

平成 30 年度 第 5 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	平成 30 年 9 月 20 日 (木) 13 時 00 分～15 時 00 分
開催場所	横浜アイランドタワー17 階 横浜市総務局管理課執務室内 大会議室
出席者	三村 優美子委員長、池田 陽子委員、石川 清貴委員、大久保 千行委員、長尾 ゆき子委員
欠席者	足立 慎一郎委員
開催形態	非公開
議 題	1 審議の進め方 2 事業者への質疑 3 意見交換・評価
決定事項	京浜急行電鉄が事業予定者、次点が三菱地所プロパティマネジメントと決定。
議 事	<p>【会議の成立についての確認】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・委員 6 名中 5 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>【会議の公開・非公開についての確認】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>【会議の出席者についての確認】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「横浜市新市庁舎低層部商業機能検討に係る支援業務委託」の委託業者株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト吉田氏と高長氏を関係者として出席させることを決定 <p>【議題】</p> <p>1 審議の進め方</p> <p>事務局：3 次審査は、2 次審査で絞り込んだ 2 事業者に対して質疑をした上で、改めて評価をする方法を考えている。2 者の質疑応答が終わったら、項目ごとに委員間で議論を行い、各委員が必要に応じて、評価をした上で各委員の評価を決定する。その後、出席している全委員の評価点を合計し、合計点数が高い事業者を第 1 位とする。また、合計点数が同点の場合は、評価の高い委員が多い事業者を第 1 位とする。</p> <p>委員長：この進め方について意見等はあるか。</p> <p>委員全員：なし。</p> <p>委員：欠席の委員に関してはどのように扱うのか。</p> <p>事務局：欠席した委員は 3 次審査を行っていないので、出席している 5 名の委員の合計で評価を行うのが一般的である。</p> <p>委員長：本日出席の委員 5 名の合計点で決定するというのでいいか。</p> <p>委員全員：了承。</p> <p>2 事業者への質疑</p>

	<p>委員による2者ごとの質疑</p> <p>3 意見交換・評価 評価項目ごとに委員間で議論し、以下のとおり、評価した。</p> <table border="1" data-bbox="288 387 1437 533"> <thead> <tr> <th data-bbox="288 387 1283 434">応募者名</th> <th data-bbox="1283 387 1437 434">点数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="288 434 1283 481">京浜急行電鉄株式会社</td> <td data-bbox="1283 434 1437 481">1401.25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="288 481 1283 533">三菱地所プロパティマネジメント株式会社</td> <td data-bbox="1283 481 1437 533">1346.25</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">以上</p>	応募者名	点数	京浜急行電鉄株式会社	1401.25	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	1346.25
応募者名	点数						
京浜急行電鉄株式会社	1401.25						
三菱地所プロパティマネジメント株式会社	1346.25						
資 料	<p>(1) 評価入力シート</p> <p>(2) 1次審査、2次審査での委員の記述コメント</p> <p>(3) 横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定 審査の視点確認シート</p> <p>(4) 横浜市新市庁舎商業施設運営事業者選定「施設運営についての提案書」 取りまとめ一 覧</p> <p>(5) 事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察</p>						

第5回横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会

議事次第

1 日時

平成30年9月20日（木）13:00～15:00

2 場所

横浜アイランドタワー17階 横浜市総務局管理課執務室内 大会議室

3 議事

(1) 議題

- 1) 審議の進め方
- 2) 事業者への質疑
- 3) 意見交換・評価

(2) その他

4 配布資料

- (1) 次第
- (2) 別紙1 「評価入力シート（3次審査入力用）」
- (3) 別紙2 「各委員合計 評価入力シート（2次審査終了後）」
- (4) 資料1 「1次審査・2次審査での委員の記述コメント」
- (5) 資料2 「審査の視点確認シート」
- (6) 資料3 「施設運営についての提案書取りまとめ一覧」
- (7) 資料4 「事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察」

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査入力用)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価		今回評価入力欄		コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	A	A				20
				点数	20	20	0	0		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B				30
				点数	22.5	22.5	0	0		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	B				15
				点数	11.25	11.25	0	0		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	B	B				15
				点数	11.25	11.25	0	0		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え	○	評価	B	B				50	
			点数	37.5	37.5	0	0			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	B	B				15	
			点数	11.25	11.25	0	0			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	A	B				15	
			点数	15	11.25	0	0			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	A	B				30	
			点数	30	22.5	0	0			
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	A	A	A		25
				点数	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー	-	評価	C	C	C	C		25	
			点数	12.5	12.5	12.5	12.5			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	A	A				35
				点数	35	35	0	0		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	B	C				10
		点数		7.5	5	0	0			
7(5)ウ	販売促進活動	-	評価	B	B				10	
			点数	7.5	7.5	0	0			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	1	1	1	1		1	
7(6)イ			点数	1	1	1	1			
7(6)ウ			点数	0	0	0	0			
7(6)エ			点数	0	0	0	0			
7(6)オ			点数	0	0	0	0			
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考査資料	○	評価	B	B				35
				点数	26.25	26.25	0	0		
		様式16	-	点数	0	5	0	5		5
	資力、信用力、経営状況	-	評価	A	B	A	B		20	
			点数	20	15	20	15			
合計点数(360点満点)					294.50	280.75	59.50	59.50		

資料3

資料4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査入力用)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価		今回評価入力欄		コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B				20
				点数	15	15	0	0		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B				30
				点数	22.5	22.5	0	0		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	B				15
				点数	11.25	11.25	0	0		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	B	B				15
				点数	11.25	11.25	0	0		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことへの考え	○	評価	B	B				50	
			点数	37.5	37.5	0	0			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることへの考え	-	評価	B	B				15	
			点数	11.25	11.25	0	0			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることへの考え	-	評価	B	B				15	
			点数	11.25	11.25	0	0			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B				30	
			点数	22.5	22.5	0	0			
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	A	A	A		25
				点数	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー	-	評価	C	C	C	C		25	
			点数	12.5	12.5	12.5	12.5			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	A				35
				点数	26.25	35	0	0		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	A	B				10
		点数		10	7.5	0	0			
7(5)ウ	販売促進活動	-	評価	A	B				10	
			点数	10	7.5	0	0			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	1	1	1	1		1	
7(6)イ			点数	1	1	1	1			
7(6)ウ			点数	0	0	0	0			
7(6)エ			点数	0	0	0	0			
7(6)オ			点数	0	0	0	0			
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考察資料	○	評価	A	B				35
				点数	35	26.25	0	0		
		様式16	-	点数	0	5	0	5		5
	資力、信用力、経営状況	-	○	評価	A	B	A	B		20
					点数	20	15	20		
合計点数(360点満点)					283.25	278.25	59.50	59.50		

資料3

資料4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査終了後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価		今回評価入力欄		コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B				20
				点数	15	15	0	0		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	C				30
				点数	22.5	15	0	0		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	C				15
				点数	7.5	7.5	0	0		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	B	C				15
				点数	11.25	7.5	0	0		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え	○	評価	C	C				50	
			点数	25	25	0	0			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	D	B				15	
			点数	3.75	11.25	0	0			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	B				15	
			点数	7.5	11.25	0	0			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	C				30	
			点数	15	15	0	0			
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	A	A	A		25
				点数	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー	-	評価	C	C	C	C		25	
			点数	12.5	12.5	12.5	12.5			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	C				35
				点数	26.25	17.5	0	0		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	C	C				10
		点数		5	5	0	0			
7(5)ウ	販売促進活動	-	評価	C	C				10	
			点数	5	5	0	0			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	1	1	1	1		1	
7(6)イ			点数	1	1	1	1			
7(6)ウ			点数	0	0	0	0			
7(6)エ			点数	0	0	0	0			
7(6)オ			点数	0	0	0	0			
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考察資料	○	評価	B	C				35
				点数	26.25	17.5	0	0		
		様式16	-	点数	0	5	0	5		5
	資力、信用力、経営状況	○	評価	A	B	A	B			
			点数	20	15	20	15	20		
合計点数(360点満点)					229.50	212.00	59.50	59.50		

資料3

資料4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査入力用)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価		今回評価入力欄		コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	A				20
				点数	15	20	0	0		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B				30
				点数	22.5	22.5	0	0		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	A				15
				点数	11.25	15	0	0		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	B	C				15
				点数	11.25	7.5	0	0		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え	○	評価	B	A				50	
			点数	37.5	50	0	0			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	B	B				15	
			点数	11.25	11.25	0	0			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	B	B				15	
			点数	11.25	11.25	0	0			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	A				30	
			点数	22.5	30	0	0			
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	A	A	A		25
				点数	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー	-	評価	C	C	C	C		25	
			点数	12.5	12.5	12.5	12.5			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	B				35
				点数	26.25	26.25	0	0		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	C	B				10
		点数		5	7.5	0	0			
7(5)ウ	販売促進活動	-	評価	B	B				10	
			点数	7.5	7.5	0	0			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	1	1	1	1		1	
7(6)イ			点数	1	1	1	1			
7(6)ウ			点数	0	0	0	0			
7(6)エ			点数	0	0	0	0			
7(6)オ			点数	0	0	0	0			
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考察資料	○	評価	B	C				35
				点数	26.25	17.5	0	0		
		様式16	-	点数	0	5	0	5		5
	資力、信用力、経営状況	-	○	評価	A	B	A	B		20
				点数	20	15	20	15		
合計点数(360点満点)					267.00	285.75	59.50	59.50		

資料3

資料4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査入力用)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価		今回評価入力欄		コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B				20
				点数	15	15	0	0		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	C	C				30
				点数	15	15	0	0		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	C				15
				点数	7.5	7.5	0	0		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	B	C				15
				点数	11.25	7.5	0	0		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え	○	評価	C	B				50	
			点数	25	37.5	0	0			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	C	C				15	
			点数	7.5	7.5	0	0			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	B				15	
			点数	7.5	11.25	0	0			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	C				30	
			点数	15	15	0	0			
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	A	A	A		25
				点数	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー	-	評価	C	C	C	C		25	
			点数	12.5	12.5	12.5	12.5			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	C				35
				点数	26.25	17.5	0	0		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	C	C				10
		点数		5	5	0	0			
7(5)ウ	販売促進活動	-	評価	B	B				10	
			点数	7.5	7.5	0	0			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	-	点数	1	1	1	1		1
7(6)イ				点数	1	1	1	1		
7(6)ウ				点数	0	0	0	0		
7(6)エ				点数	0	0	0	0		
7(6)オ				点数	0	0	0	0		
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考察資料	○	評価	B	C				35
				点数	26.25	17.5	0	0		
		様式16	-	点数	0	5	0	5		5
				評価	A	B	A	B		
	資力、信用力、経営状況	/	○	評価	A	B	A	B		20
				点数	20	15	20	15		
合計点数(360点満点)					228.25	223.25	59.50	59.50		

資料3

資料4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査入力用)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価		今回評価入力欄		コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B				20
				点数	15	15	0	0		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B				30
				点数	22.5	22.5	0	0		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	B				15
				点数	7.5	11.25	0	0		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C				15
				点数	7.5	7.5	0	0		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことへの考え	○	評価	B	B				50	
			点数	37.5	37.5	0	0			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることへの考え	-	評価	B	B				15	
			点数	11.25	11.25	0	0			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることへの考え	-	評価	C	B				15	
			点数	7.5	11.25	0	0			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B				30	
			点数	22.5	22.5	0	0			
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	A	A	A		25
				点数	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー	-	評価	C	C	C	C		25	
			点数	12.5	12.5	12.5	12.5			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	A				35
				点数	26.25	35	0	0		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	B	B				10
		点数		7.5	7.5	0	0			
7(5)ウ	販売促進活動	-	評価	B	B				10	
			点数	7.5	7.5	0	0			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	1	1	1	1		1	
7(6)イ			点数	1	1	1	1			
7(6)ウ			点数	0	0	0	0			
7(6)エ			点数	0	0	0	0			
7(6)オ			点数	0	0	0	0			
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考察資料	○	評価	B	B				35
				点数	26.25	26.25	0	0		
		様式16	-	点数	0	5	0	5		5
	資力、信用力、経営状況	○	評価	A	B	A	B			
			点数	20	15	20	15			
合計点数(360点満点)					258.25	274.50	59.50	59.50		

資料3

資料4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査入力用)

記入者氏名 各委員合計

■評価の基準(5段階評価)
 A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%)
 D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価		配点
					三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価			20
				点数	#REF!	#REF!	
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価			30
				点数	#REF!	#REF!	
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		—	評価			15
				点数	#REF!	#REF!	
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価			15
				点数	#REF!	#REF!	
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え	○	評価			50	
			点数	#REF!	#REF!		
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	—	評価			15	
			点数	#REF!	#REF!		
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	—	評価			15	
			点数	#REF!	#REF!		
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価			30	
			点数	#REF!	#REF!		
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価			25
				点数	#REF!	#REF!	
7(4)イ	PMフィー	—	評価			25	
			点数	#REF!	#REF!		
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価			35
				点数	#REF!	#REF!	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		—	評価			10
			点数	#REF!	#REF!		
7(5)ウ	販売促進活動	—	評価			10	
			点数	#REF!	#REF!		
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	—	点数	#REF!	#REF!	1
7(6)イ			—	点数	#REF!	#REF!	1
7(6)ウ			—	点数	#REF!	#REF!	1
7(6)エ			—	点数	#REF!	#REF!	1
7(6)オ			—	点数	#REF!	#REF!	1
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価			35
				点数	#REF!	#REF!	
		様式16	—	点数	#REF!	#REF!	5
	資力、信用力、経営状況	/	○	評価			20
				点数	#REF!	#REF!	
合計点数(1800点満点)					#REF!	#REF!	

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	B	A	A	20
				点数	15	15	15	20	20	
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	C	B	B	30
				点数	22.5	22.5	15	22.5	22.5	
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	B	C	B	B	15
				点数	11.25	11.25	7.5	11.25	11.25	
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	B	D	B	B	15
				点数	7.5	11.25	3.75	11.25	11.25	
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	C	B	B	50
				点数	37.5	37.5	25	37.5	37.5	
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	B	C	C	B	B	15	
			点数	11.25	7.5	7.5	11.25	11.25		
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	B	B	C	A	B	15	
			点数	11.25	11.25	7.5	15	11.25		
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B	C	A	B	30	
			点数	22.5	22.5	15	30	22.5		
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25
				点数	25	18.75	25	25	25	
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5	
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	B	C	A	A	35
				点数	26.25	26.25	17.5	35	35	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	C	B	C	B	C	10
				点数	5	7.5	5	7.5	5	
7(5)ウ	販売促進活動		-	評価	B	B	C	B	B	10
				点数	7.5	7.5	5	7.5	7.5	
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	0	0	1	1	1	1	
7(6)イ			点数	0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価	C	B	C	B	B	35
				点数	17.5	26.25	17.5	26.25	26.25	
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5
	資力、信用力、経営状況		○	評価	B	B	A	A	B	20
				点数	15	15	20	20	15	
合計点数(360点満点)					252.50	251.25	204.75	294.50	280.75	

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	B	B	B	20
				点数	15	15	15	15	15	
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	C	B	B	30
				点数	22.5	22.5	15	22.5	22.5	
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	B	C	B	B	15
				点数	11.25	11.25	7.5	11.25	11.25	
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	B	B	C	B	B	15
				点数	11.25	11.25	7.5	11.25	11.25	
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	C	B	B	50
				点数	37.5	37.5	25	37.5	37.5	
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価	A	B	A	B	B	15
		点数		15	11.25	15	11.25	11.25		
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	B	B	A	B	B	15	
			点数	11.25	11.25	15	11.25	11.25		
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B	C	B	B	30	
			点数	22.5	22.5	15	22.5	22.5		
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25
				点数	25	18.75	25	25	25	
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5	
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	A	B	B	B	A	35
				点数	35	26.25	26.25	26.25	35	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	B	B	B	A	B	10
				点数	7.5	7.5	7.5	10	7.5	
7(5)ウ	販売促進活動		-	評価	B	B	B	A	B	10
				点数	7.5	7.5	7.5	10	7.5	
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	0	0	1	1	1	1	
7(6)イ			点数	0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価	A	B	B	A	B	35
				点数	35	26.25	26.25	35	26.25	
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5
	資力、信用力、経営状況		○	評価	B	B	A	A	B	20
				点数	15	15	20	20	15	
合計点数(360点満点)					288.75	255.00	246.00	283.25	278.25	

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	C	A	B	B	B	20
				点数	10	20	15	15	15	
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	C	B	C	B	C	30
				点数	15	22.5	15	22.5	15	
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	B	C	C	C	15
				点数	7.5	11.25	7.5	7.5	7.5	
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	B	C	B	C	15
				点数	7.5	11.25	7.5	11.25	7.5	
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	C	C	C	C	C	50
				点数	25	25	25	25	25	
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価	C	C	C	D	B	15
		点数		7.5	7.5	7.5	3.75	11.25		
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	C	C	C	B	15	
			点数	7.5	7.5	7.5	7.5	11.25		
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	B	D	C	C	30	
			点数	15	22.5	7.5	15	15		
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25
				点数	25	18.75	25	25	25	
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5	
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	C	B	B	B	C	35
				点数	17.5	26.25	26.25	26.25	17.5	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	C	C	C	C	C	10
				点数	5	5	5	5	5	
7(5)ウ	販売促進活動		-	評価	C	C	C	C	C	10
				点数	5	5	5	5	5	
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	0	0	1	1	1	1	
7(6)イ			点数	0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価	B	B	B	B	C	35
				点数	26.25	26.25	26.25	26.25	17.5	
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5
	資力、信用力、経営状況	-	○	評価	B	B	A	A	B	20
点数				15	15	20	20	15		
合計点数(360点満点)					206.25	235.00	218.50	229.50	212.00	

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名 XXXXXXXXXX

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	C	C	C	B	A	20
				点数	10	10	10	15	20	
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	C	C	B	B	B	30
				点数	15	15	22.5	22.5	22.5	
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	C	B	B	A	15
				点数	7.5	7.5	11.25	11.25	15	
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	C	B	C	15
				点数	7.5	7.5	7.5	11.25	7.5	
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	C	C	C	B	A	50
				点数	25	25	25	37.5	50	
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価	C	B	B	B	B	15
		点数		7.5	11.25	11.25	11.25	11.25		
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	B	B	B	B	15	
			点数	7.5	11.25	11.25	11.25	11.25		
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	C	B	C	B	A	30	
			点数	15	22.5	15	22.5	30		
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25
				点数	25	18.75	25	25	25	
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5	
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	C	C	C	B	B	35
				点数	17.5	17.5	17.5	26.25	26.25	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	D	B	C	C	B	10
				点数	2.5	7.5	5	5	7.5	
7(5)ウ	販売促進活動		-	評価	C	B	C	B	B	10
				点数	5	7.5	5	7.5	7.5	
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	0	0	1	1	1	1	
7(6)イ			点数	0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価	C	C	D	B	C	35
				点数	17.5	17.5	8.75	26.25	17.5	
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5
	資力、信用力、経営状況	-	○	評価	B	B	A	A	B	20
点数				15	15	20	20	15		
合計点数(360点満点)					195.00	205.00	213.50	267.00	285.75	

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	B	B	B	20
				点数	15	15	15	15	15	
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	D	B	C	C	30
				点数	22.5	7.5	22.5	15	15	
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	D	B	C	C	15
				点数	11.25	3.75	11.25	7.5	7.5	
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	C	B	B	C	15
				点数	7.5	7.5	11.25	11.25	7.5	
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	B	C	B	50
				点数	37.5	37.5	37.5	25	37.5	
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	-	評価	C	C	B	C	C	15	
			点数	7.5	7.5	11.25	7.5	7.5		
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	B	B	C	C	B	15	
			点数	11.25	11.25	7.5	7.5	11.25		
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	C	C	C	C	30	
			点数	22.5	15	15	15	15		
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25
				点数	25	18.75	25	25	25	
7(4)イ	PMフィー	-	評価	C	D	C	C	C	25	
			点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5		
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	C	C	B	C	35
				点数	26.25	17.5	17.5	26.25	17.5	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	C	C	C	C	C	10
		点数		5	5	5	5	5		
7(5)ウ	販売促進活動	-	評価	B	C	B	B	B	10	
			点数	7.5	5	7.5	7.5	7.5		
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	0	0	1	1	1	1	
7(6)イ			点数	0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価	B	B	B	B	C	35
				点数	26.25	26.25	26.25	26.25	17.5	
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5
	資力、信用力、経営状況	-	評価	B	B	A	A	B	20	
			点数	15	15	20	20	15		
合計点数(360点満点)					257.50	203.75	251.00	228.25	223.25	

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価	B	B	A	B	B	20
				点数	15	15	20	15	15	
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	B	B	B	30
				点数	22.5	22.5	22.5	22.5	22.5	
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	C	B	C	B	15
				点数	11.25	7.5	11.25	7.5	11.25	
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価	C	B	B	C	C	15
				点数	7.5	11.25	11.25	7.5	7.5	
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	C	A	B	B	50
				点数	37.5	25	50	37.5	37.5	
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価	B	B	A	B	B	15
		点数		11.25	11.25	15	11.25	11.25		
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	-	評価	C	B	B	C	B	15	
			点数	7.5	11.25	11.25	7.5	11.25		
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価	B	B	A	B	B	30	
			点数	22.5	22.5	30	22.5	22.5		
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価	A	B	A	A	A	25
				点数	25	18.75	25	25	25	
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	D	C	C	C	25
				点数	12.5	6.25	12.5	12.5	12.5	
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	A	B	B	B	A	35
				点数	35	26.25	26.25	26.25	35	
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	B	B	B	B	B	10
				点数	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	
7(5)ウ	販売促進活動		-	評価	B	B	B	B	B	10
				点数	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	-	点数	0	0	1	1	1	1	
7(6)イ			点数	0	0	0	1	1	1	
7(6)ウ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)エ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(6)オ			点数	0	0	0	0	0	1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価	A	B	B	B	B	35
				点数	35	26.25	26.25	26.25	26.25	
		様式16	-	点数	5	5	5	0	5	5
	資力、信用力、経営状況		○	評価	B	B	A	A	B	20
				点数	15	15	20	20	15	
合計点数(360点満点)					277.50	238.75	302.25	258.25	274.50	

資料4

資料5

資料6

資料7

資料8

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(2次審査終了後)

記入者氏名 各委員合計

■評価の基準(5段階評価)
 A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%)
 E:標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価					配点
					相鉄アーバンクリエイツ・相鉄ビルマネジメント	東急不動産SCマネジメント	大和情報サービス	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価						20
			点数	80	90	90	95	100		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価						30
			点数	120	112.5	112.5	127.5	120		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		—	評価						15
			点数	60	52.5	56.25	56.25	63.75		
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価						15
			点数	48.75	60	48.75	63.75	52.5		
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価						50
			点数	200	187.5	187.5	200	225		
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	—	評価						15	
		点数	60	56.25	67.5	56.25	63.75			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	—	評価						15	
		点数	56.25	63.75	60	60	67.5			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	○	評価						30	
		点数	120	127.5	97.5	127.5	127.5			
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価						25
			点数	150	112.5	150	150	150		
7(4)イ	PMフィー	—	評価						25	
		点数	75	37.5	75	75	75			
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価						35
			点数	157.5	140	131.25	166.25	166.25		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		—	評価						10
		点数	32.5	40	35	40	37.5			
7(5)ウ	販売促進活動	—	評価						10	
		点数	40	40	37.5	45	42.5			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	—	点数	0	0	6	6	6	1
7(6)イ			—	点数	0	0	0	6	6	1
7(6)ウ			—	点数	0	0	0	0	0	1
7(6)エ			—	点数	0	0	0	0	0	1
7(6)オ			—	点数	0	0	0	0	0	1
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価						35
			点数	157.5	148.75	131.25	166.25	131.25		
		様式16	—	点数	30	30	30	0	30	5
	資力、信用力、経営状況	/	○	評価						20
			点数	90	90	120	120	90		
合計点数(2160点満点)					1477.50	1388.75	1436.00	1560.75	1554.50	

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査評価後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価		今回評価入力欄		コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要		様式11、12、13	○	評価	A	A	A	A	20
				点数	20	20	20	20		
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え			○	評価	B	B	B	B	30
				点数	22.5	22.5	22.5	22.5		
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え			—	評価	B	B	A	B	15
				点数	11.25	11.25	15	11.25	みなとみらいとつなぐエリア全体の魅力づくりの構想は評価できる。(三菱)	
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え			○	評価	B	B	A	B	15
				点数	11.25	11.25	15	11.25	土・日営業の工夫について具体的な提案となっている。(三菱) 人手不足の問題についてもよく検討されている。(三菱)	
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	B	B	50	
			点数	37.5	37.5	37.5	37.5			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		—	評価	B	B	B	B	15	
			点数	11.25	11.25	11.25	11.25			
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え		—	評価	A	B	A	B	15	
			点数	15	11.25	15	11.25			
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え		○	評価	A	B	A	B	30	
			点数	30	22.5	30	22.5			
7(4)ア	想定テナント賃料		様式14	○	評価	A	A	A	A	25
				点数	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー		—	評価	C	C	C	C	25	
			点数	12.5	12.5	12.5	12.5			
7(5)ア	事業実施体制等		様式15	○	評価	A	A	A	A	35
				点数	35	35	35	35		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応			—	評価	B	C	B	B	10
			点数	7.5	5	7.5	7.5	テナント運営については実績がある。(京急)		
7(5)ウ	販売促進活動		—	評価	B	B	B	B	10	
			点数	7.5	7.5	7.5	7.5			
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組		—	点数	1	1	1	1	1	
7(6)イ		—	点数	1	1	1	1			
7(6)ウ		—	点数	0	0	0	0			
7(6)エ		—	点数	0	0	0	0			
7(6)オ		—	点数	0	0	0	0			
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考察資料	○	評価	B	B	B	B	35	
			点数	26.25	26.25	26.25	26.25			
		様式16	—	点数	0	5	0	5	5	
	資力、信用力、経営状況		○	評価	A	B	A	B		
			点数	20	15	20	15	20		
合計点数(360点満点)					294.50	280.75	302.00	283.25		

資料3

資料4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査評価後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価				今回評価入力欄	コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄			
7(1)	事業実施方針・事業計画概要		様式11、12、13	○	評価	B	B	B	B		20
				点数	15	15	15	15			
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え			○	評価	B	B	B	B		30
				点数	22.5	22.5	22.5	22.5			
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え			—	評価	B	B	B	B		15
				点数	11.25	11.25	11.25	11.25			
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え			○	評価	B	B	B	A	土日の営業について、熱意工夫が見られる。	15
				点数	11.25	11.25	11.25	15			
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え			○	評価	B	B	B	B		50
				点数	37.5	37.5	37.5	37.5			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		—	評価	B	B	B	B		15	
			点数	11.25	11.25	11.25	11.25				
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え		—	評価	B	B	B	B		15	
			点数	11.25	11.25	11.25	11.25				
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え		○	評価	B	B	B	A	ワーカースペースに対する対応をどの程度重視するか。	30	
			点数	22.5	22.5	22.5	30				
7(4)ア	想定テナント賃料		様式14	○	評価	A	A	A	A		25
				点数	25	25	25	25			
7(4)イ	PMフィー		—	評価	C	C	C	C		25	
			点数	12.5	12.5	12.5	12.5				
7(5)ア	事業実施体制等		様式15	○	評価	B	A	B	A	前向きに熱心に取り組もうとする姿勢が評価できる。	35
				点数	26.25	35	26.25	35			
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応			—	評価	A	B	A	B		10
			点数	10	7.5	10	7.5				
7(5)ウ	販売促進活動		—	評価	A	B	A	A	双方熱心である。(三菱、京急)	10	
			点数	10	7.5	10	10				
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組		—	点数	1	1	1	1		1	
7(6)イ			—	点数	1	1	1	1		1	
7(6)ウ			—	点数	0	0	0	0		1	
7(6)エ			—	点数	0	0	0	0		1	
7(6)オ			—	点数	0	0	0	0		1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考察資料	○	評価	A	B	A	B		35	
			点数	35	26.25	35	26.25				
		様式16	—	点数	0	5	0	5		5	
	資力、信用力、経営状況		○	評価	A	B	A	B		20	
			点数	20	15	20	15				
合計点数(360点満点)					283.25	278.25	283.25	292.00			

資料3

資料4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査評価後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価		今回評価入力欄		コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要		○	評価	B	A	B	A	早朝営業	20
				点数	15	20	15	20		
7(3)ア (ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	B	A	三菱さんのみでの回遊性(三菱) 地域との連携した回遊性(京急)	30
				点数	22.5	22.5	22.5	30		
7(3)ア (イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	B	A	B	A	新しい施設と一緒に成長したい。(京急)	15
				点数	11.25	15	11.25	15		
7(3)ア (ウ)	土日祝日等の営業の考え	様式11、12、13	○	評価	B	C	B	A	集客支援。朝活を重視。(京急) テナントをどこまで指導できるのか。	15
				点数	11.25	7.5	11.25	15		
7(3)イ (ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	A	B	A		50
				点数	37.5	50	37.5	50		
7(3)ウ (ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価	B	B	B	A	食の安全(三菱、京急) デイサービスは?(三菱) アクティビティの可能性(京急)	15
				点数	11.25	11.25	11.25	15		
7(3)ウ (イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え		-	評価	B	B	B	B		15
				点数	11.25	11.25	11.25	11.25		
7(3)エ (ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え		○	評価	B	A	B	A	ブックカフェの有効性(京急)	30
				点数	22.5	30	22.5	30		
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	A	A	A		25
				点数	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	C	C	C		25
				点数	12.5	12.5	12.5	12.5		
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	B	B	B	従業員の確保?	35
				点数	26.25	26.25	26.25	26.25		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	C	B	C	B	京急の力量で別テナントを準備OK(京急) 居ぬきのテナント入替	10
				点数	5	7.5	5	7.5		
7(5)ウ	販売促進活動		-	評価	B	B	B	B		10
				点数	7.5	7.5	7.5	7.5		
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組		-	点数	1	1	1	1		1
7(6)イ				点数	1	1	1	1		
7(6)ウ				点数	0	0	0	0		
7(6)エ				点数	0	0	0	0		
7(6)オ				点数	0	0	0	0		
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考察資料	○	評価	B	C	B	B		35
				点数	26.25	17.5	26.25	26.25		
		様式16	-	点数	0	5	0	5		5
	資力、信用力、経営状況		○	評価	A	B	A	B		20
点数				20	15	20	15			
合計点数(360点満点)					267.00	285.75	267.00	313.25		

資料3

資料4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査評価後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)
 A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価				今回評価入力欄	コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄			
7(1)	事業実施方針・事業計画概要		様式11、12、13	○	評価	B	B	B	B		20
				点数	15	15	15	15			
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え			○	評価	C	C	C	C		30
				点数	15	15	15	15			
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え			—	評価	C	C	D	B	具体策がない。イメージのみ。連携等乏しい。(三菱) エリアの将来変化を冷静にみている。(京急)	15
				点数	7.5	7.5	3.75	11.25			
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え			○	評価	B	C	B	C		15
				点数	11.25	7.5	11.25	7.5			
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え			○	評価	C	B	C	B		50
				点数	25	37.5	25	37.5			
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		—	評価	C	C	C	B	市の中心に将来なっていく事を前提に相乗効果を意識した考え方(京急)	15	
			点数	7.5	7.5	7.5	11.25				
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え		—	評価	C	B	C	C	総花的すぎて現実性は?(京急)	15	
			点数	7.5	11.25	7.5	7.5				
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え		○	評価	C	C	C	C		30	
			点数	15	15	15	15				
7(4)ア	想定テナント資料		様式14	○	評価	A	A	A	A		25
				点数	25	25	25	25			
7(4)イ	PMフィー		—	評価	C	C	C	C		25	
			点数	12.5	12.5	12.5	12.5				
7(5)ア	事業実施体制等		様式15	○	評価	B	C	B	C		35
				点数	26.25	17.5	26.25	17.5			
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応			—	評価	C	C	B	B	維持に○○○項目、リスク対応への考え方がより具体的(三菱) 維持が現実的対応を前提としており、リスク減度高い内容(京急)	10
			点数	5	5	7.5	7.5				
7(5)ウ	販売促進活動		—	評価	B	B	B	B		10	
			点数	7.5	7.5	7.5	7.5				
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組		—	点数	1	1	1	1		1	
7(6)イ			—	点数	1	1	1	1		1	
7(6)ウ			—	点数	0	0	0	0		1	
7(6)エ			—	点数	0	0	0	0		1	
7(6)オ			—	点数	0	0	0	0		1	
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考察資料	様式16	○	評価	B	C	B	B	規模的に近い。近隣施設運営実績があり、オペリスクを感じさせない説得力有り(三菱、京急) 三菱と遜色なし(京急)	35
				点数	26.25	17.5	26.25	26.25			
			—	点数	0	5	0	5		5	
	資力、信用力、経営状況		○	評価	A	B	A	B		20	
			点数	20	15	20	15				
合計点数(360点満点)					228.25	223.25	227.00	238.25			

資料3

資料4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査評価後)

記入者氏名

■評価の基準(5段階評価)

A: 大変優れている(100%) B: 優れている(75%) C: 標準的な水準(50%) D: 標準を下回る(25%) E: 標準を大きく下回る(0%)

※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	【参考】2次審査における評価		今回評価入力欄		コメント欄 (2次審査との評価の違いなど)	配点
					三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄	三菱地所プロバティマネジメント	京浜急行電鉄		
7(1)	事業実施方針・事業計画概要		○	評価	B	B	B	B	特に前回とは変わらないと判断(三菱) 特に前回とは変わらないと判断(京急)	20
				点数	15	15	15	15		
7(3)ア (ア)	にぎわい創出の考え		○	評価	B	B	B	B	特に前回とは変わらないと判断(三菱) 特に前回とは変わらないと判断(京急)	30
				点数	22.5	22.5	22.5	22.5		
7(3)ア (イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		-	評価	C	B	C	B	特に前回とは変わらないと判断(三菱) 特に前回とは変わらないと判断、将来への期待性が聞けてよかった(京急)	15
				点数	7.5	11.25	7.5	11.25		
7(3)ア (ウ)	土日祝日等の営業の考え	様式11、12、13	○	評価	C	C	C	C	特に前回とは変わらないと判断(三菱) 特に前回とは変わらないと判断(京急)	15
				点数	7.5	7.5	7.5	7.5		
7(3)イ (ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価	B	B	B	B	特に前回とは変わらないと判断(三菱) 特に前回とは変わらないと判断(京急)	50
				点数	37.5	37.5	37.5	37.5		
7(3)ウ (ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		-	評価	B	B	B	B	特に前回とは変わらないと判断(三菱) 特に前回とは変わらないと判断(京急)	15
				点数	11.25	11.25	11.25	11.25		
7(3)ウ (イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え		-	評価	C	B	C	B	特に前回とは変わらないと判断(三菱) 特に前回とは変わらないと判断(京急)	15
				点数	7.5	11.25	7.5	11.25		
7(3)エ (ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え		○	評価	B	B	B	B	特に前回とは変わらないと判断(三菱) 特に前回とは変わらないと判断(京急)	30
				点数	22.5	22.5	22.5	22.5		
7(4)ア	想定テナント資料	様式14	○	評価	A	A	A	A		25
				点数	25	25	25	25		
7(4)イ	PMフィー		-	評価	C	C	C	C		25
				点数	12.5	12.5	12.5	12.5		
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価	B	A	A	A	テナントへの指導力があるように思ったためB→Aとしました。(三菱) 特に前回とは変わらないと判断(京急)	35
				点数	26.25	35	35	35		
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		-	評価	B	B	B	B	テナント入れかえの話も想定のとおりで変わらないと判断(三菱) 特に前回とは変わらないと判断(京急)	10
				点数	7.5	7.5	7.5	7.5		
7(5)ウ	販売促進活動		-	評価	B	B	B	B	特に前回とは変わらないと判断(三菱) 特に前回とは変わらないと判断(京急)	10
				点数	7.5	7.5	7.5	7.5		
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組		-	点数	1	1	1	1		1
7(6)イ				点数	1	1	1	1		
7(6)ウ				点数	0	0	0	0		
7(6)エ				点数	0	0	0	0		
7(6)オ				点数	0	0	0	0		
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル考察資料	○	評価	B	B	B	B	特に前回とは変わらないと判断(三菱) 日の出町の話が聞けてよかった。(京急)	35
				点数	26.25	26.25	26.25	26.25		
		様式16	-	点数	0	5	0	5		5
	資力、信用力、経営状況		○	評価	A	B	A	B		20
				点数	20	15	20	15		
合計点数(360点満点)					258.25	274.50	267.00	274.50		

資料3

資料4

別紙4

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定評価委員会 評価入力シート(3次審査評価後)

記入者氏名 各委員合計

■評価の基準(5段階評価)
 A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)

項番	審査項目	審査に当たり、御確認いただく資料	重要項目	評価	各者評価		配点
					三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄	
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	様式11、12、13	○	評価 点数	80	85	20
7(3)ア(ア)	にぎわい創出の考え		○	評価 点数	105	112.5	30
7(3)ア(イ)	エリア全体の魅力創出等の考え		—	評価 点数	48.75	60	15
7(3)ア(ウ)	土日祝日等の営業の考え		○	評価 点数	56.25	56.25	15
7(3)イ(ア)	横浜らしさを表すことの考え		○	評価 点数	175	200	50
7(3)ウ(ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え		—	評価 点数	52.5	60	15
7(3)ウ(イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え		—	評価 点数	52.5	52.5	15
7(3)エ(ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え		○	評価 点数	112.5	120	30
7(4)ア	想定テナント賃料	様式14	○	評価 点数	125	125	25
7(4)イ	PMフィー		—	評価 点数	62.5	62.5	25
7(5)ア	事業実施体制等	様式15	○	評価 点数	148.75	148.75	35
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応		—	評価 点数	37.5	37.5	10
7(5)ウ	販売促進活動		—	評価 点数	40	40	10
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	/	—	点数	5	5	1
7(6)イ			—	点数	5	5	1
7(6)ウ			—	点数	0	0	1
7(6)エ			—	点数	0	0	1
7(6)オ			—	点数	0	0	1
7(7)	事業実績	様式16、商業コンサル者登録資料	○	評価 点数	140	131.25	35
		様式16	—	点数	0	25	5
	資力、信用力、経営状況	/	○	評価 点数	100	75	20
合計点数(1800点満点)					1346.25	1401.25	

資料3

資料4

別紙5市庁舎商業施設運営事業者
選定評価委員会資料**3次審査終了後 集計シート**

提案事業者名	集計結果	順位
京浜急行電鉄	1401.25	1
三菱地所プロパティマネジメント	1346.25	2

1次審査、2次審査での委員の記述コメント

資料1

三菱地所プロパティマネジメント

1次審査でのコメント	2次審査でのコメント
企画全体は充実している。コアになる重要テナントの設定もよい。安全や快適さ、防災への対応がよく配慮されている。土日営業への集客支援の提案にも具体性がある。横浜らしさを誘致予定のテナントの特徴づけで表現しようとしていることは評価できる。	テナント候補案は魅力的である。当立地の潜在力に注目している点はよい。週3回の巡回サポート体制は評価できる。
質の高いPMが提案されているが、地元の有名企業が重視されていることを除くと「横浜らしさ」はやや希薄である。ダイケアが提案されているが、つながりが不明。	店舗はバランスよくまとまっている。行政との連携については経験不足。
理にかなった明快なコンセプト、テナント検討の具体性・詳細性（○） 事業実施体制・事業実績等も評価（○）	同左
みなとみらい地区の開発実績なども多くみられ、テナント関連の情報も多様である どのような特色を見出せるか	フードコートでの若手シェフ登用は評価（現実的な提案）。提案力はさすがでした。総合的に実績に基づく提案で良い。
①全体としてバランス良く、内容もまとまっている。 ②土・日営業を冷静にとらえ、現実的な営業の具体策を記載している。 ③スマート決済導入、アンバサダ制度の導入等、利便性向上で独自策が有る。	やはりバランス良くまとまっている。SW分析も現実的、サポート力有り。水辺をクローズアップする分、テナントコンセプト迫力弱い。ランドマーク、マークイズに次ぐ補完的施設と割り切り。意地と立場で入札？
みなとみらい地区との連携に期待感あり。一流企業なので当然高得点だが、零細企業への配慮や指導等が期待できるかが少しわからない。	水辺を活用するコンセプトは実現できるとよいと思った。ランドマーク方面との差別化やイベントには少し不安感がある。市庁舎らしさは少し乏しい感じがした。

京浜急行電鉄

1次審査でのコメント	2次審査でのコメント
シェアエコノミーや社会的視点をコンセプトとしている点は適切である。有隣堂をコアにした文化的発信の提案はよい。しかし、土日営業に関する企画提案に具体性が乏しい。	企業の記念行事の一環としての意欲と熱意は感じられる。フードホール及びブックカフェの提案はよい。話題性・発信力のある新業態として開設できれば独自性は生まれると思う。毎日巡回は評価できる。
手軽に利用できることを重視しているが、比較するとテナントが魅力に乏しい。ブックカフェの提案は評価できる。	事業実施体制は整っている。地元の鉄道会社として、熱心であり、成功させようという意欲が高い。
総じて平均的 市施策をふまえた提案箇所もある（○）が、「横浜らしさ」の提案は断片的（×）	地域の企業として市施策をふまえた提案等、練られた提案内容 フードホールのコンセプト等も評価
鉄道系列の企業として実績がある中で自社物件以外での新しい提案を楽しみにしている	フードホール（良い）、ブックカフェ（目新しくはないが）集客の目玉となるか、意欲と各種提案は十分感じられた。 三菱を超える実力は見えない。
①事業方針が総花的でわかりにくい、事業計画は具体性有り。 ②各項目が現実的で、地域に根差した施策が意識されている。 ③京急グループ機能の発揮姿勢有り。 ④職員インセンティブ弱い。	地域活用、地域密着が基本的でわかりやすい。 一方で、集客テーマ、イベントの企画アイデアはやや経験不足 心意気、気合は良いが、さほどの斬新さはない。駅ビルテナントコンセプトに近い。しかし、このビルのテナント、施設のこれが現実的なものかもしれない。周辺施設には成り得ないのだから・・・。
みなとみらいに本社を置かれるので、この商業施設にも力を入れているのがわかる。一方、京急色が強いような感じもある。	土日祝のイベント等には少し不安があるが、本社も近くに来ることで対応してもらえるように思った。水辺やランステーションは実現性がありよいと思う。ビジネスニーズには少し弱いように感じた。

委員のコメント

<p>シェアエコノミーや社会的視点をコンセプトとしている点は適切である。有隣堂をコアにした文化的発信の提案はよい。しかし、土日営業に関する企画提案に具体性が乏しい。</p>	<p>企業の記念行事の一環としての意欲と熱意は感じられる。フードホール及びブックカフェの提案はよい。話題性・発信力のある新業態として開設できれば独自性は生まれると思う。毎日巡回は評価できる。</p>
<p>手軽に利用できることを重視しているが、比較するとテナントが魅力に乏しい。ブックカフェの提案は評価できる。</p>	<p>事業実施体制は整っている。地元の鉄道会社として、熱心であり、成功させようという意欲が高い。</p>
<p>総じて平均的 市施策をふまえた提案箇所等もある（○）が、「横浜らしさ」の提案は断片的（×）</p>	<p>地域の企業として市施策をふまえた提案等、練られた提案内容 フードホールのコンセプト等も評価</p>
<p>鉄道系列の企業として実績がある中で自社物件以外での新しい提案を楽しみにしている</p>	<p>フードホール（良い）、ブックカフェ（目新しくはないが）集客の目玉となるか、意欲と各種提案は十分感じられた。 三菱を超える実力は見えない。</p>
<p>①事業方針が総花的でわかりにくい、事業計画は具体性有り。 ②各項目が現実的で、地域に根差した施策が意識されている。 ③京急グループ機能の発揮姿勢有り。 ④職員インセンティブ弱い。</p>	<p>地域活用、地域密着が基本的でわかりやすい。 一方で、集客テーマ、イベントの企画アイデアはやや経験不足 心意気、気合は良いが、さほどの斬新さはない。駅ビルテナントコンセプトに近い。しかし、このビルのテナント、施設のこれが現実的なものかもしれない。周辺施設には成り得ないのだから・・・。</p>
<p>みなとみらいに本社を置かれるので、この商業施設にも力を入れているのがわかる。一方、京急色が強いような感じもある。</p>	<p>土日祝のイベント等には少し不安があるが、本社も近くに来ることで対応してもらえるように思った。水辺やランステーションは実現性がありよいと思う。 ビジネスニーズには少し弱いように感じた。</p>

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定 審査の視点確認シート

資料2

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目 (公表)	提案事項 (公表)	審査の視点 (公表していない)	審査に当たり、御確認いただく資料 (公表)	重要項目 (公表)	配点 (公表)
7(1)	事業実施方針・事業計画概要	本施設を開発・運営していく上での「コンセプト」、「利用シーン」、「目指すこと」が明確に分かるよう、事業の実施方針や事業計画の概要を【様式11】に記載し提案してください。その上で、各ゾーンの考え方(コンセプト等)とそれを具体化するための取組(重点テナント(キーテナント)の誘致方針やテナントミックス等)について【様式11】に記載してください。さらに施設全体の考え方と各ゾーンの関係性について、【様式11】に記載してください。 ※評価に当たっては、【様式11】だけでなく、【様式12】、【様式13】についても御確認ください。	<ul style="list-style-type: none"> ●本事業の背景、公募目的、エリアとしての特性、課題を十分に理解し、魅力的なコンセプトに基づく、事業実施方針・事業計画概要が提案されているか。 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。 		○	20
7(3)ア (ア)	にぎわい創出の考え	「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」という方針についての考えについて【様式13】に記載してください。 ※評価に当たっては、【様式13】だけでなく、【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	<ul style="list-style-type: none"> ●「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」という基本方針の趣旨を踏まえた提案となっているか。 ●本施設・本エリアへの顧客の誘引、にぎわいの創出拠点となるような商業施設の運営について、例えば、以下のような魅力的なテナントが挙げられているか。 <ul style="list-style-type: none"> 【提案されることが望ましいテナントの例】 ・施設にはない特徴ある魅力的なテナント ・横浜初出店 ・ウォーターフロントの親水性を活かしたテナント ・発信力や市場競争力が高いテナント等 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。 		○	30
7(3)ア (イ)	エリア全体の魅力創出等の考え	みなとみらい21地区や関内地区といったエリアを結ぶまちの結節点に位置していることから、周辺商店会や周辺施設との連携等、エリア全体の魅力・賑わい創出の考えについて、具体的な取り組みが分かるよう、【様式13】に記載してください。 ※評価に当たっては、【様式13】だけでなく、【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺商店会や周辺施設との意思疎通の意思があり、具体的な連携の考えが提示されているか。 【提案されることが望ましい連携の考え】 ・周辺地域と連携した取組の実施 ・商店会の形成 ・定期的な地域の連絡会への参加 ・イベント連携 ○合理性・整合性・実行性が感じられるか。 		—	15
7(3)ア (ウ)	土日祝日等の営業の考え	土日祝日及び夜間の営業の考えについて、【様式13】に記載してください。 ※評価に当たっては、【様式13】だけでなく、【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	<ul style="list-style-type: none"> ●土日祝日、夜間についても、積極的に営業する姿勢が示され、具体的な営業の戦略が記載されているか。 ●実行性が感じられるか。 		○	15
7(3)イ (ア)	横浜らしさを表すことの考え	市民に愛され、また、市外の方からも「横浜」を知り、感じていただけるような、「横浜らしさを表す施設」とすることを考えを、【様式13】に記載してください。なお、以下の【横浜らしさの例】を参考に、自由な発想で提案してください。 【横浜らしさの例】 ・歴史や文化といった「古き良き」を大切にするとともに開港のまちとして、新しいものを率先して取り入れる「先進性・寛容性・柔軟性」 ・国際都市としての「国際性」 ※評価に当たっては、【様式13】だけでなく、【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	<ul style="list-style-type: none"> ●「横浜の歴史、文化等の特色を大切に、横浜らしさを表す施設とすること」という方針の趣旨を踏まえた提案となっているか。 ●「横浜らしさ」を表す商業施設の運営について、例えば、以下のような横浜らしさを表すテナントが挙げられているか。 【提案されることが望ましいテナントの例】 ・横浜の歴史、文化等の特色が感じられる店舗 ・特色ある地元店(本店が横浜市にある)、地産地消 ・横浜を代表する店、横浜ゆかり(横浜発祥)の店 ・横浜グッズの販売 ・テナント誘致時の地元店への説明会の実施 等 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。 	様式11、12、13	○	50
7(3)ウ (ア)	市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすることの考え	「市庁舎に併設するのにふさわしい施設とすること」という方針についての考えを、【様式13】に記載してください。その上で、庁舎管理者をはじめ、建物内の他の管理運営主体との連携、調整をどのように考えているか、また、商業施設として、アトリウム等の低層部の他の機能の活用方針についてどのように考えているか、記載してください。 ※評価に当たっては、【様式13】だけでなく、【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	<ul style="list-style-type: none"> ○例えば、以下のような具体的な取組が提案されているか。 (例)・低層部のコンセプトを踏まえたアトリウムや市民協働・共創スペース等とのイベント等での連携 ・低層部連絡調整会議への出席 ・具体的な連携、調整体制の確立 等 ○アトリウムや水辺空間、南北プラザ等を、商業施設運営事業者自ら、積極的に活用する方針が示されているか。 ○合理性・整合性・実行性が感じられるか。 		—	15
7(3)ウ (イ)	誰もが使いやすい施設とすることの考え	子育て世帯、高齢者、障害者等、誰もが使いやすい商業施設とするための取組や防災対策・環境施策等の横浜市施策への貢献についての考えについて、【様式13】に記載してください。 ※評価に当たっては、【様式13】だけでなく、【様式11】、【様式12】についても御確認ください。	<ul style="list-style-type: none"> ○横浜市の様々な施策に精通し、それに応じた具体的な提案がなされているか。 (例)・子育て世帯にやさしい取組をしているテナントの誘致 ・高齢者や障害者などに配慮したテナントの誘致 ・災害時における炊き出し等の場所の提供 ・食品リサイクル協力店の積極的誘致 ○合理性・整合性・実行性が感じられるか。 		—	15
7(3)エ (ア)	来訪者、職員等の利便性向上の考え	「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」という方針についての考えを、【様式13】に記載してください。なお、「職員等の昼食需要の受け皿」に関する考えは必ず記載してください。 ※評価に当たっては、様式13だけでなく、様式11、様式12についても御確認ください。	<ul style="list-style-type: none"> ●来館者やみなとみらい線馬車道駅の利用者の利便性向上に資すると考えられるテナントが挙げられているか。 ●職員や市会議員の利便に資するテナントとして、例えば、以下のようなテナントが挙げられているか。 【提案されることが望ましいテナントの例】 ・職員や市会議員がランチ等で利用することを想定した価格帯へ配慮したテナント ・コンビニエンスストアやドラッグストア等、職員が日常的に活用すると思われるテナント ・その他、職員の健康増進等に寄与するテナント 等 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。 		○	30

横浜市市庁舎商業施設運営事業者選定 審査の視点確認シート

資料2

A:大変優れている(100%) B:優れている(75%) C:標準的な水準(50%) D:標準を下回る(25%) E:標準を大きく下回る(0%)
 ※「重要項目」のいずれかの評価が、委員6人中2人以上がEである場合、当該提案は失格とします。

項番	審査項目 (公表)	提案事項 (公表)	審査の視点 (公表していない)	審査に当たり、御確認いただく資料 (公表)	重要項目 (公表)	配点 (公表)
7(4)ア	想定テナント賃料	本提案内容に基づき、テナント賃料(※)として商業施設全体でどの程度確保できるか、開業3年間における平均の想定年額を記載してください(提案いただいた想定額はモニタリング時の基準値とさせていただきます)。 ※テナント賃料: 共益費を含んだテナントからの賃料(税込。消費税は8%で算出してください。)	●A:162,451,000円以上(基準値の130%) B:137,459,203円以上～162,451,785円未満(基準値の110%以上130%未満) C:112,466,620円以上～137,459,203円未満(基準値の90%以上110%未満) D:87,474,038円以上～112,466,620円未満(基準値の70%以上90%未満) E:87,474,038円未満(基準値の70%未満)	様式14	○	25
7(4)イ	PMフィー	横浜市から提案者へ支払う開業後の基本報酬(PMフィー)について、何%とするか、記載してください。ただし、横浜市が上限として想定している10%以内で提案してください。	○A:2.5%未満 B:2.5%以上5%未満 C:5%以上7.5%未満 D:7.5%以上10%未満 E:10%		—	25
7(5)ア	事業実施体制等	基本方針に沿い、また事業者からの提案内容が開業前・開業後に着実に実施されるための事業実施体制(運営体制図等)や開業後の施設の訪問頻度、テナント協議会の運営方針、事故やトラブル等の対応方法について、【様式15】に記載してください。	●十分な事業実施体制となっているか。 ●施設の訪問頻度は十分か。 ●テナント会の運営へ力を注ぐ姿勢は十分か。 ●事故やトラブル等の対応方法等が明確となっているか。 ●合理性・整合性・実行性が感じられるか。	様式15	○	35
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応	空室や賃料滞納等のリスクを発生させないための具体的な取組と空室や賃料滞納が発生した場合の具体的な対応について、【様式15】に記載してください。	○より具体的かつ効果的な提案となっているか。 ○合理性・整合性・実行性があるか。		—	10
7(5)ウ	販売促進活動	開業前・開業後の販売促進活動について、広報計画も含め、【様式15】に具体的に記載してください。	○より具体的かつ効果的な提案となっているか。 ○合理性・整合性・実行性があるか。		—	10
7(6)ア	ワークライフバランスに関する取組	次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画を策定している場合	○策定している場合、1点を加点。	/	—	1
7(6)イ		女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく一般事業主行動計画を策定している場合	○策定している場合、1点を加点。		—	1
7(6)ウ		次世代育成支援対策推進法に基づく認定(くるみんマーク、プラチナくるみんマーク)を取得している場合	○取得している場合、1点を加点。		—	1
7(6)エ		女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定(えるぼし)を取得している場合	○取得している場合、1点を加点。		—	1
7(6)オ		よこはまグッドバランス賞の認定を取得している場合	○取得している場合、1点を加点。		—	1
7(7)	事業実績	以下のア、イの応募者の実績について、いずれも1事例以上記載してください。ただし、ア、イ合わせて、最大で5事例までしてください。 ア 過去10年間(※)のうち、日本国内での商業施設(又は商業施設を含む複合施設)の開発実績(又は開発前支援実績) イ 過去10年間(※)のうち、日本国内での商業施設(又は商業施設を含む複合施設)の運営実績	●事業実績から、提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力があると考えられるか。 ●事業実績から、空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。 ●事業実績から、開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。 ●事業実績から、魅力的な商業施設運営する能力があると考えられるか。 ※商業コンサルタント事業者による考察を参考に評価	様式16、商業 コンサル考察 資料	○	35
		「公共施設と商業施設が複合した施設」の実績	○「公共施設と商業施設が複合した施設」の実績があれば、5点を加点。	様式16	—	5
	資力、信用力、経営状況		●本事業を実施するに十分な資力、信用力、経営状況を有しているか。 ※決算書類(最近期3か年分の貸借対照表、損益計算書等)を監査法人が評価。		○	20
合計点数(360点満点)						

横浜市新市庁舎商業施設運営事業者選定 提案様式15「7(5)施設運営についての提案書」 取りまとめ一覧

資料3

※すでに横浜市が公募要項において、契約条件として提示しているものを改めて記載しているような提案はこの一覧からは除いています。

項番	審査項目	三菱地所プロパティマネジメント	京浜急行電鉄
7(5)ア	強み	・商業マネジメントシステムの導入検討(市に対してもIDを付与し閲覧可能)	・本社近接(新高島) ・売上預り金方式を採用し、日々売上集計を行う。つり銭保管用金庫を設置し、レジ内における現金管理を行う
	事業実施体制	【開業前(三菱地所(株)横浜支店全般サポート)】 ・現場責任者・担当者 ・SCリーシング部(MD・リーシング部門) ・営業開発部(開業立上支援部門)(後方支援) ・プロモーション事業部(販促企画部門) ・技術部(建築関連サポート) ・業務企画部(施設管理・法務サポート) 【開業後(横浜支店(61名在籍)総力を挙げて業務遂行)】 ・現場責任者・担当者(後方支援) ・SCリーシング部(MD・リーシング部門) ・プロモーション事業部(販促企画部門) ・技術部(建築関連サポート) ・業務企画部(施設管理・法務サポート) ※人数について言及なし	・巡回型管理 ・本社近接による管理体制 ・CS向上を目的として覆面調査を実施(年1回程度) ※人数について言及なし
	開業後の訪問頻度	・開業直後から安定稼働期(概ね開業後3か月)に至るまでは、毎日施設訪問。 ・週3回を原則(徒歩10分圏内)+適宜	・毎日コアタイムの開店時および閉店時に巡回。その他、必要に応じて臨時巡回を行い、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う。
	テナント協議会の運営方針	・店長会(月次又は隔月報告会)、年次報告会開催 ・館内ルール違反や本施設に限らず当社他施設での事件事故情報やクレーム内容等の共有・指導 ・研修や懇親会開催といった従業員の更なるモチベーションやスキルアップに向けた取組の実施について予算を含め検討	・テナントの店長クラスや本部担当者を集めた協議会を行う(月1回程度)
	事故やトラブル等の対応方法	・テナント指導(食の安全・安心管理指導、サービスレベルチェック指導、防火・防災管理指導、従業員ハンドブックによる周知徹底) ※詳細な提案内容については、提案書を参照ください。 ・緊急時対応・バックアップ体制(緊急事態には約10分で現場駆け付け、ビル管理会社と連携し現場担当と支店担当の二重・三重のバックアップ体制)	・店舗では毎日の開閉店にかかわる安全管理表を導入し、火器の閉鎖、電気スイッチの開放、施錠確認等を行う ・店舗内におけるトラブルや一次対応は店舗スタッフ。二次対応以降または施設全体にかかわる事項は、新本社に在籍する担当者が現場に向かう ・消防計画に基づき、共同防火管理業協会と自営消防組織への加入を行う ・飲食及び食物販売店舗を対象に、衛生検査制度を導入。検査、手指検査、厨房検査、および年1回の衛生セミナーを実施 ・共同防火管理協議会と自営消防組織への加入
7(5)イ	空室・賃料滞納等のリスク対応	・入居審査に当たり、複数者面談によるチェック及び、財務状況他企業情報調査 ・システムを介した日次・月次での「売上報告」分析、定期/不規則的な実際の店舗利用問うでの店舗側が提供するサービス品質の観察等によりテナントコンディションの把握を行う ・テナント指導、アドバイスにより、売上不振時の店舗支援を行う ・空室発生時の対応として、①当社ネットワーク、②三菱地所グループネットワーク、③仲介会社との協力的なネットワークを活用し、空室期間の最短化を図る ・賃料滞納時対応フロー記載あり(提案書参照)	・売上預り金方式を採用し、売上金から賃料の他、水道光熱水費等の経費を差し引いた後、テナントに残金を返金。売上金が発生しないテナントがある場合は、前受を前提とする。 ・万が一滞納が発生した場合には、店舗の当社・本部に出向き催促 ・中途解約条項として盛り込む内容は8か月前告知を前提とし、退店が発生した場合でも、十分なリーシング期間を設ける(違約金支払いによる中途解約は認めない) ・複数の商業施設運営の経験と、多くのテナントとのつながりを生かし、空き室にも早急に対応可能
7(5)ウ	販売促進活動	【開業前・開業時販促】 ・1,000万円～1,500万円程度の予算を想定。 ・プレスリリース、ランドマークタワー等の三菱地所グループ施設内での告知展開、仮囲いの有効活用、交通広告等媒体展開(中吊り・駅貼り等)、サンプリング、開業セレモニー ・三菱地所(株)グループが「ラグビーワールドカップ2019日本大会」のオフィシャルパートナーに決定したことから、投資現を活用 【経常販促】 ・テナント徴収額を原資とする年間800万円～900万円の予算を想定 ・テナント連携による経常活動実行(レジャーシート貸出サービス、アイドルタイムでの食育教室、キャンピングオフィスイベント等) ・市庁舎低層部イベントとの連携(イベント来場者へのクーポン配布、店頭販売等) ・三菱地所グループ施設(横浜ランドマークタワー、マークイズみなとみらい)との連携(イベントとの運動開催など、相互送客可能な取組みの実行) ・周辺エリア等との連携可能性を積極協議検討(開港祭・さくらフェスタ・野毛地区イベント・横浜北仲マルシェ・ガチ！シリーズ等との企画連携、周辺教育機関との連携等)	【開業前】 ・鉄道広告(車内吊り広告(京急線とJR京浜東北線)、駅貼り広告(京急線横浜駅・JR桜木町駅・みなとみらい線横浜駅・馬車道駅等)、車体ラッピング(京急線の車体)) ・パブリシティ(チラシ(新聞の折り込みチラシ等)、広報(「横浜ウォーカー」等の雑誌、京急線の冊子「なぎさ」で、特別ページを設ける)、開業のリリース発表) ・SNS/その他広告(SNS(シェアされた場合は限定グッズも配布)、フロアマップ・ホームページ作成、DM(京急プレミアムカード登録者を対象にオープン告知)) ・オープン企画(オープンイベント、館内装飾、ノベルティプレゼント) 【開業後】 ・京急プレミアムポイントカードによるポイント付与(108円で1ポイント、京急関連施設、横浜ポルタでの使用可。年に4回、通常時より5倍・10倍のポイントアップを行う) ・SNS/その他広告(フロアマップ・ホームページ作成、DM・SNS(京急プレミアムカード登録者を対象に各種イベントやお得な情報を告知)) ・販促イベント(正月イベント、バレンタインデー、ホワイトデー、ビアガーデン、ハロウィン、クリスマス、アトリウム等施設内の他運営者と連動したイベント、周辺エリアでの既存イベント開催時に連動)

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

資料4

団体・共同企業体名 **三菱地所プロパティマネジメント株式会社**

実績1	横浜ランドマークタワー
①立地・施設構成・店舗構成など	
②施設評価	
<p>みなとみらい地区のみなとみらい21事業の民間第一プロジェクトとして誕生したオフィス・ホテル・店舗を複合した日本最大級の複合商業施設であり、横浜・みなとみらいのランドマークメインの商業フロアとなるランドマークプラザは1～5Fの5層の構成、店舗数160店舗を複合する。上層階のホテルにも宴会場やレストラン&バーなどが出店。店舗構成は、物販系を中心にファッション、ファッション雑貨、ジュエリー、スポーツ、インテリアなど知名度のあるテナントを多く導入している。オフィスワーカーや買物客向けの飲食店やドックヤードガーデン付近(B2～B1F)に「みらい横丁」として、食をテーマにしたエンターテイメントゾーンなども導入している。週末のイベントなども多く実施されており、高い集客力を有した商業施設となっている。</p>	
<p>【プラス評価】 みなとみらい地区の商業施設としては、高価格帯のブランドショップやジュエリーショップなどが出店しており、テナントのクラス感としては、みなとみらい地区で最も高感度のテナントが集積している。また、かつての造船場をイベントスペースとして有効活用するなど、ファミリーや観光客が多いエリア特性を活かしたイベントを実施している点など、リーシング力や運営力などは高く評価される。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績2	丸の内ビルディング
①立地・施設構成・店舗構成など	
②施設評価	
<p>2002年に開業した「東京」駅の駅前に立地するオフィス・店舗を複合したオフィス複合商業ビル。B1Fで東京駅に繋がる地下街と接続する。店舗フロアはB1～6F、35～36F(飲食フロア)の計9層の構成で約140店舗導入されている。1Fのatrium(MARUCUBE)にはイベント・プロモーションスペースも併設している。店舗構成は、B1Fがカフェや飲食店、惣菜、弁当など食物販が多く、オフィスサポートとしての機能を担う。1～4Fはブランドショップやセレクトショップなどは入る高感度な物販フロアの構成。5～6Fは飲食フロアとなり、カジュアルな業態から高単価な店舗まで計27店舗導入されている。丸の内を代表するオフィスビルであり、周辺ビル(新丸ビル、丸の内プリックスクエア、丸の内オアゾなど)と連携したエリアマネジメント・エリアプロモーションを実施。</p>	
<p>【プラス評価】 大企業が集まる丸の内立地特性を活かし、高感度な都市型商業を展開出来ており、質の高い商業機能がオフィスのイメージアップに寄与している事例となる。飲食店もフロアによって価格帯・利用シーンでクラス感が統一されており、オフィスワーカーにも配慮された店舗構成となっている。館内人口(オフィス就業者)に対して、飲食店が多いが、外部のエリアから集客できる魅力をもっており、平日だけでなく、土日でも多くの人で賑わっている。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績3	有楽町イトシア
①立地・施設構成・店舗構成など	
②施設評価	
<p>駅乗降客数33万人(2014年度)を有するJR「有楽町」駅前に位置するオフィス複合商業ビルで2007年に開業。店舗フロアは2棟構成で、有楽町マルイ(1～8F)が核テナントとして入る棟と別棟のイトシアプラザ(B1～4F)が入る棟で構成されている。B1Fにはイトシアフードアベニューが展開されており、カフェ、スイーツ、飲食店、ドーナツ、ワイン、クロッサリーショップなど飲食店やフード関係のショップが多く出店している。店舗は有楽町丸井がファッション主体のMD構成となり、イトシアプラザはカフェやレストランなど飲食店が多く、最上階の4Fにはシネコンが導入されている。</p>	
<p>【プラス評価】 丸井有楽町店が核テナントとして展開しており、丸井の中でも好調店に入っている。銀座エリアの玄関口となる有楽町駅前に位置しており、立地の商業ポテンシャルは非常に高いと想定される。商業施設としては立地ポテンシャルに見合った展開が出来ていると思われる。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績4	マロニエゲート
①立地・施設構成・店舗構成など	
②施設評価	
<p>2007年、銀座2丁目に開業した都市型専門店ビルで、ブランド通りとなるマロニエ通りと外堀通りに面したロケーションに位置する。店舗フロアはB1～12Fの計13層構成。店舗構成はB1F～4Fは高感度ファッションやファッション雑貨など物販主体のフロア構成、5～9F:東急ハンズ、10～12F:飲食フロアとなっている。緩積み・マルチテナント型の商業ビルとしては、大規模な施設となる。</p>	
<p>【プラス評価】 マルチテナントビルとして13層の商業ビルを雑多感なく、開発・運営出来ているのは評価できる。上層階の飲食フロアも、地方名店やこだわりの店舗を誘致出来ており、飲食店の競合環境が厳しい銀座エリアの空中階でも一定の存在感は出せている。 【マイナス評価】 特になし</p>	

実績5	上野の森 さくらテラス
①立地・施設構成・店舗構成など	
②施設評価	
<p>駅乗降客数36万人(2014年度)を有するJR「上野」駅前に位置する飲食ビル。上野恩賜公園の導線に位置しており、観光客や来街者が多いエリアに位置する。店舗フロアはB2～3Fの5層構成で全19店舗の飲食店が出店している。店舗構成は1Fにスイーツ、ピザバー、デリ、カフェなど客数＝売上となる業態や軽飲食業態が多く、上層階や地下フロアは重飲食を中心に多様な業態が出店している。上野は上野恩賜公園周辺に動物園や美術館、音楽ホールなど文化施設や集客施設が多く立地するため、国内外の観光客や来街者が非常に多いエリア。ビジターゲットの飲食店として高いニーズが見込まれるため、立地特性に見合った商業施設として展開出来ていると思われる。</p>	
<p>【プラス評価】 観光客や来街者が非常に多いエリアであり、立地特性に見合った商業施設として展開出来ていると思われる。MD/パティンティングを最小限に抑えて、多数の飲食店をテナントミックス出来ていることは一定の評価ができると思われる。 【マイナス評価】 特になし</p>	

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	◎	実績1及び実績2からは、リーシング能力は評価できると思われる。
運営力	◎	実績1及び実績2からは、運営力は評価できると思われる。
持続力	◎	実績1及び実績2は、長年に渡りその街を牽引するようなランドマーク的な施設を運営しており、持続力は評価できると思われる。
企画力	○	評価項目として、平均的な水準と想定される。

※評価の判例＝◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

【審査の視点】	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

【用語説明】
●MD(マーチャングデザイン): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●GMS(ゼネラルマーチャングデザインストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトーヨーカドー、ユニーなど食料品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回りを主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(Ex:ららぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型なSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●EV(エレベーター): 昇降機

裏面あり

7(7)事業実績に対する商業コンサルタント事業者による考察

資料4

団体・共同企業体名	京浜急行電鉄株式会社
-----------	------------

実績1	ウイングキッチン京急蒲田	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約5.8万人/日(2016年度)を有する京急蒲田駅の駅ビルの施設。線路の高架化に伴い駅舎も新たに新設されたことで1,2階部分に商業ゾーンが設けられた。開業は2015年。</p> <p>食品スーパーを核として京急蒲田駅を最寄駅とする駅利用者や地域住民をベースターゲットとした約20店舗程度のテナントで構成されている。テナントはナショナルチェーン主体の構成であるが、羽田空港に近いことから大田区観光情報センターを設置しており、訪日客に対して日本の文化体験やお土産などを提供。</p>		<p>【プラス評価】</p> <p>食品売場は食品スーパーだけでなく、鮮魚・精肉・惣菜店などゾーン展開を行っており大型専門店に依存しないMDが組まれている。</p> <p>【マイナス評価】</p> <p>コンビニが2店舗が店出しており共にセブンイレブン。利用者に対して選択肢がなく、顧客目線のMDとは言えない。</p>

実績2	Tinys Yokohama Hinodecho	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数日ノ出町駅約2.8万人/日(2016年度)と黄金町駅約2.2万人(2016年度)を有する駅高架下、且つ両駅間の間に開発された施設。</p> <p>黄金町駅周辺は違法風俗店の一掃後、横浜市や非営利組織(NPO)などが芸術家を招き、“アートのある町”への再生を目指している。</p> <p>その中で平成30年4月新たにタインーハウス(小さな住まい)を開発し、常設ホテル(ホテルよりも手軽で相部屋、アメニティが無いなど)として活用する。また、カフェラウンジや大岡川における水上アクティビティの利用環境の充実を図っている。</p>		<p>【プラス評価】</p> <p>特になし</p> <p>【マイナス評価】</p> <p>特になし</p>

実績3	ウイングエアポート	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約2.4万人/日(2016年度)を有する羽田空港国際線ターミナル駅と空港を接続するコンコース部分に開発された施設。</p> <p>規模は大きくないが、コンビニ、ドラッグストア、各種サービス、WiFiレンタル、免税店、ミニラーメンフードコート(品運:品川駅高架下で展開するラーメンをメインとしたフードテーマパークの小型版)、歯科などで構成されている。</p> <p>主に羽田空港を利用する来日者のニーズ・ウォンツを意識した業種業態でまとめられている。</p>		<p>【プラス評価】</p> <p>ミニフードコートである品運は空港職員向けのサービスもあり、働く職員への配慮が見られる。</p> <p>【マイナス評価】</p> <p>特になし</p>

実績4	京急川崎駅前ビル	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約12.6万人/日(2016年度)を有する京急川崎駅の駅ビルとして2016年に開業。商業施設だけでなく、ホテル、保育園が複合する。</p> <p>商業ゾーンは1〜4階までの4フロアで構成されており、1階食物販フロア、2階生活/インテリア雑貨、3階飲食フロア、4階手芸大型店(ユザワヤ)とサービス系(一部カフェ)のフロアとなっている。</p> <p>駅ビルとしては高感度というよりは使い勝手が良い施設という印象。</p> <p>1フロアの規模感が小さいながらも、飲食店を中心に約25店舗集積し、多層階の駅ビルを運営している。</p>		<p>【プラス評価】</p> <p>1階食物販フロアは小型店舗を集積させることで賑わいを演出するなど運営力は評価できる。</p> <p>【マイナス評価】</p> <p>2階部分に雑事利用と思われる区画があり、立地の良さを生かし切れていない。3階飲食フロアもナショナルチェーンが比較的多く施設のグレード感を下げてしまっている。</p>

実績5	ウイングキッチン京急鶴見	
①立地・施設構成・店舗構成など		②施設評価
<p>駅乗降客数約3.2万人/日(2016年度)を有する京急鶴見駅の駅ビルの施設。平成29年にリニューアル(旧けいきゅうプラザ鶴見)され、施設名もウイングキッチンへ変更。</p> <p>業種業態構成はウイングキッチン京急蒲田と大きく変わらず京急鶴見駅を最寄駅とする駅利用者と地域住民をベースターゲットとした食品スーパーが核テナントの施設であり、飲食店舗の割合が高い(5割)。</p> <p>地域に溶け込むコミュニティプレイスをコンセプトとしており、路面を中心に16店舗で構成(一部2階)。</p>		<p>【プラス評価】</p> <p>改札から離れた高架下部分(目的性が必要とされる立地)にボルダリングジムを入居させている部分は現在のトレンドに配慮されている。</p> <p>【マイナス評価】</p> <p>特になし</p>

事業者の評価		
評価項目	評価	コメント
リーシング力	○	ナショナルチェーンに依存する傾向が高いため平均的と評価。
運営力	◎	実績1及び実績4、実績5などマーケットに合わせて、多数の駅ビルを運営している運営力は評価できる。
持続力	○	実績は何れも新しく開業した施設であるため現時点で高い評価は出来ない。
企画力	○	訪日客を意識した実績として評価できるが、突出した評価基準には達していない。

※評価の判例＝◎:評価できる、○:平均的、△:劣る、×:評価できない

【審査の視点】	
評価項目	審査の視点
リーシング力	提案されたテナントイメージの入居が確保できる営業能力・運営能力があると考えられるか。
運営力	空きテナントが発生しないような、営業能力があると考えられるか。
持続力	開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有していると考えられるか。
企画力	魅力的な商業施設運営をする能力があると考えられるか。

【用語説明】
●MD(マーチャндаイジング): 店舗の構成及びテナントミックスの意。
●RSC(リージョナル型ショッピングセンター): 大型ショッピングセンターで核テナント(百貨店やGMSなど大型店)を複合し、ファッションなど買回り品を主体とした専門店ゾーンを有する広域集客型のショッピングセンターの意(ex:ららぽーと、イオンモール)
●CSC(コミュニティ型ショッピングセンター): 地域密着型で最寄品主体の品揃えとファッションテナントをミックスしたRSCよりもひと回り小型なSC
●NSC(ネイバーフッド型ショッピングセンター): 食品スーパーを核とした日常使いの業種で構成された小商圏型のSC
●PC(パワーセンター): 家電量販店やスポーツ、家具、食品スーパーなど大型専門店が集積したSC。共有駐車場で各テナント単独棟の建物形態で出店する事例が多い。
●GMS(ゼネラルマーチャндаイジングストア): 総合スーパーの略称、イオンやイトーヨーカドー、ユニーなど食料品、衣料品、住関連を扱う総合業態を意味する。
●EV(エレベーター): 昇降機