

福知山城憩いの広場  
「ゆらのガーデン」

出店者募集要項  
(空き店舗対象)

平成29年7月  
福知山まちづくり株式会社

## 《目次》

1. 当施設のコネプト . . . . P 1
2. 事業概要 . . . . . P 2
3. 契約に関する事項 . . . . . P 3
4. ご出店条件 . . . . . P 4
5. 工事に係る事項 . . . . . P 5
6. 営業に関する事項 . . . . . P 6
7. お申し込み方法 . . . . . P 7
8. 当施設の全体配置図 . . . . P 8

## 1. 当施設のコネプト

当施設では、以下のコネプトを実現するための複合商業施設づくりをめざします。ご出店者選考にあたっては、ニーズに対するコネプトを具体化できる業種・業態による構成を基本とします。

### (1) 市民に愛され、広域的な集客力をもつ拠点づくり＝新たなニーズ

福知山市内はもとより、広い範囲からの来訪者を引きつける、話題性、持続性に富んだ福知山市中心市街地活性化の先導プロジェクトとします。

### (2) 福知山城を生かす新しい魅力まちづくり＝潜在的ニーズ

福知山城を臨む風景とナチュラルガーデンのある立地を生かし、城とガーデンを感じつつ、より良い時間を過ごせることで、市民生活と来訪者受入れの新展開につなげます。

### (3) 周辺と一体となる活性化＝文化的ニーズ

当施設を起点として、JR 福知山駅につながる動線、そして京街道から城下町・広小路通りにつながる動線を整備、充実させて、回遊性のあるまちづくりに広がっていくことをねらいとしています。

### (4) 福知山らしさを発揮する個性的魅力空間づくり＝消費者ニーズ

周辺の大型商業施設やロードサイド型店舗とは違う独自の魅力を発揮し、「福知山」へのこだわりある店づくりにより、市民に愛され、今ある施設にないものを求める多くの人のニーズに応えます。



## 基本コネプト

福知山ならではの、四季の彩りに満ちた和み空間

## 2. 事業概要

- (1)所在地 〒620-0875 福知山市堀今岡 6 番地
- (2)事業地面積 約 8,400 m<sup>2</sup> (約 2,550 坪)
- (3)用途地域 近隣商業地域・準防火地域
- (4)施設概要
- ①修景施設 (街角の広場、ゲート、芝生の広場、子どもの広場、デッキ緑化、ガーデン、歩路、水景、あずまや、ベンチなど)
  - ②店舗 7 軒 (飲食・物販)
  - ③駐車場 (60 台及びバス 1 台)

### (5)計画の前提条件

- ①公共施設として管理する部分と、民間施設 (市有地の借地) として管理する部分に分かれているが、一体的な活用を旨として管理区分を分担する。
- ②公共施設部分は主に、駐車場、修景施設とする。
- ③民間施設部分は店舗とする。店舗は「福知山まちづくり株式会社」が市有地を借地して建設、所有の上テナントを入れる方法をとる。
- ④本事業は平成 23 年度国補助事業として実施をされた。

### (6)ショップ・施設計画の方針

- ①飲食と物販の両方を組み合わせる。
- ②地元の農産物、特産品、川魚などを素材とする飲食、商品を重視する。
- ③福知山らしい芸術・文化の要素、手づくり・手芸、体験の要素を可能な限り取り入れる。
- ④建物は全体として統一感をもたせながら、画一的とならないように変化を取り入れる。

### (7)管理・運営計画の方針

- ①管理は公共部分と民間部分を区分すると同時に、一体的管理ができるようにする。
- ②植栽については、公共側による管理と共に、草花等は市民参加(ガーデニングサークル「ゆらら」)及び各店舗によるコミュニティガーデンとして育てる部分をつくる。
- ③各店舗による植栽管理部分やイベント、販促、全体として行うマルシェ・ライブイベントなど常に連携しながら集客力向上への動きを生み出す。
- ④各店舗は、店内はもちろんのこと、店外についても、接客・清掃・植栽管理を含む、お客様の満足度を高めるようおもてなしする。
- ⑤ゆらのガーデン (駐車場以外) への車両進入については制限がある。
- ⑥福知山城観光駐車場 (ゆらのガーデン前) については、観光施設及びゆらのガーデンの来場者用となっているため、テナント従業員等の駐車場は、周辺の駐車場で確保が必要となる。

### (8)スケジュール

募集開始以降、募集締め切りを以て、申込み順に随時審査、選考の上出店者を決めることとする。

### 3. 契約に関する事項

#### (1) 契約形態

出店契約書（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

- ※ 期間満了後は、退店申し出のない限り自動更新となります。
- ※ 契約期間中において、上記契約書条件または、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) 賃貸料・共益費等の改訂

2 年毎（物価上昇及び社会情勢により家賃の見直しをすることがあります。）

## 4. ご出店条件

### (1) 保証金・賃貸料

賃貸料は月額を基本とし、保証金、月間賃貸料は以下のとおりです。

保証金	月家賃の5ヶ月程度 (期間満了までに退店された場合の返還率)
	出店期間が1年未満 保証金20%返還
	出店期間が1年以上 保証金50%返還
	出店期間が2年以上 保証金60%返還
	出店期間が3年以上 保証金70%返還
	出店期間が4年以上 保証金80%返還
出店期間が5年満了時 保証金95%返還	
月間賃貸料	別表の通り

### 別表

	店舗面積	家賃
3	148.1 m <sup>2</sup> (44.9 坪) 1Fのみ ※2F 店舗は既に入居者あり	174,000 円/月

### (2) 共益費

共益費は、必要に応じて共用部分、共用施設に関する諸経費及び共同の利用に係る諸料金を、ご出店者全員で按分してご負担していただきます。(これまでは、特に負担は発生していません) 各区画の状況に合わせて当社の計算に基づきお支払いください。

### (3) 個別経費

個別経費は、各店舗において個別に発生する実費負担経費です。

- ・水道光熱費
- ・ごみ処分費
- ・出店者で持ち込まれた備品及び造作物に対する災害保険への加入 (建物は当社で保険加入)

### (4) 出店者協議会への加入

ご出店者と当社で施設全体の繁栄及び、運営の協調及び商店街等との連携を目的とした出店者協議会を組織しており、ご出店者全員に入会いただき、会費 (月1万円程度) を徴収させていただきます。

## 5. 工事に係る事項

### (1) 費用負担について

当該建物につきまして、追加工事をされる場合は、ご出店者で費用負担いただきます。

### (2) 明け渡しと原状復帰について

物件の明け渡しと原状復帰について、期間の満了、解約及び解除、その他の事由によってこの契約が終了した場合には、ご出店者は遅滞なくその負担において諸造作、什器、備品等をすべて撤去し、本件建物を原状復帰の上、これを当社に明け渡すものとします。

### (3) 明け渡しの際に生ずる費用等について

出店者は、本件建物の明け渡しに際し、その事由・名目いかんにかかわらず、ご出店者が本件建物内の諸造作及び設備について支出した費用の償還請求又は移転料・立退料・権利金・営業権代・暖簾代等一切の請求をしないことはもちろん、本件建物内に自己の費用をもって施設した諸造作設備等の買い取りを当社に請求することは出来ません。

**上記以外については、双方協議の上、決定するものとします。**

## 6. 営業に関する事項

- (1) 業種・業態 飲食店、物販店（食料品含む）あるいはその両方の機能を備えるもの又は当社が認める業種とします。
- (2) 営業時間・休業日・売上金の取扱
- ・ 営業時間・休業日 昼間営業を含むこととし、営業時間及び休業日については、当社との協議とさせていただきます。
  - ・ 売上金の取扱 ご出店者にて管理していただきます。合わせて入店者数、売上額を当社にご報告していただきます。
- (3) その他留意事項
- ・ 営業経験等 応募される方は、申込業種またはその関連業種に関して、営業又は勤務の経験を有していることを希望します。
  - ・ 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ください。また、営業開始日以前にその写しを当社に提出してください。
  - ・ 関係法規等の遵守 ご出店者は、関係諸法規および行政官庁の指導を遵守してください。
  - ・ 転貸・担保設定などの禁止 賃貸物件を転貸し、また貸借権・営業権等を第三者に譲渡したり、或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・秩序びん乱による退店 開業後業績が著しく不振の場合、または共同事業体としての秩序を乱す行為があった場合には、退店していただくことがあります。
  - ・ 反社会勢力の排除 本件契約時において、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員でなくなったときから5年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋、政治活動・宗教活動・社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等の反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）に該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約するため、誓約書にご署名いただきます。
  - ・ 営業場所の変更等 法令の改正、行政官庁の指導または売場構成の変更、営業不振等により、営業区画の移転・縮小または明け渡しをしていただくことがあります。
  - ・ 違約金 契約後等ご出店までに、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させていただきます。将来とも種目及び品目の追加・変更は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、総合的に検討して当社で決定します。
  - ・ 損害保険の加入 出店に際して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、出店者協議会規約等に基づきます。



## 7. お申込方法

### (1) 必要事項

お申込にあたり、次の書類が必要です。(各1通)

なお、開業に際して免許を必要とする業種については、その写しを提出してください。

### ★共通提出書類

本事業のコンセプトに合致した具体的な店舗展開について、以下の項目を含む企画書(任意様式もしくは様式ダウンロード 枚数自由)。用紙は原則としてA4 タテ使い(横書き)として下さい。

- ①コンセプト(店舗空間・商品・サービス等の特徴、独創性)
- ②ポジショニング(主な顧客層の設定とそれに対応する店づくりの方針)
- ③主要商品・メニューの価格帯
- ④事業収支計画(資本金、従業員数、ランニングコスト)

①～④の様式については、福知山まちづくり株式会社のホームページ内のお知らせにてダウンロードが可です。

### ※法人の場合

- ①直近3ヶ年の決算報告書
- ②会社経歴書
- ③代表者略歴書
- ④役員名簿
- ⑤法人登記

### ※個人の場合

- ①直近3ヶ年の納税証明書(申告所得税、事業税、住民税、固定資産税)
- ②事業所得のある方は、直近3ヶ年のその申告書の写し及び決算書の写し(貸借対照表含む)
- ③本人の経歴書

### (2) 募集期間

平成29年7月12日(水)から平成29年7月31日(月)まで

### (3) 選考

出店の可否については当社が依頼する選考委員会の意見を聞いて決定します。必要に応じ、ヒアリングを実施する場合があります。

### (4) その他

以下の点をあらかじめご承知おきください。

- ①提出書類及び記載事項は、詳細にご記入下さい。なお、全体としての店舗配置計画、営業計画、信用調査等一定の目的において使用いたしますので、予めご了承ください。
- 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。

### (5) お問い合わせ

福知山まちづくり株式会社

〒620-0036 京都府福知山市字中ノ 205-1

T E L 0773-23-0266 F A X 0773-45-8008 (平日 8:30～17:00 まで)

## 8. 当施設の全体配置図



店舗3 外観写真



- 店舗1. 焼肉ゆらの (焼肉店)
- 店舗2. natural photo studio Fhans garden (写真スタジオ)
- 店舗3. **該当募集店舗**
- 店舗4. カフェバー&ライブ お城の下で (カフェ・バー・ライブハウス・物品販売)
- 店舗5. 偃月めかしえび (鉄板料理の店)
- 店舗6. 揚げパン専門店 AGE BUNBUN (揚げパンの販売)
- 店舗7. Concept shop Crouka (洋服・靴・小物等の販売)