

横浜マリントワー運営等事業者選定委員会（第4回）

議事次第

日時 平成30年3月16日（金）

14:00～16:00

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3回選定委員会議事録確認
- 3 議事
 - (1) 第3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 貸付料の決定について

資料2 募集要項新旧対照表

資料3 横浜マリントワー運営等事業者募集要項（案）

資料4 横浜マリントワー運営等事業者選定 評価表（案）

貸付料の決定について

1 貸付料の決定方法

(1) 貸付料の決定方法

貸付料の決定方法
(横浜市公有財産規則第46条)

競争入札の方法による場合

財産評価審議会へ諮問又は不動産鑑定評価により定めた額

(2) 契約の締結方法

地方自治法第 234 条

第 1 項「売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。」

第 3 項「普通地方公共団体は、一般競争入札又は指名競争入札（以下この条において「競争入札」という。）に付する場合には、政令の定めるところにより、契約の目的に応じ、予定価格の制限の範囲内で最高又は最低の価格をもつて申込みをした者を契約の相手方とするものとする。（以下省略）」

地方自治法第 234 条における契約締結方法	種類	
競争入札	一般競争入札	
	指名競争入札	
随意契約	見積合わせ	
	単独随意契約	
	プロポーザル	公募型プロポーザル
		指名型プロポーザル
コンペ	公開コンペ	
	指名コンペ	
せり売り	せり売り	

(参考) 普通財産の管理及び処分

「普通財産は、これを 貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。」（地方自治法第 238 条の 5 第 1 項）

(参考) 公有財産規則比較表

横浜市公有財産規則 (昭和 39 年規則第 60 号)	東京都公有財産規則 (昭和 39 年規則第 93 号)
第 46 条 (貸付料) 普通財産の貸付料は、月額によるものとし、 <u>競争入札の方法による場合を除き、第 15 条の規定による 評価審議会への諮問又は不動産の鑑定評価により定めた額</u> とする。	第 47 条 (価格または料金の決定) 普通財産の管理及び処分に係る予定価格並びに財産の取得に係る予定価格は、 <u>適正な時価により評定した額</u> をもつて定めなければならない。

横浜マリントワー運営等事業者募集要項対照表

資料 2

頁	項目	H21（現行契約）	今回
4	対象施設	マリントワーの建物及び付帯施設	横浜マリントワー（ 周辺広場を含む ）
4	引渡期間	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（以下「標準改修工事」という。）を行います。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マリントワーを整備します。	横浜市は、 2019年4月1日から概ね1年間改修工事 （塔体塗装修繕、展望用昇降機制御装置更新、空調機器更新ほか※）を行います。ただし、 工期等の詳細は、2018年度に行う実施設計において決定 します。 また、原則として、横浜市が行う改修工事の期間に合わせ、現運営事業者が原状回復工事を行い、その後新運営事業者が内装工事を行います。新運営事業者の内装工事の施工にあたっては、横浜市と一時貸付による賃貸借契約を締結します。 ※引渡期間中も新運営事業者が横浜マリントワーの営業（運営）が行えるように、改修工事を進める予定 です。
6	運営における前提事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公募により選定された事業者は、そのノウハウを活かしマリントワーを観光交流施設として整備し、運営することとします。 ・横浜市と協働し、開港150周年記念事業の企画を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募により選定された運営事業者は、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」として、次の事項をふまえ管理運営することとします。 ・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」の実現を目指します。 ・都心臨海部強化や山下ふ頭の開発計画を見据え、魅力的な賑わいの創出に寄与する。
7	運営事業者の責務	横浜市よりマリントワーを一括賃借し、契約に基づき賃借料を負担する。	横浜市から横浜マリントワー 及び周辺広場 を借受け、契約に基づき貸付料を負担すること。
7	応募要件	日本国内において法人格を有していること	法人格を有していること

頁	項目	H21（現行契約）	今回	
8	貸付条件	貸付期間の更新	—	事業評価を行い、貸付条件その他について横浜市及び運営事業者双方の合意が成立した場合は、 最長5年の範囲内で再契約をすることができるものとします。
		期間内解約	—	運営事業者は、正当な事由がある場合に限り、賃貸借契約期間中であっても、 12か月の予告期間 （賃貸借契約解約の申入れ日より解約希望日までの期間）をもって相手方に対し書面による解約の申入れをすることができます。この場合、予告期間の満了と同時に賃貸借契約は終了することとします。
9		瑕疵担保	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	貸付物件において、躯体など 横浜市負担部分に瑕疵があり、営業継続が困難な場合、補償等については、横浜市と事業者が協議の上決めることとします。
10	提案内容の概要	事業実施について	にぎわいの創出に関する事業の実績	賑わい創出 及び類似施設の管理運営 に関する事業の実績
			—	・展望料金設定 ・修繕の考え方
		にぎわい創出の仕掛け	集客・にぎわい創造のための方策	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）
			—	・周辺施設との連携の可能性 ・観光交流施設としての機能 ・広報・PRの手法 ・市民利用、公共公益性について ・ 景観 について ・将来像や波及効果

頁	項目		H21（現行契約）	今回
11	提案における諸条件	施設計画	<p>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観光案内スペース・交流スペースを含むこと。</p>	<p>山下公園通り地区を訪れる観光客への観光案内機能及び観光客と市民・地域住民のための交流機能を含むこととします。</p>
			<p>横浜001 ショップについては、上記観光交流機能の一部として継続運営すること。</p>	<p>「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。</p>
			<p>—</p>	<p>別紙1に示す営業床、公益床、共用床は原則変更しないこと</p>
		運営計画	<p>貸付期間中におけるマリントワーの水光熱費、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ト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。</p>	<p>運営事業者が維持管理に係る修繕を行う場合、あらかじめ横浜市の承諾を得ることとします。</p>
			<p>—</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・運営事業者は、文化交流事業（市民参加型のアート・音楽イベント・ライフカルチャー等に沿ったイベントなど）を毎月実施するとともに、横浜市の創造都市施策に合致した企画等を実施することとします。 ・契約締結時の貸付料は、運営事業者決定後、横浜市の定める手続きにより決定します。
			<p>事業者がマリントワーを運営する際の条件は、協定書（案）によるものとする。</p>	<p>—</p>

頁	項目		H21（現行契約）	今回
11	提案における諸条件	改修・整備計画	マリンタワーの建物内及び敷地に設置されている現存の施設は、横浜市により撤去される。	横浜マリンタ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、 運営事業者が現内装を活用したい旨申し出た場合は、横浜市及び現在の運営事業者を加えた三者協議を行った結果、現内装を活用できる場合もあります。 なお、現内装を活用し損害（横浜マリンタワー来場者に生じた損害を含む。）が生じた場合、横浜市は一切の責任を負わないものとします。
12			展望台及び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する。 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付ける。	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。
			低層部（1階～4階）については原則として 現在の形状を著しく損なわない こととする。 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、提案を受付ける。	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。

頁	項目	H21（現行契約）	今回
12	改修・整備計画	低層部については、 原則として増床しない ものとする。ただし、事業内容により部分的な増床が必要とされる場合は、その理由及び増床部分を明示した上で、提案を受付ける。	増床については不可 とします。
	その他特記事項	・ 駐車場 については、身体障害者用を含め、観光交流施設として必要な台数を 市が整備 する。	提案内容の概要をふまえ、次の提案も受け付けます。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階山下清画伯の壁画2面及び灯台灯具の活用について ・ 駐車場について ・ 維持管理における修繕の分担について ・ 展望台及び低層部について（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する） ・ 広場活用について（「緑の環境をつくり育てる条例（※）」における緑化率10%以上をふまえる）
13	応募手続	応募登録後、事業者説明会参加必須	説明会（施設見学会含む）は任意参加
別紙1	床の考え方	・ 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。	・ 3F公益床の一部を営業床に変更

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

(1) 募集の趣旨	4
(2) 対象施設	4
(3) 運営手法	4
(4) 引渡期間	4
(5) 運営期間	5
(6) 選考方式	5

2 施設概要等

(1) 横浜マリントワーの概要	5
(2) 横浜マリントワーの入館者数.....	6

3 運営事業者に期待すること

(1) 運営における前提事項	6
(2) 運営事業者の責務	7

4 募集の概要

(1) 募集・選考スケジュール（予定）	7
(2) 応募要件	7
(3) 貸付条件	8
(4) 提案内容の概要	10
(5) 提案における諸条件	11
(6) 応募手続	13
(7) 提案書の提出方法及び取扱い	14
(8) 運営事業者の選定	15
(9) 評価項目について	16
(10) 提出先・問い合わせ窓口	16

5 参考資料 URL

- ・文化芸術創造都市施策の基本的考え方
<http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/outline/kangaekata/>
- ・横浜市都心臨海部再生マスタープラン（2015年2月）
<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/kikaku/toshinmp/>
- ・横浜市山下ふ頭開発基本計画
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kowan/news/houdou/2015houdou/20150914kishahappyou.html>

- ・緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年条例第 47 号）

http://www.city.yokohama.lg.jp/ex/reiki/reiki_honbun/g202RG00000873.html

6 添付資料

別紙 1 貸付物件の範囲

別紙 2 床種別と用途について

別紙 3 横浜マリンタワー主要設備一覧

1 募集の趣旨等

(1) 募集の趣旨

横浜マリントワーは、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、横浜の主要な観光拠点として年間入場者数が100万人に達したこともありました。しかしながら、施設の老朽化や他の観光施設の登場等により、入場者数が減少するなど、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、横浜市が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、マリントワーを取得し、耐震補強等の再整備を行いました。そして、民間企業による企画力、経営資源を活用し、2009年から10年間の定期建物賃貸借により現運営事業者による運営が開始されました。

2019年3月31日に現在の運営事業者との契約が満了するため、横浜マリントワーの2019年4月以降の運営等について、引き続き民間の活力を生かし、横浜市と協働して横浜の観光振興及び山下公園通り地区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。

以上の経緯をふまえ、横浜マリントワーの2019年4月以降の運営等に係る提案を広く募り、4月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（周辺広場（別紙1参照）を含む）

(3) 運営手法

横浜市は、運営事業者と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) 引渡期間

2019年4月1日から2020年3月31日まで

横浜市は、2019年4月1日から概ね1年間改修工事（塔体塗装修繕、展望用昇降機制御装置更新、空調機器更新ほか※）を行います。ただし、工期等の詳細は、2018年度に行う実施設計において決定します。

また、原則として、横浜市が行う改修工事の期間に合わせ、現運営事業者が原状回復工事を行い、その後新運営事業者が内装工事を行います。新運営事業者の内装工事の施工にあたっては、横浜市と一時貸付による賃貸借契約を締結します。

※引渡期間中も新運営事業者が横浜マリントワーの営業（運営）が行えるように、改修工事を進める予定です。

改修工事スケジュール (予定)

	2019年4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020年1月	2月	3月
横浜市実施改修工事 (※)	→											
事業者内装工事	(撤去)		(内装工事)									

※塔体塗装 (おおむね12か月)

展望エレベーター制御装置更新 (おおむね1か月)

空調機器更新 (おおむね8か月)

(5) 運営期間

2020年4月1日から2030年3月31日まで

(6) 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 (平成23年12月条例第49号) に基づき設置された「横浜マリインタワー運営等事業者選定委員会」(15ページ(8)参照) 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7ページ「4 募集の概要」を参照してください。

2 施設概要等

(1) 横浜マリインタワーの概要 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：1961年 高さ：106m 建物延床面積：4,389.07 m ²	
現在の施設内容	利用状況	30階、29階 展望フロア 4階 レストラン 3階 マリインタワーホール、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
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	入館者数 (前年度比)	うち展望フロア
2012	545,296 人 (18.1%)	308,662 人 (15.2%)
2013	482,829 人 (-11.5%)	285,462 人 (-7.5%)
2014	451,686 人 (-6.5%)	257,147 人 (-9.9%)
2015	457,283 人 (1.2%)	273,586 人 (6.4%)
2016	436,249 人 (-4.6%)	267,265 人 (-2.3%)

3 運営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運営事業者は、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」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、高齢化社会を迎え、横浜が今後も継続的に発展していくためには、交流人口を増やすなど、観光・MICEによる力強い経済成長が必要です。

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開催を好機として、横浜マリントワーを、「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施設として持続的に発展させていく必要があります。

また、横浜マリントワーが横浜の観光・MICEの一翼を担い、オール横浜で「選ばれる都市・横浜」の実現を目指します。

イ 魅力的な賑わいの創出

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ています（2015年2月「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」より）。

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（2015年9月「横浜市山下ふ頭開発基本計画」より）。

(2) 運営事業者の責務

運営事業者の主な責務は、次のとおりとします。

- ア 横浜市と「基本協定」を締結すること。
- イ 横浜マリントワーの事業運営計画及び年間運営・管理計画を定め、横浜市の承認を受けること。
- ウ 横浜市から横浜マリントワー及び周辺広場を借り受け、契約に基づき貸付料を負担すること。
- エ 横浜市が行う塔体及び建物の躯体に係る改修以外の運営上必要な工事は、事業者が自ら行うこと。
- オ 事業目的に沿った企画・経営・維持管理を実施すること。
- 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 : 2018 年 4 月〇日
- 説明会 : 2018 年 5 月〇日
- 質問受付 : 2018 年 5 月〇日から 5 月〇日まで
- 質問回答公表 : 2018 年 6 月上旬
- 応募書類受付 : 2018 年 6 月〇日から 6 月〇日まで
- 一次選考 : 2018 年 7 月下旬
- 二次選考 (ヒアリング) : 2018 年 8 月下旬
- 優先交渉権者決定 : 2018 年 10 月中旬

(2) 応募要件

応募者は、次の事項をすべて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 法人格を有していること。
- ウ 横浜市有資格者名簿に登載されているか否かは問いません。
- 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の委員（16 ページ参照）が、応募しようとする団体の経営又は運営に直接関与していないこと。

コ 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、上記の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行うものとします。

(3) 貸付条件

ア 貸付方法

借地借家法（平成三年法律第九十号）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（価格時点：2018 年 4 月 1 日）

月額支払貸付料：〇〇〇〇円（別途消費税及び地方消費税）

ウ 契約保証金等

契約保証金：貸付料の 6 月相当分

連帯保証人：横浜市公有財産規則（昭和 39 年規則第 60 号）第 53 条に基づき、連帯保証人を立てていただきます。

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が、部分的な転貸は横浜市の事前承認を受けた上で可能とします。

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、貸付条件その他について横浜市及び運営事業者双方の合意が成立した場合は、最長 5 年の範囲内で再契約をすることができるものとします。

キ 期間内解約

運営事業者は、正当な事由がある場合に限り、賃貸借契約期間中であっても、12 か月の予告期間（賃貸借契約解約の申入れ日より解約希望日までの期間）をもって相手方に対し書面による解約の申入れをすることができます。

この場合、予告期間の満了と同時に賃貸借契約は終了することとします。

ク 契約終了時の留意事項

運営事業者は、契約期間満了時に、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で返還することを承認した場合を除きます。

なお、運営事業者は、造作の買取り並びに必要な費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

ケ 事業実施による収入

横浜マリントワーの運営業務を実施したことにより得られた収入は、運営事業者自らが収受することができるものとします。

コ 瑕疵担保

貸付物件において、躯体など横浜市管理部分に瑕疵があり、営業継続が困難な場合、補償等については、横浜市と運営事業者が協議の上決めることとします。

(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、記載要領を御参照ください。

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) 賑わい創出及び類似施設の管理運営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
- (カ) 修繕の考え方

ウ 賑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) 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及び観光客と市民・地域住民のための交流機能を含むこととします。
- (イ) 「ヨコハマ・グッズ横濱 001」を含む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、共用床は原則変更しないこととします。
- (エ) 法令及び公序良俗に反する営業を行わないこととします。
- (オ) 展望台の上層部の(株)東洋信号通信社の設備は存置します。

※営業床：収益事業を行うことができる床（別紙 2 参照）

公益床：公共公益的な用途に使用する床

共用床：上記いずれにも該当しない床

イ 運営計画

- (ア) 運営事業者の事業期間は、原則 10 年とします。
- (イ) 横浜市は、横浜マリインタ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) 運営事業者が維持管理に係る修繕を行う場合、あらかじめ横浜市の承諾を得ることとします。
- (エ) 運営事業者は、文化交流事業（市民参加型のアート・音楽イベント・ライフカルチャー等に沿ったイベントなど）を毎月実施するとともに、横浜市の創造都市施策に合致した企画等を実施することとします。
- (オ) 契約締結時の貸付料は、運営事業者決定後、横浜市の定める手続により決定します。

ウ 改修・整備計画

- (ア) 横浜マリインタ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、原則として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、運営事業者が現内装を活用したい旨申し出たときは、横浜市及び現在の運営事業者を加えた三者で協議を行い、その結果、現内装を活用できる場合もあります。

なお、現内装を活用し損害（横浜マリインタワー来場者に生じた損害を含む。）が生じた場合、横浜市は一切の責任を負わないものとします。

- (イ) 内装の整備・改修は事業内容に応じ、運営事業者が行うものとします。費用は運営事業者が負担するものとします。

- (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。
- (エ) 展望フロア（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。
- (オ) 増床については不可とします。
- (カ) 周辺広場には、建築物など固定施設の設置は不可とします。
ただし、イベント開催時の際の暫定的施設の設置は可とします。

エ その他特記事項

提案内容の概要をふまえ、次の提案も受け付けます。

- (ア) 1 階山下清画伯の壁画 2 面及び灯台灯具の活用について
- (イ) 駐車場について
- (ウ) 維持管理における修繕の分担について
- (エ) 鉄塔のライトアップ・イルミネーションについて
- (オ) 展望フロア及び低層部について（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する）
- (カ) 周辺広場活用について（「緑の環境をつくり育てる条例（※）」における緑化率 10%以上をふまえること）

※緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年 6 月条例第 47 号）

第 4 条（公共施設の緑化）

市長は、市が設置し、または管理する道路、河川、公園、広場、公営住宅、学校、庁舎その他の公共施設について、植樹を行なう等その緑化を推進しなければならない。

第 9 条（緑化等推進計画に関する協議）

規則で定める建築物を建築しようとする者は、あらかじめ、当該建築物の敷地内における緑化及び既存の樹木の保存(以下「緑化等」という。)の推進に関する計画を作成し、市長と協議しなければならない。

(6) 応募手続

ア 募集要項等の配布

募集要項等は、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。

(URL :)

イ 説明会 (施設見学会含む)

募集に関する説明会を開催します。

参加を希望される場合は、○月○日○時までに、「説明会申込書 (様式A)」記載の上、電子メール又は FAX で問合せ先に提出してください。なお、説明会は任意参加とします。

- ・ 日程 説明会 2018 年○月○日 ○時～○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質問を受け付け、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○日から5月○日までに電子メール又は FAX で問合せ先に送付してください。

(イ) 質問書の回答

回答は6月上旬に上記の横浜市文化観光局ウェブサイトに掲載し公表します。

エ 提案書の提出期限

提案書は、6月○日から6月○日までに提出先に原則として持参し、提出してください (受付時間 8時45分～17時15分)。共同体を構成する場合は、代表企業が提出して下さい。

なお、やむを得ない事情により郵送で提出する場合は、事前に横浜市に連絡の上、提出方法を申し出てください。

オ 禁止事項

(ア) 本件応募について、「横浜マリントワー運営等事業者選定委員会」の委員に、直接・間接を問わず接触することを禁じます。

(イ) 応募は、一団体につき、1つとします。複数の応募はできません。

(ウ) 応募に関して、横浜マリントワーの現在の運営事業者に問い合わせることを禁じます。

(7) 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 (PDF) を記録した CD-ROM 1 部、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、構成員が監査を受けていない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。

(8) 運営事業者の選定

ア 横浜マリントワー運営等事業者選定委員会

横浜市は、応募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、この選定委員会が審査を行います。

イ 事業者の選考手続

選考手続は、次のとおりとします。ただし、資格審査を行い、応募要件を満たさないと判断した場合は、提案書類の審査を行いません。

(ア) 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。審査を通過した応募者に二次選考（プレゼンテーション・ヒアリング）を実施します。

(イ) 二次選考

プレゼンテーション・ヒアリングを実施します。選定委員会で応募者が提案内容についてのプレゼンテーションを行い、質疑応答（ヒアリング）を行います。

(ウ) 優先交渉権者の選定

選定委員会は最終審議を行い、事業の候補者として横浜市と協議を行う応募者を選び、横浜市に報告します。

横浜市は、選定委員会の選考結果をふまえ、優先交渉権者を決定します。

ウ 選定結果の公表

一次選考の結果は、全ての応募者に通知します。

二次選考の結果は、二次選考を実施した応募者に通知した後、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、選定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「基本協定」の締結に向けた協議を行います。

協議を開始後、一定期間以内に協定の締結が困難な場合は、次点の事業候補者との間で同様の協議を行います。最終的に横浜市との間で当該協定を締結した者を次期運営事業者として決定します。

また、基本協定及び契約書の内容については、応募時の提案内容をふまえて協議し決定します。

オ 選考体制（選定委員会委員・五十音順）

萩島 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（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、継続的な採算性	
3 施設の維持修繕		10.0
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	20.0
	(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
合計		100.0

（10）提出先・問合せ窓口

提案書の提出先、及び募集に関する問い合わせ先は次のとおりです。

担当： 横浜市文化観光局 観光 MICE 振興部観光振興課
梶・新木

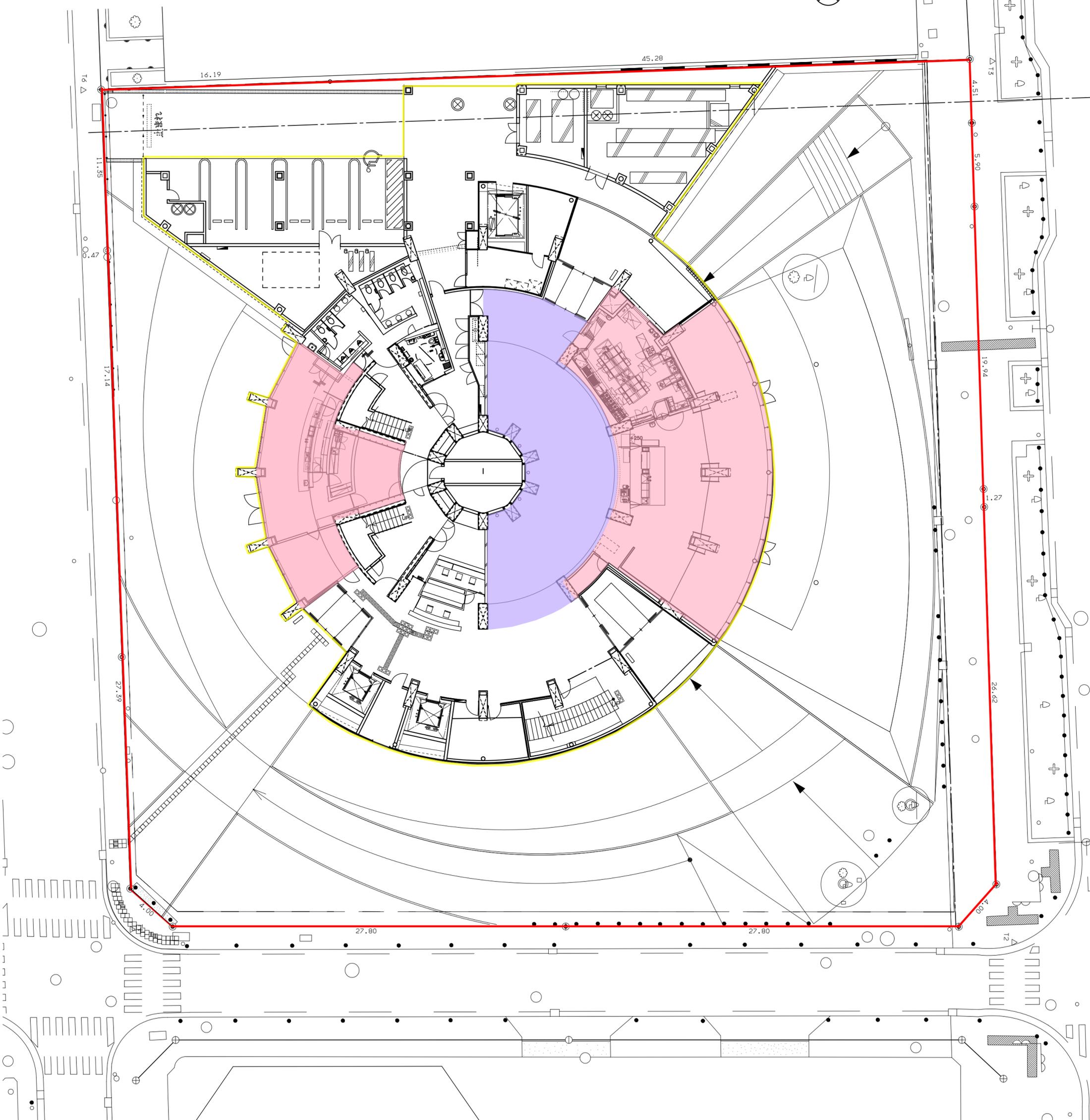
住所： 〒231-0015

横浜市中区尾上町1-8（関内新井ビル6階）

電話：045-671-3652

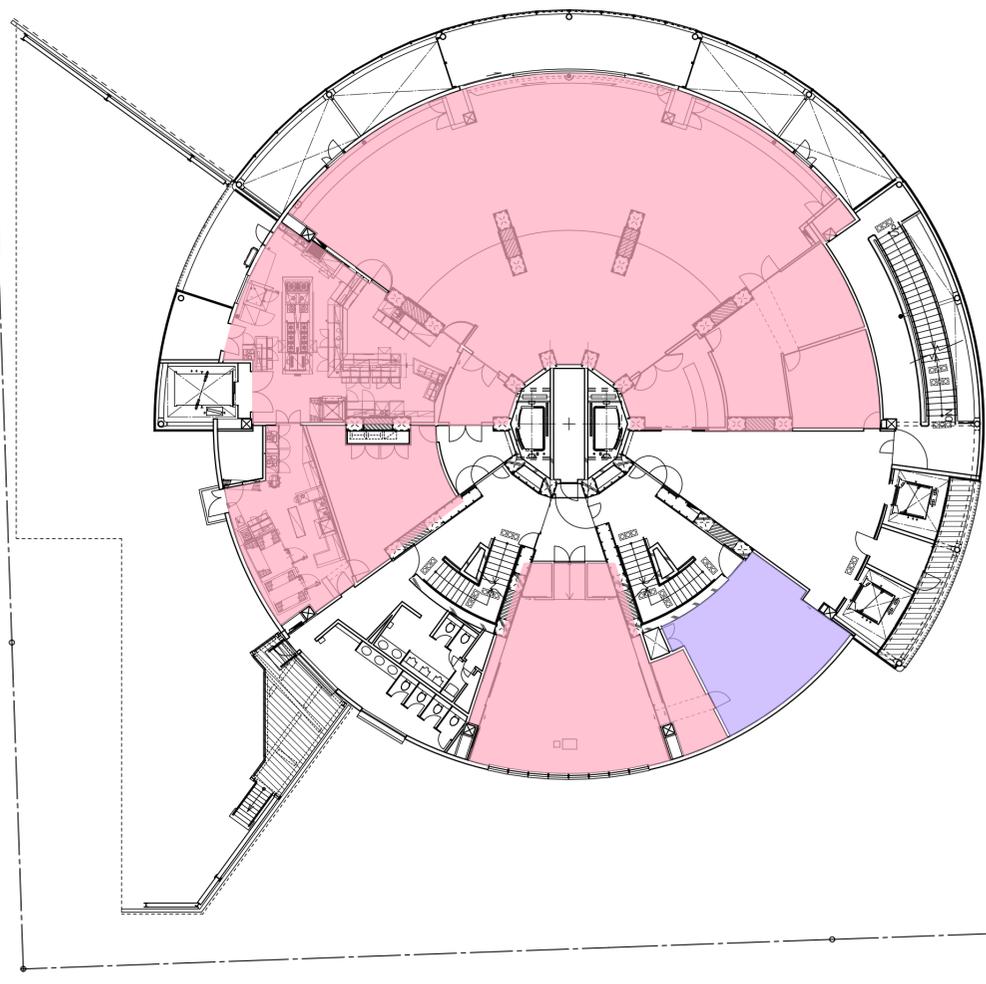
FAX：045-663-6540

電子メール：bk-kanko002@city.yokohama.jp

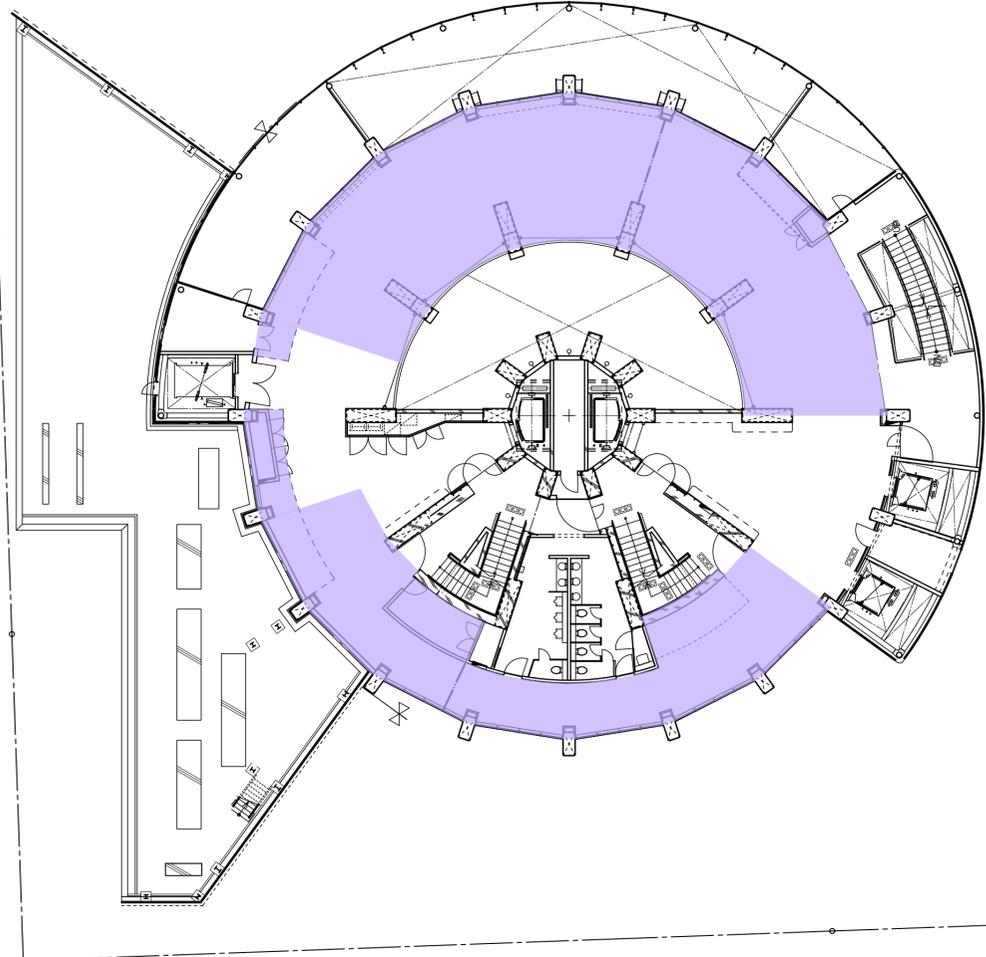


凡例

-  敷地 (広場を含む)
-  建物
-  公益床
-  営業床
-  共用床

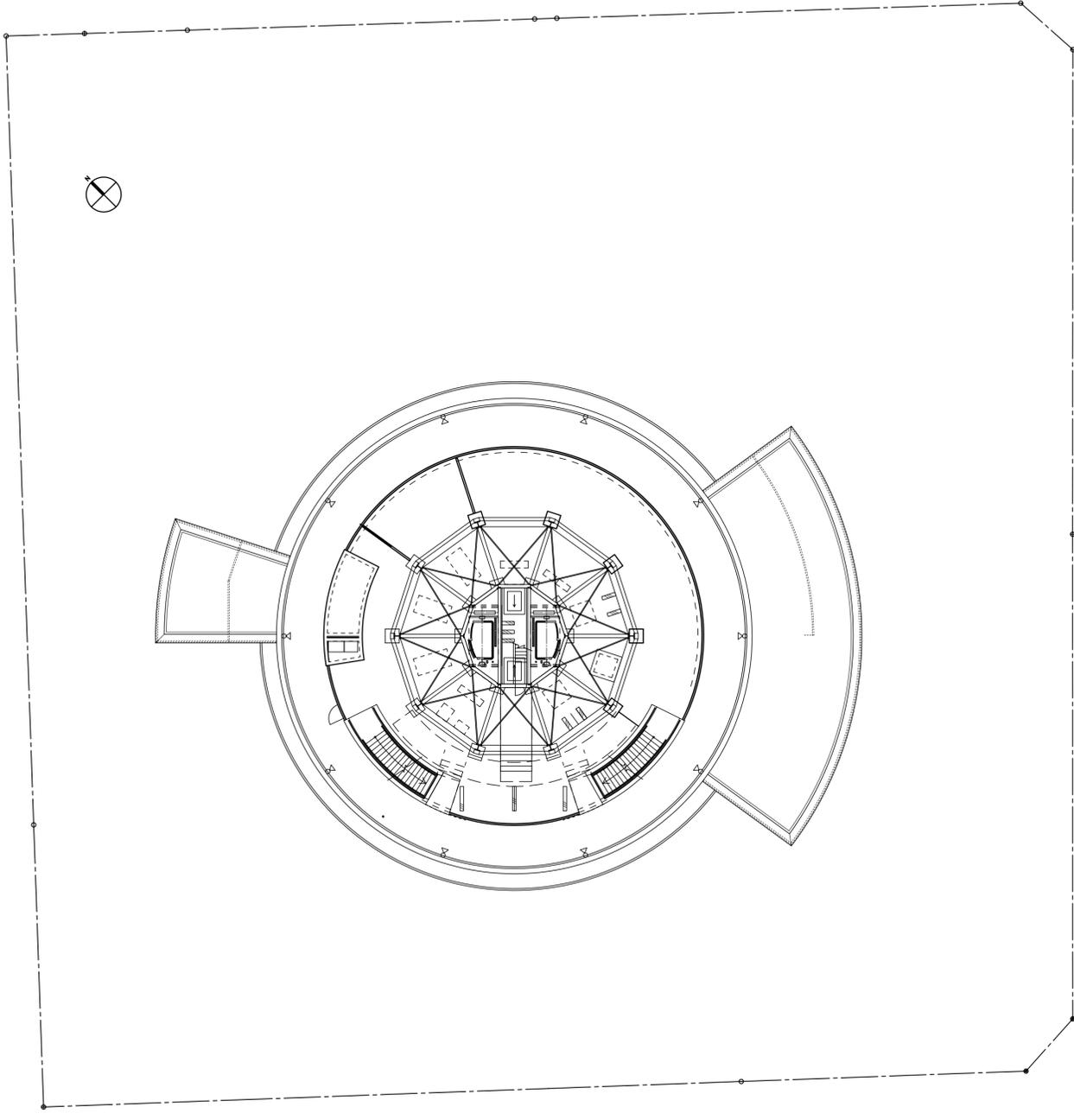


3楼平面图

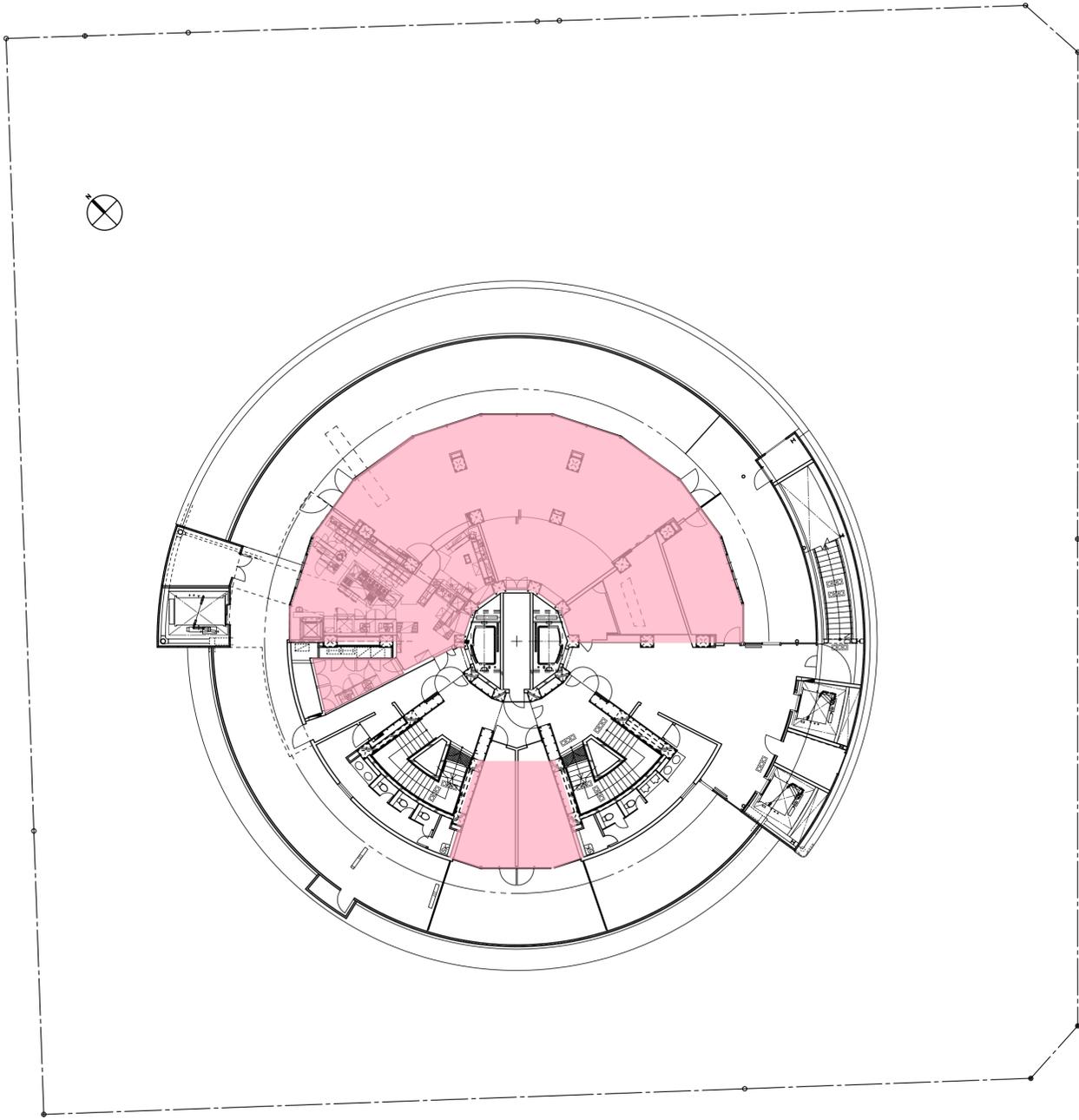


2楼平面图

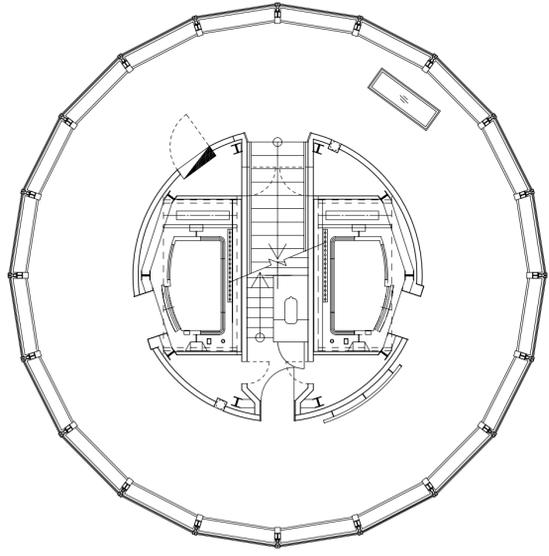
屋上平面图



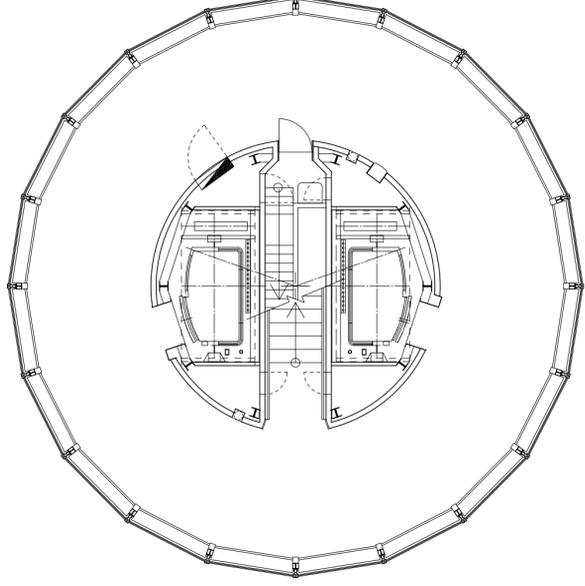
4階平面图



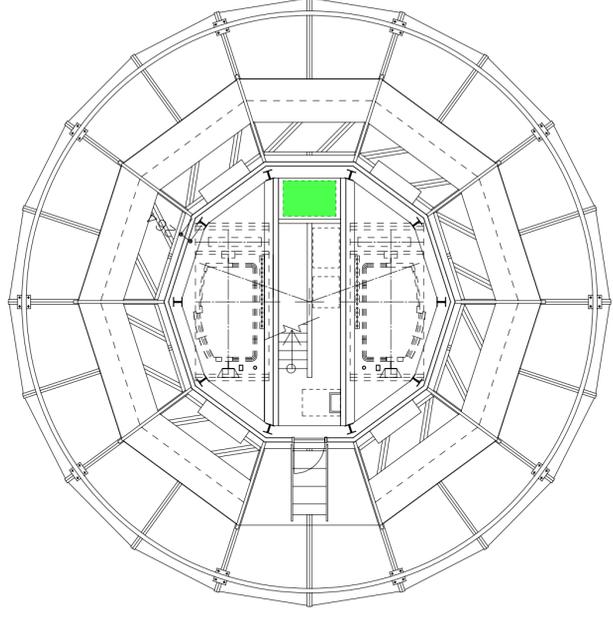
29F 平面図



30階平面図

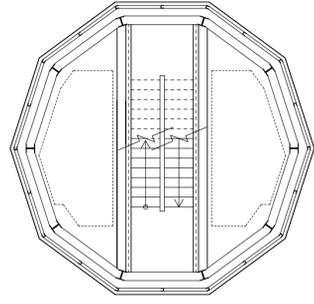


31階平面図

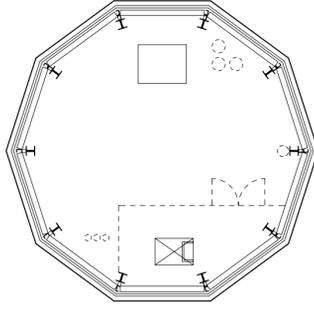


■ 着色した部分は、貸付対象外とする。

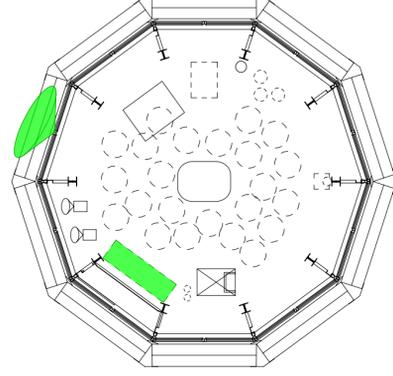
28階平面図



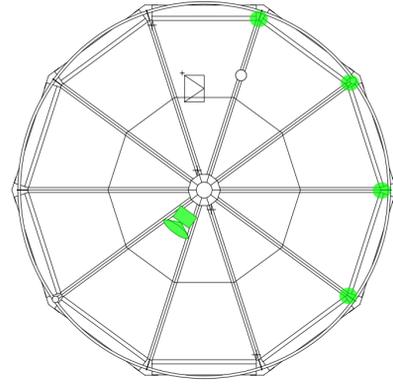
32階平面図



33階(灯台室)平面図



屋根伏図



床種別	観光交流施設としての用途例
営業床	<ul style="list-style-type: none"> ・ レストラン・カフェ・バーなどの飲食施設（付帯施設含む） ・ ブライダルサロン、結婚式場 ・ 美術館、博物館 ・ 映画館、娯楽場などのエンターテインメント施設 など、有料による集客を行うもの
公益床	<ul style="list-style-type: none"> ・ 横濱土産ショップ ・ 観光案内所 ・ 多目的ホール（文化・地域交流イベント、セミナー、講演会、集会） ・ 市民ギャラリー ・ 休憩スペース など、観光交流機能を果たすもの
共用床	<p>通路、エントランス、展望フロア等</p>

(参考) 現在の施設利用状況

フロア	床種別	面積	現在の主な利用方法	備考
1階	公益床	—	ラジオの公開収録、ミニコンサートなどのイベント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
	営業床	約210㎡	レストラン・カフェ	テラスの一部を一体利用
	営業床	約90㎡	バー	テラスの一部を一体利用
	営業床	約20㎡	ウェディングの相談会場等	
2階	公益床	—	物販（001グッズ）	「横濱001グッズ」を中心とした横浜土産等の販売
	公益床	—	地域交流イベント等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域交流及び観光関連情報の展示 ・ ピアノを設置し大学と連携したイベント等を実施
	公益床	—	観光案内デスク	観光案内所
3階	公益床	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割以内を飲食営業として使用
	営業床	約120㎡	厨房	
	営業床	約80㎡	挙式、コンベンション等	
	公益床		事務室	
4階	営業床	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
	営業床	各約20㎡	ウェディング等の控室	
29階 30階	共用床	—	展望施設、ウェディング	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

横浜マリントワー主要設備一覧

躯体・外装	主要構造体等
	展望エレベーター（2基）
	低層部エレベーター（乗用2基）
	低層部エレベーター（人荷用1基）
	排煙設備（自然排煙）（大部屋仕様）
電気	電灯・コンセント
	動力設備
電話/通信	電話配管・配線
	光ケーブル
	TV共聴
	有線放送設備
空調	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
	一般換気設備
	厨房換気設備
	排煙設備
衛生設備	給水設備
	排水設備
	ガス設備（厨房）
	トイレ
防災/その他 （法基準に基づく 標準設備）	自動火災報知設備
	非常放送
	非常照明・誘導灯
	スプリンクラー設備
	消火器設備（15箇所、消火器BOX含む）
	防火区画貫通処理

横浜マリントワー運営等事業者選定 評価表（案）

資料 4

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 (45%)	事業者の 業績・体制	類似実績	2.5	●	にぎわいの創出及び類似施設の管理運営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・継続的な採算性	5		事業に適合した資金調達手法が記されている。長期事業収支計画に財務的余力がある
	施設の維持修繕		10	●	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 (45%)	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	●	集客の仕掛け、方策が具体的に記されている
		地域のにぎわいエリ アとの共存策	10	●	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
合計			100	190	