

平成 29 年 2 月 20 日  
 建築・都市整備・道路委員会資料  
 都 市 整 備 局

## 横浜市現市庁舎街区等活用事業の進捗状況について（報告）

### 1 現在までの状況

- ・平成 28 年 4 月 ・土地活用の方向性を発表
- 9 月 ・「横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会条例」可決
- 11 月 ・第 1 回審査委員会開催、事業実施方針【素案】発表
- ・～平成 29 年 1 月 ・市民意見募集、サウンディング型市場調査を実施
- ・ 2 月 ・第 2 回審査委員会開催

### 2 事業実施方針【素案】の概要

国際的な産学連携の推進	国内外に強みのある研究を行う大学・大学院等の立地と関連する産業等の集積により新たな都市ブランドを確立し、本市の国際化と経済活性化を推進します。
観光・集客機能の強化	都心臨海部再生の動きや横浜文化体育館再整備等と連携した観光・集客の拠点を形成し、関内・関外地区の結節点を強化します。
公民連携の取組み	今後の公募条件等の設定にあたり、民間活力が最大限活用できるよう、公民双方の負担のバランスに配慮し、事業性の向上を図ります。
関外地区の早期賑わいづくり	旧教育文化センターは、現市庁舎街区に先立って公募することで早期賑わい創出と安全確保を図ります。
港町民間街区との一体的なまちづくり	現市庁舎に隣接する港町民間街区は大部分が市庁舎機能として利用されており、地権者の方々との協議を進めながら、現市庁舎街区の計画は港町民間街区と一体的に進めていく方向で検討していきます。
横浜らしい街並み景観の誘導	関内地区には歴史・文化を伝える資産が数多く残されており、既存の中低層の街並みと新しい高層建築を調和させていきます。 行政棟の活用を基本に、歴史・文化を伝える街並みを形成します。
関内・関外地区にふさわしい環境・空間の保全・創出	横浜公園や大通り公園等の緑豊かな空間が形成されており、緑を継承しつつ、生物多様性にも配慮した風格ある空間を保全・創出します。
将来にわたるエリアマネジメントの誘導	エリアマネジメントを誘導し、地域とも連携しながら継続的な賑わいづくりを行うとともに、関内駅前の交通結節点・集客の拠点として、安全・快適な空間づくりに取り組みます。
周辺まちづくりとの連携	横浜スタジアムや横浜文化体育館などの大規模なスポーツイベントとの連携など周辺のまちづくりとの連携を図ります。 現時点で未確定の計画・構想のうち、事業者公募までに確定できるものは今後の計画に反映します。

### 3 市民意見募集の概要

(1) 受付期間 平成 28 年 11 月 21 日～12 月 21 日

(2) 受付数 提出数 8 通、意見数 29 件

(3) 意見の概要

- ・現市庁舎街区に導入すべき機能として、横浜発祥に由来する展示施設、国際人材を育てる大学、シニアのための大学、美術館、国際交流、介護・保育、医療、横浜ならではの商業・宿泊施設での利用
- ・現市庁舎の建物は、横浜の歴史を伝える資産として保全活用し、周辺も歴史的街並みを復元して観光強化を図っていくべき。
- ・教育文化センター跡地は、商業、住宅、業務、公益などの複合利用をした方が良い。
- ・その他、時代の流れを見据え敢えて開発せずに土地をリザーブする、周辺地区との回遊性を強化する、持続性のある街づくりを行う、など。

### 4 サウンディング型市場調査の概要

(1) 対話期間 平成 29 年 1 月 10 日～1 月 20 日

(2) 参加数 29 団体（開発 11 社、大学等 4 団体、商業・観光 7 社、建設・設計 3 社、その他 4 団体）

(3) 提案・意見の概要

- ・産学連携機能としての大学・大学院の立地、起業促進や国際交流機能の導入、観光集客機能としてのホテル、ホール、ギャラリー、ミュージアム、観光案内機能等の具体的提案あり。
- ・行政棟は積極的に活用したいとする意見が多数。一方で、施設計画上、改造や撤去も認めるべきとの意見あり。
- ・市会棟部分での新築棟は、本格的な施設整備のほか、今後の市場動向も見据え小規模な施設での暫定利用、新築は行わず既存棟活用のみ、等の多様な意見あり。
- ・現市庁舎街区の土地・建物は、定期借地・定期借家で事業提案は可能
- ・教育文化センター跡地は、詳細検討は今後行うものの、解体物件付土地売却方式での事業提案は可能
- ・港町民間街区の市街地再開発事業と現市庁舎街区活用を一体的に取り組みたい。一方で、双方の事業は単独で行いたいとの意見あり。
- ・港町民間街区の市街地再開発事業に参画する前提として、横浜市による地権者の合意形成支援や用途・容積率・高さなどの制度改正を求める意見が多数

## 5 審査委員会での審議状況

### (1) 第1回審査委員会の概要

ア 開催日 平成28年11月10日

- イ 議題 (1) 横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会の運営について  
(2) 横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針について  
(3) その他

ウ 主な意見

- ・民間の事業性が確保できるよう、公民の役割分担を考えていく必要がある。
- ・開発誘導に当たっては、横浜らしい街並みを大切にしていけるべきである。
- ・港町民間街区を公募の中でどの様に取り扱っていくかが、今後の課題である、など

### (2) 第2回審査委員会の概要

ア 開催日 平成29年2月8日

- イ 議題 (1) サウンディング型市場調査の結果と今後の対応について  
(2) その他

ウ 主な意見

- ・テーマはもっと絞るべきだと思うが、一方で絞り過ぎると提案の幅を狭めてしまうので、そのバランスが難しい。
- ・大学立地や国際交流機能等の実現に向けて、行政の係り方を示すべきである。
- ・事業提案をどの様な視点で評価していくかが、今後の議論のポイントである、など

## 6 今後の予定

- ・平成29年 3月・第3回審査委員会
  - ・事業実施方針を策定
- ・平成29年度～
  - ・公募要項策定・事業者公募
- ・平成32年度
  - ・市庁舎移転

(参考) 事業審査委員会委員 (◎委員長、○副委員長)

分野	氏名(敬称略)	職業等
都市計画	◎ 岸井 隆幸	日本大学理工学部教授
地域経済	○ 治田 友香	関内イノベーションイニシアティブ株式会社代表
都市デザイン・歴史	国吉 直行	横浜市立大学国際総合科学部特別契約教授
まちづくり・景観	野原 卓	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授
観光	矢ヶ崎 紀子	東洋大学国際地域学部准教授
建築・防災	石川 永子	横浜市立大学国際総合科学部准教授
公民連携・資金計画	足立 慎一郎	日本政策投資銀行地域企画部担当部長
法律	西田 雅江	弁護士

**横浜市現市庁舎街区等活用事業  
実施方針  
【素案】**

**平成 28 年 11 月**

**横浜市**

## 目次

1. はじめに
2. 関内駅周辺地区の概要
  - (1) 関内駅周辺地区の現状と課題
  - (2) 現市庁舎街区・教育文化センター跡地の概況
3. 土地活用の基本的な考え方
  - (1) 土地活用のテーマ
  - (2) 公民連携の取組みについて
  - (3) 関外地区の早期賑わいづくり
  - (4) 港町民間街区との一体的なまちづくり
  - (5) 横浜らしい街並み景観の誘導
  - (6) 関内・関外地区にふさわしい環境・空間の保全・創出
  - (7) 将来にわたるエリアマネジメントの誘導
  - (8) 周辺まちづくりとの連携
4. 活用にあたって導入を求める機能について
  - (1) 国際的な産学連携拠点の形成
  - (2) 観光・集客の拠点の形成
5. 教育文化センター跡地活用の実施に向けた方針
  - (1) 教育文化センター跡地活用の考え方
  - (2) 事業手法について
6. 現市庁舎街区活用の実施に向けた方針
  - (1) 現市庁舎街区活用の考え方
  - (2) 事業手法について
  - (3) 維持管理・運営・エリアマネジメントの考え方
  - (4) 港町民間街区のまちづくりとの連携
  - (5) 都市計画等について
7. 今後の進め方
  - (1) 事業者の募集及び選定方法
  - (2) 事業契約までのスケジュール(予定)

## 1. はじめに

横浜市庁舎のある関内駅周辺地区は開港以来の横浜の発展をけん引してきた関内・関外地区の中心であり、長年にわたり市民に親しまれてきた横浜の顔とも言うべき地区です。

しかしながら、近年の就業者の減少や商業売上の低下などによる地盤沈下が進む中で、平成 32 年6月には北仲通南地区へ市庁舎機能が移転し、現市庁舎や関内駅周辺地区の周辺民間ビル約 20 棟に就業者約6千人分の空きが生じる見込みです。

横浜市では、こうした抜本的な都市機能の更新を地区の活性化の契機と捉え、まちづくりの将来像について、港町地区周辺まちづくり協議会や関内・関外地区活性化協議会、関内・関外・港町地区都市計画協議会などの地域の方々との話し合いを行ってきました。

まちづくりにあたっては、現市庁舎街区をはじめ、教育文化センター跡地や横浜総合高校跡地などの大規模な公有地の活用、老朽化した横浜文化体育館の再整備を核に、周辺への波及効果も高めながら地区全体での活性化を進めていく方針です。

また、厳しい財政状況の中でも魅力と活力あるまちづくりを進めていくため、公民連携での取組みを進めています。平成 26 年7月には地元、市民、企業、専門家など様々な主体が参画する「横濱まちづくりラボ」を立ち上げ、まちづくりの検討を重ねてきました。その成果は、第一段階として横浜文化体育館再整備事業(PFI 事業)に反映しています。

現市庁舎街区及び教育文化センター跡地については、横濱まちづくりラボでの成果を参考に、民間事業者を対象としたサウンディング調査を行い、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとする土地活用の方向性をまとめています。

このたび、現市庁舎街区等活用の事業化に向けて、現時点での横浜市の考えとして、「現市庁舎街区等活用事業 実施方針(素案)」をとりまとめました。本素案をたたき台として、事業化に向けた機運と精度を高めていきたいと考えていますので、皆様の忌憚のないご意見をお寄せくださいますようお願いいたします。

平成28年11月

※ 本素案は、事業に関するご意見ご提案をいただき、それを参考に事業実施方針を策定することを目的として策定したものです。今後の検討により、本素案と今後公表する事業実施方針の内容は変更となる可能性があることをご了承ください。

関内駅周辺地区の魅力あるまちづくりに向けて、積極的なご意見ご提案をお願いいたします。

## 2. 関内駅周辺地区の概要

### (1) 関内駅周辺地区の現状と課題

関内・関外地区は、18世紀の吉田新田の開墾にはじまり、幕末の外国人居留地誕生とともにそれを支える日本人街が形成され、併せて官公庁施設などの立地が進んだことで、横浜の原点として発展を遂げました。その後、諸外国との交易の急速な発展により貿易に関連する業務機能及び物販店・飲食業などの集積が進み、業務機能や商業機能を中心とした街が形成されてきた歴史があります。

関内・関外地区を含む都心臨海部の面積は市全体の約2%でありながら、従業員数は市全体の約2割、年間商品販売額は、市全体の約3割を占め、市全体の発展をけん引する役割を担っています。その中でも関内・関外地区の従業員数は最多の状況となっています。しかし、近年は横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区の開発が進み、都市構造や社会・経済情勢が変化したことによって、空きオフィスの増加や商業の低迷など、かつての賑わいの低下が課題となっています。また、業務商業の低下に伴い大通り沿道では住宅の開発が急増し、就業と居住のアンバランスや地域との摩擦が生じたため、都心機能誘導地区制度を制定し、建物用途の誘導を図っています。

そのような中、平成16年1月には「文化芸術・観光振興による都心部活性化検討委員会」において、「文化芸術創造都市ークリエイティブシティ・ヨコハマ」という考え方が提言されました。中核的なプロジェクトである、ナショナルアートパーク・創造界限・映像文化都市構想に基づき創造都市の形成に向けた取組を進めています。

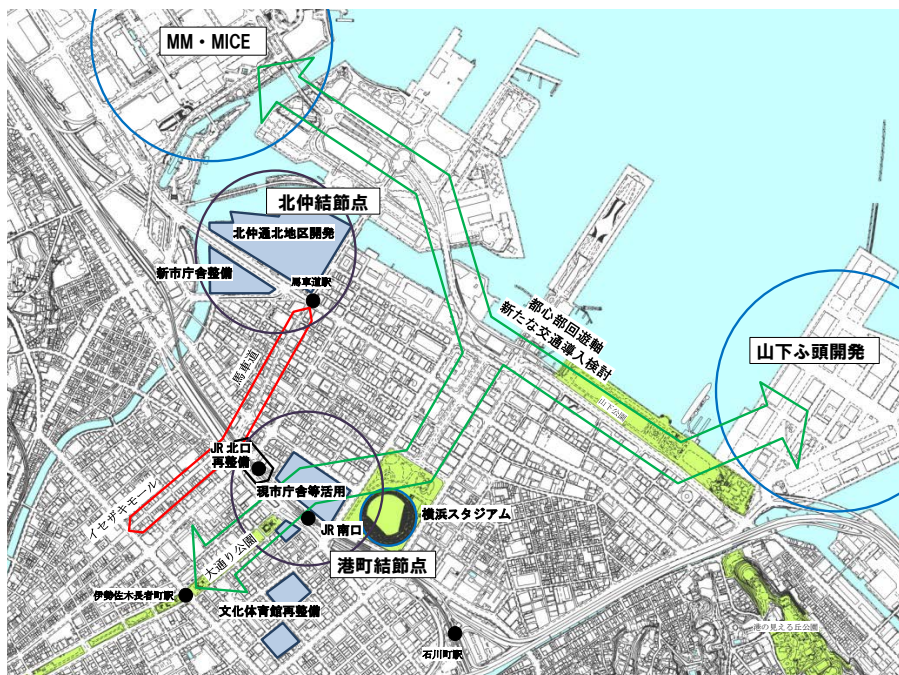
平成22年3月には、関内・関外地区活性化のための新たな計画として「関内・関外地区活性化推進計画」を策定し、関内・関外地区を取り巻く状況が大きく変化する中で、「OLD&NEW都心」、「都市活力創造都心」、「快適環境都心」、「協働・共創都心」の4つのまちづくりの基本方針を打ち出しています。

平成27年2月には、世界都市の顔となる都心臨海部を形成するため、中・長期を見据えた「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」を策定しました。マスタープランには、山下ふ頭開発や新たな交通機能の導入など都心臨海部の機能強化等が位置付けられています。

今後、人口減少・少子高齢時代の到来によって、土地利用需要の変化、都市間競争の激化、交通環境の変化、安全・安心への関心の高まりなど、都市環境に求められるものも刻々と変化し、社会・経済情勢も大きく変容してきています。さらに、平成32年6月には市庁舎機能が関内駅前から移転し、抜本的な都市機能の更新が必要となります。

市庁舎移転を契機として現市庁舎街区等の公有地を有効に活用し、横浜文化体育館・横浜スタジアムといった大規模スポーツ施設、馬車道商店街・イセザキモールといった魅力と個性ある商店街、山下ふ頭開発やみなとみらい地区の観光・MICE機能などの周辺の開発と連携することで、これまで臨海部に集中していた人の流れを関内・関外地区へ誘導し、来街者が横浜都心臨海部の新旧市街地を回遊して横浜の歴史と文化を楽しみ、横浜市全体の活性化につながるようなまちづくりを進めます。

<周辺開発との連携による来街者の回遊イメージ>



<関係資料>

※1 「クリエイティブシティ・ヨコハマの新たな展開に向けて」

URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/soutoshi/project/artpark/pdf/ccy-proposal-h21.pdf>

※2 横浜都心機能誘導地区建築条例について

URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/shidou/jouhou/kenki/jourei/toshin/>

※3 関内・関外地区活性化推進計画について

URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kasseika/>

※4 横浜市都心臨海部再生マスタープランについて

URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/kikaku/toshinmp/>

※5 新市庁舎整備基本計画

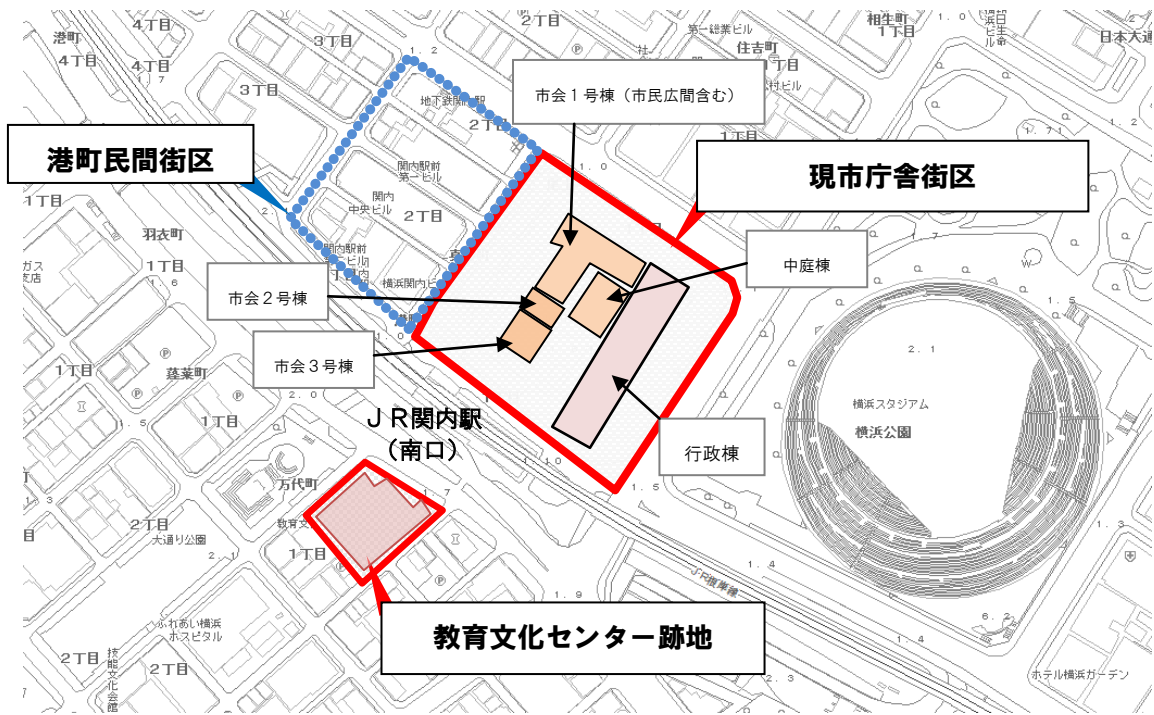
URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/somu/org/kanri/newtyosya/keikaku.pdf>

※6 横濱まちづくりラボ

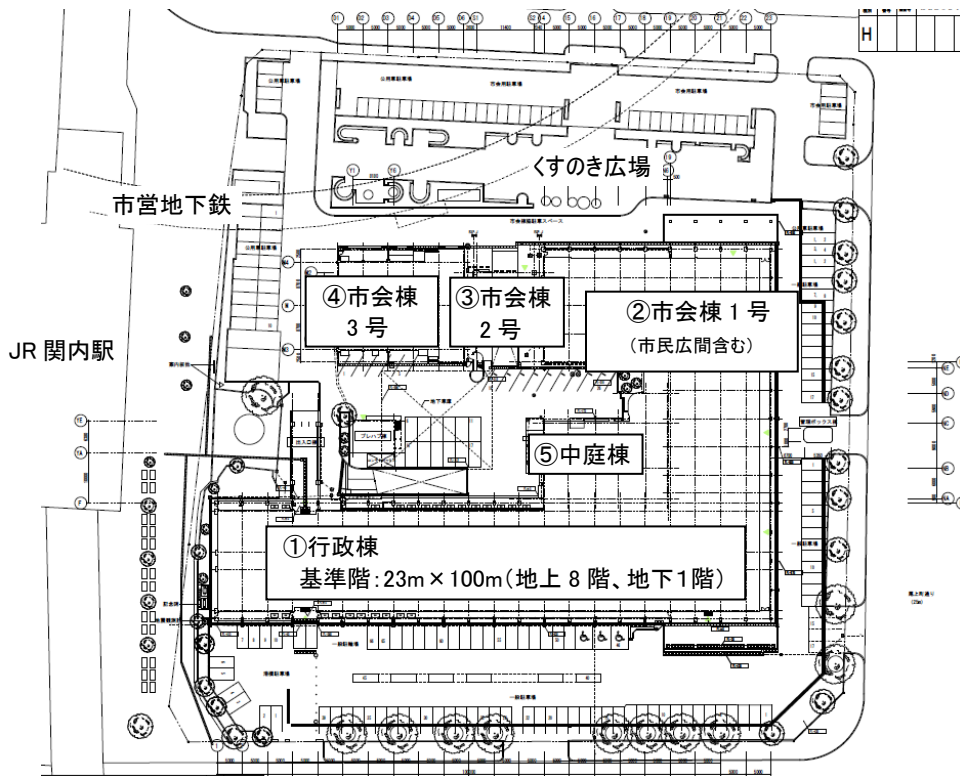
URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/machilab/>



(2) 現市庁舎街区・教育文化センター跡地の概況



ア 現市庁舎街区



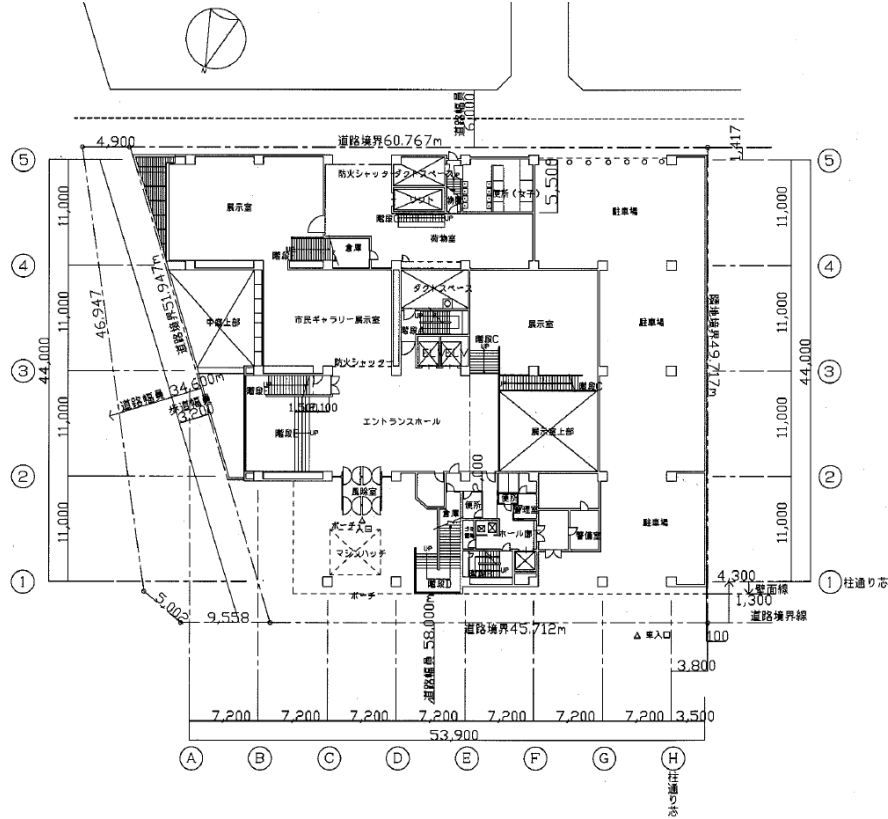
(7) 事業用地

所在地	横浜市中区港町1丁目1番地
敷地面積	約 16,400 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	800%
高度地区	第7種高度地区
駐車場	中央地区駐車場整備地区
都市計画による制限等	・横浜都心機能誘導地区(業務・商業専用地区) ・横浜市景観計画(市庁舎前面特定地区) ・都市景観協議地区(市庁舎前面特定地区)
その他	・くすのき広場の地下に市営地下鉄が通行しています。 また、事業用地内に下水道本管が通っています。

(1) 既存建物

①行政棟	SRC造/地上8階・地下1階/延床面積 20,756.40 m <sup>2</sup> /建築面積 2,740.21 m <sup>2</sup> /S34年竣工
②市会1号棟	SRC造/地上4階・地下1階/延床面積 5,821.59 m <sup>2</sup> /建築面積 1,598.61 m <sup>2</sup> /S34年竣工
③市会2号棟	RC造/地上3階/延床面積 606.40 m <sup>2</sup> /建築面積 278.29 m <sup>2</sup> /S53年竣工
④市会3号棟	RC造/地上2階/延床面積 1,027.54 m <sup>2</sup> /建築面積 562.24 m <sup>2</sup> /S41年竣工
⑤中庭棟	S造/地上1階・地下1階/延床面積 1,820.30 m <sup>2</sup> /建築面積 664.34 m <sup>2</sup> /H21年竣工

イ 教育文化センター跡地(現状配置図)



(ア) 敷地概要

所在地	横浜市中区万代町1丁目1番地
敷地面積	約 2,600 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	800%
高度地区	第7種高度地区
駐車場	中央地区駐車場整備地区
壁面線指定	大通り公園側の道路端から後退 1.5m、地盤面から高さ 3.5m
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大通り公園周辺地区街づくり協議地区</li> <li>・敷地下部で市営地下鉄及び首都高速道路が近接していますので、各管理者と近接協議が必要です。</li> </ul>

(イ) 既存建物

規模	RC造／地上11階・地下2階・塔屋2階／ 建築面積 2,225 m <sup>2</sup> ／延べ床面積 21,025 m <sup>2</sup> ／最高高さ 52m
竣工	昭和49年度(1974年度)
閉館	平成24年度末(建物の耐震性が脆弱なため)



### 3. 土地活用の基本的な考え方

#### (1) 土地活用のテーマ



土地活用にあたり、これまでの公民連携によるまちづくり検討成果を踏まえて、「国際的な産学連携の拠点」「観光集客機能の拠点」の形成をテーマとしています。

現市庁舎街区等活用事業の最大の目的は、本テーマに基づく関内駅周辺地区の活性化です。公有地活用を核に周辺民間ビルや開港以来の横浜経済の発展を支えてきた関内・関外地区及び都心臨海部全体の活力向上につなげていきます。

#### ■産学連携の推進

国内外に強みのある研究(先端技術、文化芸術、スポーツ・健康医療、国際・観光等)を行う大学・大学院等の立地により、関連する産業・研究機関の集積と人材育成を図り、**国際的な産学連携拠点の形成**を目指します。これにより、開港の地にふさわしい新たな価値の創造と都市ブランドを確立し、本市の国際化と経済活性化を推進します。

#### ■観光・集客機能の強化

都心臨海部再生の動き(山下ふ頭開発や新たな交通の導入等)や既成市街地・横浜文化体育館再整備・横浜スタジアムと連携した**観光・集客の拠点形成**を目指します。これにより、都心の新しい活力をつくる賑わいと観光回遊やスポーツ関連の拠点形成による関内・関外地区の結節点を強化します。

#### (2) 公民連携の取組みについて

本事業は、公民連携により魅力と活力あるまちづくりを進めるため、横濱まちづくりラボやサウンディング調査等を通じて、まちづくりの構想段階から市民・学識経験者・企業等の様々なご意見・活用のアイデアを取り入れながら検討を進めてきました。

今後の公募条件等の設定にあたっては、土地活用の主体となる民間事業者との対話の機会を積極的に設け、民間活力が最大限活用できる環境を整えるなどの事業化に向けた工夫を重ねることによ

て、土地活用により提供される効果・サービスの水準を高めるとともに可能な限り公共と民間双方の負担を圧縮し事業性の向上を図ることを目指しています。

### (3) 関外地区の早期賑わいづくり

関外地区では、横浜文化体育館整備事業(PFI 事業)を推進しています。

また、旧教育文化センターは教職員の研修施設として、長年にわたり教文ホールや市民ギャラリーなど多数の利用者がありました。現在は耐震上の課題から平成 24 年度末に閉館をしていますが、地域からは敷地の早期活用が求められています。旧教育文化センター建物躯体は、地下で首都高速道路及び横浜市営地下鉄に近接しているため、非常に難易度の高い解体工事となり、跡地活用と両立したセットでの解決が求められています。

今後、「国際的な産学連携」「観光・集客」という土地活用のテーマに沿って現市庁舎街区に先立って公募することで、早期賑わい創出と安全確保を図ります。

### (4) 港町民間街区との一体的なまちづくり

現市庁舎街区に隣接する港町民間街区は大部分が市庁舎機能として利用されています。市庁舎機能移転後の利用がまちづくり上非常に重要です。

当街区では、土地所有者やビルオーナーの方々(約 30 名)で「港町地区周辺まちづくり協議会」が組織されており、市庁舎機能移転後のまちづくりについて、意見交換や勉強会などの議論を重ねています。

協議会は現市庁舎街区の活用が高い関心を寄せており、横濱まちづくりラボにも会員有志が積極的に参加しています。また、横濱まちづくりラボでの議論や民間事業者のサウンディング調査において、多くの方々から現市庁舎街区と港町民間街区のまちづくりは一体的に進める方が望ましいとの意見をいただいています。

こうした状況を踏まえ、現市庁舎街区の計画は港町民間街区と一体的に進めていく方向で検討しています。

### (5) 横浜らしい街並み景観の誘導

関内地区には開港以来の歴史・文化を伝える資産が数多く残されています。一方で業務・商業・観光地区として最新の建物も混在しており、既存の中低層の街並みと新しい高層建築を調和させていくことが求められます。行政棟を活用することで、早期活用を可能とするとともに歴史・文化を伝える街並みを形成します。

### (6) 関内・関外地区にふさわしい環境・空間の保全・創出

関内地区には、我が国初の洋風公園である横浜公園や、各種イベントでも活用されている大通り公園等、緑豊かな空間が形成されています。こうした緑を継承しつつ、生物多様性にも配慮した風格ある空間の保全・創出が求められます。

#### (7) 将来にわたるエリアマネジメントの誘導

まちづくりの核として施設完成後も質の高い空間を維持し、地域とも連携しながら継続的な賑わいを絶やさないことも重要であり、今回の土地活用の中ではエリアマネジメントについても誘導をしていきます。

地域のコミュニティ形成とあわせて、関内駅前の交通結節点・集客の拠点として、安全・快適な空間づくりに取組みます。

#### (8) 周辺まちづくりとの連携

広域的には、みなとみらい 21 地区のまちづくりや山下ふ頭開発等の臨海部での動きと、これらをつなぐ「新たな交通導入」の動きなどがあり、関内駅周辺地区は様々な人や交通の結節点として賑わいの核となることや歩行者ネットワークの起点となることが求められます。

また、近傍では、横浜スタジアムや横浜文化体育館など大規模なスポーツイベントや地域のイベントとの連携、周辺市街地の界限形成や歩行者の回遊性の強化など、周辺のまちづくりとの連携も図りながらまちづくりを進めていく必要があります。

本素案作成の時点では未確定の計画・構想もあり、事業者公募までに確定できるものは、極力計画に織り込んでいきたいと考えています。

## 4. 活用にあたって導入を求める機能について

現市庁舎街区及び教育文化センター跡地において、「土地活用のテーマ」で示した「国際的な産学連携の拠点」「観光・集客の拠点」のイメージを具体化するため、下記の機能の設置を検討しています。

### (1) 国際的な産学連携拠点の形成

#### ア 国内外に強みのある研究機関

関内駅周辺地区に「国際的な産学連携の拠点」を形成するべく、コアとなる機能の立地を検討しています。文化芸術創造都市横浜のブランド確立に向けた新たな価値の創造、本市の国際化と経済活性化の推進、創造的なまちづくりに向けて効果的な波及などを期待し、次のような世界レベルの教育・研究を行う大学・大学院等の設置とそれに連携した産学連携拠点の形成に係る提案を期待します。

(教育・研究の例)

- 先端技術や文化芸術、スポーツ、健康医療、国際・観光などの分野において、国内外に発信力のある研究及び人材の輩出を行っているもの
- 留学生の受入やグローバル企業、海外の大学との連携交流など、国際交流に対して積極的であるとともに、豊富な研究・交流実績に裏付けされた高い国際競争力と発信力、国際的な評価を有しているもの
- 「イ 関連産業の集積」に掲げる産業の集積を図れるもの、また「ウ 産学連携・起業促進機能」との連携によって、新たな産業創出や起業促進に資することが可能であるもの

#### イ 関連産業の集積

関内・関外地区のビジネス地区として再生を図るため、国内外に強みのある研究機関の立地とあわせて、関連産業の積極的な誘致を求めます。これにより、周辺民間ビルの活用の促進や既存商業施設の活性化など、地区に対する高い波及効果を期待しています。

#### ウ 産学連携・起業促進機能（オープンラボ・レンタルオフィス等）

市内・市外企業、起業家や研究者、大学関係者など、産と学の様々な知識を持つプレイヤーが、自由に交流し相互に連携することにより、新たな価値やアイデアを生み出すオープンイノベーション創出のための機能を求めます。具体的には、プレイヤー同士が集まりアイデアを生み出すコワーキングスペース、プレゼンテーションやイベントを通じて交流を深めるオープンスペース、アイデアを具現化する工房スペース等の設置・運営を期待します。

また、起業家やベンチャー企業が、連携によって生まれた新たな価値やアイデアの事業化に向けて活動するための機能を求めます。具体的には個人で利用できるシェアオフィスやレンタルデスク、小～中規模のレンタルオフィス等の設置を期待します。



なお、横濱まちづくりラボでは、産学連携・起業促進に関するアイデアが出されました。

<参考>横濱まちづくりラボ

URL: <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/machilab/matome1112.html>

○オープンスペースイメージ  
(Google Campus London)



<https://www.campus.co/london/>

○コワーキングスペースイメージ  
(MASS×MASS 関内 (横浜))



<http://massmass.jp/>

## エ 新たな学びを創造・発信する拠点機能

グローバル化やICT化が進み、将来の変化の予測が困難な時代にあつて、新たな時代に求められる資質・能力を育むためには、大学・企業・行政が各自の専門分野の知見を持ち寄り、内容や手法等の開発に連携して取り組むことが求められます。

提案にあたっては、新たな教育プログラムの創造や、次世代型人材育成・学習環境等の研究開発を産官学が連携して行う機能、研究の成果を発信し、さまざまな立場で次世代育成に関わる人材が幅広く集まり、交流できる機能を有した集積拠点として、街の賑わいの創出にも資するような提案を期待します。

なお、横濱まちづくりラボでは人材育成に関するアイデアが出されました。

<参考>横濱まちづくりラボ

URL: <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/machilab/matome1112.html>

## オ 国際交流機能

横浜市は1859年の開港以来、世界に開かれた日本の窓口として発展してきました。グローバルな観点から都市としての一層の魅力向上を目指し、平成27年4月に政令市で初めて国際局を設置し、平成28年2月には、国際事業の方向性や重点的に取り組むべき事項等を示した「横浜市国際戦略」(以下、「国際戦略」という。)を策定しました。

国際戦略では、「横浜の更なるブランド力強化に向けた国内外への発信」「横浜経済をけん引する国際的なビジネスチャンスの創出」「グローバルな視野を持った若者の育成」「多文化共生による創造的社会的実現」等を重点的な取組事項として打ち出しています。

戦略で掲げた重点的な取組事項の実現に向けて、関内・関外地区の国際的なビジネスの可能性を高め、多様な文化が交流する新たな魅力を創出する提案を期待します。



(機能例)

- 企業・大学等の海外からの研究者や留学生、インターン生などが滞在できる場の提供
- 市民、留学生、ビジネスパーソン、国際的な活動団体等の多角的な交流を生み出す場の提供  
など

なお、横濱まちづくりラボでは、国際交流に関するアイデアが出されました。

<参考>横濱まちづくりラボ

URL: <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/machilab/matome1112.html>



## (2) 観光・集客の拠点の形成

### ア 観光・集客・エンターテイメント

関内駅前には、内陸部の玄関口にふさわしい観光回遊の起点づくりのための滞留と交流ができる広場、歩行者ネットワーク形成のための歩行空間等の整備が求められます。さらに、国内外から訪れる人々に対しホスピタリティあふれる案内所機能の導入が求められます。

また、関内駅周辺地区には、大規模スポーツ施設である横浜スタジアムや横浜文化体育館が立地し、地区に対して高い集客効果を持っています。関内地区においては、横浜ユーラシア文化館、神奈川県立歴史博物館、横浜関内ホールなどの公的な文化施設のほか、民営のギャラリー・画廊やライブハウス・JAZZ バーの集積などにより独特の文化地区を形成しています。これらの資産によるエンターテイメントとしての地区の側面を踏まえて、既存の施設等との連携やエンターテイメント施設の更なる集積により関内・関外地区の知名度や地域の集客効果を高めるため、音楽・演劇・スポーツ・ミュージアム・ホール・ギャラリー・交流機能等の積極的な提案を期待します。

### イ 交通結節点

横浜市では、都心臨海部を回遊する「新たな交通」の導入を計画しています。関内駅前において、新たな交通の導入に合わせた交通広場の整備を周辺街区の再編を含めて検討しており、JR 線、市営地下鉄線、バス、タクシー等とスムーズに乗降できる交通結節点機能を強化します。こうした賑わいと観光回遊の拠点形成につながる交通結節点の整備について、設置位置や機能強化の提案を求めます。

#### ○接続バスイメージ



#### ○交通広場想定位置



## 5. 教育文化センター跡地活用の実施に向けた方針

### (1) 教育文化センター跡地活用の考え方

教育文化センター跡地は、早期の賑わい創出と安全確保を目的として、現市庁舎街区活用に先立って事業者公募を行います。

教育文化センター跡地は、JR 関内駅前の関外地区側に立地しています。その良好なアクセス条件から、土地活用にあたって様々な活用方法が考えられる高いポテンシャルを持っていると考えており、「国際的な産学連携の拠点」「観光集客機能の拠点」形成のテーマに基づいた、関外地区の活性化に資する提案を求めます。

平成24年度に用途廃止となった教育文化センターは、ホールやギャラリーによる集客・文化施設として機能していました。跡地活用にあたっては、地域の賑わい創出や文化貢献に資する活用や再整備を進める横浜文化体育館、大通り公園、横浜スタジアム、商店街等の周辺資源との連携に対する積極的な提案を期待します。

### (2) 事業手法について

当該敷地は、地下躯体部分が横浜市営地下鉄及び首都高速道路に近接しており、既存建物の地下躯体の解体は、上部利用とあわせて効率的に計画することが重要だと考えています。

土地の早期活用と安全確保につなげるため、解体物件付きの土地売却を検討しています。

## 6. 現市庁舎街区活用の実施に向けた方針

### (1) 現市庁舎街区活用の考え方

現市庁舎街区はJR関内駅前に位置し、関内・関外地区におけるまちづくりを進めるうえで重要な場所です。地域の活性化の核となり、新たな横浜の顔として、多くの人々に愛され、横浜都心臨海部全体の魅力と回遊性がさらに高まるきっかけとなることが求められます。

活用にあたっては、周辺のビルや商店街、横浜スタジアム、横浜文化体育館等の資源と相乗効果を発揮しながら、市民が誇れる上質で豊かな空間となるような、まちづくりのシンボルを創造していきます。

### (2) 事業手法について

現市庁舎街区の敷地は、まちづくり上重要な敷地であるため横浜市が所有する予定です。現市庁舎行政棟については、早期の賑わい創出と関内の歴史を継承する建物として活用を基本とし、敷地内には、新築棟の提案も求めます。

民間のノウハウを最大限活用し、現市庁舎行政棟及び新築棟の整備・運営・維持管理が一体となった事業提案を求めます。

### (3) 維持管理・運営・エリアマネジメントの考え方

現市庁舎街区の維持管理・運営及び周辺のにぎわい創出を民間事業者に期待します。

エリアマネジメント業務については、港町民間街区や地元の活動と連携した積極的な提案を期待します。

### (4) 港町民間街区のまちづくりとの連携

横浜市は、港町民間街区の地権者により構成される「港町地区周辺まちづくり協議会」と現市庁舎街区の一体的なまちづくりについて協議しています。

「港町地区周辺まちづくり協議会」では、港町民間街区を第一種市街地再開発事業として、交通広場等の都市機能の整備など、現市庁舎街区の活用と一体的な計画とすることで、関内駅前の魅力を更に向上させることを期待しています。

### (5) 都市計画等について

#### ① 都心機能誘導地区

横浜市では、都心部にふさわしい機能を有する建築物を誘導するため建築基準法第 49 条及び第 50 条に基づく条例を制定し、都市計画法第 8 条に規定する特別用途地区として定める「横浜都心機能誘導地区」内において建築物の用途と容積率を制限しています。

現市庁舎街区及び港町民間街区は、都心機能誘導地区の業務・商業専用地区であり、積極的な賑わいづくりを誘導する地区として住宅立地を制限しています。

## ②建築物の高さについて

当該地は第7種高度地区及び横浜市景観計画に基づく景観推進地区に指定されています。

## ③制度改正について

現市庁舎街区及び港町民間街区の土地活用の検討にあたっては、以上に掲げるものをはじめとする現行の都市計画・建築制限を踏まえ、制度の趣旨に沿った計画を基本として下さい。ただし、市庁舎機能の移転は都心機能の抜本的な更新となることから、魅力ある関内地区のまちづくりに向けた地域への貢献を図るうえで、必要に応じて都市計画等の制度改正を含めた提案を行うことも可能とします。

なお、現市庁舎街区では誘導用途による積極的な賑わいづくりに努めてください。

## ④関内駅周辺地区まちづくりガイドライン(エリアデザインブック)

エリアデザインブックは、現市庁舎街区及び港町民間街区を一体的に捉え、エリアデザインの考え方を示すものです。公募要項で最低限の内容を定める要求水準とは異なり、まちづくりにおける理想的なイメージやデザインの考え方を示し、土地活用の成果をより高質かつ持続的なものに誘導することを目的としています。

エリアデザインブックでは、下記に関する考え方を示し、公募要項とともに提示します。

- ①対象地および周辺の景観、都市計画等で誘導する用途、建物の意匠・形態、広場、歩行者ネットワーク等について
- ②現市庁舎街区及び港町民間街区を中心としたエリアマネジメントについて
- ③対象地周辺まちづくりとの連携について

## 7. 今後の進め方

### (1) 事業者の募集及び選定方法

事業者は、総合評価型一般競争入札により選定します。また、募集にあたっては、横浜市中小企業振興基本条例の趣旨を踏まえた提案を求めます。

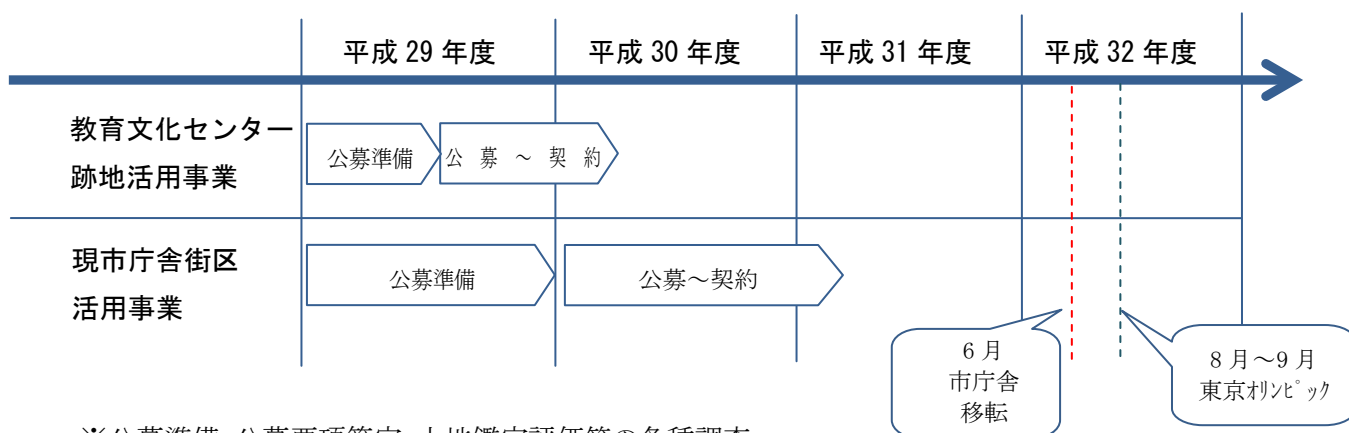
横浜市では、学識経験者等により構成される「横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会」(以下、「審査委員会」という。)を設置しています。審査委員会では応募者の提案内容の評価を行い、横浜市は審査委員会の答申をもとに事業者を決定します。

なお、公募の公正を期するため、本公募に係わる利害関係者の入札参加は認めないものとします。

### (2) 事業契約までのスケジュール (予定)

現時点で想定している公募スケジュールをお示しします。先行して教育文化センター跡地活用事業の事業者公募を行い、事業者選定結果の公表後に現市庁舎街区活用事業の事業者公募を行う予定です。

なお、スケジュールは今後の検討状況に応じて変更することがあります。



※公募準備:公募要項策定・土地鑑定評価等の各種調査

市民意見結果一覧

- 現市庁舎は今後とも横浜の歴史・文化を象徴すべき存在であるべきため、横浜発祥の地に由来するかけがえない歴史的資産等を集約する「横浜もののはじめ館」や、「ブリキの博物館」、「ミニチュアワンダーランド」など世代を超えた幅広い人に「観る」「参加する」「体験する」する施設整備をしていただきたい。
- 横浜市立国際大学を設立し、世界の若者を横浜に留学させ人材を育成するべき。
- 高齢者の為の生涯学習を目的とした横浜市立シニア大学を創立されたい。
- 市民が幸せに暮らせる場所、シニアが楽しめる場所も必要である。
- 現市庁舎を公共の美術館としていただきたい。現市庁舎は横浜の文化遺産であり美術館として大切に保存していくべき。安易な賃貸収益より文化芸術都市の公共性を優先していただきたい。
- 各国の自国物産の販売促進のため、各国と国と地方行政が三位一体となり、各国物産の販売拠点を横浜に集結する。伊勢佐木の街も開港当時に彷彿させる風情ある商店街に変身させる。
- 介護、保育等で使うべき。
- 外国人が日本への治療ツアー（観光）に来る病院が良い。
- 通常のショッピングモール街にしては魅力がなく、横浜ならではの商業活動を目指すべき。
- 市庁舎移転後の建物の再活用はその土地の魅力を活かした運営をするホテルが良い。
- ボールパーク構想の1つとして計画を立てた方が面白くなる。
- 区内には往時を追懐する歴史的建造物があり、昭和初期までの古色蒼然としたアンティークな街並み復元が最もよく似合う。伊勢佐木町が横浜錦絵に描かれた維新前後の商館の街並みになったら素晴らしい。
- 教育文化センター跡地は容積緩和して商+住+業務+公益を1つのビルに入れたらどうか。
- 時代の流れを見据え、むやみに開発をするのではなく何もしないという方法も考えられる。
- 人口減少を見据え、焼畑的な再開発にならないようにしてほしい。
- 周辺の観光エリアとの相乗効果の発揮など、回遊性の強化によって横浜観光の魅力を拡大して欲しい。
- 京都のように活性化させ、移転したあとも存続できる町にしてほしい。
- 教育文化センター跡地は、容積率を緩和して売却益を出し、住宅への転用を認めた方が良い。
- 大学を立地することで規制がかかり、賑わいがなくなる。
- 老朽化施設の集約等長期的な視点も必要
- 市庁舎周辺は緑がほとんどないので、行政として緑を取り入れた方が良い。
- 既存の大学の機能拡大で対応が可能なものは整合する。
- 各区レベルの都市計画（マスタープラン）と整合する各機能の立地、誘導を行う。
- 素案には、横浜市全体の政策、区を横断する計画、各区プランとの連携の記述が不足している。
- 素案には、財源の記述が不足している。
- （素案）には、抽象的な内容ばかりで、具体性がない。具体的なベースを作り計画を進めるべき。
- 訳の分からない街づくり、創造系、地域貢献などというものには絶対反対。そういったもので活性化になった成功例を見たり聞いたりしたことがない。
- 机上の空論が多すぎる。他地区のまちづくりもうまくいってない。一部の人間の独占状態になっている。
- 関東全体でオリンピックに参加することで、世界に横浜をアピールできる。

サウンディング型市場調査結果（主な提案・意見）

<p>土地活用テーマ関連</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「国際的な産学連携」及び「観光集客の拠点」というテーマ設定での事業提案は可能</li> <li>○「国際的な産学連携」の具体的な導入機能として、大学・大学院の立地や大学と連携した起業促進機能（コワーキングスペース）、国際交流機能の民間設置などの提案あり。</li> <li>○「観光集客の拠点」の具体的な導入機能として、ホテル、ホール、ギャラリー、ミュージアム、観光情報発信拠点、交通広場の機能強化などの提案あり。</li> <li>○現状のままでは、関内駅前地区での一般的な貸しオフィスビルや商業店舗の出店ニーズは小さい。</li> </ul>
<p>現市庁舎街区活用関連</p>	<p><b>行政棟の活用</b></p> <p><b>&lt;用途&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○主要用途：宿泊、大学、学生寮、医療、起業促進施設、スポーツ関連施設等</li> <li>○低層部の活気あるコミュニケーションを生み出す機能は設置可能</li> <li>○歴史のある横浜市役所の既存建物の活用だからこそ入居に関心がある、残した方が関内らしさを維持できる、「横浜市庁舎建物の跡利用」という話題性に魅力がある、また、将来的な土地活用の余地を残すためにも、現時点では、既存建物を活用した方が良い、等の意見あり。</li> <li>○行政棟は施設計画上、改造や撤去を認めるべき。</li> <li>○大学等の学校法人は公共性・公益性の観点から税制上の優遇措置が講じられており、大学経営はそれを前提として成立しているため、用途を考慮しない一律的な市場価格での賃料設定では入居ができない。</li> </ul> <hr/> <p><b>&lt;公募条件&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地・建物は定期借地契約・定期借家契約で良い。</li> <li>○改修費の負担については、現在示している情報ではコストが算定できないため、施設の劣化状況や改修履歴等を早期に公開して欲しい。</li> <li>○マスターリース方式の採用については収支が合えば可能。一方で、リース料は実績に応じた変動価格とすることや無担保型とすること、管理運営委託方式として欲しい、など</li> <li>○賃料前払は将来的にテナントが空室となるリスクもあるため否定的な意見が多数</li> <li>○横浜市が負担すべき改修費等が反映された賃料となることは可能</li> <li>○賃貸借契約期間は設備投資の減価償却を考えれば 15 年～20 年が望ましい。期間は提案に幅を持たせてほしい。</li> <li>○契約期間満了後の原状回復は難しい。</li> <li>○現市庁舎街区単独での事業実施も可能</li> <li>○駐車場附置義務を緩和して欲しい。</li> </ul>



	<p><b>新築棟の整備</b></p> <p><b>&lt;用途&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○主要用途：住宅・医療・業務・商業・ホテル・大学等</li> <li>○行政棟の収支を改善するためにも住宅として新築棟を整備したい。</li> <li>○新築棟を整備するとコストがかかるため新築棟は整備せずに既存市会棟を活用したい。</li> <li>○市会2号棟・3号棟のみを解体し、そこに新築棟を整備したい。</li> </ul> <hr/> <p><b>&lt;公募条件&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○新築棟の定期借地期間と行政棟の賃貸借期間は自由提案として欲しい。</li> <li>○借地期間は20年以上が必要</li> </ul>
<p><b>教育文化センター跡地活用関連</b></p>	<p><b>&lt;用途&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○主要用途：大学、医療、ホテル、住宅等</li> <li>○ホール・ギャラリーの設置など地域利用に配慮した計画は可能</li> <li>○低層部（3階以下）に求める賑わい施設については、施設の制約状況に応じて条件の緩和を求める。</li> </ul> <hr/> <p><b>&lt;公募条件&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○解体物件付きの土地売却については、価格次第で対応可能</li> <li>○現時点では、首都高速道路株式会社や横浜市交通局との近接協議に費やす時間とコストが見えない。</li> <li>○募集条件を付けすぎると提案の制約が大きくなるため、最小限にして欲しい。</li> </ul>
<p><b>港町民間街区関連</b></p>	<p><b>&lt;用途&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○主要用途：ホテル、住宅、医療、商業等</li> <li>○市街地再開発事業として前向きに取り組みたい。その場合、用途・高さ・容積率の制度改正が前提条件である。</li> <li>○住宅を導入する場合でも、地域の賑わいづくりに貢献する住宅や、サービスアパートメントやドミトリーなど都市活動を支援する住宅を提案していきたい。</li> <li>○交通広場と観光機能を連携させ機能強化を行いたい。</li> <li>○交通広場の配置を柔軟に取扱って欲しい。</li> </ul> <hr/> <p><b>&lt;公募方法&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○港町再開発とセットでの現市庁舎街区活用を期待する提案多数。一方で、現市庁舎街区単独で計画可能とする意見あり。</li> <li>○地権者の合意形成が進むように、横浜市がしっかりと支援して欲しい。</li> <li>○現市庁舎街区と港町民間街区を一敷地で再開発できるようにしてほしい。一方で、事業を確実に実施するため現市庁舎街区と港町民間街区を別途公募として欲しい。</li> <li>○5～10年で街が大きく変わることも考えられるので、時期によって方向性を考えられるように、現市庁舎街区と港町民間街区を段階的に事業化した方が良い。</li> <li>○再開発事業の条件を早期に示して欲しい。</li> </ul>

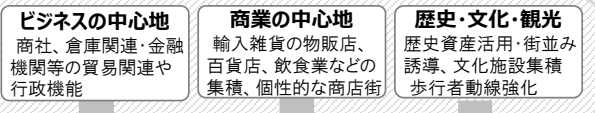


# 関内・関外地区のまちづくりの方向性について

市庁舎移転にあたり、新市庁舎整備基本計画（26年3月）等のこれまでの検討経緯を踏まえ、関内・関外地区のまちづくりを進めています。

## これまでのまちづくり

- 開港以来、中心市街地として横浜経済をけん引
- 多様な機能がコンパクトに複合した市街地を形成



## 現状と課題

- 近年の都市構造や社会経済情勢の変化により空きオフィスの増加や商業機能の低下が課題
- 業務機能の低下↓  
 ・小規模・老朽化した業務ビルの増加  
 ・交通利便性の低下
- 商業機能の低下↓  
 ・他都市・地区との競争  
 ・核施設の閉店、店舗の画一化が進行

## 関内まちづくりの施策

- 文化芸術創造都市(H15)
- 横浜市都心機能誘導地区(H18)
- 横浜市景観計画(H18)
- 関内・関外地区活性化推進計画(H21)
- インナーハーバー整備構想(H21)
- 都心臨海部再生マスタープラン(H27)
- 山下ふ頭開発基本計画(H27)

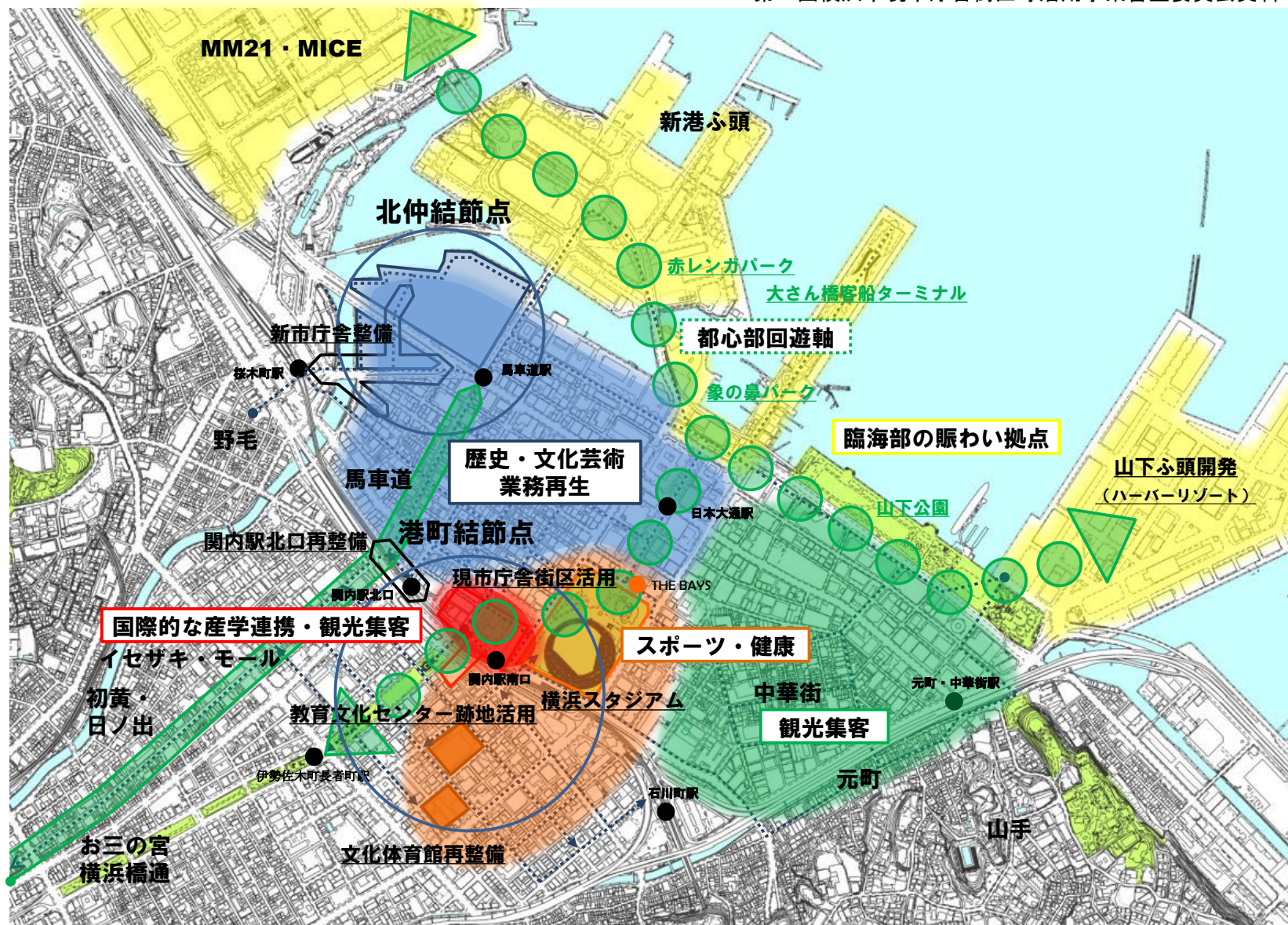
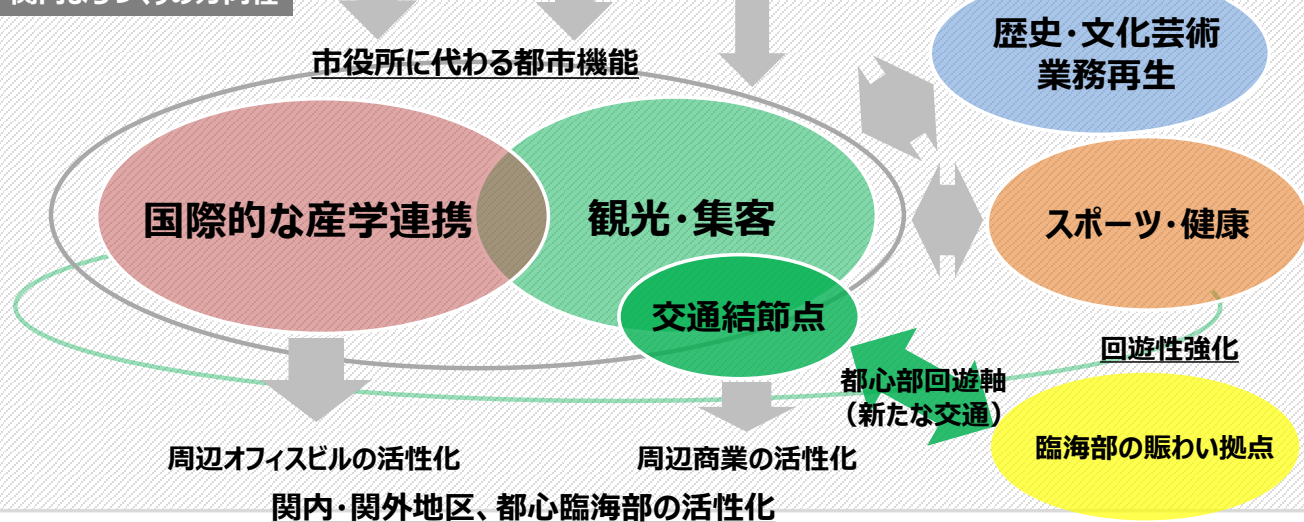
## 最近の動向

### 市役所の移転

- 文体・スタジアム機能強化
- 山下ふ頭開発
- 地元まちづくりの活性化

### 新市庁舎整備基本計画 (H25)

## 関内まちづくりの方向性



## 《関内まちづくりの方向性》

業務・商業の中心地として栄えてきた遺伝子は残しつつ、これまでの「歴史・文化芸術・業務再生」のまちづくりに加え、市庁舎移転後の「国際的な産学連携・観光集客」の拠点づくり、文化体育館・スタジアムの機能強化を核にした「スポーツ・健康」の拠点づくりなど、多様な機能が複合したまちづくりにより、関内・関外地区の活性化を推進する。

### ◆国際的な産学連携・観光集客の新たな拠点ができる街

国内外に強みのある「学」を核に関連産業を誘導し、開港の地にふさわしい新たな価値の創造による業務地区再生を図る。周辺の大規模集客施設との連携や観光回遊の拠点となる交通結節点機能の強化を図るとともに、産学・観光・都市活動を支える多様な滞在・居住機能の導入により地区の賑わいづくりを推進する。

### ◆スポーツ・健康を通じた新たな交流が生まれる街

大規模スポーツ施設を核に市民のスポーツ文化の創造と健康づくりを推進する。国の「日本再興戦略 2016」での「スポーツの成長産業化」を背景に関内の活性化を推進する。

### ◆アーティスト、クリエイター等が起業し、集う拠点がある街

既成市街地再生に向けて、老朽ビルのリノベーションを推進する。多様なプレイヤーの交流による新たなビジネスを創出するためのシェアオフィス、イベントスペースの設置などインキュベーション環境の構築を支援する。

《都心臨海部の機能配置とみなと交流軸・結節点の配置イメージ》

