

「旧割烹小幡」運営予定者募集要項



□募集面積：旧割烹小幡 和館・洋館・蔵 724.90㎡（予定）

□募集期間：2019年4月16日（火）から2019年6月17日（月）まで

□選定審査会：2019年6月下旬（公開プレゼンテーション）

□運営予定者決定：2019年7月上旬

□運営開始日：2021年4月初旬（予定）

□運営期間：運営開始日から2026年3月31日まで（約5年間）

酒田市地域創生部交流観光課

TEL 0234-26-5759

目 次

ページ

1	募集の目的	3
2	施設の概要	3
3	募集区画	3
4	運営期間等	3
5	経費に関する事項	4
6	スケジュール	6
7	応募資格	6
8	留意事項	7
9	提出書類	7
10	質問事項の受付	8
11	募集説明会	8
12	選考方法	9
13	無効又は失格	9
14	履行責任	9
15	社会的責務に対する配慮	9
16	運営（予定）者の指定の取消し及び業務の停止に関する事項	10
17	情報公開と個人情報保護	11
18	その他	11
19	担当課	11

「旧割烹小幡」運営予定者募集要項

1 募集の目的

「旧割烹小幡」を日如山界隈のシンボリック観光施設として、また、本市の歴史や食（洋食）の魅力を伝える施設として整備しており、旧割烹小幡を管理・運営する方（団体）を公募します。

2 施設の概要

- (1) 名称 旧割烹小幡
- (2) 所在地 酒田市日吉町二丁目9番37号
- (3) 施設概要 別紙図面のとおり
- (4) 供用開始 2021年4月（予定）
- (5) 休館日 定める曜日及び年末年始等（提案可能）
- (6) 営業時間 午前9時から午後23時までの範囲内（提案可能）

3 募集区画

和館+蔵、洋館をそれぞれ管理・運営する方（団体）を募集します。（洋館のみ、和館のみ、洋館と和館の一括など運営希望者の事業計画をご提案ください。）

（単位／m²）

区分	地階	1階	2階	計	総面積
和館	/	317.33 (長期独占エリア 220.52)	220.79	538.12	724.90
蔵	/	35.99	/	35.99	
洋館	67.36	(共用) 23.94	59.49	150.79	

運営予定者の公募エリアは、洋館全館（共用部分除く）及び和館1階（共用部分除く）（以下、「長期独占エリア」という。）とします。

それ以外の和館2階及び庭等（以下、「指定管理予定エリア」という。）は、市で直接もしくは指定管理者が管理を行います。

4 運営期間

・運営期間は、2021年4月（予定）から2026年3月31日までとします。ただし、運営の状況が良好と判断された場合（指定管理選定委員会の評価基準に準じる。）は、5年間の延長運営が可能。次回以降の更新時も同様とします。

・旧割烹小幡の改修工事は2021年1月末に完成予定。

・運営予定者は、完成時期に合わせ、厨房設備、什器、備品等の整備をすること。（運営者負担となります。）

・2021年4月上旬にオープン予定。

・運営期間中であっても、運営を継続することが適当でないと認めるときは許可を取り消すことがあります。

5 経費に関する事項

(1) 使用料

使用料は洋館、和館共に、原則売上の5%とします。ただし、売上の5%が洋館で50,000円/月、和館で102,000円/月を下回る場合は、洋館を50,000円/月、和館を102,000円/月とします。(洋館、和館を両方同一運営者が運営する場合の最低使用料は、全体で152,000円/月となります。)

月額使用料は、設計確定後の面積、工事費確定額により、変更になる場合があります。また、経済状況や条例の見直し等により、変更になる場合があります。

(2) 光熱水費

原則、運営者負担とします。ただし、和館の2階など指定管理予定エリアの光熱水費は、市が負担します。

(3) 清掃等委託費

- ・清掃については原則、運営者負担とします。ただし、和館の2階など指定管理予定エリアの清掃については、市が負担します。
- ・消防設備等点検業務及び館内警備業務は市が負担します。
- ・ごみ処理費は、運営予定者負担とします。(指定管理予定エリアを含む。)

(4) 設備等について

- ・運営予定者は、2021年1月から3月下旬まで、厨房設備、什器、備品等の整備をすることとなります。全館の冷暖房設備、必要な照明器具、営業用のイス、テーブルについては、市が整備します。
- ・工事の施工はあらかじめ、市に設計関係書類を提出いただき、市の承認を得た上で実施してください。
- ・退去する場合は、原則として原状に回復すること。工事費用及び退去時の原状回復費用は、運営予定者の負担とします。
- ・運営予定者が付加した設備は、市が加入する保険の対象にならないことから、各自で保険に加入する必要があるので注意してください。
- ・運営予定者の決定後に必要な設計変更を、内容により市と協議の上、行うことができます。
- ・事業に係る施設の大規模な改築、改造、修繕に要する経費は、市の財産に限り原則として市が負担します。ただし、1件当たりの金額が機能改善を伴わない場合で20万円以下、機能改善を伴う場合で60万円以下の修繕については、運営予定者が行うものとします。なお、金額の妥当性については、市が判断をします。運営予定者が整備した厨房設備、什器、備品等はこの限りではありません。

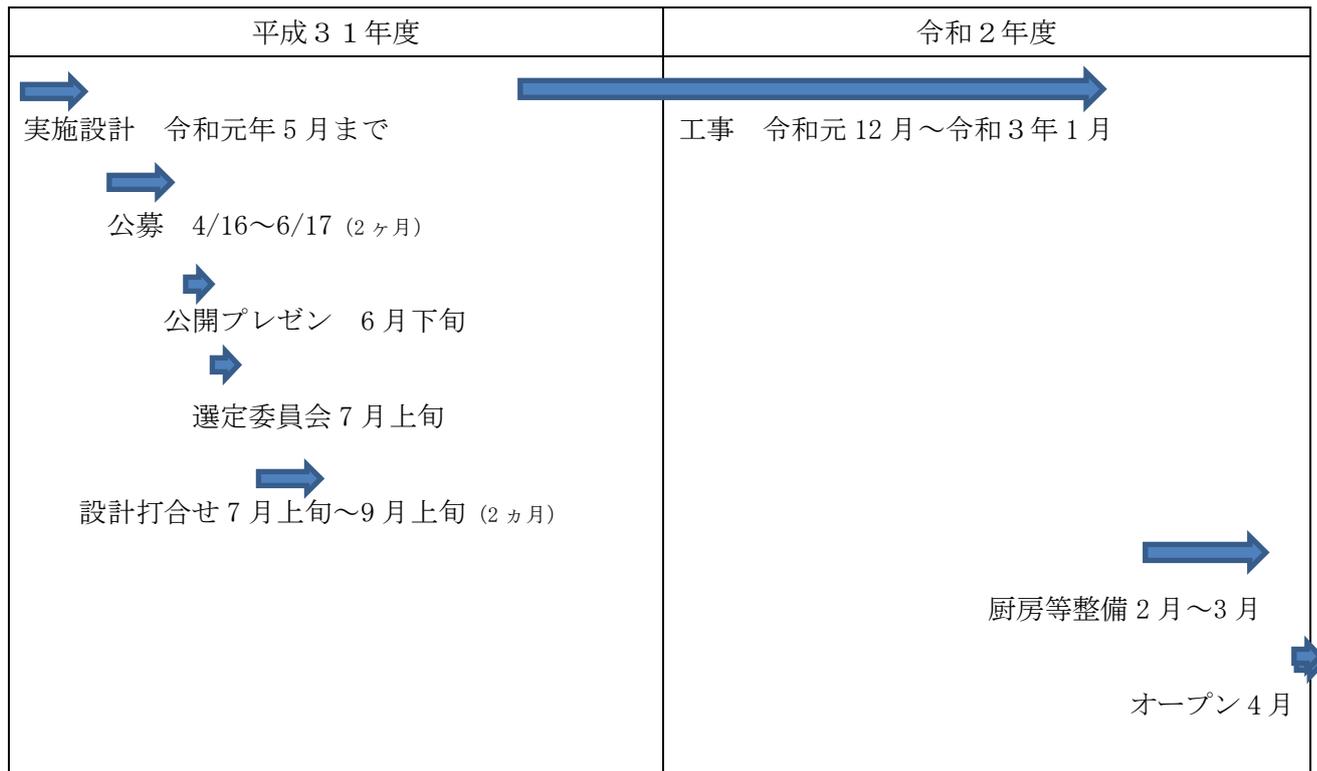
	運営予定者が長期独占するエリア	指定管理予定エリア
光熱水費	運営予定者が負担	市が負担
ゴミ処理費	運営予定者が負担	運営予定者が負担
厨房等設備	運営予定者が設置	市が設置
冷暖房設備	市が設置	
その他備品	運営予定者が設置	市が設置
清掃業務	運営予定者が負担	市が負担

他業務委託	消防設備点検、警備、庭園管理等の業務は市が必要な経費を指定管理料もしくは直接負担
-------	--

(5) リスク分担

種 類	内 容	負 担 者	
		市	運営予定者 (運営者)
物価変動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
利用者数変動	施設利用者数の変動		○
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	地域との協調		○
	施設管理、運營業務内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望への対応		○
	上記以外	○	
法令の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	運営者に影響を及ぼす法令変更		○
税制度の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす税制変更	○	
	一般的な税制変更		○
政治、行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から、施設管理、運營業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費負担	○	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の市又は使用者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び事業履行不能	○	
書類の誤り	募集要項等市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画書等運営者が提案した内容の誤りによるもの		○
資金調達	経費の支払い遅延によって生じた事由		○
施設・設備の損傷	経年劣化によるもの（小規模なもの）		○
	〃（上記以外）	○	
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（小規模なもの）		○
資料等の損傷	〃（上記以外）	○	
	運営者が注意義務を怠ったことによるもの		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（極めて小規模なもの）		○
第三者への賠償	〃（上記以外）	○	
	運営者としての注意義務を怠ったことにより損害を与えた場合		○
セキュリティ	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
	警備不備による情報漏洩、犯罪発生（使用者の責によるもの）		○
事業終了時の費用	〃（上記以外）	○	
	運営期間が満了した場合又は期間中途における業務を廃止した場合における運営者の撤収費用		○

6 スケジュール（予定）



7 応募資格

個人、法人又は団体（複数の個人、法人で構成されるもの）で、以下の一般条件及び特定条件の全てを満たす必要があります。

【一般条件】

- (1) 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をしていない者又は申立てをされていない者であること。
- (2) 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をしていない者又は申立てをされていない者であること。
- (3) 個人の場合にあっては当該個人が、法人の場合にあっては代表者が成年被後見人、被保佐人、被補助人又は被産者でないこと。
- (4) 個人の場合にあっては当該個人が、法人の場合にあっては当該法人が納めるべき税を現に滞納していないこと。
- (5) 労働者災害補償保険に加入していること（従業員を雇用していない事業者を除く）。
- (6) 宗教活動及び政治活動を主たる目的とするものでないこと。
- (7) 暴力団若しくは暴力団員又はこれらの利益となる活動（暴力団等と取引をし、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団等の維持運営に協力し、又は関与することをいう。以下同じ。）を行うものでないこと。
- (8) 過去1年間業務を営むことに関して、法令に違反し、又は罰則を受けたことがないこと。
- (9) 参加者は設置目的に沿った経営をしていただく方（団体、共同経営体も可能）で、酒田市内に本社を有する方又は、共同経営体で市内本社の代表者と市外本社の構成員による共同経営する方。ただし、業務を開始する前に、本市に事業目的会社（現地法人）をおくことが必要です。

【特定条件】

- (1) 北前船文化や本市の歴史、食文化の魅力の向上を図り、本市の産業振興及び観光振興に寄与する内容であること。
- (2) 本市の特産品を使用した食事を提供し、飲食業を中心とした事業展開を図ること。
- (3) 業務を営むにあたり、食品営業許可・酒類販売免許等官公庁の必要な許認可を有していること。又は確実に受けられる見込みであること。
- (4) 指定管理予定エリアの運営について、市もしくは指定管理者と協力し、施設の利用促進に取り組めること。

【特例条件】

団体の場合にあつては、構成員の全てが一般条件を満たし、かつ構成員のいずれかが特定条件を満たすこと。

8 留意事項

- (1) 団体で応募した場合で構成員を変更する場合は、市の承認を得ること。
- (2) 申請者が営業するものとし、許可を受けた目的以外に使用し、又はその使用する権利を第三者に譲渡し、若しくは転貸することはできません。
- (3) 市は、管理運営に関し、運営予定者に対し必要な事項の報告を求め、運営予定者の業務の状況を調査できるものとします。

9 提出書類

申請に当たっては、以下の書類を市（担当課）に提出すること。なお、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

提出期限は、2019年4月16日（火）から6月17日（月）までの土日祝日を除く日の午前9時から午後5時までとします。郵送の場合は、書留郵便により提出期限の当日到着分まで有効とします。ファックスや電子メールでの提出は不可。

申請に要する経費等はすべて申請者の負担とします。

提出書類	個人	法人	団体
(1) 観光物産施設飲食エリア等使用許可申請書 (様式1)	○	○	○
(2) 事業計画書 (様式2)	○	○	○
(3) 資金計画書 (様式3)	○	○	○
(4) 収支計画書 (様式4)	○	○	○
(5) 代表者の履歴書	○	○	○
(6) 住民票の写し	○	○ 代表者	○ 個人の構成員：全員 法人の構成員：代表者
(7) 定款、規約又はこれらに類する書類	—	○	○
(8) 登記事項証明書	—	○	—

(9) 業務を執行する役員名簿（ふりがな、住所、生年月日、本籍市町村名の記載のあるもの）	○	○	○
(10) 構成員名簿	—	—	○
(11) 直近の3事業年度（設立後、3事業年度を経過していない場合は、設立から現在まで）における貸借対照表、損益計算書その他財務状況を明らかにする書類	○	○	○
(12) 身分証明書 （「禁治産宣告（成年被後見人）」「準禁治産宣告（被保佐人）」「後見の登記」「破産宣告」の通知を受けていない事の証明書。本籍地の市区町村役場で発行。）	○	○ 代表者	○ 個人の構成員：全員 法人の構成員：代表者
(13) 納税証明書 ア 消費税及び地方消費税について未納の税額がないことの証明書（所轄税務署で発行。） イ 市区町村税について未納の税額がないことの証明書	○	○	○ 個人の構成員：全員 法人の構成員：代表者
(14) 労働者災害補償保険に加入していることを証する書類（従業員を雇用していない事業者を除く）。	○	○	○
(15) 暴力団排除に関する確認及び調査への同意書（様式5）	○	○	○
(16) その他市長が必要と認める書類	○	○	○

共同企業体については、構成個人、団体の上記書類のほか、協働企業体構成届出書（様式6）及び共同企業体協定書（参考 様式7）を提出すること。

10 質問事項の受付

本募集要項の内容等に関する質問がある場合は、次のとおり質問書（様式8）提出すること。

- (1) 受付期間 2019年4月16日（火）～6月17日（月）
- (2) 受付方法 質問書に記入の上、持参、ファックス又は電子メールにより担当課に提出してください。
- (3) 回答方法 質問に対する回答は、原則、市ホームページで公表。なお、質問者名は公表しない。また、募集要項の内容に関する質問及び回答は、その後における提案内容の審査事項に反映されるものとなることから、来訪又は電話による質問に対する口頭での回答は原則行いません。

11 募集説明会

募集説明会を次のとおり開催します。なお、参加の際は、本募集要項及び別紙資料等を持参してください。

- (1) 開催日時 2019年4月24日（水） 午後14時30分から1時間程度
- (2) 開催場所 酒田市役所7階 501号室

※募集説明会后、希望者がいる場合は現地の内覧会を開催します。

12 選考方法

選定に際しては、主に事業計画と収支計画に視点を置いて審査します。

具体的には、選定委員会において、応募資格の有無の確認の後、応募資格を有する申請者について別紙選定基準に沿って審査・評価し、「運営能力がある」評価を受けた団体のうち得点が最も高い団体を運営者の候補者として選定します。なお、事業計画書は選定基準の各項目が容易に審査できるように記載してください。（【別紙1「旧割烹小幡」運営予定者の募集について】を参照に、市の整備方針や【別紙2選定基準】の設置目的に沿った事業計画としてください。）

選定委員会では、候補者よりプレゼンテーションをしていただいた上で、審査を行います。（プレゼンテーションは、一般公開とし、日程等の詳細は追ってお知らせします。）

選定委員会は、2019年7月上旬に開催し、選定の結果は速やかに通知します。

なお、運営者の決定については、2020年9月（予定）の酒田市議会の議決を経て決定されます。したがって議会の議決があるまでは、運営者としての地位はありません。（運営者として議決された場合、募集要項の「運営予定者」は「運営者」に読み替え、遵守してください。）

また、議会において議案が否決される場合もあります。その場合、運営予定が取消しされ、市は選定された運営予定者が本施設の管理運営の準備のために支出した費用について一切補償しません。

13 無効又は失格

以下の各号に該当する場合は、無効又は失格となることがある。

- ①申請書の提出方法、提出先、提出期限などが守られなかったとき。
- ②記載すべき事項の全部又は一部が記載されていなかったとき。
- ③申請書に記載すべき事項以外の内容が記載されていたとき。
- ④虚偽の内容が記載されていると認められたとき。
- ⑤応募資格がないことが判明したとき。
- ⑥その他、選定委員会で協議の結果、審査を行うにあたって不相当と認められたとき。

14 履行責任

- (1) 運営予定者は、利用者の被災に対する一次的責任を有し、施設又は利用者に災害があった場合は、迅速かつ適切な対応を行い、速やかに市に報告しなければなりません。
- (2) 運営予定者は、実態として事業継続が困難になった場合又はそのおそれが生じた場合は、速やかに市に報告しなければなりません。
- (3) 前記に規定するもののほか、運営予定者の履行責任については、使用許可発行時に定めます。

15 社会的責務に対する配慮

- (1) 障がい者雇用の促進
障がい者の雇用促進及び合理的配慮に努めること。
- (2) 市内雇用への配慮
従業員の雇用にあたっては、酒田市民の雇用に配慮し努めること。

(3) 市内業者への配慮

酒田市地域産業支援基本方針（平成28年4月1日告示第202号）に基づき、市内の事業者の生産品、製品及びサービスの購入及び利用等配慮すること。

(4) 環境への配慮

ごみの削減や資源の有効活用、省エネルギーに配慮すること。

16 運営（予定）者の指定の取消し及び業務の停止に関する事項

運営予定者の業務開始前又は運営期間中に、運営予定者又は運営者として指定された者が、次の事項に該当した場合は、運営予定者としての地位若しくは運営の許可を直ちに取消し、又は期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命ずることがあります。

(1) 運営予定者の業務開始前までの期間における取消要件等

- ① 議会により使用者の選定議案が否決されたとき。
- ② 運営予定者の候補者が破産し、若しくは解散したとき又は社会的に非難される事案を起こしたとき。
- ③ 運営予定者の候補者が提出した書類に虚偽の記載があることが判明したとき。
- ④ その他運営予定者に指定することが不可能となった場合又は著しく不相当と認められる事情が生じた場合。

(2) 運営期間中における取消要件等

- ① 条例等に違反したとき。
- ② 市の報告の要求や指示又は調査に対して、これに応じず、又は虚偽の報告を行い、若しくは調査を妨げたとき。
- ③ 本募集要項に定める応募資格を失ったとき。
- ④ 申請の際に提出した書類の内容に虚偽があると判明したとき。
- ⑤ 運営予定者の財務状況が著しく悪化し、運営業務の履行が確実でないと認められるとき。
- ⑥ 運営予定者の管理業務に直接関わらない法令違反等により、業務を継続させることが、社会通念上著しく不相当と判断される時。
- ⑦ 不可抗力により業務の継続が著しく困難になったと判断される時。
- ⑧ 個人情報保護、情報の公開、承認等の手続及び公益通報者の保護の取扱いが不適切であると認められる時。
- ⑨ 運営予定者から、許可の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止について書面による申し出があったとき。
- ⑩ その他運営予定者の責めに帰すべき事由により運営を継続させることが著しく不相当と認められる事情が生じた場合。

(3) 損害賠償

上記(1)又は(2)により運営予定者としての地位又は運営者の指定が取り消された場合で、市に損害が発生したときは、市は当該運営予定者又は運営者に対して損害賠償を請求します。また、当該運営予定者に損害が生じて市はその賠償の責めを負わないものとします。

(4) その他

- ① 運営予定者は、運営業務の継続が困難となった場合又はその恐れが生じた場合は、速やかに市に報告してください。

- ② 自己の都合により許可の取消しを求める場合には、その後の業務に支障を及ぼさないよう十分な期間をもって申し出てください。市は、許可の取消しの申出を受けた場合、運営予定者との協議を経てその措置を決定します。なお、それにより市に損害が発生したときは、市は損害賠償を請求します。

17 情報公開と個人情報保護

(1) 条例の遵守

運営予定者は、酒田市情報公開条例（平成17年条例第19号）及び酒田市個人情報保護条例（平成17年条例第20号）を遵守してください。

(2) 提出書類の公開（開示）

提出された書類は、市の行政情報となるため、情報公開の請求により開示することがあります。（長期独占の審議のため、議会へ提出することがある。）

(3) 長期独占使用に伴う情報公開

運営者は、酒田市情報公開条例第14条の2の規定を遵守し、施設の業務に関する保有文書の情報の公開を行うために必要な措置を講じてください。

18 その他

(1) 申請者は、本募集要項や仕様書の内容について、承諾の上、申請してください。

(2) 申請に要する経費等は、全て申請者の負担とします。

(3) 提出された書類の記載内容の変更、差し替え、追加等はできませんが、市が書類の補正等を求めた場合は、この限りではありません。

(4) 提出書類は、原則として返却しません。

(5) 提出書類は、選定委員会での検討など必要に応じ複写することがあります。

(6) 提出後に辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出してください。

(7) 許可の解釈に疑義が生じた場合、又は募集要項に定めのない事項が生じた場合は、その都度市と運営予定者は誠意をもって協議することとします。なお、協議により解決に至らなかった場合は、双方に中立的な第三者を加え協議するものとし、その費用については、市及び運営予定者で折半することとなります。

19 担当課（問い合わせ先）

酒田市地域創生部 交流観光課 観光戦略係 担当：平井雅史

〒998-8540 酒田市本町二丁目2番45号

電話 0234-26-5759 F A X 0234-22-3910 Eメール kankou@city.sakata.lg.jp