

みなとみらい21地区60・61街区一部区画の事業予定者

東京都港区西麻布一丁目2番7号

株式会社ケン・コーポレーション

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

提案内容の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4ページ

○ 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で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。

○ 提案内容の評価

(1) 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 (オフィスや商業施設、ホテルの開発実績を有しており、財務状況に大きな懸念はなく堅実である)	良好である (大規模開発の実績はないものの、一部構成企業を除き経営は堅実である)	やや優れている (複合施設開発の実績はないものの、財務状況に大きな懸念はない)
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。	40	特に優れている (広域からの集客と経済波及効果に大いに寄与)	やや優れている (地区の賑わい形成に寄与するものと期待できる)	優れている (観光・商業の集客によるにぎわいに大いに寄与)
	(2) 十分な魅力と斬新さを有し、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。)		特に優れている (就業者の増加、アリーナ、ホテル、博物館利用者による来街者数の増加に大いに貢献)	良好である (アリーナや商業施設等による来街者数の増加に期待)	優れている (大小ホールや商業施設等による来街者数の増加に貢献)
	(3) 事業スキームや資金計画等の事業・運営計画の具体性及び実現性が高く、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。		優れている (参加企業は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)	やや課題がある (代表企業の資金調達力については問題ないが、一部施設の収支計画等についてはより具体化が必要)	やや優れている (大型開発への融資実績を有する金融機関が資金面でのサポートをする予定だが、一部出資分の調達方法に疑問がある)
3	施設計画 (1) 施設計画は、街並み形成や街並み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。	30	良好である (周辺街区との調和を考慮した建物としている)	標準的 (街並みの形成等に取り組んでいるが、計画の統一感が不十分)	やや優れている (街並みの形成等に取り組み、地域に開かれた計画としている)
	(2) 建物内の施設配置や動線計画(地区内施設等を含む。)は、適切なものとなっているか。		標準的 (街区内を貫通する歩行者通路は、賑わい施設が配置されている)	標準的 (街区内を貫通する歩行者通路が確保されている)	良好である (街区内を貫通する歩行者通路沿いにおいて、全天候型広場を設けるなど工夫が見られる)
	(3) 当該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。		やや優れている (日本最大級の音楽専用アリーナを中心に、高い集客が見込まれる)	標準的 (アリーナを中心に、集客が見込まれる)	やや優れている (大小ホールを中心に、高い集客が見込まれる)
4	優それ他特に 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	特に優れた取組が一定程度あり、総合的に取組姿勢がやや評価できる (緑化の確保、帰宅困難者受入施設、エリアマネジメントは提案者が担う)	総合的に評価できる取組がほとんどない (ハイブリッド風力発電、帰宅困難者受入施設)	特に優れた取組が一定程度あり、総合的に取組姿勢が評価できる (帰宅困難者受入施設、備蓄品の確保、エリアマネジメントへの積極的な参画)

(2) 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>土地引き渡し時の支払い額に着目し、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>土地購入</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地購入及び定期借地（約 2.6ha、24 年間希望） ・前払い提案はなし ・借地部分の事業は、年間集客数約 350 万人（提案内容による）の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>土地購入</p>