

志津市民プラザカフェ出店者
公募型プロポーザル実施要領

令和7年6月
佐倉市教育委員会

1. 事業の名称

志津市民プラザカフェ出店者公募型プロポーザル

2. 募集概要

(1) 事業の目的

志津市民プラザは、公民館・出張所・児童センター・図書館分館・地域包括支援センターを一つの施設として設置することで、利便性の向上や様々な市民活動が行われることにより、こどもからお年寄りまでの多世代交流や、にぎわい創出につながる施設を目指しています。

全体のコンセプトに合致するような飲食の提供と、継続して快適で質の高いサービスを提供できる創意工夫ある提案を公募します。

(2) 物件の概要

複合施設におけるカフェの運営については、複合施設1階ホールの一部を貸付け、出店者が店舗の運営を実施するものとします。

以下に公募物件及び複合施設の概要を示しますが、詳細については別紙1「志津市民プラザカフェ出店者公募に係る仕様・条件書」別添1-1「複合施設位置図」及び1-2「複合施設配置図」を参照してください。

【公募物件概要】

対象物件	佐倉市上志津1672番地7 志津市民プラザ1階の一部
使用用途	カフェの運営
貸付面積	54.8㎡
最低貸付金額	3,150,000円（令和7年11月27日～令和12年11月30日分 消費税相当額及び地方消費税相当額を除く）
管理区分	カフェ専用部分の内装、設備一式

【複合施設概要】

構造	鉄筋コンクリート造4階建
建築面積	996.79㎡
延床面積	3275.61㎡
入居施設等	志津公民館、志津図書館分館、志津出張所、志津児童センター、志津南部地域包括支援センター

(3) 契約期間

令和7年11月27日から令和12年11月30日まで

なお、この期間には契約期間満了または解除に伴う原状復旧に要する期間を含みます。契約の更新については、期間満了時に双方合意の上で行うことができます。

契約の更新を希望する場合は、6か月前までに書面により相手方に意思表示する必要があります。

(4) 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（教育財産）の貸付を、公募型プロポーザルによる随意契約として締結することとします。

なお、本貸付契約においては、借地借家法の適用はないものとします。

(5) 出店条件

施設及び貸付部分の詳細、貸付にあたっての条件等については、別紙1「志津市民プラザカフェ出店者公募に係る仕様書・条件書」のとおりとします。

(6) 公募スケジュール

本事業における公募の実施スケジュールは以下のとおりです。なお、下記スケジュールは予定であり、変更する場合には関係者へ事前に連絡するものとします。

NO.	イベント	日時、期限又は期間
1	実施要領公表、募集開始	令和7年 6月 2日（月）
2	質問書受付締切り	令和7年 6月23日（月）
3	質問書回答期限	令和7年 6月27日（金）
4	企画提案書等提出締切り	令和7年 7月 4日（金）
5	選定結果通知・公表	令和7年 8月 1日（金）
6	契約	令和7年 8月上旬
7	営業開始	令和7年 11月27日（予定）

(7) 提案書及びプロポーザル時の言語、通貨及び単位

(ア) 言語 日本語

(イ) 通貨 日本国通貨

(ウ) 単位 計量法（平成4年法律第51号）に基づく単位

(8) 事務局

- (ア) 担当部署 佐倉市教育委員会 教育部 志津公民館
(イ) 所在地 〒285-0846 佐倉市上志津1 6 7 2 番地7
(ウ) 連絡先 電話 0 4 3 - 4 8 7 - 5 0 6 4
F A X 0 4 3 - 4 8 7 - 5 0 7 9
(エ) 電子メール shizu-public@city.sakura.lg.jp

3. 参加申込み等

(1) 出店申請について

- (ア) 法人その他の団体（以下法人等という。）又は個人（個人事業主含む）とします。
- (イ) グループで申請する場合は、主たる役割を担う団体を1団体選定してください。また、グループを構成する全ての法人等を明らかにし、各々の役割分担を明確にしてください。
- (ウ) 同一の法人、団体又は代表者が重複して複数の参加申し込みを行った場合、その者の提案は無効とします。

(2) 参加資格

本事業のプロポーザルに参加する者は、公告日から出店候補者決定の日までの間において、次の要件の全てを満たすものとします。

- (ア) 以下の書類を参加申込書に添付できる者。ただし、公告日において、令和6・7年度佐倉市入札参加資格者名簿に登録されている者は以下の書類の添付を省略することができます。
- ① 法人の履歴事項全部証明書（商業登記簿）
 - ② 財務諸表
 - ③ 法人税並びに消費税及び地方消費税の記載がある納税証明書（いずれも滞納がないことを証明するものに限る）
 - ④ 印鑑証明書
- (イ) 公告日から出店候補者決定の日までにおいて、次の要件のいずれにも該当しない者であること。
- ① 佐倉市建設工事請負業者等指名停止措置要領（平成4年5月1日制定）に基づく指名停止、又は佐倉市建設工事等暴力団対策措置要綱（平成11年11月25日制定）に基づく指定除外を受けている者
 - ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者

- ③ 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過していない者、又は本公告日の前6か月以内に不渡り手形若しくは不渡り小切手を出した者
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- ⑤ 警察当局から、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずるものとして、公共工事（公共工事の入札及び契約の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第127号。）第2条第2項に規定する公共工事をいう。）その他の契約から排除要請があり、当該状態が継続している者
- ⑥ 国税及び佐倉市税を滞納していない者

(ウ) 本要領に定める市の条件に対応できる能力がある者

(エ) 市、施設との協議、調整に十分な能力を有し、事業の諸条件の変更等について柔軟に対応ができる者

(3) 参加申込み

本事業への参加希望者は、以下に示す書類を提出し、参加申込みを行うものとします。提出書類の規格は証明書及び店舗レイアウト図を除き、原則としてA4版（両面印刷）とします。

また、メニュー、パンフレット等の資料を添付する場合は、必要最小限としたうえで8部提出してください。

提出書類及び部数

提出書類		内容	部数	備考
①	参加申込書	様式2	1部	
②	誓約書	様式3	1部	
③	会社（業務）概要書	様式4	1部	
④	商業登記簿	履歴事項全部証明書 原本	1部	法人
⑤	住民票	個人番号の記載のないもの 原本	1部	個人
⑥	印鑑証明書	原本	1部	
⑦	納税証明書	法人税及び「消費税及び地方消費税」、佐倉市内に本社又は営業所がある法人については、直近2年度分の「法人市民税」の納税証明書 原本	1部	法人

		「申告所得税」及び「消費税及び地方消費税」、佐倉市民の方は、直近2年度分の住民税の納税証明書 原本	1部	個人
⑧	財務諸表類	直近2年度分の貸借対照表、損益計算書の写し (個人の場合は上記に該当する書類)	1部	
⑨	資格・免許等	営業内容に資格・免許等が必要とされる場合にはその資格・免許等の写し	1部	
⑩	出店料提案書	様式5	1部	
⑪	企画提案書	様式6	正1部 写8部	
⑫	店舗レイアウト		正1部 写8部	

※証明書は提出日前3か月以内に発行されたものに限る

(ア) 提出期限

令和7年7月4日(金) 17時まで(必着)

(イ) 提出方法

事前に電話連絡のうえ、事務局の志津公民館に提出してください。電子メールでの提出は不可とします。郵送の場合は、当日必着とします。

持参による提出可能時間は、平日の9時00分から17時00分までとします。

(4) 提案のための費用負担

本業務企画提案に要する費用は、全て提案者の負担とします。

(5) 市からの疑義照会

提出のあった企画提案書等の内容について、審査の過程で疑義が生じた場合は、後日、必要に応じて市から疑義事項の照会を行うことがありますのでご了承ください。

(6) 企画提案書の取扱い

(ア) 提出された企画提案書等の著作権は、提案者に帰属するものとします。

(イ) 企画提案書等提出後における当該企画提案書等の内容の追加又は変更は原則として認めません。ただし、市からの疑義照会の過程で、市から提供された資料の意味するところを提案者が誤認していたことが明らかとなった場合には、例外として企画提案書等に記載された内容の追加及び変更を認める場合があります。

(ウ) 提出された企画提案書等は一切返却しません。

- (エ) 提出された企画提案書等は、審査等の過程において複製する場合があります。
- (オ) 提出された企画提案書等は、提案者の営業上の秘密に該当する部分が含まれている可能性があることから、原則として公開しないものとしますが、佐倉市情報公開条例の規定に基づき、開示請求者に開示することが考えられます。企業秘密等、公開されることにより事業者が不利益を被るおそれのある情報については、極力含まないように留意し、当該情報が含まれている場合には、マル秘マークを付加する等、適切な処置を講ずるものとします。

4. 質問及び回答

(1) 質問書の提出

質問は、様式1「質問書」により提出することとします。

(ア) 提出期限

令和7年6月23日(月) 17:00まで

(イ) 提出方法

事務局メールアドレス宛に電子メールに添付して提出してください。

件名の先頭には、「志津市民プラザカフェ公募質問書」を付加してください。

なお、やむを得ない事情により、電子メールによる提出ができない場合は、FAXでの提出を可とします。

電子メール又はFAX送信後は、事務局に電話による確認連絡を行ってください。

(2) 質問書に対する回答

質問書に対する回答は、令和7年6月27日までに佐倉市立志津公民館ホームページに掲載します。

なお、質問に対する回答は、本要領の追加又は修正として取り扱います。

5. 審査方法

志津市民プラザカフェ出店者選定委員会において、提案内容について総合的に審査します。

(1) 書類審査

提出された企画提案書等について、選定委員会により、評価基準に基づく書類審査を行います。(令和7年7月審査予定)

(2) ヒアリング

書類審査のみでは評価が固まらなると判断される提案者に対して、必要に応じて、提案内容等に関するヒアリングを行います。

(3) 評価方法

選定委員会において、企画提案書等とヒアリングの内容から総合的に判断し、出店候補者及び次点候補者を選定します。

(4) 審査結果

審査結果については、令和7年8月1日（予定）に、結果の如何にかかわらず書面にて通知し、合わせて志津公民館ホームページに掲載します。

(5) その他

審査の経緯及び審査内容に関する問い合わせ、審査結果に対する異議申し立ては受け付けません。

なお、選定されなかった者については、選定されなかった理由の説明を求めることができます。説明を求めるときは、通知を受けた日の翌日から起算して7日以内に書面（様式自由）により請求してください。

6. 出店手続等

(1) 契約方法

(ア) 提出された提案書等の内容に基づき、市と出店候補者とで協議を行い、随意契約により契約を締結します。

なお、カフェ専用部分の内装工事、業務用機器等については、現在の出店者が契約満了時に原状復旧をすることとなっています。出店候補者となり、現出店者及び市と協議し、承諾が得られた場合、現在の設備等をそのまま使用することも可能です。

(イ) 契約手続きは、佐倉市財務規則(平成元年佐倉市規則第6号)の定めるところにより行い、契約金額については、提案された出店料（契約期間総額分）に100分の10に相当する額を加算した額（1円未満の端数があるときは、その端数金額は切り捨てます。）をもって契約金額とします。

市は契約締結後においても出店者に本提案における失格事由、不正又は虚偽記載と認められる行為が判明した場合は契約を解除できるものとします。

(ウ) 契約保証金

契約締結と同時に契約保証金として、契約金額の10分の1以上（円未満切り上げ）を納入していただきます。

契約保証金は、契約期間が満了したとき、貸付物件の原状回復を確認後、出店者の請求に基づき利息を付さずに返還します。

出店者が本件契約上の義務を履行しないことを原因として契約を解除した場合、納入された契約保証金は市に帰属することになります。

(エ) 出店候補者との協議が決裂した場合の措置

出店候補者との協議において合意に至らなかった場合又は出店候補者が失格となった場合には、次点候補者を出店候補者に繰り上げ、協議を行うものとします。

(オ) 出店候補者の辞退

出店候補者に選定された者が、正当な理由なく協議又は契約を辞退する場合は、佐倉市建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく指名停止等の処分を行う場合があります。

(カ) その他

その他契約に関する諸条件については、本実施要領によるもののほか、後日、市と出店候補者との間で取り交わす契約書において定めることとします。

別紙1 志津市民プラザカフェ出店者公募に係る仕様書・条件書

1. 施設概要

【公募物件概要】

対象物件	佐倉市上志津1672番地7 志津市民プラザ1階の一部
使用用途	カフェの運営
貸付面積	54.8㎡
管理区分	カフェ専用部分の内装、設備一式

【志津市民プラザの概要】

建設場所	佐倉市上志津1672番地7
構造	鉄筋コンクリート造4階建て
建築面積	996.79㎡
延床面積	3275.61㎡ 志津公民館 1276.49㎡ 志津図書館分館 291.15㎡ 志津出張所 250.42㎡ 志津児童センター363.97㎡ 志津南部包括支援センター 69.78㎡ 他共有部等 1023.80㎡
交通	京成本線志津駅 約170㎡
駐車場、駐輪場	車：58台（敷地内、供用）、自転車約150㎡（敷地内、供用）

2. 運営に関する方針

(1) 基本方針

志津市民プラザにおけるカフェの役割を理解し、事業の目的、趣旨に沿った運営とすること。

(2) 運営体制

運営に当たっては、事業の継続性、経営の健全性に配慮した収支計画とすること。

また、複合施設内の各施設における事業やイベント等、市と連携を図り、営業が円滑かつ安全に遂行されるように留意すること。

(3) 営業日・営業時間

営業日及び営業時間については、複合施設の開館日の範囲内（別紙2「現行施設等の利用状況等」参照）で提案すること。なお、営業日及び営業時間は、市と出店者との協議により変更する場合がある。

(4) 提供メニュー及び提供家格

コーヒー等の飲料及び軽食のメニューを提案すること。営業開始後も新メニューの提案などを行うものとし、価格・メニューを改定する場合には市と協議して了承を得ること。

(5) 営業許可等の申請

営業開始までに店舗や営業に必要な各種法令等に基づく許認可等を取得すること。なお、手続きは出店者が自己の負担と責任で行うこと。

(6) 衛生管理

出店者は、食品衛生法その他関係法令等を遵守し、衛生管理を徹底すること。食中毒等、食品衛生法上の問題については、全て出店者の負担と責任において対処すること。

(7) 廃棄物等の搬出

カフェ運営により発生する廃棄物（廃油含む）については、関係法令を遵守し、出店者の責任において処理すること。

(8) カフェの清掃等

店舗内及び店舗周辺を清潔に保つこと。1階ホールの日常清掃は市が行うが、カフェ内の日常清掃（床清掃、カフェで提供した飲食物の食べこぼしや空容器の放置等）については出店者が対応すること。

また、施設内は全て禁煙とし、利用者に対する禁煙表示を行うこと。

(9) 貼り紙、看板等の表示・提出

通路上等の共有部に看板や案内等を設置する場合は、市と事前に協議して承認を得ること。

(10) 営業報告

出店者は、年度終了後速やかに前年度の売上額や利用者数など、別途市と協議した項目について、事業報告書を作成し提出すること。

この定期報告以外にも、市は収支等の報告を求めた場合には、出店者はその求めに応じるものとする。

※年度とは、4月1日から翌年3月31日を指す。

(11) 改修及び修繕等

出店者は、営業開始後に改装工事、設備の修繕等を行う時、または使用計画を変更しようとするときには、事前に承認を得ること。

(12) 目的外使用及び転貸・再委託の禁止

貸し付ける行政財産について、指定された用途又は目的以外に使用することは禁止する。また、契約に基づく権利の一部又は全部を他の者に転貸し、譲渡し、担保に供し、又は営業を委託することは禁止とする。

(13) 原状回復義務

契約期間が満了したとき又は契約が解除されたときは、出店者は貸付を受けた物件を自己の負担で原状回復し、市が指定する期日までに引き渡さなければならない。ただし、市が特に承諾したときは、この限りではない。

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出店者に請求できるものとする、この場合、出店者は市に対し、何ら異議を申し立てることができない。

(14) 損害賠償

出店者が、貸付物件の使用にあたり、市又は第三者に損害を与えた場合は、全て自己の責任においてその損害を賠償すること。

また、出店者がその責めに帰する理由により、貸付物件の一部又は全部を滅失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うものとする。ただし、出店者が自己の負担で貸付物件を原状に回復した場合は、この限りではない。

(15) 有益費等の請求権の放棄

出店者は、契約物件に投じた有益費又は修繕費その他の費用があっても、これを市に請求できない。

(16) その他運営に関する条件

(ア) 従業員が通勤等のための複合施設の駐車場を使うことは不可とする。民間駐車場等を利用すること。

(イ) 材料等の搬入時間・経路については、施設利用者には影響のないよう配慮し、

市と協議した方法によること。

- (ウ) 店舗に係る防災対策は、出店者が行い、火災時には施設の防火管理者の指示に従うこと。
- (エ) 停電等の設備点検や防災訓練等、運営上必要な事項に対する要請が市からあった場合は、全面的に協力すること。
- (オ) 退去の際には、次の出店者への引継ぎに協力すること。
- (カ) その他物件の使用については、関係法令、千葉県条例及び佐倉市条例等を遵守すること。
- (キ) その他営業に際し必要な事項が発生した場合には、市と協議すること。

3. 出店料等に関する条件

(1) 賃借料

(ア) 出店に係る行政財産の賃借料は、出店者の提案により決定した金額に消費税相当額及び地方消費税を加算した金額とする。

(イ) 賃借料の納入については、毎年度4月末までに契約金額（年額）の1/4、同7月末までに1/4、同10月末までに1/4同1月末までに1/4を、市が指定する方法により納入することを原則とし、協議により決定する。1円未満の端数が生じる場合は1月末の納入時に処理をすること。ただし、令和7年度は、令和8年1月末日までに契約金額（年度分）を納入することとする。

(2) 光熱水費

光熱水費については、出店者の負担とするが、電気及び上・下水道料金については、個別メーターにより計量した実費相当分を、指定した期日までに納付することとし、ガス料金については、出店者がガス事業者と直接契約することとする。

電気及び上・下水道料金の算定方法は以下のとおり。なお、空調については全館一括して市が調整するので、カフェの消費電力量には含まない。

【電気料金】（上・下水道料金も同様）

$$\left(\begin{array}{l} \text{貸付財産の} \\ \text{月額電気} \\ \text{料金} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{l} \text{子メーターに直結する} \\ \text{親メーターにより計算} \\ \text{される月額電気料金} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{当該子メーター} \\ \text{の表示する月額} \\ \text{消費電力量} \end{array} \right) \div \left(\begin{array}{l} \text{子メーターに直結する} \\ \text{親メーターにより計算} \\ \text{される月額消費電力量} \end{array} \right)$$

(3) その他必要経費等

カフェ専用部分の内装工事、業務用の機器等の設置及び撤去に要する費用が発生した場合、一切の経費については、出店者の負担とする。

【費用負担区分】

No.	項目	備考
1	内装工事 (床、壁、天井、照明)	建物躯体や配電盤等、市が設置したものに修繕が必要な場合を除く
2	設備工事	配管や電気設備等、市が設置したものに修繕が必要な場合を除く
3	什器、備品	
4	光熱水費	
5	通信設備、通信費	
6	清掃	
7	防虫、消毒等衛生管理費	
8	廃棄物処理費	
9	その他カフェ運営に必要な経費	

【その他】

男女更衣室、休憩室、トイレは複合施設の物を共用できるが、事務スペース、倉庫等が必要な場合、出店者がカフェ専用部内で設けること。

また、保健所との事前相談において、以下の点について指摘がなされているので考慮すること。

- ・調理場については、室を形成する必要がある。
- ・調理場の内装（床・壁・天井）は、清掃しやすく平滑なものとする。
- ・修繕の必要が生じた場合は、事前に市と協議すること。

別紙2 現行施設等の利用状況等

	利用者数		開館時間	休館日	備考
	令和5年度	令和6年度			
志津公民館 (利用者数)	70,208人	81,482人	9:00～17:00 (日・月) 9:00～21:00 (火～土)	第2・4月 12/28～1/4	
志津図書館分館 (来館者数)	84,442人	85,382人	9:00～17:00	月・祝 第1火 12/28～1/4	
志津出張所 (住民票等発行件数)	21,541件	23,942件	8:45～17:00 (月～金) 8:45～12:15 (第2・4日)	土・祝 第1・3・5日 12/29～1/3	
志津児童センター (利用者数)	15,645人	17,595人	9:00～17:00	月・祝 12/29～1/3	
志津南部地域包括支援 センター (新規相談利用者数)	1,041件	1,134件	8:30～17:30	土・祝 12/29～1/3	