

みなとみらい21 地区58 街区及び60・61・62 街区 における開発事業者公募の開始について

みなとみらい21 地区58 街区（58－1・58－2 街区）及び60・61・62 街区について、開発事業者公募を開始します。

みなとみらい21 地区新高島駅周辺は、グローバル企業の集積等によって広く注目を集めている地区であり、本市における公募事業も着実に進んでいます。今回の対象街区では、多様な提案が期待されますので、引き続き、街のにぎわい創出や企業誘致につながるよう取り組んでいきます。

58 街区概要		
街 区	58－1 街区	58－2 街区
所 在	西区高島一丁目地内（分筆中）	西区高島一丁目地内（分筆中）
所 管 局	財政局	
敷地面積	5,740.91 m ²	3,567.04 m ²
処分方法	土地売却	
処分価格	5,223,807,628 円 ※	3,542,792,072 円 ※
建ぺい率/容積率	80%/800%（建物高さ：最高限度180m、最低限度14m）	
建物用途	業務、商業、文化施設等（住宅等の居住機能は不可）	
提案対象	58 街区全体（9,307.95 m ² ・8,766,599,700 円※）での提案を基本としつつ、58－1 街区又は58－2 街区分計での提案も可とします。	

※ 価格時点：平成29年1月1日

60・61・62 街区概要（27 年度公募の残部分を再公募）			
街 区	60 街区	61 街区	62 街区
所 在	西区みなとみらい六丁目2番2ほか	西区みなとみらい六丁目2番1ほか	西区みなとみらい六丁目3番2ほか
所 管 局	財政局・港湾局		港湾局
敷地面積	15,000.90 m ²	39,942.52 m ²	22,188.34 m ²
処分方法	土地売却を基本とし、定期借地も認めます（62 街区のうち護岸背後5m範囲（1,191.17 m ² ）は別途貸付け）。 ・ 「土地売却提案」や「賃料の一部前払い方式による定期借地の提案」等を評価項目とします。 ・ 借地期間は、営業期間（20年以上の自由提案）に、準備・撤去期間を加えたものとします。		
処分価格	開発規模及び土地処分の方法を提案する公募のため、事業予定者決定後、公募条件を踏まえ、事業予定者の提案による開発規模及び土地処分の方法等に応じて、土地価格又は賃料等を算定します。 （これまでの公募における処分価格等については、募集要項を参照）		
建ぺい率/容積率	80%/600%（建物高さ：最高限度100m、最低限度14m）		80%/400%（建物高さ：最高限度60m）
建物用途	文化、商業、業務施設等（住宅等の居住機能は不可） なお、建物の床面積の過半を「展示、観覧又は体験等の用に供する集客施設（以下「展示等集客施設」という。）※」とすること。 ※ 建物の床面積の過半とする展示等集客施設とは、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・活性化に寄与する施設であって、「展示」「観覧」「体験」機能のいずれかがあればよいものとします（映画館は含みません）。 ※ 次の要件を全て満たすホテルは、展示等集客施設と同面積まで当該施設とみなせるものとします。 「客室の平均面積が38 m ² 以上」「スイートルームの設置」「複数のレストラン、バンケットルーム、スパ、フィットネス施設、バーの設置」「コンシェルジュサービスの実施」 ※ 展示等集客施設の屋上又は屋外において、屋内の展示等集客施設と一体的に運営される部分については、当該部分を床面積として算入できるものとします。		

提案対象：下記（1）から（4）のいずれかを選択し、提案するものとします（詳細は募集要項を参照）。

（1）60・61・62 街区全体提案	60・61・62 街区全体（77,131.76 m ² ）
（2）60・61 街区提案	下記のいずれかを選択し、提案するものとします。 「60・61 街区全体（54,943.42 m ² ）」 「60・61 街区の一部区画（20,000 m ² 以上）」 「60・61 街区の一部区画（街づくり方針に示す中低層エリアで5,000 m ² 以上）」
（3）62 街区提案	62 街区全体（22,188.34 m ² ）
（4）60・61 街区の一部区画と62 街区全体の一体提案	60・61 街区の一部区画（20,000 m ² 以上又は中低層エリアで5,000 m ² 以上）と62 街区全体（22,188.34 m ² ）

<応募手続>

応募者は、登録手続を行った後、事業の提案を行います。

今回の公募に際し、事務局（公募事務：登録等）は、一般社団法人横浜みなとみらい21が行います。

なお、平成29年4月以降の取扱いについては、改めて、財政局資産経営課のホームページ

<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/mm21/mm58-606162.html>にてお知らせします。

事業予定者の決定等は、本市が行います。

登 録 受 付	平成29年1月23日（月）から平成29年3月24日（金）及び平成29年4月3日（月）から平成29年6月16日（金）
提 案 受 付	登録完了後、平成29年4月3日（月）～平成29年6月30日（金）
審 査	平成29年7月～9月
事業予定者の決定	平成29年9月

※ 日程は、都合により変更される場合があります。

（上記登録受付期間に登録がないときは、期間を延長する場合があります。）

<募集要項に関するお問合せ及び登録等（公募開始時）>

一般社団法人横浜みなとみらい21 (<https://www.ymm21.jp/div/offering.html>)

所 在	横浜市西区みなとみらい二丁目3番5号 クイーンズスクエア横浜 クイーンモール3階
電話番号	045 (682) 4404
受付時間	土曜日、日曜日及び「国民の祝日に関する法律に規定する休日」を除く9時～12時及び13時～16時
備 考	・ 募集要項等は同法人のウェブサイトに掲載されます（上記アドレス）。 ・ 郵送等による提出は受け付けませんので、直接持参してください。

<契約方法>

①市会の議決案件となる場合

(60・61・62街区のうち財政局所管土地1ha以上が含まれる土地売却)

事業予定者は、本市との間で基本計画協議を進めながら、仮契約を締結の上、市会の議決後、事業予定者決定の翌日から1年以内に「基本計画協定」及び「土地売買契約」を締結することを基本とします。

②市会の議決案件とならない場合

(58街区の土地売却又は60・61・62街区のうち上記①以外の土地売却若しくは定期借地)

事業予定者は、本市との間で基本計画協議を進めながら、事業予定者決定の翌日から6か月以内に予約契約を締結の上、事業予定者決定の翌日から1年以内に「基本計画協定」及び「土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約」を締結することを基本とします。

※ 基本計画協定は、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約に先立ち締結します。

※ 58街区の土地売却については、事業予定者決定の翌日から6か月以内に基本計画を策定の上、基本計画協定及び土地売買契約を締結する場合、予約契約を省略することができます。

※ 提案の規模や土壌汚染調査等の結果により、当該スケジュールを変更する場合があります。

<その他>

- 今回の公募は、港湾局が実施している常時公募とは取扱いが異なります。

（注：仲介手数料制度は設けていません。）

- 処分価格について、価格時点から1年を経過して予約契約（又は予約契約を省略した場合の土地売買契約）又は仮契約を締結する場合は、時点修正等の補正を行うことがあります。
- 各街区の土壌汚染に関する取扱いについては、次のとおりです。

58 街区	平成28年度の土壌汚染概況調査の結果、一部で土壌汚染対策法等の溶出量基準値を超える物質（ふっ素及びその化合物、砒素）が検出されました（調査結果は別紙参照）。 公募期間中に土壌汚染詳細調査（分布・深度調査）を実施予定であり、土壌汚染対策を考慮して処分価格（土地価格）を補正します（土壌汚染対策は、事業者が実施するものとします。）。
60・61・62 街区	原則として、事業予定者決定後の土壌汚染調査の結果、土壌汚染対策が必要な場合は、当該対策を考慮の上、土地価格又は賃料等を算定するほか、その他必要な取扱いを定めます（土壌汚染調査の実施方法は、各街区の状況や事業予定者の提案内容等を踏まえ決定します。また、土壌汚染対策は、事業者が実施するものとします。）。

<案内図>



凡 例					
	: 58-1 街区		: 58-2 街区		: 60・61・62 街区

【参考 (公募中)】
 : 53 街区

お問合せ先		
財政局資産経営課長	鈴木 康弘	Tel 045-671-2198 (62 街区を除く。)
港湾局管財第一課担当課長	水口 浩之	Tel 045-671-2717 (58 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

みなとみらい21 地区 58 街区土壌汚染概況調査の内容について

1 概要

- (1) 目的：みなとみらい21 地区 58 街区の土地の利活用に伴い、土壌汚染の有無を調査するため
- (2) 実施時期：平成 28 年 10 月～29 年 1 月
- (3) 実施場所：西区高島一丁目 2 番 50 ほか（全体：9,307.95 m²）

内訳	58-1 街区	5,740.91 m ²
	58-2 街区	3,567.04 m ²

(4) 概況調査内容（別添「平面図」参照）

58-1 街区・58-2 街区の各敷地を 30m 格子（原則として、北を起点に 10m 区画 9 個により構成。ただし、土地の端部においては、10m 区画 9 個未満により構成）で分け、旧地盤面（TP+約 1.7m）において土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）及び横浜市生活環境の保全等に関する条例（平成 14 年 12 月横浜市条例第 58 号）に準ずる調査対象物質を調査

また、各敷地について、土地区画整理事業により TP+約 3.8m 付近まで造成した現地盤面と旧地盤面において本市港湾局における建設発生土受入手続である「臨海部埋立地への建設発生土受入れに係る土砂検定試験実施要領」（以下「土砂検定」という。）に準ずる調査対象物質を調査（ただし、旧地盤面においては、上記土壌汚染対策法等に準ずる調査対象物質を除く物質を調査）

（注）TP：東京湾平均海面

ア 土壌ガス調査

地表から深さ 80～100 cm の土壌ガスを採取し、土壌ガス濃度の測定を実施

イ 土壌調査

旧地盤面から深さ 50 cm までの土壌を採取し、30m 格子ごとに均等混合の上、土壌溶出量濃度及び土壌含有量濃度の測定を実施

ウ 土砂検定

現地盤面から深さ 50 cm 前後の土壌及び旧地盤面から深さ 50 cm 前後の土壌（ダイオキシン類の分析に供する試料にあつては現地盤面から深さ 15 cm までの土壌及び旧地盤面から深さ 15 cm までの土壌）を採取し、分析を実施

(5) 概況調査結果（別添「平面図」参照）

ア 58-1 街区

(ア) 土壌ガス調査

検出されませんでした（定量下限値未満。以下同じ）。

(イ) 土壌調査

基準値内又は検出されませんでした。

(ウ) 土砂検定

現地盤面の 1 地点において「砒素」の土壌溶出量が土砂検定の基準値を超過していました。

現地盤面 10m 区画 WA2-e	「砒素」：0.011 mg/L （溶出量基準値：0.01 mg/L）
-------------------	------------------------------------

その他の調査対象物質については、基準値内又は検出されませんでした。

イ 58-2 街区

(ア) 土壌ガス調査

検出されませんでした。

(イ) 土壌調査

30m 格子の 2 か所において「ふっ素及びその化合物」の土壌溶出量が土壌汚染対策法の基準値を超過していました。

旧地盤面 30m 格子 EC1	「ふっ素及びその化合物」：1.0 mg/L （溶出量基準値：0.8 mg/L）
-----------------	---

旧地盤面 30m 格子 EC2	「ふっ素及びその化合物」：0.83 mg/L （溶出量基準値：0.8 mg/L）
-----------------	--

その他の調査対象物質については、基準値内又は検出されませんでした。

(ウ) 土砂検定

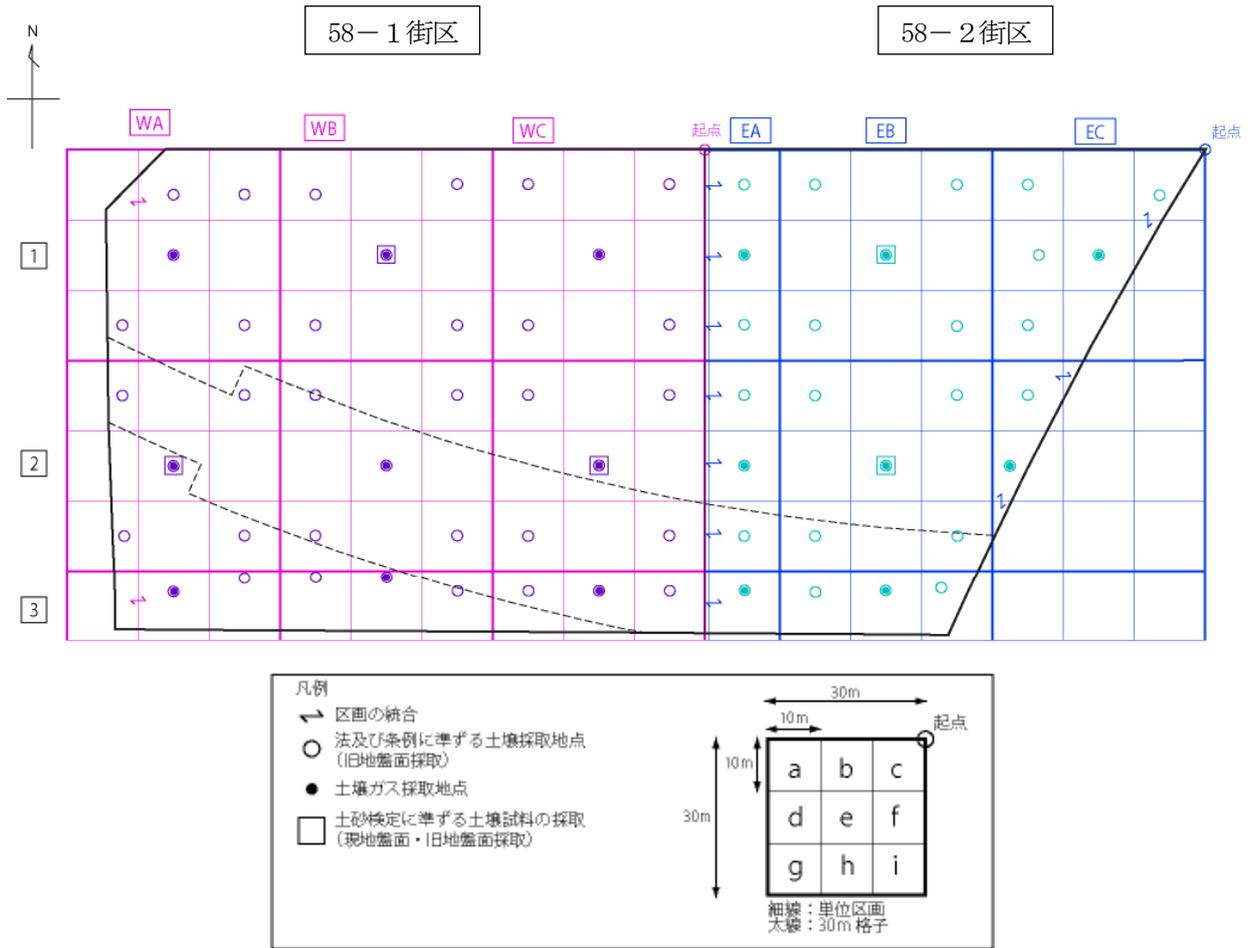
基準値内又は検出されませんでした。

※ 当該地は現況更地であり、超過部分は、柵等により立入りが制限されています。なお、周辺の井戸等の使用状況については、今後、確認していきます。

平面図（概況調査内容）

※ 法：土壤汚染対策法

※ 条例：横浜市生活環境の保全等に関する条例



平面図（概況調査結果）

