

宿泊施設部分の事業スキーム（案）

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想定し、詳細は募集要項等の公表までに整理する。

(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	一次側	エレベータ	二次側	家具			備品		
				配線、配管等		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	

※費用負担区分の詳細は募集要項等の公表までに示す

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

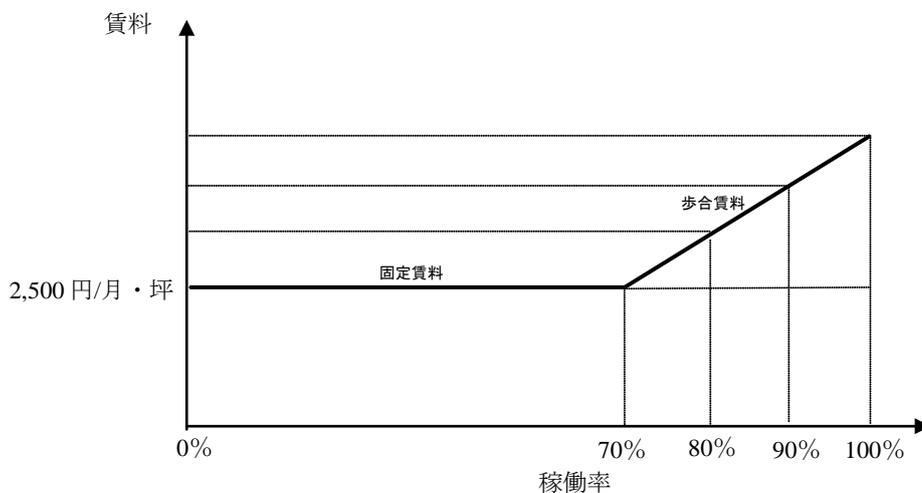
事業者が負担可能な賃料は、客室単価や付帯サービスの提供、事業期間中の想定稼働率や必要な利益など、事業者の判断により異なることから、市が事業者から受領する最低賃料を設定するものの、詳細は事業者による提案を基本とする。

最低賃料は、宿泊需要調査の結果等を参考に 2,500 円/坪・月程度を想定し、金額の詳細は募集要項等の公表までに整理する。

(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、宿泊施設が一定程度以上に稼働した場合は、その一部を市へ還元する賃料形態とする。

具体的には、宿泊需要調査で想定した 70%の稼働率までは固定賃料とし、稼働率が 70%を超えた場合は賃料を増額する歩合賃料を想定しているが、詳細は事業者提案とすることを想定している。



賃料のイメージ

4 その他

市の財政負担の軽減や事業者の競争原理競争促進等の観点から、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評価する優先交渉者選定基準を今後検討する。

また、社会経済情勢の変化等に伴い、数年ごとに賃料の見直しについて協議を行うことも今後検討する。