

# 堀川団地空き店舗出店者募集要領

京都府住宅供給公社

## 1. 募集趣旨

京都府と京都府住宅供給公社（以下「公社」という。）では、西陣が培ってきたものづくりの伝統の上に「アートと交流\*」という新しい要素を加えて、堀川団地に堀川通の賑わいづくりや伝統産業をはじめとするものづくり、コンテンツづくりの振興に向けた拠点機能を付加しようと考えています。

この度募集の空き店舗についても、同様の趣旨に賛同して、いっしょに地域づくりを進め、「アートと交流」による賑わいのある堀川団地づくりに参画いただける出店者を募集していますので、ふるってご応募ください。

\*「アートと交流」における「アート」とは、本格的な芸術活動や芸術作品に限定するものではなく、日々の暮らしや商売といった日常を豊かに彩る要素として捉えています。また「交流」は、今あるものの魅力を強め、新しい価値を生み出す他者との交流を意味しています。

「アートと交流」の趣旨に合致する店舗の例として、2-(3)の1に最近出店された店舗について記載していますので参考にして下さい。ご不明な点は、受付窓口までお問い合わせください。

## 2. 募集空き店舗（区画）、家賃及びその他の賃貸条件

### (1) 募集空き店舗と家賃

現在、下記の空き店舗の出店者を募集しています。

- ・平面プラン、設備状況などについては別添「空き店舗資料」を参照してください。
- ・共益費は不要、下記賃貸料に消費税を別途申し受けます。

No.	募集店舗区画名称	賃貸料（月額）	専用面積	入居可能時期
1	出水団地第1棟114号室	141,300円	56.55㎡	応相談
2	下立売団地103号室	111,600円	55.84㎡	
3	下立売団地105号室			
4	下立売団地107号室			
5	下立売団地108号室			
6	下立売団地111号室	139,600円		
7	下立売団地112号室			

- ・平面プラン、設備状況などについては別添「空き店舗資料」を参照してください。
- ・103、105、107、108の各部屋には耐震ブレースが設置されています。
- ・共益費は不要、賃貸料に別途消費税を申し受けます。

## (2) その他の主な賃貸条件

敷 金	家賃の3ヶ月分
賃貸借期間	賃借期間10年間の定期借家契約
店舗内装等の整備について	各区画は、現状「スケルトン状態」でのお引渡しとなります。 ただし公社負担工事（シャッターの撤去等）を予定しています。 工事内容の詳細は、事前協議の際お問い合わせ下さい。
インフィル工事期間の家賃免除	以下の両要件を満たした場合に、最大2か月分の工事期間中の家賃が免除されます。 ①選考決定から6か月以内に店舗オープンが可能な場合。 ②店舗整備工事（インフィル工事）に要する期間として公社が適当であると認めた場合。（工事開始までに必要書類等を提出し、公社の認定を受ける必要があります。）
連帯保証人	契約時には、次の要件を満たした連帯保証人1名が必要です。 (1)国内に居住又は勤務している者 (2)一定の職業を有し、独立の生計を営み、家賃を担保するに足る収入がある者 ※公社の認める債務保証機関に債務の保証を委託することができます。
防火管理者について	関係法令に従って防火管理責任者を選任し、所轄消防署に届け出ること。

## (3) 出店可能な店舗の種類

出店可能な店舗の用途、種類に次の制限があります。

### 1. 「アートと交流」の趣旨に適合している種類の店舗であること。

具体的には次の例示を参考にしてください。

《最近出店された店舗の事例》

#### ○ドーナツショップ（出水1棟）

- ・店舗前面を大きなガラス窓にし、明るく開放的で通りと一体感を感じさせる外観とした。
- ・店内の一部には、ギャラリースペースを設置し、身近にアートと触れあう機会をつくる。

#### ○ケーキショップ（出水3棟）

- ・一般洋菓子以外に、顧客の要望に応じたイラストや写真などをもちいたデコレーションケーキを製作販売。
- ・低脂肪、低甘味の体に優しいスイーツをコンセプトにしたお菓子作り教室を地域の児童、家族向けに開催する。

### 2. 騒音や振動等が大きいものでないこと。（2～3階に住民が居住しているため）

### 3. 重飲食業でないこと。（構造上、排気ダクトが取れないため。但し、消臭消煙設備を設置し「京都市悪臭防止対策指導要綱」に基づく指導基準に適合している場合を除く）

※重飲食業…煙や臭いが大量に出て大掛かりな排気・排煙設備が必要であったり、大量の油や高い火力を必要とする飲食業種のこと。

### 3. 出店者の資格要件について

以下の全ての要件を満たす方が応募をすることができます。

#### (1) まちづくりへ参画する意思を有していること。

- ・「アートと交流」という堀川団地再生の基本方針に協賛する意思
- ・商店同士で連携・協調し、まちづくりを進めていく意思
- ・堀川団地周辺を地域の共有財産として大切に守り育てる意思

#### (2) 店舗を健全経営していくための経験及び能力があること。

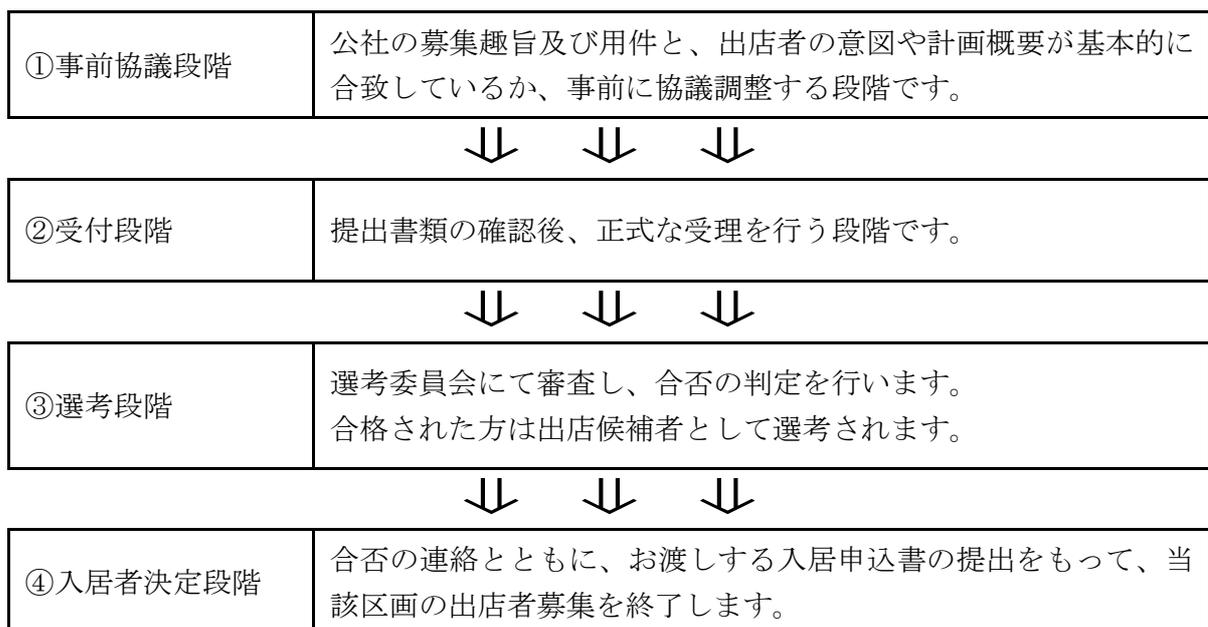
#### (3) 次の欠格事項に該当しないこと。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定により京都府における一般競争入札等の参加を制限されている者
- ② 当該者の責めに帰すべき事由により公社との契約が取り消された日から2年を経過しない者
- ③ 国税又は地方税を滞納している者
- ④ 過去に賃貸住宅、店舗の家賃を3箇月以上滞納したことがある者
- ⑤ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで若しくは、その執行を受けることがなくなるまでの者又は禁錮以上の刑に該当する犯罪により公判に付せられ判決確定に至るまでの者を代表とする法人
- ⑥ 破産法（平成16年法律第75号）の規定による破産手続開始の決定を受けた者
- ⑦ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続の開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続の開始の申立てがなされている者
- ⑧ 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条第2項に規定する暴力団及び同法第2条第6号に規定する暴力団員
- ⑨ 当該店舗区画を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者

### 4. 応募について

#### (1) 応募から入居者決定に至る手続きについて

出店に至るまでには次の4段階のプロセスを経ていただく必要があります。



## (2) 事前協議について

出店を希望される方は6の窓口へ「事前協議書」を提出の上、必ず事前協議を行ってください。

事前協議書 受付	平日 午前9時～午後5時まで 【土日祝及び年末年始(12/29～1/3)は休み】
現地見学	事前協議中に必ず店舗区画の現地確認を行ってください。 上記の受付時間内で随時対応いたします。

## (3) 提出書類について

事前協議終了後の応募には下記の書類が必要です。公社指定様式に必要な事項を記載し、提出してください。

必要書類		摘 要
①	入居審査申込書	漏れなく記入し、必ず押印してください。
②	提案書	下記の2点について、自由に記載してください。
		<b>1. 「アートと交流」に沿った店舗計画について</b> 堀川団地再生の基本テーマである「アートと交流」に沿った店舗として、どのようなことをしたいと考えているのか  <b>2. 商店街の活性化や堀川周辺地域の賑わい創出について</b> あなたの店舗が出店されることで商店街の活性化や堀川周辺地域の賑わい創出にどのような効果が期待できると考えているのか
③	出店計画書	出店する店舗の詳細について、様式に従い記載してください。
④	経営計画書	損益計算、出店資金の調達等について記載してください。
⑤	建築計画書	下記について、図面や写真等を使用してできるだけ具体的にイメージを記載してください。
		<b>1. 店舗外観（ファサード）</b> 別添の「堀川団地再生に係る外観デザインガイドライン」に則ってデザインしてください。  ※堀川団地は「京都市屋外広告物等に関する条例」の沿道型第3種地域及び「京都市景観保全」の沿道型美観地区①都心部幹線地区に該当し別添のとおり各種基準があります。また、計画・設置前に京都市への申請等が必要になります。詳しくは、別添に記載の各ホームページにてご確認ください。
		<b>2. 室内レイアウト、内装、設備</b>
⑥	添付書類	出店者のこれまでの実績を証する資料を提出してください。 添付書類については書式を定めません。 (定款（法人の場合）、事業報告書、決算報告書、事業計画書、資金計画書など)

応募書類のメールでの受付はしていません。公社まで持参するか郵送の場合は返信用封筒\*を同封の上、期限まで必着で送付ください。 \*受付印を押印した入居審査書の控えを返送します。

#### (4) アドバイス体制について

趣旨を理解していただき、適切な応募書類が作成できるよう、専門業者から無料でアドバイスを受けられる仕組みを用意しています。応募に当たってお困りの方は、次の専門家にご相談ください。

##### ◆応募書類の作成や内容についてのアドバイス

公社と連携業務契約を交わしている専門業者（※五十音順）	TEL
コトスタイル株式会社	075-241-6001
有限会社 大平エステート	075-222-1615
株式会社 大陽リアルティ	075-256-6161
株式会社 フラット・エージェンシー	075-464-0669

##### ◆経営相談（出店に際して経営的な側面の相談）

中小企業・小規模事業者のための経営相談所	TEL
京都府よろず支援拠点（京都産業21）	075-315-8660

## 5. 選考について

提出された応募書類について下記の審査の結果をもとに選考します。

なお、複数の応募者がある場合は審査点数の上位者から順番に住まい手を選考します。

### (1) 審査の視点・項目について

以下の視点で審査、選考します。

- ①提案書や出店計画の適切さ
- ②商店街を含む地域コミュニティと連携ができる人柄や経験
- ③店舗デザイン（店舗の個性が表れ、通りの賑わいと相乗効果が期待できるかなど。）
- ④店舗配置にかかる商店街全体としてのバランス

## 6. 窓口

事前協議書、応募書類の提出やご質問、見学の予約等は下記までご連絡ください。

### ★京都府住宅供給公社 業務部 業務推進課★

〒602-8054 京都市上京区出水通油小路東入丁字風呂町104番地2 京都府庁西別館

TEL : 075-431-4151 FAX : 075-432-2049 E-mail : horikawa@kyoto-juko.jp

【受付：平日 午前9時～午後5時まで / 土日祝及び年末年始(12/29～1/3)は休み】

