



漁港の駅

TOTOCO 小田原

(小田原漁港交流促進施設)

テナント出店者

募集要項

平成31年3月

株式会社TTC

「漁港の駅 TOTOCO小田原」（小田原漁港交流促進施設）

テナント出店者募集要項

1 募集の主旨

小田原市では、水産物及びその加工品、地域の特産物並びに水産物を主たる材料とする飲食物等の販売の場並びに地域に関する情報を提供することにより、小田原市の水産業の振興、水産物の消費の拡大及び市民と来訪者との交流の促進を図ることを目的に、小田原漁港交流促進施設を整備しました。

株式会社TTC（以下「指定管理者」という。）は、平成30年7月1日から平成37年3月31日までを期間とする小田原漁港交流促進施設の指定管理者に指定されました。

このため、指定管理者は、当該施設の整備目的を踏まえ、利用者に対して小田原市の持つ魅力を効果的に発信していくため、小田原漁港交流促進施設条例及び同条例施行規則に基づき、水産物等販売施設及び飲食物提供施設の施設使用に伴うテナント出店者（施設使用者）の募集を実施するものです。

なお、今回の募集は、テナント出店者が募集区画内で自ら販売等を行うための募集であり、指定管理者との委託販売契約の募集ではありません。

2 施設概要

1 名称	小田原漁港交流促進施設 (愛称：漁港の駅 TOTOCO小田原)
2 所在地	小田原市早川1番地の28 ※「(別紙1)小田原漁港交流促進施設位置図」参照
3 管理運営	株式会社TTC（指定管理者）
4 敷地面積	3,339.64㎡
5 建物の構造等	構造 鉄骨造地上3階建て（展望テラスあり） 建築面積 909.70㎡ 延床面積 1,540.77㎡
6 施設の内容	水産物等販売施設・飲食物提供施設・イベント広場・多目的室・情報発信コーナー・その他（トイレ・駐車場等）
7 開業予定	平成31年11月（予定）
8 開館時間	午前9時から午後9時まで。ただし、指定管理者は特に必要があると認めるときは、市長の承認を得て臨時に開館時間を変更することができる
9 休館日	1月1日。ただし、指定管理者は、特に必要があると認めるときは、市長の承認を得て臨時に休館し、又は開館することができる。

3 テナント出店者募集概要

(1) 募集業種と区画数

募集業種と区画数は次のとおりとし、1事業者による複数区画の応募も可といたします。ただし、応募者多数等の場合は、複数区画の希望に添えない事もありますのでご了承ください。

ア	1階	鮮魚・活魚等販売施設	3区画
イ	1階	物販施設	3区画
ウ	2階	飲食施設	3区画
エ	3階	飲食施設	2区画

(2) 出店の条件等

ア 営業日・営業時間

開館時間の範囲内でテナント出店者が定めることができますものとし、ただし、施設利用者の便益を考慮するため、あらかじめ小田原市及び指定管理者と協議を行い定めるものとし、

イ 使用許可期間

使用許可日から、3年とします。

ただし、許可の期間満了後も引き続き施設を使用しようとするときは、1回に限り使用許可の更新を行うことができます。(最大で6年の継続使用が可能です。)

なお、テナント内装工事に係る使用許可期間は別途許可することとします。この場合においては、利用料金を免除する予定です。

テナント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、あらかじめ指定管理者に文書で届け出るものとし、この場合におけるテナント出店者が行う原状回復作業の期間についても、使用許可の対象となります。

ウ 販売品目・メニュー、価格設定等

法令や社会通念上禁止されていないものであればテナント出店者が定め、販売、提供することができるものとし、あらかじめ指定管理者と協議を行う必要があります。

また、施設の設置目的に沿った内容とするため、3(3)表内の「募集内容」を踏まえたものとし、

エ 店舗の名称

名称はテナント出店者が自由に定めることができますものとし、あらかじめ小田原市及び指定管理者と協議を行い、「漁港の駅 T O T O C O 小田原」(小田原漁港交流促進施設)のイメージに合うものになることを要望します。

(3) テナント出店を募集する区画と募集内容

※「(別紙2) 施設ゾーニングイメージ」参照

募集 番号	区 画	面 積 (㎡)	坪換算 (坪)	募集内容	
①	1 F	店舗 101	45.4	13.7	<p>鮮魚・活魚等の販売。</p> <p>小田原漁港で水揚げされた生鮮水産物及び小田原市公設水産地方卸売市場で取引きされている生鮮水産物を中心に、地域の皆様の食卓を支え、魚をごちそうに変え続けることを目標とし、新鮮でお値ごろな魚を販売する店舗を指します。魚を知り、体験できる新しいタイプの鮮魚店を希望しております。お客様要望の多い魚の加工や調理まで行って頂けるような工夫や魚を美味しく食べる方法をご提案して頂ける店舗のご出店を希望しております。</p>
②		店舗 102	45.4	13.7	
③		店舗 103	42.9	13.0	
④		店舗 104	8.8	2.7	
⑤		店舗 105	11.6	3.5	
⑥		店舗 106	13.9	4.2	
⑦	2 F	店舗 201	21.4	6.5	<p>水産物加工品、地域の特産物等の販売。</p> <p>具体的には小田原の名産品の蒲鉾や干物の他に、地域の農産品などの活用した販売店舗を想定しております。</p> <p>特定産物に偏らないように選定をして行きたいと考えております。</p>
⑧		店舗 202	23.1	7.0	
⑨		店舗 203	23.1	7.0	
⑩	3 F	店舗 301	112.2	33.9	<p>小田原漁港で水揚げされた生鮮水産物及び小田原市公設水産地方卸売市場で取引きされている生鮮水産物、並びに地域の特産物を主たる材料とする飲食物のセルフサービスによる提供。</p> <p>城前魚ブランドのかます棒やかます棒ドックなどを販売する店舗の他に、海産物等に関連する軽飲食を販売する店舗を希望しております。</p>
⑪		店舗 302	58.9	17.8	

(4) 営業に係る経費等

①利用料金 (月額)	<p>(市民) 1月につき、その月の売上額 (税込み) に100分の15以内の率を乗じて得た額</p> <p>(市民以外) 1月につき、その月の売上額 (税込み) に100分の25以内の率を乗じて得た額</p> <p>※1 当該額がその使用に係る床面積に応じて行政財産の用途又は目的を妨げない限度における使用に係る使用料に関する条例 (和41年小田原市条例第1号。) の使用料の算定方法の例により算定した額に満たない場合にあっては、当該使用料条例の使用料の算定方法の例により算定した額とする。</p> <p>※2 この表において「市民」とは、市内に居住する個人又は本店若しくは主たる事務所若しくは事業所を有する法人その他団体をいい、「市民以外の者」を、これらのもの以外のものをいう</p>
②直接経費	<p>経営上必要な諸経費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・光熱水費 (水道、電気、ガス料金) ・POSレジ使用料 (指定管理者が設置) ・通信料 (電話回線を引き込んだ場合) ・共益費 (区画内の衛生管理 (清掃、害虫駆除及び廃棄物処理) やゴミ処理を指定管理者に行わせた場合の費用負担、共有倉庫を使用した場合の使用料等。)
③工事負担等	<p>「(別紙3) 工事区分表」のとおり。</p>
④その他	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者と共同でイベントを行った場合の販売促進や広告宣伝等に係る費用については、指定管理者と別途協議するものとします。 ・賠償責任保険等の保険料

(5) 運営条件

運営にあたっては、次の点に留意してください。

- ア テナント出店者の直営とし、賃貸借権等の第三者への譲渡は認めません。
- イ 従業員の駐車場については、各自で手配していただくか、公共交通機関をご利用ください。
- ウ 倉庫については、テナント出店者の共有部分となるため、複数のテナント出店者がいる場合は利用方法について調整を行っていただきます。
- エ テナント出店者は、設備工事及び内装工事を行う場合は、指定管理者と協議した上で指定管理者の承認を受けなければなりません。
- オ 施設の使用が終了となる場合は、指定管理者が指定する期日までにテナント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。
- カ 施設開業前の内覧会、オープニングセレモニー、指定管理者が開催する会議や企画するイベント、市主催事業へ出席、協力していただきます。

- キ 小田原市の雇用の活性化に繋がるように、新規に雇用する従業員等については、小田原市に居住している者から極力採用してください。
- ク 店舗営業に係る事故及びトラブル等は、テナント出店者の責任において処理していただきます。また、利用者からの苦情等については、誠意をもって対応していただきます。
- ケ その他、使用許可書に付される条件を遵守してください。

(6) 損害賠償

テナント出店者は、次の事項に該当する場合は、テナント出店者がその損害を賠償しなければなりません。

- ア テナント出店者の責めに帰する理由により、小田原漁港交流促進施設及び店舗の全部又は一部を焼失し、又は損傷した場合
- イ 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・指導及び利用許可を履行しない為損害を与えた場合
- ウ テナント出店者の故意、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

(7) 使用許可の取消し、変更等

テナント出店者が、小田原漁港交流促進施設条例第14条（使用許可の取消し等）に抵触した場合は、使用許可期間内であっても、使用許可の取消し、又は使用を中止させることがあります。

なお、その場合にテナント出店者に損失が生じても指定管理者はその損失を補償しません。

4 応募資格

(1) 応募資格

応募者は、次の条件をすべて満たしている者としてします。

- ア 小田原漁港交流促進施設の整備目的を理解するとともに、施設全体の管理運営に協調し従事できること。
- イ 指定管理者や他のテナント出店者と協調、協力できること。
- ウ 応募する施設で販売する水産物等の販売品や提供する飲食物について、商品・材料等の全部又は一部に小田原地域で漁獲・栽培等されたものを取り扱うこと。
- エ 応募する業態に係る製造や販売に必要な食品衛生法等の各関係諸法令に基づく全ての許可及び免許を有すること、又は、施設の使用開始までに取得する見込みがあること。
- オ 販売・飲食等に従事した実績があること。
- カ 市税、県税及び国税を滞納していないこと。

(2) 応募が競願となった場合の取り扱い

応募が競願となった場合は、次に掲げる要件にて優先順位を審査します。

- ア 小田原市内に本社又は本社同等機能を有していること。
- イ 応募する施設で販売する水産物等の販売品や提供する飲食物に、小田原地域で漁獲・栽培等されたものを商品・材料等として取り扱い、小田原地域特産品等のPRや魅力向上に繋がるものであること。
- ウ 小田原市の雇用の活性化に繋がるように、新規に雇用する従業員等については、小田原市に居住している者から極力採用すること。
- エ 経営状況が健全で、安定的に継続することができると見込めること。
- オ 既に得た使用許可の更新であること。

(3) 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。

- ア 公の秩序又は善良の風俗を乱すおそれがあるとき。
- イ 施設又は設備を損傷し、又は滅失するおそれがあるとき。
- ウ その使用が交流促進施設の設置目的に反すると認めるとき。
- エ アからウまでに掲げるもののほか、交流促進施設の管理上支障があると認めるとき。

5 審査・選定方法

(1) 審査・選定者

応募者の審査・選定は、指定管理者が行います。

ただし、4 応募資格の内容については、行政手続法第5条及び小田原市行政手続条例第5条の規定に基づき、行政庁が申請により求められた許認可等の可否を、その条例等の定めに従って判断するために必要とされる基準を示した「小田原漁港交流促進施設条例施設の使用許可の申請に対する処分の審査基準（今後設定・公表予定）」に基づいたものであり、応募者が、4 応募資格に定める資格を満たしているか、また、応募が競願となった場合の取り扱いが指定管理者により適正に判断されているかを、事前に小田原市が確認するものとします。

(2) 審査・選定の実施

次の選定基準に基づき、応募書類の内容により審査を行い、テナント出店者の選定を行います。

選定基準

評価項目	評価のポイント
① コンセプト	小田原漁港交流促進施設の整備目的に適合する業態やサービスの提供であるか。
② 利用者への貢献	利用者に対し、魅力ある商品を継続的に提供し、小田原漁港交流促進施設を魅力あるものにしていく力があるか。
③ 経験及び実績	経営者、スタッフが業界において経験を有し、マネジメント技術、衛生や接客などに精通したスタッフを配置できるか。
④ 事業計画の妥当性	事業所の実績あるいは経営者の経験から、計画する売上や収益の実現性、妥当性があるか。
⑤ 商品開発力	地域水産物を活かしたメニューの提供や、小田原市らしい商品、オリジナリティのある商品を開発できるか。
⑥ 市への波及効果	営業活動や従業員の雇用において、小田原市に経済的な波及効果（市民の雇用等）があるか。
⑦ 経営理念	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。
⑧ 経営安定力	取引先の支払いはもとより、小田原漁港交流促進施設内での営業を続けていくための負担について、トラブルが生じないよう、一定の財務内容や資本調達の裏付けを有しているか。
⑨ アピールポイント	出店に際し、出店申込者ならではの特徴ある取組であるか。また、他の申込者と比較して優位な点はあるか。

(3) 無効又は失格

次の事項に該当する場合は、無効又は失格となる場合があります。

- ア 応募書類の提出方法、提出先、提出期限などが守られなかったとき。
- イ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合。
- ウ 応募書類に記載すべき事項以外の内容が記載されている場合。
- エ 応募書類に虚偽があった場合。
- オ その他、審査を行うに当たって不相当と認められた場合。

(4) 応募に要する経費

応募等の導入準備に要する経費等はすべて応募者の負担とします。

(5) 辞退

応募書類を提出した後、応募者の都合により応募を辞退する場合は、指定管理者にご連絡の上、平成31年5月31日（金）までに書面（様式第6号）により辞退を申し出てください。

なお、テナント出店者として選定結果通知を受けた後に辞退することは原則できません。ただし、不測の事態により辞退せざるを得ない場合は、速やかに指定管理者に申し

出てください。

(6) 選定結果

選定結果については、各応募者に個別に通知します。

(7) 選定の取り消し

次のいずれかに該当すると認められる場合は、選定の取り消しを行います。

ア 応募書類の虚偽が発覚した場合

イ 応募者の応募資格を満たさなくなった場合

ウ 不測の事態により辞退届を提出した場合エ その他、テナント出店者として不適格と認められる事項が判明した場合

この場合、選定されなかった応募者と協議し、新たな選定者とする場合があります。

(8) 施設の使用許可申請

テナント出店者として選定された者は、小田原漁港交流促進施設条例に基づき、指定管理者に対し、施設の使用許可の申請をし、使用許可を受ける必要があります。

6 応募方法

応募者は、次に定める応募書類を郵送により期間内に提出してください。

①応募書類	(ア) テナント出店申込書 (様式第1号) (イ) テナント出店計画書 (様式第2号) (ウ) 会社(店)概要書 (様式第3号) (エ) 応募資格がある旨の誓約書 (様式第4号) (オ) 添付書類 【法人の場合】 ・定款 ・登記事項証明書 (発行から3カ月以内) ・納税証明書 (直近の2カ年分) ・法人税、消費税及び地方消費税 ・法人事業税、法人県民税 ※神奈川県内に事業所等がある場合 ・市税の納税証明書 ※小田原市内に事業所等がある場合 ・財務諸表 (貸借対照表及び損益計算書 (直近の3カ年分)) ・応募する業態に係る製造や販売に必要な食品衛生法等の各関係諸法令に基づく全ての許可証及び免許証の写し
-------	--

	<p>【個人・団体の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・代表者の住民票（発行から3ヶ月以内） ・納税証明書（代表者のもの、直近の2ヵ年分） <ul style="list-style-type: none"> ・所得税、消費税及び地方消費税 ・個人事業税 ※神奈川県内に事業所等がある場合 ・市税の納税証明書 ※小田原市内に事業所等がある場合 ・応募する業態に係る製造や販売に必要な食品衛生法等の各関係諸法令に基づく全ての許可証及び免許証の写し
②応募受付期間	平成31年3月15日（金）～平成31年5月13日（月）（必着）
③応募受付場所 及び問合せ先	株式会社TTC（担当：田村宛） 〒413-0101 静岡県熱海市上多賀 686 番地 TEL：0557-67-2323 E-Mail： mail@totoco-odawara.com
④提出方法	郵送 ※配達証明付き書留郵便とし、受付期限までに必着とします。
⑤提出部数	<ul style="list-style-type: none"> ・応募書類（ア）～（エ）については各3部。 ・応募書類（オ）については1部 ・会社（店）の概要がわかるパンフレット等を添付する場合は3部。
⑥備考	<ul style="list-style-type: none"> ・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、指定管理者から修正等の要請があった場合は、この限りではありません。 ・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。

7 現地説明会の開催

本件に関する現地説明会を以下のとおり開催いたします。参加を希望される方は、次の方法により申込みください。

なお、本説明会では質疑応答の時間を設けていませんので、本件募集に関する質問がある場合は、8 質問の受付及び回答に記載のある方法により提出してください。

- (1) 実施日：平成31年3月26日（火）午後2時
- (2) 実施場所：小田原市水産海浜課 会議室（早川1-10-1 小田原市公設水産地方卸売市場2階）及び小田原漁港交流促進施設（早川1-28）
- (3) 集合場所：小田原市水産海浜課 会議室
- (4) 申込方法：参加申込書（別紙様式）に必要事項を記入し、次のいずれかの方法により提出してください。

【提出先】

(メール) mail@totoco-odawara.com
(郵送) 〒413-0101 静岡県熱海市上多賀 686 番地
株式会社TTC (担当者: 田村宛)

【受付期間】

平成31年3月22日(金)(必着)

8 質問の受付及び回答

本件募集要項に関する質問は、次の方法により受付及び回答します。

(1) 受付方法

質問書(様式第5号)に記入し、次のいずれかの方法により提出してください。

【提出先】

(メール) mail@totoco-odawara.com
(郵送) 〒413-0101 静岡県熱海市上多賀 686 番地
株式会社TTC (担当者: 田村宛)

(2) 受付期間

平成31年3月27日(水)から、平成31年4月8日(月)まで(必着)

(3) 回答の方法

平成31年4月15日(月)に、小田原漁港交流促進施設HPで回答いたします。

小田原漁港交流促進施設HP <http://totoco-odawara.com/>

(「TOTOCO小田原に出店」で検索してください。)

(4) その他

ア (1) 受付方法及び(2) 受付期間以外の質問は、受け付けられません。

イ 質問への回答によって、本件募集要項を加筆、修正したものとします。

ウ 質問に対する回答の内容に疑義がある場合でも、再質問には回答いたしかねます。

9 募集スケジュール

項目	スケジュール・内容等
応募受付期間	平成31年3月15日(金)から 平成31年5月13日(月)まで
現地説明会	平成31年3月26日(火)午後2時から
質問受付期間	平成31年3月27日(水)から 平成31年4月8日(月)まで
質問回答	平成31年4月15日(月)
選定結果通知	平成31年6月予定