

**横浜市新市庁舎 商業施設運営事業者**

**公募要項**



**平成 30 年3月**

**横浜市**

## 目次

<b>1 公募の概要</b>	p.3
(1) 公募の背景と目的	
(2) 公募の手順	
(3) 選考方法等	
(4) 公募スケジュール (予定)	
<b>2 施設の概要</b>	p.5
(1) 横浜市新市庁舎の概要	
(2) 低層部 (1～3階) の平面図	
(3) 商業施設 (リース範囲) の概要	
<b>3 契約概要(予定)</b>	p.7
(1) 契約の流れ (想定)	
(2) 契約概要	
ア 開業前の開発・準備期間 (～2020年5月 (仮))	
イ 開業後の運営期間 (2020年6月～2030年5月 (仮))	
(3) モニタリングについて	
(4) 現場責任者について	
<b>4 活用上の制約</b>	p.10
(1) 各種法令等による制限	
(2) ハード要件	
<b>5 管理運営に関する検討状況について</b>	p.10
<b>6 応募手続き</b>	p.11
(1) 質問回答	
ア 公募要項の公開	
イ 説明会の開催	
ウ 質問受付	
エ 回答の公表	
(2) 応募登録申込	p.12
ア 登録者の資格	
イ 欠格事項	
ウ 登録手続き	
エ 登録者の変更	

オ	資格審査及び結果通知	
カ	登録の取消	
キ	登録の取下	
ク	その他	
(3)	応募申込	p.15
ア	応募者の資格	
イ	応募手続き	
ウ	公募要項の承諾	
エ	禁止事項	
オ	応募の取消	
カ	応募の取下	
キ	その他	

---

<b>7</b>	<b>審査書類作成・提出要領</b>	p.17
----------	--------------------	------

- (1) 事業実施方針・事業計画概要
- (2) 想定テナントリスト
- (3) 基本方針に沿った提案書①
- (4) 基本方針（市の歳入の確保）にそった提案書②
  - ア 想定テナント賃料
  - イ PMフィー
- (5) 施設運営についての提案書
- (6) ワーク・ライフ・バランスに関する取組状況を確認する資料
- (7) 事業実績に関する資料

---

<b>8</b>	<b>選考(事業予定者の決定)</b>	p.21
----------	---------------------	------

- (1) 事業予定者の決定方法
- (2) 選考体制
- (3) 事業予定者等の選考結果の通知及び公表
- (4) 審査項目及び配点

---

<b>9</b>	<b>選考後の手続</b>	p.23
----------	---------------	------

---

<b>10</b>	<b>その他</b>	p.23
-----------	------------	------

---

<b>11</b>	<b>参考</b>	p.24
-----------	-----------	------

---

<b>12</b>	<b>問合せ先</b>	p.24
-----------	-------------	------

---

## 1 公募の概要

### (1) 公募の背景と目的

横浜市では 2020 年 6 月末供用開始を目途に、超高層ビルとなる新市庁舎を整備しています。整備予定地である北仲通地区は、みなとみらい 21 地区や関内地区といったエリアを結ぶ「まちの結節点」に位置していることから、新市庁舎低層部には屋根付き広場（アトリウム）や商業施設といった市民利用機能を配置し、にぎわいや活力を創出することで、エリア間の行き来を促進し、都心部全体の活性化に繋げていくこととしています。



また、新市庁舎では、来訪者の利便性向上が求められるほか、職員食堂を設けない計画であるため、約 6,000 人の職員等の食事などを支援する機能も求められます。

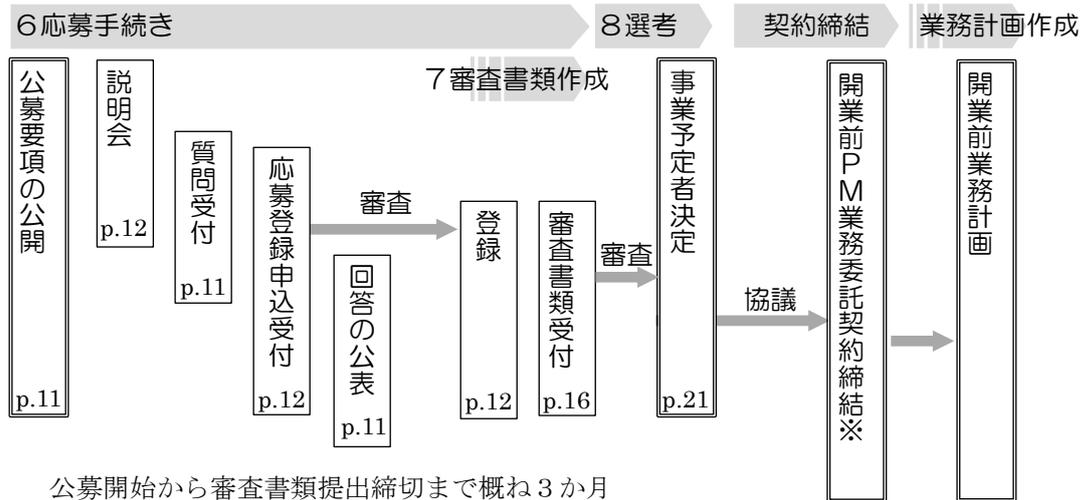
これらの商業施設の整備目的を背景に、商業施設の運営に関する基本方針（以下、「基本方針」という。）を明らかにするとともに、契約の仕組みや事業者の選定等に関し必要な事項を定めるため、横浜市では 2017 年 12 月に「横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例」（別紙 1。以下、「商業施設運営条例」という。）を制定しました。

この条例において、商業施設は専門的な運営のノウハウを有する民間事業者によるパススルー型マスターリース方式にて貸付けることを前提としており、今回、基本方針に沿った商業施設の運営に繋がる運営事業者を広く公募し、プロポーザル方式にて選考することとしました。

【商業施設運営条例第3条（基本方針）】

- (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) 公募の手順



※2019年度以降の開業前PM業務委託契約及び開業後のPM業務委託契約兼定期建物賃貸借契約については、前年度履行状況を確認し、締結します。

(3) 選考方法等

公募型プロポーザル方式により行い、選考は、商業施設運営条例に基づき設置している「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。）において実施します。

応募に当たっては、本公募要項のほか、本公募要項の別添資料に記載されている事項についても遵守することを原則とするため、別添資料についてもよくお読みください。

#### (4) 公募スケジュール(予定)

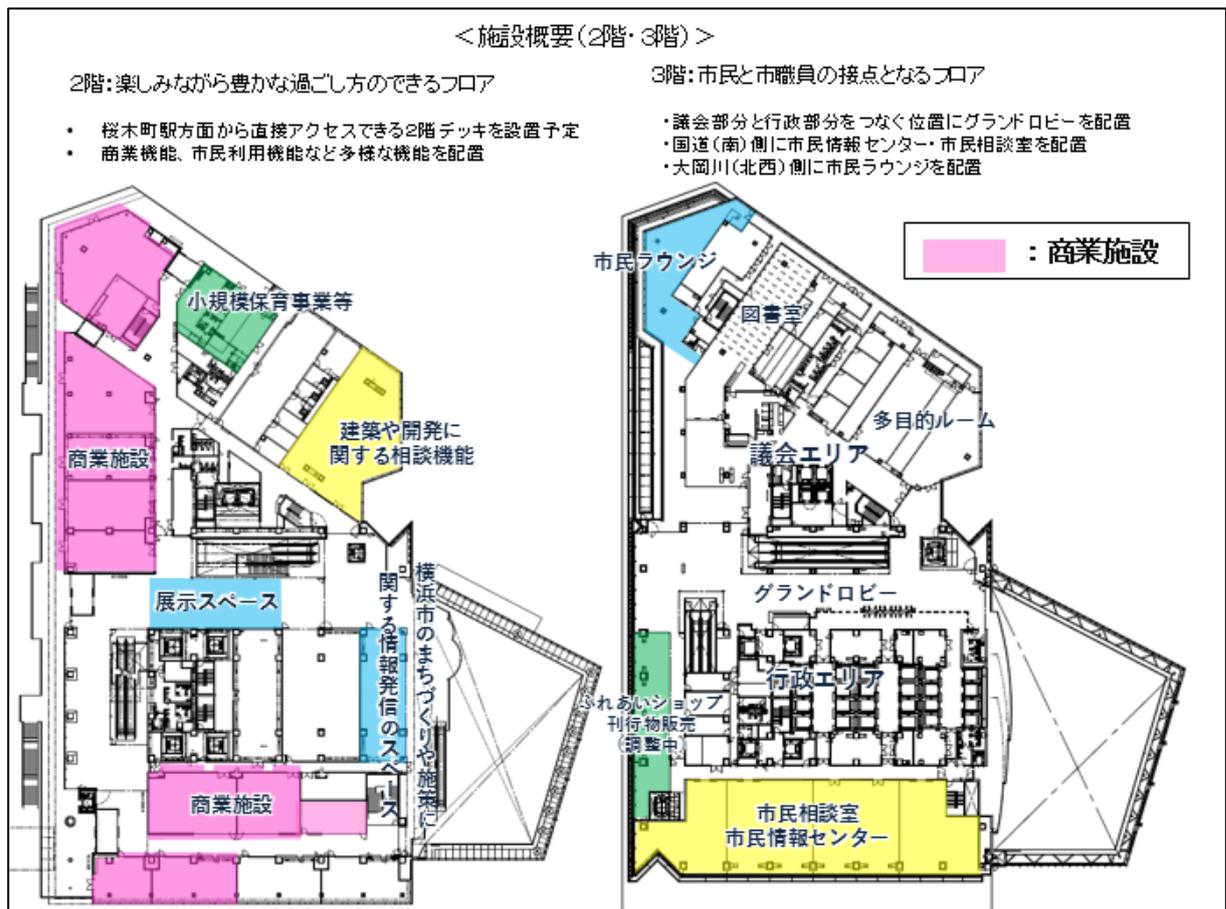
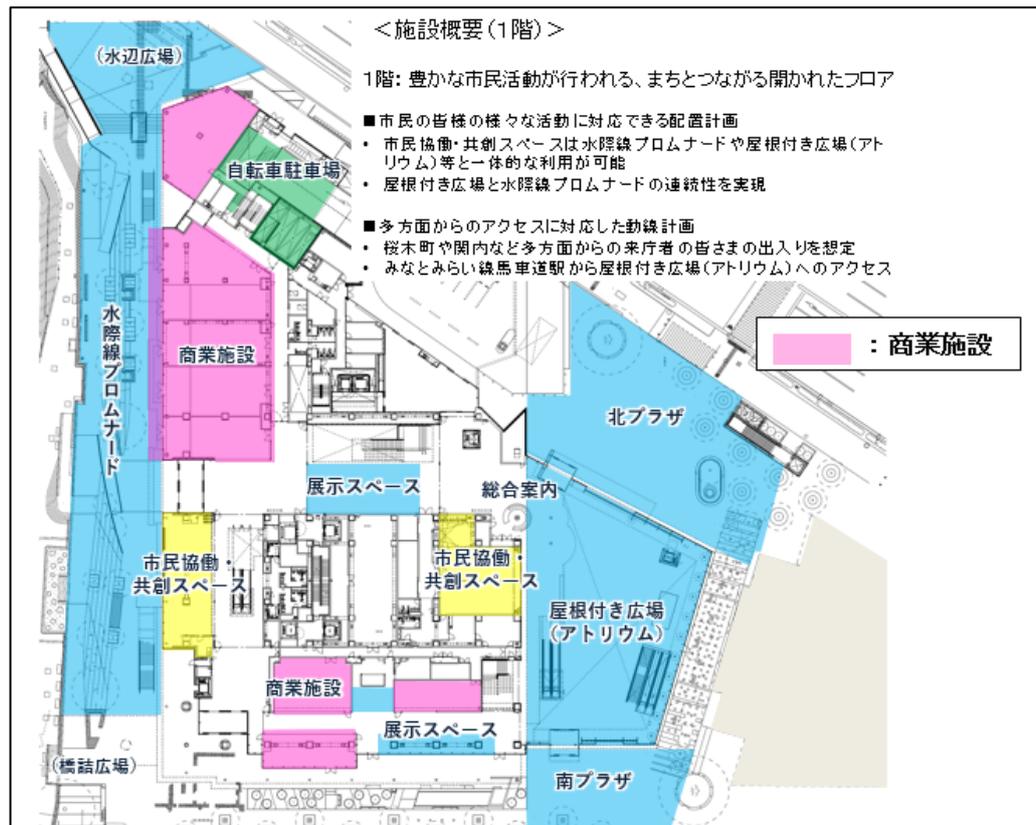
2018年 3月 16日(金)	公募要項の公開 (質問受付・応募登録申込開始)
30日(金)	説明会
4月 6日(金)	質問受付終了 応募登録申込受付終了
5月 8日(火)	回答の公表
5月 11日(金)	資格審査結果通知
6月 11日(月)	審査書類提出締切
7月 上旬	1次審査 (書類審査) ※応募者が5者を超える場合は、提案書等の書類審査により1次審査を行い、合計点数の上位5者が2次審査へ進みます。応募者が5者以下の場合、1次審査は行いません。
中旬	2次審査 (プレゼンテーション審査)
下旬	選考結果の通知及び公表
秋頃	2019年度開業前PM業務委託契約の締結
2020年 6月	新市庁舎低層部商業施設オープン

## 2 施設の概要

### (1) 横浜市新市庁舎の概要

所在地	神奈川県横浜市中区本町6丁目50番地の10
敷地面積	13,486 m <sup>2</sup>
延床面積	約 141,600 m <sup>2</sup>
階数	地下2階、地上32階、塔屋2階
高さ	約 155m
構造	鉄骨造(柱コンクリート充填鋼管造) / 鉄骨鉄筋コンクリート造 / 鉄筋コンクリート造 / 中間層免震構造+制振構造
駐車場台数	地下1階 181台 (地下2階に議会用、公用車用等駐車場あり)
就業予定人数	約 6,000人
事業主	横浜市
設計施工	竹中・西松建設共同企業体
整備スケジュール (予定)	2020年1月末 しゅん工 2020年6月末 供用開始

## (2) 低層部(1~3階)の平面図



### (3) 商業施設(リース範囲)の概要

商業施設（店舗区画） の概要	規模 : 2,457 m <sup>2</sup> (現時点) (内訳：1階 1,167 m <sup>2</sup> 、2階 1,290 m <sup>2</sup> )
	営業時間 : 7:00～23:00 (想定)
	想定店舗 : 飲食店、物販店、サービス店舗等
附属施設の概要	規模 : 477 m <sup>2</sup> (現時点) (内訳：屋外テラス 204 m <sup>2</sup> 、客待ちスペース 120 m <sup>2</sup> 、 従業員休憩室 45 m <sup>2</sup> 、従業員更衣室 29 m <sup>2</sup> 、 商業用倉庫 52 m <sup>2</sup> 、従業員喫煙室 9 m <sup>2</sup> 、 商業管理室 18 m <sup>2</sup> )

※リース範囲が分かる図面については、別紙5「横浜市新市庁舎商業施設に関わるハード要件について」6ページのリース範囲を御確認ください。

## 3 契約概要(予定)

### (1) 契約の流れ(想定)

	開業前（開発・準備） 【契約締結日～2020年5月（2年弱）】	開業後（運営） 【2020年6月～2030年5月（10年）】
契約	開業前プロパティマネジメント（以下、「PM」という。）業務委託契約	PM業務委託契約兼定期建物賃貸借契約 （パススルー型マスターリース方式）
委託料	業務委託費（定額）	業務委託費（賃料×〇%） ＋ 成功報酬（1か月分の賃料相当）

本プロポーザルでは、開業前の開発・準備期間から開業後の運営期間までを通した提案を求めます。

なお、新市庁舎全体(店舗区画及び附属施設を除く。)のビル管理業務（清掃、警備等）については、別途、発注を予定しており、本業務には基本的に含まれていません。

### (2) 契約概要

#### ア 開業前の開発・準備期間（～2020年5月（仮））

別紙2「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 業務説明資料」を前提として、本プロポーザルの質問回答書や提案書の内容を加え、開業前PM業務委託契約を締結します。主な事項は下記のとおりです。

#### (ア) 事業実施期間

2018年度から2020年度（2018年契約締結日～2020年5月末）

(イ) 委託契約期間

- a 委託契約は単年度ごとの締結とします。
- b 2018年度の委託期間は、契約締結日から2019年3月31日までとします。
- c 2019年度及び2020年度の委託契約については、それぞれ2018年度、2019年度の履行状況等を適正に審議した上で、横浜市が次年度の契約の相手方を決定します。
- d 2019年度及び2020年度において、事業予算の減額又は削減があった場合は、当該事業を縮小又は中止する場合があります。
- e 2019年度及び2020年度の契約の相手方として決定されなかった場合は、その理由を付して通知しますが、その理由のいかんにかかわらず、契約の相手方として決定されなかったことに関連する損害賠償その他一切の請求は認めないものとします。

(ウ) 契約代金額(概算)

2018年度契約代金額は、8,000,000円(税込)を上限とします。

また、2019年度は18,000,000円(税込)、2020年度は8,000,000円(税込)を上限と想定しています。ただし、2019年度分以降の横浜市の予算は議会の議決を経て決定されるものであり、上記想定により、2019年度及び2020年度に係る契約代金額を何ら拘束し、又は保証するものではありません。

(エ) 主な業務内容

- a 開業前業務計画の策定
- b テナント募集業務
- c 転貸借契約の予約契約関連業務
- d テナント予定者管理業務
- e 各調整先との調整業務
- f 定例会への出席
- g 助言提言
- h その他、本施設開業に伴う付帯業務

**イ 開業後の運営期間(2020年6月～2030年5月(仮))**

パススルー型マスターリース方式を前提として、別紙3「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)」を基本とし、本プロポーザルの質問回答書や提案書の内容を加え、開業直前を目途に契約を締結します。主な事項は下記のとおりです。

(ア) 事業実施期間

2020年度から2030年度(2020年6月～2030年5月)

(イ) 契約期間

- a 契約は10年間の複数年契約を予定しています。
- b 契約にあたっては、開業前PM業務委託契約の履行状況等を適正に審議した上で、横浜市が契約の相手方を決定します。契約の相手方として決定されなかった場合は、その理由を付して通知しますが、その理由のいかんにかかわらず、契約の相手方として決定されなかったことに関連する損害賠償その他一切の請求は認めないものとします。

(ウ) PM業務（詳細は、別紙3「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）」参照）

- a 年度事業計画策定等業務
- b テナント募集業務
- c 転貸借契約関連業務
- d テナント賃料等関連業務
- e テナント管理業務
- f 本施設の企画運営業務
- g 業務報告関連業務
- h その他のPM業務

(エ) PM業務に係る報酬額

以下の報酬を支払うことを想定しています。ただし、2020年度分以降の横浜市の子算は議会の議決を経て決定されるものであり、現時点で報酬額を何ら拘束し、又は保証するものではありません。

a 基本報酬分

毎月、テナント賃料総額に応じて支払います（テナント賃料総額×○％）。

この割合（○％）について、本プロポーザルで提案していただいた内容を「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）」の契約条件とするものとします。なお、最低保証（固定額部分）はありません。

b 新規入居報酬分

基本報酬分とは別に、新しくテナントと転貸借契約を締結する度に、その「テナント賃料1月分（賃料に相当する部分に限る。）（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、テナント承諾通知に記載される最初の1年間の1月分の想定平均テナント賃料）」を別途報酬として支払うことを想定しています。

なお、商業施設の開業前に誘致したテナントについても、テナントと本契約を締結した段階で、同様に支払うことを想定しています。

(オ) 定期建物賃貸借

契約は、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借（10年）とし、その貸付範囲は、商業施設及び附属施設全体とします。

本施設の賃料は、テナント賃料等総額及び消費税等相当額とし、月額で支払うものとします（詳細は、別紙3「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）」参照）。

(カ) マスターリース事業者の契約保証金（敷金）

契約保証金（敷金）として、「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契約」の契約と同時に別途市が示す金額（月額支払賃料の6月分相当を想定）」を納めていただきます。

### (3) モニタリングについて

開業前・開業後を通じて、別紙4「横浜市市庁舎商業施設運営事業モニタリング実施計画(原案)」を基本とし、本プロポーザルの質問回答書や提案書の内容等を加え、開業前PM業務委託契約の締結前に「横浜市市庁舎商業施設運営事業モニタリング実施計画」を確定します。それに基づき、モニタリングを実施します。

### (4) 現場責任者について

PM業務にあたり、横浜市と協議の上、現場責任者を定めることとし、全ての従事者の指揮監督を行っていただきます。

## 4 活用上の制約

---

### (1) 各種法令等による制限

建築基準法関係法令及びその他法令について順守してください。

なお、新市庁舎については、大規模小売店舗立地法の対象としない建物として設計されています。

### (2) ハード要件

主にハードに関わる要件については、別紙5「横浜市新市庁舎商業施設に関わるハード要件について」を参照してください。

## 5 管理運営に関する検討状況について

---

2017年6月、新市庁舎の具体的な管理・運営について整理するとともに、今後の管理・運営を検討する際に前提となる条件や方向性を示したものとして、横浜市新市庁舎管理計画(以下、「管理計画」といいます。)を策定しました。

【参考 URL (横浜市新市庁舎管理計画)】

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

この管理計画に基づき、これまで新市庁舎の管理・運営に関する項目について検討してきました。商業施設の運営事業者の公募にあたり、商業施設に特に関連する検討状況について最新の情報を確認していただくため、別紙6「横浜市新市庁舎管理運営に関する検討状況(商業施設に特に関連する検討状況)」にその内容を整理しましたので、ご確認ください。

## 6 応募手続き

### (1) 質問回答

#### ア 公募要項の公開

公募要項等の公募書類一式は、横浜市総務局の下記URLのウェブサイトからダウンロードしてください。

URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/bid/2017/02007/>

#### イ 説明会の開催

##### (ア) 日時

2018年3月30日(金) 10時30分 開始

##### (イ) 場所

横浜市総務局管理課新市庁舎整備担当執務室内(横浜アイランドタワー17階)

##### (ウ) 参加申込

2018年3月29日正午までに下記宛先まで電子メールでお申込みください。

なお、本プロポーザルに応募の意向のある事業者を対象として実施します。

※説明会に参加しない場合も本プロポーザルへの参加は可能です。

##### a 宛先

[so-chosyaplan@city.yokohama.jp](mailto:so-chosyaplan@city.yokohama.jp)

※件名を「横浜市新市庁舎 商業施設運営事業者 説明会参加申込み」としてしてください。

##### b 記載内容

会社名、出席者の役職・氏名、連絡先電話番号

##### c 参加人数

スペースに限りがあるため、1社につき2名までとさせていただきます。

#### ウ 質問受付

公募要項などについての質問を次のとおり受け付けます。

受付期間	2018年3月16日(金)から2018年4月6日(金)まで
受付方法	質問書(様式1)に質問を記入の上、電子メールにて24ページに記載の問合せ先へお送りください。件名は「【質問】横浜市新市庁舎 商業施設運営事業者 公募要項等について」としてしてください。質問を受付後、質問者に受領確認の連絡をします。2日以内に連絡がない場合、24ページに記載の問合せ先へご連絡ください。なお、電話での質問は受け付けません。

#### エ 回答の公表

全ての質問とその回答を横浜市総務局の下記URLのウェブサイトに公表します。公表は5月8日(火)を予定しています。

URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/bid/2017/02007/>

## (2) 応募登録申込

本プロポーザルへの応募に当たっては、必ず、次の手順に従って、登録を行ってください。

### ア 登録者の資格

登録申込書（様式 2-1、様式 2-2）の提出期限日（2018 年 4 月 6 日（金））を基準日として、次に掲げる資格基準を満たす法人格を有する団体、または、複数の団体等からなる共同企業体（※）が登録できるものとします。なお、複数の団体等からなる共同企業体で応募する場合は、（オ）を除き、全ての構成員が資格基準を満たす必要があります。

※各構成員は複数の共同企業体に所属することはできません。また、共同企業体に所属しながら単独団体として応募することもできません。

#### 資格基準

- (ア) 公募要項の内容及び関係法令を遵守できること。
- (イ) 複数の団体等からなる共同企業体として登録する場合は、代表の団体を設定し、この代表団体は法人格を有することとする。また、当該共同企業体の構成員は、本公募要項に基づく登録申込及び同応募に関する件について、当該代表団体に対して委任すること。
- (ウ) 平成 29・30 年度の横浜市一般競争入札参加有資格者名簿（物品・委託等関係）に登録された者であること。ただし、登録申込書（様式 2-1、様式 2-2）を提出した時点で、登録の申請中であり、事業予定者決定の日（※）までに登録が完了する場合はこの限りではない。

※横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会の答申を受けて、横浜市が本事業の事業予定者として決定した旨を通知する日のこと。

- (エ) 応募申込書（様式 10-1、様式 10-2）の提出期限から事業予定者決定の日まで横浜市指名停止等措置要綱（平成 16 年 4 月 1 日）の規定による指名停止を受けていない者であること。

### (オ) 実績

下記の a 及び b の実績を全て有する者。なお、複数の団体等からなる共同企業体の場合は、構成員全体で a 及び b の実績を有すること（a の実績を有する構成員と b の実績を有する構成員が異なったとしても構いません。）。

- a 日本国内で過去 10 年間に、下記の①及び②の条件を満たす商業施設（または、商業施設を含む複合施設）の開発実績（又は開業前支援実績）があること。
  - ① 店舗区画の延床面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上であること
  - ② 10 m<sup>2</sup>以上の商業テナント数を 15 店舗以上有すること
- b 日本国内で過去 10 年間に、下記の①及び②の条件を満たす商業施設（または、商業施設を含む複合施設）の運営実績があること。
  - ① 店舗区画の延床面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上であること
  - ② 10 m<sup>2</sup>以上の商業テナント数を 15 店舗以上有すること

### (カ) 資力、信用力、経営状況

資力・信用力等に関する財務諸表等について、下記 a 及び b の条件を満たす者であること。

- a 直近3か年の決算において、経常損益が連続して赤字となっていないこと。
- b 直近3か年の決算において、総キャッシュフローが連続して赤字となっていないこと。

### イ 欠格事項

次に該当する団体は、応募登録できません。

- (ア) 法人税、法人市民税、消費税、地方消費税等の租税を滞納しているもの。
- (イ) 労働保険（雇用保険・労災保険）及び社会保険（健康保険・厚生年金保険）への加入の必要があるにも関わらず、その手続きを行っていないもの。
- (ウ) 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続中であるもの。
- (エ) 地方自治法施行令第167条の4の規定により、横浜市における入札参加を制限されているもの。
- (オ) 暴力団（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）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団経営支配法人等（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5号に規定する暴力団経営支配法人等をいう。）であるもの。
  - ※ 本項目については、提出いただく「申請団体役員名簿様式5」により、横浜市から神奈川県警本部に対し調査・照会を行います。
- (カ) 2年以内に労働基準監督署から是正勧告を受けているもの（仮に受けている場合には、必要な措置の実施について労働基準監督署に報告済みでないこと）。
- (キ) 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。
- (ク) 宗教または政治を主たる活動とするもの。

### ウ 登録手続き

応募登録申込を次のとおり受け付けます。

受付期間	2018年3月16日(金)から2018年4月6日(金)17時まで
受付時間	土曜日、日曜日及び祝日を除く、平日の9時から12時まで、及び13時から17時まで。
受付方法	次の登録書類を、24ページに記載の問合せ先に郵送または持参により提出してください。郵送の場合は提出期日までに必着とし、必ず書留とするものとします。

登録書類	<p>次の書類を1部提出してください。共同企業体として登録する場合は、すべての団体等の書類を提出してください。書類は、ステープラー等で留めずファイル綴りとし、A3サイズの書類がある場合はA4サイズに折りたたんでください。また、インデックスを付けてください。</p> <p>※⑦事業実績に関する資料<sup>様式8</sup>についてはWordデータもCD-RまたはDVD（23ページの「10 その他」にあるウイルス対策をしてください）で提出してください。</p> <p>① 登録申込書<sup>様式2-1</sup>もしくは<sup>様式2-2</sup></p> <p>② 共同企業体として登録する場合は、共同企業体協定書<sup>様式3-1</sup>と委任状<sup>様式3-2</sup></p> <p>③ 団体の概要<sup>様式4</sup>（設立年月日、資本金、業務内容、主要取引先等）</p> <p>④ 申請団体役員名簿<sup>様式5</sup></p> <p>⑤ 誓約書<sup>様式6</sup></p> <p>⑥ 利害関係確認書<sup>様式7</sup></p> <p>⑦ 事業実績に関する資料<sup>様式8</sup></p> <p>⑧ 印鑑証明書（発行後3か月以内のもの）（原本）</p> <p>⑨ 定款、規約その他これらに類する書類（写し）</p> <p>⑩ 法人の登記事項証明書（原本）</p> <p>⑪ 事業税、消費税及び法人税または所得税の納税証明書（原本）</p> <p>⑫ 労働保険、社会保険の加入を確認できる書類（各保険料領収書の写し）</p> <p>⑬ 財務諸表の写し（最近期3か年分の貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書）</p> <p>※キャッシュフロー計算書を作成していない団体の場合、これに代わる年間のキャッシュフローがわかる書類（写し）を提出してください。</p> <p>※上場企業の場合は、最近期3か年分の有価証券報告書（写し）も併せて提出してください。</p> <p>⑭ 横浜市の有資格者名簿一覧（物品・委託等）に登録されている当該構成員の情報（業者コード、団体名称等）が確認できる画面を印刷したもの</p> <p>※横浜市の有資格者名簿検索（物品・委託等）（URL：<a href="http://keiyaku.city.yokohama.lg.jp/epco/keiyaku/buppin-meibo.html">http://keiyaku.city.yokohama.lg.jp/epco/keiyaku/buppin-meibo.html</a>）から業者名で検索し、表示される画面を印刷してください。</p> <p>※平成29・30年度の横浜市一般競争入札参加有資格者名簿に未登録の場合は、横浜市ホームページ「ヨコハマ・入札のとびら」から入札参加資格審査申請を行い、入札参加資格審査申請（平成29・30年度随</p>
------	--

	<p>時申請用)の「申請受付内容及び入札参加資格審査申請書の写し」を提出してください。</p> <p>入札参加資格審査申請方法については、横浜市ホームページ「ヨコハマ・入札のとびら」(URL：<a href="http://keiyaku.city.yokohama.lg.jp/epco/keiyaku/index.html">http://keiyaku.city.yokohama.lg.jp/epco/keiyaku/index.html</a>)をご確認ください。</p>
--	---

## エ 登録者の変更

応募登録申込後、資格審査中の内容の変更は原則として認めません。共同企業体の場合、その構成員の追加、離脱その他の変更並びに代表者の変更を行う場合は、市の承諾が必要です。

## オ 資格審査及び結果通知

応募登録申込者は、資格審査を経て登録されます。資格審査の結果については、2018年5月中旬ごろに、市担当者より応募登録申込者（共同企業体の場合は代表者）に連絡します（合わせて、1次審査（書類審査）を実施するかどうかについても、連絡します）。

## カ 登録の取消

次に掲げる事項に該当する場合は、登録を取り消します。この場合、登録を取り消された者の応募した提案は無効にします。

- (ア) 事業予定者決定の日までに登録者資格基準を満たさなくなった場合。
- (イ) 申込内容に虚偽や重大な変更等があった場合。

## キ 登録の取下

登録者は、登録を取り下げることができます。その際は、**様式 9-1**または**様式 9-2**の取下届に必要な事項を記入の上、24 ページに記載の問合先へ郵送または持参により提出してください。

## ク その他

### (ア) 登録者の取扱

登録は応募するための資格となるものですが、応募の義務を伴うものではありません。

### (イ) 登録書類の取扱

登録書類は返却しません。

### (ウ) 登録料

無料です。

## (3) 応募申込

### ア 応募者の資格

本プロポーザルに応募できる者は、登録者とします。なお、登録内容に変更が生じる場合は、応募申込をする前に市担当者と協議をしてください。なお、協議次第では、登録を取り下げいただくこともあります。

## イ 応募手続き

応募申込を次のとおり受け付けます。

受付期間	2018年6月4日(月)から2018年6月11日(月)17時まで
受付時間	土曜日、日曜日及び祝日を除く平日の9時から12時まで及び13時から17時まで。
受付方法	次の応募書類を、24ページに記載の問合先に郵送または持参により提出してください。郵送の場合は提出期日までに必着とし、必ず書留とするものとします。
応募書類	次の書類について紙にて①、③、④は1部、②は各10部提出してください。 ※②については、ステープラー等で留めずファイル綴りとし、A3資料はA4サイズに折りたたんでください。また、ページ数及びインデックスを付けてください。また、Word・ExcelデータもCD-RまたはDVD（23ページの「10 その他」にあるウイルス対策をしてください）で提出してください。 ①応募申込書(様式10-1)もしくは(様式10-2) ②提案書(様式11～16)（「7 審査書類作成・提出要領」に沿って作成してください。） ③提案書の開示に係る意向申出書(様式17-1)もしくは(様式17-2) ④「7(6)ワーク・ライフ・バランスに関する取組状況を確認する資料」

## ウ 公募要項の承諾

応募者は、応募書類の提出をもって本公募要項及び別添資料の記載内容を承諾したものとみなします。

## エ 禁止事項

(ア) 「横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会」委員や本プロポーザルを実施する横浜市担当職員、また本プロポーザルに係るアドバイザー業務等関係者（※）に対して、本プロポーザルに関して直接・間接を問わず接触を禁じます。

※本事業に係るアドバイザー業務等関係者（以下、五十音順）

- ・株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト
- ・株式会社山下ピー・エム・コンサルタンツ

(イ) 応募は、一団体または一共同企業体につき、一案とします。複数の応募はできません。

## オ 応募の取消

次に掲げる事項に該当する場合は、応募を取り消します。

- (ア) エの禁止事項に該当するなど、公募要項に定める手続きを遵守しない場合。
- (イ) 応募書類に虚偽の内容を故意に記載した場合。
- (ウ) 登録資格が欠けた場合。

## カ 応募の取下

正当な理由がある場合に限り、応募書類を提出した後に取り下げることができます。その際は、**様式 9-1**または**様式 9-2**の取下届に必要な事項を記入の上、24 ページに記載の問合せ先へ郵送または持参により提出してください。

## キ その他

### (ア) 応募書類の取扱・著作権

応募書類は返却しません。応募書類の著作権は作成した応募者に帰属します。

### (イ) 費用負担

応募に関して必要となる費用は応募者の負担とします。

## 7 審査書類作成・提出要領

---

次の要領に沿って、審査書類を作成・提出してください。

### (1) 事業実施方針・事業計画概要 (**様式 11**) A3横・片面で上限4枚

本施設を開発・運営していく上での「コンセプト」、「利用シーン」、「目指すこと」が明確に分かるよう、事業の実施方針や事業計画の概要を提案してください。その上で、各ゾーン(※)の考え方(コンセプト等)とそれを具体化するための取組(重点テナント(キーテナント)の誘致方針やテナントミックス等)について記載してください。さらに施設全体の考え方と各ゾーンの関係性について、記載してください。

なお、適宜、別紙7「1・2階下図」を活用していただいて構いません。

※別紙8「ゾーン図」で示すゾーン毎に記載してください。

### (2) 想定テナントリスト (**様式 12**) A3横片面

想定しているテナント、誘致の理由、誘致の確度、基本方針への該当等について、記入してください。

なお、記入に当たっては**様式 12**記載の留意事項に従ってください。

(3) 基本方針に沿った提案書① (様式 13) A 3 横・片面で上限 8 枚

下記表の提案事項について、**様式 13** に全て記入し、提案してください。

基本方針	提案項目	提案事項
ア 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	<b>(ア) にぎわい創出の考え</b>	「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」という方針についての考えを記載してください。
	<b>(イ) エリア全体の魅力創出等の考え</b>	みなとみらい 21 地区や関内地区といったエリアを結ぶまちの結節点に位置していることから、周辺商店会や周辺施設との連携等、エリア全体の魅力・賑わい創出の考えについて、具体的な取り組みが分かるよう、記載してください。
	<b>(ウ) 土日祝日等の営業の考え</b>	土日祝日及び夜間の営業の考えについて、記載してください。
イ 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	<b>(ア) 横浜らしさを表すことの考え</b>	市民に愛され、また、市外の方からも「横浜」を知り、感じていただけるような、「横浜らしさを表す施設」とすることの考えを、記載してください。なお、以下の【横浜らしさの例】を参考に、自由な発想で提案してください。 <b>【横浜らしさの例】</b> ・歴史や文化といった「古き良き」を大切にするとともに開港のまちとして、新しいものを率先して取り入れる「先進性・寛容性・柔軟性」 ・国際都市としての「国際性」
ウ 市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすること	<b>(ア) 市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え</b>	「市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすること」という方針についての考えを、記載してください。その上で、庁舎管理者をはじめ、建物内の他の管理運営主体との連携・調整をどのように考えているか、また、商業施設として、アトリウム等の低層部の他の機能の活用方針についてどのように考えているか、記載してください。
	<b>(イ) 誰もが使いやすい施設とすることの考え</b>	子育て世帯、高齢者、障害者等、誰もが使いやすい商業施設とするための取組や防災対策・環境施策等の横浜市施策への貢献についての考えについて、記載してください。
エ 市庁舎及び市庁舎商業施設への来訪者、	<b>(ア) 来訪者、職員等の利便性向上</b>	「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」という方針についての考えを、記載してください。なお、「職員等の昼食需要の受け皿」

職員等の利便に資する施設とすること	の考え	に関する考えは必ず記載してください。
-------------------	-----	--------------------

(4) 基本方針(市の歳入の確保)に沿った提案書② (様式 14)

以下について、記載してください。

ア 想定テナント賃料

本提案内容に基づき、テナント賃料(※)として商業施設全体でどの程度確保できるか、開業3年間における平均の想定年額を記載してください(提案いただいた想定額はモニタリング時の基準値とさせていただきます)。

※テナント賃料: 共益費を含んだテナントからの賃料(税込。消費税は8%で算出してください。)

イ PMフィー

下記の【横浜市が想定している報酬の考え】を前提として、市から提案者へ支払う開業後の基本報酬(PMフィー)について、何%とするか、記載してください。ただし、横浜市が上限として想定している10%以内で提案してください。なお、提案いただいた内容で、開業後の契約(別紙3「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)」)の契約条件とします。

【横浜市が想定している報酬の考え】

- ・開業前については、業務委託費として、2018年度は8,000,000円(税込)、2019年度は18,000,000円(税込)、2020年度は8,000,000円(税込)を上限に、横浜市から支払われることを想定してください(ただし、このことをもって2019年度及び2020年度の業務委託費を拘束又は保証するものではありません)。
- ・開業前、開業後にかかわらず、テナントを新規で誘致する度に、そのテナントの1月分のテナント賃料(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、その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)に相当する額を別途報酬として横浜市から支払うことを想定してください(ただし、このことをもって2020年度以降の報酬を拘束又は保証するものではありません)。

(5) 施設運営についての提案書 (様式 15) A 3横・片面で上限3枚

下記表の提案事項について、様式 15 に全て記入し、提案してください。

項目	提案事項
ア 事業実施体制等	基本方針に沿い、また事業者からの提案内容が開業前・開業後に着実に実施されるための事業実施体制(運営体制図等)や開業後の施設の訪問頻度、テナント協議会の運営方針、事故やトラブル等の対応方法について、記載してください。

<b>イ 空室・賃料滞納等のリスク対応</b>	空室や賃料滞納等のリスクを発生させないための具体的な取組と空室や賃料滞納が発生した場合の具体的な対応について、記載してください。
<b>ウ 販売促進活動</b>	開業前・開業後の販売促進活動について、広報計画も含め、具体的に記載してください。

**(6) ワーク・ライフ・バランスに関する取組状況を確認する資料**

以下のワーク・ライフ・バランスに関する取組状況を確認する資料を提出してください。  
 なお、いずれも有効期間内の資料を提出してください。

取組	提出資料
<b>ア 次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画を策定している場合</b>	労働局の受付印のある「一般事業主行動計画の写し」
<b>イ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく一般事業主行動計画を策定している場合</b>	労働局の受付印のある「一般事業主行動計画の写し」
<b>ウ 次世代育成支援対策推進法に基づく認定(くるみんマーク、プラチナくるみんマーク)を取得している場合</b>	「基準適合一般事業主認定通知書の写し」または「基準適合認定一般事務主認定通知書の写し」
<b>エ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定(えるぼし)を取得している場合</b>	「認定通知書の写し」
<b>オ よこはまグッドバランス賞の認定を取得している場合</b>	「認定通知書の写し」または「認定証の写し」

**(7) 事業実績に関する資料** (様式 16) 最大で5事例 (1実績につきA4縦で片面1枚以内)

以下のア、イの応募者の実績について、いずれも1事例以上記載してください。ただし、ア、イ合わせて、最大で5事例までとしてください。なお、ア、イを通じて、「公共施設と商業施設が複合した施設」の実績があれば、加点(※)します。

※加点は、「公共施設と商業施設が複合した施設」が1事例あれば十分とし、2事例以上提案があった場合でも、それ以上は加点されません。

ア 過去10年間(※)のうち、日本国内での商業施設(又は商業施設を含む複合施設)の開発実績(又は開発前支援実績)

イ 過去10年間(※)のうち、日本国内での商業施設(又は商業施設を含む複合施設)の運営実績

※登録申込書(様式 2-1、2-2)の提出期限日(2018年4月6日(金))を基準日とする。

## 8 選考(事業予定者の決定)

### (1) 事業予定者の決定方法

次のとおり審査を実施します。事業予定者が、予定している契約を締結できなくなった場合は、第2順位以下のものを順序に従って事業予定者とします。なお、審査の結果、事業予定者なしとする場合があります。

1次審査	○書類審査 ○すべての応募者に結果を通知します。 ※1次審査については応募者が5者を超える場合に実施します。
2次審査	○プレゼンテーション審査 ○1次審査通過者について、2次審査を実施します。2次審査では、順位を決定し、最高順位の応募者を事業予定者として決定します。 ○2次審査の詳細については、1次審査を通過した応募者に別途連絡します。

### (2) 選考体制

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会委員（50音順・敬称略）

足立 慎一郎	：(株) 日本政策投資銀行 地域企画部担当部長／PPP・PFI推進センター長
池田 陽子（委員長代理）	：明大昭平法律事務所 弁護士
石川 清貴	：(社) 横浜市商店街総連合会 会長
大久保 千行	：横浜商工会議所 副会頭
長尾 ゆき子	：長尾不動産鑑定事務所 不動産鑑定士
三村 優美子（委員長）	：青山学院大学経営学部 教授

※応募者は、直接間接を問わず、本プロポーザルに関して、委員と接触しないでください。

### (3) 事業予定者等の選考結果の通知及び公表

2次審査の結果については、2次審査を実施した応募者に通知するとともに、1次審査の結果も含めて横浜市総務局のホームページで全応募者名とともに公表します。

### (4) 審査項目及び配点

「7 審査書類作成・提出要領」において、提案される各事項について、以下のとおり、審査します。

なお、下記の表のうち、「重要項目」に「○」が記載されている項目において、1つでも著しく低い評価であった場合は、たとえ他の項目の評価が高かった場合でも、そのみで失格とします。

該当項目	審査項目	審査に当たり、確認する資料	配点	重要項目
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式 11、12、13	20	○
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		30	○
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		15	—
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		15	○
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		50	○
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		15	—
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え		15	—
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え		30	○
7(4)ア	想定テナント賃料	様式 14	25	○
7(4)イ	PMフィー		25	—
7(5)ア	事業実施体制等	様式 15	35	○
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		10	—
7(5)ウ	販売促進活動		10	—
7(6)ア	次世代育成支援対策推進法に基づく計画策定	7(6)ア提出資料のとおり	1	—
7(6)イ	女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく計画策定	7(6)イ提出資料のとおり	1	—
7(6)ウ	次世代育成支援対策推進法に基づく認定取得	7(6)ウ提出資料のとおり	1	—
7(6)エ	女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定取得	7(6)エ提出資料のとおり	1	—
7(6)オ	よこはまグッドバランス賞認定取得	7(6)オ提出資料のとおり	1	—
7(7)	事業実績	様式 16	40	○
資力、信用力、経営状況		応募登録申込時に提出される財務諸表	20	○
合計			360	

## 9 選考後の手続

---

事業予定者は、事業予定者の決定後速やかに、横浜市と2018年度の開業前PM業務委託契約の締結に向けた協議を行い、2018年秋頃を目途として、当該契約を締結するものとします。

契約締結後は、速やかに開業前PM業務を開始するものとし、2019年度以降についても、前年度の履行状況を踏まえて、横浜市から契約の相手方として決定された旨の通知を受けた場合には、速やかに、各契約を締結するものとします。

なお、契約の概要については、本公募要項3に記載するとおりとします。

また、各契約の締結に当たっては、別紙3「横浜市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)」第8条第2項各号に掲げる者に該当しないことを誓約していただくものとします。

## 10 その他

---

- (1) 公募要項に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに横浜市ホームページで公開します。
- (2) 横浜市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ない事情のある場合は、本プロポーザルを凍結し又は中止する場合があります。
- (3) 本プロポーザルで提案された内容は、特段の事情がない限り、原則履行しなければならないこととします。ただし、横浜市から同意を得た場合はこの限りではありません。
- (4) 業務の実施に関しては、プロポーザルの内容にかかわらず、横浜市と協議のうえ、行ってください。
- (5) 業務の全部を再委託することはできません。
- (6) 本プロポーザルの応募に要する費用は全て応募者の負担とし、提出物は返却しません。
- (7) 提出物の著作権は全て応募者が保有します。

なお、横浜市は、これを提案審査、横浜市会・報道機関への情報提供及び横浜市の広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。
- (8) 提出された提案書等は、提案審査の評価に必要な範囲に限り、横浜市が複写することがあります。
- (9) 応募者から提出された資料等については、横浜市の保有する情報の公開に関する条例の対象となり、同条例に規定する事項（不開示情報）を除き、公開する場合があります。
- (10) 手続きにおいて使用する言語、通貨及び時間は次のとおりです。
  - ア 言語 日本語
  - イ 通貨 日本国通貨
  - ウ 時間 日本標準時間
- (11) 資格審査・提案内容の確認のため、横浜市から補足資料の提出を求めることがあります。

(横浜市の要請によらない、応募者からの追加書類の提出は原則できません。)

(12) 提出する CD-R または DVD には、提出前に必ず以下の項目に従ってウイルス対策を行ってください。

- ・ウイルス対策ソフトは特に指定しないが、信頼性の高いものを利用するよう努める。
- ・最新のウイルスも検出できるように、ウイルス対策ソフトは常に最新のデータに更新（アップデート）したものを利用する。
- ・提出した媒体のラベルに、ウイルスチェックに関する情報として次の内容を記載する。
  - ア 使用したウイルス対策ソフト名
  - イ ウイルス（パターンファイル）定義年月日またはパターンファイル名
  - ウ チェック年月日

## 11 参考

---

- (1) イメージパス（参考1）
- (2) 職員昼食アンケート（平成27年7月31日時点）（参考2）
- (3) 横浜市新市庁舎整備に関する検討について（横浜市ホームページ）

【URL】 <http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/>

## 12 問合せ先

---

横浜市 総務局管理課新市庁舎整備担当 担当 山田、本吉  
所在 〒231-8315 横浜市中区本町 6-50-1 横浜アイランドタワー17階  
電話 045-633-3904  
E-mail [so-chosyaplan@city.yokohama.jp](mailto:so-chosyaplan@city.yokohama.jp)