

真亀川総合公園内レストラン棟に係る

施設概要及び留意事項等

目 次

1 施設の概要（2 P～4 P）

- （1）真亀川総合公園の概要
- （2）レストラン棟の概要
- （3）レストラン棟設備の概要
- （4）留意事項
- （5）施設の位置及び外観・内装写真
- （6）レストラン棟平面図

2 使用許可及び使用の制限等（5 P）

- （1）使用許可
- （2）使用の制限
- （3）現状更新等の制限
- （4）その他

3 その他（6 P～7 P）

- （1）賃借料の納入
- （2）事業者が負担する費用
- （3）事業者の評価
- （4）契約の更新等
- （5）賃借料の見直し
- （6）取り消し事項
- （7）損害賠償
- （8）現状復旧

4 リスク分担（7 P～8 P）

1 施設の概要

(1) 真亀川総合公園の概要

ア 所在地	千葉県山武郡九十九里町不動堂126番地
イ 開設時期	平成12年6月
ウ 総面積	2.4ha
エ 施設	つくも学遊館、小体育館(フィットネスつくも)、資料館、中央広場、学習棟、ゲートボール場、子どもの広場、レストラン棟
オ 休館日	毎週火曜日(ただし、火曜日が祝日の場合はその翌日)、祝日の翌日、年末年始(12月28日～翌1月4日)
カ 都市計画区分	都市公園区域
キ その他	真亀川総合公園の北側道路については、通学路となっており、午前7時から8時の間、車両進入禁止。 (北側道路へ進入する場合は、事前に東金警察署へ届け出をする必要があります。)

(2) レストラン棟の概要

ア 所在地	千葉県山武郡九十九里町不動堂156番地2(真亀川総合公園内)
イ 建築年	平成12年3月
ウ 構造	鉄筋コンクリート造 2階建
エ 延床面積	246.526㎡
オ 建築面積	311.85㎡

(3) レストラン棟設備の概要

ア 電気	継続中
イ 水道	休止中(山武都市広域水道企業団) ※受水槽(2m ³ 型)設置有り
ウ ガス	休止中(九十九里町営ガス)
エ 通信設備	なし(光回線利用可能区域)
オ 空調設備	ガスヒートポンプエアコン(ヤンマー社製)、 電気式エアコン(ダイキン社製)
カ 機械警備	ALSOK
キ 消防設備	火災報知器等
ク し尿浄化槽	真亀川総合公園施設の合併処理浄化槽により処理 ※グリーストラップ(屋内、屋外埋設)設置有り

(4) 留意事項

施設は現状での引渡しを基本とする。

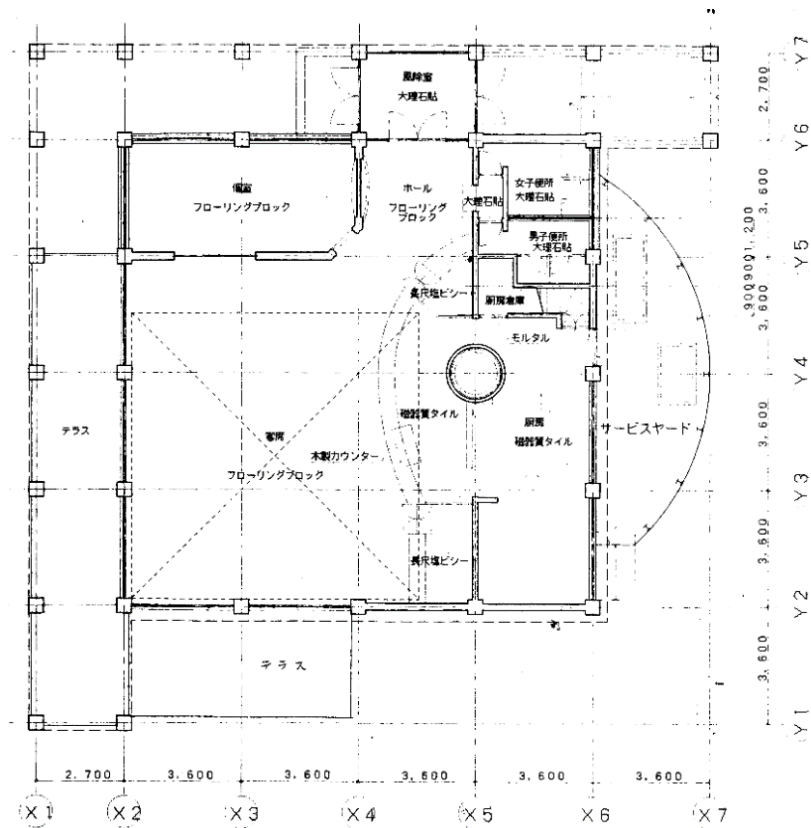
- ア 厨房設備等、レストラン棟内の設備、備品は、事業者負担で整備となる。
- イ 空調設備は、故障しているため、利用前に点検及び修繕等が必要となる。

(5) 施設の位置及び外観・内装の写真

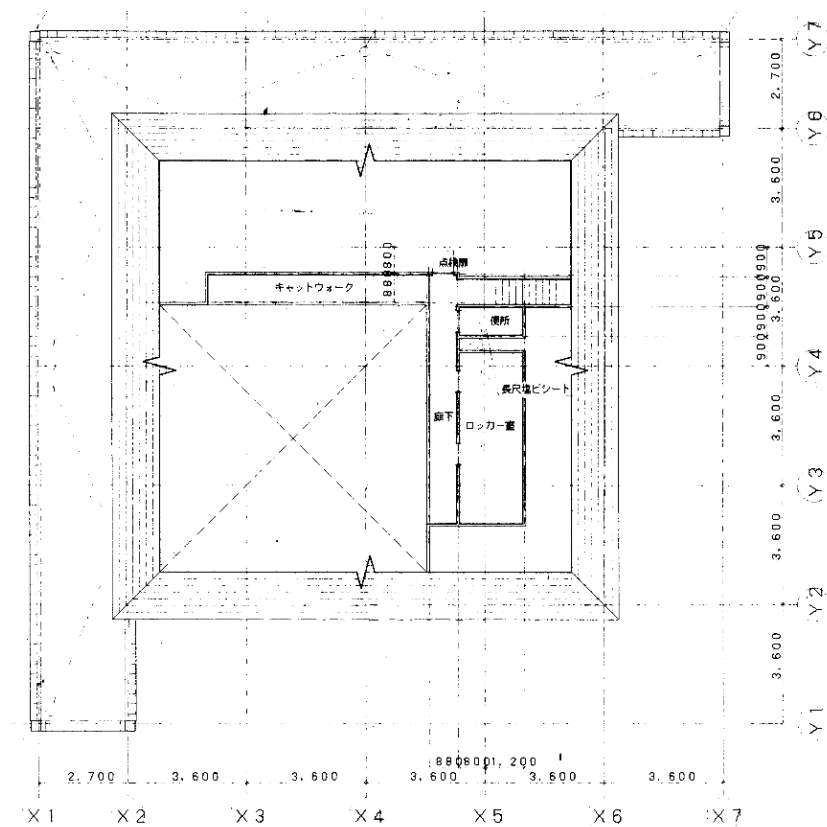


(6) レストラン棟平面図

1階



2階



2 使用許可及び使用の制限等

(1) 使用許可

事業者は、九十九里町財務規則第235条に基づき、普通財産使用許可を受けなくてはならない。

(2) 使用の制限

ア 事業者は、契約期間中に町が承認した場合を除き、使用許可物件を企画提案されたレストラン等の営業以外の用途に供してはならない。

イ 事業者は、使用許可物件を細心の注意を払って、適正に維持管理しなければならない。

ウ 事業者は、契約期間中に町が承認した場合を除き、使用許可に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は営業を委託し、若しくは名義貸し等をしてはならない。

(3) 現状変更等の制限

ア 使用許可を受けた区画に関して、厨房設備等の整備及び内装等の改修を実施しようとするときは、あらかじめ書面により町と協議のうえ、町長の承認を受けなければならない。

なお、壁や床スラブに開口を設ける等、本施設の構造に重大な影響を与えるような改造工事を行うことはできません。

イ 上記アの現状変更を行う場合は、事業者の負担で行うものとする。

(4) その他

ア レストラン棟は、都市公園法第2条に基づいて設置された都市公園である真亀川総合公園内にある公の施設であると共に、近隣には小学校やこども園などの施設及び多数の住宅があることから、本施設の経営にあたっては、騒音等周辺環境に十分配慮したものとする。

イ 一部建材（フレキシブルボード等）に石綿を含有している建材を使用している可能性がある。そのため、施設の改修等を行う際には、検体を採取し、石綿含有の有無について調査を実施することを推奨する。

ウ 事業者は、使用許可を受けた区画周辺の清掃管理を行うこと。

エ 関係法令や条例等による制約は、本要項に記載する限りではありません。事業者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口に相談・確認の上、適切に対応すること。

3 その他

(1) 賃借料の納入

納入時期 前期分（４月～９月） ６月末
後期分（１０月～３月） １１月末

※初年度の賃借料については、契約開始月からの月割りとし、納入時期については、協議の上決定する。

※固定資産税の評価替えが行われた場合等、賃借料の改定については、協議の上決定する。（希望価格にて貸付している場合はこの限りでない。）

(2) 事業者が負担する費用

事業者が賃借料以外に負担する費用は次に掲げる事項のとおり。

- ア 建物等の改修に係る工事等に係る費用
- イ 光熱水費及び施設の維持管理等に要する費用
- ウ 各種検査等に要する費用
- エ 各種清掃等に要する費用
- オ 機械警備に要する費用
- カ 建物保険料
- キ 原状回復に係る費用
- ク その他、事業実施に必要となる費用

※建物本体に関して大規模修繕が必要となる場合については、町と事業者による協議とする。

(3) 事業者の評価

毎年度、事業者と面接のうえ事業に対する評価を行う。評価方法については、町が指定するとおりとする。

(4) 契約の更新等

契約期間満了後、町との協議により契約の更新を可能とする。ただし、前号に掲げる評価の内容によってはこの限りではない。

また、事前通告により、５年未満で賃貸借契約を解除することも可能とする。

(5) 賃借料の見直し

希望価格にて賃貸借契約を締結している場合は、１年ごとに町と賃借料見直しについての協議を行うこと。

(6) 取り消し事項

次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、使用の許可を取り消し又は変更することがある。

- ア 事業者が使用の制限に違反した場合
- イ 申請書類等に虚偽の記載があった場合

- ウ 事業者が契約に定める義務を履行しない場合
- エ 事業者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- オ 事業者が著しく社会的信用を損なう行為等により、業務を行うにふさわしくない
と町が認めた場合
- カ その他、賃貸借契約を継続し難い重大な背信行為があった場合

(7) 損害賠償

募集要項に定める義務を履行しないため当町又は第三者に損害を与えた場合は、その損害額に相当する金額を損害賠償額として支払うこととする。

(8) 現状復旧

- ア 現状変更を行った場合、賃貸借契約を解除する際には事業者の負担にて現状復旧しなければならない。回復の範囲及び期間は協議のうえ、決定する。
- イ 事業者において設置した備品・設備は事業主に帰属するものとし、賃貸借契約終了後は原則として撤去すること。(明確にするためリスト及び配置図を提出)

4 リスク分担

契約期間内において、町が想定する主なリスク分担の方針は、以下のとおりとする。これらは帰責事由の所在が不明瞭になりやすいリスクについてその方針を示したものであり、これ以外のリスクに関する対応については、別途協議するものとする。

主なリスクの費用負担区分

●印がリスク責任者

項目	リスクの内容		リスクの種類	リスク分担	
				町	事業者
共通	公募書類リスク		公募書類の誤りによるもの	●	
			町の事由による内容の変更によるもの	●	
	公募型プロポーザル参加リスク		参加費用に関するもの		●
	協定・契約等締結リスク		町の責に帰すべき事由により協定・契約等が結べない場合	●	
			事業者の事由により協定・契約等が結べない場合		●
	社会リスク	法制度変更リスク	法制度の新設・変更に関するもの（本事業に直接関連する法令変更）	●	
		政治関連リスク	町の政策の変更によるもの	●	
			議会承認に関するもの		●
		住民問題リスク	活用事業自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●	
			企画提案に基づき事業者が行う業務に起因する業務に対する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもののうち町の責に帰すべき事由によるもの	●	

			企画提案に基づき事業者が行う業務に起因する業務に対する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもののうち上記以外のもの		●
		環境問題リスク	企画提案に基づき事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩・騒音・振動・水質汚濁・光・臭気等）に関するもの		●
		第三者賠償リスク	企画提案に基づき事業者が行う業務に起因する騒音・振動等に関するもの		●
			施設における維持管理の不備による事故によるもの		●
			町の責に帰すべき事由によるもの	●	
	債務不履行リスク	事業者の責によるもの	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		●
			事業者が提供するサービスの品質・利用しやすさが一定のレベルを下回った場合		●
			無許可での事業者の交代又は義務の違反		●
		公共の責によるもの	町の債務不履行	●	
	不可抗力リスク		暴風・豪雨・洪水・地震・火災・騒乱・暴動その他町又は事業者のいずれの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象に係る施設の修復に伴う経費負担	協議事項	
	資金調達リスク		事業者が必要な資金を調達できない場合		●
	物価変動リスク		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減		●
施設引渡し	移管リスク	施設の性能確保リスク	施設の引渡しに係る契約締結日前に発生した経年劣化等による性能の不足	●	
			施設の引渡しに係る契約締結日後に発生した経年劣化等による性能の不足		●
		維持管理リスク	施設の引渡しに係る契約締結日前に発生した建物設備の保守点検の実施及び光熱水費等の負担	●	
			施設の引渡しに係る契約締結日後に発生した建物設備の保守点検の実施及び光熱水費等の負担		●
維持管理・運営	施設損傷リスク		事業者の故意または過失によるもの		●
			施設・設備の設計・構造上の原因によるもの	●	
			上記以外のもの（第三者の行為で相手が特定できないもの等）	協議事項	
	運営リスク		利用者の事故		●
	運営リスク 契約期間終了時のリスク		苦情やトラブル等への対応		●
事業の期間が終了した場合又は期間中途における事業を廃止した場合における事業者の撤収等に伴う費用負担				●	
契約終了	契約終了時のリスク		事業の期間が終了した場合又は期間中途における事業を廃止した場合における事業者の撤収等に伴う費用負担		●