

ポート赤碕物産館テナント出店者募集要項

1 趣旨

本募集は、道の駅ポート赤碕内に設置されているポート赤碕物産館において、旧ローソン・ポプラ（ポート赤碕店）区画を活用し、新たな出店者を募集するもの。

地域密着型の軽飲食・物販・サービスを基本とし、既存出店者（ラーメン・鮮魚）と業態や主力商品が重複せず、施設全体の利便性と回遊性を高める相乗効果のある、**コンビニ機能を補完する業態、または独自性のある飲食業態の提案を広く求める。**

本施設は、地域振興の拠点として、観光客及び地域住民に親しまれる道の駅であり、本募集では、以下を目的とする。なお、本施設は令和10年度以降にリニューアル（大規模改修）を予定している。

- (1) 道の駅ポート赤碕の機能強化及び魅力向上
- (2) 地域住民及び来訪者の利便性向上
- (3) 琴浦町の魅力や地域資源を活かした情報発信

行政財産としての位置づけ

本件は、地方自治法第238条の4第7項及びポート赤碕物産館条例の規定に基づく行政財産の目的内使用許可として実施する。本使用許可は行政処分であり、借地借家法その他の私法上の賃貸借関係を規律する法令は適用されない。ただし、実務上の遵守事項を明確にするため、契約書に準じた『使用許可条件書』を取り交わすこととする。本要項において、行政財産の使用許可に伴い納付する『使用料』は、一般的な貸付における『賃料（家賃）』に相当するものとする。

2 施設概要

項目	内容
1 名称	ポート赤碕物産館
2 所在地	鳥取県東伯郡琴浦町大字別所255番地
3 設置者	琴浦町
4 管理運営	琴浦町・道の駅ポート赤碕運営協議会
5 敷地面積	17,445 m ² ※道の駅ポート赤碕全体
6 建築面積	328 m ² ※ポート赤碕物産館のみ
7 駐車台数	大型車 24 台、普通車 118 台、身障者用 5 台
8 開業日	平成 5 年:「ポート赤碕物産館」としてオープン 令和 5 年:赤碕ふれあい広場、施設内を改修リニューアルオープン
9 施設構成	・赤碕町漁協直売センター・牛骨ラーメン京ら・あぐりポート琴浦 ・公衆トイレ・駐車場・情報コーナー・災害対策室・赤碕ふれあい広場 他
10 営業時間	原則 9 時 30 分～17 時 00 分 ※店舗等により異なる
11 休業日	年末年始 等
12 入込客数	R4:33 万人 R5:37 万人 R6:39 万人

3 募集内容

項目	内容
1 出店条件等	<p>出店条件次の条件を満たす事業者を対象とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道の駅の役割を理解し、施設全体の活性化に寄与できること ・地元産品の活用や地域との連携に積極的であること ・地域住民及び観光客の利便性向上につながる事業内容であること ・居抜き設備の活用を含め、柔軟な店舗運営が可能であること
2 出店場所	ポート赤碕物産館 旧ローソン・ポプラ(ポート赤碕店)区画
3 店舗面積	242.63 m ²
4 契約相手	琴浦町
5 契約形態	<p>更新のない行政財産の目的内使用許可</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法的性質は行政処分であり、賃貸借契約ではない。
6 使用許可期間	<p>令和8年4月1日以降で町が指定する日から令和13年3月31日まで(5年以内)。なお、内装改修期間を含むものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・琴浦町が公用・公共用として必要が生じたときは、契約を解除できる。 ・期間満了での自動更新は行わないが再公募への応募を妨げるものではない。
7 内装・レイアウトの改修等	<ul style="list-style-type: none"> ・レイアウト、内装は現状のとおりとする(居抜き)。ただし、必要に応じて、変更等する場合は琴浦町との協議が必要となり、改装費用は、出店者の負担とする。 ・必要に応じて、店内空調設備等は出店者で修繕すること。また、出店者の過失、管理上の不備によって生じた障害、破損などの保障及び補修費用も、出店者の負担とする。 ・使用する什器及び調理器具は出店者の負担による購入及び所有とし、購入品は退去時に引き取ること。ただし、現在設置してある備品はそのまま使用しても良い。 ・厨房機器は、現在あるものを使用することが可能。ただし、厨房機器の修繕は出店者の負担とする。なお、新たに設置する場合は琴浦町と協議の上、出店者の負担により設置すること。 ・サインの設置や販売に係るポップ作成など営業広告等に関する費用は出店者の負担とする。 ・テナントを営業するために必要な清掃、保守、人件費などに関するものは出店者の負担とする。
8 営業時間等	<p>施設の営業日、休業日を基本とし、琴浦町と協議して決定すること。</p> <p>※業態や季節(夏季・冬季)により営業日・営業時間を調整いただくことは可能</p>
9 地元産品の活用	<p>琴浦町で収穫・生産された農水産物等または加工品をできるだけ使用した飲食メニューの提供及び商品の販売をすること。</p>

10 施設の大規模改修への協力及び免責	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設は、令和 10 年度以降に施設のリニューアル(大規模改修)を予定している(改修時期等は未定)。 ・出店者は工事に伴う一時的な休業、営業時間の変更、または店舗位置の変更が生じる場合があることを予め承諾し、町と協力して対応するものとする。また、工事の進捗や施設運営の方針により、使用許可期間満了(令和 13 年 3 月 31 日)前に許可を取り消す場合がある。 ・改修の具体的な内容については、実施の6カ月前を目途に出店者と誠実に協議を行うものとする。 ・これらの事由により、営業に影響が生じた場合や許可が早期に終了した場合において、町は移転費用、設備投資の未回収分、及び営業損失等の補償は原則として行わない。出店者は本施設が行政財産であることを十分に承知した上で応募するものとする。 ・運営体制や管理規則に変更が生じた場合は、町と出店者間で改めて協議を行うものとする。
11 原状回復の特例	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、退去時に原状回復をすること。ただし、大規模改修の計画内容に合わせ、町と協議の上で決定するものとする。
12 行政財産としての位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・本件は地方自治法第238条の4第7項の規定に基づく行政財産の使用許可として実施するものであり、借地借家法は適用されない。なお、当該使用許可は行政処分であり、借地借家法その他私法上の賃貸借関係を規律する法令は適用されない。ただし、使用許可に係る実務上の手続きについては、使用条件の明確化を図る観点から、建物賃貸借契約の形式を一部参考として整理するものである。 ・本募集における「賃料」とは、地方自治法に基づく「行政財産の使用料」を指すものとする。

4 応募資格

(1) 応募資格

応募者は次の条件を全て満たしているとする。なお、法人、個人は問わない。

- ① 琴浦町内に限らず、琴浦町外のものも応募できる。
- ② 道の駅が地域に果たす役割を理解し、施設全体の管理運営に協調し従事できること。
- ③ 既存出店者と業態や主力商品が重複しないこと。また、道の駅内隣接店舗と協力的であること。
- ④ 安定した経営能力及び有能なサービスを提供できる能力を有していること。
- ⑤ 本物件の使用にあたっては、出店者の責に帰すべき事故や損害を担保するため、適切な損害賠償責任保険等への加入を必須条件とする。

(2) 欠格事項

次のいずれかに該当する場合、応募資格がないものとする。

- ① 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続きをしている者。
- ② 民事再生法(平成11年法律第255号)に基づく再生手続きをしている者。
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条に掲げる暴力団員又は暴力団員及びそれらの利益となる行動を行う者。
- ④ 成年被後見人又は被保佐人(準禁治産者を含む)。
- ⑤ 禁錮以上の刑に科せられその執行を終わるまで又はその執行を受けることが無くなるまでの人。
- ⑥ 懲戒免職の処分を受け、当該処分の日から2年を経過していない人。
- ⑦ 国税、都道府県税及び市町村民税などを滞納している者。

5 経費負担

項目	内容
1 使用料 (賃料相当額)	月額 180,890 円(税込相当額) ※敷金・礼金は無し
2 施設の 維持管理費 ※使用料とは別に 毎月発生	<p>月額約 92,000 円</p> <p>諸費を管理する「道の駅ポート赤碕運営協議会」へ加入し、事務局を通じて、下記の施設の維持管理に要する費用を支払うこと。なお、令和6年度の旧テナントの年間実績負担額は約110万円。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同トイレの維持管理費・・・配分率 ・ごみ収集の運営費・・・定額 ・高圧受電設備の保守点検費・・・配分率 ・共同経費(広告宣伝費、負担金等)・・・配分率 ・労務費(事務費)・・・定額 <p>※配分率・定額(道の駅ポート赤碕運営協議会で定められたもの)</p> <p>※物価高騰等の影響により変動することがある。</p>
3 個別実費負担	<p>次の経費についてはテナントが個別に各業者へ実費を支払う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・光熱水費(水道料、ガス代、電気料金) ・通信費・インターネット使用料、広告宣伝費、HP 運営費等 ・店舗の清掃、害虫駆除に関する費用 ・什器、調理器等テナントで使用する物品の修繕費用 ・テナントの機械設備の保守点検及び管理に要する費用 ・その他 扉鍵等の錠前交換、電球、蛍光灯、ブラインド、造作設備の取替え、内装変更(あらかじめ琴浦町の承諾を得ること)等
4 店内備品	営業のために必要な厨房機器、什器・備品、店舗看板等

6 運営条件

- (1) 出店者及びその従業員には、その販売・営業等に係る関係諸法令等及び政官庁等の指示を遵守し、必要書類の提出や許可を受けるなどの手続きを全て行うこと。
- (2) 契約に基づく権利の全部または一部について、第三者に譲渡転貸または担保に供する等の一切の行為をすることができない。(転貸の禁止)。
- (3) 従業員、パート職員等は可能な限り琴浦町在住者を雇用すること。
- (4) 本要項または契約条項に違反、または使用料等の滞納があった場合、町は無条件で契約を解除できるものとする。
- (5) 共同トイレ等共通使用施設の詳細については、契約後に琴浦町及び道の駅ポート赤碕運営協議会との協議で決定する。
- (6) 出店者の責に帰する事由により、建物やテナント内装及び備品等を汚損、破損した場合は出店者の負担により原状に回復すること。
- (7) 契約終了時には、出店者の負担により現状に回復し明け渡すこと。また、造作設備の撤去費用も出店者の負担とする。なお、立退料等の請求は一切認めない(原状回復)。
- (8) 琴浦町が公用または公共用として本施設を使用する必要があるが生じた場合、その他やむを得ない事由

があると認めるときは、相当期間の予告をもって、使用許可の全部または一部を取り消すことができるものとする。その際は、琴浦町は可能な限り事前に出店者と協議を行い、円滑な調整に努めるものとする。

(9) 本件は行政処分(使用許可)であり、借地借家法は適用されない。ただし、実務上の遵守事項を明確にするため、契約書に準じた『使用許可条件書』を取り交わす

(10) その他、本要項に定めのない事項について疑義が生じた場合は、琴浦町と出店者の協議により定める。

7 質問の受付及び回答

募集に関する質問は、次の方法により受付及び回答する。

項目	内容
1 受付方法	<p>ポート赤碕物産館テナント出店者募集要項に関する質問書(様式第5号)により、電子メール、持参のいずれかにより下記に提出すること。</p> <p>【提出先】 メール syoukoukankou@town.kotoura.tottori.jp 持 参 琴浦町役場 商工観光課</p>
2 受付期間	<p>令和8年2月4日(水)～令和8年2月27日(金) 午前9時から午後5時まで(土曜日、日曜日は除く)</p>
3 回答方法	<p>質問を受付後、3日(開庁日)程度で質問者に回答するとともに町ホームページに掲載する。</p>
4 その他	<p>①上記の受付方法及び受付期間以外の質問は一切受け付けない。 ②回答済みの同内容の質問については回答しない。 ③質問への回答によって、本件募集要項を加筆、修正したものとする。 ④回答の内容に疑義がある場合でも、町はそれ以上の質問に回答しない。</p>

8 現地説明会

現地説明会を次のとおり実施する。

項目	内容
1 日時	<ul style="list-style-type: none"> ・1回目 令和8年2月19日(木)午後2時から →申込期限:前日2月18日(水)正午まで ・2回目 令和8年2月25日(水)午後2時から →申込期限:前日2月24日(火)正午まで
2 場所	道の駅ポート赤碕及び募集テナント
3 申込み	<p>現地説明会に参加を希望される事業者は、申込書(様式第4号)を上記申込期限までに FAX またはメールで申し込むこと</p>

9 応募方法

応募者は、以下に定める応募書類を持参または郵送により期間内に提出すること。

項目	内容
1 応募書類	(ア) 出店申込書(様式第1号) (イ) 出店計画書(様式第2号) ※別途プレゼン資料も作成・提出(重要) (ウ) 会社概要書(様式第3号) (エ) 書類 【法人の場合】 ・定款 ・登記簿事項証明書 ・納税証明書(直近のもので、写し可) 【個人・団体の場合】 ・代表者の住民票(発行から3ヶ月以内) ・納税証明書(直近のもので、写し可)。 グループ応募の場合は構成する者すべての納税証明書を提出すること
2 応募受付期間	令和8年2月4日(水)～令和8年3月5日(木) 午前9時から午後5時まで(土曜日、日曜日は除く)
3 応募受付場所 及び問い合わせ先	琴浦町役場 商工観光課 〒689-2392 鳥取県東伯郡琴浦町徳万 591-2 TEL(0858)52-1713 FAX(0858)52-1714 E-mail syoukoukankou@town.kotoura.tottori.jp
4 提出方法	持参または郵送 ※郵送の場合は、配達証明付き書留郵便とし、受付期間までに必着
5 提出部数	応募書類のうち(ア)(ウ)(エ)は各1部。 (イ)については7部(プレゼン資料含む) ※(イ)については、PDF データも提出すること
6 備考	・提出された書類の差し替えは認めません。ただし、町から修正等の要請があった場合は、この限りではない。 ・提出書類の他、必要に応じて別の書類の提出を求められることがある。 ・募集に際して発生する費用は、すべて応募者の負担とする。

10 選考

項目	内容
1 選考概要	第一次選考(書類選考) 第二次選考(プレゼンテーション選考)
2 第二次選考	<ul style="list-style-type: none"> ・日 時 令和8年3月24日(火)午後2時から ※予定 ※時間は開始時間であり、応募数により調整する。 ・場 所 琴浦町役場本庁舎2階 防災会議室 ・内 容 提出された出店計画書をもとにプレゼンテーション(20分)質疑 応答(20分)を予定。
3 その他	<ul style="list-style-type: none"> ・選考結果は、応募者全員に通知する。なお、選考された出店者は琴町ホームページで公表する。 ・選考会において、応募者全員が不適合と認められた場合、追加募集を行う場合がある。 ・次のいずれかに該当すると認められる場合は、選考の取り消しを行う。 応募書類の記載内容に、虚偽の記載があった場合 応募者の参加資格を満たさなくなった場合 その他テナント出店者として不適格な事項が認められた場合

【選考基準】

項目	内容
1 出店内容・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・「地域密着型の軽飲食・物販・サービス」として魅力があり、道の駅全体の集客力向上や滞留時間の延長に寄与する内容か ・既存店舗と主力商品が明確に差別化され、相乗効果が期待できるか ・旧コンビニ区画の利便性を活かした、ターゲット層に響く店舗イメージか
2 運営能力・継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・同種・同規模の店舗運営実績があり、経営が安定し、収支計画は現実的であるか ・十分な人員配置や衛生管理体制が整っているか ・令和10年度以降の大規模改修(リニューアル)予定を理解し、5年以内で投資回収が可能な計画となっているか
3 地域貢献・地域への波及効果	<ul style="list-style-type: none"> ・琴浦町の特産品や食材を積極的に活用し、町のPRにつながるか ・地元からの仕入れや雇用創出など地域経済への波及効果があるか ・独自のノウハウを活かして、琴浦町のファンを増やす工夫があるか

※本選考基準は、原則として本選考において適用するものとする。

ただし、軽微な文言整理等については、選考の公平性を損なわない範囲で調整する場合がある。

11 その他

- (1) 提出された書類は返却しません。
- (2) 応募に係る費用については、すべて当該応募者の負担とする。
- (3) 書類の内容に関して、確認又は問合せを行うことがあるので適宜対応すること。

募集スケジュール

項目	内容
1 公募開始(町ホームページ掲載)	令和8年2月4日(水)
2 質問書受付開始	令和8年2月4日(水)
3 現地説明会	令和8年2月19日(木) 令和8年2月25日(水)
4 質問書受付終了	令和8年2月27日(金)
5 出店申込書受付終了	令和8年3月5日(木)
6 第一次選考会(書類選考)	令和8年3月9日(月)
7 第一次選考結果発表	令和8年3月13日(金)
8 第二次選考会(プレゼンテーション)	令和8年3月24日(火) ※予定
9 選考結果発表	令和8年3月27日(金)
10 契約締結	令和8年4月1日(水)以降
11 出店開始	契約締結後、内装改修終了後

※本募集スケジュールは、原則として示すもの。

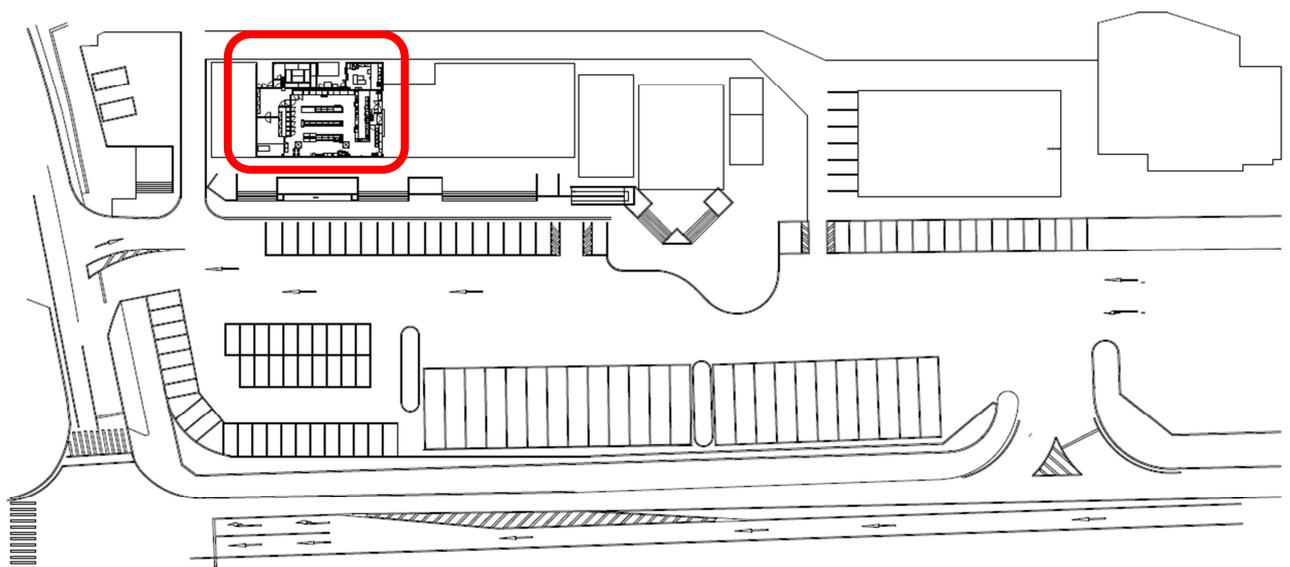
ただし、事務の都合上、選考の公平性を損なわない範囲で調整する場合がある。

●位置図・配置図【道の駅ポート赤碕内 旧ローソン・ポプラ(ポート赤碕店) 区画】



▲ポート赤碕物産館

▲旧ローソン・ポプラ(ポート赤碕店) 区画



● 図面 【道の駅ポート赤碕内 旧ローソン・ポプラ(ポート赤碕店) 区画】

