

盛岡バスセンター

テナント事業者入居案内

2024年4月

株式会社 盛岡地域交流センター

## 1. 趣旨

盛岡バスセンター整備事業（以下、「本事業」という。）は、バス路線で地域を繋いできた歴史や結びつきを活かし、人だけでなく地域の様々な魅力をつなぐ結節点「ローカルハブ」をコンセプトとして、盛岡市や周辺エリアの都市・地域経営課題の解決に貢献することを目指し2022年10月にオープンしました。

新しい盛岡バスセンターは、交通機能を担うバスターミナル機能と、来訪者や地域の方々が日常的に利用できる「にぎわい」機能を有しています。

本入居案内は、バスセンター1階のマルシェ内1区画、2階「フードホール」の1区画に出店を希望するテナント事業者様を対象としています。

お客様に提供する商品やサービスにこだわりを持ったテナント事業者様に入居していただき、パートナーとして、より良い施設整備、運営を実現したいと考えております。

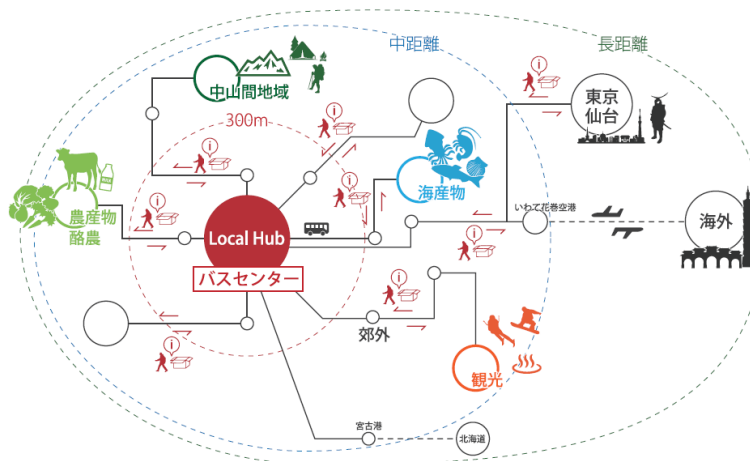
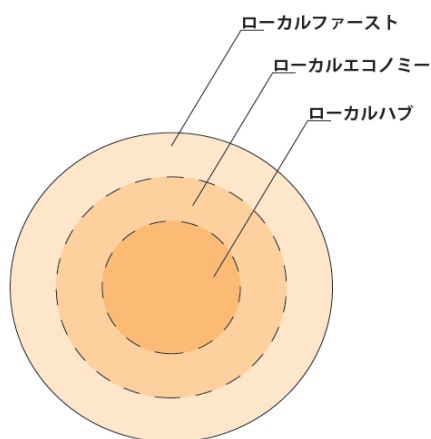


図1 事業コンセプトのイメージ

### ■ 施設理念：地域力の発芽と育成＝ローカルハブ

本施設は地域の皆さまに愛される施設を目指します。そのため、取り扱っていただく商品から出店者の皆さま、施設の建築部材に至る、ソフトからハードまで可能な範囲で地域資源を活用し、地域の皆さまに還元できる施設を作り上げます。その主軸として「ローカルハブ」があります。



#### ローカルファースト

人、モノ、自然、歴史、文化の地域資源を優先的に利活用して価値を磨く

#### ローカルエコノミー

社会が欲しいと感じる価値によって地域が潤い、暮らす人を育み、未来への持続可能な歩みに繋がる地域経済循環をつくる

#### ローカルハブ

その主軸となって地域の両輪を支え、回転していく

■ マルシェ・フードホールの理念

盛岡バスセンターのマルシェとフードホールを訪れた方々に、商品とサービスで感動と満足を経験していただき、空間に居心地の良さを感じていただき、交流することで新たな価値を発見していただける、盛岡の新たな居場所を目指します。

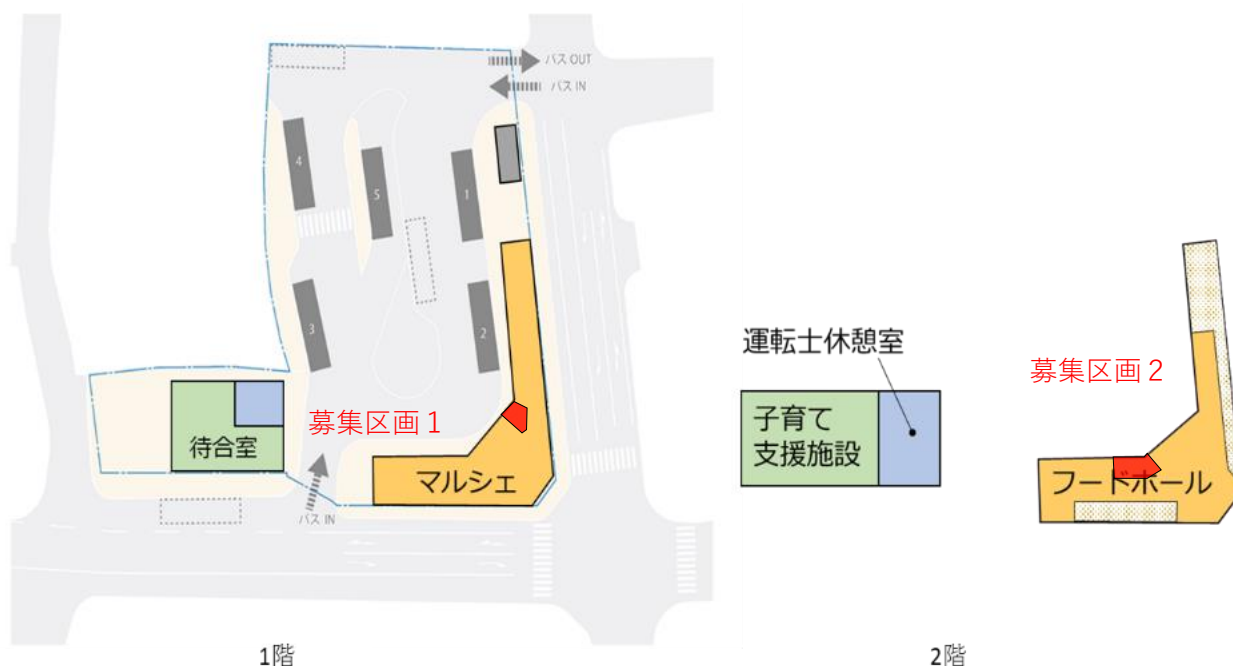
- お客様の期待や不満を察する想像力を持ち、未体験の感動、満足が得られる商品とサービスを提供します。
- 河南地区に関わるあらゆる方々が大切な時間を消費したいと思える空間を提供します。
- この土地に出店していることを誇りとして、地域の一員としてエリア価値向上に貢献します。

2. 募集区画の概要

(1) 募集区画及び業種

募集区画及び想定するテナントの業種は次のとおりです。

募集区画		面積	賃料	敷金	想定するテナントの業態
1	東棟 1階 マルシェ	14.25 m <sup>2</sup> (4.31 坪)	月額 71,115 円 (内消費税額 6,465 円) (共益費 (共用部の光熱水費等) を含む金額) 16,500 円/坪・月 (税抜 15,000 円/坪・月)	775,800 円 (賃料 12 月分)	盛岡周辺地域の食材や地元の魅力的な食品等を提供できるテナント
2	東棟 2階 フードホール	15.07 m <sup>2</sup> (4.56 坪)	月額 70,203 円 (内消費税額 6,382 円) (共益費 (共用部の光熱水費等) を含む金額) 15,400 円/坪・月 (税抜 14,000 円/坪・月)	765,852 円 (賃料 12 月分)	盛岡周辺地域の食材を使用した料理やお酒等を提供できるテナント



- (2) 契約形態  
建物転貸借契約  
テナント候補者として選定後、建物転貸借契約を締結させていただきます。
- (3) 契約の相手方  
株式会社 盛岡地域交流センター  
※(株)盛岡地域交流センター（以下「MCC」という）は、物件の所有者である盛岡ローカルハブ株式会社（以下「Mo-cal」という）からにぎわい施設を賃借し、テナント事業者に転貸します。
- (4) 賃料の支払い  
翌月分を毎月末日までに支払っていただきます。  
1月に満たない期間の賃料は日割りとします。
- (5) 直接経費  
営業活動に伴う電気料金、上下水道料金、冷暖房費、ごみ処理費が別途発生します。これらは、当社が料金を確認し、賃借料と一緒に月毎にご請求させていただきます。  
ガス、インターネット、電話回線は、必要に応じて入居者が個別に契約していただきます。
- (6) 敷金の支払い等  
契約締結日から10日以内にお支払いいただきます。敷金は、物件の明渡し後に返還いたします。
- (7) 契約期間  
供用開始から5年間とします。これによりがたい場合は個別に協議します。
- (8) テナント工事  
店舗内装工事については、テナント事業者とMCCが店舗内装設計に係る協議・調整を行いながら進捗管理を行います。
- (9) 営業に関する事項
- ①営業日  
原則、バスセンターは年中無休です。各テナントの営業日は個別に協議します。
- ②営業時間
- ・募集区画1（1階マルシェ）  
原則として10時～15時は営業していただきます。他の時間は協議により決定します。
  - ・募集区画2（2階フードホール）  
原則として11時30分～14時は営業していただきます。他の時間は協議により決定します。
  - ・地域ポイントカードやキャッシュレス決済について、積極的な導入をお願いいたします。

### 3. 応募及び選定に関する事項

- (1) 応募資格  
応募者は、以下の要件を全て満たすこととします。
- ① 関係法令の規定による営業又は事業若しくは業務の停止並びに事務所の閉鎖処分を受けていない者
  - ② 市税並びに法人税、所得税、消費税及び地方消費税を滞納していない者

- ③ 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者でないこと
- ④ 盛岡市からの受注業務に関し、入札資格停止等の措置を受けていない者
- ⑤ 盛岡市暴力団排除条例（平成 27 年条例第 9 号）第 9 条第 1 項各号に掲げる者でないこと
  - i. 暴力団員（暴力団の構成員及び暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。）
  - ii. 暴力団員と生計を一にする配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）
  - iii. 法人その他の団体であって、指定暴力団員がその役員となっている者
  - iv. 暴力団員が出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有するもの（前号に該当するものを除く。）
- ⑥ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがある者、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがある者など経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと

(2) 選定方法

申込書類に基づき、MCC 及び有識者で構成される盛岡バスセンターテナント事業者選定会議において、下記に示す審査項目に基づき総合的に評価しテナント候補者を選定します。また、審査に必要な事項を応募者から直接聞き取りする場合があります。

・審査項目とポイント

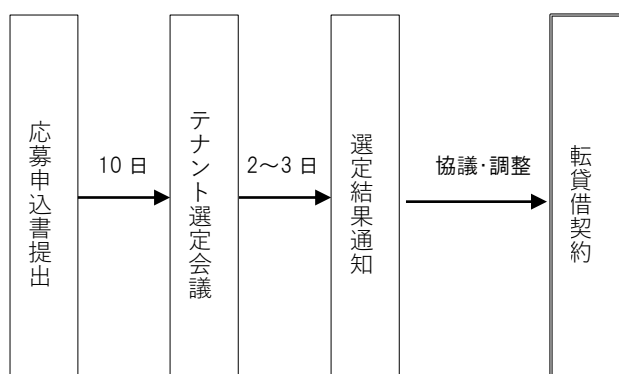
	審査項目	審査のポイント
1	事業者の経験及び実績等	応募いただいた事業者が行っている事業の経営状況や地域への貢献度のほか、本事業の目的を御理解いただいているかを審査します。
2	営業力	応募いただいた事業者の情報発信力や営業力を審査します。
3	本事業のコンセプトとの整合性	提案いただいた事業計画が整備基本計画に位置付けられている本事業のコンセプトの実現に結びつくかを審査します。
4	本事業の課題への貢献	提案いただいた事業計画が本事業の課題解決に貢献するかを審査します。 ※盛岡市内又は岩手県内に本店等を置く事業者を優先します。
5	本事業運営への貢献	提案いただいた事業計画が盛岡バスセンターの安定的な運営や品質の向上に貢献するかを審査します。
6	事業計画の妥当性	提案いただいた事業計画の実現性や持続性を審査します。
7	その他本事業への貢献	上記の審査項目以外で本事業や地域の価値を高める要素を審査します。

(3) 選定結果の通知

選定結果については、電子メールで通知します。

#### (4) 選定及び契約手続

テナント候補者の選定及び契約手続の流れは以下のとおりです。



- 応募申込に応じて、選定会議を行い、選定結果を通知させていただきます。
- 申込期限は定めませんが、応募区画のテナント候補者が決定した時点で応募を終了させていただきます。

#### 4. 応募書類等

6の問合せ先まで以下の書類を郵送又は持参してください。

使用する用紙の企画は原則A4縦長とし、図面などの規格を超えるものはA4の大きさに折り曲げ提出願います。

提出部数は、正本1部、副本4部で、書類ごとにインデックスを貼付して提出ください。

- (1) 入居申込書（様式第1号）
- (2) 法人等概要書（様式第2号）
- (3) 事業計画書（様式第3号）
- (4) 誓約書（様式第4-1号）及び役員の一覧表（様式第4-2号）
- (5) 定款、寄附行為、規約その他これらに相当する書類
- (6) 登記簿謄本（個人の場合は住民票及び身分証明書）
- (7) 国税及び地方税の納税証明書（直近1年分）

※証明書等は原本を正本に添付していただき、副本には複写したものを添付してください。

※必要に応じて追加資料の提出を求めることがあります。

※提出いただいた情報は本件以外には使用いたしません。

※提出いただいた書類は返却いたしません。

#### 5. その他の注意事項及び条件等

- (1) テナント候補者の決定の取り消し

テナント候補者資格を得た後、応募資格を満たさなくなった場合、または、提出書類等に虚偽の記載があったことが判明した場合は、候補者資格を取り消します。

- (2) 契約の解約

本契約締結後の営業開始前及び契約期間中の解約については、違約金をお支払いいただく場合があります。また、内装工事着工後の場合、原状回復費に係る一切の費用を負担いただきます。

- (3) 関係法令等の遵守  
関係法令および行政官庁の指導を遵守していただきます。
- (4) 内装設計指針及びデザインガイドラインの遵守  
本事業では、事業のビジョンとミッションを共有していただくとともに、施設全体が調和し魅力を高めるための、店舗設計や運営に関する手順やルールを定めた「テナント店舗・内装設計指針書」及び「デザインガイドライン」を策定しています。店舗内装設計及び店舗運営は、これらに基づき行っていただきます。
- (5) 権利譲渡の禁止  
契約等に基づく権利を第三者に譲渡、転貸、または担保に供する一切の行為を禁止します。
- (6) 再委託の禁止  
業務の全部を第三者に委託し、または請け負わせることは原則として認めません。
- (7) 損害保険の加入  
店舗の資産相当額の火災保険、生産物賠償責任保険等に加入していただきます。
- (8) 原状回復義務  
契約終了後は、B 工事及び C 工事区分に属する一切の物件をテナント事業者の費用負担により原状回復したうえで明け渡しをしていただきます。ただし、MCC が認めた場合はこの限りではありません。「原状回復」とは、「バスセンター本体工事（A 工事）の完了状態」とし、「スケルトン状態に戻す」こととします。
- (9) 管理運営への協力  
施設全体を良好に維持するため、館内規則及びテナント会会則のほか、盛岡市、MCC 及びバス事業者で構成される連絡調整組織で決定する協定に沿った管理運営に協力していただきます。

## 6. 問合せ先

株式会社盛岡地域交流センター 営業企画部ローカルハブ事業課

所在地：〒020-0045 盛岡市盛岡駅西通二丁目9番1号

電話：019-656-0920 FAX：019-621-5001

E-mail：mcc\_senryaku@malios.co.jp

## 7. 事業概要

- (1) 事業ストラクチャー  
本事業における事業関係者の役割及び関係性は以下のとおりです。
  - ① 盛岡市
    - ・土地を所有し、本事業の整備方針を定めるとともに、Mo-cal の親会社である MCC と本事業の実施協定を締結しており、両者で協力して事業を推進します。
    - ・バスターミナルを公共施設として整備・所有します。
    - ・Mo-cal にバスターミナル部分の設計施工を委任し、にぎわい施設の一部の買取及び賃貸借を行います
  - ② MCC
    - ・盛岡市との協定に基づき、盛岡バスセンター整備事業全体を統括する代理人の役割を担

っています。

- ・本事業を実施するにあたり、MCC の出資により、施設整備及びにぎわい施設の所有・運営を行う SPC（特別目的会社）である Mo-cal を設立しました。
- ・MCC は、にぎわい施設を Mo-cal から賃貸し、テナントに転貸するなど、継続的に事業運営に携わります。

③ Mo-cal

- ・MCC の出資により設立し、本事業の施設整備及びにぎわい施設の所有・運営を行います。
- ・MCC から施設整備及び運営に関する権限の委譲を受けています。
- ・にぎわい施設部分を所有し経営します。

④ バス事業者

- ・路線案内標示、総合案内設備等のバス運行に必要な設備を整備し、盛岡市が所有するバスターミナルを使用します。

⑤ テナント

- ・にぎわい施設には、小売店や飲食店等のほか、バス事業者の券売窓口や盛岡市の子育て支援施設がテナントとして入居しています。

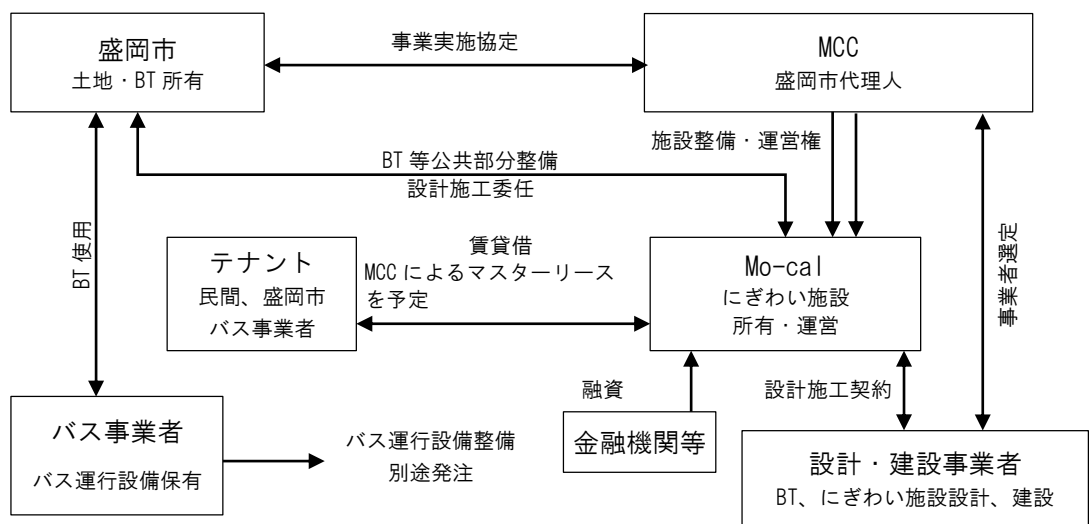


図 2 事業ストラクチャー



(別紙) 位置図

