

みなとみらい21中央地区
60・61街区

開発事業者 募集要項
(登録・提案募集)

令和5年4月

横浜市

目 次

はじめに	1 頁
第1 開発事業者募集の概要	2 頁
1 主催者	2 頁
2 募集街区	2 頁
3 手順	3 頁
4 スケジュール	4 頁
5 申込書類・契約書等	4 頁
6 使用言語及び単位	4 頁
7 追加情報等	4 頁
第2 登録	5 頁
1 登録者の資格	5 頁
2 登録手続	6 頁
3 登録者の変更	7 頁
4 資格審査及び結果通知	7 頁
5 登録者の取消し	8 頁
6 登録の取下げ	8 頁
7 その他	8 頁
第3 提案募集	9 頁
1 応募者の資格	9 頁
2 応募手続	9 頁
3 質疑及び回答	9 頁
4 企業立地促進条例に係る問合せ	10 頁
5 その他	10 頁
第4 開発条件	11 頁
1 募集街区の概要	11 頁
2 開発規模	11 頁
3 土地利用計画	11 頁
4 電波障害対策	16 頁
5 都市の魅力向上と地域経済への貢献	16 頁
6 遵守事項	16 頁
7 その他	17 頁
< 別表 >	18 頁

第5	土地処分条件	22 頁
1	土地処分の方法	22 頁
2	処分価格	22 頁
3	主な契約内容	22 頁
4	建設発生土	25 頁
5	地中障害物	25 頁
6	契約不適合	26 頁
7	イベント等の実施	26 頁
8	その他	26 頁
第6	事業予定者の決定	27 頁
1	事業予定者の決定	27 頁
2	ヒアリングの実施	28 頁
3	事業予定者等の決定結果の通知	28 頁
4	提案内容及び審査結果の公表	28 頁
第7	基本計画の協議	29 頁
1	基本計画の策定	29 頁
2	スケジュール	29 頁
3	事業予定者決定の取消し	29 頁
4	費用負担	29 頁
第8	仮契約の締結	30 頁
1	仮契約の締結	30 頁
2	費用負担	30 頁
第9	予約契約の締結	31 頁
1	予約契約の締結	31 頁
2	費用負担	31 頁
3	予約契約の解除	31 頁
第10	土地処分契約の締結	32 頁
1	土地処分契約の締結	32 頁
2	費用負担等	32 頁
3	着工時期等	32 頁

■ 添付資料

- ・みなとみらい21地区60・61・62街区街づくり方針（平成27年2月25日策定）
- ・募集街区の土地の所在等（地番表）
- ・公図（写）
- ・みなとみらい21地区60・61街区 街区開発の手引き

※ 製本の都合上、縮尺等は正確ではありませんので、必要に応じて、別途確認をお願いします。

はじめに

横浜は、日本を代表する国際港湾都市としての役割を担い、その機能は現在にも脈々と受け継がれています。

横浜市（以下「市」という。）では、みなとみらい21事業において、業務、商業、文化、アミューズメントなど、多様な都市機能による魅力と活気に満ちた街づくりを進めています。

みなとみらい21中央地区60・61街区は、みなとみらい21地区中心部と横浜駅の両方に近接した大規模街区であり、都心臨海部における象徴的な開発を誘導する必要がある重要なエリアです。

今回の公募は、平成27年2月25日に策定した「みなとみらい21地区60・61・62街区街づくり方針（以下「街づくり方針」という。）」に基づき、「観光・エンターテイメント」を軸とした街づくりを目指し、立地特性を活かした魅力ある提案を募るものです。



第1 開発事業者募集の概要

- ・ みなとみらい21中央地区60・61街区について、開発事業者（以下「事業者」という。）を公募します。
- ・ 開発を希望する企業又は企業グループは、まず「登録」を行い、次に「開発構想（処分価格を含む。）」の「提案」を行います。市は、これらの提案内容等を審査し、事業予定者を決定の上、関連手続を行います（この要項において企業とは、株式会社等の各種会社のほか、学校法人等の各種法人を含みます。）。
- ・ 土地処分の方法は、土地売却又は定期借地とします。

1 主催者

当該事業者募集は、土地所有者である市が主催します。

事務局は、一般社団法人横浜みなとみらい21（以下「YMM」という。）とします。

2 募集街区

みなとみらい21中央地区60・61街区

- (1) 60・61街区の全体【一体区画（東区画及び西区画）】（23,131.72㎡）

土地売却とします。

- (2) 60・61街区の一部【東区画】（20,034.93㎡）

土地売却とします。

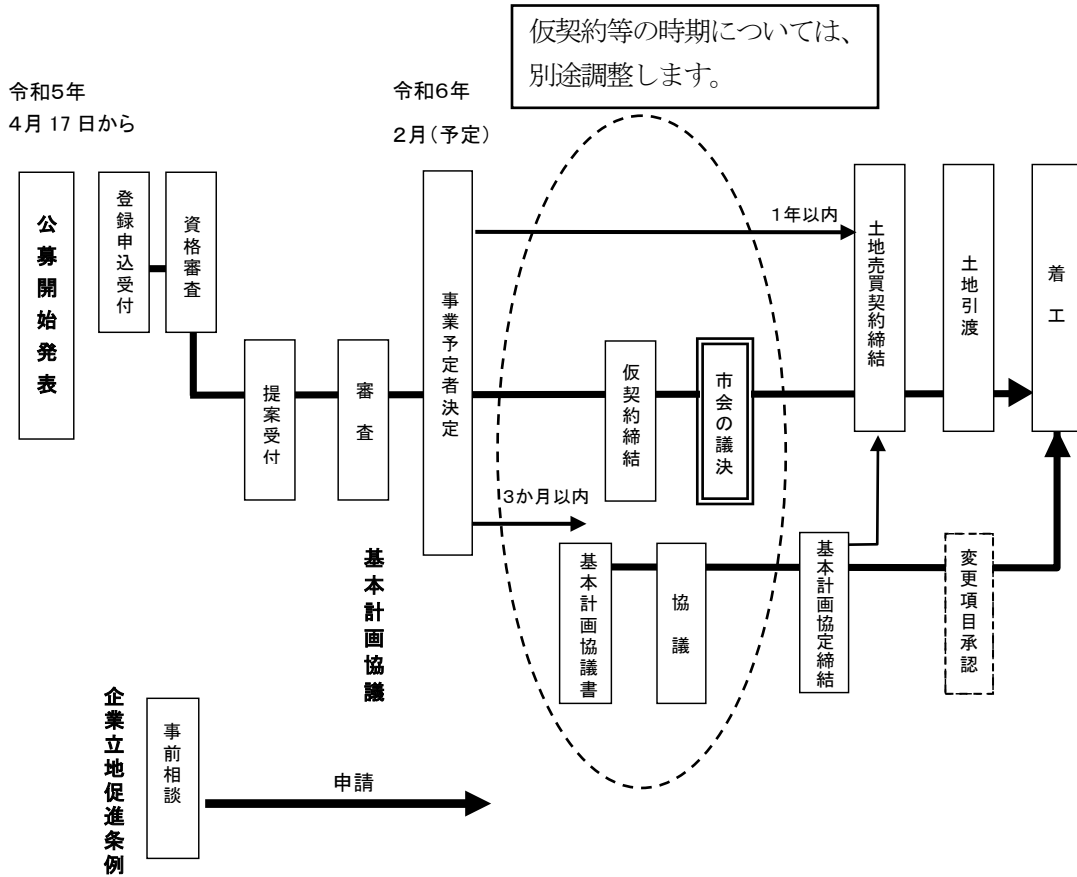
- (3) 60・61街区の一部【西区画】（3,096.79㎡）

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の規定に基づく事業用定期借地とします。

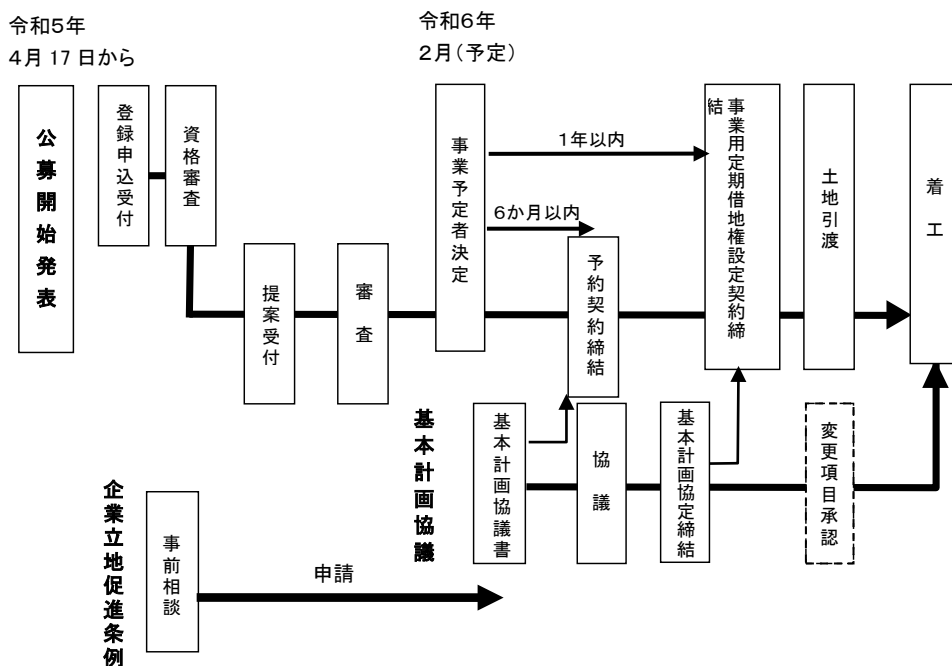


3 手順

(1) 市会の議決案件となる場合（一体区画又は東区画）



(2) 市会の議決案件とならない場合（西区画）



4 スケジュール

(1) 公募スケジュール

- ・ 登 録 受 付：令和5年4月17日（月）～令和5年10月2日（月）
- ・ 提 案 受 付：登録完了後～令和5年10月16日（月）
- ・ 審 査：令和5年10月～令和6年2月（予定）
- ・ 事業予定者決定：令和6年2月（予定）

※ 公募スケジュールは、都合により変更する場合があります。
（上記登録受付期間に登録がないときは、期間を延長する場合があります。）

(2) 事業予定者決定後のスケジュール

ア 市会の議決案件となる場合（一体区画又は東区画の場合）

事業予定者は、市との間で基本計画協議を進めながら、仮契約を締結の上、市会の議決後、事業予定者決定の翌日から1年以内に、「基本計画協定」及び「土地売買契約（以下「売買契約」という。）」を締結することを基本とします。

イ 市会の議決案件とならない場合（西区画の場合）

事業予定者は、市との間で基本計画協議を進めながら、事業予定者決定の翌日から6か月以内に予約契約を締結の上、事業予定者決定の翌日から1年以内に「基本計画協定」及び「事業用定期借地権設定契約（以下「定期借地契約」という。）」を締結することを基本とします。

※ 基本計画協定は、売買契約又は定期借地契約に先立ち締結します（以下同じ）。

5 申込書類・契約書等

登録申込書・提案申込書・質疑書・契約書の様式や標準例については、別添「申込書類・契約書標準例（60・61街区用）」を参照してください。

6 使用言語及び単位

当該事業者募集に関する提出書類、調整、契約等の言語は日本語、単位はメートル法を使用します。

7 追加情報等

今回の公募について、この要項以外の追加情報等がある場合には、事務局ウェブサイト (<https://www.ymm21.jp/div/offering.html>) に掲載します。

第2 登録

1 登録者の資格

登録者は、次に掲げる資格基準を満たす「企業」又は代表企業及びその他の構成企業（以下「構成企業」という。）からなる「企業グループ」とします。

(1) 資格基準

企業単独で登録を申し込む場合は、次の全ての資格基準を満たす必要があります。

企業グループで登録を申し込む場合は、③及び④の資格基準については代表企業が満たせば足りるものとし、それ以外については代表企業及び構成企業が満たす必要があります。

- ① みなとみらい21事業の趣旨・目的に沿った開発構想を有する者であること。
- ② この要項及びみなとみらい21街づくり基本協定のほか、関係法令を遵守できる者であること。
- ③ 開発事業の主体となり、原則として、売買契約又は定期借地契約の相手方となるなど、必要な手続を行う者であること。
- ④ 売買代金や賃付料等のほか、提案する事業の実施に必要な経費を確実に支払う資力・信用力を有する者であること。具体的要件として、次の2つの条件を全て満たすこと。
 - ・ 純資産10億円以上
 - ・ 設立後5年以上経過
- ⑤ 次号に定める「登録制限」に該当しない者であること。

(2) 登録制限

次のいずれかに該当する場合は、登録を認めないこととします。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者（一般競争入札の参加者の資格を有しない者）

イ 経営不振の状態（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者

ウ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

エ 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）

オ 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者

カ 国税及び地方税を滞納している者

※ 提出された登録申込書類は、登録資格の判断のための調査・照会資料として使用します。

（3）SPC設立による事業計画

登録者がSPC^{【*】}を設立して開発事業を行うことを予定している場合は、次の事項を基本としてください（SPC以外の新法人設立を予定している場合もこれに準じます。）。

- ① 登録申込書に、SPCを設立して開発事業を行うことを記載すること。
- ② 提案の提出書類として、SPCのエクイティ出資者やアセットマネジメント（AM）、プロパティマネジメント（PM）業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC設立の事業実施計画書を提出すること。
- ③ SPCは、売買契約又は定期借地契約の相手方となるなど、必要な手続を行えるよう、適切な時期に設立すること。
- ④ 登録者（企業グループの場合は代表企業又は構成企業）は、SPCのエクイティ出資者になり、AM又はPM業務等を担うこと。

なお、市が必要と認めた場合は、提案内容の実現性及び継続性を確実にしていくため、登録者（企業グループの場合には代表企業又は構成企業）にエクイティの最大出資者となることや、「第5-3（1）エ」に定める指定期日から5年が経過するまでの間、定期借地期間の継続出資を求めるほか、基本計画協議の中で、金融機関からのSPC融資に際しての関心表明書（LOI）等の提出を求めています。

【*】「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）」に基づき設立する特定目的会社及びその他の特別目的会社

2 登録手続

（1）受付等

令和5年4月17日（月）から令和5年10月2日（月）までの間、事務局において登録を受け付けます（登録受付期間延長時は別途設定します。）。

登録を希望する方は、必要書類を提出する1週間前までに事務局に相談してください。（登録内容に不備があるときは、登録を受け付けない場合があります。）

受付時間は、土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日（以下「祝日」という。）を除く9時～12時及び13時～16時とします。

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、事務局まで持参してください。

<受付窓口・提出先（事務局）>

YMM（一般社団法人横浜みなとみらい21）
横浜市西区みなとみらい二丁目3番5号
クイーンズスクエア横浜 クイーンモール3階
電話 045（682）4404

(2) 提出書類

次の提出書類を2部（1部原本・1部写し）提出してください。

- ① 登録申込書（発行後3か月以内の印鑑証明書を添付のこと。）
企業グループの場合は、代表企業を1社選定し、申込書の所定欄に明記してください。
 - ② 定款
 - ③ 商業登記簿謄本
 - ④ 最近期3か年分の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書
 - ⑤ 会社案内書
 - ⑥ 最近期の有価証券報告書（上場企業のみ）
 - ⑦ 過去10年間程度の開発事業等実績書（書式自由）
 - ⑧ 役員等氏名一覧表（氏名の読みガナ、性別、住所及び生年月日も記載）
 - ⑨ 納税証明書
 - 法人税、消費税及び地方消費税
 - ・ 納税証明書「その1」（最近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額）
 - ・ 納税証明書「その3」又は「その3の3」（未納の税額がないことの証明書）
 - 法人市民税
 - ・ 納税証明書（最近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額）
- ※ ①の詳細については、別添「申込書類・契約書標準例（60・61街区用）」
1頁の「登録申込書記載要領」を参照してください。

- ※ 必要に応じて上記以外の書類の提出を求める場合があります。
企業グループが申し込む場合は、代表企業及び構成企業とも提出してください。
また、上記書類に該当するものが存在しないなどの場合は、代替書類の提出について事務局と協議してください。ただし、役員等氏名一覧表（氏名の読みガナ、性別、住所及び生年月日も記載）は必ず提出してください。

3 登録者の変更

企業グループの場合、代表企業及び構成企業の変更は、原則として認めません。

4 資格審査及び結果通知

登録申込者は、資格審査を経て、登録されます。

資格審査の結果については、速やかに、事務局から登録申込者（企業グループの場合は代表企業）に連絡します。

5 登録者の取消し

次に掲げる事項に該当する場合は、登録を取り消します。この場合、登録を取り消された者が応募した提案は無効にします。

(1) 「第2-1」に定める資格基準を満たさなくなった場合

(2) 申込内容に虚偽の記載や重大な変更等があった場合

6 登録の取下げ

登録者は、登録を取り下げることができます。登録の取下げは文書によるものとし、事務局に持参してください。

7 その他

(1) 登録者の取扱い

登録は、提案募集に応募するための資格となるものですが、応募の義務を伴うものではありません。

また、登録申込者名及び登録者名は公表しません。

なお、登録者数については、事務局ウェブサイト (<https://www.ymm21.jp/div/offering.html>) に掲載します。

(2) 提出書類の取扱い

登録に際して提出された書類等は、一切返却しません。

(3) 登録料

無料です。

(4) ヒアリング

必要に応じて、登録者に対し、登録申込書の内容について説明を求めることがあります。

第3 提案募集

1 応募者の資格

応募者は、登録者とします。

なお、登録内容に変更が生じる場合は、提案をする前に、事務局と協議してください。

2 応募手続

(1) 受付等

登録完了後から令和5年10月16日(月)までの間、事務局において提案を受け付けます(登録受付期間延長時は別途設定します。)

受付時間は、土曜日、日曜日、祝日を除く9時～12時及び13時～16時とします。

(2) 提出書類

次の書類について、①及び④は1部、②及び③は各10部提出してください。

(同一街区への複数の提案は不可とします。)

※ 郵送等による提出は受け付けませんので、事務局まで持参してください。

- ① 提案申込書(発行後3か月以内の印鑑証明書を添付のこと。)
 - ② 事業計画
(提案趣旨、事業概要、テナント誘致方針、資金計画・収支計画及び開発スケジュール)
 - ③ 開発計画
(開発コンセプト及び施設計画概要)
 - ④ 価格提案書
- ※1 ②、③及び④の詳細については、別添「申込書類・契約書標準例(60・61街区用)」8頁の「応募書類作成要領」を参照してください。
- ※2 登録申込みの際に提出した書類等に変更等があった場合は、最新のものを1部提出してください。
- ※3 SPC等を設立予定の場合は、全体のスキームを示した事業実施計画書を10部提出してください。

※ 必要に応じて上記以外の書類の提出を求める場合があります。

3 質疑及び回答

この要項に関する質疑及び回答は、次により行います。

(1) 質疑の方法及び受付

質疑書により、質疑の要旨を簡潔にまとめ、「第2-2」に記載の受付期間・時間の間に、受付窓口・提出先に提出してください。

(2) 回答

質疑の回答については、事務局ウェブサイト(<https://www.ymm21.jp/div/offering.html>)に掲載します。(質疑書の受領後、原則として、2週間以内に回答)

4 企業立地促進条例に係る問合せ

横浜市企業立地等促進特定地域における支援措置に関する条例（平成16年3月横浜市条例第2号。以下「企業立地促進条例」という。）等の企業立地支援制度の申請を予定している応募者は、提案の前に条例等の内容についてお問い合わせください。

企業立地促進条例については、契約締結日（土地取得、建物設備取得、工事契約等）の6か月～1日前までに申請することが必要とされており、応募者において申請を検討している場合には、適用の可否など、あらかじめ必要な協議を所管部署と行ってください。また、現条例の申請受付期間（令和6年3月31日まで）に申請書の提出が必要であるため、事業予定者決定前から申請に向けた準備を行ってください。

なお、その他の企業立地支援制度についても、応募者において申請を検討している場合には、適用の可否など、あらかじめ必要な協議を所管部署と行ってください。

※ 「企業立地促進条例」の問合せ先

都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課 電話045（671）3516
企業立地促進条例に関する情報

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/keizai/yuchi/support/seido/tokuteitiiki.html>

5 その他

(1) 応募者の取扱い

応募者名については、公表しません。ただし、事業予定者及び「第6-1」に定める次点事業予定者に決定した際には、その名称を公表します。

なお、応募者数については、事務局ウェブサイト(<https://www.ymm21.jp/div/offering.html>)に掲載します。

(2) 提出書類の取扱い

応募に際して提出された書類等は、一切返却しません。

(3) 著作権の取扱い

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。

ただし、市及び事務局は、審査結果の公表等必要な場合に無償で使用できるものとし、応募者は提案に当たり、あらかじめ了承するものとします。

また、応募書類は、横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成12年条例第1号）第2条第2項に規定される行政文書となります。情報公開請求があった場合、同条例に則って対応します。

(4) 費用の負担

この募集に関して、応募書類の作成等に要する費用は、応募者の負担とします。

なお、応募については、無料です。

(5) ヒアリングの実施

応募書類について、追加書類の提出を求め、又はヒアリングを実施することがあります。

第4 開発条件

みなとみらい21の街づくりは、地権者間で自主的なルールを定めたみなとみらい21街づくり基本協定（以下「街づくり基本協定」という。）及び関連細則、みなとみらい21中央地区地区計画（以下「地区計画」という。）、みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン（以下「景観形成ガイドライン」という。）等により調和のとれた街づくりを進め、質の高い、活気のある、快適な街を形成していくことを目標としています。

施設計画を行う際には、関係法令を遵守するとともに地区計画、景観形成ガイドライン、街づくり基本協定等の各項目の趣旨・内容をよく理解したものとしてください。

なお、関係法令等の諸規制については提案時を前提とします。

1 募集街区の概要

18～20 ページの《別表》を参照してください。

2 開発規模

下記（1）から（3）のいずれかを選択し、提案するものとします。

（1）60・61街区の全体【一体区画（東区画及び西区画）】（23,131.72㎡）

土地売却とします。

（2）60・61街区の一部【東区画】（20,034.93㎡）

土地売却とします。

（3）60・61街区の一部【西区画】（3,096.79㎡）

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の規定に基づく事業用定期借地とします。



※ 添付資料の公図(写)と地番表により募集街区の範囲を確認してください。
(大規模土地のため、公図(写)は複数枚となります。)

3 土地利用計画

※イメージ図（21 ページ）参照

街づくり方針や、60・61・62街区内の既決定計画との親和性があり、相乗効果を生むような土地利用計画としてください。

（1）建物用途

文化、商業、業務施設等（※1）とし、「展示、観覧又は体験機能の用に供する集客施設（以下「展示等集客施設」という。）（※2）」の建築敷地面積が開発区域面積の25%以上を占めることとします。

一つの建築敷地に展示等集客施設を含む複合施設を計画する場合は、各施設の床面積の

合計に展示等集客施設の床面積が占める割合を当該施設の建築敷地面積に乗じた面積を算入できるものとします。

なお、複合施設を計画する場合、開発区域内の屋内又は屋外の広場の部分で、以下の全ての条件を満たす空間については、当該部分の面積を「展示等集客施設」の床面積として算入できるものとします。（上記の広場の面積は、地区施設（歩行者通路）を除く部分で算定するものとします。）

ア 有効幅員 15mの歩行者通路として整備される地区施設に接する位置に配置され、当該歩行者通路と円滑な歩行者の行き来ができること。

イ にぎわいを創出する、通年のイベント等の実施が可能であること。

また、次に掲げる用途は、「展示等集客施設」の付加価値を高める付属施設として「展示等集客施設」の一部とみなせるものとします。

- ・エンターテインメント性のあるテーマ型の飲食施設・物販施設
- ・企業、大学及び市民等の交流・情報発信等のためのラウンジ・ホール・スタジオ等の施設
- ・子供たちの体験学習型の施設
- ・観光インフォメーション施設（観光案内やコンシェルジュ機能等を有する施設）
- ・モビリティハブ（地区内外の回遊性向上に資する施設）

（展示等集客施設の一部とみなせる施設のイメージは、「街区開発の手引き」を参照してください。）

さらに、次の要件を全て満たすホテルは、展示等集客施設と同面積まで当該施設とみなせるものとします。

ア 客室の平均面積が 38 m²以上

イ スイートルームの設置

ウ 複数のレストラン、バンケットルーム、スパ、フィットネス施設、バーの設置

エ コンシェルジュサービスの実施

※1 「文化」は、ホール、劇場、博物館、観覧場等を含みます。

「商業」は、物販、飲食、ホテル等を含みます。

「業務」は、本社機能、研究施設、研修施設、営業拠点、学校、病院等を含みます。

※2 展示等集客施設とは、観光・エンターテインメントの街づくりによる都心臨海部全体のにぎわい・活性化に寄与する施設であって、「展示」「観覧」「体験」機能のいずれかがあればよいものとします。

（2）歩行者通路

地区計画、街づくり基本協定及び関連細則、並びに街づくり方針に基づき、来街者が安全・快適に楽しみながら通行できる歩行者通路として、有効幅員 15mの地区施設（以下「中央通路」という。）及び有効幅員 4 mの地区施設（以下「歩道状空地」という。）を事業者が整備するものとします。（西区画単独の提案の場合を除く。）中央通路及び

歩道状空地は、原則として開放的な屋外の通路（青空）として確保してください。ただし、予定建築物の一部として整備する部分についてはこの限りではありません。その場合、天井高を十分に確保し開放的なしつらえとするとともに、外部から視認しやすい通路としてください。

また、歩行者通路は、原則として、24時間開放の歩行者空間とし、事業者で維持管理してください。

歩行者通路のうち、60・61街区から52街区へ至るとちのき通り上空には歩行者用デッキの整備が計画されており、とのき通りを横断する桁及び60・61街区内の階段、橋脚等（エレベーターは除く。）を、52街区側の事業者が街区開発と合わせて設置する予定です。デッキの設置及び管理の詳細については、都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課及び52街区側の事業者と別途協議のうえ、設置及び管理に関する協定書を締結することとなります。

（歩行者用デッキに関する事項）

- ・60・61街区側では、歩行者用デッキに近接した位置に横浜市のバリアフリー基準を満たしたエレベーターを設置することとし、原則24時間利用できることとします。
- ・事業予定者決定後、デッキ接続及び階段位置等に関する計画調整（52街区側の計画内容を基本とする。）及び工事調整が必要になります。
- ・歩行者用デッキ竣工後は、60・61街区内の桁、階段、橋脚等（エレベーターは除く。）の範囲について区分地上権設定（※）を行ったうえで、デッキ全体を市へ移管することとなります。
- ・歩行者用デッキの日常的な管理（日常清掃、目視点検等）は52街区側の事業者と等分に分担して行うものとします。なお、詳細は、都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課及び52街区側の事業者と別途協議のうえ、維持管理に関する覚書を取り交わすこととなります。
- ・60・61街区内の中央通路や建物は、平面及びデッキレベルで歩行者用デッキに接続し、52-60・61街区間を歩行者が円滑に移動できる形態としてください。

※区分地上権設定は、維持管理に必要な範囲（デッキ上の歩行面から原則として上空4.5mの範囲ほか）を含め、設定することになります。60・61街区の事業者は、区分地上権設定等に必要となる資料を事業者の負担により作成し提出するものとし、市と土地の権原に関する協議の上、必要な登記手続きに協力するものとします。（区分地上権設定をする場合の対価は無償とします。）

（問合せ先）

地区施設の整備及びデッキ接続について

都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課 電話045(671)3516

（3）建物計画

地区計画、景観形成ガイドライン及び街づくり基本協定等に基づき、周辺施設との調和や街のにぎわいの演出に配慮した建物計画としてください。

建物や空地等の配置・計画は街づくり方針を踏まえた計画とし、各施設の特徴を生かしつつも街区全体として調和した街並み景観を形成してください。

また、みなと色彩計画の区域にも含まれているため、建物計画の際には、港湾局と協

議をしてください。

ア 建物高さ

最高高さ 100m 最低高さ 14m

ただし、歩行者通路沿いは、通路側への圧迫感の軽減に配慮してください。（街づくり方針において敷地の一部を「中低層エリア」としてはいますが、周辺の開発状況を踏まえて、60・61街区の開発では、地区施設の整備をもって方針の趣旨に適合していると判断します。）

イ アクティビティフロア

歩行者通路や地区施設、外周道路沿いの建物低層部は、アクティビティフロア（にぎわい施設）を設置し、にぎわいがにじみ出すような開放的なデザインとなるよう配慮してください。

ウ コモンスペース（広場状空地）の配置

建築物の主要な出入口の前面、アクティビティフロアの周辺又は街角等には、コモンスペースを適切に配置し、植栽やアートファニチャーなどで魅力ある空間を形成してください。

(問合せ先)

地区計画、景観形成ガイドライン及び街づくり方針

都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課 電話045(671)3516

・地区計画

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/chikukeikaku/kubetsu/naka/c-010.html>

・景観形成ガイドライン (※)

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/mm21/keikansakutei/keikan.html>

※景観形成ガイドラインとは、横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（平成18年2月横浜市条例第2号）に基づく都市景観協議地区【行為指針】と、景観法に基づく景観計画【景観形成基準】をとりまとめたものです。

なお、景観形成ガイドラインの解釈については、提案作成前にお問い合わせください。

・みなとみらい21地区60・61・62街区街づくり方針

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/mm21/606162houshin.html>

街づくり基本協定及び関連細則

一般社団法人横浜みなとみらい21

電話045(682)4404

<https://www.ymm21.jp/div/central.html>

(4) 周辺基盤への配慮

周辺の歩道等の基盤施設への影響に配慮した計画とし、施設の規模や特性に応じて、集中発生する人流を検討してください。(集中発生の人流規模の目安：1万人未満)

一斉入退場が見込まれる施設を設ける場合には、周辺基盤への負荷が過大になるのを防ぐため、敷地内に人の滞留のために十分な広さの空間を設けてください。

提案前に、周辺の基盤状況や諸条件について都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課に確認してください。

(5) 熱供給の受入計画

建物の設計に当たっては、都市システムとして地区に導入されている地域冷暖房システムを利用する計画としてください。

公募区域内のとちのき通り沿いの歩道状空地、及び街区を貫通する中央通路の部分には、地域冷暖房システムの洞道が敷設されており、みなとみらい二十一熱供給株式会社による区分地上権が設定されています。熱供給の供給位置及び供給の向き(想定)については、21ページの「60・61街区 開発イメージ」を参照してください。

また公募期間中に、都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課及びみなとみらい二十一熱供給株式会社と、熱供給の方法及び施工方法についてあらかじめ協議してください。

土地の売買にあたっては、横浜市とみなとみらい二十一熱供給株式会社で締結している区分地上権設定契約書を継承してください。

(問合せ先)

<u>熱供給について</u>	
みなとみらい二十一熱供給株式会社	電話045(221)0321
<u>街づくり基本協定</u>	
一般社団法人横浜みなとみらい21	電話045(682)4404

(6) 交通処理

周辺交通(車両及び歩行者)への影響に配慮した交通処理計画とし、適正に駐車場(観光バスの利用がある場合は観光バスを含む。)及び駐輪場(自転車・バイク)を配置してください。また、駐車場に入庫する車両の待機スペースを敷地内に確保する計画としてください。

街区内への車両の出入りは、左折によるものとし、周辺道路に交通混乱を起こさないように計画するとともに、交通管理者(神奈川県警察本部)及び道路管理者(市)と協議を行ってください。(提案受付中の協議は、都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課と行ってください。)

(7) 緑地・植栽など

緑の環境をつくり育てる条例第9条の施行に関する基準第6条第2号及び第3号の規定により、建築物の緑化率は5%以上とする必要があります。街づくり基本協定及び関連細則の趣旨に沿った緑化の確保について積極的に検討してください。

(8) 地球温暖化対策

横浜市地球温暖化対策実行計画において、2050年までの脱炭素化「Zero Carbon Yokohama」の実現を掲げ、市民、事業者、市の各主体が相互に連携・協働し、2050年までの脱炭素化に向けた各種取組を推進しています。計画に基づき、省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの導入、その他地球温暖化対策に資する新技術の導入など、一定の地球温暖化対策に資する取組を積極的に図ってください。

(問合せ先)

<u>温暖化対策実行計画</u>	
温暖化対策統括本部企画調整部調整課	電話045(671)2623
https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/ondanka/jikkou/	

(9) 環境配慮事項

みなとみらい21地区は2022年4月に環境省の「脱炭素先行地域」に選定されており、大都市における脱炭素化モデルの構築や、脱炭素・SDGsの先行的推進による同地区の一層の魅力向上等を、公民連携で地域一体となり取り組んでいます。

今回公募にあたっては、脱炭素先行地域の参画施設となることを積極的に検討してください。

また、新築される大規模建築物の省エネ義務基準を、2030年までにZEBレベルに引き上げるとされている国の方針も踏まえ、建築物の全体又は一部についてZEB Oriented以上を取得することを条件とします。

(問合せ先)

<u>脱炭素先行地域</u>	
温暖化対策統括本部プロジェクト推進課	電話045(671)4109

4 電波障害対策

「みなとみらい21地区及び関連開発地区のテレビ電波対策の実施に関する基本協定」に基づき、「横浜都心電波対策協議会（事務局はYMM）」へ加盟し、対策に要する費用を負担してください。

5 都市の魅力向上と地域経済への貢献

横浜の港や海・国際性・歴史を感じさせる建造物・緑や自然を生かした「都市ブランドの向上」、文化・芸術の持つ創造性を生かした「都市の新しい価値や魅力の創出」、地域企業との連携による「地域経済への貢献」等を積極的に図ってください。

また、みなとみらい21地区の地域の課題を抽出して改善へ向け、積極的な提案を行うなど、地域の魅力向上につながるものについては、審査上、評価するものとします。

6 遵守事項

関連法令、地区計画、景観形成ガイドライン、街づくり基本協定及び関連細則等を遵守してください。

これらの遵守に当たり、「第7」に定めるところにより、事業者と市で「基本計画協定」を締結します。

また、地区施設上の通路機能の維持及びそれに付随する施設の取扱いについては、都市

整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課と協議してください。

(問合せ先)

地区施設の取扱い

都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課 電話045(671)3516

7 その他

横浜市は、平成23年12月に国際戦略総合特区、平成24年1月に特定都市再生緊急整備地域に指定されました。みなとみらい21地区(新港地区は特定都市再生緊急整備地域を除く)は、全てが適用される唯一のエリアです。国際競争力強化に向けた、規制緩和、税制上の特例、金融上の支援など、一定の要件を満たした開発事業や施設の立地について活用することが可能です。なお、横浜市は平成30年にSDGs未来都市に選定されています。

(問合せ先)

特定都市再生緊急整備地域

都市整備局企画課

電話045(671)3511

国際戦略総合特区

経済局産業連携推進課

電話045(671)4600

SDGs未来都市

温暖化対策統括本部SDGs未来都市推進課

電話045(671)4371

また、提案内容により、一般財団法人民間都市開発推進機構の支援の対象となる場合があります。同機構の支援決定は、支援基準等により機構が判断を行うため、出融資の詳細、条件等については、直接機構に確認してください。

(問合せ先)

一般財団法人 民間都市開発推進機構

電話03(5546)0797

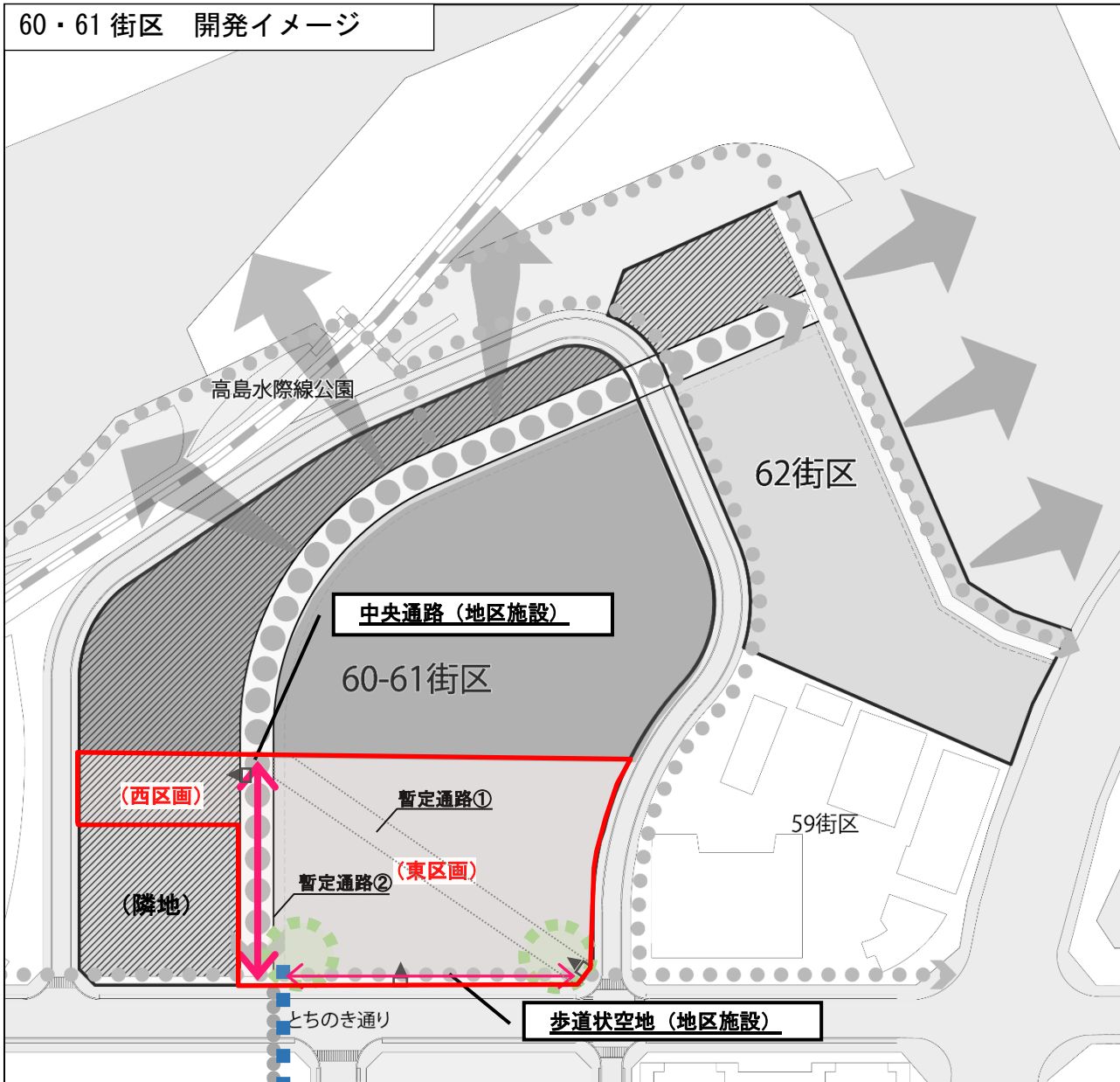
《 別 表 》

事 項	内 容		
街 区	60・61街区		
所 在	横浜市西区みなとみらい六丁目2番1 ほか19筆		
公簿及び実測地積	23,131.72㎡		
開発規模	街区全体／東区画／西区画		
都 市 計 画 等	用途地域	商業地域	
	防火・準防火地域	防火地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	600%	
	最低高さ	14m（最低限第1種高度地区）	
	地区計画	みなとみらい21中央地区地区計画（インターナショナルゾーンB2）	
		地区整備計画	建築物等の高さの最高限度 100m 容積率の最低限度 100%
街づくり 協定等	みなとみらい21街づくり基本協定及び関連細則等 横浜市景観計画（みなとみらい21中央地区） みなとみらい21中央地区都市景観協議地区 中央地区駐車場整備地区 特定都市再生緊急整備地域「横浜都心・臨海地域」		
土地区画 整理事業	みなとみらい21中央地区土地区画整理事業 （施行者：独立行政法人都市再生機構）		
基 盤 施 設 等	接続道路	西側・東側：市道高島台298号線（地区街路2号線）幅員16m 南側：市道高島台242号線（みなとみらい6号線：とちのき通り）幅員30m ※ 上記幅員はおおむねの数値のため、現況優先とします。	
	共同溝・ その他供給 処理施設	・ 建物の設計に当たっては、都市システムとして地区に導入されている地域冷暖房システムを利用する計画としてください。 （問合せ先） みなとみらい二十一熱供給株式会社 電話045（221）0321 ※ 「第4-3（5）」再掲	
地 盤 条 件 等	造成地盤 高さ	T.P.（東京湾平均海面）+ 5.00m 程度	
		・ 詳細は事業者の負担で調査してください。 ・ 周辺道路の地盤高については、公共下水道台帳図において参照することができます。 横浜市公共下水道台帳図 http://www.city.yokohama.lg.jp/ 「だいちゃんマップ」	
支持地盤	・ 事業者の負担で調査してください。 なお、横浜市地盤地図情報において、近隣地における地盤情報（ボーリング資料）が公表されています。 横浜市地盤地図情報 http://www.city.yokohama.lg.jp/ 「地盤 View」		

<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 引渡しは現状有姿（フェンスは存置）とします。 応募前、土地売却においては仮契約及び売買契約、並びに定期借地においては予約契約及び定期借地契約の締結前において、公図、測量図等を基に土地や土地に付着する工作物等の確認をお願いします。 なお、土地や土地に付着する工作物等に関して必要な協議については、売買契約又は定期借地契約締結後に事業者において対応することになります。（隣接者の工作物等が越境している場合も同様です。） 【参考】 外周の一部にフェンスが設置されています。 その他、工作物等の状況（位置、越境の有無等）を確認するため、現地の立入りを希望する場合は、登録・提案期間中に事務局に申し出てください。 ・ とちのき通りの歩道における既存の切下げについて、使用を希望する場合は、使用後の復旧を原則とし、また、復旧に係る費用を負担するものとします。取扱いについては、都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課と協議してください。 ・ 当街区内では、横浜市は令和5年度初めから暫定通路を新設する工事に着手し、令和5年夏頃に供用開始する予定です。高島中央公園北の交差点付近からKアリーナの大階段までをつなぐ暫定通路①（イメージ図（21ページ）参照）は、土地売買契約時期を目途に横浜市が閉鎖及び撤去しますが、横浜アンパンマンこどもミュージアム横の暫定通路②は、現状有姿での引き渡しとし、土地売買契約後も引き続き通行機能を維持してください。（工事期間中、代替ルートを確保のうえ暫定通路②を閉鎖することも可とします。詳細については、都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課と協議してください。） ・ 暫定通路②には、隣接する横浜アンパンマンこどもミュージアムの駐輪場出入口が設けられているため、工事期間中のアクセス確保等の対応が必要になります。（詳細は、みなとみらい・東神奈川臨海部推進課と協議してください。） ・ 現在、西区画は暫定的に土地利用されていますが、土地売買契約締結時までに工作物や舗装などの撤去を行い、更地とします。 ・ 当街区の外周道路は、路面の打換え工事が予定されています。当街区の工事への影響は出ない見込みですがご注意ください。 ・ 地区施設（中央通路）において隣接地（Kアリーナ敷地）との高低差を解消する際に、既設の地域冷暖房システムの立坑が舗装面に干渉する可能性があります。このため、当該部分にかかる整備を行う際には、都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課及びみなとみらい二十一熱供給株式会社と整備方法について事前に協議をしてください。 ・ 当街区内には、水道管等のライフラインは供給されていないので、事業者の負担で、街区内への引込みを行ってください。 ・ 区分地上権の設定範囲に載荷重等の制限があります。登記簿をご確認
------------	--

		<p>ください。</p> <ul style="list-style-type: none">• 土地区画整理事業により、地震災害や地盤沈下などを考慮し、地盤改良が行われています。• 募集街区の一部は、平成8年にしゅん功した埋立地です。• 埋立時の旧護岸等の構造物が残存しています。• 土地区画整理事業において、同事業前の地上部分に存していた建物については、旧土地所有者又は旧建物所有者が撤去を行った後、地下残存物がある場合については、旧地盤高さからおおむね3 mの深さまで撤去を行っています。 <p>(埋立時の旧護岸等の残存構造物に関する参考資料及び土地区画整理事業での撤去関係資料は、登録・提案期間中、事務局で閲覧ができます。)</p>
--	--	---

60・61街区 開発イメージ



- 最高高さ 100m
- 最低高さ 14m
- アクティビティフロア
歩行者通路や地区施設・外周道路に沿って、建物低層部ににぎわい施設を配置
- 建築デザイン
板状など、閉鎖的で単調な形態意匠は避ける。
- 駐車場
青空駐車場は避け、とちのき通りからの駐車場の出入りは避ける。
- 建物の高さ
歩行者通路沿いは、通路側への圧迫感の軽減に配慮してください。
- とちのきデッキとの接続
52街区側へスムーズな動線を確保

<凡例>

○ 開発条件・街づくり方針・その他の事項

- 公募区域
- 歩行者ネットワーク
- ■ ■ とちのきデッキ
- ▶ 熱供給立坑・供給口の向き

■ 地区計画・景観計画による事項

- ↔ 有効幅員 15m以上の歩行者空間 (青空・非青空)
- ↔ 有効幅員 4m以上の歩行者空間 (青空・非青空)

● 街づくり基本協定・都市景観協議地区による事項
コモンスペース

- 建物出入口、アクティビティフロア前面等に広場状空地进行適切に配置

第5 土地処分条件

1 土地処分の方法

下記(1)から(3)のいずれかを選択し、提案するものとします。

(1) 60・61街区の全体【一体区画（東区画及び西区画）】（23,131.72 m²）
土地売却とします。

(2) 60・61街区の一部【東区画】（20,034.93 m²）
土地売却とします。

(3) 60・61街区の一部【西区画】（3,096.79 m²）
借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の規定に基づく事業用定期借地とします。
借地期間の満了日は、令和31年9月30日までとします（撤去期間を含む。）。

2 処分価格

下記の金額以上とする処分価格の提案を求め、提案された価格で処分します。

提案区画	価格の種類	価格（円）
一体区画	売却価格	21,443,104,440円（927,000円/m ² ）以上で、 事業者の提案した価格
東区画	売却価格	18,710,621,127円（933,900円/m ² ）以上で、 事業者の提案した価格
西区画	貸付料	月額4,403,635円（1,422円/m ² ）以上で 事業者の提案した価格

3 主な契約内容

(1) 売買契約

ア 売買代金納付方法

売買代金の納付方法は、売買契約締結時に一括納付とします。

イ 所有権の移転及び土地の引渡し

所有権は、売買代金を完納したとき、移転するものとします。

所有権が移転したとき、現状有姿の状態が引き渡されたものとし、市に受領書を提出してください。

ウ 所有権移転登記

所有権の移転後、市に対して所有権移転登記を請求してください。

なお、所有権移転登記等に要する費用は事業者の負担とします。

エ 用途指定等

市は、売買契約締結時に、開発計画に基づく建物の敷地として用途を指定（指定用途）するとともに、指定用途に供さなければならない期日を指定（指定期日）します。

また、事業者は、指定期日から5年が経過する日までの間、引き続き、指定用途に供さなければならないものとし（指定期間）、暴力団の事務所などの用途に供することも

制限します。

指定用途の変更若しくは解除又は指定期日若しくは指定期間の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、市の書面による承認を得なければならないものとします。

オ 売買物件の譲渡等の禁止

売買契約締結から指定期間が終了するまでの間は、市の承認を得ないで、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は貸し付けることを禁止します。

ただし、提案された開発計画に記載されており、次の各号に該当する場合は、譲渡を認めることとします。

- (ア) 事業者が不動産証券化の手法により事業資金を調達するために、不動産を信託する場合
- (イ) 事業者が事業資金を調達するために、第三者へ会員権を売却し、当該第三者へ建物を区分所有させる場合
- (ウ) その他、事業スキーム上必要であると、市が認めた場合

また、提案された開発計画に記載されていない場合でも、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、記載された譲渡の理由が、真に開発事業の進捗に必要なものであると、市が認めたときは、譲渡を承認するものとします。

カ 買戻しの特約及び登記

「第5-3(1)エ」に定める用途指定等及び「第5-3(1)オ」に定める売買物件の譲渡等の禁止に違反した場合には、市は、無条件で売買物件を買い戻すことができます。

そのため、「第5-3(1)イ」に定める所有権が移転した日から10年間の買戻しの特約をするとともに、買戻しの特約の登記を行います。

指定期間が満了した場合において、用途指定等及び売買物件の譲渡等の禁止について、義務に違反する事実がないと認めたときは、買戻しの特約を解除し、請求により買戻権の登記の抹消登記を嘱託します。

なお、買戻権の抹消登記に要する費用は事業者の負担とします。

キ 違約金

「第5-3(1)エ」に定める用途指定等及び「第5-3(1)オ」に定める売買物件の譲渡等の禁止に違反した場合には、売買代金の30%相当を違約金として徴収します。

また、実地調査等への協力義務に違反した場合には、売買代金の10%相当を違約金として徴収します。

(2) 定期借地契約

定期借地は、借地借家法第23条の規定に基づく事業用定期借地権とします。

ア 借地期間

借地期間の満了日を令和31年(2049年)9月30日とします(撤去期間を含む。)

イ 賃付料の改定

賃付料が社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情に沿わなくなった場合、市は、原則として、3年ごとに賃付料を改定することができるものとします。

ウ 賃付料納付方法

土地引渡し時に当該年度の賃付料を市が発行する納付書にて納付することとします。

次年度以降の納付方法については、1年分の一括納付（前納）か、1年分を最大4回に分けて納付する方法のいずれかを選択することができるものとします。具体的な手続等については、協議の上、決定します。

エ 保証金

定期借地契約締結時に賃付料30か月分に相当する額を納付してください。

保証金は、定期借地契約の終了時又は契約が解除されたとき、定期借地契約に定める事業者の原状回復義務の履行を市が確認後、事業者の請求に基づき、利子を付さずに返還します。

ただし、賃付料の滞納等、定期借地契約に定める事業者の債務不履行が存在する場合、市は、保証金からこれを控除することができるものとします。（土地返還遅延に伴う損害賠償金も控除することができます。）

また、事業者において定期借地契約に定める原状回復義務の不履行があり、市が原状回復を行った場合、市は、それに係る一切の費用を保証金から控除することができるものとします。

賃付料改定に伴い、市が必要と認めたときは、保証金の追加納付等が必要となる場合があります。

オ 権利金

権利金は徴収しません。

カ 事業用定期借地権の登記

原則として、事業用定期借地権設定及び抹消登記を市が囑託します。

定期借地契約締結時に事業用定期借地権の登記事務に必要な書類を市に提出してください。

なお、事業用定期借地権設定登記等に要する費用は事業者の負担とします。

キ 用途指定及び転貸等の制限

市は、定期借地契約締結時に、開発計画に基づく建物の敷地として用途を指定（指定用途）するとともに、指定用途に供さなければならない期日を指定（指定期日）します。

また、事業者は、指定期日から定期借地契約に定める賃貸借期間が満了する日までの間、引き続き、指定用途に供さなければならないものとし、暴力団の事務所などの用途に供することも制限します。

指定用途の変更若しくは解除又は指定期日の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、市の書面による承認を得なければならないものとします。

その他、市の書面による事前の承認を得ないで、第三者へ土地を転貸すること又は本件借地権を譲渡することを禁止します。

ク 契約の解除

「第5-3(2)キ」に定める用途指定及び転貸等の制限に違反した場合には、市は、定期借地契約を解除することができます。

ケ 違約金

「第5-3(2)キ」に定める用途指定及び転貸等の制限に違反した場合には、違反時点の賃料の算定における基礎価格（更地価格）の30%を違約金として徴収します。

また、実地調査等への協力義務に違反した場合には、違反時点の賃料の算定における基礎価格（更地価格）の10%を違約金として徴収します。

コ 土地の原状回復

定期借地契約の終了又は契約が解除されたときは、自己の費用負担によって、土地に存在する建物、工作物等を撤去し、土地を更地の状態で市に明け渡してください。

事業者による土地の明渡しが遅延した場合には、損害賠償金が発生します。

4 建設発生土

当街区は、土地造成及び利用履歴において、特定有害物質等の使用が確認されていません。このため、市で土壌汚染調査は実施しません。

基本計画協定書に基づく建築工事に伴う建設発生土の搬出については、建物計画に係る実施計画等を策定する前に、事前に市に協議してください。

建設発生土のうち、横浜市港湾局及び横浜港埠頭株式会社が発行する建設発生土受入手続（以下「受入手続」という。）に従い受入れが可能なものは、原則として、事業者の負担により、受入手続に定める建設発生土受入中継所に受け入れます。受入手続に定める土砂検定等により受入れが不可能な建設発生土（以下「基準超過土」という。）については、事業者が関係法令に基づき、適切に処分してください。基準超過土の処分に際し、受入手続に基づく費用を超えて通常要する費用については、市は、処分先、処分数量等を確認した上で負担します。

横浜港埠頭株式会社建設発生土の受入

<http://www.yokohamaport.co.jp/utilization/soil>

5 地中障害物

当街区の一部は、旧高島埠頭、旧国鉄高島ヤード敷地です。土地区画整理事業において、同事業前の地上部分に存していた建物及び旧護岸については、旧土地所有者又は旧建物所有者が撤去を行った後、地下残存物がある場合については、旧地盤高さからおおむね3mの深さまで撤去を行っています。

第5-2で提示している土地価格及び賃付料（最低価格）の算定は、不動産鑑定上これらの状況を反映して行っています。（埋立時の旧護岸等の残存構造物に関する参考資料及び土地区画整理事業での撤去関係資料は、登録・提案期間中、事務局で閲覧ができます。）

基本計画協定書に基づく建築工事の際、当該工事に支障となる地中障害物の存在が判明した場合、事業者が関係法令に基づき、適切に処分してください。処分が必要となった場合、市は、数量等を確認の上、当該地中障害物の積込、運搬及び処分並びにこれらを行うために必要となる破砕に通常要する費用を負担します。ただし、残存構造物を不動産鑑定において価格に反映している旧高島埠頭、旧国鉄高島ヤード敷地については、旧地盤面から

3 mより深い部分に存在する地中障害物は市の負担の対象としません。

6 契約不適合

一体区画又は東区画における土地売却の場合は仮契約又は売買契約の締結後、並びに西区画における定期借地の場合は予約契約又は定期借地契約の締結後に、対象物件の土壤汚染、残存地中障害物、地盤沈下等があることを発見しても、売買代金や賃料等の減免もしくは損害賠償の請求又はこれらの契約の解除をすることができないものとします。

ただし、「第5-4」及び「第5-5」に定めるものは、それぞれの定めるところにより市が費用を負担します。

7 イベント等の実施

市は、募集街区において売買契約又は定期借地契約締結までの間、イベント等を実施する場合があります。また、売買契約又は定期借地契約締結後にも、イベント等の実施について、事業者に協力を求めることがあります。

8 その他

土地の処分等については、この要項に定めるもののほか、市にお問い合わせください。

第6 事業予定者の決定

1 事業予定者の決定

(1) 提案内容の評価

応募者の提案内容については、次の項目に基づき総合的に評価します。

評価項目	評価の視点	配点
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
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。[10点] (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、環境配慮が期待できるか。(都心臨海部全体のにぎわい・活性化等に貢献する提案となっているか。)[15点] (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。[15点]	40
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。[10点] (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。[10点] (3) 当街区の街づくり方針に合致した観光・エンターテイメント施設として優れた提案となっているか。[10点]	30
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
5 提案価格	$\frac{\text{当該応募者の提案価格} - \text{提案した区画の公募価格}}{\text{提案した区画の公募価格}} = \text{乖離率}$ (乖離率/全応募者の中の最も高い乖離率)×10点 [5点] ※1 = 当該応募者の得点	10 [5] ※1
合計		110 [105] ※1

※1：本市借入金の償還等にかかる効果や財政運営上の効果等を勘案し、西区画(定期借地)の「提案価格」の配点については、5点満点とする。

上記評価項目の1～4については、11段階による絶対評価とし、判断基準及び得点化方法は、次のとおりとします。

判断基準	得点化方法
極めて優れている	配点 × 10/10
特に優れている	配点 × 9/10
優れている	配点 × 8/10
やや優れている	配点 × 7/10
良好である	配点 × 6/10
標準的	配点 × 5/10
やや課題がある	配点 × 4/10
課題がある	配点 × 3/10
大きな課題がある	配点 × 2/10
特に(大きな)課題がある	配点 × 1/10
著しく劣り不適である	配点 × 0/10

(2) 事業予定者の決定

ア 市が審査し、事業予定者を決定します。

なお、「事業予定者なし」とする場合があります。

イ 応募提案が複数ある場合は、上記(1)をふまえ、総合的に審査し、事業予定者を決定します。また、区画が重複しない優れた提案が複数あった場合は、複数の事業予定者を決定する場合があります。

ウ 市は、事業予定者とともに次点事業予定者を決定する場合があります。事業予定者と契約に至らなかった場合は、次点事業予定者を繰り上げて事業予定者とします。

2 ヒアリングの実施

応募提案書類の提出後、追加書類の提出を求め、又はヒアリングを実施することがあります。

3 事業予定者等の決定結果の通知

市は、事業予定者及び次点事業予定者の決定結果について、応募者全員に文書で通知します。

4 提案内容及び審査結果の公表

事業予定者及び次点事業予定者については、その名称(グループの場合は代表企業及び構成企業も含む。)を公表した上で、提案内容(抜粋)及び審査結果を公表します。

また、事業予定者及び次点事業予定者以外の応募者については、匿名で提案概要及び審査結果を公表します。

第7 基本計画の協議

1 基本計画の策定

事業予定者は、市と協議の上、基本計画を策定し、売買契約又は定期借地契約締結までに市と基本計画協定を締結することとします。

基本計画は、事業提案に基づき、開発の基本方針、施設計画（建築計画、景観・デザイン、地区施設、緑化、交通処理等）、事業・運営計画、事業実施スケジュール等を定めるものです。策定に当たっては、市との協議に誠意を持って、かつ迅速に対応してください。

2 スケジュール

(1) 市会の議決案件となる場合（一体区画又は東区画）

事業予定者は、事業予定者決定の翌日から3か月以内に基本計画協議書（事業計画の基本的事項、協議項目、課題等を整理したもの）を提出することを基本とします（基本計画協議書の提出後、市と仮契約を締結します。「第8及び第10」参照）。

(2) 市会の議決案件とならない場合（西区画）

事業予定者は、事業予定者決定の翌日から6か月以内に基本計画協議書を提出することを基本とします（基本計画協議書の提出後、市と予約契約を締結し、事業者となります。「第9及び第10」参照）。

3 事業予定者決定の取消し

「第10-1」に定める期間内に、事業予定者（又は事業者）の責めに帰すべき事由により、基本計画協定が締結できない場合、市は、事業予定者の決定を取り消すことがあります。

4 費用負担

この「基本計画の協議」に必要な書類の作成等に要する費用は、事業予定者（又は事業者）の負担とします。

第8 仮契約の締結（市会の議決案件となる、一体区画又は東区画の場合）

1 仮契約の締結

一体区画又は東区画の場合は、土地を処分するにあたり、市会の議決が必要となり、議決を得ることが仮契約成立の条件となります。

そのため、市は、事業予定者と仮契約を締結し、市会の議決手続を行います。

仮契約の締結時期等については、基本計画協議書が提出された後、市会の議決手続を踏まえながら、別途調整していきます。

仮契約は、「土地売買仮契約書《標準例》」によるものとします。なお、個々の状況等に応じて、条項が異なることがあります。

仮契約が適切な時期に締結されず、市会の議決後、事業予定者決定の翌日から1年以内に市と基本計画協定及び売買契約を締結することが困難となった場合、市は、事業予定者の決定を取り消すことがあります。

2 費用負担

仮契約の締結及び履行に関して必要な費用は、事業予定者の負担とします。

横浜市議会の議決に付すべき財産の取得または処分に関する条例

（趣旨）

第1条 横浜市議会の議決に付すべき財産の取得または処分については、この条例に定めるところによる。

（市議会の議決に付すべき財産の取得又は処分）

第2条 地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定により市議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格100,000,000円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い（土地については、その面積が一件10,000平方メートル以上のものに係るものに限る。）又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとする。

第9 予約契約の締結（市会の議決案件とならない、西区画の場合）

1 予約契約の締結

事業予定者は、事業予定者決定の翌日から6か月以内に、基本計画協議書を提出した上で、市と予約契約を締結することを基本とします。予約契約の締結をもって、事業予定者を事業者とします。当該期間内に、事業予定者の責めに帰すべき事由により、予約契約の締結に至らない場合、市は、事業予定者の決定を取り消すことがあります。

予約契約は、「事業用定期借地権設定に関する予約契約書《標準例》」によるものとします。なお、個々の状況等に応じて、条項が異なることがあります。

予約契約締結時には、予約金を市に預託するものとします。

定期借地契約の場合の予約金	事業予定者の提案した貸付料の15か月分相当の額（保証金の一部に充当することができるものとします。※）
---------------	--

※ 予約金に利息は付しません。

2 費用負担

予約契約の締結及び履行に関して必要な費用は、事業予定者（又は事業者）の負担とします。

3 予約契約の解除

事業者の責めに帰すべき事由により、基本計画協定又は定期借地契約の締結など、予約契約に定める義務を事業者が履行しない場合、市は、予約契約を解除することができるものとします。

この場合、「第9-1」に定める予約金は返還しません。

第 10 土地処分契約の締結

1 土地処分契約の締結

(1) 市会の議決案件となる場合（一体区画又は東区画）

事業予定者は、仮契約を締結の上、市会の議決後、事業予定者決定の翌日から1年以内に市と「基本計画協定」及び「売買契約」を締結することを基本とします。

事業予定者の事由により市の承認を得て、売買契約締結の期限を延長する場合、市は、遅延損害金の徴収をすることができるものとします。

なお、事業予定者は、売買契約締結時に事業者となります。

売買契約は、「土地売買契約書《標準例》」によるものとします。なお、個々の状況等に応じて、条項が異なることがあります。

(2) 市会の議決案件とならない場合（西区画）

事業予定者は、予約契約を締結の上、事業予定者決定の翌日から1年以内に市と「基本計画協定」及び「定期借地契約」を締結することを基本とします。

事業者の事由により市の承認を得て、定期借地契約締結の期限を延長する場合、市は、遅延損害金を徴収することができるものとします。

定期借地契約は、「事業用定期借地権設定に関する合意書《標準例》」によるものとします。なお、個々の状況等に応じて、条項が異なることがあります。

2 費用負担等

売買契約又は定期借地契約の締結及び履行に関して必要な費用は、事業予定者又は事業者の負担とします。

なお、事業用定期借地権設定は、借地借家法第23条の規定に基づく事業用定期借地として公正証書により契約を締結します。

3 着工時期等

事業者は、売買契約又は定期借地契約締結後、基本計画に定めた建築計画及びスケジュールに基づき、基本設計及び実施設計を行い、建設工事に着手してください。

■みなとみらい21地区60・61・62街区 街づくり方針（平成27年2月25日策定）

1 はじめに

首都圏や羽田空港からのアクセスが良く、国内外からの観光客を呼び込む環境に優れているみなとみらい21地区では、近年、良質なエンターテインメント施設が立地し、地区の新たな魅力となっています。また、今後のMICE施設の拡充整備（20街区）も踏まえ、MICE参加者やその家族が安心・快適で楽しく滞在できる街であることが求められます。

更に、本年度実施したサウンディング調査においても、参加企業から「観光・エンターテインメント」を軸とした街づくりは有効であるとのご意見をいただきました。

このような中、平成27年2月に策定された横浜市都心臨海部再生マスタープランでは、横浜独自の都心機能を高める視点の1つとして「観光・エンターテインメント・MICEなど」を挙げ、また、60・61・62街区は、観光・エンターテインメント等の大規模集客施設を誘導するエリアとして位置付けられました。このエリアは横浜都心臨海部における貴重な大規模土地であり、都心臨海部を象徴する開発を誘導する必要があります。

これらを踏まえ、60・61・62街区の街づくり方針を定め、街区開発を進めていきます。

2 60・61・62街区 街づくり方針

1) 区 域・・・60・61・62街区を対象とする

大規模な敷地や、水辺に近いロケーションを生かした賑わい空間を創出するため、60・61・62街区（約8.3ha）を対象とします。

2) 方 針・・・「観光・エンターテインメント」を軸とした街づくり

職・商・文・住が集まり一定程度成熟したみなとみらい21地区にとって、来街者等が学び・楽しみ・交流できる場としての観光・エンターテインメントの集積は、地区の魅力さをさらに高める新たな要素となります。当エリアにおいて「観光・エンターテインメント」を軸とした街づくりを進めることで、アフターコンベンション機能を充実させると共に、こどもから大人まで、国内外の様々な人が学び・楽しみ・交流できる街づくりを進め、『国際MICE都市 横浜』のブランドアップにつなげます。

(3) 開発方針

① 中規模施設や大規模施設の立地により賑わいを形成

サウンディング調査等による事業者ニーズを踏まえ、中規模施設（敷地面積0.5～1.0ha程度）や大規模施設（開発敷地 数ha）の立地による開発を誘導し、賑わいを形成します。

② 街区を貫通する歩行者通路を整備

約8.3haという広大な街区を貫通する歩行者通路（幅員15m程度）を整備し、来街者が水辺を感じつつ、安全・快適に楽しみながら通行できる象徴的な歩行者空間を設けます。

③ 歩行者通路より高島水際線公園側は、中低層の建築物を誘導

歩行者通路より高島水際線公園側に中低層の建築物を誘導します。これにより、歩行者通路からの圧迫感を軽減し公園・水辺等への空間的な広がりを生み出すと共に、横浜駅側から当エリア全体が見通せる景観の形成を誘導します。

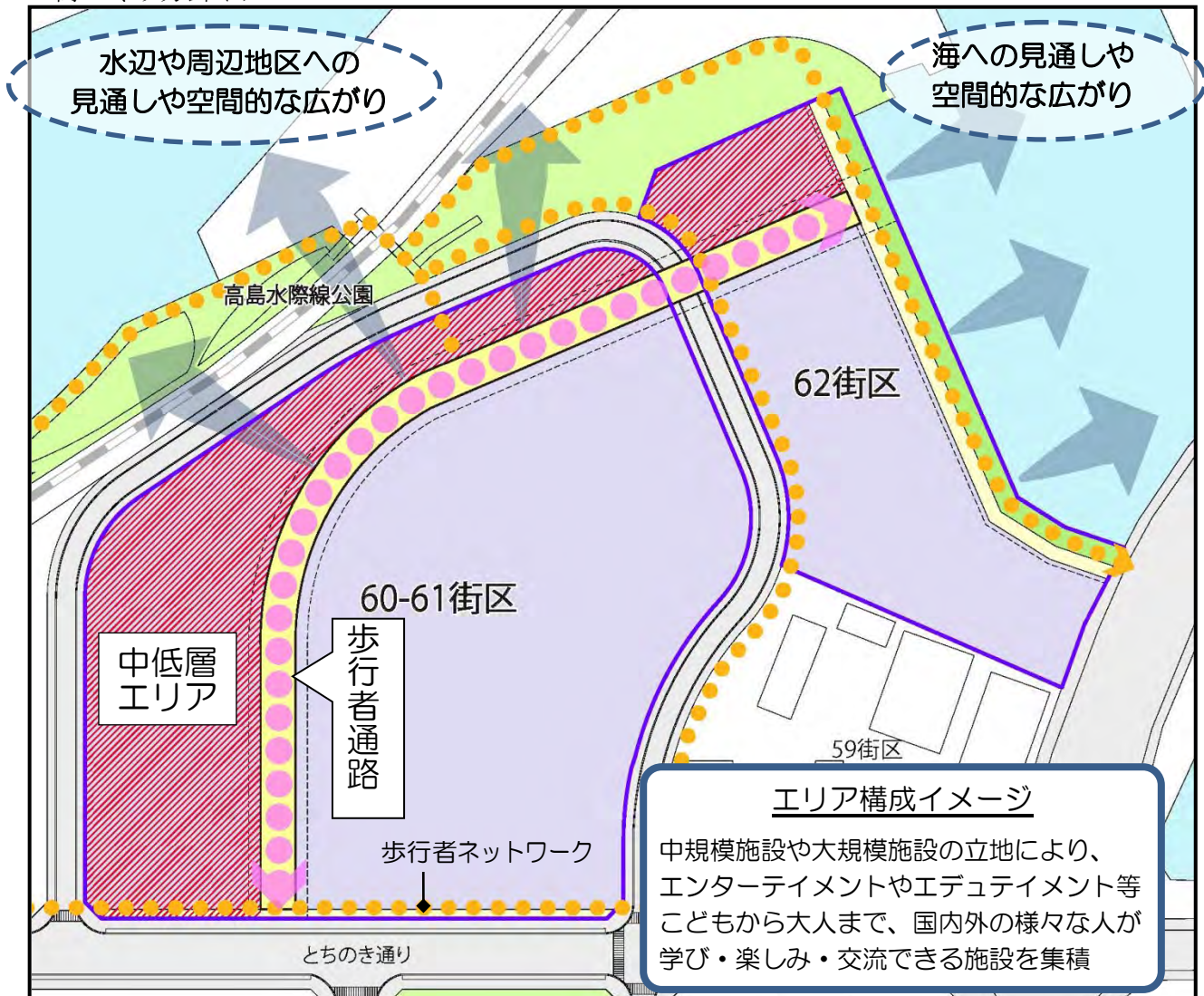
④ 街区全体が調和した魅力ある街並み景観の形成

建物や空地等の配置・計画に配慮するため、マスターアーキテクト等の手法により、各施設の特徴を活かしつつも街区全体として調和した街並み景観の形成を誘導します。

(4) 土地処分等の手法・・・売却や定期借地等、多様な手法により街区開発を促進

観光・エンターテインメント事業は、地区全体の賑わい創出や波及効果が高い一方、土地の高度利用が難しく土地負担力が弱いため、進出が困難となっています。こうした、観光・エンターテインメント事業の特性を考慮し、従来の売却による土地処分のほか、定期借地等、多様な手法を活用し、街区開発を促進していきます。

3 街づくり方針イメージ



※歩行者通路のルートはイメージであり、位置は今後調整していきます。

■募集街区の土地の所在等（地番表）

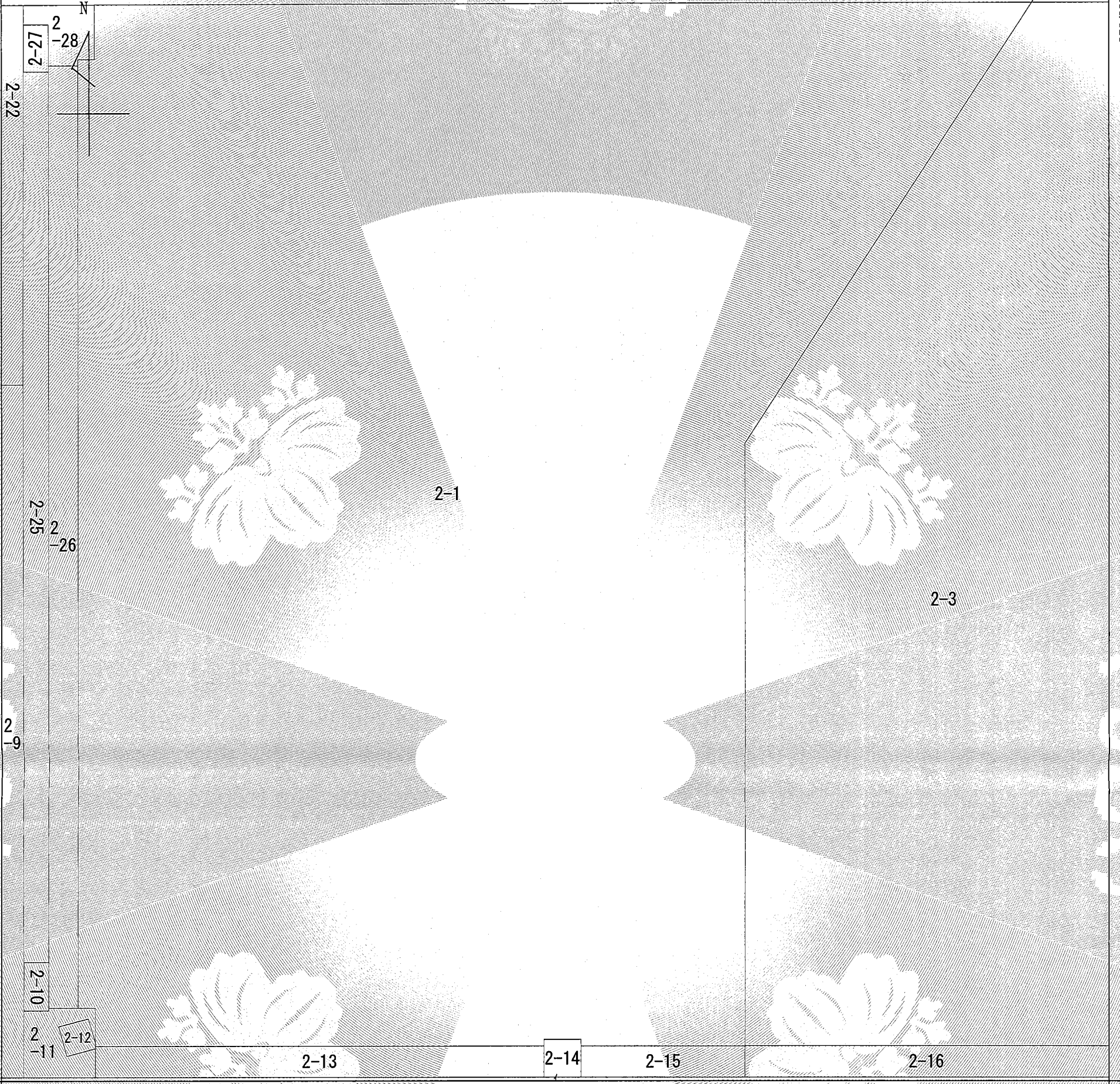
街区	所在地	公簿地目	公簿及び実測地積 (㎡)	提案区画	所管局	用途地域 (建ぺい率/容積率)
60・61	横浜市西区みなとみらい六丁目2番22	宅地	3,096.79	西区画	財政局	商業地域 (80%/600%)
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番1		9,686.25	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番10		15.67	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番11		51.16	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番12		12.29	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番13		179.04	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番14		18.05	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番15		65.53	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番25		285.83	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番26		353.27	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番27		15.17	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番28		40.77	東区画	財政局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番3		7,709.02	東区画	港湾局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番5		1,279.37	東区画	港湾局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番16		170.12	東区画	港湾局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番17		56.56	東区画	港湾局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番18		71.59	東区画	港湾局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番19		2.45	東区画	港湾局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番20		12.24	東区画	港湾局	
	横浜市西区みなとみらい六丁目2番21		10.55	東区画	港湾局	
			合計		23,131.72	

※東区画、西区画の区分については、11ページを参照してください。

2-23

2-24

-59444.514



-18521.592 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	みなとみらい 6丁目
--------	---------------

請求部	所在	横浜市西区みなとみらい六丁目			地番	2番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年6月19日			備付年月日(原図)				補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

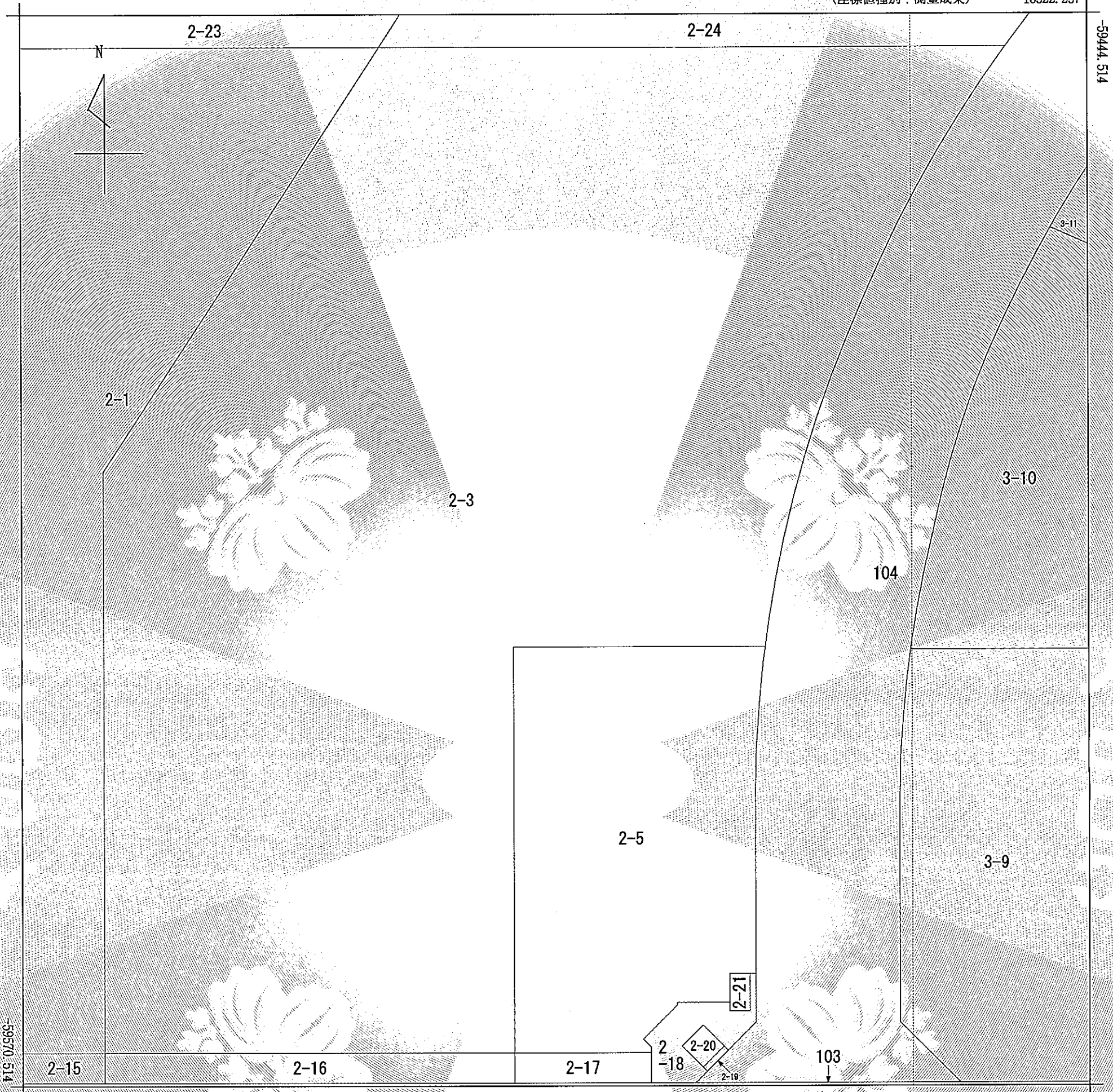
平成30年10月11日
横浜地方法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

中島由美子





-18447.237 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	みなとみらい 6丁目
--------	---------------

請求部	所在	横浜市西区みなとみらい六丁目			地番	2番3				
出縮力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年6月19日			備付年月日(原図)		補事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和4年7月15日
横浜地方法務局

請求番号：10-1
(1/1)

登記官

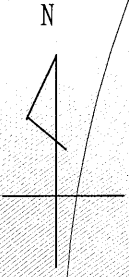
湯峯奈々子



(座標値種別：測量成果)

-18492.575

-59407.026



2-23

1-1

104

2-22

2-1

2-9

-59533.026

-18617.575

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

みなとみらい
6丁目

請求 部分	所在	横浜市西区みなとみらい六丁目				地番	2番22	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	土地区画整理所在図							
作成 年月日	平成18年6月19日			備付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

平成30年3月16日
横浜地方法務局

請求番号：9-5
(1/1)

登記官

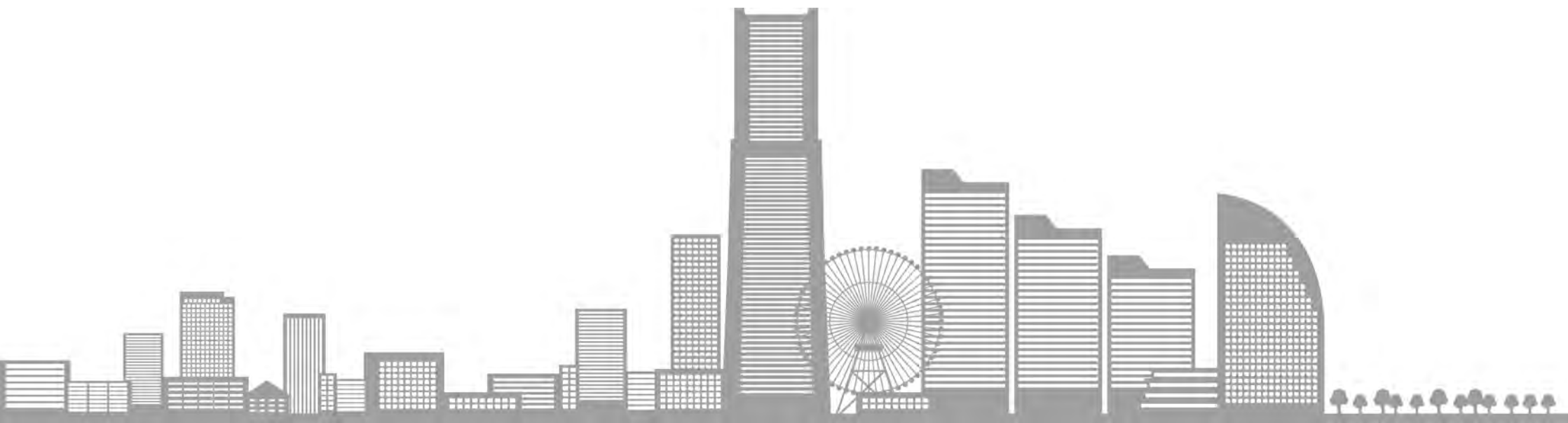
山田昌之



公用

みなとみらい21地区

60・61街区 街区開発の手引き



目次

1 | 街区開発の手引きとは

2 | みなとみらい21地区の現況

- (1) 横浜観光の概況とみなとみらい21地区の来街者
- (2) 観光エンターテインメント施設の集積状況
- (3) MICE施設と周辺の状況
- (4) 60・61街区の周辺状況・考察
- (5) みなとみらい21地区の観光エンターテインメント施設の特性
- (6) みなとみらい21地区の交通と観光動線等

3 | 60・61街区に期待する効果のイメージ

4 | 60・61街区で特に配慮すべきこと

参考 | 観光・エンターテインメント施設としてみなすことができる施設用途・広場のイメージ



1 | 街区開発の手引きとは

- 1965年に横浜の都心部強化事業の中核的プロジェクトとして発表された「みなとみらい21事業」は、構想から57年、1983年の事業着手から約40年を経て、地区の開発が終盤を迎えています。
- 今回の公募対象地である60・61街区は、みなとみらい21地区で最後の大規模な市有地であり、地区全体の開発の総仕上げとなる重要な街区です。
- 今回の公募においては、みなとみらい21地区の現状やコロナ禍以降の観光・エンターテインメントの変化などをふまえ、平成27年に策定した「みなとみらい21地区60・61・62街区 まちづくり方針」に基づき開発条件としている「展示等集客施設(以下、「観光・エンターテインメント施設」という。)」の範囲を広げることとしました。
- 地区の現況と併せて、公募対象街区に期待する効果や観光・エンターテインメント施設とみなすことができる施設のイメージなどを示す手引きを作成しましたので、提案の参考としてください。

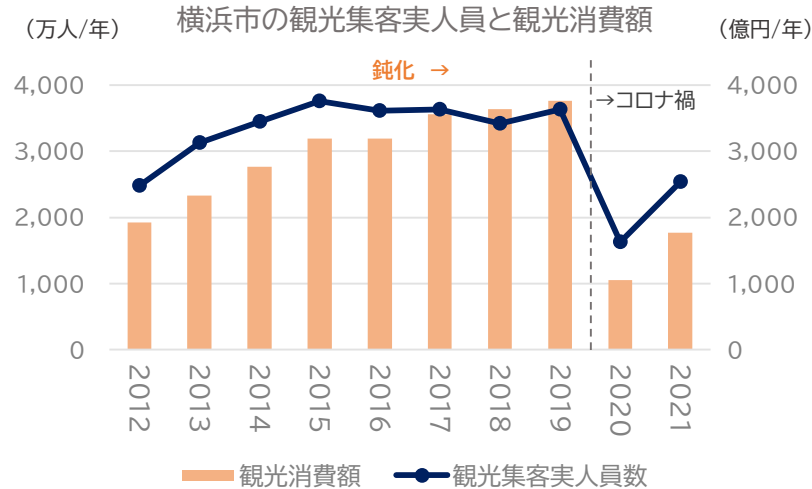


2 | みなとみらい21地区の現況

(1) 横浜観光の概況とみなとみらいの来街者

●横浜観光の概況

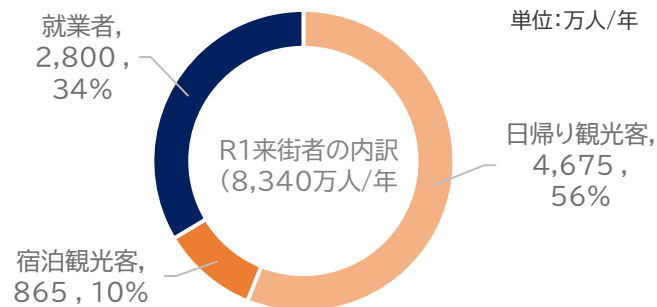
コロナ禍前から、横浜観光は集客と消費額の伸びが鈍化しています。



出典: 横浜市観光集客指標

●みなとみらいの年間来街者層の内訳

みなとみらいへの来街者は、観光客が約7割の割合を占めています。そのうち、日帰り観光客が約85%を占めています。



出典: 年間来街者数(推計値)及び就業者数並びに「令和元年度集客実員調査及び観光動態消費調査報告書」から推計

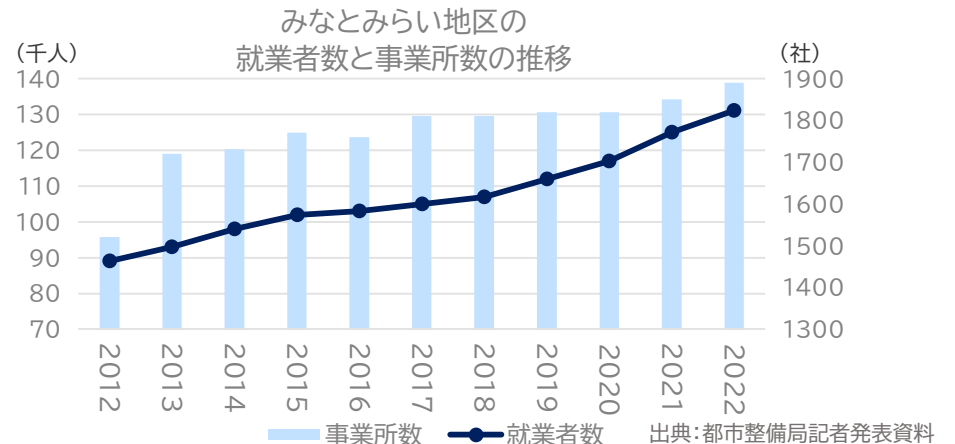
●夜間における飲食店の営業状況

みなとみらい駅・横浜駅等は、沿線他駅、都内主要駅と比較して、深夜営業している飲食店が少ない状況です。(出典: 飲食店掲載サイトより検索抽出2022年11月現在)

	500m圏内店舗数	夜12時以降入店可		備考	
		店舗数	割合		
神奈川	みなとみらい駅	284	3	1.1%	MM線直通路線
	横浜駅	1,496	89	5.9%	MM線直通路線
	元町・中華街	454	13	2.9%	MM線直通路線
	馬車道駅	751	122	16.2%	MM線直通路線
	武蔵小杉駅	491	60	12.2%	MM線直通路線
東京	新宿駅	2,566	360	14.0%	
	東京駅	1,544	45	2.9%	
	渋谷駅	2,219	394	17.8%	MM線直通路線
	六本木駅	1,278	368	28.8%	
	銀座駅	3,282	458	14.0%	
	恵比寿駅	1,239	285	23.0%	
	中目黒駅	627	104	16.6%	MM線直通路線
	自由が丘駅	661	80	12.1%	MM線直通路線

●みなとみらいの就業者、事業所数

開発進捗に合わせて就業者数、事業所数は増加しています。近年実施した進出企業に向けたエリアマネジメント団体の進出企業意向調査によると、区内他企業同士の繋がりを課題に挙げている企業が多いという結果が出ています。



(2)観光・エンターテイメント施設の集積状況

・現在、みなとみらい21地区には、多種多様な観光・エンターテイメント施設が集積しつつあります。

・みなとみらい21地区内では、赤レンガ倉庫やよこはまコスモワールドなどの代表的な観光スポットが新港地区の徒歩圏内にまとまって集積しています。

・一方、みなとみらい21中央地区では、みなとみらい大通りやみなとみらい線新高島駅周辺の街区開発が進み、企業系のミュージアムや横浜アンパンマンこどもミュージアムなどの施設が次々とオープンしています。

・60・61・62街区は、「みなとみらい21地区60・61・62街区街づくり方針」に基づき、「観光・エンターテイメント」を軸とした街づくりを進めるエリアに位置付けられており、Kアリーナや水族館などの計画が進められています。

・60・61街区の残りの敷地では、街づくり方針や、周辺街区の既定計画との親和性があり、相乗効果を生むような土地利用計画が期待されます。

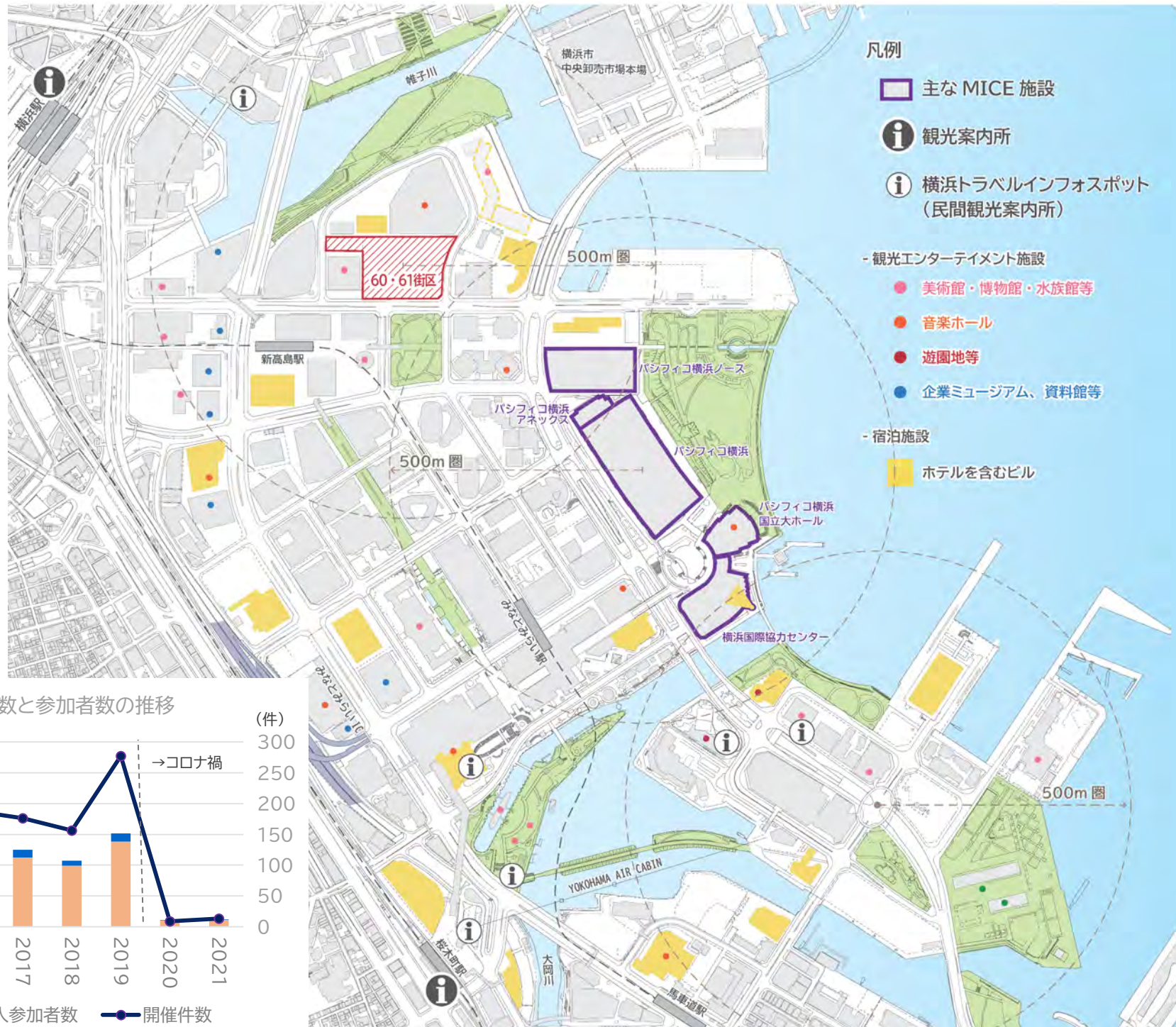


(3)MICE施設と周辺の状況

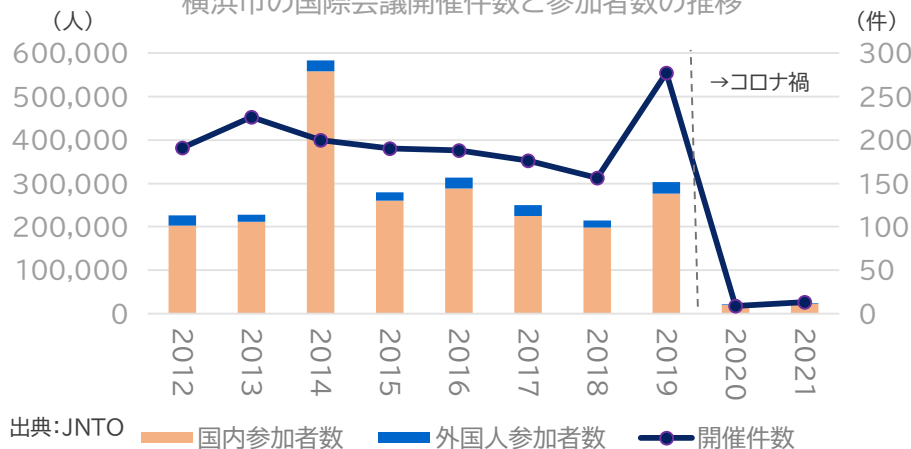
・60・61街区は、横浜の主要なMICE施設であるパシフィコ横浜に近接しています。コロナ禍前まで横浜市のMICE参加者数は、約20～30万人/年で推移しており、パシフィコ横浜は施設別国際会議参加者総数で18年連続国内1位となっています。

・数日間にわたるMICEに参加する方の中には宿泊される方も多く、地区内に長く滞在します。このため、参加者の滞在体験価値を高めることにつながる魅力的な施設が必要です。(地区特有の体験ができる施設など)

・横浜がMICE都市として選ばれるためには、魅力的な施設の整備に加えて、観光案内情報等の効率的な発信や来街者のニーズにあわせたきめ細かなサービスを提供できる環境も必要です。



横浜市の国際会議開催件数と参加者数の推移



(4)60・61街区の周辺状況・考察

- ・60・61街区の近接地では、観光・エンターテインメント施設の集積が進んでいます。
- ・さらにその周辺では、日本を代表する企業のオフィス、開発・研究施設や企業系ミュージアムが集積し、来街者等が学び・楽しみ・交流できる場が増えてきています。
- ・また、みなとみらい21地区の主要な歩行者ネットワークであるキング軸、グランモール軸が近接し、それらに接続するかたちで60・61・62街区を貫通する歩行者ネットワークを形成することが位置付けられています。52街区と60・61街区をデッキで接続することで、各軸からの人の流れの増加が見込まれます。
- ・60・61街区は、オフィス、ホテル、観光・エンターテインメント施設及び住宅などの多様な用途の施設が混在するエリアに位置しており、地区の主要な歩行者ネットワークと接続されることで、様々な人の交流や新たなイノベーションが期待されます。



- 凡例
- 主要な歩行者動線
- 主な用途
- 音楽ホール
 - 美術館・博物館・水族館等
 - 美術館(テナント入居)
 - 企業系ミュージアム
 - 商業施設
 - MICE
 - オフィス
 - ホテル
 - 住宅等

(5)みなとみらい21地区の観光・エンターテインメント施設の特性

・地区内の主な観光エンターテインメント施設の特性を「地域特有性」・「コンテンツの可変性」で分類すると、下表になります。

・みなとみらい21地区は、今後成熟期に入ります。街区開発が落ち着いた後も、地区に新しい魅力を生み出し続け、何度も訪れたいまちとして成長していくことが期待されます。地区内にある既存施設との連携や回遊性の向上により、地区の魅力をより一層高めていくことが求められます。



※同類グループ内はアイウエオ順で列記

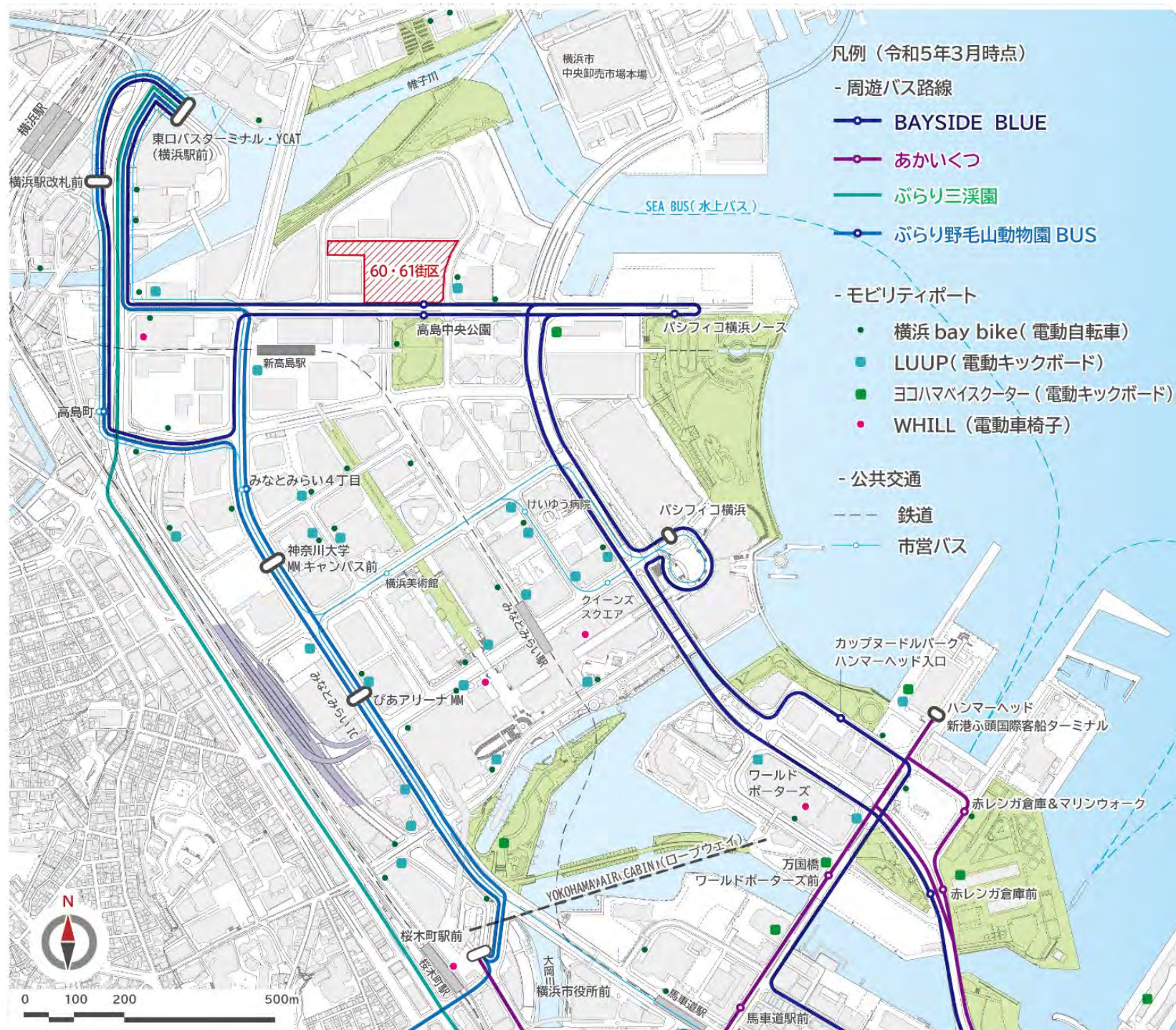
(6)みなとみらい21地区の交通と観光動線等

・60・61街区は、国内有数の鉄道ターミナル駅である横浜駅から徒歩圏に位置するとともに、みなとみらい線の新高島駅からも徒歩圏に位置しています。また、みなとみらい21地区は羽田空港から車で約20分でアクセスすることが可能です。

・横浜駅東口バスターミナルを起終点とする周遊バス路線は、主に赤レンガ倉庫と桜木町駅、パシフィコ横浜を結びます。60・61街区周辺には、BAYSIDE BLUEのバス停があります(概ね2便/時)。

・地区内の移動手段として、横浜bay bikeやLUUP、WHILL等(電動車椅子)の小型モビリティのシェアリングポートが民有地にあります。地区内の北側、60・61街区周辺にはシェアリングポートが少ない現状です。

・60・61街区周辺が観光・エンターテインメントゾーンとして形成されるに伴い、みなとみらい21地区内外とのアクセス向上や横浜都心臨海部の回遊性を高めることで、円滑な人の流れを誘導することができます。



※令和5年3月時点の情報です。
最新の交通情報をご確認ください。

3 | 60・61街区に期待する効果のイメージ

上位計画の都市像を具現化するため、みなとみらい21地区の位置づけや60・61・62街区の街づくり方針、周辺の開発状況を踏まえ、60・61街区に期待する効果のイメージは下図のとおりです。

みなとみらい21地区の都市像

1. 24時間活動する国際文化都市

コンベンション機能を備えた国際交流拠点として、パシフィコ横浜を中心に、オフィス、文化施設、商業施設、都市型住宅など、様々な機能を有機的に結合。世界各地の動きに常時対応する、活気に満ちた国際色あふれる魅力的な街をつくります。

2. 21世紀の情報都市

先端技術・知識集約・国際業務などの分野で活動する企業の中枢管理部門や研究開発部門をはじめ、国の行政機関などの業務機能を集積し、経済・文化など、様々な情報を創造・発信する情報都市として機能していきます。

3. 水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市

ウォーターフロントの貴重な特性を生かし、人間と自然とが溶け合う潤いのある街づくりを進め、水際に広がる大規模な緑地などを整備し、緑のネットワークを形成します。また、横浜の歴史を象徴する赤レンガ倉庫や石造りドックなどを保存・活用し、水と緑の中で歴史の香りが漂う、開放的な都市環境を実現します。

横浜市都心臨海部再生マスタープラン

(みなとみらい21地区)

横浜の二つの都心部(関内・伊勢佐木町地区、横浜駅周辺地区)を一体化し、横浜の自立性の強化等を目的に整備された新しい街です。

国際的な企業が立地する業務拠点をはじめ、広域的な商業拠点、中核的MICE拠点であるパシフィコ横浜があり、横浜経済をけん引する都心機能がコンパクトに集積しています。また、観光地としても人気が高く、国内外から多くの人が訪れています。

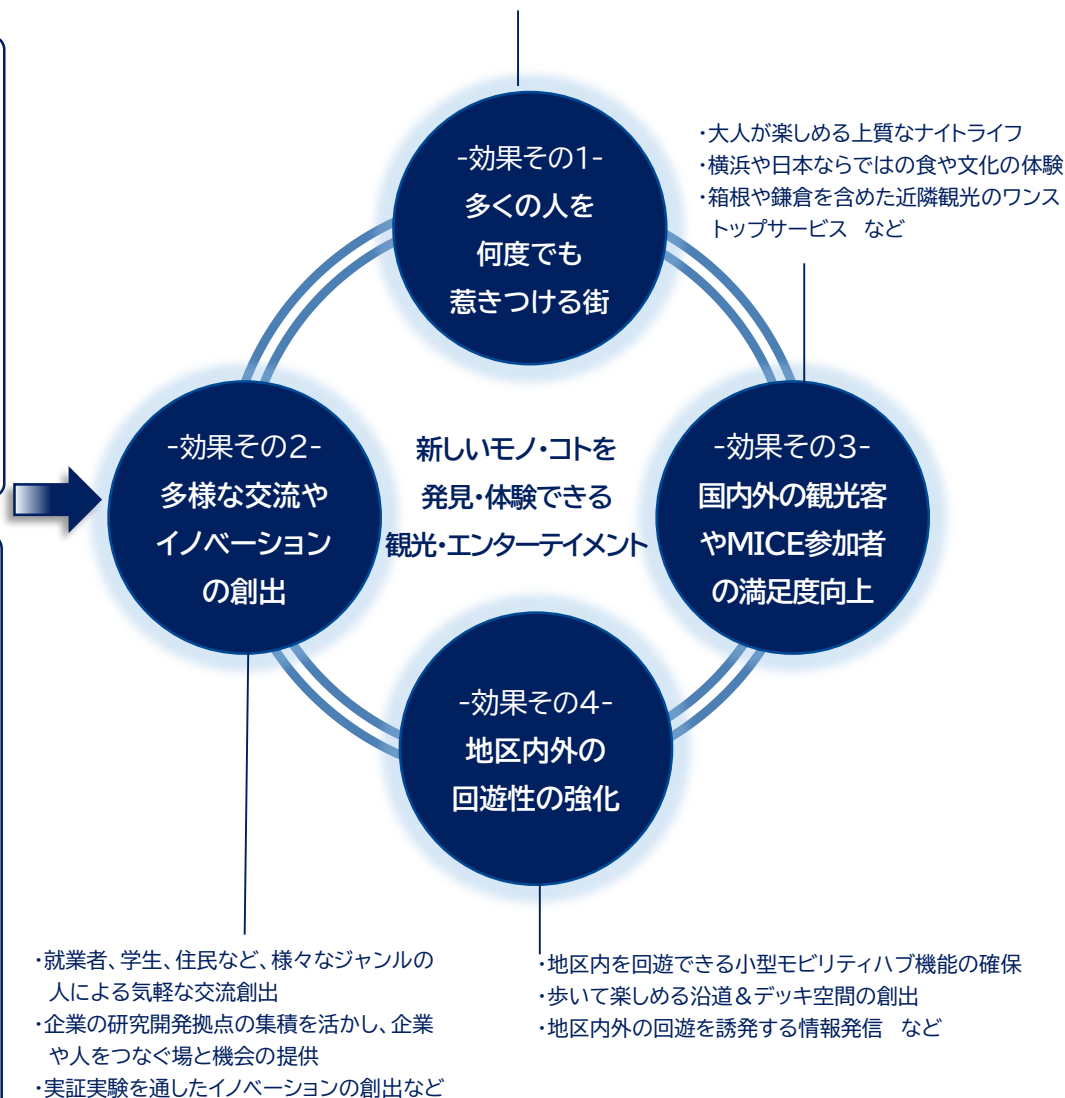
60・61・62街区の街づくり方針

観光・エンターテインメントを軸とした街づくり

「職・商・文・住」が集まり一定程度成熟したみなとみらい21地区にとって、来街者等が学び・楽しみ・交流できる場としての観光・エンターテインメントの集積は、地区の魅力をさらに高める新たな要素となります。60・61・62街区において「観光・エンターテインメント」を軸とした街づくりを進めることで、アフターコンベンション機能を充実させると共に、こどもから大人まで、国内外の様々な人が学び・楽しみ・交流できる街づくりを進め『国際MICE都市横浜』のブランドアップにつなげます。

●期待する効果のイメージ

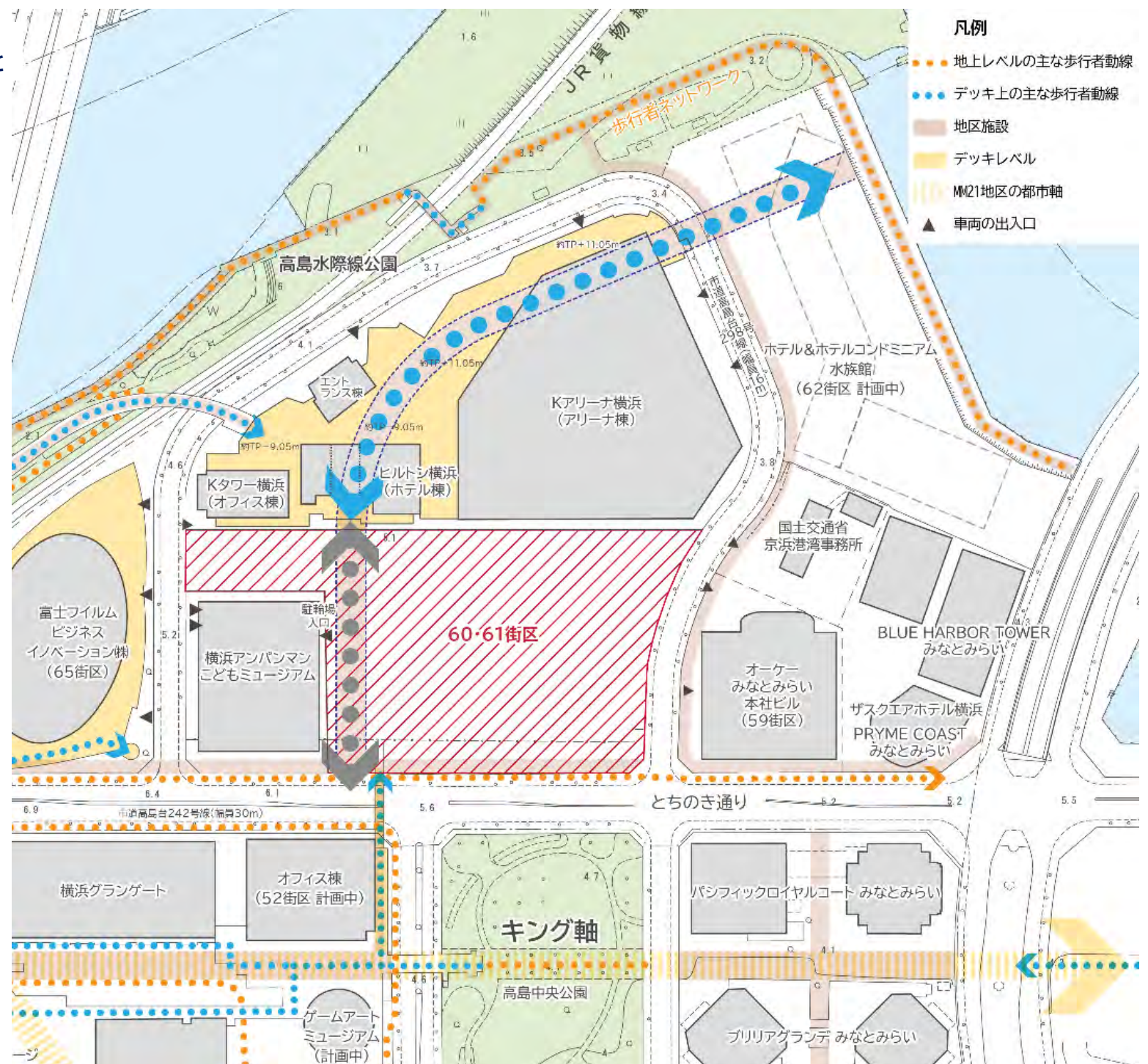
- ・世界レベルの観光・エンターテインメントによる集客
- ・クリエイティブな感性を刺激する空間による街区の個性と魅力の向上
- ・可変的な広場空間の使い方などによる多彩なイベント など



4 | 60・61街区で特に留意すべきこと

●街区開発にあたって

- ・車の動線として、59街区、60・61街区、62街区と65街区にある複数施設が、市道高島台298号線にアクセスを頼る状況です。
- ・周辺の歩道等の基盤施設への影響に配慮し、施設の規模や特性に応じて、公募対象地に集中発生する人流を検討する必要があります。(集中発生の人流規模の目安:1万人未満)
- ・キング軸から60・61街区を抜け、62街区までを結ぶ歩行者動線は、連続性があり、円滑に移動ができる歩行者ネットワークを形成する必要があります。
- ・60・61街区から52街区へ至るとちのき通り上空には歩行者用デッキの整備が計画されており、とちのき通りの横断部分及び60・61街区内の階段、橋脚等を、52街区事業者が街区開発と合わせて設置する予定です。60・61街区側では、歩行者用デッキに近接した位置にエレベーターを設置する必要があります。
- ・隣接する横浜アンパンマンミュージアムの来館者出入口及び駐輪場出入口が地区施設に面していることから、60・61街区内の地区施設と接続する必要があります。



参考 | 「観光・エンターテインメント施設(展示等集客施設)」としてみなせる施設用途のイメージ

1)エンターテインメント性のあるテーマ型の飲食施設・物販施設



NYのグルメやお土産探しが楽しめる人気観光スポット
(ニューヨーク NYチェルシーマーケット)



「宿場町」の文脈をデザインし、地元の名物飲食を提供
(小田原市 ミナカ小田原)



水上マーケットを彷彿する飲食店街
(バンコク アイコンサイアム)

2)企業、大学及び市民等の交流・情報発信等のためのラウンジ・ホール



シェアスペース提供以外にイベントも実施する施設
(横浜市 Bukatsudo)



横浜市立大学みなとみらいサテライトキャンパス
産学連携イノベーション拠点
(横浜市 NANA Lv. (ナナ レベル))

3) 子供たちの体験学習型の施設(アクティビティのイメージ)

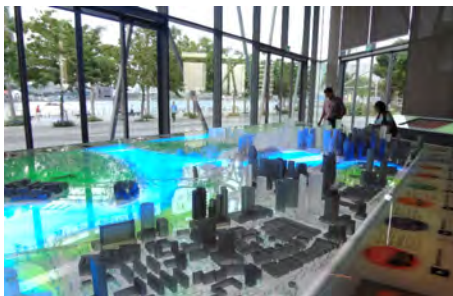


親子でインフラシステムを学んで遊ぶ
(東京都 銀座SIX 子ども向けカルチャープログラム)



子どものプログラミングやeスポーツ体験
(東京都 東京ミッドタウン アトリウム)

4)観光インフォメーション施設(案内やコンシェルジュ機能を有する施設)



シティプロモーションを兼ねる観光難内
(シンガポール Red Dot Design Museum)



探せる・見せる・支えるがテーマの観光難内
(東京都 浅草文化観光センター)

5)モビリティハブ(地区内外の回遊性向上に資する施設)



バス停に近接したモビリティハブ
(モビリティハブにレスト機能が隣接するイメージ)



様々な電動モビリティの拠点
(東京都 ENEOS マルチモビリティステーション)

参考 | 「観光・エンターテインメント施設(展示等集客施設)」としてみなせる広場の可変的な使い方のイメージ

- ・観光・エンターテインメントの常設施設(高付加価値的なコンテンツ空間)の他に、誰もが使えるコンテンツ空間(広場等)をバランス良く配置し、「多くの人々が何度でも新しいモノ・コトを発見・体験できる」観光・エンターテインメント空間を創出します。



定期的なマルシェ等の開催による
にぎわいを創出する広場空間
(東京都 立川グリーンスプリングス)



屋内広場におけるパブリックビューイング
(富山県 富山グランドプラザ)



様々な用途に転換し、演出ができる屋内外・半屋外広場
(ベルリン ソニーセンター)



屋外を活用したイベント実施
(東京都 東京ミッドタウン)



昼夜を問わずスポーツできる広場
(東京都 MIYASHITA PARK)



屋外イベントも実施できる屋上広場
(東京都 銀座東急プラザ)

問合せ窓口

一般社団法人横浜みなどみらい21

〒220-0012 横浜市西区みなどみらい二丁目3番5号

クイーンズスクエア横浜 クイーンモール 3階

TEL 045 (682) 4404

FAX 045 (682) 4400