

横浜市現市庁舎街区等活用事業の進捗状況について（報告）

1 教育文化センター跡地活用事業について

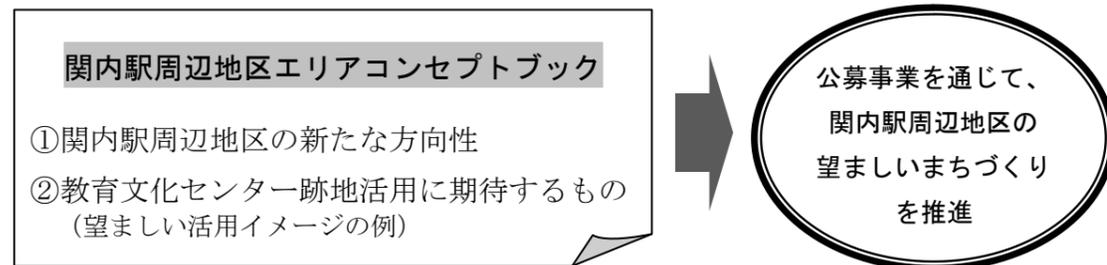
横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針により、関内駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクトとして、早期の安全確保と賑わい創出を図るため、解体物件付きで土地を売却することとしています。そのため、現市庁舎街区に先立ち、平成29年10月13日に募集要項を公表し、募集を開始しました。概要等は以下の通りです。

(1) 事業提案の概要

募集用途	「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与し、賑わいの創出に資する建築物
必須事項	①「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素 ② 低層の賑わいを誘導するため、原則、3階以下は非住居

(2) 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は、公募事業を通じて、望ましいまちづくりを進めるため、関内駅周辺地区の新たな方向性を示すとともに、教育文化センター跡地活用に期待するものとして複数の望ましい活用イメージの例を示しています。



(3) 公募売却価格

売却価格は、本市が示す土地評価額（約29億円）から、応募者の提案に基づく、既存建物の解体・撤去費にかかる市負担額を除いた額とします。

(4) スケジュール

平成30年1月15日に募集を締め切り、3月に事業予定者を決定し、30年度早期に土地売買契約を締結する予定です。

※ なお、募集要項の公表に先立ち、平成29年9月25日に第6回横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会を開催し、募集要項（案）について審議しました。

2 現市庁舎街区活用事業について

平成29年12月18日に第7回横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会を開催し、事業の方向性について議論していきます。

3 横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会条例について

横浜市教育文化センター条例の改正により、関連して、横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会条例第1条について、一部改正を行います。

(旧)「横浜市教育文化センターが所在する土地」

(新)「横浜市教育文化センターが所在した横浜市中区万代町1丁目1番の1等の土地」

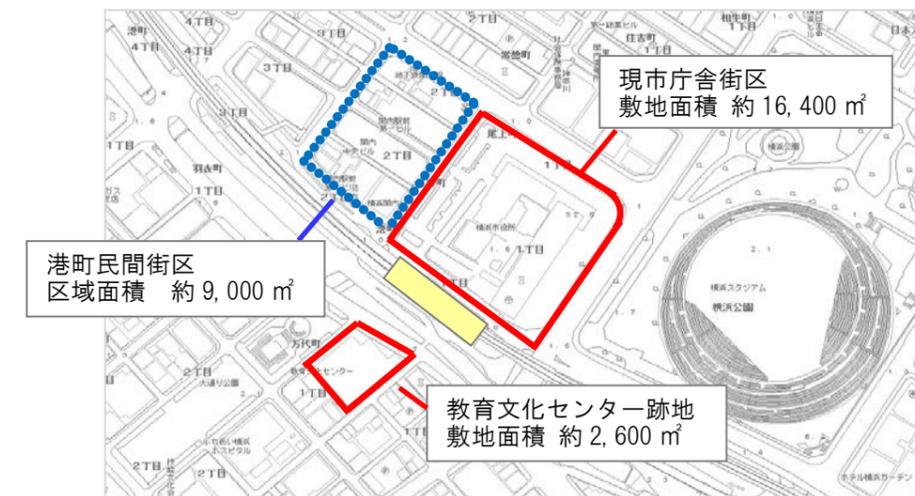
<参考：横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針>

横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会での議論を経て、平成29年3月に策定し、この実施方針に基づき、事業を推進しています。

● 事業目的

- ① 「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。
- ② 関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めます。
- ③ 横浜らしい街並み景観を誘導します。

● 対象土地の概要



教育文化センター跡地活用事業

募集要項

平成 29 年 10 月

横浜市都市整備局

【目次】

1	公募売却の主旨	1
2	公募土地の表示	1
3	事業提案の内容	2
	(1) 募集用途	2
	(2) 提案に関する条件（必須事項）	2
	(3) 提案事項	2
	(4) 考慮が必要な事項	3
	(5) 禁止事項	4
4	スケジュール	4
5	公募売却価格	5
	(1) 土地評価額	5
	(2) 解体・撤去費にかかる市負担額（提案価格）	5
6	公募土地の計画条件等	6
	(1) 法令の遵守	6
	(2) 既存建物の取扱い	6
	(3) 留意事項	7
7	応募	8
	(1) 応募資格	8
	(2) 応募者の制限	8
	(3) 応募資格の確認基準日	9
	(4) 応募の受付	9
	(5) 接触禁止	11
	(6) 使用言語及び単位	11
	(7) 著作権の取扱い	11
	(8) 応募書類の公開	11
	(9) 応募の取下げ	11
8	説明会・質疑等	12
	(1) 募集要項等に関する説明会・現地見学会の開催	12
	(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答	12
	(3) 追加情報	12
9	提案の審査・選定方法	13
	(1) 審査体制	13
	(2) 審査方法	14
	(3) 提案審査における審査項目と配点	16

10 契約方法等	17
(1) 基本計画協定に関する事項.....	17
(2) 公有財産売買契約に関する事項.....	17
参考資料	20
(1) 公募土地.....	20

【添付資料】

<資料1> 公募土地に関する資料

<資料2> 教育文化センター跡地活用事業様式集

<資料3> 公有財産売買契約書（例）及び基本計画協定書（例）

<資料4> 関内駅周辺地区エリアコンセプトブック

1 公募売却の主旨

横浜市（以下「本市」という。）は、教育文化センター跡地について、早期の安全確保と賑わい創出を図るため、公募売却を通じて、民間活力により既存建物を解体し、跡地活用を行います。

公募土地は、平成 24 年度に閉鎖した教育文化センター跡地であり、教育文化センター跡地を含む関内駅周辺地区については、平成 32 年 6 月の市庁舎移転を契機に新しいまちづくりを進めるため、地元・市民・企業・専門家など多くの方々からの知見をいただくとともに、市民意見募集やサウンディング調査、横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会での検討を行ってきました。それらを踏まえ、平成 29 年 3 月には、現市庁舎街区、港町民間街区及び教育文化センター跡地について、関内駅周辺地区の一体的なまちづくりの推進に向けて、事業の目的や考え方を定めた「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」（以下「実施方針」という。）を定めました。その中で、土地活用の目的については、以下のとおり定めています。

- ① 「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。
- ② 関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めます。
- ③ 横浜らしい街並み景観を誘導します。

本市としては、今回の公募により、実施方針に沿った土地の活用が行われ、産学連携による起業促進やその効果の波及による業務機能の再生、ここに来たくなる新たな魅力の創出や周辺の商店街等と連携した観光・集客の拠点形成などにより、関内駅周辺地区の賑わいの創出が図られることを目指していますので、民間事業者の皆様においては積極的な検討をお願いします。

なお、事業の実施にあたっては、事業内容を重視する公募型プロポーザル方式により広く事業者を募ります。

2 公募土地の表示

所在	公簿地目	地積（実測）
横浜市中区万代町 1 丁目 1 番 1 ほか	宅地	2,647.78 m ²

3 事業提案の内容

(1) 募集用途

都市計画法、建築基準法等の関係法令を遵守し、大通り公園周辺地区街づくり協議指針に基づき建設することができる建築物で、「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与し、賑わいの創出に資する建築物

(2) 提案に関する条件（必須事項）

- ① 「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素の提案を求めます。
- ② 低層の賑わいを誘導するため、3階以下を非住居とします。（ただし、地域の活性化に特に有効な賑わい施設を有する計画の場合、3階を住宅とすることを可能とし、2階以下を非住居とします。）

(3) 提案事項

① 事業コンセプト

関内・関外地区が目指すまちづくりの方向性（＜資料4＞関内駅周辺地区エリアコンセプトブックなどを参照）を踏まえ、関内・関外地区を始めとした横浜都心臨海部の活性化に貢献する事業コンセプトを提案してください。

② 建物用途

「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素を含む建物用途としてください。「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する要素については、多くの市民に対して利用しやすくするなど、周辺地域の活性化に資する地域貢献となる提案も評価します。

また、今後、事業者が決定する現市庁舎街区とは、「国際的な産学連携」「観光・集客」という機能面においても連携していくことが求められていますので、連携のあり方についても提案してください。

③ 施設計画

地域の特性を活かした横浜らしい街並み景観形成に貢献する提案としてください。

関内・関外地区のゲートウェイとして、人の流れを誘導し地域の活発な動きを誘発する役割を担えるデザインとし、魅力的な空間・景観を形成するため、地域に開かれた空間や、緑豊かな空間を創出してください。

④ 周辺地域への波及に向けた取組

周辺地域の賑わいを創出するアクティビティの実施計画や、周辺地域への回遊性を高める取組、また、防災・減災に資する取組を提案してください。具体性を持った提案にするとともに、一過性のものではなく、継続的に周辺地域に賑わいが創出できるよう、財源の確保や体制の維

持にも配慮した提案としてください。

アクティビティの実施計画・周辺地域への回遊性を高める取組については、敷地内での取組だけでなく、公園などの敷地周辺と連携した面的な展開についても提案してください。

その際、許認可等が必要な提案は、別途、施設管理者との協議が必要となりますが、特に大通り公園の活用については、教育文化センター跡地事業者の役割が大きく、積極的かつ自由な発想の提案を求めます。

防災・減災に資する取組については、横浜市地震被害想定において、中区では多くの帰宅困難者の発生が想定されていることから、「横浜市防災計画」等を踏まえ、帰宅困難者一時滞在施設としての施設の提供協力や、「一斉帰宅抑制の基本方針」への賛同など、大規模災害発生時の防災・減災に資する取組を提案してください。

⑤ 事業計画

財務の健全性・事業実施体制については、具体性及び実現性の高い計画としてください。教育文化センター跡地の既存建物は、耐震性に課題がありますので、早期に安全が確保できるスケジュールを提案してください。また、設計・施工・管理運営業務などにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）を積極的に活用してください。

（４）考慮が必要な事項

① 関連計画

提案にあたっては、次の関連計画等を参考にしてください。

- ・横浜市景観計画（平成 20 年 4 月）
- ・関内・関外地区活性化推進計画（平成 22 年 3 月）
- ・横浜市文化芸術創造都市施策の基本的な考え方（平成 24 年 12 月）
- ・横浜市都市計画マスタープラン（平成 25 年 3 月）
- ・新市庁舎整備基本計画（平成 26 年 3 月）
- ・横浜市都心臨海部再生マスタープラン（平成 27 年 2 月）
- ・横浜市山下ふ頭開発基本計画（平成 27 年 9 月）
- ・横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針（平成 29 年 3 月）

② 関内駅周辺地区エリアコンセプトブック

関内駅周辺地区については、＜資料 4＞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。）において、本事業を通じて、望ましいまちづくりを進めるため、関内駅周辺地区の新たな方向性を示すとともに、教育文化センターの跡地活用に期待するものとして、複数の望ましい活用イメージの例をお示ししています。これらの例は提案の質を高めるための手がかりとして活用してください。ただし、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。

(5) 禁止事項

以下の用途での事業は禁止します。

- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用
- ・前記に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

4 スケジュール

事業スケジュールは以下のとおりとします。

募集要項の公表	平成29年10月13日
募集要項に関する説明会の開催	平成29年10月20日
現地見学会	平成29年10月20日
質問受付	平成29年10月27日～11月2日
質問回答(予定)	平成29年11月24日
応募の受付	平成30年1月4日～15日
応募者ヒアリング	平成30年2月頃
事業予定者の決定	平成30年3月頃
基本計画協定の締結(予定)	平成30年度初旬
土地売買契約の締結(予定)	平成30年度初旬

5 公募売却価格

売却価格は、本市が示す土地評価額より、応募者の提案に基づく、既存建物の解体・撤去費にかかる市負担額を除いた額とします。

売却価格 = 土地評価額 2,887,404,090 円 - 解体・撤去費にかかる市負担額 (提案価格)
--

(1) 土地評価額

公募土地の評価額は鑑定評価に基づき、以下のとおりとします。

土地評価額	2,887,404,090 円	1,090,500 円/㎡×2,647.78 ㎡
-------	-----------------	--------------------------

※ 更地での鑑定評価額となります。

(2) 解体・撤去費にかかる市負担額 (提案価格)

解体・撤去費は、原則として、土地評価額からの減額という形で、市が負担することとなります。ただし、解体・撤去費の全部又は一部を事業者が負担することとし、残額を市の負担額として提案することもできます。

なお、解体・撤去費にかかる市負担額の上限額を、以下のとおりとします。

解体・撤去費 (上限額)	1,075,680,000 円
--------------	-----------------

解体・撤去費の積算においては、解体計画に基づき、適正に算出してください。

6 公募土地の計画条件等

公募土地の建築や開発に関する一般的な計画条件等は、次のとおりです。

(1) 法令の遵守

都市計画法、建築基準法等の関係法令を遵守してください。公募土地の主な利用条件等は以下の通りです。

用途地域	商業地域
防火・準防火地域	防火地域
建ぺい率	80%
容積率	800%
高度地区（最高限）	第7種高度地区
街づくり協議地区	大通り公園周辺地区街づくり協議指針

【参考】横浜市行政地図情報提供システム i-マッピ（まちづくり地図情報）

[URL] <http://www.city.yokohama.lg.jp/index.asp?dtp=2>

(2) 既存建物の取扱い

本事業では、既存建物（地上部）の解体・撤去を売却の条件とします。既存建物（地下部）については、後利用の計画に応じて、合理的な範囲で解体することができますが、構造上の安全対策（市営地下鉄連絡通路の閉鎖を含む（閉鎖方法は市営地下鉄竣工図参照））は確実に実施してください。

提案時に、解体計画や解体・撤去費の内訳を提出いただくとともに、基本計画書（10（1）参照）にも解体計画を記載していただきます。また、解体・撤去工事の着工時にも、図面・仕様書等を市に提出するものとします。

解体・撤去工事完了後は、速やかに市に報告することとし、市は、解体・撤去の確認を行うこととします。基本計画に定めた解体計画から逸脱する内容であった場合は、契約により義務付けられた事項を遵守していないと取り扱われる場合があります。

<参考：既存建物の概要>

規模	RC造／地上11階・地下2階・塔屋2階／ 建築面積 2,225 m ² ／延べ床面積 21,025 m ² ／最高高さ 52m
竣工	昭和49年度（1974年度）
閉館	平成24年度末（建物の耐震性に課題があるため）

※ 既存建物の図面・構造計算書、市営地下鉄竣工図は、市ホームページに掲載しています。

[URL] <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/kyoubunsankoushiryou171013.html>

なお、以下の設備機器を除き、建物に附帯する設備機器等の撤去も、合わせて行ってください。

<横浜市交通局が撤去する設備機器>

ネットワーク変圧器：2台（容量：500kVA 電圧：6.6kV）※地下2階に設置

(3) 留意事項

① 近接協議等

施設近傍の地下に市営地下鉄が運行しているため、解体・新築工事に先立ち、横浜市交通局との近接協議が必要となります。

また、同様に、施設近傍の地下に首都高速道路があるため、解体・新築工事の内容に応じて、首都高速道路株式会社との近接協議が必要となります。

これらの協議の結果、対策が必要となる場合は、事業者の責任及び費用負担となります。

なお、市営地下鉄へ通じる連絡通路の閉鎖（6（2）参照）に関しては、事業予定者選定後に詳細な施工方法やスケジュール等についての調整・協議をお願いします。

また、解体工事に合わせ、横浜市交通局において、6（2）に掲げた設備機器の搬出及び公募土地外の市営地下鉄連絡通路の安全対策・機器の搬出を行いますので、事業予定者選定後にスケジュール等についての調整・協議をお願いします。

② 土壌汚染対策等

公募土地は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）及び横浜市生活環境の保全等に関する条例（平成14年12月横浜市条例第58条）に規定する特定有害物質等の使用は確認されていません。

③ その他

その他、公募土地の利用等に当たって考慮が必要な事項については、必要に応じて、応募者において調査をしてください。

特に、提案内容に許認可等を要するものを含む場合、その内容・スケジュール等、十分に所管部署に相談を行うとともに、必要に応じて提案内容についての協議を行ってください。

7 応募

(1) 応募資格

応募者は次の各号に掲げる条件を全て備える法人とします。

また、複数の法人で構成されているグループ（以下「応募者グループ」という。）で応募することも可能です。グループにより応募する場合は、代表となる民間事業者（以下「代表者」という。）を定めることとします。代表者は、提案書の提出や本市との連絡等、応募に係る一切の手続きを行い、その全ての責任を負い、本市と公有財産売買契約を締結するものとします。なお、代表者は、次の各号に掲げる条件を全て備える法人としますが、その他の構成員は②③の条件を備える法人とします。

応募者グループの構成員が、他の応募者（代表者又は代表者以外の構成員である場合を含む。）として重複参加することはできません。

- ① 施設の建設及び事業の運営等に必要な資力を備えており、公有財産売買契約を締結し、売買代金等の支払いが可能であること。
- ② 本募集要項の内容を遵守し、自らの提案した事業を適切に行えること。
- ③ 事業の実施に必要な資力・信用力を有していること。
- ④ 応募者が事業予定者に決定された後に、新法人を設立して事業を実施する場合は、応募書類の内容から、新法人が応募者と同等又は応募者に準ずるものであると判断できること。

(2) 応募者の制限

次のいずれかに該当する場合は、応募資格を認めないこととします。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者（一般競争入札の参加者の資格を有しない者）
- ② 横浜市指名停止等措置要綱に基づく指名停止措置を受けている者
- ③ 経営不振の状況（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者
- ④ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- ⑤ 横浜市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）
- ⑥ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者

- ⑦ 国税及び地方税を滞納している者
- ⑧ 本事業に関するアドバイザー業務等の関与者に資本面で関連のある者（当該企業の 100 分の 50 を超える株式を有する者又は当該企業にその出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者及び当該企業が 100 分の 50 を超える株式を有する者又は当該企業が出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいう。）又は人事面で関連のある者（代表権を有する役員が当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。）

※本事業に係るアドバイザー業務等の関与者

- ・みずほ総合研究所株式会社（東京都千代田区）
- ・株式会社山下ピー・エム・コンサルタンツ（東京都中央区）
- ・一般財団法人日本不動産研究所 横浜支所（神奈川県横浜市西区）
- ・コトラボ合同会社（神奈川県横浜市中区）
- ・西村あさひ法律事務所（東京都千代田区）

（３）応募資格の確認基準日

応募資格の確認は、応募に必要な書類一式（（４）②）の提出時点とします。応募受付から公有財産売買契約の締結までの間に「（１）応募資格」「（２）応募者の制限」に抵触した場合は、原則として失格とします。ただし、応募者が応募者グループの場合で、代表者以外の構成員が本制限に抵触したときに、応募者グループから当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たし、本市が指定する期間内に本市の承諾を受けた場合には、この限りではありません。

（４）応募の受付

① 応募の受付

応募者は募集要項に定める諸条件を遵守のうえ、応募に必要な書類一式を作成し、提出してください。

受付期間	平成 30 年 1 月 4 日から 15 日（受付は平日のみ。）
受付時間	午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く。）
受付場所	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 横浜市役所本庁舎 6 階 [電話] 045-671-3962

② 応募に必要な書類

応募者は、次の書類について、正1部、副19部を提出してください。(様式2～6は、<資料2>「教育文化センター跡地活用事業様式集」に基づき作成してください。)

様式2-1	応募申請書
添付書類	応募申請書別紙：役員等氏名一覧表
	定款(写)
	印鑑証明書(募集要項公表日以後に交付されたもの。応募グループで応募する場合は、代表法人のみで可。)
	納税証明書(募集要項公表以後に交付されたもの。) ① 法人税、消費税及び地方消費税 ・納税証明書「その1」(直近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額) ・納税証明書「その3」又は「その3の3」(未納の税額がないことの証明) ② 法人市民税 ・納税証明書(直近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額)
	法人登記簿謄本(募集要項公表日以後に交付されたもの)
	決算関係書類(貸借対照表、損益計算書等、直近3期分)
	有価証券報告書(提出している法人のみ、直近3期分)
様式2-2	応募者概要
様式2-3	応募者グループ構成員表
様式2-4	応募書類の開示に係る意向申出書
様式3-1	基本的事項の適格審査に関する様式
様式4	事業内容に関する様式
様式5	施設計画に関する様式
様式6	提案価格審査に関する様式

※ 添付書類について、グループで応募する場合は、印鑑証明書を除き、構成員分も添付してください。

※ 正本は全書類をA4版ファイルに綴り、副本は様式4・5をA4版フラットファイルに綴り提出してください。

③ 注意事項

上記以外の資料等の提出を求めることがあります。提出された書類は、返却しません。また、郵送による応募は認めませんので、受付期間・時間内に受付場所に持参してください。(受付対応のため、前日までに都市整備局都心再生課に電話で連絡をしてください。)

なお、書類作成等は応募者の負担により行うものとします。提案内容に関して、関係部署と協議を行った際に生じた費用等も同様です。

(5) 接触禁止

応募者は提案にあたり、募集要項公表から事業予定者決定までの間、審査委員及び委員が属する企業・団体、並びに、アドバイザー業務等の関与者と、本事業に関して接触することを禁止します。この規定に抵触した場合は、失格となる場合があります。

(6) 使用言語及び単位

公募に関する応募書類、調整及び契約等の言語は日本語、単位はメートル法を使用します。

(7) 著作権の取扱い

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。

ただし、本市は、審査結果の公表等に必要な場合は、無償で使用できるものとし、応募者は提案にあたり、あらかじめ了承するものとします。

(8) 応募書類の公開

提出された書類は「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」等関連規定に基づき公開することがあります。なお、応募書類の開示に係る意向は、様式2-4にて提出してください。

(9) 応募の取下げ

応募者は、応募を取り下げることができます。応募の取下げは文書によるものとし、都市整備局都心再生課へ直接持参してください。

8 説明会・質疑等

(1) 募集要項等に関する説明会・現地見学会の開催

募集要項等に関する説明会を次のとおり開催します。参加にあたっては、本市ホームページに掲載している募集要項等を印刷し、持参してください。

なお、説明会后、ご希望の方向けに現地見学会を開催します。

[URL]

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tosai/kannaiekisyuhen/kyoubun171013.html>

日 時	平成 29 年 10 月 20 日 (午前の部) 10 時から (午後の部) 14 時から
開催場所	午前の部：横浜市技能文化会館 802 大研修室 午後の部：関内中央ビル (市庁舎側) 3 A 会議室
申込方法等	・ 様式 1-1 「募集要項等説明会申込書」に必要事項を記入のうえ、平成 29 年 10 月 18 日 12 時までに、電子メールで下記アドレス宛に提出してください。電子メールの件名は「(事業者名) 教育文化センター跡地活用事業説明会」としてください。 [E-mail] tb-machilab@city.yokohama.jp ・ 平成 29 年 10 月 18 日中に、どちらにご参加いただけるかを連絡します。 ・ 1 社あたりの参加人数は 3 名までとします。

(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に関する質問の受付を次のとおり行います。

受付期間	平成 29 年 10 月 27 日 から平成 29 年 11 月 2 日午後 5 時まで
受付方法	・ 様式 1-2・3 に必要事項を記入のうえ、電子メールで下記アドレス宛に送信してください。電子メールの件名は「(事業者名) 教育文化センター跡地活用事業質問」としてください。 [E-mail] tb-machilab@city.yokohama.jp

個別質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものと本市が認めたものを除き、本市ホームページに掲載し、公表します。回答日は、平成 29 年 11 月 24 日を予定しています。

(3) 追加情報

今回の公募について、本募集要項以外の追加情報等がある場合には、上記 (1) のホームページに掲載することとします。

9 提案の審査・選定方法

(1) 審査体制

審査及び選定は、学識経験者等により構成される「横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行います。

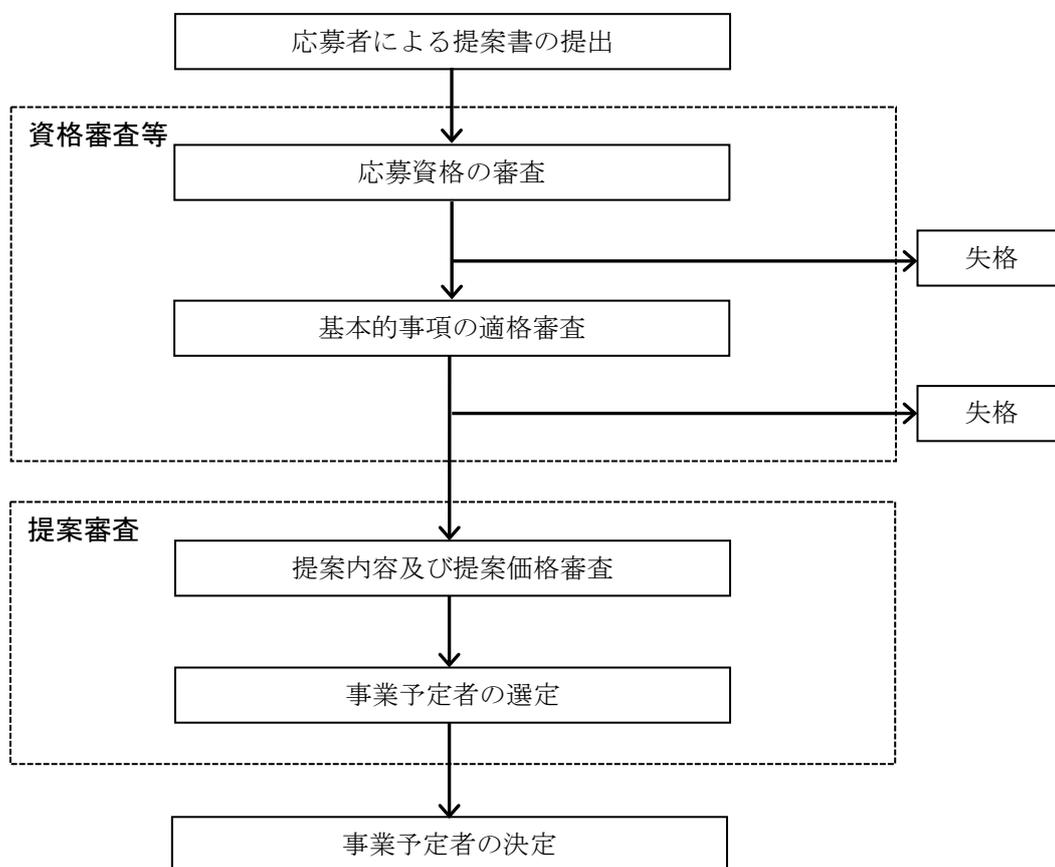
審査委員会は次の8名で構成されます。

	氏名	所属・役職
委員長	岸井 隆幸	日本大学理工学部 教授
副委員長	治田 友香	関内イノベーションイニシアティブ株式会社 代表取締役社長
委員	足立 慎一郎	株式会社日本政策投資銀行地域企画部 担当部長
委員	石川 永子	横浜市立大学国際総合科学部 准教授
委員	国吉 直行	横浜市立大学国際総合科学部 特別契約教授
委員	西田 雅江	西田法律事務所 弁護士
委員	野原 卓	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 准教授
委員	矢ヶ崎 紀子	東洋大学国際観光学部 准教授

(敬称略、委員長・副委員長以外五十音順)

(2) 審査方法

応募者から提出された応募書類に対して、応募資格の審査、基本的事項の適格審査と、提案内容や提案価格の審査を行います。手順は次のとおりとします。



① 資格審査等

ア 応募資格の審査

本市は、応募者から提出される書類をもとに、応募者が満たすべき応募資格要件について確認し、確認の結果を応募者に対して通知します。応募資格を満たさない場合は、失格とします。

イ 基本的事項の適格審査

本市は、応募書類に記載された内容が、基本的な条件を満たしていることを確認し、確認の結果を応募者に対して通知します。提案内容が基本的事項を満たさない場合は、失格とします。

基本的事項は以下のとおりです。

基本的事項
(ア) 「3 (2)提案に関する条件 (必須事項)」を満たしているか
(イ) 解体・撤去費にかかる市負担額の提案価格が上限額を上回っていないか
(ウ) 建築基準法など必要な法令に対して重大な不適格箇所がないか
(エ) その他、募集要項等に記載の事項を逸脱する計画となっていないか

② 提案審査

ア 提案内容及び提案価格の審査

(7) 提案内容審査

審査委員会は、応募者から提出された応募書類の各様式に記載された内容について評価を行い、「9（3）審査項目と配点」に示す審査項目ごとに得点を付与します。

また、提案内容審査において、応募者に対してヒアリングを実施します。ヒアリングにおいては、応募書類から抽出した内容のパワーポイントの使用のみ認めます。

(4) 提案価格審査

審査委員会は、応募者から提出された解体・撤去費にかかる市負担額（提案価格）について評価を行い、得点を付与します。

提案価格の審査に当たり、解体計画（図面）や解体・撤去費の内訳の確認を行います。なお、必要に応じて追加資料の提出を求める場合があります。

$$\text{評価点} = 10 \text{ 点} \times \frac{(\text{市負担上限額}) - (\text{当該応募者の提案価格})}{(\text{市負担上限額}) - (\text{提案された最低価格})}$$

イ 最優秀提案の選定

審査委員会は、最高点を獲得した応募者を事業予定者として選定します。以下、得点に応じて第2順位以下の応募者を選定します。なお、事業実施に相応しい提案（50点以上）がなかった場合、最優秀提案及び第2順位以下の応募者を選定しません。

③ 事業予定者の決定

本市は、審査委員会の選定結果を受けて、事業予定者の決定を行います。

④ その他

事業予定者が公有財産売買契約を締結できなくなった場合は、第2順位以下の者を順序に従って事業予定者とします。

(3) 提案審査における審査項目と配点

提案審査は、提案内容及び提案価格を総合的に評価します。審査項目および配点は次のとおりとします。

大項目	中項目	審査の視点	配点
1 事業内容	(1) 事業 コンセプト	本市が目指すまちづくりの方向性(エリアコンセプトブックを参照)を踏まえた、優れた事業コンセプトが提案されているか	10
	(2) 建物用途	① 「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する具体的かつ優れた提案がなされているか ② 上記用途が、周辺地域の活性化に資するような地域貢献となる提案となっているか ③ 現市庁舎街区との連携についても、提案されているか	25
	(3) 施設計画	① 関内・関外地区のゲートウェイにふさわしいデザインとなっているか ② 地域に開かれた空間・緑豊かな空間の創出に取り組んでいるか	15
	(4) 周辺地域 への波及に 向けた取組	① 周辺地域の賑わいを創出するアクティビティの実施計画が提案されているか ② 周辺地域への回遊性を向上させる取組が提案されているか ③ 防災・減災に資する取組が提案されているか ④ 上記について、持続的に取り組む財源・体制が確保できているか	20
	(5) 事業計画	① 財務の健全性・事業実施体制について、具体性及び実現性が高い計画となっているか ② 早期に着手する事業スケジュールとなっているか ③ 設計・施工・管理運営等の段階において、市内事業者が活用されているか	10
2 提案価格		提案価格審査((2)②ア(i))のとおり	10
3 その他		他の項目では評価の対象とならなかった部分について、具体的かつ優れた提案がなされているか	10
合 計			100

10 契約方法等

(1) 基本計画協定に関する事項

① 基本計画協定の締結

事業予定者は、本市と協議の上、基本計画を策定し、土地売買契約締結までに本市と基本計画協定書を締結することとします。協議の際には、追加で資料を求める場合があります。

基本計画書は、公募申込時に提出した提案書や審査委員会の意見を踏まえて、事業コンセプト、建物用途、建物計画、周辺地域への波及に向けた取組、事業計画、事業スケジュール、解体計画等を定めるものです。策定にあたっては、本市との協議に誠意をもち、かつ、迅速に対応してください。

② スケジュール

事業予定者は、決定後、速やかに基本計画書を提出するものとします。

(2) 公有財産売買契約に関する事項

① 公有財産売買契約の締結

事業予定者は、本市との基本計画協定締結後、公有財産売買契約を締結します。事業予定者は、公有財産売買契約時に事業者となります。本市と公有財産売買契約を締結する相手方は、応募者が単独の法人の場合には当該法人、応募者グループの場合には代表者、新法人を設立する場合には当該新法人となります。

なお、売買契約の前提として、市会の議決が必要となりますので、議決後に売買契約の締結を行います。

② 売買代金の支払い

売買代金の支払は、全額一括払いとし、本市が発行する納入通知書により公有財産売買契約締結と同時に納付してください。

公有財産売買契約締結と同時に売買代金を全額一括払いとするため、契約保証金の納付は不要とします。

③ 所有権の移転及び引渡し

所有権は、売買代金を完納したとき、移転するものとします。

所有権が移転したとき、現状有姿の状態（＜資料1＞ 公募土地に関する資料参照）で土地を引き渡ししますので、受領書を提出してください。（公有財産売買契約の締結、売買代金の支払、所有権の移転及び引渡しを同日で実施します。）

④ 所有権移転登記

事業者は、売買代金の納付後速やかに登記嘱託請求書を市に提出するものとします。

本市は、所有権移転登記の際、併せて買戻特約（⑧参照）に定める買戻特約の登記を行います。

なお、所有権移転登記等に要する費用は、事業者の負担とします。

⑤ 工事及び供用開始

事業者は、基本計画書に定めた建物計画、解体計画及びスケジュールに基づき、工事に着手し、基本計画書に定めた期日（以下、「指定期日」という。）までに、基本計画書に定めた建物用途（以下、「指定用途」という。）に供してください。

⑥ 用途指定及び譲渡等の制限

原則として、公有財産売買契約書に定める指定期間（指定期日から10年間。以下「指定期間」という。）が満了するまでは、指定用途の変更及び第三者へ土地の譲渡及び貸付けを禁止します。

※1 不可効力や社会経済情勢の著しい変動等を理由とした指定用途の変更等の取扱いについては、＜資料3＞公有財産売買契約書（例）及び基本計画協定書（例）を参照してください。

※2 本市の書面による承認を得た場合には、第三者への土地の譲渡又は貸付けが可能になる場合があります。

その他、用途指定に関する特約として、指定期間満了の日までに、公募土地を次の用途に供してはならないことなどを明記します。

- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用
- ・前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

なお、区分所有建物の分譲により収益を得る事業等である場合は、用途指定に関する義務の履行のために必要な措置等を確認した上で、第三者への土地の譲渡等について、本市が書面による承認を行うこととなります。

⑦ 既存建物のリスク分担

既存建物の所有権は、土地の所有権と同時に移転するものとし、既存建物に起因するリスクは、所有権移転時までは本市が負担し、それ以後は事業者が負担するものとします。

⑧ 買戻特約

上記⑤、⑥等の義務を遵守しない場合において、公募土地を無条件で買い戻すことができるものとする買戻特約を、公有財産売買契約締結の日から10年間設定し、買戻権の登記を行います。

指定期間が満了した場合において、上記⑤、⑥等の義務について、違反する事実がないと認められたときは、買戻特約を解除し、請求により買戻権の登記の抹消を行います。

なお、区分所有建物の分譲により収益を得る事業等である場合は、用途指定に関する義務の履行のために必要な措置等を確認した上で、第三者への土地の譲渡等について、本市が書面による承認を行うことと合わせて、買戻特約を解除します。

⑨ 違約金

事業者は、用途指定に関する義務及び売買物件の譲渡等禁止に違反した場合には、売買代金の30%に相当する額を違約金として支払わなければなりません。

また、公有財産売買契約書に定める必要な実施調査等に協力しない場合には、売買代金の10%に相当する額を違約金として支払わなければなりません。

⑩ 諸費用等

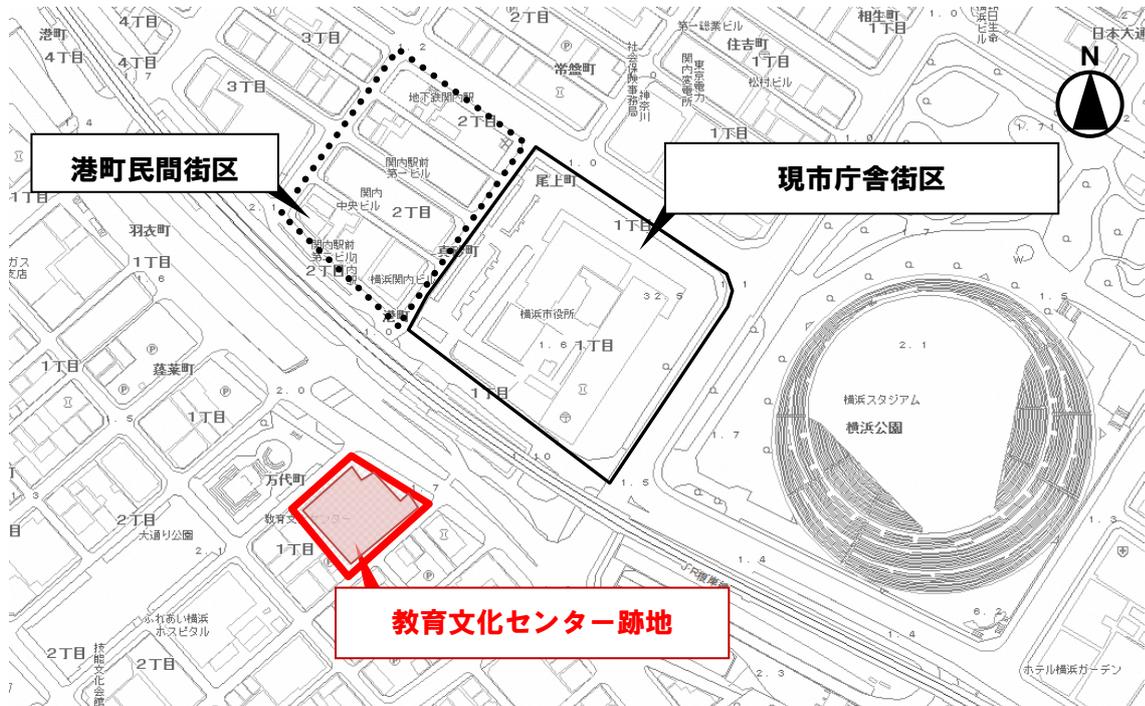
公有財産売買契約書に貼付する収入印紙及び登記に要する費用は、事業者の負担となります。

⑪ かし担保

公有財産売買契約締結後に、売買物件に数量の不足その他隠れたかし（土壌汚染及び地下埋設物を含む。）が発見されても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

参考資料

(1) 公募土地



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
教育文化センター跡地活用事業版

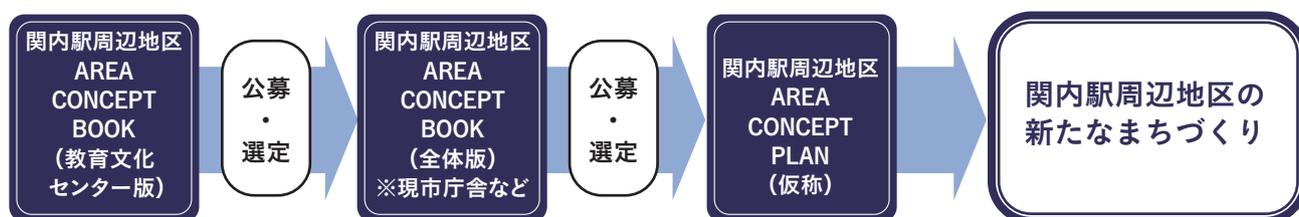


関内駅周辺地区 AREA CONCEPT BOOKとは

関内駅周辺地区 AREA CONCEPT BOOKは、教育文化センター跡地活用事業(以下:本事業)を通じて、望ましいまちづくりを進めるため、関内駅周辺地区の新たな方向性を示すとともに、教育文化センターの跡地活用に期待するものとして、複数の望ましい活用イメージの例をお示しするものです。

なお、本事業の事業者決定後は、その事業内容も含めた関内駅周辺地区全体を対象として「関内駅周辺地区 AREA CONCEPT BOOK:全体版(仮称)」を作成し、現市庁舎街区活用事業等で活用します。

さらに、「関内駅周辺地区 AREA CONCEPT BOOK:全体版(仮称)」は、現市庁舎街区活用事業の事業者決定後に更新し、関内駅周辺地区の新たなまちづくりの方針として活用していく予定です。



CONTENTS

目次

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・関外地区のゲートウェイとして 5
- 1-3 関内駅周辺地区の新たなまちづくり 6

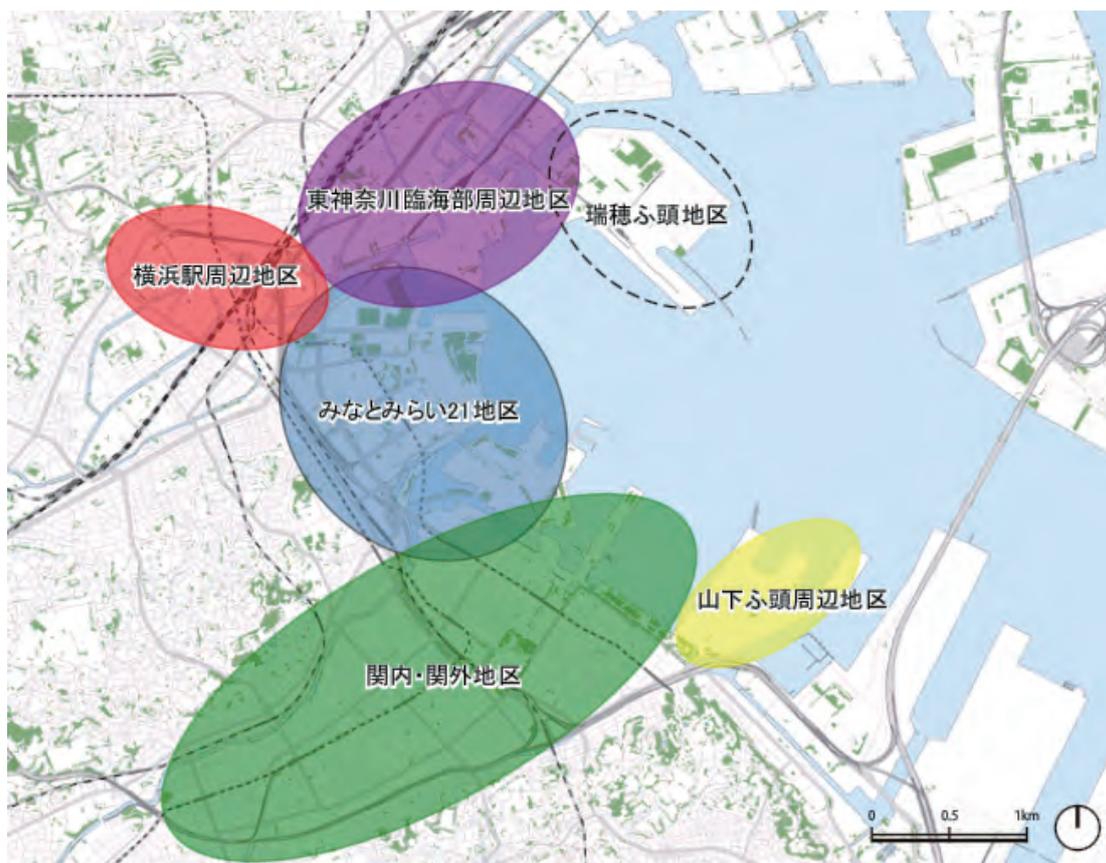
2章 教育文化センター跡地活用に期待するもの

- 2-1 審査項目との関係 9
- 2-2 教育文化センター跡地の用途 10
- 2-3 教育文化センター跡地周辺と連携した面的な展開 12
- 2-4 人を誘導する建物の見え方 14
- 2-5 魅力的な空間・景観 15
- 2-6 将来、期待される周辺地域の変化 18
- 参考：関内・関外各地区の動き 20

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



(横浜市都心臨海部再生マスタープランより)

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」の推進が提案され、その中の一つである「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。

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

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の資源

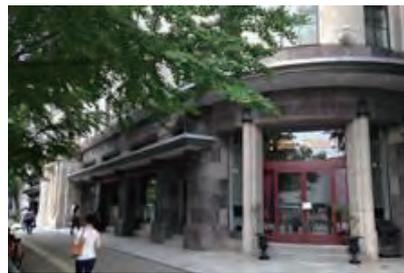
関内・関外地区は、17世紀の吉田新田の開墾にはじまり、幕末の外国人居留地誕生とともにそれを支える日本人街が形成され、併せて官公庁施設などの立地が進んだことで、横浜の原点として発展を遂げました。その後、諸外国との交易の急速な発展により貿易に関連する業務機能及び物販店・飲食業などの集積が進み、業務機能や商業機能を中心とした街が形成されてきた歴史があります。



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まちとなっています。

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

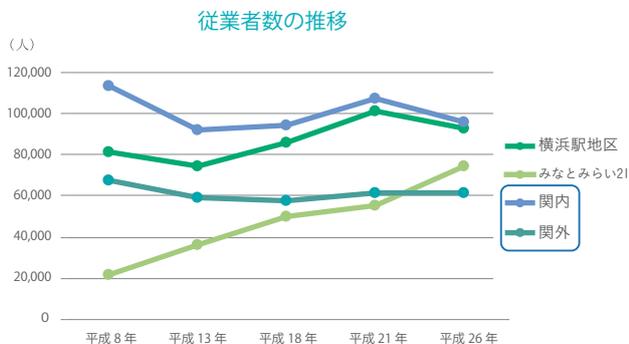
また、公園や緑地、パブリックスペース等の積極的な整備や、港を意識したまちなみ景観の形成に取り組んできました。その結果、都心と港・水際線がつながる都心臨海部固有の空間・景観は、横浜ブランドを構成する大きな魅力として広く認識されています。また、街中でも、地域の魅力と個性を活かした都市デザインの取組が展開され、美しさ、楽しさが感じられる環境豊かな都市空間が形成されています。



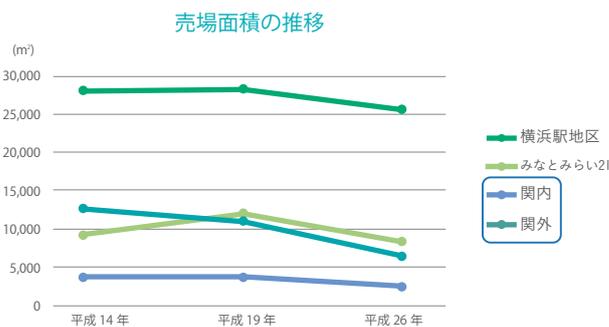
関内・関外地区の現状

関内・関外地区を含む都心臨海部の面積は横浜市全体の約2%でありながら、従業者数は全体の約2割、年間商品販売額は、全体の約3割を占め、横浜市全体の発展をけん引する役割を担っています。

その中でも関内・関外地区の従業者数は最多となっています。



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・関外地区の空きオフィスの増加や商業の低迷など、かつての賑わいの低下が課題となっています。



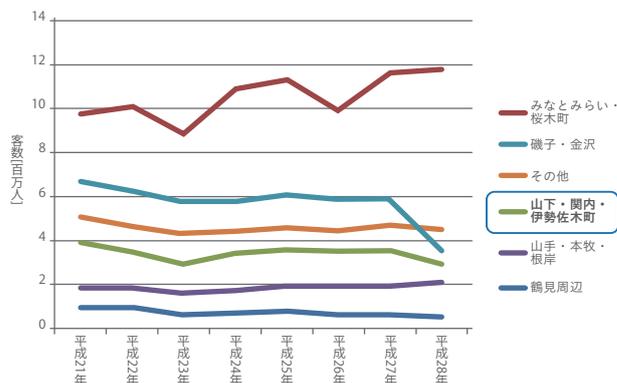
また、横浜市の観光集客実人員、観光消費額は上昇傾向となっており、また、横浜市主要ホテルの客室稼働率は88%(平成27年)の高稼働となっているほか、市内の外国人延べ宿泊者数も72万人となり、過去最高となっています。

一方で、横浜市を訪れる観光客は、みなとみらい21地区や、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機能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



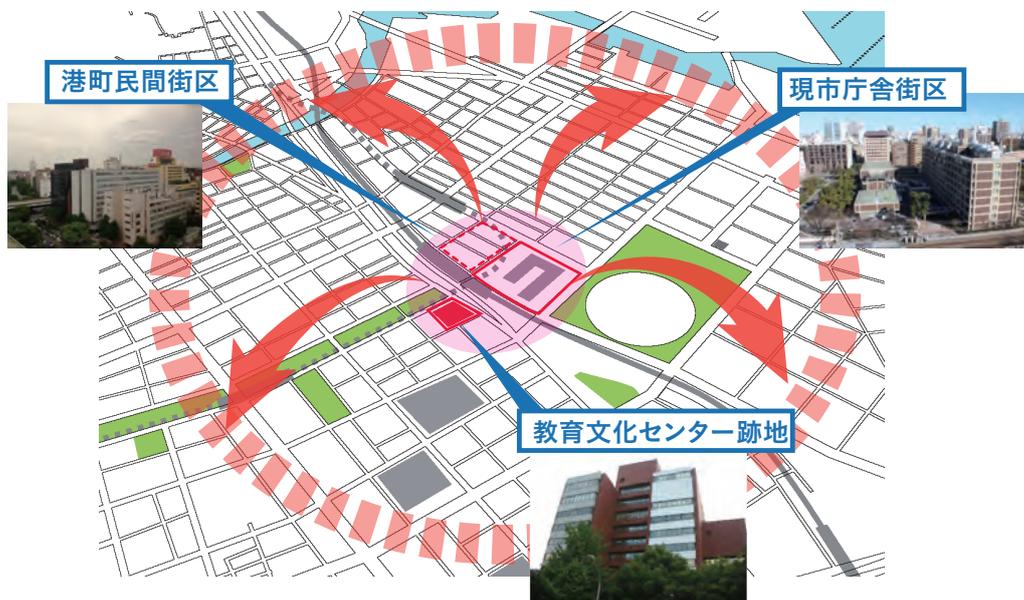
観光入込客数(観光施設)の推移



1-2 関内・関外地区のゲートウェイとして

関内駅周辺地区のテーマ「国際的な産学連携」「観光・集客」

関内・関外地区の現状や、関内駅周辺地区が関内・関外地区を活性化するために非常に重要な場所であることを踏まえ、現市庁舎街区等活用事業実施方針（平成29年3月）において、教育文化センター跡地・現市庁舎街区・港町民間街区の土地活用のテーマとして「国際的な産学連携」「観光・集客」を定めました。



「国際的な産学連携」は、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のけん引役となる機能を求めています。

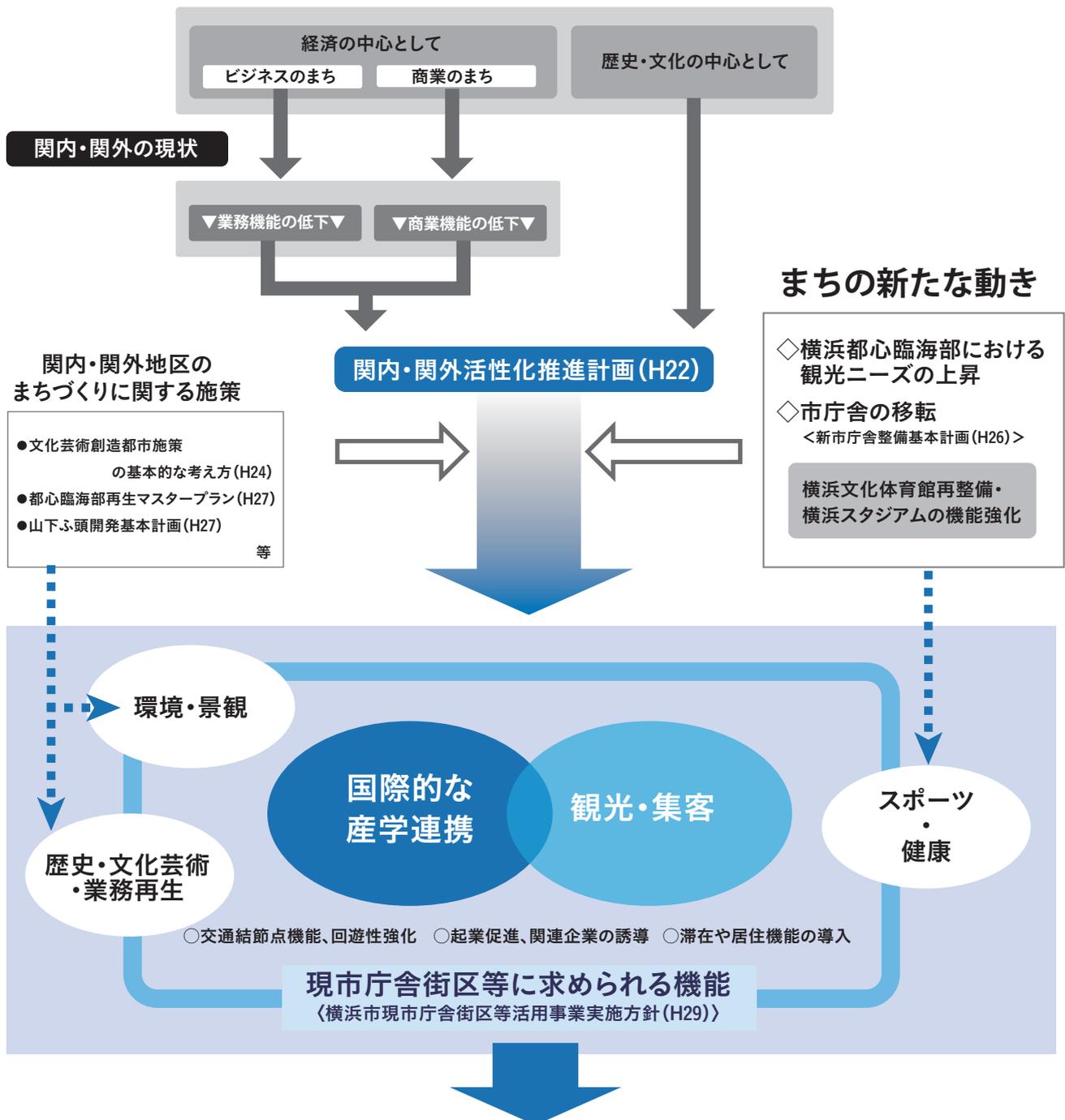
「観光・集客」は、観光客の目的地となる新たな魅力を誘導することで、都心臨海部における新たな集客の拠点となることや高まる都心臨海部の観光ニーズを関内駅周辺に引き込み周辺と結ばれる拠点となることで、関内・関外地区の回遊性が高まり、商業需要を向上させる機能を求めています。

関内駅周辺地区の土地活用は、今後の都心臨海部のブランディング形成において大きなインパクトを与えます。関内駅周辺地区が一体となって新たな魅力を誘導し、関内・関外地区の持続的な活性化につなげていきます。

1-3 関内駅周辺地区の新たなまちづくり

横浜市では、関内・関外地区のまちづくりに関して、文化芸術創造都市施策、横浜市景観計画の策定、横浜文化体育館の再整備など様々な取組みを実施してきました。平成22年3月には関内・関外地区活性化に向けた計画として、全域を対象とした「関内・関外地区活性化推進計画」を策定しています。「関内・関外地区活性化推進計画」をベースとしながら、これまでの関内・関外地区のまちづくりに関する取組と関内駅周辺地区の土地活用を連携させ、関内駅周辺地区を核とした関内・関外地区の活性化を推進していきます。

これまでの関内・関外



関内駅周辺地区を核とした関内・関外地区の活性化

関内・関外地区が目指すまちづくりの方向性



「国際的な産学連携」「観光・集客」の新たな拠点ができる街

現市庁舎街区等に「国際的な産学連携」「観光・集客」のテーマに基づく新たな拠点を設け、臨海部の賑わいを引き込み関内・関外地区の活性化を推進する。



スポーツ・健康を通じた新たな価値が生まれる街

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を核にスポーツ振興の取組を進め、それを背景としたスポーツ産業や健康産業等による関内・関外地区の活性化を推進する。



文化芸術活動や起業活動が生まれる街

アーティスト・クリエイターや起業家などの多様なプレイヤーが交流し新たなビジネスを創出するためのシェアオフィス・イベントスペースの設置、老朽化ビルのリノベーション支援などにより創造的な活動がおこる環境の構築を推進する。



風格のある景観を有し、環境にも配慮された街

歴史・文化を活かした潤いと風格を感じる景観を有し、緑化やエネルギーなど先導的な環境配慮によって就労環境や観光・MICEの視点からも選ばれる街づくりを推進する。



《都心臨海部全体への波及・連携イメージ》



2章 教育文化センター跡地活用に期待するもの

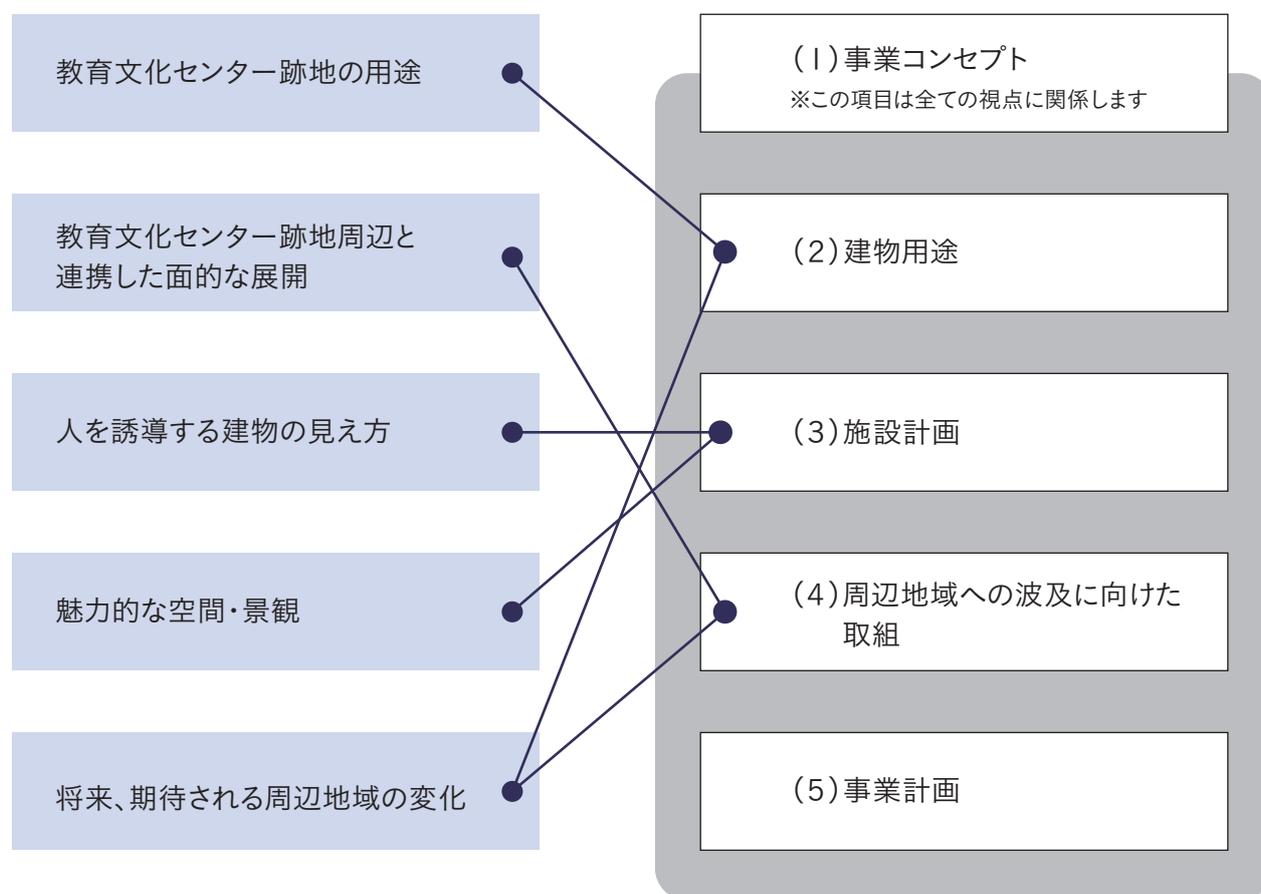


2-1 審査項目との関係

この章では、教育文化センターの跡地活用に期待するものとして、複数の望ましい活用イメージの例をお示しています。この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活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。

関内駅周辺地区 AREA CONCEPT BOOKと 審査項目の対応イメージ

関内駅周辺地区 AREA CONCEPT BOOK 審査項目



2-2 教育文化センター跡地の用途

教育文化センター跡地活用事業では、「国際的な産学連携」「観光・集客」のテーマに基づく機能を配置することにより、まさに新たな風を吹き込み、持続的なまちの活性化に貢献していただける提案を求めています。

本項では、「国際的な産学連携」「観光・集客」のテーマに連想されるイメージを示していますが、これらの用途を導入するだけでなく、それによって関内・関外地区にどのような変化を及ぼすのかを意識して提案してください。

また、他都市にはどのような事例が存在しているのかを紹介しています。これらの事例を参考として、機能を構想する際の手がかりとしてください。

国際的な産学連携

特色ある研究を行う大学や起業促進機能を誘導し、新たな産業が創出されるとともに周辺の民間ビルに根付くことで、関内・関外地区の業務機能が再生することを目指しています。



idea **A**
まちに人材を呼び込む
大学等の研究機関

大学等の研究機関が立地し、新たなサービスにつながる最先端の研究を行い、国内外に発信することにより、人材や関連産業が集積する。



idea **B**
起業を促進する
シェアオフィス・
コワーキングスペース

東京とは異なる関内・関外地区の特色を活かし、研究者や関連産業・起業家・投資家などの多様な人材が、自由に交流し、成長するための場や仕組みが提供され、新たな産業が創出される。



idea **C**
競争力を高める
国際的な連携・交流の場

国際競争力のある“産”“学”とするため、海外からのビジネスパーソンや研究者などと交流できる場や交流を支援する仕組みを提供する。また、それらの人材が中長期で滞在できる場などを提供する。

ex.1



スタンフォード大学 × スタートアップ

idea **A** × idea **B**

多様な国籍や専門のバックグラウンドを持ち寄って都市の課題に向き合い、未来に向けたサービスが横浜から生み出されるような取組

事例説明:

スタンフォード大学では、課題の本質を見出す先進的なカリキュラムが提供され、優秀な人材を排出する学びの場が構築されている。また、大学周辺には複数の著名なスタートアップオフィスがあり、学生はインターンシップとして優秀な労働力を提供する代わりに、企業の実学を学び起業へつながる環境がある。

<http://dschool-old.stanford.edu>

ex.2



we work 一起業が促進される包括的な環境づくり

idea **B** × idea **C**

世界とつながる起業促進機能が行われることで、グローバルな交流とコミュニティから新しい産業が生まれ、知識や情報が世界に発信されるような取組

事例説明:

インキュベート機能やグローバルネットワーキング機能などを兼ね揃えたシェアオフィス。世界中のwe workを利用することができるため、世界をターゲットにした情報収集や事業展開が可能となる。

<https://www.wework.com>

事例の見方

ex.1

タイトル

関内・関外地区に生まれて欲しい未来を作り出す取組

事例説明:

事例説明 ○○○○○○○○○○○○、○○○○○○○○○○○○○○○○、○
○○○○○○○○○○○○○○○○、○○○○○○○○○○○○○○○○、○○○○
○○○○○○○○、○○○○○○○○○○○○○○○○、○○○○○○○○○。

<http://url.xxx.xxx/xxx.xxx.xx.xx/>

観光・集客

周辺の商店街や施設と連携し、新たな魅力をもつ観光の目的地となることによって、関内・関外地区の集客と回遊性を向上させ、商業需要を高めることを目指しています。



国内外から人呼び込む
ホールやギャラリー

国内外から注目される様々なコンサート・演劇・イベントなどが開催されるホールや、文化芸術が発信されるギャラリーなどにより、多くの人々が訪れる拠点となる。



ここでしか体験できない
ミュージアムやスポーツ施設

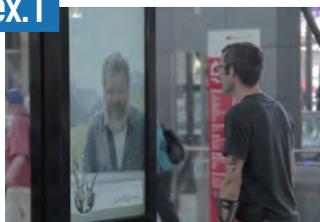
オンリーワンのミュージアムやスポーツ施設があることにより、ここでしかできない体験を求めて、多くの人々が集まる拠点となる。関連した商業施設なども集積する。



周辺の魅力を伝える
観光情報の発信・交流

関内・関外地区のまちの個性・資源に光をあて、国内外の観光客へ情報発信する機能が備えられた、ラウンジスペースやホテルなどを提供する。

ex.1



The Great Escape Graubünden —新しい観光につながる情報—

地元のひととのリアルな交流を提供することで、
地域へのファンやリピーターを増やしていく体験型観光

事例説明:

デジタルサイネージを活用し、人通りの多いターミナル(都心部)と地方(郊外部)をつなぐ観光誘導。デジタルサイネージを通してリアルタイムに人が交流し、今まで存在しなかった人の流れを生み出す。

<https://youtu.be/I8Y5MDVhZDQ>

ex.2



ONOMICHI U2/ セントジェロームズ ザ ホテル

—新たな仕掛けを持つ宿泊施設—

既存のビジネスモデルに新たな仕掛けを組み込み、横浜に新たな文化を
根付かせ、関心を寄せる人々が呼び込まれるような取組

事例説明:

宿泊施設という普遍的な業態に、地域の特性や時代のニーズを取り込み新たな魅力を付加させている取組。ONOMICHI U2は、しまなみ海道を意識したサイクリストに特化した宿泊施設であり、セントジェロームズ ザ ホテルは都市型グランピングを体験できる宿泊施設として知られている。

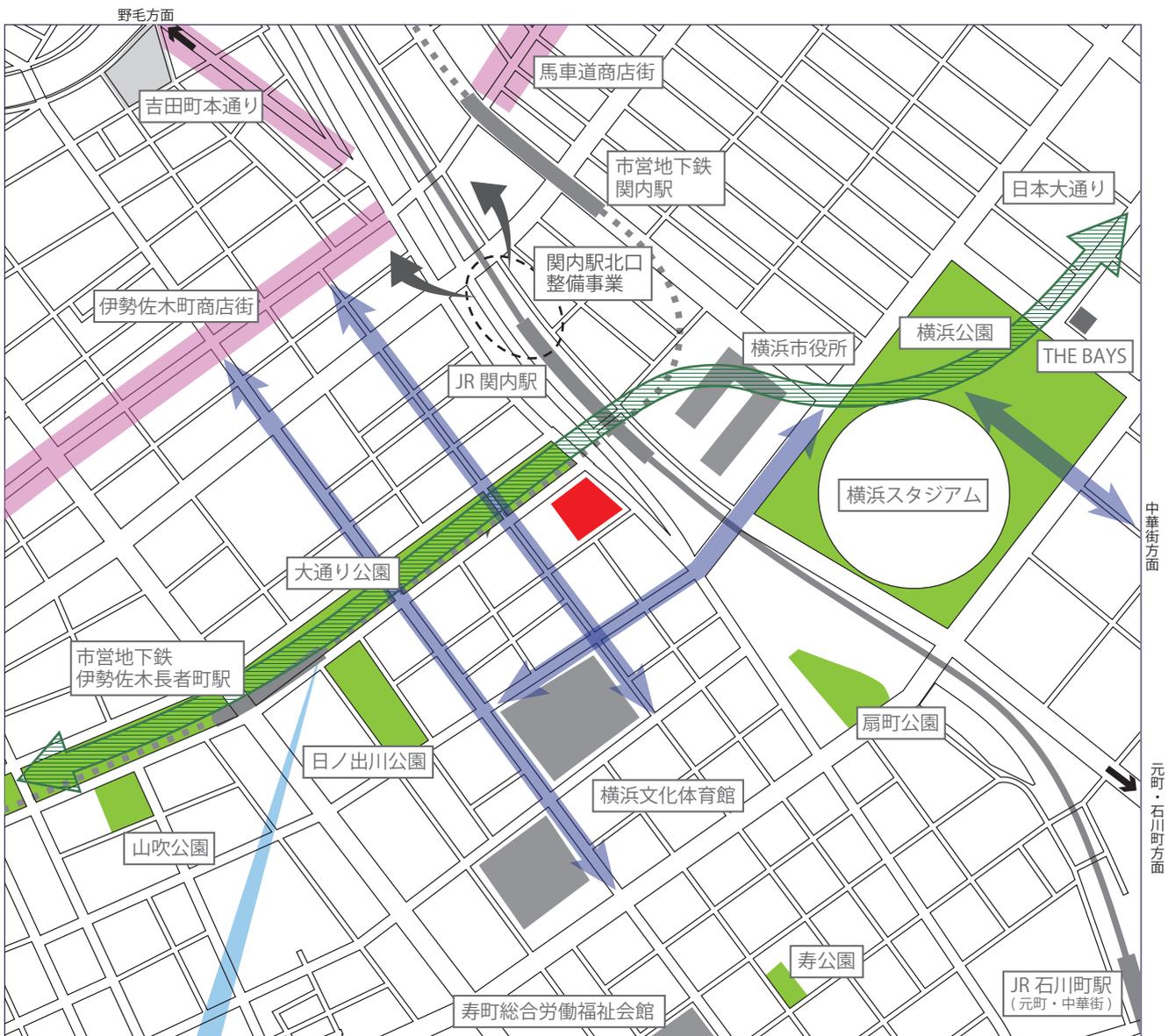
<https://www.onomichi-u2.com>

2-3 教育文化センター跡地周辺と連携した面的な展開

下図で示す教育文化センター跡地周辺には、すでに地域で活動している団体等に加えて、今後、現市庁舎街区事業者・港町民間街区事業者・横浜文化体育館事業者などの様々な主体が集まります。

それらの主体が資源を持ち寄り、まちづくりのプレイヤーとして連携することで、活性化の効果や災害発生時の対応を相乗的に高めることができると考えています。教育文化センター跡地活用の事業者には、敷地周辺に関心を持ち、他の事業者と連携を図りながら持続的にまちづくりに参画していただけることを期待しています。

さらに、都心臨海部にはパブリックスペースをはじめとする様々な資源があります。下記の範囲にかかわらず、既存の資源を活かした、より広域の周辺地域と連携した面的な展開も期待します。



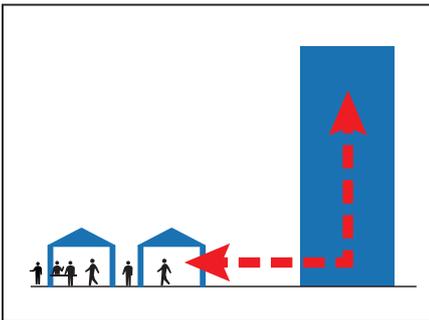
大通り公園の活用

公園等を活用した面的な展開

教育文化センター跡地周辺には、公園をはじめとした様々なパブリックスペースが存在しています。特に大通り公園は敷地に隣接しており、本事業と合わせてこのスペースを活用することで、周辺地域に新たな賑わいを生み出すことが期待されます。

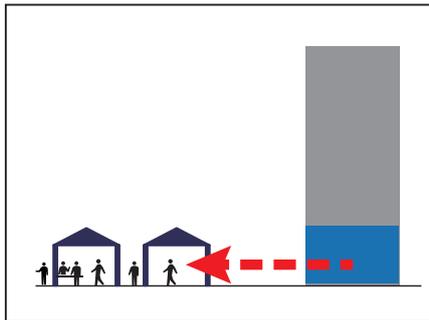
idea A 主体的に関わる

敷地とのつながりを意識しつつ、イベントを事業者が主催するなど主体的に活用しながら、敷地と合わせて公園等の活性化を目指す。



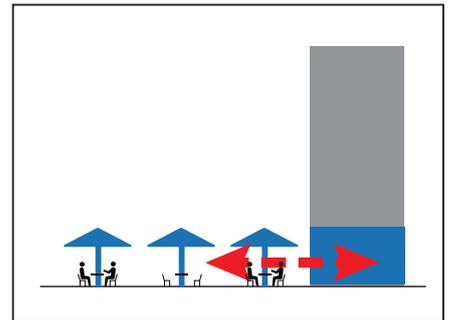
idea B 施設の一部を貸し出す

イベント時や災害時における公園等の利用者へのサポート機能として、施設の一部を貸し出し、公園等の利活用を促進・支援する。



idea C 日常的に活用する

一時的なイベントではなく、公園等に日常的な賑わいを付加させることを目指し、低層部の施設がにじみだすような形で日常的に活用し、公園等の魅力を高める。



周辺地域と連携した面的な展開

公園以外の様々なスペースや資源を活かし、敷地を飛び出した面的な展開を行うことにより、関内・関外地区に新たなイメージやコミュニティを生み出すことができます。周辺のまちづくりのプレイヤーと連携して、持続的に様々な活動が湧き上がるような仕組みの提案を期待しています。

ex.1



ZENRYOKU50 / FUNRUN ーまちなかでのスポーツアクティビティー

地域のスポーツ施設と連携した新しいスポーツアクティビティが創出され、まちの中での参加型イベントが展開されるような取組

事例説明:

楽しみながら走ることを目的とし、街中で非日常を楽しむ体験型イベント。50mタイムトライアル、ナイトランニング、フードラン、ハロウィンランなど都市をフィールドとしてスポーツで盛り上がる。

<http://www.zenryoku50.com/>

ex.2



シブヤ大学 / 丸の内朝大学/かもめSCHOOL

既存のコミュニティ、団体、人材と事業者を結ぶ機会を提供し、関内・関外地区に関心を持つ人たちやファンが増えていくような取組

事例説明:

拠点を持たずまち全体をキャンパスとして地域密着型の学びを提供。誰もが学生になれ、誰もが先生になれる。カルチャースクールの要素よりも、講義のたびに地域に新しいコミュニティが生まれることが特徴的。

<http://www.shibuya-univ.net>

2-4 人を誘導する建物の見え方

教育文化センター跡地は、3街区の中でも関外へと人の流れを誘導していく上で重要な場所に位置しています。

人の流れを誘導し地域の活発な動きを誘発する役割を担うため、様々な人が立ち寄りたくなるような機能、まちの回遊性を高める機能、まちの賑わいや変化を印象づける見え方などを求めます。



関内駅からの誘導

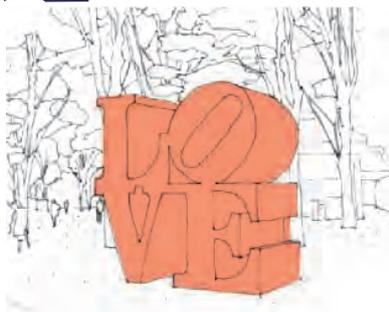
idea A



立ち寄りたくなるような機能がある

関内駅側に開いたオープンスペースやテラスのある店舗など、まちを訪れる人達が立ち寄りたくなるような場所がある。

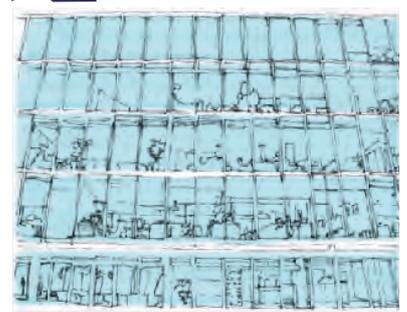
idea B



アイキャッチとなるシンボルがある

関内駅からのアイキャッチとなるアートやサインエッジ、水盤といったシンボルを設置し、ゲートウェイを印象付ける。

idea C



建物内のアクティビティが見える

低層部を透過性の高い外観とするなど、建物内部の活動が見えることによって、関外の賑わいを印象付け、建物へと誘導する。

2-5 魅力的な空間・景観

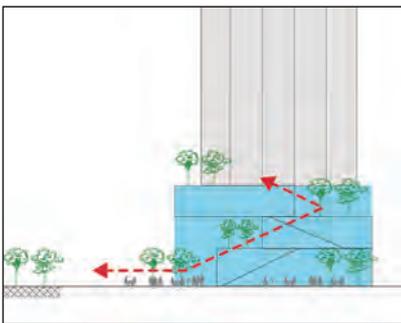
関内駅前に位置する教育文化センター跡地では、魅力的な空間と景観を形成するために、周辺を意識したオープンスペースの設け方や、緑化の計画、夜間の照明デザイン等の提案が期待されます。周囲に影響を与える要素が大きい高層の提案から周辺との繋がりを強く意識した低層の提案まで、魅力的な環境をつくる幅広い提案を求めます。

人をひきつける施設

関内駅周辺地区を訪れた人がふらりと立ち寄りたくなる、引き込まれる場所となることが期待されます。

関内駅・大通り公園と建物低層部の繋がりに対する工夫、建物の高層部を一般利用可能にする等のデザインが考えられます。

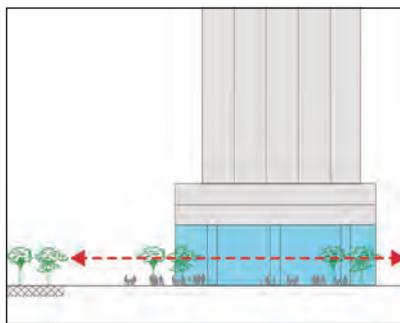
idea A



外部が3層まで展開

低層階へ外部から直接アクセスできるようにすることで、オープンスペースが立体的に広がる開かれた建物としての空間を作る。

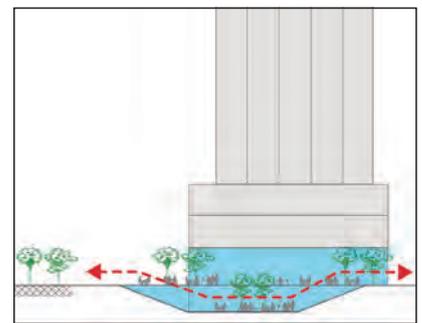
idea B



ピロティ空間

エントランス機能として周辺への動線を意識し、敷地内に通過動線を設けることで、公園や横浜文化体育館方向への通り抜けを可能にする。また屋根付き屋外広場としての利用も期待される。

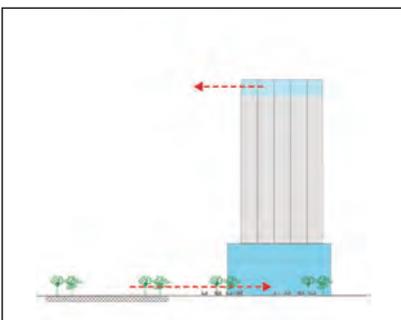
idea C



サンクンガーデン

公園や駅前とのつながりを意識したサンクンガーデンを設け、一般利用可能な空間として開くことで、印象的かつ立体的な空間をつくる。

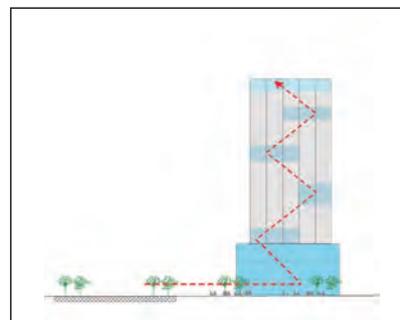
idea D



高層部に展望デッキ等を設ける

低層部のみだけでなく、高層部もアクセス可能にすることで、新たな視点や景観を、屋上や展望台といった機能とともに提供する。

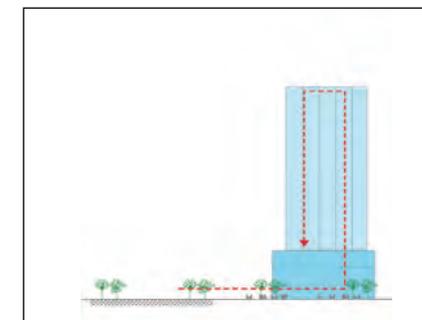
idea E



各階に分散して設ける

各階に少しずつ一般利用可能な場所を設けることで、建物利用者と一般利用者双方に開かれた建物の姿を目指す。

idea F



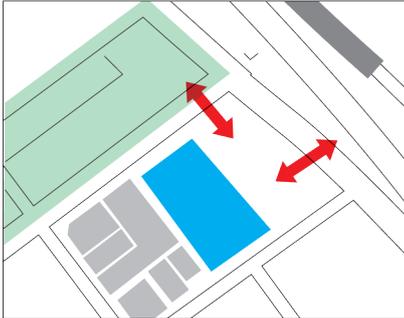
全階が一般利用可能

建物全ての階が一般利用可能になっていて、開かれた施設としてまちの中で機能していく。

オープンスペースの設け方

敷地内にオープンスペース（屋内のものを含む）を配置し、周辺と建物との連続性をもたせる工夫や、外部から低層部へのアクセス、通り抜け可能な空間とすることなど、敷地を介して関外エリア各所へアクセスしていく流れを誘導する役割が期待されます。

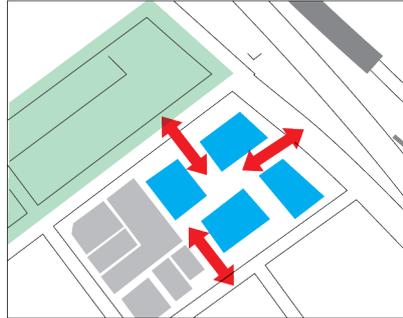
idea **A**



周辺環境に大きく開く

関内駅正面や、大通り公園側にオープンスペースを設けることで、広場として機能させつつ建物内への誘導を行うとともに、周辺地域へのアクセスを向上させる。

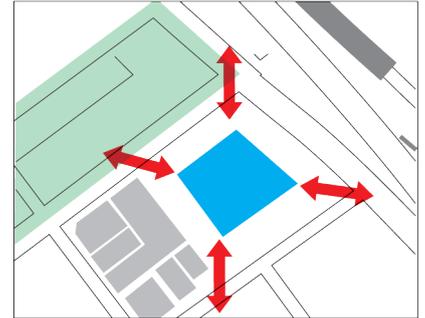
idea **B**



路地をつくる

分散配置とすることで、人の流れと視線を、駅から公園へ、またその先へと誘導をし、敷地内に賑わい空間が生まれることを誘発する。

idea **C**



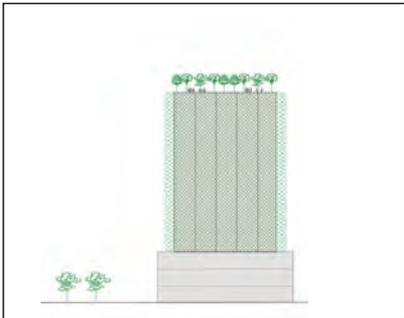
周縁部を開く

駅、大通り公園及び隣接街区に接する周縁部にオープンスペースを設けることで、視線と動線を誘導し、低層部と周辺地域の相互のアクセスを活性化させる。

みどりの配置

大通り公園の緑との連続性をもたせ、環境面にも配慮した壁面への緑化や屋上庭園などが、まちに新たな景観を生み出します。

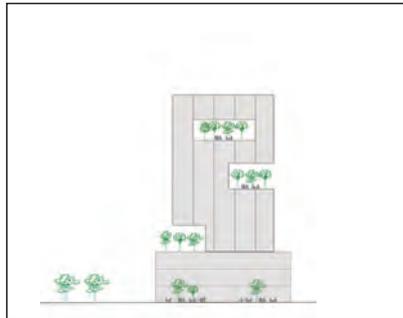
idea **A**



壁面緑化・屋上庭園

目に見える緑量に着目し、壁面緑化による緑のファサードを作り、面的に緑を見せることで、大通り公園との連続性をつくる。

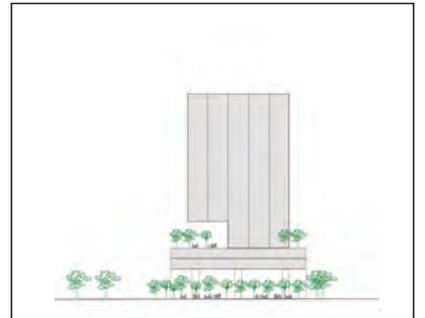
idea **B**



内部庭園

多様な緑の演出に着目し、建物内部の随所に屋外スペースとしての庭園を設け、緑の点在する立面を作ることで、大通り公園との緩やかな連続性をつくる。

idea **C**



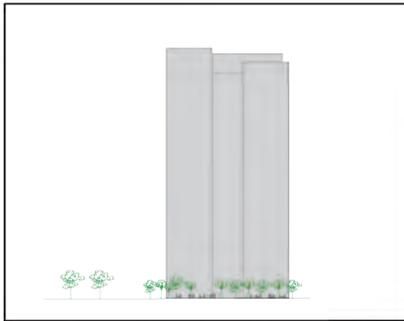
低層部の公園化

身近に感じられる緑に着目し、大通り公園側から建物周縁部と建物内部まで緑を配することで、歩行者レベルで大通り公園との連続性をつくる。

ファサード

周囲の建物や、公園などに対して圧迫感を感じさせないボリュームの作り方と、関内・関外地区のゲートウェイとしての象徴機能を併せ持った建ち方が期待されます。

idea **A**



一体化した連塔形式

連結した分棟のような構成とし、奥行き、高さに差をつけることで建物のボリューム感を軽減するとともに、象徴的なファサードを形成する。

idea **B**



小単位の集合形式

スケールの小さな建物が集合しているようなボリュームを表現することで、建物の印象としての大きさを軽減する。

idea **C**



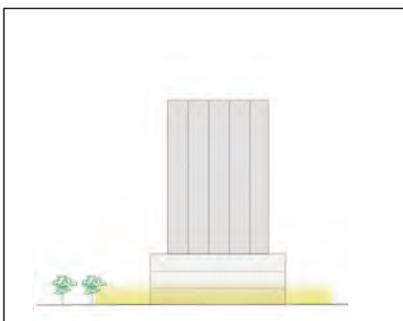
ファサードの分節

低層部、中層部、頂部とファサードを分節することで、建物の面としての圧迫感を軽減する。

夜間景観を作り出す照明計画

夜間も周囲を明るくする照明計画により、人の活動が可視化されることで賑わいを演出し、安心して夜間に歩けるような、周辺地域の夜間環境の向上も期待されます。

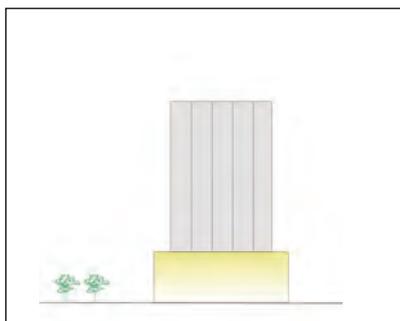
idea **A**



低層部や地上レベルを明るくする

周辺と一体的に敷地内の低層部や地上レベルを照らすことで、明るい足元を演出する。

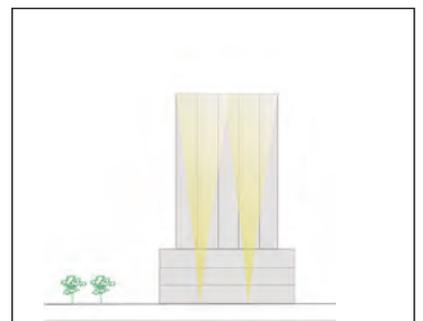
idea **B**



建物から外を照らす

低層部空間部分を照明で演出することで、建物周辺も明るくする。

idea **C**



建物を外から照らす

建物を外から照らし、新しいアイコンとしての建物の存在をアピールする。

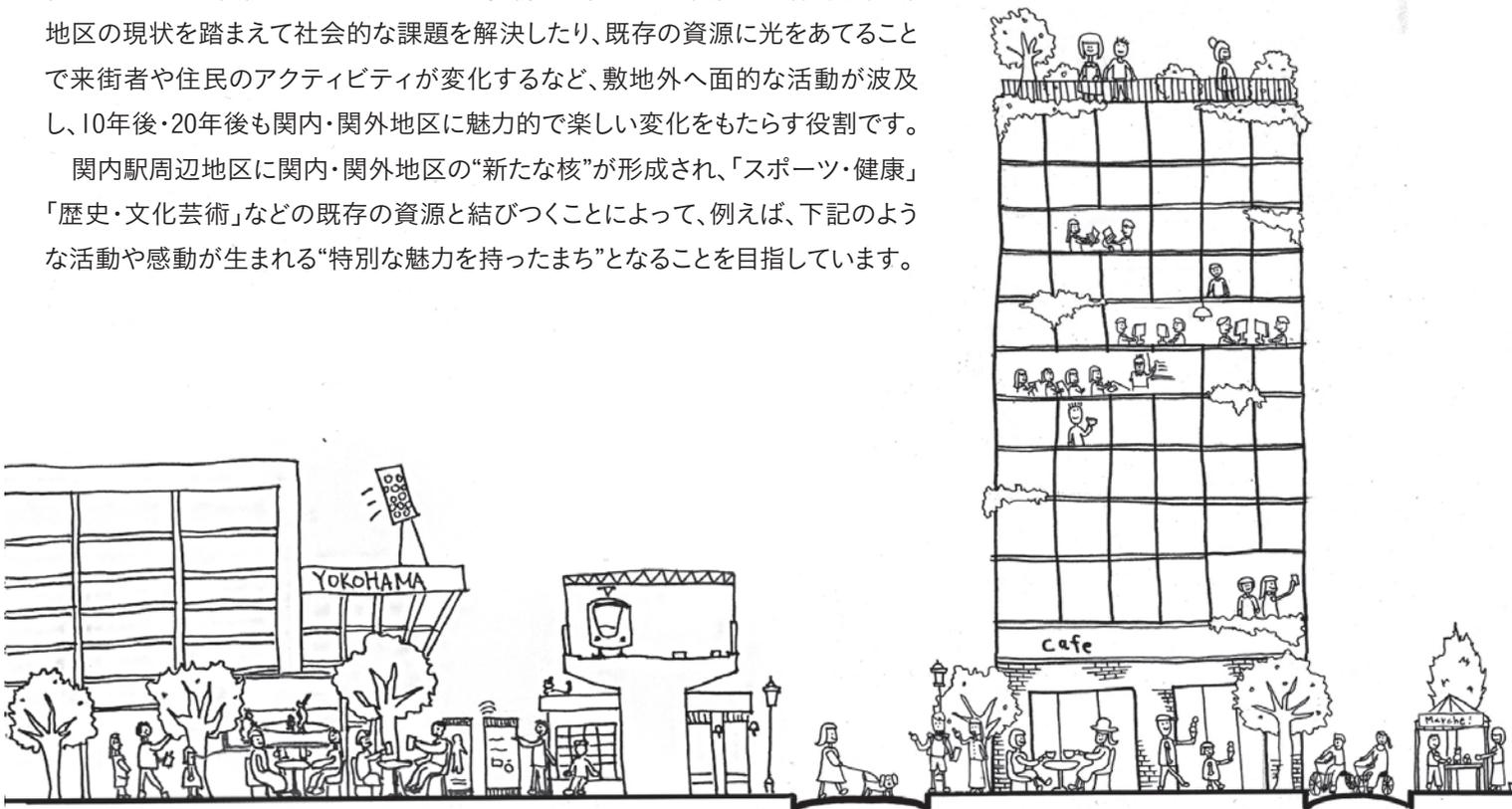
2-6 将来、期待される周辺地域の変化

～「国際的な産学連携」「観光・集客」が広がり、新たな活動が生まれる～

教育文化センター跡地活用事業は、「国際的な産学連携」「観光・集客」のテーマに基づいた土地利用による一過性の効果だけを目指す事業ではありません。

関内駅周辺地区には、将来の関内・関外地区のまちづくりを見据えた、“新たな核”となるような役割が求められています。“新たな核”となる役割とは、関内・関外地区の現状を踏まえて社会的な課題を解決したり、既存の資源に光をあてることで来街者や住民のアクティビティが変化するなど、敷地外へ面的な活動が波及し、10年後・20年後も関内・関外地区に魅力的で楽しい変化をもたらす役割です。

関内駅周辺地区に関内・関外地区の“新たな核”が形成され、「スポーツ・健康」「歴史・文化芸術」などの既存の資源と結びつくことによって、例えば、下記のような活動や感動が生まれる“特別な魅力を持ったまち”となることを目指しています。



地域アンバサダーとして、近くのホテルに宿泊している外国人に関内・関外地区のオススメの場所を紹介をした。

アフターコンベンションのスポットとして認知され、近隣におしゃれなお店が増えた。

店舗が海外の観光サイトで紹介され外国人がよく来るようになった。

**既存の資源に光があたり、
新たな観光の回遊が生まれる**

地方から遊びに来た友達とペイバイクで関内・関外地区をぐるりと周った。

駅前のデジタルサイネージでオススメされたエリアに来てみたらとても楽しかった。

イベントで紹介された世界の先進的な取組みに刺激を受け起業を試みた。

最近出来たスポーツバーにはVRでスポーツ観戦をできる設備があるので子どもと楽しんだ。

海外からの利用者も多いネットワーク型シェアオフィスで打合せをした。

“産”と“学”が連携し、

観光・スポーツ・ソーシャルなどの産業が生まれるフィールドとなり、

周辺ビルが賑わう

ビジネススクールで来年の夏にむけて公園や海沿いを活用して街ランイベントを企画している。

パブリックビューイングでスポーツ観戦し、その場に居合わせた客と仲良くなった。

インキュベーションセンターからスピノフして周辺の空室へ新たな拠点を設けた。



快適なオープンスペースや個性的なお店が増えて、ペットの散歩コースになった。

近所の公園で地元の野菜を使ったマルシェが新しく開催されることになった。

気軽に立ち寄れる様々な特徴の居場所(サードプレイス)が増えた。

市民が利用しやすい場所がある

パブリックスペースがにぎわう

災害時でも乳幼児サポートをしてくれるので、安心して利用できる。

横浜文化体育館でスポーツ観戦したら、公園でスポーツイベントが開催されていたので飛び入りで参加した。

カフェが展開する緑豊かな公園でくつろいだ。

参考 関内・関外各地区の動き

関内・関外地区には、歴史と文化にもとづいた魅力的な資源が多数あり、各地区では、団体による活発なまちづくり活動が行われています。

資源や人材といった、すでにまちの中にある資源とこれから加わる新たなまちづくりのプレイヤーが結びつくことで、これまでになかった資源が生まれたり、新たな視点で魅力を発掘するなど、相乗的な効果が生まれることが期待されます。

関内・関外地区のイメージや構造を把握する手がかりとしてください。

(◆印: 関内・関外地区活性化協議会に参加している、当該地区で活動する団体)

A…関内・馬車道地区



開港以来の歴史を持つ馬車道など歴史や文化を感じる資源が点在している。また、創造界隈拠点を中心としたアーティスト・クリエイターの活動、既存民間ビルを活用したシェアオフィスなどが増加している。

- ◆関内まちづくり振興会
- ◆馬車道商店街協同組合
- ◆市庁舎移転を契機とした関内活性化委員会

B…日本大通り・横浜公園地区



開港の歴史を象徴した、横浜を代表する格調の高い歴史的景観と港への開放的な通景空間を形成している。

「みどりの軸線」に位置する日本大通りではオープンカフェが展開され賑わいを生み出している。

- ◆日本大通り活性化委員会

C…山下公園通り・山下町地区



開港以来、横浜の中心地として発展してきた歴史・文化を活かした街並みやウォーターフロントとしての山下公園通り、神奈川県民ホールやKAATなど大型のホールが立地している。

- ◆山下公園通り会

G…初黄・日ノ出地区



かつて、一部店舗の違法営業に伴う環境悪化が大きな問題となっていたが、地元・警察・行政が連携して環境整備を進め、アートによるまちの再生に取り組んでいる。アートイベントとして「黄金町バザール」などが開催される。

- ◆初黄・日ノ出町環境浄化推進協議会

K…寿・松影・吉浜町地区



かつては日雇い労働者のまちとして知られていたが、現在は生活保護を受給する人などが増加し、福祉ニーズの高いまちに変化している。

また、地区の新たな動きとして、簡易宿泊所を改修し、外国人をターゲットとしたホテルなどが増加している。

H…伊勢佐木町1・2丁目、吉田町地区



伊勢佐木町1・2丁目は、近代日本の歴史とともに発展し繁栄してきた商店街として全国に先駆けけた本格的ショッピングモール街を形成。また、吉田町通りを中心にアートやジャズをテーマとしたまちづくりが進められている。

- ◆伊勢佐木町1・2丁目地区商店街振興組合街づくり委員会
- ◆吉田町名店街会

L…浦舟町・阪東橋周辺地区



大衆演芸場である「三吉演芸場」や浜の台所と言われる「横浜橋通商店街」が立地している。毎年11月には大鷲神社の例大祭である酉の市で賑わう。

- ◆横浜橋通商店街協同組合



D…横浜中華街・山下町地区



横浜中華街独自の個性豊かで賑わいのある街並みが形成され、様々な観光スポットや飲食店に多くの来街者が訪れている。

- ◆横浜中華街「街づくり」団体連合協議会

E…元町・石川町地区



山手旧外国人居留地の外国人が利用する商店街として発展し、各店舗の努力によって回廊型の歩行空間を設けるなど、地域による先進的なまちづくりを進めている。この街独自の店舗が集積しており、個性のある商店街となっている。

- ◆石川町街づくり委員会
- ◆元町まちづくり協議会

山下ふ頭周辺地区

横浜の成長をけん引し、世界都市・横浜の顔として輝き続けるエリアにするため、「ハーバーゾーンの形成」を目指す。平成27年9月「横浜市山下ふ頭開発基本計画」を策定。

F…野毛周辺地区



庶民的・大衆的な町として市民に親しまれてきた野毛地区は、特色ある飲食店などが集積し、独自の魅力を持った街並みが形成されている。また、横浜唯一の寄席「野毛にぎわい座」や、大岡川沿いの特徴的な建物として「都橋商店街」が立地している。

- ◆野毛地区街づくり会

I…伊勢佐木町3～7丁目周辺地区



伊勢佐木町1・2丁目から連続して、伊勢佐木町7丁目地区までをショッピングモール街として安全で快適なショッピングができる街づくりを進めている。「ゆず」が命名したライブハウス「CROSS STREET」などが立地している。

- ◆協同組合伊勢佐木町商店街まちづくり委員会

J…不老町周辺地区



本事業の対象敷地が立地し、今後、横浜文化体育館再整備による来街者の増加が見込まれる。また、「みどりの軸線」としての大通り公園は、市民のレクリエーションや憩いの場として親しまれている。

M…お三の宮周辺地区



寛文13年に吉田新田の鎮守として「お三の宮」の愛称で親しまれる日枝神社が建立され、約40基の神輿が出る御例祭は多くの人で賑わう。イセザキモールと連続した「お三の宮通り」は、富士見川公園～山王橋を繋いでいる。

- ◆お三の宮通りまちづくり委員会

N…北仲通り地区



新市庁舎の整備や、新たな文化・商業の施設開発も進み、都心臨海部の新たな回遊性の拠点となりつつある。

- ◆北仲通北地区エリアマネジメント協議会



【関内駅周辺地区 AREA CONCEPT BOOK 教育文化センター跡地活用事業版】

平成 29 年 10 月 13 日 発行

発行：横浜市

企画・編集：横浜市都市整備局都心再生課