第３章　事業者提案募集結果

1　事業者提案募集結果の概要

(1) 目的

本市では、横浜港港湾計画改訂に向けて、内港地区の将来像の検討を行うとともに、それを踏まえて山下ふ頭再開発の新たな事業計画策定を進めていくこととしました。

この事業者提案は、内港地区の将来像や山下ふ頭再開発（特定複合観光施設区域の整備の推進に関する法律によるものを除く。）のコンセプト、土地利用のイメージ、想定する導入施設、開発の事業性等を具体的にお示しいただき、本市と対話を行いながら、港湾計画の改訂内容、山下ふ頭再開発の新たな事業計画に関する条件整理や事業の枠組み等の検討に活用していきます。

(2) スケジュール

登　　録：令和３年 12 月 23 日（木）から令和４年５月 31 日（火）まで

提案書提出期限：令和４年６月 30 日（木）まで

(3) 提案項目

【内港地区】

① 内港地区の将来像

【山下ふ頭再開発】

② 開発コンセプト

③ 土地利用イメージ図

④ 想定する導入施設

⑤ 開発の事業性（投資見込み、収支計画の見通し、集客見通しなど）

⑥ その他のご意見・ご要望

(4) 提案件数

10 件

(5) 提案事業者名（掲載は 50 音順）

・鹿島建設株式会社

・株式会社竹中工務店　横浜支店

・株式会社ＴＥＲＲＡデザイン（代表法人）

グループ構成員：株式会社空間設計パートナーズ、万葉倶楽部株式会社

・横浜魚類株式会社（代表法人）

グループ構成員：金港青果株式会社、横浜魚市場卸協同組合、横浜市場冷蔵株式会社、横浜市中央卸売市場関連事業者協同組合、横浜中央市場青果卸協同組合、横浜丸魚株式会社、横浜丸中青果株式会社

・一般社団法人横浜港ハーバーリゾート協会

・リスト株式会社（代表法人）

グループ構成員：株式会社ホテル、ニューグランド

※その他、4者については事業者名の公表を希望しませんでした。

(6) 令和４年８月 29 日公表内容

いただいた **10 件の提案**のうち、**イメージ図**、**開発コンセプト**及び**導入施設**が提案され、事業者の承諾を得たものを掲載します。

ア　企業・大学等のイノベーション施設を中心とした提案

(ｱ) 開発コンセプト

『Civic Campus City』

(ｲ) 導入施設

キャンパス型オフィス 93 万㎡
　グローバル企業、研究機関、大学等
中長期型滞在施設 16 万㎡
　サービスアパートメント、スポーツ・医療ツーリズム、研修施設、研究者用滞在施設等
複合集客施設 6 万㎡
　ホール・シアター、ミュージアム、フードホール、エンターテイメント施設
リゾート型滞在施設 5 万㎡
　(200～300 室)
賑わい施設 4 万㎡　商業、飲等

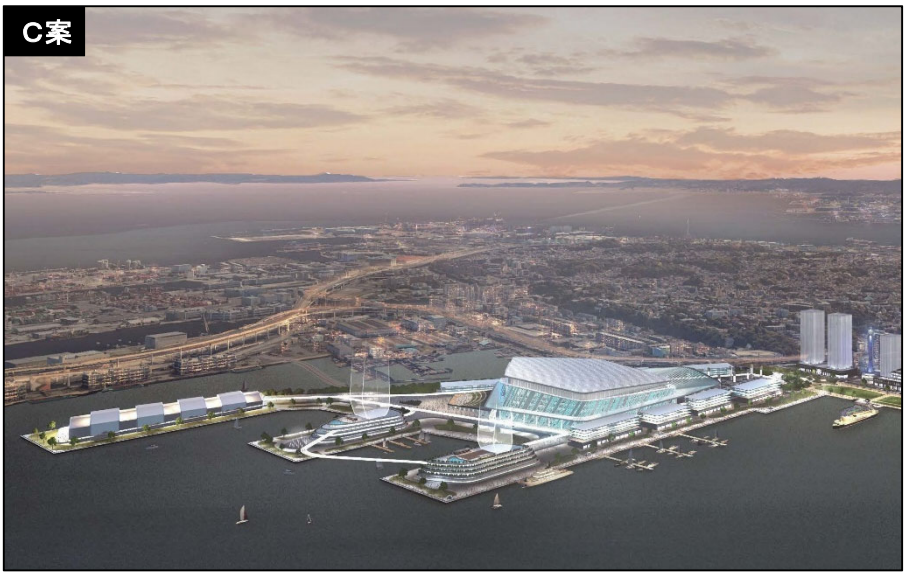
イ　大規模集客施設を中心とした提案

(ｱ) 開発コンセプト

『夢・希望・期待・楽しさを抱ける場所』

(ｲ) 導入施設

国際展示場 25 万㎡
コンサート・イベント会場
　(7～8 万人収容)
SDGs・水素エネルギー施設
その他施設
　次世代中長期滞在型宿泊施設
　(7,000～10,000 室)
　植物工場・生鮮食料品市場・レストラン、給食センター、F1、医療防災拠点、教育施設



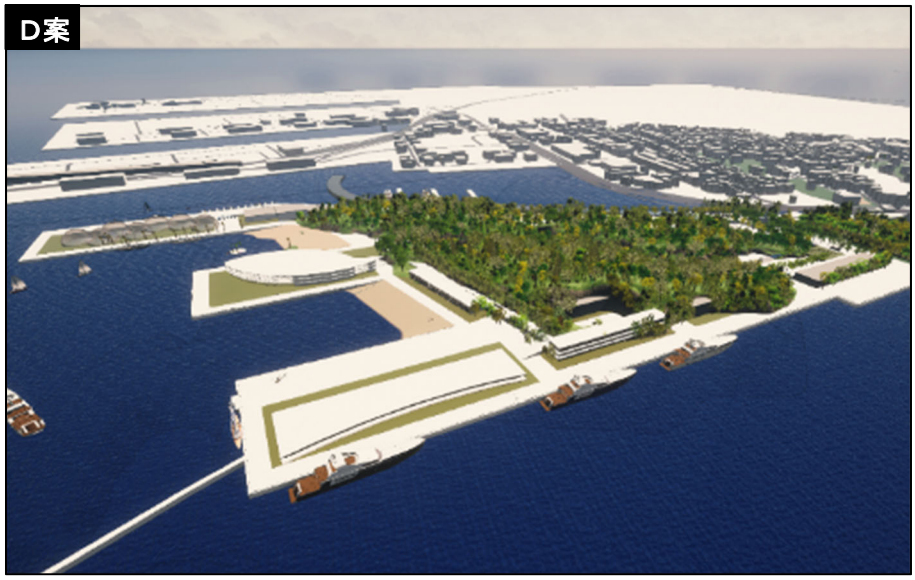
(ｱ) 開発コンセプト

『周辺市街地の魅力向上を目指した FUSION ISLAND』

(ｲ) 導入施設

マルチアリーナ 12 万㎡
　スポーツ、コンサート、コンベンション等
ホテル 28 万㎡ (3,500 室)
商業施設等 13 万㎡
展示場・会議室 10 万㎡
客船ターミナル 1 万㎡
エネルギー施設 1 万㎡
歩行者デッキ 14 万㎡

ウ　緑を中心とした提案



(ｱ) 開発コンセプト

『世界一の環境港湾都市
山下山～緑の山をつくる』

(ｲ) 導入施設

緑 28 万㎡
水素発電・浄化システム 7 万㎡
滞在・研修施設 9 万㎡
運動・健康施設 4 万㎡
水際線プロムナード 3 万㎡
客船ターミナル 5 万㎡
生態館 2 万㎡

(ｱ) 開発コンセプト

『スマート・グリーンシティ型
開発』

(ｲ) 導入施設（検討例）

エンターテイメント施設
海上一体型半屋外シアター、
水上ステージ、
全天候型プール等
フードマーケット

文化芸術施設
メディア芸術（デジタルアート）
グローバル拠点施設

研究施設
海洋リサーチパーク
水産ガストロノミーセンター

開発の効果　※提案のあったデータの範囲のみを掲載

投資見込み額	年間延べ来街者数	雇用者数
約 1,000～8,000 億円	約 530～4,500 万人	約 2.5～12.6 万人

開発に関する主なご意見等

ア　埠頭内だけでなく、**周辺地区の開発促進**や**アクセス強化**も必要である。
イ　**段階的な開発**の考え方も導入する必要がある。
ウ　整備における**公民の役割分担**の協議や**行政による支援**をお願いしたい。

２　事業者提案の内容

開発事業提案募集実施要領で求めた提案項目について、事業者の承諾を得た提案内容を

(1)内港地区の将来像、及び、山下ふ頭再開発の開発コンセプトや土地利用イメージ図、想定する導入施設 …… P. 205
(2)山下ふ頭再開発に取り入れる視点 …… P. 247
(3)開発の事業性 …… P. 254
(4)市へのご意見ご要望 …… P. 255

にて取りまとめをしました。

なお、１（6）の令和４年８月 29 日公表内容では、事業者提案における山下ふ頭再開発部分のみ結果概要として公表しています。

(1) 内港地区の将来像、及び、山下ふ頭再開発の開発コンセプトや土地利用イメージ図、想定する導入施設

①「内港地区の将来像」

瑞穂ふ頭地区、東神奈川臨海部周辺地区、横浜駅周辺地区、みなとみらい２１地区、関内・関外地区、大黒ふ頭　(スカイウォーク周辺)地区などを対象とする内港地区の将来像の意見を募集しました。

内港地区の将来像については、開港以来、日本の新しい産業や文化を先導してきた横浜・内港地区の歴史をふまえ、周辺地区と連携した新たな賑わいやイノベーション創出による活性化、都市の魅力向上を目指すものなどがありました。

②山下ふ頭再開発の「開発コンセプト」・「土地利用イメージ図」・「想定する導入施設」

山下ふ頭を対象に、開発コンセプト、土地利用イメージ図、想定する導入施設に関する意見を募集しました。

開発コンセプトについては、内港地区の将来像をふまえ、山下ふ頭での取り組みを内港地区へ波及させる視点や、「先進性」、「実証都市」をキーワードとしたエンターテイメント、芸術、環境をテーマとするものや、周辺地区との融合や人々の交流によるイノベーション創出、楽しさをテーマとするものがありました。
土地利用イメージ図については、水辺を活かした解放感のある内容、山下公園からの動線や緑の連続に配慮した内容などの提案や、都心臨海部の環境向上のため、山下ふ頭を緑で覆うという提案もありました。

A案－①、②　…… P. 206
B案－①、②　…… P. 213
C案－①、②　…… P. 228
D案－①、②　…… P. 230
E案－①、②　…… P. 240
F案－①、②　…… P. 242
G案－①、②　…… P. 244
H案－①、②　…… P. 245

Ａ案－①内港地区の将来像

コンセプト：「グリーンイノベーション」を展開し、内港地区が持続的発展するイノベーションのサステナブルリングを形成

横浜開港(1859～) ➡ 「開港場」から発展した産業・文化の発祥地
ブルーイノベーション(1950頃～) ➡ 製造業を中心とした産業立地
ホワイトイノベーション(1983頃～) ➡ 多様な都市機能と企業の研究開発拠点の集積

いつの時代もイノベーションの舞台であった「内港地区」の歴史を継承・進化

グリーンイノベーション(2030～)への挑戦

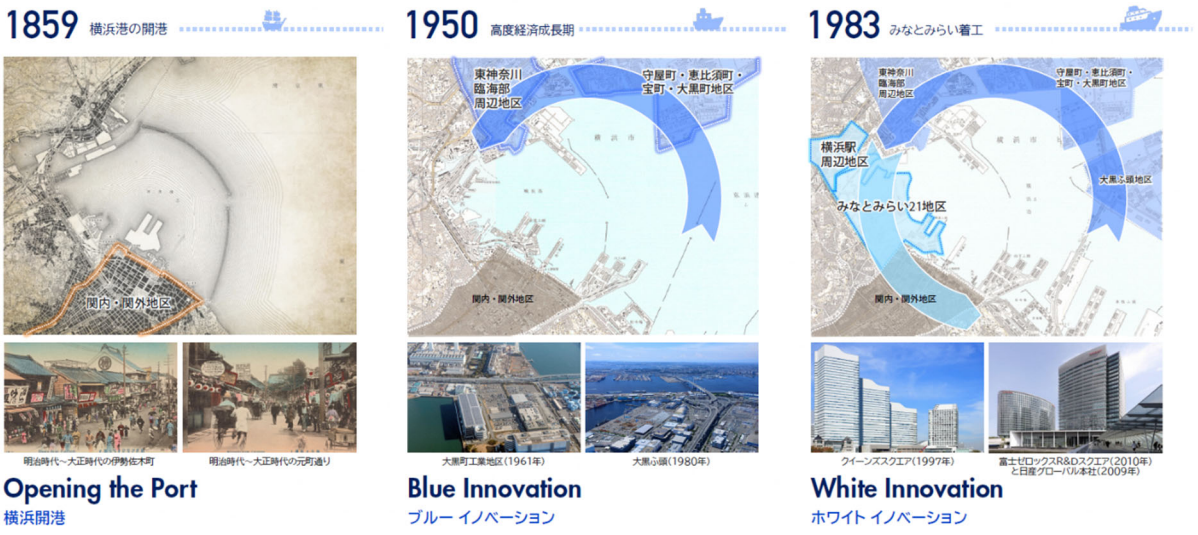
まちによって創出される新技術・新都市文化が、周辺のまちづくりへと展開・還元され、都市全体で次のイノベーションのリソースを育むしくみ

内港地区で目指すグリーンイノベーションとは？

- 企業と来街者の交流など、ソーシャルネットワークによるコラボレーション
- 観光要素を取り入れた新しいワークスタイル創出
- ESGへの意識の高まりに対応したビジネスの創出

イノベーションを生み出し続けるサステナブルリングの形成

- 山下ふ頭だけでなく周辺のゾーンとの連携によるビジネス創出
- 内水面のアクセス整備や景観形成により、内港地区全体での連携を促進
- 次の時代のイノベーションにより、時代のニーズに応えながら持続的活動に発展



Green Innovation

山下ふ頭の開発

内港地区の持続的発展

イノベーションを生み出し続けるサステナブルリングの形成

- グリーンイノベーションによって育まれるソーシャルネットワークは、山下ふ頭内だけでなく、周辺のイノベーションゾーンとの連携によるビジネス創出(新しい製品やサービスの開発等)を引き起こします。
- 内港地区の各エリアがリング状に連なることで、前述の連携に加え、内水面を生かしたアクセス(水上交通)、横浜らしい景観(見る見られるの関係)を形成し、全体で次のイノベーションへと発展していく「サステナブルリング」を形成します。
- サステナブルリングは、次の色のイノベーション(瑞穂ふ頭とその周辺エリア)によって、時代と共にその輝きを持続的に変化させていきます。

Ａ案－②山下ふ頭再開発の開発コンセプトや土地利用イメージ図、想定する導入施設

開発コンセプト：Civic Campus City

・内港地区が築いてきたモノづくりのプライドを継承し、市民と協働で次なる「横浜発祥」を生み出すイノベーションキャンパス

・広大な敷地規模を活かし、大学キャンパスのように敷地内の施設が有機的につながった構造とすることで、市民が入りやすく、事業の規模や変化に対応した、多様なイノベーションが自由な場所で展開される街づくりを目指します。

土地利用イメージ図

想定する導入施設

・キャンパス型オフィス・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・930,000 ㎡
　グローバル企業、研究機関、大学等

・中長期型滞在施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・160,000 ㎡
　サービスアパートメント、スポーツ・医療ツーリズム、
　研究施設、研究者用滞在施設等

・複合集客施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・60,000 ㎡
　ホール・シアター、ミュージアム、フードホール、
　エンターテイメント施設等

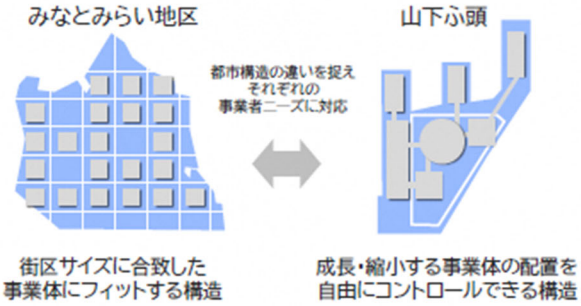
・リゾート型滞在施設（200～300 室）・・・・・・・・・・・・・・・・・50,000 ㎡

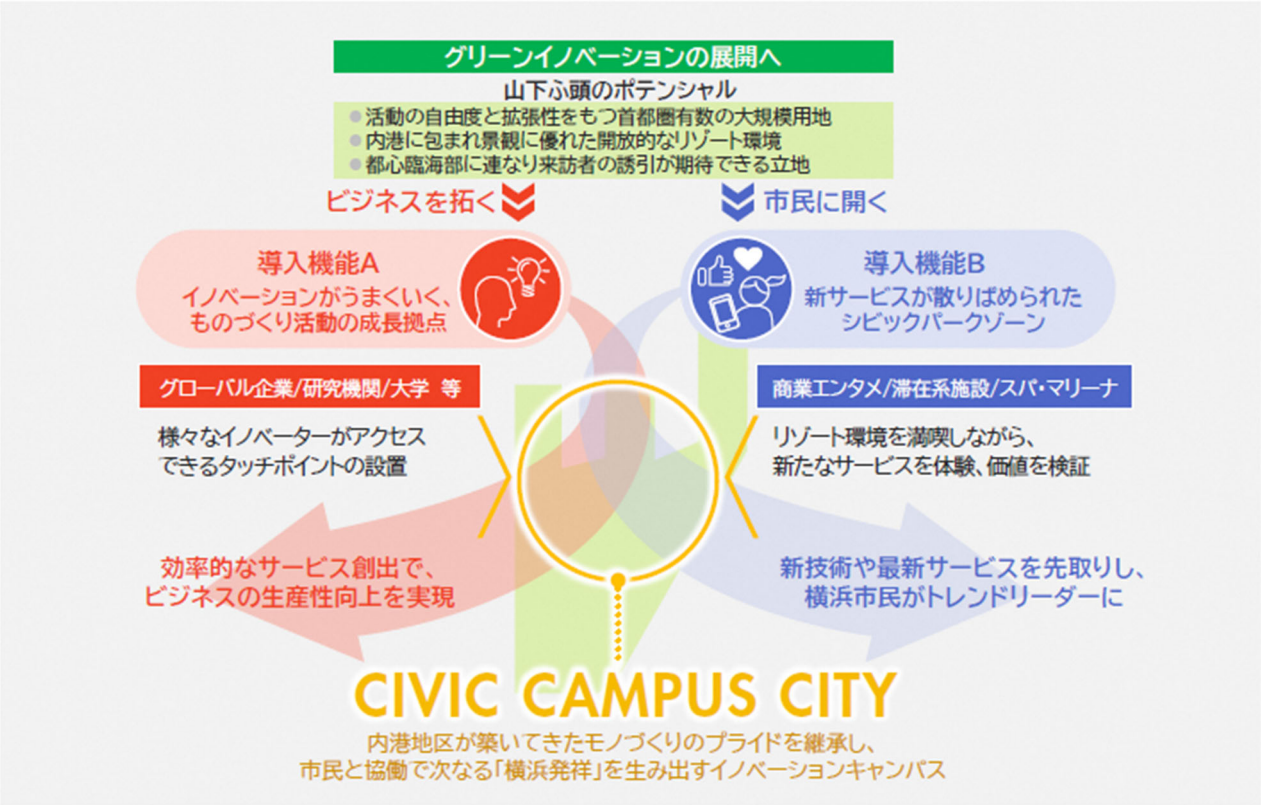
・賑わい施設（商業・飲食等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・40,000 ㎡

Civic Campus City

山下ふ頭で実現するキャンパスとは？

- 個々の活動が各敷地内で展開される一般のオフィス街に対し、山下ふ頭は広大な敷地規模を活かし、大学キャンパスのように敷地内の施設が有機的につながった構造とします。それにより市民が入りやすく、事業の規模や変化に対応した、多様なイノベーションが自由な場所で展開される街づくりを目指します。

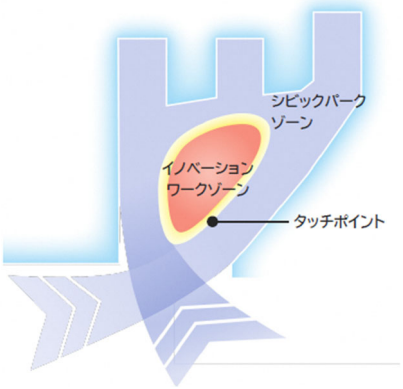




市民協働の仕組みづくり

- 市民と企業の交流により、アイデアを高める場（＝タッチポイント）を設置
- キャンパス全体で多様なサービスと商品開発を実証実験し、事業化を加速
- 交流をイノベーションへと導く組織づくり

土地利用イメージ図



シビックパークゾーン(CP)

- 市民や観光客が水辺を楽しみ、自由に出入りできるゾーン。集客・滞在の機能と連携したイノベーティブなサービスも体験できる賑わい空間

イノベーションワークゾーン(IW)

- 市民との交流をヒントに新しいイノベーションを創出するキャンパス型オフィス

タッチポイント

- 新商品やサービスを発信し、市民と企業のインタラクティブな交流を促進する空間

シビックパークゾーン
開放的で未来的な賑わい溢れるパブリックスペース

未来的な賑わいを感じられるプロムナード

市街地とキャンパスが融合するゲート広場

文化・芸術の拠点となる大規模集客施設（突堤①）

医療・健康・ウェルネスをテーマしたリゾートエリア（突堤②③）

Ｂ案－①内港地区の将来像

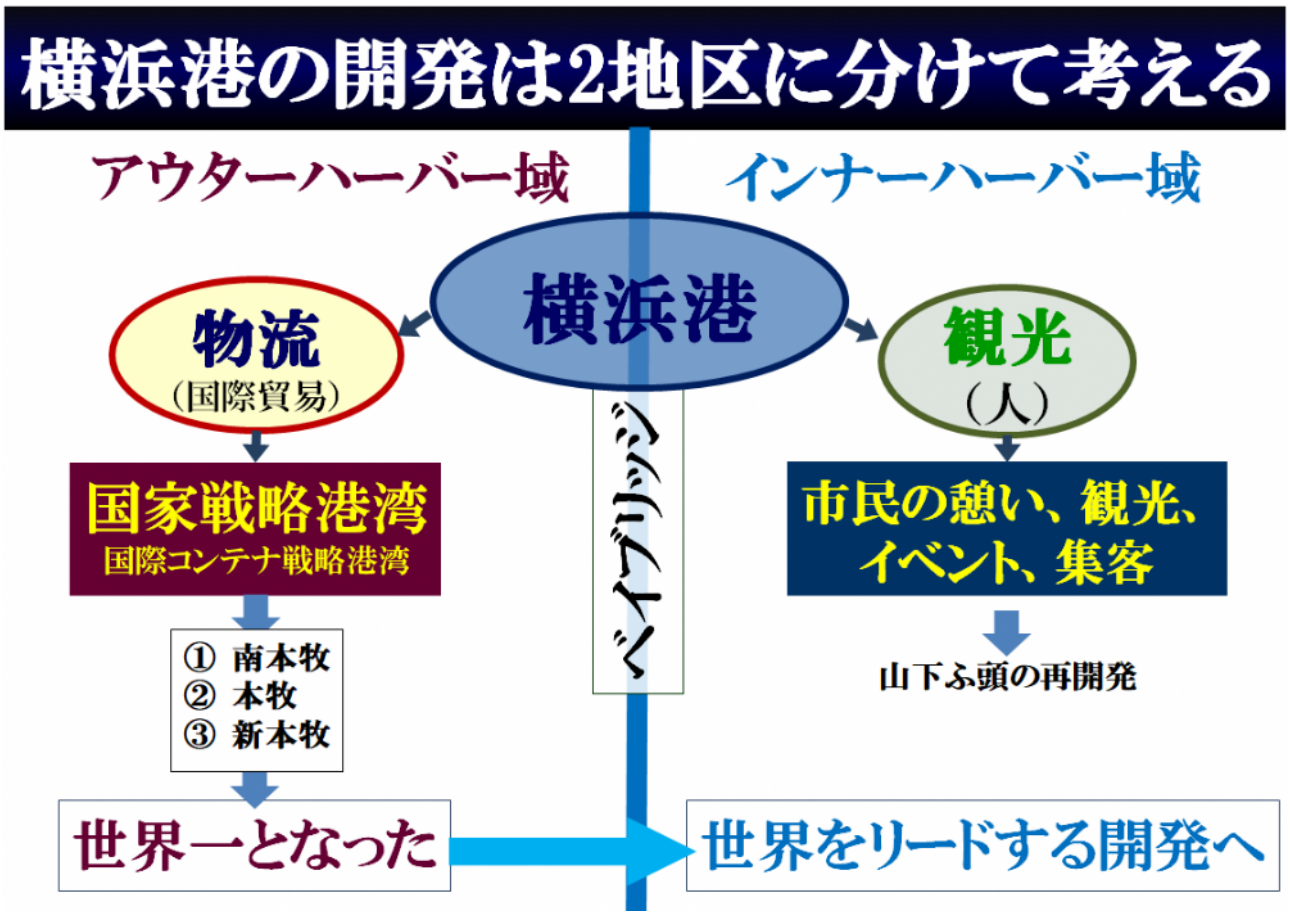
コンセプト：山下ふ頭が物・人の動く中心になることにより、内港地区に接する横浜市内の各地の経済活性化につなげる

・山下ふ頭の再開発は、将来の日本と横浜港を見据えた開発になることが最も重要です。

・開発に携わる人は、歴史的使命感を持って、将来の横浜のため、自ら湧き出た地域愛や日本を愛する気持ちで山下ふ頭再開発のグランドデザインを描き、構想の実現を推進しなければなりません。

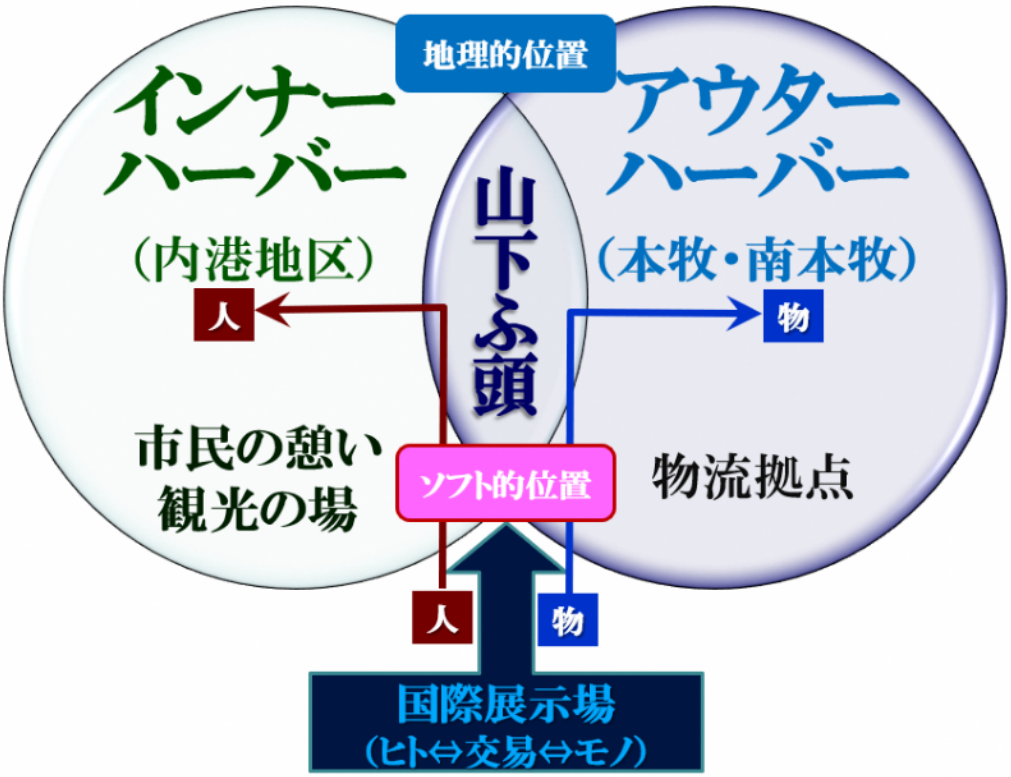
・横浜港は、ベイブリッジを境界に、インナーハーバー域とアウターバーバー域に分かれ、山下ふ頭は丁度その中間域（結節点）にあります。　山下ふ頭のその特異な立地性を活かし、世界最高水準の国際展示場とコンサート・スポーツイベント会場のハイブリッド型中核施設を導入することにより、インナーハーバー域では、国際見本市や各種イベントに参加、観戦するために、日本国内のみならず、世界中から多くの人々が山下ふ頭に集い、賑わう様になり、それに伴い、アウターバーバー域でも貿易・物流が活性化、トータルで横浜市の経済発展、税収増に寄与する好循環が生まれ、世界一魅力的、豊かで幸せな都市となる将来構想を提案します。

・山下ふ頭を訪れる人たちのための交通アクセスの利便性向上策として、山下ふ頭を中心に、横浜駅から港の見える丘公園付近までの隣接域をロープウェイや海上交通、陸上交通などで結びあうシームレスな交通網サービスの整備も肝要となります。

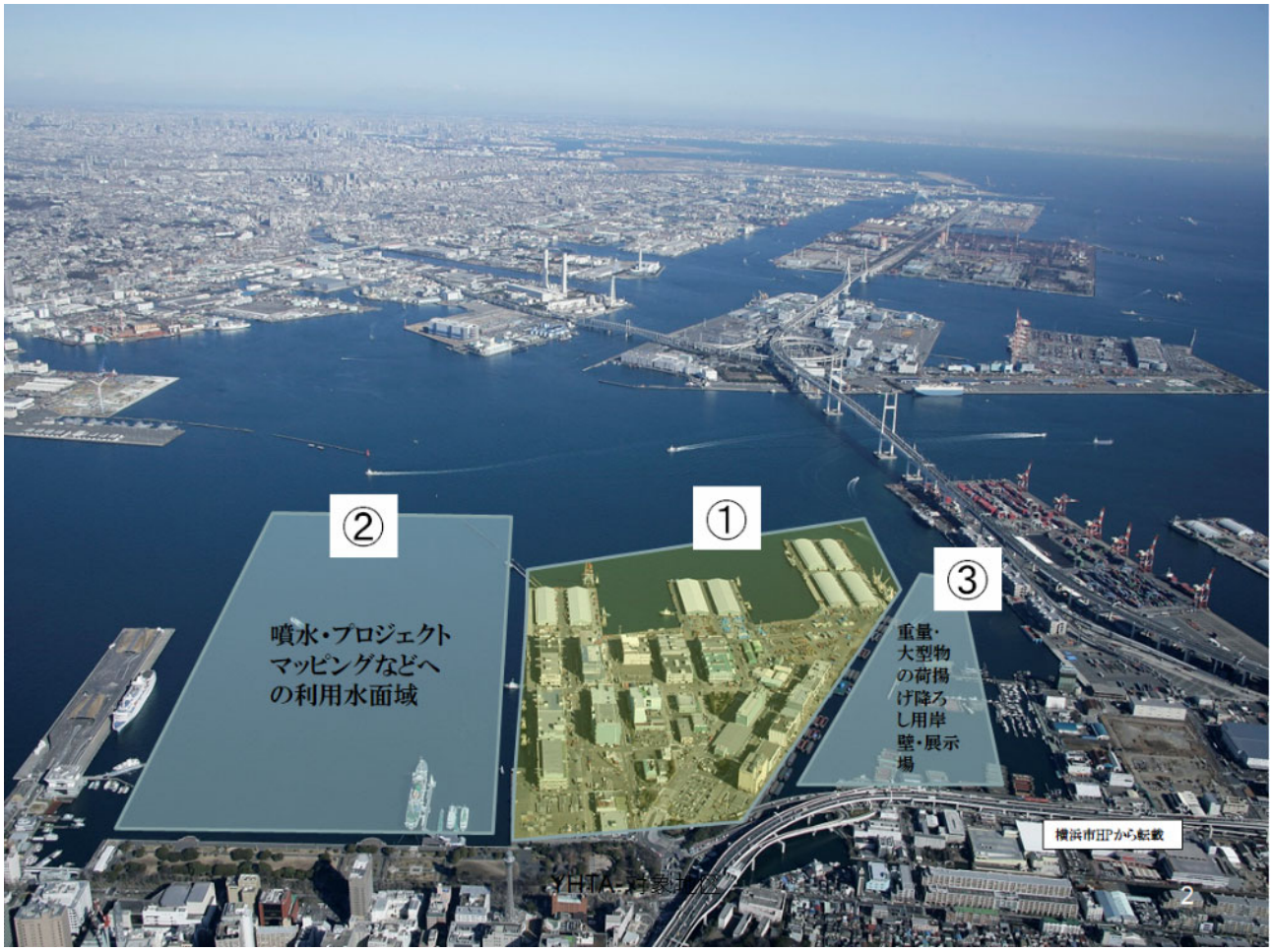


横浜港　臨海部の棲み分け

山下ふ頭は「地理的」にも「ソフト的」にも
展示場を設置する場として中間に位置し理想的立ち位置



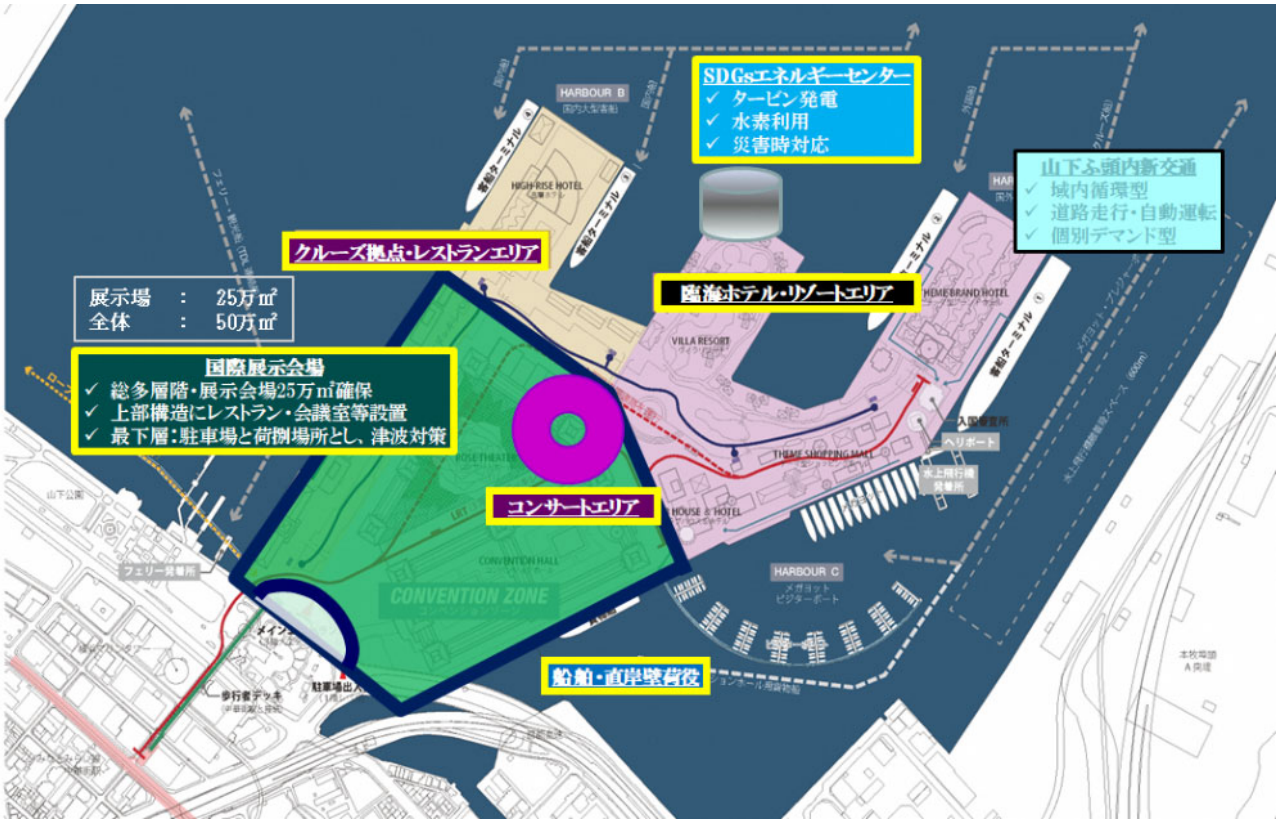
1

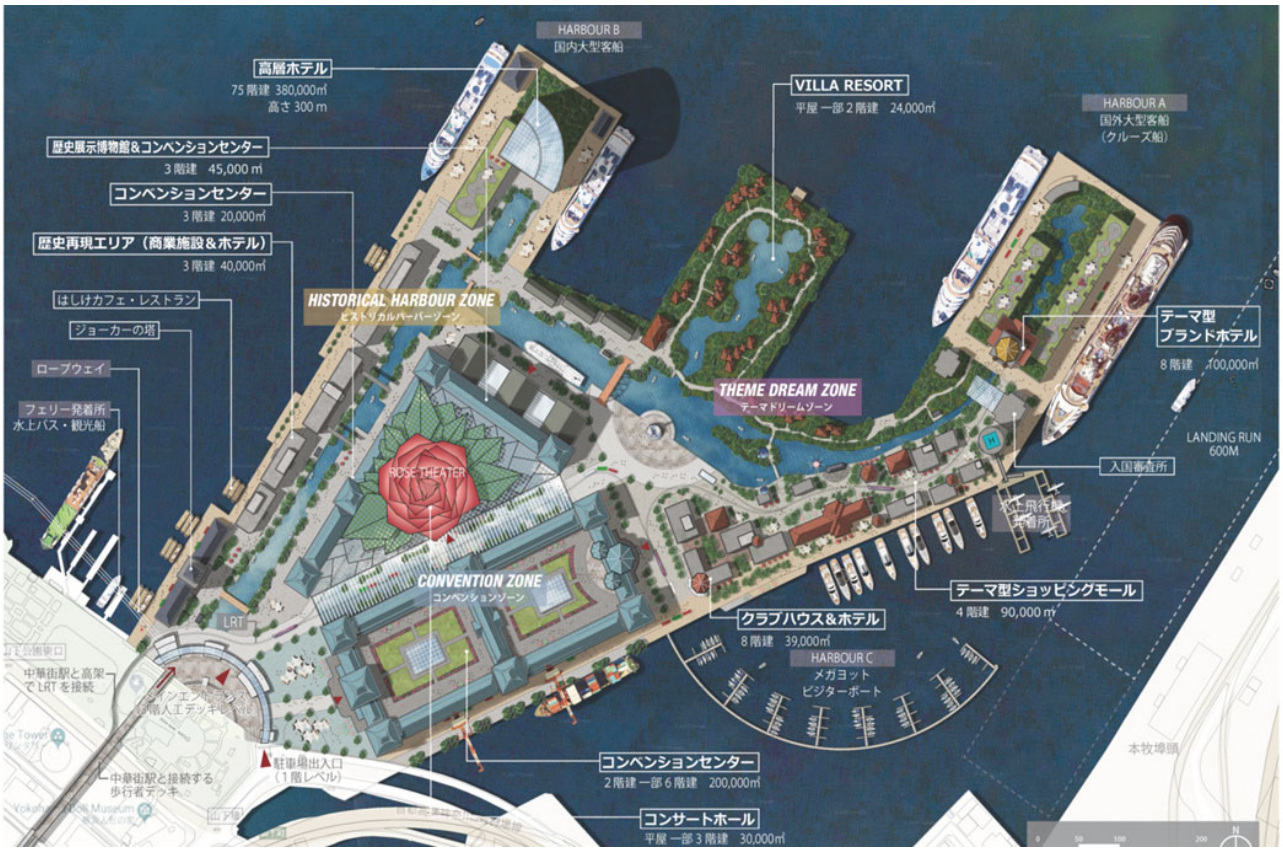


2

横浜港地図
山下ふ頭
横浜港インナーハーバー域
（憩い・観光・イベント）
YHR
横浜港アウターハーバー域
根岸湾
NEGISHI BAY
中区
NAKA-WARD

「まちを楽しむ多彩な交通の充実」提案図
海遊環状線
横浜駅
神奈川区
西区
南区
中区
みなとみらい21
桜木町駅
関内駅
関内
関外
大さん橋
山下ふ頭
大黒ふ頭
新港ふ頭
瑞穂ふ頭
新山下ふ頭
本牧ふ頭
凡例


SDGsエネルギーセンター
✓ タービン発電
✓ 水素利用
✓ 災害時対応
山下ふ頭内新交通
✓ 域内循環型
✓ 道路走行・自動運転
✓ 個別デマンド型
クルーズ拠点・レストランエリア
臨海ホテル・リゾートエリア
展示場 : 25万㎡
全体 : 50万㎡
国際展示会場
✓ 総多層階・展示会場25万㎡確保
✓ 上部構造にレストラン・会議室等設置
✓ 最下層：駐車場と荷捌場所とし、津波対策
コンサートエリア
船舶・直岸壁荷役
HARBOUR B
HIGH-RISE HOTEL
VILLA RESORT
THEME BRAND HOTEL
THEME SHOPPING MALL
HOUSE & HOTEL
CONVENTION HALL
CONVENTION ZONE
HARBOUR C
ヘリポート
フェリー発着所
歩行者デッキ


HARBOUR B
国内大型客船
高層ホテル
75 階建 380,000㎡
高さ 300 m
歴史展示博物館&コンベンションセンター
3 階建 45,000 ㎡
コンベンションセンター
3 階建 20,000㎡
歴史再現エリア（商業施設&ホテル）
3 階建 40,000㎡
はしけカフェ・レストラン
ジョーカーの塔
ロープウェイ
フェリー発着所
水上バス・観光船
HISTORICAL HARBOUR ZONE
ヒストリカルハーバーゾーン
VILLA RESORT
平屋 一部 2 階建 24,000㎡
HARBOUR A
国外大型客船
（クルーズ船）
テーマ型
ブランドホテル
8 階建 100,000㎡
THEME DREAM ZONE
テーマドリームゾーン
LANDING RUN
600M
入国審査所
ROSE THEATER
CONVENTION ZONE
コンベンションゾーン
テーマ型ショッピングモール
4 階建 90,000 ㎡
クラブハウス&ホテル
8 階建 39,000㎡
HARBOUR C
メガヨット
ビジターボート
LRT
中華街駅と高架でLRTを接続
中華街駅と接続する歩行者デッキ
駐車場出入口
（1 階レベル）
コンベンションセンター
2 階建一部 6 階建 200,000㎡
コンサートホール
平屋 一部 3 階建 30,000㎡
本牧埠頭

国際展示場を中核としたＨＲの展開

国内
- ✓ ビジネスマン
- ✓ 関係者
- ✓ 趣向者

一流の国際展示会には一流のビジネスマンが世界から集合する特に、トップのエグゼクティブが来訪し、中期滞在する。客層が良い、事業として来る

海外
- ✓ ビジネスマン
- ✓ 関係者
- ✓ 趣向者

国際展示場

展示会ビジネスが世界のビジネスフロントラインとなっている。この場で大型商談が成立するようになってきている。国の先端産業として展示会ビジネスが展開され、主流は20ha越えの面積を要する会場提供。国の成長戦略として位置づけが明確となっている（法制化）

物・人の**交易**の場
物・人が**集中**する

2

国際展示場を中核としたＨＲの展開

国内外から大量の人が来る
（年間約　4,500万人以上）

国際展示場

コンサートホール

世界からトップエグゼクティブをはじめ多くの良質の人々が山下ふ頭を訪れる

アミューズメント、イベント・コンサート・劇場・ショー・スポーツ観戦等に世界から来訪

関内・横浜スタジアム
横浜中華街
元町商店街　みなとみらい地区

3

25万㎡
展示会場
15万㎡
駐車場

7万人
コンサート会場

見本市のアイデアは 無限

＜見本市の例＞

ボートショー （カリフォルニア/マイアミ）

国際 消防・救急展 （インディアナポリス）

国際 ワイン・洋酒展 （デュッセルドルフ）

クリーニング・衛生展 （シドニー）

出所： RX Japan株式会社資料より引用

12

Ｂ案－②山下ふ頭再開発の開発コンセプトや土地利用イメージ図、想定する導入施設

・そもそも、何故、山下ふ頭を再開発する必要があるのでしょうか？　安政６年の開港以来、163 年の栄光の歴史を持つ横浜港、日本を代表する港です。従って、世界に対して恥ずかしい開発はできません。開発の根底となる観念として、「畏怖、誇り、尊厳、模範、牽引、先輩への尊敬など」が必要となってきます。この伝統ある横浜港で「博打場」など開帳してはダメなことくらいわかりそうなものでありますが、実際、IR・カジノ誘致をめぐる死闘が繰り広げられました。

安政6年開港以来の栄光の歴史
（畏怖、誇り、尊厳、模範、牽引、先輩への尊敬）

WIKIPEDIAから引用

1858年7月29日（安政5年6月19日）に締結された日米修好通商条約に基づき
1859年7月1日（安政6年）開港（武蔵国久良岐郡横浜村-横浜市中区関内付近）
生糸貿易の中心港として、発展してきた。

運上所（税関）の沿岸に東西の波止場-象の鼻が設けられて貿易が始まった。
明治29年、神戸港は輸入港、横浜港は輸出港として東西日本を代表する港と格付けされた。
国際貿易港として日本の近代化を牽引した。
戦後、1950年（昭和25年）港湾法制定、横浜市が港湾管理者となり国営港湾から市営へとなった。
現在10ヶ所の埠頭と249のバース（岸壁）を有する。
外貿コンテナ取扱個数は東京港に次ぐ国内第2位。
クルーズ客船も寄港数で2003年（平成15年）に初めて国内港湾第1位となって以来、その地位を保っている

国土交通省より平成２２年８月「国際コンテナ戦略港湾」に指定された。
1859年7月1日（安政6年6月2日）開港。「安政の開国」による開港五港。
金港（きんこう）の美称を持つ。
関税法施行令上の開港で国際貿易港（五大港）
日本三大貿易港に含まれる。

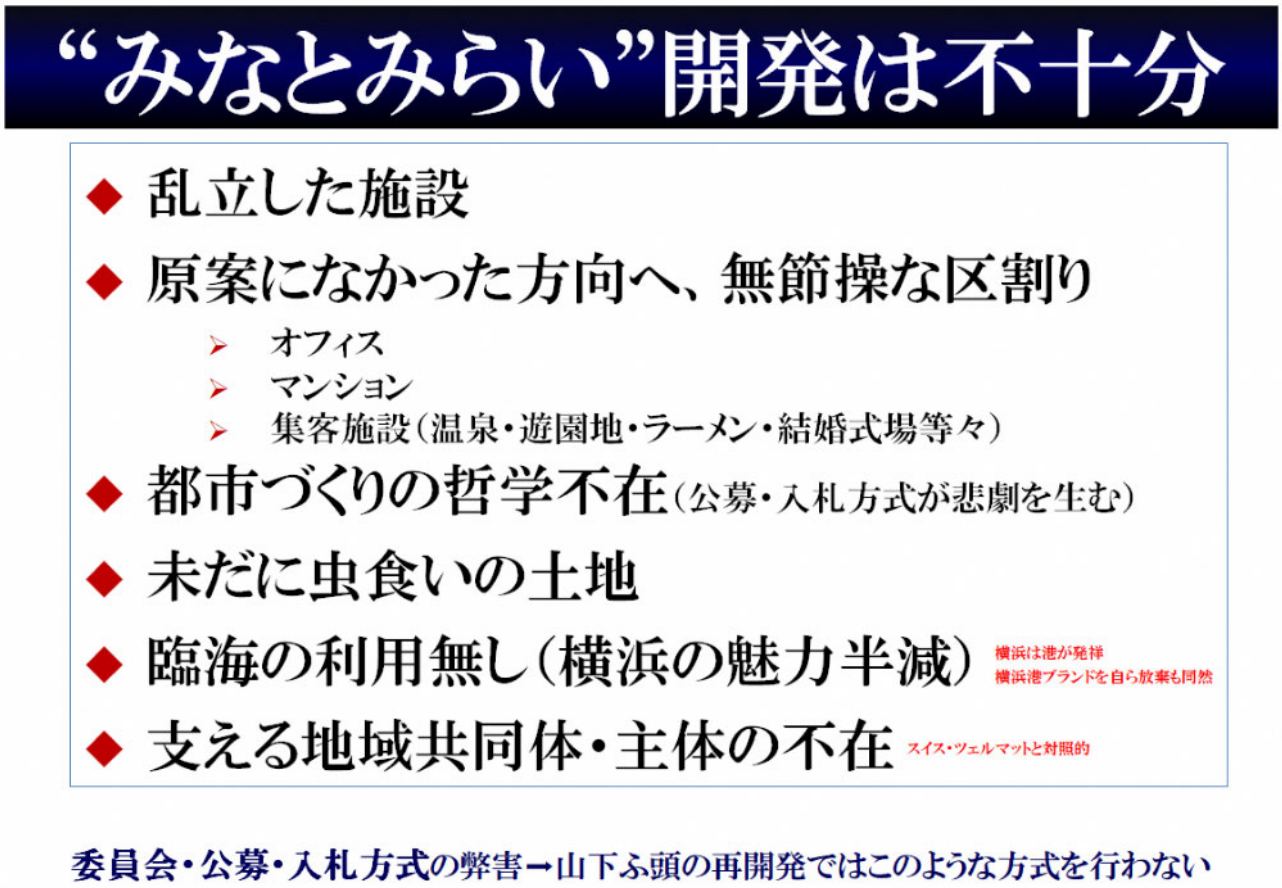
1

IR・カジノの蹉跌を顧みて

1. IR/カジノ：邪悪、刑法違反、公序良俗に反する事業
2. そもそも、IR/カジノは事業性の検証がなされていない
3. 横浜市民の意見聞かずに開始
4. 山下ふ頭という日本の宝の場所を邪悪な地へ
5. 横浜港運協会から提出の再開発案を完全無視
6. 横浜の利権集団を闇で結集させた
7. トランプ・アデルソンの言いなり
8. 深い考えもせずに、ごり押しして進めた

※何故IR/カジノは廃絶されたのか究明しておく必要があり、
IR推進した当事者はけじめをつけるべき

・横浜市の都市開発の歴史を振り返ると、みなとみらい地区では、ある程度の開発は行われ、知名度も上がり、集客性も上がりましたが、元来のあるべき姿からは程遠いものになっていると感じます。広域の都市開発は困難を極めますが、山下ふ頭は市街地区から切り離されており、一括開発可能な土地です。一括開発して統一的なトーンの開発の方向性が好ましいと考えます。みなとみらい開発案策定過程における八十島委員会の評価と虫食い状態に開発された結果（実態）を踏まえ、同じ轍を踏むことのなき様、大前提として、本来あるべき都市開発手法をゼロベースで検討する必要があります。



・具体的にどのような開発をすべきか？　この大きな課題に対応するには、先ず哲学的に考えることが重要となります。YHR は山下ふ頭再開発に際して「理性的に哲学する」（教育、経済、環境、科学、工業、政治、戦争など様々な要素について理性という観点で考える）ことを通じ、合理性を見出すことが重要と考えています。

・YHR が哲学的な検討を通じて導き出した開発の方向性、山下ふ頭再開発の目的は、「夢・希望・楽しさを託そう」ということであり、これを更に分解して、①健全（公序良俗・環境）、②子孫への遺産をしっかり残す、③経済をしっかりする、の３点を具体的な目標として掲げております。

・これらの目的・目標が実現できれば、山下ふ頭は自然と更なる高みへ進み、「山下ふ頭に行けば、探しているものを見出すことができるばかりではなく、偶然に素晴らしい幸運に巡り合い、予想外な発見ができる」、即ち、“Serendipity”を実現できる場を形成することが可能となります。

山下ふ頭の開発の在り方

理性的に哲学する

（政治・経済・科学など考慮して）

↓

いろいろな案をこれからも提案させて頂き、横浜市民と一緒により良い案、納得する案を作り、山下ふ頭の再開発を推進して行きます

7

（山下ふ頭再開発の考え方・哲学）

・夢・希望・期待・楽しさを抱ける場所

・安全・安心で、しかも人がたくさん来て遊べる場所

・伝統・文化を感じることのできる場所

・我が国らしい臨海部の先進事例となる場所

・製造国日本、最先端技術・科学を世界に知ってもらう場所

・新しい貿易の形態をとり続ける場所（横浜港らしさ）

・是非また来たい場所、付加価値を生む場所

・孫子に自信をもって行かせる、次世代につながる場所

・新たな横浜港・山下ふ頭ブランド・プライドの創生

・横浜市民が誇れる場所、市民に親しみ深い場所

・横浜市行政への健全な財務改善に寄与する場所

・環境に調和した憩いを感じられる場所

・意味・哲学を感じられる、深謀遠慮の場所

日本・横浜の“宝”大事に利用する

夢・希望・楽しさを
託そう

- 健全（公序良俗・環境）
- 子孫への遺産
- 経済をしっかりする

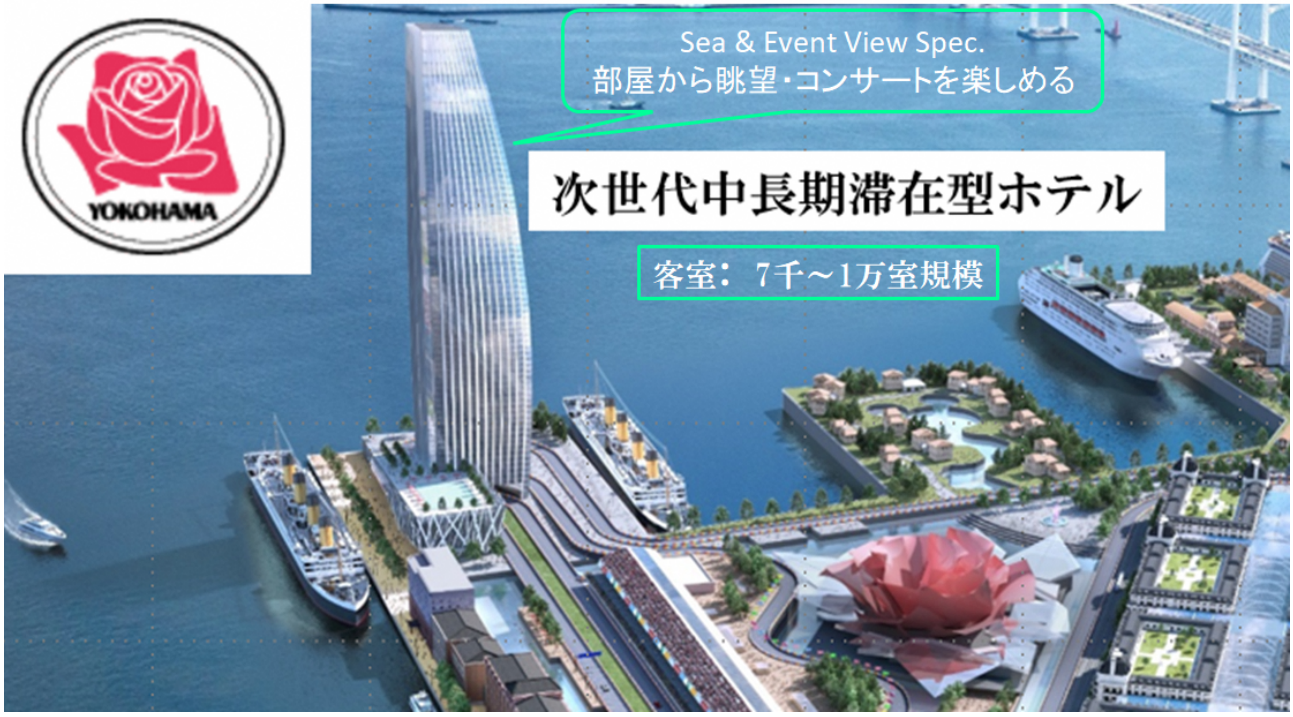
山下ふ頭に来たら？

国際展示場・コンサート

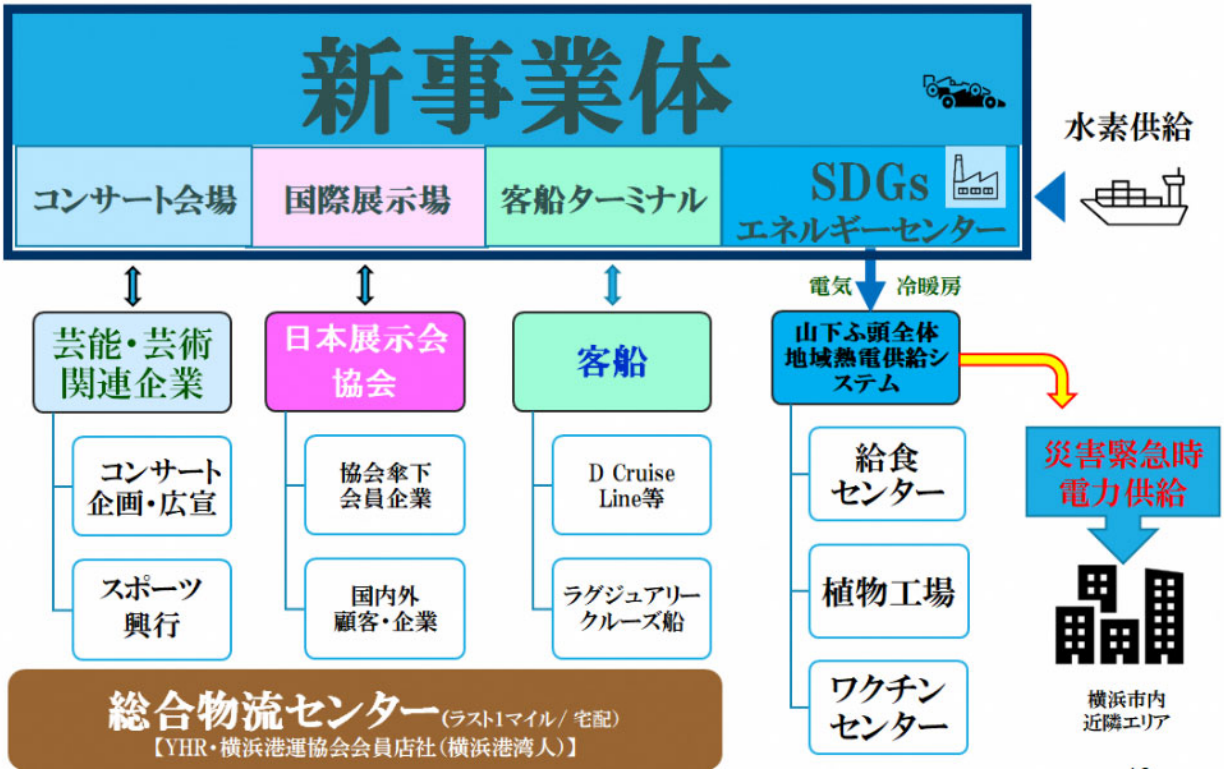
別のものを探しているときに、偶然に素晴らしい幸運に巡り合ったり、素晴らしいものを発見したりすることのできる場所としたい

serendipity

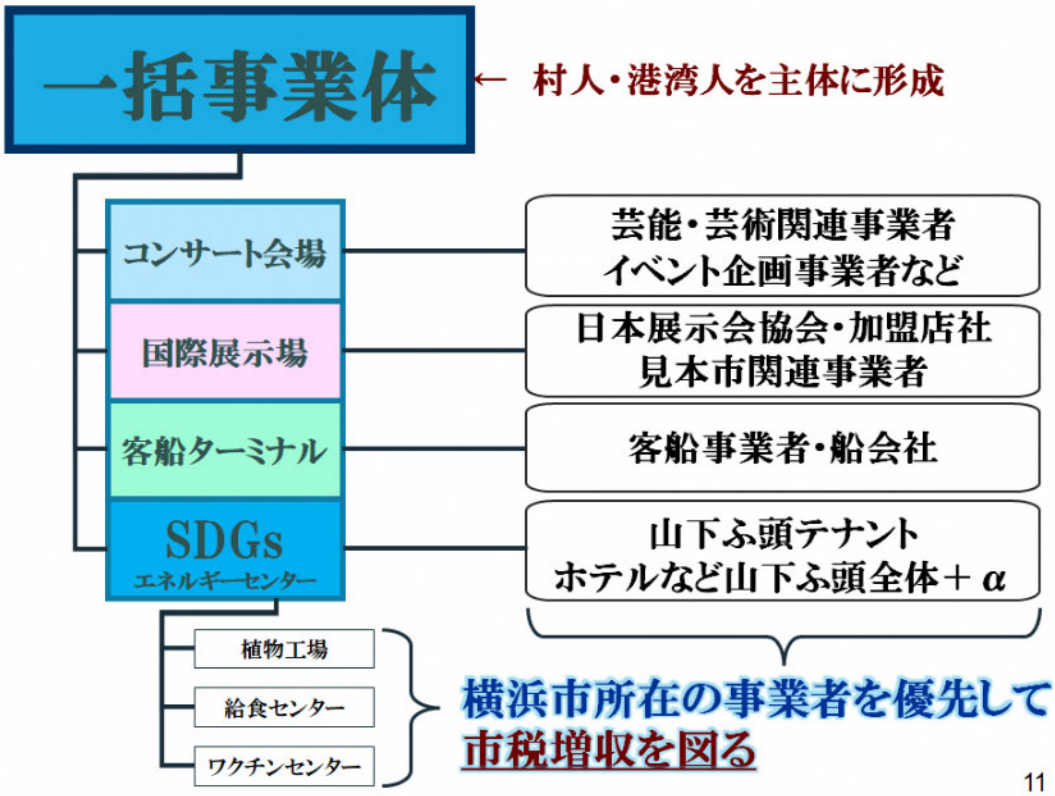
次世代中長期滞在型ホテル



YHR ビジネススキーム



山下ふ頭開発事業に関る事業者



11

【土地利用イメージ】

・世界中からの訪問客がエリア内で一日中楽しめ、リラックスできる空間を創造

・ビジネス客と帯同家族、夫々のニーズを満足できる展示場＋エンタメパッケージ

・港の眺望、コンサートや F1 など、部屋から直接愉しむことができる宿泊施設設計仕様

・港の歴史を学び、海に親しむことのできる公園、マリンアスレチック施設、季節感のある遊歩道（雨天でも家族で楽しめる全天候型臨海公園）

・大型国際クルーズ客船ターミナルを整備

横浜発のオートレース創設(山下ふ頭コース)

☆将来に向け、日本が自動車立国を維持、発展させるPJT
☆横浜が当該レース発祥の地として国際的地位を確立する
☆日本の四輪・自動二輪メーカーとコラボ、事業主体を設立

通常は地下に格納し、
レース開催時にのみ
現れるビルトイン方式の
コースを設計・施工(案)

【導入施設】

・国際展示場・・・・・・・・・・・・・・・・・・・250,000 ㎡

・コンサート・イベント会場（7～8 万人収容）

・SDGs・水素エネルギー施設

・その他施設

次世代中長期滞在型宿泊施設（7～10 千室）

植物工場・生鮮食料品市場・レストラン、

給食センター、 F1、 医療防災拠点、教育施設

一体開発の具体的目標

各施設	摘要	目標	単位
国際展示場	世界ランキング10位程度	25	万㎡
宿泊者数	展示会来訪者、コンサート、その他	300	万人／年
展示会来場者数	東京ビッグサイト実績 1400万人/年	4,000	万人／年
コンサート他	コンサート会場：7万人	1,000	万人／年
雇用者数		4	万人／年
	展示会	2	
	コンサートなど他施設	2	
直接経済効果	東京ビッグサイト オリンピック経済的損失額は概ね1～5兆円と試算	3	兆円／年
市税増収総額	IR/カジノの試算が 1,200億円/年程度	1,500	億円／年

Ｃ案－①内港地区の将来像

コンセプト：Sustainnovative Harbor ～イノベーションが持続する港まち～
（“Sustainnovative”＝“Sustain”:持続 ＋ “Innovative”：創造）

・横浜は、開港以来、新しい文化を受け入れ、独自の文化として昇華してきた歴史があります。この「独自文化への昇華」の取り組みは、“創造”として港全体に広がり、この港まちを持続的に発展させる原動力として脈々と受け継がれてきました。

・みなとみらい２１地区は日本を代表する業務・商業・国際交流などの集積が図られ、関内地区はスタートアップ企業が集まり、両地区が互いに役割分担しながら発展していくことが予想されます。また、新港ふ頭や大さん橋は、港湾機能と市民が交流する貴重な観光資源として一層の賑わいが期待できます。これからの内港地区は、各エリアの特徴を活かしながら、業務・芸術・商業などのさまざまなチャレンジャーが世界へ羽ばたく“港まち横濱”として発展を続けます。

Ｃ案－②山下ふ頭再開発の開発コンセプト

開発コンセプト：周辺市街地の魅力向上を目指して
～周辺環境、新たなテクノロジー、多様な文化等、エリアの魅力が繋がり、融合することで未来を感じるまち～

「山下ふ頭」を起点とした周辺地区との**融合**

FUSION ISLAND

「山下ふ頭」の周辺には、
山下公園、大さん橋、横浜中華街、元町・山手地区など、
横浜の歴史においても重要で魅力的な場所が多くあります。

横浜内港地区最大の余白である「山下ふ頭」では
〝これまで培われてきた歴史・文化〟
〝新たなテクノロジーやサスティナビリティ〟
〝多様な人々と価値観〟
を融合してイノベーションを起こし続け、
これからの内港地区や横浜全体を牽引する場所を目指します。

FUSION VALUE ❶
これまで培われてきた歴史・文化

○ 歴史ある周辺エリアとの融合

内港地区と繋がり都心臨海部を発展させていくだけでなく、開港から紡がれてきた想いがある元町や横浜中華街や関内地区など、周辺のまちとの融合を図ることによって、エリア全体の更なる魅力向上を図ります。

○ 文化的な 都市景観・自然との融合

時代の中で生まれた新旧のシンボルが建ち並ぶ内港地区の景観を継承しながら新たな港まち横濱のシンボルを生み出します。山下公園の緑と連続するイメージを創り、自然と人が憩い、集う場所となります。

FUSION VALUE ❷
新たなテクノロジーやサスティナビリティ

○ 先進的なテクノロジーとの融合

豊かな環境と利便性を同時に享受するため、先進的なテクノロジーやＡＩ、センシング、メタバース等を積極的に取り入れたまちづくりを進め、新しいテクノロジーがチャレンジできる環境を提供していきます。

○ エネルギー活用との融合

カーボンニュートラル・環境負荷軽減のため、エネルギーの効率化を図る設備や取組の充実、周辺エリアとのエネルギー連携などのテクノロジーを導入し、サスティナブルな社会に向けて行動していきます。

FUSION VALUE ❸
多様な人々と価値観

○ 多様な人々との融合

多種多様な場所や施設を設置し、様々な目的を持った人々を横浜・日本・世界から迎え入れます。訪れた来街者にイノベーションが生まれる環境を創りだし、より大きなイノベーションへと成長させていきます。

○ 多様な価値観との融合

開港以来、多くの価値観を取り入れてきた風土を踏襲し、LGBTs や障がい者、国や人種や宗教、世代や趣味の枠を超えた様々な価値観を持つ人々を温かく受け入れることのできる環境づくりを行います。

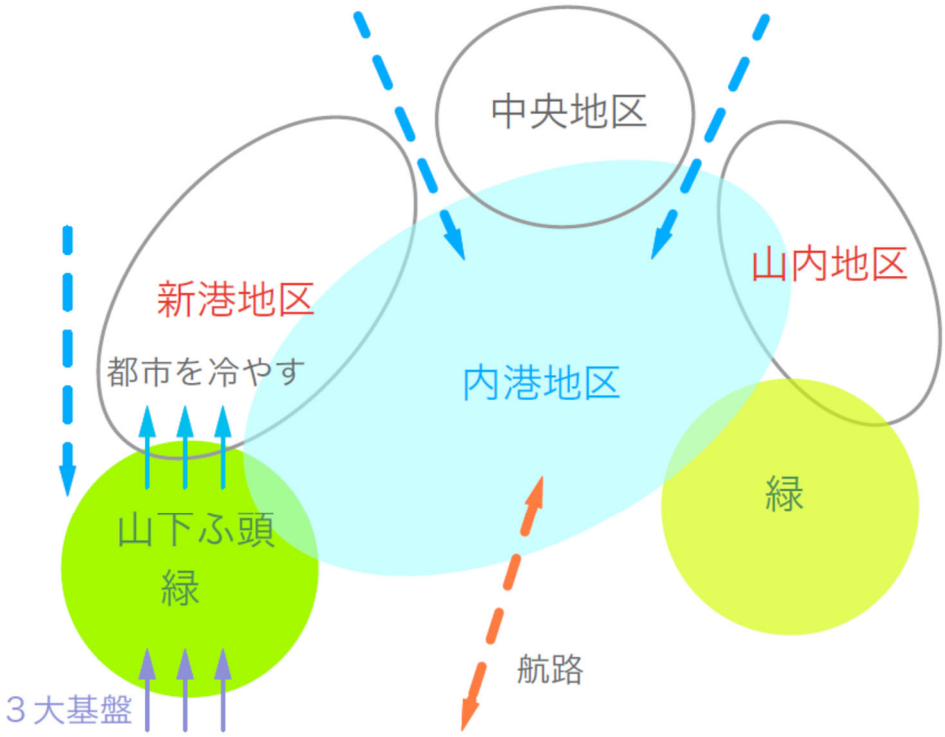
【FUSION VALUE】 → FUSION（融合）させることで魅力が向上し、横浜に根付く新たな価値

Ｄ案－①内港地区の将来像

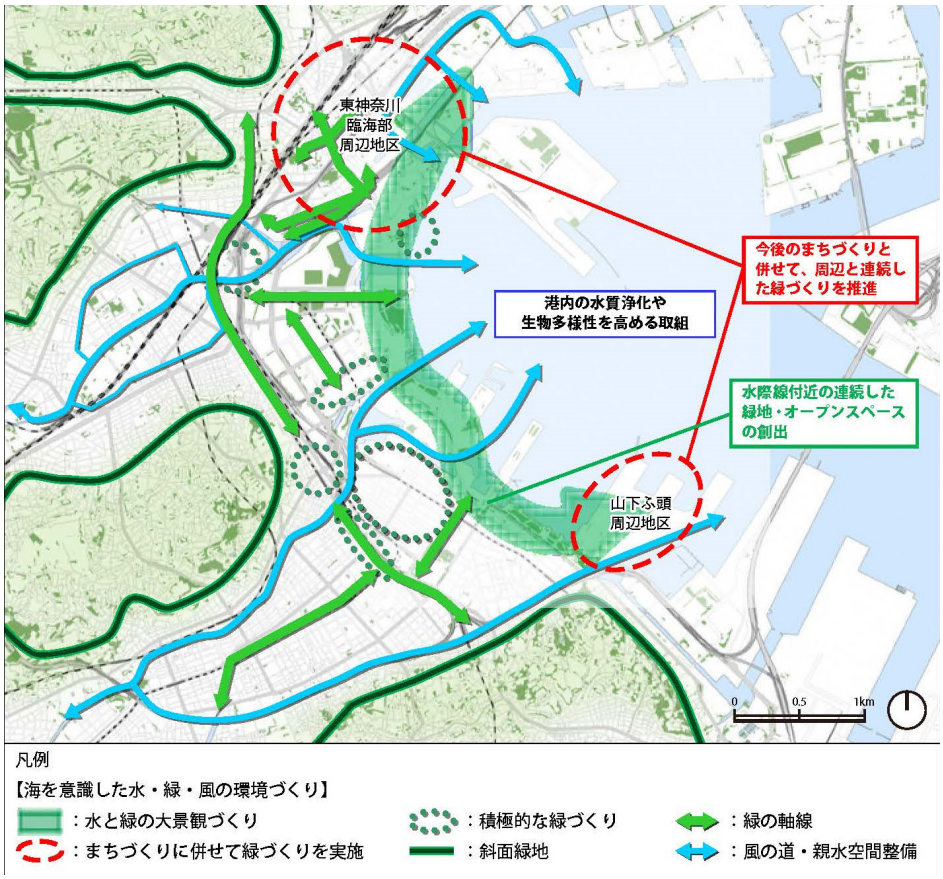
コンセプト：横浜内港に世界一の環境港湾都市を創るために、都心臨海部を冷やす、きれいにする。また、各地区が歩行者ネットワークでつながり、それぞれの機能で連携し、魅力的な臨海部を形成する。

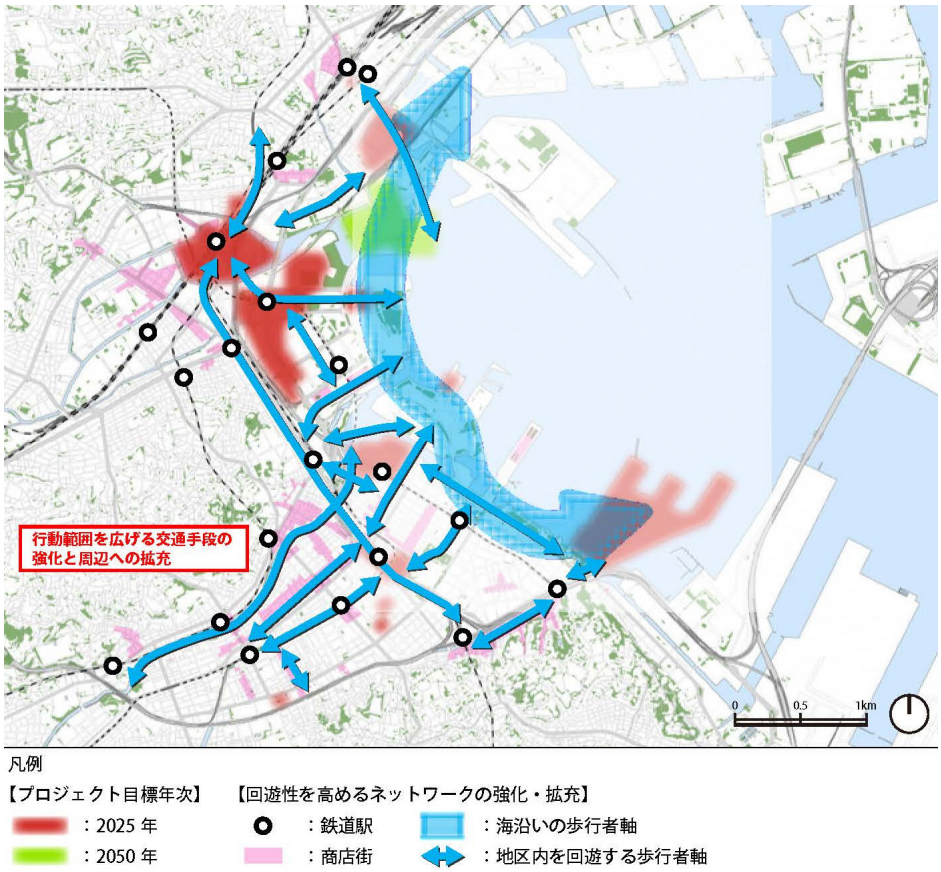
・都市全体の環境を良くするためには、緑が必要である。横浜港　湾岸の横浜駅周辺・関内、伊勢佐木長者町、阪東橋、吉野町周辺は緑被率 10%以下と低くヒートアイランド現象が起こっていると推測される。

・山下ふ頭を緑被率 60%以上の①『緑の山』を作ることで、海上から山下ふ頭への冷えた風が吹けば、大岡川・中村川と２つの川に挟まれていることもあり、関内・関外の気温低下が見込まれる。
横浜駅前地区は、帷子川（かたびらがわ）が中心地区に通っているため、②帷子川周辺の緑化が冷却効果を発揮すると考えられる。



・豊かなコミュニケーションがあるというのが都市の基本である。都心臨海部の各地区が歩行者ネットワークでつながり、それぞれの機能で連携し一体のまちづくりを推進する必要がある。





出典：横浜市都心臨海部再生マスタープラン　平成27年2月

Ｄ案－②山下ふ頭再開発の開発コンセプトや土地利用イメージ図、想定する導入施設

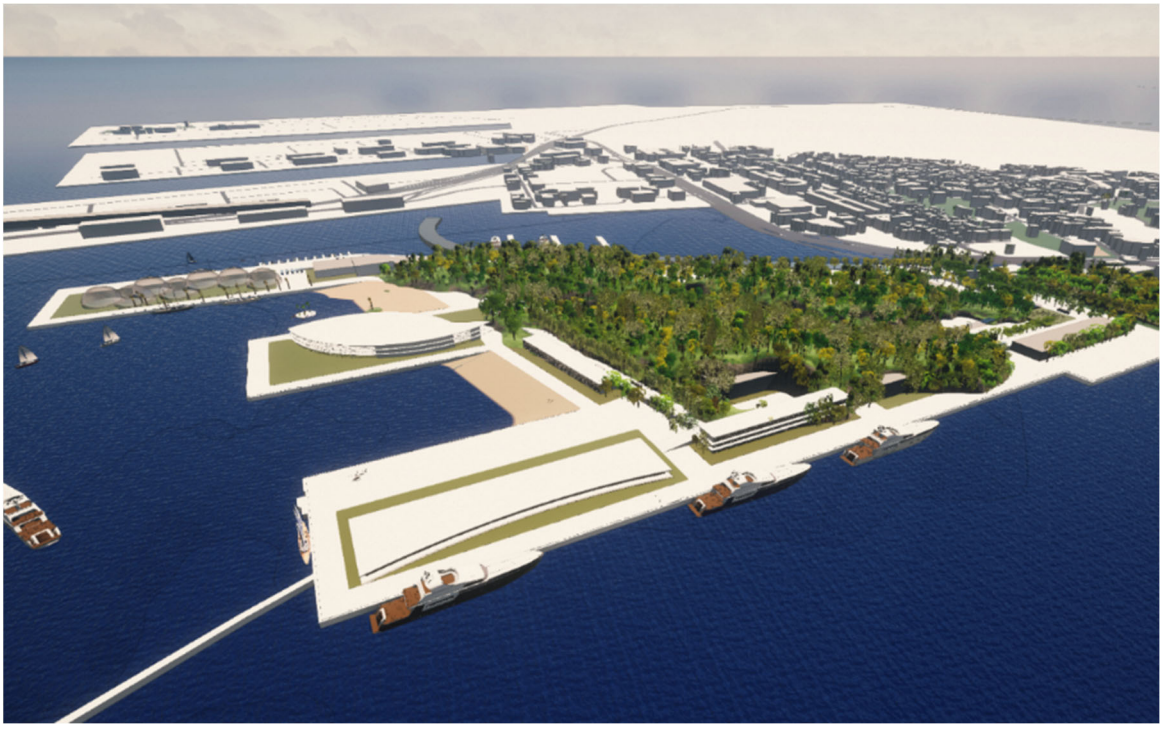
開発コンセプト：世界一の環境港湾都市　-山下山-

・・・横浜内港に緑の山をつくる・・・

・都市に大規模な緑が組み合わさることで、「人」・「都市」・「海」が活性化※され、新しい価値観が生まれる。最新のデジタル技術を駆使した、この試みは「新しい港湾都市のあり方」を探る社会実証にもなる。

※「人」　：　緑の心地よさが人の感性を再生させる
「都市」：　緑の蒸散作用が都市をきれいにする
「海」　：　緑の浄化作用が内港の生態系を生き返らせる

土地利用イメージ図



想定する導入施設

・緑・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・280,000 ㎡
・水素発電・浄化システム・・・・・・・・・・・・・・・・・70,000 ㎡
・滞在・研究施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・90,000 ㎡
・運動・健康施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・40,000 ㎡
・水際線プロムナード・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30,000 ㎡
・客船ターミナル・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・50,000 ㎡
・生態館・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20,000 ㎡

○土地利用イメージ図

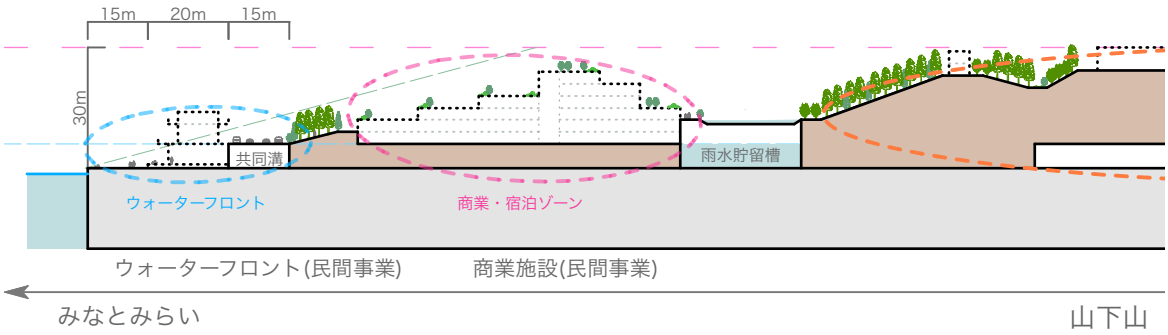
山下ふ頭全体に山を作り、緑でおおう

高さを数段階に設定

- **斜面地は全て緑地**
  全体の 60%以上
- **平地は借地として貸し出す**
  期間は 50 年・20 年
- **構造躯体のみ建てて空間を店舗に貸し出す**
  期間は 7 年

緑被率　７０％

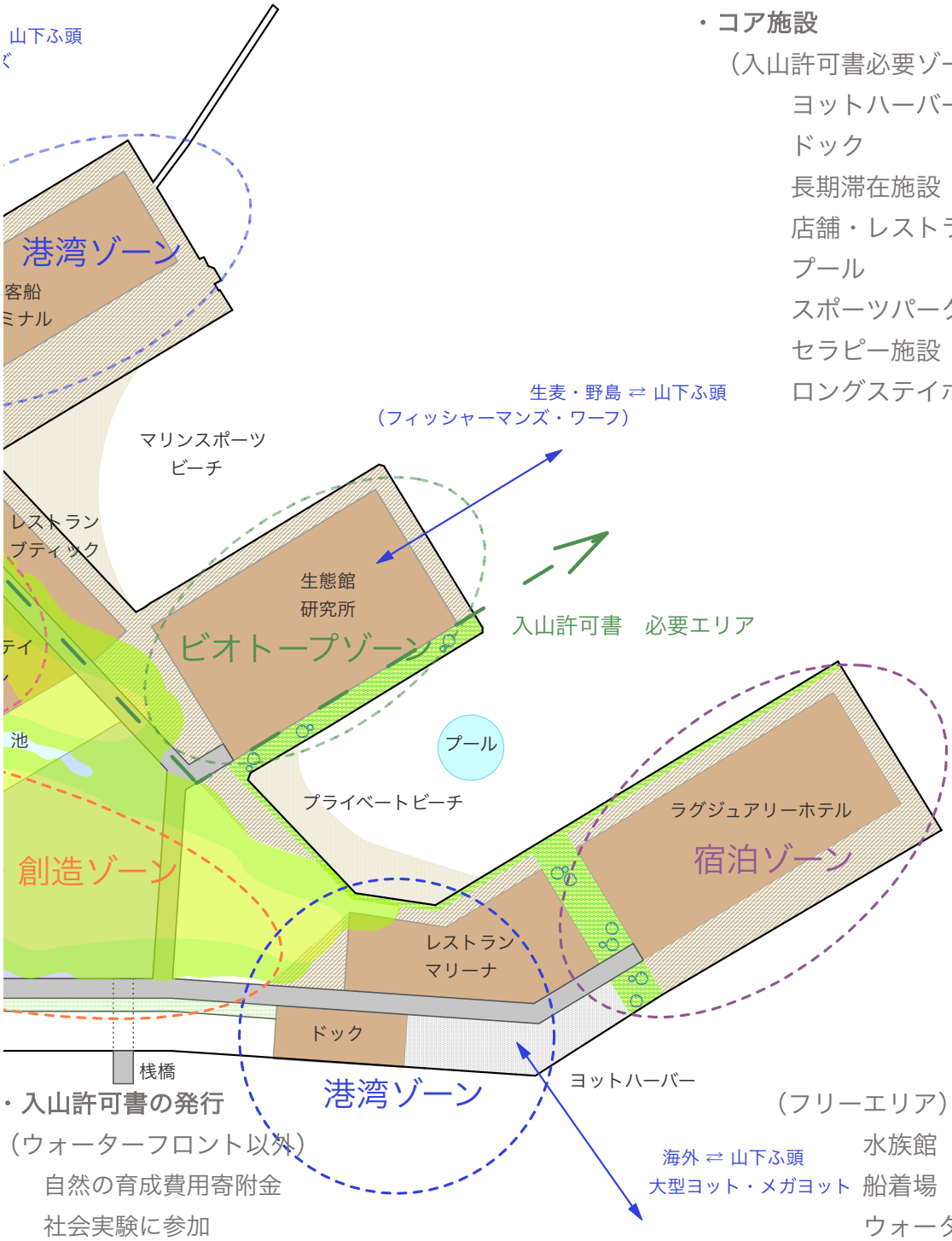
山下山断面概念



・コア施設

（入山許可書必要ゾーン）

ヨットハーバー
ドック
長期滞在施設
店舗・レストラン
プール
スポーツパーク
セラピー施設
ロングステイホテル 300 室



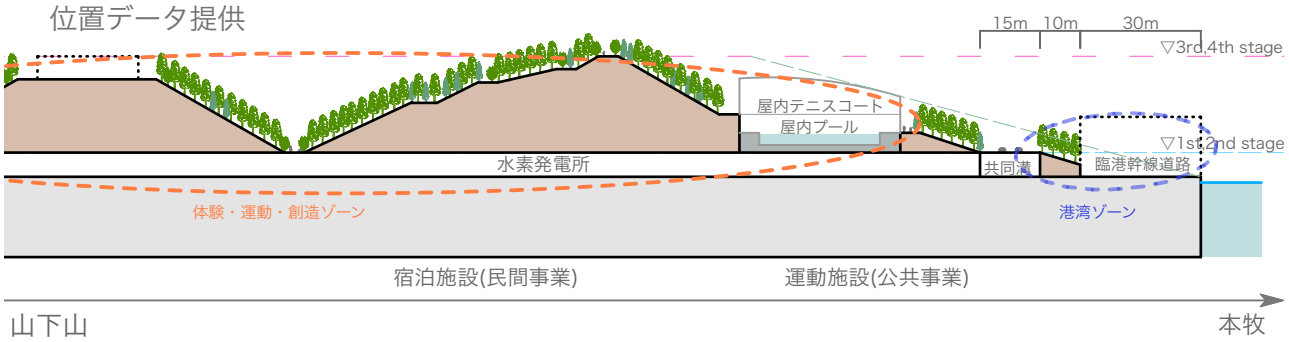
・入山許可書の発行

（ウォーターフロント以外）

自然の育成費用寄附金
社会実験に参加
身体数値の提供
心拍数・血糖値・他
位置データ提供

（フリーエリア）

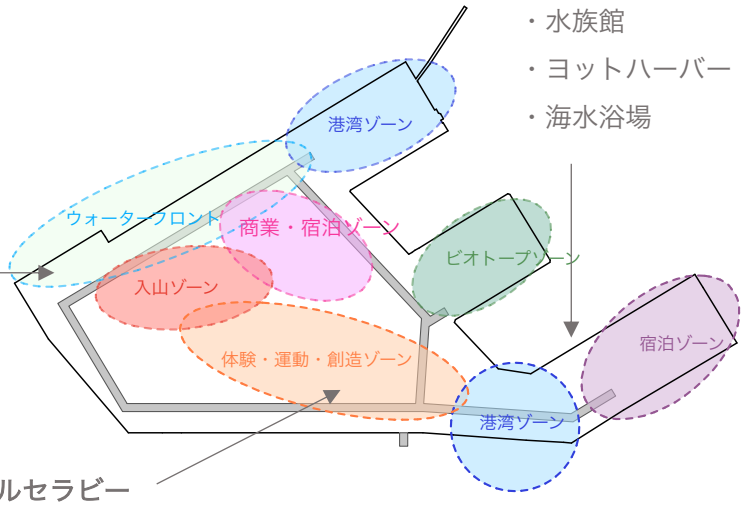
水族館
船着場
ウォーターフロント
駐車場
都市利便施設



事業・・・魅力的な賑わいの創出

・港都の景観づくり
・海のエンタメ
・ナチュラルセラピー
※羽田空港～山下山航路
※ハーバーにドッグ併設

海のエンタメ
・水族館
・ヨットハーバー
・海水浴場



港町の景観づくり
・ウォーターフロント
・ホテル
・飲食店
・ショップ

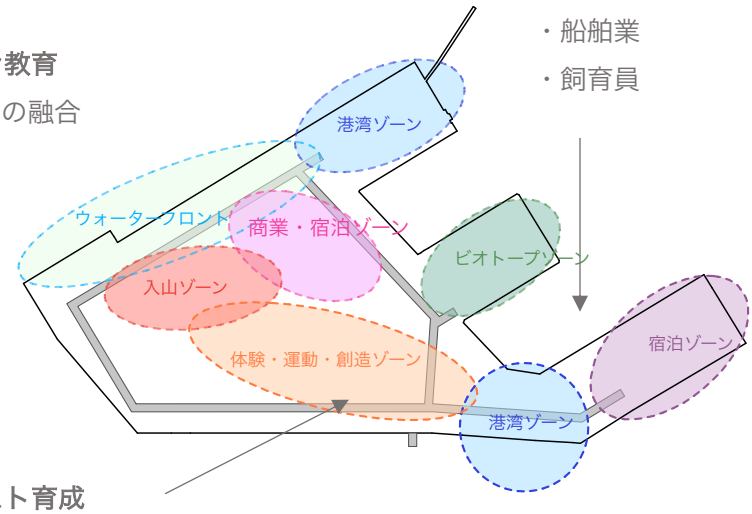
ナチュラルセラピー
・治療・療養
・スポーツパーク
・長期滞在型アパート

教育・・・グローバルな文化・交流

・景観デザイン教育
・港湾系の人材育成
・セラピスト

港湾系の人材育成
・水産業
・船舶業
・飼育員

景観デザイン教育
・自然と都市の融合
・港湾都市



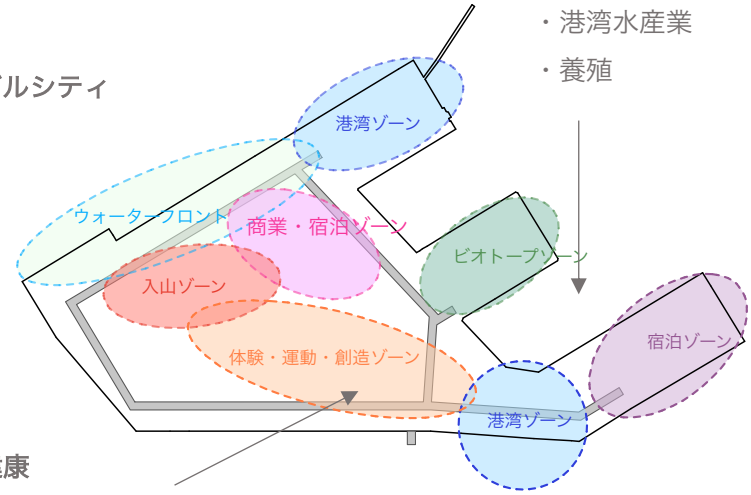
セラピスト育成
・精神科医
・理学、作業療法士
・癒しのプロ

研究・・・自然資本と都市の共生

・サスティナブルシティ
・港湾の生態系
・自然と健康

港湾の生態系
・港湾水産業
・養殖

サスティナブルシティ
・実証実験
・社会実験



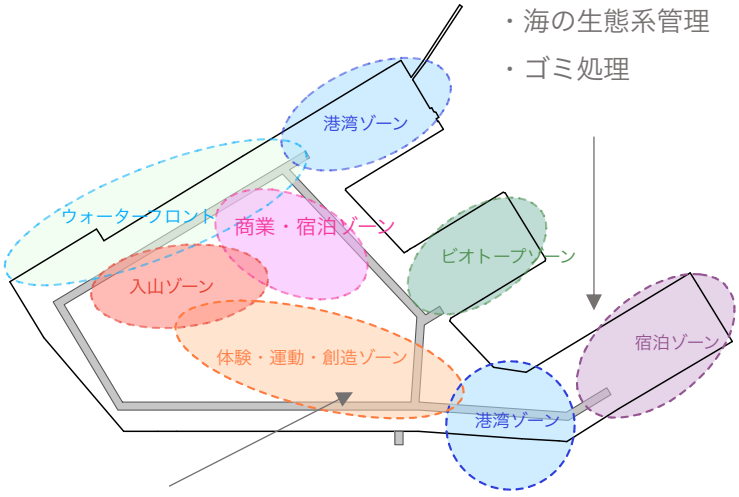
自然と健康
・治療・療養法開発
・スポーツと健康寿命
・入山者社会実験

インフラ・・・スマートエリアの創出

・グリーンインフラ
・浄化技術
　排水
　雨水利用
　ゴミ
・造園植栽
・防災機能
・エネルギー
※都市のデジタル管理

浄化技術
・里山から海への水循環
・海の生態系管理
・ゴミ処理

造園植栽
・植栽
・管理と運営
・植物管理



グリーンインフラ
・浄化技術
　雨水・排水・ごみ
・観察

公共事業

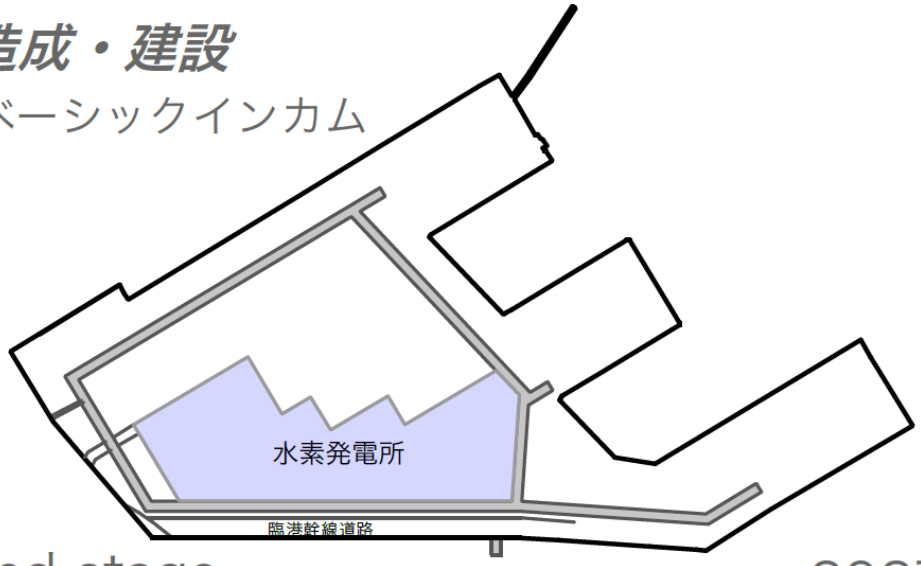
緑・街区

発電供給開始

3rd stage　2028

造成・建設

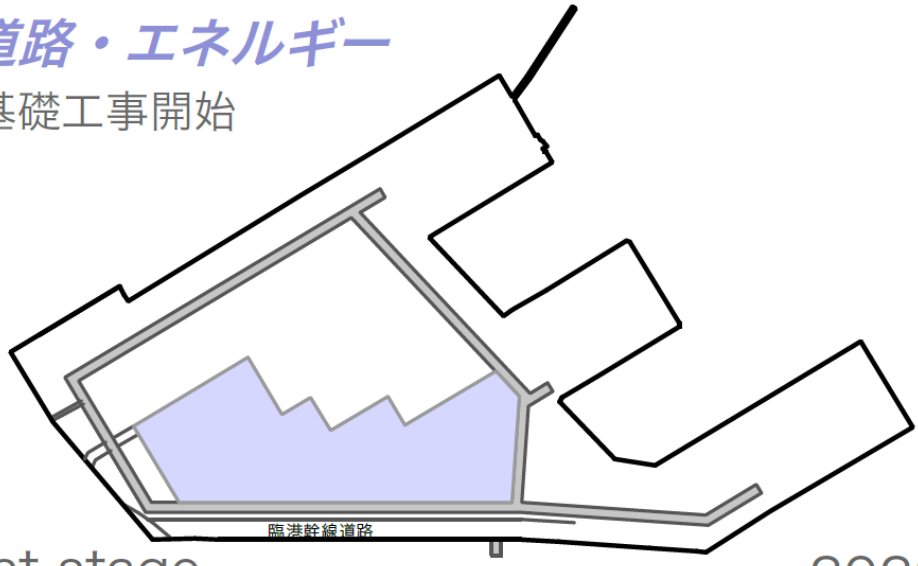
ベーシックインカム



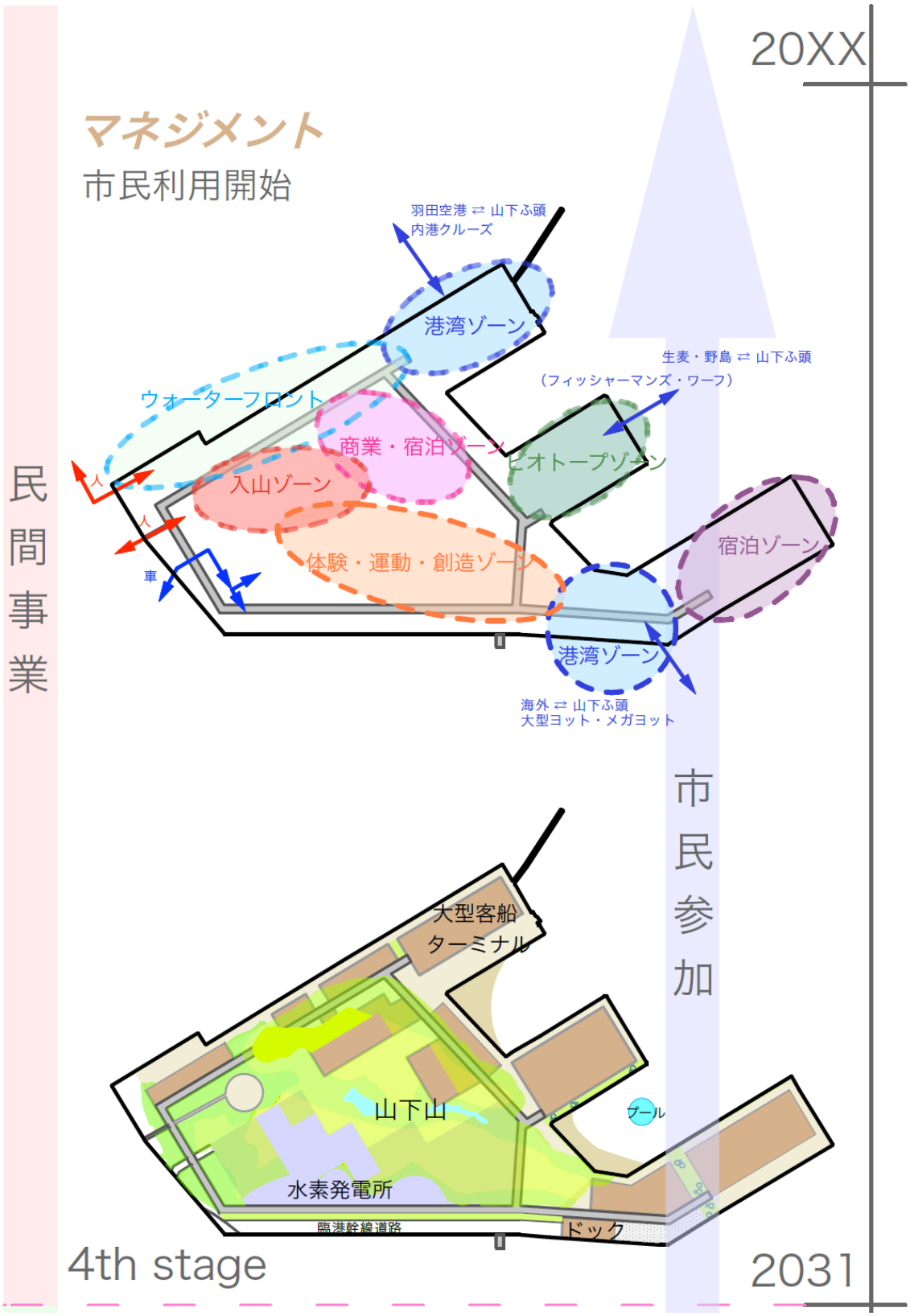
2nd stage　2027

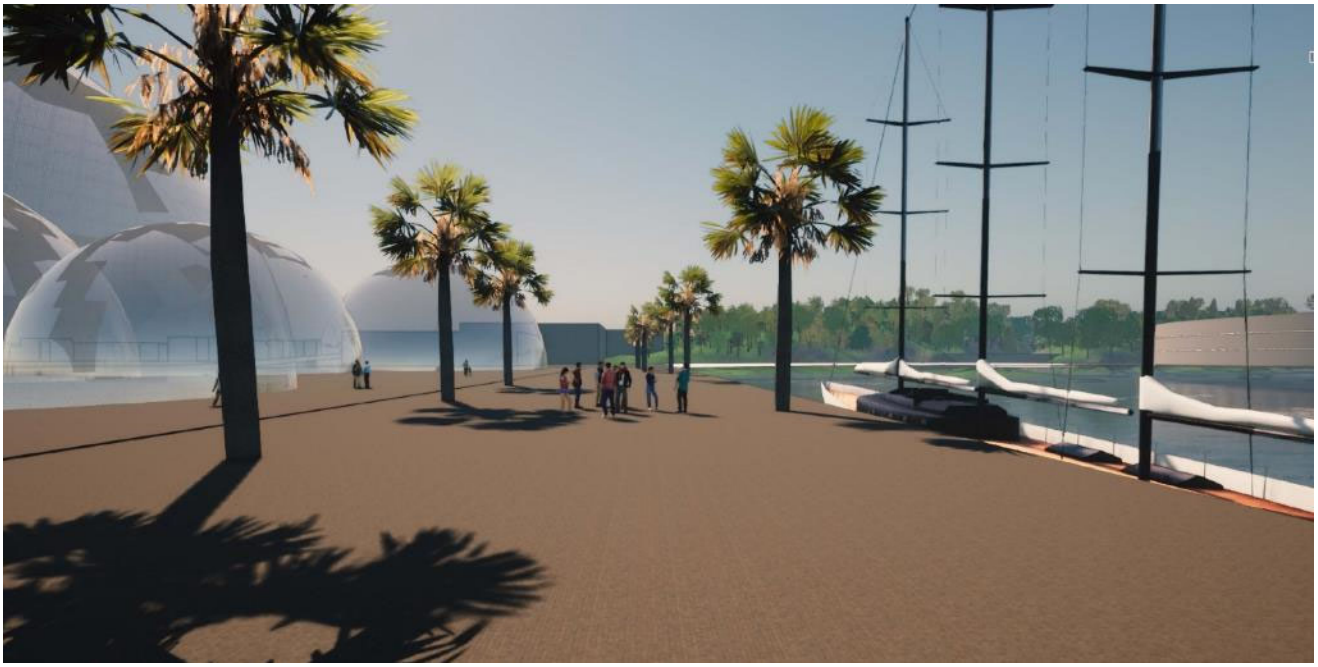
道路・エネルギー

基礎工事開始



1st stage　2022

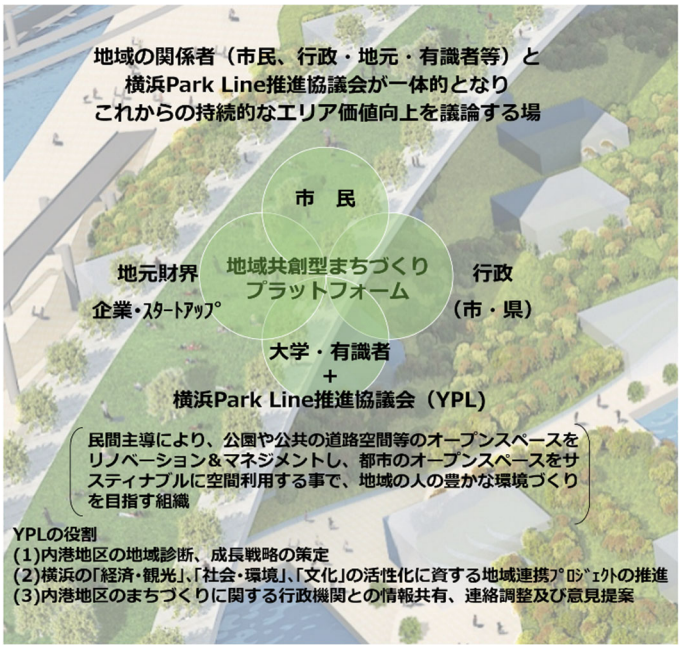

20XX
マネジメント
市民利用開始
羽田空港 ⇄ 山下ふ頭
内港クルーズ
港湾ゾーン
生麦・野島 ⇄ 山下ふ頭
（フィッシャーマンズ・ワーフ）
ウォーターフロント
商業・宿泊ゾーン
ビオトープゾーン
入山ゾーン
人
人
車
体験・運動・創造ゾーン
宿泊ゾーン
港湾ゾーン
海外 ⇄ 山下ふ頭
大型ヨット・メガヨット
民間事業
市民参加
大型客船
ターミナル
山下山
プール
水素発電所
臨港幹線道路
ドック
4th stage
2031



Ｅ案－①内港地区の将来像

コンセプト：人・自然（海と緑）・テクノロジーが有機的に融合し、成長し続けるまち。市民に開かれた横浜「オーガニックシティ」の実現

・都心臨海部拠点（５地区）をつなぎ、豊かな回遊性・滞留性を創造する公共空間ネットワーク「横浜パークライン」の形成
・公共空間おける、デジタルとグリーンが融合する次世代型都市基盤整備と民間マネジントによる、豊かなコミュニティを創出する『スマート・グリーンシティ型開発』の実現
・地域の関係者と一体的にこれからのまちづくりを検討する「地域共創型まちづくりプラットフォーム」の創設



Ｅ案－②山下ふ頭再開発の開発コンセプトや土地利用イメージ図、想定する導入施設

開発コンセプト：スマート・グリーンシティ型開発

・人・自然（海と緑）・テクノロジーが有機的に融合し、成長し続けるまち。市民に開かれた横浜「オーガニックティ」の実現に向けた“スマート・グリーンシティ型開発”の社会実証モデル都市へ。

・先進都市としてイノベーションを誘発・発信する 3 つの次世代型都市基盤（①コミュニティインフラ・②デジタルインフラ・③グリーンインフラ※）と文化創造都心・国際交流都心を目指す３つのグローバルハブ機能（エンターテインメント、メディア・芸術、研究・アカデミー）による次世代の街づくり

※ ①多様な人々がつながるコミュニティインフラ
②陸と海にまたがる Society5.0 を実現するデジタルインフラ
③「2027 園芸博」のレガシーを受け継ぐグリーンインフラ

土地利用イメージ図

想定する導入施設

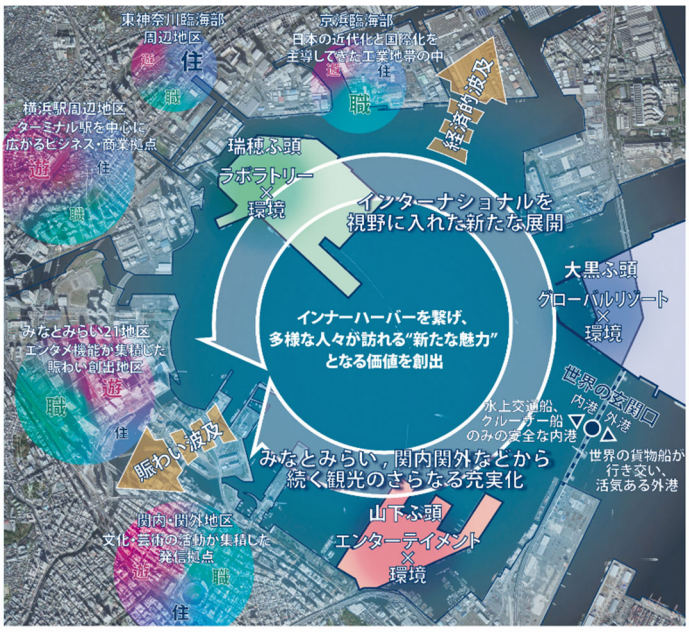
・エンターテイメント施設
水辺空間と海上が一体となったワールドクラスのエンターテイメント施設
（半屋外シアター、水上ステージ、全天候型プール等）
フードマーケット（食と農、海の地産地消、文化交流）

・文化芸術施設
メディア芸術（デジタルアート）のグローバル拠点施設

・研究施設
海洋リサーチパーク（地球温暖化・環境問題・海洋ゴミ等）
水産ガストロノミ―センター（AI 養殖場、ラボ、スクール等）

Ｆ案－①内港地区の将来像

コンセプト:「都市生活インフラの深化」×「職住遊機能の拡充」×「環境との共生」により、魅力的なインナーハーバーへと深化し、横浜から「YOKOHAMA」へ価値を創造・発信



３つの基盤ネットワークによるインナーハーバーの魅力強化

〇水と緑の環境ネットワーク

多様な賑わいと自然を繋げ全体を活性化させるヒューマンスケールな円環状のネットワーク構築

〇モビリティネットワーク

スマートモビリティによる交通ネットワークの強化と水上交通ネットワークの構築による域内外の移動需要促進

〇エネルギー・デジタルネットワーク

スマートシティ構想など先進的な取り組みを実装するエネルギー･デジタルネットワークの構築

３つの未開発ふ頭のテーマ設定

〇山下ふ頭【エンターテイメント×環境】

・賑わい・エネルギー・交通の新たな展開拠点

・日本最大の MICE 機能で都市間競争を強化

・MM21、関内関外などから続く文化の連続性を踏襲

〇大黒ふ頭【グローバルリゾート×環境】

・国際客船ターミナルを有する世界の玄関口

・国際空港である羽田空港からのアクセス利便性を活用

・エコツーリズムの高付加価値化でラグジュアリーマス層獲得

〇瑞穂ふ頭【ラボラトリー×環境】

・産学官が密接に連動した環境技術クラスターの形成

・京浜臨海部の次世代への継承と機能転換

・社会課題を解決するイノベーションラボラトリーの展開

Ｆ案－②山下ふ頭再開発の開発コンセプトや土地利用イメージ図、想定する導入施設

開発コンセプト：「エンターテインメント×環境」

・自然と共生する次世代型エンタメパークや日本最大の MICE 施設の整備、賑わい・エネルギー・交通の新たな展開拠点の整備、環境・エンターテイメント・MICE 機能のコラボによるスマートシティ横浜のブランディングにより、都市間競争力を高めるとともに、新たな賑わい波及効果を創出

※　・民間活用による実現性の高い事業スキームの構築が必要
　　・交通ターミナルとモビリティネットワークだけでなく、住居機能の役割が非常に重要
　　・行政側も責任を持つ形での公民連携事業とする（PFI 等）
　　・非日常の演出だけでなく、日常生活に密接に紐づく住居機能を設け、交通ターミナル拠点にしたモビリティネットワークで各エリアをつなぐことが都市の活力を創出する。

Ｇ案－①内港地区の将来像

コンセプト：「山内ふ頭」において横浜の持つ食文化を広く内外に発信し、周辺への賑わいを創出

・中央卸売市場としては、水産物及び青果物などの「食」をテーマとし、SDGs を意識した未利用の産品を含めた県産市産の物販や飲食を中心とするファーマーズマーケット＆フィッシャーマンズワーフをイメージした地区に全面協力。ポートサイド地区に繋がる緑のプロムナードも整備し、来街者が憩い楽しめる空間を創出

Ｇ案－②山下ふ頭再開発の開発コンセプトや土地利用イメージ図、想定する導入施設

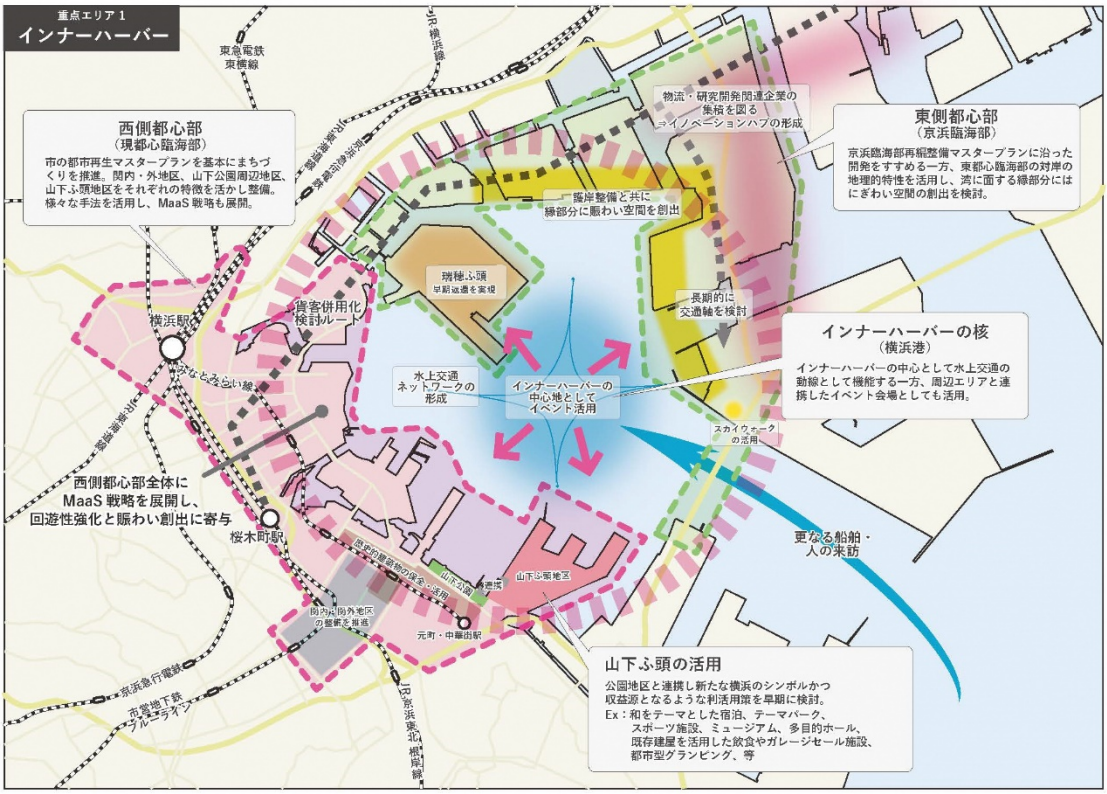
開発コンセプト：「食」で賑わい創出

・山内ふ頭で実現できない場合、「食」で賑わい創出するために、地産地消フィッシャーマンズワーフ＆ファーマーズマーケット（地産地消商店街・飲食店街）、山下ふ頭に市内漁港の漁船をつけてその場での水揚げや、通常は洋上廃棄してしまう未利用魚の販売、食のカルチャースクール（食の学校）の創設などを実施

Ｈ案－①内港地区の将来像

コンセプト：インナーハーバー構想の具体化－横浜港全体が市活性化の中心に

・横浜港全体の構想を描いたインナーハーバー整備構想をアップデート。“海洋都市の実現”もキーワードに、世界に誇るインナーハーバーの形成を目指します。
・横浜港はインナーハーバーの核とし、水上交通の動線として機能する一方、周辺エリアと連携したイベント会場としても活用
・東側都心部は、京浜臨海部再整備マスタープランに沿った開発を進める一方、東側都心臨海部の対岸の地理的特性を活用し、港に面する緑部分にはにぎわい空間の創出を検討
・西側都心部は、市の都市再生マスタープランを基本にまちづくりを推進。関内・外地区、山下公園周辺地区、山下ふ頭地区をそれぞれの特徴を生かし整備。様々な手法を活用し、MaaS戦略も展開



Ｈ案－②山下ふ頭再開発の開発コンセプトや土地利用イメージ図、想定する導入施設

開発コンセプト：山下公園地区と連携した新たな横浜のシンボルかつ収益源となるよう利活用策を早期に検討

【想定する導入施設まとめ】

いただいた 10 件の提案のうち、導入施設が提案され、事業者の承諾を得たものを掲載します。

機能	施設内容	規模
エンターテイメント	次世代型エンターテイメントパーク　等	約 80,000 ㎡
業務	キャンパス型オフィス　等	約 930,000 ㎡
コンベンション	MICE 施設、国際展示場　等	約 150,000～250,000 ㎡
滞在	リゾート型滞在施設、中長期型滞在施設、サービスアパートメント　等	約 50,000～196,000 ㎡
ショッピング	商業、飲食　等	約 40,000～60,000 ㎡
水辺・親水	水上交通拠点、客船ターミナル　等	
交通インフラ	交通ターミナル、駐車場　等	
その他	公園緑地、エネルギー施設、研究施設　等	

(2) 山下ふ頭再開発に取り入れる視点

いただいた 10 件の提案のうち、再開発に取り入れる視点が提案され、事業者の承諾を得たものを掲載します。

「山下ふ頭再開発に取り入れる視点」

① 持続可能なまちづくり

【環境への配慮】

・地球温暖化の悪影響が世界を覆いつつあるため、SDGs 対応、水素利用の促進

・世界人口の増加に伴う、将来的な水不足・食料不足への緩衝性を高める方策の導入

・次世代型エネルギー拠点を形成し、インナーハーバー全体のエネルギー創出・循環を強化・拡張

・海洋資源の有効活用

・SDGs 水素エネルギー供給センター構想、「水素ベース地域熱電供給システム」構築、大災害時は市中へ電力供給（図－１）

・SDGs を基軸とした計画やカーボンニュートラルの取組み（図－１）

図－１

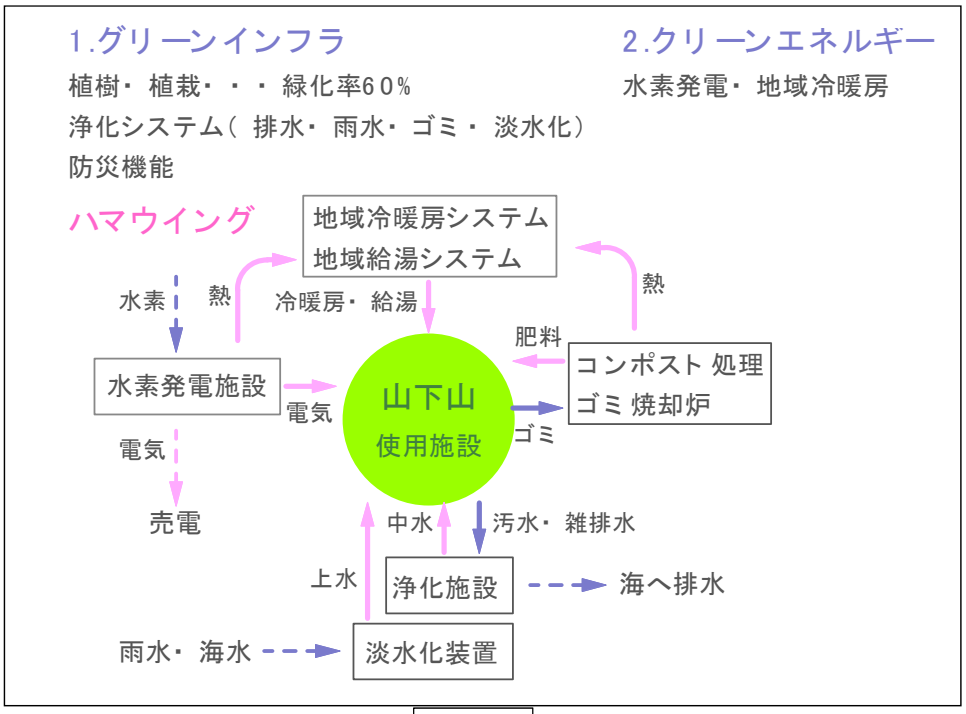
・「2027 園芸博」のレガシーを受け継ぐグリーンインフラ整備

「砂浜再生」による親水空間形成

「海の森（ｱﾏﾓ場）づくり」　「湿地づくり」による生物多様性の実現と CO^2 吸収

地表の緑被率を高めることによるヒートアイランド抑制

・グリーンインフラ（緑化）の導入やクリーンエネルギー（水素）の活用による環境未来都市の整備（図－２）



図－２

【防災・安全】

・人工地盤構築による BCP 対策（域外への避難動線や緊急物資輸送用道路の整備）

・津波浸水レベルを想定した施設配置

・エネルギー拠点や下水処理場等の整備による有事や災害時でも自立した拠点の形成

・津波などの災害時に、避難場所となる防災センター機能を持つ医療防災拠点の誘致

・ビッグデータ・センシングによる人流シミュレーション、避難シミュレーションの実装

・TP３．７ｍ以上の人工地盤整備

・津波高さを想定したエリア内環状道路の整備

・５万人想定の防災拠点広場、淡水化装置、防災トイレなど防災機能の整備

・入山証アプリを活用した情報提供・伝達の整備

【経済成長】

・まち・市民・企業の持続的成長

・創出されるビジネスや技術のまちづくりへの還元

・世界的なイノベーション拠点の整備による横浜の国際的プレゼンスの向上

・国際都市競争力の強化

・文化創造都心、国際交流都心を目指す３つのハブ機能

「地域×世界目線のエンターテイメント・ハブ」

水辺空間と海上が一体となったワールドクラスの唯一無二のショー

滞在観光に貢献する MICE のアフターベニューづくり

食と農、海の地産地消をミシュランシェフが提供するマーケット

「世界に誇る文化集結のメディア芸術グローバル・ハブ」

横浜メディア芸術グローバル構想

「AIR」(Artist in Residence)事業

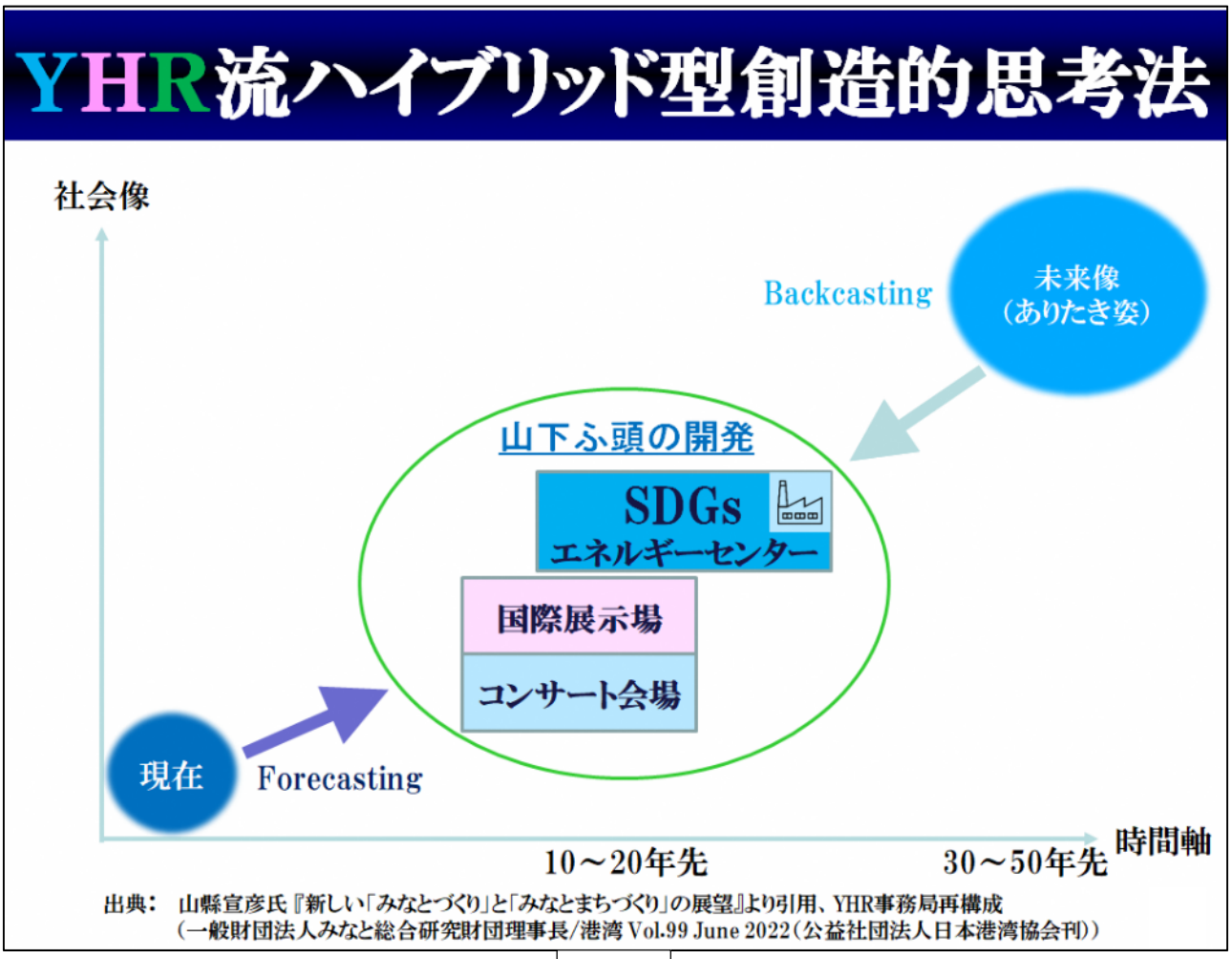
「開港文化横浜でのグローバルな研究・アカデミー・ハブによる国際交流」

海洋リサーチパーク（地球温暖化・環境問題・海洋ゴミ等）

水産ガストロノミーセンター（AI 養殖場、ラボ、スクール等）

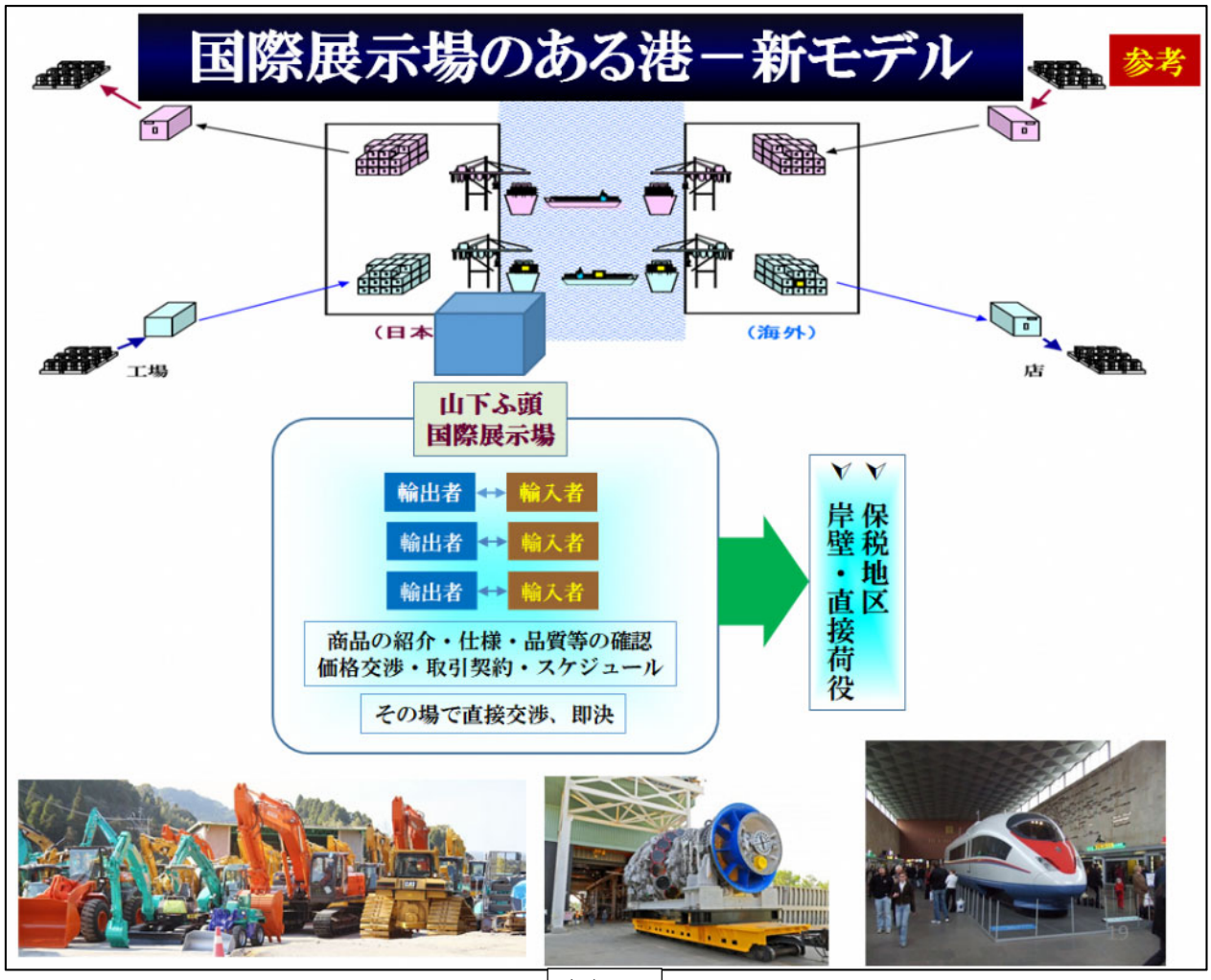
・段階的開発とし、2nd stage でベーシックインカムを整備

・ハイブリッド型創造的思考法（図―３）



図－３

・国際展示場のある港 - 新モデル（図－４）
・国際展示会を開催することで、人と物品の両者が大量に流れる経済的に良好な作用（図―４）



図－４

② 実験都市・先進性

・多面的な社会課題を解決するスマートシティへの取組（社会実験やイベントが実施可能なパイロットフィールドとしての開発）
・最新のデジタル技術（入山証アプリ等）を駆使した社会実証の実施
・自動運転モビリティの導入
・接客・配送ロボット導入や最先端の広告技術の導入
・臨海部の先進事例、新しい貿易形態を意識した展示会・見本市の開催
・国策へアプローチする社会実証モデル都市としての開発（図－５）
・公共空間における、デジタルとグリーンが融合する次世代型都市基盤整備と民間マネジメントモデルの実装（図－５）
・供用後も継続して一定エリアを社会実証場所として暫定利用（図－５）
（山下ふ頭での社会実証の成果を持続的に都心臨海部のまちづくりで実装）

首都圏で稀有な広大未利用地(43ha)を活用し、国策へアプローチする
次世代型 “スマート・グリーンシティ型開発”の社会実証モデル都市へ

先進都心としてｲﾉﾍﾞｰｼｮﾝを誘発・発信する３つの基盤

[検討例]

①多様な人々がつながるコミュニティインフラ

⇒水際線に市民の新たな日常の風景を創出
⇒市民参加型共創活動（祭やﾏﾙｼｪ）を通じてコミュニティを醸成
⇒緑豊かな公共空間で QOL, WELL-BEING の向上
⇒社会課題、地域課題を解決する公共サービスの自立

②陸と海にまたがる Society5.0 の世界デジタルインフラ

⇒ﾋﾞｯｸﾞﾃﾞｰﾀ･ｾﾝｼﾝｸﾞによる人流ｼﾐｭﾚｰｼｮﾝ、避難ｼﾐｭﾚｰｼｮﾝ
⇒まちなか警備、見守りなどのﾏﾙﾁﾀｽｸのｱﾊﾞﾀｰ･ﾛﾎﾞ
⇒走行中ｳｲﾔﾚｽ給電による自動運転
⇒ﾄﾞﾛｰﾝや自動走行ﾛｼﾞ･ﾛﾎﾞによる集配ｻｰﾋﾞｽ
⇒海に浮体する船体技術を活用した「HAKOBUNE」による都市ｴﾈﾙｷﾞｰｲﾝﾌﾗ実証

③「2027 園芸博」のレガシーを受け継ぐグリーンインフラ

⇒「砂浜再生」で親水空間形成
⇒「海の森（ｱﾏﾓ場）づくり」 「湿地づくり」で生物多様性を実現し Co2 回収
⇒地表の緑被率を高めてヒートアイランド抑制
⇒TP+3.7m 以上に人工地盤整備（防災・減災：ﾚｼﾞﾘｴﾝｽ）

文化創造都心、国際交流都心を目指す３つのハブ機能

[検討例]

①地域×世界目線のエンターテイメント・ハブ

⇒水辺空間と海上が一体となったワールドクラスの唯一無二のショー
⇒滞在観光に貢献する MICE のアフターベニューづくり
⇒食と農、海の地産地消をミシュランシェフが提供するマーケット

②世界に誇る文化集結のメディア芸術グローバル・ハブ

⇒横浜メディア芸術グローバル構想の検討
⇒「AIR」(Artist in Residence)事業により「創造都市横浜」の実現に貢献

③開港文化横浜でのグローバルな研究・アカデミー・ハブ

⇒海洋リサーチパーク（地球温暖化・環境問題・海洋ゴミ等）
⇒水産ガストロノミーセンター（AI 養殖場、ラボ、スクール等）

海上ｴﾝﾀｰﾃｲﾒﾝﾄ例

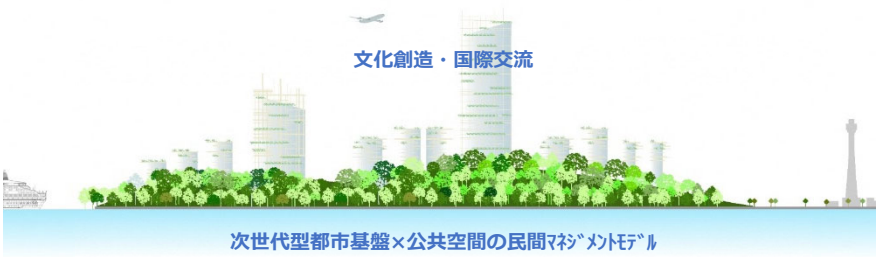
ｻﾞﾌﾛｰﾄ(ｼﾝｶﾞﾎﾟｰﾙ)

食・文化ｴﾝﾀｰﾃｲﾒﾝﾄ例

ﾀｲﾑｱｳﾄﾏｰｹｯﾄ(ﾎﾟﾙﾄｶﾞﾙ)

ｸﾘｴｲﾃｨﾌﾞ・文化拠点例

ｱﾙｽｴﾚｸﾄﾛﾆｶｾﾝﾀｰ(ｵｰｽﾄﾘｱ)



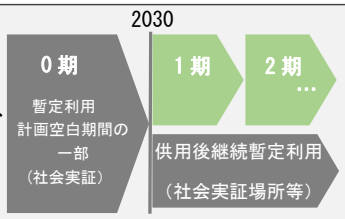
社会実証を国へ提言

例えば日本初の『海洋(臨海)版デジタル田園都市構想』、あるいは『海洋版スマート・シティ構想』等国策への提言を行い、民間各社が取り組んでいるイノベーションを街単位で実施。横浜から次世代の街づくりの先行モデル都市として世界に発信。

社会実証の成果を都心臨海部全体へ展開　都心臨海部へ展開し『オーガニック・シティ』の実現

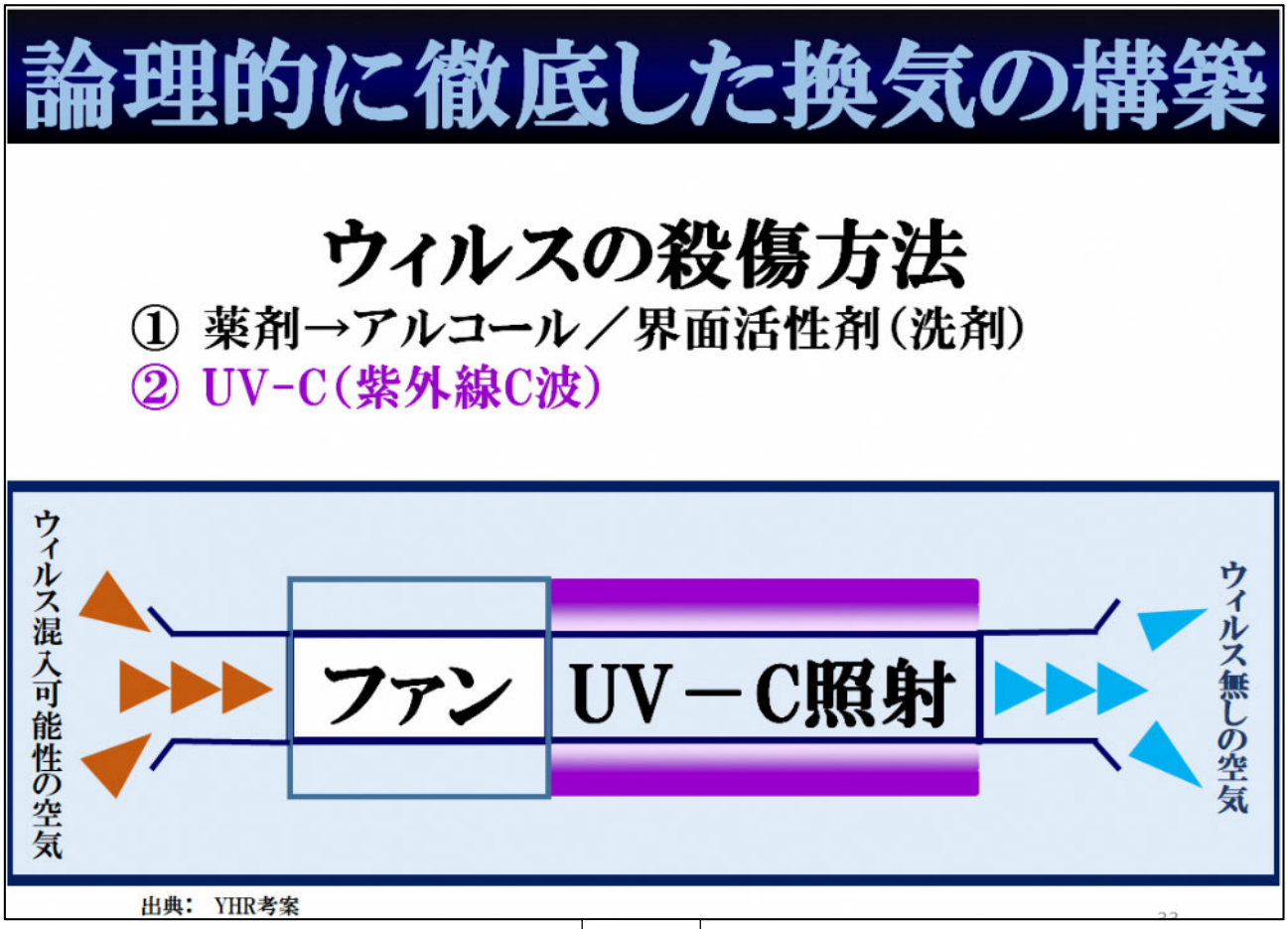
◎官民連携による実証実験と持続的な成長を実現する段階的開発

官民連携による大胆な規制緩和、社会実証実験等により民間活力を導入。
外部環境の変化に左右されず適応し、山下ふ頭のエリア価値の持続的向上を目指すために、官民連携による多段階の開発を提案します。供用開始前段階の暫定利用（社会実証）は、地域のステークホルダーニーズに基づき、エリアが有するポテンシャルの最大化を検討します。



図－5

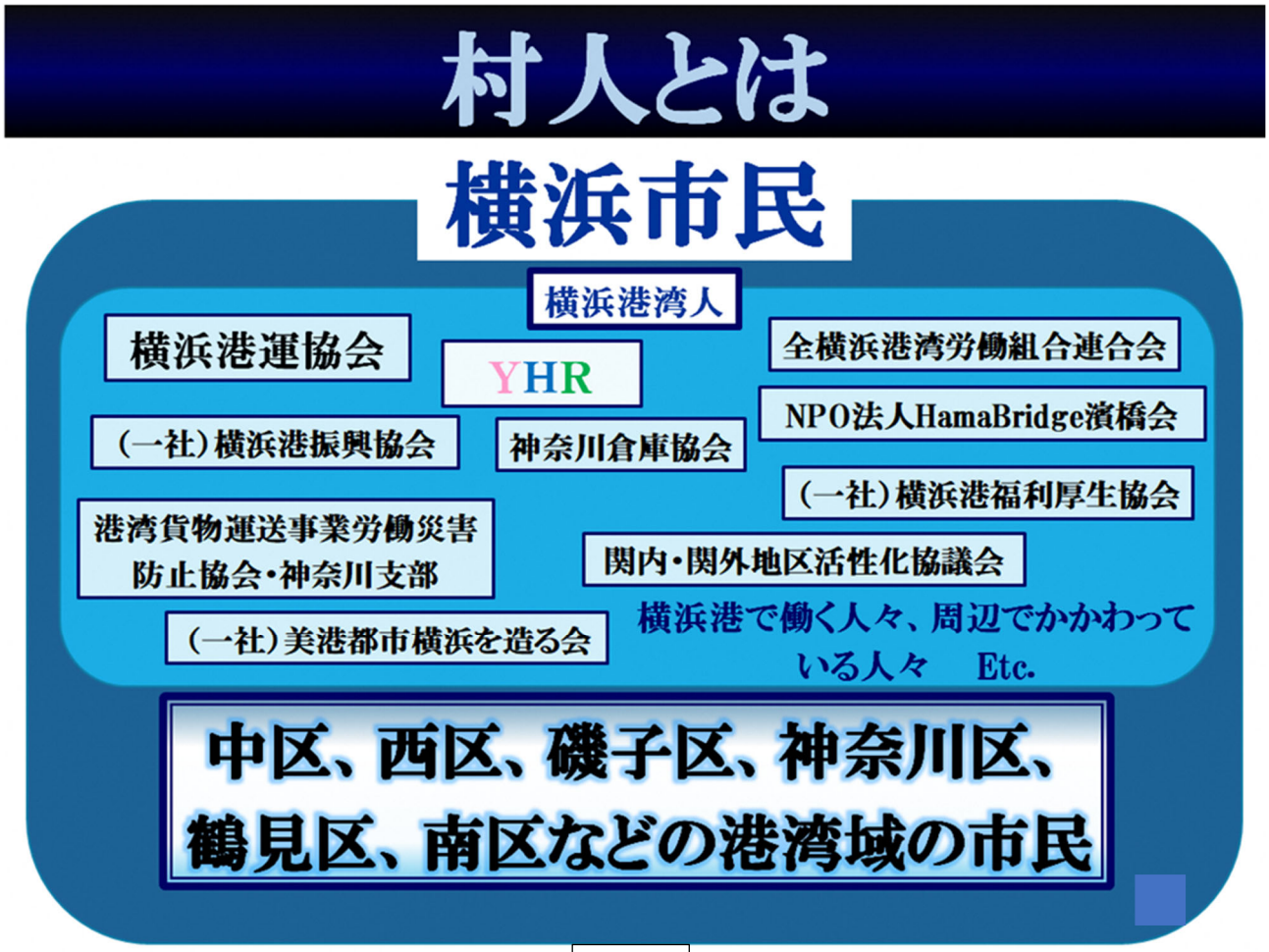
・論理的に徹底した換気の構築（ウィルスの殺傷方法、UV-C〔紫外線Ｃ波〕）（図－６）
・コロナウィルス対策空調システム開発（図－６）



図－６

③　多様性社会

・民間マネジメントによる新たなコミュニティや、多様な人々がつながるコミュニティインフラの構築
　水際線に市民の新たな日常の風景を創出
　市民参加型共創活動（祭やﾏﾙｼｪ）を通じてコミュニティを醸成
　緑豊かな公共空間でQOL、 WELL-BEING向上
　社会課題、地域課題を解決する公共サービスの自立
・Well-Beingを第一に、障害のある人もない人も、誰もが共に過ごすインクルーシブなエリアの整備
・開発手法提案として、「市民の意見を広く遍く聴き、提案されたアイディアを集約」、「山下ふ頭のあるべき姿」を構築すべきと提言しており、そこには当然に「多様性社会」の実現に向けた要素も包含されています。（図―７）


村人とは
横浜市民
横浜港湾人
横浜港運協会
YHR
全横浜港湾労働組合連合会
NPO法人HamaBridge濱橋会
(一社)横浜港振興協会
神奈川倉庫協会
(一社)横浜港福利厚生協会
港湾貨物運送事業労働災害防止協会・神奈川支部
関内・関外地区活性化協議会
(一社)美港都市横浜を造る会
横浜港で働く人々、周辺でかかわっている人々　Etc.
中区、西区、磯子区、神奈川区、鶴見区、南区などの港湾域の市民

図－7

(3) 開発の事業性

いただいた 10 件の提案のうち、開発の事業性が提案され、事業者の承諾を得たものを掲載します。

「開発の事業性」

事業収支について、初期投資額は約 1,000～8,000 億円といった事業収支を見込む提案がありました。

各社の提案は大規模な開発投資を伴うものであり、建設投資効果や来街者数の増加に伴う都市稼働効果、市の増収効果や雇用誘発効果についての具体的な提案もありました。

項目	
初期投資見込額	約 1,000～8,000 億円
収入（年）	約 480～517 億円
支出（年）	約 72～170 億円
来街者数（年）	約 530～4,500 万人
雇用者数	約 1.0～12.6 万人

(4) 市へのご意見・ご要望

いただいた 10 件の提案のうち、市へのご意見・ご要望が提案され、事業者の承諾を得たものを掲載します。

「市へのご意見･ご要望」

本事業への意見・要望として、段階的開発が望ましいという意見が複数あったほか、市もしくは官民連携による基盤整備や維持管理・運営等を求める意見等がありました。

① 開発コンセプト等についての意見・要望

・山下公園との連続性や山下公園通りとの街並み調和のため、本事業と連携した周辺地区の開発促進

・産官学民による地域共創まちづくりプラットフォームの構築

・環境と調和する街自体を創ることが次世代のウォーターフロント開発として、世界への発信が可能になるポテンシャルに繋がる。

・みなとみらい地区での MICE 機能をより充実させるために、近隣地区である山下ふ頭エリアは、連携していくエリアと位置付け

・山下ふ頭は市民にとって横浜港に残された貴重な宝であるため、慎重な議論を踏まえた事業推進が必要（図－８、図－９）

山下ふ頭開発理念（人）

山下ふ頭は世界・地球のダイヤモンド

- オールヨコハマによる開発が必要
- 村人による手作り

（地元民案・地元民設・地元民営）

村人自ら企画・立案する

- 開発施策を抜本的に見直しする
  - ✓ ゼネコン・デベロッパーが発案することではない
  - ✓ 基本概念を作ってから工事公募すると良い
- 先ず、アイデア募集し、取捨選択する

図－8

村人とは

横浜市民

横浜港湾人

横浜港運協会

YHR

全横浜港湾労働組合連合会

NPO法人HamaBridge濱橋会

（一社）横浜港振興協会

神奈川倉庫協会

（一社）横浜港福利厚生協会

港湾貨物運送事業労働災害防止協会・神奈川支部

関内・関外地区活性化協議会

（一社）美港都市横浜を造る会

横浜港で働く人々、周辺でかかわっている人々　Etc.

中区、西区、磯子区、神奈川区、鶴見区、南区などの港湾域の市民

図－9

② 事業スキーム等についての意見・要望

・市による基盤整備実施

- ふ頭基部における混雑緩和対策及びアクセス強化のため、①元町中華街駅からふ頭基部への歩行ルートの充実、②アクセス手段の多様化（山下ふ頭・みなとみらい間の臨海幹線道路の整備、地下鉄の延伸、水上交通活用等）についての検討
- 土壌汚染対策や残置物対策、護岸整備等
- 外構部、道路、公園、エネルギー関連施設等
- 既設の山下公園駐車場との一体検討による埠頭入口部の接道範囲の拡幅の検討

・段階開発の導入及びそれに考慮した土地利用方針の設定

・官民連携によるインフラの整備や維持管理・運営

・官公庁の補助金を利用

・企業立地促進条例の適用範囲拡大と申請受付期間の延長

・定期借地事業（期間 20 年～70 年）としての実施

・容積の適正配分とそれに伴う地代設定

・デッキ等による道路上空利用のための制度活用

・イノベーション促進や日常的な賑わい創出を目的とした住宅機能の導入

・公設民営による公共性の高い施設（MICE 関連施設、交通ターミナル施設など）の導入

・産官学民による公共空間マネジメントを含めた、エリア全体の開発コンセプトを実現可能な企業群を対象とした開発事業者公募

・2030 年の開業を目指し、官民での対話をしながら、市も開発事業者も無理のないスケジュールでの事業推進

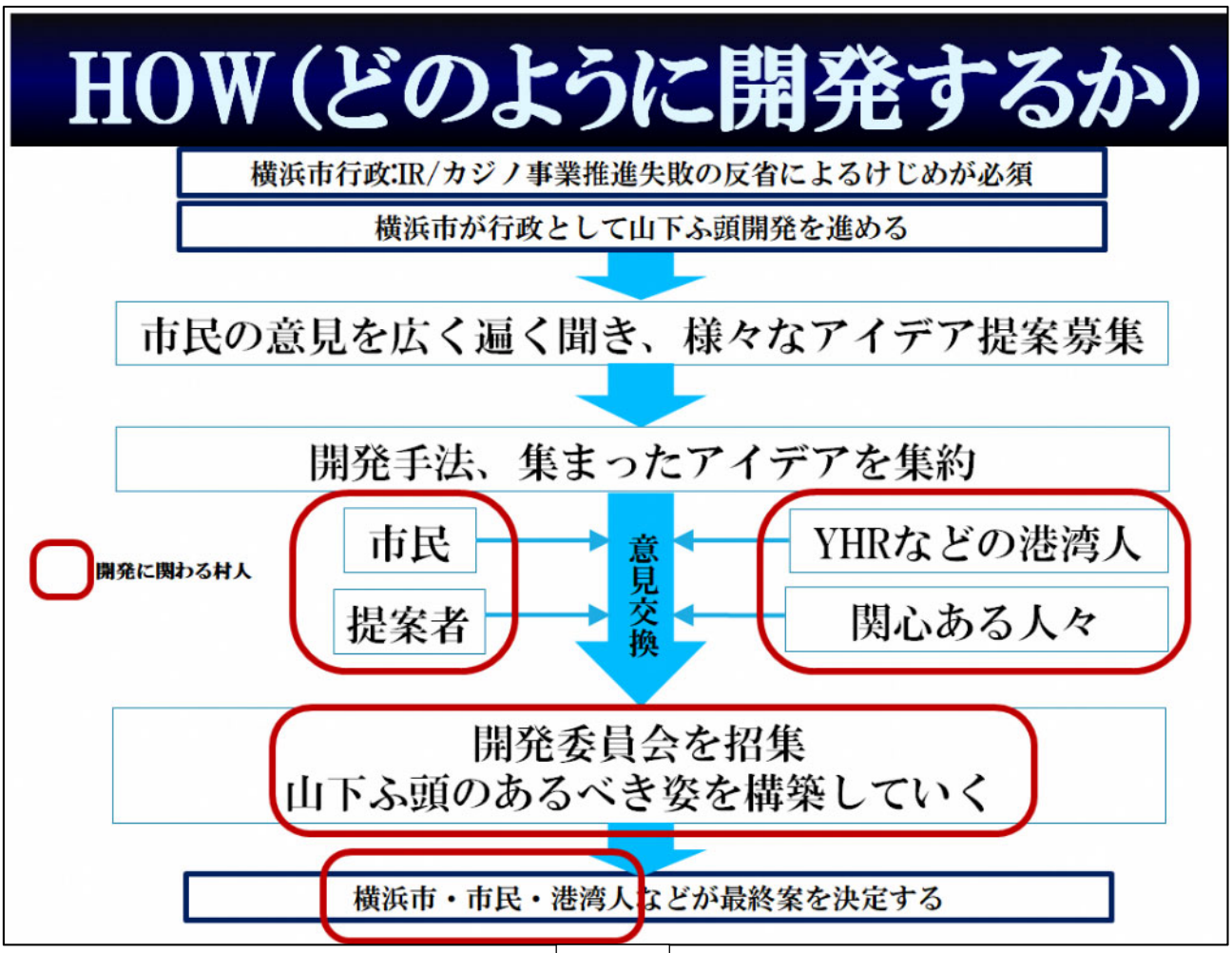
・市民（村人）主体で「ありたき姿」について意見を集約し、開発手法も含め、市民主体でグランドデザインを策定すべき（How）（図－10）

・開発事業提案募集実施要領の「スケジュール」に記載の「地元代表者・有識者等委員会」に関し、委員会ありきの方針に見え、市が勝手に決めることではない。（図－10）

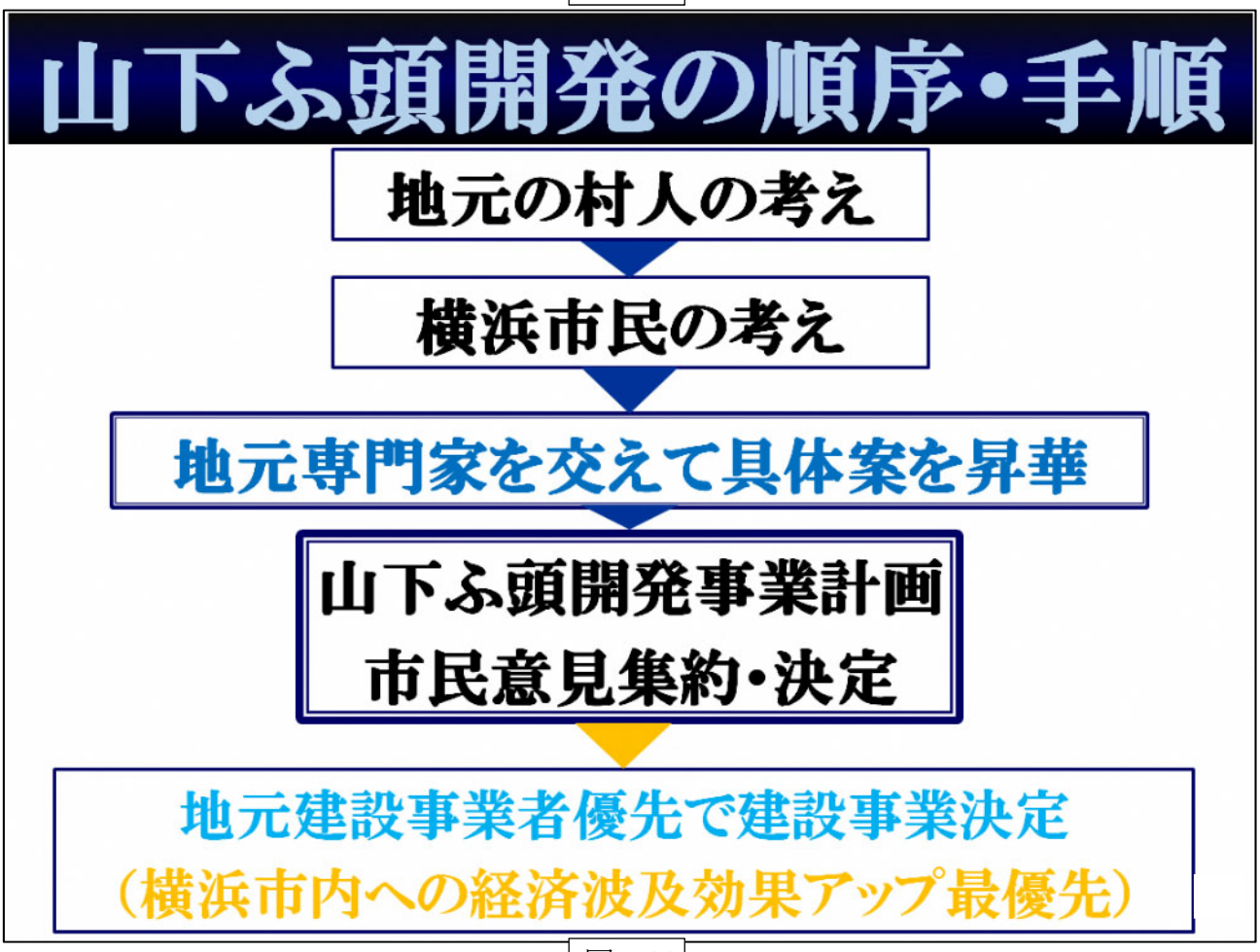
・公募という手法にとらわれず、どのような手法が良いのか精査が必要（図－11、図－12）

・過去における委員会方式の失敗事例から学び、将来の開発手法（市民（村人）主体）に活かすべき（図－11、図－12）

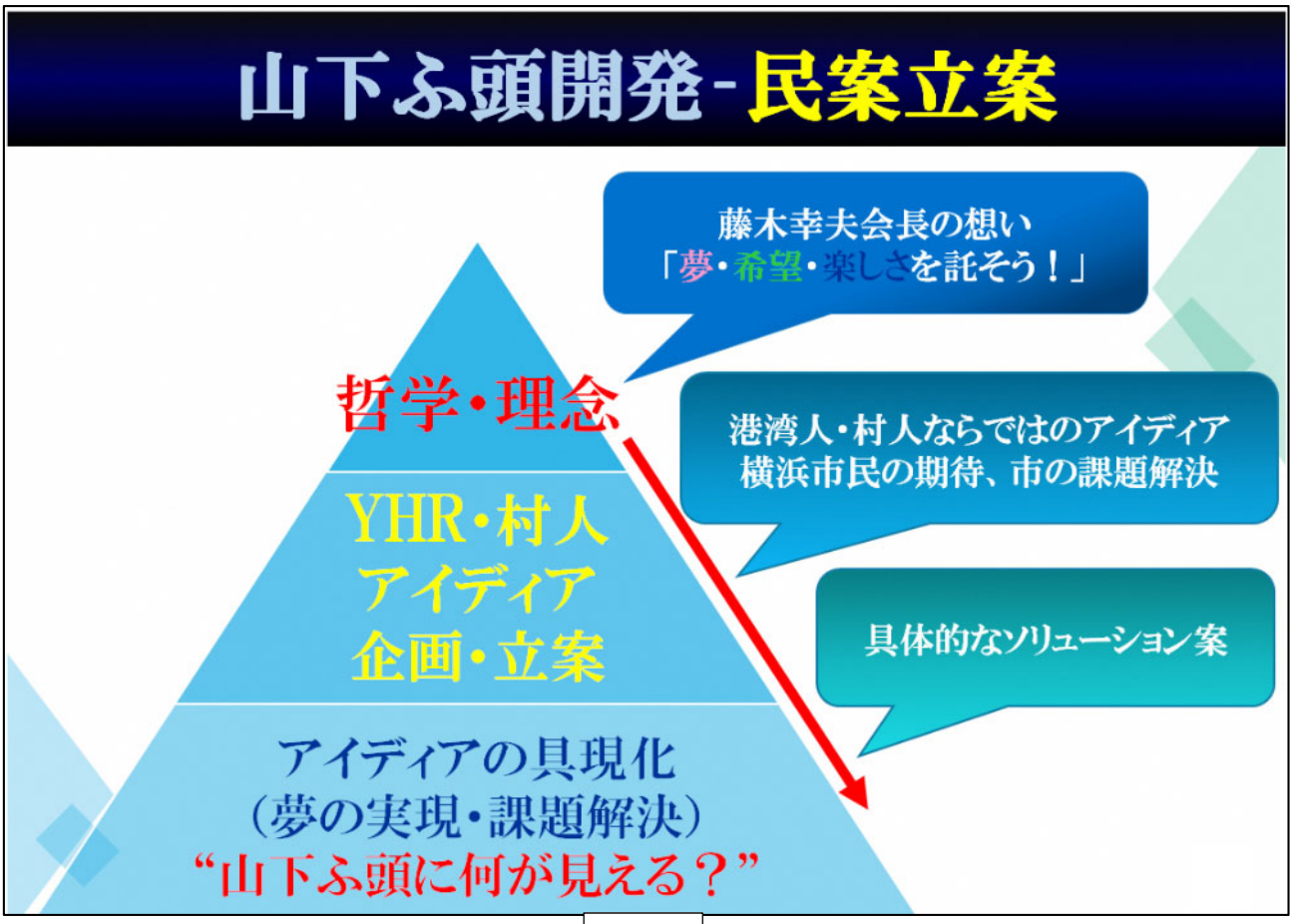
・委員会方式をとるのであれば、委員長はノーベル賞受賞者から候補を選ぶことを提案する。
委員会設立の趣旨（目的）、委員の権限、委員の人事（プロセスの透明性）についても、予め、市民と一緒に議論、コンセンサスを得るプロセスが必須であり、権限は委員（専門家）の視点で市民の意見をブラッシュアップするサポート機能に限定すべき


HOW（どのように開発するか）
横浜市行政:IR/カジノ事業推進失敗の反省によるけじめが必須
横浜市が行政として山下ふ頭開発を進める
市民の意見を広く遍く聞き、様々なアイデア提案募集
開発手法、集まったアイデアを集約
開発に関わる村人
市民
提案者
意見交換
YHRなどの港湾人
関心ある人々
開発委員会を招集
山下ふ頭のあるべき姿を構築していく
横浜市・市民・港湾人などが最終案を決定する

図－10


山下ふ頭開発の順序・手順
地元の村人の考え
横浜市民の考え
地元専門家を交えて具体案を昇華
山下ふ頭開発事業計画
市民意見集約・決定
地元建設事業者優先で建設事業決定
（横浜市内への経済波及効果アップ最優先）

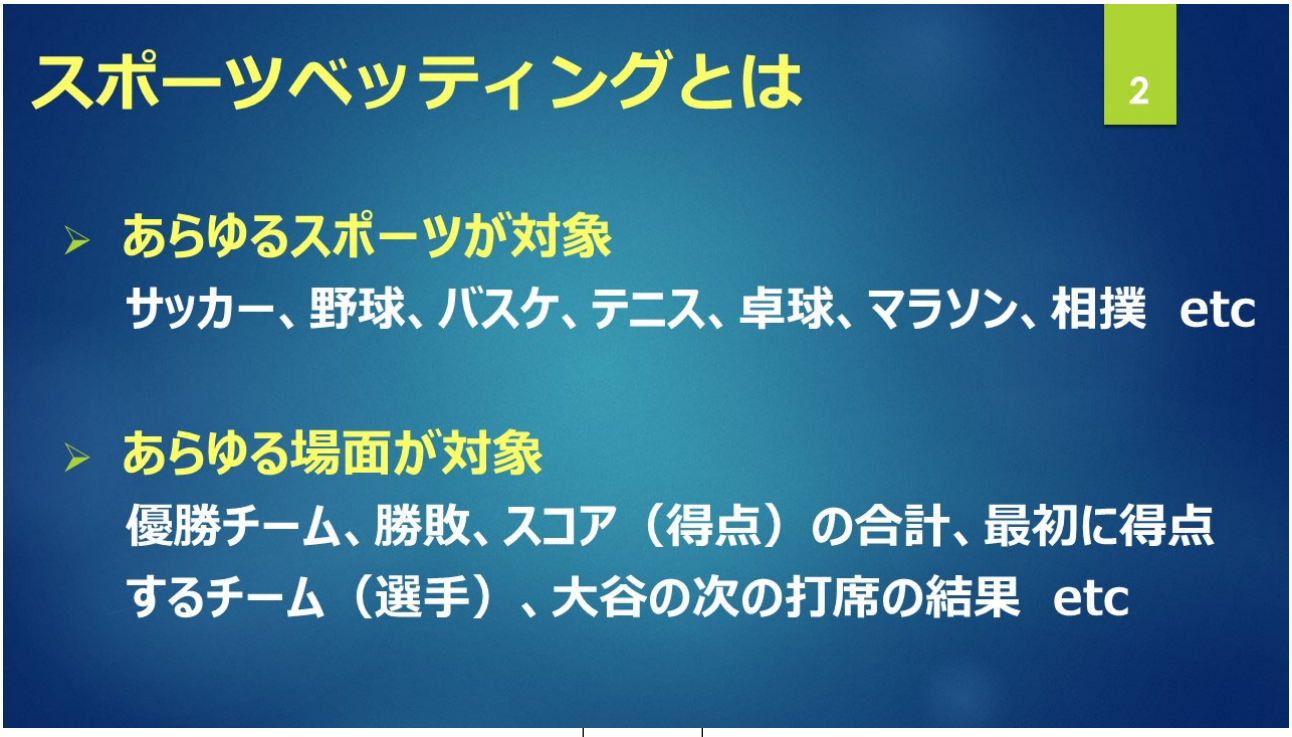
図－11


山下ふ頭開発-民案立案
藤木幸夫会長の想い
「夢・希望・楽しさを託そう！」
哲学・理念
港湾人・村人ならではのアイディア
横浜市民の期待、市の課題解決
YHR・村人
アイディア
企画・立案
具体的なソリューション案
アイディアの具現化
（夢の実現・課題解決）
“山下ふ頭に何が見える？”

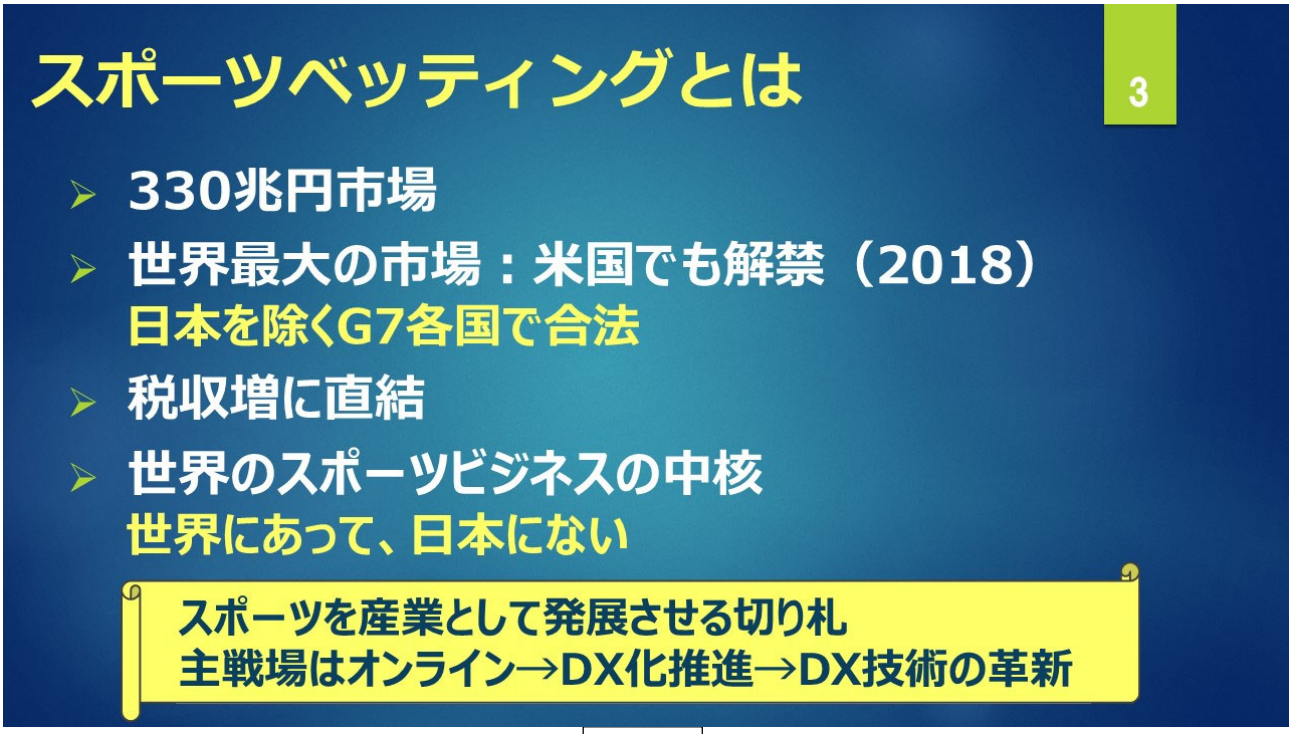
図－12

③　特区の活用についての意見・要望

・外国人材に対する規制改革メニューの活用
・規制緩和、特区などの特例措置の検討
・特区活用をすることで世界からの注目度が高まるならば、特区活用も考慮していきたい。
・経済活性化の切り札として、あらゆるスポーツを対象としたスポーツベッティングの特区実証実験（図－13　～　図－19）



図－13



図－14

スマホの進化、通信速度の進化
→ライブ・ベッティング　（Watch & Bet)

4

- いつでも、どこでも、スマホでポチッと
- 勝敗、スコア（得点）、優勝チーム・・・
  - ・次にゴールを決めるのはどちらのチーム？
  - ・８回の表と裏、合わせて何点？
  - ・合計得点は、奇数？偶数？
- NFL公式戦平均ベット数＝45回 / 試合
- ベッティング参加者の週平均視聴時間は2倍に（10ｈ→18ｈ）

イノベーションの宝庫

図－15

なぜ、山下ふ頭でスポーツベッティングなのか

21

- 経済活性化の切り札
  - ・新たな産業創出、テクノロジー進化（イノベーションの起爆剤）
  - ・新たな財源（税収）
  - ・先進諸国（Ｇ７）で合法化されていないのは日本だけ
  - ・2,000兆円を超える個人金融資産を動かす

【懸念点】

- ・依存症、風紀悪化などを懸念する国民感情
- ・八百長の温床になることを懸念するスポーツ界
- ・こうした不安の声を懸念する政治

実証実験を行う必要

図－16

山下ふ頭でのスポーツベッティング特区実証実験 22

【立地条件】

・三方を海に囲まれ、入退場のコントロール、警備･監視が容易
・横浜市中心部からのアクセスが良く、集客も容易
・横浜の新たな観光の目玉としての可能性

【何を建てるか】

・オンラインで完結するため､カジノ施設のような巨額設備投資は不要
・複合スポーツコンプレックスを建設
⇒実証実験後は、プロスポーツチームの本拠地とするほか、
武道、コンサート、集会等の各種イベントに利用

図－17

山下ふ頭でのスポーツベッティング特区実証実験 23

- **アリーナ**
  バスケットボール、バレーボール、アイスホッケー、ハンドボール、卓球、武道など、複数のスポーツイベントが開催できるスポーツコンプレックス。
- **開閉式スタジアム**
  サッカーやラグビーがプレーできる大きさの人工芝スタジアム
  （現在、米国のプロサッカーリーグのうち5チームは人工芝）
  課題は利便性。野球のプレーを可能にする形状を求めると、利便性は更に落ちる
- **ホテル、ショッピングセンター、体験型スポーツ施設**

図－18

山下ふ頭でのスポーツベッティング特区実証実験

24

【入場方法】

- 山下ふ頭の専用ゲートから入場（入場は無料）
- 入場の際は、マイナンバーカード（マイナンバーカードと紐づけたクレジットカード、バーコード、QRコードなど）でゲートを通過
  場内での支払はすべてキャッシュレス
- 第３セクターの出資者が発行するクレジットカード・電子マネー等のみ使用可能
- １ヵ月の使用額に制限を設ける（年齢による制限も検討）
- 地域フィルタによって、場外からのベッティングは出来ない
- ２４時間営業（欧米の試合に対応）

図－19