

台東区中小企業振興センターカフェ設置条件書

1 カフェ貸付根拠

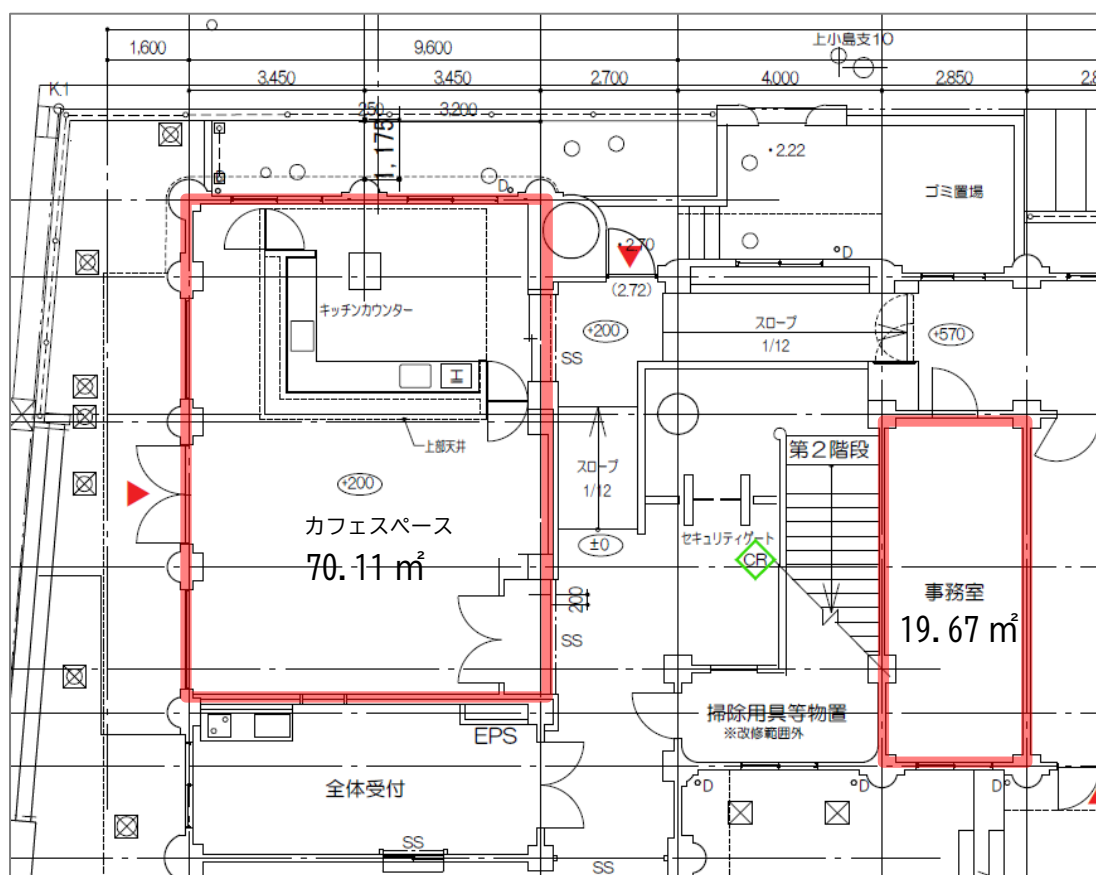
地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第4号の規定により、行政財産の貸付けとして契約を締結する。

2 貸付対象物件

(1) 貸付対象物件

	項目	内容
施設全体	所在地	東京都台東区小島2-9-10
	建物名称	台東区中小企業振興センター（以下、「施設」という） ※別途、施設名称を定める予定
	施設営業時間	【中小企業支援機能】 営業時間：平日 9～17時 休業日：土日祝日、年末年始 【交流機能】 開館時間：9～22時 休館日：年末年始（12/29～1/3）、月2日（平日）※平日の休館日は施設点検を想定 【創業支援機能（台東デザイナーズビレッジ）】 開館時間：365日 ※原則閉鎖管理（イベント時は除く）
貸付対象物件	営業（供用）開始予定	令和10年4月3日
	店舗面積	89.78㎡ または 70.11㎡
	配置計画	施設1階
	工事範囲	内装工事（C工事）
	指定用途	カフェ
	貸付料（月額・税込）	月額 1,280 円/㎡以上×店舗面積
	設備等	別紙1「設備等一覧」参照

(2) 対象箇所



3 貸付期間

- (1) 令和10年1月1日から令和15年3月31日までの5年3か月を超えない期間とする。契約期間満了により契約が終了し、更新は行わない。定期建物賃貸借契約のため、契約の更新は行わないが、運営事業者が継続を希望する場合、運営実績を踏まえ、区と協議の上、再契約を可能とする。なお、再契約を含めた契約期間満了に伴う新規事業者の募集に、既存運営事業者の応募を可能とする。
- (2) 店舗設置及び原状回復の工事に要する期間は、貸付期間に含む。
- (3) 貸付期間中の造作の買取り並びに必要な費及び有益費の償還等の請求を、区に対して行うことはできない。
- (4) 賃貸借期間満了前であっても、区が貸付物件を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の4第5項の規定により、第238条の5第4項を準用し、この契約を解除することがある。この場合において、契約の解除に伴う貸付物件の原状回復及び貸付物件の返還等については、区と事業者が協議の上定めるものとする。

- (5) 店舗は、施設の供用開始日（予定）である令和10年4月3日（月）までに開店することとする。具体的な開店日は区と事業者が協議の上定めるものとする。

4 貸付料等

(1) 貸付方法

貸付けは、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借による契約により行う。

(2) 貸付料（固定賃料）

- ア 貸付料は企画提案書の㎡単価に店舗面積を乗じた額とする。なお、㎡単価の下限額は、東京都台東区行政財産使用料条例第2条に基づき算出した金額である。店舗面積は89.78㎡、70.11㎡のいずれかを選択することができる。

貸付料金	月額 1,280 円/㎡以上×店舗面積
------	---------------------

- イ 貸付物件の供用開始前の令和10年1月～3月の貸付料は免除とする。ただし、契約保証金は減額しない。
- ウ 貸付料は、賃料を、毎年4月を始期とした四半期ごとに定期に支払うものとし、区の発行する納入通知書により、指定期限までにその指定する場所において納付するものとする。
- エ 賃貸借期間中、原則として貸付料の改定は行わない。ただし、再契約する際には、改めて東京都台東区行政財産使用料条例第2条に基づき㎡単価の下限額を算出し、協議するものとする。
- オ 賃貸借料の消費税相当分については、賃貸借期間中に消費税率の改定があった場合は、改定後の消費税率により算定した額とする。

5 貸付条件等

貸付条件等は、次のほか、定期建物賃貸借契約書（以下「契約書」という。）によるものとする。

(1) 使用の条件

カフェの設置及び運営

(2) 設置及び運営の条件

事業者に対する設置及び運営に係る条件は、次のとおり。

ア 営業日

- ① 営業日は、事業者の企画提案により区と協議の上、変更も可能とする。なお、原則として施設の営業日（年末年始、平日2日は除く）は、営業しなければならない。

② 設備点検等の実施日は原則営業できない。

イ 営業時間

営業時間は、午前9時から午後10時までの間で事業者の企画提案により自由に設定可能とするが、施設利用者の多い時間帯は営業することが望ましい。当該時間以外の営業を希望する場合は、区と協議の上、区が承認した場合に営業可能とする。

ウ 営業日及び営業時間の変更を希望する場合は、事前に区と協議の上、区が認めた場合に変更するものとする。

エ 運営主体

店舗は、事業者自らがその運営主体となる。ただし、区の承認を得て事業者は条件を満たす第三者とフランチャイズ契約を締結し運営することができる。なお、この場合、加盟店の名称その他区が必要とする情報が記載されたフランチャイズ契約書等の書類を区との契約締結後に、区に提出するものとする。

オ 店舗の取り扱いメニュー

コーヒー等のカフェメニューや軽食を対象とする飲食類を取り扱うこととする。また、アルコールの提供も可能とする。広く来店客のニーズが見込まれるメニュー構成とすること。

(3) 用途指定

貸付物件は、カフェ運営事業の用途に供さなければならない。

(4) 使用上の制限等

ア 店舗で販売した商品、包装等から発生する廃棄物及び資源物は、事業者の負担で、その回収に必要な容量のごみ箱を店舗内に設置する。

イ 施設内は禁煙のため、店舗内は全て禁煙とする。なお、敷地内に区が設置する喫煙トレーラーの利用は、当該喫煙トレーラーの開放時間（7時～19時30分）に限り可とする。

(5) 廃棄物の一時保管と処分

店舗で発生した廃棄物等を一時的に保管する場所は、貸付エリア内とする。廃棄物等は、自らの責任と負担で適正に処理すること。

(6) 車両の利用に際しての注意事項

ア 食材及び物品類の搬入を行う際は、施設内の広場の車両用荷捌きスペースを利用することができる。来庁者の安全に十分配慮のうえ、可能な限り短時間で作業を行い、作業終了後は速やかに出庫すること。

イ 店舗利用者用の屋外駐車場はない。施設利用者用の自転車駐輪場は整備予定。

6 個別経費等

- (1) 店舗の設置、維持のため通常必要とする経費のほか、清掃、防臭、防虫防鼠、消毒等の衛生管理、ごみ処理に係る経費、安全管理等、営業に係るすべての経費は、事業者の負担とする。経費の負担区分については、別紙2「経費負担一覧表」のとおりとする。
- (2) 共用部等の管理経費は、面積按分により算出した額を事業者が負担するものとする。
- (3) 子メーターにより使用量が確認できる電気料金及びガス料金については、全体の使用量で按分し算出した額、それ以外の光熱水費は、面積按分により算出した額を事業者が負担するものとする。
- (4) 電気料金、水道料金、下水道使用料金等の光熱費については、四半期ごとに別途、区の発行する納入通知書により納入期限までに納入しなければならない。
- (5) テナント業者単独の外線電話、インターネット回線などを設置する場合は、区と協議し、設置費用及び通話料等すべての費用は事業者の負担とする。
- (6) 本施設の点検等における停電による、冷凍食品等の保存に係る費用は事業者の負担とする。
- (7) 消防法の規定による、店舗の完成検査については、事業者の負担により実施することとする。
- (8) 消防法の規定により実施する防火対象物点検により指摘された不適合箇所等の是正に係る費用のうち、店舗に係る部分については、別途事業者の負担とする。
- (9) その他、営業に伴い関係法令上必要となる諸官庁への申請、届出、検査等については、すべて事業者の負担となる。

7 内装工事等

- (1) 事業者は、自らの責任と負担において店舗の設置工事を実施し、完了後は速やかに運営を開始することとする。
- (2) 事業者は、貸付物件の壁、天井、床、設備、機器、間仕切り等の設置（以下「内装工事」という）を行うときは、事前に関係図書等を区に提出し、区の承認を得た上で、事業者の責任と負担により実施するものとする。
- (3) 事業者は、特に店舗の設置工事にあたっては、あらかじめ区と設計及び施工上の協議をし、区の確認を受けた後に着工しなければならない。区は工事完了後に確認を行い、この確認をもって工事が完了したものとする。

- (4) 事業者は、内装工事等の内容については、消防法または建築基準法等の関係法令に従うとともに、区の指示に従い、作業を行うこととする。
- (5) 事業者が行う内装工事等により、区又は第三者に損害を与えた場合は、事業者はその相手方にその損害を賠償しなければならない。
- (6) 事業者が内装工事等を行う場合は、養生を徹底し、第三者に迷惑がかからないよう、騒音、振動、粉塵、臭気対策等必要な措置を行うこと。また、事業者が行う内装工事等に関するクレームは、事業者の責任と負担において解決するものとする。
- (7) 事業者が内装工事等により、新設・付加した設備、造作等の維持管理及び修繕に係る費用は、事業者の負担とする。

8 店舗の設置改修等

店舗の設置（設備、備品等含む）、設備・備品等の更新、店舗内改修、修繕、模様替えその他原型を変更する行為をするときは、事前に区の承認を得た上で、事業者の責任と負担により実施する。

9 法令順守等

- (1) 貸付物件の使用にあたっては、本件契約書に定めるもののほか、食品衛生法（昭和22年法律第233号）その他法令の定めを遵守し、法令が定める申請・届け出等については、すべて事業者の責任と負担において行うこととする。
- (2) 事業者に対し、区が店舗の管理上必要な事項を通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。
- (3) 運営事業者は、食品衛生法及び関係法令等を遵守し、店舗における衛生管理に十分注意を払い、食品衛生上の問題等が発生した場合は、直ちに区に報告のうえ、すべて運営事業者の責任と負担において対処するものとする。

10 損害保険

事業者は、貸付期間中、火災盗難等の損害その他事故による損害を補償するために、火災保険、損害責任保険等に参加し、保険料を負担しなければならない。

11 契約締結等

契約締結の方法等は、次のとおりとする。

- (1) 契約は、別添の契約書により締結する。

- (2) 事業者は、覚書への記名押印の上、令和8年10月上旬までに覚書を区に提出する。
- (3) 事業者は、定期建物賃貸借契約書への記名押印の上、令和9年12月末までに定期建物賃貸借契約書を区に提出する。
- (4) 事業者は、契約締結の日までに工事計画書（様式自由）を提出し、区の承認を得なければならない。

12 1 契約保証金の納付及び返還時の条件

- (1) 事業者は、契約締結と同時に契約保証金を区に支払う。契約保証金の額は、貸付料総額（契約期間の貸付料の総額（最大63か月分））の100分の10の額とする。なお、返還の際、契約保証金には利子を付さない。
事業者が契約の義務不履行により契約を解除された場合、契約保証金は、区に帰属する。契約保証金は、契約期間満了時又は契約解除時に、貸付料の滞納がある場合や原状回復が履行されない場合は、これらに充当するものとする。
- (2) 事業者は、貸付期間が満了した場合にあっては貸付期間の満了日までに、契約を解除された場合にあっては区の指定する期日までに、貸付物件を自己の負担で原状に回復して返還しなければならない。ただし、区が原状に回復させることは適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

13 維持管理等

維持管理等については、次のとおりとする。

- (1) 区と事業者とは、設備等の財産分界点及び責任分界点について、別途覚書を取り交わすものとする。
- (2) 前号の覚書に基づき、事業者は、設備等の維持管理を自己の負担と責任において行うものとする。
- (3) 事業者は、貸付物件の構造及び躯体に重大な影響を与えるような改修はできない。

14 調査協力義務

履行を確認するため、区が貸付物件の利用状況等についての实地調査を実施するとき、又は関係資料の提出を求めたときは、事業者は必ず区に協力しなければならない。

15 運営協議会への参加

事業者は、施設の運営に関する意思決定および課題解決に向けて設置される（仮称）運営協議会に参加すること。当該会議は、開設前及び開設後月1回程度開催する予定である。会議での協議内容を踏まえ、必要な改善・運営方針への反映を行うこと。

16 費用負担

- (1) 本プロポーザル申込手続等に係る費用は、事業者の負担とする。
- (2) 定期建物賃貸借契約の締結に要する費用その他本契約の履行に関して要する費用については、事業者の負担とする。

17 管理運営

(1) 従業員の適正配置

事業者は、店舗内の従業員配置について、営業が円滑かつ安全に遂行されるように留意し、適正な人員配置を行うものとする。

- (2) 事業者は、店舗内の従業員について、利用者が不快になることがないよう、教育及び研修を適正に行うものとする。

(3) 商品の仕入れ及び管理

仕入れ商品については、安全性を重視し、信頼できる業者から仕入れることとし、販売商品の原因による事故等については、事業者が全ての責任を負うこととする。また、商品の安全管理には十分配慮するとともに、特に食品については、適温管理を行い鮮度・品質保持に努めなければならない。

(4) 防犯・防災対策

店舗内の防犯・防災対策は、事業者が行うものとする。

(5) 利用者意見への対応

店舗利用者からの要望等には、事業者が責任をもって対応するものとする。また、要望等を可能な限り反映できるよう努めるとともに、必要に応じて区と協議を行うものとする。

(6) 事故の対応

事故防止を徹底することとする。万一事故が発生した場合には、区の責めに帰することが明らかな場合を除き、すべて事業者の責任と負担において対処するとともに、直ちに区に報告するものとする。

(7) 非常時の対応

大地震、大型台風、大規模事故及び事件、その他社会的影響の大きな災害等が発生し、災害対策本部等を設置した場合で、その対策上、区が必要と判断したときは、事業者は店舗営業を休止し、区は貸付物件内の必要なスパー

ス等を使用できるものとする。なお、この場合における貸付料等の取扱いについては、その都度区と協議するものとする。

(8) 区への報告

事業者は、区が店舗営業に関し報告（収支、廃棄物の量等）等を求めた場合は、それに応じ協力するものとする。

(9) 掲示物

貼り紙、看板等の表示及び掲出場所については、区が場所及び大きさを指定するものとする。区の許可を受けた表示又は掲出については、事業者にて適切に維持管理を行うこと。なお、貸付物件は台東区景観条例における景観計画区域となるため、看板等の表示や色彩について、必要に応じて、区と協議するものとする。

(10) 施設のセキュリティに関する対応

区は、事業者が貸付物件で事業を実施するに当たり必要な範囲での機能を有したセキュリティ IC カードを、事業者に貸与する。

18 留意事項

(1) 使用上の制限

事業者は、貸付物件を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。また、カフェの営業以外の用途に供する際は、区と協議するものとする。加えて、事業者は、賃貸借契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、転貸し、質入れをし、担保に供し、もしくは名義貸し等を行うことはできない。なお、事業者は条件を満たす第三者とフランチャイズ契約を締結した場合は除く。

(2) 賃貸借契約解除又は変更

区は、次のいずれかに該当するときは、賃貸借契約全部もしくは一部を解除、又は変更することができる。この場合においては、事業者に損害又は損失が生じて、区は、その賠償又は補償の責めを負わない。

ア 事業者が貸付料の未納等この条件書及び定期建物賃貸借契約書の記載事項並びに庁舎管理上の諸規定に違反したとき。

イ 応募資格の詐称その他不正な手段により契約を締結したとき。

ウ 休業状態が1か月間継続しているとき。

エ 食品衛生法第55条に規定する許可の取消し又は営業の禁止もしくは停止を受けたとき。

(3) 原状回復及び返還

事業者は、賃貸借契約を解除したとき又は契約期間が満了したときは、自己の費用で貸付物件を原状に回復し、区が指定する期日までに返還しな

なければならないものとする。ただし、区が特に承認したときは、この限りでない。また、事業者が期日までに原状回復の義務を履行しないときは、区が原状回復のための処置を行い、その費用の支払を事業者に請求するものとする。この場合においては、事業者は、何ら異議を申し立てることができない。

(4) 損害賠償

事業者が賃貸物件の使用にあたり、区又は第三者に損害を与えたときは、全て事業者の責任でその損害を賠償しなければならない。また、事業者がその責めに帰する理由により、賃貸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区に支払わなければならない。ただし、事業者が自己の費用で賃貸物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

(5) 有益費等の請求権の放棄

事業者は、貸付物件に投じた改良のための有益費及び修繕費等の費用並びにその他の費用を請求することはできない。なお、覚書の締結から事業開始までの準備期間にかかった経費についても、同様とする。

(6) 造作買取請求権等の放棄

事業者は、貸付物件の明渡しの際、造作買取請求権、移転料、立退料、その他名目の如何を問わず、金銭的又はその他の請求をすることができない。

(7) 解釈及び適用

本契約に定めのない事項又は解釈について疑義がある事項については、区及び事業者は、民法、その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。