

仕 様 書

(東部医療センターにおける売店等出店スペースの貸付)

本仕様書は、東部医療センターにおける売店等営業事業者（以下「乙」という。）が東部医療センターにおいて売店等を営業するにあたり、公立大学法人名古屋市立大学（以下「甲」という。）が必要と認める条件を定めるものである。

乙が東部医療センター（以下「病院」という。）内で売店等の営業を行う際は、本仕様書に記載された内容を全て満たした運営を行わなければならない。

また、営業の際に締結する定期建物賃貸借契約書に特段の記載がない事項については、本仕様書の記載事項をもって定期建物賃貸借契約書にあたっての条件とする。

1 貸付物件

貸付場所 所在地番	貸付面積等	位置等
東部医療センター 名古屋市千種区 若水1丁目2番23号	195.03 m ² 及び自販機設置場所 ○売店等出店スペース ・入院・診療棟2階出店用スペース 195.03 m ² ○飲料等自販機設置場所 ・救急・外来棟1階 救急外来待合 おおよそ 1.5 m ² ○マスク自販機設置場所 ・救急・外来棟1階 正面出入口 ・入院・診療棟1階 北出入口 ・入院・診療棟1階 南出入口 各箇所1台分	別図1 別図2-1～8 のとおり

2 指定用途

売店の営業

※本仕様書7（9）に記載のATMの設置ができなければいけない。

3 貸付期間

(1) 令和8年10月1日から令和13年9月30日までとする。

※借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約（以下「貸付契約」という。）によるものとし、原則として、貸付期間の満了により当該契約は終了し、更新はしない。

(2) 売店の開店に係る設備整備期間及び貸付期間満了時の売店の撤去等に要する期間についても貸付期間に含む。よって、令和8年10月1日から貸付料は発生し、貸付期間満了

時の売店の撤去等に要する期間についても、貸付料は発生する。

- (3) 乙は、売店の開店及び撤去等に係る工事を速やかに行い、当該工事内容及び工事日程等については、事前に工事計画書等を甲へ提出し承認を得ること。

4 貸付料

- (1) 貸付料は、月単位で支払うものとする。
- (2) 貸付料は、契約書に定める期限までに甲発行の請求書により納付すること。

5 契約保証金

- (1) 貸付契約の締結と同時に、契約保証金を甲発行の請求書により納付すること。ただし、公立大学法人名古屋市立大学契約規程第27条第1項第3号の規定に該当する場合に免除する。
- (2) 契約保証金は、貸付料月額の6ヶ月分とする。
- (3) 契約保証金は、貸付物件の明け渡し完了後に還付する。但し、未払い貸付料等がある場合は甲に対する一切の債務を控除した残額を還付する。
- (4) 契約保証金には、利子を付さない。

6 経費の負担

乙が負担すべき経費は以下のとおりとする。

- (1) 施設及び設備工事の負担区分
別図3のとおりとし、施工方法等については甲と協議すること。
- (2) 貸付期間が満了し、又はその他の理由により契約が終了する場合の貸付物件を原状に回復する費用。但し、甲が特に必要がないと認めるときはこの限りではない。
- (3) 光熱水費等
電気料金・上下水道料金・ガス料金は、甲発行の請求書により納入期限までに納入すること。
- (4) 売店等営業に必要な各種手続きに要する一切の費用。
- (5) 室内の床面・壁面等のクリーニングを行う場合の費用。
- (6) 甲又は乙が設置した空調設備・照明設備・電気機器・消防設備・家具調度品等の日常的な維持管理・修理・廃棄に関する費用。
- (7) 店舗内改修・模様替え等、原型を変更する場合に必要な一切の費用。なお、実施にあたっては事前に書面により甲の承諾を得ること。
- (8) 清掃（配管等の清掃を含む）・防虫・防鼠・消毒等の衛生管理に要する費用。
- (9) ゴミの処理に必要な一切の費用。
- (10) 室内照明管球の調達・交換に要する費用。
- (11) 原則として別図に示す壁の位置等を変更することはできないが、やむを得ず変更を伴う場合の防火区画・避難経路等の安全検証に関する費用。その際、乙は関係法令に基づき必要な変更書類を作成して変更業務を行うこと。
- (12) 甲が行う電気設備点検等による停電時において、乙が設置する設備機器等の調整に要する費用。

7 貸付条件等

(1) 乙は、甲から引き渡しを受けたのち 90 日以内に売店等営業を開始しなければならない。

(2) 営業日及び営業時間

営業日は、土曜・日曜・国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する祝日を含めて毎日とし、営業時間については下記の時間を基本とする。なお、営業時間を変更する場合は、事前に書面により甲に申し出て、甲の承認を受けなければならない。

売店・イトイン	7:00 ～ 22:00
A T M	7:00 ～ 22:00
飲料等自販機（雑貨含）	0:00 ～ 24:00
マスク自販機	0:00 ～ 24:00

(3) 施設出入口開閉時間等

売店等への入退室及び出入口の施錠、鍵の管理については甲の指示に従うこと。

(4) 従業員名の表示

乙は、従業員名簿を提出し、病院の確認を受けること。また、病院に出入りする従業員に対し、身分証を携行・表示させること。

(5) 店舗等の設置、改修

施設は別図 4-1～4 のとおり引き渡すので、通路幅は車椅子が十分通行可能な幅を確保して、営業ができるよう各工事を行うこと。なお、内線電話は、配管配線を甲において設置する。外線電話（F A X、通信回線を含む。）は、配管配線・契約手続き・加入権及び費用を乙の負担により設置することができる。

また、上記の設置を含む店舗内改修、模様替え等により原型を変更する場合には、工事内容及び工事工程等について、事前に工事計画書等を甲に提出の上、協議するものとし、甲の承認を得た後に着工すること（工事の作業については、原則、午前 9 時から午後 5 時まで（工程によっては作業時間の変更を可とするが、音鳴り作業は土、日又は祝日とする。）とし、安全確保に十分努めるとともに、防音、防振及び防臭等に配慮すること）。

(6) 火元責任者の配置

売店等には、常勤の火元責任者を配置し、従業者を含めて防火管理を徹底すること。また、甲及び消防署より防火上の指導（防火管理者の設置等）があった場合には、乙が対処すること。

(7) 禁煙

病院敷地内は、終日禁煙であり、売店内も全面禁煙のため従事者に周知徹底すること。また、売店内の利用者に対する禁煙表示を行うこと。

(8) 食材・物品類の搬入・搬出

食材、販売品の搬入及び廃棄物等の搬出を行う際は、通行者や他の車両の妨げにならないよう配慮すること。駐車場所及び搬入出経路は、事前に甲の指示を受けた方法によること。

(9) 販売品目、サービス及び提供価格

ア 乙は、売店利用者の利便性を向上させるため、販売品目及びサービスについて、より高い品質を保持したうえ、より低価格で供給できるよう努めなければならない。

イ 乙は、下記に列挙する販売品目及びサービスを取り扱うことを基本とする。また、下記に列挙する販売品目及びサービスについては、甲からの販売品目、サービス及び提供価格の提案等に対し、乙は協議に応じ、その提案について誠実に対応すること。

区分	内容
日用品	入院生活に必要な生活用品、文房具類、衛生用品（生理用品、ティッシュ等）、入浴用品（石鹸、シャンプー等）、はがき、切手、雑誌、本、新聞、イヤホン、テレホンカード、洗剤
食品	弁当類、惣菜類、麺類、パン類、菓子類、飲料水、乳製品、嚥下訓練用食品 ※特に弁当類は健康に配慮した品も含めること。
介護・医療用品	紙オムツ、オムツカバー、T字帯、腹帯、口腔ケア用品、眼科用専用酒精綿（クリーンコットン）、病院より販売依頼を受けたもの
衣料品	寝巻、下着等
お見舞い品	ケーキ、クッキー、お菓子、小物等
各種取次	宅配サービスの受渡し、公共料金払込みシステム
各種サービス	ファックス送信、カラー及びモノクロコピー
ATM	キャッシュカードによる現金の引出、預入、振込、残高照会及びクレジットカードによる借入機能を必須とする。（複数の金融機関に対応できること）。
飲料等 自動販売機 (雑貨含)	経口補水液（500ml程度）、飲料（水、お茶、甘いもの）、食料（パンなど）、入院用セット（病衣、タオル、ティッシュ、スリッパ、歯ブラシ、オムツ等）
マスク 自動販売機	1枚～数枚入りのサージカルマスク。（マスクの着用を忘れた来院者がすぐには買えるようなものとする）

ウ 販売品目及びサービスは、病院内店舗であることを踏まえて、幅広い年齢層を対象とした提供内容であること。

エ 利用者の満足度に係るデータ収集・分析を行い、販売品目やサービスに反映させること。

オ 自販機については、必ず所定の位置に設置し、転倒防止対策を講じること。また、欠品や故障等の際の連絡先を記載し、問い合わせがあればすぐに対応できるようにすること。

(10) 販売を禁止するもの

アルコール類、たばこ（携帯灰皿等の喫煙関連商品を含む）、生花、ライター、マッチ、カッターナイフ等の刃物、青少年の健全な育成に障害を及ぼす図書等については、販売を禁止する。

(11) 商品の管理方法

商品の安全管理については、十分に配慮するとともに、食品衛生法を遵守し、食品及び飲料については適温管理及び消費期限の管理等を確実にを行うこと。また、在庫・補充管理を適切に行うこと。

(12) 業務責任者

ア 乙は、売店の運営に関し、甲と連絡調整にあたる者を業務責任者として選任し、甲に報告すること。

イ 甲は、業務責任者が不在の場合に、業務を代行する者として副責任者を選任し、予め甲に届出を行うこと。なお、副責任者は業務責任者と同等の能力を有する者とする。

(13) 従業員の配置

ア 店舗専従者は常時 1 名以上配置し、十分にサービスを提供できる人員を配置することを基本とする。当該従事者は、接客態度等に係る研修を終えたものとする。

イ 正午等混雑が予測される時間帯においては、利用者に円滑に対応できるよう、必要な従業員を適正数配置すること。

(14) 営業許可申請

食品衛生法に基づく営業許可の申請、その他法令が定める諸官庁への申請・届出等については、すべて乙の負担で行うこと。

(15) 衛生管理

乙は、清潔保持及び衛生管理に十分注意を払うとともに、食品衛生法上の発生事案については、すべて乙の責任と負担において対処すること。衛生管理及び感染症対策については、関係法令等の遵守・徹底を図るとともに、関係機関等への届出、検査等が必要な場合は遅滞なく手続等を行うこと。

(16) 張り紙、看板

甲の許可を受けた場所以外での張り紙、看板等の表示は認めない。

(17) バリアフリー

持続点滴中の患者、身体機能に障害のある方、高齢者及び車椅子利用者等が利用可能なように、床は段差のないものにする。また、店内通路の幅、陳列棚の高さ及び商品配置等についても配慮すること。

(18) 緊急時の対応

事故及び犯罪等の事態が発生した場合は、患者や来院者への安全確保を最優先事項として適切に対処すること。また、発生した事項、その原因、影響範囲、対処方法をまとめ、甲に報告すること。

(19) 非常時の協力体制

名古屋市内において、大地震、大型台風、大規模事故・事件、その他社会的影響の大きい災害等が発生した場合及び病院施設・設備等に緊急事態が発生した場合に対する対応は、病院の取り決めに従うこと。また、その対策上、貸付スペースが必要と甲が判断したとき

は、売店等の営業を休止させ、甲が必要なスペースを使用できるものとする。なお、この場合における貸付料等の取扱いについては、その都度、協議するものとする。

上記にある災害等の発生により病院への飲料・食料品等の供給が途絶える場合に備え、緊急対策として飲料・食料品等の供給について協力すること。なお、供給方法等については別途協議するものとする。

(20) 現営業事業者の責務

契約の開始時、解除又は貸付契約期間満了時において、乙は次期営業事業者（以下「丙」という。）との間で円滑に業務の引継ぎを行わなければならない。また、乙が設置する設備及び備品等については、乙が撤去の上、原状回復することが原則であるが、丙がそれを継続して使用することを希望する場合、乙と丙において、売店内設備及び備品等の引継ぎ及び費用負担等について十分協議を行い、継続して使用する場合は甲に報告すること。

8 使用上の制限

- (1) 乙は、最善の注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。
- (2) 乙は、貸付物件を売店等の営業以外の用途に供してはならない。
- (3) 乙は、貸付物件を第三者に転貸してはならない。

9 契約の解除

- (1) 甲は、次の各号の一つに該当する場合は貸付契約を解除することができる。
 - ア 国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要とするとき
 - イ 乙が契約書及び本仕様書の各条項に違反したとき
 - ウ 乙にその他契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき
- (2) 前項のいずれかに該当する場合は、乙は契約の解除又は変更によって生じた損失を甲に請求することはできない。

10 原状回復義務

- (1) 乙は、貸付期間が満了し、又はその他の事由により契約が終了する場合には、契約期間内に、自己の費用をもって甲の指定する期日までに貸付物件を原状に回復し、甲の検査を受け、承認を得た後に甲に返還しなければならない。但し、甲が特に必要ないと認めるときはこの限りではない。
- (2) 乙が前項の期日までに原状回復の義務を履行しないときは、甲がこれを行い、その費用を乙の負担とすることができる。この場合、乙は何らの異議を申し立てることができない。

11 調査協力義務

甲は、貸付物件について、随時その使用状況を実施に調査することができ、この場合、乙はこれに協力しなければならない。

12 運営の評価

甲は、貸付物件の運営状況について、随時に評価して改善を申し入れることができる。乙は改善の申し入れの協議に応じ、その改善に努めなければならない。

13 損害賠償

乙は、貸付契約に定める義務を履行しないために、甲及び売店利用者を含む第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

14 有益費等の放棄

乙は、貸付契約が終了した場合、終了事由に関わらず、貸付物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

15 契約の費用

貸付契約の締結、履行に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

16 疑義の決定

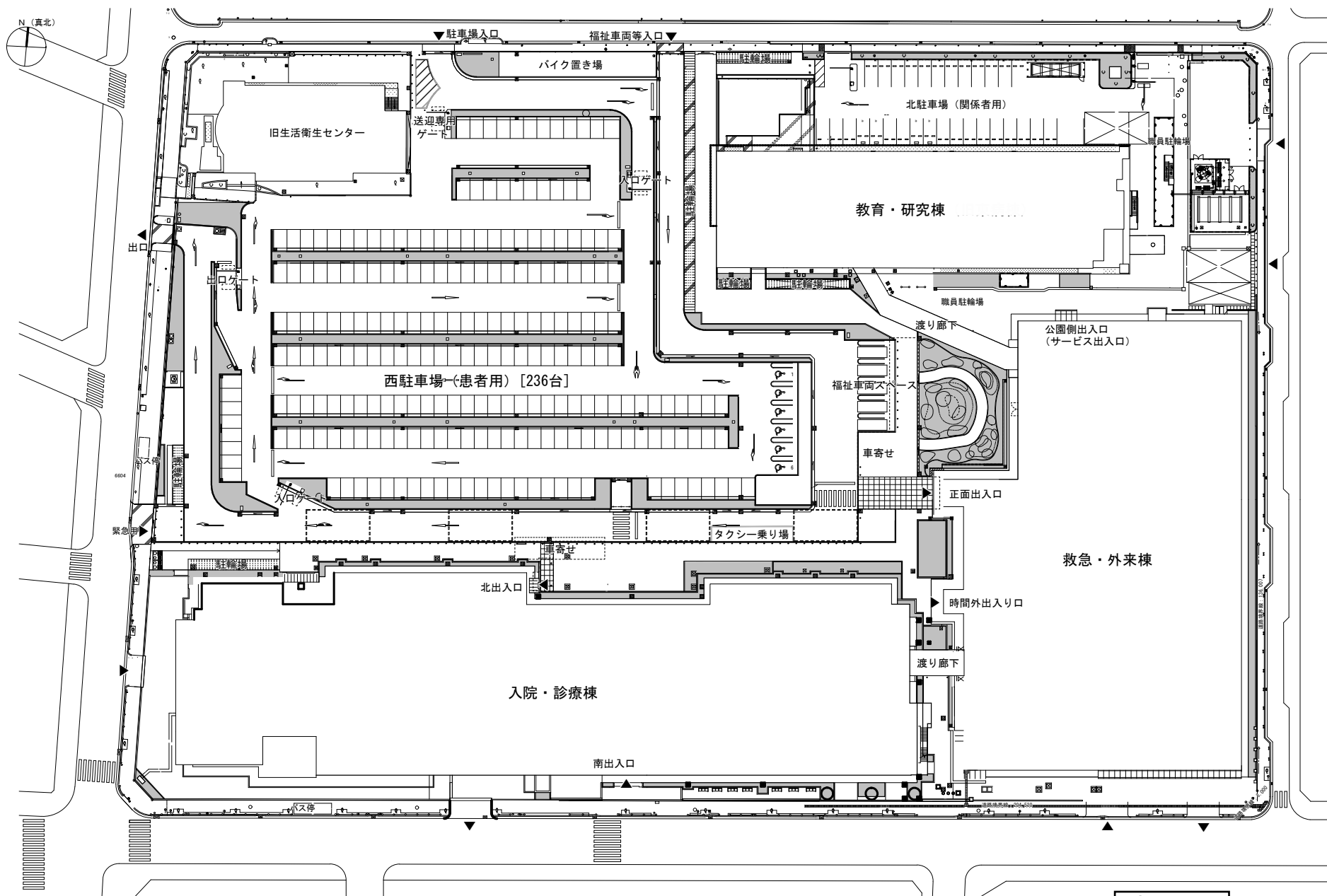
契約書及び本仕様書に定めのない事項に関し疑義のあるときは、甲乙誠意を持って協議のうえ決定する。

17 その他

- (1) 乙は、本営業中に発生した食中毒や接客上のトラブル等の事故が発生したときは、一切の責任を負うものとする。また、速やかに甲に文書で報告するものとする。
- (2) 火気又は高熱を発生する機器を使用する場合は、防火・防災管理に十分努めること。
- (3) 本営業の運営において、第三者の有する権利を侵害しないこと。
- (4) 乙及び乙の関係者は、病院内で知り得た患者等の情報は第三者に漏らしたり、他の目的に利用してはならない。なお、秘密の保持義務はこの貸付期間終了後も継続するものとする。

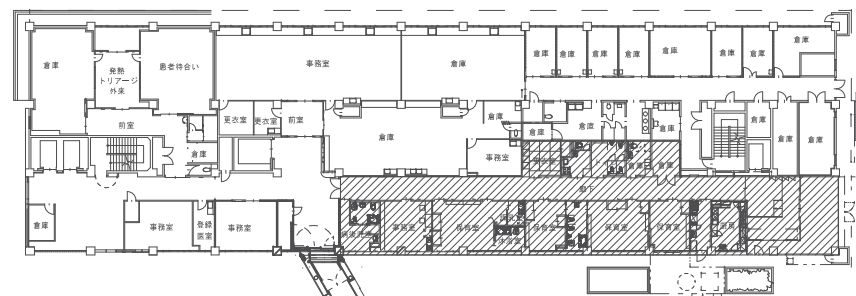
東部医療センター配置図

【貸付場所位置図】



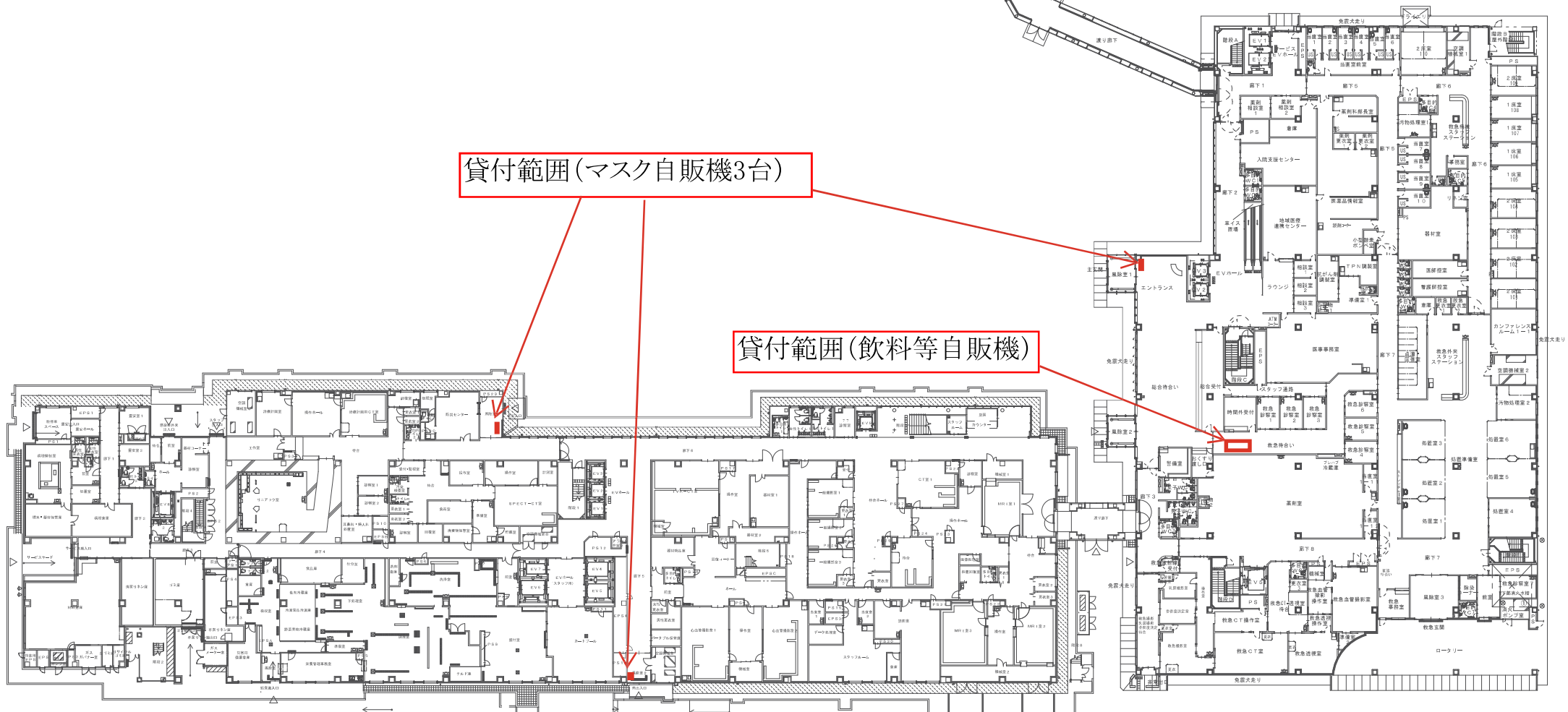
別図1-1

(別図2-1)

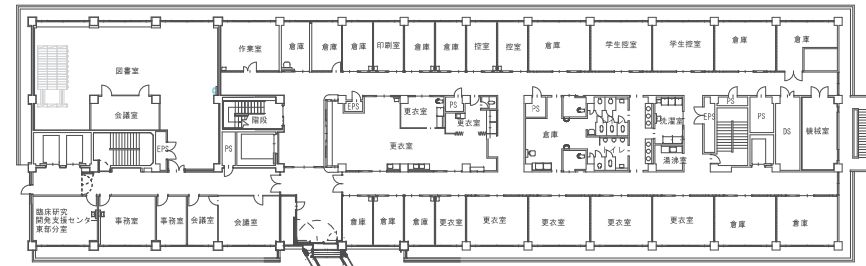


貸付範囲(マスク自販機3台)

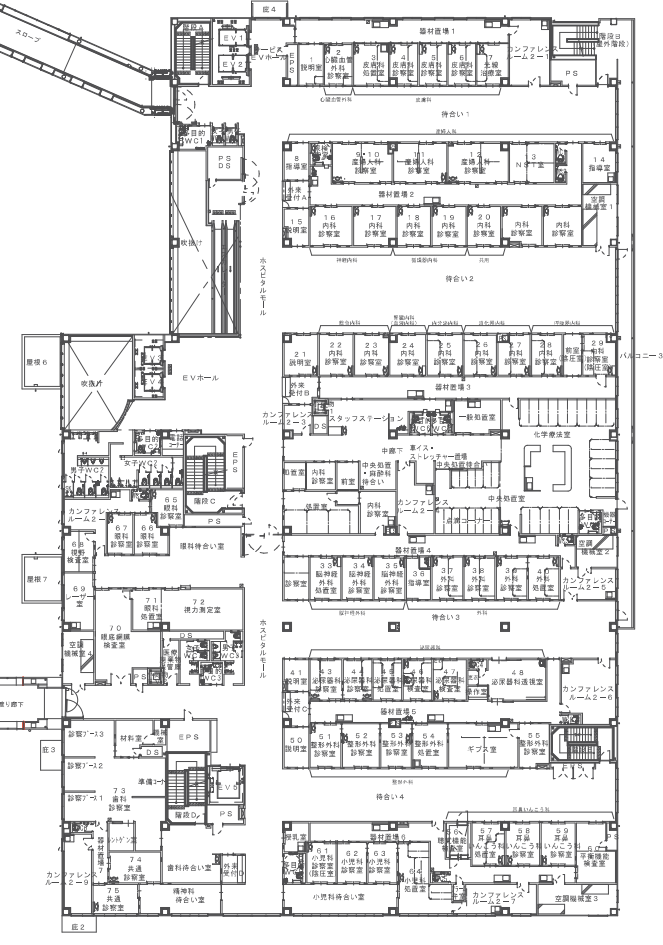
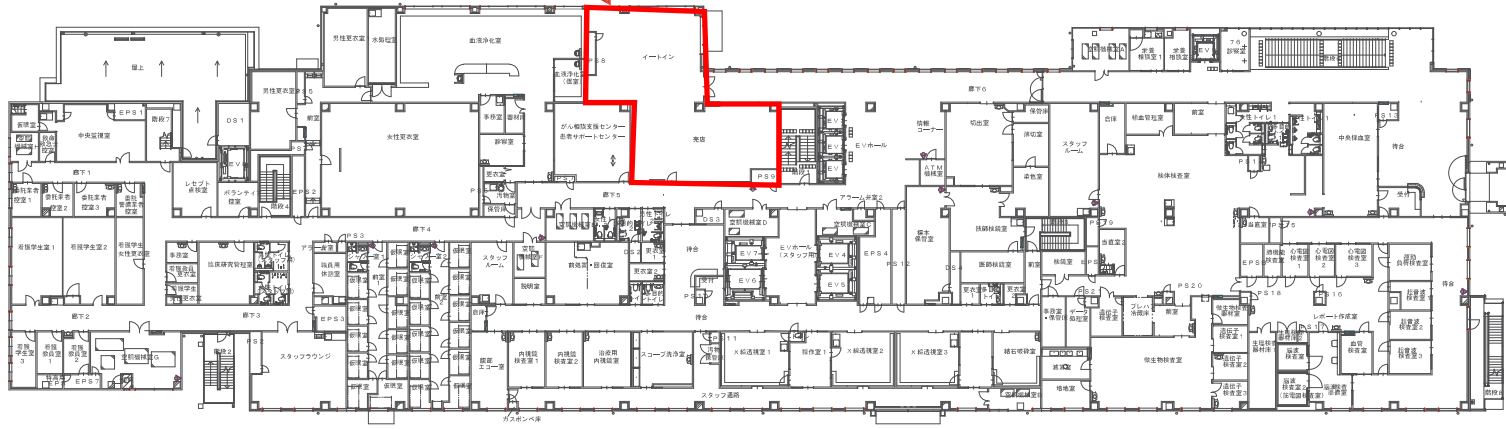
貸付範囲(飲料等自販機)



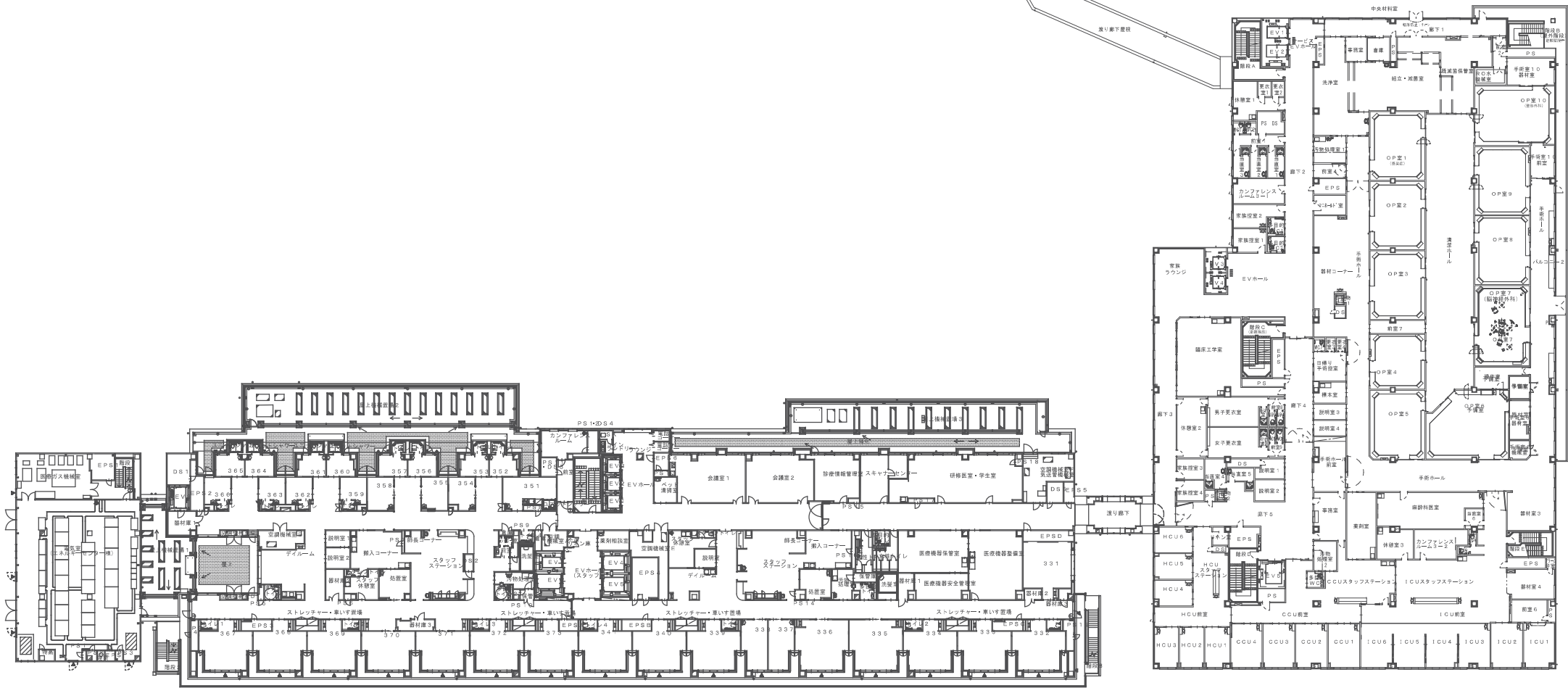
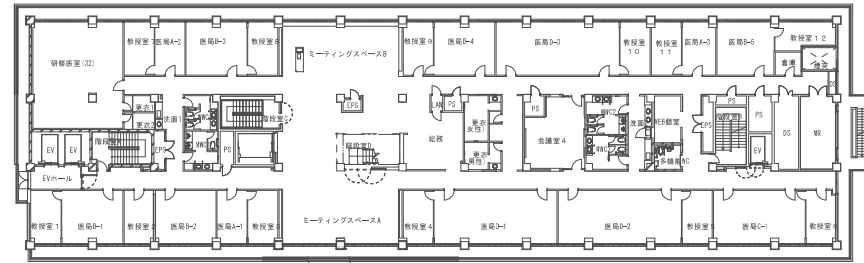
(別図2-2)



貸付範囲(出店用スペース)



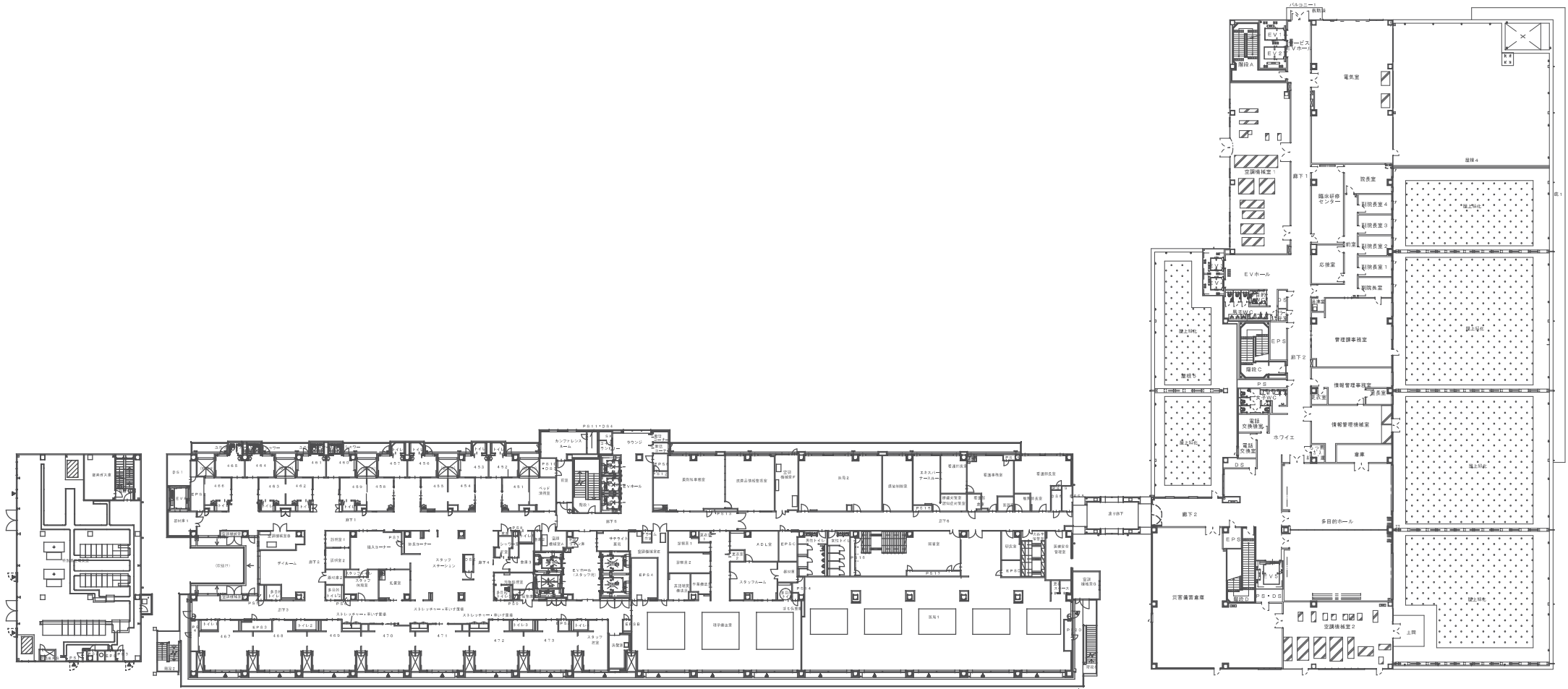
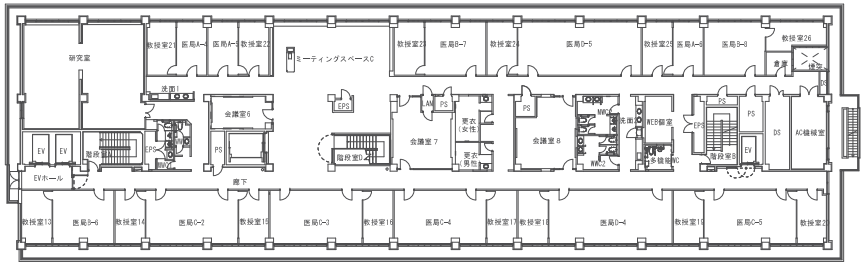
(別図2-3)



3階平面図

S=1/500

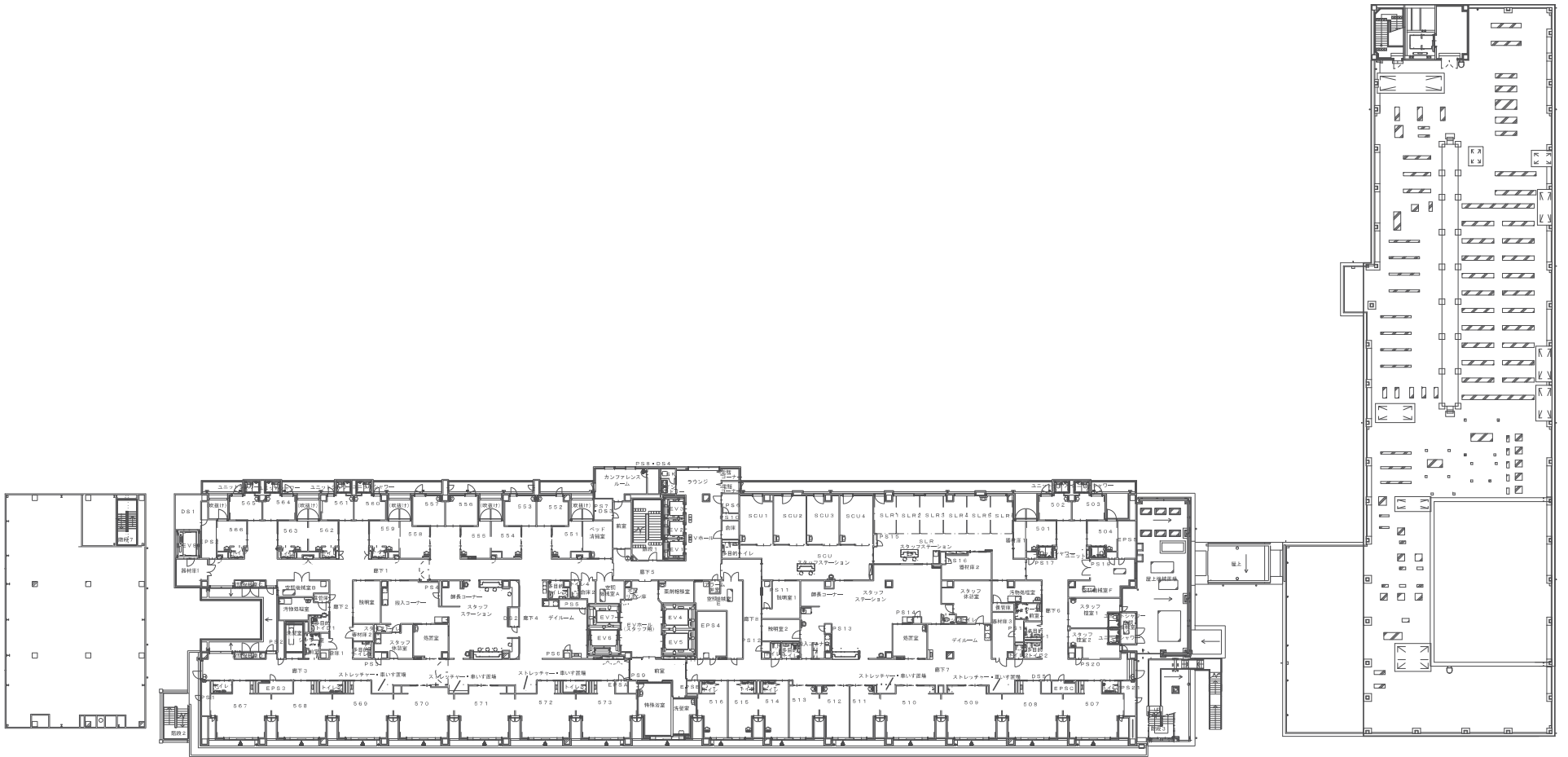
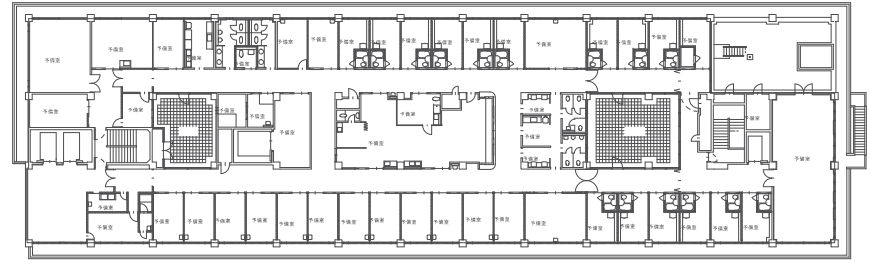
(別図2-4)



4階平面図

S=1 / 500

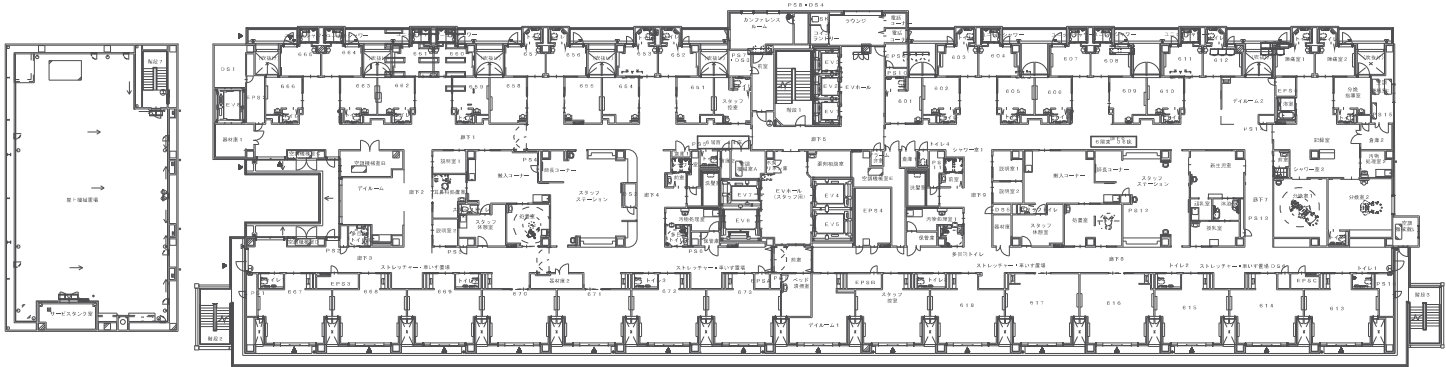
(別図2-5)



5階平面図

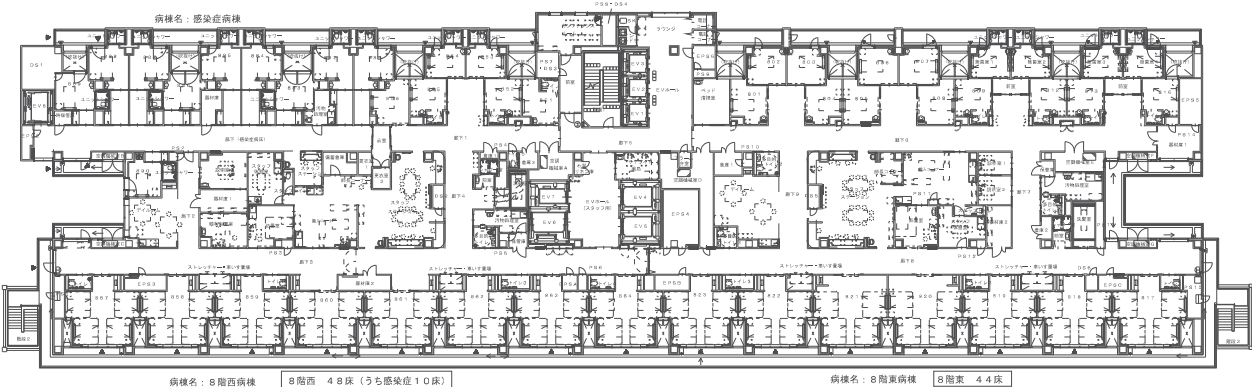
S = 1 / 500

(別図2-6)



6階平面図 S=1 / 500

(別図2-8)

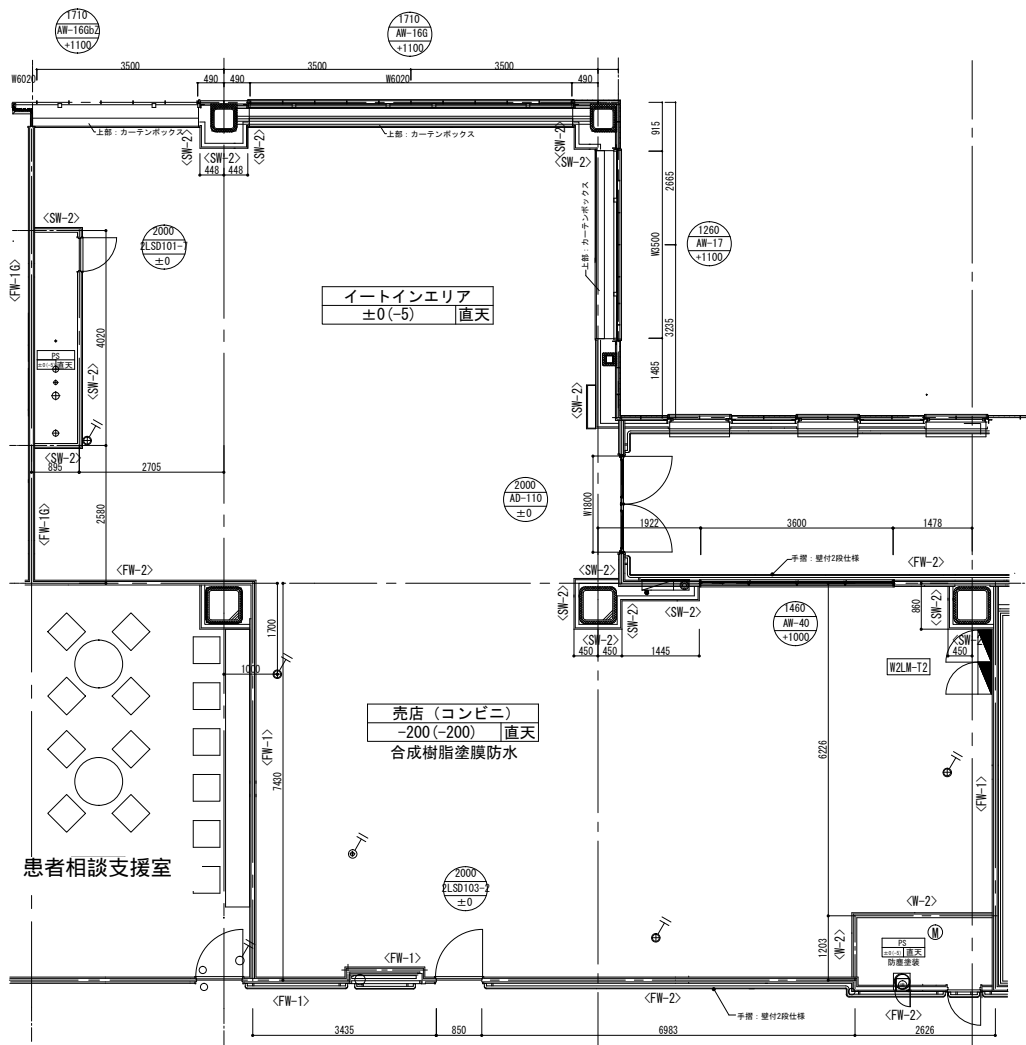


8階平面図

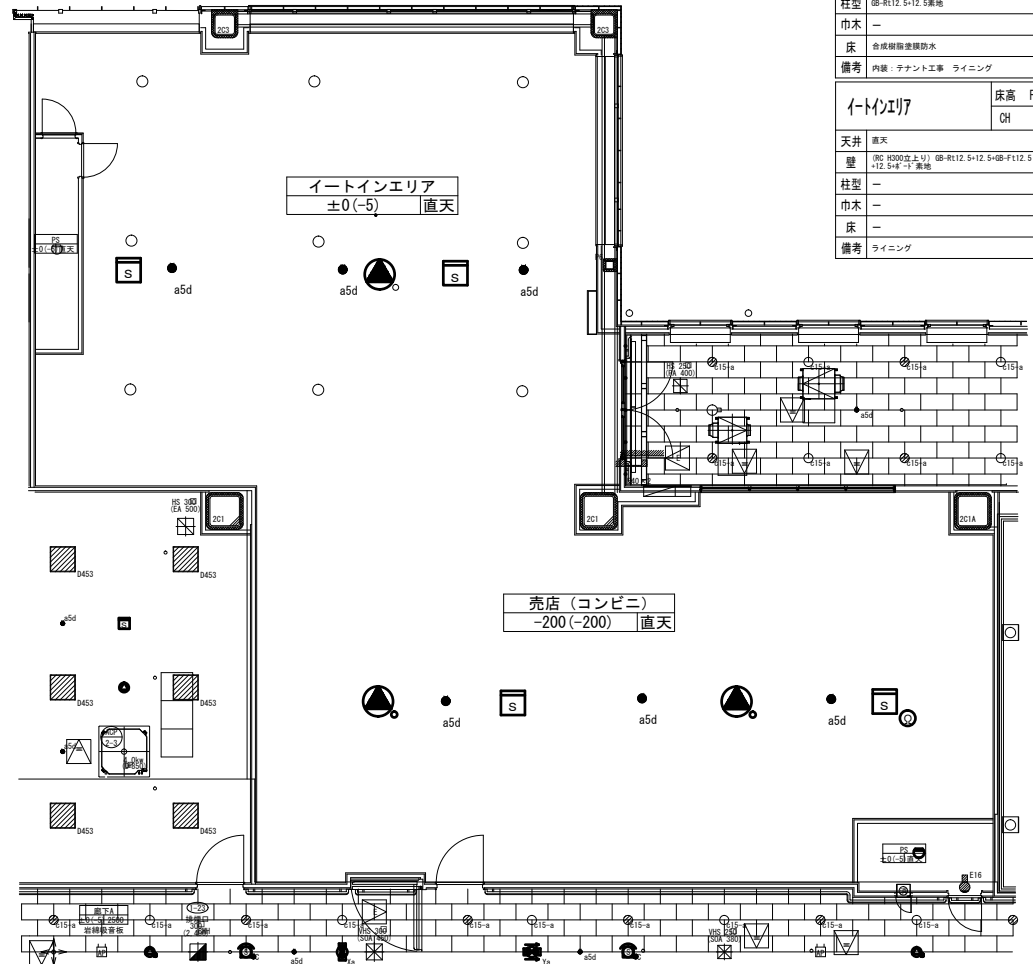
区分名	甲	乙	
売店及びイートイン	防災設備	・スケルトン渡して法令上必要な設備のみ (スプリンクラー設備、火災感知器、非常放送、非常照明、誘導灯設備)	・売店等開設にあたり必要となる防災設備 ・乙による間仕切り追加等がある場合は左記設備の追加負担あり
	サイン設備		・全て (院内各所の案内表示におけるサインについても配慮すること)
	電源	・売店用1次側分電盤(W2LM-T1、電灯40KW、動力50KW) ・1次側分電盤までの1次側電源供給 (単相:105/210V 225AT/225AF 電力量計付) (三相:200V 400AT/400AF 電力量計付)	・2次側分電盤 ・機器等への2次側配線等 (左記分電盤への接続工事等は当院の電気主任技術者の指示に従うこと)
	照明設備		・全て
	コンセント設備		・全て
	通信設備	・内線電話用配線(電話交換機から売店内まで) ・通信線用空配管(NTT光回線用、MPL回線用)	・左記以外の工事 ・通信設備の配線及び契約手続き ・乙による間仕切り追加等がある場合は左記設備の追加負担あり
	空調設備	・冷媒管(ガス管:28.58φ、液管:15.88φ、内外連絡線:CVVS1.25mm2-2C、屋外空調機置場からイートイン天井まで)	・空調室内機及び室外機 ・機器等への2次側配線等
	換気設備	・空調機(MACP2-12-1、空調機械室D内、売店用、能力:1200m3/h) ・空調機(MACP2-12-1、空調機械室D内、イートイン用、能力:700m3/h) ・給気ダクト(450×250mm、空調機械室Dから売店内壁貫通まで、給気ダクトは共通) ・排気ファン(FE2-17、廊下天井内、売店用、能力:800m3/h) ・排気ファン(FE2-8(1)、廊下天井内、イートイン用、能力:700m3/h) ・排気ダクト(300φ、売店用、売店内壁貫通まで) ・排気ダクト(250φ、イートイン用、イートイン内壁貫通まで) ・排気ダクト(250φ、フライヤー用、直上階スラブ貫通まで) ・パスダクト(200φ、廊下経由、イートイン内壁貫通まで)	・左記以外の工事 (フライヤーを設置する場合にはフライヤー付属の排気ファンの排気能力に留意すること)
	給水設備	・飲料用ポンプからの導水系統 ・量水器25Aを介して、空調機加湿用20A、給水用25Aに分岐 ・給水用配管は売店内壁貫通後プラグ止め	・左記以外の工事
	給湯設備	・給湯用行き管(30SU、壁貫通後プラグ止め) ・給湯用還り管(20SU、壁貫通後プラグ止め) ・給湯用リモコン配線:CEES2mm2-2C(給湯器置場最寄から売店内壁貫通まで)	・ガス給湯器 ・機器等への接続 ・左記以外の工事
	排水設備	・排水配管(100A×3ヶ所、売店内、床上プラグ止め) ・排水配管(50A、イートイン内、床上プラグ止め)	・左記以外の工事(グリストラップ等を含む)
	ガス設備	・ガス配管(50A、ガスメーター付、メーターから給湯器置場最寄まで)	・左記以外の工事
	その他設備	・冷蔵ケース用冷媒配管(ガス管:31.75φ、液管:15.88φ、ホットガス配管:19.0φ、内外連絡線:MVVS0.3mm2-5C、コンセント用:VVF2.0mm2-2C) ・ドアレスウォークイン冷蔵庫用の温度異常表示窓(新病棟1階防災センター内)	・冷蔵ケース等 ・機器等への接続 ・左記以外の工事
	建築	・別図による	・床、壁、天井の仕上げ
雑費用 自動販売機	電源	・単相 100V 15A コンセントまで設置	・左記以外の工事

<その他>

- 1 店舗内装及びレイアウトを変更する場合、建築基準法及び消防法はじめ関係法令等を遵守すること。
- 2 店舗内装及びレイアウトを変更する場合の各種申請及び検査費用は乙負担とする。
- 3 仕様変更及び工事等は甲と詳細な打合せを行うこと。
- 4 壁は防火区画や遮音区画となっているため現状性能を維持すること。



【平面詳細図】



【天井伏図】

売店	床高 FL-200
天井	直天
壁	GB-R12.5+12.5書地 GB-F12.5+12.5書地
柱型	GB-R12.5+12.5書地
巾木	—
床	合成樹脂塗膜防水
備考	内装：テナント工事 ライニング

イートインエリア	床高 FL±0
天井	直天
壁	RC 4500以上111 GB-R12.5+12.5書-F12.5 +12.5書+12.5書地
柱型	—
巾木	—
床	—
備考	ライニング

【凡例】

- 分電盤
- 非常放送
- 非常照明
- 感知器
- 点検口
- 量水器
- 排水口 (プラグ止め)
- 感知器
- スプリンクラー

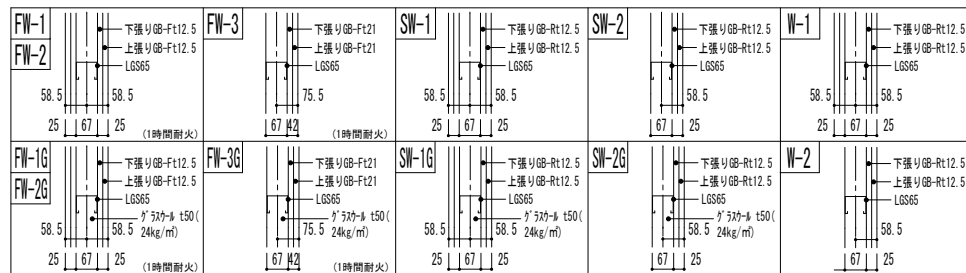
<条件>
1 詳細については、別途甲と協議すること。

建具表 (参考)

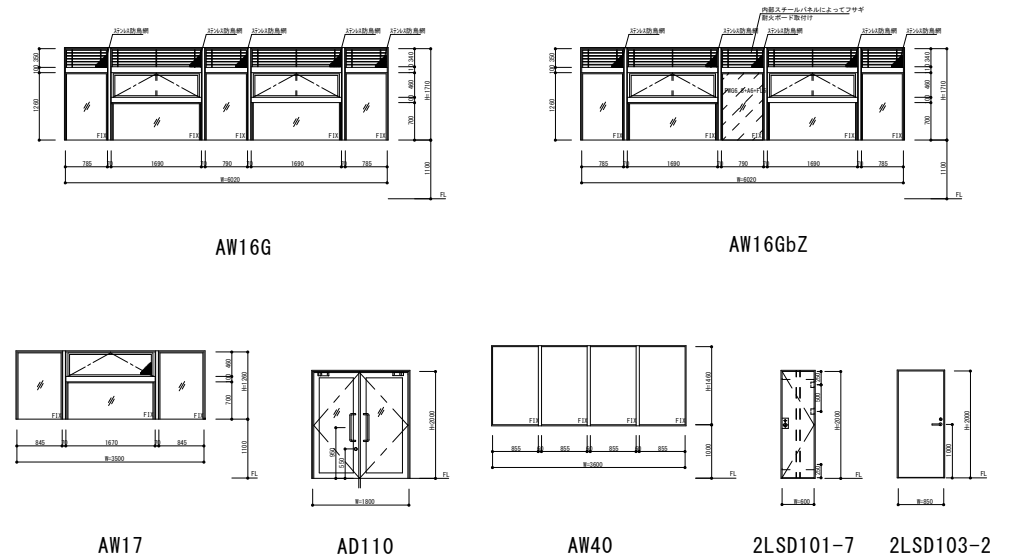
建具符号	仕 様							備 考
	寸法 (mm)	製品番号	ガラス	ガラス押え	網戸	形式	材質	
AD110	W1800-H200	FD-70N	PAG10 (5+5合せ)	シール	無	***	***	ステンカラーN
AW16G	W6020-H1710	FNS-70P/FP-AT70P/ FNS-70カ [*] ラリ(ALC)	FL6+A6+FL6	シール	有	固定	ステンレス	インペイオペレーター式 排煙窓
AW16GbZ	W6020-H1710	FNS-70P/FP-AT70P/ FNS-70カ [*] ラリ(ALC)	FL6+A6+FL6 PWG6. 8+A6+FL6	シール	有	固定	ステンレス	インペイオペレーター式 排煙窓、防火設備
AW17	W3500-H1260	FNS-70P/FP-AT70P (ALC)	FL6+A6+FL6	シール	有	固定	ステンレス	インペイオペレーター式 排煙窓
AW40	W3600-H1460	スタンダードフロント	PAG6 (合せ3+3) 透明	シール	無	***	***	ステンカラーN

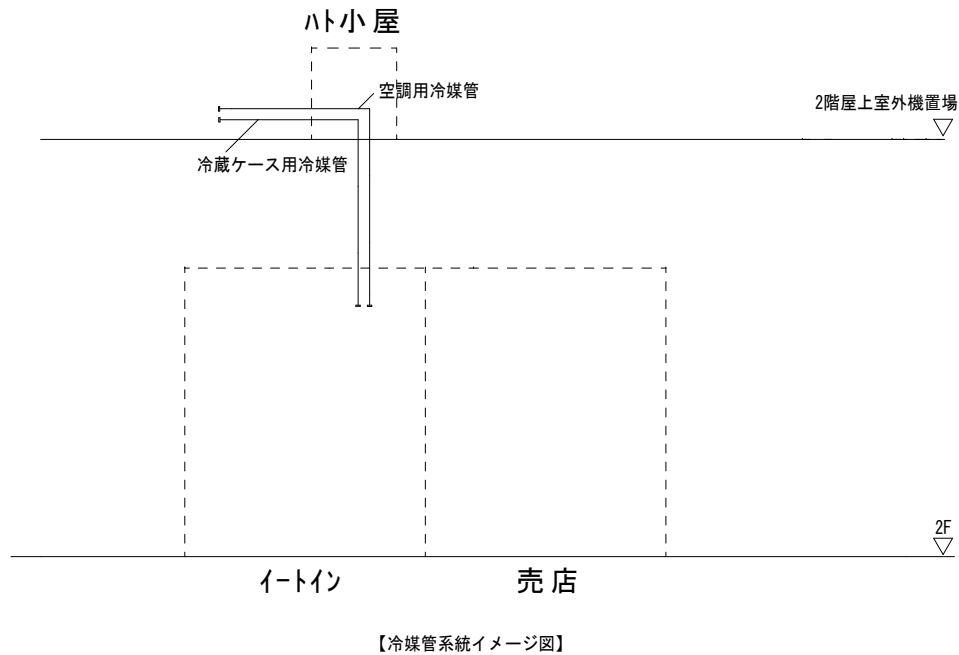
建具符号	仕 様						備 考
	寸法 (mm)	製品番号	勝手	枠性能	充填材	防火区分	
2LSD101-7	W600-H2000	KTS20VU/KT	R 1	ST	無	指定なし	ストップ無し
2LSD103-2	W850-H2000	KS22WU/KL211	L 1	ST	ハニカム	指定なし	ストップ有り

軽量鉄骨間仕切壁種別 (参考)

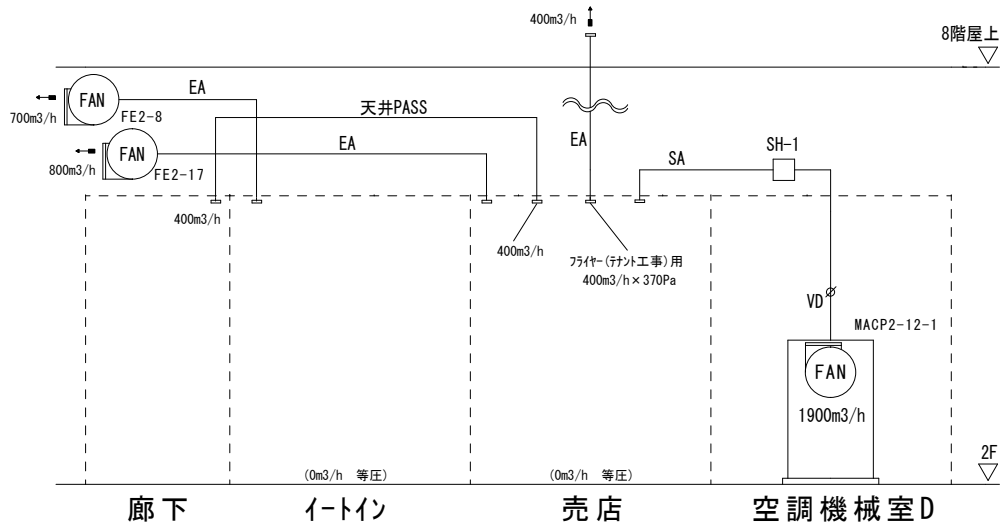


建具姿図 (参考)

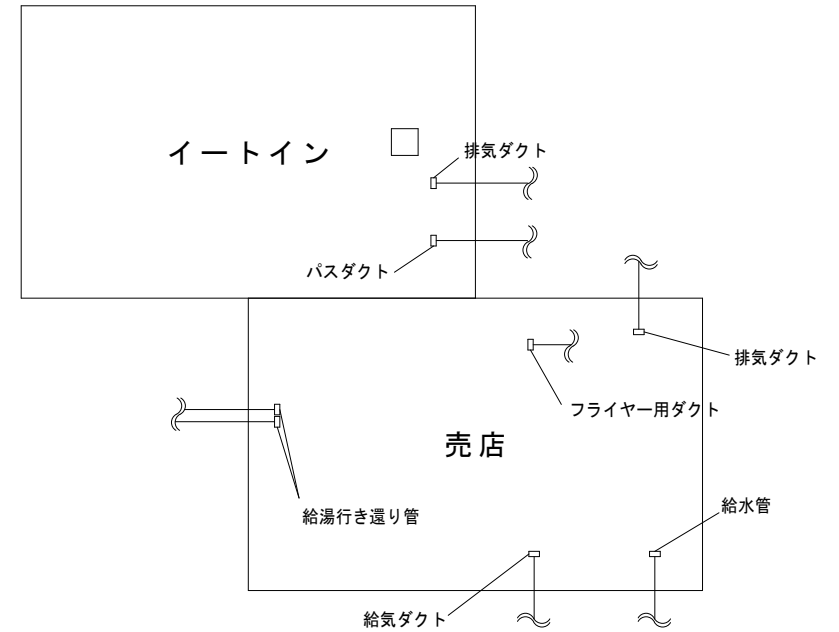




【冷媒管システムイメージ図】



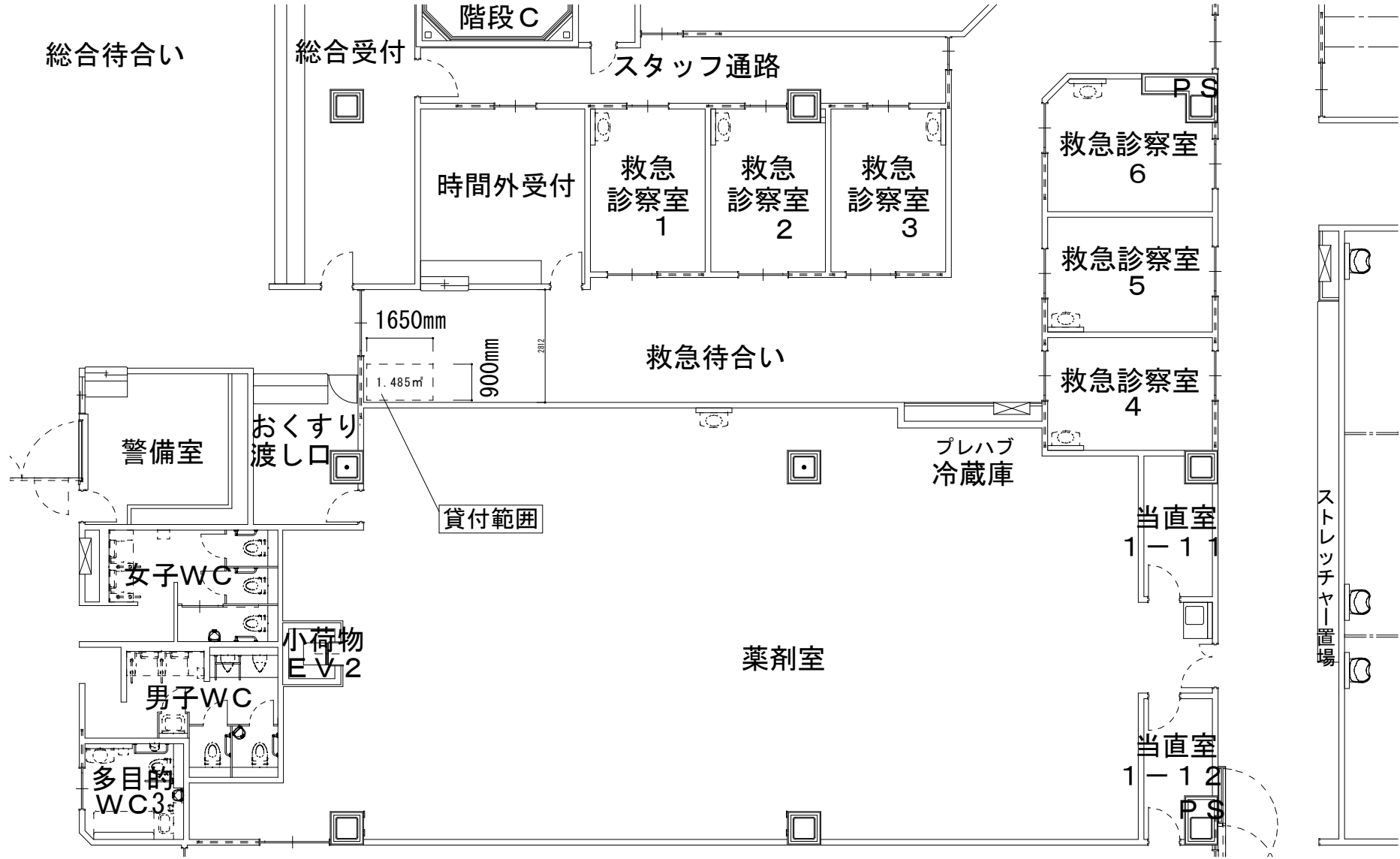
【ダクトシステムイメージ図】



【ダクト等一次側配置イメージ図】

機器番号	機器名称	機器仕様	台数	据付位置	備考
MACP2-12	空調和器(室外ユニット)	形式 空冷ヒートポンプ形 能力 冷房：28kw 暖房：31.5kw	1	屋外	2.4 H
MACP2-12-1	空調和器(室内ユニット)	形式 空冷ヒートポンプ形 能力 1900m³/h	1	空調機械室D	2.4 H
SH-1	蒸気加湿器	形式 ダクト接続型 能力 1900m³/h	1	廊下天井内	2.4 H
FE2-8	排気ファン	形式 天井埋込形 能力 700m³/h	1	廊下天井内	2.4 H
FE2-17	排気ファン	形式 天井埋込形 能力 800m³/h	1	廊下天井内	2.4 H

【換気設備仕様概要】



救急・外来棟 1階

救急・外来棟 貸付範囲拡大図 (参考)

縮尺 : 1/100 (A3)

別図 4-4