

5 章 . 優先的取組の視点

5 章では、関内・関外地区活性化推進計画を計画倒れにせず、実現に向けて着実に成果を積み重ねていくことが必要であるため、優先的に着手する取組の視点を掲げます。

4 章で掲げた 12 の戦略の取組アイデアの中から、

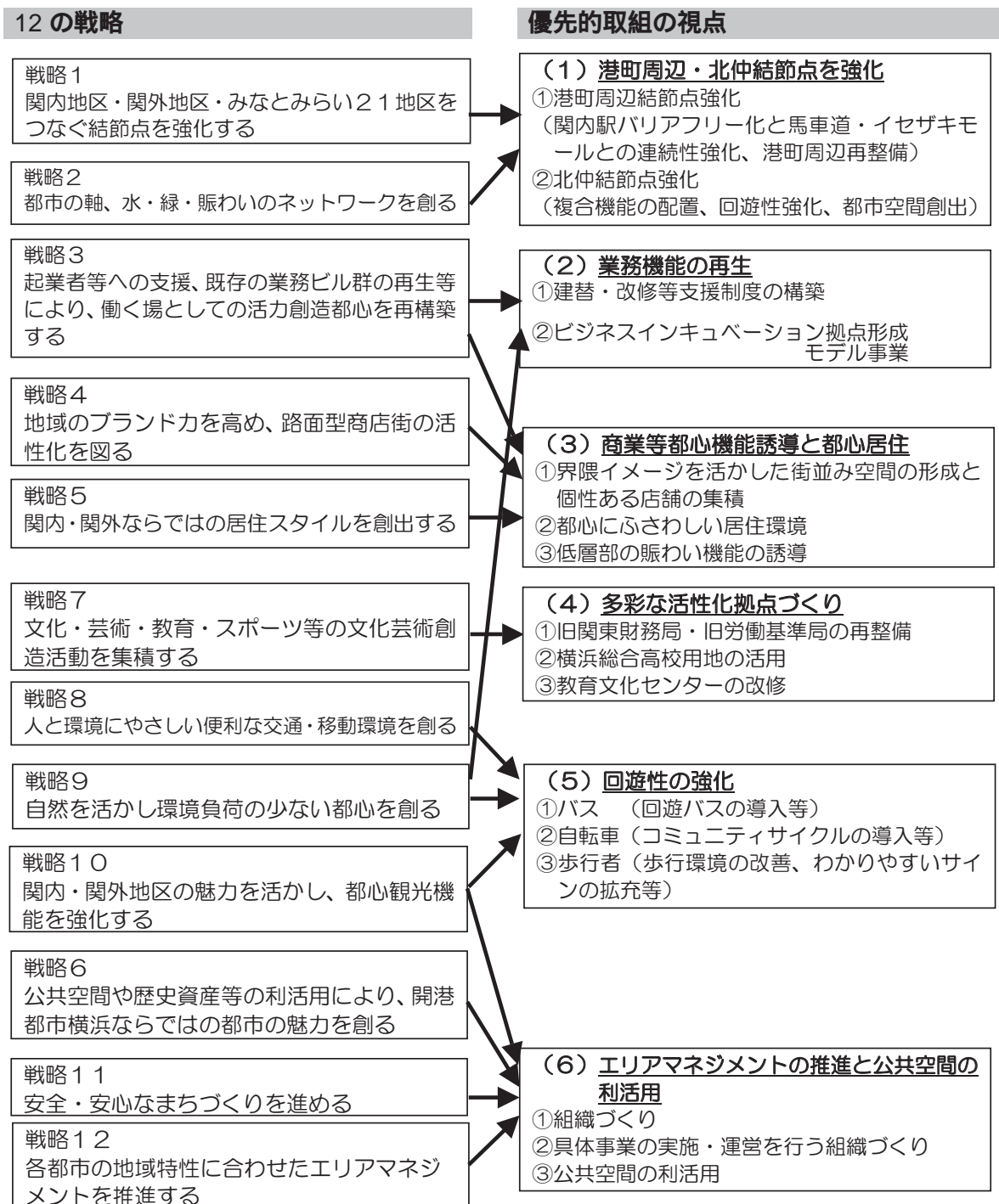
喫緊の課題へ対応

早期に実践化、成果を見せていくことによる波及効果の大きなもの

効果が大いだが、検討、手順に時間を要するもの

以上の 3 つの視点に基づき、以下の 6 項目を優先的取組の視点として、整理しました。

なお、6 項目に関連する取組で、すでに実施しているものは引き続き継続し、優先的取組は新たに取組むものを抽出しました。



また、優先的取組の視点について、全体的な進め方との関係を明確にするために、今後の進め方を整理します。

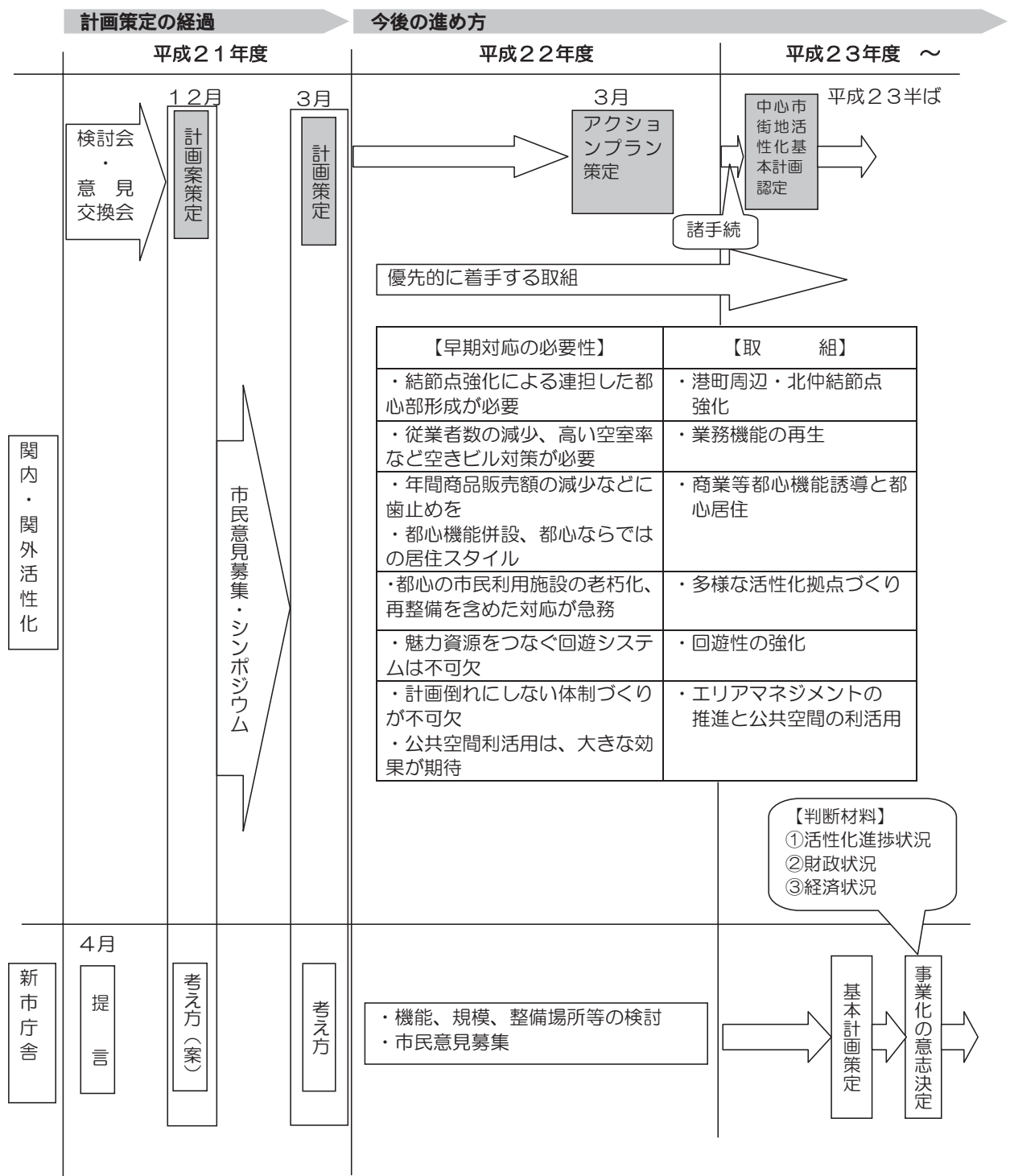
計画については、具体策をアクションプランとして策定した後に、様々な支援による各施策の円滑な推進を図るため、中心市街地活性化基本計画（次頁参照）としてまとめ、それと併行して、優先的に着手する取組については、平成22年度から概ね数年間を想定し、予算の状況等を踏まえながら、検討着手、モデル事業、制度化等を目指します。

また、アクションプラン策定後の具体事業の推進にあたって、

- ・中心市街地活性化協議会やプラットフォーム、エリアマネジメント組織などの立ち上げ
- ・横浜市の関係部局・区の連携体制による支援

などの取組体制について検討を進めていきます。

さらに、各事業を評価・検証する組織づくり及び評価・検証に対応する計画の見直し体制について検討を進めていきます。



（参考）中心市街地活性化法（2006年6月公布、8月施行）

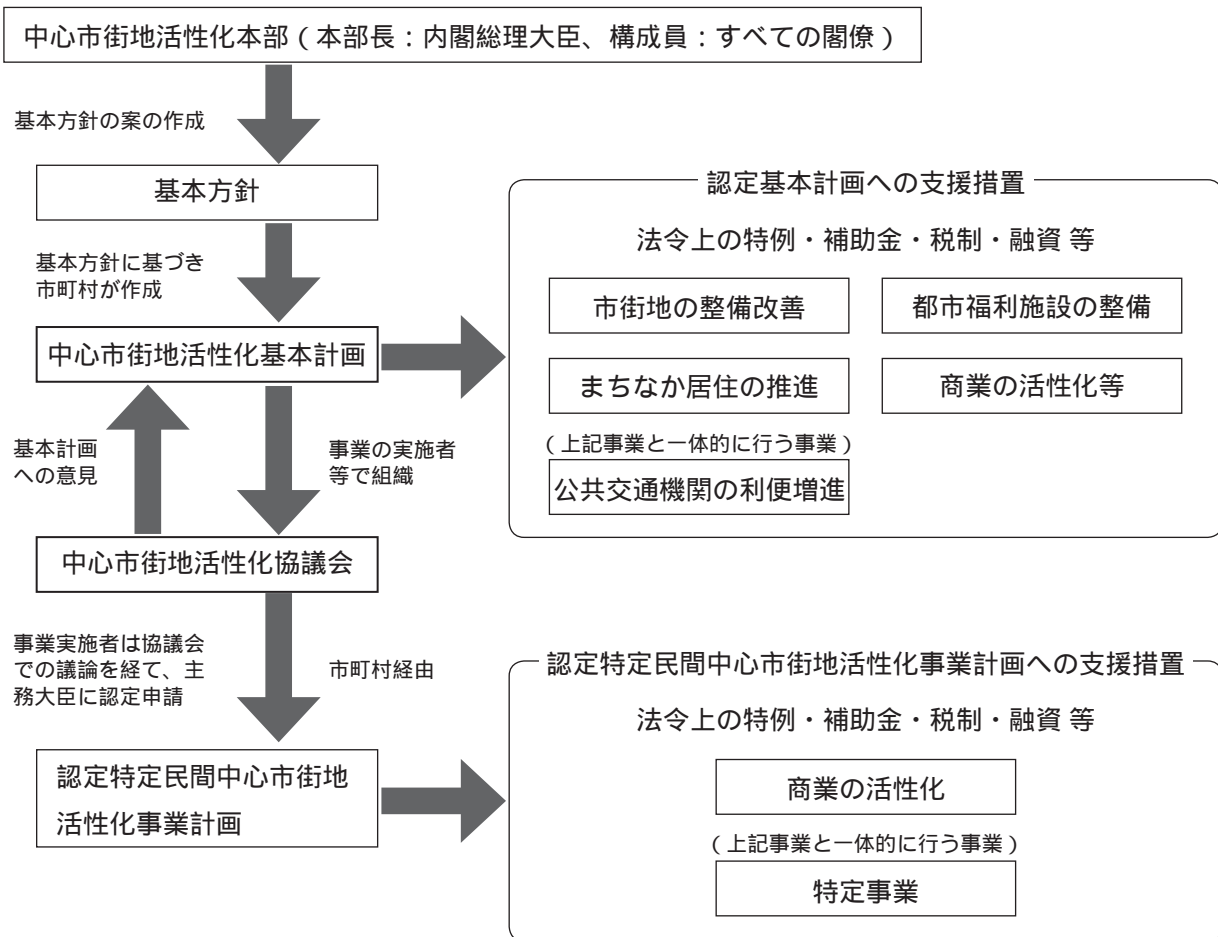
中心市街地活性化法とは、中心市街地における「都市機能の増進」及び「経済活力の向上」を総合的かつ一体的に推進するための法律です。その中で、中心市街地活性化の基本理念を明確にし、中心市街地活性化協議会の法制化、内閣総理大臣による「基本計画」の認定制度の創設、認定基本計画への深堀支援措置を講ずることを規定しています。

目的・基本理念

【目的】 少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済の活性の向上を総合的かつ一体的に推進

【基本理念】 快適で魅力ある生活環境の形成、都市機能の集積、創造的な事業活動の促進を基本とし、地域の関係者が主体的に取り組み、それに対し国が集中的に支援を行う

支援スキーム



各検討の方向性

以下の取組は、方向性を示したものであり、平成 22 年度以降、詳細に検討し、具体化します。

5 1. 港町周辺・北仲結節点を強化

結節点の強化は、新市庁舎の整備と密接にかかわっているため、新市庁舎整備計画と併せて検討を進め、新市庁舎整備と併せて取り組むこととなります。

[1] 港町周辺結節点強化

【取組の背景】

港町周辺結節点は、関内・関外地区の中心部であることから、その強化策は、地区全体の活性化に波及する重要な課題です。

しかしながら、関内と関外の間には、鉄道・首都高速・道路が位置しており、物理的に分断されている状況にあります。

また、現在の関内駅は、駅前に歩行者のたまり場もなく、関内・関外の玄関口としてふさわしいとは言い難い状況です。

現在、JR 関内駅では、北口周辺の歩道整備が進められ、北口駅舎のバリアフリー化も予定されていることから、地元からも、これらの取組に合わせ、関内・関外の玄関口にふさわしい駅前空間や、両地区の分断の早期解消が求められています。

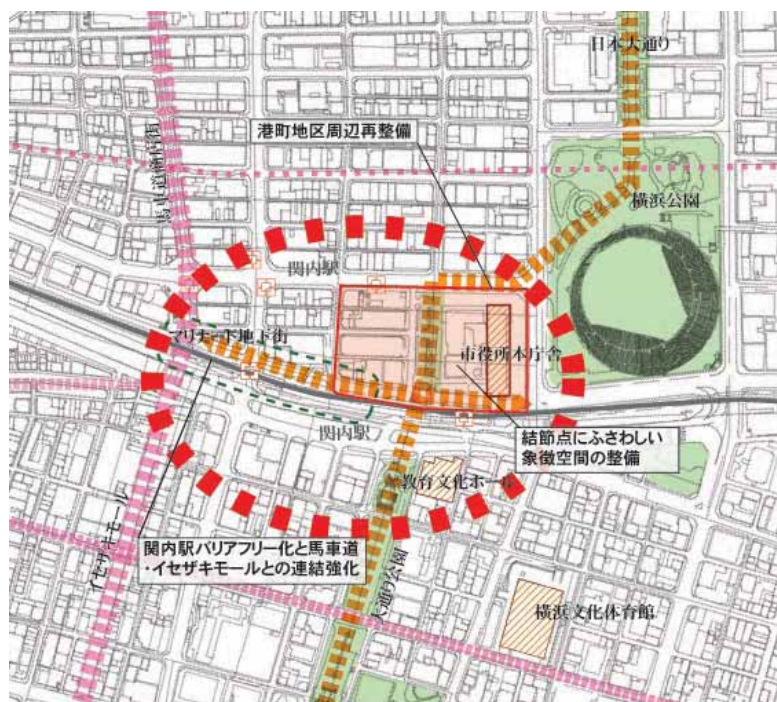
【検討の方向性】

関内・関外の連続性の強化

現在、整備が予定されている JR 関内駅北口駅舎のバリアフリー化に伴い、歩行者のたまり空間の創出など、関内・関外の玄関口としてふさわしい機能と景観をもった駅前空間整備を検討します。また、関内と関外地区の分断を解消し、JR 関内駅北口とイセザキモール、マリナード地下街、馬車道の賑わいネットワークとの連続性を高める有効策について検討します。

港町周辺の再整備

商業・業務や教育・文化・芸術・スポーツなどの関内・関外の結節点にふさわしい機能の導入を検討します。併せて、大通り公園軸と開港シンボル軸をつなぐ結節点にふさわしい象徴空間の整備を検討します。



[2]北仲結節点強化

【取組の背景】

関内地区とみなとみらい21地区との結節点は、連担した都心部を形成する上で、その強化策は、地区全体の活性化に波及する重要な課題です。

現在、北仲通北地区では、再開発事業により、業務、商業、文化・芸術、都心居住などを複合的に配置した事業が進められています。また、北仲通南地区では今後再開発事業が予定されています。

これらによる活性化の効果を周辺地区にも波及させるためには、関内地区とみなとみらい21地区の一体性を高めると共に、周辺地区との回遊性の強化を図る必要があります。

【検討の方向性】

複合機能の配置

業務、商業、文化・芸術、観光コンベンション機能、都心居住などを複合的に配置します。

回遊性の強化

関内地区・みなとみらい21地区をつなぐとともに、野毛、港町周辺、山下地区、新港地区などの周辺地区との回遊の拠点とします。

都市空間の創出

大岡川内水面を囲み、みなとみらい21地区・新港地区・関内地区が一体となった都市空間を創ります。



5.2. 業務機能の再生

【取組の背景】

関内地区は従業者数の減少、高い空室率などに歯止めをかけるため、「既存業務ビルの機能更新」や「新たなテナント誘致・起業支援による雇用創出」、「創造的産業の更なる集積促進」などの対応策を早期に検討する必要があります。

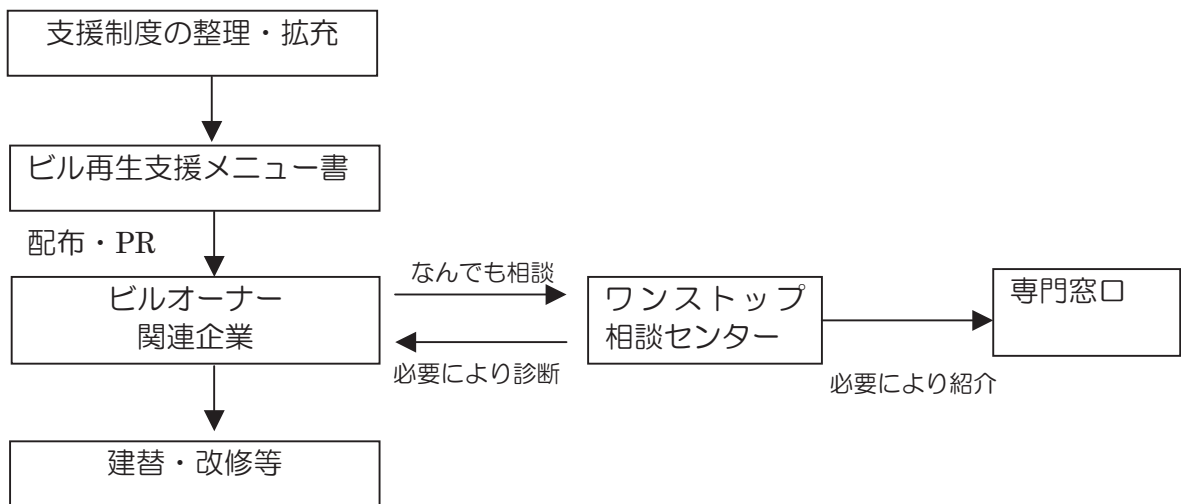
500坪以上のオフィス床の空室率(三鬼商事調査より)		従業者数(事業所統計調査より)		
	関内地区		関内地区	関外地区
平成19年12月	6.10%	平成8年	116,790人	64,219人
平成21年10月	9.18%	平成13年	95,346人	58,475人
		平成18年	93,292人	53,090人
関内地区の平成8年からの最大空室率 14.06% (平成15年12月)				
昭和56年6月以前 ¹ に建てられた建築物の割合 ...約44%：492棟中216棟 (横浜都心部ランドデザイン検討調査より) (みなと大通りから西側、本町通りに囲まれた関内地区の一部の範囲)		【参考】 全市の昭和56年以前の民間特定建築物 ² の割合 ...約32% (横浜市耐震改修促進計画の耐震化の現状より) ² 昭和56年5月31日以前に建築された、3階かつ1000㎡以上の民間の建築物で、災害時に多数の利用者に危険が及ぶおそれがある施設(百貨店、映画館、ホテル、事務所など)		
¹ 宮城県沖地震等により昭和56年6月1日に耐震基準が改正されました。				

【検討の方向性】

建築後年数を経た中小規模のビルが多い特性や既存の多様な事業者の集積を活かし、地区でビジネスを行う事業者にとって魅力あるまちづくりのため、ハード・ソフトの様々な取組を進める必要があります。

建替・改修等支援制度の構築

a. 仕組みのイメージ



b. ビル再生支援メニュー書

「省エネ・IT・内装改修などのリニューアルや個別・共同建替などのハード施策」、また、「起業家等へのソフト施策」など様々な制度があります。しかし、これらは本市関係各局、県など多くにまたがるなど複雑で分かりにくく利用しにくいとの声があります。

そこで、既存制度について検討し、国の制度の活用も含め拡充・整理を行った上で、事例等も合わせて分かりやすく表現した「ビル再生支援メニュー書」の作成を検討します。

ソフト施策（起業家等に対する主な既存支援制度）

・横浜ベンチャーポート制度

名称	内容
各種セミナー開講	多種多彩な経営ノウハウセミナーの開催
ネット相談・面談	起業・経営に関する相談

・財団法人 横浜企業経営支援財団制度

名称	内容
ワンストップ経営相談	創業・新規事業展開における相談
コミュニティビジネス経営サポート窓口	コミュニティビジネスでの起業家等に起業・経営全般の相談
エキスパート・オンライン相談	法律、税務などについて専門家が相談
創業向け融資制度	ベンチャー企業経営者等が利用できる融資制度の相談
コミュニティビジネス支援融資	融資にあたり事業計画の作成や経営支援
チャレンジコミュニティビジネス支援事業	コミュニティビジネス分野で創業等のビジネスプランに対して経費の一部助成

・アーツコミッション・ヨコハマ制度

名称	内容
クリエイター・アーティストのための事務所等開設助成	クリエイター等の事務所開設に関わる初期費用を助成

・経済観光局誘致・国際経済課制度

名称	内容
重点産業立地促進助成	ITバイオ等関連産業の市外企業が、市内に初進出する場合の経費を一部助成
重点産業立地促進助成・本社機能拡張移転特例	同上。市内企業が本社機能を市外から市内に拡張移転する際の進出経費の一部助成

ハード施策（改修・ビル建替に対する主な既存支援制度）

耐震改修支援 まちづくり調整局建築企画課

名称	内容
耐震診断調査	耐震診断調査の補助（対象）
耐震補強工事	耐震補強工事の補助（対象）

（対象 地階を除く階数が3階かつ延べ面積1,000㎡以上が対象）

建替支援 都市整備局都市再生推進課等

名称	内容
優良建築物等整備事業	共同化事業に対して調査設計・共同施設整備等に補助

省エネ改修の補助

- 国土交通省 「住宅・建築物省エネ改修推進事業」
- 環境省 「地域グリーンニューディール基金」
- NEDO 「住宅・建築物高効率エネルギーシステム導入促進事業」
「エネルギー使用合理化事業者支援事業」

上記の既存施策に加えて以下のような新たな支援策の検討を行います。関内・関外地区に既に立地している、スモールオフィス、レンタルオフィス、インキュベーション施設は、起業家や小規模な事業者の活動拠点となりうるものですが、相互に連携することは少なく、当該地区で起業しようという人、事業を営む人や入居後の起業家などのネットワークづくりもあまり活発ではありません。

既存の支援制度をより活用しやすいよう見直し充実させ、インキュベーション機能を強化するために、起業家などの相互ネットワークづくり、起業や新ビジネスを支援する組織や施設などの連携強化に向けた支援策について検討を進めることも有効と考えられます。

創造的産業の集積（クリエイティブシティ・ヨコハマ）の取組として、業務ビル等を活用しスタジオなどの活動場所に機能転換する助成制度や、アーティスト・クリエイター・起業家等の集積・支援について検討を進めます。

c. ワンストップ相談センター

既存ビルの再生や起業・経営にあたって相談窓口がわからないとの意見があります。ワンストップで総合的に相談できる窓口の構築について検討を進めます。

その機能のイメージとしては、

相談機能

ビル再生のソフトからハードまでのすべての制度を扱い、必要により、専門窓口を紹介します。

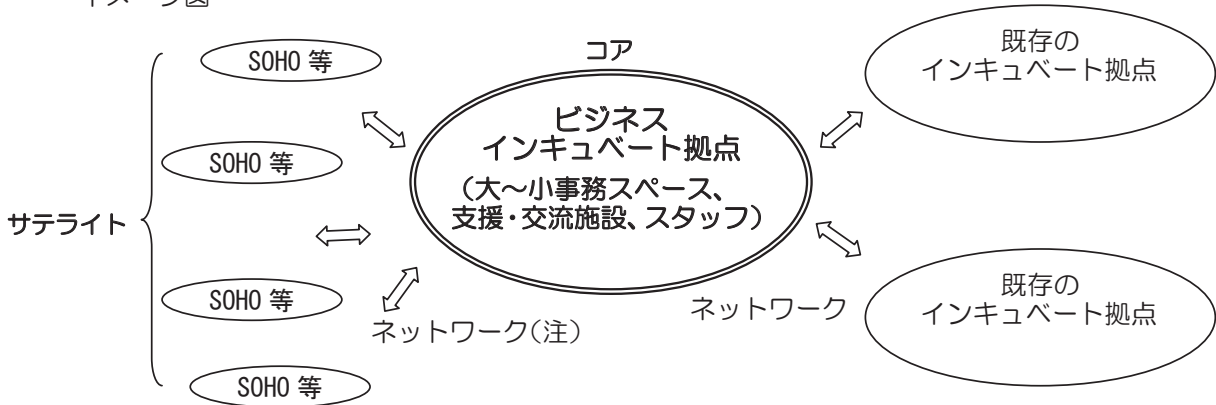
診断機能

ビルオーナーの改修・建替等の判断を支援するため、要請に応じてビルの概略調査・診断を行ったうえで、どのような改修(省エネ、耐震、内装等)又は建替が良いかの大まかな提案を行います。さらに詳細な調査・診断・提案は専門事業者へつなぎます。

ビジネスインキュベーション拠点形成（モデル事業）

- ・ オフィスの空室を解決していくには、外部からのテナント誘致とともに、地区内に新たな起業家を生み、育てることも重要です。これは、本市の雇用、経済活性化に寄与し、本市の政策上も大変意義のあるものです。
- ・ 関内の特性である、築年数を経た中小ビルが多いことを活かし、起業しやすいまちとするための仕組みが必要です。
- ・ そこで、ビジネスインキュベーション拠点形成のモデル事業を実施し、この成果を評価のうえ、今後の展開を検討します。
- ・ モデル事業は、コア施設となるビジネスインキュベート拠点（大・小オフィススペース、支援・交流施設）の形成事業と、ネットワーク事業（サテライト施設の中小 SOHO ビル、他のインキュベート拠点とのネットワーク）を想定します。
- ・ さらに、市所有の施設においても、起業活動の拠点とするなど様々な活用方法を検討します。

イメージ図

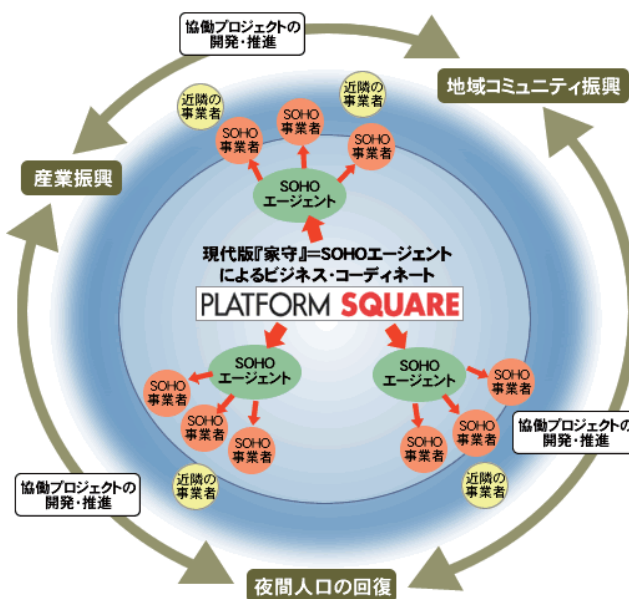


- 注
- ・ コア施設で成長した起業家は、近隣の空きオフィスに転出しサテライトを形成
 - ・ サテライトの起業家はコア施設の支援を受けながら更に成長

（参考）「ちよだプラットフォームスクウェア」

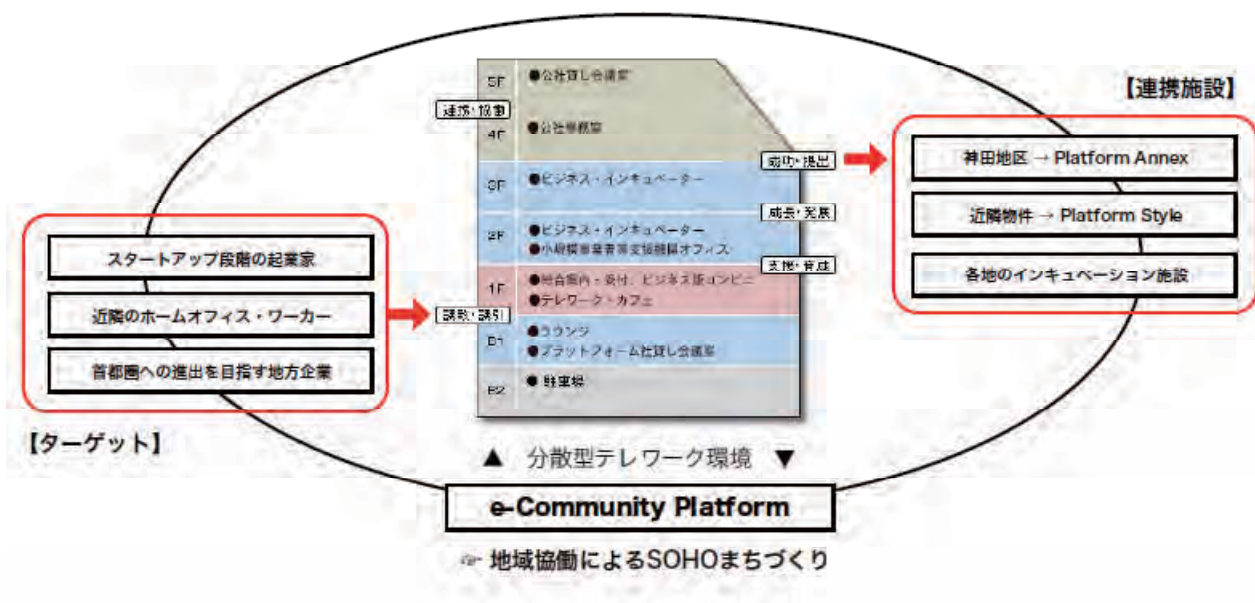
ちよだプラットフォームスクウェアは、千代田区の地域特性を活かした「SOHO まちづくり」の拠点施設である。起業家等が使いやすい空間・サービスの提供や、周辺地域の活性化も意図されている。

SOHO 同士の連携・協働をコーディネートする SOHO エージェントや、SOHO を支える高質なファシリティを安価に提供したり、ベンチャービジネスやコミュニティビジネスへの発展を支援したりするなど、様々な取組が行われている。また、成長した起業家等は周辺地区へ転出することになるが、場所の提供や支援を行っている。
 （プラットフォームアネックス）



「ちよだプラットフォームスクウェア」施設概要

施設環境全体を有機的に連携させ、効率的・効果的な分散型テレワーク環境を実現



5.3. 商業等都心機能誘導と都心居住

[1] 商店街の活性化

【取組の背景】

関内・関外地区の平成9年から平成19年で、年間商品販売額は、関内側で約4割、関外側で約5割減少しています。このような商業機能の低下傾向に早急に歯止めをかけることが求められています。

関内・関外地区には、骨格となる商店街とともに、これと平行したり直交するストリートもあり、それぞれのストリートごとに特色ある賑わいをつくる必要があります。

【検討の方向性】

これまで取り組んできたルールづくりや、様々な商店街活性化事業を一層推進するとともに、次の取組みを推進します。

また、[2] 都心居住 「低層部賑わい機能の誘導」 施策の検討とも連携します。

テーマストリートの形成

～ 界隈イメージを活かした街並み空間の形成と個性ある商店の集積 ～

- ・地域全体への集客を図るため、骨格となる商店街、その他の商店街それぞれに特色ある商店の集積を図り、ストリートごとのイメージづくりや計画づくり、街並み空間整備、店舗誘致などの事業の支援を検討します。

すなわち、建築物の低層階には賑わい機能を誘導し、道路等のパブリックスペースと路面型店を統一したデザインとするなど、魅力的なストリート性のある空間形成を図ります。

- ・整備にあたっては、既存制度である「空き店舗活用事業」（店舗リニューアル等）や「商店街環境整備支援事業」（商店街のハード整備）などを活用するとともに、将来的には中心市街地活性化法による事業補助の検討を進めていきます。

[取組事例]

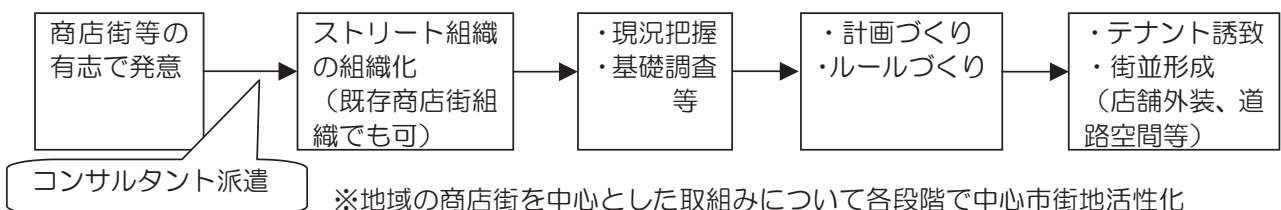
目黒通りの「ファニチャーストリート」

目黒通りの約4kmのエリアに、約60件の家具屋が軒を連ねている。2007年からは目黒通りを中心とした34のインテリアショップ、カフェ・レストランが地域の活性化を目標として「MISC（目黒インテリアショップコミュニティ）」を結成して、ポータルサイトの共同運営やイベント開催の企画などを進めている。

金沢市の「ファッションストリート」

金沢市の中心街で、ファッション関連店舗（1、2階路面店）の集積を進めている。市の事業として行われており、出店者への改修費及び家賃の一部助成を行うほか、誘致仲介者に対しても報奨金の交付を行っている。

進め方の流れ（イメージ）



[2] 都心居住

【取組の背景】

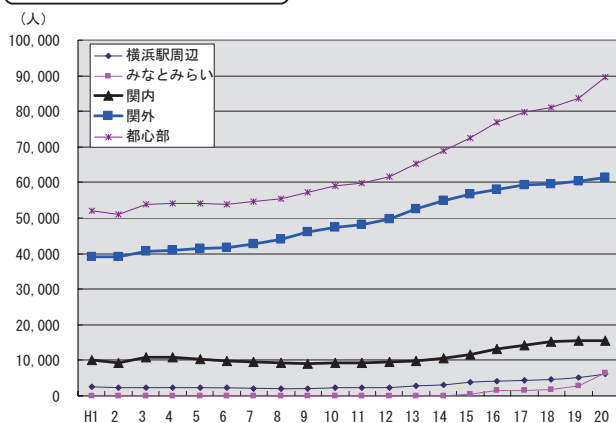
関内・関外における住宅は、その利便性・魅力などから、強い需要が見込まれます。

この開発エネルギーを活かし、「都心機能の誘導を図るための、都心居住立地の適正化」は早期に取組むべき施策です。

また、都心にふさわしいライフスタイルを実現し、良好なストックとするためには、様々な制度を活用した規制誘導策が必要です。

この際、都心居住の人口見通しと、教育・福祉等社会インフラとのバランスに配慮する必要があります。これら誘導策の制度化まで時間を要することから、早期に制度設計に向けた着手が必要です。

増え続ける居住者



関内地区・・・

平成 14 年度末 10,726 人→平成 17 年度末 14,354 人＝3,628 人増加

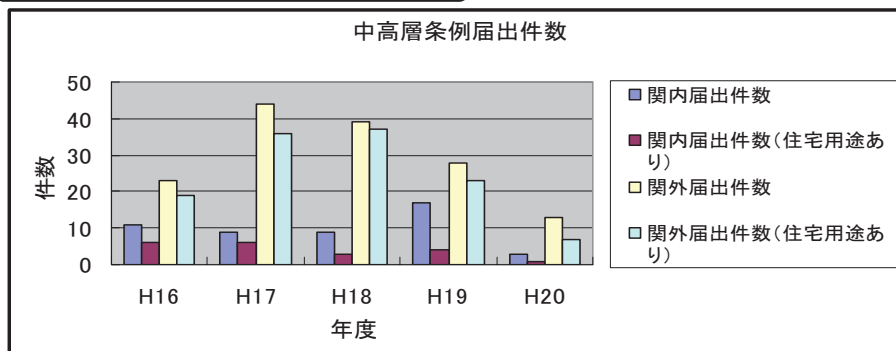
平成 17 年度末 14,354 人→平成 20 年度末 15,593 人＝1,239 人増加

関外地区・・・

平成 14 年度末 54,960 人→平成 17 年度末 59,288 人＝4,328 人増加

平成 17 年度末 59,288 人→平成 20 年度末 61,388 人＝2,100 人増加

経済悪化を受け着工件数が減少



【検討の方向性】

都心にふさわしい居住環境

（関外地区）

マンション建設を、良いストックとする規制誘導策が必要です。そこで、「魅力的街並みを形成する景観制度」、「低層部への賑わい機能の誘導制度」について検討を進めます。

（関内地区）

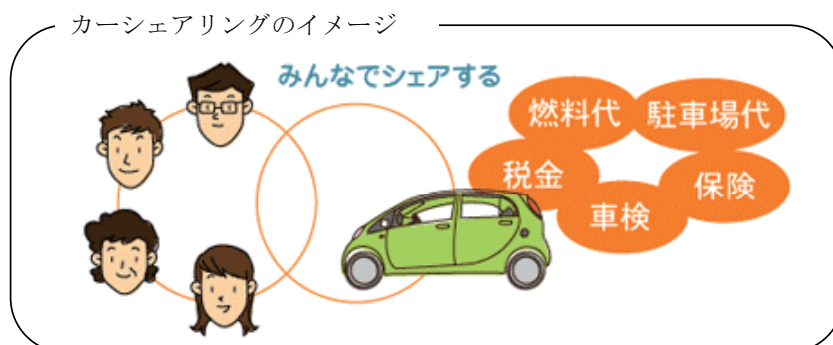
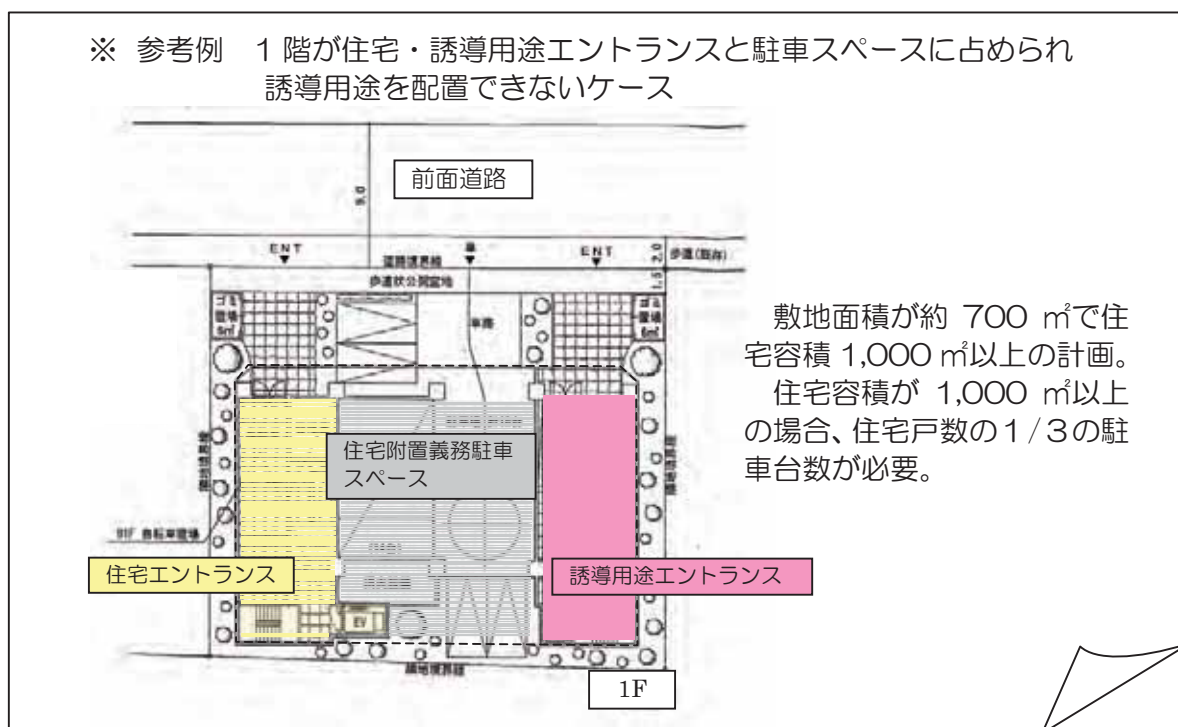
業務・商業等の都心機能の誘導を基本としつつ、居住機能との共存を図ることとし、平成18年4月に「特別用途地区による都心機能誘導制度」を導入しました。引き続き、これを効果的に運用するとともに、業務・商業などの誘導用途の導入状況等の効果検証をします。

また、職住近接のSOHOなどをはじめ、都心にふさわしい「居住スタイル及び住宅としての性能」等についての検討を進めます。

低層部の賑わい機能の誘導

現行制度では、附置義務駐車が必要な中規模マンションの1階部分は駐車場等で占められ、ほとんど賑わい機能の配置が困難な状況です。

そこで賑わいの創出を図るべき路線を指定した上で、その路線に面した建築物については、駐車場条例の駐車場附置義務の隔地駐車の適用を検討するとともに、複数の会員が自動車を共同で利用できるカーシェアリング等についても検討します。



5.4. 多様な活性化拠点づくり

【取組の背景】

多様な人々が集まり、活動することは、まちの賑わいを生み出し、地区全体の活性化につながります。関内・関外地区には、多くの市所有の市民利用施設がありますが、一部老朽化が進んでおり、耐震性や利便性の向上が求められています。

そこで、地区の活性化を創出するため、改修による機能強化、再整備等による機能更新や市有地の活用を図り、多くの人々が集まる、活動拠点を整備します。

【検討の方向性】

旧関東財務局・旧労働基準局を、文化芸術・市民活動・区民サービスの拠点として再整備

（現 状）

中区庁舎の西隣に位置する旧関東財務局及び旧労働基準局は、「ZAIM」というアートプロジェクトや区民活動センターなど、市民の活動と交流の場となっていますが、建築から約81年が経過しており、老朽化や耐震性といった課題を抱えています。

また、両施設は歴史的な価値が高く、日本大通りの景観や賑わいを形成する重要な要素であることから、保存・活用を図っていく必要があります。



「ZAIM」については、建物の老朽化が著しく使用が困難なため、平成22年3月末をもって一旦閉鎖されました。

（施 策）

- ・旧関東財務局は、耐震補強を含む改修を実施し、保存・活用を図ります。改修後は文化芸術活動拠点や店舗等にぎわい施設を導入します。
- ・旧労働基準局は、創建当時の外観の意匠の復元を伴う新築を行い、区民活動センター、文化芸術機能、にぎわい施設を導入するなど、文化芸術・市民活動の拠点として再整備し、まちの活性化につなげます。中区役所の一部である健診・予防接種センターを移転し、福祉保健センターとして再整備することで、区役所機能の強化・一体化を図ります。

横浜総合高校の再整備

（現 状）

- ・関外地区には集客施設が少なく、地区の活性化のためには、多くの人々が集まる拠点を創出することが必要です。
- ・関外地区に位置する横浜総合高校は、1.7～2.7倍の受験倍率（17～21年度）があり、現代の教育ニーズに応える学校として、1,059名（21年5月現在）の生徒が学んでいます。昭和45年に建設された横浜工業高校（夜間定時制）の校舎を利用しているため校舎や設備の老朽化、更には耐震補強の必要性といった課題を抱えており、教育環境の改善に向け、早急に対応する必要があります。



（施 策）

- ・横浜総合高校については、現地での耐震補強工事を行うことも可能ですが、工期や工事による教育環境への影響が大きいといった課題があります。このため、移転整備を含めて検討しています。
- ・横浜総合高校が移転した場合には、その跡地に、多様な人々が集まる活性化拠点の形成を目指します。また、老朽化や機能強化が課題である、横浜文化体育館の将来的な再整備も含め検討していきます。

教育文化センターの改修による、教育・文化の拠点の形成

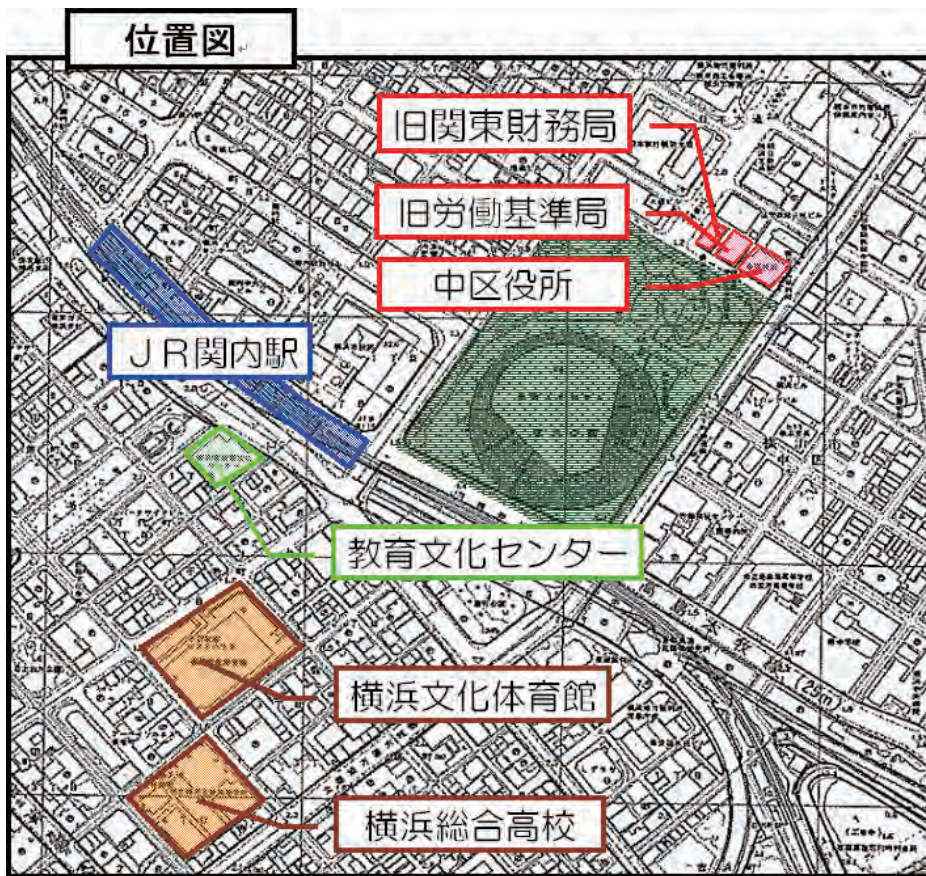
（現 状）

関外地区に位置する教育文化センターは、教職員の研修施設のほか、ホールや市民ギャラリーなどを有し、年間50万人を超える市民が来館する教育文化施設ですが、建築から約35年が経過し、施設の老朽化や耐震補強の必要性といった課題を抱えており、早急に再整備する必要があります。



（施 策）

補強工事及び設備更新を行い、施設の耐震性・安全性の確保や機能の強化を図り、ホールや市民ギャラリーの利便性を向上させることで、更なる集客を促し、にぎわいを創出します。



5.5. 回遊性の強化

【取組の背景】

人々の活動を支え、まちの活性化を進める上で、交通体系の整備は重要なテーマです。これらによって、関内・関外の利便性と魅力の向上から観光機能の強化につながります。交通手段としては、関内・関外地区では、骨格的な交通体系として、JR・みなとみらい線・市営地下鉄などの鉄道網とバス網があります。このほかに、自転車、徒歩も含めると多様な交通手段が利用できます。そのため、多様な交通手段の中から、それぞれの「まちの軸線」の回遊性強化に最も効果的な交通手段を整理する必要があります。特に、地区全体の活性化への効果が現れやすいものとして、地区内に多く点在する歴史的施設など魅力ある施設や、個性溢れる商店街同士をつなぐ回遊性強化が求められています。また、高齢者や障害のある方等への配慮として、バリアフリー化が求められるとともに、各交通手段の利用、乗り換えのしやすさなどソフト面での対応も求められています。

【検討の方向性】

まちの軸線強化や魅力ある施設、商店街をつなぐ有効な交通手段として、既存のバスネットワークを補完する回遊バスの導入を検討し、その際に、ハイブリッドや電気バス等環境に配慮した車両投入も考慮します。観光バスについても、乗降場等の配置について検討します。また、自転車についてはコミュニティサイクルの導入や、歩行者については歩行環境の改善、わかりやすいサインの拡充等、短距離の移動のしやすさに着目した取組について検討します。さらに、バリアフリー化の推進や各交通手段の利用、乗り換えのしやすさなどソフト面についても検討します。

コミュニティサイクル



電気バスイメージ



5.6 エリアマネジメントの推進と公共空間の利活用

[1] エリアマネジメントの推進

【取組の背景】

活性化計画を計画倒れにしないためには、エリアマネジメントの担い手となる組織を早期に立ち上げていくことが大切です。

【検討の方向性】

全体を連携する組織づくり

a. プラットフォーム

関内・関外の活性化について幅広く意見交換し、全体のブランド力を高めるプロモーション活動など情報発信等を行う出入り自由な場としてプラットフォームの設置を検討します。

メンバーは個々のまちづくり組織を中心に、企業や学識経験者、大学等、その他関係機関等の幅広い参加が可能となるよう、検討します。

b. 中心市街地活性化協議会の設置

平成22年度には、計画を具体化させるアクションプランを策定し、これを中心市街地活性化法に基づく基本計画に位置づけます。その際、法で定められている中心市街地活性化協議会の設置を検討します。

具体事業の実施・運営を行う組織

a. 個々の地区の組織

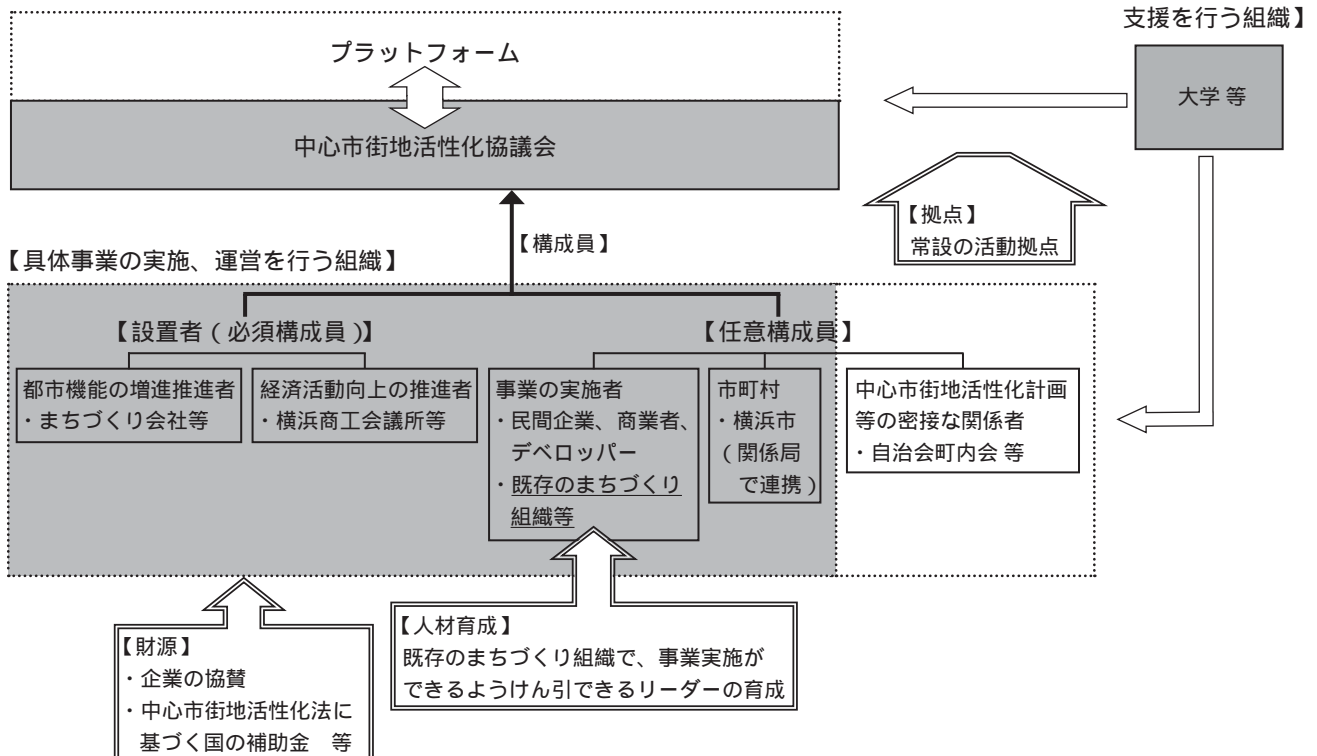
個々の地区でのエリアマネジメントを行う組織が最も基本です。これらの組織の活動の活性化についての支援として、タウンマネージャー等の人材支援等を検討します。

また、活動が少ない地区についても、コーディネーターの派遣など、活性化を促すための支援について、検討します。

b. まちづくり会社

業務ビルの再生、商店街の活性化、公共空間の利活用、関内関外共通のイベントなどの具体の事業を行うための組織づくりを検討します。

【全体を束ねる組織】



[2] 公共空間の利活用

【取組の背景】

開港以来の都心である関内・関外地区には、河川・公園・道路さらに公開空地など、充実した公共空間のストックがあります。これらを利活用することは都心の強みを活かす有効な施策です。これにより、来街者をはじめ居住者等にとっても魅力的な都心空間となり、活性化に大きく寄与します。

これまで、「日本大通りのオープンカフェ」、「大通り公園の納涼ガーデン祭り」等が行われ、人気を博しています。しかし、まだまだ可能性は残っており、市民や地域等からも期待が大きいところです。

【検討の方向性】

公共空間の利活用にあたっては、社会的コンセンサスを基に施設管理者の理解を得ることはもとより、地域での主体的な運営体制が不可欠です。関内・関外地区ではエリアマネジメント体制の充実が期待されることから、これを活かして公共空間の利活用を一層推進させる必要があります。

このため、これまでの取組の成果を踏まえ、地域が主体となった公共空間の利活用をエリアマネジメント活動の一環として取り組んでいく必要があります。



日本大通りオープンカフェ



大通り公園納涼ガーデンまつり

その他の事例

- ・河川を利用したオープンカフェ（広島市京橋川ほか）
- ・エリアマネジメント広告（東京 大丸有ほか）
- ・イベントの実施（東京ほか）



河川を利用したオープンカフェ（広島市京橋川）

