

**戸塚駅構内新規店舗区画
事業者募集要項**

令和元年8月

横浜交通開発株式会社

1 募集の趣旨

戸塚駅構内を有効活用し、賑わいの創出、駅利用者の利便性の向上など、駅構内の活性化につながる店舗事業者を募集します。

2 戸塚駅について

戸塚駅は、横浜市営地下鉄のブルーラインとＪＲ東日本の各線が乗り入れる接続駅です。

横浜市営地下鉄ブルーライン戸塚駅の一日当たりの乗車人員は約 45,000 人、ＪＲ戸塚駅の一日当たりの乗車人員は約 110,000 人となっています。

3 募集区画の概要

今回募集する区画は、戸塚駅東口バスターミナルの地下、横浜市営地下鉄戸塚駅地下 1 階自由通路の戸塚モディ側に位置しています。

同地下一階にはＪＲ戸塚駅の改札口があり、前面通行量も多い場所です。また、駅構内には書籍店舗、コンビニ、リラクゼーション店舗、理髪店などが営業中です。

4 募集区画の概要

- (1) 所在 横浜市戸塚区戸塚町 12 番地 1 (市営地下鉄戸塚駅地下 1 階)
別紙 1「案内図」、別紙 2「店舗位置図」及び別紙 3「店舗平面図」参照
- (2) 店舗面積 64.96 m² (19.6 坪)
- (3) 設備容量 別紙参照
- (4) 営業可能時間 6 時 30 分から 23 時まで

5 契約条件

(1) 契約

予約契約：事業予定者が決定次第、横浜交通開発株式会社（以下「甲」という。）と、事業者（以下「乙」という。）との間で予約契約を締結します。この予約契約をもって、事業者の決定といたします。

本契約：甲の工事（以下「A 工事」という。）の設計完了後、A 工事契約前に、甲と乙の間で借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結します。

(2) 契約面積

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（壁芯、柱芯）により算定します。また、坪換算は m² に 0.3025 を乗じ小数点第 2 位を切捨てた数値とします。

(3) 契約期間

ア 店舗引渡日から 5 年間とします。

イ 賃料、管理費の発生は店舗引渡し日から発生します。

(4) 設備容量 (A工事) について

募集区画は地下鉄駅構内という事情もあり、非常に限られた設備しか確保されておりません。特に厨房用単独ダクトの設置の必要がある場合、排水管径が既存では足りない場合は、乙が必要とする設備をA工事で確保するため、別表1「設備改修と最低保証について」をご確認のうえ、必要な設備容量をご提示ください。なお、別表1に記載のある容量を超えた設備は設置できませんのでご了承ください。なお、ガスは使用不可です。

また、事前に当社にて所轄消防署・建築局と事前協議を行った結果、飲食店で裸火を使用しない (IH 機器、電子レンジのみ) 場合、法令上は厨房用の単独ダクトの設置は不要との回答ですので、それを踏まえて必要な設備をご検討ください。

(5) 工事区分について

既存区画を利用するため、本区画ではA、B、C工事が発生します。

各工事の詳細及び区分については、別表2「ABC工事区分表①～⑤」によるものとします。

(6) 賃料、管理費

ア 賃料は、最低保証付歩合賃料 (固定賃料+歩合賃料) とし、最低保証分 (固定賃料部分) (以下「最低保証」という。) の金額は設備改修内容によって異なるものとします。また、賃料とは別に管理費を要します。(賃料、管理費に要する消費税及び振込手数料は乙負担)

イ 最低保証について

別表1「設備改修と最低保証について」をご参照ください。

改修①の場合：月・坪当たり20,000円以上

改修②の場合：月・坪当たり25,000円以上

改修③の場合：月・坪当たり48,000円以上

必要な改修内容に応じ、各賃料設定以上の最低保証をご提示ください。

ウ 歩合賃料部分について

歩合歩率、歩合発生条件は事業者の提案によるものとします。

(「月間売上〇万円以上の場合、〇万円を超えた売上の□%」など)

エ 管理費は、月・坪当たり1,500円です。

オ 賃料及び管理費 (以下「賃料等」という。) は前払いとし、毎月末日までに翌月分を支払っていただきます。

カ 契約期間中の賃料の変更はいたしません。

(7) 敷金

ア 敷金として、賃料等の3か月分をお預かりします。

イ 敷金は、契約期間中甲に無利息で預託していただき、契約の満了後及び契約の解約があった場合に返還します。

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、本契約時に全額預託していただきます。

(8) 保証金

ア 保証金として、賃料等の 10 か月分をお預かりします。

イ 保証金は、契約期間中甲に無利息で預託していただき、契約の満了後に一括で返還します。

ただし、乙の都合により契約期間中に本契約が解約となった場合、預託されている保証金は、違約金の扱いとなり当社に帰属します。

ウ 保証金は、本契約時に全額預託していただきます。

(9) 予約金

ア 予約契約の締結時、予約金として賃料等の 5 か月分をお預かりします。

イ 予約金は、本契約の締結時まで甲に無利息で預託していただき、本契約締結時に保証金に充当します。(本契約時には保証金の総額から予約金で預託済みの金額の残高を預託していただく形となります。)

(10) 道路占用料

募集区画には横浜市に支払う道路占用料が発生します。道路占用料は乙の負担とし、納入方法は甲の指示によります。

なお、道路占用料の起算日は横浜市の指示によりますが、今までの事例では、店舗開店月の 1 日からの起算となっています。

(参考：平成 30 年度の道路占用料は、年額 2,871 円/㎡です。)

(11) 権利譲渡の禁止

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甲の承諾を得た場合は、契約者(乙)が出店申込をした事業者であれば、この限りではありません。

(12) 駅構内事業である性質上の留意事項

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、交通局から交通事業上のやむを得ない理由で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。

(駅の大規模改修に伴う区画の変更など)

6 店舗の工事の方式(役割分担)

(1) 給排水設備、電気設備などは既存区画内への引き込みまで甲が整備し、乙が店舗の内装・区画内設備等を設計施工する方式となります。(詳細は別表 2「ABC 工事区分表①～⑤」を参照ください。)

(2) 既存内装・設備等の撤去は事業者が実施し、費用も事業者負担となります。(既存設備等を利用することも可能です。)また、既存防災設備の切り回しや増設を行う場合は、B 工事(工事費事業者負担)となります。

(3) 必要であれば既存内装・設備等をご確認いただくため、現地をご案内することも可能です。「16 現地案内」をご確認ください。

(4) 施工区分の詳細については、別表 2「ABC 工事区分表①～⑤」を参照ください。

7 募集する業種等

今回募集する事業者は、飲食業（ガス使用不可）、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、甲が不適格と判断したもの。

8 応募資格

- (1) 店舗を責任持って運営できる法人であること。
- (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であること。
- (3) 店舗の管理運営において必要な経験・実績・資金を有する事業者であること。
- (4) 店舗の運営に必要な許認可、免許等を有する事業者であること。
- (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いること。

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、事前に甲の確認を受けてください。

9 申込み方法

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、代表者印を押印し、必要書類を添付のうえ、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「14 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は、甲は一切お支払いいたしません。

10 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、甲の選定委員会が事業の収益性、事業者の経営状況、提出された出店申込書の記載内容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

令和元年11月上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、甲と乙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 甲が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 乙が著しく社会的信用を損なう行為を行ったとき。

ウ 乙が本要項の「8 応募資格」に違反していることが判明したとき。

11 募集方法及びスケジュール等

募集期間	令和元年8月26日（月）～10月18日（金）
出店申込書 受付期間	令和元年10月7日（月）～10月18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：西田、小野澤、佐藤）
出店申込書 提出方法	持参または簡易書留（令和元年10月18日 17時必着）で提出してください。 （提出いただく書類は返却できません）
質問受付	質問は、募集期間中（土日、祝日を除く）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。 jigyokukaku@yokohama-td.co.jp
出店申込書の審査	令和元年10月下旬予定
事業予定者 決定通知	令和元年11月上旬予定

予約契約	令和元年 11 月下旬予定
A 工事設計業務	令和元年 12 月～令和 2 年 1 月予定
本契約	令和 2 年 2 月上旬予定
A 工事	令和 2 年 2 月～令和 2 年 5 月予定
開店予定日	令和 2 年 6 月頭開店予定（工事の内容・工事の状況により工期が前後する可能性あり）

12 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甲が借受け、区画を整備し、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、鉄道関係法令などに適合したものを整備します。また、当該区画は地下駅にあるため、内装材・造作材・調度品は不燃材を使用してください。
- （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）甲の工事区分に係わる設計、工事等は、全て甲が実施します。
- （５）事業者の工事区分に係わる設計、工事等は事業者が実施することとしますが、設計図及び完成図の作成にあたっては、甲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甲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、工事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る必要があります。
- （６）店舗の内装等の設計、工事内容を変更するときも甲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は、甲及び交通局の指導に従っていただきます。

13 店舗の運営条件等

- （１）店舗の運営にあたっては、甲が定める「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) 戸塚駅コンコースで時々コンサートを実施するため、音が発生する可能性があります。
- (5) その他
 - ア 店舗の電気、水道、電話等の使用料は事業者の負担とし、店舗において発生したゴミは事業者が自らの責任と負担で適切に処分してください。
 - 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なります。

14 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）

出店申込書に必要事項を漏れなく記載し、代表者印を押印のうえ、必要書類を添付して提出してください。（社判は不可です。）
- (2) その他に提出していただく書類（各 1 部提出）
 - ① 履歴事項全部証明書
 - ② 直近 3 か年の決算書（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）
 - ③ 会社案内
 - ④ 納税証明書（直近 1 年間の国税（法人税と消費税）及び横浜市税（法人市民税と固定資産税）の各 1 部）

※市税を横浜市で納税していない場合には、出店者の主たる事業所が設置されている自治体が発行する納税証明書の提出とします。

15 添付書類一覧

- (1) 別表 1 「設備改修と最低保証について」
- (2) 別表 2 「A B C 工事区分表①～⑤」
- (3) 別紙 1 「案内図」
- (4) 別紙 2 「店舗位置図」
- (5) 別紙 3 「店舗平面図」

CAD データが必要な方は、担当者までお申し込みください。
- (6) 参考資料 1 「現地写真」

16 その他

- (1) 別紙 3 の CAD データ申し込み方法

以下のメールアドレスへ CAD データ必要である旨明記の上、「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。
- (2) 現地案内

募集区画内をご覧になりたい場合は、以下のメールアドレスへ、「会社名」「担当部署名」「担当者名」「連絡先」「希望日時（第 1 ～ 第 3 候補）」を記載のうえ、電話お問合せください。

【担当者 事業企画課 西田、小野澤、佐藤
電話 045-620-7189
メールアドレス jigyoukikaku@yokohama-td.co.jp】

設備改修と最低保証について

設備名		既 存	改修①	改修②	改修③	備 考
給水設備		20 A	既存のまま	25～30 A	25～30 A	
排水設備	雑排水	65 A	既存のまま	100 A	100 A	
換気設備	法定換気	—	C 工事	C 工事	C 工事	
	厨房用換気	—	—	—	250×350	
空調設備		—	C 工事	C 工事	C 工事	※ 1
電気設備	動力	3 相 400 V	3 相 200 V	3 相 200 V	3 相 200 V	
	電灯	単相 100 V	既存のまま	既存のまま	既存のまま	※ 2
想定用途			物販・サービス店舗	軽飲食	軽飲食	
賃料（最低保証）			月・坪あたり 20,000 円以上	月・坪あたり 25,000 円以上	月・坪あたり 48,000 円以上	※ 3

※ 1 ダクト（既存 350×250）は再利用を想定。C 工事にて既存空調設備撤去の上、新設。

※ 2 既存灯具、コンセント等の再利用可。再利用しない場合は、C 工事で撤去のうえ C 工事に
て新設。

※ 3 5 契約条件（6）にあるとおり、賃料は最低保証付き歩合賃料であるため、別途歩合賃料
部分をご提案ください。

事前に当社にて所轄消防署・建築局と事前協議を行った結果、飲食店で裸火を使用しない（IH 機器、
電子レンジのみ）場合、法令上は厨房用の単独ダクトの設置は不要との回答ですので、それを踏まえて
必要な設備をご検討ください。

ABC工事 区分表 ①

別表 2

出店に要する工事は以下のA、B、C工事に分かります。

詳細は各工事毎の区分表をご確認ください。

施工・管理区分は当区分表をもとに、定期建物賃貸借契約締結時に正式に確定します。

甲：貸主（横浜交通開発株式会社） 乙：借主（テナント）

工事区分	A工事	B工事	C工事
工事内容	甲の費用負担で設計・施工する工事で、躯体工事などの建物を成り立たせるために基本的に要する工事を指し、竣工後の財産は甲の区分となります。	乙の費用負担で設計・施工する工事で、乙の都合でA工事内容を変更、あるいは既存の防災設備などを改修する際に発生します。 実施ににあたっては、施工業者選定も含め、甲の承認を必要とします。 なお、竣工後の財産は甲の区分となります。	乙の費用負担で設計・施工する工事で、主に建築内装工事（設備含む）を指します。 なお、竣工後の財産は乙の区分となります。

工事区分表

項目	A工事	B工事	C工事
工事内容	甲工事	C工事に伴うA工事の変更移設工事	乙工事
負担区分	甲	乙	乙
設計区分	甲	乙（行政協議・申請書類作成含む）	乙
施工区分	甲	乙	乙
維持管理	甲	甲	乙
退店時原状回復	残置	残置	撤去

ABC工事 区分表 ②

別表 2

A工事： 甲負担、甲実施、甲財産の工事
B工事： 乙負担、乙実施、甲財産の工事
C工事： 乙負担、乙実施、乙財産の工事

店舗専有部 建築

項目	A工事	B工事	C工事
防火区画境界 (防火シャッター、SD含む)	A工事に起因する区画貫通工事 それ以外は既存のまま	C工事に起因する区画貫通工事 既存防火建具改修（既存防火シャッターの改修、SDの塗装など）	A B以外の全工事
外壁	既存のまま（タイル仕上）	外壁仕上改修（仕上材の変更）	A B以外の全工事 店舗サイン設置などで外壁仕上（タイル）を一部のみ撤去した場合は、原状回復時に近似のタイルで復旧のこと
区画外部サイン	なし	なし	全工事
床	既存のまま	なし	全工事 既存床仕上材（OAフロア、床タイル、シンダーコンクリート撤去処分を含む）（既存利用も可能）
内壁	既存のまま	なし	全工事
天井	既存のまま	天井改修に伴う天井下地改修 (LGSの変更、新設)	A B以外の全工事
内部造作	既存のまま	なし	全工事 (既存流し台・パーティションの撤去含む）（既存利用も可能）
サイン類	既存のまま	なし	A B以外の全工事
建具	既存のまま	なし	A B以外の全工事 (既存サッシ・入口自動ドアの撤去新設改修含む）（既存利用も可能）

共用部 建築

項目	A工事	B工事	C工事
コンコース面仕上	既存のまま（タイル）	なし	コンコース面の仕上を変更する場合

ABC工事 区分表 ③

別表 2

A工事： 甲負担、甲実施、甲財産の工事
B工事： 乙負担、乙実施、甲財産の工事
C工事： 乙負担、乙実施、乙財産の工事

店舗専有部 電気設備

項目	A工事	B工事	C工事	備考
電源	受変電設備及び区画内分電盤 までの幹線工事	既存の引込みを超える工事	区画内分電盤以降	
電灯設備	区画内分電盤設置まで (既存使用前提)	乙の都合で区画内分電盤の移 設、撤去新設が必要な場合	区画内分電盤内のブレーカー 設置以降 (ブレーカー含む)	WHM設置、区画内分電盤のブ レーカーへの接続はA工事
動力設備	区画内動力盤設置まで (既存使用前提)	乙の都合で区画内動力盤の移 設、撤去新設が必要な場合	区画内動力盤内のブレーカー 設置以降 (ブレーカー含む)	WHM設置、区画内動力盤のブ レーカーへの接続はA工事
電話	区画内突出までの配管 (MDFから引込用空配管)	なし	区画内配管及び配線	電話機器、配線及びNTT申し 込みはC工事
テレビ 共聴	なし	なし	なし	
光回線設備	区画内突出までの配管 (MDFから引込用空配管)	なし	A以外の全工事	LAN機器、LAN配線及び ISP加入申込みはC工事
機械警備	なし	なし	全工事	
テナント内 個別放送	なし	なし	全工事	放送設備にはカットリレーを 設置のこと

ABC工事 区分表 ④

別表 2

A工事： 甲負担、甲実施、甲財産の工事
B工事： 乙負担、乙実施、甲財産の工事
C工事： 乙負担、乙実施、乙財産の工事

店舗専有部 衛生設備

項目	A工事	B工事	C工事	備考
給水	区画内突出、バルブ止めまで	なし	A工事以降の全工事（区画内切り回しなど）	量水器はA工事
給湯	なし	なし	全工事	
排水 （径65Aの場合）	既存のまま	なし	A工事以降の全工事（区画内切り回しなど）	排水設備を既存利用可の場合（別表1の改修①）
排水 （径100Aの場合）	区画内突出、プラグ止めまで	なし	A工事以降の全工事（区画内切り回しなど）	既存（65A）から排水管径を拡張（100A）する必要がある場合（別表1の改修②、③）
衛生器具	なし	なし	全工事	（既存台所の撤去新設改修もC工事）（既存利用も可能）
ガス	なし	なし	なし	ガスは使用不可

店舗専有部 空調換気設備

項目	A工事	B工事	C工事	備考
空調機器	なし	なし	全工事	
空調ダクト	なし	なし	全工事	
冷媒管	なし	なし	全工事	区画貫通処理もC工事
ドレン管	なし	なし	全工事	
一般換気	法定換気量の確保	なし	A工事以外の全工事	
厨房換気	厨房用単独ダクトの区画貫通まで	なし	A工事以外の全工事	厨房用単独ダクトを要する場合（別表1の改修③）

ABC工事 区分表 ⑤

別表 2

A工事： 甲負担、甲実施、甲財産の工事
B工事： 乙負担、乙実施、甲財産の工事
C工事： 乙負担、乙実施、乙財産の工事

店舗専有部 防災設備

項目	A工事	B工事	C工事	備考
排煙	既存のまま（機械排煙設備）	乙都合で既設設備を改修する場合	なし	
ダクト消火	なし	全工事	なし	厨房用単独ダクトを設置する場合、ダクト消火設備必須
防火シャッター	既存のまま	乙都合で既存防火シャッターを改修する場合	なし	
自動火災報知設備	既存のまま	乙都合で新設・移設する場合	なし	
非常照明	既存のまま	乙都合で新設・移設する場合	なし	
誘導灯	既存のまま	乙都合で新設・移設する場合	なし	
非常放送	既存のまま	乙都合で新設・移設する場合	なし	
スプリンクラー	既存のまま	乙都合で新設・移設する場合	なし	
消火器	なし	なし	全工事	