

業務説明資料

1 件名

横浜市市庁舎商業施設運営事業者公募内容検討等に係る支援業務委託

2 目的

本業務は、「横浜市市庁舎管理計画（令和8年3月）」及び「横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例」、「横浜市中期計画2026～2029」、委託者から貸与する報告書等の内容を踏まえ、マーケットリサーチ等を基に市庁舎低層部に配置するのに望ましい商業機能の構成や配置計画を整理するとともに、商業施設運営事業者を新たに募集するにあたって、現行の施設運営実績を踏まえた課題の整理を行い、契約形態の妥当性や商業施設コンセプトの在り方等について検証・整理することを目的とする。

【参考】横浜市市庁舎商業施設概要及び新たな商業施設開業までのプロセス

・横浜市市庁舎商業施設概要

名称：ラクシス フロント

現運営事業者：京浜急行電鉄株式会社

現在の契約形態：パススルー型マスターリース方式

現運営事業者との契約期間：令和2年5月29日～令和12年5月31日

・新たな商業施設開業までのプロセス（想定）

商業施設運営事業者は、公募型プロポーザル方式により選定し、令和12年度に新たな商業施設を開業する。

令和10年2月～4月頃：公募型プロポーザル方式による公募開始

令和10年5月頃：一次審査（書面）

令和10年6月頃：二次審査（ヒアリング）

令和10年8月頃：新たな運営事業者の決定

令和10年9月頃～令和12年5月：新たな運営事業者による開業前準備

（新テナント募集、誘致、業務計画策定等）

令和12年6月1日：新たな運営事業者による運営開始（市との契約締結）

令和12年11月頃：新たな開業施設の開業

3 履行期間

履行期間は、契約締結の日から令和9年3月31日までとする。

4 業務内容

(1) 商業施設運営事業者の公募全般に関するアドバイザー

ア 適宜、商業機能の検討に際し、アドバイスをを行う

イ 公共施設における商業機能導入という本案件の特殊性を踏まえたアドバイスをを行う

ウ サウンディング型市場調査等、各種調査の実施

エ 市職員及び市民アンケートの作成補助

オ 商業施設運営事業者募集開始までのスケジュール及び業務内容の整理

等

(2) 現行の商業施設運営の分析、評価に関する支援

運営事業者作成の施設運営報告書等を基礎資料として分析を行い、現行の運営状況、契約形態および施設コンセプトの妥当性を客観的に評価するための支援を行う。

ア 運営報告書等の整理・分析

イ 現行契約形態・運営スキームの検証、エンドテナント選定の関与を含む他契約の形態との比較・整理

ウ 現行施設コンセプトの評価

エ 賃料設定の考え方を含む課題整理および改善の方向性の提示
等

(3) 市場動向等を把握するための支援

ア マーケット環境調査

(立地環境、交通環境、居住人口、就業者人口、観光動向、マーケット特性)

イ 商業環境調査

(商業特性、新規開発計画)

ウ 商業ポテンシャル分析

(マーケットポテンシャル比較、成立可能な業種業態ポテンシャル)

エ 事例研究

(他公共団体における参考事例、事例研究まとめ)

等

(4) 商業コンセプト策定支援

ア 現行の商業施設運営の分析、評価及び市場動向等の調査結果等を踏まえたコンセプト検討支援
(マーケットリサーチのまとめ、開発方針、開発視点)

イ 開発コンセプト

(コンセプトプラン比較・検証、施設構成案、店舗イメージ)

等

(5) 報告書の作成

5 貸与資料

(1) 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 報告資料

(2) その他、業務遂行にあたり必要となる資料

6 業務の方法

受託者は業務の遂行に当たり、次の事項を十分配慮すること。

(1) 受託者と発注者の間で原則として隔週に1回の打合せを行うこととし、必要に応じて随時打ち合わせを行う。打ち合わせの場所は、原則として、横浜市市庁舎会議室とする。

(2) 受託者と発注者の間で打ち合わせを行った際は、受託者によりその記録を作成し、速やかに提出すること。また、その際に作成・使用した資料についても提出を行うこと。提出方法は原則として電子メールとする。

(3) 上記打合せとは別に、適宜、サウンディング型市場調査（数回実施）や横浜市内部会議等へも適宜出席するとともに、適宜、受託者により議事録作成を行うこと。

(4) その他、業務の遂行に際して本市職員の指示に基づき業務目的を十分に満たすよう、協議、検討

を行い、必要事項については本市担当職員に適宜報告をすること。

7 成果品の提出

(1) 成果品の提出については、次のとおりとする。

ア 報告書 5部

イ その他必要な資料

ウ 上記成果品は、電子データをファイル形式（電子媒体）で記録したものをあわせて提出することとする。

(2) 成果品、作成した資料及びその著作権は横浜市の所有とする。

(3) 成果品の納入先は、横浜市総務局管理課とする。

8 その他

(1) 受託者は、業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

(2) 受託者は、個人情報を取り扱う業務を行う場合は、その取扱いについて、横浜市個人情報の保護に関する条例に基づく「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。