

旧第一銀行横浜支店
運営事業者選考報告書

令和6年8月
横浜市創造界限形成推進委員会

横浜市認定歴史的建造物である旧第一銀行横浜支店（以下「本施設」という。）は、文化芸術の持つ創造性をまちづくりに生かし、都市の新しい価値や魅力を生み出す横浜市の都市政策「文化芸術創造都市施策」の一環で、都心臨海部の文化・芸術・観光の拠点として、活用されてきました。

これまでの本施設における、様々な創造的取組により、周辺にはアーティストやクリエイターのネットワークが形成され、活動の場を求めて若手人材が市内外から集まる循環が生まれると共に、集積した人材・企業による活動は、今や都心臨海部だけでなく、市内の様々な地域に及び、文化芸術以外の多様な領域にも広がって展開されるようになってきました。こうした創造的取組の潮流に加え、周辺では市庁舎をはじめ様々な機能を持つ施設が増えるなど、環境も変わりつつあります。

本施設についても、これまでの実験的活用から発展させ、既存の枠にとどまらない多様で創造性のある事業を積極的に展開する拠点とすることとし、「まちの新たなにぎわいにつながる」「人々のライフスタイルを豊かにする」をコンセプトに運営事業者の公募が行われました。

事業者の選考にあたっては、「横浜市創造界限形成推進委員会」（以下「本委員会」という。）が設置した「旧第一銀行横浜支店事業運営団体選考分科会」（以下「分科会」という。）による応募書類の審査とプレゼンテーション・ヒアリングに基づく審査を経て、本委員会による選考が終了しましたので、経過と結果を報告します。

1 分科会について

分科会の委員は次のとおりです。

【分科会委員（五十音順・敬称略）】

恵良 隆二（公益財団法人横浜市芸術文化振興財団 専務理事）

南條 史生（森美術館 特別顧問）

簗谷 則美（株式会社ミノヤアソシエイツ 代表取締役）

吉田 育代（株式会社日本経済研究所 公共デザイン本部上席研究主幹）

六川 勝仁（馬車道商店街協同組合 理事長）

2 公募の日程

公募要項の配布開始	令和5年 12月25日（月）
施設見学	令和6年 1月15日（月）～4月10日（水）
公募要項に関する質問受付	1月15日（月）～3月21日（木）
公募要項に関する回答	2月29日（木）、4月30日（火）
登録申込期限	5月 9日（木）
応募書類の受付期限	5月30日（木）
一次選考（書類選考）	7月 9日（火）
二次選考（プレゼンテーション・ヒアリング）	7月29日（月）
選考結果の通知・公表	9月上旬

3 選考にあたっての考え方

「旧第一銀行横浜支店運営事業者公募要項」に定めた選考基準に従って、分科会が選考を行いました。

一次選考では応募者から提出された書類を審査し、二次選考ではプレゼンテーション及びヒアリングを行い、応募者の提案を評価しました。一次・二次選考とも、委員による議論を重ねたうえで、選考基準に基づき各委員がそれぞれ評価を行い、その評価点を集計し、総計を得点としました。選考基準は8ページの表のとおりです。

4 選考経過及び結果

(1) 応募者（受付順）

本公募については次の6者から応募がありました。

	応募者名
1	バリューマネジメント株式会社
2	コクヨ株式会社
3	株式会社 SOULPLANET
4※	旧第一銀行横浜支店運営共同事業体（DaBY、セルディビジョン、オンデザイン） ◎株式会社 DaBY 株式会社セルディビジョン 株式会社オンデザインパートナーズ
5	株式会社ドラフト
6※	BankPark YOKOHAMA ◎株式会社竹中工務店 株式会社 CRAFTING JAPAN グッドルーム株式会社

※ グループでの応募、◎は代表事業者

(2) 一次選考（書類審査）

分科会において書類をもとに審査を行った結果、「コクヨ株式会社」、「旧第一銀行横浜支店運営共同事業体（DaBY、セルディビジョン、オンデザイン）」、「株式会社ドラフト」、「BankPark YOKOHAMA」の4者を一次選考通過としました。

一次選考の結果、確定した各応募者の評価（得点）は次のとおりです。

評価項目		配点 5人 合計	バリ ユー マネ ジメン ト株 式会 社	コ ク ヨ 株 式 会 社	株 式 会 社 S O U L P L A N E T	旧 第 一 銀 行 横 浜 支 店 運 営 共 同 事 業 体 (DaBY、セルディビジョン、オンデザイン)	株 式 会 社 ド ラ フ ト	BankPark YOKOHAMA	
1	基本的な考え方	25	15	15	13	18	19	19	
2	①事業内容	※	75	45	45	42	48	57	60
		※	100	60	56	56	68	52	76
		※	75	42	54	42	51	45	57
	②運営計画	25	16	18	15	15	15	18	
	③施設計画	50	34	30	32	28	40	36	
	④収支計画	50	30	30	30	30	28	34	
3	事業主体	※	25	14	23	15	16	21	21
		※	25	18	20	19	17	15	16
合計		500	308	325	296	319	322	371	

※ 評価の視点に合わせて配点しています。（選考基準（8ページの表）参照）

(3) 二次選考（プレゼンテーション・ヒアリング）

一次選考を通過した4応募者を対象にプレゼンテーション・ヒアリングを実施しました。その結果を踏まえ、分科会において厳正な審査を行った結果、次の応募者を運営事業者として選定しました。

【選定された事業者】

名称：BankPark YOKOHAMA

※次点：旧第一銀行横浜支店運営共同事業体（DaBY、セルディビジョン、オンデザイン）

二次選考の結果、確定した各応募者の評価（得点）は次のとおりです。

評価項目		配点 5人 合計	コクヨ株式会社	旧第一銀行横浜支店運営共同事業体 (DaBY、セルディビジョン、オンデザイン)	株式会社ドラフト	BankPark YOKOHAMA		
1	基本的な考え方	25	16	19	17	18		
2	提案内容	※	75	45	57	60	63	
		①事業内容	※	100	64	72	56	84
		※	75	54	48	45	63	
	②運営計画	25	20	15	16	20		
	③施設計画	50	30	34	40	38		
	④収支計画	50	36	34	32	36		
3	事業主体	⑤組織体制	50	36	36	30	36	
		※	25	23	19	21	21	
	※	25	20	18	17	19		
合計		500	344	352	334	398		

※ 評価の視点に合わせて配点しています。（選考基準（8ページの表）参照）

5 審査講評（受付順）

(1) バリューマネジメント株式会社

応募者のこれまでの歴史的建造物活用のノウハウを生かした提案で、観光地でもある周辺エリアの状況を鑑みた現実的な運営が評価されました。一方で、クローズドな活用の比重が高く、利用者が限定されるという懸念が複数の委員から示されると共に、当該応募者の他地域での事業との違いが見えにくいとの意見がありました。

(2) コクヨ株式会社

応募者がこれまで培ったネットワークや同様の施設運営の実績を生かした提案で、着実に事業を実施できるノウハウや、事業主体の安定感が評価されました。一方、横浜ならではの提案が少なく、当該応募者の他地域の拠点との違いが見えにくいとの意見や、歴史的建造物としての空間の活用が十分でないとの意見が複数の委員から示されました。

(3) 株式会社 SOULPLANET

横浜市内でも展開している応募者の様々な施設運営のノウハウを生かし、今の時代に沿った魅力的な商業施設の提案が評価されました。一方、本公募のコンセプトに対する取組に具体性がないという意見が複数の委員から示されると共に、地域やコミュニティについての言及がなく、手法の創造性・革新性について不足しているとの意見がありました。

(4) 旧第一銀行横浜支店運営共同事業体（DaBY、セルディビジョン、オンデザイン）

応募者が有するネットワークを生かした提案で、多くの専門人材を活用した、市民生活や社会の関わりを広げていくという考え方が評価されました。また、今までにない創造性のある手法への期待感が寄せられた一方、1階での事業の運営が安定的ではなく、実現可能かという懸念が複数の委員から示されると共に、本施設で実施する必然性について疑問があるとの意見がありました。

(5) 株式会社ドラフト

歴史的建造物を生かした美しい空間構成と革新性のある日本初となる提案で、周辺地域の状況を鑑みた横浜らしさの醸成や、事業の面白さに期待が示され、評価されました。一方、利用者が限定されてしまうのではないかと懸念や、事業期間が10年という長期である中、運営の持続可能性に対しての懸念が複数の委員から示されました。

(6) BankPark YOKOHAMA

横浜らしさを意識した全体的なバランスが取れた提案で、トレンドをライフスタイルに取り入れた事業内容や、周辺エリアも巻き込んだにぎわいを生み出す工夫、具体性、安定性のある事業内容が評価されました。一方、空間構成や意匠については、本施設の価値や魅力を生かし切れていないとの意見がありました。これらの点は、解決に向けて積極的に横浜市と協議を行うよう求められました。

6 総評

今回の公募に対しては多くの応募があり、6者の提案はいずれも応募者各々のこれまでの実績や強みを生かし、本公募のコンセプトである「まちの新たなにぎわいにつながる」「人々のライフスタイルを豊かにする」ことを実現する意欲と工夫が随所に感じられる、多様なアイデアを含む内容でした。

選考にあたっては、市庁舎移転をはじめとして近年周辺の様子が大きく変化し、プレゼンスが向上しているエリアに立地し、かつ横浜の魅力を生み出す歴史的建造物である本施設を、長期間にわたって託す運営事業者を選定することの重みを委員全員で共有しながら、十分に時間をかけて議論を重ねました。

一次選考は提出された提案書をもとに、期待できる点や課題点について議論し、二次選考に進む事業者を4者に絞りました。

二次選考では、提案書をベースにしつつ、応募者からのプレゼンテーションとヒアリングにより、提案内容と応募者の考えや思いについて踏み込んで確認したうえで審査を行いました。各応募者から事業実現にかける強い思いを聞くことができ、大変有意義な場となりました。

本公募は、10年間という公有財産の貸付事業としては長期となる案件であり、本公募のコンセプトの実現性と民間事業の採算性及び安定性とのバランスをどう評価するかが大変難しく、順位の決定には議論が重ねられました。

その結果、本公募のコンセプトの実現性と全体を通じた安定性の両立という面で最も優れており、暮らし方、働き方に文化芸術創造都市施策のエッセンスを溶け込ませるといった新たな可能性と、建物の活用だけにとどまらず、エリアにしみ出すにぎわいが期待できるという点が高く評価され、第2位以下と点差をつけた「BankPark YOKOHAMA」が第1位となりました。

2位以下の提案については、提案のオリジナリティや革新性など、それぞれ高く評価された部分がありつつも、事業の実現可能性への懸念や、広くにぎわいを生み出す工夫が不足している点などが課題とされ、1位には及びませんでした。

運営事業者として選定された第1位の「BankPark YOKOHAMA」には、横浜市と協議を重ね、選考過程で示された課題を解決したうえで、提案内容に即した取組を実践し、建物の活用だけにとどまらず、市民、企業、周辺地域等とのネットワークの核となり、コンセプトを実現することを期待します。

本公募は、多様な応募者からにぎわい創出やライフスタイルといった、文化芸術創造都市施策の新たな考え方を示唆していただく機会となりました。この公募をきっかけとして、これらの成果が各応募者と横浜市にとって、相互のさらなる発展につながることを祈念します。

[選考基準]

※一次選考と二次選考ともに同じ

評価項目	評価の視点	配点	配点計	
1 基本的な考え方	本公募の趣旨・コンセプトを理解した上で、横浜市中期計画等を踏まえた文化・芸術・観光の拠点としての提案となっているか。	5	5	
2 提案内容	次の内容について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		85	
	① 事業内容	・本施設の価値や魅力が、都市の個性として生かされているか。 ・事業の内容・手法に創造性や革新性があるか。		15
		【まちの新たなにぎわいにつながる取組】 ・にぎわいを創出する工夫 ・魅力的なコンテンツ ・周辺エリア・施設等との連携、空地等を活用した回遊性創出		20
		【人々のライフスタイルを豊かにする取組】 ・多様な人のライフスタイルへの作用 ・WELL-BEING*の実現への貢献 ・市民・来街者・企業などをターゲットにした交流を促す工夫 * WELL-BEING：幸福で肉体的、精神的、社会的全てにおいて満たされた状態のこと。		15
	②運営計画	・安定的、長期的で実現性の高い内容 ・施設の魅力を維持・向上するための工夫		5
	③施設計画	・歴史的建造物の特徴・空間を生かした内容 ・各種条件に適合した現実的な取組		10
	④収支計画	・安定的、長期的で実現性の高い内容		10
⑤組織体制	・人材の確保・育成に関する取組 ・就労環境などコンプライアンスへの配慮	10		
3 事業主体	財務状況が健全であり、安定的な資金調達能力があるか。	5	10	
	本施設の運営に資する実績があるか。	5		
合計		100		
総計	100点 × 5人		500点	

※ 選考委員会による評価の結果、総計が50%に満たない場合は、運営事業者として選考されません。

※ 事前に行う財務調査の結果が最低評価の事業者は、選考の対象としません。