横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会（第１回）

議事次第

日時　平成 29 年 11 月１日（水）
10：00～12：00
場所　横浜マリンタワー３階アートホール

１　開会　　文化観光局集客推進担当課長　　烏丸　雅司

あいさつ　　文化観光局観光ＭＩＣＥ振興部長　雨宮　勝

各委員紹介　　事務局

２　横浜マリンタワー見学

３　議事

（１）委員長選出

（２）資料説明

４　閉会

配布資料
資料１　横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会　委員名簿
資料２　横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会条例
資料３　横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会　開催予定
資料４　横浜マリンタワー施設概要
資料５　現行のマリンタワー定期建物賃貸借契約の内容
資料６　市民アンケートの結果
資料７　サウンディング型市場調査（民間事業者との対話）結果
資料８　フロア概要

資料１

横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会
委員名簿（５名）

（敬称略・五十音順）

名前	役職	分野
おぎしま　たかゆき 荻島　尚之	横浜商工会議所 専務理事	地域経済
さかい　あや 坂井　文	東京都市大学　都市生活学部 教授	都市計画・まちづくり
たなべ　けいいちろう 田辺　恵一郎	プラットフォームサービス株式会社 代表取締役会長	施設運営
たまい　かずひろ 玉井　和博	大妻女子大学 特任教授	観光
よしだ　いくよ 吉田　育代	株式会社日本経済研究所 執行役員	官民連携・経営

資料２

横浜市条例第31号

横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会条例

（設置）

第１条　横浜マリンタワーの適正な運営及び維持管理等を図るため、市長の附属機関として、横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

（所掌事務）

第２条　委員会は、市長の諮問に応じて、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項について調査審議し、答申し、又は意見を具申する。

⑴　横浜マリンタワーの運営及び維持管理等を行う事業者の選定に関すること。

⑵　その他横浜マリンタワーの運営及び維持管理等に関し市長が必要と認める事項

（組織）

第３条　委員会は、委員５人以内をもって組織する。

２　委員は、学識経験のある者その他市長が必要と認める者のうちから市長が任命する。

（委員の任期）

第４条　委員の任期は、第２条第１号の事業者の選定に係る答申を市長が受けた日までとする。

（臨時委員）

第５条　市長は、委員会に特別の事項を調査審議させるため必要があると認めるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

２　臨時委員は、市長が必要と認める者のうちから市長が任命する。

３　臨時委員の任期は、当該特別の事項に関する調査審議が終了したときまでとする。

（委員長）

第６条　委員会に委員長を置く。

２　委員長は、委員の互選によって定める。

３　委員長は、委員会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。

４　委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員が、その職務を代理する。

（会議）

第７条　委員会の会議は、委員長が招集する。ただし、委員長が選出されていないときは、市長が行う。

２　委員会は、委員（特別の事項を調査審議する場合にあっては、そのために置かれた臨時委員を含む。次項において同じ。）の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

３　委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

（関係者の出席等）

第８条　委員長は、委員会において必要があると認めるときは、関係者の出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は関係者から必要な資料の提出を求めることができる。

（庶務）

第９条　委員会の庶務は、文化観光局において処理する。

（委任）

第10条　この条例に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、公布の日から施行する。

（この条例の失効）

２　この条例は、第２条第１号の事業者の選定に係る答申を市長が受けた日限り、その効力を失う。

資料３

横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会事務局

平成 29 年 11 月１日（水）

横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会
開催予定

第１回委員会	平成 29 年 11 月１日	１　委員長選出 ２　横浜マリンタワー概要説明 ３　横浜マリンタワー見学
第２回委員会	平成 29 年 11 月 13 日	１　今までの運営について ２　公募要項案検討
第３回委員会	平成 30 年２月 16 日 （予定）	１　公募要項案検討 ２　評価基準案検討
第４回委員会	平成 30 年３月 16 日 （予定）	１　公募要項案検討・決定 ２　評価基準案検討・決定
第５回委員会	平成 30 年７月中旬 （予定）	１　事業者応募提案　事務局評価案報告 ２　応募提案一次選考・評価 ３　事業者ヒアリング項目確認
第６回委員会	平成 30 年８月下旬 （予定）	１　事業者ヒアリング実施 ２　事務局最終評価案報告 ３　最終選考・評価
第７回委員会	平成 30 年９月中旬 （予定）	１　優先交渉権者選定 ２　本市への答申

【参考】次期運営開始までのスケジュール

平成 29 年度　公募要項の検討・策定

平成 30 年度　事業者公募・決定／既存施設の修繕実施設計

平成 31 年度　現運営事業者原状復帰工事、次期運営事業者改良工事、塔体等修繕工事

平成 32 年度　次期運営事業者運営開始

資料４

横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会事務局

平成 29 年 11 月１日（水）

横浜マリンタワー施設概要

１　沿革

昭和 36 年　横浜マリンタワー開業

（運営会社：横浜展望塔(株)※S42 氷川丸・マリンタワー㈱へ社名変更）

平成 17 年　運営会社が営業終了を表明、市民から保存・活用について要望

平成 19 年　横浜市が土地と建物を取得

平成 21 年　横浜マリンタワー営業再開

２　マリンタワー再生事業（平成 18 年度）

（１）事業の目的

横浜開港 150 周年を迎えるにあたり、みなと横浜の観光の振興及び山下公園周辺地区や中華街及び元町・山手地区などの活性化を目的とし、民間の経営能力を活用して、マリンタワーを横浜の新たな観光交流施設とする。

（２）事業の内容

① 横浜市によるマリンタワーの取得

横浜市は、国土交通省の「まちづくり交付金制度」を活用し、現在氷川丸マリンタワー株式会社が所有する土地建物を取得する。

② 横浜市及び事業者によるマリンタワーの改修・整備

横浜市は、「まちづくり交付金制度」を活用し、耐震補強、バリアフリー化などを含め、現行法令基準等を満たすための標準改修工事を行う。事業者は、本事業の目的に資する観光交流施設となるようなマリンタワーを整備する。

③ 事業者によるマリンタワーの運営

事業者は横浜市との契約に基づき、本事業目的遂行のためのマリンタワーを運営します。

３　施設の概要

（１）所在地　横浜市中区山下町 15 番地

（２）建　物　地上 33 階（高さ：106m）、延床面積：4,389.07 ㎡

（３）土　地　3,680.72 ㎡

（４）現　況　30 階、29 階　展望フロア

４階　レストラン

３階　マリンタワーホール、アートホール

２階　交流スペース（横濱 001 ショップ、シティガイドデスク等）

１階　ギャラリーホール、カフェレストラン、バー

（５）展望フロア料金

大人 750 円、中高生 500 円、小学生 250 円、幼児 200 円、3 歳未満無料

（６）営業時間

29・30 階　展望フロア	10：00～22：30（最終受付 22：00）無休
４階　レストラン	11：30～15：00　17：00～23：00　無休
２階　シティガイドデスク	12：00～17：00（月休）
２階　横濱 001 ショップ	10：00～20：00　無休
１階　カフェ＆レストラン バー	11：00～23：00　無休 17：00～26：00（月～金）、 15：00～26：00（土）、15：00～24：00（日）

（７）都市計画による制限

用途地域：商業地域、建ぺい率：80%、容積率：600%

高度地区：第７種高度地区、防火・準防火地域：防火地域

地区計画：山下公園通り地区 地区計画

景観計画：関内地区における景観計画

都市景観協議地区：関内地区都市景観協議地区

4　運営スキーム

（１）運 営 手 法　　定期建物賃貸借契約（10 年間）

（２）運営事業者　　（共同借受人）リストデベロップメント(株)、(株)ゼットン

（３）期　　間　　平成 21 年４月１日から平成 31 年３月 31 日まで

（４）貸 付 料　　月額 2,674,728 円（消費税含む）（税抜月額： 2,476,600 円）

年額 32,096,736 円（消費税含む）（税抜月額：29,719,200 円）

※平成 26 年４月１日以降の貸付料

5　入館者数（過去５か年）

年度	マリンタワー入館者数（前年度比）	
		うち展望フロア
H24	545,296 人　(18.1%)	308,662 人（15.2%)
H25	482,829 人（-11.5%)	285,462 人（-7.5%)
H26	451,686 人　(-6.5%)	257,147 人（-9.9%)
H27	457,283 人　(1.2%)	273,586 人　(6.4%)
H28	436,249 人　(-4.6%)	267,265 人（-2.3%)

資料５

横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会事務局

平成 29 年 11 月１日（水）

現行のマリンタワー定期建物賃貸借契約の内容

１　貸付期間等

・貸付期間は、平成 21 年４月１日から平成 31 年３月 31 日まで

・期間満了時に契約の更新、貸付期間の延長は行わない（契約更新に係る権利は一切発生しない）

２　貸付料の据置期間、改定

・据置期間は５年間とする

・経済事情の変動等、借地借家法の規定に該当することとなった場合、貸付料の増額又は減額を相手方に請求することができる

３　契約保証金等

・契約保証金：貸付料６か月相当分

・連帯保証人：あり

４　権利譲渡等

・貸付物件の賃借権を第三者に譲渡することはできない

・貸付物件を第三者に転貸する場合には制限がある

５　契約の解除等

・賃貸借契約期間内においては、共に本契約を解除できないものとする

・横浜市は、貸付物件を横浜市において公用又は公共の用に供するため必要が生じた場合は、本契約を解除することができる

６　原状回復等

・貸付期間が満了したとき等は、直ちに貸付物件を原状に回復し、返還しなければならない

７　マリンタワーに関する運営業務の基準

・借受人は、貸付料を含むマリンタワーの運営及び維持管理の実施に必要な一切の費用について負担しなければならない

・借受人は、マリンタワーの運営業務を実施したことにより得られた収入を自らの収入として収受することができる

・主な運営業務は、展望台の運営業務、低層部の運営業務、広場の運営業務、マリンタワーのライトアップ

（1）展望台（29 階及び 30 階）の運営業務の基準

- 29・30 階は一年を通じて営業しなければならない。ただし、メンテナンス等を除く
- 展望塔に関する営業内容、営業時間、料金等は、年間運営計画に定める
- 原則として飲食、販売、または店舗を設けた利用は行わない
- 展望台及び鉄塔部分は、原則として原状から変更しない（ライトアップのイルミネーション等は除く）
- 29 階のトイレは非常時以外に使用しない
- 展望台エレベーター２基は、有人運転とする

（2）低層部（１階～４階及び屋上階を含む。）の運営業務の基準

- 低層部は、収益事業を行う営業床、公共公益的な用途に使用される公益床、営業床又は公益床のいずれにも該当しない共用床から構成される
（営業床と公益床の総称を事業床、事業床と共用床の総称を事業床等という。）
- 事業床の半分程度は公益床とする。物販営業に利用する面積が営業床の過半の面積を超えてはならない
- 借受人は、事業床においてマリンタワー周辺地区を訪れる観光客への観光案内や観光客と市民・地域住民のための交流機能を果たせるような観光案内スペース・交流スペースを設けなければならない
- 低層部は、原則として原状から変更しない

①　営業床に関する事項

- 営業床における営業内容、営業時間、料金等は、年間運営計画に定める

②　公益床に関する事項

- 公益床の運営は、年間運営計画において定める
- 横浜ブランドを販売する「００１ショップ」を除いて常設の物販店舗を設けない
- 飲食を伴う利用は行わない

③　共用床に関する事項

- 共用床は主に通路・エントランス等に使用し、常設した店舗等を設けてはならない
- 共用床の範囲は禁煙とする
- 機械棟は一般来場者の立入りを禁止
- 駐車場の利用方法は、年間運営計画において定める
- 屋上階の利用方法は、年間運営計画において定める（原則として飲食を伴う利用は行わない）

（3）広場の運営業務の基準

- 広場の運営は、年間運営計画において定める
- 建築物又は自販機を設置しない
- 禁煙とする
- イベント等で使用する場合は、許可を受けなければならない

（４）ライトアップ業務の基準

・マリンタワーのライトアップは、年間利用計画に定める（日没から 24 時まで行う）

８　マリンタワーに関する維持管理業務の基準

（１）維持管理業務の目的

マリンタワーは、横浜市の公有財産として経済的な価値を十分に保全発揮するために常に良好な状態であるように維持保全されていなければならない

（２）維持管理業務の内容

・借受人は、マリンタワーの維持管理業務を実施しなければならない

・借受人は、貸付期間中におけるマリンタワーの水光熱費、維持管理業務の実施に要する費用（管理用設備、備品、資材及び消耗品等の購入費及びマリンタワーにおける一の損傷箇所の修繕のための費用が 20 万円未満であるような小修繕の費用を含む。）を負担しなければならない

・主な維持管理業務は、建築物等の保守管理業務、設備の保守管理業務、清掃業務、保安業務、植栽管理業務とする

①　建築物等の保守管理業務

・借受人は、マリンタワーの、仕上げ材の浮き、ひび割れ、はがれ、かび等の発生がない状態を維持し、かつ、美観を維持する。ただし、鉄塔部塗装工事、大規模な屋上防水、広場改修などの大規模改修等は横浜市の負担で行う

②　設備の保守管理業務

・マリンタワーの各設備が初期の性能を維持できるように、日常の運転及び点検巡視、法定等の定期的な点検及び検査並びに保守を行う

③　清掃業務

・マリンタワー及び広場が、利用者にとって衛生的かつ快適な環境であることを維持する

④　保安業務

・マリンタワー及び広場における秩序を維持し、事故・破壊等の犯罪及び火災等の発生を警戒・防止し、公有財産の保全を図るとともに利用者の安全を守る

⑤　植栽管理業務

・周辺環境に配慮し、マリンタワーの植栽の種類に応じた病害虫の予防、点検、捕殺、防除及び堆肥、剪定、除草、植替え、潅水等を定期的に行い、景観上良好な状態を維持する

マリンタワー定期建物賃貸借契約書

貸付人横浜市（以下「甲」という。）、借受人リスト株式会社（以下「乙」という。）及び株式会社ゼットン（以下「丙」といい、これら二者の借受人を総称して「共同借受人」という。）並びに連帯保証人北見尚之及び稲本健一（以下、これら二者の連帯保証人を総称して「本件連帯保証人」という。）は、次の条項により、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条の規定に基づく定期建物賃貸借の設定を目的とした借家契約及び保証契約を締結する。

前文（契約の前提）

マリンタワー再生事業（以下「本事業」という。）は、みなと横浜の観光振興と山下公園地区やその周辺地区の活性化を目的とし、横浜マリンタワー（以下「マリンタワー」という。）を魅力ある観光交流の場として再生するために、マリンタワーの改修工事を行うと共に、民間の経営能力を活用してマリンタワーを魅力ある観光交流施設に再生するものである。

このため、マリンタワー定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）の履行に関して、甲においては、民間の経営能力の活用を図ることに留意し、公有財産の適正な管理及び運用を図るために必要な措置を執り、共同借受人においては、公有財産の適正な使用に留意し、自らの経営能力を最大限に活用してマリンタワーの運営及び維持管理を実施することにより、みなと横浜の観光振興と山下公園地区やその周辺地区の活性化を図るものとする。なお、本件連帯保証人においては、共同借受人が本契約により甲に対して負担する一切の義務について、各自、共同借受人と連帯して履行の責めを負うものとする。

第1条（信義誠実等の義務）

1　甲、共同借受人及び本件連帯保証人は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2　共同借受人は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

第2条（貸付物件）

1　貸付物件は次のとおりとする。

名　称	所　在	区　分	数　量	備　考
横浜マリンタワー	横浜市中区山下町14番地1、14番地4	店舗・事務所・展望塔・駐車場	4,389.07 ㎡	詳細は、本契約別紙1のとおり。

2　共同借受人は、あらかじめ甲の承諾を得た場合に限り、貸付物件の運営及び維持管理に必要な範囲において、貸付物件の敷地の一部を専用使用できるものとする。

３　前項に定める甲の承諾を得るためには、共同借受人が使用目的等を記載した書面及び使用範囲を明示した図面等を甲に提出しなければならない。

第３条（使用目的等）

１　共同借受人は、本契約別紙 2 に定めるマリンタワーに関する運営業務の基準に従い、貸付物件を公有財産貸付申請書に記載又は添付した使用目的、提案書類及び事業運営計画のとおりの用途に使用しなければならない。

２　共同借受人は、前項の使用目的等を変更するときは、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。

３　共同借受人は、貸付物件について、次の各号に掲げる用に供してはならない。

(1) 風俗営業、性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

(2) 暴力団の事務所その他これに類する施設の用

(3) 特定の個人、団体又は企業の活動に対する行政の中立性が損なわれるおそれのある施設（宗教団体・政治団体等の事務所、集会所その他これに類する施設）の用

(4) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用

(5) その他横浜市の公有財産の利用として社会通念上不適切と認められる目的の用

第４条（貸付期間等）

１　貸付期間は、平成 21 年 4 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日までとする。

２　本契約は、借地借家法第 38 条の規定に基づくものであるから、同法第 26 条、第 28 条及び第 29 条第 1 項並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 604 条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、貸付期間の延長も行われないものとする。

３　甲は、第 1 項に規定する期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間の期間（以下「通知期間」という。）に共同借受人に対し、貸付期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

４　甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を共同借受人にした場合、当該通知日から 6 ヶ月を経過した日をもって、本契約は終了する。

第５条（貸付料及び据置期間）

１　貸付料は、平成 21 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日までの期間については、月額金 2,414,475 円（消費税等含む。）とする。

２　前項に定める期間が満了した後の期間にかかる貸付料については、甲の定める貸付料算定基準に基づき算定するものとし、その据置期間は 5 年間とする。

３　前項に基づく貸付料は、甲から文書にて通知する。
４　前 2 項に定める貸付料据置期間が満了した後の貸付料の算定、貸付料据置期間及び通知については、前 2 項の規定を準用し、この貸付期間の満了まで同様とする。

第 6 条（貸付料の納付）

共同借受人は、前条に定める貸付料を甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに納付しなければならない。

第 7 条（概算納付）

１　第 5 条に定める貸付料の据置期間が満了した後の貸付料が決定していない場合は、共同借受人は、甲の通知に基づき従前の貸付料額をもって概算額とし、甲の発行する納入通知書により、甲の定める期日までに納付しなければならない。
２　甲が前項の規定に基づき貸付料の概算額を通知した場合において、決定した貸付料額が概算額を超えるときは、共同借受人はその不足する額を甲の発行する納入通知書により納付するものとし、また、概算額に満たないときは、甲はその超過額を次回以降の貸付料額から控除するものとする。

第 8 条（貸付料の改定）

甲及び共同借受人は、経済事情の変動等、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 32 条第 1 項本文の規定に該当することとなった場合は、第 5 条の規定にかかわらず貸付料の増額又は減額を相手方に請求することができる。

第 9 条（貸付料の納付の遅延に伴う違約金）

１　共同借受人は、第 5 条及び第 7 条に定める貸付料を甲の定める納付期限までに納付しない場合は、その期限の翌日から納付までの期間の日数に応じ、その納付すべき金額について年 14.6%の割合を乗じて計算した金額を、違約金として甲に支払わなければならない。
２　前項に定める違約金の計算において、納付すべき金額に 1,000 円未満のは数がある場合はそのは数を切り捨てるものとし、納付すべき金額が 2,000 円未満である場合はその全額を切り捨てる。
３　前 2 項により計算した違約金の額に 100 円未満のは数がある場合はそのは数を切り捨てるものとし、違約金の額が 100 円未満である場合はその全額を切り捨てる。

第 10 条（契約保証金）

１　共同借受人は、契約保証金として、貸付料 6 か月相当分金 14,486,850 円を、本契約締結と同時に甲に納付しなければならない。

２　前項の契約保証金は、第 5 条に定める貸付料が改定により増額され、甲が必要と認めたときは、共同借受人は増額分について甲に納付しなければならない。
３　前 2 項に定める契約保証金及び契約保証金の増額分については第 24 条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
４　第 1 項及び第 2 項に定める契約保証金及び契約保証金の増額分については利息を付さない。
５　甲は、第 4 条に定める貸付期間が満了し、又は第 21 条の規定により本契約を解除され、若しくは解除し、共同借受人が貸付物件を返還した後第 1 項及び第 2 項に定める契約保証金及び契約保証金の増額分についてこれを還付する。ただし、共同借受人が未納の貸付料、損害賠償金、その他債務金があるときには、契約保証金及び契約保証金の増額分のうちからこれを控除する。

第 11 条（物件の引渡し）
甲は、第 4 条に定める貸付期間の初日に、第 2 条に定める貸付物件を共同借受人に引き渡す。

第 12 条（設備又は造作等）
１　共同借受人又は共同借受人から貸付物件の一部を賃借した者（以下「転借人」という。）が貸付物件を運営するために施工した設備又は造作等（以下「借受人造作等」という。）については、本契約別紙 3 のマリンタワーに関する工事区分に従うものとする。
２　借受人造作等の所有権は、その施工費用を負担した共同借受人又は転借人に帰属するものとする。ただし、それらの借受人造作等が主体構造物と分離不相応と判断されるときは、その所有権は甲に帰属するものとする。なお、甲はかかる借受人造作等の所有権の取得による有益費その他の費用を償還することを要しない。
３　借受人造作等により、甲又は第三者に損害を与えたときは、共同借受人がその責めを負うものとする。
４　借受人造作等について賦課される固定資産税等の公租公課は、全て共同借受人の負担とする。

第 13 条（かし担保）
共同借受人は、本契約締結後に、貸付物件に数量の不足その他のかくれたかしがあることを発見しても、既往の貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができないものとする。

第 14 条（貸付物件の一部滅失）
甲は、貸付物件が共同借受人の責めに帰することのできない事由により滅失又はき損し

た場合には、滅失又はき損した部分に係る貸付料として、甲が認める金額を減免する。

第 15 条（使用上の制限）

1　共同借受人は、貸付物件について、第 3 条に規定する使用目的及び事業運営計画の変更若しくは貸付物件の模様替え、改造等により現状を変更（貸付物件の修繕及び軽微な変更を除く。）しようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の目的等を書面によって甲に申請し、その承諾を得なければならない。

2　前項に基づく甲の承諾は、書面によるものとする。

第 16 条（権利譲渡等）

1　共同借受人は、次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 貸付物件の賃借権を第三者に譲渡すること。

(2) 貸付物件の全部を第三者に転貸すること。

2　共同借受人は、貸付物件の一部を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承諾を得なければならない。

3　前項に基づく甲の承諾は、書面によるものとする。なお、甲は、前項に定める転貸を承諾した場合は、第 4 条に定める貸付期間満了の 6 ヶ月前に貸付物件の賃貸借が終了する旨を転借人に通知する。

4　共同借受人は、貸付物件の一部を第三者に転貸する場合は、以下の各号に定めるとおりとしなければならない。

(1) 共同借受人は、借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借の設定を目的とした借家契約（以下「転貸借契約」という。）により貸付物件の一部を転借人に転貸しなければならない。

(2) 共同借受人は、転貸借契約の締結にあたり、あらかじめ、転借人に借地借家法第 38 条第 2 項に定める説明を行わなければならない。

(3) 共同借受人は、転貸借契約において、第 4 条に定める貸付期間の満了日を超える貸付期間を定めてはならないものとし、転貸借契約の再契約を締結する場合も同様としなければならない。

(4) 共同借受人は、転貸借契約における賃貸借の期間の満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、転借人に対し期間の満了により貸付物件の一部の賃貸借が終了する旨の通知をしなければならない。

(5) 共同借受人は、転貸借契約において、転借人が借受けている貸付物件の賃借権の譲渡又は転貸を認めない旨を規定しなければならない。

(6) 共同借受人は、第 12 条、第 15 条、第 17 条、第 22 条、第 25 条に定める共同借受人の義務と同等の義務を転借人に課すことを転貸借契約において定めなければならない。

第 17 条（物件保全義務等）

１　共同借受人は、善良な管理者としての注意をもって、貸付物件の保全に努めなければならない。

２　共同借受人の故意又は過失により、貸付物件を損傷した場合は、共同借受人が自らの負担において速やかに損傷前の状態に回復しなければならない。

３　前項の規定にかかわらず、共同借受人は、本契約別紙 4 に定めるマリンタワーに関する維持管理業務の基準に従い、貸付物件の維持管理業務を実施するとともに、その費用について負担しなければならない。

４　甲が、貸付物件の維持保全のために行う工事により、共同借受人が貸付物件又は共用部分の全部若しくは一部を使用できない場合、共同借受人は、甲に対して名目の如何を問わず損失補償等を一切請求できないものとする。

５　天災地変、火災、停電又は盗難等、甲の責に帰すことのできない事由により発生した事故のため共同借受人が被った損害については、甲はその責を負わないものとする。

第 18 条（実地調査等）

甲は、次の各号の一に該当する事由が生じた場合は、共同借受人に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、共同借受人は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならず、協力しなければならない。

(1) 貸付料の納付がないとき。

(2) 第 15 条、第 16 条及び第 17 条第 1 項又は第 2 項若しくは第 3 項に定める義務に違反したとき

(3) その他甲が必要と認めるとき。

第 19 条（違約金）

１　共同借受人は、第 4 条に定める貸付期間中に、次の各号に定める事由が生じた場合は、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 前条に定める義務に違反した場合
貸付料の 20 ヶ月相当額

(2) 第 3 条、第 15 条第 1 項又は第 16 条に定める義務に違反した場合
貸付料の 60 ヶ月相当額

２　前項に定める違約金は違約罰であって、第 24 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第 20 条（通知義務）

乙又は丙は、その商号、住所、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項に重要な

変更が生じたとき又は届出印章、貸付物件の使用責任者若しくは契約上重要な事項に変更があったときは、遅滞なく書面により甲に通知する。

第 21 条（契約の解除等）

1　賃貸借契約期間内においては、甲乙丙共に本契約を解除できないものとする。

2　前項にかかわらず、甲は、貸付物件を甲において公用又は公共の用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 3 項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

3　第 1 項にかかわらず、甲は、乙又は丙に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、共同借受人に対し催告その他何等の手続きを要することなく、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 貸付料その他の債務の納付を納付期限から 2 ヶ月以上怠ったとき。

(2) 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。

(3) 差押・仮差押・仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。

(4) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。

(5) 第 15 条、第 16 条、又は第 18 条の規定に違反したとき。

(6) 甲の書面による承諾なく、乙及び丙が 2 ヶ月以上貸付物件を使用しないとき。

(7) 本契約に付随して締結した契約に違反したとき。

(8) 暴力団又は暴力団員（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 条に規定されるもの）に該当している者が貸付物件を使用していることが判明したとき。

(9) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助長するおそれがあるとき。

(10) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

(11) 乙又は丙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。

(12) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。

(13) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。

(14) 本事業における貸付物件及び貸付物件が所在する敷地の公有財産としての用途又は目的を乙又は丙が妨げると認めたとき。

(15) 前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めたとき。

(16) 前各号に定める他、本契約に定める義務に違反したとき。

第22条（原状回復等）

1　共同借受人は、第 4 条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約を解除され、若しくは解除したときは、直ちに貸付物件を原状（第12条第2項但し書きにより甲に所有権が帰属するものを除いた借受人造作等を撤去した状態をいう。以下、本条において同じ。）に回復し、甲の立会い及び確認を得て甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、再契約のほか、甲が指示した場合にはこの限りではない。

2　本契約終了時までに、共同借受人が貸付物件を原状に復さないときは、甲は、共同借受人の負担において、原状回復に係る措置をとることができる。

3　本契約が終了し、共同借受人が貸付物件を明け渡した後に貸付物件内又はその敷地内に残置した物件があるときは、甲は、共同借受人がその所有権を放棄したものとみなして任意に共同借受人の負担においてこれを処分することができる。

4　本契約終了時までに、共同借受人が貸付物件を明け渡さないときは、共同借受人は、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの貸付料相当額合計の倍額の損害金及び貸付物件内における必要費（水道光熱費等）相当額を甲又は甲の指定する者に支払い、かつ明渡し遅延により甲の被った損害を賠償しなければならない。

5　前項の規定は、第 1 項ただし書の規定により甲が貸付物件の返還日を指示した場合には、本契約終了の翌日から指示した返還日までの間について、これを適用しないことができる。

第23条（貸付料の精算）

甲は、本契約が解除された場合は、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が1,000円未満の場合はこの限りでない。

第24条（損害賠償等）

1　共同借受人は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

2　共同借受人は、第21条第3項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じた場合は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

3　共同借受人は、第4条に定める貸付期間が満了したとき又は第21条の規定により本契約を解除され、若しくは解除した場合において、貸付物件を貸付期間の満了日又は甲が指定する期日までに返還しないときは、損害賠償金として、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期間の日数に応じ貸付料額の 3 倍に相当する金額を、甲に支払わなければならない。

第 25 条（有益費等の放棄）

共同借受人は、第 4 条に定める貸付期間が満了したとき又は第 21 条の規定により本契約を解除され、若しくは解除した場合において、貸付物件を返還するときは、共同借受人が支出した必要費若しくは有益費等又は借受人造作等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等又は買取りの請求をすることができないものとする。

第 26 条（契約の費用）

本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて共同借受人の負担とする。

第 27 条（共同借受人）

1　乙及び丙は、貸付物件を不可分に使用収益できるものとし、また、本契約に定める共同借受人の債務の履行に関して連帯して責任を負うものとする。

2　乙及び丙は、いずれかを共同借受人の代表者として定め、甲に通知しなければならない。また、共同借受人の代表者を変更したときも直ちに甲に通知しなければならない。

3　前項に定める共同借受人の代表者は、共同借受人を代表してその権限を行うことを名義上明らかにした上で、甲と折衝する権限並びに本契約に定める共同借受人の権限を行使できるものとする。

4　本契約に定める甲による請求、通知、報告、申出等については、共同借受人の代表者に到達した日をもって乙及び丙の両者に到達した日とみなす。

第 28 条（連帯保証人）

1　本件連帯保証人は、共同借受人が本契約により甲に対して負担する一切の義務につき、各自、共同借受人と連帯して履行の責めを負うものとする。

2　共同借受人は、本件連帯保証人のいずれかが民法第 450 条第 1 項に定める資格を欠いた場合は、遅滞なく当該資格を欠いた者にかわる新たな連帯保証人を立てなければならない。

第 29 条（疑義等の決定）

本契約に関し疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲、共同借受人及び本件連帯保証人が協議して定めるものとする。

第 30 条（裁判管轄）

本契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

＜本頁以下余白＞

本契約の締結を証するため、本契約書５通を作成し、それぞれに甲、共同借受人及び本件連帯保証人が記名押印して各自その１通を保有する。

平成21年３月31日

貸　付　人（甲）　横浜市中区港町１丁目１番地
横浜市契約事務受任者
経済観光局長　塚原　良一

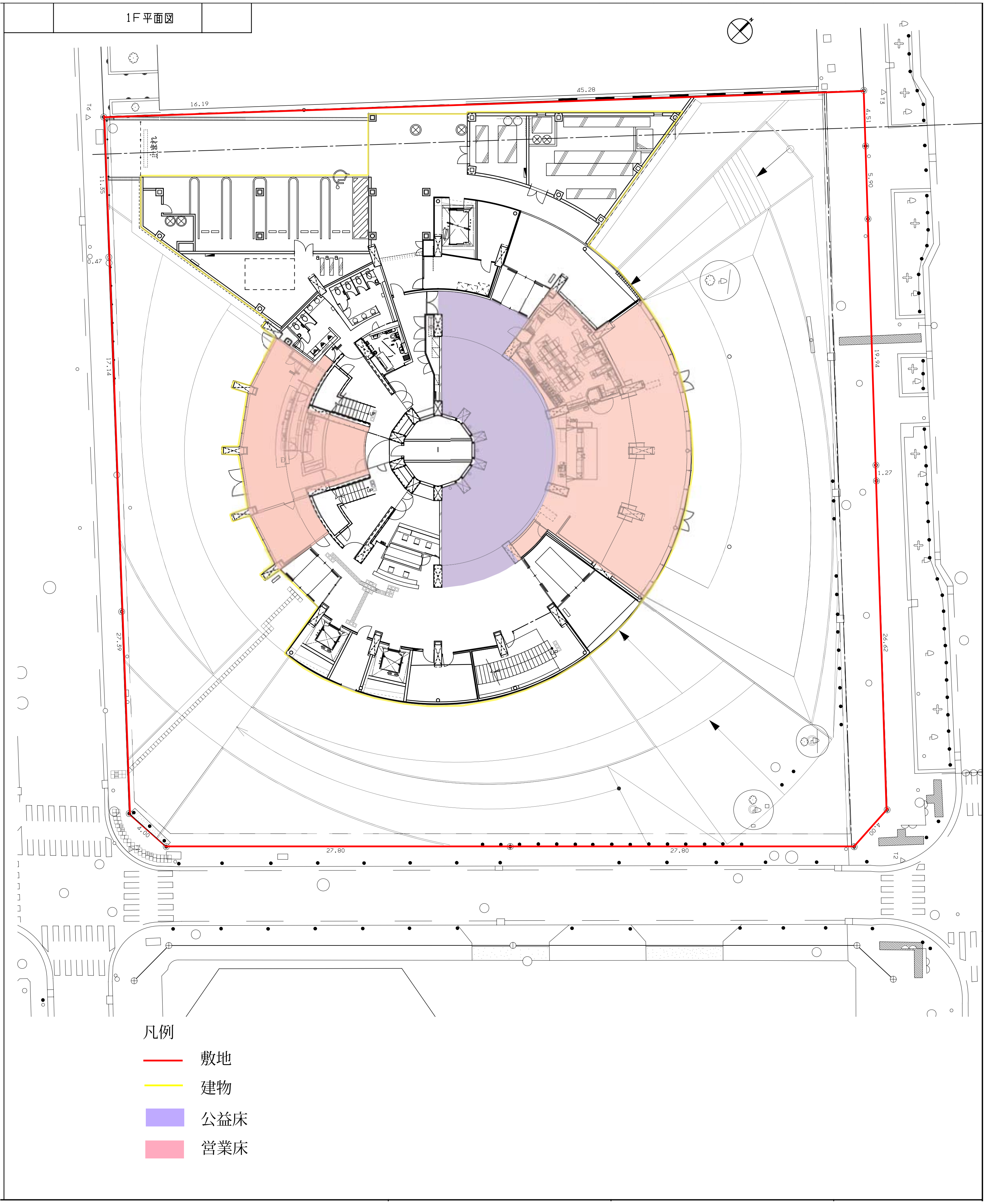
借　受　人（乙）　横浜市中区羽衣町２丁目４番地４
リスト株式会社
代表取締役　北見　尚之 [redacted]

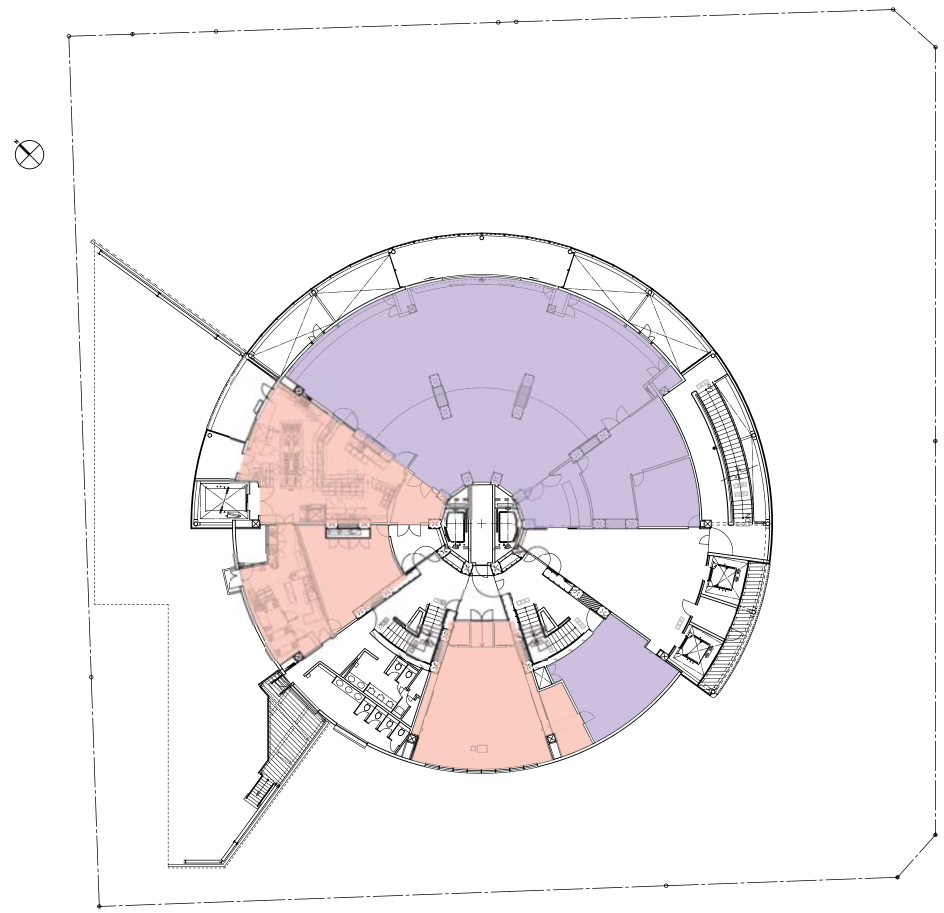
借　受　人（丙）　名古屋市中区栄町三丁目25番39号
株式会社ゼットン
代表取締役　稲本　健[redacted]

連帯保証人　住所 [redacted]
氏名 [redacted]

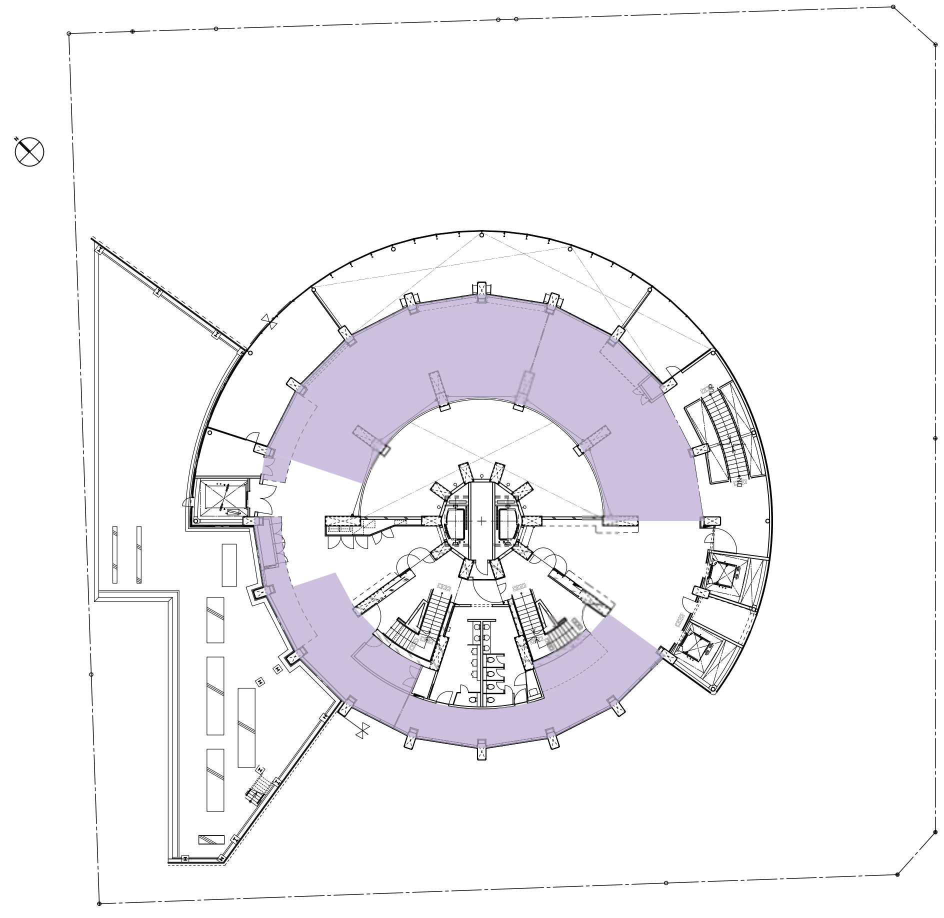
住所 [redacted]
氏名 [redacted]

別紙1 貸付物件の範囲

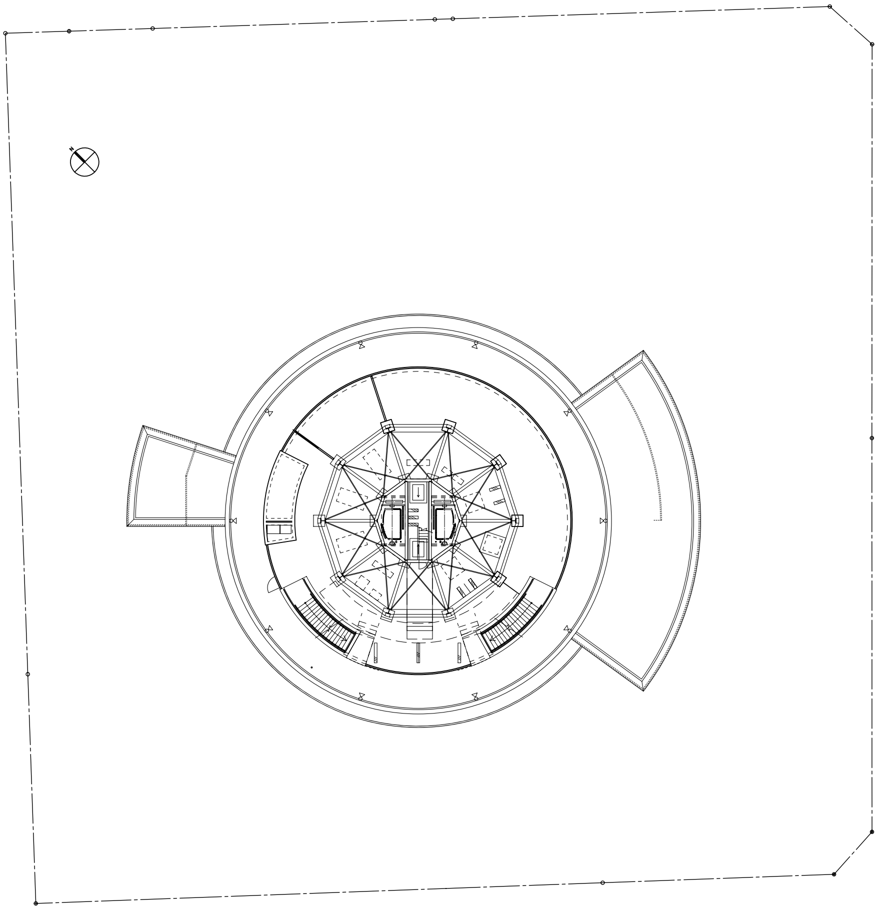




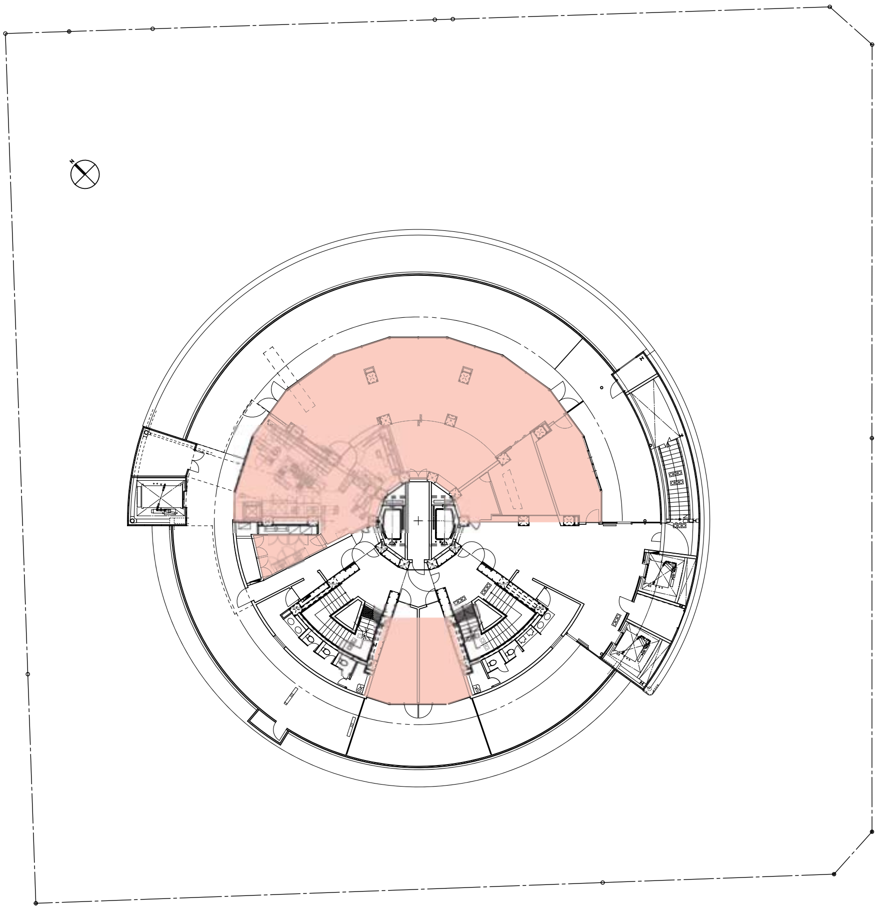
3階平面図



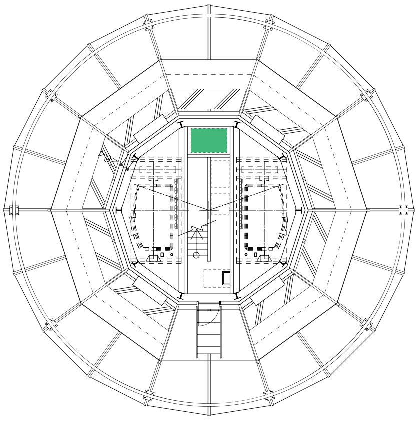
2階平面図



屋上平面図

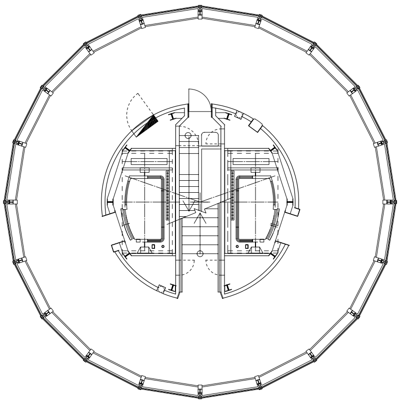


4階平面図

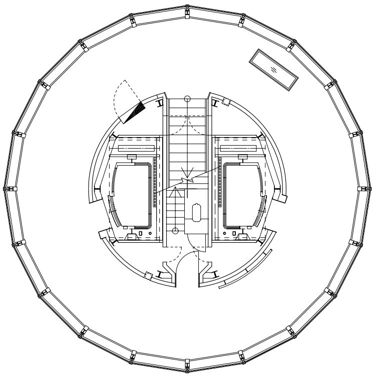


31階平面図

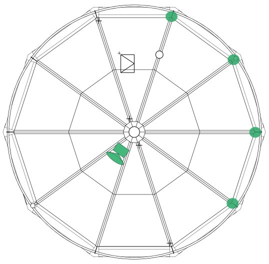
着色した部分は、貸付対象外とする。



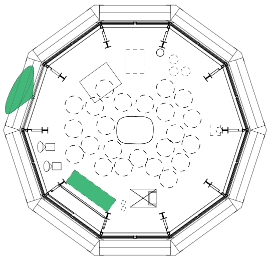
30階平面図



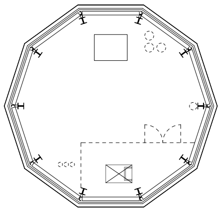
29F平面図



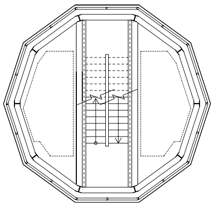
屋根伏図



33階（灯台室）平面図



32階平面図



28階平面図

別紙２　マリンタワーに関する運営業務の基準

(1) 運営業務の目的

マリンタワーは、みなと横浜の観光振興と山下公園及びその周辺地区の活性化を目的とし、魅力ある観光交流施設として機能するように運営しなければならない。

(2) 運営業務の内容

① 共同借受人は、あらかじめ甲の承諾を得た事業運営計画に基づいてマリンタワーの運営業務を実施しなければならない。なお、事業運営計画には、マリンタワーの運営方針、運営体制（責任の所在、関係者間の契約関係等を含む。）、運営計画（営業内容、営業時間、料金等を含む。）、管理計画（維持管理業務の使用等を含む。）及び貸付期間にわたる収支計画を記載するものとし、その内容については甲との協議により定めるものとする。

② 共同借受人は、甲に支払う貸付料を含むマリンタワーの運営及び維持管理の実施に必要な一切の費用について負担しなければならない。

③ 共同借受人は、マリンタワーの運営業務を実施したことにより得られた収入を自らの収入として収受することができるものとする。

④ 主な運営業務は、展望台の運営業務、低層部の運営業務、広場の運営業務、マリンタワーのライトアップとし、それぞれの業務の基準は以下に定めるとおりとする。

ア　展望台（29 階及び 30 階）の運営業務の基準

・29 階及び 30 階の双方について一年を通じて営業しなければならない。ただし、メンテナンス等、あらかじめ甲の承諾を得た場合はこの限りではない。
・展望塔に関する営業内容、営業時間、料金等については、事業運営計画に基づく年間運営計画に定めるとおりとする。ただし、原則として飲食、販売、または店舗を設けた利用は行わないこととする。
・展望台及び鉄塔部分については、原則として原状から変更しないものとする。ただし、ライトアップのイルミネーション等、あらかじめ甲の承諾を得た変更についてはこの限りではない。
・29 階及び 30 階には飲食する場を設けないものとする。
・29 階のトイレは非常時以外に使用しないこととする。
・展望台エレベーター2 基については、有人運転とする。

イ　低層部（1 階～4 階及び屋上階を含む。）の運営業務の基準

・低層部（1 階～4 階及び屋上階を含む。）は、収益事業を行う営業床、公共公益的な用途に使用される公益床、営業床又は公益床のいずれにも該当しない共用床から構成されるものとし、営業床と公益床の総称を事業床、事業床と共用床の総称を事業床等という。

・事業床の半分程度は公益床とするものとし、物販営業に利用する面積が営業床の過半の面積を超えてはならないものとする。

・共同借受人は、事業床においてマリンタワー周辺地区を訪れる観光客への観光案内や観光客と市民・地域住民のための交流機能を果たせるような観光案内スペース・交流スペースを設けなければならない。

・低層部については、原則として原状から変更しないものとする。ただし、本事業の目的の達成に資する変更など、あらかじめ甲の承諾を得た変更についてはこの限りではない。

(ｱ) 営業床に関する事項

・営業床における営業内容、営業時間、料金等については、事業運営計画に基づく年間運営計画に定めるとおりとする。

(ｲ) 公益床に関する事項

・公益床の運営については、事業運営計画に基づく年間運営計画において定めるものとし、横浜ブランドを販売する「００１ショップ」を除いて常設の物販店舗を設けないことと、飲食を伴う利用は行わないことを原則とする。

(ｳ) 共益床に関する事項

・共用床は主に通路・エントランス等に使用し、常設した店舗等を設けてはならない。ただし、あらかじめ甲が承諾した場合はこのかぎりではない。

・共用床の範囲においては禁煙とする。

・機械棟にはマリンタワーの設備等の管理のためにのみ立ち入ることとし、一般来場者の立入りを禁止しなければならない。

・駐車場の利用方法については、事業運営計画に基づく年間運営計画において定めるものとする。

・屋上階の利用方法については、事業運営計画に基づく年間運営計画において定めるものとし、原則として飲食を伴う利用は行わないこととする。

ウ　広場の運営業務の基準

・広場の運営については、事業運営計画に基づく年間運営計画において定めるものとし、建築物又は自販機を設置しないことと、禁煙とすることを原則とする。

・イベント等で使用する場合は、あらかじめ甲と協議の上、許可を受けなければならない。

エ　ライトアップ業務の基準

・マリンタワーのライトアップについては、事業運営計画に基づく年間利用計画に定めるとおりとし、日没から 24 時まで行うもものとする。

(3) 事業者の責務

① 年間運営計画書の作成等

共同借受人は、毎年 3 月末日までに 4 月以降の一年間を対象とした年間運営計画書を作成し、甲に提出するとともに承諾を得なければならない。なお、年間運営計画書の記載項目は以下のとおりとする。

・事業運営計画の内容との変更点の有無
・展望台の運営計画（年間営業日程、営業内容、営業時間、料金等）
・営業床の運営計画（年間営業日程、営業内容、営業時間、料金等）
・公益床の運営計画（年間利用日程、運営内容、運営時間、料金、ホール等の利用予定及び利用規約等）
・共用床の運営計画（屋上階の利用方法等、駐車場の利用方法）
・広場の運営計画（年間運営日程、運営内容、運営時間、料金、イベント等による利用予定等）
・ライトアップの運営計画（年間運営日程、運営内容等）

② 年間運営報告書の作成等

共同借受人は、毎年 4 月末日までに前年度の年間運営報告書を作成し、甲に提出するとともに確認を得なければならない。なお、年間運営報告書の記載項目は以下のとおりとする。

・マリンタワー全体の事業報告
・展望台の運営実績（運営日程表、利用者数、収支等）
・営業床の運営実績（営業日程表、営業内容別利用者数、営業内容別収支等）
・公益床の運営実績（運営日程表、運営内容別利用者数、運営内容別収支等）
・共用床の運営実績（運営日程表、運営内容別利用者数、運営内容別収支等）
・広場の運営実績（運営日程表、運営内容別利用者数、運営内容別収支等）
・ライトアップの運営実績（運営日程表等）
・その他の運営実績（期間、内容、利用者数、収支等）

③ 横浜市との連絡調整等

共同借受人は、運営業務に関する責任者（維持管理業務に関する責任者が兼任しても差し支えない。）及び常時連絡可能な窓口となる運営業務の担当者（運営業務に関する責任者が兼任しても差し支えない。）を定め、甲に通知しなければならない。

共同借受人は、あらかじめ甲横浜市と調整の上、運営業務の実施状況等を報告するための定期的な会議を甲の経済観光局との間で行うものとする。

別紙３　工事区分

負担区分		横浜市負担による工事	事業者負担による工事	
工事種別		A工事	B工事	C工事
躯体・外装	主要構造体等	Ａ工事	—	Ｃ工事にて実施不可
	耐震補強	Ａ工事	—	Ｃ工事にて実施不可
	展望エレベーター （既存仕様）	２基（現況のまま）	—	表層仕上工事は、Ｃ工事
	低層部エレベーター （今回新設）	１～４階まで着床 乗用２基（車椅子対応）人荷用１基	—	Ｃ工事にて実施不可 養生等は、Ｃ工事
	外装壁	Ａ工事	—	Ｃ工事にて実施不可
	外部建具	Ａ工事	なし	Ｃ工事にて実施不可
		排煙設備（自然排煙）（大部屋仕様）	—	Ｃ工事にて実施不可
	断熱	基準仕様分	なし	Ａ工事以降の全工事
	防水	標準仕様の屋根防水	Ａ工事以外の全ての工事	Ｃ工事にて実施不可
	機械基礎	Ａ工事仕様設備設置に必要な機械基礎全て 標準仕様想定機器設置に必要な機械基礎	Ａ工事以外の全ての工事 標準仕様想定機器変更による、基礎変更含む	Ｃ工事にて実施不可
	外部サイン	法的必要なサインまで （ハートビル法等のサインなど）	Ａ工事以外の全工事はＢ工事とする	Ｃ工事にて実施不可
内装	床 １階-40 ２階-10 ３階-10 ４階-10 基準床レベル	コンクリート素地（既存床仕上撤去まで） コンクリート素地のまま	全ての防水工事 水廻り防水必要部分：防水・立上及び保護モルタルまでＢ工事（厨房内）	Ａ・Ｂ工事以降の仕上げ等全工事
	壁・柱型	コンクリート素地（既存仕上撤去まで） コンクリート素地のまま ※躯体補修は、Ａ工事 　４階食堂部柱方当補修は、Ａ工事	—	Ａ・Ｂ工事以降の仕上げ等全工事
	店舗間間仕切	なし ※Ａ工事の主要間仕切り変更はＡ工事の変更	ＣＢ積み、アンカーボルト等躯体に直接影響を及ぼす工事	Ａ工事以降の全工事
	天井	なし スラブ表しのまま 共用トイレ、階段室、風除室はＡ工事	インサートまでＢ工事	Ａ・Ｂ工事工事以降の全工事 （吊ボルト以降）

負担区分		横浜市負担による工事	事業者負担による工事	
工事種別		A工事	B工事	C工事
内装	内部造作	なし	―	Ａ・Ｂ工事以降の全工事
	看板類・店舗表示等	法的必要なサインのみ	看板設置に伴う下地補強はＢ工事	店舗看板サイン、窓面サイン、 店舗内サイン等全ての工事
	手摺	Ａ工事	４階屋外（山下公園側）デッキ部　ガラス手摺はＢ工事	なし
	ルーフテラス仕上	標準防水改修まで	なし	１階山下公園側デッキ仕上 ３階円周部バルコニー仕上 ４階ルーフテラス仕上
	トイレ内装	Ａ工事 （洗面カウンター、床仕上は除く）	なし	洗面カウンター、床仕上げはＣ工事
	内部サイン	基準階数表示、基準避難誘導サイン、基準トイレサイン基準点字タイルはＡ工事	なし	Ａ・Ｂ工事以降の全工事

負担区分			横浜市負担による工事	事業者負担による工事	
工事種別			A工事	B工事	C工事
電気	電灯・ コンセント	共用部	EPS、PSなどバックヤードの照明・コンセント、共用分電盤	なし	共用部（EVホールなど）の照明・コンセント
		貸室	基準容量：単相80ＶＡ/㎡相当 基準容量を満たす幹線をＥＰＳ内開閉器盤（B工事）まで敷設	Ａ工事仕様の容量を超える工事 （変圧器の予備スペース容量により制限あり） EPS内開閉器盤	照明、分電盤 保守・清掃用コンセント 貸室用ＯＡコンセント Ａ・Ｂ工事以降の全工事
	動力設備	共用部	全て	Ａ工事仕様に追加する工事	Ａ・Ｂ工事以降の全工事
		貸室	基準の空調機容量を満たす幹線をEPSまで敷設	Ａ工事仕様の容量を超える工事 （変圧器の予備スペース容量により制限あり） EPS内開閉器盤	空調機用動力制御盤と標準設置空調機への電源供給 Ａ・Ｂ工事以降の全工事
電話/通信	電話配管・配線		ＭＤＦ、共用端子盤の設置 上記盤の端子（メタル幹線用） EPS内にMDFから共用端子盤までの配線ルートの確保	EPS内のMDFから共用端子盤までのメタル幹線	テナント端子盤の設置 端子盤以降の配管配線 電話アウトレットの設置 電話交換機、電話機の設置
	光ケーブル		EPS内にＰＤ設置スペースと配線ルートの確保	なし	光ケーブル敷設工事、 光成端箱（変換器）などの設置工事 光成端箱以降の配線工事 情報機器、PCなどの設置工事
	ＴＶ共聴		ＵＨＦ、ＶＨＦ、ＢＳ、ＣＳ110°アンテナ、及び縦幹線、共用端子盤内分配器まで	なし	端子盤以降の配線工事 TVアウトレットの設置
	有線放送設備		配線ルートの確保	なし	全ての工事

負担区分			横浜市負担による工事	事業者負担による工事	
工事種別			A工事	B工事	C工事
空調	空調設備	共用部	Ａ工事 外気量：5m3/h/m2 人員：0.2人/m2 照明負荷：25W/m2、コンセント負荷20W/m2 室内温湿度条件：夏期26℃程度、60％程度 冬期22℃程度、40％程度 電気式パッケージエアコン空調機（室内機、冷媒管）、ドレン管 加湿方式：ﾋﾞﾙ管理法基準を確保できる加湿器を設置	なし	－
		貸室 （厨房を除く）	基準配置のドレン竪管、共用入口ドレン管接続口の突き出しまで	なし	Ａ・Ｂ工事以降の全工事
	一般換気設備	共用部	基準容量：5m3/h/m2 Ａ工事 加湿器付全熱交換気、ダクト、標準配置の制気口設置まで	なし	－
		貸室 （厨房を除く）	基準容量：5m3/h/m2 加湿器付全熱交換気本体のダクト突き出しまで	Ａ工事以降の増設分 ※加湿器付全熱交換機本体のダクト突き出しまでＢ工事 防火防煙区画貫通部、ＳＦＤ等含む	貸室入口以降の 加湿器付全熱交換気、ダクト、標準配置の制気口設置増移設などはＣ工事 Ａ・B工事以降の全工事
	厨房換気設備	厨房	基準容量：40回/（h・室） （最大8000m3/h：1階 9000m3/h：3階 6300m3/h：4階） 厨房設置可能部分入口ダクト突出しまで	なし	Ａ工事の貸室入り口ダクト突き出し以降、ファン含め全工事 基準配置の区画内ダクト突出し ＦＶＤ（防火風量調整ダンパー） Ａ工事以降の全工事
	排煙設備	該当部全て	自然排煙大部屋にて算出	なし	なし
衛生設備	給水設備	共用部	基準容量：0.3L/min/m2　50A 共用部配置器具まで	－	－
		貸室（厨房を除く）	基準配置の空調加湿用給水管は、共用入口の突き出しまで。	なし	－
		厨房	基準容量：0.3L/min/m2　50A 基準配置：基準配置PS内バルブ止めまで	給水バルブ以降の、私設給水メーター（パルス発信付）取付まで Ｃ工事によるＡ工事の増、移設分	Ａ・Ｂ工事以降の全工事

負担区分			横浜市負担による工事	事業者負担による工事	
工事種別			A工事	B工事	C工事
衛生設備	排水設備	共用部	基準容量：汚水排水管　100A 共用部配置器具以降	―	―
		貸室（厨房を除く）	なし	なし	―
		厨房	基準容量：厨房排水管　100A 基準配置：基準配置PS内バルブ止めまで	Ｃ工事によるＡ工事の増、移設分	ＰＳ内バルブ止め以降の機器接続までＣ工事（グリストラップ取り付け含む） 厨房機器設置は、Ｃ工事厨房工事
	ガス設備	厨房	基準容量：都市ガスA　43Nm3/h 基準配置：基準配置PS内コック止めまで	なし メーター（東京ガス貸与品）・安全装置（業務用ガス遮断弁・操作機含む）	ＰＳ内バルブ止め以降の機器接続までＣ工事 厨房機器設置は、Ｃ工事
	トイレ	共用部	全工事	なし	１～４階の洗面台はＣ工事 １～４階の暖房洗浄便座への変更

負担区分			横浜市負担による工事	事業者負担による工事	
工事種別			A工事	B工事	C工事
防災/その他	自動火災報知設備	共用	法基準に基く標準設置	Ｃ工事間仕切りに伴うＡ工事の増、移設分	なし
		店舗	法基準に基く標準設置 端子盤以降、貸室内の感知器まで	Ｃ工事間仕切りに伴うＡ工事の増、移設分	なし
	非常放送	共用	法基準に基く標準設置	Ｃ工事間仕切りに伴うＡ工事の増、移設分	なし
		店舗	法基準に基く標準設置 端子盤以降、貸室内のスピーカーまで	Ｃ工事間仕切りに伴うＡ工事の増、移設分	なし
	非常照明・誘導灯	共用	法基準に基く標準設置	Ｃ工事間仕切りに伴うＡ工事の増、移設分	なし
		店舗	分電盤以降、貸室内の非常照明まで	Ｃ工事間仕切りに伴うＡ工事の増、移設分	なし
	ガス漏れ警報設備（飲食店）	—	想定配置	Ｃ工事要望に伴う、増設などＢ工事	なし
	スプリンクラー設備	共用部	法規準に基く標準設置 （大部屋仕様）	Ｃ工事間仕切りに伴うＡ工事の増、移設分	―
		貸室	法規準に基く標準設置 （大部屋仕様）	Ｃ工事間仕切りに伴うＡ工事の増、移設分	なし
	ダクトフード消化設備（飲食店）	想定厨房部分	なし	Ｃ工事厨房熱容量による、設置分 ※350ｋｗ以上の多量の火気により設置義務	
	消火器設備	共用部	法規準に基く標準設置（１５箇所） 消火器Ｂｏｘまで ※展望部は、ＢＯＸ及び消火器もＡ工事	電源容量増に伴う、受変電室大型消火器設置は、Ｂ工事	消火器本体は、Ｃ工事
		貸室	なし	—	消火器本体 及びＣ工事による間仕切り変更よに伴う増設分はＣ工事
	防火区画貫通処理	共用部	法規準に基く標準設置	―	―
		貸室	なし	Ｂ工事範囲は、Ｂ工事として扱う	Ｃ工事範囲は、Ｃ工事として扱う
	機械警備	全て	なし Ａ工事への電気錠対応は、Ａ工事	なし	全ての工事 ※機械警備への電源対応はＣ工事

別紙４　マリンタワーに関する維持管理業務の基準

(1) 維持管理業務の目的

マリンタワーは、横浜市の公有財産として経済的な価値を十分に保全発揮するために常に良好な状態であるように維持保全されていなければならない。

(2) 維持管理業務の内容

① 共同借受人は、あらかじめ甲の承諾を得た事業運営計画に基づいてマリンタワーの維持管理業務を実施しなければならない。

② 共同借受人は、事業運営計画に基づいてマリンタワーの維持管理業務の仕様書を作成し、当該仕様書を甲に提出し承諾を得なければならない。

③ 共同借受人は、貸付期間中におけるマリンタワーの水光熱費、維持管理業務の実施に要する費用（管理用設備、備品、資材及び消耗品等の購入費及びマリンタワーにおける一の損傷箇所の修繕のための費用が 20 万円未満であるような小修繕の費用を含む。）を負担しなければならない。

④ 主な維持管理業務は、建築物等の保守管理業務、設備の保守管理業務、清掃業務、保安業務、植栽管理業務とし、それぞれの業務の基準は以下に定めるとおりとする。

ア　建築物等の保守管理業務

・マリンタワーについて、仕上げ材の浮き、ひび割れ、はがれ、かび等の発生がない状態を維持し、かつ、美観を維持する。ただし、鉄塔部塗装工事、大規模な屋上防水、広場改修などの大規模改修等については甲の負担で行うものとする。

イ　設備の保守管理業務

・マリンタワーの各設備が初期の性能を維持できるように、日常の運転及び点検巡視、法定等の定期的な点検及び検査並びに保守を行う。ただし、借受人造作等に含まれる工事部分を除いた設備の更新については甲の負担で行うものとする。

ウ　清掃業務

・マリンタワー及び広場が、利用者にとって衛生的かつ快適な環境であることを維持する。

エ　保安業務

・マリンタワー及び広場における秩序を維持し、事故・破壊等の犯罪及び火災等の発生を警戒・防止し、公有財産の保全を図るとともに利用者の安全を守る。

オ　植栽管理業務

・周辺環境に配慮し、マリンタワーの植栽の種類に応じた病害虫の予防、点検、捕殺、防除及び堆肥、剪定、除草、植替え、潅水等を定期的に行い、景観上良好な状態を維持する。

(3) 事業者の責務

① 年間管理計画書の作成等

共同借受人は、毎年 3 月末日までに 4 月以降の一年間を対象とした年間管理計画書を作成し、甲に提出するとともに承諾を得なければならない。なお、年間管理計画書の記載項目は以下のとおりとする。

・年間維持管理日程表（予定）
・建築物保守管理業務実施計画
・設備保守管理業務実施計画
・清掃業務実施計画
・保安業務実施計画
・植栽管理業務実施計画

② 年間管理報告書の作成等

共同借受人は、毎年 4 月末日までに前年度の年間管理報告書を作成し、甲に提出するとともに確認を得なければならない。なお、年間管理報告書の記載項目は以下のとおりとする。

・マリンタワー全体の維持管理報告
・年間維持管理日程表（実績）
・業務日誌（日付、天気、営業時間、維持管理業務実施状況等）
・事故報告（問合せ又は苦情及びその対応等）
・維持管理業務別支出（実績）

③ 横浜市との連絡調整等

共同借受人は、維持管理業務に関する責任者（運営業務に関する責任者が兼任しても差し支えない。）及び常時連絡可能な窓口となる維持管理業務の担当者（維持管理業務に関する責任者が兼任しても差し支えない。）を定め、甲に通知しなければならない。

共同借受人は、あらかじめ甲と調整の上、維持管理業務の実施状況等を報告するための定期的な会議を甲の経済観光局との間で行うものとする。

資 料 6

横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会事務局

平成 29 年 11 月 1 日（水）

市民アンケートの結果

1　趣旨

横浜マリンタワーについての印象等を伺い、今後の横浜マリンタワーのあり方検討の参考にする。

2　実施期間

平成 29 年 2 月 24 日から 3 月 10 日

3　対象者数

ヨコハマ e アンケートメンバー（登録制）2,988 人

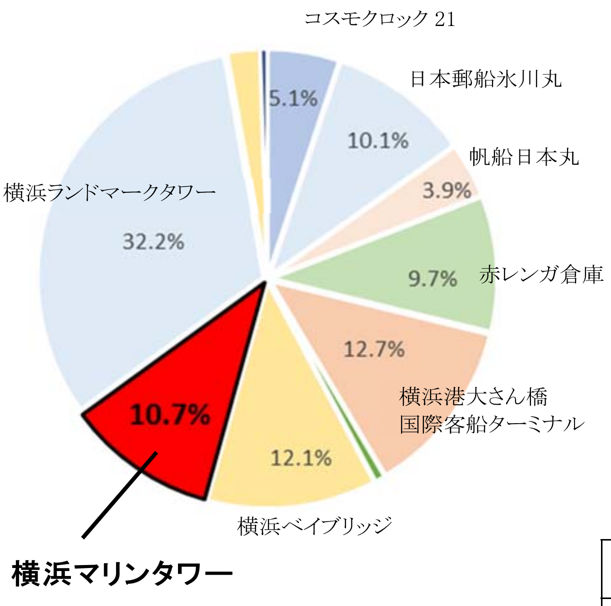
	10 代	20 代	30 代	40 代	50 代	60 代	70 代以上	不明	合計
人数	27 人	213 人	764 人	875 人	521 人	383 人	203 人	2 人	2,988 人

4　回答者数

1,253 人（41.9%）

	10 代	20 代	30 代	40 代	50 代	60 代	70 代以上	不明	合計
人数	6 人	44 人	200 人	364 人	255 人	232 人	150 人	2 人	1,253 人

Q1　「みなと横浜」のシンボルだと最も思う施設はどこですか。（単一選択）

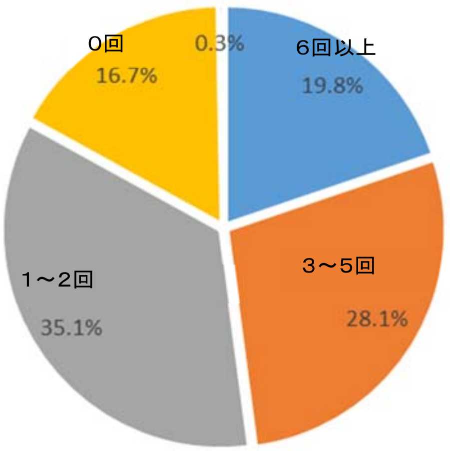


n= 1,253

ア　コスモクロック21	5.1%	64
イ　日本郵船氷川丸	10.1%	126
ウ　帆船日本丸	3.9%	49
エ　横浜赤レンガ倉庫	9.7%	122
オ　横浜港大さん橋国際客船ターミナル	12.7%	159
カ　横浜スタジアム	0.7%	9
キ　横浜ベイブリッジ	12.1%	152
ク　横浜マリンタワー	10.7%	134
ケ　横浜ランドマークタワー	32.2%	403
その他	2.3%	29
無回答	0.5%	6
		1,253

インターコンチネンタルホテルとランドマークタワーと コスモクロック21の三点セットのシルエット
横浜港
一つだけというのは選べない。全部選びたい。

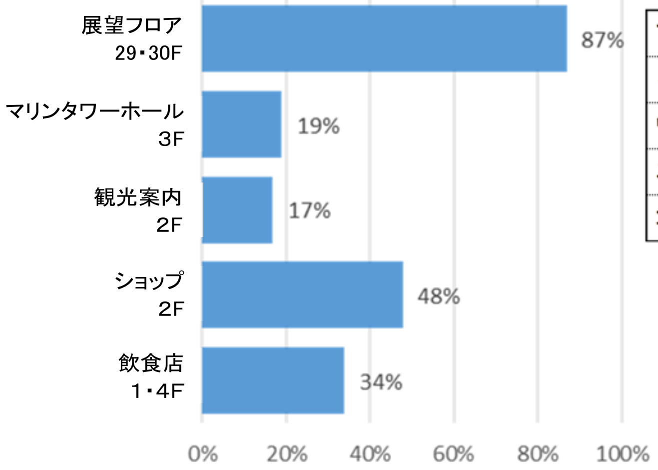
Q2　横浜マリンタワーをこれまで何回訪れたことがありますか。（単一選択）
（展望フロアのほか、飲食店、ショップ、ホール等の利用も含みます）



n= 1,253

ア	6回以上	19.8%	248
イ	3～5回	28.1%	352
ウ	1～2回	35.1%	440
エ	0回	16.7%	209
無回答		0.3%	4
			1,253

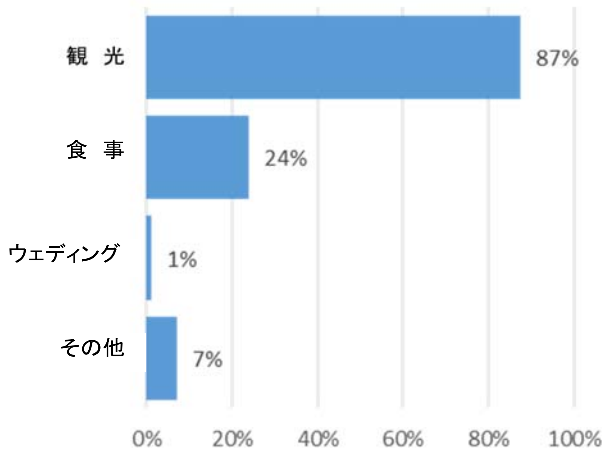
Q3　Q2でア、イ、ウを選択された方に伺います。横浜マリンタワー内でどの施設を利用しましたか。
（複数選択可）



n= 1,040

ア	展望フロア（29・30F）	87.0%	905
イ	マリンタワーホール（3F）	18.9%	197
ウ	観光案内（2F）	16.8%	175
エ	ショップ（2F）	47.8%	497
オ	飲食店（1・4F）	33.9%	353

Q4　Q2でア、イ、ウを選択された方に伺います。どのような目的で利用しましたか。（複数選択可）



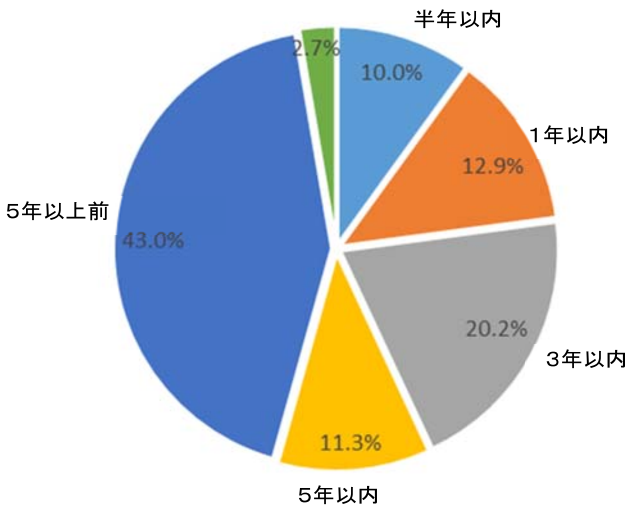
n= 1,040

ア	観 光	87.4%	909
イ	食 事	23.8%	247
ウ	ウェディング	1.1%	11
その他		7.1%	74

その他（抜粋）

タワーコンサートや階段登り
散歩の途中で寄る
写真撮影と観光案内

Q5　Q2でア、イ、ウを選択された方に伺います。最後に横浜マリンタワーに訪れたのはいつですか。（単一選択）

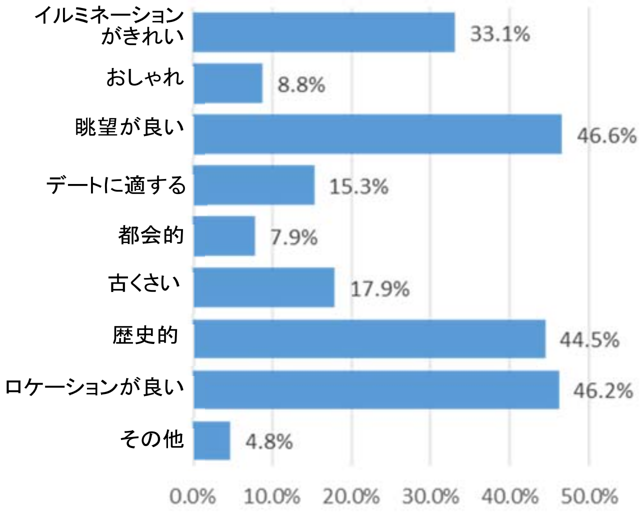


n= 1,040

ア	半年以内	10.0%	104
イ	1年以内	12.9%	134
ウ	3年以内	20.2%	210
エ	5年以内	11.3%	117
オ	5年以上前	43.0%	447
	無回答	2.7%	28
			1,040

Q6　全員にお聞きします。横浜マリンタワーのイメージに合うものを選んでください。（複数選択可）

n= 1,253

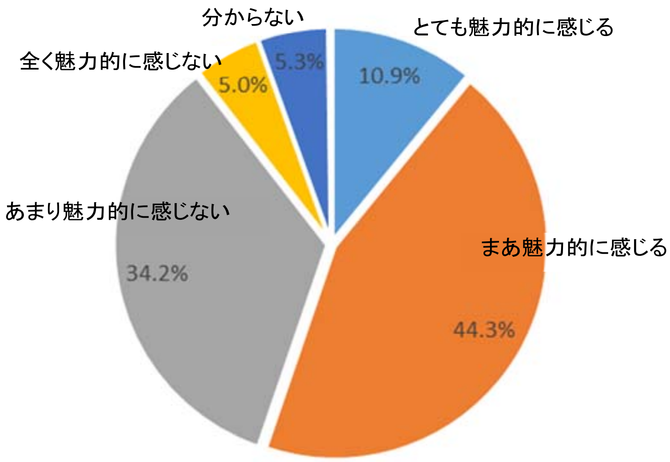


ア	イルミネーションがきれい	33.1%	415
イ	おしゃれ	8.8%	110
ウ	眺望が良い	46.6%	584
エ	デートに適する	15.3%	192
オ	都会的	7.9%	99
カ	古くさい	17.9%	224
キ	歴史的	44.5%	557
ク	ロケーションが良い	46.2%	579
その他		4.8%	60

その他（抜粋）

あるのが普通で、特にそれ以上のイメージはない。
階段で上の方まで昇れて楽しかった、ハマッコなら何かしら古い思い出があるのでは。
他の建物の高さ、見た目に比べるとマリンタワーは低く印象が薄い。

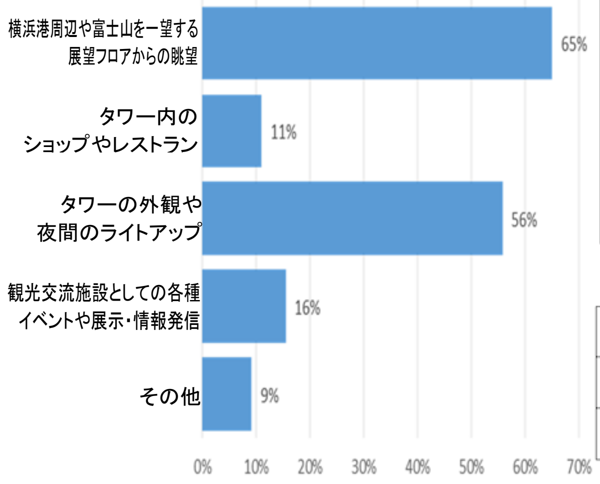
Q7　現在の横浜マリンタワーに魅力を感じますか。（単一選択）



n= 1,253

ア	とても魅力的に感じる	10.9%	137
イ	まあ魅力的に感じる	44.3%	555
ウ	あまり魅力的に感じない	34.2%	429
エ	全く魅力的に感じない	5.0%	63
オ	分からない	5.3%	66
無回答		0.2%	3
			1,253

Q8　Q7でア又はイと答えた方にお聞きします。横浜マリンタワーのどこに魅力を感じますか。（複数選択可）



n= 692

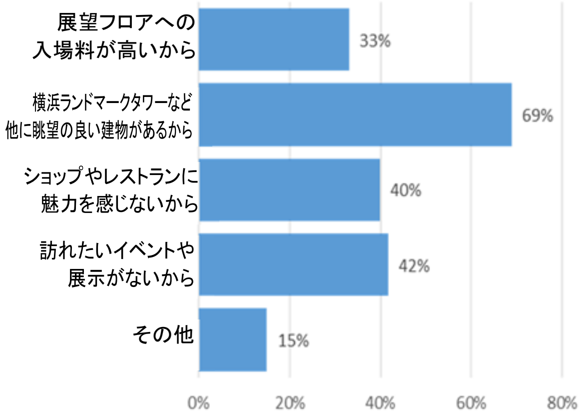
ア 横浜港周辺や富士山を一望する展望フロアからの眺望	65.0%	450
イ タワー内のショップやレストラン	11.0%	76
ウ タワーの外観や夜間のライトアップ	55.8%	386
エ 観光交流施設としての各種イベントや展示・情報発信	15.5%	107
その他	9.2%	64

その他（抜粋）

場所が最高に良い。山下公園、中華街など、近い。
昔ながらの横浜の象徴
存在自体に魅力を感じる。

Q9　Q7でウ又はエと答えた方にお聞きします。横浜マリンタワーのどこに魅力を感じないのはなぜですか。（複数選択可）

n= 492



ア 展望フロアへの入場料が高いから	33.1%	163
イ 横浜ランドマークタワーなど他に眺望の良い建物があるから	68.9%	339
ウ ショップやレストランに魅力を感じないから	39.8%	196
エ 訪れたいイベントや展示がないから	41.7%	205
その他	15.0%	74

その他（抜粋）

何があるのかよく分からない。
何度も行くような新鮮味が無い。
施設的にも老朽化しており、周りの建物の間に埋もれているイメージがあるため。

Q10　横浜マリンタワーに関してご意見等あればご記入ください。

（抜粋）

いつでも行けると思いながら中に何があるか知らないため、つい行ったことがありません。もう少し宣伝があるといいと思います。
これからも港、横浜のシンボルとしてあり続けて欲しい。
なくなったら寂しいと思う。
なんだか行く気がしない。
マリンタワーをみると、ああ、港よこはまだなと思います。ずっとそこにあるべきものだと思います。
階段でのぼるイベントに何度か参加しています。こういう楽しいイベントをもっと増やして欲しいです。
灯台の機能を復活させてほしい。前は灯台だったという話をすると、国内外の方が大抵驚き興味を持って頂く。
（展望台の）入場料が高い
毎年、自分の誕生日をはさんで三日間は展望台の入場料が無料になるので、ありがたく利用させていただいております。嬉しい企画ですね。

資料７

横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会事務局

平成 29 年 11 月１日（水）

サウンディング型市場調査(民間事業者との対話)結果

１　サウンディング型市場調査とは

横浜市の公有資産の活用等について、事業検討の段階で民間事業者のアイデアや市場性の有無を、公募による対話で把握するものです。また、参入しやすい公募条件の設定を把握するとともに、地域課題や配慮事項を事前に伝えることで、優れた提案を促します。

２　対話（サウンディング型市場調査）の流れ

調査の公表	事前説明会 及び 現地見学会の開催	対話への参加受付	対話の実施	活用案の検討 及び実施結果の 概要を公表
8 月 4 日(金)	8月 23 日(水)	9月 19 日(火)~29 日(金)	10 月2日(月)~6日(金)	年度内に公表予定

３　対象施設概要

名称	横浜マリンタワー
現在の運営事業者	リストデベロップメント㈱、㈱ゼットン
所在地	横浜市中区山下町 14 番地１　他
建物延床面積	4,389.07 ㎡
建物の用途・構造	観光交流施設 低層部：地上４階建、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造 塔体部：鉄骨造
展望フロア通常料金	大人：750 円、中高生：500 円、小学生：250 円、幼児：200 円など
図面	建物図面参照
現在の施設活用状況	30 階　展望フロア 29 階　展望フロア ４階　レストラン ３階　マリンタワーホール、アートホール（各種イベントで使用） ２階　交流スペース（歴史映像・写真、横濱 001 グッズ、シティガイド） １階　ギャラリーホール、カフェレストラン、バー ※広場はイベント開催時に一時貸付
都市計画による制限	用途地域：商業地域、建ぺい率：80%、容積率：600% 高度地区：第７種高度地区、防火・準防火地域：防火地域
地区計画	山下公園通り地区 地区計画
景観計画	関内地区における景観計画
都市景観協議地区	関内地区都市景観協議地区

4　対話内容

主に次の項目について、御意見・御提案をお聞かせください。また、他施設での参考事例などがありましたら、あわせて御紹介ください。

なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能な御意見・御提案をお願いします。

ア　横浜マリンタワーの活用について	
	（ア）事業内容（コンセプトや概要） （イ）施設で創出する新たな価値 （ウ）まちづくりにおける位置づけや役割 （エ）集客・にぎわい創出のための方策（広場活用やイベント開催等を含む）
イ　管理運営手法について	
	（ア）施設全体の管理運営（運営イメージ） （イ）施設の運営時間 （ウ）使用料 （エ）周辺施設との連携の可能性
ウ　運営事業者の内装工事等の整備内容について	
	（ア）運営事業者の投資内容・その概算金額 （イ）工事の期間 （ウ）資金の調達方法 （エ）既存設備の活用の可能性
エ　その他	
	（ア）横浜マリンタワーを活用するにあたっての課題 （イ）応募にあたり、どのような情報が必要か

５　対話結果（事業者からの提案）

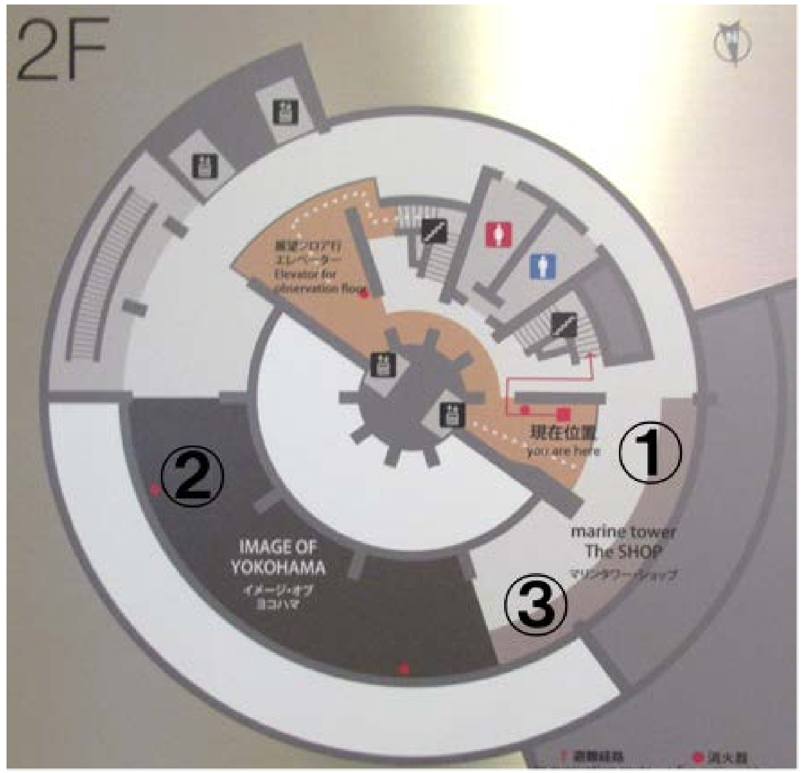
1　横浜マリンタワーの活用について
(1)活用方法
・各分野の事業者と連携し、市民ファーストを意識し、1日を通して楽しめる施設 ・中華街、山下公園等の周辺観光地に合わせつつ、昔からの横浜らしさを残しながら情報発信地としての新たな観光地としての活用 ・広場活用や情報発信 ・
(2)創出すべき新たな価値
・情報発信地としての価値 ・企業とタイアップしたPR ・障害者や学生の職業体験実施（修学旅行の受入含む）などの社会貢献 ・インバウンドやおもてなしの強化 ・キッズスペース等ファミリー向けに魅力ある施設
(3)まちづくりにおける位置づけや役割
・地域とのつながりを大事にしたい ・山下町エリアのまちの安全を守る一環でイルミネーションを実施 ・山下ふ頭、中華街、元町中華街駅を結ぶ中間地点のシンボルとしての役割 ・インフォメーションセンターとしての役割 ・大さん橋客船ターミナルとは異なるテイストの休憩スペース
(4)にぎわい創出の方策
・メディアを活用した情報発信、ミニコンサート、イルミネーション等 ・創造都市ヨコハマなど市の施策に合わせた企画実施 ・外国人観光客に向けた横浜らしい免税店、食文化の案内、歴史紹介 ・ホットクールステーション、美術館・展示施設 ・広場でのイベント開催 ・カップル向けやファミリー向けのイベントを実施

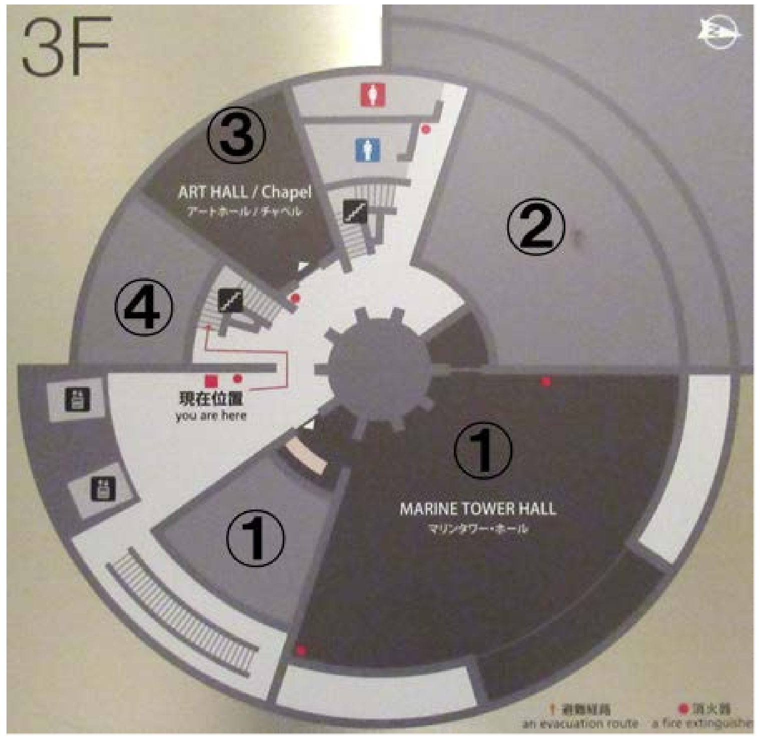
2　管理運営手法について
(1)管理運営の体制
・グループでの管理運営、警備会社等との連携も可能 ・グループ企業での管理運営体制、当局との連携
(2)各フロアの運営時間
・現状の開館時間と来館者時間帯別データをふまえ、運営コストを鑑み、市と協議し検討 ・早朝から営業することに関し、検討の余地がある
(3)展望フロアへの展望料
・消費税やマリンタワーの現在の価値に見合った料金 ・展望フロアの入館者数が変動しており、見込みを立てることが困難。有事や集客が少ない場合の最低保証設定を希望
(4)周辺施設や事業者との連携可能性
・連携することで、地域に貢献 ・山下町エリアでの役割等を横浜市から示された方が具体的な提案が可能
3　運営事業差の内装工事等の整備内容について
(1)内装工事等の投資内容
・内装を変える予定なし。設備は改修し、機能強化
(2)工事期間
・利用範囲やスキームを考えながら検討
(3)資金調達方法
・未定
(4)現内装の再活用可能性
・現内装を活用

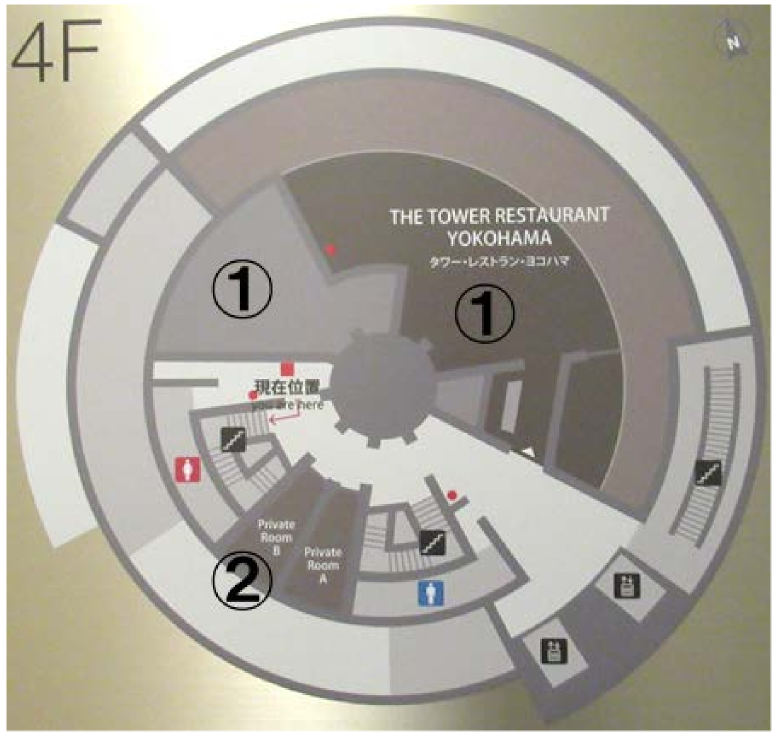
(5)課題や必要な情報
・次期契約期間、営業床の考え方、収支報告等の提供を希望 ・契約書、設備機器一覧表の提供を希望 ・インバウンドが 200〜300 人/月と少ない ・展望フロアで何も売れないことで、お客様の滞留が見込めない ・屋外広告規制により企業名がだせない ・かしこまった印象があり、入りづらいイメージがある ・経営判断に際しての情報が少なすぎる
(6)その他の意見
・営業床を増やす等の規制緩和により、マリンタワーの活性化につながる ・契約期間の 10 年以外の選択肢（基本契約後の延長等のオプション制度含む） ・契約期間 10 年は長い ・10 年間契約書を固定というのは厳しい ・広場利用による売上に歩率という考え方を入れる ・展望フロアだけネーミングライツを取り入れるだけでも民間企業の投資意欲が変わる ・誰でも入って休憩できるよう敷居を下げる ・イベントを通して外国人にアプローチすることはあり得る

フロア概要

資料8







- 営業床とは、収益事業を行う用途に使用
- 公益床とは、公共公益的な用途に使用
- 上記いずれにも該当しないのは共用床

フロア	番号	床種別	名称等	面積	現在の主な利用方法	備考
1階	①	公益床	ギャラリーホール	—	ラジオの公開収録、ミニコンサートなどのイベント	・山下清画伯のデザインしたモザイク壁画「横浜の今昔」 ・灯台として活躍していた時代のライトなどを展示
	②	営業床	THE BUND	約210㎡	レストラン・カフェ	テラスの一部を一体利用
	③	営業床	mizumachi bar	約90㎡	バー	テラスの一部を一体利用
	④	営業床	ブライダルサロン	約20㎡	ウェディングの相談会場等	
2階	①	公益床	マリンタワーショップ	—	物販（001グッズ）	「横濱001グッズ」を中心とした横浜土産品等の販売
	②	公益床	イメージ・オブ・ヨコハマ	—	地域交流イベント等	・地域交流及び観光関連情報の展示 ・ピアノを設置しフェリス女学院大学と連携したイベント等を実施
	③	公益床	シディガイドデスク	—	観光案内デスク	NPO法人横浜シティガイド協会と連携した観光案内所
3階	①	公益床	マリンタワーホール	約274㎡	文化交流イベント、披露宴、セミナー、コンベンション等	年間2割以内を営業床として使用
	②	営業床	厨房	約120㎡	厨房	
	③	営業床	アートホール	約80㎡	挙式、コンベンション等	
	④	公益床	事務室		事務室	
4階	①	営業床	THE TOWER RESTAURANT YOKOHAMA	約240㎡	レストラン	ルーフテラスの一部分についても客席としての利用
	②	営業床	控室A・B	各約20㎡	ウェディング等の控室	
29階 30階	—	—	展望フロア		展望施設、ウェディング	・地上94mの高さから、横浜の眺望を360度のパノラマで楽しむことができる ・荒天時などは状況に応じ入場を制限することがある ・さらに上層階には免震用機材や電波機器を設置している
広場	—	—	広場	—	・フリーマーケット等のイベント ・イルミネーション展開	現在の賃貸借契約においては、広場の利用に際しては都度で横浜市への一時利用申請が必要