

第4回横浜マリントワー運営等事業者選定委員会会議録													
日時	平成30年3月16日（金） 午後2時から午後3時30分まで												
開催場所	横浜市文化観光局会議室												
出席者 (敬称略)	<p>◆委員 萩島尚之、田辺恵一郎、玉井和博（委員長）、吉田育代</p> <p>◆事務局 雨宮勝（文化観光局観光MICE振興部長） 鳥丸雅司（文化観光局観光振興課集客推進担当課長） 梶晃三（文化観光局観光振興課担当係長） 新木大介（文化観光局観光振興課職員）</p>												
欠席者	坂井 文委員												
開催形態	議題1、2 非公開												
議題	<p>1 第3回選定委員会からの調整事項</p> <p>2 募集要項（案）について</p>												
決定事項													
議題1	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">事務局</td> <td> <p>【開会】</p> <p>【定足数の確認】 委員5名中4名の出席があり、定数を充足していることから、横浜マリントワー運営等事業者選定委員会条例第7条第2項により、委員会の成立を確認した。</p> <p>【前回会議録の確認】</p> <p>【本会議、議事録の公開・非公開の決定】 横浜市の保有する情報の公開に関する条例第31条により、「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」に該当するため、非公開とする。</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">玉井委員長</td> <td> <p>横浜市での保有する情報の公開に関する条例第31条により、「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」に該当するため、非公開とする。</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">事務局</td> <td> <p>議題1について資料1により事務局から説明。</p> <p>〔質疑応答〕</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">田辺委員</td> <td> <p>横浜市公有財産規則及び地方自治法を読む限り、貸付料の提案を受けることは難しそうだ。</p> <p>委員会で、貸付料の提案を受けることについて議論できたことは良かった。今後は公募型プロポーザルにおいても、貸付料の提案を受けられるような仕組みとなっほしい。</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">事務局</td> <td> <p>本件については、庁内の財産管理部門や法務部門にも確認をとった結果、貸付料については、財産評価審議会の価格を根拠とせざるを得ない。</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">玉井委員長</td> <td> <p>貸付料設定の考え方について、了承した。</p> </td> </tr> </table>	事務局	<p>【開会】</p> <p>【定足数の確認】 委員5名中4名の出席があり、定数を充足していることから、横浜マリントワー運営等事業者選定委員会条例第7条第2項により、委員会の成立を確認した。</p> <p>【前回会議録の確認】</p> <p>【本会議、議事録の公開・非公開の決定】 横浜市の保有する情報の公開に関する条例第31条により、「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」に該当するため、非公開とする。</p>	玉井委員長	<p>横浜市での保有する情報の公開に関する条例第31条により、「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」に該当するため、非公開とする。</p>	事務局	<p>議題1について資料1により事務局から説明。</p> <p>〔質疑応答〕</p>	田辺委員	<p>横浜市公有財産規則及び地方自治法を読む限り、貸付料の提案を受けることは難しそうだ。</p> <p>委員会で、貸付料の提案を受けることについて議論できたことは良かった。今後は公募型プロポーザルにおいても、貸付料の提案を受けられるような仕組みとなっほしい。</p>	事務局	<p>本件については、庁内の財産管理部門や法務部門にも確認をとった結果、貸付料については、財産評価審議会の価格を根拠とせざるを得ない。</p>	玉井委員長	<p>貸付料設定の考え方について、了承した。</p>
事務局	<p>【開会】</p> <p>【定足数の確認】 委員5名中4名の出席があり、定数を充足していることから、横浜マリントワー運営等事業者選定委員会条例第7条第2項により、委員会の成立を確認した。</p> <p>【前回会議録の確認】</p> <p>【本会議、議事録の公開・非公開の決定】 横浜市の保有する情報の公開に関する条例第31条により、「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」に該当するため、非公開とする。</p>												
玉井委員長	<p>横浜市での保有する情報の公開に関する条例第31条により、「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」に該当するため、非公開とする。</p>												
事務局	<p>議題1について資料1により事務局から説明。</p> <p>〔質疑応答〕</p>												
田辺委員	<p>横浜市公有財産規則及び地方自治法を読む限り、貸付料の提案を受けることは難しそうだ。</p> <p>委員会で、貸付料の提案を受けることについて議論できたことは良かった。今後は公募型プロポーザルにおいても、貸付料の提案を受けられるような仕組みとなっほしい。</p>												
事務局	<p>本件については、庁内の財産管理部門や法務部門にも確認をとった結果、貸付料については、財産評価審議会の価格を根拠とせざるを得ない。</p>												
玉井委員長	<p>貸付料設定の考え方について、了承した。</p>												

議題 2	事務局	引き続き、議題 2 について資料 2～4 により事務局から説明。
		[質疑応答]
	吉田委員	資格審査はあるのか。
	事務局	募集要項の15ページに記載があり、資格審査は行う。
	吉田委員	一次選考の評価基準は評価表に沿って行うことでいいのか。また、二次選考はプレゼンテーションを行い、同じく評価表に沿って審査を行うということで良いか。
	事務局	その通りである。
	田辺委員	7 ページのスケジュールについてだが、短い期間での募集となり提案者にも検討の時間が必要であるため、多方面に積極的にPRしてほしい。 また、貸付料の決定はこの委員会での審議事項ではないとのことだが、展望料収入を加味した貸付料の設定になっているのか確認したい。
	事務局	不動産鑑定の中で展望収入や展望フロアを加味し算定される。
	田辺委員	10ページの「提案の概要」イ（ア）で類似施設とは具体的に何を考えているか。
	事務局	観光交流施設としての類似施設を考えている。具体例として、レストランやエンターテイメント施設等が挙げられる。
	田辺委員	11 ページのイ（イ）で、運営に係るリスクとは何を指しているか。
	事務局	急激に経済環境が変わった場合や天変地異等、予測しえないリスクと考えている。
	田辺委員	次期運営事業者が 10 年間の運営後に原状回復して返還する旨は盛り込んであるのか。
	事務局	募集要項に記載する。
	田辺委員	12ページのエ（エ）で、ライトアップ、イルミネーションについての提案では、広告料収入を得ることも考えられるが、そのような提案も受けるのか。
	事務局	実現性の点では、「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（景観条例）」に照らし合わせる必要がある。
	田辺委員	看板貸しであれば制限する旨を盛り込んではどうか。
	事務局	企業広告としての利用の提案を制限することはあり得る。

田辺委員	事業者の実施するイベントのみ使用可とすればいいのではないか。
荻島委員	景観調整委員会で企業広告はNGになるのではないか。
事務局	ネーミングライツの観点からは、実現可能性があるが、単なる看板貸しであれば、企業広告はNGになる可能性がある。
荻島委員	現在、交通局のバス停の広告は行われており、全くだめだという話ではないのではないか。
事務局	提案があった場合、提案者に当該地区の景観条例上の課題をクリアしているかを問うこともできる。
荻島委員	イベントの時だけでも可能にさせる等、幅広に解釈できる余地を残す方が良い。
吉田委員	ネーミングライツの設定はできるのか。
事務局	自由度を広げるならば、運営権設定を行うコンセッション方式を採用すればいいのではないかという話になる。本件は、あくまで定期賃貸借契約なので、普通財産の貸付の範囲内で行っていただく。
玉井委員長	横浜の景観をどうするかは、別の観点できちんと議論する必要がある。
事務局	今回の提案内容には景観についての項目も盛り込んであるので、提案が出てくる可能性はある。
田辺委員	今回の提案では、共同提案も可能か。どこかに明記あるか。
事務局	応募要件の中に8ページの「コ」に記載がある。
田辺委員	承知した。 15ページのエで、「協議開始後一定期間」とはどのくらいの期間なのか。基本協定を締結する際には明らかにしておく必要がある。
事務局	検討する。
荻島委員	16ページの評価項目で、地区活性化に関する提案が配点一番高いが、募集要項の中でマリンタワーは山下公園通り地区の活性化を進める施設であることを、分かりやすく明記した方が良い。 また、何を基準に選考するのかという選考基準を、選考手続の欄に記載しておくべきだ。
事務局	承知した。

荻島委員	8ページの(3)カで、事業評価を行うと記載があるが、必ず事業評価を実施するのか。
事務局	実施する場合のタイミングは検討するが、契約期間内に事業評価を行うことになるだろう。
荻島委員	再契約と関連することであるから、事業評価を必ず行うならその旨記載しておくべきではないか。
事務局	承知した。
玉井委員長	同じく8ページの(3)キで解約違約金の規定はないのか。
事務局	正当な理由のない解約は契約保証金を返納しないことになるので、その旨を明記することにする。
吉田委員	7ページのスケジュールについては、優先交渉権者決定後の予定についても、追記した方が事業者も分かりやすい。 また、評価表と提案内容の概要がリンクするようになっているのか。提案の様式があるなら、評価項目のどこに該当するものなのかが分かるようにしておく、審査する側にも分かりやすいと思う。 継続的な採算性についての審査項目は、事業者が「継続的に運営する」ことをどのように捉えているかを把握する項目だと思っているが、有事の際にどのような対応を想定しているかを含めて審査をするという理解で良いのか。
事務局	マリントワーを運営する上で将来的なリスク管理をどう考えるかという提案の審査を想定している。
田辺委員	誰もが予想しえないリスクが起きたときに耐えうるかという視点よりも、きちんと採算が取れて、もし多少経営がうまくいなくてもカバーできるだけの余力が事業者にあるかという視点で審査しないと、大企業以外は評価されないことになるのではないか。
吉田委員	事業を行う上で、何に留意して事業を行うのか、少なからず対応策を考えているかどうかを審査する項目があっても良いのではないか。
田辺委員	有事のために、事業者が地震保険や火災保険など当然対応すべき事項まで審査することが必要かは検討すべきところだ。
玉井委員長	マリントワーの運営事業を、事業者の中でどう位置付けているかによる。多くの事業を実施する中の一事業なのか、一大事業として行うのかによって判断は異なってくるだろう。

吉田委員	<p>提案内容の中にリスク管理の項目が見当たらないので確認した。</p> <p>提案内容は評価できるが実績がない事業者と、提案内容はまずまずだが実績を多く有する事業者の両者がいた場合に、どちらを評価するかという問題につながる。</p>
田辺委員	<p>ヒアリングでは、全ての事業者と同じ質問をする訳ではなく、この事業者にはこの質問をした方が良いという場面も出てくるのではないかと。</p>
事務局	<p>一次選考ではヒアリングを行わないので、リスク管理について審査することができるよう提案内容に盛り込むべきとの吉田委員のご意見だと思う。</p> <p>事務局案の継続的な採算性の項目は、資金繰り、安定的な運営の意味合いで記載しているので、リスク管理を盛り込むとすれば、別途評価項目を立てることになると思う。</p>
荻島委員	<p>そもそも資格要件の部分で審査することではないのか。</p> <p>第一段階として事業者の経営力を資格審査で確認し、第二段階として事業内容を見てどのように運営するかを審査できると思う。条件をあまり厳しくすると、門戸が狭くなるのではないかと。</p>
事務局	<p>提案内容に応じたリスクをどのように考えているかという視点で、吉田委員は発言されたと考える。</p>
吉田委員	<p>まさにそのとおりだ。</p> <p>提案してきた内容について、この事業特有のリスクをどのように考え、対応するのかを審査することが大事である。</p>
田辺委員	<p>ヒアリング時に事業者に質問するという点では問題あるのか。</p>
事務局	<p>二次選考まで進めばヒアリングできるが、二次選考に進まなければ事業者に直接聞くことができない。</p>
田辺委員	<p>二次選考に進まない事業者は、そもそもヒアリングするに値しないのではないかと。</p>
吉田委員	<p>二次選考の時には、評価項目のどの部分で見れば良いのか。</p>
田辺委員	<p>一つの質問をすると、付随して他の項目の評価点も変わってくる。一つの質問を一つの評価項目に落とし込むことは難しいのではないかと。</p> <p>ただし、リスク管理については、質問をすべき項目だと思う。</p>
事務局	<p>評価表に自由記述欄を設けておくことができる。</p> <p>リスク管理については、「提案事業の確実性」の審査項目で評価することが難しいので、「事業スキームの具体性」を「事業スキームの具体性・実現性」に変更し、この部分で評価することでいかがかと。</p>

	田辺委員	営業床における空調設備は、事業者の提案に含めるのか。
	事務局	基本的に空調設備は、横浜市が設置するものとしている。
	田辺委員	トイレや空調設備は事業者の提案に含めた方が良いのではないか。例えばレストランのトイレはいわゆる公共施設のトイレとは仕様などが異なる。
	玉井委員長	いわゆる公衆トイレを、レストランのトイレとして使用することに事業者が納得するか否かという問題もある。
	事務局	現在、マリントワーの1階のトイレは公衆トイレとなっており整備基準があるが、それ以外のトイレについては新たな提案を受けることも可能だ。
	荻島委員	田辺委員が言うように、トイレ機能を設ける提案を受けられることにすれば良いと思う。空調設備は事業者提案に含むことは難しいと思う。
	玉井委員長	非常用電源はいかがか。
	事務局	3階機械棟に発電機が設けてあり、非常灯とエレベーターに対応している。それではトイレや照明等についての提案ができるよう募集要項に盛り込むことにする。
	玉井委員長	それでは、議題2の議論はここまでにさせていただく。 今後の募集要項の細部確認はどうするか。
	委員一同	委員長に一任する。
	玉井委員長	承知した。 他の議事もないようなので、本日は閉会とする。
		以上
資料	次第	<ul style="list-style-type: none"> 1 貸付料の決定について 2 募集要項新旧対照表 3 横浜マリントワー運営等事業者募集要項（案） 4 横浜マリントワー運営等事業者選定 評価表（案）
特記事項		<p>本日の会議録については、後日各委員に送付し、確認する。</p> <p>次回開催については別途日程調整する。</p>