

神奈川県庁東庁舎レストラン設置・運営に関する仕様書

1 賃貸借物件

所在地：横浜市中区日本大通 5-1

場所：神奈川県庁東庁舎 12 階

店舗面積：377.8 m²

用途：レストラン店舗

設備：詳細は別紙 1「県庁東庁舎 12 階平面図」及び別紙 2「工事区分表」参照（2（5）を除く。）

用途地域等：商業地域、景観計画（景観推進地区：関内地区日本大通り特定地区）、
都市景観協議地区（関内地区日本大通り特定地区）、
日本大通り用途誘導地区 地区計画 等

その他：(1) 店舗面積とは別に、ごみ集積場所として東庁舎敷地内の神奈川県（以下「県」という。）が指定する場所を使用できるものとする。

(2) 庁舎のセキュリティ対策として、1 階エントランスホールにセキュリティゲートの設置を予定している（令和 6 年度設置予定）。

2 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、行政財産の貸付けにより契約を締結する。契約方法は借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条の規定に基づく、定期建物賃貸借契約とする。

(2) 契約の相手方

契約の相手方は、個人、単独の法人又は複数の法人とする。

なお、複数の法人によって構成されるグループによる参加の場合は、当該グループを構成する複数の法人又はいずれかの法人が契約の相手方になる。

(3) 賃貸借期間

ア 賃貸借期間は、令和 6 年 8 月 1 日から令和 21 年 7 月 31 日までの 15 年間とする。

※ 賃貸借期間には原状回復（閉店による撤去等）に要する期間を含む。

※ 賃貸借契約開始から 10 年を経過した日以降の賃料については、物価変動等を踏まえ、賃借人との協議により改定を行う。

イ 県は、賃貸借期間の満了の 1 年前から 6 か月前までの間に、事業者に対し、賃貸借期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

ウ 工事・開店準備等は、県の指定した日より開始できるものとし、その期間及び営業開始日については、県と事業者の協議により定めるものとする。

(4) 賃料

ア 賃料は、賃貸借全期間の総額（15 年間税込み）とし、一般競争入札による落札金額とする。

参考価格 158,994,000 円（税込）（年額 10,599,600 円（税込））

イ 賃料は、営業開始日から発生するものとし、開店に係る工事・準備等の期間については無償とする（ただし、無償とするのは令和 6 年 8 月 1 日から最長 6 か月まで）。

- ウ 賃料は、県の発行する納入通知書により、納入期限までに支払うものとする。
- エ 県において賃貸借物件を使用するときを除き、既納の賃料は還付しない。
- オ 賃貸借契約締結から 10 年間は、原則として賃料の改定は行わないが、賃貸借物件の価格の著しい変動、その他正当な理由があるときは、県と事業者との協議により改定する場合がある。
- カ 賃料の消費税相当分について、賃貸借期間中に消費税及び地方消費税の改定があった場合は、改定後の消費税率により算出した額とする。
- キ 1年に満たない期間の賃料は、1年を365日とする日割りにより計算し、1円未満の端数は切捨てる。

(5) 設備等の費用負担

ア 防火シャッター及び附属設備

次の条件をすべて満たす場合、事業者が設置した防火シャッター及びこれに付随する関連設備の設置費用（設置場所は客室と厨房との間及びエントランス）は、県が負担する。

なお、県が費用を負担する場合には、防火シャッター及びこれに付随する関連設備の所有権は、県に帰属するものとする。

【条件】

- (ア) 工事内容が建築基準法、消防法など関係法令に適合したものであること
- (イ) 工事实施前に県が定める所定の申請書を県に提出すること
- (ウ) 工事实施前に計画図面を県に提出するとともに、工事期間中及び工事实施後に県の検査を受けること
- (エ) 工事实施後、支払いを証する書面（工事内容と支払い額との関係が分かるもの）を県に提出すること
- (オ) 県の負担上限額は、14,400,000円（消費税及び地方消費税込み）又は実際に要した工事費のいずれか低い額であること（客席厨房間のシャッターの設置・エントランスのシャッター及び自動ドアの設置・自動閉鎖装置などの電気工事等を含む防火区画改修費用）

イ 空調・換気設備

次の条件をすべて満たす場合、事業者が設置した空調・換気設備の設置費用は、県が負担する。

なお、県が費用を負担する場合には、空調・換気設備の所有権は、県に帰属するものとする。

【条件】

- (ア) 工事内容が建築基準法、消防法など関係法令に適合したものであること
- (イ) 工事实施前に県が定める所定の申請書を県に提出すること
- (ウ) 工事实施前に計画図面を県に提出するとともに、工事期間中及び工事实施後に県の検査を受けること
- (エ) 工事实施後、支払いを証する書面（工事内容と支払い額との関係が分かるもの）を県に提出すること
- (オ) 県の負担上限額は、30,000,000円（消費税及び地方消費税込み）又は実際に要した工事費のいずれか低い額であること（機器設備・配管設備・制御設備・ダクト設備・電気工事等を含む空調・換気設備費用）
- (カ) 維持管理及び修繕等に係る費用等（別添賃貸借契約書第14条及び第15条参照）を負担すること

(6) 契約保証金

- ア 契約保証金は、契約金額（賃貸借全期間の賃料総額）の100分の10に相当する金額とし、県の発行する納付書により、納入期限までに支払うものとする。ただし、神奈川県財務規則第28条各号の要件に該当する場合には、契約保証金の一部を免除することがある。
- イ 契約保証金は賃料等の納入が一定期間、遅延した場合においてこれを充当するほか、定期建物賃貸借契約に伴う一切の損害賠償に充当する。
- ウ 前項の充当により契約保証金に不足が生じたとき又は充当によっても不足額がある場合は追納しなければならない。
- エ 契約保証金は、2（11）により事業者が原状に回復し、賃貸借物件を明け渡した後、還付する。
- オ 契約保証金に利息は付さない。

(7) 個別経費

- ア レストランの設置、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（別紙3「費用負担区分表」の8を除く。）は、事業者の負担とする。
- イ 電気料金、水道料金、下水道使用料金等の光熱水費については、別途県の発行する納入通知書により、納入期限までに納入しなければならない。
- ウ 電話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する。
- エ 東庁舎電気設備の年次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する。
- オ 消防法に規定す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。
- カ 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、事業者の負担とする。
- キ 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・届出等については、すべて事業者の負担において行う。

(8) 店舗の制限

- ア 事業者は、賃貸借物件をレストラン営業以外の用途に供してはならない。
- イ 前項のレストラン営業とは、総務省の日本標準産業分類（令和6年4月改定）における中分類76「飲食店」のうち、小分類761「食堂、レストラン（専門料理店を除く）」、小分類762「専門料理店」、小分類763「そば・うどん店」及び小分類764「すし店」に該当する事業とする。
- ウ 事業者は、賃貸借物件を風俗営業等の規制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項第1号から第3号に定める接待飲食等営業その他これらに類する業の用に供してはならない。
- エ 事業者は、レストランの営業を直接行うものとし、他の者にその運営を委託してはならない。ただし、事業者の責任のもと、フランチャイズ契約に基づきフランチャイズ加盟店に業務を委託すること又は複数の法人によって構成されるグループで入札に参加した場合において当該グループの構成員に業務を委託することができる。

(9) 契約の解除

県は、契約書に規定する一定の事由に該当するときは、直ちに契約を解除することができる。

その場合において、事業者は県に対して違約金として6か月分の賃料を支払うものとする。その際、事業者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ものとする。

(主な解除事由)

- ア 事業者が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。
 - イ 賃料その他の債務の支払いを引き続き3か月以上怠ったとき。
 - ウ 正当な理由なく無断で営業を休止したとき又は1か月以上休業状態が続くとき。
- ※ その他の解除事由については、契約書の該当条項参照

(10) 事業者からの解約

- ア 事業者は、県に対して6か月前までに解約の申し入れを行うことで、本契約を解約することができる。
- イ やむを得ない理由により、引渡し前に解約する場合は、違約金として3か月分の賃料を支払うことで、本契約を解約することができる。

(11) 原状回復

- ア 事業者は賃貸借期間が満了するときは満了日までに、又は定期建物賃貸借契約を解除ないし解約したときは、県が指定する期日までに、事業者の負担で、賃貸借物件を原状に回復した上で返還しなければならない。ただし、防火シャッターの設置(甲の承諾を得たものに限る。)に伴い撤去した防火関連設備及び県が特に承認したときはこの限りではない。
- イ 事業者が前項の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措置を行い、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する。この場合において事業者は、何らの異議を申し立てることはできない。

(12) 損害賠償

- ア 事業者は、その責に帰すべき理由により、賃貸借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賃貸借物件の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、賃貸借物件を原状に回復した場合は、この限りではない。
- イ 事業者は、賃貸借物件の使用にあたり県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。

(13) 有益費等の請求権の放棄

事業者は、2(5)アの場合を除き、賃貸借物件に投じた改良のための有益費、修繕費等を県に請求しないものとする。

(14) 定期報告

事業者は、毎年度終了後、速やかに前年度の営業の売上金額、来店客数等営業の状況に関する報告書を作成し、県に提出するものとする。

(15) 実施調査等

県は、賃貸借物件について随時に実施調査し、又は所定の報告を求め、その維持又は使用に関し指示することができるものとする。

(16) 法令遵守

賃貸借物件の使用にあたっては、本仕様書、定期建物賃貸借契約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。

(17) 事業者の義務

- ア 事業者は、善良な管理者の注意をもってレストランを営業すること。
- イ 事業者に対し、県がレストラン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らない。
- ウ 事業者は、レストランの運営にあたっては、県の業務の迷惑とならないように、十分に配慮しなければならない。
- エ 事業者は、レストランを利用するために駐停車禁止場所へ駐車する（した）車両に対し、来庁者並びに周辺施設を利用する者の迷惑にならないよう、注意喚起しなければならない。
- オ 事業者は、庁舎の定期清掃（1階床：2回/年、庁舎外部ガラス清掃：2回/年）、不用紙積込作業（1回/月）及び大型不用物品積込作業（3回/年）、その他県が実施する作業について、営業状況にかかわらず協力するものとする。

3 運営に関する条件

(1) 運営方法

- ア 事業者は、関係法令に基づく許認可を適法に取得した上で店舗を運営するものとする。
- イ フランチャイズ契約に基づく運営の場合、運営主体はフランチャイズチェーン本部による直営店舗又はフランチャイズ加盟者が運営する店舗によるものとする。
- ウ 複数の法人によって構成されるグループで入札に参加した場合、運営主体は代表法人による店舗又は当該グループの構成員が運営する店舗によるものとする。

(2) 営業日・営業時間

- ア 必要に応じて定休日を設けることは差し支えない。
- イ 営業時間は、ランチタイム（11時から14時）及びディナータイム（17時から20時）は営業するものとし、その他の時間帯の営業は任意とする。
- ウ 営業日及び営業時間の設定、延長、短縮にあたっては、事前に事業者は書面により、県と協議するものとする。

(3) 安全管理

防犯カメラ、機械警備等の防犯設備により、店舗の適切な安全管理を行うこと。

(4) 食材等の仕入れ・管理

- ア 食材等については、安全性等信頼できる業者から仕入れるものとし、食材等の瑕疵については、事業者がすべての責任を負うものとする。
- イ 食材等の安全管理には十分配慮するとともに、適温管理を行い鮮度・品質保持に努め、消費期限等を厳守しなければならない。

(5) 従業員の教育・研修

従業員の教育・研修に努めること。

(6) 要望・クレーム等への対応

事業者は、常にサービスの向上に努め、利用者の要望やクレーム等については、店舗における迅速な対応を含め、一切の責任を持って解決に努めること。

(7) 提供するサービス等

品目は特に限定しないが、レストラン以外の庁舎内施設の利用に影響を与えるような、匂いが強いメニューの提供は不可とする。

(8) 環境等への配慮

環境・省エネに配慮した設備・機器等の導入、石けん等分解性が高く環境への負荷の少ない洗剤の使用、廃棄物の削減等、環境に配慮すること。

(9) 店舗の設置、改修等

ア 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しようとするときは、事前に県の承認を得た上で、事業者の責任と負担（別紙2「工事区分表」）により実施するものとする。

イ 特に店舗の設置工事は、事前に県と設計及び施工上の協議をし、確認を受けた後に着工しなければならない。県は工事終了後に確認を行い、この確認をもって工事が完了したものとする。

(10) 障がい者の支援

事業者は、障がい者の法定雇用率を満たしていることが推奨されるが、応募時点で満たしていない場合には、契約期間において、障がい者雇用の促進に努めること。

(11) 店舗のレイアウト

車いす利用者や高齢者などに配慮した店舗レイアウトとすること。なお、壁、扉等のレイアウトの変更については、県と協議の上行うこと。また、必要に応じて店舗内にごみ箱を設置すること。

(12) トイレの使用

店舗の従業員及び利用者は、東庁舎 12 階のトイレを使用することができる。ただし、深夜時間帯（22 時～翌日 5 時）は、共用部のトイレ清掃は事業者で実施するものとする。

(13) 営業に伴う関係法令上の手続

営業に伴い関係法令上必要となる諸官庁への申請・届出等については、すべて事業者の責任において行うこと。

(14) 店舗の清掃、管理等

事業者は店舗の清掃を含めて管理し、店舗で発生した事案は、すべて事業者が処理するものとする。

(15) 衛生管理

ア 事業者は、清掃、害虫駆除等を行い、店舗における衛生管理に十分注意を払うこと。

イ 食品衛生法等の関係法令を遵守し、雑排水槽（グリーストラップ等）の清掃は法定の期間ごとに行うこと。

ウ 食品衛生上の問題が発生した場合は、直ちに県に報告の上、すべて事業者の責任と負担において処理すること。

エ 店舗内はすべて禁煙とし、店舗外への灰皿の設置も不可とする。

オ ごみ集積場所では、事業者の負担で密閉容器等を準備し、臭いの拡散及び害虫等の繁殖を防止する措置を講じなければならない。

(16) 商品の搬出入方法

商品の搬出入に係る時間、経路、場所等は、県の指示に従うこと。来庁者等の安全に十分配慮のうえ、通行の妨げにならないよう可能な限り短時間で行うこと。

(17) 廃棄物の搬出

店舗で販売した商品・包装等から発生する廃棄物がある場合は、廃棄物の種類ごとに分別できるよう、かつ、その回収に必要な容量のごみ集積箱を種類ごとに設置すること。ごみ集積場所は、

県の指定した場所とする。また、店舗から発生する廃棄物（雑排水槽清掃に伴って発生する産業廃棄物を含む）の処理については、すべて事業者の責任で行わなければならない。なお、処理費用も事業者の負担とする。

(18) 屋外広告物等

屋外広告物及び掲出物件（以下「屋外広告物等」という。）の表示又は設置は、横浜市との協議、申請及びその他法令が定める官公署への申請・届出等を含め、すべて事業者の責任と負担において行うこと。

屋外広告物等の設置場所は、県が許可した場所とする。県が許可した場所以外での屋外広告物等の掲出は認めない。また、屋外広告物等のデザインは、県と協議しなければならない。

（問合せ先）

屋外広告物に関する都市景観協議について	〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市 都市整備局 都心再生課 電話 045-671-2673
屋外広告物条例及び景観計画について	〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 横浜市 都市整備局 景観調整課 電話 045-671-2648

(19) 災害時における協力、支援

災害時に災害対策拠点となる県庁舎の災害応急対策や災害復旧活動等に対し、協力、支援に努めること。

(20) 消防訓練への参加

消防法に規定する消防訓練は、県の指示に従って事業者も参加すること。

(21) 駐車場の利用

レストランの従業員及び利用者は、県庁本庁舎、新庁舎、東庁舎及び西庁舎の駐車場の利用はできないものとする。

(22) 県との打合せの実施

県と事業者との間で、必要に応じて、運営にあたっての情報交換等の打合せを実施すること。

(23) 顧客満足度の向上

常に顧客満足度の向上に努めることとし、また、新たなサービス等の導入にあたっては、事前に県へ情報提供等すること。

(24) キャッシュレス決済への対応

利用者の料金支払い時、キャッシュレス決済に対応できるようにすること（クレジットカード、電子マネー等のうち、少なくともいずれか一種類の決済方法に対応すること）。

(25) 利用者に対する周知

営業日や営業時間を変更する場合その他店舗の営業に関し必要な事項は、利用者へ周知徹底を図ること。

(26) 近隣等への配慮

- ア 夜間の営業に際しては、騒音等、近隣に配慮すること。
- イ 近隣との関係を良好に保つよう努めることとし、必要に応じて、情報共有等を行うこと。

(27) その他

- ア 店舗内で 110 番通報等、緊急事態が発生した場合には、速やかに県に報告すること。なお、この場合記者発表等を行う場合があるので、県と連携して対応すること。

イ この仕様書に定めるもののほか、県がレストランの営業に関し報告（使用洗剤等の品名・使用量、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する。

ウ その他、仕様書に定めのない事項については、県と協議して決定するものとする。

(参考)

一般社団法人日本大通リエリアマネジメント協議会（旧日本大通り活性化委員会）について

東庁舎のある日本大通り周辺では、日本大通り活性化を目的に様々な活動を推進する、日本大通リエリアマネジメント協議会が設置されている。定期的に行われる協議会では、日本大通りでのオープンカフェ・イルミネーション事業及び集客イベント等の企画・立案・運営を行っている。

(加入は任意であるが、加入する場合の問合せ先は次のとおり)

<問合せ先>

一般社団法人日本大通リエリアマネジメント協議会事務局（ルーデンス株式会社）

〒220-6004 横浜市西区みなとみらい2-3-1 クイーンズタワーA403号

TEL 045-227-7449