

京都市国際交流会館内スペースの喫茶，レストラン
及びオフィス等の活用事業者募集要項

令和3年6月

京都市国際交流・共生推進室

1 募集する事業者

京都市では、本市の国際交流・多文化共生の中核施設として、多様な文化的背景をもった方々が集う京都市国際交流会館内の指定のスペースにおいて、レストランや喫茶のほか、オフィスとしての活用など、多用途で利用していただける事業者を募集します。

レストラン・喫茶での活用については、京都市における国際交流・多文化共生の拠点である本会館の機能に合致するとともに、風光明媚な岡崎地域の魅力向上に寄与するような提案をお待ちしています。

その他オフィス等としての活用については、本会館本来の用途又は目的の妨げとならない範囲で、柔軟な提案をお待ちしております。

本選定に当たっては、使用料の価格のみではなく、魅力的かつ柔軟な企画運営の提案を求め、プロポーザル方式により総合的に評価し、選定します。

(1) 所在地

京都市左京区粟田口鳥居町2番地の1 京都市国際交流会館

(2) 使用可能面積（図面は別紙1-1参照）

2階レストランスペース及び1階喫茶スペースを御利用いただける事業者を募集します。

ただし、レストランや喫茶以外の用途でも御利用いただけます。特にレストランスペースについては、オフィスとしての活用など、魅力的かつ柔軟な企画運営の御提案を受け付けております。

なお、レストランスペースの部分使用及びレストランスペース又は喫茶スペースのみの使用も可能です。

ア 全面使用の場合 345.06 m²

レストランスペース 2階 328.87 m²（客室 180.06 m²，厨房 117.88 m²，事務室 20.86 m²，便所 5.01 m²，前室 5.06 m²）

喫茶スペース 1階 16.19 m²

イ 部分使用の場合

例1) 310.12 m² レストランスペース 2階 293.93 m²（客室 180.06 m²，厨房 88.00 m²，事務室 20.86 m²，便所 5.01 m²，前室 0 m²）

喫茶スペース 1階 16.19 m²

例2) 180.06 m² レストランスペース 2階 180.06 m²（客室 180.06 m²，厨房 0 m²，事務室 0 m²，便所 0 m²，前室 0 m²）

ウ 喫茶スペースのみ使用の場合 16.19 m²

※ 喫茶スペースについては、部分使用はできません。

※ 部分使用の場合は、使用しないスペースと使用するスペースに明確な区切りを設けてください。区切りに必要な工事及び使用しないスペース内に設置されている既存の機器等の移動に係る費用は運営事業者にご負担していただきます。

※ 部分使用の場合は、別紙1-2に使用区分を御記入ください。

※ オフィス利用などで、レストランスペースのうち、客室部分のみを使用することも可能です。

(3) 使用料

運営事業者は、京都市公有財産及び物品条例の規定に基づき算出する下記の金額を最低使用料とし、それ以上の金額を年額使用料として提案してください。

- ア 全面使用の場合 最低使用料（年額）：4,756,729円
イ 部分使用の場合 最低使用料（年額）：1㎡当たり13,786円
ウ 喫茶スペースのみ使用の場合 最低使用料（年額）：223,196円
※ 使用料については、年度毎に毎年度4月30日まで（4月30日が休日の場合は、次の市役所開庁日まで）に、本市に納めることとなっております。

しかしながら、令和3年度については、使用許可書発行日（8月上旬以降を想定）の翌日から起算して10日以内に、本市に納めるものとします。

なお、特別な理由があると認められるときは、分割納入することも可能です。

- ※ 年度途中で運営事業者から使用許可取消しの申し出があった場合、原則、既納の使用料は、還付しません。
※ 使用許可期間が1年に満たない場合の当該年度の使用料の額は、年額を使用許可日数で日割により計算して得た額とします。
※ 本市が計測した結果、提案された使用面積が実際の使用面積よりも小さい場合、提案使用料と提案面積から1㎡当たりの金額を算出し、本市の計測した面積に乗じた額を提案使用料とみなします。
※ 営業に伴い必要となる光熱水費、共益費などは別途運営事業者自身で負担し、当該施設の指定管理者に支払うものとします。

<参考>共益費（月額）の目安

- ・ レストランスペース+喫茶スペースの場合 … 約6万5千円
- ・ レストランスペースのみの場合 … 約3万5千円
- ・ 喫茶スペースのみの場合 … 約3万円

※ 共益費の金額については、事前に指定管理者（公益財団法人京都市国際交流協会 TEL：075-752-3010）へ御確認ください。

※ 光熱水費はあらかじめ設置している子メーターの指示値等に応じた額を当該施設の指定管理者に支払うこととします。

- ※ 使用許可が更新された場合、更新後の使用料については、引き続き当初の使用料と同額にします。

なお、更新の際、提案使用料より、年度ごとに算定する本市基準額が上回る場合は、本市基準額が使用料となります。

(4) 使用期間

店舗等開業準備以降（令和3年8月頃を想定）～令和5年3月31日（予定）

- ※ 使用許可の手続き上、年度毎の申請が必要となるため、令和3年度及び4年度分の2回に分けて申請いただくこととなります。
※ 営業開始日については、本市と協議のうえ、決定します。
※ 令和5年4月1日以降については、それまでの使用状況や必要性等を勘案したうえで支障がないと本市が判断した場合、本市と協議のうえ、最長で令和9年3月31日まで、引き続き使用を許可することがあります。

ただし、令和3、4年度においてレストランスペースの使用がない場合、当該スペース活用促進の観点から、令和5年度の使用に当たり、再度レストランスペース及び喫茶スペースに係るプロポーザルを行う予定です。それに伴い、レストランスペース及び喫茶スペースを使用する事業者が選定された場合は、令和4年度末をもって、明け渡していただくこととなります。

- ※ 上記の使用期間中であっても、本市の都合により当該スペースを公用又は公共用に供する必要が生じた際は、明け渡していただくことがあります。

(5) 営業時間等

原則、開館日及び開館時間に合わせて営業してください。閉館中の営業に関する提案があれば御提案いただき、本市と協議のうえ、営業の可否について決定します。

開館時間：午前9時～午後9時

休館日：月曜日（祝日の場合はその翌日の祝日でない日）並びに

1月1日～4日及び12月28日～31日

※ 休館日には一般来館は停止となりますが、オフィスとして使用される場合は、休館日も使用可能です。

(6) 交通

京都市営地下鉄東西線蹴上駅 徒歩約6分

京都市国際交流会館には業務用駐車場がありますので、運営事業者の搬入車両については、そちらを御使用ください。ただし、一時的な使用に留まらず、長時間の利用となる場合は、駐車場料金（月額1万5千円）を指定管理者へお支払いください。

(7) 応募できない店舗等

ア 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の「風俗営業」に該当するもの

イ その他法令に違反しているもの

ウ 社会通念上、公序良俗に反するもの

エ 施設内の店舗等としてふさわしくないもの

2 建物及び設備等の条件

(1) 建物構造・階数

鉄骨鉄筋コンクリート造3階建(一部地下1階,別館鉄筋コンクリート造一部木造平屋建)

(2) 設備等の条件

内装及び設備工事における設計・施工・監理・必要な許認可申請（計画の変更を含む。）については、運営事業者の責任及び負担により行っていただきます。

なお、厨房設備及び客室内装については既存の設備があり、それらの取扱いについて、事前に本市と協議を行います。

3 応募資格等

応募できる方は、本要項に定める条件を十分に理解し、提案内容を責任もって実現できる事業者とします。ただし、次の各号に該当する場合は、応募できません。

(1) 本市の指名競争入札有資格者名簿又は一般競争入札有資格者名簿（以下「有資格者名簿」という。）に登載されている者にあつては、募集開始の日から選定結果の通知の日までの間において本市により競争入札参加停止の措置を受けた者

(2) 有資格者名簿に登載されていない者にあつては、1年以上継続して営業等を行った実績のない者

(3) 納税義務者にあつては、法人税又は所得税、消費税及び地方消費税が未納となっている者（本市に市民税又は法人市民税、固定資産税、水道料金及び下水道使用料を納付する義務のある者にあつてはこれらが未納となっている者）

(4) 応募する個人、法人又はその代表者が契約を締結する能力を有さない者及び破産者で復権を得ない者

(5) 応募する個人、法人の代表者、役員又はその使用者が刑法第96条の6又は第198条

に違反するとして公訴を提起された日から 2 年を経過しない者（無罪となった場合を除く。）

- (6) 応募する個人、法人又はその代表者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第 3 条又は第 8 条第 1 項に違反するとして、公正取引委員会から課徴金納付命令又は排除措置命令を受けた日から 2 年を経過しない者
- (7) 手形交換所による取引停止処分を受けた日から 2 年を経過しない者又は該当公示の日の前 6 箇月以内に手形・小切手を不渡りした者
- (8) 会社更生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
- (9) 民事再生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- (10) 応募する個人、法人にあっては役員又は支店若しくは営業所の代表者が、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当し、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）に関係すると認められる者
 - ア 京都市暴力団排除条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等又は同条第 5 号に規定する暴力団密接関係者であるとき。
 - イ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が前号に該当することを知りながら、当該者と契約を締結していたとき。
- (11) 食品衛生法又は同法に基づく処分に違反して刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 2 年を経過しない者
- (12) 食品衛生法第 55 条及び第 56 条の規定により許可を取り消され、その取消しの日から起算して 2 年を経過しない者

4 応募申込

本項の「(2) 提出書類」を直接持参又は郵送により、「13 問合せ及び提出先」へ提出してください。

なお、郵送の場合は、必ず簡易書留で御送付いただくとともに、国際交流・共生推進室までお電話いただきますようお願いいたします。

(1) 受付期間

令和 3 年 6 月 17 日（木）～7 月 21 日（水）

持参の場合：【午前 9 時～正午、午後 1 時～午後 5 時】※受付は平日のみ

郵送の場合：7 月 21 日（水）までの消印有効

※ 受付期間を過ぎた場合は、いかなる理由であってもお受けできません。

(2) 提出書類

下記ア～シの原本 1 部、ア～カの写し 7 部を提出してください。

ア 参加申請書（様式 1）

※ 不動産仲介事業者からの斡旋を受けた場合は、当該事業者の情報についても御記入ください。

イ 企画提案書（様式自由）

※ 京都市国際交流会館は、外国人と市民の交流に関する活動その他地域の国際化に資する活動の用に供することを目的に設立され、平成元年 9 月の開館以来、京都市の国際交流・多文化共生の中核的施設として、様々な取組を行っております。今回募集する事業者の方におかれましては、会館設立及び運営の趣旨を御理解いただいたうえで、提案書の作成をお願いします。

- ウ 店舗等レイアウト・平面図・イメージ図(店舗等のイメージが分かるもの、形式は自由)
 - ※ 部分使用を希望される場合は範囲を御記入ください。
- エ 資金計画書(様式2-1・2-2)
 - ※ 「様式2-2」については、店舗等の営業を行わない場合(オフィスとして活用する場合等)は提出不要です。
- オ 法人等の概要(様式3)
- カ 法人にあつては財務諸表(提出日の直前2事業年度の各年度の決算報告書(貸借対照表及び損益計算書を含むものに限る。)),個人にあつては直前2年間の確定申告書の写し
- キ 履歴事項全部証明書(提出日の前3箇月以内に発行されたもの)
- ク 納税証明書(提出日の直前2事業年度の納税に係る証明書)
 - (7) 所得税又は法人税,消費税及び地方消費税
 - (4) 市民税若しくは法人市民税又は固定資産税(本市において課税のある場合に限る。)
- ケ 印鑑証明書(提出日の前3箇月以内に発行されたもの)
- コ 誓約書(様式4)
- サ 暴力団排除措置に係る誓約書(様式5)
 - ※ 本市の指名競争入札有資格者名簿又は一般競争入札有資格者名簿(以下「有資格者名簿」という。)に登載されている方の提出は不要です。
- シ 共同企業体の場合は,構成各社全ての所在地,名称,代表者氏名を記載し,各社の実印の押印及び代表企業,業務,リスク,負担等の分担が明記された協定書の写しを提出すること。

5 応募に関する留意事項

- (1) 本プロポーザル参加に要する一切の費用は,応募者負担とします。
- (2) 公募手続において使用する言語及び通貨は,日本語及び日本国通貨に限ります。
- (3) 提出された全ての書類等は返却できません。
- (4) 提出期限以降における提出書類の差替え及び再提出は,明らかな誤字脱字等によるもので,本市の承諾を得た場合のほかは認めません。
- (5) 提出された書類に虚偽又は不正があつた場合は,失格とします。
- (6) 提出書類は,公文書公開請求があつた場合,個人情報・法人の営業に関する事項等を除き,原則公開となります。
- (7) 次のいずれかに該当する場合は,応募を無効とします。
 - ア 指定の日時までに応募書類等を提出しなかつたもの
 - イ 応募者の記名押印がないもの
 - ウ 運営事業者の決定に関し不正な行為を行ったもの
 - エ その他,当該仕様書及び要項の応募に関する条件に違反したもの
- (8) 不動産仲介事業者の方が,使用を希望する事業者を仲介・斡旋していただくことも可能です。その場合の条件等については,別添の補足事項を御参照ください。
- (9) 応募に当たっては,必ず事前に現地を御確認ください。
 - また,現地確認の前には,電話,メールまたはFAXにより「13 問合せ及び提出先」へ御連絡ください。
- (10) 応募受付期間終了後,業者選定に係る審査の過程で,国際交流・共生推進室の担当者より提出書類や提案の内容について,御質問させていただく場合がございます。

6 本件に関する質問

本件に関する質問があれば、質問書別紙2にその内容を記入のうえ、持参、メール又はFAXにより「13 問合せ及び提出先」へ提出してください。

メール又はFAXにより提出された場合は、送付後、必ず電話により到達の確認をしてください。

(1) 受付期間

令和3年6月17日(木)から令和3年7月13日(火)まで

持参の場合：【午前9時～正午、午後1時～午後5時】※受付は平日のみ

(2) 質問に対する回答

質問收受日の翌日から起算して3営業日以内に総合企画局国際交流・共生推進室のホームページに掲載します。

ホームページアドレス <http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/soshiki/2-10-0-0-0.html>

7 運営事業者の選定

(1) 選定方法

応募内容について以下の評価基準に基づき審査を行い、評価点が満点の5割以上であり、かつ、得点の高い事業者から順に、運営事業者及び次点者として選定します。

また、選定された事業者の提案がレストランスペースのみ、又は喫茶スペースのみの使用であった場合は、同事業者が使用しないスペースについて、使用提案を行った他の事業者を得点の高い者から順に同スペースの運営事業者として追加で選定します。

なお、得点が同点であった場合は、両者の実績やサービス内容等を総合的に判断のうえ、京都市が決定します。運営事業者に選定された者が応募要件を満たしていないことが判明した場合や出店を自ら辞退した場合等については、次点者をレストラン等使用者として決定します。

また、審査の結果、評価点が満点の5割以上の応募者がいない場合、運営事業者の決定を行わない場合があります。

(2) 評価基準

表1：評価基準及び配点

次頁のとおり。

評価項目		配点		
信頼性	経営状況の健全性，類似施設での経営実績	A 非常に評価できる	15	15 点
		B 評価できる	11	
		C 普通	7	
		D やや評価できない	3	
		E 評価できない	0	
事業性	会館の設立趣旨への合致，店舗等の運営方針，室内イメージ，獨創性，	A 非常に評価できる	20	20 点
		B 評価できる	15	
		C 普通	10	
		D やや評価できない	5	
		E 評価できない	0	
	サービス内容，話題性，集客性	A 非常に評価できる	20	20 点
		B 評価できる	15	
		C 普通	10	
		D やや評価できない	5	
		E 評価できない	0	
使用料	提案使用料の額	表 2 を参照。		20 点
	使用範囲	A 全面使用	20	20 点
		B 部分使用	15	
		C 喫茶のみ使用	5	
京都市公契約基本条例との関係	本市区域内に本店又は事務所を有する中小企業者かどうか	A 市内中小企業者である	5	5 点
		B 市内中小企業者ではないが市内に本店等を有している	3	
		C 該当しない	0	
合計				100 点

※ ただし，オフィスなど，店舗以外として活用される場合，上記の「事業性」項目の配点は，それぞれ「C 普通（10 点）」とする。

表 2：各使用範囲（全面使用，部分使用，喫茶スペースのみ使用）における提案使用料の配点について使用範囲毎に応募者中の最高提案額を基準として配点を行う。

※ 1 者のみの応募となった場合，当該応募者からの提案額が最高提案額となるため，20 点の配点とします。

応募者からの提案額	配点
最高提案額	20 点
最高提案額との差が 10%未満	15 点
最高提案額との差が 10%以上～20%未満	10 点
最高提案額との差が 20%以上～30%未満	5 点
最高提案額との差が 30%以上	0 点

(3) 審査委員

以下の 5 名を審査委員とし，審査を行います。

- ・京都市総合企画局国際交流・共生推進室長
- ・京都市総合企画局国際交流・共生推進室副室長

- ・京都市総合企画局国際交流・共生推進室共生推進担当課長
- ・公益財団法人京都市国際交流協会事務局長
- ・公益財団法人京都市国際交流協会事務局次長

8 運営事業者の決定

選定結果は、全ての応募者へ郵送により通知します。

また、選定結果については、参加した事業者及び評価点、その他の契約の相手方を選定した理由がわかる情報を公表することとします。

審査の結果、ふさわしい提案がなかった場合は、運営事業者の決定がないことがあります。

なお、決定は、令和3年7月29日（木）頃の予定です。

9 決定後の手続

- (1) 運営事業者を選定された者は、本市指定の様式により、行政財産使用許可申請を行ってください。
- (2) 本市からの使用許可書発行後、運営事業者には内装工事に着手していただきます。
なお、次の場合には、運営事業者としての決定を取り消しますので御注意ください。
ア 正当な理由がなく、指定する期日までに使用許可申請の手続に応じない場合
イ 資金状況の変化等により店舗等の設置又は運営ができないとみなされる場合
ウ 著しく社会的信用を損なう行為等を行った場合
エ 運営事業者の決定後、「3 応募資格等」に定める各号に該当するようになった場合
オ その他本市が行政財産使用許可の相手方として不相当と認めた場合

(3) 標準保証書の提出

年額使用料が50万円を超える場合、保証人を立てていただき、運営事業者及び保証人の署名、捺印のある標準保証書に、次の資格要件を満たしていることが証明できる書類を添えて御提出ください。

<保証人の資格要件>

保証人は、次に掲げるいずれの資格も満たす者でなければならない。

- 1 日本国内に住所（法人その他の団体にあつては、事務所又は事業所）を有すること（可能な限り本市又は本市に隣接する市町村の区域内に住所を有すること）。
- 2 使用料の年額の5倍以上の年間所得又はこれに相当する固定資産評価額の不動産を有すること。

※ 保証人を立てることが困難な場合は、使用料（年額）の1/4の保証金を納付してください。納付いただいた保証金については、契約満了後に返還いたします。

ただし、引き続き同条件で継続した場合はこの限りではありません。

なお、借受人において、未納の貸付料、損害賠償金、その他の債務があるときは、保証金のうちからこれを控除します。

10 出店等に必要資金

- (1) 店舗等内の仕上げ、造作及び設備に係る費用は、運営事業者を負担していただきます。詳細については、決定後、協議となります。
- (2) 店舗等の看板がある場合は、原則として設置、取替え、管理及び必要な許認可申請等は、運営事業者の責任及び負担により行っていただきます。

11 特記事項

- (1) 営業に関して必要な許認可については、運営事業者の責任において取得してください。また、開店までにその写しを本市に提出していただきます。
- (2) 酒類については、店舗内での提供のみとします。また、本市が好ましくないと判断した物品については、販売を禁止する場合があります。
- (1) 使用料等を滞納した場合や施設内の秩序を乱す行為があった場合、使用スペースを明け渡していただくことがあります。
- (4) 運営事業者は、使用に係る権利の全部又は一部について、本市の承認なしに第三者に譲渡、転貸、又は担保の用に供する等の処分をすることはできません。
- (5) 本件は、不動産の賃貸借契約を締結するものではなく、地方自治法第238条の4第7項の規定に基づき、行政財産の使用許可を行うものであり、借地借家法の規定は適用されません。
- (6) その他
 - ア 本市は公平で厳正な選定を確保するため、レストラン等の選定に関係がないと判断した応募内容や審査に関する問合せや質問に対しては、お答えしませんので、あらかじめ御了承ください。
 - イ 本件に応募し、運営事業者を選定された場合であっても、各種届出・申請等で許可が得られない場合は、出店等ができない場合があります。
 - ウ 運営事業者が、次のいずれかに該当したときは使用許可を取り消すことがあります。

なお、この場合、本市に損害が生じたときは、運営事業者はその損害を賠償しなければなりません。

 - (ア) 使用許可条件に違反したとき
 - (イ) 本市の数度に及ぶ更生指示に従わないとき
 - (ウ) 許可の手續において提出した書類に虚偽又は重大な誤りがあったことが判明したとき
 - エ 運営事業者は、使用期間が満了する場合は満了の時までに、使用許可を取り消された場合には本市が指定する期日までに、自己の負担で原状回復し、明け渡していただきます。

ただし、原状回復が不要と本市が認めたときは、この限りではありません。

12 今後のスケジュール

内 容	日 程
質疑受付期間	令和3年6月17日(木)～7月13日(火)
提案書受付期間	令和3年6月17日(木)～7月21日(水)
選定委員会での審査(提案書類)	令和3年7月28日(水) (予定)
審査結果通知・使用者の決定	令和3年7月29日(木) (予定)
使用許可申請書提出	令和3年7月下旬頃 (予定)
使用許可書発行	令和3年8月上旬頃 (予定)
店舗等開業準備	令和3年8月上旬以降 (予定)
店舗等オープン	内装等準備終了後

13 問合せ及び提出先

〒604-8571

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

京都市役所（分庁舎地下1階）

京都市総合企画局国際交流・共生推進室（担当：北川・竹原）

電話：（075）222-3072 FAX 番号：（075）222-3055

電子メールアドレス：kokusai@city.kyoto.lg.jp

（参考）京都市国際交流会館の施設概要

施設の設置目的	外国人と市民の交流に関する活動その他地域の国際化に資する活動の用に供すること。
敷地面積	10,373.73 m ²
延床面積	本館 6,716.92 m ² ，別館 254.86 m ² ，車庫 135.81 m ² ， 渡廊下 58.00 m ²
建物概要	1階(2,553.05 m ²) 【京都市外国籍市民総合相談窓口（情報サービスコーナー）、イベントホール、ホワイ、控室、交流ロビー（キッズスペース）、会議室(2室)、喫茶コーナー、応接室(2室)、事務室等】 2階(2,006.54 m ²) 【図書・資料室（kokoPlaza）、多目的ルーム、姉妹都市コーナー・展示室、特別会議室（レベションルーム）、レストラン、厨房、ラウンジ、映写室、調整室等】 3階(1,112.01 m ²) 【交流団体事務室(3室)、会議室(2室)、研修室、ボランティア室、相談室、事務室等】 地階他(1,045.32 m ²) 【機械室、中央監視室、倉庫、発電機室、電気室、更衣室等】 別館(254.86 m ²) 【和室(4室、内1室炉有)、洋間(1室)】
開館	平成元年9月12日
入館者数	120,131人（令和2年度実績）、275,685人（令和元年度実績）
開館日	月曜日（祝日の場合はその翌日の祝日でない日）及び年末年始（12月28日から翌年1月4日まで）を除く毎日
開館時間	午前9時から午後9時