

上士幌町道の駅テナント出店者

募集概要

1. 募集の趣旨

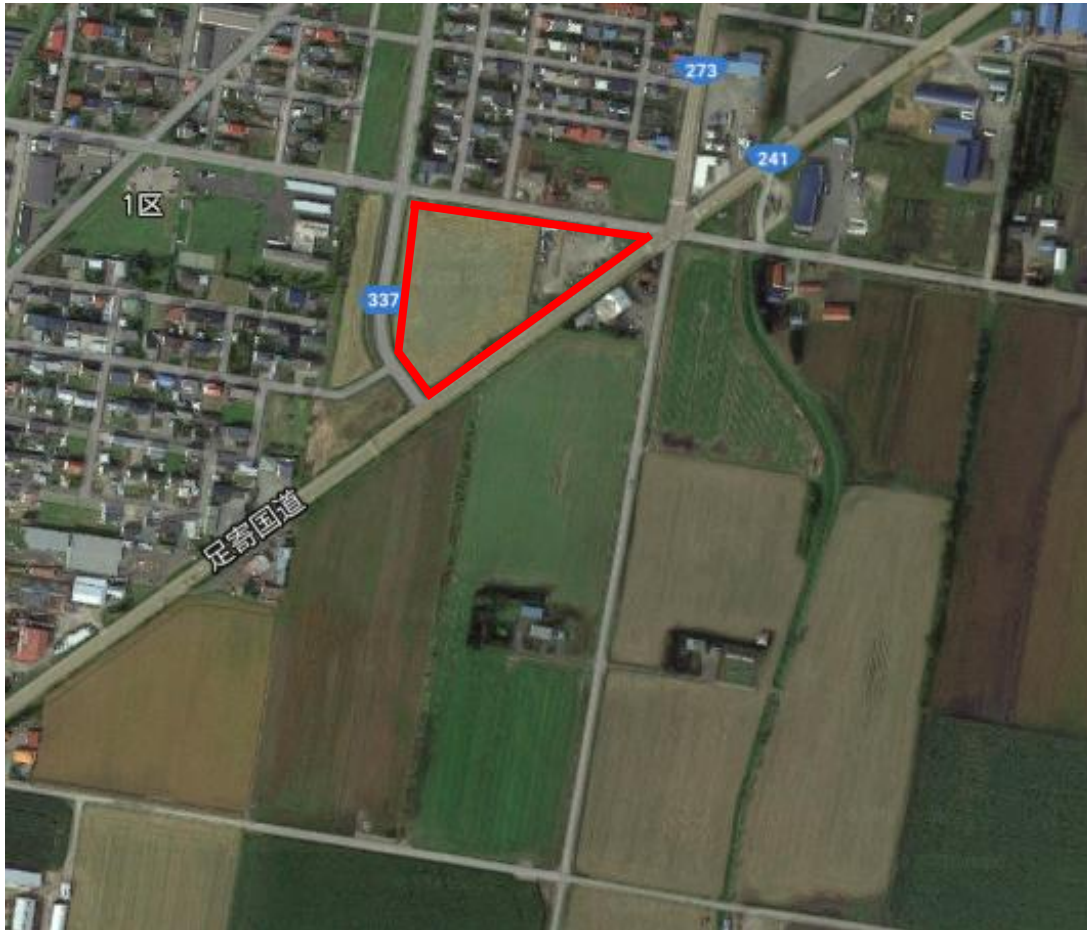
上士幌町「道の駅」は、上士幌町の観光振興と町民活躍の場として整備し、その結果「観光によるまちづくり」を実現することを目的とします。

出店者各店においてもこの趣旨に鑑み、町内外の来場者のくつろぎの場の創出、また地元食材を使うことによって地域産業の振興に繋がるよう、飲食施設の営業者を募集するものです。

「観光によるまちづくり」を念頭に置いた、上士幌町の食材の新しい可能性を引き出せるような営業をしていただければと思います。

2.上士幌町道の駅について

計画位置図



概要

(1) 施設の所在
北海道河東郡上士幌町字上士幌東3線227-1他

(2) 施設構造
地上1階建

(3) 面積等
建築面積 約1,700㎡ 延床面積 約1,500㎡

(4) 事業運営主体 (運営受託 予定)
株式会社 k a r c h

(5) 開業準備期間
平成32年4月1日～平成32年5月中旬

(6) 開業予定
平成32年5月中旬

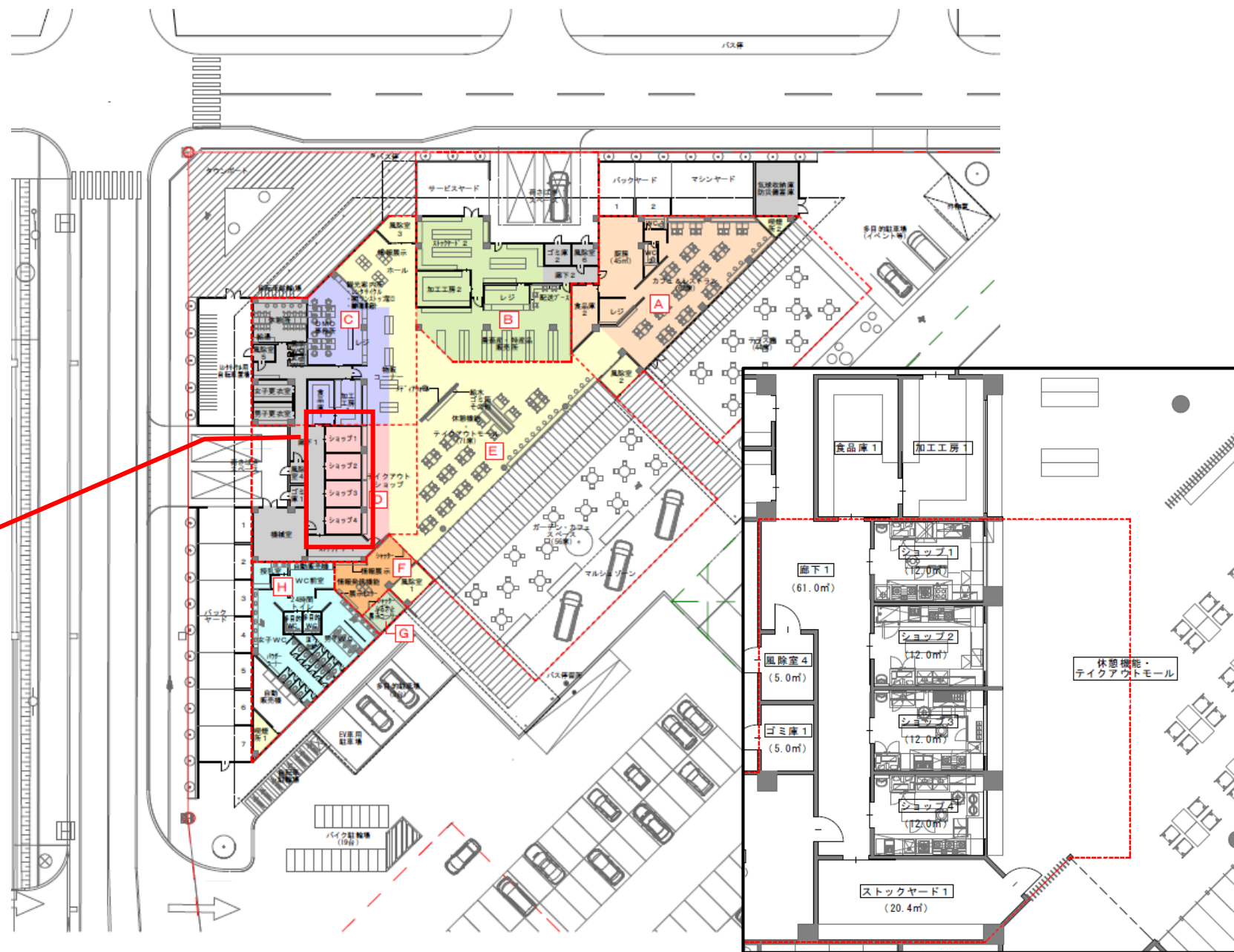
(7) 営業時間
9時～17時 (予定)
ただし、季節及び早朝・夜間の営業等変動あり。定休日は協議にて決定。

上士幌町道の駅について

施設配置図

テイクアウトショップ

・12m²×4店舗



3.出店者募集概要

(1) 各出店店舗における個別事項

区画ショップ1～4にて、テイクアウトできる、地場産食材を使った上土幌らしいメニューの提供を、テナント内で調理及び販売していただきます。

(2) 提供品イメージ

軽食系 2店舗

スイーツ・ドリンク系 2店舗

(3) 販売イメージ

共通の券売機で食券を購入の上、お客様が各テナントに食券を持参し商品と交換する。

(店頭での現金の受け渡しは行わない)

(4) 共通事項

- ・ 厨房備品及び消耗品、その他調理・販売に必要な物品その他の設備については、各出店者に設置していただきます。(コールドテーブルなど最低限の備品は用意いたします。)
- ・ 販売飲食物の製造にあたっては、可能な限り町内産物を原材料とし、地場産食材のPRを行うとともに、道の駅物産販売所で販売している地元産物を積極的に活用していただきたい。

4. 契約条件等（案）

- (1) 契約の相手 株式会社 k a r c h
- (2) 契約形態 定期借家契約
- (3) 契約期間 初年度 3 年、以後 2 年毎
（運営に支障等が生じた場合は違約金等が伴う契約解除あり）
- (4) 区画面積 1 区画 約12m²
- (5) 月額賃料及び共益費（予定）
- ・ 月定額分36,000円（m²当たり 3,000円） 町外事業者：別設定
 - ・ 月額共益費（町内外共通）：20,000円 +（税抜売上×売上による%[※]）×消費税
 ※100万円以下 7%、200万円以下 6%、300万円以下 5%、300万円超 4%
 - ・ 別途負担あり（ごみ処理代、電気、水道、ガス、清掃、保守等）
 - ・ 敷金（月額賃料の 5 ヶ月分）
 - ・ 初期契約料100,000円（テナントブース制作料として）

* 月額賃料及び共益費シミュレーション

1ヶ月売上250万円の場合

月額賃料	36,000円			・・・①
共益費	定額20,000円			・・・②
	売上換算 (250万円)			
	100万円まで7%	1,000,000	70,000円	
	200万円まで6%	1,000,000	60,000円	
	300万円まで5%	500,000	25,000円	
		計	$155,000円 \times 1.08 = 167,400$	・・・③

①+②+③

$36,000円 + 20,000円 + 167,400円 = 合計 223,400円$ (月額賃料、共益費)

売上想定シミュレーション

月売上想定	月定額賃料	月共益費	合計	売上割合
100,000	36,000	27,560	63,560	63.56%
200,000	36,000	35,120	71,120	35.56%
300,000	36,000	42,680	78,680	26.23%
400,000	36,000	50,240	86,240	21.56%
500,000	36,000	57,800	93,800	18.76%
600,000	36,000	65,360	101,360	16.89%
700,000	36,000	72,920	108,920	15.56%
800,000	36,000	80,480	116,480	14.56%
900,000	36,000	88,040	124,040	13.78%
1,000,000	36,000	95,600	131,600	13.16%
1,100,000	36,000	102,080	138,080	12.55%
1,200,000	36,000	108,560	144,560	12.05%
1,300,000	36,000	115,040	151,040	11.62%
1,400,000	36,000	121,520	157,520	11.25%
1,500,000	36,000	128,000	164,000	10.93%
1,600,000	36,000	134,480	170,480	10.66%
1,700,000	36,000	140,960	176,960	10.41%
1,800,000	36,000	147,440	183,440	10.19%
1,900,000	36,000	153,920	189,920	10.00%
2,000,000	36,000	160,400	196,400	9.82%

月売上想定	月定額賃料	月共益費	合計	売上割合
2,100,000	36,000	165,800	201,800	9.61%
2,200,000	36,000	171,200	207,200	9.42%
2,300,000	36,000	176,600	212,600	9.24%
2,400,000	36,000	182,000	218,000	9.08%
2,500,000	36,000	187,400	223,400	8.94%
2,600,000	36,000	192,800	228,800	8.80%
2,700,000	36,000	198,200	234,200	8.67%
2,800,000	36,000	203,600	239,600	8.56%
2,900,000	36,000	209,000	245,000	8.45%
3,000,000	36,000	214,400	250,400	8.35%
3,100,000	36,000	219,800	255,800	8.25%
3,200,000	36,000	225,200	261,200	8.16%
3,300,000	36,000	230,600	266,600	8.08%
3,400,000	36,000	236,000	272,000	8.00%
3,500,000	36,000	241,400	277,400	7.93%
3,600,000	36,000	246,800	282,800	7.86%
3,700,000	36,000	252,200	288,200	7.79%
3,800,000	36,000	257,600	293,600	7.73%
3,900,000	36,000	263,000	299,000	7.67%
4,000,000	36,000	268,400	304,400	7.61%

5. 応募者の参加資格

応募者は、以下の要件を全て満たすこととします。

- (1) 道の駅の整備目的を理解し、管理運営に協力的であること。
- (2) 安定した経営能力、優良なサービスの提供ができること。
- (3) 公租公課を完納していること。
- (4) 本施設のテナントにおいて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。
- (5) 過去の営業において法令に違反し、罰則等を受けたことがない者であること。
- (6) 会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続き開始の申し立てをしていない者または申し立てをされていない者であること。
- (7) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申し立てをしていない者または申し立てをされていない者であること。
- (8) 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組織及びその組織構成員等ではないこと。

6. 選考方法

出店者の選考は、審査基準に基づき行います。申請者には申請書類に沿ってプレゼンテーションを行っていただきます。

審査基準例

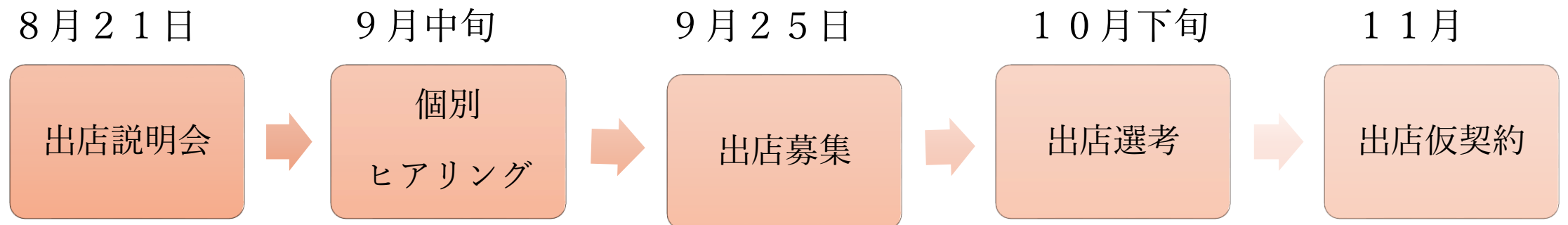
道の駅の運営方針に沿っているか／店舗運営について経験や知識を有しているか
事業計画に発展性があるか／上士幌町らしいオリジナリティがあるか／上士幌町
に経済的効果があるか／経営に安定性があるか 等

7. 今後のスケジュール

・個別ヒアリングの実施

以上のことを踏まえ、出店を希望する事業者・個人の方には個別ヒアリングを実施いたします。希望者は別紙用紙を提出してください。追って調整のためのご連絡をいたします。

・仮契約までの流れ



上士幌町道の駅テイクアウトショップコンセプト

顧客満足度（CS）を追求する



1.食で上士幌町を発信する

一品から、上士幌の素晴らしさが伝わる商品を提供すること【食の魅力を伝える】

2.観光まちづくりを行う

道の駅から町全域へ、上士幌のセールスマンであること【地域の魅力を伝える】



3.地元食材を使う

上士幌で大切に育てられた食材を使い、上士幌全体で稼ぐこと【農業の魅力を伝える】

4.雇用の場を創出する

町民が活躍し、上士幌への愛着がうまれる場をつくること【町民の魅力を伝える】

