

みなとみらい21地区60・61・62街区及び 53街区の公募審査結果等について

平成29年1月から公募を実施していたみなとみらい21地区60・61・62街区の市有地について、事業予定者を決定しましたので、お知らせします。提案内容は**60・61街区の一部**を利用するものであり、今後、提案内容に基づき土地活用が行われることで、みなとみらい21地区のさらなるにぎわいの創出や街の活性化が期待されます。

平成29年5月から公募を実施していた**53街区**については、提案を受けましたが、事業予定者の決定には至りませんでした。

また、平成28年9月に61-1街区の土壤汚染概況調査の結果を公表しましたが、その後実施した詳細調査の結果についてお知らせします。

1 60・61・62街区（提案数：3件）

（1）街区概要及び事業予定者

所 在	西区みなとみらい六丁目2番1ほか
提 案 規 模	60・61街区の一部区画
敷 地 面 積	30,247 m ² （提案面積）
処分方法・価格	土地売却※
事業予定者	株式会社ケン・コーポレーション（東京都港区西麻布一丁目2番7号）
提 案 内 容	音楽専用アリーナ、ホテル、賃貸オフィス、展示施設等の新設

※ 今後、基本計画協議や必要な手続を進めながら、土地売買契約を締結する予定です（土地売買契約に当たって市会の議決を要します。）。

測量、土壤汚染調査、地域冷暖房システムの導管整備の協議等を踏まえ、処分価格や契約時期等を決定します。

（2）施設概要及びスケジュール

施設名	音楽専用アリーナ	ホテル棟	オフィス棟	展示施設棟
延床面積	33,055 m ²	19,232 m ²	14,352 m ²	530 m ²
建物高さ	40m	90m	90m	14m
階 数	地上5階	地上21階	地上20階	地上2階
フロア構成	1階：ステージ、 客席、駐車場 2～5階：客席	1階：レセプション 2階：レストラン 3階：バンケット 4～20階：客室 21階：ラウンジ	1階：ロビー 2～20階：賃貸オフィス	1階：展示室、 事務室 2階：展示室

イメージパース

今後のスケジュール（予定）

平成31年6月 着工
平成33年度 しゅん工

施設概要・イメージパース等は、事業提案時のものであり、今後、変更する可能性があります（イメージパースの著作権は応募者に帰属します。）。



（裏面あり）

(3) 採択の考え方

事業予定者は、不動産関連事業を手掛ける株式会社ケン・コーポレーションであり、60・61街区の一部において、2万人規模の音楽専用アリーナ、ホテル、賃貸オフィス、展示施設等を新設するものです（提案①）。

ア 事業・運営計画

音楽アリーナ部分は、事業予定者が土地を取得し、建物も所有します。ホテル、賃貸オフィス、展示施設部分は、事業予定者が組成する開発型SPCが土地を取得し、建物も所有します。なお、SPCにおけるアセットマネジメント及びプロパティマネジメントは、事業予定者のグループ企業（以下「グループ企業」という。）が担う予定です。各施設の管理・運営においても実績、経験のある企業が企画段階から積極的に参加しており、事業の実現性が高いと考えられます。

- ・ 音楽アリーナ：大手レコード会社とグループ企業による共同事業を計画しています。
- ・ ホテル：グループ企業が運営を行う予定です。
- ・ 賃貸オフィス：事業予定者が企業の誘致活動を行い、リーシングを進める予定です。
- ・ 展示施設：玩具コレクションをベースとしたものとする予定です。

イ 施設計画

コンサートイベントに特化した2万人規模の日本最大級の音楽専用アリーナ、ホテル棟、オフィス棟、展示施設棟から成り、各棟に囲まれた場所をコモンスペースとし、にぎわいを生み出す場所としています。併せて、街区を貫通する歩行者通路を、横浜の文化を五感で感じられる「ミュージックストリート」とし、当該通路に面した仮設店舗やキッチンカー等ににぎわいを演出するとしています。

ウ その他

環境分野では、歩行者の目に触れる部分の緑化を積極的に図るとしています。防災分野では、アリーナを、滞留者・帰宅困難者の一時滞在施設として利用することを検討しています。

本件提案は、日本最大級の音楽専用アリーナを中心に、展示や宿泊などの機能も導入することで、多くの集客が見込まれます。このため、当該区だけではなく、周辺地区を含めたにぎわい向上に大きく寄与することが期待され、総合的に最も高い評価となりました。

<参考>

不採択とした提案については、次の2提案です。

・ 提案②

アリーナ、医療、ホテル、商業及びリラクゼーション施設等（60・61・62街区 土地購入及び定期借地）

事業主体は不動産投資事業を主として行っている企業、飲食店・小売店向け設備の制作・施工を行う企業、コンサートや各種イベントの企画・運営を手掛ける企業、医療介護関連事業を行う企業からなる企業グループです。アリーナを中心として、医療、ホテル、複合商業施設、リラクゼーション施設等からなる複合施設の提案でした。

・ 提案③

大小ホール、ショップ&レストラン、キャラクターテーマパーク、高級タイプのホテル（60・61・62街区 土地購入）

事業主体は戸建て住宅やマンション販売を主として行っている企業です。アリーナ型とライブハウス型の大小ホールを中心として、ショップ&レストラン、キャラクターテーマパーク、高級タイプのホテルからなる複合施設の提案でした。

※ 60・61・62街区の各提案内容の評価等については、財政局及び港湾局ホームページを参照ください。

財政局：<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/mm21/mm58-606162.html>

港湾局：<http://www.city.yokohama.lg.jp/kowan/news/houdou/2017houdou/mm53-606162gaiku-happyou.html>

2 53 街区 (提案数: 1 件)

(1) 街区概要及び選考結果

所 在	西区みなとみらい五丁目 1 番 1 ほか
敷 地 面 積	20,620.33 m ²
処分方法・価格	土地売却 19,893,952,113 円 (公募時価格) ※
事業予定者	なし

※ 公募時価格の価格時点は平成 29 年 5 月 1 日です (土壌汚染対策を考慮した補正済み)。

(2) 選考の考え方

提案①

ホテル棟、メディカル棟及びショップ・クリニック棟等の新設

事業主体は、不動産投資・開発事業を行っている外国企業を代表企業とし、日本国内の不動産管理・投資助言を行う代表企業の傘下企業及び不動産仲介・管理を主体とする不動産コンサルティング会社を構成企業とするグループです。超高層のホテル、医療センターのほか、シアターや商業施設による複合施設の提案でしたが、審査の結果、事業・運営計画等に不明確な点が多く、事業予定者の決定には至りませんでした。

※ 53 街区の提案内容の評価等については、財政局及び港湾局ホームページを参照ください。

財政局 : <http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/mm21/mm53h29.html>

港湾局 : <http://www.city.yokohama.lg.jp/kowan/news/houdou/2017houdou/mm53-606162gaiku-happyyou.html>

3 その他 (61-1 街区の土壌汚染対策について)

平成 28 年度に実施した 61-1 街区の土壌汚染概況調査の結果、土壌汚染対策法の基準値を超える物質 (「鉛及びその化合物」、「砒素及びその化合物」又は「ふっ素及びその化合物」) 等が検出されたため、土壌汚染詳細調査を実施しました。この調査結果を踏まえて、土壌汚染対策の内容を次のとおり整理しました。なお、必要な対策は、事業者が実施することとしています。

【土壌汚染対策の内容】

- ・ 土砂検定「砒素」溶出量基準 : 0.01 mg/L 以下
- ・ 土壌調査「鉛及びその化合物」溶出量基準 : 0.01 mg/L 以下、「砒素及びその化合物」溶出量基準 : 0.01 mg/L 以下、「ふっ素及びその化合物」溶出量基準 : 0.8 mg/L 以下

土壌汚染調査 (概況調査及び詳細調査) を踏まえ、土壌汚染対策の内容は次頁表のとおりとします。

(参考)

- ・ 概況調査結果については、平成 28 年 9 月 26 日記者発表資料
「みなとみらい 21 地区 61 街区 (一部) における土壌汚染概況調査の結果について」参照
- ・ 詳細調査結果については、財政局ホームページ (みなとみらい 21 地区の平成 28~29 年度公募) 参照
<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/mm21/mm58-606162.html>

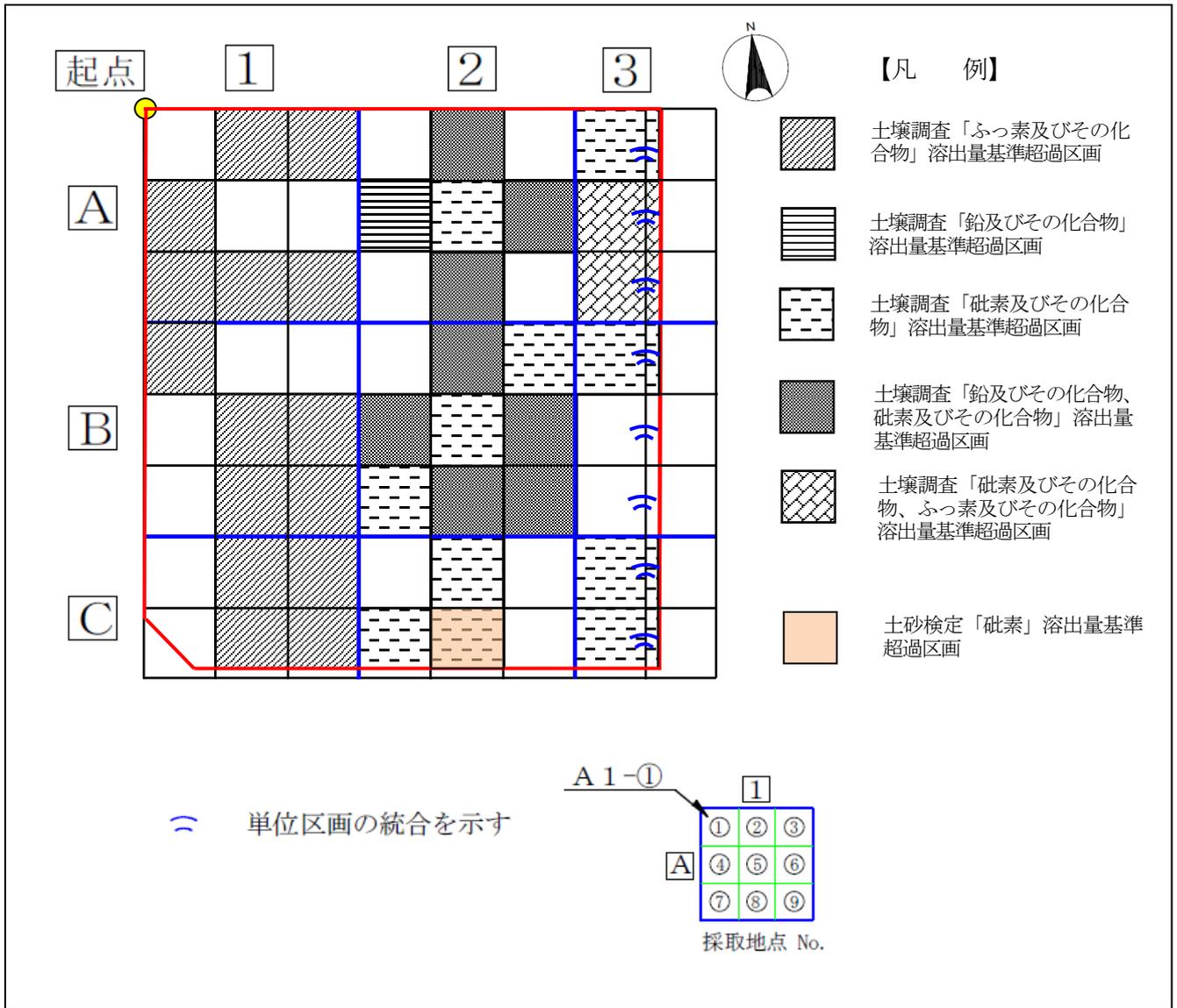
調査区分	10m区画 (次頁参照)	超過部分 (土壌溶出量)	対策内容
概況調査 (土砂検定)	C 2-⑤	現地盤面：「砒素」：0.014 mg/L	
詳細調査 (深度調査)	A 1-②	旧地盤面-3m：「ふっ素及びその化合物」：0.92 mg/L	汚染土壌部分の除去
	A 1-③	旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：0.86 mg/L	
	A 1-④	旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：0.87 mg/L	
	A 1-⑦	旧地盤面-3m：「ふっ素及びその化合物」：0.88 mg/L	
	A 1-⑧	旧地盤面-1m：「ふっ素及びその化合物」：0.99 mg/L	
	A 1-⑨	旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：0.97 mg/L	
	A 2-②	旧地盤面-3m：「鉛及びその化合物」：0.023 mg/L 旧地盤面-1m：「砒素及びその化合物」：0.014 mg/L	
	A 2-④	旧地盤面：「鉛及びその化合物」：0.093 mg/L	
	A 2-⑤	旧地盤面-3m：「砒素及びその化合物」：0.066 mg/L	
	A 2-⑥	旧地盤面-2m：「鉛及びその化合物」：0.013 mg/L 旧地盤面-3m：「砒素及びその化合物」：0.012 mg/L	
	A 2-⑧	旧地盤面-1m：「鉛及びその化合物」：0.012 mg/L 旧地盤面-2m：「砒素及びその化合物」：0.015 mg/L	
	A 3-①	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.026 mg/L	
	A 3-④	旧地盤面-1m：「砒素及びその化合物」：0.012 mg/L 旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：0.89 mg/L	
	A 3-⑦	旧地盤面-2m：「砒素及びその化合物」：0.030 mg/L 旧地盤面-2m：「ふっ素及びその化合物」：0.82 mg/L	
	B 1-①	旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：0.90 mg/L	
	B 1-⑤	旧地盤面-1m：「ふっ素及びその化合物」：0.89 mg/L	
	B 1-⑥	旧地盤面-1m：「ふっ素及びその化合物」：0.91 mg/L	
	B 1-⑧	旧地盤面-1m：「ふっ素及びその化合物」：0.99 mg/L	
	B 1-⑨	旧地盤面-1m：「ふっ素及びその化合物」：0.90 mg/L	
	B 2-②	旧地盤面-2m：「鉛及びその化合物」：0.017 mg/L 旧地盤面-2m：「砒素及びその化合物」：0.013 mg/L	
	B 2-③	旧地盤面-2m：「砒素及びその化合物」：0.044 mg/L	
	B 2-④	旧地盤面-2m：「鉛及びその化合物」：0.017 mg/L 旧地盤面-3m：「砒素及びその化合物」：0.011 mg/L	
	B 2-⑤	旧地盤面-2m：「砒素及びその化合物」：0.039 mg/L	
	B 2-⑥	旧地盤面：「鉛及びその化合物」：0.012 mg/L 旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.015 mg/L	
	B 2-⑦	旧地盤面-2m：「砒素及びその化合物」：0.037 mg/L	
	B 2-⑧	旧地盤面-2m：「鉛及びその化合物」：0.038 mg/L 旧地盤面-2m：「砒素及びその化合物」：0.049 mg/L	
	B 2-⑨	旧地盤面-2m：「鉛及びその化合物」：0.026 mg/L 旧地盤面-2m：「砒素及びその化合物」：0.046 mg/L	
	B 3-①	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.016 mg/L	
	C 1-②	旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：0.84 mg/L	
	C 1-③	旧地盤面-1m：「ふっ素及びその化合物」：0.90 mg/L	
	C 1-⑤	旧地盤面-1m：「ふっ素及びその化合物」：0.99 mg/L	
	C 1-⑥	旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：1.1 mg/L	
	C 2-②	旧地盤面-2m：「砒素及びその化合物」：0.013 mg/L	
C 2-④	旧地盤面-2m：「砒素及びその化合物」：0.011 mg/L		
C 2-⑤	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.013 mg/L		
C 3-①	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.011 mg/L		
C 3-④	旧地盤面-1m：「砒素及びその化合物」：0.011 mg/L		

現地盤面 (A, B) : TP+約5.0m

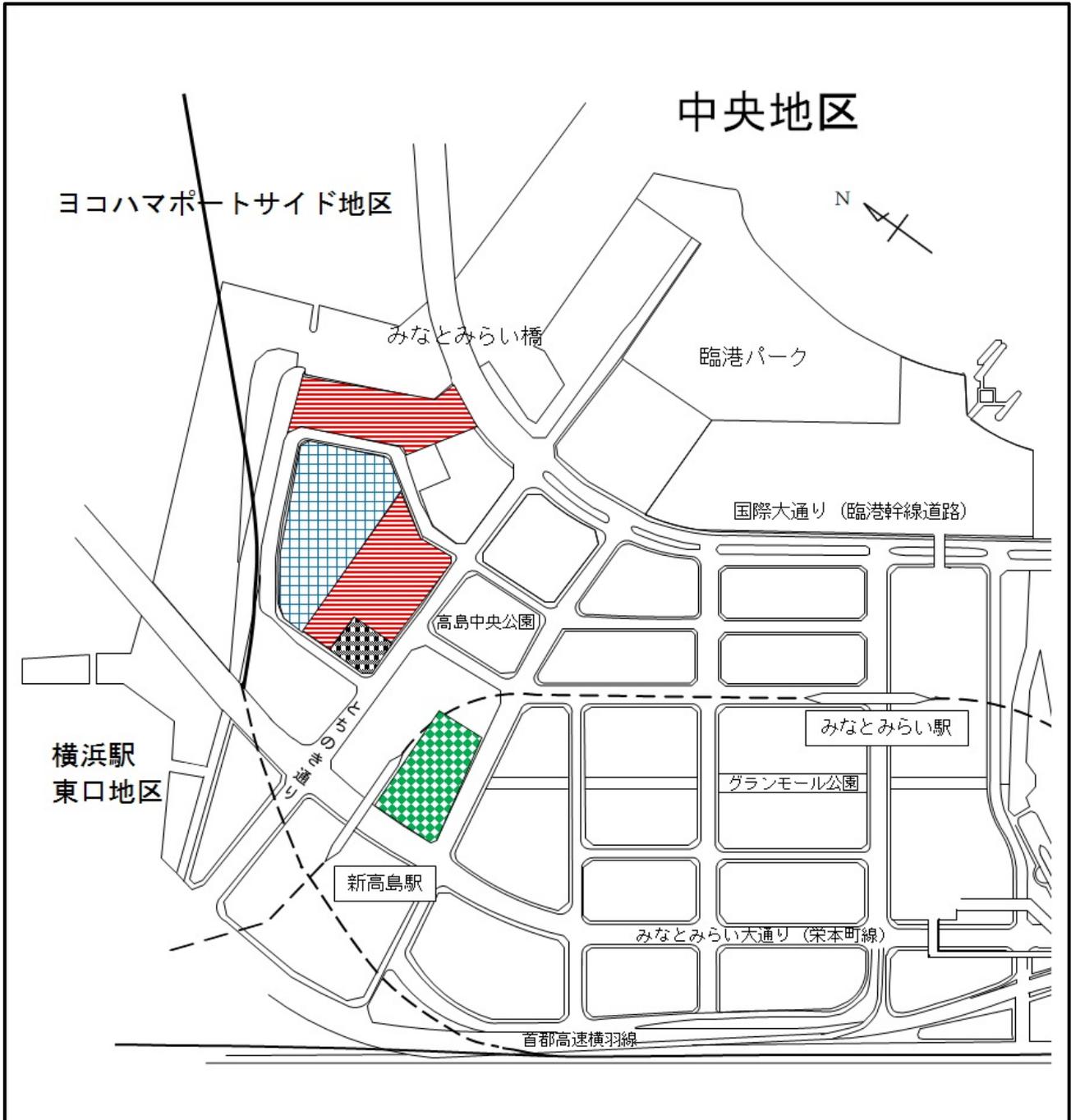
現地盤面 (C) : TP+約5.8m

旧地盤面 : TP+約1.7m

【詳細調査結果平面図】



4 案内図



【凡例】		53街区		60・61・62街区		61-1街区
		60・61街区の一部区画 (事業予定者決定箇所)				

お問合せ先	
財政局資産経営課長	水口 浩之 Tel 045-671-2198 (62街区を除く。)
港湾局管財第一課担当課長	松波 義治 Tel 045-671-2717 (61-1街区を除く。)
都市整備局みなとみらい21推進課長	白井 正和 Tel 045-671-3501