大田区立池上会館カフェスペース運営事業者選定

プロポーザル実施要領

令和８年 11 月

大田区

１　目的

本実施要領は、大田区立池上会館のカフェスペースを使用し、施設利用者に対するサービス向上を図るため、当該スペースの運営事業者を選定することを目的とする。

２　業務の概要

（１）事業名

大田区立池上会館カフェスペース運営事業

（２）業務内容

大田区立池上会館カフェスペースを活用し、カフェ等の飲食店を原則、週５日以上運営し、飲食物の提供等により施設利用者に対する利便性を図る。

（３）運営場所

大田区池上一丁目 32 番８号

大田区立池上会館本館１階　カフェスペース　153 ㎡・・・別紙レイアウト図参照

（４）協定の締結・期間

大田区と運営事業者との間において協定を締結し運営を行う。

協定の期間は５年間とする。

（５）運営方法

カフェスペースの運営に当たっては、そのスペースについて行政財産目的外使用許可または定期建物賃貸借契約に基づき使用する。本プロポーザルにて事業者選定後、行政財産目的外使用許可または定期建物賃貸借契約のいずれかについて、事業者と協議して決定する。

行政財産目的外使用許可については、５年間、毎年度申請を行い、使用料は、相続税路線価を基に計算される。【参考　令和８年度使用料 224,128 円／月】

定期建物賃貸借契約については、保証金を納付し、更新することなく、５年間の契約期間で貸し付けを行う。貸付料は、契約締結時に、相続税路線価を基に計算される。

なお、区から提案する地域課題の解決を目的とした事業を行うことにより使用料の減額を行うことができる。減額の割合については提案内容を考慮し決定する。

（６）光熱水費

子メータの使用料に基づき実費負担

【参考　令和７年度使用料 106,169 円／月平均】

（７）清掃・廃棄物対応

カフェスペース内における窓、床、什器等の清掃は、運営事業者の負担により行うこと。油脂等の付着による汚れについても、運営事業者の負担により専門の清掃業者に委託し清掃すること。

また、廃棄物についても、運営事業者の負担により処分業者と契約するなどして、適切に処分すること。

（８）担当部署

大田区地域未来創造部池上特別出張所

〒146-0082　大田区池上一丁目 29 番６号

電話 03-3752-3441　FAX 03-3752-4759

メールアドレス：ikegami@city.ota.tokyo.jp

（９）スケジュール（予定）

項目	日程
実施要領の公表（大田区ホームページ掲載）	令和８年 11 月 16 日
参加申込書類の提出	11 月 16 日から 12 月 11 日午後３時まで
現地見学会	11 月 20 日　午前 10 時から午前 11 時
質問受付	11 月 16 日から 11 月 25 日午後３時まで
質問に対する回答	12 月４日までに回答
第一次審査（書類審査）結果通知	12 月下旬
第二次審査(プレゼンテーション・ヒアリング)	令和９年１月 13 日指定時刻
第二次審査結果通知	１月下旬
審査結果公表・協定等締結	２月上旬公表 ３月末までに協定等

※スケジュールは予定のため、変更となる場合がある。

３　プロポーザル参加資格

次に掲げる要件のすべてに該当する事業者を対象とする。

（１）地方自治法施行令第 167 条の４の規定に該当しないこと。

（２）募集の日から協定締結予定者決定の日までの期間について、大田区の指名停止の措置を受けていないこと。

（３）大田区契約関係暴力団等排除措置要綱に基づく入札除外措置を受けていないこと及び同要綱別表に掲げるいずれの措置要件にも該当しないこと。

（４）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者でないこと。

（５）飲食店の運営に必要な許可・免許等（食品衛生責任者等）を有する者を従事させることができること。

（６）令和８年 11 月１日現在、飲食店の運営実績を有すること。

（７）会社更生法、民事再生法等により更生または再生手続開始がなされている者でないこと。

（８）法人税、法人事業税、消費税、地方消費税、所得税、個人事業税、特別区民税等を滞納していないこと。

（９）次のいずれかの法人であること

ア 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 22 条に規定する社会福祉法人
イ 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 39 条に規定する医療法人
ウ 特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第７号）第２条に規定する特定非営利活動法人
エ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号）第２条第１号又は第４号に規定する法人
オ 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成 18 年法律第 49 号）第２条第１号又は第３号に規定する法人
カ 農業協同組合法（昭和 22 年法律第 132 号）に規定する農業協同組合及び農業協同組合連合会並びに消費生活協同組合法（昭和 23 年法律第 200 号）に規定する消費者生活協同組合及び消費者生活協同組合連合会
キ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第２条第１号に規定する会社
ク 中小企業等協同組合法（昭和 24 年法律第 181 号）第３条第４号に規定する企業組合

４ 参加申込書類の提出

（１）提出書類

本プロポーザルに参加する者は、次のとおり書類を提出すること。

別紙「参加申込書作成要領」及び「提案書作成要領」に基づき作成すること。

提出書類	部数
様式第１号	正本１部
様式第３号、４号、５号、６号、７号	正本１部（様式４号は添付書類あり） 副本６部（※）
提案様式第１号	正本１部
提案様式第２号、３号、４号、補足資料	正本１部 副本６部（※） 電子１ファイル（※）

※副本は、添付書類を含め、参加者を推定できるような文言、社名、代表者、会社ロゴ等を記載しないこと。

※提案様式第２号、３号、４号、補足資料について、プレゼンテーション・ヒアリング実施の際に映写資料として使用するため、あわせて電子メールで PDF データを送付すること

（２）提出期限

12 月 11 日（金）午後３時必着

土、日、祝日を除く。事前に担当部署に電話連絡のうえ、午前９時から午後５時までの間に提出すること。

（３）提出先

担当部署

（４）参加辞退

参加申込書類を提出した者が、プロポーザルへの参加を辞退する場合は、電話にて事前連絡のうえ、【様式第２号】正本１部を担当部署に持参又は郵送すること。

なお、参加を辞退しても以降における不利益の扱いはないものとする。

（５）参加資格の欠格自由

参加申込書等受付後に、参加資格を満たさないことが判明した場合は、当該応募者に対して書面によりその旨通知する。

５　質問の受付及び回答

（１）本業務の内容や参加申込書類等に関して不明な点がある場合は、質問受付期間内に質問書【別紙１】を電子メールで提出すること。

（２）質問受付期間

11 月 16 日（月）から 11 月 25 日（水）午後３時必着

（３）質問回答

12 月４日（金）までに回答書【別紙２】で大田区ホームページにより公表する（質問者の名称等は公表しない。）。

（４）審査に関する質問には応じない。

（５）電子メールアドレス　ikegami@city.ota.tokyo.jp

メールの件名に【大田区立池上会館カフェプロポーザル（質問)】を付けること。

６　現地見学会

現地確認のため見学会を設けるが、参加は任意とする。

（１）日時　11 月 20 日（金）午前 10 時から午前 11 時

（２）場所　大田区立池上会館本館１階カフェ（現地集合、現地解散）

（３）申込　11 月 19 日（木）午後３時までに担当部署に電話連絡で申し込むこと。

（４）概要

ア　カフェスペース内の自由見学

イ　現地での質問には回答しない。

ウ　参加者は一者につき２名までとする。

エ　池上会館への問合せはしないこと。

オ　周囲の住宅地や施設利用者等への個別調査は行わないこと。

カ　スペース内の備品等については、現地見学会で確認すること。

７　プロポーザルの審査方法

（１）候補者の選定は、「大田区立池上会館カフェスペース運営事業者選定委員会」（以下

「選定委員会」という。）において行う。応募者が１者の場合であっても、受付審査を実施する。

（２）一次審査（書類審査）

参加資格を有する事業者の参加申込書及び添付書類を審査し、基準を満たした事業者（概ね上位３社）を選定する。一次審査結果は、応募者全員に対して書面及び電子メールで通知する。

（３）二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

書類審査を通過した事業者について、プレゼンテーション及びヒアリング審査を行う。

なお、当該審査に出席しない場合は、参加意思がないものとみなし、原則として選定しない。

ア 当該審査は令和９年１月 13 日（水）に、大田区内で開催を予定している。
詳細については該当事業者に別途通知する。

イ 追加資料の提出は認めない。提案者を特定できる内容について発言してはならない。

ウ 説明者は原則として参加申込書及び提案書に記載した、食品衛生管理者とし、ヒアリング出席者は食品衛生管理者を含む３名以内とする。

エ 説明時間は 40 分程度（質疑応答時間 20 分程度を含む）とするが、詳細については該当事業者に別途通知する。

８ 審査内容

以下の内容にて、選定委員会が審査を行う。

（１）一次審査（書類審査）の審査内容は次のとおりとする。

審査内容	審査項目
企業評価	業務実績 実施体制（資格者・業務遂行体制）
技術者評価	資格要件 業務実績

（２）二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）の審査内容は次のとおりとする。

審査内容	審査項目
食品衛生管理	業務内容の理解度 工程計画の妥当性 専門的知識及び安全性

提案内容	提案内容の適格性 提案内容の実現性
プレゼンテーション及びヒアリング	論理的な構成力 的確な応対
経費	適切な収支計画

9　提案者の失格

次に該当した場合は、選定委員会において選定対象から除外することがある。なお、除外したときは、その時点でプロポーザルの参加を失格とする。

（1）応募資格を喪失した場合
（2）提出方法、提出先及び提出期限に適合しないもの。
（3）提出書類に不備または虚偽の記載があった場合
（4）本要領に定める手続きを遵守しない場合
（5）選定審査に関する不当な要求等を申し入れた場合
（6）社会的信用を損なう行為等により、事業者としてふさわしくないと認められる場合
（7）その他不正行為があった場合

10　選定結果の通知・公表

（1）一次及び二次審査を経て総合評価に基づき優先交渉権者を選定する。最優秀の応募者を優先交渉権者とし、次点以下は総合評価点順に交渉順位を定める。
（2）選定結果は、応募者全員に対し書面及び電子メールにて通知し、優先交渉権者を大田区ホームページで公表する。なお、選定結果内容についての質問は一切受け付けない。

11　協議及び協定の締結

（1）優先交渉権者と協定内容について協議し、合意に至った場合協定を締結する。
（2）協議は、提案書（二次審査の議事録含む）に基づき行う。
（3）優先交渉権者と協定を締結できなかった場合、次点の事業者と協議及び協定を締結する。

12　その他

（1）プロポーザルに係る一切の経費は、参加者の負担とする。
（2）応募者は、参加申込書類の提出をもって、本要領の記載内容を承諾したものとみなす。
（3）応募者は、提出した参加申込書類を大田区の了解なく、公表、使用してはならな

い。

（４）応募者は、参加申込書類に記載した実施体制・担当者を特別の理由があると大田区が認める場合を除き変更できない。

（５）大田区は、選定を行う作業に必要な範囲において、参加申込書類の複製を作成することがある。また、参加申込書類を本プロポーザル以外に無断で使用しない。

（６）大田区は、提出された参加申込書類を返却しない。また、提出期限以降における参加申込書類の差替及び再提出は認めない。

（７）電子メール等の通信の事故については、大田区はいかなる責任も負わない。

（８）本プロポーザルにおいて入手した大田区の情報（公開情報を除く）をプロポーザルの目的以外に使用してはならない。また、第三者に漏らしてはならない。

（９）大田区は、提案概要について必要に応じて公表することがある。

(10) 提案内容に含まれる特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた一切の責任は、応募者が負う。

(11) 池上会館への問合せ（周囲の住宅地や施設利用者等への個別調査含む）は禁止する。

(12) この要領に定めるもののほか、必要な事項については選定委員会が別に定める。