

第6回横浜マリントワー運営等事業者選定委員会会議録	
日時	平成30年9月4日（火） 午後1時30分から午後5時15分まで
開催場所	横浜市文化観光局会議室
出席者 (敬称略)	<p>◆委員 荻島 尚之、坂井 文、田辺 恵一郎、玉井 和博（委員長）、吉田 育代</p> <p>◆事務局 雨宮 勝（文化観光局観光MICE振興部長） 鳥丸 雅司（文化観光局観光振興課集客推進担当課長） 梶 晃三（文化観光局観光振興課担当係長） 関 佑也（文化観光局観光振興課担当係長） 菅野 理（文化観光局観光振興課職員）</p>
欠席者	なし
開催形態	非公開
議題	<p>1 事業者ヒアリングにおける質問項目について</p> <p>2 事業者によるプレゼンテーション及び選考委員によるヒアリング</p> <p>3 二次選考（評点の確定および優先交渉権者の決定）</p> <p>4 評価報告書案について</p>
決定事項	事業者甲を、優先交渉権者と決定する。
議題1	<p>事務局 【開会】</p> <p>【定足数の確認】 委員全員の出席があり、定数を充足していることから、横浜マリントワー運営等事業者選定委員会条例第7条第2項により、委員会の成立を確認した。</p> <p>【前回会議録の確認】</p> <p>【本会議、議事録の公開・非公開の決定】 玉井委員長 横浜市の保有する情報の公開に関する条例第31条により、「会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が著しく阻害されると認められる場合」に該当するため、非公開とする。</p> <p>事務局 【議題1について資料1及び2により事務局から説明】</p> <p>玉井委員長 A社の資料を見ると、最終年度で売り上げが倍以上となっている。理由を聞いてもかまわないか。</p> <p>事務局 問題ない。</p> <p>田辺委員 企業の財務状況を分析するのは、賃料の支払い能力をみるためか。</p> <p>事務局 加えて、資金調達力、今後10年間の運営を行っていくのに十分な体力があるかどうか。</p>

田辺委員	10年先のことを現在の資料から予想することはほぼ不可能である。 A社はグループ企業の中の一つ。ホールディングスの代表企業とは別の会社か。
事務局	別である。
田辺委員	そうであれば今後のことをヒアリングで聞いてもあまり意味がないのではないか。 事業を進めることをホールディングスの親会社が方針として了承しているかどうかを質問したほうがよい。
玉井委員長	ヒアリングの時間は50分であるが、一人10分というような割り当てを行うのではなく、資料1の流れに沿って質問していく方がいいと思われるがどうか。
荻島委員	資料は提案書の項目に沿って作られているので、この流れで質疑を行っていくのが自然である。
坂井委員	委員長に全体的な進行をお願いしたうえで、項目ごとに各委員に投げかけてはどうか。
玉井委員長	それでは、全体的な進行は私が行い、質問項目ごとに各委員から質問いただくことにしたい。
田辺委員	収支計画上、A社とB社が共同して事業を実施することとなっているが、実際にどちらの会社が資金調達するつもりであるかというのは、質問すべきポイントである。
坂井委員	ヒアリング後の進行のイメージはどうか。委員会としてどのように結論を出すのか。
事務局	まず、ヒアリング後に、二次審査としての評価点を決定、優先交渉権者の決定を行う。 その後、委員会としての答申を頂くことになる。答申書のイメージは、資料4「評価報告書」のとおり。 報告書における講評、総評の部分に、本日までの議論を落とし込んでいきたい。 会議終了後に事務局で案を作成するので、それを土台として、委員とのメール等でのやり取りで固めていきたい。
玉井委員長	報告書はウェブページで公開されるのか。
事務局	その通り。
吉田委員	評価点は、評価項目ごとに委員の合議で点数を決めるということか。
事務局	その通り。

	<p>■提案者プレゼンテーション（20分）</p> <p>■ヒアリング</p>
玉井委員長	<p>基本理念、課題の認識について、もう少し具体的にお聞きしたい。一番の課題は。</p>
提案者	<p>基本理念の三つが具体的な課題。</p> <p>一つ目として、豊かな緑の環境をプラスしたい。市民の日常生活にプラスの効果をもたらす。現状を改善する環境整備としてやりたい。</p> <p>二つめは、塔体観光の本来の姿は塔に上がっていただくことであるが、そのことの難しさを課題として感じている。その解決策として、今までと全く違った映像体験、空間体験を提供したい。現状の運営においては、夜間の楽しみ方の提供が十分ではないので、新しい提案においてはそういった部分を特に補強するねらいもある。</p> <p>三つめは、各フロア、4か所の飲食スペースがどれも違うテーマをもって、魅力的な飲食店を構成していることを現状よりもアピールしていきたい。</p>
玉井委員長	<p>次に、実施体制について各委員から質問があるか。</p>
吉田委員	<p>体制のところを確認させてほしい。提案時申し込みの中で、4社の他に協力企業の記載があるが、参画の確度はどのくらいあるか。</p> <p>また提案の中で共同借受人、業務委託、協力企業という三種類の役割分担があるが、それぞれの違いは。</p>
提案者	<p>協力会社の参加については、各社非常に積極的である。この事業に参画させていただきたいという気持ちが高く、今後も地域を盛り上げるべく頑張りたいという強い意向がある。</p> <p>共同借受人については、投資して運営を行う、収支を担うのがA社、B社。C社はマリントワーの総合プロデュースを、D社は広報関係を担うことになる。ラジオ放送、SNS等を活用してマリントワーの情報をタイムリーに提供する。</p>
吉田委員	<p>2階公益床の「旅のライブラリー」のコンテンツはどの会社が担うのか。</p>
提案者	<p>コンテンツはC社が担う。現場の運営はA・B社が担う。</p>
田辺委員	<p>共同で事業を行う上で、何か大きな問題が起きた時の責任の所在はどう考えているか。共同での責任というようにはしづらいのではないか。</p> <p>A社が全体の責任を持ちつつ、飲食についてはB社の責任とし、投資についても、タワー全体はA社、レストラン部分はB社ということか。</p>
提案者	<p>お見込みの通り。現状そのような体制で運営を行っている。それぞれの事業者がどう責任を分担していくかについては、10年間の運営の中で様々な課題があった。その</p>

	<p>経験を踏まえ、今後の運営においてはその課題を払しょくするようにしたい。運営会社を新たに設立するといったアイデアも出ている。</p>
荻島委員	<p>先ほど現状の課題を3つ上げていただいたが、タワーでこういう機能を持っている施設は数少ない。先ほどの課題をふまえ、今までの運営実績についてももう少し詳しく聞かせていただきたい。</p>
提案者	<p>この10年間、大きく2つの考え方で運営を行ってきた。一つは、マリントワー全体として何ができるか、もう一つは各店舗のブランドとして何ができるかである。マリントワー全体としては、タワー全体を上げて月に一度の音楽フェスを開催したり、横浜出身のアーティストを招き年末カウントダウンイベントパーティーを開いたりした。</p> <p>各店舗としては、毎年季節に応じたバーベキューイベントを行ったり、バーでは地元密着型のライブのような、観客と距離が近いイベント等を行ったりした。</p> <p>この10年間で山下公園に集まる層、近隣住人の年齢層が変わったことで、10年前につくったコンテンツが、今の時代に通用しづらくなってきたという課題が出てきた。今回の提案は、そうした課題をふまえたものとなっている。</p>
坂井委員	<p>提案にある災害対策協議会について、A社はすでに加入しているようだが、マリントワーとしてはどのようにかかわるのか？</p>
提案者	<p>今後、マリントワーとしてこの災害対策委員会に加入する予定である。</p>
坂井委員	<p>具体的には何をするのか。マリントワーで働いている従業員にマニュアルを周知するようなものか。</p>
提案者	<p>年に数回、加賀町警察に集まり、災害時の避難場所や災害対策等についての情報交換を行っている。</p>
坂井委員	<p>そこで得た情報を従業員に周知するとともに、災害発生時に避難者を受け入れられるような教育を行うということか。</p>
提案者	<p>現状の運営でも試みようとしていたところだが、今後さらに徹底していきたい。</p>
玉井委員長	<p>飲食の運営が提案の中で重要な部分を占めているが、現在、サービス業においては人件費、人員確保の問題がある。タワーの飲食の人件費、人員配置についての考え方を聞きたい。</p>
提案者	<p>業界としては人員不足が課題となっているが、我々はグループ経営を行っており、グループ全体の社員数が1万人を超えている。新卒採用においては、有名なカフェのブ</p>

	<p>ランドや、女性にあこがれのブライダル事業を持っていること、公共事業を再生するという事業性の高い飲食事業を行っていることなどの理由により、我々の採用率、採用数の高さは業界でもトップクラスである。それを踏まえ、マリントワーにおいては、人件費高騰などの要因に対しては、正社員の人件費をコントロールしながら、定数をしっかり確保し運営していけるという実績の裏付けがある。</p>
玉井委員長	現在の運営における正社員の比率はどれくらいか。
提案者	3割程度である。
吉田委員	収支計画の中では人件費が10年間で減少していくが、売上減と連動させているという理解でよいか。正社員であれば10年間で昇給等もあり、人件費単価も上がっていくものとするが。
提案者	ある程度人員の流動性を高めることで人件費の上昇を抑えるとともに、システムの整備、投資によって売上当たりの人件費を下げていくことを考えている。
荻島委員	レストランの稼働率について、シミュレーションが過大になっているということはないか。現状と比較してどうか？
提案者	過去十年間の売り上げのトレンドを基にシミュレーションを行っている。席数に対して、ロス係数を掛けている。決して非現実的な数字ではないと考えている。
荻島委員	B社の他施設でも同じような考えか。
提案者	事業計画を作る際には同じ考え方を採っている。今回の提案については、観光地に立地しているという施設の立地を踏まえ、週末の回転率は高めに設定している。
吉田委員	広告宣伝費についてはどのような考えか。収支計画を見たところ、計上しているのかどうか分からない。過去の実績では年間4～5千万円かけていると思うが、今回の提案における考え方は。
提案者	一般管理費の中で計上している。一般のレストランの広告宣伝費が売上の1.5～2%程度、ブライダルでは8～10%である。
吉田委員	3階については、主にブライダルでの活用とし、それに対する広告宣伝を行っていくのか。
提案者	週末はブライダル中心、平日は法人利用中心とし、プロモーションについても媒体から分けている。とはいえ施設としては一つしかないもので、ニーズが競合した時にブライダル、法人、どちらで使うかについては、売上を最大化するという観点からその都度判断している。

田辺委員	<p>資金調達について。およそ4億円の資金を金融機関から調達する計画となっているが、法人としては手持ち資金でも十分充当できるのではないか。わざわざ借入れを行う理由は、事業を独立した採算で考えるためか。</p>
提案者	<p>ご指摘のとおり。事業に参画する法人はそれぞれ事業を持っており、ほかの事業に影響を与えないためにも、マリントワーの運営については独立採算としている。</p>
坂井委員	<p>施設の長寿命化についての考え方を説明してほしい。</p>
提案者	<p>躯体の部分については、かなりの年数がたっている。建物の所有は横浜市であるため、何かがあれば市と情報交換しながら、管理者として対応を行ってきたところ。実際には事前に想定していた以上に細かな問題が発生していた。現時点では特段の想定や考え方はなく、この間同様、問題が発生する都度、スピード感を持って対応していく。幸い、A社の関連会社がこの10年施設管理業務を行い知見を蓄積しているので、今後もその知見を活かし運営していく。</p>
提案者	<p>マリントワーはもうすぐ60歳を迎えるので、長寿命化は重要なテーマ。重要な点は2つ。一つ目は、日々定期的なメンテナンスを行っていくこと。二つ目は構造、耐震性など、すぐには解決できないものを今後どうしていくか。これについては横浜市ともいろいろな議論をしながら解決していかななくてはいけない。</p>
田辺委員	<p>観光案内機能を1階と2階に分けるという計画だが、2階については、ここが公益床という用途の制限があるため、公共性を担保するという目的で観光案内機能を持ってきたという風にも読めてしまう。そうではなく、1階と2階を複合的に活用することで相乗効果を狙った提案ということなのか。</p>
提案者	<p>後者の考え方である。展望フロアを魅力的なものとするために、マリントワーのみならず横浜全体の観光情報を発信する場としたい。現在の運営では2階で観光案内機能があるが、あまり目立ったものではない。次期の運営においては、公益床にふさわしいちゃんとした横浜の観光情報拠点として、横浜の魅力、マリントワーの魅力を発信する場をしっかりと運営していきたい。もう一つ、山下清の壁画がある部分は吹き抜けとなっており、1階で音楽イベントを行う際には、2階からも大勢の観客が見ている。1階と2階はつながっている空間であることを明確にするためにも、2階にきちっとした観光情報拠点を作ることが重要と考えている。先ほど課題をどうとらえているかという質問を頂いたが、もう一つ上げるとすれば、2階部分をイベント開催も含めた観光文化施設として運営したいと考えている。</p>
吉田委員	<p>観光PR、イベント等のプロモーションのターゲットはどのように考えているか。</p>

	<p>提案者</p> <p>ターゲットは横浜はもちろん、神奈川+首都圏のラジオの視聴者。加えて、インターネットラジオでの展開まで考えている。</p> <p>年齢的には、マリインタワーにはブライダル、飲食の事業があるので、若い人たちだけでなく幅広い。年齢ではなくエリアでターゲットングしている。</p>
<p>坂井委員</p>	<p>広場について3点お聞きしたい。</p> <p>一点目、提案の中に外壁部分の映像装置がある。マリインタワーは景観計画の対象地区だが、法令関係の確認は行っているか。</p> <p>二点目、提案の中で花壇の面積が増えており芝生部分が減っているが、イベントの開催に支障は出ないのか。</p> <p>三点目、花壇、壁面・屋上緑化について、緑が増えれば維持管理費用がかさむことになるが、こういった計画になっているか。</p>
	<p>提案者</p> <p>一点目について、景観の制限については現時点では確認していない。運営事業者として選定されたのち、具体的に市と協議していきたい。</p> <p>二点目、花壇については、さほどたくさん面積は考えていない。広場として使える面積が減るのは仕方ない。山下公園側のテラスをもう少し拡大することでトータルでの面積を確保したい。イベントについて、我々が直接行うもののほかに、運営事業者が持っている地域との関係を生かし、地域と協働で行うものも考えている。</p>
	<p>提案者</p> <p>三点目の緑化のメンテナンスについては、大きな維持管理費が発生すると考えている。地元造園会社とタイアップし、その事業者に定期的な維持管理をお願いしていくことを検討していきたい。</p>
<p>荻島委員</p>	<p>ナイトタイムエコノミー、山下ふ頭との連携について書かれているが、具体的にはどのようなことを考えているか。</p>
	<p>提案者</p> <p>山下ふ頭開発については、公式には市が公表している以上の情報はないが、会社として様々な情報収集に努めている中では、この地区に一つの交通ターミナルができるという話も漏れ聞いている。</p> <p>現在、JR 桜木町駅側から見ると、マリインタワーはエリアの端の方のイメージだが、山下ふ頭開発ができれば、新しくそこに人が直接乗り込んで来る流れができる。マリインタワーに最初に寄って、そこから横浜観光に乗り込んでいくゲートのような役割に変わる可能性がある。新しい展開に期待している。</p>
<p>玉井委員長</p>	<p>大変夢のある事業モデルをお書きいただいた。</p> <p>これにてヒアリングを終了する。結果については10月を目途に公表する。提案者は退席を。</p> <p>(提案者退席)</p>

	<p>■二次選考</p>
玉井委員長	ヒアリングを受けて、一次審査での評価点を変更するかどうか、審議いただきたい。まず「1. 提案事業の基本的理念」について、一次審査では基礎点の5点となっているが、変更意見あるか。
委員	(意見なし)
玉井委員長	それでは、基礎点の5点とする。 続いて、「2. マリントワーの現況・課題の認識」についてはどうか？
田辺委員	タワーの入場料については現状維持としているが、提案の中では、できるだけ訪問客が展望台に上がってもらうようにしたいとの説明があった。それであれば、料金を下げて利用者数を増やすという方法もある。
荻島委員	入場料については、もともと周辺施設の動向等を勘案して決定したものであり、次期運営期間については、施設自体の魅力向上とともに料金を下げて集客を増やすという方法もあっていい。
事務局	料金については市との協議事項と考えている。変えてはいけないとは考えていないが、あくまで賃貸借で貸しているのもので、最終的には運営事業者にお任せしている。展望台利用者が年々減っているという課題もあり、そういった視点で委員会としてご意見をいただくことはあってよい。
荻島委員	分岐点があるはず。それで料金を決めるのがよい。
田辺委員	料金体系を見直すことも検討してはどうかという意見は残したい。
玉井委員長	それでは、本項目については、一次審査どおり基礎点の5点ということでよいか。
委員	(異議なし)
事務局	「1. 事業者の業績・体制（1）類似実績」について
田辺委員	類似実績の中に、10年間の実績も考慮してはどうか？
荻島委員	提案者は名古屋テレビ塔の店舗運営の実績もあるとのことだが。
吉田委員	マリントワーは特殊な施設なので、類似施設があることは加点要素になるだろう。
坂井委員	市営の施設、公共性のある施設を全面的に経営されているのは、稀な実績だと思う。

玉井委員長	それでは、本項目については他施設等における運営の実績を評価し、一次評価から変更し、加点ありの5点ということでよいか。
委員	(異議なし)
事務局	「(2) 経営状態」については、本日提示した資料を元に評価いただきたい。
荻島委員	加点する必要はない。
吉田委員	A社、B社が共同借受人として主に収支を担うということであれば、一定の評価をしてよいのではないかと。
玉井委員長	それでは、本項目については、一次審査どおり加点無しの5点としてよいか。
委員	(異議なし)
事務局	「(3) 実施体制」については、前回は具体的な人員計画が読み取れないので十分な評価できないとされた。
荻島委員	特別な工夫が読み取れないなら加点なしでよいのではないかと。
玉井委員長	それでは、本項目については、一次審査どおり加点無しの2.5点とする。
委員	(異議なし)
事務局	「2. 提案事業の確実性 (1) 提案内容に整合した事業モデル」についてはどうか。変更意見あるか。
委員	(意見なし)
玉井委員長	それでは、本項目については、一次審査どおり加点ありの10点とする。
事務局	「(2) 事業収支の適切さ、正確性」については。
吉田委員	広告宣伝費がどこに計上されているか読み取れなかったが、一般管理費に計上されていることがヒアリングで明らかになったので問題ない。内容的には加点するほどのことではないだろう。
玉井委員長	それでは、本項目については、一次審査どおり加点無しの5点とする。
委員	(異議なし)

事務局	「(3) 資金調達方法の確実性・継続的な採算性」についても、1 (2) 同様、本日の資料を基に評価いただきたい。
玉井委員長	ヒアリングの中では、提案内容は確実に実行できるとの回答があった。本項目については、一次審査どおり基礎点の5点ということでよいか。
委員	(異議なし)
事務局	「3. 施設の維持修繕」について、一次審査においては、長寿命化の工夫が読み取れなかったということで基礎点のままとなっている。
田辺委員	修繕の負担については、通常のことしか言っていない。
荻島委員	長寿命化についても計画的と言える内容ではなかった。加点するものではない。
玉井委員長	それでは、本項目については、一次審査どおり加点無しの10点とする。
委員	(異議なし)
事務局	「4. 事業スキームの具体性」については、一次評価の際は、提案内容に対する運営体制が不明との意見があり、ヒアリングで詳しく確認するという事だった。
田辺委員	ヒアリングにおいては、責任体制はA社を中心に、A社とB社で出資し合って会社を作るという話もあった。それはそれで問題がない。A社を中心にお金の流れが見えたのは良かったが、加点する理由は見られなかった。
玉井委員長	それでは、本項目についても、一次審査どおり加点無しの10点とする。
委員	(異議なし)
事務局	「C. 提案内容に関する評価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」については。
田辺委員	「横浜旅のライブラリー」により1階と2階が一体になるという今日の説明はやや苦しいのではと感じた。ただ、展望階の提案については面白いものができる可能性はある。
玉井委員長	若者に積極的にPRしたいという提案の趣旨は賛同したい。 それでは、本項目については、一次審査どおり加点ありの20点とする。
委員	(異議なし)
事務局	「(2) 地域のにぎわいエリアとの共存策」についてはいかがか。

玉井委員長	ナイトタイムエコノミーについてはトレンドワードではあるが、あえて加点する必要はないだろう。
田辺委員	災害時の対応については、ヒアリングでも具体的な話は聞けなかった。本格的に地域との連携ができていたわけではないのではないか。
坂井委員	やらなければいけないという意識はあっても、具体的にどうやって地域と連携していくかが不明確なのでは。
田辺委員	非常時の非常食等は備蓄しているのか。エレベーターが停止した際は、どう対応するのか。
坂井委員	市民はマリントワーは公共施設だと思っているので、災害時は市民が避難先として考える可能性はある。災害時の対応のマニュアルなど整理しているのかどうか、確認したほうがいい。
田辺委員	ランドマークタワー等はしっかり対策を取っているのではないかと。次期運営については、そうしたものを参考にしながら、最低限の対応は検討すべき、という意見があったということは伝えてほしい。
事務局	事業者側ですでに取り組んでいる可能性もあるので、確認したい。
玉井委員長	それでは、本項目については、一次審査どおり加点無しの10点とする。
委員	(異議なし)
事務局	「2. 横浜の観光振興に関する提案(1) 横浜の観光振興に関する創意工夫」については、一次評価は加点ありの5点となっていたが。
玉井委員長	一次審査どおり加点ありの5点としてよいか。
委員	(異議なし)
事務局	「(2) 観光交流施設としての機能」については。
玉井委員長	観光交流施設としては、コンシェルジュのように、地元含めて対応できるスタッフを置くことは重要であるので、提案は評価できる。日本では、交通機関の駅を出たところにコンシェルジュの機能があまりない。ヒアリングではあまり具体的な内容が聞けなかった。
荻島委員	具体的ではなかったが、1階にシティガイド協会を置き、また外国人対応もしっかりやっていきたいという説明であった。

玉井委員長	それでは、本項目については、一次審査どおり加点無しの5点としてよいか。
委員	(異議なし)
事務局	「3. 広報・PRに関する提案」については。
田辺委員	広報はD社という印象を受けた。
玉井委員長	観光施設として、対外的なPRの話などを聞けると思った。加点するほどではない。
荻島委員	現状では、提案にあったような内容ほどには広報を実施していない。B社が自社のネットワークを生かしてメディアにPRしていたと思う。
田辺委員	市外へのPRはともかく、横浜市民に対するPRについては、具体性がないと思った。現状では何か行っているのか？
事務局	新聞などにも掲載しているし、レストランはリーフレットなどを作って色々ところに配架している。雑誌も活用している。
事務局	A、B社はネットの口コミサイト等とも連携しているが、その部分の説明がなかった。加えてD社がラジオとSNSの融合などを提案してくればもっと印象は違ったはず。 行政の施設であるので、広報は観光コンベンション・ビューローにお願いしたいという思いは事業者にはあるかもしれない。
玉井委員長	それでは、本項目については、一次審査どおり加点無しの5点とする。
委員	(異議なし)
事務局	次は「4. 市民利用、公共性の拡充に関する提案」について。ヒアリングの結果を受けてどうか。
坂井委員	山下公園側のテラスを、もう少し広くしたいという話だった。広場を減らすということなのか。
事務局	現運営の中で、山下公園側は傾斜になっているので広場として使える部分が限られることは課題、という話は事業者から聞いている。そこも変えたいという話だった。
玉井委員長	それでは、本項目については、一次審査どおり加点ありの10点としてよいか。
委員	(異議なし)
事務局	「5. 景観に対する提案」については。

荻島委員	外部に面したモニターについて、規制の確認がまだであるということがわかったので、加点する内容ではない。
坂井委員	緑化の維持管理費について、A社が造園会社に貸してコンペをしてというスキームであったが、収支としては成り立つ話なのか。
荻島委員	市のガーデンシティ構想の中で、山下公園エリアで行われている花壇をマリントワー敷地内にも広げたいというアイデアではないか。現実的のところまで落とし込めている話ではない。
玉井委員長	ライトアップについても具体的な内容が不明。コストがとてもかかる。やってくれると面白い。
荻島委員	周囲に住宅が増えたので、ライトアップに関しては制約は増えているのではないか。
玉井委員長	ナイトタイムエコノミーにも関連してくる。先ほどの景観の話も含め、項目の評価としてはどうすべきか。一次評価通りでよいか。
委員	(異議なし)
事務局	外部に面したモニターについては、コメントの形で残したい。 最後に、「6. 提案事業の波及効果」についてはどうか。
田辺委員	具体的な提案が読み取れない。
玉井委員長	山下地区の開発に期待していることは伝わってくるが、提案された体制等から波及効果の評価できるようなものは見当たらない。 それでは、本項目については、一次審査どおり加点無しの5点とする。
委員	(異議なし)
事務局	本日の議論から、評価点の合計は125点となった。 全体を通して気になった点について議論いただければと思う。
玉井委員長	125点という結果だが、各委員から総体的に見て意見はあるか。 選考委員会として、最終評価点を125点としてよいか。
委員	(異議なし)
玉井委員長	それでは、委員会としての評価点は125点とする。 事業者甲を優先交渉権者として決定することに賛成の委員の挙手を求める。

委員	(全員挙手)
玉井委員長	<p>全委員賛成のため、事業者甲を優先交渉権者として決定する。</p> <p>最後に、委員会として答申を行うことになるが、事務局資料として評価報告書案を用意しているようなので、説明を求める。</p>
事務局	<p>資料4の評価報告書案について、講評・総評の部分を本日の意見を踏まえて事務局にて記載し、皆さまにメールで送付するのでご確認いただきたい。</p> <p>9月中にはまとめ、委員長に最終確認をした上で答申として頂きたい。</p> <p>横浜市では委員会の答申を受けて、優先交渉権者に通知し、契約交渉を始めたい。</p>
事務局	<p>今後、対外的な説明も想定し、本日の議論の結論としてのポイントを確認したい。</p> <p>委員会の意見としては、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・展望台の利用者数増加のために、料金体系の見直しを図っていくべき。 ・地域の賑わいへの共存、災害対策委員会、防災対策も含めてきちんと取り組むべき。 ・緑化、映像装置の提案について詳細が詰められておらず、実現性という点で課題があるが、委員会としてはこれらの提案そのものではなく、機能やコンセプトを評価する。 <p>という3点でよいか。</p>
玉井委員長	<p>理想像に対して実現性はどうか、実現性の担保はこの委員会ではできない、ということか。</p>
田辺委員	<p>10年間、この提案書通りに運営が行っていきえるとは思っていない。時代の変化に合わせて新しいことに挑戦していくことも大切なのに、それについて計画通りにやらなければいけない、と言われたら、新しいことに取り組んではいけない、と言われているのと同じこと。</p> <p>そうした場合に、まさに市との共同事業であるから、定期的に市と協議し、目的は当初と変えずともその方法は変えていく、ということをししないと、10年間運営していくことは不可能。事業者として、変化への対応を認めてもらうことは必要。</p>
吉田委員	<p>提案の考え方については、この委員会で評価し、事業者として決定した。</p> <p>総評の中で、提案を確実に実現することについては、今後市と協議をし、考え方を実現していったほしい、というまとめ方にできると良いのではないか。</p>
坂井委員	<p>緑化、映像のいずれもツール、方法論であって、「賑わい・環境」というテーマ実現に向けて行うものであれば、時代によって方法論は変わる可能性があってよい。大本の考え方が変わらないことが大事。</p>
玉井委員長	<p>皆さんから鋭い質問をしていただいたおかげで、良い議論ができた。</p>

	事務局	<p>本日の議論は以上とさせていただきます。事務局から何か連絡事項あればお願いしたい。</p> <p>会議録については後日ご確認いただく。委員会の開催は今回をもって最後とする。</p>
資 料	<p>次第</p> <p>1 ヒアリング項目案</p> <p>2 財務診断資料</p> <p>3 事業者提案資料</p> <p>4 マリントワー運営等事業者選定委員会 評価報告書（案）</p>	
特記事項		<p>本日の会議録については、後日各委員に送付し、確認する。</p> <p>評価報告書案について、事務局で作成の上eメール等で委員に送付し、各委員にて修正、確定する。</p>