

新福岡県立美術館レストラン・カフェ・ミュージアムショップ区画運営仕様書

1 貸付根拠

地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第4号の規定に基づき、行政財産の貸付として契約を締結します。

2 貸付対象区画

貸付対象区画は、次のとおりです。

所在地 福岡県福岡市中央区大濠1丁目1番1号

建物名称 新福岡県立美術館（仮称）

供用開始 令和11年度内（予定）

区画面積 A区画（レストラン） : 281.81 m²

B区画（カフェ） : 155.68 m²

C区画（ショップ） : 212.72 m²

開館時間 未定

3 貸付期間

(1) 契約期間の始期から5年を超えない期間とします。

※本県では、設備の減価償却の観点から5年以上の継続的な貸付を想定しているため、双方合意の上、再契約を可能とします。

(2) 原状回復の工事に要する期間は、貸付期間に含みます。

(3) 貸付期間中の造作の買取り並びに必要な費及び有益費の償還等の請求を、県に対して行うことはできません。

(4) 賃貸借期間満了前であっても、県がこの物件を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の4第5項の規定により、第238条の5第4項を準用し、この契約を解除することがあります。この場合において、契約の解除に伴うこの物件の原状回復及びこの物件の返還等については、県と事業者が協議の上定めるものとします。

(5) 店舗は、新美術館の供用開始日（令和11年度内）までに開店することとします。具体的な開店日については、県と事業者が協議の上定めるものとします。

4 貸付料等

(1) 貸付方法

貸付けは、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約により行います。

(2) 貸付料（固定賃料）

ア 貸付料は、事業者の提案に基づき契約において定めます。

$$\left(\begin{array}{l} \text{貸付料} = \text{貸付料提案書のm}^2\text{単価} \\ \quad \times \text{提案時点から契約締結時点までの相続税路線価の変動率} \\ \quad \times \text{店舗面積} \\ \quad + \text{消費税及び地方消費税} \end{array} \right)$$

イ 事業収支の計画を立案する際は、提案した貸付料を用いて収支計算を行ってください。

ウ 契約保証金の他に、権利金（貸付料の前払い的性格を有する一時金）の支払いはありません。

エ 貸付料は、県の発行する納入通知書により、指定期限までに納付するものとします。

オ 貸付料は、契約初年及び最終年については、必要に応じて月額貸付料を日割り計算するものとします。

カ 貸付期間中の貸付料の改定については、契約締結時に定めるものとします。

5年間の貸付期間後再契約を行う場合には、相続税路線価の変動率等を踏まえて見直すものとします。

キ 賃貸借料の消費税相当分については、賃貸借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します。

5 貸付条件等

(1) 使用の条件

レストラン・カフェ・ミュージアムショップの設置及び運営

(2) 設置及び運営の条件

ア 営業日時

(ア) A区画（レストラン）

原則として、美術館開館日時には営業を行うこととします。加えて、事業者の企画提案により自由な設定を可能とし、詳細は本県と協議のうえ、決定することとします。

(イ) B区画（カフェ）

原則として、美術館の開館日時に準じて営業するものとします。

(ウ) C区画（ミュージアムショップ）

原則として、美術館開館日時には営業を行うこととします。加えて、事業者の企画提案により自由な設定を可能とし、詳細は本県と協議のうえ、決定することとします。

イ 運営主体

店舗は、事業者自らがその運営主体となります。ただし、県の承認を得て事業者は条件を満たす第三者とフランチャイズ契約を締結し運営することができます。なお、この場合、加盟店の名称その他県が必要とする情報が記載されたフランチャイズ契約書等の書類を県との契約締結後に、県に提出するものとします。

ウ 運営上の遵守事項

美術館の安全管理と公共性担保のため、以下の事項を必ず遵守してください。

(7) B 区画（カフェ）における飲食エリアの制限

新美術館の環境保全・作品保護の観点から、指定されたエリア外での飲食は禁止とします。飲食物の持ち出し（テイクアウト等）については、本県と協議を行うこととします。

(イ) ミュージアムショップにおける出版物等の受託販売

美術館が発行する出版物等については、本県の指示に基づき、適切な在庫管理のもと販売を行うこととし、詳細については本県と協議を行うこととします。

(3) 用途指定

貸付物件は、レストラン・カフェ・ミュージアムショップ運営事業の用途（以下「指定用途」という。）に供さなければなりません。

(4) 廃棄物の処分と使用上の制限

ア 店舗から発生する廃棄物（調理くず、残飯等）および、店舗で販売した商品（容器、包装等）から発生するゴミについては、事業者の責任と負担で、回収用ゴミ箱（蓋付き）を設置・管理し適正に処理するものとします。

イ 美術館の敷地内は、県の指定場所以外について禁煙とします。

ウ 美術品保護の観点から、原則、ガスの使用はできません。

(5) 清掃・消毒・害虫駆除等

ア 館が県民の貴重な財産である美術品を多数収集・保管・展示する施設であることを十分に考慮し、店舗内外（窓ガラス等含む）の清掃、消毒、害虫駆除等については、館の指示のもと、出店者の責任において適切に実施し、虫害等の防止に万全を期すこと。

また、実施に当たっては、美術品へ影響が及ばないよう、館と協議の上、適切な薬剤等を用いること。運営事業者は、これらの処置内容及び頻度等を事前に書面をもって示し、県の承認を得なければならない。

イ レストラン・カフェにおいて、営業時間中は、適宜、食べこぼし等によるテーブル

や床の汚れを除去すること。また、終業時にテーブルや床の汚れを除去すること。特に、床の通気口等の隙間に食べこぼし等の汚れを落とさないよう注意すること。

また、B 区画（カフェ）に荷物を搬入する際は、段ボールは使用せずプラスチックケース等を利用し、害虫を持ち込まないよう対策を講じること。A 区画（レストラン）・C 区画（ミュージアムショップ）においては、段ボールは即日区画内から撤去すること。

ウ 廃棄物・廃油等の処分は、運営事業者の責任において適切に実施し、館内に廃棄物等を留め置かないようにすること。

また、指定区画以外での飲食の禁止及びごみの持ち帰りについて、来館者に注意を促すこと。

(6) 車両の利用に際しての注意事項

ア 食材及び物品類の搬入を行う際は、美術館地下 1 階の搬入車両用荷捌きスペースを利用することができます。来館者の安全に十分配慮のうえ、可能な限り短時間で作業を行い、作業終了後は速やかに出庫してください。

イ 美術館地下駐車場は店舗のみを利用する来館者も駐車が可能です。

ウ 美術館地下駐車場は収容台数に限りがあり、来館者の利用を優先するため、店舗従業員は原則公共交通機関により通勤してください。

エ 美術館地下駐車場の営業時間は未定です。

6 個別経費等

(1) 店舗（県が準備する什器を除く）の設置、維持のため通常必要とする経費のほか、清掃、防臭、防虫防鼠、消毒等の衛生管理、ごみ処理に係る経費、安全管理等、営業に係るすべての経費は、事業者の負担とします。

(2) 光熱水費等の使用量を計測するための子メーター（計量法により検定したもので検定有効期間内のもの）を県が指示するところにより設置しなければなりません。

(3) 電気料金、上下水道使用料金等の光熱費については、別途、県の発行する納入通知により納入期限までに納入しなければなりません。

(4) テナント業者単独の外線電話、インターネット回線などを設置する場合は、県と協議し、設置費用及び通話料等すべての費用は事業者の負担とします。

なお、館全体の携帯電話通信不感知対策を講じる予定です（対象キャリア未定）。

(5) 美術館の点検等における停電による、冷凍食品等の保存に係る費用は事業者の負担とします。

(6) 消防法の規定による、店舗の完成検査については、事業者の負担により実施することとします。

(7) 消防法の規定により実施する防火対象物点検により指摘された不適合箇所等の是正

に係る費用のうち、店舗に係る部分については、別途事業者の負担になります。

- (8) その他、営業に伴い関係法令上必要となる諸官庁への申請、届出、検査等については、すべて事業者の負担になります。

7 内装工事等

- (1) 事業者が実施する内装の設計・施工にあたっては、新美術館全体の建築意匠との調和を図るため、県及び設計者（株式会社隈研吾建築都市設計事務所）によるデザイン監修を受けるものとします。

ア 事業者は、内装計画（仕上げ材、色彩、照明、什器、設備の配置等）の各段階において、県および設計者と協議を行い、その指導・助言を遵守すること。

イ 県及び設計者が提示する基本デザイン（別紙）を採用する場合、又は軽微な変更にとどまる場合、デザイン料のみ県及び設計者側が負担する。デザインの大幅な変更を行う場合及び設計に変更が必要な場合は、事業者負担とする。

ウ その他、美術館の設置目的や景観維持の観点から、県及び設計者が示す遵守事項がある場合は、これに従うこと。

エ 事業者が実施する工事内容が建築物本体への損傷等を生じさせる内容でないこと。

- (2) 事業者は、自らの責任と負担において店舗の設置工事を実施し、原則、新美術館開館に合わせて運営を開始することとします。
- (3) 事業者は、当該物件の壁、天井、床、設備、機器、間仕切り等の設置（以下「内装工事」という）を行うときは、事前に関係図書等を県に提出し、県の承認を得た上で、事業者の責任と負担により実施するものとします。
- (4) 事業者は、特に店舗の設置工事にあたっては、あらかじめ県と設計及び施工上の協議をし、県の確認を受けた後に着工しなければなりません。県は工事完了後に確認を行い、この確認をもって工事が完了したものとします。
- (5) 事業者は、内装工事等の内容については、消防法または建築基準法等の関係法令に従うとともに、県の指示に従い、作業を行うこととします。
- (6) 事業者が行う内装工事等により、県又は第三者に損害を与えた場合は、事業者はその相手方にその損害を賠償しなければなりません。
- (7) 事業者が内装工事等を行う場合は、養生を徹底し、県又は第三者に迷惑がかからないよう、騒音、振動、粉塵、臭気対策等必要な措置を行います。また、事業者が行う内装工事等に関するクレームは、事業者の責任と負担において解決するものとします。
- (8) 事業者が内装工事等により、新設・付加した設備、造作等の維持管理及び修繕に係る費用は、事業者の負担とします。

8 店舗の設置改修等

店舗の設置（設備、備品等含む）、設備・備品等の更新、店舗内改修、修繕、模様替え

その他原型を変更する行為をするときは、事前に県の承認を得た上で、事業者の責任と負担により実施とします。

9 法令順守等

- (1) 当該物件の使用にあたっては、本件契約書に定めるもののほか、食品衛生法（昭和22年法律第233号）その他法令の定めを遵守し、法令が定める申請・届け出等については、すべて事業者の責任と負担において行うこととします。
- (2) 事業者に対し、県が店舗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) 運営事業者は、食品衛生法及び関係法令等を遵守し、店舗における衛生管理に十分注意を払い、食品衛生上の問題等が発生した場合は、直ちに県に報告のうえ、すべて運営事業者の責任と負担において対処するものとします。

10 損害保険

事業者は、貸付期間中、火災盗難等の損害その他事故による損害を補償するために、火災保険、損害責任保険等に加入し、保険料を負担しなければなりません。

11 契約までの流れ

- (1) 契約は、契約書により締結します。
- (2) 事業者は、覚書への記名押印の上、令和9年4月下旬までに覚書を県に提出します。
- (3) 事業者は、工事計画書（様式自由）を提出し、県の承認を得なければなりません。

12 契約保証金の納付

事業者は、契約締結と同時に契約保証金として12月分の賃料相当額を納付するものとします。なお、返還の際、契約保証金には利子は付しません。ただし、福岡県財務規則第170条に該当する場合は、契約保証金を減免します。

13 維持管理等

- (1) 県と事業者とは、設備等の財産分界点及び責任分界点について、別途覚書を取り交わすものとします。
- (2) 前号の覚書に基づき、事業者は、設備等の維持管理を自己の負担と責任において行うものとします。
- (3) 事業者は、本物件の構造及び躯体に重大な影響を与えるような改修はできません。

14 調査協力義務

履行を確認するため、県が貸付物件の利用状況等についての実地調査を実施するとき、

又は関係資料の提出を求めたときは、事業者は必ず県に協力しなければなりません。

15 費用負担

- (1) 公募型プロポーザル申込手続等に係る費用は、事業者の負担とします。
- (2) 定期建物賃貸借契約の締結に要する費用その他本契約の履行に関して必要な費用については、事業者の負担とします。

16 管理運営

(1) 従業員の適正配置

事業者は、店舗内の従業員配置について、営業が円滑かつ安全に遂行されるように留意し、適正な人員配置を行うものとします。

(2) 事業者は、店舗内の従業員について、利用者が不快になることがないよう、教育及び研修を適正に行うものとします。

その他、防災・避難訓練等、県が参加を要請する訓練・研修には参加を義務付けることとします。

(3) 商品の仕入れ及び管理

仕入れ商品については、安全性を重視し、信頼できる業者から仕入れることとし、販売商品の原因による事故等については、事業者が全ての責任を負うこととします。また、商品の安全管理には十分配慮するとともに、特に食品については、適温管理を行い鮮度・品質保持に努めなければなりません。

(4) 防犯・防災対策

店舗内の防犯・防災対策は、事業者が行うものとします。

また、美術館の営業時間外に他の事業者（清掃業者等）が立ち入る場合は、事前に県に連絡を行うこととします。なお、B区画（カフェ）については、運営事業者が入退館及び用務の間、立ち会うこととします。

(5) 利用者意見への対応

店舗利用者からの要望等には、事業者が責任をもって対応するものとします。また、要望等を可能な限り反映できるよう努めるとともに、必要に応じて県と協議を行うものとします。

(6) 事故の対応

事故防止を徹底することとします。万一事故が発生した場合には、県の責めに帰することが明らかな場合を除き、すべて事業者の責任と負担において対処するとともに、直ちに県に報告するものとします。

(7) 非常時の対応

大地震、大型台風、大規模事故及び事件、その他社会的影響の大きな災害等が発生し、災害対策本部等を設置した場合で、その対策上、県が必要と判断したときは、事業者は

店舗営業を休止し、県は貸付物件内の必要なスペース等を使用できるものとします。なお、この場合における貸付料等の取扱いについては、その都度県と協議するものとします。

(8) 県への報告

事業者は、県が店舗営業に関し報告（収支、廃棄物の量等）等を求めた場合は、それに応じ協力するものとします。

(9) 掲示物

美術館敷地内における貼り紙、看板等の掲示については、県と協議のうえ、事業者負担で実施するものとします。なお、敷地内は屋外広告物禁止区域であるため、道路側への屋外広告物の掲示はできません。

17 留意事項

(1) 使用上の制限

事業者は、賃貸借物件を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければなりません。加えて、事業者は、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、質入れをし、担保に供し、もしくは名義貸し等を行うことはできません。なお、事業者が条件を満たす第三者とフランチャイズ契約を締結した場合は除きます。

(2) 賃貸借契約解除又は変更

県は、次のいずれかに該当するときは、賃貸借契約全部もしくは一部を解除、又は変更することができます。この場合においては、事業者に損害又は損失が生じても、県は、その賠償又は補償の責めを負いません。

ア 事業者が貸付料の未納等この仕様書及び行政財産賃貸借契約書の記載事項並びに施設管理上の諸規定に違反したとき。

イ 応募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。

ウ 休業状態が1か月間継続しているとき。

エ 食品衛生法第55条に規定する許可の取消し又は営業の禁止もしくは停止を受けたとき。

(3) 原状回復及び返還

事業者は、賃貸借契約を解除したとき又は契約期間が満了したときは、自己の費用で貸付物件を原状に回復し、県が指定する期日までに返還しなければならないものとします。ただし、県が特に承認したときは、この限りではありません。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、その費用の支払を事業者に請求するものとします。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ません。

(4) 損害賠償

事業者が賃貸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りません。また、事業者がその責めに帰する理由により、賃貸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りません。ただし、事業者が自己の費用で使用物件を原状に回復した場合は、この限りではありません。

(5) 違約金

事業者が、契約内容の履行を拒否し、又は事業者の責めに帰すべき事由によって契約内容について履行不能となったときは、賃貸借期間内の賃貸借料の総額の10分の1に相当する額を違約金として県の指定する期間内に支払わなければなりません。

(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のための有益費及び修繕費等の費用並びにその他の費用を請求することはできません。なお、覚書の締結から事業開始までの準備期間にかかった経費についても、同様とします。

(7) 造作買取請求権等の放棄

事業者は、本物件の明渡しの際、造作買取請求権、移転料、立退料、その他名目の如何を問わず、金銭的又はその他の請求をすることができません。なお、覚書の締結から事業開始までの準備期間にかかった経費についても、同様とします。

18 解釈及び適用

本契約に定めのない事項又は解釈について疑義がある事項については、県及び事業者は、民法、その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとします。