

横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会条例

平成 26 年 6 月 5 日 横浜市条例第 28 号

(設置及び所掌事務)

第 1 条 山下ふ頭の開発に関する基本的な計画の策定に関する事項を調査審議するため、市長の附属機関として、横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

2 委員会は、市長の諮問に関連する事項について、市長に意見を述べることができる。

(組織)

第 2 条 委員会は、委員 15 人以内をもって組織する。

2 委員は、学識経験のある者その他市長が必要と認める者のうちから市長が任命する。

(委員の任期)

第 3 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(臨時委員)

第 4 条 市長は、委員会に特別の事項を調査審議させるため必要があると認めるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が必要と認める者のうちから市長が任命する。

3 臨時委員の任期は、当該特別の事項に関する調査審議が終了したときまでとする。

(委員長)

第 5 条 委員会に委員長を置く。

2 委員長は、委員の互選によって定める。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。

4 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 委員会の会議は、委員長が招集する。ただし、委員長が選出されていないときは、市長が行う。

2 委員会は、委員（特別の事項を調査審議する場合にあっては、そのために置かれた臨時委員を含む。次項において同じ。）の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(部会)

第 7 条 委員会に、部会を置くことができる。

2 部会は、委員長が指名する委員又は臨時委員をもって組織する。

3 部会に部会長を置き、委員長が指名する。

4 第 5 条第 3 項及び第 4 項の規定は部会長の職務について、前条（第 1 項ただし書を除く。）の規定は部会の会議について、それぞれ準用する。この場合において、第 5 条第 3 項及び第 4

項並びに前条第1項本文及び第3項中「委員長」とあるのは「部会長」と、第5条第3項及び前条中「委員会」とあるのは「部会」と、第5条第4項及び前条第3項中「委員」とあるのは「部会の委員」と、同条第2項中「委員（特別の事項を調査審議する場合にあっては、そのために置かれた）」とあるのは「部会の委員（当該部会に委員長に指名された臨時委員がある場合にあっては、その）」と読み替えるものとする。

5 委員会は、その定めるところにより、部会の議決をもって委員会の議決とすることができる。

（関係者の出席等）

第8条 委員長又は部会長は、それぞれ委員会又は部会において必要があると認めるときは、関係者の出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は関係者から必要な資料の提出を求めることができる。

（庶務）

第9条 委員会の庶務は、港湾局において処理する。

（委任）

第10条 この条例に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

(写)

港湾山第 88 号
平成 26 年 9 月 4 日

横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会
委員長 様

横浜市長 林 文子

諮問書

横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会条例第 1 条の規定に基づき、次の事項について、調査審議いただきたく諮問いたします。

山下ふ頭の開発に関する基本的な計画の策定に関する事項
(横浜市山下ふ頭開発基本計画の策定に関する事項)

諮問理由

横浜の持続的な成長・発展を図るため、都心臨海部を再生・活性化する必要があり、その中心的なプロジェクトとして、優れた立地特性を持つ山下ふ頭について土地利用転換を進め、新たな賑わい拠点の形成を図ります。

このことから、計画の具体化に向けて、開発の基本計画を策定するため、貴委員会で調査審議いただきたく諮問するものです。

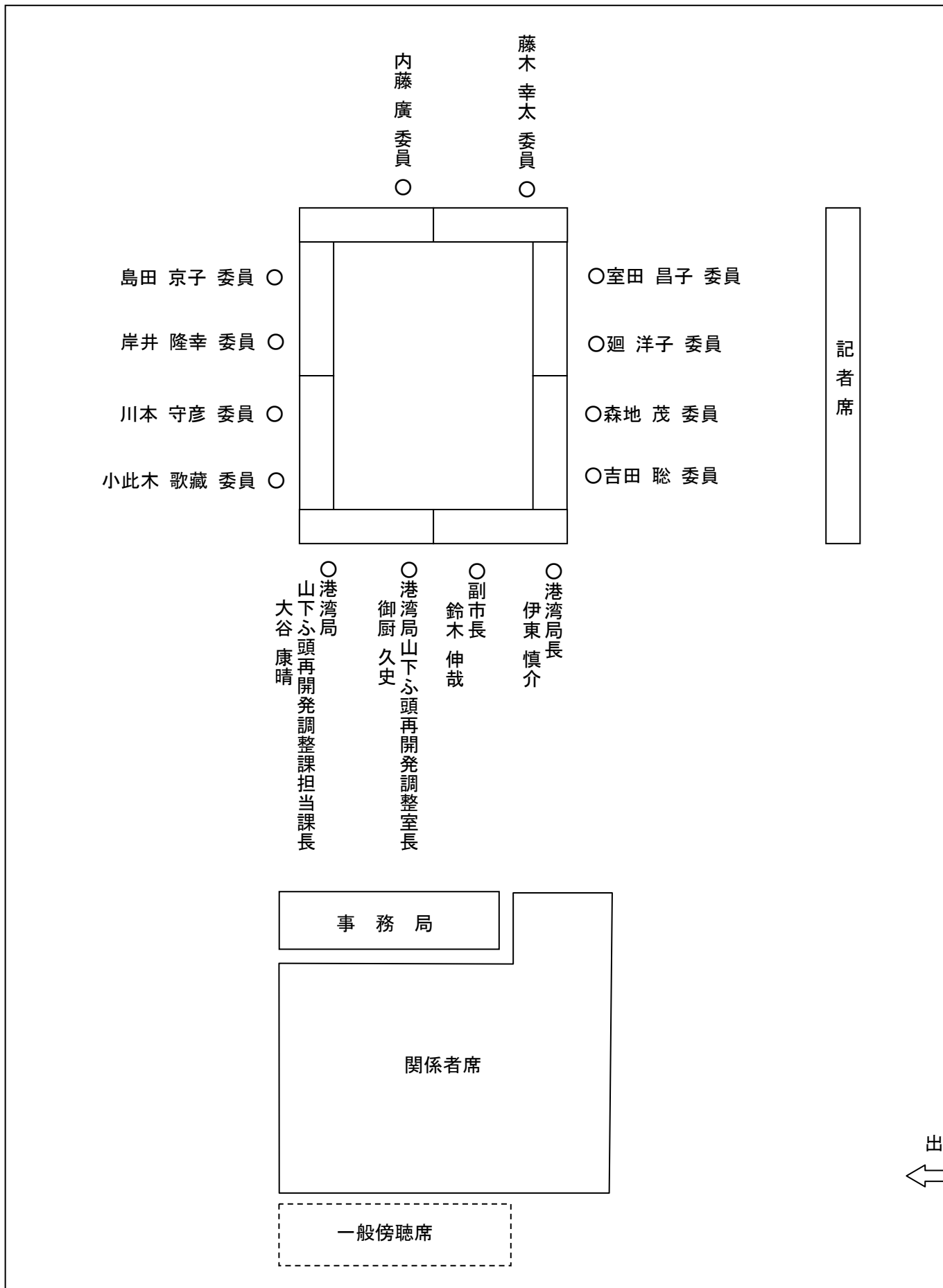
横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会 委員名簿

(五十音順・敬称略)

氏名	現職等
おこのぎ うたぞう 小此木 歌藏	神奈川倉庫協会会長
かわもと もりひこ 川本 守彦	横浜商工会議所副会頭
きしい たかゆき 岸井 隆幸	日本大学理工学部教授
しまだ きょうこ 島田 京子	公益財団法人横浜市芸術文化振興財団代表理事・専務理事
ないとう ひろし 内藤 廣	建築家・東京大学名誉教授
ふじき こうた 藤木 幸太	横浜港運協会副会長
むろた まさこ 室田 昌子	東京都市大学環境学部教授
めぐり ようこ 廻 洋子	淑徳大学経営学部教授
もりち しげる 森地 茂	政策研究大学院大学教授
よしだ さとし 吉田 聡	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授

【第 1 回横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会 座席表】

会場：本庁舎 5 階関係機関執務室



横浜市山下ふ頭開発基本計画検討委員会資料
第 1 回

平成 26 年 9 月 4 日

(全体構成)

- 1 山下ふ頭再開発の方向性
 - (1) はじめに P2
 - (2) 都心臨海部の目指すべき姿 (全体の施策体系) P3-P5
 - (3) 横浜港の質的転換 P6
 - (4) 山下ふ頭を取り巻く環境 P7-P9
 - (5) 山下ふ頭の現状と特徴 P10-P13
 - (6) 山下ふ頭の課題分析 P14
 - (7) 山下ふ頭再開発の目指すべき方向性 P15

今回
(第1回)

- 2 基本計画の検討
 - (1) 土地利用の方針 (拠点、骨格、導入機能)
 - (2) 各分野の方針 (交通計画、環境計画、景観計画、防災計画など)

第2回
~第3回

- 3 実現に向けた方策の検討
 - (1) 今後の検討課題
 - (2) その他

第4回

- 4 基本計画とりまとめ (答申)

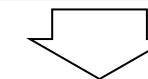
第5回
(来年秋頃)

第1回資料構成

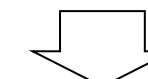
- (1) はじめに
 - ・対象地区・再開発を行う意義・事業の目標 P2

- (2) 都心臨海部の目指すべき姿 (全体の施策体系)
 - ・施策体系 (上位計画・関連する計画) P3
 - ・上位計画・関連する計画で示されている方向性 P4~5
- (3) 横浜港の質的転換
 - ・横浜港港湾計画の考え方 P6

- (4) 山下ふ頭を取り巻く環境
 - ・首都圏の都市開発と広域交通アクセス P7
 - ・周辺地区の状況と周辺の交通機関 P8
 - ・横浜の観光・コンベンション P9
- (5) 山下ふ頭の現状と特徴
 - ・物流機能 P10
 - ・動線、インフラ、公園・緑地 P11
 - ・水域、防災対策 P12
 - ・景観 P13



- (6) 山下ふ頭の課題分析
 - ・SWOT分析 P14
 - ※再開発の方向性を導き出すため、取り巻く環境や現状・特徴について、まちづくりを進める上での「強み・弱み・機会・脅威」という4つの視点で分析した。



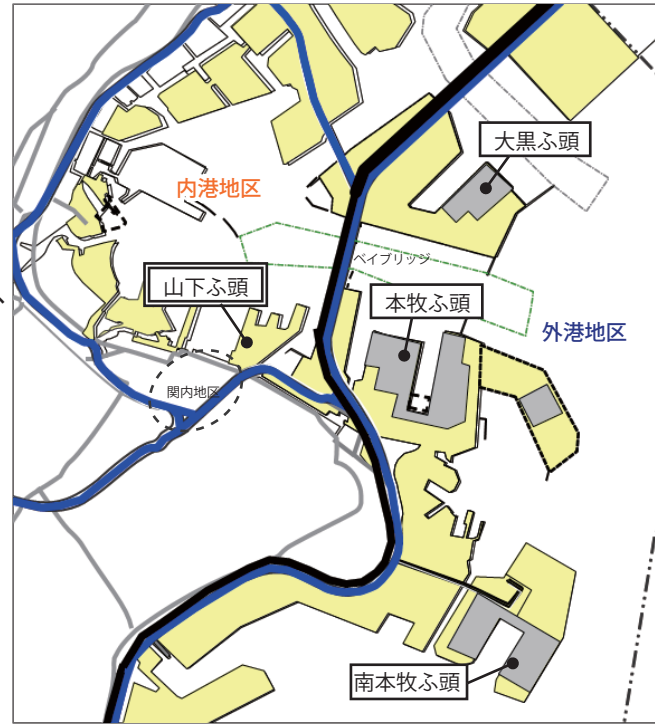
- (7) 再開発の目指すべき方向性
 - ・再開発の方向性及び目指すべき都市像 P15
 - ※再開発の前提となる条件 (位置付け) やSWOT分析の結果を踏まえ、導き出した。

(1) はじめに

■対象地区

【計画地の概要】

- 山下ふ頭は、ベイブリッジの内側、いわゆる内港地区に位置し、山下町、元町、横浜中華街など関内地区に隣接している。
- 一般貨物対応のふ頭であり、総面積は約47ha、ふ頭内には、上屋、倉庫、荷さばき地、事務所などが立地している。現在は、本牧ふ頭、南本牧ふ頭、大黒ふ頭などのコンテナふ頭で扱うコンテナの開梱、梱包などを行うバックヤードとしての役割を主に担っている。



■再開発を行う意義

【横浜港の現状・課題】

- コンテナ化を背景に物流拠点は沖合に展開。
- コンテナの大型化や貨物量増加への対応が課題であり、先進的な施設整備などを進めている。

【都心臨海部の現状・課題】

- 開港以来、横浜の中心地として発展。
- 社会経済状況の変化に対応した、横浜の持続的な成長発展を図るためには、都心臨海部の機能強化が不可欠である。

山下ふ頭

港湾の物流拠点と都心臨海部が重なり合う位置

山下ふ頭の土地利用の見直し

- 新たな賑わい拠点
 - 親水性を活かした市民の交流拠点
- ※山下ふ頭の物流機能については、再開発を契機に沖合に移転し、機能更新を図っていく

基本計画の策定

(検討内容) 再開発の意義・方向性
土地利用計画
都市基盤計画

【航空写真】



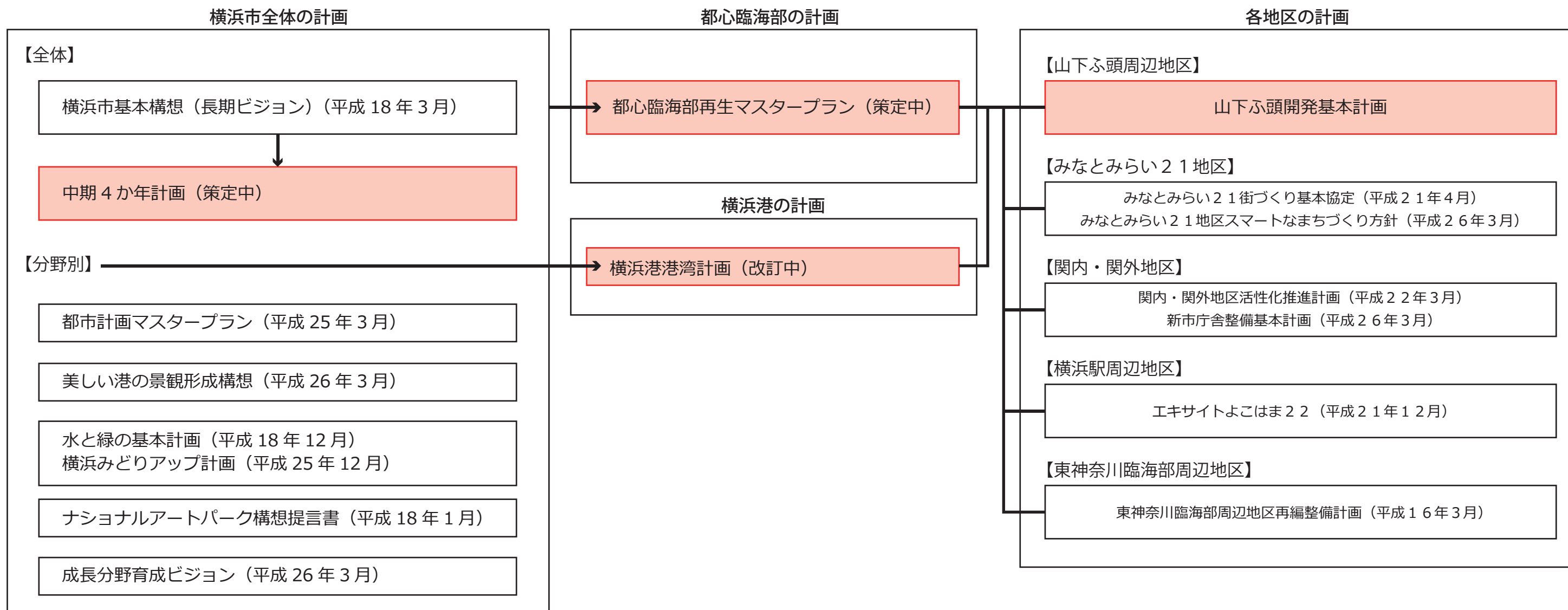
項目	山下ふ頭
敷地面積	約47ha
用途地域	商業地域
容積率	400%
建ぺい率	80%
高度地区	第7種高度地区 (最高限 31m)
防火地域	準防火地域
臨海地区	横浜港臨海地区 (分区：商港区)

■事業の目標

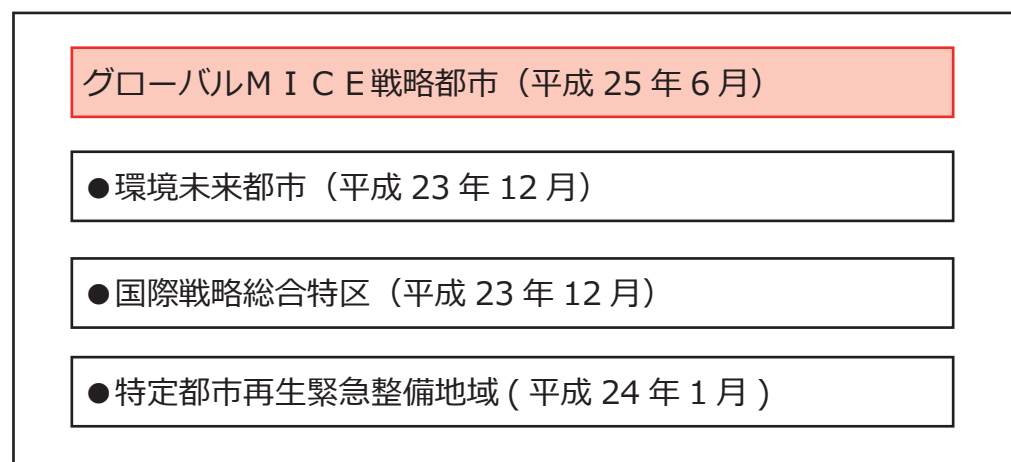
- 平成32年(2020年)の一部供用を目指す。【中期計画】
- ふ頭全体の再開発は平成30年代後半(2025年頃)の供用を目指す。【港湾計画】

(2) 都心臨海部の目指すべき姿 (全体の施策体系)

■ 施策体系 (上位計画、関連する計画)



国の関連制度



●: 横浜市は「環境未来都市」「国際戦略総合特区」「特定都市再生緊急整備地域」の指定 (トリプル指定) を受ける全国唯一の都市

■ 現在策定・改訂中の計画とスケジュール

	平成 26 年度	平成 27 年度
中期 4 か年計画	→ (○)	
	平成 26 年度内策定予定	
都心臨海部再生マスタープラン	→ (○)	
	平成 26 年度内策定予定	
横浜港港湾計画	→ (○)	
	平成 26 年改訂予定	
山下ふ頭開発基本計画		→ (○)
	平成 27 年秋頃策定予定	

(2) 都心臨海部の目指すべき姿（全体の施策体系）

■上位計画・関係する計画で示されている方向性

中期4か年計画 平成26年8月素案 平成26年度策定予定

【対象エリア】市全域

【計画期間】4か年（平成26年度～平成29年度）

【概要】「誰もが安心と希望を実感でき、人も企業も輝く横浜の実現」をめざし、平成37年を目標とする骨太なまちづくりの戦略と4か年の取組を示す

【都心臨海部の目指すべき姿】

横浜の成長エンジンとなる都心臨海部では、山下ふ頭など新たな土地利用の展開、大規模集客施設の導入等による快適で魅力的なまちづくりや観光・MICE振興、先進的な文化芸術創造都市の取組などにより、市民・企業・行政が一体となり、世界中の人々や企業を惹きつけ、都市の活力と賑わいを創出するまちを目指す

【山下ふ頭に関する記載】

- ・大規模で魅力的な集客施設の導入などを含め、都心臨海部の新たな賑わい拠点となる再開発を推進する
- ・平成32年（2020年）に一部供用

グローバルMICE戦略都市（平成25年6月選定）

【概要】観光庁が海外競合国・都市との誘致競争に打ち勝てるポテンシャルのある都市を選定して、集中的に支援し、グローバルレベルの競争力を有する都市を育成することを目的に実施

【選定基準】「都市の有する基礎的なMICE誘致力」及び「都市のMICE誘致における取組」について、審査し選定

【選定都市】グローバルMICE戦略都市（5自治体）

- ・東京都
- ・横浜市
- ・京都市
- ・神戸市
- ・福岡市

※MICEの定義

MICE（マイス）とは、Meeting（企業等の会議）、Incentive Travel（企業等の行う報奨・研修旅行）、Convention（国際機関・学会等が主催する総会、学術会議等）、EventあるいはExhibition（イベント・展示会・見本市）の頭文字で多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントの総称

(2) 都心臨海部の目指すべき姿 (全体の施策体系)

都心臨海部再生マスタープラン 平成 26 年度策定予定

【対象エリア】 横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区、東神奈川臨海部周辺地区の 5 地区

【目標年次】 平成 62 年 (2050 年)

(※第一段階の目標年次は平成 37 年 (2025 年))

【概要】 各地区で取り組まれてきたこれまでのまちづくりを前提としながら、近年における国家戦略プロジェクトや現在策定中の計画等を踏まえ、都心臨海部における市の将来構想として策定する。

【都心臨海部に関する方向性】

- ・横浜の活力となる都心機能として、「国際ビジネス (IT・医療、環境など)」・「ホスピタリティ (観光・MICE)」・「カルチャー (文化・芸術)」の 3 つの機能強化を図る。
- ・みなと交流軸の形成により、5 地区連携によるまちづくり

【山下ふ頭に関する記載】

- ・山下ふ頭は主に「ホスピタリティ」「カルチャー」の都心機能の重点化を図る。
- ・交流・エンターテインメント・スポーツなどの機能配置を想定。具体的には、「大規模集客施設の整備」を図る。

【基本戦略】

<基本戦略 1>

横浜の活力となる都心機能の強化・拡充

横浜ならではの 3 つの都心機能の強化により、横浜発のイノベーションを創出する創造的産業の活性化を図り、横浜の活力となる都心の形成

○ 強化を図る 3 つの都心機能

国際ビジネス (International Business)
 【IT・医療・環境・エネルギー等、先端技術・研究開発など】

【強化・拡充に向けた視点】

- ・規制緩和によるグローバル企業・人材を誘致
- ・先端技術・研究開発系企業の本社機能誘致
- ・大学等との連携による新技術等の開発と人材育成
- ・外国人就業者が嗜好する職住遊近接のビジネス・生活環境整備
- ・外国人就業者の家族、留学生を受け入れる体制強化と環境整備

ホスピタリティ (Hospitality)
 【観光・MICE など】

【強化・拡充に向けた視点】

- ・国内需要だけでなく、海外からのインバウンドを呼び込むための魅力創出
- ・MICE 機能の強化・拡充や IR (統合型リゾート) の誘致検討による観光客、ビジネス客の更なる呼び込み
- ・ホテル誘致など来街者が安心して快適に滞在、周遊できる受入環境の向上や利便性の高いアクセスの提供

カルチャー (Culture)
 【芸術活動・映像・コンテンツ制作・デザインなど】

【強化・拡充に向けた視点】

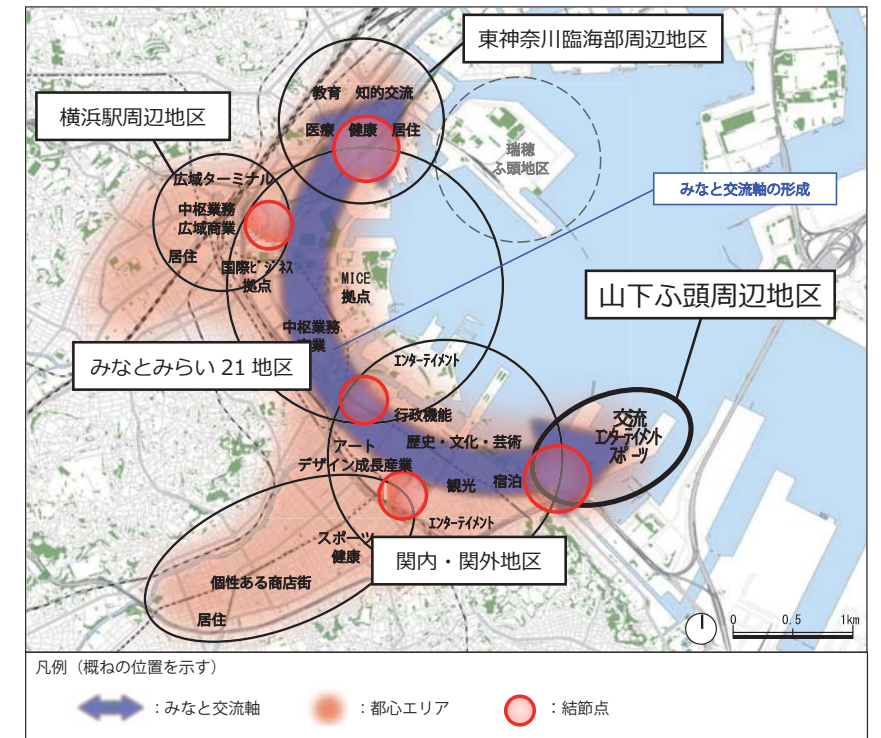
- ・ビジネスマッチングや、新たなマーケット創出等により、自立し成長するビジネスとしての創造的活動を促進
- ・文化芸術の国内外への発信
- ・クリエイティブシティ・ヨコハマを象徴する質の高い文化・芸術活動の場の創出と、人材・団体の積極的な育成・誘致

地区名	重点化を図る都心機能 (濃色：特に中心となるエリア)		
	国際 ビジネス	ホスピ タリティ	カルチャー
横浜駅 周辺地区	濃色	濃色	淡色
みなとみらい 21 地区	濃色	濃色	淡色
関内・関外 地区	淡色	濃色	濃色
山下ふ頭 周辺地区	淡色	濃色	濃色
東神奈川 臨海部周辺地区	淡色	淡色	淡色

<基本戦略 2>

みなと交流軸の形成と 5 地区連携によるまちづくり

都心臨海部 5 地区や、それぞれの地区の魅力を繋ぎ合わせる「みなと交流軸」の形成により、人々を惹き付ける横浜ならではの都心の形成



(3) 横浜港の質的転換

横浜港港湾計画（平成26年改訂に向け検討中）

【目標年次】平成30年代後半

【概要】「国際競争力のある港」、「市民が憩い集う港」、「安全・安心で環境にやさしい港」の3つの視点から、横浜港の将来像を示す。

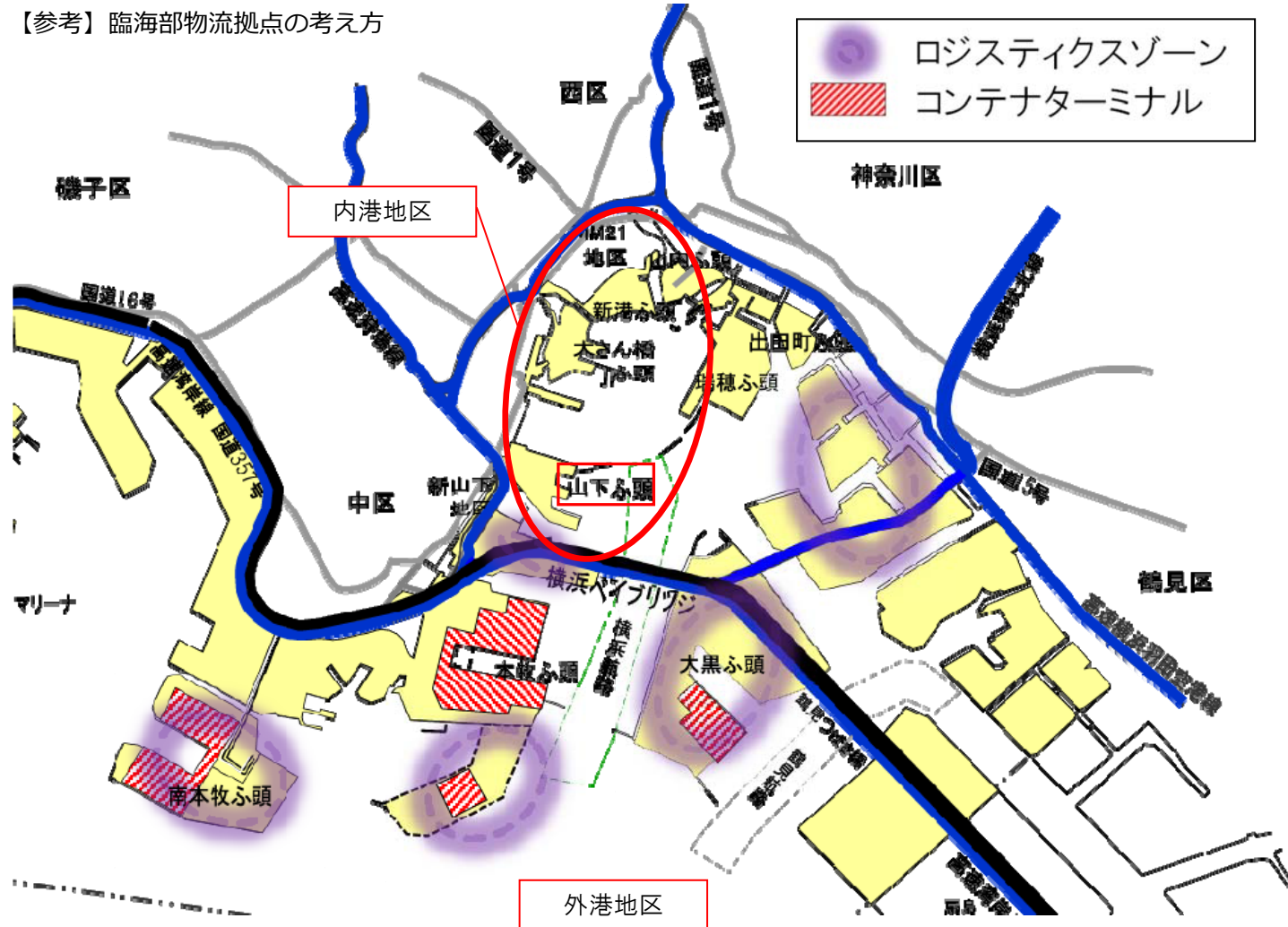
■ 横浜港の機能配置

- ①外港地区：コンテナ船の大型化や広大なターミナル需要に対応する(沖合展開)
- ②内港地区：土地利用を転換し、新たな賑わい拠点づくりを進める

「国際競争力のある港」：ロジスティクス機能の強化 ほか

- アジア諸国や欧米との輸出入機能をさらに強化していくため、迅速な集配送機能や、高度な流通加工機能を有する臨海部物流拠点（ロジスティクスゾーン）を形成
- 物流施設の再編・高度化等に対する支援

【参考】臨海部物流拠点の考え方

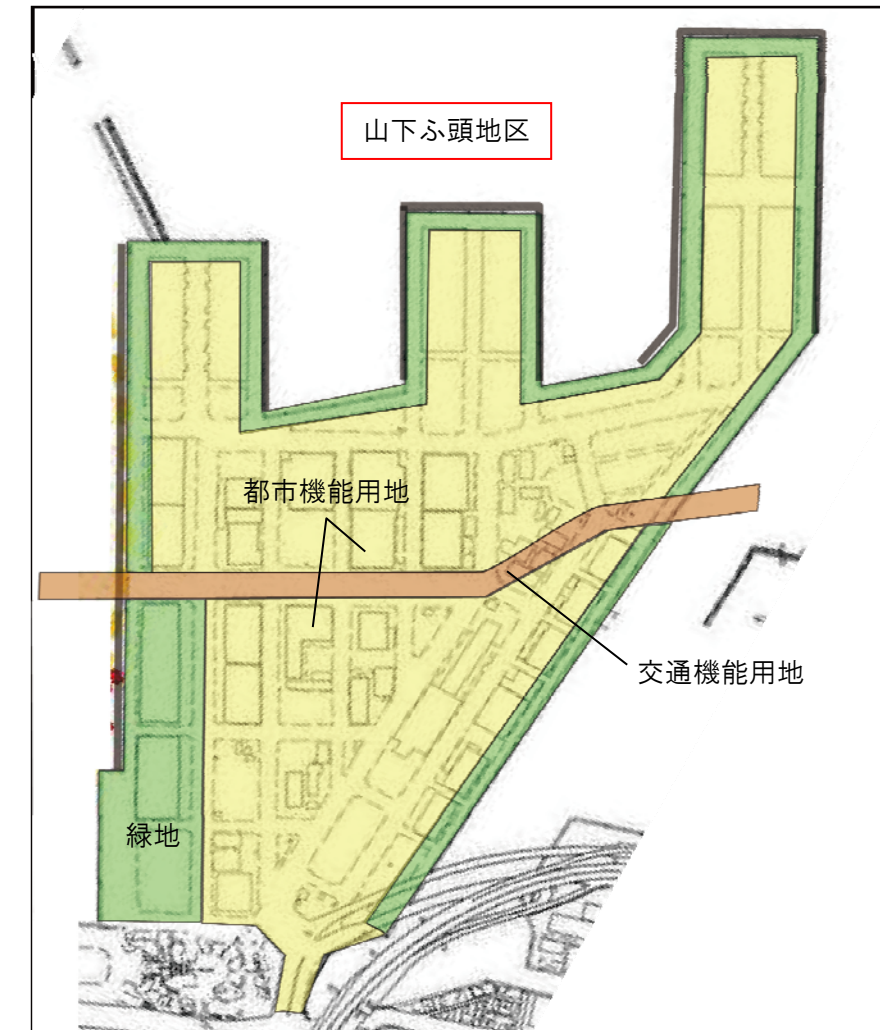


「市民が憩い集う港」：山下ふ頭の再開発 ほか

- 山下ふ頭では、物流主体の土地利用を見直し、市街地との近接性など優れた立地特性を活かした新たな賑わい拠点づくりを進める。
 - ①山下公園との連続性を考慮した緑地やプロムナードの配置
 - ②大規模で魅力的な集客施設などの導入が可能となる土地利用への転換（埠頭用地⇒都市機能用地）
- 市民への積極的な水域の開放などを進めていくため、内港地区の静穏な水域にレクリエーション等活性化水域を定める。

「安全・安心で環境にやさしい港」

- 緑地の整備
- 内港地区において、水質浄化や生物多様性の保全の取組を推進する。（自然的環境を整備又は保全する区域）



(4) 山下ふ頭を取り巻く環境①

■首都圏の都市開発と広域交通アクセス

【都市開発】

・平成32年(2020年)の東京五輪開催決定により注目度が国内外で高まっている東京では、国際競争力強化に資する大規模開発が計画されている。

【広域交通アクセス】

・首都圏全体として、航空・鉄道・道路・水上交通においてアクセス利便性強化に向けた取組が進んでいる。

<都市開発>

◎東京の動き

【平成32年(2020年)東京五輪開催】

・東京五輪開催が平成32年(2020年)に決定し、国内外からの東京の注目度が高まっている。

【国際競争力強化に資する開発の進行】

・品川駅周辺における操車場跡地開発や、渋谷駅周辺の再開発等、国際競争力強化に資する大規模開発が進行している。

<広域交通アクセス>

◎航空

【羽田空港国際化】

・羽田空港は、ターミナル拡張や滑走路拡充(D滑走路拡張/平成22年竣工、C滑走路延伸/平成26年末)や24時間化に伴う離発着便数の増加、空港アクセスの改善等により、国際線機能強化が進んでいる。

◎鉄道

【リニア中央新幹線の整備】

・リニア中央新幹線整備計画により、東京と名古屋方面との広域アクセス利便性が高まる。

【既存鉄道路線の連絡強化】

・みなとみらい線と東京メトロ副都心線、東武東上線、西武有楽町線・池袋線との相互直通運転の開始(平成25年)により、元町・中華街駅と埼玉方面のアクセスが向上した。
・東北縦貫線(平成26年度開業)の整備により、横浜からの北関東方面へのアクセス利便性が向上する。

◎道路

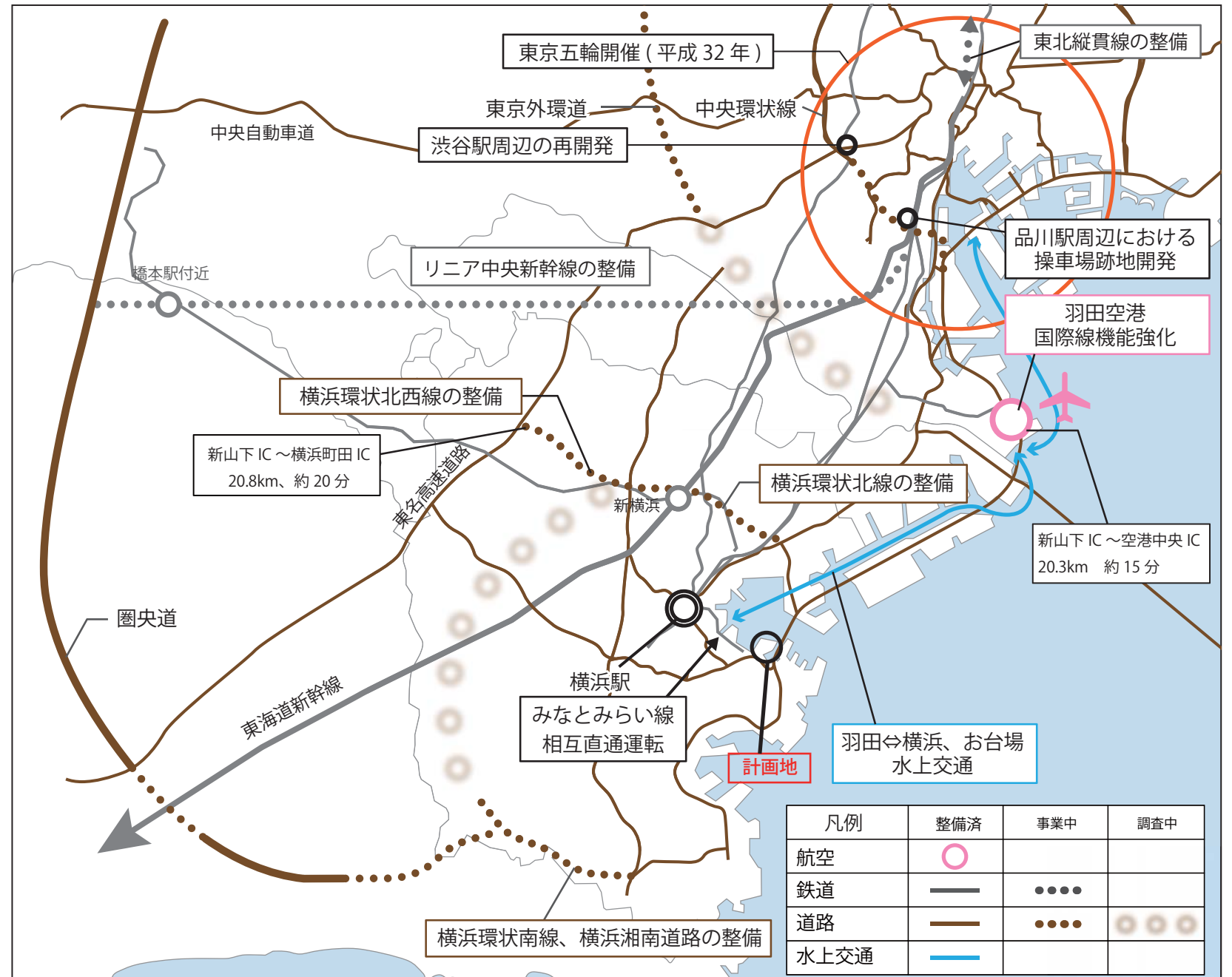
【広域道路ネットワークの整備】

・圏央道(横浜環状南線、横浜湘南道路含む)、東京外環道、中央環状線の首都圏3環状道路、さらには、横浜環状北線・北西線の整備により、横浜の都心臨海部と国内の各地とのアクセス利便性が向上する。

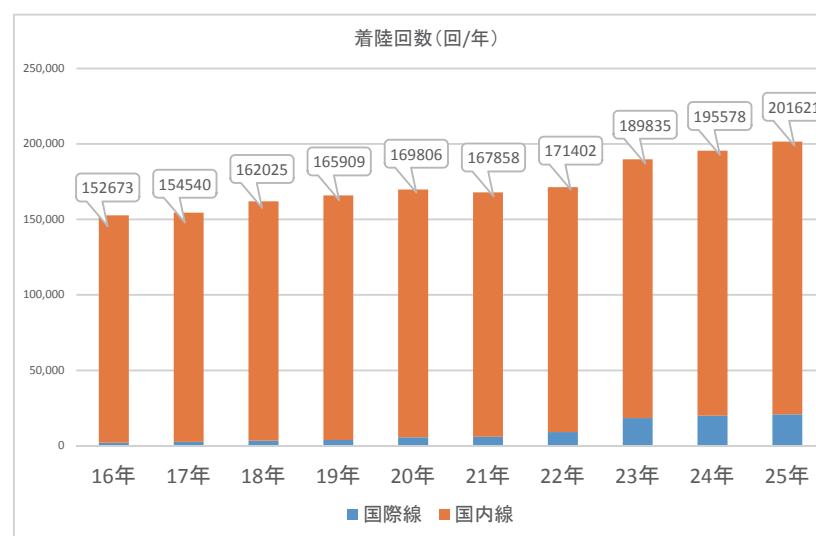
◎水上交通

【空港への水上アクセス】

・羽田空港⇄横浜、お台場を結ぶ水上バスの定期航路が平成26年7月にスタートし、水上交通での空港アクセスルートが形成されている。
・横浜港への客船寄港数は11年連続日本一である。

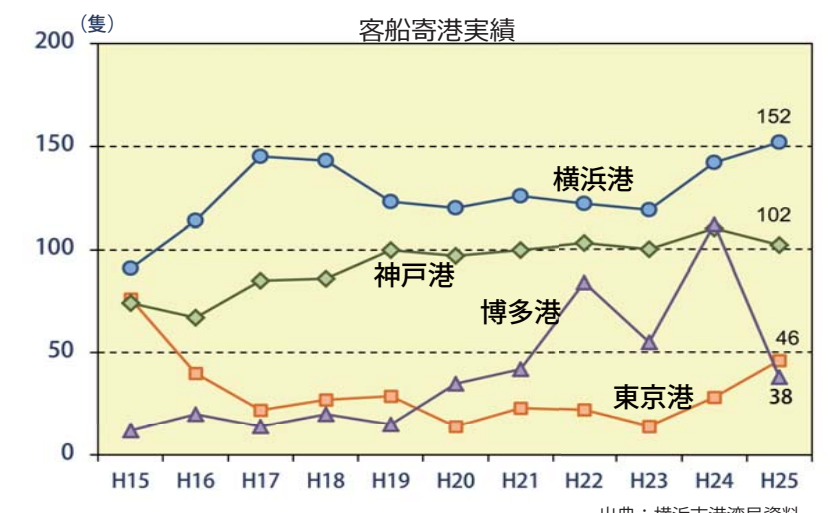


第3回都心臨海部再生マスタープラン審議会資料をもとに作成



出典：国土交通省 空港管理状況調査

羽田空港の年間着陸回数の推移



出典：横浜市港湾局資料

(4) 山下ふ頭を取り巻く環境②

■周辺地区の状況と周辺の交通機関

<施設立地>

・山下ふ頭の周辺には、山下公園や赤レンガ倉庫等の公園・緑地・観光施設や、博物館・ホール劇場等の文化・芸術施設が立地する。

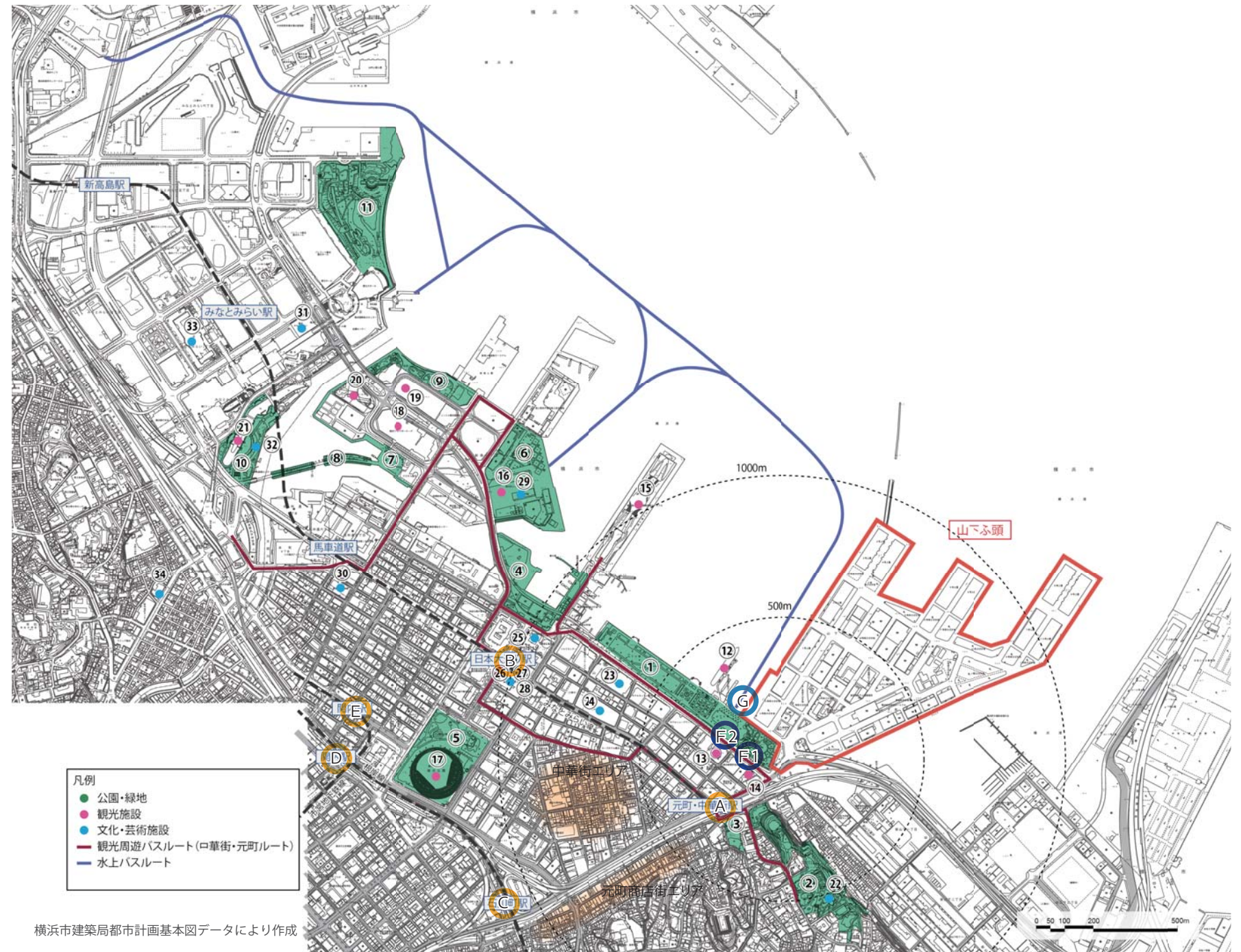
<関内・関外地区の近年の状況>

・商業・業務機能の低下が課題となっているが、地域活性化を図る取組が行われている。

<周辺の交通機関>

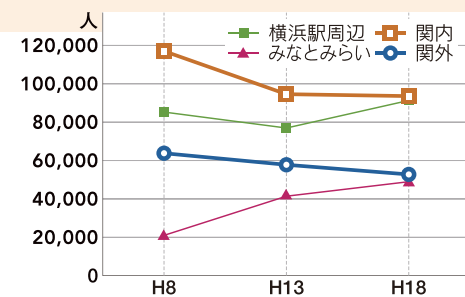
・鉄道駅は最寄の元町・中華街駅（約370m）の他、約1kmの所に石川町駅、日本大通り駅、約1.5kmの所に関内駅が位置する。

・観光周遊バス「赤いくつ」や水上バス「シーバス」の利用が可能である。



横浜市建築局都市計画基本図データにより作成

データ1 従業者数の推移（事業所統計調査より）

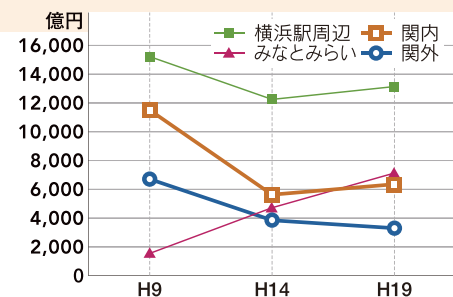


《H8からH18で》

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)

出典：関内・関外地区活性化推進計画

【周辺の交通機関】

A：みなとみらい線 元町・中華街駅（約370m）

B：みなとみらい線 日本大通り駅（約1,000m）

C：JR根岸線 石川町駅（約1,150m）

D：JR根岸線 関内駅（約1,580m）

E：横浜市営地下鉄 関内駅（約1,580m）

F1：観光スポット周遊バス「赤いくつ」マリントワー前（約100m）

F2：市営バス横浜行・発 山下公園前停留所（約100m）

G：水上バス 山下公園内（約50m）

■公園・緑地

NO.	名称	面積
①	山下公園	約7.4ha
②	港の見える丘公園	約5.8ha
③	アメリカ山公園	約0.6ha
④	象の鼻パーク	約3.8ha
⑤	横浜公園	約6.4ha
⑥	赤レンガパーク	約5.5ha
⑦	運河パーク	約1.0ha
⑧	汽車道	約1.0ha
⑨	カップヌードルミュージアムパーク	約2.0ha
⑩	日本丸メモリアルパーク	約5.5ha
⑪	臨港パーク	約9.3ha

■観光施設

NO.	名称
⑫	氷川丸
⑬	横浜マリントワー
⑭	横浜人形の家
⑮	大さん橋国際客船ターミナル
⑯	赤レンガ倉庫
⑰	横浜スタジアム
⑱	横浜ワールドポーターズ
⑲	カップヌードルミュージアム
⑳	よこはまコスモワールド
㉑	帆船日本丸

■文化芸術施設

NO.	名称	概要
㉒	大佛次郎記念館	横浜ゆかりの作家「大佛次郎」の業績と生涯に関する資料館
㉓	神奈川県民ホール	コンサートホール(大ホール 2,488席、小ホール - 433席)
㉔	KAAT神奈川芸術劇場	演劇、ミュージカル、ダンスなどの舞台芸術専用の施設(1,150席)
㉕	横浜開港資料館	幕末から昭和初期までの横浜の歴史に関する資料を展示。旧館は、旧英国総領事館で、市指定文化財としても登録
㉖	横浜情報文化センター	日本新聞博物館と放送ライブラリーを中心とした複合施設
㉗	横浜市発展記念館	都市形成や市民のくらし、ヨコハマ文化をテーマに都市横浜の歩みを紹介する施設
㉘	横浜市ユーラシア文化館	ユーラシア各地の文化を、考古・歴史・美術・民族資料を展示
㉙	赤レンガ倉庫1号棟	市民文化の活動拠点となる多目的ホール・スペース
㉚	神奈川県立歴史博物館	中世鎌倉、戦国後北条、開国と文明開化など、日本の歴史の主要な舞台となった神奈川の歴史を展示
㉛	横浜みなとみらいホール	海の見えるコンサートホール(大ホール2020席、小ホール440席)
㉜	横浜みなと博物館	「歴史と暮らしのなかの横浜港」を展示したテーマの博物館
㉝	横浜美術館	近・現代美術を対象とした総合美術館
㉞	横浜にぎわい座	大衆芸能(落語、漫才、講談、浪曲、奇術など)の専門館(391席)

【参考】文化芸術イベント：ヨコハマトリエンナーレ
3年に1度、横浜臨海部で開催される日本を代表する現代アートの国際展。平成13年から4回開催されており、平成17年は山下ふ頭の上屋(3号・4号)が主要会場となった。

(4) 山下ふ頭を取り巻く環境③

■ 横浜の観光・コンベンション

【コンベンション】

・横浜市は、国内における国際コンベンションの参加者総数は国内で1位であるが、外国人の参加者は2位となっている。アジア諸国の中で大規模な施設を持つ都市の開催件数が伸びている。パシフィコ横浜は稼働率が高く空きがないことにより、国際会議開催の機会を損失している。

【観光】

・本市への観光客は、大半を首都圏からの日帰り客が占めているが、観光消費額は日帰り客と宿泊客では約6倍の開きがある。なお、ホテル稼働率は、現状で8割以上である。
 ・外国人延べ宿泊者数は、近年増加傾向にあり、外国人にとっての横浜の魅力は「都市景観」や「街並みの美しさ」等となっている。

【コンベンション開催状況】

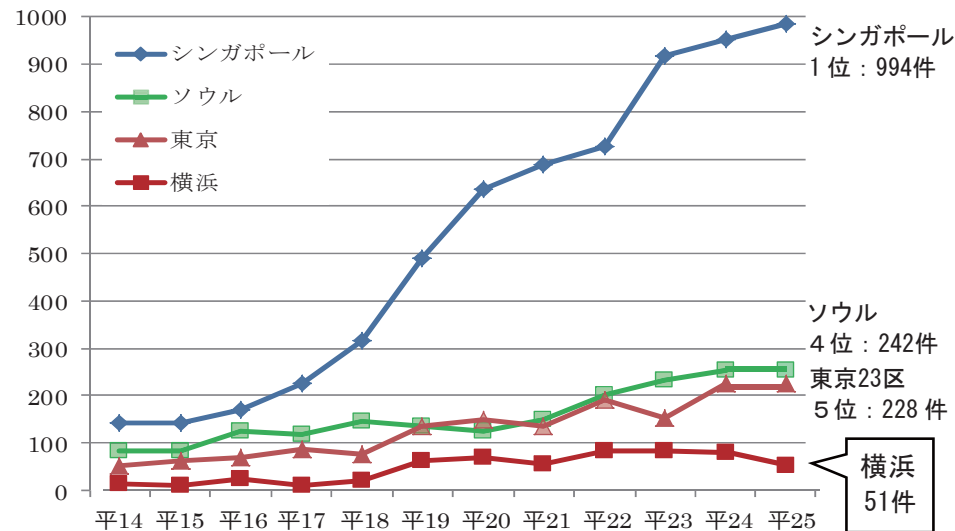
■ 都市別国際会議開催実績（24年）

参加者総数	外国人参加者数
横浜市	225,951人
東京(23区)	214,425人
福岡市	171,049人
名古屋市	126,500人
神戸市	124,681人
京都市	114,257人

※「国際会議」は以下のすべてを満たすものとする。
 ①主催者：「国際機関・国際団体」又は「国家機関・国内団体」
 ②参加者総数：50名以上
 ③参加国：日本を含む3か国以上
 ④開催期間：1日以上

出典：平成24年日本政府観光局（JNTO）資料

■ 国際会議開催件数の推移



※「国際会議」の基準（UIA基準）
 (1) 国際機関・国際団体（UIAに登録されている機関・団体）の本部が主催または後援した会議

- ①参加者数 50人以上
- ②参加国数 開催国を含む3か国以上
- ③開催期間 1日以上

または

- (2) 国内団体もしくは国際団体支部等が主催した会議
- ①参加者数 300人以上（うち40%以上が主催国以外の参加者）
- ②参加国数 開催国を含む5か国以上
- ③開催期間 3日以上

■ パシフィコ横浜の稼働状況

・年間約3,200件の問合せのうち、施設の稼働率が高く空きがないことなどにより、成約に至ったのは約900件のみとなっている。

パシフィコ横浜稼働率(25年)

年間平均	約7割
11月・12月	約8割

※国内・国際会議全て含む

パシフィコ横浜問合せ状況(25年度)

問合せ件数	約3,200件
決定件数	約900件

出典：横浜市文化観光局資料

■ 海外の主要なコンベンション機能の規模

◎ 主要な会議場・展示場の規模概要

・シンガポール / エキスポ（平成11年開業）
 展示場面積：約100,000㎡
 会議場規模：約8,000人収容
 この他、
 ・マリーナ・ベイ・サンズ（平成22年開業）
 ・リゾート・ワールド・セントーサ（平成22年開業）
 ・ユニバーサルスタジオシンガポール（平成22年開業）
 などの名所がある。

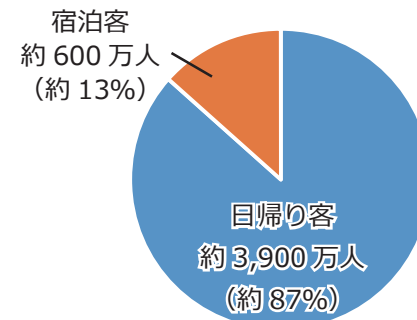
・ソウル / コエックス
 展示場面積：約36,000㎡
 会議場規模：約7,000人収容

・横浜 / パシフィコ横浜
 展示場面積：約20,000㎡
 会議場規模：約5,000人収容
 ・拡張予定（展示場 約10,000㎡
 （会議場 約6,500㎡）

【観光の状況】

■ 観光客の状況

・本市への観光客は日帰り客が大半を占めている。



横浜市の観光入込客数（延数）における日帰り客・宿泊客の人数・割合/25年

出典：平成25年度横浜市観光動態消費動向調査

■ 平均消費額・平均立ち寄り箇所数（25年）

・本市の観光客の平均消費額・平均立ち寄り箇所数は、ともに日帰りより宿泊客の方が多い。

平均消費額		平均立ち寄り箇所数	
宿泊	24,604円	宿泊	2.7箇所
日帰り	4,416円	日帰り	1.8箇所
約6倍			

出典：平成25年度横浜市観光動態消費動向調査

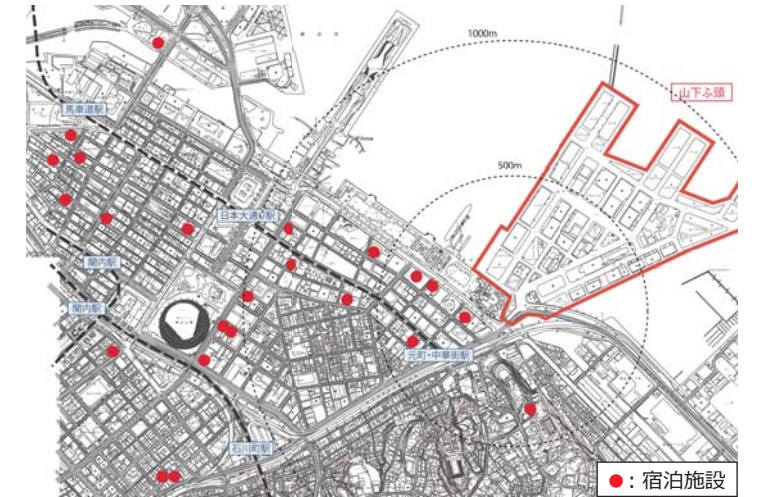
■ 市内主要ホテルの稼働率

・市内の主要ホテルは直近3年間で最高値の84.8%となっている。

平成23年	平成24年	平成25年
74.4%	82.8%	84.8%

出典：横浜市文化観光局資料

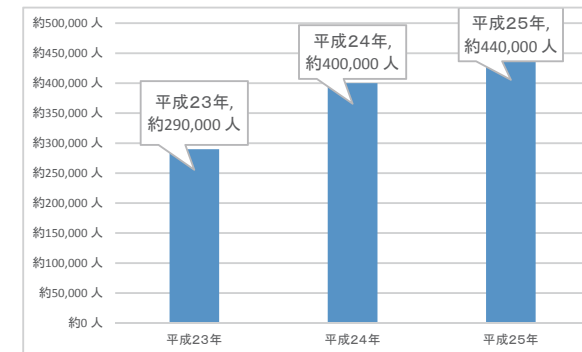
■ 宿泊施設の立地状況



横浜市建築局都市計画基本図データにより作成
 出典：公式横浜ベイシティ交通マップよりプロット

■ 外国人の状況

・本市の外国人延べ宿泊客数は、年々増加傾向にある。



出典：観光庁宿泊統計調査

横浜への外国人延べ宿泊客数の推移

■ 訪日外国人が友人にすすめたい場所と理由

・横浜の魅力は、「都市景観」、「街並みが美しい」、「自然景観が魅力的」となっている。

横浜市	薦めたい理由・経験と構成比 (%)		
	1位	2位	3位
	都市景観が魅力的 29.7%	街並みが美しい 22.0%	自然景観が魅力的 11.4%

他都市の状況

薦めたい理由・経験の1位	主な都市
伝統文化・歴史が魅力的	京都市、浅草
ショッピングが楽しめる	大阪市、新宿、銀座、渋谷、福岡市
アミューズメント施設が充実している	東京ディズニーリゾート
都市景観が魅力的	お台場
自然的景観が魅力的	箱根

出典：JNTO訪日満足度調査2008

(5) 山下ふ頭の現状と特徴①

■ 山下ふ頭の物流機能

- ・ 昭和 38 年のふ頭完成から 50 年近くが経過している。
- ・ 山下ふ頭の貨物船による取扱貨物量は大きく減少している。
- ・ 一方、山下ふ頭の各施設は各コンテナターミナルで扱うコンテナの開梱、梱包、保管としての機能を果たしている。

【山下ふ頭内の施設】

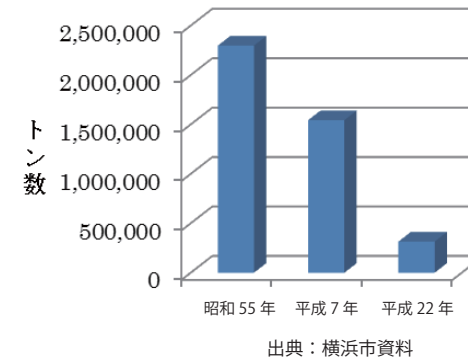
- ・ 昭和 28 年に着工し、昭和 38 年に完成した一般貨物中心の埠頭であり、50 年近く経過している。
- ・ 山下ふ頭内は、岸壁 (10 バース)、上屋 (11 棟)、荷さばき地 (16 か所)、民間倉庫 (24 棟) など港湾関係の施設が立地している。



【山下ふ頭の港湾機能の状況】

- ・ 山下ふ頭の貨物船による取扱貨物量は大きく減少しており、ベイブリッジの外側に位置する本牧・大黒・南本牧の各コンテナターミナルの取扱貨物量と比較して非常に少ない。
- ・ 山下ふ頭の貨物船による取扱貨物量は大きく減少しているが、車両交通量の減少幅は小さくほぼ横ばいであり、倉庫や荷さばき地への貨物輸送があり、港湾物流の機能を果たしている。

【山下ふ頭取扱貨物量(貨物船)】

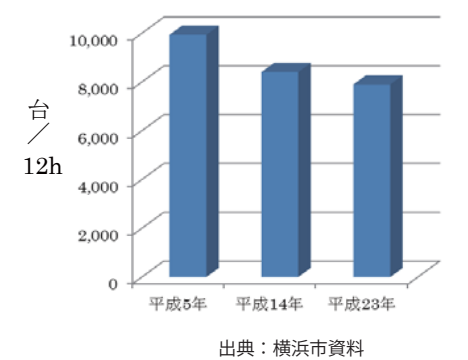


【各ふ頭の取扱貨物量(平成24年)】

	全体	うちコンテナ
山下ふ頭	29万 t	-
大黒ふ頭	2050万 t	637万 t
本牧ふ頭	2790万 t	2391万 t
南本牧ふ頭	1223万 t	1152万 t

出典：横浜市資料

【山下ふ頭の交通量(自動車)】



岸壁と貨物船の様子



荷さばき地の様子



上屋の様子



民間倉庫の様子

出典：
1～4：横浜市資料

(5) 山下ふ頭の現状と特徴②

■ 動線・インフラ・公園・緑地

【自動車交通】

- ・周辺には首都高速のランプが4か所ある。
- ・山下ふ頭へのアクセスは、出入口が1か所に限定されている。

【歩行者動線】

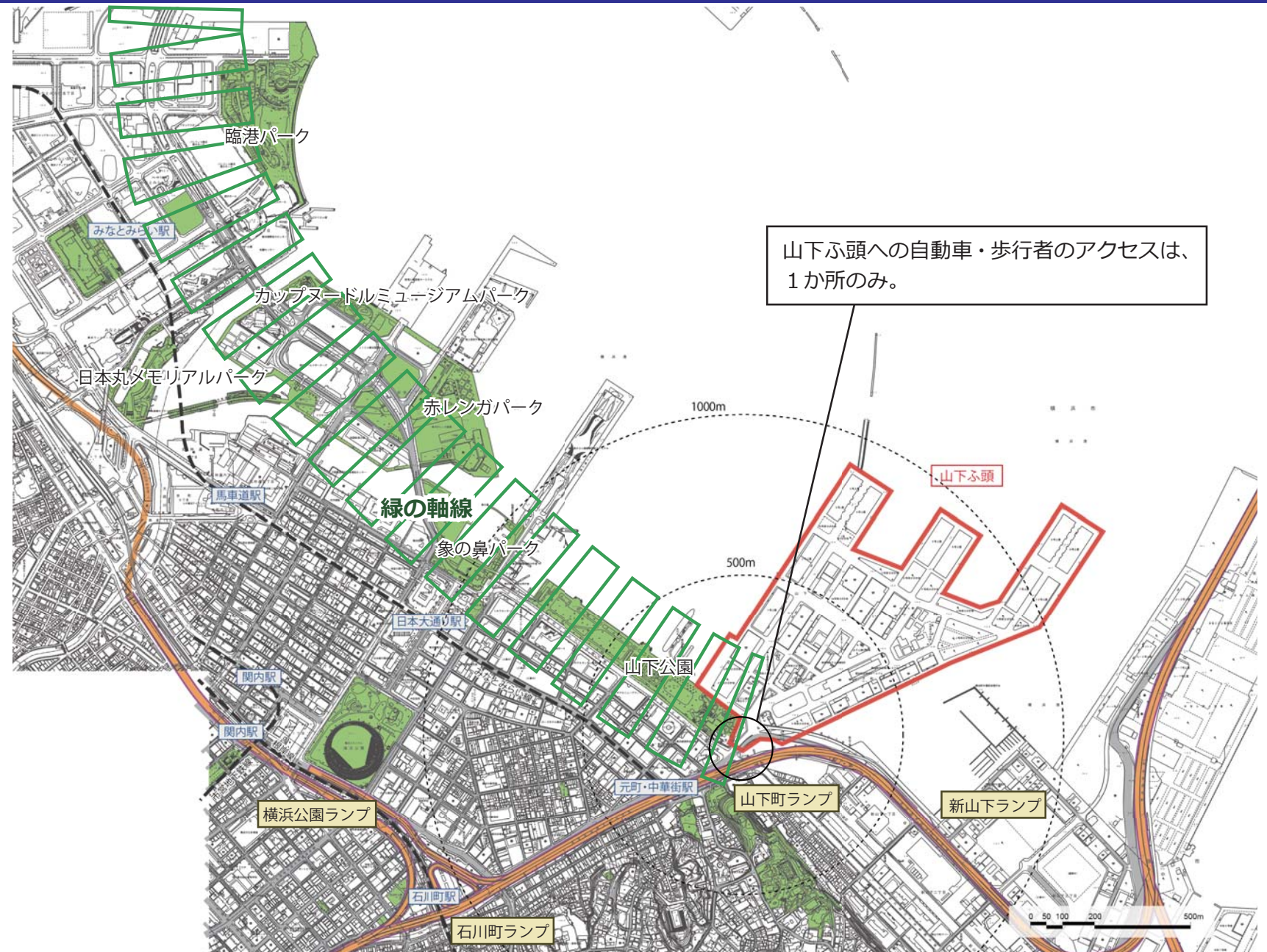
- ・山下公園と地上レベルで接続しており、また元町・中華街駅付近から「世界の広場」までデッキレベルでつながっている。

【インフラ】

- ・地区内は水道・電気の供給のみとなっている。

【公園・緑地】

- ・みなとみらい 21 地区から山下公園に至るウォーターフロントに沿って公園・緑地による緑の軸線が形成されている。



山下ふ頭への自動車・歩行者のアクセスは、1か所のみ。

【自動車交通】

- ・周辺には新山下、山下町、石川町、横浜公園などの首都高速のランプが位置している。
- ・山下ふ頭への自動車のアクセスは、出入口1か所のみとなっている。

【歩行者動線】

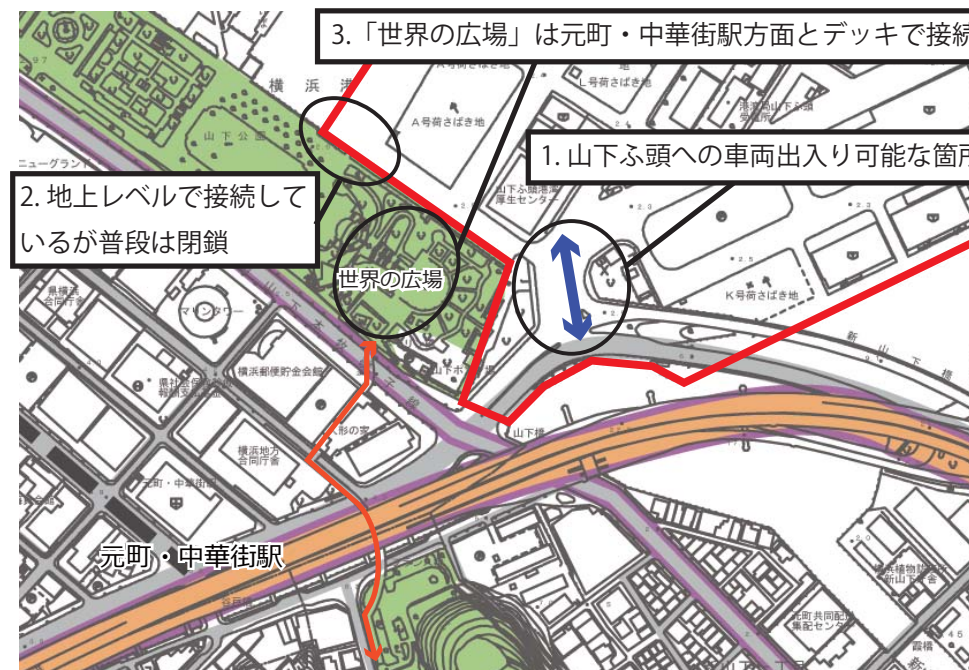
- ・現在は出入口は1か所のみである。
- ・山下公園と地上レベルで接続しているが、普段は柵で閉じて通行はできない。また、元町・中華街駅付近から「世界の広場」(2Fレベル)はデッキで接続している。
- ・ふ頭入口から先端部までは約1kmある。

【インフラ】

- ・水道：上水道管が整備されている。
- ・下水：雨水は下水管により海へ排水。汚水は浄化槽処理となっている。
- ・電気：地区内受電所から地中管電線の直接給電もある。
- ・電話：地中電話線。
- ・ガス：プロパンガス。

【公園・緑地】

- ・臨港パークから日本丸メモリアルパーク、カップヌードルミュージアムパーク、赤レンガパーク、象の鼻パーク、山下公園に至る緑の軸線が形成されている。



横浜市建築局都市計画基本図データにより作成

出典：横浜市港湾局

(5) 山下ふ頭の現状と特徴③

■ 水域・防災対策

【水域】

- ・計画地は静穏な水域に囲まれている。
- ・山下公園前の水域では、きれいな海づくりの取組みが行われている。

【水上交通】

- ・周辺水域では平成 22 年度から小型プレジャーボートを対象としたビジターバス（一時係留のための浮き桟橋）社会実験を開始し、水域利用の取組が行われている。
- ・山下公園内から水上バスが利用できる。

【市民意識】

- ・海や港が身近にある立地性が市民にとっての横浜の魅力となっている。

【水域】

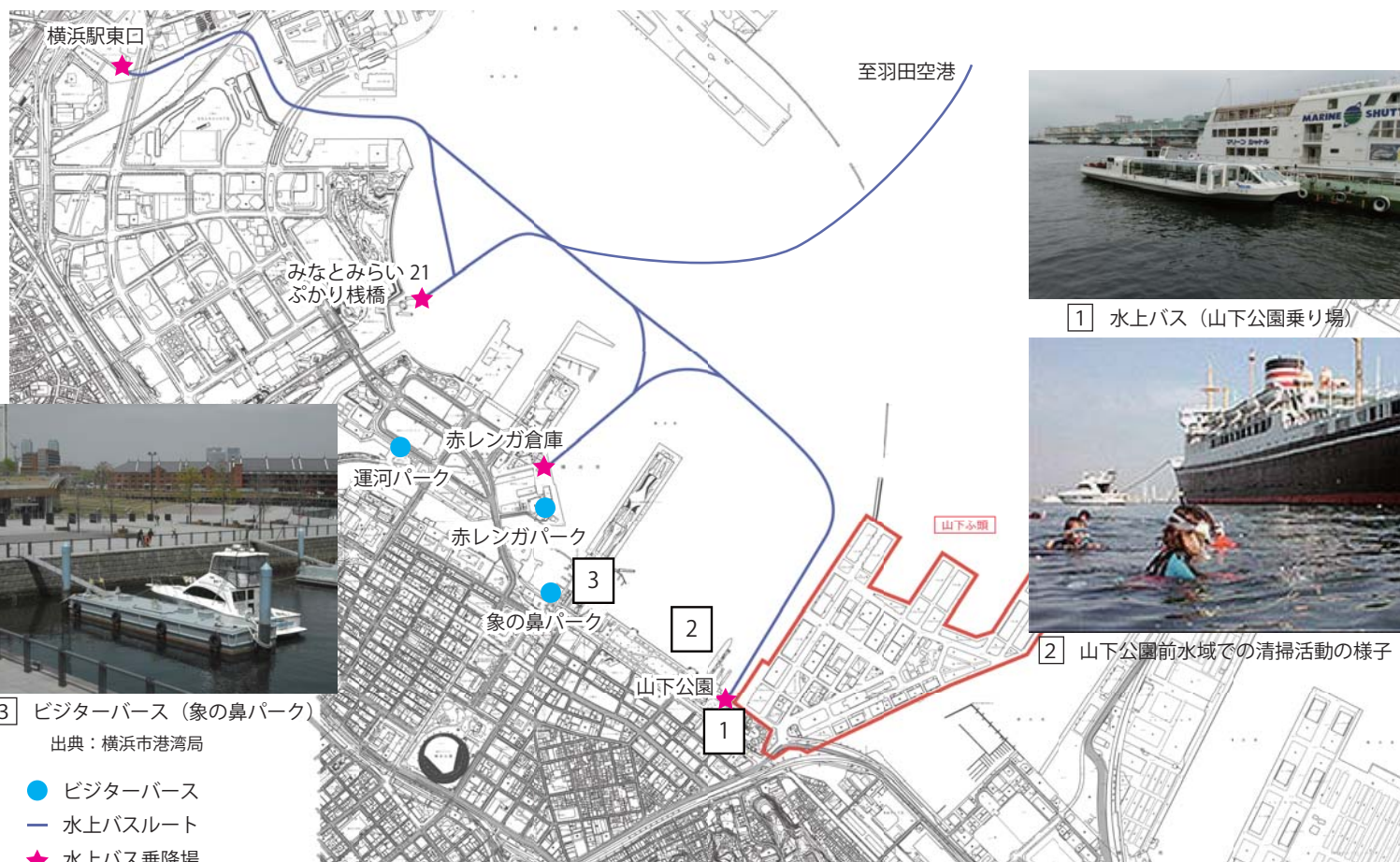
- ・山下ふ頭は 3 方向を静穏な水域に囲まれている。
- ・山下公園前の水域では昭和 56 年から NPO やボランティアダイバーによる清掃活動が行われている。

【水上交通】

- ・山下公園内には水上バス乗り場があり、横浜港内を運行している。
- ・平成 22 年度からビジターバスの社会実験を 2 箇所（象の鼻パーク桟橋、運河パーク桟橋）で実施しており、平成 26 年からは赤レンガパーク前桟橋も新たに追加するなど水域利用の取組が行われている。

【市民意識】

- ・市民意識調査（平成 25 年度 / 横浜市）によれば、横浜市の魅力は「海や港が身近にある」が 1 位、「ショッピング施設が充実しており買い物が便利である」が 2 位、「国際的な雰囲気がある」が 3 位となっている。



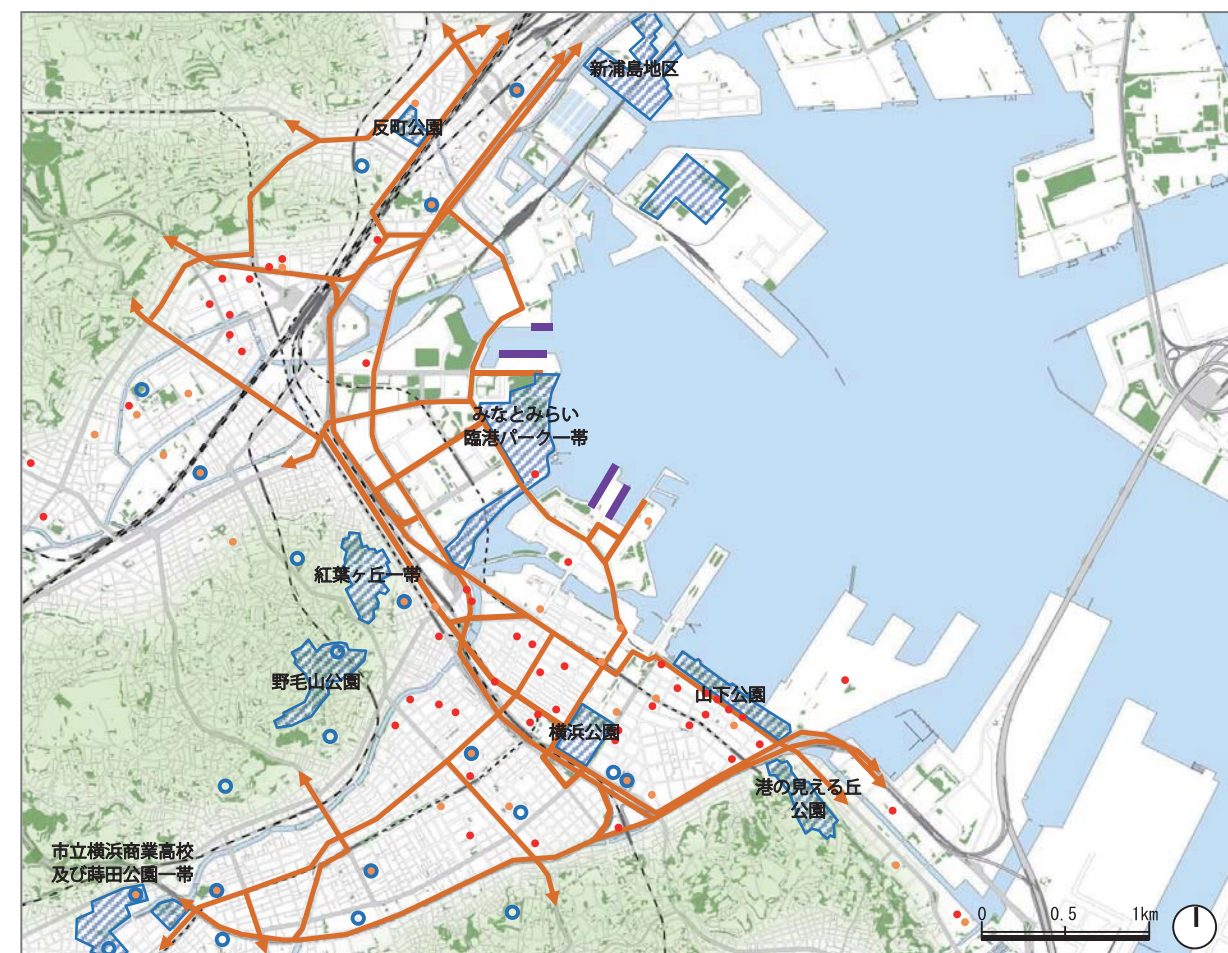
横浜市建築局都市計画基本図データにより作成

【防災対策】

- ・山下本牧地区の最大津波高さは現況地盤面から 1.6m で、津波到達時間は約 100 分と想定されている。
- ・山下ふ頭周辺の道路は緊急輸送路に指定され、隣接する山下公園などは広域避難場所に指定されている。

【防災対策】

- ・東日本大震災による甚大な津波被害を重視し、平成 24 年 3 月に神奈川県が津波浸水予測を再検証・見直した。
- ・発生頻度は極めて低いものの甚大な被害をもたらす慶長型地震 (L2) を想定し、山下本牧地区の最大津波高さは現況地盤面から 1.6m、津波到達時間は 100 分となっている。
- ・山下ふ頭周辺の道路は緊急輸送路に指定されている。また、隣接する山下公園や港の見える丘公園は広域避難場所に指定されている。
- ・山下ふ頭内では、横浜税関山下ふ頭出張所が津波避難施設（3 F 以上・床面 5 m 以上のフロア）に位置付けられている。



凡例

- : 広域避難場所
- : 地域防災拠点
- : 津波避難施設 (公共)
- : 津波避難施設 (民間)
- : 緊急輸送路

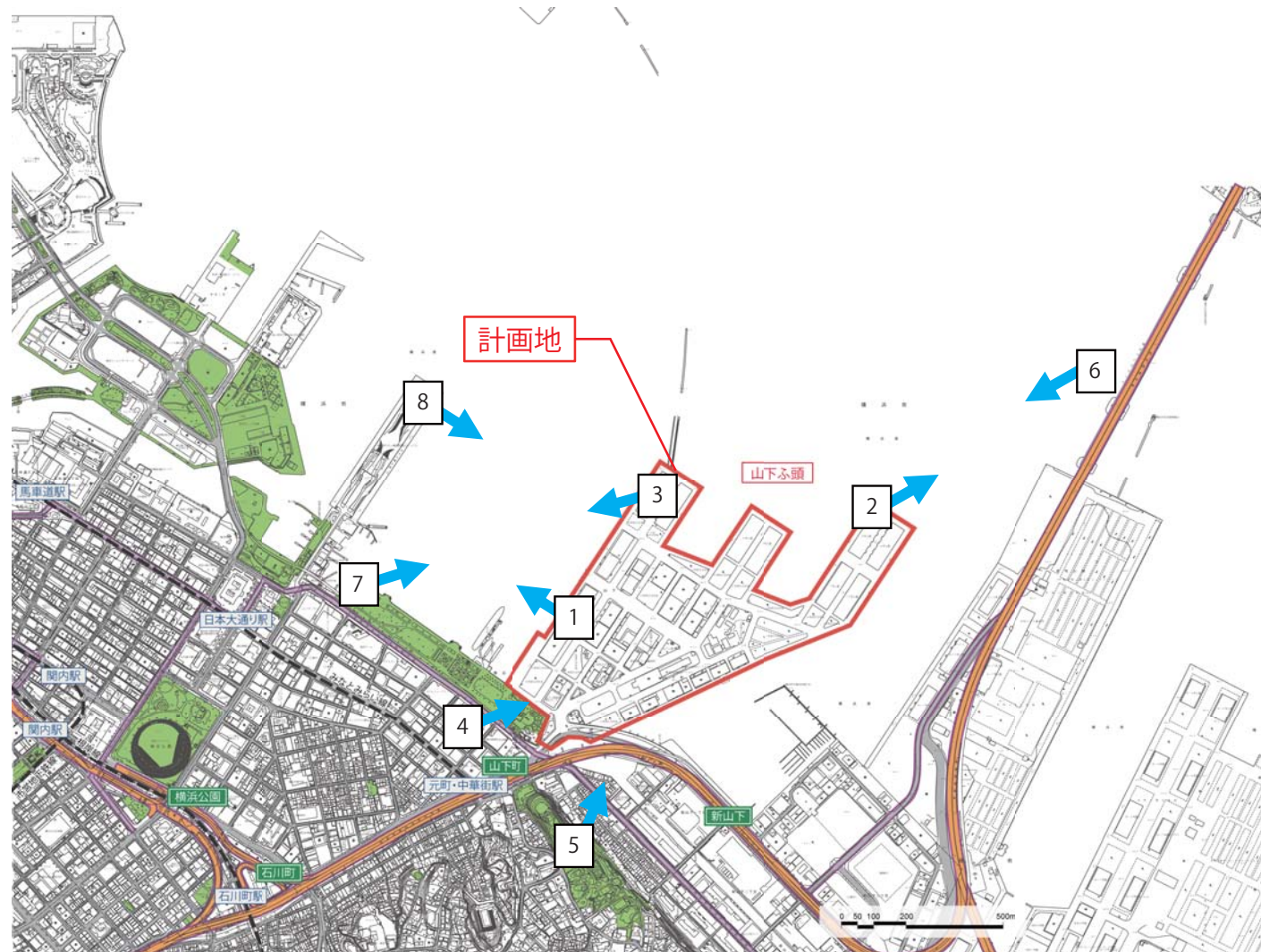
第 3 回都心臨海部再生マスタープラン審議会資料をもとに作成

(5) 山下ふ頭の現状と特徴④

■ 景観

【景観資源】

- ・ 山下ふ頭は、横浜港の景観を構成するみなとみらい 21 地区やベイブリッジなどの良好な眺望が望める。
- ・ 山下ふ頭への眺望も今後重要な景観要素となる。



横浜市建築局都市計画基本図データにより作成

【景観資源】

- ・ 山下ふ頭からは、横浜港の景観を構成するみなとみらい 21 地区やベイブリッジの良好な眺望を有する。
- ・ 山下ふ頭は、マリントワー、港の見える丘公園、ベイブリッジなどの多くの視点場から眺められる。

<山下ふ頭からの眺望>



1 大さん橋越しに見えるMM21 のスカイライン



2 遮るものがなく望める、ベイブリッジの風景



3 山下公園の風景

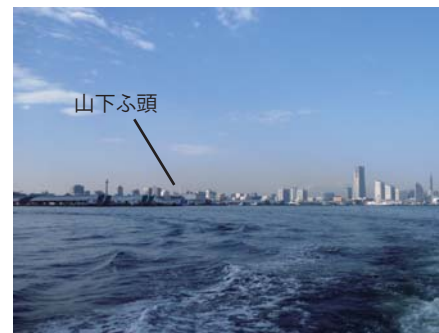
<山下ふ頭への眺望>



4 マリントワー展望台からの風景



5 港の見える丘公園からの風景



6 海上（ベイブリッジ付近）からの風景



7 山下公園からの風景



8 大さん橋からの風景

出典：横浜市資料

(6) 山下ふ頭の課題分析

山下ふ頭再開発の方向性を導き出すために、山下ふ頭の現状や取り巻く環境の各要素について、SWOT分析により、まちづくりを進める上での強み（Strength）、弱み（Weakness）、機会（Opportunity）、脅威（Threat）の4つの視点で整理・分析した。

<p>【強み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物流機能の移転により、大規模な開発空間が生まれる ・水辺に3方向を囲まれた魅力的な空間であり、水域を利用した取組も行われている ・海や港に関する市民の関心も高い ・良好なみなとの景観や美しい街並みが魅力となっている ・周辺には様々な公園・緑地、観光施設、文化施設が立地している ・鉄道、バス、水上交通等の交通の利便性が高い 	<p>【機会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京五輪開催が決定し、国内外からの誘客が期待できる ・山下ふ頭の物流機能は更新時期を迎えている ・羽田空港の国際化・24時間化や、広域交通アクセスの強化により、国内外の来訪者のアクセス利便性は向上する
<p>【弱み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自動車・歩行者の山下ふ頭へのアクセスは、1か所しかない ・土地利用転換に伴い、電気、ガス、上下水等のインフラ再整備が必要 ・みなとみらい21地区から続くウォーターフロントに沿った緑の軸線が山下公園で途切れている ・観光客の大半は首都圏からの日帰り客が占めている 	<p>【脅威】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アジアの他都市が国際コンベンションの開催件数を伸ばす中、問合せに対応できず、機会損失している ・東京五輪開催が決定し、東京の注目度が高まっている ・関内・関外地区では、商業・業務機能の低下が課題となっている。 ・津波により最大1.6m浸水する可能性がある。

凡例

- 「周辺環境」要素
- 「現況と特徴」要素

(7) 山下ふ頭再開発の目指すべき方向性

<山下ふ頭再開発の目指すべき方向性(見取り図)>

■位置づけ(前提条件)

<都心臨海部>
 横浜の活力となる都心機能

- 国際ビジネス
- ホスピタリティ(観光・MICE)
- カルチャー(文化・芸術)

<横浜港>
 港湾機能の質的転換

- 港湾物流の沖合展開と機能再編
- 内港地区の都市機能の強化

■取り巻く環境と現状と特徴【SWOT分析】

<p>【強み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大規模な開発空間 ○豊かな水域と港の景観 ○周辺地区に集まる公園・緑地・観光施設・文化施設 ○交通利便性の高さ 	<p>【機会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○五輪開催による世界からの集客 ○山下ふ頭の港湾機能の更新時期 ○広域アクセス網の向上
<p>【弱み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○出入口が1か所 ○インフラの未整備 ○歩行者の回遊性の欠如、緑の軸線が途切れる ○観光客の大半が首都圏からの日帰り客 	<p>【脅威】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○MICEの機会損失 ○都市間競争の激化(国外・東京) ○関内・関外地区の機能低下 ○環境・防災対策

■再開発の目的・方向性

<新たな賑わい拠点の形成>

- 世界からの集客に向け、大規模空間を活かした、観光・MICE、文化・芸術などの魅力的な機能の導入
- 周辺地区との機能分担・回遊性の確保による相乗効果
- 次世代にふさわしい、環境・防災まちづくり

<ミナトの質的転換>

- 物流の港湾から観光・人の交流のミナトへの転換
- 周辺地区と繋がる親水空間・景観の形成、水上交通の活性化
- 港湾物流機能の移転に伴うふ頭の再編・機能更新の機会創出

■目指す都市像

<p>『世界に誇る ハーバーリゾートの形成』</p> <p>世界が目し、横浜が目的地となる 都心臨海部にふさわしい新たな魅力創出</p>	<p>観光・コンベンションを中心とした魅力的な賑わいの創出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○大規模空間を活かし、観光・MICE機能及び、アフターコンベンション機能の導入 ○魅力的で、国内外から多くの人が集まる賑わい拠点の形成
	<p>親水性豊かなウォーターフロントの創出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○静穏な水域に囲まれ、良好なハーバービューを有する立地特性を最大限に活用 ○周辺地区と繋がり、人々が行き交い憩える、ウォーターフロントの形成
	<p>環境に配慮したスマートエリアの創出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○新しいまちにふさわしい、次世代の環境・防災技術を活かした空間の形成 ○持続可能なエリアマネジメントの推進

スケジュール

平成 26 年度	■9月4日 第1回委員会
	■10月31日 現地視察
平成 27 年度	■委員会複数開催 ■市民意見募集等
	■秋頃 答申