

柏市都市農業センター（道の駅しょうなん）出店者募集要項

柏市都市農業センター指定管理者
（株道の駅しょうなん）

1. 公募の趣旨

道の駅しょうなん（以下「当施設」とする。）は2006年に千葉県が設置した簡易パーキングと柏市が農業振興の拠点施設として設置した「柏市都市農業センター」から構成され、農産物直売所およびレストランによって、都市と農村地域の交流拡大による地域経済の活性化に貢献してきたところです。2021年12月に新棟「てんと」（農産物直売所）がオープンし、2022年4月までに既存施設をリニューアルオープンし、2022年度の合計入場者数は、1,289,758名に達しました。

また、当施設は現在柏市が進めている「手賀沼アグリビジネスパーク事業」において、手賀沼周辺地域のエンターランス拠点として位置づけられており、施設の集客だけでなく地域への回遊を促進し交流人口を増加させていくことで、地域全体の活性化にも寄与していくことが求められています。

なお、当施設の運営管理は指定管理者により行われており、2021年12月1日から2027年3月31日の当施設の指定管理を（株道の駅しょうなん（以下「弊社」とする。弊社の概要につきましては「9.（株道の駅しょうなんについて）」を参照願います。）が行うこととなっています。

2022年4月の「つばさ棟」のリニューアルオープンの際、レストランの1店舗をチャレンジレストランと位置づけ出店者を募集し、「しょうなんのごちそう食堂」が選ばれ現在営業しています。今回その店舗と当社との契約期間満了に伴い、新たな店舗の募集を行います。

2. 施設の概要

道の駅しょうなんの施設概要は以下の通りとなります。

名称	道の駅しょうなん
所在地	千葉県柏市箕輪新田 59-2
敷地等	敷地面積：約 48,000 m ² 建築面積：約 4,200 m ²
駐車場	396 台（大型 29 台、小型 357 台、身障者 10 台）
年間来場者	2022 年度実績 約 130 万人

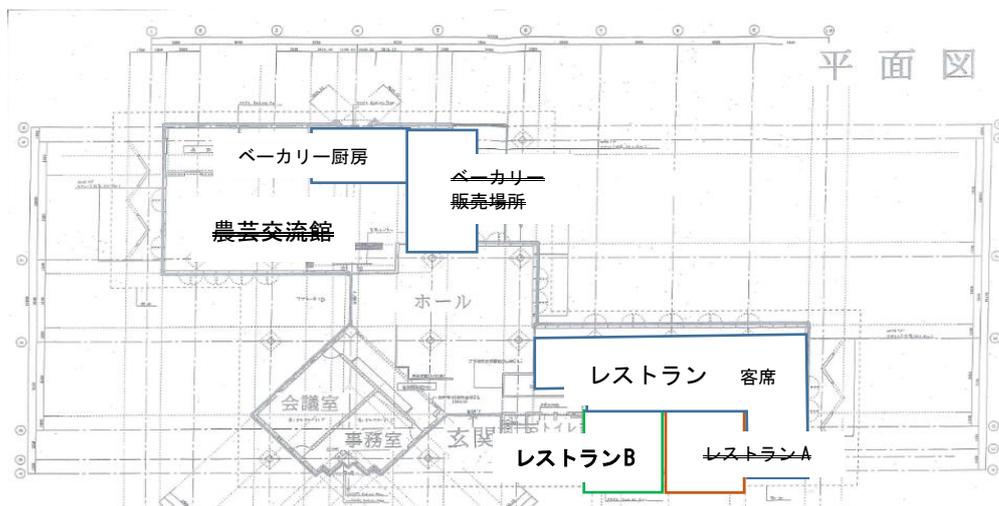
3. 出店者を募集するテナントについて

レストランはフードコート形式として、レストラン1店舗への出店者を募集します。

(1) 出店者を募集する施設の概要

テナント場所	当施設内の既存施設（つばさ）		
建物構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上1階		
延べ床面積等	レストラン	レストラン客席	客席：150.97 m ² 、テーブル：25 テーブル、客席：100 席程度
		レストランA	厨房：23.26 m²、販売カウンター：8 m²
		レストランB	厨房：23.53 m ² 、販売カウンター：8 m ²

(2) フロアレイアウト



(3) 各テナントに求める役割

① 共通事項

- ・当施設の理念（ビジョン・存在意義・行動指針）（添付資料1：道の駅しょうなん 私たちの理念）に沿った運営を行っていただきます。
- ・当施設の役割は、しょうなん野菜を切り口にした「市民の食を支える機能」「地域の農を支える機能」および「健康を支える機能」の充実です。このうち、既存施設は「健康」をテーマにした新しい時間の過ごし方を提案するゾーンと位置付けておりますので、これらを満たすような運営を行っていただきます。
- ・柏市産の食材を使用し、その品質の良さや美味しさ等の魅力を発信するとともに、農畜産物のブランド化や農家等の所得向上につながる役割を担っていただきます。
- ・食材の紹介等、農産物直売所との連携を意識した運営を行っていただきます。
- ・毎月1回開催する「道の駅運営連絡会議」への参加および弊社や道の駅しょうなんが一体となって行う催事（創業祭、農業祭等）等に協力していただきます。

② レストランB

- ・レストランBは食への挑戦を応援・発信する場と位置付けています。そのため、柏市内で飲食業を起業したい方や柏市内で飲食事業を拡大したい方が料理を当施設で調理し提供する店舗といたします。

4. 営業にかかわる条件

(1) 営業日・営業時間

- ・当施設における弊社の業務日時は無休（1月1日から1月3日を除く。）で、午前9時から午後6時までの予定です。原則施設の営業時間と同様とします。ただし、当施設の利用者の便益を考慮するため、あらかじめ柏市および弊社と協議を行い変更の承認を得た場合は、変更も可能とします。

(2) 販売品目・メニュー、価格等

① 共通事項

- ・販売品目・メニューは法令や社会通念上禁止されていないものであれば、自由に販売・提供することができます（アルコールの販売、提供も可能です）。ただし、施設全体において重複が著しい場合は弊社と協議のうえ、販売品目・メニューを調整していただくことがあります。
- ・販売価格は自由に設定できるものとします。

・メニュー数および新規メニュー数は以下を基準としています。なお、新規メニューの提供期間は出店者が自由に定めることができます。

②レストランB

・旬の地元農畜産物を使った新規メニューを2品/年以上提供していただきます。

(3) 食材の調達

①共通事項

・提供する商品に使用する食材は農産物直売所から調達していただきます。また、農産物直売所で取り扱いのない食材についても、柏市内で生産された農畜産物を優先的に調達していただきます。

②レストランB

・提供する料理に使用する食材のうち、柏市内で生産された農畜産物の調達率（仕入額に占める割合）を年平均30%以上としていただきます。

(4) 店舗の名称

・店舗の名称は出店者が自由に定めることができますが、あらかじめ柏市および弊社と協議を行い、当施設のイメージに合うものになることを要望します。

5. 使用許可期間

・使用許可の期間は次の通りとします。

レストランB : 2025年1月4日以降の利用許可日～2027年3月31日

・なお、出店者が自己の都合により使用許可期間内に使用を取りやめようとする場合は、使用を取りやめようとする日の6か月前までに弊社に文書で届け出るものとします。この場合において、出店者が行う原状回復作業の期間は使用許可期間に含めるものとします。

6. 出店者の負担および役割

(1) 施設利用料金

・柏市都市農業センター条例第6条第3項の規定により、次の通りとします。

レストランB : ひと月分の売上総額（税抜売上）×13%以上×消費税

・なお、開業準備等で売り上げが発生しない期間の利用料金は弊社と協議のうえ決定させていただきます。

(2) 経費・工事費

①共通事項

・次の費用は出店者負担とします。このうち計量が分離できない等の理由で使用者が特定できない費用については弊社と協議のうえ負担額を決定します。

営業のため使用する電気料金、水道料金、ガス料金、通信費
店舗内の衛生管理費（清掃、グリストラップ、害虫駆除および廃棄物処理）
店舗内の安全管理費（防犯対策、利用者の安全確保対策、事故発生時の対応）
営業のため必要な什器・備品などの費用

② レストラン B

・ 厨房内の一般的な機器・設備・レジは弊社が用意します。それ以外に必要な機器・設備は出店者の費用負担で設置していただきます。

主な設置機器

機器概要	
冷蔵冷凍庫	コールドテーブル
ガスレンジ	食器棚
ガスフライヤー	脇台
ガス炊飯器	炊飯台
電子レンジ	食洗器
給湯器	台下戸棚
二槽シンク	

(3) 売上額の報告

・ 当該店舗の売上額（店舗外販売分を含む）は指定した日までに弊社に報告していただきます。その際、弊社が設置したレジの売上データを提出していただきます。

(4) 使用期間終了による原状回復

・ 店舗の使用が終了となる場合は、弊社が指定する期日までに出店者の費用において当該店舗を原状回復することとします。

(5) 店舗使用の留意事項

- ・ 出店者は店舗をその目的（レストラン）以外の用途に使用できません。
- ・ 出店者は善良な管理者の注意をもって当該店舗を維持管理するものとします。
- ・ 出店者は使用許可に基づく権利の全部または一部を第三者に譲渡し、転貸し、担保に供し、または営業を委託し、若しくは名義貸し等を行うことはできません。
- ・ 出店者は店舗の営業にあたり、関係法令を遵守しなければなりません。また、出店にあたり出店者自ら営業に必要な許可等を受けなければなりません。
- ・ 安全管理・衛生管理等については弊社および営業に係る関係機関からは是正の指示や指導があった場合は速やかに対応しなければなりません。
- ・ 出店者は接遇に関する研修を年 1 回は実施しなければなりません。
- ・ 出店者は従業員の名札の着用を徹底しなければなりません。
- ・ 出店者は施設利用者との間でトラブル等が発生した場合には、誠意をもって解決するように努めなければなりません。また、弊社にその内容を書面で報告するとともに、事後に対応策等に関しても書面をもって報告しなければなりません。

(6) 損害賠償

- ・ 出店者の責めに帰する理由により、当施設および店舗の全部または一部を焼失し、または損傷した場合は出店者がその損害を賠償しなければなりません。
- ・ 関係法令の遵守（この要項に定める事項を含む。）、関係機関からの指示・指導および利用許可を履行しないため損害を与えた場合は出店者がその損害を賠償しなければなりません。

- ・出店者の故意、過失を問わず店舗利用者に食中毒、不良品の販売等による損害を与えた場合は出店者がその損害を賠償しなければなりません。
- ・出店者の故意・過失により休業となった期間における弊社の損失について補償していただきます。補償額については弊社と協議のうえ決定します。

(7) 使用許可の取り消しおよび変更等

・出店者が次の事項に該当した場合は使用許可期間内であっても、使用許可の取り消し、使用条件の変更または原状回復等の義務が課されることがあります。その場合、出店者に損失が生じても弊社はその損失を補償しません。

- 柏市都市農業センター条例等（本要項を含む。）の規定に違反した場合
- 使用許可書に付した条件に違反した場合
- 偽りその他不正な手段により使用許可を受けた場合
- 店舗の売上額について虚偽の報告をした場合
- 7. (1) に定める応募者の資格を満たしていないことが判明した場合

7. 使用許可を受けるための手続き

(1) 応募者の資格

・当施設の設置目的を理解し、求める役割を担う意欲のあるもので、かつ次に掲げる要件を満たしているものとします。

- ①営業に際して必要な許可、免許等を有すること。
- ②レストランBへの出店希望者は法人、団体または個人であって、レストランBを退去後、柏市内で事業活動を行う意志があること。すでに柏市内で事業活動を行っている場合は、継続する意思があること。
- ③法人、団体または個人および法人、団体にあつてはその代表者および役員等が次の事項に該当しないこと。
 - 地方自治法施行令第167条の4に規定する条件に該当する場合
 - 会社更生法、民事再生法に基づく更生または更生手続きが終了していない場合
 - 柏市から指名停止または指名回避等の措置を受けている場合
 - 法人税、地方税、消費税および地方消費税を滞納している場合
 - 暴力団体関係組織またはその他反社会的暴力活動を行う団体の関係者や組織構成員である場合
 - 風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律第2条に規定する「風俗営業」を営んでいる法人、団体または個人

(2) 応募方法

①応募のスケジュール

項目	日程
募集要項の配布・通知	2023年10月17日(火) 午前10時～
質問事項の受付※	2023年10月23日(月)～11月3日(金)
質問の回答	2023年11月10日(金)
応募申請受付期間	2023年11月13日(月)～12月22日(金)
候補者の選定期間(必要に応じてヒアリングを実施)	2024年1月上旬～中旬
評価結果の公表および応募者への通知	2024年1月末

※施設の確認等現地説明を希望する場合は、質問事項の受付期間に申し出てください。

②応募要項の配布

配布日時	2023年10月17日（火）午前10時～
配布場所	・当施設管理事務所および当施設のホームページ（ http://www.michinoeki-shonan.jp/ ）

③質問事項の受付

受付期間	2023年10月23日（月）午前9時から11月3日（金）午後5時まで
質問方法	応募資格を有し、応募申請を予定するものに限り、 質問書（様式第6号）に必要事項を記載の上、当施設管理事務所へ提出してください

④応募の受付

受付期間	2023年11月13日（月）午前9時から12月22日（金）午後5時まで
受付場所	当施設管理事務所
受付方法	（4）応募書類に掲げる書類を添えて、受付場所に提出してください。FAXおよび電子メールによる受付は行いません。

（3）応募書類（添付資料2：応募書類 様式第1号～様式第4号）

- ・応募書類は以下の内容を正本1部、副本7部（写し可）をA4判で作成し提出してください。
- ・出店を希望する法人、団体は①～⑪を、個人は①～⑤および⑫～⑭の書類を提出してください。
- ・なお、提出していただいた応募書類は返却いたしません。

①使用許可申請書（様式第1号）

②営業計画書（様式第2号）

③収支予算書（様式第3号）

④照会承諾書（様式第4号）

⑤営業に必要な許認可または資格を証明するものの写し

⑥法人の現行定款または団体の規約・契約書またはこれに関する書類

⑦法人にあっては登記事項証明書（現在事項全部証明書または履歴事項全部証明書）

⑧直近の営業実績がわかる書類（法人にあっては、貸借対照表、損益計算書、団体にあっては実績報告書またはこれに相当する書類）

⑨直近3年分の納税証明書（国、県）

⑩法人、会社、団体の概要がわかる書類（パンフレットなど）

⑪法人格を有しない団体の場合は3人以上の構成員を有し、団体の規約、事業計画を有していることの書類

⑫住民票の写し

⑬履歴書

⑭直近1年分の納税証明書（市）

（4）出店者の決定方法および評価基準

①出店者の決定方法

- ・本要項に基づいて応募したものに対して書類審査の上、柏市職員、弊社役員・職員および市民等で構成する

評価会議を設置し、その評価会議において当施設の設置目的および各施設に求める役割を担うことができるものかについて評価を行い、ふさわしいと判断した場合には出店者といたします。

(5) その他

- ・応募に要した費用に関しては応募者の負担といたします。

②評価項目・評価基準

評価項目		評価事項	評価ポイント
基本理念等	(1) 応募の動機	応募動機は道の駅しょうなんの設置目的に合致しているか	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者に対して魅力ある商品を継続して提供し、道の駅しょうなんを魅力あるものにしていく力があるか ・事業に対する実績は妥当か
	(2) 営業のコンセプト	経営理念、コンセプトはどうか	<ul style="list-style-type: none"> ・営業のコンセプトが道の駅しょうなんの理念、施設コンセプトに合うものであるか
	(3) 出店者が担う具体的方策	求める役割を理解しているか	<ul style="list-style-type: none"> ・施設内での連携は妥当か ・立地条件を生かした経営内容であるか ・利用者の増加方策はどうか
営業計画	(4) 運営体制	店舗の運営体制は適正か	<ul style="list-style-type: none"> ・経営者およびスタッフが業務経験を有し、かつマネジメント技術、衛生管理、接客に精通しているか ・人員計画および勤務時間は適正か ・社員の育成指導・研修体制は十分か ・苦情処理体制は整っているか ・店舗切替後速やかに営業を開始できる体制か
	(5) 提供するサービスの内容	提供するサービスの内容は道の駅の事業にふさわしいものか	<ul style="list-style-type: none"> ・地元農畜産物を“食べている”と実感できるようなメニューであるか ・メニューの数は適正であるか ・利用者のニーズを的確に把握し、事業運営に反映させることができるか ・その他サービスに工夫はあるか
	(6) 商品開発力	旬の地元農畜産物活用したメニューの開発能力が認められるか	<ul style="list-style-type: none"> ・地元農畜産物の活用提案の実現性はどうか
	(7) 収支計画	財務状況と収支計画（予算）の内容、実現可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・財務状況は健全か（個人で未開業の方は考慮） ・店舗運営を継続できる財務能力を有しているか ・収支計画は妥当か
農業活性化への取組	(8) 情報発信	特長などを情報発信する能力	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者へ地元農畜産物の良さを伝える方策はあるか ・メニュー食材の紹介等、農産物直売所との連携を意識した経営となっているか
	(9) 地域経済への貢献	地域の農家を応援する仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ・食材は柏市農畜産物を優先的に調達するように努めているか
その他	(10) その他	自主的な企画提案	<ul style="list-style-type: none"> ・自主的な企画提案の実現性は認められるか ・チャレンジレストラン契約終了後の展望等

8. 書類の提出および問い合わせ先

（株）道の駅しょうなん

住所：〒277-0911 千葉県柏市箕輪新田 59-2

電話：04-7190-1131

担当：木村、江口

9. (株)道の駅しょうなんについて

- ・弊社は2001年4月の当施設開業時から一貫して当施設の指定管理者として運営管理にかかわってきました。
- ・弊社の概要は以下の通りです。

本 社	〒277-0911 千葉県柏市箕輪新田 59-2 Tel 04-7190-1131
事業内容	「道の駅しょうなん」の維持・管理・運営、手賀沼アグリビジネスパーク事業推進協議会の活動等
代 表	江口 仁
設 立	2001年1月
資 本 金	18,000千円

10. 添付資料

資料1 道の駅しょうなん 私たちの理念

資料2 応募書類 様式第1号～様式第4号

以上