

みなとみらい 21 地区 58 街区事業予定者

(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

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、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、イノベーター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。

○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)	提案④ (不採択)	提案⑤ (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 (大規模開発のノウハウ、技術力、資金力など十分な事業基盤が整っている)	良好である (大規模開発の実績は無いものの、経営は堅実である)	優れている (不動産収入や良好な学校経営により事業運営に当たっての支障はない)	優れている (大規模開発の実績もあり、財政状況も堅実な状況である)	標準的である (大規模開発の実績は無く、事業主体も不明確な部分がある)
2	事業・運営計画 (1) 事業計画は、市施策及びみなどみらい 21 地区の開発の基本方向と整合しているか。 (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。) (3) 事業スキームや資金計画等の事業・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。	40	特に優れている (業務集積及び経済成長分野の強化に大いに寄与)	良好である (観光・商業の集客によるにぎわいに寄与)	優れている (IT人材育成の推進に大いに寄与)	良好である (業務集積及び商業によるにぎわいに寄与)	良好である (観光・文化芸術の推進に寄与)
			特に優れている (就業者数の増加、新しいワークスタイルの提案、にぎわいを創出するアクティビティフロアの計画等)	標準的である (就業者及びホテル利用による来街者増加には貢献する一方、個々の事業主体が不明瞭で実現性に課題がある)	やや優れている (ITの高等教育機関についての他学校との一層の差別化は必要なものの、人材育成や企業支援を通じて地域経済に貢献)	標準的である (就業者数の増加には貢献する一方、提案のコンセプトでの文化創出は抽象的で不明確な部分がある)	標準的である (劇場によるにぎわい・文化芸術の創出が期待されるが、事業主体が不明瞭で実現性に課題がある)
			極めて優れている (事業収支・運営計画ともに詳細な検討がなされており、実現性は高い。また、テナント誘致に関しても数十社から関心表明を受けており、熟度が高い)	ほぼ標準的である (事業主体が不明確な部分が多く、より具体化が必要)	やや優れている (自己負担比率が高く、事業の実現性について懸念は小さい)	良好である (事業収支計画についての懸念は少ない)	ほぼ標準的である (事業主体が不明確な部分が多く、より具体化が必要)
3	施設計画 (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。 (2) 建物内の施設配置や動線計画(地区施設等を含む。)は、適切なものとなっているか。	30	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)	標準的である (街並みの形成等に取り組んでいる)	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おり、周囲との調和も考慮している)	良好である (周囲街区との調和を考慮した建物となっている)	標準的である (街並みの形成等に取り組んでいる)
			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地区施設の整備、地区施設へ連続的に繋がるコモンスペース、地区施設へ人をいざなう街角広場の整備等、詳細に練られた低層部の計画である)	標準的である (アクティビティフロア・コモンスペース配置と地区施設上の歩行空間が考慮されている)	やや優れている (アクティビティフロア・コモンスペース配置と地区施設上の歩行空間が考慮されており、建物低層部の動線計画も含め工夫がみられる)	良好である (アクティビティフロア・コモンスペース配置と地区施設上の歩行空間が考慮されており、工夫がみられる)	ほぼ標準的である (歩道状空地が少ないものの、アクティビティフロア・コモンスペース配置と地区施設上の歩行空間が考慮されている。)
4	その他特に優れた取組 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	特に優れた取組が多くあり、総合的に取組姿勢が特に高く評価できる (地域の防災拠点として帰宅困難者対策を含めた十分な防災対策、CASBEE横浜Sクラス評価を目指す建物設計、コモンスペース等を活用した「にぎわい・プロモーション」「防災・減災」「環境・エネルギー」活動を展開するエリアマネジメント)	特に優れた取組はほとんどない (太陽光発電、非常用発電機や複数エネルギー利用、防災備蓄庫)	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 (自然エネルギー利用やビルエネルギー管理システムを利用したCASBEE横浜Sクラス・BELS★★★★を目指す建物設計、帰宅困難者対策を含めた多くの防災対策)	特に優れた取組がない (防災備蓄倉庫、駐車場上部の防災広場)	特に優れた取組がない (帰宅困難者の受入れ)