

i - c o r e F U C H U

第2期整備エリア  
軽飲食提供運営管理に係る  
業務仕様書

令和5年2月

広島県府中市

i - c o r e F U C H U 第 2 期 整 備 エ リ ア 運 営 管 理 に 係 る 業 務 仕 様 書 目 次

1	はじめに	1
2	軽飲食提供店舗概要	1
3	軽飲食提供機能使用料	1
4	委託期間	1
5	業務概要	1
6	運営管理業務基準及び内容	2
7	費用負担区分	3～5
8	防火・防災対策等の安全管理に係る業務	5
9	業務報告	6
10	準備業務	6
11	原状回復義務	6
12	業務の停止、契約の取り消し	7
13	その他	7

## 1 はじめに

i-coreFUCHU第2期整備エリア軽飲食提供運営者（以下、「運営者」という。）を、府中市が公募型プロポーザル方式により選定し、i-coreFUCHU第2期整備エリア軽飲食提供運営管理業務（以下、「運営管理業務」という。）を委託するために必要な仕様を定めたものである。

## 2 軽飲食提供店舗概要

第2期整備エリアの軽飲食提供店舗（以下、「店舗」という。）に係る基本設計及び実施設計については、運営者決定後、店舗レイアウト及び機器設備等について運営者へヒアリングを実施し、実施設計に活かしていくことを前提としていることから、現時点で設計は未着手となっている。但し、設計に係る意思決定の最終決定者は府中市とする。また、第2期整備エリアのイメージ平面図及び規模は、8頁の【別紙】のとおりとし、次の店舗機能概要のとおり見込んでいる。

店舗機能概要	
内訳	・ 厨房
	・ 飲食スペース
	・ 店舗専用事務所
	・ バックヤード
	・ 更衣室等店舗運営に必要なスペース

## 3 軽飲食提供機能使用料

1か月の軽飲食提供機能使用料（以下、「使用料」という。）は、次のとおりとする。

使用料	店舗の月間売上額に100分の5を乗じて得た額とする 上限100,000円（別途、消費税及び地方消費税）
-----	--

## 4 委託期間

軽飲食提供店舗オープンから5年が経過する当該年度の3月31日まで

## 5 業務概要

業務概要は、次のとおりとする。

### (1) 運営管理業務

本業務は、府中市が2頁の「6 運営管理業務基準及び内容等」を主とした業務内容を運営者へ委託するものである。但し、運営管理業務基準及び内容は、運営者が遵守する必要な基準と項目とし、運営者がほかに運営管理業務として必要とする基準及び項目がある場合は、運営者決定後、協議のうえ定める。

### (2) 店舗運営に係る準備業務

運営者は、府中市との協定締結後、店舗が開店する日から円滑な運営管理業務が遂行できるよう、6頁の「10 準備業務」に定めるもののほか、運営者が必要と判断する業務を滞りなく行うものとする。

## 6 運営管理業務基準及び内容等

### (1) 店舗の営業等

店舗の営業時間及び店休日の条件は、次のとおりとする。具体的な店舗の営業条件については、運営者決定後、協議のうえ決定する。

営業条件	
営業時間	施設開館時間の午前9時から午後8時までのうち7時間以上の営業を必要とする。
店休日	1週間のうち1日以下を原則とする。

### (2) 運営管理業務基準

運営管理業務基準は、次のとおりとする。

- ① 持続的、且つ、円滑な店舗運営管理を遂行し、施設来場者の満足度及びサービス向上等に努めること。
- ② 運営者は、公共施設としての秩序を維持し、健全で明瞭な店舗運営に努めること。また、店舗運営に係る責任者を配置すること。
- ③ 運営者は、施設来場者へ思いやりのある接客でよりよいサービス提供に努めるとともに、店舗に従事するスタッフの人材育成を実施することで、サービス向上に努めること。
- ④ 運営者は、運営する店舗の周知や新規顧客獲得等を目的とした情報発信等の販売促進活動に努めること。
- ⑤ 運営者は、府中市と定期的な情報交換を実施し、協力体制の構築に努めること。なお、府中市が取組むi-c-o-r-e FUCHU推進に向けた事業等に、運営者は可能な範囲で協力すること。
- ⑥ 運営者は、店舗運営において食中毒等の対策を講じ、衛生管理を徹底すること。
- ⑦ 運営者は、店舗内の清掃及び整理整頓を徹底し、清潔の維持に努めること。

### (3) 運営管理業務内容

主な運営管理業務の内容は、次のとおりとする。

業務名	業務内容
開店業務	店舗内の清掃・朝礼・商品チェック、つり銭補充などの実施による準備
接客業務	店舗利用者に対して親切明朗な接客対応
人材管理業務	適切な人員配置をするための雇用及び質の高い接客サービス提供のための接遇研修
在庫管理業務	在庫不足、若しくは、過剰とならないよう適切に仕入れ管理
売上管理業務	売上金額、推移を管理し、売上目標達成へ向け、施策や対策を練り、店舗運営へ反映
販促活動業務	広報誌やSNSでの情報発信などの販促進活動
維持管理業務	店舗運営で日常的に使用する機器設備及び備品などの保守・点検、店舗の衛生上の清潔維持

## 7 費用負担区分

### (1) 店舗整備に係る費用負担区分

府中市が想定する整備に係る費用負担区分の目安は次のとおりとする。次に記載するもののほか店舗を運営するうえで必要な機器設備等については、運営者決定後、協議のうえ決定する。

負担区分	整備項目	詳細	
府中市	工事費	軽飲食店舗全体デザイン・レイアウト設計費	
		軽飲食店舗全体内装、配管等の建築費	
	機器設備 及び備品 等	厨房	シンク、冷蔵庫、冷凍庫、製氷機、ガスレンジ、食器棚、冷暖房機等
		店舗専用 飲食スペース	テーブル、椅子、ソファ、カウンター、冷暖房機等
共通		機器設備で10万円以上のもの (消費税及び地方消費税含む)	
運営者	工事費	店舗看板制作・設置費等(C工事費)	
	機器備品 及び 消耗品費	厨房	調理器具、皿等
		店舗専用 事務所(バック ヤード含む)	PC、PCデスク等の事務作業に係る備品・消耗品等
		店舗専用 飲食スペース	運営に係る消耗品等
共通	運営者の営利活動及び販売促進につながる費用全般		

### (2) 運営管理業務に係る経費負担区分

運営管理業務に係る経費は原則、運営者負担とし、主な支出項目は次のとおりとする。疑義が生じた場合は、協議のうえ決定する。

支出項目	運営者費用負担	詳細
人件費	○	
使用料	○	1頁「3」参照
施設維持管理費	○	水道光熱費、廃棄物処理費等
備品・設備修繕費	△	4頁「7(3)」参照
備品・設備購入費	△	4頁「7(3)」参照
消耗品費	○	
資格取得料	○	安全衛生管理者、営業許可証等
保険料	○	施設賠償責任保険等
システム使用料	○	売上システムのランニングコスト等
通信費	△	時間制限付きフリーWi-Fiについては府中市が整備し、通信料も負担
販売促進費	○	

(3) 運営者と府中市の責任分担

不可抗力による運営者の収入減等の責任分担は次のとおりとする。

項目	内容	負担者	
		運営者	府中市
物価変動	物価の変動に伴う経費の増加	○	
金利変動	金利の変動に伴う経費の増加	○	
法令の変更	施設の運営管理に影響を及ぼす法令変更	○	
	上記以外	○	
政治、行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から、店舗管理、運営業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及び当該事情による維持管理の経費負担増加	○	
店舗競合・需要変動	店舗競合による利用者減、収入減	○	
	当初の需要見込みと異なる状況	○	
不可抗力による事業の履行不能	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他、市又は運営管理者いずれの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象）による営業継続不能	○	
施設、設備及び備品の保守修繕	運営者が所有する設備及び備品	○	
	府中市が所有する物件、設備及び備品		○
機器設備及び備品の購入	店舗の適正な運営管理のために府中市が必要と認める10万円以上のもの（消費税及び地方消費税含む）		○
	10万円未満のもの（消費税及び地方消費税含む）	○	
第三者への賠償	運営者としての注意義務を怠ったことにより損害を与えた場合	○	
	上記以外の理由により損害を与えた場合	△※1	△※1
セキュリティ	施錠管理等の不備による情報漏洩、盗難等犯罪発生	○	
事業終了時の費用	運営期間の中途及び満了したときにおいて事業を廃止する場合における撤去費用	○	

※1 詳細は、5頁の「7②ア 賠償責任」に記載する。

① 天災等（地震・台風等）不可抗力への対応

ア 施設、機器等が復旧困難な被害を受けた場合、業務全部又は一部の停止を命じることがある。

イ 府中市の責に帰すべき施設の復旧経費は府中市が負担する。

ウ 施設又は利用者が被災した場合は、避難誘導を迅速かつ適切に実施し、人命を最優先した対処をとるものとする。

エ 天災等の不可抗力により営業不能になった場合について、府中市は、運営者に対する休業補償は、原則、行わないものとする。

## ② 保険の加入

### ア 賠償責任

店舗内で事故等が発生した場合の賠償責任は、原則、運営者が負うことにする。そのため、運営者は、店舗運営に必要な保険に加入するものとする。但し、賠償責任の所在が保険会社等の検証で運営者によるものではないと明らかとなったときは、この限りではない。

### イ 損害賠償

運営者は、故意又は過失により府中市が所有する物件又は機器設備等をき損、滅失等したときは、府中市に損害を賠償するものとする。

## ③ その他

運営にあたって、特許権、実用新案権、意匠権、商標権等に保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、運営者が負うこととする。

## 8 防火・防災対策等の安全管理に係る業務

運営者は、安全管理業務を行うにあたり、次の業務を滞りなく行うこととする。

### (1) 消防訓練の参加

運営者は、株式会社天満屋ストアが実施する消防訓練に参加し、株式会社天満屋ストアが定める避難経路及び対処方法を把握し、有事に対応できるよう備えるものとする。

### (2) 緊急時の対応

#### ① 施設に係る対応

運営者は、府中市が所有する物件及び機器設備等の異常を発見した場合には、速やかに府中市及び業者へ連絡を取り対処するものとする。

#### ② 災害等の対応

運営者は、店舗内において事故や急病等が発生した場合には、負傷者、急病人の救済、保護などの応急措置を講じるほか、速やかに消防、警察等に連絡を取り対処するものとする。また、地震、火災など災害が発生した場合には、迅速かつ的確に情報を施設来場者等に伝達し、府中市及び株式会社天満屋ストアと連携して安全確保に努めるものとする。なお、不測の事態が発生したとき、迅速に対応できるよう、府中市と運営者間で緊急時の連絡先を共有しておくこととする。

### (3) 事故等の報告

運営者は、事故等が発生した場合は、人命を最優先とした処置を施した後、書面により府中市に報告するものとする。

### (4) 利用者への配慮

高齢者及び障がい者等で介助を必要とする施設来場者については、柔軟なサービス提供に努めるものとする。

### (5) 盗難防止

盗難事故及び事件の防止措置を適切にとるものとする。

## 9 業務報告

### (1) 事業計画書及び収支予算書

運営者は、当該年度末までに次年度の事業計画書及び収支予算書を作成し、提出するものとする。事業計画書及び収支予算書の様式は、運営者決定後、定める。

### (2) 事業報告書及び収支決算書等

運営者は、当該年度終了後、60日以内に事業報告書及び収支決算書を作成し、提出するものとする。なお、事業報告書及び収支決算書の様式は、運営者決定後、定める。

### (3) 運営者は、使用料の積算根拠となる月間総売上額を府中市へ毎月報告するものとする。なお、税務調査等による修正申告があった場合は、速やかに修正後の申告額により報告書を提出するものとする。様式は、別途定める。

### (4) 運営者は、前述の(2)及び(3)のほか、府中市が運営状況や売上実績等がわかる書類提出を求めた場合、適宜応じるものとする。

## 10 準備業務

業務開始までの準備業務については、次のとおりとする。

### (1) 運営者は、府中市が実施する第2期整備エリアの基本設計及び実施設計によるレイアウト等に係る協議へ同席し、意見及び提案するものとする。

### (2) 運営者は、府中市によるレイアウト等の店舗に係る実施設計と並行して、業務開始までに運営者負担となる工事等の準備を完了させるものとする。

### (3) 運営者は、府中市によるレイアウト等の店舗に係る実施設計確定後、店舗を運営するうえで必要な営業許可を所轄の保健所から速やかに取得し、運営管理業務開始に備えるものとする。

### (4) 運営者は、店舗運営に係るメニュー開発及び材料調達方法等の準備を進めるものとする。

### (5) 運営者は、業務開始までに店舗で従事するスタッフを確保し、業務オペレーションの伝達・指導等を行うものとする。

### (6) 運営者及び府中市は、業務開始に向けた準備事項について、連携を密にし、滞りなく進めるものとする。そのため、定期的に情報交換等の協議の場を設けるものとする。

### (7) その他記載のない準備事項については、府中市と運営者で協議し、滞りなく進めるものとする。

## 11 原状回復義務

運営者は、その契約期間が満了したとき又は契約の取り消しを命じられたときは、府中市と協議のうえ、指定する期日までにその運営管理業務を受託した物件又は機器設備等を原状回復するものとする。



## 12 業務の停止、契約の取り消し

府中市は、府中市財産管理規則（平成28年規則第9号）第30条第1項の規則、若しくは、次のいずれかに該当するときは、業務の停止又は使用の許可を取り消すことができるものとする。この場合において、運営者に損害又は損失が生じても、府中市は、その賠償又は補償の責を負わないものとする。

- （1）使用料の納付が指定期日から1か月以上滞ったとき。
- （2）運営者の都合により休業状態が1か月以上継続したとき。
- （3）食品衛生法（昭和22年法律第233号）第55条に規定する許可の取消し又は営業の禁停止を命じられたとき。

## 13 その他

本仕様書に定めのない事項及び業務遂行上疑義が生じた場合は、その都度の協議のうえ決定する。

i-coreFUCHU平面図



### 第2期整備エリアイメージ平面図及び規模

具体的な第2期整備エリア基本設計及び実施設計は、運営者決定後、運営者の意見を取り入れながら、進めていく計画とする。

第2期整備エリア

：第2期整備エリアレイアウトイメージ（約575㎡）

