

仕様書

1 運営（営業）概要

- (1) 喫茶位置 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喫茶及び軽食の提供
- (3) 貸付面積
- | | |
|----------|-------------------------------------|
| 1階喫茶 | 207.43 m ² （オープンカフェを含む。） |
| 1階ショーケース | 0.82 m ² |
| 1階倉庫 | 6.57 m ² |
| 地下1階更衣室 | 11.38 m ² |
- (4) 営業日 通年営業（12月29日から12月31日まで及び1月1日から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。）
- (6) 厨房熱源 電気

2 現状設備等

強化ガラス自動ドア（屋外カフェ出入口部分。パニックオープン）

オープンカフェ（外部池及び屋外ピロティ部にウッドデッキ。照明部分を含むが、水中照明（停止中）は除く。）

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

喫茶営業（コーヒー、紅茶等20種類以上の飲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。

なお、このほかにアルコール飲料の提供も可とする。

4 費用負担区分

- (1) 区負担

池ろ過設備の清掃、水中照明及び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）、屋外カフェ（デッキ）の維持管理、自動ドア（屋外カフェ出入口）の維持管理、池内部のごみ拾い、空調（室内機及び室外機に附属するダクトを含む。）の管理（フィルター清掃・交換・点検）、機器の更新等（室外機を更新する際は、現況の位置のままとする。）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、事前に区と協議すること。

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（店舗として設置するものとし、区所有の既存内線は除く。）の設置、施設使用料（光熱水費分）、生ごみ処理等、区負担以外。

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。

5 貸付けの条件

(1) 使用上の制限

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。

災害発生時、建物の維持保全のための改修工事時等の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

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側からラウンジコーナーへの出店の要請があった場合は、出店すること。

なお、店舗改装等により貸付場所において喫茶の営業を行わない場合にも、主催者からの要請があった場合は出店すること。

また、大ホールの管理運営は、指定管理者が行っているため、出店条件等については、別途、指定管理者と協議を行うこと。

(3) 禁煙

終日禁煙とする。

6 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、竣工図を提出する。
- (エ) 構造体には、はつり・ホールインアンカーの打ち込み等はできない。

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
 - ・ 内線電話及び火災報知・非常放送設備
 - ・ 消防設備の法令保守点検。ただし、運営事業者が独自に設置しているものについては、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、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) 区が行う各種の保守点検の日程調整に協力すること。

ウ 機械設備条件

- (ア) 給水及び給湯バルブまでの一次側並びに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グリストラップ（厨房からの配管を含む。）は、運
営事業者にて現況引渡しとし、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。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) 二次側配管改修及び厨房器具の設置は、運営事業者の負担とする。
 - (エ) 換気天井内のダクトは、区の責任範囲とする。
 - (オ) 吹き出し口・排気口は、運営事業者にて現況引渡しとする。
 - (カ) 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。
 - (キ) ダクト消火設備は、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。
 - (ク) 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。
 - (ケ) 消防設備についての維持管理は、区の責任範囲とする。
 - (コ) 給湯は、(ア)によるローカル給湯を行うこと。
- (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、事前に区との協議を必要とする。
 - 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 150 mm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 m² (0.12 m²×2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。
 - ク 提供する軽食の調理については、油を多用しない。
 - ケ 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。
 - コ 防火体制等について、区に協力する。

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、区契約事務担当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、事業執行担当者を行うこと。
- (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、文京区個人情報の保護に関する条例（平成 5 年 3 月文京区条例第 6 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、文京区歩行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(平成29年3月14日28文総第1311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には、協力をすること。