

**横浜市営地下鉄関内駅101区画
事業者募集要項**

令和3年9月

横浜交通開発株式会社

1 募集の趣旨

横浜市営地下鉄関内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 関内駅について

関内駅は、横浜スタジアム、中華街や馬車道、伊勢佐木町の商店街と、これに隣接するビジネス街の中心部に位置する地下駅です。

(令和元年度 乗降人員：4.7万人/日)

周辺は、関東学院大学新キャンパス(令和5年頃)、横浜文化体育館の再整備(令和6年頃)、旧市庁舎跡地の再開発(令和7年頃)など、「国際的な産学連携」と「観光・集客」をテーマとした新たなまちづくりを推進するエリアで、今後、さらなる賑わいが創設される地域です。

3 募集店舗のコンセプト

「駅周辺の開発状況等も踏まえつつ、ビジネス街のオフィスや観光やイベント、スポーツ観戦等で利用されるお客様のニーズに応えるもので、駅を利用されるお客様の利便性向上、駅の賑わいの形成や魅力の向上に寄与する店舗。」とします。

4 募集区画の立地

今回募集する区画は、地下鉄関内駅の改札から横浜スタジアムや旧市庁舎跡地に向かう地下1階コンコース(幅約4m)面に位置し、ビジネスマンや学生、観光客、野球観戦や各種イベントなど、通行量が多い場所です。

5 募集区画の概要

- (1) 所在地：横浜市中区尾上町3丁目42番地(市営地下鉄関内駅地下1階)
別紙1「案内図、位置図」及び別紙2「平面図」参照
- (2) 店舗面積：76.79㎡(23.2坪)
- (3) 用途地域等：商業地域、景観推進地区、都市景観協議地区
- (4) 営業可能時間：地下鉄営業時間(概ね6時30分から23時まで)

6 募集する業種等

- (1) 募集する事業者は、物品販売、軽飲食業(ガス使用不可)、サービス業その他業種とします。
- (2) 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 申込み方法

本要項に定める条件等をご理解のうえ、「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お申込みください。(提出書類の詳細は「14 提出書類」を参照してください。)

なお、この出店申込に係る費用や仲介手数料等の報酬は、当社は一切、お支払しません。

8 事業（予定）者の決定方法

(1) 決定方法

当社の選定委員会が、申込事業者の経営状況、社会への貢献度、地域の活性化、店舗コンセプトの具現化策、駅のイメージアップへの寄与、事業の収益性など、出店申込書を総合的に審査し、事業（予定）者を決定します。

(2) 選定結果の通知

令和3年11月上旬に審査結果通知書を、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）者で予約契約を締結し、この予約契約の締結をもって事業予定者の決定とします。

(5) 事業予定者の取消し

事業予定者が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。

- ① 当社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。
- ② 著しく社会的信用を損なう行為を行ったとき。
- ③ 本要項の「12 応募資格」に違反していることが判明したとき。

9 契約条件等

(1) 契約方法

予約契約：事業（予定）者が決定次第、すみやかに横浜交通開発株式会社（以下「甲」という。）と、事業予定者（以下「乙」という。）との間で定期建物賃貸借予約契約を締結します。

本契約：予約契約後、甲乙協同してすみやかに設計を行い、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の算出方法（壁芯、柱芯）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。なお、区画内の柱も賃貸面積に含みます。

(3) 契約期間

- ① 店舗引渡日から15年間とします。

ただし、甲乙間で合意した場合は、新たな契約を締結することができます。

(4) 賃料、管理費

- ① 賃料は固定賃料で月・坪あたり金16,000円（消費税別途）程度、月額金371,200円（消費税別途）程度の金額をご提示ください。

また、最低保証付き歩合賃料(固定賃料+歩合賃料)での応募も可能です。

- ② 管理費は月・坪あたり金1,500円（消費税別途）、※※※※※※※月額金34,800円（消費税別途）です。

- ③ 賃料、管理費の起算日は、原則として店舗引渡日です。
- ④ 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ください。
- 賃料等に課税される消費税及び振込手数料は乙負担です。
- (5) 予約金
- ① 予約契約の締結時に、予約金（消費税対象外）として賃料等の3か月分をお預かりします。
- ② 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、本契約の締結後は保証金に充当します。
- 予約金の振込手数料は乙負担です。
- (6) 敷金
- ① 本契約の締結時に、敷金（消費税対象外）として、賃料等の3か月分をお預かりします。
- 敷金の振込手数料は乙負担です。
- ② 敷金は、本契約の期間中、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は返還します。
- ③ 乙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します。
- ④ 乙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済します。（解約時は原状回復が原則です。）
- (7) 保証金
- ① 本契約の締結時に、保証金（消費税対象外）として賃料等の10か月分をお預かりします。
- 保証金の振込手数料は乙負担です。
- ② 保証金は、本契約期間中、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。
- ③ 保証金は、予約金として預託済みの金額の残高を預託していただきます。
- ④ 乙の都合により本契約の期間中に解約となった場合は、預託されている保証金は、違約金として当社に帰属します。
- (8) 道路占用料
- 募集区画には横浜市道路管理者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道路管理者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：近隣例では令和2年度道路占用料が年額約金4,900円/㎡です。）
- (9) 権利譲渡・転貸等の禁止
- ① 乙は、契約に基づく権利の一部又は全部を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。
- ② 乙は、募集区画の一部又は全部を、第三者に転貸してはならない。
- ③ 乙は募集区画の一部又は全部を、第三者に使用させ、又は管理させてはならない。
- ただし、乙が店舗をフランチャイズ店として加盟者に店舗の運営を委託することについて、甲の承諾を得た場合は、この限りではありません。
- なお、乙は加盟者に店舗の運営を委託しても、甲との契約内容の全てを履行

しなければならない。

(10) 駅構内店舗の留意事項

募集区画は、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、交通局から甲に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）

10 店舗の設置条件

- (1) この募集区画は、交通局が整備した駅構内の区画を甲が借受け、スケルトン状態で乙へ貸します。
- (2) 乙は募集区画の内装や機械設備（給排水・空調・換気等）・電気設備（電灯・電力・電話等）を新設し、甲は防災設備等を改修します。
詳細は別紙4「財産及び維持管理区分表（101区画）」及び、別紙5「ABC工事区分表」によります。
- (3) 募集区画の施設は、建築基準法、消防法、道路法、鉄道関係法令などに適合する必要があります。また、募集区画は地下駅にあるため、交通局等の指導により、内装材・造作材・調度品は不燃材を使用してください。
- (4) 店舗面積は、法令、区画構造、諸官庁の指導により、変更になる場合があります。本契約後に変更になった場合は、一部変更契約を締結します。
- (5) 既存の施設概要等
 - ① 募集区画は地下駅構内のため、限られた空間や設備容量しか確保されておりません。
 - ② 区画内装、機械設備、電気設備、防災設備は、別紙3「既存施設概要（101区画）」のとおりです。
 - ③ 店舗計画の設備容量は別紙3「既存施設概要（101区画）」の範囲で応募してください。
既存施設の設備容量等を超えることを前提とした応募は受付できません。
 - ④ ガス設備の使用はできません。また、油調理器具や厨房用ダクトの設置は困難です。
 - ⑤ 店内トイレの設置は困難です。（駅構内トイレをご利用ください。）
- (6) 財産及び工事区分等
 - ① 店舗に係る財産、設計、施工、維持管理の詳細は、別紙4「財産及び維持管理区分表（101区画）」によります。
 - ② A、B、C工事の区分は、別紙5「ABC工事区分表」によります。
特にB工事については、当社と入念な打合せ等を要します。
- (7) 甲の工事区分に係わる設計、工事等は、甲が実施します。
- (8) 乙の工事区分に係わる設計、工事等は以下によります。
 - ① 乙の工事区分に係わる設計、工事等は乙が実施しますが、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。
 - ② 乙の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。
変更する場合も同様です。
 - ③ 乙の設計・工事工程は甲の設計・工事工程に合わせていただきます。

- ④ 乙の工事を複数の請負人に発注する場合は、必ず乙工事の全体を統括する工事監理者を配置してください。
- ⑤ 駅構内での工事は、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（元請、下請毎）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 乙工事のための電気、水道の使用料は、乙の負担です。

11 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、乙が行ってください。
- (2) 店舗の運営は、甲が定める「駅構内店舗管理規則」に従ってください。
- (3) 乙は、消防法令で定める防火管理者を選任し、店舗の防火管理等を行ってください。
- (4) 店舗の電気、水道、電話等の使用料は乙の負担です。
- (5) 店舗において発生したゴミ（商品・食品・容器の廃棄物、段ボールを含む）は、乙が自らの責任と負担で適切に処分してください。
（駅構内にゴミ置場等はありません。）
- (6) 乙の財産に賦課される公租公課は、乙の負担です。

12 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。
 - ① 個人事業者であること。
 - ② 破産者及び禁錮以上の刑に処せられたものがいること。
 - ③ 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。
 - ④ 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。
 - ⑤ 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。
 - ⑥ 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。

13 募集方法及びスケジュール等

募集期間	令和3年9月14日(火)～10月15日(金)
出店申込書 受付期間	令和3年10月8日(金)～10月15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：清水、小野関、小野澤)
出店申込書 提出方法	持参または簡易書留(令和3年10月15日 (金)17時必着)で提出してください。 (提出いただいた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。 jigyookikaku@yokohama-td.co.jp
出店申込書の審査	令和3年10月下旬 予定
事業予定者 決定通知	令和3年11月上旬 予定
賃貸予約契約	令和3年11月下旬 予定
A工事設計業務	令和3年12月～令和4年2月 予定
B.C工事設計業務	令和3年12月～令和4年2月 予定
賃貸本契約	令和4年2月 予定
A・B・C工事 及び工事監理業務	令和4年3月～令和4年6月 予定
開店予定日	令和4年7月開店予定(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)

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)

出店申込書に次の内容を漏れなく記載し、代表者印(契約者となる印)を押印して、1部、提出してください。(社判は不可です。)

① 経営方針

会社のPR、事業内容、実績、出店理由、地域貢献、その他

② 店舗の概要

店内のレイアウト(平面図等)、店舗の内外装デザイン(パース又はイメージ写真等)、内部設備(設備の種類・容量等)

注：「3 募集店舗のコンセプトの具現化策等を記載」

- ③ 店舗の面積
売場、バックヤード等
 - ④ 内装等工事費（概算）
内装、外装、設備等
 - ⑤ 賃料、その他条件
賃料、管理費
 - ⑥ 敷金及び保証金
 - ⑦ 開店後3年間の売上目標
売上予測、売上目標、来店者数見込み
 - ⑧ 営業時間及び従業員数
 - ⑨ 意見・要望等
- (2) その他に提出していただく書類（各1部提出）
- ① 会社の登記事項証明書（履歴事項全部証明書、印鑑証明書）
 - ② 定款
 - ③ 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）
 - ④ 会社案内
 - ⑤ 納税証明書
（直近1年間の国税（法人税）及び横浜市税（法人市民税）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 公募添付書類一覧

- (1) 別紙1「案内図、位置図」
別紙2「平面図」
別紙3「既存施設概要（101区画）」
別紙4「財産及び維持管理区分表（101区画）」
別紙5「ABC工事区分表」
- (2) 出店の申込書様式（エクセル版）

16 その他

- (1) 別紙2「平面図」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」「担当部課名」「担当者名」「連絡先」等を記載して申込み、かつ電話にてお問合せください。
- (2) 現地案内
募集区画内及び室外機置場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」「担当部課名」「担当者名」「連絡先」「希望日時（第1～第3候補）」を記載して申込み、かつ電話にてお問合せください。
【担当者 事業企画課 清水、小野関、小野澤 電話 045-620-7189
メールアドレス jigyoukikaku@yokohama-td.co.jp】

以上