

横浜 YOKOHAMA

戸数100戸ほどの寒村だった横浜は、開国・開港とともに近代化を進めた日本の表玄関としてめざましい発展を遂げた街。幕末から明治の初めには、“横浜ことはじめ”という言葉に象徴されるように、馬車、近代水道、電信、ガス灯、新聞、時計、写真、ビールなど、多くのものがここから全国に広まっている。港のある関内地区を中心に発展してきた横浜だが、戦後は横浜駅周辺の戦災復興が進み、さらに高度経済成長の波に乗った駅西口が、横浜のビジネス・商業の中心地として大きく変貌していくこととなる。その後、新横浜地区や横浜駅東口地区など、新たなビジネス街が誕生し、日本一の高さを誇るランドマークタワーを有するみなとみらい21地区も、ビジネス街として名乗りを挙げた。今号では、ビジネス街としての横浜の魅力を上げる。

第一章 業務集積傾向

ビジネス街・横浜の
業務集積傾向

第二章 オフィス市場

データから見る
横浜オフィス市場の変化と現状

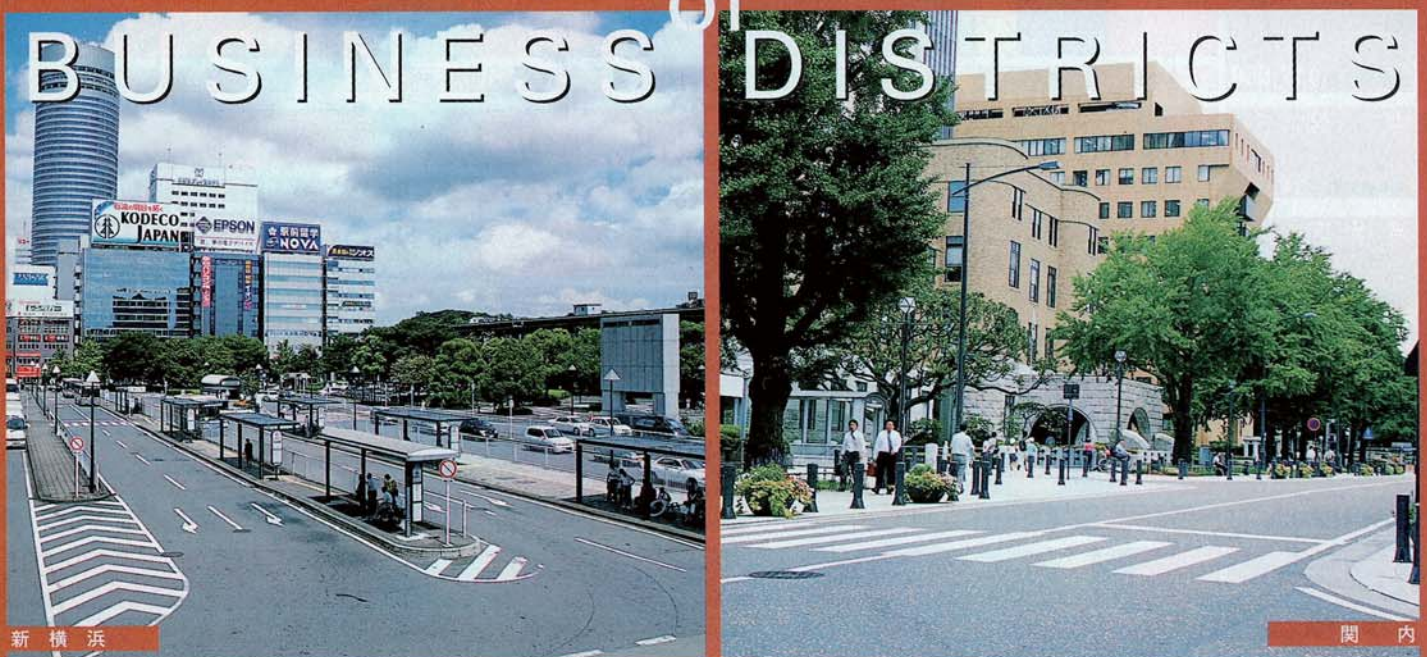
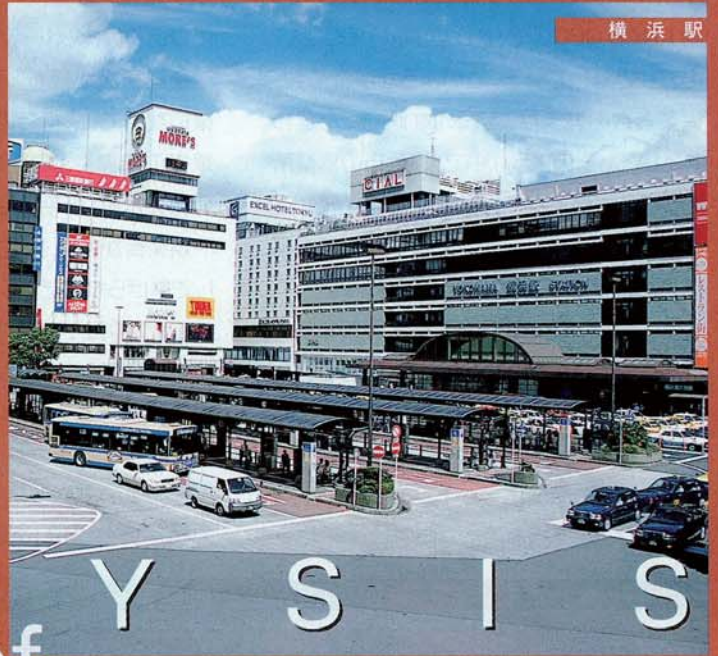
第三章 開発・再開発計画

新時代を築く
横浜のプロジェクト

みなとみらい21



横浜駅



新横浜

関内

【取材協力・写真提供】横浜市経済局、横浜市都市計画局、新横浜みなとみらい21、株生駒データサービスシステム（順不同）
【参考文献・資料】「横浜市の事業所 平成19年事業所・企業統計調査結果報告」（横浜市企画局政策部統計解析課）、「よこはま経済2002」（横浜市・財横浜・神奈川総合情報センター）、
「不動産白書」（株生駒データサービスシステム）、「OFFICE MARKET REPORT」（生駒シービー・リチャードエリス社）（順不同）

ビジネス街徹底分析・横浜 第一章

業務集積傾向

ビジネス街・横浜の
業務集積傾向

1859年の横浜港開港以来、横浜は港を中心に発展してきた。また、日本を代表する工業地帯「京浜工業地帯」も、横浜港、川崎港をその軸として発展してきた。そのような“港湾都市・横浜”も、時代の移り変わりに呼応するかのように、産業構造が大きく変化しつつある。本章では、事業所統計を基に、横浜の業務集積傾向を探る。



業種別事業所割合

2001年の横浜市の事業所数は117,000所で、5年前の1996年と比較して6.3%（約8,000所）減少している。また、従業者数は約1,348,000人で、2.9%（約41,000人）の減少となっている。このような事業所数、従業者数の減少は、全国的な傾向だと言われている。そのような中で、横浜市の事業所の3割を占めるサービス業は、事業所数、従業者数ともに増加。96年と比較した増加率は、それぞれ3.5%、9.8%となっている。

下のグラフは、横浜市と、事業所数の多い行政区上位5区の業種別事業所割合を表したものである。この上位5区で、横浜市全体の事業所の約46%を占めている。また、上位3区までの事業所数が1万を超え、この3区で全体の約3割を占めている。

最も事業所数が多い業種は、サービス業であり、横浜市全体、上位5区ともに25～30%の割合を占めている。このサービス業については、次ページで詳説する。

事業所数が最も多い中区では、サービス業に次いで、飲食店の数が多い。これは、中華街の影響によるものだが、他にも、元町、伊勢佐木町、野毛町など、古くからの商業地や娯楽街が多く、集客力が高いことも要因として挙げられるだろう。

また、中区では他の4区や横浜市全体と比べて、運輸・通信業の割合が高く、その内訳は、94%が運輸業である。なかでも、港湾運送業に代表される、運輸に付随するサービス業の割合が最も高く、横浜市全体の同業のうち半数以上が中区で占められている。

同区には、山下埠頭、本牧埠頭など、港湾都市横浜を代表する埠頭が多いため、当然の結果と言えるだろう。

事業所数が2番目に多い港北区では、他の4区と比べ、製造業の事業所数が多い。これは、港北地域が横浜内陸部の中小企業を中心とした工業集積地（7大集積ゾーン）の一つであることや、新横浜に国内外のIT関連メーカーが集中していることが要因として考えられる。

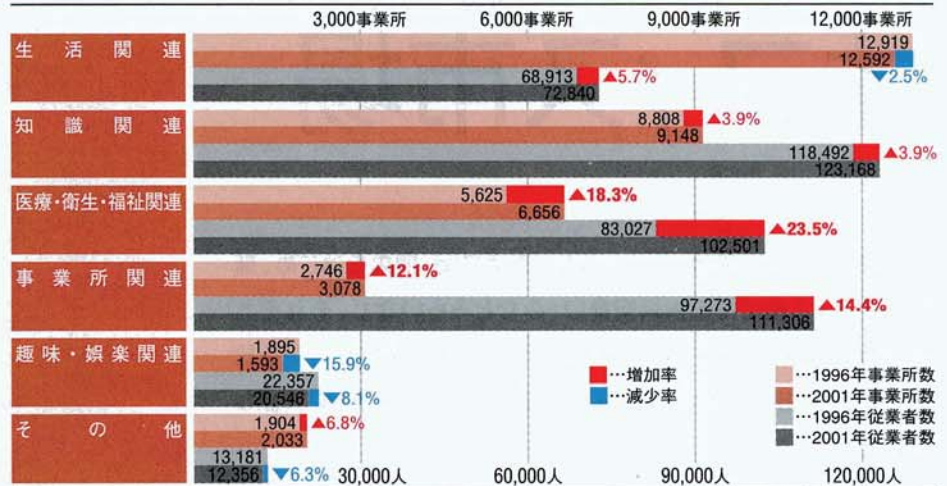
西区は、小売業の割合が22.6%と、他の4区や横浜市全体と比べ、やや高めである。特に、婦人・子供服小売業の数が多い。これは、横浜駅前の大規模小売店（デパート）や、みなとみらいのランドマークタワーやクイーンズスクエア内の商業施設などの影響と考えられる。



サービス業

横浜市の全事業所数の30%を占めるサービス業を、提供するサービスの性質別に6つに分け、1996年と2001年の事業所数、従業者数を表したのが、右のグラフである。事業所数が最も多いのは、「洗濯・理容・浴場業」を含む「生活関連」であるが、従業者数は、「専門サービス業」を含む「知識関連」が最も多い。

しかし、増加率で見ると、「医療・衛生・福祉関連」が、事業所数で18.3%、従業者数で23.5%と高い増加率を示している。なかでも「社会保険・社会福祉」は、事業所数、従業者数ともに、この5年間で50%を超える増加率を示している。また、「事業所関連」も事業所数、従業者数ともに10%を超える増加率で、特に「情報サービス・調査業」は、事業所数で36.8%、従業者数で16.1%と、



高い増加率を示している。と予想され、横浜経済の発展に大きな役割を果たすものと思われる。

サービス業の割合は、今後も増えていく

外資系企業

横浜市に本社を置く外資系企業数は、2001年11月時点で161社と、東京都に次いで全国2位である。右の表を見ると、行政区別では、港北区に約3分の1が集積していることが分かる。なかでも、わずか80haに300社を超えるIT関連企業が集積する新横浜は、外資系企業の人気が高く、本社だけでなく研究開発拠点も置かれている。業種別には、機械、電機が多く、この2つで約半数を占めている。

また、国別に見ると、米国企業が全体の半数以上を占め、次いでドイツ、英国となっている。横浜市には、民間主導の国別の対日共同進出拠点として、GCIT(ドイツ/1987年開設)、BIC(英国/1997年)、TVP(米国/1998年)、CITC(カナダ/2001年)

市内の区別・業種別外資系企業本社数(2001年)

業種	港北区	中区	西区	緑区	都筑区	神奈川区	保土谷区	鶴見区	金沢区	青葉区	その他	計
機械	18	5	0	5	8	2	1	3	1	0	0	43
電機	12	2	6	5	1	1	1	0	1	2	3	34
精密機械	7	0	4	1	1	1	1	0	0	1	0	16
ソフトウェア	5	1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	9
化学	1	2	0	2	0	0	0	1	1	1	1	9
卸・小売	2	2	0	0	0	1	0	1	2	0	0	8
サービス	1	2	1	0	0	2	1	1	0	0	0	8
情報サービス	4	0	3	0	0	0	1	0	0	0	0	8
自動車関連	2	0	0	0	1	2	1	0	0	0	0	6
その他	6	6	2	2	1	1	1	0	0	0	1	20
計	58	20	16	15	12	10	10	6	5	4	5	161

資料:「外資系企業総覧2002」東洋経済新報社

の4カ所の外資系産業センターが立地。このほか、外資系企業向けスタートアップオフィスとして、FEMACビジネスセンター(1993年)がある。

さらに、横浜市では、IT、バイオといった成長性の高い産業分野を対象とした企業誘致助成金制度を整備し、企業の国籍や業種等に合わせた外資系企業誘致を行っている。

横浜市の企業支援制度

横浜市では、市内に進出する企業に対し、いろいろな支援制度を設けている。下表に、主なものを紹介する。この他に、「横浜市IT小規模事業者立地促進助成制度」(第三章で紹介)「横浜市工場等立地促進助成制度」「横浜市京浜臨海部工場等立地促進助成制度」「横浜市京浜臨海部企業進出・高度化促進助成制度」「横浜市産業立地促進資金」などがある。お問い合わせは、横浜市経済局 誘致促進課(TEL:045-671-3834)まで。

制度名	横浜市重点産業立地促進助成制度	横浜市重点施設立地促進助成制度	横浜市交流特区企業等立地促進助成制度
制度概要	市内に進出する特定産業分野の企業に対し、賃料等を助成	市内特定施設に入居する企業に対し、賃料等を助成	交流特区に進出する特定産業分野の市外企業に対し、賃料等を助成
助成対象	IT、バイオ、環境、福祉、先端技術、デザイン関連産業の市外企業で、従業員5人以上又は床面積100㎡以上の規模で進出する企業(契約締結前に、市長あて事業計画概要書を提出)	市が定める15の施設拠点へ進出する市外企業等で、各施設の対象機能に合致した進出(契約締結前に、市長あて事業計画概要書を提出)	IT、バイオ、映像、コンベンション、先端技術、デザイン関連産業の市外企業で、都心臨海部又は新横浜駅周辺に、従業員5人以上又は床面積100㎡以上の規模で進出する企業(契約締結前に、市長あて事業計画概要書を提出)
助成対象経費	●土地又は建物を所有する場合…取得費、土地造成費、調査測量費、設計費、建築費・工事費(改装費、設備費等を除く) ●土地又は建物を賃借する場合…賃借料(敷金、礼金等を除く)	賃借料(敷金、礼金等を除く)	●土地又は建物を所有する場合…取得費、土地造成費、調査測量費、設計費、建築費・工事費(改装費、設備費等を除く) ●土地又は建物を賃借する場合…賃借料(敷金、礼金等を除く)
助成金額	300万円を上限とし、土地又は建物を取得した経費の1%若しくは賃借料の1か月分(助成金額は、予算の範囲内で減額される場合あり)	100万円を上限とし、賃借料の1か月分を助成(助成金額は、予算の範囲内で減額される場合あり)	600万円を上限とし、土地又は建物を取得した経費の1%若しくは賃借料の6か月分(助成金額は、予算の範囲内で減額される場合あり)
助成実績	2001年度…12件 2002年度…16件	2001年度…9件 2002年度…5件	2003年4月から始まったため、現在申請受付中

ビジネス街徹底分析・横浜 第二章

オフィス市場

データから見る

横浜オフィス市場の変化と現状

横浜のオフィス市場は、古くからのビジネス街・関内をはじめ、新興のオフィス街である横浜駅東口、みなとみらいなど、それぞれが特色を持っている。本章では、横浜市平均と市内4ゾーンを比較しながら、横浜全体と各ゾーンのオフィスマーケットを検証してみたい。

※本章のデータは、みなとみらい21地区を除いています。

空室率推移



まず、横浜市の平均空室率から見てみよう。1994年の8.6%をピークに、平均空室率は徐々に改善し、97年には5%を切った。しかし、金融不安が表面化し、景気が後退したため、市況が悪化。99年には、再び8%台まで上昇した。2000年、01年は、東京からの大規模オフィス需要の流入もあり、空室率はやや改善したが、02年に入ると、「2003年問題」を意識した企業の借り控えや、大企業の自社ビル建設に伴う横浜からの撤退などが重なり、空室率は再び上昇。03年6月には、過去最高の8.8%を記録している。

ゾーン別で見ると、最も激しい変動を示しているのが新横浜ゾーン。94年に19.7%を記録した空室率は、ゾーン外からの移転の活発化により、大きく改善。97年には5.0%となった。再び空室率は上昇するも、2000～01年には、東京からあふれた需要を、コストパフォーマンスに優れた同ゾーンの大型ビルが吸引し、5.0%まで改善。しかし、

新興企業の縮小・撤退や、全社的なコスト削減計画による東京への撤退など、一転して同ゾーンから撤退する動きが目立つようになり、空室率は02年から上昇を続けている。良くも悪くも、最も東京の市況に左右されやすいゾーンだと言えるだろう。

また、横浜の老舗ビジネス街である関内ゾーンも、特徴的な推移を見せている。95年12月以来、多少の変動はあるものの、一貫して上昇傾向。同ゾーンは、築年数を経たビルが多く設備水準が低いことや、駐車場の確保が難しいことなどから、需要を吸引し切れず、97年以降、空室率は常に高水準で推移してきた。02年の大企業の自社ビル建設に伴う移転の影響などから、03年6月には空室率が12.1%まで上昇。市では、同ゾーンを含む関内・山下地区に特別な制度を設け(第三章で詳述)、オフィス街としての再生を図っている。

市内4ゾーン中、最も低水準で推移してい

る横浜西口ゾーンでは、賃料水準が他より高いにもかかわらず、交通利便性や横浜の表玄関という優れた立地性により、根強い需要を集めている。

新興オフィス街の横浜東口ゾーンでは、02年12月の空室率が12.7%と、同ゾーンの最高記録を更新。その後も、空室率はほぼ横ばいで推移している。これは、同ゾーンの調査対象サンプルが少ないことや、大企業の自社ビル建設に伴う移転で発生した大型空室が減少せず、空室在庫として市場に顕在化したことが大きな要因と考えられる。

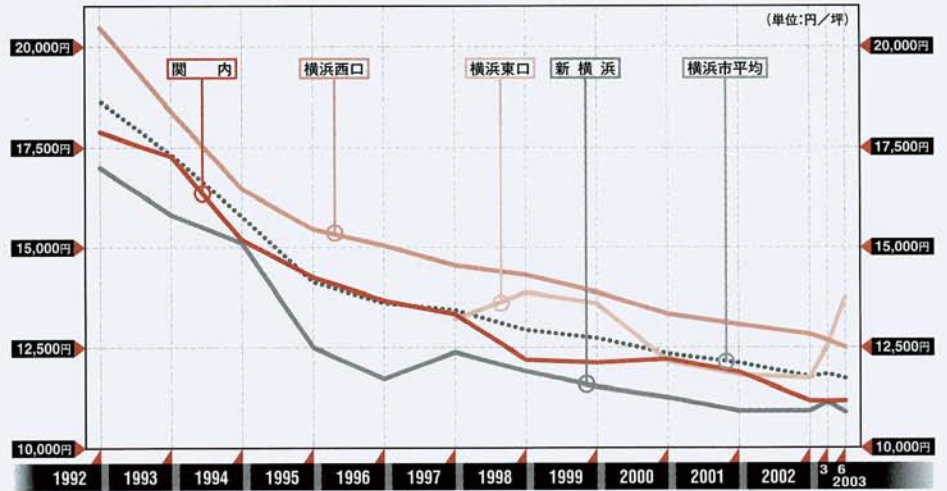
また、調査対象外の新興エリア・みなとみらい21地区は、04年2月に「みなとみらい線」の開通が予定され、交通アクセスが著しく向上する。自社ビルが多い地区でもあるが、設備水準が高く、まとまった面積を確保したい企業にとっては、魅力ある地区となるだろう。今後は、既存のオフィスゾーンとの競合が懸念される。

平均募集賃料推移

横浜市の平均募集賃料は、1992年の調査開始以来、下落を続けている。95年には、前年の10%を超える下落率を示したが、それ以降は、4%以下の下落率で緩やかに下降を続け、2002年の年間平均募集賃料は11,760円/坪と、12,000円/坪を切っている。

各ゾーンにおいても、若干の上下動はあるものの、平均募集賃料は下降傾向を示している。

その中において、横浜西口ゾーンは、立地のよさや交通利便性に支えられた根強い需要と適正な新規供給が見られることから、比較的高水準で推移しており、03年6月時点においても12,000円/坪を維持している。



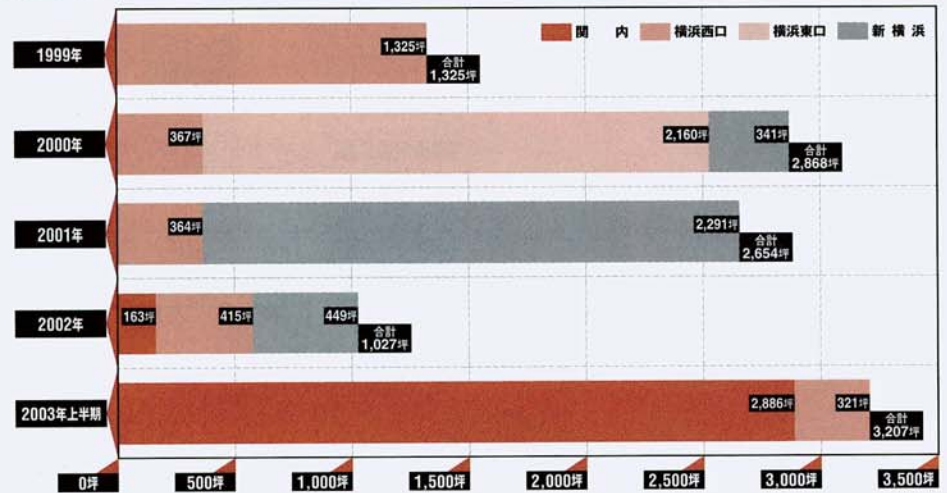
横浜東口ゾーンでは、今年に入り、やや募集賃料が上昇している。これは、大型で賃料水準の高いビルにおいて、新たに募集が出

されたことによるものであり、一時的な状況と思われる。

新規供給面積

1997年以降、横浜の新規供給は抑制傾向が続いている。99年は、横浜西口ゾーンで中小型ビル2棟(合計1,325坪)のみの新規供給にとどまった。2000年には横浜東口ゾーンの大型ビル2棟を中心に合計2,868坪、01年には新横浜ゾーンの大型ビルを中心に合計2,654坪の新規供給があったが、東京から流入する大規模オフィス需要など旺盛な需要の受け皿として、いずれもほぼ満室で稼働するという好調ぶりであった。しかし、2002年の新規供給は、3ゾーン合計でも1,027坪と僅少であった。

2003年には、抑制傾向にあった供給が増加し、約4,200坪の新規供給が予定されている。すでに、上半期だけでも3,207坪



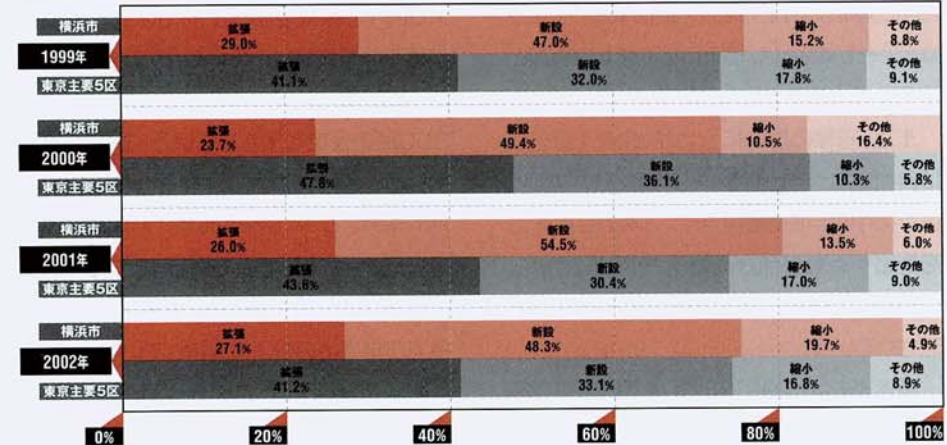
の供給があったが、ほとんどは関内ゾーンに竣工した「横浜アイランドタワー(地上27階・地下3階建)」によるものである。これらの

新規供給に触発された新規需要が創出され、横浜のオフィス市場が活性化することを期待したい。

需要動向分析

横浜市と東京主要5区の最近4年間のオフィス需要動向を比較してみると、まず、各年において、横浜と東京主要5区の「拡張」と「新設」の割合が逆転していることがわかる。従来から、首都圏の主要都市の中でも際立って強い支店需要や研究・開発機関の立地需要に支えられている横浜では、「拡張」よりも「新設」の割合が多い。2002年を見ても、「新設」の割合が48.3%と約半分を占め、「拡張」が27.1%の横浜に対し、東京主要5区は「拡張」が41.2%、「新設」が33.1%と逆の動向を見せている。

気になる傾向としては、横浜では01年から「縮小」の割合が増え始め、横浜以外に構



えていた神奈川県内の事務所を横浜に統合する動きが見られるなど、後ろ向き需要の増加が挙げられる。また、20~30坪クラ

スの小規模な営業所新設需要も少なからずあるが、テナントの求める設備ニーズに対応しきれないビルも多いという。

(※主要5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷区)

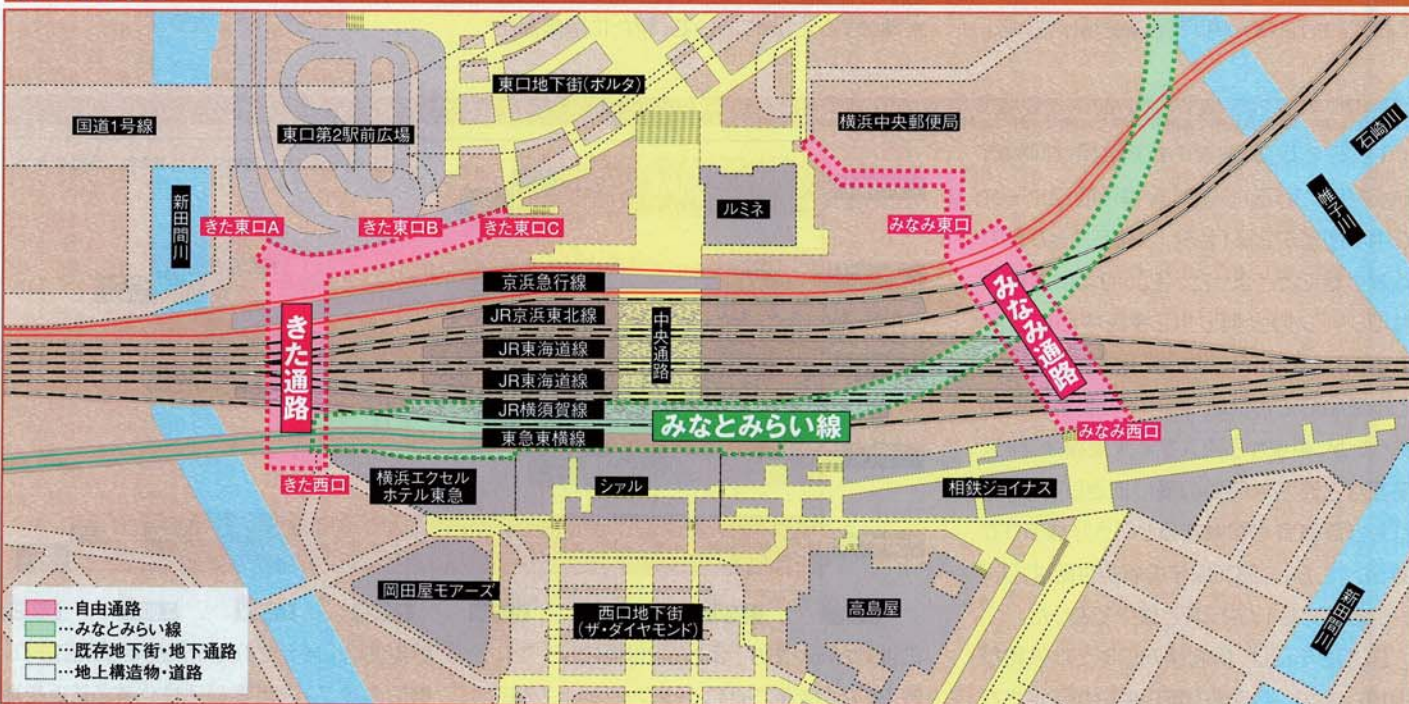
ビジネス街徹底分析・横浜 第三章

開発・再開発計画

新時代を築く
横浜のプロジェクト

何事も、東京に一極集中しがちな昨今だが、地方都市・横浜でも多くのプロジェクトが進行している。もちろん、全てのプロジェクトを紹介することはできないが、本章では特に、ビジネス街といわれる都心部（横浜駅周辺、みなとみらい21、関内）と、副都心新横浜におけるプロジェクトについて触れてみたい。ますます、横浜から目が離せなくなる――。

横浜駅周辺



JR線、私鉄3線、市営地下鉄線が乗り入れる横浜駅は、1日の利用客数が延べ200万人という首都圏屈指のビッグターミナル。来年2月に開業する「みなとみらい21線（通称：みなとみらい線）」は、地下5階で東急東横線と相互接続される（詳細は後述）。

また、同線の開業に合わせ、来年1月末には自由通路（きた通路・みなみ通路）が開通。既存の中央自由通路を含め、3本の自由通路を連絡する南北自由通路も、地下2階でつながるため、人の流れが大きく変わることが予想されている。

横浜市では、1997年に「横浜駅周辺地区整備構想」を策定。2002年10月には、同地区が都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」に指定され、地元でも、これを契機に街づくりを進めようという動きが出て

きた。

具体化しているのは、西区高島二丁目地区の市街地再開発事業。施工地区面積は約1.0ha（建築敷地面積：約6,500㎡）で、36階建ての再開発ビルの低層部に商業施設、その上部に業務施設と公益施設、残る上部に約350戸の住宅を予定している。また、「横浜駅周辺地区整備構想」により、ビル2階部分に、横浜駅およびみなとみらい21地区を結ぶ歩行者デッキも計画されている。本年度中に組合を設立し、来年度中に工事着工予定。2007年度中の竣工を目指している。

駅周辺地区では、この他にも、「横浜駅西口（幸栄地区）市街地再開発事業」「横浜駅西口五番街地区市街地再開発事業」などが予定されている。

高島二丁目再開発



ヨコハマポートサイド地区

横浜駅東口に隣接する、神奈川区金港町、大野町及び栄町の一部(約25.1ha)の地区で、1986年から旧建設省(現国土交通省)所管の「住宅市街地整備総合支援事業」を導入。街路・歩行者デッキ等の都市基盤整備や、住宅整備を推進している。地区全体で、人口約6,500人、戸数約1,800戸が計画されている。

主要街区(約18.5ha)には、90年から都市再開発法に基づく「再開発地区計画」(現都市計画法に基づく「地区計画」)を導入。みなとみらい21地区につながる栄本町線の西側を商業・業務中心、東側を住宅中心の複合市街

地として整備を進めている。開発コンセプト「アート&デザインの街」に貢献する施設整備を行う場合には、容積率の加算が受けられる。地区内では、コンセプトに沿った質の高い街づくりを進めるため、主要地権者により「街づくり協定」が締結されている。

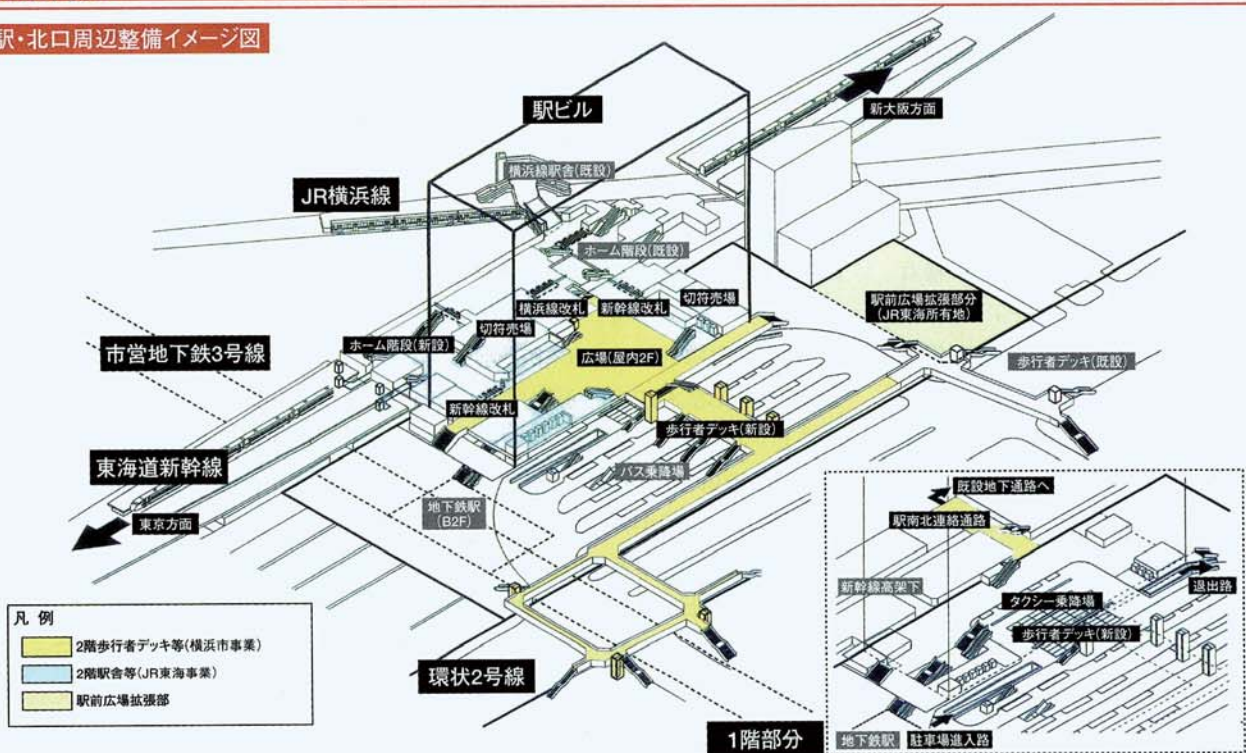
同地区中央ゾーン(約4.0ha)は、他の街区に先がけて、第二種市街地再開発事業が行われ、既に587戸の住宅が供給されている。また、



隣接するF-1街区では、地上42階、高さ137mの超高層住宅棟2棟を中心とする開発が進められ、2001年には第I期が竣工。今年11月には、残りの第II期も竣工を迎える。

新横浜駅周辺

新横浜駅・北口周辺整備イメージ図



鉄道3線が乗り入れる新横浜駅は、現在1日約20万人が乗り降りする。特に、東海道新幹線は、のぞみ号の停車数が大幅に増加したこともあり、年々乗降客数が増加。駅舎の狭隘化が課題となっていた。また、駅北部地区にはオフィスビルが建ち並び、横浜アリーナや国際総合競技場など集客力のある施設ができたこともあり、駅前広場での交通混雑の解消やバリアフリー化など街づくり側の課題も出てきた。これらの一体的解決を図るため、横浜市とJR東海は「新横浜駅・北口周辺地区総合再整備計画」を取りまとめた。

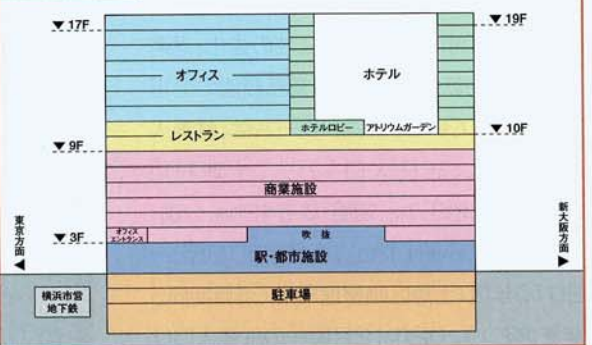
上の図の濃い黄色部分が横浜市の事業、水色部分がJR東海の事業である。横浜市は、環状2号線を渡る歩行者デッキや屋内の広場・

連絡通路、新幹線高架下の駅南北通路を設け、JR東海は、新幹線駅舎の改良や駅前広場・地下駐車場の整備、駅ビルの建設を行う。

駅ビルは、高さ約75m、地上19階・地下4階建て、延床面積約91,000㎡。上層部はオフィスとホテル、レストラン、中層部は商業施設、地下は約470台を収容する駐車場が構成される予定である。既に都市計画決定がなされ、本年度中に基本設計を行い、2008年度には開業を予定している。

今年10月には、東海道新幹線の品川駅開

駅ビル断面図



業に伴い、大幅なダイヤ改正が行われる。今回の改正では、新横浜駅に停車するのぞみ号がさらに増え(現行60本→100本)、首都圏南西部の玄関口として、新横浜はますます活況を呈するだろう。

みなとみらい21地区



横浜駅東口地区、中央地区、新港地区の3地区から成るみなとみらい21地区は、横浜の中でも最も注目を集めるエリア。1979年に発表された横浜市都心臨海部総合整備計画の基本構想を受け、翌80年には三菱重工横浜造船所の移転が決定される。81年には、計画及び事業の正式名称が「みなとみらい21」と決まり、83年の造船所移転完了後、埋立事業や土地区画整理事業が進められた。その後、89年に開催された横浜博覧会[YES'89]で、その名を知られるようになり、93年には日本一の超高層ビル「横浜ランドマークタワー」（地上70階・地下3階、高さ296m）がオープン。同地区は、横浜を代表するスポットとなった。

みなとみらい21事業は、関内・伊勢佐木町地区と横浜駅周辺地区に二分された横浜都心部を結び付け、横浜の自立性の強化、港湾機能の質的転換、首都圏の業務機能の分担を目的としている。計画フレームは、就業人口19万人、居住人口1万人、土地利用186ha（宅地87ha、道路・鉄道42ha、公園・緑地46ha、ふ頭11ha）、事業期間1983～2010年度（土地区画整理事業〈清算期間5年を含む〉）。02年12月現在の就業人口は約5万人、事業所数は約930社、来街者は年間で約4,100万人（中央地区・新港地区のみ）となっている。また、街区全体の総宅地面積約87haに対し、建設中および暫定利用を含め約42haで街区開発が行われ、進捗率は約

48%。現在造成中で街区開発ができない旧高島ヤード地区等（約30ha）を除くと、約73%の進捗率となっている。

現在、建設中のビルは、桜木町駅前の「富士ソフトABC桜木町ビル（仮称）」（04年4月竣工予定）、桜木町駅とランドマークタワー方面を結び、動く歩道につながる「県民共済プラザビル」（04年4月竣工予定）、グランモール沿いの商業系ビル「横浜デザインセンタービル（仮称）」（04年5月竣工予定）、いちよう通り沿いの業務系ビル「YTビル（仮称）」（04年9月竣工予定）の4棟。また、すずかけ通り沿いには、地区内初の住宅となる「M.M. Towers」（地上30階・地下1階、

高さ約100m、3棟分総戸数862戸）を建設中である。すでに、I期棟は完成しており、II・III期棟も今年10月には完成予定である。

この他に、新港地区の11-2街区は、ニューポートグループ（新日鐵等）が事業予定者として決定、11-3街区では事業予定者を審査中である。また、中央地区の20街区は、「映像文化拠点」として賑わいやエンターテインメントを創出する施設を誘導。53、55、66・67街区は、みなとみらい線「新高島駅」を中心に、業務・商業・文化・アミューズメントなどの都市機能を誘導する。50街区（北-E、南）は、都市型住宅を誘導することとし、現在それぞれ、開発事業者を募集中である。



2004年2月1日には、いよいよ「みなとみらい線」が開業。横浜駅から元町・中華街駅まで、4.1kmの区間(全線地下構造)を8分で結ぶ。横浜駅では、東急東横線と相互直通運転を行い、渋谷～元町・中華街は特急の利用で37分となる。さらに、2007年度には、現在工事中の地下鉄13号線(渋谷～池袋)が開業予定で、東武東上線、西武線、有楽町線、東急東横線と結ばれる。これにより、埼玉県南西部と横浜方面が一本の路線で接続されることとなり、今後の横浜の発展に大いに貢献するものと期待されている。



関内・山下地区

関内・山下地区は、1859年の横浜港開港以来、横浜の政治・経済の中心地として発展し、開港時の面影を残した歴史的建造物が今でも多数点在する。しかし、戦後の横浜駅周辺整備や、みなとみらい地区の開発などに押され、観光来街者や商業売上の減少、既存ビルの空室増加などが問題となっている。また、最近では、マンションの建設が目立つようになってきた。

そこで、みなとみらい線の整備等を契機に、地区の歴史的特色を生かしながら魅力ある街づくりを進めるため、中心市街地活性化法に基づく「横浜市中心市街地(関内・関外地区)活性化基本計画」が策定された。現在、これに基づき、商業等の活性化と市街地の整備改善の一体的推進が図られている。

現在、関内桜通り沿いでは、横浜メディア・ビジネスセンター(地上13階・地下2階、延床面積約18,500㎡)が建設されている。事業主体でもある神奈川新聞社、テレビ神奈川、横浜産業振興公社の本部・本社機能のほか、

5・6階にはIT関連企業等の入居を予定。1階には市民交流ゾーンとして「(仮称)メディアオアシス」がオープンする。2004年4月の開館予定。

また、関内地区とみなとみらい21地区の結節点に当たる北仲通エリアでは、「北仲通

南地区市街地再開発事業」が進められている。今年2月に第1工区(横浜アイランドタワー)が竣工し、施工主でもある都市基盤整備公団が入居。第2工区では、業務・商業ビル(地上41階・地下3階、高さ約180m)の建設が予定されている。



横浜メディア・ビジネスセンター完成予想図



横浜アイランドタワー

IT小規模事業者立地促進事業 (Plug&Click)

関内・山下地区は、開港時の面影を残す歴史的建造物などが点在し、落ち着いた街並みを形成した地区である。また、ウォーターフロントという環境のよさも加わり、最近ではクリエイターやデザイナー、ソフトウェア開発者などの注目を集めている。そこで、同地区に進出するIT関連事業者を支援するため、2001年度から「IT小規模事業者立地促進助成制度」が設けられた。当制度利用実績は51社(2003年7月時点)。

●助成内容

関内・山下地区で高速通信インフラを備えるなど、IT事業者が働きやすい条件を備えたビルを「情報化ビル」に認定。これらのビルに入居するIT事業者の進出経費の一部を助成する。

(助成金額:賃貸坪数×48,000円/年(年間限度額100万円)×2年)

●助成対象

以下のような事業を行っている会社・個人事業者(支社等の開設も助成対象)

- マルチメディアコンテンツの制作やコーディネートを行う事業
- e-コマース、e-トレードなどインターネットをビジネスに活用する事業
- ソフトウェア開発、システム開発

●助成金交付までのステップ

- STEP1:関内・山下地区の民間ビルを、横浜市が「情報化ビル」として認定
- STEP2:横浜市は「情報化ビル」のリストを、ホームページなどを通じて公開
- STEP3:IT事業者は、物件を選定し、ビル事業者や不動産会社と直接交渉を行う
- STEP4:入居契約後、IT事業者は助成金の交付を申請
- STEP5:横浜市は、IT事業者の事業内容を審査し、基準に合った申請者に助成金を交付

◆情報化ビルとは…

テナントが入居と同時にインターネットに接続でき、24時間快適なオフィス環境を備えているビル。2003年7月末現在、40棟。

- 【主なスペック】
- 1.5Mbps以上の常時接続通信インフラを備えていること
 - 機械警備等で24時間出入り可能なこと
 - 個別空調あるいはテナントごとの空調が可能なこと

※通信インフラは、光ファイバー、xDSL、無線など、ビルにより異なる
 ※接続方法は、二次側まで用意されているもの、テナントが通信事業者を選ぶものなど、様々なタイプがある
 ※設備は、フリーアクセスフロア(OAフロア)から露出配線まで、ビルにより異なる