

# 横浜市新市庁舎商業施設運営事業 モニタリング実施計画（原案）

2018年 3月 16日

横浜市



## 目 次

<b>第 1</b>	<b>総論</b> .....	<b>1</b>
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
<b>第 2</b>	<b>開業前準備期間のモニタリング</b> .....	<b>3</b>
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 .....	5
<b>第 3</b>	<b>開業後運営期間のモニタリング</b> .....	<b>5</b>
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 .....	8
5	年度業務報告 .....	8
<b>第 4</b>	<b>契約期間終了時のモニタリング</b> .....	<b>8</b>
1	内容 .....	8
2	評価結果の取扱 .....	8
<b>第 5</b>	<b>モニタリング結果の公表</b> .....	<b>9</b>



## 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、準備・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

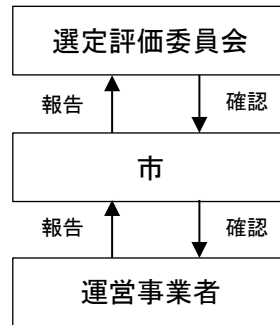
運営事業者は事業提案、開発・運営に係る契約、業務計画等に基づくセルフモニタリングを行い、月次報告、年度業務報告等として市へ提出し、確認を受ける。

#### 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。

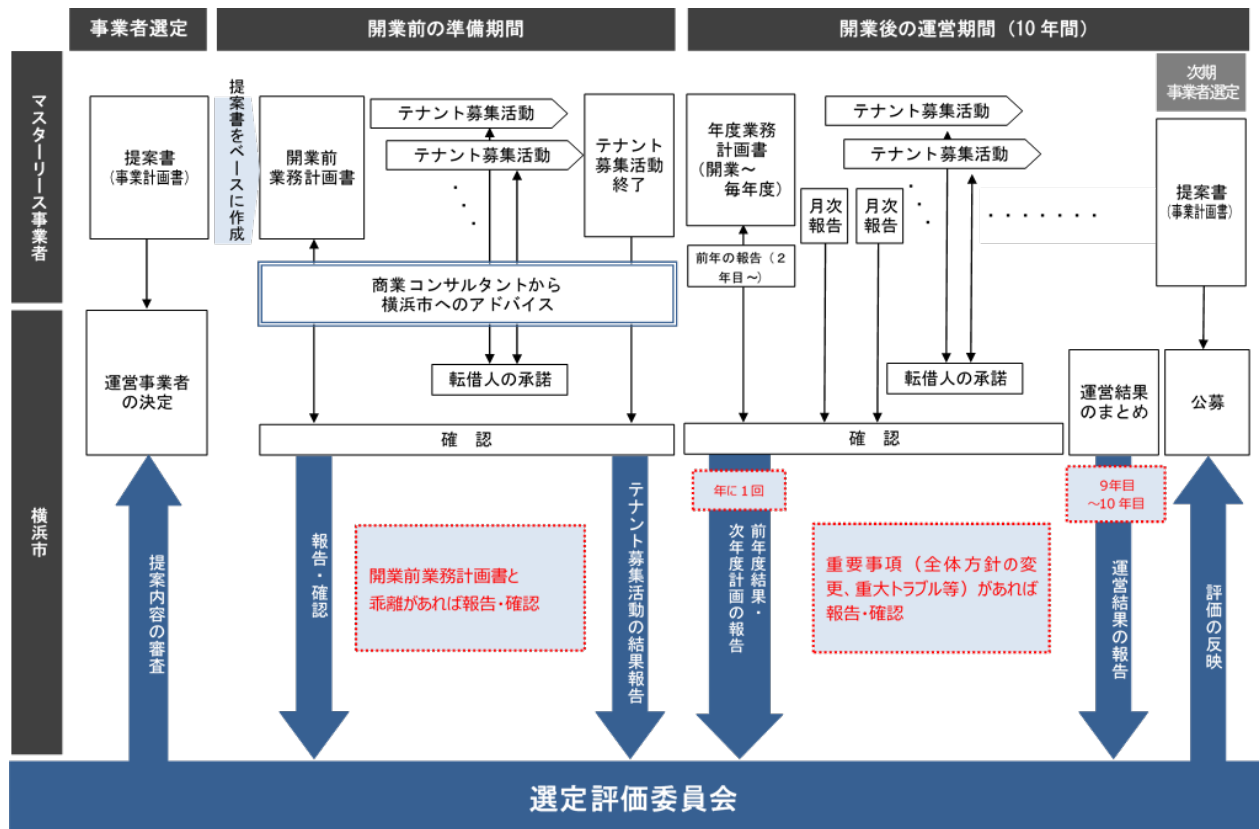
図表 本事業のモニタリング体制図



#### 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、条例に定める基本方針が達成できるような開業前業務計画を策定し、市及び選定評価委員会の確認・承諾を受ける。

開業前業務計画には、以下の事項を盛り込むとともに、提案内容についても記載することとする。

- ア コンセプト・MDプラン（業種業態構成案）
- 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
- キ その他必要な事項

#### (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、テナント募集にあたり、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とする。

（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。）

エ 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プロパティマネジメント業務委託契約書兼定期建物賃貸借契約書（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ものとする。

(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、その根拠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) テナント賃料の月額及び内訳（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、当該テナントの開業から1年の間における1月分のテナント賃料の平均として想定される額（以下「平均テナント賃料想定額」という。）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、本施設に係る転貸借契約の予約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可能性があるとして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、本施設に係る転貸借契約の予約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、テナントが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、次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（業種業態構成案）

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（テナント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90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、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) 滞納しているテナントにあっては、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市の歳入に重要な影響を及ぼす事項
- ウ 入金の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。
- なお、市は、本書に基づくモニタリングとは別に、月次報告の記載等に基づき、別添「市庁舎商業施設に係るプロパティマネジメント業務委託契約書兼定期建物賃貸借契約書（案）」の定めるところにより、業務委託費を支払うものとする。

### 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、又は空室が発生しそうな場合には、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、テナントの誘致の開始に先立って、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、市の承諾を得るものとする。
  - (ア) 基本方針及び年度業務計画と合致するような募集条件
  - (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の目標契約条件

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プロパティマネジメント業務委託契約書兼定期建物賃貸借契約書(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ものとする。

## (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諾願に、その根拠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) テナント賃料の月額及び内訳(テナント賃料が売上額によって変動する場合あっては、平均テナント賃料想定額とその内訳)

(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へ通知した事項

## (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、提案内容や年度業務計画と乖離する可能性があるとして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内容で貸し付けようとする場合

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って、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、過去の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やその内容等は、適宜公表できるものとする。ただし、横浜市の情報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。