

# プラザウエスト・レストラン公募貸付事業仕様書

## 1 施設概要

所 在 さいたま市桜区道場 4－3－1  
延床面積 プラザウエスト 22,154.49 m<sup>2</sup>  
建物構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 3 階建て  
プレキャストコンクリート造 5 階建て  
鉄骨造 3 階建て  
竣工年月 平成 17 年 3 月 15 日  
開館時間 9 時～21 時 30 分  
休 館 日 第 2・4 月曜日（祝日の場合は翌日）、(12/29～1/3)  
※桜区役所、桜図書館を除く

## 2 貸付物件

貸付面積：302 m<sup>2</sup>  
貸付物件：別紙「物件調書」を参照してください。  
附属設備：別紙「物件調書」を参照してください。

## 3 用 途 レストランの運営を基本とした店舗

※貸付後の変更は原則不可。使用用途は、本仕様書や「物件調書」、  
貸付物件の構造、設備に相応する範囲とする。

## 4 契約形態 借地借家法第 38 条に規定する定期建物質貸借契約

## 5 貸付期間 令和 8 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日まで

## 6 貸 付 料 提案金額（消費税抜き）

※ 最低貸付価格：月額 122,000 円（消費税込み）

※ 貸付料は、契約書に定める金額としますが、提案金額に消費税を加えた額（1 円未満の端数切捨て）に当該貸付期間の月数を乗じ、それを総額として表記します。

※ 貸付期間が 1 カ月に満たない月は、提案金額を日割りした金額となります。

※ 上記のほか次に定める経費を負担する必要があります。

- (1) 本物件の電気、上下水道料金
- (2) 建物総合損害共済基金分担金
- (3) その他本物件の維持管理、修繕等に係る経費

## 7 保証金 契約貸付料の100分の10

※契約締結後、2週間以内に文化振興課が発行する納付書により納付すること。

※契約期間満了後、賃料その他さいたま市への債務をすべて完済し、当該施設を原状回復して返還した日より以後に利息を付さず返還する。

※さいたま市財産規則第37条の2の規定に該当する場合は免除する。

## 8 使用上の条件

### (1) 運営について

- ・ プラザウエストは開館以来、本市の地域中核施設として多様な活動に幅広く対応し、多くの皆様に利用されている施設である。レストランも利用者の利便性向上のための施設であることを認識し、運営を行うこと。

### (2) 営業日、営業時間

- ・ 原則として、プラザウエストの開館日に、1ヶ月あたり25日程度営業すること。
- ・ 営業時間は9時～21時30分の間で、11時～17時を含む時間設定とすること。
- ・ 休館日の営業は可とする。

### (3) メニュー、提供商品

- ・ 利用者のニーズを反映した提供品目とすること。
- ・ 酒類の提供を希望する場合は、事前に本市と協議し、許可を得ること。
- ・ より高い品質を確保した上で、できるだけ利用しやすい価格で提供すること。

### (4) 運営について

- ・ 店舗の運営に当たっては、事業の継続性、経営の安全性に配慮した収支計画とすること。
- ・ 従業員は、公共施設内での業務であることの自覚を持ち、清潔感のある身なりで業務に当たり、利用者に対して丁寧な接客対応を行うこと。
- ・ 調理は既存設備で対応できる範囲で可とする。
- ・ テイクアウトを実施する場合は、提供場所に併設して、使用済容器回収ボックスを必要数設置し、その回収など適切な維持管理を行うこと。
- ・ 店舗周辺で商品に係る清掃等の必要が発生した場合には、施設管理者に協力し対応すること。
- ・ 商品や廃棄物等の搬出入時間や経路は施設管理者と協議のうえ、利用者に影響のないよう実施すること。
- ・ ノーマライゼーションに配慮した運営とすること。
- ・ 敷地内は禁煙のため、貸付部分は禁煙とすること。
- ・ 営業時間中は、貸付場所への出入口を常時使用できるようにすること。
- ・ 利用者からの要望や苦情等については、事業者が誠意をもって対応するとともに、

その内容及び対応状況を遅滞なく文化振興課及びプラザウエストに報告すること。

- ・ 店舗において万一事故が発生した場合、事業者の責任において速やかに対応できるよう安全管理を行うとともに、その内容及び対応状況を遅滞なく文化振興課及びプラザウエストに報告すること。
- ・ 貸付物件使用により騒音・異臭等が発生するなど、一般市民や近隣環境に危害等があると文化振興課が判断した場合は、事業者に対して是正対処を指示することができる。それにより損害賠償等が発生した場合は、事業者の責務において対処すること
- ・ 貸付する財産について、指定された用途若しくは目的以外に使用することは禁止する。

#### (5) 設備管理について

- ・ 貸付物件のうち、厨房部分の天井、壁、床、建具、既設設備（厨房機器含む）の管理は、事業者が行う。貸付後に事業者が設置等した設備、備品、消耗品等についても同様とする。
- ・ 既設設備の事業者の管理範囲は、物件調書のとおりとする。
- ・ 事業者は、貸付物件を善良なる管理者としての注意をもって使用し、維持管理すること。
- ・ 貸付物件の建物躯体、防災設備の管理はプラザウエストが行う。
- ・ 災害等により大規模な修繕等が発生した場合で、建物総合損害共済による補償の適用が可能な場合は文化振興課が負担する。
- ・ 施設の維持管理のため、設備業者等が貸付場所に立ち入り点検を行う際は協力すること。
- ・ 設備や備品等の設置替えについては、使用用途に必要な最低限かつ法令を遵守した範囲内において事業者の負担で可能とするが、事前に図面等書類を文化振興課に提出し、承認を受けること。
- ・ 貸付物件の施錠管理や商品の搬入搬出については、文化振興課が指示する方法で行うこと。
- ・ 電話機の設置やP C等通信回線の引きこみは、文化振興課の承認を必要とする。
- ・ 電話等通信機器や電子機器の設置に係る費用や通信料金は、事業者の負担とする。

#### (6) 経費負担について

- ・ 貸付料の他に、契約履行期間中の貸付物件の使用に係る光熱水費、建物総合損害共済基金分担金は事業者の負担とし、別途、文化振興課からの請求に基づき支払うこと。

#### (7) 看板等の設置

- ・ 看板類の表示については、さいたま市屋外広告条例等、関係規定を遵守するとともに、近隣環境の景観を損なわない程度の広告、看板等の設置を基本とし、事前に文

化振興課と協議の上、承認された場所に看板等を設置することができる。

- ・ 企画提案書の用途以外の広告物、掲出物の設置は禁止とする。

(8) 営業許可等の手続きについて

- ・ レストランの運営にあたり、関係法令等に基づき、事業者の負担において、事前に関係機関等へ適正な届出をすることや許認可等を受けるとともに、その写しを文化振興課に提出すること。

(9) 衛生管理

- ・ 貸付物件内の清掃、ごみ処理や厨房内設備、消毒等の衛生管理は事業者の負担により適切に管理すること。
- ・ 貸付物件内の衛生管理を徹底し、食中毒及び異物混入等を未然に防止すること。

(10) 防火管理

- ・ 火元責任者を選任し、防火管理を徹底すること。また、施設の消防計画を遵守し、消防訓練に参加すること。

(11) 報告・協力事項

- ・ 次の各号については文化振興課へ報告すること。
  - ①提供品目や価格の改定等提供サービスの変更時（１０日前までに事前報告）
  - ②事故報告（事故覚知後、３日以内に報告）
  - ③既設設備の修繕（緊急修繕を除いて、１０日前までに事前報告）
- ・ その他、文化振興課からの調査・依頼に応じ、適宜必要な回答を行うこと。
- ・ 設備点検や防災訓練、感染対策等、文化振興課及びプラザウエストの運営上必要な事項を要請された場合、協力すること。

(12) 使用する権利の譲渡等の禁止

- ・ 貸付物件について、指定された用途又は目的以外に使用することを禁止とする。また、契約に基づく権利の一部又は全部を他の者に転貸し、譲渡し、担保に供し、又は営業を委託することを禁止する。

(13) 契約満了時における原状回復

- ・ 事業者において造作又は設置した設備や備品等については、事業者負担により契約期間満了日若しくは契約解除時までに撤去し、原状回復すること。ただし、文化振興課が特に承諾したときは、この限りではない。
- ・ 期日までに原状回復の義務を履行しないときは、文化振興課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出来るものとする。この場合、事業者は文化振興課に対し、何ら異議を申し立てることができない。

#### (14) 損害賠償

- ・ 事業者は物件の使用に当たり、プラザウエスト又は第三者に損害を与えたときは、すべて事業者の責任でその損害を賠償しなければならないものとする。  
また、事業者がその責めに帰する理由により、使用物件の全部又は一部を滅失し又は損傷したときは、当該滅失又は損傷による損害額を文化振興課の指定する方法で支払うこと。ただし、事業者が自己の費用で使用物件を原状回復した場合は、この限りではない。

#### (15) 有益費等の償還請求権の放棄

- ・ 事業者が使用物件に投じた有益費その他の費用があっても、これを文化振興課に償還その他一切の請求をすることができない。

#### (16) 非常災害時

- ・ 非常時や災害時は、プラザウエストの消防計画に基づき、職員と協力して対応すること。

### 9 施設使用の制限

- ・ 関係法令等の制限内及び本仕様書、別紙「物件調書」のとおり利用とするが、特に風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業の用に供することはできない。
- ・ 当該施設を「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）」第 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に供することはできない。
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）上の建築物・特殊建築物・仮設建築物の建築はできない。改装や模様替えなど簡易な構造の建築等を要する場合は、同法に基づく許可や届出等、適正な手続きを行うこと。
- ・ 使用用途に関係しない設備の設置や工作物の築造はできない。
- ・ 貸付契約後に、騒音・異臭等が発生した場合は、一時的に使用を禁止する場合がある。

### 10 契約の解除

- ・ 文化振興課は、事業者が賃料の支払いを一定期間滞納したときや事業者が契約の条項に違反をしたとき、著しく不当な行為があったときなどに契約を解除することができる。
- ・ この場合において、事業者に損害等が生じても、文化振興課はその賠償等の責めを負わない。

## 11 その他

仕様書等の内容、その他契約物件の使用等について疑義が生じたときは、文化振興課と事業者が誠意をもって協議し、解決するものとする。