

京都市営地下鉄 駅構内商業スペース
「Kotochika（コトチカ）京都」出店事業者募集要項

資料一覧

- 出店事業者募集要項
- 平面図
- 基本工事区分表, 設備一覧, 工事区分図
- 応募書類一覧表
 - 出店申込書(様式1)
 - 既存の類似店舗実績(様式2)
 - 資金計画書(出店資金の調達計画)(様式3-1)
 - 資金計画書(損益計画)(様式3-2)
 - 誓約書(様式4)
 - 誓約書(京都市暴力団排除条例関係)(様式5)
 - 希望電話回線数及び希望所要電気容量表(様式6)
- 出店事業者募集に係る質問及び回答について(様式7)

京都市営地下鉄 駅構内商業スペース

「Kotochika（コトチカ）京都」出店事業者募集要項

当局では、地下鉄を御利用されるお客様の多様なニーズに対応し、より一層の利便性の向上を図るため、駅ナカショッピングエリア「Kotochika（コトチカ）」の展開に積極的に取り組んでおります。

この度、その一環として、地下鉄京都駅の「Kotochika（コトチカ）京都」へ出店していただける事業者を募集します。

目 次

- ・ 公募施設の概要について・・・・・・・・・・ 1
- ・ 応募申込について・・・・・・・・・・ 1
- ・ 出店者の選定及び契約方法について・・・・ 3
- ・ 出店に必要な資金について・・・・・・・・ 4
- ・ 開業後の負担経費について・・・・・・・・ 4
- ・ 工事及び設計スケジュールについて・・・・ 5
- ・ その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

令和 7 年 6 月

京都市交通局

公募施設の概要について

Kotochika（コトチカ）京都

- (1) 場 所 地下鉄京都駅 中央1改札口付近
- (2) 所 在 地 京都市下京区東塩小路町地先
- (3) 乗降客数 128,442 人／日（令和5年度）
- (4) 開業時期 令和8年6月頃

※ 令和8年2月から3月末まで、区画の管理シャッター兼防火防災シャッターの更新工事を実施予定です。そのため、引き渡しについては令和7年4月以降の予定です。既存店舗が継続となった場合も、当該期間は営業を休止していただきます。

[募集区画]

店舗番号	場所	面 積	最低保証額(税別)	業 種
10	中央1改札口北側	約 82 ㎡	2,400 千円/月	軽飲食（物販・サービス可）

※ 倉庫はありません。倉庫が必要な場合は、店舗区画内で計画してください。

応募申込について

1 応募資格

応募資格を有する事業者は、次の各号に該当しない個人又は法人に限ります。

- (1) 契約を締結する能力を有さない者及び破産者で復権を得ない者
- (2) 手形交換所による取引停止処分を受けた日から2年を経過しない者又は該当公示の日の前6か月以内に自ら振り出した手形、小切手を不渡りした者
- (3) 会社更生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
- (4) 民事再生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- (5) 法人税又は所得税、消費税及び地方消費税が未納となっている者（本市に市民税、法人市民税、固定資産税を納付する義務のある者にあつては、これらが未納となっている者）
- (6) 京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者である者

2 質問及び回答

募集に関する質問及び回答は次のとおり行います。

(1) 質問

- ・受付期間 令和7年6月9日（月）～13日（金）午後5時まで
- ・質問方法 質問票（別添様式7）に記載のうえ、電子メールで送付してください。（送付後、担当者はその旨を電話で連絡してください。）

対面又は電話での質問は受け付けません。

※ 件名は「「Kotochika（コトチカ）京都」出店事業者募集に関する質

問」としてください。

※ メールアドレス：ekinaka@city.kyoto.lg.jp

(2) 回答

質問の回答は、令和7年6月23日（月）までに、質問票を提出いただいた全ての事業者に対しメールで回答します。

※ 質問がない場合でも、質問及び回答の送付を希望される事業者は、必ず質問票を御提出ください。

※ 質問に対する回答は、パスワード付き zip ファイルを添付のうえお送りします。
設定上、受信が困難な場合は、質問票を送付の際、あらかじめその旨をメール本文に記載してください。

3 応募書類の受付

郵送又は持参により受付します。

(1) 受付期間 令和7年6月26日（木）～7月2日（水）午前9時～午後5時

※ 郵送による提出は、令和7年7月2日（水）必着

ただし、書留、レターパック等の追跡可能な記録が残る方法に限ります。

(2) 受付場所 京都市右京区太秦下刑部町12番地 サンサ右京5階

京都市交通局企画総務部営業推進課

電話：075-863-5068（担当：中村、池澤）

※ 郵送の場合は、御提出書類の内容確認のため、御担当者様へ御連絡させていただきます。

※ 持参の場合は、事前に御連絡のうえ、お越しく下さい。

4 応募書類

(1) 提出書類及び部数は応募書類一覧表（別紙）を御参照ください。

(2) 提案賃料は、基本的に最低保証付きの売上歩合制とします。

歩合及び本要項1ページの「公募施設の概要について」で示した最低保証額以上の額を提案してください。賃料の算出方法についても様式1にて明記してください。

(3) 様式1「出店申込書」内の年間売上見込欄について、出店者に決定し、営業開始後の売上実績が売上見込額を下回る状況が続く場合は、同状況を次回募集時の評価に考慮する場合があります。

5 応募できない業種

(1) 火気及びガスを使用するもの（電気器具によるものを除く。ただし容量制限あり）

(2) 宿泊施設等地下鉄営業時間帯を外れた深夜営業時間帯に営業するもの

(3) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に定める風俗営業に該当するもの

(4) 法令に適合しないもの

(5) 公序良俗に反するもの

(6) その他駅構内の店舗としてふさわしくないもの

6 その他

- (1) 応募書類は返却しません。
- (2) 応募に要する費用は応募者の負担とします。
- (3) 応募書類について、追加資料の提出又は説明を求める場合があります。
- (4) 応募受付後に辞退する場合は、辞退届を提出してください（任意様式）
- (5) 出店候補者として選定されて以後の辞退は原則として認められません。

出店者の選定及び契約方法について

1 出店者の選定

(1) 選定方法

ア 提出いただいた応募書類をもとに、外部有識者の意見を聴取したうえで、当局の職員で構成する選定会議において審査を行います。

イ 審査の結果、最も高い評価を得た事業者を出店候補者として選定します。なお、出店候補者が応募資格を満たしていないことが判明した場合等は、次点者を出店候補者とします。

また、同評価の者が2者以上ある場合は、選定会議にて審議のうえ出店候補者を決定します。

(2) 評価基準

次の評価基準に基づき審査・評価を行います。

区分	配点	評価項目	評価の視点
収益性	30 点	提案賃料	提案賃料の額
集客性	35 点	集客力	話題性があり、お客様層や、お客様のニーズに合致した利便性の高い店舗か等
		周辺調和	既存店舗又は周辺店舗との調和が図れているか等
信頼性	20 点	経営の健全性	財務の安定性等
		事業規模・実績	事業規模・実績の程度等
その他	15 点	市内事業者	京都市内における本社の有無
		地域性・連携	地元製品の活用や地域企業等との連携、他店舗との連携、コトチカ限定のコラボ商品の企画・実現等
		地域・社会貢献	社会課題解決への取組、キャッシュレス決済導入、当市への貢献等を踏まえた特筆すべき事項に対する評価
合計	100 点		

※ 「収益性」、「集客性」及び「信頼性」の合計点が6割未満の場合、又は提出した書類に虚偽の内容を記載した場合や評価の公平性に影響を与える行為を行った場合、選定候補の対象外とします。

(3) 選定結果の通知

選定結果は、令和7年8月上旬に全ての応募者へ郵送により通知する予定です。

なお、審査の結果、ふさわしい提案がなかった場合は、選定がないことがあります。

2 契約方法及び契約期間

(1) 契約形態

当局と借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約を締結していただきます。

(2) 契約期間

契約期間は、令和 13 年 3 月 31 日までとします。

ただし、軽飲食（喫茶等）の店舗でかつ、新店舗の場合は令和 15 年 3 月 31 日までとします。

※契約期間には、工事及び原状回復の期間を含みます。

(3) 契約面積

契約面積は、壁芯・柱芯から算出した実行面積とし、店舗内の柱は契約面積に含まれます。

3 出店者決定の取消

次の場合には、出店者としての決定を取り消します。

- (1) 正当な理由なくして、指定する期日までに契約の手続きに応じなかったとき
- (2) 資金状況の変化等により、店舗の設置又は運営ができないとみなされるとき
- (3) 著しく社会的信用を損なう行為等を行ったとき

出店に必要な資金について

1 保証金

- (1) 保証金は、月額賃料（最低保証額）の 6 か月分を納めていただきます。
- (2) 保証金は、契約期間中無利息でお預かりし、契約期間終了時に賃料等の債務がある場合は清算したうえでお返しします。
- (3) 契約締結後、開業前に出店者の都合で契約を解約される場合、保証金は返還しません。

2 店舗造作・設備工事費等

- (1) 店舗内の仕上げ、造作及び設備に係る費用は、出店者の負担となります。
別添の「基本工事区分表」の C 工事が出店者の負担となります。
- (2) 「基本工事区分表」にかかわらず、出店時は現状有姿での引渡しとなります。
今後退店となった場合、出店者の費用をもって「基本工事区分表」のとおり原状回復を実施のうえ、交通局に返還していただきます。

開業後の負担経費について

1 賃料

応募時の提案賃料が、契約賃料となります。

※ 賃料の起算日は引渡日からとし、引渡日が月の途中の場合、その月は日割り計算します。

2 共益費

共用部分の維持管理等に必要な経費を負担していただきます。

月額 1,000 円／㎡（店舗面積、税別）

3 その他

- (1) 店舗内で専用使用する水道光熱に要した費用は、使用量に応じた額を負担していただきます。
- (2) 電話料金については、出店者と供給会社との直接契約になります。また、店舗内で発生した廃棄物・再生資源の処理、店舗内の清掃・消毒等、営業に係る一切の経費は出店者の負担となります。

工事及び設計スケジュールについて

1 店舗内装

店舗内装（一部店舗外装含む）、当局発注工事（A工事）の工程と連携のうえ、出店者で工事（C工事）していただきます。

2 仕様変更

当局の了承なしに仕様を変更することはできません。

3 設計スケジュール

鉄道事業法に基づく手続きを当局が行います。このため厳しいスケジュールとなりますが、選定後直ちに内装設計を行える準備をお願いします。

4 開業までのスケジュール（予定） ※は店舗入替の場合のみ。

内 容	日 程
質問受付	令和7年6月9日(月)～13日(金) 午後5時まで
応募受付	令和7年6月26日(木)～7月2日(水)
出店候補者の決定	令和7年8月上旬
設計施工説明会(※)	令和7年8月中旬
契約締結	令和7年9月上旬
出店者側の実施設計完了(※)	令和7年10月下旬
許認可申請(※)	令和7年12月
引渡可能時期	令和8年4月1日以降
新店舗工事（A、C工事）(※)	令和8年4月頃
新店舗開業(※)	令和8年6月頃

本日程のうち、出店候補者の決定及びそれ以降の予定については想定スケジュールです。選定後のスケジュールについては、当局と協議のうえ決定します。

その他

1 地下鉄事業の優先

- (1) 地下鉄事業を優先とし、当局が行う安全輸送の確保、駅施設の維持管理等の保守点検及び駅改造工事並びにこれらに伴う停電・断水作業に協力していただきます。

当局が実施する工事に際し、店舗の内装設備等が支障する場合は、原則として出店者の費用において、当局が工事を実施できる状態にするものとし、設備改修による本物件の一時使用停止に関して、当局はその責めを負いません。

- (2) 出店場所が地下鉄事業の都合や公用又は公共の用に供するために必要となった場合は、契約を解除します。

2 許認可等の取得

営業に関して必要な許認可は、出店者の責任において取得してください。また、開店までにその写しを当局に提出していただきます。

3 営業時間・定休日

営業時間は、午前 6 時から午後 11 時までの間で設定してください。また、定休日はありません。

※ 駅構内への入構は、午前 5 時 30 分から可能です。また、駅構内からは、午後 11 時 30 分までに必ず退出していただきます。

※ 年末年始や店舗改装の際は、当局と事前協議のうえ、休業することができます。

4 売上金の取扱い

売上金については、出店者で管理していただきます。売上報告については、別に定める方法により報告していただきます。

5 賃料等の納付

賃料、電気料金等の納付については、当局が別途発行する納入通知書により、納入期限までに納めてください。

6 延滞金

使用料等が納付期限までに納付されず、管理者がその使用料の納入について督促をしたときは、京都市交通局公有財産及び物品管理規程第 8 条の 3 の規定に基づき計算した延滞金を納付しなければなりません。

7 滞納等による退店

使用料等を 3 か月以上滞納した場合や、駅及び店舗エリアの秩序を乱す行為があった場合、退店していただくことがあります。

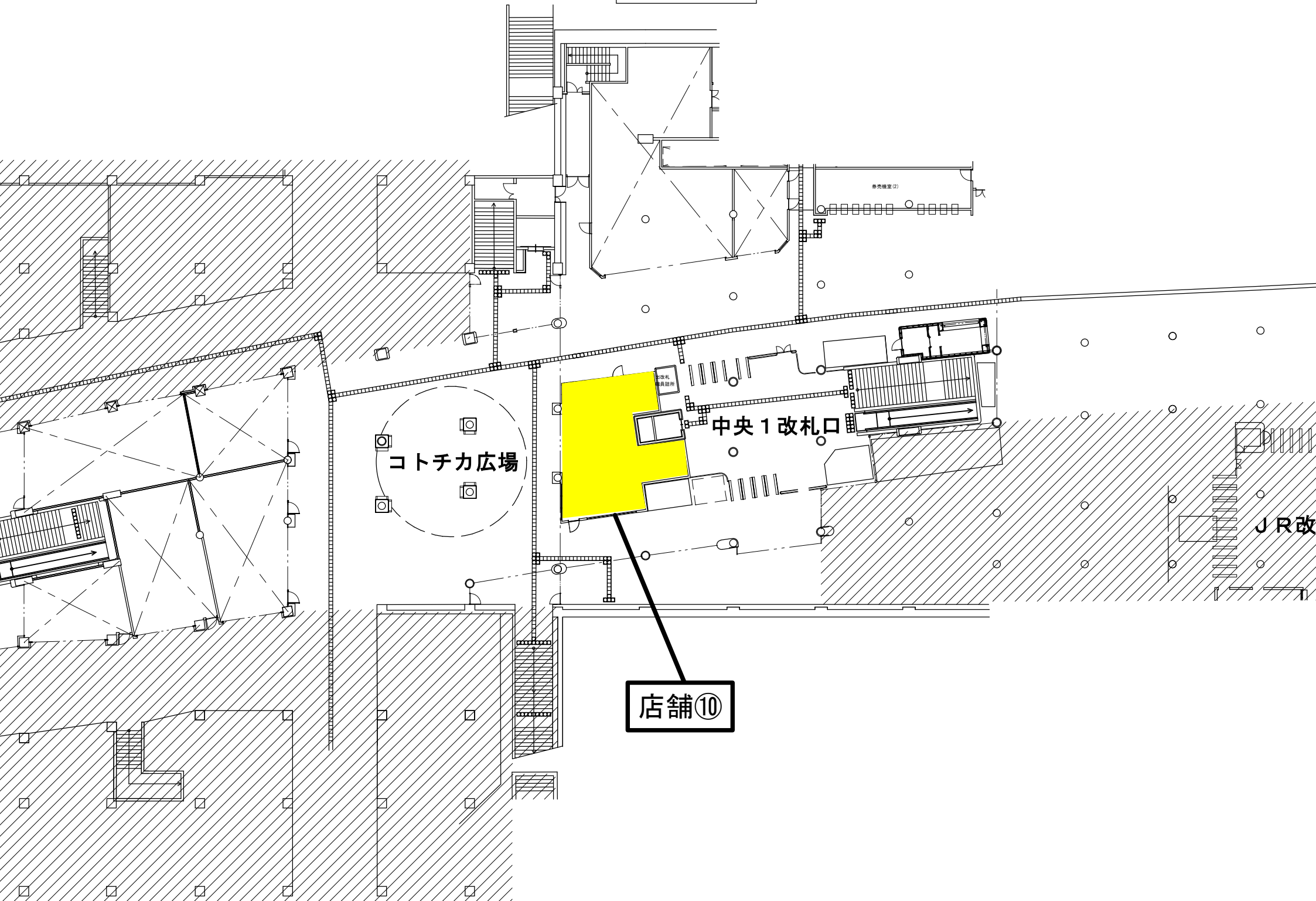
8 権利譲渡の禁止

出店者は、当局の承認なしに許可に基づく権利の全部又は一部について、第三者に譲渡、転貸、又は担保の用に供する等の処分をすることはできません。

9 その他

- (1) この要項に定めるもののほか、地方自治法、地方自治法施行令、京都市交通局公有財産及び物品管理規程、その他関係法令等の定めるところによります。この要項について疑義が生じた場合は、当局の解釈によります。
- (2) 当局は、公平で厳正な審査を確保するため、審査等に関する問合せについては、一切応じませんので御了承願います。
- (3) 京都市情報公開条例の規定により応募書類等の公文書の公開請求があった場合は、同条例の規定により全部又は一部を公開する場合があります。
- (4) 本件に応募し、出店者に選定された場合であっても、関係機関の許可等が得られない場合は、出店できないことがあります。
- (5) 出店者として選定された後に、出店者の原因により辞退または取消が生じ、その結果として想定していた選定後のスケジュールに遅延が生じる場合には、遅延期間に相当する最低保証賃料をお支払いいただく場合があります。

中央 1 改札エリア



基本工事区分表

京都駅

	工事区分	交通局費用にて施工	各テナント様費用にて施工	備 考
		A工事(本体工事施工)	C工事(各テナント様施工会社による施工)	
建 築	床	既存(テラゾータイル, モルタル塗り等)渡し	A工事以外の全て	床は東西及び南北方向に勾配あり。 床荷重制限あり。(必要に応じて, 当局指定の設計事務所にて各テナント様費用で構造計算の再計算の必要あり。) C工事の仕上げについては, 床, 壁, 天井共下地を含み不燃材料を使用してください。また, 固定什器についても同様としてください。移動什器については, 不燃化を図ってください。
	店舗内区画壁及び柱	既存渡し(壁:LGS下地ボード素地渡し【耐火1時間の区画形成】、柱:耐火被覆巻き渡し)	A工事以外の全て(店舗仕上材のA工事施工部分への直張りは不可。建築工事区分図参照。)	
	店舗外壁及び柱(共用通路側)	LGS下地ボード張【耐火1時間の区画形成】の上 タイル又は金属パネル等仕上げ	—	
	店舗内間仕切壁	—	全て	
	開口部の防火区画	防火防煙シャッター及び鉄扉(錆止まで)	仕上げ塗装等	
	天井(店舗区画内)	既存インサートのみ存置	全て(シャッター点検口, 各設備用点検口及び各設備開口を含む)	
	サイン	駅業務サイン及びコトチカ共通サイン	A工事以外の全て	
	建具(店舗区画内)	—	全て	
電 気	電灯・動力幹線	電気室～電力量計まで(配管・配線含む)	なし	
	分電盤設備	電力量計設置	店舗分電盤設置及び全ての店舗電灯・動力設備工事 但し, 電力量計設置を除く	照明は, 店舗用サイン等を含み, 店舗分電盤からの電源とする。
	BGM(有線放送)	—	全て	
そ の 他	電話回線(メタル, 光)	引き込み口～MDFまでの配管配線 MDF～店舗区画までの配管	MDF～店舗区画までの配線は、NTTと契約の上、対応すること。	NTTのみ対応可
防 災	自動火災報知器	受信機～感知器(配管・配線含む)	なし	
	誘導灯及び誘導標識	店舗分電盤～誘導灯(配管・配線含む)	なし	
	非常照明	店舗分電盤～非常照明(配管・配線含む)	なし	
	非常放送	放送制御装置～スピーカー(配管配線含む)	なし	
	カットリレー	放送制御装置～店舗区画内アウトレットまでの配管配線 (アウトレットは区画内天井へ設置)	A工事以外の全て (電源, 条件ケーブル繋込み及びカットリレー本体取付)	
	スプリンクラー	現状有姿	全ての工事(消防届出書類作成及び提出)	
	排煙設備	現状有姿	全ての工事(消防届出書類作成及び提出)	
	消 火 器	—	全ての工事(消防届出書類作成及び提出)	
空 調	空調設備	-	全ての工事	
	給 排 気	現状有姿	全ての工事	
		現状有姿	全ての工事	
給 排 水 ・ 衛 生 設 備	給 水	現状有姿	全ての工事	水道メータを設置してください 水道メータは、容易に検針できる位置に設置して下さい。 天井内等に設置する場合は、パルス式として下さい。
	排 水	現状有姿	全ての工事	
	衛生器具	—	全ての工事	

◎テナント様の事由によりA工事内容に変更があった場合、変更に係る費用はテナント様の負担となります。

設備一覧

京都駅

項 目		店 舗	備 考
場 所		中央改札口1北側	
面 積		約82㎡	
引渡し条件 (店舗内側)	床	既存(テラゾータイル) 又はモルタル金鋳押え	床は東西及び南北方向に勾配あり。 床荷重制限あり。(必要に応じて、当局指定の設計事務所にて各テナント様費用で構造計算の再計算の必要あり。) C工事の仕上がりについては、床、壁、天井共下地を含み不燃材料を使用してください。また、固定什器についても同様としてください。移動什器については、不燃化を図ってください。 C工事にて天井に各種点検口及び各設備開口を設けていただきます。点検口及び各設備開口の位置については、当局との協議により決定となります。
	区画壁	LGS下地ボード素地 (耐火1時間の区画形成)	
	天井	既存インサートのみ	
区画壁(共用通路側)		タイル	
店舗外柱及び垂壁 (共用通路側)		LGS下地ボード素地 タイル又は金属パネル等	
店舗内天井高		2,700mm 開口部は2,300mm及び2,550mm	
店舗付近コンコース天井高		3,000mm	
店舗区画開口部		防火防煙シャッター 及び鉄扉(錆止まで)	シャッターの開閉スイッチボックスは店舗外に設置しています。
電 源 200/100V(单相)		20KVA以内	
電 源 200V(三相)		50KVA以内	
給水設備		20A	店舗内突出し、バルブ渡し
排水設備		排水ポンプ設置 により可能	排水ポンプは、C工事で設置 ポンプ揚程は10m程度
空調設備		出店者設置 ファンコイルユニット	ファンコイルユニットの使用には、電気代だけではなく熱供給に伴う熱料金が必要
一般換気設備		2種換気※	※協議により機械排気可能な場合がある
厨房換気設備		なし	
電話回線(メタル、光)		出店者設置	NTTのみ対応可
BGM(有線放送)		出店者設置	
排煙設備		出店者移設	手動開放装置を移設 (排煙口の移設は不可)
スプリンクラー		出店者移設・増設	SPヘッドを増設する場合は、協議が必要
自動火災報知器		交通局設置	
非常放送		交通局設置	
カトリレー		出店者設置	
誘導灯及び誘導標識		交通局設置	
非常照明		交通局設置	

建築工事区分図 (京都駅)

工事種類		工事区分	負担区分	備考	工事種類	工事区分	負担区分	備考
建築工事	内装工事 1	床		原則、内装仕上は下地を含め、不燃材料とする。	建築工事 2	内装工事 2	共用通路との 区画	
		壁		内装仕上は下地を含め、不燃材料とする。 土木躯体に面する箇所及び防火区画が不必要な箇所に関しては、A工事は行わない。				
		柱						
		天井		内装仕上は下地を含め、不燃材料とする。				
		店舗内間仕切壁		内装仕上は下地を含め、不燃材料とする。				
建築工事	内装工事 2	共用通路との 区画		内装仕上は下地を含め、不燃材料とする。	建築工事 2	内装工事 2	共用通路との 区画	

機械設備工事区分図（京都駅）

■ …A工事 ■ …C工事 — …店舗リースライン

工事種類 \ 工事区分			工事種類	工事区分	備 考
負 担 区 分			負 担 区 分		
給排水衛生設備工事	給水設備 排水設備 衛生器具設備		換気設備	給気ダクト 排気ダクト	店舗内「グランド」以降 C工事
		協議とする ・水道メータ ・圧送ポンプ			
空調換気設備工事	空調設備		防災工事	SP配管 SPヘッド	SPヘッドを移設 してください
		既設利用 C工事により、化粧 パネルの更新可能 必要に応じてリモコン を移設してください			
空調換気設備工事	空調設備		排煙設備	排煙ダクト 排煙口 手動開放装置	手動開放装置を移設 して下さい
		FCUの電源工事及び 排煙空調連動止用店舗 分電盤内電源開放回路 を設置してください (DC24V有電圧) リモコンを移設して ください			

電気工事区分図（京都駅）

■ …A工事 ■ …C工事 — …店舗リースライン

工事種類		負担区分	備考
電気設備工事	電灯・コンセント設備		・幹線繋ぎこみはA工事に含む。
	動力設備		・幹線繋ぎこみはA工事に含む。

応募書類一覧（丸太町・京都・烏丸御池）

提出書類	備考	部数
出店申込書	様式 1 - 賃料は、基本的に最低保証付きの売上歩合制とします。 - 歩合及び募集要項 1 ページの「公募施設の概要について」で示した最低保証額以上の額を提案してください。 その際、賃料が歩合と最低保証額の合算額か、歩合のみで算出した額かどうか併せて御記入ください。	1 部
出店提案書類	- 店舗名、店舗のコンセプト、取扱商品又はサービスの内容、提供方法等が分かるもので、A 4 で様式は自由。 - 地域性・連携の評価項目の観点から、地域企業との連携、コトチカ限定商品の制作などをご検討いただける場合は記載をしてください。 - なお、既存店舗の場合は、リニューアルや改善計画があれば、併せて分かるようにしてください。	1 2 部
店舗内レイアウト 店舗イメージ図	- 店舗内レイアウト、店舗イメージ図がわかるもの - A 4 又は A 3 で様式は自由 ※ 既存の類似店舗の写真でも可	1 2 部
既存の類似店舗実績	様式 2	1 2 部
資金計画書	様式 3-1、3-2	1 2 部
決算書	直近 3 年分 ※ 販管費、製造原価の分かるものを含む	1 2 部
事業計画書 売上予測	事業の将来像、売上予測、駅ナカ出店後の展望などが分かる事業計画書等を提出してください。	1 2 部
事業概要	- 法人名又は代表者氏名、沿革、事業内容等が分かるもの - A 4 で様式は自由	1 2 部
誓約書	様式 4	1 部
京都市暴力団排除条例 に係る誓約書	様式 5	1 部
履歴事項全部証明書 （法人のみ）又は住民 票の写し（個人のみ）	申込日の前 3 か月以内に発行されたもの	1 部
印鑑証明書	申込日の前 3 か月以内に発行されたもの	1 部
納税証明書	- 国税等（法人税と消費税） 納税証明書（「その 3 の 3」又は「その 3」） - 京都市税（法人市民税・個人市民税と固定資産税）（直近 2 年分） [法人のみ] 法人市民税：京都市内に事業所等が所在する場合 [個人のみ] 個人市民税：京都市内において課税のある場合 [法人・個人] 固定資産税：京都市内に固定資産（土地・家屋に限る）を所有する場合	1 部
電話回線数及び 所要電気容量	様式 6 希望電話回線数及び希望所要電気容量	1 2 部
返信用封筒 （長形 3 号）	返信先を明記のうえ、簡易書留料金分を加えた所定の料金の切手を貼り付けること	1 枚

- ※ 様式1～6について、個人による申込みの場合は、所在地を住所に、法人名・代表者名等を氏名にそれぞれ読み替えたうえで、御記入ください。
- ※ 令和6年度の限定商品の制作については以下のとおりとなりますので、御参照ください。
 - ・ 志津屋×京都市交通局 Kotochika 限定コラボ商品の発売<https://www.city.kyoto.lg.jp/kotsu/page/0000336266.html>