

みなとみらい21中央地区60・61街区の 事業予定者を決定しました

令和5年4月から開発事業者公募を実施していた**みなとみらい21中央地区60・61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	横浜市西区みなとみらい六丁目2番1ほか
敷 地 面 積	23,131.72 m ² (一体区画：東区画及び西区画)
処分方法/価格	土地売却 [※] / 22,041,637,695円 (公募価格 21,443,104,440円)
事業予定者	[代表企業] 株式会社ケン・コーポレーション (東京都港区西麻布一丁目2番7号) [構成企業] SMF Lみらいパートナーズ株式会社 (東京都千代田区丸の内一丁目3番2号) 鹿島建設株式会社 (東京都港区元赤坂一丁目3番1号) 学校法人 岩崎学園 (横浜市西区北幸一丁目2番7号)

[※] 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 公募の実施状況について

提案期限 (令和5年10月16日) までに3件の提案があり、本市において審査を行いました。

3 事業予定者の提案概要

- (1) 事業概要
オフィス、ホテル、ミュージアム、商業施設及び専門学校
- (2) 施設概要

施設	東棟				西棟
	オフィス	ホテル	ミュージアム	商業施設	専門学校
延床面積	129,325 m ²				25,835 m ²
最高高さ	100 m				64.25 m
階数	地上27階、地下1階、塔屋1階				地上13階、地下1階、塔屋1階
フロア構成	1～2階 ：商業施設 3階：共用部 4～21階 ：賃貸オフィス	1階：エントランス 2階：ロビー、ギャラリー 3階：レストラン 4～5階：機械室等 6～27階：ホテル	1～7階 ：ミュージアム	1～2階 ：商業施設	1階：ラウンジ 2～13階 ：教室、実習室等

(3) 今後のスケジュール (予定)

- 令和8年3月 着工
- 令和10年8月 西棟しゅん工
- 令和11年2月 東棟しゅん工

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。)



イメージパース

○ 採択の考え方

事業予定者は、株式会社ケン・コーポレーションを代表企業とし、SMF Lみらいパートナーズ株式会社、鹿島建設株式会社、学校法人岩崎学園の3社を構成企業とする企業グループであり、「一体区画（東区画及び西区画）」に、オフィス、ホテル、ミュージアム、商業施設及び専門学校から構成される複合施設「Linkage Terrace」を新設するものです（提案①）。

事業主体に関しては、代表企業が隣接地の大規模開発である「Music Terrace」の開発主体でもあるほか、構成企業についても、周辺地域を含めた豊富な大規模開発実績やエリアマネジメント参画実績を有しており、資力、信用、経営状況及び事業実績に関して非常に優れています。

事業・運営計画に関しては、株式会社ケン・コーポレーション、SMF Lみらいパートナーズ株式会社及び鹿島建設株式会社の3社が開発主体となる計画です。東棟のプロパティマネジメントは代表企業（及び関連会社）が行うほか、ホテルの運営を代表企業の関連会社である株式会社ケン・ホテル&リゾートホールディングスが行います。西棟の専門学校の運営については、岩崎学園が行います。また、「Linkage Terrace」のエリアマネジメント会社を代表企業が設立し、「Music Terrace」と連携し、街区全体で多様なにぎわいを生み出す計画です。観光客、学生、就業者、周辺住民など、属性が異なる人々が訪れ、また、中央通路沿いを中心にコモンスペースが面的に配置される計画となっており、街区全体における回遊性向上や活性化、にぎわい創出が期待されます。

施設計画に関しては、用途別に建物を分節して生まれたオープンスペースを回廊やデッキでつなぎ、コモンスペース及びアクティビティフロアが1階と2階で多層にわたって形成されており、歩行者が敷地内外を自由に通行できるようにすることで、全体で連続性を感じさせる街並みが形成され、にぎわいの演出が行われています。また、中央通路（地区施設）沿いや、とちのき通り側の歩道状空地（地区施設）沿いでは、アクティビティフロアとコモンスペースが一体的に整備され、連続性のある街並みと、豊かな歩行者空間が形成されています。さらに、既存の「Music Terrace」と地区施設及び2階デッキで接続することで、街区一体で多様なにぎわいを生み出す計画となっており、当街区の街づくり方針への適合性が認められ、「観光・エンターテインメント」を軸とした街づくりが期待できます。

提案価格に関しては、公募価格以上の価格が提案され、評価を行いました。

以上、各評価項目全般にわたり高く評価できる内容でしたので、本件提案を事業予定者として採択するものです。

<参考>

不採択とした提案は、次の2提案です。

・エンターテインメント施設（西区画）（提案②）【知育エンターテインメント施設】

新たな来街者層への期待は限定的であると考えられますが、体験価値向上が図られ、様々な活動とにぎわいが期待されます。また、コンテンツに根強い人気があることから、安定した集客が見込めることが予測される提案でした。

・エンターテインメント施設（西区画）（提案③）【体験型エンターテインメント施設】

日本の文化である、「マンガ・アニメ」と「食」をテーマとした体験型エンターテインメント施設は、集客施設として新たな特色を持つことから、より多くの来街者が期待でき、インバウンドへの期待も大きい提案でしたが、事業・運営計画では長期にわたる安定性への懸念から、更なる計画熟度の向上が望まれる内容でした。

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、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あることから、引き続き、市内適地での開発の再検討が望まれます。

※ 各提案内容の評価等については、財政局ウェブサイトを参照ください。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/fmsuishin/shiyuchi/shiraberu/mirai21/mm6061r5.html>

<案内図>

■みなとみらい21地区全体図



■対象街区詳細図



お問合せ先		
財政局ファシリティマネジメント推進課担当課長	藤本 龍雄	Tel 045-671-2268
港湾局港湾管財課担当課長	岩田 範弘	Tel 045-671-2717
都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課担当課長	佐藤 行司	Tel 045-671-3501