みなとみらい２１地区 60・61 街区事業予定者

（代表企業）
東京都港区西麻布一丁目２番７号
株式会社ケン・コーポレーション

（構成企業）
東京都千代田区丸の内一丁目３番２号
ＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社

東京都港区元赤坂一丁目３番１号
鹿島建設株式会社

横浜市西区北幸一丁目２番７号
学校法人岩崎学園

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、株式会社ケン・コーポレーションを代表企業とし、ＳＭＦＬ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、ＳＭＦＬ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。

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

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

○提案内容の評価

評価項目		評価の視点	配点	配点内訳	提案①（事業予定者候補）		提案②（不採択）		提案③（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	20	16	**優れている** 代表企業と構成企業の１つは、隣接地「Music Terrace」の開発実績があるほか、豊富な開発実績を有している。 その他の構成企業についても、企業規模が大きく、経営状況に問題は見られない。	16	**優れている** 子供向け施設の開発および運営の実績を有する。コロナ禍の影響があったものの、直近の自己資本比率は高い水準であり、インバウンドの影響やコンテンツの絶大なる子供人気から、当面の経営状況に問題はないと考えられる。	14	**やや優れている** 代表企業および構成企業の経営状況は良好であり、一定の資力はあるものと考えられるが、本提案のようなエンターテイメント施設の開発および運営の実績は有していない。
2	事業・運営計画	(1)事業計画は、市施策及びみなとみらい21地区の開発の基本方向と整合しているか。	40	10	8	**優れている** ミュージアム、ホテル、専門学校、商業施設、及びオフィスから構成される複合施設「Linkage Terrace」を計画し、隣接する「Music Terrace」と一体で、街区全体で多様なにぎわいを生み出す計画としている。	8	**優れている** 知育施設等を設置するとしている。	8	**優れている** 日本の文化である「食」と「マンガ・アニメ」にフォーカスしたエンターテイメント施設を設置し、国内外の観光客を誘致する計画としている。
		(2)十分な魅力と斬新さを有し、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。（都心臨海部全体のにぎわい・活性化に貢献する提案となっているか。）		15	12	**優れている** 街区全体で、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る。	11	**やや優れている** 話題性・新規性は感じられるものの、みなとみらい２１地区に新たな魅力が加わることや、新たな来場者層への期待は限定的である。	12	**優れている** 人気ＩＰを活用したアトラクション、レストラン、グッズショップで構成される集客施設は、新たな特色があり、より多くの来街者が期待できるほか、インバウンドへの期待も大きい。
		(3)事業スキームや資金計画等の事業・運営計画の具体性及び実現性が高く、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	11	**やや優れている** 初期投資費用の資金調達を代表企業および構成企業の自己資金により行うことについて、各企業の資産状況から問題はないと思われる。しかしながら、４社の負担割合が現時点では未定であり、今後の協議事項となっている点については懸念される。	12	**優れている** 運営計画は実績に基づくものであり、実現性が高い。また、グループ内での資金借入についても調整が整っており、資金調達実現についても懸念はない。	9	**良好である** 代表企業の資産状況等から、初期投資の資金調達について問題はなく、事業とん挫の可能性は小さいと考えられる。ただし、レストランの単価設定等、具体的な運営計画に不透明な部分があり、長期にわたる安定性について懸念される。
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。	30	10	8	**優れている** 用途別に建物を分節することにより生まれたオープンスペースを回廊やデッキでつなぎ、コモンスペースおよ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いる。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る。	8	**優れている** 街並みの連続性を確保し、コモンスペースを連続して配置することで、にぎわいを創出している。	7	**やや優れている** 中央通路（地区施設）側には、１階にメインエントランス、２階にグッズショップのショーウィンドウを配置し、にぎわいを演出するとしているが、アクティビティフロアとコモンスペースの繋がりについて連続性が乏しく、想定しているコモンスペースの使われ方も限定的である。
		(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のか。		10	7	**やや優れている** 中央通路（地区施設）沿いや、とちのき通り側の歩道上空地（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る。	7	**やや優れている** 中央通路（地区施設）に沿ってセットバックし、幅広い活用ができるコモンスペースを積極的に確保し、街にひらけたにぎわいを演出するとしている。	7	**やや優れている** 中央通路（地区施設）に面してメインエントランス及び大庇とテラスを設けることで、人々が溜まることができる空間を設けるとしている。また、高島台298号から中央通路に、見通しのよい通り抜け通路を設け、街区内外の連続性を確保している。
		(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になっているか。		10	7	**やや優れている** 既存のMusic Terraceと地区施設および２階デッキで接続することで、60・61街区一体で多様なにぎわいを生み出すとしている。	7	**やや優れている** 知育エンターテイメント施設は他に類がないエンターテイメント施設である。	7	**やや優れている** アニメコンテンツにフォーカスした体験型のエンタテインメント施設は、みなとみらい２１地区に無いだけでなく、世界初の試みであり、新しいエンターテイメント施設である。
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	10	8	**優れている** ＢＣＰ対策や、モビリティハブ設置について具体的な計画がされている	7	**やや優れている** 環境や防災、モビリティポートの検討等の記載あり。	7	**やや優れている** より高い環境性能の取得を目指している等の記載あり。
5	提案価格	$\frac{\text{当該応募者の提案価格} - \text{提案した区画の公募価格}}{\text{提案した区画の公募価格}} = \text{乗離率}$ $\frac{\text{乗離率}}{\text{全応募者の中の最も高い乗離率}} \times 10\text{点} = \text{当該応募者の得点}$ [5点]※1	10 [5]	10	2	提案価格　：　22,041,637,695 提案区画　：　一体区画 乗離率　：　2.79% **得 点 ： 2 点**	0	提案価格　：　4,403,635 提案区画　：　西区画 乗離率　：　0.00% **得 点 ： 0 点**	5	提案価格　：　5,000,000 提案区画　：　西区画 乗離率　：　13.54% **得 点 ： 5 点**
合 計			110 [105]	110 [105]	79	採択	76	不採択	76	不採択

※1：西区画の配点