

仕 様 書

1 運営（営業）概要

- (1) 店舗位置 1階（別紙平面図のとおり）
- (2) 貸付目的 文京シビックセンター来所者等への茶菓及び軽食の提供
- (3) 貸付面積 1階店舗 207.43㎡（オープンカフェを含む。）
1階ショーケース 0.82㎡
1階倉庫 6.57㎡
地下1階更衣室 11.38㎡
- (4) 営業日 通年営業（12月29日から同年12月31日まで及び1月1日から同年1月3日まで、並びに5月の第3日曜日を除く。）
- (5) 営業時間 文京シビックセンター開館時間（午前7時30分から午後10時まで）の範囲内で、区との協議により設定すること。ただし、原則として午前8時から午後8時までは営業すること。

2 現状設備等

- (1) 強化ガラス自動ドア（オープンカフェ出入口部分。パニックオープン。）
- (2) オープンカフェ（外部池及び屋外ピロティ部のウッドデッキ。照明部分を含む。）
上記設備を使用して営業を行うことを運営の条件とし、運営事業者の責任において維持管理を行う。維持管理及び改修が必要な場合は、運営事業者の負担とする。

3 業務の内容

- (1) 喫茶店の営業（コーヒー、紅茶等20種類以上の飲み物及び茶菓の提供をすること。）を主たる業務とし、付随して軽食の提供をすること。
- (2) このほかにアルコール飲料の提供も可とする。

4 貸付の条件

- (1) 使用上の制限
 - ア 店内では、油を使用した調理（焼く、揚げる等）はできない。
 - イ 運営事業者は、貸付物件を常に良好な状態で使用するとともに、貸付目的以外の用途に供してはならない。また、貸付物件の原状を変更しようとする場合は、事前に書面をもって区と協議しなければならない。
 - ウ 災害発生時又は建物の維持保全のための改修工事時等文京シビックセンターの管理上必要なときは、区と運営事業者の協議の上、営業日又は営業時間を変更する場合がある。
- (2) 文京シビックホール大ホールラウンジコーナー
 - ア 貸付物件の契約期間中において、文京シビックホール大ホールで行うイベントの主催者

からラウンジコーナーへの出店要請があった場合は、出店すること。（ラウンジコーナーの仕様は別紙のとおり）

イ 店舗改装等により貸付場所において喫茶店の営業を行わない場合でも、主催者からラウンジコーナーへの出店要請があった場合は、出店すること。

ウ 大ホールの管理運営は指定管理者が行っているため、出店条件（ラウンジコーナーの月の売上の5%を指定管理者に支払う等）については、指定管理者と別途協議すること。

(3) 禁煙

終日禁煙とする。

5 建物の構造及び設備条件等について

(1) 建築、電気、機械設備等について

ア 建築条件

(ア) 躯体及び現況の内外サッシ（自動ドアを除く。）は、区の責任範囲とする。

(イ) 現況の間仕切り壁、造作、床の仕上げ及び客席内装部分は、運営事業者に現況引渡しとする。

(ウ) 内装等の改修は、運営事業者の負担とする。ただし、改修に際しては、事前に区と協議を行い、改修後速やかに竣工図を区に提出する。

(エ) 構造体に、はつり、開口の設置等はできない。

イ 電気設備条件

(ア) 以下の3点については、区の責任範囲とする。

- ・ 電灯及び動力分電盤までの一次側
- ・ 構内電話及び火災報知・非常放送設備
- ・ 消防設備の法令保守点検（運営事業者が独自に設置した消防設備がある場合は、運営事業者の責任において点検等を行い、結果を書面で報告すること。消防署への報告等で資料を求められた場合は、協力すること。）

(イ) 二次側配線及び以降の電気設備は、運営事業者に現況引渡しとする。

(ウ) 電気設備の改修（照明器具等の交換を含む。）は、運営事業者の負担とする。

(エ) 厨房熱源は、電気のみとする。

(オ) 使用する機器材は、電気用品安全法（昭和36年法律第234号）による認定品とする。また、ケース類（器具）は、アース端子付きのものを使用すること。

(カ) 設置完了と同時に、区の指定する電気主任技術者立会いのもとに、什器・備品等の絶縁検査等の確認を行うこと。

(キ) 電灯（単三100/200V）225A、動力（三相200V）175Aの範囲内で施設内の設備を設置すること（既存分電盤のメインブレーカーは交換できない。）。

(ク) 区が行う各種保守点検等の日程調整に協力すること。

ウ 機械設備条件

(ア) 建物から供給している給水及び給湯のバルブまでの一次側配管並びに建物に付随しているグリストラップ以降の排水管は、区の責任範囲とする。

(イ) 給水・給湯二次側配管及び二次側グリストラップ（厨房からの配管を含む。）は、運営事業者に現況引渡しとし、日常の清掃等の維持管理は運営事業者の責任において行う。

なお、建物に付随しているグリストラップは、現在の位置から動かすことはできない。

(ウ) 二次側配管改修・維持管理及び厨房器具の撤去・設置・維持管理は、運営事業者の負担とする。

(エ) 建物側から店舗エリアまでのダクトは、区の責任範囲とする。

(オ) 運営事業者側で設置したファン・ダクト・空調設備・吹き出し口・排気口の維持管理及び交換は、運営事業者の負担とする。

(カ) 排煙設備は、区の責任範囲とする。ただし、増設する場合の工事費は、運営事業者の負担とする。

(キ) スプリンクラー設備は、区の責任範囲とする。ただし、ヘッドを増設する場合の工事費は、運営事業者の負担とする。

(ク) 消防設備についての保守点検は、区の責任範囲とする。

(2) その他

ア 必要とする備品の購入及び更新については、運営事業者の負担で行う。

イ 危険物の貯蔵は、一切認められない。

ウ 色彩、家具等の内装については、事前に区との協議が必要である。

エ シャッター降下時に閉鎖障害とならないよう、シャッター芯より150mm以内には什器、備品等を設置しない。

オ 使用する設備器具及び材料は、各法令の規定に合致したものとすること。

カ 1階看板0.24㎡（0.12㎡×2か所）を使用することができる。（有料）

キ 省エネのため節水・節電に努めること。

ク 提供する軽食の調理については、油を多用しないこと。

ケ 接客及び店舗レイアウト等については、高齢者・障害者等に配慮すること。

コ 区が行う種々の点検において指摘された事項は、速やかに対応すること。

サ 防火管理体制及びその活動について、区に協力すること。

シ 建物のセキュリティ維持に必要な手続を行うこと（入退館記録及び作業届等）。

ス 12月29日から同年12月31日まで及び1月1日から同年1月3日までは全館休業とする（店舗の営業はできないが、納品及び営業準備作業などについては、別途区と協議すること）。

セ 5月第3日曜日は、電気設備法定点検による全館停電のため、全館休業とする（冷蔵・冷凍庫等の電源も含め全て使用不可のため、あらかじめ在庫数等を調整すること）。

6 費用負担区分

(1) 区負担

空調配管の維持管理並びに一次側の電気系統の維持管理

(2) 運営事業者負担

ア 設備

二次側の電気設備（配線を含む。）の維持管理、厨房からグリストラップへの配管（店内）、オープンカフェ（デッキ）の維持管理、自動ドア（オープンカフェ出入口）の維持管理、空調設備（室内機及び室外機（附属するダクトを含む。））の維持管理（フィルター清掃、交換、点検）・機器の更新等及び換気設備の天井壁面等制気口の日常清掃

なお、これらの設備について更新等を行う場合は、事前に書面をもって区と協議すること。また、空調室外機を更新する際は、現況の位置のままとする。

イ その他

定期清掃（グリストラップ清掃を含む。）、定期消毒、電話の設置（外線）、生ごみ処理及び施設使用料（光熱水費分）。

なお、グリストラップの清掃については、区と十分協議の上、実施する。

7 官公庁への届出

営業上必要な消防署、保健所等への許可申請及び届出は、運営事業者の責任において行い、指導及び指示事項を遵守すること。

8 法令の改正及び関係官庁の行政指導があった場合

以下の法令に改正があった場合及び関係官庁の行政指導があった場合には、設計・施工等を変更する場合がある。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- (2) 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- (3) 消防法（昭和23年法律第186号）及び消防法施行令（昭和36年政令第37号）
- (4) 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）等
- (5) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）等
- (6) 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）及び内線規程
- (7) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）

9 その他

- (1) 本仕様書の内容に疑義が生じた場合は、区と協議の上決定する。
- (2) (1)に関するものを除く契約履行上の打合せに関しては、区担当者で行うこと。
- (3) 本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は使用させる場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）の外、各県条例に規定するディーゼル車規制に適合する自動車とすること。なお、適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出すること。
- (4) 本契約の履行に当たってハイブリッド車等の自動車を使用し、又は使用させる場合は、車

両接近通報装置を備えた自動車を使用するように努めること。

- (5) 本契約の履行に当たり、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守すること。
- (6) 本契約の履行に当たり、文京区情報セキュリティに関する規則（平成15年6月文京区規則第50号）を遵守すること。
- (7) 本契約の履行に当たり、文京区公共の場所における喫煙等の禁止に関する条例（平成20年9月文京区条例第45号）を遵守すること。
- (8) 本契約の履行に当たっては、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号）を遵守し、また文京区における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領（平成28年3月文京区訓令第13号）の目的等を顧慮し、障害者に対し、障害を理由とした不当な差別的取扱いをしないこと。また、障害者から社会的障壁の除去を求められた際に、その実施に伴う負担が過重でないときは、合理的な配慮をすること。
- (9) 本契約の履行に当たっては、文京区男女平等参画推進条例（平成25年9月条例第39号）第7条及び「性自認および性的指向に関する対応指針（令和3年3月31日付2020文総総第1777号）」を踏まえ、性別（性自認及び性的指向を含む）に起因する差別的な取扱いを行わないこと。
- (10) 運営事業者は、区が行うシビックセンター改修工事等に伴い営業を休止する必要がある場合は、協力すること。