

桜木町駅101区画
事業者募集要項

令和6年4月

横浜交通開発株式会社

1 募集の趣旨

桜木町駅構内の店舗区画を有効利用し、賑わいの形成、駅利用者の利便性の向上など、駅構内及び駅周辺の活性化に繋がる店舗事業者を募集します。

2 桜木町駅について

桜木町駅周辺は「横浜都心臨海部」の「みなとみらい21地区」に位置付けられています。交通機関としては市営地下鉄桜木町駅のほか、JR 桜木町駅、バスターミナルがあり、広域交通の拠点となっています。駅前からはロープウェイ「YOKOHAMA AIR CABIN」に乗って、空中散歩を楽しむこともできます。

駅の北側にはみなとみらい地区が広がり、近年は企業の本社、研究施設等が集積しています。企業博物館を併設している施設も多く、オフィス街でありながら、一般の方も楽しむことができます。また、大型集客施設「パシフィック横浜ノース」や、音楽ホール「ぴあアリーナMM」「Kアリーナ横浜」が開業し、年間を通じて多くのイベントが開催され、常に来訪者で賑わっています。駅の東側にある北仲通地区には横浜市の新市庁舎やホテル、マンション、飲食店等の入居する高層ビルが立地しています。先進的な北、東側とは対照的に、南西側の野毛地区には昔ながらの飲食店、居酒屋が多く、最近では若い人にも人気のエリアです。以上、桜木町周辺は様々な側面を持ち、多種多様な方が行き交う地区となっています。

また、市営地下鉄桜木町駅は令和3年度に改良工事を行い、桜色の照明が明るく輝く駅にリニューアルしました。

(地下鉄乗降人員 令和元年度：39,000人/日、
令和2年度：28,000人/日、令和3年度：33,000人/日、
令和4年度：37,000人/日、令和5年度：40,000人/日[4月～R6.1月])

3 募集店舗のコンセプト

店舗区画は改札を出てすぐ左手にあり、店舗前の通路を進むと、みなとみらい地区と野毛地区をつなぐ「野毛ちかみち」に出られます。

小規模な区画ではありますが、駅を日常的に利用する通勤・通学客の生活に役立ち、来訪客がまた桜木町に来たくなる、駅・まちに良い印象を与える店舗を求めています。

つきましては、以下のコンセプトに適合する店舗を募集します。

- ・ 駅利用者の利便性向上につながる店舗。
- ・ 駅構内及び駅周辺の価値向上・賑わい形成・集客につながる店舗。

4 区画概要

- (1) 所在地 横浜市中区花咲町1丁目34番地
(市営地下鉄桜木町駅地下3階)
- (2) 用途地域 商業地域、防火地域、駐車場条例の附置義務区域
- (3) 容積率等 建蔽率 80%、容積率 600%
- (4) 面積 店舗区画：11.77 m² (3.5 坪)
- (5) 建物構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
- (6) 設備容量 別紙3「既存設備概要」参照
- (7) 営業可能時間 駅営業時間内
(概ね6:00~24:00 開店閉店作業も時間内に行うこと。)

5 募集する業種等

- (1) 募集する事業者は、物販、食物販、サービス業その他業種とします。
(ガス使用不可)
- (2) 次の業種は応募できません。
 - ア 宿泊施設等を含むもの。
 - イ「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。
 - ウ 法令に不適合となるもの。
 - エ 公序良俗に反するもの。
 - オ その他、当社が不適格と判断したもの。

6 申込み・事業者決定等

応募される事業者は下記事項をご理解の上、出店申込書に必要事項を記載、代表者印を押印し、必要書類を添付の上、申込受付期間中にお申込みください。受付終了後、申込内容の審査を行い、事業者を決定いたします。

なお、この募集に係る費用や仲介手数料等の報酬について、当社は一切、支払いません。

7 応募資格

- (1) 本要項に定める条件を十分理解し、出店申込書の内容を、責任を持って実現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、経験、実績、資金力を有すること。
- (3) 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。
- (4) 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 破産者及び禁錮以上の刑に処せられた者がいること。
 - 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清算手続が開始され、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、同上第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条）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。
- (5) 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。

【桜木町101区画 事業者募集要項 常時公募案】

8 募集方法及びスケジュール等

- (1) 募集期間 常時（事業（予定）者が決定するまで）
- (2) 担当部署 〒222-0033
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
横浜交通開発株式会社 事業企画課
（担当：森、吉田）
- (3) 質問受付 質問は募集期間中（土日祝日除く）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
- (4) 事前協議・出店申込 出店を検討される方は、まずは上記担当にご連絡いただき事前協議をお願いいたします。店舗計画や会社情報をご提示いただき、「3 募集店舗のコンセプト」の適合性の確認、賃料や契約期間等の契約条件の調整、申込事業者の経営状況の確認等を行います。担当部署の合意が得られましたら、出店申込書の提出をお願いいたします。

- (5) 事業者 出店申込書提出から2週間後
選定委員会
- (6) 事業者の 出店申込書提出から1カ月後
決定通知
- (7) 定期建物 出店申込書提出から2カ月後
賃貸借契約
- (8) 工事 当社工事：出店申込書提出から3カ月後
事業者工事：出店申込書提出から4カ月後
- (9) 引渡日及び開店予定日：出店申込書提出から5カ月後

※上記の日程は予定の目安となります。協議等の進捗状況によっては前後する場合がございます。予めご了承下さい。

9 事業（予定）者の決定及び契約方法

(1) 決定方法

当社の選定委員会が「3 募集店舗のコンセプト」への適合性、申込事業者の経営状況、社会への貢献度、地域の活性化、地域・駅のイメージアップへの寄与等、事業の収益性など、提出された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

選定委員会の審査結果について、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ません。

(4) 事業者の決定

審査結果通知書をもって事業（予定）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 指定する期日までに定期建賃貸借契約の協議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 本募集要項における「7 応募資格」に抵触していることが判明したとき。

10 契約条件等

(1) 契約方法

本契約：工事前に、当社（以下「甲」という。）と事業（予定）者（以下「乙」という。）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 m^2 に0.3025を乗じ、小数点第2位を切り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) 本契約期間

原則として店舗の引渡日から3～5年間としますが、希望する年数での応募も可能です。また、契約期間満了後、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

ア 賃料は月・坪あたり金40,000円（消費税別途）以上、月額※※※金140,000円（消費税別途）以上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。

イ 管理費は月・坪あたり金1,000円（消費税別途）、月額※※※※※金3,500円（消費税別途）です。

ウ 賃料、管理費の起算日は、原則として店舗引渡日です。

エ 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) 敷金

ア 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。

イ 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返還します。

ウ 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。

エ 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還します。(解約時は原状回復が原則です。)

(6) 保証金

ア 本契約の締結時に、保証金(消費税対象外)として賃料等の6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。

イ 保証金は、本契約期間中、甲に無利息で預託していただき、本物件の引渡日より起算して契約期間の半分が経過した後、残りの契約期間中、毎月均等払いで乙に返還します。なお、千円未満の端数は最終回にまとめて返還します。

ウ 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の未返還分は、違約金として甲に帰属します。

(7) 道路占用料

募集区画は横浜市中土木事務所から道路占用料を徴収されます。

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中土木事務所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：令和5年度道路占用料は年額金31,237円です。)

(8) 権利譲渡・転貸等の禁止

ア 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。

イ 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。

ウ 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、この限りでない。

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。（駅の耐震工事や大規模改修に伴う区画の変更など）

11 店舗の建設条件等

- (1) この募集店舗区画は、交通局が所有する店舗区画を甲が借受け乙に貸し出します。
- (2) 募集区画の施設は、建築基準法、消防法、道路法等関係法令に適合したものを建設します。
- (3) 乙は必要であれば募集区画の外装・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）を設置し、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」及び別紙5「ABC工事区分表」によります。
- (4) 店舗計画の設備容量は別紙3「既存設備概要」を参考に応募してください。
- (5) 店舗にバックヤード（事務室、更衣室等）が必要な場合は、店舗内に計画して下さい。なおトイレは、駅事務室に断った上で改札内のものを利用出来ます。
- (6) 甲の工事区分に係る設計、工事等は、全て甲が決定します。
- (7) 乙の工事区分に係る設計、工事等は乙が決めることとしますが、乙の設計業務は甲の設計事務所の指導（CADソフト、線種、色分け）に従っていただきます。また、工事内容及び施工業者については甲の承認が必要となります。なお、内装等の工事は、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。
- (8) 店舗の内装等はすべて不燃化していただきます。
- (9) 店舗の内装等の設計、工事を変更するときは甲の承認が必要となります。
- (10) 乙の工事区分に係る工事中の電気、水道の使用料はお支払いいただきます。
- (11) 現在の店舗区画は、前テナントの床、壁、天井の仕上げ、照明、エアコン等を残置した状態となっています。これらを再利用することもできますし、不要であれば協議の上、撤去します。
- (12) 駅コンコースに対して給排気を行うため、臭いの発生する業態は出来ません。

12 店舗の運営条件等

- (1) 地元の商業関係団体との調整は、乙が行ってください。
- (2) 消防法で定める防火管理者を選任し、建物の防火管理を行っていただきます。
- (3) 店舗において発生したゴミは、乙が適切に処分してください。
- (4) 駅構内に荷捌き場、店舗用ゴミ集積所、エレベーターはありません。
- (5) その他
 - ア 店舗の電気等の使用料は、乙の負担とします。
 - イ この財産に賦課される公租公課は乙の負担とします。
 - ウ 「横浜交通開発（株）駅構内店舗の管理規則」を遵守してください。
 - ・横浜交通開発（株） 駅構内店舗の管理規則
 - http://www.yokohama-td.co.jp/rental_store/download

13 申込書類

次の書類を提出してください。

- (1) 出店申込書

出店申込書に次の内容を漏れなく記載し、必要事項を添付して提出してください。

 - ① 経営方針

会社の経営方針、実績、出店理由、事業内容、地域貢献、店舗の特徴等
 - ② 店舗の概要

「3 募集店舗のコンセプト」に沿った計画であることを表現してください。

 - ア 平面計画（平面図等を添付）
 - イ 外装イメージ図（店舗外観についてのパースまたは展開図など）
 - ウ 内装イメージ図（店舗内装についてのパースまたは類似したつくりの店舗の写真など）
 - エ 内部設備（設備の種類・容量）
 - オ レイアウト（イス、テーブル等の平面詳細等）
 - ③ 店舗面積（売り場、バックヤード等）
 - ④ 概算工事費（外装、内装、設備等のC工事全体の概算額）
 - ⑤ 賃料、その他条件

賃料は次のいずれかでご提案ください。

 - ア 固定賃料
 - イ 最低保証賃料（固定賃料＋歩合賃料）
 - ⑥ 敷金及び保証金

- ⑦ 開設後3年間の売上目標（算出の根拠も記載してください。）
 - 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 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
（貸貸対照表、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年間の国税等（法人と消費税）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。

14 添付書類一覧

- (1) 別紙1 「位置図」
 - 別紙2 「平面求積図」
 - 別紙3 「既存施設概要」
 - 別紙4 「財産及び維持管理区分表」
 - 別紙5 「ABC工事区分表」
- (2) 出店申込書様式（エクセル版）

15 その他

- (1) 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 森、吉田 電話 045-620-7189】
メールアドレス jigyoukikaku@yokohama-td.co.jp

以上