

# 道の駅「こぶちさわ」 ANNEX1F 出店者募集要項

## 1. 趣旨

株式会社スパティオ小淵沢（以下、「業務委託者」という。）は、開業以来「食と健康」をテーマに地域資源を多面的に活用し、都市と農村の交流を図り、地域活性化に貢献することを基本コンセプトに施設を運営して参りました。28年間に渡り運営を継続して来られたのは、地域の皆様及び当地を訪れる観光客の皆様など、多くの方々のご支援ならびにご協力の賜物であると感謝しております。

当社は、今後の更なる地域経済・地域社会への貢献を目指し、道の駅「こぶちさわ」ANNEX（旧道の駅「こぶちさわ」）1Fにおいて運営委託先を募集いたします。当地の自然、文化、人的資源および観光資源などを多面的に捉え、将来を担う子どもたちとの触れ合い、結び合わせ、キラリと光る魅力と個性溢れる施設の創出に向け、弊社と未来図を共有でき熱い想いで事業を行っていただける出店者様のご応募をお待ちしております。

## 2. 施設概要

1	名称	道の駅「こぶちさわ」 ANNEX
2	所在地	山梨県北杜市小淵沢町 2968-1
3	設置者	山梨県北杜市
4	管理運営	株式会社スパティオ小淵沢（指定管理者兼業務委託者）
5	建築面積	約 819.61 m <sup>2</sup>
6	延床面積	約 942.01 m <sup>2</sup>
7	駐車台数	282 台（大型車 8 台、普通車 269 台、身障者用 4 台、EV1 台）
8	開業予定	2025 年 3 月下旬を目途とする
9	営業時間 （原則）	5 月～9 月：9 時～19 時、10 月～4 月：9 時～18 時 （営業時間については、業務委託者との協議により変更となる場合有）
10	営業日数 （原則）	年間 3 日の下記休業日を除く日 （毎年 6 月第 1 木曜日：電気設備点検日） （毎年 2 月第 1 火曜日及び第 1 水曜日：設備点検日）

## 3. 募集内容

1	出店者	食品関連を中心とするが、募集趣旨に合致した事業者（法人・個人）
2	出店場所	道の駅「こぶちさわ」 ANNEX1F（図面参照）
3	店舗面積 *別紙 1 赤枠部分	A 区画：フロア 106.72 m <sup>2</sup> 、厨房 38.88 m <sup>2</sup> （その他 5.6 m <sup>2</sup> 含む） B 区画：フロア約 180.00 m <sup>2</sup> 、厨房 42.71 m <sup>2</sup> （その他 13.51 m <sup>2</sup> 含む） <b>A/B 区画どちらか、又は両区画の利用を前提としてご応募ください。</b> （各面積は若干変更になる可能性があります。）
4	契約形態	出店事業との業務委託契約
5	契約期間	契約開始日から 2028 年 3 月 31 日まで 委託期間が満了する 6 ヶ月前までに業務委託者または出店者から書面による解約の意思表示がない場合は、契約期間は業務委託者の指定管理期間を有効期間として更新されるものとし、以後同様とします。なお、業務委託者の評価が一定の基準を満たさない場合は、業務委託者は 3 ヶ月前までの書面による通知を以って業務委託契約を解約できるものとします。
6	契約予定時期	基本合意書：2024 年 12 月上旬 本契約：2024 年 12 月下旬 予定

7 営業時間等	2. 施設概要の営業時間、営業日を基本とし業務委託者と協議
8 委託内容	地元産の農畜産物や加工品などの地域資源を最大限活用し、持続可能な地域の社会的・経済的發展に寄与する事業。但し、当施設内の他の店舗等との競合を避けるため、北杜市所管課を含め事前協議を要します。
9 その他	A 区画及び B 区画とも、現状の内装設備等とするが、出店者独自仕様等の必要がある場合は、北杜市所管課等との事前協議を要します。なお、出店者独自仕様とする場合は、出店者負担とする。

#### 4. 応募資格

##### (1) 応募資格

応募者は、次の条件を全て満たしている者としてします。

- ①道の駅「こぶちさわ」ANNEX の設置目的（本要項の審査基準参照）を理解するとともに、施設全体の運営方針に協調し従事できること。
- ②業務委託者や他の出店者と協調、協力できること。
- ③安定した経営・運営能力を有していること。
- ④優良なサービスを提供できる能力を有していること。
- ⑤原則、山梨県内に本店、支店、営業所等を有する法人又は山梨県内に住所を有する個人。であって、応募関連事業に関する経験と知見を有していること。
- ⑥原則、債務超過の状態にないこと。

##### (2) 欠格事項

次のいずれかに該当する場合は応募資格がありません。

- ①会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続きをしている者。
- ②民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続きをしている者。
- 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 条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者。
- ④成年被後見人又は被保佐人（準禁治産者を含む）。
- ⑤禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者。
- ⑥地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当するものでないこと。
- ⑦懲戒免職の処分を受け、当該処分の日から 2 年を経過していない者。
- ⑧国税、都道府県税及び市町村民税などを滞納している者。

#### 5. 経費負担

出店者が負担する経費として、次のとおり想定しています。

1 委託手数料	下記の算式により計算した額を月額売上額から控除した金額 <u>月額売上額 × 10% 以上（消費税別途）</u> 上記料率は、最低手数料率であり、10%以上とする。
2 預託金	本契約の締結時に協議（内部造作等の程度による）
3 直接費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業上必要な経費（人件費、材料費を含みますが、これに限りません。）</li> <li>・ 通信料（電話、インターネット等を含みますが、これに限りません。）</li> <li>・ 上下水道料金、電気料金、ガス料金</li> <li>・ 当初業務委託者側で設置する設備、什器、備品等の維持管理費用</li> <li>・ 店舗内照明、出店者が設置した設備、什器、備品、店舗サイン等の維持管理費用、区画内の衛生管理費用（清掃、害虫駆除及び廃棄物処理）等</li> <li>・ 営業にあたり必要な火災保険料、賠償責任保険料</li> </ul>

4 負担金	当初設置設備等以外に、出店者が営業のために必要と判断し、自ら設置する設備・什器・備品、店舗サイン等 ※出店者独自仕様建材（メーカー・品番指定等）を用いる場合は、出店者が負担するものとします。
5 その他	出店者が単独で行うイベントの費用、販売促進費、広告宣伝費等

## 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) 出店者の直営とします。再委託は認められません。
- (2) 従業員、パート等の雇用にあたっては、単なる賃金労働者としてではなく、当施設の運営ビジョンを説明し、理解を得られる者を対象としてください。
- (3) 地元農畜産物及び道の駅こぶちさわで販売されている地場産品等を可能な限り使用してください。
- (4) 上記農畜産物、地場産品及び活用した地域資源を積極的な宣伝に努めてください。
- (5) 営業上必要な許認可の申請、取得は出店者自ら行ってください。

## 7. 審査

- (1) 出店者の選考は、下記に定める審査基準に基づき選考委員会が行います。
- (2) 審査は、書類選考及び一次審査を通過した応募者の二次審査（プレゼンテーション）によるものとします。
- (3) 審査結果は、応募者全員に電子メールまたはファックスで通知します。審査結果や内容に関するお問い合わせには応じられません。
- (4) 選考委員会において、いずれも基準に満たないと認められた場合、追加募集を行う場合があります。
- (5) 下記審査基準に基づき選考委員が採点を行い、各選考委員の採点の合計で最高得点の応募者を出店候補者とします。
- (6) 次のいずれかに該当すると認められる場合は、出店候補者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
  - ・ 応募者が応募資格を満たさないことが判明した場合
  - ・ 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】

審査要素	審査のポイント
① 基本コンセプト (15点)	地域資源を多面的に活用し、都市と農村の交流を促進するとともに、地産地消を通して地域活性化に貢献することが道の駅「こぶちさわ」の運営コンセプトである。  時代と共に変容する社会的背景を鑑みた際、「この地で産し、この地で食すこと。」の意義を応募者はどう考えるか。  また、地域の伝統や文化的側面も考慮しつつ、地元・地域産の農畜産物を販売する道の駅、スパティオ小淵沢との相乗効果を狙い、アピールする魅力あるサービスを提供する場であるか。
② 運営体制の構築 (10点)	経営者、スタッフが業界における経験を有し、マネジメント、衛生、接客などに精通した人材が適正に配置されているか。また、各種法令を遵守するコンプライアンス体制が取れているか。
③ 事業計画の妥当性 (15点)	業務実績をベースに想定される売上や収益の実現性に妥当性があるか。

④ 商品開発力 (15点)	地元・地域産の食材を始めとした様々な地域資源を活かした八ヶ岳南麓らしいオリジナリティの溢れたメニューや商品等を開発する感性、能力、技術を有しているか。
⑤ 地域への波及効果 (10点)	営業活動や従業員の雇用において、北杜市又は近隣エリアに経済的な波及効果があるか。
⑥ 経営理念 (10点)	地域貢献に対する経営理念があるか。また、それはスタッフ及び地域社会とも共有できるものか。
⑦ 財務状況 (15点)	取引先への支払いはもとより、営業を継続するために、一定の財務内容や資金調達の裏付けを有しているか。
⑧ 総合評価 (10点)	審査要素別の基準だけで審査が困難な点を総合的に判断し、評価を行う。

## 8. 現地確認会

現地確認会を2024年9月6日(金)14時から行います(予定)

希望事業者は、8月29日(木)までに電子メール・FAXにて 現地確認会参加申込書(様式1)を提出してください。

希望事業者多数の場合は、日時が変更となる場合があります。

## 9. 質問の受付及び回答

本募集案件に関する質問は、次の方法により受付及び回答します。

### (1) 受付方法

質問書(様式6)により、電子メールで下記に記載の提出先へ提出してください。

#### 【提出先】

- ・株式会社スパティオ小淵沢
- ・電子メール：spatio-k@nns.ne.jp

### (2) 受付期間

2024年9月6日(金)8:00から2024年9月16日(月)18:00まで(必着)

### (3) 回答方法及び期限

9月23日(月)18:00までにFAXにより回答します。

### (4) その他

- ① 上記の受付方法及び受付期間以外の質問は、一切受け付けません。
- ② 回答済みの内容と同じ質問については回答しません。
- ③ 質問への回答によって、本要項を加筆、修正したものとします。
- ④ 回答の内容に疑義がある場合でも、それ以上の質問には応じられません。

## 10. 申込書の提出(一次審査用)

応募者は、電子メールにて申込書(様式2)及び会社・店舗概要書(様式3)を本要項9.(1)に記載の提出先へメールしてください。期限は2024年9月10日(火)18:00まで(必着)とします。

## 11. 応募方法(二次審査用)

応募者は、以下に定める応募書類を郵送又は持参により期間内に提出してください。

1 応募書類	<p>(ア) 出店申込書(様式2)  (イ) 会社・店舗概要書(様式3)  (ウ) 主要実績一覧(様式4)  (エ) 出店計画書(様式5)及び5年間の収支計画(様式自由)  (オ) 質問書(様式6)  (カ) 証明書貼付用紙(様式7)</p> <p>* (ア)及び(イ)に関しては、本要項10にて提出済みの原本  * (オ)に関しては、本要項9にて提出済みの原本</p> <p>【法人の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定款</li> <li>・登記事項証明書(発行から3か月以内)</li> <li>・納税証明書</li> <li>・財務諸表(貸借対照表及び損益計算書(直近3年分))  →本要項10にて提出済みのもの</li> </ul> <p>【個人・団体の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・代表者の住民票(発行から3か月以内)</li> <li>・納税証明書(代表者のもの)</li> </ul>
2 応募受付期限	2024年10月18日(金)(必着) 9時から17時まで
3 応募受付場所	株式会社スパティオ小淵沢 TEL(0551)36-6115 〒408-0044 山梨県北杜市小淵沢町2968-1
4 提出方法	郵送又は持参 ※郵送は配達証明付き書留郵便とし、受付期限までに必着。
5 提出部数	各8部(1部原本、7部写し)
6 備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提出した書類の差し替えは認めないものとします。ただし、弊社から修正等があった場合は、この限りではありません。</li> <li>・提出書類のほか、必要に応じて別の書類の提出を求めることがあります。</li> </ul>

## 12. その他

- (1) 選考後、出店申込書及び出店計画書記載の内容を基に出店に向けて業務委託契約書の締結協議を予定しています。
- (2) 上記協議開始後の辞退にあつては、事業の進捗状況により、発生する費用について負担していただく場合があります。
- (3) 業務委託契約締結後に出店者の過失、管理上の不備によって生じた損害・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。また、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、原状回復した後に引き渡していただきます。
- (4) この公募に参加するための費用はすべて応募者の負担とします。
- (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、業務委託契約締結後に向けた協議の中で修正、調整、決定します。
- (6) 食品・飲食店営業に係る食品衛生責任者(調理師、栄養士、食品衛生責任者講習修了者等)等、出店に際し法令に規定する有資格者を配置してください。
- (7) 万一に備え、営業にあたり必要となる保険(火災・賠償責任など)に加入してください。

- (8) 業務委託契約の始期は 2025 年 3 月下旬を目途としていますが、遅れに伴う営業保証には応じられません。
- (9) ハヶ岳南麓の地域資源を活用した商品開発を積極的に検討・提供してください。
- (10) 要項の内容に重大な変更が生じる場合、弊社ホームページにて適宜公表します。  
(<https://mkobuchisawa.jp/>)
- (11) 出店者が業務委託契約締結後の入居工事を行う際、既存テナント、他出店者及び北杜市所管課との各種協議を目的として業務委託者が指定する工事関連書類等を提出し、入居工事開始前に業務委託者の承諾を得るものとします。
- (12) 上記に関連し、既存建物の各種造作等（区画間の仕切り壁を含む）の撤去は原則できないものとします。

募集スケジュール

項 目	スケジュール
公募開始（ホームページ掲載）	2024年8月8日（木）
現地確認会	2024年9月6日（金） 14:00 開始予定
現地確認会参加申込み	2024年8月29日（木） 現地確認会参加申込書 提出期限
質問書の受付	2024年9月6日（金）18:00 から 2024年9月16日（月）18:00 必着
出店申込書提出期限	2024年9月10日（火）18:00 必着
質問への回答期限	2024年9月23日（月）18:00 迄を予定
一次審査：書類選考結果の通知（注1）	2024年9月27日（金）
応募書類の提出期限及び受付時間	2024年10月18日（金）（必着） 9:00 から 17:00 まで
応募書類の審査&プレゼンテーション	2024年10月下旬から11月上旬 予定
二次審査：審査結果の通知	2024年11月上旬 予定
基本合意書の締結	2024年12月上旬

((注1)：申込者が5以上の場合、書類選考を行った上で結果を通知します。