

横浜マリントワー運営等事業者選定委員会（第3回）

議事次第

日時 平成30年2月16日（金）

16:00～18:00

場所 横浜市文化観光局会議室

- 1 開会 文化観光局集客推進担当課長 鳥丸 雅司
- 2 第2回選定委員会議事録確認
- 3 議事
 - (1) 第2回選定委員会からの調整事項
 - (2) 募集要項（案）について
- 4 閉会

配布資料

- 資料1 事業床の利用状況
- 資料2 直近10年における他の普通財産の貸付例（文化観光局所管施設）
- 資料3 現契約における原状回復の考え方
- 資料4 土地の貸付範囲を変更した場合の貸付料の変動について
- 資料5 提案時の評価に貸付料を反映する場合の考え方
- 資料6 募集要項（案）・評価表（案）

事業床の利用状況

1 マリントワーホールの利用について

(1) これまでの経緯

H26 年 2 月に、運営事業者から「横浜マリントワーの使用にかかる提案」が出され、これを横浜市が承諾し、上限付きで飲食を伴う利用を認めることとしました。

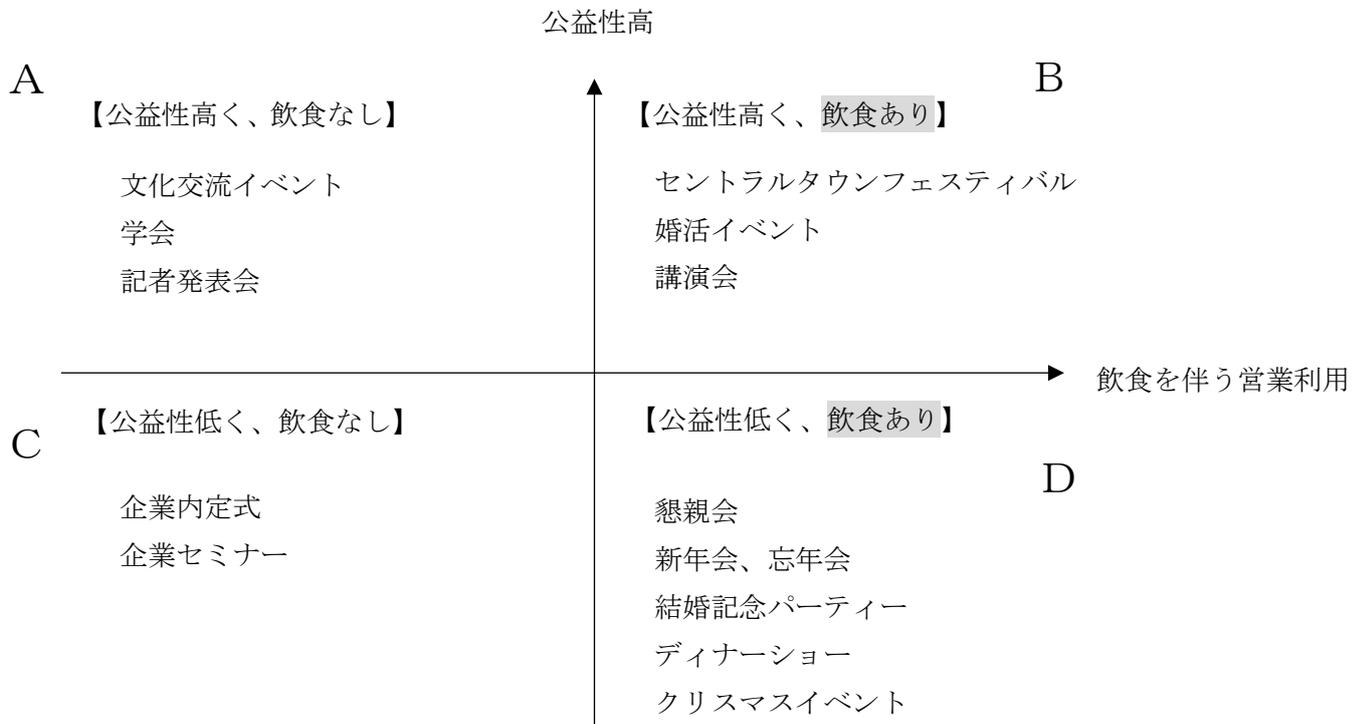
<提案内容 H26. 2. 28>
 マリントワーホールに関しては、文化交流ゾーンとして年に 12 回以上は文化交流の活性化を目的としたイベントを行っていきます。具体的には市民参加型のアート、音楽イベント、ライフカルチャーに沿った イベントを検討しています。
 上記以外の営業時間においては、①観光コンベンション振興に合致したイベント等（アフターコンベンション・ウェディング含む）、②創造都市推進に合致したイベント等、③企業・団体等の会合（市内に所在地があるものに限る）に限り活用してまいります。尚、①②のイベント等を積極的に誘致してまいります。
 また、これらの活用にあたっては、飲食を伴う利用を年間の営業時間の 20%を上限とさせていただく事を認めていただきたいと思います。
 上記のような取り組みにて、マリントワーホールでは横浜市の施策である観光都市・創造都市としての機能を果たし、地域の賑わい創出により一層取り組んでまいります。

(2) 使用条件

- ア 自主企画の文化交流イベントは年 12 回以上実施し、実績報告をすること
- イ 利用内容については次の順を優先順位とし、活用すること
 - (ア) 文化交流イベント
 - (イ) 観光コンベンション振興に合致したイベント
(アフターコンベンション、ウェディング含む)
 - (ウ) 創造都市振興に合致したイベント
 - (エ) 企業・団体等の会合（市内に所在地があるものに限る）
- ウ 飲食を伴う利用については、利用可能時間の 2 割を上限とする

(3) 実際の利用区分と内容例

目的	利用区分		内容例
集客や賑わいに寄与	公益的利用		<ul style="list-style-type: none"> ・Y157 セントラルタウンフェスティバル ・海上保安庁特別講演会（文化交流イベント） ・日本脳神経超音波学会 ・記者発表会 ・企業内定式 ・企業セミナー
飲食を伴う会合や懇親会	飲食利用（上限 2 割）		<ul style="list-style-type: none"> ・懇親会 ・新年会、忘年会 ・結婚記念パーティー
上記どちらにも当てはまる	主目的で判断	公益的利用	<ul style="list-style-type: none"> ・Y157 セントラルタウンフェスティバル 恋する横浜（婚活イベント） ・講演会
		飲食利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ディナーショー ・クリスマスイベント



※参考 MICEにおける「ユニークベニュー」について

「海外都市においては、MICE が開催されるのに合わせた文化施設や公的空間等を利用したレセプション等の開催は、MICE 誘致の観点から一般的となっています。」(観光庁 HP)

「歴史的建造物」など建物自体に地域性や希少性があり、特別感のある地域資源を解放し有効活用する「ユニークベニュー」の手法は、新たな来館者層の開拓につながっています。(平成 26 年『ユニークベニューベストプラクティス集』から)

2 稼働実態 (H26~28 年度) (第 2 回委員会資料から再掲)

マリントワーホール休業日 12/30~1/1

営業時間 10:00~22:00

(1) 飲食提供を含む利用

合計		合計	飲食時間比率
H26 年度	利用件数	279	11.9%
H27 年度		249	10.6%
H28 年度		227	9.6%

※年間総営業時間 4,344 時間に対する割合

(2) 公益的利用

		合計
H28 年度	利用件数	72

直近 10 年における他の普通財産の貸付例（文化観光局所管施設）

1 THE BAYS（旧関東財務局横浜財務事務所）

1928 年に建設された横浜市所有の指定有形文化財「旧日本綿花横浜支店事務所棟」を活用した創造界隈拠点。

新たな創造産業、賑わい、コミュニティなどを生み出していく拠点施設となること、さらに建物の活用だけにとどまらず、周辺地域に集積しているアーティスト・クリエイターや市民、企業等とネットワークを形成する核となる役割を担っている。

(1) 施設概要

所在地：横浜市中区日本大通 34 番地

構造等：鉄筋コンクリート造 地上 4 階地下 1 階

土地面積：666.93 平方メートル

建物面積：2,109.93 平方メートル

建物所有者：横浜市

(2) 活用事業の目的

ア 発信力や市場競争力が高く、自らの活動や相互交流を通じ、既に集積しているクリエイター等に刺激を与えることができるクリエイター等を誘致する

イ 本施設の入居者同士、また入居者と外部とのネットワークづくりを進める

ウ 本施設の活用を通じて、日本大通り地区の賑わいを創出する

(3) 活用にあたって必ず導入する機能

ア 創造産業分野のクリエイター及び企業のオフィス等

イ アーティスト・クリエイター・企業等の交流のためのコミュニティスペース

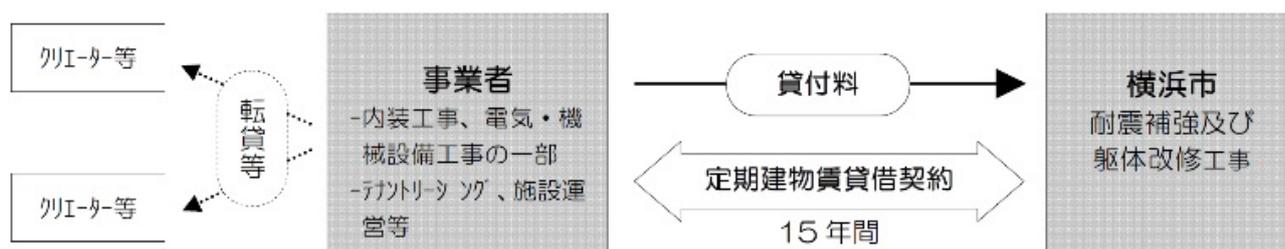
ウ ネットワークづくりに向けた、アーティスト・クリエイター・企業等が相互交流を行うためのプログラム

エ 日本大通り地区にふさわしい個性的なカフェやレストランなどの飲食機能

オ 日本大通り活性化委員会に参加して実施する日本大通りでのオープンカフェ

(4) 活用事業の仕組み

耐震補強及び躯体改修工事を横浜市が実施した後、建物及び中庭を一括して事業者者に定期建物賃貸借契約（15 年間）により貸付。事業者は内装等工事を実施した上で、施設の運営・管理を行っている。



現契約における原状回復の考え方

1 現行契約の概要

(1) 貸付期間等（第 4 条）

契約更新に係る権利は一切発生せず、期間満了時において本契約の更新は行われず、貸付期間の延長も行われない。

(2) 設備又は造作等（第 12 条）

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。

(3) 原状回復等（第 22 条）

共同借受人は、貸付期間が満了したときは、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。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 原状回復を求めない場合の法的な考え方

- ・ 新たな運営事業者に係る公募要項を対外的に公表する前に、現運営事業者の了解が必要
- ・ 次期運営事業者及び横浜市との間で原状回復に係る協議をする旨の協定書又は変更契約を結ぶ。
- ・ 現運営事業者の施工した内装等については、横浜市立合いのもと、原則事業者同士で協議する。

土地の貸付範囲を変更した場合の貸付料の変動について

1 不動産鑑定評価概要

(1) 評価依頼不動産（建物・土地）

区分	地番、所在	地目、建物の用途・構造	敷地・延床面積（㎡）
建物	中区山下町 14 番地 1 外	低層部（鉄骨鉄筋コンクリート造 及び鉄筋コンクリート造） 地上 4 階建（S36 築）	建物延床面積 4,389.07 ㎡
		観光交流施設 塔体部（鉄骨造）	
土地	同上	宅地	3,680.72 ㎡（実測）



マリントワー敷地 : 1,401.27 ㎡
 土地（左図斜線部）: 2,279.45 ㎡

 3,680.72 ㎡

(2) 鑑定評価方法

不動産鑑定評価基準に定める、積算法、賃貸事例比較法、収益分析法の三手法を併用して試算

2 貸付範囲の違いによる貸付料の変動（試算）

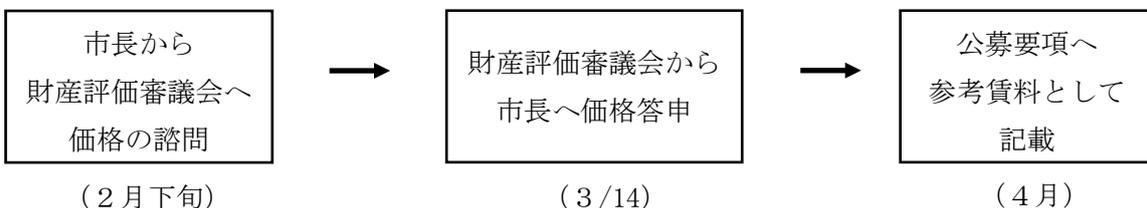
「建物」の貸付料調査と「建物と土地」の不動産鑑定それぞれの貸付料を比較

A社	+12.7%
B社	△1.7%

※現行貸付料 564 円／㎡ 2,674,728 円／月（税込）

3 今後の流れ

財産評価審議会は、A社・B社の不動産鑑定を参考に、貸付料を決定します



提案時の評価に貸付料を反映する場合の考え方

1 総合評価方式

審査項目の中で一括して評価を行う方式

(1) 他都市での採用事例

都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）（表 1 参照）

(2) 横浜市での採用事例

新港地区客船ターミナル（仮称）等整備事業（表 1 参照）

（表 1）

事例	内容	審査方法	審査項目
都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）	活用地を用いた施設整備を伴う一体的な開発	審査項目の評点の合計により、最優秀提案応募者及び次点を選定	(1)参加資格要件 (2)適格審査 (3)事業計画 ア まちづくり計画・技術的評価 イ 事業の運営・経営的な評価 <u>(4)貸付料の審査</u> (5)総合的な評価
新港地区客船ターミナル（仮称）等整備事業	活用地を用いた複合施設的设计・整備、管理運営（竣工後、施設は横浜市が借受）	審査項目の評点の合計により、事業予定者及び次点事業予定者を選定	(1)事業主体（経営状況等） (2)事業計画 (3)施設計画 (4)運営計画 ア 事業趣旨の理解 イ 災害時への配慮 ウ クルーズ船社との連携 エ 事業・運営計画の実現性 <u>オ 貸付料（より低い提案を高評価とする）</u>

2 二段階評価方式（土地の事例）

第一段階で提案内容の審査を実施、第二段階で第一段階の審査通過者の中で価格競争入札を実施する方式

＜横浜市での採用事例＞

平成 29 年度：磯子区洋光台の土地売却

平成 28 年度：鶴見区鶴見中央、港北区菊名、青葉区藤が丘の土地売却

横浜マリンタワー運営等事業者
募集要項
(案)

横浜市文化観光局観光振興課

目 次

1 募集の趣旨等	3
(1) 募集の趣旨	3
(2) 対象施設	3
(3) 運営手法	3
(4) 運営期間	3
(5) 選考方式	3
2 施設概要等	
(1) 横浜マリントワーの概要	4
(2) 横浜マリントワーの入館者数	4
3 事業者に期待すること	
(1) 運営における前提事項	5
(2) 事業者の責務	5
4 募集の概要	
(1) 募集・選考スケジュール（予定）	6
(2) 応募要件	6
(3) 貸付条件	7
(4) 提案内容の概要	8
(5) 応募手続	9
(6) 提案書の提出方法及び取扱い	10
(7) 提案における諸条件	11
(8) 事業者の選定	12
(9) 評価項目について	14
(10) 提出先・問合せ窓口	14
5 添付資料	
別紙1 貸付物件の範囲	

1 募集の概要

(1) 募集の趣旨

横浜マリントワーは、昭和 36（1961）年に、横浜開港 100 周年記念事業として横浜展望塔株式会社（当時）により、市民の協力のもと建設されました。以来、横浜港のシンボルとして、長く市民に親しまれ、横浜の重要な観光拠点として年間の入場者数が 100 万人に達したこともありました。しかしながら、年々、施設の老朽化や新しい観光施設の誕生などから入場者数が減少し、存続が困難な状況に至りました。

このような状況の中で、市民から保存・活用についての要望が出されたことから、横浜マリントワーの横浜における位置づけを踏まえ、開港 150 周年に向けて、横浜市がこのマリントワーを取得し、耐震補強等の再整備を行い、平成 21 年 5 月にリニューアルオープンしました。

現在の運営事業者との契約が平成 31 年 3 月 31 日で満了することを見据え、横浜マリントワーの平成 31 年度以降の運営等にあたり、民間の企画力・経営資源を活用すべく事業者を募集し、協働して横浜の観光振興と山下公園通り地区周辺の活性化を目指した魅力あふれる施設として運営を行います。

この募集は、以上の経緯をふまえ、横浜マリントワーの平成 31 年度以降の運営等に係る提案を広く募り、平成 31 年度以降の運営等を行う事業者を募集するものです。

(2) 対象施設

横浜マリントワー

(3) 運営手法

横浜市は、事業者との間で横浜マリントワーにおける事業及び運営管理等に係る協定（以下「基本協定」という。）を締結した上で、10 年間の定期建物賃貸借契約を結びます。

(4) 運営期間

平成 32 年 4 月 1 日から平成 42 年 3 月 31 日まで

※平成 31 年 4 月 1 日からの 1 年間は引渡期間として、内装工事等を行う期間とします。

(5) 選考方式

公募型プロポーザル方式による提案選考を実施します。選考は、横浜市附属機関設置条例に基づき設置された「横浜マリントワー運営等事業者選定委員会」が行います。

なお、選考結果をもとに、横浜市が優先交渉権者の決定を行います。

詳細は 6 ページ「4 募集の概要」を確認してください。

2 施設概要等

(1) 横浜マリントワーの概要 平成 30 (2018) 年 4 月 1 日現在

所在地	横浜市中区山下町 14 番 1 外	
土地・建物 概要	地目：宅地 敷地面積：3,680.72 m ² (実測面積) 建設年：昭和 36 年 (1961 年) 高さ：106m 建物延床面積：4,389.07 m ²	
現在の運営 状況	利用状況	30 階、29 階 展望フロア 4 階 レストラン 3 階 マリントワーホール、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
都市計画等 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	

(2) 横浜マリントワーの入館者数

年度	マリントワー入館者数 (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%)

3 事業者に期待すること

(1) 運営における前提事項

公募により選定された事業者は、そのノウハウを活かし横浜マリントワーを「文化・観光の拠点として山下公園通り地区の賑わい創出を進める観光交流施設」にふさわしい施設として、次の事項をふまえ管理運営することとします。

ア 観光・MICE

人口減少、超高齢化社会を迎え、交流人口を増やし、横浜が今後も継続的に発展していくためには、観光・MICEによる力強い経済成長が必要です。

このような中で、横浜マリントワーは、ラグビーワールドカップ 2019™や東京 2020 オリンピック・パラリンピックの横浜での開催を好機に捉え、「新しい発見」や「ワクワクする高揚感」、「感性を磨かれる感覚」を体感できる観光交流の拠点の一つとして持続的に発展していきます。

さらに、横浜の観光・MICEの一翼を担いオール横浜で「選ばれる都市 横浜」の都市ブランドを一層向上させていきます。

イ 周辺環境

横浜市は、人々を惹きつける新たな拠点の形成や回遊性を高める新たな交通インフラの導入など、都心臨海部の回遊性向上につながるようなまちづくり展開など、都心臨海部強化に向けた考え方を示しました（平成 27 年 2 月「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」）。

また、横浜マリントワーが隣接する山下ふ頭地区では、観光・MICEを中心とした魅力的な賑わいの創出を進めるべく、大規模集客施設の導入や地区内外の移動を支える交通ネットワークの形成、快適で回遊性のある歩行者動線の確保など、国内外から多くの人を呼び込む仕掛けづくりの検討を進めています（平成 27 年 9 月「横浜市山下ふ頭開発基本計画」）。

(2) 事業者の責務

事業者の主な責務は、次の通りとします。

- ア 選定後に「基本協定」を横浜市と速やかに締結すること。
- イ 横浜マリントワーの運営等計画及び活用計画全般に関して横浜市と協働すること。
- ウ 横浜市が行う塔体及び建物の基盤に係る修繕以外は、事業者が自ら整備すること。
- エ 横浜市から横浜マリントワー及び広場を借受け、契約に基づき貸付料を負担すること。
- オ 事業目的に沿った企画・経営・維持管理の実施すること。
- カ 横浜マリントワーの維持管理及び小規模修繕（一件あたり 20 万円未満の修繕）は事業者の負担で実施すること。

4 募集の概要

(1) 募集・選考スケジュール（予定）

公募要項の公表	：平成 30（2018）年 4 月 5 日
事業者説明会	：平成 30（2018）年 5 月 7 日
質問受付	：平成 30（2018）年 5 月 7 日から 5 月 11 日まで
質問回答公表	：平成 30（2018）年 5 月下旬
応募書類受付	：平成 30（2018）年 6 月 4 日から 6 月 15 日まで
一次選考	：平成 30（2018）年 7 月下旬
二次選考（ヒアリング）	：平成 30（2018）年 8 月下旬
優先交渉権者決定	：平成 30（2018）年 10 月 11 日

(2) 応募要件

応募者は、次の事項を満たす企業とします。

- ア 公募の趣旨を十分に理解し、横浜マリントワーの管理運営において、事業を遂行するにふさわしい企画力、資本力、経営力を備えていること。
- イ 日本国内において法人格を有していること。
- ウ 応募登録日から選定結果が公表されるまでの間、横浜市から契約に係る指名停止措置を受けていないこと。
- エ 地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する者でないこと。
- オ 法人税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- カ 横浜市税を滞納していないこと。
- キ 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続中でないこと。
- ク 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。）でないこと。
- ケ 横浜マリントワー運営等事業者選定委員会（12 ページ参照）の委員が、登録しようとする団体の経営または運営に直接関与していないこと。

※ 応募者は、他の企業等と連携し共同体を構成して応募できるものとします。企業等が連携して応募する場合は、応募要件を満たす企業を代表企業と定め、応募手続は当該代表企業が代表して行うものとします。

なお、共同体を構成する代表企業以外の企業等（構成員）については、応募要件イを満たしているか否かは問いません。

(3) 貸付条件

ア 貸付方法

借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約により貸し付けます。

イ 貸付料

提案内容に基づき、契約時に不動産鑑定を実施し、貸付料を決定します。

※参考貸付料

月額支払貸付料：〇〇〇〇円（別途消費税及び地方消費税）

（現行契約において建物及び広場を貸し付けた場合。価格時点：平成 30 年 4 月 1 日）

ウ 契約保証金等

契約保証金：月額支払貸付料の 6 月分

連帯保証人：横浜市公有財産規則第 53 条に基づき、連帯保証人をたてていただきます。

エ 転貸等

貸付物件の賃借権を第三者に譲渡することはできません。また、貸付物件の全部を第三者に転貸することはできません。ただし、部分的な転貸は可能とします。

オ 貸付料の改訂

貸付料は 5 年間据え置きとします。ただし、貸付期間中に社会経済情勢の変動その他の理由により、貸付料の額が実情に沿わなくなったときは、横浜市公有財産規則第 51 条に基づき、適正な額に改訂します。

カ 貸付期間の更新

借地借家法第 38 条の規定に基づく契約により、契約の更新は行いません。ただし、事業評価を行い、横浜市及び事業者双方が合意する場合は、最長 5 年の範囲で再契約をすることができるものとします。なお、再契約は建物の経年劣化状況等をふまえて検討します。

キ 契約の解除等

賃貸借契約期間内においては、契約を解除できないものとします。

ク 契約終了時の留意事項

事業者は、契約期間が満了した時は、直ちに貸付物件を原状に回復し返還することとします。ただし、横浜市が現状のまま返還することを承認した場合を除きます。事業者は、造作の買取並びに必要な経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

(4) 提案内容の概要

応募者が提案すべき内容は、次のとおりとします。記載方法などについては、記載要領をご参照ください。

ア 横浜マリントワーの活用について

- (ア) 事業の基本理念（コンセプトや概要）
- (イ) まちづくりにおける位置づけや役割
- (ウ) 現況、課題について

イ 事業実施について

- (ア) にぎわい創出に関する事業の実績
- (イ) 事業実施に係る運営体制
- (ウ) 事業収支の考え方（展望料金設定を含む）
- (エ) 資金の調達方法
- (オ) 内装工事等への投資内容、工事期間、修繕の考え方
- (カ) 貸付料

ウ にぎわい創出の仕掛けについて

- (ア) 集客の方策（展望フロア・広場活用やイベント開催等を含む）
- (イ) 周辺施設との連携の可能性
- (ウ) 観光交流施設としての機能
- (エ) 広報・PRの手法
- (オ) 市民利用、公共公益性について
- (カ) 景観について
- (キ) 将来像や波及効果

(5) 応募手続

ア 公募要項等の配布

公募要項等は、横浜市文化観光局ウェブサイトからダウンロードできます。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/kancon/>

イ 事業者説明会及び施設見学会

募集に関する事業者説明会及び横浜マリントワーの施設見学会を開催します。参加を希望される場合は、5月2日(水)17時までに、「事業者説明会及び施設見学会申込書(様式A)」記載の上、電子メール又はFAXにて14ページの問合せ先に提出してください。

- ・日程 施設見学会 平成30年5月7日(月) 午前10時～午前11時
説明会 平成30年5月7日(月) 午前11時～午後0時
- ・場所 横浜マリントワー※詳細は申込後に連絡します。

ウ 質問及び回答

横浜市は、募集要項等に関する情報に関する質問を受け付けし、及び回答します。質疑応答は以下の要領で行います。

(ア) 質問書の受付期間

質問書(様式B)により、5月7日(月)から5月11日(金)までに電子メール又はFAXにて14ページの問合せ先に送付してください。

(イ) 質問書の回答

質問及び回答は5月下旬に横浜市文化観光局ウェブサイトで公表します。

エ 提案書の提出期限

代表事業者は、平成30年6月4日(月)から6月15日(金)までに14ページ記載の提出先に持参し、提出してください。(受付時間 8時45分～17時15分)
なお、やむを得ない事情により郵送での提出となる場合は、事前に横浜市に連絡の上、提出方法を確認してください。

オ 禁止事項

- (ア) 「横浜マリントワー運営等事業者選定委員会」委員、横浜市担当者その他の本件関係者に対して、本件応募について直接・間接を問わず接触を禁じます。
- (イ) 応募は、一団体につき、一案とします。複数の応募はできません。

(6) 提案書の提出方法及び取扱い

ア 提案書等の提出方法

応募者は、提案書 15 部及び電子データを記録した CD-ROM 1 部（記憶形式 PDF）、及び次の書類を各 1 部提出するものとします。

イ 提案書に添付する書類

提案書の提出と同時に、次の書類を提出してください。

- 代表事業者及び各構成員の会社概要（パンフレット等でも可）
- 代表事業者及び各構成員の定款（平成 30 年 4 月 5 日以降に交付されたもの）
- 代表事業者及び各構成員の履歴事項全部証明書（平成 30 年 4 月 5 日以降に交付されたもの）
- 代表事業者及び各構成員の印鑑証明書（平成 30 年 4 月 5 日以降に交付されたもの）
- 代表事業者及び各構成員の使用印鑑届（様式は任意）
- 代表事業者及び各構成員の法人税納税証明書、消費税納税証明書及び地方消費税納税証明書（平成 30 年 4 月 5 日以降に交付されたもの）
- 代表事業者及び各構成員の法人市民税証明書、固定資産税・都市計画税証明書、事業所税証明書（平成 30 年 4 月 5 日以降に交付されたもの）
- 代表事業者及び各構成員の単体の貸借対照表及び損益計算書（直近 3 年分）
- 代表事業者及び各構成員の会計監査人による監査報告書（直近 3 年分）

なお、構成員が NPO 法人の場合や、監査を受けていない場合等により添付すべき書類が提出できない場合は、その旨を記した文書を添えて提出してください。

ウ 提案書の取扱い

提案書の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、横浜市が公表、その他募集に関して必要と認める範囲において、横浜市はこれを無償で使用できるものとします。

エ 応募書類の取扱い

応募に際して提出いただいた書類等は、一切返却しません。

オ 費用負担

この募集に関して、応募書類の作成等に要する費用等は、応募者の負担とします。

(7) 提案における諸条件

提案書作成にあたっての諸条件は、次のとおりとします。

ア 施設計画

- (ア) 山下公園通り地区を訪れる観光客への観光案内機能(有人による観光案内)や、観光客と市民・地域住民のための交流機能を含むこと。
- (イ) 「ヨコハマ・グッズ横濱 001」を含め、横浜土産等を店舗で販売すること。
- (ウ) 別紙 1 に示す営業床、公益床の割合は変更することができます。
- (エ) 駐車場の料金設定についての提案を受け付けます。
- (オ) 法令及び公序良俗に反する営業を行わないこと。

イ 運営計画

- (ア) 事業者が横浜マリントワーを運営する事業期間は、原則 10 年とします。
- (イ) 横浜市は、横浜マリントワー運営に係るリスク(市場リスクなど)は、負担しないものとします。
- (ウ) 維持管理における修繕の実施分担についての提案を受け付けます。
ただし、事業者負担の修繕であっても、あらかじめ横浜市の承諾を得ることとします。
- (エ) 文化交流事業を毎月実施することとします。
- (オ) 横浜市が提示した参考貸付料を下限として、貸付料の提案を受け付けます。
ただし、契約締結時の貸付料は、事業者決定後に横浜市の定める手続きにより、決定します。(したがって、契約締結時の貸付料は、提案内容によって変動する場合があります。)

また、貸付料の決定は次のとおりとします。

事業者の提案額 > 契約締結における貸付料 ⇒ 事業者の提案額を採用

事業者の提案額 < 契約締結における貸付料 ⇒ 契約締結における貸付料を採用

表記検討中

ウ 改修・整備計画

- (ア) 横浜マリントワーの建物内に設置されている現存の設備・造作物(以下「現内装」という。)は、横浜市が定めたものを除き撤去され、原則内装や設備等を撤去した基本構造のまま(いわゆるスケルトン)で賃貸借されます。
ただし、事業者が現内装を活用したい旨申し出た場合は、横浜市及び現運営事業者との三者協議の結果、現内装を活用できる場合もあります。また、現内装を活用した場合に損害(横浜マリントワー来場者に生じた損害を含む。)が発生しても、横浜市は一切の責任を負わないものとします。

- (イ) 内装の改修・整備は事業内容に応じ、事業者が行うものとします。また、その際の費用は事業者が負担するものとします。なお、横浜市は、塔体塗装修繕、展望用昇降機制御装置更新、空調機器更新を平成 31 年度に実施する予定です。
- (ウ) 鉄塔部分については、基本的に現状から変更しないものとします。ただし、ライトアップ・イルミネーション等に関する提案は受け付けます。
- (エ) 展望台（29～30 階）及び低層部（1 階～4 階）については現在の形状を著しく損なわないことを原則とします。ただし、事業内容に伴う外観の変更が必要とされる場合は、その理由と外観イメージを明示した上で、提案を受け付けます。
- (オ) 増床については不可とします。
- (カ) 広場については、「緑の環境をつくり育てる条例」（緑化率 10%以上）をふまえたうえで、提案を受け付けます。また、広場には建築物など固定施設の設置は不可とします。ただし、イベント会場等としての使用など暫定的施設の設置は可とします。

エ その他特記事項

- (ア) 1 階山下清画伯の壁画 2 面及び灯台灯具は継続して設置しますが、事業内容に応じて活用提案を受け付けます。
- (イ) 展望台の上層部に占有している(株)東洋信号通信社の設備は存置します。

(8) 事業者の選定

ア 横浜マリントワー運営等事業者選定委員会の設置

横浜市は、事業者からの提案書に対して、公平かつ客観的な評価を行うために学識経験者などで構成される「横浜マリントワー運営等事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を平成 29 年 10 月に設置しました。

イ 事業者の選考手続き

応募者に対する選考手続きは、次のとおりとします。ただし、資格審査を行い、応募要件（p.6）を満たさないと判断された場合は、提案書類についての審査を行いません。

(ア) 評価基準の策定

選定委員会は、あらかじめ提案内容を評価するための基準（以下「評価基準」という）を定めます。

(イ) 一次選考

提出された応募書類を基に、選定委員会において評価基準に基づき審査を行います。これにより選考された団体で、二次選考（プレゼンテーション・ヒアリング）を実施します。

(ウ) 二次選考

一次選考通過団体に対し、二次選考（プレゼンテーション・ヒアリング）を実施します。応募者が提案事項についてのプレゼンテーションを行い、選定委員会から応募者にヒアリングをします。

(エ) 優先交渉権者の選定

選定委員会は、ヒアリングの結果をふまえて最終審議を行い、事業の候補者として横浜市と協議を行う団体（優先交渉権者）を選び、横浜市に報告を行います。

横浜市は、選定委員会の選考結果をふまえ、優先交渉権者を選定します。

ウ 選定結果の公表

一次選考の結果については、全ての応募者に通知します。

二次選考の結果については、二次選考を実施した応募者に通知するとともに、すべての選考結果について、横浜市文化観光局ウェブサイトで公表します。

エ 事業者の決定

横浜市は、選考結果の公表後直ちに、優先交渉権者との間で、事業の実施方法、協働体制や契約などに関する協定の締結に向けた協議を開始し、協議を開始してから一定期限以内に協定の締結が困難である場合は、順次、次点の事業候補者との間で協定の締結に向けた協議を行い、横浜市との間で当該協定を締結した者を事業者として決定します。

オ 選考体制（選定委員会委員・五十音順）

荻島 尚之（横浜商工会議所 専務理事）

坂井 文（東京都市大学 教授）

田辺 恵一郎（千代田プラットフォームサービス株式会社 代表取締役会長）

玉井 和博（大妻女子大学 特任教授）

吉田 育代（株式会社日本経済研究所 執行役員）

(9) 評価項目について

次の項目に基づき評価を行います。

A. 基本姿勢に対する評価		配点
1 提案事業の基本的理念		10.0
2 マリントワーの現況・課題の認識		
B. 事業性に関する評価		配点
1 事業者の業績・体制	(1)類似実績	10.0
	(2)経営状態	
	(3)実施体制	
2 提案事業の確実性	(1)提案内容に整合した事業モデル	15.0
	(2)事業収支の適切さ、正確性	
	(3)資金調達方法の確実性	
	(4)継続的な採算性	
3 施設の維持修繕		5.0
4 事業スキームの具体性		10.0
C. 提案内容に関する評価		配点
1 地区活性化に関する提案	(1)賑わい創出の仕掛け、集客の方策	15.0
	(2)地域のにぎわいエリアとの共存策	
2 横浜の観光振興に関する提案	(1)横浜の観光振興に資する提案	7.5
	(2)観光交流施設としての機能	
3 広報・PRに関する提案		5.0
4 市民利用・公共性の拡充に関する提案		5.0
5 景観に関する提案		2.5
6 提案事業の波及効果		5.0
D. 貸付料に関する評価		配点
貸付料に関する提案		10.0
合計		100.0

(10) 提出先・問い合わせ窓口

提案書の提出先、及び募集に関する問い合わせ窓口は次のとおりとし、募集に関しては横浜マリントワー及びリストデベロップメント株式会社、株式会社ゼットンに問い合わせしないようにしてください。

担当： 横浜市文化観光局 観光 MICE 振興部観光振興課
梶・新木

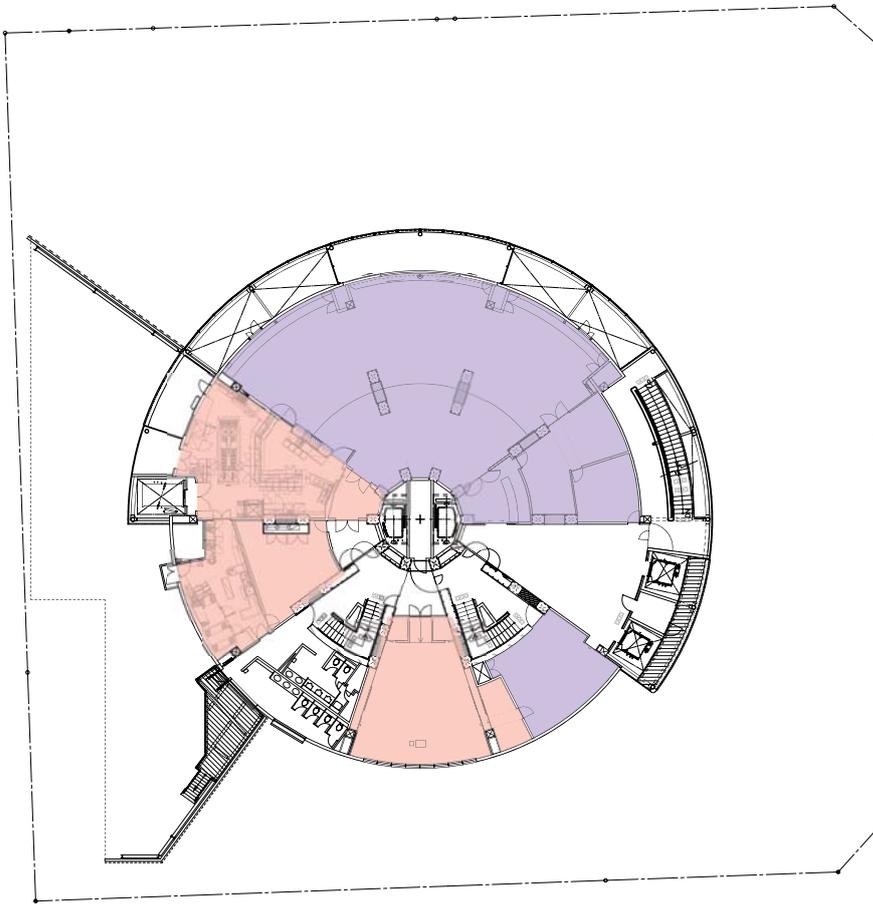
住所： 〒231-0015

横浜市中区尾上町1-8 (関内新井ビル6階)

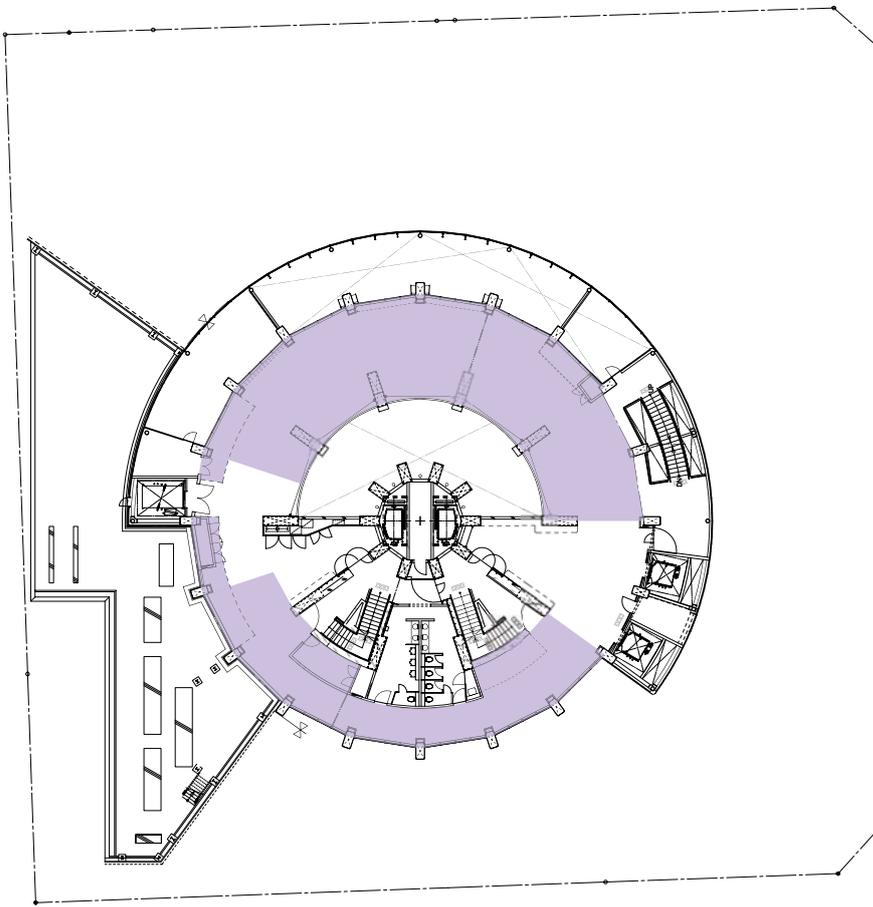
電話：045-671-3652

FAX：045-663-6540

電子メール：bk-kanko002@city.yokohama.jp

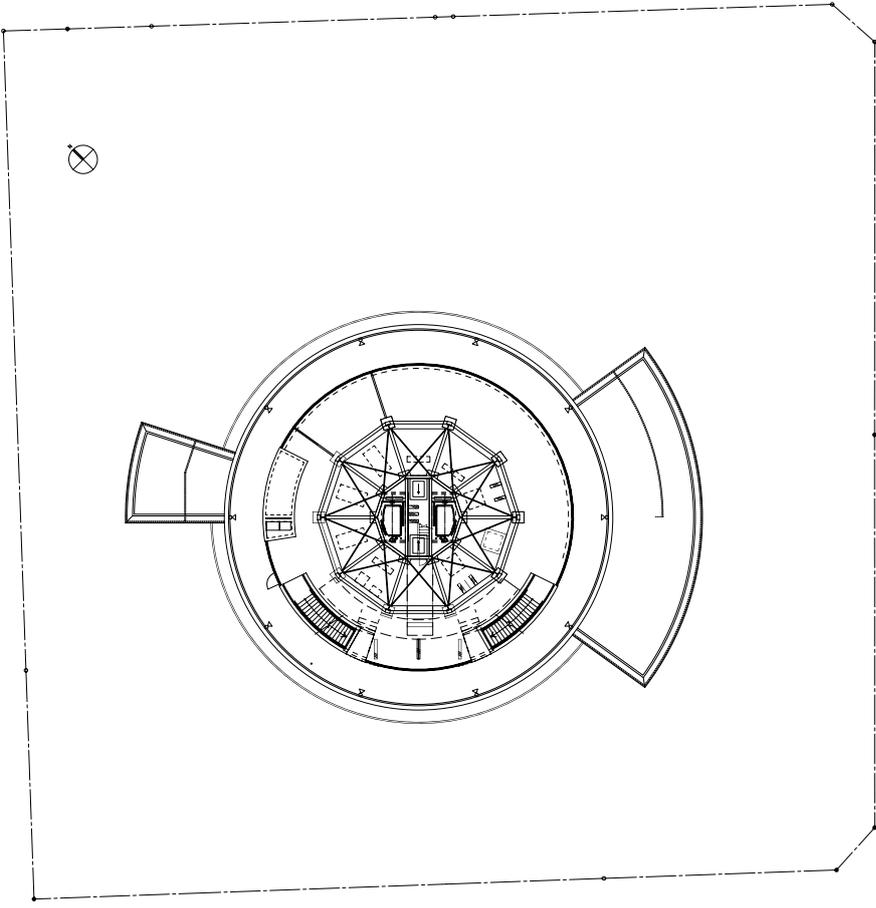


3层平面图

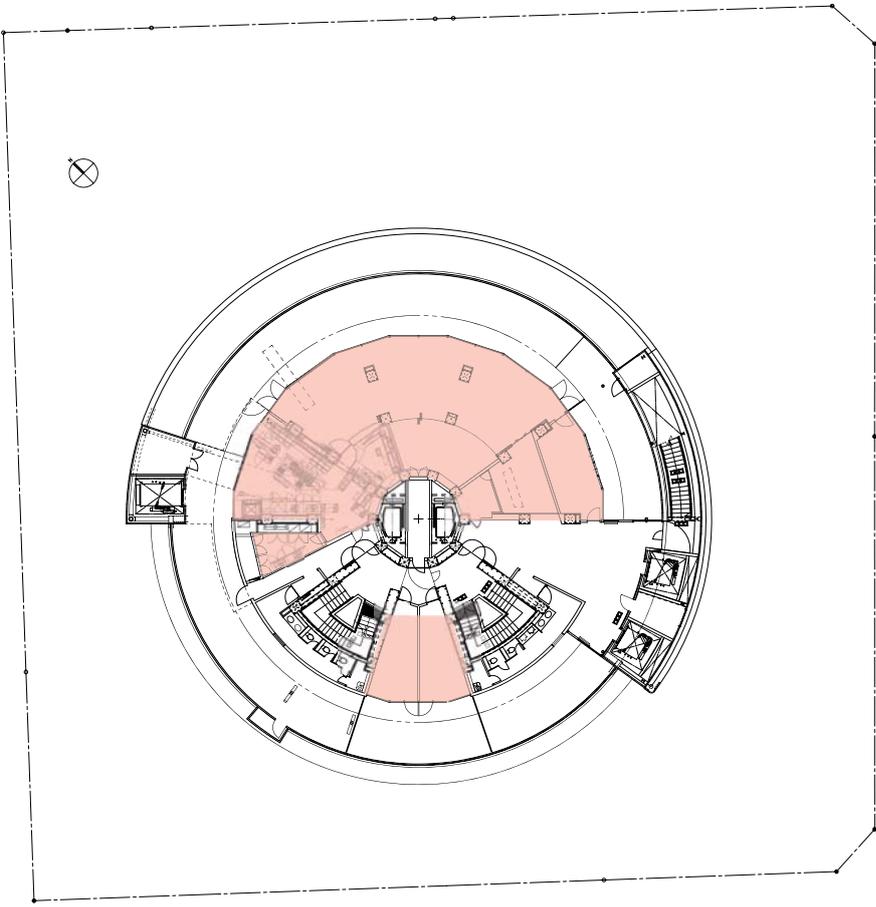


2层平面图

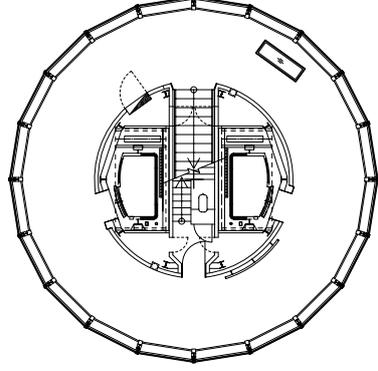
屋顶平面图



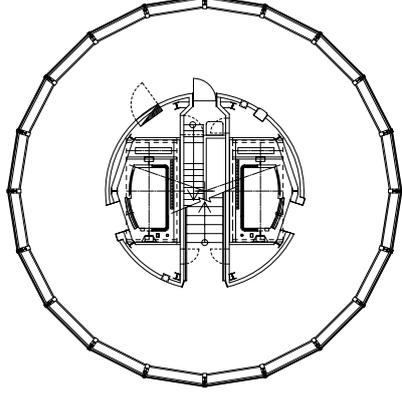
4楼平面图



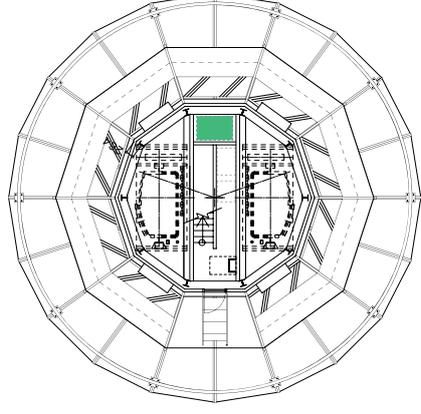
29F平面図



30階平面図

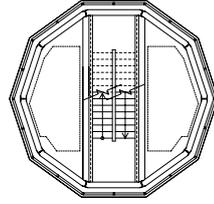


31階平面図

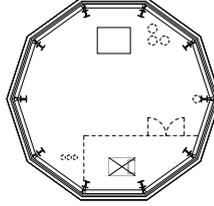


着色した部分は、貸付対象外とする。

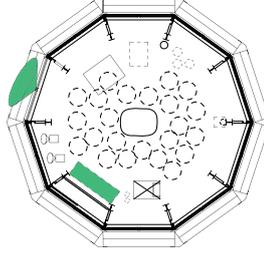
28階平面図



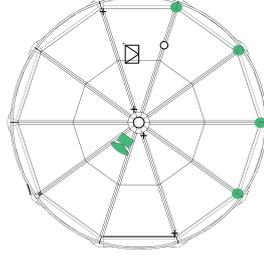
32階平面図



33階(灯台室)平面図



屋根伏図



E-mail bk-kanko002@city.yokohama.jp

FAX 番号 045-663-6540

横浜市文化観光局観光振興課あて

(様式A)

平成 年 月 日

横浜マリンタワー運営等事業者公募に関する 事業者説明会及び施設見学会申込書

団体名

所在地

所属・職名

電話番号

FAX

E-mail

横浜マリンタワー事業者説明会及び施設見学会に出席します。

氏 名	部署・職名

申込期間：平成30年5月2日（水）17時まで

申込方法：E-mail 又は FAX で、本用紙を文化観光局観光振興課あて送付

※当日の場所等の詳細は申込み後にご連絡いたします。

(様式B)

平成 年 月 日

横浜マリンタワー運営等事業者公募に関する 質問書

団体名

所在地

所属・職名

電話番号

FAX

E-mail

横浜マリンタワー運営等事業者募集要項について、
次のとおり質問事項を提出します。

募集要項または資料名 の該当ページ・項目	質問事項

横浜マリントワー運営等事業者選定委員会 評価表（案）

資料 6 - 1

1 応募事業者の概要

設立、主な業容、従業員数、資本金、系列、業況見通し、資金繰り状況、信用評価

2 提案に対する評価

大項目	中項目	小項目	配点	加点	評価ポイント
基本姿勢 に対する評価 (10%)	提案事業の基本的理念		5		本市の基本的な考え方と整合しているか
	マリントワーの現況・課題の認識		5		マリントワーの現状に対し、問題点が的確に分析されているか
事業性 に関する評価 (40%)	事業者の 業績・体制	類似実績	2.5	●	類似したプロジェクトに関与した実績がある
		経営状態	5	●	連続経常赤字や、債務超過など、経営上明らかな問題点がない
		実施体制	2.5	●	効率的かつ十分な人員配置等がなされているか
	提案事業の確実 性	提案内容に整合した 事業モデル	5	●	提案内容と整合した営業内容・施設構成が具体的に記されている
		事業収支の適切さ、 正確性	5	●	各収支項目が市場環境を踏まえて設定されている。正確に計算されている。
		資金調達方法の確実 性	2.5		事業に適合した資金調達手法が記されている
		継続的な採算性	2.5		長期事業収支計画に財務的余力がある
	施設の維持修繕		5	●	施設の維持管理を長寿命化の観点から記されている。修繕に対する負担の考えが記されている
	事業スキームの具体性		10	●	市、事業者、テナント、業務受託者、投資家など実行体制が提案内容に整合して記されている
	提案内容 に関する評価 (40%)	地区活性化に 関する提案	賑わい創出の仕掛 け、集客の方策	10	●
地域のにぎわいエリ アとの共存策			5	●	周辺地域のにぎわいエリア・商業集積と相乗効果を図る内容が記されている
横浜の観光振興 に関する提案		横浜の観光振興に資 する提案	2.5	●	観光地としての魅力向上に資する工夫が記されている
		観光交流施設として の機能	5	●	観光交流施設としての機能が記されている
広報・PRに関する提案		5	●	市内外に対する広報・PRに関する具体的な取り組みが記されているか	
市民利用・公共性の拡充に関する提案		5	●	親しみやすい店舗や憩いのスペースなど、誰もが自由に出入りでき市民の利用を促す工夫が記されている	
景観に関する提案		2.5	●	みなと横浜のシンボル性を維持する内容が記されている	
提案事業の波及効果		5	●	上記各提案内容を総括し、地域への波及効果や将来的な発展性が記されている	
貸付料に関する評 価 (10%)	貸付料に関する提案		10	●	提示した貸付料を下限度とし、下限度を上回る貸付料が記されている
合計			100	185	