

## 臨海副都心有明南 G1 区画・有明南 H 区画 進出事業予定者の決定について

このたび、臨海副都心有明南 G1 区画（江東区有明三丁目 1 番 17）及び有明南 H 区画（同 1 番 9）の進出事業予定者を決定しましたので、お知らせします。

### 1 有明南 G1 区画

#### (1) 応募状況

応募者数 1 者

#### (2) 事業予定者等

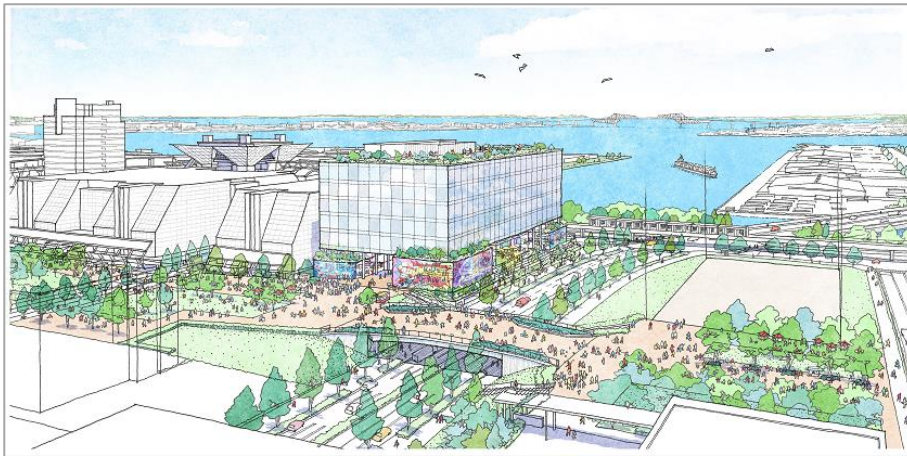
事業予定者 コナミホールディングス株式会社、コナミリアルエステート株式会社及びコナミビジネスエキスパート株式会社

処分方式 売却

施設内容 事務所、スタジオ、ショップ等

※事業の概要、審査の概要及び審査の評価内容については別紙 1～3 参照

#### (3) 完成イメージ図



## 2 有明南 H 区画

### (1) 応募状況

応募者数 2者

### (2) 事業予定者等

事業予定者 株式会社テレビ朝日

処分方式 売却

施設内容 多目的ホール、集客娯楽（イベント・エンターテインメントスペース）、スタジオ・オフィス等

※事業の概要、審査の概要及び審査の評価内容については別紙 1～3 参照

### (3) 完成イメージ図



問合せ先  
港湾局臨海開発部誘致促進課  
直通 03-5320-5583

## 事業の概要（予定）

## 1 有明南 G1 区画

事業予定者	コナミホールディングス株式会社、 コナミリアルエステート株式会社、 コナミビジネスエキスパート株式会社	
処分方式	売却	
施設概要	用途	事務所、スタジオ、ショップ等
	階数等	地上 9 階 最高高さ 58m
	延床面積	52,000 m <sup>2</sup>
事業内容	<p><b>【コンセプト】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○「国際コンベンションゾーン有明」を世界に発信する</li> <li>○デジタルからフィジカルまで、全国の研究開発拠点を有明に集結する</li> </ul> <p><b>【事業計画・建築計画】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○100%自社グループ利用の研究開発拠点を整備し、2,700 人の就業者を見込む</li> <li>○周辺施設との連携も想定した生放送・動画配信可能なスタジオを整備する</li> <li>○アフターコロナ時代の働き方やオフィスの在り方を計画に反映する</li> <li>○シンボルプロムナードと水の広場公園をつなぎ有明南地区全体のにぎわいを創出する</li> </ul>	
提案価格	118 億 6 千 7 百万円	
初期投資額	約 382 億円（用地費を含む）	
事業開始時期	令和 7 年 1 月（予定）	

## 2 有明南H区画

事業予定者		株式会社テレビ朝日
処分方式		売却
施設概要	用途	多目的ホール、集客娯楽（イベント・エンターテインメントスペース）、スタジオ・オフィス等
	階数等	地上12階 最高高さ83.1m
	延床面積	44,190㎡
事業内容		<p><b>【コンセプト】</b> ○臨海副都心の更なるMICE機能強化とにぎわい創出に資する「にぎわい・文化発信拠点」の創造</p> <p><b>【事業計画・建築計画】</b> ○周辺施設と連携した国際会議や展示会場としても活用可能な多目的ホールを整備し、年間約120万人の来場を見込む ○同社保有コンテンツを活用した各種アトラクションやデジタルアートミュージアム等の体験ができるイベント・エンターテインメントスペースを整備し、年間約400万人の来場を見込む ○ドラマや番組の制作スタジオをオフィスとともに整備する ○エントランス広場や屋上広場で様々なイベントを開催し、地域に開かれたオープンスペースを演出する</p>
提案価格		105億1千万円
初期投資額		約320億円（用地費を含む）
事業開始時期		令和6年12月（予定）

## 審査の概要

### 1 審査方法

応募書類に基づき、外部有識者等で構成する選定委員会において、資格要件や提案内容について、応募者に対するヒアリングを実施し、専門的・技術的な視点に基づき審査を行った。

都は選定委員会からの報告に基づき、事業予定者を決定した。

### 2 審査体制及び審査の経緯

#### (1) 選定委員会委員

委員長	工学院大学 名誉教授	倉田 直道
委員	港湾局臨海副都心まちづくり推進担当部長	赤木 宏行
委員	筑波大学 システム情報系教授	有田 智一 (当日欠席)
委員	公認会計士	長江 友和

※委員は50音順・敬称略

#### (2) 委員会開催日時

令和2年11月17日(火) 事業者ヒアリング及び審査  
(事業予定者候補の選定)

### 3 審査結果

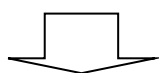
#### (1) 有明南 G1 区画

		コナホーディングス株式会社 コナリアルエステート株式会社 コナビジネスエキスパート株式会社				
		評価項目	配点	評価点	判定	
適格 審査	応募者の資格要件		—	—	適	
	提案の基本的事項		—	—	適	
提案 内容 審査	ア 資力・ 信用力	応募者の経営状況、事業実績等に基づく資力・信用力	30 点	150 点	A 30 点	適
	イ 事業計画	事業計画、資金・収支計画の健全性	30 点		A 30 点	適
	ウ 建築計画	建築物の用途、配置計画、景観、安全対策、動線計画、オープンスペースの整備、環境への配慮等	30 点		C 15 点	適
	エ まちづくり 貢献	臨海副都心のまちづくりへの貢献	60 点		B 45 点	適
	オ 土地価格等		100 点	100 点	適	
合計			250 点	220 点		

※ア～エについてはA～Eの5段階評価のうちC以上が合格となる。

※ア～ウはA：30点、B：22.5点、C：15点、D：7.5点、E：0点、

エはA：60点、B：45点、C：30点、D：15点、E：0点となる。



コナホーディングス株式会社、コナリアルエステート株式会社及び  
コナビジネスエキスパート株式会社を事業予定者に選定する

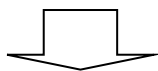
(2) 有明南H区画

				コナホールドイングス株式会社 コナリアルエステート株式会社 コナビジネスエキスパート株式会社		株式会社テレビ朝日				
		評価項目	配点	評価点	判定	評価点	判定			
適格審査	応募者の資格要件		—	—	適	—	適			
	提案の基本的事項		—	—	適	—	適			
提案内容審査	ア 資力・信用力	応募者の経営状況、事業実績等に基づく資力・信用力	30点	150点	A 30点	120点	適	A 30点	135点	適
	イ 事業計画	事業計画、資金・収支計画の健全性	30点		A 30点		適	A 30点		適
	ウ 建築計画	建築物の用途、配置計画、景観、安全対策、動線計画、オープンスペースの整備、環境への配慮等	30点		C 15点		適	A 30点		適
	エ まちづくり貢献	臨海副都心のまちづくりへの貢献	60点		B 45点		適	B 45点		適
	オ 土地価格等		100点		93.4点		適	100点		適
合計		250点	213.4点	235点						

※ア～エについてはA～Eの5段階評価のうちC以上が合格となる。

※ア～ウはA：30点、B：22.5点、C：15点、D：7.5点、E：0点、

エはA：60点、B：45点、C：30点、D：15点、E：0点となる。



株式会社テレビ朝日を事業予定者に選定する

## 審査の評価内容（有明南 G1 区画）

事業予定区画		有明南 G1 区画
応募者		コナミホールディングス株式会社、コナミリアルエステート株式会社、 コナミビジネスエキスパート株式会社
総 評		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本提案は、コナミグループの上記 3 社が、本件地周辺のコンベンション施設等と連携し有明地区を世界に発信するため、全国の研究開発拠点を有明に集結するとともに、生放送・動画配信可能なスタジオを整備するものであり、地域のにぎわい創出に大きく寄与する提案内容となっている。</li> <li>○ 同グループは十分な社歴と社会的信用力を持ち、経営状況も安定しており、確実性が高い計画となっている。</li> <li>○ 新型コロナウイルス感染症への対応や、デジタル化の推進など、現在の社会情勢に対応した計画となっている。</li> </ul>
評価項目	資力・信用力	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 同グループは、1969 年創業の、エンタテインメント及びスポーツの分野で事業を行う企業であり、デジタルエンタテインメント及びアミューズメント業界において高い認知度がある。</li> <li>○ 同グループの持株会社であるコナミホールディングス株式会社は東証 1 部上場企業であり、社会的信用力は高い。</li> <li>○ 自己資本比率は直近三か年の平均では約 70%と、安定的な財務基盤を有している。</li> </ul>
	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設全てを同グループで使用する計画となっており、確実な事業運営が期待できる。</li> <li>○ 研究開発拠点は、「東京テクニカルセンター（案）」として、全国の拠点を集約し、今後ますます成長が予想される e スポーツを研究開発・発信する計画となっている。</li> <li>○ e スポーツやイベント等に広く利用されるとともに MICE・国際コンベンション機能の補完と拡充を図るスタジオが計画されており、にぎわいのある市街地の形成が期待できる。</li> <li>○ スタジオについては同種の事業のノウハウがあることから、円滑な運営が期待できる。</li> <li>○ 全て自己資金での計画であり、事業の確実性が高い提案となっている。</li> </ul>



評価項目	建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 臨海副都心まちづくり推進計画や臨海副都心まちづくりガイドラインを遵守した計画となっている。</li> <li>○ 地域に開かれた機能や空間は、建物1、2階に限定されている。建物屋上部は屋上庭園となっているが、一般の来街者はアクセスできない計画となっている。</li> <li>○ ピロティ空間に雨風を避ける設えがないことから、冬期や降雨時、風の強い日等に、快適な滞留空間となるよう、より一層の工夫が求められる。</li> </ul>
	まちづくり 貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 同グループの幅広い分野の研究開発拠点が集積し、地域の就業者数が大幅に増加する提案となっている。</li> <li>○ 生放送・動画配信可能なスタジオ整備により、MICE・国際コンベンション機能の補完と拡充が可能となっている。</li> <li>○ 地元との連携に関する具体的な提案はなされなかった。</li> <li>○ 「With コロナ／After コロナ」の時代の働き方や研究開発拠点の在り方を設計に反映させることとなっており、新型コロナウイルス感染症対策について配慮がなされた提案となっている。</li> <li>○ デジタルテクノロジーの実装を積極的に進める提案となっている。</li> </ul>

## 審査の評価内容（有明南 H 区画）

事業予定区画		有明南 H 区画
応募者		コナミホールディングス株式会社、コナミリアルエステート株式会社、 コナミビジネスエキスパート株式会社
総 評		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本提案は、コナミグループの上記 3 社が、本件地周辺のコンベンション施設等と連携し有明地区を世界に発信するため、全国の研究開発拠点を有明に集結するとともに、生放送・動画配信可能なスタジオを整備するものであり、地域のにぎわい創出に大きく寄与する提案内容となっている。</li> <li>○ 同グループは十分な社歴と社会的信用力を持ち、経営状況も安定しており、確実性が高い計画となっている。</li> <li>○ 新型コロナウイルス感染症への対応や、デジタル化の推進など、現在の社会情勢に対応した計画となっている。</li> </ul>
評価項目	資力・信用力	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 同グループは、1969 年創業の、エンタテインメント及びスポーツの分野で事業を行う企業であり、デジタルエンタテインメント及びアミューズメント業界において高い認知度がある。</li> <li>○ 同グループの持株会社であるコナミホールディングス株式会社は東証 1 部上場企業であり、社会的信用力は高い。</li> <li>○ 自己資本比率は直近三か年の平均では約 70%と、安定的な財務基盤を有している。</li> </ul>
	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設全てを同グループで使用する計画となっており、確実な事業運営が期待できる。</li> <li>○ 研究開発拠点は、「東京テクニカルセンター（案）」として、全国の拠点を集約し、今後ますます成長が予想される e スポーツを研究開発・発信する計画となっている。</li> <li>○ e スポーツやイベント等に広く利用されるとともに MICE・国際コンベンション機能の補完と拡充を図るスタジオが計画されており、にぎわいのある市街地の形成が期待できる。</li> <li>○ スタジオについては同種の事業のノウハウがあることから、円滑な運営が期待できる。</li> <li>○ 全て自己資金での計画であり、事業の確実性が高い提案となっている。</li> </ul>

評価項目	建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 臨海副都心まちづくり推進計画や臨海副都心まちづくりガイドラインを遵守した計画となっている。</li> <li>○ 地域に開かれた機能や空間は、建物1、2階に限定されている。建物屋上部は屋上庭園となっているが、一般の来街者はアクセスできない計画となっている。</li> <li>○ ピロティ空間に雨風を避ける設えがないことから、冬期や降雨時、風の強い日等に、快適な滞留空間となるよう、より一層の工夫が求められる。</li> </ul>
	まちづくり 貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 同グループの幅広い分野の研究開発拠点が集積し、地域の就業者数が大幅に増加する提案となっている。</li> <li>○ 生放送・動画配信可能なスタジオ整備により、MICE・国際コンベンション機能の補完と拡充が可能となっている。</li> <li>○ 地元との連携に関する具体的な提案はなされなかった。</li> <li>○ 「With コロナ／After コロナ」の時代の働き方や研究開発拠点の在り方を設計に反映させることとなっており、新型コロナウイルス感染症対策について配慮がなされた提案となっている。</li> <li>○ デジタルテクノロジーの実装を積極的に進める提案となっている。</li> </ul>

事業予定区画		有明南H区画
応募者		株式会社テレビ朝日
総 評		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本提案は、株式会社テレビ朝日が、臨海副都心の更なるM I C E機能強化とにぎわい創出に資する「にぎわい・文化発信拠点」の創造のため、多目的ホール、イベント・エンターテインメントスペース及びスタジオ・オフィスを整備するものであり、地域のにぎわい創出に大きく寄与する提案内容となっている。</li> <li>○ 同社は十分な社歴と社会的信用力を持ち、経営状況も安定しており、確実性が高い計画となっている。</li> <li>○ 新型コロナウイルス感染症への対応や、デジタル化の推進など、現在の社会情勢に対応した計画となっている。</li> </ul>
評価項目	資力・信用力	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 同社は、1957年創業の、放送法による基幹放送事業および一般放送事業を行う企業であり、テレビ業界において高い認知度がある。</li> <li>○ 同社の持株会社である株式会社テレビ朝日ホールディングスは東証1部上場企業であり、社会的信用力は高い。</li> <li>○ 自己資本比率は直近三か年の平均では約78%と、安定的な財務基盤を有している。</li> </ul>
	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設を自社グループで使用する計画となっており、確実な事業運営が期待できる。</li> <li>○ 放送事業者としてのスタジオ機能や、現在所有するコンテンツを活用したイベント・エンターテインメントスペースなど、実績がある事業展開を図っている。</li> <li>○ 多目的ホールは、最新のテクノロジーを盛り込み、音楽ライブやライブビューイング、企業式典など様々な用途に活用され、近隣に類似する規模の施設が少ないことから、差別化が図られている。</li> <li>○ 全て自己資金での計画であり、事業の確実性が高い提案となっている。</li> </ul>

評価項目	建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 臨海副都心まちづくり推進計画や臨海副都心まちづくりガイドラインを遵守した計画となっている。</li> <li>○ 施設全体が地域に開かれた空間や機能で構成されており、にぎわいや憩いが醸成される設えとなっている。</li> <li>○ 地区全体のアイコンとなる意匠の建物となっている。</li> <li>○ 地域に開かれた多目的ホール屋上のイベント広場など、屋内外に多様なオープンスペースが計画されている。</li> <li>○ 利用者の目に触れる場所や活動空間に適切に緑が配置されている。</li> </ul>
	まちづくり 貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 多目的ホール及びエンターテインメントスペースにより、地域のにぎわい創出への貢献が期待できる。</li> <li>○ 周囲の企業と連携し、地域活動に取り組むこととしており、地域におけるイベントの際は、放送事業者が持つコンテンツを活かした活動を行うことが期待できる。</li> <li>○ コンベンションやアフターコンベンション会場として、多目的ホールやイベント・エンターテインメントスペースの活用が可能である。また、放送事業者としての映像技術力により、MICE 機能への貢献・協力が期待できる。</li> <li>○ 非接触型である電子チケットの導入など、新型コロナウイルス感染症対策に配慮した運営を行う提案となっている。</li> <li>○ 5G等の最新デジタル技術を活用した魅力的なエンターテインメント体験の場の提供等を行う提案となっている。</li> </ul>