

# 横浜市新市庁舎 商業機能検討報告書

---



株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト



# 1. 立地特性・エリア特性

## ■立地概要

- 開港の街として多文化性をベースに国際都市として発展してきた港町・横浜の北仲通地区に位置する。
- 横浜らしい特色あるエリア（みなとみらい・桜木町・関内など）の結節点に位置するウォーターフロント沿いのロケーション。
- まちの結節点（ノード）として機能することで、各エリアの回遊性が高められる交通要衝となる性格が強い立地。

## ■都心臨海部の立地・アクセス



出典：『横浜市都心臨海部再生マスタープラン』

## ■エリアマップ



出典：『横浜新市庁舎デザインコンセプトブック』

## ■立地環境

- 本計画地である北仲通再開発エリアは観光地としての認知度が高い「みなとみらいエリア」や「元町・中華街エリア」、昔ながらの飲食店が集まる「桜木町・野毛エリア」、官庁街としてオフィスワーカーが多い「関内エリア」などそれぞれ特色のあるエリアに囲まれた立地に位置する。
- 駅直結となるが、河川・道路に囲まれた敷地条件となるため、独立性・孤立性の高いロケーションとなる。
- 地上レベルは河川・道路で商圏分断されやすい立地となることから、エリアの回遊性を高めていくためには、道路をオーバーパスするデッキがあると望ましい。

## ■交通環境

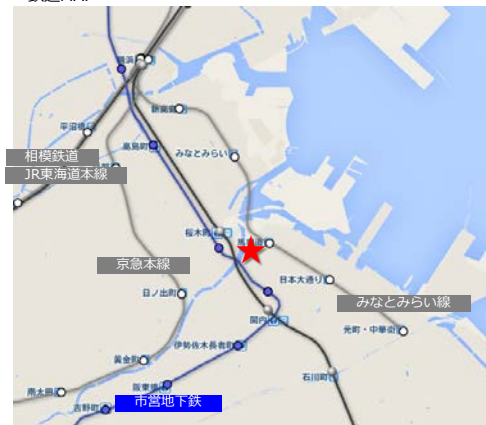
- 最寄り駅は、みなとみらい線「馬車道」駅（駅乗降客数約35千人）となり、地下で馬車道駅直結となる。またJR・市営地下鉄「桜木町」駅、JR・市営地下鉄「関内」駅からも徒歩圏となり、交通利便性の高い立地といえる。
- 将来的には新市庁舎の開業（就業者数 約6,000人）や来庁者等も見込まれること、更に「北仲通北地区」の再開発などのインパクトも加味されるため、大幅な駅乗降客数の増加が見込まれる。

### ■駅乗降客の推移

駅名	会社名	1日平均乗降客数(人/日)		増加率(%)
		2004年度	2014年度	
横浜	JR東日本	761,844	807,810	106.0%
	市営地下鉄	122,668	132,277	107.8%
	相模鉄道	436,010	416,766	95.6%
	京浜東北線	301,788	309,071	102.4%
	東急東横線	308,383	348,681	113.1%
みなとみらい線	116,404	185,465	159.3%	
計		2,047,097	2,200,070	107.5%
新高島	みなとみらい線	2,021	4,889	241.9%
	みなとみらい線	39,080	80,044	204.8%
馬車道	みなとみらい線	25,470	35,231	138.3%
	みなとみらい線	14,427	23,254	161.2%
元町・中華街	みなとみらい線	45,113	59,148	131.1%
	市営地下鉄	6,183	8,457	136.8%
桜木町	JR東日本	131,866	132,434	100.4%
	市営地下鉄	28,378	35,170	123.9%
計		160,244	167,604	104.6%
関内	JR東日本	112,222	108,354	96.6%
	市営地下鉄	40,781	45,653	111.9%
計		153,003	154,007	100.7%

出典：『横浜市統計書』横浜市

### ■鉄道MAP



## ■エリア特性



<h3>北仲通再開発エリア</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>開港より長きにわたって横浜港の中核を担ってきたエリア。現在ではみなとみらいエリアや桜木町・野毛エリア、関内エリアとの結節点として交通動線上の要衝となっている。</li> <li>北地区では、大型複合開発が進行しており、南地区では新市庁舎の移転が計画（本計画）されている。</li> </ul>	<h3>みなとみらいエリア</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>中央地区と新港地区からなり、横浜の街イメージを牽引するエリア。横浜の二つの都心部（関内・伊勢佐木町地区、横浜駅周辺地区）を一体化し、横浜の自立性の強化等を目的に整備された新しい街。</li> <li>業務・商業機能のほか、中核的MICE拠点であるパシフィコ横浜があり、観光地としても人気が高く、国内外からの観光客が多いエリア。</li> <li>中央地区は、駅直結となるクイーンズスクエアや横浜ランドマークタワーを中心に、最先端の業務・商業・文化などの機能集積を進めている。</li> <li>新港地区は、歴史的建造物「赤レンガ倉庫」をはじめ、文化施設や歴史的建造物の保存・活用、アミューズメント施設など、魅力的な観光商業ゾーンや都市空間を形成している。</li> </ul>	<h3>桜木町・野毛エリア</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>1872年、日本初の鉄道の駅として開業した桜木町駅。</li> <li>みなとみらい21地区の玄関口にもなっており、横浜観光の起点として利用されることも多い。</li> <li>駅東口はみなとみらい21地区に繋がり、駅前には大型商業施設が立地。ウォーターフロントに面した街並みや景観が良好なエリアとなる。</li> <li>一方、西口は野毛地区となり、昔ながらの横丁的な飲食店や居酒屋・バーなどが多いエリアとなる。近年ではお店も多様化し、女性客なども増加しているエリア。</li> </ul>
<h3>関内エリア</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>1928年竣工の神奈川県庁をはじめ、横浜市役所など官公庁や企業が集積しており、オフィスワーカーが多く、飲食店も非常に多いエリア。</li> <li>山下公園やマリントワー、横浜スタジアムなど古くからの観光スポットも多い横浜の中心ゾーン。</li> <li>主に関内駅周辺、山下町、馬車道、日本大通り沿いなど、それぞれの地区で個性的な都市景観や魅力を持ち合わせているエリア。みなとみらいエリアよりも街の歴史があり、開港の歴史を伝える歴史的建造物や土蔵遺構などは、様々な手法により保全・活用が図られ、現在の関内地区の街並みに欠かせないものとなっている。</li> </ul>	<h3>元町・中華街エリア</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>元町商店街や横浜中華街など横浜を代表する観光スポット。</li> <li>副都心線と東急東横線の相互乗り入れにより、東京都心からのアクセス性も高まり、国内外の観光客が多いエリアとなっている。</li> <li>元町中華街～赤レンガ倉庫を中心とした観光ルートが人気となっている。</li> </ul>	

出典：『横浜市統計書』横浜市



## 2. 商圏人口・マーケット特性

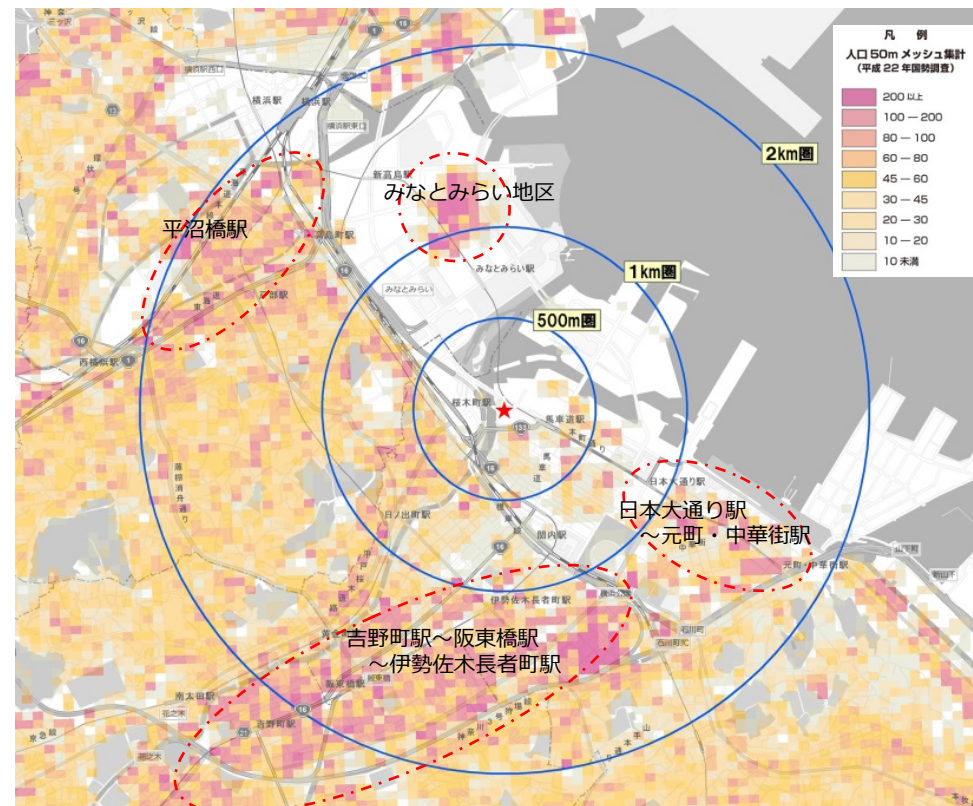
### <居住人口>

- 居住人口（夜間人口）は0.5km圏（4千人）、1.0km圏（20千人）程度。
  - 商圏北側は大部分が非可住エリアとなり、足元の商圏人口は少ない傾向にある。そのため居住者を想定した商業のポテンシャルは現時点では高いとは言えない。
  - 但し、人口増加率が高く、北仲通北地区の再開発計画でも、タワーマンションなど集合住宅が予定されていることから、将来的には足元マーケットのポテンシャルが向上する可能性を有している。
  - 商業としては就業者・来庁者、駅利用者がベースになると思われる。
- 2010年国勢調査に基づく商圏人口は0.5km圏 4千人、1km圏 20千人、2km圏 140千人程度。北側商圏の大部分が非可住エリアとなることから、足元の商圏人口は少ない傾向。商圏距離別人口・世帯数MAPをみると、「平沼橋」駅南側、「吉野町」駅～「伊勢佐木長者町」駅、「日本大通り」駅～「元町・中華街」駅一帯が高い居住密度となっている。
  - 車運転時間別人口（ドライブタイム人口）では、10分圏168千人、20分圏721千人程度。2km圏のマーケットがドライブタイム10分程度でカバーされることになる。
  - また人口増加率（H22/H17年比）は、全ての圏域で人口増加傾向にある。特に足元商圏ほど増加率が高く、0.5km商圏120%、1.0km商圏119%、2.0km商圏114%程度で推移していることに加え、北仲通北地区の大型開発を考慮すると将来性のあるマーケットを抱えている。

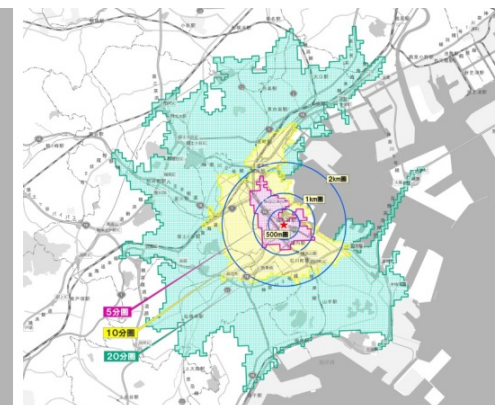
### <昼間人口・就業者数>

- 昼間人口は商圏別で0.5km圏（39千人）、1.0km圏（139千人）。
  - 夜間人口に対して昼間の流入人口が圧倒的に優位なマーケットとなることから、商業機能としても就業者やオフィスサポート商業に適正が高いエリア。
- 本計画地の昼間人口は商圏別で0.5km圏 39千人、1.0km圏 139千人、2.0km圏 330千人程度。
  - 夜間人口に対して0.5km圏 978%、1.0km圏 707%、2.0km圏 235%の水準となり、足元商圏ほど昼間人口が優位な人口特性となっている。特に0.5km～1.0kmでは居住者（夜間人口）が少ないため、昼夜間人口比が非常に高い水準となっている。
  - 市庁舎や県庁なども立地し、官庁街・オフィス街としての集積度が高いこと。一方で居住エリアが限られ、足元居住者の人口が少ないことが昼夜間人口比の高い要因となっていると思われる。
  - 昼間の流入人口が圧倒的に優位なことから、商業機能としても就業者やオフィスワーカーサポート商業に適正が高いエリアといえる。

■商圏距離別人口・世帯数MAP



■車運転時間別人口・世帯数MAP



■商圏距離別人口・世帯数 (Population and Households by Distance)

		0.5km商圏 0.5km Radius			1.0km商圏 1.0km Radius			2.0km商圏 2.0km Radius		
		H17 2005	H22 2010	増加率 % Change	H17 2005	H22 2010	増加率 % Change	H17 2005	H22 2010	増加率 % Change
		人口総数	Population	3,306	3,974	120.21%	16,561	19,656	118.69%	123,309
世帯数	Households	2,092	2,526	120.75%	9,588	11,776	122.82%	69,403	81,536	117.48%

■車運転時間別人口・世帯数 (Population and Households by Drive Time)

		5分圏 5min Drive Area			10分圏 10min Drive Area			20分圏 20min Drive Area		
		H17 2005	H22 2010	増加率 % Change	H17 2005	H22 2010	増加率 % Change	H17 2005	H22 2010	増加率 % Change
		人口総数	Population	13,324	16,834	126.34%	148,747	167,993	112.94%	691,270
世帯数	Households	7,775	10,079	129.63%	83,208	97,302	116.94%	331,407	361,170	108.98%

注：集計データおよびマップはH22国勢調査50mメッシュ推計（GISソフト「Market Planner」（㈱/バスコ））により作成。メッシュ集積では面積に比例してデータ配分を行っており、円商圏が各地区の面積に対して何%を占めるかを計算し、その比率に応じてデータを抽出するという面積案分により数値を算出。

■商圏距離別昼間人口

		0.5km商圏 0.5km Radius			1.0km商圏 1.0km Radius			2.0km商圏 2.0km Radius		
		H17 2005	H22 2010	増加率 % Change	H17 2005	H22 2010	増加率 % Change	H17 2005	H22 2010	増加率 % Change
		昼間人口		36,779	38,846	105.62%	128,912	138,961	107.80%	297,808
昼夜間人口比		1112.5%	977.5%	-	778.4%	707.0%	-	241.5%	235.0%	-

注：●昼夜間人口比=昼間人口の夜間人口に対する割合 / ●集計データおよびマップはH22国勢調査1kmメッシュ集計（GISソフト「Market Planner」（㈱/バスコ））により作成。メッシュ集積では面積に比例してデータ配分を行っており、円商圏が各地区の面積に対して何%を占めるかを計算し、その比率に応じてデータを抽出するという面積案分により数値を算出。

<マーケット特性>

- ・ 居住者の年代別人口を見ると30歳代をピークに20歳代～40歳代の層にボリュームがある。マーケットとしては比較的、若いマーケットを抱えている。
- ・ 基本的には単身世帯が多いが、マンションの一次取得層でDINKS、ニューファミリー世帯も一定数見込まれる。
- ・ 将来的には、北仲通北地区でも新規の住宅供給が予定されており、今後は更に所得水準の高い、30～40歳代のニューファミリー層の流入も見込まれる。

(1) 年代別人口/人口ピラミッド

- ・ 年代別人口を見ると30歳代をピークに20歳代～40歳代の層にボリュームがある。マーケットとしては比較的、若いマーケットを抱えている。
- ・ 基準値（神奈川県平均）との比較では、20～40歳代の比率が全体の約43%に対して、本件1次商圏では約53%程度と、基準値よりも約1割程度高い傾向にある。

(2) 家族構成

- ・ 駅前立地となることから、基本的には単身世帯が多いが、マンションの一次取得層でDINKS、ニューファミリー世帯も一定数見込まれる。

(3) 住宅状況

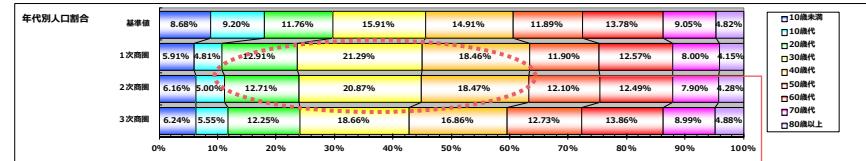
- ・ 同様に駅前・都心型立地となることから、基準値（神奈川県平均）よりも持ち家率が低く、借家が多い傾向にある。
- ・ また単身世帯の比率が高く、一戸建てよりも共同住宅の比率が高い傾向にある。

(4) 所得水準

- ・ 神奈川県の所得水準は、全国平均を大きく上回っている。なかでも横浜市は神奈川県平均よりも高い所得水準と想定される。
- ・ 但し、年収別推計世帯MAPをみると、足元商圏では全般的に県平均よりも所得水準は若干低い傾向にあるが、ファミリー層よりも単身世帯比率の高いエリアであることが要因と考えられる。
- ・ 北仲通北地区ではタワーマンションなど集合住宅も多数計画されており、マンションの1次取得層でニューファミリー層など所得水準の高い世帯の流入も見込まれる。

■年代別人口

商圏	総数	10歳未満	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上
基準値 (神奈川県)	781,099	827,662	1,057,809	1,431,269	1,341,620	1,069,339	1,239,868	813,741	433,702	
		(8.68%)	(9.20%)	(11.76%)	(15.91%)	(14.91%)	(11.89%)	(13.78%)	(9.05%)	(4.82%)
1次商圏 (0.5km)	399,544	426,372	557,542	740,341	702,505	543,766	606,585	381,237	154,090	
		(8.86%)	(9.45%)	(12.36%)	(16.41%)	(15.57%)	(12.05%)	(13.44%)	(8.45%)	(3.42%)
2次商圏 (1.0km)	381,554	401,290	500,267	690,928	639,115	525,566	633,283	432,504	279,612	
		(8.51%)	(8.95%)	(11.16%)	(15.41%)	(14.25%)	(11.72%)	(14.12%)	(9.65%)	(6.24%)
3次商圏 (2.0km)	265,265	216,579	355,579	355,579	355,579	355,579	355,579	355,579	355,579	
		(5.91%)	(4.81%)	(12.91%)	(21.29%)	(18.46%)	(11.90%)	(12.57%)	(8.00%)	(4.15%)
参考 (全国)	10,882,409	11,984,392	13,720,134	18,127,846	16,774,981	16,308,233	18,247,422	12,904,315	8,131,197	
		(8.56%)	(9.43%)	(10.80%)	(14.26%)	(13.20%)	(12.85%)	(10.35%)	(6.40%)	

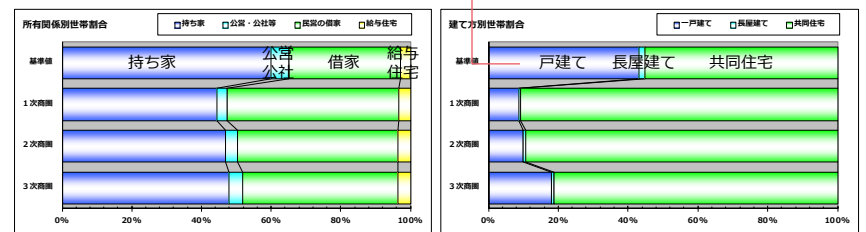


※このレポートは平成22年国勢調査・1kmメッシュ集計の情報を元に作成しています。

■住宅状況

商圏	持ち家に住む世帯	借家に住む世帯	
		公営・公社等	民間の借家
基準値	2,214,959	197,576	1,181,387
(神奈川県)	(59.75%)	(5.32%)	(31.88%)
1次商圏 (0.5km)	1,265,245	91,402	1,011,101
	(44.26%)	(3.15%)	(49.06%)
2次商圏 (1.0km)	5,731,411	5,677,438	438,973
	(46.73%)	(3.40%)	(46.29%)
3次商圏 (2.0km)	33,330,2,811	31,230,2,506	2,094,305
	(47.70%)	(4.03%)	(44.68%)
参考 (全国)	31,594,379	3,069,943	14,371,437
	(62.59%)	(6.08%)	(28.47%)

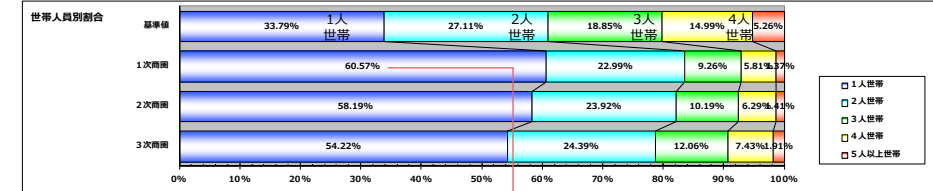
商圏	一戸建て	長屋建て	共同住宅
(神奈川県)	(42.95%)	(1.85%)	(55.20%)
1次商圏 (0.5km)	245,18	60	11,074
	(8.50%)	(0.62%)	(90.87%)
2次商圏 (1.0km)	1,231,99	457	57,533
	(9.95%)	(0.56%)	(89.49%)
3次商圏 (2.0km)	12,720,457	457	57,533
	(17.99%)	(0.65%)	(81.36%)
参考 (全国)	28,424,992	1,301,873	21,224,628
	(55.68%)	(2.55%)	(41.57%)



※このレポートは平成22年国勢調査・1kmメッシュ集計の情報を元に作成しています。

■家族構成

商圏	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯
基準値 (神奈川県)	1,294,051	1,038,181	722,040	574,272	201,567
	(33.79%)	(27.11%)	(18.85%)	(14.99%)	(5.26%)
1次商圏 (0.5km)	1,773	673	271	170	40
	(60.57%)	(22.99%)	(9.26%)	(5.81%)	(1.37%)
2次商圏 (1.0km)	7,336	3,015	1,284	793	178
	(58.19%)	(23.92%)	(10.19%)	(6.29%)	(1.41%)
3次商圏 (2.0km)	39,091	17,581	8,693	5,353	1,375
	(54.22%)	(24.39%)	(12.06%)	(7.43%)	(1.91%)
参考 (全国)	16,784,507	14,125,840	9,421,831	7,460,339	4,049,790
	(32.38%)	(27.25%)	(18.17%)	(14.39%)	(7.81%)



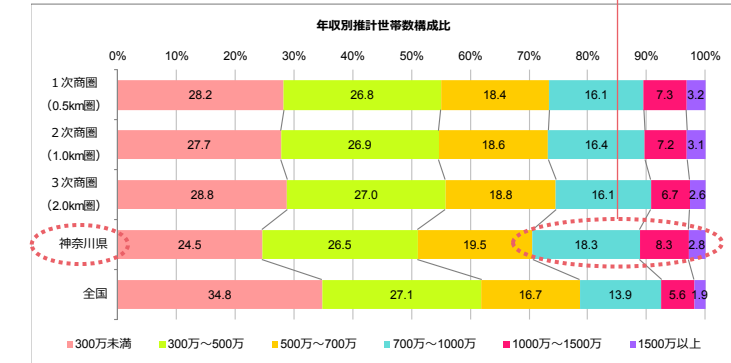
商圏	6歳未満のいる世帯	65歳以上のいる世帯	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯
基準値	364,569	1,209,217	308,463	300,225
(神奈川県)	(9.52%)	(31.57%)	(8.05%)	(7.84%)
1次商圏 (0.5km)	142	594	283	128
	(4.85%)	(20.29%)	(9.67%)	(4.37%)
2次商圏 (1.0km)	667	2,611	1,172	599
	(5.29%)	(20.71%)	(9.30%)	(4.75%)
3次商圏 (2.0km)	4,328	17,305	7,256	3,850
	(6.00%)	(24.00%)	(10.06%)	(5.34%)
参考 (全国)	4,877,321	19,337,687	4,790,768	4,339,235
	(9.41%)	(37.30%)	(9.24%)	(8.37%)

1人世帯（単身世帯）の比率が高い

世帯年収700万円以上の世帯割合が高い。

年収別推計世帯数

商圏	商圏値	年収300万未満	年収300万～500万	年収500万～700万	年収700万～1000万	年収1000万～1500万	年収1500万以上
1次商圏	0.5km	699	664	456	401	182	80
2次商圏	1.0km	3,471	3,365	2,327	2,056	906	390
3次商圏	2.0km	21,213	19,862	13,799	11,844	4,942	1,917
神奈川県		819,100	885,200	653,400	613,200	277,300	94,700
全国		16,060,400	12,516,800	7,732,200	6,425,300	2,578,500	891,400



注：集計データおよびマップはH22年推計世帯数（GISソフト「Market Planner」（株式会社スコー）により作成。メッシュ集計では面積に比例してデータ配分を行っており、円商圏が各地区の面積に対して何%を占めるかを計算し、その比率に応じてデータを抽出するという面積配分により数値を算出。



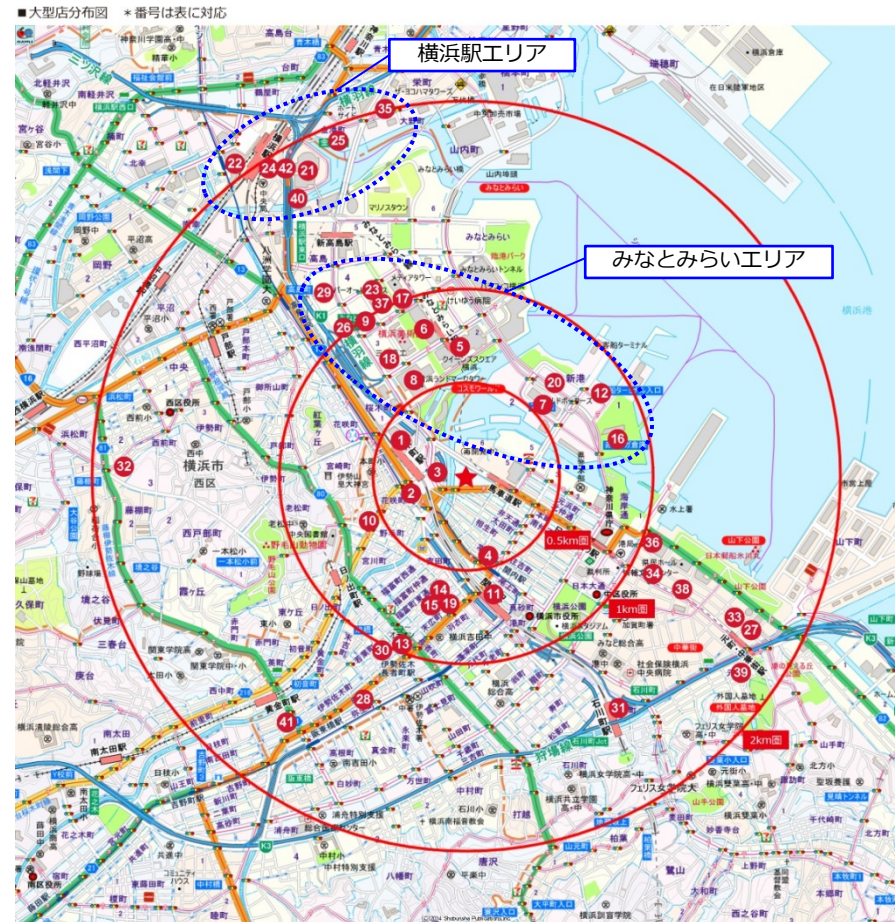
### 3. 商業環境・集客施設

#### <周辺商業環境>

- 商業集積地としては「横浜駅エリア」と「みなとみらいエリア」が群を抜いており、本計画地が位置する「関内・馬車道エリア」は商業集積地としての認知度は上記エリアに比べてそれほど高くはないと思われる。
  - 本施設は、オフィス下商業や駅前立地の商業としての性格が強く、横浜駅エリアやみなとみらいエリアとの競合性は低いが、土日集客には課題のある立地と思われる。
  - 商業としては「目的性の高い商業ゾーン」を構築する必要性が高いといえる。
- 特に小売業販売額では横浜駅エリアが圧倒的。横浜駅（駅乗降客数 約220万人）というターミナル駅のトラフィックを享受しており、高島屋（約1,348億円/14年）、そごう横浜（約1,130億円/14年）と、1,000億円超の売上規模を誇る百貨店を中心に、その他駅ビル・駅地下街など多数の商業施設が集積している横浜駅エリアが圧倒的な売上規模を誇る。
  - 一方、みなとみらいエリアは販売額は横浜駅エリアに見劣りするものの、街イメージが良好なことが特徴となる。歴史的な文化遺産や集客施設なども多く、観光商業施設やレジャー志向の集客施設、ホテル、コンベンション、ショールーム、プライダル等が数多く立地しており、横浜駅エリアとは差別化した展開がなされている。街イメージも横浜駅エリア周辺とは大きく異なっているが、観光商業の性格が強いことから、土日の集客が強いエリア（＝反対に平日集客が弱い）となっている。
  - 本施設の商業ゾーンは施設特性や商業規模からみて、オフィスサポート商業や駅前商業としての性格が強く、横浜駅エリアやみなとみらいエリアの大型店との競合性は低いと思われる。但し、土日は就業者が少なくなることや、商業施設として4,000㎡という規模感では、規模による独自集客力も発揮しにくいことから、土日集客には課題のある立地と思われる。商業としては、目的性の高い商業ゾーンを構築する必要性が高いといえる。

#### <新規開発計画>

- 「北仲通北地区」の開発は、複数街区に多数の事業者が参画しており、住宅、オフィス、ホテル、結婚式場、店舗などの導入が予定されている。周辺のマンション供給やオフィスが増加することで、周辺居住者や夜間人口の増加が見込まれることは本計画にとってもプラス要因となる。
- 本施設とは、商業ゾーンとしての連続性や店舗の業種業態パッチングなどへの配慮が必要。一方で本施設単体で完結するのではなく、エリアマネジメントも視野に入れた取組も検討したい。
- 本計画地付近の大型開発では、本計画地の北側で「北仲通北地区」の大型開発が確認されている。複数街区に多数の事業者が参画しており、結婚式場やホテル、オフィスなど複合施設も計画されている。マンション供給やオフィスが増加することで、周辺居住者や夜間人口の増加が見込まれることは本計画にとってもプラス要因となる。
- また商業施設も一定規模の店舗が低層階に導入される計画となるが、住宅が多数予定されていることから、食品スーパーやドラッグストアなど生活対応型商業も導入される可能性がある。
- 本施設とは地下で直結となる計画。2階デッキレベルでのオーバーパスも検討されていることから、商業ゾーンとしての連続性や店舗の業種業態のパッチングなどへの配慮は必要と思われる。一方で本施設単体で完結するのではなく、エリアマネジメントも視野に入れた取組も検討したい。



■大型店一覧 (Large-Scale Retail Stores)

圏域	No.	店舗名	店舗面積(㎡)
Trade Areas		Name of Retail Facility	Retail Floor Space
0.5 km圏	1	T O Cみなとみらい (コレットマレ)	17,600
	2	桜木町おシティ	6,522
	3	クロスゲート	2,150
	4	アートビル	1,660
1 km圏	5	クイーンズスクエア横浜 [アット!] (クイーンズイースト)	44,288
	6	マークイズみなとみらい	43,000
	7	横浜ワールドポーターズ (ワールドポーターズビル)	38,549
	8	横浜ランドマークタワー・ランドマークプラザ	33,690
	9	プライムギャラリー	5,903
	10	ちえるる野毛 (食品館あおば野毛店)	5,109
	11	セルテ (横浜センタービル)	5,105
	12	(子) (仮称) MM 2 1 新港地区 4 街区開発事業	4,636
	13	ニューオデオン	3,997
	14	カトレヤプラザ伊勢佐木 (泉急ストアカロッサーマーケット伊勢佐木店)	3,590
	15	井門伊勢佐木ビル	3,545
	16	横浜赤レンガ倉庫 2 号館	2,900
	17	ミッドスクエア (T S U T A Y A 横浜みなとみらい店)	2,379
	18	三菱重工横浜ビル	2,189
	19	有隣堂伊勢佐木町本店	1,948
	20	A u d i みなとみらい	1,929
2 km圏	21	そごう横浜店・マルイシティ横浜	105,797
	22	相鉄ジョイナス・大洋ビル・横浜ステーションビル・ダイヤモンド地下街	93,948
	23	リーフみなとみらい (I D C 大塚家具横浜みなとみらいショールーム)	22,720
	24	横浜ルミネ	19,091
	25	横浜ベイクォーター	9,424
	26	アルカエフ (セキチュー横浜みなとみらい店)	7,621
	27	バーニーズニューヨーク横浜店	4,488
	28	BUONO TOWN AKEBONO (ホーノタウンアケボノ)	4,209
	29	ビシーデスマートライフみなとみらい店・スーパーオートバックス横浜みなとみらい	3,577
	30	ピアゴイセザキ店	2,914
	31	パークスクエア横浜 (食品館あおば元町店)	2,835
	32	スーパーマルヤマ藤巻本店	1,828
33	横浜トヨペットウエイズ山下公園店	1,682	
34	(子) 横浜山下町地区第一種市街地再開発事業 A 地区施設建築物建設工事	1,469	
35	リア香番館・式番館・参番館	1,447	
36	シルクセンター英一一番街ショッピングアーケード	1,431	
37	MMテラス	1,420	
38	(子) 横浜山下町地区第一種市街地再開発事業 B 2 地区施設建築物建設工事	1,292	
39	G A P ストア横浜元町店	1,228	
40	横浜神谷ビル	1,166	
41	末吉ショッピングセンター	1,164	
42	横浜駅東口地下街ポレタ	1,109	

※BAC・UP独自調査による (2015/08時点)  
 大店立地法届出 (経済産業省webより2015/06末分)  
 店舗面積10,000㎡以上



■新規出店・開発計画

圏域	No.	大規模小売店舗名 プロジェクト名	圏域	No.	大規模小売店舗名 プロジェクト名
1km圏	★	横浜市新市庁舎 (北仲通南地区 (第2工区))	3km圏	H	(仮称) 横浜駅西口ビル計画
	A	ノートルダム横浜 (北仲通北地区A-3地区)		I	横浜駅きた西口鶴屋地区
		(北仲通北地区A-4地区)		J	横浜駅西口 (幸栄) 地区
		(北仲通北地区B-1地区)		K	横浜駅西口五番街地区
		アパホテル&リゾート (横浜ベイタワー) (北仲通北地区B-2地区)		L	ジョイナス ザ・ダイヤモンド 改装計画
		シャレール海神通 (北仲通北地区B-3地区)		M	南幸第8ビル (横浜ビブレ) 建て替え
		(北仲通北地区A-1地区、A-2地区)		N	旧東急ハンズ横浜店跡地利用
B	MARINE & WALK YOKOHAMA (みなとみらい21新港地区4街区)	O	旧高速バスセンター一帯再開発		
2km圏	C	横浜山下町地区 (仮称) 第一種市街地再開発事業 A 地区施設建築物建設工事	P	横浜北幸ビル開発計画	
	D	横浜山下町地区 (仮称) 第一種市街地再開発事業 B 2 地区施設建築物建設工事			
	E	山下ふ頭開発基本計画			
	F	オーケーみなとみらい本社ビル (みなとみらい21中央地区59街区A区画)			
G	(仮称) 横浜駅東口地区開発				

出典：「大規模小売店舗立地法の届出状況」経済産業省 (2015年7月末現在)  
 「店舗計画情報」産業計画センター、神奈川新聞、建設速報新聞、日刊建設工業新聞、横浜みなとみらい21ホームページ



＜集客施設MAP＞

- みなとみらいエリアには多数の商業施設や集客施設が立地しており、土日を中心に外部からの流入が多いエリアとなる。
- 市庁舎が休みとなる土日・祝日の集客の弱さを勘案すると、みなとみらいエリアや中華街など観光動線からの集客も検討したい。

みなとみらい21地区の集客施設を整理した(右図)。中央地区～新港地区に渡って、エリア全体で多くの集客施設が立地している。アンパンマンミュージアムやカップヌードルミュージアムのようにファミリー世帯をターゲットに年間100万人超の集客を誇る施設から、デートスポットとして高い集客力を誇る山下公園など、ターゲットの裾野も広く、バラエティに富んでいる。

みなとみらい21地区外でも元町や中華街などの回遊性も高く、エリアとして「景観」「歴史性」自体が集客装置として働いている側面もあり、ビジターを引き付ける要素は多い。本計画地の集客(特に土日集客)を検討するに際しても、みなとみらいエリアや中華街など観光動線からの集客や施設集客を補完するための集客核の導入も検討可能と思われる。

＜ホテルMAP＞

- 周辺のホテル客室数は0.5km圏内では5,971室。1.0km圏内で8,838室。
- 観光客が多いエリアとなることから、周辺はホテルが非常に多いエリアとなっている。
- ホテル宿泊客は国内外の観光客やビジネス利用のワーカー等の利用がメインと考えられるが、本計画地はホテル宿泊客の取込みには有利なロケーションといえる。

観光地や観光客が多いエリアとなることから、周辺はホテルが非常に多いエリアとなっている。

ホテル分布図をみると、本計画地が位置する馬車道・関内エリアにホテル集積がみられる。また新規で北仲通北地区では、1棟としては日本最大の客室数(2,400室)となる大型ホテルの建設が予定されている。ホテル宿泊客は国内外の観光客やビジネス利用のワーカーなどの利用がメインと思われるが、本計画地はホテル宿泊客の取込みには有利なロケーションといえる。

■都心臨海部の資源

**資源① 本物が残る港町横浜の歴史・文化**

横浜港の開港以来、横浜の中心地として発展を遂げてきた都心臨海部には、港町ならではの歴史・文化が息づいており、街中には、当時の面影を色濃く残す歴史的建造物や土産産業遺構などが点在し、横浜の歴史や物語を伝える横浜ならではの風景を構成しています。また、異国情趣あふれる飲食店やバーなどが残り、開港の地ならではの国際的な雰囲気を感じられるまちとなっています。

これらは、横浜らしさを語り継ぐ貴重な資源として、文化財制度とも連携しながら、まちづくりの中で保存・活用が進められており、現在でも多くの人々に親しまれています。



**資源③ コンパクトに集約された多様な都心機能**

みなとみらい21地区や横浜駅周辺地区では、国際的な企業が立地する業務拠点をはじめ、広域的な商業拠点、国内有数の大規模コンベンション施設など、横浜経済をけん引する都心機能がコンパクトに集約しています。

また、関内・関外地区においても、古くからの地産産業や、個性豊かな界隈など、都市の活動を支える様々な機能が集積しており、近年では特に、港町ならではの個性で魅力ある資源を生かした文化芸術活動が展開され、都市の新しい価値や魅力が図られています。



**資源② 港・水際線を身近に感じる豊かな都市空間**

港と市街地が隣接する都心臨海部ならではの立地特性を生かし、まちづくりの中で、水際線を開放し、公園や緑地、パブリックスペース等の積極的な整備や、港を意識した美しいスカイラインの形成に取り組みできました。その結果、都心と港・水際線がつながる都心臨海部固有の空間・景観は、横浜ブランドを構成する大きな魅力として広く認識されています。また、街中でも、地域の魅力と個性を生かした都市デザインの取組が展開され、美しさ、楽しさが感じられる環境豊かな都市空間が形成されています。

※1:「横浜市の魅力」の第1位が「開港25周年記念調査より」  
※2:「横浜市の魅力」の第1位が「街歩き・景観」(平成24年度横浜市民に関する意識・生活行動調査結果より)



**資源④ 横浜ならではの賑わいと活発な市民活動**

開港の地として、様々な人・モノ・文化を取り入れてきた都心臨海部では、まちに誇りや愛着を持ち、地域が主体的にまちづくりに取り組む風土が培われており、横浜ならではの様々な市民活動や、まちの魅力を高めるエアーマネジメント活動が数多く展開されてきました。その結果、個性豊かで魅力的な商店街や、年間を通じて様々なイベントが開催される、活気あふれるまちがつけられています。

また、全国第二の人口規模を誇る「横浜」の中心地として、多くの人々が集まり、活動する場となっており、近年では、特にアーティスト・クリエイターの集積が進んでいます。




出典:「みなとみらい21ガイドマップ」等を基にBACアーバンプロジェクトが作成



■ホテル一覧

圏域	No.	名称	総部屋数(室)	
0.5km圏	1	横浜桜木町ワシントンホテル	553	
	2	マルタニホテル	50	
	3	アパホテル<横浜関内>	451	
	4	ホテルルートイン横浜馬車道	272	
	5	コンフォートホテル横浜関内	243	
	6	ニューオータニ横浜	240	
	7	東横イン横浜桜木町	217	
	8	リッチモンドホテル横浜馬車道	201	
	9	横浜平和プラザホテル	188	
	10	ブリーズベイホテルリゾート&スパ	161	
	11	ホテルエディット横浜	129	
	12	相鉄フレッサイン 横浜桜木町	128	
	13	横浜ロイヤルパークホテル	603	
	14	ナビオス横浜	135	
新規	A	アパホテル&リゾート(横浜ベイタワー)(B-2地区) 2019年度開業予定	2,400	
	A	北仲通北再開発等促進地区地区計画(A-4地区) 2020年1月竣工予定	-	
	1km圏	15	ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテル	594
		16	横浜ベイホテル東急	480
		17	ダイワロイネットホテル横浜関内	212
		18	ホテル・アルファ・ワン横浜関内	342
		19	フレックスステイイン桜木町	70
		20	ホテルテラス横浜	81
		21	横浜マンダリンホテル	136
		22	横浜みなとみらい万葉倶楽部	94
		23	東横イン横浜みなとみらい線日本大通り駅前	131
24		横浜伊勢在木町ワシントンホテル	399	
25	ホテルグランドサタ横浜	94		
26	ホテルウィングインターナショナル横浜関内	149		
27	横浜タウンホテル	42		
28	ホテルバセラの森 横浜	43		
圏外	29	スーパーホテル横浜関内	237	
	30	ダイワロイネットホテル横浜公園	292	
	31	東横イン横浜スタジアム前1	164	
	32	東横イン横浜スタジアム前2	277	
	33	ホテル横浜ガーデン	49	
	34	ホテルJALシティ関内横浜	170	
	35	ホテルリブマックス横浜関内	87	
	0.5km圏計		5,971室	
1.0km圏計		8,838室		

出典:『横浜市都心臨海部再生マスタープラン』



## 4. マーケットリサーチのまとめ

## 1. 立地特性・エリア特性

## 立地概要

- 横浜らしい特色あるエリア（みなとみらい・桜木町・関内など）の結節点に位置するウォーターフロント沿いのロケーション。
- まちの結節点（ノード）として機能することで、各エリアの回遊性が高められる交通要衝となる性格が強い立地。

## 立地環境

- 観光地としての認知度が高いみなとみらいエリア、昔ながらの飲食店が集まる桜木町・野毛エリア、官庁街としてオフィスワーカーが多い関内エリアなどそれぞれ特色のあるエリアに囲まれた立地環境だが、メインの商業エリアや商業動線からは外れており、集客するには目的性が必要な立地。

## 交通環境

- 地下でみなとみらい線「馬車道」駅（乗降客数約35千人）との駅直結となる。JR・市営地下鉄「桜木町」駅、同「関内」駅などからも徒歩圏となり、交通利便性の高い立地。
- 将来的には新市庁舎の開業（就業者数 約6,000人）や来庁者等も見込まれること。更に「北仲通北地区」の再開発などのインパクトも加味されるため、今後更なる乗降客数の増加が見込まれる。

## 2. 商圏人口・マーケット特性

## 居住者

- 居住人口（夜間人口）は0.5km圏（4千人）、1.0km圏（20千人）。
- 商圏北側は大部分が非可住エリアとなり、足元の商圏人口は少なく、居住者を対象とした商業のポテンシャルは現時点では高いとは言えない。
- 30歳代をピークに20～40歳代の層にボリュームがあり、購買力が期待できる若いマーケットを抱えている。

## 就業者・昼間人口

- 昼間の流入人口が多いことから、昼間人口が優位な街特性となる。
- 就業者向けのオフィスサポート商業は一定の成立性が見込まれるが、平日夜間、土日の集客には課題もある。

## 観光客・集客施設

- みなとみらいエリアを中心に、国内外の観光客や出張者が多いことから、周辺にはホテル・ビジネスホテルが多数立地している。
- またカップヌードルミュージアムなど集客施設も多数立地しており、土日夜間の集客の弱さを補完するためにも、みなとみらいエリアや元町・中華街エリアなど観光動線からの集客も検討したい。但し、観光対応商業は赤レンガ倉庫やみなとみらいエリアの施設との競合性も考慮する必要がある。

## 3. 商業環境・集客施設

## 商業環境

- 本計画地周辺は現状、商業空白エリアとなる。商業集積地としては「横浜駅エリア」と「みなとみらいエリア」が群を抜いており、本計画地が位置する「関内・馬車道エリア」は商業集積地としての認知度は上記エリアに比べてそれほど高くはないと思われる。
- 周辺は飲食店が多く、マーケット（昼間人口）に対して飲食店の供給が多い特徴がある。

## 商業ポテンシャル

- 本施設はオフィスサポート商業としての性格が強く、横浜駅エリアやみなとみらいエリアの大型商業施設との競合性は低い。
- オフィスサポート商業としての成立性は有しているものの、商業規模4,000㎡（1210坪）を消化するには課題も有している。
- 特にオフィスが休みとなる土日集客や平日夜間の集客には課題のある立地と思われ、商業としては目的性の高い商業ゾーンを構築することで、買い物客、ビジター、観光客などオフィスワーカー以外の取込みを検討する必要がある。

## 将来性

- 将来的には北仲通北地区の大型複合開発等により、周辺のマンション供給やオフィスが増加することが予想される。足元の居住者や就業者の増加は本計画にとってはプラス要因となる。
- 北仲通地区一体で運営やエリアマネジメントが可能となれば、商業施設としても認知度・集客力を高められる可能性がある。

## マーケットからみた課題と成立性

- オフィスサポート商業としては一定の成立性があるものの、商業規模4,000㎡を消化するには課題も有している。
  - 就業者対応としては一定のポテンシャルが見込まれるが、生活対応型商業や駅前商業機能としての商業ポテンシャルは現時点では高いとはいえず、4000㎡を消化するには、就業者以外の取込みが必要となる。
  - 一般的にオフィスビル商業の特性として飲食店比率が高くなる傾向にあるが、本マーケットに対して既に飲食店数は多いため、差別化が求められる。
- 平日夜間や平日と土日の需給ギャップ及びそれともなう客層変化への対応が求められる。
  - 平日はオフィスサポート商業が主体となるが、土日集客も視野に入れた対応力のあるゾーンを構築する必要がある。
  - 現時点では足元居住者の密度感が低く、土日は客数不足が懸念されるマーケット。平日・土日の需給ギャップに対応する必要がある。
- 計画地周辺は現状、商業空白エリアだが、ウォーターフロント沿いのロケーションを活かした商業展開によって集客性・目的性を高めた展開を志向したい。
  - 商業空白地帯となるため、商業的な立地イメージとしては無色。テーマ性や世界観を持った展開をするには適地。
  - 集客力を高めるためにも市庁舎低層商業ゾーンとしての強みや独自性を活かした展開を志向したい。

## 5. 開発方針

## 横浜市都市計画マスタープラン

- ①市域のバランスある発展
- ②快適で安全な環境の保全と創造
- ③拠点の強化による多心型都市構造への転換
- ④市域の一体性の確保と利便性の向上
- ⑤楽しみと個性にあふれ、安心して暮らせる地域環境の創造
- ⑥世界都市・横浜の実現

## 土地利用の基本方針

北仲通地区については、業務機能、魅力的な文化、商業等の機能や居住機能等の導入による多機能な国際都市拠点を形成する。

## 都心部の活力、競争力の向上

北仲通地区については、みなとみらい21地区と関内地区の結節点である立地特性を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用と機能強化に向け、業務機能、商業機能、居住機能等の導入やまちの魅力を高める文化芸術・産業創造の場づくりによる多機能な国際交流拠点を形成する。

## 北仲通地区まちづくりガイドライン

北仲通地区については、計画開発地（みなとみらい21地区）と既成市街地（関内地区）との結節点に位置することから、計画開発地のルールとの整合を図りながら、既成市街地との融合を図るべき地区。業務機能を積極的に誘導するとともに、地域資源や文化芸術の持つ創造性を生かして、個性的なまちづくりを進めるべき地区。横浜を代表する景観を有しており、これらの歴史性を新しい開発の中で積極的に生かしていく必要がある。更には横浜型ライフスタイルを実現する都市型住宅を誘導すべき地区。

## 横浜市新市庁舎デザインコンセプトブック

今後の横浜は成熟都市として、真の意味で国際的で持続可能でありながら多様で豊かな都市となることが求められ、新市庁舎はその姿勢を現したものでなければならない。低層部の市民に開かれたスペースや、そこでの活動こそが横浜のシンボルであり、低層部の人と人、自然、街とのつながりこそが市庁舎のあり方となる。

## 新市庁舎の低層商業として求められる要素

- 新市庁舎の低層部に設けられる商業ゾーンのあり方、位置付けとは？
- 誰をターゲットとし、どの程度の商圈を想定するか？
- どのような店舗配置及び業種業態が適しているのか？
- アトリウムやイベント利用時の商業との親和性・相乗性 …等

市としての  
開発スタンス

マスタープラン・デザインコンセプトブック  
まちづくりガイドラインとの整合性

マーケットからみた  
成立可能な商業機能

## 商業マーケット調査

①

オフィスサポート商業

+

②その他

(居住者対応商業や観光  
対応商業などの検討)

<商業開発方針>

横浜市新市庁舎 商業コンセプト案の方向性



6. 開発コンセプト案

＜商業の開発視点＞

独自コンセプトによる商業ゾーンを構築する必要性が高い。

オフィスサポート商業をベースにしながらも、  
一定割合で差別化できる業種業態を導入し、目的性を高めた展開が必要。

＜差別化・独自コンセプト構築のポイント＞

- 環境志向 (親水空間・リバーサイドを活かした商業)
- 行政施設付帯商業 (アトリウムイベント、インキュベーション等)
- 横浜らしさや地域密着 (地元飲食店、地元企業)
- スペシャルティ志向 (独自テーマ、コンセプトを追求。Ex.スポーツ、健康…など)



環境志向  
(親水空間・リバーサイド型店舗)



行政施設付帯商業  
(アトリウム利用・イベント集客)



横浜らしさ  
(ローカルMDの追求)



スペシャルティ志向  
(独自コンセプトの追求)

※下記のコンセプト案1~3は本商業調査を踏まえ、商業コンセプトの考え方を整理するためのものであり、あくまで現時点における(株)BACアーバンプロジェクトの仮説プランとなります。

横浜らしさを追求した案  
(横浜らしさ・地域密着型)

スペシャルティ案  
(スポーツ特化)

ライフスタイル案  
(就業者+居住者対応)

コンセプト案 1

横浜都市部に相応しい“横浜らしさ”をテーマにした展開

「横浜らしさやヨコハマの日常を楽しむ」  
Made In Yokohama

＜展開イメージ＞

“横浜らしさ”や横浜の独自性をテーマにした商業展開を志向する。  
キーワードは横浜で発祥した、横浜に拠点を置く、横浜だけの、  
横浜の歴史と文化、市民だけでなく横浜を訪れる人など…  
多様な視点から横浜の魅力や資源を商業ゾーンへと落とし込み、  
横浜らしさやヨコハマの日常を楽しめる商業ゾーンを構築する。

コンセプト案 2

ウォーターフロントや親水性を活かした、街全体がフィールドになる

「スポーツ健康都市ヨコハマ」  
Healthy City Yokohama

＜展開イメージ＞

スポーツを通して、都市生活者や市民の身体的、社会的な健康水準を  
高めることを目標にした商業ゾーン。  
計画地の内外にはウォーターフロントやリバーサイド、公園、文化施設、  
アートなどヘルスケアやスポーツアクティビティに適した環境がある。  
こういった都市にある様々な資源・資産を幅広く活用することで、  
ヨコハマの都市力を健康面からサポートするプラットフォームの拠点となる。

コンセプト案 3

これからの北仲通地区を住みやすい街へ、街と共存し、共に繁栄する

「横浜型ライフスタイルの実現」  
Yokohama City Style

＜展開イメージ＞

オフィスサポート商業をベースとしつつも、今後増加が見込まれる  
都市型ライフスタイルを楽しむ周辺の居住者対応も考慮した商業プラン。  
商業機能としては「居住者対応商業」と「就業者対応商業」の必要機能をコン  
パクトに導入する。



## 7. 施設構成の考え方 (参考プラン)

### ■動線の考え方

- 商業フロアは1Fと2Fがメインフロアとなる（一部、市庁舎のグランドロビーとなる3階にはカフェ機能を導入）。
- 来庁者及び来街者の主動線はJRの桜木町側からのアプローチが多数の割合を占めると想定される。
- 主動線はフロアが口の字動線の回遊が意識されていることから、口の字動線周りに店舗を配置。主動線から外れる区画（特に北側のゾーン）は目的性の高い業種構成やテーマ性を持ったゾーン展開が必要となる。

### ■店舗配置の考え方

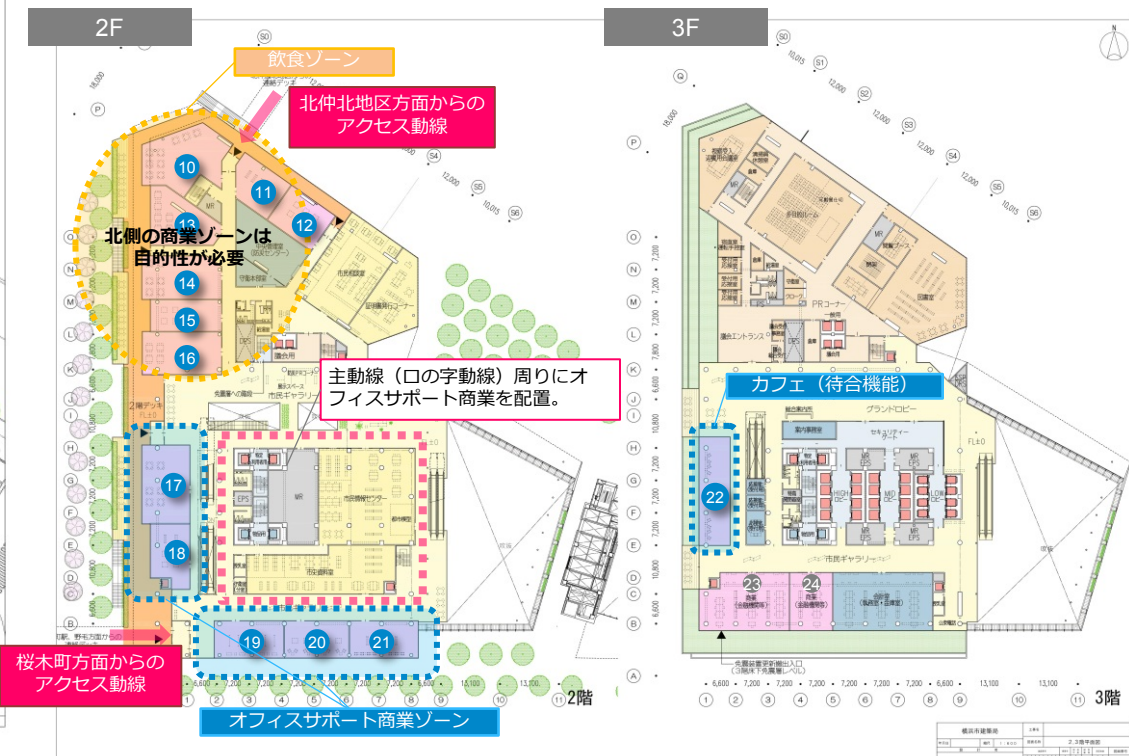
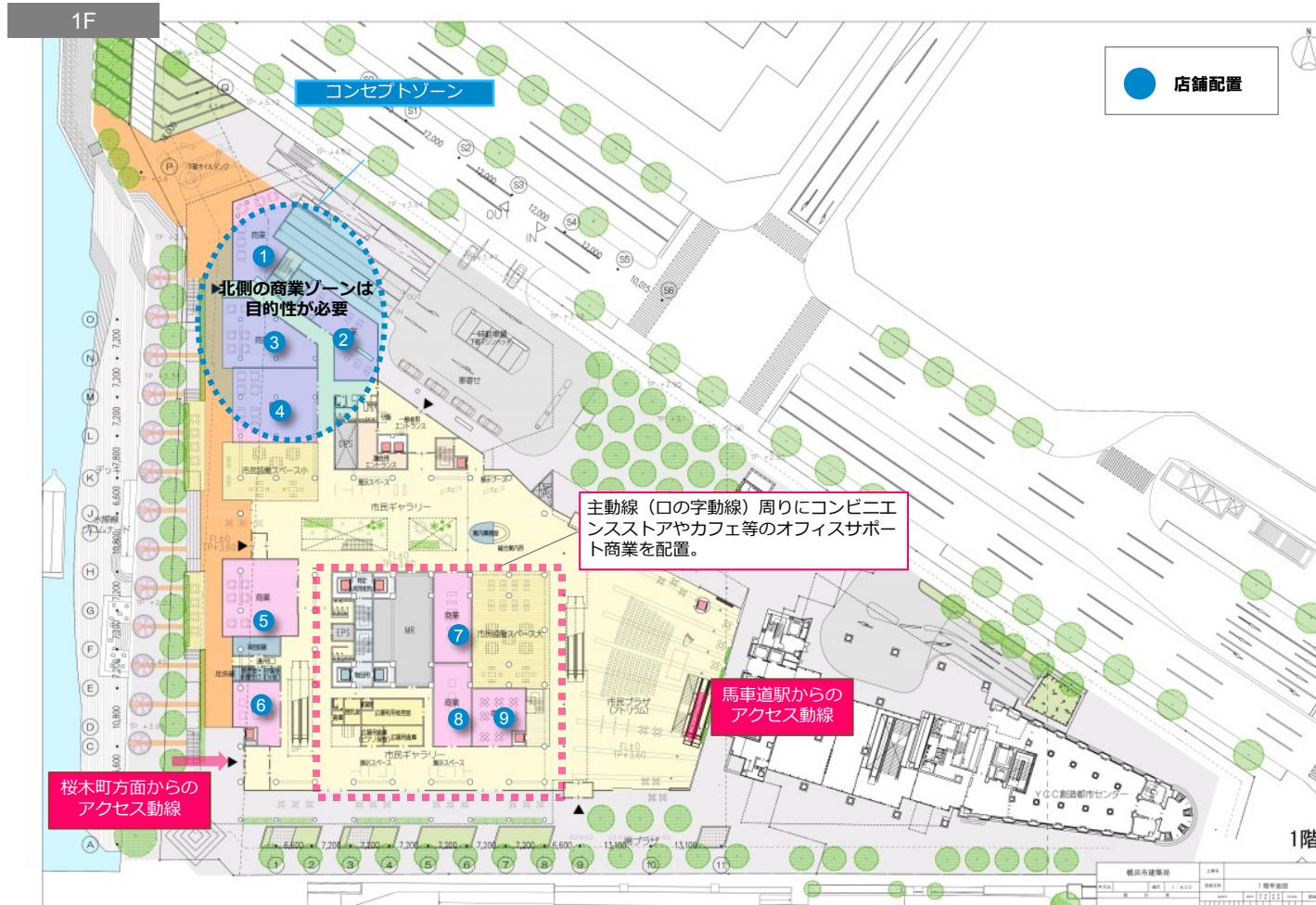
- 1階北側区画は、集客上の難易度が高く、目的性が必要となるが、テラスや大岡川に面した区画であり、コンセプトを打ち出した展開を検討する際には適当なゾーンと考えられる。
- 2階は桜木町駅方面からのペDESTリアンデッキの接続が実現すると、人の往来が多く見込めるため、物販系のポテンシャルもある。店舗構成としては、口の字の主動線周りにオフィスサポート商業ゾーンを配置し、物販店や飲食店、サービス店など就業者や来庁者の利便性を考慮した業種業態の導入も想定される。
- ランチの対応が求められる飲食店は、点在して配置するよりもゾーンとしてまとまりのある区画としての配置が望ましいため、2Fの北側奥区画が考えられる。
- 3階は市庁舎のグランドロビーとなるため、待合機能や打合せに利用可能な業態として、カフェや喫茶スペースとしての利用を見込む。

### ■業種業態構成案

フロア	No.	業種	業態	備考
1	1	物販	*コンセプト型ショップ	*コンセプト型ショップのイメージはプロサッカーショップやプロ野球ショップなど横浜ならではの展開を志向。ショップ+カフェ等の複合展開で買物客だけでなく、観光客の集客も想定する。
	2	サービス	企業ショールーム	
	3	物販	*コンセプトショップ	
	4	飲食	コンセプト型カフェ	
	5	物販	コンビニエンスストア	
	6	飲食	ファストフード	
	7	サービス	サービス	
	8	飲食・食物販	ベーカリー	
	9	飲食	カフェ	アトリウムイベントとの連携も検討。

フロア	No.	業種	業態	備考
2	10	飲食	高感度飲食	※テラス席利用を検討。
	11	飲食	大型飲食店	目的性が必要な区画（飲食またはサービス）2区画を一括利用するのが望ましい。
	12	飲食	又はフードコート	
	13	飲食	ダイニングレストラン	※テラス席利用を検討。
	14	飲食	カジュアルレストラン	※テラス席利用を検討。
	15	飲食	カジュアルレストラン	※テラス席利用を検討。
	16	飲食	カジュアルレストラン	※テラス席利用を検討。
	17	物販・飲食・サービス	-	オフィスサポート商業を想定。
	18	物販・飲食・サービス	-	オフィスサポート商業を想定。
	19	物販・飲食・サービス	-	オフィスサポート商業を想定。
	20	物販・飲食・サービス	-	オフィスサポート商業を想定。
3	22	飲食	カフェ	3Fエントランスロビーに待合機能を配置。
	23	サービス	金融機関等	-
	24	サービス	金融機関等	-

※物販店（売場面積）は1,000㎡未満。



出典：『竹中・西松建設共同企業体技術提案資料』より

※当該平面図は、平成27年度に実施した技術提案時のものであり、今後行う設計作業により変更する場合があります。