

シティホールプラザ「アオーレ長岡」 カフェ出店者募集要項



令和4年7月
長岡市

シティホールプラザ「アオーレ長岡」カフェ出店者募集要項

目 次

1	公募の趣旨	1
2	出店場所	1
3	店舗設置の基本的な考え方	1
4	出店条件	2
5	市庁舎使用上の制限等	3
6	応募	4
7	出店予定者の決定	6
8	スケジュール	6
9	その他	7
(附属書類)		
○	設備諸条件一覧表	8
○	参加表明書(様式1)	9
○	質問書(様式2)	10
○	企画書提出用紙(様式3)	11
○	応募資格に関する提出書類一覧	12
○	応募企画に関する提出書類一覧	13
○	審査に係る評価の視点	14
○	シティホールプラザ「アオーレ長岡」1階平面図	15
○	出店位置拡大図	16

1 公募の趣旨

長岡市では、シティホールプラザ「アオーレ長岡」(以下「アオーレ長岡」という。)の各種ホールや屋根付き広場を利用される市民、市役所窓口へ手続きに来られる市民及び市役所職員の利便性向上を図るとともに、「アオーレ長岡」のにぎわいづくりの演出の1つとして、屋根付き広場に面する東棟1階にカフェを設置します。

「アオーレ長岡」は、市民活動のハレの場であり、日常的に市民が憩い集うことから、市民が気軽に利用でき、リラックスした雰囲気の中でお茶を飲んだり、活動や交流の輪を広げることができる環境が求められています。また、市役所窓口へ手続きに来られた方が、お茶を飲みながら待ち時間を過ごしたり、まちなかに買い物等の用事で来られた方が、お茶を飲みながら一息つく場面も予想されます。そのため、カフェ機能は、アオーレ長岡の付加価値を高める意味で、大きな役割があります。

アオーレ長岡内には、食堂やレストラン等がないため、来庁者や職員に軽食の提供ができる機能も期待されます。職員にとっては、限られた休憩時間内で、スピーディーにサービスが受けられることも重要です。

そこで、特殊な施設内の店舗であることを踏まえ、上記の事情に見合ったカフェ経営が可能な出店者を、店舗経営のノウハウと実績を有する民間事業者から、自らの企画提案により募集します。

2 出店場所

所在地 新潟県長岡市大手通1丁目4番地10
シティホールプラザ「アオーレ長岡」内
店舗面積 67.375㎡(別途倉庫11.86㎡を隣接するコンビニエンスストア出店者と共用で使用可)
出店場所 シティホールプラザ「アオーレ長岡」東棟1階
平面図・出店位置拡大図(15～16ページ)参照
現出店者 株式会社モスフードサービス
(平成30年4月1日から令和5年3月31日までの5年間)

3 店舗設置の基本的な考え方

企画提案にあたっては、特に次の点を重視してください。

(1) 来庁者及び職員のニーズへの対応

- 来庁者及び職員のニーズに合致した商品やサービスの構成
- 手軽で時間をかけない商品のラインナップとサービスの提供
- 集客数の多いイベント時の積極的な取り組み

(2) 施設にふさわしい店舗の内装、サイン及びレイアウト

- アオーレ長岡の設計コンセプトを尊重した内装とサイン
- 隣接するコンビニとの連携を図ることができるレイアウト
- バリアフリーに配慮した店舗設計
- 施設の構造上の制約及び防火・施錠に配慮したレイアウト

(3) 安定的かつ継続的な店舗運営

- 日常的なサービス向上の努力
- 効率的、安定的な店舗運営を支援する物流システムや商品管理システム
- 適正な従業員の配置と徹底した教育
- 適正な安全管理と衛生管理体制

(4) 環境への配慮と公益への貢献

- 企業としての環境への配慮や廃棄物の適正な回収・廃棄
- 地域活性化や災害発生時における支援

4 出店条件

(1) 出店方法及び根拠

長岡市財務規則第209条及び第214条から第218条に基づき契約を締結します。

(2) 貸付予定期間

令和5年4月1日～令和10年3月31日

貸付期間は5年間とし、期間満了後に改めて事業者の選定を行い、最適な事業者であると評価した場合は、期間を延長することとします。

(3) 営業日・時間等

通年営業とし、定休日はなしとします。(休憩時間により営業を中断することはできません。)

午前9時から午後5時までは必ず営業を行うこととし、営業時間の延長は、出店者の提案に基づき市と協議のうえ決定するものとします。

(4) 取扱品

コーヒーを初めとする飲物及び軽食。(業態は軽食の提供が可能なコーヒーショップ又は喫茶メニューの提供が可能なファーストフード店とします。飲物及び軽食は、テイクアウト可とします。)

(5) 商品価格の設定

販売品の売価は、標準販売価格(定価)の範囲内で出店者が任意に設定してください。

(6) 出店に係る費用等

① 賃貸借料

賃貸借料は、月額98,390円(税抜)以上とし、企画提案書に記載した額に、消費税及び地方消費税を加えた額とします。

賃貸借料は、市が発行する納入通知書により、年度初旬または毎月の指定期日までに支払うものとし、その支払い義務は、令和5年4月1日以降から発生するものとします。

なお、貸付期間内の賃貸借料の改定は原則として行いません。ただし、貸付物件の価格の著しい変動その他正当な理由があるときには、市との協議により改定をすることができるものとします。

② 光熱水費

光熱水費、設備等の消耗品、清掃及びごみ処理等の費用については、全額、出店者の負担とします。

③ 通 信 費

電話代等については、全額、出店者の負担とします。

④ 店舗工事

カフェ店舗の改装工事及び設備工事については、出店者が行うこととします。

(7) フランチャイズによる出店の取扱い

- ① フランチャイズによる出店の場合、賃貸借契約は、フランチャイズパッケージを提供するフランチャイザー（以下「フランチャイズ本部」といいます。）に対して行うこととします。

この場合、本市は、フランチャイズパッケージの提供を受けるフランチャイジー（以下「加盟店」といいます。）が、フランチャイズ契約に基づき施設を使用することを承諾することとします。

- ② 賃貸借料は、フランチャイズ本部が支払うこととします。

- ③ 賃貸借料以外の出店に係る費用のフランチャイズ本部と加盟店の負担区分は、特に指示するものを除き、フランチャイズ契約に定めるところによるものとします。

5 市庁舎使用上の制限等

(1) 店舗の制限

- ① 店舗内工事の一切は出店者の負担とします。店舗までの設備の配管は整備済みです。
- ② 維持保全のため通常必要とする修繕費その他の経費は、出店者の負担とします。
- ③ 出店者は、店舗の修繕、模様替えその他の行為をしようとするとき又は使用計画を変更しようとするときは、事前に市の承認を受けることとします。
- ④ 看板取付け及び移動式の看板を設置する場合は、設置場所、設置方法、デザイン等について、市との協議を必要とします。

(2) 店舗工事の制限

- ① 出店者は、出店にあたり提案した応募企画書に基づき自らの責任と負担において必要な設置工事を行うこととします。
- ② 店舗の設置工事については、工事開始前に、市と設計及び施工について協議を行った上、市の承諾を得ることとします。市は、工事終了後に履行確認を行い、この確認をもって工事が完了したものとします。
- ③ 店舗の間仕切りは、出店者が自ら設置することとしますが、隣接するコンビニエンスストアとの境は、来客の行き来ができるよう完全な間仕切りをしないこととします。なお、コンビニエンスストアと営業時間が異なる場合は、厨房部分のセキュリティに配慮した仕様としてください。
- ④ 出店者が店舗の設置工事において設置した冷暖房や空調設備等の営業に必要な設備・機器は、出店者が自らの負担と責任において維持管理を行うものとします。

(3) 防災上の配慮

- ① ガス及び裸火は、使用できません。
- ② 出店にあたり、関係する法令について、あらかじめ長岡市消防本部と協議を行ってください。

(4) 商品の搬入・廃棄物の搬出

- ① 商品の搬入・搬出にあたっては、アオーレ長岡西棟南側の搬入車駐車スペースを利用してください。駐車スペースから店舗までは、台車等を活用し、屋根付き広場内を通過して、商品等を運ぶこととします。その場合、施設利用者の活動を妨げないよう、十分配慮してください。
- ② 店舗内で販売した商品・包装等から発生するすべての廃棄物は、回収に必要な容量のゴミ箱を出店者の負担で設置することとします。設置したゴミ箱内の廃棄物の処理については、出店者の責任で行い、処理費用も出店者の負担とします。

(5) 清掃・防災対策

- ① 店舗に係る清掃は、出店者が自ら行ってください。
- ② 店舗に係る防災対策は、出店者が自ら行ってください。

(6) 損害賠償

- ① 出店者は、自らの責めに帰する理由により、店舗の全部又は一部を滅失し、又は損傷したことにより、市に損害を与えたときは、当該滅失又は損傷による損害額に相当する金額を損害賠償として、市に支払わなければなりません。ただし、原状に回復した場合は、この限りではありません。
- ② 前号に掲げる場合のほか、出店者が業務の不履行その他の事由により市に損害を与えたときは、出店者は、その損害額に相当する金額を損害賠償額として、市に支払わなければなりません。
- ③ 出店者が第三者に損害を与えた場合は、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければなりません。

(7) 原状回復

- ① 賃貸借期間が終了し、又は賃貸借契約が解除された場合には、出店者は、直ちに自己の負担により使用した施設を原状に回復して返還してください。このとき、出店者から市に対して一切の補償を請求することはできません。
- ② 出店者が原状回復の義務を履行しないときは、市は、出店者の負担においてこれを行うことができます。

(8) 設備の諸条件

「設備諸条件一覧表」を参照してください。

(9) その他

- ① 店舗内はすべて禁煙とし、店舗内に灰皿を設置することも不可とします。
- ② 店舗の設置・運営にあたっては、関係法規に定める事項を遵守してください。

6 応募

(1) 応募者の資格

次の事項のすべてを満たす者であること。

- ① カフェの企画・運営のノウハウを有する事業者であること。

- ② 設置目的を十分理解し、出店意欲があること。
- ③ 良質な商品、商品開発及び優良なサービスを提供できるノウハウと実績を有すること。
- ④ 食品衛生法に規定する営業許可を既に取得し、かつ申請時において飲食業を営業されていること。
- ⑤ 保健所長から、行政処分を過去2年間受けていないこと。
- ⑥ 国税及び地方税を完納していること。
- ⑦ 暴力団その他暴力的集団又は暴力団その他暴力的集団の構成員でないこと。
- ⑧ 公共の安全と福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全と福祉を脅かすおそれのある団体に属していないこと。

(2) 応募方法

参加表明書を予め提出した後、応募企画書を持参又は郵送にて提出してください。応募に係る費用については、応募者の負担とします。また、提出された応募書類は、審査結果にかかわらず一切返還しません。

- ① 提出書類
 - ・参加表明書（書式は9ページを参照）
 - ・企画書提出用紙（書式は11ページを参照）
 - ・応募資格に関する書類（12ページを参照）
 - ・応募企画に関する書類（13ページを参照）

※ 提出書類は、出店予定者の決定、出店手続きを実施する以外には使用しません。

- ② 提出期限 令和4年9月2日（金）

受付時間は、月曜日から金曜日までの日（祝日を除く。）の午前8時30分から午後5時までです。また、郵送による提出については、令和4年9月2日（金）必着とし、必ず郵送した旨を御連絡ください。

- ③ 提出先 長岡市役所市民協働推進部市民協働課アオーレ交流係
〒940-8501
新潟県長岡市大手通1丁目4番地10
シティホールプラザ「アオーレ長岡」西棟3階
ながおか市民協働センター内
電話 0258-39-2288
FAX 0258-39-2900
電子メール aore@city.nagaoka.lg.jp

- ④ フランチャイズによる出店の取り扱い

フランチャイズによる出店の場合は、フランチャイズ本部が応募することとします。

(3) 質問の方法及び回答

この募集要項に関する質問の受付及び回答については、次のとおりです。

- ① 質問の提出方法 質問書（別紙様式2，10ページ参照）を電子メールでお送りください。ただし、到着（着信）を必ず電話で確認してください。（電話による質問は、一切受け付けません。）

- ② 質問の受付期間 令和4年8月3日（水）から同年8月8日（月）午後5時まで
- ③ 質問への回答 令和4年8月15日（月）までに、参加表明をされた事業者全員に回答します。

7 出店予定者の決定

（1）出店予定者の決定方法

市の設置する選定委員会において、提案された企画書の審査及びヒアリングを実施の上、総合的に評価し、出店予定者を決定します。

（2）書類審査の実施

提出期間内に提出された応募企画書について、選定委員会において書類審査を行います。

なお、この募集要項において規定する提出書類について、応募者からの提出書類の不足や不備等が判明した場合でも、書類の補足や修正等について連絡をすることはありません。

また、受付期間終了後の追加資料の提出は、認めません。

（3）ヒアリングの実施

提出された企画書に基づき、ヒアリングを行います。

なお、ヒアリングの日時、会場、方法などについては、後日、応募者に連絡します。

（4）出店予定者の決定通知

出店予定者の決定については、令和4年10月を予定しています。

審査結果（出店予定者に係る決定の有無）については、応募者全員に文書で通知します。

（5）出店予定者名の公表

出店予定者については、長岡市のホームページで公表します。

8 スケジュール

募集要項の公表	令和4年 7月15日(金)
公募説明会の開催	令和4年 7月25日(月)
参加表明書の受付期限	令和4年 7月29日(金)
質問書の受付	令和4年 8月 3日(水)～ 8月 8日(月)
質問に対する回答	令和4年 8月15日(月)
企画書の提出期限	令和4年 9月 2日(金)
提案者のヒアリング	令和4年 9月下旬
企画書の審査	令和4年 9月下旬
出店予定者の決定	令和4年10月
出店予定者との協議	令和4年11月～12月
事業者等調整期間	令和5年 1月
撤去工事	令和5年 2月～3月
設計・工事施工	令和5年 4月
店舗オープン	令和5年 5月

9 その他

出店予定者が次に掲げる事項に該当したときには、出店予定者の決定を取り消すことがあります。

- ① 出店予定者の資金事情の変化等により店舗の設置・運営の履行が困難であると市が判断したとき。
- ② 著しく社会的信用を損なう行為等により、出店予定者が店舗の運営業務の受託者としてふさわしくないと市が判断したとき。
- ③ 出店予定者が応募者の資格を喪失したとき。

設備諸条件一覧表

項 目		内 容		備考	
建 物	仕上	床	コンクリート金ゴテ素地	天井高CH=2700	
		壁	コンクリート素地	内装材は準不燃材以上での施工が必要	
	天井	P.B t=9.5+9.5(LGS) アクリルエマルジョンペイント塗り			
	床荷重	積載荷重	2,900ニュートン/㎡以下		
電 気	電源供給	電源	容量は原則として次のとおりとする。 単相 200-100V 15KVA 三相 200V 25KVA ※不足する場合は、隣接するコンビニとの調整も可		出店事業者決定後、早急に電源容量の確定が必要
		積算電力量計	地下駐車場内の電源盤(市役所工事)に設置		
		幹線	施工済		
		コンセント	事業者負担		
		照明	事業者負担		
		非常照明	施工済（支障となる場合は、事業者負担で関係法令に適合する改修可）		
	非常放送	施工済（ " ）			
	通信設備なし（設置工事は事業者負担とし、その方法は別途協議とします。）				
機 械	空調換気設備	出店者が自ら施設内の冷暖房機器を設置することとします（ただし、屋外機は市役所工事で屋上設置済、屋内機は出店者負担で設置となります）。厨房用給気・排気用ファン及びダクトは市工事で設置済みで、天井内まで導入してあります。			
	衛生設備 （給水）	水源	長岡市水道局（圧力給水方式より給水）		
		分岐接続箇所	1階スラブ上（バルブあり）		
		給水管口径	25ミリ		
		メーター	地下1階に設置		
	（排水）	排水方法	自然流下		
		接続可能箇所	1階スラブ下		
		排水管口径	100ミリ（厨房設置の場合、グリストラップを設置）		
（ガス）	ガスは使用できない。				
消防設備	自火報感知器は、関係法令に基づき設置し、費用は事業者負担とします。				
そ の 他	EV／ESC	7基(人荷用エレベーター1基を含む。)／2基（昇降各1基ずつ）			
	駐車場	商品の搬入は、アオーレ長岡西棟南側搬入車駐車スペースを利用			
	喫煙	店舗を含む施設内禁煙とします。			
	火気	裸火及びガスの使用は不可とし、熱源は電気のみとします。			
	既存設備の切り回し	既存施設が支障となる場合、市の許可を得た上で事業者負担の工事とします。			

様式 1

令和 年 月 日

長岡市長 磯 田 達 伸 様

所在地
法人名
代表者名

印

(事務担当責任者)

所 属

職・氏名

電 話

FAX

電子メールアドレス

シティホールプラザ「アオーレ長岡」カフェ出店者の公募に参加いたします。

令和 年 月 日

長岡市長 磯田 達伸 様

所在地
 法人名
 所 属
 職・氏名
 電 話
 FAX
 電子メールアドレス

カフェ出店に関する質問について

シティホールプラザ「アオーレ長岡」カフェ出店者募集要項に基づき、次のとおり質問書を提出します。

質 問 項 目	募集要項に記載された項目名、設備諸条件一覧表に記載されている設備名などを記載してください。 (例:営業時間)
質 問 内 容	質問項目についての具体的な質問内容を記載してください。 (例:24時間営業も可能ですか。)

令和 年 月 日

長岡市長 磯 田 達 伸 様

所在地

法人名

代表者名

印

(事務担当責任者)

所 属

職・氏名

電 話

FAX

電子メールアドレス

シティホールプラザ「アオーレ長岡」カフェ出店者募集要項に基づき、別紙のとおり企画書を提出します。

応募資格に関する提出書類一覧

提出書類	内 容	提出部数
謄本「原本」	法人の登記簿謄本「原本」	正本 1 部 副本 1 部
定 款	最新の定款	
企業概要	企業理念（経営方針） 事業経歴 創業年月日 資本金 事業内容 （事業種目、取扱品目・サービス及び年間取引高、店舗数、 事業所所在地及び従業員数、主な取引先等） 行政施設への出店実績 その他の応募者の P R となる事項	
決 算 書	直近 3 か年の決算報告書	
納税証明書	直近 3 か年分の本社の法人税、法人事業税及び消費税・地方消費税の納税証明書	
資格・免許等	開業にあたって必要とされる許認可、又は資格を証明するものの写し	

※ 証明書は、提出日前 3 か月以内に発行されたものとします。

※ 証明書、資格・免許等以外の書類のサイズは、A 4 版縦で作成してください。

※ 個人事業主の場合は、謄本及び定款の代わりに営業証明書を、法人税、法人事業税の納税証明書の代わりに所得税、個人事業税の納税証明書を提出してください。

応募企画に関する提出書類一覧

(正本 1 部、副本 1 1 部提出)

番号	提出書類の項目	内 容
①	店舗運営の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・直営、フランチャイズの別（フランチャイズの場合は、加盟店についても記載） ・店舗のコンセプト、機能、他店舗と差別化を図る部分 ・営業時間 ・フランチャイズの場合は、フランチャイズに関する基本方針及びフランチャイズ契約の概要
②	商品、サービスの構成	<ul style="list-style-type: none"> ・販売を予定している主な商品、サービスの種類 ・特色ある商品 ・販売価格
③	イベント、行事への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・アオーレ長岡が多目的施設であることや大規模集客イベントも開催されることなどを考慮した柔軟な対応
④	物流システム・商品管理システム	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗における商品の物流システム・商品管理システム
⑤	店舗の収支計画及び賃貸借料	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗の3年間の収支計画 ・年間来客数・来客単価、利益率、原価・人件費・商品を除いた初期投資額及び資金調達計画 ・賃貸借料（月額・税抜）
⑥	店舗への支援体制	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗に対する資金やノウハウ等の支援体制
⑦	店舗のレイアウト	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗の基本的なレイアウトが分かる図面 ・設備やレジ等の機器類配置
⑧	環境等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー・リサイクル・公益への配慮・貢献 ・店舗で販売した商品等から発生する廃棄物処理方法
⑨	大規模災害時の支援体制	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模災害等が発生した場合の長岡市に対する支援体制
⑩	従業員の配置、教育・訓練体制	<ul style="list-style-type: none"> ・従業員の基本的な配置体制、ローテーション表 ・従業員の教育・訓練等についての考え方
⑪	クレーム・要望等への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者からのクレーム・要望等への対処方法
⑫	安全管理・食品衛生管理	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者・従業員の安全管理、食品衛生管理 ・事故防止の体制及び事故への対応策
⑬	出店に際し、アピールできる事項	<ul style="list-style-type: none"> ・優位性のある事項

※ 応募企画についての各書類は、原則として各項目ごとにA4用紙縦1枚とし、簡潔にまとめてください。

※ ⑦店舗のレイアウトが分かる図のみA3サイズで作成してください。

審査に係る評価の視点

	審査項目	審査のポイント	配点
①	基本事項		
	本施設の理解度	施設の特性等を十分理解しているか。	10
②	来庁者及び職員のニーズへの対応		
	商品、サービスの構成	主な商品やサービスの種類が、職員や来庁者のニーズに合致しているか。	30
	他店舗との差別化	施設の特殊性を考慮し、他店舗とは異なるコンセプトやサービスの工夫が存在するか。	
	イベント・行事等への積極的な対応	集客性の高いイベントや行事開催時に、その場面に見合った柔軟な対応が見込めるか。また、イベントPR等にどのような協力が見込めるか。	
③	安定的かつ継続的な店舗運営		
	店舗運営の考え方	運営方法による責任が明確になっているか。 本施設の機能・役割を理解したうえで、運営の工夫がされているか。	60
	物流システム・商品管理システム	物流システム・商品管理システムは整っているか。仕入れが多い時の商品（材料）の保管等に工夫があるか。	
	店舗の収支計画及び賃貸借料	計画は、算出根拠が妥当で確実性があるか。 店舗運営の継続性が確保できるような賃料設定がなされているか。	
	店舗への支援体制	本社、関連企業の店舗への支援体制は整っているか。	
	安全管理・食品衛生管理	運営上の安全・食品衛生について、事故防止の体制及び事故への対応策が整備されているか。	
	クレーム・要望等への対応	利用者からのクレーム・要望へ対応できる体制となっているか。	
④	環境への配慮と公益への貢献		
	環境等への配慮	企業として省エネルギー・リサイクル・公益への配慮・貢献がなされているか。 廃棄物の処理方法及び回収方法が適切か。	30
	公益への貢献	地域活性化に貢献する提案はあるか。 大規模災害発生時、市に対してどのような支援を行うことができるか。	
	地元経済活性化の考え方	従業員の雇用等、積極的な地域貢献の方針があるか。	
⑤	効率的かつ特色ある店舗、サービス		
	店舗のレイアウト	利用者の動線、建物の構造上の制約、防犯・防災に配慮したレイアウトとなっているか。 コンビニとの連携が図れるレイアウトとなっているか。	30
	出店に際し、アピールできる事項	他社と比較して優位な点はあるか。	
	行政施設への出店実績	官公署の庁舎等類似施設への出店があるか。また、運営状況はどうか。	

※ 評価点の最高は160点となります。

シティホールプラザ「アオーレ長岡」コンビニ・カフェ出店位置拡大図

