



日本だから、できる。  
あたらしいオリンピック！

平成20年10月 8日  
港 湾 局

## 臨海副都心青海S T区画の 進出事業予定者の決定について

臨海副都心への進出事業予定者を下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

臨海副都心青海S T区画（江東区青海一丁目9番、10番）の進出事業予定者を決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 1 事業予定者等

事業予定者	森ビル株式会社、トヨタ自動車株式会社
事業予定面積	79,295.76㎡
処分方式	売却
事業内容	オフィス、展示施設、ホテル、コンベンション施設、商業施設、エンタテインメント施設等

#### 2 応募状況

応募者数 1 グループ

応募の概要、審査の結果については、別添の資料を参照願います。



#### 問い合わせ先

港湾局臨海開発部  
副参事(臨海副都心用地販売担当)  
森 山  
ダイヤル 03-5320-5584  
内線 43-420

## 応募の概要

事業予定区画		青海ST区画
事業者名		森ビル株式会社 トヨタ自動車株式会社
処分方式		売却
提案内容		オフィス、展示施設、ホテル、コンベンション施設、 商業施設、エンタテインメント施設
施設概要	階数等	地上23階・地下2階 (最高高さ 約100m)
	延床面積	約380,538㎡
事業計画		<p>多様な機能を持つ複合施設を開発。有機的な結びつきを活かして恒常的な賑わいの創出を図り、年間1,000万人の集客を見込む。</p> <p>展示施設における多様なクルマの試乗やモノづくりプログラムなど、参加体験型エデュテインメント機能を盛り込み、まちの活力を育む。</p> <p>高いサービス機能を持つコンベンションとホテルの一体型施設を設置し、アジアからのビジネス集客も含めたビジネスマッチングの場、企業・団体等のプロモーションの場を提供。青海地区北側における「賑わい・観光・交流」機能の拡充につなげる。</p> <p>センタープロムナードに面した各施設をつなぐ歩行者路であるモビリティモールを設置、「まちの賑わい」と「地域の賑わい」を融合。</p> <p>センタープロムナードと一体となった、周辺と調和する立体的な緑化(敷地面積の約40%)を実施。法定台数を超える1,159台の駐車場を配置。</p>
予定事業費		約2,834億円 (うち用地費 約814億円)
事業開始予定時期		平成24年5月(一部開業予定) 平成25年7月(全面開業予定)

エデュテインメント：教育と娯楽双方の特徴を持ったソフトウェアやコンテンツを指し、楽しみながら学習できることをコンセプトとする。教育(education)と娯楽(entertainment)を組み合わせた造語。

# 審 査 の 結 果

事業予定区画	青 海 S T 区 画
事業予定者	森ビル株式会社・トヨタ自動車株式会社
総 評	<p>本提案は、『いつ来ても未来を感じ、“あしたの元気”が生まれるまち』の創出を目指すものである。</p> <p>コンベンションとホテルの一体型施設で多様化するMICEの需要に対応し、この分野における臨海副都心エリアの優位性を高めることができる。また展示施設では、自動車を通してモノづくりの進化や未来の暮らしをテーマとしたエデュテイメント性を重視する内容を計画しており、メインターゲットのファミリー層に加えて、小中学校の社会科見学や海外からの視察などの幅広い来訪者が期待できる。</p> <p>このほか、大規模オフィスや商業施設、観覧車を含むエンタテイメント施設を設置し、近隣に見られない多機能複合施設が相乗効果を発揮することで、臨海副都心の魅力を高める提案である。</p>
事 業 主 体	<p>応募者のうち、森ビルは都心部における開発実績やそれに伴う社会的信用力を有している。またトヨタ自動車はその業績や社会的信用力において極めて優れている。よって、この2社で問題なく本事業を行い得ると考えられる。</p>
事 業 計 画	<p>六本木ヒルズをはじめ複数の大規模複合施設を運営する森ビルと、自動車についての文化施設等を複数運営するトヨタの実績は十分であり、施設運営やテナント誘致について問題はない。</p> <p>コンベンションとホテルの一体的運営をはじめ、区画内の各施設は互いにハード・ソフト両面で連携を図る計画である。資金収支計画にも問題はなく、確実性の高い提案である。</p>
建 築 計 画	<p>センタープロムナードに面して設けられた3層のモビリティモールと、中央広場を挟むように、展示施設、商業施設及びエンタテイメント施設などが配置され、十分な憩いや賑わいの演出がされている。また青海駅と施設は直接歩行者デッキで結ばれるなど、利便性が確保されている。可能な限り緑化に努め、計画、建設、運営の各段階でカーボンマイナスに取り組み、きめ細かい環境への配慮がみられる。</p>
観光(集客)計画	<p>臨海副都心に、高品位なコンベンションとホテルの複合施設が加わることで、来訪者層の更なる国際化が期待できる。また両社は平成11年以来、本件地でヴィーナスフォートやメガウェブを運営したノウハウを活かし、強力な集客能力を発揮するものと評価できる。</p>
まちづくり貢献	<p>○法定台数を200台上回る駐車スペースに加え、地下駐車場に大型バスの駐車スペースを設け、団体客の利用に対応する駐車場計画である。</p> <p>さらに、周辺の進出事業者と協力する組織作りにも意欲的であり、地域との連携・協力を積極的に図ろうとしている点で高く評価できる。</p>

MICE：Meeting, Incentive, Convention or Congress, Event or Exhibition の略であり、企業ミーティング、報奨（インセンティブ）旅行、国内・国際会議、イベントや展示会の総称。