

3 地区の現状と課題

(1) 立地特性

位置

- ・本地区は、都心臨海部における関内・関外地区と山下ふ頭の結節点に位置しています。
- ・臨港パークから山下公園まで続き、山下ふ頭へとつながる水際線の一部を形成する地区であるとともに、大通り公園、横浜公園、日本大通りから連続する緑の軸線上にも位置しています。



アクセス

- ・首都高速神奈川3号狩場線の出入り口が近く、羽田空港へのアクセスに恵まれています（高速バスで約25分）。
- ・国内外から多くの来街者が訪れる横浜港大さん橋国際客船ターミナルに近接しています。
- ・横浜高速鉄道みなとみらい線の日本大通り駅や元町・中華街駅に近接し、東京方面へのアクセスも良好です（渋谷駅まで約40分）。



羽田空港へのアクセス



横浜港大さん橋国際客船ターミナル



横浜高速鉄道みなとみらい線

観光

- ・地区周辺には、世界最大級の規模を誇る横浜中華街、おしゃれで洗練された雰囲気が漂う元町、西洋館などが立ち並ぶ山手など、開港の歴史を感じられ、異国情緒あふれる魅力資源が充実しています。
- ・本地区に近接するみなとみらい地区は、赤レンガパークやよこはまコスモワールドなどの観光施設やイベント、夜景等を楽しむことができ、年間約8,260万人（令和6年）の来街者が訪れるエリアです。



横浜中華街



元町



山手（山手西洋館）



みなとみらいの夜景



赤レンガパーク



よこはまコスモワールド

(2) 街並み・景観

現状

- ・ホテルニューグランドや旧英国七番館（戸田平和記念館）等の歴史的建造物、シルクセンター等の横浜らしい歴史を色濃く残した街並みや、神奈川県民ホール前のペア広場等のゆとりあるまとまった広場空間を有しています。
- ・山下公園と隣接する山下公園通りは、約800mにわたって銀杏並木が立ち並び、「日本の道百選」にも選ばれています。
- ・神奈川県民ホール（令和7年4月休館）や横浜人形の家、シルク博物館等の文化施設、横浜マリントワー等の観光施設が立地しています。
- ・水町通りは、インペリアルビルなどの歴史的建造物や、歴史ある名店等が残り、落ち着いた雰囲気を感じられる街並みを形成しています。



歴史が残る街並み



文化施設



銀杏並木

課題

- ・山下公園通りや水町通り、山下公園等は全体的に夜間が暗い印象を受けます。
- ・山下公園通りの一部は、通りに面して建物の壁面が連続していることや、低層部ににぎわいを感じられる店舗等が少ない状況にあります。
- ・狭い歩行空間に電柱や電線があり、景観にも影響を及ぼしています。
- ・夜間景観については、船や大さん橋など海側から見た際に、みなとみらい地区と対照的に暗い印象を受けます。

夜間に暗い印象を受ける
（山下公園）山下公園通りににぎわいを感じられる
店舗等が少ない

狭い歩行空間に電柱や電線がある

(3) 建物現況

現状

- ・文化、宿泊、観光施設や、公共施設等が集積し、私有地と公有地が混在しています。
- ・築40年以上の老朽化した施設や、駐車場等の低未利用地が点在しています。
- ・直近の動向として、ホテルモントレ横浜が令和2年5月に閉館、ホテルメルパルク横浜が令和5年12月に閉館、神奈川県民ホールが令和7年4月に休館しています。
- ・水町通りと海岸教会通りに挟まれた街区では、近年、共同住宅が増加しています。



築40年以上の施設



駐車場等の低未利用地



水町通りに面した共同住宅

課題

- ・山下公園通りや水町通りに面した飲食店や店舗等が減少する一方で、住宅は増加傾向にあり、今後は、地区のにぎわい創出と住環境とのバランスのとれたまちづくりが必要となっています。
- ・建物の老朽化等により機能更新が今後想定される中、土地利用にあたっては、市況や事業性等を踏まえながら、建物の更新を検討していく必要があります。



地区内及び地区周辺の土地利用図

(4) 交通インフラ

現状

【公共交通等】

- ・みなとみらい線の日本大通り駅や元町・中華街駅、空港連絡バスの乗降場、横浜港大さん橋国際客船ターミナルなどの広域交通をはじめ、路線バスや水上交通、タクシーの乗場があるなど、徒歩圏内に多様な交通モードが集積しています。
- ・周辺では石川町桟橋（仮称・令和7年度完成予定）や元町・中華街桟橋（仮称・令和9年度完成予定）など、水上交通の新たな乗船場整備が進められています。

【道路】

- ・首都高速神奈川3号狩場線の出入り口が近く、山下公園駐車場や民間の大型駐車場が複数あるなど、自動車によるアクセスの利便性が高い地区です。

【周辺地区への歩行者動線】

- ・みなとみらい方面につながる山下臨港線プロムナードや、山下公園と本地区をつなぐポーリン橋、本地区から元町方面へとつながるフランス橋等の歩行者デッキが整備されています。
- ・山下公園と周辺地区における人の往来については、特にみなとみらい方面や横浜中華街方面が多くなっています。



交通インフラ位置図（広域）



山下臨港線プロムナード



シーバス



元町・中華街桟橋（仮称）（※）

（※）図はイメージであり実際の構造物の詳細（詳細構造や配色等）については、図と異なる場合があります。



課題

【公共交通等】

- ・山下公園通りでの観光バスの待機や、タクシーの乗場ではない場所でのタクシー乗車が見られるなど、乗降環境に課題があります。
- ・多様な交通モードが集積する一方で、それらをシームレスに乗り換えられる環境整備が求められます。

【道路】

- ・山下公園通りや水町通りの歩道で一部狭い区間があり、イベント時に来街者で混雑する状況も見られます。
- ・一方通行の区間が大部分を占める水町通りでは、車道幅員が広くとられているところで路上駐車が多く見られます。
- ・みなとみらいや関内方面からの交通を受け入れている開港広場前交差点については、今後のまちづくりにより交通量がさらに増えていく場合には、円滑な交通処理に向けた検討が求められます。

【周辺地区への歩行者動線】

- ・地区の東側の山下長津田線や、中村川とその上部の首都高速道路により、元町方面と分断されている印象を受けます。
- ・元町方面から本地区区に向かう際には地上や歩行者デッキなど様々なルートがありますが、案内サイン等が十分でないため、来街者には分かりづらい状況です。
- ・みなとみらい方面から続く山下臨港線プロムナードは、山下公園西端のレストハウス付近で折返し而降りる構造になっており、山下公園内や山下公園通りの街区側からはプロムナードの存在が認識しづらい状況にあります。



観光バスの待機（山下公園通り）



イベント時に歩行者で混雑している状況
（水町通り）



他エリアへの動線がわかりづらい
（山下臨港線プロムナード）

交通に関する各種データ

①一日平均乗降客数（2023 年度）

- ・みなとみらい線 : 「日本大通り駅」約 2.7 万人、「元町・中華街駅」約 5.9 万人
(参考: 「みなとみらい駅」約 8.3 万人、「馬車道駅」約 4.1 万人)
- ・横浜市営地下鉄 : 「関内駅」約 4.0 万人
- ・J R 根岸線 : 「関内駅」約 5.0 万人（乗車人員のみ）

②各交通モードの運行本数等

- ・みなとみらい線「元町・中華街駅」: 平日、休日とも 1 日約 300 本
(ピーク時は約 3 分間隔で運行)
- ・市営バス 26 系統 : 6 時台～22 時台まで約 15～30 分間隔で運行
- ・観光周遊バス「あかいくつ」 : 10 時台～19 時台まで約 15～20 分間隔で運行
- ・連節バス「ベイサイドブルー」 : 10 時台～18 時台まで約 30 分間隔で運行
- ・羽田空港リムジンバス（京急バス）: 約 1 時間に 1 本運行
- ・シーバス : 平日は約 1 時間に 1 本、休日は約 30 分に 1 本運行

③横浜港の寄港回数

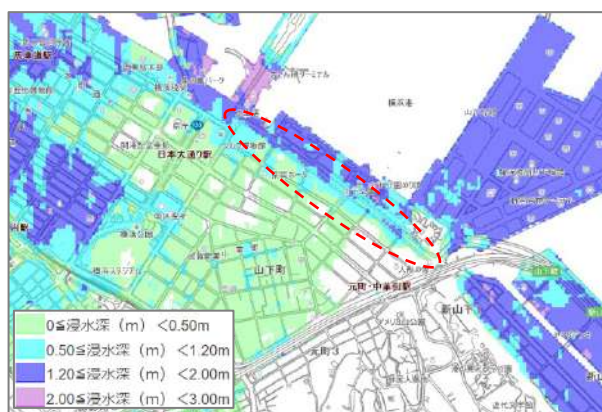
（大さん橋国際客船ターミナル、新港ふ頭客船ターミナル、大黒ふ頭客船ターミナル）

- ・コロナ禍前の 2019 年には過去最高の 188 回入港
- ・2023 年には寄港回数国内 1 位（171 回）

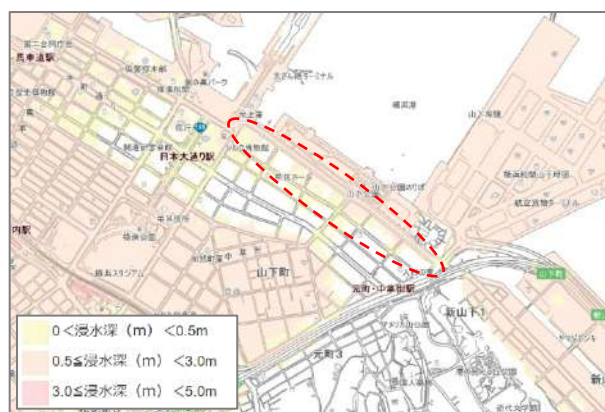
(5) 防災

津波・浸水・液状化

- ・山下公園と山下公園通りは海拔が低く、津波と高潮の浸水想定区域になっており、本地区は、津波（最大で1.2m以上2m未満）と高潮（最大で0.5m未満）による浸水が想定されます。
- ・山下公園通りに面した街区では、産業貿易センタービル、創価学会神奈川文化会館、ホテルニューグランドが津波避難施設になっています。
- ・本地区は埋立地であることから、液状化危険度が高い区域（ $15 < PL$ ）となっています。液状化により地盤が緩み、建物やインフラに被害が及ぶことも想定されます。



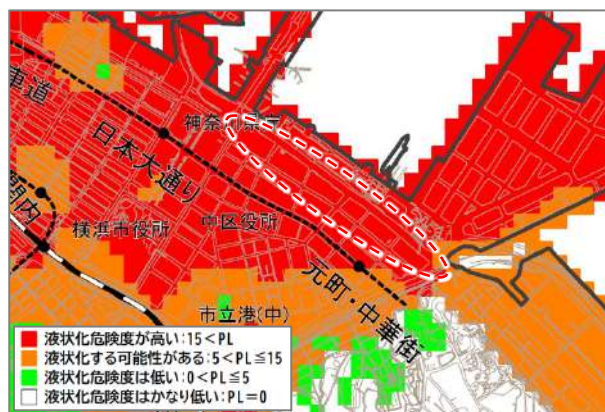
津波浸水想定区域図



高潮浸水想定区域図



津波避難施設



液状化分布図 (元禄型関東地震)

緊急輸送路

- ・山下公園通りは緊急輸送路第一次路線に指定されており、震災が発生した場合に、消火、救出、救助その他の応急対策（災害情報の受伝達、巡回、物資・人員輸送等）を行う車両が通行する重要な道路として位置づけられています。



横浜市緊急輸送路路線図

無電柱化

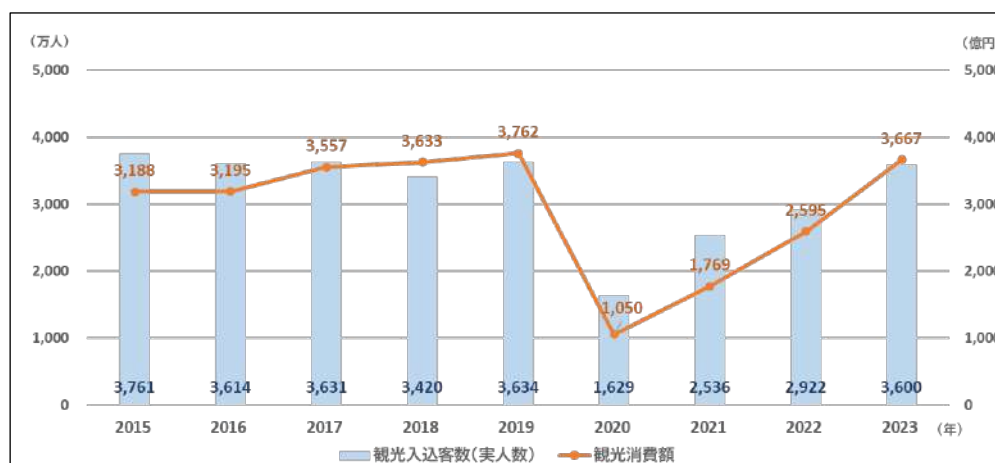
- ・山下公園通りは無電柱化整備が行われているほか、横浜中華街（中華街大通り）や元町（元町通り）など周辺エリアも無電柱化整備が進んでいます。
- ・「横浜市無電柱化推進計画（平成 30 年 12 月）」において、本地区を含む「関内地区」や「港の見える丘公園等の主要な観光地周辺、集客施設へのアクセスルート」は無電柱化を推進することとしています。

(6) 本地区をとりまく状況

横浜市の観光動向

- 横浜市の観光消費額は、2019年に観光消費額は過去最高を更新しています。2020年以降のコロナ禍の影響で大きく落ち込みましたが、2023年時点でコロナ禍前の水準に回復しています。

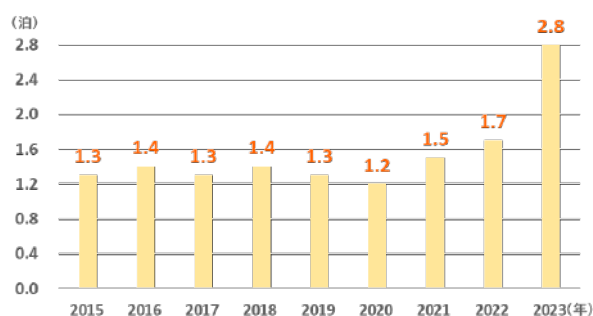
横浜市内の観光入込客数（実人数）と観光消費額の推移



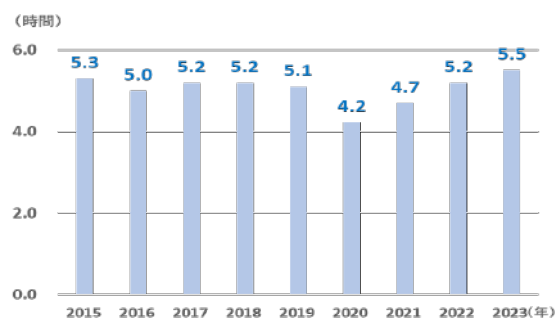
出典：横浜市 観光動態消費動向調査

- 2023年を例に挙げると、宿泊客の平均宿泊数は2.8泊、日帰り客の平均滞在時間は5.5時間となっています。また、旅行者の平均立寄箇所数は日帰りで1.6箇所、宿泊で3.0箇所、旅行者の居住地別割合は、横浜市を含む首都圏在住の旅行者が約8割となっています。

宿泊客の平均宿泊数



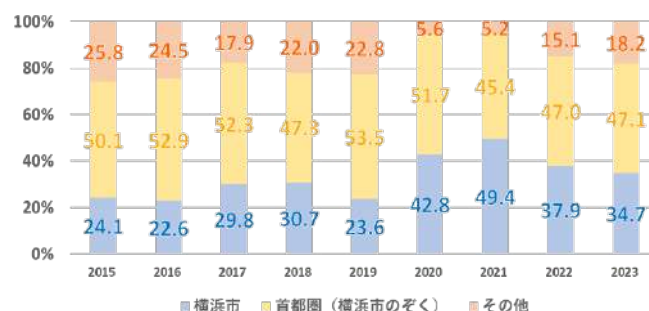
日帰り客の平均滞在時間



旅行者の平均立寄箇所数（日帰り・宿泊）



旅行者の居住地別割合



出典：横浜市 観光動態消費動向調査

国際会議の開催件数・参加者総数動向

- ・パシフィコ横浜は、国際会議の開催件数や参加者総数で国内有数の MICE 施設となっており、MICE 参加を目的に多くの人々が横浜を訪れています。

国際会議 MICE 施設別 開催件数

単位：件

	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	
1 位	神戸大学	218	京都大学	17	パシフィコ横浜	11	パシフィコ横浜	30	京都大学	72
2 位	パシフィコ横浜	180	東京大学	10	国立京都国際会館	2	京都大学	20	パシフィコ横浜	69
3 位	京都大学	166	神戸大学	9	北九州国際会議場	2	国立京都国際会館	19	東京大学	35
4 位	名古屋大学	119	大阪大学	9	メルパルク京都	1	福岡国際会議場	16	つくば国際会議場	34
5 位	九州大学	117	九州大学	9	ホテルニューオーニ東京	1	東北大学	13	国立京都国際会館	31

出典：日本政府観光局 国際会議統計 ※同数の場合は、参加者総数により順位をつけた

国際会議 MICE 施設別 参加者総数

単位：万人

	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	
1 位	パシフィコ横浜	26.7	国立京都国際会館	2.6	東京ビックサイト	2.9	パシフィコ横浜	5.1	パシフィコ横浜	16.3
2 位	国立京都国際会館	11.2	パシフィコ横浜	1.7	パシフィコ横浜	2.2	福岡国際会議場	3.0	神戸国際展示場	7.9
3 位	名古屋国際会議場	10.5	京都大学	0.3	新横浜プリンスホテル	0.1	東京ビックサイト	2.4	神戸国際会議場	7.6
4 位	神戸国際展示場	9.7	九州大学	0.2	仙台国際センター	0.1	国立京都国際会館	2.3	神戸ポートピアホテル	6.7
5 位	大阪府立国際会議場	9.1	東京大学	0.1	三重県営サンアリーナ	0.1	マリノア福岡	2.1	福岡国際会議場	6.5

出典：日本政府観光局 国際会議統計 ※開催件数上位の会場の中から順位をつけた

クルーズ船の寄港回数

■横浜港の寄港回数の推移

- ・2019年まで、横浜港の寄港回数は増加傾向にあり、多くのクルーズ船が寄港していました。
- ・2020年から2021年にかけて、新型コロナウイルス感染症の影響により、クルーズ船の運航が大幅に制限され、それに伴い、横浜港への寄港回数も急減しました。
- ・2022年以降、クルーズ船の運航が徐々に回復し、2023年には横浜港の寄港回数が国内1位となりました。

外国船社及び日本船社が運航するクルーズ船の我が国港湾への寄港回数

順位	2014年		2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年	
	港湾名	回数	港湾名	回数	港湾名	回数	港湾名	回数	港湾名	回数	港湾名	回数	港湾名	回数	港湾名	回数	港湾名	回数	港湾名	回数
1	横浜	146	博多	259	博多	328	博多	326	博多	279	那覇	260	ベラビスタマリーナ	53	ベラビスタマリーナ	82	ベラビスタマリーナ	93	横浜	171
2	博多	115	長崎	131	長崎	197	長崎	267	那覇	243	博多	229	横浜	47	横浜	72	横浜	82	長崎	96
3	神戸	100	横浜	125	那覇	193	那覇	224	長崎	220	横浜	188	神戸	29	神戸	24	神戸	57	ベラビスタマリーナ 神戸	91
4	那覇	80	那覇	115	横浜	127	横浜	178	横浜	168	長崎	183	宮島 那覇	19	宮島	18	小豆島	33	—	—
5	長崎	75	神戸	97	神戸	104	石垣	132	平良	143	石垣	148	—	—	笠島漁港	15	宮島	32	鹿児島	82
6	石垣	73	石垣	84	石垣	95	平良	130	神戸	136	平良	147	笠島漁港	16	名古屋	14	名古屋	22	那覇	79
7	小樽	41	鹿児島	53	平良	86	神戸	116	ベラビスタマリーナ	122	神戸	131	博多	14	大三島（愛媛県）	13	宮之浦	18	博多	75
8	函館	36	佐世保	36	鹿児島	83	鹿児島	108	佐世保	108	鹿児島	106	大三島（愛媛県）	13	仁尾	12	大阪 竹原	14	広島	59
9	鹿児島	33	名古屋	34	佐世保	64	佐世保	84	石垣	107	ベラビスタマリーナ	100	犬島	12	大島	11	—	—	清水	57
10	名古屋	30	広島	32	広島	47	八代	66	鹿児島	100	佐世保	79	石垣 長崎	10	小大下島	10	清水	13	高知	53
一	その他	475	その他	488	その他	693	その他	1,133	その他	1,304	その他	1,295	その他	110	その他	149	その他	344	その他	1,000
	合計	1,204		1,454		2,017		2,764		2,930		2,866		323		420		708		1,763

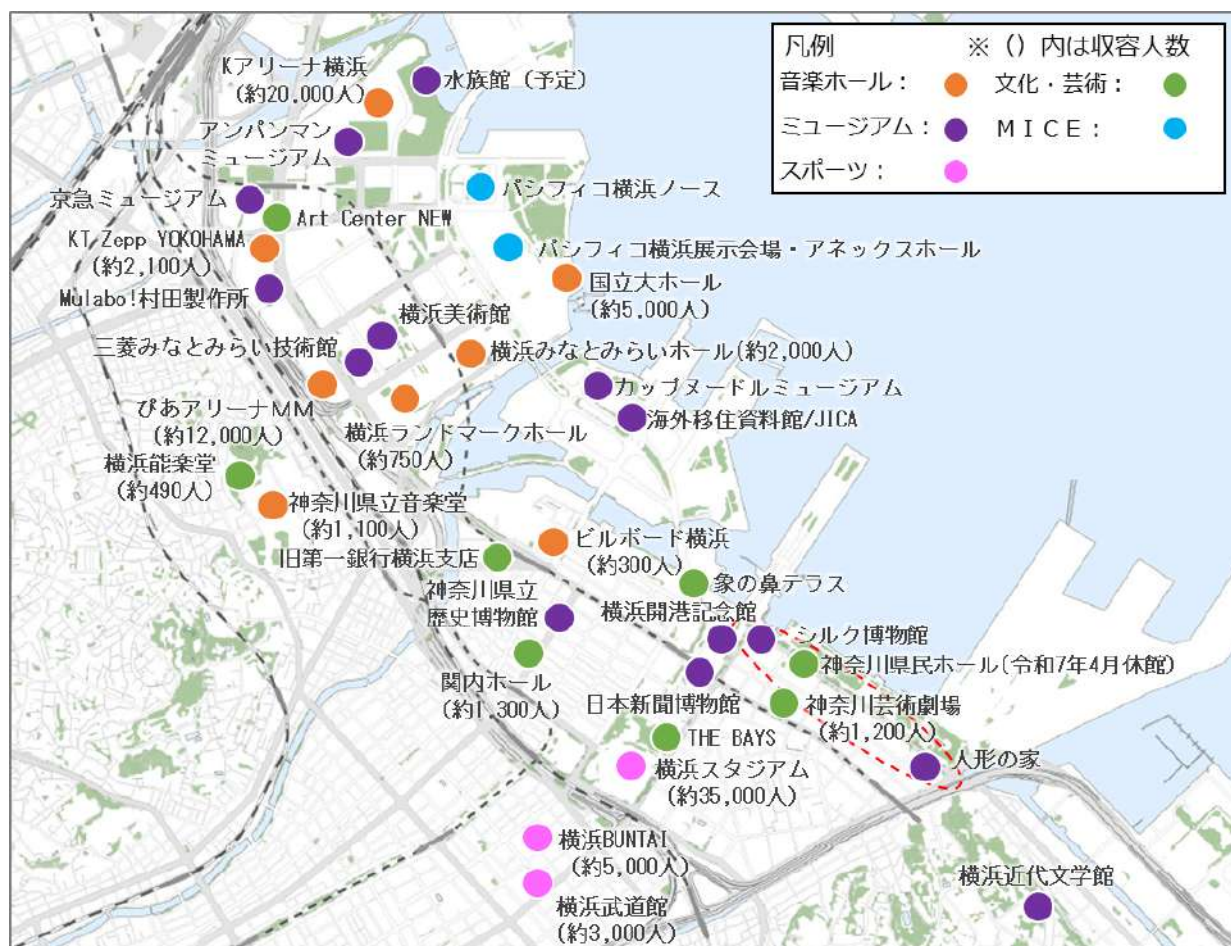
出典：国土交通省 訪日クルーズ客船及びクルーズ船の寄港回数



大さん橋とクルーズ船

文化施設等

- ・みなとみらい地区を中心に、Kアリーナ横浜やぴあアリーナ MMをはじめとした音楽ホールが集積しています。
- ・都心臨海部には学びや体験ができるミュージアム施設が多数立地しています。
- ・本地区においては、神奈川県民ホール（令和7年4月休館）や神奈川芸術劇場など、市民が日常的にバレエやオペラ、舞台芸術といった文化・芸術に触れられる環境が整備されています。

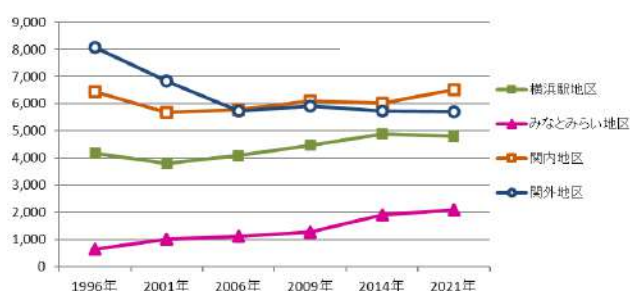


地区及び地区周辺の主要な文化施設等

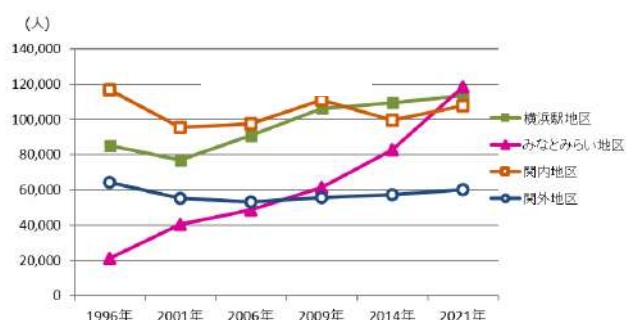
業務機能

- ・近年は、本地区を含む関内地区の事業所数・従業員数ともに横ばいの状況が続いていますが、現在進められている関内駅周辺地区の開発等により、今後増えていくことが想定されます。
- ・みなとみらい地区や横浜駅周辺地区については、オフィス開発が推進されたこと等により、事業所数・従業員数ともに概ね増加傾向にあります。

事業所数の推移

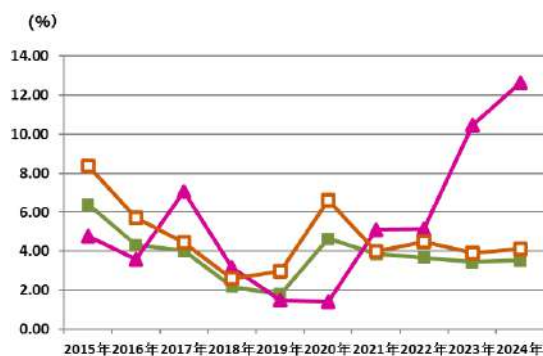
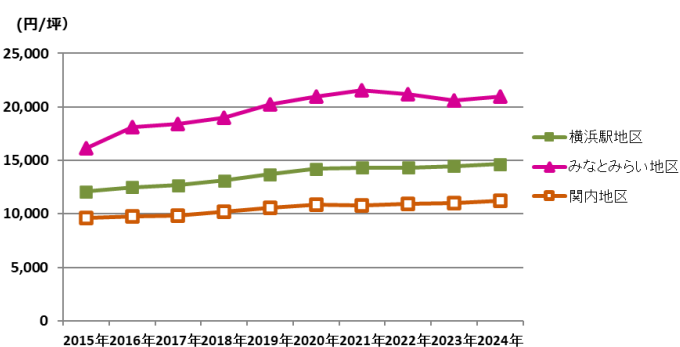


従業員数の推移



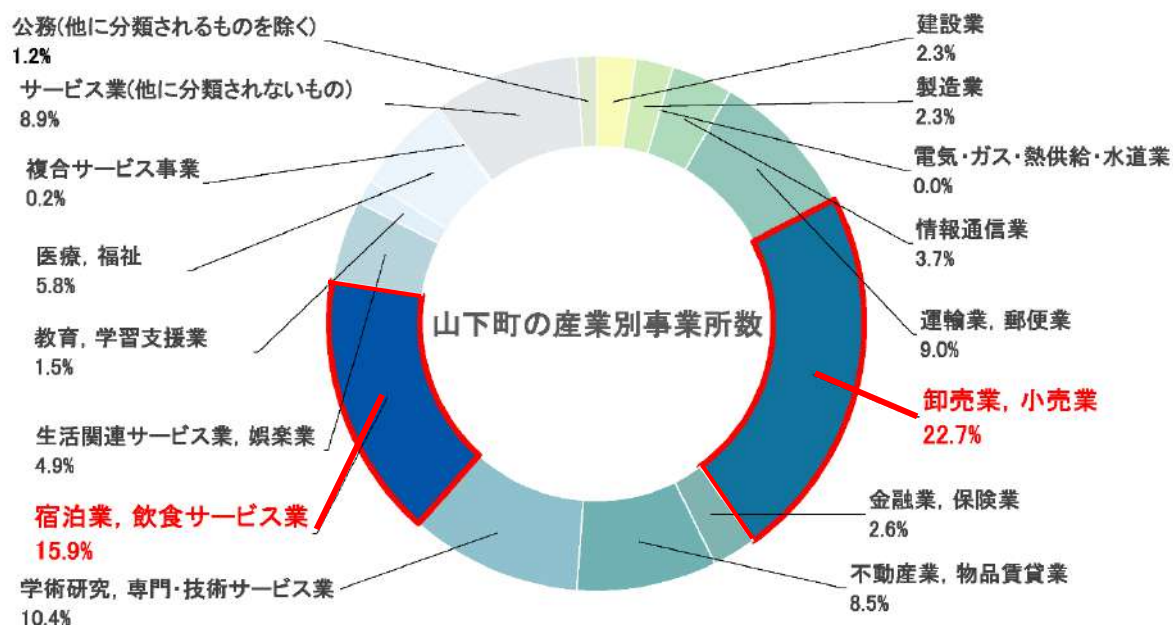
出典：横浜市 事業所・企業統計調査及び経済センサス

- ・賃貸オフィス平均空室率について、近年はみなとみらい地区が一番高く、次いで関内地区、横浜駅地区となっています。
- ・賃貸オフィス平均賃料については、みなとみらい地区が一番高く、次いで横浜駅地区、関内地区となっており、いずれの地区も上昇傾向にあります。

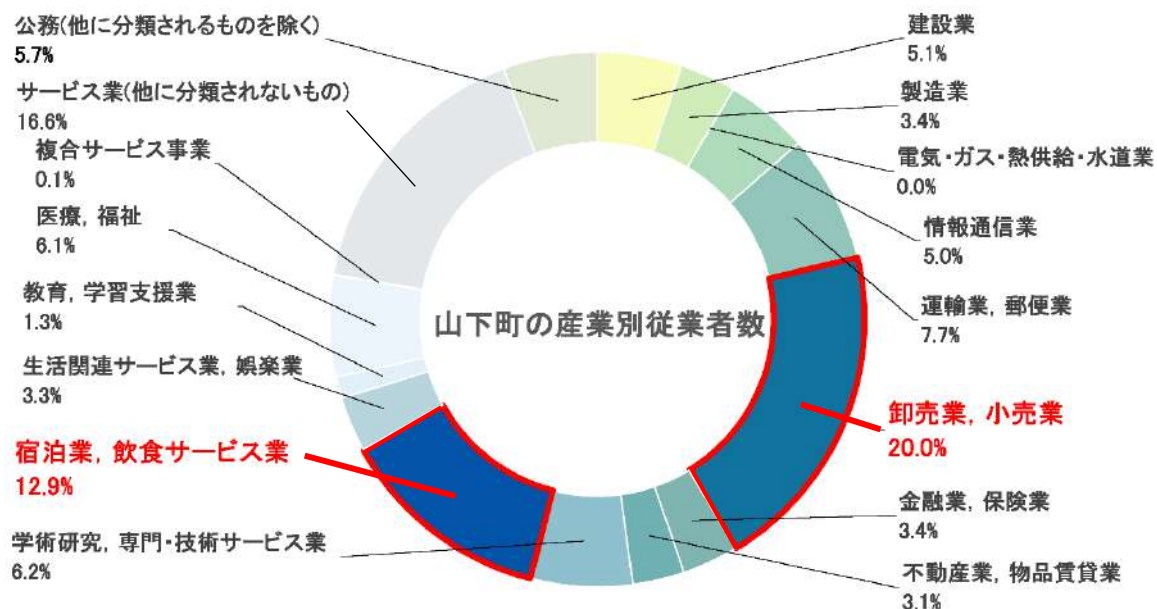
賃貸オフィス平均空室率の推移
(各年12月時点)賃貸オフィス平均賃料の推移
(各年12月時点)

出典：三鬼商事株式会社 オフィスマーケット

- ・本地区が位置する山下町は「卸売業・小売業」「宿泊業・飲食サービス業」が多くなっています。



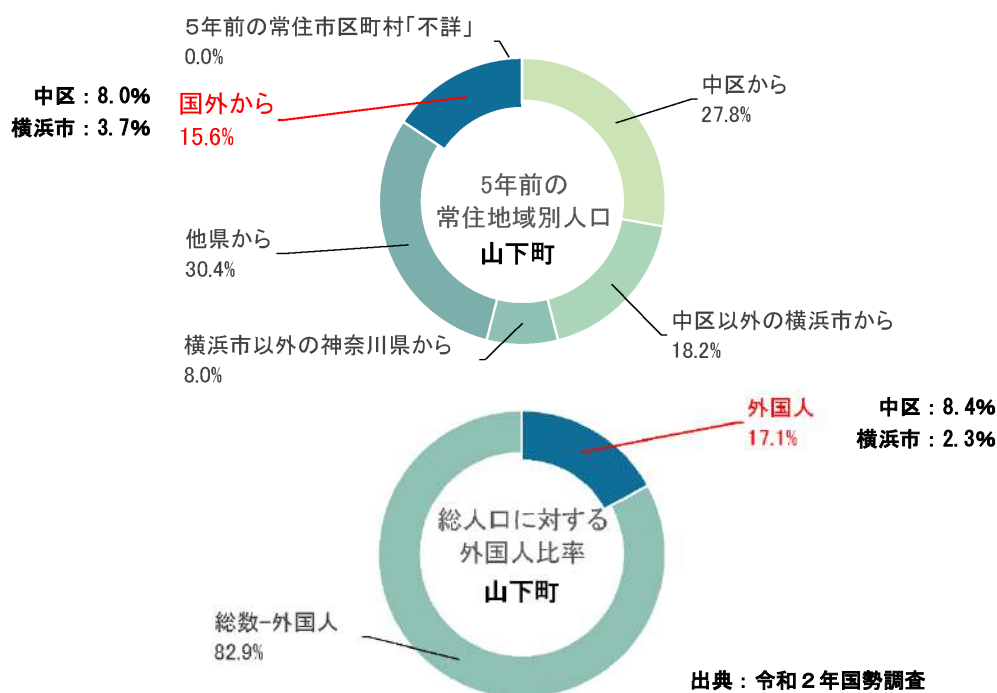
出典：横浜市 令和3年経済センサス



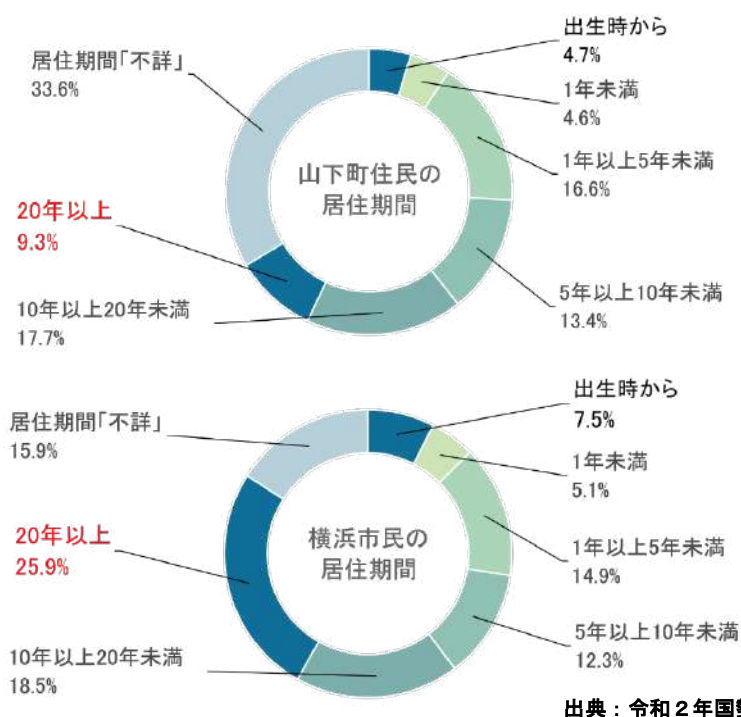
出典：横浜市 令和3年経済センサス

住民特性（山下町）

- ・山下町に住んでいる人のうち、5年前の居住地が国外である人の割合が15.6%であり、中区（8.0%）や横浜市全体（3.7%）に比べて多い傾向にあります。
- ・総人口に対する外国人比率が、山下町は17.1%であり、中区（8.4%）や横浜市全体（2.3%）に比べて多い傾向にあります。

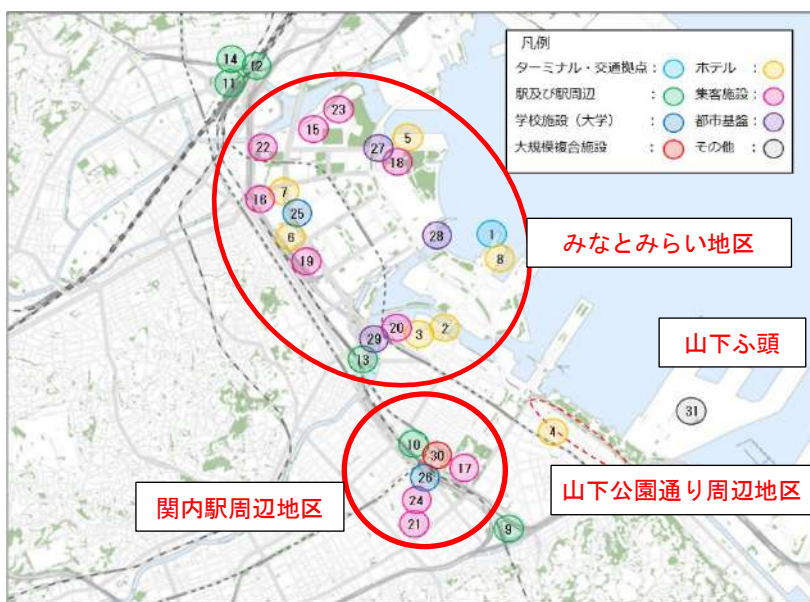


- ・また、山下町に住んでいる人のうち、20年以上住んでいる住民の割合が9.3%であり、横浜市全体（25.9%）に比べて少ない傾向にあり、居住者の流動性が比較的高い地区です。



地区周辺の開発動向

- ・ 関内駅周辺地区では、「国際的な産学連携」、「観光・集客」をテーマに、新たな拠点整備が進められています。
- ・ みなとみらい地区では約9割を超える開発が完了し、まちが概成を迎えつつあります。
- ・ 隣接する山下ふ頭については、令和6年12月に横浜市山下ふ頭再開発検討委員会から、まちづくりの大きな方向性について答申が提出され、新たな事業計画の策定に向けた検討が進められています。
- ・ 本地区においては、こうした周辺地区の動向を踏まえ、整合を図りながらまちづくりを進めていく必要があります。



◇ターミナル・交通拠点

①新港ふ頭客船ターミナル（2019年10月）

・ 横浜ハンマーヘッド（商業施設・ホテル併設）

◇ホテル

②アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>（2019年9月）

③オークウッドスイーツ横浜（2020年10月）

④ハイアットリージェンシー横浜（2020年5月）

⑤ザ・カハラ・ホテル&リゾート横浜、横浜ベイコート倶楽部 ホテル&スパリゾート（2020年9月）

⑥ウェスティンホテル横浜（2022年6月）

⑦横浜東急REI ホテル（2020年6月）

⑧インターコンチネンタルホテル横浜 Pier8（2019年10月）

◇駅及び駅周辺

⑨JR 石川町駅南口

・ バリアフリー整備（2019年3月）

⑩JR 関内駅（2022年3月）

・ 北口再整備、歩行者広場の整備

⑪JR 横浜タワー（駅前棟）（2020年6月）

⑫JR 横浜鶴屋町ビル（鶴屋町棟）（2020年6月）

⑬JR 桜木町駅（2020年6月）

・ 新改札設置及び複合ビル開発

・ ホテルメッツ桜木町、CIAL 別館

⑭THE YOKOHAMA FRONT（2024年6月）

◇集客施設

⑮横浜アンパンマンこどもミュージアム（2019年7月）

⑯KTZeppYokohama（2020年3月）

⑰横浜スタジアム（2020年2月）・増築・改修

⑱パシフィコ横浜ノース（2020年4月）

⑲びあアリーナ MM（2020年7月）

⑳横浜市新市庁舎（2020年6月）

㉑横浜武道館（2020年7月）

㉒横浜ゲートタワー（2022年1月）

㉓Kアリーナ（2023年9月）

㉔横浜 BUNTAI（2024年4月）

◇学校施設（大学）

㉕学校法人神奈川大学みなとみらいキャンパス（2021年4月）

㉖関東学院大学（教育文化センター跡地）（2023年4月）

◇都市基盤

㉗キングモール橋（2020年4月）

㉘女神橋（2020年12月）

㉙さくらみらい橋（2020年6月）

◇大規模複合施設

㉚旧市庁舎街区活用事業（2025年度末予定）・関内駅前地区第一種市街地再開発事業（2029年度竣工予定）

◇その他

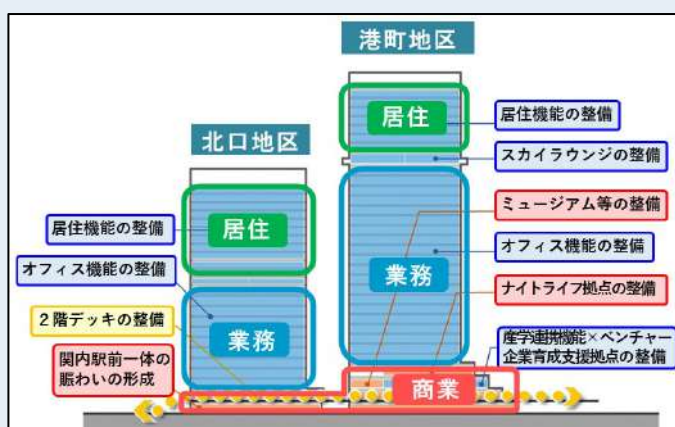
㉛山下ふ頭再開発

※掲載の情報は、2025年3月時点

令和元年度以降整備された主な施設（今後整備予定も含む）

関内駅周辺地区のまちづくり

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ており、現在は旧市庁舎街区（令和8年開業予定）、関内駅前地区（令和12年度以降供用開始予定）の拠点整備や、これらの拠点に隣接する横浜スタジアムへの回遊デッキの整備、道路の歩道拡幅工事等が進められています。



関内駅前地区 整備イメージ



旧市庁舎街区 整備イメージ

※提案内容・イメージパースは提案事業者の応募書類から転載したものであり、今後、関係者との協議により変更する可能性があります。イメージパース等の著作権は、応募者に帰属します。

(参考) みなとみらい21地区 街区開発状況

※計画中街区含む

60・61 街区 (計画中)

- ・ MM60・61 プロジェクト
- ・ 事業主体：(株)ケン・コーポレーション、
SMFL みらいパートナーズ(株)、
鹿島建設(株)、(学)岩崎学園
- ・ 竣工予定：令和 11 年 2 月

62 街区 (計画中)

- ・（仮称）HARBOR EDGE PROJECT
- ・事業主体：ベルジャヤ横浜ホスピタリティ
アセット特定目的会社
- ・竣工予定：令和10年9月

52 街区 (建設中)

- ・みなとみらい21中央地区52街区
開発事業計画
- ・事業主体：DKみなとみらい52街区特定目
的会社、(株)光優
- ・竣工予定：令和9年5月

