

現横浜市庁舎街区及び教育文化センター跡地活用に関する サウンディング型市場調査実施要領

横浜市では、横浜市役所移転（平成 32 年 6 月末予定）を契機とした、関内駅周辺地区のまちづくりの検討を進めています。

現横浜市庁舎街区等が地区の活性化の核となるよう「横濱まちづくりラボ」(※)において、地元・企業・専門家等の様々な方々と議論を重ね、活用のイメージを取りまとめました。

横濱まちづくりラボで出されたアイデアの実現性について、民間事業者の皆さまと個別に対話を実施し、今後の土地活用の条件整理に役立てたいと考えていますので、是非ご参加くださいますようお願いいたします。

※横濱まちづくりラボ：

地元・企業・専門家等の様々な主体が参加し関内駅周辺地区の公民連携によるまちづくりを検討する場

事前説明会の開催（事前申込制）

対話の基本事項及び実施方法について、説明会を開催します。参加を希望される方は、期限までに下記の申込先へ申し込んでください。なお、件名は【説明会参加】とし、参加人数・法人名・ご連絡先・教育文化センター見学会の参加（不参加）をお知らせください。

<日時・場所> 平成 28 年 1 月 20 日（水）10:00～10:30

横浜市技能文化会館 802 大研修室（横浜市中区万代町 2 丁目 4 番地 7）

<申込期限> 平成 28 年 1 月 19 日（火）12:00 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

FAX：045-664-7694

<教育文化センター見学会の開催>

1 月 20 日（水）11:00 より、教育文化センターの現地見学会を開催します。

参加をご希望される方は、説明会申し込みの際に参加人数をお知らせください。

対話参加の申込み 及び 対話資料の提出（対話への参加条件）

「エントリーシート」及び「対話資料」を期間内に下記の申込先へご提出ください。

なお、件名は【対話申込】としてください。

※「エントリーシート」は、下記 URL よりダウンロードしてください。

<URL> <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/machilab/sounding-160113.html>

<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 FAX：045-664-7694

<申込期間> 平成 28 年 2 月 8 日（月）～2 月 19 日（金）17:00 まで

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 28 年 2 月 15 日（月）～2 月 29 日（月）の各者 60 分程度（詳細は、個別に調整します）

・市役所会議室（関内駅周辺）

<対象者>

○実施主体となる意向を有する法人 又は 法人のグループ

○実施主体が提供するスペースにテナント等として入居する意向を有する法人

<対話の内容>

・次ページ以降参照

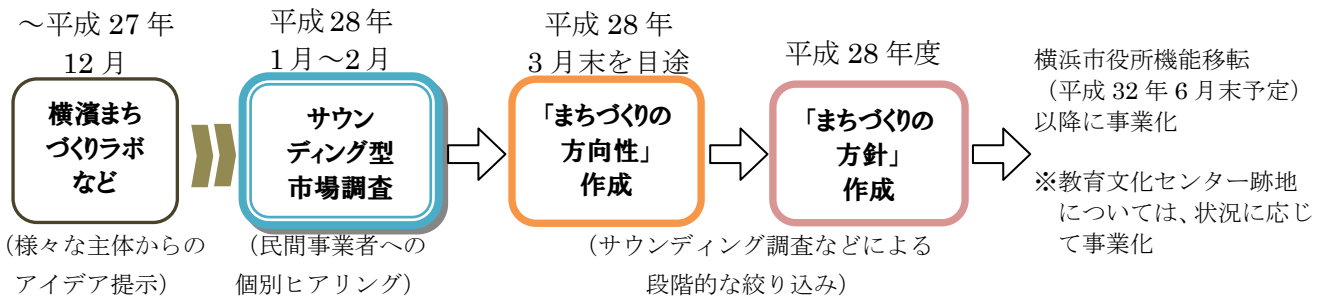
I 横浜市の考え方 及び 対象地の情報

1 横浜市の考え方

関内・関外地区は、開港以来の歴史と魅力を有し、横浜経済をけん引してきましたが、近年、地盤沈下が進んでいます。特に関内駅周辺地区では、横浜市役所の移転により、現横浜市庁舎街区及び港町民間街区など周辺民間ビルに勤務する約6千人分の空きスペースが生じます。この横浜市役所機能移転を契機とした活性化を図るため、横浜文化体育館の再整備や現横浜市庁舎街区等の公有地活用を核にしたまちづくりを公民連携で進めています。

まちづくりの様々なアイデアを「横濱まちづくりラボ」でいただいておりますが、今回のサウンディング調査では現横浜市庁舎街区（対象地1）及び教育文化センター跡地（対象地2）について、民間事業による実現性をお伺いします。

今後、本サウンディング調査を踏まえて「まちづくりの方向性」を作成し、事業化に結び付けていきます。



<参考>

※「横濱まちづくりラボ」

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

※「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」(平成 27 年 2 月)

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

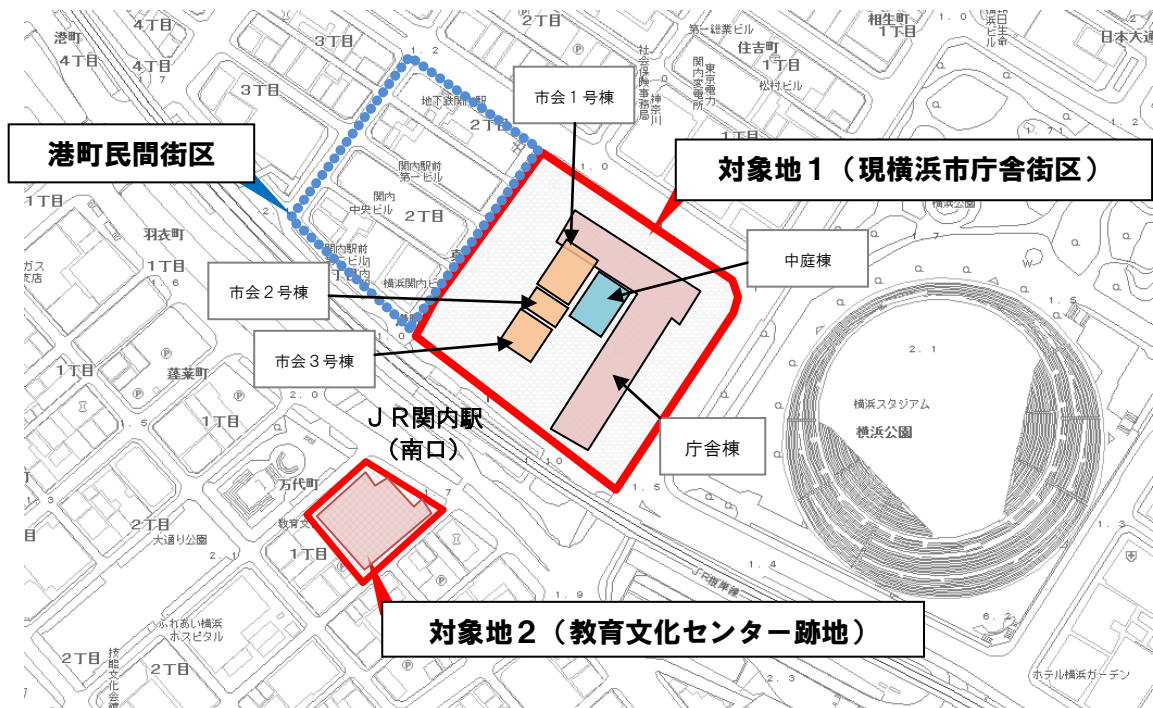
※「新市庁舎整備基本計画 8 関内・関外地区のまちづくり」(平成 26 年 3 月)

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

※「関内・関外地区活性化推進計画」(平成 22 年 3 月)

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

2 対象地の情報



(1) 対象地 1 : 現横浜市庁舎街区

◆敷地の概要

所在地	中区港町1丁目1番地
敷地面積	約 16,472 m ²
都市計画による制限等	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 (容積率 800%・建ぺい率 80%) ・第7種高度地区 ・横浜都心機能誘導地区 (業務・商業専用地区) ・景観計画 ※その他の制限は、「i-マッピー」等を確認してください。 <URL> http://www.city.yokohama.lg.jp/
その他	くすのき広場の地下の一部に市営地下鉄が通っています。

◆既存建物の概要

	庁舎棟	市会1号棟	市会2号棟	市会3号棟	中庭棟
規模	SRC造、地上8階、地下1階 延床面積：20,756.40 m ² 建築面積：2,740.21 m ²	SRC造、地上4階、地下1階 延床面積：5,821.59 m ² 建築面積：1,598.61 m ²	RC造、地上3階 延床面積：606.40 m ² 建築面積：278.29 m ²	RC造、地上2階 延床面積：1,027.54 m ² 建築面積：562.24 m ²	S造、地上1階、地下1階 延床面積：1,820.30 m ² 建築面積：664.34 m ²
竣工年度	昭和34年	昭和34年	昭和53年	昭和41年	昭和41年
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強済み ・配置図等は下記 URL をご参照ください。 <URL> http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/machilab/sounding-160113.html				

(2) 対象地 2 : 教育文化センター跡地

◆敷地の概要

所在地	中区万代町1丁目1番地
敷地面積	約 2,646 m ²
都市計画による制限等	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 (容積率 800%・建ぺい率 80%) ・第7種高度地区 ※その他の制限は、「i-マッピー」等を確認してください。 <URL> http://www.city.yokohama.lg.jp/
その他	敷地地下部で市営地下鉄、首都高速道路が近接しています。

◆既存建物の概要

規模	RC造、地上11階、地下2階、塔屋2階 延床面積 21,025 m ² 建築面積 2,225 m ²
開館	昭和49年7月5日 (平成25年3月31日閉館)
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物は解体処分 ・配置図等は下記 URL をご参照ください <URL> http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/machilab/sounding-160113.html

(3) 参考情報 : 港町民間街区の概要

所在地	中区尾上町2丁目・真砂町2丁目・港町2丁目の一部
区域面積	約 9,000 m ² (内宅地：約 7,720 m ² /内道路：約 1,280 m ²)
都市計画による制限等	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 (容積率 800%・建ぺい率 80%) ・第7種高度地区 ・横浜都心機能誘導地区 (業務・商業専用地区) ・景観計画 ※その他の制限は、「i-マッピー」等を確認してください。 <URL> http://www.city.yokohama.lg.jp/

II 対話の基本事項

以下の項目において、自らが事業に参画することを前提として、「横濱まちづくりラボ」で出されているアイデア（参考資料1-1～2-9参照）を参考に、活用方法のご提案をお願いします。また、「横濱まちづくりラボ」で出されているアイデア以外の提案も可能です。

ご提案にあたっては、対象地1、対象地2のいずれかを選択するか、対象地1・対象地2をあわせて、事業全体又は事業の一部（テナント等）に対してご提案ください。提案にあたって、現横浜市庁舎街区に隣接する港町民間街区などの周辺を含めることも可能です。

また、お示しする手法等は、対話のために横浜市が想定したものであり決定したものではありません。

1 対象地1（現横浜市庁舎街区）の活用方法について

現横浜市庁舎街区は、横浜市役所移転（平成32年6月末予定）後から活用が可能な土地です。隣接する港町民間街区との一体的な利用についても積極的にご提案ください。

◆ご提案いただきたい内容

事業全体 に対する提案	①事業内容 ・事業イメージ（コンセプトレベル） ・対象地の範囲 ・事業スキーム ・事業スケジュール など ②土地・建物の取扱い ・土地売却又は定期借地（定期借地を希望する場合は期間） ・既存建物の取扱い など ③周辺地区及び横浜市全体への波及効果 ④実施にあたり横浜市に期待する措置 など
事業の一部（テナン ト等）に対する提案	①用途・規模 ②入居条件 ③周辺地区及び横浜市全体への波及効果 ④実施にあたり横浜市に期待する措置 など

2 対象地2（教育文化センター跡地）の活用方法について

◆ご提案いただきたい内容

教育文化センター跡地は、現時点で活用が可能な土地ですが、既存建物の解体が必要です。また、現横浜市庁舎街区活用と一体的な利用についても積極的にご提案ください。

事業全体 に対する提案	①事業内容 ・事業イメージ（コンセプトレベル） ・対象地の範囲 ・事業スキーム ・事業スケジュール など ②「解体物件付きの土地売却」について（※） ③周辺地区及び横浜市全体への波及効果 ④実施にあたり横浜市に期待する措置 ⑤現横浜市庁舎街区に期待する活用方法（一体的な利用の可能性）
事業の一部（テナント等） に対する提案	①用途・規模 ②入居条件 ③周辺地区及び横浜市全体への波及効果 ④実施にあたり横浜市に期待する措置

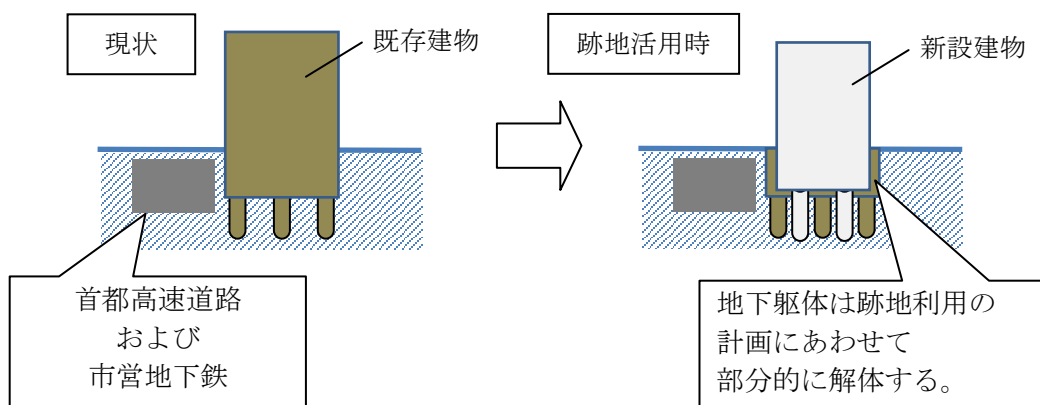
※ ②「解体物件付きの土地売却」について

教育文化センターの地下躯体は、首都高速道路と近接すると共に市営地下鉄と部分的に一体化しているため、完全な解体撤去は困難です。

そのため、地下躯体は跡地利用の計画に支障のある部分だけを解体し、その費用と時間を最小限にとどめることや、解体費用を土地代金で負担して市の直接的な財政支出が生じない「解体物件付き土地売却」という手法を検討しています。

この手法を採用する場合の実現の可能性や留意事項、課題などのご意見をお聞かせください。

<解体・活用のイメージ>



なお、ご希望の方には竣工図の写しをお渡ししますので、事務局までご連絡ください。

III 対話内容及び対話資料

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ています。

対話資料の作成にあたって、様式は限定していません。法人名をご記載の上、下記項目のどの内容に対するご提案かがわかるように作成をお願いします。また、全体でA4版6ページ以下を目安としてください。一部にA3版を使用していただくことは可能です。

可能な範囲でのご協力をお願いします。

●現横浜市庁舎街区について

※実施主体となる意向を有する方は、下記内容をご提案ください。

項目	内容
1 事業内容	(1) 事業のイメージ(コンセプトレベル)、事業スキーム、事業スケジュールなどをお示しください。 事業スケジュールの策定にあたっては、平成32年6月末の横浜市役所移転後の速やかな事業の着手をご考慮下さい。
2 土地・建物の扱い	(1) 土地売却 又は 定期借地のどちらが望ましいかをお示しください。また、既存建物の取扱いをお示しください。 (2) 定期借地を希望する場合は、その期間についてお示しください。
3 周辺地区・横浜市全体への波及効果	(1) 事業のアイデアを実施することによって、周辺地区や横浜市全体に与える波及効果をお示しください。
4 実施にあたり横浜市に期待する措置 など	(1) 事業のアイデアを実施するにあたり、横浜市に期待する措置(政策的な支援や規制緩和など)があればお示しください。 (2) その他のご提案等があればお示しください。

※実施主体が提供するスペースにテナント（賃借人）等として入居する意向を有する方は、下記内容についてご提案下さい。

項目	内容
1 入居条件等	(1) 用途・規模をお示しください。 (2) 入居条件をお示しください。 (3) 立地することによって、周辺地区や横浜市全体へ与える波及効果をお示しください。 (4) 事業のアイデアを実施するにあたり、横浜市に期待する措置(政策的な支援や規制緩和など)があればお示しください。 (5) その他のご提案等があればお示しください。

●教育文化センター跡地について

※実施主体となる意向を有する方は、下記内容についてご提案ください。

項目	内容
1 事業内容	(1) 事業のイメージ(コンセプトレベル)、事業スキーム、事業スケジュールなどをお示しください。
2 解体物件付きの土地売却手法について	(1) 当該手法の実現性や留意事項についてお示しください。 (2) 当該手法が望ましくない場合は、その理由とその他の手法についてお示しください。
3 周辺地区への波及効果	(1) 事業のアイデアを実施することによって、周辺地区や横浜市全体へ与える波及効果をお示しください。
4 実施にあたり横浜市に期待する措置 など	(1) 現横浜市庁舎街区に期待する活用方法があればお示しください。 (2) 事業のアイデアを実施するにあたり、横浜市に期待する措置(政策的な支援や規制緩和など)があればお示しください。 (3) その他のご提案等があればお示しください。

※実施主体が提供するスペースにテナント(賃借人)等として入居する意向を有する方は、下記内容についてご提案ください。

項目	内容
1 入居条件等	(1) 用途・規模をお示しください。 (2) 入居条件をお示しください。 (3) 立地することによって、周辺地区や横浜市全体へ与える波及効果をお示しください。 (4) 事業のアイデアを実施するにあたり、横浜市に期待する措置(政策的な支援や規制緩和など)があればお示しください。 (5) その他のご提案等があればお示しください。

IV 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

対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。

2 対話に関する費用

対話への参加に要する費用は、参加企業等の負担とします。

3 追加対話への協力

必要に応じて追加の対話(文書照会含む)を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

4 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要を市ホームページ等で公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加企業等に内容の確認を行います。
- ・参加企業等の名称は、公表しません。

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/machilab/

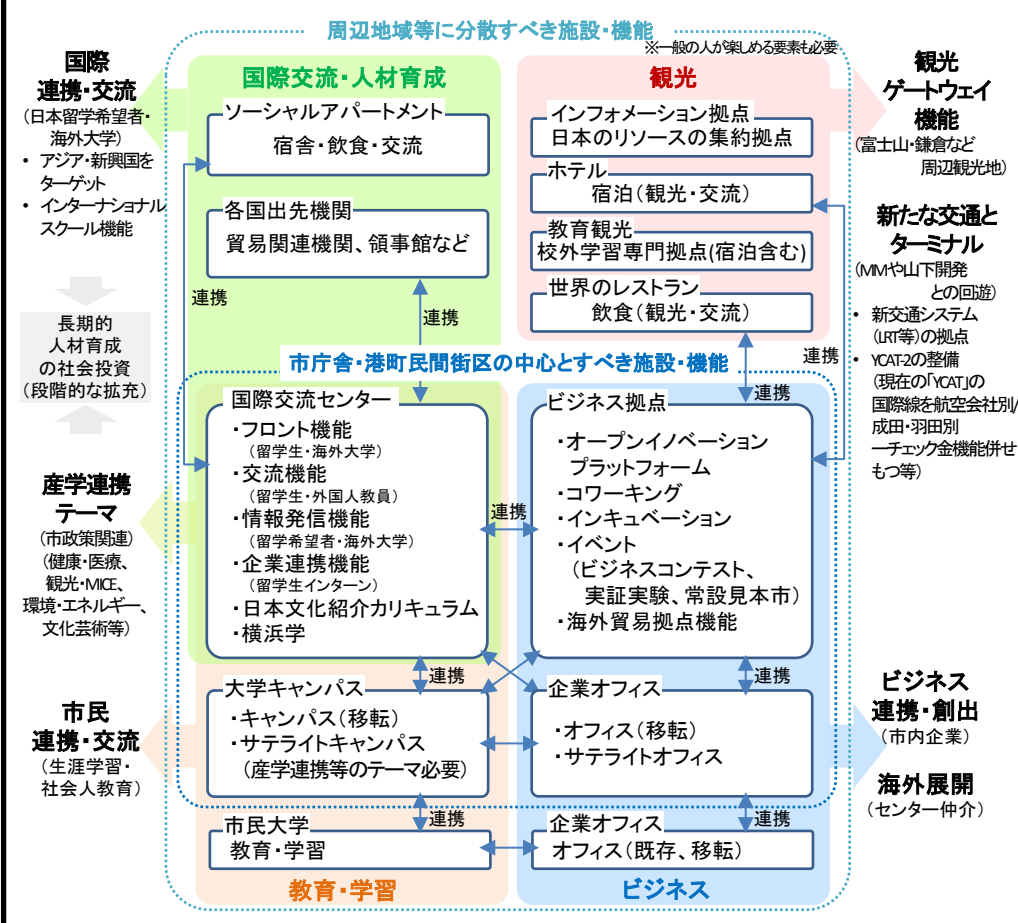
お知らせ

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等)に関する情報は、政策局共創推進課ホームページに掲載していますので、御参照ください。

また、政策局共創推進課から民間事業者の皆様向けに、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、ぜひ御利用ください。

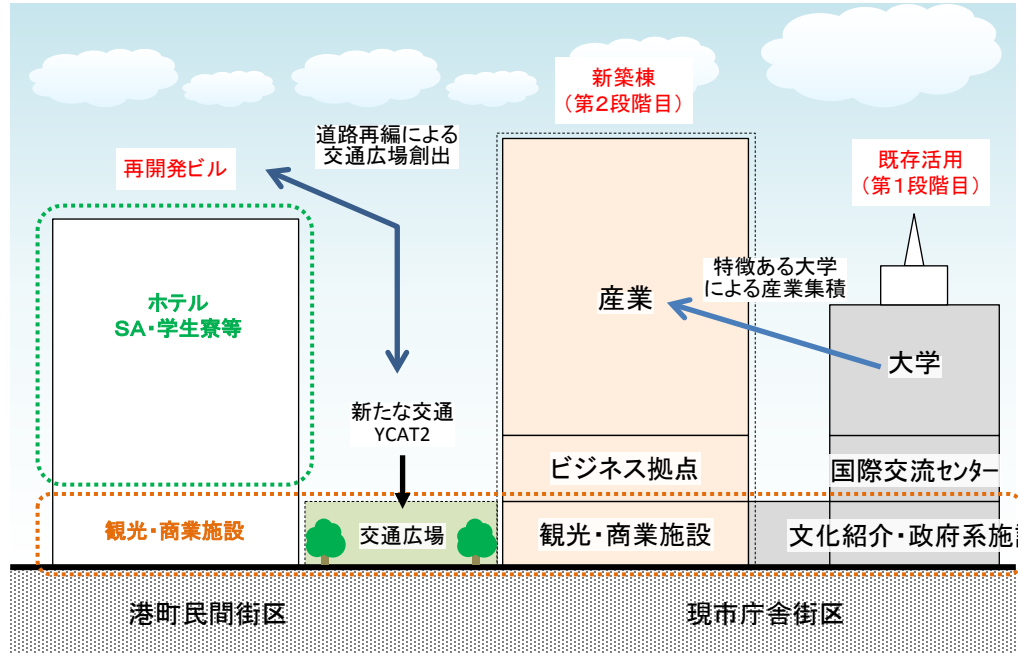
<URL> <http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kyoso/pre/>

アイデア1 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



概要

- 大学の進出ニーズに着目して、**国際交流・人材育成を核にビジネスと観光が連動した拠点**を形成する。
- 国際交流センター**を設置して、各大学が持つ海外大学とのネットワークや事務を共有し、**留学生の受入れを促進**する。(国際単位認定、外国語授業などの留学の障壁除去)
- 留学生と市内企業との交流**(就職・インターン等)を促進し、企業のグローバル展開の基礎づくりを行う。
- 産業と結びつきの強い大学群(観光、技術開発など)を誘致し、**新たな産業活動や起業促進の環境を整える**。
- ビジネスコンテスト等のイベントやオープンイノベーションにより**企業の製品開発・商品化を下支え**する。
- 人材育成を長期の社会投資**ととらえ、大学・企業と行政が連携して**段階的に拡充**させていく。第一段階目は、コストと未活用期間を最小化するため、既存庁舎を活用など。
- 横浜都心部観光の一端を担い、**交通広場を核とした観光のゲートウェイ**を形成する。
- 国内外からの誘客に向けて、**東京とは異なる横浜の魅力**を売りにする。

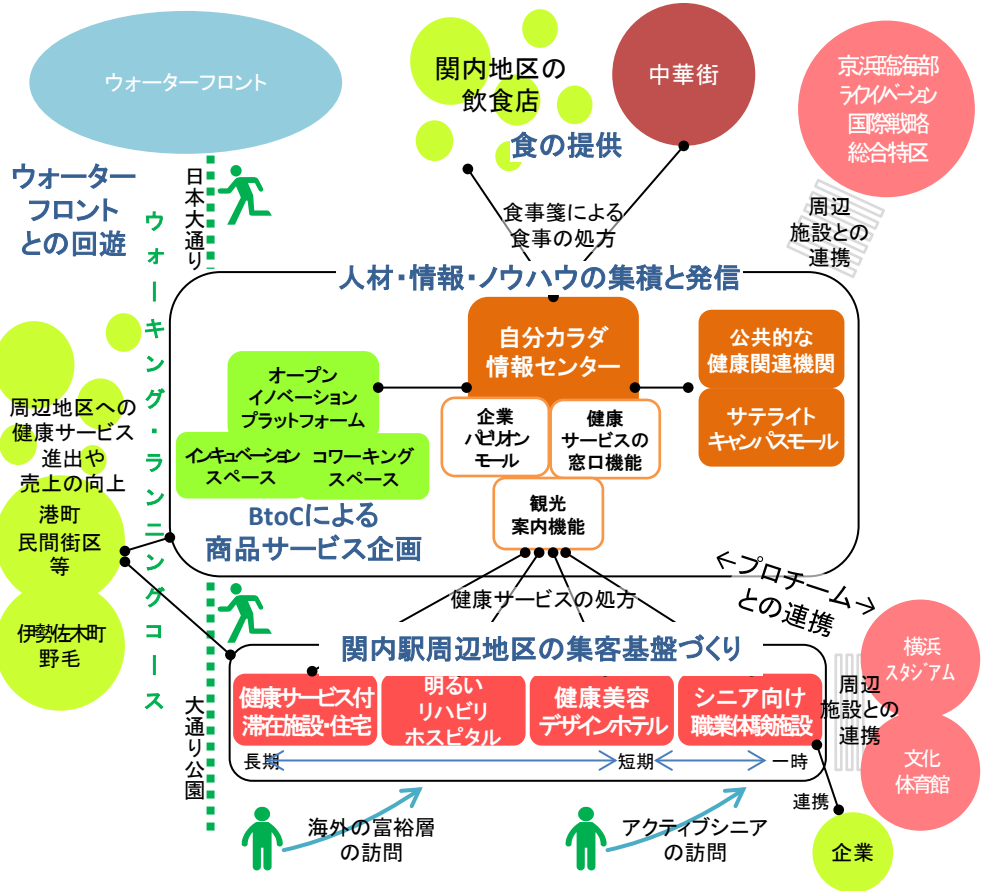


波及効果

- 1 「大学」「国際交流」「ビジネス」「観光」の集積が横浜・関内の新たなブランディングと活力を生む。
- 2 国際交流センターが人材育成・企業活動のグローバル展開を推進し、横浜市の国際化に大きく貢献する。
- 3 産・学・国際による人づくり・仕組みづくりが中心となり、継続性の高いまちづくりが期待できる。
- 4 大学・ビジネス・ホテルは市庁舎機能移転後の空きビル対策に資する相当量の床供給につながる。

アイデア2 Health & Beauty City Association の核 ~健康で綺麗になれるまち~

概要



○「健康」という普遍的テーマに対し、最先端のおもてなしを提供する。その中核に「自分カラダ情報センター」を設ける。

○居住エリアが近接している特徴を活かし、医療・健康の最先端の研究が行われている京浜臨海部と連携したデータ収集等を行い、新たな商品開発の拠点を形成する。

○シニア向け職業体験施設や周辺環境を活かしたウォーキングコース等を設け、シニアが健康づくりに訪れ、楽しめるまちとする。

○文化体育館やスタジアムを中心に活動するプロスポーツチームが近接している立地を生かし、健康・体づくり等に関心のある企業の商品開発などの産業活動を活性化するとともに、起業活動の促進を図る。

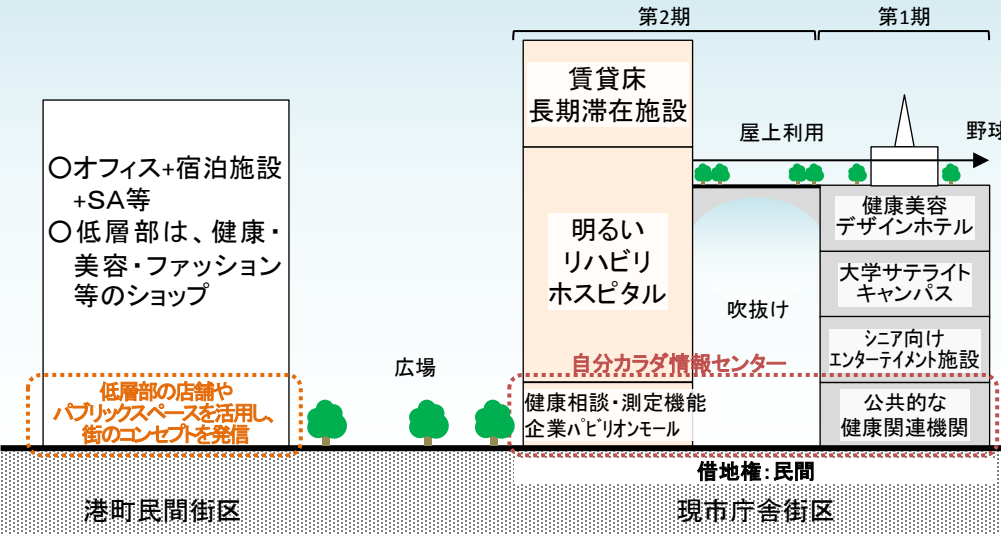
○文化体育館等のスポーツ施設に隣接した地域の特徴を活かした新たなりハビリプログラムの開発などを行う医療施設を誘致する。

○健康情報の発信拠点や、健康・美容をコンセプトにした宿泊施設を設け、健康や美容に関心のある海外富裕層などをターゲットにした集客を図る。

不動産として最大限活用

Health & Beauty City Association の核

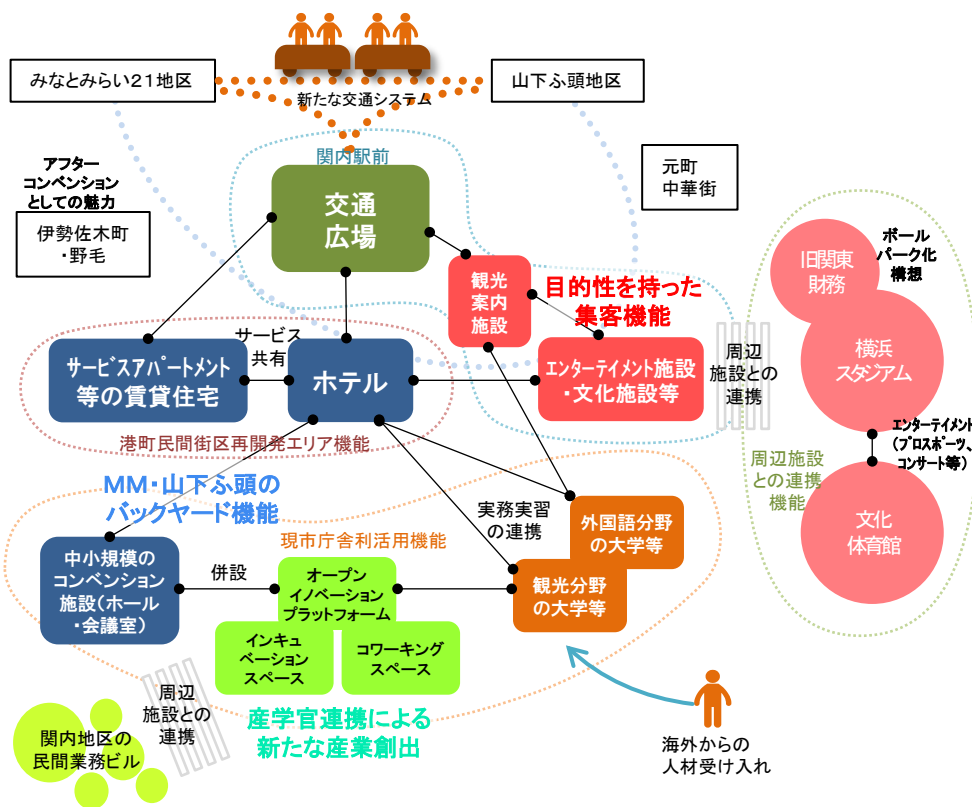
- ・ 公共的な意義のある集客機能
- ・ 海外のVIPなども求めるような機能



波及効果

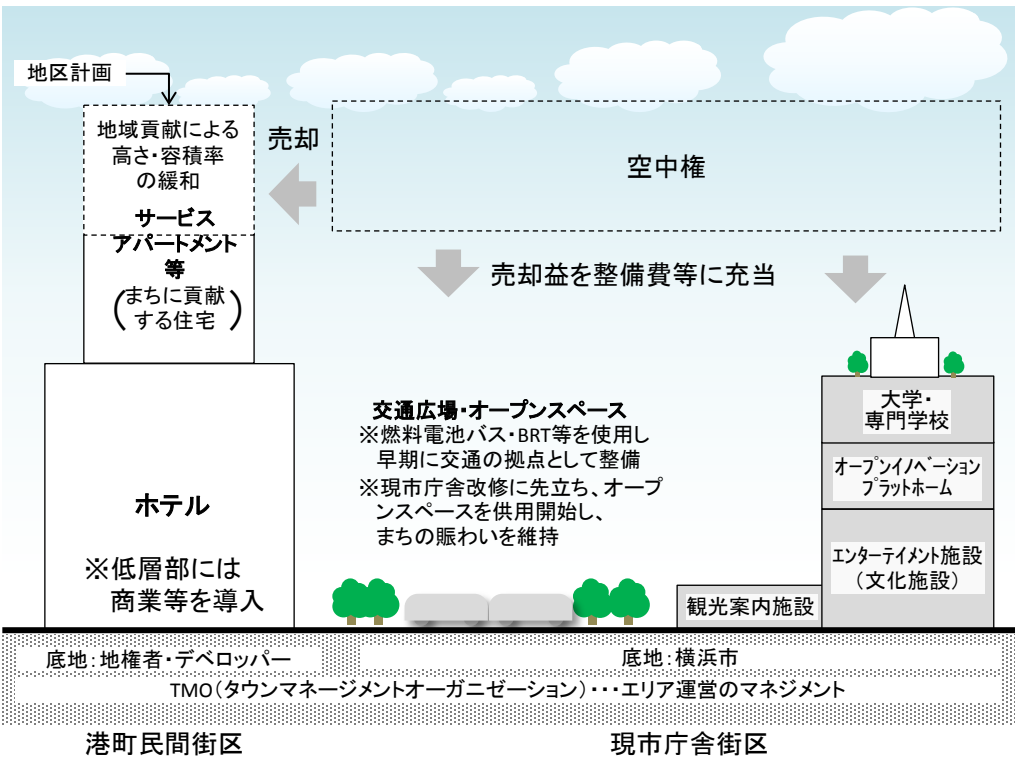
- 1 現市庁舎街区に公共的な意義のある集客機能を設けることで、周辺にもお金が落ちるような構造をつくる。
- 2 現市庁舎街区は、単なる病院、宿泊施設、住居等が立地するのではなく、アジアや世界からの富裕層が利用するような機能を提供することで、エリアの価値を高めることに貢献する。
- 3 新たな健康産業を生み出し、周辺民間ビルへのオフィス進出を促進する。

アイデア3 “ヨコハマゲートウェイ”の創出



概要

- みなとみらいMICEと山下ふ頭再開発と連携した都心臨海部全体の集客・観光に必要な機能を補完する。
- 都心臨海部に不足している宿泊機能を設け、横浜市外へ流れている宿泊客を受け止める。その際、他エリアとは異なる特色を持つ宿泊機能として差別化を図る。
- 都心臨海部の回遊性を高める新たな交通システムの導入とこれを受け止める交通広場を設ける。
- アフターコンベンション機能として、伊勢佐木町や野毛など旧市街とMMなど新市街のハブを担う。
- 文化施設やエンターテイメント施設など目的性のある集客機能を設ける。
- 外国語対応や観光事業に係る従事者の人材育成を行うため、関連した大学・専門学校を誘致する。
- みなとみらいMICEと山下ふ頭再開発のバックヤード機能として、職住近接の環境を提供する。
- 現市庁舎を保全活用し、まちづくりのシンボルとすると共に、現市庁舎街区が遊休化することによる周辺地区への影響を最小限に留める。
- 大学やIT企業と連携した起業活動の促進を行う中核的な役割を担い、周辺民間ビルへ波及させる。
- 開発事業者・地権者・横浜市などが関わるTMOを設置し、持続可能なまちづくりを行う。

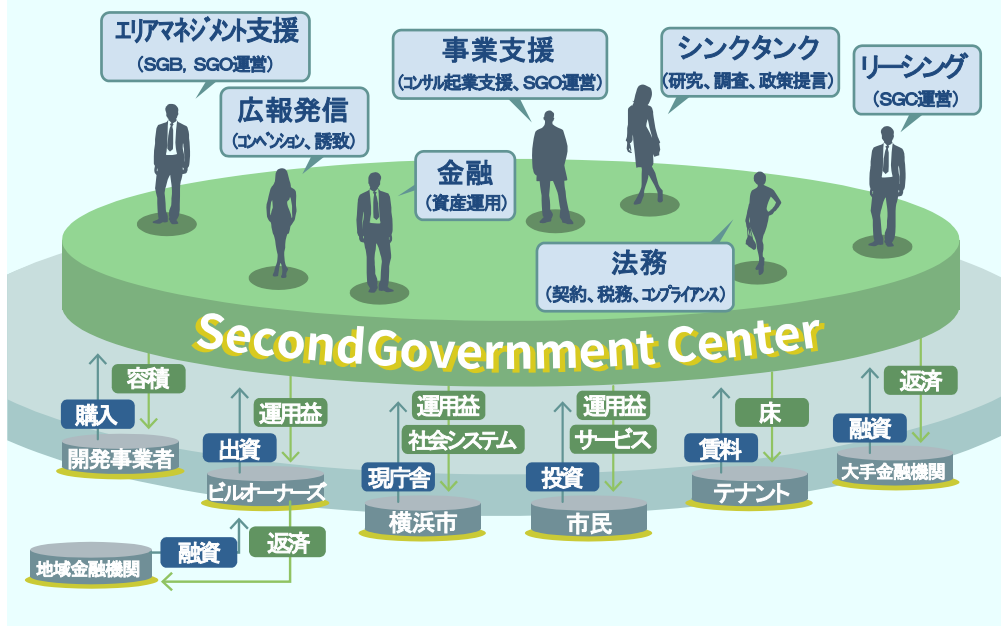


波及効果

- 1 観光客が横浜観光のゲートウェイとして関内を位置づける効果（関内の認知度の向上）
- 2 ホテル・エンターテイメント施設・大学等の利用者等の消費がもたらす経済効果
- 3 エンターテイメント施設、オープンスペース等におけるイベント開催に伴う経済効果
- 4 オープンイノベーションプラットフォームにおける関内駅周辺地区の起業促進

アイデア4 SGCによる横浜市全域のシティアナジメントと関内の国際的ソーシャルビジネス集積地化

事業とステークホルダー間の関係

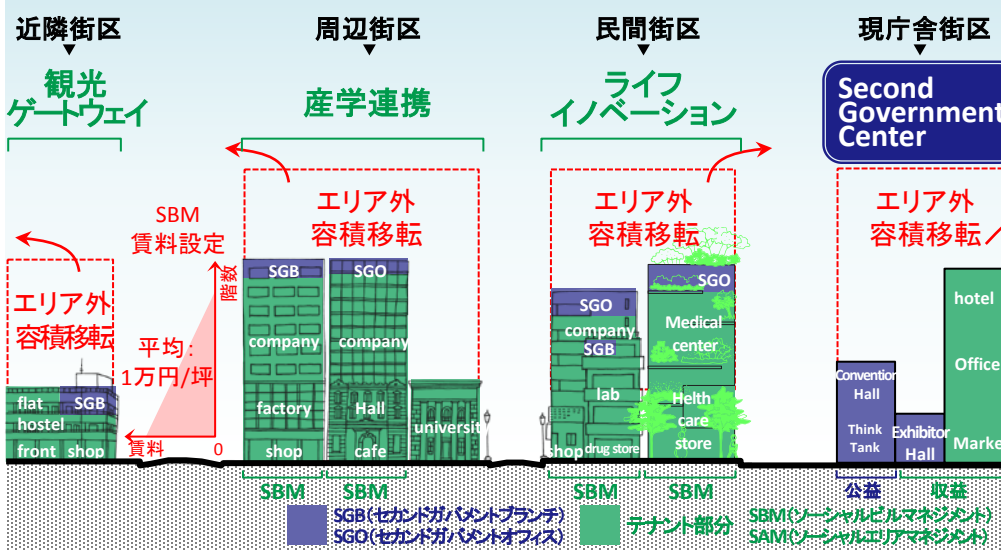


“Social City Management” (市全域)

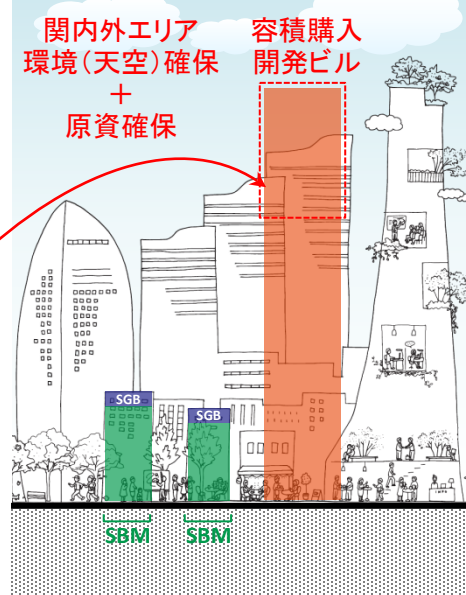
概要

- 市民と行政の間に立って地域課題や社会課題の解決に取り組むセカンドガバメントセンター(SGC)を設置し、横浜市全域におけるソーシャルシティアナジメントの体制としくみを構築する。
 - ・現市庁舎街区にSGCを設置
 - ・周辺民間ビルや郊外部へのSGB(SGブランチ)の設置によりエリアマネジメントを展開
- OSGCは多方面から原資を集め、市の財源支出無しで本計画を実現する。
 - ・市からの現庁舎の不動産抛却、現庁舎テナント賃料、容積売却、市民ファンド、金融機関からの出資等

ソーシャルビルマネジメントの街区への展開



市全域への展開



- SGBは、設置される民間街区のエリアマネジメント及びビルマネジメントを行い、各ビルや各街区、エリアの課題を解決しながら、特徴あるまちを形成していく。
 - ・街区やエリアごとにエリアマネジメント組織を形成し、SGCサポートのもと街区やエリアごとに事業モデルを作成、銀行に提案し出資・融資を求める。
 - ・出資と融資の一部はビルやエリアの魅力アップに使い、一部はSGCが運用するファンドに出資してテナント収入以外の収益源とする。

- OSGCは原資運用による収益を資金として多様な業務を継続的に行う。
 - ・ファンド運用、現庁舎リーシング、起業支援、SGBの運営とSAM支援、地域課題研究、政策提言、等

波及効果

- 1 世界で類を見ないしくみによる都市経営手法によって世界のヒト・カネ・モノが注目し、集まり、市全域が活性化される。
- 2 現庁舎であった建物に新たな行政的機能が入ることによって、まちの生態系と文脈が継承され、スムーズにまちの局面が変わる。
- 3 社会課題が民間の力で解決できるしくみが市全域に広がることで、市の財政出動が減り、最適化される。
- 4 各街区が特長と個性をもち、近接する街区間の賃料の過当競争とそれによるエリア全体の価値低下が防止される。

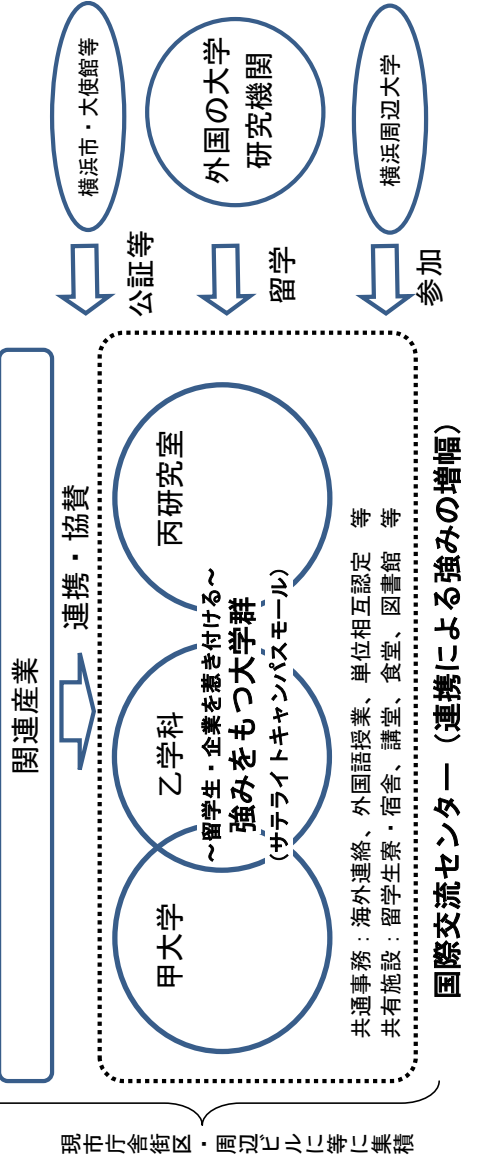
テーマA「グローバル人材育成拠点」検討シート

- ・市庁舎機能に代わり、新たな横浜の原動力となる「国際的な産学連携拠点」を関内駅前前に誕生させる。
- ・その第一歩として、「横浜の強みを活かしたグローバルな競争力をもつ大学群を誘致（公募）」し、特色ある分野、多様な人材を有する大学の立地により、関連産業との連携・集積を仕掛ける。
- ・さらに、大学連携による「国際交流センター（仮称）」を設けることで、海外から優秀な留学生を増やし、グローバル人材を育成するとともに、市内企業との交流により将来の海外展開のシーズを育てる。

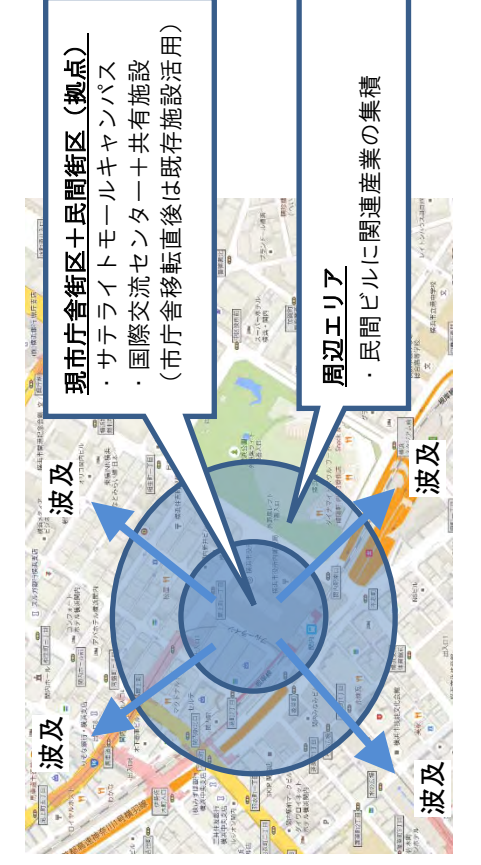
施策・機能	背景・状況	施策・機能の概要 具体の施策・機能	利用者のイメージ	場所	運営主体とその事業イメージ	周辺への波及効果や まちの価値向上への貢献
1 強みをもつ大学群の誘致 (サテライトキャンパス モールの形成) 【STEP1】	・市庁舎機能移転で民間ビルを含めて大量の空き床（約7万㎡）が発生する。 ・首都圏（横浜）の関内駅前前に立地に魅力を感じる大学は少ない。 ・横浜市の施策として、大学と連携した地域社会づくり（産学連携の推進、学術都市形成）を推進している。 ・少子高齢化・グローバル化が進展し、グローバルな人材育成と企業活動が求められている。	・現市庁舎街区及び周辺民間ビルにおいて、強みのある大学群※を誘致・公募する。 【候補分野】 ①産官学連携：環境・エネルギー、健康・医療・観光・MICE ②世界に通用する文化芸術等の特殊技能【ターゲット】 ・ スーパーグローバル大学（国選定37校）レベルの意欲の高い大学、海外大学の日本校など ※床供給量に応じ複数の大学、学部、学科又は研究室が立地 ・コスト・タイムラグ最小化のため、短期的には市庁舎移転直後は現市庁舎建物や既存民間ビル活用を考える。 ・留学生獲得のための奨学金制度の確立（公共用地等収入を原資に基金を創出）	・グローバル人材を目指す国内外の学生・研究者	・現市庁舎街区 ・周辺民間ビル	・入居大学出資による特別目的会社（SPC）の設立 ・SPCは横浜市・民間ビルから土地・建物を借り受けて施設改修、大学への転貸、維持管理等を行う。（入居大学の運営は各自） ※収支改善策 ・土地・建物の低額貸与 ・公共施設の優先使用 ・余剰容積率の売却 ・施設のタイムシェア ・住宅立地＝事業性確保	・新たなまちのブランド確立 ・周辺民間ビルの安定利用 ・まちの若年化による活性化 ・施設のタイムシェアによる賑わいの常時創出
2 産学連携の促進 【STEP2】	・強みのある大学が立地すれば関連産業の連携意欲が高まる。 ・産学連携から新たな技術・製品開発の可能性が高まる。	・大学群と関連のある産業の集積を誘引するための施策を講じる。 ・異業分野によるオープンイノベーションを促進するための中核的施設として、まちづくりラボ（フューチャーセンター）を設ける。	・強みのある大学と関連産業。 ・新たな技術・製品開発を求めらる企業、研究者、技術者等	・周辺民間ビルで 関連産業入居 ・現市庁舎街区に フューチャーセンターを設 置	・各産業がテナントとして 周辺民間ビルに入居 ・インキュベーター ・シーズの発掘、育成、投資等を行う企業、大学	・まちの更なる活性化（波及大） →企業集積による都市力向上 ・イノベーションによるビジネスチャンスの拡大 →都市の成長・発展
3 国際交流センターの設置 【STEP3】	・個々の大学での留学生の確保や対応には限界がある。 ・留学希望者は日本語習得、単位取得を課題に感じている。 ・海外展開を志向する企業は優秀なグローバル人材の確保、相手国との人的交流を求めている。 ・留学生や施設対応の事務を各大学で個々に実施するのは負担である。	・参加大学でセンターを構成し、短期留学生の誘致を促進する。 【留学生へのインセンティブ】 ・ 外国語授業（日本語習得の負担解消） ・ 出身国母校との単位相互認定 等 ・ センターが窓口となり、留学生と市内企業のインターンシップ、就職を仲介・斡旋する。 ・ 横浜市、国、大使館等がセンターの活動を公証（信用力付与） ・ センターが共通事務処理、共有施設管理を行う。 ・ 共通事務：海外連絡、外国語授業、単位相互認定、住居斡旋等 ・ 共有施設：留学生寮・宿舍、講堂、食堂、図書館等 ・ 外国語対応病院、各国文化紹介ブース設置、「横浜学」立上げ ・ 文化交流（横浜市国際学生会館等の既存活動との役割分担等）	・参加大学に留学を希望する学生・研究者等	・現市庁舎街区 ・周辺民間ビル (参加大学各校)	【センター運営】 ・ 参加大学と協賛企業で事業組合を設立 ・ 参加大学（職員派遣） ・ 協賛企業（資金提供） 【公民連携の協議会】 ・ 事業組合と横浜市（＋外務省、文科省、大使館）で協議会を組織して産官学連携体制を構築する。	・留学生確保の安定化 ・ 市内企業の海外展開機会拡大 →横浜市の国際競争力の向上
4 市民レベルの国際交流 【STEP4】	・市民の国際交流への期待		・留学生、市民	・現市庁舎街区	・横浜市、外務省、大使館	・海外交流成果の市民還元

■提案の概念図

新たな横浜の原動力（国際的な産学連携・イノベーション）



■ゾーニング



テーマB「新しいビジネス創出の拠点」検討シート

- ・関内地区の強み（小規模低廉なオフィス、開港都市の歴史文化、後背地の370万人市場）を生かした産業の集積を図る。
- 【有望分野】ITを基盤としたテクノロジー系産業、ゲーム・モビリティ等のクリエイティブ型ビジネス、健康・スポーツ等のB to C型のビジネス など
- ・ビジネスステップを10段階とした時に、6〜7段階目のクリエイティブクラス（製品開発スキルはあるが、商品化ノウハウに不安がある層）をターゲットに、安心と満足度を高めるための支援要素を用意する。
- ・Google Campus や常設見本市など、良質なビジネスを自発的かつ持続的に創出するための仕組み、環境を用意する。
- ・まち全体でのテストベッド、福利厚生など、拠点、周辺エリアが連携、相互波及することで、それぞれの価値を高めていく。

① 有望分野の企業が進出、定着、集積するための要素（インフラ、環境、政策等）

要素	目的/役割	利用者ターゲット（ペルソナ）	環境/機能	エリア連携/波及効果	運営主体/事業主体イメージ	事例
1 ・中小規模MICE、 ・常設見本市	・プロモーション・交流による有望な シーズ発掘、マッチングを促進する。 ・消費者とのタッチポイントを設ける。 ・パシフィコ横浜の相互補完。	・国内外の先進的ベンチャー、企業、 ・大学、研究機関、 ・アーティリスト、クリエイター等	・コンベンション空間、見本市会場 ・タッチポイント ・マーケティング機能 ・商談会機能	・地域空間（公共、民間）の会場利用、 ・利用者による飲食、ショッピング、宿泊等、 ・エリアの認知、イメージアップ、集客 ・パシフィコ横浜の相互補完	・コンベンション施設運営事業者等、 公的機関	・エジンバラ国際フェスティバル ・アヴィニオン国際演劇祭 ・ファッショウィーク福岡
2 ・IT関連の産業基盤、 これを起点としたエリ ア産業集積・振興政策 を図る。	・ITを基盤とした多様な先端ビジネ ス、文化の創出、誘致及び活動促進 を図る。	・IT関連企業、インフラ企業、 ・大学、研究機関、 ・ITビジネス、コンテンツ創造企業	・ITインフラの整った活動拠点 ・人材のネットワーク、コミュニティ ・公的誘導施策	・周辺オフィスへの企業、人材の同居 ・エリア全体のITインフラの充実 ・ビジネス環境の向上	・ITインフラ系企業、民間不動産事業 者、公的機関	・ルクセンブルグ ・テックシティ ・Nomadlist 掲載都市

② 新しい産業創出を誘発・促進するための要素

要素	目的/役割	利用者ターゲット（ペルソナ）	環境/機能	エリア連携/波及効果	運営主体/事業主体イメージ	事例
1 ・インキュベーション ・オープンイノベーション	・有望な人材、シーズの発掘、育成 ・多様な協業による新たな技術、価値 をもったビジネスを創造する。	・オープンイノベーション型の技術開 発、価値創造、ビジネス創造を志向 する人材、企業、大学、研究機関等	・コワーキングスペース、シェアオフィス ・ファブラボ ・フューチャーセンター、イベントス ペース、カフェ	・地域・地域企業、大学等との協業による新 たなビジネス創出 ・成長企業の周辺オフィスへの同居	・インキュベーター、シーズ、の発掘・ 育成・投資等を行う企業、大学、公的 機関	・Google Campus ・DMMImake AKIBA
2 ・成長ビジネス支援 (ビジネスコンテスト)	・有望なビジネスの発掘、育成、支援、 評価を行う。 ・ビジネス地区の認知度向上を図る。	・国内外のベンチャー、開発型企業 ・大学、研究機関及び関連する人材	・コンテスト会場 ・権威的機関による賞の付与 ・商品化、販路促進支援	・成長ビジネスのメッカとしての エリアブランド創出 ・企業、人材集積、大会時来街者増 ・地域大学、企業との連携	・公的機関、大学、研究機関、ベンチャ ー支援を行う企業等のコンソーシア ム	・world technology award ・JAPAN - US INNOVATION AWARDS
3 ・人材育成、職業体験	・先端ビジネスを担う人材を育成する。 ・先端ビジネス分野の企業のリクルー ティングを支援する。	・先端ビジネスへの就職を希望する意 識の高い学生、若手社会人、これら 人材を欲する企業	・コワーキング機能		・就活支援企業、公的機関	・Google（インターシップ&奨 学金制度）

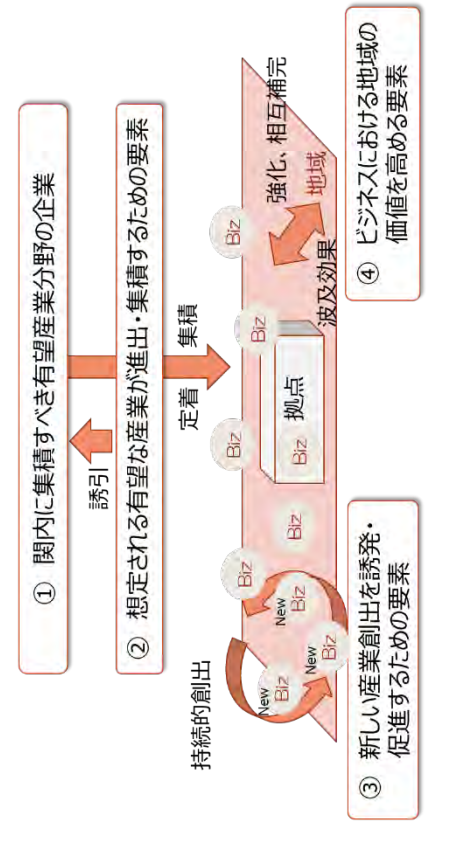
③ ビジネスにおける地域の価値を高める要素

要素	目的/役割	利用者ターゲット（ペルソナ）	環境/機能	エリア連携/波及効果	運営主体/事業主体イメージ	事例
1 地域全体での ・テストベッド ・タッチポイント	・オフィス隣接地域におけるまち中で の実証実験、タッチポイント環境を 提供する。	・国内外の先進的ベンチャー、先端企 業 ・大学、研究機関等	・公共空間、民間空間活用の仕組み ・実証実験フィールドマッチング機能 ・関係諸機関との調整機能	・地域空間（公共、民間）の実験場所利用 ・先進技術等の優先導入によるアメニティ等 の向上	・公的機関、オープンイノベーション支 援企業	・つくば ・秋葉原
2 地域全体での ・福利厚生	・零細、中小企業等の会社機能を補完し、 就業者支援、就業環境向上を図る。	・零細、中小企業及びその就業者 ・個人事業主	・各種福利厚生メニュー ・関連施設	・メニュー提供可能な地域企業、施設との連 携、利用	・福利厚生アウトソーシング企業、地域 における関連サービス企業	・福利厚生倶楽部、えらべる倶 楽部、WELBOX
3 企業の枠を超えた ・良質な居住・交流環境	・職住近接環境の提供、就業者レベル での交流、ビジネス創出を図る。	・零細、中小企業及びその就業者	・複数企業の寮、ソーシャルレジデンス、シ ェアハウス、クラブハウス、交流イベント	・地域不動産の有効活用 ・居住者による飲食、購買等の消費活動	・寮・シェアハウス運営事業者、地域不 動産事業者	・オーク、ドミー、カルムイ ン

■おおよその対象エリア



■活用案の全体像



■他のチームの検討内容とのつながり

- A: グローバル人材育成拠点・・・産学連携促進、職業体験等を通じた人材育成、就職支援
- C: 健康・医療（ウェルネス）拠点・・・オープンイノベーション機能による異分野間協業
機会の提供、多様なビジネス支援、テストベッドによるまち中実証実験の実現
- D: 新たな学びと関連産業の創造拠点・・・IT基盤整備による学習インフラの充実、ビジネ
ス分野の実践的学習機会の提供
- E: MICE・観光振興に資する戦略的拠点・・・まち中型の中小規模 MICE、常設見本市に
よるパシフィコの相互補完

■リードタイム（約5年）と地域資源、ビジネス基盤の最大活用、連携

市庁舎移転までのリードタイム約5年を最大限に活かし、①～③までの要素においてできることは順次先行整備していく。対象エリアにはビル空室、公共空間等の空間資源やインキュベーション施設、シェアオフィス、ファブラボ、公的機関等のビジネス基盤が存在しており、これらの活用、連携を公民両面において推進する。

テーマC「健康・医療（ウェルネス）の拠点」 検討シート

- 健康美容都市（Health & Beauty City Association）を掲げ、関内駅周辺地区の「健康になれるまち」を進めていくコンソーシアム機能を果たすとともに、世界の「健康美容都市」の本部となる。
- 京浜臨海部のBtoBのライフィノバーションに対し、ビジネス環境と暮らしの環境が近接する特徴を活かし、BtoCのライフィノバーションの機能や事業者等が集まるまちを目指す。

【機能について】

主な機能	背景	概要	利用者のターゲット	場所	運営主体とその事業イメージ	周辺への波及効果やまちの価値向上への貢献
1 （仮称） 自分カラダ 情報センター	<ul style="list-style-type: none"> スポーツの視点からのフィットネスはあがるが、健康増進のためのメニューを提供する施設があまりない。 食事箋、運動箋処方機能を取り入れ、まちレベルで新しいウェルネスサービスを展開する。 	<ul style="list-style-type: none"> 自分の体の状態を知り、健康を維持・増進するためのメニュー、アドバイスを提供する。 企業や大学等の研究やマーケティングのタッチポイントともなる。 アパレル、コスメなどの連携も必要 	若い世代 健康・美容関心層 シニア、女性、訪日 外国人観光客	現市庁舎街区、港 町街区 教育文化センター 跡地等	<ul style="list-style-type: none"> 食事箋を処方できる病院やレストラン経営者 健康機器や食品等の企業 フィットネス等の企業 アパレル・コスメ 医師、栄養士等のウェルネス専門知識を有する人 	<ul style="list-style-type: none"> 世界に先駆けて、これまでにないウェルネス関連サービスを開発し、需要を開拓する。 幅広い企業参画のプラットフォームとなり、さらなるサービス創出につなげる。 ウェルネス関連ビジネスのまちとしての、ポテンシャル向上
2 健康美容ホテル	<ul style="list-style-type: none"> みなとみらいや山下ふ頭の宿泊施設とは異なる魅力が必要。 美と健康は皆の関心事。それをテーマとした宿泊は新しい試み 	<ul style="list-style-type: none"> 様々な健康・美容に関するコンテンツが体験できる宿泊施設。 毎年健康チェックしたくなる宿泊施設。 	国内外からの健康・美容関心層	現市庁舎街区、港 町街区等	<ul style="list-style-type: none"> ホテル事業者 	<ul style="list-style-type: none"> デザインホテル、宿泊客の東京流出を抑制、新たな宿泊ニーズの創出。 MM、山下との差別化による関内のブランド化
3 健康サービス 付き住宅	<ul style="list-style-type: none"> 関内・関外地区の都心ならではの居住スタイルやニーズを考える必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> （仮称）自分カラダ情報センターなどと連携したり、「心の健康」のための各種エンターテイメントが施設内やまちに存在し、楽しめる居住機能。 	シニア層 ファミリー層	港町街区等 関内・関外地区	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅事業者 サービス付き高齢者住宅事業者 	<ul style="list-style-type: none"> 昼夜間人口の増加による、まちへの経済波及の創出。 健康サービスほかの事業創出
4 シニアの体験施設 （シーザニア）	<ul style="list-style-type: none"> 人口の4割がシニアになる時代が到来する。シニアの不安を満足させる機能が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> 定年後の収入のために、やりたかった仕事や経験を生かした仕事に就ける場所を創り出す。 	シニア層	現市庁舎街区、港 町街区等	<ul style="list-style-type: none"> シニア向け雇用市場創出関連企業の出資で、運営組織を設立 体験型エンターテイメント関連企業 	<ul style="list-style-type: none"> 労働力市場におけるシニア人材の活躍の場を開拓し、社会のダイバーシティを高めるロールモデルのまちとなる。
5 食事箋レストラン	<ul style="list-style-type: none"> 関内地区は、多くの飲食店が集積する。 食事箋に関する規制緩和の動き有。 	<ul style="list-style-type: none"> 健康のための食事箋を提供するセンターと連携し、まちなかのレストランで、食事箋にもとづく食事を提供する。 	健康・美容関心層 シニア、女性、訪日 外国人観光客	関内・関外地区	<ul style="list-style-type: none"> 関内地区のレストラン 医師、栄養士等のウェルネス専門知識を有する人 	<ul style="list-style-type: none"> （仮称）自分カラダ情報センター等と連携し、まち全体で共存共栄し、まちの活性化に取り組んでいく。
プロモーション	<ul style="list-style-type: none"> 健康・美容に関するイベント（プロモーション） 	<ul style="list-style-type: none"> S-1 グランプリ＝日本一おいしくヘルシーな朝食グランプリ 10000人ウォーキング大会 大通公園でシニアウォーキングファンクション 	健康・美容関心層	大通り公園等のオープンスペースやパブリックスペース	<ul style="list-style-type: none"> ウェルネス関連企業 学研等の出版社 ウェルネス分野ビジネス開拓に関心ある企業や、健康美容関連のブランド強化を求める企業の協賛。 	<ul style="list-style-type: none"> 健康美容都市としてのプロモーションをすることに加えて、会員、モニターのポリシーを確保することで、マーケティングにつなげ、収益事業へとつなげる好循環を生み出す。

【各機能の位置づけと提案の対象エリア】



【上記機能の実現プロセス・手法】

- マネジメント
 - ① 消費者に対して：まちのどこで必要な機能、情報が得られるか案内するコンシェルジュの機能を実現する。会員組織としてカスタマー情報を一元管理し、多様なイベントやサービス提供へとつなげる。
 - ② 参画企業に対して：企業が発想する多様な新しいサービスを受け入れて、融合しながら一つのコンセプトとして発信していくことが必要。
- 上記①、②を実現するには、ウェルネス関連の事業全体をマネジメントする主体が必要。さらにトータルなまちのマネジメントを行っていく。
- まず足がかりとして、ウェルネス分野の著名人が集まり、プロジェクトチームを立ち上げ、プレイベントなどを仕掛けていく。
- 日本医療研究開発機構などが、国レベルでウェルネス関連サービスの開拓をしようとしている。そういった対外的にも分かり易い組織が関わることで、より求心力を生み出していく必要がある。

【波及効果】

- 先進健康美容都市としてのまちのブランド価値創出。
- ウェルネス関連の新しいサービスの開発、需要の開拓。
- シニアや若い女性、健康関心層の集客による経済波及。
- 集客に合わせたまちの機能の更新、投資や新たな再開発の呼び込み。

【他のチームの検討内容とのつながり】

- Walkable City 歩きたくなるまちをつくる。
- 信号のないウォーキング・サイクリングロード

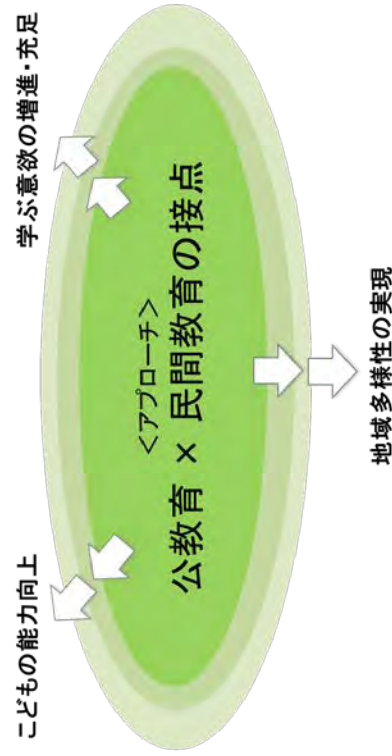
テーマD「新たな交流を生み出すまなびの拠点」 検討シート

- ・大学・企業・行政が連携して公教育と民間教育ノウハウの接点となるプラットフォームをつくり、新たな教材やプログラムの創造を行い学びのイノベーションを促進する拠点。
- ・地域と連携し様々な人との出会いや交流による新しい学びの機会を提供する拠点。
- ・外国籍者、ひとり親・生活保護家庭等の子どもや保護者に対して、大学生や企業CSR、ボランティアとの連携によりスキル向上や就労のサポートなどの総合的な支援を行う拠点。

■機能について

主な機能	背景	機能の概要	利用者のイメージ	運営主体チーム	周辺への波及効果やまちの価値向上への貢献
1 こどもの能力向上	<ul style="list-style-type: none"> ・これからの社会に求められる人材育成(グローバル教育や高い自己表現能力など)に対応した新しい教育コンテンツが必要。 ・これらに対応した教育コンテンツを生み出していくために、産官学が連携していくことが求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・企業のCSR・CSV活動、民間事業の専門学校、保育施設・児童施設等と行政が連携し、新しい学びのコンテンツを生み出す。 ・グローバル教育、ICT教育、自己表現スキル向上(プレゼンテーション)、サイエンス教育、体育(ダンス、体づくり)など、新しいこどもの教育を実践する、最先端の教職員研修を行う。 ・創造的なこどものまなびのコンテンツを提供するスクール事業、子育て支援事業等を行う施設。 ・こどもの相談対応、学習指導 	<ul style="list-style-type: none"> ・全国の教職員、一般人、企業を対象に最先端の横浜市の教育・まなびのノウハウを提供する ・18歳頃までのこども 	<ul style="list-style-type: none"> ・新しい学びのコンテンツを提供する企業 ・民間の教育関連産業の企業 ・ICT、ものづくりやサイエンス、国際関連の先端的な企業 ・大学(教育、ICT・ものづくり、サイエンス、国際など) ・横浜市 	<ul style="list-style-type: none"> ・公教育のレベルアップ ・全国から教育関係者が集まることによる、周辺飲食・宿泊施設等の利用需要増大。 ・新しい学びの創出 ・こども向けスクール事業による持続的な集客。
2 地域と連携した学び	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な学びの機会が提供され、自ら学び自ら講師となる、まなびの新しい関係(コミュニティ)づくりが求められる。 ・地元商店や横浜マイスター、特色ある企業等が、市民と交流を深め、情報発信を行うなど、地域と連携していくことが求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民大学の場 ・発表の場やミーティングの場 ・個人の創作やコミュニティづくりを促進する拠点 ・横浜のまなびに関する情報発信の拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ・主婦、ビジネスパーソン、学生など ・自らのスキルを活かしたい人 	<ul style="list-style-type: none"> ・各種の学びを提供する主体のネットワーク(NPO化) ・オンライン学習のプラットフォーム提供企業 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちを使った市民大学の展開 ・まなびのコミュニティ形成による固定客獲得
3 地域多様性の表現	<ul style="list-style-type: none"> ・外国籍者、ひとり親・生活保護家庭、障がい者などに対して、ハンデイクヤップを克服するためのサポートが求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域子育て支援拠点 ・保護者のための相談、母子家庭支援、女性の就労支援 ・外国籍の児童、その親の日本語学習支援、生活サポート ・多様な人が共存する社会を実現するための教育・学習の場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ひとり親・生活保護家庭、外国籍者、障がい者 ・こどもとその保護者 	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市 ・NPO ・大学生ボランティア ・CSR・CSV活動として関わる企業 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前立地を活かし、保育施設等により女性の就労を支援する ・多様な国籍の住民が生活するエリアで、多様な価値観を理解し交流することによる社会的な課題の解決につなげる
4 関連する民間事業	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園、学童、専門学校、社会人向けスクールなど、民間ビジネスとしての様々な学びの場をつくることが求められる。 ・駅直近の利便性を活かした民間事業 ・ホール等を活用した民間事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・特色あるスクール事業を行う施設 ・こどもの能力向上機能に対するコンテンツ提供も合わせて行う。 ・ブックショップやビジネスライブラリー、カフェ、文具や教材等の教育関連のショップ 	<ul style="list-style-type: none"> ・各種施設の「学び」対象者 ・ビジネスパーソン ・学生 	<ul style="list-style-type: none"> ・特色ある保育、学童、スクール事業を行う民間企業、専門学校、社会人向け大学、ビジネススクール ・教育関連書籍・物販等販売企業 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の教育と関連したスクール事業やショップ等の民間事業への集客による周辺飲食等の利用需要増大。

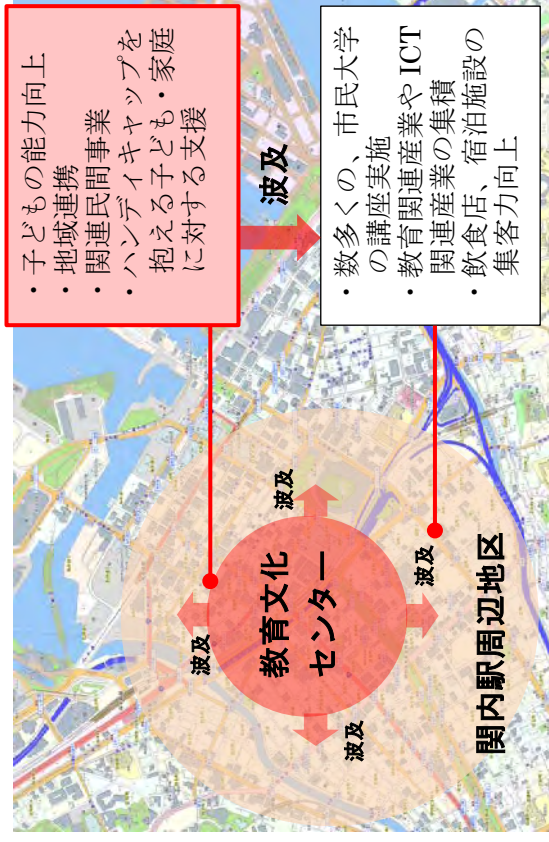
■コア機能とアプローチ



■拠点の機能複合イメージ



■波及効果



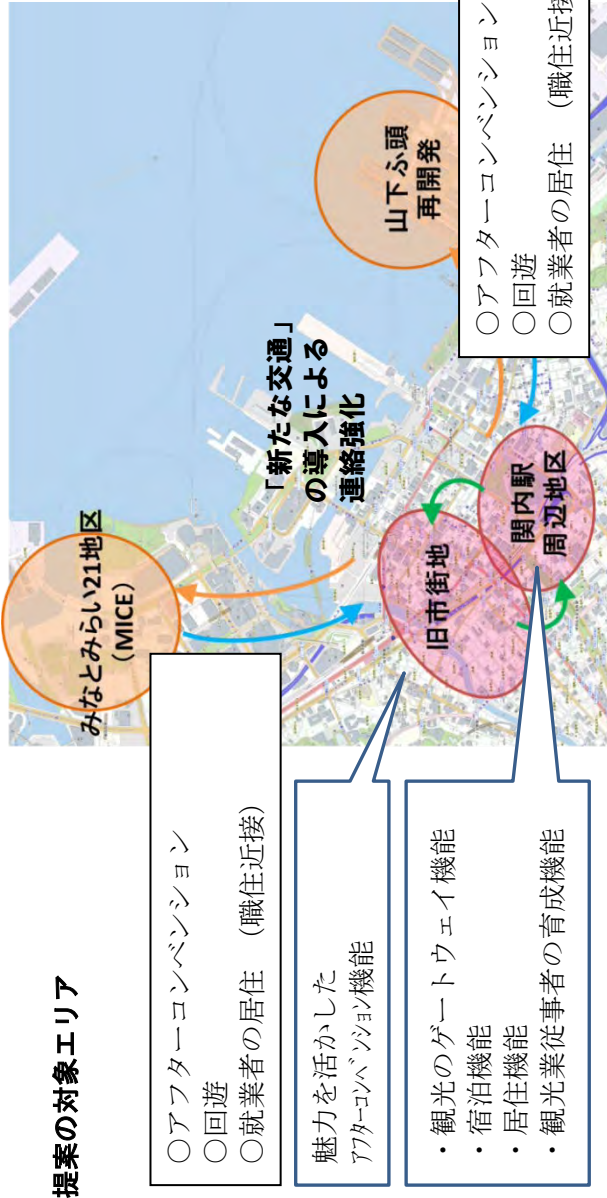
テーマ E 「MICE・文化観光振興を支えるバックヤード拠点」 検討シート

・横浜都心臨海部の観光分野における関内・関外地区の役割を果たし「みなとみらいMICE」や「山下ふ頭再開発」に集まる多数の人々を「関内駅前」に引き込む。
 ・横浜の観光・MICEのコンテンツや来街者のバリエーションを広げる。
 ・横浜都心部の観光・MICE等の業務に従事する人材のスキルや対応力を強化する。

MICE… Meeting, Incentive tour, Convention, Exhibition の略

■必要な機能について

機能	機能の概要	利用者のイメージ	場所	運営主体	周辺への波及効果やまちの価値向上への貢献
1 人を惹きつけるアフターコンベンション機能	<ul style="list-style-type: none"> ・みなとみらいや山下ふ頭再開発にはない、関内関外の「ダウンタウン」としての魅力を活かし都心臨海部の「観光」の幅を広げる。 ・現状、MICEの宿泊客が東京に流出している。 ・MICE、山下ふ頭再開発による宿泊需要の増加に対応。現状ベッド数では増加する需要に対し十分な容量がなく、ホテルのタイプ、グレードも多様な滞在目的に対応できない。 ・富裕層、シニア層、若年層などの、様々な観光需要に合わせ、滞在施設の多様化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・みなとみらいMICE、山下ふ頭再開発を主目的の旧市街地とする観光客 	<ul style="list-style-type: none"> ・野毛、イセザキモールなどの旧市街地 	<ul style="list-style-type: none"> ・野毛、イセザキモールなどの商業者団体 	<ul style="list-style-type: none"> ・みなとみらいMICE や山下ふ頭再開発と一体となった街の価値向上を図ることができる。 ・アフターコンベンション、観光ツーリズムによる集客向上
2 観光のゲートウェイ機能	<ul style="list-style-type: none"> ・関内駅前が新たな回遊の拠点となる。 ・宿泊、観光情報に加え、対面でのおもてなしなど「わざわざ来る場所」をつくる。 ・都心部全体で「新たな交通」の導入検討が始まっており、駅前を拠点とし歩行者・自転車を含め各地区間の回遊を促進する。 ・山下ふ頭再開発などに伴って、大幅な増加が考えられる就業者の居住ニーズに対応する。 ・大規模集客施設の就業者の勤務形態に合わせ、山下ふ頭近傍エリアにおける住宅の供給が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜都心部への観光来訪者 ・訪日外国人観光客 ・横浜・日本文化の発信を求める個人、企業・団体 	<ul style="list-style-type: none"> ・現市庁舎街街区 ・港町民間街街区 	<ul style="list-style-type: none"> ・観光コンベンションビューロー ・旅行代理店や観光施設運営者など ・芸術文化活動団体・組織や支援組織 	<ul style="list-style-type: none"> ・関内駅周辺地区が観光ゲートウェイの核となる。
3 職住近接を支える居住機能	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道、バス、タクシー等の交通機能再編と、LRT やシェア自転車、パーソナルモビリティなど「新たな交通拠点」整備、歩行者・自転車動線の確保 ・外国人スタッフ向け賃貸住宅・シェアハウス ・日本人スタッフ向け分譲個室（永住タイプ） 	<ul style="list-style-type: none"> ・山下ふ頭再開発就業者 	<ul style="list-style-type: none"> ・現市庁舎街街区 ・港町民間街街区 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通事業者 ・旅行代理店や観光施設運営者など ・デベロッパー 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・人を回遊させる交通の導入により、効率的・快適な都心臨海部の移動が可能となる。起終点を関内駅に設けることで、交通による集客ポイントができる。 ・居住機能の導入による昼夜間のにぎわいの平準化・居住増加と共に、遊休不動産の活用、更新が進み、更にエリアへの投資、再整備を誘引する。
4 観光従事者の育成・対応力強化 観光従事者子弟の教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル等の専門的な観光従事者の人材育成やまち全体としての外国語対応などのおもてなしの強化が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・みなとみらいMICE や山下ふ頭再開発、関内地区の観光業に係る従事者 	<ul style="list-style-type: none"> ・現市庁舎街街区 ・港町民間街街区 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・大学・専門学校・インターナショナルスクール・企業・NPO 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・みなとみらいMICE や山下ふ頭の下支えとなる。 ・観光従事者が安心して暮らせる居住環境を創出する。



■波及効果 (各機能の波及効果をふまえた、取り組み全体としての波及効果)

- ・都心臨海部の周辺エリアの整備に合わせた、関内駅周辺地区への集客の誘引
- ・都心部におけるまちの役割の明確化と集客力の向上により、関内駅周辺地区への新たな投資、再開発の呼び込み
- ・新たな就業者の暮らしを支えする居住環境の充実による遊休不動産の活用・更新が進む

■他のチームの検討内容とのつながり

- A: 大学の観光学科
- B: 観光関連産業の誘致
- C: 自転車・歩行者の移動しやすいまちの形成、観光目的地としての商業 (飲食・小売店舗) 強化
- D: 大人の学びの場の創出
- E: 観光・回遊に対応したまちづくり

テーマF-A 「関内駅周辺地区まちづくり全体像」

①まちづくりのコンセプトと将来像のイメージ

・東京に無い横浜の個性を活かす（東京化しない）こと、多様な主体が開かれるまちづくりをディレクションすることを目指す。横濱のアイデンティティにもとづいた、まちづくりのコンセプトの設定をする。

【コンセプト】 「RE・OPEN ～第二の開港と文明開化～」

・横浜の旧市街である関内地区と関外地区は「開港と文明開化」の原点となったまちである。横濱の中でもこのエリアだけがもっている「みなとまち」の風土と、常に新たなものを取り入れ続けてきた進取の気象、この揺るぎない横浜のアイデンティティを取り戻すため「第二の開港と文明開化」を目指して、まちのブランドを再構築する。
・個性ある地区が寄り添い関内・関外のまちは形成されており、各地区の「際」に位置する関内周辺地区は、それぞれの個性をつないでいる。「進取性」、「つなぐ」をキーワードに、関内に集まる、人、もの、国、新住民と旧住民、ビジネスパーソン、観光客、歴史資産、産業、過去と未来をつなぎ、エリアの活力再生を図る。
→現状ではみなとまちは埋没している。各エリアがそれぞれの特色を活かしインパクトを持っていく必要がある。

【まちづくりを進める上で留意すべきこと】

- プロジェクトをマネジメントする運営組織の構築
- 地域の主体的関わり
 - ・ファンディングの仕組みをつくる
 - ・思いのある人・企業から寄附を集める。
- 魅力を高める効果的なプロモーション
- ソフトの仕掛け
 - ・スタンパラリーなどより楽しく歩く仕掛けをする。
 - ・ICT技術を活用した、街のインフォメーション（翻訳アプリの活用など）、Wi-Fiの整備 等

【RE・OPEN ～第二の開港と文明開化～を導く3つの戦略】

開港・文明開化を導く「外国人」が働き・暮らすためのインフラの再構築

- 156年前、第一の開港の際には、日本・世界の商人たちが開港場に集まり、住宅・倉庫・商館を構えビジネスをした。彼らが集まることで、開港場のポテンシャルは高まり、更に世界から人々を集める好循環を生み出した。「進取性」、「つなぐ」キーとなる人の存在がまちのブランドの核となる。
- 第二の開港・文明開化を巻き起こすには、再び「外国人」が集まるための、業務／商業／金融／情報／生活インフラを構築していく必要がある。

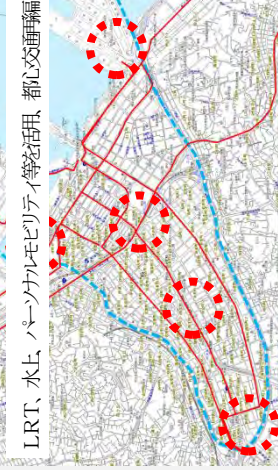
※ 「外国人」とは、まちの価値を高める象徴的モデルであり、日本人を含めグローバル視点を持つ多様な人を示す。

既成市街地の中でも特殊なエリアとして新しい時代の「開港場」の創造

- JR線が現代の「城壁」、市庁舎街区は現代の「関所」（開港場への入口）として考える。
- 現代の「開港場」として、際だって特異な場としていく。
 - ・海外との通商・民間外交・市民交流の窓口になり、地区内は公用語が英語（英語だけの店舗・企業の集積）など、グローバルなコミュニケーションが前提となる場とする。
 - ・特例的な規制緩和や、まちの価値を高める規制が行われるエリアとする。（例：パーソナルモビリティの特区（パーソナルモビリティの公道走行を可能にする）、車のアクセスを制限する（歩行者優先）など）

個性ある周辺各エリアとの新ネットワークの形成 まちの魅力向上と、楽しく、わかりやすく、快適な、移動環境づくり

- 各エリアの個性と魅力の向上
 - ・歩ける範囲に個性ある界隈が寄り添い、関内・関外のまちは形成（様々なまちの魅力がコンパクトに集約）されており、均質化せず、界隈を際立たせることが関内・関外地区の活性化につながる。
- 都心交通システムの再編
 - ・LRT、BRTパーソナルモビリティ等新しい交通の活用
 - ・既存の基盤の活用
 - ・バス路線の再編、料金体系の見直し
 - ・車道ポイントによる歩行者空間創出
 - ・道路体系見直しと、通過交通規制



人・企業を惹きつける

エリア価値向上の好循環創出

みたとまちの魅力向上

みたとまちのライフスタイル創出

- 昼夜間人口のコントロールにより、業務・商業と住宅の適切なバランスをつくり、まちの賑わいと持続的な経済循環をつくる。新たな人の流入によってみたとまちのライフスタイルが生み出される。
- 第一の開港の際には、公園、鉄道、銀行、街路、ガス灯など社会の基盤や、アイス、ビール、競馬、テニスなどの嗜好品やアクティビティなどを、開港場に集まる人が持ち込み、生み出していった。横濱がエキゾチックな（異国情緒の感じられる）まちとなったのは、既存のものだけにとらわれず、そうした新しいものを柔軟に、積極的に取り込んできたためである。

②現市庁舎街区等についての検討

【基本的な考え方】

- ・「外国人」を集める拠点を担う。
- ・「外国人」が活動しやすいインフラとして、業務／商業／金融／情報／生活インフラ（「外国人」受け入れインフラ機能）とともに、新たなものが生み出される拠点、交流が生み出される拠点、関内の各エリアへの入口として人の回遊をつなぐ拠点、（つなぐ機能）を整備していく。
- ・各エリアの際（きわ）、関内・関外エリアの中心にあり、利便性の高い駅直近の立地を最大限活かし、第二の開港と文明開化のシンボルとなる、新しい時代の「関所」とする。

【導入機能】

＜「外国人」受け入れインフラ機能＞

- グローバルビジネス展開のためのオフィス
 - ・ 海外企業のオフィス
 - ・ 国際弁護士事務所、会計士、通訳等グローバルビジネスをサポートする専門サービス
 - ・ 国際金融機関の支店（金融インフラ）
- 海外からの訪問客に対応できるホテル
- 世界クオリティのエンターテインメント施設
- インターナショナルスクール、英語しか使わない大学
- ・ 例）東海大学はキャンパス内のカフェを完全英語カフェにする。
- ・ 実証実験としてのエリア展開。

● 各国の領事館機能の集積

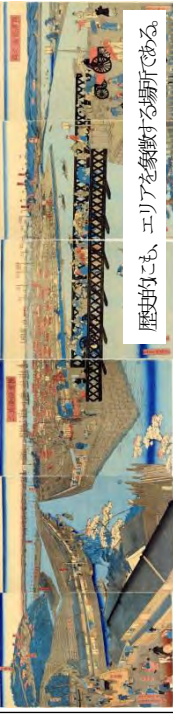
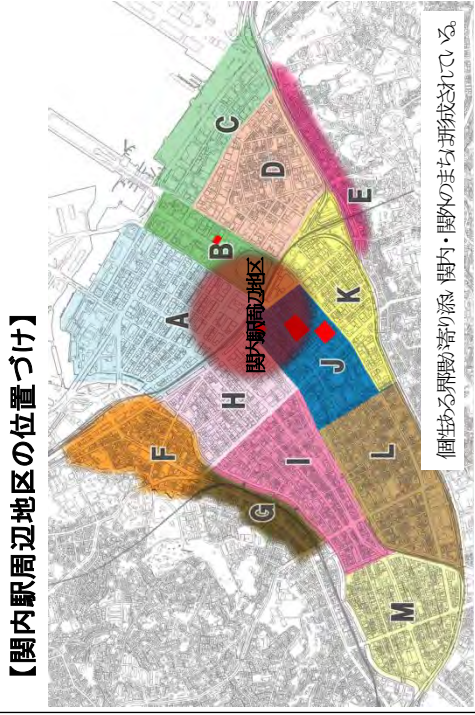
- ・ 国際都市基盤を形成する各国の出先機関を誘致。

＜つなぐ機能＞

- アーバンデザインセンター
- 観光インフォメーション拠点施設
- 象徴的な広場空間
- 新しい交通のターミナル

【周辺に波及する機能】

- 外国人サービスアパートメント等賃貸住宅
- 外国人スタッフが従事するクリニック
- 外国人の居住に必要なコンシェルジュサービス
- ホテル
- 観光インフォメーション施設
- シアター、ミュージアム、スポーツなど多様なエンターテインメント系施設
- SOHOやコ・ワーキングスペース
- 新しい交通インフラ



● 関内駅周辺地区は、魅力ある周辺の界隈が接する際により、大通り公園や日本大通りへ続く骨格的な緑の軸の中央に位置している。さらには、かつて関所があったなど、物理的、空間的、歴史的に象徴的な場所である。

● 個性ある界隈を相互につなぎ、人と人をつなぎ、過去と未来をつなぐ。エリアの活力再生の核として、周辺界隈と連携し、機能補完する役割を関内駅周辺地区で果たしていく。

【課題認識】

業務：これまで解けず業務エリアであったが、市庁舎移転により状況が大きく変わる。現状でもビジネス書も売れない業務の個性のないエリアだったが、今後は商業や観光機能と連動してMM21や横浜駅周辺などと差別化し、特色をつくっていく。

商業：ネット通販が浸透し、実店舗でしか得られない価値を提供して魅力が高めなければならぬが、現在でも、横濱らしさがなくなり（東京化し）、個性を喪失しかけている。歩ける範囲の魅力のな商をつくりたい。

観光：ベイエリアの集客を呼び込めておらず観光PRが不十分。
居住：居住エリアをつくるのではなく、業務・商業・観光機能に牽引される地域の魅力向上により、訪問したい、住みたいと思ってもらえる人を増やす。居住者の苦情によって商業等の賑わい・活力再生を阻害してはならない。

テーマF-B：リソース（魅力資源・既存ストック）を活用したまちづくり全体像を探る コンセプト：関内の場所性を維持しつつ、そのアイデンティティを向上させる

■戦略プロジェクト

- 古い建物のコンバージョンや共同建替え再開発等、快適安全な都心居住の実現による資産価値向上と域内経済循環の回復
- 知識集約型産業など新しい産業集積を図り、域内経済循環の回復
- インバウンド観光まちづくりにより、街の新しい機能と産業育成
- 豊かなオープンスペースとその柔軟な利活用による、歩行者のための公共空間ネットワークと居心地の良い街並みの形成

■取り組み全体としての波及効果

- 域内経済循環の活性化
- 地域の資産価値の向上
- 横浜ブランド形成への寄与

■プロジェクト・イメージ



プロジェクト	背景 (解決すべき課題)	プロジェクトの概要	要素・機能	利用者のイメージ	場所	運営主体と 事業イメージ	周辺への波及効果や 街の価値向上への貢献
P-1 古い建物のコンバージョンや共同建替え再開発等、快適安全な都心居住の実現による資産価値向上と域内経済循環の回復	<ul style="list-style-type: none"> 地階電気室のため既存ビル、マンションの防災性低下 古めのビルの空室化、取り壊しによる空地化 中小ビルの新築では街環境の向上に寄与しない 町衆に高い志を持つリダーとなる人材が不足、行政への依存心が強い 	<ul style="list-style-type: none"> 小さな敷地単位の再開発でなく、古い建物のコンバージョンも含む街区単位の共同建替えの仕組みをつくる 様々な生活サービス需要が発生する夜間人口を増やし、職住近接型のまちづくりによる域内経済循環を創る 住宅禁止、高さ制限の現行制度の見直し、新しい都心居住と商業業務の並立ルール・区分所有住宅から賃貸や借地権分譲へ 	<ul style="list-style-type: none"> 中庭を持つフロアの字型街区形成 地上階に路面店 2階に電気室 上層に住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 横浜の郊外住民の移住 新規転入 海外からの移住 地元住民の利用 	関内西地区	<ul style="list-style-type: none"> 行政、地権者、事業者によるエリアマネジメント組織 横浜市 市・県住宅供給公社 民間事業者の共同事業方式（防火帯建築の建設手法を本手に） 優良建築物整備事業 	<ul style="list-style-type: none"> 資産価値の向上 防災水準の向上 防火帯建築等の既存中小ビル再生利活用 来街者と住民の日常的ふれあい 生活サービス関連機能による域内経済循環活性化 横浜都心部の新しいブランド形成
P-2 知識集約型産業など新しい産業集積を図り、域内経済循環の回復	<ul style="list-style-type: none"> 事業所の減少、小規模化、従事者の減少 業務関連サービス商業の低下 短期で定着しない店舗が多く質の低下を招いている 	<ul style="list-style-type: none"> 海運を中心としたビジネスから新しい国際的ビジネスの集積を目指す 知識集約型産業の誘致 上記従事者等への高質なサービスや商品を提供する商業等の集積を図る モデルプロジェクト市庁舎活用 	<ul style="list-style-type: none"> 上層階に知識集約型産業のオフィス、研究機関等 下層階に高質なサービスや商品を提供する店舗等 	<ul style="list-style-type: none"> 収入階層の高いビジネスマン（通勤、来街、居住） 新規商業等起業者 	関内西地区	<ul style="list-style-type: none"> 行政、地権者、事業者によるエリアマネジメント組織 市庁舎は容積移転により保全利活用し新たな投資導入 	<ul style="list-style-type: none"> 資産価値の向上 従事者等に高質なサービスや商品を提供する商業活動による地域経済循環回復 横浜のブランド形成
P-3 インバウンド観光まちづくりにより、街の新しい機能と産業育成	<ul style="list-style-type: none"> 国内客が大半の観光、外国人はアジア系が殆どで、高額消費者の欧米系富裕層は来ていない 夜間に飲食、買物、文化、交流等を楽しむ機会や機能がな 	<ul style="list-style-type: none"> インバウンド観光振興計画を創る インバウンドが満足する国際観光地としての4条件（気候、自然、文化、食事）を満たす多様なコンテンツを用意し、滞在型国際観光地を目指す 創造都市政策とMICE政策の連携 	<ul style="list-style-type: none"> 多彩な日本文化機能 雰囲気ある飲食街 多様なアンテナショップ 高級和風ホテル MICE 関連産業とクリエイターのマッチングビジネス 	<ul style="list-style-type: none"> 外国人富裕層観光客 新規商業等起業者 クリエイター 	関内地区		<ul style="list-style-type: none"> 新しい商業・サービス業の創出 クリエイターのビジネスチャンス創出 域内経済循環の創出 横浜ブランドの発信
P-4 豊かなオープンスペースとその柔軟な利活用による、歩行者のための公共空間ネットワークと居心地の良い街並みの形成	<ul style="list-style-type: none"> 街に緑が少ない 街中に休憩スポットも不足 歩行者空間ネットワーク未完 公園や街路の使い方に規制が強く魅力が無い 街を魅力的に見せる光が無い 	<ul style="list-style-type: none"> 街の緑化を進める、先ず駐車場フェンス緑化（環境創造局の地域緑化計画助成活用） 空き間（空地、空きビル等）活用 様々な公共空間の規制緩和と地域コンテンツの仕組みづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 横の通り単位で駐車場緑化 空地のコミュニティガーデン化（ベンチ、木陰、オープンカフェ、キオスク） 街路樹のライトアップで人の流れをつくる 	<ul style="list-style-type: none"> 関内地区住民 関内従業者 来街者・観光客 	関内西地区の横の通り	<ul style="list-style-type: none"> 関内地区連合町内会内部の協議会 環境創造局の地域緑化計画助成活用 	<ul style="list-style-type: none"> 関内街並の魅力向上 公共空間の柔軟な利活用による多彩な市民まちづくり活動の実現



まちはオアスばかりと思いきや
意外なところに公園があります。

公園の目線でまちへ出よう!!



僕たちがつくる新しいパブリック まちを楽しむ、小さな公園革命

今日から実践するアクション3か条

- 1 具体的な場所をきめる
- 2 妄想をはたらかせる
- 3 思いついたら、即実行



