

平成 29 年度 第 1 回 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 会議録	
日 時	平成 30 年 2 月 28 日 (水) 15 時 00 分～17 時 00 分
開催場所	横浜アイランドタワー17 階 横浜市総務局管理課執務室内 大会議室
出席者	足立 慎一郎委員、池田 陽子委員、石川 清貴委員、大久保 千行委員、 長尾 ゆき子委員、三村 優美子委員
欠席者	なし
開催形態	一部非公開 (傍聴者 1 人)
議 題	1 委員長、職務代理人 (委員長代理) の選出 2 応募資格の審議 3 評価項目及び評価基準の審議 4 モニタリング実施計画の審議
決定事項	1 委員長に、三村 優美子委員が選出された。 2 職務代理人 (委員長代理) に、池田 陽子委員が選出された。 3 応募資格について、承認された。 4 評価項目及び評価基準について、委員からの意見を踏まえ、一部修正することとした。 5 モニタリング実施計画について、承認された。
議 事	1 横浜市挨拶 ・総務局長 大久保 智子 2 委員紹介 3 横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例の確認 4 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会運営要綱 (以下、運営要綱) の確認 ・委員 6 名全員が出席しているため、定足数を満たし会議が成立していることを確認 5 議事 (1) 委員長、職務代理人 (委員長代理) の選出 ・互選により委員長を選出 ・委員長により職務代理人 (委員長代理) を指名 ・「横浜市新市庁舎低層部商業機能検討に係る支援業務委託」の委託業者 株式会社ビー エーシー・アーバンプロジェクトを関係者として出席させることを決定 ・議題(2)、議題(3)について、非公開とすることを決定 ・次回以降、運営要綱第 2 条第 1 項第 1 号ウの「事業者計画書等の審査」及び「運営事 業者の選定」、さらに、運営要綱第 2 条第 1 項第 2 号アの「運営についての業務計画書 等の審査」及びイの「運営に対する評価」について、非公開とすることを決定 (2) 応募資格の審議【非公開】 ・応募資格について、事務局案を承認 (3) 評価項目及び評価基準の審議【非公開】 ・評価項目及び評価基準について、委員からの意見を踏まえ、一部修正

	<p>(4) モニタリング実施計画の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・モニタリング実施計画について、事務局案を承認 <p>【モニタリング実施計画（原案）についての審議の議事要旨】</p> <p>委員：横浜市市庁舎商業施設運営事業モニタリング実施計画（原案）6頁「2 月次報告(1)オの「収支の状況」というのは何の収支を表しているのか。年度業務計画を出していくわけだから、それを月次でフォローしていこうというのか。</p> <p>事務局：そのとおり。売上げを把握しておけば、適正な賃料が分かる。</p> <p>委員：鑑定評価額は、時期とともに変動していくもので、そのフォローをどう考えているか。</p> <p>事務局：モニタリング時には、鑑定評価額も使うことを考えている。3年後に鑑定評価を取り直し、更新していくことも考えられる。</p> <p>委員：当初提案した賃料が全く徴収できていない場合に、ペナルティはなく、リーシング終了の10年後の評価が低くなるだけか。</p> <p>事務局：10年を通しての評価とともに、その途中でも、当初の提案と大きくかい離があれば、本委員会の意見もいただきながらマスターリース事業者に指導していく予定。</p> <p>委員：運営状況は年に1回は報告するのか。</p> <p>事務局：最低限、年に1回は本委員会を開催して、報告する。</p> <p>委員長：人の流れは変わるので、業務計画等も見直しをする必要は出てくると思う。</p> <p>全委員：モニタリング実施計画について、事務局案を承認</p>
資 料	<ol style="list-style-type: none"> (1) 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会委員名簿 (2) 横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例 (3) 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会運営要綱 (4) 横浜市の保有する情報の公開に関する条例（抜粋） (5) 横浜市新市庁舎商業施設運営事業者選定 応募資格（案）【非公開】 (6) 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定 評価項目・評価基準（案）【非公開】 (7) 横浜市市庁舎商業施設運営事業モニタリング実施計画（原案） (8) モニタリングの流れ

第1回横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会

議事次第

1 日時

平成30年2月28日（水）15:00～17:00

2 場所

横浜アイランドタワー17階 横浜市総務局管理課執務室内 大会議室

3 議事

(1) 横浜市挨拶

(2) 委員紹介（資料1）

(3) 横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例の確認（資料2）

(4) 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会運営要綱の確認

（資料3、資料4）

(5) 議題

1) 委員長、職務代理者（委員長代理）の選出

2) 応募資格の審議（資料5）

3) 評価項目及び評価基準の審議（資料6）

4) モニタリング実施計画の審議（資料7、資料8）

(6) 第2回・第3回横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会について

(7) その他

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会委員名簿

(五十音順・敬称略)

委員名	現職名
足立 慎一郎	株式会社日本政策投資銀行 地域企画部担当部長 PPP/PFI 推進センター長
池田 陽子	明大昭平・法律事務所 弁護士
石川 清貴	一般社団法人横浜市商店街総連合会 会長
大久保 千行	横浜商工会議所 副会頭
長尾 ゆき子	長尾不動産鑑定事務所 不動産鑑定士
三村 優美子	青山学院大学 経営学部 教授

横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例

横浜市条例第 41 号

平成 29 年 12 月 25 日公布

(目的)

第 1 条 この条例は、市庁舎商業施設の運営に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市庁舎商業施設 横浜市市庁舎（以下「市庁舎」という。）に併設する商業施設及びその附属施設をいう。
- (2) 運営事業者 第 4 条第 1 項の規定による貸付け及び委託を受け、市庁舎商業施設を運営する事業者をいう。

(基本方針)

第 3 条 横浜市は、市庁舎商業施設の運営に当たっては、次に掲げる事項を基本として行うものとする。

- (1) みなとみらい 21 地区、関内地区等の結節点に位置し、水辺にもつながる立地の特性を生かし、新たなにぎわいの創出及び都心臨海部全体の活性化に資すること。
- (2) 横浜の歴史、文化等の特色を大切にし、横浜らしさを表す施設とすること。
- (3) 市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすること。
- (4) 市庁舎及び市庁舎商業施設への来訪者、職員等の利便に資する施設とすること。
- (5) 市の歳入の確保に配慮して運営すること。

(市庁舎商業施設の貸付け等)

第 4 条 市長は、前条に定める基本方針（以下「基本方針」という。）に基づいて運営するため、市庁舎商業施設について、各店舗を設ける者（以下「転借人」という。）に転貸することを目的として貸し付けるとともに、当該転貸に関連する業務を委託することができる。

- 2 前項の規定により市庁舎商業施設を貸し付ける場合の貸付料は、運営事業者が転借人との契約に基づき受領した貸付料、共益費その他これらに類するもの（保証金等の預り金を除く。）の総額とする。
- 3 市長は、運営事業者に対し、契約で定めるところにより、第 1 項の規定による委託に係る報酬等を支払うことができる。
- 4 市長は、市庁舎商業施設の運営の適正を期するため、運営事業者に対して、その運営の状況等に関し報告を求め、必要に応じて、実地について調査し、又は指示するものとする。
- 5 第 1 項の規定による貸付けは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 237 条第 2 項の条例による貸付けとする。
- 6 前各項に定めるもののほか、第 1 項の規定による貸付け及び委託に関し必要な事項は、市長が定める。

(運営事業者の選定)

- 第5条 市長は、運営事業者を選定しようとするときは、特別の事情があると認める場合を除き、公募するものとする。
- 2 運営事業者になろうとする者は、事業計画書その他市長が指定する書類を市長に提出しなければならない。
 - 3 市長は、前項の規定により提出された書類を審査し、基本方針を最も効果的に達成することができると認めた者を運営事業者として選定する。

(横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会)

- 第6条 次に掲げる事項について調査審議するため、横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会(以下「選定評価委員会」という。)を置く。
- (1) 運営事業者の選定に関すること。
 - (2) 運営事業者による市庁舎商業施設の運営に係る評価に関すること。
 - (3) その他市庁舎商業施設の運営に関し市長が必要と認める事項
- 2 選定評価委員会は、市長が任命する委員7人以内をもって組織する。
 - 3 前項に定めるもののほか、選定評価委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が定める。

(委任)

- 第7条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 市の事務所の位置に関する条例の一部を改正する条例(平成26年9月横浜市条例第55号)の施行の日までの間における第2条第1号の規定の適用については、同号中「横浜市市庁舎」とあるのは、「市の事務所の位置に関する条例の一部を改正する条例(平成26年9月横浜市条例第55号)の施行の日以後に横浜市市庁舎となる建物」とする。

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会運営要綱

制 定 平成 30 年 2 月 1 日総管第 1511 号（局長決裁）

（趣旨）

第 1 条 この要綱は、横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例（平成 29 年 12 月横浜市条例第 41 号。以下「条例」という。）に基づき設置される、横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会（以下「委員会」という。）の組織、運営その他必要な事項について定めるものとする。

（担当事務）

第 2 条 条例第 6 条に規定する委員会の担任する事務の細目については、次に掲げるものとする。

- (1) 条例第 6 条第 1 項第 1 号に関する事項
 - ア 評価項目及び評価基準に関すること
 - イ 応募資格の内容に関すること
 - ウ 事業計画書等の審査及び運営事業者の選定に関すること
- (2) 条例第 6 条第 1 項第 2 号に関する事項
 - ア 運営についての業務計画等の審査に関すること
 - イ 運営に対する評価に関すること
- (3) 条例第 6 条第 1 項第 3 号に規定する市長が必要と認める事項

（委員）

第 3 条 市長は、条例第 6 条第 2 項に基づき、次に掲げる者のうちから市長が任命する。

- (1) 学識経験者
 - (2) 弁護士
 - (3) 不動産鑑定士
 - (4) 金融関係者
 - (5) 地元商業団体の関係者
 - (6) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者
- 2 委員の任期は、4 年以内で市長が定める期間とする。また、任期終了時において、市長がその委員が継続して審議する必要があると認める事項がある場合、当該事項の審議が終了するまでの間、任期を延長することができる。
- 3 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。

5 委員の代理は、認めないものとする。

6 市長は、委員の解職又は辞職などにより委員会の進行に支障が生ずる場合は、新たな委員を任命することができる。

(除斥)

第4条 市長は、次の各号の一に該当し、委員会の審議その他公正、公平又は中立を妨げる事情があると認める場合は、委員を審議に参加させないものとする。

- (1) 委員が、審議案件に関わる事業者（複数の企業により構成されるグループの場合は、グループを構成する企業の全て。以下「応募事業者」という。）又はその子会社若しくは親会社の財務、法務又は営業等の業務内容について、現に職務権限を保有している場合
- (2) 応募事業者（法人にあっては、その役員又は役員に準ずる者）の配偶者、四親等以内の血族、三親等以内の姻族、同居の親族、代理人、後見人、保佐人又は補助人である場合
- (3) 委員としてふさわしくない非行事由があったと認められる場合
- (4) その他、委員に審議等の公正、公平又は中立を妨げる事情があると認められる場合

(委員長)

第5条 委員会に委員長を1人置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を掌理する。

3 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。

(委員等の責務)

第6条 委員は、第2条に定める職務を常に公正、公平に行わなければならない。

2 委員は、直接間接を問わず、応募事業者及び応募することが見込まれる事業者の関係者と、選定に関して接触してはならない。

3 前項の接触が判明したときは、市長は、委員が接触した応募事業者を審査対象外とする。

4 委員は、委員会を通じて知り得た情報をその職を退いた後も洩らしてはならない。ただし、横浜市又は委員会が公表した情報については、この限りではない。

5 その他委員会に出席した者は、委員会を通じて知り得た情報を公表してはならない。ただし、横浜市及び委員会が公表した情報については、この限りではない。

(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、市長が招集する。

2 委員長は、委員会の会議の議長とする。

3 委員会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

4 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。

(意見の聴取等)

第8条 委員長は、委員会の会議の運営上必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くほか、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、総務局管理課において処理する。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成30年2月1日から施行する。

《参考》横浜市附属機関の会議の公開に関する要綱

(非公開等の決定)

第4条 附属機関の長は、当該附属機関の会議の一部又は全部の非公開を決定することができる。

横浜市の保有する情報の公開に関する条例（抜粋）

（行政文書の開示義務）

第7条 実施機関は、開示請求があったときは、開示請求者に対し、当該開示請求に係る行政文書を開示しなければならない。

2 実施機関は、前項の規定にかかわらず、開示請求に係る行政文書に次の各号に掲げる情報（以下「非開示情報」という。）のいずれかが記録されている場合は、当該行政文書を開示しないことができる。

(3) 法人その他の団体（国、独立行政法人等、地方公共団体及び地方独立行政法人を除く。以下「法人等」という。）に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、次に掲げるもの。ただし、人の生命、健康、生活又は財産を保護するため、公にすることが必要であると認められる情報を除く。

ア 公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの

イ 実施機関の要請を受けて、公にしないとの条件で任意に提供されたものであって、法人等又は個人における通例として公にしないこととされているものその他の当該条件を付すことが当該情報の性質、当時の状況等に照らして合理的であると認められるもの

(6) 市の機関又は国、独立行政法人等、他の地方公共団体若しくは地方独立行政法人が行う事務又は事業に関する情報であって、公にすることにより、次に掲げるおそれその他当該事務又は事業の性質上、当該事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるもの

ア 監査、検査、取締り、試験又は租税の賦課若しくは徴収に係る事務に関し、正確な事実の把握を困難にするおそれ又は違法若しくは不当な行為を容易にし、若しくはその発見を困難にするおそれ

イ 契約、交渉又は争訟に係る事務に関し、市、国、独立行政法人等、他の地方公共団体又は地方独立行政法人の財産上の利益又は当事者としての地位を不当に害するおそれ

ウ 調査研究に係る事務に関し、その公正かつ能率的な遂行を不当に阻害するおそれ

エ 人事管理に係る事務に関し、公正かつ円滑な人事の確保に支障を及ぼすおそれ

オ 市、国若しくは他の地方公共団体が経営する企業、独立行政法人等又は地方独立行政法人に係る事業に関し、その企業経営上の正当な利益を害するおそれ

(会議の公開)

第 31 条 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 138 条の 4 第 3 項及び地方公営企業法(昭和 27 年法律第 292 号)第 14 条の規定に基づき設置する審議会等の**附属機関**(以下「附属機関」という。)の**会議は、公開する。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。**

- (1) 他の法令等に特別の定めがある場合
- (2) **非開示情報に該当する事項を審議する場合**
- (3) 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で、附属機関の決定により、その会議の全部又は一部を公開しないこととした場合

横浜市新市庁舎商業施設運営事業者選定 応募資格（案）

1 申込者の資格

次に掲げる資格基準を満たす法人格を有する団体、または、複数の団体等からなるグループ（※）とする。なお、複数の団体等からなるグループで応募する場合は、（6）を除き、全ての構成員が条件を満たしていること。

※構成員は複数のグループに所属することはできない。また、グループに所属しながら単独団体として応募することはできない。

- （1）公募要項の内容及び関係法令を遵守できること。
- （2）複数の団体等からなるグループとして登録する場合は、代表の団体を設定することとする。また、「共同企業体協定書兼委任状」を提出すること。
- （3）平成 29 年度・30 年度の横浜市一般競争入札参加有資格者名簿に登録された者であること。ただし、参加意向申出書を提出した時点で、登録の申請中であり、受託候補者の特定の日（※）までに登録が完了する場合はこの限りではない。

※横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会の答申を受けて、横浜市が受託候補者の特定を意思決定する日のこと。（平成 30 年 7 月頃を予定）

- （4）プロポーザル参加意向申出書の提出期限から受託候補者の特定の日まで、横浜市指名停止等措置要綱（平成 16 年 4 月 1 日）の規定による指名停止を受けていない者であること。

（5）実績

下記のア、イの条件を全て満たすこと。なお、複数の団体等からなるグループの場合は、構成員全体でアとイを満たすこと。（アを満たす構成員とイを満たす構成員が異なったとしても良し）。

ア 日本国内で過去 10 年間に、下記の①、②を全て満たす商業施設（または、商業施設を含む複合施設）の開発実績（又は開業前支援実績）があること。

- ① 店舗区画の延床面積が 3,000 m²以上であること
- ② 10 m²以上の商業テナント数を 15 店舗以上有すること

イ 日本国内で過去 10 年間に、下記の①、②を全て満たす商業施設（または、商業施設を含む複合施設）の運営実績があること。

- ① 店舗区画の延床面積が 3,000 m²以上であること
- ② 10 m²以上の商業テナント数を 15 店舗以上有すること

(6) 資力、信用力、経営状況

資力・信用力等に関する財務諸表等について、下記の基準を満たす者

【確認する事項】

- ・直近3か年の決算において、経常損益が連続して赤字となっていないこと
- ・直近3か年の決算において、総キャッシュフローが連続して赤字となっていないこと

2 欠格事項

- (1) 法人税、法人市民税、消費税、地方消費税等の租税を滞納しているもの。
- (2) 労働保険（雇用保険・労災保険）及び社会保険（健康保険・厚生年金保険）への加入の必要があるにも関わらず、その手続きを行っていないもの。
- (3) 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続中であるもの。
- (4) 地方自治法施行令第167条の4の規定により、本市における入札参加を制限されているもの。

《参考》地方自治法施行令

（一般競争入札の参加者の資格）

第百六十七条の四 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- 一 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項各号に掲げる者
- 2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。
 - 一 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
 - 二 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
 - 三 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
 - 四 地方自治法第二百三十四条の二第一項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
 - 五 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
 - 六 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行つたとき。
 - 七 この項（この号を除く。）の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

- (5) 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。) であるもの。

※本項目については、提出いただく「申請団体役員名簿」により、横浜市から神奈川県警本部に対し調査・照会を行います。

- (6) 2 年以内に労働基準監督署から是正勧告を受けているもの (仮に受けている場合には、必要な措置の実施について労働基準監督署に報告済みでないこと)。
- (7) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律 (平成 11 年法律第 147 号) 第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体。
- (8) 宗教または政治を主たる活動とするもの。

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定 評価項目・評価基準（案）

資料6

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※●のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

評価項目（公表）	記載要領（公表）	審査の視点（公表はしない）		確認する様式	配点（公表） （360点）	
		●特に重要視する項目の審査の視点 ○望ましい事項に対する審査の視点			● （260）	○ （100）
1 全体評価						
(1) 事業実施方針・事業計画概要	本施設を開発・運営していく上での「コンセプト」、「利用シーン」、「目指すこと」、「ゾーニング」が明確に分かるよう、事業の実施方針や事業計画の概要を【様式2】に記入し提案してください。	●本事業の背景、公募目的、エリアとしての特性、課題を十分に理解し、魅力的なコンセプトに基づく、事業実施方針・事業計画概要が提案されているか。 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。		1、2、3	20	—
2 横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例 第3条（基本方針）に沿った開発・運営						
(1) みなとみらい21地区、関内地区等の結節点に位置し、水辺にもつながる立地の特性を生かし、新たなにぎわいの創出及び都心臨海部全体の活性化に資すること	① 「みなとみらい21地区、関内地区等の結節点に位置し、水辺にもつながる立地の特性を生かし、新たなにぎわいの創出及び都心臨海部全体の活性化に資すること」という方針についての考えを、【様式3】に記載してください。	●基本方針の趣旨を踏まえた提案となっているか。 ●本施設・本エリアへの顧客の誘引、にぎわいの創出拠点となるような商業施設の運営について、例えば、以下のような魅力的なテナントが挙げられているか。 【提案されることが望ましいテナントの例】 ・他施設にはない特徴ある魅力的なテナント ・横浜初出店 ・ウォーターフロントの親水性を活かしたテナント ・発信力や市場競争力が高いテナント 等 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。			30	—
	② 周辺商店会や周辺施設との連携等、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、【様式3】に記載してください。	○周辺商店会や周辺施設との意思疎通の意思があり、具体的な連携の考えが提示されているか。 【提案されることが望ましい連携の考え】 ・周辺地域と連携した取組の実施 ・商店会の形成 ・定期的な地域の連絡会への参加 ・イベント連携 ○合理性・整合性・実行性が感じられるか。		1、2、3	—	15
	③ 土日祝日及び夜間の営業の考えについて、【様式3】に記載してください。	●土日祝日、夜間についても、積極的に営業する姿勢が示され、具体的な営業の戦略が記載されているか。 ●実行性が感じられるか。			15	—
(2) 横浜の歴史、文化等の特色を大切に、横浜らしさを表す施設とすること	「横浜の歴史、文化等の特色を大切に、横浜らしさを表す施設とすること」という方針についての考えを、【様式3】に記載してください。	●基本方針の趣旨を踏まえた提案となっているか。 ●「横浜らしさ」を表す商業施設の運営について、例えば、以下のような横浜らしさを表すテナントが挙げられているか。 【提案されることが望ましいテナントの例】 ・横浜の歴史、文化等の特色が感じられる店舗 ・特色ある地元店（本店が横浜市にある）、地産地消 ・横浜を代表する店、横浜ゆかり（横浜発祥）の店 ・横浜グッズの販売 ・テナント誘致時の地元店への説明会の実施 等 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。		1、2、3	50	—
(3) 市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすること	① 「市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすること」という方針についての考えを、【様式3】に記載してください。その上で、庁舎管理者をはじめ、建物内の他の管理運営主体との連携・調整をどのように考えているか、また、商業施設として、アトリウム等の低層部の他の機能の活用方針についてどのように考えているか、【様式3】に記載してください。	○例えば、以下のような具体的な取組が提案されているか。 （例）・低層部のコンセプトを踏まえたアトリウムや市民協働・共創スペース等とのイベント等での連携 ・低層部連絡調整会議への出席 ・具体的な連携・調整体制の確立 等 ○アトリウムや水辺空間、南北プラザ等を、商業施設運営事業者自ら、積極的に活用する方針が示されているか。 ○合理性・整合性・実行性が感じられるか。		1、2、3	—	15
	② 子育て世帯、高齢者、障害者等、誰もが使いやすい商業施設とするための取組や防災対策・環境施策等の本市施策への貢献についての考えについて、【様式3】に記載してください。	○本市の様々な施策に精通し、それに応じた具体的な提案がなされているか。 （例）・子育て世帯にやさしい取組をしているテナントの誘致 ・高齢者や障害者などに配慮したテナントの誘致 ・災害時における炊き出し等の場所の提供 ・食品リサイクル協力店の積極的誘致 ○合理性・整合性・実行性が感じられるか。		1、2、3	—	15

評価項目（公表）	記載要領（公表）	審査の視点（公表はしない）		確認する様式	配点（公表） （360点）	
		●特に重要視する項目の審査の視点 ○望ましい事項に対する審査の視点			● （260）	○ （100）
(4) 市庁舎及び市庁舎商業施設への来訪者、職員等の利便に資する施設とすること	「市庁舎及び市庁舎商業施設への来訪者、職員等の利便に資する施設とすること」という方針についての考えを、【様式3】に記載してください。なお、「職員等の昼食需要の受け皿」に関する考えは必ず記載してください。	●来館者やみなどみらい線馬車道駅の利用者の利便性向上に資すると考えられるテナントが挙げられているか。 ●職員や市会議員の利便に資するテナントとして、例えば、以下のようなテナントが挙げられているか。 【提案されることが望ましいテナントの例】 ・職員や市会議員がランチ等で利用することを想定した価格帯へ配慮したテナント ・コンビニエンスストアやドラッグストア等、職員が日常的に活用すると思われるテナント ・その他、職員の健康増進等に寄与するテナント 等 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。		1、2、3	30	—
(5) 市の歳入の確保に配慮して運営すること	① 本提案内容に基づき、テナント賃料（※）として商業施設全体でどの程度確保できるか、開業3年間における平均の想定年額を【様式4】に記載してください。（提案いただいた想定額はモニタリング時の基準値とさせていただきます。） ※テナント賃料：共益費を含んだテナントからの賃料（税込） ② 下記の【横浜市が想定している報酬の考え】を前提として、市から提案者へ支払う開業後の基本報酬（PMフィー）について、何%とするか【様式4】に記載してください。ただし、横浜市が上限として想定している10%以内で提案してください。 【横浜市が想定している報酬の考え】 ・開業前については、業務委託費として、平成30年度は8,000,000円、平成31年度は18,000,000円、平成32年度は8,000,000円を上限に、横浜市から支払われることを想定してください（ただし、このことをもって平成31年度及び平成32年度の業務委託費を拘束又は保証するものではありません）。 ・開業前、開業後にかかわらず、テナントを新規で誘致する度に、そのテナントの1月分のテナント賃料（テナント賃料が売上額によって変動する場合にあっては、最初の1年間の1月分の想定平均テナント賃料）に相当する額を別途報酬として横浜市から支払うことを想定してください（ただし、このことをもって平成31年度以降の報酬を拘束又は保証するものではありません）。	●①今回採用する事業方式（バススルー型マスターリース方式）を基に市で実施した不動産鑑定評価額を補正した金額（エンドテナント賃料から空室リスク・賃料下落リスクを減額し、PMフィー相当分は減額しない額）：11,693円/坪（税込・共益費込） ②月額合計：①×892坪（本事業面積）＝10,430,156円（税込・共益費込） ③年額合計：②×12月＝125,161,872円（税込・共益費込） ③を基準値として、20%幅で評価に傾斜を設ける。 ↓ A：163,000,000円以上（基準値の130%） B：138,000,000円以上～163,000,000円未満（基準値の110%以上130%未満） C：113,000,000円以上～138,000,000円未満（基準値の90%以上110%未満） D：87,600,000円以上～113,000,000円未満（基準値の70%以上90%未満） E：87,600,000円未満（基準値の70%未満） ※金額については調整中（1次審査までに調整） ○A：2.5%未満 B：2.5%以上5%未満 C：5%以上7.5%未満 D：7.5%以上10%未満 E：10%		4	25	—
3 施設運営						
(1) 運営体制等	基本方針に沿い、また事業者からの提案内容が開業前・開業後に着実に実施されるための事業実施体制（運営体制図等）や開業後の施設の訪問頻度、テナント会の運営方針、事故やトラブル等の対応方法について【様式5】に記載してください。	●十分な事業実施体制となっているか。 ●施設の訪問頻度は十分か。 ●テナント会の運営へ力を注ぐ姿勢は十分か。 ●事故やトラブル等の対応方法等が明確となっているか。 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。		5	35	—
(2) 空室・賃料滞納等のリスク対応	空室や賃料滞納等のリスクを発生させないための具体的な取組と空室や賃料滞納が発生した場合の具体的な対応について【様式5】に記載してください。	○より具体的かつ効果的な提案となっているか。 ○合理性・整合性・実行性があるか。			—	10
(3) 販売促進活動	開業前・開業後の販売促進活動について、広報計画も含め、具体的に【様式5】に記載してください。	○より具体的かつ効果的な提案となっているか。 ○合理性・整合性・実行性があるか。			—	10
(4) ワークライフバランスに関する取組	① 次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画を策定し、労働局へ届け出ているか。 ② 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく一般事業主行動計画を策定し、労働局へ届け出ているか。 ③ 次世代育成支援対策推進法に基づく認定（くるみんマーク、プラチナくるみんマーク）を取得しているか。 ④ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定（えるぼし）を取得しているか。 ⑤ よこはまグッドバランス賞の認定を取得しているか。	○届け出ていれば1点を加点。 ○届け出ていれば1点を加点。 ○取得していれば1点を加点。 ○取得していれば1点を加点。 ○取得していれば1点を加点。		—	1	
※本項目はA～E評価ではなく、該当すれば加点します。 ※複数の団体等からなるグループで応募の場合は、構成員のいずれかが取得していれば加点します。				—	1	
4 応募者の資力、信用力、経営状況	申込時に提出してもらった決算書類（最近期3か年分の貸借対照表、損益計算書等）を確認します。	●本事業を実施するに足る十分な資力、信用力、経営状況を有しているか。 ※決算書類（最近期3か年分の貸借対照表、損益計算書等）を監査法人が5段階で評価し、その内容を委員会に報告。			20	—

評価項目（公表）	記載要領（公表）	審査の視点（公表はしない）		確認する様式	配点（公表） （360点）	
		●特に重要視する項目の審査の視点 ○望ましい事項に対する審査の視点			● （260）	○ （100）
5 応募者の事業実績	① 過去10年間の商業施設の開発実績、又は開発支援ならびに運営実績について、最大で5事例、【様式6】記載してください。（事業実績から営業能力・運営能力を確認させていただきます。）	●事業実績から、提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力があると考えられるか。 ●事業実績から、空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。 ●事業実績から、開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。 ●事業実績から、魅力的な商業施設運営する能力があると考えられるか。 ※商業コンサルタント等による考察を添付予定		6	35	—
	② 5①の他、公共施設における商業施設や公共施設に複合された商業施設の開発実績、又は開発支援ならびに運営実績があれば、最大で2事例、【様式6】に記載してください。	○事業実績から、行政等との調整能力があると考えられるか。			—	5
					260	100
					360	

横浜市市庁舎商業施設運営事業
モニタリング実施計画（原案）

平成 30 年 ○ 月 ○ 日

横浜市

目 次

第 1	総論	1
1	モニタリングの趣旨	1
2	モニタリング実施計画	1
3	セルフモニタリング	1
4	モニタリング体制	2
5	モニタリングの対象期間	2
第 2	開業前準備期間のモニタリング	3
1	開業前業務計画	3
2	テナント募集活動	3
3	テナント募集活動結果の確認	4
第 3	開業後運営事業期間のモニタリング	5
1	年度業務計画	5
2	月次報告	5
3	テナント募集活動	6
4	随時モニタリング	7
5	年度業務報告	8
第 4	契約期間終了時のモニタリング	8
1	内容	8
2	評価結果の取扱	8
第 5	モニタリング結果の公表	8

第1 総論

1 モニタリングの趣旨

横浜市市庁舎の商業施設の運営において、横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例（以下、「条例」という。）第3条に掲げる基本方針（以下、「基本方針」という。）※に沿った運営となるよう、運営事業者からの事業提案、開発・運営に係る契約、業務計画等に基づく履行状況を確認・評価、必要に応じ指導し、運営の改善に繋げていくためのモニタリングの仕組みを導入する。

※横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例

第3条（基本方針）

横浜市は、市庁舎商業施設の運営に当たっては、次に掲げる事項を基本として行うものとする。

- (1) みなとみらい21地区、関内地区等の結節点に位置し、水辺にもつながる立地の特性を生かし、新たなにぎわいの創出及び都心臨海部全体の活性化に資すること。
- (2) 横浜の歴史、文化等の特色を大切にし、横浜らしさを表す施設とすること。
- (3) 市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすること。
- (4) 市庁舎及び市庁舎商業施設への来訪者、職員等の利便に資する施設とすること。
- (5) 市の歳入の確保に配慮して運営すること。

2 モニタリング実施計画

本モニタリング実施計画（以下、「本書」という。）は、モニタリングを実効的に行うための方法、体制、手順、内容等を定めたものである。

本書は、運営事業者からの意見等を踏まえ、後日モニタリング実施計画として提示する。

3 セルフモニタリング

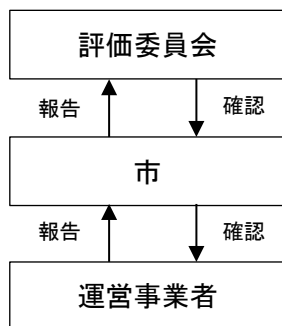
運営事業者は事業提案、開発・運営に係る契約、業務計画等に基づくセルフモニタリングを行い、月次報告、年度業務報告等として市へ提出し、確認を受ける。

4 モニタリング体制

モニタリングは、市、横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会（以下、「選定評価委員会」という。）、運営事業者にて実施する。

市及び選定評価委員会が実施するモニタリングは、基本的に運営事業者が実施するセルフモニタリングの結果を受けて実施する。

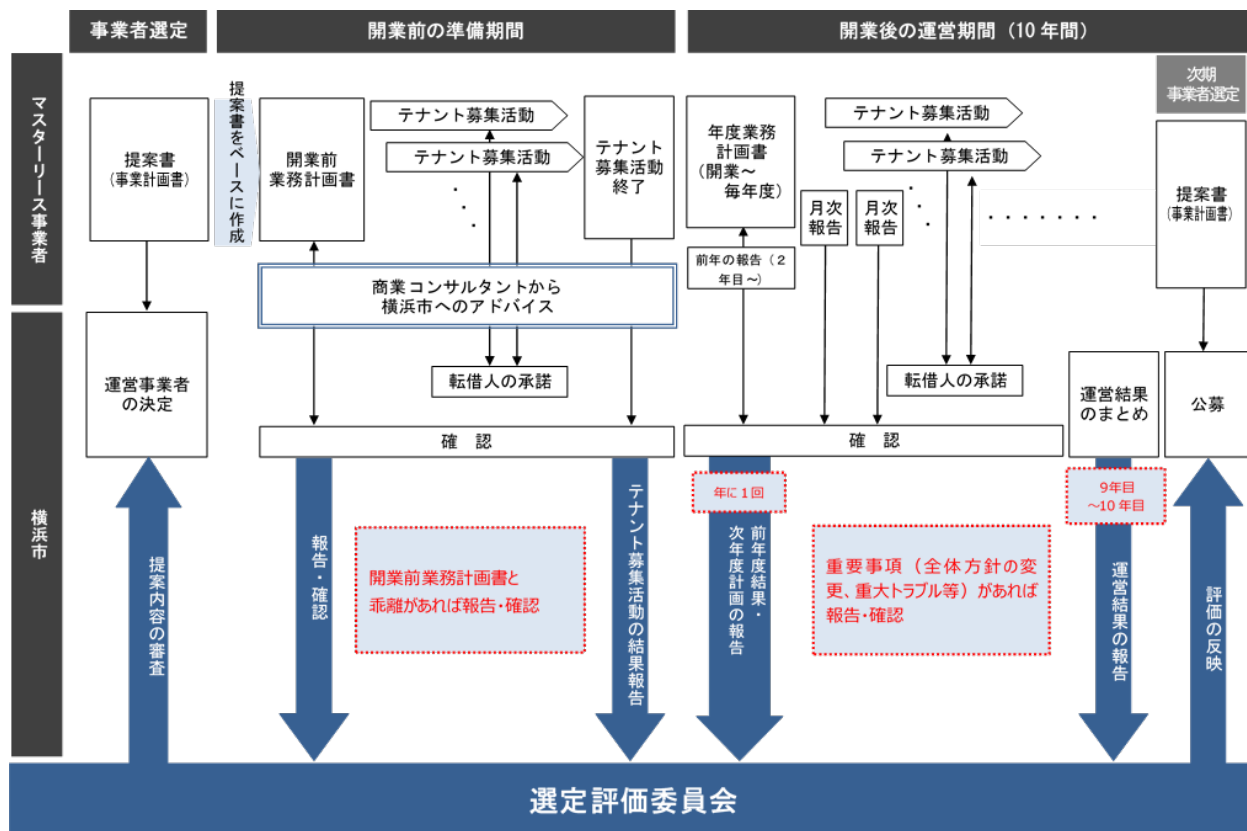
図表 本事業のモニタリング体制図



5 モニタリングの対象期間

モニタリングの対象期間は、以下の通りとなる。

- (1) 開業前の準備期間
- (2) 開業後の運営期間
- (3) 契約期間終了時



第2 開業前準備期間のモニタリング

1 開業前業務計画

(1) 内容

運営事業者は市が実施した公募時に際して自ら提案した内容（以下、「提案内容」という。）に従い、かつ、基本方針が達成できるような業務計画を策定し、市及び選定評価委員会の確認を受ける。

開業前業務計画には、原則、以下の事項については、必ず盛り込むこととする。

ア コンセプト・MDプラン（業務業態構成案）

イ 誘致予定のテナント個々に想定される営業種目と業種ゾーニング

ウ 誘致予定のテナントリスト

エ 誘致予定のテナント個々との賃料等条件交渉方針（またはテナント公募条件）

オ 誘致予定のテナントリストが基本方針、提案内容に沿っていると考える理由

カ テナントリーシング実施体制

(2) 提出時期

運営事業者は、横浜市市庁舎商業施設に係る開業前プロパティマネジメント業務契約締結後、速やかに、開業前業務計画を作成し、市に対して提出しなければならない。

(3) 確認・承諾

市及び選定評価委員会は、基本方針及び提案内容等に沿ったものかどうかを確認し、承諾する。

(4) 変更

策定後、何等かの事情により、変更が必要な場合は、市及び必要に応じて選定評価委員会の確認・承諾を受けた上で変更する。

2 テナント募集活動

(1) 内容

ア 運営事業者は、市及び選定評価委員会から承認された開業前業務計画に基づき、テナント募集活動を行うこととする。また、必要に応じリーシングツール（募集パンフ、募集要項等）を作成することとする。

イ 運営事業者は、テナント誘致にあたり、空室が発生しないよう、最善の努力を尽くすものとする。

ウ 運営事業者はテナントの誘致に先立って、次のいずれかの事項を記載した書面を市に提出し、その内容について、市の承諾を得た後、テナント募集を行うこと。

（ア）基本方針及び開業前業務計画と合致するようなテナントの募集条件（以下「募集条件」という。）

（イ）誘致を予定しているテナント候補の一覧及び当該テナント候補との間で締結することを目標とする契約条件（以下「目標契約条件」という。）

ウ 運営事業者は誘致テナント候補に対し、基本方針及び別添「市庁舎商業施設に係る定期建物賃貸借契約書兼プロパティマネジメント業務委託契約書（案）」に記載された転貸借契約上の

義務・条件について、必要な説明を行い、その了解を得た上で誘致すること。

(2) 承諾願

運営事業者はテナント募集活動の結果、誘致しようとするテナントについて、本施設に係る予約契約を締結しようとするときは、市及び運営事業者は、以下の手続に従うものとする。

ア 運営事業者は、本施設に係る予約契約をしようとするテナントが募集条件又は目標契約条件に適合するかを審査する。

イ その者が募集条件又は目標契約条件に適合すると判断した場合、運営事業者は、市に対して、次の事項を記載したテナント承諾願に、その裏付けとなる資料を添えて提出し、市の承諾を求める。

(ア) テナント予定者の名称、所在地、連絡先等の概要

(イ) テナント予定者の財務状況

(ウ) テナント予定者へ貸付けようとする本施設内の位置、面積等

(エ) テナント予定者が本施設内に設けることが予定される営業種目の概要

(オ) 募集条件又は目標契約条件との適合性

(カ) テナント賃料の徴収方法（定額、売上歩合等）

(キ) テナント賃料の額及び内訳（テナント賃料が売上額によって変動する場合にあっては、最初の1年間の1月分の想定平均テナント賃料とその内訳）

(ク) 他の入居の申し出者の有無と選考理由

(ケ) テナント予定者が運営事業者と資本関係その他利害関係にある者である場合には、利害関係にある者及び利害関係の内容

(コ) その他市が記載することが必要であるとして運営事業者に通知した事項

(3) 確認・承諾

市は、運営事業者からテナント承諾願を受領した日から起算して10営業日以内に、運営事業者に対して、転貸借契約の諾否を書面にて通知するものとする。ただし、提案内容や開業前業務計画と乖離すると市において判断した場合は、市は選定評価委員会へ報告し、選定評価委員会において確認を行うこととする。この場合、転貸借契約の諾否の通知は20営業日以内に行うこととする。なお、市及び選定評価委員会は基本方針の達成に資するかどうかの見地から諾否を判断するものとし、次に掲げる理由その他正当な理由がない限り、これを拒否しないものとする。

ア 合理的な理由なく、提案内容や開業前業務計画と著しく乖離する場合

イ 合理的な理由なく運営事業者と資本関係にある等利害関係にある者に著しく低い金額で貸し付けようとする場合

ウ 本施設の公平かつ公正な運営に支障が生じる場合

3 テナント募集活動結果の確認

(1) 内容

入居想定区画のテナントが全て成約した段階で、運営事業者は市へ結果を報告し、市はその結果を選定評価委員会へ報告する。なお、テナント成約していない区画がある場合にも、運営事業者は市の承諾を得て、成約していない区画以外の結果を開業の前までに市へ報告し、市は

その結果を選定評価委員会へ報告することができるものとする。

(2) 確認・評価

選定評価委員会は、テナント募集活動結果の確認を行い、評価・意見を述べることはできるが、テナントの変更については求めることはできないものとする。

第3 開業後運営事業期間のモニタリング

1 年度業務計画

(1) 内容

運営事業者は、提案内容、開業前業務計画、選定評価委員会での意見等に従い、かつ、基本方針を達成できるよう、各年度の業務計画を策定し、市及び選定評価委員会の確認を受ける。

年度業務計画には、原則、以下の事項は必ず盛り込むこととする。

ア コンセプト・MDプラン（業務業態構成案）

イ テナント退去・入居・期間満了の予定

ウ 空室部分及び空室予定部分の募集計画（賃料等の誘致条件等含む）

エ 賃料等改定計画

(2) 提出時期

毎年4月中旬まで（初年度については、運営開始の60日前まで）

(3) 確認・承諾

市及び選定評価委員会は、基本方針、提案内容、開業前業務計画書、選定評価委員会での意見等に沿ったものかどうかを確認し、承諾する。

(4) 変更

運営期間中に何等かの事情により、変更が必要な場合は、市及び必要に応じて選定評価委員会の確認・承諾を受けた上で変更する。

2 月次報告

(1) 内容

運営事業者は前月に履行した業務内容に関し、市に対して、次の事項を記載した月次報告書を提出しなければならない。

ア 報告サマリー

（ア）レントロール

（イ）テナント敷金の総額及びその明細

イ テナントの状況

（ア）契約変動状況実績（当月実績）

（イ）契約変動状況一覧（次月以降見込み）

（ウ）テナント毎の売上及びレジ客数

（エ）テナントとの紛争、テナントからの苦情、請求その他の連絡事項

（オ）テナント解約予告

(カ) 滞納している転借人にとっては、その資力、経営状況についての調査結果及びその資料

(キ) その他テナントに関連する事項であって、商業施設から得られる収益に重要な影響を及ぼす事項

ウ 入金があったテナント賃料等の総額及びその明細

エ 滞納しているテナント賃料等の総額及びその明細

オ 収支の状況

(ア) 収支実績計画対比

(イ) 費用支払明細

(ウ) 年間収支見通し

(エ) 請求明細及び入金明細

カ 市及び選定評価委員会からの評価・指導内容の反映・改善状況

キ 主な販売促進活動の状況

(2) 提出時期

翌月 10 日まで

(3) 確認・指導

市は基本方針、提案内容、年度業務計画、選定評価委員会での意見等に沿った運営がなされているかどうかを確認し、必要に応じ運営事業者を指導する。

また、重要事項があれば、適宜、市は選定評価委員会へ報告し、選定評価委員会は適宜意見を述べる。

3 テナント募集活動

(1) 内容

ア 運営事業者は、空室が発生した場合、又は空室が発生しようとする場合は、速やかに入居する新たなテナントを決定するため、最善の努力を尽くすものとする。

イ 運営事業者は、本施設に空室が発生した場合、または空室が発生しようとする場合には、テナントの誘致に先立って、次のいずれかの事項を記載した書面を市に提出し、その内容について、市の承諾を得た後、テナント募集を行うこと。

(ア) 基本方針及び年度業務計画と合致するようなテナントの募集条件（以下「募集条件」という。）

(イ) 誘致を想定しているテナント候補の一覧及び当該テナント候補との間で締結することを目標とする契約条件（以下「目標契約条件」という。）

ウ 運営事業者は誘致テナント候補に対し、基本方針及び別添「市庁舎商業施設に係る定期建物賃貸借契約書兼プロパティマネジメント業務委託契約書(案)」に記載された転貸借契約上の義務・条件について、必要な説明を行い、その了解を得た上で誘致すること。

(2) 承諾願

運営事業者はテナント募集活動の結果、誘致しようとするテナントについて、本施設に係る転貸借契約を締結しようとするときは、市及び運営事業者は、以下の手続に従うものとする。

ア 運営事業者は、新たに本施設に係る転貸借契約をしようとするテナントが募集条件又は目標契約条件に適合するかを審査する。

イ その者が募集条件又は目標契約条件に適合すると判断した場合、運営事業者は、市に対して、次の事項を記載したテナント承認願に、その裏付けとなる資料を添えて提出し、市の承諾を求める。

(ア) テナント予定者の名称、所在地、連絡先等の概要

(イ) テナント予定者の財務状況

(ウ) 転貸借する本施設内の部分の位置、面積等

(エ) テナント予定者が本施設内に設けることが予定される営業種目の概要

(オ) 募集条件又は目標契約条件との適合性

(カ) テナント賃料の徴収方法（定額、売上歩合等）

(キ) テナント賃料の額及び内訳（テナント賃料が売上額によって変動する場合あつては、最初の1年間の1月分の想定平均テナント賃料とその内訳）

(ク) 他の入居の申出者の有無と選考理由

(ケ) テナント予定者が運営事業者と資本関係その他利害関係にある者である場合には、利害関係にある者及び利害関係の内容

(コ) その他市が記載することが必要であるとして運営事業者に通知した事項

(3) 確認・承諾

市は、運営事業者からテナント承諾願を受領した日から起算して10営業日以内に、運営事業者に対して、転貸借契約の諾否を書面にて通知するものとする。ただし、提案内容や業務計画と乖離すると市において判断した場合は、市は選定評価委員会へ報告し、選定評価委員会において確認を行うこととする。この場合、転貸借契約の諾否の通知は20営業日以内に行うこととする。なお、市及び選定評価委員会は基本方針の達成に資するかどうかの見地から諾否を判断するものとし、次に掲げる理由その他正当な理由がない限り、これを拒否しないものとする。

ア 合理的な理由なく、提案内容や年度業務計画と著しく乖離する場合

イ 合理的な理由なく運営事業者と資本関係にある等利害関係にある者に著しく低い金額で貸し付けようとする場合

ウ 本施設の公平かつ公正な運営に支障が生じる場合

4 随時モニタリング

(1) 内容

運営事業者は、市に対して、随時、次に掲げる事項を報告し、又は通知しなければならない。

ア 緊急又は重大なテナントとの紛争、テナントからの苦情、請求その他の連絡事項

イ 転貸借契約の解除・変更に関する事項

ウ その他テナントに関連する事項であつて、本施設から得られる収益に重要な影響を及ぼす事項

エ 商業施設及び市の所有に係る設備、造作等に修繕を必要とし、又は災害防止のために特

に措置を講じる必要がある事項

オ 年度業務計画の実施又は本施設の管理のために、調査が必要な事項又は支障となる事項

カ その他、市が必要と判断した事項

(2) 確認・承諾・指導

市または選定評価委員会は運営事業者からの報告を確認し、適宜承諾、必要に応じ、運営事業者を指導する。

5 年度業務報告

(1) 内容

運営事業者は毎年3月末までの運営状況のセルフモニタリングを行った上で、年度業務報告としてまとめ、市へ提出する。

(2) 提出時期

毎年4月中旬まで

(3) 確認・評価・指導

市及び選定評価委員会は、基本方針、提案内容、開業前業務計画、年度業務計画、選定評価委員会での意見等に沿ったものかどうかを確認し、評価、必要に応じて指導する。運営事業者は市及び選定評価委員会の評価・指導内容を踏まえ、次年度の年度業務計画へ反映し、以降の運営の改善に繋げるものとする。

第4 契約期間終了時のモニタリング

1 内容

市及び選定評価委員会は、運営事業者の変更に際し、運営事業者のこれまでの運営について評価を行うものとする。

2 評価結果の取扱

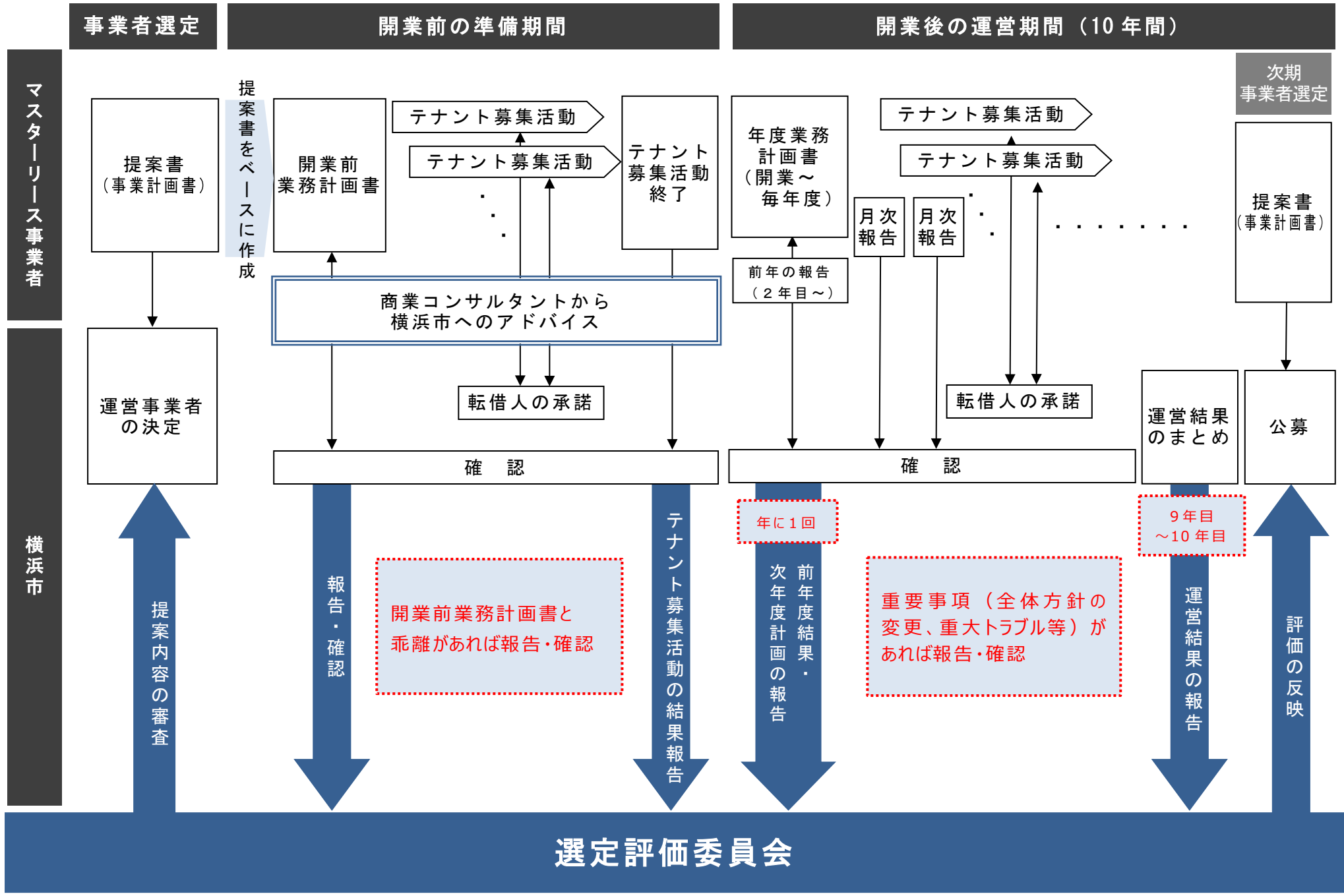
評価結果については、次期運営事業者公募時に運営事業者が参加した場合に反映させるものとする。

第5 モニタリング結果の公表

モニタリングの結果は、適宜公表できるものとする。ただし、横浜市の情報の公開に関する条例第7条第2項各号に当てはまる情報については、非開示とすることができる。

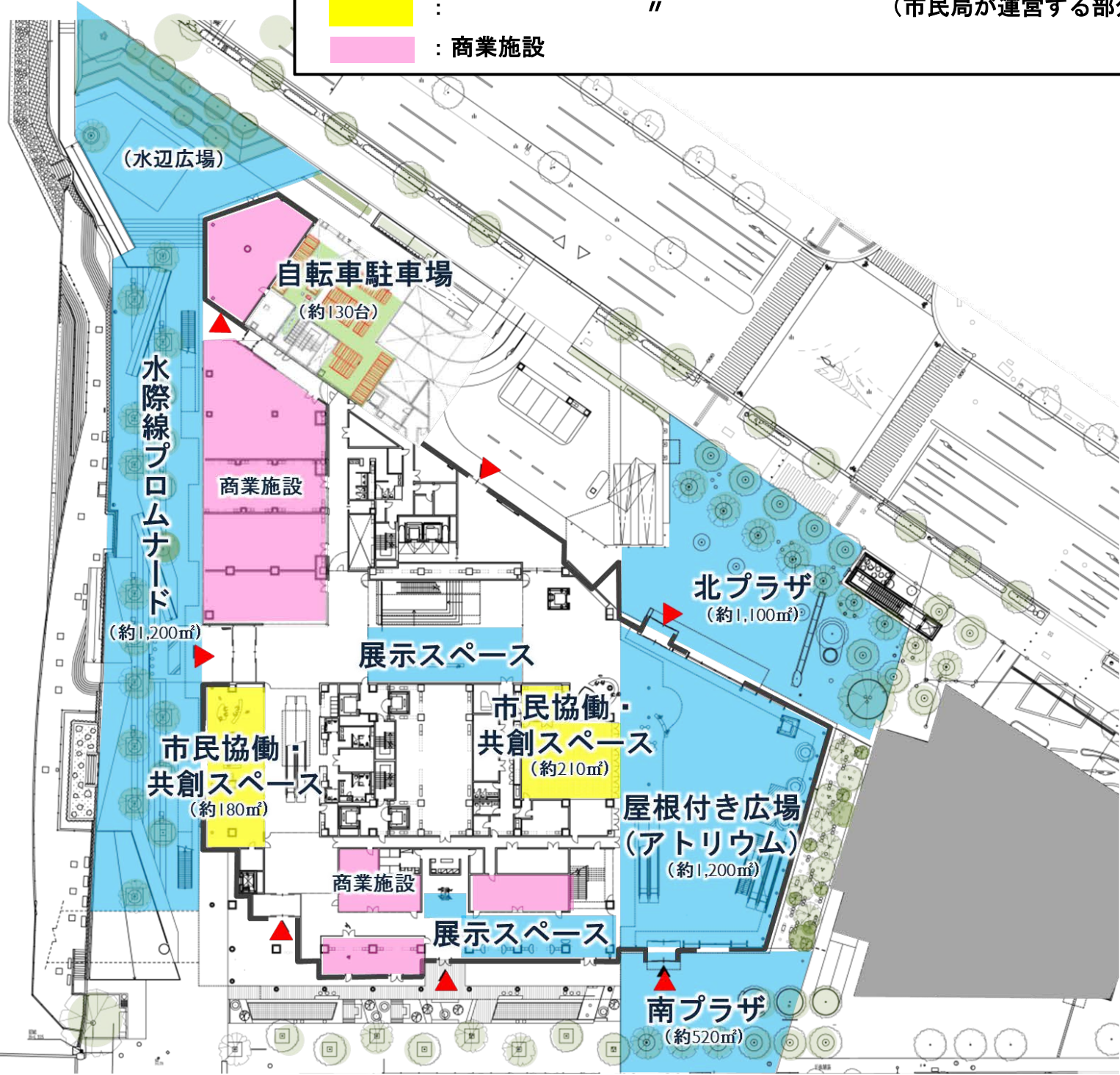
なお、公表の結果、運営事業者又は第三者に損害（逸失利益を含む。）を及ぼした場合であっても、市は、その賠償義務を負わない。

モニタリングの流れ



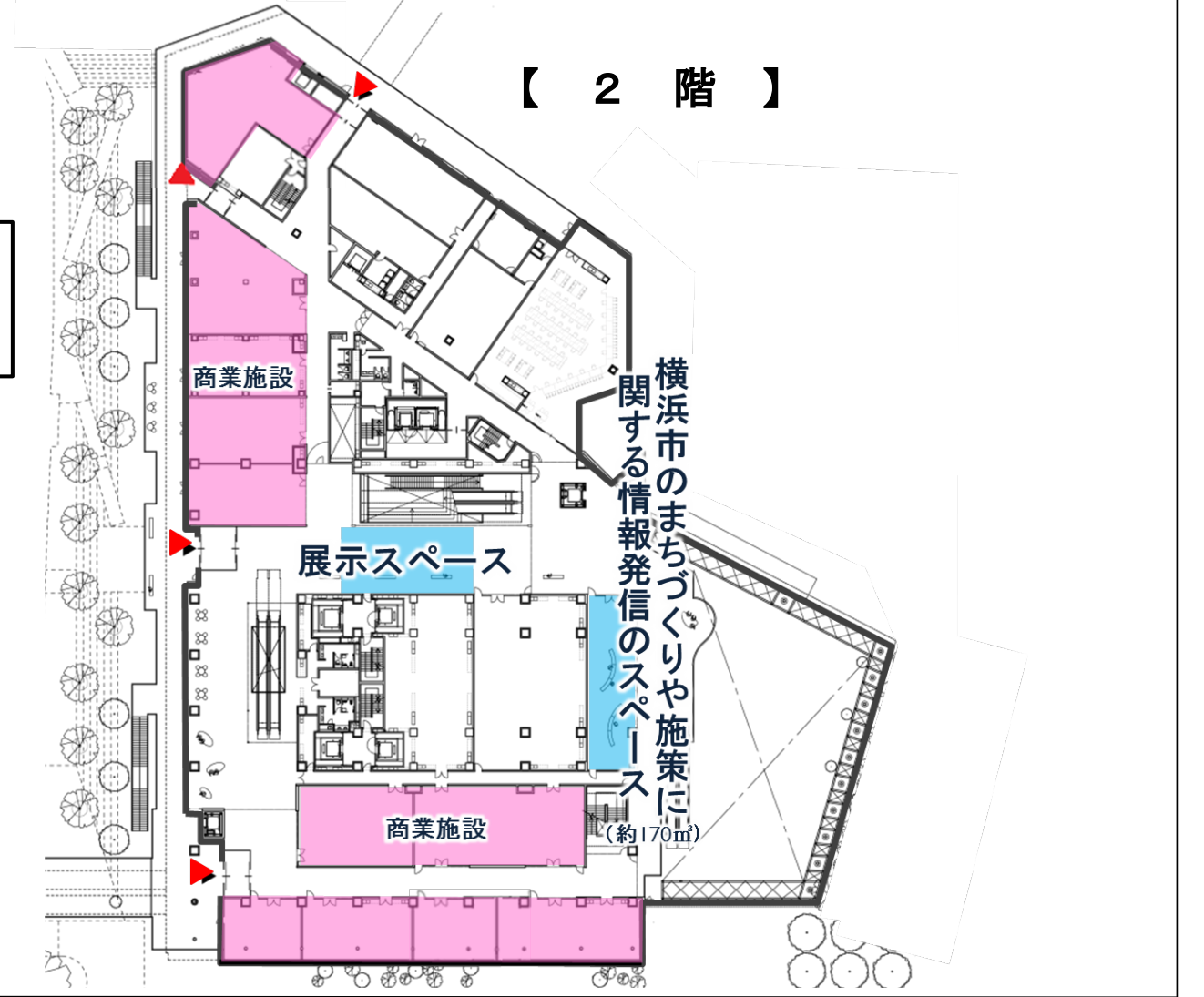
1階・2階平面図

- : 市民などによる活用が想定されるエリア (総務局が運営する部分)
- : " (市民局が運営する部分)
- : 商業施設



【 1 階 】

【 2 階 】



地下1階平面図

