

青梅駅前地区第一種市街地再開発事業
(仮称) 青梅駅再開発ビル1階商業フロア
テナント募集要項



2024年2月(第1版)

青梅駅前地区市街地再開発組合(施行者)

株式会社青と碧(賃貸及び管理予定者)

1. 再開発事業の概要

■地区の概況

青梅駅周辺地区の概況	<ul style="list-style-type: none">・江戸時代に宿場町として栄えて以降、西多摩地域の拠点として機能・昭和40年代の土地区画整理事業や防災建築街区造成事業により駅前空間が整備されたことで、青梅市を代表する商業集積地として発展・現在、商業集積力は低下し、老朽化建物や狭隘道路があることによる防災・防犯、賑わいの低下等の様々な課題を抱えている
------------	--

■計画地の概要

事業の名称	青梅都市計画事業 青梅駅前地区第一種市街地再開発事業
施工者の名称	青梅駅前地区市街地再開発組合
施工地区の区域	東京都青梅市本町1001番、1002番、1003番
施工地区の面積	約0.5ha
地域区画（基準容積率）	商業地域（500%）、防災地域
関連都市計画	青梅駅西地区地区計画
従前地権者数	27名（土地所有者21名、借地権者6名）

■市街地再開発事業の内容

公共施設	幹線道路	青梅市都市計画道路3・3・27号青梅駅前線（整備済 幅員25m、延長約80m） 青梅市都市計画道路3・5・12号青梅中央道線（既成 幅員12m、延長約60m）		
	区画道路	区画道路1号（現道、幅員6m、延長約14m） 区画道路2号（既存道路の一部拡幅、一部付替え、幅員6m、延長約70m）		
主要用途	店舗、公共施設、住宅、駐車場	建築敷地面積	約2,230㎡	
建築面積	約1,850㎡	建蔽率	約83%	
延べ面積（容積対象面積）	約13,800㎡（約11,050㎡）	容積率	約495%	
建物の高さ	約46m	住宅戸数	112戸	
その他の施設	駐車場：61台			
参加組合員	株式会社フージャースコーポレーション、株式会社大京			

■資金計画

事業費	約7,059百万円
-----	-----------

■これまでの経緯

平成22年11月	青梅駅前地区市街地再開発準備組合設立
平成28年6月	青梅市中心市街地活性化基本計画を内閣総理大臣が認定
平成30年7月	青梅市へ市街地再開発事業と地区計画を都市計画提案
平成31年1月	青梅駅西地区地区計画 都市計画決定
平成31年4月	青梅市計画事業青梅駅前地区第一種市街地再開発事業都市計画決定
令和3年4月	青梅駅前地区市街再開発組合設立認可・公告
令和5年2月	権利変換計画認可・権利変換期日
令和5年11月	既存建物解体工事完了

■今後の予定

令和6年1月	建築本体工事 着工
令和8年3月	建築本体工事 完成 同月、住宅入居開始（予定）
令和8年4月	1階商業店舗 開業（予定）

■事業の特徴

地権者の手で青梅市中心市街地活性化計画へ位置付けた青梅駅前地区第一種市街地再開発事業

【青梅市中心市街地活性化基本計画上の本事業の役割】

- 青梅駅前周辺の老朽化した施設群を新たに都市開発法に基づく市街地再開発事業により更新する。
- 「高質な駅前空間・駅前環境の創出」、青梅の歴史・文化・自然を活かした「商業と住宅の高度な融合環境の創造」、また「奥多摩観光の拠点」等、地域や観光客からのニーズを踏まえ、持続可能なまちなか空間と青梅らしい駅前空間の再生を図る。

■事業の目的

- 老朽化した共同ビルや周辺木造建築物等の敷地の統合
- 敷地内での空地を確保
- 緊急車両が進入可能な区画道路や有効空地を整備
- 商業と住宅等が高度に融合する複合型居住施設を形成

■設計方針

商業・文化等による賑わい再生や交流の促進
質の高い快適な都市居住を促進

青梅の顔として再生を図る

■商業機能誘致の方向性

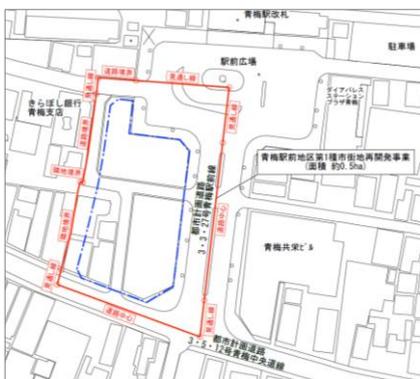
商業機能誘致の目的

域内居住者と新居住者へ生活利便機能を再構成し提供する。
地域コミュニティの場としても期待される新図書館との連携。
多摩川や永山丘陵への観光レジャー起点となる機能を備える。

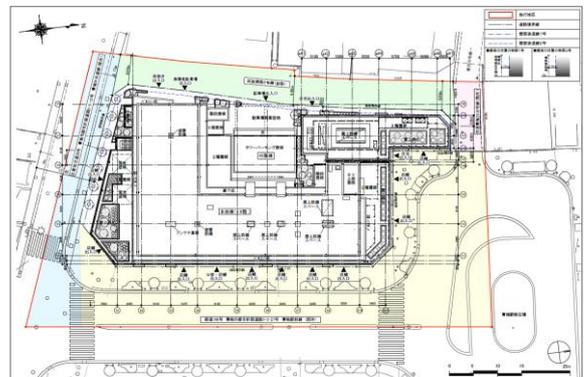
誘致する業種業態

生活利便・サービス系専門店
食物販・飲食系専門店
生活文化提案型専門店
交流・情報提供型専門店
クリニック・教育 など

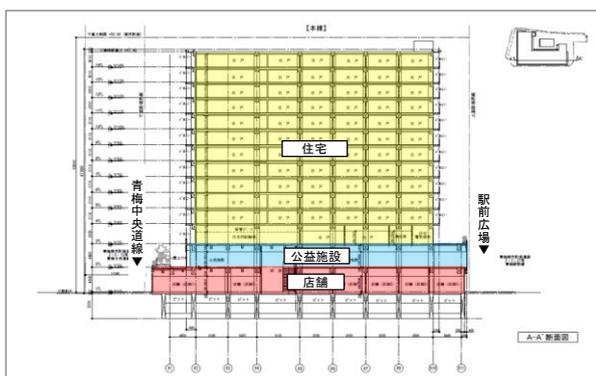
■位置図



■計画配置図



■断面図



■イメージパース



※画像はイメージです。

2. 出店条件

① 株式会社青と碧について

- ・株式会社青と碧は当施設建築物の商業保留床を再開発組合より承継し、商業フロアの不動産賃貸業務及び運営管理業務を行う予定の保留床管理法人として設立しました。

② 契約の条件

- 契約形態 : 定期建物賃貸借契約を締結して頂きます。
- 募集業種 : 物販業、サービス業、飲食業、オフィス、クリニック等
- 契約面積 : 契約面積は境界壁芯・柱芯で計算とし、区画内の柱面面積を含みます。
- 契約期間 : 協議の上決定致します。
- 契約日 : 随時。
- 期間中解約 : 協議の上決定致します。
- 連帯保証人 : 個人契約の場合は連帯保証人を必要とします。
法人契約の場合は、審査の上、連帯保証人の有無を決定致します。

③ 賃料

月額坪当たり 20,000～15,000円（税別）

※賃料の確定は業種業態・区画位置・区画面積により個別に決定致します。

④ 共益費

月額坪当たり 2,000円（税別）

⑤ 敷金

- ・敷金額 : 月額賃料の4ヶ月分
- ・預託方法 : 本契約締結時に預託して頂きます。
- ・取り扱い : 敷金に利息は付きません。
賃貸借契約終了後、債務を控除し、残額を返還致します。
また、契約後の解約や開店・開業後の中途解約については、別途定める違約金および中途解約金をお支払い頂きます。

⑥ 賃料以外に係る諸経費

- ・運営管理上、再開発組合（又は管理者）の指定業者とします。

- ・水道光熱費（店舗内）
- ・機械警備費
- ・通信費（電話、インターネット等）
- ・臨時警備費
- ・廃棄物処理費
- ・除雪費
- ・グリストラップ清掃費
- ・看板料
- ・排水管洗浄費
- ・損害保険（店舗内）
- ・臭気対策費
- ・管球類等の消耗品（店舗内）
- ・ねずみ等駆除費
- ・運営・管理上必要となる費用

3. 工事区分・費用

① 賃借人の出店場所の店舗造作・設備工事負担

工事区分は以下の通りとし、詳細については別添工事区分表に定めます。

A工事 再開発組合の費用負担で、再開発組合が設計・施工をする工事。

B工事 賃借人の費用負担により、再開発組合が設計・施工をする工事。

C工事 賃借人の費用負担により、賃借人が設計・施工する工事。

なお、設計図書の承認は再開発組合が行います。

② 仮設協力分担金

工事期間にかかる養生、保安警備、仮設電気等諸経費をご負担頂きます。

詳細は後日ご通知します。

③ 工事保険

店舗内装工事の際は、再開発組合指定の建設工事保険にご加入頂きます。

店舗オープンまでお掛け下さい。

④ 各種申請費用

出店業種・業態により、保健所等への申請が必要となります。

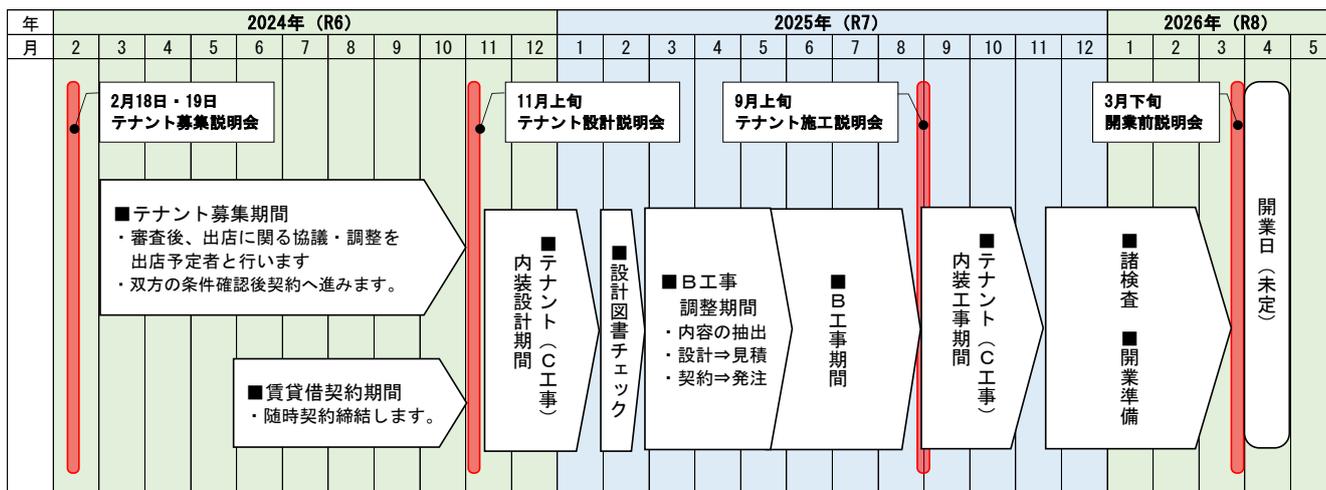
申請にかかる費用は賃借人が直接お支払い下さい。

⑤ 開店販促費

開店時に実施する、本施設全体の共同販促に要する費用の一部をご負担頂きます。

詳細は後日ご通知します。

4. 工事工程



6. 営業に関する事項

① 運営管理の遵守

青梅の顔としての再生を実現するため、施設運営のレベル向上・維持継続のため、別途定める運営理念に従って頂きます。又、管理運営に関する詳細は管理組合が別途定める規則・規定に基づきます。

② 営業時間・休日

【営業時間】24時間営業が可能です。原則として10時～17時を営業時間（コアタイム）とします。

なお、詳細については区画毎に協議させていただきます。

【休業日】施設点検日を除き、全館の定休日はございません。なお詳細については区画毎に協議させていただきます。※施設点検日は年1回、1日（全日）を予定しています。

③ 売上金の取り扱い

賃借人にて管理して頂きます。また、両替・預かり等のサービスはありません。

④ 営業種目及び販売品目の承認

営業種目及び販売品目は、再開発組合との契約によって決定させていただきます。将来も営業種目及び営業品目の追加変更は再開発組合の承認を必要とします。販売品目について他の出店者間で調整が必要な場合は、再開発組合の調整指示に従って頂きます。

営業種目及び販売品目は、当施設において、お客様が比較検討でき、かつ、店舗間の相乗効果を上げるために、同種目、品目を扱う複数店舗が入店する可能性があることを予めご了承下さい。

⑤ 売上報告

再開発組合の書式による賃借人の毎月の売上及び客数の実績報告をして頂きます。

⑥ 許認可等の取得

出店に際し許認可等を必要とする業種については、賃借人の責任において取得して頂きます。

又、営業開始日以前にその写しを再開発組合へ提出して頂きます。

⑦ 関係法規等の遵守

賃借人は、関係諸法規及び行政官庁の指導を遵守して頂きます。

⑧ テナント会への入会

賃借人は、当商業施設の繁栄ならびに円滑な運営を目的として、「テナント会」に入会して頂きます。詳細は別途お知らせします。

⑨ 損害保険への加入

内装工事期間及び契約期間中、再開発組合指定の火災保険及び賠償責任保険等にご加入して頂きます。

⑩ 商業関連の駐車場

客用駐車施設はありません。周辺の駐車場をご利用下さい。駐車チケット等のサービスはありません。荷捌場には搬入車両スペースを1台分設けています。使用ルールについては別途定めます。

7. 申込方法と出店申込書

① 提出書類 各1通

出店申込書

以下の項目を含む、出店計画書

- ・コンセプト（まちづくりへの寄与、特色、こだわり等）
- ・ポジショニング（顧客層等）
- ・主要商品及び価格帯
- ・事業収支計画

法人の場合 ※審査時にご用意願います。

- ・会社パンフレット、会社履歴
- ・直近3ヶ年の決算報告書（営業報告書・貸借対照表・損益計算書）
- ・登記簿謄本
- ・印鑑証明書

個人の場合 ※審査時にご用意願います。

- ・本人の経歴書
- ・直近3ヶ年の納税報告書（居住する市町村の税に係る滞納がないことの証明）
- ・事業所のある方は、直近3ヶ年のその申告書の写し及び決算書の写し（貸借対照表を含む）
- ・住民票
- ・印鑑証明書
- ・銀行預金残高証明書
- ・連帯保証人の選任

連帯保証人 ※個人の場合必要です。法人の場合は、審査の上、必要となる場合があります。

- ・上記に記載した「個人の場合」と同様の書類

② 提出先及びお問い合わせ先

住所：〒141-0021 東京都品川区上大崎 2-16-5 玉川屋ビル 5階
電話：090-8729-1261 / 03-5789-7895
FAX：03-5789-7896
アドレス：keymixd1126@gmail.com
担当：有限会社ミクスド 長井 潔

③ その他

以下の点を予め承知おき願います

- ・提出書類等はできる限り詳細にご記入願います。
信用調査、営業計画等の目的において使用致します。
- ・上記①に記載した以外の資料の提出をお願いする場合がございます。
- ・提出書類等は返却いたしません。

出店募集要項の内容を了解の上、下記の通り出店を申し込みます。

所在地
会社名
氏名 _____ 印

(仮称) 青梅駅前再開発ビル1階商業フロア出店申込書

1 契約条件

出店条件	区画 No.	面積 (坪)		
	賃料	円/坪	円/月	
	敷金	賃料の	ヶ月	円
	契約期間	契約開始日から	年間	

2 契約者 (個人の場合は会社名欄に契約者のお名前を記入願います)

会社名	フリガナ			
	会社名			
	本社所在地	〒		
	連絡先	電話	FAX	
	設立		資本金	
	年商		従業員	
	取引金融機関		主要取引先	
担当者	部署	部署	役職	
	本社所在地	〒		
	連絡先	電話	FAX	
	Eメール			

3 連帯保証人

連帯保証人	フリガナ			
	氏名			
	住所	〒		
	生年月日		契約者との	
	連絡先		関係	
			携帯	
	フリガナ			
	勤務先			
	本社所在地	〒		
	連絡先	電話	FAX	
	設立		資本金	
年商		従業員		
勤続年数		年収		

4 出店申込店舗の概要

出 店 店 舗 名	
営 業 種 目	
店 舗 コ ン セ プ ト	(ターゲット、性別年齢等)
取 扱 品 目	

5 損益予測 (開業以降3年間の年額でご記入願います)

(単位：千円)

科 目		1 年 目	2 年 目	3 年 目
売上高	①			
売上原価	②			
売上総利益	③			
営業費用	④			
内 訳	人件費			
	水道光熱費			
	広告宣伝費			
	減価償却費			
	賃借料			
	保険料			
	修繕費			
	広告宣伝費			
	支払利息			
	その他営業費			
損 益	③-④			

6 開業資金調達方法及び使途

(単位：千円)

調 達 方 法	手持ち資金	使 途	敷金
	増資・資産売却		内装工事費
	借入金		什器・備品
	その他		その他
	計		計

※コピーしてご使用ください。又は keymixed1126@gmail.com にメールを頂ければ Word データを送ります。



※画像はイメージです。

【本件に関するお問い合わせ先】

青梅駅前地区市街地再開発組合（施行者）

株式会社青と碧（賃貸及び管理予定者）

〒198-0083 東京都青梅市本町 130 番地 17

担当：有限会社ミクスド 長井（再開発組合商業コンサルタント）

TEL：090-8729-1261

Mail：keymixd1126@gmail.com