

# みなとみらい21地区54街区、56-1街区 及び61街区（一部）の事業予定者を決定しました

平成27年8月から開発事業者公募を実施していたみなとみらい21地区54街区、56-1街区及び61街区の一部に所在する市有地について、次のとおり事業予定者を決定しましたので、お知らせします。

## <林 文子 横浜市長コメント>

このたびの公募に際し、数々の魅力的なご提案をいただき、誠にありがとうございました。  
 決定させていただいた事業は、大規模テナントビル、本社ビル、そして既に賑わい創出に貢献している家族向け集客施設と、幅広い分野にわたります。カンファレンススペース、展示・イベントホールの整備も予定されており、多くのビジネスパーソンや観光客の来街が見込まれ、みなとみらい21地区はもちろんのこと、都心臨海部全体に波及する、大きな効果を生み出すと確信しています。  
 みなとみらい21地区は横浜の活力を象徴するエリアです。今後も、企業等の誘致を加速させ、更なる賑わいの創出に力を注いでまいります。

## 1 街区概要及び事業予定者について

### (1) 54街区

所 在	西区みなとみらい五丁目1番16ほか
敷地面積	13,503.78㎡
処分方法・価格	土地売却 ※① 10,879,863,789円（公募時価格）※②
事業予定者	清水建設株式会社（東京都中央区京橋二丁目16番1号）
提案内容	事務所（賃貸オフィスビル）の新設

### (2) 56-1街区

所 在	西区高島一丁目2番51ほか
敷地面積	3,641.95㎡
処分方法・価格	土地売却 ※① 3,060,991,890円（公募時価格）※②
事業予定者	京浜急行電鉄株式会社（東京都港区高輪二丁目20番20号）
提案内容	事務所（本社）の新設

### (3) 61街区の一部（60・61・62街区公募における一部区画の提案）

所 在	西区みなとみらい六丁目2番1ほか
敷地面積	5,644㎡（提案面積）
処分方法・価格	定期借地（提案上、建設期間を除き30年間）※① （参考価格：公募時価格）※② 測量・土壌汚染調査等を実施の上、賃料を決定します。 60・61街区全体、契約期間49年間、保証金：月額支払賃料30か月分、権利金なし とした場合の定期借地月額支払賃料：1,724円/㎡
事業予定者	横浜アンパンマン子どもミュージアム&モール移転プロジェクト 【代表企業】日本テレビ音楽株式会社（東京都港区東新橋二丁目4番1号） 【構成企業】株式会社ACM（東京都港区東新橋二丁目4番1号）
提案内容	ミュージアム及び商業モールの移転

※① 各事業予定者とは、今後、基本計画協議や必要な手続を進めながら、原則として、事業予定者決定の翌日から一年以内に土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約を締結する予定です。  
 （54街区については、土地売買契約に当たって市会の議決を要します。）

※② 公募時価格の価格時点は、平成27年7月1日であり、時点修正等の補正を行うことがあります。  
 （54街区については、一部で土壌汚染対策が必要なため、これを考慮して処分価格を補正します。）

27年度公募で提案のなかった53街区及び55-1街区については、28年度早期に再公募を実施する予定ですので、改めてお知らせしていきます。（60・61・62街区の残部分については、61街区の一部の事業予定者との協議を踏まえながら、再公募を検討していきます。）

## 2 事業予定者の提案について

(各提案内容の評価等については、財政局資産経営課ホームページ [みなとみらい21地区の平成27年度公募ページ参照](http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/mm21/)) <http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/mm21/>

### (1) 54 街区 (提案数 : 1 件)

**事業予定者** : 清水建設株式会社

**事業概要** : 事務所 (賃貸オフィスビル) の新設

**施設概要** : 延床面積 : 101,056 m<sup>2</sup>、高さ 100.15m (地上 18 階)

**フロア構成** : 1階 店舗、2階 エントランスホール・カンファレンススペース・店舗、3~18階 事務所

**今後のスケジュール (予定)** : 平成29年7月着工、平成32年2月しゅん工

事業予定者の提案については、国内外で豊富な開発実績を持つ建設事業者が計画する賃貸オフィスビルであり、SPC (特別目的会社) の設立も想定の上、事業を行うものです。

事業・運営計画は、これまでの提案者のオフィスビルに関するノウハウが十分に生かされた内容であり、長期にわたり安定的な運営が期待できます。

施設計画は、低層部にカンファレンススペースを配するなど、魅力的なオフィスビルとなっており、とともに、コモンスペースの創出も適切に行われ、キング軸等のにぎわい形成・緑化計画も提案者の高い技術力がうかがえます。

また、環境・防災への多様な取組に加えて、エリアマネジメント活動への取組姿勢も積極的に示されています。

今後の事業化に当たっては、提案者の技術力・ノウハウを生かしながら、大規模街区における開発として周辺街区と調和した事業化が望まれます。

(イメージパース : 南西側から望む)



計画概要・イメージパースは、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。  
(イメージパースは、応募書類から転載したものであり、応募書類の著作権は、応募者に帰属します。)

## (2) 56-1 街区 (提案数 : 2 件)

**事業予定者** : 京浜急行電鉄株式会社

**事業概要** : 事務所 (本社) の新設

**施設概要** : 延床面積 : 23,007 m<sup>2</sup>、高さ 77.5m (地上 15 階/地下 2 階)

**フロア構成** : 1 階 展示スペース・イベントホール、2 階 エントランスホール・ミーティングスペース、  
3~15 階 事務所、地下 1~2 階 駐車場・機械室・備蓄倉庫等

**今後のスケジュール (予定)** : 平成 29 年 4 月着工、平成 31 年 3 月しゅん工

事業予定者の提案については、市内に 24 駅を設置し、鉄道を中心に事業を広く展開する交通事業者が計画する本社ビルであり、東京都港区からみなとみらい 21 地区に本社を移転することを目指しています。

事業・運営計画は、グループ企業も集約するもので、地域経済等への波及効果も高く、公共交通機関の司令塔として長期にわたり安定的な事業であると判断できます。

施設計画は、デッキにより横浜駅方面と接続の上、1 階に (仮称) 京急ミュージアムを設置し、2 階も地域イベントに利用可能として、オフィスの仕様に加え、自社事業を生かしたにぎわい形成を図っています。防災機能についても災害時の自社・他社鉄道運行情報の提供に特色があります。

また、多様な環境性能に加えて、エリアマネジメント活動に対する積極的な取組を提案しています。

今後の事業化に当たっては、本社所在地となる横浜において、交通ネットワークを生かしながら、国内外の集客につながる事業展開やまちづくりの担い手としての更なる活動が望まれます。

(イメージパース : 南東側から望む)



計画概要・イメージパースは、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。  
(イメージパースは、応募書類から転載したものであり、応募書類の著作権は、応募者に帰属します。)

### <参考>

不採択とした提案については、企業グループが計画する研究所 (R&D : 研究開発施設) であり、関連企業も含めた研究開発拠点を集約するとして、事業・運営計画及び施設計画についても、バランスの取れた内容でした。

総合的な比較で事業予定者の提案を採択しましたが、研究開発施設の開発事業は本市の施策とも合致するものであり、本市適地での開発の再検討が望まれます。

(3) 61 街区の一部 (60・61・62 街区公募における提案数：3件)

**事業予定者：横浜アンパンマンこどもミュージアム&モール移転プロジェクト**  
**事業概要：ミュージアム及び商業モールの移転 (61 街区の一部を定期借地)**  
**施設概要：敷地面積：5,644 m<sup>2</sup>、延床面積：10,729 m<sup>2</sup>、高さ：18.79m (地上4階)**  
**フロア構成：1階 駐車場、2階 商業モール、3階 ミュージアム**  
**今後のスケジュール (予定)：平成29年8月着工、平成31年4月オープン**

事業予定者の提案については、平成19年にみなとみらい21地区48街区に開業した「横浜アンパンマンこどもミュージアム&モール」を移転する計画であり、キャラクターの特色を生かした施設を引き続き横浜で展開することを目指しています。

事業・運営計画は、これまでの運営実績が生かされるとともに、国内にバランス良く設置 (仙台・横浜・名古屋・神戸・福岡) されている「アンパンマンこどもミュージアム」の一つとして、提案者の属する放送関係グループの総合力を生かしながら安定的に事業が行われるものと判断されます。

施設計画は、1階にシンボリックなメインエントランスや駐車場を配しながら、2階に入場無料の商業モール、3階に有料のミュージアムを設置するもので、観光・エンターテインメントを軸とした街区の顔として、国内外からの多くの集客に対応できるものです。

また、キャラクターの特色を生かし、これまで本市各種啓発イベント等にも協力が行われており、引き続き、本市のイメージアップにもつながる活動が期待できます。

今後の事業化に当たっては、建物デザイン等についての本市との協議を含め、みなとみらい21地区の代表的な集客施設として、より魅力的な施設づくりが望まれます。



※ 賃料一部前払検討の提案があるとともに、特色を持った観光・エンターテインメント施設であり、面積に比し国内外からの集客が著しく見込まれますので、早期に土地売却と同程度の効果の実現が認められるものとして、定期借地による土地処分を行うこととします。

(イメージパース：南西側から望む)

計画概要・イメージパースは、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。(イメージパースは、応募書類から転載したものであり、応募書類の著作権は、応募者に帰属します。)

<参考>

不採択とした提案については、次の2提案です。

・ スポーツ・イベント施設、商業、ホテル等 (60・61・62 街区 定期借地)

企業グループによる大規模複合施設の提案でしたが、事業を中心的に担う企業が明確でなく、事業主体に不明な点があることや、資金調達に不確実な点がある等、事業主体のほか、事業・運営計画の中に課題があり不採択としました。ただし、スポーツやイベントの開催を軸とした施設構成で、地区年間来街者数1割相当となる700万人もの集客を見込んでおり、施設計画の検討部分では優れたものがありました。

・ イベント施設、商業、ホテル等 (60・61 街区 土地売却)

大規模複合施設の提案でしたが、提案者は、関連企業を含め海外を中心に大規模な事業の実績があるものの、本件については資金調達に不確実な点がある等、事業・運営計画の中にやや課題があることや、床面積の過半とする展示、観覧又は体験機能の用に供する集客施設についての条件適合性に特に課題があり不採択としました。ただし、国際交流・体験を軸とした開発コンセプトとなっており、これは、本市の国際都市としての取組にも合致する内容でした。

両提案とも観光・エンターテインメントの街づくりによる都心臨海部全体のにぎわい・活性化について、真摯に取り組まれたものと評価しますので、大規模複合施設事業における課題を十分に検討・精査の上、取組が具体化されることを望みます。

### 3 その他 (54 街区の土壤汚染対策について)

54 街区については、26 年度の土壤汚染概況調査の結果、一部で土壤汚染対策法の基準値を超える物質（砒素及びその化合物、ふっ素及びその化合物）等が検出されましたので、27 年度に土壤汚染詳細調査を実施し、両調査の結果、土壤汚染対策の内容を次のとおり整理しました。

今後、当該街区の公募売却手続において、土壤汚染対策の費用相当額を処分価格から控除等の上、買受者が必要な対策を実施することを条件としていきます。（詳細については、関係部署と調整・協議してまいります。）

#### 【土壤汚染対策の内容】

- ・ 土砂検定「砒素」溶出量基準：0.01 mg/L以下
- ・ 土壤調査「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

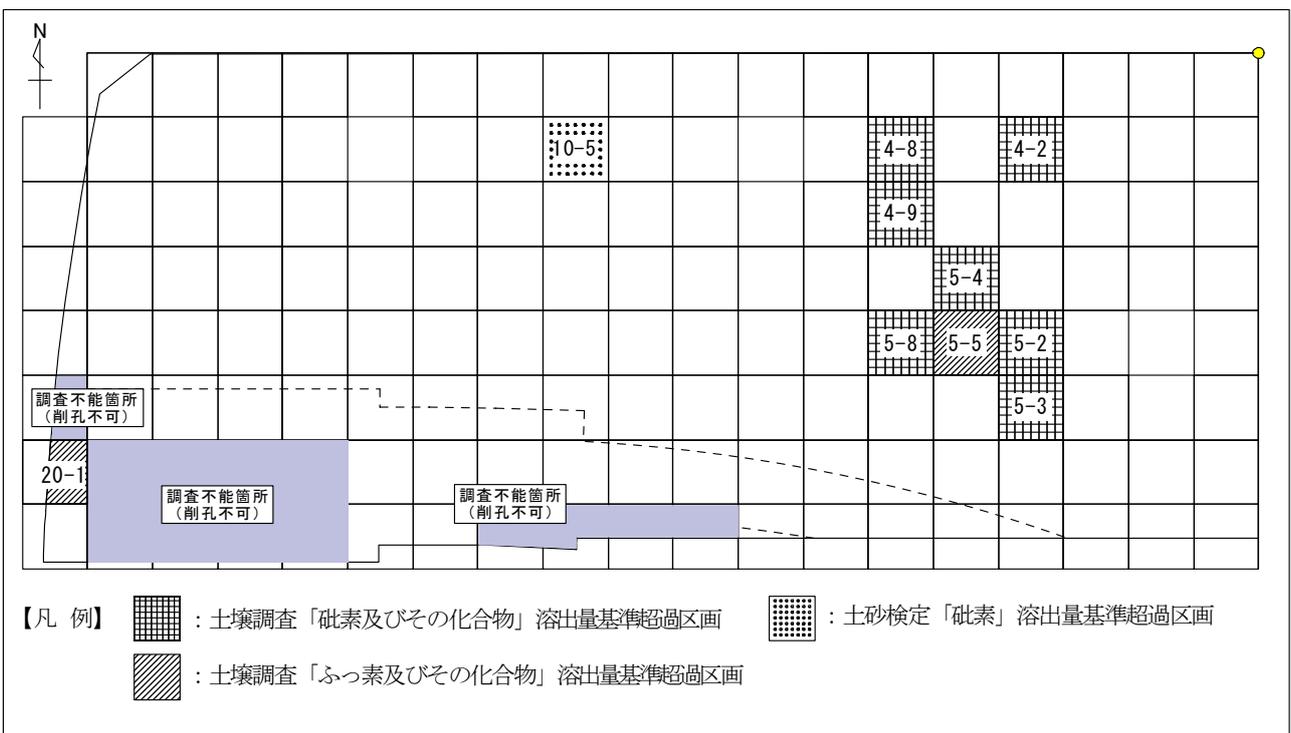
現地盤面：TP+約 4.0m～TP+約 6.5m 旧地盤面：TP+約 1.7m TP：東京湾平均海面

調査区分	10m区画 (下図参照)	超過部分 (土壤溶出量)	対策内容
概況調査 (土砂検定)	NO. 10-5	現地盤面：「砒素」：0.011 mg/L	汚染土壤部分の除去
詳細調査 (土壤調査)	NO. 4-2	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.028 mg/L	
	NO. 4-8	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.019 mg/L 旧地盤面-1m：「砒素及びその化合物」：0.018mg/L	
	NO. 4-9	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.014 mg/L	
	NO. 5-2	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.014 mg/L	
	NO. 5-3	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.013 mg/L	
	NO. 5-4	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.015 mg/L 旧地盤面-1m：「砒素及びその化合物」：0.018mg/L	
	NO. 5-5	旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：1.6 mg/L	
	NO. 5-8	旧地盤面：「砒素及びその化合物」：0.025 mg/L	
	NO. 20-1	旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：1.0 mg/L	被膜処理により拡散を防止 ※

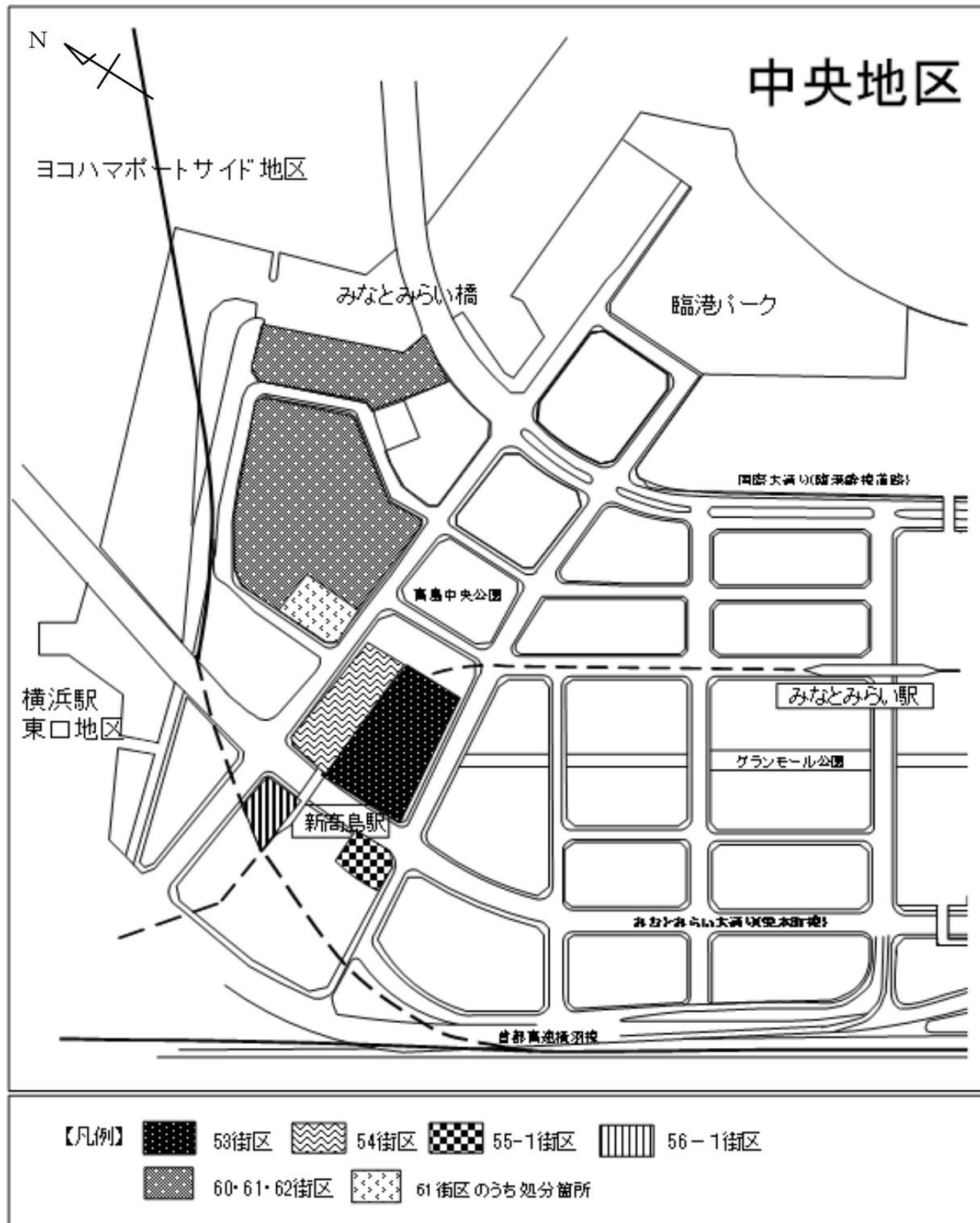
※ NO. 20-1 では、鉄道施設の存在により旧地盤面より深い部分の調査や汚染土壤部分の除去が困難なため、拡散防止対策とします。なお、当該部分は、現状においてアスファルト等で被膜済みです。ただし、買受者において、汚染土壤に配慮しながら被膜を変更することは可とします。（周辺において地下水の飲用利用に係る施設等が存在していないことから、被膜処理により拡散の防止が図られるものです。）

#### (参考)

- ・ 概況調査結果については、平成 27 年 3 月 26 日記者発表資料  
「みなとみらい 21 地区 53 街区、54 街区、55-1 街区及び 56-1 街区における開発事業者の公募について」参照
- ・ 詳細調査結果については、財政局資産経営課ホームページ みなとみらい 21 地区の平成 27 年度公募ページ参照  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/mm21/>



<案内図>



お問い合わせ先		
財政局資産経営課長	鈴木 康弘	Tel 045-671-2198 (62街区を除く)
港湾局資産活用課長	水口 浩之	Tel 045-671-2717 (55-1、56-1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