

相武台団地商店街 グリーンラウンジ・プロジェクト
募集要領
【第5期・随時募集】



the *Green Lounge*

NEW STYLE SHOP
SOUBUDAI
DANCHI



令和2年8月

神奈川県住宅供給公社

目次

1	はじめに.....	2
2	募集店舗、賃料等について.....	3
3	申込条件.....	4
4	申込からの流れについて.....	6
5	審査について.....	8
6	プロジェクト参画者決定後の必要書類、申込資格等.....	8

1 はじめに

神奈川県住宅供給公社（以下「公社」という。）では、シャッター街化が進む商店街及び少子高齢化が進行する相武台団地の活性化策として、平成27年9月に「相武台団地商店街 グリーンラウンジプロジェクト」を始動いたしました。

これまで4期に分けてプロジェクト参画者の募集を行った結果6店舗がオープンし、令和元年9月には多世代交流拠点「ユソーレ相武台」がオープンしました。現在、新たな客層・コミュニティが誕生し始めていると共に、徐々にその取組みが広がりつつあります。

また、令和元年12月には、相模女子大学・相模女子大学短期大学部と「連携・協力に関する協定書」を締結しました。その取り組みのひとつとして、学生が団地に居住しながら地域コミュニティの活性化を目指す「団地活性サポーター制度」もスタートいたします。

この度、更なる取組みの推進及び空店舗の解消のため、新たなプロジェクト参画者として、通常の店舗運営のほか、商店街前広場など団地内資産を活用した活性化に資する取組みを商店街や地域と協働し推進していただける方を募集いたします。

【参考URL】

プロジェクトホームページ (<http://greenlounge.strikingly.com/>)

団地未来 ～団地再生の取り組み～ (<http://www.danchimirai.com/>)

第1期店舗 ひばりカフェホームページ (<https://hibaricafe.jimdo.com/>)

第2期店舗 児童クラブそらまめホームページ (<http://www.src-sports.com/soramame>)

第3期店舗 デコラ テーブル (<http://decorrelatable.com/>)

第4期店舗 放課後等デイサービス SOCIOS ジュニア (<https://www.facebook.com/sociosjunior/>)

<相武台団地の概要>

- | | |
|-------------|--|
| (1) 所 在 | 相模原市南区相武台団地二丁目3番地5ほか |
| (2) 交 通 | 小田急小田原線「相武台前」下車、徒歩19分、
またはバス約7分「団地センター前」バス停下車徒歩1分ほか |
| (3) 住 宅 | 賃貸住宅448戸、分譲住宅2,083戸 合計2,531戸 |
| (4) 商 店 街 | 郵便局・ドラッグストア等のほか、個人店舗12区画 |
| (5) 開 発 面 積 | 約31.4ha |
| (6) 人 口 | 4,258人 (R2.7.1現在) |
| (7) 用途地域等 | 第一種中高層住居専用地域（準防火地域） |

<商店街位置図>



<商店街配置図>



2 募集店舗、賃料等について

(1) 募集店舗：12号店舗 1階 40.85㎡（店舗）、2階 42.75㎡（住宅） 合計 83.60㎡

- ※ P2「商店街配置図」、P5「店舗平面図」参照
- ※ 賃貸借は1階2階全てを対象とします
- ※ 2階は住宅のため、原則店舗として使用できません

(2) 業 種：指定無し。ただし、P4「3 申込条件」に合致する方。

(3) 敷 金：324,768円（6ヶ月分）

(4) 求めるプロジェクト参画者像

通常の店舗運営だけでなく、商店会や地域と一体となり、商店街前広場など地域資源の活用、イベント開催、既存店舗との連携など、「商店街及び団地活性化に資する取組み」及びSNS等を活用した「外部への情報発信」を併せて行うことができる方

(5) 賃料等のパターン

下表のパターンA・Bのうち、工事（内外装整備）の実施主体等に応じていずれかを選択し、提案書に記載してください。なお、賃料は本プロジェクト独自の設定となります。

項目	パターンA (参画者が工事を実施)	パターンB (公社が工事を実施し、月額賃料で回収)
月額賃料	56,669円（税込）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記賃料＋工事上乗せ賃料 例1 工事費税込500万・うち公社負担税込110万・契約期間3年（36ヶ月）を選択した場合、工事上乗せ賃料は税込111,111円 例2 工事費税込500万・うち公社負担税込110万・契約期間5年（60ヶ月）を選択した場合、工事上乗せ賃料は税込66,666円 ・ 工事費の上限は、「工事費の公社負担（上限税込110万円）」を含めた税込500万円といたします ・ 工事上乗せ賃料は「契約期間」から期間を選択いただき、期間内で均等割となる額といたします（円未満は最終月に端数精算）
契約期間	3年間	3年間・4年間・5年間のいずれかを選択してください ※選択した契約期間内で解約される場合、工事費の未回収額をお支払いいただきます
フリーレント	6ヶ月 ※共益費は対象外になります	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事上乗せ賃料を除く賃料（56,669円）の6ヶ月 ・ 6ヶ月間は工事上乗せ賃料及び共益費をお支払いいただきます
工事費の公社負担	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事費（内外装整備）の一部を公社が負担いたします（上限税込110万円） ・ 工事内容については、事前に公社と協議していただきます 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事費のうち、掛かる費用の一部を公社が負担いたします（上限税込110万円） ・ 残額は賃料に上乗せしお支払いいただきます ・ 工事は公社指定の業者による施工となります。従って、ご提出いただいた概算見積り額と公社算出費用に乖離があると、工事上乗せ賃料が変更となる場合があります 例：公社による工事費税込500万円・うち外装デザイン等に掛かる「工事費の公社負担」が税込100万円の場合、税込400万円が工事上乗せ賃料の対象となります
上記公社負担の対象外	2階住宅部分及び建築物として分離して用いることができるもの（例：什器、テーブル・イス等の家具、家電製品、ビルトインタイプでない照明器具、給湯器、壁掛け型エアコン、看板、厨房機器などに加え公社が内外装整備の範囲外であると判断したもの）	

その他	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月の支払いには、賃料のほか別途共益費月額 2,000 円が掛かります ・契約期間内で解約される場合は、理由の如何を問わずフリーレント分の賃料をお支払いいただきます（パターンBの場合、未回収分の工事費もお支払いいただきます） ・1階、2階の状況は現地確認の際に現況をご確認ください ・パターンAの工事による内外装の所有権はプロジェクト参画者に帰属いたします ・パターンBの会社による工事の内外装の所有権はプロジェクト参画者に帰属いたします ・パターンABとも退去時には、内外装も原状回復の対象となります
-----	---

【工事及び工事費の公社負担について】

- ・パターンAB問わず、工事内容について事前に公社と協議していただきます。プロジェクト参画者は公社へ模様替え等申請を提出し、公社が内容を確認（承認）した後に着工できます。
- ・パターンAを選択した方は、工事竣工後、竣工図等公社が指定する書類を提出していただきます。公社は提出書類の内容及び現地を確認後、プロジェクト参画者からの請求をもって、110万円（税込）を上限に指定する口座へ工事費用をお支払いいたします。
- ・パターンBを選択した方は、提案資料等の提出時に工事の仕様及び費用が分かる書類（図面や見積りなど）を添付してください。プロジェクト参画決定後、公社と協議のうえご提出いただいた図面や見積りに合わせた工事を公社が行い、賃貸借契約の締結及び物件引渡しをいたします。

(6) 契 約 等：賃貸借契約の締結及び物件引渡し時期は別途協議の上決定いたします。なお、賃料等の発生日は賃貸借契約締結日となります。

パターンBを選択した場合は、プロジェクト参画決定後に公社と協定書（予約契約）を取交していただきます。賃貸借契約の締結及び物件引渡しは公社による工事実施後になります。

3 申込条件

下記(1)～(4)のいずれか、かつ(5)～(8)全ての条件を満たす方。

- | | |
|------------|--|
| いずれかに該当する方 | <ul style="list-style-type: none"> (1) 店舗の経営経験が5年未満の方 (2) 相武台団地及び団地周辺に縁のある方（例：相模原市内や座間市内に在住・在勤・在学経験があった方など） (3) 神奈川県内（特に相模原市・座間市内）で生産された商品の販売・提供など、地産地消の取り組みを行う方 (4) 手作りの商品など、その店舗にしかないものを提供する方 |
| 全てに該当する方 | <ul style="list-style-type: none"> (5) <u>通常の店舗運営だけでなく、商店街前広場などの地域資源を活用した取組み、イベントの開催、既存店舗との連携など、「商店街及び団地活性化に資する取組み」及びSNS等を活用した「外部への情報発信」を併せて行うことができる方</u>（具体的な取組内容を「提案書」に記載していただきます） (6) 店舗運営や店構えは地域に対して開かれた業態であること (7) 商店会及び自治会への加入 (8) 既存店舗と連携して商店街前広場で使用するテーブルセットの管理ができる方
⇒ 商店街の他店舗（商店会）と協働して商店街広場にあるテーブルセット（テーブル・椅子・パラソル）の設置・撤収等の管理をしていただきます。なお設置・撤収の時間等詳細については公社及び商店会と協議のうえ決定いたします。 |

※プロジェクト参画者決定後、賃貸借契約締結に係る必要書類及び申込資格はP8「6 プロジェクト参画者決定後の必要書類、申込資格等」参照

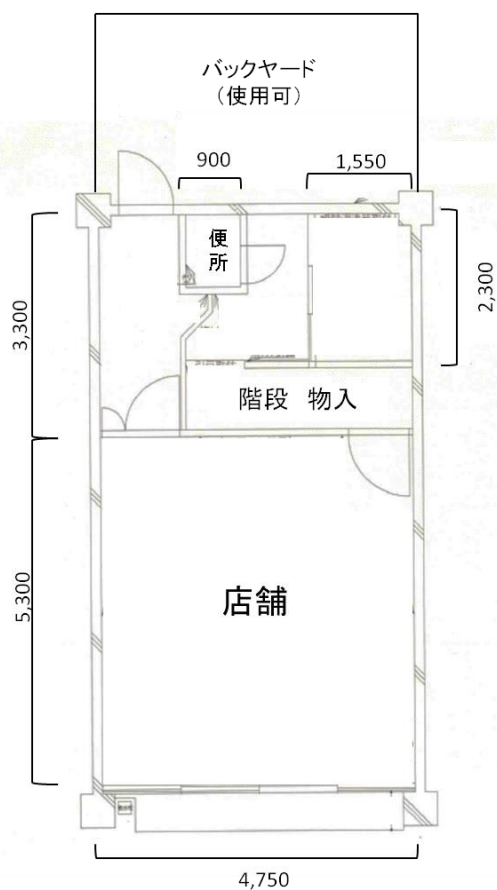
ただし、次に該当する場合は受付できません。

- ・ 風俗営業に関する業種
- ・ 夜間のみの営業または深夜に至る営業を行う場合
- ・ 周辺環境及び併設された住宅等に騒音・臭気等により悪影響を及ぼす恐れがあると公社が判断した場合
- ・ 既存店舗の業種または業態と競合すると公社が判断する場合
【既存店舗】イタリアンレストラン（弁当・惣菜）、美容院、学童保育、蕎麦屋、放課後等デイサービス、青果店、居酒屋、惣菜・雑貨販売、カフェ
※令和2年6月時点
- ・ 電気、ガス等の使用量が他店舗の営業に影響を及ぼす場合
- ・ 公序良俗に反すると公社が認めた場合

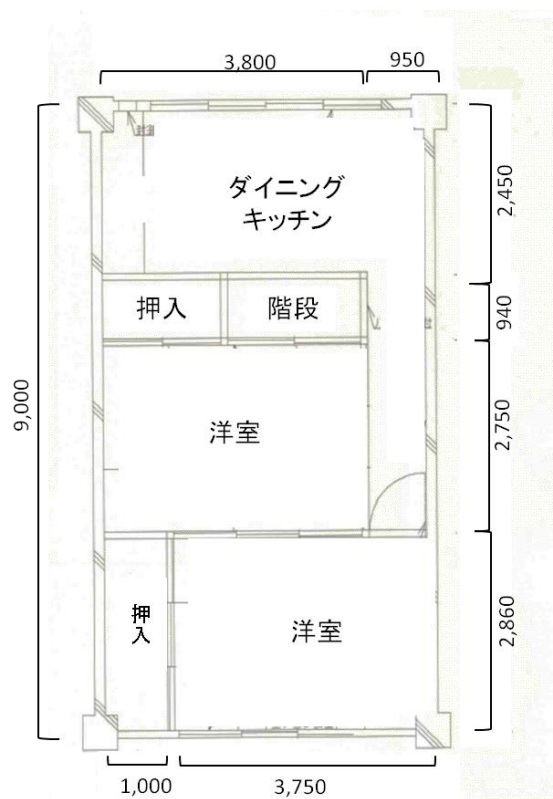
<店舗 平面図>

【1階（店舗部分）】

（駐車スペース）



【2階（住宅部分）】



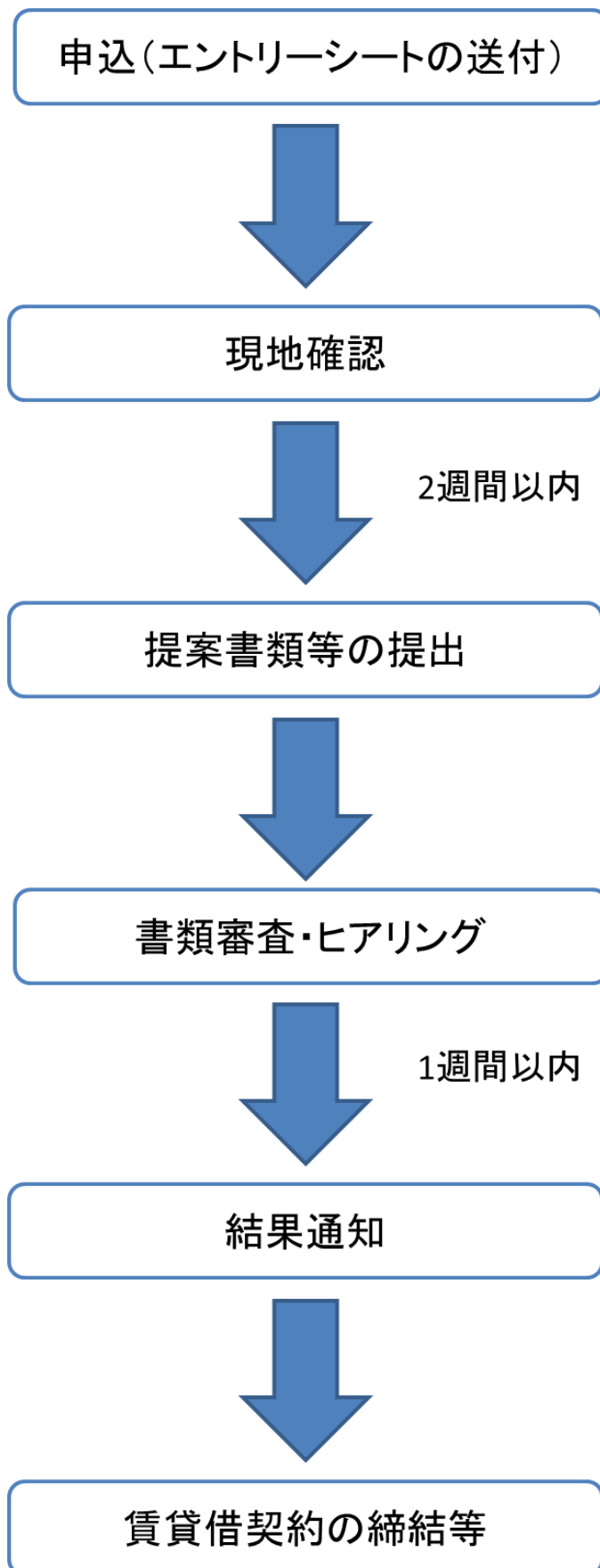
※ 2階は住宅のため、原則店舗として使用できません。

※ 図面と現況が異なる場合がありますので、現地確認時に現況をご確認ください。

※ 図面等と現況が異なる場合は現況を優先いたします。

※ 店舗内表示の有無に関わらず、必ず工事前に設備関係の調査を実施のうえ工事を行ってください。

4 申込からの流れについて



各詳細は下記のとおりです。

内容	必要データ・書類	詳細
申込	①エントリーシート ※予定業種、店舗概要、現地確認希望日を併せて記載いただきます	<ul style="list-style-type: none"> ・データをPDF形式に変換のうえ、下記メールアドレスに送信してください ・メール送信後は、必ずお電話にて到着確認を行ってください <p>danchi-saisei@kanagawa-jk.or.jp</p> <p>TEL : 045-651-1864 平日 8 : 30~17 : 15 担当 賃貸事業部 運営管理課 矢田</p>
現地確認	無し	<ul style="list-style-type: none"> ・対象店舗を実際にご確認いただきます ・現地確認に参加しないこともできますが、図面と現況が異なる場合があります ・現地確認に参加しなかったことが理由による損害が発生した場合、公社は一切の責任を負いません ・店舗の写真撮影は可能です
提案資料等の提出	①相武台団地商店街 グリーンラウンジ・プロジェクト 提案書 ②出店計画書 ③お客様の個人情報のお取り扱いについて ④工事の仕様及び費用に関する資料（簡易な図面や概算見積りなど）※ ⑤その他公社が必要と認めた書類 ※パターンBを選択された方のみ	<ul style="list-style-type: none"> ・郵送にてご提出ください ・提案書の提出期日は現地確認から2週間以内といたします ・郵送の場合当日消印有効といたします <p>【郵送先】 〒231-8510 神奈川県横浜市中区日本大通 33 番地 神奈川県住宅供給公社 賃貸事業部 運営管理課 矢田宛</p>
書類審査 ヒアリング	無し（公社から追加資料を依頼した場合を除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・審査内容の詳細についてはP8「5 審査について」をご覧ください ・ヒアリング日時は個別調整のうえ決定いたします ・ヒアリングは神奈川県住宅供給公社で行います
結果通知	無し	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒアリング日から一週間以内に申込者へ審査結果通知を送付いたします
結果公表	無し	<ul style="list-style-type: none"> ・参画者が決定した場合のみ公社ホームページ等で公表予定です
協定締結	無し	<ul style="list-style-type: none"> ・パターンBを選択された方のみ ・締結日は個別調整の上決定いたします
賃貸借契約の締結	申込書ほか （P8「6 プロジェクト参画者決定後の必要書類、申込資格等」参照）	<ul style="list-style-type: none"> ・締結日は個別調整の上決定いたします

5 審査について

プロジェクト参画者の決定に係る審査は、提案書など提出いただいた書類を基に書類審査及びヒアリングを行います。

書類審査及びヒアリングは、

- ①本プロジェクトの理解・意欲（趣旨理解、志望動機、熱意）
- ②相武台団地商店街・相武台団地の活性化への貢献期待（取組内容、情報発信、期待効果）
- ③業種・提供するサービス（集客力、話題性、営業日数・時間）
- ④出店計画（収支計画、継続運営）
- ⑤その他

を基準に公社内外の選定委員から成る選定委員会により行い、採点結果を踏まえプロジェクト参画者を決定いたします。

なお、**審査はエントリー順に行います。提出時期によっては既に別の提案書の審査が行われ、先にプロジェクト参画者が決定する場合がありますのでご了承ください。**（エントリーシートを送付いただく際に、先にエントリーされた方がいる場合辞退するか否かを記載いただきます）

ヒアリングは神奈川県住宅供給公社で行います。原則ご提出いただいた資料を基に質疑応答などを行います。詳細はヒアリング日時等のご連絡時にお伝えいたします。

6 プロジェクト参画者決定後の必要書類、申込資格等

(1) プロジェクト参画が決定した方には下記書類をご提出いただき、賃貸借契約に必要な資格審査を受けていただいた後、物件引渡し時期等を勘案し賃貸借契約を締結いたします。

なお、**プロジェクト参画者に決定しても、この資格審査において不適格となった場合は賃貸借契約を締結できません。**

①申込書（公社指定書式）

②法人の場合

- ア 商業登記簿謄本または法人登記簿謄本（3ヶ月以内）
- イ 法人の印鑑証明書（3ヶ月以内）
- ウ 直近2年の経営状況に関する書類（決算報告書等）
- エ 直近1年の法人税納税証明書
- オ 申込業種に関する許認可証、免許証等（写）（現在所有していない場合は、開業前に提出することができる方）
- カ 会社概要（パンフレット等）
- キ 連帯保証人の直近2年の確定申告書または源泉徴収票
- ク 連帯保証人の印鑑証明書（3ヶ月以内）
- ケ 暴力団排除に係る誓約書
- コ 申込物件及び申込業種に応じた防火管理者資格講習修了証の写（役職員及び従業員のうち、いずれかのもの。現在所有していない場合は、開業前に提出することができる方）
- サ その他公社が必要と認めた書類

③個人の場合

- ア 直近2年の確定申告書または源泉徴収票
- イ 本人の印鑑証明書（3ヶ月以内）
- ウ 直近1年の市、県民税課税証明書
- エ 申込業種に関する許認可証、免許証等（写）（現在所有していない場合は、開業前に提出することができる方）
- オ 住民票記載事項証明書（世帯全員記載のもの、3ヶ月以内）
- カ 連帯保証人の直近2年の確定申告書または源泉徴収票

- キ 連帯保証人の印鑑証明書（3ヶ月以内）
- ク 暴力団排除に係る誓約書
- ケ 申込物件及び申込業種に応じた防火管理者資格講習修了証の写（契約者及び従業員のうち、いずれかのもの。現在所有していない場合は、開業前に提出することができる方）
- コ その他公社が必要と認めた書類

(2) 申込資格（以下の要件を全て満たす方）

- ①個人については、日本国籍を有する方または適法に3ヶ月を超えて日本国内に在留する外国籍の方。
- ②本人または従事しようとする方が営業に伴い必要となる免許等を有している方または営業開始までに免許等を有する見込みであること。
- ③法人については、日本国内にて登記されている法人であること。
- ④追加設備工事費等、開店準備に必要な資金の調達が確実である方。
- ⑤賃料、共益費、敷金等その他営業に必要な費用を確実に支払うことのできる方。
- ⑥法人税及び市・県民税等、諸税を滞納していない方。
- ⑦連帯保証人を選定できる方。法人については、契約法人と連帯保証人の勤務先が同一でないこと。
- ⑧政治活動や宗教活動等を主たる目的としない方。
- ⑨暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）及び同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）に該当しない方。
- ⑩申込物件もしくは申込業種に応じた防火管理資格を有する方（資格を有しない方は、賃貸借契約締結後、防火管理資格講習受講申込書兼受講票の写しを提出できる方）

(3) 申込にあたって予めご了解いただく事項

- ①ご提出いただいた書類は返却いたしません。
- ②ご提出いただいた書類及び記載内容に虚偽があった場合は、申込を無効といたします。
- ③ヒアリング日から一週間以内に申込者へ審査結果通知を送付し、プロジェクト参画者が決定した場合のみ公社ホームページ等で公表予定です。
- ④賃貸借契約締結後の内外装・設備等の追加工事は、別途模様替え等の申請書・図面等を提出していただき、公社の承諾を得た後に実施していただきます。工事内容については、事前に公社と協議していただきます。
- ⑤追加設備工事等に伴い消防法等に基づく消防用設備を変更または新設する場合は、直接、所轄消防署との協議を行い、許可を受けたうえで、工事を行っていただきます。
- ⑥店舗内に設置された消防用設備の保守・点検（防火対象物定期点検報告を含む場合があります）は、契約者の負担により実施していただきます。
- ⑦店舗を退去する際は、契約者の負担により原状に復していただきます。パターンA Bともに、内外装も原状回復の対象となります。（公社との賃貸借契約に基づく協議により、利用可能な追加工事分等を存置できる場合もありますが、追加工事分等の買取請求権は放棄していただきます）。
- ⑧賃料は維持管理費、公租公課、火災保険料等に増減があったときや近傍同種施設の賃借料との均衡上必要となったときに変更する場合があります。また、共益費は必要が生じたときに変更する場合があります。
- ⑨店舗を契約者以外の方に、転賃、委託または権利譲渡、名義貸し等により使用させることはできません。
- ⑩申込内容に関わらず、申込時またはその後の協議において、申込ご本人以外の第三者（やむを得ない事情を有すると公社が判断した場合を除く）が介入した場合は、申込を無効とする場合があります。
- ⑪申込時またはその後の協議の際の言動において、資格要件を欠く恐れがあると公社が判断した場合は、申込を無効とする場合があります。

- ⑫現状有姿での引渡しのため、図面等と現況が異なる場合は現況を優先いたします。
- ⑬公社が企画・運営するイベント等の会場として対象店舗を借用（無償）する場合があります。
- ⑭他の空き店舗の募集やメディアの取材等が発生した場合、対象店舗を内覧等でご協力いただく場合があります。
- ⑮原則として、物件の引渡しから3ヶ月以内に営業を開始していただきます。
- ⑯バックヤード等に増築することは禁止いたします。
- ⑰2階は住宅のため、原則店舗として使用できません。
- ⑱パターンBを選択した場合、工事は公社指定の業者による施工となります。従って、ご提出いただいた概算見積り額と公社算出費用に乖離があると、工事上乘せ賃料が変更となる場合があります。
- ⑲入店後は速やかに相武台団地商店会にご加入ください。
- ⑳入店後、P3「2 募集店舗、賃料等について」(4) 通常の店舗運営だけでなく、商店街前広場など地域資源の活用、イベント開催、既存店舗との連携など、「商店街及び団地活性化に資する取組み」及びSNS等を活用した「外部への情報発信」が達成できていないと公社が判断した場合、また、公社の承諾無く提案内容を変更し、営業実態（取扱品目含む）が著しく異なると公社が判断した場合、契約を解除する場合があります。パターンBを選択し、契約期間内での解約の場合、工事費の未回収額をお支払いいただきます。
- ㉑公社都合により、事前に通知のうえ、対象店舗棟及び商店街の大規模修繕工事を行う場合があります。