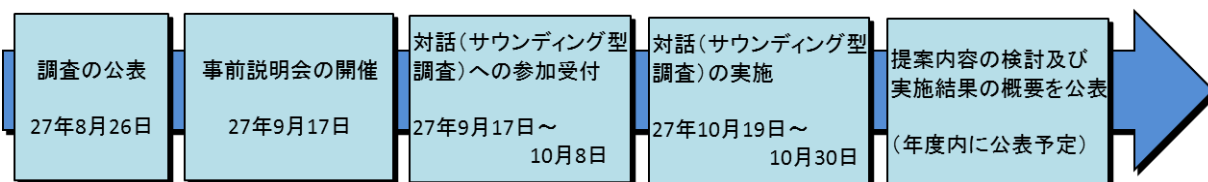


「新市庁舎低層部の商業機能」の整備に向けて 民間事業者等の皆さまとの「対話」による 「サウンディング型市場調査」を実施します

横浜市では、執務室の分散化などの課題を解決するため、新市庁舎の整備に向けた検討を進めています。低層部には賑わいを創出することを目的として商業機能を導入することとしており、アトリウム（屋根付き広場）や他の市民利用機能と一体で市民に開かれた場とすることを計画しています。

そこで、民間事業者等の皆様との「対話」を通じて、商業機能のコンセプトや事業方式等について自由かつ実現可能な整備アイデアを広くお聞きする「サウンディング型市場調査」を実施し、今後の検討の際の参考としたいと考えていますので、ぜひ御参加くださいますようお願いいたします。

対話（サウンディング型市場調査）の流れ



1 事前説明会の開催（事前申込制）

対話（サウンディング型市場調査）の実施方法等について、事前説明会を開催します。参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ参加者氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、Eメールにて御連絡ください。なお、件名には【説明会参加申込】と冒頭につけてください。

- (1) 日 時 平成 27 年 9 月 17 日（木） 10:00～11:30
- (2) 場 所 横浜市庁舎 5 階 関係機関執務室
- (3) 内 容 新市庁舎整備計画の概要説明、対話の実施方法等について
- (4) 申込期日 平成 27 年 9 月 14 日（月）
- (5) 申 込 先 E-mail : so-chosyaplan@city.yokohama.jp

2 対話参加の申込み（事前申込制）

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に上記申込先へ御提出ください。なお、件名には【対話参加申込】と冒頭につけてください。

※事前説明会への参加は対話への参加の条件ではありません。

申込期間 平成 27 年 9 月 17 日（木）～ 平成 27 年 10 月 8 日（木） 17 時

3 対話の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います）

（1）日時・場所

平成 27 年 10 月 19 日（月） ～ 10 月 30 日（金）で 1 時間～ 1 時間半程度
（申込後、個別に調整）

※10 月 24 日（土）、25 日（日）は除く

横浜市庁舎 5 階 資料提供室
（横浜市中区港町 1 丁目 1 番地）

（2）対象者

民間事業者等（不動産業者、ディベロッパー、商業企画設計施工会社、商業コンサルティング事業者、商業プロパティマネジメント業者、リーシング業者等を想定）

※個別にテナントとして入居を希望される企業等は、対象外とさせていただきます。

（3）対話の内容及実施方法

「4 対象施設概要」以降を参照

4 対象施設概要

平成 26 年 3 月に策定した「新市庁舎整備基本計画」及び平成 26 年 12 月に公表した「新市庁舎整備計画概要」に基づき、新市庁舎には、低層部に賑わいを創出するような飲食・物販などの商業機能を導入することとしています。

新市庁舎の整備場所	横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10
整備スケジュール （予定）	平成 27 年度 入札公告・事業者の選定・契約、設計着手 平成 29 年度 設計完了・着工 平成 31 年度 しゅん工（平成 32 年 1 月末） 平成 32 年度 供用開始（平成 32 年 6 月末）
主な都市計画制限等	用途地域：商業地域 容積率の最高限度：1,080% 高さの最高限度：190m 北仲通南地区第二種市街地再開発事業 北仲通南地区再開発地区計画
建物概要	構造：鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造 階数：概ね地上 32 階、地下 2 階 高さ：約 160m 延床面積：約 140,500 m ² 就業予定人数：約 6,000 人
商業機能の概要（基本計画）	規模：約 4,000 m ² 営業時間：7:00～23:00 想定店舗：飲食、物販、コンビニエンスストア、ドラッグストア、クリニック、金融機関等

5 調査の背景・目的

新市庁舎の整備にあたっては、低層部に市民利用機能や商業機能を配置し、賑わいを創出することで市民や来街者を迎え入れ自然に人が集う場とする方針を掲げています。さらに、商業機能を単に集約して配置するのではなく、市民活動のためのスペースなどの市民利用機能や水辺の憩いの空間と機能的に結びつくことで、街がそのまま市庁舎に入り込んだような連続性や多様性を確保することとしています。また、現在約20の民間ビルに分散して働いている職員が新市庁舎では集約される予定であるため、それら約6,000人の職員が利用するという側面も商業機能にはあります（なお、行政棟の内部には職員用の食堂は設けない計画です）。

以上を背景としつつ、市庁舎という行政施設と一体となった商業スペースを導入するにあたり、望ましい事業方式や店舗形態等を広く調査し、実際の事業化の参考とします。

なお、「8（6）参考情報 ・新市庁舎整備計画概要」等において、店舗の配置が示されていますが、あくまで参考図であり、この配置についても今後検討事項となっているため、御助言をいただきたいと考えています。

6 事業方式

契約方法（個別テナントごとの契約、マスターリース業者との一括契約など）、貸付期間等については、現在検討中です。事業者として望ましい事業方式についても、対話の中でお聞かせいただければと思います。

7 対話内容（対話において、お聞きしたいと考えている項目です。）

「4 対象施設概要」、「5 調査の背景・目的」、「6 事業方式」を前提として、主に以下の項目について、御意見・御提案をお聞かせください。

併せて対象施設の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など、今後の検討において参考となる事項についてもお聞かせください。

（1）主な内容

ア 事業コンセプト

- (ア) 想定ターゲット、集客性の考え
- (イ) 店舗構成・ゾーニングのイメージ
- (ウ) 屋根付き広場（アトリウム）や他の市民利用機能、水辺の空間等と合わせた低層部全体での賑わい創出の考え

イ 事業方式

- (ア) 事業者として望ましい事業方式（契約形態、貸付期間）
- (イ) 望ましい貸付料の目安（㎡単価）
- (ウ) 事業採算性・安定性の考え

ウ 管理・運営についての考え方

- (ア) 営業時間、搬出入、防犯・警備、バックヤードのあり方、その他建築設計に望むこと等
- (イ) 屋根付き広場（アトリウム）や市民利用機能、水辺の空間等、低層部の他の機能との一括管理の可能性

（2）対話の進め方

参加された民間事業者等の皆様の側から上記項目に沿って、一括して御説明いただき、それを踏まえて、市側から質問等をさせていただきながら、予定時間内で対話を実施いたします。なお、一部の項目・内容だけでの提案でも構いません。また、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

8 留意事項（必ずご覧の上、ご参加ください）

（1）参加及び対話内容の扱い

・対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。

・対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことを御理解ください。

（2）対話に関する費用

・対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

（3）対話への協力

・必要に応じて追加対話（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。御協力をお願いします。

（4）実施結果の公表

・対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。

・公表にあたっては、事前に参加民間業者に内容の確認を行います。

・参加民間事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。ただし、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」等関連規定に基づき公開の対象となることがあります。

（5）参加除外条件

・次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

ア 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、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

イ 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 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（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）

ウ 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 項に違反している事実がある者

（6）参考情報

・新市庁舎整備基本計画

<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/keikaku.html>

・新市庁舎整備計画概要

<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/keikakugaiyou.html>

・横浜市新市庁舎デザインコンセプトブック

<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/conceptbook.html>

・市庁舎移転新築工事 入札関係

<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/nyusatsu.html>

9 参加申込・その他連絡先

連絡先：横浜市総務局管理課新市庁舎整備担当

所在地：〒231-0012 横浜市中区相生町 3 丁目 56 番地 1 JN ビル 12 階

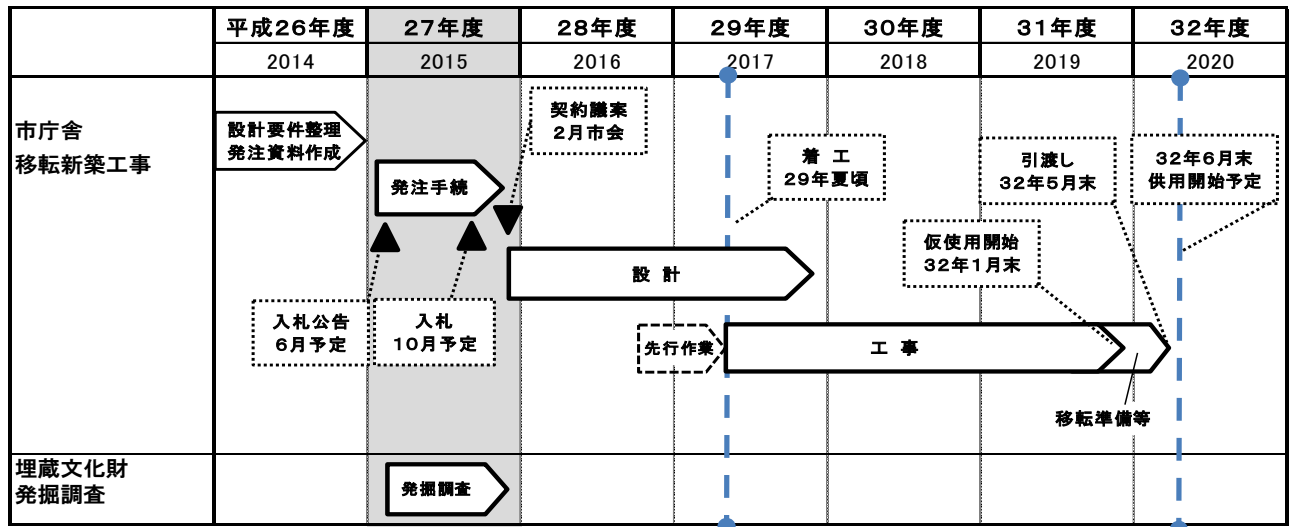
電話・FAX：045-671-4113 / 045-664-2501

E-mail：so-chosyaplan@city.yokohama.jp

ホームページ：<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/sounding.html>

【参考】

今後のスケジュール



② 大岡川沿いには、水際線プロムナードの一環として、水辺の憩い空間を整備します。



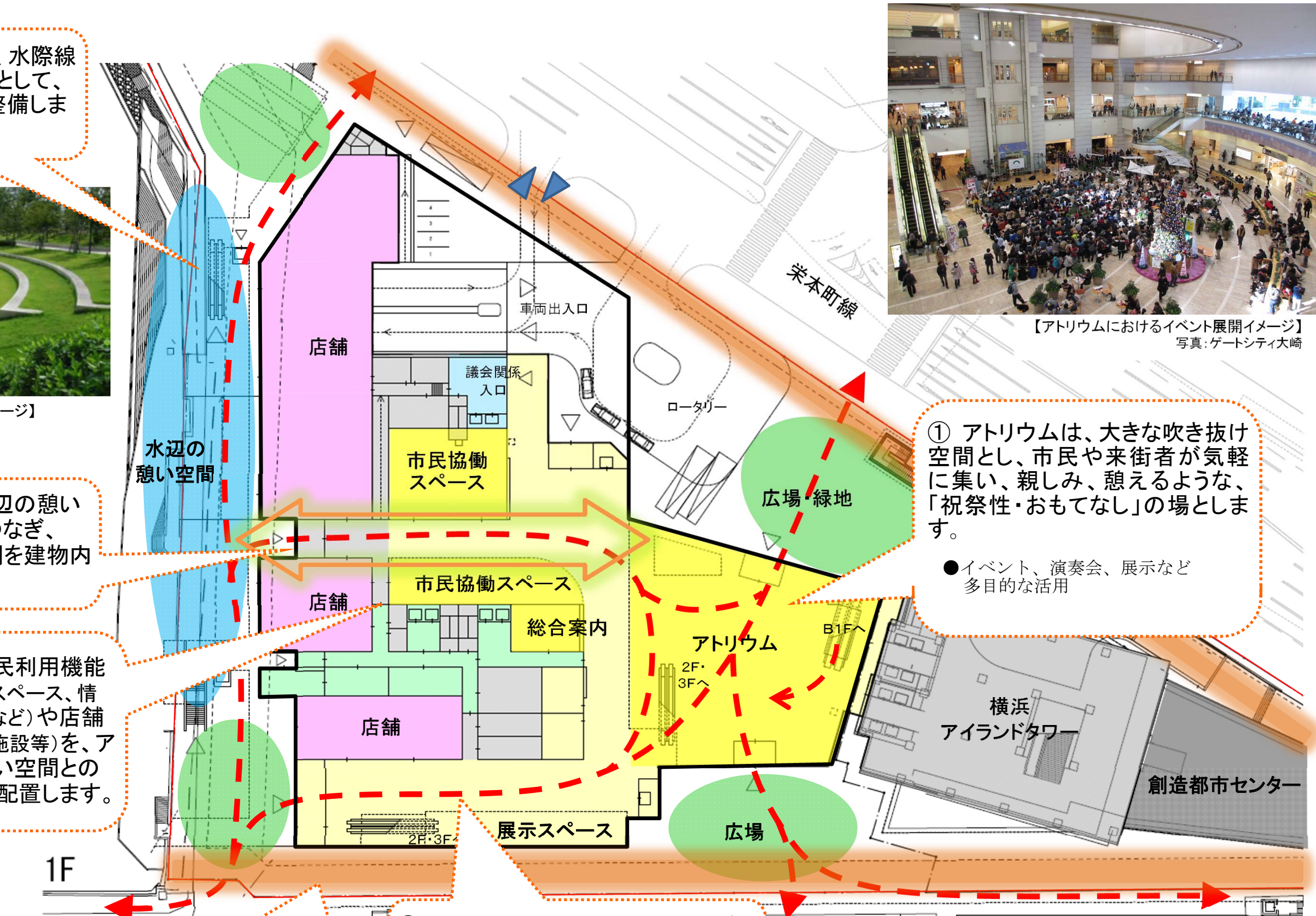
【水際線プロムナードイメージ】
写真：長崎水辺の森公園

③ 大岡川沿いの水辺の憩い空間とアトリウムをつなぎ、人々が回遊する空間を建物内に設けます。

④ 1～3階には、市民利用機能（総合案内、市民協働スペース、情報提供・相談スペースなど）や店舗（飲食・物販・サービス施設等）を、アトリウムや水辺の憩い空間との連続性を考えながら配置します。

⑤ 道路沿いには、壁面後退により、ゆとりある歩行者空間や広場を創出します。

⑥ 弁天橋方面から、アトリウムへ続く小路を設置し、展示スペースを設けるなど開放的な空間を整備します。



【アトリウムにおけるイベント展開イメージ】
写真：ゲートシティ大崎

① アトリウムは、大きな吹き抜け空間とし、市民や来街者が気軽に集い、親しみ、憩えるような、「祝祭性・おもてなし」の場とします。

- イベント、演奏会、展示など多目的な活用

1階平面図

本町線(国道133号線)

※図面は、発注要件を整理するために作成したイメージ図です。

※図面は、発注要件を整理するために作成したイメージ図です。

凡例	
	市民利用機能
	商業機能
	議会機能
	行政機能

⑦ 大岡川に面して、津波避難を兼ねたデッキを整備します。

