

みなとみらい21 中央地区 53 街区事業予定者

(仮称) みなとみらい 21 中央地区 53 街区開発事業者 共同企業体

(代表企業)

株式会社大林組
東京都港区港南二丁目 15 番 2 号

(構成企業)

ヤマハ株式会社
静岡県浜松市中区中沢町 10 番 1 号

京浜急行電鉄株式会社
東京都港区高輪 2 丁目 20 番 20 号

新日鉄興和不動産株式会社
東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号

採択の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 ページ

提案内容の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 ページ

○ 採択の考え方

事業予定者は、株式会社大林組を代表企業、ヤマハ株式会社、京浜急行電鉄株式会社及び新日鉄興和不動産株式会社を構成企業とする企業グループであり、オフィス、商業施設、にぎわい施設、オープンインノベーションスペース、ホテル等からなる複合施設を新設するものです。

事業主体は大型複合施設の開発実績があり、財務面でも十分な事業基盤を有しています。

事業・運営計画に関しては、企業グループを構成する各企業が、オフィス利用を中心に、オープンインノベーションスペース、商業施設やホテルなどを運営する計画であり、ヤマハ株式会社のオフィスのほか、テナントについても多数の企業のLOI（関心表明書）を取得するなど、実現の可能性が高いと評価できます。また、商業施設やホテルなどについても、構成企業が自ら行うものが中心となっており、具体的かつ確実性の高い計画となっています。

施設計画は、オープンインノベーションを誘発する魅力と活気に満ちた開発の実現を掲げており、街づくりルールへの適合性や施設配置、動線計画、キング軸や同軸沿いのにぎわい形成・緑化計画等のいずれにおいても優れた計画となっています。

その他、CASBEE 横浜 S ランクの認証、帰宅困難者受け入れスペースの計画に加え、エリアマネジメント組織の組成による周辺街区企業との連携や、音楽による街づくりプロジェクトでの地域コミュニティ醸成など、特徴のある取組も見受けられる計画です。

以上、事業主体や計画内容等の面から高く評価できる内容でしたので、本件提案者を事業予定者として採択するものです。

<参考>

不採択とした提案は、次の1提案です。

・複合施設（オフィス、ホテル、オープンインノベーション施設、商業施設）の新設

高層ビルを中心に、商業施設、オフィス、オープンインノベーション施設、ホテルからなる複合施設を新設するものでしたが、事業収支やオープンインノベーション施設の運営など事業・運営計画や、施設・動線計画など、さらなる計画熟度の向上が望まれる提案でした。

○提案内容の評価

項目	評価の視点	評価の比重	提案① (事業予定者)	提案② (不採択)
1	事業主体	20	極めて優れている (オフィス・ホテル・商業施設等が入居する大型複合施設の開発実績を有しており、財務面でも十分な事業基盤が整っている。)	良好である (本提案のようなオフィス、オープンインノベーション施設、ホテル等が入居する大型複合施設及び各々の開発実績はないが、経営は堅実である。)
2	事業・運営計画	40	特に優れている (商業施設やにぎわい施設、オフィス、オープンインノベーションスペース、ホテル等が計画されており、具体的かつ詳細で提案内容として熟度が高い。)	やや優れている (商業施設やオフィス、オープンインノベーション施設、高級ホテルが計画されており、みなとみらい21地区の基本方向等との整合性の考慮がなされている。)
			極めて優れている (構成企業の本社機能の一部入居等による就業者数の増加が見込まれ、音楽関連の機能を生かしたにぎわいの創出、オープンインノベーションの取組等に具体性がみられる。)	やや課題がある (オープンインノベーション施設の運営実績がなく、施設運営の具体性に欠ける。)
			特に優れている (土地については一筆共有で、建物については、専有部を各社が区分所有とし、事業費については、企業グループ4社による全額自己資金とする計画で、具体的かつ堅実である。)	標準的 (財務面で一定の安定性は認められるが、事業スキームに不明瞭な点が多く、事業収支についても計画の熟度が低い。)
3	施設計画	30	特に優れている (地区のまちづくりの考え方をよく理解し、熟度の高い計画となっている。)	やや課題がある (超高層建築にするなどスカイラインへの意識は見受けられるものの、工事費によって施設規模の縮小を想定するなど、実現性が不明確であり、外観計画について不明な点がある。)
			特に優れている (主要な軸とのつながりへの意識だけでなく、周辺街区との一体開発を意識して公共空間を配置している。)	課題がある (キング軸とグランモール軸の接続について配慮が乏しいなど、熟度が低い。)
			優れている (キング軸沿いの公共空間(コモンスペース)での様々なイベントの開催のほか、オープンカフェなど、日常的ににぎわいを表出させる工夫が見受けられる。)	課題がある (キング軸との連続性やにぎわいの形成について具体的な言及がなく、熟度が低い。)
4	その他特に優れた取組	10	特に優れた取組が非常に多くあり、総合的に取組姿勢が極めて高く評価できる (防災・環境による取組に加え、エリアマネジメント活動、音楽による地域活動など特色ある取組がある。)	特に優れた取組がない (環境や防災分野などの取組は見られるが、特徴的な取組とは言えない。)