

道の駅もりおか渋民
テナント出店者募集要項

令和5年6月
盛岡市道の駅整備推進室

目次

- 1 募集の趣旨
- 2 道の駅もりおか渋民の概要
- 3 募集概要
- 4 起業・創業者への支援
- 5 テナント工事に関する条件
- 6 運営条件
- 7 施設使用許可条件
- 8 経費
- 9 応募要領
- 10 質問受付及び事前説明会
- 11 募集スケジュール
- 12 審査方法及び審査結果
- 13 開業までのスケジュール
- 14 問合せ先

- 別紙1 フューチャーセンターについて
- 別紙2 全体図面
- 別紙3 建物1階図面
- 別紙4 D棟・E棟（テナント区画）図面
- 別紙5 各図面補足資料
- 別紙6 テナント工事等に係る詳細事項
- 別紙7 審査基準

1 募集の趣旨

道の駅「もりおか渋民」（以下「本道の駅」という。）は、道路利用者及び地域住民の交通安全確保や利便性向上と、地域振興及び観光振興を図り、「将来にわたり持続可能な地域を創る」ことを目的とし、歌人・石川啄木が愛した盛岡・玉山の様々な魅力を体感できる場所として、整備を進めています。

本道の駅では、地域の産品を楽しめる産直・レストランだけではなく、「(仮称)フューチャーセンター」(別紙1：フューチャーセンター参照)、テナントエリアを整備します。産直、レストラン、フューチャーセンター、テナントが、それぞれの活躍のステージとなり、連携して地域資源を活用・発信し、新たな価値や魅力を生み出すことで、地域活性化の拠点となる道の駅を目指しています。

道の駅もりおか渋民 運営コンセプト

つどう、つながる、つむぎあう。

地域のもの、地域内外のひとが「つどう」。

つどったものとひと、ひととひとが「つながる」。

つながったものやひとが、未来に続くもの・こと・ひとを「つむぎあう」。

道の駅もりおか渋民は、私達の未来を創る^{ゆめ}希望のステージとして、

「つどう、つながる、つむぎあう」場となり、

将来にわたり持続可能な地域を創ることを目指します。

このうちテナントは、「盛岡・玉山地域の資源を活用した商品やサービスを利用者に提供し、地域の魅力を発信する場／これにチャレンジする事業者の活躍の場」として整備するもので、この趣旨に共感していただけるテナント出店者を募集します。

事業者の新たな挑戦を支援するため、起業・創業者には、出店者選定及び開業準備等に当たり、支援を実施します（詳細は「4 起業・創業者への支援」を参照）。

【出店者に求めること】

- ・地場産品の利用・発信等、地域の活性化や振興に資すること
- ・道の駅を新たなチャレンジの場として、事業を行おうとすること
- ・フューチャーセンターを積極的に活用し、地域住民等と連携した新商品・サービスづくりに取り組むこと
- ・営業活動や上記取組等を通じて、盛岡・玉山の地域課題を解決しようとする
- ・コンセプトに沿った店舗づくりや道の駅の空間づくりを心掛けること
- ・施設管理者や他のテナント出店者等と連携し、道の駅を盛り上げること

2 道の駅もりおか渋民の概要

(1) 所在地

岩手県盛岡市渋民字渋民80-35外（開業後の住所は渋民字渋民80-42）
（国道4号渋民バイパス沿い）

(2) 施設概要 別紙2：全体図面参照

- ・敷地面積：35,224.75㎡（道の駅区域全体）
- ・建築面積：2,299.55㎡ 延べ面積：1,967.70㎡
- ・構造：木造平屋、一部RC造（地下1階）

施設	用途
A棟	トイレ、情報提供施設、子どもの遊び場、授乳室
B棟	産直・物販店舗、イートイン・テイクアウトコーナー、事務室等
C棟	（仮称）フューチャーセンター
D棟	テナント（10坪×4区画）
E棟	テナント（20坪×2区画）
F棟	1階：レストラン 地階：機械室、従業員休憩室、倉庫等

- ・駐車台数：全114台（大型16台、小型89台、ひとにやさしい駐車場3台、EV充電用2台、二輪4台）、ほか荷捌・従業員用20台

<イメージパース>



(3) 開館（貸出可能）時間

- ・駐車場、A棟（子どもの遊び場を除く）、D棟、E棟：24時間
- ・A棟（子どもの遊び場）、B棟、F棟：午前9時から午後6時まで
- ・C棟：午前9時から午後10時まで

(4) 供用時期

令和6年8月（予定）

(5) その他

詳細については、盛岡市道の駅整備推進室（以下、「当室」という。）のホームページを

ご参照ください。

【当室ホームページURL】

https://www.city.morioka.iwate.jp/shisei/tamayama_office/oshirase/1042800/index.html

3 募集概要

(1) 募集区分

物販、飲食、サービス

(2) 募集場所

本道の駅内D・E棟

(3) 募集区画

ア 10坪タイプ・・・4区画（D棟、テナント3～6）

イ 20坪タイプ・・・2区画（E棟、テナント1・2）

募集区画の詳細については、[別紙4：D棟・E棟（テナント区画）図面](#)、[別紙5：各図面補足資料](#)を参照願います。

4 起業・創業者への支援

テナントの目的の一つに「盛岡・玉山地域の資源を活用した商品やサービスの提供、地域の魅力を発信することにチャレンジする事業者の活躍の場」となることを置き、特に起業・創業者への支援を実施します。

(1) 「起業・創業者」の定義

以下のいずれかに該当する方

ア 新たに会社を興す又は個人事業主となる方

イ 会社内または複数企業での新事業のため、新たに会社を興す方

※ 現店舗からの移転、多店舗展開（支店）としての出店、現事業の延長による出店、新たな会社を興さない第二創業は、対象外とします。

(2) 支援の内容

ア 出店者選定における「起業・創業枠」

募集する6区画中、2区画を上限に「起業・創業枠」とし、その他事業者と異なる審査基準により優先的に選定を行います。

イ 道の駅プロデューサーなどによる創業サポート

事業計画の策定や内装検討等に当たって、市が委託する道の駅プロデューサーが支援を行うとともに、市ほか団体等が実施する起業・創業支援への紹介等をサポートします。

5 テナント工事に関する条件

市ではD棟及びE棟のA工事まで行いますので、出店者は自身で店舗内の設計を行った上で、内装工事、設備工事を発注していただきます。

また、市では、全体の内装や建築確認申請等各種手続き等のため、内装監理業務を発注します。出店者は、市、同業務受託者、工事施工者らと協議しながら工事等準備を進めていただきます。その際、計画の変更にご協力いただく場合がありますので予めご了承願います。

その他工事条件の詳細については、**別紙6：テナント工事等に係る詳細事項**を参照願います。

6 運営条件

(1) 管理規程の遵守

出店者には、本道の駅内での営業という特殊性をご理解いただいた上で、市又は施設管理者が後日定める運営規程に基づき営業を実施していただきます。

(2) 施設管理者等との連携

開業前・開業後を含め、施設管理者との定期的な打合せに参加して頂き、道の駅の活性化に向け、イベントへの参画など、積極的な道の駅運営に努めることとします。

(3) 地域産品等の活用とPR

テナント出店者は、利用者のニーズに応じた道の駅にふさわしい商品やサービスの提供とともに、地域産品の活用や利用者へのPR等情報発信を積極的に行うこととします。

(4) 営業許可等の取得

営業に関して官公庁の許認可等を必要とする場合は、出店者の責任において取得し、当室の指定する日までに当該許可等を証する書類を提出していただきます。

(5) 営業内容に係る協議

選定後、営業内容に係る下記項目について、協議の上決定します。

ア 営業の種類

イ 営業期間

ウ 営業区画

エ 営業日及び営業時間

オ 主たる販売品又は提供するサービス

(6) 営業日及び営業時間

本道の駅全体の営業日は、1月1日を除く年中無休です。テナントの休業日は、利用者のニーズ等を勘案し、個別協議の上、設けることも可能です。

営業時間は、おおむね午前9時から午後10時の中で、店舗ごとに協議の上、決定します。具体的には、利用者ニーズ等を勘案してテナント全体の共通営業時間を定め、この前後については、各出店者の希望に基づき、協議します。

(7) 従業員等の雇用

従業員、パート職員等の雇用については、テナント出店者にて対応願います。

(8) テナントの名称

名称については、道の駅のイメージと適合するものとし、施設管理者と協議することとします。

(9) テナントの内装・サイン等のデザイン

内装・サイン等のデザインについては、設計段階で案を提出していただき、市の確認を経ることとします。

(10) 売上報告・売上金管理

出店者は、売上及び仕入れ等を管理することとし、売上実績等を施設管理者の指示に従い報告してください。

(11) 指定業者との契約

各店舗施設の全体的な維持管理に関する事項について、管理上、指定の事業者と契約していただく場合があります。

(12) 損害保険への加入

出店者において損害保険に加入していただきます。保険の対象範囲については後日協議の上、決定します。

(13) 休憩室、従業員用駐車スペース等の利用

休憩室、従業員用駐車スペース等の利用については、選定後、市及び施設管理者による協議・調整を行うこととします。

(14) 原状回復

テナント出店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、破壊した場合及びテナント出店者が退居する場合は、テナント出店者の負担により原状回復することとします。

7 施設使用許可条件

(1) 行政財産使用許可の申請

選定後、「出店合意書」を締結していただきます。また、供用開始前には、行政財産使用許可申請書を提出していただきます。

(2) 施設使用期間

使用期間は、業態を問わず、供用開始時から5年間とします。

供用開始時期は令和6年8月予定です。正式な供用開始日は今後決定します。

なお、使用期間の終了日時から最長3年間の延長が可能です。

また、延長期間の終了後、使用区画に関しては改めて出店者の選定を行いますが、その際、当該区画の既存使用者による再応募も可能とします。

(3) 権利譲渡等の禁止

使用申請に基づく権利の全部又は一部を第三者に転貸すること又は譲渡すること若しくは担保に供することは一切禁止します。

(4) 使用の解除等

使用申請及び諸規程に違反した場合の他、開業後業績が著しく不振の場合、又は共同体としての秩序を乱す行為があった場合等には退店していただくことがあります。

8 経費

(1) 開業前に必要な経費

項目	内容	備考
内装工事費等	設計費、内装工事費及びこれに係る諸経費、設備工事費、備品・什器費等	詳細は別紙6：テナント工事等に係る詳細事項参照
開業までの諸経費	営業許可その他開業に係る経費等	

敷金、保証金などの預託はありません。

開業前に出店者のご都合で申込みを取り下げる場合、原状回復工事費用を負担いただきます。

(2) 開業後に必要な経費

項目	内容	備考
施設使用料	10坪タイプ：50,000円／月 20坪タイプ：100,000円／月	・施設管理者への支払い
管理費	施設定期点検等の維持管理費、共用部分に係る経費及び共通費（警備、ごみ処理費用等）、その他本道の駅を維持・運営していく上で必要となる経費	・施設管理者への支払い
その他営業に係る経費	水道光熱費、損害保険料、営業に係る経費全般	・水道等は入居者が個別に契約して支払い

9 応募要領

(1) 応募資格

応募者は、次に掲げる条件をすべて満たしている法人、団体又は個人とします。

ア 道の駅の設置目的や趣旨に沿った商品やサービスを提供し、道の駅全体の魅力を高める各種事業に協力的であること。

イ 道の駅の管理運営に協力し、本市、施設管理者及び他のテナント出店者等と協調すること。

ウ 営業に際して必要な許可、免許等を有する者又は許可、免許を受ける事が確実な者であ

- ること。
- エ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第 167条の 4 の規定に該当しない者であること。
- オ 公租公課を完納していること。
- カ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者若しくは再生手続開始の申立てがされている者（同法第33条第 1 項に規定する再生手続開始の決定を受けた者を除く。）又は会社更生法（平成14年法律第 154号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者若しくは更生手続開始の申立てがされている者（同法第41条第 1 項に規定する更生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。
- キ 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立てをされていない者であること。
- ク 盛岡市暴力団排除条例（平成27年条例第 9 号）第 9 条第 1 項の「暴力団員等」の規定に該当するものでないこと。

(2) 応募受付期間

令和 5 年 6 月 7 日（水）～令和 5 年 7 月 3 日（月）※郵送の場合は期間内必着

(3) 応募方法

(4)に示す応募書類一式を郵送または持参にて提出願います。また、Eメールにて電子データも提出願います（電子データは押印不要）。

なお、申込期限終了後の提出書類の修正、差し替え、追加等は受け付けません。

提出先
盛岡市玉山総合事務所総務課 道の駅整備推進室
〒028-4195 盛岡市洪民字泉田360 盛岡市役所玉山総合事務所 2 階
電話番号：019-683-3823 F A X 番号：019-683-1130
Eメール：michi-eki@city.morioka.iwate.jp（室代表）

(4) 提出書類

内容	備考	部数
テナント出店申込書		6 部
グループ構成書	グループでの応募の場合のみ	6 部
応募資格を有していることを証明する書類		
法人概要又は事業所・店舗概要	ある方のみ。パンフレット可	1 部
商業登記簿謄本、定款、規約	法人以外の方は住民票のみ。写し可	1 部
国税、県税及び市町村税の納税証明書 (未納がないことを証明するもの…国税：納税証明書（その 3）、岩手県：納税証明書様式第 111 号イ、など)	・ 3 か月以内のもの。写し可 ・ グループ応募の場合、すべての構成員について提出	1 部

内容	備考	部数
会社概要書又は創業計画・個人経歴書		
会社（団体）概要書	・会社・団体、個人事業の場合 ・グループ応募の場合、構成員ごとに作成	6部
創業計画・個人経歴書	創業の場合	6部
事業提案書		6部
店舗内レイアウト		6部
損益計画表	グループ応募の場合、構成員ごとに作成	6部
収支計画表	グループ応募の場合、構成員ごとに作成	6部

(5) 申込みの無効

応募資格がない場合又は、提出書類に虚偽の記載がある場合は、申込みは無効とします。また、「出店合意書」を締結した後においても、申込資格がないこと又は提出書類に虚偽の記載があることが判明した場合には、承諾を取り消します。

(6) 提出書類の取扱い

提出書類は返却しませんのでご了承ください。

(7) 市からの連絡

応募内容に関する問合せや審査日程等の連絡が必要な場合、市から電話又はメールにて連絡することがあります。

10 質問受付及び事前説明会

(1) 質問の受付及び回答

募集要項に記載された内容等に関する質問を文書により受け付けます。

「募集要項に関する質問書」(その他様式1)に必要事項を記入の上、メール、郵送又はFAXにて提出してください。なお、メールでの提出の場合のタイトルは「募集要項等に対する質問」と明記してください。電話、口頭による質問は受け付けません。

ア 質問の受付期間

令和5年6月7日（水）～ 令和5年6月16日（金） ※郵送の場合は期間内必着

イ 質問の提出先

応募書類の提出先に同じ

ウ 回答について

質問と回答を、令和5年6月22日（木）までに、市ホームページに掲載します（質問者名等は公表しません）。

なお、意見の表明と解される質問及び本募集に関係と思われる事項等の質問に対して

は、回答しません。

(2) 事前説明会の実施

事前説明会を下記のとおり実施します。なお、説明会への出席がなくとも、出店の応募は可能です。

ア 日時及び場所

日時 ①令和5年6月14日（水）15時～16時

②令和5年6月15日（木）19時～20時

場所 盛岡市勤労福祉会館 202会議室（①・②共通）

イ 参加人数

1 団体2名まで

ウ 参加申込

参加を希望する事業者は令和5年6月12日（月）午後5時までに、「説明会参加申込書」（その他様式2）に必要事項を記入の上、メール、郵送又はFAXにて下記まで提出してください。

なお、メールでの提出の場合の件名は「説明会参加申込」と明記してください。

11 募集スケジュール

内容	日付
募集要項の公表	6月7日（水）
説明会受付開始	
質問受付開始	
説明会申込期限	6月12日（月）
説明会開催	6月14日（水）、6月15日（木）
質問受付期限	6月16日（金）
質問回答日	6月22日（木）
申請書等提出期限	7月3日（月）
書類審査	7月5日（水）（応募が9者を超える場合）
プレゼン審査	7月10日頃（決定次第、市HPで公表）
選定結果通知	～7月14日
出店合意書締結	～7月31日頃
【参考】テナントが発注する設計事務所と市建築住宅課、内装工事監理業務受託者との打合せ	～8月10日頃

12 審査方法及び審査結果

(1) 審査基準

別紙7：審査基準に基づき、審査委員会により、書類審査及びプレゼンテーション審査を行い、選定します。審査は非公開とします。

なお、審査員は当市職員、監査・会計・税務専門家、金融機関などを想定しています

- (2) 選定に至らなかった区画については、応募の有無に関わらず、当室で別に出店者を選定することがあります。
- (3) 希望区画以外への出店を打診することがあります。
- (4) 申込期限後の選定期間中のお問い合わせには一切お答えできません。
- (5) 選定結果は各申込者に郵送で連絡します。
- (6) 選定方法、選定結果及び選定理由は一切公表せず、お問い合わせにもお答えできません。
- (7) 出店合意後、選定結果を公表します。

13 開業までのスケジュール

内容	日付
テナントが発注する設計事務所と市建築住宅課、内装工事監理業務受託者との打合せ	～令和5年8月10日頃
内装工事に係る打合せ	随時
内装工事	令和6年2月頃～
営業内容に係る協議	随時
行政財産使用許可の申請・許可	令和6年7月頃
開業	令和6年8月上旬

14 問合せ先

盛岡市玉山総合事務所総務課 道の駅整備推進室

〒028-4195 盛岡市浜民字泉田360 盛岡市役所玉山総合事務所2階

電話番号：019-683-3823 FAX番号：019-683-1130

Eメール：michi-eki@city.morioka.iwate.jp（室代表）