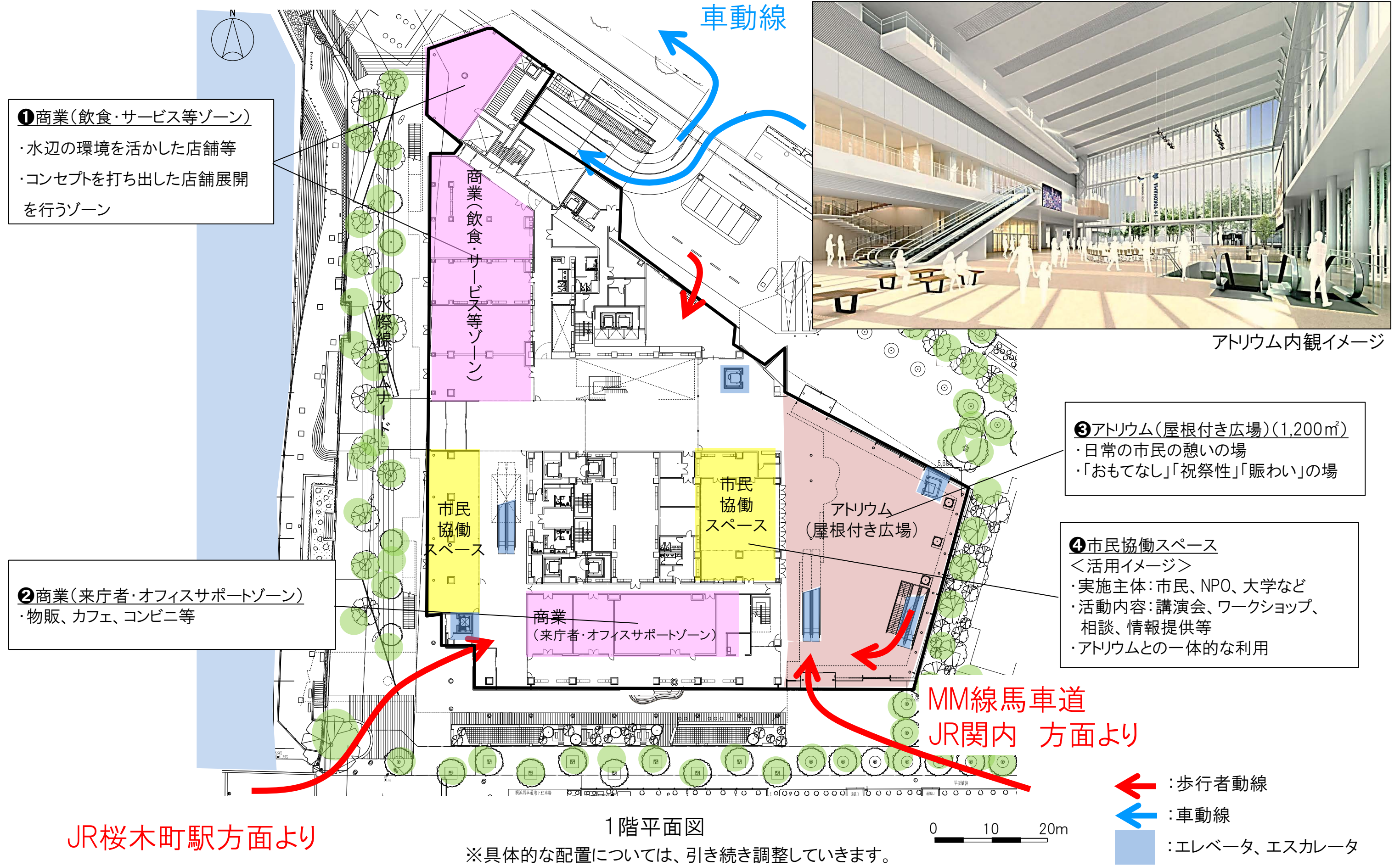
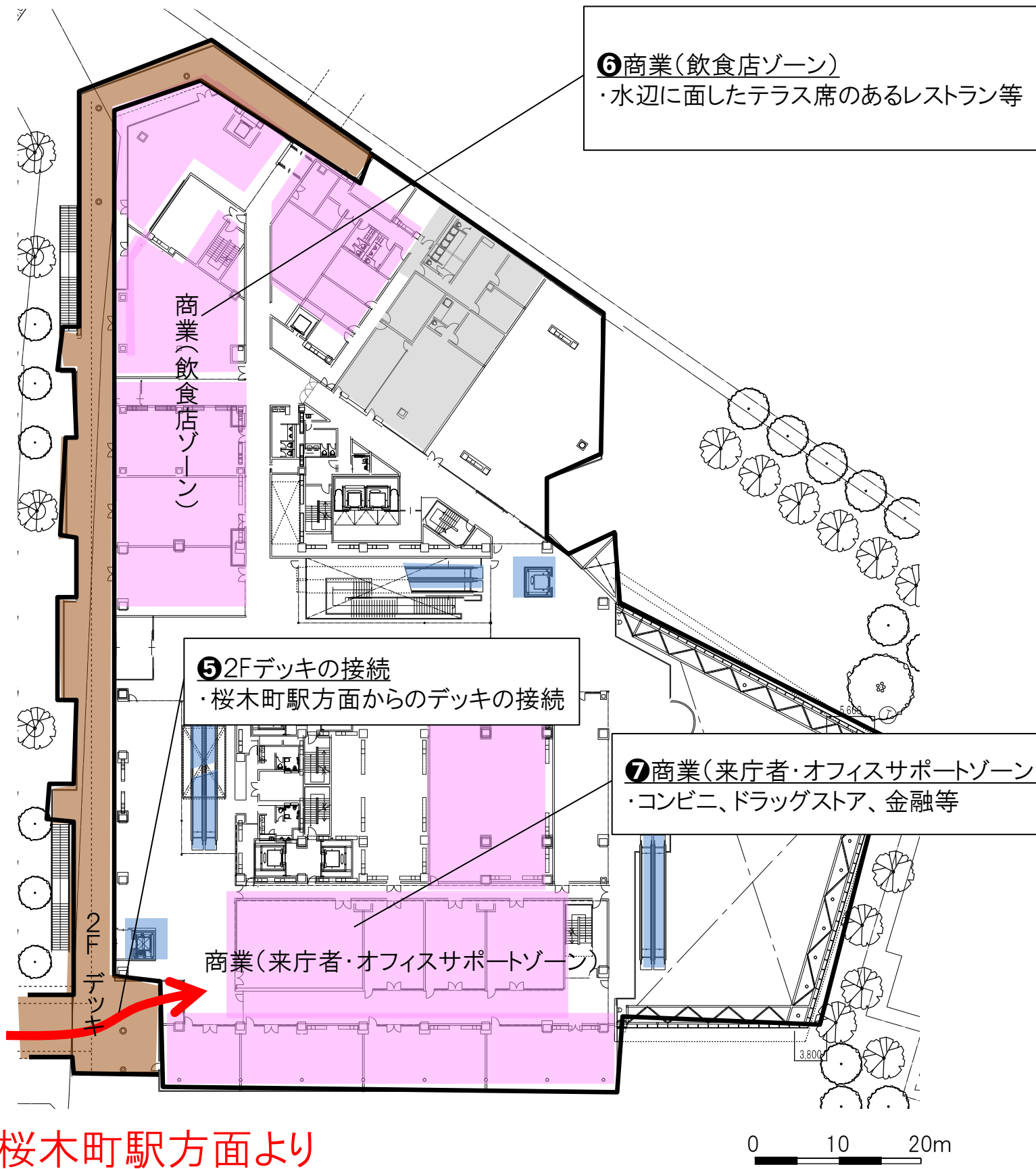


平面図(低層部:1階)



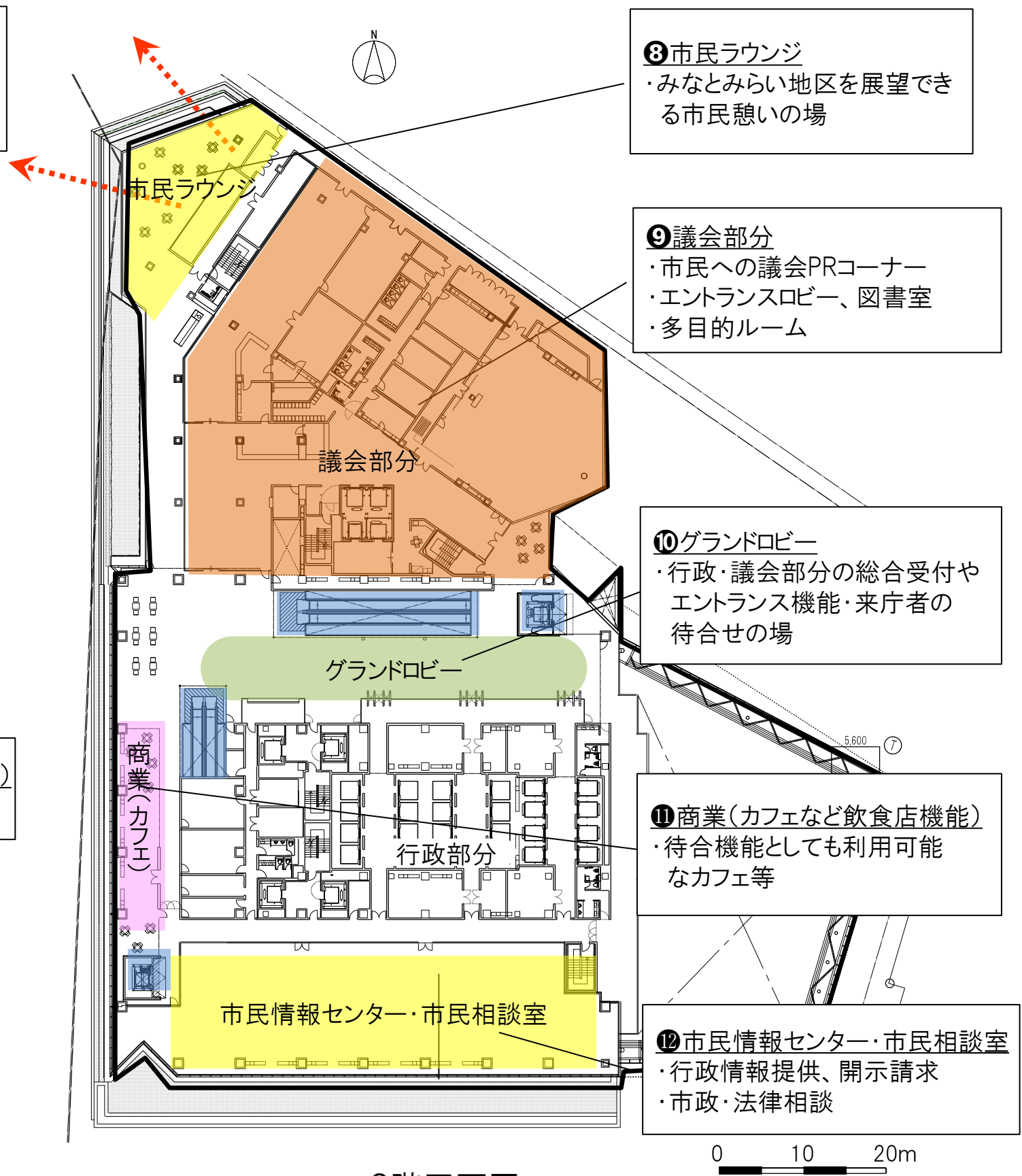
JR桜木町駅方面より

平面図(低層部:2、3階)



2階平面図

桜木町駅方面より



3階平面図

← : 歩行者動線

■ : エレベーター、エスカレーター

※具体的な配置については、引き続き調整していきます。

主な契約条件(案)

※この一覧は賃料保証型マスターリース方式を想定した条件になっています。パススルー型マスターリース方式を想定した条件は現在整理中のため、今回のサウンディングでは提示しません。

| 項目 | 内容 | 備考 |
|--------------|---|--|
| リース範囲 | 店舗区画(1～3階、テラス)、商業専用バックヤード諸室※ ※従業員休憩室、従業員更衣室、倉庫、応接室・事務室 | ・壁芯計算。 ・共用部は契約面積に含まない想定 |
| 引渡日(＝賃料起算日) | 平成32年5月31日 | ・天災地変などやむを得ない事由により本物件の引渡日に変更が生じて、事業者は何等異議を申し立てないものとする。 |
| 営業開始日 | 平成32年6月30日 | ・横浜新市庁舎供用開始日を想定。 ・平成32年6月30日に営業開始ができない状況があれば、市・事業者協議の上、別途定める。 |
| 賃貸借期間 | 引き渡し日より10年の定期借家契約 | ・契約期間満了後は再公募を行うことを想定。 |
| 貸付料 | 未定 | ・事業者公募時に提示することを想定。 ・賃料改定については3年に1回程度を想定。 |
| 共益費 | 未定 | 事業者公募時に提示することを想定。 |
| 契約保証金 | 月額支払貸付料の12か月分 | |
| 遵守事項 | 事業者選定時に事業者より提案された項目によっては、遵守事項に加えさせていただくことを想定。 | |
| 契約期間内解約 | 1年から2年の予告期間をもって各相手方に対し解約の申入れをすることができる。 | |
| 契約期間内解約時の解約金 | 契約保証金相当額及び貸付料の3年間分(ただし、残期間が3年未満である場合は残期間分の貸付料分) | |
| 引渡し前解約時の解約金 | 貸付料及び共益費のそれぞれ12か月分(B工事及びC工事に着手していた場合には、当該B工事及びC工事についてかかった費用及びA工事完了の状態に復すための費用も支払わなければならない)。 | |
| 免責事項 | 横浜市は本賃貸借物件の点検、修理、改造又は保守作業(停電、断水を含む)等を行う必要があると判断したときは、事業者又は事業者の転借人に対し、その工事の期間中、本賃貸借物件の使用中止を含む必要な協力を要請することができるものとし、事業者又は事業者の転借人は横浜市に協力するものとする。なお、これに伴う、本物件の一部の使用停止、使用上の制約又は使用の中止に関しては、横浜市はその責めを負わないものとし、事業者は横浜市に対し、休業期間中の営業補償、休業補償等一切請求をしないものとする。 | |
| 災害時の対応 | 災害の発生時には、横浜市の指示に従うとともに、横浜市の行う防災対策に協力するものとする。 | |
| 転賃の承諾 | あらかじめ転借人となろうとする者の承諾を事業者(賃借人)は横浜市から受けなければならない。ただし、横浜市は当該承諾を不合理に拒否しないものとする。 | |
| サブリース契約の承継 | 本マスターリース契約終了のときサブリース契約(これに付随する覚書等も含む。)が存する場合は、横浜市はサブリース契約における事業者の地位を承継する。 | |

横浜市が考える商業コンセプトイメージ(参考)【案】

□ 低層商業ゾーンにおける利用イメージ

● 市民・来庁者

- ・行政手続等の行政機能を利用するため来庁した市民
- ・市民協働スペースやアトリウムでの活動に参加するため来庁した市民
- ・アトリウムでのイベント開催時の来街者

● 市職員・周辺オフィスビル就業者

- ・出勤時、ランチ、アフターファイブの利用(飲食店やレストラン等)
- ・オフィスサポート商業機能(コンビニやカフェ、ドラッグストア等)

● 周辺居住者や駅利用者

- ・近隣居住者の生活利便施設としての利用
- ・駅前商業施設としての利用

● 来街者(観光客・出張者・買い物客)

- ・赤レンガ倉庫やみなとみらい地区、中華街等、周辺の観光ルートからの立ち寄り客や観光客
- ・周辺のホテルに宿泊した出張者やビジネス利用客
- ・みなとみらいエリアの買い物客の立ち寄りなど

□ 商業コンセプトイメージ(参考)

ア “新しい・これからの”横浜らしさが感じられる商業機能「～ヨコハマを知り、感じる～」

- ・地元店、地産地消、横浜を代表する店、横浜ゆかりのお店、横浜グッズの販売など、横浜市の顔となる商業ゾーンに適した店舗構成

イ ウォータフロントを感じる親水性を活かした店舗構成

- ・水辺沿いの借景を活かした店舗(Ex.テラスレストランやキッチンカー)
- ・水辺のアクティビティ(SUPやカヤック等)を活かした店舗など

ウ シティホールらしさ(市庁舎の低層商業施設という意義)

- ・アトリウム、市民協働スペース、行政窓口等のある施設
→例えば、アトリウム等で行われるイベントとの連携やオープンスペースの商業事業者による直接利用も想定
- ・市事業とのコラボレーションによる発信力

(ア)横浜らしさが感じられる商業機能



写真:みなとみらい地区からの遠景

(イ)大岡川の親水空間



写真:大岡川の水辺空間

(ウ)シティーホールらしさ



施設:アオーレ長岡

※尚、掲載したイメージ及びコンセプトはあくまで参考であり、民間事業者の提案内容を拘束するものではありません。本コンセプトを踏まえ、民間事業者の創意工夫に基づき、提案して下さい。

商業機能運営事業者選定 評価項目(案)

| NO | 提案項目 | 提案内容 |
|----|---|--|
| 1 | 全体的な評価 | |
| 2 | 事業実施方針 | 本施設で事業を実施していく上での「コンセプト」、「利用シーン」、「目指すこと」が明確に分かるよう、事業計画及びリーシング計画を提案してください。 |
| 3 | 「まちのにぎわいや活力の創出」に寄与するテナントの誘致について | 「まちのにぎわいや活力の創出」に寄与する商業機能の運営の考えについて、「テナントイメージ」、「テナント誘致戦略」が明確に分かるよう、提案してください。また、「土日祝日」の営業についての考えを提示してください。 |
| 4 | ウォーターフロントを感じる親水性やテラスを活かした商業展開について | デザインコンセプトブックにある「水辺を開く」というコンセプトを踏まえた、ウォーターフロントを感じる親水性を意識した商業機能の運営の考えやテラスの活用についての考えを提案してください。 |
| 5 | エリア連携の考えについて | 周辺エリア全体の魅力・賑わい創出の考えについて、具体的な取り組みが分かるよう、提案してください。 |
| 6 | 新しい・これからの「横浜らしさ」が感じられる商業機能の運営について | 「ヨコハマを知り、感じる」ことができるような、横浜市の顔となる新しい「横浜らしい」商業機能の運営の考えについて、「テナントイメージ」、「テナント誘致戦略」が明確に分かるよう、提案してください。 |
| 7 | 「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」についての考え | 「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」に寄与するテナントの誘致について、提案してください。 |
| 8 | 低層部全体の賑わい創出についての考え | 低層部全体の賑わいや一体感の創出のため、アトリウムや水辺広場、南北プラザ、市民協働スペース、展示スペース等との連携や活用の考えについて、提案してください。 |
| 9 | 安定性・継続性について | 「長期的な集客確保の取組」、「空きテナント防止に対する考え」や「空きテナントが発生した場合の対応」について、具体的に提案してください。 |
| 10 | 事業実施体制について | 適正な管理運営ができ、かつ事業者の提案内容が開業前・開業後に確実に実施されるための事業実施体制（管理体制図等）について提示してください。 |
| 11 | 事業収支計画について | 事業収支計画について、提示してください。 |
| 12 | 応募者の実績 | 本業務に類似する過去5年間の業務実績（施設名及び施設運営方法等の概要が分かるもの）を提示してください。 |

横浜市新市庁舎における商業機能運営事業におけるモニタリング基本計画について（案）

1 モニタリングの趣旨

横浜市新市庁舎は、関内地区とみなとみらい 21 地区の結節点として、まちのにぎわいと活力を創出することが期待されています。新市庁舎低層部にはこうした期待に応える場として、屋根付き広場（アトリウム）や市民利用機能等が配置され、様々な目的をもった人々が集い、親しみ、憩える、誰にとってもやさしいホスピタリティあふれる空間を目指しており、同じく低層部に配置される商業機能の運営にあたっては、これらの視点を踏まえた運営が求められています。また、商業機能には、「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」としての役割等も求められています。

そこで、上記のような、市が期待している商業機能の役割や事業者選定時に事業者から提案された内容が運営段階において確実に果されているかということを効果検証し、運営の改善に繋げていく仕組みを導入します。

2 モニタリング基本計画とモニタリング実施計画

(1) モニタリング基本計画

モニタリング基本計画は、モニタリングを実行的に行うための方法、体制、手順、是正措置等の枠組みを、あらかじめ横浜市（以下、「市」という）で策定し、提示するものです。

(2) モニタリング実施計画

モニタリング実施計画とは、選定された事業者と市との間で協議を行いながら、事業者から提案された内容を基に、具体的なモニタリング項目や詳細な実施方法等を定めるものです。

策定に当たっては、選定された事業者が案を作成し、市へ提出し、市と協議を行い、市の承諾を得ることにより定めるものとします。

3 モニタリングの対象期間

- (1) 開業前準備期間
- (2) 運営事業期間
- (3) 契約期間終了時

4 モニタリングの流れ

(1) 開業前準備期間

- ①モニタリング実施計画に基づき、「開業前事業計画書」を事業者が作成
- ②事業者が作成した「開業前事業計画書」を市が確認の上、了承すれば確定
- ③四半期に1回程度、事業者によるセルフモニタリングを行い、市へ報告書を提出
- ④報告書を受け、市にてモニタリングを実施
- ⑤市のモニタリング結果について、事業者へ通知。適宜、是正措置（※）

(2) 運営事業期間

- ①モニタリング実施計画に基づき、毎年度、事前に「年度事業計画書」を事業者が作成
- ②事業者が作成した「年度事業計画書」を市が確認の上、了承すれば確定
- ③年度終了後、事業者によるセルフモニタリングを行い、市へ報告書を提出
- ④報告書を受け、市にてモニタリングを実施
- ⑤市のモニタリング結果について、事業者へ通知。適宜、是正措置（※）

(3) 契約期間終了時

- ①契約期間終了後、市にて契約期間を通じた評価を実施
- ②市のモニタリング結果について、事業者へ通知
- ③評価結果について、公表。

※是正措置

市は、モニタリング実施計画に定められた各モニタリング項目について、規定する水準及び仕様を満たしていないと判断される項目があれば、事業者に対し、改善を指導します。

指導された事項について、一定期間を経ても、改善がなされない場合はその旨、市にて公表を行います。