

○ 54 街区 事業予定者の提案
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㎡、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（提案①）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いるとともに、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。

○ 54 街区 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)
1	事業主体 応募者は、当該事業を実施するのに十分な資力、信用、経営状況及び事業実績を有しているか。	20	特に優れている (国内外で豊富な開発実績をもつ建設事業者による提案)
2	事業・運営計画 (1) 事業計画は、市施策及びみなとみらい 21 地区の開発の基本方向と整合しているか。 (2) 十分な魅力や斬新さを有し、都市ブランドの向上、地区のイメージアップ、にぎわいや文化芸術の創出、地域経済等への貢献が期待できるか。(周辺街区の開発が促進されるなどの内容であるか。) (3) 事業スキームや資金計画などの事業・運営計画の具体性、実現性が高く、当該事業が長期にわたり安定的に実施されていくのにふさわしい計画となっているか。	40	特に優れている (大規模賃貸オフィスビル) 優れている (就業者数の増加等) 特に優れている (オフィスビルに関するノウハウを十分に生かし、SPCの設立も想定)
3	施設計画 (1) 施設計画は、街並み形成や建物デザインなど、地区計画、景観形成ガイドライン並びに街づくり基本協定及び関連細則等の規定の趣旨を十分に考慮した計画となっているか。 (2) 建物内の施設配置や動線計画(地区施設等を含む。)は、適切なものとなっているか。 (3) キング軸や同軸沿いのにぎわい形成や緑化計画は、魅力あるものとなっているか。	30	優れている (街並みの形成等に取り組み、適合している) 特に優れている (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であり、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・緑化計画も高い技術力がうかがえる)
4	総合評価 応募者の提案内容に特に優れた取組があり、総合的に評価できるか。	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高く評価できる (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に対する積極的な取組姿勢)

○ 56-1 街区 事業予定者の提案

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㎡、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（提案①）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。

< 参考 >

不採択とした提案（提案②）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。

○ 56-1 街区 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	特に優れている (交通事業者が事業主体であり、業績も安定。開発実績も有している)	優れている (国際的な企業として業績も安定)
2	事業・運営計画	40	(1) 事業計画は、市施策及びみなとみらい 21 地区の開発の基本方向と整合しているか。	特に優れている (本社ビル) 研究開発施設
			(2) 十分な魅力や斬新さを有し、都市ブランドの向上、地区のイメージアップ、にぎわいや文化芸術の創出、地域経済等への貢献が期待できるか。(周辺街区の開発が促進されるなどの内容であるか。)	優れている (就業者数の増加等) 特に優れている (就業者数の増加及び研究開発施設の集積等)
			(3) 事業スキームや資金計画などの事業・運営計画の具体性、実現性が高く、当該事業が長期にわたり安定的に実施されていくのにふさわしい計画となっているか。	特に優れている (交通事業者の本社として長期にわたり安定的な事業) 優れている (関連企業も含めた研究開発拠点を集約)
3	施設計画	30	(1) 施設計画は、街並み形成や建物デザインなど、地区計画、景観形成ガイドライン並びに街づくり基本協定及び関連細則等の規定の趣旨を十分に考慮した計画となっているか。	優れている (街並みの形成等に取り組み、適合している) 優れている (街並みの形成等に取り組み、適合している)
			(2) 建物内の施設配置や動線計画(地区施設等を含む。)は、適切なものとなっているか。	優れている (デッキにより横浜駅方面と接続の上、1階にミュージアムを設置し、2階も地域イベントに利用可能。交通事業者として特色のある防災機能も計画) やや優れている (デッキにより横浜駅方面と接続の上、1階にエンターテイメント体験型施設を設置し、2階に各種交流拠点を計画)
4	総合評価	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高く評価できる (多様な環境性能、保育やエリアマネジメント活動に対する積極的な取組姿勢)	特に優れた取組が非常に多くあり、総合的に取組姿勢が特に高く評価できる (多様な環境性能、オープンイノベーションによる産学連携や地域貢献)

○ 61 街区の一部 事業予定者の提案

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 ㎡、延床面積：10,729 ㎡、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（提案①）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、これまでも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。

<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）

（提案②）

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）

（提案③）

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。

○ 60・61・62 街区 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)	提案③ (不採択)
1	事業主体 応募者は、当該事業を実施するのに十分な資力、信用、経営状況及び事業実績を有しているか。	20	特に優れている (高い集客力を持つ施設の移転であり、経営も安定)	課題がある (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)	やや優れている (関連企業を含め海外を中心に大規模な事業の実績)
2	事業・運営計画 (1) 事業計画は、市施策及びみなとみらい 21 地区の開発の基本方向と整合しているか。 (2) 十分な魅力や斬新さを有し、都市ブランドの向上、地区のイメージアップ、にぎわいや文化芸術の創出、地域経済等への貢献が期待できるか。(都心臨海部全体のにぎわい・活性化に貢献する提案となっているか。) (3) 事業スキームや資金計画などの事業・運営計画の具体性、実現性が高く、当該事業が長期にわたり安定的に実施されていくのにふさわしい計画となっているか。	40	やや優れている (ミュージアム・商業等)	優れている (スポーツ・イベント施設、商業、ホテル等)	やや優れている (イベント施設、商業、ホテル等)
			良好である (集客力のある現施設の移転)	優れている (大規模複合施設による集客等)	優れている (大規模複合施設による集客等)
			特に優れている (現施設及び同種施設の実績等)	課題がある (資金調達に不確実な点がある等、事業・運営計画の具体性、実現性が低い)	やや課題がある (事業の実績はあるものの、資金調達に不確実な点がある等、事業・運営計画の具体性、実現性が低い)
3	施設計画 (1) 施設計画は、街並み形成や建物デザインなど、地区計画、景観形成ガイドライン並びに街づくり基本協定及び関連細則等の規定の趣旨を十分に考慮した計画となっているか。 (2) 建物内の施設配置や動線計画(地区施設等を含む。)は、適切なものとなっているか。 (3) 当街区の街づくり方針に合致した観光・エンターテインメント施設として優れた提案になっているか。	30	ほぼ通常である (協議時に確認等することで対応可能)	やや優れている (街並みの形成等に取り組み、適合に向けた対応が図られている)	ほぼ通常である (協議時に確認等することで対応可能)
			通常である (シンプルな構造)	やや優れている (大規模複合施設としての具体的な計画がまとまっている)	ほぼ通常である (大規模複合施設としての概要)
			優れている (特色のある施設で、規模に比し著しく高い集客が見込まれる)	優れている (スポーツ・イベントを軸にした施設構成で、地区年間来街者数1割相当の著しく高い集客が見込まれる)	特に課題がある (提案資料では、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が十分に確認できない)
4	総合評価 応募者の提案内容に特に優れた取組があり、総合的に評価できるか。	10	特に優れた取組が幾つかあり、標準的である (現取組の継続)	特に優れた取組が一定程度あり、取組姿勢に評価できる部分がある (環境・防災分野)	特に優れた取組が一定程度あり、取組姿勢に評価できる部分がある (国際性・エリアマネジメント等)

○ 土地処分方法の評価

土地処分方法の評価の基本的な考え	提案① (事業予定者)	提案② (不採択)	提案③ (不採択)
<p>土地引渡し時の支払額に着目し、土地売却を基本として評価することとします。</p> <p>定期借地については、賃料前払いの提案内容や市内経済・税収への波及の効果を総合的に評価し、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について、事業予定者の選考対象とします。</p>	<p>約 5,600 m²の定期借地(約 30 年間希望) 5年分を目途に前払い検討 年間集客数:280 万人 (提案内容による)</p>	<p>約 8.3ha の定期借地 (約 50 年間希望) 前払い提案なし 年間集客数:700 万人 (提案内容による)</p>	<p>土地売却</p>
	<p>面積に比し著しく高い集客が見込まれる。</p> <p>関連消費や地区のイメージアップのほか市政へのキャラクター協力等、経済波及効果が高い。</p>	<p>地区年間来街者数1割相当の著しく高い集客が見込まれる。</p> <p>関連消費や大規模集客施設の運営による雇用創出等、経済波及効果が高い。</p>	
	<p>・5年分を目途に前払い検討 ・特色を持った施設であり、面積に比し国内外からの集客が著しく見込まれる。</p>	<p>・前払いはなし ・民間事業として成立するならば大規模集客施設であり、国内外からの集客が著しく見込まれる。</p>	