

## 川越市文化創造インキュベーション施設交流スペース出店者募集仕様書

### 1 目的

川越市文化創造インキュベーション施設は、様々な分野のクリエイターの創業や新たなビジネスを創出する活動を支援する施設である。

本施設の入口に位置する交流スペースは、まちに開かれた施設の顔として、創業支援施設利用者や市民等が気軽に立ち寄り、かかわるきっかけを生み出すとともに、本施設の魅力を伝える場所となることを目的に、カフェとして活用することとしている。

この仕様書は、交流スペースを運営する事業者の出店に当たって必要な事項を定めたものである。

### 2 川越市文化創造インキュベーション施設の概要

- (1) 名称 川越市文化創造インキュベーション施設
- (2) 所在地 川越市松江町2丁目11番地10
- (3) 敷地面積 1,475.60 m<sup>2</sup>
- (4) 建物概要

棟名	構造	面積
旧川越織物市場東棟 (市指定文化財)	木造2階建て	394.13 m <sup>2</sup>
旧川越織物市場西棟 (市指定文化財)	木造2階建て	389.99 m <sup>2</sup>
旧栄養食配給所棟 (市指定文化財)	木造2階建て	171.30 m <sup>2</sup>
交流機能施設	木造平屋建て (一部鉄骨造)	33.81 m <sup>2</sup>
東水廻り棟	鉄骨造平屋建て	19.76 m <sup>2</sup>
西水廻り棟	鉄骨造平屋建て	25.65 m <sup>2</sup>
その他(倉庫等)	木造平屋建て	7.75 m <sup>2</sup>
	合計	1,042.39 m <sup>2</sup>

- (5) 川越市文化創造インキュベーション施設の目的

市指定文化財である旧川越織物市場及び旧栄養食配給所を公開するとともに、新たな価値を創出する活動を行う事業者(クリエイター)を支援することにより、市民の文化の向上及び地域産業の活性化に寄与することを目的としている。

本施設では、クリエイターの支援のほか、クリエイターと市民・企業等に

よる地域連携や展示等による情報発信を行うこととし、クリエイターと川越で暮らし働く人たちが相互に刺激を受け、創造性が高まることで、まちとしての個性を生み出し、より川越のまちがほかのまちにない魅力にあふれ、結果として持続可能なまちとなることを目指している。

※「参考資料1 文化創造インキュベーション施設コンセプトブック」を参照すること。

(6) 運営

本施設は市の直営であるが、施設で行うプログラムの企画・運営やブランディングに関する業務など、専門的な業務については委託により、運営支援事業者(iop 都市文化創造研究所・ユニークエディションズ連合体)が行う。

(7) 施設構成

創業支援施設、展示施設、交流スペース

※「参考資料2 ゾーニング図」を参照すること。

(8) 開館時間

午前9時から午後5時まで

(創業支援施設：午前9時から午後10時まで)

(9) 休館日

月曜日（月曜日が祝日に当たる場合は、その翌日）、年末年始

(創業支援施設：無休（施設点検日等を除く）)

(10) 供用開始日 令和6年4月（予定）

### 3 交流スペースの概要

(1) 対象建築物

旧栄養食配給所住宅棟の一部（市指定文化財）、交流機能施設（新築）

(2) 延床面積

建物名		面積
旧栄養食配給所住宅棟 (市指定文化財) ※対象範囲	1階	32.12 m <sup>2</sup>
	2階	33.05 m <sup>2</sup>
交流機能施設（新築）		33.81 m <sup>2</sup>
計		98.98 m <sup>2</sup>

※旧栄養食配給所住宅棟の2階は、不特定多数の使用に制限があることから、カフェの従業員のみが使用できるバックヤードとしての使用に限定する。

(3) 用途

飲食店

(4) 営業開始時期

令和6年4月（川越市文化創造インキュベーション施設開設時）  
※ 具体的な日程については別途通知する。

#### 4 使用形態及び使用許可期間

##### (1) 使用形態

出店者は、使用する部分について、地方自治法第238条の4第7項の規定に基づき、行政財産目的外使用許可（以下「使用許可」という。）を受けて使用するものとする。

##### (2) 使用許可期間

使用許可期間は、令和6年4月1日から令和7年3月31日までの1年間とする。

ただし、準備期間として、出店者が決定後の令和5年11月上旬頃から令和6年3月31日までの期間についても、使用許可するものとする。

また、特段の申し出や使用条件の違反がなく、企画提案書の提案に基づいた良好な運営が認められる場合は、所定の審査を経たうえで、1年度（4月1日～翌年3月31日）を単位に更新ができるものとする。

更新に際しては、毎年12月末までに書面をもって市に申請するものとする。

なお、社会情勢の変化や本施設の運営の見直し等により、減価償却期間等を考慮したうえで、改めて公募を行うことがある。その際、再度応募することは妨げないものとする。

#### 5 営業内容に関する基本条件

##### (1) 基本のコンセプト

「まちとつながり文化創造に貢献するカフェ」

文化創造の拠点となる本施設において、この飲食の場も、まちとつながり文化創造に貢献するよう、次の点を意識して運営を行うこと。

##### ① 空間

- ・歴史的建造物である本施設の雰囲気を生かした空間とすること。
- ・創業支援施設利用者や来館者、地域住民が憩い、安らぐ空間とすること。

##### ② サービス

- ・適正な価格の飲み物や食事を提供すること。
- ・交流スペース内でのサービス提供のほか、本施設のコンセプトを理解したうえで、創業支援施設利用者や来館者の憩いと賑わいの場の創出を図るような、様々なサービス提供に努めること。

##### ③ 川越市文化創造インキュベーション施設との連携

- ・本施設のココンセプトを十分に理解し、その入口に位置するカフェとして相応しい運営を行うこと。
  - ・本施設の取り組みやイベントなどに告知も含め積極的に協力すること。
  - ・自らも本施設に関連する取り組みやまちとつながり文化創造に寄与する取り組みを積極的に企画し、実施すること。
  - ・創業支援施設利用者に関連する商品の販売も積極的に取り入れること。
- (2) 健全な収支計画  
運営に当たっては、利用者の向上を図るため、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。
- (3) 定休日  
定休日を設ける場合は、本施設の休館日を定休日とすること。
- (4) 営業時間  
午前9時から午後5時までを基本とするが、営業時間の延長・短縮については企画提案書において提案するものとし、出店者の選定後、市との協議により決定する。
- (5) 提供するメニュー
- ・提供するメニュー及び価格については、企画提案書において提案するものとするが、出店者の選定後、市との協議により調整することがある。また、運営後も、においなど近隣へ影響を与えると市が判断したものについては変更を求めることがある。
  - ・利用者のニーズに合った品揃えで、かつ、利用しやすい価格設定を行うこと。
  - ・テイクアウト用のメニューの提供に当たっては、こぼれにくいよう配慮すること。
  - ・アルコール類の提供は、提案内容により市と協議のうえ可とする。
  - ・たばこ等の喫煙に関するものの提供は認めない。
- (6) 内装工事等  
交流機能施設（新築）は、床仕上げ及び配管の立ち上げを行っていない状態での引き渡しとなる。このため、交流機能施設において運営に必要となる内装工事及び設備工事、看板設置工事等の設計・施工・監理・必要な許認可等の申請手続きについては、市と協議を行ったうえで出店者の責任及び負担により行うこと。営業開始後に内装工事等を行う際も同様とする。  
なお、市指定文化財である旧栄養食配給所住宅棟については、出店者による工事範囲の対象外である。
- (7) 什器・備品の設置  
営業に必要な什器、備品は、市と協議のうえ、出店者が設置するものとす

る。

(8) 施錠及び機械警備

店舗の施錠及び機械警備の操作については、市から指示を受けた方法で行うこと。

(9) 清掃・衛生管理

食品衛生法その他関係法令を遵守し、衛生管理及び感染症対策を徹底すること。

また、使用許可範囲だけでなく、周辺の清掃についても協力すること。

テイクアウト商品を扱う場合は、ゴミ箱を設置し、ゴミの片づけを行うこと。使用許可範囲以外のゴミ箱の設置については、市と協議のうえ決定する。

(10) 貼り紙、看板等の表示または掲示

本施設は指定文化財を含む施設であることから、景観に配慮した運営を行う必要がある。このことから、市が許可した場所以外での張り紙、看板等の表示又は掲示は認めない。また、許可した場合であっても、貼り紙、看板等のデザインについては市と協議すること。

(11) 事故等への対応

食品衛生法上の発生事案及び事故等が発生した場合には、直ちに市へ報告するとともに、出店者の責に帰する場合には、出店者の責任と負担において対応すること。

(12) 法令等の遵守

使用に当たっては、関係法令及び規定を順守すること。また、その他営業に際し必要な事項が発生した場合には、市と協議を行うこと。

(13) 運営形態

風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業（ラウンジ、スナック等、規制対象業務に類する営業実態のものを含む。）、同上第5条に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第11項に規定する接客業受託業務その他これらに類する業の用途のほか、悪臭・騒音・振動など本施設内の環境を損なうと予想される用途での使用はできない。

(14) 使用用途以外の使用及び転貸・再委託等の禁止

出店者は、使用物件を善良な管理者の注意義務を持って維持保全することとし、使用物件を営業以外の用途に供することはできない。

また、使用物件を他のものに転貸し、又は担保に供することはできない。ただし、出店者のフランチャイズ契約等に基づき、市の承認を受けた場合は、この限りではない。

(15) 事業撤退後の引継ぎ

使用許可を更新しない場合は、次の出店者への引継ぎに全面的に協力すること。

(16) 原状回復

出店者は、使用期間が満了したときは、当該使用期間の満了の日までに、使用許可が取り消されたときは市長が指定する日までに、自己の費用で使用許可財産を原状に回復しなければならない。ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、この限りではない。

なお、出店者が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することができる。この場合において、出店者は何ら異議を申し立てることができない。

(17) 営業状況の報告

店舗の売上（月別売上、客数、商品別売上集計等）について、四半期ごとに報告を行うこと。なお、定期報告以外に必要なに応じて市が報告を求めた場合は応じること。

(18) 市との打ち合わせの実施

市及び運営支援事業者と出店者との間で、必要なに応じて、運営に当たっての情報交換や意見交換等の打ち合わせをすること。

## 6 経費等に関する条件

(1) 施設使用料

① 使用料

川越市行政財産の使用料に関する条例（以下「使用料条例」という。）に基づき算出する次の金額を最低年額使用料とし、それ以上の金額を年額使用料として提案すること。

最低年額使用料 718,884 円

なお、使用許可の期間中に使用料条例の改正等により算定基準が変更された場合は、再度最低年額使用料を算定するものとする。その結果、最低年額使用料が出店者の提案により決定した施設使用料を上回る場合は、使用料条例の施行期日を基準日として、当該最低年額使用料を新たな施設使用料とする。

② 支払い

使用料は、別途発行する納入通知書により、納入期限までに納入すること。なお、特別な理由があると認められるときは、市と協議のうえ、分割納入することも可とする。

③ その他

・最低年額使用料は、3年毎に所定の算定基準に基づき改定するものとする

る。ただし、社会経済状況の変化等が生じた際は、3年の期間にとらわれず必要に応じて使用料を見直すことがある。

- ・使用期間が1年に満たない期間が生じたときの当該年度の使用料の額は、年額を日割で計算して得た額とする。
- ・準備期間（令和5年11月上旬頃から令和6年3月31日）については、営業を行うことができないため、全額免除とする。
- ・使用許可範囲を超えて施設を使用する際は、市と協議を行ったうえで、別途使用許可が必要になる。

(2) 光熱水費

電気、上下水道、ガスの使用料は、出店者の負担とする。

電気、上下水道の使用料は、市へ支払うこととし、毎月、別途発行する納入通知書により、市の指定する日までに納入すること。

ガスについては、本市が指定する供給会社と直接契約すること。

(3) 内装等整備費及び什器

「5(6)」の整備において生じた費用は、出店者の負担とする。

(4) 什器・備品費

「5(7)」の設置において生じた費用は、出店者の負担とする。

(5) 通信機器の設置及び回線使用料

出店者用の通信に関する費用は、出店者が直接契約し、負担するものとする。

ただし、施設全体も含めた来館者向け無料Wi-Fiについては、市が整備を行い、通信費は市が負担する。

(6) 清掃等衛生管理に係る費用

清掃代やゴミ処理費等、清掃や衛生管理に必要な費用は出店者の負担とする。

(7) 修繕費

出店者が設置した設備のほか、建物や設備について出店者の事業に起因する修繕等は出店者の負担とする。

(8) 原状回復費

使用許可期間終了後（更新の許可を取らない場合）等の、原状回復費は出店者の負担とする。

(9) 損害賠償

出店者が使用施設の使用に当たり、市又は第三者に損害を与えたときは、すべて出店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、出店者がその責めに帰する理由により、使用施設の全部または一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わな

なければならない。ただし、出店者が自己の費用で使用施設を原状に回復した場合は、この限りではない。

## 7 その他の条件

### (1) 協力要請

電気設備や消防設備の点検や防災訓練等、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。

### (2) 施設案内の実施

本施設の来館者への案内などの簡単なインフォメーションを行うよう努めること。

### (3) 緊急時の対応

事故や犯罪等、不測の事態が発生した際は、本施設の事務所へ連絡を行うこと。（本施設が休館日の連絡先は、市役所都市景観課とする。）

### (4) 本施設の事業への協力

本施設の事業に対し、積極的な協力や連携を図ること。

また、本施設の事業の一環で、出店者の使用範囲を市又は運営支援事業者が月に1度程度使用を依頼することがある。その際は積極的に協力すること。なお、その使用に当たっての条件については、市及び運営支援事業者と出店者が都度協議を行い決定することとする。

## 8 使用許可の取消又は変更

市は、次のいずれかに該当するときは、使用許可の取消または変更を行う場合がある。この場合において、出店者にいかなる損失が生じても、いかなる補償もしない。

### (1) 公用若しくは公共用に供する必要が生じたとき

### (2) 出店者が使用料の未納等この仕様書及び関係条例及び規則の各条項に違反したとき

### (3) 参加資格の詐称その他不正な手段により出店者として選定されたとき

### (4) 休業状態が1ヶ月以上継続しているとき

### (5) 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、又は営業の禁止もしくは停止を受けたとき

## 9 注意事項

### (1) 施設内は交流スペース内を含め禁煙となる。

### (2) 施設内で行われるイベント等により、出店者以外の者に物販及び飲食提供等を行わせる場合がある。この場合において、出店者への営業補償は行わ

ない。

- (3) 施設利用者や近隣に配慮し、事前の了解なしに迷惑となるような騒音等を出さないこと。
- (4) その他、本仕様書に定めのない事項については、出店者と市の協議により定めることとする。また、記載事項の解釈について疑義が生じた場合も同様とする。

【別表 1】 主な既設電気・機械設備一覧

	項目（仕様）	場所		
		交流機能施設	旧栄養食配給所住宅棟	
			1階	2階
1	空調設備 （マルチエアコン）	○ （計 2 台）		
	天井カセット（4方向）形	1 台		
	天井埋込ダクト形	1 台		
2	空調設備 （ルームエアコン）		○ （計 1 台）	○ （計 2 台）
	壁掛形		1 台	2 台
3	厨房用換気扇 天井埋込形・グリスフィルター付	○		
4	給水管（管径 25A） 直結方式	○		
5	排水管 （管径 75A×2箇所） 本下水排水	○		
6	ガス管（管径 20A） 都市ガス13A	○		
7	グリーストラップ 屋外埋設設置	○		
8	洗面器	○		
9	コンセント （125V2P15A アース付 2口）	○ （6箇所） ※その他、予備4箇所	○ （4箇所）	○ （4箇所）
10	LAN用アウトレット	○ （2箇所）	○ （1箇所）	○ （2箇所）
11	トイレ呼出設備		○	
12	インターホン設備 （旧川越織物市場東棟事務室通話機能）	○		

【別表2】経費負担区分表

	項目	市	運営事業者
1	使用料		○
2	光熱水費（電気、水道、ガス）		○
3	建物本体の整備費 ※旧栄養食配給所等整備工事 （床仕上げ、配管の立ち上げを除く）	○	
4	内装・設備等整備費 （上記3、4及び「別表1」記載のものを除く）		○
5	什器設置費		○
6	通信機器の設置費、通信費	○ 〔 来場者用 無料Wi-Fi 〕	○ （事業者用）
7	清掃、ごみ処理等、衛生管理に関する費用		○
8	機械警備に関する費用	○	
9	修繕費 （出店者が設置した設備のほか、建物や設備について出店者の事業に起因する修繕等）		○
10	原状回復に要する費用		○