## ２　法人提案の内容

### (1) スポーツ・コンサート等のエンターテインメント施設を中心とした提案

・株式会社久米設計（グループ）　…… P. 199
・株式会社像建築設計事務所　…… P. 214
・リスト株式会社（グループ）　…… P. 227
・NPO 法人デザインニッポンの会（グループ）　…… P. 251

株式会社久米設計（代表法人）

グループ構成員：ペイシャンスキャピタルグループ株式会社

# YAMASHITA WHARF DEVELOPMENT

山下ふ頭再開発の新たな事業計画策定に向けた開発事業提案

KUME SEKKEI　PATIENCE CAPITAL GROUP

※市民の意見を広く反映するため、「前回の市民意見募集や意見交換会から導き出されたテーマ」
に応える提案を行なった。主なテーマを各ページ右上に記載する。

# Destination Entertainment Park

## 環境と共生する『世界基準の遊び』を創造

## 背景と課題

### 人口縮小時代における　都市間競争力の強化　の必要性

情報や経済のグローバル化が進む中で、持続性の高い都市とする為には、日本国内のみならず世界に選ばれる**「競争力の高い都市」**を目指す必要がある。特に人口が縮小していくこれからの時代は、世界から選ばれる為の**戦略的な視点**がより重要になってくる。

### 強い都市である為に　経済波及効果の最大化　の必要性

横浜市の観光客の大半は、首都圏の日帰り客が大半で平均消費単価が低いという課題がある。横浜市の経済発展の起爆剤として、**ナイトライフの充実**や、**世界的な学術者や富裕層ニーズへの対応**など、多様な娯楽・文化施設を充実させ、多くの人々を呼び込み**消費単価を向上**させる必要がある。

## 横浜のポテンシャル

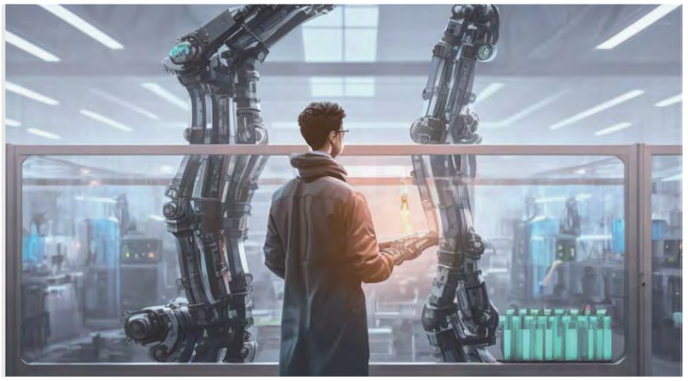
### 国際的な交流を受け入れ発展してきた 多様な文化の集積

ペリーの来航を契機に開港した横浜は、西洋文化をいち早く採り入れる場であるとともに、日本文化を海外へ発信する**先端文化往来の最前線**であった。開港以来、新たな文化を採り入れ発展させ、多様な文化を集積してきた横浜は、日本と世界をつなぐ接点として日本を代表する国際的な文化都市であり、新しい**娯楽と文化の中心地**となるポテンシャルをもっている。

貞秀「神名川横浜新開港図」

### 機能転換が進む京浜臨海地区の 先進的研究の拠点化

京浜臨海部は横浜開港以来、生糸貿易の中心港として、その後は首都圏における工業地帯の中核地域として、日本の近代化と国際化を主導してきた。近年、産業構造の変化により、製造業の工場は先進的な産業技術拠点や研究拠点として機能転換が進んでいる。時代の変化の中で、**先進的な産業拠点や研究拠点で在り続けてきた歴史**そのものが京浜臨海地区のポテンシャルであり、横浜のポテンシャルである。



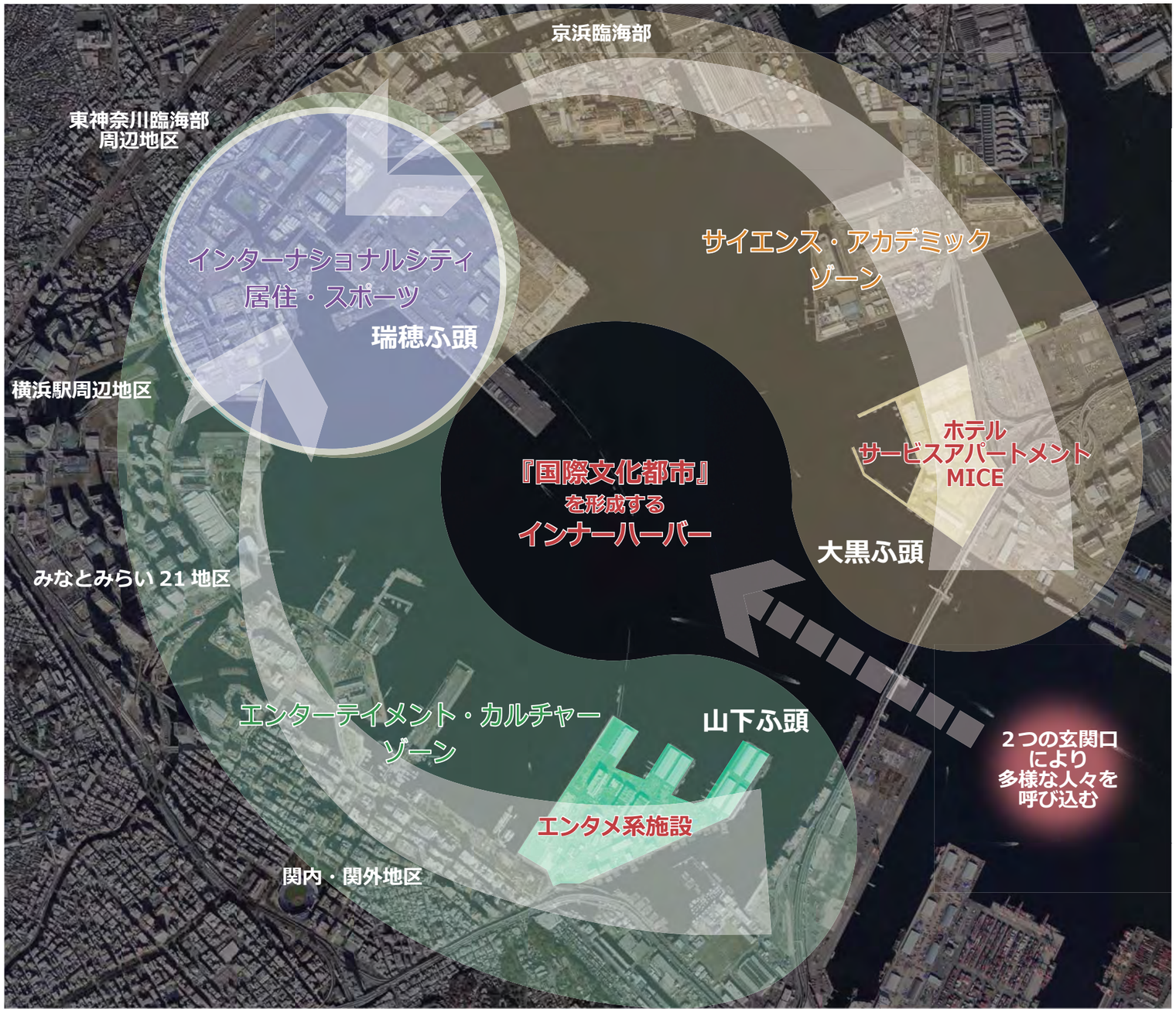
### コンパクトでアクセス性の高い 場所の優位性

横浜市は都心に広大な内水面を抱え、港町として発展した。また、東京都心部や国際化が進む羽田空港とのアクセス性も高く、**日本の玄関口にふさわしい立地**である。横浜港の外縁部では国際ハブ港化に向け物流拠点機能強化の取組が進んでおり、都心臨海部では港湾機能から都市機能への転換が想定され、**大規模な開発空間が見込める**点も横浜のもつ大きなポテンシャルと言える。

## 世界の人や投資を呼び込む新たな国際文化都市を横浜に創る

100 年の都市間競争を勝ち抜く未来都市「YOKOHAMA」へ

# エンターテイメント・カルチャー × サイエンス・アカデミック
# ２つのゾーンによる国際文化都市の形成




## 段階的な国際文化都市の形成

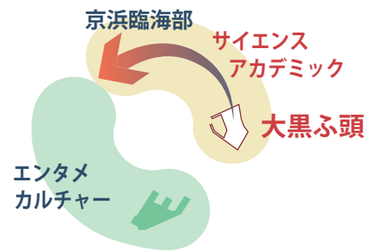
これからの 50 年を見据えた都市の長期的ヴィジョン

### 山下ふ頭を起点とした
### エンターテイメント・カルチャーゾーンの充実

**Step1　導入期**

エンターテイメント・カルチャーゾーンの玄関口として山下ふ頭に**エンタメ系施設を整備**。関内・関外地区やみなとみらい 21 地区、横浜地区とつながり、相乗効果を創出。

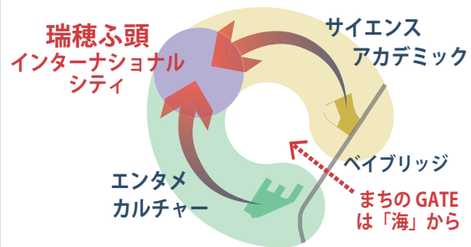
### 大黒ふ頭を起点とした
### サイエンス・アカデミックゾーンの形成




**Step2　成長期**

サイエンス・アカデミックゾーンの玄関口として大黒ふ頭に**ホテルや MICE 施設を整備**。研究施設への機能転換が進む京浜臨海部とつながり、相乗効果を創出。

### ２つのゾーンに呼び込んだ人々が定着する場
### 瑞穂ふ頭のインターナショナルシティ




**Step3　成熟期**

エンターテイメント・カルチャーゾーンとサイエンス・アカデミックゾーンに呼び込まれた人々が**定着し居住**できるインターナショナルシティを瑞穂ふ頭につくる。


※本資料の外部への閲覧及び配布は禁止とさせていただきます

# 多様な人々が集まり、発信・交流する日本のエンターテイメントのメインステージをつくる

インナーハーバーのエンターテイメント・カルチャーゾーンの玄関口として、活気と魅力があふれる場を山下ふ頭に創出

## ENTERTAINMENT × CREATIVE PORT

## 先進的な『世界基準の遊び』の場を持続的に展開

遊びを「創る」場と「学ぶ」場をつくることで、遊びを「発信する」ステージは常に先進的な ENTERTAINMENT を提供し、持続的に人や投資を呼び込む

世界最大規模のクラブフェスの開催

世界３大映画祭に匹敵する国際映画祭の開催

「遊び」を **発信する**

世界的なコンテンツを展開し
世界から人を呼び込む
ブランド力を向上

**『世界基準の遊び』**

最先端の映像制作スタジオ

「遊び」を **創る**

エンタメ関連企業の
スタジオやオフィスを集積し、
最先端クリエイティブ環境を整備

「遊び」を **学ぶ**

エンタメ関連の
教育・研究機関を集積し、
文化をつくり育む土壌を創出

映像・ファッション等の学びの場

※本資料の外部への閲覧及び配布は禁止とさせていただきます

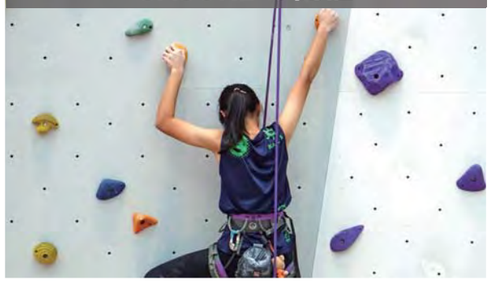
# 『世界基準の遊び』を　発信　する

## 世界基準の多彩なコンテンツを開催し、新たなカルチャーの発信の舞台となる ENTERTAINMENT×CREATIVE PORT

### 世界最大級 20 万人規模の音楽フェスの開催

### エアレースの開催

### SASUKE の開催

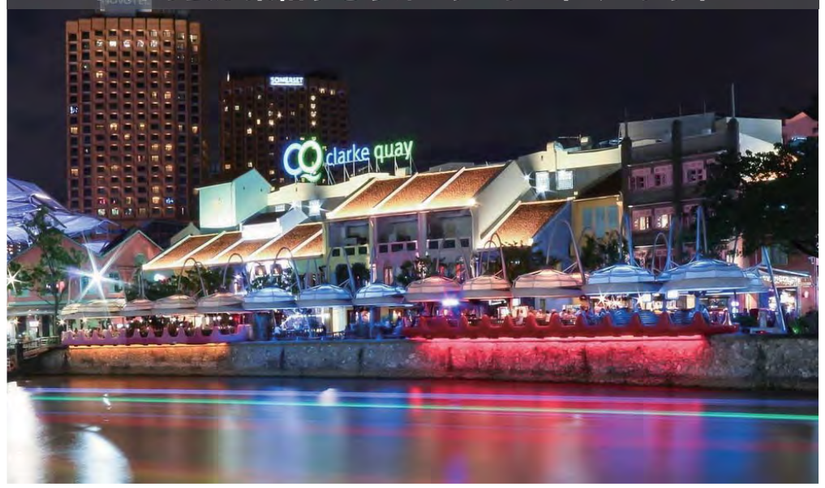


### コミックマーケットや日本最大級のハロウィンイベントの開催

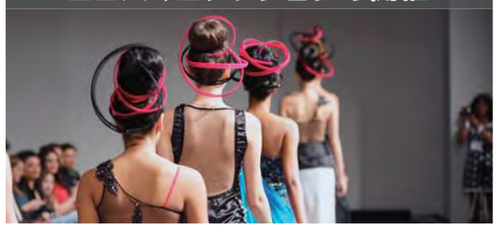
### e-sports 国際大会の開催

### 3 万人収容の劇場ホール

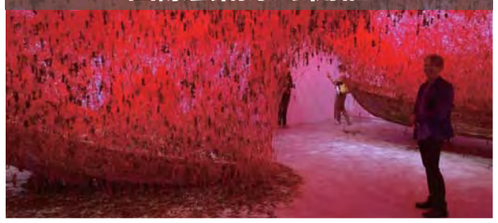
### 世界の食が集結するウォーターフードマーケット




### ヨコハマコレクションの開催



### 国際芸術祭の開催



# 『世界基準の遊び』を　創る

## 1　世界のエンタメ関連企業のスタジオやオフィスを集積

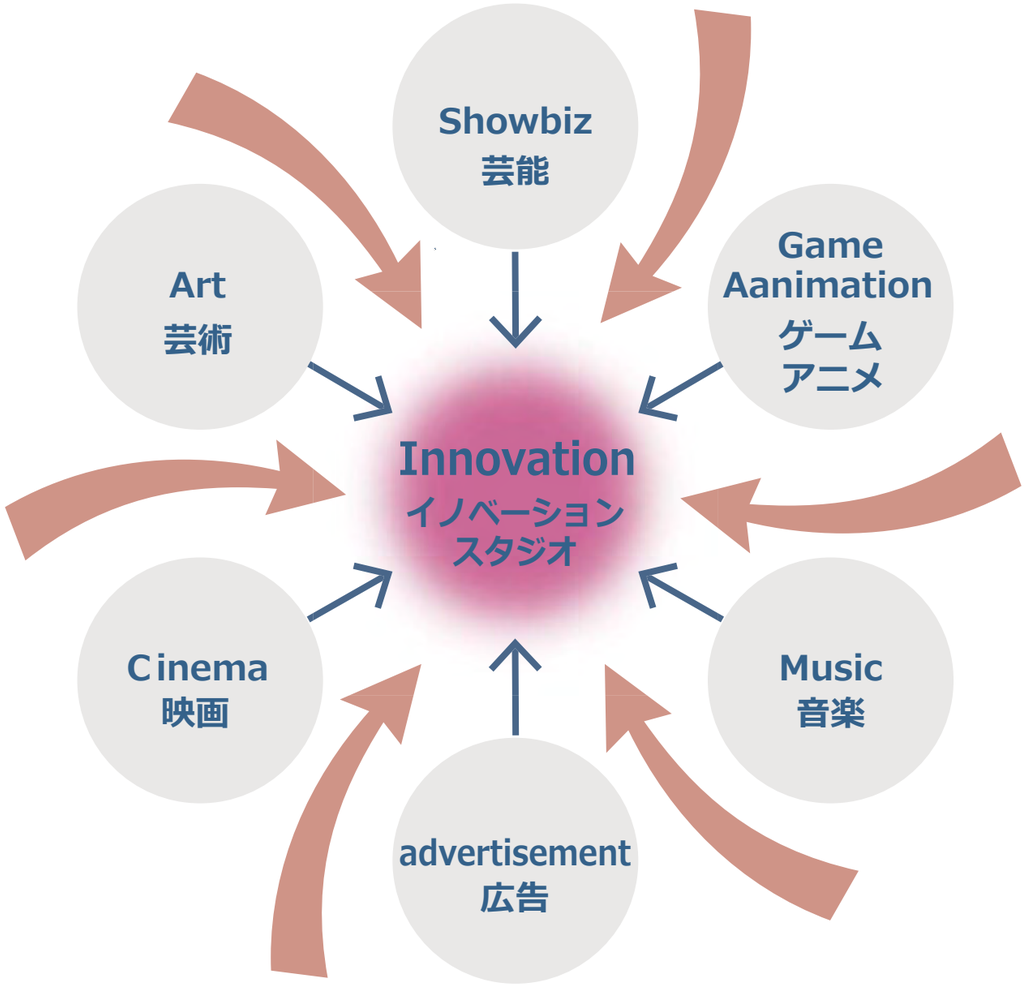
- 映画製作会社や芸能事務所、広告制作会社や音楽スタジオ、アニメスタジオやゲーム開発会社など、エンタメに関わる企業の誘致を行い、**最先端クリエイティブ環境**を整備
- クリエイティブ産業の集積による、クリエイティビティの**相乗効果**と**エリアの求心力向上**
- **次世代**のクリエイティブ人材の**創作・発信・交流の場**を創出

## 2　創作の場の共有・オープン化による集客とイノベーションの創出

- エンタメ関連企業の**創作の場の一部を共有するイノベーションスタジオ**によって、創作における相乗効果やクリエイティブ産業において新たな価値を生み出す環境を整備
- イノベーションスタジオの一部の本格的な **3D スタジオの一般開放**や、制作現場や屋外ロケ地の**見学ツアー**により、クリエイティブ人材のみならず、一般観光客をはじめとした多くの集客を実現

様々な創作活動を支えるアトリエ

次世代のクリエイティブ人材への支援



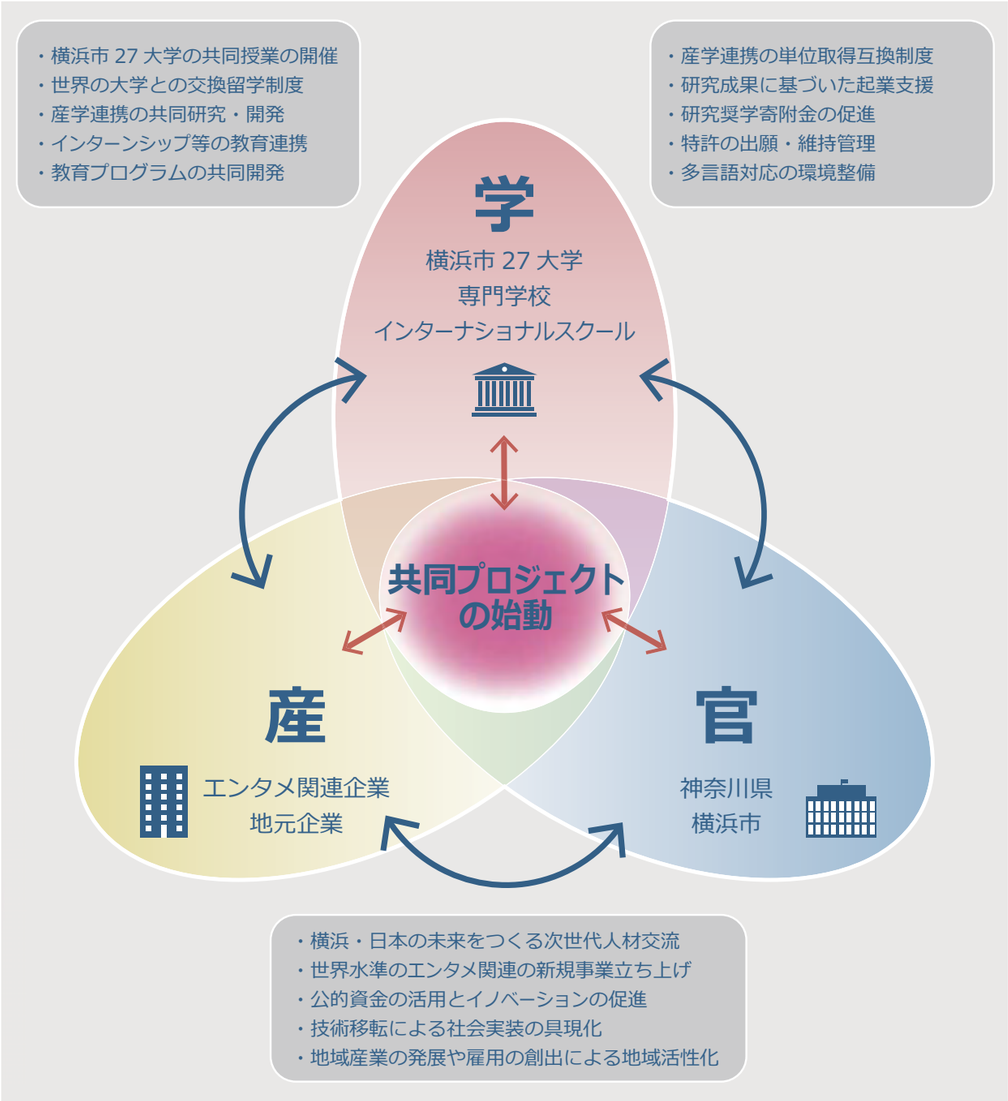

最先端の映像制作スタジオ

制作現場や撮影現場の見学ツアー

# 『世界基準の遊び』を　学ぶ

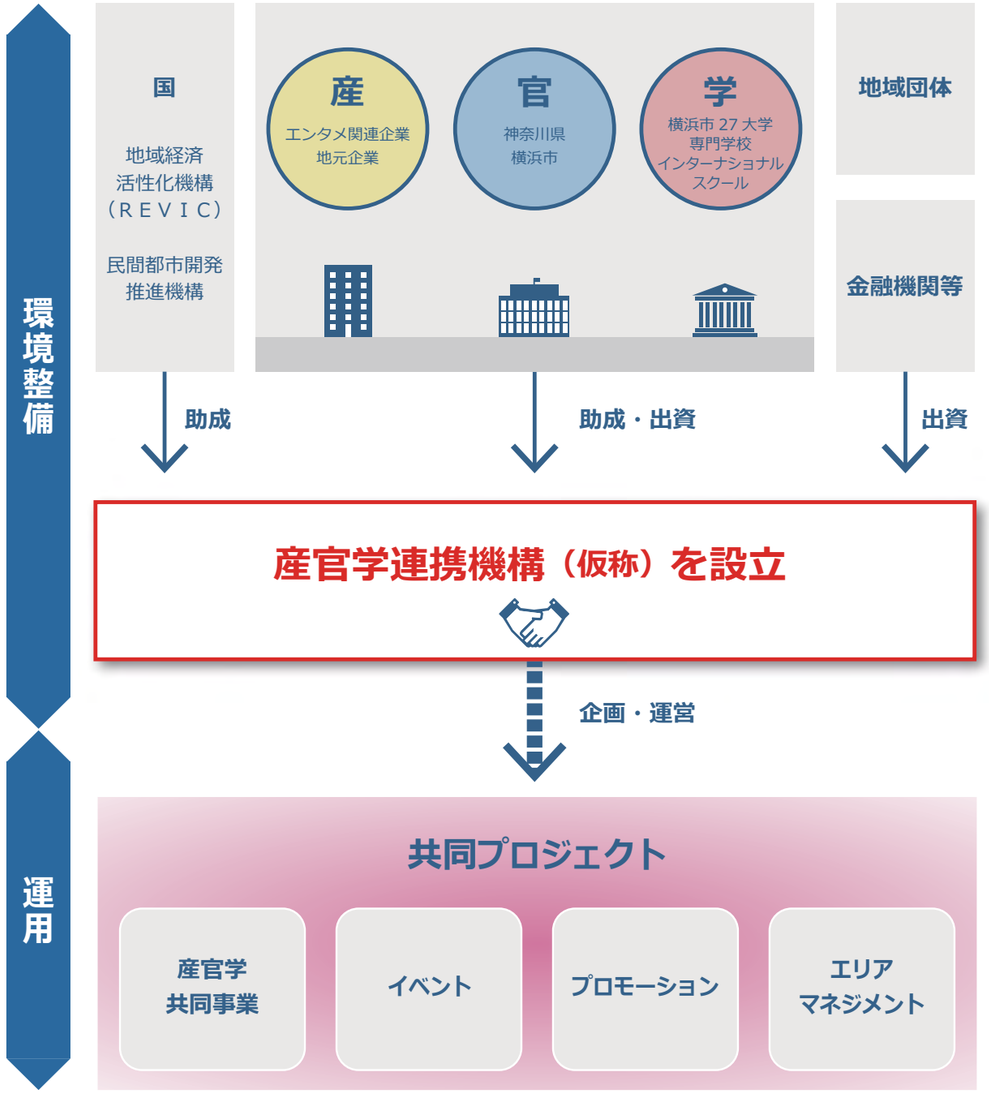
## 1 『世界基準の遊び』を学べる環境の創出と次世代型産官学連携の構築

- 大学や専門学校の誘致・集積による、**次世代クリエイティブ人材の育成**とそれによる産業とエリアの活性化
- **横浜市の 27 大学の協働**の場を設け、**地域企業との連携**など横浜市を活性化する仕組みを構築
- 公的機関と民間企業、大学・研究機関が立体的かつ動的に連携する**次世代型産学官連携の仕組み**の構築し、より**競争力の高い学びの環境**を創出
- インターナショナルスクールを整備し、**世界の人々に選ばれ、日本との交流を生む環境**を創出




## 2 持続性を高める産官学連携の仕組みづくり

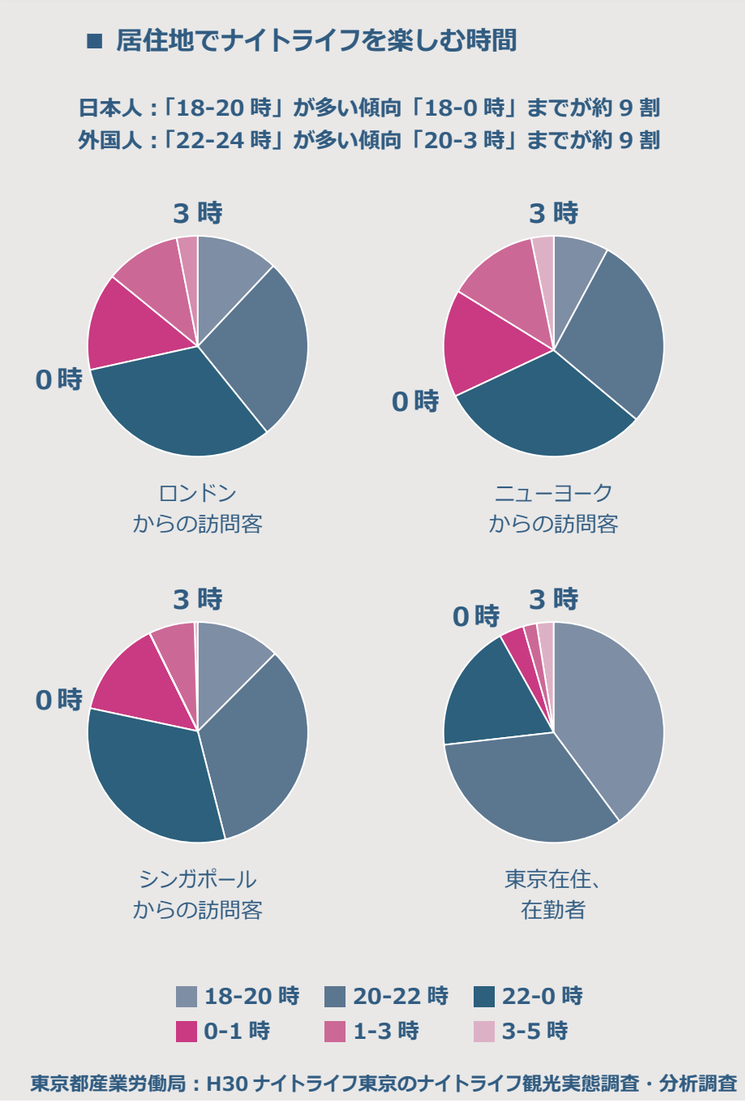
- 産官学連携を支援・推進する**産官学連携機構を共同設立し、**新技術を起点とした次世代産業の創出と経済活性化を持続的に支援する仕組みを構築
- 産官学連携機構設立といった環境整備だけでなく、共同事業やイベント、プロモーション、エリアマネジメント等を企画・運用する**共同プロジェクトの活性化**を促進
- **公民一体**となった仕組みづくりにより、**持続的な産官学連携**を創出



# 『世界基準の遊び』を　支える

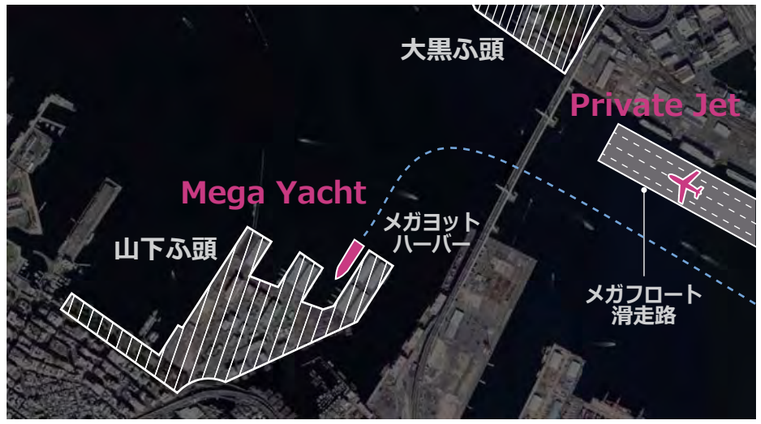
## 1 ナイトライフの充実化による宿泊動機の創出

- 深夜３時までナイトライフに時間を費やす外国人観光客や国際ビジネスパーソンが夜遅くまで楽しめる施設やコンテンツを整備し、多様なライフスタイルの人々の**滞在・宿泊の動機を創出**
- 24 時間 365 日、娯楽や文化などの商業活動を充実させ実現する、**経済活動と文化活動の活性化**による都市間競争力の強化
  **（※公共交通機関の運行が必要 ）**




## 2 国内外の富裕層に選ばれる環境整備

- 日本国内で対応が遅れているメガヨットやプライベートジェット離発着場を整備し、**日本随一の世界的な富裕層の拠点**として選ばれる環境を整備
  **（※入国・運行手続きの簡略化や規制緩和などの対応が必要）**
- 富裕層に選ばれることで、マス層に波及する**ブランドやトレンドを創出**
- 世界の学術者やビジネスパーソンの利用を想定した、国際会議や政府系会合に対応する**コンベンションホールや会議室を整備**



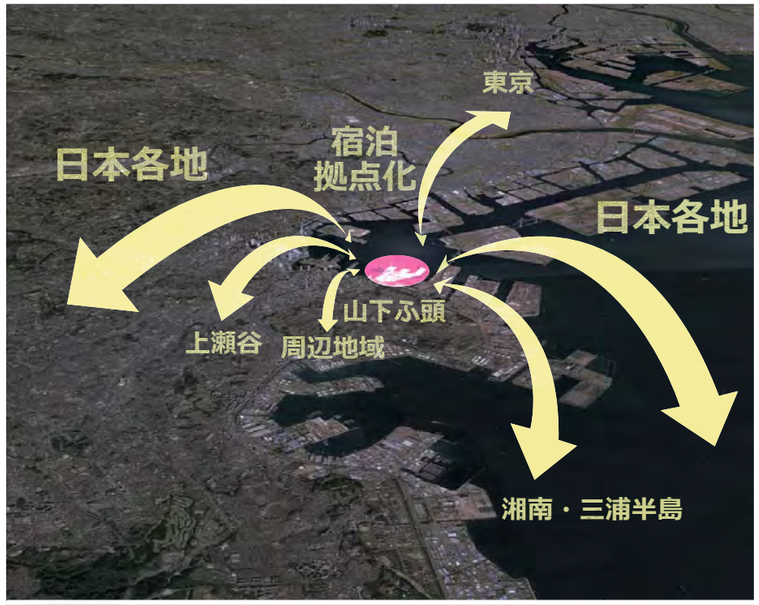
規制緩和とメガヨットハーバー整備

プライベートジェット対応

国際会議や政府系会合に対応するコンベンションホールを整備

## 3 日本観光・地域観光の宿泊拠点化

- 横浜市内のエンタメ･スポーツ施設とのイベント同時開催や、**上瀬谷テーマパーク**や**三浦半島開発地**との連携により「遊び」の魅力を最大化
- 中長期滞在型ホテルやサービスアパートメントなど多様で魅力的な宿泊機能を集積し、**メインホテルを拠点に各地に旅をする富裕層ニーズ**に応え、横浜市内のみならず日本観光の拠点化を実現
- 横浜港と日本各地をつなぐ**水上クルーズ拠点**の創出



海外の富裕層の旅の拠点となる宿泊環境を整備

# 『世界基準の遊び』を　支える

緑・環境

## 4　世界から選ばれる環境共生型開発

- ニューノーマルを具現化する環境共生型開発によって、**ゼロカーボン**の実現と建築と自然が調和する**スマートシティ**を実現し、**ESG 投資を促進**
- 人間の健康に対する建築・空間の貢献度の世界的指標である「WELL 認証（プラチナ）」や「LEED（プラチナ）」の取得により、**世界的な集客力を確保**

**WELL 認証 /LEED 認証**

**WELL 認証 10 の指標**

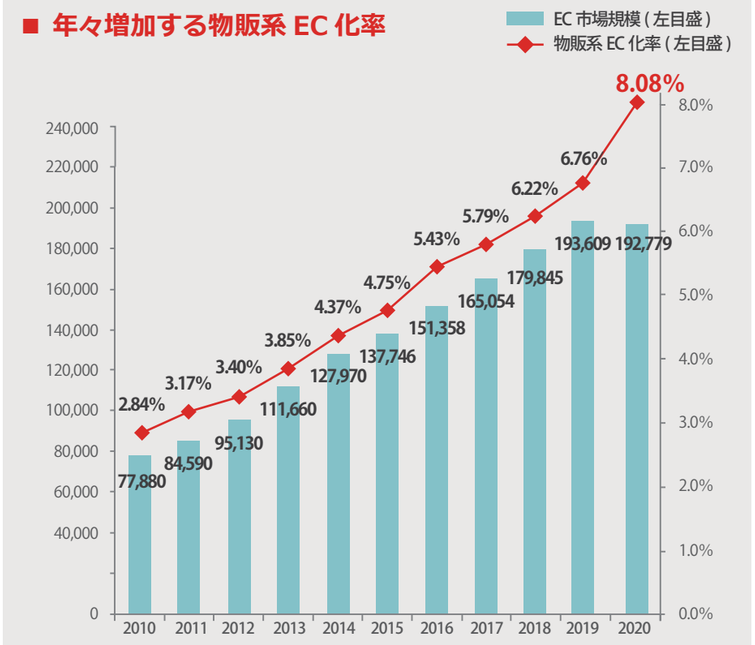
ゆとりある屋外空間は、時代とともに変わるニーズに柔軟に対応

先進性

## 5　物流拠点整備による収益の安定化

- **利便性の高い立地特性**を活かした物流拠点の整備による、**EC 市場拡大に伴う物流需要**の取り込みとそれによる**収益の安定化**を実現
- 最先端の IT やスタートアップ企業との連携による**次世代物流拠点**の構築
- 災害時には、物流拠点の**物資のバックアップ機能**を発揮

■ 年々増加する物販系 EC 化率




**経済産業省：令和 2 年度電子商取引に関する市場調査**

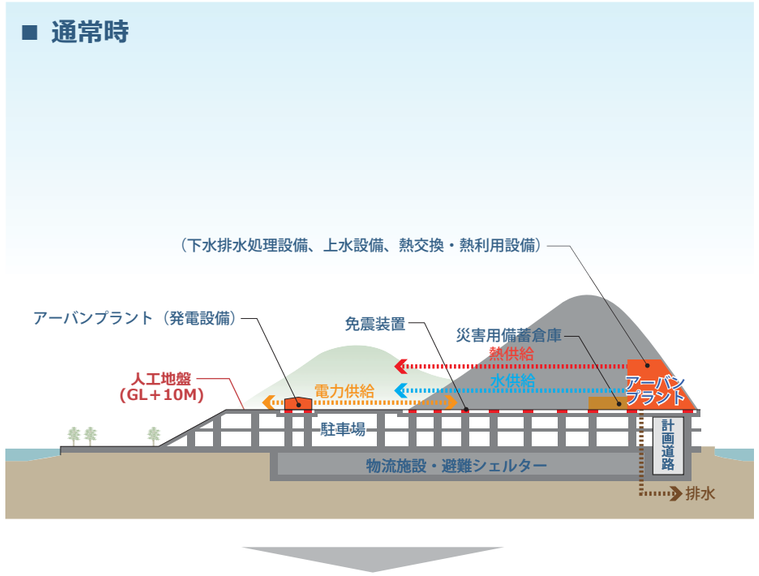
AI やロボットなど最先端技術を駆使した次世代物流拠点

市民のための開発

## 6　大地震や津波から守る最先端の防災対策

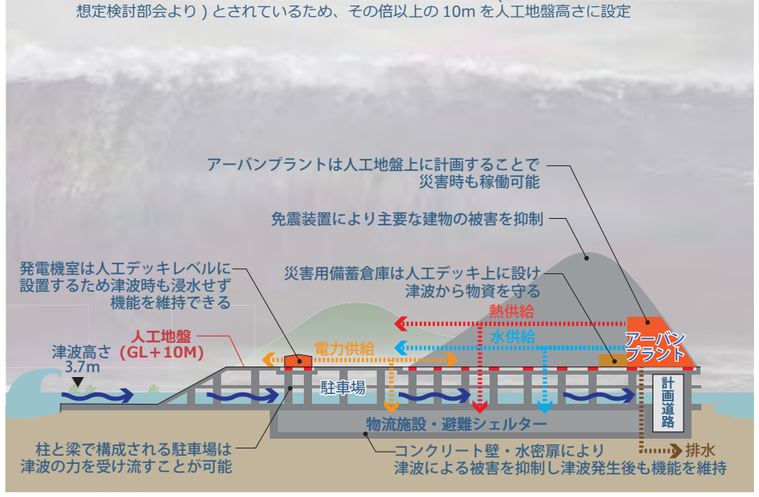
- **津波発生時にも機能を維持**する**人工地盤**を構築し、一時避難に対応
- 震度 7 クラスの大地震でも機能を維持できる**人工地盤上部の中間免震**
- 災害後にエネルギーの自給が可能な**アーバンプラント**の整備
- 有事の際に備え、物流センターに隣接して **3 万人対応の避難シェルター**を計画

■ 通常時




■ 津波発生時にも有効に機能を維持

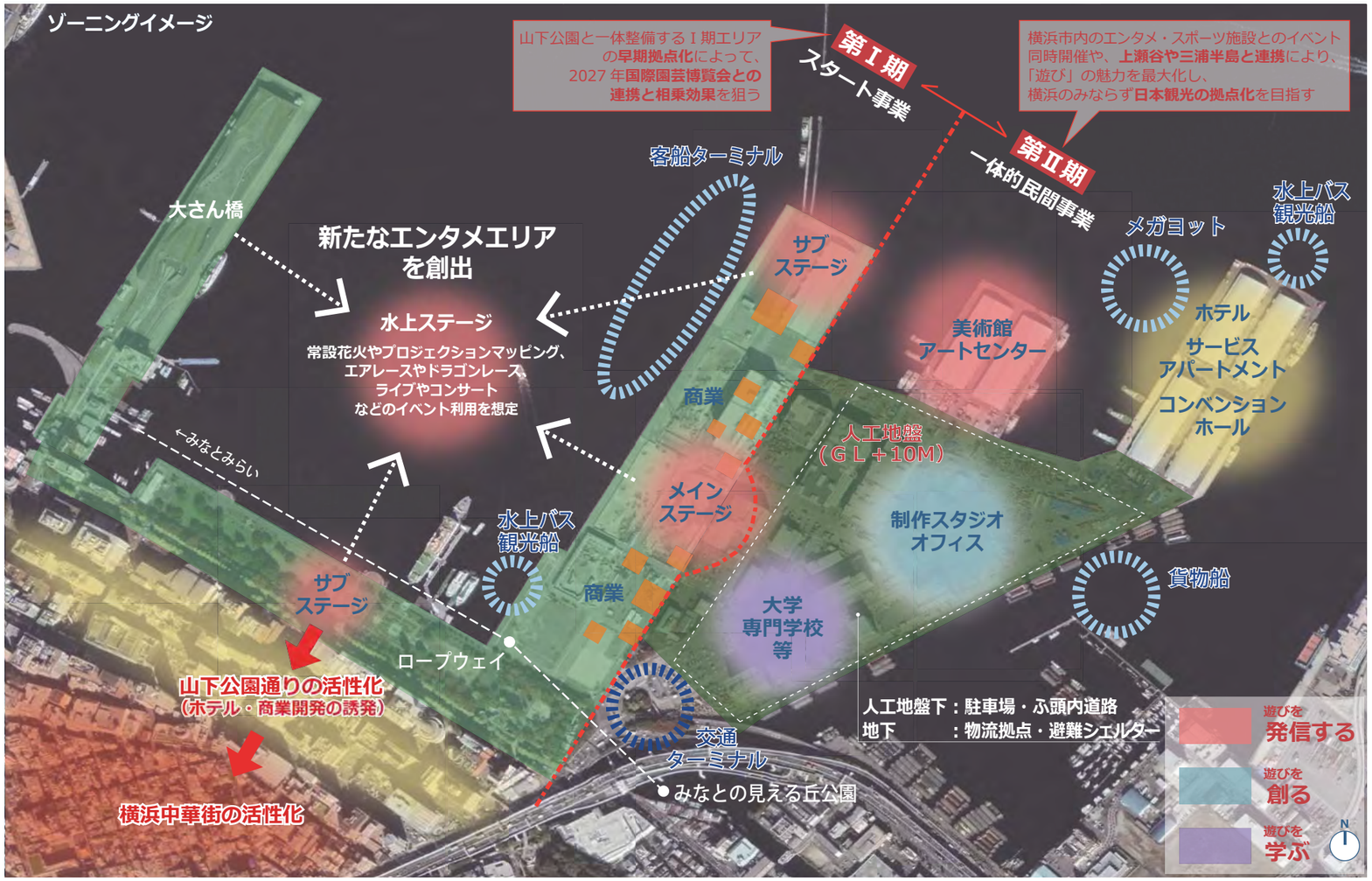
※　相模トラフ西側を震源とした地震による津波想定高さが 3.7m( 神奈川県第 10 回津波浸水想定検討部会より ) とされているため、その倍以上の 10m を人工地盤高さに設定

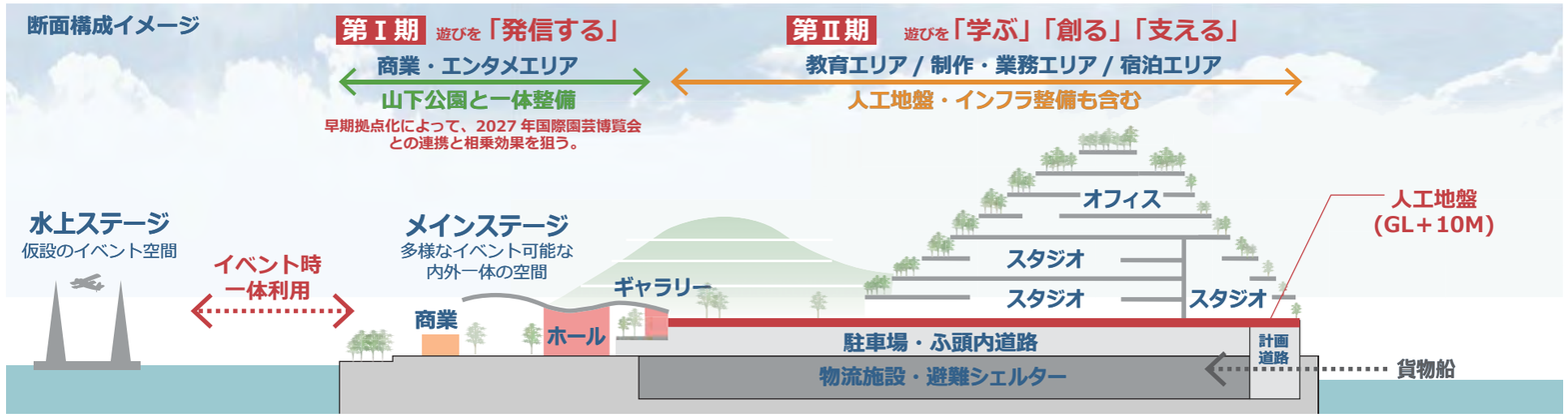


# 山下ふ頭開発のゾーニングと構成の考え方



## 1 山下公園を刷新し、一体整備を行うことで魅力的なエンタメエリアを再構築

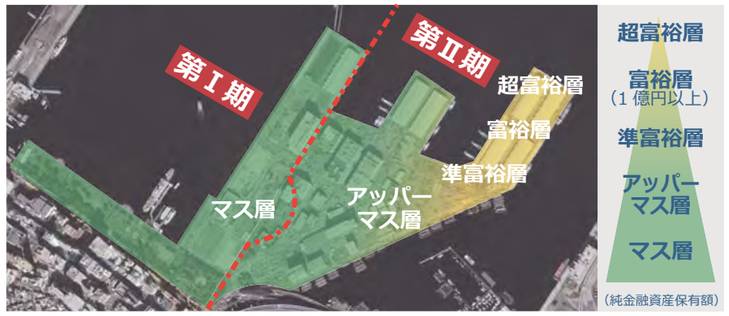



### エリア全体を盛り上げるウォーターショーの開催イメージ

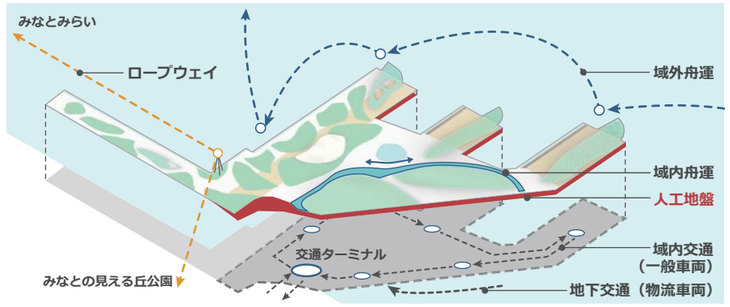
## 2 マス層から超富裕層に応じたゾーン設定

- スタート事業である第Ⅰ期は、遊びを「発信する場」の中心エリアとして位置づけ、すべての人に**広く開かれた公園**として整備
- 奥に進むほど、周辺エリアからの独立性が高くなる山下ふ頭の形状を活かし、一体的民間事業である第Ⅱ期では、ゾーンごとのセキュリティを構築し**アッパーマス層から超富裕層**まで対応




## 3 各ゾーンをつなぐ小型舟運や域内道路

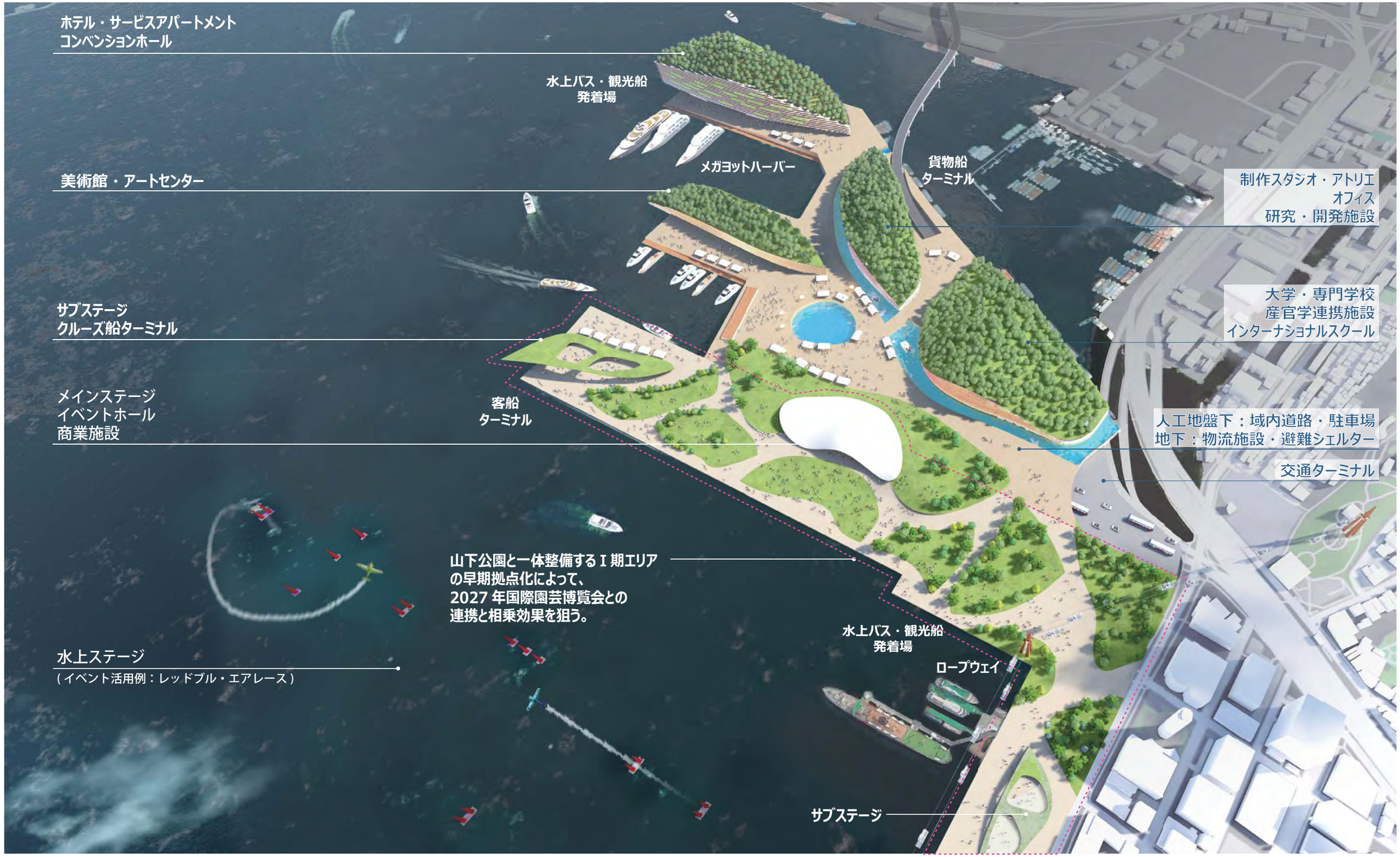
- 人工地盤の上では、水辺空間の魅力を高める舟運を計画
- 人工地盤の下では、安全で効率的な自動車用の道路を計画



## 山下ふ頭の配置計画イメージ

提案項目：【山下ふ頭再開発】土地利用イメージ図

# ゼロカーボンを実現するスマートシティ　Destination Entertainment Park



# 用途別規模・事業スキーム

## 【計画概要】

| | |
|---|---|
| 【計画地】 | 神奈川県横浜市中区山下公園地先 |
| 【区域区分】 | 市街化区域 |
| 【用途地域】 | 商業地域 |
| 【高度地区】 | 第７種高度地区（最高限 31m）※特区による緩和を想定 |
| 【防火地域】 | 準防火地域 |
| 【地域・地区】 | 臨港地区（分区：商港区） |
| 【日影規制】 | なし |
| 【計画敷地面積】 | 47 ha( 山下ふ頭 )＋7.4ha( 山下公園 ) |
| 【許容建蔽率】 | 基準　80 % |
| 【許容容積率】 | 基準　400 % |
| 【許容建築面積】 | 376,000　㎡（113,740 坪） |
| 【許容延床面積】 | 1,880,000　㎡（568,700 坪） |

（一部を横浜市山下ふ頭開発基本計画 H27 年 9 月より引用）

| | | |
|---|---|---|
| 【建蔽率】 | 約　35 % | |
| 【容積率】 | 約 152 % | |
| 【建築面積】 | 165,000 | ㎡（49,913 坪） |
| 【延床面積】 | 994,000 | ㎡（300,685 坪） |
| 【容積対象面積】 | 716,000 | ㎡（216,590 坪） |

※規模については現時点の想定につき、今後の事業スキーム等により変更となります。

## 【面積表】

| | | | 延床面積 | | 客室数(室) |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ期工事 | ① | 発信 | 35,000 ㎡ | (10,588 坪) | |
| | | - A. 音楽アリーナ・半屋外ステージ | 25, 000 ㎡ | (7, 563 坪) | |
| | | - B. 商業施設 | 10, 000 ㎡ | (3, 025 坪) | |
| 第Ⅰ期事業合計 | | | 35,000 ㎡ | (10,588 坪) | |
| Ⅱ期工事 | ① | 発信 | 70,000 ㎡ | (21,175 坪) | |
| | | - A. 美術館・アートセンター・ギャラリー | 40, 000 ㎡ | (12, 100 坪) | |
| | | - B. 商業施設 | 30, 000 ㎡ | (9, 075 坪) | |
| | ② | 学ぶ | 75,000 ㎡ | (22,688 坪) | |
| | | - A. 大学 | 30, 000 ㎡ | (9, 075 坪) | |
| | | - B専門学校 | 20, 000 ㎡ | (6, 050 坪) | |
| | | - C. インターナショナルスクール | 10, 000 ㎡ | (3, 025 坪) | |
| | | - D. 産官学連携施設 | 15, 000 ㎡ | (4, 538 坪) | |
| | ③ | 創る | 70,000 ㎡ | (21,175 坪) | |
| | | - A. 制作スタジオ・アトリエ | 30, 000 ㎡ | (9, 075 坪) | |
| | | - B. オフィス | 30, 000 ㎡ | (9, 075 坪) | |
| | | - C. 研究・開発施設 | 10, 000 ㎡ | (3, 025 坪) | |
| | ④ | 宿泊 | 179,000 ㎡ | (54,148 坪) | 2300 |
| | | - A. 5つ星ホテル | 36, 000 ㎡ | (10, 890 坪) | 300 |
| | | - B. 4つ星ホテル/SA | 83, 000 ㎡ | (25, 108 坪) | 1000 |
| | | - C. 3つ星ホテル | 60, 000 ㎡ | (18, 150 坪) | 1000 |
| | | - D. コンベンションホール | 面積は上記に含む | | |
| | ⑤ | 交通 | 260,000 ㎡ | (78,650 坪) | |
| | | - 交通拠点施設 | 10,000 ㎡ | (3,025 坪) | |
| | | - 駐車場(6700台) | 200,000 ㎡ | (60,500 坪) | |
| | | - ふ頭内道路 | 50,000 ㎡ | (15,125 坪) | |
| | ⑥ | 物流・エネルギー | 305,000 ㎡ | (92,263 坪) | |
| | | - 物流施設 | 230,000 ㎡ | (69,575 坪) | |
| | | - 避難シェルター | 50,000 ㎡ | (15,125 坪) | |
| | | - エネルギープラント | 25,000 ㎡ | (7,563 坪) | |
| 第Ⅱ期事業合計 | | | 959,000 ㎡ | (290,098 坪) | |
| 全体事業合計 | | | 994,000 ㎡ | (300,685 坪) | |

## 【事業スキーム】 実現性の高い 2 段階開発の提案

### Ⅰ期 山下公園との一体整備で、山下ふ頭の早期拠点化

・Park-PFI などの手法を使って、山下公園と山下ふ頭の西側を公園事業として**一体的に整備**し、効果的に山下公園を含めた**周辺エリアの魅力向上と活性化**を実現

・エンタメのコンテンツを充実させ、**最低限のハード整備の予算で最大限の効果**を生み、**早期の拠点化を実現**

### Ⅱ期 複合施設整備によって、山下ふ頭の魅力を最大化

・民間事業者による複合施設整備によって、エンタメ拠点として山下ふ頭の**魅力の最大化**を実現

・山下ふ頭の開発を 2 段階の開発とすることで、Ⅰ期の収益性や社会情勢等を検討し、Ⅱ期で**確実性の高い、時代に合った開発**が可能

## 【横浜市に求められる役割】

1. 横浜市のあるべき将来像について、**ビジョン**を明確に発信する。
2. 国内外観光客数、宿泊率、観光消費単価等、**数値的目標を明確化**する。
3. **産官学連携**の具体的施策を行う。
4. 民間活力の導入にあたっては、行政と民間の役割を明確化し、国や県と連携した効果的な**規制緩和**を打ち出すことにより、**事業成果の最大化**に努める。
5. 国や県との協議を含め、**最大限の助成金の確保**に協力する。

# 事業者募集に備え、多彩なコンテンツの提供を実現する最適なチームを組成

横浜市 / 議会 / 団体 / 市民

対話

**開発事業提案募集**
R5 年 2 月 28 日まで

R5 年度～
**地元代表者・有識者等委員会**
随時開催

＜構想ステップ＞
**Step1** 開発コンセプト提案

KUME SEKKEI（PM・設計） ＋ PATIENCE CAPITAL GROUP（企画・投資アレンジ）

R5 年 2 月 28 日まで

＜実現ステップ＞
**Step 2** 地元代表者・有識者等委員会との対話
取りまとめ

R5 年度～

**◎開発事業者**
・デベロッパー
・世界的イベントプロモーター
（映像、音楽、スポーツ、ファッション等）
・商社

**◎運営会社 … コアコンテンツ**
＜ エンタメ ＞＜スポーツ＞ ＜音楽＞ ＜映像＞
＜イベント＞ ＜ツーリズム＞ ＜ホテル＞
＜ 教育 ＞＜制作＞ ＜商業＞

**◎金融**
・メガバンク
・地銀
・投資銀行
・リース会社
・投資ファンド

**Step 3** 事業計画案検討・事業組合及び計画策定準備 R6 年度～

**事業者募集**

株式会社像建築設計事務所

横浜港・山下ふ頭周辺地区　再開発事業提案書

# =横浜文化発、世界の若者の成長拠点：ふ頭の再生=

提案者　株式会社 像建築設計事務所
代表取締役　臼井洋司
住　所　横浜市保土ヶ谷区和田 1-7-29　ルネ和田町 202
連絡先　Tel:045-340-0788

① 内港地区の将来像

1853 年、ペリーが横浜に来航し開国、横浜港は初の外国定期航路開設港となる。

1859 年に海岸堤防が造成され海岸通りが誕生する。外国商館やホテルが立ち並び、居留外国人によるボートレースなどが開催され異国情緒を感じる、親しまれる街に発展する。そして、関東大震災後、山下公園が誕生し現在の姿が形成される。

関内・桜木町、みなとみらい、横浜駅周辺、子安から生麦、鶴見と歴史、文化をもつ街並みを保存し今も生きる街を円弧に描き横浜港をカタチつくる。そして今、山下埠頭は一つの歴史を終え、横浜文化の拠点として山下公園とつながり横浜港の理想の姿を完結する。

横浜港を構成する様々な歴史を持つ文化施設、新たに誕生したみなとみらいの諸施設その周囲に存在し活動する機能を包括する拠点として山下埠頭は再生する。

《私は横浜が非常に好きで、もう長年住んでいますが、この地には誰もが自由に暮らしているよさがあります。いろいろな人が訪れてそれぞれが気ままに暮らしている。港町の伝統が今でも息づいている。ここには海外の複数の国がミックスされたおもしろさがあります。誰もが自由に暮らす雰囲気がいい港町横浜－五木寛之のラジオ千夜一話より》

タワークレーンが迎える本牧埠頭を左にみながら東京湾を進む、京浜工業地帯が行く手に広がる。春陽を浴びて客船は曳舟に案内され、ベイブリッジ橋げたをすれすれに横浜港へ導かれる。

新しい街・みなとみらいの多様さを競うビル群が正面に並び、クジラの背カタチの大さん橋、係留された貴重な歴史・氷川丸、山下公園と左回転をし

ながら、目的地の山下埠頭桟橋に接岸する。ペリー来航の時と同じように。

横浜港は周囲に競い立つ高層ビルを映し出し、海面の透明度、潮風はさわやかに、シーバスは行き来し、市民の日常の交通手段として利用される。
シーバスは港湾を案内する行楽客を乗せ、東京湾を房総半島、三浦半島方面へも案内する。子安浜から出向した漁船たちはある時は大漁旗を翻し、港湾に活気を呈する。鶴見川を競技場方面へ上り下りし、大岡川、帷子川へ顧客を乗せた遊覧船が見える。ベイブリッジがまさに横浜港の境界を現すように優美な姿を海面に映し、夏の花火祭りはみなと全体が浮かび上がる。
様々な国からの人々の顔、姿、衣装も見え、言葉も行きかう。

横浜港は山下埠頭を横浜の魅力文化の集大成の拠点として完結する。横浜に国外から多くの若者達が毎年途切れず訪れ、横浜の文化から学び、育ち、豊かな交流、活動が生まれ飛躍し、横浜港、東京湾とその息吹は世界中に集散していく、山下埠頭はそんな若者たちの生誕と集積の拠点となる。

② 開発コンセプト

山下埠頭は、みなとみらい、汽車道、赤レンガ倉庫、象の鼻パーク、大さん橋、山下公園など横浜港の歴史、文化と共生し、世界中の若者が集まり一定期間滞在し、教育、成長を経て就労、サービス、活動の機会を得て躍動する、その拠点として再生される。

山下埠頭が生まれ変わる。その中心に文化（音楽、美術、演劇、イベント、祭り等）、コンベンションとエンターテイメント機能の拠点が横浜港周囲の既存施設と共生し配置される。世界約 200 か国の若者たちが集まり、学び、交わり、国際的な様々な教育を受け、スポーツし、育ち、滞在をエンジョイしながら埠頭の様々な機能の中で働き、国際的サービスを身に着け、展開する。若者のいぶきが埠頭から横浜に満ち溢れる。東京湾に広がる観光分野の港湾交通機能が充実し、インターナショナルな多様な賑わいが内港に満ち溢れ、周辺地区を構成する在来施設や機能と共生、連携しながら発展する。氷川丸は横浜港の象徴として、クジラの背の大さん橋と山下埠頭には大型クルーザーが停泊し、大舟小舟が行き来し、ヨットが浮かび、停泊する。コミュニケーションが深く、広く展開する。世界中の連携の発信地となる。

③ 土地利用イメージ図の説明

山下埠頭は、山下公園を左旋回、車動線は直進し現在のグラウンドレベルで交通網を構成し、ヒトは幅広のエスカレーターとゆったりした開放階段、

ELV にて歩行者レベルへ導かれる。その緩やかな起伏と緑を配したレベルは歩行者のすべての施設への主出入口へ導く。

山下埠頭桟橋は埠頭のグラウンドから一層上がった緑豊かな公園につながる。世界中の国々の花々が一年中咲くこの緑の背は大さん橋のクジラの背のフォルムと響応する。クルーザーが氷川丸と並び接岸する。この公園レベルが埠頭全体の歩行空間、スポーツ空間、イベント、祭り空間として展開され、広場、道はカタチ造られ、設けられたすべての建物をつなぐ。

現在のグラウンドレベルは交通網が U 字型に展開し、張り廻られ、各施設入口部に階段・ELV を設置、公園レベルとつながる。

駐車場が施設下部毎に敷設される。太陽光、風力、海波の再生エネルギィー発電設備管理スペースが配置され、山下埠頭のすべてに供給し管理する。

山下埠頭は世界中のヒト・モノの集中点、活動の拠点に再生される。中心にはインターナショナルな機能空間、会議・展示、文化施設として音楽、美術、演劇、スポーツなど機能拠点スペースが確保され、建設される。

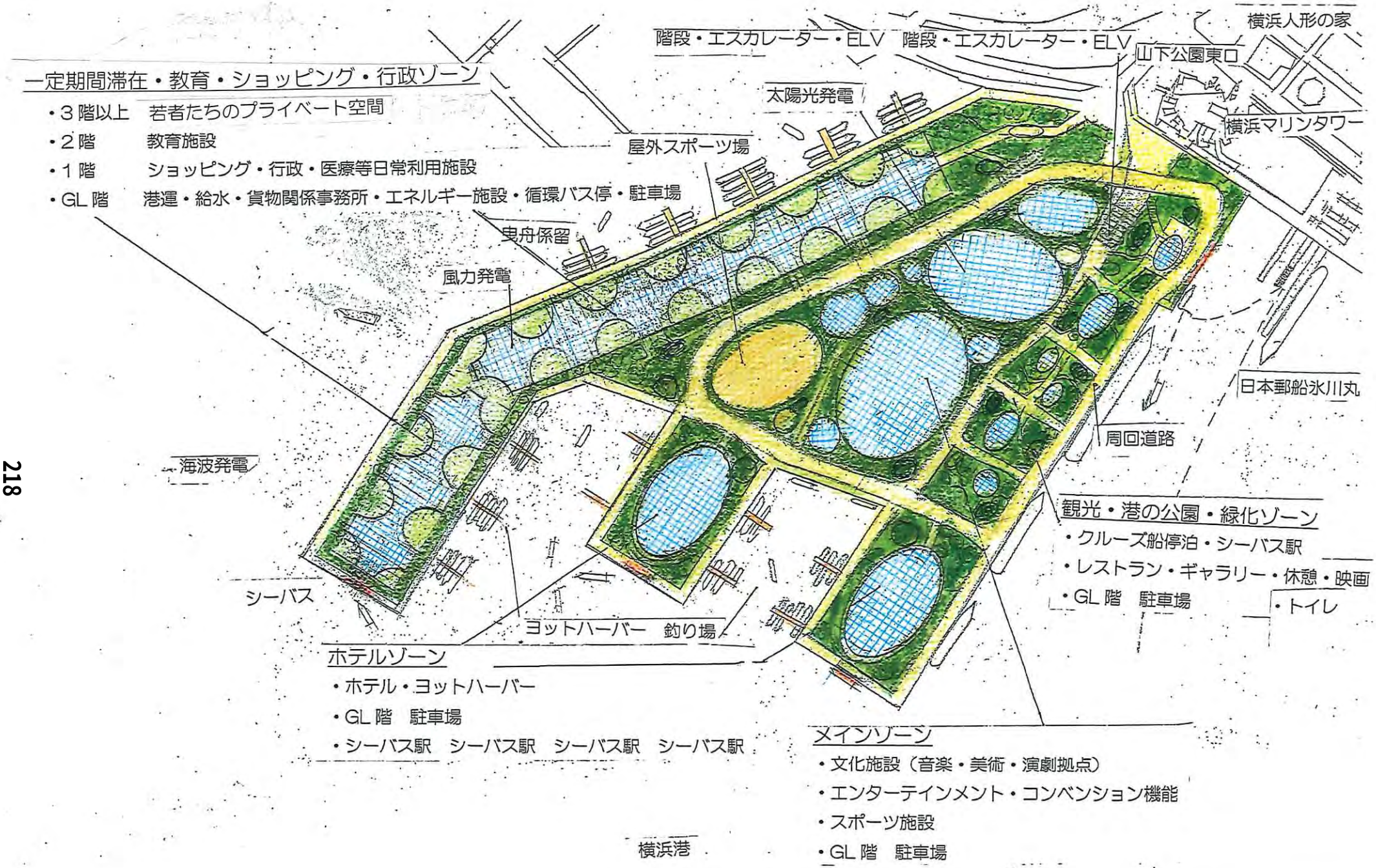
その運営サポートに世界中の若者たちが集まり、教育を受け、働き、滞在し、交わり活動する。活躍の場は横浜港よりあらゆる地域や世界へ広がる。

ベイブリッジと対面する東海岸には、海外や国内から集まる若者、サポーターたちの滞在空間が配置される。公園レベルは滞在生活を支えるショッピング群と行政施設、1、2 階は教育、集会施設で構成され、その上階に 15000 人の若者のコミュニテイ空間が展開する。

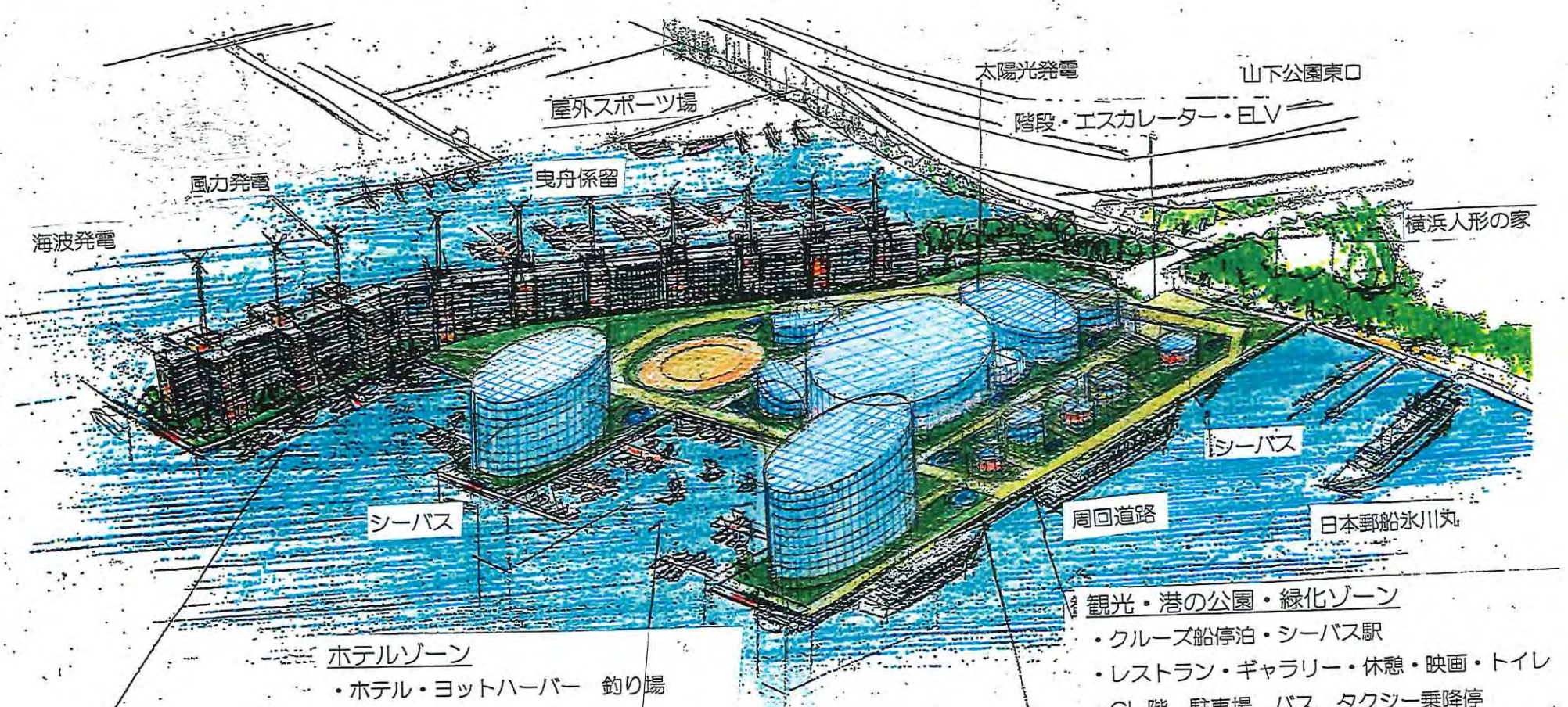
大さん橋を彼方に見る西海岸は、大さん橋と響応する緑化された開放公園が展開し、広がる公園の中にギャラリー、レストランや休憩所、映画館、海外土産品店、トイレなどが点在する。

埠頭の北側に張り出した特徴ある 3 本の指の北東角の小指と中指には訪れる世界中の客を受け入れる 1500 客室を有する高層ホテル 2 棟が立ち、その海岸線はシーバス停留所と波打ち際にヨットハーバーが広がる。

中村川の下流域は港湾機能をサポートする従来からの船溜まりが整備され残る。グラウンドレベルの東海岸ゾーンに設置された港運、貨物、給水関係事務所が集約される。




④　土地利用イメージ図（ゾーニング図）




観光・港の公園・緑化ゾーン
- クルーズ船停泊・シーバス駅
- レストラン・ギャラリー・休憩・映画・トイレ
- GL 階　駐車場　バス、タクシー乗降停

ホテルゾーン
- ホテル・ヨットハーバー　釣り場
- シーバス駅
- GL 階　駐車場　バス、タクシー乗降停

メインゾーン
- 文化施設（音楽・美術・演劇拠点）
- エンターテインメント・コンベンション機能
- 屋内スポーツ施設
- 屋外スポーツ施設
- GL 階　駐車場　バス、タクシー乗降停

横浜港

一定期間滞在・教育・ショッピング・行政ゾーン
- 3 階以上　若者たちのプライベート空間
- 2 階　教育施設
- 1 階　ショッピング・行政・医療等日常利用施設
- GL 階　港運・給水・貨物関係事務所・エネルギー施設
  バス、タクシー乗降停　駐車場

⑤土地利用イメージ図（イメージ俯瞰図）

⑥ 想定する導入施設

ゾーニングごとの導入施設用途・規模、延床面積、客室数など）

| ゾーン | 施設用途 | 想定規模 |
|---|---|---|
| メインゾーン | ・文化施設（音楽・美術・演劇の拠点）<br>・エンターテインメント・コンベンション機能<br>・スポーツ拠点 | 中心地 8Ha を確保、一部 2 層つくり<br>文化施設 18000 ㎡可能<br>展示場 40000 ㎡可能<br>会議場 10000 ㎡可能 |
| 観光・港の公園 | ・クルーズ船停泊・シーバス停泊ゾーン<br>・レストラン・ギャラリー・休憩・映画・トイレ<br>・緑化 | 西海岸 5Ha 公園停泊<br>シーバス 4 か所停留<br>6 棟 2500 ㎡程度 |
| ホテル | ・ホテル<br><br>・ヨットハーバー | 敷地 3Ha2 か所に 20 階建て 19000 ㎡ 2 棟配置<br><br>海上 3Ha2 カ所設置 |
| 滞在・教育・ショッピング・行政 | ・若者たちの滞在、コミュニテイ施設　15000 人滞在<br>・教育施設<br>・ショッピング、行政施設<br>医療等日常利用施設 | 東海岸沿い 14Ha に全方向型 10 ユニット 15 階建て連立<br>1，2 階教育・日常施設<br>200000 ㎡<br>3 階以上滞在施設<br>585000 ㎡ |
| 現在のグラウンドレベル | ・メイン階段・エスカレーター ELV<br>・サブ階段・エスカレーター、階段・ELV 数か所、<br>・駐車場、循環バス停、<br>・エネルギー施設<br>・港運・給水・貨物関係事務所 | 現況敷地レベル 37.3Ha を利用 |
| 心地よい起伏と緑の新たな歩行者レベル | ・諸施設をつなぐ歩行者レベルと屋外スポーツ、祭りと踊りの広場で構成 | 屋内イベント空間と連続し、スポーツ利用を満たす道、広場作り |

⑦ 開発の事業性

国際港湾都市横浜市でも少子化の波が訪れる。だが、横浜市は開港時から大切に育んできた港湾の魅力と受け入れる、受け止める気風が海外からも認められ、ヒトは集まり共生する時代を迎える。

世界中の若者が横浜の生活になじむ。望む教育を受け、働き活動する。メイン施設でサポートする、発表し、活動する。埠頭だけでなく横浜港周囲で活動の場を求め、活躍し、いずれ、国内外で指導的な位置で影響を与える。そのサイクルは循環する。

山下埠頭の中心に存在するインターナショナルな会議、展示でのサポートや文化活動のチャンスは若者の未来に教育と育成、そして就労と躍動への希望を育む。

本提案の事業性について、メインゾーンでの文化施設等の拠点的な建設計画の具体化は市民の意見や専門家の提案から生まれる。

⑧ その他

□構成要素　教育機関－ダイバーシティ・横浜を育む

未来社会のけん引き、先導、地域や社会、国際化とダイバーシティ、地球環境問題、人種、民族、宗教、歴史、言語、観光、経済、など多様な文化、価値観を持つヒトを育て、実践する。

横浜国大、神奈川大、関東学院大、専門学校などからの教育機能の参画、あるいは若者の授業参加、その他の専門分野の国内外からも参加し協同教育組織体を作り運営管理する。

教育施設は、国際交流、国際サービス、すべての機能を充実する。

□構成要素　音楽、劇場、ホール、会館

横浜赤レンガ倉庫１号館、県立音楽堂、神奈川芸術劇場、横浜みなとみらいホール、関内ホール、神奈川県民ホール、横浜国際会議場、イギリス館、横浜にぎわい座、横浜能楽堂、など。

□構成要素　美術

みなとみらい美術館、横浜美術館、そごう美術館、県立歴史博物館、

□構成要素　会議場、展示場

パシフィコ横浜

□構成要素　スポーツ、祭りと踊りの広場と道作り

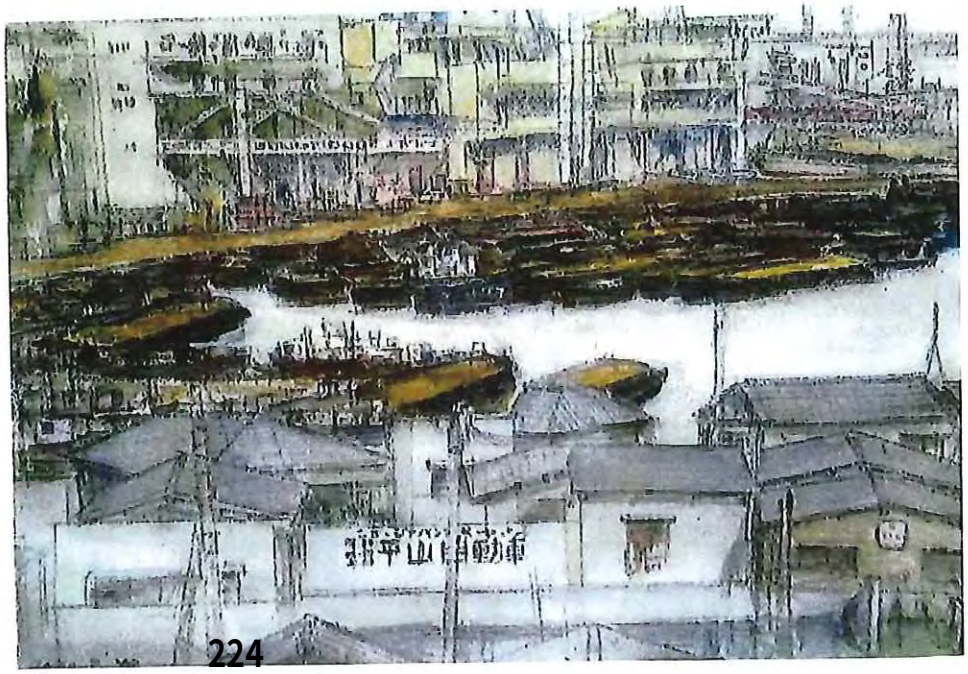
□再生可能エネルギーの利用

太陽光、風力等再生可能エネルギー、海洋波利用、グラウンドレベルピロテイ部分へ設置、管理する。

⑨ ギャラリー　テーマ：「山下埠頭シリーズ」

旧東海道を歩き、鶴見川河口・生麦の海岸線を描く。浜通りの子安漁港の小型漁船らの係留の賑わいを描く。線路の影を映す金港町の帷子川河口を描く。万国橋より大岡川と汽車道の運河を描く。新港埠頭よりみなとみらいのビル群が海岸に映す姿を描く。象の鼻エリアから赤レンガ倉庫と客船が繋留する大さん橋を描く。ニューグランドホテルペリー来航の間より銀杏並木の山下公園越しに氷川丸を描く。

そして、港を船が接岸し倉庫群をヒトや運搬車が行き来する、曳舟たちが寄せあいながら休む姿を描く。横浜ベイブリッジの下を曳航する船と山下埠頭の広さを俯瞰する絵を描く、描き続ける。


平山自動車

件名：横浜港・山下ふ頭周辺地区再開発事業提案書
－提案項目説明：参考とした市民意見等及び反映させた目的とその内容

**ア　再開発のイメージ**

ヨコハマの文化と歴史を顧みよう。世界を先取りする先進性を思いきり発揮しよう。様々な未来・魅力・多様性を持つ若者たちを世界中から招こう。ヨコハマの海・みなと・国際性と先進性は世界中の若者たちの交流と出会いの喜びを発信し続ける起点として。ふ頭を覆う新たな大地の皮膜は海に浮かぶ緑に覆われ憩う人空間を構成する。

**イ　ふさわしい導入機能**

国際性豊かなエンターテイメント機能の集約と充実・社会への貢献の場つくりを主機能とし、その機能を支える若者たちが日々発信・感受し成長する時間作りの相乗機能を新たなふ頭作りに求める。

水辺・親水・観光とクルーズ船・長期滞在ホテル・国際感覚のショッピングと山下公園周辺、横浜港と周辺の海辺環境は市民の日常性の向上と・来浜客の満足度を高め、機能運営に従事し世界中から集まり長期滞在し生活する若者たちは日常生活・衣食住・教育・医療・健康等に供する施設・行政やスポーツ施設等で育成し、世界へ羽ばたっていく。

**ハ　再開発に取り入れる視点**

世界中から集まるパフォーマンス機能と若者たちによる多様性を育む社会作りの起点作りを重視し、立地上の利点、海・太陽・風からのエネルギーで持続可能な脱炭素社会の姿を創造する。

2023年2月15日
株式会社像建築設計事務所
代表取締役　臼井洋司

リスト株式会社（代表法人）

グループ構成員：株式会社ホテル、ニューグランド

横浜市港湾局　御中

# 内港地区の将来像の検討と山下ふ頭再開発の新たな事業計画策定に向けた開発事業提案

## ～　山下ふ頭再開発によるエリアの再発展に向けて　～

令和５年２月

内港地区の明日に向けて

山下ふ頭の未来

景観と自然の融合

変わりゆく市街地

# Sustainnovative Harbor　～イノベーションが持続する港まち～

"Sustainnovative"　＝　"Sustain"：持続　＋　"Innovative"：創造

＜これまでの内港地区＞

## 先進的なまちづくりが行われてきた内港地区

横浜は、開港以来、新しい文化を受け入れ、独自の文化として昇華してきた歴史があります。
この「独自文化への昇華」の取り組みは、〝創造〟として港全体に広がり、この港まちを持続的に発展させる原動力として脈々と受け継がれてきました。
港湾機能の近代化・大型化により周辺部へ移転した後も、必要な港湾機能を残しながら新たなまちへと生まれ変わることで連続した港まちが形成されてきました。

＜現在の山下ふ頭の状況＞
総面積は約 47.0ha。昭和 28 年（1953）から埋立を開始し、昭和 38 年（1963）に外貿のためのふ頭として完成し、昭和 30 年～ 40 年代の高度成長期の横浜港を支える主力ふ頭として重要な役割を果たしました。その立地は、大さん橋から山下公園の延長線にあり、観光や市民にとっても港横浜の貴重な資源と言えます。

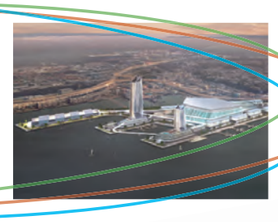
内港地区の将来像

＜これからの内港地区＞

## 特徴ある各地区にチャレンジャーが集まり・育ち 世界に羽ばたく港まち

みなとみらい２１地区は日本を代表する業務・商業・国際交流などの集積が図られ、関内地区はスタートアップ企業が集まり、両地区が互いに役割分担しながら発展していくことが予想されます。また、新港ふ頭や大さん橋は、港湾機能と市民が交流する貴重な観光資源として一層の賑わいが期待できます。これからの内港地区は、各エリアの特徴を活かしながら、業務・芸術・商業などのさまざまなチャレンジャーが**世界へ羽ばたく〝港まち横濱〟**として発展を続けます。

＜これからの山下ふ頭＞
貨物を水路から陸路へと繋げる役割を果たしてきた山下ふ頭は、港まち横濱の発展を未来へ繋げる役割を新たに担い、内港地区の "Sustain": 持続　＋ "Innovative"：創造を目指します。



# FUSION ISLAND　～周辺環境、新たなテクノロジー、多様な文化等、エリアの魅力が繋がり、融合することで未来を感じるまち

「山下ふ頭」を起点とした周辺地区との**融合**

## FUSION ISLAND

「山下ふ頭」の周辺には、
山下公園、大さん橋、横浜中華街、元町・山手地区など、
横浜の歴史においても重要で魅力的な場所が多くあります。

横浜内港地区最大の余白である「山下ふ頭」では
**“これまで培われてきた歴史・文化”**
**“新たなテクノロジーやサスティナビリティ”**
**“多様な人々と価値観”**
を融合してイノベーションを起こし続け、
これからの内港地区や横浜全体を牽引する場所を目指します。

### FUSION VALUE ❶
### これまで培われてきた歴史・文化

#### ○ 歴史ある周辺エリアとの融合

内港地区と繋がり都心臨海部を発展させていくだけでなく、開港から紡がれてきた想いがある元町や横浜中華街や関内地区など、周辺のまちとの融合を図ることによって、エリア全体の更なる魅力向上を図ります。

#### ○ 文化的な 都市景観・自然との融合

時代の中で生まれた新旧のシンボルが建ち並ぶ内港地区の景観を継承しながら新たな港まち横濱のシンボルを生み出します。山下公園の緑と連続するイメージを創り、自然と人が憩い、集う場所となります。

### FUSION VALUE ❷
### 新たなテクノロジーやサスティナビリティ

#### ○ 先進的なテクノロジーとの融合

豊かな環境と利便性を同時に享受するため、先進的なテクノロジーやＡＩ、センシング、メタバース等を積極的に取り入れたまちづくりを進め、新しいテクノロジーがチャレンジできる環境を提供していきます。

#### ○ エネルギー活用との融合

カーボンニュートラル・環境負荷軽減のため、エネルギーの効率化を図る設備や取組の充実、周辺エリアとのエネルギー連携などのテクノロジーを導入し、サスティナブルな社会に向けて行動していきます。

### FUSION VALUE ❸
### 多様な人々と価値観

#### ○ 多様な人々との融合

多種多様な場所や施設を設置し、様々な目的を持った人々を横浜・日本・世界から迎え入れます。訪れた来街者にイノベーションが生まれる環境を創りだし、より大きなイノベーションへと成長させていきます。

#### ○ 多様な価値観との融合

開港以来、多くの価値観を取り入れてきた風土を踏襲し、LGBTs や障がい者、国や人種や宗教、世代や趣味の枠を超えた様々な価値観を持つ人々を温かく受け入れることのできる環境づくりを行います。

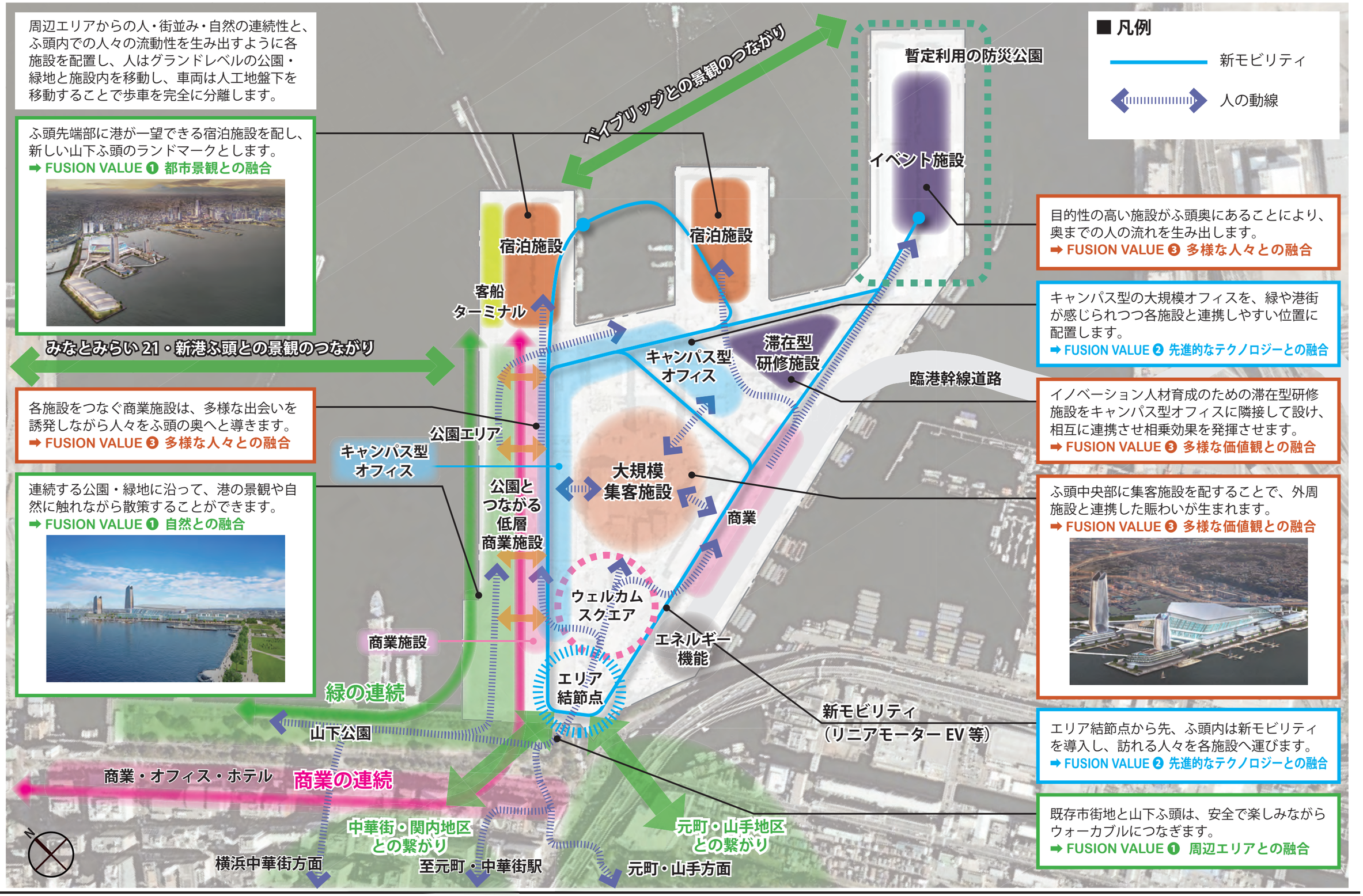
**【FUSION VALUE】 → FUSION**（融合）させることで魅力が向上し、横浜に根付く新たな価値

# 土地利用ゾーニングと動線の考え方

周辺エリアからの人・街並み・自然の連続性と、ふ頭内での人々の流動性を生み出すように各施設を配置し、人はグランドレベルの公園・緑地と施設内を移動し、車両は人工地盤下を移動することで歩車を完全に分離します。

ふ頭先端部に港が一望できる宿泊施設を配し、新しい山下ふ頭のランドマークとします。
➡ FUSION VALUE ❶ 都市景観との融合






各施設をつなぐ商業施設は、多様な出会いを誘発しながら人々をふ頭の奥へと導きます。
➡ FUSION VALUE ❸ 多様な人々との融合

連続する公園・緑地に沿って、港の景観や自然に触れながら散策することができます。
➡ FUSION VALUE ❶ 自然との融合

目的性の高い施設がふ頭奥にあることにより、奥までの人の流れを生み出します。
➡ FUSION VALUE ❸ 多様な人々との融合

キャンパス型の大規模オフィスを、緑や港街が感じられつつ各施設と連携しやすい位置に配置します。
➡ FUSION VALUE ❷ 先進的なテクノロジーとの融合

イノベーション人材育成のための滞在型研修施設をキャンパス型オフィスに隣接して設け、相互に連携させ相乗効果を発揮させます。
➡ FUSION VALUE ❸ 多様な価値観との融合

ふ頭中央部に集客施設を配することで、外周施設と連携した賑わいが生まれます。
➡ FUSION VALUE ❸ 多様な価値観との融合

エリア結節点から先、ふ頭内は新モビリティを導入し、訪れる人々を各施設へ運びます。
➡ FUSION VALUE ❷ 先進的なテクノロジーとの融合

既存市街地と山下ふ頭は、安全で楽しみながらウォーカブルにつなぎます。
➡ FUSION VALUE ❶ 周辺エリアとの融合

# 土地利用イメージ（第一段階：2030 年）

## ■ 段階的な開発整備

広大な 43ha を一斉に開発するのではなく、我々は長いスパンで開発していくことで、徐々に施設更新がされていくまちの循環を提案します。また、開発の時期をずらすことで新しい技術の導入が期待できます。これは、まちをアップデートすることにもなります。
訪れる人々は、開発の経過を身近に感じながら、数年ごとに変わりゆく街とともに時間を過ごすことで、より愛着の湧く場所となります。

### 客船ターミナル・ホテル

航路での来訪者を迎えるターミナルと一体のラグジュアリーホテル。
先端部に第一段階のシンボルとしてのランドマークを構成します。

### キャンパス型オフィス

オープンイノベーションを先導できるグローバル企業を誘致して、ふ頭から内港地区や周辺地区のイノベーションを促進していきます。

### 商業施設

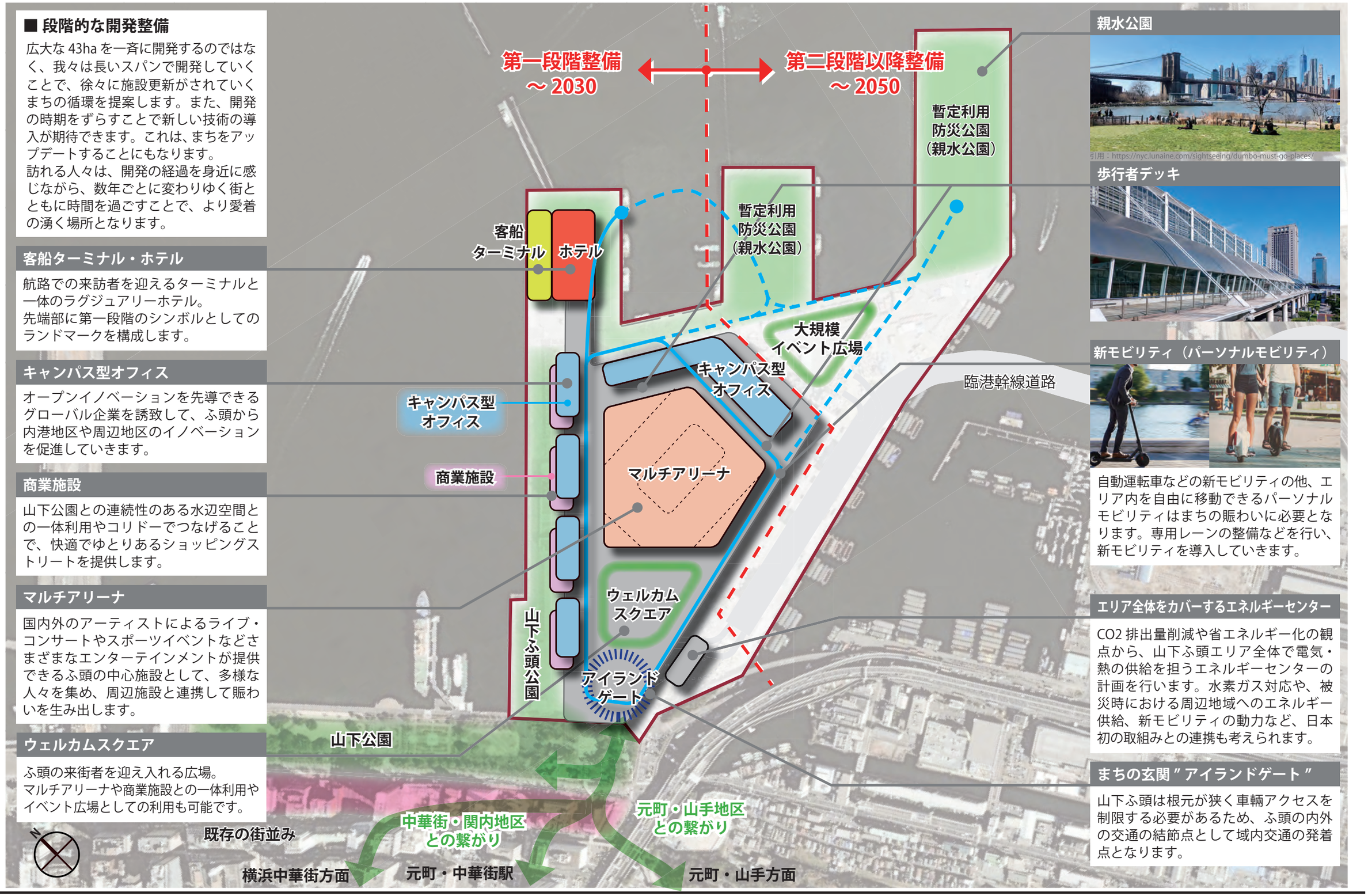
山下公園との連続性のある水辺空間との一体利用やコリドーでつなげることで、快適でゆとりあるショッピングストリートを提供します。

### マルチアリーナ

国内外のアーティストによるライブ・コンサートやスポーツイベントなどさまざまなエンターテインメントが提供できるふ頭の中心施設として、多様な人々を集め、周辺施設と連携して賑わいを生み出します。

### ウェルカムスクエア

ふ頭の来街者を迎え入れる広場。
マルチアリーナや商業施設との一体利用やイベント広場としての利用も可能です。




### 親水公園

引用：https://nyc.lunaine.com/sightseeing/dumbo-must-go-places/

### 歩行者デッキ

### 新モビリティ（パーソナルモビリティ）

自動運転車などの新モビリティの他、エリア内を自由に移動できるパーソナルモビリティはまちの賑わいに必要となります。専用レーンの整備などを行い、新モビリティを導入していきます。

### エリア全体をカバーするエネルギーセンター

CO2 排出量削減や省エネルギー化の観点から、山下ふ頭エリア全体で電気・熱の供給を担うエネルギーセンターの計画を行います。水素ガス対応や、被災時における周辺地域へのエネルギー供給、新モビリティの動力など、日本初の取組みとの連携も考えられます。

### まちの玄関 " アイランドゲート "

山下ふ頭は根元が狭く車輌アクセスを制限する必要があるため、ふ頭の内外の交通の結節点として域内交通の発着点となります。

# 土地利用イメージ（第二段階：2050 年）

## ■ まちの完成に向けて

2050 年に向けて、内港地区全体のポテンシャルも上がり、新たな MICE 需要や滞在需要の受け入れが必要となります。また、新山下地区の開発構想の具体化を受けて、新山下地区へとつながる賑わいを創出する商業施設等の開発も進めていきます。
また、山下ふ頭の開発の好循環が既成市街地にも波及し、周辺エリアも活気づいていることでしょう。山下ふ頭は、開発から 20 年以上が経過しても、今も進化しつづける次世代のふ頭として、横浜の発展を牽引しています。

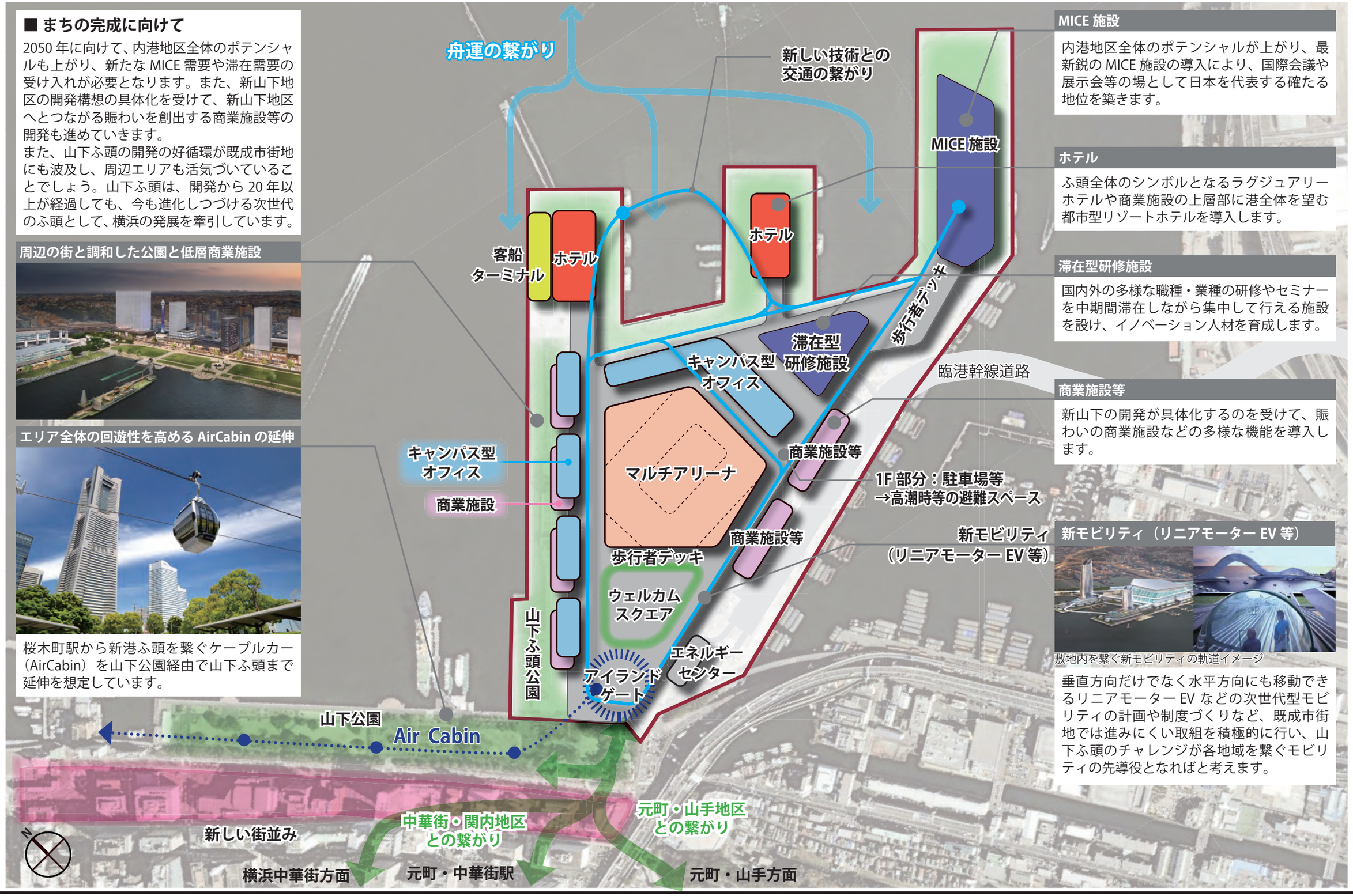
### 周辺の街と調和した公園と低層商業施設



### エリア全体の回遊性を高める AirCabin の延伸



桜木町駅から新港ふ頭を繋ぐケーブルカー（AirCabin）を山下公園経由で山下ふ頭まで延伸を想定しています。




### MICE 施設

内港地区全体のポテンシャルが上がり、最新鋭の MICE 施設の導入により、国際会議や展示会等の場として日本を代表する確たる地位を築きます。

### ホテル

ふ頭全体のシンボルとなるラグジュアリーホテルや商業施設の上層部に港全体を望む都市型リゾートホテルを導入します。

### 滞在型研修施設

国内外の多様な職種・業種の研修やセミナーを中期間滞在しながら集中して行える施設を設け、イノベーション人材を育成します。

### 商業施設等

新山下の開発が具体化するのを受けて、賑わいの商業施設などの多様な機能を導入します。

### 新モビリティ（リニアモーター EV 等）

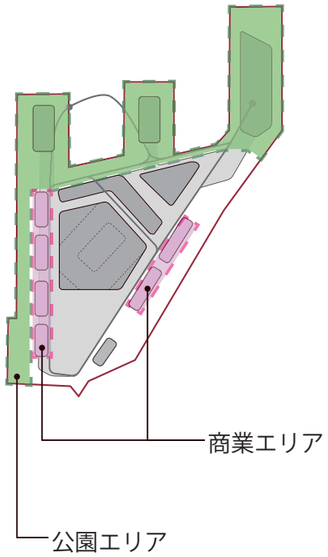


敷地内を繋ぐ新モビリティの軌道イメージ

垂直方向だけでなく水平方向にも移動できるリニアモーター EV などの次世代型モビリティの計画や制度づくりなど、既成市街地では進みにくい取組を積極的に行い、山下ふ頭のチャレンジが各地域を繋ぐモビリティの先導役となればと考えます。

# 施設イメージ写真（1）

■ 配置キープラン



【公園エリア】ランニング・サイクリングコースイメージ

【公園エリア】アクティビティイメージ

【公園エリア】憩いの場となる親水公園

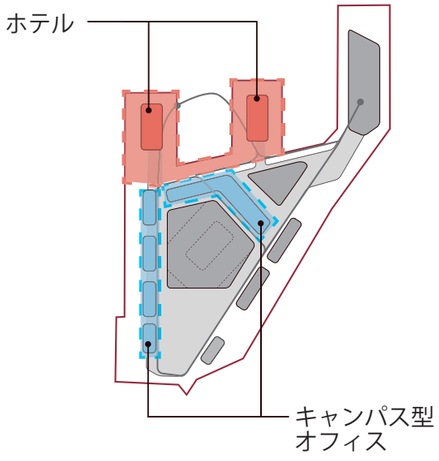
【商業エリア】公園・水辺空間と一体利用できる商業施設イメージ

引用：https://www.sasaki.com/projects/chicago-riverwalk/

【商業エリア】低層商業施設イメージ

# 施設イメージ写真（2）

■ 配置キープラン



【ホテル】ラウンジイメージ

【ホテル】客室イメージ

【ホテル】プールイメージ

引用：https://robotstart.info/2018/09/19/amazon-new-office.html

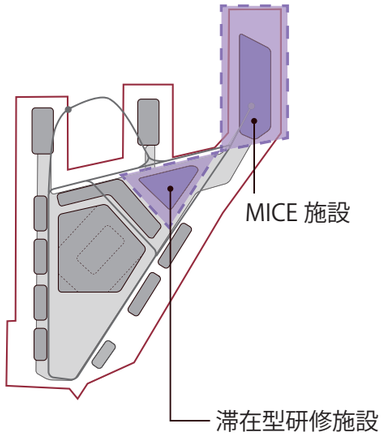
引用：https://www.toa.co.jp/solution/works/building/point0.htm

引用：https://www.axismag.jp/posts/2018/09/100778.html

【キャンパス型オフィス】オフィス内イメージ

# 施設イメージ写真（3）

■ 配置キープラン



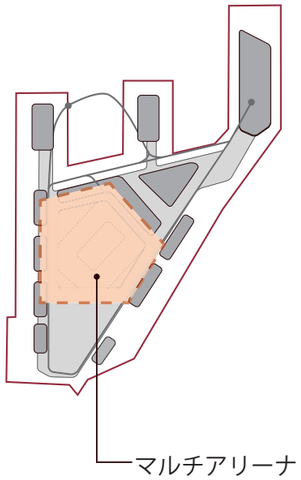
【滞在型研修施設】施設イメージ

引用：（左・右）https://robotstart.info/2018/09/19/amazon-new-office.html、（中上）https://link-forest.jp/、（中下）https://newscast.jp/news/9514012

【MICE 施設】会議場イメージ

【MICE 施設】展示場イメージ

# 施設イメージ写真（4）



引用：https://www.parisladefense-arena.com/photos-du-show-de-soprano/

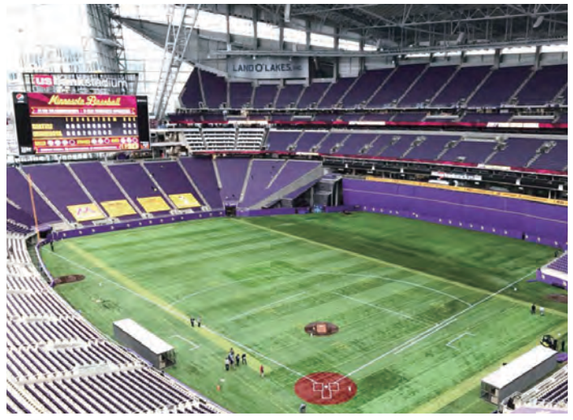
引用：https://spice.eplus.jp/articles/265368

【マルチアリーナ】コンサート利用時のイメージ

引用：https://www.aleou.fr/salle-seminaire/25186-paris-la-defense-arena.html

【マルチアリーナ】コンベンション利用時のイメージ

引用：https://cspbears.com/news/2017/2/27/baseball-fan-information-for-todays-game-at-us-bank-stadium.aspx



引用：https://www.vikings.com/news/us-bank-stadium-ecolab-science-certified-seal

【マルチアリーナ】スポーツ利用イメージ（可動席による複数スポーツ対応）

引用：httpswww.tripadvisor.frHotel_Review-g187190-d14957786-Reviews-1872_Stadium_Hotel-Le_Havre_Seine_Maritime_Haute_Normandie_Normandy.html

【マルチアリーナ】宿泊できる観客席イメージ

# 想定する導入施設の規模

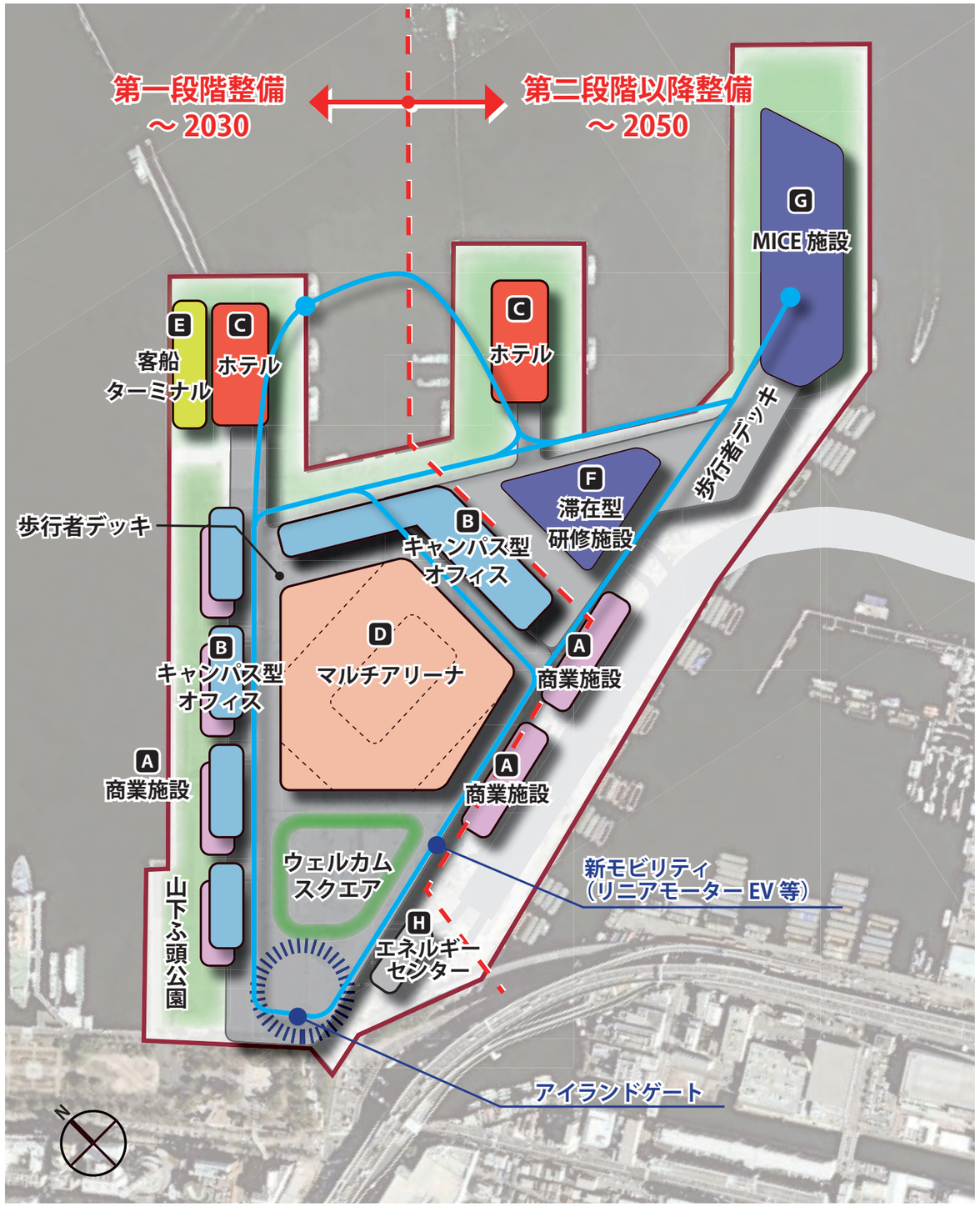
■段階的な開発整備

商業施設・ホテル・マルチアリーナ・客船ターミナル・MICE・エネルギー施設の計画を想定しています。
敷地規模が大きいため、全体を２期に分け、時間とともに育つまちづくりが望ましいと考えます。

| 用途 | 面積概要 1期 | 面積概要 2期 | 計 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 山下ふ頭面積 | | | 約 47 ha | 実施要領より |
| 山下ふ頭再開発の開発区域 | 約 29 ha | 約 14 ha | 約 43 ha | 提案書作成に必要な質問及び回答結果より |
| 従後 建築敷地面積想定 | | | 約 28 ha | |

■想定する導入用途の概略面積

| 用途 | | 面積概要（㎡） 1期 | 面積概要（㎡） 2期 | 計 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|
| A 商業施設 | | 60,000 | 30,000 | 90,000 | |
| B オフィス施設 | | 100,000 | 0 | 100,000 | キャンパス型オフィス |
| C ホテル施設 | | 105,000 | 140,000 | 245,000 | 1期：高層ホテル1500室<br>2期：高層ホテル1700室 |
| D マルチアリーナ | | 120,000 | 0 | 120,000 | 多目的アリーナ 客席約40,000席 |
| E 客船ターミナル | | 10,000 | 0 | 10,000 | |
| F 滞在型研修施設 | | 0 | 25,000 | 25,000 | 宿泊300室+研修 |
| G MICE施設 | 会議場 | 0 | 20,000 | 20,000 | |
| | 展示場 | 0 | 80,000 | 80,000 | 展示面積：約30,000㎡ |
| H エネルギーセンター | | 14,000 | 0 | 14,000 | |
| 容積対象面積 | | 409,000 | 295,000 | 704,000 | 計画容積率約 251% |
| 駐車場面積 | | 60,000 | 20,000 | 80,000 | 自走約 3,000台 |
| 駐車場を含む延べ面積 | | 469,000 | 315,000 | 784,000 | |
| デッキ面積 | | 80,000 | 30,000 | 110,000 | |
| デッキ含む施工面積 | | 549,000 | 345,000 | 894,000 | |



# 開発の事業性

収支計画 (百万円)

導入施設の事業収支

| 用途 | | 投資額 | | | 不動産事業収支 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2030年 | 2050年 | 合計 | 2030年時点 | 2050年時点 |
| A 商業施設等 | | 30,000 | 14,000 | 44,000 | 1,980 | 3,530 |
| B オフィス施設 | | 75,000 | 0 | 75,000 | 3,960 | 4,290 |
| C ホテル | | 115,500 | 154,000 | 269,500 | 6,720 | 17,920 |
| D マルチアリーナ | | 60,000 | 0 | 60,000 | 2,920 | 2,920 |
| E 客船ターミナル | | 6,050 | 0 | 6,050 | 35 | 35 |
| F 滞在型研修施設 | | 0 | 22,000 | 22,000 | 0 | 2,951 |
| G MICE施設 | 会議場 | 0 | 15,800 | 15,800 | 0 | 910 |
| | 展示場 | 0 | 63,200 | 63,200 | 0 | 1,680 |
| H エネルギーセンター | | 9,520 | 0 | 9,520 | 98 | 150 |
| 駐車場 | | 1,200 | 400 | 1,600 | 3,670 | 5,510 |
| 小計 | | 297,270 | 269,400 | 566,670 | 19,383 | 39,896 |

その他建設費等

| 項目 | 投資額 | | | 不動産事業収支 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2030年 | 2050年 | 合計 | 2030年時点 | 2050年時点 |
| 解体/土木/インフラ工事 | 0 | 0 | 0 | — | — |
| デッキ及び外構(建築+設備) | 70,725 | 26,325 | 97,050 | — | — |
| ホテルFFE | 4,071 | 5,429 | 9,500 | — | — |
| 設計関係等 | 15,900 | 13,600 | 29,500 | — | — |
| 小計 | 90,696 | 45,354 | 136,050 | 0 | 0 |
| 合計(借地料抜き) | 387,966 | 314,754 | 702,720 | 19,383 | 39,896 |
| 借地料 | — | — | — | -1,008 | -1,680 |
| 合計(借地料込み) | 387,966 | 314,754 | 702,720 | 18,375 | 38,216 |
| | | | 対投資利回り | 4.74% | 5.44% |

- 土地は更地での引渡しとし、インフラ(道路、上下水道、電気等)は公設公営を想定しています。
- 土地は事業開始から2110年までの定期借地契約とし、借地料は事業開始から2049年までは300円/㎡・月、2050年以降は500円/㎡・月を想定しています。
- 2030年から全体完成までの暫定利用に伴う収支は見込んでいません。

■想定される経済波及効果

| | | 年間延べ来街数(万人) | | 年間消費額※1(億円) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2030年時点 | 2050年時点 | 2030年時点 | 2050年時点 |
| A 商業施設等 | | 13,600 | 23,100 | 272 | 463 |
| B オフィス施設 | | 310 | 310 | 0 | 0 |
| C ホテル | | 130 | 300 | 267 | 794 |
| D マルチアリーナ | | 300 | 300 | 292 | 292 |
| E 客船ターミナル | | 10 | 16 | 0.7 | 1 |
| F 滞在型研修施設 | | — | 8 | — | 84 |
| G MICE施設 | 会議場 | — | 250 | — | 9 |
| | 展示場 | | | | 16 |
| H エネルギーセンター | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 駐車場 | | — | — | — | — |
| 合計 | | 14,350 | 24,284 | 832 | 1,659 |

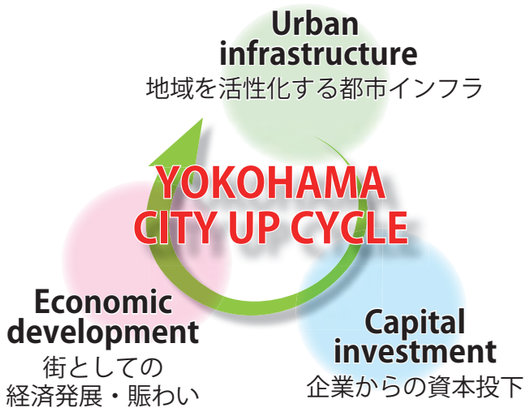
※1「年間消費額」は当該施設で消費される金額であり、施設の利用に伴い発生する費用(チケット売上、乗船料等)は含まれていません。

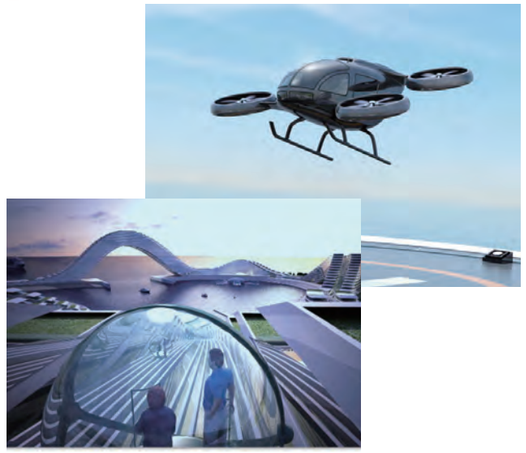
■その他に期待される経済波及効果

# ヴィジョン実現に必要なアクション　～官民連携で行うべき、具体化への次のステップ～

## ヴィジョン実現に向けた要望　～地域限定の規制緩和を積極的に活用した好循環づくり～

### ❶ 企業からの資本投資を促し、街として経済的な好循環を生み出すために、新たな都市インフラを投入していただきたい



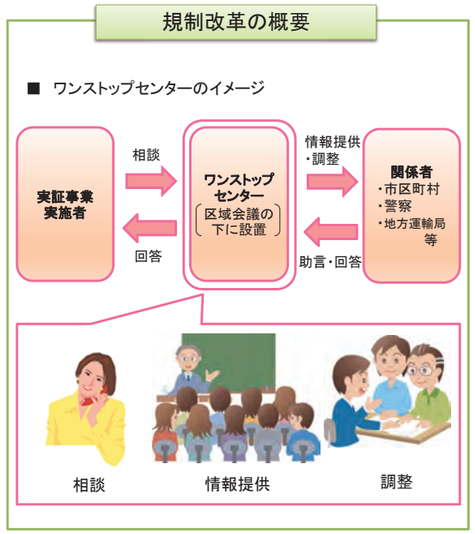
街としての賑わい創出や経済発展を図るためには、企業による地域への投資が必須であり、それを促す魅力付けが必要です。山下ふ頭は、立地的に閉鎖された空間であり、また、陸・海・空のすべてが備わった貴重な環境であるため、この立地特性を活かした実証実験の場として活用できる環境を整えることで、企業誘致や企業投資が活発となります。国の制度においても、国家戦略特区などの活用可能な制度が多くありますので、山下ふ頭においても横浜市のリーダーシップのもと、積極的な活用をご検討ください。実証実験の場として、陸・海・空の環境を活かしたドローンタクシーやドローン配送、建物内外を自由に移動できるリニアモーターエレベーターなどの新モビリティなどが現時点でも想定でき、今後の技術革新により、さまざまなアイディアが生まれるものと想像します。

### ❷ 国家戦略特区制度の活用と２つの方策

国家戦略特区において、自動運転など新技術の実証実験をスムーズに行う制度として、「近未来技術実証ワンストップセンターの設置」や「地域限定型規制のサンドボックス制度」の活用が上げられます。横浜市においても産業ターゲット及び場所を定めた推進を行うことで、制度活用によりインセンティブを得られる企業の誘致とまちの魅力づくりを同時に実現することが可能となります。

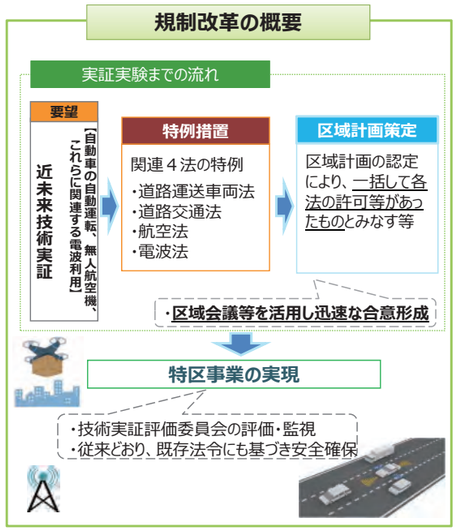
#### A）近未来技術実証ワンストップセンターの設置

～自動運転や小型無人機等の実証実験を促進するための近未来技術実証に関するワンストップセンターの設置～




#### B）地域限定型 規制のサンドボックス制度

～自動車の自動運転や無人航空機（ドローン）等の迅速・円滑な実証実験～




出典：内閣府 HP（https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/menu/kinmirai.html）

## ［参考］国家戦略特区を活用した実証実験を推進する自治体事例

出典：内閣府地方創生推進事務局資料（https://www.chisou.go.jp/tiiki/toshisaisei/mini_symposium/20201204/02_02tisou_sandbox_koukennsiryou.pdf）

**愛知県　全国初の遠隔型自動運転システム実証実験**

【時期】2017年9月
【概要】
・公道における自動走行の実証実験を促進するため、必要手続きの情報提供、相談、援助等を行う自動走行実証ワンストップセンターを設置。

・全国初の遠隔型自動運転システムの公道実証の支援を行い、2017年12月に実証実験が実施された。

・民間事業者の関心が高く、自動車関連産業の促進も期待。　（東京都同日）

遠隔型自動運転実証中の様子→

**千葉市　注文から受取までの一連の流れを想定した宅配デモ**

【時期】2018年10月
【概要】
・商品の注文から、玄関の受取りまでをほぼ無人で行う一連の流れのデモンストレーションを実施。

・倉庫から商品をマンション前のドローンポートまで配送。人力で商品を移し替え、配送ロボットが個人宅玄関まで荷物を配送。

**仙北市　国際ドローン競技会**

【時期】2016年7月
【概要】
・申請から免許発給までの手続きを原則即日発給とする特定実験試験局制度に関する特例を活用し開催。

・本特例により5.6GHz帯の電波を使用。

・中国や韓国をはじめとするアジア８カ国のトップパイロットが集結。ドローンに係る日本初の国際大会。

ドローンインパクトチャレンジ アジアカップ2016

当日の様子→

**仙北市　全国初のレベル４自動運転**

【時期】2016年11月
【概要】
・運転席がなく運転手がいない自動運転バスに人を乗せ、公道で走らせる全国初となるレベル４の実証実験を実施。

・通行止めにした県道約４００ｍを時速約１０キロメートルで走行した。

・60名を超える一般モニターが参加。

DeNA社ロボットシャトル
実験車両→

**東京都　特殊仕様自動車による実証実験**

【時期】2019年7月
【概要】
・ハンドル等がない自動運転バスを使用し、ザ・プリンスパークタワー東京敷地内にて、実証実験（一般試乗会）を実施。

・本実証実験は、「東京自動走行ワンストップセンター」の支援を受けて実施。

・車両は、フランスNavya製のARMAを使用。

・車内には運転手及び保安要員が乗車し、緊急時は手動運転に切り替える。

Navya製のARMA　実験車両→

**福岡市　海上における２路線同時の目視外・補助者無の実証実験**

【時期】2019年7月
【概要】
・ドローンを活用した物流困難地域への配送実装を目指し、海上において、２路線同時に目視外・補助者なしの実証実験を実施。

・本実証実験は、「福岡市近未来技術実証ワンストップセンター」の支援を受けて実施。

・実証においては、オペレーションのマニュアル化やLINEを利用した宅配サービス、有人機監視用の管制システムの課題整理が目的。

実証実験の様子→

**東京都　自動運転バスの実証実験**

【時期】2019年7月
【概要】
・多摩市の多摩ニュータウン内において、交通結節点から起伏に富んだ団地内を経由し商業施設を結ぶ自動運転バスの実証実験を実施。

・本実証実験は、「東京自動走行ワンストップセンター」の支援を受けて実施。

・自動運転の受容性や地域内移動手段の可能性に関する調査を実施。

日野自動車製小型バス「ポンチョ」実験車両→

**愛知県　複数台の遠隔型自動運転の実証実験**

【時期】2019年3月
【概要】
・常滑市中部国際空港島の一般公道等で、遠隔監視・操作が可能な自動運転車両を２台同時に走行させる実証実験を実施。

・本実証実験は、「あいち自動運転ワンストップセンター」の支援を受けて実施。

・併せて、信号機に設置した無線機からの情報を自動運転車両に送信し、周辺環境に左右されない信号認識の実証実験を実施。

遠隔型自動運転実証の様子→

**千葉市　海上飛行を想定したドローンによる配送デモ**

【時期】2016年11月
【概要】
・稲毛海浜公園、いなげの浜・海上にて約７００ｍの荷物配送デモンストレーションを実施。

・千葉市が計画する市川塩浜周辺の物流倉庫から海上飛行による配送の縮図をイメージ。

・ドローン宅配の実証にあたり、第３者上空飛行の必要性を確認。

飛行ルート→

**東京都　全国初の遠隔型自動運転システム実証実験**

【時期】2017年9月
【概要】
・公道における自動走行の実証実験を促進するため、必要手続きの情報提供、相談、援助等を行う自動走行実証ワンストップセンターを設置。

・全国初の遠隔型自動運転システムの公道実証の支援を行い、2017年12月に実証実験が実施された。

・利用者アンケートを実施したところ、満足度は非常に高い。

（愛知県同日）
遠隔型自動運転実証の様子→

**千葉市　ドローンの新たな使用可能性の検証に関する実証実験**

【時期】2019年7月
【概要】
・千葉市内において、ドローンの橋梁、トンネル点検業務への使用可能性の検証のため実施。

・本実証実験は、「ちばドローン実証ワンストップセンター」の支援を受けて実施。

・併せて、非GPS環境下及び暗所における実証実験も実施された。また、ドローンの自律飛行による安全な橋梁点検を可能とする技術開発(位置制御)に関する実証実験も実施している。

橋梁点検の様子→

**愛知県　遠隔監視による自動運転の実証実験**

【時期】2019年12月
【概要】
・愛知県海部郡飛島村の公道及び一部敷地内において、住民サービスの向上とまち全体の活性化と魅力向上を図ることを目的に実施。

・本実証実験は、「あいち自動運転ワンストップセンター」の支援を受けて実施。

・遠隔監視用カメラの映像を保険会社がトラブル対応サービス研究拠点として設置したセンターへリアルタイムに配信し、遠隔監視を実施。

実証実験の様子→

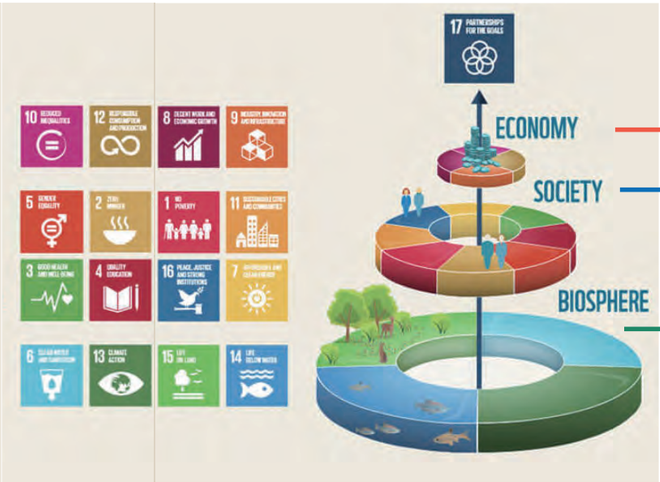
# ( 参考 ) ヴィジョン実現に必要な２つの視点　～大規模次世代開発だからこそ必要な視点～

## 1）コミュニティをつくり、まちを活性化させる環境づくり

**持続可能なまちづくりの基本的なモデル〈SDGs ウェディングケーキモデルの実践〉を実践し､初期段階での環境整備（パブリックスペース等）を市主導のもと、推進して頂きたい。**

２０世紀の開発は、経済発展のために社会（コミュニティ）や環境（バイオスフィア）を犠牲にしたものであったと言われています。これからの時代の開発である、山下ふ頭の開発においては、その逆のプロセス、つまり環境やコミュニティづくりを優先したまちづくりを行うべきであると考えます。それにより賑わいや経済の活性化が続くだけでなく、横浜市民がこの場所を誇りに思う、シビックプライドの醸成にも繋がると考えます。開発初期段階における環境整備を（パブリックスペース等)、横浜市先導にて推進して頂きたいと考えます。

**SDGs ウェディングケーキモデル**
持続可能な開発目標 SDGs の 17 の目標を「生物圏（環境)」「社会圏」「経済圏」の３つの層に分類したもの。スウェーデンの環境学者であるヨハン・ロックストローム博士らによって 2016 年に提唱。このモデルは SDGs の項目において、一番下層にある地球環境の土台の上に社会圏、さらにその上に経済圏が乗っている。つまり、地球環境の基盤があることで、私たちの社会、そして経済が成り立っていることを表している。すべての目標は密接につながっており、個別に達成するものではないことも伝えている。




**経 済（賑わい）**

**社 会（コミュニティ）**

**環 境（緑・景観・街並み）**

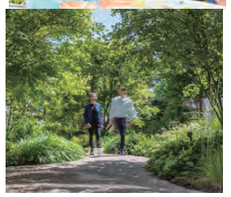
PHASE_3〈まちの活性化〉
**「賑わいが持続するまち」づくり**

VALUE UP

PHASE_2〈コミュニティ形成〉
**「暮らしの中心・交流の拠点」づくり**

VALUE UP

PHASE_1〈良好な環境基盤づくり〉
**「地域とつながる景観・街並み」づくり**

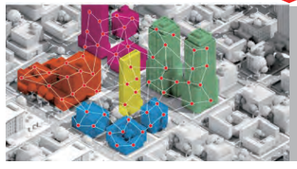


## 2）新しい時代の先駆けとなるデジタルツインを活用したまちづくり

**❶ BIM、CIM を活用し、建設・交通・物流など、多分野の検証が同時に行うことができる先進プラットフォームの実現を、山下ふ頭開発にて実現する機会として頂きたい。**

建設・交通・物流などのデータを有機的につなげる規制緩和の必要性から BIM/CIM の現実世界から収集したデータをコンピューター上で再現するデジタルツインによる建設工事の効率化やドローンによる建設工事の円滑化、交通量予測による工事車輌ピークシフト誘導、位置情報とデータ分析による車輌誘導、バイタル情報、位置情報による建設作業員の安心安全と健康管理、AI 映像解析を使う現場の安全安心を実現支援などを計画する試みが始まっています。国土交通省の３D 都市モデル「Plateau」の活用などと合わせ、都市課題の解決が可能となると考えます。これを活用するまちづくりの先進事例として、横浜市の支援を頂きたいと思います。

**1）設計施工フェーズ**
デジタル空間のスタンバイ



**2）維持管理運用フェーズ**
IoT センサーネットワークの構築
（デジタルツインへ）

**❷メタバースによるデジタルツインの世界を、リアルのまちづくりに活用し、デジタル・リアル並走開発型のまちづくりを推進して頂きたい。**

現実の世界を３D 空間に再現し、その空間の中でアバターとしての自分が買い物をしたり、エンターテイメントを楽しんだりすることが可能となる、いわゆるメタバースの時代は、すぐそこまで来ています。これからは、完成前の都市をメタバースで再現し、現実世界よりも早く将来のまちを体験したり出店するなど、デジタル・リアルの双方向体験が可能なまちが増えると考えられています。山下ふ頭は、その規模や話題性を含め､この新しい取組みを行う効果の高い開発と考えられます。日本のみならず､海外からの投資家への PR や、インバウンド効果にも繋がると考えられ、横浜市による積極的な推進をして頂きたいと考えています。

反映した市民意見
「楽しい」「スポーツ」「国際」「港」「企業」「誘致」「将来」「経済」

NPO 法人デザインニッポンの会（代表法人）

グループ構成員：有限会社天野和俊デザイン事務所

# 山下ふ頭再開発

目的：具体的な再開発のイメージへの市民意見・企業提案の意見交換の活用とする再開発への期待

1. 持続可能な街…脱炭素…エコ・エネルギー…健康・食（市民が大切にしている）
2. 国際性と多様性社会…文化・芸術（交流・賑やかさ）…外来者
3. 自然…水辺（憩い）・港（港湾機能）…ランドスケープと建築
4. エンターテイメント（イベント・スポーツ・コンベンション・コンサート会場）
5. 日常と非日常（憩いの場＝公園・街、イヴェント・ビジターとしての市民の顔
6. 誰のため開発をするのか？　直接的と間接的な市民・企業と横浜市のメリット

## 「自然とライフスタイルのマッチング」

### 環境と人に優しく・文化のある街創り

～ＳＤＧｓの考え方をベースに置く～自然エネルギーの活用と物を大切にする街。

## ヨコハマ・エンターテイメント・タウン　「YET」

**アート・デザイン・スポーツ・音楽・ダンスそして食はエンターテイメントになる!**

**日本の日常は他の国から見ると非日常であり、そのライフスタイルがエンターテイメントになる。**

**感動を世界に向けて横浜から発信する。**

**ヨコハマ・エンターテイメント・タウン/YET　構想**

海外からの来場者を誘致できる機能を持つ、来場者の 50%が海外からと想定。

文化発信を演出する巨大なスペースを設ける。上品なアートやファッションショーを行うのではなく、世界各地の地場のストリートデザインや各国のデザインミュージアムと連携した展覧会などが可能となる。世界の新しいカルチャーを紹介できるスペースとする！

日本文化を世界に紹介する可能性を広げることを横浜発信で演出をする！

世界会議/MICE や A&D 展を行う事で企業の参加が必須である。

現代のエンターテイメント・サロンをつくることが、 本プロジェクトの中心である。そこに必要とされる在横浜の企業や美術館と美術系大学や技術系大学学部の研究室と協力して SDGｓ都市と文化の融合した一歩とする。

街がエンターテイメント会場になる。

【企画内容】

1． 文化を知ろう！

**A：「横浜デザインミュージアム」の創設。**

世界のデザインミュージアムとのパートナーシップ/NPO 法人

日本唯一の市営デザインミュージアムとして国内外へアピールする。

海外デザインミュージアム例）ロンドン/イギリス、コペンハーゲン/デンマーク、ミラノ/イタリア、

ヘルシンキ/フィンランド、ヴィトラ（バーデン）/ドイツ

クーパーヒューイット、MOMA/アメリカ、との共同企画展或いは特別企画巡回展

・展覧会、アーティストレジデンスなどによる各国大使館文化部との交流を深める。

・常説展示：日本の明治以降のプロダクツを展示（市民・学生の閲覧、海外からの来場）

・デザインアワードの創設/デザインの奨励：海外から多く参加を則す。

・企画展：国内外のデザインの巡回展（3、4 か月間）。

・横浜アーティストレジデンス：国内外のクリエーターの交流、発表の場の提供。

海外の方の考え方を知る機会、日本の文化を伝達する機会の創設となる。

・デザインミュージアム館長：キューレーターや館長を歴任し海外ネットワークのある方に依頼。

プロダクトのみならず、マンガ、コスプレやファッションなどカルチャー展を企画する。

アニメランドの創設によって年代を超えたアニメ文化を表現する。

**B：神奈川県在または海外の大学や研究室の誘致。**

美術・デザイン・エネルギー関連 などの研究室の誘致。

2.ものを大切にしよう！

「蚤の市」の常設スペース。

捨てるからまだまだ使えるへ。不用品から必要品へ。

フランス・パリのクリニャンクールやロンドン・ポートベローはあまりにも有名。「和」を中心とした建築用品、家具、備品と言う日常から溢れた物の蚤の市のスペース。ここには、プロのための中古キッチン用品などの再利用も含まれる。

3. 世界に触れよう！

**A：ワールドカップの開催**

・スポーツ（インドアに限る。）

体操、ブレイキン、バレーボール、フットサル,障害者スポーツ、e-sport 等のワールドカップの開催。

・食のワールドカップ（和食など）

世界に誇る「和食」をより正確に理解する為にも創作や学習スペースを含めたサポートをする。

**B：ビジネス**

MICE（国際会議）の開催誘致、国際会議対応ブースを大中３ヶ所持つ。徒歩 10 分以内に 1,000 室規模のホテルを５ヶ所用意。5,000 室は近隣だけでも確保する。展示会場・商業施設　大型商業施設（免税手続きを簡潔にできる）

**C：エンターテイメント**

三つの埠頭の内一つは岬の様に自然豊かな建物とし、中央の一つは海上コンサート会場の設営。
大型イベントスペース・・・コンサートホール（海上含め３か所）として中央の埠頭を活用する。
街角でのコンサート。　演奏者と距離の近いストリートライブスペース（セミオープン）を設置。
敷地内緑地公園での Yokohama JAZZ　Fes、音楽の聖地となるべく屋内外のコンサートの開催。
渋谷音楽祭や墨田ジャズと協力関係を結ぶ。

食：地産地消が大きなテーマとして存在する。神奈川県産&近隣を中心とした食材。
世界の路地からのフードストリート。イタリア通り・フランス通り・韓国通り・中華通り・和食通り
(てんやもの通りから会席通りまで)など国内外からの来場者にとって分かりやすくする。
市場・横浜中央卸売市場とのコラボでシーフードマーケット屋台村
　年間 522 万（事業 275 万＋家庭 247 万）トンのフードロスを減らす為の実験的施設の導入。
　海と陸からの食材を大規模市場として準備する。横浜中央市場・豊洲とのタイアップ。
　飲食スペースレストランのメニューを日本の技術として冷凍食品によるテイクアウト。

**D：ホテル**・・・客室数 10,000 室　(5,000 室は国際会議場付近)
　　シティホテルが中心だがシティリゾートホテルも必要（）ビーチ型インドアプールを併設）
近隣のホテルとの協力で行う。海外ブランドホテル中心にはしない。
ホテル機能は宿泊に特化する。フードコートならずルームコートを目指す。各ホテルの宿泊施設としてのサービスに特化させる。チェックイン・アウトはそれぞれのホテルが行うが送迎、ラウンジ、朝食は基本的に共通する。
夕飯などはフードストリートに行くことができる。

## ４．みんな集まろう！

**A：交通系インフラ**

敷地内全て電気自動車での交通網とする。
入口に大きな駐車場を用意し、一般車の入場を制限する。敷地内移動は電気或いは水素 BRT とする。敷地内周回コースの可能性…外部とのアクセスの利便性を高める為に横浜駅とのシャトル BRT（日産自動車）を用意する。

**B：既存港湾機能の利用。**

現在ある三つの埠頭の内少なくとも一ヶ所は人貨の移動手段として活用するための整備とする。
羽田空港、豊洲市場との海上連絡…延長して都内（川崎、日本橋、浅草）との往来の確保。
（港湾…海上・陸上）みなとみらい線元町・中華街駅と横浜駅との連絡

## ５．人にも動物にも優しくしよう！

**病院の新設**

言葉の枠を超えて国内外の人に優しい街造り。小規模で良いが海外からの旅行者も安心して受診できる施設

・日本在住外国人や渡航者の診察

・ペット総合病院（定期健診）

・高齢者の定期健診（一般外来は行わない）

## ６.エネルギー

ごみ焼却施設を作り、そのエネルギーを活用する。その他、再生可能エネルギー施設の設置。

**【構成】**

・総合建築監修：日本に少ない都市計画の専門の建築家

・デザイン監修：建築デザインマネージメントを得意とするデザイン会社

2023 年 2 月 28 日

NPO 法人デザインニッポンの会

代表理事　矢島寛子(ヤジマヒロコ)