

# 市庁舎移転に伴う横浜市景観計画・関内地区都市景観協議地区の変更等について（審議）

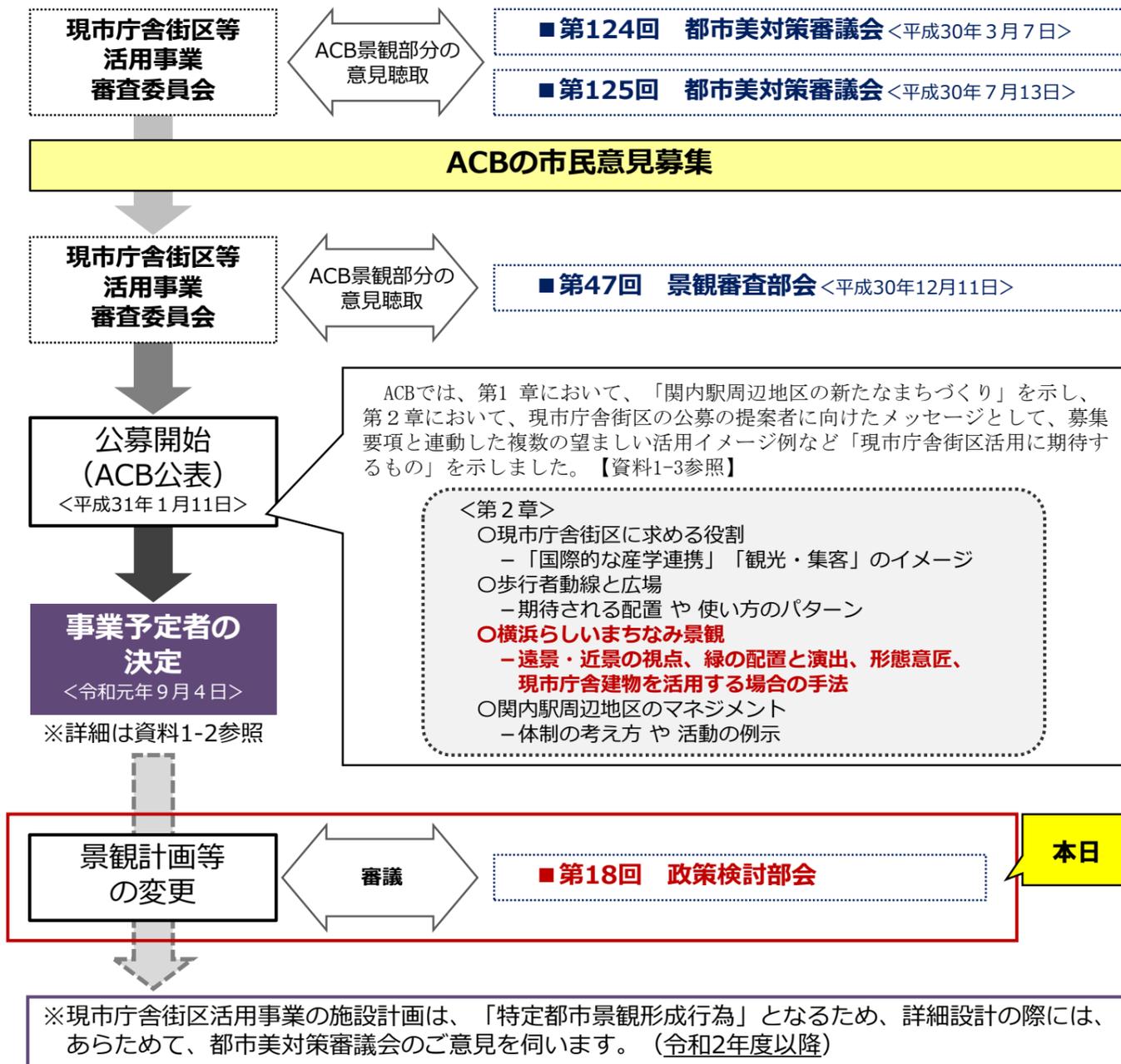
## 1 趣旨

市庁舎移転（令和2年6月）後のまちづくりの一環として、関内駅前の景観形成に関する規定の見直しを行いますので、下記について、ご審議をお願いいたします。

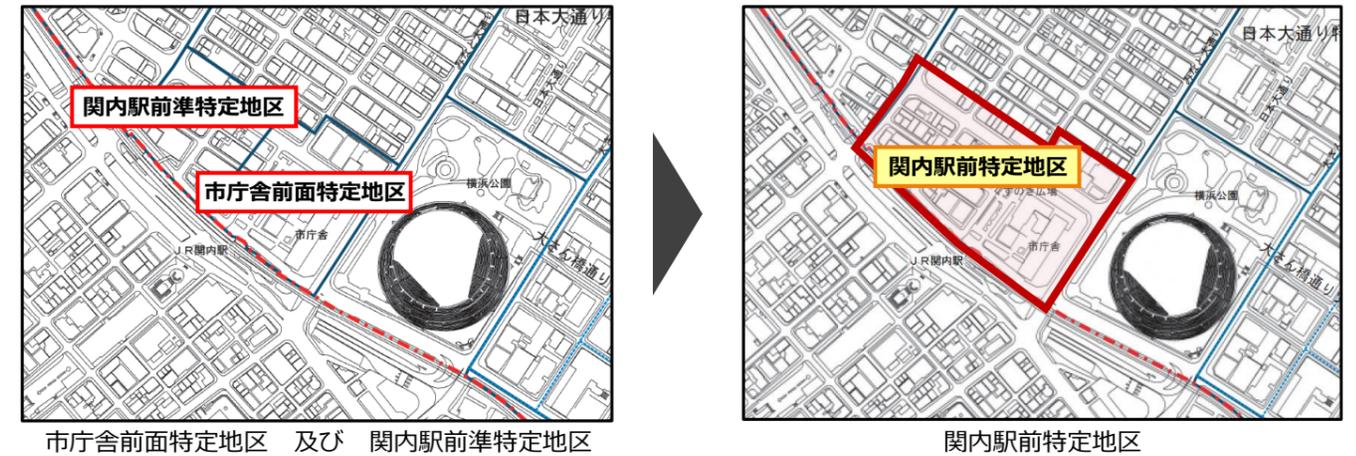
【審議事項】（審議会条例2条6号）  
横浜市景観計画 及び 関内地区都市景観協議地区において、新たに「関内駅前特定地区」を設定し、景観形成基準等を定めます。

## 2 これまでの経緯

現市庁舎街区活用事業では、事業者公募に際し、現市庁舎街区の活用に期待する方向性やイメージを伝えるために「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック（以下、ACB）」＜資料1-3＞を策定し、公募資料としています。ACBのうち、景観に関する項目については、下記の都市美対策審議会及び景観審査部会においてご意見をいただきながら策定しました。



## 3 景観計画・都市景観協議地区における「関内駅前特定地区」の設定



これまで景観計画等では、市庁舎を景観形成上の核として「市庁舎前面特定地区」を定め景観誘導を行ってきました。

市庁舎移転後は、関内地区の玄関口である関内駅に面した地区として、「市庁舎前面特定地区」と「関内駅前準特定地区」が一体となった「関内駅前特定地区」とし、駅前にふさわしい景観形成基準等を定めます。【資料1-5 P.1<計画図1の1>及びP.5<地区図1>】

## 4 関内駅前地区 地区計画について



関内駅前では、市庁舎移転後のまちづくりを推進するため、景観計画等の変更と並行して「関内駅前地区 地区計画」を新たに定めます。

これによって、地区内への「国際的な産学連携」「観光・集客」機能の誘導や地区施設の配置などを行います。

地区計画の形態意匠の制限においては、地区全体の調和に配慮することを定めます。（具体的な制限は景観計画において定めます。）

### ◆地区計画（抜粋）

	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
建築物の形態意匠の制限	まちの景観を整えるため、建築物の色彩や広告物等について、地区全体の調和を図るよう配慮する。	※今後、市街地再開発事業等のまちづくり検討に合わせて、順次、定めていきます。		A地区と同様	-

### ◇“景観計画”と“地区計画の形態意匠制限”の関係

景観計画と地区計画（形態意匠制限）は、定める内容が重複するため、詳細を景観計画で定めるとします。

#### ●景観計画

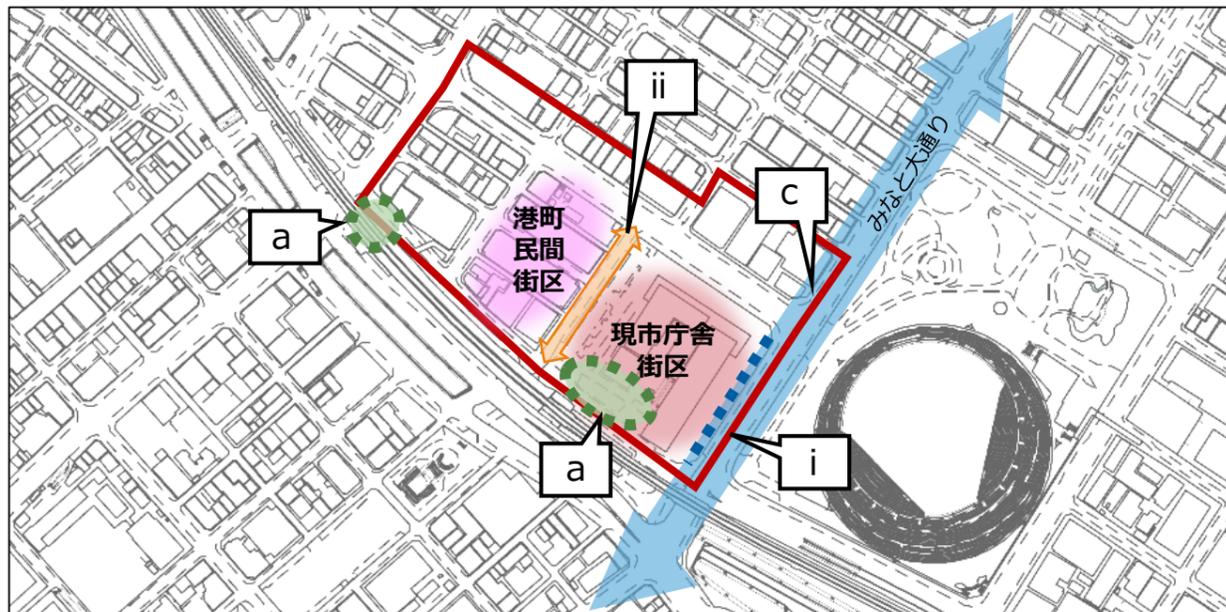
- ・建物の低層部・中高層部の形態意匠
- ・工作物の形態意匠
- ・色彩・マンセル値などを定めます。

#### ●地区計画

- ・地区全体への調和を図るよう配慮することを定めます。

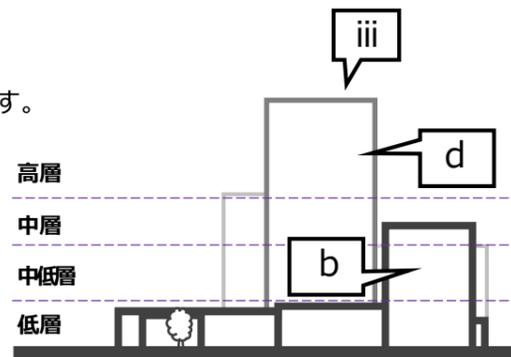
## 5 関内駅前特定地区の景観形成基準の考え方

関内駅特定地区では、ACBで示した**3つの要素**（資料1-3 P.10参照）を普遍的な景観形成上の要素として継承しつつ、次のような考え方で改正を行い、これまで形成してきた景観がより良いものとなるよう誘導していきます。



### ■ 景観形成基準【資料1-4 P.3~4】

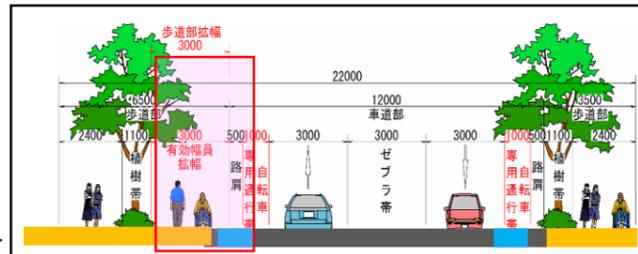
- 関内駅前の広場に面する部分は、歩行者の視点からの駅前空間の印象に配慮し、関内地区の玄関口として風格のある意匠等とします。
- 建築物の中低層部は、周辺の街並みと調和した、関内地区の玄関口として魅力的な形態意匠とします。
- 建築物の低層部でみなと大通りに面する部分は、道路に向かって開放的なしつらえとし、賑わいを創出する形態意匠とします。
- 建築物の高層部は、歩行者の視点から圧迫感の軽減や眺望の視点場からの長大感の軽減に配慮した形態意匠とします。
- 工作物は、周囲の街並みと調和した形態意匠とします。



### ■ 壁面の位置の指定【資料1-5 P.4<計画図1の6>】

- みなと大通りでは、道路再整備（歩道拡幅）を検討しています。これにあわせて、市庁舎街区では、**新たに壁面後退を指定**します。

道路再整備のイメージ▶



### ■ 歩行者ネットワーク街路の指定

【資料1-5 P.2<計画図1の2>及びP.6<地区図2>】

- 将来の港町民間街区のまちづくりを見据え、市庁舎街区と港町民間街区の間の道路を、**新たに歩行者ネットワーク街路に位置付けます。**

※右の画像は再開発準備組合が平成29年に作成したイメージであり、今後の検討により見直される可能性があります。



### ■ 建築物の最高高さ【資料1-5 P.3<計画図1の5>】

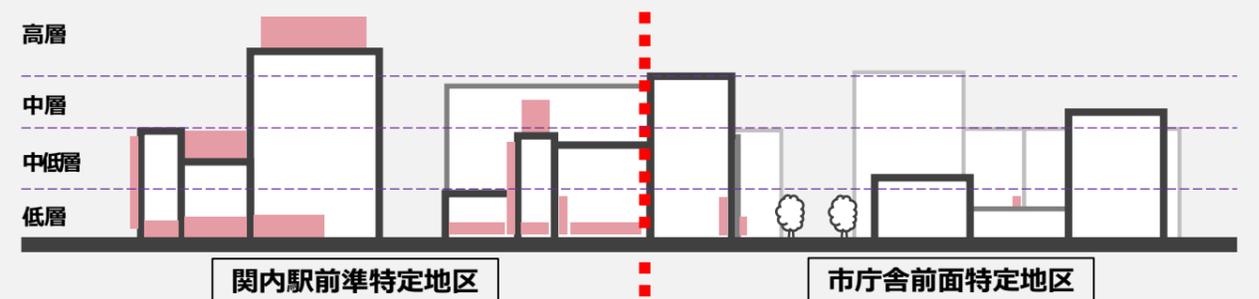
- 土地利用転換を行う際には、**地区計画において最高高さを定め**、関内・関外地区のシンボルとなるような魅力と品格のある眺望景観を誘導します。

※現市庁舎街区は、事業内容に合わせて、地区計画で建築物等の高さの最高限度を170mとします。

## 6 関内駅前特定地区の屋外広告物の表示等に関する制限の考え方



※関内駅側から見たイメージ（ は既存の屋外広告物の大まかな設置位置）



現在、「関内駅前準特定地区」では、横浜市景観計画における制限内容に基づいた屋外広告物の表示等が行われています。

今後、「市庁舎前面特定地区」と「関内駅前準特定地区」が統合し、「関内駅前特定地区」となるからも、引き続き、現在と同様の制限内容となるよう景観計画を定めます。

【資料1-4 P.4~5】

## 7 その他

- 関内駅南口前の道路の整備に関する事項を一部変更します。
- 関内駅南口前の道路占有許可の基準を一部変更します。【資料1-4 P.5~6】

### ○今後の関内地区における“建築物の最高高さ”の見直しについて



今後、関内地区における“建築物の最高高さ”の見直しについては、これまでの関内の景観形成の考え方は踏まえつつ、景観上のチェックに加え、まちづくり上重要な空間（広場等）の確保や特別な機能の誘導など、高さ以外のまちづくりに対する貢献も総合的に判断した上で、土地利用の動きに応じて見直しを検討します。

その際、どのような地区を目指すのかを、市民意見募集や都市美対策審議会の意見聴取を経て、地区のまちづくりの方針等に示し、最終的には地区計画として都市計画決定します。

## 現市庁舎街区の事業予定者決定について

## 1 公募の実施状況及び事業予定者

平成 31 年 1 月から公募を実施していた現市庁舎街区（敷地面積：16,522.87 m<sup>2</sup>）については、**3 件の応募**があり、第 14・15 回横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会（令和元年 8 月 26・27 日）において審査が行われ、**答申を受領**しました。

この答申を踏まえ、「国際的な産学連携」「観光・集客」というテーマに沿った地区の賑わいと活性化の核づくりや、横浜らしい街並み景観の誘導等の観点から、最も優れた提案を行った次の応募者を、**事業予定者として決定**しました。

今後は、事業予定者とも連携して、関内・関外地区の活性化に取り組むとともに、周辺インフラ整備や港町民間街区への支援など、着実に事業を推進していきます。

事業予定者	代表者	三井不動産株式会社（東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号）	
	構成員	鹿島建設株式会社	京浜急行電鉄株式会社
		第一生命保険株式会社	株式会社竹中工務店
		株式会社ディー・エヌ・エー	東急株式会社
		株式会社関内ホテルマネジメント	

## 2 提案概要

## (1) 施設計画

延床面積：117,017 m<sup>2</sup>

高さ：160.7m（地上 30 階/地下 1 階）



関内の賑わい再生のシンボルとなる駅前空間

## (2) 事業コンセプト

## 「MINATO-MACHI LIVE」

- ・ 新産業創造拠点とイノベーションオフィスにより、国際的な産学連携を展開
- ・ 地元とともに地域資源を発掘し、体験型観光サービスにより集客力と回遊性を強化
- ・ 行政棟の原風景と人のアクティビティが関内の顔となる、周囲に開かれたシンボル空間
- ・ 地域団体との連携や事業者協働による、関内・関外地区の活性化とブランド向上

## (3) フロア構成

新築棟		行政棟
1～3階	ライブビューイングアリーナ、新産業創造拠点、商業施設	1・2階 商業施設
4・5階	エデュテインメント施設	3～8階 ホテル
6・7階	ウェルネスセンター（※8、9階は機械室）	
10階	オフィスロビー等	
11～14階	大学	15～30階 オフィス

## (4) 借地期間

運営期間 70 年間＋開業前工事期間＋事業終了後工事期間（合計 78 年間で想定）

## 3 今後のスケジュール（予定）

令和元年 10 月～ 関内駅周辺地区エリアコンセプトプラン策定、地区計画策定等手続

令和 2 年 12 月 基本計画協定・定期借地権設定契約・建物売買契約の締結

令和 3 年 1 月～ 既存建物の改修・解体工事 および 新築工事

令和 6 年度末 開業（行政棟等は令和 6 年 6 月の先行開業を目指す）



行政棟を保存活用したレガシーホテル

## 4 提案内容

### (1) 施設内容

※   は中核機能

国際的な産学連携

#### ① イノベーションオフィス (51,900 m<sup>2</sup>)

国内トップレベルのグローバル企業を誘致します (20,000 m<sup>2</sup>)。この企業が施設内にオープンイノベーションルームを設置し、下記②～④の機能とも連携し、新産業を創出します。

#### ② 新産業創造拠点 (3,600 m<sup>2</sup>)

横浜最大級のイノベーション拠点を設置します。企業が注目するアイデアを具体化するためのコワーキングルーム、イベントスペース等を整備するとともに、潤沢なベンチャー資金支援機能により、新産業を創造します。

#### ③ ウェルネスセンター (4,700 m<sup>2</sup>)

市民の健康増進や、横浜市のスポーツ振興の推進につなげる活動を展開します。

#### ④ 大学 (12,800 m<sup>2</sup>)

総合大学を誘致し、企業、自治体等と連携したイノベティブな教育・研究活動を展開します。

#### ⑤ ライブビューイングアリーナ (3,000 m<sup>2</sup>)

株式会社DeNAが運営する、国内最大ビジョンを持つアリーナです。スポーツを中心としたコンテンツや、周辺地区の音楽施設との連動により、365日多様なエンターテインメントを配信し、関内の集客力を強化します。

誰でも自由に立ち寄れるよう、入口を開放するとともに、駅前広場との一体利用ができるよう、開閉可能な設えとします。



#### ⑥ レガシーホテル (17,000 m<sup>2</sup>)

株式会社星野リゾートによる、行政棟を保存活用した横浜探訪の拠点です。

地元の人が通うガイドブックに載っていない特別な場所へ宿泊者を案内する「地域探訪ツアー」を実施するなど、地元との交流を通じて、地区のファンやリピーターを醸成します。



#### ⑦ 交通結節拠点 (1,400 m<sup>2</sup>)

京急電鉄株式会社、東急株式会社、WILLER EXPRESS 株式会社が、交通ネットワークの拠点機能を設けます。

【地区外から】高速バスの新規ルートを整備し、羽田空港、箱根、鎌倉からの直行便を導入します。

【地区内周遊】既に運行しているオープントップバスを本街区に乗り入れます。また、街歩きをサポートするグリーンスローモビリティ (電動で時速20km未満で公道走行可) の導入を推進します。

【交通結節拠点】観光案内窓口「ビジターフロント」により、来訪者の地域探訪をサポートします。

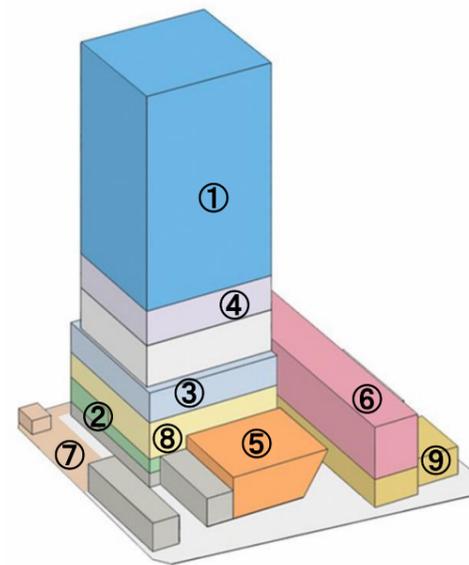
#### ⑧ エデュテインメント施設 (6,800 m<sup>2</sup>)

株式会社DeNAが運営する、VR等のテクノロジーにより楽しみながら学べるスポーツ体験施設です。

#### ⑨ ライブ書店 (2,300 m<sup>2</sup>)

株式会社有隣堂が運営する、アート・音楽活動の場を備えた書店です。

観光・集客



全景

### (2) 横浜らしい街並み景観の誘導

- ・新築棟は、駅側から大きくセットバックし、駅前から視認できるシンボルとするとともに、解放感と空の広さを生み出します。低層部の存在感を高めると共に、高層部は透明感のあるデザインとします。
- ・関内地区の玄関口となる約2,000 m<sup>2</sup>の駅前広場を配置します。
- ・行政棟を保存活用することにより、原風景を継承します。また、くすのき広場を継承したオープンで緑豊かな回遊動線として「くすのきモール」を整備します。
- ・低層建物の張り出しと店舗の連なりにより、親しみやすいヒューマンスケールな街並みを形成します。



関内駅南口よりくすのきモールと駅前広場を臨む

### (3) エリア価値の向上へのマネジメント

現市庁舎街区だけではなく、関内・関外地区のエリア価値が向上するよう、地域関係者とともに、地区のマネジメント活動を推進します。そのために、安定かつ多様性のある財源を確保します。

#### <横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会答申抜粋>

「国際的な産学連携」のテーマに沿った各施設を設置する具体的な提案となっており、特色ある領域での支援プログラムを展開することにより新たな分野で活躍する企業を育てること、その企業を横浜に根付かせるための意欲等が評価されました。また、「観光・集客」のテーマに沿っては、「若さ」をキーワードとして賑わいを創出し、周辺地域を活性化させる多様な機能が提案されていることが高く評価されました。

施設計画においては、「横浜の歴史を踏まえた景観デザイン」、「関内の玄関口にふさわしい広場空間の作り方」、「日常的な周遊が期待できる点」が評価されました。

関内駅周辺地区

AREA  
CONCEPT  
BOOK

関内駅周辺地区  
エリアコンセプトブック

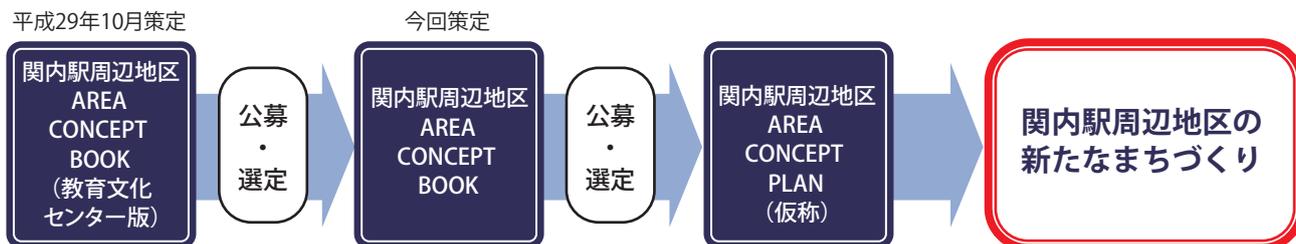
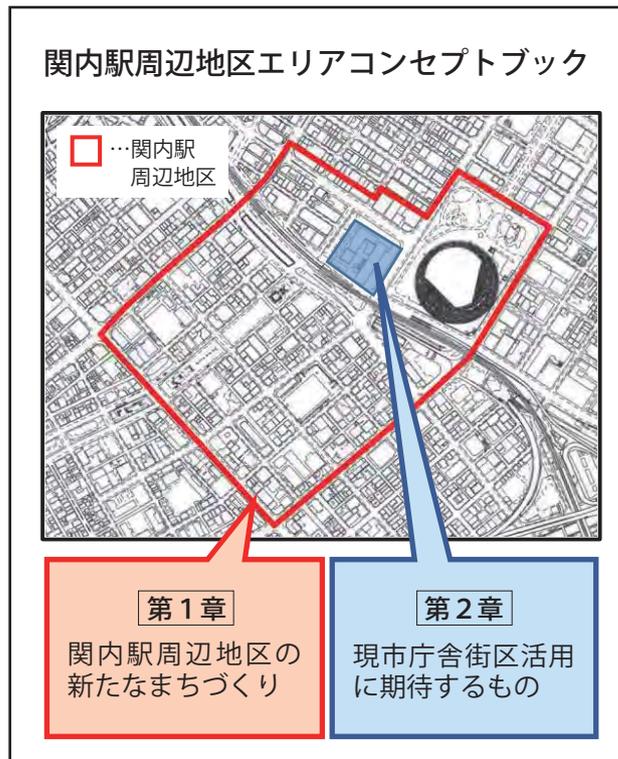


## 関内駅周辺地区エリアコンセプトブックとは

関内駅周辺地区は、横浜の顔として長年にわたり市民に親しまれてきた地区です。この地区の市庁舎移転後の新たなまちづくりの方向性と現市庁舎街区における開発計画は、今後の関内・関外地区をはじめとした都心臨海部全体にとって非常に重要なものとなります。

そこで、現市庁舎街区活用の公募においては、募集要項と連動して新たなまちづくりの方向性等を示すものとして、「**関内駅周辺地区エリアコンセプトブック**」(以下、「**エリアコンセプトブック**」)というを策定します。

エリアコンセプトブックでは、第1章において、「関内駅周辺地区の新たなまちづくり」を示し、第2章において、現市庁舎街区の公募の提案者に向けたメッセージとして、募集要項と連動した複数の望ましい活用イメージ例など「現市庁舎街区活用に期待するもの」を示します。



## CONTENTS 目次

### 第1章 関内駅周辺地区の新たなまちづくり

- 1-1 関内・関外地区のまちづくり 2
- 1-2 関内駅周辺地区の新たなまちづくり 7

### 第2章 現市庁舎街区活用に期待するもの

- 2-1 審査項目との関係 15
- 2-2 現市庁舎街区に求める役割 16
- 2-3 歩行者動線と広場 20
- 2-4 横浜らしいまちなみ景観 22
- 2-5 関内駅周辺地区のマネジメント 30

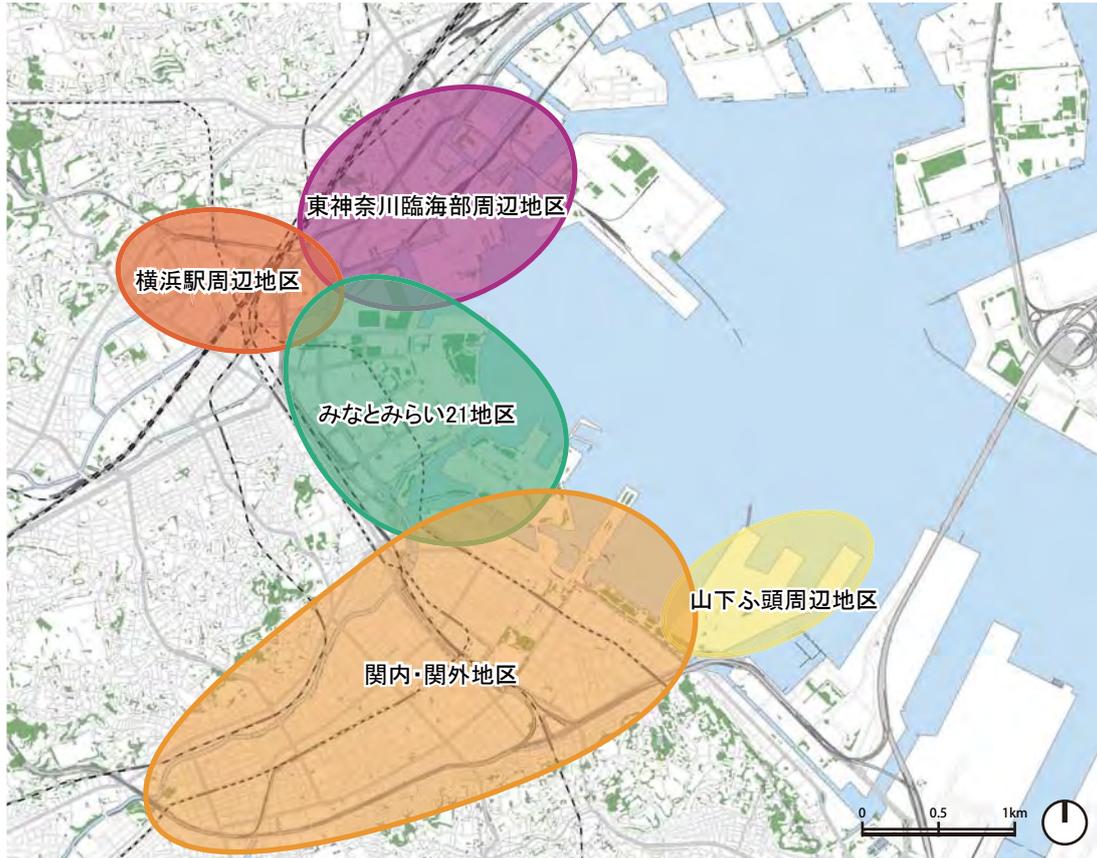
## 第1章

# 関内駅周辺地区の新たなまちづくり



# 1-1 関内・関外地区のまちづくり

## 都心臨海部における関内・関外地区の位置付け



横浜市の都心臨海部は、開港を契機に、海外諸国との交易の中心地となり、世界中から集まる人・モノ・カネ・情報・文化であふれ、近代日本の成長をけん引するエリアとして、目覚ましい発展を遂げてきました。中でも、その中心にあった現在の関内地区では、外国人居留地の誕生など、国際性豊かな市街地が形成されるとともに、外国人技術者による近代的な技術の導入等が進められ、時代の先駆けとなるまちづくりが進められてきました。

その後、高度経済成長を迎える一方で、様々な都市問題が発生する中、現在の横浜市の骨格をつくる「六大事業」の中の一つである「都心部強化事業」により、港湾機能の質的転換が図られ、当時分断されていた関内・関外地区と横浜駅周辺地区の二つの核がみなとみらい21地区でつながり、一体化した新しい都心臨海部が形成されました。

横浜駅周辺地区やみなとみらい21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積しています。

一方、関内・関外地区においても、古くからの地場産業や、個性豊かな界限など、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的で魅力ある資源を活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創出されています。

## 関内・関外地区の歴史と、人々を惹き付けるまち

関内・関外地区は、17世紀の吉田新田の開墾にはじまり、幕末の外国人居留地誕生とともに、それを支える日本人街が形成され、併せて官公庁施設などの立地が進んだことで、横浜の原点として発展を遂げました。その後、諸外国との交易の急速な発展により、貿易に関連する業務機能及び物販店・飲食業などの集積が進み、業務機能や商業機能を中心とした街が形成されてきた歴史があります。



出典：横浜異人商館之図  
貞秀図 文久元年  
(横浜開港資料館所蔵)



出典：横浜各国商館真図  
三代広重画 明治5年  
(横浜開港資料館所蔵)



出典：横浜パノラマ〔絵はがき〕  
20世紀初頭  
(横浜開港資料館所蔵)



出典：山下公園〔絵はがき〕  
昭和期  
(横浜開港資料館所蔵)

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関内地区には、港町ならではの歴史・文化が息づいており、街中には、開港時の面影を色濃く残す歴史的建造物や土木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、異国情緒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街となっています。

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。

また、公園や緑地、パブリックスペース等の積極的な整備や、港を意識した街並み景観の形成に取り組んできました。その結果、都心と港・水際線がつながる臨海部の空間・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活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豊かな都市空間が形成されています。



馬車道



日本大通り



元町



中華街



象の鼻



山下公園

## 様々な魅力がある関内・関外地区

関内・関外地区には、横浜公園・大通り公園・山下公園などの都市公園や横浜文化体育館・横浜スタジアムといったスポーツ施設、国内外の観光客の玄関口となる客船ターミナル、創造界隈拠点など、港町の歴史と文化に基づいた魅力的な施設が多数あります。さらに、業務機能強化の取組や文化芸術創造都市・横浜を象徴する様々なイベント、スポーツを通じた健康づくりなどの取組を進めています。

これらの街の中にある資源と現市庁舎街区の機能を結びつけることで、新たな視点で魅力が再発見されるなどの相乗的な効果の創出を誘導していきます。



### 横浜公園・横浜スタジアム

憩い・くつろぐ緑豊かな空間に加え、スポーツの拠点となる横浜スタジアムにより街の賑わいが生まれている。



### 大通り公園

緑の軸線として関内駅から関外側へ伸びる長さ1.2kmの公園であり、憩いの場であると同時に地域活性の空間となっている。



### 横浜マラソン

「する、みる、ささえる」すべての人が楽しめる大会として、スポーツ振興や健康増進に寄与するとともに、経済効果やシティプロモーション効果が期待される。

## ■ 関内地区における業務機能強化の取組

大企業の本社・研究開発拠点が集積している横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区と隣接している関内地区の立地特性を活かし、イノベーション人材が集まる交流の場づくり等の取組を進め、次世代産業を生み出すビジネスエリアとなるために企業の更なる立地を促進します。

また、本社・研究所や観光・MICE施設の立地に関する支援を上限50億円(助成率12%)に拡充し、賃貸ビルの建替え等に対する支援制度も新たに創設しています。



関内・関外地区活性化推進計画に基づく業務機能強化のモデル事業 (mass×mass関内フューチャーセンター)

横浜市の企業誘致に関する取組については下記リンク先をご覧ください。  
(経済局URL) <http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/yuchi/>

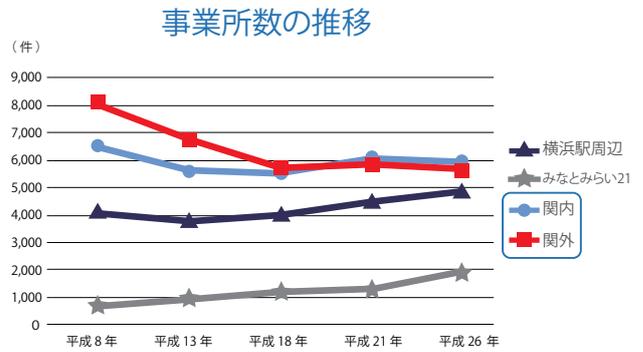
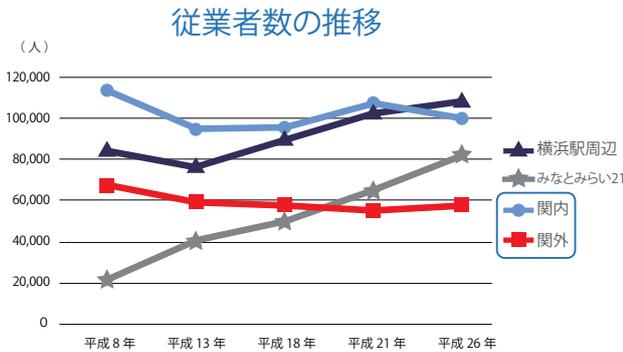
## ■ 文化芸術創造都市・横浜

横浜の「港を囲む独自の歴史や文化」を活用し、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創造都市の取組を進めており、市民・NPO・アーティスト・クリエイター等と協働しながら、創造的な活動を発信する「創造界隈拠点」として、臨海部の歴史的建造物・公共空間等を有効活用しています。また、民間主体による空き店舗等のリノベーションが行われています。

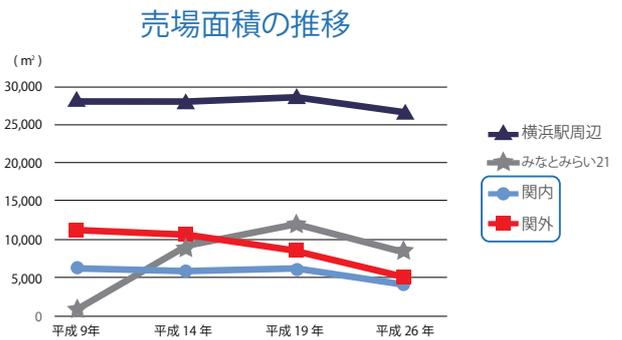
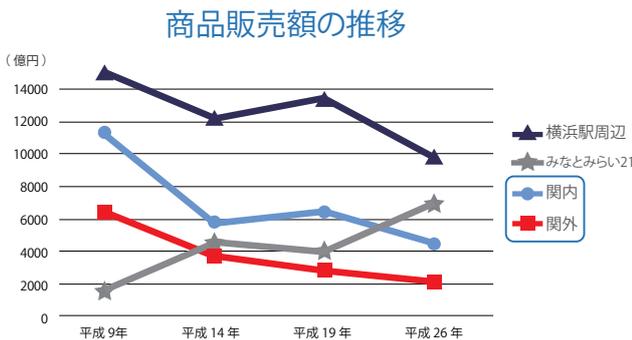


## 関内・関外地区の現状

関内・関外地区は、横浜市内で最大の従業者数が働くエリアであり、横浜市全体の経済・雇用をけん引する役割を担っています。



しかし、近年は横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区の開発が進み、都市構造や社会・経済情勢が変化したことによって、関内・関外地区の商業機能の低下などが課題となっています。



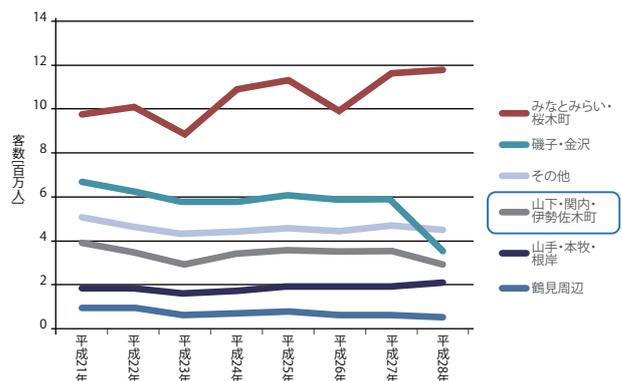
一方で、横浜市の観光集客実人員、観光消費額は上昇傾向となっており、横浜市主要ホテルの客室稼働率は86% (平成28年)の高稼働となっているほか、市内の外国人延べ宿泊者数も年間72万人となり、過去最高となっています。

しかし、横浜市を訪れる観光客は、みなとみらい21地区や、横浜赤レンガ倉庫などの臨海部を回遊しており、観光客の目的地となる施設が少ない関内駅周辺地区を回遊する人の流れができていないのが現状です。

### 横浜市の観光集客実人員と観光消費額の推移



### 観光入込客数(観光施設)の推移



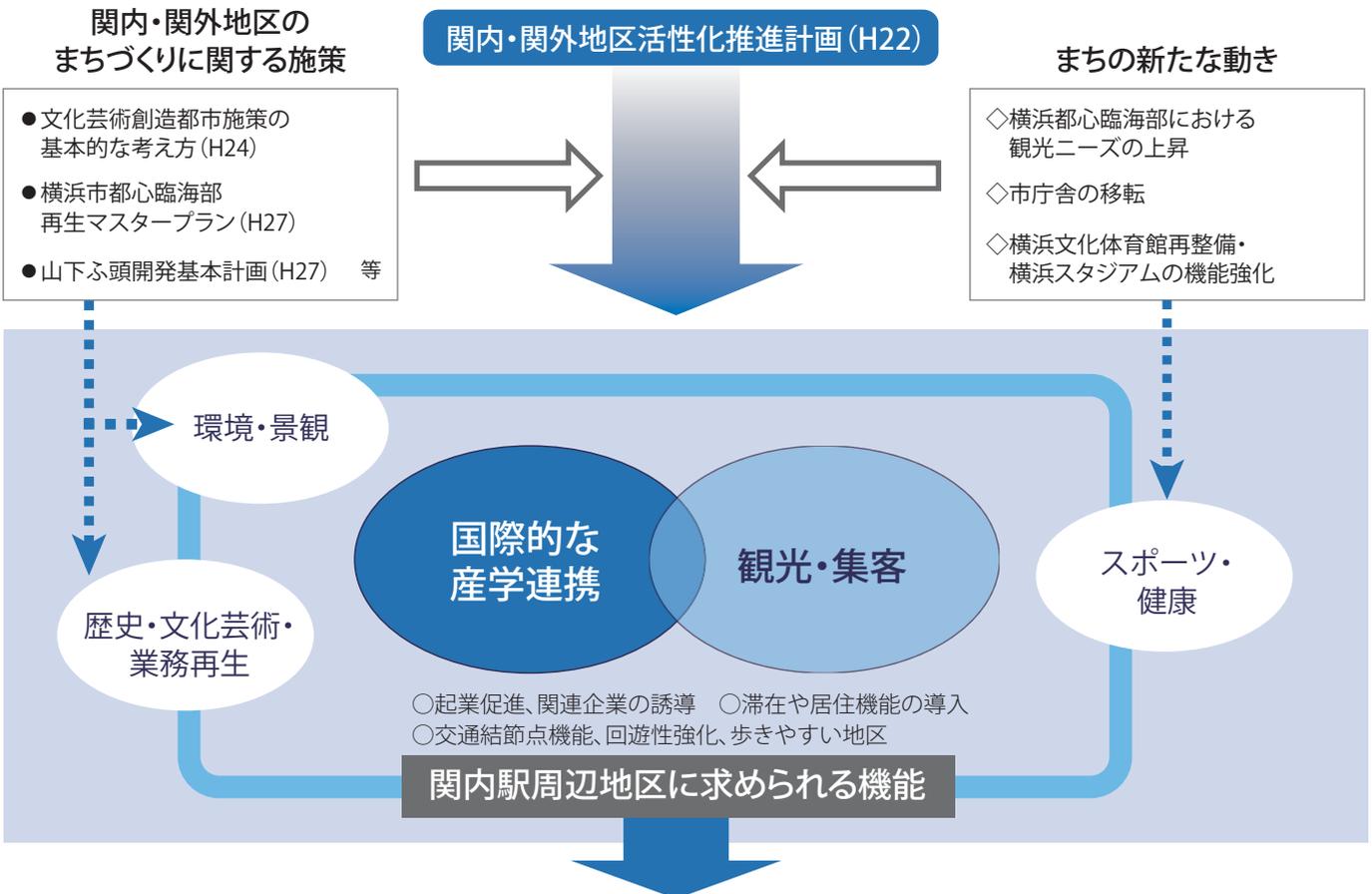
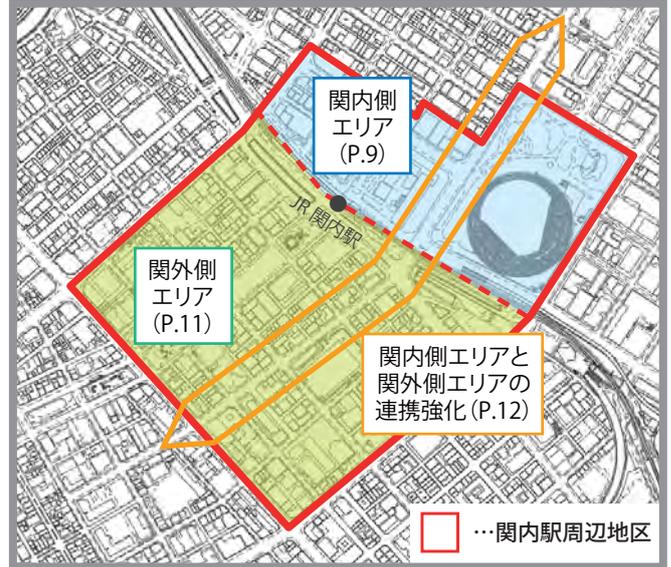
# 1-2 関内駅周辺地区の新たなまちづくり

## 関内駅周辺地区

関内駅周辺地区は、JR関内駅を中心とした一体のエリアを指します。開港以来、横浜の発展をけん引してきた関内・関外地区の中心であり、長年にわたり市民に親しまれてきた横浜の顔ともいべき地区です。

関内・関外地区の結節点でもあるこの地区で、連鎖的に行われる大規模土地利用転換を通じて、知と創造の活動の場を呼び込みます。地区内に新たな風を吹き込み、人が集まる魅力を高めることで、関内・関外地区の再生及び都心臨海部の活性化につなげていくため、「**国際的な産学連携**」「**観光・集客**」をテーマとし、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進します。

あわせて、来街者や住民が安心して楽しく歩ける「歩きやすい地区」となることを目指し、通り沿いに連続した賑わいの創出や歩行者目線の景観形成、駐車場設置の地区ルール、自動車流入の抑制などを進めます。



関内駅周辺地区を核とした関内・関外地区の活性化

## 国際的な産学連携

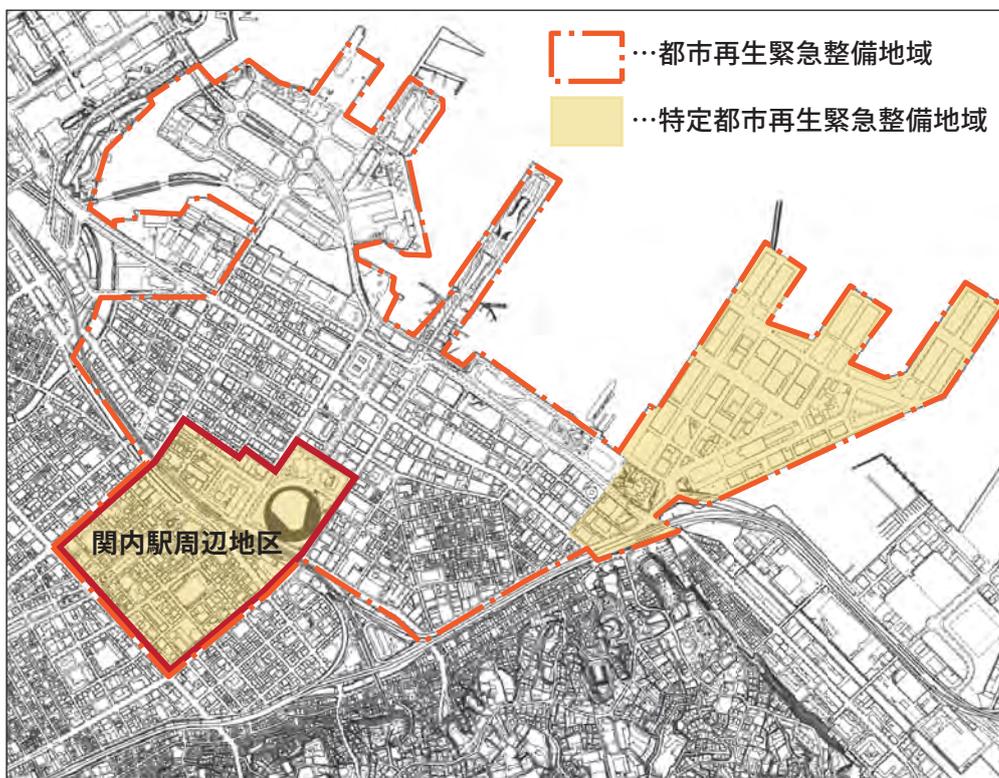
先端技術や文化芸術、スポーツ、健康医療、国際、観光など、横浜市の施策や関内・関外地区のまちづくりと関連する分野、今後成長が期待できる分野について、国内外に発信力のある研究機能や人材を呼び込むことで、関連産業の集積や新たな産業・サービス・人材を創出し、関内・関外地区の業務機能再生をけん引していきます。

## 観光・集客

観光客の目的地となる新たな魅力を誘導することで、都心臨海部における新たな集客の拠点を作り出すとともに、高まる都心臨海部の観光ニーズを関内駅周辺に引き込み、周辺と結ぶことで、関内・関外地区の回遊性を高め、商業需要の向上につなげていきます。

平成30年10月、関内地区は、都市再生を進めるべき地区として、国から、都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」の指定を受けましたが、その中で、関内駅周辺地区は、都市の国際競争力の強化を図るうえで特に有効な地域として、世界に直結し成長する都市を目指す「特定都市再生緊急整備地域」に指定されました。

横浜市では、これらの指定を受けて、民間都市開発投資を呼び込みながら、関内・関外地区が目指すまちづくりを力強く進めます。



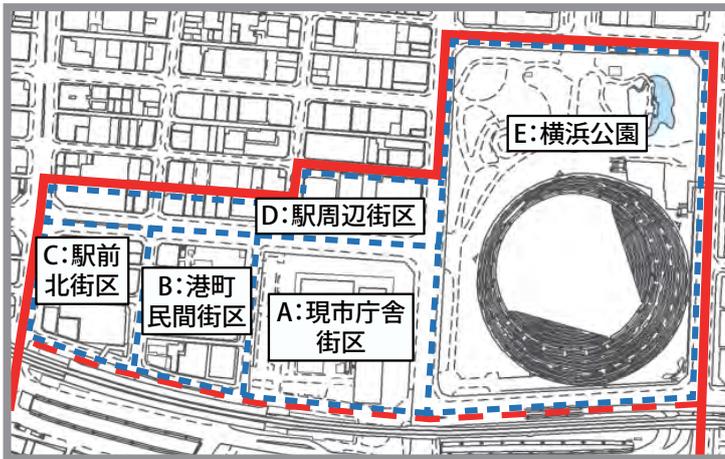
平成 30 年 10 月に拡大された区域

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域内では、都市計画等の特例や金融支援や税制措置を受けるための認定等の特別な措置を受けることができます。

※都市再生関連施策については下記リンク先をご覧ください。

〈国土交通省URL〉 [http://www.mlit.go.jp/toshi/crd\\_machi\\_tk\\_000008.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000008.html)

## (1) 関内側エリア



現市庁舎街区や港町民間街区等、連鎖的に大規模な土地利用転換が見込まれる関内側エリアにおいては、現行の基準の見直しも視野に入れ、地区計画等の都市計画手法等を活用した適正な誘導を通じて、関内・関外地区の活性化の核となるような新たなまちづくりを行います。

また、景観誘導や基盤整備を通じて、関内・関外地区の新たなまちを印象付けるシンボルとなる景観を形成し、都市再生へつなげる業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進します。

### ①機能の誘導 ～「国際的な産学連携」「観光・集客」の強化～

関内側エリアは、来街者・観光客・住民・地元団体などが利用するJR関内駅と市営地下鉄関内駅があり、様々な賑わいと交流が生まれる結節点となることが期待されるエリアです。

そこに、「国際的な産学連携」「観光・集客」の機能やそれと連携した機能を、現市庁舎街区が先駆けとなって連鎖的に誘導することで、活性化の核を形成します。また、その効果を関内・関外地区全体の魅力向上へと波及させていきます。

なお、住宅については、現在、立地が禁止されていますが、市庁舎移転後の新たなまちづくりの一環として、都市活力の維持・向上を図るとともに、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進するため、現行基準の見直しも視野に入れ、都心にふさわしい居住機能の導入を検討します。

具体的には、エリア内を区分したうえで、機能の誘導を目指します。

- A 現市庁舎街区:** 関内・関外地区では希少な大規模街区であることを活かし、地区全体や都心臨海部へとインパクト・波及を与える規模の大きな開発によって、「国際的な産学連携」「観光・集客」の中心的機能の積極的な誘導を目指す街区です。そのため、核となる施設は非住居用途としますが、それを補完し相乗効果を発揮して、まちづくりに寄与する居住機能については、一定の制限のもとでの導入を検討します。
- B 港町民間街区・C 駅前北街区:** 低層部の賑わいの連続性を保ちながら、関内駅前という立地を踏まえ、市街地再開発事業等の集約化を通じて結節点機能の強化を図ります。「国際的な産学連携」「観光・集客」機能を誘導することにあわせて、「商住共存地区(※)」と同様に、業務・商業機能と居住機能が適切に共存したまちづくりを目指す街区です。
- D 駅周辺街区:** 低層部の賑わいの連続性を保ちながら、「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する開発の誘導を行うとともに、隣接する「商住共存地区(※)」と同様に、業務・商業機能と居住機能が適切に共存したまちづくりを目指す街区です。
- E 横浜公園:** 明治9年開園の歴史ある公園であり、外国人と日本人双方が利用できたことから「彼我(ひが)公園」と呼ばれていました。緑豊かな公園は市民が憩い・くつろぐ場として貴重なことに加え、横浜スタジアムはプロスポーツや市民スポーツの拠点となっています。歴史と緑を尊重し、周辺環境とも協調しながら、街の賑わい創出につながるよう、公園の魅力を高めます。

※商住共存地区…関内側エリアを除いた関内地区において、都市計画により指定されている地区。

住宅の容積率を制限しているが、業務・商業機能等の併設によって緩和が認められる。

## ② 景観の誘導 ～関内地区の玄関口として、魅力と品格のある景観形成～

横浜市では、これまで横浜市景観計画における下記4つの方針に基づいて、関内地区の街並みを更に魅力的なものとし、世界に誇れる横浜の顔づくりを行ってきました。

### 【関内地区全域の方針】

- I わかりやすく、奥行きと賑わいのある界隈を巡り歩いて楽しめる街を創る。
- II 関内地区の街並みの特徴を生かし、ミナト横浜を感じる眺望が楽しめる街を創る。
- III 開港の歴史や文化の蓄積を活かしながら新しい文化を生み出す街を創る。
- IV 多様な都市機能がコンパクトに複合する、活力ある街を創る。

関内側エリアは関内地区の玄関口であり、景観面でも、市庁舎が移転した後の関内地区の印象を形作る重要なエリアです。

これまで横浜市では、現市庁舎街区の周辺を横浜市景観計画において、「市庁舎前面特定地区」等に位置付け、調和した街並みとゆとりある空間となるよう景観形成に取り組んできましたが、新たなまちづくりを進めるにあたっては、

- 関内地区の玄関口としての風格のある景観と、多くの人で賑わう魅力的な駅前空間の形成
- 大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間の形成
- 「開港の地」としての歴史性

を普遍的な景観形成上の要素として継承しつつ、一部基準の改正などを行いながら、これまで形成してきた景観がより良いものとなるよう誘導していきます。

また、土地利用転換を行う際には、関内・関外地区の新たなシンボルとなるような景観形成を目指し、建築物の低層部には、人々の活動による賑わいのある景観を誘導するとともに、最高高さ等高層部の景観についても、現行基準の見直しも含めて、地区の象徴となるような魅力と品格のある眺望景観を誘導します。

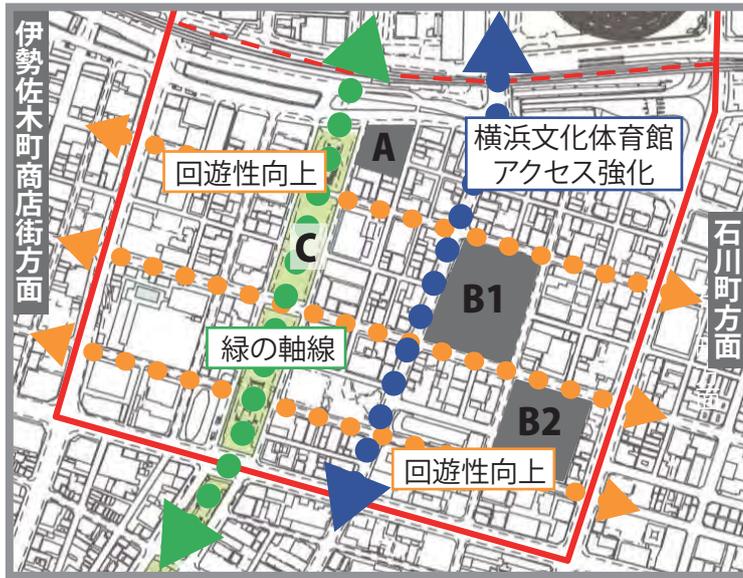
## ③ 「観光・集客」に資する交通機能の導入 ～人が集まり、周辺と結ばれる拠点をつくる～

現市庁舎街区・教育文化センター跡地活用や、横浜文化体育館・横浜スタジアムといった大規模スポーツ施設の再整備等による来街者の増加を見据え、「観光・集客」に資する交通機能の導入（交通広場については、港町民間街区の再開発及び基盤整備と合わせて整備予定）・駅前の広場空間の創出・安全で快適な歩行者空間の整備などを行います。

これらの整備を行うことで、市内外とのアクセス向上や関内・関外地区の接続強化を図るとともに、臨海部との円滑な人の流れを誘導します。



## (2) 関外側エリア



関外側エリアにおいては、関内側エリアのまちづくりの動きとともに、教育文化センター跡地活用や横浜文化体育館の再整備を契機として、「国際的な産学連携」や「観光・集客」とスポーツ・健康が連携したまちづくりを行います。

教育文化センター跡地活用では、関東学院大学のキャンパスに約2,500人の学生が通うことになり、その学生達が大通り公園を活用することで、日中の賑わいが形成されます。また、学生達のフィールドワークの舞台として関外地区を活用することで、街へ学生が出ていくことになり、伊勢佐木町をはじめとする既存商店街の活性化につながる事が想定されます。

横浜文化体育館の再整備においては、年間を通じてスポーツだけではなく、コンサート等のイベントも開催される予定であり、多くの集客が見込まれます。大通り公園の活用や既存商店街と連携することで来街者を街全体で受けとめ、回遊性を高めます。

緑の軸線(上図緑色矢印)を形成する大通り公園に加え、みなと大通りから横浜文化体育館への歩行者動線(上図青色矢印)についても、臨海部とのアクセスを強化します。関外地区の回遊性、賑わいの形成のためには伊勢佐木町商店街や石川町方面の軸線(上図オレンジ色矢印)も重要であり、教育文化センター跡地活用、横浜文化体育館の再整備にあわせ、伊勢佐木町など既存商店街との連携を強化し、回遊性を高めます。

### A: 関東学院大学 新キャンパス

関東学院大学が、約2,600㎡の土地に約2,500人の学生規模をもつキャンパスを設置します。ホール等の一部施設を市民に開放し、カンファレンス・講演会・演奏会などを開催することにより、地域への賑わい創出に貢献します。

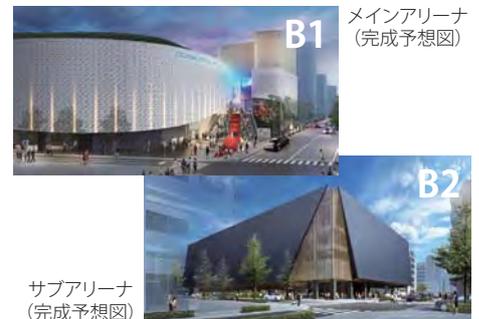
マッチングオフィスを併設したコワーキングスペースを設置し、市民が大学のリソースにワンストップで接続することで、様々なイノベーションを誘発します。



関東学院大学  
新キャンパス  
(完成予想図)

### B: 横浜文化体育館の再整備

約5,000席のメインアリーナでは、年間を通じてスポーツだけではなく、コンサート等のイベントも開催される予定です。最大3,000席となるサブアリーナでは、現在の横浜文化体育館の機能に武道館が併設され、スポーツだけではなく武道の拠点として整備されます。また、サブアリーナには総合案内所が設けられ、施設の利用に関する問合せに留まらず、周辺の街の情報発信拠点となります。



メインアリーナ  
(完成予想図)

サブアリーナ  
(完成予想図)

### C: 大通り公園

延長1.2キロメートルの緑の軸線をなす緑のオープンスペースであり、市民が憩いつろぐ公園です。石の広場では地元等のイベントのほか社会実験が実施されています。関東学院大学新キャンパスや横浜文化体育館の再整備などに関わる新たなプレイヤーによる活用等により、周辺環境とも協調しながら、街の賑わい創出につながるよう公園の魅力を高めます。



大通り公園  
(実証実験の様子)

### (3) 関内側エリアと関外側エリアの連携強化

#### ① JR関内駅南口改良

横浜市とJR東日本で協力して、関内駅南口改良等の調査を進めています。

#### ② みなと大通りシンボルロード化及び横浜文化体育館アクセス強化

関内側エリア及び関外側エリアともに、「国際的な産学連携」「観光・集客」の実現に向けた大規模施設の立地が続き、来街者の増加による、地区の更なる賑わい創出が期待されます。

こうした大規模施設が面する「みなと大通り」及び「横浜文化体育館へのアクセス動線」は、連続する1つの路線であり、各施設間の回遊性を向上させるとともに、大通り公園や日本大通りをつなぐ緑の軸線などとあわせて、関内側エリアと関外側エリアとの一体性を向上させる重要な動線です。

一方、現状は車道が広く路上駐車が目立つとともに、既設の自転車歩行者道は狭く、また将来の来街者の増大も見据えると、交差点部においては歩行者溜まりも十分とはいえない状況です。

このため、車道幅を狭めて歩行者・自転車通行空間を拡充する等、沿道利用状況を踏まえながら既存道路空間の再整備を行い、安全で快適な歩行者ネットワークの強化・拡充を図っていきます。また、通りに面して店舗を誘導する等、沿道の連続的な賑わいの創出を図っていきます。



写真1：みなと大通りの現状



写真2：横浜文化体育館沿道の現状

#### みなと大通りの歴史

嘉永6年(1853年)のペリー来航以降、江戸幕府が開港の場所として、横浜村(現関内地区)を定め、都市が形成されてきました。この時、現横浜公園の位置に港崎廊(遊郭)が作られ、港から遊郭を繋ぐ道として、みなと大通りの原型となる遊郭通りができました。

みなと大通りは、開港と同時期から原型が見られ、明治初期には現在とほぼ同形状となった、横浜の発展とともに歩んできた道路です。



開港当時の港崎町遊郭(右)と遊郭通り(現みなと大通り)  
出典：神奈川横浜華郭之光景 万延元年  
(横浜開港資料館所蔵)



開港当時の関内

## 第2章

# 現市庁舎街区活用に期待するもの





## 2-1 審査項目との関係

この章では、現市庁舎街区活用に期待するものとして、活用の考え方や活用イメージの例などを示しています。

活用イメージの例と審査項目との関係は下記のとおりですが、これらの例は、提案の質を高めるための手がかりとして利用いただく事を目的としており、提案内容を制限するものではありません。例示に沿った提案でなくとも、創意溢れる優れた提案については高く評価します。

### エリアコンセプトブックと審査項目の対応イメージ

#### 関内駅周辺地区 エリアコンセプトブック 第2章

現市庁舎街区に求める役割

歩行者動線と広場

横浜らしいまちなみ景観

関内駅周辺地区のマネジメント

#### 審査項目

(1) 事業コンセプト  
※この項目は全ての視点に関係します。

(2) 建物用途

(3) 施設計画

(4) マネジメント

(5) 事業計画

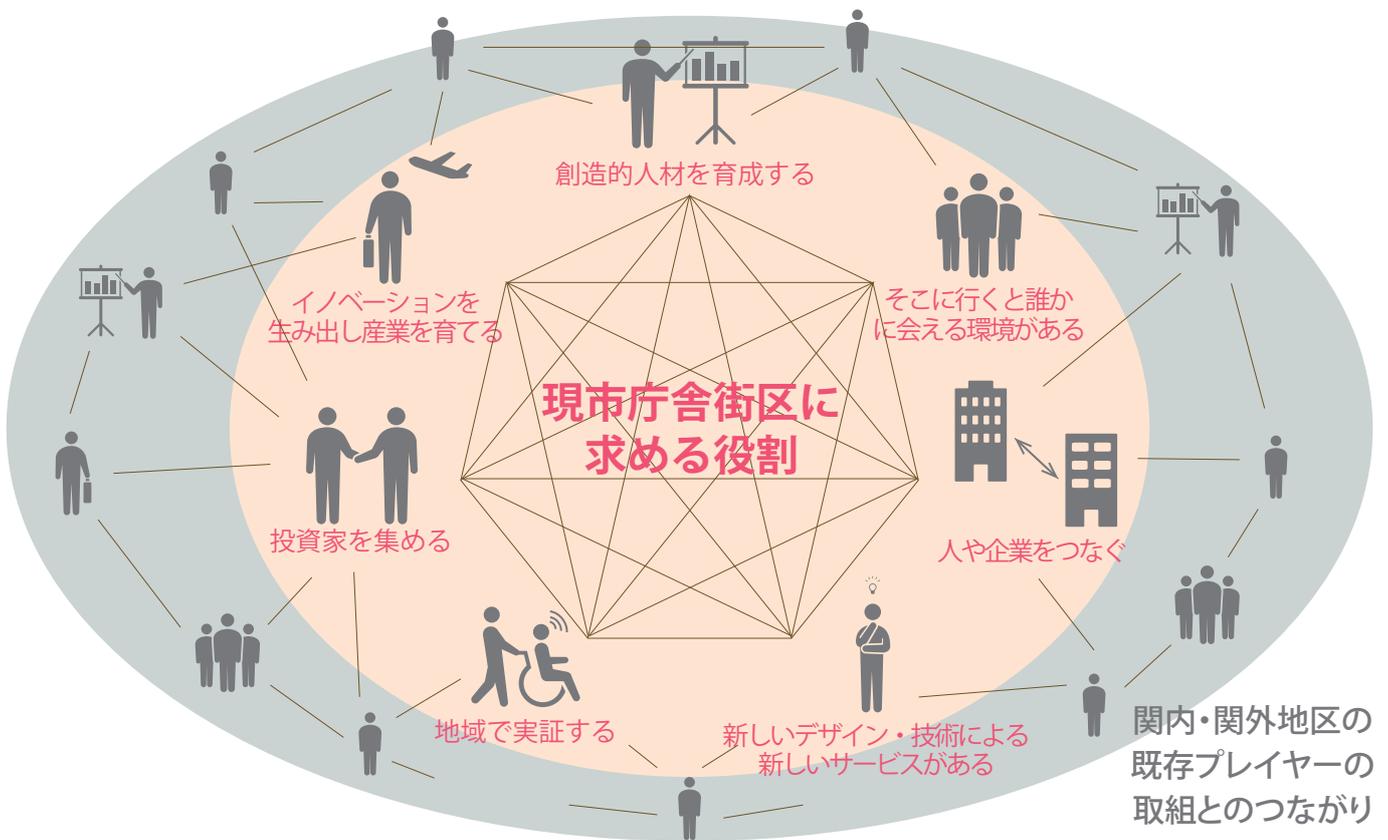
## 2-2 現市庁舎街区に求める役割

本事業では、「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行います。

### 国際的な産学連携

関内・関外地区では、歴史的建造物の活用等による創造界隈拠点の形成により、アーティスト・クリエイターの育成支援等を進めてきました。また、持続的な産業創出についても積極的に取り組んでいます。(下記「イノベーション・エリア」参照)

この地区が次世代産業を生み出す先進的なビジネスエリアとなるために、本事業を通じて、下記イメージのような新たな風を吹き込み、研究者・起業を志す人・アーティスト・クリエイターなどの多様な人材が集まって持続的に創造的な活動が生まれる場所となることが期待されます。



### 関内・関外地区に持続的な創造的活動と経済活動が生まれる

#### ◆次世代産業創出事業による“イノベーション・エリア”の形成 (横浜市経済局)

企業の“イノベーション創出”に向けた動きが活性化する中、みなとみらい21地区に企業の研究開発拠点が続々と立地しており、関内地区にはスタートアップ企業が集まりつつあります。特に関内地区は、歴史や海が感じられる開放的な雰囲気があり、クリエイティブな事業活動に適したビジネスエリアとして、スタートアップ企業の集積地となる大きなポテンシャルを有しています。

経済局の「次世代産業創出事業」では、「ビジネス創出支援」、「人材育成・交流」、「投資の呼び込み」等、新たな産業を生み出す“イノベーション・エリア”の形成を目指して取組を進めています。関内地区に国内外からイノベティブな人材や企業を集め、交流を促していくことで、周辺や地域企業へ波及、連動し、特徴的なエリア形成につながっていきます。



"Demo\_DesignThinking\_dSchool\_Teamlabs\_Mad\_05" by torbakopper  
D-School (スタンフォード)

## ・創造的人材を育成する

新たな事業を創造する人材、研究開発を行う人材、関内・関外地区の国際交流に貢献できる人材、地域や社会の課題に取り組む人材など、関内・関外地区が創造的で多様な発想に溢れる街になるために、創造的人材を供給する。

例：研究機関、教育機関、インキュベート機能など



District hall (ボストン)

## ・そこに行くと誰かに会える環境がある ・人や企業をつなぐ

新たな事業につながる出会いや国内外のネットワークが生まれるなど、そこに行くと誰かに出会える、交流を通じて発想が刺激し合う、多様な主体が集まりコミュニティが生まれるフィールドがある。また、創造界隈拠点やアーティスト・クリエイターと繋がり、新たな化学反応を生み出す環境がある。

例：交流機能、コンベンションホールなど



"LinkNYC kiosk at 23rd and 8th 4" by Epicgenius  
Link NYK (ニューヨーク)

## ・新しいデザイン・技術による新しいサービスがある ・地域で実証する

新しい技術や新しいサービスが敷地内で展開され、テストマーケティングできる環境があることで、活発なデータ収集とフィードバックを促し、新たな事業の創出につなげる。また、一般利用者や地域とのつながりを意識した展開とすることで、地域に開かれた創造的活動となる。

例：テストマーケティングできる店舗・空間など



"Mark Pincus and Jessica Livingston" by Robert Scoble  
Y Combinator (ボストン)

## ・投資家を集める ・イノベーションを生み出し産業を育てる

ノウハウ提供・事業マッチング・情報発信等を通じて、施設内や周辺地域で生まれた創造的人材や企業の成長を促すと共に、外部のプレイヤーや投資機関の関心を集めることにより、ビジネスへとつながる環境を整え、関内・関外地区での持続的な産業の育成につなげる。

例：投資環境をつくる取組など

### ※「国際的な産学連携」「観光・集客」の機能と相乗効果を発揮する居住

現市庁舎街区に求める中心的機能は非住居とします。一方で、「国際的な産学連携」「観光・集客」の機能と相乗効果を発揮し、まちづくりのテーマに貢献する内容の住機能については、開発の主要素としない範囲で認めることとします。

#### 〈住機能を提案する場合の条件〉

- ① 施設計画上の制限(施設面積の2割以内とし、最上階は避ける)
- ② 住居機能上の制限  
(クリエイティブ活動の拠点やサービスアパートメントといった、まちづくりに寄与する賃貸形式のものとする)

#### ・ 柏の葉インターナショナルビレッジ

海外の留学生や研究者が居住してコミュニティを形成し、地域イベントへの参加をバックアップ

##### 〈概要〉

留学生と海外研究者向けのシェア型賃貸住宅。(ホテル・賃貸住宅の用途と合築)



#### ・ 渋谷キャスト

多様な用途を兼ね備えた、クリエイティブ活動の拠点

##### 〈概要〉

店舗、シェアオフィス、オフィスの入るビルの高層部に賃貸住宅を配置。住宅の一部はクリエイター等の集まるコレクティブハウスとなっており、その活動が地域に様々な刺激を与える。

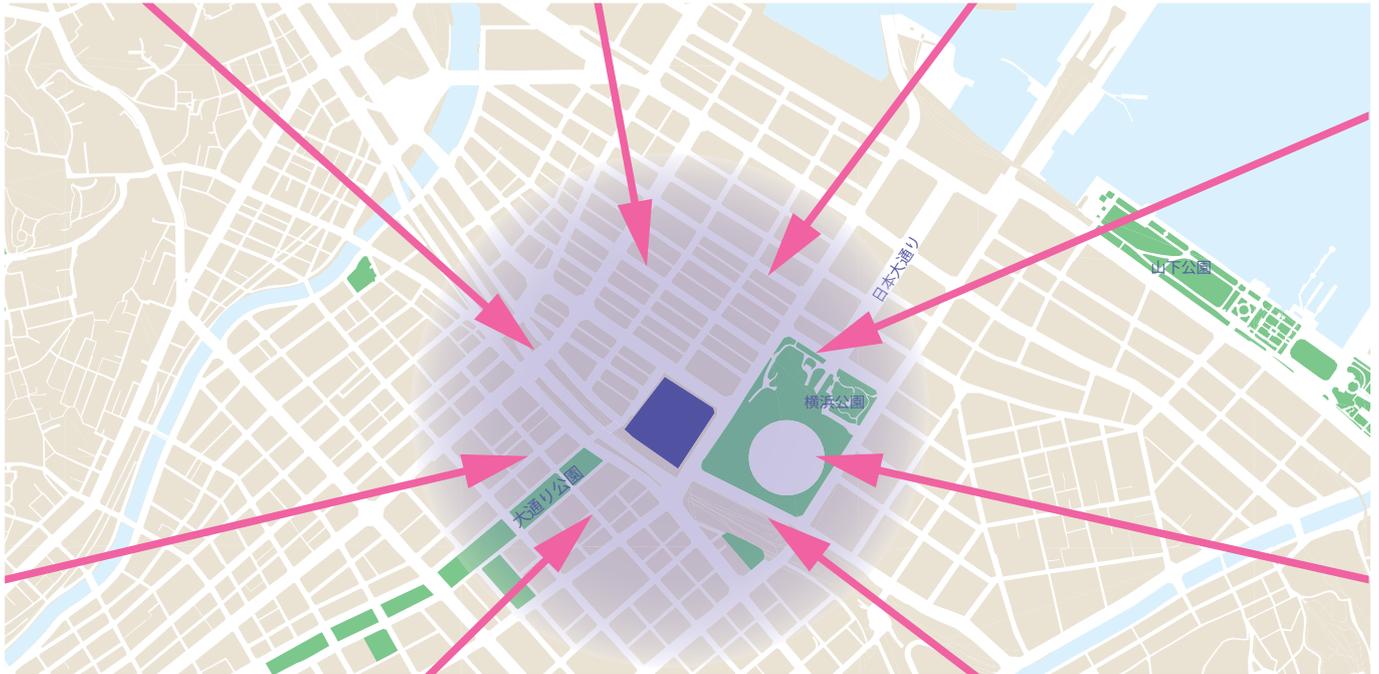


## 観光・集客

### ■ 国内外から多くの人を集める拠点

国内外から多くの人を集める拠点とは、現市庁舎街区に新たな魅力を創り出し、横浜を訪れ、関内・関外地区を回遊する来街者の新たな目的地となることを目指すものです。

世界レベルのコンテンツ・ここにしかない体験・横浜の文化を感じる機会など、国内外の人々を惹きつける拠点が、アクセスしやすい位置にあることで、関内・関外地区に新たな人の流れを生み出すことが期待されます。



### ・若者を惹きつける世界レベルのコンテンツを発信する

関内・関外地区にある文化と結びつきながら若者を惹きつけるコンテンツ（音楽・スポーツ・ファッションなど）を伝える場、世界に発信する場がある。文化と結びつくストーリーのあるコンテンツは、国内外から人を集める魅力と特色を持ち、ムーブメントの中心となる。

例：様々なコンテンツを発信する場



### ・魅力ある表現に触れることができる ・ここでしかできない体験ができる

貴重な絵画など創作物の展示、アーティストの制作風景、製品の製造過程、空間を作品として体験させるインスタレーションなど、特色と魅力のある展示・表現に触れる機会がある。また、五感を使い、遊びを通じて楽しみながら学ぶことができる場がある。

楽しい・面白い・考えたいと感じるここでしかできない体験は、子供から大人まで、様々な人の創造力や探究心を刺激する。

例：展示・表現に触れられる場、経験・体験ができる場



### ・横浜の文化を感じ、横浜を楽しむ

横浜に来て横浜の文化を感じたい人が立ち寄るような、横浜の食、文化体験、宿泊体験、ショッピング等を楽しむ場がある。施設を利用する中で横浜が持つ雰囲気（海と港、国際性、進取の気性など）を感じ、横浜を知り・考え・体感することができる。

例：横浜を感じる商業施設など

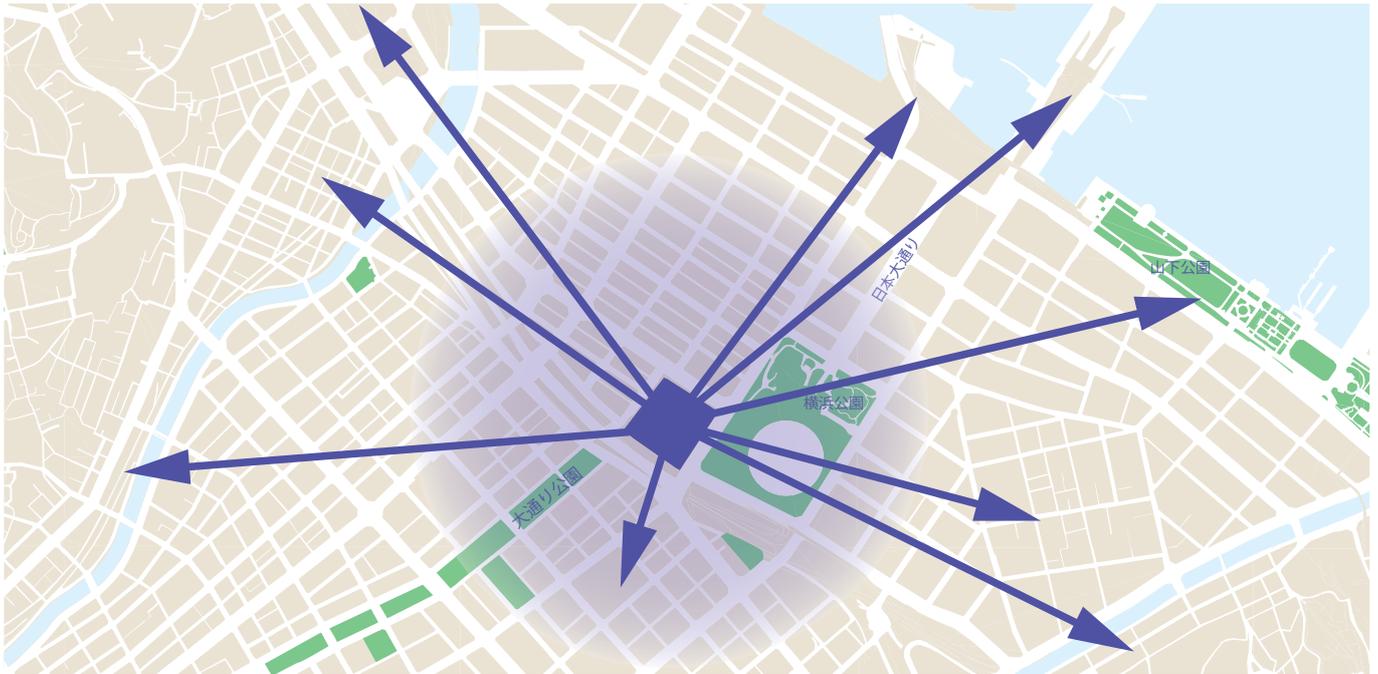


“Chelsea market”  
by hebdomadaires  
チェルシーマーケット（ニューヨーク）

## ■周辺と結ばれ、回遊を生み出す拠点

周辺と結ばれ、回遊を生み出す拠点とは、関内・関外地区をはじめとした横浜市内外の様々な資源や文化と結び付き、面的な連携を行うことで、横浜市を訪れる来街者にとって魅力のある場所となることを目指すものです。

例えば、都心部の歴史文化体験・新たなスポーツの体験・郊外部の農や自然体験などの周辺の魅力的な情報を発信する機能とそれらの場所をつなぐ交通機能の双方を組み合わせることで、新しい価値や感動を生み出す観光が創造され、何度も横浜を訪れたいくなるまちのファンを増やすことが期待されます。



## ・地域の資源へと誘うプラットフォームとなる

外国人も含めた来街者向けの観光案内・情報発信機能により充実したサービスを得られ、また、商店街の隠れた魅力や地域で活動するアーティスト等との交流といった、ガイドブックに載っていない情報が収集できるなど、一人ひとりにあった観光情報を入手することができる。



巨大なタッチスクリーンテーブルがインタラクティブに個人の旅程を作成し、情報を携帯電話や2Dマップに転送するサービス。



ガイドブックに載っていないローカルな情報を地元民のスタッフが収集し、観光客が地域を面的に回遊する流れをつくる。

### ※「観光・集客」に資する交通機能の導入イメージ

回遊を生み出すためには、情報発信に加えて、あらゆる目的地にアクセスするための様々なモビリティを活用することができる拠点となることも重要です。

#### ◆多様な交通手段



時代ごとに変化する交通ニーズに対応し、来街者が多様な交通手段を選択でき、周辺地域との回遊を生み出す。

#### ◆観光バス等



出典：一般社団法人日本ロンドンバス協会

様々な交通事業者が利用でき、空港、他都市、観光地等にアクセスできる広域交通の発着点。

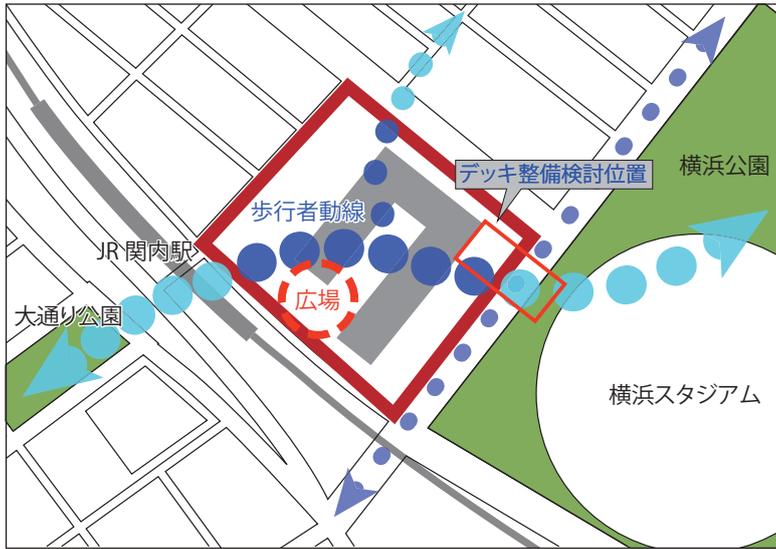
### ◆新たな交通システム(横浜市の取組)



出典：公益社団法人日本交通計画協会

都心臨海部を回遊するバス交通など、新たな交通システムについては、港町民間街区の市街地再開発事業に合わせて整備する予定の交通広場へ導入することを検討します。

## 2-3 歩行者動線と広場



- 本事業では、
- ・ 現市庁舎街区が、関内地区において希少な大規模な空間であることを活かす
  - ・ 関内地区のヒューマンスケールの街並みと親和する

という2つの視点による、歩行者動線と広場の提案が求められます。

歩行者動線については周辺との回遊性を考慮したネットワーク、広場については関内地区の玄関口として新たな街を印象付ける空間の配置計画、また、それらが魅力的になるような運営方法が求められています。

### 歩行者動線

本事業では、日本大通り・横浜公園から大通り公園へとつながる都市軸となる歩行者動線を形成することにより、関内・関外地区の結節点としての接続を強化し、周辺地域への回遊性を高めていくことが求められます。動線計画にあたっては、屋外・屋内や直線的・路地的など、様々なタイプの魅力的な提案が考えられます。

#### 東京国際フォーラム



回遊性のある足元をつくり賑わいを創出した、都市軸が意識できる大規模な歩行者空間

#### 日産グローバル本社



建物を貫通し、ネットワーク動線と賑わいを引き込む

#### ハイライン



デッキによって敷地上空をつなぎ、曲がりながら立体的な回遊性をつくるネットワーク

☀️ 運動
朝食
散歩
遊び
読書
ミーティング
昼食 ☀️

**朝活**

出勤前のビジネスパーソンや近くの住民向けに、広場があまり活用されていない朝の時間帯を開放してエクササイズなどを行う。

**屋外展示**

歩行空間沿いや広場周辺スペースに気軽に見ることができる展示設備を設けることで、様々な人が楽しめる展示が行われる。

**親水空間**

親水空間をはじめとして、子どもたちやお年寄りなど様々な年代の人達が気軽に遊びに来ることができる。

**無料で使えるアメニティ**

移動式ベンチ、wifi、充電、本、ゲーム、ボードゲームなどを広場で貸し出し、自由に遊んだり利用できるツールの設置と管理運営。

# 広場

新たなまちを印象づける、象徴となる広場空間の形成が期待されています。

広場の作り方については、青空広場・屋根つき屋外広場・屋内広場・屋上広場などの様々な形態が考えられます。また、広場は、誰もが利用できる環境の提供や、イベント等で持続的に賑わいが生まれたり、建物と広場が一体的に利用されるといった活かし方が期待されます。

## idea A：青空広場

建物の足元に広大な緑地を持ち、低層部の商業施設と一体となって賑わいを創出する。



品川シーズンテラス

## idea B：屋根付き屋外広場

歩道から地続きに広がる屋根付き空間があることで人々の動線が交わり、賑わいの結節点をつくる。



アオーレ長岡

## idea C：屋内広場

建物内部に全天候型の空間をつくり、低層部の賑わいの密度を高める。



KITTE

## idea D：屋上広場

屋上に直接アクセス出来る場所をつくることで建物の圧迫感を軽減しつつ、立体的な広場を生み出す。



なんばパークス

セミナー

休憩

買物帰り

夕食

デート

交流会

サークル  
飲み会



by Ixtlilco (ハイライン)

### プログラム・ツアー

環境プログラム、レクリエーションプログラム、歴史やアートなど特定分野でのガイドツアーなどを行う。



by Kulmalukko (コベントガーデン)

### エンターテインメントプログラム

大道芸人などパフォーマーが日常的に演目を行ない、集客の要素となる。



"Fallas 2015" by Phil Blackburn

### イルミネーション

横浜の魅力のひとつである夜景に、新たなスポットとして人々に認知されることで、臨海部からの回遊性を高める。



by Yaletown BIA

### 星空上映会

仕事帰りのサラリーマンや学校帰りの学生、たまたま居合わせた人達でも気軽に参加できるイベントが行われることで、新たなコミュニティが形成される。

## 2-4 横浜らしいまちなみ景観

現市庁舎街区は、開港の地としての歴史性や関内・関外地区では希少な大規模街区であることに加え、JR関内駅前という立地、また市庁舎跡地という経緯から、関内地区の顔ともいえる街区です。まちの活力と賑わいを生み出す機能を誘導するとともに、景観においても、眺望の視点場からの遠景や、通りや駅からの近景を十分考慮し、関内地区の玄関口としての風格あるデザインを求めます。

なお、現行の横浜市景観計画「市庁舎前面特定地区」等の景観ルールについては、これからのまちの活力と賑わいを生み出すという本街区が担う役割を踏まえ、

- 関内地区の玄関口としての風格のある景観と、多くの人で賑わう魅力的な駅前空間の形成
- 大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間の形成
- 「開港の地」としての歴史性

を普遍的な景観形成上の要素として継承しつつ、一部基準の改正などを行いながら、これまで形成してきた景観がより良いものとなるよう誘導していきます。

また、建築物の低層部には、関内・関外地区の新たなまちづくりの象徴となるような駅前空間の賑わいを誘導すると共に、高層部については、関内・関外地区の都市再生を印象付けるシンボルとしての魅力と品格のある眺望景観の実現に向けて、現行の最高高さの目安にとらわれないものも含め、様々な提案を認めます。

### 遠景(都心臨海部における調和)

関内地区における山手の丘からの眺望景観や水際からの眺望景観は、「ミナト横浜」を特徴付けるものです。これまで街づくり協議指針や景観風致保全要綱、地区計画などにより建物高さや壁面位置等の誘導を行ってきました。そのため、関内地区において高層の建築物を建てる場合は、高層部の色彩や街並みとの向き・形態、圧迫感や長大感の軽減などに対して配慮をした魅力ある眺望づくりが求められます。



#### 視点場例1：海側より(大さん橋より)

海側からの遠景に影響を与える建物の場合は、その形態や素材、色彩、向き、頭頂部のデザインなどに対して「ミナト横浜」としての一体的な視点でのデザインが求められます。



#### 視点場例2：山手より(山手イタリア山庭園より)

山手からの遠景に影響を与える建物の場合は、ランドマークタワー等シンボル性のある周辺建物とともに景観全体の質を向上させる視点でのデザインが求められます。

## 近景(周辺環境との関係)

関内・関外地区の特徴は中低層の建築物を主体とした街並みの連続性です。これまでに地区計画やまちづくり協定などにより高さの規定を設け、景観形成に取り組んできました。関内地区の顔ともいえる当該敷地では、駅前の大規模空間としての象徴性だけでなく、周囲の街並みとの調和も重要であり、主に中低層部分による近景の形成の中で、その配慮が求められます。

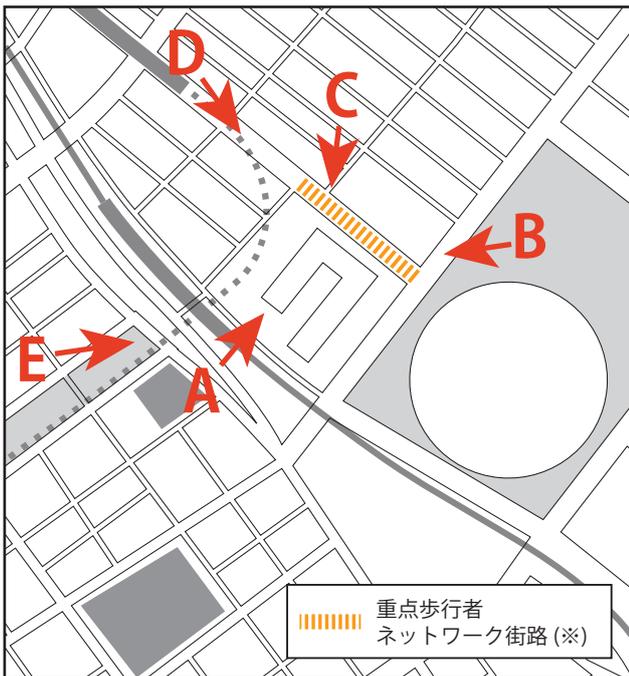
また、高層建築物を建てる場合は、その高層部分においても、魅力的な近景の形成が重要です。歩行者の視点からの駅前空間の印象に配慮し、高層部の形態意匠を工夫し、視点場からの魅力的な眺望景観の演出が求められます。



視点場 A：関内駅南口からの見え方



視点場 B：横浜公園からの見え方



視点場 C：ベ이스ターズ通りからの見え方



視点場 D：尾上町通りからの見え方



視点場 E：大通り公園からの見え方



関内地区における中低層の建築物の街並み

(※) …現市庁舎街区が面する尾上町通りは、横浜市景観計画において重点歩行者ネットワーク街路に指定されています。沿道においては、店舗配置や歩きやすいつらえなど、連続した賑わい形成への配慮が求められます。

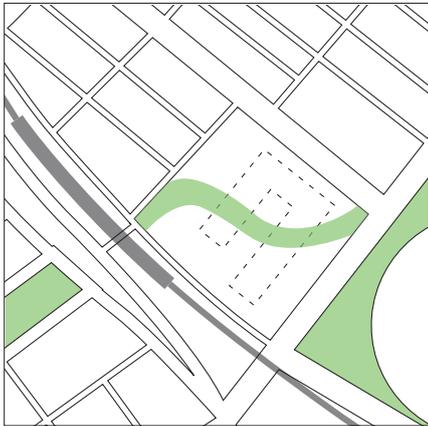
## 緑の配置と演出

横浜市では、中期4か年計画において「花と緑にあふれる環境先進都市」という中長期的な戦略を掲げ、魅力あふれる都市環境の充実と豊かな暮らしの創出を目指しています。横浜市景観計画における関内地区全域の方針の一つである「わかりやすく、奥行きと賑わいのある界隈を巡り歩いて楽しめる街を創る」を実現するためにも緑の保全・創出は重要です。また、本事業においては、当該敷地が重要な都市軸である「緑の軸線」上に位置しており、これまでくすのき広場が潤いとゆとりある街路空間を形成してきたことも踏まえ、歩行者動線を意識した緑の配置や、歩行者の視線を意識した緑量感の演出が求められます。

### ■ 歩行者動線を意識した緑の配置

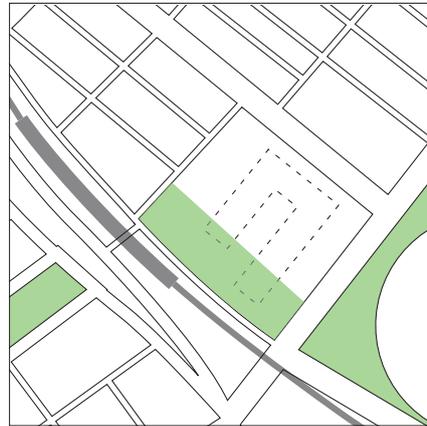
緑の軸線を構成する周辺的环境を踏まえつつ、施設の特長やそれに応じてこの場所で生み出される人の交流等を想定して、効果的な緑の配置を検討することが重要です。

#### idea A : 回遊性を生む 緑の配置



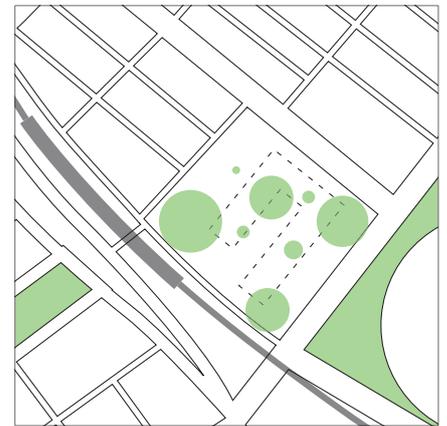
緑の軸線と歩行者の回遊性を意識し、大通り公園と横浜公園・日本大通りを繋ぐように、線的に緑地を配置する。

#### idea B : 賑わいや滞留を生む 緑の配置



広場の形成や屋内空間との連続的利用を意識し、人々の交流を促す空間として、面的に緑地を配置する。

#### idea C : 視線を誘導し、つなぐ 緑の配置



歩行者が誘われ、かつ小規模の憩いの場として利用されることを意識し、緑のまとまりを視覚的に連続させ、点在するように緑地を配置する。

### ■ 歩行者の視線を意識した緑量感の演出

歩行者の視線を意識した建物の緑化などにより緑量感を演出することで、落ち着いた潤いのある空間を創ることができます。

#### idea A : 壁面の緑化

壁面は歩行者の視線から捉えやすいため、多様な植物を活用することで、彩りのある表情豊かな緑化空間を演出する。



"R0010508" by Hiro - Kokoro☆Photo  
ヨドバシカメラマルチメディア京都

#### idea B : 立体的緑化

地上レベルと連続的に立体的な緑化を行うことで、施設全体の緑量感を演出する。



"niigata\_20180306092703" by inunami  
太田市美術館・図書館

#### idea C : 屋内緑化

屋内空間を緑化することで、屋外緑化と組み合わせた緑量感を演出する。



アトーチャ駅

## 形態意匠(魅力ある施設・空間)

これまで関内地区においては、横浜市景観計画における関内地区全域の10の行為指針にもあるように、「歩行者空間」「通りの低層部のしつらえ」「連続性ある賑わい」「関内地区の魅力、個性、街並みの特徴」「中層、高層のデザイン」などを重視して景観形成を行ってきました。本事業において施設を計画する際は、低層部においては、これまでの関内らしい景観形成の方針を継承し、高層部を設ける場合は、低層部との関係性を重視することが求められます。

### 要素1：回遊性ある足元空間

外部道路から敷地内へと“路地”が連続的に引き込まれ、“路地”に対して内外の境界が曖昧になっているなど、回遊性のある空間が奥行きをもって展開される足元空間が形成されることにより、関内地区の歩行者空間と接続した賑わいの連続性が生まれます。



"Hillside Terrace A B 2010" by Will  
代官山ヒルサイドテラス

### 要素2：周辺と調和した低層部

低層部を“歩行者空間に最も近い部分”としてヒューマンスケールや景観的連続性を意識してデザインし、周辺地区の景観と違和感なく調和する低層部が形成されることで、関内地区の街並みの特徴が継承され、魅力と個性が高まります。



by Nobuyuki Hayashi  
COREDO室町

### 要素3：品格ある中高層部

地区の新たな顔としての象徴性を持ちつつ、圧迫感を軽減した透明感あるファサードをもち、周辺の景観に対して適度な品を備えた中高層部が形成されることで、関内地区のこれまでの中低層としての街並みとの共存性が高まります。



©2007/09/25 Boston-John Hancock Tower by Bobak Ha Eri  
ジョン・ハンコック・タワー

### 要素4：歴史と格調ある空間

歴史性と新規性を適切なバランスで融合し、双方がもつ特徴や良さを引き出し共存させることで、懐の深い奥行きと広がりをもつ空間が形成され、地区の街並みにゆとりと風格が生まれます。



ソフィア王妃芸術センター

### 要素5：外と連続性のある屋内空間

屋外空間と屋内空間が一体的・連続的に利用できるよう平面・断面・開口部・建具などをトータル的にデザインすることで、多様な活動が外部と連続する屋内空間が形成され、関内地区の新しい魅力が創造されます。



"Kamaishi Civic Hall" by Ty19080914  
釜石市民ホール

## ※現市庁舎建物について

- ・行政棟は活用を基本としつつ、「横浜らしい街並み景観の形成」及び「地区の活性化」等に資する提案があれば柔軟に対応し、様々な提案を公平に評価します。
- ・市会棟・市民広間等については、活用又は解体して新築棟を整備するなど、地区の活性化と魅力向上につながる様々な提案を求めます。

## 活用する場合の手法

### idea A : 既存建物を全て活用

既存建物を全て活かすことが施設計画の中心となっていて、新築や増築を行う場合もそれらと機能が補完し合う関係性等を構築し、意匠も新旧のコントラストをつけることで、これまでの街並みの景観的な価値を保持します。



“Courtyard, Villard Houses (New York, 1891)”  
by takomabelot  
ヴィラード邸

### idea B : 既存建物を部分的に活用

既存建物の特徴を読み取って活かし、棟単位で既存棟と新築棟を組み合わせたり、特徴を残しつつ一部を大胆に刷新したりするなどして、新旧が混ざり合う新たな性格と特徴をもった建物をデザインすることで、歴史と新しさを併せ持つ関内・関外地区らしい、まちの新たなシンボルとなります。



by Mark Pegrum  
ナショナル・ギャラリー・シンガポール

### idea C : 復元して活用

解体した既存建物を、新築棟との配棟関係や建築計画などを考慮した上で記録を元に復元し、新旧が共存する豊かな外部空間や内部空間などの新たな空間を生み出すことで、地区の文化的・歴史的な背景を考慮した、独自の景観的な深みと魅力を創出します。



“Mitsubishi Ichigokan Museum” by Wish.F  
三菱一号館美術館

### idea D : 特徴ある部位を活用

外壁や内壁、階段など、既存建物の特徴ある部位を抽出し、また、例えば外壁を内壁として利用するなど新たな活かし方をデザインすることで、魅力的な空間を創出します。



“British museum Hall (London)” by Guillermo Viciano  
大英博物館

備考：新築部分との関係性

増築や別棟の新築等を行う場合は、既存部分との関係性など、設計思想の整理を行うことも、既存建物を活用する上で重要な視点となります。

## ～現市庁舎建物の概要～

### ○竣工当時の設計意匠など

- ・現市庁舎建物は開港百周年事業の一環として昭和34年に竣工しました。
- ・指名設計競技により、村野藤吾氏の設計案が採用されました。
- ・「庁舎と市会は市民広間をもって連結され、市民に開放され、市民と市当局との公的接触の場となる」との設計意図により、尾上町通り側の1階に市民広間が配置されています。
- ・市民広間は彫刻家の辻晋堂氏による陶器製のレリーフで覆われ、市会棟本会議場の天井には彫刻家の須田晃山氏の石膏レリーフが貼られています。



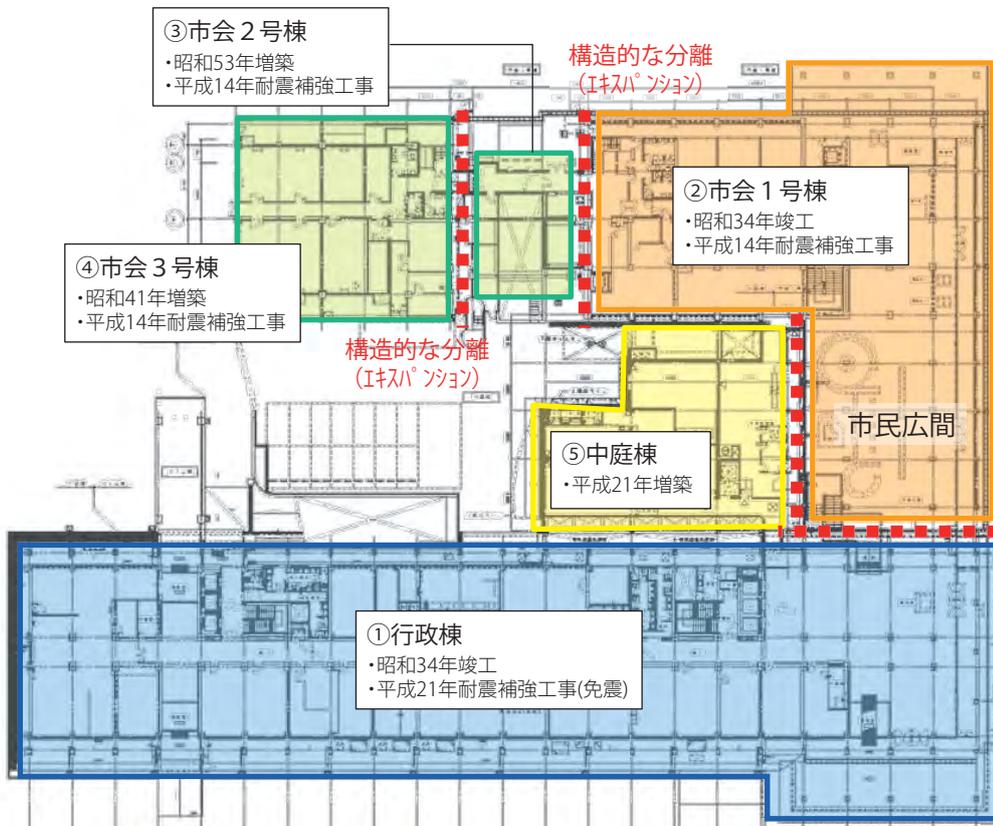
昭和34年竣工時

### ○現市庁舎建物の概要

	構造	階高	延床面積	建築面積	竣工年
①行政棟	SRC造	地上8階・地下1階	20,756.45㎡	2,740.21㎡	S34年
②市会1号棟	SRC造	地上4階・地下1階	5,821.59㎡	1,598.61㎡	S34年
③市会2号棟	RC造	地上3階	606.40㎡	278.29㎡	S53年
④市会3号棟	RC造	地上2階	1,027.54㎡	562.24㎡	S41年
⑤中庭棟	S造	地上1階・地下1階	1,820.30㎡	664.34㎡	H21年
※備考	①②は当初建築（設計：村野藤吾）、③④⑤は増築				



現在の俯瞰



現在の市会棟本会議場

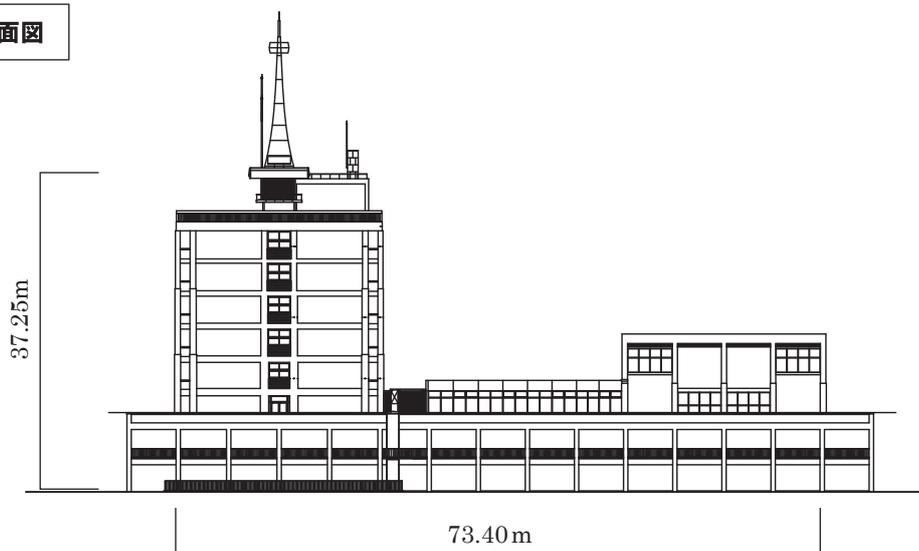


現在の市民広間

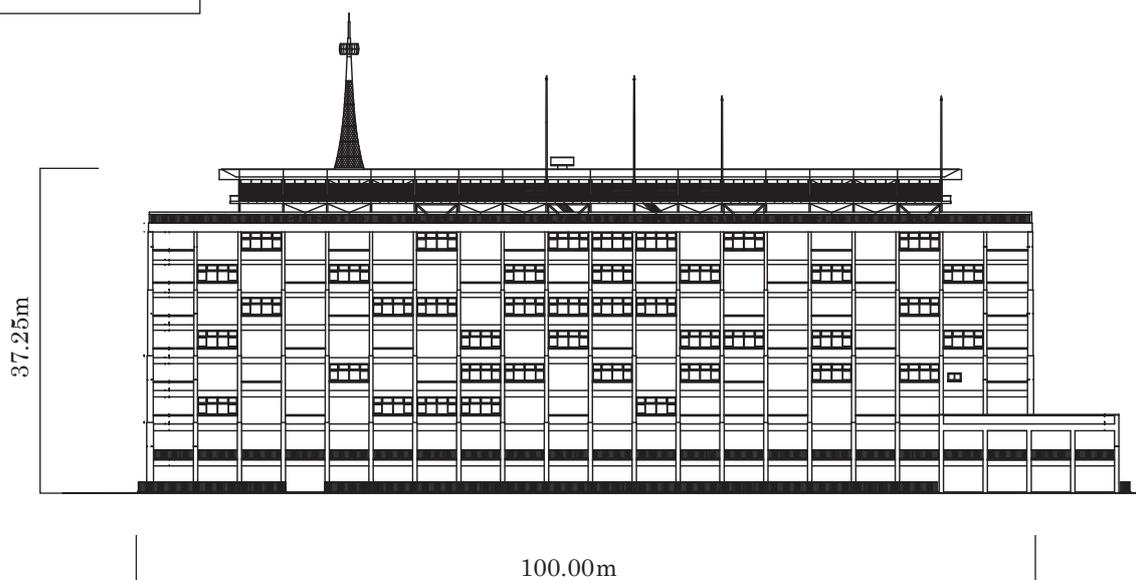
### ○現市庁舎建物の耐震補強

現市庁舎建物は、耐震診断により補強が必要との結果を受け、平成14年度に市会1号棟・市会2号棟・市会3号棟の耐震補強工事、平成21年度に行政棟の耐震補強工事が完了しています。行政棟の耐震補強工事に際しては、既存建物に免震装置を組み込む、免震レトロフィットが採用されています。

尾上町通り側立面図



横浜公園側立面図



### ○くすのき広場について

緑の軸線を構成する重要な場所として「市庁舎のデザインとの関係を密にし、さらに他の建築物群へと広がるインパクトを持つリズム感あふれる歩行者空間」をコンセプトに昭和49年に整備しました。通行者だけでなく、にぎわいのある都市において静かに過ごしたい個人にも配慮されており、当時の車優先の社会において歩行者空間の形成とまちづくりは、全国でも先駆的な都市デザインプロジェクトとなりました。平成27年の改修の際にも、立体的な緑・多面的な緑を加えつつ、歩行・休息空間、溜まり空間、アクティビティなどが考慮されています。



現在のくすのき広場

## ○歴史的建造物としての価値

## (1) 建築的・土木的価値などの建造物価値

1950年代には日本の各地に多くの地方自治体の庁舎が建てられたが、横浜市庁舎はこの時期の市庁舎建築を代表するものの一つである。プランは高層行政棟と低層議会棟を2階分吹抜けの「市民広間」でつないだ矩形の釣り針型である。この非対称な高層棟と低層棟をバランスよく組み合わせることにより、中央に立派な車寄せを設けた左右対称のモニュメンタルで厳めしい戦前の庁舎を廃して、よりモダンでフレキシブルなものとなっており、この手法は当時盛んに行われたが、横浜市庁舎はそのすぐれた一例だといえる。

設計者は、コンペを勝ち得た村野・森建築事務所で、その当選は行政棟庁舎と議会棟をつなぐロビー「市民広間」の存在が高く評価されたが故という。村野・森建築事務所の主宰者村野藤吾は、日本近代の建築家を代表する存在であり、この市庁舎は、村野の市庁舎建築を代表するものといえる。また、しばしば濃密な細部をもつことで知られる村野の作品としては、比較的シンプルで本来のモダニズム建築に近い。施工は、指名競争入札が行われ、戸田組(現・戸田建設)が落札して実施された。その後、平成19年から平成21年にかけて耐震補強工事(免震)が行われた。

基本的にはシンプルなモダニズムの外観を持っているが、コンクリート打ち放しの柱・梁に対して、壁面は褐色の特製厚型タイルが張られている。また壁面は、滑り出しの窓のある部分と無窓の壁面、それにバルコニーを設けて壁面を後退させた部分があり、単調ではない凹凸のあるやや複雑なファサードをつくりあげている。さらに、上にいくにつれて2階ごとに柱の太さが細くされており、上層は軽快な感じとなるよう細かな配慮がされている。こうした配慮によって、より変化に富んだ外観をつくりだしている。また、屋上に置かれた円錐形籠状鉄塔も、外観のシンボルとなっている。

内装も概ねシンプルであるが、「市民広間」の広大な壁面は辻晋堂の手がけた泰山タイルによる壁画によって飾られている。市議会議場の採光は両側壁のルーバーから行われる独特のもので、天井からの間接照明もユニークである。そして、天井の両サイドには須田晃山による二羽の鳩と二つのオリーブの樹を描いた石膏レリーフが施されている。

## (2) 歴史的価値

現市庁舎は市制施行以降の横浜市の7代目の市庁舎であり、開港100年記念事業の一環として建設されたもので、歴代の市庁舎の中で最も長く市庁舎として使われ続けた建物であり、横浜の戦後建築を代表するものの一つである。また、現市庁舎の敷地は、開港50周年記念として建てられた2代目及び4代目市庁舎も同じ場所に建てられており、敷地内から2代目基礎遺構も発見される等、横浜市政の歴史の半ば以上は、この建物と敷地で展開されてきた。創建時は日本の各地に市庁舎がたくさん建てられた時期であるが、そうした市庁舎を代表する一典型たり得ている。

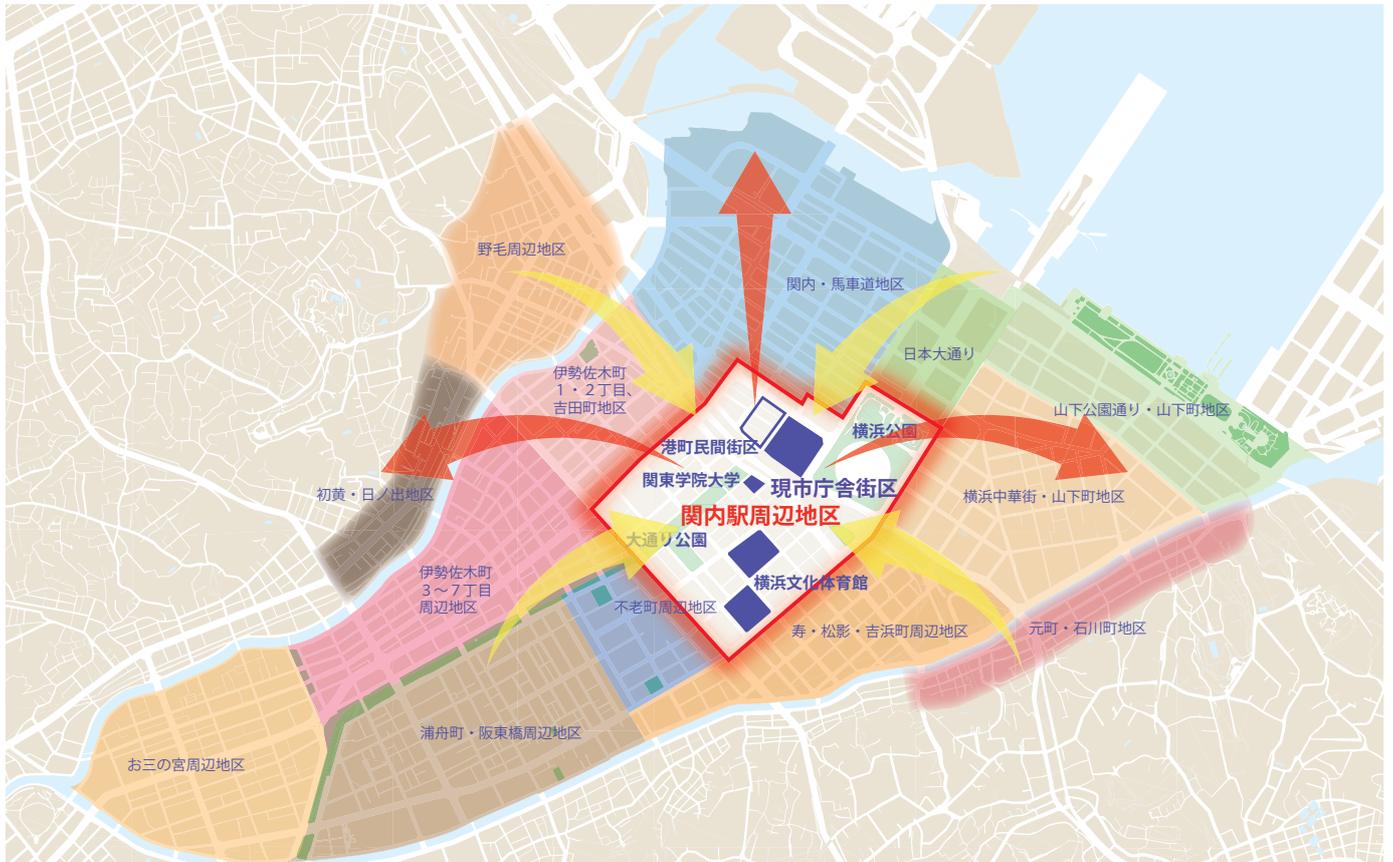
## (3) 景観的価値

若干の増改築は行われているものの、基本的には創建当初の姿をよく保って使い続けられている。壁面に張られた多様な色合いをもつ褐色のタイルは、近隣のみなど大通りと日本大通りの左右に点在するいくつかの歴史的建造物と呼応して、よき都市景観の構成物ともなっている。

## 2-5 関内駅周辺地区のマネジメント

関内駅周辺地区では、現市庁舎街区活用事業のほか、港町民間街区、教育文化センター跡地活用事業、横浜文化体育館再整備事業など、地区の大きな変化のきっかけとなる複数の事業が計画されています。これらの事業に関わる新たなプレイヤーと、すでに地域で活動している団体などが、将来的に連携していくことで、関内駅周辺地区の持続的な活性化につながっていくと考えられます。

関内駅周辺地区のマネジメントは、様々な関係者が話し合っって長期的な体制や取組を決めていくこととなりますが、現市庁舎街区の事業者には、将来的に、関内駅周辺地区のマネジメントにおける中心的な役割を担うことが期待されています。



関内駅周辺地区のマネジメントと、関内・関外地区内の他地区と連携した活性化イメージ

### 持続的な活動を行うための体制

持続的に活動を行うためには、長期的な体制づくり・新たな担い手の育成・活動のための財源が必要となります。50年以上にわたる長期的な体制をつくるためには、初期段階でどのような組織体制とするかに加えて、新たな担い手をどのように育成していくかという視点も重要です。また、持続的な財源については、全国で展開されているエリアマネジメントにおいても課題になることが多いため、財源創出の考え方について、あらかじめ検討しておくことも有効です。

## まちの価値を高めるための様々な活動

関内駅周辺地区の新たなまちのブランドを形成するためには、長い年月をかけて様々な活動を積み重ねていくことが必要です。下記には、関内駅周辺地区で行われる取組イメージとして事例を示していますが、現市庁舎街区の事業者には、様々な取組を通じて関内駅周辺地区へ根ざす存在へとさせていただきたいと考えています。

また、将来的には関内・関外地区内の他地区とも連携し、関内・関外地区全体の活性化における重要なプレイヤーになっていくことが期待されています。

### 関内駅周辺地区

#### まちの魅力づくり

- ・まちの情報発信
- ・各敷地が連携したイベントの実施
- ・公園等の公共空間を活用した賑わいづくり
- ・災害時の共助の取組  
(高齢者・乳幼児等を含む帰宅困難者の受入れ等)
- ・駐車場マネジメントなど、歩行者優先のまちづくり

などの取組を継続的に行うことにより、まちの価値が高まっていきます。

#### コミュニティづくり

関内駅周辺地区に愛着を持つプレイヤーを新たに育て、地域に根ざした組織体制を構築することが重要です。



#### まちの情報発信

ウェブによる情報発信やカフェ機能も備えた情報発信拠点の設置など（一般社団法人渋谷駅前エリアマネジメント）



#### イベントの実施

市民や観光客を惹き付ける特色のあるプログラムの実施など



#### 公共空間の活用

周辺のまちづくりと連携した賑わい創出の取組など（NPO法人 大丸有エリアマネジメント協会）



#### 災害時の共助の取組

大学や地域と連携した帰宅困難者訓練のためのイベントの実施など（一般社団法人渋谷駅前エリアマネジメント）



#### コミュニティづくり

ボランティアへの参加を促し、地域活動に関わる人の裾野を広げる活動など（株式会社nест）

### 関内・関外地区内の他地区との連携

様々な特徴を持つ地区が集まっていることが、関内・関外地区の大きな魅力です。今までも積極的にエリアマネジメント活動を展開してきた各地区が連携して、相乗効果を発揮することにより、関内・関外地区の多様性が他地区にない強みとなり、地区全体のブランドが向上します。



<http://www.3space.org/>



<http://www.betterbankside.co.uk/>

#### 民間施設の利活用

民間施設を非営利活動で利用しやすい仕組みを創ることなどにより、多様なプレイヤーが活動しやすくなることで、地区全体のイメージや価値が高まる。（3space）

#### 回遊性の向上

様々な観光資源や活動と連携して回遊が促進される取組を行うなど、他地区との連携によって相乗的な効果が発揮される。（Better Bankside）



【関内駅周辺地区 AREA CONCEPT BOOK】

平成 31年 1月発行

発行・編集：横浜市都市整備局都心再生課

住所：横浜市中区港町 1 丁目 1 番地

電話/FAX：045 - 671 - 3963 / 045 - 664 - 3551

ホームページ： <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/>