

## 構造改革特別区域計画

### 1 構造改革特別区域計画の作成主体の名称

横浜市

### 2 構造改革特別区域の名称

みなとの賑わい特区

### 3 構造改革特別区域の範囲《別添図 1～2》

横浜市鶴見区、神奈川区、西区、中区、磯子区及び金沢区の全域

### 4 構造改革特別区域の特性

横浜港は 1859 年（安政 6 年）の開港以来、日本を代表する国際貿易港として、わが国の経済・社会・文化の発展に大きく寄与し、豊かな国民生活を支える重要な役割を担っています。

#### (1) 横浜港の優れた特性

横浜港の内港地区は、横浜都心部から至近な距離にあり交通の利便性が良く、臨海部には商業・業務・ホテル・コンベンション・アミューズメント施設等の集積が進んでいます。

また、横浜港臨海部全般においては、みなとみらい 21 地区をはじめ、大さん橋国際客船ターミナル、山下公園、マリインタワー、中華街、横浜ベイサイドマリーナ及び横浜八景島シーパラダイスなど観光資源が豊富にあり、各種観光イベントも行われており、年間 2,000 万人以上の観光客が臨海部に来訪しています。

#### (2) 地域経済に大きく貢献している横浜港

横浜市の臨海部には、日本を代表する国際貿易港であることや観光資源に近いという立地特性を活用して、宿泊、飲食、物販及び観光などの生活文化関連産業が発達しており、これらの産業に従事する従業員は約 7 万人と推計されています。

横浜港に関わる地域産業である 上述の生活文化関連産業 港湾運送・倉庫などの港湾物流産業 石油精製や自動車製造など港湾利用を伴う生産関連産業といった 3 つの産業分野における、港湾の経済波及効果について間接効果含め試算すると、雇用創出効果は約 41 万 5 千人と横浜市内従業者の約 3 割、所得創出効果は約 3 兆 8 千億円と市内総生産の約 3 割に相当するなど、港湾と地域経済の結びつきは極めて大きなものがあります。

## 5 構造改革特別区域計画の意義

### (1) 横浜港の抱える課題

横浜港は日本を代表する国際貿易港として、開港から昭和40年代までは横浜港の内港地区（横浜市都心部付近）の新港ふ頭や山下ふ頭などにおいて国際物流機能を担っていました。昭和40年代になると、コンテナリゼーションの進展や船舶の大型化に伴い、国際物流機能を横浜港の沖合いに展開する必要が生じました。そのため、従来、国際物流機能の主力であった内港地区のふ頭の稼働率が低下する事態となりました。また、国際的な水平分業の進展により従来必要であった貯木場・ふ頭用地などが遊休化しており、それら港湾施設の有効利用が求められています。

一方、それまで港湾活動が中心に拡大されてきた横浜の臨海部では、潤いのある海辺を求める市民ニーズも時代とともに高まっています。そのため、市民が憩い、親しめるウォーターフロント空間の創出や海洋性レクリエーションへの対応も本市の大きな課題となってきました。

### (2) 課題へ取り組み

そこで、本市では遊休化した港湾施設を活用・再整備しながら、みなとみらい21地区など内港地区を中心に港湾機能の質的転換を図り、潤いある市民のみなとや国際港湾都市にふさわしい都心の形成のため、港湾再開発を進めます。

また、横浜は巨大都市「東京」に近接しているため、個性のある再開発に取り組み、横浜独自の賑わいを創出します。横浜港は、江戸時代の鎖国から我が国の中でも最も早くに開港し、西洋文化をいち早く取り入れてきた歴史を有します。そのため、臨海部には数々の近代文明の発祥地があり、歴史的な資産も多く存在しております。このような特徴を活かし、赤レンガ倉庫や自動車道に代表されるように、既存施設を活用しながら、歴史を活かした港湾再開発を行います。また、周辺が海であるという臨海部の利点を生かし、親水緑地や水上交通施設等の整備も行います。

そのためには、地域の特性に応じた規制の特例を得て、一層の都市としての独自性や魅力の向上を高めることにより、東京に一極集中する商業・業務施設等の一部を横浜へ誘致することを目指します。そのことが、雇用や所得を創出し、地域経済を活性化させることとなります。

このように地域特性を踏まえ、さらなる横浜臨海部の発展を目指して、全国の中でも先進的な取り組みを進めているところであり、構造改革特区の指定を受けることにより、低迷する経済情勢において、さらに、これらの取り組みを加速させたいと考えています。

## 6 構造改革特別区域の目標

地域経済の活性化に貢献している横浜港において、構造改革特別区域計画を実現し、港湾再開発を促進することにより、以下の目標を設定します。

- (1) 横浜港を活用した商業・業務等機能の集積
- (2) 潤いのあるウォーターフロントの形成
- (3) 横浜市に訪れる観光客数の増加

(1) については、みなとみらい21地区、金沢木材港地区など港湾再開発を推進し、港に近接している立地特性を活かしたホテル、物販などの商業施設・業務等の集積を図ります。

(2) については、市民に開かれた魅力的な親水ゾーンを形成するため、みなとみらい21地区の臨港パークをはじめとする水際線緑地やプロムナードを整備するとともに、横浜港発祥の地である象の鼻地区再整備の整備を行います。また、みなとの回遊性を高めるため水上交通ネットワークの拡充を図ること等により、潤いと賑わいあるウォーターフロントを形成します。

(3) については意欲ある民間企業などと協働で、案内サインや交通アクセス等来街者にやさしい滞在環境の整備、日帰り客やコンベンションの参加者などターゲットを明確にしたプロモーションの推進、イベントや集客施設など既存資源の活用による魅力づくりを行い、観光客数の増加を図ります。

## 7 構造改革特別区域の実施が構造改革特別区域に及ぼす経済社会的効果

横浜港に関わる産業の経済波及効果を雇用創出効果・所得創出効果で見ると横浜市全体の約3割を占め、地域経済に大きな影響を持っていることから、特定事業の効果と合わせて関連事業の推進により、以下を目指します。

- (1) 臨海部における商業・業務系の企業等の立地

今後3年間で、分譲等により、みなとみらい21地区や金沢木材港地区等の約70,000 m<sup>2</sup>の横浜市所有地に、ホテルや物販・飲食など商業・業務関連の企業等を誘致します。

- (2) ウォーターフロントにおける潤いある施設の整備

今後3年間で、みなとみらい21地区及び金沢木材港地区に三つの商業・業務施設（総延床面積約10万m<sup>2</sup>）を立地することにより、賑わいのあるウォーターフロントを形成するとともに、約1,000人の雇用創出を図ります。

- (3) 観光客数の増加

今後3年間で、横浜市に訪れる観光客数を現在の10%にあたる350万人の増加を目指します。

## 8 特定事業の名称

事業の詳細は別紙のとおり

該当番号	事業名
1208	特定埋立地に係る所有権移転制限期間等短縮事業

## 9 構造改革特別区域において実施し、又はその実施を促進しようとする特定事業に関連する事業その他の構造改革特別区域計画の実施に関し地方公共団体が必要と認める事業

横浜港では潤いと賑わいある港を目指して様々な取り組みを実施しており、その主な内容は以下に示すとおりです。

### (1) 港湾再開発事業《参考資料1》

かつて国際物流機能として利用した港湾施設の質的転換を図り、商業・業務地区や魅力あるウォーターフロントを創出しています。

- ア みなとみらい21事業（中央地区・新港地区）
- イ 金沢木材港再開発事業
- ウ 象の鼻地区再整備計画

### (2) 都市再生緊急整備地区《参考資料2》

都市再生緊急整備地区の指定を受け、横浜の特性を活かしながら、多機能な国際交流拠点、都心臨海部の複合拠点、広域中枢拠点の形成を推進します。

- ア 横浜みなとみらい地域
- イ 横浜山内ふ頭地域
- ウ 横浜駅周辺地域

### (3) みなとみらい線整備《参考資料3》

横浜港の臨海部を通過するみなとみらい線（延長約4.1km、横浜駅～元町・中華街、駅数6）が平成16年2月1日に開通予定です。この路線はみなとみらい21地区内に2駅設置されるほか、その他3駅が横浜港の水際線まで徒歩で5～10分程度の至近な位置に設置され、横浜港への交通利便性が一層向上します。

### (4) みなとみらい100円バス《参考資料4》

みなとみらい21地区周辺に横浜市で料金100円のバスを運行し、当地区や都心臨海部を訪れる人の利便性の向上に努めるとともに、都心臨海部の活性化に寄与しています。

(5) 臨海部の幹線道路整備《参考資料5》

横浜港では、臨海部に発生集中する港湾関連交通と市街地交通との輻輳を抑止するため、本牧ふ頭から京浜臨海部に至る「臨港幹線道路」や本牧ふ頭と大黒ふ頭を結ぶ国道357号ベイブリッジ区間など臨海部の道路整備に力を注いでいます。

(6) 水上交通・観光船《参考資料6》

現在、横浜港の内港地区には水上交通及び観光船発着のための公共棧橋が2箇所、民間棧橋が4箇所あり、横浜駅東口、みなとみらい21、ワールドポーターズ、大さん橋国際客船ターミナルを有機的に結び、年間約200万人の市民や観光客に利用されています。

(7) 客船誘致事業《参考資料7》

平成14年12月に再整備が完了した大さん橋国際客船ターミナルを活用して大型客船の誘致を進めています。平成13年度34隻だった客船寄航数は、大さん橋が完成した平成14年度には84隻と2.5倍に増加しました。また、大さん橋への市民や観光客の来訪者も平成14年度は226万人と前年度の102万人に比べ2.2倍に増加しました。

(8) F A Z 関連施設との連携《参考資料8》

横浜港は、平成6年に輸入促進地域（F A Z）の指定を受け、輸入品の総合的な物流拠点及び商流拠点として機能させるような取り組みを進めてきました。

特に、平成11年9月にみなとみらい21新港地区に開業した「横浜ワールドポーターズ」は、約160店舗が世界各国の食材、ファッション、スポーツ用品の提供や、レストラン、映画館、アミューズメント施設などを展開し、ウォーターフロントの賑わいを演出しています。

また、上記の関連事業に加えて、今後、更に潤いと賑わいに富んだ横浜港づくりを進めるために必要な規制緩和項目等を検討していきます。

## 別紙

### 1 特定事業の名称

1208 特定埋立地に係る所有権移転制限期間等短縮事業

### 2 当該規制の特例措置の適用を受けようとする者

横浜市（公有水面埋立免許出願人）

横浜市から埋立地の分譲を受けようとする者

### 3 当該規制の特例措置の適用の開始の日

特区計画認定後直ぐ

### 4 特定事業の内容

#### （1）事業に關与する主体

横浜市（公有水面埋立免許出願人）

横浜市から埋立地の分譲を受けようとする者

#### （2）事業区域《別図1～4》

金沢木材港埋立事業、みなとみらい21新港地区一文字前面埋立事業、みなとみらい21地区中央地区旧高島ヤード地区(用品庫プール部)埋立事業、みなとみらい21新港地区突堤間埋立事業の区域

#### （3）事業実施期間

特区計画認定後直ぐ

#### （4）事業に実施される行為

規制の特例措置の適用を受けることにより、埋立地の売却が促進が図られ、港湾再開発が進展し、賑わいあるウォーターフロントの形成ができる。

#### （5）整備される施設

横浜市から埋立地の分譲を受けた者が建設する商業・業務施設等

### 5 当該規制の特例措置の内容

#### （1）埋立しゅん功認可の告示内容

ア 金沢木材港埋立事業

**横浜市告示第 86 号**

横浜港港湾区域内公有水面埋立工事のしゅん功認可  
公有水面埋立法（大正 10 年法律第 57 号）第 22 条の規定に基づき，次のとおり横浜港港湾区域内公有水面埋立工事のしゅん功を認可した。

平成 7 年 4 月 5 日

横浜港港湾管理者の長  
横浜市長 高 秀 秀 信

1 認可年月日

平成 7 年 3 月 31 日

2 埋立権者

名 称 横浜市

所在地 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地

代表者氏名 横浜市長 高 秀 秀 信

代表者住所 横浜市西区老松町 2 番地

3 埋立区域

(1) 位置

横浜市金沢区鳥浜町 18 番の 8 地先公有水面

(2) 区域

次の の地点から の地点までを順次直線で結んだ線， の地点から 86 度 11 分 05 秒 100.00m の地点を中心とする半径 100.00m の円周で の地点と の地点を結ぶ北西側の円弧， の地点から の地点までを順次直線で結んだ線及び の地点と の地点を結ぶ昭和 46 年 1 月 14 日付横浜市港湾指令第 692 号でしゅん功認可された埋立地の公有水面と陸地との境界線（C・D・L+2.00m により決定）により囲まれた区域

の地点 金沢区富岡東四丁目 7 番の 19 に設置されている国土基本図骨格図基本測量の基準点 10 T 2， 212（北緯 35 度 21 分 57 秒 245，東経 139 度 38 分 13 秒 731）から 38 度 27 分 27 秒 1，475.74m

の地点

の地点 の地点から 134 度 45 分 36 秒 240.02m の地点

の地点 の地点から 44 度 45 分 22 秒 322.96m の地点

の地点 の地点から 359 度 41 分 26 秒 9.99m の地点

の地点 の地点から 314 度 46 分 00 秒 117.59m の地点

の地点 の地点から 44 度 45 分 30 秒 149.96m の地点

の地点 の地点から 134 度 45 分 26 秒 87.57m の地点

の地点 の地点から 90 度 01 分 02 秒 10.00m の地点

の地点 の地点から 44 度 45 分 06 秒 212.34m の地点

の地点 の地点から 314 度 44 分 59 秒 210.00m の地点

(3) 面積

139,017.02 m<sup>2</sup>

4 埋立免許年月日及び番号

平成 5 年 6 月 28 日

横浜市港湾港環指令第 206 号

イ みなとみらい 21 新港地区一文字前面埋立事業

**横浜市告示第 111 号**

横浜港港湾区域内公有水面埋立工事のしゅん功認可  
公有水面埋立法（大正 10 年法律第 57 号）第 22 条の規定に基づき，次のとおり横浜港港湾区域内公有水面埋立工事のしゅん功を認可した。

平成 7 年 4 月 14 日

横浜港港湾管理者の長  
横浜市長 高 秀 秀 信

- 1 認可年月日  
平成 7 年 4 月 3 日
- 2 埋立権者  
名 称 横浜市  
所在地 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地  
代表者氏名 横浜市長 高 秀 秀 信  
代表者住所 横浜市西区老松町 2 番地
- 3 埋立区域
  - (1) 位置  
横浜市中区新港町 1 番の 9 ，1 番の 8 ， 1 番の 7 ， 1 番の 4 ， 1 番の 3 ，  
1 番の 2 及び 1 番の 1 並びに新港町無番地に至る地先公有水面
  - (2) 区域  
次の の地点から の地点を直線で結んだ線， の地点から 4 度 06 分  
01 秒 250m の地点を中心とする半径 250m の円周で の地点と の地点を  
結ぶ南側の円弧， の地点と の地点を順次直線で結んだ線， の地点と  
の地点を結ぶ昭和 62 年秋分の日満潮位（横浜港工事用基準面（Y.P.）  
+ 1.95m）における公有水面と陸地との境界線によって囲まれた区域  
の地点 横浜市西区高島一丁目に設置されている国土基本図骨格図  
基本測量の基準点 03 T 2 ， 67（北緯 35 度 27 分 35 秒 098 ，東  
経 139 度 38 分 14 秒 499）から 142 度 47 分 15 秒 1,021.79m の地点  
の地点 の地点から 303 度 48 分 52 秒 59.83m の地点  
の地点 の地点から 297 度 18 分 02 秒 196.97m の地点  
の地点 の地点から 237 度 26 分 55 秒 7.34m の地点  
の地点 の地点から 236 度 59 分 49 秒 280.25m の地点
  - (3) 面積  
73,081.94 m<sup>2</sup>
- 4 埋立免許年月日及び番号  
昭和 63 年 10 月 19 日  
横浜市港湾指令第 2222 号



ウ みなとみらい21地区中央地区旧高島ヤード地区(用品庫プール部)埋立事業

**横浜市告示第 308 号**

横浜港港湾区域内公有水面埋立工事のしゅん功認可  
公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第22条の規定に基づき、次のとおり横浜港港湾区域内公有水面埋立工事のしゅん功を認可した。

平成8年12月13日

横浜港港湾管理者の長  
横浜市長 高 秀 秀 信

1 認可年月日

平成8年11月26日

2 埋立権者

名 称 横浜市  
所在地 横浜市中区港町1丁目1番地  
代表者氏名 横浜市長 高 秀 秀 信  
代表者住所 横浜市西区老松町2番地

3 埋立区域

(3) 位置

横浜市西区高島一丁目1番6及び10番4地先公有水面並びに高島一丁目10番4、9番、8番、7番、6番、5番4及び1番6に隣接する国有地の地先公有水面

(4) 区域

次の地点のうち の地点と の地点を直線で結んだ線、 の地点からの地点までを順次に結ぶ平成5年の秋分の満潮位(平成5年9月23日D.L.+1.72m)における公有水面と陸地との境界線及び の地点と の地点を結ぶ平成5年の秋分の満潮位(平成5年9月23日D.L.+1.72m)における公有水面と陸地との境界線によって囲まれた区域

の地点 横浜市神奈川区山内町12番に設置されている横浜市公共  
基準点 319(北緯35度27分45秒538、東経139度38分14秒002)  
から212度09分45秒184.49mの地点

の地点 の地点から336度40分14秒177.26mの地点

の地点 の地点から245度09分36秒43.31mの地点

の地点 の地点から335度09分55秒 1.14mの地点

の地点 の地点から245度09分30秒 31.16mの地点

の地点 の地点から218度49分37秒 89.03mの地点

の地点 の地点から214度16分13秒 88.67mの地点

の地点 の地点から209度46分37秒 66.65mの地点

の地点 の地点から207度28分52秒 199.18mの地点

の地点 の地点から207度33分35秒 2.22mの地点

の地点 の地点から120度24分53秒 5.55mの地点

の地点 の地点から124度50分38秒 83.13mの地点

の地点 の地点から 34度29分03秒 413.00mの地点

(3) 面積

54,708.80 m<sup>2</sup>

4 埋立免許年月日及び番号

平成6年7月1日

横浜市港湾港環指令第166号

エ みなとみらい 21 新港地区突堤間埋立事業

**横浜市告示第 101 号**

横浜港港湾区域内公有水面埋立工事のしゅん功認可  
公有水面埋立法（大正 10 年法律第 57 号）第 22 条の規定に基づき，次のとおり横浜港港湾区域内公有水面埋立工事のしゅん功を認可した。

平成 10 年 4 月 3 日

横浜港港湾管理者の長  
横浜市長 高 秀 秀 信

1 認可年月日

平成 10 年 3 月 25 日

2 埋立権者

名 称 横浜市  
所在地 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地  
代表者氏名 横浜市長 高 秀 秀 信  
代表者住所 横浜市西区老松町 2 番地

3 埋立区域

(1) 位置

横浜市中区新港町無番地の国有地地先公有水面

(2) 区域

次の地点のうち の地点と の地点を結んだ線， の地点から の地点までを順次に結ぶ平成 6 年秋分の満潮位（平成 6 年 9 月 23 日 D.L. + 1.94 m）における公有水面と陸地との境界線及び の地点と の地点を結ぶ平成 6 年秋分の満潮位（平成 6 年 9 月 23 日 D.L. + 1.94m）における公有水面と陸地との境界線によって囲まれた区域

の地点 横浜市中区元浜町 1 丁目 3 番地に設置されている横浜市公共基準点 279（北緯 35 度 26 分 43 秒 407，東経 139 度 38 分 39 秒 543）から 6 度 18 分 50 秒 724.15m の地点

の地点 の地点から 123 度 48 分 53 秒 724.15m の地点

の地点 の地点から 213 度 42 分 12 秒 26.57m の地点

の地点 の地点から 212 度 59 分 19 秒 22.44m の地点

の地点 の地点から 212 度 06 分 24 秒 42.76m の地点

の地点 の地点から 210 度 25 分 59 秒 15.74m の地点

の地点 の地点から 303 度 51 分 50 秒 44.51m の地点

の地点 の地点から 303 度 43 分 39 秒 63.89m の地点

の地点 の地点から 34 度 37 分 34 秒 15.25m の地点

の地点 の地点から 303 度 32 分 05 秒 0.82m の地点

の地点 の地点から 33 度 33 分 46 秒 65.01m の地点

(5) 面積

12,165.14 m<sup>2</sup>

4 埋立免許年月日及び番号

平成 8 年 2 月 26 日

横浜市港湾港環指令第 68 号

(2) 埋立地の全部又は一部が現に相当期間にわたり告示された用途に供されていないことからその有効かつ適切な利用を促進する必要があると認めた理由

- ・ 上記(1)の埋立地の一部は、長期化している景気の低迷や土地価格の下落傾向などのため、竣工認可後5年以上にわたり、埋立申請時の土地利用に使用されず未利用地となっています。これらの埋立地には、ウォーターフロント再整備の核となる商業・業務施設を誘致する予定ですが、立地が促進しないため、港の賑わいづくりが進捗していません。今回の特区により、埋立地に係る規制緩和を実施することにより商業・業務施設の立地が促進できれば賑わいの創出が可能となり、それが相乗効果を発揮し、さらに土地売却が促進し、活性化の好循環が期待できます。
- ・ 公有水面埋立法に基づき埋立地の所有権を移転する場合、埋立ての竣工認可の告示日より起算して10年間は免許権者の許可を受ける必要があります。本市では、民間事業者の創意工夫を引き出し、街づくりをより良いものとするために事業提案方式により開発事業者の公募を実施しています。開発事業者は、土地売買契約時には、建築工事着手から開業まで詳細なスケジュールを検討する必要がありますが、事業計画の策定や企業進出をする上で、時期的要素は重要な事項となっています。当該特例措置が適用となることにより所有権移転や用途変更等に係る免許権者への許可が必要な期間が短縮され、事業者側の建築計画等のスケジュールに基づき事業を進めていくことができ、企業の進出意欲を高めることができます。  
また、規制緩和を実施することで、より幅広い需要に対応できる土地利用となることから、開発事業者の進出意欲を高め土地売却を促進したいと考えます。
- ・ 埋立は企業債を発行して事業を行っており、土地の売却が遅れた場合には金利の増大や土地価格の下落などの影響で収支状況も悪化するため、早期に売却を行う必要があります。

《参考》

事業名	埋立竣工認可告示日	埋立竣工認可告示日から現在までの期間
金沢木材港埋立事業	平成7年4月5日	8年
みなとみらい21新港地区一文字前面埋立事業	平成7年4月14日	8年
みなとみらい21中央地区旧高島ヤード地区(用品庫プール部)埋立	平成8年12月13日	7年
みなとみらい21新港地区突堤間埋立事業	平成10年4月3日	5年