浦安市老人福祉センター喫茶コーナー貸付仕様書

１．目　的

浦安市老人福祉センター（以下、「老人福祉センター」という。）の利用者の便宜を図り、近隣福祉施設利用者や近隣住民の休息の場とするため、喫茶コーナーとしての充実を図ることを目的とする。

２．事業の概要

浦安市（以下、「市」という。）が老人福祉センターの一部を事業者に貸付け、事業者が喫茶コーナーの運営を行う。

３．施設の場所・概要

（１）浦安市老人福祉センターの概要

ア　所在地　　浦安市東野一丁目９番１号

イ　構　造　　鉄筋コンクリート造／地上３階建

ウ　面積等　　敷地面積：3,436.81 ㎡／延べ床面積：2,971.14 ㎡

エ　施設内容　　１階　事務室、ミーティングルーム、防災倉庫、図書コーナー、相談室、機能回復室、娯楽コーナー、大広間、男性浴室、女性浴室、喫茶コーナー

２階　工芸室、窯室、コミュニティキッチン、ふれあいテラス、講座室１・２・３・４、多目的ホール、娯楽室

３階　観覧ギャラリー、屋上広場

その他　駐車場 17 台、駐輪場

オ　開館時間　月～土曜日　午前９時から午後４時まで

カ　休館日　　日・祝・年末年始（12 月 28 日から１月４日まで）

※その他管理・運営上、臨時に休館や開館をする場合があります。

キ　利用者数　令和６年度延利用者数：137,742 人　喫茶延利用人数：17,825 人

令和７年度延利用者数：143,003 人　喫茶延利用人数：　9,610 人

（２）貸付施設の概要

ア　位　置　　浦安市老人福祉センター　１階

イ　面　積　　喫茶コーナー：83.7 ㎡（厨房 27.5 ㎡、客席 56.2 ㎡）

※運営企画の提案にて屋外ウッドデッキを付加サービスとして活用する場合、屋外ウッドデッキ部分（24.1 ㎡）を含めての貸付とする。

ウ　設　備　　厨房内は電気及び水道の使用、ガス給湯器の使用が可能。

別表２「浦安市老人福祉センター喫茶コーナー貸与備品」に記載のある設備・備品の使用が可能。

４．契約に関する条件等

（１）契約方法

公募型プロポーザルにて選定された事業者は、市と地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の４第２項に規定する行政財産の貸付及び借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約による契約を締結する。

（２）貸付期間

貸付期間は、令和９年３月１日から令和 14 年２月 29 日までとする。

（３）営業開始日

喫茶コーナーは令和９年４月１日までに営業を開始するものとし、その開始日については市と協議して決定する。ただし、特段の理由があると市が認める場合については、別途協議を行う。

（４）貸付料

ア　貸付料は、様式５「貸付料提案書」にて応募者より提案を受けた額とする。

イ　貸付料は、市が発行する納入通知書により、市が指定する期日までに支払うものとする。

ウ　貸付料の改定は原則として行わないが、貸付物件の価格の著しい変動、その他正当な理由がある場合、市と事業者の協議により改定を行う。

エ　貸付料の消費税相当分について、契約期間中に消費税率の改定があった場合、改定後の消費税率により算定した額とする。

オ　財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例（昭和 39 年３月 31 日条例第 10 号）第３条の２第１号に基づき、貸付施設において、喫茶コーナーの運営に加え就労系障害福祉サービス事業や施設外就労などの事業を行う場合は、無償貸付とする。

（５）経費の負担

ア　喫茶コーナーの開設に要する経費のほか、別表１の通り使用した光熱水費、消耗品費（筆記用具、電球等）、通信費、衛生管理費、修繕費、廃棄物処理費、看板類の設置費など、喫茶コーナーの運営に係る一切の経費（ただし、床、壁、天井、照明設備や空調設備等の老人福祉センターの建築に付随する設備に関する維持管理費用は除く）は事業者の負担とする。また、光熱水費についても事業者の負担とし、各メーターの数値から算出した請求額を老人福祉センター指定管理者からの請求に応じて支払うものとする。

イ　厨房設備・各種備品等については、原則事業者が調達を行うものであるが、別表２「浦安市老人福祉センター喫茶コーナー貸与備品」に掲載の物品を市から無償貸与を受けて使用してもよい。ただし、貸与を受けた備品等について市が貸与期間中の耐用を保証するものではないため、事業者はその機能及び状態を十分確認を行い、使用に際して修繕が必要な場合には事業者が費用を負担する。

（６）禁止事項

ア　事業者は、喫茶コーナーを喫茶コーナーの運営以外の用途に供することはできない。ただし、喫茶コーナーの運営に付随して必要となる作業スペース及び物販コーナーの設置については、提案によるものとする。

イ　事業者は、喫茶コーナーの運営を直接行うものとし、他の者に再委託することはできない。ただし、市との契約締結後、フランチャイズ契約に基づき第三者に運営を任せることはできるものとし、この場合、フランチャイズ加盟の契約書の写し等を提出すること。

（７）定期報告

ア　事業者は、毎月の売上高と喫茶コーナーの利用者数を集計し、翌月までに市へ報告を行う。また、年度の収支実績を含む事業報告書を毎年度終了後に作成し、速やかに市に提出を行う。

イ　事業者は、喫茶コーナーでの苦情や事故について、発生後速やかに市に報告を行う。

ウ　前２項のほか、市から収支等の報告を求められたときは、事業者はその求めに応じることとする。

（８）事業者の義務

ア　事業者は、善良な管理者の注意をもって喫茶コーナーを運営する。

イ　市が喫茶コーナー又は老人福祉センター全体の管理上必要な事項を事業者に通知した場合は、その事項を遵守する。

ウ　事業者は、喫茶コーナーの運営に当たって、老人福祉センターの運営の支障とならないよう十分配慮を行う。

（９）契約の解除

市は次のいずれかに該当する場合、契約を解除することができる。この場合、事業者に損害又は損失が生じても、市は、その賠償又は補償の責めを一切負わないものとする。

ア　事業者が契約条項に違反した場合。

イ　事業者が応募の参加資格の詐称その他不正な手段により契約を締結した場合。

ウ　貸付料の支払いの有無に関わらず、休業状態が１か月間継続しているとき。

(10) 原状回復

ア　事業者は、貸付期間の満了した際、または当該契約が解除となった場合、市が指定する期日までに、事業者の負担で貸付物件を原状に回復したうえで、市に返還する。

イ　事業者が、前項の期日までに原状回復の義務を履行しない場合は、市が原状回復のための処置を行い、その費用の支払いを事業者に請求することができるものとし、この場合において、事業者は何ら異議を申し立てることはできない。

ウ　事業者は、貸付物件に投じた改良等のための有益費及び修繕費等一切の費用を市に請求することはできない。

(11) 損害賠償

ア　事業者は、その責に帰すべき理由により、喫茶コーナーの全部又は一部を滅失又は

毀損した場合、当該滅失又は毀損による喫茶コーナーの損害額に相当する金額を損害賠償として市に支払う。ただし、事業者が自己の負担により貸付物件を原状に回復した場合、この限りではない。

イ　事業者は、喫茶コーナーの運営に当たり、市又は第三者に損害を与えた場合、全て事業者の責任において、その損害を賠償しなければならない。

(12) 法令の遵守

喫茶コーナーの運営に当たっては、関係法令、関係条例及び規則等を遵守する。

５．運営に関する条件

（１）営業日

営業日は、老人福祉センター開館日とする。

（２）営業時間

営業時間は、老人福祉センターの開館時間である午前９時から午後４時までとする。飲食の提供は、最低でも午前 11 時から午後２時まで行い、それ以外の時間については提案とする。

※準備、片付け等の作業は午前８時 30 分から午後４時 30 分の間に行うこと。

（３）販売品目

ア　取り扱う商品は軽食を主とし、酒類の提供は禁止とする。

イ　軽食の提供方法及びその他提供品目については提案によるものとする。

ウ　喫茶コーナー以外の館内施設に影響を与えるような、調理時や料理そのものの匂いが強いメニューは原則不可とする。

エ　販売品の価格設定・品質については、公共施設として適切なものをできるだけ安価にて提供することとし、事前に市の承認を得るものとする。

（４）喫茶コーナーの設置、改修等

ア　事業者は、提出した企画提案書に基づき、自らの責任と負担において、喫茶コーナーの設置工事を行う。

イ　工事を行う場合、工事開始前に市と設計及び施工上の協議を行い、市の承認を得たうえで施工を行う。

（５）営業に伴う関係法令上の手続き

市や監督官庁への申請・届出、その他喫茶コーナーの営業に関して必要な手続きは、全て事業者の責任において行うものとする。

（６）商品の仕入れ及び管理

ア　仕入れ商品については、安全性等信頼できる業者から仕入れることとし、販売商品の瑕疵については、事業者が全ての責任を負うものとする。

イ　商品の安全管理には十分配慮するとともに、取扱商品については、適温管理を行い鮮度・品質保持に努め、消費期限等を厳守するものとする。

（７）商品等の搬入

商品等の搬入の際は、指定する場所に一時的に駐車し、来館者の安全に十分配慮のうえ、通行の妨げにならないよう短時間で行うものとする。なお、事業用及び従業員用の車両のための駐車場は提供できない。

（８）廃棄物の搬出・清掃

ア　喫茶コーナーで生じた廃棄物の処理については、市が指定する方法にて事業者の責任において行うものとし、処理費用も事業者負担とする。

イ　販売・提供した商品・包装等から発生する廃棄物については、その回収を喫茶コーナー内で行うこととし、ごみ箱の設置等必要な措置を事業者が行うこととする。

ウ　喫茶コーナーの日常・定期清掃は、事業者の負担で行うものとする。

（９）看板等の表示・掲出

喫茶コーナー外についての、貼り紙、看板等の表示及び掲出は、事前に市とその内容や場所等について協議し、承認を得るものとする。

(10) 施設管理上の制限等

ア　災害発生時又は発生が見込まれる際は市に最大限協力するものとし、その協力・連携体制について、予め市と協議するものとする。

イ　受変電設備や消防設備点検等の法定点検、消防訓練等、施設の管理上必要な事項については、市と協議のうえ協力するものとする。

ウ　敷地内は全面禁煙。喫茶コーナー内外問わず喫煙所・灰皿の設置はできない。

(11) 衛生管理

事業者は、食品衛生法及び関係法令等を遵守し、喫茶コーナーにおける衛生管理に十分注意を払い、食品衛生上の問題等が発生した場合、直ちに市に報告のうえ、すべて事業者の責任と負担において対処を行う。

(12) 従業員の管理

ア　事業者は、法定に基づき、従業員に健康診断等を実施し、その結果を保存するとともに、市から要求があれば提出を行うこと。万一、従業員に異常があるときは、速やかに対応するとともに、直ちに市に報告し、その指示に従うものとする。

イ　事業者は、従業員の教育体制を万全とし、利用調査等を適時実施し、利用者満足度の向上を図り、混雑時にもスムーズに対応できる人員配置を行うこと。また、従業員の中から、現場責任者、現場副責任者を定める。

６．その他

本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、市と事業者で都度協議を行う。

別表１

○経費負担区分

項目別	内容	市	事業者
施設使用料		―	○
光熱水費		―	○
フロアの備品等	テーブル、椅子等は既存備品を使用可。	○	○
フロアの清掃費		―	○
厨房設備・機器・備品		―	○
害虫駆除費	「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく駆除費のみ市が実施	○	○
ゴミ処理費	事業者は所定の場所に運び事業者の負担により処理	―	○
食材料費		―	○
人件費、被服、検診費		―	○
消耗品費		―	○
調理器具及び食器		―	○
厨房清掃費		―	○
廃油の処理	事業者は、グリストラップの清掃を毎日行う	―	○
営業許可申請費		―	○
電話の設置		―	○

※貸与品の修繕等については原則事業者が行う。

別表２

○浦安市老人福祉センター喫茶コーナー貸与備品

品名	仕様	数量
冷凍冷蔵庫	ＨＲＦ－６３Ｘ　ホシザキ電機 ６２５×８００×１８９０	1
チェストフリーザー	サンヨー ＳＣＲ－Ｒ２２Ｖ ８５３×６９２×８５０	1
フリーザー架台（キャスター付）	チェストフリーザー架台 ＳＵＳ４３０　ｔ１．２　キャスター付 ７５０×６５０×１００	1
ガス瞬間湯沸器	ＲＵＸＣ－Ｖ３２０１ＦＦ　リンナイ	1
厨房フード	ＳＵＳ製２．２㎡×０．６ｈ	1
パイプ棚	１３５０×３００×２５０	2
吊り戸棚	吊り戸棚 １３５０×４００×６００ 本体・扉：ＳＵＳ４３０－４　ｔ１．０ 取手：ＳＵＳ３０４	1
水切付一槽シンク（カウンター設置）	９５０×５００×８００	1
１槽シンク	１槽シンク ６００×６００×８５０ 槽：ＳＵＳ４３０－４　ｔ１．２ 脚：ＳＵＳ４３０　Ｌ－４０×４０×３ スノコ：ＳＵＳ４３０　ｔ０．８ アジャストボール：ＳＵＳ３０４ ４０Ａエンビ製大型ゴミ収納器付防臭トラップ	1
ソイルドシンク	ソイルドシンク ７５０×６００×８５０ 槽：ＳＵＳ４３０－４　ｔ１．２ 脚：ＳＵＳ４３０　Ｌ－４０×４０×３ スノコ：ＳＵＳ４３０　ｔ０．８ アジャストボール：ＳＵＳ３０４ ４０Ａエンビ製大型ゴミ収納器付防臭トラップ オーバーフロー：ＳＵＳ３０４	1
台	台 ６００×６００×８５０ 甲板：ＳＵＳ４３０－４　ｔ１．２ 脚：ＳＵＳ４３０　Ｌ－４０×４０×３ スノコ：ＳＵＳ４３０　ｔ０．８ アジャストボール：ＳＵＳ３０４	1
下部戸棚付台	下部戸棚付台 １３５０×６００×８５０ 甲板：ＳＵＳ４３０－４　ｔ１．２ 本体・扉：ＳＵＳ４３０－４　ｔ１．０ 取手：ＳＵＳ３０４ 　アジャスター：ＳＵＳ３０４	1
券売機	グローリー㈱製　券売機 ＶＴ－Ｂ１０ ４０ボタン（大型ボタン８個・標準ボタン３２個） 大型口座ボタン（４個）×２セット 標準口座ボタン（８個） 転倒防止板	1
テーブル	ホウトク　チコリテーブル ＤＧＬ６２Ｓ 甲板：ＢＴ３１７	2
テーブル	ホウトク　クシュ１５０９／６ 脚：ビーチ材　甲板：ＢＴ２８６（ブナ） 木口：ｔ５	5
チェアー（フェルトキーパー付）	ホウトク　クッシュ１５０２／２ ＫＣ５２２０ 木部：ナチュラル 座レザーＴＺ	24
丸イス	ライオン ５０４－６１　ＮＯ．５１Ｓ	4