

横庁商委第11号
平成30年12月12日

横浜市長 林 文子 様

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会
委員長 三村 優美子

運営事業者による横浜市市庁舎商業施設の運営に係る
評価の仕組みに関することに関する審議について（答申）

平成30年2月28日総管第1545号で諮問のありました「運営事業者による横浜市市庁舎商業施設の運営に係る評価の仕組みに関すること」について、別紙のとおり答申します。

また、横浜市が京浜急行電鉄（株）に委託する市庁舎商業施設に係る開業前プロパティマネジメント業務が計画どおりに進捗していることが確認できた場合は、2019年度及び2020年度について、引き続き、京浜急行電鉄（株）へ同業務を委託することを認める旨、答申します。

横浜市新市庁舎商業施設運営事業
モニタリング実施計画（案）

2018年12月 日

横浜市総務局

目 次

第 1	総論	1
1	モニタリングの趣旨	1
2	モニタリング実施計画	1
3	セルフモニタリング	1
4	モニタリング体制	2
5	モニタリングの対象期間	2
第 2	開業前準備期間のモニタリング	3
1	開業前業務計画	3
2	テナント募集及び誘致活動	3
3	テナント募集活動結果の確認	4
4	開業前年度業務報告	5
第 3	運営期間中のモニタリング	5
1	年度業務計画	5
2	月次報告	6
3	テナント募集及び誘致活動	7
4	随時モニタリング	7
5	年度業務報告	7
第 4	契約期間終了時のモニタリング	8
1	内容	8
2	評価結果の取扱	8
第 5	モニタリング結果の公表	8
第 6	その他	8
1	制定経緯	8

第1 総論

1 モニタリングの趣旨

横浜市市庁舎の商業施設の運営が、横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例（以下「条例」という。）第3条に掲げる基本方針（以下基本方針」という。）※に沿ったものとなるよう、運営事業者からの事業提案、準備・運営に係る契約、業務計画等の履行状況を、市が確認し、必要に応じ指導を行うことで、運営の改善に繋げていくための「モニタリング」の仕組みを導入する。

※横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例

第3条（基本方針）

横浜市は、市庁舎商業施設の運営に当たっては、次に掲げる事項を基本として行うものとする。

- (1) みなとみらい21地区、関内地区等の結節点に位置し、水辺にもつながる立地の特性を生かし、新たなにぎわいの創出及び都心臨海部全体の活性化に資すること。
- (2) 横浜の歴史、文化等の特色を大切にし、横浜らしさを表す施設とすること。
- (3) 市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすること。
- (4) 市庁舎及び市庁舎商業施設への来訪者、職員等の利便に資する施設とすること。
- (5) 市の歳入の確保に配慮して運営すること。

2 モニタリング実施計画

このモニタリング実施計画（以下「本書」という。）は、モニタリングを効果的・効率的に行うための方法、体制、手順、内容等を定めたものである。

3 セルフモニタリング

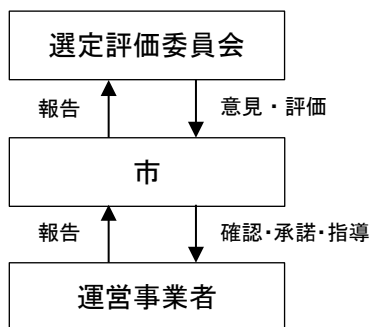
運営事業者は、事業提案、開発・運営に係る契約、業務計画等に関する実施状況に関し「セルフモニタリング」を行い、月次報告、年度業務報告等として市に提出し、その確認を受けるものとする。

4 モニタリング体制

モニタリングは、横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会（以下「選定評価委員会」という。）の意見・評価を聴きつつ、市において実施するものとする。

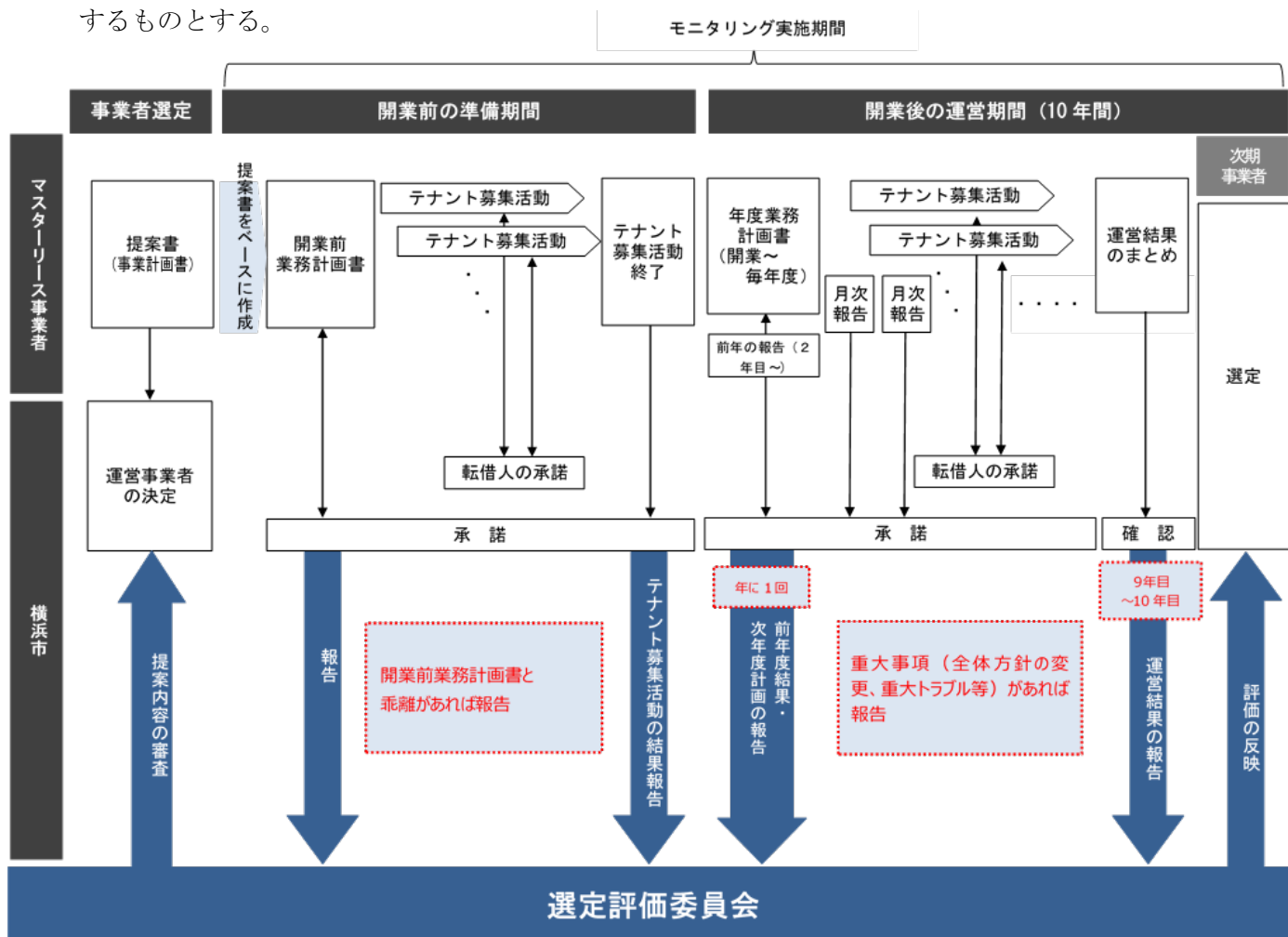
モニタリングは、運営事業者が実施するセルフモニタリングの結果を評価、検証することを基本とし、必要に応じて実地調査も行うことで、実施するものとする。

図表 本事業のモニタリング体制図



5 モニタリングの対象期間

モニタリングは、開業前の準備期間から開始し、運営期間を通じて行い、契約終了時点まで実施するものとする。



第2 開業前準備期間のモニタリング

1 開業前業務計画

(1) 内容

運営事業者は、公募に際して自ら提案した内容（以下「提案内容」という。）に従い、かつ、条例に定める基本方針が達成できるような開業前業務計画を策定するものとする。

開業前業務計画には、次の事項を盛り込むこととする。

ア コンセプト・MDプラン（業種業態構成案）

イ 誘致予定のテナント個々に想定される営業種目と業種ゾーニング

ウ 誘致予定のテナントリスト

エ 誘致予定のテナント個々との賃料等条件交渉方針（又はテナント公募条件）

オ 誘致予定のテナントリストが基本方針、提案内容に沿っていると考える理由

カ テナントリーシング実施体制

キ その他必要な事項

(2) 提出時期

運営事業者は、「横浜市市庁舎商業施設に係る開業前プロパティマネジメント業務委託契約」締結後、速やかに開業前業務計画を作成し、市に提出するものとする。

(3) 市の承諾

運営事業者は、開業前業務計画に関し市の承諾を受けるものとする。市は、開業前業務計画を選定評価委員会に報告し、その意見を聴いた上で、承諾の可否を決定するものとする。

(4) 変更

運営事業者が、前号の承諾を受けた開業前業務計画を変更する場合には、市の承諾を受けるものとする。この場合において市は、必要に応じて選定評価委員会の意見を求めることができる。

2 テナント募集及び誘致活動

(1) 内容

ア 運営事業者は、市の承諾を受けた開業前業務計画に基づき、テナント募集又は誘致活動を行うこととする。また、必要に応じリーシングツール（募集パンフ、募集要項等）を作成することとする。

イ 運営事業者は、テナント募集又は誘致にあたり、空室が発生しないよう、最善の努力を尽くすものとする。

ウ 運営事業者は、次のいずれかの事項を記載した書面を市に提出し、その承諾を得た後、テナント募集又は誘致を行うこととする。

（ア）基本方針及び開業前業務計画と合致するようなテナントの募集条件（以下「募集条件」という。）

（イ）誘致を予定しているテナント候補の一覧及び当該テナント候補との間で締結することを目標とする契約条件（以下「目標契約条件」という。）

エ 運営事業者は、募集及び誘致を行うテナント候補に対し、基本方針及び「市庁舎商業施設に係るプロパティマネジメント業務委託契約書兼定期建物賃貸借契約書（案）」に記載された転貸借契約上の義務・条件について、必要な説明を行い、その了解を得ることとする。

(2) テナントに係る承諾手続

募集及び誘致しようとするテナントと、本施設に係る予約契約を締結しようとするときは、運営事業者は、次の事項を記載したテナント承諾願に、その根拠となる資料を添えて市に提出し、承諾を求めるものとする。

ア テナント予定者の名称、所在地、連絡先等の概要

イ テナント予定者の財務状況

ウ 貸付けようとする本施設内の位置、面積等

エ テナント予定者が本施設内に設けることが予定される営業種目の概要

オ 募集条件又は目標契約条件との適合性

カ テナント賃料の徴収方法（定額、売上歩合等）

キ テナント賃料の月額及び内訳（テナント賃料が売上額によって変動する場合にあっては、当該テナントの開業から1年の間における1月分のテナント賃料の平均として想定される額（以下「平均テナント賃料想定額」という。）とその内訳）

ク 他の入居申出者の有無と選考理由

ケ テナント予定者と運営事業者が、資本関係その他の利害関係にある者である場合には、利害関係の内容

コ その他市が記載することが必要であるとして運営事業者に通知した事項

(3) 市の承諾

市は、運営事業者からテナント承諾願を受領した日から起算して10営業日以内に、運営事業者に対して、本施設に係る転貸借契約の予約契約の諾否を書面にて通知するものとする。市は、基本方針の達成に資するかどうかの見地から諾否を判断するものとし、次に掲げる理由その他正当な理由がない限り、これを拒否しないものとする。

ア 合理的な理由なく、提案内容や開業前業務計画と著しく乖離する場合

イ 合理的な理由なく、運営事業者と資本関係にある等利害関係にある者に著しく低い金額で貸し付けようとする場合

ウ 本施設の公平かつ公正な運営に支障が生じるおそれがあると認められる場合

なお、上記の理由で拒否しようとするときは、市は選定評価委員会の意見を求めることができるものとし、この場合における予約契約の諾否の通知は、20営業日以内に行うこととする。

3 テナント募集活動結果の確認

(1) 報告

運営事業者は、本施設の開業前にテナント募集活動の結果を市に報告し、市はその結果を選定評価委員会に報告するものとする。

(2) 評価

前号の報告を受けた選定評価委員会は、テナント募集活動結果の評価を行い、市に意見を述べることができる。

4 開業前年度業務報告

(1) 内容

運営事業者は、業務履行状況についてセルフモニタリングを行った上で、年度業務報告としてまとめ、市に提出する。

(2) セルフモニタリング実施時期

2018年度：2019年1月31日まで

2019年度：2020年1月31日まで

2020年度：2020年5月31日まで

(3) 提出時期

2018年度：2019年2月中旬

2019年度：2020年2月中旬

2020年度：2020年6月中旬

(4) 市の確認・指導

市は、セルフモニタリングの結果が、基本方針、提案内容、開業前業務計画等に沿ったものかどうかを確認し、必要に応じて指導を実施するものとし、基本方針等と乖離があると判断した場合は、選定評価委員会に報告し、その意見を求めることができるものとする。

運営事業者は、市からの指導内容を踏まえ、運営の改善を行うものとする。

なお、市は、本書に基づくモニタリングの結果にかかわらず、年度業務報告の記載に基づき、「横浜市市庁舎商業施設に係る開業前プロパティマネジメント業務委託契約」の定めるところにより、当該年度の業務委託費を支払うものとする。

第3 運営期間中のモニタリング

1 年度業務計画

(1) 内容

運営事業者は、提案内容、開業前業務計画等を踏まえ、かつ、基本方針を達成できるよう、各年度の業務計画を策定し、市の確認を受けるものとする。

年度業務計画には、次の事項を必ず盛り込むこととする。

ア コンセプト・MDプラン（業種業態構成案）

イ テナント退去・入居・期間満了の予定

ウ 空室部分及び空室予定部分の募集計画（テナント賃料等の誘致条件等を含む。）

エ 賃料等改定計画

(2) 提出時期

毎年4月末まで（初年度については、運営開始の90日前まで）

(3) 市の承諾

運営事業者は、年度業務計画に関し市の承諾を受けるものとする。市は、年度業務計画を選定評価委員会に報告し、その意見を聴いた上で、承諾の可否を決定するものとする。

(4) 変更

運営事業者が、前号の承諾を受けた年度業務計画を変更する場合には、市の承諾を受けるものとする。この場合において市は、必要に応じて選定評価委員会の意見を求めることができる。

2 月次報告

(1) 内容

運営事業者は、前月の業務内容に関し、次の事項を記載した月次報告書を市に提出するものとする。ただし、テナントの経営状況等を勘案し市が承諾した場合は、一部を記載しないことができる。

ア 報告サマリー

(ア) レントロール

(イ) テナント敷金の総額及びその明細

イ テナントの状況

(ア) 契約変動状況実績（当月実績）

(イ) 契約変動状況一覧（次月以降見込み）

(ウ) テナント毎の売上及びレジ客数

(エ) テナントとの紛争、テナントからの苦情、請求その他の連絡事項

(オ) テナントからの解約予告

(カ) 滞納が発生しているテナントにあつては、その資力、経営状況についての調査結果及びその資料

(キ) その他テナントに関連する事項であつて、本施設から得られる市の歳入に重要な影響を及ぼす事項

ウ テナント賃料等の総額及びその明細

エ 収入の状況

(ア) 収入実績計画対比

(イ) 年間収入見通し

(ウ) 請求明細及び入金明細

オ 市からの評価・指導内容の反映・改善状況

カ 主な販売促進活動の状況

(2) 提出時期

翌月 15 日まで

(3) 市の確認・指導

市は、月次報告の結果が、提案内容、年度業務計画等に沿ったものかどうかを確認し、必要に応じて指導を実施するものとし、報告内容に重大な問題が含まれていると判断した場合は、選定評価委員会に報告し、その意見を求めることができるものとする。

なお、市は、本書に基づくモニタリングの結果にかかわらず、月次報告の記載等に基づき、別添「市庁舎商業施設に係るプロパティマネジメント業務委託契約書兼定期建物賃貸借契約書（案）」の定めるところにより、業務委託費を支払うものとする。

3 テナント募集及び誘致活動

(1) 内容

ア 運営事業者は、空室が発生した場合、又は空室が発生しそうな場合には、速やかに入居する新たなテナントを決定するため、最善の努力を尽くすものとする。

イ 運営事業者は、次のいずれかの事項を記載した書面を市に提出し、その承諾を得た後、テナント募集及び誘致を行うこととする。

(ア) 基本方針及び年度業務計画と合致するような募集条件

(イ) 誘致を予定しているテナント候補の一覧及び当該テナント候補との間の目標契約条件

ウ 運営事業者は、募集及び誘致を行うテナント候補に対し、基本方針及び別添「市庁舎商業施設に係るプロパティマネジメント業務委託契約書兼定期建物賃貸借契約書（案）」に記載された転貸借契約上の義務・条件について、必要な説明を行い、その了解を得ることとする。

(2) 承諾に関する手続

募集及び誘致しようとするテナントと、本施設に係る転貸借契約を締結しようとするとき、及び市がそれを承諾する際の手続については、本書第2第2項第2号及び第3号の例による。

4 随時モニタリング

(1) 内容

運営事業者は、随時、次に掲げる事項を市に報告し、又は通知するものとする。

ア 緊急又は重大なテナントとの紛争、テナントからの苦情、請求その他の連絡事項

イ 転貸借契約の解除・変更に関する事項

ウ その他テナントに関連する事項であって、本施設から得られる市の歳入に重要な影響を及ぼす事項

エ 本施設及び市の所有に係る設備、造作等に修繕を必要とし、又は災害防止のために特に措置を講じる必要がある事項

オ 年度業務計画の実施又は本施設の管理のために、調査が必要な事項又は支障となる事項

カ その他市が必要と判断した事項

(2) 市の承諾・指導

市は、前号の報告又は通知を確認し、必要に応じて指導を実施するものとし、報告等の内容に重大な問題が含まれていると判断した場合は、選定評価委員会に報告し、その意見を求めることができるものとする。

5 年度業務報告

(1) 内容

運営事業者は、毎年3月末までの運営状況のセルフモニタリングを行った上で、年度業務報告をまとめて市に提出し、市はその結果を選定評価委員会に報告するものとする。

(2) 提出時期

毎年4月末まで

(3) 評価・指導

市は、年度業務報告の内容が、基本方針、提案内容、開業前業務計画等に沿ったものかどうかを確認し、選定評価委員会に報告し、その意見を求めることができる。

市は、業務改善に必要な範囲で運営事業者を指導するものとし、運営事業者はこれを真摯に受け止め、改善に向けて取り組むものとする。

第4 契約期間終了時のモニタリング

1 内容

運営事業者は、運営期間が終了する前に、それまでの運営結果をとりまとめ市に提出するものとし、市は当該運営結果を確認した上で選定評価委員会に報告し、その意見を求めることができる。

2 評価結果の取扱

次期運営事業者選定時に、現運営事業者が参加した場合は、市は前項の評価結果を反映させることができる。

第5 モニタリング結果の公表

モニタリングの結果やその内容等は、運営事業者へ事前に通知した上で、適宜公表できるものとする。ただし、横浜市の情報の公開に関する条例第7条第2項各号に当てはまる情報については、この限りでない。

第6 その他

1 制定経緯

平成30年2月28日	第1回選定評価委員会にて、モニタリング実施計画（原案）を審議
10月1日	運営事業予定者を決定
12月5日	第6回選定評価委員会にて、モニタリング実施計画（案）を審議
12月〇日	モニタリング実施計画を制定