

## 「山下ふ頭再開発の方向性について（答申）」の概要

令和5年8月から6回にわたり、横浜市山下ふ頭再開発検討委員会において、まちづくりの方向性や導入機能等についてご議論いただきました。このたび令和6年12月26日に委員会より答申を受領しましたので、その概要をご報告するとともに今後の進め方をご説明いたします。

### 1 答申の構成について（P7）

答申は、実現に向けた方向性や導入機能、持つべき視点をまとめた**3つの「目指すべき姿」**と、その土台となる**インフラ整備や空間デザイン**をまとめた**3つの「基盤・空間の考え方」**で構成されています。



答申の全体像(P7)

### 2 目指すべき姿

#### (1) 世界に誇れる、魅せる「緑と海辺」空間の創造（P8～）

##### ◇実現に向けた方向性

世界の都市開発でも見られる「緑の再生」を核としながら、臨港パークから山下公園に至る水際線と連続したまとまりのある緑化空間を創出し、人々を呼び込み、デザインーションとなる魅力的な緑を中心としたまちづくりを推進すべき。 など



緑でつながる歩行者空間づくり(P9)

#### (2) 市民と共に歩み、豊かなみらいに繋げる持続可能なまちの実現（P12～）

##### ◇実現に向けた方向性

多くの市民が集い、地域の賑わい創出等に取り組める場を創り、様々な人材や技術が交流し新しい価値を常に生み出す、持続的に発展するまちを目指すべき。また、若者など次代を担う多様な人材が、環境分野等の新たな技術を体感し学べる空間を創出すべき。 など

#### (3) 横浜らしさと賑わいが広がり、新たな活力を創出する都市モデルの構築（P16～）

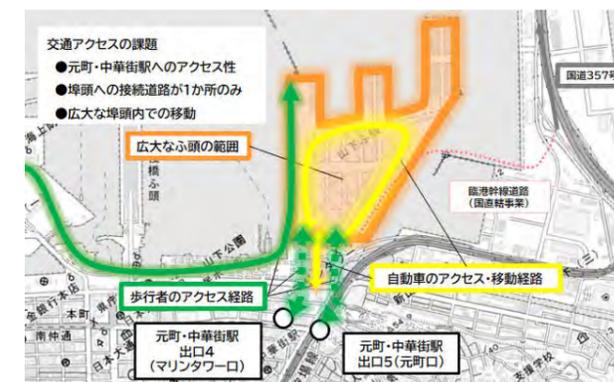
##### ◇実現に向けた方向性

160年以上にわたる横浜港の発展の歴史や横浜独自の都市文化を活かしたまちづくりを進めるべき。また、既存の観光資源の活性化を含め、海外からの関心、人流、投資などを惹きつけるべき。 など

### 3 基盤・空間の考え方

#### (1) まちをつなぎ一体感を高める交通アクセスの充実（P24～）

都心臨海部の水際線に連続する緑の快適な歩行者空間の整備による回遊性向上や、郊外部との交通アクセス強化を図るべき。また羽田空港とのアクセスや防災の観点から水上交通の活用を図るべき。 など



山下ふ頭への交通アクセス(P25)

#### (2) 安全・安心とレジリエンス\*の確保 \*強靭性、適応力（P26～）

大規模地震等への災害対応力の向上や感染症対策の強化を図るべき。旧上瀬谷通信施設地区との連携を見据え、物資や救援部隊の海上からの受け入れ、病院船の着岸等が可能な耐震強化岸壁の整備など、インフラ整備により、防災機能の強化、山下ふ頭周辺の安全性向上を進めるべき。 など

#### (3) 横浜らしさを感じる景観づくり（P28～）

海陸両面からの山下ふ頭の見え方や周辺地区との景観のバランスを意識したまちづくりを行うべき。また、羽田空港からベイブリッジを渡る来街者やクルーズ客にとっての横浜の入口としての魅力的なロケーションを活かしたまちづくりを進めるべき。 など

### 4 今後のまちづくりに向けて（P30）

答申は、まちづくりの大きな方向性を示すことに主眼を置き、取りまとめられており、今後の市の取組に対して以下の2点が申し添えられています。

#### (1) 市域全体への波及を見据えたまちづくり

再開発の恩恵を47ヘクタールに留めず、都心臨海部や郊外部と連動させ、市域全体の更なる活性化に向けて相乗効果が最大限発揮されるよう取り組む必要がある。

#### (2) まちづくりへの市民の関わり

これまで実施された市民意見募集等では、延べ10,000件を超える意見が寄せられ、また本委員会における議論に対しても延べ443件の意見をいただいております。引き続き多様な意見を問うプロセスを経ることが望ましい。

#### 【今後の進め方】

答申に基づき、本市にて事業計画案（まちづくり方針）を作成し、市民意見募集や意見交換会等を実施するとともに、関係者等のご意見を伺ったうえで事業計画を策定し、令和8年度頃の事業化を目指します。

# 山下心頭再開発の方向性について(答申)

横浜市山下心頭再開発検討委員会

令和6年12月

## 「山下ふ頭再開発の方向性について（答申）」（目次）

はじめに	..... 2
<b>1 山下ふ頭再開発が目指すべき姿</b>	<b>..... 8</b>
(1) 世界に誇れる、魅せる「緑と海辺」空間の創造	
(2) 市民と共に歩み、豊かなみらいに繋げる持続可能な まちの実現	
(3) 横浜らしさと賑わいが広がり、新たな活力を創出する 都市モデルの構築	
<b>2 基盤・空間の考え方</b>	<b>.....24</b>
(1) まちをつなぎ一体感を高める交通アクセスの充実	
(2) 安全・安心とレジリエンス*の確保   *強靱性、適応力	
(3) 横浜らしさを感じる景観づくり	
今後のまちづくりに向けて	.....30
(参考)	.....31
横浜市山下ふ頭再開発検討委員会委員名簿	
横浜市山下ふ頭再開発検討委員会審議経過	
<b>付属資料</b>	
横浜市山下ふ頭再開発検討委員会 資料（一式）	
横浜市山下ふ頭再開発検討委員会 会議録（一式）	

## はじめに

私たちは今、人口減少と少子高齢化の急速な進展、自然災害の激甚化・頻発化、深刻化する気候変動問題など、時代の大きな転換期を迎えている。377万人の市民を擁する我が国最大の基礎自治体である横浜市は、こうした局面に立ち向かいながらも、都市の活力を未来につなげていく役割を果たしていかなければならない。その中で、山下ふ頭の再開発は、港町・横浜を象徴する美しいウォーターフロントを舞台に、新たな価値を創造し、世界の人々を惹きつける魅力的なまちづくりを実現するプロジェクトとして位置づけられている。

これまで市においては、横浜市民の理解が得られる、そして事業性のある再開発を目指し、令和3年度から市民意見募集や市民意見交換会を重ねるなど、幅広い取組が丁寧に進められてきた。

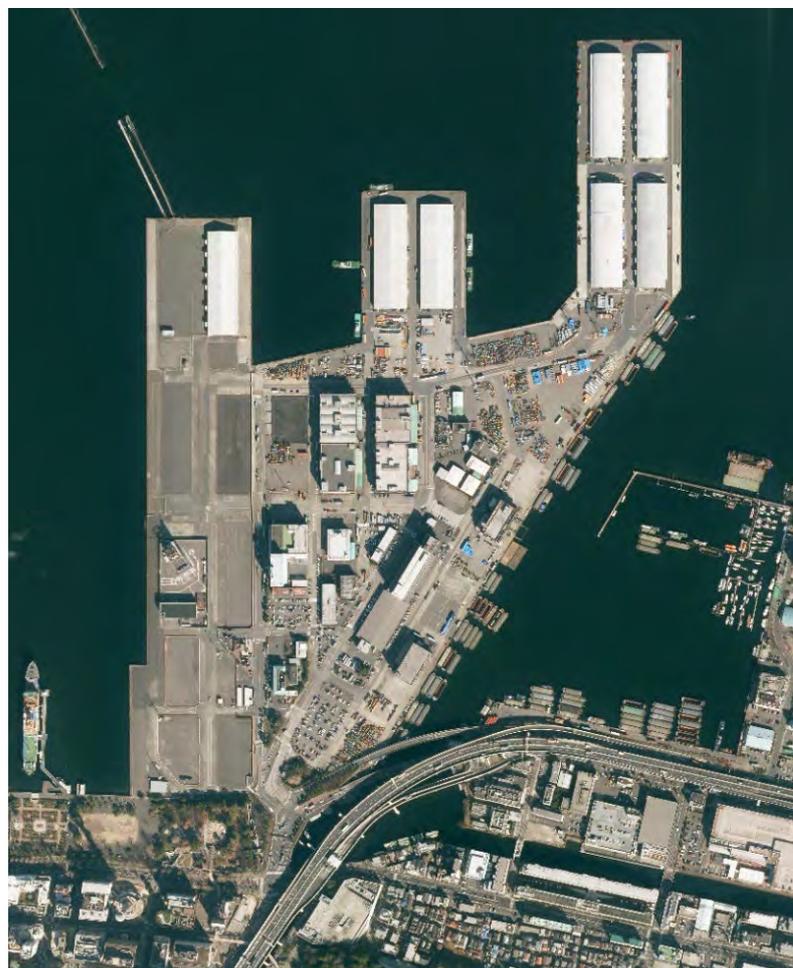
横浜市山下ふ頭再開発検討委員会は、山下ふ頭の優れた立地や広大な開発空間を活かした、新しい時代の象徴となるまちづくりに向けて、その方向性について議論するための機関として設置されたものである。

本委員会においては、市が抱える課題等のファクトや市民意見等の説明、地域関係団体委員の意見書の提出、学識者委員のプレゼンテーションなどが行われるとともに、各委員が活発に意見を交わし、議論を積み重ねてきた。

また、開催にあたっては、傍聴に加え、インターネットによる生配信を行うなど、透明性を確保しながら運営が行われたことは、特筆すべき点である。さらには、視聴をされた方々からいただいたご意見を、委員会各回で報告を受け、多様な市民意見を取り入れながら委員会を進めてきた。

この度とりまとめた答申は、本委員会での議論を「目指すべき姿」と「基盤・空間の考え方」に整理をしたものである。今後は、この答申を羅針盤としながら、魅力あふれるまちづくりを実現していただきたい。

## 山下ふ頭の概要

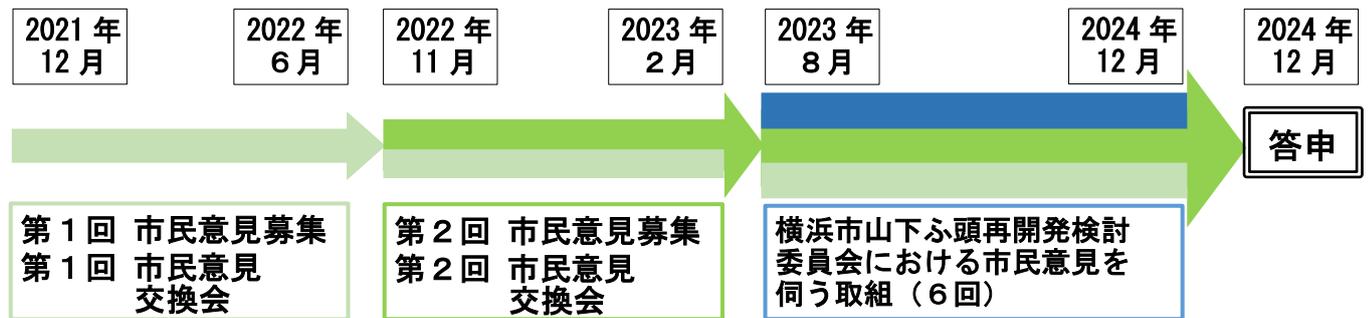


敷地面積	約 47ha
用途地域	商業地域
容積率	400%
建蔽率	80%
高度地区	第 7 種高度地区 (最高限 31m)
防火地域	準防火地域
臨港地区	横浜港臨港地区 (分区：商港区)
その他	都市再生緊急整備地域・特定都市再生緊急整備地域

## 【市民意見募集、市民意見交換会等の取組】

横浜市では、横浜市民の理解が得られる、そして事業性のある再開発を目指し、令和3年度から市民意見募集や市民意見交換会を重ねるなど、幅広い取組が進められ、**合計 11, 123 件の意見が寄せられた。**

### ○ 経緯



### ○ 主な取組内容

■ 2021 (R 3) 年 12 月  
~2022 (R 4) 年 6 月

#### 第 1 回 市民意見募集

山下ふ頭再開発の新たな事業計画の策定に向け、市民の皆様から再開発のイメージ (海・みなど、国際性など) や再開発に取り入れる視点 (持続可能なまちづくり、多様性社会など) について、意見を募集。

○回答数 3, 721 件 (うち、自由意見があったもの: 1, 942 件)

■ 2022 (R 4) 年 5 月  
~2022 (R 4) 年 6 月

#### 第 1 回 市民意見交換会

第 1 回 市民意見募集の一環として、市民から直接意見を伺うため、まちづくりのテーマなどについて、市民意見交換会 (ワークショップ) を実施。

○参加者総数 221 人、意見の数 3, 120 件

#### ①結果の公表

(※ 詳細は付属資料を参照)

■ 2022 (R 4) 年 11 月  
~2023 (R 5) 年 2 月

#### 第 2 回 市民意見募集

第 1 回の市民意見募集や市民意見交換会を踏まえ、より具体的な再開発のイメージなどについて、意見 (自由意見) を募集。

○回答数 1, 284 件 (全て自由意見)

■ 2022 (R 4) 年 12 月  
~2023 (R 5) 年 2 月

#### 第 2 回 市民意見交換会

第 2 回市民意見募集の一環として、直接市民意見を伺うため、より具体的な再開発のイメージなどについて、市民意見交換会 (ワークショップ) を実施。

○参加者総数 172 人、意見の数 2, 555 件

#### ②結果の公表

(※ 詳細は付属資料を参照)

これまでの市民意見募集等では、「海と緑が調和」「持続可能で環境にやさしい」「幅広い世代が楽しめる」「横浜ブランドを創る」など、数多くの声が寄せられた。

これらの市民意見を基に横浜市山下ふ頭再開発検討委員会で議論がスタートした。

■ 2023（R5）年8月 横浜市山下ふ頭再開発検討委員会における  
～2024（R6）年12月 市民意見を伺う取組

委員会の開催にあたっては、傍聴に加え、インターネットによる生配信を行うなど、透明性を確保しながら運営が行われた。

また、視聴をされた方々に対して、各回、インターネットフォームによる意見募集が行われ、その結果が委員会で、都度、報告された。

第1回 意見者数 39 人、意見数 78 件

第2回 意見者数 39 人、意見数 105 件

第3回 意見者数 55 人、意見数 111 件

第4回 意見者数 33 人、意見数 36 件

第5回 意見者数 61 人、意見数 82 件

第6回 意見者数 28 人、意見数 31 件

市民意見募集等の結果をまとめた資料が、委員会で配布され説明を受けた。

○総意見者数 255 人、総意見数 443 件

(※ 詳細は付属資料を参照)

■ 2024（R6）年12月 答申

これまでの市民意見等を踏まえて、委員会での議論を進め、3つの「目指すべき姿」と「基盤・空間の考え方」を整理し、答申を作成したものである。

【市民意見募集、市民意見交換会等の取組の様子】



## 【本答申の構成について】

本答申では、まちづくりの大きな方向性を示すことに主眼を置き、山下ふ頭再開発が「目指すべき姿」を明確にしたうえで、その実現に向けた土台となる「基盤・空間の考え方」を整理することとした。

### 【答申の全体像】



## 1 山下ふ頭再開発が目指すべき姿

本答申では、まず、まちづくりの方向性や導入機能、持つべき視点として「目指すべき姿」を以下の通り整理し、取りまとめを行った。

### 目指すべき姿①：世界に誇れる、魅せる「緑と海辺」空間の創造

#### (1) 実現に向けた方向性と導入機能

##### (方向性)

- 世界の都市開発でも見られる「緑の再生」を核としながら、臨港パークから山下公園に至る水際線と連続したまとまりのある緑化空間を創出し、人々を呼び込み、DESTINATIONとなる魅力的な緑を中心としたまちづくりを推進すべき。
- 三方を海に囲まれた地の利を活かして、世界のウォーターフロント開発をリードする臨海部再開発モデルを構築すべき。

##### (導入機能)

- 臨港パークから大さん橋、山下公園までの水際線と連続し、市民や来街者が憩い、賑わうオープンスペースの形成
- 建築物と一体となった立体的な緑の創出
- 水際線の賑わいのある歩行者空間の形成
- 水上からのアクセス環境の整備
- 緑や水際線を活かした上質な滞在空間の形成

などが必要。

### 【委員会での主な意見】

- 世界の都市開発では緑の再生が主流であり、周辺地域の緑地と連携して緑の総量を増やし、人々を呼び込む計画が必要。
- みなとみらい 21 地区から大さん橋、山下公園までの緑あふれる動線を活かし、山下ふ頭を連続的に接続させ、回遊性を向上させるとともに、市民が憩い賑わうオープンスペースを確保すべき。
- インフラを整備し、緑を確保した上で、その中に建物を整備する発想も考えられる。その際、周辺地域への経済的効果の波及も意識することが必要。
- 再開発を推進する上では、三方を海に囲まれた地の利を活かし、世界のウォーターフロント開発を先行する臨海部再開発モデルの構築を目指すべき。
- 観光産業の活性化や水上交通の充実、水面の賑わい創出に加え、海から山下ふ頭にアクセスする人々の視点を意識すべき。
- 水面の賑わい創出、客船誘致に向けた整備、水際における非日常空間の形成など、ウォーターフロント都市として相応しい取組を進めるべき。

### 【緑でつながる歩行者空間づくり】



## (2) 実現に向けて持つべき視点

### ①市民の憩いと共生

市民が緑や海の自然を楽しめる憩いの場の創出や、そこに集う人々がコミュニティと共生し、文化や生活の豊かさを感じられる新しいまちづくりを考える。

### ②人々の行動変容を促す取組

環境や海洋分野において、若い世代への教育的な役割を果たす機能を考える。

#### [委員会での主な意見]

- 市民がリラックスして楽しめる場所を提供し、自然やコミュニティと共生しながら、文化や生活の豊かさを求める人々が集まる新しい都市モデルを追求すべき。
- 誰もが自由に楽しめる憩いの場を作り出し、同時に経済の活性化を図る開発を進めることが必要。
- 将来の海洋人材などの育成を目指し、若い世代への教育的な役割を果たす開発も考えられる。

#### 紹介事例1 (第4回検討委員会)

スタンレーパーク (カナダ) では、従来は、単なる市民の自然系リゾート地としての役割を果たしていたが、娯楽機能の整備がなされ、近年は、ファミリー層や観光客向けに、自然系アクティビティを楽しむ機会が提供されている。



スタンレーパーク遠景  
出典：iStock.com/edb3\_16



自然系アクティビティ「ローンボーリング」  
出典：iStock.com/HamidEbrahimi



自然系アクティビティ「サイクリングコース」  
出典：iStock.com/Marc Bruxelles

<p><b>紹介事例 2 (第5回検討委員会)</b></p> <p>ジャルディーニ (イタリア) では、都心近くの造船所跡に都市公園が設けられている。低い建蔽率で各国のパビリオンが建てられ、ビエンナーレの会場として使われており、都市観光のエンジンとなっている。</p>	 <p>ジャルディーニ遠景 出典：iStock.com/ BMG_Borusse</p>
 <p>公園 出典：iStock.com/greta6</p>	 <p>パビリオン 出典：iStock.com/Bojanikus</p>
<p><b>紹介事例 3 (第5回検討委員会)</b></p> <p>セントラルパーク (米国) では、広大な芝生、森林、小川、湖といった自然に加えて、野球場やサッカー場、回転木馬、スケートリンク、動物園、コンサートや劇場などが導入され、毎年約 4,200 万人が訪れている。</p>	 <p>セントラルパーク遠景 出典：iStock.com/ stockinasia</p>
<p><b>紹介事例 4 (第5回検討委員会)</b></p> <p>ダンディー (イギリス) では荒廃したウォーターフロントの整備により都市機能を水辺まで延長して、水辺を都市に取り込み、商業、オフィス、住居及びレジャーの機能を整備する計画となっている。</p>	 <p>博物館「V&amp;A ダンディー」 出典：iStock.com/ tekinturkdogan</p>

**【立地特性の活用】**



**【客船受入施設】**



## 目指すべき姿②：市民と共に歩み、豊かなみらいに繋げる持続可能なまちの実現

### (1) 実現に向けた方向性と導入機能

#### (方向性)

- 多くの市民が集い、地域の賑わい創出等に取り組める場を創り、様々な人材や技術が交流し新しい価値を常に生み出す、持続的に発展するまちを目指すべき。また、若者など次代を担う多様な人材が、環境分野等の新たな技術を体感し学べる空間を創出すべき。
- グリーントランスフォーメーション等の新たな価値に対応するイノベーション創出など、横浜の強みとなるような拠点の形成を図るべき。また、エネルギーの効率的な利用の推進や、用途に応じた最適な組み合わせの実現を目指すべき。

#### (導入機能)

- カーボンニュートラル、次世代モビリティの導入などを促進する新たな技術の社会実証・実装、体験・体感の場としての活用
- 多様な人材が集まるプラットフォームの展開
- 市民をはじめ多様な主体がまちづくりに参画できる仕組み
- エネルギー利用を最小化した施設の導入など、脱炭素型まちづくりの推進

などが必要。

**[委員会での主な意見]**

- 次世代のニーズに応え続けるため、イノベーションを創出し、拠点を集中的に配置する。また、新しい技術や地域の賑わい創出等の社会実証・実装の場として活用していくべき。
- DX化とGX化による新たな価値に対応して、山下ふ頭を含めて横浜港の強化を図ることも必要。
- カーボンニュートラルに向けてエネルギー利用を最小限に抑えた施設の導入や、用途に応じたエネルギーの最適な組み合わせを実現することで、日本初の脱炭素型再開発プロジェクトを目指すべき。
- 再開発の機会を捉え、サステナビリティの重要性と合わせて、横浜港におけるカーボンニュートラル実現に向けた取り組みを国内外に広くプロモーションする場所としても活用するべきである。
- 元町・中華街やみなとみらいなど周辺地区とのアクセスを向上させるモビリティを導入し、未来の多彩な交通手段の革新を目指すべき。
- 人口減少や外国人の定住人口の増加を見据え、多様な人材が集まる多文化共生のプラットフォームを展開し、街の発展に繋げていくべき。
- 官民の役割を明確にし、海外からの直接投資の増加、世界中の優れた人材の確保、教育的な役割の追加を目指すことが必要。
- 事業計画策定後には、市民など多様な主体が管理に参加できる仕組みの検討も必要。

## (2) 実現に向けて持つべき視点

### ①持続可能なまちづくり

50年後、100年後を見据え、環境面と経済面で未来に負担を残さない持続可能なまちづくり、適切な市民参画、全体最適となる事業の実現を考える。

### ②柔軟性のあるまちづくり

まちづくりのテーマの統一性を保ちつつ、将来の情勢やニーズ、災害発生等に柔軟に対応できるよう、一定規模の可変性があるオープンスペースを確保し、段階的な整備を考える。

#### [委員会での主な意見]

- 世界のウォーターフロント開発のトップランナーとして、50年後、100年後を見据えた永続的な運営が可能な開発を行い、国内外に誇れる横浜を作るべき。
- 答申後に市が取り組む事業計画の策定においては、市民意見募集や意見交換を行うプロセスを経ることが適当である。また、市民参画の在り方や開発に対する市民意見の伝達手法についても考慮することが必要。
- 山下ふ頭の再開発が部分最適だけでなく全体最適の事業となるよう、バランスを取るべきである。
- 横浜市がイニシアチブを持ち、市民のための再開発を行う視点と、経済成長や財政収支を両輪として長期的な視点でまちづくりを進めるべき。
- 市の関係部局が横断的に連携し、中長期的な時間軸で考え、市の財政維持や課題解決に資する再開発を行うべきである。
- 横浜港や市域全体のグランドデザインや、これまで議論されてきた構想との関係性を常に意識し、山下ふ頭の事業について大きな時間空間の視座に立って十分な議論・審議を行うべきである。
- 開発テーマの統一性を保ちつつ、将来の情勢やニーズ、災害発生等に柔軟に対応できるよう、一定規模の可変性あるオープンスペースを確保し、段階的に整備を進める計画を立てるべき。

<p><b>紹介事例 5 (第 4 回検討委員会)</b></p> <p>ハーフェンシティ (ドイツ) では、2006年に高等教育・研究機関を設立、2017年にはかつての倉庫を基盤として建てられた文化施設が開館するなど、学術研究施設や文化・芸術施設の集積が進んでいる。</p>	 <p>ハーフェンシティ遠景 出典：iStock.com/golero</p>
 <p>学術研究施設「ハーフェンシティ大学」 出典：iStock.com/Tupungato</p>	 <p>文化・芸術施設「エルブフィルハーモニー」 出典：iStock.com/Lukas Bischoff</p>
<p><b>紹介事例 6 (第 2 回検討委員会)</b></p> <p>バンクサイド・ヤード (イギリス) では、再生可能エネルギーによる発電で運用され、敷地の建物は最先端のエネルギーネットワークを使用することで、エネルギー使用の効率化、節電につながっている。</p>	 <p>バンクサイド・ヤード遠景 出典：iStock.com/mediartist Matthias Schloenvogt</p>

**【多彩な交通手段】**

 <p>都市型循環式ロープウェイ「YOKOHAMA AIR CABIN」</p>	 <p>LRT/Streetcar 出典：iStock.com/jdornoff</p>
 <p>空飛ぶ車「eVTOL」 出典：iStock.com/peepo</p>	 <p>グリーンスローモビリティ 出典：iStock.com/y-studio</p>

**目指すべき姿③：横浜らしさと賑わいが広がり、  
新たな活力を創出する都市モデルの構築**

**(1) 実現に向けた方向性と導入機能**

**(方向性)**

- 160年以上にわたる横浜港の発展の歴史や横浜独自の都市文化を活かしたまちづくりを進めるべき。また、既存の観光資源の活性化を含め、海外からの関心、人流、投資などを惹きつけるべき。
- 横浜港の周辺地域に設置された賑わい・観光拠点や、今後の開発動向を踏まえた上で、地域経済活性化の観点から、魅力的な施設の導入を図り、国内外から多くの人を惹きつけ、横浜が旅のデスティネーションとなる開発にすべき。

**(導入機能)**

- インバウンドの目的地としての横浜の価値向上
- まちづくりへの投資による都市の文化的魅力の向上
- 付加価値の高い魅力的な施設の提供
- ユニバーサルデザインに配慮したインクルーシブな空間の整備  
などが必要。

**[委員会での主な意見]**

- 横浜港発展の歴史を紡ぐとともに、独自の都市文化、技術と合わせてネットワーク化されるような開発を進めるべき。
- 未来を担う若者のために、先進的な技術やグローバルな社会に合致する要素を取り入れつつ、伝統的な技術や文化を継承する拠点を形成するべき。
- 既存の観光資源の活性化を含め、世界の港湾イノベーションを参考にしながら、インバウンドを呼び込み、海外からの関心、人流、投資等を惹きつける必要がある。
- 横浜港の周辺地域に設置された賑わい・観光拠点や、今後の開発動向を踏まえた上で、地域経済活性化の観点から、国内外から多くの人を惹きつけ、横浜が旅の目的地となるような大規模集客施設の導入等も考えられる。

- 元町や中華街、山下公園通りなどの近隣エリアはもとより、関内・関外地区をはじめとした都心臨海部、更には横浜市全体の魅力や個性との相乗効果や連鎖反応を生み出すような今までと違った新たなまちづくりを目指すべき。
- 周辺地区の魅力との相乗効果を発揮するような開発や、日本のテクノロジーやカルチャーの集積により独自の立ち位置を構築し、他都市と切磋琢磨していく観点が必要。
- 新たな市場の経済効果を山下ふ頭内に留めることなく、回遊性向上等により周辺地域に波及させていくなど、市として全体のバランスを考え、経済合理性を求めていくことが必要。
- インフラ投資により都市の文化の魅力を向上させることに加え、外国人が憧れを抱く日本文化等、ソフトな部分を含めてプロモーションしていくことが必要。
- インバウンドの目的地が横浜となるよう、世界的に見ても日本文化に対する好感度が非常に高いことを再評価し、その価値を形にしていくべき。また、滞在時間や消費単価が高い層の需要に応えるようなサービス機能も必要。
- 経済への貢献やオーバーツーリズムの回避を考えると、付加価値が高い、常に人が集まる魅力的な施設にすることで、クルーズ客の市外への流出を防ぐとともに、宿泊客の増加に繋げていくことが必要。
- デジタルとリアルを有効にミックスユースした横浜市全体の土地利用を背景として、デジタルネイティブ世代が楽しむことのできる、近未来の価値観にも適う象徴的な施設を整備することが必要。
- 今後多数を占めるデジタルネイティブ世代のインバウンドが楽しめるインフラ投資を進めるとともに、多様なアピールを行うべき。
- 横浜の名所として国内外から多くの人を惹きつけるだけでなく、ユニバーサルデザインに配慮することで、インクルーシブな空間を整えることが必要。

【東京湾沿岸部における開発事例】



企業・大学等のイノベーション施設		●
①	みなとみらい 21 地区	
②	殿町キングスカイフロント、羽田イノベーションシティ、末広町地区	
③	臨海副都心青海地区	
④	幕張新都心業務研究地区・文教地区	
その他	豊洲 1～3 丁目地区	

スポーツ、コンサート等エンターテインメント施設		●
①	横浜スタジアム、Kアリーナ	
③	有明アリーナ、TOKYO A-ARENA	
④	ZOZO マリンスタジアム La La arena ToKYO-BAY	

国際展示場等の施設		●
①	パシフィコ横浜	
③	東京ビッグサイト	
④	幕張メッセ	

緑		●
①	臨港パーク（芝生広場、人工海浜）	
②	東扇島東公園（芝生広場、バーベキュー広場、人工海浜）	
③	海の森公園【整備中】（森、広場、水上競技場）	
④	稲毛海浜公園（ビーチ、グランピング、プール、美術館 等）	

テーマパーク		●
④	東京ディズニーランド	

最近の主な開発		●
---------	--	---

**紹介事例 7 (第4回検討委員会)**

ミッションベイ (米国) では、ライフサイエンス産業の研究開発機能の集積を目指した再開発計画が進行。スポーツ・エンターテインメント施設も整備されるなど、複合的なまちづくりが行われている。サンフランシスコ全体では年間 2,310 万人の来街者、3.6 万人の雇用、約 65 億ドルの産業生産をもたらした。



ミッションベイ遠景

出典：iStock.com/DianeBentleyRaymond



大学・研究機関「カリフォルニア大学サンフランシスコ校」

出典：iStock.com/Tomsmith585



アリーナ「チェイスセンター」

出典：iStock.com/DaineBentleyRaymond

**紹介事例 8 (第5回検討委員会)**

シドニー (オーストラリア) では、シドニー湾の都心に美しい水際公園が設けられている。公園内にあるオペラハウスは 1973 年に竣工し、世界遺産にも登録され、オーストラリアの象徴的な建物の一つとなっている。

また、造船所跡地のコッカトゥーアイランドには、キャンプ施設があり市民の憩いの場になっている。



シドニー湾遠景

出典：iStock.com/jamenpercy



王立植物園

出典：iStock.com/LeoPatrizi



オペラハウス

出典：iStock.com/julianneBirch

## (2) 実現に向けて持つべき視点

### ①人々を呼び込む拠点形成

定住人口が減少する時代において、巨視的な視点を持ち、ビジネスや観光で訪れる国際的な交流人口を吸引し、経済の活性化を図るとともに、山下ふ頭の立地特性を活かし、横浜経済の核となるシンボリックな拠点の形成を考える。

### ②横浜全体のブランド価値の向上と成長の牽引

国内外からの人流や投資を呼び込むため、環境価値や感性価値に優れた事業の創出により、横浜全体のブランド価値の向上を考える。また、市の収益向上や産業の活性化、雇用創出、港湾機能の活用など将来にわたる地域経済への波及効果により、市民生活を支えるまちづくりを考える。

#### [委員会での主な意見]

- 定住人口が減少する時代にあって、魅力ある将来に繋がるまちづくりを目指し、ビジネスや観光で訪れる国際的な交流人口を吸引し、経済の活性化を誘発するとともに、山下ふ頭の歴史性を十分に活かし、観光産業等のリーディングプロジェクトとして、横浜経済の核となるシンボリックな拠点とするべき。
- 日本の経済構造や国際的物流の転換という観点において東京湾沿岸の港湾が同様の状況に置かれていることを踏まえ、巨視的な視点を持って、都市機能の分担や連鎖的な影響、港や空港の機能による人流の動向も考慮する必要がある。
- プロジェクトの事業性に説得力がある開発ストーリーを構築し、国内外から人流や投資を呼び込む力を醸成することで、顧客のニーズが変わっていく中でも飽きられず時代遅れとならないよう継続的な投資を促すことが必要。
- 観光資源の保存と活用を両輪とした持続的な経営を目指すとともに、インバウンド戦略の一環として行うインフラ投資が、日本人にも魅力的な環境の創造に繋がることを意識するべき。
- 横浜港は横浜市民だけでなく日本国民にとって重要な港であり、山下ふ頭が港と市街地を結節する場所だということを十分に意識することが必要。
- 観光産業等のリーディングプロジェクトとして、周辺の観光施設と連動させ相乗効果を生み出すことで、東京との差別化を図るべき。
- 国内外の新たなサービス価値を求める世代の訴求効果に对应していくため、環境価値と感性価値に優れ、横浜ブランドと三位一体となった事業を創出することが必要。

- 地域価値の向上、地域貢献を実現し、横浜全体のブランド価値を上げるという視点が必要。
- 古きを尊重し、新しいものを取り入れることで、横浜の不易と流行を組み合わせ、横浜ブランドを再度磨き上げるべき。
- 日本経済を牽引する気概を持って、横浜と世界を結ぶ玄関口として、都心臨海部はもとより「横浜経済の牽引役」となる再開発を実現するべき。
- 市民の福祉や生活の向上に貢献できるよう、横浜の成長を牽引し、市の収益を生み出す場所としての観点が必要。
- 子から孫へと世代を繋ぐまちづくりの構想や、税収効果を生み出し雇用創出を図る取り組みを進めることで、将来にわたる経済効果の維持と市民生活の支援を両立させるべき。
- 新たな産業を生み出し、雇用創出を図るとともに、その恩恵を可能な限り市域外に流出させず、港湾の機能を残した土地利用により地域内の産業にも波及させるべき。
- 再開発を契機とし、周辺地域で働く人々の収益向上や、消費・雇用の創出、より良い労働環境や高い生産性の確保を図るなど、地域経済活性化の起爆剤としていくべき。
- 日本、東京湾全体における横浜港の位置づけを踏まえ、国際貿易への寄与や国際競争力向上に資する場所として活用する発想を持つことも考えられる。

**紹介事例 9 (第 4 回検討委員会)**

ボルチモア (米国) では、公園やオフィスビル、ホテル、小売店の再建等の複合的な開発が進められた。1970 年代以降、歴史的な船舶の展示や国立水族館、体験型科学博物館等の建設が進められ、観光地としての地位を築いている。

2012 年の調査では 1,000 万人以上が訪れ、23 億ドルの経済波及効果を及ぼしている。



ボルチモア遠景  
出典：iStock.com/Brendan Beale



国立水族館「ナショナルアクアリウム」  
出典：iStock.com/drnadig



体験型科学博物館「メリーランド科学センター」  
出典：iStock.com/eurobanks

**紹介事例 10 (第 4 回検討委員会)**

マルセイユ旧港地区 (フランス) では、劇場、博物館、商業施設等が立地した複合的なまちづくりが行われている。倉庫を劇場に転用するなど、既存施設を活用し、地域の歴史を尊重するとともに、周辺の景観と調和した開発がなされている。



マルセイユ旧港地区遠景  
出典：PORALU MARINE



劇場「ラ・クリエ劇場」  
出典：iStock.com/olrat



商業施設「ギャラリー・ラファイエット」  
出典：iStock.com/Marina113

## 紹介事例 11 (第 4 回検討委員会)

LA ウォーターフロント (米国) では、現在もコンテナ輸送が行われているロサンゼルス港のオープンスペースを活用し、経済活性化や公共空間の拡充等の都市的土地利用を目的として、2000年代より、商業施設や公園、レクリエーション施設を含む複合的な開発が行われている。



LA ウォーターフロント遠景  
出典：iStock.com/Kirk Wester



商業施設「サンペドロマーケット」  
出典：iStock.com/Debbie Ann Powell



公共空間「ダウタウンハーバー」  
出典：iStock.com/ianmcdonnell

## 紹介事例 12 (第 4 回検討委員会)

バルセロナ旧港地区 (スペイン) では、水族館や博物館等の文化施設に加え、ケーブルカーや遊覧船、ヘリコプター等、バルセロナ旧港の景色を楽しむことができる交通機関が整備されている。年間約 1,600 万人以上の観光客が来訪するとともに、約 70 の企業進出の創出に貢献している。



バルセロナ旧港地区遠景  
出典：iStock.com/pawel.gaul



水族館を併設した商業施設「ポルト・ベル」  
出典：iStock.com/taranik



博物館「カタルーニャ歴史博物館」  
出典：iStock.com/David Taijat

## 2 基盤・空間の考え方

山下ふ頭再開発の目指すべき姿の実現に向けて、再開発エリア全体のインフラ整備や空間デザインの土台となる「基盤・空間の考え方」を以下のとおり整理した。

### 基盤・空間の考え方①：まちをつなぎ一体感を高める交通アクセスの充実

都心臨海部の水際線に連続する緑の快適な歩行者空間の整備による回遊性向上や、郊外部との交通アクセス強化を図るべき。また、羽田空港とのアクセスや防災の観点から水上交通の活用を図るべき。

さらに、山下ふ頭へのアクセスは限られていることや、再開発による来街者の大幅な増加を見据え、新たな進入路や埠頭内での円滑な移動手段、臨港幹線道路、水上交通等の交通インフラ整備により、利便性向上、防災機能の強化、周辺住民や物流への影響緩和を図るべき。

#### [委員会での主な意見]

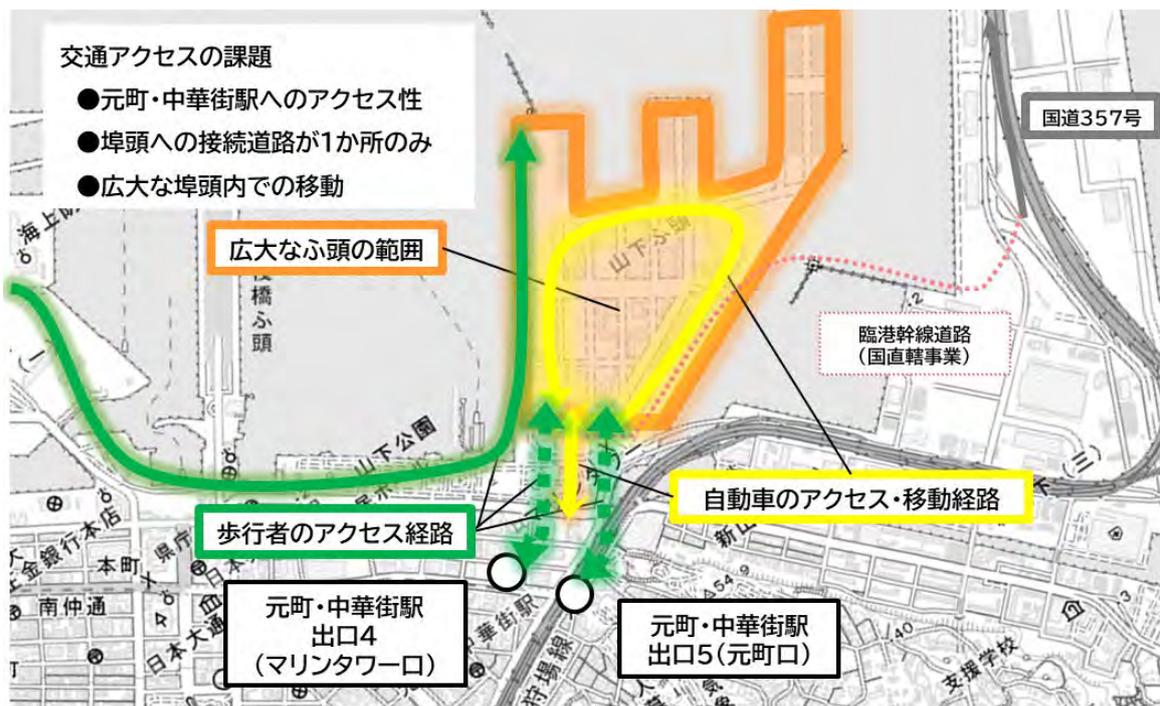
- 市域全体の活性化や結節点としての機能向上に向けて、都心臨海部や旧上瀬谷通信施設地区等の郊外部との交通アクセス強化も図るべき。
- 三方を海で囲まれた立地条件を最大限活かせる水上交通は、羽田空港とのアクセス機能や、防災の観点でも重要な役割を果たすと考えられる。
- 山下ふ頭の入り口から先端まで距離があることや、元町・中華街駅とのアクセス性に課題があることから、来街者の埠頭内での円滑な移動や周辺地域との回遊性向上に寄与する交通インフラの整備が必要。
- 山下ふ頭へのアクセス箇所が限られていることや、再開発による来街者の大幅な増加を見据え、新たな進入路や歩行者動線の確保、臨港幹線道路の整備等により、利便性向上や防災機能の強化、周辺住民や物流への影響緩和を図るとともに、市内で取り組まれている水上交通の活用も推進していくべき。

【都心臨海部の主な交通ネットワーク】



第5回山下心頭再開発検討委員会資料を編集 (出典:国土地理院地図を基に作成)

【山下心頭への交通アクセス】



第5回山下心頭再開発検討委員会資料を編集 (出典:国土地理院地図を基に作成)

## 基盤・空間の考え方②：安全・安心とレジリエンス\*の確保 \*強靱性、適応力

大規模地震等への災害対応力の向上や感染症対策の強化を図るべき。旧上瀬谷通信施設地区との連携を見据え、物資や救援部隊の海上からの受け入れ、病院船の着岸等が可能な耐震強化岸壁の整備など、インフラ整備により、防災機能の強化、山下ふ頭周辺の安全性向上を進めるべき。防災的役割を果たす新たな機能を導入することで、市民と来街者の安全・安心を確保し、持続可能なまちづくりの実現を目指すべき。

### [委員会での主な意見]

- 世代を超えて市民や来街者の安全・安心を確保していくため、大規模地震等に対する横浜市全体の災害対応力の向上や、感染症対策等の新たな社会課題に取り組む役割を果たせる機能を導入するべき。
- 旧上瀬谷通信施設地区に整備予定の広域防災拠点機能との連携などを見据えながら、耐震強化岸壁の整備等により防災機能を強化することで、リダンダンシー性の確保と、山下ふ頭周辺が安全・安心な地域であるというブランド構築に繋げることが必要。
- 海上からの物資や救援部隊の受け入れだけでなく、国で議論されている病院船などが着岸できる耐震強化岸壁や新たな歩車道の整備等により防災機能を強化することが必要。
- 横浜の特性として評価されている文化的な拠点、交流的な拠点に加え、例えば防災的な役割を果たすなど、新たな機能付加が必要。

### 紹介事例 13（第4回検討委員会）

マンハッタン（米国）では、U字形沿岸部約16kmを水害から守ることを主目的としつつ、堤防の役割を果たす都市公園や防潮壁を兼ね備えた親水空間等で囲み、洪水や海水面の上昇から守るなど、防災機能の向上を図っている。



マンハッタン遠景  
出典：Rebuild by Design

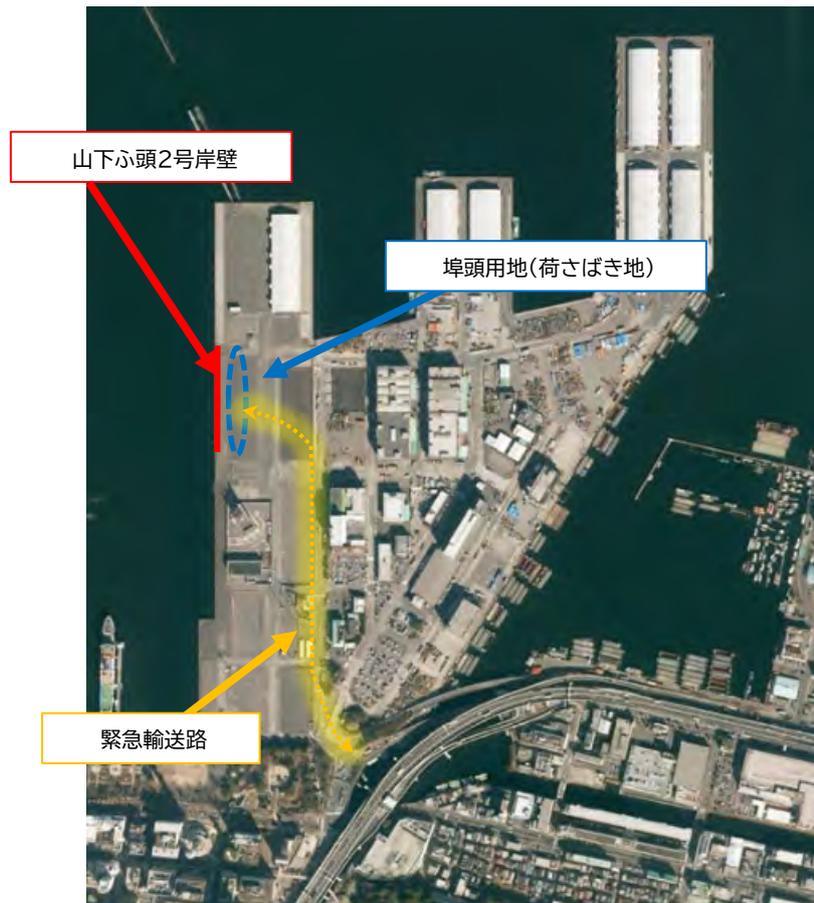


防潮堤



遊水地公園

## 【耐震強化岸壁の概要】



## 第5回山下ふ頭再開検討委員会資料

山下ふ頭では、延長 200m・水深 12m の耐震強化岸壁の整備（国直轄事業）を計画しており、災害時に背後の荷さばき地やオープンスペースと一体的に利用することで、水や食料などの緊急物資や復旧資機材等の輸送を確保するための海上輸送拠点となる。

## 紹介事例 14（第4回検討委員会）

GREEN×EXPO 2027 開催後の跡地には、「環境」と「防災」をテーマとする公園を整備し、大規模地震などが起きた場合に、「広域防災拠点」として、全国から集まる広域支援部隊（消防、警察、自衛隊等）の活動や、市内各避難所に救援物資をいち早く送り届けるための活動を支える拠点となる。



### 基盤・空間の考え方③：横浜らしさを感じる景観づくり

海陸両面からの山下ふ頭の見え方や周辺地区との景観のバランスを意識したまちづくりを行うべき。また、羽田空港からベイブリッジを渡る来街者やクルーズ客にとっての横浜の入口としての魅力的なロケーションを活かしたまちづくりを進めるべき。

#### 【委員会での主な意見】

- 横浜市がこれまで検討してきた景観に対する考え方を踏まえ、海と陸の両方の視点場から見た山下ふ頭の景観や、周辺地区とのバランスを意識した開発を行うべき。
- 羽田空港からベイブリッジを渡ってくる来街者や、その下をくぐって訪れるクルーズ客にとって、横浜への入口となる場所であり、市街地にも近いという魅力的なロケーションを活かした開発を進めることが必要。

#### 【海側からの視点】



#### 【陸側（港の見える丘公園）からの視点】



## 【みなとみらい21地区のスカイライン】



出典：iStock.com/ DoctorEgg

## 紹介事例 15（第4回検討委員会）

ダブリン・ドックランズ（アイルランド）では、文化施設や MICE 施設等の複合開発が進展。劇場や MICE 施設から周辺の河川や山脈、市内中心部のパノラマの景色を眺められるなど、景観に配慮した施設構成となっている。



ダブリン・ドックランズ遠景  
出典：iStock.com/anyaivanova



劇場「スリーアリーナ」  
出典：iStock.com/Derick Hudson



ダブリン・ドックランズ遠景  
出典：iStock.com/ AirfilmDrone

## 今後のまちづくりに向けて

令和5年8月から6回にわたり行われてきた本委員会では、山下ふ頭再開発の方向性について、多様な意見をもとに様々な角度から議論が交わされた。個々の意見に目を向けると、より具体的な言及なども見られたが、答申においては、まちづくりの大きな方向性を示すことに主眼を置き、取りまとめを行った。

これらの個別具体の意見についても参考にさせていただくとともに、今後この答申を受けて、市の政策や方向性に照らし整合を図りながら、市において事業計画のさらなる検討を進めていただきたい。

加えて、委員会での議論やこれまでの本委員会を視聴した市民からのご意見を踏まえ、次の2点を申し述べる。

### 1 市域全体への波及を見据えたまちづくり

本委員会において、周辺地域や市域への波及、連携等の言及があり、その重要性を共有した。

それらや関連する市の広域的な計画を踏まえ、山下ふ頭の再開発においては、その恩恵を47ヘクタールの中に留めず、都心臨海部や、GREEN×EXPO 2027の開催及びその後の開発が計画されている旧上瀬谷通信施設地区等の郊外部と連動させ、市域全体の更なる活性化に向けて相乗効果が最大限発揮されるよう取り組む必要がある。

### 2 まちづくりへの市民の関わり

2度にわたり実施された市民意見募集等では、延べ10,000件を超える意見が寄せられ、また本委員会における議論に対しても延べ443件の意見をいただいております、引き続き多様な意見を問うプロセスを経ることが望ましいと考える。

市は、市民の思いに応え、未来を担う子どもたちをはじめ、一人ひとりの豊かな暮らしを実現していかなければならない。

臨港パークから山下公園に至る水際線と連続し、人々を呼び込む魅力的な緑や海辺が広がる山下ふ頭を舞台に、歴史と文化が継承され、新たな価値や活力を創出するまちづくりにより、横浜市全体の持続的な発展につながることを大いに期待したい。

## (参考)

## 横浜市山下ふ頭再開発検討委員会委員名簿（敬称略）

学識者委員（五十音順）

令和6年12月時点

氏名	分野	現職等
石渡 卓	経営、教育	神奈川大学理事長
今村 俊夫	都市開発	株式会社東急総合研究所取締役会長
内田 裕子	イノベーション、経済、経営	経済ジャーナリスト、イノベディア代表
河野 真理子	国際法、海洋政策	早稲田大学法学学術院教授
北山 恒	都市理論、建築デザイン	建築家、横浜国立大学名誉教授
隈 研吾	建築	建築家、東京大学特別教授・名誉教授
幸田 雅治	住民自治	神奈川大学法学部教授
デービッド アトキンソン	観光	株式会社小西美術工芸社代表取締役社長
平尾 光司	地域経済、イノベーション、ベンチャー	専修大学社会科学研究所研究参与、昭和女子大学名誉理事
村木 美貴	都市計画、脱炭素型都市づくり	千葉大学大学院工学研究院教授
涌井 史郎	造園、都市景観	東京都市大学特別教授

## 地域関係団体委員

氏名	分野	現職等
高橋 伸昌	まちの活性化を推進している 団体	関内・関外地区活性化協議会 会長
藤木 幸夫		横浜港振興協会 会長
坂倉 徹	地域の経済活動を担っている 団体	横浜商工会議所 副会頭
宝田 博士		協同組合元町エスエス会 理事長
田留 晏	埠頭で事業を営む事業者の 団体	神奈川倉庫協会 会長
藤木 幸太		横浜港運協会 会長

## 横浜市山下ふ頭再開発検討委員会審議経過

開催回	開催年月日	主な議題
第1回	令和5年8月28日	現地視察、埠頭の歴史・周辺地区の状況の説明、意見交換等
第2回	令和5年11月30日	委員のプレゼンテーション、意見交換等
第3回	令和6年1月12日	委員のプレゼンテーション、意見書説明、意見交換等
第4回	令和6年7月12日	委員のプレゼンテーション、意見書説明、意見交換等
第5回	令和6年8月22日	委員のプレゼンテーション、意見書説明、とりまとめに向けた議論等
第6回	令和6年12月9日	答申（案）のとりまとめに向けた議論等

\*注 紹介事例は、「山下ふ頭再開発の方向性について（答申）」として包括的、総合的な観点からまちづくりの方向性をとりまとめるに当たり、幅広い観点からの議論に資するよう、会議において報告されたものである。