

【旧第一銀行横浜支店（歴史的建造物）の活用】

Yopp 令和5年度第1回セミナー 公民グループ対話メモ（グループ1）

開催日： 令和5年6月26日（月）

所管課： にぎわいスポーツ文化局創造都市推進課

対話回： 1回目 2回目

参加者数：3人 【業種別】 サービス:2人 不動産、卸売・小売:1人

設問1：活用のアイデアについて

- 活用内容は、アーティストやデザイン等の領域から少し広げの方が参画しやすい。例えば地域の方々も利用できるような施設にしてはどうか。
- 商業としての視点では厳しいので、区民の利用施設の方がふさわしいと感じる。特に中区には区民文化センターが無いので、そのような機能を補完する施設として活用してはどうか。
- 博物館や図書館などの公的な要素も必要ではないか。
- 「創造的事業」というキーワードは良いと思う。尖りすぎると一般の人々が参加しにくい可能性もあるため、地域のコミュニティや団体を巻き込んだ運営が望ましい。

設問2：公募条件について

- 用途を限定され、水光熱費の負担も大きい施設であるため、収益を上げるスキームが難しい印象である。
- マスターリース方式を想定した場合も、賃料・水光熱費の負担をどこで収益として取ることができるかと考えると、ハードルが高く感じる。
- 歴史的建造物を活かしながら、水光熱費も負担するとなると、前回の公募時に示された賃料では、商業利用は難しい。
- 事業者の立場としては、水光熱費を負担する分、賃料はできるだけ抑えてほしい。
- 大きな投資をしない前提であれば、事業期間は3～5年の短期ではないか。時代にあわせてコンテンツの流行も変化することも踏まえると、15年などの長期活用は難しい。

その他自由意見

- 本施設の立地は、みなとみらいと関内という官庁街・オフィス街にはさまれた場所であり、この場所にどのような人が来るのか、ターゲット設定が難しい。
- 横浜市に限らず、公有財産の活用案件は、行政の求めるハードルが非常に高い。

以上

【旧第一銀行横浜支店（歴史的建造物）の活用】

Yopp 令和5年度第1回セミナー 公民グループ対話メモ（グループ1）

開催日： 令和5年6月26日（月）

所管課： にぎわいスポーツ文化局創造都市推進課

対話回： 1回目 2回目

参加者数：5人 【業種別】建設:2人 サービス:1人 運輸・情報発信:1人 不動産:1人

設問1：活用のアイデアについて

- 活用内容として、カフェは一般的だが、アートの要素を盛り込むとなると難しい。特に現代アートは一般的にあまりなじみがない印象である。
- 展示スペースを設けて、新進のアーティストの作品を展示・販売するようなスキームは考えられる。
- 当施設は、3層ではあるが吹き抜けがあり実質的にフロア数が少ないため、ホテルとしての活用は厳しい。
- 飲食店として活用する場合、フードホールのような形態であればにぎわいにつながると感じる。
- 市民がどのような活用を望んでいるのかを把握することが重要。
- 市内の演劇の団体がコロナの影響で活動場所や経費もない状況にあると聞く。そのような団体が利用する文化の拠点として活用する方が意義があるのではないかと。

設問2：公募条件について

- ランニングコストに加え、人件費等がかかることを考えるとハードルが高い。
- 公開空地の活用も考えると、容積率が課題となる。事業者の立場としては、行政がそのような制限を緩和することも期待したい。
- 設備投資をして回収できるなら良いが、レストラン設備や改築等が難しいのであれば15年は長い。
- 投資をして改築等ができるのであれば、逆に貸付期間は長くても良いと思う。

その他自由意見

- みなとみらいと関内の中間に位置したこのエリアのマーケットを深く理解することが重要と考える。
- 施設の立地を考慮すると、地域住民だけでなく、来街者をターゲットにすべき。
- 散策ツアーなどの地域コミュニティへの公共的コンテンツを実施するには、収益の核が必要。

以上

【旧第一銀行横浜支店（歴史的建造物）の活用】

Yopp 令和5年度第1回セミナー 公民グループ対話メモ（グループ2）

開催日： 令和5年6月26日（月）

所管課： にぎわいスポーツ文化局創造都市推進課

対話回： 1回目 2回目

参加者数：5人 【業種別】建設:2人 サービス:1人 不動産:1人 その他:1人

設問1：活用のアイデアについて

- 周辺の北仲地区の方が使えるような、ライフスタイルを提案できる場
- 季節ごとにショップを展開するなど、文化を発信できるような場
- 結婚式場や旅行会社などのショールーム機能を持たせるのが良いのではないか。
- 外観が印象的なので、PR効果も含めて、スタートアップ企業の事務所としての需要はある。
- 商品開発などの職業体験を通じて、子供や主婦など一般の方が考えたものを商品にできる「人と企業を結ぶ場」として活用できると、企業側としても、事業者目線ではなく一般の方の目線での考え方が得られる点でいい。
- 旧第一銀行は横浜のランドマーク的な建物でもあり、広く一般に開かれた使い方が必要ではないか。
- 事業採算性だけを考えて1つの企業が営利だけを求めるような使い方はそぐわないのではないか。
- この賃料で事業採算性を考えると、結婚式場のような活用でないと難しい。
- ギャラリーで大学の研究成果発表を行っている事例もあり、産学連携やSDGsなどの視点もある。

設問2：公募条件について

- 契約期間内に解約も検討できるなど、経済状況等を踏まえた柔軟な協議が可能になればいい。
- 公益的要素など条件上の制約を強めることで、賃料をより安く算定するなども検討してほしい。
- 水光熱費が相当高い。

その他自由意見

- 搬出入の動線があまりよくない。車での搬出入などが難しいと、条件としては厳しい。
- 厨房の設置が難しいのであれば、周辺ホテルや飲食店と連携したケータリングなどが考えられる。
- 建築的に改修が難しく、改修しても原状回復が難しい印象
- 建物の中が見えにくいのが、外から見た人は中が気になって入ろうとするのではないか。
- 視認性がよくないため、2階、3階は店舗での利用は難しい。

以上

【旧第一銀行横浜支店（歴史的建造物）の活用】

Yopp 令和5年度第1回セミナー 公民グループ対話メモ（グループ2）

開催日： 令和5年6月26日（月）

所管課： にぎわいスポーツ文化局創造都市推進課

対話回： 1回目 2回目

参加者数：5人 【業種別】サービス:1人 不動産、運輸・情報発信:1人 建設:1人
卸売・小売:1人 その他:1人

設問1：活用のアイデアについて

- コンセプトホテルやシェアオフィスのような使い方が考えられる。
- 歴史的建造物のため歴史や横浜の発展、未来の観点でイベント会社が活用するなどが考えられる。
- VRなどの活用でまちの歴史を知ってもらいつつ、テストマーケティングを行うなど、歴史と未来を知ってもらうきっかけとなる場
- 雰囲気を生かす活用として、アート事業でもいい。
- 神戸の旧居留地のような、歴史的建造物の空間を大々的に使った贅沢なレストラン
- 観光案内所や名産品を扱うアンテナショップなど、市役所隣接の立地を生かした横浜の文化を発信する場
- 一つのコンテンツではなく、幅広い人が利用できるレンタルスペース
- 「横濱ジャズプロムナード」のライブ会場として活用するなど、周辺イベントと連携して施設を知ってもらう機会とするのはどうか。
- 株主総会の会場として、需要があるのではないか。

設問2：公募条件について

- 設備投資をある程度行う場合、期間が短いと回収できないため、15年は妥当
- 15年続けるリスクは高い。一方で高収益のビジネスになったとしても、15年で終了しなくてはならないのは事業者にとっては不利益となる。
- 条件としては最短何年、最長何年といった柔軟性のある期間とし、期間も含めて提案できればいい。
- 一定期間の補助を検討してほしい。賃料免除などがあるといい。
- 賃料は高い。
- 契約上、物価高騰のときの保証や不可抗力に対する措置等が定められていると安心できる。

その他自由意見

- 世の中のトレンドは常に変わっていくため、一つのコンテンツをやり続けるのではなく、コンテンツを変えながらの運営が考えられる。
- 西洋建築のため、日本人には魅力的だが、海外の方（特に欧米）にとって魅力的なのかは疑問である。

以上

【旧第一銀行横浜支店（歴史的建造物）の活用】

Yopp 令和5年度第1回セミナー 公民グループ対話メモ（グループ3）

開催日： 令和5年6月26日（月）

所管課： にぎわいスポーツ文化局創造都市推進課

対話回： 1回目 2回目

参加者数：3人 【業種別】建設:2人 その他:1人

設問1：活用のアイデアについて

- 広く見えるが建物内部は狭いので、オープンカフェ等、視認性の高い外側も含めた活用が重要である。
- 流通するアート事業である「アートオークション」が考えられる。オークション前のアートを一定期間鑑賞する場

設問2：公募条件について

- 有償貸付で、収益も上げるというスキームは厳しい。収益性よりも、あの場所、建築の持つ意味に光を当ててもらえるような基準にしてほしい。
- 場所に非常に意味があるので、経済的合理性だけでなく、創造都市横浜の上位政策に合致するものであることが大事だと思う。
- 賃料については、レベニューシェア、プロフィットシェアなどのスキームも検討してほしい。
- 市の歴史的建造物という事で手を加えるにもハードルが高い。レストランやカフェをしたとしてその工事経費を売上で回収できるかが課題。魅力的な立地である一方、相応の賃料を払い、文化的な機能が必要という縛りもある中、参画のハードルは高いと思う。

以上

【旧第一銀行横浜支店（歴史的建造物）の活用】

Yopp 令和5年度第1回セミナー 公民グループ対話メモ（グループ3）

開催日： 令和5年6月26日（月）

所管課： にぎわいスポーツ文化局創造都市推進課

対話回： 1回目 2回目

参加者数：6人 【業種別】建設:2人 卸売・小売:1人 金融・保険:1人 その他、サービス:1人
その他:1人

設問1：活用のアイデアについて

○全館の内装を改修し、ウエディングやホテルなどにできるといい。

設問2：公募条件について

○公開空地について、テラス席など、長期間継続して備品を置くなどの活用ができるといい。

○建物の一部をオフィスとして活用することもできると、提案の幅が広がると思う。

○現代アートなどの展示は期間限定的なもののため、コンテンツについては、期間など、柔軟な提案が可能であるといい。

○海外の個人や外資系企業が事業主体として応募できるといい。歴史的建造物を使ったウエディングなどの事業に海外資本が関心を持つ傾向がある。

以上