

# みなとみらい 21 地区 58 街区の事業予定者を決定しました

平成 29 年 1 月から開発事業者公募を実施していた**みなとみらい 21 地区 58 街区**に所在する市有地について、次のとおり**事業予定者を決定**しましたので、お知らせします。

今後、提案内容に基づき土地活用が行われることで、みなとみらい 21 地区のさらなるにぎわいの創出や企業等誘致の促進による街の活性化が期待されます。

## 1 街区概要及び事業予定者について

所在地	西区高島一丁目 2 番 50 ほか
敷地面積	9,307.95 m <sup>2</sup>
処分方法・価格	土地売却 ※① 8,739,089,700 円※②
事業予定者	(代表企業) 東京都港区元赤坂一丁目 3 番 1 号 鹿島建設株式会社 (構成企業) 東京都千代田区神田駿河台三丁目 9 番地 三井住友海上火災保険株式会社 大阪府大阪市中央区城見一丁目 4 番 35 号 住友生命保険相互会社
提案内容	オフィス、商業、にぎわい施設等の新設

※① 今後、基本計画協議や必要な手続を進めながら、原則として、事業予定者決定の翌日から一年以内に土地売買契約を締結する予定です。

※② 公募時価格から土壌汚染対策を考慮して土地価格を補正しています。公募時価格の価格時点は、平成 29 年 1 月 1 日であり、時点修正等の補正を行うことがあります。

## 2 公募の実施状況について

提案期限（平成 29 年 6 月 30 日）までに 5 件の提案があり、本市において審査を行いました。

※ 58 街区と同時に公募を開始した 60・61・62 街区については、現在審査中です。

## 3 事業予定者の提案概要

イメージパース

- (1) 事業概要  
 オフィス、商業、にぎわい施設等の新設
- (2) 施設概要  
 延床面積 80,480 m<sup>2</sup>  
 高さ 113.9m（地上 21 階/地下 1 階）
- (3) フロア構成
  - 1 階 飲食、物販店舗
  - 2 階 プラネタリウム、  
デジタルプラネットカフェ、保育所
  - 3 階 イノベーターズコミュニティラウンジ、  
インキュベートオフィス、  
カンファレンススクエア、  
アーバンテラス
  - 4 階 クリニックモール
  - 5～21 階 オフィス
  - 地下 1 階 駐車場等
- (4) 今後のスケジュール（予定）  
 平成 31 年 4 月 本体着工  
 平成 33 年 7 月 しゅん工



計画概要・イメージパースは、事業提案時のものであり、今後、変更する可能性があります。  
 (イメージパースは、応募書類から転載したものであり、応募書類の著作権は、応募者に帰属します。)

(裏面あり)

## ○ 採択の考え方

事業予定者は、鹿島建設株式会社が代表企業、三井住友海上火災保険株式会社及び住友生命保険相互会社が構成企業のグループであり、オフィス（提案主体の自社使用及び賃貸）、インキュベートオフィス、オフィスサポート施設、にぎわい・商業施設等を新設する提案です（提案①）。

事業・運営計画は、代表企業が建物の設計・施工を行い、グループ企業が土地・建物を共有するものです。オフィスの一部は三井住友海上火災保険株式会社が自社利用し、その他の床は賃貸とします。賃貸オフィス、オフィスサポート施設、にぎわい・商業施設等については、多数の企業からの関心表明があり、入居テナントの具体性が高く、事業の実現性も高いと期待できます。

施設計画は、オフィスと併せて、建物低層部ににぎわい・商業施設、オフィスサポート施設等を設置するものです。具体的には、1階に飲食・物販店舗、2階に最先端のプラネタリウムやデジタルプラネットカフェを配置し、デジタルアートの演出により活気あふれる魅力的な都市空間の形成が期待できます。また、2階から4階にインキュベートオフィス、カンファレンススクエア、クリニック、保育所等を配置し、企業の創造性や生産性を高める質の高いオフィス空間の創出や新しいワークスタイルの提案・実現が期待できます。

防災機能については、災害に強いインフラの整備や災害時の帰宅困難者の一時待機スペースの確保、防災備蓄倉庫・マンホールトイレ等の設置など、地域の防災拠点として十分な対策が計画されています。

環境分野では、CASBEE横浜Sクラス取得、年間一次エネルギー消費低減率30%以上を目指しており、強風の低減による歩行者への配慮、生態系に適した植栽計画など、環境への配慮が十分になされています。

さらに、コモンスペースやアーバンテラス、イノベーションズコミュニケーションラウンジを活用し、「にぎわい・プロモーション」「防災・減災」「環境・エネルギー」などのエリアマネジメント活動を積極的に展開する計画となっているなど、各評価項目全般にわたり、非常に優れた提案であったため、本件提案者を事業予定者とするものです。

## <参考>

不採択とした提案は、次の4提案です。

- ・ 複合施設（ホテル、医療、商業、にぎわい施設等）の新設（提案②）  
事業主体は不動産関連会社です。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。
- ・ 複合施設（教育施設、ホテル、商業等）の移転及び新設（提案③）  
事業主体は学校法人です。既存の施設の拡充移転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、バランスの取れた内容であり、人材育成や官民連携の学びやイノベーションの実施を目指すとともに、にぎわい等の形成も図られている提案でした。
- ・ 複合施設（ホテル、オフィス、商業等）の新設（提案④）  
事業主体は総合リース事業会社及び住宅総合メーカーのグループです。賃貸オフィスのほか、ホテルや商業施設によるにぎわい創出及び立地を活かした近隣街区との機能連携を図るという複合施設の提案でした。
- ・ 複合施設（提案企業の本社オフィスや研究所、劇場、商業等）の新設（提案⑤）  
事業主体は総合建築・不動産関連事業を行っている企業、LPガス関連事業を行っている企業及び蓄電池の研究・開発を行っている企業のグループです。オフィスや研究所のほか、劇場や商業施設による文化芸術やにぎわいを創出する複合施設の提案でした。

いずれの案も、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。

※ 58街区の各提案内容の評価等については、下記、財政局資産経営課ホームページ（みなとみらい21地区の平成28～29年度公募）参照

<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/mm21/mm58-606162.html>

#### 4 その他（58 街区の土壤汚染対策について）

当街区で 28 年度に実施した土壤汚染概況調査の結果、一部で土壤汚染対策法の基準値を超える物質（ふっ素及びその化合物）が検出されましたので、29 年度に土壤汚染詳細調査を実施しました。それらの調査結果を踏まえて、土壤汚染対策の内容を次のとおり整理しました。

今後、買受者による必要な対策の実施を条件として、売却手続を進めていきます。  
（詳細については、関係部署と調整・協議してまいります。）

##### 【土壤汚染対策の内容】

- ・ 土壤調査「ふっ素及びその化合物」溶出量基準：0.8 mg/L 以下
- ・ 旧地盤面で「ふっ素及びその化合物」の土壤溶出量が基準値を超過していましたが、旧地盤面から連続する 2 つの深度では汚染が認められませんでした。

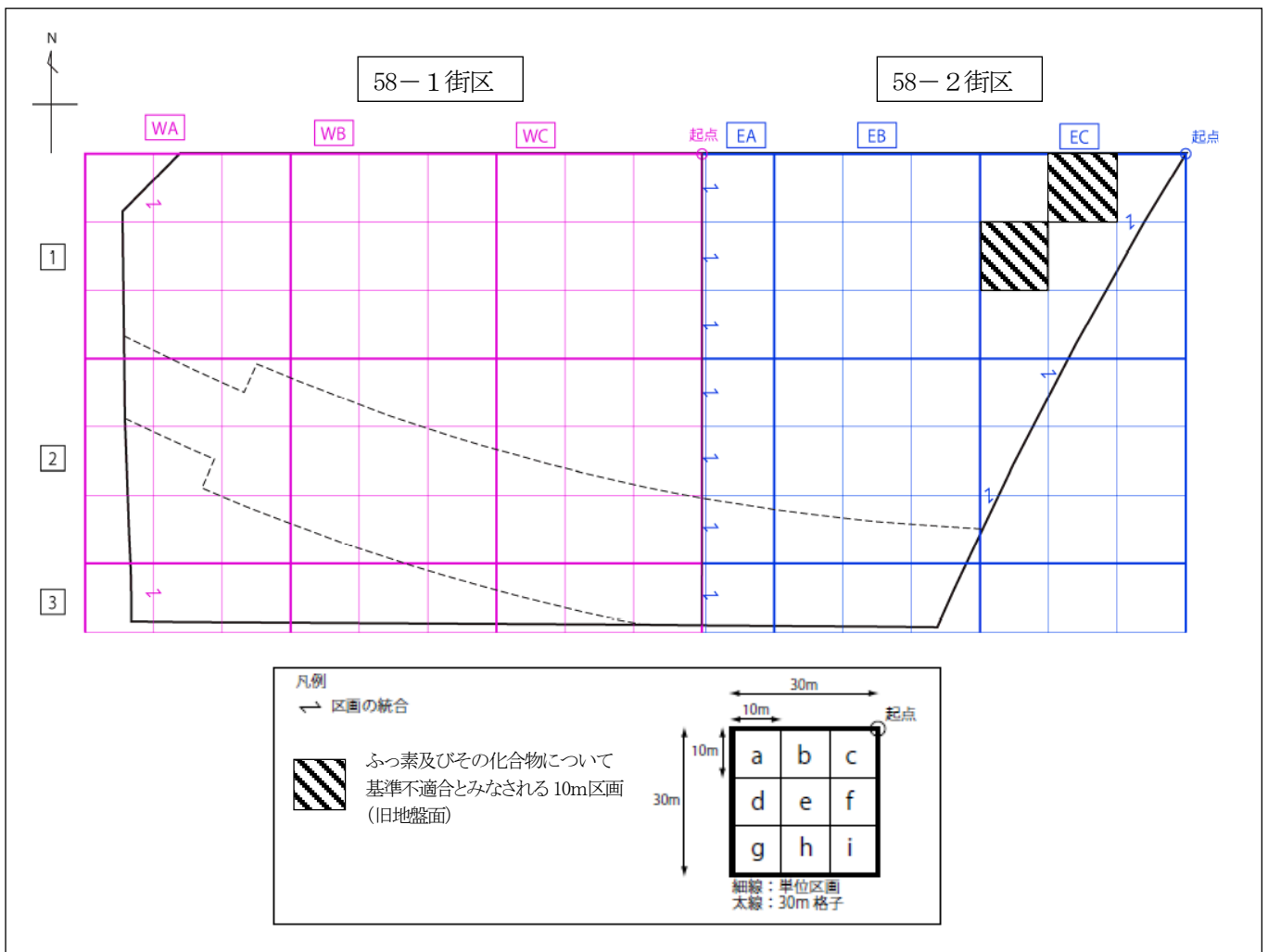
現地盤面：TP+約 3.8m 旧地盤面：TP+約 1.7m TP：東京湾平均海面

調査区分	10m区画 (下図参照)	超過部分（土壤溶出量）	対策内容
詳細調査 (土壤調査)	EC1-b	旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：0.94 mg/L	汚染土壤部分の除去
	EC1-d	旧地盤面：「ふっ素及びその化合物」：0.83 mg/L	

(参考)

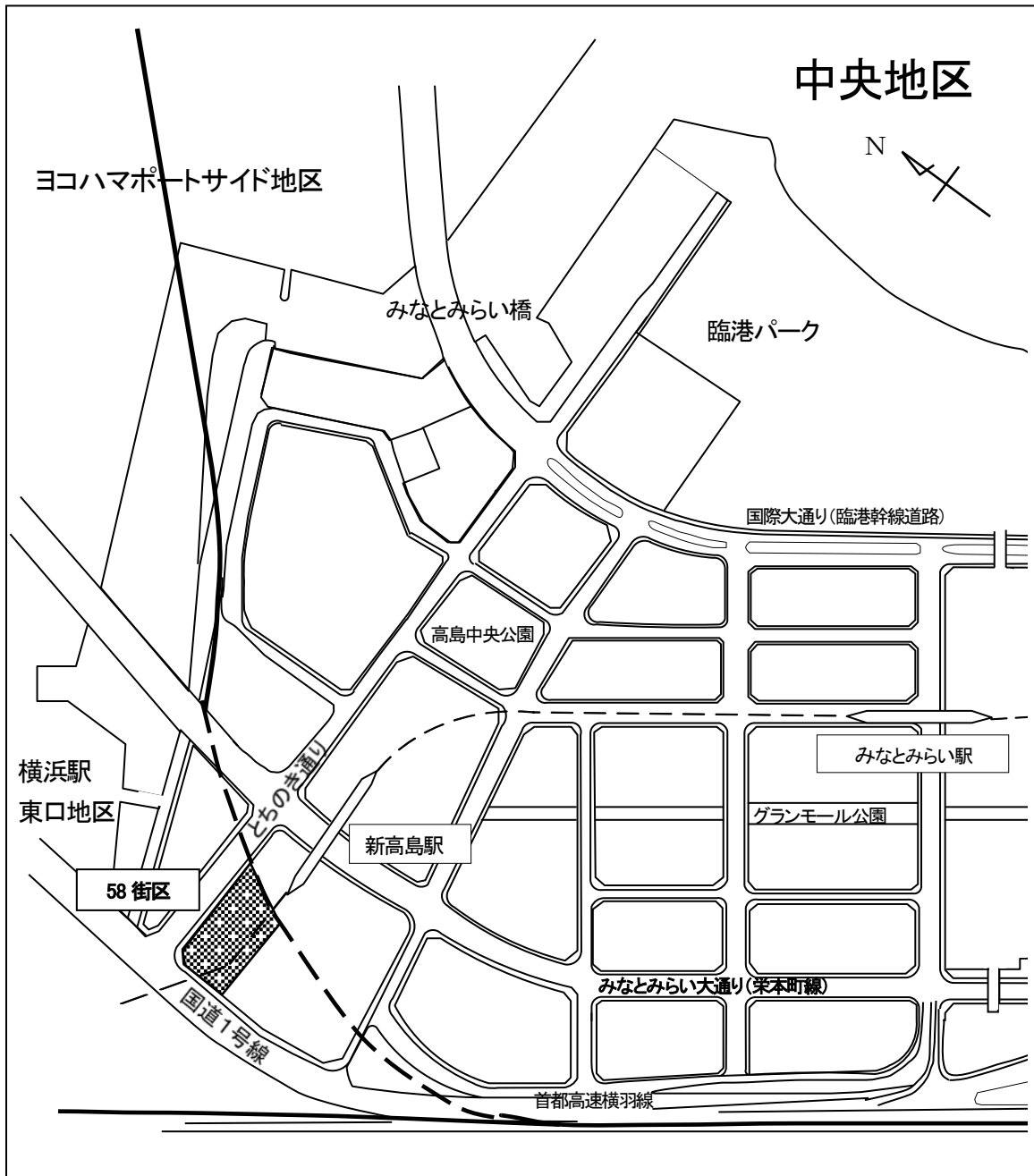
- ・ 概況調査結果については、平成 29 年 1 月 23 日記者発表資料  
「みなとみらい 21 地区 58 街区及び 60・61・62 街区における開発事業者公募の開始について」参照
- ・ 詳細調査結果については、財政局資産経営課ホームページ（みなとみらい 21 地区の平成 28～29 年度公募）参照  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/mm21/mm58-606162.html>

##### 【詳細調査結果平面図】



(裏面あり)

<案内図>



お問合せ先	
財政局資産経営課長	水口 浩之 Tel 045-671-2198
都市整備局みなとみらい21推進課長	白井 正和 Tel 045-671-3501