

横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針（案）について

1 第3回審査委員会の概要について

- (1) 開催日 平成 29 年 3 月 6 日
- (2) 議 題 横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針（案）に関する検討
- (3) 主な意見
- ・横浜市が実現したいことを実施方針でメッセージとして伝えていくべきである。
 - ・提案の幅が広がると評価が難しくなるので、限定できるものは限定したい。
 - ・評価の枠組みを早く構築して、公募に向けた詳細化を検討していく必要がある。

2 横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針（案）について

(1) 実施方針の位置付け

実施方針では、事業の目的や考え方を決定し、具体的な事業手法等は公募時までに決定します。

実施方針で定めること	公募時までに定めること
事業の目的（土地活用のテーマなど）	テーマを実現する具体的な機能・規模
事業主体の考え方	事業主体、
評価の考え方（提案内容を重視する）	評価基準・評価の配点、
土地の取扱	売却・貸付の具体的な手法、条件、価格等
現市庁舎建物の取扱	行政棟・新築棟の提案に対する評価点
港町民間街区と一体的なまちづくりの推進	提案の求め方、評価方法、
都市計画等の内容の見直しの検討	都市計画等の内容見直しの目安・進め方
教育文化センター跡地の先行公募	スケジュールの詳細

(2) 実施方針（案）（参考資料 1、参考資料 2）

(参考) これまでの経緯

- 平成 28 年 4 月 土地活用の方向性を発表
- 8 月 建築・都市整備・道路委員会で検討状況報告
- 9 月 「横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会条例」制定
- 11 月 第 1 回審査委員会開催、事業実施方針【素案】発表
- 1 月 市民意見募集、サウンディング型市場調査
- 2 月 第 2 回審査委員会開催
建築・都市整備・道路委員会で検討状況報告
- 3 月 第 3 回審査委員会開催
建築・都市整備・道路委員会で事業実施方針（案）を報告

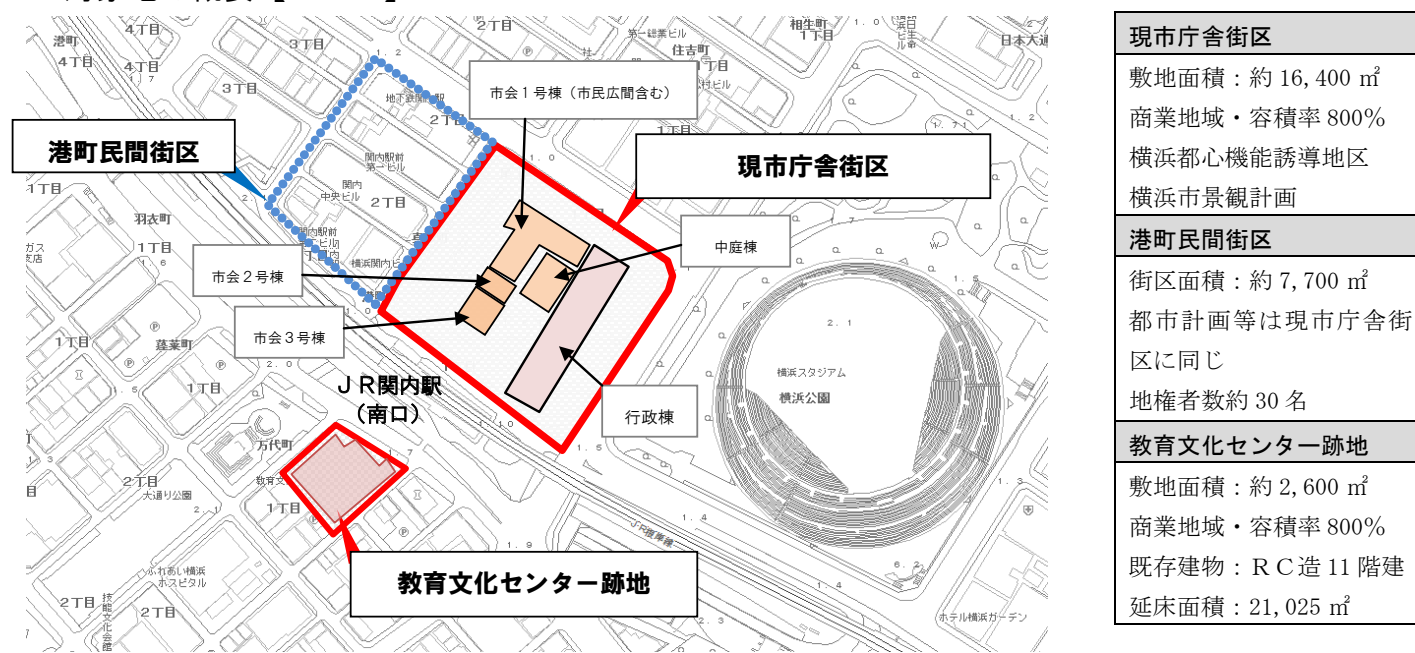
横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針（案）の概要

市庁舎機能移転を契機とした関内駅周辺地区のまちづくりを進めるため、「新市庁舎整備基本計画（平成26年3月）」に基づき、横濱まちづくりラボ等において、公民連携でまちづくりの検討を進めてきました。

このたび、サウンディング型市場調査等の結果及び横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会の意見を踏まえ、事業の目的や考え方を事業実施方針として定め、事業提案型の公募により関内・関外地区の活性化の核づくりを進めていきます。（具体的な事業手法等は公募時までまでに定めます。）

1 関内・関外地区の概要（掲載省略）【P2】 ※【 】は実施方針（案）の頁（以下共通）

2 対象地の概要【P6～P8】

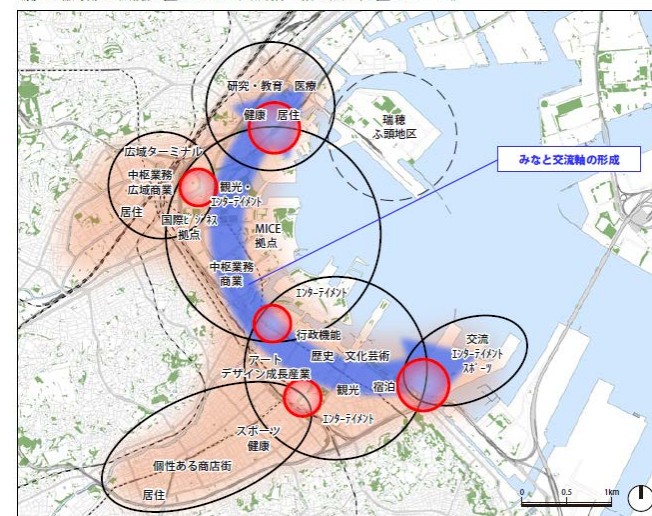


3 土地活用の基本的な考え方【P9】

（1）目的

- ア 「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行います。
- イ 関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めます。
- ウ 横浜らしい街並み景観を誘導します。

《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》

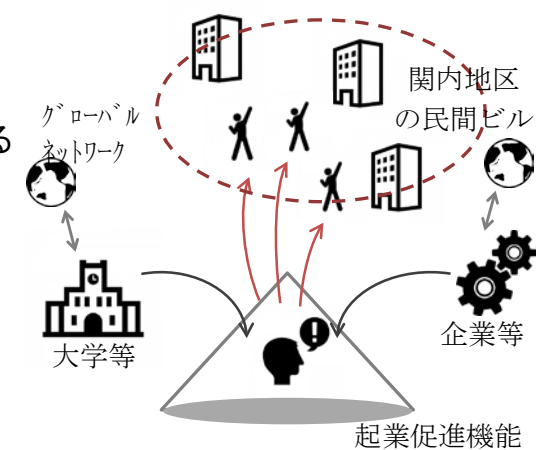


（2）誘導する機能

ア 国際的な産学連携機能

「学＝知と創造」を呼び水に業務地区の再生につなげる

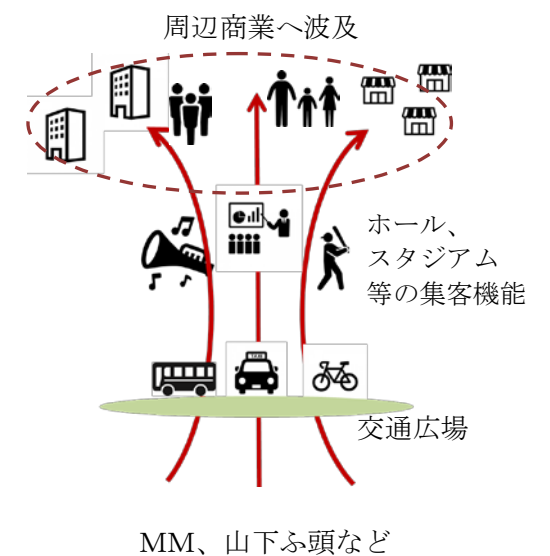
- ・ 特色ある研究を行う大学等の呼び込み、起業促進を行うことで、新たな産業の創出を誘導します。
- ・ その効果を周辺の民間ビルに波及させ、関内・関外地区の業務機能の再生を図ります。



イ 観光・集客機能【P10】

人が集まり、周辺と結ばれる拠点をつくる

- ・ ここに来たくなる新たな魅力（文化・芸術、スポーツ・健康等）を誘導し、周辺と連携した観光・集客の拠点形成を目指します。
- ・ 回遊の拠点となる交通広場を港町民間街区の再開発で誘導し、新たな交通システム受入れ、鉄道・バスによる市内外へのアクセス・観光案内機能等の充実などを目指します。
- ・ 集客と回遊性の向上により、関内・関外地区の賑わいを創出します。



（3）民間事業を基本とした公民連携による事業推進【P11】

- ・ 事業提案型公募により、民間のノウハウを活かした魅力と活力あるまちづくりを進めます。
- ・ 本市支出を可能な限り抑制しつつ、活性化につながる提案に対し、市の支援も検討します。
- ・ エリアマネジメントや防災など持続性のあるまちづくり、関内・関外地区の早期賑わいづくり、地元活動との連携を求めます。
- ・ 「地区の活性化」を重視し、周辺への波及効果の高い提案を高く評価します。

（4）横浜らしい街並み景観の形成【P11】

- ・ 関内・関外地区には、歴史的建造物の保全活用等により開港以来の歴史・文化を伝える資産が数多く残されており、横浜らしい街並み景観の形成への貢献についても高く評価します。

(5) 関内・関外地区にふさわしい環境・空間の保全・創出【P11】

- ・横浜公園や、大通り公園等、緑豊かな空間が形成され、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・創出を進めます。

(6) 「エリアデザインブック（仮称）」の策定【P12】

- ・まちづくりイメージやデザイン等の考え方を伝えるものとして公募要項とは別に策定します。

(7) 周辺まちづくりとの連携【P12】

- ・横浜スタジアム・横浜文化体育館での大規模スポーツイベント、山下ふ頭開発や新たな交通システム導入の動き、地元協議会の活動など、周辺との連携によりまちづくりを進めます。
- ・周辺の計画・構想で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ます。

4 教育文化センター跡地活用事業について【P13】

早期安全確保と関外地区の賑わい創出を図るため、関内駅周辺地区のリーディングプロジェクトとして現市庁舎街区に先立ち提案を募集します。

(1) 事業手法について

- ・早期安全確保と賑わい創出、及び市費削減を図るため、解体物件付きで土地を売却します。

(2) まちづくりの留意事項

- ・周辺の横浜文化体育館再整備事業や大通り公園活用と連携した賑わいづくりやイセザキモールなどへ賑わいが波及する提案を評価します。
- ・地域貢献施設設置の提案を評価します。(例：民設のホール・ギャラリー・集会施設等)
- ・低層部（3階以下）は、賑わい施設を誘導するため非住居とします。

5 現市庁舎街区活用について【P14】

長年にわたり市役所があった象徴的な場所であり、市庁舎移転後も引き続きシンボルとなる土地活用を進めていきます。また、周辺への波及効果が高い提案や港町民間街区との一体的な計画の提案を求めています。

(1) 事業手法について

- ・関内駅前の大規模で整形な土地であり、将来にわたって、まちづくり上重要な場所となるため、土地は横浜市が所有したまま民間事業者のノウハウを活かした活用を行います。
- ・街区全体の利用を提案の前提とし、利用期間は民間事業者の意向等を考慮します。

(2) 行政棟の活用

- ・市民からは、横浜らしい文化・景観の継承の視点で、現在の市庁舎の建物を保全活用してほしいという意見が多く寄せられています。一方で、地区の活性化のためには提案の自由度を高めていく必要もあります。
- ・そこで、行政棟は活用を基本としつつ、「横浜らしい街並み景観の形成」及び「地区の活性化」等に資する提案があれば柔軟に対応し、様々な提案を公平に評価します。

(3) 新築棟の整備

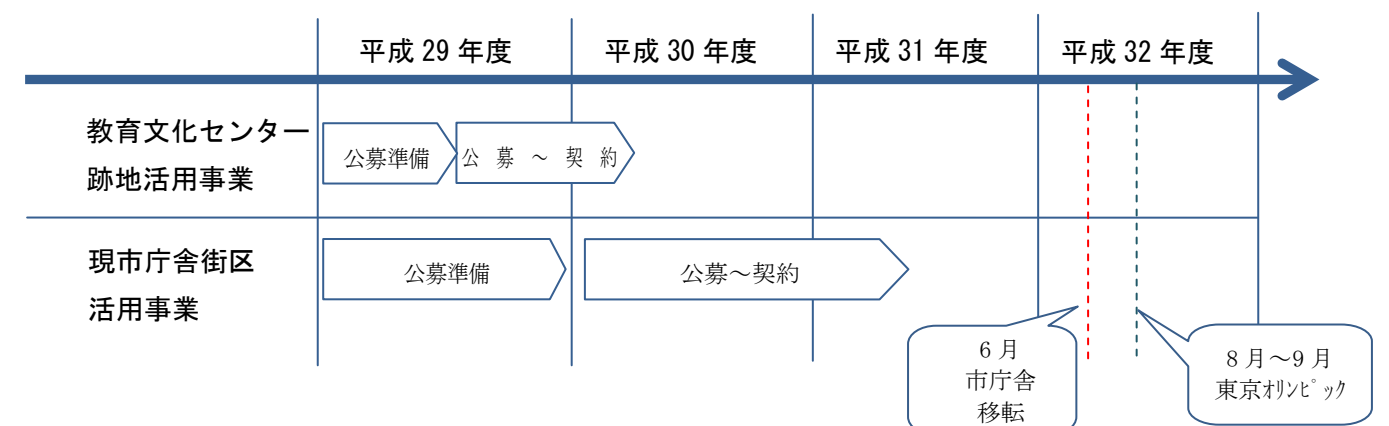
- ・市会棟・市民広間等の部分では、既存建物の活用又は解体して新築棟を整備するなど、地区の活性化と魅力につながる様々な提案を求めます。

6 港町民間街区と現市庁舎街区の一体的なまちづくり【P15】

- ・港町地区周辺まちづくり協議会では、市街地再開発事業の検討及び現市庁舎街区と一体的なまちづくりを進めることを決定し、横浜市は協力要請を受けています。
- ・現市庁舎街区と港町民間街区の一体的なまちづくりにより、関内駅前に相応しい賑わいと魅力向上が期待できるため、港町民間街区と現市庁舎街区の一体的なまちづくりを進めます。
- ・民間街区の再開発実現に向け、地区計画等の総合的なまちづくり手法の活用も視野に、用途、容積率、高さに係る都市計画等の見直しなど、より良いまちづくりに向けた検討を進めます。

7 事業スケジュール（予定）【P16】

- ・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。



※公募準備：公募要項策定・土地鑑定評価等の各種調査

**横浜市現市庁舎街区等活用事業
実施方針
(案)**

**平成 29 年 3 月
横浜市**

目次

はじめに

1 関内・関外地区の概要

- (1) 関内・関外地区の歴史
- (2) 都市構造上の課題
- (3) 観光ニーズの高まり
- (4) これまでの関内・関外地区のまちづくりに関する主な施策

2 対象地の概要

- (1) 現市庁舎街区
- (2) 教育文化センター跡地
- (3) 港町民間街区

3 土地活用の基本的な考え方

- (1) 目的
- (2) 誘導する機能
- (3) 民間事業を基本とした公民連携による事業推進
- (4) 横浜らしい街並み景観の形成
- (5) 関内・関外地区にふさわしい環境・空間の保全・創出
- (6) 「エリアデザインブック(仮称)」の策定
- (7) 周辺まちづくりとの連携

4 教育文化センター跡地活用について

- (1) 事業手法
- (2) まちづくりの留意事項

5 現市庁舎街区活用について

- (1) 事業手法
- (2) 行政棟の活用
- (3) 新築棟の整備
- (4) まちづくりの留意事項

6 港町民間街区と現市庁舎街区の一体的なまちづくり

7 事業スケジュール

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場所です。

平成 32 年6月の市庁舎移転を契機に関内駅周辺地区の新たなまちづくりを進めるため、平成 25 年3月に策定した「新市庁舎整備基本計画」において「アート&デザイン」「成長産業」「観光・エンターテインメント」「スポーツ&健康」に関内駅周辺地区のまちづくりの方向性として、現市庁舎街区の活用及びリーディングプロジェクトとしての横浜文化体育館再整備や平成24年度に閉鎖した教育文化センター跡地活用を位置付けること、現市庁舎街区に隣接する港町民間街区については市庁舎機能移転後の影響が大きいことから、港町地区周辺まちづくり協議会の方々と議論を重ね、現市庁舎街区とまちづくりの連携を進めること、様々な人材の知見をまちづくりに取り入れていくことが位置付けられました。

これに基づき、「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」「市庁舎移転を契機とした関内活性化委員会」などの地域の方々とまちづくりの将来像について対話を行っています。

また、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、非常に多くの方々からの知見をいただくとともに、市民意見募集や民間事業者の意向確認のためのサウンディング調査を行ってきました。

平成 28 年9月には、市長の附属機関として横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会条例を制定し、11 月より委員会での検討もはじめました。

こうした取組みの結果、このたび、横浜市では、現市庁舎街区・港町民間街区及び教育文化センター跡地について関内駅周辺地区の一体的なまちづくりの推進に向けて、事業の目的や考え方を定めた「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」をとりまとめました。

今後は、この方針に基づいて具体的な事業手法や条件を検討し、関内駅周辺地区の活性化に向けた事業者公募を進めていきます。

平成 29 年3月

1 関内・関外地区の概要

(1) 関内・関外地区の歴史

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。



異人商館での交流



近代化する街の風景



貿易船が出入りする大棧橋



山下公園の整備

(2) 都市構造上の課題

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。

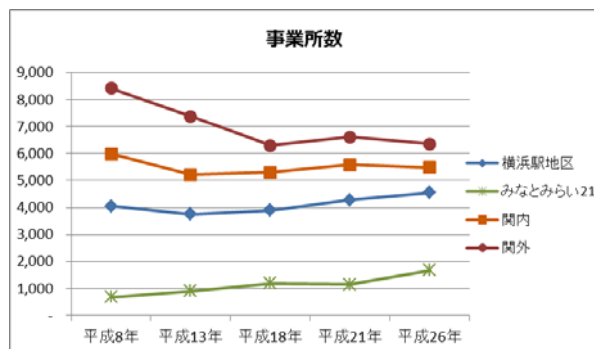


図1 事業所数の推移

(3) 観光ニーズの高まり

横浜市の観光集客実人員、観光消費額は平成21年の算出以来、過去最高(平成27年)となり(図2)、横浜市主要ホテルの客室稼働率は88%(平成27年)の高稼働となっているほか、市内の外国人延べ宿泊者数も72万人となり、過去最高となっています。さらに、「明日の日本を支える観光ビジョン」(H28.3 国土交通省)では、2030年の訪日外国人旅行者数の目標を6,000万人としており、受け入れ態勢の強化が求められています。



図2 横浜市の「観光集客実人員」および「観光消費額」(横浜市「横浜市観光集客指標」より)

(4) これまでの関内・関外地区のまちづくりに関する主な施策

ア 文化芸術創造都市ークリエイティブシティヨコハマ(平成 16 年 1 月・平成 22 年 1 月)

(<http://www.city.yokohama.lg.jp/bunka/soutoshi/outline/>)

「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て以来、文化芸術の創造性を活かし「文化芸術振興」や「経済振興」といったソフト施策と、「まちづくり」などのハード施策を一体的に取り組み、市民にとって誇れるまち、国内外から「選ばれる都市」として持続的に発展していくことを目指しています。

イ 横浜都心機能誘導地区建築条例の制定(平成 18 年 4 月)

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

関内地区の業務・商業機能の需要低下に伴って、本町通り沿道などで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ことから、都心機能と居住機能の適正化を図るとともに、都心機能を集積して賑わいを創出する街づくりを進めるため、平成 18 年 4 月に、横浜都心機能誘導地区建築条例を制定し、「業務・商業専用地区（住宅等の立地を禁止）」「商住共存地区（住宅等の容積率を 300%に制限。誘導用途の併設による緩和あり。）」を指定しています。

関内駅周辺



ウ 関内・関外地区活性化推進計画(平成 22 年 3 月)

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

「関内・関外地区活性化推進計画」では、関内・関外地区の活性化を考えるにあたり、地区の抱える課題とそれに対応する戦略を以下のように整理しています。

分野別の主な課題	12 の戦略
<p>(1) 都市構造</p> <p>[都市構造上の課題] 関内地区、関外地区、みなとみらい21 地区、横浜駅周辺地区の連携を図るとともに、横浜都心部としての魅力を伸ばしていくことが求められています。</p>	<p>① 関内地区・関外地区・みなとみらい21 地区をつなぐ結節点を強化する</p> <p>② 都市の軸、水・緑・賑わいのネットワークを創る</p>
<p>(2) 業務</p> <p>[業務機能の低下] 関内・関外地区は、従業者数の減少や空室率の増加が進んでいます。また、地区内には、耐震性や設備に問題のある中小ビルが多く存在</p>	
	<p>③ 起業者等への支援、既存の業務ビル群の再生等により、働く場としての活力創造都心を再構築する。</p>

し、更新が求められています。
(3) 商業
[商業機能の低下] 商業統計によると、平成9年から19年で商品販売額が、関内側で約4割、関外側で約5割、それぞれ減少しています。
(4) 居住
[居住人口の増加] 住民基本台帳によると、平成11年から20年で居住者数が、関内側で約6千人、関外側で約1.3万人、それぞれ増加しています。
(5) 観光
[観光客の動向、開港文化を伝える多くの歴史的建造物等] 地区の歴史的資源や臨海部などの地域資源により、観光客は着実に増加しています。今後は、内陸部の更なる地域資源の利活用促進や関内・関外地区のトータルプロモーションなどが必要です。
(6) 施設の老朽化
[関内・関外地区の活力を生み出す施設・関内・関外地区の公共施設の活用] ・老朽化した民間ビル及び公共施設が多く存在し、耐震性や設備などに問題があります。 ・芸術や文化の持つ創造性を活かして、都市の新しい価値や魅力を生み出す都市づくりを進めることが大切です。
(7) 交通
[歩行者通行量の現況] 関内・関外地区はこれまで歩行者ネットワークの充実などが図られてきましたが、今後は環境問題への対応や自転車の利活用などが求められています。
(8) 環境
横浜市は、平成20年に「環境モデル都市」に指定されました。都心部においても、それにふさわしい街づくりが求められます。
(9) 安全・安心
従業者、居住者、来街者等、様々な人々が安心して暮らし、活動できる、安全・安心のまちづくりを進める必要があります。
(10) 地域のまちづくり
現状では、地域ごとにそれぞれ活動を進めていますが、地域間に差があり、また全体での連携が不十分な状況です。

- ④地域ブランド力を高め、路面型商店街の活性化を図る
- ⑤関内・関外地区ならではの居住スタイルを創出する
- ⑥公共空間や歴史資産等の利活用により、開港都市横浜ならではの都市の魅力を創る
⑩関内・関外地区の魅力を活かし、都心観光機能を強化する
- ⑦文化・芸術・教育・スポーツ等の文化芸術創造活動を集積する
- ⑧人と環境にやさしい便利な交通・移動環境を創る
- ⑨自然を活かし環境負荷の少ない都心を創る
- ⑪安全・安心なまちづくりを進める
- ⑫各地区の地域特性に合わせたエリアマネジメントを推進する

エ 新庁舎整備基本計画(平成26年3月)

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

関内・関外地区の特徴や課題をふまえ、市庁舎機能移転後の関内駅周辺地区のまちづくりのテーマとして以下の4つをまちづくりの方向性として示しています。

テーマ① アート&デザイン	テーマ③ 観光・エンターテイメント
テーマ② 成長産業	テーマ④ スポーツ&健康

<横濱まちづくりラボ>

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

新市庁舎整備基本計画では、公民連携によるまちづくり検討の「場」の設置をして、多様な知見や価値観を取り入れながらまちづくりを進めていくこととし、地元・企業・専門家等の多様な主体による対話と交流から新しいまちづくりのアイデアを生み出すための「横濱まちづくりラボ」を平成26年7月からスタートしました。これまで全体会12回、テーマ別検討会26回、延べ約1,200名の方々にご参加いただき、熱心な議論をいただきました。

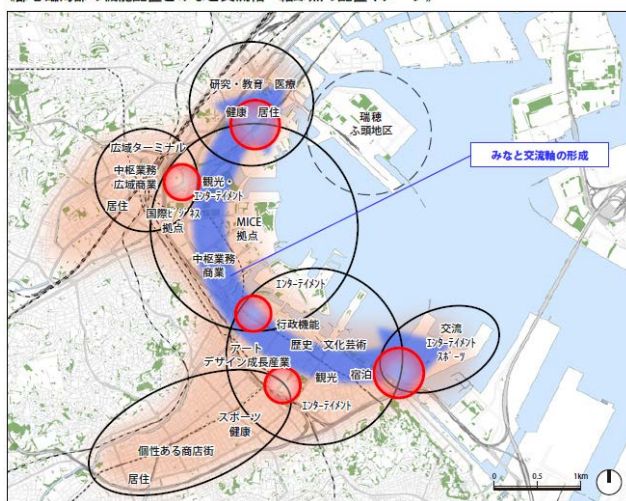
横濱まちづくりラボでは、現市庁舎街区等の活用にあたって、次のアイデアがまとめられ、庁内での検討や民間事業者とのサウンディング調査の参考にさせていただきました。

- 国際交流センターを起点とした横浜らしいビジネスの創出
- Health & Beauty City Association の核 ～健康で綺麗になれるまち～
- “ヨコハマゲートウェイ”の創出
- SGCによる横浜市全域でのシティマネジメントと関内でのソーシャルビジネス集積地化

オ 都心臨海部再生マスタープラン(平成27年2月)

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

《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》

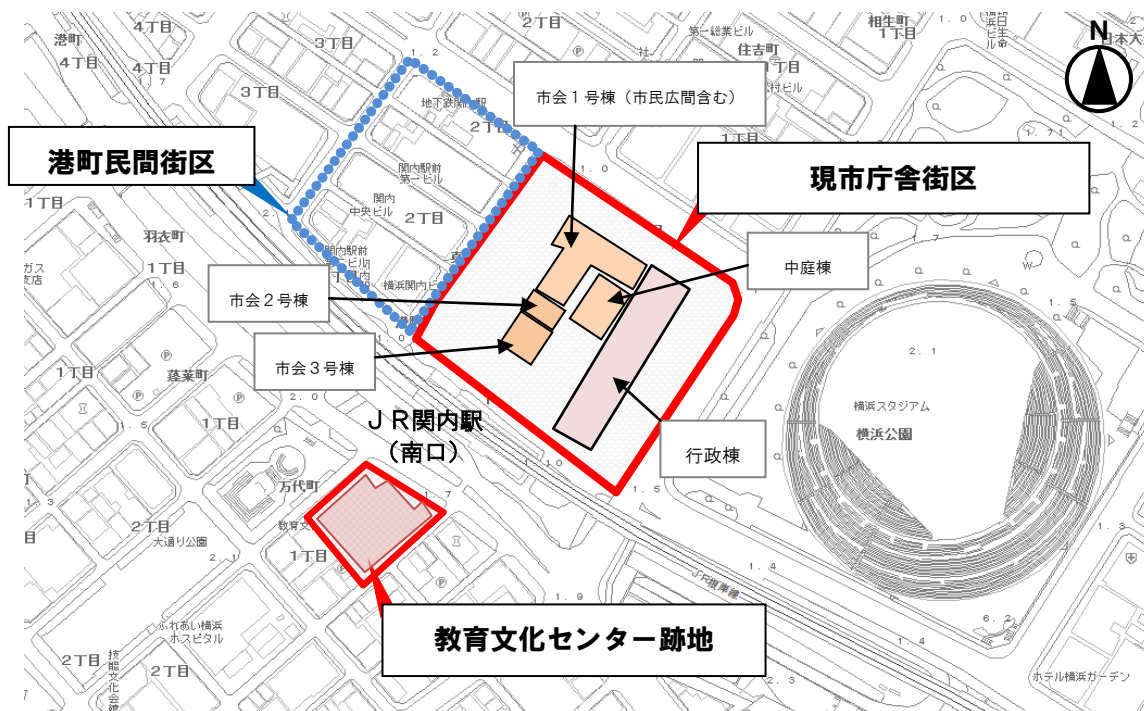


横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区の従来の横浜都心部、東神奈川臨海部周辺地区、山下ふ頭周辺地区の5地区を対象として、横浜市の更なる成長・発展に欠かせない都心部の機能強化を図ることを趣旨として策定され、3つの基本戦略を掲げています。

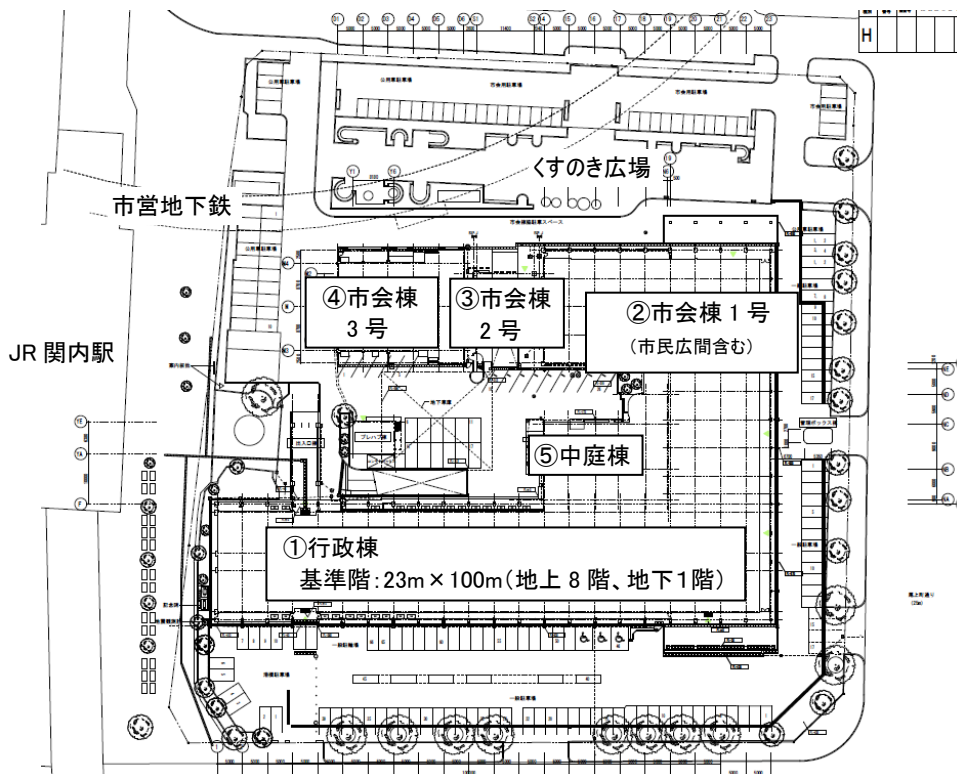
- 基本戦略1： 次の時代の横浜の活力をけん引するビジネス・産業づくり
- 基本戦略2： 豊かな創造力・市民力が息づく横浜スタイルの暮らしづくり
- 基本戦略3： 個性的なまちの魅力をつなぎ港と共に発展する都心づくり

本マスタープランの策定により、都心臨海部全体のまちづくりの中での関内駅周辺地区のまちづくりの位置付けが明確化し、新たな交通システムの導入や山下ふ頭開発など都心臨海部の機能強化の一環として本事業を推進していきます。

2 対象地の概要



(1) 現市庁舎街区



ア 土地

所在地	横浜市中区港町1丁目1番地
敷地面積	約16,400㎡
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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

イ 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㎡/建築面積2,740.21㎡/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㎡/建築面積1,598.61㎡/S34年竣工
③市会2号棟	RC造/地上3階/延床面積606.40㎡/建築面積278.29㎡/S53年竣工
④市会3号棟	RC造/地上2階/延床面積1,027.54㎡/建築面積562.24㎡/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㎡/建築面積664.34㎡/H21年竣工
その他	①②は当初建築(設計 村野藤吾)、③④⑤は増築 平成21年、行政棟の免震工事・市会棟の耐震工事実施

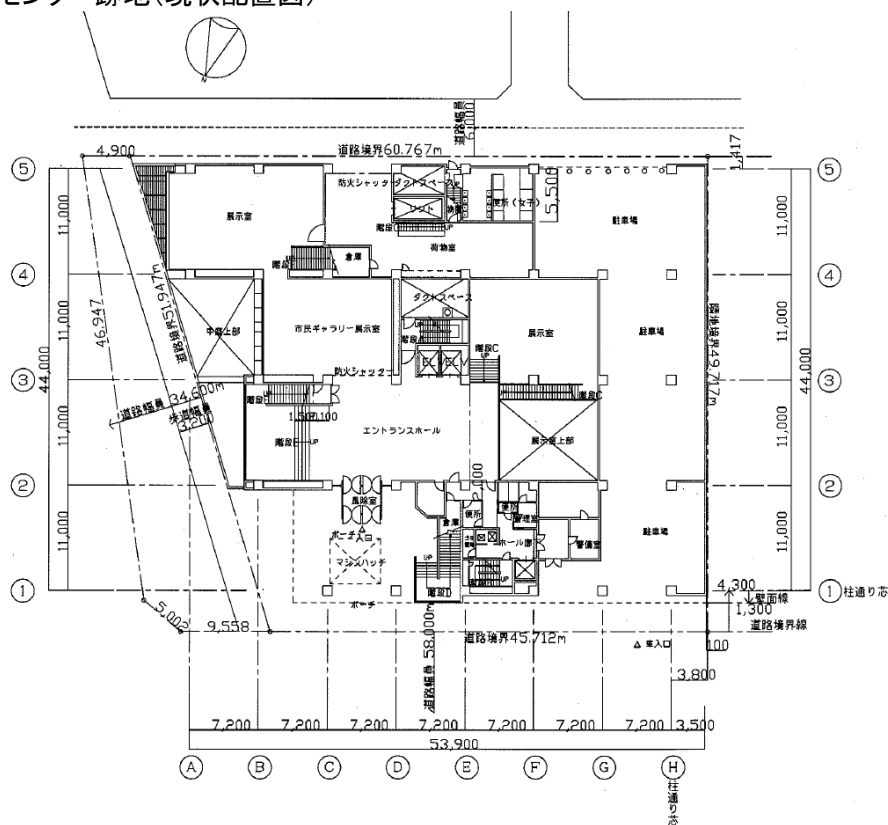
(2) 港町民間街区

所在地	横浜市中区尾上町2丁目・真砂町2丁目・港町2丁目の一部
敷地面積	約9,000㎡(内、宅地約7,720㎡・道路約1,282㎡)
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
都市計画による制限等	<ul style="list-style-type: none"> 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)
地権者数	約30名
その他	1963年、防災建築街区に指定し共同ビル(第一ビル、中央ビル、第二ビル)建設



対象区域図

(3)教育文化センター跡地(現状配置図)



ア 土地

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 ²
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	・大通り公園周辺地区街づくり協議地区

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 ² /延べ床面積 21,025 m ² /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

現市庁舎街区・教育文化センター跡地・港町民間街区の各街区にテーマに基づく機能をバランスよく誘導することで、周辺地域の活性化につなげていきます。

(1) 目的

- ①「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行います。
- ②関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めます。
- ③横浜らしい街並み景観を誘導します。

(目的を導く考え方)

関内・関外地区は、横浜を代表する業務・商業集積地区であり、開港文化を色濃く伝える文化・観光地区としての側面も有しています。こうした多様な機能がコンパクトに複合した歴史と風格ある街並みが来街者にとっての魅力ともなっています。

その中心に位置する現市庁舎街区は「港町1丁目1番地」という象徴的な場所です。その活用にあたっては、知と創造の活動により新たな風を吹き込み、人が集まる魅力を高めることで、関内・関外地区の再生及び都心臨海部の活性化につなげていきます。

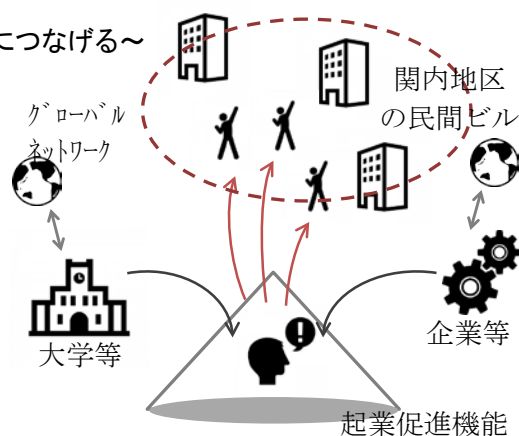
(2) 誘導する機能

①国際的な産学連携機能

～「学＝知と創造」を呼び水に業務地区の再生につなげる～

特色ある研究を行う大学等と呼び込み、これと連携した起業促進を行うことで、新たな産業の創出を誘導します。

その効果を周辺の民間ビルに波及させ、関内・関外地区の業務機能の再生を図ります。



<大学等の研究機関の例>

- 先端技術や文化芸術、スポーツ、健康医療、国際、観光など、横浜市の施策や関内・関外地区のまちづくりと関連する分野、又は新たな成長が期待できる分野など、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
- 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
- 関連産業の集積がはかれるもの、又は新たな産業創出等の起業促進に資することが可能であるもの
- 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もの

<起業促進機能の例>

- 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、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
- コワーキングスペース、シェアオフィスや小～中規模のレンタルオフィス等

<海外ネットワーク等の共有支援機能の例>

- 企業・大学等の海外からの研究者や留学生、インターン生などの受入れと活動を支援できる機能
- 市民、留学生、ビジネスパーソン、国際的な活動団体等の交流を生み出す機能 など

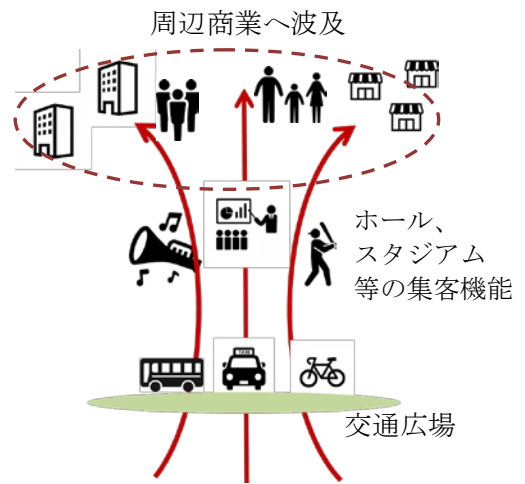
②観光・集客機能

～人が集まり、周辺と結ばれる拠点をつくる～

横浜都心臨海部における観光ニーズの増加を地域の活性化に結びつけるため、ここに来たくなる新たな魅力(例: 音楽、演劇、スポーツ、ミュージアム、ホール・ギャラリー等)を誘導し、周辺の商店街や施設と連携した観光・集客の拠点形成を目指します。

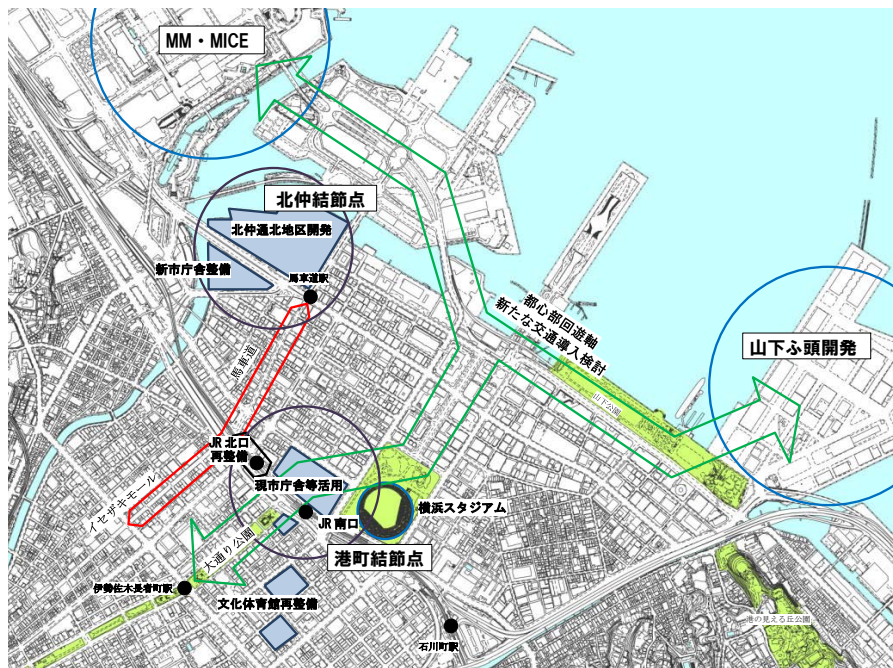
また、回遊の拠点となる交通広場を港町民間街区の再開発及び基盤整備とあわせて整備します。都心臨海部を回遊する新たな交通システム受入れ、交通広場を核に、鉄道・バスによる市内外へのアクセス・観光案内機能等の充実を目指します。

魅力向上と交通結節点機能の強化により、集客と回遊性を向上させ、関内・関外地区の賑わいを創出します。



MM、山下ふ頭など

<来街者の回遊イメージ>



(3) 民間事業を基本とした公民連携による事業推進

事業提案型の公募により、民間事業者のノウハウを活かした魅力と活力あるまちづくりを進めます。

また、本市の支出を可能な限り抑制しつつ、活性化につながる提案に対しては、市の支援も検討します。

事業提案を受ける際は、エリアマネジメントや防災など持続性のあるまちづくり、関内・関外地区の早期賑わいづくり、地元のまちづくり活動との連携を求めています。

(評価の考え方)

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。

提案評価にあたっては、「地区の活性化」という事業目的を重視し、周辺地区に対して波及効果の高い提案を高く評価します。また、現市庁舎街区と教育文化センター跡地の活用は、各々の事業の特性に応じて提案と価格の評価配分等のあり方を今後検討していきます。

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。

また、横浜市中心企業振興基本条例の趣旨を踏まえた提案を求めます。

(4) 横浜らしい街並み景観の形成

関内・関外地区は、歴史的建築物の保全活用などにより開港以来の歴史・文化を伝える資産が数多く残されています。また、中低層の古い建物と高層の新しい建物が混在し、業務・商業・居住などの多様な機能がコンパクトに複合するなど、横浜駅周辺地区やみなとみらい 21 地区とは異なる個性と魅力をもった市街地を形成しています。



YCC ヨコハマ創造都市センター



THE BAYS

提案評価にあたっては、このような特色を持った地区であることを踏まえ、横浜らしい街並み景観の形成への貢献についても高く評価します。

(5) 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、明治期に日本人にも初めて開放された初の西洋式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・創出を進めます。

(6) 「エリアデザインブック（仮称）」の策定

関内駅周辺地区のまちづくりのイメージやデザイン等の考え方を伝えるものとして、公募要項とは別に策定します。

◆「エリアデザインブック(仮称)」に盛り込む内容(予定)

- ①エリア全体及び各対象地のまちづくりのイメージ
- ②街並み景観、導入用途、歩行者ネットワークのイメージ
- ③エリアマネジメントの考え方
- ④地元まちづくりとの連携の考え方

(7) 周辺まちづくりとの連携

近隣の横浜スタジアムや横浜文化体育館での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、地元協議会の活動など、周辺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。

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システム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。

現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ます。

◆周辺地区で進捗中の主な事業

①JR関内駅北口整備事業

JR 関内駅を関内・関外地区の玄関口としてふさわしい駅に再整備するため、バリアフリー化や保育施設を整備するなど北口駅舎を改良しています。

平成 29 年 4 月下旬の共用開始を予定しています。

②横浜文化体育館再整備事業

大規模な大会やコンサートなどの興行利用にも対応したメインアリーナ施設及び横浜武道館としてのサブアリーナ施設を整備し、横浜の新たなスポーツ振興の拠点とするとともに、コンサートなどの様々な興行利用を積極的に図ることにより、関内駅周辺地区の賑わい創出の核とすることを目的としています。

平成 29 年 9 月に落札者決定、サブアリーナ施設は平成 32 年 10 月、メインアリーナ施設は平成 36 年 4 月の供用開始を予定しています。

4 教育文化センター跡地活用について

教育文化センター跡地活用については、早期安全確保と関外地区の賑わい創出を図るため、関内駅周辺地区のリーディングプロジェクトに位置付け、現市庁舎街区に先立ち提案を募集します。

なお、事業者公募の詳細については、今後策定する公募要項にて提示します。

(1) 事業手法

- 早期安全確保と賑わい創出、及び市費削減を図るため、解体物件付きで土地を売却します。
- 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ことから難易度の高い解体工事となるため、跡地活用と両立したセットでの解決を求めます。
- 1社又はグループによる提案を求めます。

(2) まちづくりの留意事項

- 周辺の横浜文化体育館再整備事業や大通り公園活用と連携した賑わいづくりやイセザキモールなどへ賑わいが波及する提案を評価します。
- 低層部(3階以下)は、賑わい施設を誘導するため非住居とします。ただし、賑わい施設が有効に設けられた計画と認められる場合は、この限りではありません。
- 地域貢献施設の提案を評価します。(例:民設のホール・ギャラリー・集会施設等)
- 大通り公園下に市営地下鉄が運行していますので、工事計画の際には、横浜市交通局との近接工事の協議が必要です。また、施工の際には、交通局において市営地下鉄へ通じる連絡通路の閉鎖や大型機器類の搬出を行いますので、交通局との協議が必要です。
- 施設近傍の地下に首都高速道路があるため、工事計画の際には、首都高速道路株式会社との近接工事の協議が必要です。

5 現市庁舎街区活用について

現市庁舎街区は、長年にわたり市役所があった象徴的な場所です。そのため、市庁舎移転後も引き続きシンボルとなる土地活用を進めるため、関内・関外地区及び横浜都心臨海部の活性化の核となる周辺への波及効果が高い提案を求めます。また、隣接する港町民間街区との一体的な計画の提案を求めていきます。

事業者公募は、教育文化センター跡地の事業者が決定した後に、その内容も踏まえて実施します。公募の詳細については、今後策定する公募要項にて提示します。

(1) 事業手法

- 現市庁舎街区は、関内駅前にある大規模で整形な土地であり、将来にわたって、まちづくりを行う上で重要な場所となるため、土地は横浜市が所有したまま民間事業者のノウハウを活かした活用を行います。
- 街区全体の利用を提案の前提とし、利用期間は民間事業者の意向等を考慮します。
- 1社又はグループによる提案を認めます。その他の条件等は公募要項で示します。

(2) 行政棟の活用

- 市民からは、横浜らしい文化・景観の継承の視点で、現在の市庁舎の建物を保全活用してほしいという意見が多く寄せられています。一方で、地区の活性化のためには提案の自由度を高めていく必要もあります。
- そこで、行政棟は活用を基本としつつ、「横浜らしい街並み景観の形成」及び「地区の活性化」等に資する提案があれば柔軟に対応し、様々な提案を公平に評価します。

(3) 新築棟の整備

- 市会棟・市民広間等の部分では、既存建物の活用又は解体して新築棟を整備するなど、地区の活性化と魅力につながる様々な提案を求めます。

(4) まちづくりの留意事項

- 現市庁舎建物については、平成29年度に躯体・設備の調査を行い、公募までに情報提供を行います。
- くすのき広場の地下に市営地下鉄が通行していますので、工事計画の際には、横浜市交通局との近接工事の協議が必要です。また、事業用地内に下水道本管が通っています。

6 港町民間街区と現市庁舎街区の一体的なまちづくり

港町民間街区の地権者で構成される港町地区周辺まちづくり協議会(以下、「協議会」という。)では、市街地再開発事業の検討を行い、現市庁舎街区と一体的なまちづくりを進めることを決定し、横浜市は協力要請を受けています。

横浜市にとっても、港町民間街区と現市庁舎街区の一体的なまちづくりを行うことで、関内駅前に相応しい賑わいと街並み景観の形成、交通広場等の基盤整備を誘導するなど、関内駅前の魅力をさらに高めることが期待できます。そのため、港町民間街区と現市庁舎街区の一体的なまちづくりを進めます。

港町民間街区の市街地再開発事業の実現にむけて、地区計画等の総合的なまちづくり手法の活用も視野に、用途、容積率、高さに係る都市計画等の見直しなど、より良いまちづくりに向けた検討を進めます。

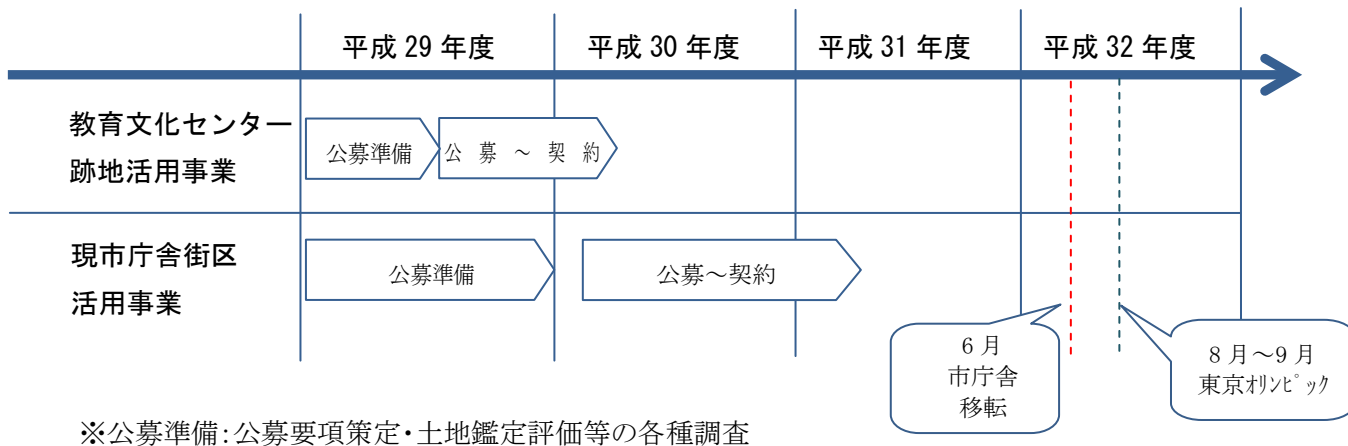
住宅用途に関する都市計画等の見直しにあたっては、「国際的な産学連携」「観光・集客」というテーマに基づく誘導用途に対して不可分な関係にある住機能(例:大学と学生寮、企業とサービスアパートメントなど)があることで誘導用途の効用を高める工夫がされていることや、住宅導入による事業性の向上が誘導用途の充実に適切に還元された提案となることを前提に考えています。

今後、協議会との調整や庁内での検討を進め、具体的な港町民間街区の公募上の取扱いや連携の方法は、現市庁舎街区活用の公募要項でお示します。

7 事業スケジュール

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。

また、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。



本実施方針に掲げる内容で予算執行を伴うものは、横浜市議会において議決されることを条件に実施するものです。

事務局・お問合せ先

担 当	横浜市 都市整備局 都心再生課
住 所	横浜市中区港町 1 - 1
電 話 / F A X	045 (671) 3782 / 045 (664) 7694
E メ ー ル	tb-machilab@city.yokohama.jp
ホ ー ム ペ ー ジ	http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/