

評価報告書

平成 30 年 9 月

横浜マリンタワー運営等事業者選定委員会

1 経緯

横浜マリントワー（以下「マリントワー」という。）の運営事業者の選定にあたり、横浜マリントワー運営等事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、応募者から提出された提案書類及びヒアリングを含めた評価を行った。この度、評価が終了し、優先交渉権者を選定した。

ここに選定結果を報告する。

2 横浜マリントワー運営等事業者選定委員会委員

委員長	玉井 和博	（大妻女子大学特任教授）
委員	荻島 尚之	（横浜商工会議所 専務理事）
	坂井 文	（東京都市大学 教授）
	田辺 恵一郎	（プラットフォームサービス株式会社 代表取締役会長）
	吉田 育代	（株式会社日本経済研究所 執行役員）

3 選定経過

第1回選定委員会	2017年11月1日
第2回選定委員会	2017年11月13日
第3回選定委員会	2018年1月26日
第4回選定委員会	2018年3月16日
公募要項の公表	2018年4月23日
説明会	2018年5月16日
質問受付	2018年5月16日（水）から5月25日（金）まで
質問回答公表	2018年6月上旬
応募書類受付	2018年6月11日（月）から6月22日（金）まで
第5回選定委員会	2018年7月13日
第6回選定委員会（事業者プレゼンテーション・ヒアリング）	2018年9月4日

4 評価の考え方

選定委員会では、「横浜マリントワー運営等事業者募集要項」（以下「募集要項」という。）において予め定めた「評価項目」に従って評価を行った。選定にあたっては、第5回選定委員会において提案書類を基に選考を行った。

第6回選定委員会において選考通過した応募者に対し事業者からヒアリングを行い、総合的に優秀な提案を行った応募者を優先交渉権者として選定した。

評価は、100点を各評価項目に配分したうえで、一定の評価を得た提案に対しては配点を、優れた提案に対しては配点の2倍を、評価を得られなかった又は評価するに十分でない提案に対しては配点の0倍を得点として与え、各評価項目の得点の合計を総合得点とした。

なお、評価項目と配点は次のとおりとした。

A 基本姿勢に対する評価		配点	加点
1	提案事業の基本的理念	10.0	-
2	マリントワーの現況・課題の認識		
B 事業性に関する評価		配点	加点
1	事業者の業績・体制	10.0	10.0
	(1)類似実績		
	(2)経営状態		
2	提案事業の確実性	15.0	10.0
	(1)提案内容に整合した事業モデル		
	(2)事業収支の適切さ、正確性		
3	施設の維持修繕	10.0	10.0
4	事業スキームの具体性	10.0	10.0
C 提案内容に関する評価		配点	加点
1	地区活性化に関する提案	20.0	20.0
	賑わい創出の仕掛け、集客の方策 地域のにぎわいエリアとの共存策		
2	横浜の観光振興に関する提案	7.5	7.5
	横浜の観光振興に資する提案 観光交流施設としての機能		
3	広報・PRに関する提案	5.0	5.0
4	市民利用・公共性の拡充に関する提案	5.0	5.0
5	景観に関する提案	2.5	2.5
6	提案事業の波及効果	5.0	5.0
		合計	185.0

5 選考の経過

(1) 応募総数

一社

(2) 一次選考結果

122.5点／185.0点

(3) 二次選考結果

125.0点／185.0点

6 評価結果

評価の考え方にに基づき評価を実施、選定委員会として次のとおり評価点を決定した。

A. 基本姿勢に対する評価 (10%)		配点	評価の視点	加点対象	加点	評価点
1. 提案事業の基本的理念		5	本市の基本的な考え方と整合しているか	-	-	5
2. マリントワーの現況・課題の認識		5	マリントワーの現状に対し、問題点が的確に分析されているか	-	-	5
小計						10
B. 事業性に関する評価 (40%)		配点		加点対象	加点	
1. 事業者の業績・体制	(1)類似実績	2.5	にぎわいの創出及び類似施設の管理運営に関与した実績がある	●	●	5
	(2)経営状態	5	連続経常赤字や、債務超過など、経営上明らかな問題点がない	●		5
	(3)実施体制	2.5	効率的かつ十分な人員配置等がなされているか	●		2.5
2. 提案事業の確実性	(1)提案内容に整合した事業モデル	5	提案内容と整合した営業内容・施設構成が具体的に記されている	●	●	10
	(2)事業収支の適切さ、正確性	5	各収支項目が市場環境を踏まえて設定されている。正確に計算されている。	●		5
	(3)資金調達方法の確実性・継続的な採算性	5	事業に適合した資金調達手法が記されている。長期事業収支計画に財務的余力がある	-	-	5
3. 施設の維持修繕		10	施設の維持管理を長寿命化の観点から記されている。修繕に対する負担の考えが記されている	●		10
4. 事業スキームの具体性		10	市、事業者、テナント、業務受託者、投資家など実行体制が提案内容に整合して記されている	●		10
小計						52.5
C. 提案内容に関する評価 (40%)				加点対象	加点	
1. 地区活性化に関する提案	(1)賑わい創出の仕掛け、集客の方策	10	集客の仕掛け・方策が具体的に記されている	●	●	20
	(2)地域のにぎわいエリアとの共存策	10	周辺地域のにぎわいエリア・商業集積と相乗効果を図る内容が記されている。	●		10
2. 横浜の観光振興に関する提案	(1)横浜の観光振興に資する創意工夫	2.5	観光地としての魅力向上に資する工夫が記されている。	●	●	5
	(2)観光交流施設としての機能	5	観光交流施設としての機能が明記されている。	●		5
3. 広報・PRに関する提案		5	市内外に対する広報・PRに関する具体的な取り組みが記されているか	●		5
4. 市民利用・公共性の拡充に関する提案		5	親しみやすい店舗や憩いのスペースなど、誰もが自由に出入りでき市民の利用を促す工夫が記されている。	●	●	10
5. 景観に関する提案		2.5	みなと横浜のシンボル性を維持する内容が記されている。	●		2.5
6. 提案事業の波及効果		5	上記各提案内容を総括し、地域への波及効果や将来的な発展性が記されている。	●		5
小計						62.5
総計						125

7 優先交渉権者

選定委員会において厳正な評価を行った結果、次の応募者を優先交渉権者として選定した。

優先交渉権者 代表事業者：リストプロパティーズ株式会社
 構成員：株式会社ゼットン
 (以下両社を総称して「甲」とする)

次点 応募なし

8 講評

甲の提案内容は、事業の基本理念として、

① 市民に愛され、利用される場の魅力をさらに高めてゆくための新たな環境デザイン
「Tower in the Forest Garden」]

② クリエイティブシティ ヨコハマへの共感「Art & Technology」

③ 観光 MICE への貢献

- ・ Welcome to YOKOHAMA 「横浜 旅のライブラリー」
- ・ 海外からの観光客誘致のための連携 「海からの道」
- ・ 「成長するアジアの都市のプレゼンテーション」

を掲げ、具体的な集客の方策として、山下公園とのつながりを演出するための建物緑化及びライトアップを行い、展望フロアに新たに映像上映機能を設けるほか、低層階については、観光交流機能としての「横浜 旅のライブラリー」及び子供たちの自由な創造性を育む「横浜 キッズキャンパス」、横浜市の観光 MICE の取組と連動したイベント・コンベンションホールの運営、飲食・物販による構成となっている。

運営体制は、展望台及び「横浜 旅のライブラリー」、「横浜 キッズキャンパス」、イベント・コンベンションホール及び広場についてはA社による運営とし、飲食についてはB社、マリントワーの総合プロデュースをC社、FM放送と連動したイベントについてはラジオ局D社による運営としている。

甲の提案に対し、選定委員会においては以下の点が評価された。

第一に、現運営をふまえた堅実な提案でありながら、同時に昨今のトレンドや地域の動きをふまえた提案であること。第二に、運営の実施体制において、構成員等との役割分担など運営の具体性がみられること。第三に、横浜市の観光交流施設としての役割を十分理解した提案であることや、市民利用の拡充を含む提案である点が評価された。

広い視点に立ち、現運営をふまえた堅実・明確な提案が評価された一方で、提案内容について、緑化の維持管理の考え方や各種規制の中での提案の実現性、公共施設としての防災体制、観光施設としての対外的PRの一層の充実や、周辺地域を含めたエリア全体の集客への寄与についての指摘もあった。また、こうしたタワーの運営においては展望台に上る客数を増やすことが重要であり、そのために料金体系の見直しも検討すべきとの意見もあった。

9 総評

今回のマリントワー次期運営事業者の募集で選定委員会として期待したのは、観光交流施設として備えるべき、観光情報機能と賑わい創出の役割を、安定した採算性のもと長期にわたって遂行していく事業の提案であった。

横浜開港 100 周年を記念して建設され、長くみなと横浜のシンボルとして市民に親しまれてきたマリントワーが、タワーへの集客だけでなく、すでに人口減少局面を目前に控えた横浜において、山下公園地区も含めた周辺地域の観光振興・賑わい創出にどのように貢献することができるかをも問うものであった。

そうした意味において、今回の提案は、公共性と採算性を両立しつつ、今後変化が見込まれる山下地区に立地するマリントワーの新しい姿をイメージすることができたという意味において、委員会の期待は概ね満たされたと言えよう。いくつかの課題は存在するものの、甲がそれぞれの構成事業者の長所を活かし、周辺地域や様々な事業者と連携しながらマリントワーの新たな価値を創造しようとする提案趣旨が評価された。選定委員会としては、次期運営事業者に対して、提案の趣旨を最大限尊重し実現することはもちろん、今後変化が見込まれるこの地域において、提案の考え方をふまえつつも、時代の変化に合わせて新しいことにも挑戦しながら、10 年間にわたり常にマリントワーが観光交流の拠点として運営されることを望んでやまない。