

「（仮称）富谷宿観光交流ステーション」古民家・土蔵の出店者募集要項

1. 趣旨

本施設は、江戸時代に奥州街道の宿場町として栄え、今もその面影が残る『しんまち地区』に位置し、本市の偉人 内ヶ崎作三郎氏の生家であるとともに、かつての醤油製造工場であった跡地を活用し、同氏の功績を広く伝える記念館を整備するとともに、観光交流の拠点及び起業・創業の実践、チャレンジの拠点を整備します。

歴史的、文化的な資源を活用し、交流人口を増やす拠点とするため、本市の魅力を発信できるようなテナント出店者を募集します。

2. 施設概要

1. 名 称	（仮称）富谷宿観光交流ステーション
2. 所 在 地	宮城県富谷市富谷新町 1 1 1 番地内
3. 設 置 者	富谷市
4. 管理運営	指定管理者を予定
5. 敷地面積	約 2,878 m ²
6. 床面積	施設合計床面積 約537.83m ² ／162.9坪 【チャレンジ館】 143.05m ² ／43.3坪 ※テナント入居者募集（3区画）※別要項で募集 【古民家】 49.68m ² ／15.0坪 1F：24.84m ² 2F：24.84m ² ※テナント入居者募集（木造2階建て1棟貸し） 【土蔵】 88.32m ² ／26.7坪 1F：44.16m ² 2F：44.16m ² ※テナント入居者募集（土蔵2階建て1棟貸し） 【歴史伝承館】 177.04m ² ／53.6坪 （内ヶ崎作三郎記念館、情報発信ブース、管理事務所） 【イベントスペース】 51.46m ² ／15.5坪 （シェアキッチンでのレンタルスペース）
7. 開業予定	令和2年10月予定
8. 駐車台数	普通車10台、身障者用3台、二輪車数台（※近隣に無料駐車場あり）
9. そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・営業日：年間360日程度予定 （定休日なし。年末年始、メンテナンスのための休業あり） ・営業予定時間：9：00～21：00（変更の可能性あり）

3. 募集内容

1. 出店者	<ul style="list-style-type: none">・古民家の利活用を提案し、出店する事業者・土蔵の利活用を提案し、出店する事業者
2. 出店場所	店舗A、店舗B
3. 募集店舗数	<ul style="list-style-type: none">➤ 古民家（木造2階建て）1店舗（15.0坪）➤ 土蔵（土蔵2階建て）1店舗（26.7坪）
4. 契約形態	指定管理者（予定）と建物賃貸借契約
5. 契約期間	契約日から令和7年4月30日（以後3年更新を予定）
6. 契約予定時期	令和2年5月頃
7. 営業時間等	施設の営業日、営業時間を基本とし指定管理者（予定）と協議
8. その他	<ul style="list-style-type: none">・古民家については、改築した木造2階建ての建物であり1棟貸しを行うもの。・土蔵については、改築した土蔵2階建ての建物であり1棟貸しを行うもの。・富谷市内で生産された農産物や加工品をできるだけ使用すること。・富谷市のPRを積極的に行うこと。

(参考) 施設配置イメージ図



4. 応募資格

応募者は、以下の条件をすべて満たしている者とします。

- (1) 富谷市内に居住する（住民登録のある）個人及び富谷市内に事業所を有する又は、有する予定の法人組織（法人登記予定）であること。
- (2) 本施設のテナントにおいて製造や販売に必要な、食品衛生等の各関係諸法令に基づく全ての許可及び免許を取得すること。
- (3) 公租公課を完納していること。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律225号）に基づく手続き開始の申し立てをしていない者又は申し立てをされていない者であること。
- (5) 暴力団関係組織、又はその他反社会的暴力活動を行う団体の関係組織及びその組織構成員等ではないこと。

5. 経費負担

1. 賃料	月額5,000円/坪
2. 保証金	賃料月額の3ヶ月分
3. 共益費	月額300円/坪程度
4. 直接費	経営上必要な諸経費（出店者負担分） ・電気・水道・ガス料金 ・通信料（電話回線を引き込んだ場合） ・出店者が設置した什器、備品のメンテナンス費用 ・テナント内容の衛生管理費用（清掃、害虫駆除、廃棄物等）
5. 出店者負担工事	営業のために必要な設備において、内装工事、什器、備品、店舗サイン等（別紙工事区分表参照）は、出店者で準備。なお、施工業者は本市と調整が必要になります。
6. その他	・「1. 賃料」、「3. 共益費」は、消費税込みの金額です。 ・「2. 保証金」は、契約に基づく責務を担保するため、契約締結時に無利息の預かり金として徴収します。なお、この保証金は賃貸契約解除時における原状回復費用等を除いた金額を原則的に返還するものとします。 ・「5. 出店者負担工事」について、B工事のうち古民家は150万円を上限とし設置者が施工する。土蔵は提案内容に応じて500万円を上限として、設置者が施工する。その工事内容は、出店者と協議の上、設置者の市が行い、その物件については、市の所有とする。

6. 運営条件

運営にあたっては、以下の点に留意してください。

- (1) 契約者の直営とします。転貸は認められません。
- (2) 営業上必要な許認可の申請、取得は自ら行ってください。

7. 入居審査

テナントの入居については、審査を実施します。

- (1) 出店者の選定は、下記の審査基準に基づき出店者選定委員会が行います。
- (2) 審査は、一次審査（書類選考）及び二次審査（プロポーザル）とします。
- (3) 審査結果は、応募者全員に通知します。
- (4) 選定審査の結果、追加募集をすることがあります。
- (5) 次のいずれかに該当すると認められた場合は、選定の取り消しを行います。
 - ・ 応募書類の記載内容に、虚偽の記載があった場合
 - ・ 応募者の参加資格を満たさなくなった場合
 - ・ その他テナント出店者として不適格な事項が認められた場合

【審査基準】

評価基準	審査のポイント
①コンセプト	本施設の目的や趣旨に合致している業態やサービス提供であるか。
②事業計画の妥当性	売上計画や収益の実現性が妥当であるか。
③商品開発力	地場産品を活用した商品を開発できるか。
④経営理念	地域貢献や地域社会などに対する使命感、理念があるか。
⑤経営の安定力	営業を続けていくための財務内容や資本調達について。

8. 応募方法

応募者は、以下に定める応募書類を持参又は郵送により期間内に提出してください。

1. 応募書類	(ア) 出店申込書 (様式第1号) (イ) 出店計画書 (様式第2号) (ウ) 会社 (店) 概要書 (様式第3号) <添付資料> ・ 納税証明書 (滞納が無いことの証明) ・ 法人登記事項証明書 (法人の場合) ・ 住民票 (個人の場合)
2. 応募受付期間	令和元年12月11日 (水) ~ 令和2年1月31日 (金)
3. 応募受付場所 及び問合せ先	富谷市企画部企画政策課 TEL : 022-358-0517 FAX : 022-358-2365 〒981-3392 宮城県富谷市富谷坂松田30番地

9. その他

- ① 選定された方には、後日出店に係る誓約書を提出していただき、選定後、出店申込書及び出店計画書記載の内容をもとに出店に向けた協議を予定しております。(協議の過程で、計画変更等のお願いをする場合があります。)
- ② 上記、協議開始後の辞退にあたっては、事業の進捗状況により、設計、施工等の費用及びその後の設計、施工の変更等により発生しうる費用について負担をしていただく場合があります。
- ③ 賃貸借契約後に出店者の過失、管理上の不備によって生じた障害、破損、毀損などの補償及び補修費用は出店者の負担となります。
- ④ 退店する場合は、出店者側で工事、設置したものをすべてを撤去し、現状回復した後に引き渡していただきます。
- ⑤ 本要項に記載のある事項のほか、記載のない事項、疑義等については、契約締結に向けた協議の中で修正、調整、決定していく予定です。

(別紙) 工事区分表 (古民家 : 木造 2 階建て)

(1) 負担区分

工事区分	責任範囲			内 容
	設計	施行	費用	
A工事	設置者	設置者	設置者	建物本体工事
B工事	設置者	設置者	出店者	出店者による追加工事及び設備工事は、出店者で施工するが、設置者の財産区分工事費用は、上限150万円は設置者が負担する。その工事内容について別途協議する。
C工事	出店者	出店者	出店者	出店者店舗内装工事等

(2) 工事区分

区分		A工事	B・C工事
建 物 工 事	床	フローリング東立て床	A工事以外
	壁	構造用合板+保護塗装	A工事以外
	天井	既存板・梁表し	A工事以外
	サイン	なし	店舗部分
電 気 工 事	照明設備	配線ダクト2列へスポットライト4台取付	A工事以外
	コンセント	一般コンセント1階：2か所、2階：2か所	A工事以外
	動力設備	電灯盤内ブレーカー	A工事以外
	電話設備	空配管	A工事以外
	警備設備	なし	別途契約が必要
機 械 工 事	給水設備	給水管20Aプラグ止め1次引き込みまで	A工事以外
	排水設備	排水管75Aキャップ止め1次引き込みまで	A工事以外
	ガス設備	なし	全て
	換気設備	24h換気、ダクト用穴あけ	A工事以外
	給湯設備	なし	全て
	厨房機器	なし	全て
	冷暖房設備	エアコン1階：2か所、2階：2か所	A工事以外

(別紙) 工事区分表 (蔵：土蔵2階建て)

(1) 負担区分

工事区分	責任範囲			内 容
	設計	施行	費用	
A工事	設置者	設置者	設置者	建物本体工事、共用部分工事
B工事	設置者	設置者	出店者	出店者によるA工事からの追加工事及び設備工事 ※市の財産区分となる工事費用は、提案内容に応じた金額を範囲内で決定して負担する。その工事内容について出店者と協議する。
C工事	出店者	出店者	出店者	出店者店舗内装工事等

(2) 工事区分

区分		A工事	B・C工事
建 物 工 事	床	既存板貼り	A工事以外
	壁	既存板貼り	A工事以外
	天井	既存板・梁表し	A工事以外
	サイン	なし	店舗部分
電 気 工 事	照明設備	配線ダクト2列へスポットライト8台取付	A工事以外
	コンセント	一般コンセント1階：2か所、2階：2か所	A工事以外
	動力設備	電灯盤内ブレーカー	A工事以外
	電話設備	空配管	A工事以外
	警備設備	なし	別途契約が必要
機 械 工 事	給水設備	給水管20Aプラグ止め1次引き込みまで	A工事以外
	排水設備	排水管75Aキャップ止め1次引き込みまで	A工事以外
	ガス設備	なし	全て
	換気設備	24h換気、ダクト用穴あけ	A工事以外
	給湯設備	なし	全て
	厨房機器	なし	全て
	冷暖房設備	エアコン1階：2か所、2階：2か所	A工事以外