

1 商業施設の整備目的と商業コンセプト

(1) 商業施設の整備目的

- ・まちのにぎわいや活力の創出 (※)
- ・来館者、駅利用者の利便性の向上
- ・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
- ・賃料収入の確保

といった観点から検討を進めてきました。

※「まちのにぎわいや活力の創出」について

新市庁舎計画地は、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、新市庁舎の商業施設等において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がっていきます。なお、この方針については、「横浜都心臨海部再生マスタープラン」などの各種計画にも謳っています。



(2) 「まちのにぎわいや活力の創出」のために求められる特徴づけ (29年第2回市会定例会にて報告)

みなとみらい地区等の周辺エリアに商業施設が多くある一方で、本計画地の北仲通南地区は現状では商業の空白エリアであるため、本施設への集客を促すために、施設の目的性を高め、特徴づけによる他施設との差別化を図る必要があります。このことから、以下の3つのコンセプトにより、商業施設の特徴ある運営を目指します。

- ・横浜らしさ (ヨコハマを知り、感じる)
- ・ウォーターフロントの親水性を活かす (水辺に面したオープンなテナント展開)
- ・シティホールらしさ (市役所としての品格)

特に「横浜らしさ」については、横浜の地元店の入居、横浜産の食材の活用などが具体的な取組として考えられます。

2 商業施設の運営で採用する運営方式

(1) マスターリース方式の採用 (29年第2回市会定例会にて報告)

商業施設の企画や開発、運営に関する専門性が必要なことやテナント数が相当数になることなどから、本市が直接、個々のテナントと個別調整・個別契約を行うことは難しいと考えています。よって、直営方式やプロパティ・マネジメント方式 (※) は採用せず、商業施設の運営のノウハウを有する民間事業者へ運営を任せるマスターリース (以下、ML) 方式を採用します。(また、商業機能約4,000㎡のうち、小規模保育事業等を除いた約3,000㎡をマスターリースの対象区画としました。)

※プロパティ・マネジメント方式・・・各テナントと施設所有者(市)が賃貸借契約を直接、締結し、委託業者が施設所有者(市)の代行者となって商業施設の企画や開発、運営を行う方法

(2) 賃料保証型ML方式とパススルー型ML方式の比較

ア 前提

サウンディング型市場調査や商業コンサルティング会社の調査等から、いずれの方式でも 空室が発生する可能性は低い見込みです。

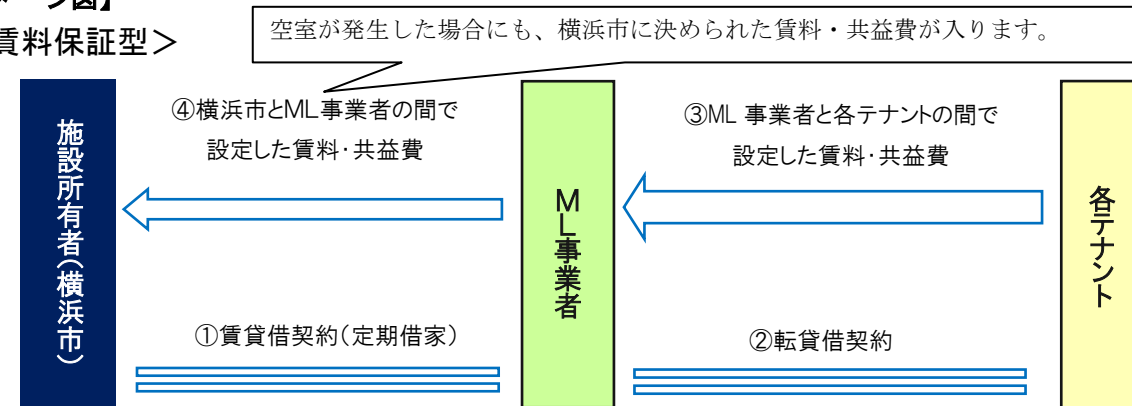
【空室が発生する可能性が低いと考えられる理由】

- 本計画に立地環境・規模等が近い民間の事例等を参考に算出した試算では、適当な規模となっており、十分にテナントが埋まる見込みであるため
- ML事業者は、営業実績や収益への影響を抑えるために、空室の発生を避ける工夫や空室を埋める取組を積極的に行うため

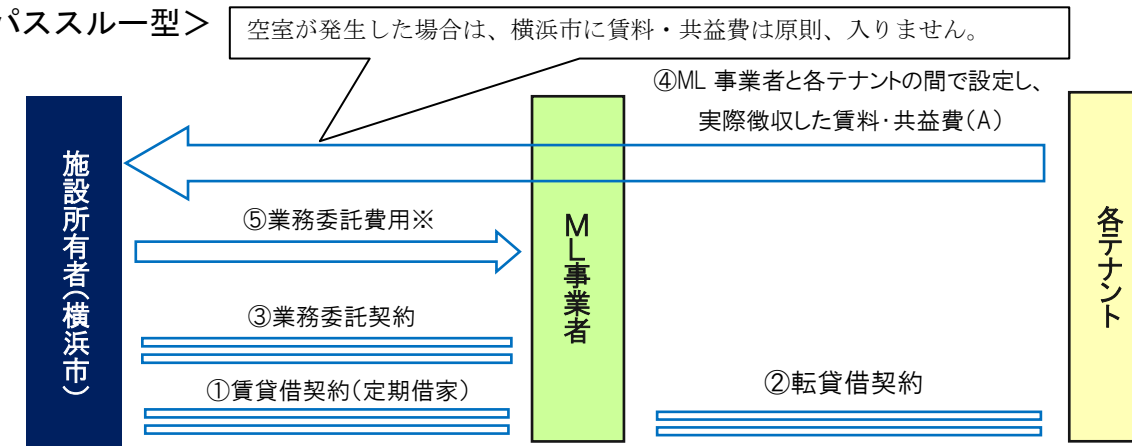
イ 比較

【イメージ図】

<賃料保証型>



<パススルー型>



※開業前のリーシング活動等の準備費用や開業後のテナント管理業務全般にかかる業務委託費用等がかかります。

なお、開業後の業務委託費用には、主に①固定額 ②変動 (A×〇%) ③固定額+変動 (A×〇%) があります。

【比較表】

比較項目	①賃料保証型ML方式	②パススルー型ML方式
	内容	内容
横浜らしいにぎわいに繋がる地元店や魅力的なテナント（横浜初出店など）の入居可能性	<p>地元店や魅力的なテナントの入居可能性が低い</p> <p>○ML事業者は市への保証賃料を下回るようなテナントは誘致しない。そのため、賃料重視のテナント誘致となり、賃料交渉が必要な地元店や魅力的なテナントの積極的な誘致が難しくなる。</p>	<p>地元店や魅力的なテナントの入居可能性が高い</p> <p>○市への保証賃料がないため、賃料交渉が必要な地元店や魅力あるテナントにも対応できる。</p>
市の意向を反映する仕組みの確保	<p>市の意向を反映する仕組みが盛り込めない</p> <p>○市への保証賃料があるため、商慣習上、テナントに関する市の拒否権や市によるモニタリングなど、<u>市の意向を反映する仕組みを契約に盛り込むことが難しい。</u></p>	<p>市の意向を反映する仕組みが盛り込める</p> <p>○市への保証賃料がないため、テナントに関する市の拒否権や市によるモニタリングなど、<u>市の意向が反映されるような仕組みを契約に盛り込むことができる。</u></p>
市の収入面	<p>不動産鑑定（※）に基づいた賃料は確保できる</p> <p>○予め空室リスクが高く見込まれるため、<u>低めの賃料設定になる。</u></p> <p>○空室の発生等により、テナントからの賃料収入が不動産鑑定を下回った場合にも、<u>不動産鑑定に基づいた保証賃料が収入になる。</u></p> <p>○一方で、ML事業者がテナントから高い賃料収入を得た場合でも、<u>保証賃料以上の収入は入らない。</u></p>	<p>不動産鑑定に基づいた賃料を上回ることも下回ることも、どちらもあり得る</p> <p>○テナントからの賃料収入に応じて、市の賃料収入も変動するため、不動産鑑定に基づいた賃料を上回ることも下回ることも、<u>どちらもあり得る。</u></p>
一般性	<p>現在では主流ではない</p> <p>○近年採用する事業者は少なく、また、サウンディング型市場調査でも希望する事業者は少数だったため、<u>公募時の競争性が働きにくい。</u></p>	<p>現在の主流</p> <p>○近年採用する事業者が多く、また、サウンディング型市場調査でも希望する事業者が多かったため、<u>公募時の競争性が働</u>く。</p>

※賃料保証型ML方式の場合、市は横浜市公有財産規則等に基づき、原則、不動産鑑定評価により定めた額をML事業者から徴収することになります。

(3) 方針

比較・検証の結果、パススルー型ML方式の導入は、

- ・横浜の地元店や魅力ある店舗の誘致など、市の方針の反映が可能となることから「横浜らしい賑わいの創出」につながり、
- ・また、空室がほとんど発生しないと見込まれる本計画では、市の意向次第でより高い賃料収入も期待できるため、

パススルー型ML方式を導入する方向で必要事項を整理していきます。

なお、ML事業者選定時に、商業コンセプトだけでなく「賃料収入の見込み」などについて評価することを検討するほか、提案内容の実際の履行状況等を評価・チェックする仕組みを設けることなども併せて検討していきます。

3 商業施設の運営に関する条例の制定

パススルー型ML方式の導入を前提として、商業施設の運営に関して、平成 29 年第 4 回市会定例会にて条例の制定に関する議案を提出します。

【条例制定の理由】

- ・民間事業者の能力を活用して市庁舎商業施設をまちのにぎわいと活力を創出する拠点とするため、その運営に関する基本的な事項を定めます。
- ・パススルー型ML方式の貸付料は「ML事業者がテナントから徴収した賃料等」となり、その中からML事業者へ支払う委託報酬等を差し引いた額が、実質的な市の収益となります。
- ・この方式は、貸付料をあらかじめ定めた上で契約を締結する従来の方式とは異なり、ML事業者との契約後に貸付料が決まり、かつ契約期間中に貸付料が変動する方式であるため、地方自治法第 237 条第 2 項に基づき条例を定めます。

【関連規定】

地方自治法第 237 条第 2 項

「第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない」

4 今後のスケジュール（予定）

平成 29 年第 4 回市会定例会	(仮称) 横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例 議案提出
30 年 2 月～30 年 5 月	公募実施
30 年度中	ML事業者決定