

軽井沢大賀ホール喫茶店運営における
事業者公募について

【 仕 様 書 】

令和4年10月20日
軽井沢大賀ホール

1 本書の位置づけ

本仕様書は、「プロポーザル方式による軽井沢大賀ホール喫茶店運営における事業者公募要領」と一体をなすものであり、事業者が軽井沢大賀ホール（以下「当ホール」という。）の喫茶スペースにおいて事業を行う際に、当ホールが要求する内容を示すものです。

提案者におかれましては、本仕様書に基づき、当該物件の有効活用に向けた事業提案をお願いします。

2 物件概要

所在地：長野県北佐久郡軽井沢町軽井沢東 28-4

専有面積：約 38 m² 共有面積：約 92 m²

付帯する設備：厨房、倉庫、（トイレ、冷暖房は館の物を使用）

用途地域：第一種住居地域

従業員駐車場：ホール隣接出演者専用駐車場に 1 台まで駐車可。

来客用駐車場：なし。

別紙 1 【位置図】

3 提案内容

当ホールの来館者を主とした満足度向上に資するための喫茶店運営についてご提案いただきます。

4 契約期間

ご提案によります。ただし 10 年間を最長期間とします。

5 施設使用上の制限

- ① 事業者は、当該物件を喫茶店営業以外の利用に供することはできません。
- ② 当ホールの運営に影響する提案については、提案内容を修正していただく場合があります。
- ③ 事業者は、本事業において、善良な管理者のもと最善の注意をもって当該物件の維持保全に努めてください。
- ④ 事業者は、事業・用途に関連する各種法令を遵守してください。

6 営業時間及び休館日

ご提案によります。原則として 4 月～10 月は開館日の 9 時～18 時までの間に準備と片付けが終わるようお願いいたします。

また、夜間公演が開催される日においては、公演の途中休憩終了までは営業を行

ってください。例：19時開演公演の途中休憩 19：50～20：10 の対応等
11月～3月の当ホール閑散期においては、原則として公演が開催される日程のみの営業としてください。営業時間は公演日の休憩終了までとしてください。なお、閑散期の公演開催日程以外に営業を希望する場合には灯油代を実費にて頂きます。

注1) ホール利用者によっては、喫茶コーナーの営業に適さないイベントが開催されることがございます。その際には、当ホールの使用予約を2週間前まで受け付けているため、基本的に1か月前から2週間前までにお知らせします。(※緊急を要する場合にはその限りではありません。) 例：ホワイエで物音が出せないレコーディング、小学生・中学生をメインの対象とした学校行事に準ずるホール使用等。

注2) ホールの点検日等で営業いただけない日が発生する場合がございます。注1と同様、1か月前から2週間前までにお知らせいたします。

注3) 開場前に喫茶コーナーに滞在されているお客様は、開場5分前にはロビーより退場しエントランスの受付より再入場して頂く必要がございます。この際のお客様へのお声掛けをお願いいたします。

【参考】軽井沢大賀ホールの基本開館時間

開館時間：9時～17時 (ただし、職員は18時まで勤務しています。)

休館日：

- (1) 毎週月曜日(4月1日から10月31日までは除く)。ただし、月曜日が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(以下「国民の祝日」という。)に当たるときは、その翌日。
- (2) 国民の祝日の翌日(4月1日から10月31日までは除く)。ただし、国民の祝日の翌日が、前号に規定する休館日、日曜日、土曜日又は国民の休日に当たるときは、その翌日。
- (3) 12月28日から翌年1月4日。
- (4) その他、理事長が特に必要と認めるとき。

7 年間貸付料

432,000円以上でご提案いただきます。

※4月、7月、10月、1月に三か月分の貸付料を前払いでお支払い頂きます。

8 光熱水費等

① 光熱水費：副メーターを設置し、実費徴収します。

※4月に1～3月分、7月に4～6月分、10月に7～9月分、1月に10月～12

月分のお支払いを頂きます。

※閑散期の公演開催日以外の営業における灯油使用料の実費については 1 月に 11 月～12 月分を、4 月に 1～3 月分をお支払い頂きます。

- ② 清掃費：必要により営業に係る部分について事業者で契約願います。
- ③ 排水管の清掃：必要により営業に係る部分について事業者で契約願います。

9 修繕の負担

- ① 建物（天井・壁・床）及び付帯設備について、事業者の責に起因する修繕や小破修繕は、事業者の負担とします。契約期間が満了したとき、又は契約が解除されたときにおいて、事業者自らが投じた有益費及び必要費があっても、事業者はこれらを一切当ホールに請求することはできません。
- ② その他の修繕費用の負担に疑義が発生した場合、別途、当ホールと事業者が協議し、決定します。

10 建物の損害保険について

当ホールは、建物（躯体）について、災害等に備え一般財団法人全国自治協会の建物災害共済に加入しています。

事業者は、備品等について、事故・盗難等に備え、必要に応じた各種損害保険にご加入ください。

11 再委託等の制限

事業者は、事業の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。ただし、予め書面により当ホールの承認を受けた場合は、この限りではありません。

12 譲渡又は転貸の禁止

事業者は、事業に係る一切の権利又は義務を第三者に譲渡し、貸し付け又は承継させること、及びその権利を担保に供することはできません。ただし、やむを得ない事情で書面により当ホールの承認を受けた場合は、この限りではありません。

13 清掃、ゴミ処理等

事業者は、常に施設内を清掃し、清潔に保つよう努めてください。また、施設内で発生したゴミの処分については別途、清掃業者と契約するか、毎日持ち帰ってください。

飲食等のサービス提供を行うことが前提のため、定期的に防虫検査、害虫駆除

を実施してください。

14 経費負担区分

経費負担区分については、別紙2【経費負担区分】をご参照ください。予め定めのない箇所については、当ホールと事業者が協議して決定します。

15 工事の許可

事業者は、事業に係る工事等を行う場合、次のことを遵守してください。

- ① 工事等を実施する場合、申請図面、工事期間と着手時期など事前に当ホールに届け出て許可を得るとともに、施工にあたっては当ホールの指示に従うこと。
※ 基本的に意匠が変更されるような工事はできません。
- ② 工事の施工にあたり事故防止に努め、周辺住民等の第三者に対し十分な安全・安心の施策を実施すること。

16 現店舗の取り扱い

現喫茶事業者の営業は令和5年3月までです。現喫茶店舗の設備類の一部は、現喫茶事業者が撤去し原状回復しますが、それら設備類を引き継いで使用するか否か、またその費用負担等については、事業者と現喫茶事業者の間で協議し調整するものとします。

17 事業の履行に関する措置

当ホールは、事業者による事業（再委託をした場合を含む。）の履行状況が著しく不相当と認められるときは、事業者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるよう要求します。

事業者は、上記要求があったときは、当該要求に係る事項について対応措置を決定し、その結果を要求のあった日から10日以内に当ホールに書面で報告するものとします。

18 契約終了時の施設の原状回復・明渡し

事業者は、事業が終了したときは、速やかに施設の原状回復を行い、当ホールに対して円滑な施設の引渡しを行うことを原則とし、事業終了時の施設の引き渡し状態について、当ホールと協議の上で決定するものとします。

なお、現喫茶事業者から設備類を引き継いだ場合は、現喫茶店舗が開店する以前の状態に原状回復することを原則とします。

19 事業者の選定

公募により参加者を募り、事業の提案を受け、当ホールにおいて事業者を選定し契約者としての適否を判断の上、契約を行います。

20 その他

① 施設

別紙3【撤去予定品】の撤去後を現況として貸付けします。必要に応じて現場確認いただき、理解の上、公募に参加してください。

② 従業員駐車場及びお客様駐車場

お客様駐車場はありません。従業員の駐車は、ホール隣接の出演者専用駐車場に1台まで駐車することが可能です。

③ 禁煙

施設内は全面禁煙となっています。

④ その他

- ・施設、設備、備品等の使用又は事業の実施に関し定めのない事項が生じたときは双方協議の上、解決するものとします。
- ・建物賃貸借契約書の締結後に、法令変更など、契約の継続が困難と判断された場合、協議の上、契約の全部又は一部を解除させていただくことがあります。
- ・当ホールは、当該物件の貸付期間中に、当該スペースを当ホールの用に供する必要があるときは、この契約を解除することができるものとします。
- ・前項の規定により契約を解除した場合においては、事業者は、これによって生じた損失について、その補償を求めることができるものとします。

別紙2【経費負担区分】

適用		負担区分	当ホール負担	事業者負担
内装設備	壁・床・天井の改修		通常の改修	基本的に改修不可
	厨房・倉庫の改修			全て
電気設備	電灯・コンセント		右記以外	店に関わる改修
	電話設備		全て	—
衛生設備	給排水設備		右記以外	店舗に関わるもの
空調設備	空調設備		全て	—
防火設備	火災報知機、誘導灯、排煙窓		同一空間内のため全て	—
	消火器		—	店舗で必要な分
清掃関係	ごみ、清掃、害虫駆除		—	店舗で必要な分
保険			建物躯体のみ	左記以外全て
雑費	衛生検査		—	店舗に関わるもの全て

別紙3【撤去予定品】

- ① ロビーに設置されているホール所有のロングソファ、ハイテーブル以外のテーブル、椅子全て。
- ② 冷蔵庫
- ③ 電磁調理器
- ④ 製氷機
- ⑤ ホール所有以外の木製棚
- ⑥ その他、喫茶店営業に必要なカップなどの茶器類、オーディオなどの備品全て。