

こもろプラザ内「軽食喫茶店等」運営事業者公募型プロポーザル実施要領

1 募集の目的

小諸市では、「持続可能な活力あるコンパクトシティ」と「安全で安心なまちづくり」を目指し、市庁舎、図書館及び市民交流センターを収容する「こもろプラザ」、並びに浅間南麓こもろ医療センター（以下「施設」という。）を一体整備し、施設の有効活用及び利用者の利便性の向上をはかるため、所定の場所において、民間事業者の企画力、ノウハウを生かした「軽食喫茶店等」を設置している。

このたび、契約期間の満了に伴い、市が提示する諸条件の下、自ら企画立案するとともに、店舗経営に豊富な経験や実行力等を有する民間の出店者（以下「営業事業者」という。）を公募する。

2 事業概要

(1) 事業内容

こもろプラザ内「軽食喫茶店等」運営事業者選定

(2) こもろプラザの概要

- ①所在地 長野県小諸市相生町三丁目3番3号
- ②構造 鉄筋コンクリート造（柱頭免震構造）
- ③階数 地上2階、地下2階
- ④延床面積 3866.52m²

(3) 軽食喫茶店等の概要

- ①所在地 こもろプラザ1階の一部
 - ②面積 83.01m²
 - ③設備 電灯 15kVA(開閉器盤まで)、動力 15kVA(開閉器盤まで)
給水 25A×1箇所（天井内バルブ止め）
排水 80A×2箇所（床から50mm程度立ち上げキャップ止め）
空調 天井カセット型マルチエアコン（冷房：9kW、暖房：10kW）×3台
換気 一般換気用 天井内埋込ダクト型全熱交換器：400m³/h×1台
キッチン用天井扇：200m³/h×1台
トイレ用天井扇：150m³/h×1台
 - ※熱源は電気。ガス調理器具等は使用不可。
- ④平面図 別紙平面図のとおり

3 出店条件

(1) 出店の方法及び根拠

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の貸付けにより出店するものとする。

(2) 営業開始日

営業開始日：令和8年4月1日

(3) 施設の賃借料

施設の賃借料は、月額35,648円（税込み）とする。

4 使用の制限等

(1) 店舗の制限

ア 営業事業者は、貸付物件（以下「物件」という。）を軽食喫茶店等の営業以外の用途に供してはならないものとする。

軽食喫茶店に限らず、弁当・おにぎり・サンドウィッチ等の販売、カレーショップ、ハンバーガーショップ、牛丼店等も喫茶の提供ができれば可。

コーヒーショップもパン等の軽食が提供できれば可とするが、主たる使用目的は「軽食喫茶」でなければならないものとする。

イ 臭気対策は営業事業者において必要な措置を講じること。

ウ 営業事業者は、物件を適正な管理者の注意をもって、維持保全しなければならないものとする。

エ 上記イの規定による維持保全のための通常必要とする修繕費その他の経費（電球の交換等を含む）は、営業事業者の負担とする。

オ 営業事業者は、物件の貸付けに基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は名義貸し等をすることはできないものとする。

カ 営業事業者は、物件について、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、事前に書面により市の承認を受けなければならないものとする。

(2) 防災上の配慮、消防計画等

ア 原則、裸火は禁止する。

イ 営業事業者は、消防関係法令について市から要請のある場合、市の立会いのもとで所轄消防署と協議し、必要な許可申請をおこないその結果を市へ報告することとする。

(3) 商品の搬入・廃棄物の搬出等

ア 店舗内又は店舗に近接した場所に、店舗で販売した商品・包装等から発生する全ての廃棄物の回収に必要な容量のごみ箱を営業事業者の負担で設置することとする。

イ 商品・廃棄物の搬入・搬出は原則として、地下駐車場（高さ制限 2.1m）からE V 3又は階段を使用して行うこととする。

(4) その他

ア 店舗内は全て禁煙とし、店舗内外の灰皿の設置も不可とする。

イ 店舗の設置・運営にあたっては、関係法規及び市の関係規定等に定める事項を遵守しなければならないものとする。

ウ 酒類の販売及び提供は禁止する。

エ 従業員用の駐車場については、施設内を利用しないものとする。

5 賃貸借契約等

(1) 賃貸借契約

選定された営業事業者は、市と、物件にかかる賃貸借契約を締結するものとする。

(2) 契約の解除又は変更

市は、次のいずれかに該当するときは、契約を解除し、又は変更することができる。なお、契約解除により営業事業者に損失が生じても、市はその損失を補償しないこととし、営業事業者は市に対し、一切の補償の請求はおこなうことができないこととする。

ア 営業事業者が4の「使用の制限等」に違反したとき

イ 営業事業者が7の「応募資格」を失ったとき

(3) 原状回復

ア 契約期間が満了するとき又は契約が解除されたときは、営業事業者は、自己の負担で市の指定する期日までに、物件を原状に回復して返還しなければならないものとする。ただし、市が特に承認したときは、この限りではない。

イ 営業事業者が原状回復の義務を履行しないときは、市は営業事業者の負担においてこれをおこなうことができるものとする。

(4) 店舗内装工事等

ア 営業事業者は、出店にあたり提案した事業計画に基づき、自らの責任と負担において関係法令を遵守し、内装工事等をおこなうこととする。

イ 内装工事及び看板・サインについては、開始前に市と設計及び施工の内容に関する協議をおこなった上、市の承認を得ることとする。市は、工事終了後に履行検査を行う。この確認をもって工事が完了したものとする。

(5) 定期報告

営業事業者は、毎年度収支実績を含む事業報告書を作成し、市に提出することとする。

なお、提出の時期については、別途協議するものとする。

(6) 実地調査等

市は、物件について隨時実地調査し、又は必要な報告を求め、その維持使用に関して指示することができることとする。

6 施設・設備等の内容及び負担区分

施設・設備等の内容及び負担区分は次のとおりとする。

区分	内容	負担区分
防災設備	別紙平面図のとおり	市が設置する。
空調設備	別紙平面図のとおり	市が設置する。
光熱水費	電気及び上下水道	使用量相当分の料金を営業事業者が負担する。 なお、かかる料金体系については別途協議するものとする。
警備	必要な警備	市が負担する。

清掃	清掃業務	必要がある場合、営業事業者が別途契約する。
ごみ	ごみ収集、搬出	営業事業者が別途契約する。
電話	固定電話	必要がある場合、営業事業者が別途契約する。

(4) 履行期間 令和 8 年 4 月 1 日から令和 18 年 3 月 31 日まで
 なお、契約期間には、現状回復に要する期間も含めるものとする。
 原則として、店舗の設置工事に要する期間は、賃貸借契約期間に含まないものとし、設置工事期間中における光熱水費等の取扱いについては、別途協議するものとする。

(5) 担当部課 小諸市役所総務部財政課マネジメント推進係

7 応募資格

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (2) 令和 8 年 1 月 1 日現在において、3 年以上継続して飲食に関する店舗を経営していること。
 また、良好な経営状況を維持していること。
- (3) 過去 3 年間に食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）に係る行政処分を受けていないこと。
- (4) 代表者が被成年後見人、被保佐人でないこと又は破産者でないこと。
- (5) 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、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又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続き開始の申立てがなされていない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可が決定した者又は民事再生法に基づく再生計画の認可が確定した者については、当該申立てがされていない者とみなす。
- (6) 破産手続開始の決定を受けた法人又は清算法人でないこと。
- (7) 国税、都道府県民税、市町村民税を滞納していないこと。
- (8) 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 2 号に規定する暴力団又はその利益となる活動をおこなう者でないこと。
- (9) 小諸市の事務事業等からの暴力団排除措置要綱（平成 24 年小諸市告示第 35 号）に規定する排除対象者でないこと。
- (10) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属するものでないこと。
- (11) 小諸市長又は小諸市議会議員が、取締役、監査役、支配人、理事又はこれらに準じる者の地位にある法人でないこと。
- (12) 小諸市及び図書館・市民交流センター運営・管理業務受託者と協力しながら事業をおこなう意思のあること。

8 選定スケジュール

項目	日 程
公告	令和8年1月14日（水）
参加登録申請期間	令和8年1月14日（水）～令和8年1月23日（金）
質疑受付	令和8年1月14日（水）～令和8年1月23日（金）
質疑回答	令和8年1月28日（水）
企画提案書の提出期間	令和8年1月29日（木）～令和8年2月5日（木）
提案書審査、プレゼンテーション及びヒアリング	令和8年2月16日（月）
結果発表（公表・通知）	令和8年2月20日（金）

9 手続き等

（1） 参加申込書等の配布期間及び配布場所（公告期間）

・配布期間（公告期間）

令和8年1月14日（水）から令和8年1月23日（金）まで

※1 小諸市ホームページからダウンロード可能。

※2 窓口配布の場合は、土、日、祝日を除く8時30分から17時まで

・配布場所

小諸市役所総務部財政課マネジメント推進係

（2） 参加登録申請

・登録申請期間

令和8年1月14日（水）から令和8年1月23日（金）まで（必着）

・登録申請の仕方など

簡易書留郵便又は持参により提出

〒384-8501 小諸市相生町三丁目3番3号 小諸市役所総務部財政課マネジメント推進係

※ 書類審査の上、小諸市より「プロポーザル参加登録（否決）通知」を返送する。

提出書類（参加登録申請時に提出）

No.	提出書類	部数	様式
1	プロポーザル参加申込書	1	（様式第2号）
2	誓約書	1	（様式第3号）
3	登記事項証明書（履歴事項全部証明書） ※1	1	発行後3か月以内のもの
4	財務諸表	1	直近3か年の事業報告書、損益計算書、貸借対照表 又は これらに類するもの）※2
4	納税証明書	各1	（直近の営業年度分、納税義務者のみ）

			・市区町村税（課税されている全ての税） 本社または委任先所在地の市区町村税 ・都道府県税（法人事業税） 本社または委任先所在地の都道府県税 ・国税（法人税、消費税、地方消費税） 納税証明書その3の3
5	切手を貼付した返信用封筒	1	（長3封筒、切手110円）

※1 個人の場合は、身分証明書の写し

※2 個人の場合は、直近3か年の確定申告書の写し、又は市県民税（兼国保税）申告書の写し

※ 小諸市入札参加資格者名簿に登載されていない者については、小諸市物品等入札参加資格審査書類に準ずる書類を提出することとする。

（3）質疑応答

- ・質問期間 令和8年1月14日（水）から令和8年1月23日（金）まで

質問は、「様式1号」を使用して総務部財政課マネジメント推進係までEメールで送付するものとする。

Eメールアドレス management@city.komoro.nagano.jp

FAX、電話又は口頭等での質問は受け付けないものとする。

- ・回答方法 市のホームページで回答するものとする。

回答日 令和8年1月28日（水）

（4）企画提案書の提出

- ・提出期間 令和8年1月29日（木）から令和8年2月5日（木）まで

土、日、祝日を除く8時30分から17時まで

- ・提出方法 小諸市役所総務部財政課マネジメント推進係へ直接持参。

他の方法は不可とする。

受領時、受付票を交付する。

- ・提出書類（企画提案書の提出時）

No	提出書類	部数	様式	備考
1	企画提案書（表紙）	1	（様式第4号）	
2	企画提案書	8	任意	※1
3	事業者概要書	8	任意	
4	店舗の設計図	8	任意	店舗全体のイメージが分かる程度のもの。 厨房については現時点で想定している設備を記載すること。
5	収支計画書	8	任意	

※1 企画提案書の様式は任意、ただしA4版・片とじ・横書き・両面印刷を基本とする。

（5）企画提案書の変更の禁止

企画提案書提出後において、記載された内容の変更は認めない。

（6）企画提案書類の取扱い

- ア 提出された企画提案書類を、市の了解なく公表及び使用しないこと。
- イ 提出された企画提案書類は返却しない。
- ウ 提出書類は審査に必要な範囲において複製することができるものとする。
- エ 提出された企画提案書類に係る著作権は応募者に帰属する。ただし、最優秀者の提案書等の使用権は、市に帰属するものとする。
- オ 市から提供された文書は、市の了解なく公表又は使用しないこと。
- カ 企画提案書の提出は1者1案とする。

(7) 辞退届

- ・提出期限 令和8年2月5日（木）17時まで
- ・提出方法 小諸市役所総務部財政課マネジメント推進係へ持参または郵送（必着）
- ・提出様式 任意の様式

10 ヒアリング審査

(1) 実施日及び場所

- ・日時 令和8年2月16日（月）提案書発表の時間割については別途通知
- ・場所 小諸市役所3階 第3会議室

(2) 審査基準

プロポーザル審査委員会が定めた審査基準に基づき、審査を行う。

(3) 提案者が1者の場合の措置

提案者が1者であってもプロポーザル及びヒアリング審査を実施し、選考委員の評価点の平均点数が60点以上の場合には営業事業者とする。

(4) 提案者が多数の場合の措置

書類審査による第一次選考を行うこととする。

(5) 選考方法

- ア 審査は、プロポーザル審査委員会において、企画提案書によるプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、審査基準に基づいて提案内容を審査し、受託候補者として最優秀者1者及び優秀者（次点者）1者を選定する。

- イ 全選考委員の合計点数が最も高い者を最優秀者、次点の者を優秀者とする。

- ウ 1者につき40分（プレゼンテーション30分、質疑応答10分）の持ち時間とする。

- エ プrezentationで使用するパソコン及びレーザー pointers等は、参加者自身が用意すること。プロジェクター及びスクリーンは事務局で用意する。

(6) 失格

以下のいずれかに該当する応募は失格とする。

- ア 提出書類に故意に虚偽の記載をした場合

- イ 本書等に記載の要件に適合していると認められない場合

- ウ その他本業務の遂行にふさわしくないと認められた場合

- エ 審査委員に対し、審査の公平さに影響を与える接触を行った場合

- オ 提案書審査、プレゼンテーション及びヒアリングに出席しなかった場合

1.1 審査・評価基準

評価項目

No.	評価項目	配点
1	飲食物を提供する店舗の営業実績	(配点非公開)
2	提供メニューについて	(配点非公開)
3	経営コンセプト	(配点非公開)
4	店舗の運営計画・運営体制	(配点非公開)
5	事業計画	(配点非公開)
6	準備計画	(配点非公開)

各評価項目の評価基準

(1) 飲食物を提供する店舗の営業実績

評価基準
飲食物を提供する店舗の営業実績 ・ 経営年数・店舗数・営業内容 ※令和8年1月1日現在

(2) 提供メニューについて

評価基準
提供メニューの種類・提供価格・提供メニューや原材料の独自性

(3) 経営コンセプト

評価基準
公共施設併設店舗としての経営イメージコンセプト

(4) 店舗の運営計画・運営体制

評価基準
営業日、営業時間
人員配置体制（指揮命令系統、勤務体制等）
利用客サービス

(5) 事業計画

評価基準
集客対策・広報計画等
年間の事業計画・収支計画

(6) 準備計画

評価基準
開店までの準備に関する計画（内装工事のスケジュールなど）

(7) 係数表

評価		係数
A	特に優れている	1.00
B	優れている	0.80
C	普通	0.60
D	やや劣っている	0.30
E	劣っている	0.00

1 2 選考結果の通知

選考結果は小諸市ホームページで公表し、企画提案書提出者には郵送により通知する。

選考結果に関する問い合わせ、異議申し立ては一切受け付けないものとする。

1 3 費用負担

応募書類、企画提案書の作成及びプレゼンテーションにかかる費用をはじめとする応募に関する費用は参加者の負担とし、参加報酬は支払わないものとする。

1 4 契約

- (1) 営業事業者選考後に、最優秀者と事業内容や費用等について協議をした上で営業の開始までに、小諸市と個別に契約を締結する。ただし、協議が整わなかった場合には、優秀者と協議を行う。
- (2) 契約内容は企画提案書による内容を基本として小諸市財務規則に従い、契約を締結する。

1 5 その他の事項

- (1) 契約締結後において、受託事業者に本プロポーザル手続きにおける不正または虚偽記載等と認められる行為が判明した場合には、契約を解除できるものとする。なお、契約解除において生じる一切の損害について、小諸市は賠償責任を負わないものとする。
- (2) プrezentation、ヒアリング及び審査は原則として公開する。なお、プレゼンテーションの発表を行う者及び参加した関係者は傍聴を禁止するものとする。
- (3) 本プロポーザルで知り得た情報（周知の情報を除く。）は、本プロポーザルの目的以外に使用し、または第三者に開示若しくは漏洩してはならないものとする。
- (4) プrezentationに使用するパソコン及びレーザーポインタ等は、参加者自身が用意す

ること。（プロジェクター及びスクリーンは事務局で用意する。）

1.6 プロポーザルの中止

緊急等やむを得ない理由により、小諸市がプロポーザルを実施することが出来ないと判断した場合は、プロポーザルを中止することがある。なお、この場合において要した費用は小諸市に請求することはできないものとする。

(様式1号)

質問書

令和 年 月 日

小諸市長あて

こもろプラザ内「軽食喫茶店等」運営事業者公募型プロポーザル実施要領、下記の件について質問します。

【質問箇所】

ページ

項目

【質問内容】

住所

氏名または名称

代表者職氏名

事務担当者

所属部署

氏 名

電 話

FAX

E-mail

(様式2号)

令和 年 月 日

プロポーザル参加申込書

小諸市長あて

「こもろプラザ内「軽食喫茶店等」運営事業者公募型プロポーザル実施要領」の各条項を承知の上、プロポーザル参加の申込みをいたします。

<応募者>

住所または所在地

氏名または名称

代表者職氏名

印

<事務担当者>

所属部署

氏 名

電 話

FAX

E-mail

(様式3号)

誓 約 書

令和 年 月 日

小諸市長あて

住 所

氏名又は名称

代表者職氏名

印

件名 こもろプラザ内「軽食喫茶店等」運営事業者公募型プロポーザル実施要領

- 1 上記のプロポーザルに対し、談合等によりプロポーザルの公正を害するような不正行為をしていないことを誓約いたします。
- 2 プロポーザル終了後において、談合等の疑いが生じたときは、市のとる措置に従い、一切の異議を申し立てないことを併せて誓約いたします。
- 3 上記プロポーザルの応募要件の内容をすべて満たしています。

(様式4号)

令和 年 月 日

企画提案書（表紙）

小諸市長あて

「こもろプラザ内「軽食喫茶店等」運営事業者公募型プロポーザル実施要領」の各条項を承知の上、企画提案書を提出いたします。

<応募者>

住所または所在地
氏名または名称
代表者職氏名

印

<事務担当者>

所属部署
氏 名
電 話 FAX
E-mail