

東海村（仮称）歴史と未来の交流館併設カフェ事業実施要項

令和2年6月

東海村

## 目次

1	事業の目的	1
2	貸付物件の概要	1
3	契約に関する条件	1
4	運営に関する条件	6

## 東海村（仮称）歴史と未来の交流館併設カフェ事業実施要項

### 1 事業の目的

東海村（以下「村」という。）では、（仮称）歴史と未来の交流館（以下「交流館」という。）の来館者が憩い、くつろぎ、交流できることを目的として、交流館に併設したカフェを設置するため村が定める貸付条件の下、運営事業者（以下「事業者」という。）を「公募型プロポーザル方式」により募集します。

### 2 貸付物件の概要

- (1) 所在 茨城県那珂郡東海村大字村松字藤ヶ作 768 番地 38
- (2) 用途 カフェ等店舗（調理、販売）
- (3) 面積 49.70 m<sup>2</sup>（別紙「平面図」参照）
- (4) 座席数 15 席程度

※貸付物件のほか、カフェ店舗前にテラス席（椅子・テーブル）を設けるとともに、交流館前のデッキスペース（幅 60m、奥行き 3m、上部軒 4m）の一部も飲食スペースとする予定です。

### 3 契約に関する条件

#### (1) 契約方法

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 2 項第 4 号の規定に基づく行政財産の貸付による契約を締結するものとします。

#### (2) 貸付期間

- ①貸付期間は、令和 3 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日までの 3 年間とします。ただし、営業開始前は貸付料は徴収しません。
- ②契約期間の更新は上記契約期間を含め 6 年間とします。ただし、事業者が更新を希望しない場合は、村に対して 6 か月前までに書面により意思表示を行うこととします。

#### (3) 貸付料

- ①貸付料は、東海村行政財産の使用料徴収条例に基づき、年額 303,418 円とします。
- ②貸付料は村が発行する納入通知書により、四半期（3 箇月）ごとに村が指定する期日までに納入するものとします。また、貸付料は営業開始日以降に発生するものとし、営業開始日より村と協議のうえ、月額での納入をできるものとしますが、日割りでの納入はしないこととします。なお、月額の 1 円未満の端数金額は切り捨てるものとします。
- ③既納の貸付料は還付しません。ただし、地方自治法第 238 条の 4 第 9 項の規定に行政財産

の使用許可を取り消したとき、その他特別の理由があるときは、村はその全部又は一部を還付することができます。

- ④貸付期間中、原則として貸付料の改定は行いません。ただし、正当な理由がある場合は村と事業者との協議により、将来に向かって貸付料の改定を行うことができるものとします。

#### (4) 経費の負担

交流館の建築に付随する設備及び厨房設備のうち、村が定める標準的な設置工事費については村が行います。光熱水費（貸付部分及びメニューの提供に必要となる部分）、通信費、衛生管理費、ごみ処理費など、運営に係る費用は事業者の負担とします。

※詳細については「費用負担区分表」を参照してください。

## 費用負担区分表

甲：村 乙：事業者

No.	項目		費用負担		備考
			甲	乙	
1	光熱水費			○	カフェ運営に必要な電気，上下水道使用料等
2	厨房設備・器具備品費		○		別紙「厨房機器一覧」参照
3	食器・調理器具			○	食器，調理器具
4	カフェ内備品費		○		椅子，テーブル等
5	業務用電話設置費（外線）			○	村と協議が必要
6	内線使用料		○		
7	日常清掃費			○	毎日使う椅子やテーブルなどの清掃費
8	厨房内日常清掃費			○	毎日行う厨房内の清掃費（グリストラップ，ダクト等）
9	防鼠・防虫費			○	
10	精算システム購入費（レジ）及び維持管理費			○	設置費用含む
11	ごみ処理費			○	業者との契約等含む
12	営繕費 （修繕・ 更新等）	建屋設備	○		・水道（配線・蛇口・パッキン等含む）・電気 ・設備の耐用年数を越えた場合の更新については，村の負担とする
13		厨房設備・器具備品	○		
14		食器・調理器具		○	
15	改装			○	経年劣化：村負担
16	消防設備		○		修繕・定期点検・官公庁への報告含む
17	その他諸経費			○	消耗品費，広告宣伝費，従業員に関する費用等

以上

※厨房機器については，今後変更になることがあります。

※その他，上記に記載のないものについては別途協議して決定します。

(5) 引渡し

引き渡しは、村と事業者の協議により定めることとします。

(6) 危険負担

契約締結時から貸付物件の引渡し時まで、貸付物件が滅失又は毀損した場合は、事業者の責に帰すべき事由によるものを除き、村の負担とします。

(7) 契約不適合責任

①引き渡された貸付物件が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合、事業者は村に対して、貸付物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができます。ただし、村は、事業者に不相当な負担を課すものではないときは、事業者が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができます。

②上記の契約不適合が、事業者の責に帰すべき事由によるものであるときは、事業者は履行の追完を請求することができません。

(8) 禁止事項

①事業者は、貸付物件をカフェ等店舗以外の用途に供することはできません。

②事業者は、借主の権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、転貸し、質入れ若しくは担保に供し、あるいは名義貸し等を行うことはできません。

③事業者は、本契約の成立の日から営業開始日の間に、本契約を解除することはできません。

(9) 契約の解除

村は、次のいずれかに該当するときは契約を解除することができます。この場合において事業者に損害又は損失が生じて、村はその賠償又は補償の責めを一切負わないものとします。

①事業者が契約の各条項に違反したとき。

②事業者が参加資格の詐称その他不正な手段により契約を締結したとき。

③食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）第 55 条に規定する許可の取り消し又は営業の禁停止を受けたとき。

④村の許可なく休業したとき。

(10) 中途解約

村及び事業者は、双方協議の上、貸付期間満了日前であっても、6 か月前までに書面で申し出るにより、本契約を解約することができるものとします。

(11) 維持保全義務

①事業者は、貸付物件の借受けの目的に従って使用し、善良な管理者の注意をもって維持保全するものとします。貸付物件の形状を変更しようとするとき又は工作物を増設（改良そ

の他の行為を含む。)若しくは修繕しようとするときは、事前に文書で村へ報告し、承認を得るものとします。

②上記の修繕等に要する費用は、すべて事業者の負担とします。

#### (1 2) 原状回復

①契約期間が満了したとき又は契約が解除及び解約されたときは、事業者は自己の負担により貸付物件を現状に回復し、村が指定する期日までに備品も含め返還しなければならないものとします。ただし、村が特に承認した場合はこの限りではありません。

②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、村が原状回復のための処置を行い、その費用の支払いを事業者に請求することができるものとします。この場合において、事業者は何ら異議申し立てをすることはできません。

#### (1 3) 損害賠償

①事業者は、その責に帰すべき事由により貸付物件の全部又は一部を滅失又は毀損したときは、当該滅失又は毀損による貸付物件の損害額に相当する額を村に支払わなければならないものとします。ただし、事業者が自己の負担により貸付物件を現状に回復した場合は、この限りではありません。

②事業者は、貸付物件の使用に当たり、事業者の責めに帰すべき事由により、村又は第三者に損害を与えたときは、全て事業者の責任においてその損害を賠償しなければならないとします。なお、貸付期間終了後も同様とします。

③村及び事業者は、天災地変その他村や事業者の責めに帰さない事由で村又は事業者の財産に損害が生じた場合には、互いに相手の損害は補てんしないものとします。

#### (1 4) 定期報告

事業者は、当該年度の4月30日までに前年度(4月1日から3月31日)の収支実績を含む貸付物件の事業報告書を作成し、村に書面にて提出するものとします。また、この定期報告以外にも、村から貸付物件の収支等の報告を求められた場合は、事業者はその求めに応じなければならないとします。

#### (1 5) 守秘義務

村及び事業者は、秘密情報を承諾なく第三者に開示若しくは漏洩し、又はこの契約以外の目的で使用しないものとします。なお、貸付期間終了後も同様とします。

#### (1 6) 有益費等の請求権の放棄

事業者は、貸付物件に投じた改良等のための有益費及び修繕費等一切の費用を村に請求することはできません。

(17) 事業者の義務

貸付物件の使用に当たっては、関係法令等の定めによるもののほか、本要項及び賃貸借契約書において定めることとします。

(18) 法令の遵守

貸付物件の使用に当たっては、関係法令、関係条例及び規則等を遵守するものとします。

4 運営に関する条件

(1) 営業日・営業時間

営業日及び営業時間は、原則交流館の開館日及び開館時間内とします。

開館日 火曜日から日曜日（月曜日、年末年始休館）

開館時間 午前9時から午後8時（展示施設は午後5時までの予定）

※営業時間については午前11時から午後3時までには必ず営業するものとし、その前後については村と事業者との協議により決定するものとします。

(2) 店舗の工事等

事業者は、店舗の改装工事、大規模修繕その他原形を変更する行為を行う場合は事前に村の承認を得るものとします。なお、費用は事業者の負担とします。

(3) 提供メニュー等

①提供メニュー及び販売価格は、村に事前説明の上で事業者が定めるものとします。

②酒税法（昭和28年法律第6号）第2条に規定する酒類の提供は禁止します。

(4) 営業に伴う関係法令上の手続き

カフェの営業に関わる諸官庁への申請・届出等については、全て事業者の責任において行うこととします。

(5) 衛生管理

事業者はカフェにおける衛生管理に十分注意を払うとともに、これらにおいて発生した食品衛生法上の問題等については、直ちに村へ報告のうえ全て事業者の負担と責任において対処するものとします。

(6) 食材等の搬入口・搬入方法

食材等の搬入の際は村の指定する場所に駐車し、来館者の安全に十分配慮の上、通行の妨げにならないよう可能な限り短時間で行ってください。駐車場所及び搬入経路は、あらかじめ村の指示を受けた方法とします。



#### (7) 廃棄物の処理

カフェ内で発生したごみや残飯等の処理については、減量化・資源化に努めるとともに、事業者の責任と費用負担で行うものとします。なお、ゴミ集積所として村が指定した交流館のゴミ庫を利用することができます。

#### (8) その他

- ①事業者は、善良な管理者の注意をもって貸付物件を使用しなければなりません。
- ②事業者に対し村が交流館の管理上必要な事項を通知した場合は、その事項を遵守しなければなりません。
- ③事業者は、店舗（貸付部分のほか、隣接する飲食スペースを含む。）内における衛生管理に十分留意し、常に清潔に保ってください。なお、飲食スペースのテーブル・椅子及びフロアの日常清掃（ワックスがけを除く。）は、事業者の負担で行うものとします。
- ④交流館（店舗内を除く。）及び敷地内において、村の承認を受けた場所以外での張り紙、看板等の表示又は掲示はできません。
- ⑤受変電設備の法定点検や断水等により交流館及びカフェに対して、運営制限がかかる場合には協力の上、食材等の保管対策を行ってください。
- ⑥交流館敷地内における通勤用車両の駐車は禁止とします。
- ⑦交流館敷地内は全て禁煙とし、灰皿の設置はできないこととします。
- ⑧契約の解除及び解約の事由によっては、契約残期間の貸付料を請求する場合があります。
- ⑨本要項の各条項に関し疑義があるとき、その他貸付物件の使用について疑義が生じたときは、村と事業者で協議をすることとします。