

# 《テナント募集》

東近江市

(仮称) 中心市街地まちなか交流館整備事業  
中心市街地古民家再生活用プロジェクト募集要項



一般社団法人 八日市まちづくり公社

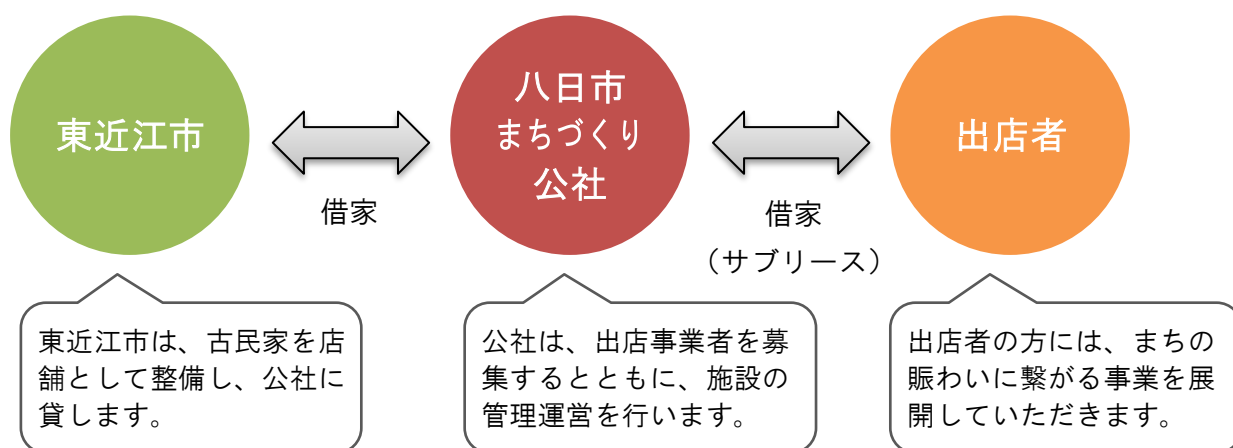
# 中心市街地古民家再生活用プロジェクト

東近江市では、近江鉄道八日市駅周辺に広がる中心市街地の活性化に向け「東近江市中心市街地活性化基本計画」（平成29年3月に国の認定済）を策定し、その計画に基づき各種事業に取り組んでおり、新規出店事業者を増やし街の活力向上を目指しています。

この度、中心市街地内の商店街に隣接する古民家を生かして店舗として再生し、まさに新たな集客と賑わいを創出することを目的に「中心市街地古民家再生活用プロジェクト」を実施します。

今回の事業は、東近江市が主に外装などの躯体部分の整備を行い、一般社団法人八日市まちづくり公社が借り受け、それを事業実施者に貸し出す（サブリース方式）を採用し、3店舗ほど入居していただく事業者の募集を行います。

<今回の事業スキーム図>



一般社団法人八日市まちづくり公社は、中心市街地活性化に向けた事業を推進していくことを目的として、東近江市、八日市商工会議所、地元商店街、事業者によって設立された組織です。

<整備状況の写真>



## ■東近江市の位置・人口

東近江市は、滋賀県の南東部、鈴鹿山脈から琵琶湖までの広大な市域を有するまちです。

名神高速道路、国道8号、307号、421号が周辺地域を結ぶほか、JR線の能登川駅や近江鉄道駅が12駅あり、中心市街地内には、本市のターミナル駅である八日市駅が立地しています。

東近江市の人口は114,604人（平成30年1月1日現在）で、県内で5番目に広い市です。



## ■中心市街地の状況について

近江鉄道八日市駅前には、5商店街、ショッピングプラザアピアが立地するほか、平成29年3月には、180室の客室をもつルートイン東近江八日市駅前がオープンし、ビジネスマンを中心に市外から多くの宿泊客が来られています。

また、物件に隣接する本町商店街では、定期的なイベント（本町パサージュ、土曜夜市など）が開催されています。



東近江市昼夜間人口（平成22年国勢調査） 夜間人口 115,479人 昼間人口 107,956人
中心市街地の人口 7,336人（平成30年1月1日）
中心市街地の年間商品販売額 25,300百万円（H26商業統計）
近江鉄道八日市駅年間乗客数約 780,000人
近江鉄道八日市駅に発着するバス利用者数（平成28年度） ちよこっとバス約 118,000人 近江鉄道バス約 215,000人

## ■今回の対象物件の位置



平成29年3月にオープンしたホテル



商店街で開催されているイベント



（参考）本町パサージュ 6,000人 土曜夜市 3,000人

# 出店事業者募集要項

## 1 コンセプト

ターゲット	店づくり
○女性 ○子育て世代 ○市外からの来街者（宿泊客）	○東近江市のアンテナショップ機能 ※地場産品（近江牛、農産品、木地・陶器製品等）の活用 ○賑わい創出イベントの定期開催

## 2 物件概要

### (1) 所在地

東近江市八日市本町6番9号 商業地域 容積率500%、建ぺい率80%

### (2) 建物概要（標準プランであり、応募状況等により変更の可能性あり）

母屋	1階 約33坪（110㎡）
蔵1	1階 約8坪（25㎡）
蔵2	1階 約8坪（25㎡）

### (3) 共用施設・設備

中庭	約18坪（60㎡）
3店舗共用トイレ	男性1、女性1、多目的1
駐輪場	台数未定
駐車場	3台程度

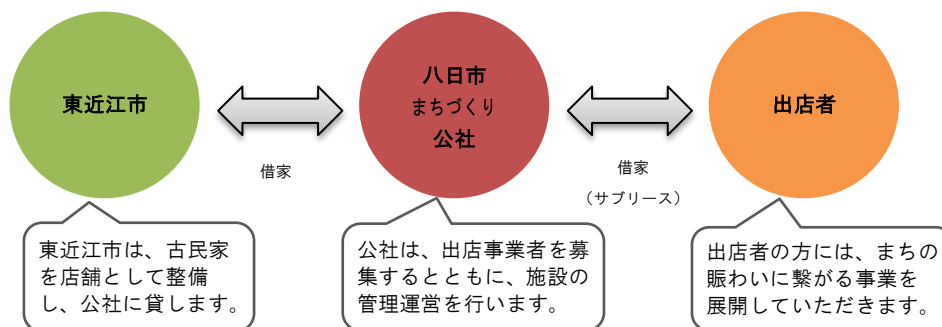
※従業員駐車場の用意はありません。

### ■整備イメージ図（あくまで整備後のイメージです。内部レイアウトは入居者）



#### (4) 事業手法

- ① 物件所有者である市が国の交付金（地方創生拠点整備交付金）を活用し整備します。
- ② （一社）八日市まちづくり公社が市から物件を借り受け、維持管理運営を行います。
- ③ （一社）八日市まちづくり公社が出店事業者を決定し、サブリースします。



#### (5) 店舗配置に係る方針等

- ① 母屋の業種は、飲食又は飲食をメインとした複合サービスとします。
- ② 蔵の業種は、物販、サービスを中心に考えていますが、必須条件とはしません。
- ③ 市内の農産品や什器等の地場産品を積極的に活用していただきます。
- ④ 中庭は、小さなお子さんが安全に遊べる空間として整備する予定です。
- ⑤ 近隣住民が日常的に利用できるお店として運営していただくとともに、観光客などの来街者向けのサービスを展開していただくことを期待します。

##### 《具体的なイメージ》

- 近江牛や地場野菜を生かした地産地消レストラン
- 地元の職人・作家の方が制作した什器を使用するレストラン
- お子様を連れでも安心して来店できるレストラン

#### (6) その他

- ① 商店街、まちづくり団体等が行うまちづくり事業やイベントに協力していただきます。
- ② 店内はもちろんのこと、店外の建物廻りについても、清掃、植栽管理を含め、お客様の満足度を高めるおもてなしに努めていただきます。
- ③ 地元自治会へ加入していただきます。
- ④ 地産地消など、市内の様々な事業者との連携に取り組んでいただきます。

#### (7) 事業スケジュール（予定）

平成30年6月中のオープンを目指していただきます。

- |           |                 |
|-----------|-----------------|
| ① 出店者内定   | 平成30年5月上旬       |
| ② 設計・経営相談 | 平成30年5月上旬       |
| ③ 各種申請    | 平成30年5月中旬       |
| ④ 施設工事    | 平成30年5月中旬から6月中旬 |
| ⑤ オープン予定  | 平成30年6月下旬       |

### 3 ご出店条件

#### (1) 契約形態

借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約

#### (2) 契約期間

5年契約（予定）

※期間満了後は、新たな契約について双方にて協議させていただきます。

※契約期間中において、上記契約書条件又は本事業の趣旨に逸脱された場合は、退店をお願いすることがあります。

#### (3) 保証金・賃貸料

賃貸料は月額を基本とし、保証金、月額賃貸料は、以下のとおりです。

保証金	月額賃貸料の6ヶ月（予定） （期間満了までに退店された場合の返還率） 出店期間が5年未満 保証金は返還しません。 出店期間が5年以上 保証金100%返還
賃貸料（月額） （消費税込）	母屋：賃料 120,000円 蔵1：賃料 40,000円 蔵2：賃料 40,000円 ※詳細の条件は別途協議のうえ、決定します。 ※3年毎に物価上昇及び社会情勢により改訂します。

なお、上記記載の金額は現段階での想定金額です。

#### (4) 共益費

共益費は、賃料に含んでいます。

入居後の共同販促費は、それぞれ出店者にご負担いただきます。

内容については、出店者の皆様と協議の上、決定します。

#### (5) 個別経費

個別に発生する経費は、出店者の負担とします。

- ・水道光熱費
- ・ごみ処理費用
- ・保険、電話・インターネット回線、セキュリティ等各店舗の状況により発生する費用

#### (6) その他

財務状況を審査し、場合により連帯保証人をたてていただく場合があります。

## 4 設計・工事区分

### (1) 設計

建物は、東近江市が設計するため、建物工事の設計監理費は、市が負担しますが、内装工事の設計監理費は、出店者の負担となります。

### (2) 工事区分

工事区分は、以下の考え方を基準に協議のうえ、決定します。

#### ① A 工事

市が設計、施工をする工事であり、主に外構、建物の躯体、外装、主要な設備（一次側）、防災設備、基本内装等を指します。市が費用を負担します。

#### ② B 工事

主に空調工事、ダクト工事及びその変更工事等を指します。市が設計、施工及び所有しますが、費用は原則出店者のご負担となります。

#### ③ C 工事

出店者が設計する内装工事、厨房工事を指します。出店者が設計、施工し出店者が費用負担する工事です。あらかじめ市にその設計書類を提出していただき、市の承認を得ることが必要です。

■母屋の基本的な工事区分表（本表を参考に市とテナントが協議のうえ、決定します）

○：主、△：従

	工事区分			所有区分		備考
	A工事	B工事	C工事	市	テナント	
仮設工事	○			○		
解体工事	○			○		
躯体工事	○			○		
外装工事	○			○		
壁間仕切工事	○			○		
左官工事	○			○		
石・タイル工事	○			○		
木・造作工事	○			○		
内装仕上工事	○		△	○	△	基本内装まではA工事 床は下地までA工事
建具工事	○		△	○	△	店舗内間仕切りはC工事
造作家具工事			○		○	
単品家具工事			○		○	
サイン工事			○		○	共通サインはA工事
照明器具			○		○	トイレ・外部照明はA工事
電気設備工事			○		○	テナント区画までの一次側はA工事。二次側以降がC工事。
給排水衛生工事			○		○	
厨房設備工事			○		○	
給排気設備工事		△	○		○	スリーブ等躯体に関する工事は原則、B工事（調整事項）
空調設備工事		△	○		○	
給湯・ガス工事			○		○	テナント区画までの一次側はA工事。二次側以降がC工事。
防災設備工事	○			○		
音響設備工事			○		○	
機械警備設備工事			○		○	建具取付タイプは不可。

- 1) 出店者の要望による特別な仕様がある場合、原則、C工事とします。
- 2) 電話・インターネット回線・セキュリティ等の使用に係る費用は出店者の負担です。
- 3) 工事区分・所有区分に関わらず、専有部分に設置の基本内装・空調機器・給湯器・照明・厨房機器等の修繕・取り換えおよび日常的なメンテナンスは出店者が行うものとします。



■**歳1、2**の基本的な工事区分表（本表を参考に市とテナントが協議のうえ、決定します）

○：主、△：従

	工事区分			所有区分		備考
	A工事	B工事	C工事	市	テナント	
仮設工事	○			○		
解体工事	○			○		
躯体工事	○			○		
外装工事	○			○		
壁間仕切工事	○			○		
左官工事	○			○		
石・タイル工事	○			○		
木・造作工事	○			○		
内装仕上工事	○		△	○	△	基本内装まではA工事 床は下地までA工事 壁は現況確認のうえ調整
建具工事	○		△	○	△	店舗内間仕切りはC工事
造作家具工事			○		○	
単品家具工事			○		○	
サイン工事			○		○	共通サインはA工事
照明器具			○		○	トイレ・外部照明はA工事
電気設備工事			○		○	テナント区画までの一次側はA工事。二次側以降がC工事。
給排水衛生工事			○		○	一次・二次側ともにC工事
厨房設備工事			○		○	
給排気設備工事		△	○		○	スリーブ等躯体に関する工事は原則、B工事（調整事項）
空調設備工事		△	○		○	
給湯・ガス工事			○		○	一次・二次側ともにC工事
防災設備工事	○			○		
音響設備工事			○		○	
機械警備設備工事			○		○	建具取付タイプは不可。

- 1) 出店者の要望による特別な仕様がある場合、原則、C工事とします。
- 2) 電話・インターネット回線・セキュリティ等の使用に係る費用は出店者の負担です。
- 3) 工事区分・所有区分に関わらず、専有部分に設置の基本内装・空調機器・給湯器・照明・厨房機器等の修繕・取り換えおよび日常的なメンテナンスは出店者が行うものとします。

## 5 営業に関する事項

### (1) 業種・業態

飲食店、物販店（食料品含む）、サービス業或いはその複合機能を備えるものとします。魅力にあふれた独自性の高い集客力のある店づくりを応援します。

### (2) 営業時間・休業日・売上金の取扱、報告

営業日 ・営業時間	原則として、土日祝営業、11時から20時は営業することとします。営業時間については、別途協議させていただきます。
売上金の取扱	ご出店者にて管理させていただきます。
報告	出店者の経営状況を把握するため、来店者数や売上状況等を報告させていただきます。

### (3) その他留意事項

営業経験等	申込業種又はその関連業種に関して、営業や勤務経験又は十分なノウハウを有していることが必要です。また、必要に応じて、当社の指導を受けていただくことがあります。
許認可等の取得	営業に際し許認可等を必要とする業種については、ご出店者の責任において取得して下さい。また、営業開始日以前にその写しを当社に提出して下さい。
関係法規等の遵守	ご出店者は、関係諸法規及び行政官庁の指導を遵守して下さい。
転貸・担保設定などの禁止	賃貸物件を転貸し、また賃借権、営業権等を第三者に譲渡、あるいは保証金等を担保に供することはできません。
営業不振・秩序を乱す行為による退店	開業後、業績が著しく不振の場合又は共同事業体としての秩序を乱す行為があった場合は、退店していただくことがあります。
営業場所の変更等	法令の改正、行政官庁の指導又は売場構成の変更、営業不振等により、営業区画の移転、縮小又は明け渡しをしていただくことがあります。
違約金	契約後、ご出店までにご出店者の都合による解約の場合、所定の違約金をいただきます。
営業種目及び販売品目の承認	営業種目及び販売品目は当社との契約によって決定します。種目及び品目の追加、変更においても当社の承認を必要とします。
出店者の選考及び配置の決定	ご出店者の選考及び店舗の配置、規模、形態については、ご提出いただく企画書を踏まえ、総合的に検討し当社で決定します。
損害保険の加入	各種の損害保険に加入していただきます。

※その他、管理運営に関する詳細は、別に定める営業規則等に基づきます。

## 6 お申込方法

### (1) 必要書類

お申込にあたり、次の書類が必要です。(各1通)

なお、開店に際して免許及び許可等を必要とする業種については、その写しを提出して下さい。

#### 共通提出書類

本事業のコンセプトに合致した以下の項目を含む具体的な店舗運営の企画書。

企画書用紙(任意様式)は、原則としてA4タテ使い(横書き)として下さい。

- ① 出店を希望する建物区画及び予定店舗の業態、コンセプトの特色について
- ② 主たる客層と来店予想人数、想定客単価、売上見込について
- ③ 主たる取扱商品(メニュー)とサービス内容の特色などについて
- ④ 地域貢献に資する取り組みについて

#### 法人の場合

- ① 業務実績(経営状況のわかる資料(過去3年の決算書、実績に係る事業収支等)の添付をお願いします)
- ② 会社経歴書
- ③ 代表者略歴書
- ④ 役員名簿

#### 個人の場合

- ① 業務実績(経営状況のわかる資料(過去3ヶ年の確定申告書、実績に係る事業収支等)の添付をお願いします)
- ② 本人の経歴書

### (2) 応募方法

一般社団法人八日市まちづくり公社に持参又は郵送でお申込み下さい。

〒527-8527 東近江市八日市緑町10番5号(東近江市役所内)

### (3) 応募者の制限

下記の法人又は個人は、応募することができません。

- ① 法人又は代表者が破産し、復権していない。
- ② 会社更生法、民事再生法(平成11年法律第222号)等に基づく更正又は再生手続を行っている法人。
- ③ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人。
- ④ 事務所が所在する市町村の税に係る滞納がある。

(4) 募集期間

**平成30年4月23日（月）17時必着**

《現地説明》

現地説明を御希望の場合、締切日まで随時受付しますので、参加希望者は（一社）八日市まちづくり公社まで申込連絡をお願いします。日程調整を別途させていただきます。

※場合によっては、複数の方に集まっていただき現地説明をさせていただく場合があります。

※現地説明会への参加は、応募への必須条件ではありません。

(5) 選考のスケジュール

応募後の出店可否については、当社にて書類を審査の上、選考委員会の意見を踏まえ決定します。また、必要に応じてヒアリングを実施する場合があります。

(6) 選定後の手続

選定後の手続は、以下の通りとなります。

- ①選定された法人（個人）は、納税証明書（事務所が所在する市町村の税に係る滞納がないことの証明）を提出していただきます。また、当社にて契約に関する事前審査をいたします。（審査の結果、選定を取り消しさせていただく場合もありますので、あらかじめご了承ください。）
- ②所定の手続の後、当社と設計協議に入っていただくとともに、建物の着工までの間に賃貸借に関する仮契約を締結します。
- ③賃貸借開始までの間に、賃貸借に関する本契約を締結します。

(7) その他

以下の点について、予めご承知おき下さい。

- ①提出書類及び記載事項は、出来る限り詳しくご記入下さい。なお、店舗配置計画、営業計画、信用調査等一定の目的において使用しますので、あらかじめご了承ください。
- ②その他、場合により当社が必要とする書類の提出を求めることがあります。
- ③提出書類はお返ししません。

問い合わせ先

一般社団法人八日市まちづくり公社

〒527-8527 東近江市八日市緑町10番5号（東近江市役所内）

TEL & FAX : 050-5801-0858

E-mail : info-y.machikosya@e-omi.ne.jp