

令和4年度

奈良県庁舎東棟内における カフェ機能を有するコンビニエンスストア 出店者公募要領

□ 募集スケジュール（書類の提出等は午前9時～午後5時までとします）

応募申し込み日：令和4年12月 2日（金）

質問書の提出日：令和4年12月 2日（金）

企画提案書の提出期間：令和4年12月12日（月）

～ 令和4年12月23日（金）

選定結果の通知：令和5年1月末頃 ※ 予定

応募申し込みを希望する方は、この公募要領をよく読み、内容を十分に把握した上で、ご参加下さい。

奈良県 総務部 管財課 管理係

TEL：0742-27-8406（直通）

奈良県庁舎東棟内におけるカフェ機能を有するコンビニエンスストア出店者公募要領

1. 目的

平成25年以降、職員の福利厚生、及び来庁者の利便性を図るべく、奈良県（以「県」という）が定める条件のもと、コンビニエンスストア^{※1}（以下「コンビニ」という）を運営する民間事業者を公募しています。令和5年3月31日をもって現在の契約事業者との契約期間が満了することから、次期事業者を募集します。

なお、本コンビニ事業は、別途一定規模のカフェ^{※2}を設けることを条件とします。

奈良県は年間1,000万人以上の観光客が訪れる日本有数の観光地であり、世界遺産である「古都奈良の文化財」をはじめとして、数多くの歴史・文化資源や自然資源等を有しています。県では、平成24年2月に策定した奈良公園基本戦略において、県庁舎周辺地区を周遊環境の向上を目指すものとして位置づけています。奈良公園への玄関口となる県庁舎は、平成20年から屋上を緑化・開放しており、観光スポットとして年間約10万人（新型コロナ感染拡大前）の観光客が訪れています。

民間事業者のノウハウを活かし、観光の玄関口となる県庁舎東棟部分に相応しい、魅力ある店舗運営を行える事業者を公募します。

※1 コンビニエンスストアとは、1日の営業時間が14時間以上で、かつ店舗面積が30㎡以上で250㎡未満の飲食料品を扱う販売店とします。（経済産業省の定める商業分類による）

※2 カフェとは、店内での軽飲食およびテイクアウトが可能な施設とします。（ここでいうカフェには、コンビニによるセルフサービス形式でのカフェも含まれます）

2. 事業内容

奈良県庁舎東棟内における「コンビニ」の運営に関する一切の業務
（条件として別途設ける一定規模の「カフェ」の運営も含めるものとします。）

3. 出店場所と占有面積

(1) 場所

奈良市登大路町30番地（県庁舎東棟1階の一角）*別紙1参照

(2) 占有面積

273㎡（東側：172㎡、西側：101㎡）*別紙2参照

※ カフェは最低約60㎡以上確保することを条件とします。

※ 占有部分以外に、店舗運営にあたり必要となる冷蔵庫や室外機などの設置は別途協議を行い、決定します。

4. 出店に関する条件

(1) 出店する根拠

公募により出店が決定した民間事業者（以下「出店者」という。）は、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約により、貸付を行います。

(2) 貸付期間および貸付料

① 貸付期間

貸付期間は、定期建物賃貸借契約締結日より令和15年3月31日とし、更新は行いません。

- ・ 店舗の設置及び撤去期間は貸付期間に含むものとします。
- ・ 店舗の設置時期は県と出店者の協議により決定するものとします。
- ・ 貸付期間満了前であっても、県が貸付物件を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項の規定を準用する同第238条の4第5項の規定により、契約を解除することがあります。この場合において、契約の解除に伴う賃貸物件の原状回復及び返還等については、県と協議の上、定めるものとします。

② 貸付料

出店者が企画提案により提示した提案貸付料を契約貸付料とします。

ただし、最低貸付料は、年額17,680円/m²とします。

また、貸付料には3.(2)の占有面積以外に室外機や配管等の面積を含むものとします。

※ 店舗で使用した電気・上下水道等の光熱水費については、個別メーターで計測した使用量に基づき、別途毎月請求することとします。その他、店舗で使用する電話等の設置工事や維持管理に要する経費については、出店者の負担とし、その方法については別途協議とします。なお、内線による電話関係については料金の徴収はありません。

光熱水費の算出方法（電気・水道・下水道等）

請求額＝供給会社請求額×（個別使用量／総使用量）

※ 県が設置した空調等の電気代は県側の負担とします。

※ 施設の時間外使用に伴う費用は別途協議とします。

(3) 契約保証金

出店者は、契約を締結しようとするときは、契約金額（契約貸付料）の100分の10に相当する額以上の契約保証金を、県の指定する期日までに納付しなければなりません。

ただし、奈良県契約規則（昭和39年5月奈良県規則第14号）第19条第1項ただし書の規定（保険会社との間に県を被保険者とする履行保証保険契約を締結した者、又は過去2年間に国又は地方公共団体と種類及び規模を同じくする契約を数回以上にわたって締結し、かつ、これらをすべて誠実に履行した者である等将来契約を履行しないこととなるおそれがないと認められる者）に該当する場合は、免除する場合があります。

また、出店者が当該契約に定める義務の不履行を理由に契約を解除されたときまたは前項の貸付料（提案貸付料、光熱水費を含む）を滞納した場合、当該出店者が納付した契約保証金は、県に帰属します。

(4) 出店者の施設整備

出店者の提案した企画提案書に基づき、必要となった工事については、関係法令を遵守し、県および市の担当部署と協議した上で、必要な許認可申請等を含めて出店者の責任と負担において実施して下さい。

なお、現在当該場所ではセブンイレブンが営業しており、事業者の設置したものは原則撤去し出店前の状態に現状復帰することとなっていますが、施設、物品の残置等については調整できる可能性があります。（出店者決定後、現事業者、県との三者協議を行います）

(5) 店舗の運営および営業時間

① 店舗の運営

原則として、出店者が店舗運営をすることとします。ただし、出店者がコンビニのフランチャイズ本部（以下「チェーン本部」という。）の場合、チェーン本部の一切の責任の基に、フランチャイズ契約に基づくフランチャイズ加盟店に運営を任せることも可能とします。この場合のコンビニのオーナーは第5. 応募資格の（1）～（11）の項目を満たす者をチェーン本部の責任において、選任するものとします。また、カフェの運営にあたっては、魅力的なカフェの運営をするため、カフェ事業者との連携も可能としますが、第5. 応募資格の（1）～（11）の項目を満たす者をチェーン本部の責任において選任するものとします。

② 営業時間

コンビニ：年中無休 7：00～22：00

カフェ：年中無休 9：00～19：00

- ・時間外の営業等については要協議とします。
- ・庁舎の法定点検や停電、断水等により、営業が困難である場合はこの限りではありません。また、庁舎の法定点検等の実施にあたり、出店者の協力を求めることがあります。

③ 施設管理

- ・管理部分（別紙2参照）は出店者が出店後に管理する区域とします。
- ・店舗で発生するゴミ、廃棄物等の処理は出店者が適切に処理するものとします。ゴミボックスの設置費や処分費は出店者の負担とします。
- ・管理部分（トイレ・廊下・授乳室など）の清掃は出店者が行うものとし、利用者が常に快適に利用できるようにするものとします。
- ・店舗専用の自動車駐車場や駐輪場は設置しておりません。店舗周辺における車両の違法な駐停車は出店者の責任と負担において対応して下さい。
- ・奈良公園の魅力向上に向けた取り組みを行うなど管理部分における出店者の利用は別途協議とします。
- ・出店者は閉店後の施設など使用許可を受けた占有部分にかかる防犯対策について、自らの負担と責任において行って下さい。

④ その他

- ・コンビニにおいては、ATMの設置を条件とします。コンビニやカフェにおいては、アルコール類やたばこの販売も可能とします。
- ・カフェの運営にあたっては、魅力的なカフェの運営をするため、カフェ事業者との連携も可能とし、地域性を考慮した商品の提供について県と協議して下さい。
- ・なお、コンビニが県庁の敷地内で行われていることを十分に認識し、従業員への教育および苦情対応等には特に配慮して下さい。

5. 応募資格

次に掲げる全ての項目の条件を満たしている法人に限り、応募の申し込みをすることができます。

- (1) 応募の内容を理解し、出店に意欲があり、良質なサービスを提供できる能力を有する者
- (2) 令和4年9月1日現在、奈良県内において1店舗以上出店しているチェーン本部もしくは奈良県内において1店舗以上出店しているチェーン本部のフランチャイズ加盟店で、店舗の企画・運営のノウハウをもっている者。1チェーン本部につき、チェーン本部もしくはフランチャイズ加盟店の1者しか応募できませんので留意願います。
- (3) 業務にあたり、資格又は免許を必要とするものについては、当該資格又は免許を有するものを従事させることができる者
- (4) 代表者並びに運営を任せる者が成年被後見人、被補佐人又は破産者でない者
- (5) 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
- (6) 国税および地方税を完納している者
- (7) 役員等が、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77号）第2条に規定する暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体でない者
- (8) 会社更生法（平成14年度法律第154号）に基づき、更生手続き開始の申し立てがなされていない者又は民事再生法（平成11年法律225号）に基づき再生手続き開始の申立がなされていない者
- (9) 破産手続き開始の決定を受けた法人又は清算法人でない者
- (10) 役員等が、禁錮以上の刑に処され、その執行を終えていない者でないこと
- (11) 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さない者

6. 応募申し込み

(1) 申し込み日

令和4年12月 2日（金）

時間：午前9時～午後5時まで

(2) 受付場所

奈良県庁本庁舎1階 総務部 管財課 管理係

(3) 申込方法

提出書類を受付期間内にご持参下さい。

(4) 提出書類

以下の資料を1部提出して下さい。

ア 誓約書（様式1）

イ 応募申請書（様式2）

ウ コンビニエンスストア営業店舗調書（様式3）

※ 令和4年9月1日時点における県内におけるチェーン本部の店舗とします

※ フランチャイズ加盟店の場合も同様に、県内におけるチェーン本部

の営業店舗調書とします

- エ 登記事項証明書（現在事項証明書）
※ 過去3ヶ月以内に発行されたもの
- オ 企業概要（会社の概要が分かるパンフレットなど）
- カ 印鑑証明書
※ 過去3ヶ月以内に発行されたもの
- キ （フランチャイズ加盟店の場合）チェーン本部の同意書（様式自由）
- ク （奈良県に事業所を有する場合）県税に滞納がないことを示す証明書
※ 過去3ヶ月以内に発行されたもの
- ケ 消費税及び地方消費税に未納がないことを示す証明書
※ 過去3ヶ月以内に発行されたもの

(5) 注意事項

- ・ 出店者は、定期建物賃貸借契約の契約者となります。
- ・ 応募資格の確認のため、提出された書類の情報を関係機関に照会することがあります。
- ・ 応募資格を有していないことが判明した者は失格とします。
- ・ 1チェーン本部につき、チェーン本部もしくはフランチャイズ加盟店の1者しか応募できませんので留意願います。

7. 質問書の提出

本件に関する質問は全て質問書によることとします。質問がある場合、以下のとおり質問書を提出して下さい。ただし、応募資格を有しない者の質問には回答しません。

(1) 提出日

令和4年12月 2日（金）
時間：午前9時～午後5時まで

(2) 提出場所

奈良県庁本庁舎1階 総務部 管財課 管理係

(3) 提出方法

質問書（様式4）をご持参下さい。

(4) 回答方法

令和4年12月9日（金）17時までに全ての質問の回答をホームページで公表します。

8. 企画提案書の提出

応募資格のある者は、以下の企画提案書の提出ができます。

(1) 提出期間

令和4年12月12日（月）～令和4年12月23日（金）
時間：午前9時～午後5時まで

(2) 提出場所

奈良県庁本庁舎1階 総務部 管財課 管理係

(3) 提出方法

提出書類を、提出期限内に提出場所までご持参下さい。

(4) 提出書類

提出する書類は全て10部とします。

ア 企画提案書(様式5)

* 企画提案書は表紙となります。枠内に提案貸付料率を記入して下さい。提案貸付料率は小数点第1位までとし、単位は%とします。

* 企画提案書には下記の添付資料①～⑩を添付して下さい。

(文字はフォント10.5以上で記入して下さい。)

- ① 施設全体のコンセプト(様式自由、A4・1枚まで)
- ② カフェ、コンビニの計画平面図(設備等も含む)(A3・1枚)
- ③ カフェ、コンビニのイメージパース(A3・1枚)
- ④ 従業員の人員体制の取り組み(様式自由、A4・1枚まで)
- ⑤ 防犯・防災面の取り組み(様式自由、A4・1枚まで)
- ⑥ 環境・衛生面の取り組み(様式自由、A4・1枚まで)
- ⑦ 地場産品の販路拡大に向けた取り組み(様式自由、A4・1枚まで)
- ⑧ カフェの運営実績(様式自由、A4・1枚まで)
- ⑨ カフェの提供商品(様式自由、A4・1枚まで)

※提供商品には地域性を考慮した商品を含むこと

イ 提案する企画の実施に必要な免許等の写し

(5) 作成要領

- ① 本要領に記載の条件を全て満たす企画提案書として下さい。
- ② 提案項目や配点等は、別紙3を参照して下さい。
- ③ 企画提案書(様式5)を表紙とし、A4用紙を縦長(A3用紙については横蛇腹折)左綴じで、番号順に綴じて下さい。

(6) 留意事項

- ① 企画提案書等の作成及び提出に要した経費は全て応募申込者の負担とします。
- ② 提出された企画提案書は返却できません。

9. 出店者の決定等について

(1) 決定方法

提出された企画提案書等の内容により評価し、最も高い評価を得た応募申込者を出店者として決定します。なお、本公募においては職員の福利厚生を主目的とし、また民間事業者のノウハウを活かした来訪者の利便性向上、及び地域性を考慮した商品の提供等、交流拠点づくりを目的としているため、単に貸付料だけの評価はいたしません。

(2) 評価主体

評価は県職員5名で構成される「奈良県庁舎東棟内のコンビニエンスストア選定委員会」により行います。

(3) プレゼンテーション

審査にあたって必要がある場合は、プレゼンテーション、ヒアリング、別途資料提出など、選定委員会への提案内容の説明を求める場合があります。なお、詳細については、応募申込者に通知します。

(4) 選定結果の通知

審査結果は令和5年1月末頃に応募申込者全員に文書で通知します。

(5) 留意事項

次のいずれかに該当するときは、出店者としての決定を取消します。

- ① 提出書類に虚偽の記載をしたことが確認されたとき
- ② 出店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県が判断したとき
- ③ 著しく社会的信用を損なう行為等により、出店者としてふさわしくないと県が判断したとき

(6) その他

- ・ 申請書類等を提出した後に辞退する場合は「申請辞退届」(様式6)を提出して下さい。
- ・ 応募申し込み、企画書類作成など応募者が要する費用は、応募申込者の負担とします。

10. その他

- ・ 出店者は、店舗計画等の変更が生じた場合、ただちに県と協議しなければなりません。
- ・ 看板や案内サイン等の設置は契約後に別途協議とします。
- ・ 店舗周辺は禁煙エリアになるため、灰皿の設置は不可とします。
- ・ 県庁の敷地内におけるアルコール類の飲酒は原則禁止としますが、カフェにおいてアルコール類の販売をする場合は、別途協議とします。
- ・ 宝くじの販売や県による公用物品等の掛売りについて、できる限り協力して下さい。
- ・ 大規模な災害の発生時は、可能な限り協力して下さい。
- ・ 県より公的サービスの代行(パンフレット配布やポスターの掲示など)を依頼した場合、できる限り協力して下さい。
- ・ その他、県の施策による近隣でのイベント等にご協力をお願いすることがあります。