

第11回 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会  
会議録

日 時	令和5年8月23日(水) 16時00分～17時00分
開催場所	横浜市役所18階 みなと3会議室
出席者	三村 優美子委員長、池田 陽子委員、石川 清貴委員、長尾 ゆき子委員
欠席者	小峰 直委員
開催形態	非公開
議 題	テナント契約に関すること
決定事項	テナント契約の内容について妥当と評価された。
議 事	<p>【会議の成立についての確認】 委員5名中4名が出席しているため、過半数の定足数を満たし会議が成立していることを確認</p> <p>【会議の公開・非公開についての確認】 個別テナントの状況についての議論となるが、公にすることにより、運営事業者及びテナントの権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある内容となる。よって、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」第31条第1項第2号に基づき、非公開とすることを確認</p> <p>【会議の出席者についての確認】 運営事業者の京浜急行電鉄株式会社を関係者として出席させることを決定</p> <p>【議題】 テナント契約に関すること</p>
資 料	(1) 次第 (2) テナント契約に関する説明資料 (3) 運営事業者作成資料(資料1) (4) 補足説明資料(資料2) (5) 委員名簿(資料3) (6) 要綱類(資料4及び資料5)

# 第 11 回横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会

## 次 第

### 1 日 時

令和 5 年 8 月 23 日（水） 16 時 00 分～17 時 00 分

### 2 場 所

横浜市役所 18 階 みなと 3 会議室

### 3 議 事

テナント契約に関すること

### 4 配付資料

- (1) 次第
- (2) テナント契約に関する説明資料
- (3) 資料 1 運営事業者作成資料
- (4) 資料 2 補足説明資料
- (5) 資料 3 委員名簿
- (6) 資料 4 及び資料 5 要綱類

#### 【参 考】

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（2018 年 12 月 12 日制定）

#### 4 随時モニタリング

##### (1) 内容

ウ その他テナントに関連する事項であつて、本施設から得られる市の歳入に重要な影響を及ぼす事項

##### (2) 市の承諾・指導

市は、前号の報告又は通知を確認し、必要に応じて指導を実施するものとし、報告等の内容に重大な問題が含まれていると判断した場合は、選定評価委員会に報告し、その意見を求めることができるものとする。

## テナント契約に関する説明資料

### 1 経緯

ラクシス フロントの[ ]区画については、2022年12月頃、現店舗の[ ]から退店の申し出があったことから、後継店舗について調整を進めてまいりました。

京浜急行電鉄株式会社（以下、「運営事業者」という。）と後継店舗候補との間で、賃料など契約条件も整理が進み、内装工事に向けて準備を進めておりましたが、出店に際し、[ ]ことから、契約に至らないこととなりました。

本市としては、賃料の確保、市庁舎低層部のにぎわい創出の観点から、運営事業者に対案の検討を依頼したところ、[ ]の退店申し出を取り下げ、継続して出店をしていきたいという意向が示されました。

[ ]のため、運営事業者より、店舗賃料の[ ]変更の申し出がありました。

### 2 契約変更の申し出内容

現 在：最低保証賃料 月額金 [ ]円（税別） ※ [ ]円/坪

売上比例賃料 月額売上高金 [ ]円を超える金額に [ ]%を乗じた額（税別）

変更後：最低保証賃料 月額金 [ ]円（税別） ※ [ ]円/坪

売上比例賃料 月額売上高金 [ ]円を超える金額に [ ]%を乗じた額（税別）

※月額 [ ]円（税別）の [ ]内容（年影響額 [ ]円（税別））

※賃料の変更は、[ ]

[ ]限定とする特約事項を設けます。

（契約変更が必要であると判断した資料：資料1参照）

### 3 転貸借契約等変更承諾願に対する本市の考え

次の理由から、本市として、運営事業者の申し出が妥当だと考えます。（資料2参照）

- (1) 市役所が所在している地区にある店舗の賃料水準が8,000～15,000円/坪（共益費込）であること
- (2) [ ]
- (3) 現行の売上比例賃料の基準額を[ ]ことで、[ ]ことができること
- (4) 賃料の[ ]が[ ]であり、[ ]は現在の賃料[ ]こと
- (5) 現時点で本区画の後継店舗候補がない状況で、売上が[ ]現店舗に営業を継続してもらうことにより、本施設の基本方針に掲げる「にぎわい創出」や「歳入確保」への[ ]にできること

LUXS FRONT

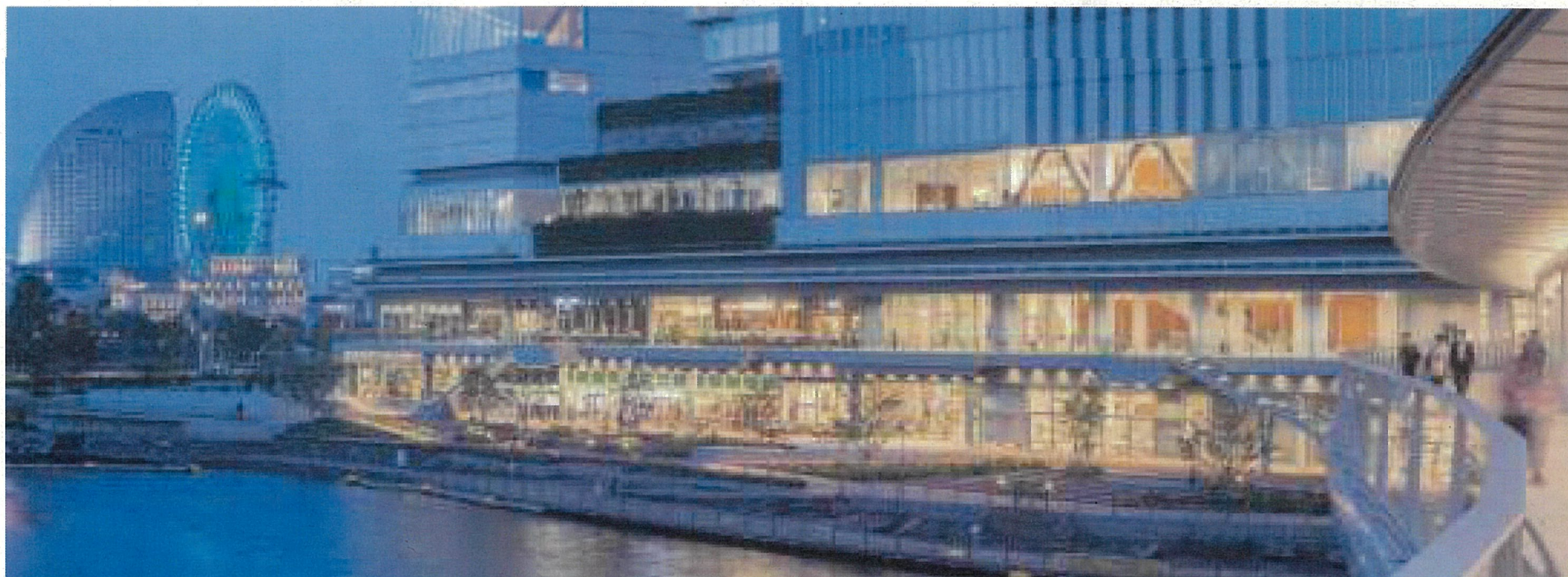
横浜市庁舎商業施設

YOKOHAMA PREMIUM PUBLIC

横浜市民が共有する付加価値の高いパブリックスペース

# 横浜市市庁舎商業施設（ラクシスフロント）

## 区画の賃貸について



## 概要

2022年8月横浜市庁舎商業施設（ラクシスフロント）[redacted] 区画のテナントである [redacted] 様（店舗名： [redacted] ）から、 [redacted] による退店の打診を受け、後継テナントのリーシングを開始。

2022年10月に [redacted] 様（店舗名： [redacted] ）から出店申込書を受領、2023年1月施設側出店承諾のうえ、入居調整を進めていたが、2023年7月先方の出店における [redacted] [redacted] ことが判明したため、契約に至らないこととなった。

現テナントである [redacted] 様は後継テナント入居に合わせて退去することとなっていたため、今回の経緯を説明したところ、新型コロナウイルス感染症によるまん延防止等重点措置の解除から1年が経過し、売上が [redacted] になっていることから、 [redacted] と合わせて運営継続を検討したい旨の打診があり、現在協議を進めている。

現テナントは本施設開業時からの店舗であり、店舗運営を通じ横浜に根付いた活動にも注力している。また、本区画は [redacted] ことを鑑み、現テナントの賃料 [redacted] に対し、 [redacted] うえ、店舗運営の継続をいたしたい。

リーシング実績

業態	業種	店名	業態	業種	店名
[Redacted Content]					

## 継続営業について

現行テナントの区画は、[REDACTED]として、ラクシスフロントの[REDACTED]の位置付けを担っています。

その中で、

- [REDACTED]店舗  
コンセプトをはじめ、[REDACTED]な取組を実施する等、  
市庁舎にふさわしい店舗として取組を進めてきたこと
- [REDACTED]  
[REDACTED]への各種対応が、コロナ緩和モードの中における、[REDACTED]や、  
インバウンド需要の獲得につながり、弊社が考える[REDACTED]にふさわしいものとなったこと

以上を開店時から着実に推し進めることなどを通じて、ラクシスフロント全体の[REDACTED]となり、他テナントへの好循環をもたらしています。

現行テナントの継続営業を機に、ラクシスフロント全体への誘客と、アトリウムイベントをはじめとした市庁舎内の回遊による、にぎわい創出に資する施設運営を推し進めてまいります。

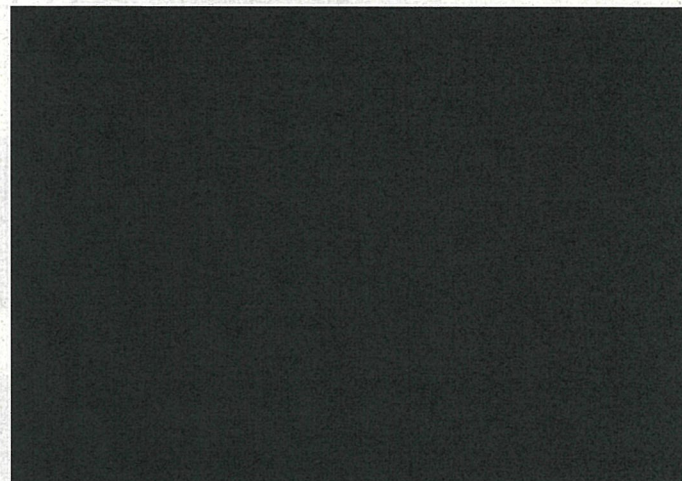
## 店舗紹介①

## 会社概要

- 会社名 [REDACTED]
- 代表者 [REDACTED]
- 本店所在地 [REDACTED]
- 創業 [REDACTED]
- 従業員数 [REDACTED] [REDACTED]
- 事業内容 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

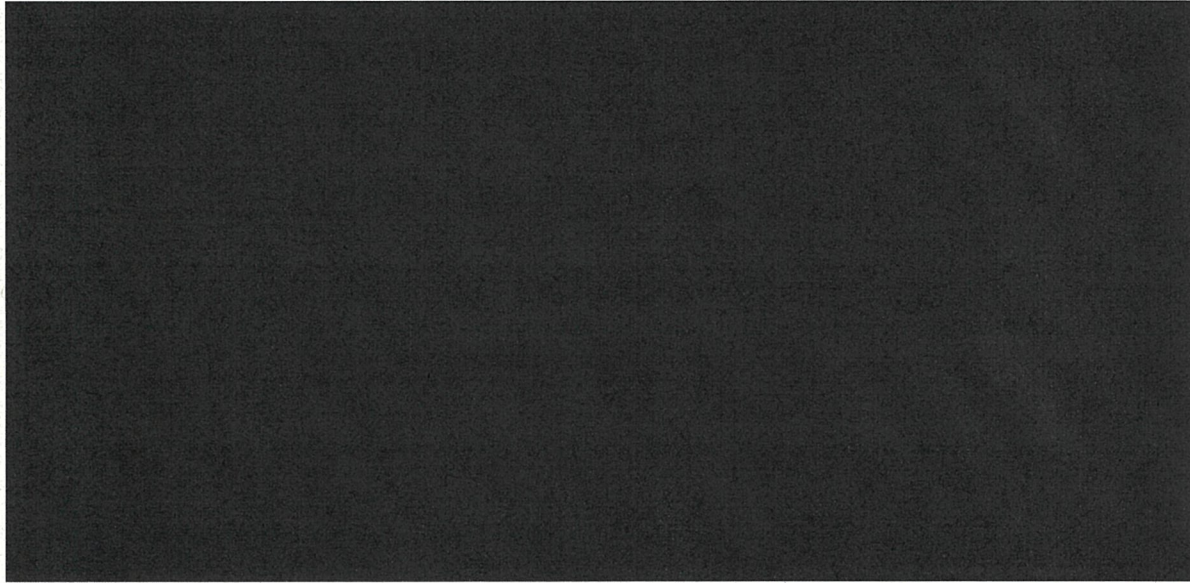
## (主な取引先)

[REDACTED]  
[REDACTED] など





店舗紹介②



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

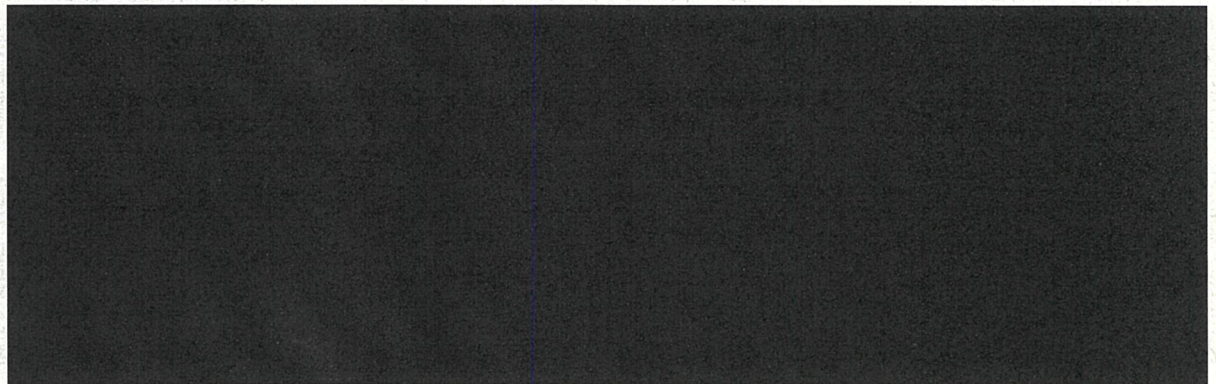
[Redacted text]

[Redacted text]

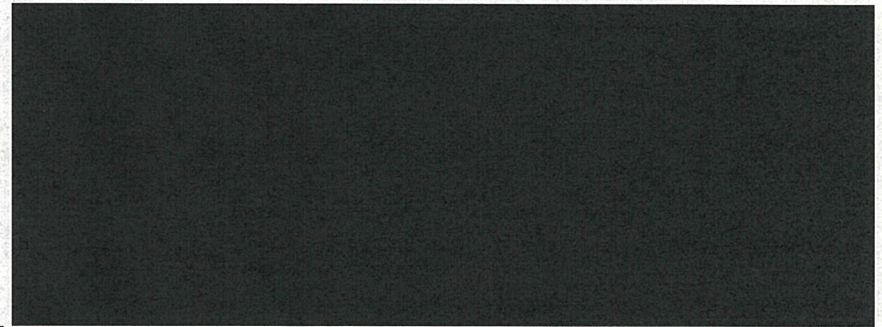
[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



店舗紹介③



## 2022～2023年度 経営状況

## 店舗収支（現状） 賃料：円/坪

単位：千円

	2022年度計
収入	
費用	
当期損益	

単位：千円

	2023年度	4月～6月
収入		
費用		
当期損益		

※4～6月 コロナ禍による賃料30%減免

## 収支（現状）

単位：千円

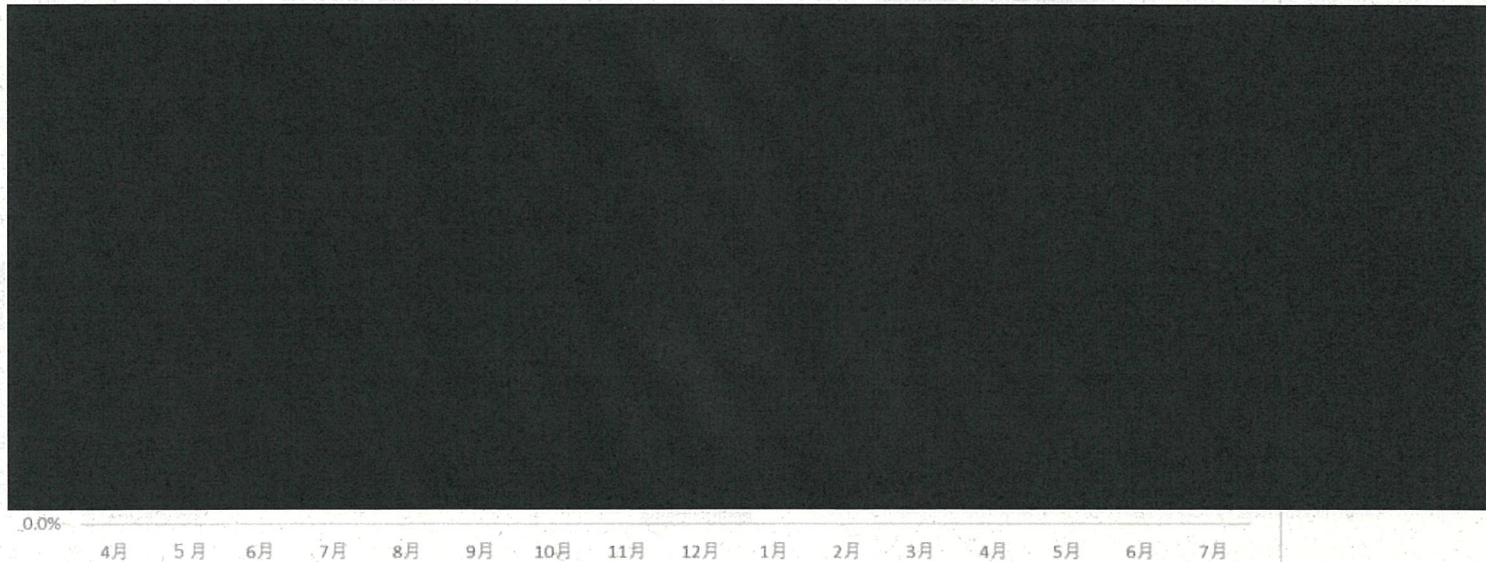
	2022年度計
収入	
費用	
当期損益	

単位：千円

	2023年度	4月～6月
収入		
費用		
当期損益		

昨年度のの当期損益は千円となっており、会社の収支への  
 ただ、2022年度末から2023年度に入り、他店舗との比較ではという特性上、ゆるやかではあるもののコロナの緩和  
 ムードや5類移行等で客足が着実に増加し、収支がある（直近では）。今後、更なる集客増加に合わせた  
 顧客づくりと拡大と合わせて、を出していくことが可能とな  
 る状況。また、として2023年10月からを控えており、会社として  
 のも図っている。

## 賃料比率



の適正賃料比率（賃料÷総売上）が％とされていることに対し、状況となっている。については賃料比率が、収支バランスの。これは一方で、現時点において当施設の売上水準に対して当初の賃料設定が相対的に状況であることも示しており、再リーシングにおいては当施設テナントの現在の売上状況を鑑み賃料水準をされる状況。

## 弊社グループ商業施設の [ ] の事例（新型コロナウイルスまん延防止等重点措置解除後）

施設名	業態	店舗面積	条件	
			最低保証賃料	売上歩合賃料

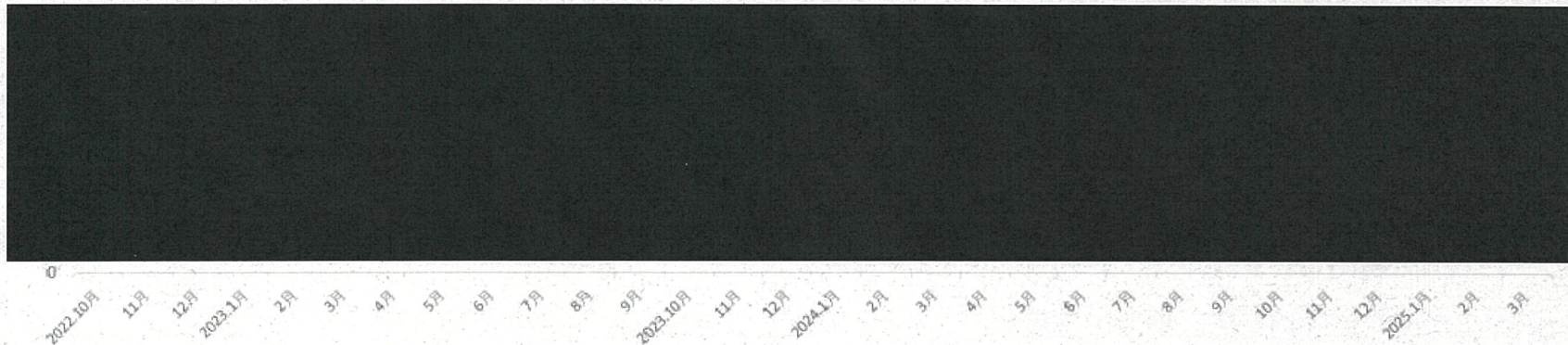
## 条件変更の基本方針・ [REDACTED] 施策

## 基本方針

[REDACTED] 施策（テナント側提示）と賃料の [REDACTED] を講じることにより、2024年度以降の [REDACTED] を図り、 [REDACTED] を目指す。最低保証賃料 [REDACTED] の指標として、一般的な適正賃料比率を視野に入れた [REDACTED] をベースに設定を行う。また、売上比例賃料の発生ラインについて、現時点での売上計画をもとに再設定 [REDACTED] することで、 [REDACTED] とのセットとすることで賃貸側の負担低減も図る。

No.	[REDACTED] 施策（テナント側より提示）
1	[REDACTED]
2	[REDACTED]
3	[REDACTED]
4	[REDACTED]
5	[REDACTED]
6	[REDACTED]

## 収入の推移





収支見通し・売上比例賃料について

売上比例賃料について

基本方針を踏まえ、今後の売上計画をベースに、テナント側と協議した結果、現在の売上比例賃料売上高 [ ] 千円超 [ ] % から売上高 [ ] 千円超 [ ] % とし、増収時においては [ ] で再設定する。

[ ] 坪の場合の収支見通し】（収入・費用はテナント側より提示） 単位：千円

	2023.10月	11月	12月	2024.1月	2月	3月	合計
収入	[ ]						
費用	[ ]						
当期損益	[ ]						
最低保証賃料	[ ]						
売上歩合賃料	[ ]						
合計賃料	[ ]						

2024年度（4月）以降、月収支が [ ]

単位：千円

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
収入	[ ]												
費用	[ ]												
当期損益	[ ]												
最低保証賃料	[ ]												
売上歩合賃料	[ ]												
合計賃料	[ ]												

[ ] 内容 ・ 最低保証賃料 月額 [ ] 円（月坪単価 [ ] 円） ・ 売上比例賃料 月額 [ ] 千円超 [ ] %



## 地価水準・賃料・利回り動向レポート

令和 5 年 4 月 1 日時点

## &lt;対象地区&gt;

## 商業エリア4地区

## ● 横浜駅西口・きた西口地区

JR 東海道本線横浜駅「西口」と「きた西口」周辺。中高層の店舗事務所ビルが多くみられる商業地区。

## ● 関内地区

JR 根岸線関内駅北側徒歩圏の地域。中高層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地区。

## ● 新横浜駅北口地区

東海道新幹線新横浜駅前の中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

## ● みなとみらい 21 中央地区

西区みなとみらいを中心とした超高層の事務所ビルや商業施設、ホテル、タワーマンション等が建ち並ぶ商業地区。

※ 本レポートは、「一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会」所属の不動産鑑定士が対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集・分析し、不動産鑑定評価手法による動向の把握を行うとともに、各地区の不動産関連業者等の地元不動産関係者に対しヒアリングを行いまとめたもの。

## &lt;概況(令和 5 年 4 月 1 日時点)&gt;

## 1 取引価格

横浜駅西口・きた西口地区では、急速なワクチン普及や令和 4 年 9 月以降の入国者数の制限撤廃など政府のウイズコロナ政策への方向転換により、従来から見られた国内外の不動産投資会社等による投資需要の底堅さや再開発事業の進行に伴う市場競争力の向上期待も相俟って、やや強い上昇傾向で推移している。

関内地区では安定的な収益が見込まれる賃貸マンションに対する投資意欲は引き続き強く、需給は引き締まった状況である。オフィスについても需要は概ね堅調で、中長期的な保有・運用を目的とした取引が複数見られる。また、ホテルや店舗についても、コロナ禍からの回復が進んでいることから投資意欲は高まっている。

新横浜駅北口地区では新線開通の影響と思われる投資が活発化している。都心の投資物件と比較した割安感から投資家の需要は安定していた。今後は住居系を中心に取引が活発化していくと見られる。

みなとみらい 21 中央地区では、大型の投資用不動産が多く存するため、金融緩和の影響から資金のある機関投資家等の不動産需要の受け皿になりやすい。よって、売り物件が出れば高額での取引になると考えられるが、今後は世界的な金利等の金融動向にも、より一層注視が必要である。

## 2 取引利回り

取引利回り(純収益÷取引価格)は、公表されている J-REIT 物件の利回り等の分析結果や、取引状況からすると、濃淡はあるが低下傾向である

## 3 オフィス賃料

横浜駅西口・きた西口地区のオフィス賃料は従来からの堅調なオフィス需要に変化しないことなどから、街区やビルによってやや異なるものの、地区内の募集賃料、成約賃料は横ばい若しくは緩やかな上昇傾向で推移している。

関内地区のオフィス賃料は堅調な需要に支えられ、賃料は概ね横ばい傾向にある。

新横浜駅北口地区のオフィス賃料は概ね横這いである。当地区は新規供給のオフィスビルが少ないため、企業の固定費の活用の変化により、大きな増床を呼び込むには、中長期的にはリニューアル等の費用負担が大きくなると見られる。賃料は短期的には大規模ビルでは回復に時間を要し、小幅下落基調で、中規模ビルでは横ばいで推移すると考えられる。

みなとみらい 21 中央地区では、特に規模が大きな賃借区画に対する需要減少から賃料水準は弱含みである。今後も地区内で新築ビルの竣工が断続的に続く中、物件間でテナントの取り合いもみられ、特に比較的規模が大きな賃借区画に対しては、競争力を持たせた募集賃料提示を行うケースもみられる。

#### 4 店舗賃料

店舗賃料は、横浜駅西口・きた西口地区では賃料は概ね横ばい傾向で推移しており下落には至っていない。飲食店舗を中心に賃料減額に応じる弱気なオーナーも出ていたが、最近は強気に戻りつつある。その他 3 エリアは政府のウィズコロナ政策への方向転換等により賃料は概ね横ばい傾向で推移している。既にコロナ禍前の売上水準を上回るケースが見られる一方、未だコロナ禍前までの回復に至らないケースも多い。また、光熱費や原材料価格高騰の影響が懸念される。

#### <資料の見方、説明>

##### 1.調査時点

調査時点は令和 5 年 4 月 1 日。各要因の変動、成約状況等市場の動向を把握し、コメントを作成した。また、平成 31 年 4 月 1 日時点から調査時点までの動向を時系列で示している。

##### 2.動向欄の記号の凡例

△: 上昇、増加      □: 横ばい(強含み基調での横ばい)  
▼: 下落、減少      ■: 横ばい(弱含み基調での横ばい)

##### 3.鑑定評価員のコメント

不動産の各動向に関して、鑑定評価員のコメントを記載。各種事例資料の動向、不動産関連業者の意見等を総合した意見。

##### 4.地区の賃料水準

当欄に掲載している賃料水準は、その地区の調査時点での平均的な相場(成約ベース)を示している。実際の契約に際しては、様々な個別的な条件に基づいて賃料が決まってくるため、必ずしも相場の範囲に収まるとは限らない。

関内地区

地区の特徴	関内地区は、横浜港の開港以来、西洋文化を一早く取り込み発展してきた横浜の中心商業地である。地区内には、県庁、市役所等の官公庁や金融機関が集積するほか、港や税関に近いことから、貿易・海運系企業も多くみられる。当地区はオフィス街として歴史が古く、築年が経過し機能性も劣る中小規模のビルが多いという特徴を有するため、再開発等が進む横浜駅周辺やみなとみらい地区に比べると、オフィスエリアとしての競争力は劣る。しかしながら、最近では、関内駅前における3つの大規模再開発など、地域活性化に向けた動きがみられる。					
	詳細項目	動向(△:上昇、増加 □:強含み基調での横ばい ■弱含み基調での横ばい ▼:下落、減少、低下)				
地価水準・利回り等		H31年 4月1日時点	R2年 4月1日時点	R3年 4月1日時点	R4年 4月1日時点	R5年 4月1日時点
	取引価格	△	■	■	□	△
	取引利回り	▼	□	□	■	▼
	地価の動向・利回り動向 (取引状況、投資用不動産その他、取引件数)	<p>【取引価格・取引状況】</p> <p>◇安定的な収益が見込まれる賃貸マンションに対する投資意欲は引き続き強く、需給は引き締まった状況である。オフィスについても需要は概ね堅調で、中長期的な保有・運用を目的とした取引が複数見られる。また、ホテルや店舗についても、コロナ禍からの回復が進んでいることから投資意欲は高まっている。</p> <p>◇市場参加者の取引マインドは高い状況にあり、また、国内における資金調達環境は概ね良好な状態が続いていることなどから、取引価格は上昇傾向にある。</p> <p>【取引利回り・投資用不動産の取引状況】</p> <p>◇当地区は、古くからのオフィス街で、築年が経過し機能性も劣る中小規模のビルが多いことから、投資適格性の高い物件は少ない。</p> <p>◇取引利回りは、用途毎、また物件の立地、規模、建物グレード等によって動きは異なるが、投資適格性を有する物件については、最近では全体的に若干の低下傾向で推移している。</p> <p>◇当地区や周辺では、比較的安定的な投資採算性を確保することが可能なマンション開発が多いほか、本調査期間においては、店舗事務所ビルやホテルの開発も複数確認された。また、当地区では、中規模程度の店舗事務所ビルが売買されるケースが多く見られた。</p>				
賃料水準等		H31年 4月1日時点	R2年 4月1日時点	R3年 4月1日時点	R4年 4月1日時点	R5年 4月1日時点
	オフィス賃料	□	■	■	□	□
	店舗賃料	■	■	■	■	■
	賃貸市場動向、その他	<p>【オフィス賃料】</p> <p>◇オフィスの賃料水準は、横浜駅周辺やみなとみらい地区に比べると低位にあるが、相対的に割安な賃料水準や独特の街並みは、当地区の競争力を支える要素であり、テナント訴求力の向上に寄与している。</p> <p>◇空室率はここ1年間、需給の均衡点といわれる5%を下回る4%台で推移しており、直近の令和5年3月には3%台に突入し、4月は3.52%まで低下している(三鬼商事株式会社データによる)。</p> <p>◇堅調な需要に支えられ、賃料は概ね横ばい傾向にある。</p> <p>【店舗賃料】</p> <p>◇当地区における成約・募集事例等によると、賃料水準は横ばいであった。なお、飲食店等を取り巻く環境は回復傾向にあるが、業種や業態によってばらつきがあり、光熱費や原材料価格の高騰により収益が圧迫され厳しい経営を強いられている企業も少なくないため、依然楽観視はできない状況である。よって、賃料はやや弱含み基調で横ばい傾向にあるものと思料する。</p> <p>【その他(マンション賃料等)】</p> <p>◇当地区は、高い利便性や独特の街並みを有し、これらを嗜好する需要者から底堅い人気を誇るため、需要は堅調で、全体的には賃料水準も概ね横ばい傾向で推移している。</p>				
ヒアリングに応じていただいた地元不動産関係者の声の一例		地区の賃料水準(月額坪単価・共益費込)				
調査対象地区	<p>◇オフィスについて、関内地区では大型空室が少なく、小規模な成約の動きが多く見られることから、空室率は低水準で推移するものと考えられる。</p> <p>◇店舗については回復傾向にあるものの、業種や業態によってばらつきがあり、既にコロナ禍前の売上水準を上回るケースが見られる一方、未だコロナ禍前までの回復に至らないケースも多い。また、光熱費や原材料価格高騰の影響が懸念される。</p>	オフィス	幹線街路沿い 大規模ビル 9,000~13,000円/坪 →	その他の地区 小規模ビル 7,000~11,000円/坪 →		
		店舗	関内大通り1階 関内桜通り1階 15,000~25,000円/坪 →	その他の区域 上層階 8,000~15,000円/坪 →		
調査対象地区		中区港町1~6丁目、真砂町1~4丁目、尾上町1~6丁目、常盤町1~6丁目、住吉町1~6丁目、相生町1~6丁目、太田町1~6丁目、弁天通1~6丁目、南仲通1~5丁目、本町1~6丁目、北仲通1~6丁目				

発行番号 研 横 第 20968 号

発行日付 令 和 5 年 3 月 30 日

物件名 横浜市庁舎 (商業区画) 賃料

## 不 動 産 鑑 定 評 価 書

横浜市総務局長 松浦 淳 様

[公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員]

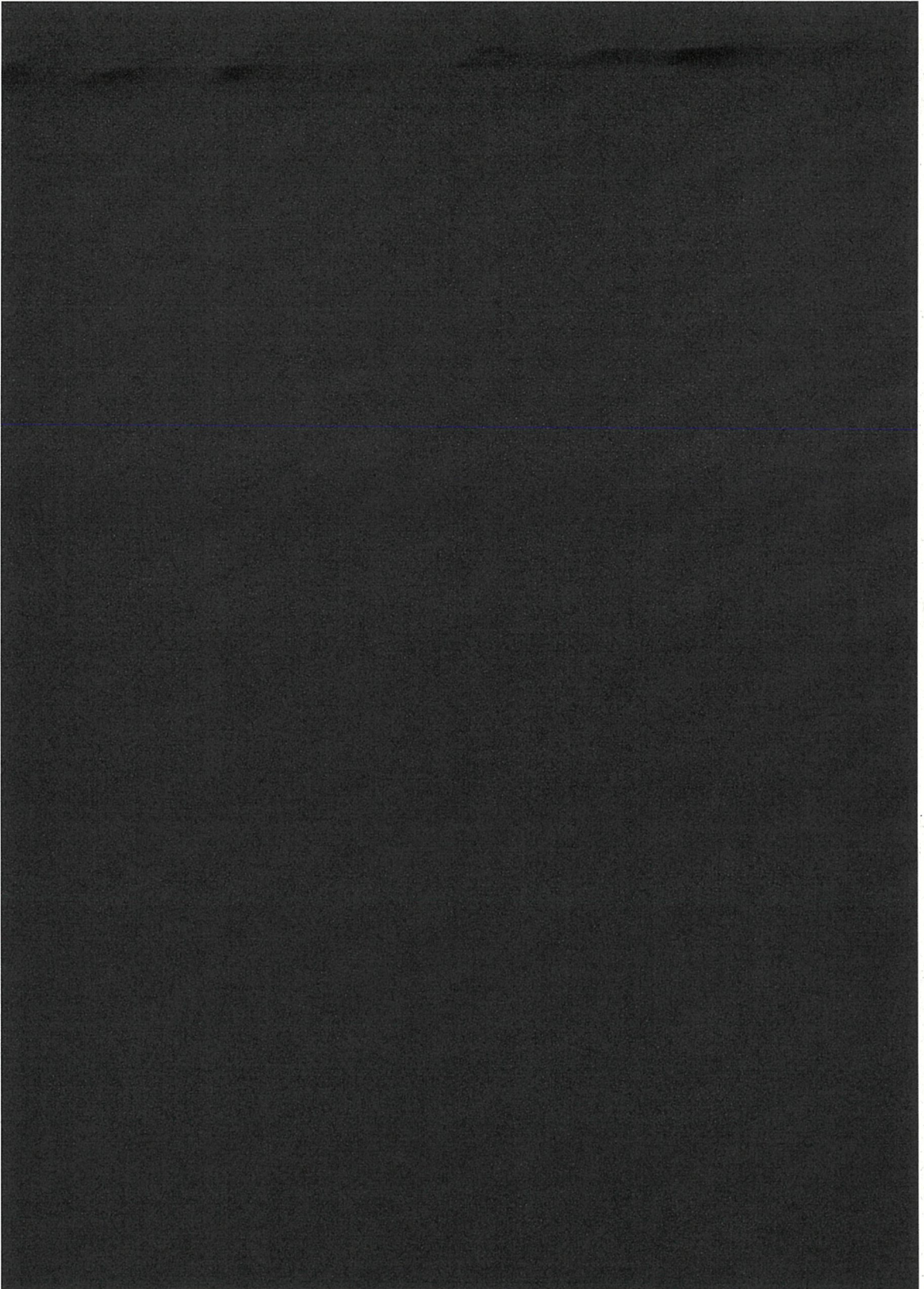
横浜市西区みなとみらい 2 丁目 2 番 1 号

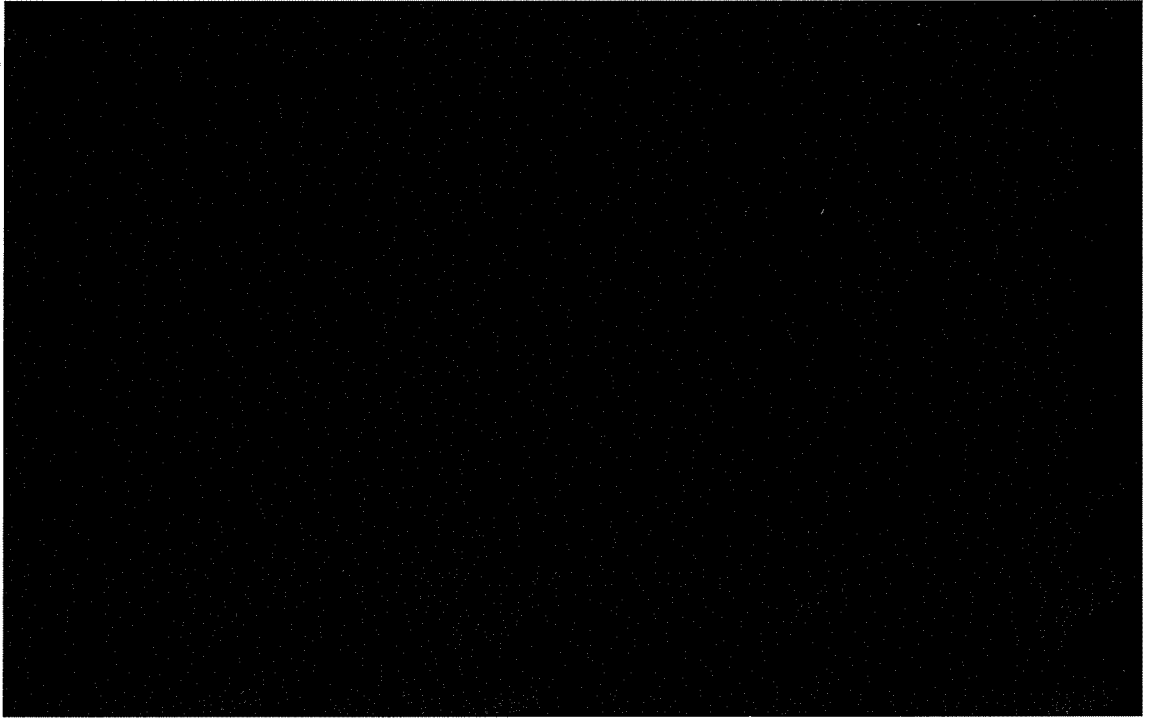
不動産鑑定業者 一般財団法人 日本不動産研究所

横浜支所長 中 山 献

不動産鑑定士

不動産鑑定士





○横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例

平成29年12月25日

条例第41号

横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例をここに公布する。

横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、市庁舎商業施設の運営に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市庁舎商業施設 横浜市市庁舎（以下「市庁舎」という。）に併設する商業施設及びその附属施設をいう。
- (2) 運営事業者 第4条第1項の規定による貸付け及び委託を受け、市庁舎商業施設を運営する事業者をいう。

(基本方針)

第3条 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。

(市庁舎商業施設の貸付け等)

第4条 市長は、前条に定める基本方針（以下「基本方針」という。）に基づいて運営するため、市庁舎商業施設について、各店舗を設ける者（以下「転借人」という。）に転貸することを目的として貸し付けるとともに、当該転貸に関連する業務を委託することができる。

- 2 前項の規定により市庁舎商業施設を貸し付ける場合の貸付料は、運営事業者が転借人との契約に基づき受領した貸付料、共益費その他これらに類するもの（保証金等の預り金を除く。）の総額とする。
- 3 市長は、運営事業者に対し、契約で定めるところにより、第1項の規定による委託に係る報酬等を支払うことができる。
- 4 市長は、市庁舎商業施設の運営の適正を期するため、運営事業者に対して、その運営の状況等に関し報告を求め、必要に応じて、実地について調査し、又は指示するものとする。

5 第1項の規定による貸付けは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第237条第2項の条例による貸付けとする。

6 前各項に定めるもののほか、第1項の規定による貸付け及び委託に関し必要な事項は、市長が定める。

（運営事業者の選定）

第5条 市長は、運営事業者を選定しようとするときは、特別の事情があると認める場合を除き、公募するものとする。

2 運営事業者になろうとする者は、事業計画書その他市長が指定する書類を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定により提出された書類を審査し、基本方針を最も効果的に達成することができる者と認めた者を運営事業者として選定する。

（横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会）

第6条 次に掲げる事項について調査審議するため、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。）を置く。

(1) 運営事業者の選定に関すること。

(2) 運営事業者による市庁舎商業施設の運営に係る評価に関すること。

(3) その他市庁舎商業施設の運営に関し市長が必要と認める事項

2 選定評価委員会は、市長が任命する委員7人以内をもって組織する。

3 前項に定めるもののほか、選定評価委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が定める。

（委任）

第7条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 市の事務所の位置に関する条例の一部を改正する条例（平成26年9月横浜市条例第55号）の施行の日までの間における第2条第1号の規定の適用については、同号中「横浜市市庁舎」とあるのは、「市の事務所の位置に関する条例の一部を改正する条例（平成26年9月横浜市条例第55号）の施行の日以後に横浜市市庁舎となる建物」とする。



## 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会委員名簿

## 1 委員任期

令和3年6月1日～令和7年5月31日（4年間）

## 2 委員の要件

学識経験者、弁護士、不動産鑑定士、金融関係者、地元商業団体の関係者  
（横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会運営要綱第3条）

## 3 委員名（50音順・敬称略）

	氏名	所属	要件
①	池田 陽子	明大昭平・法律事務所 弁護士	弁護士
②	石川 清貴	（一社）横浜市商店街総連合会 会長	地元商業団体の関係者
③	小峰 直	横浜商工会議所 副会頭	地元商業団体の関係者
④	長尾 ゆき子	長尾不動産鑑定事務所 不動産鑑定士	不動産鑑定士
⑤	三村 優美子	青山学院大学 名誉教授	学識経験者

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会運営要綱

制定 平成30年2月1日総管第1511号（局長決裁）

最近改正 令和5年2月1日総管第1365号（局長決裁）

（趣旨）

第1条 この要綱は、横浜市市庁舎商業施設の運営に関する条例（平成29年12月横浜市条例第41号。以下「条例」という。）に基づき設置される、横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会（以下「委員会」という。）の組織、運営その他必要な事項について定めるものとする。

（担当事務）

第2条 条例第6条第1項各号に掲げる委員会の担任する事務の細目については、次に掲げるとおりとする。

- (1) 条例第6条第1項第1号に関する事項
  - ア 評価項目及び評価基準に関すること
  - イ 応募資格の内容に関すること
  - ウ 事業計画書等の審査及び運営事業者の選定に関すること
- (2) 条例第6条第1項第2号に関する事項
  - ア 運営についての業務計画等の審査に関すること
  - イ 運営に対する評価に関すること
- (3) 条例第6条第1項第3号に規定する市長が必要と認める事項
  - ア テナント賃料の額の変更に係る承諾に関すること
  - イ その他市長が必要と認める事項

（委員）

第3条 条例第6条第2項に規定する市長が任命する委員は、次に掲げるいずれかに該当する者とする。

- (1) 学識経験者
  - (2) 弁護士
  - (3) 不動産鑑定士
  - (4) 金融関係者
  - (5) 地元商業団体の関係者
  - (6) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者
- 2 委員の任期は、4年以内で市長が定める期間とする。ただし、その委員が継続して審議する必要があると市長が認める審議案件がある場合、当該審議案件の審議が終了するまでの間、任期を延長することができる。
- 3 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。

- 5 委員の代理は、認めないものとする。
- 6 市長は、委員の解職又は辞職などにより委員会の進行に支障が生ずる場合は、新たな委員を任命することができる。

(除斥)

第4条 市長は、委員が次のいずれかに該当し、委員会の審議その他公正、公平又は中立を妨げる事情があると認める場合は、当該委員を当該審議に参加させないものとする。

- (1) 委員が、審議案件に関わる事業者（複数の企業により構成されるグループの場合は、グループを構成する企業の全て。以下「応募事業者」という。）又はその子会社若しくは親会社の財務、法務又は営業等の業務内容について、現に職務権限を保有している場合
- (2) 応募事業者（法人にあっては、その役員又は役員に準ずる者）の配偶者、四親等以内の血族、三親等以内の姻族、同居の親族、代理人、後見人、保佐人又は補助人である場合
- (3) 委員としてふさわしくない非行事由があったと認められる場合
- (4) その他委員に審議等の公正、公平又は中立を妨げる事情があると認められる場合

(委員長)

第5条 委員会に委員長を1人置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 委員長は、委員会を代表し、会務を掌理する。
- 3 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員が、その職務を代理する。

(委員等の責務)

第6条 委員は、第2条に定める職務を常に公正、公平に行わなければならない。

- 2 委員は、直接間接を問わず、応募事業者及び応募することが見込まれる事業者の関係者と、選定に関して接触してはならない。
- 3 前項の接触が判明したときは、市長は、委員が接触した応募事業者を審査対象外とする。
- 4 委員は、委員会を通じて知り得た情報をその職を退いた後も洩らしてはならない。ただし、横浜市又は委員会が公表した情報については、この限りではない。
- 5 その他委員会に出席した者は、委員会を通じて知り得た情報を公表してはならない。ただし、横浜市及び委員会が公表した情報については、この限りではない。

(会議)

第7条 委員会の会議は、委員長が招集する。ただし、委員長が選出されていないときは、市長が招集する。

- 2 委員長は、委員会の会議の議長とする。
- 3 委員会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。
- 4 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第8条 委員長は、委員会の会議の運営上必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くほか、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、総務局管理課において処理する。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成30年2月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和5年2月1日から施行する。

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第9条の手続に関する要綱

制 定 令和5年2月1日総管第1463号（局長決裁）

（目的）

第1条 この要綱は、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（以下「契約書」という。）第9条に規定する転貸借契約の変更のうち、最低保証賃料の変更を目的とした転貸借契約等変更承諾願が提出された際の、その承諾に関して必要な手続を定め、市庁舎商業施設の運営の信頼性を確保することを目的とする。

（定義）

- 第2条 この要綱において「運営事業者」とは、条例第2条第2号に規定する運営事業者をいう。
- 2 この要綱において「転貸借契約」とは、契約書第7条第2項に規定に基づき締結された転貸借契約をいう。
- 3 この要綱において、「最低保証賃料」とは、転貸借契約に定める最低保証賃料をいう。

（必要書類の要求）

第3条 市長は、承諾の可否の判断するために最低保証賃料の変更が必要であると判断した資料の提出を運営事業者に求めるものとする。

（附属機関の審議）

- 第4条 市長は、横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会（以下「附属機関」という。）に対し、最低保証賃料の変更に係る承諾の可否に関する意見を求めるものとする。
- 2 前項の規定により市長が附属機関に意見を求める場合は、前条の規定により運営事業者から提出された書類のほか、市長による承諾の可否に対する考えを添えて、市長が作成した周辺地域の賃料動向に関する資料等を併せて附属機関に提出するものとする。
- 3 第1項の規定は、横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会運営要綱第2条第1項第3号アによるものとする。

（市長による承諾又は不承諾の決定及び通知）

第5条 市長は、前条第1項の規定による附属機関からの意見を踏まえ、最低保証賃料の変更に係る承諾の可否を決定し、その結果を運営事業者に通知するものとする。

附 則

この要綱は、令和5年2月1日から施行する。