

盛岡市動物公園再生事業
テナント事業者募集要項

2022年6月

株式会社もりおかパークマネジメント

1 募集の趣旨

(1) はじめに

盛岡市動物公園再生事業（以下「本事業」という。）は、平成元年の開園から多くの市民や県民に親しまれてきた施設ですが、盛岡市動物公園（以下「動物園」という。）を活用するニーズの変化等に応えるため、本事業を進めているところです。

新しい動物公園は、コンセプトとして『人と動物と自然が共生する動物公園～人と動物が参加する新しい福祉の形～』を、そのめざす姿として『人と動物、都市と自然が共生する環境公園』を掲げて再生事業を進めています。さらに、収益事業を行う建物のリノベーションでは、来園者には「ゆったりできる、個々につながれる、専門家のいる ZOOMO」の実現を目指し、「イヌワシかえる盛岡のにわ」をコンセプトに掲げています。

今回の募集は、収益施設のうち、来園者の発着拠点であるセミナーハウスの飲食店舗への出店を希望するテナント事業者様を対象に行うものです。

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御応募いただき、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います。

(2) 理念：One World One Health

動物公園は野生動物と人間が共存する施設を目指します。そのため、環境汚染につながるようなものの使用は避けていただき、自然環境に配慮した施設とします。

(3) テナント

動物公園に訪れた方々に商品とサービスで感動と満足を体験し、動物公園で居心地の良さを感じていただき、動物公園の新たな価値を発見していただける盛岡市の新たな居場所を目指します。

その目指すべき姿に近づくため、次のことに留意できるテナント事業者様を求めています。

ア 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。

イ 動物公園に来園する方々が大切な時間を消費したいと思えるサービスを提供します。

ウ 動物公園に出店していることを誇りとし、動物公園を運営する一員として動物公園の価値向上に貢献します。

エ セミナーハウステナント事業者の業態及び業種

(ア) 業態 テイクアウト店

(イ) 業種（3店舗）※テイクアウト専門の業態

A ピザ 1店舗

B スイーツ 1店舗

C コーヒースタンド 1店舗 ※BとCは兼ねても可。

オ レストハウス事業者の業態

(ア) 業態 イートイン店（団体客向けの弁当仕出しの対応ができること）

(イ) 業種 レストラン

(4) 努力義務

ア 食材は、盛岡市の地産地消食材を使用することに努めてください。

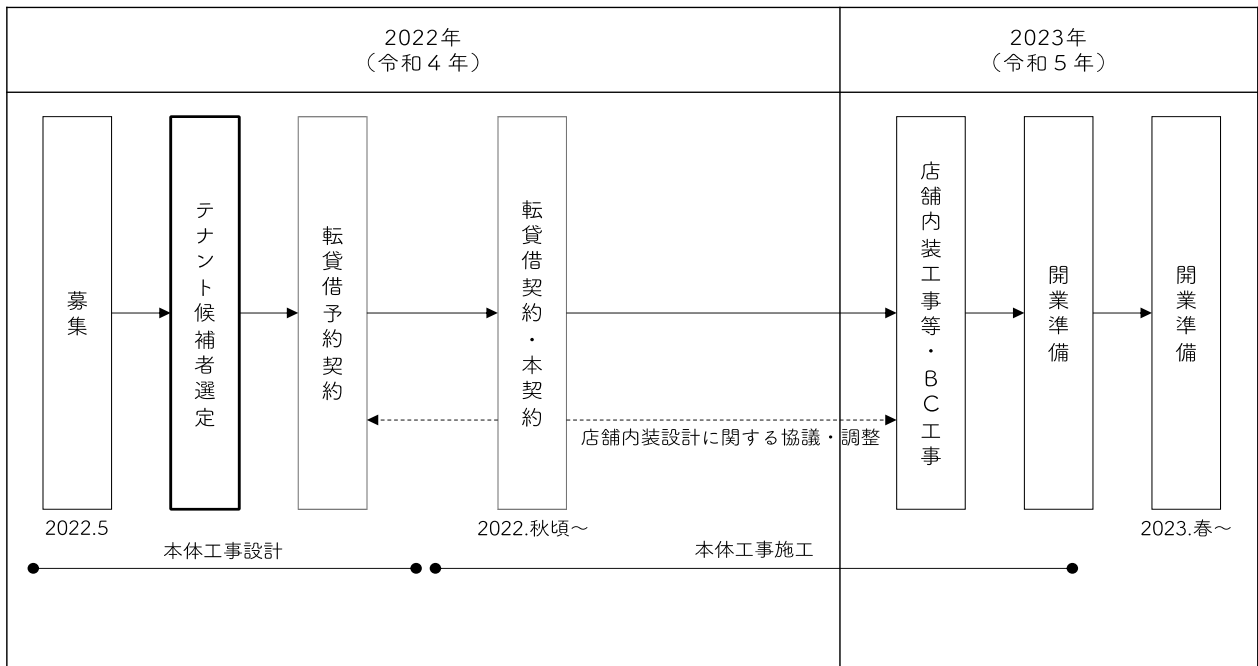
イ 出店にともなって雇用する人は盛岡市在住の方とするように努めてください。

2 応募から開業までの流れ

応募から開業までの流れは次のとおりです。

選定及び契約手続きに関するスケジュールは後述を御参照ください。

- (1) 店舗の外壁は、株式会社もりおかパークマネジメント（以下「MPM」という。）が整備します。
- (2) MPM は盛岡市から賃貸し、テナント事業者へ転貸します。
- (3) テナント候補者として選定した事業者様と MPM において、賃貸予約契約（以下「予約契約」という。）を締結させていただきます。本体工事の設計が完了し、契約面積及び直接経費等の契約条件が固まった段階で賃貸契約（本契約）を締結させていただきます。
- (4) 予約契約締結から店舗内装工事に着手するまでは、テナント事業者、MPM及び本体工事設計を行う株式会社ビルスタジオにおいて、継続的に店舗内設計に係る協議・調整を行います。
- (5) 本体工事の進捗により、準備が整ったところから店舗内装工事に着手していただきます。
- (6) 開業は 2023 年春を想定しています。正式な開業時期は本体工事の設計が完了し、工事工程が明らかになった段階でお示しします。



※スケジュールは現時点での設定であり、変更となる可能性があります。

(7) 事業者選定までのスケジュール

項目	時期
公募指針等の公表	令和4年6月2日(木) 17:00～
質問書受付	令和4年6月3日(金)～令和4年6月15日(水)
質問書回答	令和4年6月20日(月) 13:00に届かなければ御連絡ください
応募書等の提出期限	令和4年6月30日(木)
審査会	令和4年7月5日(火)
応募計画書等の決定通知	令和4年7月上旬
転貸借予約契約 / 本契約	令和4年7月中旬 / 要相談
経営開始	令和5年4月頃

3 募集概要

(1) 募集区画及び業種

募集する区画及び想定する業種は次のとおりです。

なお、図面（平面図）は別添資料によります。

表1 事業区画及び業種等

	募集区画	業種	賃貸面積
A	セミナーハウス1F	ピザ	約 33.05m ²
B	セミナーハウス1F	スイーツ	BC 合わせて計 29.75m ²
C	セミナーハウス1F	コーヒースタンド	3.30m ² -6.61m ² 程度
D	レストハウス	レストラン	158.64m ²

(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、建物完成後に入居することを約することを目的として、予約契約を締結します。その後、本体工事の設計が完了し、契約条件の協議が整った段階で建物転貸借契約（本契約）を締結させていただきます。

なお、MPM が盛岡市より都市公園施設管理許可を受けて転貸借を行うものであり、事業者決定後に許可を受ける予定です。

(3) 契約の相手

株式会社もりおかパークマネジメント

(4) 賃料（税抜価格）

表2 月賃貸価格

	募集区画	業種	賃貸面積	賃貸単価	月賃貸価格
A	セミナーハウス1F	ピザ	約 33.05m ²	4,538 円/m ²	149,980 円/月
B	セミナーハウス1F	スイーツ	BC 計： 約 29.75m ²	4,538 円/m ² 面積増減によって変更	135,005 円/月 面積増減によって変更
C	セミナーハウス1F	コーヒースタンド	3.30m ² -6.61m ² 程度	7,564 円/m ² 面積増減によって変更	49,998 円/月 面積増減によって変更
D	レストハウス	レストラン	約 158.64m ²	1,724 円/m ²	273,495 円/月

※いずれも共益費（共用部の光熱水費等）を含んだ目安額であり、賃料及び共益費については、テナント候補者選定後に諸条件と合わせて協議により決定します。

(5) 開業前に必要な資金

敷金（本契約時に月額賃料の3ヶ月分）、店舗内装設計及び工事費並びに現場共益費

※工事費の負担区分については、別添資料の工事区分表を基本とします。

(6) 直接経費

各店舗で使用使用する水道、電気、空調費、ガス、インターネット回線、電話料金 等の費用、駐車場使用料、共用客席の運営に係る人件費・消耗品 等

※変更となる場合があります。その他、詳細については、協議により決定します。

(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) 営業に関する事項

ア 営業日

冬期開園も行います。

なお、原則、盛岡市動物公園は週休2日（水曜日と木曜日）の予定です。

各テナントの営業日については、盛岡市動物公園の開園時間中は必ず営業することが出店条件です。

イ 営業時間

盛岡市動物公園運営時間：概ね9時30～16時30分

テナント営業時間は、原則として9時30分～16時30分は営業していただきます。

(9) その他

ア リニューアルオープンは令和5年4月を予定しています。

原則、リニューアルオープンに出店オープンを間に合わせれる方を募集していることを申し添えます。

イ 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。

4 募集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。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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
- オ 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。
 - (ア) 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。）
 - (イ) 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。）
 - (ウ) 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
 - (エ) 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。）
 - (オ) 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、株式会社もりおかパークマネジメント及び関係者で構成される盛岡市動物公園テナントを選定する会議において、次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。

表 3 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、商品力を審査します。
3	本事業の課題への貢献	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課題解決に貢献するかを審査します。
4	本事業運営への貢献	提案いただいた事業計画が本事業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。
5	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。
6	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

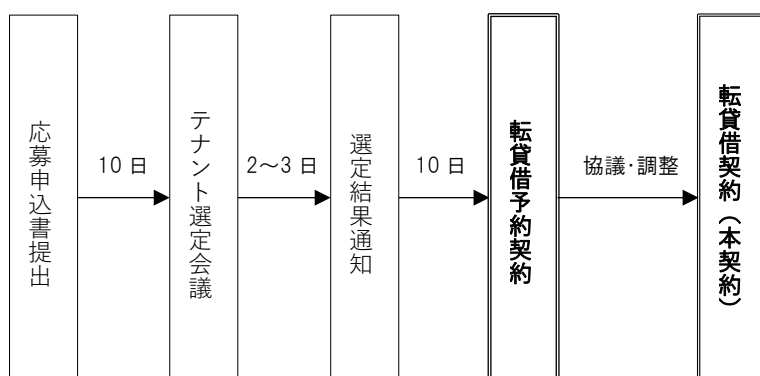
選定結果については、電子メールで通知します。

(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。事業全体の流れは2ページをご参照ください。

※応募申込に応じて順次、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、募集区画のテナント候補者が決定した時点で募集を終了させていただきます。



※本体工事の設計及び契約条件決定後
順次契約予定

5 応募書類等

7 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 A 4 縦長とし、図面などの規格を超えるものは A 4 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：2018 年と直近のもの）
- (3) 事業計画書（様式第 3 号）
- (4) 登記簿謄本（個人の場合は住民票及び身分証明書）
- (5) 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。

- (6) 誓約書及び役員一覧表（様式 4 - 1 号、様式 4 - 2 号）

6 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

予約契約または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参加していただきます。

(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もらいます。ただし、MPM が認めた場合はこの限りではありません。

(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、MPM 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。

7 問合せ先

盛岡市動物公園 ZOOMO

〒020-0803 岩手県盛岡市新庄字下八木田 60-18

TEL : 019-654-8266

FAX : 019-654-8913

E-mail : moriokazoo@m7.dion.ne.jp

開園時間：午前 9 時 30 分から午後 4 時 30 分

休園日：毎週水曜日、木曜日（祝日にあたる場合は開園）

休園期間：令和 3 年 9 月 29 日～令和 5 年春（予定）