

# 現横浜市庁舎街区及び教育文化センター跡地の土地活用の方向性をまとめました (サウンディング型市場調査の結果発表)

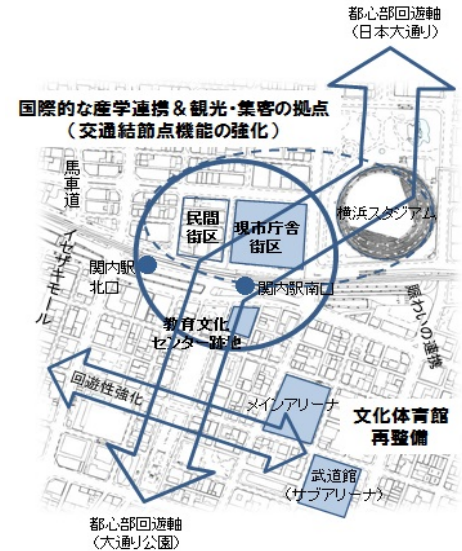
## 1 土地活用の方向性

横浜市は、新市庁舎整備（平成 32 年 6 月供用開始予定）を契機とした関内駅周辺地区の新たな魅力と活性化の核づくりに取り組んでいます。

これにより、開港以来の横浜経済の発展を支えてきた関内・関外地区及び都心臨海部全体の活力向上につなげていきます。

このたび、サウンディング型市場調査を踏まえて、土地活用の基本的な考え方をまとめましたので、お知らせします。

今後、庁内での検討や地元・市民・有識者等のご意見を伺いながら平成 28 年度に事業実施方針としてまとめていきます。



### (1) 土地活用の基本的な考え方

- 国内外に強みのある研究（先端技術、文化芸術、健康医療、国際・観光等）を行う大学・大学院等の立地により、関連する産業・研究機関の集積と人材育成を図り、**国際的な産学連携拠点の形成**を目指します。

これにより、開港の地にふさわしい**新たな価値の創造と都市ブランドを確立**し、本市の**国際化と経済活性化**を推進します。

<主な機能（例）> ・大学・関連産業、産学のグローバル化を推進するセンター機能  
・新たな文化・産業創造のためのインキュベーション機能  
・公民連携での教育プログラムの研究・開発 等

- 都心臨海部再生の動き（山下ふ頭開発や新たな交通の導入等）や既成市街地・横浜文化体育館再整備・横浜スタジアムと連携した**観光・集客の拠点形成**を目指します。

これにより、都心の新しい活力をつくる**賑わいと観光回遊の拠点形成**による**関内・関外地区の結節点を強化**します。

<主な機能（例）> ・交通結節点、宿泊・案内、商業、スポーツ・エンターテインメント 等

### (2) 事業手法

- ・**公民連携**を基本に、役割分担や公有地活用等の**事業の仕組み・制度設計**等を検討します。
- ・**現市庁舎行政棟**は関内の歴史を継承する施設として**活用を基本**に利用計画を検討します。
- ・**教育文化センター跡地**は、**解体物件付の土地売却**を基本に検討します。

### (3) スケジュール

- ・平成 28 年度：事業実施方針決定、平成 29・30 年度：事業者公募手続、平成 32 年度～：事業着手

（民間街区のまちづくり・教育文化センター跡地活用は、今後の検討により別途実施する場合があります。）

※ 土地活用の基本的な考え方を実現していくために必要となる横浜市の取組みへの意見・要望については、公共公益性及びまちづくり上の妥当性をしっかりと議論し、平成 28 年度に結論を示します。

（裏面あり）

## 2 サウンディング型市場調査結果の概要

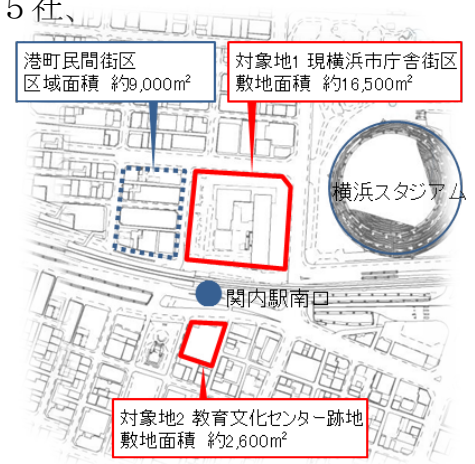
### (1) 参加状況

#### ■参加団体数 25 団体

- 業種内訳 開発・不動産事業者 10 社、総合建設業 5 社、  
 大学・専門学校 6 法人、  
 教育・文化関係 2 社、その他 2 社

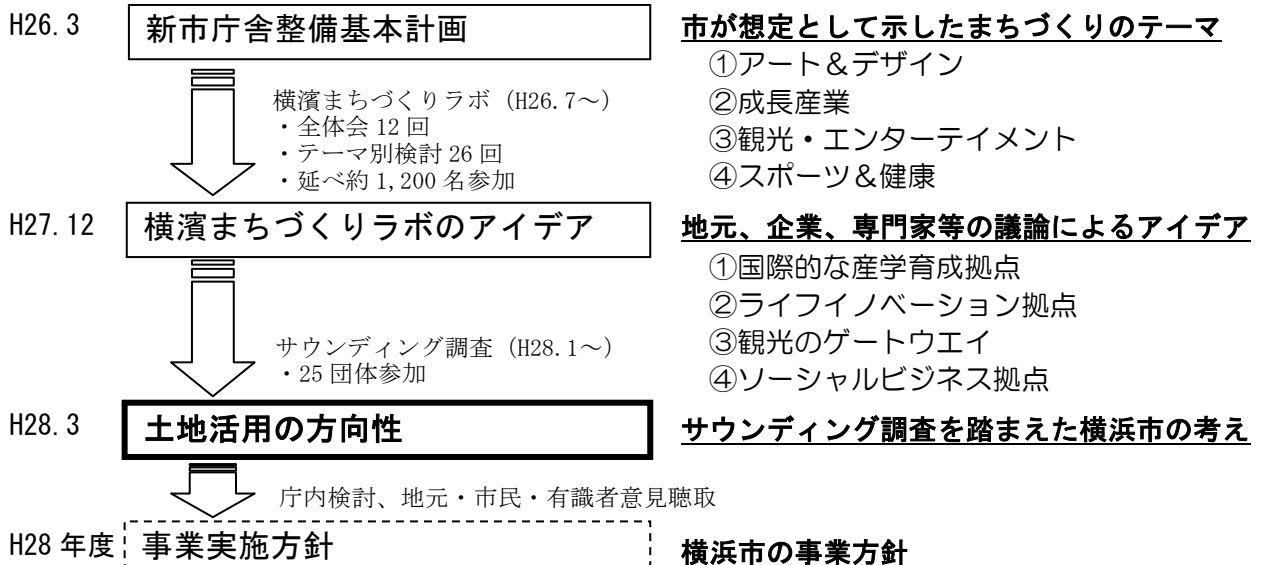
### (2) 調査結果の概要（詳細は別紙）

- ・開発・不動産事業者からは、首都圏の貴重な駅前大規模事業地として、現市庁舎街区、民間街区、教育文化センター跡地を一体的に計画（事業は区分）したいとする提案が多くありました。
- ・土地活用については、関内での業務ニーズは厳しいものの、山下ふ頭開発と連携した観光用のホテル、駅前の立地を生かした医療、商業、教育、居住の事業提案がありました。
- ・施設の配置については、教育、市民利用等の 公共公益的利用は現市庁舎街区、ホテル、居住、商業等の 収益施設は民間街区及び教育文化センター跡地 とする傾向があり、民間街区は、再開発手法により交通広場等の基盤再編と高度利用 を一体的に進めたいとする提案がありました。
- ・大学等の教育文化関係について、関内の環境及び交通利便性から 立地希望が多数 ありました。IT、文化、医療等の 国内外に強みのある研究で産業との連携 も見込める提案がありました。ソフト的には科学分野の教育や不登校児童対策など 教育分野での公民連携 を希望する提案もありました。
- ・既存庁舎棟は、大規模商業施設の提案を除き、関内地区のシンボリック施設として、またコストの最小化や早期利用の視点で活用 する計画が多数ありました。
- ・教育文化センター跡地では、先行利用の希望 や 解体物件付の土地購入は可能 とする提案がありました。
- ・土地活用と合わせ、周辺地区の魅力創造等に向けた まちづくりやエリアマネジメント に取り組みたいとする提案がありました。



【調査対象地】

### (参考) 検討プロセス



お問合せ先

都市整備局 都心再生課 都心再生担当課長 立石孝司 Tel 045-671-3952

## 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での主な提案・意見

### 1 現横浜市庁舎街区について

#### 事業内容と波及効果について

##### ①産学連携施設

開港の街の文化や交通利便性を評価し、大学の本校や学部・研究室・社会人を対象とした大学院を設置したいという提案が多数ありました。IT、文化、医療等で国内外に強みのある研究もあり、これらを設置することで学生・研究者・企業関係者の人材の集積や関連する産業の集積によって、都市の知名度の向上、周辺の商業施設や業務ビルの利用促進が見込める提案が多数ありました。

関連して、国際的な産学交流を促進するセンター、共用の留学生・学生寮の設置、新たな発想を生むイノベーションセンター、産業育成のためのインキュベーター施設を求める意見がありました。

大学・研究所の運営に当って採算に配慮を求める意見が多数ありました。

##### ②観光・集客施設

山下ふ頭開発、新たな交通の導入の計画と連携した観光・集客機能の強化を関内駅前を実現しようとする提案が多く寄せられました。今後のホテル需要については、横浜のインバウンド需要は増加するという意見がある一方で、すでにビジネスホテルの需要は飽和状態であるといった意見がありました。また、宿泊需要は今後の山下ふ頭開発や新たな交通の導入によって喚起されるという意見もありました。

「本」を核にした交流・文化を促進させる提案や、関内駅周辺一体を大規模商業施設として開発することで、広域からの高い集客と都心臨海部での独自性の確立、街に開かれた地域の交流拠点として来街や回遊につなげられるといった提案がありました。

##### ③健康・医療施設

交通利便性や敷地開発規模から医療施設を立地するポテンシャルがあり、付帯して看護施設や大学・研究所等の誘致も可能という提案がありました。

##### ④居住機能

ビジネスや観光ニーズに応えるサービスアパートメントを導入したいとする提案、医療施設に付帯したケアサービス付き住宅、大学に付帯した学生寮など新たに誘導する用途と不可分な住機能の提案がありました。また、昼夜間人口を増やして安全な街とし、関内エリアの消費を増やすといった視点での提案もありました。

特に、多くの大学・大学院に共通する課題として、海外から研究者や留学生等を招く際に中長期滞在できる施設を確保することに苦慮しており、滞在施設の併設や共用を望む意見がありました。

住宅機能の導入を可能とするため、都心機能誘導地区の制限内容を見直してほしいとする意見がありました。

##### ⑤その他

東京都内やみなとみらい地区と比較して、関内駅前における業務ニーズは小さく、一方で居住ニーズは高いという意見が多数ありました。

横浜スタジアムとの連携を図ることで、相乗的な集客が図れる等の意見が多数ありました。

公有地の活用は、売却等で市の収入を上げるというだけでなく、誘導する用途によって周辺エリ

アへ与える波及効果を重視するべきという意見がありました。

外国人が働き生活するためのサポート機能を充実させ、海外からの活力を取り入れて、関内のまちづくりを推進するという提案がありました。

エリアマネジメント組織を立上げ、賑わいづくりや連携活動を行いたいとする提案がありました。高度利用を図るため建物の高さ制限を緩和してほしいとする意見がありました。

### 土地・建物の扱いについて

現市庁舎建物を活用することで、街の歴史を継承し、新しい価値の創造が図られるという意見や、世界に向けて文化レベルの高い最先端都市であることがアピールできるという意見がありました。

コスト抑制や早期利用といった点から現市庁舎建物を活用したいとの意見がありました。一方、大規模な商業施設の場合は計画の支障となるため、既存建物は解体したいという提案もありました。

現市庁舎建物を活用する場合は、土地と建物を横浜市から賃借して運営するという提案のほか、横浜市から施設管理を受託して運営するという提案がありました。また、議会棟は解体して新築棟を設ける提案がありました。

## 2 教育文化センター跡地について

### 事業内容と波及効果について

主な用途として、大学、教育支援施設、住宅、ホテル、商業、業務等の多様な提案がありました。また、大通り公園に面した低層部は集客や賑わい創出に使い、教育文化センター跡地と大通り公園を一体的に活用することで、相乗的な効果を発揮し活性化の効果を高めることができるといった提案がありました。

科学分野の教育や不登校児童対策について公民連携で取り組みたいという提案がありました。

現市庁舎街区と教育文化センターを相互一体的に開発したいとする提案がありました。

### 解体物件付きの土地売却手法について

土地を取得し、地下の一部は残したうえで土地活用することは可能という意見が多数ありました。

解体物件付きの土地売却手法は、事例もあり技術的にも採算的にも可能とする意見がありました。一方で、様々なリスク要因があるため、地盤状況や有害物の有無等の情報開示や適切なリスク分担に配慮して欲しいという意見がありました。また、解体は市が実施して欲しいという意見がありました。

## 3 港町民間街区について

### 事業内容等について

主な用途構成は現市庁舎街区と同様ですが、ホテル、サービスアパートメント、住宅、商業等の収益性のある用途を配置した提案が多くありました。住宅用途の規制緩和も現市庁舎街区と同様の意見が寄せられました。

民間地権者への対応や都市基盤の再編があるため、事業は再開発手法が適しているという意見が多くありました。また、現市庁舎街区の活用内容に大きな影響を受けるため、現市庁舎街区と一体的な活用を求める意見がありました。