

上厚真市街地店舗【旧資材店舗跡】運営方針仕様書

上厚真市街地店舗【旧資材店舗跡】運営事業提案者（以下「提案者」という。）は、上厚真市街地店舗【旧資材店舗跡】運営事業者選考業務公募型プロポーザル募集要領及び関連法令のほか、この仕様書に従い提案を行うこと。

1 趣旨

本仕様書は提案者が上厚真市街地店舗【旧資材店舗跡】（以下「旧資材店舗」という。）を運営する方針について定める。

2 基本方針

食料品や日用品などを販売していた上厚真市街地の店舗が本年4月末で閉店、また、同店舗内の隣で営業しているJA資材店舗が本年10月末の予定で閉店となる予定である。隣店舗は運営事業者（食料品や日用品などを販売）が決定し、店舗の内外装等の改修を施し、令和6年4月の開店を目指して準備を進めている。

旧資材店舗で事業展開する事業者は、隣店舗の事業者と共存することになるので、互いの事業を尊重しながら相乗効果を期待できる空間づくりを行ってほしい。

上厚真地区は、近年、子育て支援住宅や住宅地分譲などにより人口が増加傾向にあるとともに、町では、同地区でゼロカーボンビレッジを計画中で2027年を目途に80～100区画の住宅地分譲を予定している。さらに、近隣市において大規模な次世代半導体工場の建設が行われていることから、ゼロカーボンビレッジは当該工場から近傍であり、工場関係者やその家族の居住候補地のひとつになる可能性があると期待しているところである。

このことから、上厚真地区は将来性のある地域であることにも留意し、運営事業者は事業展開してほしい。

- (1) 店舗は、上厚真市街地の中心に位置しており、地域の核となる店舗になるよう創意工夫を凝らし、意欲的に事業展開すること。
- (2) 運営内容は、業種を限定するものではないが、食料品や日用品等を取り扱う予

定である隣店舗と相乗効果を生み出し、また、地域住民の利便性の向上や地域コミュニティを醸成する事業展開を行うことができる運営事業者が望まれる。

- (3) 顧客層は、特定の世代に限定せず多世代の利用を想定した運営を行うこと。
- (4) 町により、旧資材店舗においても内外装等を改修する。
- (5) 町民が気軽に利用できるとともに、広域からの集客も視野に入れること。
- (6) 長期（５年以上）にわたり運営を行うこと。
- (7) 店舗では、現金払いのほか、キャッシュレス決済を積極的に導入するとともに、地域ＩＣカード「あつまるカード」が利用できるように検討すること。
- (8) 店舗は、令和６年度中の早期に開店できるよう準備を進めること。
- (9) 運営事業者は、経済団体（厚真町商工会、（株）あつまスタンプ会など）への入会を検討し、連携を図りながら地域経済活動の向上に寄与すること。
- (10) 紙媒体のほか、ＨＰ（ホームページ）やＳＮＳ（ソーシャルメディア）などデジタル社会を見据えた情報発信に努めること。
- (11) 運営事業者は、地域住民全体の生活の利便性に留意し、上厚真地域に他店舗の出店計画があるときは、地域活性化のため協調に努めること。
- (12) 次の用途に係る運営は許可しない
 - ①風俗営業及びそれに類する用途
 - ②近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
 - ③危険物の取り扱い・貯蔵・処理をする用途
 - ④消費者金融ならびに宗教活動・政治活動等を行う用途
 - ⑤事務所のみの活用または専用住居等の用途
 - ⑥その他、町長が適さないと判断した用途

3 店舗の整備及び運営に係る契約等について

- (1) 運営事業者による店舗の利用は、土地建物賃貸契約書に基づき運営及び管理を行うこと。
- (2) 運営事業者は、店舗の事業継続が困難になった場合、原状回復し退去すること。

4 リスクに関する事項

(1) 基本的な考え方

本事業においては、本町と運営事業者がさまざまなリスクを適正に分担する。

(2) 予想されるリスクと責任分担

一般的なリスクの内容に対する町及び事業者による分担の基本的な考え方は、「別表1 主要リスク分担表」のとおりとする。

5 その他

(1) 契約後、本仕様に定めがない事項や疑義が発生した場合、必要に応じて町と運営事業者の双方が協議して定めるものとする。

(2) 契約後、本仕様の内容を変更する必要がある場合は、町と運営事業者が協議して定めるものとする。

別表1 主要リスクの分担表

○：リスクの負担者

リスクの種類		No.	内 容	負担者	
				町	運営事業者
募集要領等		1	募集要領等の各種公表文書の誤りや町の理由による変更に関するもの	○	
制度関連	法令変更	2	本事業に係る根拠法令の変更、新たな規制立法の成立など	○	
		3	本事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法		○
	税制変更	4	運営事業者の利益に課されるものの新設・変更		○
		5	本事業に係る新税の成立や税率の変更		○
	許認可等	6	事業管理者として町が取得すべき許認可の遅延	○	
		7	業務の実施に関して運営事業者が取得すべき許認可の遅延		○
社会	住民対応	8	店舗整備に関する住民からの要望などへの対応	○	
		9	運営事業者が行う品ぞろえの住民要望や販売した物への対応		○
	環境	10	運営事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動など）に関する対応		○
		第三者賠償	11	運営事業者の行う業務に起因する事故などにより第三者に損害を与えた場合	
	12		町の責任により生じた事故で第三者に与えた損害の賠償	○	
不可抗力		13	計画段階で想定していない（想定以上の）防風、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷など自然災害及び戦争、暴動その他の人為的な事象による損害によるもの	協議	協議
経済	資金調達	14	事業に必要な資金の確保		○
その他	賃貸料	15	設計・施工価格変更に伴う使用料の変更		○
	建設日程	16	建設スケジュールの変更に伴い発生する費用の負担	協議	協議