

募集要項

1 募集の趣旨

都城市では、国が設置する休憩・情報発信施設と連携し、市民及び道路利用者に安全で快適な休憩の場を提供する都城市物産振興拠点施設「道の駅」都城の整備を進めています。道路情報や地域情報の発信はもちろん、都城市の誇る「日本一の肉と焼酎」を中心とした地場製品の販売、多様な世代交流を通じた地域産業の振興、防災拠点としての市民の安心安全の確保等を目的とするものです。

(株) ココニクル都城 (以下「当社」という。) は、都城市が出資する第三セクターとして、市と連携して本施設の整備を進めるとともに、収益施設の管理運営を担う予定です。

そこで、都城市物産振興拠点施設「道の駅」都城のうち収益施設内の「IMOfcafe」(イモカフェ) において、都城産の食材を使った魅力ある商品を提供するテナント入居者を募集するものです。

2 施設概要

- (1) 名称 都城市物産振興拠点施設「道の駅」都城
- (2) 施設愛称 NiQLL (ニクル)
- (3) 所在地 都城市都北町 5225 番地 1 外 8 筆
- (4) 整備方法 一体型道の駅として国土交通省と共同整備
- (5) 整備主体 都城市、当社、国土交通省
- (6) 導入施設
 - ア 都城市 キッチンスタジオ、多目的室、木製遊具広場等の公益施設
 - イ 当社 直売所、レストラン、カフェコート等の収益施設
 - ウ 国土交通省 道路情報提供施設、トイレ、自家発電設備等
- (7) 管理運営
 - ア 公益施設 施設管理者 ※1
 - イ 収益施設 当社
 - ウ 国施設 施設管理者 ※1
- (8) 敷地面積 約 1.8 ヘクタール
- (9) 建物概要
 - ア 建物構造 鉄骨平屋建
 - イ 延床面積 約 1,300 m² (公益部分)、約 1,600 m² (収益部分)
- (10) 駐車場 駐車台数 184 台 (大型車 18 台、小型車 166 台 (うち障がい者用 7 台))
- (11) 開業予定 令和 5 年 4 月 (予定)
- (12) 開館 (営業) 時間
 - ア 公益施設 9 時から 22 時まで (駐車場及び屋外トイレは 24 時間)
 - イ 収益施設 9 時から 18 時まで (予定)
 - ウ 国施設 24 時間
- (13) 休館日 1 月 1 日及び施設等点検日

※1 公益施設については指定管理者（令和3年12月決定予定）が、収益施設については当社が、それぞれ管理運営する予定です（国施設については未定。）。

3 募集テナントの概要

IM0cafe

ア 募集店舗 1店舗

イ 店舗面積 39.6 m²

4 応募資格

応募者は、次の各号に掲げる要件を全て満たす者とします。

- (1) 都城市物産振興拠点施設「道の駅」都城の設置目的を理解し、管理運営に協力的であること。
- (2) 都城市内に事業所がある法人又は個人事業主であること。
- (3) 安定した経営能力を有していること。
- (4) 営業に際して必要な許可、免許等を有する者又はそれらを受けることが確実な者であること。
- (5) 市税の滞納がない者であること。
- (6) 過去の営業等において、法令に違反し、罰則を受けたことがない者であること。
- (7) 個人及び法人の役員等（理事、取締役、執行役、業務を執行する社員、支配人、支店長、営業所長、又は経営に事実上参加している者）の中に、都城市暴力団排除条例（平成23年条例第21号）第2条第2号及び第3号に規定する暴力団の構成員若しくはその関係者又はその利益となる活動を行う者がいないこと。
- (8) 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更正手続又は再生手続を行っている者でないこと。

5 運営条件

- (1) 都城市の食材を活かし、都城市ならではのメニューの考案、お客様の満足いく飲食・商品の提供、PRに努めること。
- (2) より良い商品とサービスを生み出し提供することにより、ファンを育て、都城市の活性化に貢献できるよう努めること。
- (3) 年間売上を想定した物量、流通に対応すること。
- (4) 応募し、優先交渉者として決定を受けた者（以下「テナント入居者」という。）による直営とすること（賃借権の第三者への譲渡、転貸はできません。）。
- (5) 開館（営業）時間及び休館日については、原則として収益施設に準じること。ただし、テナント特有の設備点検等やむを得ない場合であって、事前に当社に了解を得た場合は、その限りではない。
- (6) テナントには、「IM0cafe」という名称とロゴ（この号において、「ロゴ等」という。）を準備しており、テナント入居者の付ける名称とロゴ等との関係性（店内サイン等への掲出の仕方

等)は、契約に向けた協議の中で決定することについて、同意すること。なお、テナント名称については、審査段階で案を提示すること。

- (7) 従業員、パート従業員等の雇用については、テナント入居者にて対応すること。
- (8) テナント入居者は、当社が提供するPOSレジシステムを利用し、売上げ及び仕入れ等を管理することとし、売上実績等を当社の指示に従い報告すること。
- (9) 契約期間中は、当社の指定する方法で毎日売上を報告し、直売所のレジに売上を入金すること。なお、入金された売上金は、賃料その他諸経費を差し引き精算とすることについて同意すること。なお、振込先については、宮崎銀行都城営業部の通帳を準備することとし、それ以外の通帳の場合にあっては、振込手数料を差し引き入金するものとする。
- (10) 店舗内の衛生管理(清掃、廃棄物処理等)は毎日実施すること。
- (11) 従業員の休憩室や駐車スペース等の利用については、契約時に、当社と協議し、決定すること。
- (12) テナント入居者の責めに帰す事由により、建物やテナントの内装及び備品等を汚損し、又は破損した場合は、テナント入居者の負担により原状回復すること。
- (13) テナント入居者が退去する場合は、テナント入居者の負担により原状回復すること。
- (14) テナント入居者の都合により契約満了日前に退去する場合には、違約金が発生すること。
- (15) 営業上必要な許認可の申請及び取得は、テナント入居者において行うこと。
- (16) IM0cafeのテナント入居者は、次の条件を満たすこと。
 - ア 原料となる芋は、都城産を中心に厳選した食材を使用すること。
 - イ メニューは、芋に関連した(使用した)ものとする。
 - ウ 独創性のあるメニューなどカフェの看板商品(「ここでしか食べられない。」「これを食べにここにくる。」といった商品)を持つことに努めること。
 - エ メニューの考案、開発については、本施設のイメージと適合するものとし、事前に当社へ報告し、承諾を取ること。また、施設全体の販促計画の共有のため、前年度の後半に翌年度のメニュー展開年間スケジュール(季節限定商品や通年商品等)を作成し、当社と協議すること。
 - オ アルコール飲料は、提供しないこと。
- (17) 本要項の条件及び締結する契約を遵守できない場合は、当社が契約を解除することがあること。
- (18) 新型コロナウイルス対策については、宮崎県の定める「宮崎県新型コロナウイルス対策認証(ひなた飲食店認証)基準」に沿って感染予防対策を行うこととし、当該基準中必須項目については、概ね満たすよう努めること。
- (19) 2022年の施行が予定されているプラスチックごみの削減を飲食店などに義務化する法案に沿って、テイクアウト用の容器やストロー、スプーンなどのプラスチック製の提供削減に努め、代替素材の活用を積極的に行うこと。
- (20) 四半期ごとに当社とテナント入居者による、定例のテナント会議を実施するので参加すること。

6 契約条件等

- (1) 施設整備(施工)及び開業準備等に係る契約

- ア 契約締結時期 令和3年11月30日（予定）
- イ 契約期間 令和3年11月30日（予定）から令和5年4月開業前日まで（予定）
- (2) 開業後の運営に係る契約
 - ア 契約形態 定期建物賃貸借契約
 - イ 契約の相手方 当社
 - ウ 契約締結時期 令和5年4月（予定）
 - エ 契約期間 令和5年開業日から5年間程度を想定
 - ・正式な契約期間（年数）は、契約に向けた協議の中で決定します。
 - ・契約期間満了後、双方の合意があった場合は、再契約を行います。

(3) 施工における費用負担

ア テナント施工が可能な範囲について

テナント入居者は施設全体のコンセプトや各カフェのイメージ（パース絵参照）を御理解いただいた上、これらの実現のために御協力いただくものとします。そのため本体工事の実施設計で計画している内容については原則変更不可とします。ただし、運用上の理由等により仕上げ材料の耐久性等に関する変更が必要な場合は、事前に当社と協議し、承諾を得られたものについてのみ変更可能とします（厨房部分に限る。）。変更にかかる費用負担はテナント入居者となります。

イ テナント入居者負担について

テナント工事区分としては、本体工事範囲に内装仕上げ工事等も含むことで、通常のテナント工事よりも、内装工事等の割合を少なくし、テナント入居者負担を小さくした設定となっておりますが、テナント計画の自由度が小さくなっていることも御理解ください。

工事区分	工事概要	費用負担
本体工事	「道の駅」都城実施設計図書に記載されている以下の工事（建築工事、電気設備工事、給排水衛生設備工事、空調設備工事内装の床・壁・天井仕上げも本体工事を含む）になります。 なお、厨房機器（テナント工事）との区分はA1301の工事区分表を参照。	当社
依頼工事	テナント入居者が設計し、当社に施工を依頼する工事。具体的にはテナント入居者の厨房機器計画等のテナント工事に起因する本体工事の変更工事。（※3参照）	テナント入居者
テナント工事	テナント入居者が設計施工する工事で、具体的には厨房機器工事等になります。 なお、施工に当たってはあらかじめ当社に設計関係図書を提出いただき、当社の承諾を得た上で施工することとします。（※3参照）	テナント入居者

テナント（依頼）工事に関する注意事項

※3 依頼工事は本体工事の工程に影響を及ぼさない時期に決定したもののみ、対応が可能です。当社で設定する期限までに設計図書等を提出してください。・テナント工事の厨房機器の変更等に起因する本体工事の設備の変更（B工事）については、変更に伴う費用負担について要協議事項となります。

ウ．テナント（依頼）工事に関する注意事項

- ・店舗名のサインについては本体工事では見込んでいません。テナント工事での対応となります。サイン用電源等も見込んでない為、内照式サイン等にする場合は電気設備の変更が必要となります。（依頼工事に該当）
- ・店舗名サインの意匠性については、施設全体のイメージに合わせたものとし、事前に当社へ設計図書を提出し承諾を得ることとします。

(4) 開業後の費用負担

テナント入居者は、施設開業後、月額賃料、共益費、敷金・保証金、直接費（経営上必要な諸経費）等に相当する費用を負担するものとします。

月額賃料 (保証金別)	「IM0cafe」 120,000 円 (税込) ※保証金 3 か月分 360,000 円 (税込)
売上歩合賃貸借料	月売上金額 (税込) の 4 % 次の費用に係る入居者負担金として徴収します。 ・月額共益費 (施設警備、施設法定点検、空調点検、共用部分の清掃、駐車場管理、外灯電気代、ゴミ処分等) ・レジ機及び会計システム利用料及び会計手数料 ・直接費の一部 (害虫駆除及び廃棄物処理などの衛生管理費用)
直接費	経営上必要な諸経費 ・電気、ガス、上下水道料金 ・通信料 (※電話、インターネット回線は出店者の個別契約) ・店舗内照明メンテナンス費用、出店者が設置した什器備品等のメンテナンス費用 ・出店者が持ち込んだ什器、備品等に係る設置費用 ・店舗内の衛生管理費用 (清掃、害虫駆除及び廃棄物処理) 等

7 応募方法

- (1) 応募受付期間 令和3年10月1日 (金) から令和3年10月20日 (水) まで
9時から17時まで (土日祝日除く。)
- ・当社事務所 (一般財団法人都城圏域地場産業振興センター事務所内) へ直接ご持参ください。
 - ・郵送不可
- (2) 応募書類
- ・参加表明書 (様式第1号)
 - ・事業提案書 (様式第2号)

- ① 店舗運営方針 (様式第3号)
 - ② メニュー構成調書 (様式第4号)
 - ③ スタッフ配置調書 (様式第5号)
 - ④ 収支計画調書 (様式第6号)
 - ・事業者概要 (任意様式)
 - ・法人その他団体の場合は、登記簿謄本、定款 (写し可)
 - ・個人の場合は住民票 (写し可)
 - ・役員名簿 (都城市暴力団排除条例施行規則様式第3号) ※法人のみ
 - ・印鑑証明書
 - ・法人その他団体の場合は直近2期の事業報告書、貸借対照表及び損益計算書 (写し可)
 - ・個人の場合は直近2カ年の確定申告書等 (写し可)
 - ・納税証明書 (直近1年分)
 - ① 「消費税及び地方消費税」について未納税額のない証明書 (税務署発行)
 - ② 都城市税の滞納のない証明書 (市発行)
 - ・事業に必要な許可・免許等の写し
- (3) 質問の受付及び回答 募集要項に関する質問については、文書により受け付けます。募集要項等に関する質問書 (様式第7号) に必要事項を記入の上、メール、持参又は郵送にて提出してください。電話、口頭による質問は受け付けません。
- (4) 応募書類及び質問の提出先
株式会社ココニクル都城 (事務局：一般財団法人都城圏域地場産業振興センター内)
〒885-0004 都城市都北町 5225-1
TEL : 0986-38-4561 FAX : 0986-38-4562 E-mail : info@jibasen.com

8 選定方法

出店者の選定は、御提出いただいた応募書類を精査した上で、当社の設置する「道の駅」都城テナント選定委員会において事業提案方式 (応募書類に基づき直接説明を聞き、質疑応答する方式) による審査を行い、テナント入居者を選定します。

応募者多数の場合は、応募書類による1次審査の結果により、面接を伴う2次審査へ進む者を選定する場合があります。また、今回の応募者全てが審査基準に達しない場合は、選定のやり直しをする場合があります。

なお、審査及び選定の内容については、お問合せにはお答えできませんので、御了承ください。

9 その他

(1) 提案書類の取扱い

ア 著作権 事業提案書の著作権は、当該応募者に帰属します。ただし、当社は、本事業に関する報告及び公表等のため、当社又は都城市が必要とする場合には、事業提案書の内容を無償で使用できるものとします。

イ 応募に伴う費用負担 応募に係る費用については、全て当該応募者の負担とします。

ウ 応募書類の返却 事業提案書その他応募者から提出された書類は返却しません。

(2) 協議への参加等

ア テナント入居者は、オープンまでの間、諸準備等を行うとともに、当社、都城市及び施設管理者との打合せに参加し、協議及び調整を行っていただきます。

イ 協議及び調整の過程で、事業提案書の内容の変更をお願いする場合があります。また、打合せ等の参加に要する経費は、全てテナント入居者の負担とします。

(3) 疑義等の対応

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。