

7-12 つくばカピオ別棟カフェ等運営事業

公募型プロポーザル実施要領

1 趣旨・目的

この要領は、つくばカピオ(以下「カピオ」という。)別棟で、市民が気軽に立ち寄れるカフェを運営する他、多様な市民が交流できる体験型・参加型のアート事業を実施し、市民がアートに親しむ機会を創出するとともに、中心市街地の居場所となることを目的に締結する賃貸借契約に関し、企画提案方式(以下「プロポーザル」という。)による事業者の選考に必要な事項を定めるものである。

2 事業概要

(1) 事業名

7-12 つくばカピオ別棟カフェ等運営事業(以下「企画提案事業」という)

(2) 事業内容

本契約は、つくばカピオ別棟カフェ及びアートの運営業務である。詳細は、別途定めるつくばカピオ別棟カフェ等運営事業仕様書(以下「仕様書」という。)のとおりとす。

(3) 履行期間

令和8年(2026年)4月1日から令和13年(2031年)3月31日まで

(4) 賃貸借期間

契約締結の翌日から令和13年(2031年)3月31日まで

(5) 物件の概要

対象物件	つくば市竹園一丁目10番地1 別棟
貸付面積	カフェ部分： 154.5 m ² アートスペース部分： 55.5 m ²
賃料	2,370,967 円/年間 (光熱水費等含まず)

3 担当部局(問合せ先)

〒305-8555 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1
つくば市市民部 芸術文化推進課(市役所コミュニティ棟2階)
電話 029-883-1111(代)
メールアドレス ctz034@city.tsukuba.lg.jp

4 プロポーザルの日程

項目	日程
実施要領等公表日	令和7年(2025年)10月15日(水)
現地見学会申込期間	実施要領等公表日から 令和7年(2025年)10月24日(金)まで
現地見学可能期間	令和7年(2025年)10月22日(水)から 令和7年(2025年)10月31日(金)まで
参加申込にあたっての質問書の提出期限	実施要領等公表日から 令和7年(2025年)10月24日(金)まで
質問書に対する回答	令和7年(2025年)10月30日(木)予定
参加申込書の提出期限	実施要領等公表日から 令和7年(2025年)11月4日(火)まで
参加資格審査結果通知書の発送 企画提案書類の受付開始	令和7年(2025年)11月7日(金)予定
参加資格を満たしていないと判断された者の審査結果に対する説明要求書提出期限	令和7年(2025年)11月20日(木)まで
企画提案書類の提出にあたっての質問書の提出期限	参加資格結果通知書の発送日から 令和7年(2025年)11月20日(木)まで
質問書に対する回答	令和7年(2025年)11月26日(水)予定
企画提案書類の提出期限	参加資格結果通知書の発送日から 令和7年(2025年)12月3日(水)まで
プレゼンテーション及びヒアリング候補者選定委員会による審査	令和7年(2025年)12月中旬予定
企画提案審査結果通知書の発送	令和7年(2025年)12月23日(火)予定
選定されなかった者の審査結果に対する説明要求書提出期限	令和7年(2025年)12月26日(金)
契約締結	令和8年(2026年)1月初旬予定

※スケジュールに変更があった場合には、市ホームページでお知らせする。

5 参加資格要件

この公募開始の日から契約締結までの日において、次の要件を満たしていること。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項に規定する者に該当しないこと。

- (2) 地方自治法施行令第 167 条の4第2項の規定に基づくつくば市の入札参加の制限を受けていないこと。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第 77 号)第2条第2号に規定する暴力団でなく、かつ、その役員が茨城県暴力団排除条例(平成 22 年茨城県条例第 36 号)第2条第3号に規定する暴力団員等でないこと。
- (4) 茨城県建設工事等請負業者指名停止措置要領(平成6年7月 14 日付け監第 692 号)、茨城県物品調達等登録業者指名停止基準又はつくば市入札参加指名停止等措置要綱(平成6年つくば市告示第 15 号)に基づく指名停止等の措置を受けていないこと。
- (5) 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又は民事再生法(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こと。ただし、申立てをしている場合であっても、更生手続開始決定後又は再生手続開始決定後につくば市が一般競争入札参加資格の再認定をしたときは、この限りでない。
- (6) 本店所在地の都道府県税、所得税(個人事業主の場合に限る。)、法人税及び消費税について未納がないこと。
- (7) 直近3年以内に、レストラン、食堂等の飲食店を運営している実績を有すること。
- (8) 直近3年以内に、食品衛生法(昭和 22 年法律第 233 号)に基づく行政処分を受けていないこと。
- (9) 参加資格形態は、単体とすること。

6 参加表明提出書類の提出

(1) 参加表明提出書類

ア 参加申込書(様式1)

イ 法人概要書(様式2) (※個人の場合は不要)

ウ 参加資格要件に係る申立書(様式3)

※本店所在地の都道府県税、所得税(個人事業主の場合に限る。)、法人税及び消費税について未納がないことを証明する書類の写し(発行日から3か月以内のもの)

エ 事業運営実施体制調書(様式4)

オ 事業運営実績書(様式5)

※5(7)及び5(8)の資格要件にかかる実績を記載すること。また、同資格要件を満たすことを証明する書類を添付すること

(2) 提出部数

1 部

(3) 提出期間

令和7年(2025 年)10 月15 日(水)から令和7年(2025 年)11 月4日(火)まで

※受付時間は平日の8時 45 分から 16 時 30 分までとする。

郵送の場合は令和7年(2025 年)11月4日(火)必着とする。

(4) 提出先

「3の担当部局(問合せ先)」に同じ

(5) 提出方法

持参又は郵送により提出すること。ただし、郵送の場合は、提出書類の到達通知は行わないため、提出者が必要に応じ追跡可能な郵送方法を検討すること。

(6) 質問について

参加表明提出書類に関して、質問がある場合は、原則として以下のアからオの内容に従い、質問を行うこと。

ア 提出書類

参加表明に係る質問書(様式6)

イ 提出期間

実施要領等公表日から

令和7年(2025年)10月24日(金)の16時30分まで

ウ 提出先

「3の担当部局(問合せ先)」に同じ

エ 提出方法

メールにより提出(電話にて担当部局まで受信を確認すること)

オ 回答方法

令和7年(2025年)10月30日(木)を目途に本市ホームページで公表するものとし、口頭による個別対応は行わない。

7 参加資格の審査及び結果の通知

(1) 審査結果の通知

参加申込みをした者の参加資格を審査し、参加申込者全員に対して、参加資格審査結果通知書をメール及び郵送にて通知する。参加資格を満たしていないと判断された者に対しては、その理由を付して通知する。

参加資格審査結果の通知は令和7年(2025年)11月7日(金)を予定している。

(2) 審査結果に対する説明要求

参加資格を満たしていないと判断された者は、その理由について、審査結果が届いた日から令和7年(2025年)11月20日(木)まで、以下のアからウの内容に従い説明を求めることができる。

ア 提出書類

参加資格審査結果に対する説明要求書(様式7)

イ 提出先

「3の担当部局(問合せ先)」に同じ

ウ 提出方法

メールにより提出(電話にて担当部局まで受信を確認すること)

8 企画提案書の提出

参加資格審査結果の通知により参加資格を満たした者は、下記のとおり企画提案書を提出すること。

- (1) 提出書類
企画提案書(様式8)(※2ページ目以降の提案内容については任意様式可)
- (2) 企画提案書の基本的な内容及び様式
企画提案書は、実績、専門性、企画力、技術力、創造性等を含め、集客力や芸術文化発信の効果について、以下の事項を記載する。
 - ア 事業運営(仕様書に掲げる内容)の実施方針
 - イ 事業運営の実績
 - ウ 集客や芸術文化発信に対する取組方針
 - エ 事業運営の想定収支(5年分)
 - オ 事業運営スケジュール
- (3) 提出部数
10 部(原本1部 副本 9 部)
- (4) 提出期間
参加資格結果通知書の発送日から令和7年(2025 年)12 月3日(水)まで受付時間は平日の8時 45 分から 16 時 30 分までとする。
郵送の場合は令和7年(2025 年)12月3日(水)必着とする。
- (5) 提出先
「3の担当部局(問合せ先)」に同じ
- (6) 提出方法
持参又は郵送により提出すること。ただし、郵送の場合は、提出書類の到達通知は行わないため、提出者が必要に応じ追跡可能な郵送方法を検討すること。
- (7) 質問について
企画提案書類に関して、質問がある場合は、原則として以下のアからオの内容に従い、質問を行うこと。
 - ア 提出書類
企画提案に係る質問書(様式9)
 - イ 提出期間
参加資格結果通知書の発送日から
令和7年(2025 年)11 月 20 日(水)の 16 時 30 分まで
 - ウ 提出先
「3の担当部局(問合せ先)」に同じ
 - エ 提出方法
メールにより提出(電話にて担当部局まで受信を確認すること)
 - オ 回答方法
令和7年(2025 年)11 月 26 日(水)を目途に本市ホームページで公表するものとし、口頭による個別対応は行わない。

9 提出書類の記載要領

(1) 提出書類の様式

プロポーザルに係る提出書類は、所定の様式に記入の上、提出すること。

(2) 様式の入手方法

様式1から様式10は、市ホームページに掲載する。

(3) 書類作成時の書式等

ア 用紙サイズはA4版とすること。

イ 文字のサイズは11ポイント以上で作成すること。

ウ 使用する言語は日本語とし、通貨は日本円とすること。

エ 提出書類はすべて順に並べA4縦の場合は左綴じ、A4横の場合は上綴じでファイル等に綴じ、通しのページ番号を付すこと。印刷の色は、カラー、白黒を問わない。

(4) 様式記入時の注意

ア 法人概要書(様式2)

(ア) 商業・法人登記簿謄本に基づいて記載すること。

(イ) 会社の概要や事業内容を補足する資料・パンフレット等がある場合は別途添付してもよい。

イ 業務実施体制調書(様式4)

(ア) 本業務を担当する者全員を記入すること。

(イ) 実務経験年数とは、本業務の内容を確認し、提案者が本業務と類似していると判断したものに携わった経験年数とする。

(ウ) 主な手持ち業務の欄には、本業務の参加申込書提出日現在の手持ちの業務(特定後未契約のものを含む)をすべて記入すること。

(エ) 記入欄が不足する場合には、欄を追加して記入すること。

(オ) やむを得ず、委託・業務提携又は協力を求める場合は、すべて記入をすること。また本契約までに市からの承認を得ること。

ウ 事業運営実績書(様式5)

(ア) 様式下部の(注)に則り、記入すること。

(イ) 記入した業務に関する概要等について必要に応じて添付すること。

エ 企画提案書(様式8)(※2ページ目以降の提案内容については任意様式可)

「7-12 つくばカピオ別棟カフェ等運営事業仕様書」に記載した事業の目的、方針、内容等を踏まえ、8(2)ア～エの項目で分かりやすく簡潔に記入すること。また、別紙「選定基準」の評価項目の全てに関する内容を含むものとする。

10 企画提案審査

(1) 候補者選定委員会の設置

適正な審査を実施するため、候補者選定委員会を設置し、企画提案に係る審査及び評価を実施し、本契約の履行に最も適した候補者を選定する。

(2) 書面審査

参加資格が確認された者から提出された企画提案書類について審査を行う。

(3) ヒアリング(プレゼンテーション)審査

ア 実施日

令和7年(2025年)12月中旬

※正式な日時や集合場所等は参加資格審査結果通知書にて通知する。

イ 実施場所

つくば市役所

〒305-8555 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1

ウ 出席者

出席者は3名以内とし、本業務の担当者1名以上は必ず出席すること。

エ 説明時間

説明は20分以内、質疑応答は10分以内とする。

オ 留意事項

(ア) 審査は全て非公開にて行う。

(イ) プレゼンテーションは、事前に提出した企画提案書の内容による他、パワーポイント等を用いて実施することを許可するが、追加提案や追加資料の配布は認めない。

(ウ) プロジェクターやスクリーン等については市において用意するが、パソコンは参加事業者が用意すること。

(エ) 持ち込んだ機材が正常に作動しない場合や、故障などによる使用制限が発生した場合の対応を想定しておくこと。

(オ) 感染症等の社会情勢により、プレゼンテーション審査が開催困難な場合には、別途方法を検討し、参加表明した者に連絡する。

(4) 企画提案審査

参加資格が確認された者から提出された企画提案書類、プレゼンテーション及びヒアリングについて、別紙「選定基準」に基づいて評価し、提案者毎に各委員による評価点の合計で順位を付け、原則として第1順位の最も多い者を候補者として選定する。ただし、第1順位の最も多い者が2人以上あるときは、次の順序により比較し、順位を決定する。

① すべての審査項目の委員長及び各委員の評価点の合計

② 企画提案内容に関する項目の委員長及び各委員の評価点の合計

③ 説明能力に関する項目の委員長及び各委員の評価点の合計

(5) 選定基準

別紙「選定基準」を参照のこと。

11 審査結果

(1) 審査結果の通知

審査の結果は、令和7年(2025年)12月23日(火)に次のとおり通知する予定である。

ア 契約予定者に特定された者

契約予定者に特定された旨について通知する。

イ 契約予定者に特定されなかった者

特定されなかった旨及びその理由を通知する。

ウ 通知方法

メール及び文書にて通知する(メールにて通知後、文書発送を行う)

エ 審査内容

非公表とし、審査結果についての異議申立ては認めない。

(2) 審査結果に対する説明要求

特定されなかった者は、その理由について、審査結果が届いた日から令和7年(2025年)12月26日(金)まで説明を求めることができる。

方法は、7(2)アからウと同様とする。ただし、アの様式については、様式10を使用すること。

(3) 契約及び公表

ア 契約予定者との契約

契約予定者と随意契約により契約を締結する。

イ 審査結果の公表

つくば市プロポーザル方式による契約の相手方の選定に関するガイドライン第16条に基づき公表する。

12 失格事項

次の各号いずれかに該当する場合は、失格とする。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (2) 審査の公平性を害する行為があった場合
- (3) プレゼンテーションに出席しなかった場合
- (4) 契約締結日までに参加資格要件を欠く事態が生じた場合
- (5) その他、審査委員会が適当でないと判断した場合

13 無効となる提出書類について

次の各号いずれかに該当する場合には、無効とする。

- (1) 提出方法、提出先及び提出期限に適合しないもの
- (2) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- (3) 必要な提出書類が揃っていないもの
- (4) 虚偽の内容が記載されているもの

14 提出書類の取扱い

- (1) 提出書類は、受託者の選定以外に使用しないものとする。
- (2) 提出書類は、選定を行う作業に必要な範囲において、複製を作成することがあるが、提出者に無断でその他の目的のために使用することはできないものとする。
- (3) 提出書類の提出期限以降の差し替え及び再提出は認めない。
- (4) 提出書類は、返却しない。
- (5) 提出書類に係る情報公開請求があった場合は、つくば市情報公開条例(平成27年つくば市条例第27号)の規定による請求に基づき、同条例第5条に規定する不開示情報を除き、第三者に開示することができるものとする。

15 その他

- (1) 本プロポーザル参加に要する全ての費用は、提案者の負担とする。
- (2) 市が配布する資料等は本プロポーザル応募に係る検討以外の目的で使用しないこと。

(別紙)

7-12 つくばカピオ別棟カフェ等運営事業公募型プロポーザル選定基準

この選定基準は、7-12 つくばカピオ別棟カフェ等運営事業の公募型プロポーザルを実施するにあたり、市が設置する候補者選定委員会における選定(審査)基準等を定めるものである。(配点は全体で100点満点とする)

評価項目	評価の着目点	配点	様式
企画提案内容	カフェ等の運営方針	20	様式8
	地産地消等地域貢献への取組	10	
	アートのスペースの運営方針	20	
	市内のアーティスト支援	10	
	集客や居場所づくりとしての取組	10	
説明能力	プレゼンテーションでの意欲と説得力	10	様式5 様式8
実績 業務実施体制	カフェ事業及びアート事業の実績(委託・業務提携含む)	10	
業務コスト	費用見積額と収支予定の明確化	10	