

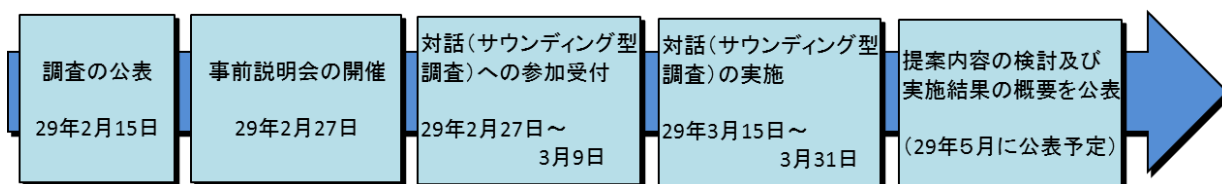
「新市庁舎低層部における商業機能」の事業検討について 民間事業者等の皆さまとの「対話」による 「サウンディング型市場調査」を実施します

横浜市新市庁舎は、関内・関外地区とみなとみらい 21 地区の結節点である北仲通南地区に立地し、まちのにぎわいと活力を創出することが期待されています。新市庁舎低層部にはこうした期待に応える場として、屋根付き広場（アトリウム）や市民利用機能等が配置され、様々な目的を持った人々が集い、親しみ、憩える、誰にとってもやさしいホスピタリティあふれる空間をめざしており、同じく低層部に配置される商業機能の運営にあたって、これらの視点を踏まえた運営が求められています。

そのような状況を踏まえ、新市庁舎低層部に配置される商業機能について、**現在、運営事業者を公募した場合の条件等について検討しています。**

そこで、民間事業者等の皆様との「対話」を通じて、本市がお示しする商業運営事業者を公募する際の条件等の案について、御意見を広くお聞きする「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 29 年 2 月 27 日（月） 14:00～15:30
- (2) 場 所 横浜アイランドタワー17 階 総務局管理課新市庁舎整備担当執務室内会議室
- (3) 内 容 新市庁舎低層部の商業機能検討状況、対話の実施方法等について
- (4) 申込期日 平成 29 年 2 月 23 日（木）
- (5) 申込先 E-mail : so-chosyaplan@city.yokohama.jp

※会場の都合上、説明会への参加は各社 2 名までとさせていただきます。

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 29 年 2 月 27 日（月）～ 平成 29 年 3 月 9 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 29 年 3 月 15 日（水） ～ 3 月 31 日（金）で 1 時間半程度
（申込後、個別に調整）

※土日・祝日は除く

横浜アイランドタワー17 階 総務局管理課新市庁舎整備担当執務室内会議室
（横浜市中区本町 6 丁目 50 番地 1）

（2）対象者

民間事業者等（不動産事業者、商業ディベロッパー、商業プロパティマネジメント会社等を想定）

※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）対話の内容及び実施方法

「4 対象施設概要」以降を参照

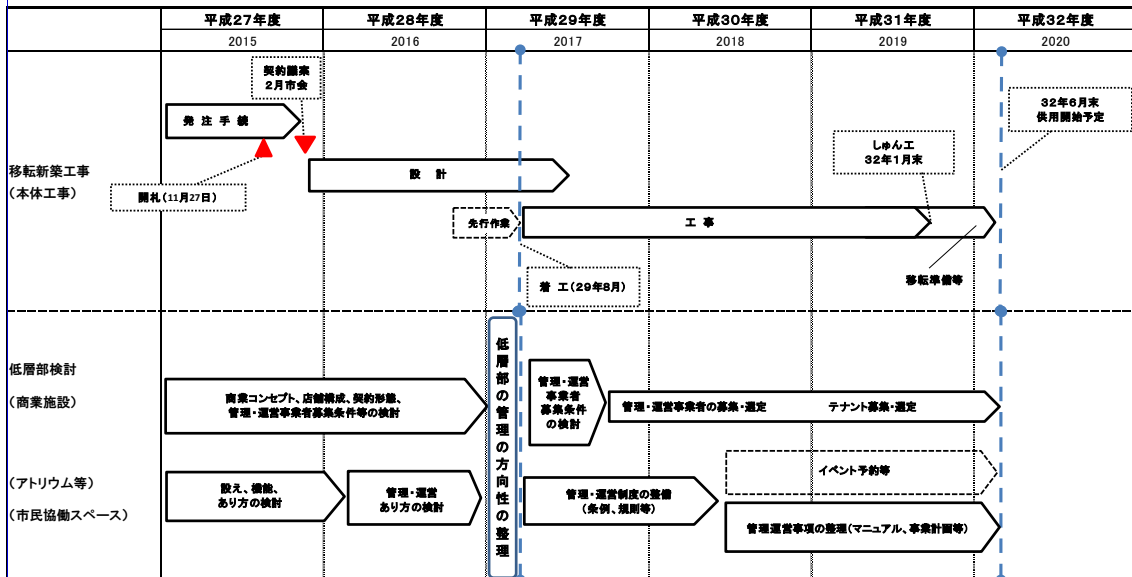
4 対象施設概要

平成 26 年 12 月に公表した「新市庁舎整備計画概要」及び平成 28 年 3 月に策定した「横浜市新市庁舎管理基本方針」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（柱コンクリート充填鋼管造）、鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 階 数：地下 2 階、地上 32 階、塔屋 2 階 高 さ：約 155m 延床面積：約 141,600 m ² 就業予定人数：約 6,000 人
商業機能の概要（現時点）	規模：約 4,000 m ² （想定）※共用部除く 営業時間：7:00～23:00（想定） 想定店舗：飲食店、物販店、サービス店舗、金融機関等

5 スケジュール（予定）

新市庁舎整備スケジュール(予定)



6 調査の背景・目的

新市庁舎の整備予定地である北仲通南地区の再開発地区計画の「土地利用の基本方針」では、当該地区を「業務施設を中心に、都心部にふさわしい機能を導入するとともに、まちのにぎわいを形成するために、商業施設等の立地を図る」としています。

また、新市庁舎では、来館者の利便性向上が求められることはもとより、職員食堂を設けない計画であり、約6,000人の職員の支援機能も求められます。

そこで、低層部の商業機能については、

- ア まちのにぎわいや活力の創出
 - イ 来館者、駅利用者の利便性の向上
 - ウ 賃料収入の確保
 - エ 昼食需要の受け皿など、約6,000人が就業する新市庁舎ビルの支援機能
- といった観点から検討を進めています。

以上を背景としつつ、商業区画全体を一事業者に貸し付け、当該事業者がエンドテナントへ転貸するマスターリース契約方式での事業化を検討しています。事業者選定にあたっては、事業内容を提案させるプロポーザル方式等での公募を検討しており、事業者募集の条件や契約条件などについて広く調査し、実際の事業化の参考とします。

7 検討状況

(いずれも現時点の案であり、対話での意見等を参考に決定していきます。)

(1) 低層部（1～3階）平面プラン（案）

別紙1「低層部（1～3階）平面プラン（案）」のとおり

(2) 事業方式（案）

マスターリース方式

※パススルー型マスターリース方式を採用するか賃料保証型マスターリース方式を採用するかは現在検討中。

(3) 業務内容（案）

テナント管理業務、テナントリーシング業務

※ビル管理業務は本業務には含めず、別途発注することを現在検討中。

(4) リース範囲【約4,000㎡】(案)

店舗区画（1～3階、テラス）、商業専用バックヤード諸室※
※従業員休憩室、従業員更衣室、倉庫、応接室・事務室

(5) 契約方法(案)（詳細は別紙2「主な契約条件(案)」参照）

10年間の定期借家契約（契約保証金：12か月）

(6) 商業コンセプト(案)

別紙3「横浜市が考える商業コンセプトイメージ（参考）【案】」のとおり。

(7) 事業者公募・選定関係

ア 事業者選定方法(案)

「二段階入札方式」や「価格固定プロポーザル方式」等を検討中。

※「二段階入札方式」

事業提案を公募して、1次審査では計画案のみを評価し、2次審査では価格競争を実施して、事業予定者を決定する方式。

※「価格固定プロポーザル方式」

貸付価格を固定し、事業内容について審査する方式

イ 公募参加条件(案)

(ア) 一般的な欠格条項に当てはまらないこと

租税滞納、暴力団関係者、労働基準監督署からの是正勧告を受けている等、一般的な欠格条項に当てはまらないこと。

(イ) 運営実績

「過去〇年間に、商業施設の運営実績があること（例えば、一つの施設内に同時に〇テナント以上のテナントリーシング及びテナント管理業務を行った実績があること）」といった条件で現在検討中です。

(ウ) 資力、信用力、経営状況

詳細については検討中ですが、事業を実施するに足る十分な、資力、信用力、経済力、履行能力を有していることを条件とすることを考えています。

ウ 評価項目(案)

事業者に提案していただき、評価する評価項目を別紙4「評価項目(案)」のとおり、検討しています。

エ モニタリングについて(案)

市が期待している商業機能の役割や事業者選定時に事業者から提案された内容が運営段階に確実に果たされているかということの効果検証し、運営の改善に繋げていく仕組みを導入することを検討しています。詳細については、別紙5「モニタリング基本計画について(案)」を参照してください。

(8) 主な建物管理上のルール等(案)

ア 環境施策への協力

建物全体での省エネ対策に御協力いただく場合があります。

イ 災害時の協力

災害時、物品の共有等、協力をお願いする場合があります。

ウ 入退館管理

商業従業員の最終通用口は2階北側1か所を想定しています。

※商業施設に関わるハード要件の検討状況は、平成29年2月27日（月）に開催する事前説明会において、対話参加希望者にのみ、提供する予定です。

8 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」、「6 調査の背景・目的」、「7 検討状況」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。

(1) 主な内容

ア 事業実施時における公募参加の意向

イ 「7 検討状況」についての意見

【特にお聞きしたい事項】

リース範囲、業務範囲、契約方式、評価項目、営業時間、土日営業について、モニタリングについて、商業コンセプト

ウ 「7 検討状況」等を前提とした想定賃料、想定共益費

エ 低層部全体の賑わい創出に関する考え

(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。

9 留意事項（必ず御覧の上、御参加ください）

(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>
- ・27年度「新市庁舎低層部の商業機能」の整備に向けたサウンディング型市場調査結果
<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/image/h27.12.14kishahappyou.pdf>
- ・横浜市新市庁舎管理基本方針
<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/management-policy.html>
- ・市庁舎移転新築工事 基本設計
<http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/kihonsekkei.html>

10 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：〒231-8315 横浜市本町6-50-1 横浜アイランドタワー17階

電話・FAX：045-633-3902 / 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/sounding2.html>

