

山下ふ頭再開発

新たな事業計画の策定に向けた サウンディング調査結果

1 趣旨

山下ふ頭の再開発については、令和7年6月に「答申を踏まえた基本的な方向性」を取りまとめ、その後、市民意見募集や市民検討会を行い、新たな事業計画の策定に向けた取組を進めています。

再開発にあたっては、横浜の魅力を市民の皆様と共有できる空間を創出するために、開発を担う事業者の皆様が有する知見やノウハウ等を最大限に活用することが重要です。今回のサウンディング調査は、事業者の皆様からの幅広いご意見を把握することにより、新しい時代の象徴となる持続可能なまちづくりにつなげていくことを目的とし、実施したものです。

2 申込期間

令和7年10月24日（金）～11月14日（金）

3 対象者

「答申を踏まえた基本的な方向性」で示したテーマ等に関心のある法人又は法人のグループ

4 参加事業者

22者（デベロッパー、総合建設業、コンサルタント業、エンターテインメント業等）

5 実施概要

ご参加いただいた22事業者の皆様と、下記のとおり、各2回の対話を実施しました。

項目	内容	
第1回対話 実施期間	令和7年11月25日(火)～12月5日(金)	直接対話（個別対話）
第2回対話 実施期間	令和7年12月22日(月)～令和8年1月30日(金)	アンケート又は 直接対話（個別対話）
場所	市庁舎	
主な対話 項目	(1) 基本的な方向性の内容について (2) 市民意見募集の結果の具体化に関する工夫やアイデアについて （市民意見のAIによる要約、市民意見一覧） (3) 市民検討会の結果の具体化に関する工夫やアイデアについて (4) 対象地域の優位性や潜在的可能性について (5) 関心のあるテーマ及び想定する事業内容・用途・施設について (6) 事業推進・施設運営上の課題・問題点について (7) 事業スキーム（事業期間、契約形態等）に関する意見について (8) その他（事業全般へのご意見・ご要望等）	

6 対話概要（主なご意見）

（１）基本的な方向性の内容について

【主なご意見等】

- ・「緑と海辺」を核に、まちづくりを行う考え方は今の時代に沿った方向性である。
- ・山下ふ頭周辺地域の魅力を活かした「緑と水辺」空間を核としたイノベーションや賑わいの創出と、それを支えるインフラ機能の構築と目指すまちづくりの考え方について同意する。
- ・「ゼロカーボン」及び「ネイチャーポジティブ」の実現は世界的な要請であり、本事業においても極めて重要な要素である。
- ・単なる土地利用転換にとどまらず世界中の人々が訪れる「デスティネーション」となり得る場への「変革」を重視している点について、共感する。
- ・大規模なスペース（観客エリア及びイベント広場）を確保することにより、防災・減災機能の強化及び災害時の対応に備えられるものとなる。
- ・都心の緑地を確保した上で、平時の「環境（快適性・脱炭素）」と、災害時の「防災・レジリエンス」を両輪で推進するインフラの整備が「持続可能なまちづくり」に必要と考える。

（２）市民意見募集の結果の具体化に関する工夫やアイデアについて

【AI による要約への主なご意見等】

- ・市民が求めている緑地空間を、民間事業者単体で整備・運営するためには、収益性が見込める事業と組み合わせる必要がある。
- ・市民意見の実現に向けては、事業全体における適切な公民の役割分担が重要となる。
- ・多様性を確保し、長期的に成長し続ける森林を形成させ、市民の憩いとなる避暑地の創出や区域内に流入するせせらぎ水路の整備により、親子が水際で遊べる空間を確保することで、緑・水辺等による夏の暑さ対策が実現できる。
- ・ナイトタイムエコノミーを活性化させる賑わい施設等の整備により、国内外から多くの人々を呼び込み、日夜問わず街に賑わいを創出し、税収の増加にも大きく寄与するものとする。
- ・周辺道路の整備は不可欠である。また、ロープウェー、水上交通及び新たなモビリティ等を組み合わせることにより、回遊性の向上を図ることが必要である。
- ・市民や来街者が安全に埠頭内を回遊できるよう、車と歩行者は階層やゾーニングの工夫で分けると良い。地盤面より 10m 程度の高さに歩行者デッキを設けることで、津波・高潮対策にもなる。
- ・小規模なスペースを設置することにより、市民参加型のイベントを積極的に推進し、地域及び市民が主体的に参画できる環境を整備することで、市民交流を促進する代表的な場と成り得る。

【市民意見一覧への主なご意見等】

- ・今後の事業計画案作成後に実施する市民意見募集等で得られた意見についても、真摯に受け止め、柔軟に反映していく考えである。
- ・緑の整備は単なる景観整備にとどまらず、人の活動や滞在と一体となることが重要である。緑量の確保そのものが目的化しないよう、視線の抜けや人の動きを踏まえた森の配置や、高さの調整等を行い、空間全体としてバランスの取れた緑のあり方を目指すことで、結果として癒しや健康増進に

つながる空間の実現に近づくと考える。

- ・常に新たな表現や技術、人材が生まれ、進化し続ける山下ふ頭の姿を体現するものと考えている。また、核となる「にぎわい」は、単なる遊び場ではなく、「にぎわい」から「興味」そして、「体験」から「学び」へ移り、「挑戦」を経て「次のイノベーション」に至る、循環を生み出すエンジンとなる。
- ・交通・アクセスの改善に当たっては官民の適切な役割分担が必要である。
- ・「災害に強いまち」に関する市民意見に対しては、民間事業者の事業参画を促す観点から、行政主導による対応が必要である。

(3) 市民検討会の結果の具体化に関する工夫やアイデアについて

【工夫やアイデアに関する主なご意見等】

<A グループ>

広大な敷地特性を踏まえ、すべてを初期段階で完成させるのではなく、段階的に整備することが重要である。将来的な需要変化や公共機能移転等も視野に入れ、余白を持たせた計画とすることが、持続性のある場所としての価値向上につながると思う。市民意見の中には緑への期待を示す声も多く、視認性や安全性、夜間の利用、運営への影響を考慮しつつ、緑が持続的に存在し活用される空間となるような仕組みづくりが重要である。

<B グループ>

広範な土地という敷地特性を活かした開発事業や、横浜が有する潜在的な歴史・文化的価値を踏まえたシンボリック建築の創出は、計画地の敷地特性に適合した事業方針であると思う。イベントの開催による賑わいの創出は、開発事業を持続可能なものとする上で不可欠な視点である。

<C グループ>

「技術革新と自然共生の拠点としたい」の考え方に対し、自然との共生を実現するためには、民間主導の中間支援組織による公共空間マネジメント事業の実施が、有効な手法の一つになると考える。

<D グループ>

「移動手段の楽しさと利便性を両立し、車・電車・水上交通を観光資源化」との考え方については、山下ふ頭内におけるユニークなモビリティ（自動運転）による周遊性の向上、横浜都心臨海部への回遊の促進、元町・中華街駅と山下ふ頭を結ぶ交通拠点・交通機能の整備、歩行者を山下ふ頭内へ誘導する仕組みの構築、さらに大型船舶、クルーザー、遊覧船などの様々な船舶が停泊できるよう、多様な岸壁等の活用に加えて、空の交通の活用も視野に入れながら、検討していく上で参考となる考え方である。

<E グループ>

一度に全てを完成させるのではなく、段階的に開発を進めることで、コストと税収のバランスを踏

まえ、市民に寄り添った提案となっている点が特に印象に残った。また、これまでの議論を一言でまとめて「つくらないことも考える。徐々につくる。試しながらつくる。」及び「横浜市民のために。」という考え方は、物価高騰等により建設費の上昇が指摘される中、当該再開発事業が誰のために必要とされるのかを示す、大変意義のある意見である。

<Fグループ>

長期的視座に立った環境再生を開発の一つのテーマとして、積極的に取り組む必要性を強く認識した。また、環境再生プロセスを、子どもをはじめとする市民が実際に体験・学習できる場として整備することにより、横浜市民の環境意識の向上及び持続可能なライフスタイルの定着に大きく寄与する開発が実現できるものとする。

(4) 対象地域の優位性や潜在的可能性について

【主なご意見等】

- ・横浜のシンボリックな景観を常に楽しめるロケーションにより圧倒的優位性を備えている。
- ・中心部に残された広大な希少敷地であるとともに、横浜の歴史・文化及び日本開国の中心的な場所であり、横浜エリアの新たな活力創出の起爆剤となり得る立地である。
- ・大部分が海に面するやや隔離された立地であることから、観光・エンタメ産業との親和性が高く、グリーン、エネルギー、交通、物流、防災等の分野における実証実験が可能なイノベーションフィールドとして高い潜在力を有している。一方で、これらの可能性を最大限に引き出すためには交通インフラの整備は必要である。
- ・都心部からのアクセス性が高い点が強みである一方で、都内に宿泊客が流れてしまう傾向にあり、横浜に滞留させるためには、東京との差別化を図る施設・機能の導入が必要である。
- ・埠頭全体のポテンシャルを向上させるため、元町・中華街駅からの効率的な動線確保や、埠頭の奥まで人々を誘導するような機能配置、移動手段の整備が必須である。

(5) 関心のあるテーマ及び想定する事業内容・用途・施設について

【主なご意見等】

① 世界に誇れる、魅せる「緑と海辺」空間

- ・山下公園と連続した水際線を形成する親水空間を整備するとともに、複層的なランドスケープ計画と合わせた賑わい機能の展開を検討したい。
- ・にぎわいだけでなく、日本の豊かな杜を育む緑地や海辺を活用した場所、市民が日常的に滞在したくなる質の高い場所、市民に開かれた場所を目指したい。
- ・自然環境と連動した体験機能やエンターテインメント機能など、多様な滞在型コンテンツの導入の可能性はある。特に、陸と海が隣接する立地特性を活かし、水辺・緑・建築が連続的に重なり合う空間とすることで、居心地のよい滞在環境を形成させることを検討する。目的型集客ではなく、滞在そのものが体験となる構造を目指す。

② 持続可能なまちを支える明日へのイノベーション

- ・海に隣接する立地を活かした産業等を中心としたスタートアップ拠点集積が望ましい。
- ・研究開発を支援するラボオフィス・インキュベーションオフィスの整備が望ましい。
- ・滞在型ウェルネスやライフサイエンス関連機能は、新たな価値の創出につながる可能性がある。単体施設としてではなく、滞在・交流と一体となった機能として展開することが望ましいと考える。

③ 活気に満ちあふれ、周辺へと広がる新たな賑わい

- ・神奈川・横浜の食を活用した観光、流通及び飲食体験等を基軸とした賑わい施設が望ましい。
- ・国内外から富裕層を呼び込む集客拠点として、水辺空間を生かした横浜の新たなアイコンとなる芸術文化施設が考えられる。
- ・海風を感じながら過ごす憩いの時間と、エンターテインメントによる非日常体験が調和し静と動が共存する横浜らしい空間を形成するとともに、多様な層が心地よく回遊できる環境の創出を目指したい。

④ インフラ構築と空間整備

- ・パーソナルモビリティや自動運転車両の発着所となるモビリティハブが必要と考える。
- ・区域内及び区域外を結ぶモビリティハブ機能の導入、自動配送などの先進的な技術を活用した物流網やモビリティモデルの構築等推進に向け検討したい。
- ・区域内のモビリティを用いた回遊性向上に加え、区域外からのアクセスもあわせて検討する必要がある。周辺エリアとの連続性や、海上交通等の活用を含め、ウォーターフロント全体での移動環境の整備が重要である。

(6) 事業推進・施設運営上の課題・問題点について

【主なご意見等】

- ・47haの大規模な開発提案となると、最終的なコンソーシアムの決定～提案内容精査には、1年程度必要である。
- ・最低限の供用までは、一般論として、手続きや工事等に5～6年程度の期間が必要となるだろう。
- ・事業費、特に地盤、エネルギー、交通、物流等のインフラに係る財源については、課題であると認識しており、この課題への対応に当たっては、収益性の確保及び支援、自治体との適切な役割分担が必要である。
- ・区域内及び区域外の工事（護岸工事、臨港幹線道路、山下橋交差点部等）に関し、民間事業者の参画意欲を高めるためにも官民の役割分担を整理する必要がある。
- ・景観への配慮を前提としつつ、ランドマーク性の創出や提案の自由度を確保する観点から、高度地区については一定の緩和が必要である。
- ・ふ頭内のみならず、山下公園通り周辺エリアを含む広範囲な交通計画及び動線計画について、検討を進めていただきたい。

(7) 事業スキーム（事業期間、契約形態等）に関する意見について

【主なご意見等】

- ・投資回収を見込むためには、70年程度の借地期間が必要である。
- ・区域全体のポテンシャル向上を図るため、短期的な暫定利用と組み合わせることも考えられる。

(8) その他（事業全般へのご意見・ご要望等）について

【主なご意見等】

- ・対象地域は47haという大規模な面積を有しており、これを一括して開発することは、投資に係る資金調達や建設リソース（作業人員、建設機械等）の確保の観点から現実的ではない。
- ・段階的な開発手法を導入することにより、急激な外部環境の変化にも柔軟に対応しつつ、エリア価値を段階的に向上させることが可能となる。
- ・土地の細分化による統一性を欠いた開発を回避するためには、エリア全体のまちづくり基盤及び用途機能を踏まえた全体戦略方針を策定し、その方針に基づき段階的な開発を進めることが必要である。
- ・全体を一度に開発するのではなく、実現可能性の高いエリアから段階的に進めるべきである。また、定期借地とする場合には、土地利用用途に応じて借地期間を設定するなど、一部の土地については、所有権を付与することで、大規模な設備投資を呼び込むことが可能となる。
- ・全体的に自由度の高い提案余地を残しておいた方が良い。
- ・本事業敷地と類似する敷地特性を有する築地再開発との競合が予想されることから、横浜ならではの歴史・文化・港町としての特性を生かし、差別化を図ることが重要である。
- ・夜間において滞在する人々が大幅に減少する状況は、昼夜間の賑わい創出や安全安心の観点から望ましいものではなく、一日を通じて一定の滞在人口が確保されることが必要である。こうした観点を踏まえ、持続可能なまちづくりを推進するにあたっては、住宅の整備についても検討してはどうか。