

令和 6 年度第 2 回 世田谷区本庁舎等整備推進委員会

本庁舎等整備におけるカフェ・レストランの事業者選定プロポーザルの実施について

〈主旨〉

本庁舎等整備において、令和 8 年 9 月の 2 期棟竣工に合わせ、整備を予定しているレストランについて、運営事業者を選定するため、公募型プロポーザルを行う。ついては、プロポーザルの概要等、準備状況を報告する。

〈報告内容〉

1 プロポーザル概要

- (1) 区が考える新庁舎におけるカフェ・レストランの役割
- (2) 貸付の概要
- (3) 最適な事業者を選定するための方策
- (4) 選定において提案を求める事項等
- (5) 選定スケジュール

1 プロポーザル概要 (1) 区が考える新庁舎におけるカフェ・レストランの役割

事業者に提案を求めるにあたり、新庁舎におけるカフェ・レストランの役割は、以下のとおりとする。

- ・隣接する区民会館でのコンサート、区民交流スペースでのイベント、区民窓口での転入届等の手続き、事業上の調査や打合わせ等、それぞれの目的で区役所を訪れた方々が、個人またはグループで、気軽に立ち寄り、豊かなひとときを過ごせること。
- ・特に区役所での用事を伴わず、このカフェ・レストランでの食事、喫茶等を楽しみたい利用者の期待にも応えること。
- ・区役所で働く職員にも利用されること。
- ・単なる「区役所にある食事ができる場」ととどまらず、区民の日常に寄り添う憩いの場所として、長く親しまれる場となること。

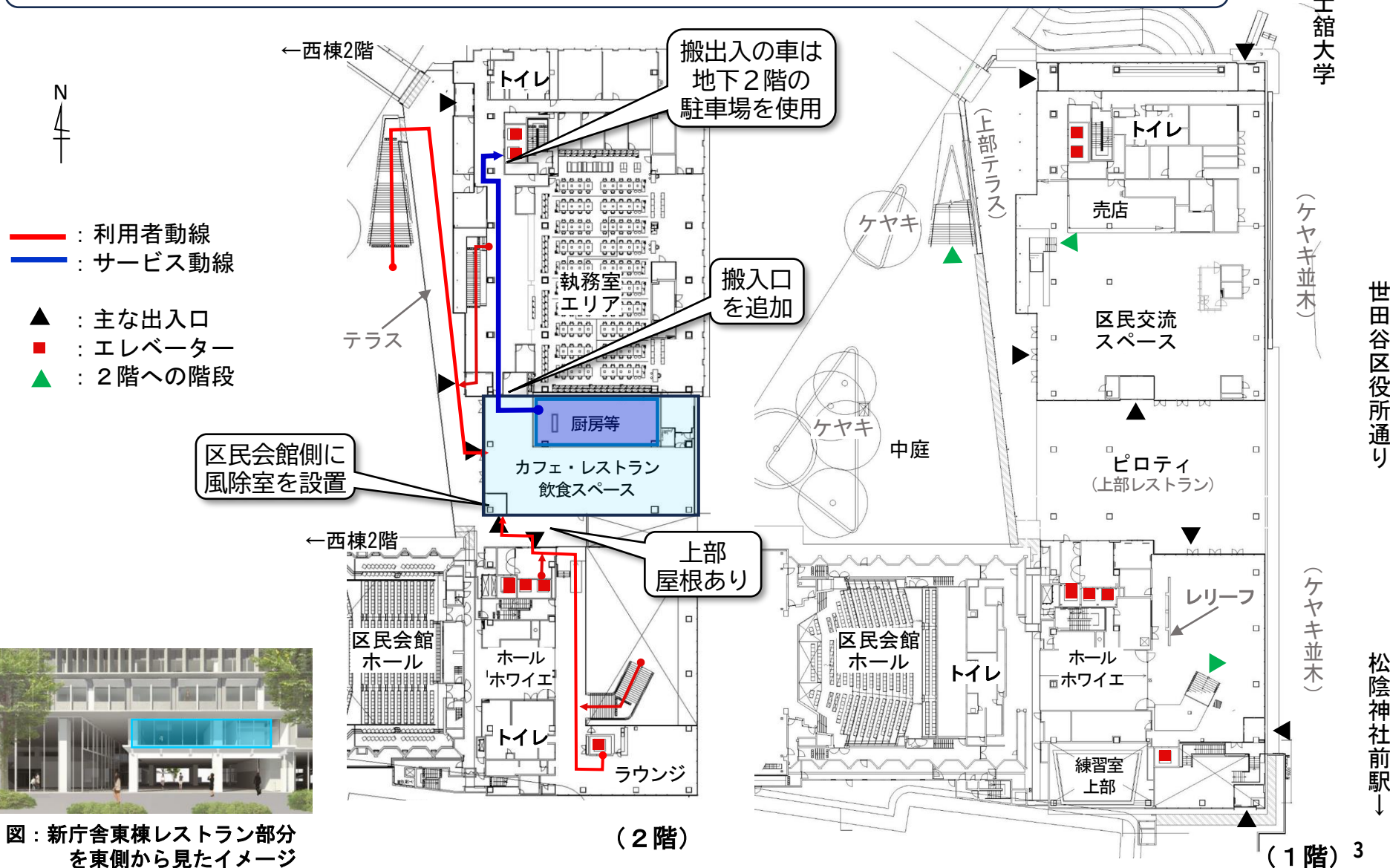


図：広場西側からみた東2期棟（イメージパース）

 : カフェ・レストランの位置

1 プロポーザル概要 (参考) カフェ・レストランへの動線

設計変更により、カフェ・レストランへの出入口を区民会館側に、その反対側に食材等搬出入のための出入口を追加する等、利用者動線と事業者のサービス動線とが重ならないように配慮する。



図：新庁舎東棟におけるカフェ・レストランまでの動線（平面図）

1 プロポーザル概要 (2) 貸付の概要

① 貸付根拠

地方自治法第238条の4第二項第4号の規定により、行政財産の貸付契約として契約を締結する。

② 貸付期間

- ・世田谷区公有財産管理規則第32条1項8号の規定により、5年間とする。
- ・定期建物賃貸借契約のため、契約の更新はしないが、事業者が継続を希望する場合、運営実績を踏まえ、区と協議の上、再契約を可能とする。
- ・再契約を含めた契約期間満了に伴う新規事業者の募集に、既存事業者の応募を可能とする。

③ 貸付物件の概要

所在地：東京都世田谷区世田谷四丁目21番27号

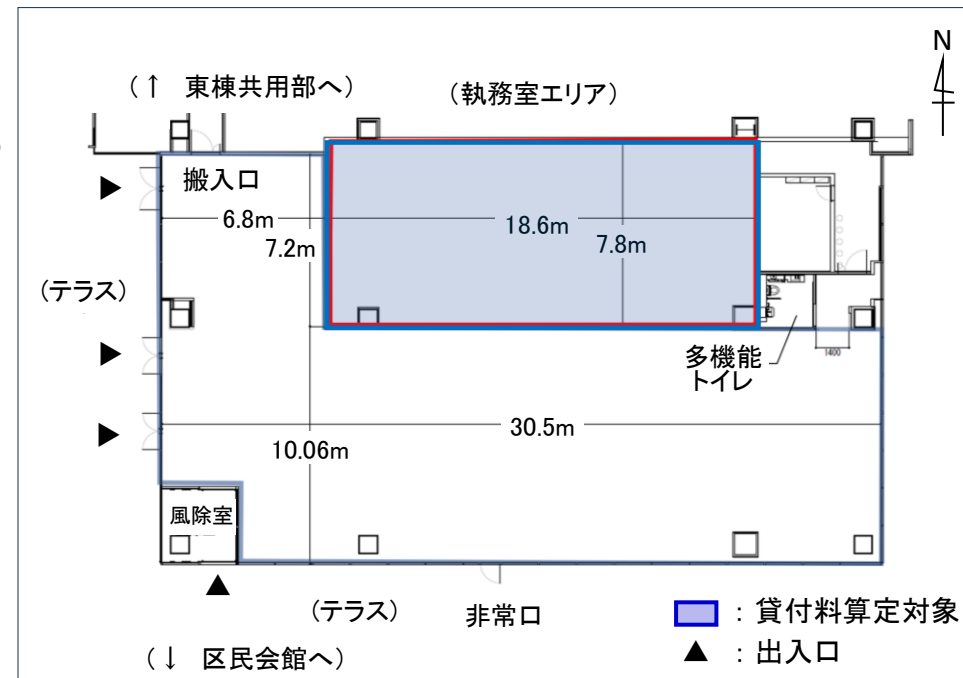
用途：カフェ・レストランの運営

面積：約141.98㎡（厨房、事務室、更衣室等）

※客席部分（約339.53㎡）は、事業者の専有としないため含んでいない。

④ 貸付料

世田谷区行政財産使用料条例第2条及び公有財産管理規則第33条に基づき算出した使用料に消費財及び地方消費税を加えた金額の5割減免、290,524円／月を最低価格として、事業者の提案による。



図：新庁舎東2期棟2階 カフェ・レストランの貸付対象（平面図）

1 プロポーザル概要 (3) 最適な事業者を選定するための方策

選定委員会委員の意見等を踏まえ、より多くの事業者の参加を得て、より最適な事業者を選定するために、実施要領等に以下の方策を盛り込む。

- ① メニュー内容、価格帯、提供食数、座席数等の条件は設けず、代わりに、職員数、来庁者数実績、区民会館の利用状況、区民利用施設の実施計画概要、過去に庁内で営業していたレストランの概要等、各種データを参考資料に示し、事業者の経営力を活かした提案を促す。
- ② 厨房機器、内装、机・椅子等の什器の費用は、原則として区が負担し、参加の障壁をできるだけ低くする。事業者は、調理器具・食器類、精算機等の費用を負担する。
- ③ 厨房機器の種類、レイアウトは、事業者選定後、区と協議の上、決定することとし、事業者によって、使用する厨房機器、厨房内動線等が異なる状況へ適切に対処する。
- ④ 飲食スペースと厨房部分の境の設え、照明、机・椅子等の什器についても、事業者選定後、区と協議の上、決定することとし、事業者の食事提供方法、オペレーション方法等との最適化に対処する。
- ⑤ 選定スケジュールにおいて、事業者の提案書作成期間を十分に確保するため、プロポーザルの募集告知（公告）から、提案書の提出まで、3か月程度とする。
- ⑥ 選定スケジュールにおいて、参加表明書の提出前の段階で現地確認の機会を設け、新庁舎2期棟の建設状況や、区民会館等について、職員が案内し、新庁舎及び周辺環境等の理解促進を図る。

1 プロポーザル概要 (4) 選定において提案を求める事項等

企画提案書にて、提案を求める項目は以下のとおり。

① 全体方針

- ・区民に親しまれる店舗とするための運営方針及び具体的な取組み等。

② 運営体制

- ・区との連携体制など、「区民自治と協働・交流の拠点としての庁舎」における1施設としての運営体制等

③ 事業計画

- ・5か年分の収支計画（原材料費率、人件費率等含む。）
- ・売上計画（月別、曜日別、時間帯別に応じた客単価見込、集客者数見込等）
- ・収支計画、売上計画を達成するための、広報・販売促進計画、食材等の調達計画、人員配置計画
- ・オープンまでのスケジュール（従業員の確保や教育、什器等準備、各種届出時期等）

④ 空間及び運用イメージ

- ・注文、配膳、精算方法に関する計画含む。
- ※公告後、厨房及び飲食スペースの寸法がわかるCADデータを貸与。

⑤ メニュー構成及び営業時間

- ・営業日、営業時間、メニュー構成（テイクアウト等含）。

⑥ 安全管理と食品衛生

⑦ 社会貢献として実施する項目、環境配慮と廃棄物回収・処理方法

⑧ 貸付料提案

1 プロポーザル概要 (5) 選定スケジュール

選定は、事業者が提出した企画提案書について、選定委員会が審査基準に基づき評価し、行う。書類のみによる1次審査により上位5者に絞り、その後、ヒアリングを伴う2次審査を行い、2次審査の評価点総計が最も高い者を契約交渉順位1位事業者とする。選定スケジュールは以下のとおり。

令和6年	11月20日(水)	募集告知
	11月25日(月)	現地確認の受付期限
	11月28日(木)、29日(金)	現地確認
	12月18日(水)	質問書受付期限
令和7年	1月8日(水)	質問に対する回答
	1月15日(水)	参加表明書等提出期限
	1月22日(水)	招請通知
	2月10日(月)	提案書提出期限
	3月12日(水)	1次審査結果通知
	3月24日(月)	2次審査(ヒアリング)の審査実施日
	3月28日(金)	選定結果通知予定日
令和8年	4月～	覚書締結、什器選定等協議
	2月下旬以降(予定)	カフェ・レストラン厨房設備及び内装等工事
	9月18日(金)(予定)	新庁舎2期棟竣工
	10月頃(予定)	カフェ・レストラン開店

2 今後のスケジュール

令和7年 5月

DX・地域行政・公共施設整備等推進特別委員会報告
(選定結果及び提案内容等について)