

持続可能社会への取り組み

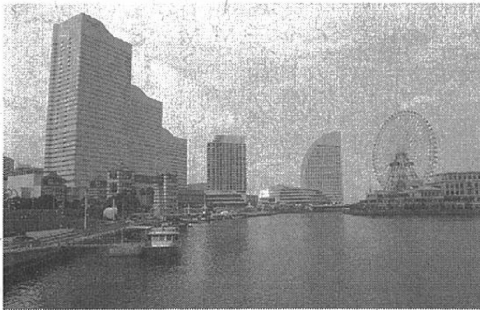
点検の不動産利活用

一般財団法人日本不動産研究所

第7回

みなとみらい21事業（MM21地区）は83年に着工し、40年近く経った現在、ようやく都市の高度利用化が進み未利用地も少なくなってきた。横浜市都市整備局による19年4月現在の街区開発の進捗よく状況によれば、当地区の開発（暫定利用、建築中および計画中を含む）は約93%まで進み、年間来街者数は、18年度が前年の約7900万人から大きく増加し、約8300万人となった。

地区内には低・未利用地もいまだ存するが、「横浜ランドマークタワー」「クイーンズスクエア横浜」等の大型複合施設が、近年増加傾向で推移しており、商況にもプラスの効果も期待される。更にマリノスタウン跡地の一部に23年秋頃、2万人規模の音楽専用アリーナを開業する予定であるほか、みなとみらい線「新高島」駅の近くに建設された複合施設に約2100人収容のライブハウス型ホール「KT Zepp Yokohama」、首都高速自動車



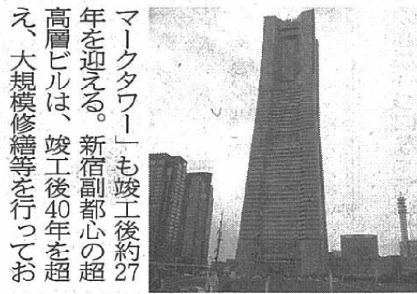
高度利用化が進んだ「みなとみらい地区」を約40年の歳月を経て

pp Yokohama
a」、首都高速自動車

約40年に及ぶ開発が終盤に 横浜市

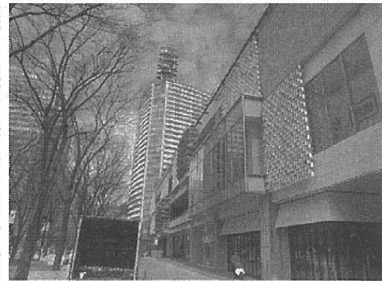
持続性が問われるMM21

道みなとみらいインターチェンジに近接する場所に、1万人収容可能なコンサートホール「ぴあアリーナMM」、横浜市役所新市庁舎近くの北仲通地区には、300人程度のライブ会場「Billboard Live YOKOHAMA」が、今春開業予定だった。しかし、コロナ騒ぎで厳しいスタートとなった。なお、1.5万人を超える収容が可能な施設は、パシフィコ横浜、横浜アリーナ等5カ所となる。パシフィコ横浜で



大規模修繕期を迎えつつある「横浜ランドマークタワー」

マークタワーも竣工後約27年を迎える。新宿副都心の超高層ビルは、竣工後40年を超え、大規模修繕等を行って



持続可能社会に向け、壁面緑化などに取り組む環境配慮型建物

地区内には低・未利用地もいまだ存するが、「横浜ランドマークタワー」「クイーンズスクエア横浜」等の大型複合施設が、近年増加傾向で推移しており、商況にもプラスの効果も期待される。更にマリノスタウン跡地の一部に23年秋頃、2万人規模の音楽専用アリーナを開業する予定であるほか、みなとみらい線「新高島」駅の近くに建設された複合施設に約2100人収容のライブハウス型ホール「KT Zepp Yokohama」、首都高速自動車

は、19年8月の第7回アフリカ開発会議が1万人以上の規模で開催されたが、国際会議や学会の参加者規模は、通常数千規模と考えられ、上記の各アセットを考慮すると、MICE (Meeting・Incentive・Convention・Exhibition) の開発整備はほぼ完成し、今後は持続性が問われる段階に入っている。

技術革新に期待

例えば、建物・構築物等は時の経過によって劣化している

り、28（令和10）年を迎える頃には、この建物も持続性を重視した大規模修繕が行われるだろう。ビルから排出される温暖化ガスの削減を求められ、ZEB (Net Zero Energy Building) 快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにする（これを指す建物）の建設が検討されているが、今後は既存建物の空調・設備の技術革新が期待されるだろう。

今年度の新型コロナのような不測の事態に直面したとき、我々は、共助の精神で、いつもより手洗い、うがい、ソーシャルディスタンスに気を配り、マスクを常備する等の努力を積み重ねてきた。その行動自身がSDGsの精神にのっとったものである。特に難しく考えることはなく、行政は本来行うべき街づくりに行い、企業は利潤を追求することを前提にESGを経営に組み込めばよいのである。（横浜支所、不動産鑑定士・石塚治久）

昨年当支所のセミナーでも話したが、渋沢栄一翁がその昔、講演で述べていた通り企