

## 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 趣旨

平成31年1月の現市庁舎街区の事業者公募開始に向けて、**関内駅周辺地区の新たなまちづくりの方向性をまとめた「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック（案）」の市民意見募集、及び、民間事業者に対するサウンディング型市場調査を実施**します。

その結果は、事業者公募の内容に反映し、関内駅周辺地区のまちづくりを進めていきます。

※「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック（案）」及びサウンディング型市場調査の内容は、横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会でご審議（6/20、8/27開催）を経て、市が取りまとめたものです。

2 市民意見募集の内容（「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック（案）」**別添資料1-1**、**別添資料1-2**参照）

関内駅周辺地区は、開港以来の歴史と魅力を有し、横浜経済をけん引してきた関内・関外地区の中心であるJR関内駅周辺のエリアを指し、両地区の結節点にもなっている重要な地区です。

「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」では、(1)関内側エリア、(2)関外側エリア、(3)関内側エリアと関外側エリアの連携強化の3点について、新たなまちづくりの方向性をまとめています。

## (1) 関内側エリア

## ① 機能の誘導

・新たな産業・サービス・人材の創出により業務再生をけん引する、「**国際的な産学連携**」の機能  
・多くの来街者の目的地となり、地区に引き込む「**観光・集客**」の機能を誘導し、関内・関外地区の活性化の核とします。また、その効果を関内・関外地区全体の魅力向上へと波及させていきます。

なお、住宅については、現在、立地が禁止されていますが、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進するため、**現行基準の見直しも視野に、業務・商業機能と共存する都心にふさわしい居住機能の導入を検討**しています。

例：現市庁舎街区：原則は非住居とするが、一定の条件（まちづくりに資する賃貸形式のもの、施設面積の2割以内、など）を付した上で、居住機能の導入を検討。

## ② 景観の誘導

関内・関外地区の新たなシンボルとなるような景観形成を目指し、**最高高さ等高層部の景観について、現行基準の見直しも含めて、魅力と品格のある眺望景観を誘導**します。

## ③ 「観光・集客」に資する交通機能の導入及び広場・歩行者空間等の基盤整備

市内外とのアクセス向上や関内・関外の接続強化を図るとともに、臨海部との円滑な歩行者の流れを誘導します。



## (2) 関外側エリア

関東学院大学新キャンパスや横浜文化体育館再整備を契機として、「国際的な産学連携」や「観光・集客」とスポーツ・健康が連携した新たなまちづくりを行います。また、関外地区の回遊性向上に取り組みます。

## (3) 関内側エリアと関外側エリアの連携強化

## ① JR関内駅南口改良

市とJR東日本で協力して、関内駅南口改良等の調査を進めています。

## ② みなと大通りシンボルロード化及び横浜文化体育館アクセス強化

既存道路空間の再整備を行い、安全で快適な歩行者ネットワークの強化・拡充を図ります。

3 サウンディング型市場調査の内容 **別添資料2**参照

調査の内容は、現時点で横浜市が考える公募条件であり、事業性等を確認するため、民間事業者と対話を行います。

## (1) 提案の条件

「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素の提案を求めます。

## (2) 土地の貸付条件

**貸付期間**は、**50年以上で事業者が提案した期間**とし、一般定期借地権を設定します。

**現市庁舎の建物**は、事業者の自由度を向上させるため、適正な価格で**事業者に譲渡**します。本市は、現状有姿で建物を引き渡し、事業者の負担により、建物の改修工事、解体・撤去工事等を行います。

## (3) 土地貸付料

事業者に求める用途の幅が広いこと、公募時には土地貸付料は示さず、事業予定者決定後、提案された事業計画のうち、本街区に求めるまちづくりの方針と合致する用途等を考慮した上で、適正な価格で貸し付けます。

## (4) 対話内容

住宅や高さの現行基準の見直しや、周辺との歩行者動線の強化による事業計画への影響、また事業者による交通機能の導入内容などの対話を行います。

## 4 今後のスケジュール（予定）

10月2日 市民意見募集開始、サウンディング型市場調査実施要領公表  
10月23～29日 サウンディング型市場調査の実施  
10月29日 市民意見募集締切

## 31年1月 「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」の策定

現市庁舎街区活用事業 事業者公募開始

31年6～7月 現市庁舎街区活用事業 事業者公募締切

31年秋頃 審査委員会から市長へ答申、本市による事業予定者の決定

**関内駅周辺地区**

**AREA**

**CONCEPT**

**BOOK (案)**

市民意見募集用

**関内駅周辺地区**

**エリアコンセプトブック**

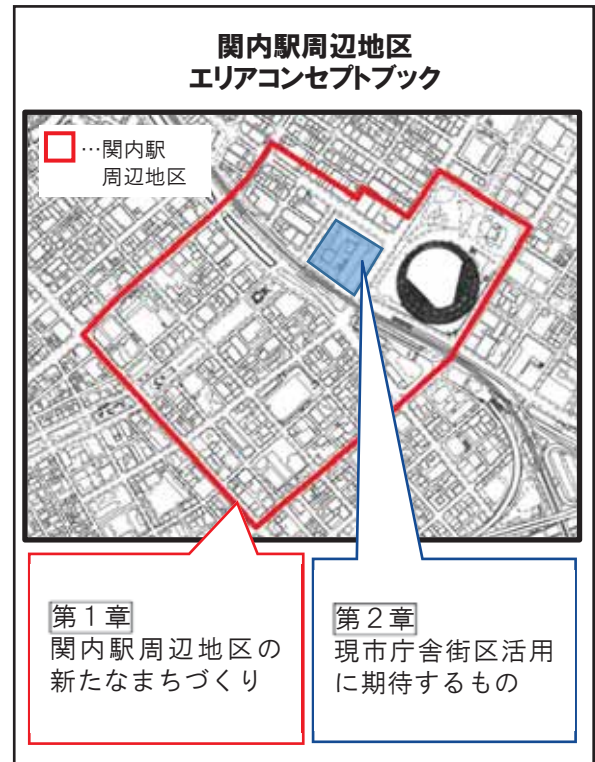
# 関内駅周辺地区エリアコンセプトブック（案）の市民意見募集について

## 関内駅周辺地区エリアコンセプトブックとは

関内駅周辺地区は、横浜の顔として長年にわたり市民に親しまれてきた地区です。この地区の市庁舎移転後の新たなまちづくりの方向性と現市庁舎街区における開発計画は、今後の関内・関外地区をはじめとした都心臨海部全体にとって非常に重要なものとなります。

そこで、現市庁舎街区活用の公募においては、募集要項と連動して新たなまちづくりの方向性等を示すものとして、「**関内駅周辺地区エリアコンセプトブック**」（以下、「エリアコンセプトブック」という）を策定します。

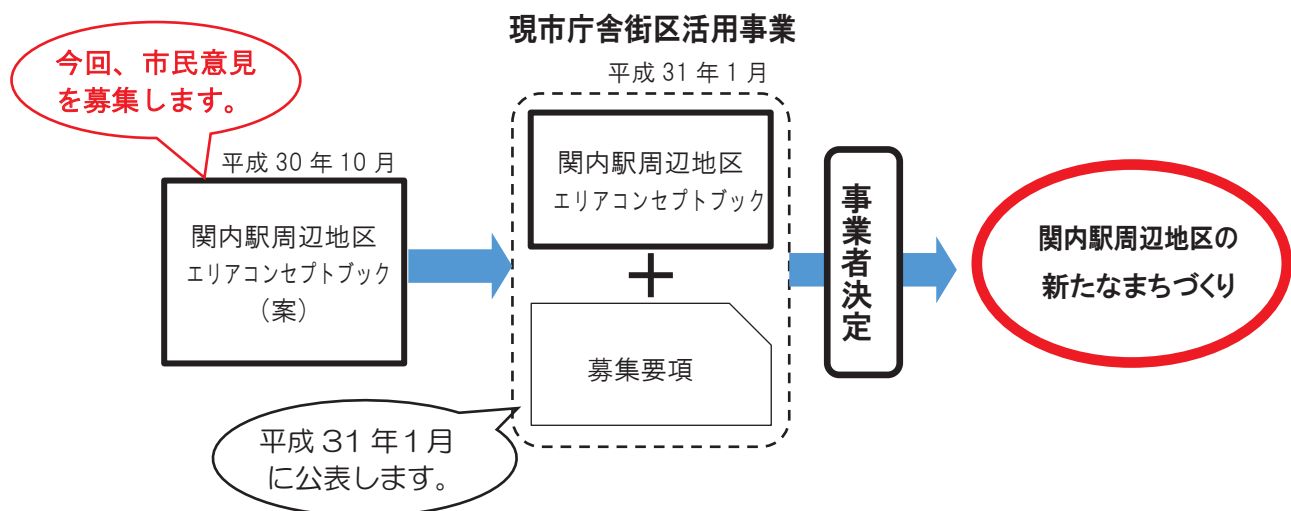
エリアコンセプトブックでは、第1章において、「関内駅周辺地区の新たなまちづくり」を示し、第2章において、現市庁舎街区の公募の提案者に向けたメッセージとして、募集要項と連動した複数の望ましい活用イメージ例など「現市庁舎街区活用に期待するもの」を示します。



## 市民意見募集について

このたび、第1章「関内駅周辺地区の新たなまちづくり」と第2章「現市庁舎街区活用に期待するもの（骨子）」について、市民の皆様のご意見を募集します。

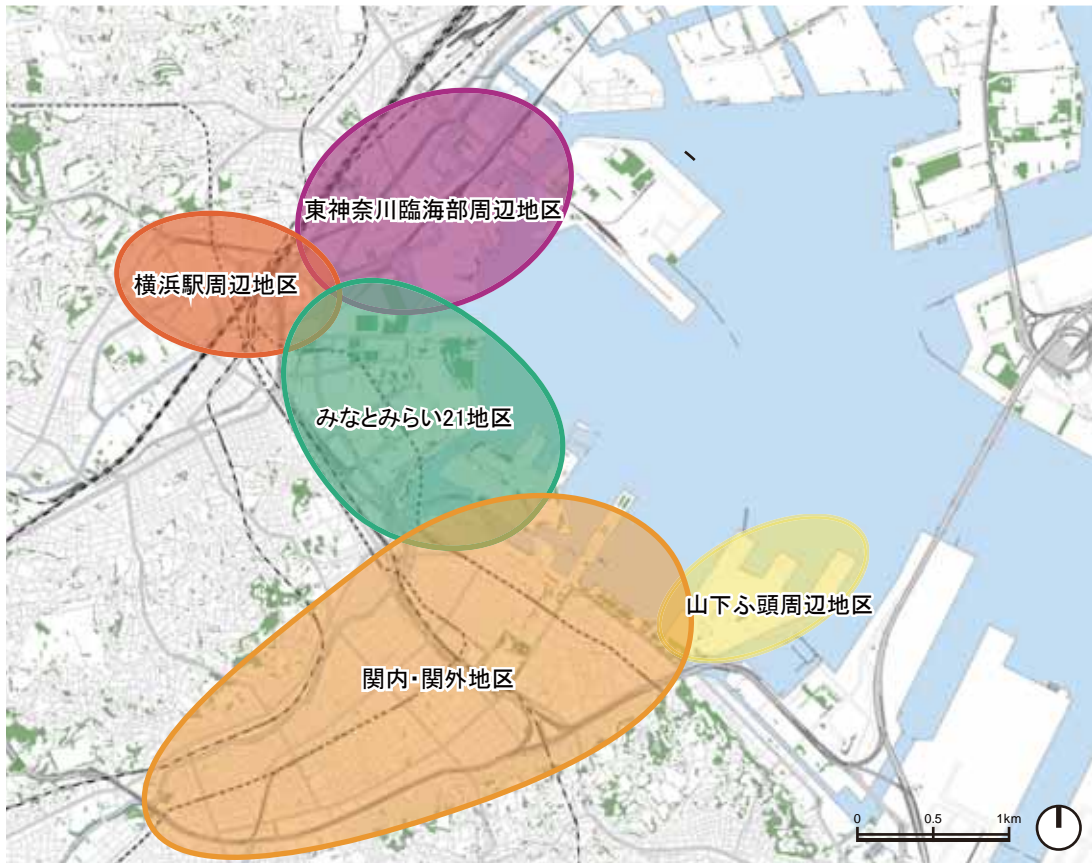
エリアコンセプトブックは、お寄せいただいたご意見を踏まえ、横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会の審議を経て、平成31年1月に決定・公表します。



## 第 1 章

# 関内駅周辺地区の新たなまちづくり

## 都心臨海部における関内・関外地区の位置付け



横浜市の都心臨海部は、開港を契機に、海外諸国との交易の中心地となり、世界中から集まる人・モノ・カネ・情報・文化であふれ、近代日本の成長をけん引するエリアとして、目覚ましい発展を遂げてきました。中でも、その中心にあった現在の関内地区では、外国人居留地の誕生など、国際性豊かな市街地が形成されるとともに、外国人技術者による近代的な技術の導入等が進められ、時代の先駆けとなるまちづくりが進められてきました。

その後、高度経済成長を迎える一方で、様々な都市問題が発生する中、現在の横浜市の骨格をつくる「六大事業」の中の一つである「都心部強化事業」により、港湾機能の質的転換が図られ、当時分断されていた関内・関外地区と横浜駅周辺地区の二つの核がみなとみらい21地区でつながり、一体化した新しい都心臨海部が形成されました。

横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区では、国際的な企業が立地する業務拠点をはじめ、広域的な商業拠点、国内有数の大規模コンベンション施設など、横浜経済をけん引する都心機能がコンパクトに集積しています。

一方、関内・関外地区においても、古くからの地場産業や、個性豊かな界限など、都市の活動を支える様々な機能が集積しており、近年では特に、港町ならではの個性的で魅力ある資源を活かした文化芸術活動が展開され、都市の新しい価値や魅力が創出されています。

## 関内・関外地区の歴史と、人々を惹き付けるまち

関内・関外地区は、17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。



出典：横浜異人商館之図 貞秀図 文久元年  
(横浜開港資料館所蔵)



出典：横浜各国商館真図 三代広重画 明治5年  
(横浜開港資料館所蔵)



出典：横浜パノラマ(絵はがき) 20世紀初頭  
(横浜開港資料館所蔵)



出典：山下公園(絵はがき) 昭和期  
(横浜開港資料館所蔵)

横浜港の開港以来、横浜の中心地として発展を遂げてきた関内地区には、港町ならではの歴史・文化が息づいており、街中には、開港時の面影を色濃く残す歴史的建造物や土木産業遺構などが点在し、横浜の歴史や物語を伝える横浜ならではの風景を構成しています。また、異国情緒あふれる飲食店やバーなどが残り、開港の地ならではの国際的な雰囲気を感じられる街となっています。

これらは、横浜らしさを語り継ぐ貴重な資源として、文化財制度とも連携しながら、まちづくりの中で保存・活用が進められており、現在でも多くの人々に親しまれています。

また、公園や緑地、パブリックスペース等の積極的な整備や、港を意識した街並み景観の形成に取り組んできました。その結果、都心と港・水際線がつながる臨海部の空間・景観は、横浜ブランドを構成する大きな魅力として広く認識されています。また、街中에서도、地域の魅力と個性を活かした都市デザインの取組が展開され、美しさ、楽しさが感じられる豊かな都市空間が形成されています。



馬車道



日本大通り



元町



中華街



象の鼻



山下公園

## 様々な魅力がある関内・関外地区

関内・関外地区には、横浜公園・大通り公園・山下公園などの都市公園や横浜文化体育館・横浜スタジアムといったスポーツ施設、国内外の観光客の玄関口となる客船ターミナル、創造界隈拠点など、港町の歴史と文化に基づいた魅力的な施設が多数あります。さらに、業務機能強化の取組や文化芸術創造都市・横浜を象徴する様々なイベント、スポーツを通じた健康づくりなどの取組を進めています。

これらの街の中にある資源と現市庁舎街区の機能を結びつけることで、新たな視点で魅力が再発見されるなどの相乗的な効果の創出を誘導していきます。



### 横浜公園・横浜スタジアム

憩い・くつろぐ緑豊かな空間に加え、スポーツの拠点となる横浜スタジアムにより街の賑わいが生まれている。



### 大通り公園

緑の軸線として関内駅から関外側へ1.2km伸びる公園であり、憩いの場であると同時に地域活性の空間となっている。



### 横浜マラソン

「する、みる、ささえる」すべての人が楽しめる大会として、スポーツ振興や健康増進に寄与するとともに、経済効果やシティプロモーション効果が期待される。



## 関内地区における業務機能強化の取組

大企業の本社・研究開発拠点が集積している横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区と隣接している関内地区の立地特性を活かし、イノベーション人材が集まる交流の場づくり等の取組を進め、次世代産業を生み出すビジネスエリアとなるために企業の更なる立地を促進します。

また、本社・研究所や観光・MICE施設の立地に関する支援を上限50億円(助成率12%)に拡充し、賃貸ビルの建替え等に対する支援制度も新たに創設しています。

横浜市企業の誘致に関する取組については下記リンク先をご覧ください。  
経済局URL <http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/yuchi/>



関内・関外地区活性化推進計画に基づく業務機能強化のモデル事業( mass x mass 関内フューチャーセンター )

## 文化芸術創造都市・横浜

横浜の「港を囲む独自の歴史や文化」を活用し、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創造都市の取組を進めており、市民・NPO・アーティスト・クリエイター等と協働しながら、創造的な活動を発信する「創造界隈拠点」として、臨海部の歴史的建造物・公共空間・空き店舗等を有効活用しています。



### 横浜文化体育館

再整備後は、メインアリーナとサブアリーナ合わせて、年間で100万人規模の動員が予想されるなど、関外地区の新たな集客拠点となる。



### 横浜大さん橋 国際客船ターミナル

国内外の客船が多く発着するほか、都心臨海部における主要観光地の一つであるなど、横浜港の象徴的存在の一つである。



### ガーデンネックレス横浜

花と緑にあふれる魅力ある「ガーデンシティ横浜」を推進するリーディングプロジェクトとして、全市的に展開。大岡川のサクラ、横浜公園・日本大通りのチューリップ、山下公園のバラなど花や緑による魅力・賑わいを創出。



YCCヨコハマ  
創造都市センター



象の鼻テラス

Photo: DAICI ANO

## スポーツ・健康

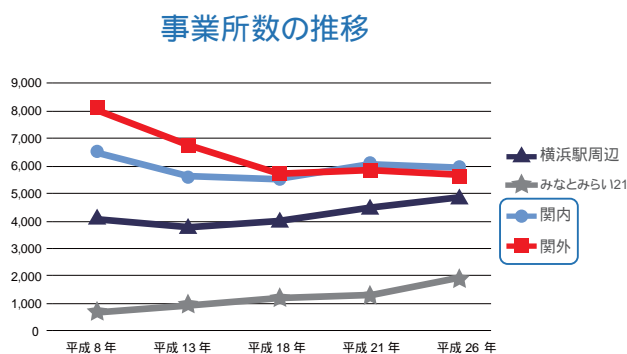
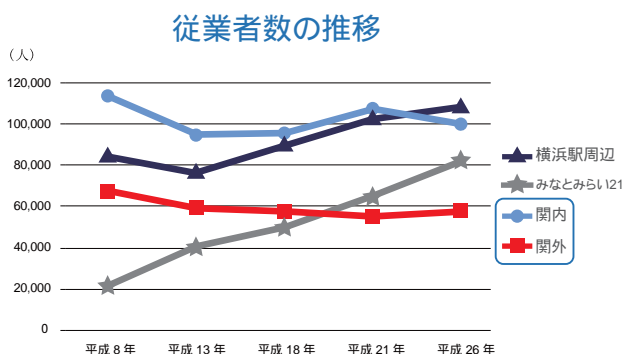
大規模スポーツイベントの誘致・開催や地元プロスポーツチームとの連携を通じ、市民が一流のプレーを観戦する機会や、夢や感動を共有する機会を創出するとともに、集客促進や地域経済活性化を目指します。

また、誰もが身近な場所でスポーツに親しめる環境づくりを推進し、スポーツを通じた市民の暮らしの充実や街の活性化を図り、スポーツ都市横浜の実現を目指します。

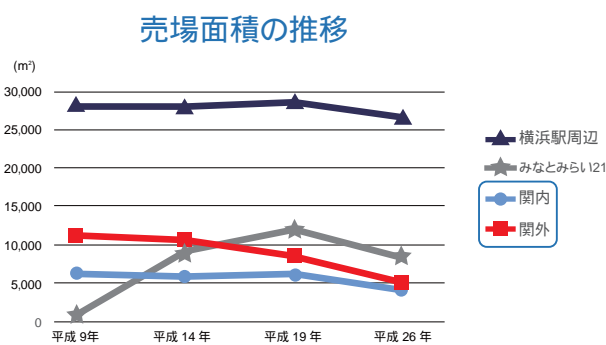
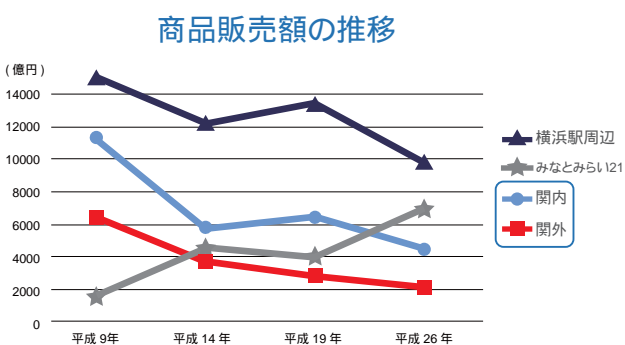


# 関内・関外地区の現状

関内・関外地区は、横浜市内で最大の従業者数が働くエリアであり、横浜市全体の経済・雇用をけん引する役割を担っています。



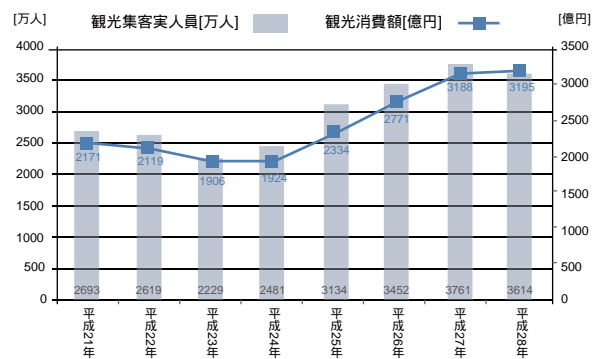
しかし、近年は横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区の開発が進み、都市構造や社会・経済情勢が変化したことによって、関内・関外地区の売場面積の低下などが課題となっています。



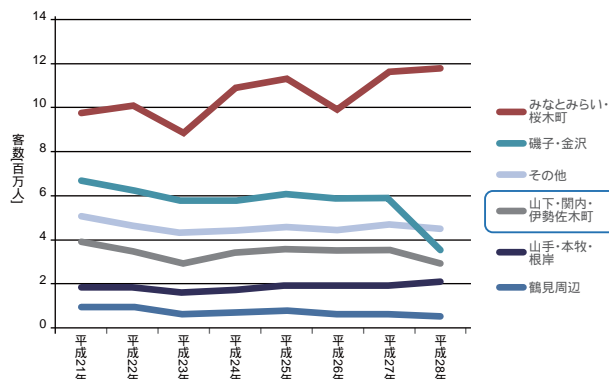
また、横浜市の観光集客実人員、観光消費額は上昇傾向となっており、また、横浜市主要ホテルの客室稼働率は86% (平成28年)の高稼働となっているほか、市内の外国人延べ宿泊者数も年間72万人となり、過去最高となっています。

一方で、横浜市を訪れる観光客は、みなとみらい21地区や、横浜赤レンガ倉庫などの臨海部を回遊しており、観光客の目的地となる施設が少ない関内駅周辺地区を回遊する人の流れができていないのが現状です。

## 横浜市の観光集客実人員と観光消費額の推移



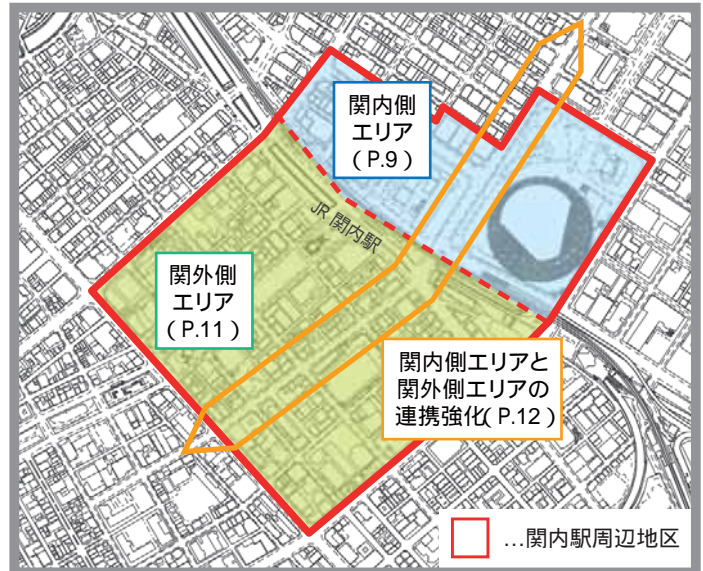
## 観光入込客数(観光施設)の推移



## 関内駅周辺地区

関内駅周辺地区は、JR関内駅を中心とした一体のエリアを指します。開港以来、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いべき地区です。

関内・関外地区の結節点でもあるこの地区で、連鎖的に行われる大規模土地利用転換を通じて、知と創造の活動の場を呼び込みます。地区内に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くため、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとし、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進します。



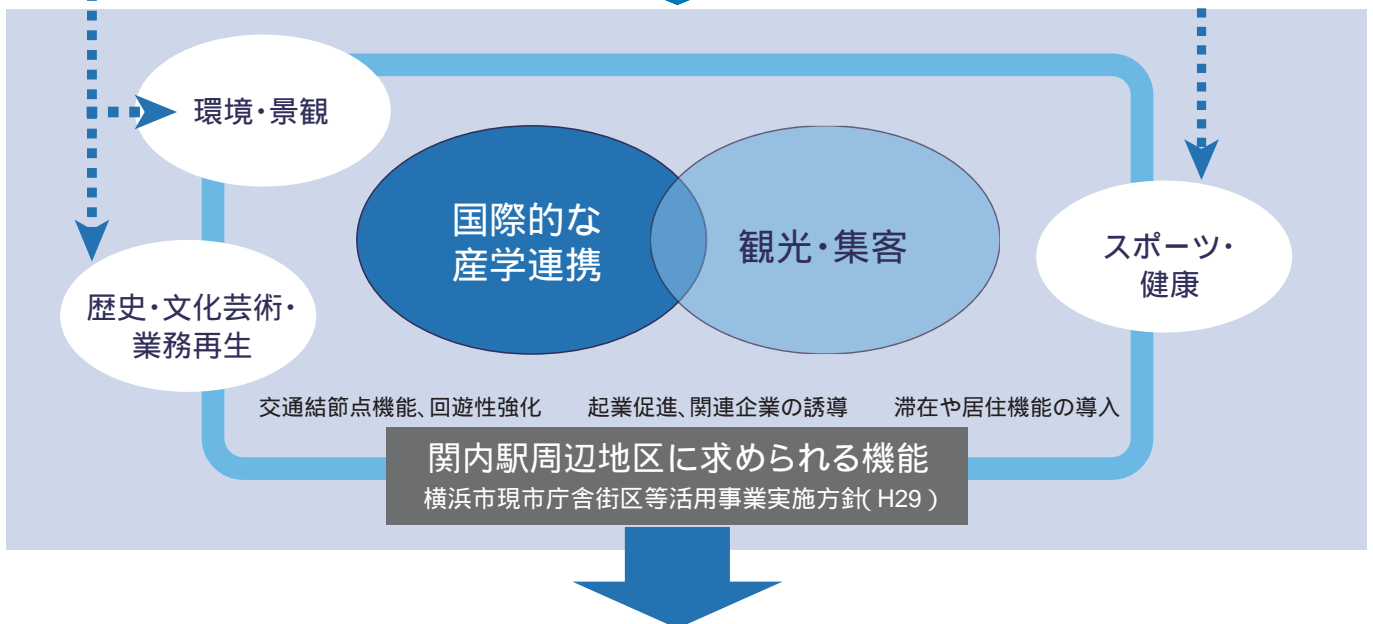
### 関内・関外地区のまちづくりに関する施策

- 文化芸術創造都市施策の基本的な考え方 (H24)
- 横浜市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) 等

### 関内・関外活性化推進計画 (H22)

### まちの新たな動き

- 都心臨海部における観光ニーズの上昇
- 市庁舎の移転  
新市庁舎整備基本計画 (H26)
- 横浜文化体育館再整備・横浜スタジアムの機能強化



## 関内駅周辺地区を核とした関内・関外地区の活性化

## 国際的な産学連携

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、今後成長が期待できる分野について、国内外に発信力のある研究機能や人材を呼び込むことで、関連産業の集積や新たな産業・サービス・人材を創出し、関内・関外地区の業務機能再生をけん引していきます。

## 観光・集客

観光客の目的地となる新たな魅力を誘導することで、都心臨海部における新たな集客の拠点を作り出すとともに、高まる都心臨海部の観光ニーズを関内駅周辺に引き込み、周辺と結ぶことで、関内・関外地区の回遊性を高め、商業需要の向上につなげていきます。

関内地区を中心とした下図のエリアについては、都市の整備を強力に推進し、魅力ある都市拠点を形成していくため、都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」の指定に向けて、国へ申出を行いました。その中でも、関内駅周辺地区については、都市の国際競争力の強化を図るうえで特に有効な地域として、「特定都市再生緊急整備地域」に位置付けています。

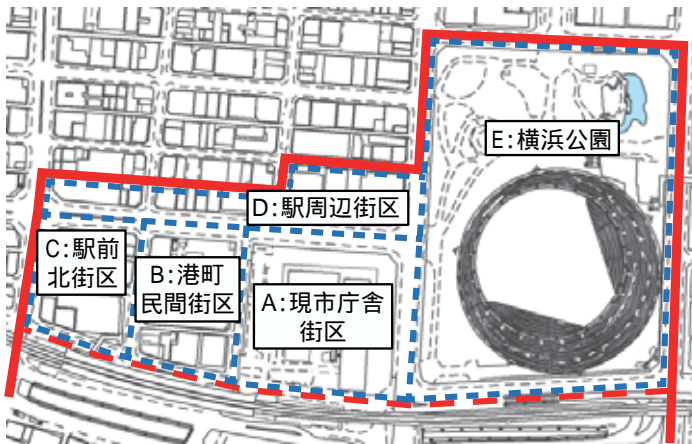


都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域内では、都市計画等の特例や金融支援や税制措置を受けるための認定等の特別な措置を受けることができます。

都市再生関連施策については下記リンク先をご覧ください。

国土交通省URL [http://www.mlit.go.jp/toshi/crd\\_machi\\_tk\\_000008.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000008.html)

## ( 1 ) 関内側エリア



現市庁舎街区や港町民間街区等、連鎖的に大規模な土地利用転換が見込まれる関内側エリアにおいては、現行の基準の見直しも視野に入れ、地区計画等の都市計画手法等を活用した適正な誘導を通じて、関内・関外地区の活性化の核となるような新たなまちづくりを行います。

また、景観誘導や基盤整備を通じて、関内・関外地区の新たなまちを印象付けるシンボルとなる景観を形成し、都市再生へつながる業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進します。

### 機能の誘導 ～「国際的な産学連携」「観光・集客」の強化～

関内側エリアは、来街者・観光客・住民・地元団体などが利用するJR関内駅と市営地下鉄関内駅があり、様々な賑わいと交流が生まれる結節点となることが期待されるエリアです。

そこに、「国際的な産学連携」「観光・集客」の機能やそれと連携した機能を、現市庁舎街区が先駆けとなって連鎖的に誘導することで、活性化の核を形成します。また、その効果を関内・関外地区全体の魅力向上へと波及させていきます。

なお、住宅については、現在、立地が禁止されていますが、市庁舎移転後の新たなまちづくりの一環として、都市活力の維持・向上を図るとともに、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進するため、現行基準の見直しも視野に入れ、都心にふさわしい居住機能の導入を検討します。

具体的には、エリア内を区分したうえで、機能の誘導を目指します。

- A 現市庁舎街区：関内・関外地区では希少な大規模街区であることを活かし、地区全体や都心臨海部へとインパクト・波及を与える規模の大きな開発によって、「国際的な産学連携」「観光・集客」の中心的機能の積極的な誘導を目指す街区です。そのため、核となる施設は非住居用途としますが、それを補完し相乗効果を発揮して、まちづくりに寄与する居住機能については、一定の制限のもとでの導入を検討します。
- B 港町民間街区・C 駅前北街区：低層部の賑わいの連続性を保ちながら、関内駅前という立地を踏まえ、市街地再開発事業等の集約化を通じて結節点機能の強化を図ります。「国際的な産学連携」「観光・集客」機能を誘導することに併せて、「商住共存地区( )」と同様に、業務・商業機能と居住機能が適切に共存したまちづくりを目指す街区です。
- D 駅周辺街区：低層部の賑わいの連続性を保ちながら、「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する開発の誘導を行うとともに、隣接する「商住共存地区( )」と同様に、業務・商業機能と居住機能が適切に共存したまちづくりを目指す街区です。
- E 横浜公園：明治9年開園の歴史ある公園であり、外国人と日本人双方が利用できたことから「彼我(ひが)公園」と呼ばれていました。緑豊かな公園は市民が憩い・くつろぐ場として貴重なことに加え、横浜スタジアムはプロスポーツや市民スポーツの拠点となっています。歴史と緑を尊重し、周辺環境とも協調しながら、街の賑わい創出につながるよう、公園の魅力を高めます。

商住共存地区...関内側エリアを除いた関内地区において、都市計画により指定されている地区。住宅の容積率を制限しているが、業務・商業機能等の併設によって緩和が認められる。

## 景観の誘導 ～ 関内地区の玄関口として、魅力と品格のある景観形成～

横浜市では、これまで横浜市景観計画における下記4つの方針に基づいて、関内地区の街並みを更に魅力的なものとし、世界に誇れる横浜の顔づくりを行ってきました。

### 【関内地区全域の方針】

わかりやすく、奥行きと賑わいのある界隈を巡り歩いて楽しめる街を創る。

関内地区の街並みの特徴を生かし、ミナト横浜を感じる眺望が楽しめる街を創る。

開港の歴史や文化の蓄積を活かしながら新しい文化を生み出す街を創る。

多様な都市機能がコンパクトに複合する、活力ある街を創る。

関内側エリアは関内地区の玄関口であり、景観面でも、市庁舎が移転した後の関内地区の印象を形作る重要なエリアです。

これまで横浜市では、現市庁舎街区の周辺を横浜市景観計画において、「市庁舎前面特定地区」等に位置付け、調和した街並みとゆとりある空間となるよう景観形成に取り組んできましたが、新たなまちづくりを進めるにあたっては、

関内地区の玄関口としての風格のある景観と、多くの人で賑わう魅力的な駅前空間の形成

大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間の形成

「開港の地」としての歴史性

を普遍的な景観形成上の要素として継承し、一部基準の改正などを行いながら、これまで形成してきた景観がより良いものとなるよう誘導していきます。

また、土地利用転換を行う際には、関内・関外地区の新たなシンボルとなるような景観形成を目指し、建築物の低層部には、人々の活動による賑わいのある景観を誘導するとともに、最高高き等高層部の景観についても、現行基準の見直しも含めて、地区の象徴となるような魅力と品格のある眺望景観を誘導します。

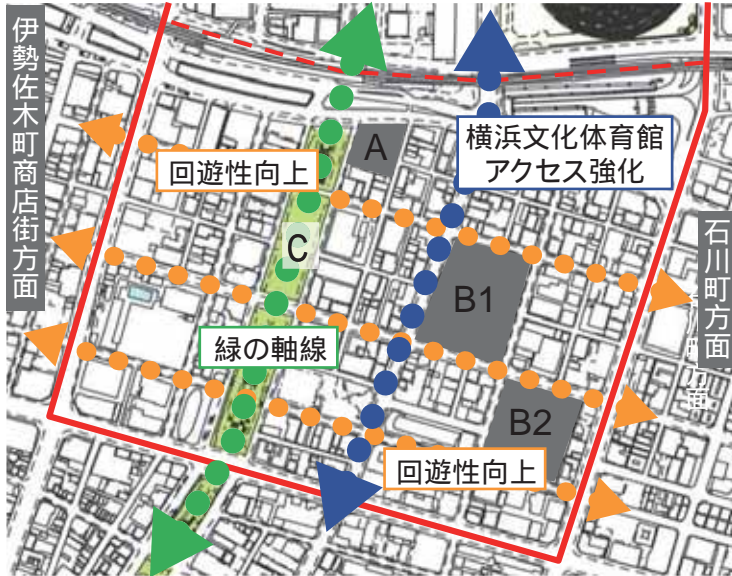
## 「観光・集客」に資する交通機能の導入等 ～人が集まり、周辺と結ばれる拠点をつくる～

現市庁舎街区・教育文化センター跡地活用や、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の再整備等による来街者の増加を見据え、「観光・集客」に資する交通機能の導入(交通広場については、港町民間街区の再開発及び基盤整備と合わせて整備予定)・駅前の広場空間の創出・安全で快適な歩行者空間の整備などを行います。

これらの整備を行うことで、市内外とのアクセス向上や関内・関外地区の接続強化を図るとともに、臨海部との円滑な人の流れを誘導します。



## (2) 関外側エリア



関外側エリアにおいては、関内側エリアのまちづくりの動きとともに教育文化センター跡地活用や横浜文化体育館の再整備を契機として、「国際的な産学連携」や「観光・集客」とスポーツ・健康が連携したまちづくりを行います。

教育文化センター跡地活用では、関東学院大学のキャンパスに約2,500人の学生が通うことになり、その学生達が大通り公園を活用することで、日中の賑わいが形成されます。また、学生達のフィールドワークの舞台として関外地区を活用することで、街へ学生が出ていくことになり、伊勢佐木町をはじめとする既存商店街の活性化につながる事が想定されます。

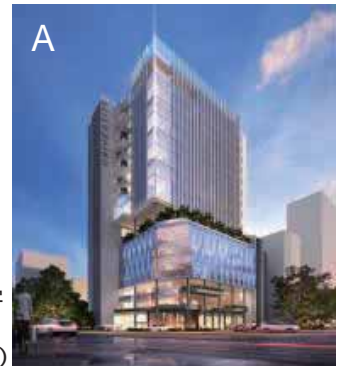
横浜文化体育館の再整備においては、年間を通じてスポーツだけではなく、コンサート等のイベントも開催される予定であり、多くの集客が見込まれます。大通り公園の活用や既存商店街と連携することで来街者を街全体で受けとめ、回遊性を高めます。

緑の軸線(上図緑色矢印)を形成する大通り公園に加え、みなと大通りから横浜文化体育館への歩行者動線(上図青色矢印)についても、臨海部とのアクセスを強化します。関外地区の回遊性、賑わいの形成のためには伊勢佐木町商店街や石川町方面の軸線(上図オレンジ色矢印)も重要であり、教育文化センター跡地活用、横浜文化体育館の再整備にあわせ、伊勢佐木町など既存商店街との連携を強化し、回遊性を高めます。

### A: 関東学院大学 新キャンパス

関東学院大学が、約2,600㎡の土地に約2,500人の学生規模をもつキャンパスを設置します。ホール等の一部施設を市民に開放し、カンファレンス・講演会・演奏会などを開催することにより、地域への賑わい創出に貢献します。

マッチングオフィスを併設したコワーキングスペースを設置し、市民が大学のリソースにワンストップで接続することで、様々なイノベーションを誘発します。



関東学院大学  
新キャンパス  
(完成予想図)

### B: 横浜文化体育館の再整備

約5,000席のメインアリーナでは、年間を通じてスポーツだけではなく、コンサート等のイベントも開催される予定です。最大3,000席となるサブアリーナでは、現在の横浜文化体育館の機能に武道館が併設され、スポーツだけではなく武道の拠点として整備されます。また、サブアリーナには総合案内所が設けられ、施設の利用に関する問合せに留まらず、周辺の街の情報発信拠点となります。



B1 メインアリーナ  
(完成予想図)

サブアリーナ  
(完成予想図)

### C: 大通り公園

延長1.2キロメートルの緑の軸線をなす緑のオープンスペースであり、市民が憩いくつる公園です。石の広場では地元等のイベントのほか社会実験が実施されています。関東学院大学新キャンパスや横浜文化体育館の再整備など新たなプレーヤーによる活用等により、周辺環境とも協調しながら、街の賑わい創出につながるよう公園の魅力を高めます。



大通り公園

### (3) 関内側エリアと関外側エリアの連携強化

#### JR関内駅南口改良

横浜市とJR東日本で協力して、関内駅南口改良等の調査を進めています。

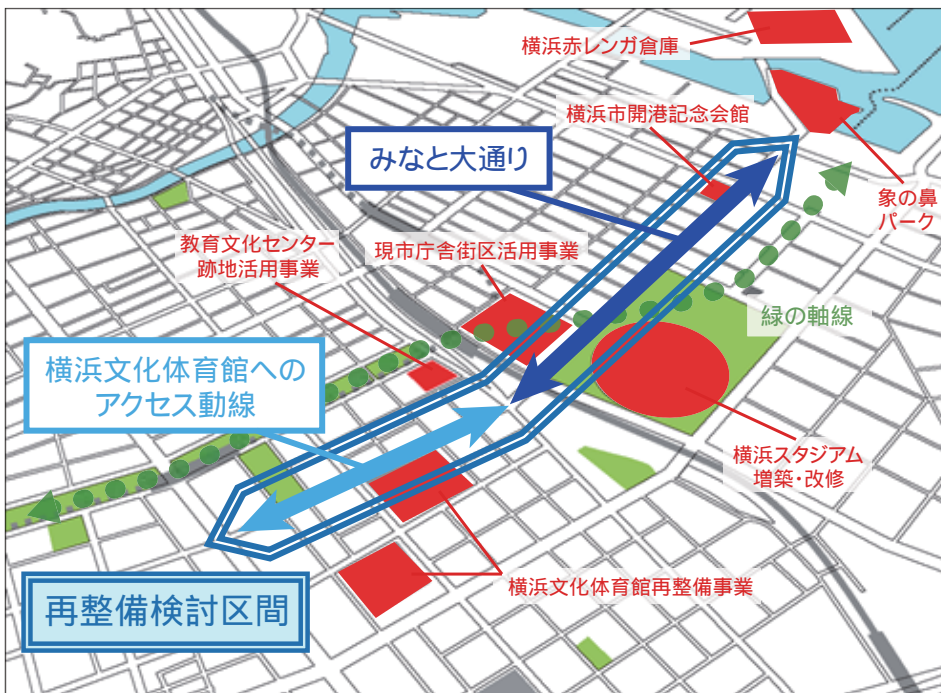
#### みなと大通りシンボルロード化及び横浜文化体育館アクセス強化

関内側エリア及び関外側エリアともに、「国際的な産学連携」「観光・集客」の実現に向けた大規模施設の立地が続き、来街者の増加による、地区の更なる賑わい創出が期待されます。

こうした大規模施設が面する「みなと大通り」及び「横浜文化体育館へのアクセス動線」は、連続する1つの路線であり、各施設間の回遊性を向上させるとともに、大通り公園や日本大通りをつなぐ緑の軸線などとあわせて、関内側エリアと関外側エリアとの一体性を向上させる重要な動線です。

一方、現状は車道が広く路上駐車が目立つとともに、既設の自転車歩行者道は狭く、また将来の来街者の増大も見据えると、交差点部においては歩行者溜まりも十分とはいえない状況です。

このため、車道幅を狭めて歩行者・自転車通行空間を拡充する等、沿道利用状況を踏まえながら既存道路空間の再整備を行い、安全で快適な歩行者ネットワークの強化・拡充を図っていきます。



#### みなと大通りの歴史

嘉永6年(1853年)のペリー来航以降、江戸幕府が開港の場所として、横浜村(現関内地区)を定め、都市形成がされてきました。この時、現横浜公園の位置に港崎廬(遊郭)が作られ、港から遊郭を繋ぐ道として、みなと大通りの原型となる遊郭通りができました。

みなと大通りは、開港と同時期から原型が見られ、明治初期には現在とほぼ同形状となった、横浜の発展とともに歩んできた道路です。



出典: 神奈川横浜開港の光景 万延元年  
(横浜開港資料館所蔵)



## 第2章

# 現市庁舎街区活用に期待するもの 【骨子】

本骨子は、エリアコンセプトブック第2章「現市庁舎街区活用に期待するもの」の項目と記載内容の方向性を示すものです。具体的な記載内容については、横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会の審議を踏まえて、平成31年1月に募集要項とあわせてお示しします。

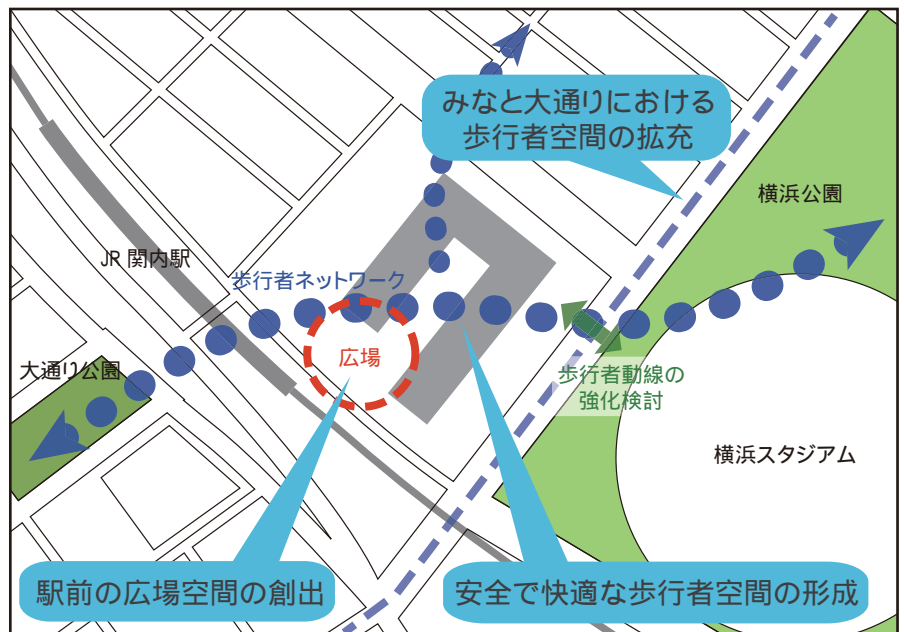


## 賑わいの考え方と現市庁舎街区の用途

- 「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとした用途の提案を求めます。現市庁舎街区は、関内・関外地区に希少な大規模街区(約 1.6ha)であることを活かして、周辺地域や都心臨海部全体にインパクトや波及を与える提案を求めます。
- 「国際的な産学連携」による賑わいの考え方として、関内・関外地区の業務再生に貢献する用途等について、イメージや事例を示して提案を求めます。
- 「観光・集客」による賑わいの考え方として、現市庁舎街区だけではなく、関内・関外地区全体が面的に賑わうための仕掛けづくり等について、イメージや事例を示して提案を求めます。
- 居住機能については、以下のような制限を条件付けたうえで、提案を求めることを検討します。  
施設計画上の制限(施設面積の2割以内、最上階は避ける など)  
居住機能上の制限(クリエイティブ活動の拠点やサービスアパートメントといったまちづくりに寄与する賃貸形式のものに限定する など)

### 歩行者動線と広場

- 現市庁舎街区と周辺地域がつながり、街の回遊性を高めるため、緑の軸線をはじめとした歩行者ネットワークや広場空間の考え方について、イメージや事例を示して提案を求めます。
- 広場機能については、関内地区の玄関口として新たな街を印象付ける空間(屋内・屋外)のイメージや持続的に賑わいが生み出される魅力的な運営について、イメージや事例を示して提案を求めます。

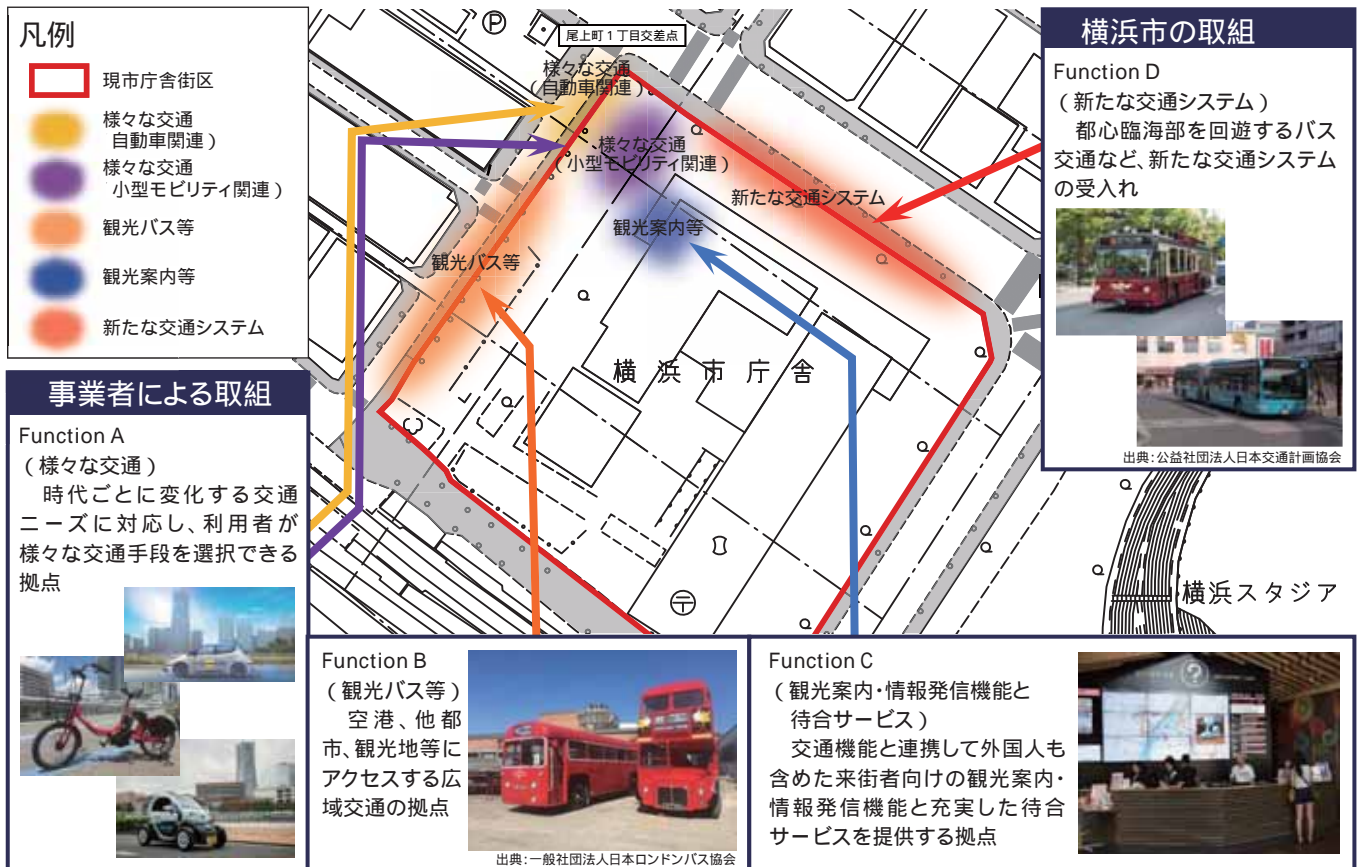


### 「観光・集客」に資する交通機能の導入

- 「観光・集客」に資する交通機能の導入を図ります。想定する交通機能(交通手段)や「観光・集客」に資する取組について、イメージや事例を示して提案を求めます。

イメージ例は次ページ

## 交通機能の導入<イメージ例>



配置や機能は一例であり、事業者による柔軟な提案を求めます。

## 横浜らしい街並み景観

- 現市庁舎街区には、街の活力と賑わいを生み出す機能を誘導するとともに、景観においても、遠景や近景からの見え方を十分考慮し、関内地区の玄関口にふさわしいデザインの提案を求めます。
- 周辺の横浜公園や大通り公園等の緑豊かな空間を継承しつつ、生物多様性にも配慮した風格ある空間の保全・創出の提案を求めます。
- 低層部には、新たなまちづくりの象徴となる駅前空間の賑わいを誘導するとともに、高層部は、関内・関外地区の都市再生を印象付けるシンボルとしての品格のある眺望景観の実現に向けて、現行の最高高さの目安にとらわれないものも含めて様々な提案を求め、最も「横浜らしい街並み景観」にふさわしいものを選定します。
- 魅力ある施設・空間を備えた形態意匠について、イメージや事例を示して提案を求めます。
- 現市庁舎建物の概要等を示すとともに、活用する場合における、様々な事例を提示します。

現市庁舎建物の概要はP16・P17

## 関内駅周辺地区のマネジメント

- 関内駅周辺地区における他の事業者とも連携した地区の持続的な活性化に対する関わりについて、イメージや事例を示して提案を求めます。

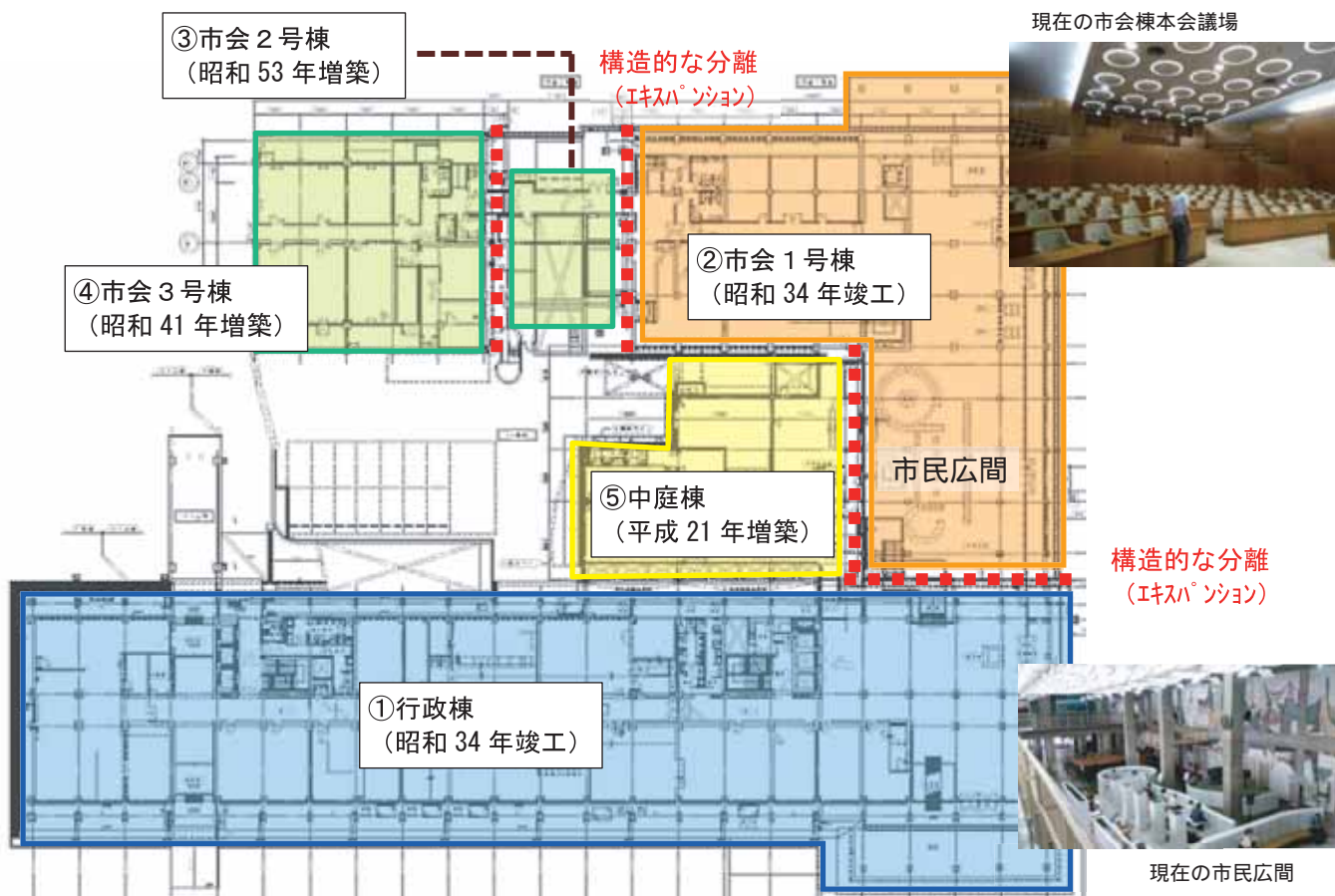
関内駅周辺地区における主な他事業の概要はP18

## 現市庁舎建物の概要

### 現市庁舎建物の概要

	構造	階高	延床面積	建築面積	竣工年
①行政棟	SRC造	地上8階・地下1階	20,756.45㎡	2,740.21㎡	S34年
②市会1号棟	SRC造	地上4階・地下1階	5,821.59㎡	1,598.61㎡	S34年
③市会2号棟	RC造	地上3階	606.40㎡	278.29㎡	S53年
④市会3号棟	RC造	地上2階	1,027.54㎡	562.24㎡	S41年
⑤中庭棟	S造	地上1階・地下1階	1,820.30㎡	664.34㎡	H21年
備考	①②は当初建築（設計 村野藤吾）、③④⑤は増築				

現在の俯瞰



現在の市会棟本会議場



構造的な分離 (エキスパンション)



現在の市民広間

### 現市庁舎建物の耐震補強

現市庁舎建物は、耐震診断により補強が必要との結果を受け、平成14年度に市会1号棟・市会2号棟・市会3号棟の耐震補強工事、平成21年度に行政棟の耐震補強工事が完了しています。行政棟の耐震補強工事に際しては、既存建物に免震装置を組み込む、免震レトロフィットが採用されています。

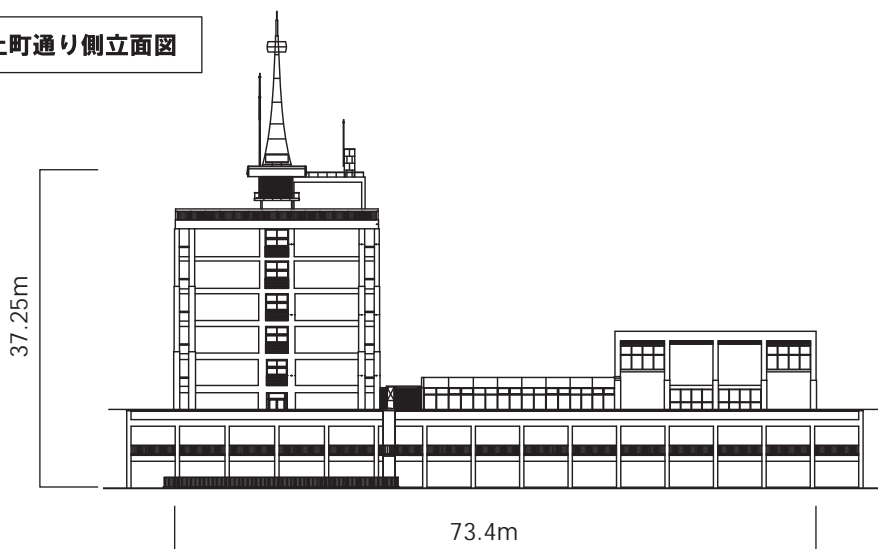
### 竣工当時の設計意匠など

- 現市庁舎建物は開港百周年事業の一環として昭和34年に竣工しました。
- 指名設計競技により、村野藤吾氏の設計案が採用されました。
- 「庁舎と市会は市民広間をもって連結され、市民に開放され、市民と市当局との公的接触の場となる」との設計意図により、尾上町通り側の1階に市民広間が配置されています。
- 市民広間は彫刻家の辻晋堂氏による陶器製のレリーフで覆われ、市会棟本会議場の天井には彫刻家の須田晃山氏の石膏レリーフが貼られています。

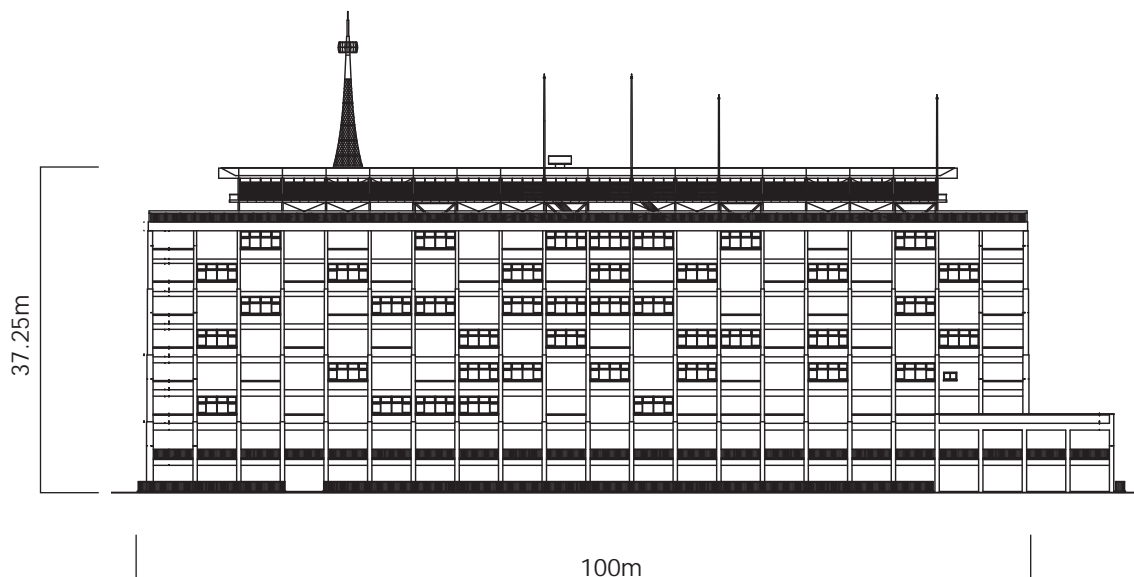


昭和34年竣工時

尾上町通り側立面図



横浜公園側立面図



## 関内駅周辺地区における主な他事業の概要

### 横浜文化体育館再整備事業:株式会社YOKOHAMA文体

建物概要	延床面積 階数	併設する 民間収益施設
メインアリーナ 施設	約15,000㎡ 地上3階	ホテル、飲食店、 店舗、駐車場
サブアリーナ 施設(横浜武道館)	約14,000㎡ 地上4階	病院



#### スケジュール(予定)

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ● 平成29年12月～平成32年10月 | サブアリーナ施設の設計・建設・開館準備  |
| ● 平成32年10月          | サブアリーナ施設の供用開始        |
| ● 平成29年12月～平成36年3月  | メインアリーナ施設の設計・建設・開館準備 |
| ● 平成36年4月           | メインアリーナ施設の供用開始       |

#### 関内駅周辺地区のマネジメントに関する取組

- ・ 関内・関外地区をつなぐ、まちづくりの新たな核として、総合型地域スポーツクラブを中心とした「エリアスポーツマネジメント」により、地域コミュニティの強化、スポーツ・文化の更なる振興に貢献する。

【記者発表資料URL】<http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/sports/buntai/kishahappyo170914.pdf>

### 教育文化センター跡地活用事業:学校法人 関東学院

延床面積	約25,000㎡
フロア構成	
1階・地下1階	ブックカフェ・スポーツ施設等
2・3階	ホール・ギャラリー
4・5階	マッチングオフィス・デジタル図書室等
6～17階	ラーニングコモンズ、講義室等



#### スケジュール(予定)

- |           |                   |
|-----------|-------------------|
| ● 平成30年7月 | 既存建物の解体・撤去開始、設計開始 |
| ● 平成31年後半 | 新築工事着手            |
| ● 平成34年4月 | 開校                |

#### 関内駅周辺地区のマネジメントに関する取組

- ・ 市庁舎移転後を見据え、現市庁舎街区・港町民間街区との連携による、一体的なまちづくりを推進する。
- ・ キャンパスの低層部の一部を開放することにより、市民の知的活動を支援する。
- ・ 大型スポーツ施設の中間に位置するキャンパスに、スポーツ・健康に通じる施設を整備することで、大通り公園を含めた周辺地域との面的な連携を誘導する。

【記者発表資料URL】<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/kannaiekisyuhen/kyoubun/press180315.pdf>



発行・編集

平成 30 年 10 月 ・ 横浜市都市整備局都心再生課

住 所

横浜市中区港町 1 丁目 1 番地

電話 / F A X

045 (671) 3963 / 045 (664) 3551

ホームページ

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

教育文化センター跡地活用や横浜文化体育館の再整備を契機として、「国際的な産学連携」や「観光・集客」とスポーツ・健康が連携したまちづくりを行います。また、関外地区の回遊性向上のために、横浜文化体育館アクセス強化(後述)に加え、伊勢佐木町商店街や石川町方面との回遊性強化にも取り組みます。

### A 関東学院大学 新キャンパス

約2,500人の学生規模をもつキャンパスや、講演会・演奏会などを開催するホール等により、地域への賑わい創出に貢献します。マッチングオフィスを併設したコワーキングスペースでは、様々なイノベーションを誘発します。



関東学院大学

大通り公園

### B 横浜文化体育館の再整備

約5,000席のメインアリーナでは、年間を通じてスポーツだけではなく、コンサート等のイベントが開催されます。

最大3,000席となるサブアリーナには、武道館が併設され、横浜市における武道の拠点となります。また、総合案内所が設置され、周辺の情報発信拠点となります。



メインアリーナ



サブアリーナ

### C 大通り公園

延長1.2キロメートルの緑の軸線をなす緑のオープンスペースであり、市民が憩いづる公園です。石の広場では地元等のイベントのほか社会実験が実施されています。

周辺環境とも協調しながら、街の賑わい創出につながるよう公園の魅力を高めます。

## 関内側エリアと関外側エリアの連携強化 本編 P.12

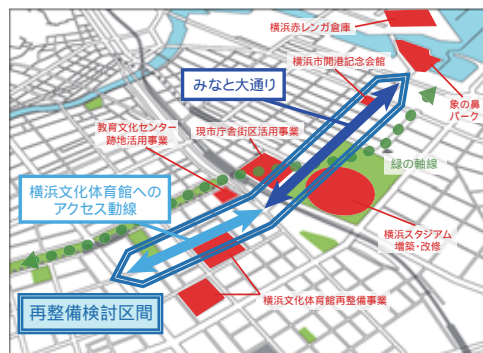
### J R 関内駅南口改良

横浜市とJ R 東日本で協力して、関内駅南口改良等の調査を進めています。

### みなと大通りシンボルロード化及び横浜文化体育館アクセス強化

大規模施設が面する「みなと大通り」及び「横浜文化体育館へのアクセス動線」は、連続する1つの路線であり、各施設間の回遊性を向上させるとともに、関内側エリアと関外側エリアとの一体性を向上させる重要な動線です。

このため、車道幅を狭めて歩行者・自転車通行空間を拡充する等、沿道利用状況を踏まえながら既存道路空間の再整備を行い、安全で快適な歩行者ネットワークの強化・拡充を図っていきます。



意見の提出方法については別紙(A4)をご覧ください。

## 「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック(案)」について 市民の皆様のご意見を募集します

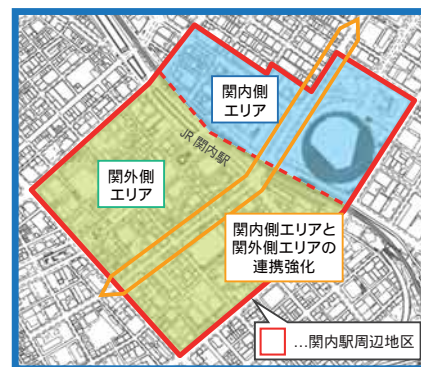
市民意見募集実施期間：平成30年10月2日(火)から10月29日(月)まで

### 関内駅周辺地区エリアコンセプトブックとは

「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」は、現市庁舎街区の公募などを通じて、市庁舎移転後の新たなまちづくりを進めるために策定するものです。

関内駅周辺地区における新たなまちづくりのテーマや、現市庁舎街区に求める複数の望ましい活用イメージの例等をお示しします。

## 関内駅周辺地区の新たなまちづくりのテーマ 本編 P.7



関内駅周辺地区は、J R 関内駅周辺の左図赤枠内のエリアを指します。関内・関外地区の中心であるとともに、両地区の結節点にもなっている重要な地区です。

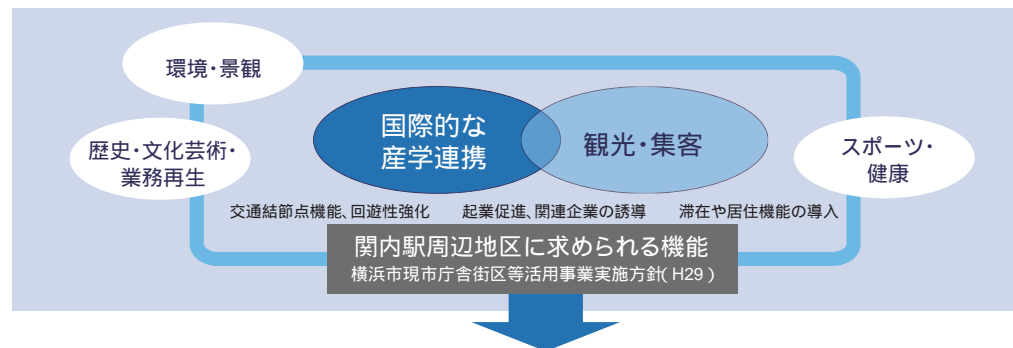
この地区で、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとし、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを進め、新たな風を吹き込み、関内・関外地区をはじめとした都心臨海部全体の活性化につなげていきます。

### 国際的な産学連携

国内外に発信力のある産業の集積や新たな産業・サービス・人材を創出し、関内・関外地区の業務機能再生をけん引していきます。

### 観光・集客

観光客の目的地となる新たな魅力を誘導し、関内・関外地区の回遊性を高め、商業需要の向上につなげていきます。



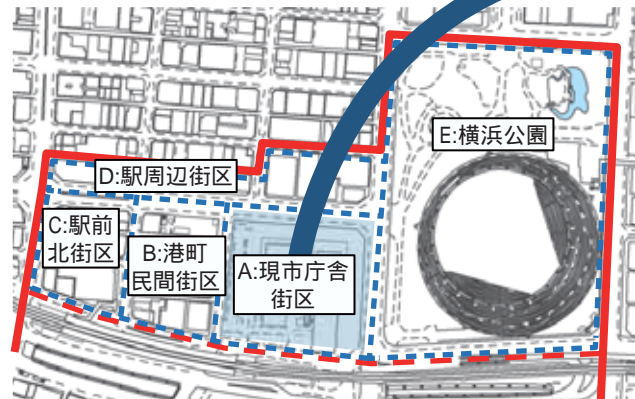
関内駅周辺地区を核とした関内・関外地区の活性化



機能の誘導 本編 P.9

関内側エリアは、来街者・観光客・住民・地元団体などが利用するJR関内駅と市営地下鉄関内駅があり、様々な賑わいと交流が生まれる結節点となることが期待されるエリアです。そこに、「国際的な産学連携」「観光・集客」の機能やそれと連携した機能を、現市庁舎街区が先駆けとなって連鎖的に誘導することで、活性化の核を形成します。また、その効果を関内・関外地区全体の魅力向上へと波及させていきます。

なお、住宅については、現在、立地が禁止されていますが、市庁舎移転後の新たなまちづくりの中で、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進するため、都心にふさわしい居住機能の導入を検討します。



A 現市庁舎街区	B 港町民間街区   C 駅前北街区	D 駅周辺街区	E 横浜公園
<p>「国際的な産学連携」「観光・集客」の中心的機能(非住居施設)の積極的な誘導を目指す街区です。中心的機能と相乗効果を発揮する居住施設については、限定的な導入を検討します。</p>	<p>市街地再開発事業等を通じて結節点機能の強化を図りつつ、「国際的な産学連携」「観光・集客」機能を誘導すること併せて、業務・商業機能と居住機能が適切に共存したまちづくりを目指す街区です。</p>	<p>「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する開発の誘導を行い、業務・商業機能と居住機能が適切に共存したまちづくりを目指す街区です。</p>	<p>歴史と緑を尊重し、周辺環境とも協調しながら、街の賑わい創出につながるよう、公園の魅力を高めます。</p>

景観の誘導 本編 P.10

これまで、横浜市景観計画において「市庁舎前面特定地区」等に位置付けていましたが、市庁舎移転後の新たなまちづくりを進めるにあたっては、

関内地区の玄関口としての風格のある景観と、多くの人で賑わう魅力的な駅前空間の形成

大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間の形成

「開港の地」としての歴史性

を普遍的な景観形成上の要素として継承し、一部基準の改正などを行いながら、これまで形成してきた景観がより良いものとなるよう誘導していきます。

また、土地利用転換を行う際には、関内・関外地区の新たなシンボルとなるような景観形成を目指し、建築物の低層部には、人々の活動による賑わいのある景観を誘導するとともに、最高高さ等高層部の景観についても、現行基準の見直しも含めて、地区の象徴となるような魅力と品格のある眺望景観を誘導します。

「観光・集客」に資する交通機能の導入等 本編 P.10

「観光・集客」に資する交通機能の導入、駅前の広場空間の創出、安全で快適な歩行者空間の整備などを行い、関内・関外地区の接続強化を図るとともに、臨海部との円滑な人の流れを誘導します。

現市庁舎街区活用に期待するもの【骨子】 本編 P.13~P.18

現市庁舎街区については、以下の項目に基づき、複数の望ましい活用イメージの例等を事業者公募時(平成31年1月)にお示しします。(今回は、その骨子をお示しするものです。)

賑わいの考え方と現市庁舎街区の用途

「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとした用途の提案を求めます。関内・関外地区に希少な大規模街区であることを活かして、周辺地域や都心臨海部全体にインパクトや波及を与える提案を求めます。

居住機能については、以下のような制限を条件付けたうえで、提案を求めるとを検討します。

- 施設計画上の制限(施設面積の2割以内、最上階は避ける など)
- 居住機能上の制限(クリエイティブ活動の拠点やサービスアパートメントといったまちづくりに寄与する賃貸形式のものに限定する など)

歩行者動線と広場

現市庁舎街区と周辺地域がつながり、街の回遊性を高めるため、緑の軸線をはじめとした歩行者ネットワークや広場空間の考え方について、イメージや事例を示して提案を求めます。

「観光・集客」に資する交通機能強化

交通機能(交通手段)や「観光・集客」に資する取組について、イメージや事例を示して提案を求めます。

横浜らしい街並み景観

街の活力と賑わいを生み出す機能を誘導するとともに、景観においても、遠景や近景からの見え方を十分考慮し、関内地区の玄関口としてふさわしいデザインの提案を求めます。



現市庁舎建物は、開港百周年事業の一環として指名設計競技が行われ、村野藤吾氏の設計案が採用されました。昭和34年に竣工しています。

建築物の低層部には、新たなまちづくりの象徴となる駅前空間の賑わいを誘導するとともに、高層部は、関内・関外地区の都市再生を印象付けるシンボルとしての品格のある眺望景観の実現に向けて、現行の最高高さの目安にとらわれないものも含めて様々な提案を求め、最も「横浜らしい街並み景観」にふさわしいものを選定します。

関内駅周辺地区のマネジメント

関内駅周辺地区における他の事業者とも連携した地区の持続的な活性化に対する関わりについて、イメージや事例を示して提案を求めます。

## 横浜市現市庁舎街区活用事業に関する サウンディング型市場調査実施要領

横浜市は、市庁舎移転（平成 32 年 6 月）を契機とした関内駅周辺地区の新たなまちづくりを進めていくため、平成 29 年 3 月に「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」を策定しました。

現在、この実施方針に沿って、平成 31 年 1 月の現市庁舎街区活用事業の事業者公募に向けて、公募条件等の検討を行っていますが、今回、民間事業者の方々との意見交換を通じて事業性を確認したいと考えていますので、率直なご意見・ご提案をお願いいたします。

### ■ 対話の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

#### <日時・場所（予定）>

- ・平成 30 年 10 月 23 日（火）～10 月 29 日（月）で 1 時間程度  
（申込後、個別に調整します。）
- ・市役所会議室（関内駅周辺）

#### <対象者>

- ・事業の構成員となる意向を有する法人又は法人のグループ

#### <対話の内容>

- ・次ページ以降参照

### ■ 対話参加の申込 及び 対話資料の提出（対話への参加条件）

別紙「エントリーシート」に必要な事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に下記申込先へご提出ください。件名は【対話参加申込】としてください。

なお、「対話資料」は対話日の 2 営業日前までにご提出ください。

<申込期限> 平成 30 年 10 月 12 日（金）17:00 まで

<申込先> 横浜市都市整備局都心再生課

Eメール：[tb-machilab@city.yokohama.jp](mailto:tb-machilab@city.yokohama.jp)

### ■ 現市庁舎建物の現況に関する資料貸出

現市庁舎街区の活用を検討する際に必要な場合は、現市庁舎建物の現況に関する資料をDVDにて貸出を行っています。貸出を希望される際は、下記申込先へ、事前予約をお願いします。

<申込先> 横浜市都市整備局都心再生課

Eメール：[tb-machilab@city.yokohama.jp](mailto:tb-machilab@city.yokohama.jp)

※資料は、平成 30 年 3 月より貸出を行っています。

# 1 対話の基本事項

横浜市では、平成 31 年 1 月の現市庁舎街区活用事業の事業者公募に向けて、公募条件等の検討を行っており、この実施要領にお示しする内容は、現時点での横浜市の考えであり、検討中のものも含んでいます。

この実施要領の公表と同時に、「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック（案）」（以下、「エリアコンセプトブック」という。）を公表し、市民意見募集を行っておりますので、参考にしてください。

[URL]

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/ikenbosyuu2018.html>

## ■ 公募土地の情報

項目	
所在地	横浜市中区港町 1 丁目 1 番地ほか
敷地面積	約 16,400 m <sup>2</sup>
都市計画による制限	用途地域：商業地域 容積率：800% 高度地区（最高限）：第 7 種高度地区
その他	中央地区駐車場整備地区 特別用途地区：横浜都心機能誘導地区（業務・商業専用地区） 景観計画・都市景観協議地区（関内地区市庁舎前面特定地区）

【参考】横浜市行政地図情報提供システム i マッピー（まちづくり地図情報）

[URL] <http://www.city.yokohama.lg.jp/agreement.asp?dtp=2&npg=/index.asp>

## ■ 現市庁舎建物の情報

	構造	階高	延床面積	建築面積	竣工年
①行政棟	SRC 造	地上 8 階・地下 1 階	20,756.45 m <sup>2</sup>	2,740.21 m <sup>2</sup>	昭和 34 年
②市会 1 号棟	SRC 造	地上 4 階・地下 1 階	5,821.59 m <sup>2</sup>	1,598.61 m <sup>2</sup>	昭和 34 年
③市会 2 号棟	RC 造	地上 3 階	606.40 m <sup>2</sup>	278.29 m <sup>2</sup>	昭和 53 年
④市会 3 号棟	RC 造	地上 2 階	1,027.54 m <sup>2</sup>	562.24 m <sup>2</sup>	昭和 41 年
⑤中庭棟	S 造	地上 1 階・地下 1 階	1,820.30 m <sup>2</sup>	664.34 m <sup>2</sup>	平成 21 年

## 2 公募条件（たたき台）

公募条件（たたき台）は、現時点での横浜市の考えであり、今後、事業者の皆様との対話などを通じて、整理していきたいと考えています。

### （1）提案に関する条件（必須事項）

#### 「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素の提案

横浜市では、平成 32 年 6 月の市庁舎移転を契機とした関内駅周辺地区の新たなまちづくりにおいて、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとし、業務・商業・居住・交流など多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを進め、新たな風を吹き込み、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たいと考えています。

国際的な産学連携：国内外に発信力のある研究機能や人材を呼び込み、新たな産業・サービス等を創出し、業務機能再生をけん引する

観光・集客：観光客の目的地となる新たな魅力を誘導し、地区の回遊性を高め、商業需要の向上につなげる

### （2）貸付条件

#### ① 貸付期間

土地の貸付けの期間は、50 年以上で事業者が提案した期間に、建物の改修工事、建設工事及び解体・撤去工事にかかる期間を加えたものとします。貸付期間の上限（提案期間）は、70 年を目安としますが、それ以上の提案も可能です。

#### ② 契約形態

借地借家法第 22 条に基づく一般定期借地権を設定するものとします。

#### ③ 現市庁舎建物の取扱い

現市庁舎建物については、定期借地権設定契約と同時に公有財産売買契約を締結し、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で事業者に譲渡します。（建物の価格は募集要項に示します。）

本市は現状有姿で建物を引き渡しますので、事業者の費用負担により、建物の改修工事、解体・撤去工事等を実施してください。

### （3）土地貸付料

事業者は、市と事業者との間で締結する定期借地権設定契約に基づき、市が定める土地貸付料を支払うこととします。

契約時の土地貸付料は、提案された事業計画のうち、本街区に求めるまちづくりの方針と合致する用途（「国際的な産学連携」「観光・集客」に資する用途及び床面積など）を考慮した上で、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で事業者に貸し付けます。

※公募時には、土地貸付料について、参考概算額を提示します。なお、参考概算額は、仮定条件に基づいて算出したものであり、実際の土地貸付料を担保するものではありません。

#### (4) 施設計画等（詳細はエリアコンセプトブック参照）

##### ① 現行基準の見直しも視野に入れた居住機能の導入や景観形成

- ・核となる施設は非住居用途としますが、それを補完し相乗効果を発揮して、まちづくりに寄与する居住機能については、一定の制限のもとで、提案を求めることを検討します。
- ・関内・関外地区の新たなシンボルとなるような景観形成を目指し、最高高さについては、現行基準にとらわれないものも含めて、様々な提案を求め、最も「横浜らしい街並み景観」にふさわしいものを選定します。
- ・事業者選定後、都市計画や景観計画の変更手続を行う予定です。

##### ② 歩行者動線と広場

- ・現市庁舎街区と周辺地域がつながり、街の回遊性を高めるための安全で快適な歩行者空間の形成や、関内地区の玄関口として魅力的な街の象徴となる駅前の広場空間の創出、当該広場に持続的に賑わいを創出する運営方法等の提案を求めます。
- ・公募土地のポテンシャル向上と臨海部との回遊性向上を目的とした歩行者動線の強化を検討しています。（検討位置はエリアコンセプトブック参照）

##### ③ 「観光・集客」に資する交通機能の導入

###### ア 本市による取組

都心臨海部を回遊するバス交通など、新たな交通システムの受入を行うため、乗降所を設けます。設置位置は敷地隣接の道路内を予定していますが、事業者の提案や関係機関協議等により、変更される場合があります。

###### イ 事業者による取組

「観光・集客」に資する交通機能については、敷地内において、事業者の費用負担により整備・運営してください。本市が期待する機能としては、観光バス等の乗降所や、自動車関連（チョイモビ、自動運転車等）、小型モビリティ関連（ベイバイク等）、観光案内・情報発信機能などが考えられますが、具体的な交通機能や配置は、施設計画に応じて、事業者が提案するものとします。

※港町民間街区の市街地再開発事業施行時には、交通広場を整備する予定であるため、交通機能の変更を行うこととなります。貸付区域の変更は行いませんが、機能の再編へのご協力をお願いします。

##### ④ 地区のマネジメント

- ・関内駅周辺地区の持続的な活性化のため、地区の他の事業者等と連携した取組について、提案を求めます。

#### (5) 留意事項

##### ① 現市庁舎建物

- ・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。
- ・市会棟・市民広間等については、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向上につながる様々な提案を求めます。

##### ② JR関内駅南口

- ・市とJR東日本で協力して、関内駅南口改良等の調査を進めています。

##### ③ 地下施設への配慮

- ・公募土地の地下には市営地下鉄及び公共下水道などの供給処理施設が存在するため、施設を計画する際には、支障がないよう計画してください。

##### ④ 事業スケジュール

- ・公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会から、現市庁舎を使用する意向が示されており、工事着手可能な時期は、平成 33 年 1 月以降となる見込みです。

## (6) その他

### ① 基本計画協定の締結

- ・事業予定者選定後、事業予定者は、本市と協議の上、基本計画を策定し、本市と基本計画協定書を締結することとします。
- ・基本計画は、提案書をもとに策定しますが、提案書の内容と一部異なることとなる場合、本市の承認を受ける必要があります。承認にあたっては、コンセプトや事業計画が当初の提案書から一貫性を欠く変更や周辺地域の活性化に資する用途の規模を減ずる変更は認められません。提案書のコンセプトと整合し、より優れた内容（施設計画の改良、施設規模・用途の増加、構成員の増加等）であると本市が判断した場合は、変更が認められます。

### ② 定期借地権の譲渡・転貸

- ・事業者が定期借地権の譲渡又は転貸を求めた場合、本市は合理的事由があると認めた場合にはこれを承諾し、事業者は、第三者に定期借地権を譲渡又は転貸することができます。（本市が認める場合の考え方は、募集要項に示します。）

## 3 対話内容及び対話資料

「1 対話の基本事項」「2 公募条件（たたき台）」を踏まえて、以下の事項について、率直なご意見・ご提案をお願いいたします。

### (1) 現市庁舎街区活用事業の事業者公募

- ・事業者公募への応募の可能性についてご教示ください。
- ・応募が困難である場合は、その支障となっている条件や当該条件の改善案等をご提案ください。

### (2) 現行基準の見直しも視野に入れた居住機能の導入や景観形成（2（4）① 関連）

- ・制限付きの居住機能や現行基準にとらわれない最高高さの提案を認めることが、提案内容に与える影響についてご教示ください。

### (3) 歩行者動線と広場（2（4）② 関連）

- ・歩行者動線の強化の1つとして、デッキにより周囲と接続をした場合、公募土地のポテンシャルに与える影響についてご教示ください。
- ・デッキ接続に関する民間事業者による整備・管理の可能性や、整備・管理が困難である場合は、その支障となっている条件や当該条件の改善案等をご提案ください。

### (4) 「観光・集客」に資する交通機能強化（2（4）③ 関連）

- ・貴社が考える「観光・集客」に資する交通機能についてご教示ください（導入機能、配置、運営方法など）。

### (5) 地区のマネジメント（2（4）④ 関連）

- ・貴社が考える地区の他の事業者等と連携した取組についてご教示ください。

### (6) その他のご意見・ご提案

対話の際には、当日の進行を効率的に行うため、事前に説明資料（以下、「対話資料」という。）のご提出をお願いします。対話実施日の2営業日前までにご提出ください。対話資料の作成にあたって、様式は限定しませんが、A3版両面程度を目安としてください。

## 4 留意事項（必ずご確認の上、お申し込みください。）

### （1）参加の扱い

事業者公募の提案審査においては、対話への参加実績は優位性を持つものではありません。また、本調査の対象者は、「事業の構成員となる意向を有する法人又は法人のグループ」としてはいますが、調査に参加するグループが公募時のグループを拘束するものではありません。

### （2）対話に関する費用

対話への参加に要する費用は、参加された民間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（文書照会を含む。）を実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いします。

### （4）コンサルタントの同席

対話の際には、横浜市から検討支援業務を受託している みずほ総合研究所株式会社 が同席しますので、ご承知おきください。

### （5）実施結果の公表

- ・対話の結果については、概要をホームページ等で公表します。
- ・公表にあたっては、あらかじめ参加された民間事業者に内容の確認を行います。
- ・参加された民間事業者の名称は公表しません。
- ・「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」に基づく開示請求があった場合は、提出いただいた対話資料を公表することがあります。資料作成にあたってはご留意ください。

### （6）参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話に参加することができません。

- ・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
- ・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。）
- ・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

## 5 参加申込・連絡先

課・担当	横浜市都市整備局都心再生課 現市庁舎街区等活用事業担当
所 在	〒231-0017 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地
電話番号	045-671-3963
E-mail	<a href="mailto:tb-machilab@city.yokohama.jp">tb-machilab@city.yokohama.jp</a>

～横浜市のサウンディング調査について～

本調査を含め、保有資産の有効活用に向けて横浜市が実施する民間事業者の皆様との対話（サウンディング調査）に関する情報は、横浜市政策局共創推進課ホームページに掲載していますので、ご参照ください。

また、共創推進課から企業等の皆様向けに、公民連携の取組に関するメールニュースを不定期で配信しています。同ホームページから登録できますので、ぜひご利用ください。

[URL] <http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kyoso/pre/>