

センター北駅構内店舗 1 1 2 ・ 1 1 3 区画
事業者募集要項

令和6年1月

横浜交通開発株式会社

1 募集の趣旨

センター北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 センター北駅について

センター北駅周辺は、隣接するセンター南駅周辺と合わせて港北ニュータウンの中心であるタウンセンター地区に位置付けられており、広域的な商業・業務、サービス、文化などの機能が集積され、モザイクモール港北やヨツバコ、ノースポート・モールなどの大規模商業施設などが立地しています。センター南北駅を結ぶ歩道「みなきたウォーク」沿いにおいても店舗開発等が進み、令和6年度には「ボッシュ・グループ新研究開発拠点」と一体で「都筑区民文化センター」の開館が予定されており、周辺の歴史博物館等と連携しながら、地域に根差した芸術文化の発信拠点となることが期待されています。また、周辺の住民としては子育て世帯が多く、都筑区は全18区の中で平均年齢が最も若い区です。

センター北駅は市営地下鉄ブルーライン・グリーンラインの乗換駅であり、交通ネットワークの主要な拠点となっています。沿線のまちづくりが進んでいるグリーンラインについては、乗車人員の増加に対応するため、令和4年度より6両編成化が順次進んでいます。

(ブルーライン乗降車人員数)

令和元年度：44,000 人/日、令和2年度：32,000 人/日、

令和3年度：35,000 人/日、令和4年度：38,000 人/日

グリーンライン乗降車人員数

令和元年度：41,000 人/日、令和2年度：29,000 人/日、

令和3年度：32,000 人/日、令和4年度：35,000 人/日)

なお、センター南北駅及び駅間の高架下においては、「横浜市市営地下鉄センター南北駅間高架下等 有効活用基本構想」に基づき区画の活用を進めています。

https://yokohamakotsu-shisan.jp/lease_info.html?id=4

(上記ホームページの最下段PDFファイル)

3 募集店舗のコンセプト

募集店舗区画はセンター北駅1階グリーンライン高架下に位置します。区画前面の通路は、北側の階段を登れば改札のある駅3階に至り、駅前の芝生広場からモザイクモール港北等の商業施設にアクセスできます。通路南側は

「みなきたウォーク」につながり、令和6年度には「ボッシュ・グループ新研究開発拠点」「都筑区民文化センター」が竣工予定です。平日、休日ともに人の往来が増えることが予想されます。

店舗区画は駅直結で、面積は全体で171.5坪と大きく、駅周辺の賑わいやまちづくりに与える影響力は大きいです。お客様が楽しむ雰囲気があふれだす店舗、日々の通勤・通学客の憩いとなり、来訪客がまた港北ニュータウンに来たくなる、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・回遊性向上につながる店舗。
- ・ 駅構内の既存店舗と相乗効果及び差別化が期待できる店舗。

4 区画概要

- (1) 所在地 横浜市都筑区中川中央1-1-1
(市営地下鉄センター北駅1階)
- (2) 用途地域 商業地域、防火地域、港北ニュータウンセンター北地区地区計画、港北ニュータウンまちづくり協議地区
- (3) 容積率等 建蔽率 80%、容積率 600%
- (4) 面積 以下に示す区画面積は目安であり、今後の設計、工事において増減する可能性があります。
使用する区画は112・113区画一括または区画ごとのどちらでも提案可能です。また、複数事業者での共同提案も可能です。
(別紙2「平面図・求積図」参照)
[面積の目安]
①112・113区画一括 : 567.16 m² (171.5坪) 程度
②112区画 : 265.30 m² (80.2坪) 程度
③113区画 : 301.86 m² (91.3坪) 程度
- (5) 建物構造 鉄骨造
- (6) 設備容量 別紙4「施設計画概要」参照
- (7) 営業可能時間 24時間

5 募集する業種等

- (1) 募集する事業者は、飲食業、物販業、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。

- 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。

8 募集方法及びスケジュール等

- (1) 募集期間 令和6年1月15日(月)～令和6年3月14日(木)
(この期間、当社ホームページに掲載します。)
- (2) 出店申込書 令和6年3月4日(月)～令和6年3月14日(木)
受付期間 (土曜、日曜、祝日を除く午前9時から午後5時まで)
- (3) 出店申込書 〒222-0033
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
横浜交通開発株式会社 事業企画課
(担当：清水、吉田)
- (4) 出店申込書 持参又は簡易書留(令和6年3月14日(木)午後5時必
提出 着)で郵送してください。
- (5) 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。
jigyokukikaku@yokohama-td.co.jp
- (6) 出店申込書 令和6年3月下旬を予定しています。
の審査
- (7) 事業者の 令和6年3月末を予定しています。
決定通知
- (8) 設計業務 当社設計：令和6年6月中旬～令和6年10月中旬予定
事業者設計：令和6年6月中旬～令和6年10月中旬予定
- (9) 定期建物 令和6年9月上旬を予定しています。
賃貸借契約
- (10) 工事 当社工事：令和7年1月中旬～令和7年6月中旬予定
(検査含む) 事業者工事：令和7年4月上旬～令和7年6月中旬予定
- (11) 引渡日及び開店予定日 : 令和7年6月末頃を予定しています。

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、事業の収益性、112・113区画の出店内容の組み合わせなど、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、令和6年3月末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ません。

(4) 事業者の決定

定期建物賃貸借契約をもって事業者の決定とします。

(5) 事業（予定）者の決定の取り消し

次のいずれかに該当するときは、事業（予定）者の決定を取り消すことがあります。

ア 著しく社会的信用を損なう行為を行ったとき。

イ 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

定期建物賃貸借予約契約締結後、定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という）の内容調整に入り、甲乙協同してすみやかに設計を行う。甲乙着工前に、甲と乙の間で借地借家法第38条に定める本契約を締結します。

(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みます。

(3) 本契約期間

店舗の引渡日から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

ア 賃料は月・坪あたり12,000円（消費税別途）程度の金額でご提示ください。

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3,000円（消費税別途）です。

※今後の設計・工事において店舗面積が大幅に変更となる場合は、賃料、管理費の増減について協議させていただきます。

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）予約金

ア 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6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。予約金の振込手数料は乙負担です。

ウ 予約金の保証金への充当は、保証金の総額から予約金を除いた金額を預託して頂きます。

エ 乙の都合により予約契約の期間中に解約となった場合は、預託されている予約金は、違約金として甲に帰属します。

（6）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。）

（7）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。

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、本物件の引渡日から起算して7年7か月目から90回払いで、乙に返還します。

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。

(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。

(9) 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建物を整備し乙に貸し出します。

(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。ただし、法令、建物構造、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。

(3) 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）、等を新設します。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「施設計画概要」を参考に応募してください。

(5) 店舗にバックヤード（事務室及び更衣室等）が必要な場合は、店舗内に計画して下さい。

(6) 店舗用のトイレは原則として店舗内に計画して下さい。駅のトイレは駅1階にはありません。駅3階改札内のトイレは有人改札を通過して使用できます。

- (7) 甲の工事区分に係る設計、工事等は、全て甲が決定します。
- (8) 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。
- (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) 店舗の内装等はすべて不燃化していただきます。
- (11) 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。
- (12) 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。
- (13) 飲食店等でニオイが発生する場合は、脱臭フィルターを設けるなど対策を行って下さい。
- (14) 区画内の機械室の大きさや位置は設計により変更となる場合があります。変更となる場合は乙と協議の上、確定させていただきます。
- (15) 店舗工事の終了後には速やかに乙の設計分の図面データを甲へ提供して頂きます。甲は乙から提供されたデータ及び甲の設計分の図面データを統合し、交通局へ提出する「財産区分図」の作成を行います。「財産区分図」は交通局、甲及び乙間で保存して頂きます。

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・防災管理者を選任し、建物の防火管理を行っていただきます。
- (3) その他
 - ア 店舗の電気、水道、電話等の使用料は、乙の負担とします。
 - イ 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。
 - ウ 乙の財産に賦課される公租公課は乙の負担とします。
 - エ 「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
https://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

（賃貸対照表、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年間の以下の書類

ア 国税（「その3の3」法人税と消費税及地方消費税）

イ 地方税（法人市民税及び固定資産税）

※ 地方税は乙が納税されている各地方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 「平面図・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 「A B C 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、吉田 電話 045-620-7189】

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

以上