

横浜マリンタワー運営等事業者
募集要項

横浜市文化観光局観光振興課

目 次

1 募集の趣旨等

(1) 募集の趣旨	4
(2) 対象施設	4
(3) 運営手法	4
(4) 引渡期間	4
(5) 運営期間	5
(6) 選考方式	5

2 施設概要等

(1) 横浜マリンタワーの概要	5
(2) 横浜マリンタワーの入館者数	6

3 運営事業者に期待すること

(1) 運営における前提事項	6
(2) 運営事業者の責務	7

4 募集の概要

(1) 募集・選考スケジュール（予定）	7
(2) 応募要件	7
(3) 貸付条件	8
(4) 提案内容の概要	10
(5) 提案における諸条件	11
(6) 応募手続	13
(7) 提案書の提出方法及び取扱い	14
(8) 運営事業者の選定	15
(9) 評価項目について	16
(10) 提出先・問い合わせ窓口	16

5 参考資料 URL

- ・文化芸術創造都市施策の基本的考え方
<http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/outline/kangaekata/>
- ・横浜市都心臨海部再生マスターplan（2015年2月）
<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/kikaku/toshinmp/>
- ・横浜市山下ふ頭開発基本計画
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kowan/news/houdou/2015houdou/20150914kishahappyou.html>

- ・緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年条例第47号）
http://www.city.yokohama.lg.jp/ex/reiki/reiki_honbun/g202RG00000873.html
- ・横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（景観条例）（平成18年条例第2号）について
<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/keicho/keikan/jourei/>

6 資料

（1）案内図	.....	17
（2）資料1 建物図面	.....	18
（3）資料2 床種別と用途について	.....	22
（4）資料3 横浜マリンタワー主要設備一覧	.....	23
（5）資料4 横浜マリンタワーにおける管理運営等に関する基本協定書（案）	.....	24
（6）資料5 記載要領	.....	28
（7）様式A 説明会申込書	.....	35
（8）様式B 質問書	.....	36

1 募集の趣旨等

（1）募集の趣旨

横浜マリンタワーは、1961年に横浜開港100周年記念事業として、横浜展望塔株式会社（当時）により、市民の協力のもと建設されました。以来、横浜港のシンボルとして、長く市民に親しまれ、横浜の主要な観光拠点として年間入場者数が100万人に達したこともありました。しかしながら、施設の老朽化や他の観光施設の登場等により、入場者数が減少するなど、存続が困難な状況に至りました。

このような状況の中で、市民から保存・活用についての要望が出されたことから、横浜市が横浜マリンタワーの横浜における位置づけを踏まえ、開港150周年に向けて、マリンタワーを取得し、耐震補強等の再整備を行いました。そして、民間企業による企画力、経営資源を活用し、2009年から10年間の定期建物賃貸借により現運営事業者による運営が開始されました。

2019年3月31日に現在の運営事業者との契約が満了するため、横浜マリンタワーの2019年4月以降の運営等について、引き続き民間の活力を生かし、横浜市と協働して横浜の観光振興及び山下公園通り地区の活性化を目指した魅力あふれる施設として運営を行います。

横浜マリンタワーが隣接する山下ふ頭地区では、観光・MICEを中心とした魅力的な賑わいの創出が求められるとともに、横浜市として国内外からの誘客に力を入れている中で、横浜マリンタワーには文化・観光の拠点として、より一層の賑わい創出の役割が期待されています。

以上の経緯・趣旨をふまえ、横浜マリンタワーの2019年4月以降の運営等に係る提案を広く募り、2020年4月以降の運営等を行う事業者を募集するものです。

（2）対象施設

横浜マリンタワー及び敷地（広場を含む） ※資料1参照

（3）運営手法

運営事業者は、横浜市と「横浜マリンタワーにおける管理運営等に関する協定書」（以下「基本協定」という。）を締結した上で、10年間の定期建物賃貸借契約を結びます。

（4）引渡期間

2019年4月1日から2020年3月31日まで

横浜市は、2019年4月1日から概ね1年間改修工事（塔体塗装修繕、展望用昇降機制御装置更新、空調機器更新ほか※）を行います。ただし、工期等の詳細は、2018年度に行う実施設計において決定します。

また、原則として、横浜市が行う改修工事の期間に合わせ、現運営事業者が原状回復工事を行い、その後新運営事業者が内装工事を行います。新運営事業者の内装工事の施工に

あたっては、横浜市と一時貸付による賃貸借契約を締結します。

※引渡期間中も新運営事業者が横浜マリンタワーの営業（運営）が行えるように、改修工事を進める予定です。

改修工事スケジュール（予定）

	2019年4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020年1月	2月	3月
横浜市実施改修工事（※）												
事業者内装工事 (撤去)												

※塔体塗装（おおむね12か月）

展望エレベーター制御装置更新（おおむね1か月）

空調機器更新（おおむね8か月）

（5）運営期間

2020年4月1日から2030年3月31日まで

（6）選考方式

公募型プロポーザル方式による提案選考を実施します。

選考は、横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会条例（平成29年10月条例第31号）に基づき設置された「横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会」（15ページ（8）参照）が行います。

なお、選考結果をもとに、横浜市が優先交渉権者を決定します。

詳細は7ページ「4 募集の概要」を参照してください。

2 施設概要等

（1）横浜マリンタワーの概要 2018年4月1日現在

所在地	横浜市中区山下町14番1外		
土地・建物概要	地目：宅地 敷地面積：3,680.72m ² （実測面積）、建物延床面積：4,389.07m ² 、高さ：106m 建設年：1961年		
現在の施設内容	利用状況	30階、29階 展望フロア 4階 レストラン 3階 マリンタワーホール、アートホール 2階 交流スペース（横濱001ショップ、シティガイドデスク等） 1階 ギャラリーホール、カフェレストラン、バー	
都市計画等による制限	用途地域：商業地域、建ぺい率：80%、容積率：600% 高度地区：第7種高度地区、防火・準防火地域：防火地域 地区計画：山下公園通り地区 地区計画 景観計画：閑内地区における景観計画 都市景観協議地区：閑内地区都市景観協議地区		

(2) 横浜マリンタワーの入館者数

年度	入館者数（前年度比）	うち展望フロア
2012	545,296人 (18.1%)	308,662人 (15.2%)
2013	482,829人 (-11.5%)	285,462人 (-7.5%)
2014	451,686人 (-6.5%)	257,147人 (-9.9%)
2015	457,283人 (1.2%)	273,586人 (6.4%)
2016	436,249人 (-4.6%)	267,265人 (-2.3%)

3 運営事業者に期待すること

(1) 運営における前提事項

運営事業者は、そのノウハウを活かし横浜マリンタワーを「文化・観光の拠点として山下公園通り地区の賑わい創出を進める観光交流施設」として、次の事項をふまえ管理運営することとします。

ア 観光・MICE

人口減少、高齢化社会を迎える横浜が今後も継続的に発展していくためには、交流人口を増やすなど、観光・MICEによる力強い経済成長が必要です。

ラグビーワールドカップ 2019™や東京 2020 オリンピック・パラリンピックの横浜開催を好機として、横浜マリンタワーを、「新しい発見」や「ワクワクする高揚感」、「感性を磨かれる感覚」を体感できる観光交流施設として持続的に発展させていく必要があります。

また、横浜マリンタワーが横浜の観光・MICEの一翼を担い、オール横浜で「選ばれる都市・横浜」の実現を目指します。

イ 魅力的な賑わいの創出

横浜市は、人々を惹きつける新たな拠点の形成や回遊性を高める新たな交通インフラの導入など、都心臨海部の回遊性向上につながるようなまちづくり展開など、都心臨海部強化に向けた考え方を示しています（2015年2月「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」より）。

また、横浜マリンタワーが隣接する山下ふ頭地区では、観光・MICEを中心とした魅力的な賑わいの創出を進めるべく、大規模集客施設の導入や地区内外の移動を支える交通ネットワークの形成、快適で回遊性のある歩行者動線の確保など、国内外から多くの人を呼び込む仕掛けづくりの検討を進めています（2015年9月「横浜市山下ふ頭開発基本計画」より）。

（2）運営事業者の責務

- 運営事業者の主な責務は、次のとおりとします。
- ア 横浜市と「基本協定」を締結すること。
 - イ 横浜マリンタワーの事業運営計画及び年間運営・管理計画を定め、横浜市の承認を受けること。
 - ウ 横浜市から横浜マリンタワー及び周辺広場を借り受け、契約に基づき貸付料を負担すること。
 - エ 横浜市が行う塔体及び建物の躯体に係る改修以外の運営上必要な工事は、事業者が自ら行うこと。
 - オ 事業目的に沿った企画・経営・維持管理を実施すること。
 - カ 横浜マリンタワーの維持管理及び小規模修繕（一件あたり 20 万円未満の修繕）は事業者の負担で実施すること。

4 募集の概要

（1）募集・選考スケジュール（予定）

- 公募要項の公表 : 2018 年 4 月 23 日（月）
- 説明会 : 2018 年 5 月 16 日（水）
- 質問受付 : 2018 年 5 月 16 日（水）から 5 月 25 日（金）まで
- 質問回答公表 : 2018 年 6 月上旬
- 応募書類受付 : 2018 年 6 月 11 日（月）から 6 月 22 日（金）まで
- 一次選考 : 2018 年 7 月下旬
- 二次選考（ヒアリング）: 2018 年 8 月下旬
- 優先交渉権者決定 : 2018 年 10 月中旬
- 基本協定の締結 : 2018 年 12 月下旬
- 契約締結 : 2019 年 3 月下旬

（2）応募要件

応募者は、次の事項をすべて満たす企業とします。

- ア 公募の趣旨を十分に理解し、横浜マリンタワーの管理運営において、事業を遂行するにふさわしい企画力、資本力、経営力を備えていること。
- イ 法人格を有していること。
- ウ 横浜市有資格者名簿に登載されているか否かは問いません。
- エ 地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する者でないこと。
- オ 法人税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- カ 横浜市税を滞納していないこと。
- キ 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続中でないこと。
- ク 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。)でないこと。

- ケ 横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会の委員(16ページ参照)が、応募しようとする団体の経営又は運営に直接関与していないこと。
- コ 応募者は、他の企業等と連携し共同体を構成して応募できるものとします。企業等が連携して応募する場合は、上記の応募要件を満たす企業を代表企業と定め、応募手続は当該代表企業が行うものとします。

(3) 貸付条件

ア 貸付方法

借地借家法(平成3年法律第九十号)第38条に規定する定期建物賃貸借契約により貸し付けます。

イ 貸付料

提案内容に基づき、横浜市が契約時に不動産鑑定を実施し、貸付料を決定します。

※参考貸付料(価格時点:2018年4月1日)

月額支払貸付料:4,560,243円(別途消費税及び地方消費税)

ウ 契約保証金等

契約保証金:貸付料の6月相当分

連帯保証人:横浜市公有財産規則(昭和39年規則第60号)第53条に基づき、連帯保証人を立てていただきます。

エ 転貸等

貸付物件の賃借権を第三者に譲渡することはできません。また、貸付物件の全部を第三者に転貸することはできませんが、部分的な転貸は横浜市の事前承認を受けた場合は可能とします。

オ 貸付料の改訂

貸付料は5年間据え置きます。

ただし、貸付期間中に社会経済情勢の変動その他の理由により、貸付料の額が実情に沿わなくなったときは、横浜市公有財産規則第51条に基づき、適正な額に改訂します。

カ 貸付期間の更新

借地借家法第38条の規定に基づく契約により、契約の更新は行いません。

ただし、契約期間内に行う事業評価で、貸付条件その他について横浜市及び運営事業者双方の合意が成立した場合は、最長5年の範囲内で再契約をすることができるものとします。

キ 期間内解約

運営事業者は、正当な事由がある場合に限り、賃貸借契約期間中であっても、12か月の予告期間(賃貸借契約解約の申入れ日より解約希望日までの期間)をもって相手

方に対し書面による解約の申入れをすることができます。

この場合、予告期間の満了と同時に賃貸借契約は終了することとします。

また、解約する場合は、契約保証金は返還しないものとします。

ク 契約終了時の留意事項

運営事業者は、契約期間満了時又は契約を解除され、若しくは解除したときは、直ちに貸付物件を原状回復し返還することとします。ただし、横浜市が現状のままで返還することを承認した場合を除きます。

なお、運営事業者は、横浜市に対して造作の買取り並びに必要費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

ケ 事業実施による収入

横浜マリンタワーの運営業務を実施したことにより得られた収入は、運営事業者自らが收受することができるものとします。

コ 瑕疵担保

貸付物件において、躯体など横浜市管理部分に瑕疵があり、営業継続が困難な場合、補償等については、横浜市と運営事業者が協議の上決めることとします。

（4）提案内容の概要

応募者が提案すべき内容は、次のとおりとします。記載方法などについては、記載要領（資料5）を御参照ください。

ア 横浜マリンタワーの活用について

- (ア) 事業の基本理念（コンセプトや概要）
- (イ) まちづくりにおける位置づけや役割
- (ウ) 現況、課題について

イ 事業実施について

- (ア) 賑わい創出及び観光交流施設※1などの類似施設の管理運営に関する事業の実績
- (イ) 事業実施に係る運営体制
- (ウ) 事業収支の考え方（展望料金設定を含む）
- (エ) 資金の調達方法
- (オ) 内装工事等への投資内容、工事期間
- (カ) 修繕の考え方

ウ 賑わい創出の仕掛けについて

- (ア) 集客の方策（展望フロア・広場活用やイベント開催等を含む）
- (イ) 周辺施設との連携の可能性
- (ウ) 観光交流施設としての機能
- (エ) 広報・P Rの手法
- (オ) 市民利用、公共公益性について
- (カ) 景観について
- (キ) 将来像や波及効果

※1 資料2「床種別と用途について」参照

（5）提案における諸条件

提案書作成にあたっての諸条件は、次のとおりとします。

ア 施設計画

- (ア) 山下公園通り地区を訪れる観光客への観光案内機能及び観光客と市民・地域住民のための交流機能を含むこととします。
- (イ) 「ヨコハマ・グッズ横濱 001」を含む横浜土産等を店舗で販売すること。
- (ウ) 資料1 建物図面に示す営業床、公益床、共用床※は原則変更しないこととします。
- (エ) 法令及び公序良俗に反する営業を行わないこととします。
- (オ) 展望台の上層部の(株)東洋信号通信社の設備は存置します。

※営業床：収益事業を行うことができる床 (資料2参照)

公益床：公共公益的な用途に使用する床

共用床：上記いずれにも該当しない床

イ 運営計画

- (ア) 運営事業者の事業期間は、原則10年とします。
- (イ) 横浜市は、横浜マリンタワー運営に係るリスク（経済情勢の急激な変化や天変地異のリスクなど）は、負担しないものとします。
- (ウ) 運営事業者が維持管理に係る修繕を行う場合、あらかじめ横浜市の承諾を得ることとします。
- (エ) 運営事業者は、文化交流事業（市民参加型のアート・音楽イベント・ライフルチャーチ等に沿ったイベントなど）を毎月実施するとともに、横浜市の創造都市施策に合致した企画等を実施することとします。
- (オ) 契約締結時の貸付料は、運営事業者決定後、横浜市の定める手続により決定します。

ウ 改修・整備計画

- (ア) 横浜マリンタワーの建物内に設置されている現存の設備・造作物（以下「現内装」という。）は、横浜市が定めたものを除き撤去され、原則として内装や設備等を撤去した基本構造のまま（いわゆるスケルトン）で賃貸借されます。ただし、運営事業者が現内装を活用したい旨申し出たときは、横浜市及び現在の運営事業者を加えた三者で協議を行い、その結果、現内装を活用できる場合もあります。
- なお、現内装を活用し損害（横浜マリンタワー来場者に生じた損害を含む。）が生じた場合、横浜市は一切の責任を負わないものとします。

- (イ) 内装の整備・改修は、事業内容に応じ、運営事業者が行うものとします。費用は運営事業者が負担するものとします。
- (ウ) 鉄塔部分については、基本的に現状から変更しないものとします。
- (エ) 展望フロア（29～30階）及び低層部（1階～4階）については現在の形状を著しく損なわないことを原則とします。
- (オ) 増床については不可とします。
- (カ) 周辺広場には、建築物など固定施設の設置は不可とします。
ただし、イベント開催時の際の暫定的施設の設置は可とします。

エ その他特記事項

提案内容の概要をふまえ、次の提案も受け付けます。

- (ア) 1階山下清画伯の壁画2面及び灯台灯具の活用について
- (イ) 駐車場について
- (ウ) 維持管理における修繕の分担について
- (エ) 鉄塔のライトアップ・イルミネーションについて
- (オ) 展望フロア及び低層部について（事業内容に伴う外観の変更が必要とされる場合は、その理由と外観イメージを明示する）
- (カ) トイレや照明等について
- (キ) 周辺広場活用について（「緑の環境をつくり育てる条例（※）」における緑化率10%以上をふまえること）

※緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年6月条例第47号抜粋）

第4条（公共施設の緑化）

市長は、市が設置し、または管理する道路、河川、公園、広場、公営住宅、学校、庁舎その他の公共施設について、植樹を行なう等その緑化を推進しなければならない。

第9条（緑化等推進計画に関する協議）

規則で定める建築物を建築しようとする者は、あらかじめ、当該建築物の敷地内における緑化及び既存の樹木の保存（以下「緑化等」という。）の推進に関する計画を作成し、市長と協議しなければならない。

（6）応募手続

ア 募集要項等の配布

募集要項等は、横浜市文化観光局ウェブサイトからダウンロードできます。
(URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/>)

イ 説明会（施設見学会含む）

募集に関する説明会を開催します。

参加を希望される場合は、5月15日（火）17時までに、「説明会申込書」（様式A）に記載の上、電子メール又はFAXで問合せ先に提出してください。なお、説明会は任意参加とします。

- ・日程 説明会 2018年5月16日（水）10時～12時（予定）
- ・場所 横浜マリンタワー内 ※詳細は申込後に連絡します。

ウ 質問及び回答

横浜市は、募集要項等に関する質問を受け付け、回答します。質疑応答は以下の要領で行います。

（ア）質問書の受付期間

「質問書」（様式B）により、5月16日（水）から5月25日（金）までに電子メール又はFAXで問合せ先に送付してください。

（イ）質問書の回答

回答は6月上旬に上記の横浜市文化観光局ウェブサイトに掲載し公表します。

エ 提案書の提出期限

提案書は、6月11日（月）から6月22日（金）までに提出先に原則として持参し、提出してください（受付時間 8時45分～17時15分）。共同体を構成する場合は、代表企業が提出して下さい。

なお、やむを得ない事情により郵送で提出する場合は、事前に横浜市に連絡の上、提出方法を申し出てください。

オ 禁止事項

- （ア）本件応募について、「横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会」の委員に、直接・間接を問わず接触することを禁じます。
- （イ）応募は、一団体につき、1つとします。複数の応募はできません。
- （ウ）応募に関して、横浜マリンタワーの現在の運営事業者に問い合わせることを禁じます。

（7）提案書の提出方法及び取扱い

ア 提案書等の提出方法

応募者は、提案書 15 部及び電子データ（PDF）を記録した CD-ROM 1 部、及び次の書類を各 1 部提出するものとします。

イ 提案書に添付する書類

提案書の提出と同時に、次の書類を提出してください。

- 代表事業者及び各構成員の会社概要（パンフレット等でも可）
- 代表事業者及び各構成員の定款（平成 30 年 4 月 5 日以降に交付されたもの）
- 代表事業者及び各構成員の履歴事項全部証明書（平成 30 年 4 月 5 日以降に交付されたもの）
- 代表事業者及び各構成員の印鑑証明書（平成 30 年 4 月 5 日以降に交付されたもの）
- 代表事業者及び各構成員の使用印鑑届（様式は任意）
- 代表事業者及び各構成員の法人税納税証明書、消費税納税証明書及び地方消費税納税証明書（平成 30 年 4 月 5 日以降に交付されたもの）
- 代表事業者及び各構成員の法人市民税証明書、固定資産税・都市計画税証明書、事業所税証明書（平成 30 年 4 月 5 日以降に交付されたもの）
- 代表事業者及び各構成員の単体の貸借対照表及び損益計算書（直近 3 年分）
- 代表事業者及び各構成員の会計監査人による監査報告書（直近 3 年分）

なお、構成員が監査を受けていない等により添付すべき書類が提出できない場合は、その旨を記した文書を添えて提出してください。

ウ 提案書の取扱い

提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、横浜市が公表、その他募集に関して必要と認める範囲において、横浜市はこれを無償で使用できるものとします。

エ 応募書類の取扱い

応募に際して提出いただいた書類等は、一切返却しません。

オ 費用負担

この募集に関して、応募書類の作成等に要する費用等は、応募者の負担とします。

（8）運営事業者の選定

ア 横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会

横浜市は、応募者からの提案書に対して、公平かつ客観的な評価を行うために学識経験者などで構成される「横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を平成29年10月に設置しており、この選定委員会が審査を行います。

イ 事業者の選考手続

選考手続は、次のとおりとし、評価項目に基づき審査を行います。ただし、資格審査を行い、応募要件を満たさないと判断した場合は、提案書類の審査を行いません。

（ア）一次選考

提出された応募書類を基に、選定委員会において評価基準に基づき審査を行います。審査を通過した応募者に二次選考（プレゼンテーション・ヒアリング）を実施します。

（イ）二次選考

プレゼンテーション・ヒアリングを実施します。選定委員会で応募者が提案内容についてのプレゼンテーションを行い、質疑応答（ヒアリング）を行います。

（ウ）優先交渉権者の選定

選定委員会は最終審議を行い、事業の候補者として横浜市と協議を行う応募者を選び、横浜市に報告します。

横浜市は、選定委員会の選考結果をふまえ、優先交渉権者を決定します。

ウ 選定結果の公表

一次選考の結果は、全ての応募者に通知します。

二次選考の結果は、二次選考を実施した応募者に通知した後、横浜市文化観光局ウェブサイトで公表します。

エ 事業者の決定

横浜市は、選定結果の公表後直ちに、優先交渉権者との間で、事業の実施方法、協働体制や契約などに関する「基本協定」の締結に向けた協議を行います。

協議開始後、一定期間以内（2か月程度を目安）に協定の締結が困難な場合は、次点の事業候補者との間で同様の協議を行います。最終的に横浜市との間で当該協定を締結した者を次期運営事業者として決定します。

また、基本協定及び契約書の内容については、応募時の提案内容を踏まえて協議し決定します。

才 選考体制（選定委員会委員・五十音順）

荻島 尚之（横浜商工会議所 専務理事）

坂井 文（東京都市大学 教授）

田辺 恵一郎（プラットフォームサービス株式会社 代表取締役会長）

玉井 和博（大妻女子大学 特任教授）

吉田 育代（株式会社日本経済研究所 執行役員）

（9）評価項目について

次の項目に基づき評価を行います。

A. 基本姿勢に対する評価		配点
1 提案事業の基本的理念		10.0
2 マリンタワーの現況・課題の認識		
B. 事業性に関する評価		配点
1 事業者の業績・体制	(1)類似実績	10.0
	(2)経営状態	
	(3)実施体制	
2 提案事業の確実性	(1)提案内容に整合した事業モデル	15.0
	(2)事業収支の適切さ、正確性	
	(3)資金調達方法の確実性、継続的な採算性	
3 施設の維持修繕		10.0
4 事業スキームの具体性		10.0
C. 提案内容に関する評価		配点
1 地区活性化に関する提案	(1)賑わい創出の仕掛け、集客の方策	20.0
	(2)地域のにぎわいエリアとの共存策	
2 横浜の観光振興に関する提案	(1)横浜の観光振興に資する提案	7.5
	(2)観光交流施設としての機能	
3 広報・PRに関する提案		5.0
4 市民利用・公共性の拡充に関する提案		5.0
5 景観に関する提案		2.5
6 提案事業の波及効果		5.0
合計		100.0

（10）提出先・問合せ窓口

質問書・提案書の提出先、及び募集に関する問い合わせ先は次のとおりです。

担当： 横浜市文化観光局 観光 MICE 振興部観光振興課

住所： 〒231-0015

横浜市中区尾上町1-8（関内新井ビル6階）

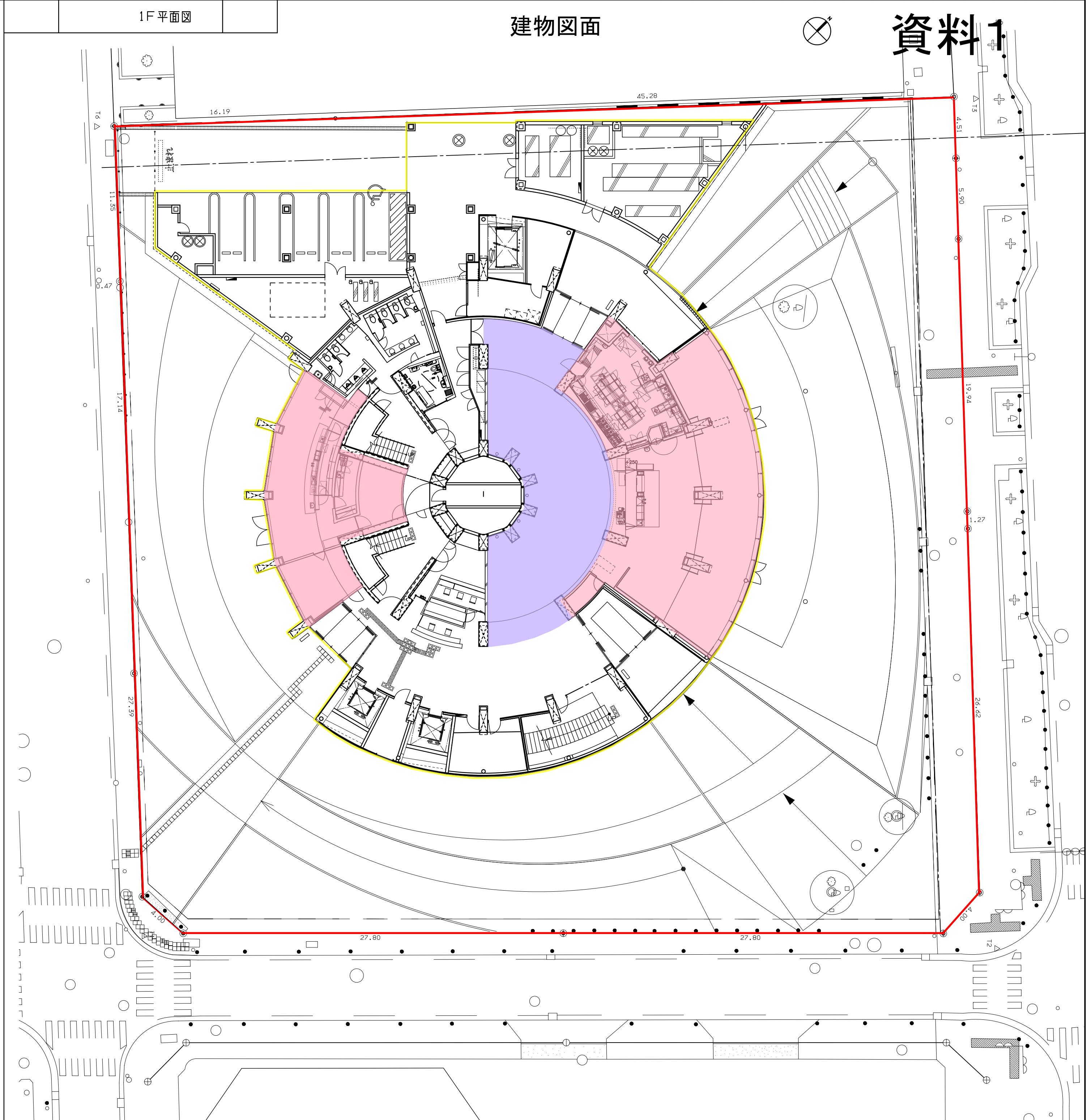
電話：045-671-3652

FAX：045-663-6540

電子メール：bk-kanko@city.yokohama.jp

案内図

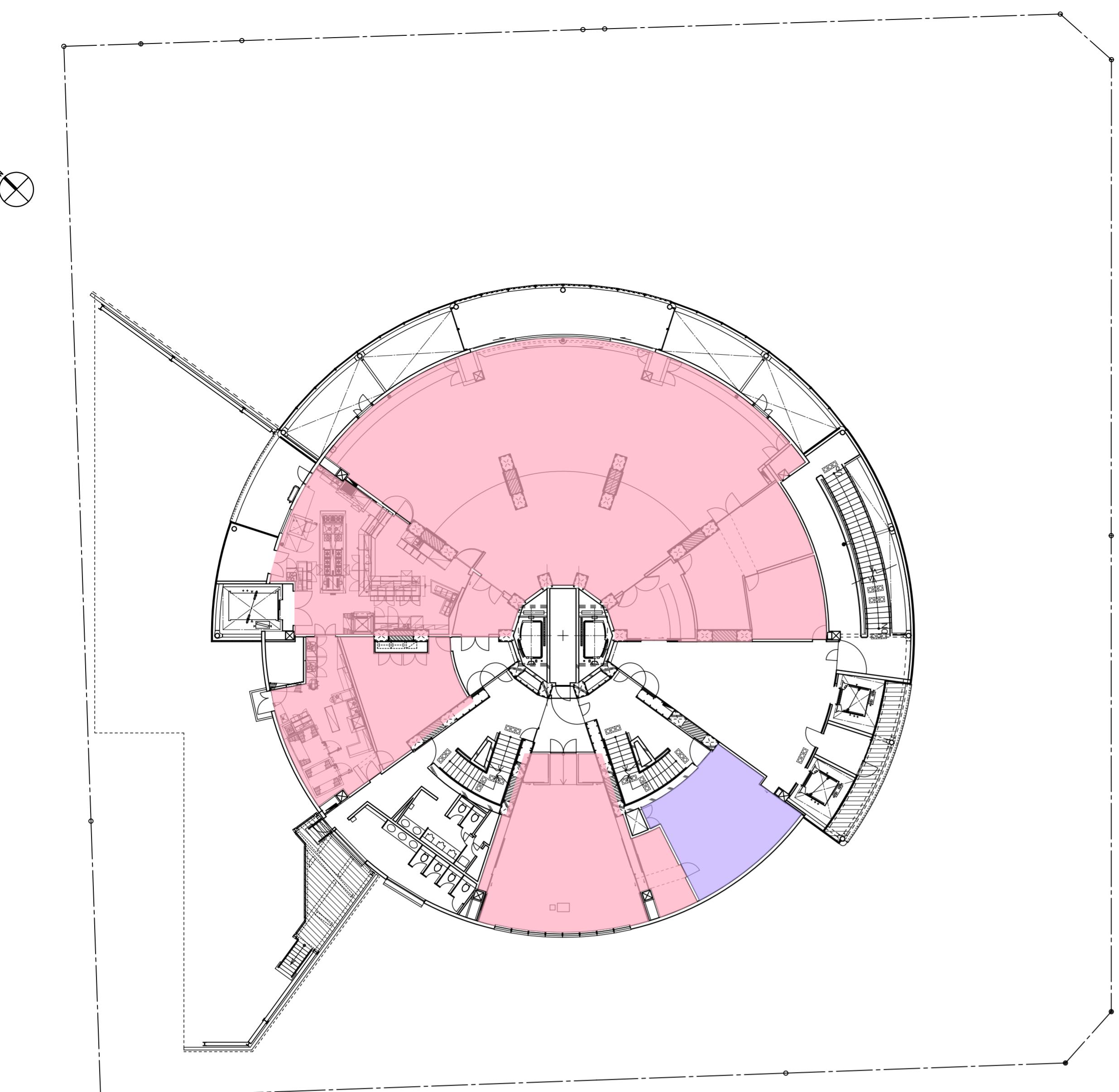




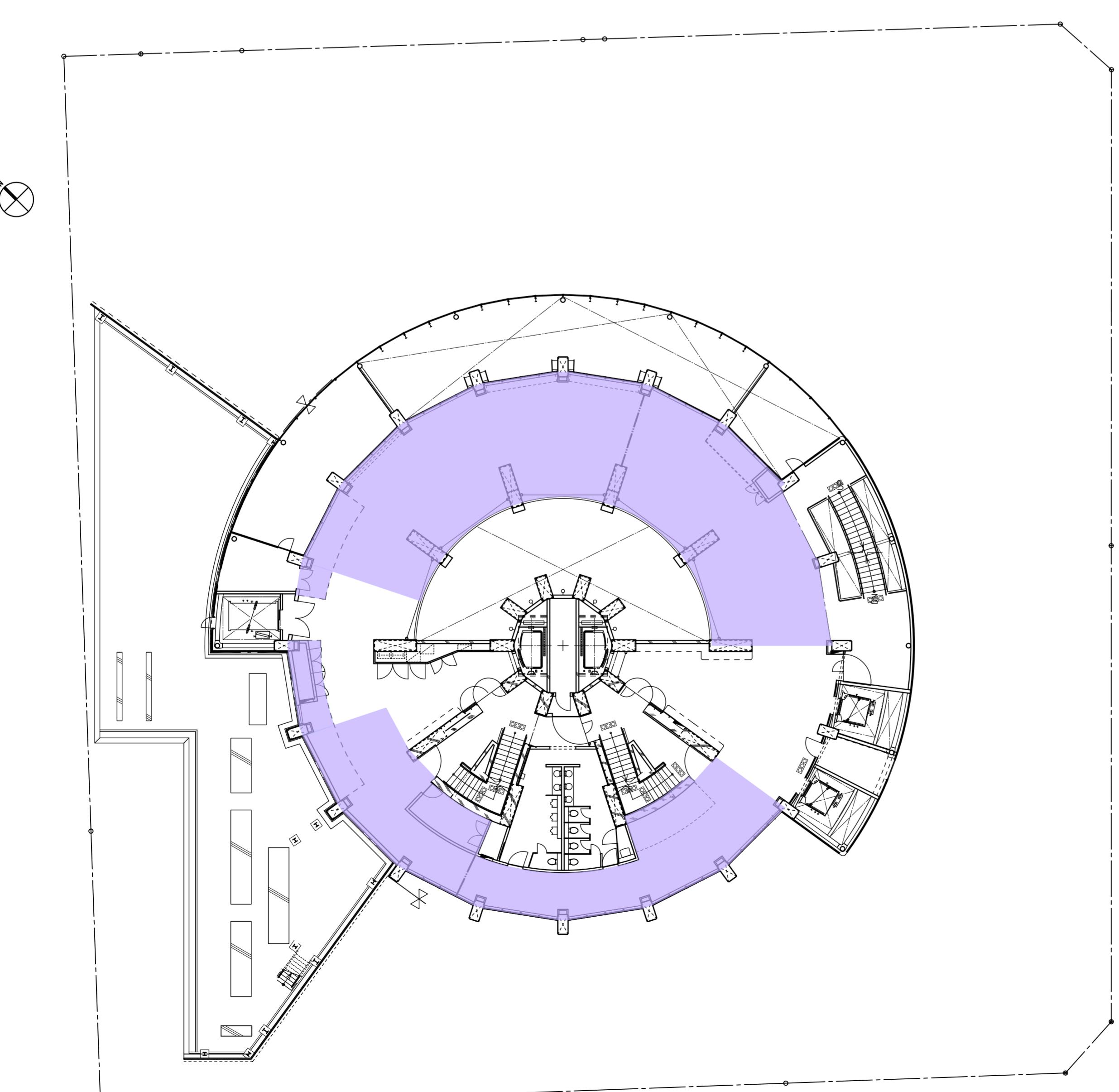
凡例

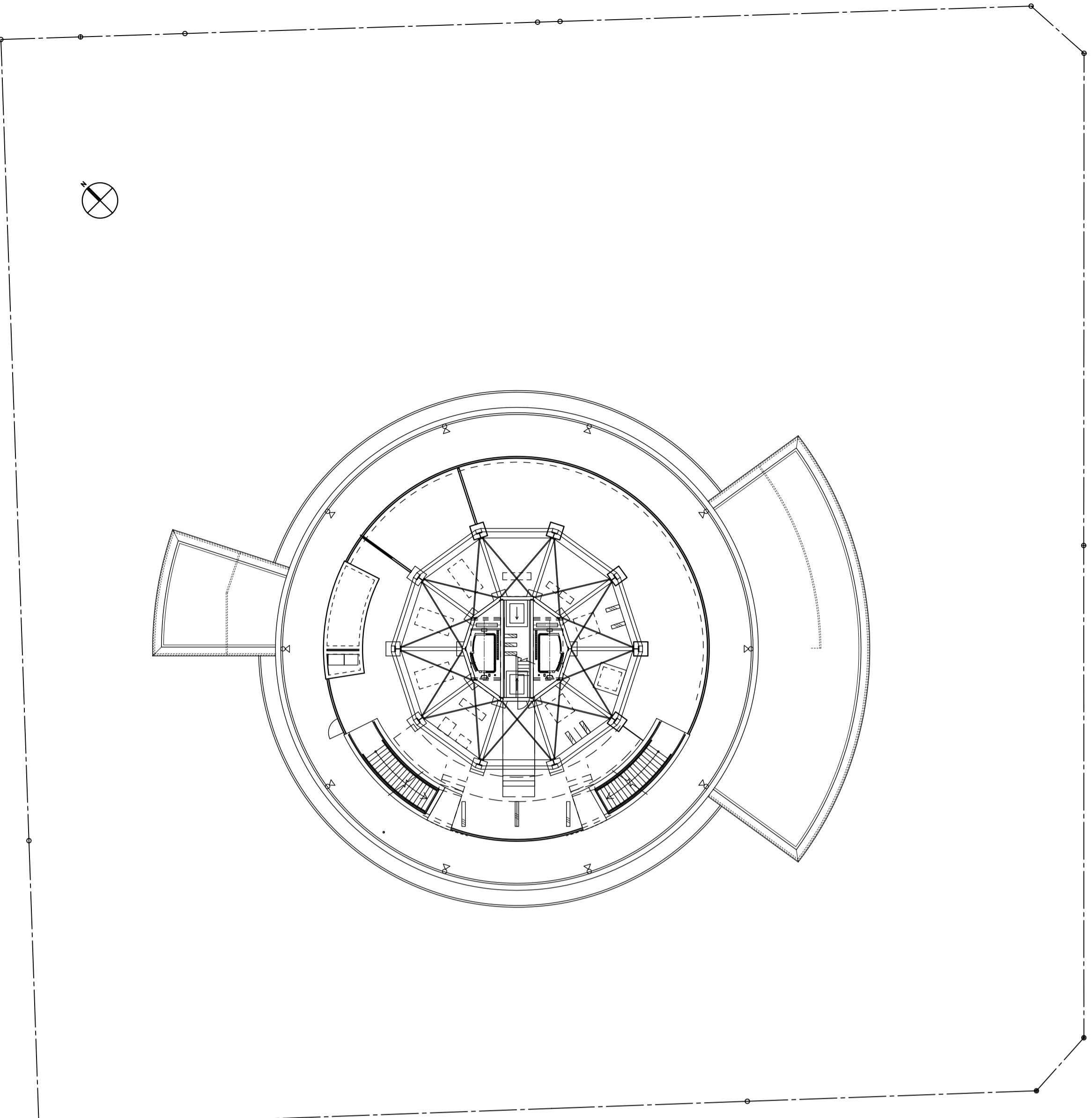
- 敷地 (広場を含む)
 - 建物
 - 公益床
 - 営業床
 - 共用床

3層平面図

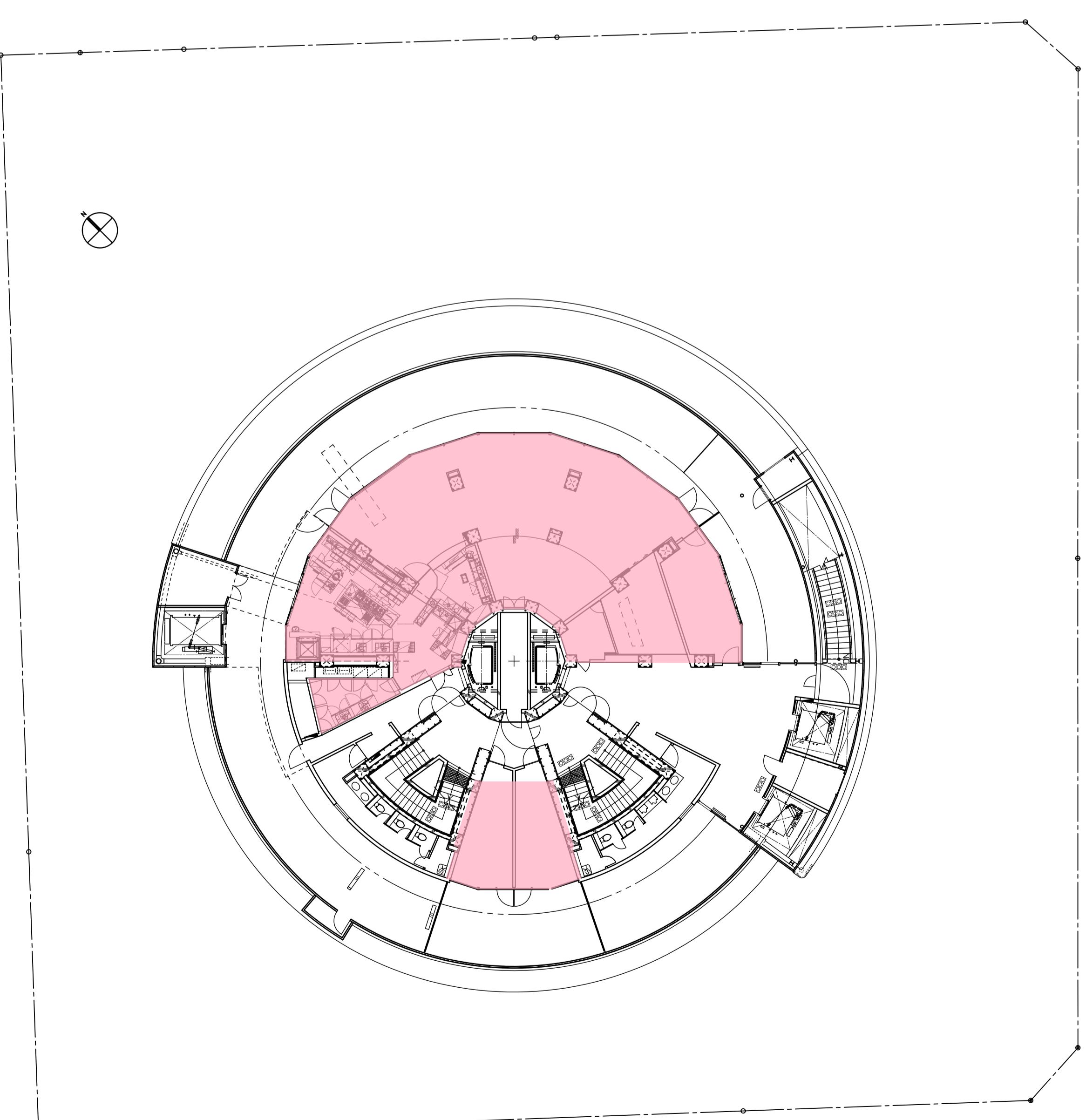


2階平面図

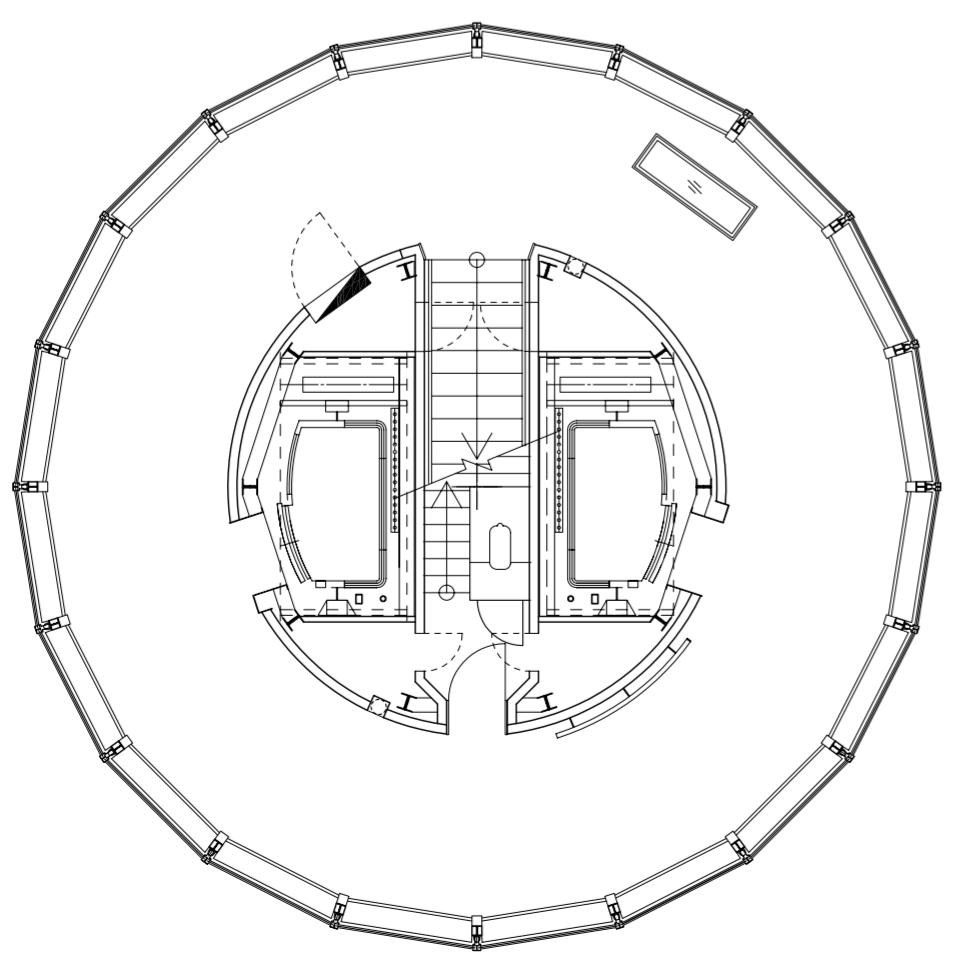
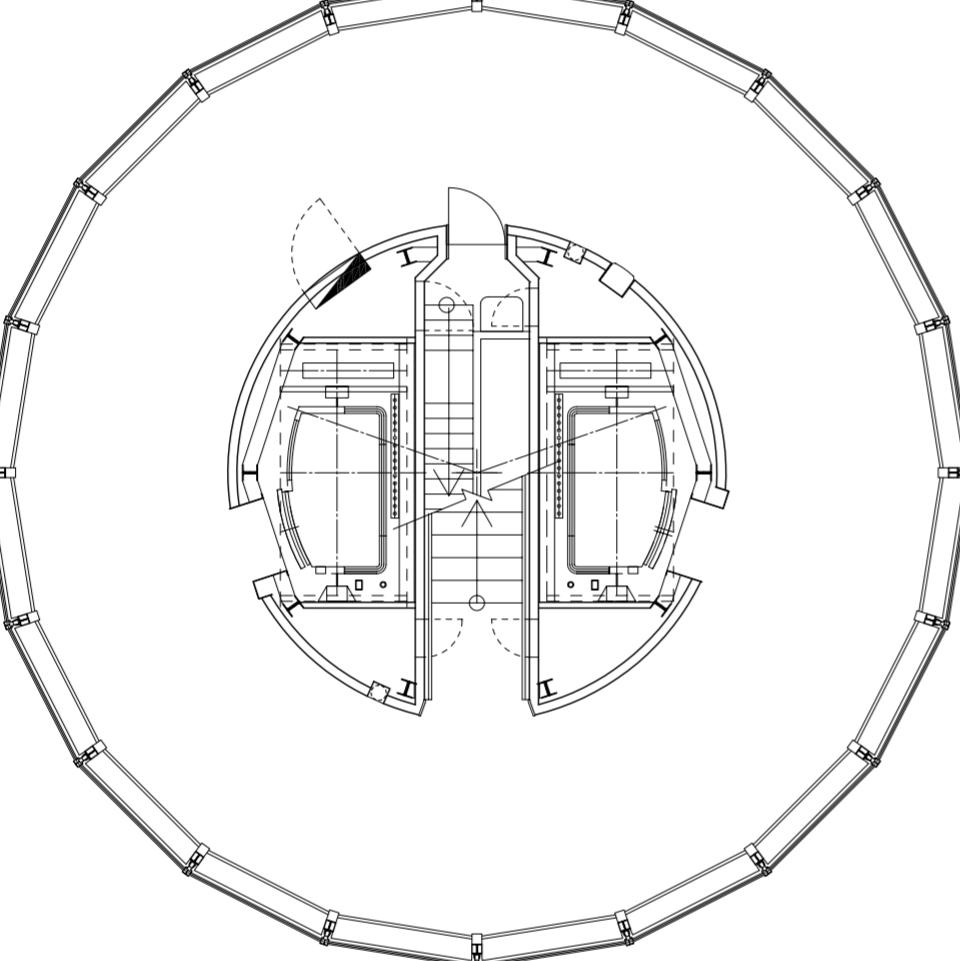
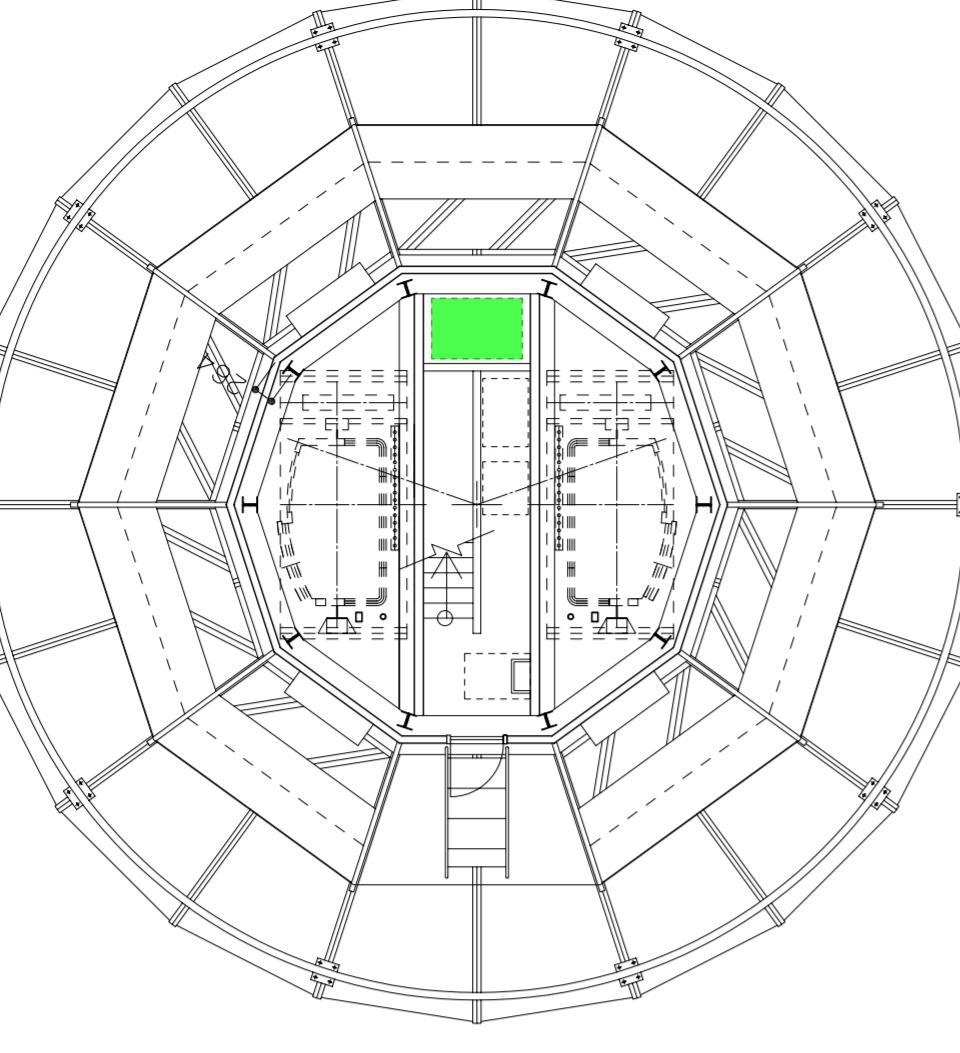
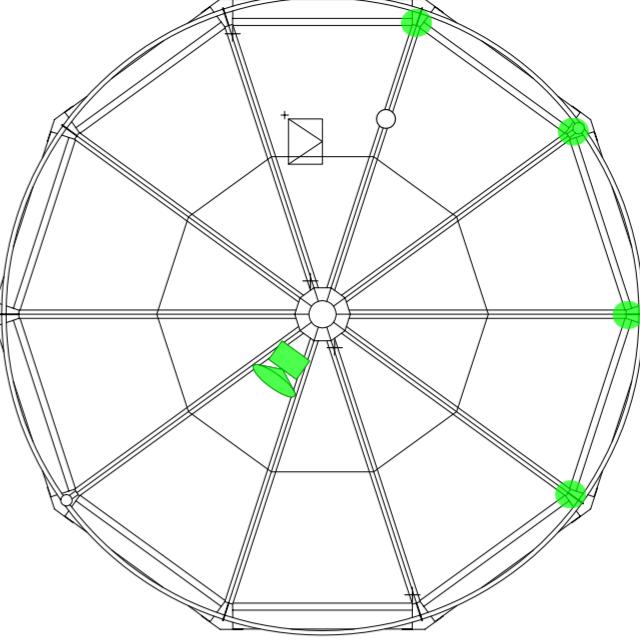
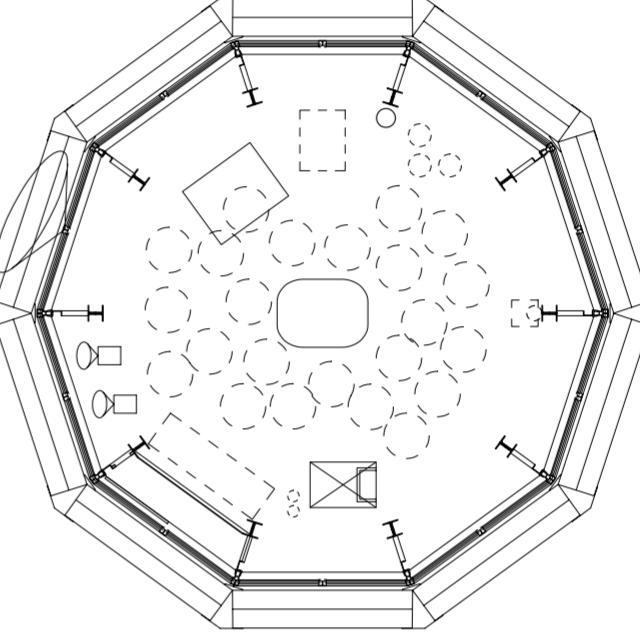
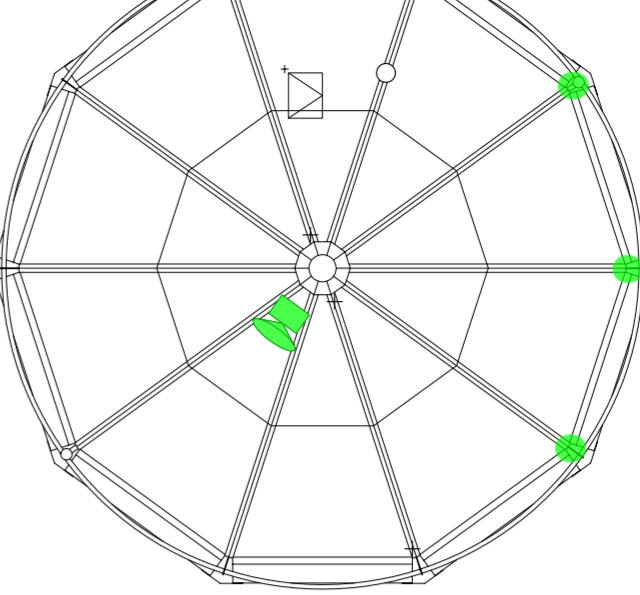




屋上平面図



4階平面図

29F平面図	30階平面図	31階平面図	
			
			着色した部分は、賃付対象外とする。
28階平面図	32階平面図	33階(灯台室)平面図	
			

床種別	観光交流施設としての用途例
営業床	<ul style="list-style-type: none"> ・レストラン・カフェ・バーなどの飲食施設（付帯施設含む） ・ブライダルサロン、結婚式場 ・美術館、博物館 ・映画館、娯楽場などのエンターテイメント施設 など、有料による集客を行うもの
公益床	<ul style="list-style-type: none"> ・横濱土産ショップ ・観光案内所 ・多目的ホール（文化・地域交流イベント、セミナー、講演会、集会） ・市民ギャラリー ・休憩スペース など、観光交流機能を果たすもの
共用床	通路、エントランス、展望フロア等

(参考) 現在の施設利用状況

フロア	床種別	面積	現在の主な利用方法	備考
1階	公益床	—	ラジオの公開収録、ミニコンサートなどのイベント	<ul style="list-style-type: none"> ・山下清画伯のデザインしたモザイク壁画「横浜の今昔」 ・灯台として活躍していた時代のライトなどを展示
	営業床	約210m ²	レストラン・カフェ	テラスの一部を一体利用
	営業床	約90m ²	バー	テラスの一部を一体利用
	営業床	約20m ²	ウェディングの相談会場等	
2階	公益床	—	物販（001グッズ）	「横濱001グッズ」を中心とした横浜土産品等の販売
	公益床	—	地域交流イベント等	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流及び観光関連情報の展示 ・ピアノを設置し大学と連携したイベント等を実施
	公益床	—	観光案内デスク	観光案内所
3階	公益床	約274m ²	文化交流イベント、披露宴、セミナー、コンベンション等	年間2割以内を飲食営業として使用
	営業床	約120m ²	厨房	
	営業床	約80m ²	挙式、コンベンション等	
	公益床	—	事務室	
4階	営業床	約240m ²	レストラン	ルーフテラスの一部分についても客席としての利用
	営業床	各約20m ²	ウェディング等の控室	
29階 30階	共用床	—	展望施設、ウェディング	<ul style="list-style-type: none"> ・荒天時などは状況に応じ入場を制限することがある ・さらに上層階には免震用機材や電波機器を設置している

横浜マリンタワー主要設備一覧

躯体・外装	主要構造体等
	展望エレベーター（2基）
	低層部エレベーター（乗用2基）
	低層部エレベーター（人荷用1基）
	排煙設備（自然排煙）（大部屋仕様）
電気	電灯・コンセント
	動力設備
電話/通信	電話配管・配線
	光ケーブル
	T V 共聴
	有線放送設備
空調	電気式パッケージエアコン空調機（室内機、冷媒管）、 ドレン管
	一般換気設備
	厨房換気設備
	排煙設備
衛生設備	給水設備
	排水設備
	ガス設備（厨房）
	トイレ
防災/その他 (法基準に基づく 標準設備)	自動火災報知設備
	非常放送
	非常照明・誘導灯
	スプリンクラー設備
	消火器設備（15箇所、消火器BOX含む）
	防火区画貫通処理

横浜マリンタワーにおける管理運営等に関する基本協定書（案）

横浜市（以下「甲」という。）と【〇〇〇〇】（以下「乙」という。）とは、次のとおり、横浜マリンタワーの管理運営等に関する基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

第1条（用語の定義）

本協定において使用する用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- 一 「横浜マリンタワー（以下「マリンタワー」という。）」とは本協定 別紙1に示すマリンタワーの建物及び土地をいう。
- 二 「本事業」とは、みなと横浜の観光振興と山下公園通り地区やその周辺地区の活性化を目的とし、マリンタワーを魅力ある観光交流の場とするために、マリンタワーの改修工事を行うとともに、民間の経営能力を活用してマリンタワーを魅力ある観光交流施設として管理運営することをいう。
- 三 「募集要項等」とは、甲が本事業に関する事業者選定手続において配布した「横浜マリンタワー運営等事業者募集要項」及びそれに関する一切の資料及び当該要項等に係る質問回答書をいう。
- 四 「提案書等」とは、乙が本事業に関する事業者選定手続において甲に提出した本事業に関する提案書及びヒアリングにおける回答内容をいう。
- 五 「塗装工事等」とは、甲がマリンタワーに対して、塔体塗装など躯体に係る修繕や展望エレベーター制御装置更新などの基盤設備に関して実施する修繕・整備工事をいう。
- 六 「乙工事」とは、甲が実施する内装工事等以外に乙が自己の負担と責任において提案書等に基づいて実施する改修工事をいう。
- 七 「貸付契約」とは、甲を貸付人、乙を借受人、マリンタワーを貸付物件とする借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約をいう。

第2条（趣旨）

本協定は、本事業に関する事業者選定手続において選定された乙が甲との間で貸付契約を締結する借受人として特定されたことを確認し、第5条に定める協議を整え、第6条の規定に基づき貸付契約を締結せしめ、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めることを目的とする。

第3条（事業の趣旨の尊重）

- 1 乙は、本事業の趣旨が、横浜の観光振興と山下公園通り地区やその周辺地区の活性化に資する魅力ある観光・交流の場とするために、甲と共に改修・整備及び運営を行う事業であることを十分に理解し、本事業の実施に当たっては、この趣旨を尊重する。
- 2 甲は、本事業の趣旨が、民間企業の企画力・経営資源を活用することにより、横浜の観光振興及び山下公園通り地区の活性化が図られるものであることを十分に理解し、この趣旨を尊重する。

第4条（基本合意）

- 1 甲及び乙は、甲が実施した事業者選定手続において、乙が本事業に関して甲との間で貸付契約を締結する借受人として特定されたことを確認する。
- 2 乙は、次の各号に掲げる事項を行ったことを確認する。
 - 一 募集要項等を遵守の上、提案書等を策定し、甲に対して提案したこと。
 - 二 募集要項等を遵守の上、貸付契約の締結を甲に対して申し入れたこと。

第5条（改修工事等に関する協議）

甲及び乙は、本協定締結後速やかに次の各号に定める協議を行うものとする。

- 一 塗装工事等と乙工事に関する事項
- 二 マリンタワーの運営内容と貸付条件に関する事項

第6条（貸付契約の締結）

- 1 甲及び乙は、〇月〇日まで又は乙工事を開始するまでに貸付契約を締結する。
- 2 貸付契約については、公正証書を作成するものとし、貸付契約の締結及び公正証書の作成に要する一切の費用は、乙の負担とする。
- 3 甲は、乙が正当な理由なく第1項の期日までに貸付契約の締結に応じない場合、又は乙に正当な理由があっても、期日経過後、相当期間内に契約締結の見込みがないと甲が判断した場合は、乙を貸付契約における借受人として特定した決定を取り消すことができる。

第7条（談合等不正行為があった場合の措置）

前条の規定にかかわらず、貸付契約が締結される前に乙が次の各号のいずれかに該当したときは、甲は貸付契約を締結しない。

- 一 貸付契約に関し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は独占禁止法第8条第1項第一号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が乙に対し、独占禁止法第7条の2第1項の規定に基づく課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
- 二 貸付契約に関し、乙の刑法（明治40年法律第45号）第96条の3又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第一号に規定する刑が確定したとき。

第8条（貸付契約の不成立）

- 1 甲と乙との間で貸付契約の締結に至らなかった場合、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、甲及び乙は、相互に債権債務関係の生じないと確認するものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲又は乙の責めに帰すべき事由により、甲と乙との間で貸付契約の締結に至らなかった場合には、甲又は乙は相手に対して、損害の賠償を請求することができる。

第9条（秘密保持）

甲及び乙は、本協定の締結過程及び履行過程で知り得た甲又は乙の秘密に属する事項又は情報を、相手方及び相手方の代理人並びに甲が本事業に関する検討を委託した者以外の第三者に漏らし、又は本協定の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、甲又は乙が、司法手続又は法令に基づき開示する場合はこの限りでない。

第10条（協定の有効期間）

- 1 本協定の有効期間は、本協定締結の日から貸付契約締結の日までとする。ただし、貸付契約の締結に至らなかった場合には、甲が貸付契約の締結に至る可能性がないと判断し、その旨を乙に通知した日までとする。
- 2 本協定の有効期間の終了にかかわらず、第8条、第9条、第12条の規定の効力は存続するものとする。

第11条（疑義等の決定）

本協定に関し疑義があるとき、又は本協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議して定めるものとする。

第12条（準拠法及び裁判管轄）

本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

本協定を証するため、本書2通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その1通を保有する。

○○年 ○○月 ○○日

甲 横浜市中区港町1丁目1番地

横浜市

横浜市長

乙 【住所】

【商号又は名称】

【代表者職氏名】

別紙1 横浜マリンタワーの概要

建物

- ・名 称 横浜マリンタワー
- ・所在地・地番 神奈川県横浜市中区山下町 14 番 1 外
- ・建 設 年 昭和 36 年 (1961 年)
- ・延 床 面 積 $4,389.07 \text{ m}^2$
- ・高 さ 106m

土地

- ・所在地・地番 神奈川県横浜市中区山下町 14 番 1、3、4、6
- ・地 目 宅地
- ・敷 地 面 積 $3,680.72 \text{ m}^2$ (実測)

記載要領

1 提案書等の提出要領

- ・提案書は、原則としてすべてA3版、片面、横書き、左綴じ、カラー印刷可で15部作成し、及びデータ（PDF形式）も1部提出してください。ただし、「3 提案書の記載事項」（2）ウ及びオについては、Microsoft Excel形式で作成し、データには、各様式間及び各数値間の計算及びリンクをすべて残した状態で記録してください。
- ・募集要項14頁「4（7）イ 提案書に添付する書類」は、A3版のファイル等に代表事業者と各構成員別に整理された書類をまとめて1部を提出してください。

2 提案書の記載要領等

- ・提案における前提条件として、募集要項11頁「4（5）提案における諸条件」を参照してください。
- ・応募者は、選定の結果、事業者として選定された後に、本事業に対して確実に履行できる内容を提案書に記載してください。
- ・提案書は、平易な文章で具体的かつ明確に記載し、必要に応じて図表等を用いてください。また、必要に応じて、記載事項として定められた項目以外の項目等を追加して記載してください。
- ・提案事業の遂行のため、協働事業における横浜市の役割を期待する場合には、これらを記載しても構いません。

3 提案書の記載事項

次の各項目を明示して提案内容を記載してください。

（1）横浜マリンタワー活用について（募集要項10頁（4）ア、作成書類の上限枚数：5枚、形式自由）

ア 事業の基本理念

施設概要、そのコンセプトやテーマなど横浜マリンタワーを運営するにあたっての基本理念を記載してください。

イ まちづくりにおける位置づけや役割

まちづくりにおける横浜マリンタワーの位置付けや役割などを記載してください。

ウ 現況、課題について

横浜マリンタワーの現況分析と課題について記載してください。

(2)事業実施について（募集要項10頁（4）イ、作成書類の上限枚数：10枚、形式自由）

(3)賑わいの創出及び観光交流施設などの類似施設の管理運営に関する事業の実績

（募集要項10頁（4）イ（ア））

- ・市街地の活性化、観光振興に関わる事業、魅力向上のためのリニューアルプロジェクトなどへの参画の実績を記載してください。また、事業者の当該実績における役割も併せて記載してください。
- ・公設民営型事業、公有地活用事業など、公共部門との協働に関わる事業への参画実績を記載してください。また、事業者の当該実績における役割も併せて記載してください。

(4)事業実施に係る運営体制（募集要項10頁（4）イ（イ））

- ・本事業を実施する際の事業全体の構図を示し、その特徴について記載してください。
- ・事業全体における取組体制、役割分担、組織図などを記載してください。なお、共同体を構成する場合は、すべての構成員も含めて記載してください。
- ・経営方針として、施設経営の基本的な考え方、経営責任の所在、構成員の役割分担、不測の事態への対応等に係る意思決定方法等を具体的に記載してください。

(5)事業収支の考え方（募集要項10頁（4）イ（ウ））

- ・各営業種目における収支計画を、別紙①及び別紙②に基づき記載してください。なお、営業内容によっては、別紙①及び別紙②に項目等を追加して記載してください。また、金額は消費税抜きで記載し、外部要因としての物価水準変動等は見込まないでください。
- ・横浜マリンタワーを一括賃借する事業者の10年間の事業収支等を、別紙③及び別紙④に記載してください。なお、事業内容によっては、項目等を追加して記載してください。また、金額は消費税抜きで記載し、外部要因としての物価水準変動等は見込まないでください。
- ・展望料金の設定の考え方を記載してください。

(6)資金の調達方法（募集要項10頁（4）イ（エ））

- ・資金調達の方法や既存設備の活用の可能性について記載してください。

(7)内装工事等への投資内容、工事期間（募集要項10頁（4）イ（オ））

- ・事業者が行う改修工事や設備設置などの投資の内容を具体的に記載してください。また、その概算金額を、別紙②に基づき記載してください。なお、事業内容によっては、項目等を追加してください。投資する事業者が複数にわたる場合は、各々について記載してください。

カ 修繕の考え方 (募集要項 10 頁 (4) イ (カ))

- ・建物躯体及び市が敷設した設備の修繕等 (20 万円未満の修繕等は、運営事業者が実施します。) については、予算等に応じて横浜市の判断により実施することとしています。この役割分担などを含め修繕の考え方について記載してください。

(3) 賑わい創出の仕掛けについて (募集要項 10 頁 (4) ウ、作成書類の上限枚数 : 15 枚、形式自由)

ア 集客の方策 (展望フロア・広場活用やイベント開催等を含む)

(募集要項 10 頁 (4) ウ (ア))

- ・集客・にぎわい創出のための方策 (展望フロア、広場活用やイベント開催等含む) を具体的に記載してください。

イ 周辺施設との連携の可能性 (募集要項 10 頁 (4) ウ (イ))

- ・山下公園通り地区、その他周辺地域にある商業・観光施設との連携の方策について、具体的に記載してください。

ウ 観光交流施設としての機能 (募集要項 10 頁 (4) ウ (ウ))

- ・施設における使用内容・施設機能とその範囲を運営主体・手法とあわせて記載してください。
- ・施設内容の表示には、各フロアの平面図等を使用し、使用内容ごとの面積を記載してください。面積の算出にあたっては図面から概算により算出してください。

エ 広報・P R の手法 (募集要項 10 頁 (4) ウ (エ))

- ・横浜マリンタワーの観光情報を発信するための広報・P R の具体的な手法について記載してください。

オ 市民利用、公共公益性について (募集要項 10 頁 (4) ウ (オ))

- ・文化交流事業 (市民参加型のイベントなど) や創造都市施策の企画などに関する方策を具体的に記載してください。
- ・横浜マリンタワーの公共公益性についての考え方や事業展開を施設内容とあわせて記載してください。

カ 景観について (募集要項 10 頁 (4) ウ (カ))

- ・良好な景観の形成の考え方を、施設の外装や広場・屋上の活用、鉄塔のライトアップやイルミネーションなどの具体的な取り組みとともに記載してください。

キ 将来像や波及効果 (募集要項 10 頁 (4) ウ (キ))

- ・提案した事業を行うことによって生じる波及効果など、これから 10 年後の横浜マリンタワーの価値や事業者の取組等とあわせて記載してください。

記載要領 別紙① 営業種目別収支計画(初年度)

(単位:千円)

■営業概要

営業内容	
営業場所	
営業予定者	

■初期投資

	金額	設定根拠・計算方法等
内装工事費等		
その他		
初期投資計		-

■初年度営業収支

	金額	設定根拠・計算方法等
営業収益		
営業費用	売上原価	
	販売費・一般管理費	
	(うち賃借料・共益費)	
	リニューアル費	
	その他	
営業利益		-

備考等:

記載要領 別紙② 営業種目別収支計画(10年)

■ 営業概要

営業内容	
営業場所	
営業予定者	

■ 営業収支

(単位:千円)

年次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
営業収益											
営業費用	売上原価										
	販売費・一般管理費										
	(うち賃借料・共益費)										
	リニューアル費										
	その他										
営業利益											

備考等:

記載要領 別紙③ マリンタワー事業収支計画(初年度)

(単位:千円)

■初期投資

	金額	設定根拠・計算方法等
工事・整備費等		
企画設計料等		
開業費等		
その他		
初期投資計		—

■資金調達計画

	金額	条件等
自己資金		—
借入金他		
計		—

■初年度事業収支

		金額	設定根拠・計算方法等
営業収益	展望台入場料収入		
	売上収入		
	賃貸収入		
	共益費		
	その他収入		
営業収益			—
営業費用	売上原価		
	人件費		
	経費		
	水道光熱費		
	維持管理費・修繕費		
	賃借料等		
	減価償却費		
	公租公課		
その他費用			
営業利益			—
営業外収支	営業外収益		
	営業外費用		
税引前利益			—

備考等:

■事業収支

(単位:千円)

		年次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
営業収益	展望台入場料収入											
	売上											
	賃貸料											
	共益費											
	その他収入											
営業収益												
営業費用	売上原価											
	人件費											
	経費											
	水道光熱費											
	維持管理費・修繕費											
	賃借料等											
	減価償却費											
	リニューアル費(費用計上分)											
	公租公課											
その他費用												
営業利益												
営業外収支	営業外収益											
	営業外費用											
税引前利益												

■資金計算

資金源泉	税引前利益											
	減価償却費											
	その他											
資金使途	元金返済											
	リニューアル費(資産計上分)											
	その他											
繰越金												

備考等: