平成 28 年９月　横浜市総務局管理課

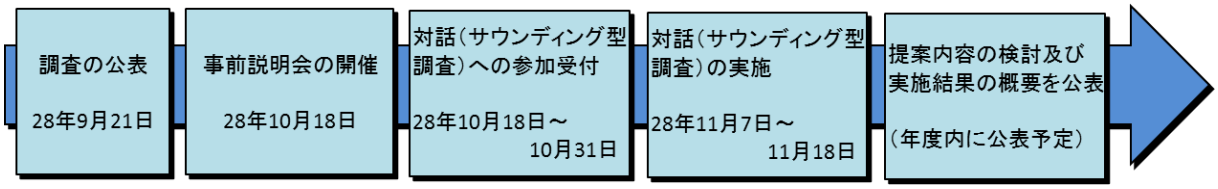
「新市庁舎低層部の屋根付き広場等」の管理運営に向けて

民間事業者等の皆さまとの「対話」による「サウンディング型市場調査」を実施します

横浜市は新市庁舎の**低層部にまちのにぎわいと活力を創出することを目的として屋根付き広場（アトリウム）や市民利用機能、水辺空間などを設ける**こととしており、商業機能と一体で市民に開かれた場とすることを計画しています。

そこで、民間事業者等の皆様との「対話」を通じて、**屋根付き広場（アトリウム）、水辺空間を含めた新市庁舎周縁部のスペースなどの管理運営に対するコンセプトや体制、活用方法を含めた手法等について**自由かつ実現可能な管理運営アイデアを広くお聞きする**「サウンディング型市場調査」を実施し、今後の検討の際の参考としたい**と考えていますので、ぜひ御参加くださいますようお願いします。

対話（サウンディング型市場調査）の流れ



１　事前説明会の開催（事前申込制）

対話（サウンディング型市場調査）の実施方法等について、事前説明会を開催します。参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ**参加者氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、**E メールにて御連絡ください。

※事前説明会への参加は対話への参加の条件ではありません。

（１）日　　時　平成 28 年 10 月 18 日（火）15:00～16:30

（２）場　　所　横浜アイランドタワー17 階（横浜市中区本町 6-50-1）

（３）内　　容　新市庁舎整備計画の概要説明、対話の実施方法等について

（４）申込期日　平成 28 年 10 月 14 日（金）17 時まで

（５）申 込 先　総務局管理課新市庁舎整備担当　E-mail：so-chosyaplan@city.yokohama.jp

・メール件名：【説明会参加申込】としてください。

・メール添付：別紙１「質問シート」（←質問がある場合のみ）

２　対話の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います）

（１）日時・場所

平成 28 年 11 月 7 日（月）～11 月 18 日（金）　１時間～１時間半程度（９時から 17 時の間）

横浜アイランドタワー17 階　（横浜市中区本町 6-50-1）

※11 月 12 日（土）、13 日（日）は除く

※詳細な日時については申込後、個別に調整させていただきます。

（２）対話参加の申込み（事前申込制）

別紙２「エントリーシート」に必要事項を記入し、E メールへ添付の上、期間内に下記申込先へ御提出ください。

＜申込期間＞ 平成 28 年 10 月 18 日（火）～　平成 28 年 10 月 31 日（月）17 時まで

＜申　込　先＞ 総務局管理課新市庁舎整備担当　E-mail：so-chosyaplan@city.yokohama.jp

・メール件名：【対話参加申込】としてください。

・メール添付：別紙２「エントリーシート」

（３）対象者

民間事業者等（施設運営事業者、イベント企画事業者等を想定）

（４）対話の内容及び実施方法

「３　対象施設概要」以降を参照

３　対象施設概要

平成 26 年３月に策定した「新市庁舎整備基本計画」、平成 26 年 12 月に公表した「新市庁舎整備計画概要」及び平成 28 年３月に策定した「横浜市新市庁舎管理基本方針」に基づき、新市庁舎には、低層部にまちのにぎわいと活力を創出するような屋根付き広場（アトリウム）や市民利用機能、水辺の空間を含む周縁部などを設けることとしています。

新市庁舎の整備場所	横浜市中区本町６丁目 50 番地の 10（北仲通南地区）
整備スケジュール（予定）	平成 29 年度　設計完了・着工 平成 31 年度　しゅん工（平成 32 年１月末） 平成 32 年度　供用開始（平成 32 年６月末）
建物概要	構　　造：鉄骨造（コンクリート充填鋼管造）等 階　　数：地下２階、地上 32 階、塔屋２階 高　　さ：155m 延床面積：140,700 ㎡ 就業予定人数：約 6,000 人
屋根付き広場（アトリウム）の概要	規模：1,200 ㎡ 開館時間（想定）：4:50～25:00 活用方法：イベント開催、セレモニー開催を想定 イベント等開催時間（想定）：8:00～23:00 設備：大型ディスプレイ、可動椅子、音響・照明設備の設置を想定
周縁部	広場（北プラザ、南プラザ、水辺広場、橋詰広場）、水辺の空間、２階デッキ
展示スペース等(検討中)	展示スペース、情報発信機能
市民利用機能の概要	○市民協働スペース 活用方法：NPO や市内大学・研究機関、企業間など多様な主体が相互に交流可能な対話と創造の場。市民活動、協働・共創の相談や情報提供。 設備：各種イベントを想定した椅子 100 脚程度とテーブル、移動式間仕切壁の設置を想定 ○市民ラウンジ

４　調査の背景・目的

新市庁舎の整備にあたっては、低層部に屋根付き広場（アトリウム）や市民利用機能、水辺の空間、商業機能などを配置し、まちのにぎわいと活力を創出することで市民や来街者を迎え入れ、様々な目的を持った人々が集い、親しみ、憩える、誰にとってもやさしいホスピタリティある空間を目指しています。屋根付き広場（アトリウム）が、市民利用機能や商業機能、水辺空間を含む周縁部と機能的に結びつくことで、街がそのまま市庁舎に入り込んだような連続性や多様性を確保することとしています。

商業機能について、平成27年10月にサウンディング型市場調査を実施したところ、「商業の立地環境としては必ずしも良いとは言えないが、他施設との差別化（特徴づけ、仕掛け）を図ることで誘客を図ることが可能」、「具体的な仕掛けとして、横浜らしさ、市役所ならではの取組、アトリウムや水辺といった空間の積極的な活用を図るべき」といった意見がありました。

以上の背景及び意見を踏まえ、市庁舎という行政施設と一体となった屋根付き広場（アトリウム）、水辺空間を含めた新市庁舎周縁部のスペースなどの積極的な活用を検討するにあたり、管理運営に対するコンセプトや体制、活用方法を含めた手法等を広く調査し、実際の管理運営の参考とします。

なお、「７（６）参考情報　・新市庁舎整備計画概要」等において、各施設の配置が示されていますが、あくまで参考図であり、この配置についても今後検討事項となっているため、御助言をいただきたいと考えています。

５　管理運営方式

管理運営形態（指定管理、業務委託など）、指定（契約）期間等については、現在検討中です。事業者として望ましい事業方式についても、対話の中でお聞かせいただければと思います。

６　対話内容（対話において、お聞きしたいと考えている項目です。）

「３　対象施設概要」、「４　調査の背景・目的」、「５　管理運営方式」を前提として、主に以下の項目について、御意見・御提案をお聞かせください。

併せて対象施設の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など、今後の検討において参考となる事項についてもお聞かせください。

（１）主な内容

ア　管理運営コンセプト

(ｱ)　新市庁舎低層部で創出すべき新たな価値の提案

（例：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）

(ｲ)　外部環境の現状と将来予測（新市庁舎整備予定地の立地特性、類似施設、競合施設など）

（例：商業の立地環境としては厳しいが、他施設との差別化（特徴づけ、仕掛け）をすることで誘客を図ることが可能、具体的な仕掛けとして、横浜らしさ、市役所ならではの取組、アトリウムや水辺といった空間の積極的な活用を図ることが必要）

(ｳ)　(ｱ)の価値創出のために必要な資源（屋根付き広場（アトリウム）や市民利用機能、水辺空間等を有する新市庁舎整備予定地の優位性・潜在的可能性）

（例：大型ディスプレイ、プロジェクター、音響、照明、電源、給排水などイベント開催のために必要と思われる空間設備）

（例：職員の積極的な低層部の利活用など行政に望む支援策）

イ　管理運営体制

(ｱ)　商業機能、情報発信機能など低層部の他の機能との一括管理の可能性

（例：各機能を総括するディレクターの設置など）

(ｲ)　管理運営の対象とする施設の範囲
（例：屋根付き広場（アトリウム）、水辺の空間を含む周縁部など）
(ｳ)　望ましい管理形態、指定（契約）期間
（例：屋根付き広場は指定管理者制度で５年間、周縁部は業務委託で１年間、など）
(ｴ)　受託する業務内容の範囲
（例:受付、案内、スケジュール調整、自主企画イベントの実施、清掃、警備など）
(ｵ)　望ましい組織運営方式及び体制
（例：JV での管理運営など）
(ｶ)　低層部の一括管理ができない場合、一体性を持たせるために考えられる仕組み
（例：定例の会議体や運営委員会の設置など）

ウ　管理運営手法

(ｱ)　施設の運営時間
（例：屋根付き広場（アトリウム）は４時 50 分から 25 時まで開放を想定（みなとみらい線馬車道駅の始発・終電時間））
(ｲ)　使用料と施設の運営イメージ
（例：屋根付き広場（アトリウム）は使用料を払ってでも施設使用を望む事業者がいる状態が望ましいなど）
（例：施設の使用料収入でのみ運営、指定管理料や委託料が必要、など）
(ｳ)　想定できるイベント
（例：パブリックビューイング、演奏会、セレモニーなど）
(ｴ)　管理運営を行う上でのポイント
（例：施設運営上支障となるもの、運営のコツ、持続的な人材の確保など）
(ｵ)　他の周辺施設との連携の可能性
（例：エリアマネジメント、地域の協議会への参加など）

（２）対話の進め方

参加された民間事業者等の皆様の側から上記項目に沿って、一括して御説明いただき、それを踏まえて、市側から質問等をさせていただきながら、予定時間内で対話を実施いたします。なお、一部の項目・内容だけでの提案でも構いません。また、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

７　留意事項（必ずご覧の上、ご参加ください）

（１）参加及び対話内容の扱い

・対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。

・対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことを御理解ください。

（２）対話に関する費用

・対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

（３）対話への協力

・必要に応じて追加対話（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。御協力をお願いします。

（４）実施結果の公表

・対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。
・公表にあたっては、事前に参加民間業者に内容の確認を行います。
・参加民間事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。ただし、「横浜市の保

有する情報の公開に関する条例」等関連規定に基づき公開の対象となることがあります。

（５）参加除外条件

・次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

ア　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

イ　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２号に規定する暴力団、同条４号に規定する暴力団員等、同条第５号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第７条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあっては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）

ウ　神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第１項又は第２項に違反している事実がある者

（６）参考情報

・横浜市新市庁舎デザインコンセプトブック
http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/conceptbook.html

・商業機能に関するサウンディング型市場調査実施結果
http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/commercialfunction.html

・横浜市新市庁舎管理基本方針
http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/management-policy.html

・横浜市市庁舎移転新築工事の基本設計
http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/kihonsekkei.html

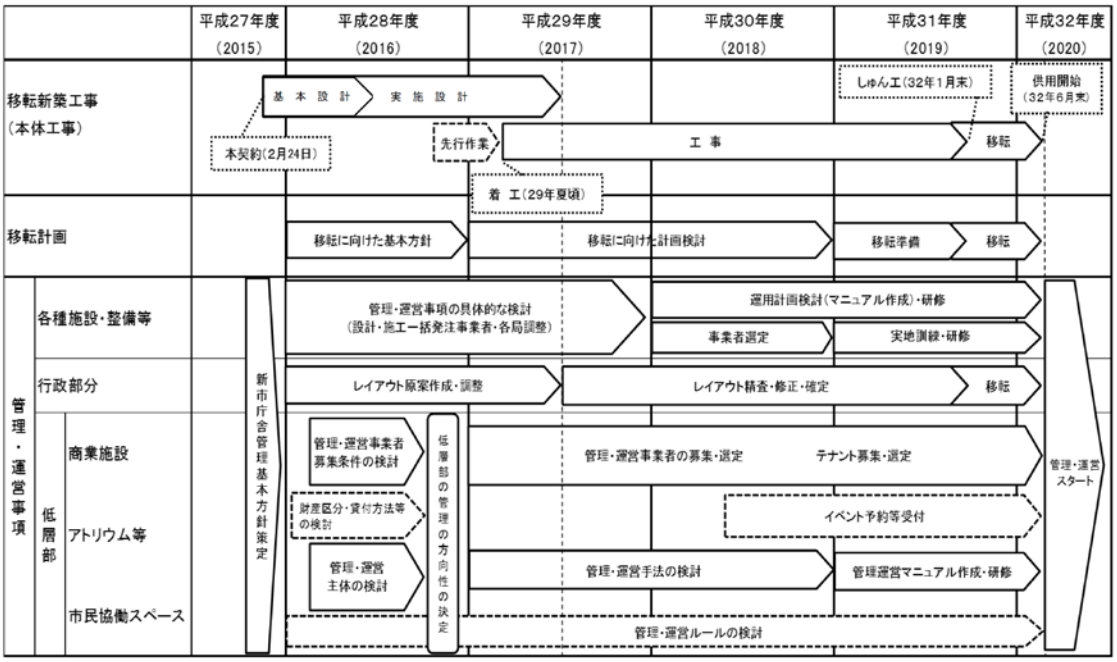
８　参加申込・その他連絡先

連　絡　先：横浜市総務局管理課新市庁舎整備担当
所　在　地：〒231-8315　横浜市中区本町 6-50-1　横浜アイランドタワー17 階
電 話・FAX：045-633-3903　/　045-664-2501
E ー mail　：so-chosyaplan@city.yokohama.jp
ホームページ：http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/h2811sounding.html

【参考】

今後のスケジュール

＜全体スケジュール＞



パース図

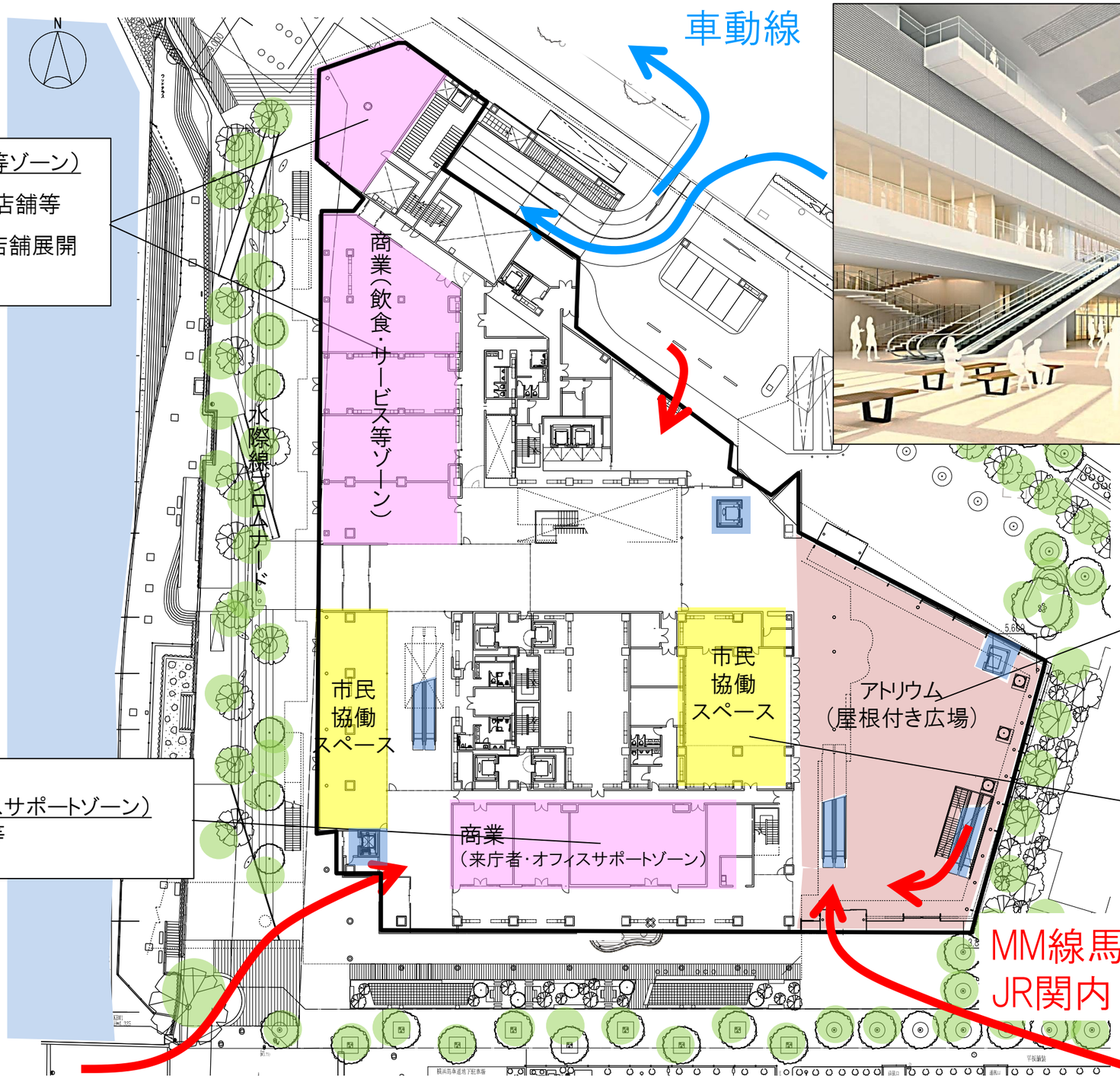
北仲橋方面からの外観

弁天橋方面からの外観

平面図（低層部：1階）

❶商業（飲食・サービス等ゾーン）
・水辺の環境を活かした店舗等
・コンセプトを打ち出した店舗展開を行うゾーン

❷商業（来庁者・オフィスサポートゾーン）
・物販、カフェ、コンビニ等



アトリウム内観イメージ

❸アトリウム（屋根付き広場）（1,200㎡）
・日常の市民の憩いの場
・「おもてなし」「祝祭性」「賑わい」の場

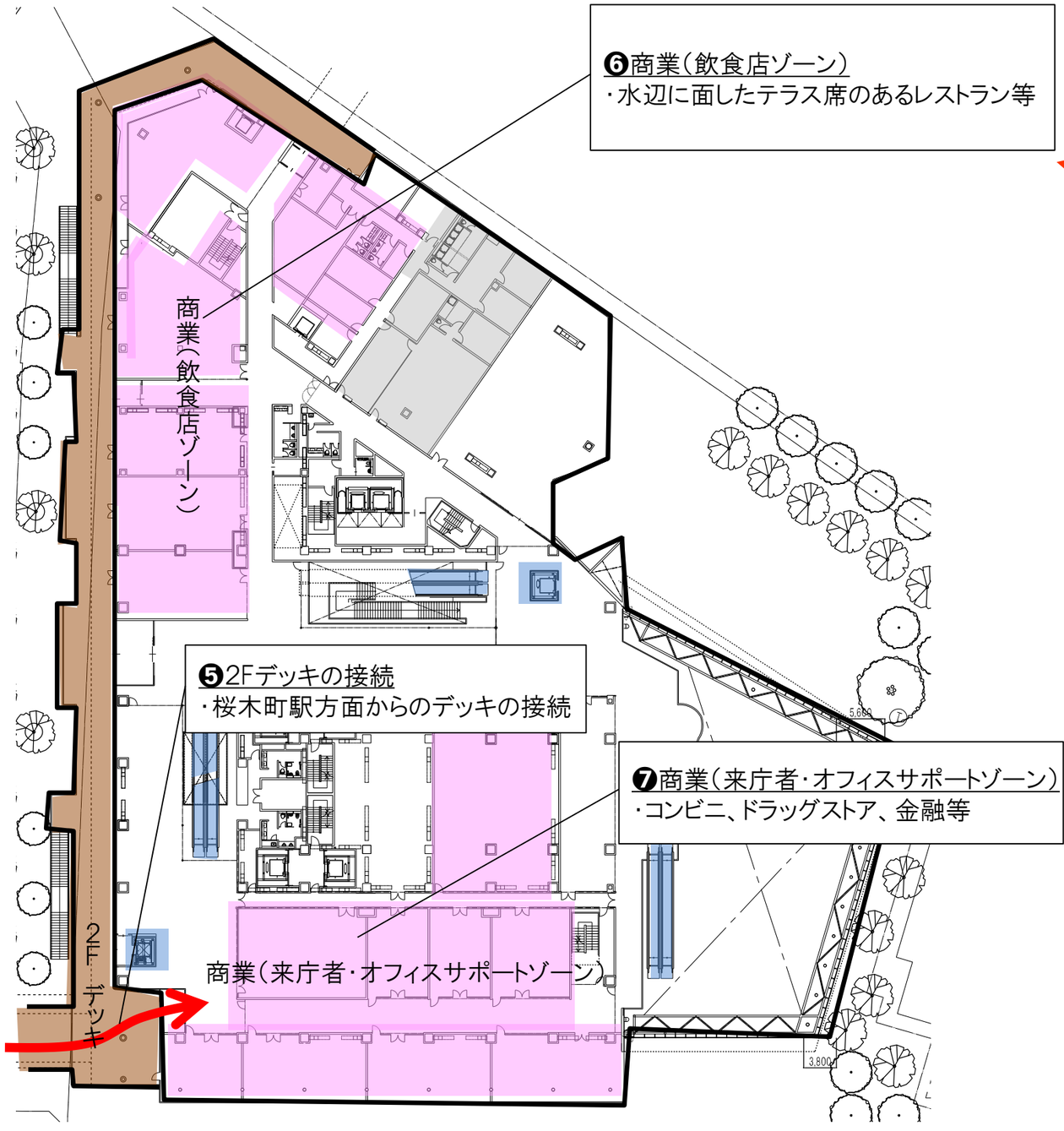
❹市民協働スペース
＜活用イメージ＞
・実施主体：市民、NPO、大学など
・活動内容：講演会、ワークショップ、相談、情報提供等
・アトリウムとの一体的な利用

1階平面図
※具体的な配置については、引き続き調整していきます。

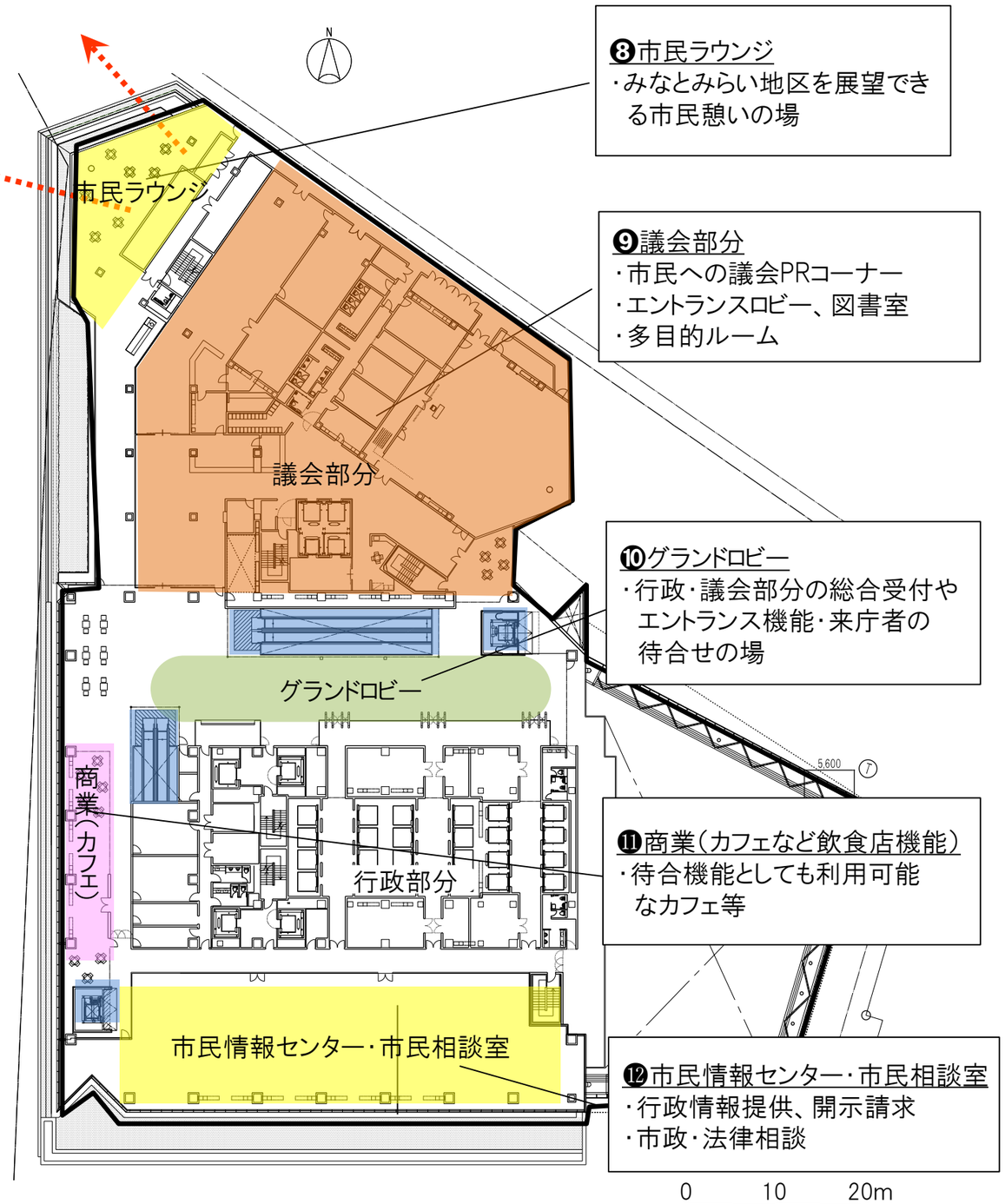
0　10　20m

：歩行者動線
：車動線
：エレベータ、エスカレータ

平面図（低層部：2、3階）



2階平面図



3階平面図

：歩行者動線

：エレベータ、エスカレータ

※具体的な配置については、引き続き調整していきます。

（別紙１）

質問シート
■サウンディング型市場調査に関する質問
■管理運営コンセプトに関する質問
■管理運営体制に関する質問
■管理運営手法に関する質問
■その他

法　人　名		
対話の担当者	氏　　名	
	所属部署	
	Ｅメール	
	電話番号	

※本サウンディング型市場調査等に関して質問がある場合は、事前説明会申込の際、質問シートを提出してください。

※提出いただいたご質問のうち、主だったものについては、事前説明会の場で回答します（質問者名は公表しません)。ただし、内容によっては、回答できない場合もありますので、ご了承ください。

（別紙２）

平成　　年　　月　　日

エントリーシート

申込締切：平成 28 年 10 月 31 日（月）午後５時

<table>
<tr><td rowspan="5">1</td><td>法人名</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>法人所在地</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>グループの場合の構成法人名</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">対話の担当者</td><td>氏名</td><td></td><td>所属法人名
部署</td><td></td></tr>
<tr><td>E-mail</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Tel</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">2</td><td colspan="5">対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。
（参加希望日を平成 28 年 11 月 7 日（月）～11 月 18 日（金）の内から、３か所記入して下さい。）
※11 月 12 日（土）、13 日（日）は除く。</td></tr>
<tr><td colspan="2">月　　日（　）</td><td colspan="3">□　午前　　□　午後　　□　どちらでもよい</td></tr>
<tr><td colspan="2">月　　日（　）</td><td colspan="3">□　午前　　□　午後　　□　どちらでもよい</td></tr>
<tr><td colspan="2">月　　日（　）</td><td colspan="3">□　午前　　□　午後　　□　どちらでもよい</td></tr>
<tr><td rowspan="6">3</td><td>対話参加予定者氏名（参加人数は１グループにつき５名以内として下さい。）</td><td colspan="4">所属法人名・部署・役職</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

対話資料（事前ヒアリングシート）

対話を円滑に進めるために、事前ヒアリングシートへの記入にご協力をお願い致します。

【ご提案にあたってのお願い】

※複数の提案も可とします。

※対話の際に、２０分程度でご説明をお願いいたします。

※当日に参考資料等の追加配布は可能です。

■事前ヒアリングシート■

1　管理運営コンセプト

㈠新市庁舎低層部で創出すべき新たな価値の提案
㈡ 外部環境の現状と将来予測（新市庁舎整備予定地の立地特性、類似施設、競合施設など）
㈢㈠の価値創出のため必要な資源（屋根付き広場（アトリウム）や市民利用機能、水辺の空間等を有する新市庁舎整備予定地の優位性・潜在的可能性）

※可能な範囲でご記入ください。

２　管理運営体制

(ｱ) 商業機能、情報発信機能など低層部の他の機能との一括管理の可能性
(ｲ)管理運営の対象とする施設の範囲
(ｳ)望ましい管理形態、指定（契約）期間
(ｴ)望ましい組織運営方式及び体制
(ｵ)低層部の一括管理ができない場合、一体性を持たせるために考えられる仕組み

※可能な範囲でご記入ください。

3　管理運営手法

㋐施設の運営時間
㋑施設の使用料
㋒想定できるイベント
㋓管理運営を行う上でのポイント
㋔他の周辺施設との連携の可能性

※可能な範囲でご記入ください。