

第9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4年6月13日(月) 10時30分～12時00分
開催場所	横浜市役所 18階 なみき16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、入江 貴裕委員、大久保 千行委員、長尾 ゆき子委員
欠席者	—
開催形態	非公開(事業者の商業施設運営に係るノウハウ等を含む議題であり、公開することで事業者の権利利益等を害する恐れがあるため。第1回の会議でその旨決定し、今回改めて確認。)
議 題	<ol style="list-style-type: none"> 1 令和3年度 年度業務報告について 2 令和4年度 年度業務計画について 3 今後のモニタリングについて
決定事項	答申書のとおり
議 事	<p>【会議の成立についての確認】 委員6名中6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】 会議の全部を非公開とすることを、第1回の会議で決定していることを確認</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】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 令和3年度 年度業務報告について 令和3年度の業務報告について、運営事業者による説明と委員会の評価。 2 令和4年度 年度業務計画について 令和4年度の年度業務計画について、運営事業者による説明と委員会からの意見。 3 今後のモニタリングについて 横浜市から、今後のモニタリングについて委員会に説明。
資 料	<ol style="list-style-type: none"> (1) 委員名簿 (2) 令和3年度業務報告書 (3) 令和4年度業務計画書 (4) 「最低保証賃料」変更に関する市の承諾方法について (5) 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9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4年6月13日（月）10時30分～12時00分

2 場 所

横浜市役所 18階 なみき 16会議室

3 議 事

- (1) 令和3年度 年度業務報告（説明：京浜急行電鉄株式会社（運営事業者））
- (2) 令和4年度 年度業務計画（説明：京浜急行電鉄株式会社（運営事業者））
- (3) 今後のモニタリングについて（説明：横浜市）

4 配付資料

- (1) 次第
- (2) 資料1 委員名簿
- (3) 資料2 年度業務報告書
- (3) 資料3 年度業務計画書
- (4) 資料4 「最低保証賃料」変更に関する市の承諾方法について
- (5) 資料5 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

【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）

第3-1 年度業務計画

(3) 市の承諾

運営事業者は、年度業務計画に関し市の承諾を受けるものとする。市は、年度業務計画を選定評価委員会に報告し、その意見を聴いた上で、承諾の可否を決定するものとする。

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って、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。

5 年度業務報告

(3) 評価・指導

市は、年度業務報告の内容が、基本方針、提案内容、開業前業務計画等に沿ったものかどうかを確認し、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。

市は、業務改善に必要な範囲で運営事業者を指導するものとし、運営事業者はこれを真摯に受け止め、改善に向けて取り組むものとする。

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	入江 貴裕	(株)日本政策投資銀行地域調査部 次長	金融関係者
④	大久保 千行	横浜商工会議所 副会頭	地元商業団体の関係者
⑤	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
⑥	三村 優美子	青山学院大学 名誉教授	学識経験者

ラクシス フロント 2021年度業務報告

<営業概況まとめ>

I 営業概況

1 店舗営業概況

11/8 全館休業(停電対応)
12/31~1/3 年末年始休業

2 販売促進活動

(店舗内販促活動)

4/19~5/23 クーポン付チラシ配布
5/3~5/16 ポスティングチラシ配布
5/12~5/16 (ローズフェアwith趣味の園芸連携)プレゼントキャンペーン
8/5~8/31 開業1周年アニバーサリーキャンペーン
8/5限定お買上げノベルティプレゼント/1周年記念スタンプラリー
1周年記念メニュー(飲食店)/1周年記念バック(物販店舗)
10/14~10/17 横浜モダンストーリーウォークラリー
11/20~11/21 横浜北仲フェス
11/18~12/26 ヨルノヨ2021 ハマぶらりー
11/19~1/14 クリスマススタンプラリーキャンペーン
横浜市ワクチン接種プラスワンキャンペーン連携
2/1~3/31 横浜市レシ活チャレンジ連携チラシ配布

(市庁舎内販促活動)※コロナ禍での市役所職員のランチニーズにも対応

4/6~3/29 (2階)テイクアウト特別販売会 平日火曜日実施
3/2~3/31 (高層部)テイクアウト特別販売会 平日水・木・金曜日実施※4/22まで継続

3 店舗管理

7/29 厨房衛生点検実施
11/6 電気設備定期点検(停電対応)
11/12 自衛消防訓練実施
2/17 厨房衛生点検実施
3/24 自衛消防訓練(教育訓練)実施
(定期実施)4月、6月、8月、10月、12月、2月 腸内細菌検査実施

4 総評

コロナ禍により営業規制が続いた1年であった。行政からの要請による営業規制はあったが、停電対応に伴う休館日および年末年始休業を除き、予定通り営業を行った。販売促進活動については知名度・利用促進向上を狙い計画通りの活動を実施した。コロナ禍を前提に計画を策定した為、緊急事態制限下においても中止・変更すること無く、年間を通して活動を行った。このほか、横浜市が提唱するキャンペーンに対し積極的に販促連携を行い、他施設との差別化を図ると同時に、今後の横浜市との連携強化に向けた道筋を立てることができた。

II 新型コロナウイルス感染症の影響

1 緊急事態宣言および営業時短要請

4/1~4/19 神奈川県(横浜市)飲食店舗21時までの営業時短要請
※全館21時閉店
4/20~8/1 神奈川県まん延防止等重点措置適用
※全館20時閉店 ※4/28から酒類提供終日停止
8/2~9/30 神奈川県緊急事態宣言発令(酒類提供終日停止含む)
※全館20時閉店 ※酒類提供終日停止
10/1~10/24 神奈川県特措法に基づく営業制限実施
※全館21時閉店 ※酒類提供制限あり
10/25~11/30 神奈川県基本的対策徹底期間
※全館23時閉店 一部店舗時短営業継続

1/21~2/13 神奈川県まん延防止等重点措置適用
※全館21時閉店 ※酒類提供20時まで

2/14~3/21 神奈川県まん延防止等重点措置適用延長
※全館21時閉店 ※酒類提供20時30分まで

2 賃料減額措置

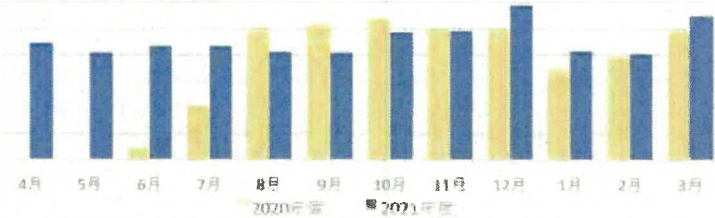
4/1~3/31 転賃借契約等変更承諾願に基づく賃料減額措置の実施

3 総評

営業時間短縮・酒類提供の抑制など行政からの要請に全て従い営業を行った。その結果、11月から1月中旬までを除き、通常営業ができない1年となった。当初見込んでいたインバウンドを含む観光客の動員がなく、週末の動員の核となるアトリウムイベントの縮小・中止に加え、1周年記念販促を投入した8月が緊急事態宣言発令となるなど厳しい営業環境となる。動員・売上が伸びない中、人件費を含む固定費等の削減も限界となり、各テナントの収益状況は厳しい状況が続いている。上記の状況を鑑み横浜市と協議し、転賃借契約等変更承諾願に基づく出店テナントへの賃料減額措置を実施した。

III 営業実績

1 月別売上推移



2 総評

コロナ禍を想定した近隣居住者・市役所職員向けに重点を置いた販売促進策を実施した。テイクアウト販売の強化も図り、営業制限要請のなかった12月、営業制限が前年同時期より緩和された(21時閉館)1月以降は売上伸長した。しかし、依然として飲食店は夜間営業での動員が戻らず厳しい状況が続いている。

IV その他営業活動

1 店長会の実施

毎月店長会を開催。営業報告や連絡事項確認等を行い、必要に応じ横浜市担当者、建物管理会社も参加し、商業施設としての安全、安心の観点から報告、連絡事項を共有した。

2 消防訓練の実施

消防計画書に基づき、11月に実施された横浜市役所全体の消防防災訓練に参加。また、3月にも各店舗での防災教育も実施した。

3 衛生自主点検の実施

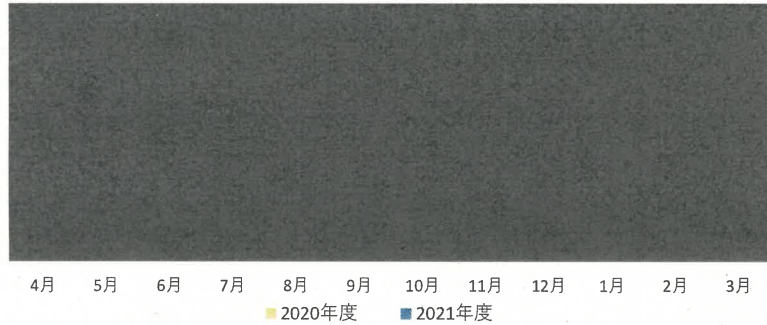
飲食および食物販店舗従業員を対象に大腸菌検査を定期的実施。また、7月と2月には厨房を持つ飲食店舗にて、衛生管理業務協力会社による厨房自主点検を実施した。

ラクシス フロント 2021年度業務報告

＜月別業種別売上推移＞

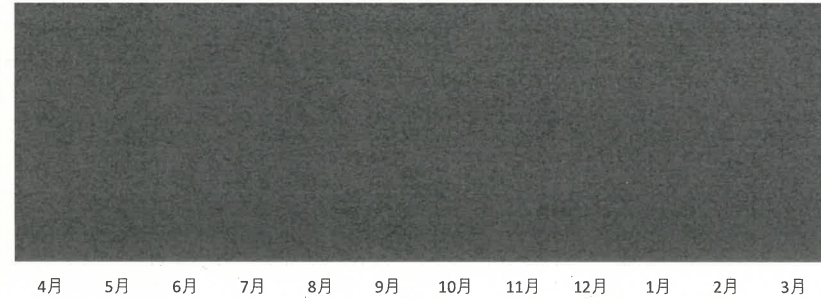
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	予算比	構成比
飲食															
物販															
サービス															
全館															

全 館



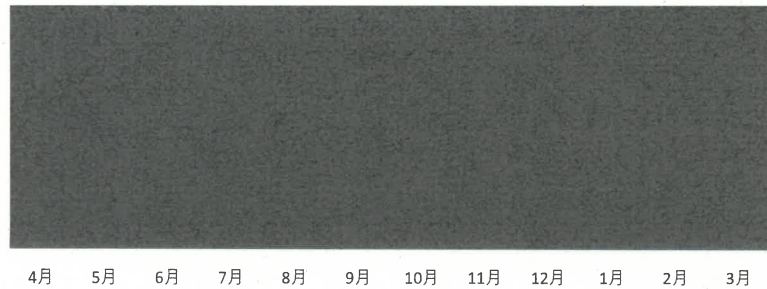
コロナ禍拡大による行政からの時短営業および飲食店舗での酒類提供制限の要請が、そのまま売上減に直結する推移となる。営業規制の無かった12月は売上の伸長が見られたが、1月以降、まん延防止等措置発令による再度の営業時間制限により売上伸長は鈍化した。

飲 食



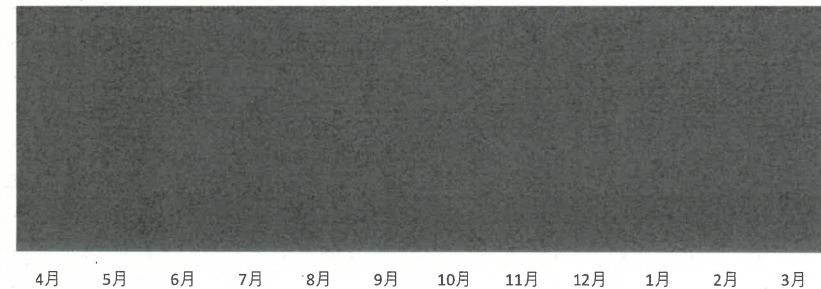
コロナ禍拡大による行政からの時短営業および酒類提供の要請が、そのまま売上減に直結する推移となる。営業規制の無かった12月は売上の伸長が見られたが、1月以降、まん延防止等措置発令による再度の営業時間制限により売上伸長は鈍化した。

物 販



時短営業の影響は少ないが、開業当初の見込客であるインバウンド含む観光客の動員はほぼ無く、開業当初わずかに見られた市内からの観光客も無く、厳しい状況が続いている。

サービ ス



時短営業の影響は少なく、高伸長こそ無いが着実な売上伸長となる。

ラクシス フロント 2021年度業務報告
 <賃料収入実績(対予算)>

1. 売上・賃料収入実績

(単位: 円)

店舗名	売上		レジ客数	賃料①					※参考 電気料金 (税込)	
	本年実績	予算比(%)		本年実績	最低保証	売上高比例	賃料(税別)	消費税		賃料(税込)
スターバックス コーヒー										
もとまちユニオンフードホール										
(もとまちユニオン)										
(横浜市場食堂)										
(シュマッツ・ピア・スタンド)										
(フレッシュネスバーガー)										
(横浜中華そば 維新商店)										
(おにぎりカフェうめ乃)										
(Le mitron)										
薬マツモトキヨシ										
セブン-イレブン										
QBハウス										
Universal Dining ONE										
リトラネオ										
TSUBAKI食堂										
麻婆豆腐発祥の店 陳麻婆豆腐										
海風季										
HAMARU										
(2F-9区画)空区画										
お菓子の太子堂										
ヨコハマメモリーズ										
(11階)セブン-イレブン										
合計										
自動販売機※										
ろうきんATM										
かなしんATM										
充レンスタンド										
総合計				88,553,138	3,681,833	92,654,759	9,265,457	101,920,216	53.0%	194,040

※自動販売機は税込表記としています。

2. その他収入

(単位: 円)

対象	賃料②			
	賃料(税別)	消費税	賃料(税込)	予算比(%)
倉庫使用料	558,000	55,800	613,800	93.0%
更衣室使用料	1,172,000	117,200	1,289,200	195.3%
その他	0	0	0	
合計	1,730,000	173,000	1,903,000	144.2%

3. 納入賃貸借賃料合計(PM業務報酬対象収入)

(単位: 円)

	賃料合計(賃料①+②)			
	賃料(税別)	消費税	賃料(税込)	予算比(%)
合計	94,384,759	9,438,457	103,823,216	53.7%

4. PM業務報酬 ※賃料の総額の7.0%

(単位: 円)

	報酬			
	報酬(税別)	消費税	報酬(税込)	予算比(%)
合計	6,606,926	660,688	7,267,614	53.7%

5. 営業日数

対象期間	2021年4月1日	～	2022年3月31日
営業日数	361日		休館日 4日

- ・転賃借契約等変更承諾に基づく賃料減額措置の実施
2021年4月～2022年3月 最低保証賃料半減実施(一部テナント除く)
- ・全館休業
2021年11月8日 全館休業(市庁舎設備点検)
2021年12月31日～2022年1月3日(年末年始休業)
- ・時短営業
2021年3月1日～2021年4月19日 全館21時閉店
2021年4月20日～2021年9月30日 全館20時閉店
2021年10月1日～2021年10月24日 全館21時閉店
2022年1月21日～2022年3月21日 全館21時閉店

ラクシスフロント 2021年度業務報告 〈販売促進実施内容〉

1. 実施結果

施設認知度および売上向上のため、近隣居住者への訴求を強化した販売施策を実施し、来館促進を図るとともに、横浜市との連携や協力体制の構築による販促強化および、市役所内職員に対して継続的な情報発信を行うなど利用促進を図った。

2. 実施内容(外部媒体)

(1) (市庁舎・近隣企業限定)クーポン付チラシ配布
実施期間 4月19日(月)～5月23日(日)



- ①ラクシスフロント共通クーポン
200円, 500円のきりとり共通クーポン
特典を用意
- ②テイクアウト情報
おすすめテイクアウト商品
- ③横浜市連動企画
ローズフェアプレゼント情報

(2) ポスティングチラシ

実施期間 5月3日(月)～5月16日(日)



- ①ポスティング配布
- ②店舗配布
- ③掲載情報
・ローズフェアプレゼント
・おすすめランチ
・おすすめ新商品
・テイクアウト販売会

(3) (アトリウムイベント)ローズフェアwith趣味の園芸
実施期間 5月12日(水)～5月16日(日)



- ①ラクシスフロントオリジナルノベルティプレゼント
各店舗にてお買上げ先着でプレゼント
- ②ローズフェアオリジナルノベルティプレゼント
各店舗にてお買上げ先着でプレゼント
- ③期間中バラ生花にて店舗装飾実施



(4) 開業1周年アニバーサリーキャンペーン

実施期間 2021年8月5日(木)～8月31日(火)



- ①1周年企画
・8/5限定お買上げノベルティプレゼント
・1周年記念スタンプラリー
・1周年記念メニュー(飲食店舗)
・1周年記念バック(物販店舗)

②販促媒体

③販促媒体(横浜市連携)

- ・広報よこはま/横浜市LINE/横浜市Twitter
横浜市スマートニュース/Tvk「はまなび」/
FMヨコハマ「Yokohama My Choice」



(5) 横浜モダンヒストリー ウォークラリー

実施期間 10月14日(木)～10月17日(日)



- ①オリジナルノベルティ
プレゼント
スタンプラリー参加者
に、お買上げ先着で
ノベルティプレゼント

ラクシス フロント 2021年度業務報告 〈販売促進実施内容〉

(6) 横浜北仲フェス

実施期間 11月20日(土)～11月21日(日)



- ①オリジナルノベルティプレゼント
スタンプラリー参加者にお買上げ
先着でノベルティプレゼント
- ②店舗ご利用特典
店舗でのご利用特典も用意

3. 実施内容(市役所内)

- (1) テイクアウト特別販売会(2階多目的スペース)
実施期間 2021年4月～2022年3月 月～火曜日(平日のみ)
- (2) 高層部テイクアウト特別販売会
実施期間 2022年3月 水～金曜日(平日のみ)



(7) ヨルノヨ2021 ハマぶらりー

実施期間 11月18日(木)～12月26日(日)



- ① デジタルスタンプラリー
全店でオリジナルノベルティプレゼント実施
- ② ヨルノヨ公式Twitter
Twitterにて店舗紹介実施

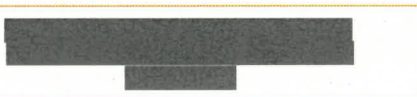


- (3) 市庁舎内限定情報(今月のおすすめ情報) 定期発信
実施期間 2021年10月～2022年3月(月2回発信)



(8) クリスマススタンプラリーキャンペーン

実施期間 2021年11月19日(金)～2022年1月14日(日)



- ① スタンプラリー
買上げスタンプ3個で200円クーポンとして
ご利用
- ② 横浜市ワクチンキャンペーン
ワクチン接種証明書等提示で+1スタンプを
実施(横浜市ウェブサイトでも紹介)



- (4) 「(横浜市)レシ活チャレンジ」連携販促
実施期間 2022年2月～2022年3月



- ① オリジナルポスター掲出
- ② チラシ配布
- ③ 公式HPにバナー設置

ラクシス フロント 2021年度業務報告 〈販売促進実施内容 媒体販促〉

1. 実施結果

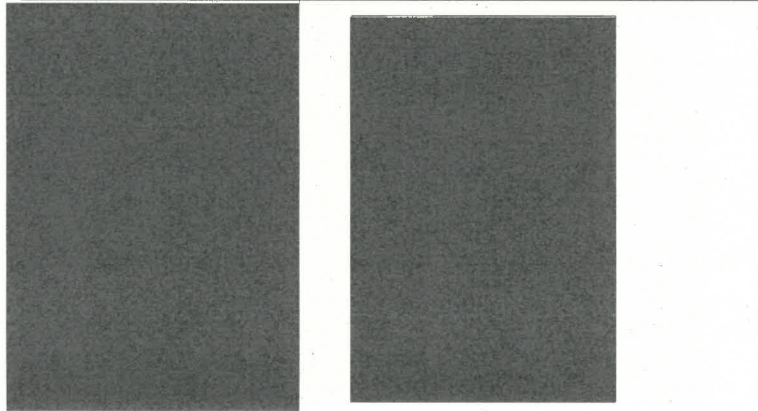
開業後の施設認知度をさらに高めるため、外部媒体を中心に、市役所およびその周辺に訪される方への訴求を強化し、商業施設への来館促進を図るとともに、施設としての連動性、一体感を創出した。

2. 実施内容

(1) 横濱ガイドMAP「旅うらら」

①

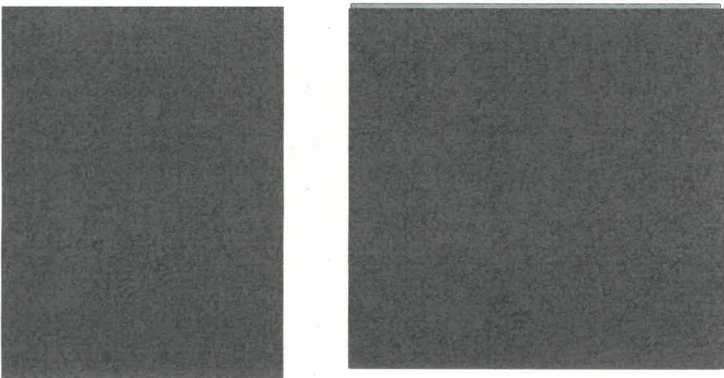
②



(2) るるぶ横濱鎌倉中華街21

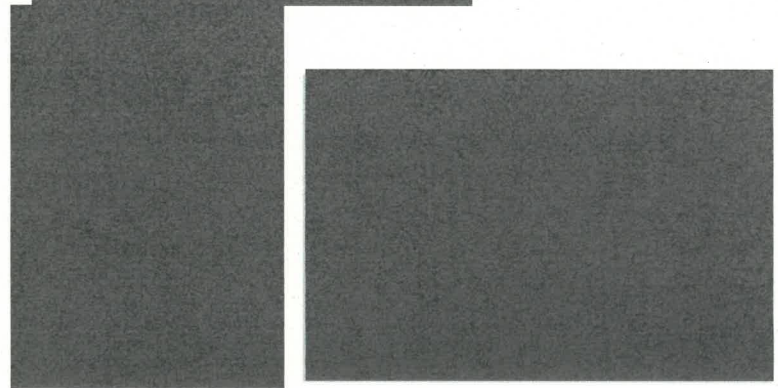
①

②



(3) 84.7Navi(ハチヨンナビ)2021年春号

①



(4) 館内販促

■ デジタルサイネージ



■ 案内板(2022年3月情報内容更新)



■ インフォメーションコーナー (2021年4月から運用開始)



ラクシス フロント 2022年度業務計画 ＜コンセプト・MDプラン＞

Yokohama
New City Hall
Commercial
Function

市民とつながる市庁舎づくりにより、横浜市民共有の財産として活用します。

市民の活動を支える新たな空間として開放します。横浜らしい活動の拠点として活発に使っていただきながら、来訪者のつながりを生み出していく——そんな付加価値を提供するパブリックスペースを目指します。

商業施設運営条例第3条（基本方針）

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および都心臨海部全体の活性化に資すること。

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なること。

市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすること。

市庁舎およ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。

目指していく機能

LOCATION MERIT

水辺や都市の結節点などの立地を最大限生かし施設全体の環境に寄与する機能

水辺の環境を生かした「魅力的な生活」を提案する商業機能

低層部が一体で行う、人々が集う仕組みづくり

NETWORK

横浜の街をつなげて新たなネットワークを創出する機能

「人と人とのつながり」を深めるソーシャル機能

「周辺イベントとの連動」や各種ワークショップでにぎわいを波及させる軸づくり

TRANSMISSION

横浜ならではの文化や歴史を伝える発信拠点機能

横浜・神奈川が育んだグルメをはじめ、地産地消を意識した飲食ゾーン

横浜の文化や歴史が集積した横浜発の発信機能

LIFE SUPPORT

毎日のライフスタイルににぎわいを創出する生活インフラの機能

シーンやポリシー、体質に合わせて様々な用スタイルが可能な食場機能

「市民生活の舞台」として、人、自然、街につながる空間

BUSINESS SUPPORT

誰にとっても便利なビジネスサポートの機能

働く人をはじめ、周辺で生活する人に密着した利便機能

市職員へ向けたサービスで、充実したビジネスライフをサポート

社会インフラ企業として

鉄道という社会インフラを担う企業として、多様な機能を提供しながら、地域とのつながりを強め、活性化に寄与してきました。市庁舎においても、横浜のブランディング、街づくりに貢献していきます。



交通ネットワーク

KEIKYU

京急ストア

沿線住民・利用者

京急電鉄

Union

生活利便機能

安全・安心、広域からの信頼
ブランド力、編集力
エリアに持つ拠点、地域連携力

PORTA

KEIKYU

Wing

横浜市民として

京急グループは、2019年秋に横浜へ本社を移転し、横浜市民の一員となりました。行政・企業・市民など、横浜市民とのつながりを一層深めながら、横浜のさらなる発展に寄与していきます。



CONCEPT



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

小規模施設における
機能特化した
魅力づくり

ラクシス フロント 2022年度業務計画 ＜コンセプト・MDプラン＞

Yokohama
New City Hall
Commercial
Function

歴史あるコンテンツににぎわいと利便性を加え、魅力ある施設をつくります。

横浜市民お気に入りのブランドに加え、これまで横浜になかったブランドやここで初めて生まれる新業態のブランドを中心に、「プレミアム・パブリック」にふさわしいコンテンツを用意いたします。この場所の特別な魅力を横浜の方たちとつくり上げていきます。

 <p>LOCATION MERIT</p>	 <p>NETWORK</p>	 <p>TRANSMISSION</p>	 <p>LIFE SUPPORT</p>	 <p>BUSINESS SUPPORT</p>
<p>水辺環境という希少な空間を活かし、今まで市庁舎へ訪れる機会がなかった人々も、日常的に訪れ想える場づくりを行っています。世界に先駆けて、新しいパブリックのあり方として、市民に親しまれる開かれた市庁舎を目指します。</p>	<p>横浜市内各所や周辺にて開催される、魅力的なイベントの数々と連動した企画を、市庁舎でも開催します。イベント来場者に向けて、利便性や、ここだけの特別なコンテンツを提供するのにもあち、個店ごとのワークショップや参加型企画なども実施し、市民の人々の繋がりを生み出します。</p>	<p>歴史ある港町・横浜の伝統や文化を受け継ぎながら、現在の横浜が生んだ食や文化も積極的に発信する拠点となります。食ゾーンでは横浜発のグルメも幅広く展開し、カルチャーゾーンでは、横浜に関する刊行物や雑誌、経集等を豊富に取り揃え、楽しく買ける空間を創出していきます。</p>	<p>新市庁舎は、夜間や土日も横浜市民の暮らしをサポートし、次世代の公共施設として、幅広い使用れ方が可能となる市庁舎を目指します。あらゆるシーンやヴィーガン・アレルギーにまで対応する飲食機能や、気分転換にもビジネスシーンにも利用できるブック&カフェ等が、横浜らしい豊かなライフスタイルを実現できる機会を提供します。</p>	<p>ここで働く方の利便性を考え、サポート機能を有する利便性の高いテナントを配慮いたします。また店舗によっては、市役所職員に向けたサービスも提供し、横浜市職員として働く充実したビジネスライフをサポートいたします。</p>

世界に先駆け、市民に開かれた多様性のある、新たなパブリック空間を創出します。

 <p>CULTURE</p>	 <p>FOODHALL</p>	 <p>WELLNESS</p>	
<p>横浜の文化や歴史を発信する新たな拠点となり、若者から高齢者まで市民がそれぞれのスタイルで憩えるブック&カフェを展開いたします。横浜発祥の書店である「丸善」が、今までにない新たなスタイルのブック&カフェで、来庁者を迎え入れます。また、横浜に関連する書籍や雑誌もセレクトし取り扱いします。</p>	<p>当社のグループ企業「ももまちユニオン」によるフードホールが新市庁舎で初登場。さらに横浜で育まれてきた名店をはじめ、横浜初出店・新業態となる特別なブランドをここで展開します。それらの店が横浜でさらに愛されるブランドとなるよう進化させていきます。</p>	<p>安全・安心な横浜市・神奈川県のこだわり食材を使用し、横浜市民の健康を食からサポートします。また、朝食対応の店舗も複数導入し、朝から健康的で活発なライフスタイルを来庁者や、市役所職員に提案します。</p>	



横浜市新市庁舎商業施設

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



SPECIAL

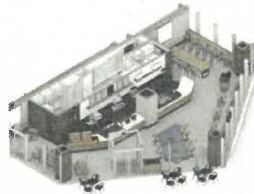
親水空間に面し唯一独立した区画において、「横浜らしさ」のイメージを発信し、施設の象徴となる「スペシャルゾーン」



STARBUCKS

スターバックス コーヒー [カフェ]

シアトル生まれのスペシャルティコーヒーストア。バラエティ豊かなエスプレッソドリンクや、ペストリーをお楽しみいただけます。店内には、コーヒー豆や抽出器具などのオリジナル商品も多数ご用意しております。



デザインへのこだわり

歴史情緒と近未来的雰囲気
が共存するエリアのシンボル
の一つである日本丸メモリアル
パークを眼前に、18世紀に
日本に降り立ったコーヒー
ロマが日本人の生活に浸透
した歴史的背景を感じるきつ
かけとなる店づくりを意識し、
アートワークにも活用。

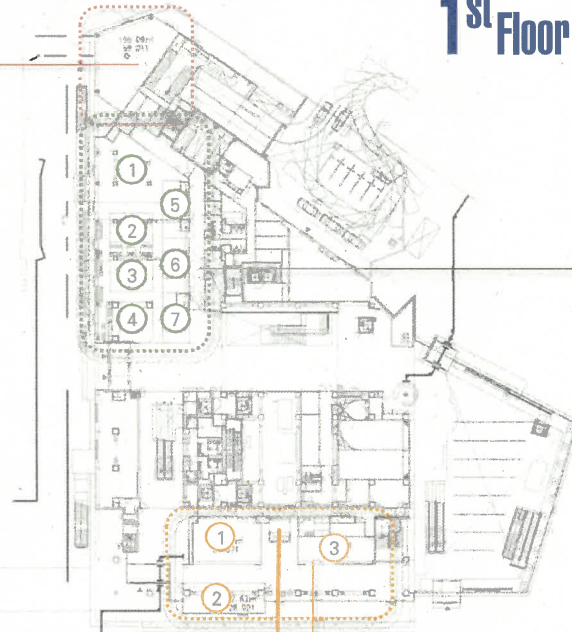


ダイバーシティへの取り組み

女性活躍推進を中心に、横
浜市も力を入れて取り組む
ダイバーシティを、企業として
も一早く取り入れ、年齢、性
別等問わない雇用形態を創
出。



1st Floor



募集区画 (ATMコーナー)

ATMおよび自販機等のサービス
業種誘致活動を実施。

※「かなしんATM」
7月末退店

FOODHALL

横浜の地産地消、これまでにない新しい横浜を提案する店舗など、横浜発祥の「もとまちユニオン」がセレクトしたこだわりの「フードホール」



① ●もとまちユニオン
【ミニスーパーマーケット】◆



② ●横浜市場食堂
【洋食・和食】◆◆◆



③ ●シュマッツ・ビア・スタンド
【モダンドイツ料理】◆



④ ●フレッシュネスバーガー
【バーガーカフェ】◆◆



⑤ ●横浜中華そば 維新商店
【中華そば】◆



⑥ ●おにぎりカフェ うめ乃
【おむすび】◆

Le mitron
pains

⑦ ●Le mitron (ル・ミトロン)
【ベーカリー】◆

BUSINESS SUPPORT

就業者や来訪者、周辺の方々の利便性に大きく貢献する「ビジネスサポート」

- ① ●薬マツモトキヨシ【ドラッグストア】
- ② ●セブン-イレブン【コンビニエンスストア】
- ③ ●QBハウス【ヘアカット専門店】



◆横浜発祥 ◆横浜企業 ◆横浜食材 ◆横浜初出店 ◆新業態



① ●もとまちユニオン【ミニスーパーマーケット】◆

1958年、横浜元町に開業。「食の安全・安心」をすべてに優先して、お客様に喜んでいただける商品を取り揃えております。



② ●横浜市場食堂【洋食・和食】◆◆◆

横浜中央卸売市場より安心、安全を。地産地消をテーマに、上大岡のイタリアン「グランドトゥーカ」が手掛ける洋食と、市場の人気店「カネセイ」の和食をお楽しみいただけます。



③ ●シュマッツ・ビア・スタンド【モダンドイツ料理】◆

ドイツ人創業者2人が、東京・南青山でフードトラックから始めたモダンドイツ料理店。ビアスタンドは、気軽に立ち寄ってクラフトドイツビールや、本場のソーセージが楽しめます。

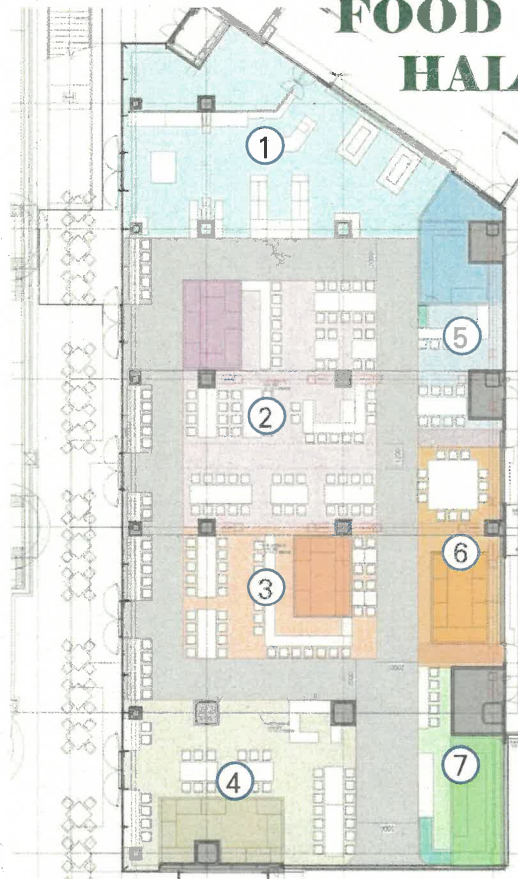


④ ●フレッシュネスバーガー【バーガーカフェ】◆◆◆

おいしくてカラダにいいものを丁寧に手作りする、大人がくつろげるバーガーカフェ。こだわりの国産新鮮野菜に加え、ハンバーガーのパーティは肉本来の旨みが詰まったジューシーな食感を味わえます。



MOTOMACHI UNION FOOD HALL



⑤ ●横浜中華そば 維新商店【中華そば】◆

いつか食べたあの懐かしい味。老若男女に親しみやすい、昔ながらの中華そば。もちもちの手揉み麺に生姜の効いたスープをぜひご堪能ください。



⑥ ●おにぎりカフェ うめ乃 【おむすび】◆

全国のお米を厳選してお届けする「うめ乃」では、好きな具材を選んでいただき、一つひとつ丁寧に「おむすび」を握ります。こだわりの食材とともに、「シンプルだけど、ちょっと贅沢」なひとときをお過ごしください。



⑦ ●Le mitron (ル・ミトロン)【ベーカリー】◆

情熱と遊び心を忘れないパン屋「Le mitron (ル・ミトロン)」。ミトロンの人気の商品を集結。毎日わくわく気軽に選べるラインナップでお待ちしております。





SPECIAL

当施設の顔として位置づけられる重要なポジションとして、上質なレストランを導入する”スペシャルゾーン”

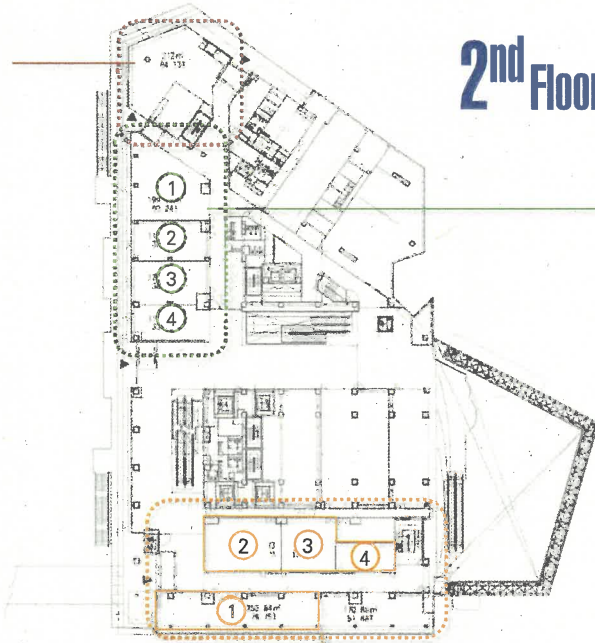
ONE

● Universal Dining ONE【フレンチ コンチネンタル】◆◆◆

人と料理と文化の集う、港のゲストハウス。フレンチをベースに、横浜を中心とした県産や国産食材にこだわり、ヴィーガンやアレルギーなど多様な食習慣やニーズに応えるユニバーサルレストラン。



2nd Floor



RESTAURANT

親水空間を望むテラス席や、宴会ニーズにも対応が可能な個室空間を備えた飲食店舗を導入する”レストラン・ゾーン”

LITORANEO ITALIAN

① ● リトラーネオ【イタリアン】◆◆

「LITORANEO」とはイタリア語で「海辺」を表します。そんな言葉にふさわしく、横浜というロケーションで、上質な空間の中、本格的なイタリアンを気軽に楽しめるレストランです。



TSUBAKI 食堂

② ● TSUBAKI 食堂【和風創作料理】◆◆◆

神奈川県産食材を使用した創作料理が楽しめる、いずみ野のレストラン。



BOOK & CAFE

横浜が築き上げてきた独自の歴史・文化や、横浜の新しい楽しみ方を発信する”カルチャーゾーン”

① ● HAMARU【ブック&カフェ】◆◆



Books, Cafe, & Music, 1869年ここ横浜で創業した丸善がお届けするBOOKS & CAFE HAMARUは、厳選された書籍と雑貨に囲まれた上質なカフェ空間。Casual & ClassyなHAMARUで寛ぎの時間をお過ごしください。



② ● ヨコハマメモリーズ【おみやげ】◆



ランドマークプラザに展開する、横浜・湘南・鎌倉を中心としたお土産店。ありあけハーバーを始め、横浜の有名ブランド商品を多数取り揃えます。



③ 募集区画

物販・サービス業種を中心に誘致活動を実施。

隣接店舗への影響も考慮し、誘致期間中については催事での物販展開を実施中。

※「お菓子の太子堂」
6月末退店

④ 募集区画

物販・サービス業種を中心に誘致活動を実施。

隣接店舗への影響も考慮し、誘致期間中については催事での物販展開を実施中。

※「(催事) お菓子の太子堂」
6月末終了

成都 陳麻婆豆腐

創業1862年

③ ● 成都 陳麻婆豆腐【本格四川料理】◆

創業158年の歴史が培った伝統の味。四川料理の源流である唐辛子の辛さ「辣味(ラーウェイ)」と、花椒の痺れるような辛さ「麻味(マーウェイ)」で、激辛ではない伝統の四川料理の多彩さをお楽しみいただけます。



海風季

④ ● 海風季【寿司と山形蕎麦】◆◆

海鮮茶屋せんざんによる、山形そばをメインに配した新業態。地産地消を意識したメニューで、夜は居酒屋需要にも対応する。



○リーシングリスト

区画	店舗名称	企業名	業態	横浜らしさ	区画面積		出店可否	賃料			契約年数			その他条件
					m	坪		目標 (千円/坪)	検討 (千円/坪)	成約 (千円/坪)	目標 (年)	検討 (年)	成約 (年)	備考
1-A	●●●	●●●	カフェ	●横浜発祥 ○横浜企業 ●横浜食材 △新興態 初出店	50,000	15,120	●条件提示後 ○条件提示前 △精確的検討 ▲検討 ×出店不可	20~22	20	20	5	10	10	※適宜交渉内容の最新を記載
2F-9.10														
2F-9.10														

○(参考)2022年度賃料基本条件

ラクシス フロント 2022年度業務計画 ＜事業実施体制等＞

Yokohama
New City Hall
Commercial
Function

施設規模に合致した巡回型管理と本社体制で円滑な運営を実現します。

商業施設としては小規模のため、規模に合致した巡回型管理を実施します。加えて、2019年秋より新高島に移転した京急電鉄本社に、市庁舎管理担当者が在社するため、トラブルの際は迅速に対応することが可能です。

運営基本体制

施設規模に合致した
巡回型管理を実施

本社近接による
的確な管理体制

コストパフォーマンス
を最適化

既存施設管理
ノウハウの活用

- ◆施設規模に合致した巡回型管理を実施します。その他、必要に応じて臨時巡回を行い、開業時はもちろん、販促実施時や来庁者増加が見込まれる際には、半日および終日常駐も行います。
- ◆釣銭保管用金庫を設置し、レジ内における現金管理を行います。そのため、売上金管理のリスクは生じません。
- ◆店舗には、毎日の閉店時に防火確認簿の作成を義務付け、火器類の閉鎖、電気の消灯、施錠確認等を行います。

事故やトラブル等緊急時における対応方法

- ◆店舗内におけるトラブルの一次対応は店舗にて行います。
- ◆二次対応以降または施設全体にかかわる事項は、店舗または建物管理会社からの連絡を受け、本社(新高島)に在籍する担当者が現場に向かい対応します。(※平日10:00-18:00は原則即対応、土休日および夜間も随時対応)
- ◆店舗にて発生した事故やトラブルは、内容や対処等を記載した報告書の商業運営者への提出を、店舗に義務付けます。
- ◆店舗へは、店舗責任者、緊急時連絡責任者を届けるよう義務付け、夜間に店舗内で事故が発生した際なども、建物管理会社もしくは商業運営者が対応します。
- ◆迷子、遺失物、火災、災害、犯罪等発生の際は、建物管理会社との連携を図ります。
- ◆店舗区画に隣接する共用部などの清掃、器具故障などの設備は建物管理会社へ即時連絡のうえ、迅速に対応します。



お客様対応

- ◆お客様からクレームがあった場合、原則的に店舗側にて対応し、二次対応以降が必要な場合、または施設全体に関わる事項は店舗から運営側に連絡のうえ、至急対応します。
- ◆京急プレミアムポイントカードを導入します。
- ◆クレジットカード、各種電子マネーでの決済が可能なシステムを導入します。



保健衛生、防災への対応

- ◆施設全体、各店舗それぞれ防火・防災管理者を選任します。
- ◆消防計画に基づき、共同防火管理協議会と自衛消防組織への加入、および防災訓練への参加を行います。
- ◆飲食および食物販店舗を対象に、食品衛生検査制度を導入します。検便、手指検査、厨房検査、および年1回の衛生セミナーを実施し、食品衛生への意識向上を目指します。

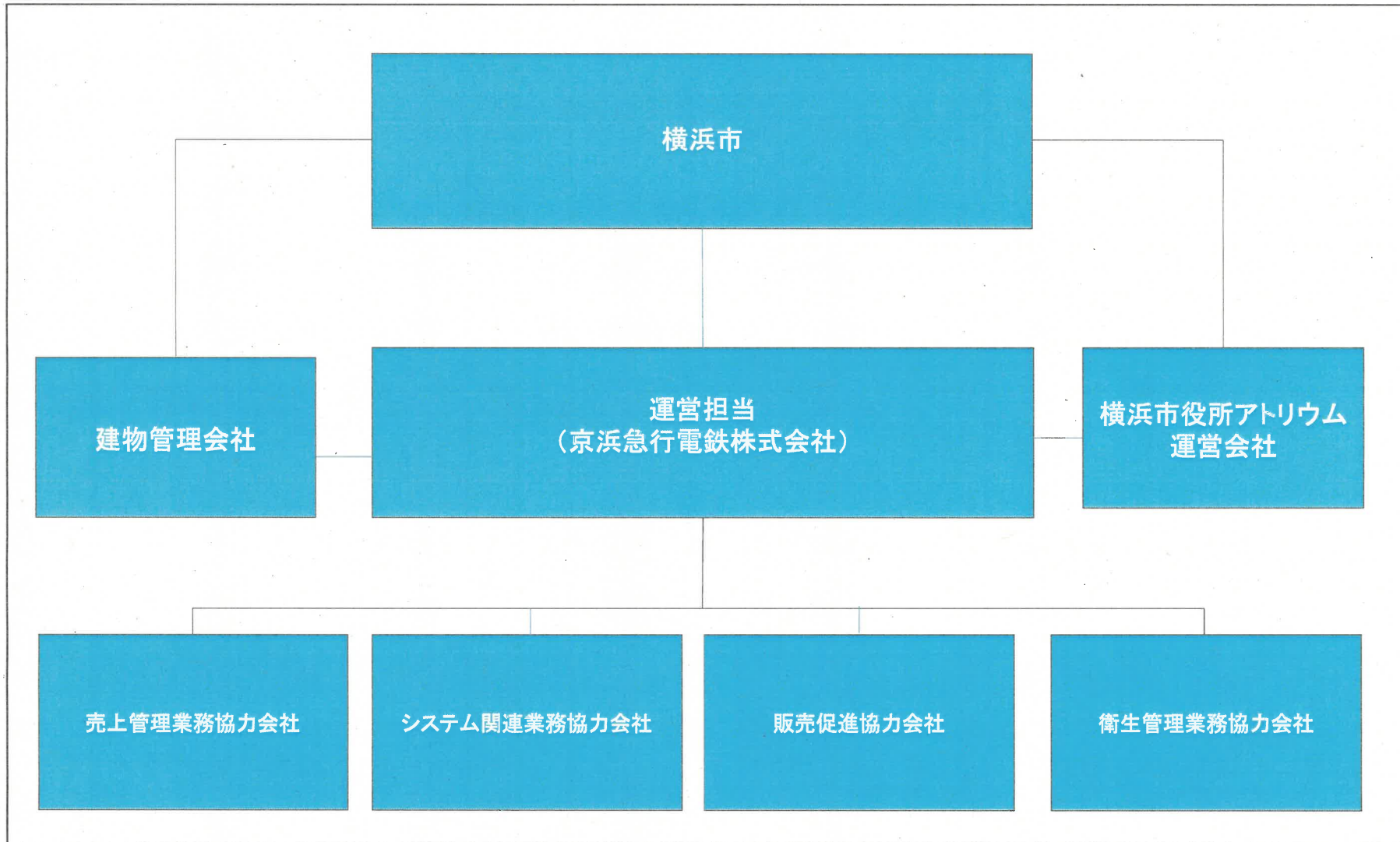


テナント協議会の運営方針

- ◆テナントの店長クラスを集めた協議会を行います(月1回程度)。また、3月開催時には、年度末として年間総括や次年度の目標設定を行います。
- ◆協議会では、毎月の営業報告や連絡事項確認等を行います。なお、建物管理会社にも同席してもらい、建物としての安全、安心の観点から報告、連絡事項を共有します。



ラクシスフロント 2022年度業務計画
＜運営実施体制＞



ラクシス フロント 2022年度業務計画
＜販売促進計画(案)＞

◆2022年度販売促進の方針

[Redacted content]

◆2022年度販売促進スケジュール案

[Redacted content]

「最低保証賃料」変更に関する市の承諾方法について

1 趣 旨

横浜市庁舎商業施設における ML 事業者（京浜急行電鉄(株)）とテナント間の転貸借契約のうち、「最低保証賃料」の変更について、市が承諾するための手続きをお示しします。

2 市の承諾方法について

ML 事業者から、最低保証賃料の変更の申し出があった場合は、今後、市において、周辺賃料の相場を調査し、その調査結果と、ML 事業者から提示される変更理由を揃えた上で、本委員会において、委員の皆様からご意見を伺いたいと考えています。皆様からのご意見は、市が承諾する際の参考にさせていただきますと考えています。

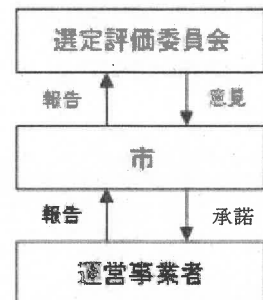
【本事業のモニタリング体制図】

【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」（抜粋）

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が、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。）※に沿ったものとなるよう、運営事業者からの事業提案、準備・運営に係る契約、業務計画等の履行状況を、市が確認し、必要に応じ指導を行うことで、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。



- (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

第3 運営期間中のモニタリング

4 随時モニタリング

(1) 内容

運営事業者は、随時、次に掲げる事項を市に報告し、又は通知するものとする。

- 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市の歳入に重要な影響を及ぼす事項

エ 本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) 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。

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）

（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条に規定する委員会の担任する事務の細目については、次に掲げるものとする。

- (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

（委員）

第3条 市長は、条例第6条第2項に基づき、次に掲げる者のうちから市長が任命する。

- (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。また、任期終了時において、市長がその委員が継続して審議する必要があると認める事項がある場合、当該事項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、次の各号の一に該当し、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、委員を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。