

西川口駅前分室内テナント（1階売店）運営事業者選定  
公募型プロポーザル標準仕様書

1 運営対象施設（以下「使用物件」という。）

西川口駅前分室のうち1階部分の一部（『別紙1 1階図面と共用設備』のとおり）  
なお、テナントの入口までの通路及び建物の入口は共有部となる。

2 運営に関する内容

(1) 営業日及び営業時間

『別紙2 入居施設一覧』記載の開所時間（以下「他施設の開所時間」という。）中は必ず営業すること。但し、それ以外の時間に営業することは妨げない。

やむを得ず他施設の開所時間中に休業する場合は、事前に市の承認を得ること。

(2) 営業日及び営業時間に関する留意事項

ア 年間数回程度、施設の点検や工事等のため、停電する日がある。停電日の営業の可否はその都度市と事業者が協議により決定することとし、その際に必要な仮設電源の準備や商品の移動等は事業者が負担することとする。

イ 市の承認を受けた場合は、営業日及び営業時間の変更ができることとする。

(3) インフラ設備

『別紙3 設備・工事等にかかる留意事項』のとおり。

(4) 行政財産の使用料

事業者は、使用料を納付すること。使用料の額は次のア及びイを合算した額とする。

ア 固定額 164,980 円（月額）

※ 上記の額は令和7年度の月額であり、令和8年度以降は改めて算定する。

イ 事業者の提案により、売上額に一定の率を乗じて得た額

(5) 経費負担

ア 光熱水費

テナント部分の電気料金・上下水道料金については、子メーターにより検針した使用量に基づき、市が発行する納入通知書で納期限までに納入すること。但し、テナント工事中については、事業者の負担で仮設電源の引き込み工事を行い、直接電気会社との契約・支払いをすることは差し支えない。

イ 消防設備点検

施設全体の消防設備の点検に係る費用のうち、その全額を床面積で按分した金額を事業者が負担すること。

ウ その他経費

その他テナント工事・運営に係る経費はすべて事業者が負担すること。

(6) 取扱商品等

ア 取扱品目

次の要件を満たす限り、事業者の企画提案によるものとする。ただし、市からの販売品の依頼があった場合には、テナントの運営に支障のない範囲において協力するものとする。

(ア) 必須品目

食料品、飲料水等、文房具、日用品

(イ) 選択品目

タバコ類、酒類、衣料品

(ウ) 禁止品目

埼玉県青少年健全育成条例（昭和58年条例第28号）第11条の規定に抵触する図書

イ 必須サービス

次のサービスに対応すること。

(ア) キャッシュレス決済（電子マネー・QRコード決済・クレジットカード）が使用できること。

(イ) 公共料金の支払いができること。

(ウ) キオスク端末（マルチコピー機）を用いて住民票の写し等の各種証明書の取得ができること。またキオスク端末（マルチコピー機）は1台以上設置すること。

(エ) ATMの使用ができること。

(7) 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。

3 使用の制限等

(1) 店舗の制限

ア 事業者は、使用物件をテナントの営業以外の用途に供しないこと。

イ 事業者は、使用物件を善良な管理者の注意をもって、維持保全すること。

ウ 事業者は、使用許可に基づく権利の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は営業を委託し若しくは名義貸し等をしないこと。

エ 事業者は、使用物件について修繕、模様替えその他の行為をしようとするとき又は企画提案した事項に変更を加えようとするときは、事前に書面により市の承認を受けなければならない。

(2) テナント工事の制限

ア 事業者は、企画提案に基づき自らの責任と負担において、空調、換気設備その他営業に必要な設備の設置工事を行うこと。

イ アの工事実施にあたっては、事前に市と設計内容及び施工計画などの協議を行ったうえ、必ず市の承認を得ること。市は工事完了後に履行確認を行い、この確認をもって、工事完了とする。

ウ 他施設の開所時間中に工事を行う場合は、利用者の安全に十分に配慮して行うこと。なお、騒音や振動を伴う工事および通路等の供用部の利用に支障がある工事は、原則他施設の開所時間中には行わないこと。やむを得ず左記工事を行う必要がある場合は、事前に市と協議し承認を得ること。

エ 建築基準法及び消防法等関係法令を遵守し、既設物に損傷を与えた場合は原状回復すること。

(3) 商品の仕入れ・管理・搬入及び廃棄物の搬出等

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とともに、販売品目の瑕疵については、事業者がすべて責任を負うこととする。また、商品の安全管理には十分配慮するとともに、取扱品目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こと。

イ テナント内には、事業者の負担により、テナント内で発生した販売品目及び包装等から発生するすべての廃棄物の回収に必要な容量のごみ箱を設置すること。

ウ 共有部についても、テナント利用者が出したごみ等は事業者の責任において処理し、施設の衛生管理に努めること。なお平日のみ（祝祭日を除く）清掃業者が共有部の床の掃き掃除・拭き掃除を行う予定である。

エ 廃棄物については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律その他関係法令を遵守し、適正に処理すること。

オ 商品の搬入及び廃棄物の搬出の経路等は、市と事業者が協議により定めるものとする。

(4) 防犯対策

事業者は使用物件に係る防犯対策を自ら行うこととする。

(5) その他

ア 使用物件内は全て禁煙とする。

イ 使用許可後であっても、異臭の発生等により使用物件の使用が困難と判断した場合、一時的に使用を禁止することがある。また、使用禁止に伴う業務上の問題やトラブルについては、市は一切の債務を負わない。

ウ 使用物件の使用にあたっては、利用者へのサービス向上に十分配慮すること。

エ 市は、使用状況等の把握のため、使用物件の実施調査、又は事業者に必要な報告を求めることができる。この場合、事業者は、これに協力しなければならない。

4 使用物件の利用に関する条件等

(1) 使用方法

地方自治法第238条の4第7項の規定に基づく行政財産の使用許可による。

(2) 使用許可期間及び事業期間

使用許可申請は年度ごとに行うこととする。初年度の使用許可期間はテナントの工事を開始する日の属する月（令和7年9月予定。ただし建物改修工事の進捗により前後する可能性がある。）の1日から令和8年3月31日までとし、次年度以降は当該年の4月1日から翌年3月31日又は事業期間の満了日までとする。

テナントの営業開始日は、市と事業者との協議により定めた日とする。内装工事等の影響で予定どおり営業開始できない場合は、別途市と協議を行うこと。

事業期間は、使用許可の開始日から5年間とする。この期間には、テナントの閉店に伴う原状回復に要する期間を含むものとする。

運営事業者は、事業期間中に営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。

(3) 使用料の支払方法

市の発行する納入通知書により、市が指定する期日までに納入しなければならない。

(4) 損害賠償

ア 事業者は、その責めに帰すべき事由により、使用物件の全部又は一部を滅失し、若しくは損傷したときは、損害賠償として当該滅失又は損傷による損害額に相当する金額を支払わなければならない。ただし、使用物件を原状に回復した場合は、この限りではない。

イ アに掲げる場合のほか、事業者が本仕様書に定める条件を履行しないため市に損害を与えたときは、損害賠償としてその損害額に相当する金額を支払わなければならない。

ウ ア及びイに掲げる場合のほか、事業者は、使用物件の使用にあたり市又は第三者に損害を与えたときは、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

(5) 使用許可の取消による損失の取り扱い

ア 協定書に掲げるところにより市が使用許可の取消をした場合において、その解除により事業者に損失が生じて、市はその損失を補償しない。また、事業者は市に対して、一切の補償の請求をできないこととする。

イ 協定書に掲げるところにより市が使用許可の取消をした場合において、事業者は、使用物件に投じた改良のための有益費その他の費用が現存している場合であっても、その費用等の償還の請求をできない。

(6) 実地調査等

市は、使用物件について随時に実地調査し、又は必要な報告を求め、その維持又は使用に関し、指示することができる。

(7) その他

ア 事業者は、建築、電気、機械及び防災等の各設備を常に良好で適正な状態に保たな

ければならない。

イ 使用条件については、協定書及びこの仕様書に定めるもののほか、関係法令及び市の関係諸規程に定めるところによる。

## 5 その他

この仕様書に特に定めのない事項及び仕様書の解釈に疑義が生じたときは、その都度、市と協議して決定するものとする。