

**湘南台駅構内新規店舗(C区画)
事業者募集要項**

平成 29 年 10 月

横浜交通開発株式会社

1 募集の趣旨

横浜市営地下鉄湘南台駅構内に新設する店舗区画（以下「C区画」という。）に出店する事業者を募集します。

また、C区画の事務所や倉庫等として、現在空き区画となっている区画（以下「B区画」という。）を使用する提案も可とします。

2 店舗の立地

C区画は、横浜市営地下鉄湘南台駅地下1階の改札内に位置しています。駅改札口は地下広場及び自由通路（藤沢市所有）に面しており、小田急線、相鉄線へ接続しています。また、地上部にはバスターミナルがあり、駅周辺には商業施設が広がっています。

3 店舗の新設の方式

横浜市交通局（以下「交通局」という。）が所有する駅構内の一部を当社が借受け、C区画を新設し、事業者が店舗の内装・設備等を施工する方式です。

4 申込み・事業者決定等

応募される事業者は本要項に定める条件をご理解のうえ、「湘南台駅構内新規店舗申込書」（以下「申込書」という。）に必要事項を記載し、申込受付期間中にお申し込みください。

申込み受付終了後、申込書の内容審査を行い、事業者を決定いたします。

なお、この募集に係る仲介手数料等の報酬について、当社は一切、支払い出来ません。

5 店舗区画の概要

- (1) 所在地 藤沢市湘南台一丁目43番13号
(横浜市営地下鉄湘南台駅地下1階)
- (2) 用途地域 商業地域
- (3) 店舗面積 16.98 m² (5.13 坪)
(法令、区画構造、交通局及び諸官庁等の指導により、店舗面積が変更になる場合があります。)
- (4) 乗降客数 48,499 人/日 (平成28年度)

6 募集する業種等

募集される事業者は、物品販売、サービス業その他業種としますが、次の業種は応募できません。

- (1) 宿泊施設等を含むもの。
- (2) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に該当するもの。
- (3) 法令に不適合となるもの。
- (4) 公序良俗に反するもの。

- (5) その他、当社が不適格と判断したもの。

7 応募資格

- (1) 本要項に定める条件を十分理解し、申込書の内容を責任持って実現できる法人とします。
- (2) 今回応募する業種を既に他の場所で管理運営している事業者とします。
- (3) 店舗の管理運営において、経験・実績・資金力を有する事業者とします。
- (4) 出店等の運営に必要な許認可、免許等を有する事業者とします。
- (5) 次に該当する事業者は応募できません。
 - (ア) 個人事業者であること。
 - (イ) 破産者及び禁固以上の刑に処せられたものがあること。
 - (ウ) 経営不振の状況（破産手続、更生手続、再生手続その他類似の開始決定がされ、特別清算手続その他精算手続が開始され、または手形取引停止処分がなされている状況をいう。）にあること。
 - (エ) 藤沢市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月藤沢市条例第 18 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等、又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者に該当すること。
 - (オ) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項（利益供与等の禁止）に違反している事実があること。
 - (カ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主催者その他の構成員又は当該構成員を含む団体に該当すること。
- (6) 応募される事業者で応募資格に疑問がある場合は、事前に当社の確認を受けてください。

8 募集期間、申込方法及び事業スケジュール

募集期間	平成 29 年 10 月 2 日（月）～平成 29 年 10 月 27 日（金）
質問受付	質問がある場合は、 平成 29 年 10 月 20 日（金）までにお問合せください
申込書 受付期間	平成 29 年 10 月 23 日（月）～平成 29 年 10 月 27 日（金） （土日、祝日を除く午前 9 時～午後 5 時）
申込書 提出先	横浜市港北区新横浜三丁目 18 番地 16 新横浜交通ビル 7 階 電話 045-620-7189 事業企画課（担当：横田、佐藤）
申込書 提出方法	持参または簡易書留（平成 29 年 10 月 27 日必着）で郵送 してください。なお、提出していただく書類は一切返却し ません。
申込書 の審査	平成 29 年 11 月上旬予定
事業者 決定通知	平成 29 年 11 月中旬予定
予約契約	平成 29 年 11 月下旬予定
当社 設計業務	平成 29 年 12 月～平成 30 年 3 月予定
計画通知 (審査期間)	平成 30 年 4 月～6 月予定
当社工事	平成 30 年 7 月～8 月予定
事業者工事	平成 30 年 7 月～8 月予定
引渡日及び 開店予定日	平成 30 年 9 月予定

9 事業（予定）者の決定

(1) 決定方法

当社の選定委員会が事業の収益性、申込事業者の経営状況、経営実績、社会への貢献度、駅構内の活性化、駅利用者の利便性向上等を総合的に審査し事業（予定）者を決定します。

(2) 選定結果の通知

審査結果通知書を申込者に郵送します。

(3) 選定過程、結果に関する問合せ

選定過程、結果に関するお問合せには一切応じられません。

(4) 事業者の決定

本契約に向け、当社と事業（予定）者間で予約契約を締結し、この予約契約をもって事業者の決定とします。

(5) 事業（予定）者の取り消し

次のいずれかに該当するときは、事業（予定）者を取り消すことがあります。

(ア) 正当な理由もなく、指定する期日までに予約契約の手続きに応じなかったとき。

(イ) 著しく社会的信用を損なう行為を行ったとき。

(ウ) 本要項における「7 応募資格(5)」に抵触していることが判明したとき。

10 契約条件等

(1) 契約形態

当社と借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結していただきます。

(2) 契約期間

契約期間は、店舗引渡日（開店日）から 10 年間とします。

(3) 賃料、管理費及び道路占用料

(ア) C 区画の賃料は、月額坪当たり 7 2, 0 0 0 円（消費税別途）以上、月額 3 6 9, 3 6 0 円（消費税別途）以上を提示してください。

C 区画の管理費は、月額坪当たり 3, 2 0 0 円（消費税別途）以上、月額 1 6, 4 1 6 円（消費税別途）以上を提示してください。

(イ) B 区画を使用する場合は、希望面積を提示し、賃料は月額坪当たり 2, 5 0 0 円（消費税別途）以上を提示してください。

B 区画の管理費は、月額坪当たり 5 0 0 円（消費税別途）以上を提示してください。

(ウ) 賃料及び管理費（以下「賃料等」という。）は前払いとし、毎月末までに翌月分を納入していただきます。

(エ) 賃料等の起算日は、原則として店舗の引渡し日とします。

(オ) C 区画及び B 区画は道路下であるため、道路占用許可に基づいて道路占用料が発生します。道路占用料は事業者の負担となります。

（参考）平成 29 年度の藤沢市道路占用料単価月額 840 円/㎡

- (4) その他賃料として、売上歩合賃料も可能な場合は、併せて提示してください。
- (5) 敷金
 - (ア) 敷金は、賃料等の3か月分となります。
 - (イ) 敷金は、契約期間中当社に無利息で預託していただき、契約の満了後に返還します。
ただし、事業者が賃料等及びその他金銭債務の履行を怠ったときは敷金をもってこれら債務の弁済に充当いたします。
 - (ウ) 敷金は、本契約時に全額納入していただきます。
- (6) 保証金
 - (ア) 保証金は、賃料等の10か月分となります。
 - (イ) 保証金は、契約期間中当社に無利息で預託していただきます。また、保証金の返還方法については、協議事項とします。
 - (ウ) 保証金は、本契約時に全額納入していただきます。
- (7) 事業者は、契約に基づく権利の一部又は全部を第三者に譲渡、転貸、質入、名義貸等の行為を行うことは出来ません。
ただし、店舗をフランチャイズ店として当社の承諾を得た場合はこの限りではありません。
- (8) 本契約に関する賃貸面積は、建築基準法の床面積算定計算により算定します。また、坪換算は㎡に0.3025を乗じ小数点第2位以下を切捨てた数値とします。
- (9) 店舗区画については、交通局と十分協議し決定していますが、交通局から店舗区画の明け渡し要求があった場合、本契約を解約させていただく場合があります。

11 店舗の新設条件等

- (1) C区画の設計・施工区分は、「設計・施工・財産及び管理区分表（C区画）」（以下「C区画区分表」という。）のとおりです。
C区画区分表にて交通局及び当社の区分となっている項目は、当社の設計・施工区分（以下「A工事」という。）として、当社が整備します。
C区画区分表にてテナントの区分となっている項目（内装・設備等）及び備品等は、事業者の設計・施工区分（以下「C工事」という。）として事業者が整備していただきます。
- (2) C区画は、建築基準法、消防法、道路法等、関係法令に適合したものを新設します。ただし、法令、区画構造、諸官庁の指導により、店舗面積が変更になる場合があります。
- (3) C区画店舗のバックヤード（事務室、ゴミ置き場、トイレ及び更衣室等）として、B区画の全部又は一部をご使用いただけます。（B区画を使用する場合は、別途賃料等が発生いたします。）
- (4) B区画は現状渡しとなります。新設する間仕切壁や内装・設備等は、全て事業者の設計・施工区分となります。詳細は、「設計・施工・財産及び管理区分表（B区画）」のとおりです。

- (5) 当社の工事区分に係わる設計、工事等は、全て当社が決定します。
- (6) 事業者の工事区分（店舗の内装等）に係わる設計、工事等は事業者が決めることとしますが、事業者の設計者は当社発注の設計事務所の指導（CAD ソフト、線種・色分け等）に従ってください。
また、設計内容及び施工方法等については当社及び交通局の承諾（交通局との設計協議の手続き）が必要となります。当社及び交通局の指導に従ってください。
- (7) 店舗の内装等の設計、工事内容を変更するときは当社及び交通局の承諾が必要となります。
- (8) 当該駅は地下駅のため、店舗の内装等（什器含む）はすべて不燃化していただきます。また、ガス設備は設置できません。
- (9) C区画及びB区画は、横浜市営地下鉄の駅構内となるため、工事の作業時間に制限があります。また、工事の作業責任者となる方は、現場着手前に交通局が実施する講習（半日程度）を受講し、作業責任者としての認定を受けてください。

12 店舗の運営条件等

- (1) 地元の商業関係団体との調整が必要な場合は、事業者が行ってください。
- (2) 店舗は、始発から終電までの営業が可能です。
- (3) 事業者は、消防法で定める防火管理者を選任し、店舗区画の防火管理を行っていただきます。
- (4) その他
 - (ア) 店舗の電気、水道、電話等の使用料及びゴミ処理費等の経費は、事業者の負担とします。
 - (イ) 事業者の財産に賦課される公租公課は事業者の負担とします。
 - (ウ) 商品等搬入ルート及び配送車の駐車場確保は事業者が行ってください。また、搬入時間は、駅のラッシュを避けてください。
 - (エ) 店舗に関する損害保険の加入については、当社にご相談ください

13 申込書類

申込書は事業者選定の資料になりますので、次の事項を漏れなく記載してください。

- (1) 経営方針
会社の経営方針、出店理由、事業内容、地域貢献、店舗の特徴等
- (2) 実績
既に他の場所で管理運営している事業実績
- (3) 計画店舗の概要
 - (ア) 平面計画
 - (イ) 内外装計画
 - (ウ) 内部設備（使用機器一覧表、電気容量集計表を添付してください。）
 - (エ) 外観イメージ
- (4) 店舗の面積
- (5) 内装等工事費（概算）
可能であれば、A工事の設計及び工事費（概算）も提案して下さい。
- (6) 賃料、その他条件
 - (ア) 賃料
 - (イ) 歩合賃料
 - (ウ) 管理費
- (7) 敷金及び保証金
- (8) 開設後3年間の売上予測・売上目標
- (9) 営業時間及び従業員数
- (10) 意見・要望事項
- (11) その他提出していただく書類
 - (ア) 登記簿謄本及び定款
 - (イ) 代表者の印鑑証明書
 - (ウ) 最近3か年の決算書
 - (エ) 会社案内
 - (オ) 納税証明書（直近1年間の法人税及び法人市民税の納税証明書）