

**新横浜駅店舗103区画
事業者募集要項**

令和4年7月

一般財団法人横浜市交通局協力会

1 募集の趣旨

新横浜駅構内の空店舗を有効活用し、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、一般財団法人横浜市交通局協力会（以下「当財団」という。）が募集します。

2 新横浜駅について

新横浜駅周辺は東海道新幹線、横浜線に加え相鉄・東急直通線（ST線）が2023年3月開業予定で、広域交通ターミナルの機能が拡大される地下鉄駅構内です。

周辺はビジネス街で観光客の起点であり、横浜国際競技場、横浜アリーナへの来場者のアクセスの拠点として、さらなる賑わいが創設されている地域です。

【参考】市営地下鉄新横浜駅・ST線開業後の乗降客数推計（年間1日平均）

地下鉄駅 91000人 「令和元年度実績 72000人」、ST線 83000人

3 募集店舗のコンセプト

「広域交通ターミナルとしての利便性を生かし、業務・商業等多様で広域的な機能集積された地域で、横浜国際総合競技場・横浜アリーナでのイベントなど文化・交流施設が整備されている「アクティブ都市」新横浜に相応しく、駅の賑わいや価値を高め、駅利用者の利便性向上に資する店舗。」とします。

4 募集区画の立地

今回募集する区画は、地下1階の横浜国際競技場、横浜アリーナ方面の改札口の正面にあり、店舗前のコンコース（幅約7m）は、ビジネス街への経路、観光客やイベント来場者の待ち合せなど、通行量の多い場所です。

5 募集区画の概要

- (1) 所在地：横浜市港北区新横浜二丁目100番地（市営地下新横浜駅地下1階）
別紙1「配置図、地下1階平面図」及び別紙2「平面図、求積図、面積算定表」参照
- (2) 店舗面積：121.76㎡（36.8坪）
- (3) 用途地域等：商業地域
- (4) 営業可能時間：6時30分から23時まで（地下鉄営業時間内）

6 募集する業種等

- (1) 募集する事業者は、軽飲食業（ガス使用不可）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、当財団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「1.4 提出書類」を参照してください。）

なお、この募集に係る費用や仲介手数料等の報酬は、当財団は一切、お支払しません。

8 事業（予定）者の決定方法

(1) 決定方法

出店申込書の内容について、当財団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、駅のイメージアップへの寄与等、事業の収益性及び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4年9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、当財団と事業（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 当財団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、当財団（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。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：予約契約後、甲乙は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 m^2 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む。

(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+売上歩合賃料とします。
- ② 固定賃料は月・坪あたり金13,500円（消費税別途）程度とします。
- ③ 売上歩合賃料の発生条件及び歩合率は、事業者の提案とします。
提案例（「月間売上金額が金〇〇〇万円（消費税抜き）を超えた場合、
超えた分の売上金額の△△%（消費税別途。）」）

- ④ 管理費は月・坪あたり金1, 500円（消費税別途）とします。
 - ⑤ 賃料、管理費の発生日は、原則として店舗引渡日（開店日）です。
 - ⑥ 契約期間中の賃料の変更はいたしません。
 - ⑦ 固定賃料及び管理費（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
 - ⑧ 売上歩合賃料は、当該月の売上（消費税抜き）を、翌月の15日までに当財団に報告し月末日までに支払っていただきます。
 - ⑨ 賃料、管理費に要す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、予約金（消費税対象外）として賃料等（賃料及び管理費）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。）
 - ③ 乙の都合により予約契約の期間中に乙が予約契約を解約した場合は、預託された予約金は違約金として甲に帰属します。
 - ④ 甲の都合により予約契約の期間中に甲が解約した場合は、予約金を返還します。
- (6) 敷金
- ① 敷金（消費税対象外）として、賃料等（賃料及び管理費）の3か月分をお預かりします。
 - ② 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、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いたします。
また、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。（原状回復が原則です。）
 - ③ 敷金は、本契約時に全額預託していただきます。
- (7) 保証金
- ① 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。
 - ② 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甲に帰属します。
 - ③ 保証金は、本契約時に全額預託していただきます。
- (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。
- ① 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。
 - ③ 道路占用料の振込手数料は乙の負担です。
（参考：近隣例では令和3年度道路占用料が年額約金5,000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、甲が交通局から借りている既存2店舗区画を乙へ貸します。

なお、バックヤード（事務・更衣・トイレ・ゴミ置場等のスペース）が必要な場合は、募集区画内に設置してください。トイレは駅員の了解により改札内トイレの利用が可能です。

(2) 乙は募集区画の別紙3「既存施設概要」を活用し、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、

甲は既存2店舗の境の区画間仕切（ALC版）を撤去し、防災設備等を改修します。

詳細は別紙4「設計・施工・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。

(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、鉄道事業法及び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。店舗面積は本契約時に確定します。

(5) 既存の施設等

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」のとおりです。

③ 店舗計画は別紙3「既存施設概要」の容量等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 ガスの使用、油調理器具や厨房用専用ダクトの設置はできません。

(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「設計・施工・財産及び維持管理区分表」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。

(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、工事現場の作業責任者（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、甲が定める別紙7「駅構内店舗等運営マニュアル」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。
乙は毎月末日に電気、水道のメータを検針し当財団に報告していただきます。
- (5) 店舗において発生したゴミは、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 破産者及び禁固以上の刑に処せられたものがあること。
 - 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、事前に当財団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4年7月25日（月）～8月26日（金）
出店申込書 受付期間	令和4年8月22日（月）～8月26日（金） （土日、祝日を除く 9:00～16:00）
出店申込書 提出先	横浜市中区長者町5丁目85番地 三共横浜ビル14階 電話 045-253-9797 営業課（担当：武藤、小野澤）
出店申込書 提出方法	持参または簡易書留（令和4年8月26日（金） 16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、 担当者へ電話連絡をお願いします。 メールアドレス eigyou@kyouryokukai.or.jp
出店申込書の審査	令和4年8月末予定
事業予定者 決定通知	令和4年9月上旬予定
賃貸借予約契約	令和4年9月上旬予定
A工事設計業務	令和4年9月～10月予定
C工事設計業務	令和4年9月～10月予定
賃貸本契約	令和4年11月予定
A・C工事 及び工事監理業務	令和4年12月～令和5年2月予定
開店予定日	令和5年2月開店予定（ST線開業及び駅改良工事や 店舗工事の進捗状況により、開店日が前後する可能 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、席数、更衣、厨房等
- ④ 内装等工事費（概算）「内装、外装、設備等」
- ⑤ 賃料（固定賃料＋売上歩合賃料）、管理費、その他条件
- ⑥ 敷金及び保証金
- ⑦ 開店後3年間の売上予測、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) その他の提出していただく書類（各1部提出）

- ① 会社案内
- ② 履歴事項全部証明書及び印鑑証明（登記所発行）
- 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 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) 別紙1「配置図、地下1階平面図」
- 別紙2「平面図、求積図、面積算定表」
- 別紙3「既存施設概要」
- 別紙4「設計・施工・財産及び維持管理区分表」
- 別紙5「ABC工事区分表」
- 別紙6「参考現地写真」
- 別紙7「駅構内店舗等運営マニュアル」
- (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】 営業課 武藤、小野澤 電話 045-253-9797
メールアドレス eigyou@kyouryokukai.or.jp

以上