

みなとみらい21地区55-1街区事業予定者

(代表企業)

東京都中央区京橋二丁目1番3号京橋トラストタワー15階
L G E l e c t r o n i c s J a p a n株式会社

(構成企業)

東京都中央区京橋二丁目1番3号京橋トラストタワー15階
L G H o l d i n g s J a p a n株式会社

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

提案内容の評価・・ 3 ページ

○ 採択の考え方

事業予定者の提案（提案①）は、グローバル企業 LG グループの日本法人である LG Electronics Japan 株式会社を代表企業、LG Holdings Japan 株式会社を構成企業とし、研究所及び賃貸オフィスを新設するものです。

事業・運営計画は、LG グループの多様な研究部門を集約するほか、研究開発施設と親和性の高い企業・ベンチャー企業を誘致するもので、数多くの就業者等が見込めるなど、地域経済等への波及効果も高く、長期にわたり安定的な事業として期待できます。

施設計画は、グローバルな研究拠点としての構成と併せて、建物低層部にアクティビティフロアを設置するものです。具体的には、1階にエンターテイメント施設・体験型施設を設置し、2階に複合コミュニケーション施設・オープンイノベーションルーム・デジタル工房を設置するなど、研究開発施設・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。

また、防災機能については、災害時の帰宅困難者対策を含めた十分な防災対策を想定しています。

さらに、環境分野では、CASBEE 横浜 S クラス評価を目指しており、多様な環境性能に加えて、オープンイノベーションによる産学連携や地域貢献に関する積極的な取組を提案しています。

以上により、本件提案を事業予定者とするものであり、今後の事業化に当たっては、世界的なブランド力やグループの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>

不採択とした提案は、次の2提案です。

・ 教育施設の移転及び新設（提案②）

事業主体は学校法人です。既存の教育施設の集約及び新設を行うものとして、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あり、人材育成・交流や産学連携を目指すとともに、コモンスペース等の形成も図られている提案でした。

今回、採択には至りませんでした。教育施設として、地域経済への波及効果やエリアマネジメントへの積極的な関与といった事業内容の広がりなどについて、施設計画と合わせて更なる検討を進めることで、より一層、提案熟度が高まると期待できるものでした。

・ 複合施設（ホテル・商業・医療モール）の新設（提案③）

事業主体は不動産賃貸・開発事業を行っている企業です。ホテルや商業施設によるにぎわい創出に加え、医療と健康管理のコンセプトを加えた複合施設の提案でしたが、事業・運営計画及び施設計画については、更なる具体化が必要な内容でした。

両案とも、みなとみらい21地区における多様な都市機能による魅力と活気に満ちた街づくりにつながる提案であり、引き続き、本市適地での開発の再検討が望まれます。

○ 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 | 20 | 特に優れている (グローバル企業として安定した経営状況) | 特に優れている (多くの教育施設の開発実績を有する) | やや課題がある (大規模開発の実績は限定的) | |
| 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。 【市施策への貢献】 特に優れている (経済成長分野の育成・強化に大いに寄与) 【MM21地区での機能】 極めて優れている (グローバル企業等の進出の場) | 【市施策への貢献】 特に優れている (人材育成の推進に大いに寄与) 【MM21地区での機能】 やや優れている (知識・文化の情報発信・交流の場) | 【市施策への貢献】 優れている (観光・健康づくりの推進に寄与) 【MM21地区での機能】 通常である (幅広い来街者に対応する施設) | |
| | | | (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。) | 極めて優れている (就業者数の増加、研究開発施設の集積、先進性や地域経済への波及効果を有するアクティビティフロアの計画等) | やや課題がある (施設全体の構成がやや抽象的) | |
| | | | (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。 【具体性・実現性】 特に優れている (企業グループとして十分に事業計画が具体化されている) 【長期性・安定性】 優れている (企業グループの保有施設として長期・安定的な事業が期待できる) | 【具体性・実現性】 優れている (許認可等の要素はあるものの、事業計画が具体化されている) 【長期性・安定性】 特に優れている (開発実績もあり、教育機関として長期・安定的な事業が期待できる) | 【具体性・実現性】 課題がある (実現可能な事業計画とするためには、より具体化が必要) 【長期性・安定性】 課題がある (事業収支及び資金調達の不確実性が高い) | |
| 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。 | 特に優れている (街並みの形成等に積極的に取り組み、地域に開かれた計画としており、周囲との調和性も高い建物となっている) | 優れている (街並みの形成等に積極的に取り組み、地域に開かれた計画としている) | 通常である (街並みの形成等に取り組んでいる) |
| | | | (2) 建物内の施設配置や動線計画は、適切なものとなっているか。 | 特に優れている (建物低層部のアクティビティフロアと連続した広い沿道歩行者空間の整備、建物ロビーと一体となったコモンスペースの整備、新たな交流を生み出す街角広場の整備等) | 優れている (みなとみらい大通りから敷地内へにぎわいを引き込みつつ、憩いの場ともなるオープンスペースを整備) | ほぼ通常である (複合施設としての概要) |
| 4 | その他特に優れた取組 | 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特に高く評価できる (帰宅困難者対策を含めた十分な防災対策、CASBE横浜Sクラス評価を目指す建物設計、オープンイノベーションによる産学連携や地域貢献に関する積極的な取組等) | 特に優れた取組が多くあり、総合的に取組姿勢が十分に評価できる (災害時の地域への貢献の検討、CASBE横浜Sクラス評価を目指す建物設計、観光ラウンジの整備等) | 特に優れた取組は少ない (環境配慮に対する取組への意向) | |