

新庁舎 2 期棟 1 階テナント（カフェ）部分運営事業者 選定プロポーザル仕様書

1 運営対象施設（以下、「使用施設」という。）

(1) 名称

市役所新庁舎 2 期棟 1 階テナント（カフェ）部分

(2) 所在地

川口市青木 2 丁目 1 番 1 号

(3) テナント部分面積

132.5 m² (別紙「図面 1～図面 6」参照)

(4) 事業開始日

選定事業者がカフェの工事を開始する日

(5) 営業日

市役所開庁日（下に掲げる日以外の日）の営業は必須とする。開庁日以外の日
の営業については運営事業者の提案内容の対象とするが、一定日数営業するこ
とが望ましい。

ア 土曜日及び日曜日

イ 国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日

ウ 年末年始（12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日までの日）

(6) 営業時間

営業時間は、午前 7 時から午後 9 時までの範囲で、事業者の企画提案により設
定することができる。ただし、市役所開庁日の午前 8 時から午後 6 時まで（以
下、開庁時間という。）は営業することが望ましい。

企画提案書に記載された営業日及び営業時間を変更する場合は、事前に市と協
議を行うこと。なお、その他営業に関する事項を含む。

(7) インフラ設備

電気設備	電気容量	電灯	26 kVA
		動力	26 kVA
		空調用動力	15 kVA
給排水設備		上水	25 A
		排水	100 A
		給湯設備	なし
空調設備	想定換気量 (厨房)	吸気量	1750 m ³ /h
		排気量	1750 m ³ /h
ガス設置			なし(使用不可)

その他詳細については別表「工事区分表」を参照。

2 用途

カフェの運営

椅子やテーブルの数量及び配置は提案内容の対象とする。

3 使用施設の利用に関する条件等

(1) 行政財産の目的外使用許可とし、期間は次のとおりとする

事業期間は、事業者がカフェの工事を開始する日から令和12年3月31日までとする。この期間には、カフェの閉店に伴う原状回復に要する期間を含む。

令和12年4月1日以降の運営事業者の決定に当たっては、再度選定を行う。なお、同一運営事業者の選定を拒むものではない。

カフェの営業開始日は、令和7年7月1日以降で、市と事業者との協議により定めた日とする。その日から営業開始ができるよう整備を行なうこと（備品等の搬入も令和7年7月1日以降から可能の見込み）。建設工事等の影響で営業開始が遅れる場合は、それに合わせて調整すること。

運営事業者は、事業を終了しようとするときは、6カ月前までに、書面（任意様式）により意思表示を行うこと。

（参考）新庁舎建設工事スケジュール（予定）

本体工事 令和5年3月～令和7年6月

外構工事 令和6年12月～令和7年6月

本体検査・引き渡し 令和7年6月

なお、本体検査を行うため、本体工事に合わせテナント工事を終わらせること。

(2) 行政財産の使用料

運営事業者は、川口市行政財産の使用料に関する条例の規定に基づき、使用料を納付すること。

目安として、

建物引渡し前（C工事期間中）年額150万円程度

建物引渡し後 年額290万円程度

(3) 光熱水費など

テナント部分の光熱水費は、個別メーターにより検針した使用量に基づき、月毎に市が発行する納入通知書で納期限までに納入すること。

ただし、閉庁時の共用施設の利用部分（別紙図面7参照）にかかる光熱水費、清掃費等は実費により、市が発行する納入通知書で納期限までに納入すること。

（参考）光熱水費及び清掃費 年額50万円程度（閉庁日の営業日数は年間52日間で算出）

(4) 使用許可の取消または変更

次のような場合は、使用許可の取消または変更を行うことがある。

ア 事業者の責めに帰すべき事由による場合

事業者の責めに帰すべき事由により、業務の継続が困難になった場合は、市は使用許可の取消またはある一定の期間を設けて、業務の全部もしくは、一部を停止することができるものとする。この場合、事業者が発生する損害及び損失または増加費用については、市はその賠償の責を負わない。また、市が事業者に対し、損害賠償を請求した時は、事業者は負担をしなければならない。

(事業者の責めに帰すべき事由の一例)

- ・ 事業者の不正行為、事業の不履行、虚偽の報告や報告拒否
- ・ 事業者の経営状況が著しく悪化するなど、施設の管理に重大な支障が生じる恐れがあるとき。
- ・ 食品衛生法(昭和22年法律第233号)第55条に規定された許可の取消し、または営業の禁止もしくは停止を受けたとき。

イ 事業者の責めに帰すことができない事由による場合

不可抗力等、市及び事業者双方の責めに帰すことができない事由により、業務の継続が困難になった場合、事業の継続の可否については協議により決定するものとする。

(5) 原状回復

事業者は、使用許可期間が満了となるときは当該使用許可期間内に、また、使用許可が取り消されたときは市が指定する期日までに、使用施設を自己の負担により原状回復しなければならない。

なお、退去時は事前に市の了承を得たうえで多目的スペース(別紙図面1参照)との境界に間仕切り(軽量鉄骨+石膏ボード)を形成すること。

ただし、市が不要と判断したときはこの限りではない。

(6) その他

ア 事業者は、使用施設を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

イ 事業者は、使用施設に関する権利の全部または一部を第三者に譲渡し、転貸し、担保に供し、または営業を委託し、もしくは名義貸し等を行うことはできない。

4 経費の負担

経費の負担区分については、別表「カフェ経費負担区分表」のとおりとする。

5 カフェの運営に関する条件等

(1) 提供メニュー等

店舗内での飲食及びテイクアウトを想定した飲料及び軽食について、提案すること。ただし、以下の条件を満たすものとする。

ア 飲料の範囲

コーヒー、紅茶、ジュース等及びアルコールを含まない飲料とすること。

イ 軽食の範囲

そのまま又は温めるだけ等の簡易な調理で提供できるものとする。

(2) 使用可能な区域

事業者が専有的に使用可能な区域については、1 (3) の面積の範囲内とする。

(3) 営業許可の申請

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、すべて事業者の責任において行うこと。

(4) 衛生管理

ア 事業者は、食品衛生法及び関係法令等を順守し、カフェ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は、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すること。

イ 事業者は、使用施設内において環境衛生に留意し、グリーストラップやその他設備の清掃・維持管理を営業日毎に行い、空調設備の定期清掃等を実施すること。

また、使用施設周辺においても当該事業で発生したものと考えられるゴミ等に関しては清掃を行うこと。

なお、市役所閉庁日及び開庁日の開庁時間外に営業する場合は、別紙図面7に示す共用施設の利用部分についても清掃を行うこと。ただし、閉庁日は市の委託業者が営業開始前に別紙図面7に示す共用施設の利用部分の清掃を行うため、事業者にあつては営業開始から営業終了まで間の清掃を行うこと。清掃方法や回数については別途協議とする。

(5) 食品等の搬入口・搬入方法

食材等の搬入時は、新庁舎2期棟1階のピロティ駐車場（別紙図面1参照）を利用すること。その際は利用者の安全や近隣住民の住環境に十分配慮のうえ、可能な限り短時間で作業を行い、作業終了後は速やかに出庫すること。また、作業は午前6時30分から午後9時30分までの間に行うこと。ただし、通路利用者の支障になるような大きな物品の搬入は開庁時間外に行うこと。

(6) 廃棄物等の処理

事業者はごみ・残飯処理に関する費用の一切を負担することとし、企業としての環境への配慮や廃棄物の適正な回収・廃棄をすること。搬出作業や搬出時間については、上記(5)と同様とする。

(7) 駐車場

ア 従業員用駐車場

従業員等の通勤用車両は民間の駐車場を利用することとし、立体駐車場、第一本庁舎駐車場及び新庁舎 2 期棟 1 階のピロティ駐車場に駐車することは禁止とする。

イ 利用者用駐車場

カフェ利用者（従業員等を除く）は、平日、休日問わず立体駐車場を利用できる。

(8) 営業状況の報告

事業者は、連絡体制を整備のうえ、毎年度終了後、速やかに営業収支及びカフェ利用者からの苦情や軽微な事故等をまとめた報告書を市に提出すること。

なお、苦情や事故が発生した場合は、誠意をもって対応すること。また、カフェ利用者や庁舎に物理的な損傷を与えた等の重大な苦情や事故等に関しては、年度終了を待たず速やかに市に報告すること。

(9) 貼り紙、看板等の表示または掲示

市が許可した場所以外での貼り紙、看板等の表示または掲示は認めない。また、許可した場所であっても、貼り紙、看板等のデザインについては、市と協議すること。なお、許可を受けた表示又は掲示については、事業者にて適切に維持管理を行うこと。

(10) 禁煙

敷地内は、市が指定した喫煙スペース（屋外）を除き禁煙である。

(11) 市による電気設備、消防設備等の点検

市が受変電設備、消防設備等の点検を実施する際は、調整のうえ協力すること。

(12) 什器の設置及び工事等

事業者は、別表「カフェ経費負担区分表」のうち、事業者負担分の什器・設備と記すものの設置、費用負担ならびにこれに伴う工事管理を行うこと。

なお、設置及び工事に際しては、市へ綿密な連絡・調整を行うこと。

(13) 防犯対策

使用施設内の防犯対策については、すべて事業者の責任と負担において対処すること。なお、テナントスペースと多目的スペースとの境界には、意匠上配慮した間仕切壁を設置すること。

6 その他

(1) 本事業に際しては、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）やその他関係諸法令を順守し、事業の準備及び実施をしなければならない。

(2) 本体工事の手続きの関係上、令和 6 年 9 月までにレイアウトを確定の上、市へ一般図（平面図、断面図等）の PDF、dwg 及び dxf データを提出すること。なお、JWCAD 等の別ソフトを利用している場合は、データ変換の際に文字化け、文字レイアウトのずれなどが生じないように調整すること。

7 参考

- (1) 新庁舎 2 期棟の来庁者用駐車場は新庁舎 2 期棟に隣接する立体駐車場を含め 197 台を予定している。
- (2) 市が庁舎内に設ける飲食物を販売する設備としては、新庁舎 2 期棟、第一本庁舎及び第二庁舎に飲料自動販売機がある。
- (3) 将来、障害者団体等に対して、多目的スペース等で飲食物の販売等を許可する可能性がある。
- (4) 多目的スペース等を貸し出して行われるイベントで、飲食物を含む物販が行われる可能性がある。