



RESA
REAL ESTATE STRATEGY ASSOCIATION

一般社団法人 不動産総合戦略協会 RESAレポート 2019年11月号

～横浜現市庁舎活用事業と関内エリアの行方～

〒104-0061 東京都中央区銀座1-13-1 TEL:03-3561-0200 HP:<http://www.resanet.or.jp>

長年の懸案であった横浜市の現市庁舎の活用事業者が2019年4月に選定されました。

横浜市は業務核都市を標榜してMM21(みなとみらい21)の整備、そして、その周辺エリアの再開発に注力してきました。その過程は改めて、触れたいと思いますが、市庁舎が北仲通に移転することが決定した後には従業者数や販売額の減少、オフィス賃料の低下等、関内が取り残されたとの意識が強く、現市庁舎街区の使い方に関心が集まっていました。

■関内エリアの整備経緯

市域全体、特に都心部・臨海部で多くの都市開発事業が計画・実施されています。都心整備、拠点整備、MM21事業に大別され、当該関内エリアは関内・関外地区の関内駅周辺地区(現市庁舎街区)に位置付けられています。市庁舎の移転は平成7年から検討が始まり、平成25年に基本構想が策定されました(令和2年に移転)が、同時に平成28年に「現市庁舎街区及び教育文化センター跡地の土地活用の方向性」がまとめられ、平成31年1月に「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」を策定し、「現市庁舎街区活用事業公募」が開始・同年9月に事業者が決定されました。

同エリアでは関内駅北口関連整備とともに教育文化センター跡地が関東学院大学により超高層の複合開発(2022年4月竣工)、横浜文化体育館再整備事業(横浜ユナイテッドアリーナ、横浜武道館・サブアリーナ)そして横浜スタジアムのリニューアル等の事業が進められています。

■「MINATO-MACHI LIVE」

4グループが応募し、選定されたのは三井不動産グループでした。MM21では三菱地所が先導・主導してきましたので、本地区は三井不動産としては事業への参画は必須と考えていたと思われる。大手デベの競争により質の高いものに仕上がったようです。

本地区のコンセプトは市が提示した「コンセプトブック」の内容を踏まえて、「MINATO-MACHI LIVE」とし、その概要は下記の通りです。

- ・ 新産業創造拠点とイノベーションオフィスにより、国際的な産学連携を展開
- ・ 地元とともに地域資源を発掘し、体験型観光サービスにより集客力と回遊性を強化
- ・ 行政棟の原風景と人のアクティビティが関内の顔となる、周囲に開かれたシンボル空間
- ・ 地域団体との連携や事業者協働による、関内・関外地区の活性化とブランド向上

隣接の横浜スタジアムともデッキでつながりますので空間的な一体感が出ます。

庁舎は全面解体・建替えも提案次第ではありえるという要綱でしたが、一部の活用を選択しました。上記のコンセプトの下、レガシーホテル・イノベーションオフィス・大学・ライブビューイングアリーナ・ライブ書店等による高度な複合空間です。主要な機能の運営者は活用を(株)星野リゾート、(株)DeNA、(株)有隣堂等であり、周辺の導入機能とも連携を意識しつつ、横浜の新たな顔として期待が持てそうです。



出典：横浜市記者発表資料(20190904)

■現庁舎のリノベーションの意味

本街区の利活用については当初から庁舎の保全が主唱されていました。市内には銀行等の保全すべき建物も多く、横浜市は建築物の保全には理解のある都市でした。

これまでも全国的に優れた近代建築が壊されてきました。例えば、丹下健三氏の東京都庁です。建築関係者等からは当時、保全等の要望はありましたが、一般的にはあまり話題にはなりません。その後、東京中央郵便局等は一部を残す、三菱一号館・東京駅等は復元等の対応がとられ、保全にも理解が高まりました。本事業も活用事業と銘打っており、基本的には全面建て替えは想定していませんでしたが、否定もしていませんでしたので、これを危惧して、日本建築学会では当街区の活用事業の検討がされる中で保全に関する要望書を2017年に提出しました。学会の主唱は下記のとおりです。

- ・村野藤吾の作品としての傑作。
- ・開港百年記念事業の一つとして横浜の戦後復興を象徴する建築物。
- ・行政棟「市会棟」「市民広場」の3棟一体となった優れた計画。この「市民広場」が選定理由。
- ・「くすの木広場」等も含めた周辺との連携や都市景観、まちづくりの観点で重要。

学会は解体することなくすべてを活用することを提案していましたが、できれば全体を残してリノベーションに挑戦して欲しかったのですが、結果的には行政棟のみがホテルとしてリノベーションされることになりました。とは言え、外壁の優れたデザインは残されており、これは今後の街並み形成の基本となる等、当該エリア整備のレガシーとなると期待されます。

■今後の関内エリアの方向

関内エリアは横浜スタジアム改修、アリーナ整備等が実施中ですが、当街区の整備の姿が見えたので、今後は山下ふ頭の再開発が大きな役割を担います。カジノ誘致騒ぎとなっていますが数十年前からの懸案であり、首都圏最後の超大規模開発地ですので、カジノに拘らずに百年先を見据えて、横浜らしさを創生するような思い切った空間としたいものです。海外のカジノ事業者が改めて着目していますがカジノリゾートのノウハウを誘導できれば面白いかもしれません。テーマとしては市民の理解を得られ、関連産業・イベントも多く、増えつつある世界水準の選手・競技をさらに高められる「スポーツ」等は適しているように思います。

そして、隣接の「港町民間街区」再開発がどのように連携（本来はこの街区も含めた全体構想が必要でした）できるか、山下ふ頭再開発との関係性、中華街や元町等の既成市街地がどのように変貌していくかが注目されます。いずれにしても一時は荒廃するとまで危惧された当該エリアはMM21や北仲通とは異なる新たな市の資産となると思われます。

以上

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次