

諏訪山公園レストハウス運営事業者募集要項

令和4年 11 月

公益財団法人 神戸市公園緑化協会

諏訪山公園レストハウス運営事業者募集要項目次

1. 募集の目的	P1
2. 募集概要	P1~2
(1)本公園の概要……………P1	
(2)募集内容(区域面積等)……………P1	
(3)レストハウスの概要……………P1	
3. 出店にあたり必要となる工事の負担区分	P2
4. 出店条件	P3~4
(1)契約先と出店形態……………P3	
(2)契約期間……………P3	
(3)営業時間……………P3	
(4)定休日……………P3	
(5)事業主体……………P3	
(6)営業許可の種別……………P3	
(7)営業に関する遵守事項等……………P3	
5. 店舗設置に関すること	P4
(1)店舗構造……………P4	
(2)店舗設計……………P4	
(3)設置範囲……………P4	
(4)店舗案内……………P4	
6. デザインに関する基本的事項	P4
(1)サイン・看板等……………P4	
7. 事業の中止、原状回復義務・補償	P4~5
(1)事業の中止(契約解除)……………P4	
(2)原状回復義務について……………P5	
8. 納付金	P5
9. 社会貢献等への提案	P5
(1)地域貢献についての提案……………P5	
(2)環境への配慮についての提案……………P5	
(3)公園の活性化についての提案……………P5	
10. 事業者経費負担	P5~6
(1)保証金(預託)……………P5	
(2)店舗内装設備等の整備費及びそれに関する費用……………P6	
(3)飲食店舗営費・維持管理費(人件費、材料費、光熱水費、修繕費等)……………P6	

(4)原状回復費用……………P6	
11. 法令等の遵守	P6
12. 募集方法	P6~11
(1)応募資格……………P6	
(2)スケジュール……………P7	
(3)応募方法……………P7	
(4)ヒアリング……………P10	
(5)応募書類（一覧リスト）……………P10	
(6)応募書類作成上の留意事項……………P10	
(7)企画提案書-1、2、3（様式 5、6、7）作成にあたっての留意事項……………P11	
(8)応募書類の取扱い……………P11	
13. 事業者の選定について	P11~P12
(1)事業者の選定方法……………P11	
(2)評価項目・配点……………P12	
(3)ヒアリングの実施……………P12	
(4)選定結果の通知……………P12	
(5)選定結果の公表……………P12	
14. 募集・選定に関する留意事項	P12~P13
15. 契約書等の締結	P13
16. 提出先、問い合わせ先（事務局）	P13

諏訪山公園レストハウス運営事業者募集要項

1. 募集の目的

公益財団法人神戸市公園緑化協会（以下「協会」という。）は、神戸市から許可を受け、諏訪山公園レストハウス（以下「レストハウス」という。）の管理運営を行っています。

諏訪山公園（以下「本公園」という。）は、市街地から気軽に訪れることができる市民や観光客から人気の眺望スポットであり、1000 万ドルともいわれる神戸の夜景が一望できる市内でも有数の観光名所です。

レストハウスは、本公園内でも最も眺めの良い「ヴィーナステラス」に立地し、付近には「ヴィーナスブリッジ」や、カップルに人気の「愛のモニュメント」があります。

この立地を生かし、レストハウスはもとより、本公園全体の活性化や魅力向上につながる飲食店営業が行える事業者を募集します。

2. 募集概要

(1) 本公園の概要

所在地：兵庫県神戸市中央区神戸港地方口一里山

最寄り駅：神戸市営地下鉄神戸山手線「県庁前」から北へ徒歩約 25 分

駐車場：無料(34 台)

(2) 募集内容(区域面積等) ※【添付資料④ 管理運営区域図】を参照

対象施設：レストハウス

管理運営区域：  レストハウス 91.87 m²  提案可能エリア

※既存の樹木や施設に悪影響が生じる提案はできません。

※提案可能エリア内に限り提案を認めます。

※提案可能エリア内の提案は協会と協議の上、市の許可が得られた場合に実施可能となります。

(3) レストハウスの概要

建物：鉄筋コンクリート造 2 階・地下 1 階 延床面積 約 475 m²(昭和 57 年築)

床面積：1 階 約 230 m²(客室約 110 m²)、2 階 約 120 m²、地下 約 125 m²

設備：・電灯 30KVA（既存負荷含む-既存負荷状況は現場確認のこと）

・動力 100KVA（既存負荷含む-既存負荷状況は現場確認のこと）

・ガス：プロパンガス

・水道：神戸市水道

・下水：浄化槽

・地下から 2 階までのロープ式エレベーターあり

什器等：ダクト(厨房)

駐車場:34台(北側13台、中央8台、南側13台)

※公園利用者用の駐車場であるため、レストランが専用的に使用することは認めません。

※詳細については現地説明会にてご確認ください。

※上記記載物以外の内装材、什器等は全て現事業者の設置物件です。

※駐車場南西側(階段横)の看板は現事業者の設置物件です。同程度の看板の設置は提案により協議可能です。

※現事業者の設置物件は、「7(2)原状回復義務について」に基づき対応します。



3. 出店にあたり必要となる工事の負担区分

工事内容	負担区分			備考
	事業者	協会	神戸市	
建物躯体工事	—	—	—	今回は発生しません
建物外装工事	×	×	○	屋根・外壁については令和5年9月末までに神戸市により改修工事が実施される予定です。
建物内装工事	○	×	×	事業者負担の工事については令和5年10月以降の実施となります。
電気工事	○※	×	×	
給排水工事	○※	×	×	
ガス工事	○※	×	×	
空調換気工事	○※	×	×	
防災設備工事	—	—	—	今回は発生しません
外構工事	○	×	×	※提案可能エリア 仕様等は要協議
エレベーター工事 高圧受電設備工事	×	×	○	契約後数年以内に神戸市により更新工事が実施される予定です

※現状からの事業者都合による改修は事業者負担とする。

4. 出店条件

(1) 契約先と出店形態

契約先 : 公益財団法人 神戸市公園緑化協会

出店形態: 都市公園法第5条に基づき協会が神戸市から管理許可を受けた公園施設(レストハウス)内への出店

(2) 契約期間

令和5年10月1日から令和15年3月31日までとします。

※契約期間には、レストハウスの開設準備期間を含んでおり、店舗の営業は令和6年1月1日までに開始するものとします。なお、営業準備工事の着手から営業開始までの間は191,538円/月をお支払いしていただきます。月の途中で営業を開始する場合、当該月については月額納付金を日割り計算した額を納付していただきます。

※令和5年4月から9月末まで、神戸市でレストハウスの外壁及び屋根の工事を行う予定です。事業開始にあたって事業者が内装工事を行う場合は原則令和5年10月以降になります。※外壁及び屋根の工事の工期が延長になった場合は契約期間、営業開始時期について別途協議いたします。

※契約後数年以内に、レストハウスのエレベーターと高圧受電設備の老朽化のための工事を神戸市で実施する予定であり、その期間は営業を停止していただく場合があります。エレベーター工事で40日程度、高圧受電設備工事で7日程度の工事期間を要する見込みです。

(3) 営業時間

提案によるものとします。ただし、土日祝日のランチタイム(11時30分～13時30分必須)とディナータイム(18時～21時)は必ず営業してください。

再度山ドライブウェイの一般車の通行は5時00分～23時00分です。なお、営業車は所轄警察署に申請の上、通行が許可される場合があります。

(4) 定休日

定休日は事業者にて設定してください。

ただし、定休日以外にも協議の上、休業することも可とします。

(5) 事業主体

出店に係る権利を他人に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は使用させることはできません。

事業者が自ら営業してください。

(6) 営業許可の種別

食品衛生法に基づく飲食店営業

(7) 営業に関する遵守事項等

① 営業の方法・内容

事業者は直営で飲食営業を行ってください。

② メニュー企画

季節に合わせたメニュー等、独自性のある企画を求めます。

テイクアウトメニューを提案していただいてもかまいません。

③ 防火管理

消防法及び消防署の指導に基づき防火管理を行ってください。

④ ごみ回収・美化活動

管理運営区域内のごみ回収は事業者が行うものとします。また、建物周辺美化にも取り組んでください。

⑤ 建物内装工事等

工事の実施にあたっては、協会の指示に従ってください。

十分な安全対策を行ってください。

5. 店舗設置に関すること

(1) 店舗構造

構造:鉄筋コンクリート造 地上 2 階建、地下 1 階(昭和 57 年築)

(2) 店舗設計

店舗設計(サイン、看板、店舗装飾等を含む)については、設計内容・仕様・工事方法を協会と協議し、承認を受けてください。

(3) 設置範囲

店舗等は、営業時に屋外に設置する椅子及びテーブル含め、全て管理運営区域内に収めてください。

(4) 店舗案内

協会 HP の諏訪山公園ページに店舗案内を掲載します。

6. デザインに関する基本的事項

(1) サイン・看板等

神戸市屋外広告物条例を遵守してください。さらに案内板・看板などについても、周辺環境に調和するように形態・色彩・材料および配置を考慮してください。

※レストハウス及びその周辺は第1種風致地区および特別緑地保全地区に位置しています。

※駐車場南側(階段横)の看板は現事業者の設置物件です。同程度の看板の設置は提案により協議可能です。

7. 事業の中止、原状回復義務・補償

(1) 事業の中止(契約解除)

事業期間中であっても以下に該当した場合には、いかなる事由があっても事業を中止(契約を解除)することがあります。ただし、協会は事業者に対し、損害等の一切の補償は行いません。

- ・当該施設を対象に、都市公園法第 27 条の規定に基づく監督処分を受けた場合
- ・事業者の責めに帰すべき理由により事業の継続が困難になった場合

- ・レストハウスの管理許可を神戸市から取り消された場合

また、以下に該当した場合には、協会はただちに契約を解除するとともに契約書に定める違約金を事業者に請求します。

- ・応募資格に虚偽、違反する事象が判明した場合

- ・事業者の用途指定違反、善管注意義務違反、転貸等の禁止条項に対する違反、暴力団等該当が判明した場合

(2) 原状回復義務について

契約期間満了又は契約解除等により営業を終了するときは、事業者の負担により当該施設と設備を原状回復するものとします。ただし、協会と協議したものについては、この限りではありません。事業者が原状回復しないとき、又は協会が必要と認めたときは、協会は事業者に代わって原状回復を行い、これに要した費用を事業者に請求します。

8. 納付金

管理運営区域について納付金（年額・税抜き）を提案してください。

なお、納付金の最低金額は年額 6,000 千円、消費税抜きとします。

※毎月、年額納付金の 12 分の 1 の額（月額）を前月の 25 日までに定額払いを原則とします。

納付金を納付しない場合は、年 14.6% を乗じた延滞金が発生します。

管理運営区域：  レストハウス 91.87 m² +  提案可能エリア

※【添付資料④ 管理運営区域図】を参照

9. 社会貢献等への提案

以下の項目について、積極的な提案を求めます。

(1) 地域貢献についての提案（例：周辺地域、施設との連携や共同事業等）

(2) 環境への配慮についての提案（例：SDGsの取り組み等）

(3) 公園の活性化についての提案（例：公園利用者向けのサービス提供、ヴィーナステラスの活用、SNS 他各種媒体による情報発信等）

10. 事業者経費負担

事業者は以下に掲げる経費を負担してください。

(1) 保証金（預託）

契約締結時に保証金として月額納付金の 6 か月分を協会に支払ってください。

契約が満了した時、契約が解除された場合は、事業者による原状回復完了後、2 か月以内に保証金を返還します。

ただし、未払金及び原状回復措置の不履行等、事業者における協会に対する債務が残存する場合、及び違約金が発生した場合は、これらを差引いて保証金を返還します。なお、保証金には金利は発生しません。

- (2) 店舗内装設備等の整備費及びそれに関する費用
- (3) 飲食店運営費・維持管理費（人件費、材料費、光熱水費、修繕費等）
- (4) 原状回復費用

11. 法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、当該公園が神戸市の行政財産であることを認識し、事業内容に応じて適用される関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守してください。

12. 募集方法

(1) 応募資格

次の要件をすべて満たすこと。なお、契約締結後において要件を満たさないことが判明した場合は、契約を解除することがあります。

- ① 法人格を有すること
- ② 当該営業に必要な資格及び免許等を有していること
- ③ 現在、飲食業の営業の実績を有していること
- ④ 次の a～c のいずれにも該当しない者であること
 - a. 当該事業の契約を締結する能力を有しない
 - b. 破産者
 - c. 国税又は神戸市税の未納がある
- ⑤ 次の a～f のいずれにも該当しない者（いずれかに該当する者であって、その事実があった後 3 年間経過した者を含む）であること
 - a. 神戸市及び協会が行った競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、もしくは不正な利益を得るために連合したとき
 - b. 神戸市及び協会が行った競争入札又はせり売りの落札者が契約の締結を妨げたとき
 - c. 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条の 2 第 1 項の規定による監督又は検査の実施にあたり職員の職務の執行を妨げたとき
 - d. 正当な理由なく神戸市又は協会との契約を履行しなかったとき
 - e. 落札したにもかかわらず正当な理由なく契約を締結しなかったとき
 - f. 前記 a～e の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行にあたり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき
- ⑥ 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 6 号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱第 5 条に該当する者）に該当しないこと
- ⑦ 食品衛生法に違反し行政処分を受けた後 3 年を経過している者

⑧ 現地説明会に参加していること

(2) スケジュール

募集要項の配布	令和4年 11月17日(木) 午後3時から 令和4年 12月16日(金) 正午まで 【協会で受け取る場合】 (公財) 神戸市公園緑化協会 (神戸市須磨区緑台 神戸総合運動公園管理センター2階) ※午前9時～正午12時迄、及び午後1時～午後5時まで配布します。 ※土曜日、日曜日、祝日は休業のため配布できません。 【インターネットによる場合】 (公財) 神戸市公園緑化協会のホームページからダウンロードしてください。 URL : https://www.kobe-park.or.jp/category/internal
現地説明会	令和4年 11月28日(月) 午前10時～午前11時 又は 令和4年 12月 5日(月) 午前10時～午前11時
質問書受付期間	令和4年 12月 9日(金) 午前9時から 令和4年 12月16日(金) 午後5時まで
質問に対する回答期日	令和4年 12月21日(水) 午後5時(予定)
応募書類の受付	令和4年 12月22日(木) 午前9時から 令和5年 1月10日(火) 午後5時まで
ヒアリングの実施	令和5年 1月中下旬頃
選定結果の通知	令和5年 2月上旬頃(予定)

(3) 応募方法

① 現地説明会への参加

開催日時	令和4年 11月28日(月) 午前10時～午前11時 又は 12月 5日(月) 午前10時～午前11時
集合場所	諏訪山公園レストハウス前
説明内容	募集要項等の概要説明を行った後、現地見学をしていただきます。
参加人数	1団体につき3名以内

申込方法	「現地説明会 参加申込書(様式1)」に必要事項を記入の上、 11月28日(月)開催の現地説明会へ参加の場合は令和4年11月24日(木)17時までに、12月5日(月)開催の現地説明会へ参加の場合は令和4年12月1日(木)17時までに「16. 提出先、問い合わせ先(事務局)」に電子メールにてお申込みください。 ※件名は「【参加申込】諏訪山公園レストハウス」と記入してください。 <u>※現地説明会に参加されない場合は応募できません。</u> ※なお、本募集要項12-(1)の応募資格を満たさない法人は参加できません。 ※現地説明会でのご質問はお受けできません。
------	--

②質問書の受付と回答方法

受付期間	令和4年12月9日(金)午前9時から 令和4年12月16日(金)午後5時まで
受付方法	「質問書(様式2)」に必要事項を記入の上、上記期間内に、電子メールに添付して「16. 提出先、問い合わせ先(事務局)」に提出してください。 ※件名は「【質問】諏訪山公園レストハウス」と明記してください。
回答方法	「質問書」を受付後、適宜、現地説明会参加者(連絡先アドレス)に、事務局より電子メールで回答します。 ※口頭や電話による質問、受付期間外の提出等には応じられません。 ※回答にあたり法人名は非公表とします。 ※現地説明会に参加していない法人からの質問には回答いたしません。
最終回答日時	令和4年12月21日(水)午後5時までにを行う予定です。

③応募書類の受付

受付期間	令和4年12月22日(木)午前9時から 令和5年 1月10日(火)午後5時まで ※提出期限を経過した後は、書類の受付をいたしません(電子メールで提出の場合も令和5年1月10日午後5時必着)。また、提出期限を経過した後の書類の変更及び追加は認めません。 ※提出された応募書類の確認結果により、応募資格を有しない者については、令和5年1月13日(金)までに文書にて通知します。
提出方法 提出先	下記のいずれかの方法で提出してください。 【電子メール】 応募書類データ一式を上記期間内に、電子メールにより「16. 提出先、問い合わせ先(事務局)」に提出してください。電子メール受信後に事務局から受付確認の返信メールをお送りします。 ※データ形式はPDFファイルとしてください。 ※セキュリティ対策を行ったうえで提出してください。 ※件名は「【応募】諏訪山公園レストハウス」と明記してください。 ※電子データの総容量が10メガバイトを超える場合、協会側で受信ができないため、大容量ファイルサーバー等を活用し、提出してください。なお、活用できるサービス等が見つからない場合は、事前に「16. 提出先、問い合わせ先(事務局)」に連絡してください。 ※事務局が電子メールを受信した後、翌営業日の午後5時までに受信確認の電子メールを送付する。受信確認の電子メールが到達しない場合は、電話により提出先まで確認すること。応募者がこれらを怠ったことにより電子メールが未達となった場合、協会は一切の責任を負いません。 【持参】 「16. 提出先、問い合わせ先(事務局)」に応募書類一式を持参してください。データを入力したCD-Rもあわせて提出してください。 窓口受付時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。 土曜日、日曜日、祝日は協会が休業のため受付できません。 ※事前に来訪日時を「16. 提出先、問い合わせ先(事務局)」まで、予約してください。

(4)ヒアリング

開催日時	令和5年1月中下旬 ※詳細な実施方法及び時間等については、別途ご連絡いたします。
開催場所	神戸総合運動公園 ユニバー記念競技場 G会議室

(5)応募書類(一覧リスト) ※下記の全ての書類に押印は不要です。

応募書類	様式	提出部数	備考
応募申込書兼誓約書	様式 3	1 部	
納付金(年額)見積書	様式 4	1 部	
企画提案書-1	様式 5	1 部	
企画提案書-2-①～③	様式 6	1 部	
企画提案書-3	様式 7	1 部	
企業等概要説明書	様式 8	1 部	
役員等名簿	様式 9	1 部	
平面配置図	A3 判	1 部	
内部立面図	A3 判	1 部	
イメージ図(内部)	A3 判	1 部	
添付書類			
定款	—	1 部	写し
履歴事項全部証明書 (令和4年11月1日以降発行)	—	1 部	写し
直近3期分の決算報告書 (損益計算書及び貸借対照表)	—	1 部	
納税証明書(直近2年間)	—	1 部	法人税、法人住民税、 消費税及び地方消費税

(6)応募書類作成上の留意事項

- ① 応募に関する提出書類等の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。
- ② 応募書類で使用する文字の大きさは、原則として 10.5 ポイント以上とします。図を用いる場合等の文字については、この限りではありませんが、文字が十分読み取れる程度としてください。
- ③ 関係法令及び条例を遵守し、かつ募集要項に記載された条件を満たすとともに、必要な協議確認を行った上で応募書類を作成してください。
- ④ 応募書類作成及び提出に必要な諸経費は、応募者の負担とします。

- ⑤ 店舗等施設の整備に伴う工事は、すべて事業者の負担で行ってください。

(7) 企画提案書-1、2、3(様式 5、6、7)作成にあたっての留意事項

- ① 本公園における良好な景観の形成に配慮してください。
- ② 管理運営区域内に設置するメニュー看板等の屋外広告物は店舗用に限定してください。
(管理運営区域外の広告物については協議とします。)
- ③ 公共性やバリアフリーに配慮してください。
- ④ 多くの人を引きつける魅力的なサービスを提供してください。
- ⑤ ごみの減量、再資源化や省エネルギーなどの環境保全に積極的に取り組んでください。

(8) 応募書類の取扱い

- ① 著作権の帰属

応募書類の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、事業者の選定結果の公表等に必要な場合には、協会は応募書類の著作権を無償で利用できるものとします。

- ② 応募書類の返却

応募書類は理由の如何を問わず、返却しません。

- ③ 費用負担

応募に関する費用は、すべて応募者の負担とします。

- ④ 個人情報等の利用

提供を受けた個人情報・営業情報は選定の目的のみに利用し、それ以外の目的に利用しません。

13. 事業者の選定について

(1) 事業者の選定方法

協会内に設置した選定委員会が、納付金、企画提案書、経営状況等の応募書類及びヒアリング結果を審査し、その結果をもとに協会が事業者を選定します。

審査の結果、一定の評価点に満たない場合は事業者を選定しません。その場合、再度事業者を募集することを予定しています。

(2) 評価項目・配点

評価項目	評価の視点	配点
1 納付金	・納付額(年額)・税抜き	30
2 事業計画の妥当性	・事業コンセプトの妥当性 ・メニュー及び価格の魅力 ・利用者サービスのための創意工夫 ・運営体制の確保 ・収支予算の適格性	30
3 社会貢献等の提案	・地域貢献 ・環境配慮 ・公園の活性化	15
4 法人の事業遂行能力	・経営基盤、財務状況 ・運営実績	25
合計		100

(3) ヒアリングの実施

書類選考を通過した応募者については、令和5年1月中下旬に選定委員によるヒアリングを実施します。

(4) 選定結果の通知

令和5年2月上旬に応募者全員に文書で通知します。ただし、選定内容に関する問い合わせには一切応じられません。

(5) 選定結果の公表

令和5年2月中旬に協会ホームページに選定結果を公表します。

14. 募集・選定に関する留意事項

(1) 応募書類の提出後は、記載内容の変更はできないものとします。

(2) 応募書類を提出した後に応募を取り下げる場合は、令和5年1月15日(日)17時までに、「応募辞退届」(様式 10)を「16. 提出先、問い合わせ先(事務局)」に電子メールにて提出してください。令和5年1月16日(月)以降に、選定された事業者が辞退・撤退した場合、協会は賠償を求める場合があります。

(3) 応募者が、次に掲げる事項に該当したときは、その者を選定の対象から除外し、又は事業者の決定を取り消すことがあります。この場合、協会は一切の補償・損害賠償をいたしません。

- ① 今回の応募について、不正な利益を得るために連合した場合
- ② 応募書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 内容の異なる複数の事業計画又は収支計画を提出した場合
- ④ 応募資格を満たしていないことが判明した場合

- ⑤ 著しく社会的信用を損なう行為により、応募者が事業者として業務を行うことについて、ふさわしくないと協会が判断した場合

(4) 選定にあたり、協会から必要に応じて問い合わせを行うことがあります。

15. 契約書等の締結

事業者は、出店後の店舗運営等に関して、本要項及び提案内容に基づく契約書等を締結していただくことになります。

16. 提出先、問い合わせ先(事務局)

〒654-0163 神戸市須磨区緑台 神戸総合運動公園管理センター2 階

公益財団法人 神戸市公園緑化協会

担当 志方、上野

電話 078-795-5657

E-mail: partner@kobe-park.or.jp



【添付資料】

＜様式＞

- ・現地説明会 参加申込書(様式 1)
- ・質問書(様式 2)
- ・応募書類(様式 3～9)
- ・応募辞退届(様式 10)

＜資料＞

- ①現況写真
- ②公園平面図(1)(2)
- ③園内マップ
- ④管理運営区域図
- ⑤平面図
- ⑥立面図(1)(2)
- ⑦断面図
- ⑧機械設備図(1)(2)(3)(4)
- ⑨電気図(1)(2)(3)

建築時の図面であり、現地と異なる部分があるため
参考扱いとします。