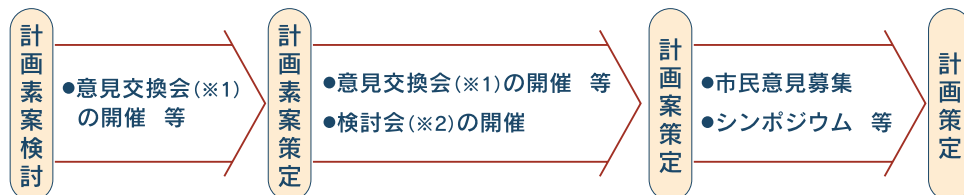




## 【計画策定の経過】

平成20年度

平成21年度



※1 地元からの意見を頂く場として、町内会等の方々で構成

※2 様々な立場から幅広い検討を行う場として、専門家、地元関係者等で構成

## 【今後の進め方】

平成22年度

平成23年度以降

## 【関内・関外活性化】

アクションプラン策定

中心市街地活性化基本計画(※3)認定 **実施**

優先的に着手する取組

## 【新市庁舎】

●機能、規模、整備場所等の検討  
●市民意見募集財政・経済状況、活性化の  
進捗状況を踏まえ、事業化の意思決定

※3 人口減少、商業・業務機能等の低下、空き店舗・空き地の増加など、空洞化が進む中心市街地の活力を維持・向上させることを目指し、商業等の活性化のほか、空きビルの再生、居住環境の整備等を一体的に推進するため、市町村が区域を定めて策定する計画です。

国の認定を受けることにより、補助金や税制上の特例措置など、様々な支援が受けられます。

●お問合せ先●

**都市整備局 都市再生推進課**

電話 045-671-4247

FAX 045-664-7694

『関内・関外地区活性化推進計画』の全体版については、下記のホームページでご覧になれます。

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

# 関内・関外地区活性化 推進計画【概要版】



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・関外地区は、近年、地盤沈下(最近10年間で従業者数約3.5万人減、商品販売額約半減)が進み、厳しい状況にあります。また、地区の中心にある市庁舎は、老朽化や分散化による市民サービスの低下、業務の非効率化、床賃料負担など多くの課題があります。

そこで、地区の活性化を持続的に図るため、新市庁舎整備の考え方を含み関内・関外地区の新たな計画を策定しました。

平成22年3月  
横浜市



関内・関外地区は、開港以来の歴史の中で、多くの人々の努力によって形成され、発展してきた街であり、本市にとっては「都市間競争の中で選ばれるブランド力」、「経済と雇用のけん引役」など、今日もなお重要な地区です。

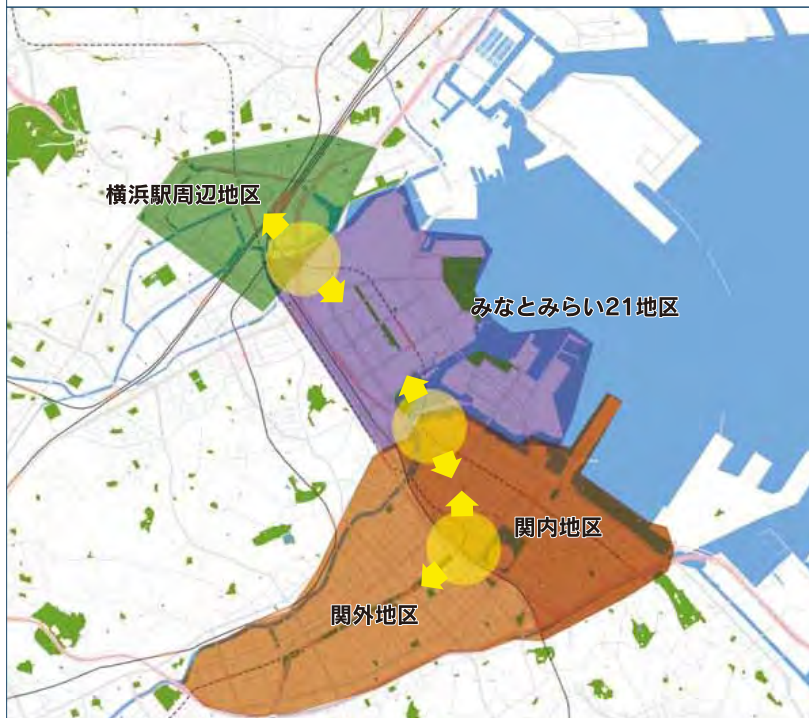
A

### 横浜の都市ブランドへの貢献

- グローバル化や都市間競争の中で、暮らしたい、働きたい、訪れたい都市として、国内外の他都市の人々から選ばれる都市ブランドの確立が求められています。
- 関内・関外地区は、開港以来の歴史と文化や個性豊かな商店街など、独自の魅力を有しています。
- 歴史的都心である関内・関外地区、新たな都心である横浜駅周辺地区・みなとみらい21地区が、互いの特徴を引き立たせつつ一体となって活性化することは、横浜の都市ブランドの確立に大きく貢献します。

#### 都心の連携・一体化

都心の連携・一体化にあたっては、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区それぞれの魅力あるまちづくりを進めるとともに、互いに結びつける取組が必要です。



B

### 横浜市全体の経済・雇用のけん引役

- 関内・関外地区は、開港以来、ビジネス起業の場、国際都市横浜を支えてきた多様な人の集う地域として発展してきました。
- 現在でも、関内・関外地区は、横浜市内で最大となる約15万人の従業者数を抱え、また、多彩な業務・商業等が集積する都心エリアとなっています。

#### ■都心部の事業所数、従業者数、商業地域の面積の比較

	関内・関外地区	横浜駅周辺地区	みなとみらい21地区
事業所数	11,263	5,172	1,141
従業者数	149,637人	105,516人	49,572人
商業地域の面積	約450ha	約125ha	約164ha

C

### 関内・関外地区を形成する各界隈の元気づくり

- 関内・関外地区は個性豊かな多くの界隈があること、また、まちづくり等に関連する多彩な活動組織・人材の集積、そして活動の蓄積があることが、重要な地区の資源となっています。





関内・関外地区は本市にとって重要な地区ですが、「最近10年間で従業者数が約3.5万人減、商品販売額が約半減」など、業務・商業をはじめ様々な課題を有し、地盤沈下が進行しています。

### 都市構造

横浜都心部の一体化を図るため、みなとみらい21地区と関内地区、関内地区と関外地区の結節点を強化することが必要です。

### 業務

平成8年から18年で従業者数が、約3.5万人減少しています(データ1参照)。また、空室率も増加しています(データ3参照)。

### 商業

平成9年から19年で商品販売額が、関内側で約4割、関外側で約5割減少しています(データ2参照)。

### 居住

平成11年から20年で居住者数が、関内側で約6千人、関外側で約1.3万人増加しています(データ5参照)。

### 都市デザイン

関内・関外地区で行われてきた都市デザインの取組みは、地区のブランドづくりにも大きく貢献し、今後も進める必要があります。

### 施設

老朽化した民間ビル及び公共施設が多く存在し、耐震性や設備などに問題があります(データ4参照)。

### 文化・芸術

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都市づくりを進めることが求められます。

### 交通

これまで歩行者ネットワークの充実が図られてきましたが、今後は環境問題への対応や自転車の利活用などが求められています。

### 環境

横浜市は、平成20年に「環境モデル都市」として指定され、都心部においても、環境モデル都市にふさわしい街づくりが求められます。

### 観光

観光客は、日帰り、宿泊客ともに増加傾向にあります。この特性を活かし、今後も更なる増加を目指した取組みが必要です。

### 安全・安心

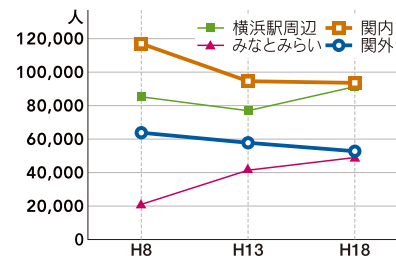
従業者、居住者、来街者等、様々な人々が安心して暮らし、活動できる、安全・安心のまちづくりを進めることが必要です(データ6参照)。

### 地域のまちづくり

商店街等を中心にそれぞれ活動を進めていますが、地域間に差があり、また、地域全体での連携が不十分な状況です。

## [参考データ]

データ1 従業者数の推移 (事業所統計調査より)

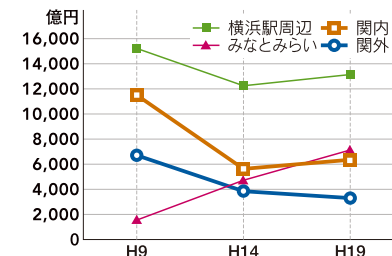


《H8からH18で》

関内 約2.4万人減(H8年比…約20%減)

関外 約1.1万人減(H8年比…約17%減)

データ2 商品販売額の推移 (商業統計調査より)



《H9からH19で》

関内 約5千億円減(H9年比…約40%減)

関外 約3千億円減(H9年比…約50%減)

データ3 500坪以上のオフィス床の空室率 (三鬼商事調査より)

	関内地区
平成19年12月	6.10%
平成21年10月	9.18%

《関内地区の平成8年からの最大空室率》

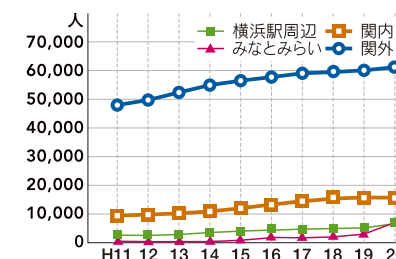
14.06% (平成15年12月)

データ4 昭和56年6月以前(※)に建てられた建築物の状況 (横浜都心部グランドデザイン検討調査より)

合計492棟  
216棟  
(約44%)

《みなと大通りから西側、本町通りに囲まれた関内地区の一部の範囲》  
※宮城県沖地震等により昭和56年6月1日に耐震基準が改正されました。

データ5 居住人口の推移 (住民基本台帳より)

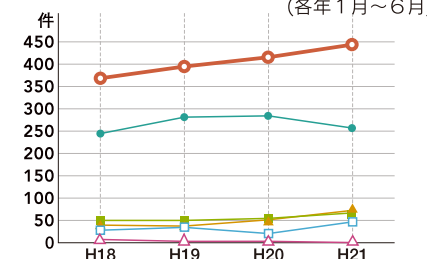


《H11からH20で》

関内 約6千人増(H11年比…約66%増)

関外 約1.3万人増(H11年比…約28%増)

データ6 中区での街頭犯罪認知数の推移 (中区街頭犯罪別発生状況集計より)





関内・関外地区で暮らす人、働く人、学び・楽しむ人をはじめ、そこで、都心の魅力により人が集まり、人々の滞在・交流を増や  
定着を増やすという循環を創ることを目指し、地区特性、

め、広く市民でこの街の将来像を共有する必要があります。  
していくことで、業務・商業・文化・生活など様々な都市活動の  
課題の整理等を踏まえ、以下の4つの基本方針を定めます。

## 1 OLD & NEW 都心

開国・開港150年の歴史の蓄積を活かしつつ、今後の発展の基礎となる新たな都心の構造を創り、これらが連携した市民が愛着と誇りを持つOLD & NEW都心を創る。

## 2 都市活力創造都心

「ビジネスチャンスが生まれる街、起業の街」という開港以来の街の遺伝子を大切に、関内・関外で暮らし、働き、学び、創造し、楽しむなど、横浜の活力の原動力となる多彩で魅力的な機能がコンパクトに複合した、魅力溢れる都心を創る。

## 3 快適環境都心

港・河川・内水面や公園・街路などの公共空間や、公共・民間施設などにおける水と緑の豊かな環境の形成や地球温暖化への対応等を進めるとともに、防災・防犯など誰もが安全・安心に過ごすことのできる、調和の取れた都心を創る。

## 4 協働・共創都心

官民、産官学の多様な主体が協働・共創する場をつくり、業務・商業の活性化、各エリアの特性を活かした街並み形成、従業者・居住者・来街者などの様々な活動のサポート、まちの魅力の発信などを行う※エリアマネジメントを推進することで、持続的で活力のある都心を創る。

※地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。



## 課題解決に向けた12の戦略

様々な課題に対応する12の戦略を考えました。

【戦略】 関内地区・関外地区・みなとみらい21地区をつなぐ結節点を強化する

①

【戦略】 都市の軸、水・緑・賑わいのネットワークを創る

②

【戦略】 起業者等への支援、既存の業務ビル群の再生等により、働く場としての活力創造都心を再構築する

③

【戦略】 地域のブランド力を高め、路面型商店街の活性化を図る

④

【戦略】 関内・関外地区ならではの居住スタイルを創出する

⑤

【戦略】 公共空間や歴史資産等の利活用により、開港都市横浜ならではの都市の魅力を創る

⑥

【戦略】 文化・芸術・教育・スポーツ等の文化芸術創造活動を集積する

⑦

【戦略】 人と環境にやさしい便利な交通・移動環境を創る

⑧

【戦略】 自然を活かし、環境負荷の少ない都心を創る

⑨

【戦略】 関内・関外地区の魅力を活かし、都心観光機能を強化する

⑩

【戦略】 安全・安心なまちづくりを進める

⑪

【戦略】 各地区の地域特性に合わせたエリアマネジメントを推進する

⑫

## 優先的取組の視点および検討の方向性

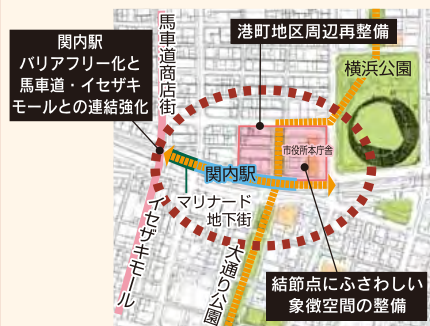
12の戦略から ●喫緊の課題への対応 ●早期に成果をみせていくもの ●検討・手順に時間を要するもの の考え方に基づき整理しました。

## 1 港町周辺・北仲結節点を強化 (戦略①②)

関内地区と関外地区、関内地区とみなとみらい21地区との結節点を強化します。結節点の強化は、新市庁舎整備計画とあわせて検討を進めます。

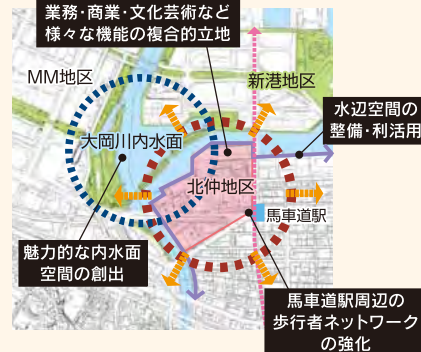
## ① 港町周辺結節点強化 (関内駅周辺)

関内・関外の連続性の強化、港町周辺の再整備



## ② 北仲結節点強化 (馬車道駅周辺)

複合機能の配置、回遊性の強化、都市空間創出



## 2 業務機能の再生 (戦略③⑨)

## ① 建替・改修等支援制度の構築

建替・改修、起業支援等様々な制度が、複数の部署で扱われているため、わかりにくいとの声があります。そこで、これらを整理、拡充することやワンストップ相談窓口の導入を検討します。

## ② ビジネスインキュベーション拠点形成 (モデル事業)

築年数を経た中小ビルが多い特性を活かし、起業を支援する仕組みを検討します。空室率対策とともに雇用・経済活性化に寄与します。

## 3 商業等都心機能の誘導と都心居住 (戦略③④⑤)

① 商店街の活性化～テーマストリートの形成  
境界イメージを活かした計画づくり、街並み空間整備、店舗誘致などの支援を検討します。

## ② 都心居住

都心機能の誘導を図るため、都心居住立地の適正化を図ります。

## ⑦ 都心にふさわしい居住環境

関内・関外地区それぞれで効果的な規制誘導策を検討します。

## ① 低層部の賑わい機能の誘導

駐車場条例の隔地駐車等の適用等を検討します。

## 4 多様な活性化拠点づくり (戦略⑦)

老朽化した市民利用施設の耐震性・利便性の向上が求められているため、再整備等により多くの人が集まる活動拠点を整備します。

- ① 旧関東財務局・旧労働基準局の再整備
- ② 横浜総合高校の再整備
- ③ 教育文化センターの改修

## 5 回遊性の強化 (戦略⑧⑨⑩)

まちの軸線強化や魅力ある施設、商店街をつなぐ有効な交通手段の導入を検討します。

- ① バス (回遊バスの導入等)
- ② 自転車 (コミュニティサイクルの導入等)
- ③ 歩行者 (歩行環境の改善、わかりやすいサインの拡充等)

## 6 エリアマネジメントの推進と公共空間の利活用 (戦略⑥⑩⑪⑫)

## ① エリアマネジメントの推進

活性化計画を推進するため、エリアマネジメントの担い手となる組織が大切です。そこで「全体を連携する組織」や「個々の地区の組織」づくりに向けた検討を行います。

## ② 公共空間の利活用

河川・道路・公園など充実した公共空間の利活用を推進するためには、施設管理者の理解や、地域の主体的運営体制が必要です。そこで、エリアマネジメント活動の一環として取組む必要があります。



### 関内・関外地区活性化の中で進める意義

新市庁舎の整備は、周辺に影響を与えることが想定されます。

▶▶ 単独で新市庁舎の整備を行うのではなく、周辺のまちづくりと連携して進めることで、更なる地区の活性化につなげることが可能です。

### 現状と課題

#### 1 施設や設備の老朽化

- 築50年の経過による、設備の老朽化
- バリアフリーへの対応が不十分

#### 2 執務室の分散化

- 業務量の拡大による執務室の不足・機能の分散化  
⇒ 市民サービスの低下
  - 賃借料等の経費の発生
  - 業務の非効率化

#### 3 市民対応スペースの不足

- 狭あい化・分散化による市民対応スペースの不足
- 市民ニーズの多様化に応えるため、市民サービス機能の拡充が必要

#### 4 社会状況への対応

- IT化や多様化する行政需要に対し、柔軟に対応できる体制が不十分
- 市民の安全安心の確保のため、危機管理機能の強化が必要
- 地球環境保護に向けた、環境との共生



▶▶ これらの課題を解決し、市民サービスの向上や業務の効率化を図るため、新市庁舎の整備が必要です。

### 基本理念

的確な情報や行政サービスを提供し、市民との協働を育む開かれた市庁舎

市民に永く愛され、誰にもやさしいホスピタリティあふれる明るい市庁舎

「環境モデル都市」にふさわしい、環境に配慮した市庁舎

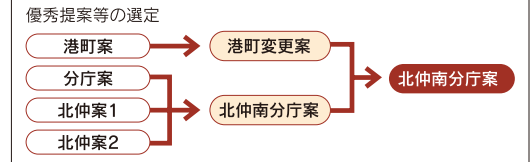
あらゆる危機に対処できる、危機管理体制の中心的役割を果たす市庁舎

財政負担の軽減や将来の変化への柔軟な対応を図り、長期間有効に使い続けられる市庁舎

※あらゆる分野でIT技術を導入し、電子市役所の実現を目指します。

### 「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」からの提言(平成21年4月)

市の財政負担の軽減及び関内地区の活性化の観点から、「整備パターンは北仲通南地区を主とした現庁舎との分庁とし、港町地区周辺は、駅前という立地特性を有効に活用した機能を集積したほうが望ましい。」



「新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する民間提案募集」の結果及び絞り込みプロセス▶

2案の比較	港町変更案	北仲南分庁案					
<b>整備イメージ</b> 提言では市庁舎面積を132,000m <sup>2</sup> としています。 <table border="1"> <tr> <td>横浜市所有</td> <td>民間所有</td> <td>横浜市庁舎利用</td> <td>民間使用</td> <td>共有での所有・使用</td> </tr> </table>	横浜市所有	民間所有	横浜市庁舎利用	民間使用	共有での所有・使用	(民間ビル) 77,600m <sup>2</sup> 33,400m <sup>2</sup> 21,000m <sup>2</sup> 現庁舎 [北仲通南地区] [港町地区周辺]	111,000m <sup>2</sup> (余剰床) 21,000m <sup>2</sup> 現庁舎 [北仲通南地区] [港町地区周辺]
横浜市所有	民間所有	横浜市庁舎利用	民間使用	共有での所有・使用			
<b>30年間の市の財政負担</b>	<b>944億円</b> (年平均 31.5億円)	<b>734億円</b> (年平均 24.5億円)					
<b>活性化の視点</b>	● 駅前機能として、大きな変化が生まれにくい。 ● 両地区のほとんどが業務施設となる。	● 港町地区周辺は、市庁舎、業務、商業、教育、文化など様々な施設を配置できる可能性がある。					

\*注

\*注:財政負担:建設費などのイニシャルコストと維持管理費などのランニングコストを含む市の財政支出から余剰床等の運用収入を差し引いたもの

現状のまま推移した場合の民間ビル等の賃借料や維持管理費等の経費負担

▶▶ 30年間で**683億円**(年平均 22.8億円)

### 今後の進め方

「新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」からの提言内容を基に、財政負担や、関内・関外地区の活性化の観点を踏まえつつ、以下の2点を中心に今後、精査・検討します。

#### 1 規模・整備場所

提言では132,000m<sup>2</sup>とされましたが、今後、求められる機能を具体化する中で、精査し、財政負担等の視点を踏まえ、整備場所と併せて検討していきます。

#### 2 事業手法

提言内容を参考に、今後、事業者募集までに確定していきます。(なお、事業者募集の時期は、関内・関外地区活性化の取組状況や景気動向、財政状況などを考慮して決定します。)