

# 横浜市金沢産業振興センター及び横浜金沢ハイテクセンターの活用可能性等に関する 事業者の皆様との2回目の「対話」を実施します

— 第2回サウンディング型市場調査の実施 —

横浜市及び公益財団法人横浜企業経営支援財団では、「横浜市金沢産業振興センター」、「横浜金沢ハイテクセンター（テクノタワー）」の新たな活用の可能性について検討を進めています。

令和3年11月に第1回サウンディング調査を実施いたしましたが、これを踏まえて諸条件を付した具体的な内容について第2回目のサウンディング調査を実施し、公募要領を検討する際の参考とします。

第1回サウンディング調査にご参加されていない事業者様もご参加いただけます。

## 1 「対話」の実施概要

### (1) 参加対象者

「横浜市金沢産業振興センター」及び「横浜金沢ハイテクセンター（テクノタワー）」の活用事業に関心のある開発事業者をはじめとした事業者

### (2) 対話対象事業

「横浜市金沢産業振興センター」及び「横浜金沢ハイテクセンター（テクノタワー）」について、一体または単体で活用した事業（活用アイデア、事業手法等）をご提案ください。

### (3) 対話方法

直接またはオンラインによる対話（1事業者あたり1時間程度を予定）

- ・対話には、原則、（公財）横浜企業経営支援財団の職員も同席します。
- ・アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に実施します。

### (4) 申込方法

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入いただき、Eメールでご提出ください。

横浜市経済局中小企業振興課 担当あて [ke-keiei@city.yokohama.jp](mailto:ke-keiei@city.yokohama.jp)

※メールの件名に【対話参加申込】と記載してください。

### (5) 申込締切

令和4年9月28日

### (6) 対話実施期間

令和4年9月12日～令和4年9月30日 ※土日祝日を除く

具体的な日時は、お申し込み後に調整させていただきます。

### (7) 会場

横浜市庁舎会議室

(8) 事前質問書の提出

本調査等について、対話の実施前に質問のある場合は、質問書の提出をお願いします。  
質問に対する回答は、当ホームページに掲載します。

(事前の質問事項がない場合は、質問書の提出は不要です。)

横浜市経済局中小企業振興課 担当あて [ke-keiei@city.yokohama.jp](mailto:ke-keiei@city.yokohama.jp)

(9) 現地見学について

現地見学をご希望される場合、ご連絡ください。改めて日程調整をさせていただきます。

## 2 前提条件・ご提案いただきたい内容等

### (1) 前提条件

#### ア 「横浜市金沢産業振興センター」

原則として現状での引き渡し。既存建物を解体することを前提に活用案を検討すること。

※解体・撤去費は、原則として、土地評価額からの減額という形で、市が負担する想定（詳細は検討中）ですが、その他望ましいスキームがあればご提案ください。

ただし、建物の劣化状況等、現状を踏まえたとえて補修等を行い、既存建物の活用を前提とした提案をしていただくことも可。

現時点において、本市で約 22,000 ㎡程度活用の可能性があるため、敷地南側約 20,000 ㎡での活用を検討すること。

#### イ 「横浜金沢ハイテクセンター（テクノタワー）」

一般棟単体、または、一般棟及び公共棟全体での活用を検討すること。

原則として現状での引き渡し。既存建物を維持することを前提に（解体をしないで）活用案を検討すること（改修等は可）。

ただし、解体し新たな事業を実施する場合には、事業における収支試算（簡易なもので可）を付したうえで、解体を前提とした提案をしていただくことも可。

### (2) ご提案いただきたい内容

次の要件・機能を盛り込んだ活用方法について具体的なお意見・ご提案をいただきたいと考えています。

※原則として、アは必須、イは産業振興センターの再整備にあたって、可能な範囲で付加（不可能であればその理由）

ただし、物流機能及びデータセンター機能を提案する場合はイ（ア）、（イ）及びウの機能を必ず付加

#### ア 必須要件

企業や地域と連携し、エリアとして一体的な視点をもって地域に寄与すること

#### イ アを実現するにあたって好ましい付加機能

（ア）地域交流が出来るスペースの一時開放など定期的な地域イベントの開催が可能な機能

（イ）地域要望として次のアンケート調査結果を参考とした機能

「横浜市金沢産業振興センター利活用等アンケート調査結果について」

<URL> <https://www.idec.or.jp/files/shisetsu/kanazawasc/news/survey.pdf>

（ウ）その他、（ア）、（イ）に準じた機能・周辺企業従業員等の利便性が向上する機能

#### ウ 主の提案内容を問わず、可能であれば追加でご意見をいただきたい機能

製造業向け工業用地機能（ニーズ、市況、相場、実現可能性等）

※当該機能を主な提案内容としていただくことも可能です。

### (3) 事業方式

#### ア 「横浜市金沢産業振興センター」

現時点では、令和6年度以降の土地売却または長期定期借地を予定しています。

#### イ 「横浜金沢ハイテクセンター（テクノタワー）」

現時点では、令和6年度以降の土地・建物の売却を予定しています。建物の改修等を想定する場合は用途変更の手続きを必要とする可能性がありますので、あらかじめご了承ください。また、管理運営については、本市と共同で協議して実施しています。

#### ウ 共通事項

売却価格または貸付価格については、不動産鑑定評価等に基づいて決定します。

【参考】国土交通省地価公示：125,000 円/㎡（標準値番号：横浜金沢9-2）

## 3 対話の視点（対話において、お聞きしたいと考えている項目です）

「2 サウンディングにあたっての前提条件」を踏まえて、主に以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能な具体的なご意見・ご提案をお願いします。

併せて対象施設の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など、今後の検討において参考となる事項についてもお聞かせください。

対話日に、提案の概要を記載した資料（様式自由）をご準備ください。

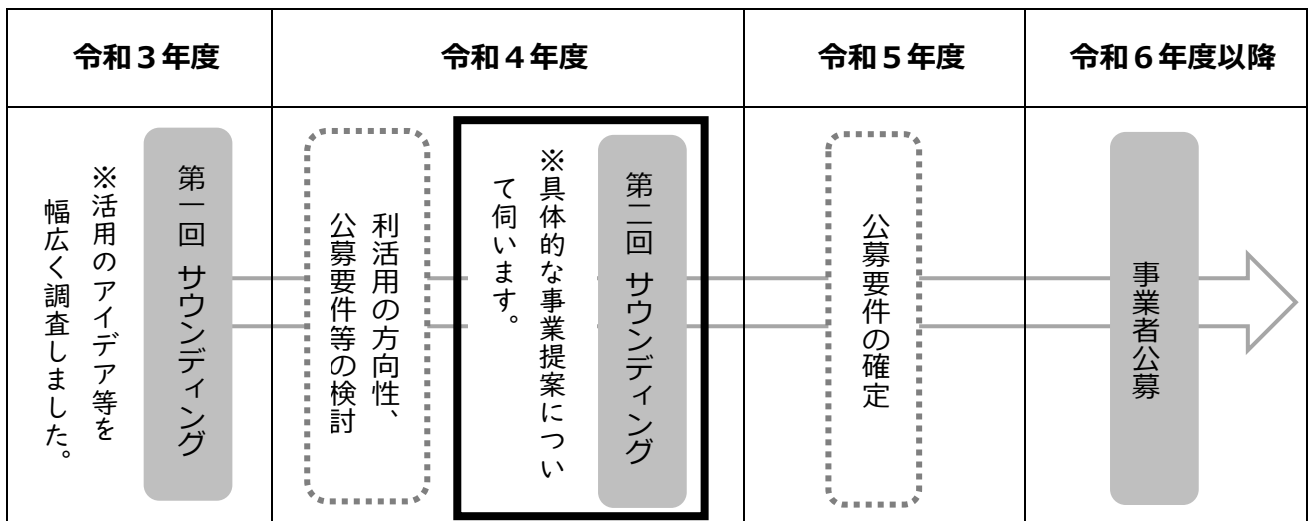
#### 【具体的な提案】

- ・ 事業スキーム概要
- ・ 事業方式の想定  
(一体活用／単体活用、 取得／賃貸、 建物活用／建物一部活用／更地、 土地分割 等)
- ・ 事業期間の想定
- ・ 事業収支の想定
- ・ 地域の魅力アップに資する事業
- ・ 地域への貢献と関わり方
- ・ 事業にあたっての市への要望

#### 【対象不動産に対する一般的な評価】

- ・ 対象不動産の優位性や潜在的可能性
- ・ 事業推進・施設運営にあたって課題となる点、問題点

#### 4 スケジュール（予定）



#### ※ 参考 第一回サウンディング実施結果概要

##### 対話における提案

- 金沢ハイテクセンター
  - ・物流施設建設
  - ・データセンター建設
  - ・既存建物を活用した宿泊型研修施設
- 等
- 金沢産業振興センター
  - ・物流施設建設（飲食店等の利便性施設の併設も可能）
  - ・データセンター建設
  - ・市と連携した新型産業用地の拠点建設
  - ・スマート工業地帯の拠点
- 等

<URL> 「横浜市金沢産業振興センター等の活用に向けたサウンディング調査実施結果」

[https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kigyoshien/other/20210908113112576.files/0010\\_20220228.pdf](https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kigyoshien/other/20210908113112576.files/0010_20220228.pdf)

## 5 対象不動産概要（別添資料あり）

横浜市金沢産業振興センターは、金沢産業団地企業の事業活動の円滑化及び団地企業従業員の福利厚生施設として整備されましたが、施設の老朽化が進んでいる状況です。また、横浜金沢ハイテクセンター（テクノタワー）は、土地賃貸借契約で建物竣工の時から起算して30年間をもって満了とし、令和5年度に現所有者の住友生命保険相互会社から（公財）横浜企業経営支援財団へ譲渡するものとされています。

このような状況のもと、「金沢臨海部産業活性化プラン」（※(4)参照）に掲げている「企業集積を生かした、働く魅力がある（人が集まる）産業団地・工業団地」を目指し、当該エリア全体の付加価値を高める産業拠点としての新たな活用に向けた検討を進めています。

### (1) 都市計画等（共通）

用途地域：工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）

高度地区：第7種高度地区

防火指定：なし

※都市計画による制限内容、建築基準法道路種別等の詳細は「iマッピャー」で確認してください。

<URL> <https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

### (2) 横浜市金沢産業振興センター

所在地：横浜市金沢区福浦1-5-2

竣工：1期 昭和57年9月、2期 昭和58年5月

建設目的：金沢産業団地企業の事業活動の円滑化及び団地企業従業員の福利厚生施設

敷地面積：41,863㎡（屋外施設等含）

<所有形態>

土地：横浜市

建物：（公財）横浜企業経営支援財団

#### <建物概要>

施設名	延面積・構造・階数	機能
メイン棟	4,100㎡・RC造・3階建	銀行、郵便局、診療所、貸事務室等
サービス棟	1,470㎡・S造・2階建	店舗、会議室等
体育館	2,390㎡・RC造・平屋建、一部2階建	体育館、多目的室
クラブハウス・機械室	299㎡・RC造・平屋建	更衣室・シャワー設備等
屋外施設	グラウンド（9,180㎡ 2面）、サブグラウンド（5,170㎡） テニスコート（2,760㎡ 4面）、センタープラザ（1,200㎡） 緑地（10,000㎡）、駐車場他（8,663㎡）	

(3) 横浜金沢ハイテクセンター

所在地：横浜市金沢区福浦 1-1-1

竣工：平成6年1月

建設目的：先端技術産業の育成拠点として、研究開発機能と新産業創出機能の集積を図る

敷地面積：14,891 m<sup>2</sup>

<所有形態>

土地：(公財)横浜企業経営支援財団(4分の3)、横浜市(4分の1)

建物：横浜市(テクノコア・工業技術支援センター)、住友生命(テクノタワー※)

※テクノタワーは、令和5年度に住友生命保険相互会社から(公財)横浜企業経営支援財団に譲渡予定

建物の一部に共有部分有り

<建物概要>

施設名	延面積・構造・階数	機能
テクノタワー (一般棟)	29,950 m <sup>2</sup> ・S造・24階建	オフィス(4~7階、13~17階) 研修施設(8~12階) ホテル(建築基準法第48条の許可有)(1~3階、18~22階) 機械室(23~24階)
テクノコア (公共棟)	12,330 m <sup>2</sup> ・RC造・6階建	工業技術支援センター テクノコア(インキュベート施設等)
屋外施設	水盤プラザ(1,150 m <sup>2</sup> )、地下駐車場(7,250 m <sup>2</sup> )等	

(4) 参考情報「金沢臨海部産業活性化プラン」について

<URL>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/keizai/sangyosyuseki/linkai-kanazawa/linkai.html#20210331>

## 6 留意事項

### (1) 参加及び対話内容の取扱

- ア 対話への参加実績は、事業者公募が行われた場合の評価対象となりません。
- イ 対話でお伺いした内容は、今後の事業化等の参考といたします。

### (2) 対話に要する費用

対話に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話やアンケート等を行うことがあります。

### (4) 対話結果の公表

- ア 対話の実施結果については、概要を横浜市ホームページ等で公表します。
- イ 参加事業者名及び企業ノウハウに係る内容は公表しません。

### (5) 参加除外条件

次のいずれかにあてはまる場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ア 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- イ 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）
- ウ 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者

## 7 問合せ先

横浜市経済局中小企業振興課

所在地：横浜市中区本町6丁目50番地の10

電話番号：045-671-4236

Eメール：[ke-keiei@city.yokohama.jp](mailto:ke-keiei@city.yokohama.jp)

本調査は公益財団法人横浜企業経営支援財団と共同で実施します。

公益財団法人横浜企業経営支援財団（IDEC 横浜）

所在地：横浜市中区日本大通11番地 横浜情報文化センター7階

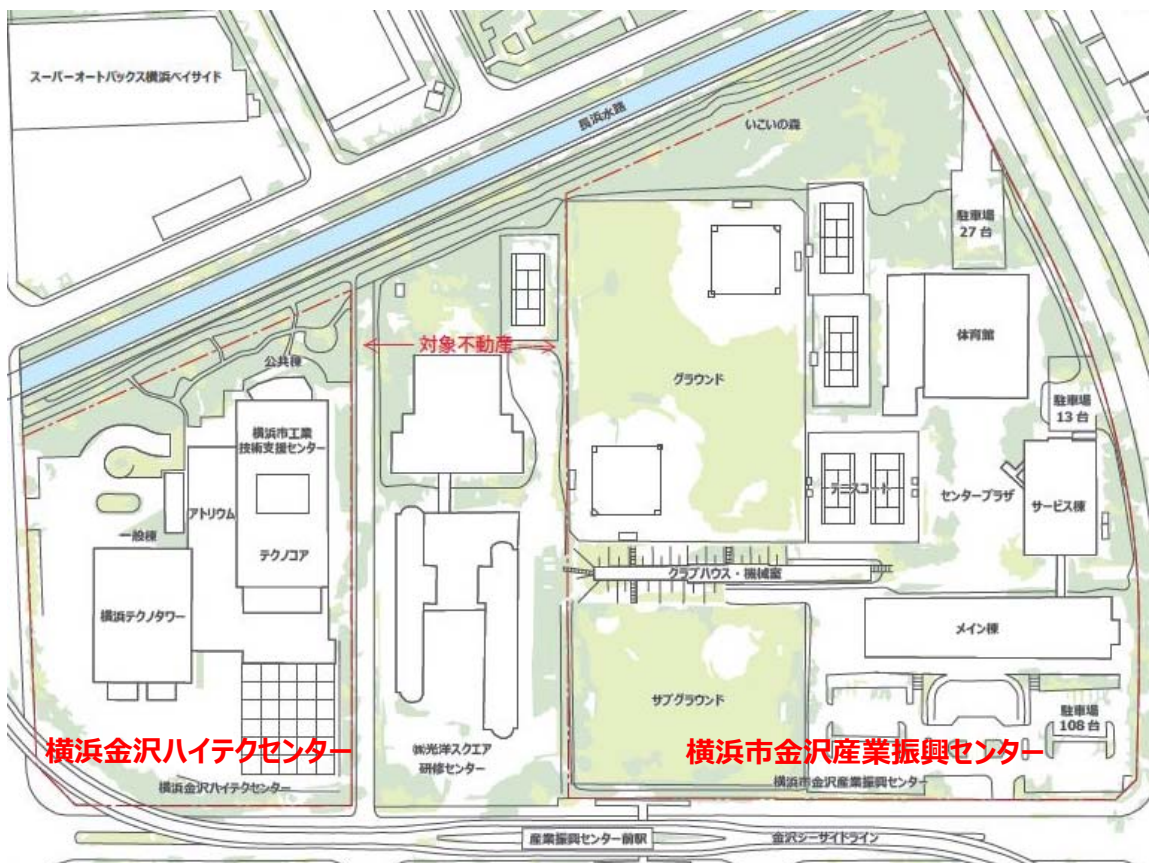
U R L：<https://www.idec.or.jp/>



<位置図>



<案内図>



# 用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> 建てられる用途  <div style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">×</div> 建てられない用途                      ①～⑥・▲ 面積、階数等の制限あり                 </div>														×：建築協定やルール等で対象不動産に制限あり	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												×	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積の合計が50m <sup>2</sup> 以下かつ建築物の延べ面積の1/2以下のもの												×	×	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	日用品販売店舗、喫茶店等、理髪店・美容院・クリーニング取次店・質屋等のサービス業用店舗	×	①	②	③	④	⑤	⑤				⑤	⑥	① 150m <sup>2</sup> 以下、2階以下 ② 500m <sup>2</sup> 以下、2階以下	
	建具屋等のサービス業用店舗、パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等で、作業場の床面積の合計が50m <sup>2</sup> 以下のもの（※ 原動機の出力に制限あり）	×	①	②	③	④	⑤	⑤				⑤	⑥	③ 1,500m <sup>2</sup> 以下、2階以下 ④ 3,000m <sup>2</sup> 以下	
	物品販売店舗、飲食店	×	×	②	③	④	⑤	⑤				⑤	×	⑤ 10,000m <sup>2</sup> 以下 ⑥ 物品販売店舗、飲食店以外の店舗で、10,000m <sup>2</sup> 以下	
	銀行の支店・損害保険代理店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗	×	×	②	③	④	⑤	⑤				⑤	⑤		
	上記以外の店舗等	×	×	×	③	④	⑤	⑤				⑤	⑤		
事務所、展示場等（店舗等との複合施設を含む）		×	×	×	①	②	③	③				③	③	① 1,500m <sup>2</sup> 以下、2階以下 ② 3,000m <sup>2</sup> 以下 ③ 展示場、店舗等の部分の合計が10,000m <sup>2</sup> 以下	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲						×	×	▲ 3,000m <sup>2</sup> 以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲							×	▲ 3,000m <sup>2</sup> 以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲				*	▲	▲ 10,000m <sup>2</sup> 以下	
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、ゲームセンター、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲				*	×	▲ 10,000m <sup>2</sup> 以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲				×	×	▲ 客席部分の合計が200m <sup>2</sup> 未満	
	ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲				×	×	▲ 200m <sup>2</sup> 未満	
	キャバレー等	×	×	×	×	×	×	×	×			×	×		
個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×			×	×			
複合施設	店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券発売所等の複合施設	×	×	×	×	×	▲	▲				▲	▲	▲ 10,000m <sup>2</sup> 以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券発売所等の複合施設	×	×	×	×	×	×	▲				×	×	▲ 10,000m <sup>2</sup> 以下 （※ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場は客席部分の床面積） ※ 劇場等、ナイトクラブ等部分について別に面積制限あり（上記参照）	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校											×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×									×	×		
	図書館等												×		
	巡査派出所、公衆便所、バス停の上屋等														
	郵便局（郵便法による郵便業務を行う施設に限る） 【注意】 郵便貯金銀行の支店、郵便保険会社の営業所等は「店舗等」に該当	▲	▲	▲											▲ 500m <sup>2</sup> 以下
	神社、寺院、教会等														
	病院	×	×									×	×		
	公衆浴場、診療所、保育所（幼保連携型認定こども園を含む）等														
	老人ホーム、福祉ホーム等											×	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲												▲ 600m <sup>2</sup> 以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲									▲ 3,000m <sup>2</sup> 以下	
単独の自動車車庫（付属車庫を除く）		×	×	▲	▲	▲	▲							▲ 300m <sup>2</sup> 以下、2階以下	
建築物付属自動車車庫 （①②③は、同一敷地内にある建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄の制限）		①	①	②	②	③	③							① 600m <sup>2</sup> 以下、1階以下 ② 3,000m <sup>2</sup> 以下、2階以下 ③ 2階以下 ※ 一団地の敷地内について別に制限あり	
倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	×								
畜舎		①	①	①	②	③								① 15m <sup>2</sup> 以下（付属建築物に限る） ② 15m <sup>2</sup> 以下 ③ 3,000m <sup>2</sup> 以下	
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	①	②	②	②	③	③				① 食品製造・加工業の工場で、作業場の床面積の合計が50m <sup>2</sup> 以下 （※ 原動機の出力に制限あり）	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	③	③				②③ 作業場の床面積の合計 ② 50m <sup>2</sup> 以下 ③ 150m <sup>2</sup> 以下 （※ 作業内容に制限あり）	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×					
	危険性が大きい、又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③				作業場の床面積の合計 ① 50m <sup>2</sup> 以下 ② 150m <sup>2</sup> 以下 ③ 300m <sup>2</sup> 以下 （※ 作業内容の制限あり）	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	危険物の量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②									
	危険物の量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×						① 1,500m <sup>2</sup> 以下、2階以下	
	危険物の量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×				② 3,000m <sup>2</sup> 以下	
	危険物の量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×					
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等														都市計画区域内においては都市計画決定が必要	

注） 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。（詳細については建築基準法をご参照ください）

対象不動産に関わる都市計画やまちづくり等による建築条件等の制限

	用途地域 高度地区等	特別用途地区	建築協定	地域まちづくりルール
名称	工業地域 (60%/200%) 第7種高度地区 防火指定なし	横浜市特別工業地区建築条例	金沢工業地区建築協定	金沢産業団地土地使用協定
根拠	都市計画法 建築基準法	都市計画法 建築基準法	建築基準法	横浜市地域まちづくり推進条例
策定主体	横浜市	横浜市	地権者	一般社団法人横浜金沢産業連絡協議会
用途の制限等	別表「用途地域内の建築物の用途制限」参照	<ul style="list-style-type: none"> <li>× 住宅</li> <li>× 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</li> <li>× 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>× 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの</li> <li>× 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>× カラオケボックス等これらに類するもの</li> <li>× 本協定の方針に明らかに反するもの</li> </ul>
緑化率			敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上⇒13% 1,000 m <sup>2</sup> 未満⇒10%	
高さ、その他の制限	高さ31m		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の主要構造部は不燃材料とする</li> <li>・ 建築物の意匠は、周囲の環境との調和を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物及び工作物の意匠は周囲の環境との調和を図る</li> <li>・ 敷地内においても景観を著しく阻害する不用意な野積みを避ける等、周辺の操業環境保全に努める</li> </ul>

<参考 URL>

■用途地域・高度地区等

横浜市行政地図情報提供システム（i マッピー）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/joho/i-mappy.html>

都市計画制限・建築制限について

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/seigen/tokei-seigen.html>

■横浜市特別工業地区建築条例

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/jorei/kougyou.html>

■金沢工業地区建築協定

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/kyotei/kubetsu/kanazawa/089.html>

■金沢産業団地土地使用協定

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/chiikimachizukuri/rule/chimachirule.html#r09006>

■工業集積地域

※対象地は「大規模土地取引の事前届出制度」における「工業集積地域」に該当し、5,000㎡以上の土地取引契約は、6カ月までの届出が必要

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tochiriyo/shuseki/>



**検討対象敷地の位置**

臨海南部工業地域

金沢産業団地区域：突巴化成(株)、キリンホールディングス(株)、(株)光洋、水産総合研究センター、日本たばこ(株)、パレス化学(株)、(株)ローマン工業 など

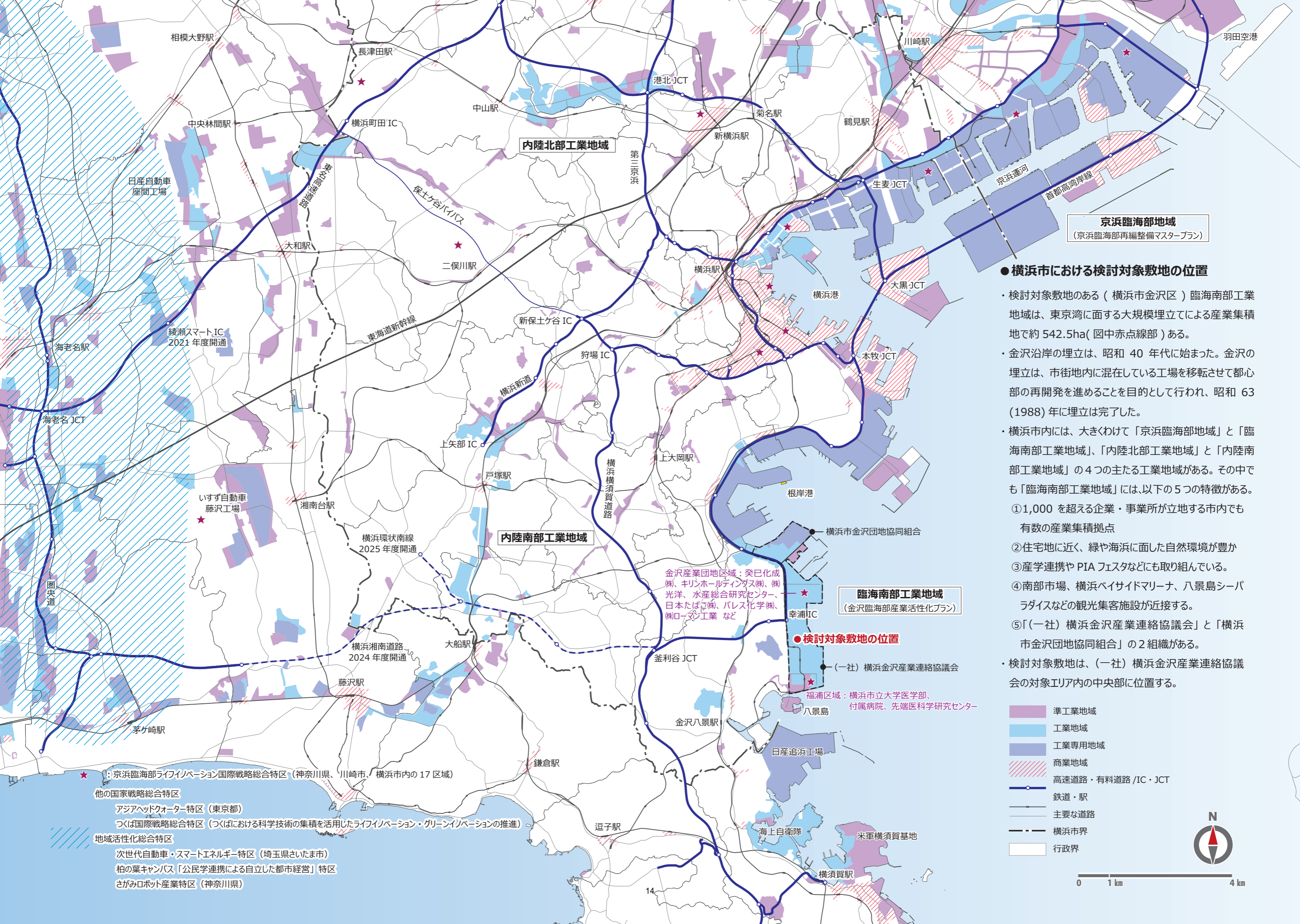
福浦区域：横浜市立大学医学部、付属病院、先端医学研究センター

**●首都圏における検討対象敷地の位置**

- ・検討対象敷地のある（横浜市金沢区）臨海南部工業地域は、東京都心部から半径 37 km圏上にある。同じ圏域上には、木更津市、八王子市、つくば市がある。
- ・横浜環状南線と横浜湘南道路が開通する 2025 年度以降は、圏央道が全通し、首都圏環状道路の外縁が完成する。これにより、検討対象敷地からの東名高速や中央道への道路交通アクセスの改善が見込まれている。

- ★：京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区（神奈川県、川崎市、横浜市内の 17 区域）
- 他の国家戦略総合特区
  - アジアヘッドクォーター特区（東京都）
  - つくば国際戦略総合特区（つくばにおける科学技術の集積を活用したライフイノベーション・グリーンイノベーションの推進）
- 地域活性化総合特区
  - 次世代自動車・スマートエネルギー特区（埼玉県さいたま市）
  - 柏の葉キャンパス「公民学連携による自立した都市経営」特区
- さがみロボット産業特区（神奈川県）





**京浜臨海部地域**  
(京浜臨海部再編整備マスタープラン)

● **横浜市における検討対象敷地の位置**

- ・ 検討対象敷地のある（横浜市金沢区）臨海南部工業地域は、東京湾に面する大規模埋立てによる産業集積地で約 542.5ha( 图中赤点線部 ) がある。
- ・ 金沢沿岸の埋立は、昭和 40 年代に始まった。金沢の埋立は、市街地内に混在している工場を移転させて都心部の再開発を進めることを目的として行われ、昭和 63 (1988) 年に埋立は完了した。
- ・ 横浜市内には、大きくわけて「京浜臨海部地域」と「臨海南部工業地域」、「内陸北部工業地域」と「内陸南部工業地域」の 4 つの主たる工業地域がある。その中でも「臨海南部工業地域」には、以下の 5 つの特徴がある。
  - ① 1,000 を超える企業・事業所が立地する市内でも有数の産業集積拠点
  - ② 住宅地に近く、緑や海浜に面した自然環境が豊か
  - ③ 産学連携や PIA フェスタなどにも取り組んでいる。
  - ④ 南部市場、横浜ベイサイドマリーナ、八景島シーパラダイスなどの観光集客施設が近接する。
  - ⑤ 「(一社) 横浜金沢産業連絡協議会」と「横浜市金沢団地協同組合」の 2 組織がある。
- ・ 検討対象敷地は、(一社) 横浜金沢産業連絡協議会の対象エリア内の中央部に位置する。

**臨海南部工業地域**  
(金沢臨海部産業活性化プラン)

金沢産業団地区域：癸巳化成(株)、キリンホールディングス(株)、(株)光洋、水産総合研究センター、日本たばこ(株)、パレス化学(株)、(株)ローマン工業 など

● **検討対象敷地の位置**

(一社) 横浜金沢産業連絡協議会

福浦区域：横浜市立大学医学部、付属病院、先端医学研究センター

★ 京浜臨海部ライフライン国際戦略総合特区 (神奈川県、川崎市、横浜市内の 17 区域)

他の国家戦略総合特区

アジアヘッドクォーター特区 (東京都)

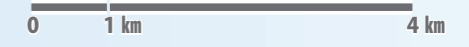
つくば国際戦略総合特区 (つくばにおける科学技術の集積を活用したライフライン・グリーンイノベーションの推進)

地域活性化総合特区

次世代自動車・スマートエネルギー特区 (埼玉県さいたま市)

柏の葉キャンパス「公民学連携による自立した都市経営」特区

さがみロボット産業特区 (神奈川県)



■施設概要書

横浜金沢ハイテクセンター			
所在地	横浜市金沢区福浦一丁目1番地1		
交通アクセス	鉄道：金沢シーサイドライン「産業振興センター」駅下車徒歩1分 道路：首都高速道路湾岸線「幸浦ランプ」から車で2分		
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜金沢ハイテクセンター（敷地面積約1.5ha）は、一般棟と公共棟とアトリウムからなる。</li> <li>建設事業基本構想（昭和62(1987)年）段階から建設は民活とされ、事業公募は生命保険会社を対象に実施。2社の事業計画提案を受け、住友生命が民間事業主体と選定され、平成6(1994)年にオープンした。</li> <li>地上24階建（塔屋含）のテクノタワーには、ホテル（112室）とオフィス（R&amp;D対応含）があり、地上6階建の公共棟は、横浜市が運営する「工業技術支援センター」と（公財）横浜企業経営支援財団（以下、IDEC横浜）が運営する「テクノコア（R&amp;D対応等の貸室等）」がある。</li> <li>テクノコアのラボフロアは全室ウェット仕様でカルタヘナ法に基づく遺伝子組み換え実験レベル「P2」に対応した研究開発室となっており、バイオ関連企業、半導体設計企業、環境関連企業などの入居がある。入居企業は、企業経営、IPO、技術相談、国際展開等についてIDEC横浜の支援を受けることができる。</li> <li>市工業技術支援センターは、表面処理技術委特化した技術支援（依頼試験等）と産業デザイン支援（相談・デザイン調整、デザイン産学連携）を行う公設試験研究機関である。</li> <li>テクノタワーには現在、光学技術企業の本社他、十数社が入居している。</li> </ul>		
所有形態	土地：横浜市とIDEC横浜所有、住友生命はIDEC横浜所有分を借地 建物：一般棟は住友生命が所有、公共棟は横浜市所有		
都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域：工業地域（60/200）/ 第7種高度地区 / 防火指定なし / 建基法第22条区域 / 特別工業地区（金沢産業団地地区）</li> <li>金沢産業団地建築協定 / 駐車場条例：周辺地区又は自動車ふくそう地区 / 地域まちづくり条例：金沢産業団地土地協定 / 大規模土地取引の事前届出地域（5,000㎡以上、契約6ヵ月前）</li> </ul>		
敷地面積	14,891㎡	地上24階建（高さ99.8m）地下1階と地上6階建と地下1階の2棟構成	
施設名等	建築面積	延面積	備考
一般棟	テクノタワー	1,360㎡	ホテル112室・オフィス1,341㎡×14フロア、レストラン他
	カフェ	370㎡	ホテル事業者が運営
アトリウム	同左	1,270㎡	3層吹抜け
公共棟	市工業技術支援センター	980㎡	試験分析室、デザイン支援、セミナーイベント研究用貸室
	テクノコア	970㎡	ラボ22室 オフィス14室（60～127㎡/室）
屋外施設等	水盤プラザ	-	(1,150㎡)
	地下駐車場他		スロープ部除く
	合計	4,950㎡	50,800㎡ 平置104台 機械式120台 計224台

33.2% 341%  
計画建ぺい率 計画容積率

横浜市金沢産業振興センター			
所在地	横浜市金沢区福浦一丁目5番地2		
交通アクセス	鉄道：金沢シーサイドライン「産業振興センター」駅下車徒歩1分 道路：首都高速道路湾岸線「幸浦ランプ」から車で2分		
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜市金沢産業振興センター（敷地面積約4.2ha）は、金沢産業団地の中心に位置し、団地企業の福利厚生施設として昭和57(1982)年に設置された。（全館オープンは昭和58年）</li> <li>敷地内には、RC造3階建てのメイン棟とS造2階建のサービス棟、RC造の平屋建の体育館などと2つのグラウンド、テニスコート4面と駐車場がある。</li> <li>メイン棟とサービス棟内には、金融機関や郵便局、店舗の他にステージを持つホールと展示室、貸会議室等がある。他に、メイン棟2階には、（一社）横浜金沢産業連絡協議会の事務局もある。</li> <li>施設全体は、団地内企業だけでなく一般の方にも開放され、スポーツやレクリエーション、文化活動や研修施設として利用されている。</li> <li>H30(2018)年度に実施された「横浜市金沢産業振興センター利活用等アンケート調査結果」では、施設内の「金融機関」、「医療機関」、「飲食店舗」や「駐車場」等の機能は「必要性が高い施設」として高評価されている。その一方で、「飲食店」、「コンビニ」、「ジム」や「保育所」などの新たなサービスの充実や駐車場不足を解決するなどが求められている。（本アンケート結果はIDEC横浜のHP有）</li> </ul>		
所有形態	土地：横浜市所有、IDEC横浜が借地 建物：IDEC横浜所有		
敷地面積	41,863㎡	建築5棟とグラウンド等で構成	
施設名等	建築面積	延面積	備考
建築施設	メイン棟	1,730㎡	4,100㎡ RC造3階建（銀行、郵便局、店舗、会議室）
	サービス棟	791㎡	1,470㎡ S造2階建（店舗、会議室）
	体育館	2,250㎡	2,390㎡ RC造平屋建、一部2階建（体育館・多目的室）
	クラブハウス・機械室	299㎡	299㎡ クラブハウス棟（更衣室・シャワー117㎡）
	屋外施設等	センタープラザ	(28,310㎡)
	グラウンド		(9,180㎡) 軟式野球2面（夜間照明付）
	サブグラウンド		(5,170㎡) ソフトボール・少年野球1面
	テニスコート		(2,760㎡) オムニコート2面・サーファム2面（夜間照明付）
	いこいの森		(10,000㎡)
	駐車場他		(8,663㎡) 計148台
	合計	5,070㎡	8,259㎡

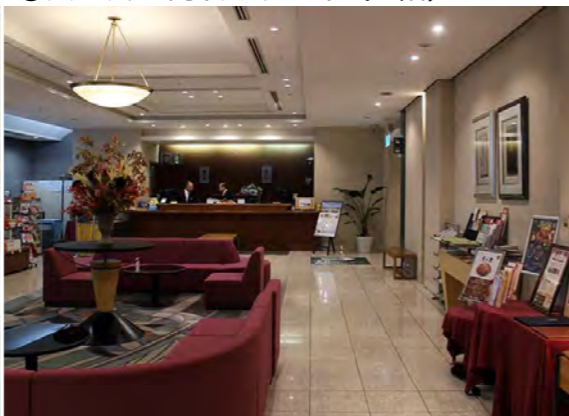
12.1% 19.7%  
計画建ぺい率 計画容積率

**横浜金沢ハイテクセンター（現況写真①～⑪）** 黒丸数字の撮影場所は現況図内に位置記載あり

①一般棟（左棟）と公共棟（右棟）全景



⑤テクノタワー内ホテルフロント（2階）



⑨市工業技術支援センター2階（めっき室）



**産業振興センター（現況写真⑫～⑳）** 黒丸数字の撮影場所は現況図内に位置記載あり

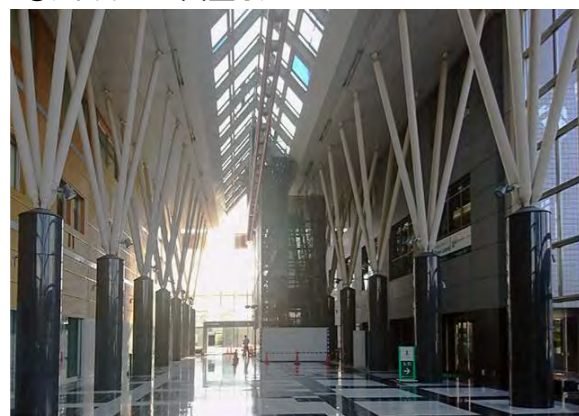
⑬産振センター全景



⑰サービス棟2階（特別会議室）



②アトリウム正面全景



⑥テクノタワー内ホテルレストラン（2階）



⑩市工業技術支援センター1階（展示室）



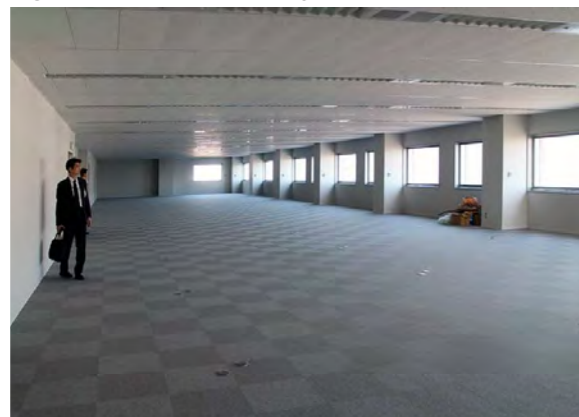
⑭メイン棟1階 銀行前



⑱サービス棟1階 入居企業店舗



③オフィスフロア（一般棟）



⑦テクノタワー最上階客室から東京湾を望む



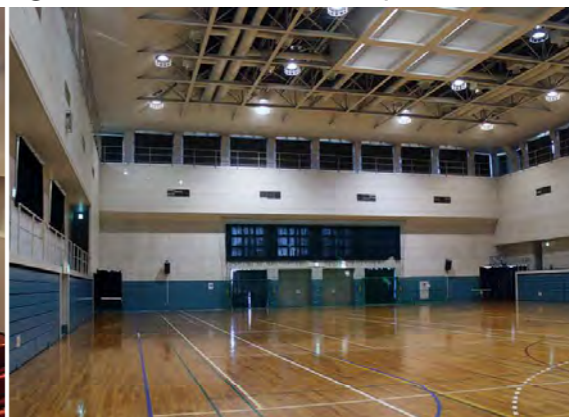
⑪テクノコア貸室ラボ



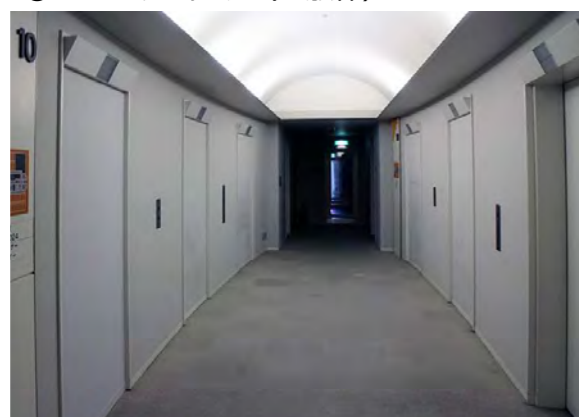
⑮メイン棟内のホール（250席）



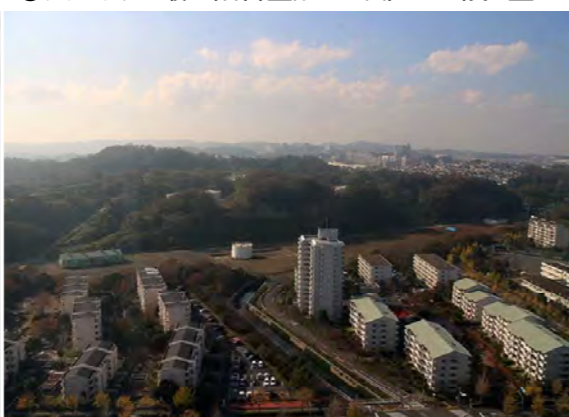
⑲体育館（バスケットコート2面）



④エレベーターホール（一般棟）



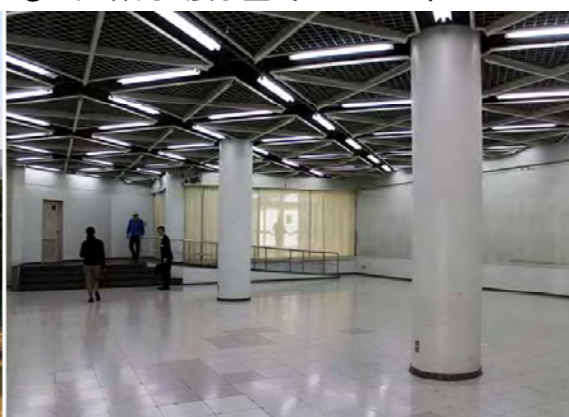
⑧テクノタワー最上階客室から金沢区の丘陵を望む



⑫産振センター敷地内グラウンド（ドローン教室）



⑯メイン棟内の展示室（ショールーム）



⑳センタープラザ（正面は体育館、右手はサービス棟）





至杉田駅

幸浦2丁目公園

ミツハシ幸浦工場

東邦精機

スーパーオートバックス横浜ベイサイド

長浜水路

いこいの森

京浜蓄電池工業(株)

駐車場  
27台

体育館

駐車場  
13台

グラウンド

12

公共棟

横浜市工業  
技術支援センター

アトリウム

テクノコア

一般棟

横浜テクノタワー

テニスコート

センタープラザ

サービス棟

クラブハウス・機械室

メイン棟

サブグラウンド

駐車場  
108台

(株)アルファ

ミムラ工業(株)

小柴崎  
緑道・公園

国道 357 号  
(湾岸道路)

横浜金沢ハイテクセンター

(株)光洋スクエア  
研修センター

横浜市金沢産業振興センター

産業振興センター前駅

金沢シーサイドライン

文明堂東京

昭和精工

現況写真番号と撮影方向

2019年12月現在の配置図

至金沢八景駅



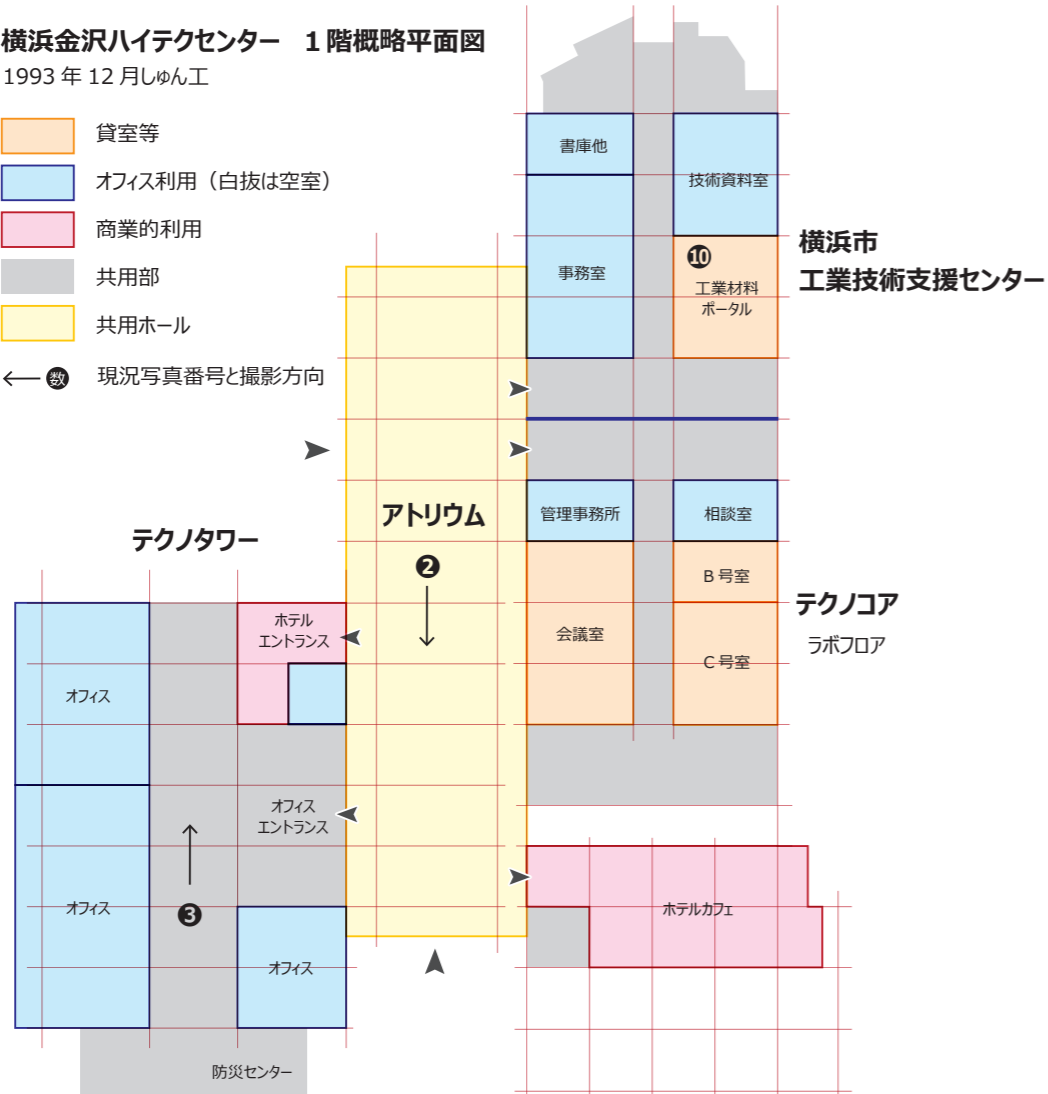
0 50m 100m

17

■横浜金沢ハイテクセンター 1階概略平面図

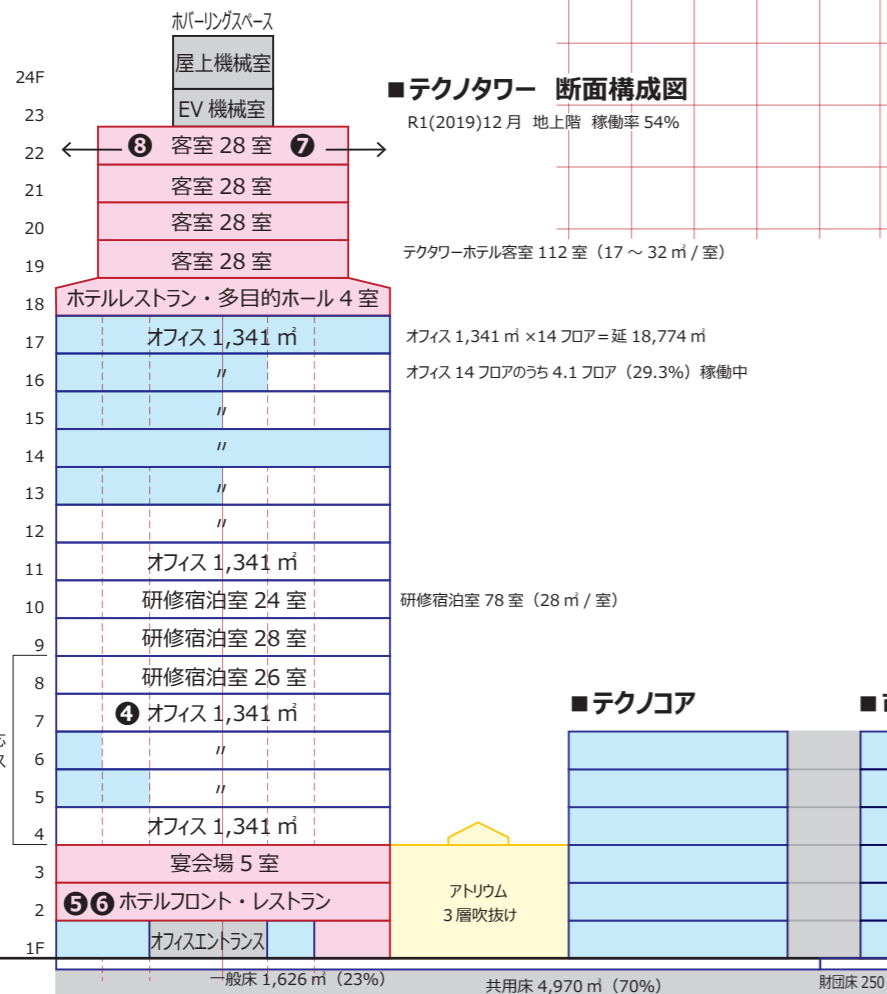
1993年12月しゅん工

- 貸室等
- オフィス利用（白抜は空室）
- 商業的利用
- 共用部
- 共用ホール
- ← ② 現況写真番号と撮影方向

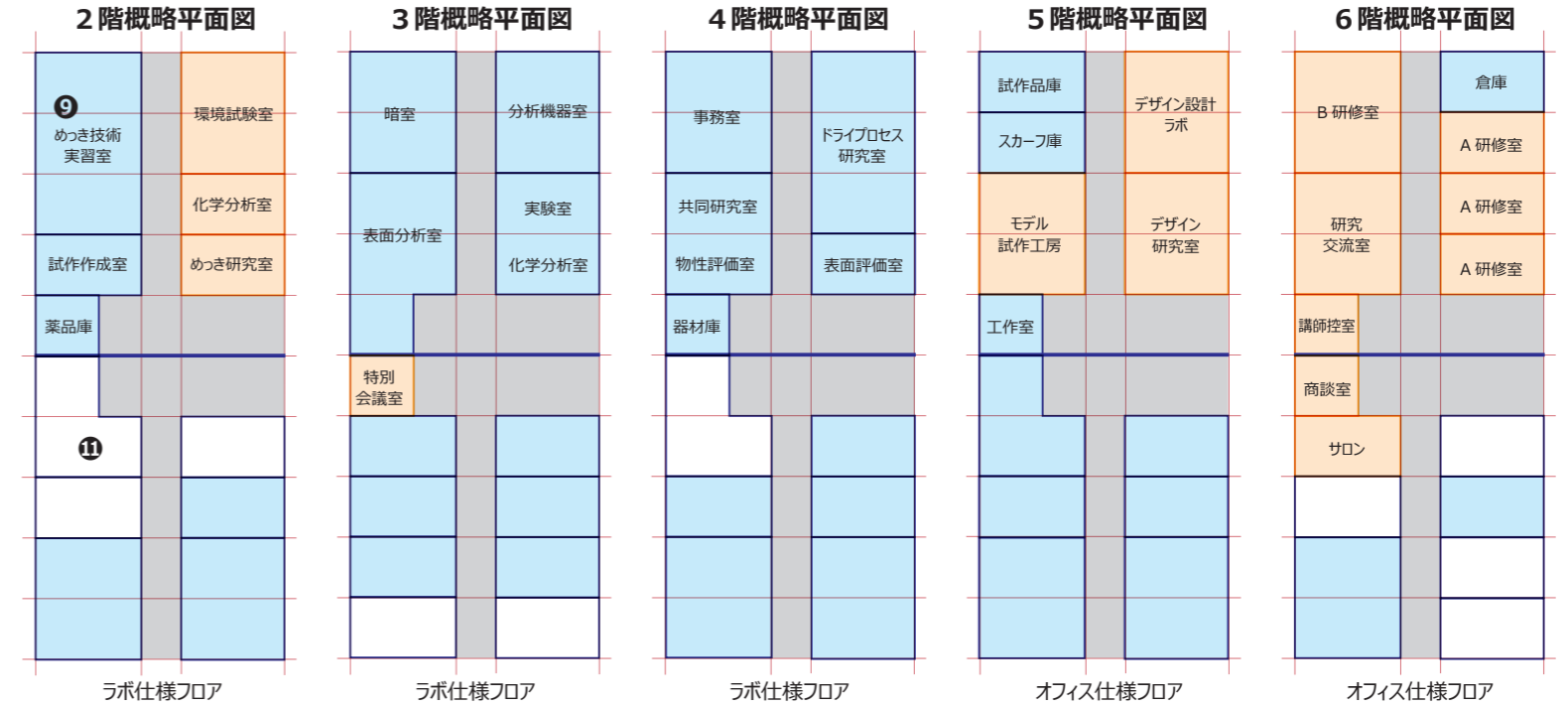


■テクノタワー 断面構成図

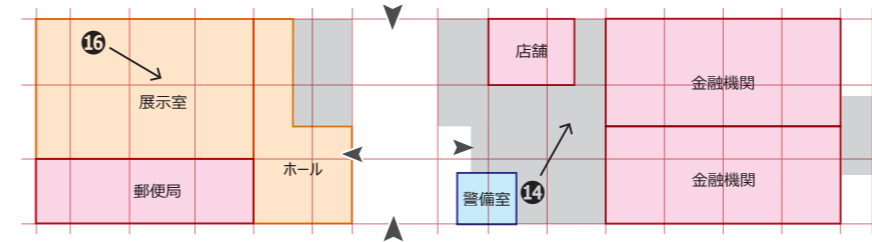
R1(2019)12月 地上階 稼働率54%



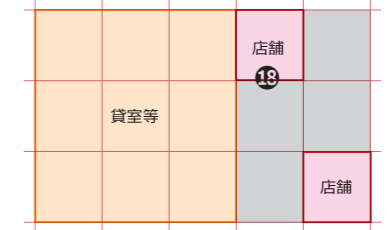
■市工技センター&テクノコア



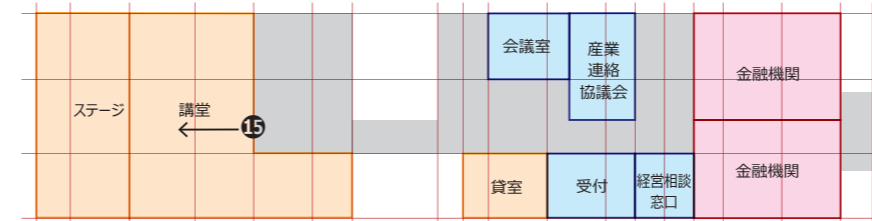
■産振センター メイン棟 1階概略平面図



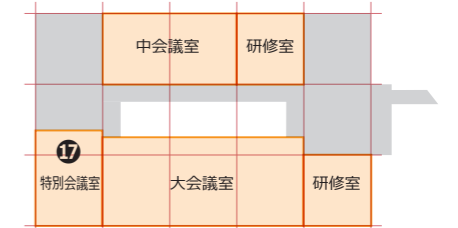
■産振センター サービス棟 1階概略平面図



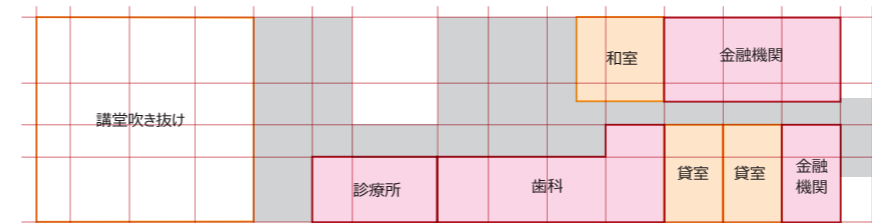
■産振センター メイン棟 2階概略平面図



■産振センター サービス棟 2階概略平面図



■産振センター メイン棟 3階概略平面図



2019年12月現在の床の利用状況

項目	現況
----	----

**概況**

**金沢臨海部の産業団地に位置し、住宅地に隣接する、交通アクセス性の良い敷地**  
 ○金沢臨海部に位置し、西側に住宅地を中心とする丘陵部に隣接した敷地。国道357号や並木ICに近く交通アクセス性の良い産業団地に位置する。

**土地利用施設分布**

**市内有数の産業集積エリア（鳥浜工業団地、金沢産業団地）**  
 ○中小企業を中心とした企業、事業所が立地した、市内で有数の産業集積エリア（鳥浜工業団地、金沢産業団地）である。

**周辺に商業系の土地利用は少ない**  
 ○周辺に商業集積地は無く、並木の中高層住宅地に付随する生活拠点となっている店舗や、やや広域から集客する大規模店舗が周辺に立地している。

**大規模な集客を伴うレジャー施設が立地**  
 ○三井アウトレットパーク横浜ベイサイド（2020年リニューアル）、横浜・八景島シーパラダイス、BRANCH 横浜南部市場（横浜南部市場にぎわいエリア）（2019年開業）など、大規模な集客を伴うレジャー施設等が近隣に立地している。

○比較的広域から集客を呼び込むいくつかの施設整備が周辺地域で予定されている。

**宿泊施設は少ない**  
 ○レジャー施設等の立地状況に対して、宿泊施設は比較的少ない。対象敷地の横浜テクノタワーホテルは金沢区内で最も部屋数が多いホテルとなっている。

**主な3つの病院**  
 ○横浜市立大学附属病院（674床）をはじめとして、主に3つの病院が立地しており、合計病床数は1,137床となる。

**都市計画**

**良好な産業団地の環境**  
 ○対象敷地を含む金沢産業団地地区は、用途地域、特別工業地区、建築協定や地域まちづくりルールなどにより良好な産業団地の環境が守られている。

**横須賀方面や圏央道方面を円滑に接続する都市計画道路**  
 ○整備時期は未定だが、横須賀方面や圏央道方面とを円滑に接続する都市計画道路（国道357号、横浜環状南線）が事業中となっている。

**産業集積**

**1,233事業所集積、幸浦・福浦においては事業所数・従業者数共に増加**  
 ○金沢臨海部の平成28年の事業所数は1,233事業所、従業者数は34,808人。  
 ○横浜金沢産業連絡協議会の主な区域である幸浦・福浦においては、平成13年から平成28年で事業所数、従業者数共に増加した。

**福浦に製造業、幸浦に運輸業の集積が見られる**  
 ○周辺地域で主要な産業である製造業、運輸業は、福浦側に製造業、幸浦側に運輸業の集積が見られる。

項目	現況
----	----

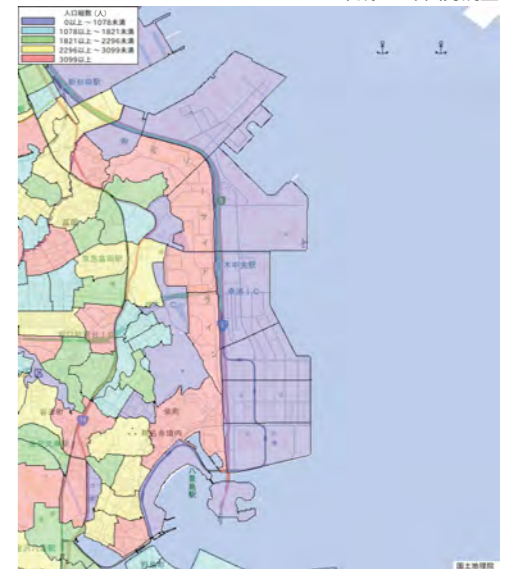
**交通環境**

**整った交通環境**  
 ○対象敷地は大規模なまとまった敷地であり、道路交通環境は整っている。  
 ○都市計画道路整備により、広域のアクセス性の向上が期待される。

**鉄道・新交通システム**  
 ○新杉田駅（JR根岸線）、金沢八景駅（京急本線）の間の約11kmが新交通システム「金沢シーサイドライン」によって結ばれ、近隣居住者や金沢臨海部の就労者の足としての役割を有しており、東京・横浜方面及び横須賀・三浦方面を繋いでいます。（金沢臨海部産業活性化プランより）

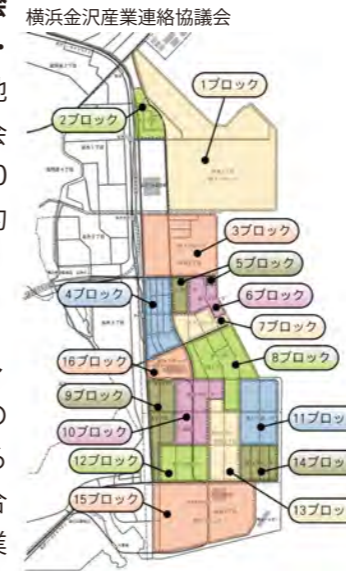
**人口**

**産業地域に隣り合う並木の中高層住宅地を中心とした住宅地域**  
 ○国道357号を境界として西側に、比較的多くの人口が分布している。それよりも丘陵部側は、古くからの戸建て住宅を中心とする住宅地となっている。  
 ○対象敷地は、産業団地にありながら、住民が比較的多く立地することにより、団地内の従業者が周辺で居住する職住近接が可能な地区であることや、マーケットが近いことで、消費者にアクセスしやすい立地であるという特徴を有している。



**（一社）横浜金沢産業連絡協議会**

○金沢区白帆、幸浦・福浦地区の産業団地に位置する団体。会員企業数は約500社。従業員数は約11,000人（H27）。



**横浜市金沢団地協同組合**

○金沢区鳥浜町地区の工業団地に位置する事業協同組合。組合員数約140社、従業員数4,700人（H26）。

**金沢臨海部産業活性化プラン**

○金沢臨海部の産業活性化に向けて、地元団体、金沢区、経済局で検討。地域の課題解決と、強みを活かすことで、立地企業の成長、エリアの付加価値形成等を目指す。



**LINKAI 横浜金沢**

○「金沢臨海部ブランディング検討委員会」を通して決定した、金沢臨海部産業団地の新しいブランディング戦略。



# 地勢・施設分布・都市計画等

## 【金沢臨海部の産業団地に位置し、住宅地に隣接する、交通アクセス性の良い敷地】

- 対象敷地は、横浜市金沢区東部（金沢臨海部）、金沢区福浦に位置している。金沢産業団地地区の埋立地内にあり、西側には小柴貯油施設跡地や長浜公園等の丘陵部の緑地や並木の中高層住宅地などが隣接して広がっている。国道357号を挟んで大きく異なる土地利用となっている。
- 首都高速道路 湾岸線幸浦ランプからは車で2分、国道357号に接し、車でのアクセス性は良好である。最寄りの駅は金沢シーサイドラインの産業振興センター駅となっており、新杉田駅から11分、金沢八景駅から14分で到着する。

## 【市内有数の産業集積、周辺に商業系の土地利用は少ない、大規模な集客を伴うレジャー施設が立地、宿泊施設は少ない】

- 中小企業を中心とした企業、事業所が立地した、市内で有数の産業集積エリア（鳥浜工業団地、金沢産業団地）である。
- 近隣（おおむね半径2km圏）には商業集積はほとんど無く、並木の中高層住宅地に付随するシーサイドショッピングセンターとショッピングモールであるピアレコハマがあり、地域住民の生活拠点の一つとなっていると考えられる。その他、大規模小売店舗（コストコ、イオン等）が立地している。
- やや広域の集客施設として、北側に三井アウトレットパーク横浜ベイサイド（2020年4月リニューアル予定）と、南側に横浜・八景島シーパラダイスがある。三井アウトレットパーク横浜ベイサイドは2020年に約170店舗\*1を含む複合商業施設となり、横浜市と三井不動産\*2の包括連携協定により、横浜港に入港するクルーズ客を呼び込む観光拠点として、市内観光促進が期待されている。横浜・八景島シーパラダイスは、面積約24ha、水族館や遊園地、商業施設からなるレジャー施設であり、2018年の収入高は約112億円\*3であり、全国的にも上位20位内\*3に入る観光拠点となっている。
- 宿泊施設は、対象敷地に立地する横浜テクノタワーホテルがあり、近隣には八景島島内のシーパラダイスインがある他、金沢区内には小規模な旅館やビジネスホテルが7施設あるのみである。横浜テクノタワーホテルの客室数は、金沢区内の全客室数の約47%\*4を占めている。かつてベイサイドマリーナホテル横浜BMHYが31室を有していたが閉業した。
- 主な病院は、横浜市立大学附属病院（674床）が福浦に、横浜なみきりハビリテーション病院（224床）が並木に、神奈川県立循環器呼吸器病センター（239床）が富岡東にそれぞれ立地している。病床数は合計1,137床となる。

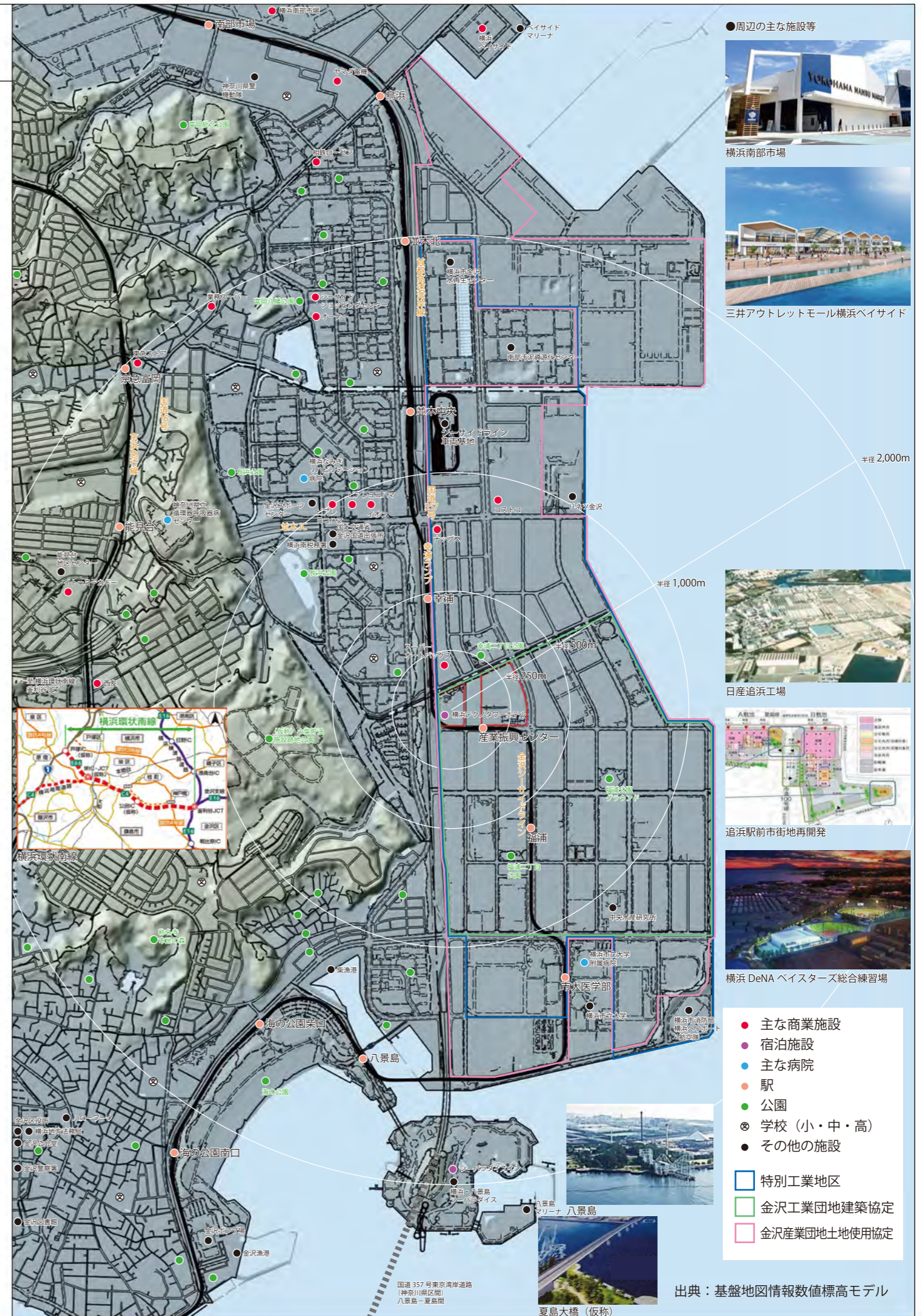
## 【良好な産業団地の環境、横須賀方面や圏央道方面を円滑に接続する都市計画道路】

- 各種都市計画による制限は下表の通り。当敷地は特別工業地区である金沢産業団地地区、金沢工業団地建築協定、金沢産業団地土地使用協定（地域まちづくりルール）の区域内にある。
- 都市計画道路国道357号東京湾岸道路（神奈川県区間）八景島ー夏島間は現在事業中で、1988年に都市計画決定され、国道16号の慢性的な渋滞緩和と、物流活性化を目指し、2018年に着工、全線高架で整備予定となっている。
- 高速横浜環状南線は金沢区釜利谷町ー戸塚区汲沢間は現在事業中であり、横浜環状道路の一部をなすと同時に、圏央道（首都圏中央連絡自動車道）にも位置づけられた道路として、整備が進められている。

## 【敷地・都市計画による制限等概要】

項目	備考
所在地	横浜市金沢産業振興センター：横浜市金沢区福浦1-5-2 横浜金沢ハイテクセンター：横浜市金沢区福浦1-1他
敷地面積	横浜市金沢産業振興センター：41,863.09㎡ 横浜金沢ハイテクセンター：14,891.27㎡（15,497.32㎡を分筆）
用途地域	工業地域（金沢産業団地特別工業地区）
建蔽率	60%
容積率	200%
高度地区（最高限）	第7種高度地区
防火・準防火地域	防火指定なし
特別工業地区	特別工業地区（金沢産業団地地区） 住宅等の用途制限等。
建築協定区域・隣接地等	金沢工業団地建築協定 用途制限、構造制限（不燃材料とする）、緑地面積の制限等。
地域まちづくりルール	金沢産業団地土地使用協定 まちづくりの目標、土地利用の基本的な考え方、用途の制限等。
大規模土地取引の事前届出地域	工業集積地域 5,000平方メートル以上の土地取引契約6ヶ月前までの届出。

\*1:三井不動産初のアウトレット全面建替え事業「三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド」店舗数を倍増、2020年4月10日（金）グランドオープン（2019年10月9日） \*2:横浜市記者発表資料「横浜市と三井不動産が包括連携協定を締結しました!!」（2019年11月26日） \*3:特別企画:遊園地・テーマパーク経営企業の実態調査2018年決算（帝国データバンク） \*4:横浜金沢観光協会ホームページ（2020年1月8日閲覧）

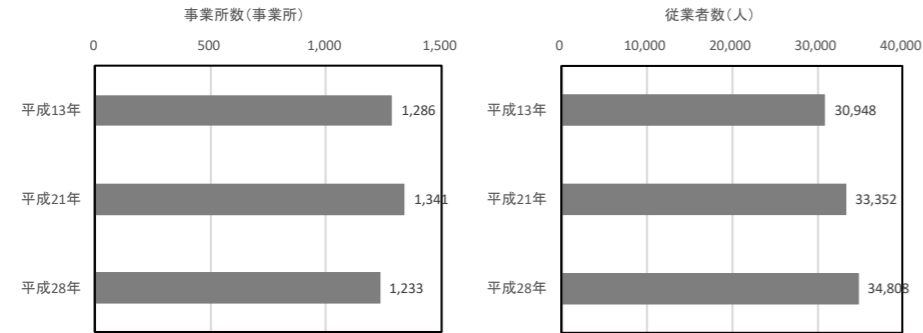


出典：基盤地図情報数値標高モデル

# 産業

## 【1,233 事業所集積、幸浦・福浦においては事業所数・従業者数共に増加】

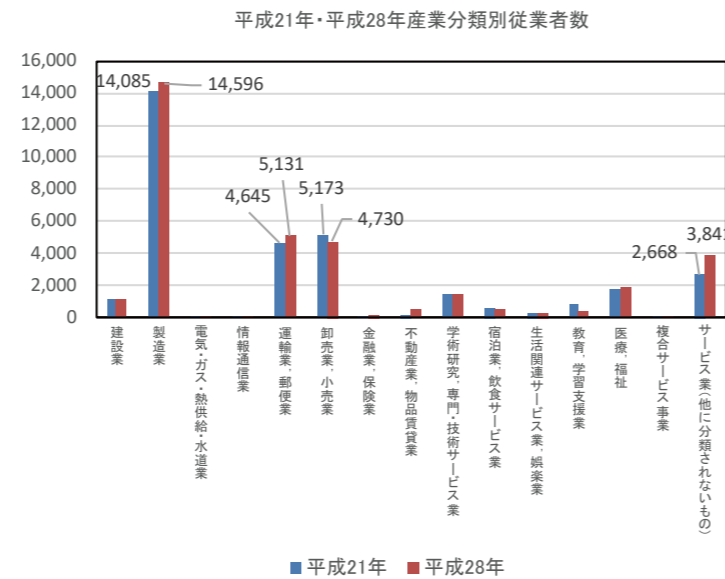
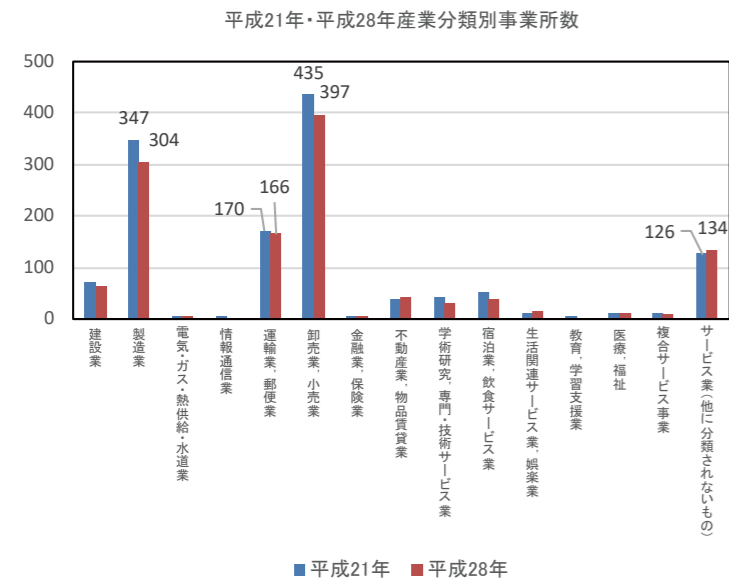
- 金沢臨海部（左記町丁目を集計）の平成 28 年の事業所数は 1,233 事業所となっており、平成 13 年から 53 事業所（4.1%）減少した。同様に従業者数は 34,808 人となっており、平成 13 年から 3,860 人（12.5%）増加した。
- 事業所数の減少は鳥浜町で多くなっており、平成 13 年から平成 28 年で 55 事業所（12.3%）減少した。
- 横浜金沢産業連絡協議会の主な区域である幸浦・福浦においては、平成 13 年から平成 28 年で事業所数は 6 事業所増加、従業者数は 3,831 人増加した。従業者数の増加は金沢臨海部全体の 99.2% を占める。



平成 13 年事業所・企業統計調査、平成 21 年経済センサス、平成 28 年経済センサス

## 【製造業が 304 事業所、製造業の従業者数が最も多い】

- 平成 28 年の産業分類別の事業所数は、「卸売業、小売業」最も多く、397 事業所、次いで「製造業」が 304 事業所となっている。平成 21 年と比較して、「卸売業、小売業」は約 9%減少、「製造業」は約 12%減少している。
- 同様に、従業者数については「製造業」が最も多く 14,596 人、次いで「運輸業、郵便業」が 5,131 人、「卸売業、小売業」が 4,730 人となっている。平成 21 年と比較して、「製造業」は約 4%増加、「運輸業、郵便業」は約 11%増加している。また「サービス業（他に分類されないもの）」は約 44%増加している。



※平成 13 年事業所・企業統計調査は、平成 21 年経済センサス、平成 28 年経済センサスと産業分類が異なる為、集計から除外した。

町別事業所数・従業者数（平成 13 年・平成 28 年）

町	事業所数	従業者数		
		総数	男	女
鳥浜町	446	8,427	6,011	2,416
白帆	104	957	480	477
幸浦一丁目	90	3,005	2,615	390
幸浦二丁目	196	3,879	2,959	920
福浦一丁目	209	4,909	3,643	1,266
福浦二丁目	220	5,694	4,296	1,398
福浦三丁目	21	4,077	2,751	1,326
合計	1,286	30,948	22,755	8,193

平成13年事業所・企業統計調査（第15表）

町	事業所数	従業者数		
		総数*	男	女
鳥浜町	443	8,515	6,241	2,274
白帆	107	948	469	479
幸浦一丁目	88	3,275	2,821	454
幸浦二丁目	243	4,983	3,750	1,233
福浦一丁目	197	4,584	3,538	1,046
福浦二丁目	225	6,021	4,332	1,689
福浦三丁目	38	5,026	3,283	1,743
合計	1,341	33,352	24,434	8,918

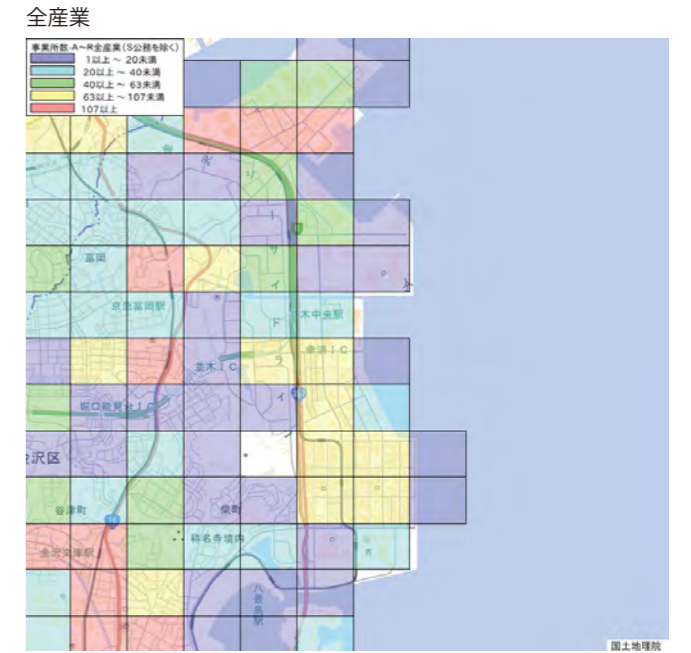
平成21年経済センサス（基礎調査）（第13表）

町	事業所数	従業者数		
		総数*	男	女
鳥浜町	391	8,488	6,168	2,205
白帆	100	925	449	476
幸浦一丁目	85	3,179	2,650	525
幸浦二丁目	212	4,762	3,429	1,333
福浦一丁目	176	4,441	3,387	1,054
福浦二丁目	226	6,441	4,781	1,660
福浦三丁目	43	6,572	4,424	2,148
合計	1,233	34,808	25,288	9,401

平成28年経済センサス（活動調査）（第15表）

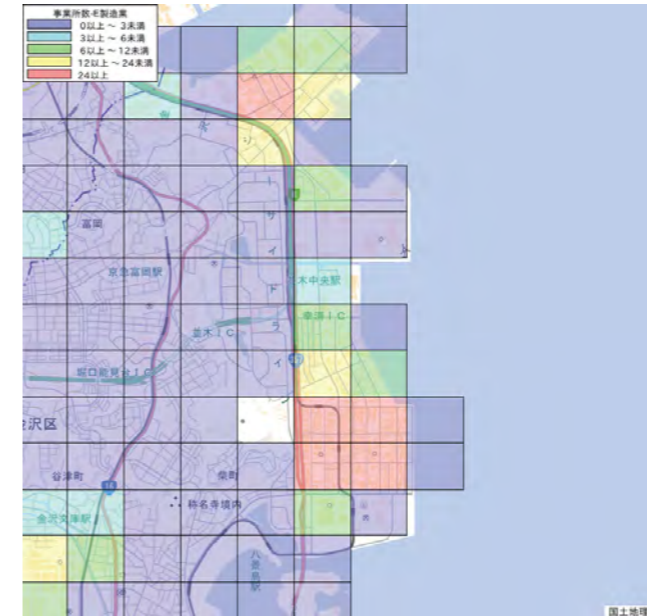
## 【福浦に製造業、幸浦に運輸業の集積が見られる】

- 事業所は金沢産業団地地区に広く立地しているが、産業分類によって立地状況にやや偏が見られる。製造業の事業所は福浦 1 丁目、2 丁目付近に多く立地していることが分かる。一方で運輸業については、幸浦 2 丁目付近に多く立地していることが分かる。製造業は、まとまった敷地規模を確保でき、操業環境が整った敷地に立地し、運輸業は並木 IC に近い、交通アクセス性の良い敷地に立地していることが想定される。ただし、どちらの産業も金沢産業団地地区全体にも分布しており、幸浦と福浦での操業環境の差は大きくないと考えられる。
- 対象敷地は幸浦と福浦の境界部に位置しており、まとまった敷地の確保や操業環境の面では整った環境があると言える。交通アクセス性の面では、横浜金沢ハイテクセンター側の敷地は、第三住宅入口交差点付近に位置することで、周辺交通への配慮が必要となると考えられるが、敷地自体のアクセス性は非常に良い。



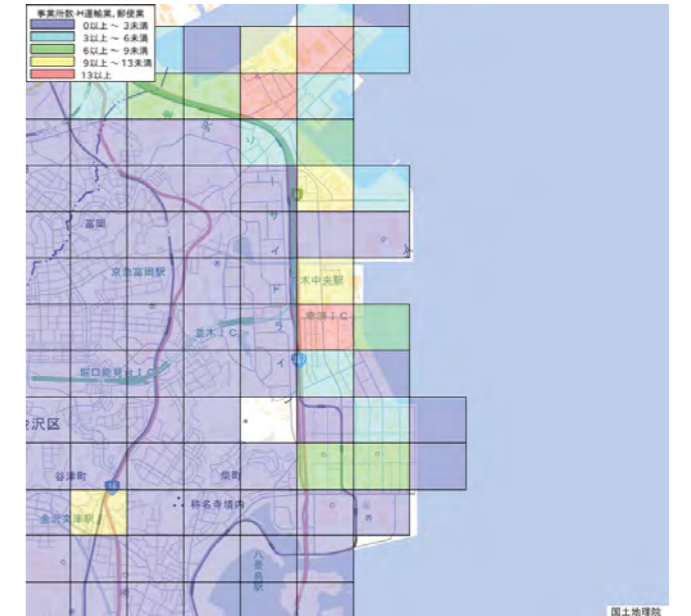
出典：経済センサス（平成 26 年）

## 製造業



出典：経済センサス（平成 26 年）

## 運輸業



出典：経済センサス（平成 26 年）

## 【整った交通環境】

- 対象敷地は北側に水路が面し、南側に金沢シーサイドラインの高架（中央分離帯）等に囲まれた敷地となっている。
- 周辺交通への配慮等が必要となる箇所はあるが、交通環境は比較的整っている。
- 都市計画道路整備により、広域のアクセス性の向上が期待される。



### (3) 地域資源

#### ① 交通インフラ

##### 《広域的な道路網》

横浜港や羽田空港は、我が国を代表する物流の拠点であり、また京浜臨海部においては製造業や物流業が数多く立地する産業拠点となっています。これら東京湾臨海部に発生・集中するモノの流れを円滑化するためには、臨海部と内陸部とを結ぶ幹線道路網の形成が不可欠であり、首都圏3環状道路は、都心部の慢性的な渋滞緩和を図るとともに、我が国の経済活動の中核にあたる首都圏の経済活動を支える社会資本として、重要な役割を果たしています。

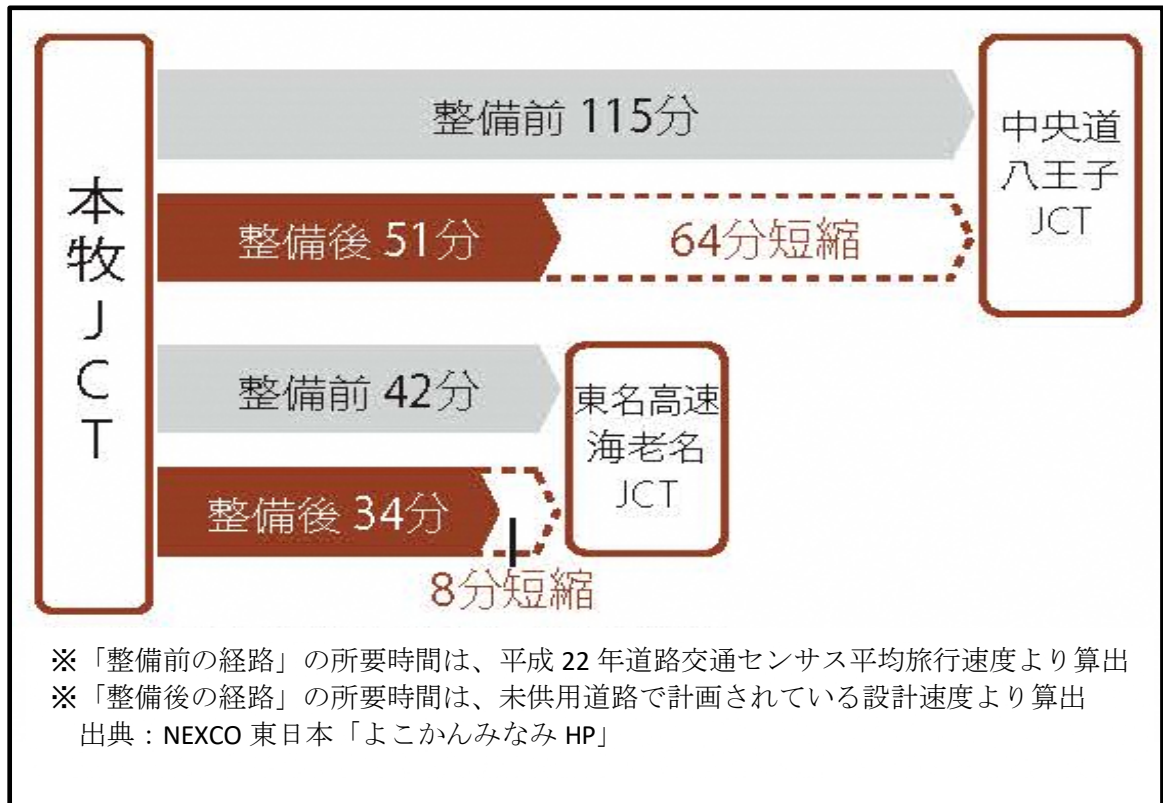
現在、事業が進められている横浜環状南線（令和7年度開通見込み）・横浜湘南道路（令和6年度開通見込み）は圏央道の一部に位置づけられ、市内からのアクセスのみならず、東名高速や中央道、東北道等との広域的なネットワークが形成されることで、様々な地域とのアクセス強化に繋がります。



横浜湘南道路 2024 (R6) 年度開通見込み  
 横浜環状南線 2025 (R7) 年度開通見込み

図面：NEXCO 東日本「よこかんみなみ HP」より資料を加工し作成

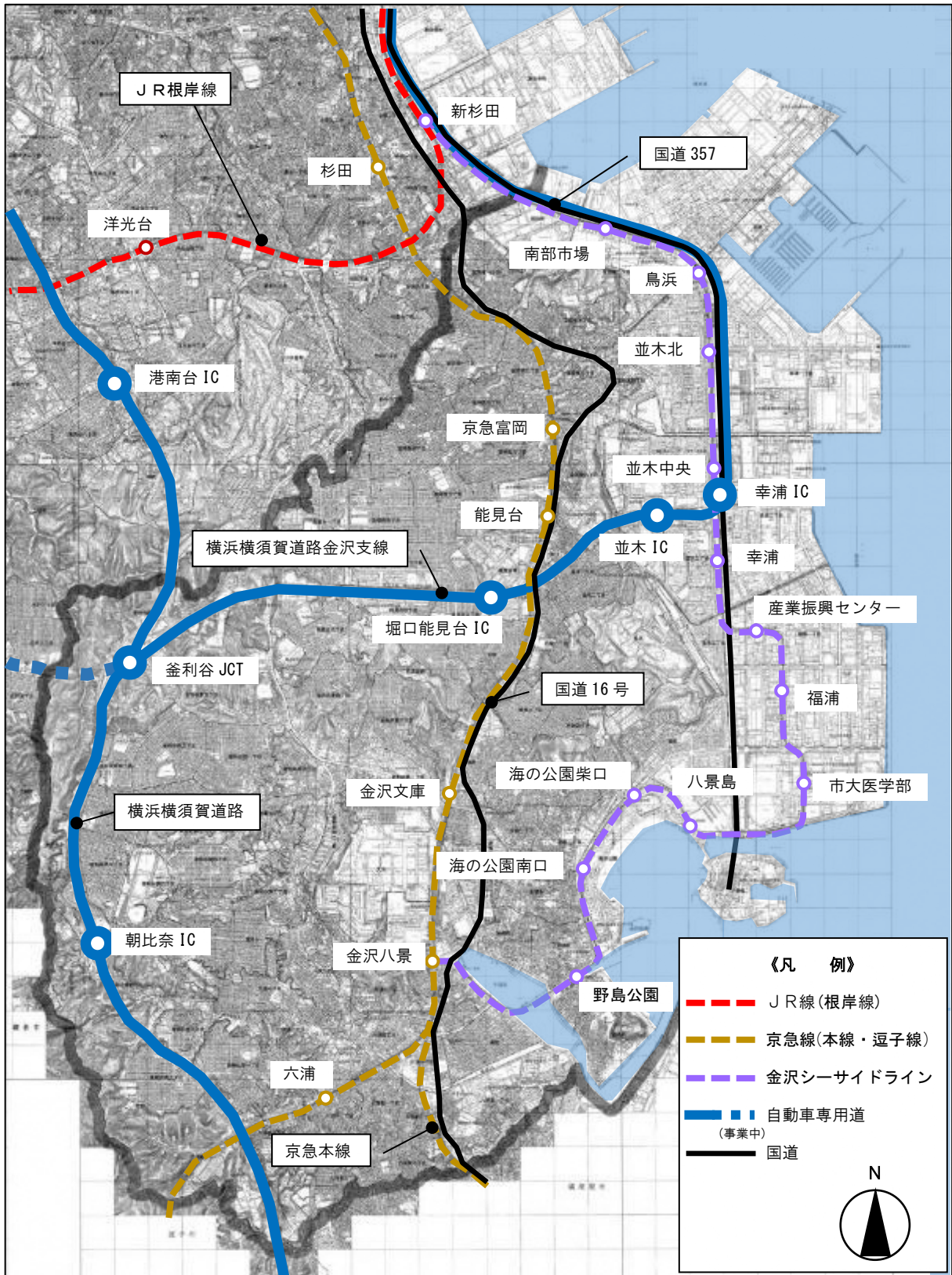
横浜環状南線や横浜湘南道路の整備により、圏央道の西側区間のミッシングリンクが解消され、横浜港と首都圏内陸との所要時間が大幅に短縮されることになり、当該エリアにおける物流環境の向上が期待されます。



《金沢臨海部周辺の交通インフラ》

金沢臨海部の西側を通る国道 357 号や国道 16 号、首都高速湾岸線、横浜横須賀道路金沢支線により、横浜市内、羽田空港、東京都心へ繋がっています。

また、新杉田駅（JR根岸線）、金沢八景駅（京急本線）間の約 11km が新交通システム「金沢シーサイドライン」によって結ばれ、近隣居住者や金沢臨海部の就労者の足としての役割を有しており、東京・横浜方面及び横須賀・三浦方面を繋いでいます。





金沢シーサイドラインは、新杉田駅から金沢八景駅までの全長 10.9km の内、10.6km を平成元年度までに整備し、暫定的に供用していました。

残りの 300m の区間については、京急金沢八景駅東口で施行された土地区画整理事業と連携し、平成 25 年度から金沢シーサイドライン延伸事業に着手しました。平成 30 年度に金沢八景新駅舎開業と単線での暫定供用を開始、令和 3 年 2 月に複線での全面供用を開始しました。

さらに、金沢臨海部に至る南の玄関口となる金沢八景駅では、平成 30 年度に駅前広場や東西自由通路の供用を開始し、引き続き、京急金沢八景駅の鉄道駅総合改善事業によって、交通ターミナルとしての機能強化を図っています。



(平成31年3月撮影)

## ② 公園・みどり

金沢臨海部周辺の公園等の施設としては、海の公園、野島公園、海辺の散歩道があげられます。海の公園は、海水浴をはじめ、ビーチバレーやウインドサーフィン、バーベキューを楽しむことができます。

海辺の散歩道は、八景島マリンゲートから長浜水路口までのびる約3kmの遊歩道で、釣りを楽しむこともできます。

番号	施設名称	内容
1	海の公園	横浜市内で唯一の海水浴場を持つ公園。ビーチバレー場、ウインドサーフィン艇庫などのマリンスポーツ施設があるほか、サッカーなどに利用できる芝生のグラウンドやバーベキュー場がある。
2	海辺の散歩道等、地域内緑地	金沢臨海部南部の海沿いに3kmにわたって整備された緑地である。地域内には、まとまった緑地も確保され、従業員福利厚生への活用が期待されます。
3	金沢緑地（グリーンベルト）	隣接する並木地区との職住分離を実現するために整備された緑地。



### ③ レジャー・ショッピング

金沢臨海部の北側には「ランチ横浜南部市場」「三井アウトレットパーク横浜ベイサイド」「横浜ベイサイドマリーナ」といった大型ショッピング施設やレクリエーション施設等が立地し、南側には「横浜八景島シーパラダイス」「小柴名産直売所」「シーサイドスパ八景島」の複合レジャー施設やショッピング施設、温浴施設が立地しています。

そのほか、産業団地内には、食品工場等の直売所が複数箇所存在しています。

番号	施設名称	内容
①	ランチ横浜南部市場	食をテーマとした複合商業施設
②	三井アウトレットパーク横浜ベイサイド	ショッピングモール 令和2年全面建て替え (1998年9月開業) 店舗面積：約26,500㎡、店舗数：約170店舗
③	横浜ベイサイドマリーナ	マリーナを中心とした海浜型複合レジャー施設
④	リネット金沢	隣接する資源循環局金沢工場(ゴミ焼却場)の余熱を利用したプール、浴場、レストラン等
⑤	産業団地内工場直売所(複数)	マーチャンダイジングセンター(幸浦)のアウトレットセール、食品工場等の製品直売所等
⑥	シーサイドスパ八景島	温浴施設、レストラン、リラクゼーション施設
⑦	小柴名産直売所	柴漁港直送の海産物直売所
⑧	横浜八景島シーパラダイス	水族館・アトラクション・ショッピングモール・ホテル・マリーナなどで構成した複合型遊園地



#### ④ 地域資源としての産業

金沢臨海部及び周辺の公的研究施設や大規模処理場においては、社会学習や一般市民の見学を受け付けており、地域の魅力をつくる資源となっています。

例えば、国立研究開発法人海洋研究機構横浜研究所では「地球シミュレータ」の研究結果や様々な海洋調査の成果を見学することができ、横浜市資源循環局の金沢工場は最新のゴミ処理の状況、横浜市環境創造局の南部汚泥資源化センターでは汚泥を資源化する過程を見学することができます。また、金沢シーサイドラインの車両基地では、運行管理システムや車両基地を見学することができます。

この他にも、産業団地の企業の中には見学に応じている企業も複数存在しており、産業を地域資源としたまちづくりの展開が期待されます。

また、先端技術の創造と育成を目指して建設された横浜金沢ハイテクセンターや研究開発・産学連携等のためのラボラトリーを備えた横浜金沢ハイテクセンター・テクノコア、さらに会議室や福利厚生機能を備えた横浜市金沢産業振興センターが立地しています。

番号	施設名称	内容
1	国立研究開発法人 海洋研究開発機構 (JAMSTEC=ジャムステック)横浜研究所	海洋研究開発機構の研究成果を「地球情報館」にて一般に公開している。
2	国立研究開発法人 水産研究・教育機構 中央水産研究所	水産に関する資料が展示されている。水産業と海や魚についての理解を深めるため毎年1回一般公開を開催。
3	横浜市資源循環局 金沢工場	横浜市の最新のゴミ焼却場であり、年間約1万人の見学者のある施設である。
4	横浜市環境創造局 南部汚泥資源化センター	下水の汚泥を処理する施設で見学が可能。
5	金沢シーサイドライン車両基地	金沢シーサイドラインの車両基地。運行管理システムや車両基地を見学することが可能。

