

堺市民芸術文化ホールレストラン運営業務 (フェニーチェ堺運営パートナー) 仕様書

1. 業務名称

堺市民芸術文化ホールレストラン運営業務

2. 事業地の概要

レストラン (別紙図面 A 参照)

所在地: 堺市堺区翁橋町 2 丁 1-2 (堺市民芸術文化ホール敷地内)

厨房: 47.84 m² 客席: 138.22 m²

客席数: 59~61 席程度・テラス席 12 席程度

3. 堺市民芸術文化ホール全体の概要

(1) 施設概要

ア. 堺市民芸術文化ホール

施設名称 堺市民芸術文化ホール (愛称 フェニーチェ堺)

所在地 堺市堺区翁橋町 2 丁 1-1

施設規模 鉄筋コンクリート造 地下 1 階、地上 6 階建

敷地面積 14,333 m² (堺市翁橋公園分を除く)

建築面積 8,848 m²

延床面積 19,815 m²

主な施設 大ホール (2000 席)、小ホール (312 席)、大スタジオ、文化交流室、多目的室、小スタジオ、駐車場 (94 台)

屋上庭園 (別紙図面 B 参照)、ギャラリー (別紙図面 C 参照)

イ. 堺市翁橋公園

施設名称 堺市翁橋公園

所在地 堺市堺区翁橋町 2 丁 1-1

施設規模 3,080 m² (別紙図面 D 参照)

(2) ホール開館時間等

開館時間 午前 9 時から午後 10 時まで

休館日 ①第 1・第 3 月曜日 (休日にあたる場合は、翌日以降の平日)

②12 月 29 日から 1 月 3 日

③ 保守点検等を実施する日

(3) 年間来場者目標 48 万人 (令和 4 年度実績 約 28 万人)

(4) 指定管理者 フェニーチェ堺共同事業体 (公益財団法人 堺市文化振興財団・大成有楽不動産株式会社・株式会社スタービーイング) (以下「共同事業体」という。)

代表者 公益財団法人堺市文化振興財団 (以下、「財団」という。)

4. 施設の設置目的

堺市民芸術文化ホール（以下「ホールという。」）は、市民文化の向上と、魅力と活力ある地域社会の形成や都市魅力の創造及び発信に資することを目的として、優れた舞台芸術や多彩な芸術文化の鑑賞、創造、交流及び普及活動事業を行います。

具体的には、優れた舞台芸術を鑑賞する機会の提供と、次世代の芸術文化を支える人材育成、レストランや堺市翁橋公園、ギャラリー、屋上庭園などの施設を活用した、周辺地域の日常的な賑わいの創出などに取り組みます。

5. 業務の概要

(1) レストラン運営

レストラン運営事業者（以下「運営パートナー」という。）は、レストランを運営・管理し、来館者をはじめとするお客様への飲食サービス（日常利用）を提供することに加え、ホールでの催し等の付加価値として「開演前の期待感」と「終演後の余韻」を利用者に楽しんでいただくことなど、非日常的空間を提供していただきます。

また、財団が主催・共催する事業やホールでの催しとの協力・連携、広報等による集客によって施設全体の活性化や周辺地域の賑わい創出に寄与していただきます。

運営パートナーは、関係法令等に基づきレストランを運営し、必要な許認可等の手続きを自ら行ってください。

営業日及び営業時間は提案できることとしますが、ホールの営業日は必ずレストラン営業を行うこととします。

提供するメニューは、品質に軸足を置きながら、フェニーチェ堺に相応しく、かつ集客が期待できる価格設定にしてください。

(2) 堺市翁橋公園とホール内ギャラリー・屋上庭園を活用したイベント等

運営パートナーは、施設全体の活性化や周辺地域の賑わい創出、利用者または来場者の利便性の向上等を目的とした事業等を、あらかじめ財団に提案し、承認を得た上で任意提案事業として年1回以上実施してください。

【事業例】

- ・翁橋公園やギャラリー、屋上庭園を利用した飲食を提供するイベント
- ・ホール利用者へケータリングサービスの提供

任意提案事業の実施に要する経費は、運営パートナーが負担し、事業により得た収入は運営パートナーに帰属します。また、当該事業の実施に伴う一切の責任は、運営パートナーにあるものとします。

任意提案事業の実施において、堺市翁橋公園等を使用する場合は、公園の使用許可の手続きが必要となりますので、財団と協議してください。

(1) のレストラン運営の業務とは経理を区分し、任意提案事業についても月例報告書で報告することとなります。

6. 運営期間

令和6年4月以降の契約締結日 ～ 令和11年3月31日（5年間）

※令和6年4月1日以降、現レストラン運営事業者が退去した後、運営パートナーが入居し、開店準備を経てオープンします。実際のオープン日については、堺市と財団、運営パートナーによる協議を行います。

※原則として中途解約はできません。

※レストランの運営状況が良好な場合は、令和11年4月1日以降、契約を更新することがあります。（令和16年3月31日（指定管理期間）まで）

7. 管理の基本的事項

運営パートナーは、次の事項を基本として、レストランの運営及び任意提案事業を行うこととします。

- ①公の施設であることを念頭において、公正、公平な管理を行うこととし、特定のものに有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- ②個人情報保護を徹底するとともに情報公開を積極的に推進すること。
- ③管理業務に際し、政治的行為又は宗教的行為と疑われるような活動はしないこと。
- ④利用者の意思及び人権を尊重し、常にその立場に立ってサービスを提供すること。
- ⑤法令等を遵守して適正に管理業務を行うこと。
- ⑥効果的かつ効率的に管理業務を行い、経費の縮減に努めること。
- ⑦地域住民や利用者の意見・要望を管理業務に反映させ、サービスの向上を図ること。
- ⑧利用者が安全かつ快適に利用できるように施設設備を適正に維持管理すること。
- ⑨地域の住民、自治組織、事業者等と良好な関係を維持すること。
- ⑩照明、音、臭いなどは、周辺環境に与える影響に十分配慮すること。

8. 運営・管理体制

本業務を行うにあたり、財団との円滑な連絡調整が行える体制を整えること。

(1) 年度業務計画の策定

本業務について、毎年度、運営コンセプトやスタッフ配置等の実施体制、実施内容、イベント実施スケジュール等を記載した年度業務計画書を財団に提出し、承認を受けること。

(2) 運営のための組織体制

レストランの運営を行う組織体制については、事業計画に沿って円滑に運営管理業務が実施できるよう、専門的知識を持った人材の採用、配置等を行うこと。

- ①施設には、甲種防火対策物の防火管理資格を有する管理責任者を1名配置すること。
- ②配置する人員の勤務形態は、労働基準法その他の労働関係法を遵守し、施設における市民サービスの確保に支障がないようにすること。
- ③従業員に対して施設の管理上必要となる知識・技能を習得させるとともに、資質の向上を図るために必要なスタッフ研修（人権研修を含む。）を行うこと。また、研修実施に際しては、財団に提出する年度業務計画書及び報告書にその内容を記載すること。

9. 業務内容

(1) ホールに附属するレストランの運営・管理

- ①洋食系のレストラン（イタリアン等）とすること（一部ビュッフェ形式も可）
- ②飲食の提供（アルコール提供は可）については、来館者及び利用者ニーズを踏まえ、必要なサービス提供を行うこと。
- ③営業時間は利用者の利便性を考慮した時間とし、あらかじめ財団と協議を行うこと。
- ④レストランにおいて提供するメニュー及び料金については、一般市場価格を参考に運営パートナーが定め、新設・変更を伴う場合は事前に財団と情報共有を行うこと。なお、メニューについてはホールのイメージに相応しいものとする。
- ⑤照明、音、臭いなどは、周辺環境に与える影響に十分配慮すること。
- ⑥夜間等における不法侵入防止のために、レストランの保安・管理に留意すること。

(2) 隣接する堺市翁橋公園とホール内ギャラリー・屋上庭園を活用したイベントの実施

施設全体の活性化に寄与するとともに、ホールで公演等が行われていない時にも賑わいを創出することができるよう、堺市翁橋公園やギャラリー・屋上庭園のいずれかを活用した運営パートナーが主催する食にまつわるイベント等を年1回以上は実施してください。

また、このイベント実施に必要な装飾や物品等の調達及び設置、ごみ処理、清掃等は全て運営パートナーの負担となります。

なお、このイベント実施にかかるギャラリー・屋上庭園や堺市翁橋公園で発生する光熱水費は財団で負担します。

(3) 財団が主催又は共催する事業等への協力・連携

運営パートナーは、ホールの活性化を共に担う役割を果たすため、財団が実施する主催又は共催による公演事業やイベント等に飲食ブースを出店するなどの協力・連携を行うこととします。コラボレーションした事業等の広報PRに関しては、相互により深く協力し、より多くの集客をめざすこととします。

(4) 施設等の維持管理に関する業務

①適正な維持管理

施設及び設備、器具備品は現状渡しとなります。

施設及び設備は堺市が設置し、器具備品は堺市が購入し財団に貸与されているものです。

維持管理に際しては、安全確保に万全を期すとともに、善良な管理者の注意をもって適正に行ってください。

②施設及び備品の原状変更

運営パートナーは原則として堺市が設置した施設及び設備、器具備品の原状を変更できません。サービス向上に資するための改良等については、改修内容等をあらかじめ提出したうえで、財団を通じて、市と協議が必要となります。なお、施設及び備品の改修に係る経費は運営パートナーの負担とします。

なお、備品の廃棄等の異動については、財団を通じて堺市に報告し、承認を受ける必要があります。

③備品等の購入

その他運営管理業務に必要な器具備品及び消耗品は運営パートナーが購入して設置してください。

④保守点検業務

施設、設備等の法定点検等又はその他の保守点検、整備等については、施設の快適な環境の維持、安全確保の観点から実施してください。

⑤看板

既存レストラン看板を撤去し、新レストラン看板を設置してください。

ただし、看板の意匠図等をあらかじめ提出したうえで、財団を通じて、堺市と協議が必要となります。看板の撤去・設置に係る経費は運営パートナーの負担とします。

⑥現地調査

堺市及び財団は、必要に応じて施設、設備、器具備品の維持管理について現地調査を行います。

⑦文書作成業務

毎月、レストラン運営等に伴う収入・来客数等に関する月例報告書を作成してください。

また、その他必要な報告を行ってください。作成した文書は保存することとし、保存期間は財団が別途指定します。

10. リスク分担

財団と運営パートナーの責任分担のうち、主要なものは「別紙 リスク分担表」のとおりとします。

11. 運営パートナーの収入

レストラン運営等のサービス提供によって得られる収入は、全て運営パートナーに帰属します。ただし、仕様書で決められた業務による収入と任意提案事業による業務の収入は区別できるように経理処理を行ってください。

12. 経費負担

(1) 本業務に係る経費（人件費、消耗品費、食材費、光熱水費、通信運搬費、衛生管理費、レストラン独自の広報・宣伝費等）は、全て運営パートナーの負担とします。

光熱水費（電気料、水道料、下水道料）は、各個メーターで計量した使用料を負担してください。また、損失が生じた場合においても、共同事業体は補てんしません。

(2) 機械警備等は、レストラン以外の施設と一体的に共同事業体によって契約を行い、その費用は共同事業体が負担します。その他、夜間等における不法侵入防止のために、レストランの保安・管理に留意してください。

(3) 厨房設備や備品は、堺市が設置したものを使用することができます。（別紙 備品一覧表）

- (4) 施設や厨房設備、備品の維持管理や改修、修繕、既存看板の撤去、新看板の設置にかかる費用は、運営パートナーの負担とします。また、施設や厨房設備、備品は市の財産であるため、改修や処分が必要な場合は、財団を通じて市と協議が必要となります。

13. 納付金

共同事業体は、ホールを活用して市民に優れた舞台芸術を鑑賞する機会の提供や次世代の芸術文化を支える人材を育成する活動等を行います。また、まちの賑わいに寄与する取り組みを行います。これらホールの使命を果たすため、運営パートナーには、提案に基づき協定により定められた金額を財団に納付していただきます。

14. 駐車場

ホールの駐車場は共同事業体が管理を行います。

駐車場使用料 30分 200円（減免なし）

利用時間 年中無休 24時間運営

【経費負担】

<p>運営パートナーの負担</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・業務仕様書の実施に係る運営費一式(人件費、消耗品費、食材費、光熱水費、通信運搬費、衛生管理費、レストラン独自の広報・宣伝費等) ・食器類、調理器具 ・堺市が用意する厨房設備・備品以外に必要なと考える特別な調理器具(※解約時の撤去費用も含む) ・施設や厨房設備、備品の維持管理や改修・修繕費 ・既存看板の撤去、新看板の設置にかかる費用 ・任意提案事業の実施に係る運営費一式(人件費、消耗品費、食材費、光熱水費、通信運搬費、レストラン独自の広報・宣伝費等) ・納付金
<p>財団の負担</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上庭園、ガレリア、堺市翁橋公園を使用した場合の当該施設使用にかかる光熱水費 ・ホール全体(レストランを含む)の広報・宣伝費

15. 保証金

協定締結時に保証金として1,000,000円を財団に預託してください。

16. 原状回復義務

運営期間満了時または運営協定解除時には、運営パートナーの負担により設置改変した設備備品等について、原状に回復して返還するものとします。財団が認めた場合を除き、原状に回

復されない場合は、原状回復に必要な費用相当額及び原状回復義務を履行しないことによって財団が被る損害について賠償しなければならないものとします。

17. 契約解除権にかかる条件

財団は、運営パートナーが協定書等に定める契約条件等に違反したとき、催告によらず協定を解除することができるものとします。

運営パートナーの協定違反等の理由により、財団が運営パートナーとの協定を解除したときは、保証金として預かっている1,000,000円を違約金として全額充当します。

18. 中途解約に係る条件

運営パートナーは、運営期間中であっても、8ヶ月前までに財団に書面での申し入れを行い、財団が了承した場合は解約をすることができます。この場合、保証金として預かっている1,000,000円を違約金として全額充当します。

19. 不当介入に関する措置

- (1) 運営パートナーは、本案件の協定の履行にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することになるような社会通念上不当な要求又は協定の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という）を受けたときは、ただちに財団に報告するとともに、警察に届け出るものとします。
- (2) 財団は、運営パートナーが財団に対し、前項に定める報告をしなかったときは、堺市暴力団排除条例に基づく公表を行うことができるものとします。

20. 財団によるレストラン運営等の経営状況のモニタリング

財団は、本業務の確実な業務遂行を確保することを目的に、次のとおり経営モニタリングを行います。

- ①毎月、業務実施状況、施設利用状況、収支状況（毎日のレジロールを含む）など本業務に係る月例報告書を作成し、期日までに提出すること
- ②決算終了後、遅滞なく決算報告書を提出すること
- ③財団が必要があると認めた資料等の提出及び報告を求めた場合は、対応すること
- ④ホール全体の運営に関する財団や関係者との定期的な運営調整会議に参加すること

21. 業務の第三者への委託

運営パートナーは、本業務の全部又は一部を第三者に委託することはできません。ただし、あらかじめ財団に申請し、承認を得た場合は委託することができます。

22. 荷捌き場所

荷捌き場所については、別途協議して決定します。

23. 危機管理

(1) 警備

施設の管理業務においては、施設の防犯、防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境を確保することとし、共同事業体が行うホールの警備業務に協力してください。

(2) 事件事故及び災害の発生時等の対応

災害発生時における利用者の避難、誘導、安全確保、関係機関への通報等についての対応計画や防犯・防災対策マニュアルを作成し、職員の指導及び避難誘導訓練を行ってください。また、急病人、けが人の発生に対応できるよう、近隣の医療機関と連携を図ってください。

緊急事態が発生した場合は、初期消火活動、避難誘導、負傷者の救護等、迅速かつ最善の対応をとってください。地震、台風等の発生時は、共同事業体は運営管理業務の休止を指示することがあります。

なお、ホールは、津波避難をはじめとする緊急避難に対応し、大規模災害発生時には帰宅困難者を受け入れる役割を有しています。堺市に災害対策本部が設置された場合は、運営パートナーも堺市災害対策本部からの指示等に従ってください。

(3) 臨機の措置

災害防止、人命救助等緊急の必要があるときは、本業務の範囲外であっても運営パートナーの判断により臨機の措置をとってください。また、臨機の措置をとった場合は、共同事業体に速やかに報告してください。

(4) 消防法上の措置等

施設内の火気管理を徹底するとともに、防火責任者の選任、消防計画の策定、消防設備の点検等消防法上必要な措置をとり、平素から所轄消防署等と連絡を密にしてください。

24. 関係機関等との協議

本業務の実施に当たっては、適宜共同事業体と連絡調整又は協議を行うとともに、共同事業体の要請に応じて定期的な運営調整会議等に参加してください。また、利用者団体や地域と良好な関係を維持してください。

25. 共同事業体の広報業務への協力

市民サービスの一環として、共同事業体の発行する印刷物の配架、配布、ポスターの掲示を行うなど、共同事業体の広報業務に協力してください。

26. 規則・マニュアル等の作成

運営パートナーは、本業務に必要な規則・マニュアルを適宜共同事業体と協議を行って作成し、事前に共同事業体の承認を得てください。

27. 保険加入

運営パートナーは必要と考える保険に加入してください。

28. 共同事業体との協議

本業務の実施に際して、仕様書に規定のない事項等や疑義が生じた場合は、適宜、共同事業体と協議を行ってください。