

飲食物販等施設部分の事業スキーム

1 事業形態

飲食物販等施設は、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、庁舎や宿泊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、市が所有する飲食物販等施設を事業者へ賃貸し、飲食物販等施設の利用者から受領する利用料金等を原資として、事業者が運営する形態とする。

2 費用負担区分

飲食物販等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、外装、設備の一次側及びエレベータまでは市の負担とする。

設備の二次側、建具、内装、什器備品及び通信関連は、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、事業者による什器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、什器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、什器備品及び通信関連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	什器備品	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
					洗面、照明等						サッシ、ガラス等
費用負担	初期整備	市	市	市	市	事業者	事業者	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	
	大規模修繕	市	市	市	市	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	
所有権		市	市	市	市	事業者	事業者	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飲食物販等施設部分の賃料は、近隣の類似施設等の賃料も参考に、1階に整備する場合は10,000円/坪・月（消費税込み。廊下等の共用部含む。以下同じ。）、2階に整備する場合は8,000円/坪・月、3階より上の階に整備する場合は5,000円/坪・月とする。

4 その他

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。