

令和元年8月27日

横浜市長 林 文子 様

横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会
委員長 岸 井 隆 幸

横浜市現市庁舎街区等活用事業に係る審議について（答申）

平成28年11月10日都再第1161号で諮問のありました横浜市現市庁舎街区等活用事業に係る審議について、別紙のとおり答申します。

（平成28年11月10日都再第1161号での諮問事項）

- ・事業者の選定に関する事

審査結果について

1 公募名称

現市庁舎街区活用事業

2 審査方法

現市庁舎街区活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）に記載の審査の視点に基づき、応募者の提案内容の審査を行い、事業予定者を選定しました。

3 審査件数

3件

4 応募概要

募集用途：都市計画法、建築基準法等の関係法令を遵守し、「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与し、賑わいの創出に資する建築物

応募者	主な応募施設（概要）
ア	イノベーション施設、専門学校・大学（研究室）、シェアオフィス、オフィス、ライブシアター、クラシックホテル、商業施設
イ	オフィス、新産業創造拠点、大学、ウェルネスセンター、ライブビューイングアリーナ、レガシーホテル、交通結節拠点、エデュテインメント施設、ライブ書店、商業施設
ウ	イノベーション施設、グローバルシェアキャンパス、コワーキングスペース、オフィス、ラグジュアリーホテル、ライフスタイル型ホテル、ボールパークゾーン、ミュージアム、シアター、ナイトクラブ、商業施設

5 審査結果

(1) 得点（100点満点中）及び順位

大項目	中項目	配点	ア	イ	ウ
1 事業主体	(1) 事業実績等	5	3.75	4.69	4.22
2 事業内容	(1) 事業コンセプト	10	6.56	9.06	8.13
	(2) 建物用途	25	12.50	19.53	20.31
	(3) 施設計画	30	12.19	26.25	19.69
	(4) マネジメント	15	7.97	12.19	11.25
	(5) 事業計画	10	7.19	7.81	7.50
3 その他		5	0.16	0.94	0.78
合計		100	50.32	80.47	71.88
順位			第3順位	第1順位	第2順位

(2) 事業予定者の選定

合計点で最高点（第1順位）を獲得したイを事業予定者として選定します。

（イの表示） 所 在 三井不動産株式会社

名 称 東京都中央区日本橋室町2丁目1番1号

6 審査講評（各応募者の提案については、応募者記号に案を付けて表記）

(1) 総論及び第1順位の提案

今回の応募は3件であり、応募書類により募集要項に定める応募資格やその他の条件に適合していることを確認のうえ、本委員会として公平・公正に審査を進めました。

3提案はいずれも産学連携施設、観光・集客施設、商業施設、ホテル、オフィスなどによる複合施設であり、いずれの提案も本事業の趣旨を適切に捉え、周辺地域の活性化に取り組む内容であるとともに、民間のノウハウを生かした創意工夫に富んだ内容でした。

応募者の皆様には心より感謝申し上げます。

合計点で最高点（第1順位）を獲得した提案は、オフィスや新産業創造拠点、ライブビューイングアリーナ、行政棟を活用したレガシーホテルなどを配置した複合施設であり、足元に豊かな広場空間を創出した提案でした。

全体を通じて「エリアコンセプトブック」において示した方向性が丁寧にすくいあげられている点が評価されました。

「国際的な産学連携」のテーマに沿って、グローバル企業によるオープンイノベーション拠点、産・学の共創空間となる新産業創造拠点、大学、ウェルネスセンターを設置するなどの具体的な提案となっており、代表者による資金支援機能が示されていることや、特色ある領域での支援プログラムを展開することにより新たな分野で活躍する企業を育てること、その企業を横浜に根付かせるための意欲が評価されました。

また、「観光・集客」のテーマに沿っては、国内最大のビジョンを設置したライブビューイングアリーナや、行政棟を保存活用するまちに開かれたレガシーホテル、エデュテインメント施設、ライブ書店などを設置し、「若さ」をキーワードとして賑わいを創出し、周辺地域を活性化させる多様な機能が提案されていることが高く評価されました。

施設計画においては、行政棟の現位置での保存活用、くすのき広場の再生、工夫したタワー棟など、“横浜の歴史を踏まえた景観デザイン”、駅を降りて青空が見える豊かな駅前空間など、“関内の玄関口にふさわしい広場空間の作り方”、“日常的な周遊が期待できる点”が評価されました。しかし、広場に面する用途や動線の取り方などをブラッシュアップすることや、バスのアクセス機能を拡充することなど、さらなる工夫をしていただきたいと思います。

マネジメントについても、組織が発展する段階ごとに、まちの価値を高める具体的な活動内容が提案されていることによる実現性が評価されました。

また、貸貸床の約75%で貸借予定者を確保するとともに、代表者、構成員等の協力・連携に基づく事業期間を通じた安定的な運営により、コンセプトの実現と継続が期待されます。さらに地域の様々な主体との連携を深めることにより、周辺地域へ事業の効果を波及

させていただきたいと考えています。

横浜市においては、本委員会が選定した提案内容が確実に実行されるよう、事業予定者となる応募者との協議を適切に進めていただきたいと思います。

(2) 各提案の審査内容（第1順位を除く）

ア案

ライブシアターなど特徴のあるコンテンツを意欲的に導入し、クラシックホテルや市民広間を核とした新たな拠点など、横浜の歴史を継承した賑わいに資する魅力的な提案であると評価されました。

周囲への圧迫感を減ずる取組やオフィスと産学連携との関わり、回遊性を高めるための動線、周辺地域を活性化させるエリアマネジメントなどについて、さらなる工夫が施されればより一層よい提案となったであろうと思われます。

ウ案

グレードの異なる2種類のホテル、特にスーパーラグジュアリーホテルを導入したり、インバウンド集客やナイトタイムエコノミーに配慮した観光・集客施設を配置したりするなど、本事業の趣旨を深く理解した提案として高く評価されました。また、行政棟の曳家・保存活用についても、横浜の歴史と景観を継承するものとして、高く評価されました。

関内・関外地区の街並みの特性に配慮した景観形成、また、オフィスフロアのコンセプトなどについて、さらなる工夫が施されればより一層よい提案となったであろうと思われます。