

令和3年度
屋良東部地区地域振興施設 農産物直売所入居者
公募型プロポーザル募集要項

令和3年8月
嘉手納町

屋良東部地区地域振興施設内農産物直売所入居者

公募型プロポーザル募集要項

1. 趣旨

嘉手納町には、風光明媚な比謝川をはじめとする豊富な自然や魅力的な店舗が並ぶ中心商店街、歴史・文化が薫る史跡など魅力ある観光スポットが数多く存在します。今後、さらなる観光資源の発掘や発信、磨き上げ、活用を図り、観光による地域づくりに取り組んでいく必要があります。

そこで、施設利用者が年間約53万人以上訪れる「屋良東部地区地域振興施設」を本町の観光拠点施設として新たに位置づけ、嘉手納基地を展望できる既存施設の立地環境等を活用した機能拡充に着手し、施設利用者の満足度向上及び滞在時間の延伸、消費単価額の増加、町域全体への観光客誘客の実現を目的に「展望場の拡張」や「イートインスペース及び観光情報発信コーナーの新設」、「飲食物販施設の増築」等に取り組んでいます。

今後は、観光拠点施設として「屋良東部地区地域振興施設」では、嘉手納町の地域情報や観光施設、店舗情報など情報発信・案内に加え、観光（体験・交流型）などの多様なメニューの開発・案内や、教育学習の受入対応及びイベントの開催を行っていきます。第二次嘉手納町観光基本計画で定めた「嘉手納の魅力を再発見！みんなでとりくむ交流のまちづくり」を基本理念とし、多くの人々が訪れ、賑わい、交流しながら楽しめる施設を目指していきます。

その施設内の物品販売所（以下「農産物直売所」とする。）に入居いただき、嘉手納町にゆかりのある農産物等の販売をはじめ、地域振興に資する運営者を募集します。

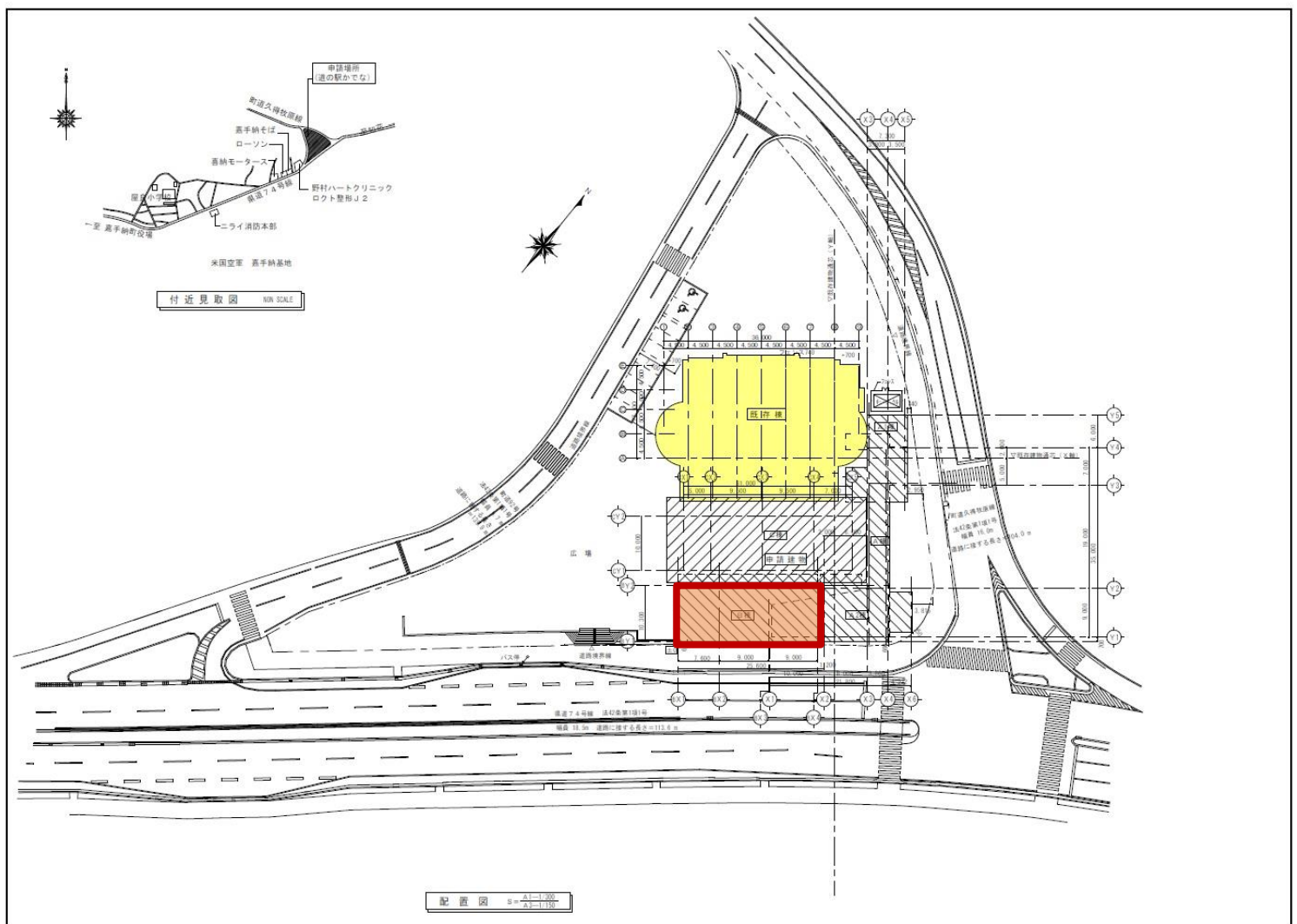


完成イメージ

2. 施設概要

①名称	屋良東部地区地域振興施設（道の駅かでな）
②所在地	沖縄県中頭郡嘉手納町字屋良 1026 番地 3
③設置者	嘉手納町
④管理運営	指定管理者（株式会社琉球物産貿易連合 ※令和3年8月1日時点）
⑤施設面積	2,663.18 m ² （既存棟 1,531.99 m ² + 増築棟 1,131.19 m ² ）
⑥構造	鉄筋コンクリート造4階建て一部鉄骨造 （既存棟：RC造／増築棟：S造）
⑦駐車台数	91台（大型車11台、普通車76台、身障者用4台）
⑧供用開始	令和4年1月上旬予定

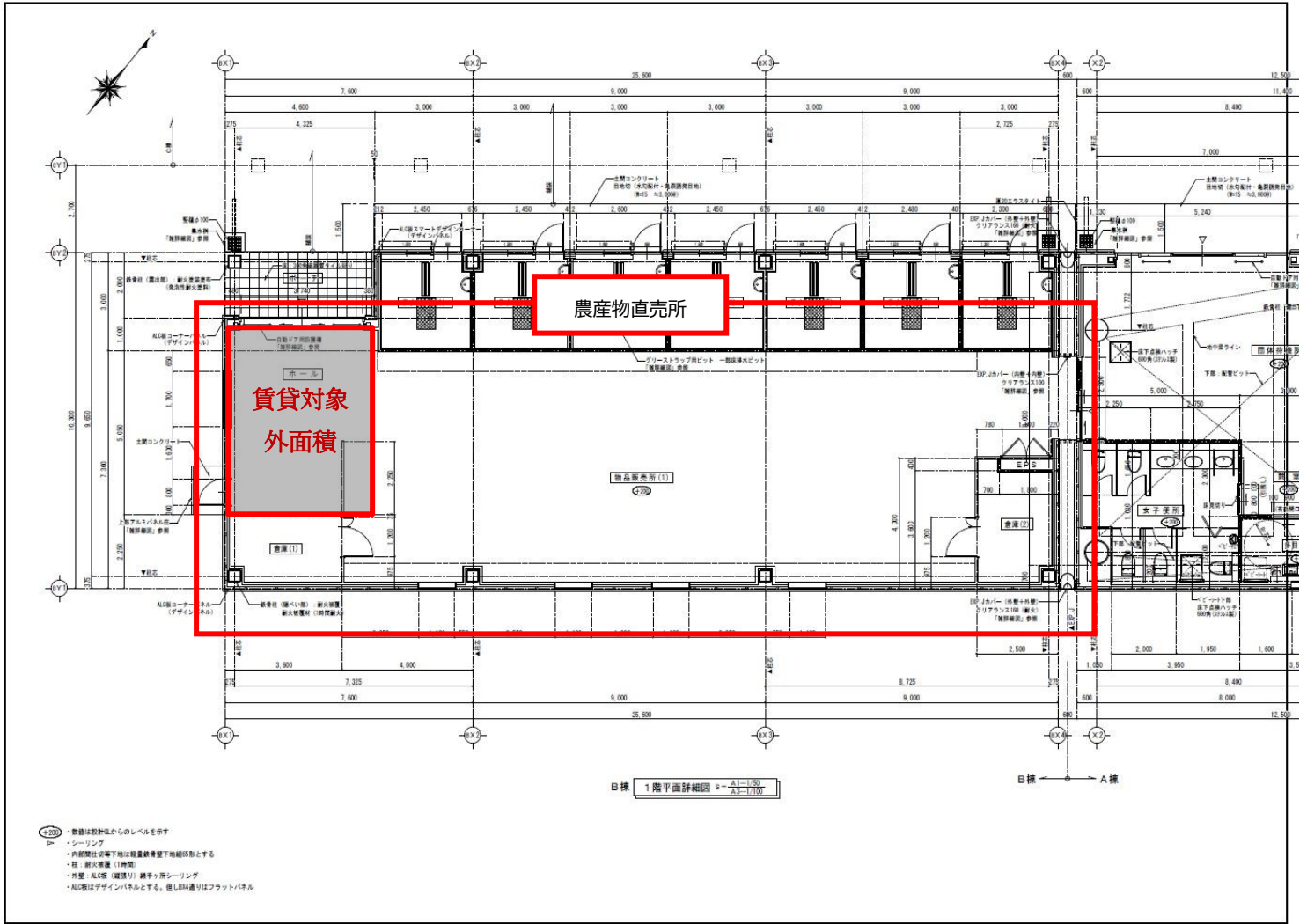
屋良東部地区地域振興施設 全体平面図（※駐車場を除く）



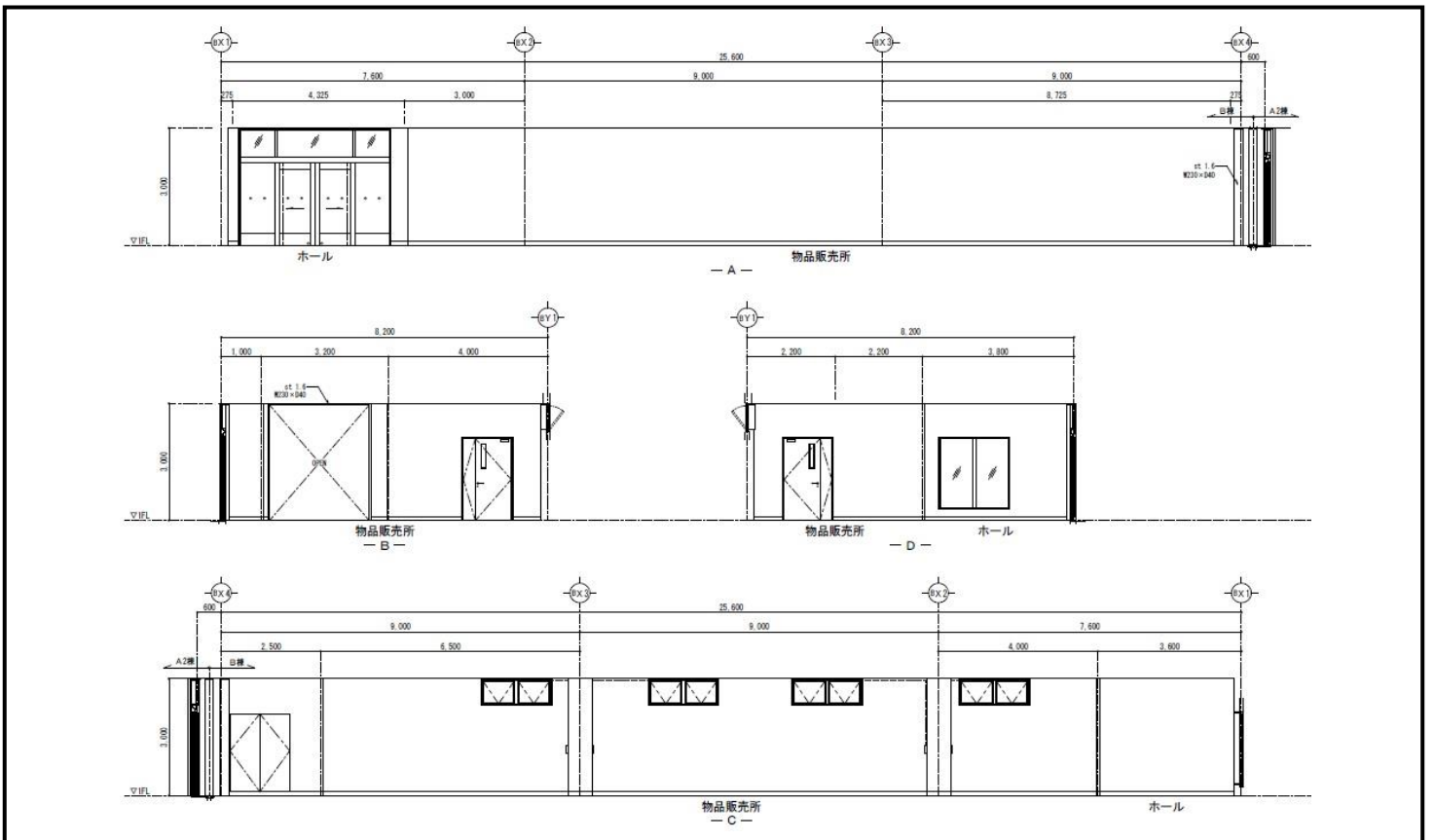
3. 募集内容

①入居者	物品等を提供する事業者	
②入居場所	施設内1階農産物直売所	※P4. 全体図面参照
③募集店舗数	1店舗	
④農産物直売所面積	163.65㎡（倉庫2箇所含む）	※P4. 全体図面参照
⑤設置設備	水道管／空調の配管／電気配線／排水機能	※P9. 貸方基準参照
⑥付帯スペース	なし	
⑦利用許可	指定管理者へ利用申請書提出	
⑧利用期間	利用許可日から令和5年3月31日まで	※初回利用については左記とし、以後、1年毎を目処に更新調整を予定
⑨利用許可予定時期	令和4年1月頃予定	
⑩開業予定	令和4年4月頃予定	※施設完成予定は令和3年12月下旬予定 ※テナント工事は令和4年1月より開始可能予定。工事完了次第、開業可。
⑪営業時間	施設の営業日、営業時間については「嘉手納町屋良東部地区地域振興施設条例」を基に指定管理者と別途協議	※嘉手納町屋良東部地区地域振興施設条例第5条より軽飲食は午前8時～午前0時の範囲内と定めている。
⑫提供商品	沖縄県内及び県外で生産された生鮮品及び加工品等	
⑬施設利用イメージ	1. 観光客及び地域住民が多く利用できる売場の提供 2. 地域の特性に根差した商品展開を図る 3. 売場構成等については、入居候補者決定後、協議・調整予定 4. 地元農家を優先的に活用する	

屋良東部地区地域振興施設内農産物直売所 全体図面



農産物直売所立面図



4. 応募資格

応募者は、以下の条件を全て満たしている者としてします。

- I. 沖縄県内に居住する（住民登録のある）個人、沖縄県内に事業所を有する法人またはその他団体であること。
- II. 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- III. 暴力団又はその他暴力的集団の構成員や、反社会的又は公共の安全や福祉を脅かす恐れのある団体等に属する者でないこと。
また、それらの団体等と係わりが無い者であること。
- IV. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている法人等（更生手続開始の決定を受けている法人等を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている法人等（再生手続開始の決定を受けている法人等を除く）でないこと。
- V. 国及び地方自治体から指名停止措置を受けていない者であること。
- VI. 国税、県税及び町税を滞納していない者であること。
- VII. 本施設の設置目的を理解し、管理運営及び施設内の入居者に協力的であること。
- VIII. 安定した経営能力を有していること。
- IX. 優良なサービスを提供できる能力を有していること。
- X. 本施設の営業開始予定日に滞りなく店舗営業が開始できること。
- XI. 本施設の農産物直売所において製造や販売に必要な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。
- XII. その他本募集要項で示す条件等をすべて満たすこと。

5. テナントコンセプト

農産物直売所のメインターゲットは町民とします。近隣に類似施設はなく、高齢者が多い地域のため、買い物難民も多くいます。地域に目指した店舗づくりを構築してください。また、当該施設は観光施設のため、観光客が沖縄らしい旬な食材を購入できる配慮も検討してください。地域住民や観光客の買い物ニーズに応え、地域の活性化を目指してください。

加えて、本町生産地からの適格な情報発信による地場産のブランド化および農産物の販路を確保することによって生産物の多品目化を促し、農業収入の安定化を図ってください。

現況及び施設の構造や規模、立地条件などを踏まえて、当該施設の農産物直売所に係るコンセプトは、以下のとおりである。

**『私の日常には“やっぱり”道の駅かでながある!!』
ここで出会える多種多様な“味のモト(食材)”を堪能してください。**

6. 入居条件

①販売方法	指定なし
②営業日	原則として年中無休（ただし、施設メンテナンスのための休業日は除く）
③営業方針	道の駅の設置目的を理解し、町の定める施設コンセプトにあった店舗づくり・運営方針に協力的であること。
④商品	1. 嘉手納町の農家、事業者を優先とし、県内外の食材、商品等を取り扱うこと 2. 滞在時間に制限のある修学旅行生や団体客でも購入できるよう安価で持ち歩きできる商品を数多く揃えること 3. 農産物直販所も果物や沖縄らしい加工品などの提供を主とすること 4. オリジナリティのある食材や珍しい食材を取り扱うなど特色を創出すること
⑤店舗イメージ	道の駅かでのコンセプトに合う、にぎわいを創出しつつ、利用者の利便性に配慮した店舗とする。 また看板やポップ、のぼりを活用し、利用者へ情報提供を行い、購買意欲を高めるよう努めること。
⑥決済方法	可能な限り現金以外の決済方法（クレジットカードや電子マネー等）を準備すること。 併せてインバウンド対応可能な決済方法を整備すること。

7. 費用負担

入所者が負担する経費として、以下のとおりを想定しています。

①利用料金	月額 2,000 円/㎡	約 327,300 円/月
②敷金・保証金	利用料金月額 の 3 か月分	約 1,100,000 円
③共益費	指定管理者と別途協議にて決定	施設警備、施設法定点検、空調点検、トイレ清掃、施設清掃、駐車場管理等
④直接費	<p>経営上必要な諸経費</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水道、電気、ガス料金 2. 通信料・インターネット使用料（電話回線等引き込んだ場合） 3. 店舗内照明、運営者が設置した什器、備品のメンテナンス費用 4. 商品の維持管理費 5. 店舗の清掃、害虫駆除及び生ごみ・廃棄物処理等 6. 退去時の原状回復費用 7. その他運営に必要な経費 	
⑤工事負担等	<p>営業のために必要な設備及び内装工事、什器・備品、店舗サイン等</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 給水、排水、電気コンセント（100V、200V、三相 30A）等設置側で準備 <p>※詳細については（P9）「嘉手納町屋良東部地区地域振興施設 貸方基準」に記載</p>	
⑥備考	<ol style="list-style-type: none"> 1. 利用料金及び共益費については税込みの額です。 2. 施設内にある「農産物直売所」「物販販売エリア」及び「施設内レストラン」と連携し、協働で行うイベントの際の費用、販売促進費、広告宣伝費等については、指定管理者と別途協議します。 	

8. 運営条件

運営にあたっては、以下の点に留意してください。

- ①契約者の直営とします。転貸は認められません。
- ②従業員、パート等の雇用に当たっては、嘉手納町の住民を優先してください。
- ③町内で生産された農産物及び農畜産物、水産物など地場産品を優先的に販売し、嘉手納町の積極的な宣伝に努めてください。
- ④町内で加工された加工品や嘉手納町特産品など地場産品を優先的に販売し、嘉手納町の積極的な宣伝に努めてください。
- ⑤営業上必要な許認可の申請、取得は自ら行ってください。
- ⑥指定管理者と連携し、本施設の利用活性化のための取組手法、イベント企画・提案など積極的な参加を行ってください。
- ⑦経営者が業界において経験を有し、売上や収益の実現性や妥当性を常に検討し、計画的に運営してください。
- ⑧事業哲学に裏付けされた経営理念を持っており、地域社会が共感できる事業計画を構築してください。
- ⑨安定した経営を実施できる財務状況を確保してください。

9. 審査

入居者の選定は、下記の審査基準に基づき審査会が行います。

- ①審査は、一次審査（書類選考）及び二次審査（プレゼンテーション審査）とします。
- ②審査結果は、応募者全員に通知します。なお、選定された入居者は嘉手納町ホームページ及び道の駅かでなホームページで公表します。
- ③審査会において、いずれも不適切と認められた場合、追加募集を行う場合があります。
- ④次のいずれかに該当すると認められる場合は、選定の取り消しを行います。
 - I. 応募書類の記載内容に、虚偽の記載があった場合
 - II. 応募者の参加資格を満たさなくなった場合
 - III. その他テナント入居者として不適格な事項が認められた場合

【審査基準】

評価項目	審査のポイント
①コンセプト	当該施設が目的とする事業に適合する業態やサービスの提供であるか。
②施設利用者への貢献	利用者に対し、魅力ある商品を継続的に提供し、本施設を魅力あるものにしていく力があるか。
③経験・実績	経営者、スタッフが業界において経験を有し、営業実績があるか。 マネジメント技術、衛星や接客などに精通した管理人がいるか。
④事業計画の妥当性	事業所の実績あるいは経営者の経験から、計画する売上や収益の実現性や妥当性があるかどうか。
⑤店舗の展開力	嘉手納町の食材をはじめ、様々な商品を扱い、近隣市町村とは一線を画す魅力ある店舗を構築できるか。
⑥町への波及効果	営業活動や従業員の雇用において、嘉手納町に経済的な波及効果（住民の雇用及び農水産物の活用等）があるか。
⑦経営理念	事業哲学に裏付けされた経営理念を持っており、スタッフや地域社会が共感できるか。
⑧経営安定力	取引先の支払いはもとより、施設内での営業を続けていくための負担について、トラブルが生じないよう、一定の財務内容や資本調達の裏付けを有しているか。

10. 募集スケジュール等

	スケジュール・内容等
①募集内容案内	令和3年8月16日（月）～令和3年10月29日（金）
②募集受付期間	令和3年8月17日（火）～令和3年11月1日（月）
③質問受付期間	令和3年8月17日（火）よりメール及びFAXにて質問受付・対応
④質問回答	随時
⑤一次審査	11月上旬 書類審査 ※1次通過者には、プレゼンテーション日時を通知
⑥二次審査（最終審査）	11月17日（水）9時～ 会場：嘉手納町役場 地下展示室 ※プレゼンテーションによる審査
⑦選定結果通知	12月中旬以降

※⑥の二次審査の日程については、現段階の予定となります。応募者数や新型コロナウイルス感染の状況によっては変更となります。予めご了承下さい。

11. 応募方法

応募者は、以下の定める応募書類を二部（正本・副本）用意し、持参又は郵送により期間内に提出してください。

①応募書類	1. 誓約書（様式第1号） 2. 入居者申込書（様式第2号） 3. 入居計画書（様式第3号） 4. 会社（店）概要書（様式第4号） 5. 法人の場合は、登記事項証明書（履行事項全部証明書）又は団体の定款、規約 ※その他団体は会則、役員名簿等上記提出資料に準ずるもの ※個人の場合は不要 6. 代表者の身分証明書（住民票抄本 ※マイナンバーの記載がないもの） 7. 納税証明書（募集期間に交付されたもの）又は納税義務がないことを証明する書面 ※個人（直近年度の個人住民税及び固定資産税の納税証明書） ※法人（主たる事務所のある市町村にて発行された直近年度分の法人住民税及び固定資産税の納税証明書） ※その他団体（当該団体の代表者の個人住民税及び固定資産税の納税証明書）
②応募受付期間	令和3年8月17日（火）～令和3年11月1日（月） 受付時間：9：00～17：00 ※平日12：00～13：00及び土日・祝日を除く 提出期限：令和3年11月2日（火）17：00まで（厳守） 応募書類等の提出は、持参又は郵送により提出してください。但し、郵送の場合は到着確認が可能な手段をとるものとし、提出期限内に到着するように送付してください。
③応募受付場所 及び問い合わせ先	嘉手納町役場 産業環境課 商工振興係（嘉手納町役場3階） 〒904-0293 沖縄県中頭郡嘉手納町字嘉手納 588 番地 TEL：098-956-1111 FAX：098-956-9508 E-MAIL：shinko@town.kadena.okinawa.jp
④その他	下記内容にて、ご了承ください。 1. 応募に係る一切の費用については、全て応募者の負担とします。 2. 応募書類は日本語により作成するものとし、提出された応募書類は返却いたしません。 3. 提出された提案書、審査内容、審査経過については公表しません。 4. 委託先の選定は非公開で行われ、審査の経過等、審査に関する問い合わせには一切応じません。

12. その他

①選定後、運営申込書及び運営計画書記載の内容をもとに入居に向けた協議を予定しています。

（協議の過程で、計画の変更等をお願いする場合があります。）

②賃貸借契約後に運営者の過失、管理上の不備によって生じた障害・破損・毀損などの補償及び補修費用は運営者の負担となります。また、退去する場合は運営者側で工事、設置したものをすべてを撤去し、原状回復した後に引き渡ししていただきます。

③本要項に記載ある事項のほか、記載のない事項、疑義等については、契約締結に向けた協議の中で修正、調整、決定していく予定です。

④地域振興施設として建設された当該施設を機能拡充し、新たに観光拠点施設として集客及び収益向上の実現に向けて各施設の役割を設けています。新築される7店舗は軽飲食としており、観光客などが手軽に様々な食を楽しめる南国空間を演出します。既存棟の2Fにありますレストランは地域振興の側面を主とし、重軽飲食を扱い、地域住民などが日常的に使用できるファミリー向けのレストラン運営とします。農産物直売所は、地域住民をはじめ、訪れた観光客が旬の食材や加工品等を購入できる利用者に寄り添える店舗運営とします。それぞれの役割を十分に理解し、それぞれ連携を図り、産業の振興、地域活性化を寄与してください。

嘉手納町屋良東部地区地域振興施設貸方基準（基本事項）

1. 貸方基準の位置づけ

嘉手納町屋良東部地区地域振興施設は、平成 24 年から機能拡充事業に着手し、令和 3 年度に建設された建物である。今回、整備された構造物並びに電気・空調・衛生設備を基準に、入居する事業者が事業開始に合わせて行う工事（テナント工事）の調整を行う上での基準書として使用するものである。

2. 貸方基準の対象となる室

この貸方基準の対象となる室は、以下のとおりとする。

室名称	室面積	備考
農産物直売所	163.65 m ²	施設内一部に貸しスペースあり。

3. 工事区分について

嘉手納町（以下 甲）が実施した工事を A 工事とし、それ以外の運営上必要な工事については、入居企業（以下 乙）の負担によって事業開始前に行うものとする。工事を行う上で A 工事の内容をどうしても変更する必要がある場合は、甲の承認を得て、乙の負担にて工事を行うものとする。但し、A 工事にて整備した内容を撤去、除去することは原則として行わないこと。なお、工事に必要な関係法令等に基づく諸手続きは乙がすべて行うものとする。

4. 工事内容の調整について

入居事業者の公募、運営及び工事を実施する際に必要な諸調整は全て産業環境課にて行う。

この時、技術的・構造的な内容確認が必要であるため、乙は工事内容を記した書類（設計図面等）を提出した上で、変更・調整が必要な場合には、本施設の設計・工事監理企業に確認及び指示を仰ぐものとする。なお、この時発生する経費については、A 工事に関連する内容については甲の負担とし、それ以外の工事については乙が負担とする。

5. 工事内容について

乙が行う工事は、基本的に乙が発注した業者にて行われるが、A 工事に付随すると考えられる建築・電気設備・機械設備に関する工事では、甲の指定した業者を採用し工事を行わせることを原則とする。

（責任区分の明確化や、実際に施行した業者による施行が効率的であるため）

また、工事を実施する際に、既存設備の撤去が必要となった場合は、必ず町産業環境課に報告のうえ、指示を仰ぐものとする。

6. 工事管理における甲の立場

令和 3 年 12 月 24 日をもって、施設は施工業者から甲に引き渡されるため、以後の施設管理は甲が行うものとする。

このとき、館内外ではテナント工事以外に、既存施設の改修工事等が実施されている予定であることから、建物への入館管理については、産業環境課及び指定管理者の指示のもと行われるものとする。

また、乙は甲に対して、工事作業通知書を工事着手 3 日前までに提出すると共に、作業員の入退館管理を行う為に工事責任者を配置し、作業員名簿の提出と毎日の作業員の確認（腕章の配布・携帯）を行わなければならない。

7. 施設設備の汚損・破損に対する措置

乙の行う工事の責によって生じた施設設備の汚損、及びは破損、盗難等については、乙が責任を持って補修、修繕し、退去時には引渡時点の状態に戻すこととする。

嘉手納町屋良東部地区地域振興施設貸方基準（工事区分表）

○工事区分

- A 工 事 甲が費用負担し、設計・施工する基本工事（契約時乙引渡し当初の現状）
 それ以外の工事 甲に設計書を提出のうえ、乙の費用負担で、乙で設計・施工する工事。

【建築工事】

●農産物直売所

工事区分		A 工事	それ以外工事
費用負担区分		甲負担	乙負担
対象項目	床	コンクリート下地 厚3コンポジションビニル床タイルKT 東り フェイソールプルス（同等品以上）	○
	巾木	ビニル巾木（H=100）	○
	壁	厚 12.5 石膏ボード張り EP 塗装 下地：LGS	○ （材料は不燃材とする）
	天井	厚 9.5 石膏ボード下地 厚 9.0 ロックウール吸音板張り	○
	扉	アルミ両引き框自動ドア（袖 FIX 窓付、ランマ IX 窓付）	—
	窓	1. アルミ 2 連 FIX 窓 2. アルミ 2 連排煙窓（外倒し 45° 以上）	—
	看板	—	○ （設置箇所は 2 箇所） 3, 600W×500H 程度 1, 800W×350H 程度 詳細は別添資料参照

※原則として、壁・天井に重量物を固定しないこと。

※看板は設置するときは町から指定された場所又は下地材に固定すること。

●倉庫（1）（2）/EPS

工事区分		A 工事	それ以外工事
費用負担区分		甲負担	乙負担
対象項目	床	コンクリート下地 厚 2.0 長尺ビニル床シート貼り	○
	巾木	H=100 ビニル巾木	○
	壁	厚 12.5 石膏ボード張り EP 塗装 下地：LGS	○ （材料は不燃材とする）
	天井	厚 9.5 石膏ボード下地 厚 9.0 ロックウール吸音板張り	○
	扉	1. 鋼製両開きフラッシュドア（EPS） 2. 鋼製軽量親子開きフラッシュドア	—
	窓	—	—

※原則として、壁・天井に重量物を固定しないこと。

※外倒しの窓は建築基準法上の排煙窓となっていますので開口部及び操作部を什器や商品等で塞がないこと。

【電気設備工事】※1 室あたりの基本設定とする。

工事区分		A 工事	それ以外の工事
費用負担区分		甲負担	乙負担
対象項目	単相電源	○ 100V/200V 切替可 10 回路 (7.0KW)	△ (必要量を電気保安技術者に確認し増設する)
	三相電源	○ 30A 9 回路 20.7KW ※内空調機 6.8KW	△ (必要量を電気保安技術者に確認し増設する)
	分電盤設備	○ テナント内に設置	—
	照明器具	○	○
	自動火災報知	○ 作動式 2 種	○ ※A 工事にて設置した自動火災報知機以外の設置については、甲の指示に基づき設置する。
	弱電設備	テレビ端子 通信用配管 (電話・ネット)	○

【衛生設備工事】

工事区分		A 工事	それ以外の工事
費用負担区分		甲負担	乙負担
対象項目	給排水設備 給水 1 経路 排水 4 経路	給水：引込み 20mm（流し台用） 排水：排水接続口 50A×3（冷蔵庫用） 50A×1（流し台用）	○
	ガス設備 0 経路	—	○
	消火設備	消火器：ABC6 型 × 2 台	○
	その他	—	—

【空調設備工事】

工事区分		A 工事	それ以外の工事
費用負担区分		甲負担	乙負担
対象項目	空調設備	パッケージエアコン（10kW）× 3 台	○
	換気設備	全熱交換器（650m ³ /h）× 3 台 天井換気扇（110m ³ /h）× 1 台 天井換気扇（120m ³ /h）× 1 台 自然給気口 150φ × 2 個	○

【厨房設備工事】

工事区分		A 工事	それ以外の工事
費用負担区分		甲負担	乙負担
対象項目	厨房設備	—	○