

【実施要領】

みなとみらい21地区60・61残街区の開発事業者の公募に向けて 民間事業者の皆さまとの「対話」(サウンディング調査)を実施します

みなとみらい21地区の60・61・62街区を含むエリアは、平成27年2月に、街づくりの方針として『観光・エンターテインメントを軸とした街づくり』が定められ、以降、この方針に則って開発事業者の公募を行い、街づくりが進められています。

このたび、60・61残街区の開発事業者の公募に向けた条件整理を行うため、民間事業者の皆さまとの「対話」(サウンディング調査)を実施しますので、ぜひご参加ください。

この対話を通じて、本市の望む土地活用や公募の意図を理解していただくとともに、民間事業者の皆さまにとって、より参入しやすい公募条件が整理されることが期待されます。

●対話の実施

【日 時】令和4年5月10日(火)～5月19日(木)(1グループ30分～1時間程度)

【場 所】市庁舎内会議室(詳細日時・場所は申込後個別に調整)※オンライン開催の可能性あり

【対 象 者】事業の実施主体等となる意向を有する法人又は法人のグループ

【対話の内容・実施方法】次ページ以降参照

※対話参加の申込みが多数であった場合、対話を実施する事業者を一定の基準で選出させていただく場合がございます。あらかじめご了承ください。

※対話では、企業等の皆様からご意見をいただくものであり、対話参加の有無により今後の事業者公募において有利又は不利になることはございません。

※対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。

(参加企業等の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。また、公表にあたっては、事前に参加企業等に内容の確認を行います。)

●対話参加の申込み **事前申込制**

エントリーシート(様式1)に必要な事項を記入し、E-mailへ添付の上、期間内にご提出ください。

【申込期間】令和4年3月14日(月)～4月20日(水)午後5時 締切

【申込方法】E-mail(宛先:tb-minatomirai21@city.yokohama.jp)

メール件名:【対話参加申込】みなとみらい60・61残街区について

メール添付:(様式1)エントリーシート

●事前ヒアリングシートの提出 **対話参加条件**

事前ヒアリングシート(様式2)に記入し、E-mailへ添付の上、期間内にご提出ください。

サウンディング調査や60・61残街区に関して質問がある場合は、合わせて、質問シート(様式3)にご記入の上、E-mailに添付してください

【提出期間】令和4年3月14日(月)～4月26日(火)午後5時 締切

【提出方法】E-mail(宛先:tb-minatomirai21@city.yokohama.jp)

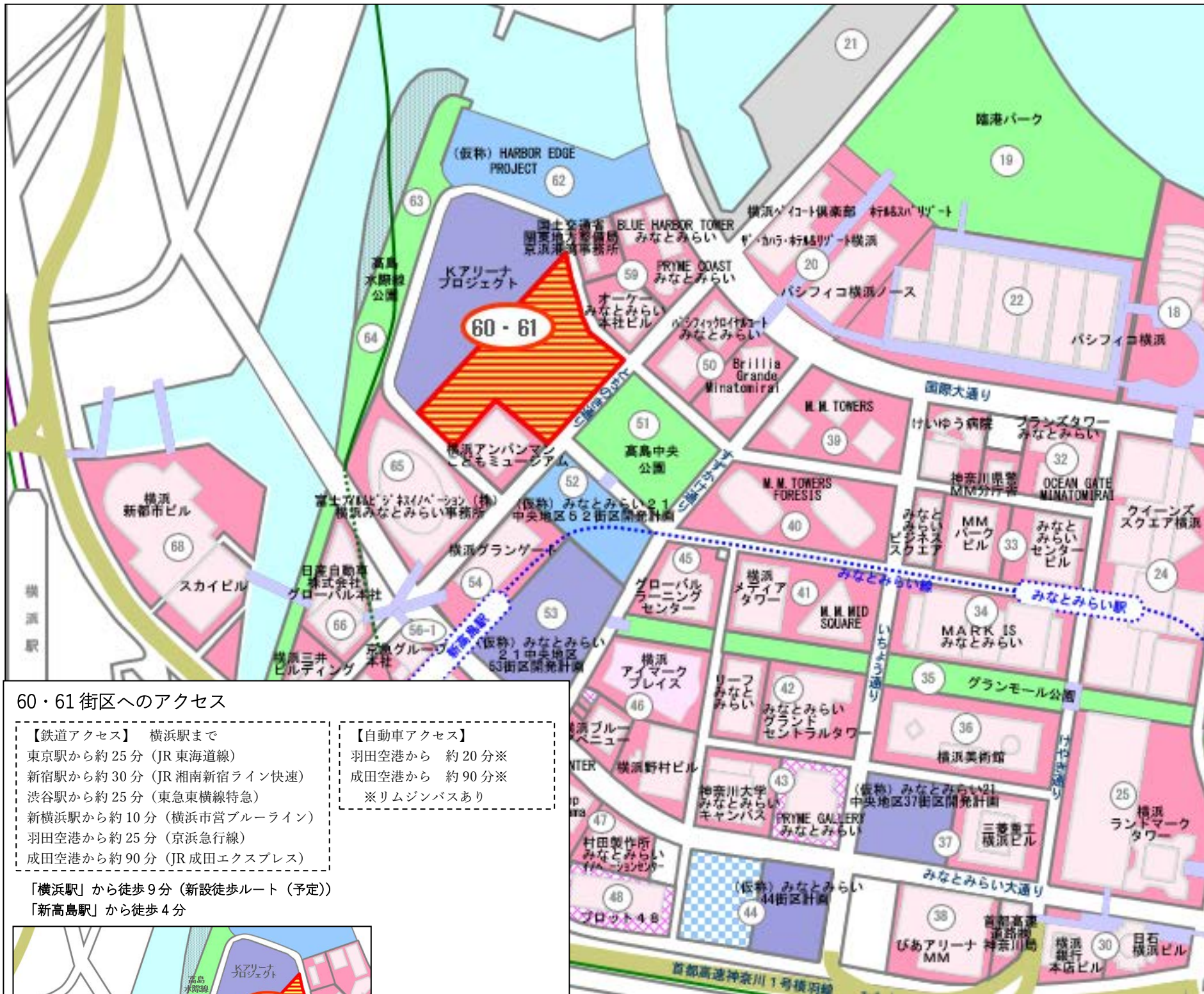
メール件名:【事前ヒアリングシート】みなとみらい60・61残街区について

メール添付:(様式2)事前ヒアリングシート、自由提案資料【任意】

(様式3)質問シート【任意】

(お問合せ先) 横浜市 都市整備局 横浜駅・みなとみらい推進課 土師、和田
電話:045-671-3516 tb-minatomirai21@city.yokohama.jp

1 みなとみらい21地区60・61残街区（約2.3ha）の諸元等について



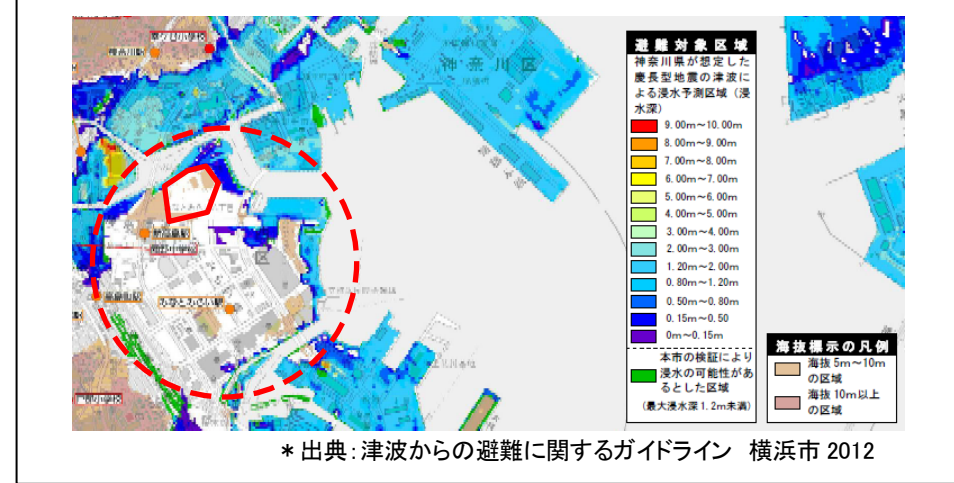
みなとみらい21地区の概要（令和元年）
 居住人口 約8,900人（令和元年12月時点） ※計画人口 1万人
 就業人口 約112,000人
 進出企業 約1,820社
 来街者数 約8,340万人

まちづくりの方針
 ・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60・61・62街区 街づくり方針

主なまちづくりルール
 ・みなとみらい21街づくり基本協定
 ・みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン
 ・みなとみらい21中央地区地区計画

土地利用	インターナショナルゾーンB2 *住宅等、風営法関連施設は建築不可	地区計画
用途地域	商業地域	都市計画
建蔽率	80%	都市計画
容積率	(最高限) 600%以下 (最低限) 100%以上	都市計画 地区計画
高さ制限	(最高限) 100m以下 (最低限) 14m以上	地区計画 都市計画
最低敷地面積	1,500㎡	地区計画
地区施設等	歩道状空地（青空・非青空） ・幅員15m以上（敷地内） ・幅員4m以上（とちのき通り沿い） 市整備予定の歩道橋の橋脚及び昇降施設	地区計画 街づくり 基本協定

その他留意事項
 1 地盤改良済み（サンドドレーン工法）
 2 浸水予測

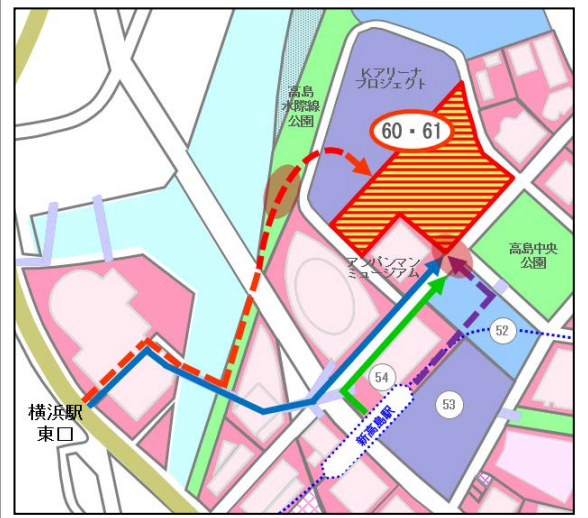


60・61街区へのアクセス

【鉄道アクセス】 横浜駅まで
 東京駅から約25分（JR東海道線）
 新宿駅から約30分（JR湘南新宿ライン快速）
 渋谷駅から約25分（東急東横線特急）
 新横浜駅から約10分（横浜市営ブルーライン）
 羽田空港から約25分（京浜急行線）
 成田空港から約90分（JR成田エクスプレス）

【自動車アクセス】
 羽田空港から 約20分※
 成田空港から 約90分※
 ※リムジンバスあり

「横浜駅」から徒歩9分（新設徒歩ルート（予定））
 「新高島駅」から徒歩4分



→ 既設徒歩ルート
 → 新設徒歩ルート（整備予定）
 ● 歩道橋（市整備予定）

【凡例】

（ピンク） 本格利用（竣工・オープン）	（緑） 公園・緑地（予定含む）
（紫） 本格利用（建設中）	（黄） 公募予定（市関連用地）
（青） 本格利用（計画中）	（白） 民有地
（斜線） 暫定利用施設	
（点線） 暫定利用施設（計画中、建設中）	

2 街づくり方針について

みなとみらい21地区60・61・62街区を含むエリア（以降、「観光・エンターテイメントゾーン」という。）は、横浜市都心臨海部再生マスタープランを踏まえ、平成27年2月に「みなとみらい21地区60・61・62街区 街づくり方針」を策定し、『観光・エンターテイメントを軸とした街づくり』を進めることとしています。

【参照 URL】

※横浜市都心臨海部再生マスタープランについて

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/sogotyousei/toshinmp/toshinmpsakutei.html>

※みなとみらい21地区60・61・62街区 街づくり方針について

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

街づくり方針において敷地の一部を「中低層エリア」としていますが、周辺の開発状況を踏まえて、60・61残街区の開発では、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。

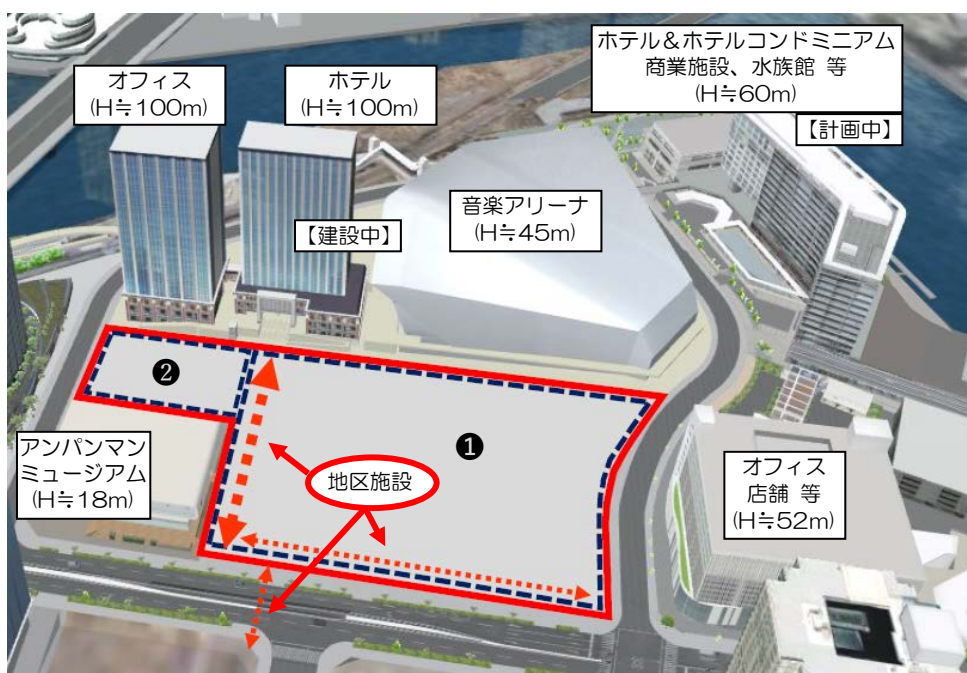
3 みなとみらい21地区60・61残街区の状況について

観光・エンターテイメントゾーンは、平成27年2月の街づくり方針の策定以降、この方針に則って開発事業者の公募を行い、街づくりが進められています。地区内に残された最後の大規模街区である60・61残街区は、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街区として、にぎわいの創出や魅力向上につながる土地活用が求められています。

一方、約2年に渡る新型コロナウイルス感染症（COVID-19）は、観光・エンターテイメント業界、不動産市況にも大きな影響を及ぼしています。こういった社会情勢の変化を踏まえ、開発事業者の公募にあたっては、事業の実現性を前提に新たな観光・エンターテイメント施設のあり方や当該街区における望ましい土地活用について検討していきます。

<参考>60・61残街区周辺の開発状況・諸元等

※CGは横浜市が作成したイメージであり、実際とは異なります。



60・61残街区	約 23,100 m ²	地区施設等
①	約 20,000 m ²	・地区施設（歩道状空地（幅員 15m以上、4m以上）） ・市整備予定の歩道橋の橋脚及び昇降施設
②	約 3,100 m ²	—

4 主な対話の内容

60・61 残街区の開発事業者の公募に向けた条件整理を行うため、周辺の開発状況や、昨今の観光・エンターテインメント業界・不動産市況を取り巻く環境の変化等を踏まえ、当該街区における望ましい土地活用のあり方や、民間事業者の皆さまにとって、より参入しやすい公募条件について把握することを目的としています。

公募にあたっては、残街区全体の売却を基本と考えていますが、事業の実現性等の観点から幅広いご意見・アイデアをお聞かせください。※事前ヒアリングシート（様式2）もご参照ください。

(1) 直近の開発条件（建物用途）による場合の提案の可否について

観光・エンターテインメントゾーンにおける、直近の開発条件（建物用途）による場合に、貴社が考える事業計画や事業の実現性・採算性について

<直近の開発条件（建物用途）>

文化、商業、業務施設等とし、「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。）」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。展示等集客施設の屋上又は屋外において、屋内の展示等集客施設と一体的に運営される部分については、当該部分を床面積として算入できるものとします。）

なお、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

※ 「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。

※ 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) 『観光・エンターテインメントを軸とした街づくり』を進めるためのアイデアについて

これまでの開発条件（定量的・質的条件）にこだわらず、街づくり方針に沿う範囲で、貴社が考える事業計画や事業の実現性・採算性について

(3) 公募にあたってのご意見・ご提案

60・61 残街区の開発事業者の公募にあたってのご意見・ご提案について

5 留意事項

(1) 参加の扱い

・対話への参加実績は、今後の事業者公募における評価の対象とはなりません。

・対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

(2) 対話に関する費用

対話への参加に要する費用は、参加企業等の負担とします。

(3) 対話資料（「(様式2) 事前ヒアリングシート」及び「提案資料（任意）」）の提出

事前に対話資料（様式2（可能な範囲で記入）及び提案資料（任意））のご提出をお願いします。

(4) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いします。

(5) 実施結果の公表

・対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。

・公表にあたっては、事前に参加企業等に内容の確認を行います。

・参加企業等の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

(6) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ① 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、主宰者その他構成員又は当該構成員を含む団体
- ② 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。）
- ③ 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

(7) 対話はオンラインでの実施とする場合があります。

6 参加申込み・その他連絡先

連絡先	横浜市 都市整備局 横浜駅・みなとみらい推進課
所在地	〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎29階
電話	045-671-3516
E-mail	tb-minatomirai21@city.yokohama.jp