

岡山市新庁舎カフェ運営事業者募集要項

(公募型プロポーザル方式)

【運営事業者決定までのスケジュール】

項 目	日 程
ホームページ上公告掲載（募集要項等）	令和7年12月1日(月)～ 令和8年1月19日(月)
応募申込書の提出期日（※1）	令和7年12月12日(金)
応募提出書類一式の提出期日	令和7年12月24日(水)
質疑書の提出期日	令和7年12月17日(水)
質疑書に対する回答	令和7年12月24日(水)
企画提案提出書類一式の提出期間	令和7年12月24日(水)～ 令和8年1月19日(月)
応募者プレゼンテーション（※2）	令和8年1月27日(火)（予定）
審査結果の通知及び公表	令和8年2月
カフェ工事開始可能時期（※3）	令和8年6月上旬
カフェ営業開始（※3）	カフェ工事完了～令和8年11月下旬

各提出物の期限は、以下のとおりとする。提出方法の詳細については、2頁目からの各項目を参照。

- ・電子メールの場合は、期日の午後5時までに送信後、午後5時15分までに到達確認の電話をすること
- ・持参の場合は、期日の午後5時15分までに持参すること
なお、持参受付は開庁日午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除く）とする
- ・郵送の場合は、書留・簡易書留及び配達記録郵便で、期日必着とする

※1 当該期日までに応募申込書の提出が1者もなかった場合、岡山市新庁舎カフェ運営事業者募集を中止するものとする

※2 応募者多数の場合など、日程を変更する場合がある

※3 新庁舎工事の進捗や災害等によって、時期が変更となる場合がある

応募希望者は、この要項及び協定書（案）をよく読み、内容を十分に把握した上でご参加ください。

令和7年12月

岡山市総務局総務部庁舎管理課

電話：086-803-1152

この要項は、岡山市（以下「市」という。）が、令和8年度開庁予定の岡山市役所新庁舎（以下「新庁舎」という。）にカフェを誘致するにあたり、運営事業者を決定する方法として公募型プロポーザル方式を採用するため、その内容について必要な事項を定めるものである。

1 カフェ設置の目的

市の行政財産を有効活用し、市民の利便性の向上や職員の福利厚生の実現を図るため、新庁舎内にカフェを設置する。

2 参加資格条件

- (1) 令和7年12月1日現在、飲食店（店舗面積10㎡以上であり、営業時間が1日5時間以上）の営業を行っている法人又は個人事業主であること。
なお、フランチャイズの場合は、本部会社（フランチャイザー）が応募を行うものとする。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4及び岡山市契約規則（平成元年市規則第63号）第2条第1項に規定する者でないこと。
- (3) 国税及び地方税を完納していること。
- (4) 岡山市暴力団排除基本条例（平成24年市条例第3号）に定められている暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者が経営、運営に関与していないこと。
- (5) 関係法令を遵守し、公序良俗に反せず、公共の場所の活用としてふさわしい事業を営む者であること。

3 提示条件

(1) 店舗物件概要

- ・ 運営場所：新庁舎2階カフェスペース（別紙1-2～1-5参照）
- ・ 住所：岡山市北区大供一丁目1番1号
- ・ 面積：最大44.74㎡（応募者の提案による。別紙2参照）

※ 当該スペースの他に倉庫等を貸し出すことは出来ないため、店舗内にバックヤード等を含んだ店舗計画とすること。

- ・ 建築・設備既存仕様：テナント工事区分表（別紙1-1）参照

荷物の搬出入は、新庁舎南側荷物搬出入車駐車スペースを利用すること。

建築基準法（昭和25年法律第201号）他関係法令を遵守すること。

既設物に損傷を与えた場合は、原状復旧すること。

<参考>

- ・勤務職員数： 約2,900人（隣接する保健福祉会館含む）
- ・来庁者数（想定）：約1,600人／日
- ・新庁舎内でカフェ以外の飲食機能として、コンビニエンスストア（1階及び15階）の開店を予定しており、自動販売機も数か所（場所未定）設置予定である。
- ・閉庁日は、岡山市の休日を定める条例（平成元年市条例第44号）に定める市の休日とする。
- ・開庁日の0時から7時45分及び18時から24時、閉庁日は、市民が庁舎に立ち入ることが出来ない（予定のため、変更になる可能性がある）。その時間については、原則職員のみ入退庁可能である。
- ・2階カフェスペースには庁舎外に面した出入り口があるが、令和9年度から令和13年度に予定されている新庁舎周辺施設整備事業（以下、2期工事という）の期間中は閉鎖しており利用不可。2期工事については、岡山市ホームページ参照。

<https://www.city.okayama.jp/shisei/0000013442.html>

（２） 使用許可可能期間

令和8年6月1日から令和9年3月31日まで。

ただし、運営事業者の施設使用状況や実績を勘案し、当該行政財産の用途又は目的を妨げない限度において、引き続き使用を許可することが市において適当と判断した場合は、運営事業者からの更新申請に対し、1年度単位で更新を行い、令和18年3月31日まで使用許可を更新できるものとする。

また、当該期間はカフェの開設に伴う工事、設備の設置、開店準備及び閉店に伴う原状回復に要する期間を含むものとする。

（３） 営業日及び営業時間、営業開始日

開庁日の11時から16時まで

上記の時間は必ず営業を行うものとし、その他の時間の営業については、応募者の提案により決定するものとする。2期工事終了までは、閉庁日には営業できないものとする。

営業開始日は、カフェ工事完了から令和8年11月下旬の間で、協議により決定するものとする。（新庁舎工事の進捗や災害等によって、時期が変更となる場合がある）

2期工事終了後の営業日及び営業時間に関しては、令和13年以降に協議の上、変更可能とする。

(4) カフェ使用料

新庁舎2階にて運営するカフェの使用料金（以下「カフェ使用料」という。）は、岡山市財産条例（昭和 39 年市条例第 27 号）の規定に基づき算出した行政財産の目的外使用料想定額（年額 40,000円/㎡）を下限とし、応募者の提案単価により決定するものとする。

「11 協定書締結」に定める協定書締結後のカフェ使用料の改定は原則として行わないが、行政財産の目的外使用料は毎年度算出するため、当該目的外使用料の額が提案単価に基づくカフェ使用料を上回った場合は、当該目的外使用料をカフェ使用料とする。（直近10年の現庁舎の行政財産の目的外使用料が対前年度比128%になった年もある。）

また、消費税率が引き上げとなった場合、カフェ使用料も引き上げるものとする。

<参考>

新庁舎での行政財産の目的外使用料想定額（40,000円/㎡）を用いてカフェ使用料の年額を算出すると、以下のとおりとなる。

1,789,600円（カフェ面積最大44.74㎡の場合）

(5) 経費負担

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に定める避難安全検証にかかる費用（参考：居室検証であれば1室あたり30万円程度）、計画通知変更及び仮使用認定変更などの法手続きが必要になった場合の費用、カフェの設置に要する工事費、使用した光熱水費、通信費、維持管理費、修繕費、廃棄物処理費その他運営にかかる一切の費用は、運営事業者が負担するものとする。

また、運営事業者が負担する経費のうち市に納入する経費（水道料金及び電気料金）、「(4) カフェ使用料」に定めるカフェ使用料及び看板等設置にかかる行政財産の目的外使用料については、市が発行する納入通知書により、その指定する期日までに納入しなければならない。

(6) 出店条件（設備等）

「(1) 店舗物件概要」及びテナント工事区分表（別紙1-1）のとおり。
なお、新庁舎平面図等（別紙1-2～1-5、別紙2）も参考とすること。

(7) 禁止事項

運営事業者は、運営場所をカフェ営業以外の用途に供してはならない。

(8) 原状回復及び返還

運営事業者は、「(2) 使用許可可能期間」に定める運営期間が満了したとき又は運営事業者として不適格であると市が認めたときは、運営事業者の負担により原状回復させ、市が指定する期日までに返還しなければならない。

(9) 損害賠償

運営事業者がカフェを運営するにあたり、市又は第三者に損害を与えたときは、庁舎自体の瑕疵によるものを除き、全て運営事業者の責任でその損害を賠償しなければならない。

4 カフェ運営に関する条件

(1) 運営方法

直営を基本とする。フランチャイズの場合は、本部会社（フランチャイザー）による直営店舗又はフランチャイズ加盟店が運営する店舗とする。

ただし、フランチャイズ加盟店が店舗を運営する場合、最終責任は、本部会社（フランチャイザー）が負うものとする。また、この場合、加盟店の名称その他市が必要とする情報が記載された、フランチャイズ契約書等の書類を、「11 協定書締結」に定める協定書締結後に市へ提出しなければならない。

(2) 販売品目等

次の表の要件を満たす限り、基本的には運営事業者の企画提案によるものとするが、市から販売品の依頼があった場合には、店舗の運営に支障のない範囲において協力しなければならない。

区 分	商 品 名 等
販売必須品目	コーヒー、紅茶等の飲料
その他 提案品目	① パン、焼き菓子等の軽食提供 ② テイクアウト対応 ③ キャッシュレス決済対応
販売禁止品目	① アルコール類（市から販売要望のあったものは除く） ② その他市が不適当と認めたもの

(3) 店舗外への看板等設置

看板等の設置については別途、市と協議するものとする。看板等の設置場所

や内容については、岡山市屋外広告物条例（平成 7 年市条例第 51 号）、岡山市
広告掲載要綱及び岡山市広告掲載基準並びに関係法規を遵守すること。

また、店舗外へ看板等を設置する場合、カフェ使用料とは別に、運営事業者は
行政財産使用許可の申請を行い、行政財産の目的外使用料を市に納めなければ
ならない。

5 公募関係資料の入手方法

岡山市ホームページ（事業者情報＞入札・契約＞その他の入札情報＞企画競争・そ
の他）からダウンロードすること。

※ HPアドレス

<http://www.city.okayama.jp/jigyosha/category/5-3-13-1-0-0-0-0-0-0.html>

6 応募申込書提出

（１） 提出方法

応募申込書（様式 1）を添付し、電子メールにより提出すること。

また、電子メール送信の約 15 分後（開庁日午前 8 時 30 分から午後 5 時 1
5 分まで。この範囲外の時間の場合、翌開庁日午前 8 時 30 分以降速やかに）
に、電話にて電子メールの到達確認をすること。

※ 岡山市総務局総務部庁舎管理課（担当：清水）

電話番号 086-803-1152

（２） 提出先

電子メールの件名は「新庁舎カフェ応募申込書の提出」とすること。

※ 岡山市総務局総務部庁舎管理課（担当：清水）

メールアドレス choushakanri@city.okayama.jp

（３） 提出期限

令和 7 年 12 月 12 日（金）

期日の午後 5 時までに送信後、午後 5 時 15 分までに到達確認の電話をする
こと。

7 質疑書及びその回答

公募内容に関する質疑がある場合は、次に掲げるとおり受け付ける。ただし、「6
応募申込書提出」に定める応募申込書（様式 1）を提出後、質疑書（様式 4）を提出す
ること。なお、審査に支障をきたす質問は受け付けない。

（１） 質疑書提出方法等

① 提出方法

質疑書（様式4）を添付し、電子メールにより提出すること。

また、電子メール送信の約15分後（開庁日午前8時30分から午後5時15分まで。この範囲外の時間の場合、翌開庁日午前8時30分以降速やかに）に、電話にて電子メールの到達確認をすること。

※ 岡山市総務局総務部庁舎管理課（担当：清水）

電話番号 086-803-1152

② 提出先

電子メールの件名は「新庁舎カフェ質疑書の提出」とすること。

※ 岡山市総務局総務部庁舎管理課（担当：清水）

メールアドレス choushakanri@city.okayama.jp

③ 提出期限

令和7年12月17日（水）

期日の午後5時までに送信後、午後5時15分までに到達確認の電話をすること。

（2） 回答方法

岡山市ホームページ（事業者情報＞入札・契約＞その他入札情報＞企画競争・その他）へ掲載する。

※ HPアドレス

<http://www.city.okayama.jp/jigyosha/category/5-3-13-1-0-0-0-0-0-0.html>

ただし、セキュリティにかかる事項等、公表が憚られる回答の場合はホームページへ掲載しない場合がある。その場合、応募申込書提出者全員に電子メールで同一の回答を送付するため、choushakanri@city.okayama.jpからの電子メールが受信できる環境を整えておくこと。

8 応募方法等

「6 応募申込書提出」に定める応募申込書（様式1）を提出後、応募提出書類一式を提出すること。

その後、質疑書に対する回答を確認した後に、企画提案提出書類一式を提出すること。なお、プレゼンテーションには、必ず出席をすること。

○提出書類

【応募提出書類一式】

① 応募に係る誓約書（様式2）

② 岡山市暴力団排除基本条例に係る誓約書（様式3）

- ③ 商業登記事項証明書の履歴事項全部証明書の写し（発行後3ヶ月以内のもの）（フランチャイズの場合は、本部会社（フランチャイザー）のものとする）
個人事業主の場合は、住民票記載事項証明書、身分証明書（発行後3ヶ月以内のもの）
- ④ 印鑑証明書
- ⑤ 税を完納していることを示す証明書（国税及び地方税（岡山市税及び岡山県税））（発行後3ヶ月以内のもの）
- ⑥ 経営状況を示す書類（損益計算書・貸借対照表）（過去3か年分）（フランチャイズの場合は、本部会社（フランチャイザー）のものとする）
個人事業主で青色申告の場合は、確定申告書の写し及び青色申告決算書（過去3か年分）。白色申告の場合は、確定申告書の写し及び収支内訳書（過去3か年分）
マイナンバーが記載されているものは提出不可
- ⑦ 「2 参加資格条件」の（1）に定める、カフェ営業の実績が分かる資料（令和7年12月1日現在で営業している飲食店の店名、店舗面積と営業時間の一覧など）

【企画提案提出書類一式】

- ① カフェ使用料及び使用面積提案書（様式5）
- ② 企画提案書（様式6-1）
- ③ 企画提案用説明資料（様式6-2）8部
※ 令和7年12月24日（水）に岡山市ホームページ上に公開する（場合によっては電子メールで送信する）質疑書に対する回答及び企画提案用説明資料に求める内容（別紙3）を熟知したうえで作成すること。また、「4-（2） 販売品目等」に定める販売品目等で必須としているものや基本的な店舗情報に関しては簡潔に記載し、独自の提案内容を重点的に記載すること。
- ④ 企画提案用説明資料のデータ
岡山市新庁舎売店等運営事業者選定委員会（以下「委員会」という。）での円滑な事業者選定作業のため、企画提案用説明資料のデータも求める。
委員会の内部資料に使用するため、データ形式は「.docx」「.xlsx」「.pptx」等、Word・Excel・PowerPoint（Office2019）で編集できる形式で提出すること。
なお、提出されたデータは、委員会の内部資料にのみ使用する。「13 その他」の（2）に定めるように、応募者との協議なく公表資料としては使用しない。

【以下、応募・企画提案共通事項】

(1) 提出方法

持参又は郵送により提出すること。企画提案用説明資料のデータ（企画提案提出書類一式の④）は、電子メールにより提出すること。

※ 持参の場合は、開庁日午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除く）に持参すること。

※ 郵送の場合は、書留・簡易書留及び配達記録郵便に限る。なお、郵便事故について市は責任を負わない。

※ 電子メールの場合は、電子メール送信の約15分後（開庁日午前8時30分から午後5時15分まで。この範囲外の時間の場合、翌開庁日午前8時30分以降速やかに）に、電話にて電子メールの到達確認をすること。

岡山市総務局総務部庁舎管理課（担当：清水）

電話番号 086-803-1152

(2) 提出先

① 持参又は郵送での提出物（応募提出書類一式の①～⑦、企画提案提出書類一式の①～③）

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号 本庁舎4階

岡山市総務局総務部庁舎管理課

※ 郵送の場合は、「新庁舎カフェ応募提出書類在中」又は「新庁舎カフェ企画提案提出書類在中」と朱書きすること。

② 電子メールでの提出物（企画提案提出書類一式の④）

電子メールの件名は「新庁舎カフェ企画提案用説明資料データの提出」とすること。

※ 岡山市総務局総務部庁舎管理課（担当：清水）

メールアドレス choushakanri@city.okayama.jp

(3) 提出期限

応募提出書類一式： 令和7年12月24日（水）

企画提案提出書類一式：令和8年 1月19日（月）

※ 持参の場合は、期日の午後5時15分までに持参すること。

※ 郵送の場合は、期日必着とする。

※ 電子メールの場合は、期日の午後5時までに送信後、午後5時15分までに到達確認の電話をすること。

(4) 辞退

応募申込書を提出後に企画提案書を提出しない場合、又は企画提案書を提出後に選定を望まない場合は、速やかに市へ連絡を行った上で、辞退届(様式7)を提出すること。なお、選定後の辞退は認められない。

(5) その他注意事項等

- ① 申込書類提出後の修正及び加除は一切認められないため、本募集要項及び質疑書に対する回答などを十分確認のうえ提出すること。
- ② 本件の申込みに要する費用は、全て応募者の負担とする。

9 審査及び事業者選定

(1) 審査体制

委員会で審査を行い、最適提案者及び次順位の提案者を選定する。

(2) 審査方法

- ① 委員会は、提出書類及び提案者のプレゼンテーションにより、「(4) 審査項目及び配点」に定める審査項目について審査を行う。
- ② プレゼンテーションの出席者は、責任者を含む3名以内とする。
なお、説明は全て提出済みの企画提案用説明資料に基づき行い、追加資料の提出及び機材(プロジェクター等)の使用はできない。
- ③ 委員会は、評価基準をもとに200点満点で審査し、その合計得点により最適提案者及び次順位の提案者を選定する。
なお、一定の評価(合計得点の6割)に達する提案者がいない場合は、適切な事業者なしと判断し、再募集を行うものとする。

(3) プレゼンテーション実施

プレゼンテーションの時間は1事業者につき20分程度とする。

その後に提出書類及びプレゼンに関する質疑応答を10分程度行うものとする。(合計30分程度)

(4) 審査項目及び配点

採点項目及び配点は、次頁の表のとおりとする。

審査項目	配点
安定的かつ継続的な店舗経営	100 点／200 点
利用者の利便性確保（２期工事終了までの期間のもの）	80 点／200 点
カフェ使用料及び使用面積	20 点／200 点

「安定的かつ継続的な店舗経営」内の営業時間や「利用者の利便性確保」の提案に関しては、２期工事終了後の状況（施設の運用形態など）が未確定であることから、２期工事終了までの期間の営業についての提案とする。

２期工事終了後の営業（令和１４年度～令和１７年度）内容については、運営事業者決定後に協議するものとする。

１０ 審査結果の通知及び公表

審査結果については、提案者全員へ書面により通知を行う。

また、岡山市ホームページ（事業者情報＞入札・契約＞その他の入札結果＞令和７年度企画競争・その他）へ掲載する。

※ ＨＰアドレス

<http://www.city.okayama.jp/jigyosha/category/5-3-14-61-0-0-0-0-0-0.html>

１１ 協定書締結

委員会で最適提案者を選定し、総務局土地建物等活用事業審査委員会により運営事業者としての適格性の審査を行ったうえで、提案内容を反映した協定書を最適提案者との協議により作成及び締結することにより、運営事業者として正式に決定するものである。

よって、最適提案者は、選定後速やかに協定書締結に向けて市と協議し、協力すること。また、市の指示に基づき、行政財産使用許可の申請も行うこと。

なお、最適提案者と協議が整わない場合又は失格項目に該当した場合には、次順位の提案者と協議を行うこととする。

１２ 応募者の失格

下記のいずれかに該当する場合は失格とする。運営事業者と決定した後であっても、該当するに至った場合には、運営事業者としての資格を失うものとする。

なお、これにより応募者（運営事業者）に損害又は損失が生じて、市は、その賠償又は補償の責任を負わない。

- ① 申込期間内に必要な書類を全て提出しなかった場合
- ② 提出書類に虚偽又は不備があった場合
- ③ 正当な理由なく、プレゼンテーションに参加しなかった場合

- ④ 審査の公平性を害する行為があった場合
- ⑤ 応募資格を満たしていない、又は満たさなくなったことが判明した場合
- ⑥ カフェ使用料の事業者提案額が、新庁舎での行政財産の目的外使用料想定額を下回っている場合
- ⑦ 「４－（２） 販売品目等」に定める販売品目等で必須としているものを取り扱わない場合
- ⑧ カフェ運営に関し法令上必要な免許、許可、登録等を受けていない場合
- ⑨ その他この要項に定める事項に反し、又は著しく社会的信用を失う行為等により、運営事業者としてふさわしくないと市長が判断した場合

13 その他

- (1) 提出書類で用いる言語は日本語、通貨は円とし、税込み表示とすること。
また、計量単位は、特別の定めがある場合を除き、計量法（平成４年法律第 51 号）に定めるものとする。
- (2) 提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、市長が本案件に関する報告、公表等のために必要であると認めた場合は、応募者と協議の上、提出書類の内容を無償で利用できるものとする。
- (3) 提出された書類は、岡山市情報公開条例（平成 12 年市条例第 33 号）の規定に基づき開示請求されたときは、開示することにより当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、開示の対象となる。ただし、選定期間中は、同条例第 5 条第 4 号イの規定により、開示の対象とはならない。
- (4) 提出された書類は、一切返却しない。