

上野公園内市有未利用観光施設貸付事業仕様書(案)

1. 施設概要

名 称 旧上野公園観光食堂

所 在 伊賀市上野丸之内117番13 上野公園内

所 有 者 伊賀市

所管部署 伊賀市産業農林部観光振興課(以下、観光振興課)

施設概要 延床面積:97.20㎡

建物構造:鉄筋コンクリート造1階

2. 貸付物件

貸付面積 97.20㎡

附属設備 別紙「物件調書」参照

3. 用途

観光客の休憩・軽食提供・地域資源の発信・物販等。

ただし、上野公園内の他施設との競合を避け、観光客の満足度向上に資する内容とすること。

4. 契約形態

借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約

5. 貸付期間

契約日(令和7年7月初旬予定)から令和 10 年3月 31 日まで

6. 貸付料

貸付料 年額 〇〇円(但し、最優秀提案者の提案内容を基に決定)

1年に満たない期間に関しては月割計算とし、1カ月に満たない端数日数があるときは、これを1カ月とする。

7. 保証金

貸付料の12分の1の額

※契約締結日までに観光振興課が発行する納付書により納付すること。

※契約期間満了後、貸付料その他伊賀市への債務をすべて完済し、当該施設を原状回復して返還した日より以後に利息を付さず返還する。

8. 使用上の条件

(営業可能時間等)

・原則、午前8時から午後6時までの間で設定するものとし、具体の営業時間については、企画提案を踏まえ、市と協議の上、決定する。

- ・敷地内は、施設内を含めて終日禁煙とする。
- ・上野公園に来訪者する観光客の満足度向上のための施設であることを十分認識し、運営を行うこと。
- ・本物件には浄化槽等の汚水処理設備が設置されておらず、下水道への接続もされていないため、排水を伴う使用（飲食物の調理、食器・調理器具等の洗浄行為、水の使用を前提とする営業等）は一切できない。

（営業許可等）

- ・実施事業に、関係する法令等に基づき、事業者の負担において、事前に関係機関等へ適正な届出または許認可等を受けることとし、その写しを観光振興課に提出すること。

（実施体制）

- ・従業員は、公共施設内での業務であることの自覚を持ち、清潔感のある身なりで業務に当たり、利用者に対して丁寧な接客対応を行うこと。
- ・繁忙期等混雑ピーク時における混雑緩和へ配慮、工夫をすること。
- ・利用者からの要望や苦情等については、事業者が誠意をもって対応すること。トラブル・事故等が発生した場合は、市へ報告し、その内容及び対応状況について説明するものとする。

（設備管理等）

- ・貸付物件の建物として機能を果たす天井、壁、床、建具、既設設備の管理は、借主が行う。貸付後に借主が設置等した設備、備品、消耗品等についても同様とする。
- ・事業者は、貸付物件を善良なる管理者としての注意をもって使用し、維持管理すること。
- ・貸付物件の建物躯体、防災設備の管理は観光振興課が行う。
- ・災害等により大規模な修繕等が発生した場合で、建物損害共済による補償の適用が可能な場合は観光振興課が負担する。
- ・施設の維持管理のため、設備業者等が貸付場所に立ち入り点検を行う際は協力すること。
- ・内装の模様替え等（設備・備品等の設置を含む）については、使用用途に必要な最低限かつ法令を遵守した範囲内において事業者の負担で可能とするが、事前に図面等書類を観光振興課に提出し、承認を受けること。
- ・貸付物件の施錠管理や商品の搬入搬出については、観光振興課が指示する方法で行うこと。
- ・電話機の設置やPC等通信回線の引きこみは、観光振興課の承認を必要とする。電話等通信機器や電子機器の設置に係る費用や通信料金は、事業者の負担とする。

（衛生管理）

- ・貸付物件内のごみ処理や清掃、消毒等の衛生管理は事業者の負担により適切に管理し、食中毒及び異物混入等を未然に防止すること。

（防火管理）

- ・火元責任者を選任し、防火管理を徹底すること。また、伊賀市消防計画を遵守し、消防訓練

に参加すること。

(経費の負担)

- ・貸付料の他に、契約履行期間中の貸付物件の使用に係る光熱水費、通信費、建物共済保険料は事業者負担とする。

(看板等の設置)

- ・看板類の表示については、三重県屋外広告条例等、関係規定を遵守するとともに近隣環境の景観を損なわない程度の広告、看板等の設置を基本とし、事前に観光振興課と協議の上、承認された場所に看板等を設置することができる。
- ・企画提案書の用途以外の広告物、掲出物の設置は禁止とする。

(報告事項)

- ・次の各号については観光振興課へ報告すること。
 - ① 利用者数、収支実績等の営業報告
 - ② 事故報告
 - ③ 既設設備の修繕
 - ④ その他観光振興課が報告を求める事項

(使用する権利の譲渡等の禁止)

- ・貸付物件について、指定された用途又は目的以外に使用することを禁止とする。また、契約に基づく権利の一部又は全部を他の者に転貸、譲渡、担保に供し、又は営業を委託することを禁止する。

(損害賠償)

- ・事業者は物件の使用に当たり、観光食堂又は第三者に損害を与えたときは、すべ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、使用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観光振興課の指定する方法で支払うこと。ただし、事業者が自己の費用で使用物件を原状回復した場合は、この限りではない。

(造作設備等の取扱い)

- ・借主は、契約終了時に物件を原状に回復して返還するものとする。ただし、貸主が書面で保存を承諾した造作または設備については、原状回復義務を免れるものとし、借主はこれに関して一切の権利主張を行わないものとする。

(有益費等の償還請求権の放棄)

- ・事業者が本物件に投じた有益費その他の費用があっても、これを観光振興課に償還その他一切の請求をすることができない。

(その他)

- ・本物件の活用に関して関係法令及び関係規則等を遵守すること。
- ・貸付物件使用により騒音・異臭等が発生し、一般市民や近隣環境に危害等があると観光振興課が判断した場合は、事業者に対して是正対処を指示することができるとともに、それにより損害賠償等が発生した場合は、事業者の責務において対処する。
- ・使用用途や業務上に係る問題やトラブルについて、伊賀市は一切の責務を負わない。
- ・非常時や災害時は、伊賀市消防計画に基づき、観光振興課と連携、協力して対応すること。

9. 施設使用の制限

- (1)関係法令等の制限内及び本仕様書、別紙「物件調書」のとおり利用とするが、特に風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に供することはできない。
- (2)当該施設を「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第 7 号)」第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に供することはできない。
- (3)建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)上の建築物・特殊建築物・仮設建築物の建築はできない。改装や模様替えなど簡易な構造の建築等を要する場合は、同法に基づく許可や届出等、適正な手続きを行うこと。
- (4)使用用途に関係しない設備の設置や工作物の築造はできない。
- (5)貸付契約後に、騒音・異臭等が発生した場合は、一時的に使用を禁止する場合がある。

10. 契約の解除

観光振興課は、事業者が賃料の支払いを一定期間滞納したときや事業者が契約の条項に違反をしたとき、著しく不当な行為があったときなどに契約を解除することができる。この場合において、事業者に損害等が生じても、観光振興課はその賠償等の責めを負わない。

11. その他

仕様書等の内容、その他契約物件の使用等について疑義が生じたときは、観光振興課と事業者が誠意をもって協議し、解決するものとする。