

津山市ふれあいサロン飲食店等運營業務に係る公募型プロポーザル実施要領

1. 目的

ふれあいサロンに隣接する現喫茶施設を活用して、ふれあいサロン利用者や地域住民等（以下、「施設利用者等」という。）に飲食を提供するにあたり、良質な食事と質の高いサービスが提供できる事業者を、公募型企画競争方式（プロポーザル方式）により次のとおり募集するもの。

2. 施設の概要

(1) 設置者

津山市

(2) 地番

津山市南新座34番地（アリコベール・しんぎ2階の一部）

(3) 敷地面積

69.30㎡（共有部分を除く）

(4) 構造

鉄筋コンクリート造

(5) 建築年度

平成元年度

(6) 施設内容

厨房、客席、物置、洗面・トイレ（詳細は別紙図面のとおり）

(7) 供給施設の状況

ア. 電気 従量電灯B、低圧

イ. ガス 都市ガス

ウ. 給水 受水槽方式

エ. 排水 公共下水道

(8) 利用実績

年間利用者 5,916人（令和4年度 延べ人数）

半数以上がふれあいサロンの会議利用者（令和5年度 飲食店調査より）。

(9) 隣接施設

ア. 施設名

ふれあいサロン

イ. 施設概要

高齢者相互や、他世代による交流施設として津山市高齢介護課にて運営。

ウ. 年間利用者（令和4年度実績）

10,209人

エ. 開館時間

9時から21時まで

オ. 定休日

毎週火曜日、12月28日から翌年1月3日まで

(10) その他

アリコベール・しんぎ共有部分の利用については、アリコベール・しんぎ管理組合及び市へ事前に協議を図ること。

3. 使用許可

津山市公有財産取扱規則（昭和40年4月1日 津山市規則第15号）第26条に基づき、事業者は公有財産借受申請を行い、市は使用を許可する。

使用許可期間については、次のとおりとする。

- (1) 営業開始日は、原則として令和6年5月1日から令和6年8月30日までの間に開始するものとし、市と事業者との協議により決定する。
- (2) 使用期間は、5年以内とするが、それ以降も使用の継続を希望する場合は、利用状況、経営状況等を勘案の上、市がその延長を決定し、事業者は必要な手続きを行う。
- (3) 使用の継続を希望しない場合、事業者は6か月前までに書面にて意思表示をしなければならない。

4. 運営事業者の費用負担

営業に必要な設備機器、什器等は運営事業者の費用負担とするが、賃貸借契約締結時点で施設に付随している備品等を事業者は利用することができる。また、以下のものは運営事業者の負担とする。

(1) 貸付料

飲食店の運営に係る貸付料については次のとおり算出する。

前年度の固定資産税の課税標準額 × 10 / 100

ア. 貸付料は1円単位とする（1円未満は切り捨て）。

イ. 貸付期間が1年に満たないとき、又は1年未満の端数があるときは日割り計算とする（365日計算）。

ウ. 固定資産税の課税標準額は、ふれあいサロンと飲食店を合わせた全体の課税標準額に対して、面積配分により飲食店部分を算出した額とする。

【参考額】令和5年度基準で算出した場合の貸付料 月額27,789円

(2) 電気・ガス・上下水道の使用料

飲食店には光熱水費の別メーターを設置しておらず市で新たに設置する予定もない。そのため光熱水費についてどの様に支払いを行う予定であるか提案すること。なお、ガス代及び上下水道代については、ふれあいサロンとの面積配分による負担を認

めない。

- (3) ごみ処理に関する費用
- (4) 電話等を接続する場合、その工事費用及び使用料
- (5) 駐車場料金

飲食店専用の駐車場は設けていないため、ふれあいサロンの駐車場を利用する場合は面積配分で市へ負担分を納付するか、事業者で別途駐車場の賃貸契約をすること。

- (6) 上記以外で運営事業者の費用負担とすべきもの（人件費、営業許可、仕入費用など）
- (7) その他リスク分担については、【別表1】のとおり。

5. 運営に当たっての基本的な考え方

施設利用者等が快適な飲食環境を体感できるよう、心のこもったサービスと料理等の提供を目指すものとする。

なお、企画提案に当たり次の事項に留意すること。

(1) 店舗内容

ア. 利用者ニーズに対応可能な店舗構成

(ア) 食事と飲料の両方を提供できるものとする。

(イ) 飲料は数種類用意すること。酒類の提供については市との協議による。

なお、酒類の提供を行う場合は、飲酒運転の注意喚起を行うこと。

(ウ) 利用者のニーズに沿ったメニューを中心に提供すること。

なお、店舗の外観・内装については良好な景観を形成すること。

(2) 施設利用者等サービス向上への配慮

ア. 施設利用者等が気軽に利用でき、かつ、内容に満足できるメニュー構成・価格

イ. 施設利用者等に配慮した営業時間の設定

ウ. 高齢者や障害者、子連れでの利用者に対し、可能な範囲で最大限配慮すること。食堂内は、厨房等を含め全面禁煙とする。

(3) 環境への配慮及び衛生管理の取組み

ア. リサイクルの推進や廃棄物発生の抑制

イ. 店舗から発生する廃棄物の適正な回収・廃棄

ウ. 適切な清掃

(4) 安定的な店舗運営

ア. 安全管理

イ. 健全な収支計画

「4. 運営事業者の費用負担」に記載した費用負担を考慮したうえで、収支計画をたてること。

ウ. 災害等緊急時の対応

(5) その他（アピールすべき事項等）

出店に際しアピールすべき事項・優位性

6. 留意事項

(1) 使用上の制限

事業者は、使用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らない。事業者の責任と費用負担に基づき、貸付物件及び附属設備等の清掃、維持管理、修繕、点検及び防火、防災への備えを行うものとする。また、用途や使用目的を変更しようとする場合は、事前に変更する理由及び変更後の内容について市に協議の申出を行い、双方協議の上、変更を決定するものとする。加えて、貸付物件を第三者へ転貸しようとするとき（市が事業遂行上必要と認める場合に限る。）においても、事前に市の承諾を得なければならない。

(2) 使用許可の取消し又は変更

市又は事業者は、貸付期間にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は、使用許可の全部もしくは一部を取消することができる。この場合において、事業者に損害又は損失が生じて、市はその賠償又は補償の責めを負わない。

ア. 双方合意の上で事業を終了するとき。

イ. 事業者が貸付料の納付義務を履行しないとき。

ウ. 事業者が前項の用途制限規定に違背したとき。

エ. 事業者が無断で転貸や貸付物件の原形の変更又は建物若しくは工作物の設置、その他の禁止事項を行ったとき。

オ. 事業者が応募資格の詐称その他不正な手段により使用許可を受けたとき。

(3) 原状回復及び返還

事業者は、使用許可が取り消されたとき又は使用期間が満了したときは、自己の費用で使用物件を原状に回復し、市が指定する期日までに返還すること。ただし、貸主が貸付物件を現状に回復させる必要がないと認めたときはこの限りでないが、原状復帰することなく放置された設備等については、所有権を放棄したものとみなす。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、市が原状回復のための処置を行い、その費用の支払いを事業者に請求することができる。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ない。

(4) 損害賠償

事業者は、本事業の実施にあたり、第三者と紛争が生じた場合、又は市若しくは第三者に損害を与えた場合には、事業者の責任と費用負担において、その紛争を解決し、又はその損害を賠償するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由がない場合は、この限りでない。また、事業者がその責めに帰する理由により、使用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市に支払わなければならない。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

でない。

(5) 営業許可申請

飲食店等運營業務に係る食品衛生等諸官庁への手続きは運営事業者が行うこと。

7. スケジュール

令和6年3月14日	: 公募開始（ホームページ掲載）
令和6年3月18日12時	: 現地説明会参加申込期限
令和6年3月19日	: 現地説明会
令和6年3月21日17時	: 質問提出締め切り
令和6年3月22日	: 質問回答予定（ホームページ掲載）
令和6年3月25日12時	: 参加申込締め切り
令和6年3月25日	: 参加資格審査通知送付
令和6年4月4日17時	: 企画提案書締め切り

8. 参加資格

運営事業者への応募申請をすることができるものは、県内に主たる事務所を置き、又は置こうとする法人その他の団体（以下「法人等」という。）のうち、適切に飲食店の運営ができる法人等で、次に掲げる要件を満たす事業者とする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年施行令第16号）第167条の4第1項に規定する者に該当しないこと。
- (2) 津山市建設工事等請負契約に係る指名停止等措置要綱（令和2年津山市告示第1号）に基づく指名停止措置（指名保留を含む。）を受けていないこと。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- (4) 津山市暴力団排除条例（平成23年津山市条例第21号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び同上第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）でないこと。また暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。
- (5) 国税、岡山県税、津山市税並びに申請者（受任者がいる場合は受任者）の属する市町村税を滞納している者でないこと。

9. 現地説明会

- (1) 実施予定 令和6年3月19日13時30分予定
(詳細な内容、時間等は参加承認時に通知する。)
- (2) その他 ・現地説明会の参加を希望する場合は、令和6年3月18日12時ま

でに現地説明参加申込書（様式8号）を高齡介護課まで持参又は郵送により提出すること。

・現地説明会への参加は任意。

10. 質問・回答

(1) 提出方法

別添の質問書（様式第3号）により、ファクシミリで提出すること。ファクシミリ以外の方法による質問は受付しない。

(2) 提出期限 令和6年3月21日17時まで（必着）

(3) 提出場所 津山市環境福祉部高齡介護課のファクシミリ

FAX：0868-32-2153

(4) 回答方法 津山市環境福祉部高齡介護課のホームページにて公表

<https://www.city.tsuyama.lg.jp/life/index2.php?id=10103>

(5) 回答日時 令和6年3月22日 予定

11. 参加申込・資格審査

(1) 提出書類

本プロポーザルへの参加を希望する者は、本実施要領及び津山市契約規則、他の関係諸法令を理解・遵守の上で、次の書類を提出すること。

ア. 参加申込書（様式第1号）

イ. 誓約書（様式第5号）

ウ. 法人の国税の納税証明書の写し

（発行後3カ月以内のもの）

エ. 法人の岡山県税の納税証明書

（発行後3カ月以内のもの）

オ. 法人の津山市発行の市税等納税証明書

（発行後3カ月以内のもの。津山市に課税がある場合のみ。）

カ. 登記事項証明書（現在事項証明）の写し

（発行後3カ月以内のもの）

キ. 財務諸表の写し（直近決算のもの）

(2) 提出期間 令和6年3月25日12時まで（必着）

(3) 提出方法

持参又は郵送（書留又は簡易書留）の方法によること。なお、期限を過ぎて到着、持参したものについては受付しない。

(4) 提出場所 津山市環境福祉部高齡介護課

〒708-8501 岡山県津山市山北520番地

TEL : 0 8 6 8 - 3 2 - 2 0 6 6 FAX : 0 8 6 8 - 3 2 - 2 1 5 3

(5) 参加承認

ファクシミリや郵送等にて、令和6年3月25日に資格審査の結果を送付する。

12. 企画提案書提出期日及び作成方法

(1) 提出書類 企画提案にかかる提出書類（正本1部、副本5部）（※副本は全て写しで構わない。）

ア. 企画提案書(様式第6号)

イ. 企画内容書(様式第7号)

他に説明できる書類を有する場合は、これを様式第7号に替えて提出することを可能とするが、様式第7号に記載する項目を網羅すること。

(2) 提出期限 令和6年4月4日17時まで（必着）

(3) 提出方法

持参又は郵送（書留又は簡易書留）の方法によること。なお、期限を過ぎて到着、持参したものについては受付しない。

(4) 提出場所 津山市環境福祉部高齢介護課

〒708-8501 岡山県津山市山北520番地

TEL : 0 8 6 8 - 3 2 - 2 0 6 6 FAX : 0 8 6 8 - 3 2 - 2 1 5 3

(5) 作成方法

「5. 運営に当たっての基本的な考え方」を参考に作成すること。

13. 審査方法

本プロポーザルの審査は以下のとおり書面にて行う。

提出された企画提案書等を、令和6年4月5日開催の津山市ふれあいサロン飲食店等運營業務プロポーザル審査委員会で比較・検討のうえ選考する。評価点の最も高い運営事業候補者に優先交渉権を与え、交渉を行う。交渉の結果、合意に至らなかった場合は、次に評価点の高かった運営事業候補者と交渉を行う。なお、募集の結果応募が1者であった場合においても、企画提案書等をもとに書面審査を行い、基準点を満たすと判断した際は運営事業候補者として交渉を行う。

14. 審査基準及び配点

本プロポーザルは【別表2】の審査項目により審査する。

15. 審査結果

審査の結果については、以下のとおり通知する。

(1) 通知方法 審査結果は書面により通知する。

(2) 通知時期 令和6年4月24日 予定

なお、候補者として決定されなかった者が、その理由の説明を求めることのできる期間は、通知を受けてから7日以内とする。

16. 契約

最優秀提案者と、契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに手続きを行う。なお協議により、最優秀提案者と契約ができない場合は、次点者と契約について協議するものとする。

17. 情報公開

審査結果については、津山市ホームページ上で公表する。公表する内容は以下のとおりとする。

- (1) 最優秀提案者名（最優秀提案者以外の者は仮名で公表する）
- (2) 評価順位及び点数

18. 提出書類の取扱い

- (1) 提出されたすべての書類は、返却しない。
- (2) 提出後の書類の差し替え及び追加・削除は認めない。
- (3) 提出された書類は、本プロポーザルに係る審査以外には使用しない。
- (4) 企画提案書の提出は1者につき1案とする。

19. その他

- (1) 費用負担
書類作成及び提出に係る費用等の必要経費は、すべて提出者の負担とする。
- (2) 参加辞退
参加申込後又は企画提案書の提出後、参加を辞退する場合は、速やかに書面（任意様式）により、辞退の旨を担当課あてに提出すること。
- (3) 失格事項
次のいずれかに該当する場合は、失格とする。
ア 参加資格要件を満たしていない場合
イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
ウ 実施要領等で示された、提出期日、提出場所、提出方法等の条件に適合しない書類の提出があった場合。
エ 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為があった場合
オ 審査基準で設定する、最低基準点を下回った場合
- (4) 著作権等の権利

企画提案書等の著作権は、当該企画提案書等を作成した者に帰属するものとする。ただし、受託先に選定された者が作成した企画提案書等の書類については、市が必要とする場合は、あらかじめ受託先に通知することにより、その一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができる。

- (5) 審査において最優秀者の評点が同点の場合においてはくじびきで選定する。
- (6) 参加申込者は、本プロポーザルの実施後、不知又は内容の不明を理由として、異議を申し立てることはできない。

20. 問合せ先

津山市環境福祉部高齢介護課

〒708-8501 岡山県津山市山北520番地

TEL：0868-32-2066 FAX：0868-32-2153

mail：kaigo@city.tsuyama.lg.jp 担当者：児玉

【別表1】

リスク分担表

項目	内容	リスク	
		津山市	事業者
関係法令等の変更	法制度の新設・変更に関するもの		○
税制度の変更	一般的な税制変更		○
物価・金利の変動	物価及び金利の変動による費用負担の増加		○
不可抗力リスク	自然災害等、貸主及び事業者の両方の責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象によるリスク	協議事項	
既存の施設の損傷による修繕	貸主の責めに帰すべき事由によるリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由によるリスク		○
	経年劣化等によるもので、既存施設の躯体に重大な支障が生じた場合	○	
	経年劣化等によるもので、上記以外のもの	協議事項	
施設に付随した既存の設備等の損傷による修繕 ※1	貸主の責めに帰すべき事由によるリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由によるリスク		○
	経年劣化等によるもので、既存施設に固着する設備等に重大な支障が生じた場合		○
	経年劣化等によるもので、上記以外のもの		○
既存の施設・設備等の盗難、破損、落書きなど	事業者の管理上の瑕疵により発生したリスク		○
	上記以外の場合のリスク	協議事項	
事業の実施	事業実施に必要な建物の原状変更(撤去、改修等)		○
	事業実施に直接的に要する経費(物品購入費等)		○
	事業実施に間接的に要する経費(維持管理費等)		○
	事業実施に必要な各種届出等		○原則
事業の中断・中止	貸主の責めに帰すべき事由によるリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由によるリスク		○
	上記以外の場合のリスク	協議事項	
第三者への損害賠償	事業者が行う事業に起因する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故に関するリスク		○

利用者への対応及びトラブルによるもの	事業者が行う事業に起因し発生したリスク※2		○
周辺住民とのトラブル	本件施設の設置に関する反対運動の訴訟等に関するリスク	○	
	上記以外の場合のリスク	協議事項	
原状回復リスク	管理施設の原状回復に関するリスク		○
	設置施設の撤去に伴う諸費用及び諸手続に関するリスク		○

※1 設備の買い替え等に伴う既存設備の処分費用を含む。

なお、購入した備品等の所有権は事業者に属する。

※2 営業に際して事故（食中毒等）が発生したときは、事業者の責任において処理するものとし、その際に発生した費用等についても事業者の負担とする。また、その内容及び対応状況を速やかに津山市に報告すること。

【別表2】

審査項目		配点
1. 事業者の実績	今回提案の事業に関連する提案者（または食品衛生責任者等）の実績・経験はどうか	10
	適切な業務を実施できる体制か	5
2. 店舗内容	地域に根ざした事業内容となっているか	15
	事業に対し積極性と意気込みは感じられるか	15
	開店までのスケジュールは適切か	5
3. サービス内容	提供するメニューに魅力は感じられるか	10
	営業時間は利用しやすい時間帯となっているか	5
	施設利用者等による集客が見込まれるか	5
4. 収支計画	健全な収支計画となっているか	10
5. 安全管理・食品衛生・環境への配慮	食品衛生、品質管理は適正か	10
	廃棄物等の処理は適正か	5
6. その他	その他に特出する点はあるか	5
合計		100

※一定水準（60%）以上の評価点を得ることができない提案については、候補者及び次順位候補者とはしない