

宿泊施設部分の事業スキーム

1 事業形態

宿泊施設は、市の観光施策の一環として整備することを目指しているが、宿泊需要調査等において事業者が自ら所有して運営する形態は困難であることが確認されたこと、及び、庁舎と一体的な複合施設として整備することを考慮し、市の費用負担で整備、所有する。

なお、運営については、市が所有する宿泊施設を事業者へ賃貸し、宿泊施設の利用者から受領する宿泊料金を原資として、事業者が運営する形態とする。

2 費用負担区分

宿泊施設部分を事業者へ賃貸する際の施設整備費と維持管理費の費用負担区分は次のとおりとする。

詳細は、要求水準書別添資料 1 2 「施設整備業務の費用分担」と別添資料 1 3 「維持管理業務の費用分担」に基づき、事業者の建築計画や設備計画等に基づき決定される。

(1) 施設整備費（初期整備）

建築躯体、設備、外壁・外装及び建具、内装までは市の負担とする。

什器備品は、提案するホテルのグレード等により費用が大きく異なること、及び、事業者による事業期間中の更新等の柔軟性を確保する等の観点から事業者負担とし、所有権も事業者が有することとする。

なお、事業者による備品の整備形態としては、調達（買い取り）やリース等が想定されるが、いずれを採用するかは事業者の提案とする。

(2) 維持管理費（保守点検、経常修繕、消耗品）

建築躯体、外装、設備の一次側及びエレベータまでは市の負担、設備の二次側、建具、内装、家具備品及び通信関連は事業者の負担とする。

(3) 維持管理費（大規模修繕）

建築躯体、外装、設備及び建具、内装までは市の負担、家具備品は事業者の負担とする。

区分	項目	建築躯体	外装		設備(電気、機械、衛生等)			建具	内装	FFE		通信関連
			外壁、屋上等	配線、配管等	一次側	エレベータ	二次側			家具	備品	
					浴槽、洗面、照明等		サッシ、ガラス等	天井・壁、造作家具等	ベッド、机、収納等			テレビ、冷蔵庫等
費用負担	初期整備	市	市	市	市	市	市	市	事業者	事業者	事業者	
	保守点検、経常修繕、消耗品	市	市	市	市	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	
	大規模修繕	市	市	市	市	市	市	市	事業者	事業者	事業者	
所有権		市	市	市	市	市	市	市	事業者	事業者	事業者	

3 賃料の設定方法

事業者が市へ支払う宿泊施設部分の賃料は、多様な事業者の参入促進や事業の公共性に配慮する観点から、次のとおり設定する。

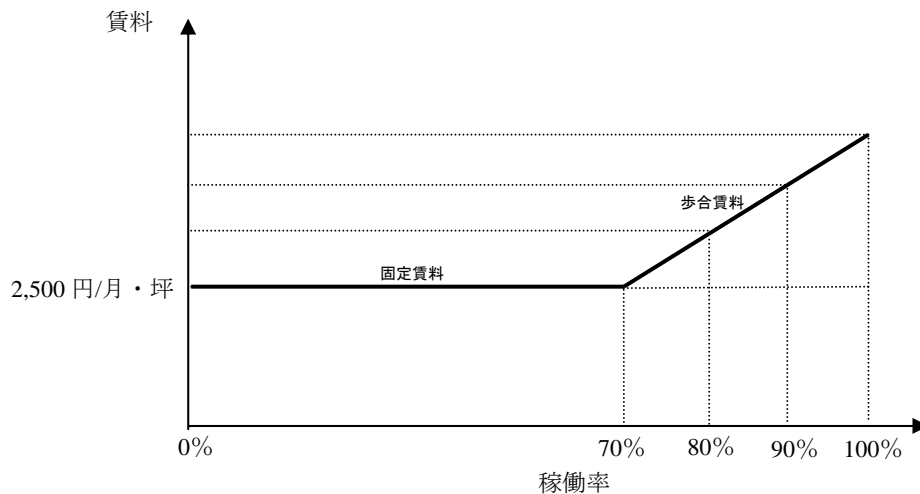
(1) 賃料は事業者提案とする

事業者が負担可能な賃料は、客室単価や付帯サービスの提供、事業期間中の想定稼働率や必要な利益など、事業者の判断により異なることから、市が事業者から受領する最低賃料を設定するものの、詳細は事業者による提案とする。

最低賃料は、宿泊需要調査の結果等を参考に 2,500 円/坪・月（消費税込み。廊下等の共用部含む。）とする。

(2) 固定賃料に歩合賃料を組み合わせる

宿泊施設の整備費は、建具までは市が負担することから、年間平均稼働率に応じて増加する歩合賃料を加算して市へ支払う賃料形態について事業者提案を求める。



4 その他

市の財政負担の軽減や事業者の競争原理促進等の観点から、本事業の提案書の受付時にホテル部分の負担賃料の提案も求め、その多寡に関しても加点評価を行う。

また、社会経済情勢の変化等に伴い、3年ごとに賃料の見直しについて協議を行うことを可能とする。