

**センター南駅 112 区画
新規店舗事業者募集要項**

平成 30 年8月

横浜交通開発株式会社

1 募集の趣旨

平成 31 年秋に、センター南駅 1 階 112 区画の一部にパスポートセンターが開所します。

そのため、パスポートセンター開所に合わせて開店する店舗（テナント区画及び写真区画）の出店者を募集します。

2 センター南駅について

当駅周辺は大型商業施設が建ち並んでおり、大型で広範囲から集客する買回り品中心の広域型ショッピングエリアです。また、駅周辺には住宅街が広がっており、30～40 歳代の世帯が多いエリアです。

横浜市営地下鉄ブルーラインとグリーンラインが乗り入れている駅で都内へのアクセスも良く、一日当たりの乗降人員はブルーラインで 50,665 人、グリーンラインで 35,163 人（平成 29 年度平均）となっています。また、グリーンライン沿線の乗降客増加の影響により、乗降人員は毎年 2000 人程度増加し続けています。

3 112 区画の概要

パスポートセンターの開所により、112 区画への新たな人の流れが生まれるため、高いポテンシャルを見込める区画です。

パスポートセンター設置に合わせて、駅のランドマークとなる様な店舗の誘致を行い、駅及びパスポートセンター利用者の利便性向上や駅構内の賑わい創出につながる区画となるよう計画しています。

4 募集区画の概要

(1) 所在地 横浜市都筑区茅ヶ崎中央 1-1

(横浜市営地下鉄センター南駅 1 階 112 区画の一部)

別紙 1「案内図」及び別紙 2「駅全体平面図」参照

(2) 店舗面積 面積の目安を参考に、使用する面積をご提示ください。

分割使用の提案も可能です。また、複数事業者での共同提案も可能です。(別紙 3「112 区画平面図」参照)

店舗面積は、事業（予定）者決定後に調整し、決定します。

[面積の目安]

テナント区画①：230～270 m²程度（一括使用）

テナント区画②：160～200 m²程度（分割使用）

テナント区画③：50～60 m²程度（分割使用）

写真区画：50～70 m²程度

参考資料 1「ゾーニング A 及び B」を参考にしてください。

※共用トイレを設置する予定です。

5 店舗誘致コンセプト

次のコンセプトに沿った提案を募集します。

(1) 単独でも集客力があり、駅 1 階の賑わい創出につながる店舗。

- (2) パスポートセンター及び駅利用者の利便性向上につながる店舗。
- (3) 企画型店舗や新業態など、既存店舗と差別化が期待できる店舗も歓迎。

6 デザインコンセプト

別紙4「112区画デザインコンセプト」及び「112区画の空間イメージ Nature & Journey」に沿ったデザイン提案を募集します。

7 契約条件

(1) 契約方法及び契約期間

契約期間 10年間の定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）とします。ただし、契約期間の満了後、当社と事業者間で新たな契約についての協議が成立した場合は、新たな契約を締結することができます。

(2) 賃料及び管理費

ア 賃料は、月・坪当たり13,000円（消費税別途）程度で提案してください。また、最低保証賃料（固定賃料+歩合賃料）の提案も可能です。

イ 管理費は、使用面積によって変わります。（いずれも消費税別途）

テナント区画①：月・坪当たり1,000円

テナント区画②：月・坪当たり1,000円

テナント区画③：月・坪当たり2,000円

写真区画：月・坪当たり2,000円

その他の区画の使用方法をご提案される際は、別途ご相談ください。

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。

(3) 敷金

ア 敷金は、賃料等の3か月分をお預かりします。

イ 敷金は、契約期間中当社に無利息で預託していただき、契約の満了及び契約の解約があった場合には返還します。

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の債務の弁済に充当いたします。

また、事業者が原状回復を行えない事情がある場合は、原状回復相当額を敷金から差し引いた額を返還します。（原状回復が原則です。）

ウ 敷金は、本契約時に全額納入していただきます。

(4) 保証金

ア 保証金は、賃料等の10か月をお預かりします。

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、契約の満了及び契約の解約があった場合には返還します。

ただし、事業者の都合による解約により契約期間が7年に満たない場合には、保証金は返還しません。

ウ 保証金は、本契約時に全額納入していただきます。

- (5) 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ってはなりません。
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。
- (6) 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 位を切捨てた数値とします。
- (7) 店舗区画については、横浜市交通局（以下「交通局」という。）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。

8 店舗の新設の方式（役割分担）

店舗区画を当社が新設し、事業者が店舗の内装・設備等を設計施工する方式で、基本的にスケルトン渡しとなります。

詳細については、別表 1 「設計・施工・財産及び維持管理区分表」を参照ください。

9 募集する業種等

今回募集する事業者は、飲食業（ガス使用可）、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。

10 応募資格

- (1) 店舗を責任持って運営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 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 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。

11 申込み方法

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、「出店申込書」に必要事項を記載のうえ、必要書類を添付し、出店申込書受付期間中に提出してください。（提出書類の詳細は「16 提出書類」を参照してください。）

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。

12 事業（予定）者の決定方法

(1) 決定方法

出店申込書の内容について、当社の選定委員会が申込事業者の経営状況、実績、社会への貢献度、地域の活性化、地域・駅構内のイメージアップへの寄与等及び事業の収益性など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

平成30年9月中旬に審査結果通知書を申込者全員に郵送します。

(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「10 応募資格(5)」に抵触していることが判明したとき。

13 募集方法及びスケジュール等

募集期間	平成30年8月6日（月）～8月24日（金）
------	-----------------------

出店申込書 受付期間	平成 30 年 8 月 20 日（月）～8 月 24 日（金） （土日、祝日を除く午前 9 時～午後 5 時）
出店申込書 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）
出店申込書 提出方法	持参または簡易書留（平成 30 年 8 月 24 日午後 5 時必着）で郵送してください。 （提出していただく書類は一切返却しません）
質問受付	質問は、募集期間中（土日及び 8 月 13～15 日 を除く）受け付けております。次のアドレスへ メール送信後、045-620-7189 へ電話連絡をお願い します。） jigyokikaku@yokohama-td.co.jp
出店申込書の審査	平成 30 年 9 月上旬予定
事業予定者 決定通知	平成 30 年 9 月中旬予定
予約契約	平成 30 年 9 月下旬予定
本契約	平成 30 年 11 月予定
当社設計業務	平成 30 年 12 月までを予定
当社工事	平成 31 年 1 月～8 月予定
開店予定日	平成 31 年 9 月開店予定

14 店舗の新設条件等

- (1) この募集店舗区画は、交通局が所有する駅構内を当社が借受け、区画を新設し、事業者へ貸し出します。
- (2) 店舗区画は、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。
- (3) 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。
- (4) 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。

- (5) 事業者の工事区分に係わる設計、工事等は事業者が決めることとしますが、設計図及び完成図の作成にあたっては、当社の設計事務所の指導（CAD ソフト、線種・色分け）に従い、財産区分等の色分けを行っていただきます。
- また、設計及び工事内容については当社及び交通局の承諾が必要となります。
- なお、本工事は、交通局の請負工事等作業責任者制度（責任施工）の対象工事のため、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。
- (6) 店舗の内装等の設計、工事を変更するときも当社及び交通局の承諾が必要となります。
- (7) 店舗の設計内容及び工事方法等は、当社及び交通局の指導に従っていただきます。

15 店舗の運営条件等

- (1) 店舗の運営にあたっては、当社が定める「管理規則」に従ってください。
- (2) 事業者は、消防法で定める防火管理者を選任し、店舗の防火管理を行っていただきます。
- (3) 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。
- (4) その他
- ア 店舗の電気、水道、ガス、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 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。

16 提出書類

次の書類を提出してください。

- (1) 出店申込書（各 1 部提出）
- 出店申込書に次の内容を漏れなく記載し、必要書類を添付して提出してください。
- ①会社情報
会社の P R、実績、出店理由、事業内容、地域貢献、その他 P R 事項等
 - ②店舗の概要
 - ア 平面計画（平面図等を添付）
 - イ 内装及び外装デザイン（パース又はイメージ写真等を添付）
「6 デザインコンセプト」に沿った計画としてください。
 - ウ 使用設備容量
 - エ 出店ブランドの P R
 - ③使用面積（テナント区画また写真区画のどちらを使用するかも記載）
 - ④賃料
次のア又はイのいずれかで提案してください。

- ア 賃料
- イ 最低保証賃料
- ⑤開設後3年間の売上予測、売上目標、来店者数見込み
(売上予測、来店者数見込みについては、算出の根拠も記載してください。)
- ⑥内装等工事費(概算)
- ⑦既存店舗の賑わい状況や今回出店する店舗の賑わい創出への取組み
- ⑧パスポートセンター及び駅利用者の利便性向上への取組み
- ⑨112区画デザインコンセプト及び空間イメージへの配慮事項
- ⑩営業時間、休業日及び従業員数
- ⑪【写真区画申し込み事業者のみ】収入印紙・収入証紙販売について
- ⑫ご意見・ご要望事項
- (2) その他に提出していただく書類(各1部提出)
 - ア 履歴事項全部証明書
 - イ 直近3か年の決算書
 - ウ 会社案内
 - エ 納税証明書(直近1年間の国税等(法人税と消費税)及び横浜市税(法人市民税と固定資産税))
※市税を横浜市以外で納税されている場合には、納税されている自治体が発行する納税証明書とします。

17 添付書類一覧

- (1) 別表1「設計・施工・財産及び維持管理区分表」
- (2) 別紙1「案内図」
- (3) 別紙2「駅全体平面図」
- (4) 別紙3「112区画平面図」
CADデータが必要な方は、担当者までお申し込みください。
- (5) 別紙4「112区画デザインコンセプト」
- (6) 参考資料1「ゾーニングA」及び「ゾーニングB」
- (7) 参考資料2「現地写真」
- (8) その他
募集区画周辺の流動調査を実施しております。資料が必要な方は担当者までメールにてお申し込みください。

[CADデータ及び流動調査資料の申し込み方法]

次のメールアドレスへ「会社名」「担当部署名」「担当者名」「連絡先」等を記載して申し込んでください。

また、メール送信後045-620-7189へ電話連絡をお願いします。

担当者 事業企画課 横田、佐藤

メールアドレス jigyoukikaku@yokohama-td.co.jp