

第2回横浜マリントワー運営等事業者選定委員会会議録													
日時	平成29年11月13日（月） 午前10時から午後0時まで												
開催場所	横浜市文化観光局会議室												
出席者 (敬称略)	<p>◆委員 萩島尚之、坂井文、田辺恵一郎、玉井和博（委員長）、吉田育代</p> <p>◆事務局 雨宮勝（文化観光局観光MICE振興部長） 鳥丸雅司（文化観光局観光振興課集客推進担当課長） 梶晃三（文化観光局観光振興課担当係長） 山口智之（文化観光局観光振興課職員） 新木大介（文化観光局観光振興課職員）</p>												
欠席者	なし												
開催形態	議題1、2 公開（傍聴者3名）／ 議題3 非公開												
議題	<p>1 これまでの運営について</p> <p>2 今後の運営の基本的な考え方</p> <p>3 募集要項案検討</p>												
決定事項													
議題1	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">事務局</td> <td> <p>【開会】</p> <p>【定足数の確認】 委員5名中5名の出席があり、定数を充足していることから、横浜マリントワー運営等事業者選定委員会条例第7条第2項により、委員会の成立を確認した。</p> <p>【前回会議録の確認】</p> <p>【本会議、議事録の公開・非公開の決定】 横浜市の保有する情報の公開に関する条例31条により、議題1、2は公開とするが、議題3は「会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が著しく阻害されると認められる場合」に該当するため、非公開とする。</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">玉井委員長</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">事務局</td> <td> <p>議題1について資料1～6により事務局から説明。</p> <p>〔質疑応答〕</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">田辺委員</td> <td> <p>貸付料の不動産鑑定を実施するということだが、鑑定評価額を最低ラインとして公表し、提案内容によっては、公募条件で提示する額以上の賃料を出すのもありうるのか。</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">事務局</td> <td> <p>手法としてはありうるが、収益をあげるだけが目的ではなく、観光交流施設としてにぎわいを創る目的もあり、バランスが必要だと考える。</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">田辺委員</td> <td> <p>価格で全て決めるわけではなく、価格が2割、内容が8割というように、加重評価ができるかどうかを確認したい。</p> </td> </tr> </table>	事務局	<p>【開会】</p> <p>【定足数の確認】 委員5名中5名の出席があり、定数を充足していることから、横浜マリントワー運営等事業者選定委員会条例第7条第2項により、委員会の成立を確認した。</p> <p>【前回会議録の確認】</p> <p>【本会議、議事録の公開・非公開の決定】 横浜市の保有する情報の公開に関する条例31条により、議題1、2は公開とするが、議題3は「会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が著しく阻害されると認められる場合」に該当するため、非公開とする。</p>	玉井委員長		事務局	<p>議題1について資料1～6により事務局から説明。</p> <p>〔質疑応答〕</p>	田辺委員	<p>貸付料の不動産鑑定を実施するということだが、鑑定評価額を最低ラインとして公表し、提案内容によっては、公募条件で提示する額以上の賃料を出すのもありうるのか。</p>	事務局	<p>手法としてはありうるが、収益をあげるだけが目的ではなく、観光交流施設としてにぎわいを創る目的もあり、バランスが必要だと考える。</p>	田辺委員	<p>価格で全て決めるわけではなく、価格が2割、内容が8割というように、加重評価ができるかどうかを確認したい。</p>
事務局	<p>【開会】</p> <p>【定足数の確認】 委員5名中5名の出席があり、定数を充足していることから、横浜マリントワー運営等事業者選定委員会条例第7条第2項により、委員会の成立を確認した。</p> <p>【前回会議録の確認】</p> <p>【本会議、議事録の公開・非公開の決定】 横浜市の保有する情報の公開に関する条例31条により、議題1、2は公開とするが、議題3は「会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が著しく阻害されると認められる場合」に該当するため、非公開とする。</p>												
玉井委員長													
事務局	<p>議題1について資料1～6により事務局から説明。</p> <p>〔質疑応答〕</p>												
田辺委員	<p>貸付料の不動産鑑定を実施するということだが、鑑定評価額を最低ラインとして公表し、提案内容によっては、公募条件で提示する額以上の賃料を出すのもありうるのか。</p>												
事務局	<p>手法としてはありうるが、収益をあげるだけが目的ではなく、観光交流施設としてにぎわいを創る目的もあり、バランスが必要だと考える。</p>												
田辺委員	<p>価格で全て決めるわけではなく、価格が2割、内容が8割というように、加重評価ができるかどうかを確認したい。</p>												

事務局	不動産鑑定評価額を横浜市財産評価審議会に諮問し、その答申により、貸付料を算定する。この貸付料を変えることはできない。
田辺委員	公募要項で提示する貸付料よりも高い金額で提案を受けるということはできるか。
事務局	貸付価格を決めた上で優先交渉権者を決めることになるので、価格が先に決まる。
荻島委員	提案内容と財政的貢献をどのような配分とするかの問題であり、配分を決めることができるのか。
玉井委員長	入札のローリミットとアッパーリミットがあるが、アッパーリミットは動かさないということになるのか。
事務局	価格を除いて幅広の見地で検討していただくことになる。事務局でも検討する。
田辺委員	現契約では、営業面積は1/2以下にするということだが、これは法令等で決まっているのか。もしくは、この委員会で比率を決めることができるのか。
事務局	本委員会でご意見をいただき、比率を検討することはできるが、国の交付金が入っていることもあり、横浜市としてどう決めるかは別の話になる。
坂井委員	また、現契約では、マリントワーホールの飲食を伴う利用を年間営業時間の20%を上限としているが、この割合についても、検討の余地があるのか。
事務局	ある。
坂井委員	マリントワーについて規定した条例はなく、10年前の募集要項で（現在の）運営に関する事項が決まっていて、今回も募集要項で全ての事項を決定していくということか。
事務局	行政の持つ財産は2種類あり、行政財産と普通財産に分かれる。行政財産は例えば地区センターのように指定管理施設となれば、どのような用途、施設内容が決まった上で募集をかける。 一方、普通財産は、マリントワーのように賃貸借契約で貸付ができ、内容についても特に縛りはない。今回は、その中で議論をしていただく。
玉井委員長	マリントワーホールの飲食を伴う利用に関する20%の上限について、現在の事業者から要望はあるのか。あるとすれば、その資料が欲しい。
事務局	次回までに資料を提出する。 なお、マリントワーホールの飲食を伴う利用の要望は、平成26年に運営事業者から出てきたものであり、26年以前は定めがなかった。 今回は次期運営についての議論であるから、現状のマリントワーホールの制限あり

		きなのか、まっさらな状態で検討するのかは、議論としてあると考える。
玉井委員長		20%については規定がないから、まっさらな状態から議論するという点でよろしいか。
委員		異議なし。
坂井委員		資料2のp.2でマリントワーホールの公益的利用の具体例が挙げられているが、運営事業者の自主事業で、これも上限20%の中身なのか。
事務局		これは公益的利用であり、飲食を伴う利用の上限20%とは別である。
坂井委員		マリントワーホールの利用の仕方、こういう場合はどちらにあたるかという議論が出てくると思うので、今までの事例を紹介していただきたい。
吉田委員		公益床の部分も運営事業者が維持管理を任せられ、その費用負担も運営事業者が負うとなっている。 公益的な部分の維持管理を負う点は、貸付料を考える上で考慮されているのか。行政の所有する財産を借りる場合、周辺の賃料より高く設定されるのではないかと 思うが、いかがか。
事務局		資料3のP.2で示しているように、不動産鑑定では事業者の運営形態を把握した上で評価される。公益床0と記載がある床は、貸付料に反映されていない。 また、一棟全体を貸し付けている中でフロアごとに貸付料を積み上げて算定している。
吉田委員		公益床の維持管理の部分の負担はきちんと考慮されているのか。
事務局		市は、不動産鑑定士の専門家としての判断を尊重し、横浜市財産評価審議会に諮り最終的にご判断いただいている。財産評価審議会にも不動産鑑定士が委員として入っている。
吉田委員		公益床の維持管理も考慮されて、貸付料が決まっているという理解か。
事務局		そうである。 観光施設としての普通財産を貸し付けるという条件で貸付料が算定されている。今後も、公共の意味、市民利用ということも考えていく必要がある。
荻島委員		現運営事業者は、個性のある施設を10年間運営して実績がある。同様の施設を比較して鑑定評価することが良いと思うが、なかなか事例がない。入場料、公共の維持管理を負担している中での採算性等を含めて、平成21年からの10年間の運営実績をどう評価していくかきちんと議論する必要がある。

玉井委員長	通例として、基準貸室を設定して貸付料を積算すると思うが、オフィススペースでの設定なのか、事業所ベースでの設定なのか。
事務局	過去の運営実績等に関するデータは鑑定士にお渡しし、不動産鑑定評価をしていただく。 以前行った賃料調査では、不動産鑑定評価における複数の評価手法が採用できない建物ということで、調査報告書となっているが、事例も増えてきたと思うので、より現実的な評価ができると思う。また、建物の耐用年数も勘案されるのではないかと考える。
田辺委員	現運営事業者の経営ノウハウに関する資料はあまり外部に出せないのではないかと。
事務局	マリントワーは行政の財産なので、市の情報公開規則に則って原則として行政文書として開示対象になる。 市会においても、資料要求があれば開示をしている文書になるので、開示できる部分は出している。
坂井委員	資料6の広場について、投影図では広場は貸付に含まれていないということだが、芝生等の利用時には、その都度申請をするという理解でいいか。
事務局	そうである。
坂井委員	広場の利用については、今後議論していく必要があると思う。
吉田委員	広場の貸付実績が減少傾向だが、運営事業者から広場の借り方について何か要望があるのか。あれば教えていただきたい。
事務局	貸付に係る手続きが煩雑という意見をいただいている。
吉田委員	市側で何か手続きを簡易にする対策はないのか。
事務局	現状の手続き上、簡略化は難しいが、運用上時間的に最短でできるように対応している。吉田委員の意図としては、広場も含めて貸し出した方がいいということか。
吉田委員	広場を含めると、その分賃料が上がると思うが、価格に見合うものになるかだと思う。
事務局	フロアの床についても同様だが、使用制限をかけた場合、鑑定でも使用制限ありとして評価されている。
玉井委員長	営業床を1/2に抑えるというのは、規則で決まっているのか。
事務局	決まっていない。

	玉井委員長	営業床や公益床の割合は委員会で決めていいということか。
	事務局	委員の皆様にご議論いただくところだと考えている。
	田辺委員	最終的には、議会で決まるのか。
	事務局	床の性質や割合を議会で判断いただくものではない。
	玉井委員長	財産評価審議会との関係はどうか。
	事務局	市の財産評価審議会は、諮問物件の条件を前提として、価格が妥当かどうかを審議する機関である。
	玉井委員長	では、本委員会では、営業床の割合、飲食を伴う利用の上限20%については、ゼロから考えなおすということで検討する。
	田辺委員	公募条件を検討するにあたり、原状回復を行うことが必須なのか。同じ運営事業者が行うとしたら、原状回復をしないという考えもあるかどうか。
	事務局	委員会のご意見としていただくことはあろうかと思うが、今の運営事業者と横浜市との契約の中で謳っているものであり、法務的な視点もある。委員の方々のご意向を踏まえた形で、別途契約で対応する等の方策を幅広く考えていきたい。
	荻島委員	不動産鑑定評価を行う場合、貸付範囲に広場を入れたパターンと、現状の建物の貸付のパターンといったように、パターン分けして評価を依頼することは可能か。
	事務局	どういう条件で鑑定評価を依頼するかによるが、広場を含めた形で公募ということになれば、土地を含めたパターンで評価を依頼することになる。 そうなれば、財産評価審議会に諮るときも、広場と建物を一体的に貸し出すという条件で諮ることになる。
	坂井委員	不動産鑑定評価の依頼としては、2パターンで依頼するのか。
	事務局	土地を含めた場合と、含めない場合でどれくらい賃料に差があるかがポイントになると思うので、鑑定依頼の際に鑑定士と内容を相談する。
	玉井委員長	それでは、議題1の議論はここまでとする。
議題2	事務局	議題2について、資料7により事務局から説明。
	田辺委員	[質疑応答] タワーの入場料収入はどのくらいか。

事務局	資料5の展望台の売上の欄をみると、平成28年は約1億2,000万円となっている。なお、表の単位は千円。
田辺委員	28年度は月額約1,000万円の展望収入がある。資料7のp.3によると、賃借料は月額約260万円なので、740万円で運営することになる。これは経営のベースになる数字と言える。
事務局	考え方にもよるが、展望に上がるまでのエレベーターの保守費や人件費等も考慮する必要がある。
田辺委員	単純計算はできないものの、運営事業者に展望収入が入る特殊案件であることを共有しておきたい。 また、10年間契約解除できないとした理由はあるか。途中で事業を放棄されないようにするためなのか。倒産をした場合は自動的に解除になるが、6か月分の保証金しか得ていない。例えば、契約解除した場合はペナルティー料として別途支払う等の契約もできると思うが、そのような契約方法がありうるのか。
事務局	公募条件として6か月の保証金としているが、より多くの事業者を求めるか、確実な運営ができる事業者を求めるかなど考え方によって対応が変わってくると思う。
玉井委員長	途中で契約解除した場合のペナルティーはないのか。
事務局	今の契約上はない。
吉田委員	現状は延長オプションがない契約だが、次期契約で延長オプションをつけることはありえるのか。
事務局	ありえる。資料7は、現契約のフレームであり、委員の皆様にご議論いただくところと考えている。
坂井委員	この10年の間で、普通財産で貸付を行っているものはあるのか。あるなら資料が欲しい。
事務局	最近の事例だと、文化観光局が保有する旧関東財務局の建物を利用した「THE BAYS」がある。普通財産で15年の契約で貸付をしている。
玉井委員長	大さん橋は普通財産か。
事務局	行政財産の指定管理施設として運営している。
玉井委員長	横浜市では、観光案内所に関してどう考えているか。
事務局	民間設置のものと、横浜市設置のものと2種類ある。横浜市設置は、横浜駅、桜木町

	<p>駅、新横浜駅の3つある。マリントワーの観光案内所については、これらと異なり、観光案内機能として設けている。</p>
玉井委員長	<p>マリントワーに設置する観光案内所も既存の3か所の案内所と同様に機能させるという考えはあるのか。</p>
事務局	<p>山下ふ頭の再開発など今後街が変わっていく中でありえなくはない。</p>
玉井委員長	<p>観光の観点からすると、観光案内所の設置のあり方が議論されており、今後案内所が増えていくと思う。横浜市が観光案内所を増やしていく意向ならば、この際にマリントワーの観光案内所も整備する考え方もある。</p>
事務局	<p>形態を問わず案内機能は大事。観光地に来た際の観光案内所の機能は必要であり、トラベルインフォスポットとして民間施設に案内機能を設けている例もあるので、幅広く考えていきたい。</p>
玉井委員長	<p>公募要項の中に盛り込むことも可能か。</p>
事務局	<p>民間事業者に観光案内機能についての提案を求めることはありえる。</p>
荻島委員	<p>日常の維持管理は今のままで問題ないと思うが、長期修繕の観点からも市費に頼らず民間資金を活用できるような仕組みが必要だとすれば、もう少し検討の余地があると思う。また、貸付期間の10年については、無条件で10年延長とはいかないが、きちんと評価を行った上で延長することは検討の一つになる。</p> <p>観光交流施設の考え方について、横浜市全体の観光MICEの考え方は幅広くなっており、様々なことが求められると思う。マリントワーだけの評価だけでなく、市の観光MICE施策の中で、どのような役割を担い、どのように貢献しているかの観点から、観光交流施設として評価できるように検討するとよい。</p>
田辺委員	<p>文化も観光資源になると思うが、地域の活性化はもちろん、例えばクリエイターの活動出口となるような物販コーナーを作る等、文化を切り口にした幅広い位置付けをマリントワーでできるかどうか検討したい。</p>
吉田委員	<p>横浜市の側から、マリントワーをどうしたいかというメッセージは必要。行政側の考え方と行政ができることを（民間事業者が）理解したうえで、公民がうまく交流できるようにしていくべき。</p>
玉井委員長	<p>昨今、観光立国といわれるが、日本はどのような観光立国にしていくかの議論がなかなかできておらず、数字だけが独り歩きしている現状がある。</p>
坂井委員	<p>広場を含めて貸し付けるのであれば、景観や公園緑地との関係性のなかでも考えていく必要がある。観光の側面から、景観の側面からマリントワーをどのように位置づけるのかということである。</p>

議題 3	玉井委員長	観光の視点からはとても重要な話で、国際観光都市を目指すのであれば、京都の事例も参考にさせていただきたい。
	玉井委員長	では、議題 2 は以上としたいが、最後に、貸付方法については土地を含めた貸付方法も考えられるが、鑑定評価は土地を含めた場合と含めない場合の 2 パターンで鑑定評価することが可能か。
	事務局	ご議論いただいた内容を含めて探ってみる。
	玉井委員長	それでは、議題 2 の議論はここまでさせていただく。 ＜坂井委員退席、傍聴人退出＞
	事務局	議題 3 について、資料 8 により事務局から説明。
	玉井委員長	それでは、議題 3 の議論はここまでさせていただく。 次回の会議では、引き続き公募要項の検討を行う。 横浜市の保有する情報の公開に関する条例第 31 条に基づき、非公開が妥当と考えるが、いかがか。
	各委員	異議なし。
	玉井委員長	それでは、次回の会議は非公開とする。 他の議事もないようなので、本日は閉会とする。
		以上
資 料	<p>次第</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 優先交渉権者選定までの流れ・貸付料の設定について 2 横浜マリントワーの利用状況 3 横浜マリントワーの貸付面積・賃料の考え方 4 横浜マリントワー施設の管理状況 5 横浜マリントワーの収支状況 6 広場利用について 7 今後の運営の基本的な考え方 8 募集要項（素案）・評価表（素案） 	
特記事項	<p>本日の会議録については、後日各委員に送付し、確認する。</p> <p>市の鑑定評価については、本日のご意見をふまえて不動産鑑定評価を実施する。</p> <p>次回は、平成 30 年 2 月 16 日（金）午後開催、場所は事務局から別途連絡する。</p>	