

## 宮崎県立芸術劇場内カフェ設置・運営に関する仕様書

### 1 物件概要

- (1) 所在地：宮崎市船塚3丁目210番地
- (2) 名称：宮崎県立芸術劇場 1階カフェ区画
- (3) 用途：カフェ（飲料及び飲食の提供を主体とすること。）
- (4) 貸付面積：273.63 m<sup>2</sup>（1階、位置図及び平面図は別紙参照）

※貸付場所は、貸付面積（273.63 m<sup>2</sup>）とする。

なお、客席部分については、県による整備や管理運営（整備内容等は県が決定）を希望する提案も可能とする。

ただし、この場合、日常的な清掃や廃棄物の処理は事業者が行うものとする。

#### (5) 参 考

ア 宮崎県立芸術劇場（以下「劇場」という。）の利用者数は、225,322人（令和4年度）。

イ 劇場は、県立図書館及び県立美術館などとともに、総合文化公園内に位置しており、3つの文化施設と2つの広場を一体的に整備した、緑豊かな文化の香り高い施設として幅広い世代に利用されている。

### 2 契約

#### (1) 契約方法

地方自治法（昭和22年法律第67号）238条の4第2項第4号及び公有財産取扱規則（昭和39年宮崎県規則第20号。以下「公有財産取扱規則」という。）に規定する公有財産の貸付けにより契約するものとする。選定された事業者は、基本協定書及び定期建物賃貸借契約書（以下「契約」という。）の締結を行うものとする。

#### (2) 契約期間

ア 契約期間は、令和7年4月1日から5年間とする。

なお、この期間には店舗開設に伴う工事、設備の設置、開店準備に要する期間は含まないが、契約期間満了又は解除に伴う原状回復に要する期間を含むものとする。

イ 契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新はない。

ウ 県は、期間の満了の1年前から6月前までの間、運営事業者（以下「事業者」という。）に対し期間の満了により契約が終了する旨を書面によって通知する。

#### (3) 契約解除

県は、次のアからウまでのいずれかに該当するときは、契約の解除をすることができる。この場合においては、事業者には損害又は損失が生じて、県はその賠償又は補償の責めを負わない。

ア 事業者が契約条項に違反したとき。

イ 事業者が貸付物件を、公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められる目的に供したとき。

ウ 事業者が国税及び地方税を滞納したとき。

#### (4) 原状回復及び返還

事業者は、契約を解除したときは県が指定する期日までに又は契約期間が満了したときは期間満了日までに、自己の費用で貸付物件を原状に回復し、返還しなければならない。ただし、県が特に

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、県が原状回復のための処置を行い、その費用を事業者に請求することができる。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ものとする。

#### (5) 損害賠償

事業者が物件の使用に当たり、県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ものとする。

また、事業者がその責めに帰する理由により、貸付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県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貸付物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

#### (6) 有益費等の請求の放棄

事業者は、貸付物件に投じた改良等のための有益費、修繕費等の一切の費用を県に請求することができない。

### 3 営業日等

営業日及び営業時間は、原則として契約期間中における開館日及び開館時間とする。なお、休館日または開館時間外において、劇場の管理運営を行う指定管理者（以下「指定管理者」という。）と協議の上、営業する場合がある。

※休館日：月曜日（但し、月曜日が祝日又は休日の場合は開館し、翌火曜日に休館）、  
年未年始（12月28日から翌年の1月4日まで。但し変更もあり得る）、臨時休館日、  
保守点検日

※開館時間：午前9時から午後10時まで

### 4 商品内容等

#### (1) 品目

実際の販売品目については、事業者の企画提案に基づき、契約締結後にあらかじめ県と協議の上、決定すること。

#### (2) 販売価格

販売品目に見合った適切な価格を設定すること。実際の価格については、事業者の企画提案に基づき、契約締結後に県と協議すること。

#### (3) 商品・材料等の仕入れ及び調理・加工・取扱い

商品・材料等は、事業者が信頼できる事業者から仕入れること。その調理、加工、取扱いに当たっては、温度管理や衛生管理に万全を期し、鮮度・品質の保持に努め、消費期限等を厳守すること。

なお、カフェ利用者に販売した商品に瑕疵があった場合は、事業者が全ての責任を負うものとする。

### 5 運営主体

店舗は、県と契約を締結した事業者自らが運営することとする。

なお、県から貸付物件の転貸の承認を受けた場合は、事業者とフランチャイズ契約を締結したフラ

ンチャイズ加盟者が運営することができるものとする。この場合、事業者はフランチャイズ加盟者への監督責任がある。

また、県は運営状況について、いつでも改善の申入れを行うことができ、事業者はその改善に努めなければならない。

## 6 費用負担

(1) 貸付料は、年度ごとに納入通知書により、指定する期日までに前納すること。

なお、公有財産取扱規則に基づき算定した貸付料（以下「算定額」という。）が提案時の貸付料を上回った場合は、算定額に相当する額に貸付料を改定するものとする。

また、貸付料の消費税相当分については、契約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。

(2) 契約保証金については、宮崎県財務規則第 101 条の規定を準用する。

(3) 業務に係る従業員等の人件費、販売する商品の仕入れや製造に係る費用等は全て事業者の負担とする。

(4) 電気料金は、計量器（子メーター）を自らの負担で設置し、これにより計測した使用量に基づく料金を指定管理者が事業者に対して請求する。

(5) 上下水道料金は、設置済の計量器により計測した使用量に基づく料金を指定管理者が事業者に対して請求する。

(6) 貸付範囲外の全庁館内空調（原則として、夏季及び冬季の開館時間の間において、室温を一定に維持するために実施する。）に係る熱（冷暖房）料は、徴収しない。ただし、事業者が店舗内の冷暖房及び空調管理を独自に行う場合は、自らの負担で必要な設備を設置及び管理すること。

(7) ガスは既存のガス設備が使用できるが、事業者が自ら供給事業者と契約するものとし、ガス料金は事業者の負担とする。

(8) 外線電話等を必要とする場合、これらの設置工事並びに維持管理及び使用に要する経費については事業者の負担とし、その費用負担については、別途協議するものとする。

(9) 店舗で発生した廃棄物については、事業者は店舗内外に、廃棄物の回収に必要な容量のゴミ箱を事業者の負担で設置し、事業者が自ら処理するものとする。また、商品購入者が購入した商品から生じたゴミを、店内ゴミ箱に廃棄することを認めるものとする。

(10) 清掃、防虫等の衛生管理は事業者が自ら行うものとし、清掃料等は徴収しない。

(11) 備品等（調理器具や食器などの什器等）の設置、維持補修及び撤去は、事業者自らの負担で行うこと。

(12) 営業に必要な各種手続きに要する費用及び撤退に伴う原状回復費用は、事業者の負担とする。

## 7 使用の制限等

(1) 使用の制限

ア 事業者は、貸付物件をカフェの設置・運営以外の用途に供してはならない。

イ 事業者は、貸付物件を善良な管理者の注意をもって、維持保全しなければならない。

ウ 上記イの規定による維持保全のため通常必要とする修繕費その他の経費は、事業者の負担とする。

エ 事業者は、業務に当たって指定管理者の業務や来館者の観覧等に支障がないよう配慮しなけれ

ばならない。

オ 事業者は、フランチャイズ契約に基づく第三者（フランチャイジー）を除き、定期建物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、質入し又は担保に供してはならない。

カ 事業者は、貸付物件について修繕、模様替えその他の行為をしようとするとき又は利用計画を変更しようとするときは、事前に書面により県の承認を受けなければならない。

(2) 管理制限

営業時間終了後は、事業者自らが施錠確認を行い、店舗の鍵の管理を行うものとする。

(3) 防災上の配慮

出店に当たり関係する法令については、所轄する官公庁等との協議を行わなければならない。

(4) 商品の搬入・廃棄物の搬出等

商品の搬入及び廃棄物の搬出については、館内業務用出入口を使用し、行うことができるが、来館者等の安全に十分配慮の上、通行の妨げにならないよう短時間で行うものとする。なお、開館時間外における商品の搬入については、敷地内の指定管理者が指定する場所に車両を駐車し、決められたルートに従って行うものとする。また、廃棄物の搬出等については、劇場のゴミ集積スペースを使用することができるものとする。

(5) 店舗内の清掃

事業者は店舗に係る清掃を自ら行わなければならない。なお、客席部分の管理運営を県で行うことを希望する場合も、カフェ利用後の座席等の清掃や廃棄物処理等の日常的な清掃を実施すること。

店舗周辺（窓ガラス等を含む。）の清掃、消毒、害獣駆除等については、指定管理者の指示のもと、事業者の責任において適切に実施し、虫害等の防止に努めること。また、実施に当たっては、指定管理者と協議の上、適切な薬剤等を用いること。

(6) 防火・防犯対策

事業者は、店舗に係る必要な防火・防犯対策を自ら行わなければならない。火災発生等により劇場に損害を与えた場合は、速やかに弁済する責を負う。県は、金品等の盗難等による被害の責任を負わない。

営業時間外に施設管理のため清掃業者その他の事業者以外の者が施設に立ち入る場合は、あらかじめ指定管理者に連絡を行い、立ち入りの際は事業者が立ち会うこと。

(7) 店舗内外を問わず、張り紙、看板等を表示又は掲出をする場合は、県とその内容、場所等について協議し、あらかじめ承認を受けなければならない。

なお、この場合、貸付料とは別に表示又は掲出に係る使用料が発生することがある。

(8) その他

ア 店舗内は全て禁煙とし、店舗内外における灰皿の設置も不可とする。

イ 店舗の設置・運営に当たっては、関係法規及び県の関係規程等に定める事項を遵守しなければならない。

ウ カフェ運営事業で万一事故が発生した場合に、事業者の責任で速やかに対応ができるよう安全管理マニュアルを作成すること。

エ 車いすやベビーカーの利用など、障がいのある方や乳幼児、高齢者など、多様な人々が利用しやすいよう配慮すること。

オ カフェ利用者専用の駐車場はない。利用者は総合文化公園駐車場の使用が可能だが、駐車場の

確保はできない。

## 8 店舗設置工事

- (1) 店舗は、劇場と調和した外観にすること。
- (2) 事業者は、出店に当たり、企画提案に基づき、自らの責任と負担において、必要な設置工事を行うこと。なお、客席部分については、県による整備や管理運営を提案することができる。
- (3) 設置工事において発生した光熱水費等の経費については、事業者の負担とする。
- (4) 事業者が設置した設備等については、事業者が自らの負担と責任において、維持管理を行わなければならない。

## 9 次期カフェ設置業者選定に向けた協力

県が公募提案方式等により契約期間満了後のカフェ設置業者を選定するに当たって、事業者は、次に掲げる事項を了承するものとする。

- (1) 応募事業者の店舗見学
- (2) 事業者が原状回復を行うなどしてカフェ業務が運営できない期間、県が劇場内で別事業者へ行うカフェ営業許可

## 10 その他

- (1) 出店者は、建築、電気、機械及び防災等の各設備を、常に良好で適正な状態に保たなければならない。
- (2) 県はカフェの管理運営及び施設設備の状況について必要に応じて調査し、出店者に報告を求めることができるものとする。
- (3) 貸付の条件については、宮崎県立芸術劇場内カフェ設置・運営事業者公募実施要領、本仕様書、基本協定書及び定期建物賃貸借契約書に定めるもののほか、県の関係条例又は規則等に定めるところによる。
- (4) 上記(3)に定めのない事項については、双方協議の上決定するものとする。