

**国指定重要文化財ホフマン輪窯 6 号窯内飲食店運営事業者選定
プロポーザル 実施要領**

令和 7 年 5 月

深谷市

目次

1	目的	3
2	施設の概要	3
3	運営条件	4
4	参加資格要件	7
5	実施スケジュール	8
6	現地見学会	9
7	本プロポーザルに対する質問	9
8	申込手続き、審査方法、評価項目	10
9	参加者の失格	13
10	契約に関する事項	13
11	運営の継続が困難になった場合における措置に関する事項	14
12	その他	14

1 目的

深谷市では、国指定重要文化財である旧煉瓦製造施設敷地内において、ホフマン輪窯6号窯の保存修理工事を終え、令和7年度からは窯に隣接した「(仮称)旧煉瓦製造施設管理活用棟」を建設予定である。これら施設は文化学習・観光の拠点として、令和9年度にオープン予定だが、施設内に飲食事業エリアを設けるに当たり、同エリアにおいて飲食店を運営する事業者（以下「事業者」という。）を募集し、選定することを目的として、本プロポーザルを実施するものである。

2 施設の概要

(1) 所在地

埼玉県深谷市上敷免 28 番地 11

(2) 延床面積（飲食事業エリア合計 317.74 m²）

① ホフマン輪窯 6 号窯

全 体：1,737.01 m²

（飲食事業に関する内訳 計：213.85 m²）

飲食スペース：123.58 m²

飲食スペース入口：45.01 m²

飲食バックヤード：45.26 m²

② (仮称)旧煉瓦製造施設管理活用棟

全 体：708.98 m²

（飲食事業に関する内訳 計：103.89 m²）

厨 房：48.40 m²

飲食会計兼厨房事務室：19.21 m²

厨房休憩更衣室：16.85 m²

厨房 荷 受：12.35 m²

厨房 倉 庫：7.08 m²

詳細については、別添資料「国指定重要文化財ホフマン輪窯6号窯内飲食店運営事業者選定プロポーザル資料集 2 ページ～7 ページ（1）平面図、（2）動線図、（3）イメージパース」のとおり。

(3) オープン予定

令和9年度中

(4) 飲食事業に関する施設設備

ア 飲食スペースの収容人数最大約50名

イ 設置を予定する厨房設備の内容は、別添資料「国指定重要文化財ホフマン輪窯6号窯内飲食店運営事業者選定プロポーザル資料集 8 ページ～9 ページ（4）厨房配置平面図、（5）厨房器具表」のとおり。

ただし、選定された事業者は、契約締結後に厨房配置及び厨房器具について変更等の要望を市と協議することができる。また、照明、机、椅子などの什器の内容についての要望を、市と協議することができる。要望に対し、市は予算の範囲でこれに応じるものとする。

3 運営条件

(1) 飲食店のコンセプト

「日本の歴史を作った文化財で明治の文化を迫体験できる『食と憩いの場』」記憶に残る体験を求める顧客層に対し、歴史情緒を感じることができる重要文化財の窯という非日常的空間で食事をしながら、家族、友人との思い出になる時間を過ごすことができる施設を目指す。

(2) 配慮事項

ホフマン輪窯6号窯は国指定重要文化財であるため、運営に際し、輪窯及び覆屋本体を改変することはできない。

(3) 貸付根拠

地方自治法第238条の4第2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こととする。

(4) 貸付料

ア 月ごとの総売上金額（税込）に対し、事業者が企画提案した率（10%以上とすること）を乗じて得た金額とする。ただし、当該金額が、深谷市財産規則による貸付料算定基準に基づいて算定する貸付料の一月あたりの金額を下回った場合は、当該、一月あたりの金額とする（予定 60,000 円程度）。

イ 貸付料は毎月末締め、市が指定する翌月の期限までに支払うこととする。

(5) 貸付期間

5年を上限とし、事業者が企画提案した期間とする。なお、協議により更新できるものとする。

(6) 運営体制

ア 地産地消を促進するなど地域活性化につながる店舗運営、利用者のニーズに合致したメニュー開発、サービス提供及び価格設定等に留意し、事業の継続性、経営の健全性に配慮した経営を行うこと。

イ 団体観光客やインバウンド観光客を含む利用者に対応したサービスを可能とする運営を行うこと。

ウ 施設内の各機能や市と相互に連携を図り、営業が円滑かつ安全に遂行されるように留意すること。

エ 事業者は、その運営上で発生した事故については、運営者の責任において処理すること。また、事故が発生した場合は、速やかに市に報告すること。

(7) 営業日・営業時間

ア 営業日は、事業者の企画提案により自由に設定することができる。

【参考】ホフマン輪窯 6 号窯及び(仮称)旧煉瓦製造施設管理活用棟ガイダンス
スペースの予定休館日：年末年始（12月29日～1月3日）

※ その他の休館日については検討中。

イ 営業時間は、9時から22時までの間で設定すること。ただし、11時から
14時の時間帯は必ず営業すること。

【参考】ホフマン輪窯 6 号窯及び(仮称)旧煉瓦製造施設管理活用棟ガイダンス
スペースの予定営業時間：9時～17時（入場は16時30分まで）

(8) メニュー

ア 深谷ならではのメニューを盛り込むこととする。

イ テイクアウトによる販売形式も可能とする。

ウ アルコール飲料の取扱いも可能とする。

エ 価格は事業者が任意に設定することとする。

(9) 営業許可等の申請

営業開始までに出店や営業に必要な各種法令等に基づく許認可等を取得する
こと。なお、手続きは事業者が自己の負担と責任で行うこととする。

(10) 衛生管理

ア 事業者は、食品衛生責任者を配置し、飲食スペース内の衛生管理を徹底し、そ
ののための管理体制を確立すること。

イ 食中毒等、食品衛生上の問題については、全て事業者の負担と責任において対
処すること。

(11) 店舗管理

ア 飲食事業エリア出入口の鍵は事業者が開錠及び施錠をするものとする。また、
(仮称)旧煉瓦製造施設管理活用棟ガイダンススペースが休館している場合は、
(仮称)旧煉瓦製造施設管理活用棟の施錠は事業者が行うものとする。

イ 事業者は、事故防止を徹底すること。店舗運営において、万が一事故が発生し
た場合には、直ちに市へ報告するとともに、原則として事業者の責任と負担にお
いて対処すること。

ウ その他、施設管理の詳細については、別途協議するものとする。

(12) 食材等の搬入、廃棄物の搬出等

ア 食材等の搬入及び廃棄物の搬出は、市指定の場所から行うこと。

イ 店舗運営により発生する廃棄物(廃油を含む)については、関係法令を遵守し、
事業者の責任において処理すること。

(13) 店内の清掃等

店舗内及び店舗周辺を常に清潔に保つこと。また、建物内は全て禁煙とし、利

用者に対する禁煙表示を行うこと。

(14) 営業報告

事業者は、売上や客数等の店舗運営状況を毎月市へ報告すること。

(15) 目的外使用及び転貸の禁止

原則として、指定された用途又は目的以外に使用することは禁止とする。また、市の承諾を得ないで第三者に転貸することはできない。転貸を希望する場合は、事前に文書で市に依頼し、承認を得なければならない。

(16) 原状回復義務

ア 貸付期間が終了した場合、又は、市又は事業者が契約を解除した場合には、事業者は、直ちに自己の負担により使用した施設を原状に回復して返還すること。事業者自らが設置したものについては、事業者の負担により撤去すること。この際には、事業者から市に対して一切の補償を請求することはできない。

イ 事業者が原状の回復の義務を履行しない場合、市は、事業者の負担においてこれを行うことができることとする。

(17) 損害賠償

事業者は店舗運営に伴い、施設等及び経営上生じた事故、債務、賠償責任等については全て自己の責任において処理しなければならない。また、事業者がその責めに帰する理由により、使用物件の一部又は全部を滅失又は損傷したときは、当該滅失又は損傷による損害額を市に支払うものとする。ただし、事業者が自己の負担で使用物件を原状に回復した場合は、この限りではない。

(18) 経費負担

市が負担する経費及び事業者が負担する経費については以下のとおりとする。

ア 市が負担する経費

- ・施設設備（厨房設備、飲食スペース内椅子・テーブル、冷暖房設備、事務室内机・椅子、従業員用ロッカー）設置費用

イ 事業者が負担する経費

- ・貸付料
- ・人件費等
- ・レストラン内食器等備品
- ・水道及び光熱費
- ・通信費
- ・レジ及び付属設備
- ・支払手数料（クレジット手数料）
- ・リネン費
- ・ごみ廃棄料
- ・業者事業にかかる警備費

- ・従業員駐車場代
 - ・電話設置費用、電話料
 - ・店舗退出時の原状回復費
- ウ その他の経費
- ア及びイに掲げる経費以外の経費の負担については、市と事業者の協議の上、決定するものとする。
- (19) その他
- ア 専用の電話番号を取得し電話を設置すること。スマートフォンも可とする。
- イ 指定した箇所以外に、機器・物品等を設置したい場合は別途、市からの使用許可を受けること。
- ウ 従業員の駐車場は、市から指定された場所を使用することができる。

4 参加資格要件

以下の要件をすべて満たすものであること。複数の者で構成される団体（以下「共同体」）にあつては、すべての構成員が（２）及び（５）を除くすべての条件を満たすことが必要であり、また（２）及び（５）の条件については構成員のいずれかが条件を満たすことを必要とする。

- (1) 深谷市建設工事等競争入札参加資格者名簿又は深谷市物品等競争入札参加資格者名簿への登録の有無は問わないが、登録が無い者は、次に掲げる書類の提出をすること。書類の提出期間、提出先及び提出方法は本要領 10 ページ（イ）提出先を準拠する。なお、書類の確認連絡を受けてから参加申込書等を期日までに提出すること。
- ア 法人にあつては、履歴事項全部証明書又は現在事項全部証明書
 - イ 個人にあつては、身分（元）証明書及び登記されていないことの証明書
 - ウ 法人にあつては、法人税並びに消費税及び地方消費税の納税証明書
 - エ 個人にあつては、所得税並びに消費税及び地方消費税の納税証明書
 - オ 市税に滞納がない証明書（法人及び個人）
 - カ 財務諸表（法人及び個人）
- (2) 飲食店の企画・運営のノウハウを有すること。
- (3) 公共施設内で経営を行うにふさわしい、信用、技術、能力、意欲等を有すること。
- (4) 過去 3 年間に、食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）に違反し、行政処分を受けていないこと。
- (5) 飲食等の運営業務にあたり、食品衛生法、薬事法等の関係法令等の規定に基づく許認可等（届出含む）が必要な場合は、業務開始までにそれらを有する者であること。

- (6) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (7) 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号から第4号までまたは第6号の規定に該当しない者であること。
- (8) 本プロポーザル手続き開始日から契約締結の日までの期間において、「深谷市の契約に係る入札参加停止等の設置要綱」及び「深谷市の契約に係る暴力団排除措置要綱」に基づく入札参加停止又は入札参加除外の措置を受けていない者であること。
- (9) 本プロポーザル手続き開始日から契約締結の日までの期間において、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者でないこと。ただし、更生手続開始決定又は再生手続開始決定を受けている者を除く。

5 実施スケジュール

	実施内容	実施期間
一次審査まで	実施要領等の配布	令和7年5月27日(火)から 令和7年11月28日(金)まで
	現地見学会申込受付	令和7年6月2日(月)から 令和7年10月24日(金)午後5時まで
	現地見学会	令和7年6月23日(月)・7月18日(金) 8月18日(月)・9月17日(水) 10月15日(水)・11月12日(水)
	本プロポーザルに対する質問書 受付期間	令和7年6月2日(月)から 令和7年11月14日(金)正午まで
	質問書に対する回答 (受け付けた質問書に順次回答)	令和7年6月27日(金)・7月25日(金) 8月22日(金)・9月19日(金) 10月17日(金)・11月21日(金)
	参加申込書等の受付	令和7年8月1日(金)から 令和7年11月28日(金)まで
	一次審査	令和7年12月15日(月)
	選定・非選定通知書の送付	令和7年12月17日(水)
二次審査	企画提案書の提出期限	令和8年1月16日(金)
	二次審査（プレゼンテーション、ヒアリング）	令和8年1月30日(金)
	特定・非特定通知書の送付	令和8年2月中旬

6 現地見学会

本プロポーザルへの参加を検討する者を対象として、現地見学会を開催する。

(1) 開催日

令和7年6月23日(月)、7月18日(金)、8月18日(月)、9月17日(水)、
10月15日(水)、11月12日(水)

詳細日時については、申込者の状況に応じて別途案内する。

(2) 会場

深谷市上敷免28番地11（ホフマン輪窯6号窯）

現地集合・現地解散とする。

(3) 申込方法

見学希望者は、令和7年6月2日(月)から令和7年10月24日(金)午後5時まで
に「現地見学会参加申込書（様式1）」に必要事項を記入して、以下の提出先へ
電子メールにて提出すること。申込者には、後日、事業担当者より電子メールに
て日時等の詳細を連絡する。

(4) 提出先

深谷市教育委員会教育部文化振興課

TEL 048-577-4501（直通） FAX 048-574-5861

E-mail : bunkasinkou@city.fukaya.saitama.jp

住所 〒366-8501 埼玉県深谷市仲町11-1

7 本プロポーザルに対する質問

本プロポーザルに対する質問を以下のとおり受け付けることとする。

(1) 提出期間

令和7年6月2日(月)から11月14日(金)正午まで

(2) 提出先

本要領「6 現地見学会 (4) 提出先」に同じ

(3) 提出書式

質問書（様式2）

(4) 提出方法

電子メールによる提出とし、電子メールの件名は「【質問書】飲食店運営
事業者選定プロポーザル」とすること。

(5) 質問に対する回答方法

受け付けた質問に対する回答は、質問回答書として、以下の日程で市ホーム
ページに順次掲載する。

令和7年6月27日(金)、7月25日(金)、8月22日(金)、9月19日(金)
10月17日(金)、11月21日(金)

8 申込手続き、審査方法、評価項目

本プロポーザルは公募型プロポーザルとし、二段階審査方式で実施する。プロポーザルの申込手続き、審査方法、評価項目は以下のとおりとし、「国指定重要文化財ホフマン輪窯 6 号窯内飲食店運営事業者選定プロポーザル審査委員会設置要綱」に規定する審査委員会が審査し選定する。なお、本プロポーザルの参加者が 1 者のみであっても審査及び評価を行い、特定の可否を決定する。

(1) 一次審査

ア 提出書類

本プロポーザルに参加する者（以下「参加者」という。）は、次に掲げる書類を作成し、添付書類とともに各必要部数を提出すること。

提出書類	様式等	提出部数
① 参加申込書	様式 3	1 部
② 共同事業体構成届 ※共同事業体で応募する場合のみ	様式 4	1 部
③ 応募資格に関する書類	様式 5	1 部
④ 誓約書	様式 6	1 部

イ 提出方法

(ア) 提出期間

令和7年8月1日(金)から令和7年11月28日(金)まで

※ 持参による場合については、土曜日及び日曜日、祝日を除く平日(午前8時30分から午後5時15分まで)のみの受付とする。

(イ) 提出先

本要領「6 現地見学会 (4) 提出先」に同じ

(ウ) 提出方法

持参又は郵送とし、郵送による場合は、配達証明付書留郵便とし、提出期限内必着とする。

ウ 審査方法

応募書類により参加資格要件について審査する。申込者が 5 者を超えたときは、参加者について評価を行い、企画提案書の提出を要請する者を 5 者以内に選定する場合がある。なお、一次審査における審査結果は、二次審査に持ち越さない。

エ 結果通知

一次審査の結果は、書面にて郵送で通知する。なお、一次審査の結果については、公表しないこととする。

オ 評価項目等

審査における評価項目、評価基準の概要及び配点は、次表に掲げるとおりとする。

	評価項目	評価基準の概要	配点
一 次 審 査	応募資格に関する書類 (様式5)の確認	参加資格要件を満たしているか。	一点
	※ 申込者が5者を超えた場合	① 業務実績	10点
	応募資格に関する書類 (様式5)の確認	② 財務状況 ③ 事業者所在地	10点 5点

(2) 二次審査

ア 提出書類

一次審査により参加資格が確認された参加者は、次に掲げる企画提案書等を各必要部数作成し提出すること。

提出書類	様式等	提出部数
企画提案提出書	様式7 (A4・縦長片面)	1部
テーマ別提案書 (テーマ①～⑤)	テーマ毎に作成 ・テーマ①～③、⑤は A3 1枚 ・テーマ④は A3 2枚まで いずれも横長片面 【参考】様式8～12	10部
貸付料率提案書 (テーマ⑥)	様式13 (A4・縦長片面)	10部

イ 提案を求めるテーマ

テーマ別提案書は、以下のテーマについて原則として、文章で簡潔に記載(文字の大きさは10.5ポイント以上)すること。なお、文章を補完するために必要な視覚的表現については、最小限の範囲とすること。テーマ別企画提案書に必ず記載する項目は、様式8～13に掲げるとおりとする。

① 運営方針

市が掲げる飲食店コンセプトやホフマン輪窯のイメージ及び利用者層に合致し、効果的な集客と来場者の高い満足度を得られるような運営方針について具体的に提案すること。また、営業日、営業時間、貸付期間を提案すること。

② 実施体制

店舗の規模を考慮した組織内の運営体制や、安全かつ安心なサービスを提供できる衛生管理体制について提案すること。また、団体客やインバウンド観光客を含む利用者に対する受入体制や、誘客に繋がるSNS等を活用した情報発信体制について提案すること。

③ 提供商品及びサービスの内容

飲食店利用者として、団体客やインバウンド観光客、深谷ならではの飲食体験を期待する客、気軽にテイクアウトで利用する客など幅広い利用者層を見込んでいる。それら各ニーズに応えられる商品、サービス内容（注文方法、支払方法についても記載すること）について具体的に提案すること。

④ 経営基盤及び運営実績

現在経営している店舗の概要、直近3か年の経営状況、本業務における開店後の収支見込み、業務実績について記載すること。

⑤ アピールポイント

出店に際し、アピールできる事項や同種の運営者と比較して優位で魅力的な点があれば、記載すること。

⑥ 貸付料

月ごとの総売上高（税込）に対する割合を提案すること。ただし、10%以上を設定すること。

ウ 提出方法

（ア）提出期間

令和7年12月17日（水）から令和8年1月16日（金）まで

※ 持参による場合については、土曜日及び日曜日、祝日を除く平日（午前8時30分から午後5時15分まで）のみの受付とする。

（イ）提出先

本要領「6 現地見学会 （4）提出先」に同じ

（ウ）提出方法

持参又は郵送とし、郵送による場合は、配達証明付書留郵便とし、提出期限内必着とする。

エ 審査方法

一次審査で選定された者による企画提案書に関するプレゼンテーション、それに対するヒアリングを実施し、審査及び評価（合議制による採点）を行い、合計評価点が高い方から順に候補者、次席者として特定する。ただし、審査の結果、合計点が50点に満たないものは特定の対象としない。

オ プレゼンテーション・ヒアリング時の留意事項

説明者は計3名以下とする。ただし、パソコン等の操作補助者が必要な場合はこの3名の他に1名のみ出席を認めるものとする。説明に際しては、提出した企画提案書のみを用いた内容説明とし、拡大パネル（A1版）又はプロジェクターを使用しての説明とすること。

カ 結果通知

二次審査の結果は、書面にて郵送で通知する。なお、二次審査の結果につい

ては、本プロポーザル手続き完了後に公表するものとする。ただし、参加者名については、候補者のみを公表する。

キ 評価項目等

審査における評価項目、評価基準の概要及び配点は、次表に掲げるとおりとする。

		評価項目	評価基準の概要	配点
二次 審 査	企画 提案書	テーマ① 運営方針	提案内容の的確性、独創性、実現性について評価する。	20点
		テーマ② 実施体制		10点
		テーマ③ 提供商品及びサービスの内容		20点
		テーマ④ 経営基盤及び運営実績	参加者の経営状況、実績から良好な事業運営が期待できるかを評価する。	30点
		テーマ⑤ アピールポイント	参加者の熱意や積極性について評価する。	10点
		テーマ⑥ 貸付料	月ごとの総売上高（税込）に対する割合の経済性について評価する。	10点

9 参加者の失格

参加者が次のいずれかに該当する場合には、提出された参加申込書等及び企画提案書等を無効とし、本プロポーザルの参加資格を失うものとする。

- (1) 提出期限を過ぎて提出された場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 審査の公平性を害する行為があった場合
- (4) 本要領4に示す参加資格要件を欠くことになった場合
- (5) その他本要領に違反するなど審査委員会が不適格と認めた場合

10 契約に関する事項

(1) 契約の締結

市は本要領12ページの「エ 審査方法」により候補者として特定された者と契約締結の交渉を行う。なお、契約締結が不調となった場合又は参加資格要件等を満たさないと認められた場合は、次席者と契約交渉を行うものとする。

(2) 営業開始予定

契約締結した事業者は、令和9年度中のオープンに向け、開店準備を行わなければならない。また、契約締結から営業開始の間、事業者は契約の解除を求める

ことはできない。

(3) 契約の解除

ア 市は、事業者が次のいずれかに該当する場合には、事業者との契約を解除することができる。解除に伴い、事業者に損害が生じて市は負担しないこととする。

(ア) 事業者が1か月に渡り、店舗を休業した場合

(イ) 事業者が3か月に渡り、貸付料の支払いを怠った場合

(ウ) 事業者が契約上の義務を履行せず、又は契約上の禁止事項に違反し、市が是正を要求しても改善されない場合

(エ) 事業者が本要領11(3)による改善策を実施しないとき、又は、実施してなお当該期間内に改善できないなど、運営の継続が困難と認められる場合

(オ) 本プロポーザルでの提案内容と、実際の事業者の運営内容に乖離があると認められる状態が3か月以上に渡る場合

イ 事業者が契約期間中に契約解除を希望する場合、市に対して書面により契約の解除を申し入れることができる。ただし、解除の効力が生じる日は、市が書面を受領した日から3か月を経過した日の属する月の月末とする。

ウ 契約の解除により、市の責めに帰することができない事由により市に損害が生じた場合には、運営を取り消された事業者は、市に生じた損害について賠償の責めを負うものとする。

11 運営の継続が困難になった場合における措置に関する事項

(1) 事業者は、運営の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合には、速やかに市に報告しなければならない。

(2) 市又は事業者の責めに帰することができない事由により運営の継続が困難となった場合には、市と事業者は、運営継続の可否について協議することとする。

(3) 事業者の責めに帰すべき事由により事業者の適正な運営が困難となった場合又はそのおそれがあると認められる場合には、市は事業者に対して改善勧告を行い、期間を定めて、改善策の提出及び実施を求めることができる。

12 その他

(1) 本プロポーザルの参加等に要する費用は、全て参加者の負担とする。

(2) 本プロポーザル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とする。

(3) 候補者の特定方法、審査方法、審査内容及び審査結果に対する異議は、一切

認めない。

- (4) 提出された書類は、返却しない。
- (5) 提出書類の著作権は、提出者に帰属するものとし、提出者に無断で使用しないものとする。ただし、市はプロポーザル手続き及びこれに係る事務処理に必要な範囲において、提出書類の複製、記録及び保存を行い使用できるものとする。
- (6) 候補者として特定された者が提出した企画提案書については、その内容を公開することができるものとする。
- (7) 市は、提出された資料について、深谷市情報公開条例（平成18年深谷市条例第13号）の規定に基づく請求により、第三者に開示することができるものとする。ただし、当該法人等の権利、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれがあると認められる情報等については、非公開とする場合がある。
- (8) 本要領の内容は、プロポーザルの途中においても訂正する場合がある。