

仕様書

1 事業名

7-12 つくばカピオ別棟カフェ等運営事業

2 事業目的

市では、アートで編むを基本理念とした「つくば市文化芸術推進基本計画(第2期)」に基づき様々な施策を展開している。その施策の一つとして、文化施設の整備と活用を掲げており、現在休止しているつくばカピオ(以下「カピオ」という。)別棟でのカフェ運営を再開し、市民が気軽に立ち寄れるカフェの運営、及び多様な市民が交流できる体験型・参加型のアート事業を実施することで市民がアートに親しむ機会を創出するとともに、中心市街地の居場所となることを目的とする。

3 事業方針

- (1) カピオは研究学園地区の中心に位置する重要な拠点であることを十分に認識し誠実に運営を行うこととし、賃借物件の品位を重んじこれを低下させる行為は一切行わないものとする。
- (2) 借主は、運営に十分な知識と優良な接客態度を有する管理責任者(以下「責任者」という。)を配置し、責任者は運営上の監督をしなければならない。万が一、借主の責任者が不適格であるとつくば市が判断したときには、借主は、直ちに当該使用人を変更するものとする。

4 事業内容

借主は、賃借物件で次の業務を行うものとする。

(1) ギャラリーカフェの運営

市民が気軽に立ち寄れるカフェの他、芸術文化に触れる機会を創出するためギャラリー機能を有したカフェを運営する。なお、ギャラリーカフェの運営に関する条件は次のとおりとする。

ア 営業時間等

午前11時～午後7時を営業時間に含み、年末年始を除く土日祝日は、開業日とすること。なお、建物点検等やむを得ない事情がある場合は、この限りではない。

イ 対象となる芸術文化の定義(※1)

(「つくば市文化芸術推進基本計画(第2期)」より)

分 野	内 容
芸術	文学、音楽(クラシック、ポップスなど)、美術(絵画、彫刻など)、写真、演劇、舞踏、その他の芸術
メディア芸術	映画、漫画、アニメーション、コンピュータ及びその他の電子機器等を利用した芸術(ゲーム、コンピュータグラフィックス等)
伝統芸能	雅楽、能楽、文楽、歌舞伎、組踏、その他の我が国及び地域古来の伝統的な芸能
芸能	講談、落語、浪曲、漫談、漫才、歌唱、その他の芸能
生活文化	茶道、華道、書道、食文化、盆栽など、その他の生活に係る文化
国民娯楽	囲碁、将棋、俳句、カラオケ、その他の国民的娯楽並びに出版物及びレコード等
文化財	有形・無形の文化財等並びに、その保存技術(史跡、地域の民俗芸能等)

ウ つくば市内の文化活性化への寄与

つくば市内アーティストの作品を展示・販売するなど、つくば市内の芸術文化活性化に寄与するギャラリーとする。

エ 提供メニュー

つくば市産の食品を使用したメニューを提供するなど、地産地消の取り組みに貢献する内容を含むものとする。

(2) アートスペースの運営

市民が気軽に芸術文化に触れることができるワークショップ、イベント等を開催する。なお、開館、ワークショップ等の開催に関する条件は次のとおりとする。

ア 開館

- ・月に15日以上の開館
- ・月に4回以上ワークショップやイベントを開催

イ 対象

子どもから高齢者まで幅広く設定し、年齢や性別を問わず全ての市民が気軽に参加できるものとする。ただし、年度単位で対象が幅広く設定されていれば、個別のワークショップ毎に対象を絞ることができる。

ウ 対象となる芸術文化の定義

※1と同様とし、全事業の2／3以上は※1の内容とする。

工 講師

外部講師を招聘する際は、つくば市内で活動するアーティストやつくば市にゆかりのあるアーティストを積極的に起用すること。

(3) ギャラリーカフェ及びアートの情報発信

より多くの方の参加が見込めるよう、ギャラリーカフェ及びアートスペースについて、受託者のホームページや各種 SNS を用いて積極的に情報発信する。

なお、発信に際し、写真の撮影や広報素材としての利用可否を事前に確認するなど、参加者等のプライバシーに十分配慮すること。

5 賃借物件

賃借物件は、次のとおりとする。なお、別棟利用者(従業員を含む)には近隣の有料駐車場を使用させるよう案内し、カピオ敷地内の駐車場を使用させないこと。

- (1) 対象物件 つくば市竹園一丁目10番地1 別棟

- (2) 貸付面積 カフェ部分： 154.5 m²
 アートスペース部分： 55.5 m²

賃料 2,370,967 円／年間（光熱水費等含まず）

※位置図、配置図は別紙参照

6 運営に関する方針

(1) 基本方針

つくばカピオにおけるカフェ及びアートの役割を理解し、事業の目的、趣旨に沿った運営とすること。

(2) 運営体制

運営に当たっては、事業の継続性、経営の健全性に配慮した収支計画とすること。また、カピオの他事業やイベント等、市と連携を図り、営業が円滑かつ安全に遂行されるように留意すること。その他、営業に際して、許可、資格又は免許を必要とするものについては許可を取得し、資格者又は免許者を従事させること。

(3) 営業日・営業時間

営業日及び営業時間については、カピオの開館日の範囲内で提案すること。なお、営業日及び営業時間は市と出店者との協議により変更する場合がある。

(4) 提供メニューの提案

提供するメニューを提案すること。

(5) 営業許可等の申請

営業開始までに出店や営業に必要な各種法令等に基づく許認可等を取得すること。なお、手続きは出店者が自己の負担と責任で行うこと。

(6) 衛生管理

受託者は、食品衛生法その他関係法令等を遵守し、衛生管理を徹底すること。食中毒等、食品衛生法上の問題については、全て受託者の負担と責任において対処すること。

(7) 廃棄物等の搬出

カフェ運営により発生する廃棄物(廃油含む)については、関係法令を遵守し、受託者の責任において処理すること。

(8) カフェ及びアートのスペースの清掃等

店舗内及び店舗周辺を清潔に保つこと。また、施設内は全て禁煙とし、利用者に対する禁煙表示を行うこと。

(9) 貼り紙、看板等の表示・提出

通路上等の共有部に看板や案内等を設置する場合は、市と事前に協議して承認を得ること。

(10) 営業報告

受託者は、年度終了後速やかに前年度の売上額や利用者数など、別途市と協議した項目について、事業報告書を作成し提出すること。

この定期報告以外にも、市は収支等の報告を求めた場合には、受託者はその求めに応じるものとする。

※年度とは、4月1日から翌年3月 31 日を指す。

(11) 改修及び修繕等

受託者は、営業開始前及び営業開始後に改装工事、設備の修繕等を行う時、または使用計画を変更しようとするときには、事前に承認を得ること。

(12) 目的外使用の禁止

貸し付ける行政財産について、指定された用途又は目的以外に使用することは禁止する。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、担保に供することを禁止とする。

(13) 委託・業務提携

受託者は、受託業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。ただし、業務を効率的に行う上で必要と思われる業務については受託者と協議の上、紙面での承認を得た上で業務の一部を委託・業務提携又は協力を求めることができる。

(14) 原状回復義務

契約期間が満了したとき又は契約が解除されたときは、受託者は貸付を受けた物件を自己の負担で原状回復し、市が指定する期日までに引き渡さなければならない。ただし、市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、市が原状回復のための処置を行い、その費用の支払いを出店者に請求できるものとする、この場合、受託者は市に対し、何ら異議を申し立てることができない。

(15) 損害賠償

受託者が、貸付物件の使用にあたり、市又は第三者に損害を与えた場合は、全て自己の責任においてその損害を賠償すること。

また、受託者がその責めに帰する理由により、貸付物件の一部又は全部を滅失又は損傷したときは、当該滅失又は損傷による損害額を市に支払うものとする。ただし、受託者が自己の負担で貸付物件を原状に回復した場合は、この限りではない。

(16) 有益費等の請求権の放棄

受託者は、契約物件に投じた有益費又は修繕費その他の費用があっても、これを市に請求できない。

(17) その他運営に関する条件

ア 材料等の搬出入のためにつくば市が用意する仮設荷捌き場を除き、従業員が通勤等のために複合施設の駐車場を使うことは不可とする。民間駐車場等を利用すること。

イ 材料等の搬出入時間・経路については、施設利用者に影響のないよう配慮し、市と協議した方法によること。

ウ 店舗に係る防災対策は、受託者が行い、火災時には施設の防火管理者の指示に従うこと。

エ 停電等の設備点検や防災訓練等、運営上必要な事項に対する要請が市からあった場合は、全面的に協力すること。

オ 退去の際には、次の受託者への引継ぎに協力すること。

カ その他物件の使用については、関係法令を遵守すること。

キ その他営業に際し必要な事項が発生した場合には、市と協議すること。

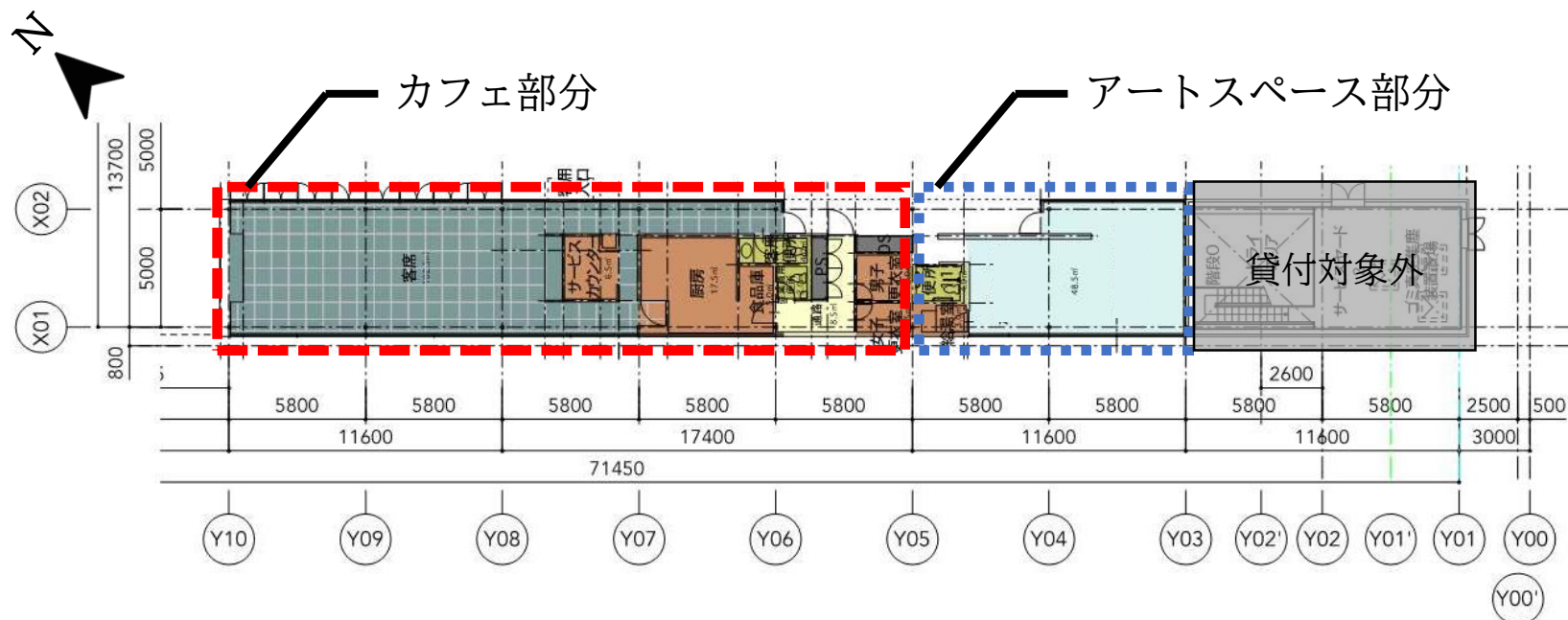
7 その他

本仕様に定めのない事項については、必要に応じて協議して定めるものとする。

(別紙) 位置図



(別紙) 配置図



カフェ部分

客席	102.5㎡
サービスカウンター	6.5㎡
厨房	17.5㎡
食品庫	5.0㎡
男子更衣室	5.0㎡
女子更衣室	3.5㎡
通路	8.5㎡
客用便所	4.0㎡
従業員用便所	2.0㎡

小計 154.5㎡

アートスペース部分

アートスペース	48.5㎡
給湯室	3.0㎡
便所11	4.0㎡

小計 55.5㎡

貸付面積 210㎡

※PS及びDSは貸付面積に含まず