

**福山城福寿会館、ふくやま美術館及びふくやま芸術文化ホールにおける
喫茶室運営事業 仕様書**

1 目的

本仕様書は、福山城福寿会館、ふくやま美術館及びふくやま芸術文化ホール内に設置する喫茶室の運営にあたり、施設の状況や市が必要とする条件等を定めたもの。

事業者が企画提案を行い、事業を実施するためには、本仕様書に記載された事項を満たす必要がある。

2 使用物件・使用用途

(1) 施設概要

施設名	福山城福寿会館	ふくやま美術館	ふくやま芸術文化ホール	
所在地	丸之内一丁目	西町二丁目4番3号	松浜町二丁目1番10号	
建物概要	木造瓦葺2階建 延面積：872.48㎡ 敷地面積：7,395.44㎡ 和館・洋館・南茶室の3棟	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 延面積：7,007.31㎡ 敷地面積：109,790㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造 延面積：16,315.14㎡ 敷地面積：30,652.52㎡	
設置場所	洋館1階	1階	喫茶室 2階	パントリー 大ホール ホワイエ
床面積	洋館 77.58㎡	113.50㎡	喫茶室 85.10㎡	パントリー 10.50㎡

(2) 使用用途

原則として、喫茶室とする。ただし、ふくやま芸術文化ホールの喫茶室においては、公演がある日は原則として喫茶室として営業し、それ以外の日は自由な活用の提案を可能とする。

3 施設改修

運営に必要な改修は、自らの責任と負担により行うこと。また、改修内容については、事前に市と協議すること。

喫茶室の改修は、覚書締結後、市と協議の上、可能な期日から行うものとする。

(1) 建築設備に関する事項

既存仕上げ（面積は壁芯で算定）

【福山城福寿会館】

部屋名	床面積 (㎡)	高さ (m)	仕上げ		
			床	壁	天井
食堂(1)	38.43	2.8	カーペット	EP 塗装	EP 塗装
食堂(2)	20.65	3.2	タイル	EP 塗装	SOP 塗装
厨房	12.75	2.5	長尺塩ビ シート t=2	EP-G 塗装	石綿珪酸カルシウム板 EP-G 塗装
前室	5.75	2.4	タイル	EP 塗装	EP 塗装

【ふくやま美術館】

部屋名	床面積 (㎡)	高さ (m)	仕上げ		
			床	壁	天井
ホール	83.30	3.0	フローリング テラゾータイル	花崗石 JB 仕上	岩綿吸音板 着色
厨房	12.58	2.7	エポキシ系塗床 (モルタル下地)	VE 塗装	化粧石綿珪酸 カルシウム板
食品庫	6.17	2.5	長尺塩ビシート	EP 塗装	化粧石膏ボード
倉庫	8.10	2.4	長尺塩ビシート	EP 塗装	化粧石膏ボード
便所	3.35	2.4	タイル	タイル	化粧石綿珪酸 カルシウム板

【ふくやま芸術文化ホール】

部屋名	床面積 (㎡)	高さ (m)	仕上げ		
			床	壁	天井
喫茶室	66.78	3.8	フローリング (ナラ) t=12	腰壁：天然木練付 化粧板 t=10 クロス張 EP 塗装	着色岩綿吸音板 t=12 R 天井：EP 塗装
控室	2.45	2.4	PVC シート T=2	VP 塗装	岩綿吸音板 T=12
便所	3.02	2.4	テラゾー タイル 400 角	陶器質タイル 100×200	着色岩綿吸音板 t=12
厨房	12.85	2.6	厨房用床タイル 150 角 t=13 一部 長尺塩ビ シート	半磁器 100 角タイル 一部 塩ビシート	石綿珪酸カルシウ ム板 t=8 VP 塗装 一部 着色岩綿吸 音板 t=12
パントリー	10.5	2.6	PVC シート t=2	天然木練付化粧板 t=10 一部 塩ビシート	着色岩綿吸音板 t=12

※パントリーについては、大ホールホワイエにおいて、飲食可能。(客席内は飲食禁止)

(2) 設備に関する事項

- ・喫茶室における設備は、必要な場合は備品関係リスト等交付申込書を提出し、交付された備品関係リストを参照すること。
- ・空調設備の保守点検については、施設管理者が別に委託し、実施する。

(3) 改修可能な範囲

ア 改修不可とするもの

- 備付け建具を撤去すること。ただし、上張りの改修は可。
- 上記(2)に記載する電気及び水道容量を増加させること。また、供給会社を変更すること。
- 天井を張り替えること。

イ 市と協議し、許可を得た上で、運営事業者の負担において改修可能なもの。ただし、使用許可期間終了時には原則として原状復帰すること。

- 壁紙
- 床
- 看板の設置

ただし、建物へ直接取り付けられるものは不可とし、施設の外観や周辺の景観に配慮したも

のであること。

(エ) その他施設の内装、外観を崩さない軽微な改修

(4) 改修工事にかかる注意事項

- ・ 工事にあたっては、既存の配管、配線等十分に配慮すること。
- ・ 工事日程については、施設運営に支障のないよう、市及び施設管理者と事前に協議し、承認を受けること。特に、騒音や振動を伴う作業は休館日及び夜間に行うこと。
- ・ 既存設備の撤去は、事前に市と協議し、承認を受けること。なお、撤去費用、新設設備の設置費用、物品の搬入出、調整については、運営事業者の負担により行うこと。処分が必要なものは、運営事業者において適切に処理すること。
- ・ 改修工事中に発生した既存構造物・設備などの汚れ及び破損、物損は、運営事業者の責任において原状復帰すること。
- ・ 改修工事中、施設内外の利用者、通行人、近隣住民、近隣建物への安全対策に十分配慮し、損傷、損害のないよう事故防止に万全の安全対策をとること。万一、第三者に損害等を与えた場合は、運営事業者の責任において対応すること。
- ・ 改修工事に必要な関係法令、条例等はこれを遵守し、必要がある届出、手続き等は速やかに完了し、支障のないよう運営事業者が行うこと。また、これに要する費用は受注者の負担とする。

4 使用許可条件

(1) 営業日及び営業時間

施設名	福山城福寿会館	ふくやま美術館	ふくやま芸術文化ホール
各施設の 営業日	各施設の休館日（毎週月曜日など）を除く日。 条例に定める休館日は次のとおり。		
	毎週月曜日（その日が国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日に当たるときは、その日後において最も近い休日でない日）		
	1 2 月 2 8 日から同月 3 1 日までの日	1 2 月 2 8 日から翌年 の 1 月 1 日までの日	1 2 月 2 8 日から翌年 の 1 月 4 日までの日
営業時間	原則として、開館時間 内（午前 9 時から午後 5 時まで。月曜休館 日）の営業を行うこ と。 なお、開館時間外の営 業は午後 1 0 時まで可 能とする。ただし、詳 細は市との協議によ る。	原則として、開館時間 内（午前 9 時 3 0 分か ら午後 5 時まで。月曜 休館日）の営業を行う こと。	原則として、喫茶室は 公演及び貸館の状況に 応じた営業とする。（公 演がある日は喫茶室と して営業し、それ以外 の日は、自由な活用の 提案を可能とする。）た だし、パントリーの営 業は、公演主催者が希 望する場合のみとす る。

※必要に応じて喫茶室の営業日の拡大、臨時休業及び営業時間の延長・短縮は可能とする。

※施設の運営の都合により、休館日を変更する場合がある。

(2) 営業開始日

2026年（令和8年）4月1日

整備等の状況により、営業開始日の変更は可能とするが、5月に開催される福山ばら祭及びばらのまち福山国際音楽祭までには、営業開始できるよう整備を調整すること。

(3) 販売条件

ア 取扱メニューは事業者が定め、アルコール類の提供も可とする。また、ふくやま芸術文化ホールのパントリーのメニューではスイーツやパン等の軽食の提供が望ましい。ただし、市が適さないと判断するものの提供は認めない。

イ メニューは景品表示法に基づき、適切な表示をすること。

(4) 営業条件等

ア 食品衛生法に基づく営業許可の申請、その他法令上必要となる諸官庁への申請・届出等については、営業開始日までに、すべて事業者の負担において行うこと。

イ 常に衛生管理を徹底するため、衛生面での教育に重点を置いた研修体制を整え、事故防止に努めること。業務従事者の健康に留意し、定期的に健康診断を実施するとともに、感染症等への防止対策を講じて業務を行うこと。

万が一、業務従事者が感染症等に感染した場合は、即時に市に報告の上、市の指示に従い、当該業務従事者への措置及び他の者に感染が広がることがないように対策を迅速に講じること。なお、これらに係る費用はすべて事業者の負担とする。

ウ 食品衛生上の問題については、すべて事業者の負担と責任において対処すること。

エ 事故や犯罪若しくはこれらに準じる事態が発生した場合には、利用者への影響回避を最優先として適切に対処すること。また、発生した事項、その原因、影響範囲、対処方法等をまとめ、市に報告すること。なお、営業時間内外における事故や犯罪発生時の連絡体制を書面にてあらかじめ市に届け出ること。

オ 看板等の色彩及び配置などは、市の各施設と一体性を保つこと。

カ 営業上の必要から、店舗内を修繕・模様替え、その他原形を変更しようとするときは、あらかじめ書面をもって市の許可を受けなければならない。また、それらに要する費用は、事業者の負担とする。

キ 材料・商品等の搬入は、あらかじめ市と協議の上、決まった時間及び経路により事業者の責任で実施すること。

ク 廃棄物の回収は、あらかじめ市と協議の上、決まった時間及び経路により事業者の責任で実施すること。また、廃棄物の分別を適正に実施するとともに、廃棄量を把握し、廃棄物の抑制に努めること。

ケ 電話については市側で内線電話を設置するが、別途外線電話を設置する場合は、その費用は事業者の負担とすること。

コ 喫茶室に関する仕様は、本プロポーザルで選定された事業者の提案を基に、改めて市と協議を行いながら決定することとする。

(5) 駐車場

喫茶室利用者は、次の駐車場を使用した場合、駐車料金を1時間まで免除する。

ア 福山城福寿会館及びふくやま美術館喫茶室の利用者

福山城博物館駐車場、ふくやま美術館駐車場、ふくやま文学館駐車場

イ ふくやま芸術文化ホール喫茶室の利用者

松浜町駐車場

(6) 景観及び環境保全

喫茶運営にあたっては、施設の外観及び周辺の景観を害さないよう、また周辺住民の住環境等に配慮すること。

5 行政財産の使用許可

(1) 内容

市は地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第7号の規定に基づき、事業者に対し喫茶室の使用を許可する。

(2) 期間

ア 期間は、2026年（令和8年）4月1日から2027年（令和9年）3月31日までとして覚書を締結し、協議により覚書を更新する。更新期限は最長で、2031年（令和13年）3月31日までとする。

なお、この期間には、喫茶室の開業に向けた内装、設備等の工事、開店準備の期間を含むものとする。閉店に伴う原状回復期間については、行政財産の使用許可期間内とする。

※次回の喫茶室運営事業者選定の結果、選ばれた事業者が希望する場合には、原状回復は必ずしも必要ない。

イ 事業者は、各喫茶室について行政財産使用許可を受けること。喫茶室の設置場所について、覚書とは別に行政財産の使用許可を受けることとし、行政財産の使用許可期間は原則1年以内であることから、事業者は年度ごとに許可の更新を行うこととする。

許可更新にあたっては、経営状況等について、審査を行う場合がある。

ウ 更新は初回の許可を含め5回（最長営業期間は2031年（令和13年）3月31日までとする。ただし、ふくやま美術館は、本年度から大規模改修に向けた検討を行っている。大規模改修は、2028年度（令和10年度）から3年程度の改修期間を予定しているため、更新は初回の許可を含め3回（2029年（令和11年）3月31日まで）を基本とし、大規模改修の進捗状況によっては、5回（最長営業期間は2031年（令和13年）3月31日まで）とする。

エ 施設の整備、自然災害、感染症・疫病その他の非常事態等により、市が施設の休館を決定した場合はそれに従うものとし、そのために本件事業が実施できなかった結果、損害が生じた場合、市は事業者の損害を賠償する責任を負わない。

6 ふくやま美術館の大規模改修期間の営業について

ふくやま美術館の改修期間中は、ふくやま美術館は休館となるが、市との協議により、改修の妨げにならない程度で喫茶室のみ運営することも可能とする。

なお、改修期間中に喫茶室を運営する場合は、行政財産使用料が発生するが、運営を行わない場合は、免除とする。

7 城泊事業の実施運営に係る営業について

原則として第三者への譲渡・転貸は禁止とする。ただし、福山城においては、文化財の活用及び

保全の取組の一環として、福山城城泊事業に取り組んでおり、福寿会館の喫茶室を福山城城泊事業の実施運営に係る調理場及び食事提供の準備の場として使用している。本プロポーザル申込事業者においても、福山城城泊事業の趣旨を理解し、協力を前提に申込を行うものとする。

8 行政財産使用料

(1) 使用料は、次のとおりとする。

施設名	福山城福寿会館	ふくやま美術館	ふくやま芸術文化ホール
固定額 (月額)	10,150円 (福山城条例第18条 の3に基づく)	福山市普通財産(不動産) 貸付要領に基づき算出(8 1,000円程度)	66,000円 (ふくやま芸術文化ホール 条例第14条に基づく)

なお、福山城公園(ふくやま美術館東側噴水広場)の使用料は、福山市都市公園条例及び同条例施行規則に基づき算出する。

(2) その他

ア 使用料は、施設管理者が毎月請求する。

イ 企画提案後又は使用許可期間中、消費税率の改定等があった場合には、使用料の見直しに関する協議を行う場合がある。

9 必要経費等の負担

次に掲げる費用は、すべて事業者の負担とする。

(1) 開業及び運営のための施設設備整備及び備品等購入費

(2) 店舗の設置・運営に係る電気水道使用料については、施設管理者から別途使用料を請求するので、定められた期日までに支払うこと。ガスについては、運営事業者において福山ガス株式会社と契約し、福山ガス株式会社からの請求により支払うこと。ただし、福寿会館喫茶室においては、ガスの使用は不可とする。

ア 福山城福寿会館

- ・電気 個別メーターにより使用量を算出し、計算
- ・水道 福山市上下水道局の水道・下水道料金単価により算出

イ ふくやま美術館

- ・電気 個別メーターにより使用量を算出し、計算
- ・水道 福山市上下水道局の水道・下水道料金単価により算出

ウ ふくやま芸術文化ホール

- ・電気 ホール全体分の請求額から基本料金を減じ、全使用電力量を徐じた額
- ・水道 福山市上下水道局の水道・下水道料金単価により算出

(3) 廃棄物の処分費

(4) 利用者による設備汚損、破損に対する対応経費

(5) 事業運営に当たり、市又は利用者に損害を与えた場合の損害回復及び損害賠償費

(6) 事業運営のため事業者が講じたセキュリティー経費

(7) 使用許可終了に伴う原状回復に係る費用

(8) その他喫茶室の運営に関する一切の経費

10 損害賠償等

- (1) 事業者は、その責に帰すべき事由により、使用物件及び市施設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損害額に相当する金額を損害賠償として支払うこととする。ただし、事業者の負担により原状回復した場合は、この限りでない。
- (2) 事業者の責に帰すべき事由により、第三者に損害を与えた場合には、すべて事業者の負担と責任において賠償すること。
- (3) 地震等の災害により、喫茶室の区画の全部又は一部が滅失又は毀損したときは、喫茶室整備に係る責任区分に応じ、市又は事業者が、速やかな復旧に努めることとし、復旧に係る費用は、その責任区分によって復旧に当たった者の負担とする。
- (4) 利用者とのトラブル等は、迅速かつ誠実に対応し、速やかに市に報告すること。なお、市は市の責に帰すことが明らかな場合を除き、当該喫茶室に関わる盗難事故や破損事故等に関しては、一切の責任を負わない。
- (5) 施設の整備、自然災害、感染症・疫病その他の非常事態等により、市が施設の休館を決定した場合はそれに従うものとし、そのために本事業が実施できなかった結果、損害が生じた場合、市は事業者の損害を賠償する責任を負わない。

11 禁止事項

- (1) 事業者は、使用許可物件を善良なる管理者の注意をもって使用すること。
- (2) 各施設の敷地内は指定された場所以外は禁煙とする。
- (3) 業務従事者等の駐車場については、4(5)の駐車場の使用は不可のため、別途確保すること。

12 運営にあたっての留意事項

- (1) 食品衛生法、各施設管理上の諸規則その他法令、規則等を遵守すること。
- (2) 業務従事者は、清潔感のある身なり（名札は必ず着用すること。）で業務にあたること。
- (3) 利用者に対して親切丁寧な接遇に努めるとともに、事業者は、これを遂行するため、積極的な接遇研修の実施に努めること。
- (4) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び守秘義務を徹底すること。
- (5) 商品及びサービス等について改善すべき事由が生じた場合には、市と協議し、速やかに必要な措置を講ずること。
- (6) 喫茶室の積極的な活用に向けて、必要に応じて市及び施設指定管理者と連携・協力を行うこと。
- (7) 喫茶室及び周辺の整理整頓に心がけ、施設の美観、衛生環境を損なわないようにすること。
- (8) 市が指定する期日までに、利用状況及び売上実績を報告すること。
- (9) 喫茶室内には事業者や事業運営と関係ない広告を掲示しないこと。
- (10) 喫茶室内の備品等の配置、通路等については、車いすや体の不自由な方が安心して移動できるよう必要なスペースを確保すること。
- (11) 喫茶室の運営や販売商品等に関する問い合わせ、苦情等については、事業者の責任において、誠意をもって対応し、必要に応じて、その内容及び対応の状況を遅滞なく市に報告すること。
- (12) 喫茶室の運営に関し、市が事業者との協議を必要とする場合には、速やかに対応すること。
- (13) その他、本仕様書に定めのない事項については、市と事業者が協議の上、決定する。