

みなとみらい21地区60・61街区の街づくり方針の策定に向けた サウンディング調査の結果概要を公表します

みなとみらい21地区60・61街区は、地区の中心部と横浜駅の両方に近接した大規模土地であり、都心部における象徴的な開発を誘導する重要なエリアです。

事業実現性も踏まえた街づくり方針の策定と、事業者公募に向けた条件整理を行うため、民間事業者の皆さまとの対話（サウンディング調査）を実施しました。複数の企業からご意見・ご提案をいただきましたので、その結果概要を公表します。

1 60・61街区の概要

所在地 右図参照
土地面積 約6.1ヘクタール



2 対話項目

みなとみらい21地区60・61街区の「街づくり方針」について

3 経緯

- 平成26年7月 2日（水） 実施要領の公表（下記 URL 参照）
<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/mm21/inform/sounding.html>
- 平成26年7月18日（金） 事前説明会の開催
- 平成26年8月25日（月）～9月2日（火）対話の実施

4 結果概要

別紙のとおり

5 今後の予定

サウンディング調査の結果を踏まえて、みなとみらい21地区60・61街区の街づくり方針を策定（平成26年度内予定）し、順次公募を進めていきます。

お問合せ先

都市整備局みなとみらい21推進課長 天野 友義 Tel 045-671-3501

みなとみらい21地区60・61街区の街づくり方針の
策定に向けたサウンディング調査

<対話実施概要>

■対話参加数 11社

■対話概要

(1)『観光・エンターテイメント』を踏まえた街づくり方針について

① みなとみらい地区を取り巻く現況や横浜都心部全体の将来を踏まえて、街づくりの観点から本方針の有効性について、どう考えるか

【考え方、ご意見等】

- 非常に有効である。
- 首都圏や羽田空港からのアクセスが良く、国内外から観光客を呼び込む環境に優れている。
- 都心で駅からも近いところにあるこれだけ大規模なまとまった土地は貴重であり、既存のパシフィコも含めて、エンターテイメントの一大集積地として象徴的な街になり得る。
- MMの周辺地区の活性化も期待できる。
- MMは一定程度成熟した街であり、今後は街に色合いと賑わいを創出し魅力を高めるため、観光・エンターテイメント施設は必要な要素である。
- 観光・エンターテイメントの機能を街に付加することで、交流人口が増加し就・住・遊のバランスのとれた街ができる。
- 大規模集客施設を整備し、横浜駅周辺地区とみなとみらい地区を繋ぐネットワークを構築し、みなとみらい地区全体に面的な広がりや回遊性を生み、国内外からの更なる集客が期待できる。
- 20街区 MICE 機能の拡充整備を踏まえると、アフターコンベンション機能を補完するエリアが必要であり、「夜も楽しいエンターテイメント空間」の形成が求められる。
- 横浜は、東京ほどオフィス需要がない一方で、観光地として東京とは別の個性で定評がある。東京との差別化を図り、実際の需要を鑑みれば本方針の方向性は正しい。
- 水際線を持つ62街区も含めて街づくりを考えることも必要と思う。
- 52-54街区の開発が進めば、新しい賑わいの軸ができる。

② 事業の実現性の観点から本方針の有効性について、どう考えるか。

- 実現性はある 6社
改良すれば実現性はある 5社
実現は困難 0社
その他 0社

【考え方、ご意見等】

- 観光・エンターテイメント施設など集客施設は、集積することで相乗効果が生まれ、街区自体の魅力も高まるため、進出機会を広げ集積を図ることは事業実現性から有効性がある。

- 羽田空港至近、国際イベント増（オリンピック等）を控え、MM 地区への国内外からの環境客増加が見込まれることから観光・エンターテイメント施設の切り口は有効性が高い。
- 観光・エンターテイメント施設は、土地の高度利用が難しく、それなりの空間と初期投資が必要で土地負担力が見込めないため、借地事業や土地価格の減額、補助金等による支援が必須である。
- ライブ・エンターテイメント市場の成長や会場需要を考慮するとライブやコンサート、大規模フェスができる複数のホールがあるとよい。
- 観光・エンターテイメント事業は、常にイベントや設備投資が必要で継続的運営に困難を伴うため、PPP の発想による官民連携等の仕組みも必要である。
- アクセスもよく、パシフィコとの連携により MICE 機能強化につながり、アジアを主としてグローバルな集客が見込める大規模集客施設は実現性がある。
- 観光・エンターテイメントのみで考えると競合施設が首都圏に多数あるため、独自性を持つ施設が必要である。また、MICE や IR 等の大規模集客施設との棲み分け・差別化も図る必要がある。
- 土地の一部を住宅や商業施設等用地として売却し、施設整備費用の一部に充てることにより事業性の向上を図ることが可能である。

③ 本方針を前提とした施設（エンターテイメント、アフターコンベンション等）を取り入れた事業計画および事業方式について提案できるか

- 提案できる 6社
- 提案の可能性はある 4社
- 提案は困難 1社

【考え方、ご意見等】

- 中小規模のライブやコンサートから大規模フェス等が開催できる複数規模のライブ・イベント会場を提案したい。
- 提案は困難だが、エンターテイメント拠点として非常に魅力的な街であり、様々な規模のライブ、イベント会場の立地に相応しく、設立や運営のアドバイザーとして関わっていきたい。
- ホテルやサービスアパートメント、オフィス、メディカルツーリズム関連を併設した国際交流や人材育成、産業育成等をコンセプトとした大型複合集客施設を提案したい。
- スポーツのみならずライブイベントや国際ビジネスイベント等の多機能・多目的に利用を図り、年間を通して賑わいを創出する拠点となる大規模集客施設を中心とした街づくりを提案したい。また、このような施設は災害時の一時避難拠点等にも活用できる。
- 子どもはもちろん都市で時間を過ごす大人やインバウンドもターゲットとし、夜も十分に楽しめる中規模エンターテイメント文化施設の提案を検討したい。
- 定期借地等多様な土地利用スキームが可能であれば、ビジネスマンやカップル、国内外観光客、MICE 参加者をターゲットとした商業施設や宿泊施設（長期滞在型+バンケット）等を街区内に併設し、夜まで楽しめる中規模エンターテイメント施設を提案したい。
- 全国で数カ所展開している中規模エンターテイメント施設であるが、その中心的施設の新たな

な移転先（土地購入希望）として大変魅力があり、提案したい。

- スポーツ利用ができる大規模集客施設を中心とした街づくりや中規模の劇場・ホールを中心とした街づくりの提案を検討したい。
- ビジネス客や外国人観光客をターゲットとした日本の歴史や文化をワンストップで体験できる大規模複合施設（商業、宿泊機能あり）を提案したい。
- 大規模な最先端技術研究施設を核とし、技術体験型ミュージアムを併設し、学術・産業振興の拠点創出とMICE振興に貢献する施設の提案を検討したい。
- 建設費高騰等もあるため時期を見据えながら、今後求められる施設像を具体化し、提案を検討したい。

④ 本方針の有効性の確保・向上のため、新たに加えるべき視点や行政に対する支援または規制緩和があるか。

【考え方、ご意見等】

- 高島水際線公園を有効活用できれば、非常に魅力的な空間ができる。
- 横浜駅からのルートの一つとして高島水際線公園とのアクセスを改良すべき。（水際の立地特性から賑やかな施設環境づくりにおいて多様な展開ができ可能性が広がる。）
- 観光・エンターテイメント等の集客施設は、集客力は高いが、料金設定に限界があり、また常に人々の興味を引くためコンテンツや設備の更新など継続運営に負担がかかり、土地負担力が弱いため、定期借地（20年程度）について検討してほしい。
- 各種税制優遇策や補助制度等資金面での支援
- 民間施設整備と合わせた公共公益施設の誘致・移転
- MM地区全体として、駐車場や観光バスの駐車場を積極的に整備してほしい。
- 都市計画規制、住宅規制、景観規制の緩和、許認可手続きの簡素化
- 当街区までの歩行者空間（デッキ等）等の周辺基盤整備
- 段階的開発の場合、未利用地をうまく暫定土地利用することで賑わい創出につなげる。
- 売り急がず、長期的な視点で街づくりを考えてほしい。

（２）上記（１）以外の街づくり方針について

いずれも『観光・エンターテイメント』を踏まえた街づくり方針と類似する提案であり、これとは全く異なる街づくり方針の提案はありませんでした。