

尾道市新本庁舎カフェ事業者選定プロポーザル実施要領

1 目的

本要領は、尾道市役所新本庁舎（以下「新本庁舎」という。）のテナントスペースにカフェ等を誘致することで次の目的を実現するため、カフェ等を運営する事業者（以下「カフェ事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により選定するために必要な事項を定める。

- (1) 新本庁舎の営業時間（市役所開庁時間及び共用スペースの開放時間）において、来庁者に飲食物（飲料及び軽食）を提供すること。
- (2) 魅力の高いカフェ等が営業されることで、新本庁舎への来訪機会を増加させること。
- (3) 新本庁舎を有効活用することで、尾道市（以下「本市」という。）の歳入を増加させること。

2 事業概要

事業内容及び物件概要は、下表のとおりとし、物件の詳細図面等は、添付資料「新本庁舎図面（配置図・平面図）（別添②）」及び「カフェ工事区分（別添③）」を参照すること。

項 目	内 容 及 び 概 要										
事業内容	カフェ等（飲食業）の運営 <カフェ等の定義> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">業務の範囲</td> <td>店舗内での飲食並びにテイクアウトを想定した飲料及び軽食の提供を行う。</td> </tr> <tr> <td>飲料の範囲</td> <td>コーヒー、紅茶、ジュースなど、アルコールを含まない飲料とする。</td> </tr> <tr> <td>軽食の範囲</td> <td>パン、サンドイッチ、ケーキ類など、調理済みのもので、そのまま又は温めて提供できるものとする。油の使用等、店舗外に調理の匂いが出るようなものは避けること。</td> </tr> <tr> <td>営業日</td> <td>土日祝日も含め、年間通しての営業を原則とする。</td> </tr> <tr> <td>営業時間</td> <td>午前7時から午後9時までの範囲で、10時間以上営業でき、市役所開庁時間（午前8時30分から午後5時15分）は開店していることが望ましい。様式第5-2号で予定営業時間を提案すること。</td> </tr> </table>	業務の範囲	店舗内での飲食並びにテイクアウトを想定した飲料及び軽食の提供を行う。	飲料の範囲	コーヒー、紅茶、ジュースなど、アルコールを含まない飲料とする。	軽食の範囲	パン、サンドイッチ、ケーキ類など、調理済みのもので、そのまま又は温めて提供できるものとする。油の使用等、店舗外に調理の匂いが出るようなものは避けること。	営業日	土日祝日も含め、年間通しての営業を原則とする。	営業時間	午前7時から午後9時までの範囲で、10時間以上営業でき、市役所開庁時間（午前8時30分から午後5時15分）は開店していることが望ましい。様式第5-2号で予定営業時間を提案すること。
業務の範囲	店舗内での飲食並びにテイクアウトを想定した飲料及び軽食の提供を行う。										
飲料の範囲	コーヒー、紅茶、ジュースなど、アルコールを含まない飲料とする。										
軽食の範囲	パン、サンドイッチ、ケーキ類など、調理済みのもので、そのまま又は温めて提供できるものとする。油の使用等、店舗外に調理の匂いが出るようなものは避けること。										
営業日	土日祝日も含め、年間通しての営業を原則とする。										
営業時間	午前7時から午後9時までの範囲で、10時間以上営業でき、市役所開庁時間（午前8時30分から午後5時15分）は開店していることが望ましい。様式第5-2号で予定営業時間を提案すること。										

所在地	尾道市久保一丁目15番1号 新本庁舎内
建物階層	地下1階、地上5階
店舗位置	新本庁舎1階の一部（北西角）
面積	約54㎡。ただし、区画内に建物構造の柱があるため、有効面積はこれ以下となる。
客席数	店内飲食スペース及び屋外の共用スペースでの飲食（テイクアウト）を想定し、様式第5-2号で店内飲食スペースの客席数を提案すること。
賃料	(1) 月額150,000円（税込）を基礎額とし、様式5-2号で賃料を提案すること（上限額及び下限額は、設定しない）。 (2) 賃料は、候補者の選定に当たっての評価項目となる。 (3) 賃料以外の費用負担は、別表1「費用区分」を参照のこと。
各種設備	(1) 内装工事及び店内に設置する厨房機器、什器類等、運営に必要な設備等は、カフェ事業者が設置すること。 (2) 配管を必要とする設備は、準備された配管を活用して設置することを原則とする。 (3) 各種設備の工事区分については、添付資料「カフェ工事区分（別添③）」のとおりとするが、現在計画している内容であり、今後変更になる場合がある。
外部看板	店舗外部に設置する看板等は、尾道市景観条例（平成18年条例第64号）に適合した仕様とするとともに、新本庁舎の外観イメージに合わせたものとするため、事前に本市の承認を得ること。
運営期間	(1) カフェ事業者は、新本庁舎竣工前に賃貸借契約を締結して店舗の工事を行い、新本庁舎開庁（平成31年10月頃を予定）に合わせてカフェ等を開店するものとする。 (2) 新本庁舎の開庁時期は、建設工事の進捗状況により変更する場合がある。 (3) 賃貸借契約の期限は、開店日から起算して5年を経過した日を限度とする。 (4) カフェ事業者が賃貸借契約の更新を希望する場合は、本市との協議により、1年契約により更新することができる。ただし、更新は5年を限度とし、再度カフェ事業者選定の公募を行うが、応募を妨げるものではない。

	<p>(5) 賃貸借契約の締結日から店舗工事に着手する日の属する月の前月までの賃料は、0円とする。</p> <p>(6) 賃貸借契約期間が満了したとき、又は契約を解除したときは、カフェ事業者の負担により2週間以内に原状に回復させること。</p> <p>(7) カフェ事業者は、賃貸借契約を解除しようとするときは、本市に対して6か月前までに文書で通知すること。</p>
駐 車 場	<p>(1) カフェ等の開店時期には、来庁者や観光客が利用可能な駐車場が93台分整備され、庁舎整備が完了する平成32年度（2020年度）末には、最終的に196台分の駐車場が整備される計画になっている。</p> <p>(2) 現在、本庁舎の駐車場は、市役所開庁日は一律30分無料の運用を行っている。</p>
駐 輪 場	<p>(1) 新本庁舎の北側には、約40台分の駐輪場を整備する。</p> <p>(2) サイクリストの立寄りを想定し、サイクルスタンドを設置する。</p>
そ の 他	<p>(1) 新本庁舎の職員数は、550人程度を予定する。</p> <p>(2) 新本庁舎の来客数は、推計していないが、現庁舎の駐車場は、平日は約880台、休日は約530台（平成30年6月平均）の利用がある。</p> <p>(3) テナントスペースは、新本庁舎から独立した区画となっており、新本庁舎の営業時間に関係なく開店することができる。</p> <p>(4) 新本庁舎では、2階の多目的スペース（約300人収容）や屋上の展望デッキなどを夜間・休日も開放し、集客を図るよう計画している。（開放時間は、午後9時頃までを想定している。）</p>
特記事項	<p>(1) 新本庁舎の1階と5階にそれぞれ約1.7㎡の自動販売機設置スペースがあり、別途入札により賃貸借人を決定する。</p> <p>(2) 現庁舎において、午後0時から1時までの1時間、福祉事業所がロビーで弁当、パン、ジュース等の販売を行っているが、新本庁舎においても同様の取組みを行う予定としている。</p>

3 選考方式

- (1) 候補者の選考は、尾道市新本庁舎カフェ事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において行う。
- (2) 候補者の選考は、選考会（プレゼンテーション及びヒアリング）を実施した

上で審査を行い、最優秀者1者及び優秀者1者を特定する。ただし、参加表明者が4者を超えるときは、事前に書類審査による一次選考を行うことがある。

(3) 委員会は、次の5名で構成する。

学識経験者1名、本市関係部門の部長級職員4名

4 選定スケジュール

内 容	日 時
実施要領等の配布、参考資料の配布、資料閲覧	平成30年9月26日（水）から
実施要領等及び提案書に係る質問書の受付期限	平成30年10月5日（金）午後5時まで
質問書に対する回答	平成30年10月10日（水）午後5時までに回答
参加表明書等の受付期限	平成30年10月15日（月）午後5時まで
提案書等の受付期限	平成30年10月31日（水）午後5時まで
（参加者が4者を超える場合） 書類審査による一次選考	平成30年11月1日（木）から11月7日（水）まで
（一次選考実施の場合） 一次選考結果通知の発送 （一次選考未実施の場合） 選考会参加要請書の発送	平成30年11月9日（金）まで
選考会（プレゼンテーション、ヒアリング）	平成30年11月19日（月）（予定）
選定委員会	平成30年11月19日（月）（予定）
選定結果通知書の発送	平成30年11月30日（金）（予定）

5 参加資格

本選考に参加することができる者は、次のいずれにも該当する事業者とする。

- (1) 本市に納付すべき市税の滞納がないこと、並びに国に納付すべき消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (2) 公告の日において、日本国内においてカフェの運営事業を継続して3年以上実施している実績を有する者であること。
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づいて更生手続開始の申立てがなされている者及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づいて再

生手続開始の申立てがなされている者である場合にあっては、手続開始の決定がなされていること。

- (5) 代表者又は自社の役員等が、尾道市暴力団排除条例（平成24年条例第13号）第2条第2号又は第3号に該当しないこと。
- (6) 営業に当たって必要となる保健所等の営業許可等が受けられる見込みがあり、開店までに必要な許可等を受けることができること。

6 応募者の制限

次に該当する者は、参加資格を満たしている者であっても、本プロポーザルに応募できない。

- (1) 委員会の委員及びその親族
- (2) 委員会の委員及びその親族が主宰、役員又は顧問をしている営利組織に属している者
- (3) 委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者（「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。）
- (4) 委員会の委員が大学に所属する場合において、その委員の研究室に現に属している者

7 参加手続等

- (1) プロポーザルに係る書類等の配布

平成30年9月26日（水）から同年10月15日（月）までの間に、尾道市ホームページからダウンロードすること。

(URL : <http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/>)

- (2) 質問書の提出

参加表明書等又は提案書について質問がある場合は、質問書（様式第7号）を作成し、次のとおり提出すること。

ア 受付期間

- (ア) 平成30年9月26日（水）から同年10月5日（金）午後5時まで
- (イ) 持参による受付は、土・日曜日及び祝日（以下「休日」という。）を除く午前9時から午後5時までとする。

イ 提出方法

本要領第14項の事務局へ持参、郵送、ファックス又は電子メールのいずれかの方法により提出するものとする。（受付期間内必着）

ウ 回答方法

受け付けた質問に対する回答は、平成30年10月10日（水）までに随時、本市ホームページに掲載することとし、個別の回答は行わない。

(3) 参加表明書等の提出

ア 受付期間

- (ア) 平成30年9月26日(水)から同年10月15日(月)午後5時まで
(イ) 持参による受付は、休日を除く午前9時から午後5時までとする。

イ 提出方法

本要領第14項の事務局へ持参又は郵送(一般書留、簡易書留又は特定記録郵便に限る。)により提出するものとする。(受付期間内必着)

ウ 提出書類

様式等	提出部数、留意事項等
参加表明書(様式第1号)	1部
参加表明書等受領書(様式第2号)	1部 参加表明書受付時、本市担当者が受付印を押印の上、提出者に返却する。 郵送で提出する場合は、82円切手を貼付した返信用封筒を同封すること。

エ 添付書類

書類名	提出部数、留意事項等
財務諸表	1部 直近の決算に係る貸借対照表、損益計算書(損益計算書については、カフェ事業に係るものも併せて提出のこと。)
登記事項証明書	1部 写し可。3か月以内のもの 法務局が発行する履歴事項全部証明書又は現在事項全部証明書
印鑑証明書	1部 写し可。3か月以内のもの 法務局が発行する印鑑証明書
市税完納証明書(市内の事業者に限る。)	1部 写し可。3か月以内のもの
消費税及び地方消費税の納税証明書	1部 写し可。3か月以内のもの 管轄の税務署で交付される、納税証明書「その3 未納税額のない証明用」(消費税及び地方消費税に係るもの)又は「その3の2」、「その3の3」でも可とする。

(4) 参加資格審査と結果の通知

尾道市長は、参加表明者の参加資格を審査し、その結果を「参加資格確認結果通知書」により通知する。

8 提案書等の提出

(1) 提案書等の提出

ア 受付期間

(ア) 平成30年9月26日(水)から同年10月31日(水)午後5時まで

(イ) 持参による受付は、休日を除く午前9時から午後5時までとする。

イ 提出方法

本要領第14項の事務局へ持参又は郵送(一般書留、簡易書留又は特定記録郵便に限る。)により提出するものとする。(受付期間内必着)

ウ 提出書類

様式等	提出部数、留意事項等
提案提出書(様式第3号)	1部
選考会出席者届出書(様式第4号)	1部
提案書(様式第5-1~5-3号)	8部 A3版で作成すること。 様式第5-3号の提出は任意とする。
提案書等受領書(様式第6号)	1部 提案書受付時、本市担当者が受付印を押印の上、提出者に返却する。 郵送で提出する場合は、82円切手を貼付した返信用封筒を同封すること。

(2) 提案を求めるテーマ

様式第5号は、次に掲げるテーマについて提案を記載すること。

ア テーマ1 『これまでの実績について』(様式第5-1号)

(ア) 日本国内の店舗数、平均来店者数などの事業情報

(イ) 既存店舗写真、メニュー、価格、客層、採算性などの店舗情報

イ テーマ2 『新本庁舎カフェのコンセプトについて』(様式第5-2号)

(ア) 店舗イメージ(簡易なパースや、既存店舗の画像活用でも可。)、営業時間、接客方針、客席数、採算性の見込みなど

(イ) メニュー、価格の設定案

(ウ) 新本庁舎カフェのレイアウト案(添付資料図面に手書きしたものでも可。)

(エ) 従業員の教育体制

(オ) 月額賃料の提案額

ウ テーマ3 テーマ1及び2以外の事項で、独自にテーマを設定するものがあれば提案すること。(様式第5-3号)(任意)

(例) SNS等を活用して店舗情報発信を行う

サービスの一環として、庁舎内に限り予約や配達ができる

店舗オリジナルのクーポンが発行できる 等

9 選考

(1) 特定

選考会において、提案書の内容に係るプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、その提案内容を審査、採点のうえ、最優秀の者を最優秀者に、次点者を優秀者として特定する。ただし、参加表明者が4者を超えるときは、事前に書類審査による一次選考を実施することがある。

(2) 一次選考を実施する場合は、次の日程及び方法により行う。

ア 審査期間 平成30年11月1日（木）から同月7日（水）まで

イ 結果通知 平成30年11月9日（金）までに発送予定

ウ 一次選考は、本要領第7項(3)及び同第8項(1)のウの書類を審査、採点のうえ、採点結果に基づき上位から4者を選考の対象者として選定する。

エ 一次選考で選定された者に対しては、「選考会参加要請書」を、選定されなかった者に対しては、「非選定通知書」を郵送することによって選考結果を通知する。

(3) 日時・場所

プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時及び場所は、「選考会参加要請書」により通知する。

(4) 出席者

選考会には、選考会出席者届出書（様式第4号）で届け出があった者（3人以内）のみが出席できるものとし、出店責任者は必ず出席しなければならない。

(5) プレゼンテーションに当たっての留意事項

ア 提出した提案書の内容及びその補足説明についてのみ行うこと。

イ 資料の追加配布（提出していない資料をプロジェクターで投影する等の行為を含む。）は、認めない。会場には、ノートパソコン、プロジェクター及びスクリーンを本市が用意する。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングは非公開により実施する。

(6) 結果通知

審査の実施後、文書及び電子メールで通知するとともに、本市ホームページにて公表する。

(7) 審査項目

審査項目は別表2のとおりとし、「ア 事業者の実績」、「イ コンセプト」及び「ウ 価格点」の点数を合算した合計点数の順位により、最上位の者を最優秀者として選定する。合計点数の同じものが2者以上あるときは、「イ コンセプト」の点数の高いものを上位として順位を決定し、更に点数が同じものが2者以上あるときは、くじにて順位を決定する。ただし、参加表明者のア及びイの採点小計がア及びイの配点小計の50%未満の場合は、候補者の対象とはならない。

1 0 賃貸借契約に関する事項

(1) 契約の相手方の特定

本市は、最優秀者として特定した者を店舗賃貸借契約に係る随意契約の相手先とするとともに、店舗内観、外観及び設備等の詳細内容を協議し、開店に必要な工事等について調整・協議を行うものとする。ただし、次のいずれかに該当し、賃貸借契約が締結できない場合は、優秀者を契約の相手先として再度特定するものとする。

ア 最優秀者が、地方自治法施行令第167条の4に規定する者に該当することとなったとき。

イ 最優秀者が、特定後に本要領第11項に掲げる失格条項に該当して失格となったとき。

ウ 最優秀者が賃貸借契約の締結を辞退したとき。

(2) 仕様及び実施条件

賃貸借物件の仕様については、カフェ工事区分（別添③）に定めるほか、提案書に記載された内容を尊重し、賃貸人、賃借人協議の上で定める。

(3) 契約

賃貸借契約は、尾道市契約規則（昭和39年規則第28号）によるものとする。

(4) 失格による契約の解除

賃貸借契約後に、契約者が本要領第11項に定める失格条項に該当していたことが明らかとなった場合には、契約の解除を行うものとする。

1 1 参加者の失格

参加者が次のいずれかに該当した場合には、その者の提出した参加表明書及び提案書を無効とし、提出者は本プロポーザルへの参加資格を失う。

(1) 提出書類が、指定する様式によらないほか、次のいずれかに該当する場合

ア 受付期限並びに提出場所及び方法が指定と異なる場合

イ 記載上の留意事項に沿った書類の提出がなかった場合

ウ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合

エ 許容された表現方法以外の表現が用いられている場合（プレゼンテーション及びヒアリングを含む。）

オ 虚偽の記載をした場合。契約締結後に判明した場合においても同様とする。

(2) 委員会及び事務局関係者に、直接、間接を問わずプロポーザルに関して不正な接触又は要求をした場合

(3) 審査の公平性に影響を与える行為があったと委員会が認めた場合

1 2 その他

(1) 本件に係る費用負担

提案書等の作成、提出、選考会への参加など、本プロポーザルの参加に要する費用は、その一切を参加者の負担とする。

(2) 書類提出に当たっての留意事項

ア 提出書類について、持参以外の方法による場合の不達及び遅配を原因とする提出者の不利益が生じても、本市はこの責めを負わない。提出者においては、特定記録郵便等の利用又はファクス若しくは電子メールの着信確認を行うなどの対策を講じること。

イ 提出された参加表明書及び提案書は、提出期限までは自由に変更することができる。ただし、変更しようとする場合は、提出された書類を持ち帰り、改めて変更された書類を提出すること。

ウ 提出期限を過ぎた後は、参加表明書及び提案書を変更することはできない。

(3) 使用言語及び通貨

提出書類等の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨並びに日本国の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限る。

(4) 提案書等の取扱い

ア 提出された参加表明書及び提案書は、返却しない。

イ 提出された参加表明書及び提案書の著作権は提出者に帰属するものとし、提出者に無断で利用しない。ただし、本市は、本プロポーザル手続及びこれに係る事務処理に必要な範囲において、提案書等の複製、記録及び保存を行う。

ウ 最優秀者に特定された提案書は、本プロポーザルにおける審査、評価及び特定結果についての説明責任を果たすべき趣旨から、その内容を公開する。

(5) 追加資料

業務実績等の確認のため、追加資料の提出を求めることがある。

1.3 添付資料

(1) 提出書類の様式（別添①）

(2) 新本庁舎図面（配置図・平面図）（別添②）

(3) カフェ工事区分（別添③）

1.4 事務局（問合せ先）

尾道市役所総務部総務課

〒722-8501 尾道市久保一丁目15番1号

電話 (0848) 38-9334 (直通)

FAX (0848) 37-2740

電子メールアドレス somu@city.onomichi.hiroshima.jp

別表 1

費用区分

項目	内容	本市	事業者
店舗賃借料		—	○
契約保証金	尾道市契約規則第5条の定めによる。	—	○
光熱水費	店舗壁面の間接照明（北面及び西面）及び西面自動ドアの電気代	○	—
	電気（本市が検針し、事業者に請求）	—	○
	ガス（別途ガス会社との供給契約が必要）	—	○
	水道（本市が検針し、事業者に請求）	—	○
	電話回線使用料（外線のみ）	—	○
	内線使用料	○	—
店舗の備品等	運営に必要な什器類のほか、本市が用意する配管及び配線以外の設備を含む。	—	○
店舗内の清掃費		—	○
ごみ処分費	事業所ごみとして事業者が処理すること。共用スペースに1か所以上の専用ごみ箱を設置すること。（設置場所は本市と協議）	—	○
食材料費		—	○
消耗品費		—	○
人件費	従業員の被服費、検診費等の費用を含む。	—	○
各種許可等に係る申請手数料等		—	○
自動ドア保守費	定期メンテナンスは、本市が実施する。	○	—
空調設備保守費	定期メンテナンスは、本市が実施する。ただし、フィルター清掃及び交換は事業者が実施すること（予備フィルターは本市が支給する。）。	○	—

※各種設備関係の費用区分については、添付資料「カフェ工事区分（別添③）」を参照のこと。

別表 2

審 査 項 目

審査項目		配点
ア 事業者の実績	日本国内での運営実績	20
	既設店舗の魅力度	30
イ コンセプト	出店の意気込み	20
	メニューと設定価格	35
	サービス	35
	店舗イメージ、レイアウトプラン	50
	情報発信力	10
ウ 価格点	提案される月額賃料	100
合 計		300