

ビジネス街サーベイ

## 横浜みなとみ

「横浜みなとみらい21」は、1983年に開発事業が始まって以来、四半世紀を経た現在に至るまで、首都圏の湾岸開発の中で最も多くの話題を提供し続けているエリアである。そのスケールはさることながら、中長期的な視点に立った綿密な都市計画によるバランスのとれた街づくり、充実した都市インフラ、意匠的なスカイライン、さらに美しい景観も手伝って、洗練された街としても認識されるようになっている。

現在、横浜ベイエリアでは、2009年に開港150周年という記念すべき節目の年を迎えるに当たり、さまざまなイベントが計画されている。同じく2009年、「横浜みなとみらい21」では、日産自動車本社屋をはじめ複数の大規模業務施設プロジェクトの竣工が予定されており、臨港部全体がかつてない華やかと躍動感に満ち溢れることだろう。

今号のビジネス街サーベイでは、間もなく首都圏屈指のビジネス街に生まれ変わろうとしている「横浜みなとみらい21」を取り上げ、エリアのもつ魅力やポテンシャルについて紹介する。



○空撮写真：2007年10月撮影

# らい21



□協力:横浜市都市整備局みなとみらい21推進課、(株)横浜みなとみらい21

## 基礎データ

MM21



## 横浜みなとみらい21 開発の経緯

◎出所：『みなとみらい21 Information』vol.78(横浜みなとみらい21発行)

横浜みなとみらい21(以下、MM21)の基本構想が発表されたのは、今から約30年前の1979年。横浜市の都心に隣接しながら、造船所や旧国鉄の操車場等に使用されていた臨海部を周辺と一体化して再開発し、都心部機能を強化する目的で策定されたものである。1989年に横浜博覧会が開催され、ベイブリッジが開通すると、MM21の名は一気に浸透。1993年には、現在も高さ日本一の「横浜ランドマークタワー」が竣工した。その後も「三菱重工横浜ビル」、「クイーンズスクエア横浜」、「日石横浜ビル」と大規模オフィスビルが姿を現し、ビジネス街形成が着々と進行していくかに見えた。しかし、バブル崩壊後の長引く不況下で、新規オフィスビルの建設計画はベースダウン。一方で、大型商業・アミューズメント施設、高層マンションの建設が相次ぎ、業務核都市を目指したMM21は、「職・遊・住」の要素のうち「遊・住」の側面がクローズアップされるエリアとなりつつあった。

その後、企業業績の回復によりオフィス需要が急増し、東京都心部で空室が払底すると、流出需要の受け皿として、MM21のポテンシャルが再び注目を集めるようになる。2004年に横浜市が打ち出した「企業立地促進条例」による助成制度が効を奏し、日産自動車をはじめとする大企業の進出が決定。これを端緒に開発事業者が次々と名乗りを上げ、現在は大規模業務施設の建設計画が目白押しという状況である。さらにこのタイミングで、横浜市はMM21中央地区の地区計画を変更。住宅用途の建築許容街区を制限し、業務集積促進への軌道修正を強化した。横浜港開港150周年を迎える2009年以降には、複数の開発案件が竣工し、就業人口も飛躍的に増加することが予想され、周辺地域を包括した活性化に期待が集まっている。

## ◆みなとみらい21 開発年表

- 1965年●横浜市 都心部強化事業発表
- 1979年●横浜市 都心臨海部総合整備計画 基本構想発表
- 1981年●計画および事業の名称を「みなとみらい21」に決定
- 1983年●三菱重工横浜造船所の移転完了
  - みなとみらい21事業着工
- 1989年●地域冷暖房システム熱供給開始
  - 横浜博覧会(YES'89)開催
  - 中央地区地区計画の都市計画決定
  - 横浜ベイブリッジ開通
- 1991年●パシフィコ横浜竣工
- 1993年●横浜ランドマークタワー竣工
- 1994年●首都高速湾岸線(横浜ベイブリッジ~羽田空港)開通
- 1996年●けいゆう病院開業
- 1997年●新港地区地区計画の都市計画決定
  - クイーンズスクエア横浜竣工
- 1999年●横浜メディアタワー竣工
  - 新港地区街開き
- 2001年●新港パークオープン
- 2002年●赤レンガ倉庫・パークオープン
- 2004年●みなとみらい線開通
  - 横浜市「企業立地促進条例」施行



## 都市クオリティ

MM21

## 都市基盤整備



## 災害対策を重視した街づくり

## 共同溝

MM21地区内の道路の地下には、都市の基幹インフラ(電力・ガス・上水道・電話・光ファイバー等)や熱供給の導管を収容する空間、共同溝が設置されている。都市機能を支えるライフラインを地下に埋設することで、これらが被災時に受けるダメージを軽減する効果がある。また、インフラ施設の埋設工事やメンテナンスの度に行われる道路掘削が不要となり、常にスムーズな交通路が確保される。地上に電柱や電線等が存在せず、都市景観の向上にも役立つ。MM21の共同溝全体の長さは、道路局整備部分5.4km、港湾局整備部分1.4kmとなっており、長さ、収容物件の多さ、断面の大きさなどにおいて全国最大規模。1983年に整備が開始され、2003年に完成した。

## 災害用地下水タンクと広域避難場所

災害時の被災者用の飲料水を確保するための地下水タンクを、「ヨーヨー広場」、「臨港パーク」、「新港パーク」、「高島中央公園」に設置。4基合計の水量は4,500立方メートル、50万人×3日分(一人3リットル/日)の飲料水を賄う計算となる。タンクは水道管に接続されており、常時水道水が循環している。被災者の避難場所としては、国際平和会議場「パシフィック横浜」が帰宅困難者の一時宿泊場所として機能するほか、「臨港パーク」が横浜市の大域避難場所に指定されている。



## 内買(耐震)バース

21街区内の内買バースは、岸壁の耐震性が強化されており、地震時にも船舶の接岸が可能。緊急物資や避難民の輸送に使用される計画となっている。



## 環境に配慮した街づくり

## 地域冷暖房システム

地域冷暖房とは、一定の地域内の複数建物に対し、プラントから供給導管を通じて冷温熱を送り、冷暖房・給湯等を行うシステム。熱源設備を一元管理することにより、地震等の災害時における二次災害防止に効果がある。また、地域冷暖房の導入には、次のような大きなメリットが挙げられる。

- 省エネルギー：設備の集中化による運転効率の向上や効率的な冷暖房システムにより、地域全体での省エネ効果が期待できる。現在、2基のプラントが稼働しており、センタープラントは大規模潜熱蓄熱システム(深い深夜電力を利用して氷をつくり昼間の空調に使用)、第2プラントはコージェネレーションシステム(電力供給の際の廃熱を熱供給に利用)を採用。第3プラントも計画中となっている。
- 環境保全：省エネルギーにより二酸化炭素の発生を抑えられるほか、窒素酸化物・硫黄酸化物の排出量削減にも効果があり、大気汚染・地球温暖化の防止に寄与する。
- ビルの電力コストの削減：ビル側では個別の熱電機器が不要となり、インフラコストが大幅に削減され、契約電力が下がって電力コストも大きく削減される。ガス・水道の使用量削減にも効果がある。また、機械室スペースの縮小により、賃貸スペース等の有効床面積が拡大。熱源機器の運転・メンテナンス面でも省力化が可能となるというメリットがある。

## CASBEE横浜

横浜市は、2005年度から、建築物の環境への負荷低減を促すことを目的として、延床面積が5,000㎡を超える大規模建物を建築する場合は、建築物総合環境性能評価システム(CASBEE:「CASBEE横浜」イメージキャラクター「きゃすびーっぴ」)を使用し、環境配慮がどれだけなされているかを自己評価して届け出ることを条例により義務付けている。2006年度からは、届出対象となる建築主が希望する場合は、横浜市による客観的な審査を行う「CASBEE横浜認証制度」を実施。2007年度からは、この認証制度の対象を延床面積2,000㎡まで拡大し、環境対策を促進する。MM21の大規模建築計画はCASBEEによる評価書の届出が義務付けられるため、地域全体として環境保全が図られることとなる。

## ※「CASBEE」(建築物総合環境性能評価システム)

建築物の環境性能で評価し格付けする手法。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステムである。「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」という5段階の格付けが与えられる。

◎出所：●「みなとみらい21 Information」vol.78(横浜みなとみらい21発行) ●みなとみらい二十一熱供給株式会社 ウェブサイト(<http://www.mm21dch.co.jp/>) ●横浜市まちづくり調整局 ウェブサイト(<http://www.city.yokohama.jp/me/machi/>) ●財団法人環境・省エネルギー機構 ウェブサイト(<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>)

ビジネス街に必要なのは、ハイスペックなオフィスビルだけではない。人々の安全確保はもちろん、企業資産を守り事業継続をバックアップする都市防災ストラクチャー、環境負荷を低減するための組織的取り組み、さらには充実したビジネスサポート機能やリフレッシュのためのアメニティ機能である。ここでは、街のステイタスを高めるそれらの要素について紹介する。

## アメニティ・ビジネスサポート施設

### 利便性と快適性を高める機能

オフィスビルなどの業務機能の集積が進むなか、快適なビジネス環境の一環として、働く人々がゆとりを持って毎日を過ごすための機能も充実。ここでは、それらの施設やサービスを紹介する。

#### パシフィックロイヤルコート

みなとみらい オアシスタワー(50街区)

**A**

2008年2月上旬の入居開始を予定している、地上29階建のタワー賃貸マンション。募集戸数は360戸で、基本的な間取りはStudioタイプ~3LDK(38.98㎡~147.42㎡)。月額家賃レンジは86,000円~790,000円。フィットネスルーム、宅配ボックス、トランクルームなど共有部分に便利な施設が揃っている。また、フロントではコンシェルジュが対応、クリーニング取次ぎやハウスキーパー紹介など、働く人にとって便利なサービスが提供される。今後、MM21では、就業人口のさらなる増加が予想されており、それらの人々の住居としても機能する。



#### 臨港パーク(19街区)

**B**

MM21地区の中で1番大きい緑地。潮入りの池やアーチ橋などのオブジェを眺めながら木々に囲まれた公園を散歩できる。芝生が一面に広がり、座ってランチなどを楽しめるため、人々に憩いの場として親しまれている。



#### ピア赤レンガ(2街区)

**C**

横浜駅東口、みなとみらいぶかりさん橋、大さん橋、および山下公園を結ぶ海上バスが発着する棧橋。これら定期便のほかに、遊覧船やクルージング船も運行しており、クルージング船では海を眺めながら本格的な食事を楽しむことができる。



#### GENTO YOKOHAMA

〈гентヨコハマ〉(53街区)

**D**

ライブハウス、ハウスウェディング会場、シネマコンプレックス、アミューズメントパークなどが一体となったエンターテインメント複合施設。11スクリーンを誇る「109シネマズMM横浜」では、2つのシアターでハイクオリティの画像を再現するシステムを採用している。レイトショー(毎日20:00以降の最終回)やレディースティ(毎週水曜日)、ファーストティ(毎月1日)などが設けられており、特別料金にて鑑賞できる。



#### 横浜みなとみらい

万葉倶楽部(11-13街区)

**E**

熱海・湯河原の温泉が楽しめる和のテイストがいっぱいのリラクゼーション施設。営業時間は午前10:00~翌朝9:00。ひのき風呂、露天風呂、足湯、大浴場など様々なタイプの湯を楽しむ。また、マッサージのサービスも充実しており、英国式、指圧、タイ古式マッサージなどで日々の心身の疲れを癒すことができる。



#### 横浜美術館(36街区)

**F**

19世紀後半以降のアート作品を中心に収集している総合美術館。収蔵作品を展示する年3回の横浜美術館コレクション展に加え、年4回の企画展を開催。開館時間は通常10:00~18:00となっているが、企画展が開催されている金曜日は20:00(入館は閉館30分前)までオープンしている。



#### 横浜ランドマークプラザ(25街区)

**G**

横浜ランドマークタワーに隣接する、ファッション、インテリア、リラクゼーション、カフェレストランなどの約170に及ぶ専門店から構成されているショッピングモール。5階のフィットネスクラブでは初心者でも安心して、ジム、プール、スタジオなどの施設で心身のリラクセスを体験できる。仕事が終わった後の平日の夜に施設を利用できるナイト会員コースなどのサービスもある。



#### 横浜ランドマークタワー(25街区)

**H**

オフィス、商業施設が入居する高層複合タワー。52階~67階が客室となっている「横浜ロイヤルパークホテル」の部屋からは美しい景色が広がる。13階には外国人スタッフによる幼児教育を行っている保育施設があり、託児サービスが利用できる。また、当タワーでは、医療機関も充実しており、7階には一般診療のほかに人間ドックなどの予防診療を受けられる施設等も備わっている。

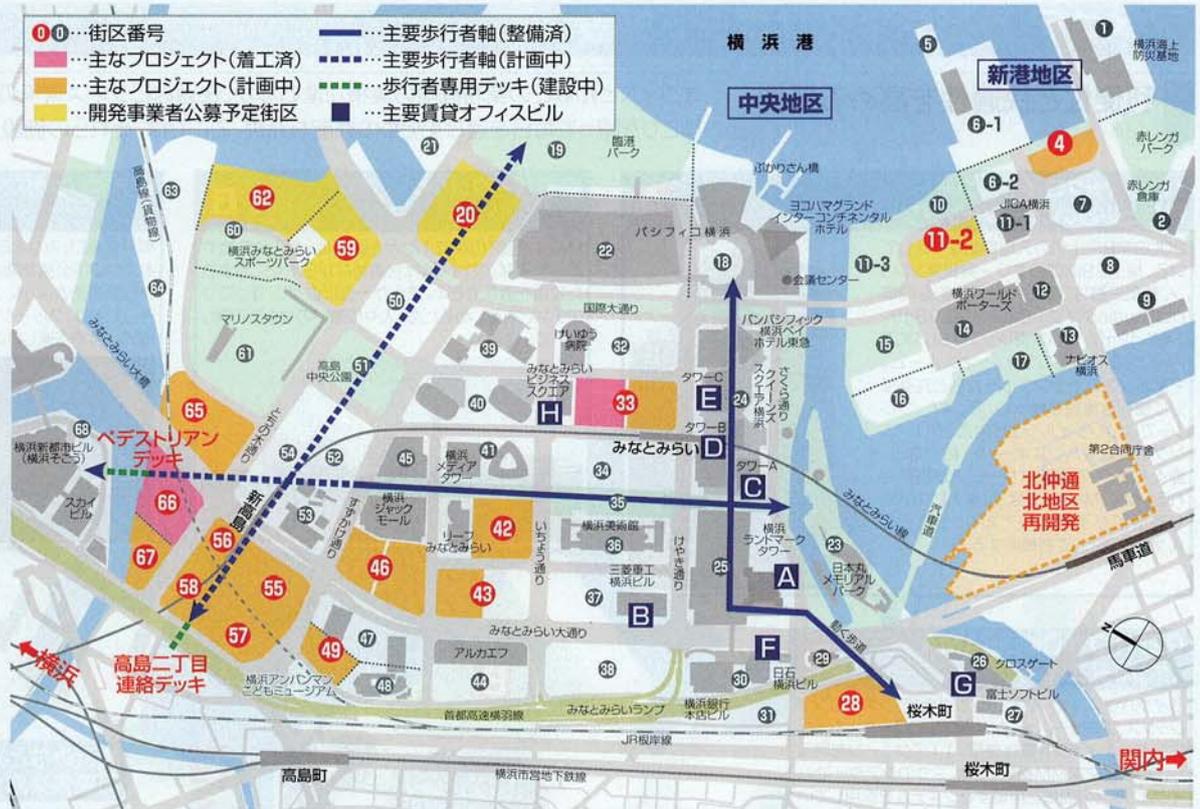


●出所(各ウェブサイト) : ●大和リビング㈱(<http://www.daiwaliving.co.jp/>)  
●横浜みなとみらい21(<http://www.minatomirai21.com/>)  
●領ポートサービス(<http://www.yokohama-cruising.jp/>)  
●横浜観光コンベンションビューロー(<http://www.welcome.city.yokohama.jp/tourism/index.html>)

●GENTO YOKOHAMA~гентヨコハマ(<http://www.gento.jp/index.html>)  
●横浜みなとみらい万葉倶楽部 (<http://www.manyo.co.jp/mm21/>)  
●横浜美術館(<http://www.yaf.or.jp/yama/>)  
●横浜ランドマークタワー(<http://www.yokohama-landmark.jp/>)

# 開発計画と近未来像

MM21



## 主要賃貸オフィスビル

ビル名	街区	竣工年月	地上/地下	延床面積	最高高さ	
横浜ランドマークタワー	A	25	1993.7	70F/B4F	118,848坪 392,885㎡	296m
三菱重工横浜ビル	B	37	1994.6	33F/B2F	33,553坪 110,918㎡	152m
●タワー-A	C			36F/B5F	27,653坪 91,414㎡	172m
クイーンズスクエア横浜 ●タワー-B	D	24	1997.6	28F/B5F	19,670坪 65,027㎡	138m
●タワー-C	E			21F/B5F	16,427坪 54,303㎡	109m
日石横浜ビル	F	30	1997.6	30F/B2F	22,665坪 74,926㎡	133m
クロスゲート	G	26	2000.9	25F/B2F	11,015坪 36,412㎡	99m
みなとみらいビジネススクエア	H	33	2004.8	14F/B2F	8,844坪 29,238㎡	60m



企業業績の回復と横浜市の積極的な誘致策により、MM21地区では今、数々の開発プロジェクトが始動している。ここでは、「横浜ランドマークタワー」竣工以来のインパクトをもたらす大手企業の進出や、大規模オフィスビルの建設計画により、ビジネスゾーンとしてのポテンシャルが急上昇している横浜ベイエリアの近未来像を紹介する。

### 28街区 (仮称)みなとみらい21-28街区プロジェクト



JR桜木町駅前広場隣接という好立地に誕生する、大型業務・商業複合施設。低層階には店舗(物販・飲食)・フィットネスクラブ・大型シネマコンプレックスが配置される計画。高層階は10~19階がホテル、10~17階がオフィスとなり、2つの用途が隣り合う構造となる。オフィスはワンフロア面積約310坪、天井高2,800mm+OAフロア100mm。2階には「動く歩道」に接続するオフィス専用エントランスホールが設置される。さらに、オフィス専用EVは低層階の飲食店フロアと直結しており、テナントの利便性を考慮した動線計画を採用している。

**所在地** 横浜市中区桜木町一丁目1-7  
**事業者** テーオーシー  
**敷地面積** 10,839.96㎡(約3,279坪)  
**延床面積** 105,871.22㎡(約32,026坪)※駐車場含む  
**規模** 地上19階、地下1階、塔屋1階  
**主要用途** 高層階:ホテル・事務所(10~17階)  
 低層階:店舗(物販・飲食)・フィットネスクラブ・シネマコンプレックス・駐車場  
**設計監理** 松田平田設計  
**建築施工** 大林組  
**竣工予定** 2009年9月

(内容は現計画時点のもので、今後変更が生じる場合があります)

### 33街区 MMパークビル



「横浜ランドマークタワー」や「クイーンズスクエア横浜」を手がけた三菱地所のオフィスビルプロジェクト。みなとみらい線特急停車駅「みなとみらい」駅の真上に位置し、駅出入口にダイレクトアクセスする交通至便な立地に、07年12月に竣工予定。延床面積は約15,700坪、基準階貸室はワンフロア約825坪、天井高2,800mm+OAフロア100mm、奥行き21m超となる。MM21地区の街づくりテーマに沿って、ペDESTリアンウェイ(歩行者専用遊歩道)には緑あふれるオープンスペースが設置される。

**所在地** 横浜西区みなとみらい三丁目6-2  
**事業者** 三菱地所  
**敷地面積** 約6,825㎡(約2,064坪)  
**延床面積** 約51,979㎡(約15,723坪)  
**規模** 地上16階、地下1階、塔屋1階  
**主要用途** 事務所・店舗・駐車場  
**設計監理** 三菱地所設計  
**施工** 大成建設  
**竣工予定** 2007年12月

### 33街区南 (仮称)みなとみらいODKビル



オリックス不動産、大和ハウス工業、ケンコーボレーションの共同事業となるオフィスビルプロジェクト。みなとみらい線特急停車駅「みなとみらい」駅に地下で直結する好立地に建設される。建物構造は制震+免震構造を採用、延床面積は約29,000坪の規模となる。基準階オフィススペースは、天井高2,950mm+OAフロア100mm、有効面積約1,000坪の大空間。敷地の西側には、約900坪の中庭状の公開空地を設ける予定となっている。

**所在地** 横浜西区みなとみらい三丁目6-3、-4、-5、-6  
**事業者** オーディーケー特定目的会社  
**延床面積** 約96,000㎡(約29,000坪)  
**規模** 地上21階、地下2階  
**主要用途** 事務所・店舗・駐車場  
**竣工予定** 2009年秋

(内容は現計画時点のもので、今後変更が生じる場合があります)

### 42街区 (仮称)MM42 Project (仮称)みなとみらい21中央地区42街区新築工事



地上26階建、延床面積約29,800坪の大規模プロジェクト。地上3~25階の23フロアがオフィス用途となる。基準階貸室はワンフロア約800坪超、天井高2,800mm+OAフロア100mm、床荷重500kg/㎡(HDゾーン1,000kg/㎡)となり、大型のオフィスニーズに対応する。低層部には、屋内歩行者空間(ガレリア)や商業施設を配置し、建物前面には水と緑豊かな広場空間を設けることで、グランモール公園や横浜美術館との連続性を配慮した計画となっている。

**所在地** 横浜西区みなとみらい四丁目6-2  
**事業者** 丸紅、三菱商事  
**敷地面積** 約13,000㎡(約3,900坪)  
**延床面積** 約98,400㎡(約29,800坪)  
**規模** 地上26階、地下2階、塔屋1階  
**主要用途** 事務所・店舗・駐車場  
**竣工予定** 2011年6月

(内容は現計画時点のもので、今後変更が生じる場合があります)

□写真・資料提供: (株)テーオーシー、三菱地所(株)、オリックス不動産(株)、丸紅(株)

ビジネス街サーベイ 横浜みなとみらい21

## 開発計画と近未来像 MM21

## 46街区 (仮称)ODビル



パシフィックマネジメントは、グループの連結SPCである有限会社オーク・デベロップメントを通じ、独立行政法人都市再生機構から46街区の3区画の土地を取得、大型オフィスビルを建設する。2009年から始まるMM21地区大型ビル竣工ラッシュの先陣を切ってオープンする予定。地上17階、地下2階、塔屋2階、延床面積約15,800坪の規模となり、オフィスのほかに一部商業施設が配置される計画である。



所在地 横浜市西区みなとみらい四丁目4-1  
 事業者 有限会社オーク・デベロップメント  
 敷地面積 約5,500㎡(約1,700坪)  
 延床面積 約52,300㎡(約15,800坪)  
 規模 地上17階、地下2階、塔屋2階  
 主要用途 事務所・店舗・駐車場  
 設計 東畑建築事務所  
 施工 長谷工コーポレーション  
 竣工予定 2009年9月

(内容は現計画時点のもので、今後変更が生じる場合があります)

## 65街区 (仮称)富士ゼロックス統合R&amp;D拠点

MM21中央地区65街区に建設される、富士ゼロックスの新たな都市型の研究・開発拠点。延床面積約41,000坪、地上20階・地下1階の規模となる予定である。分散していた既存の研究開発拠点を集約することにより、領域を超えて各機能の連携を強化し、商品開発のリードタイム向上、研究・開発コストの効率化、市場ニーズへの迅速な対応を目指す。

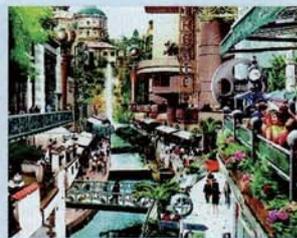


所在地 横浜市西区みなとみらい65街区  
 事業者 富士ゼロックス  
 敷地面積 14,655㎡  
 延床面積 135,293㎡  
 規模 地上20階、地下1階  
 施設内容 研究開発施設  
 着工予定 2008年3月下旬  
 竣工予定 2010年3月下旬

(内容は現計画時点のもので、今後変更が生じる場合があります)

## 55~58街区 セガ 総合エンタテインメント施設

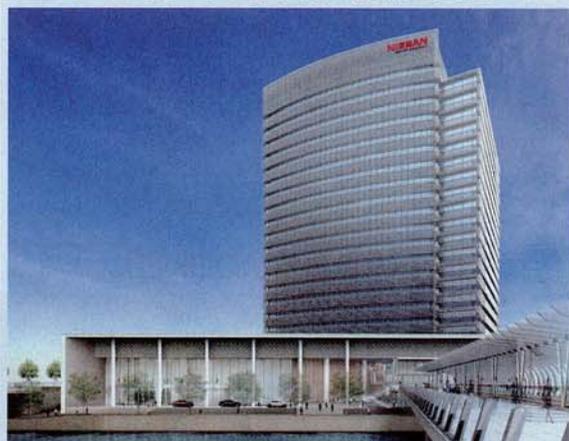
MM21地区においてエンタテインメント施設開設を検討していたセガは、55・56街区は2004年9月に、57・58街区については2006年2月に横浜市より事業予定者として選定を受け、一体的に開発する。施設内容としては、屋内型大型エンタテインメント施設(劇場、屋内型パーク、シネマコンプレックス)、オフィス(セガ本社機能の一部移転、賃貸オフィス、コンテンツ系人材育成等を主としたセンター、メディカルモール)、ホテル、商業施設(物販、飲食、サービス店舗)が計画されている。



所在地 横浜市西区みなとみらい55-56-57-58街区  
 事業者 セガ  
 敷地面積 約4.1 ha(55-56 街区:約1.8ha, 57-58 街区:約2.3 ha)  
 延床面積 約300,000㎡  
 施設内容 屋内型大型エンタテインメント施設・オフィス・ホテル・商業施設  
 竣工予定 2011年春頃

(内容は現計画時点のもので、今後変更が生じる場合があります)

## 66街区 (仮称)日産自動車株式会社本社屋



2007年1月に起工式が挙行された日産自動車の新本社屋は、地上22階・地下2階、高さ99m、延床面積約24,000坪となり、従業員約2,500人が勤務する予定。遅くとも2009年10月までには移転する計画である。1階には、市販車等の展示や企業の情報発信等を行うショールームを配置。ショールームより吹き抜けた2階部分には、横浜駅からMM21地区をつなぐベデストリアンデッキが貫通し、一般歩行者にも利用される。当計画建物は、環境面において、CO<sub>2</sub>排出量削減および省エネルギー化等が評価され、2007年3月にCASBEE横浜認証制度(横浜市建築物環境配慮評価認証制度)の最高位Sランクを取得している。



所在地 横浜市西区高島一丁目(66街区)  
 事業者 日産自動車  
 敷地面積 約10,000㎡  
 延床面積 約80,000㎡  
 規模 地上22階、地下2階  
 施設内容 事務所・ショールーム等  
 設計監理 竹中工務店  
 施工 清水建設  
 移転予定 2009年10月

(内容は現計画時点のもので、今後変更が生じる場合があります)

□写真・資料提供：パシフィックマネジメント(株)、富士ゼロックス(株)、日産自動車(株) □出所：横浜市都市整備局WEB 記者発表資料(<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/>)

続々と発表されるプロジェクトが竣工を迎える2009年以降、横浜にかつてなかった一大業務都市が出現する。就業人口やビジネスの来街者が飛躍的に増加し、街はハードだけでなくソフトの面でも大きく変化するだろう。MM21の事業目的のひとつでもある「業務・商業・国際交流等の機能の集積・拡大」を実現する新たな都市像に期待したい。

## 事業予定者が決定している街区(業務施設)

(内容はすべて現計画時点のもので、今後変更が生じる場合があります)

### 43街区

事業者 CSKホールディングス

敷地面積 約7,848㎡

施設内容 本社・研究施設・インキュベーション施設・商業施設

CSKグループは、延床面積約26,000坪、地上32階・地下2階の新社屋建設を計画、都内に分散しているグループ会社オフィスを集約する。本社オフィスの他に、IT・バイオ関連のベンチャー企業を育成するインキュベーション施設や、医学系等の最先端研究施設、文化交流・商業施設も計画されている。

### 49街区

事業者 シンクロン

敷地面積 約1,500㎡

### 67街区

事業者 三井不動産

敷地面積 約7,800㎡

### 46街区

事業者 NOMURA横浜プロジェクト46(代表企業:野村不動産)

敷地面積 約8,962㎡

施設内容 本社・R&Dセンター・アジアビジネスセンター・カンファレンスセンター・広場等

野村総合研究所の本社機能を核とする、延床面積約30,000坪、地上30階・地下3階の高層ビル。アジア系企業の誘致・育成(アジアビジネスセンター)や、ビジネス交流・情報発信(カンファレンスセンター)等の機能も盛り込む計画である。また、緑豊かな1,500坪超の広場(フォレストパーク)も配置される予定となっている。

### 4街区(新港地区)

事業者 合同会社ニューポート・デベロップメント

(パシフィックマネジメントと五洋建設が設立した特別目的会社)

敷地面積 約7,000㎡

施設内容 ホテル(W Yokohama:スターウッドホテル&リゾートワールドワイドInc.のブランド)

## MM21地区近隣の開発計画

(内容はすべて現計画時点のもので、今後変更が生じる場合があります)

### 北仲通北地区再開発

所在地 横浜市中区北仲通五、六丁目

事業主体 北仲通北地区再開発協議会

万国橋通りと栄本町線および海に囲まれた約7.5haのエリアで、地権者で構成される「北仲通北地区再開発協議会」が中心となって進めている再開発事業。A地区とB地区に分けて開発される。A地区(開発事業者:森ビル、大和地所)では4棟の超高層ビルが建設される予定。業務・商業・ホテル・文化施設・住戸・駐車場の複合用途となる大型プロジェクトである。

■出所: 横浜市都市整備局WEB 記者発表資料(<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/>)  
横浜市 記者発表資料(<http://www.city.yokohama.jp/>)

森ビル(株) ウェブサイト (<http://www.mori.co.jp/>)  
『都市再生と環境インフラ』(株)都市計画通信社

## ■ オフィス仲介営業マンが見た「みなとみらい21」～大変革期を迎えて～

首都圏の一大業務集積都市でありながら、大型ビルの供給が抑制されてきた横浜のオフィスマーケットにおいて、MM21は大型需要の受け皿としての役割を果たしてきました。横浜駅周辺や関内、新横浜に、ワンフロア600坪クラスを確保できるビルが数えるほどしかないなか、1990年代に竣工したランドマークタワーやクイーンズスクエアといった大規模ビルは、まとまった面積を提供できるビルとして、極めて希少性が高い存在でした。MM21におけるこれら大型業務施設の開発は、長引く景気低迷下で一時停滞しましたが、一転して現在、複数の大規模プロジェクトが同時進行しています。

この背景には、近時の好況下における首都圏オフィスマーケット回復に伴う東京の土地価格高騰、それと比較して価格の低廉なMM21に大手事業者の投資意欲が向かったこと、さらにこれらを牽引する横浜市の積極的な誘致策が奏効したことが挙げられるでしょう。特に横浜市は、進出企業に対する税率の特例適用や助成金交付といったインセンティブを充実させ、日産自動車や富士ゼロックス等の大手企業を誘致し、エリアのブランド力を高めることに成功しました。また、開発事業者についても、入札金額の高さを競うのでは

なく、開発コンセプトが市の方針と合致するものを選定するといった手法を取っています。一時期、高層マンションの建設が集中したMM21ですが、今後は用途を業務中心に制限しており、オフィス・商業・住居・ホテル等バランスのよい街づくりが行われる結果、エリアのバリューはさらに高まることが予想されます。

さて、これらのプロジェクトの竣工が集中する2009年以降、MM21のオフィスマーケットにはどのような動向がみられるでしょうか。ワンフロア600~1,000坪規模の大量供給のもと、横浜市内で分散していたオフィスの統合や拡張移転の受け皿となるのはもちろん、郊外のR&Dセンター等の移転需要も顕在化することが予想されます。神奈川県内の集約ニーズに対し、賃料が高騰している東京都心部からバックオフィス機能を分散させる動きも出てくるでしょう。みなとみらい線の開通により、都内とのアクセスが格段に向上しているため、東京方面からの需要の流入は十分予測できます。また、MM21は、海という景観に恵まれ、近

隣はグレードの高いホテルや住宅といった居住施設が整っており、外国人向けの学校もあるという点で、これらの環境を重視する外資系企業の注目が高まっているという一面もあります。

以上のシナリオは、オフィス需要の回復基調を前提としていますが、まとまった面積を確保可能なビルへの品薄感が極限に達した横浜では、大型新築ビルについては当面は順調に推移していくものと考えられます。現在、MM21内では、横浜駅との人の流れを創出する歩行者ネットワークが整備されつつあり、根強い需要のある駅周辺の既存マーケットと一体となって、マーケット全体が相乗効果により一層活性化していくことに期待します。

