

令和5年9月4日

横浜市長 山中 竹春 様

横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業審査委員会  
委員長 岸井 隆幸

横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業に係る審議について（答申）

令和4年11月16日都上整第542号で諮問のありました横浜市旧上瀬谷通信施設地区活用事業に関する審議について、別紙のとおり答申します。

（令和4年11月16日都上整第542号での諮問事項）

- ・事業者の選定に関すること

## 審査結果について

## 1 公募名称

旧上瀬谷通信施設地区活用事業「観光・賑わい地区」

## 2 審査方法

旧上瀬谷通信施設地区活用事業「観光・賑わい地区」募集要項（以下「募集要項」という。）に記載の審査の視点に基づき、応募者の提案内容の審査を行い、事業予定者を選定しました。

## 3 審査件数

1件

## 4 応募概要

世界に誇るジャパンコンテンツとジャパンテクノロジーを活用したワールドクラスの次世代型テーマパーク

主な応募施設（概要）
ジャパンコンテンツを活用したテーマパーク、市民や地域の方々が日常利用できる商業施設、園芸博のレガシーに通ずる自然をコンセプトとした商業施設、広域・大規模な集客を受け止める交通機能（バスターミナル）

## 5 審査結果

## (1) 得点（100点満点中）

大項目	中項目	配点	ア
1 事業主体	(1) 事業主体	10	9.64
2 事業内容	(1) 事業コンセプト・全体計画	15	9.11
	(2) 建物用途	20	12.14
	(3) 施設計画	25	14.29
	(4) マネジメント	10	5.36
	(5) 事業計画	15	9.11
3 その他		5	1.79
合計		100	61.44

## (2) 事業予定者の選定

合計点で事業実施に相応しい提案（50点以上）をしたアを事業予定者として選定します。

(アの表示) 名称 三菱地所株式会社

所在 東京都千代田区大手町一丁目1番1号

## 6 審査講評

### (1) 審査結果概要

今回の応募は1件であり、応募書類により募集要項に定める応募資格やその他の条件に適合していることを確認のうえ、公平・公正に審査を行いました。

提案はテーマパーク、商業施設などによる複合的な集客施設であり、本事業の趣旨を適切に捉え、民間のノウハウを生かした創意工夫に富んだ内容でした。

応募者には心より感謝申し上げます。

応募の提案は、多くの来場者が期待できる提案で、合計点で事業実施に相応しい点数を獲得しました。

事業主体については、十分な実績や財務面での健全性を有していることを高く評価しました。

テーマパークを核とした複合的な集客施設については、世界に誇るジャパンコンテンツと最先端技術・ジャパンテクノロジーを活用し、世界中の人々が熱中し、共鳴するような、持続的に成長する「横浜の新たな活性化拠点」を目指す強い意欲を評価しました。

また、「農と食」や「Well-being」など自然・人・社会が調和する新しいライフスタイルを提供する商業施設と市民や地域の方々が日常利用も可能なバラエティ豊かな店舗などを設置し、周辺地域の活性化を目指している点を評価しましたが、周辺地域との連携については、さらに具体化していただきたいと思えます。

施設計画においては、テーマパーク来場者以外の来街者も憩い楽しめるオープンスペース、来街者の快適な移動を支える多様なモビリティ、GX（グリーントランスフォーメーション）によるまちづくりの推進など、横浜市郊外部の新たな活性化拠点とする方向性については評価しました。しかし、グリーンインフラ計画を具体化し、自然環境を活かした土地利用や相沢川周辺の風景の継承を検討するなど、上瀬谷の価値をテーマパークの魅力向上に繋げるさらなる工夫をしていただきたいと考えます。また、ゾーンを越えた一体性や周辺地域との調和など、特に交通計画、外観・外構計画の熟度が十分ではないため、今後の具体化に期待します。

マネジメントについては、観光・賑わい地区以外の事業者や地元関係者をはじめとする地域との連携を打ち出している方針については評価しました。今後は、魅力的なまちの成長を目指し、地域との連携の実効性を確保し、エリアブランディングや地域貢献に資する取組を積極的に行い、旧上瀬谷通信施設地区全体の活性化を牽引していただくことを期待します。

事業計画については、既存の他のテーマパークや商圈人口の状況等を踏まえて、合理的な事業計画を策定している点を評価しました。一方で、本事業が地域の賑わい創出と産業振興を両立させるという観点から、市内中小事業者の積極的な活用を行っていただきたいと考えます。

## (2) 附帯意見

本事業については工事着工が「GREEN×EXPO 2027(2027年国際園芸博覧会)」終了後になるなど、開業までの期間が長いため、様々な前提条件が変わることも考えられます。横浜市と事業予定者となる応募者におかれましては、提案内容の実現に向けて適宜市民に説明する機会を設けるとともに、本事業の趣旨及び「旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート」に沿った適切な事業となるよう有識者の意見を反映しつつ、積極的に協議を進めていただきたいと思います。