

# 1) 活動の背景

## 1 1 中区及び山下町の概要

### 1) 立地

中区山下町は横浜の歴史と文化の発祥地域であり「おへそ」とも言える地点である。その中でも観光商業中心地区が、最近特に、都市居住型住居に変動が現れて来ている。平成16年2月には、横浜から都心まで直通のMM21線の地下鉄も通る予定である。

今後、利便性もよくなり、都心部からの通勤圏となるために、この立地環境を背景に高級高層マンションの建設ラッシュとなっている。このようなことから、夜間人口移動が山下町地区に増加すると予想される。

現在、中区の夜間人口116,722人、昼間人口256,701人と常住人口127,558人である。(資料3: 中区のあらまし)

### 2) 歴史(横浜・中区山下町)

横浜の開港後1853年のペリー提督が来航から、横浜で日米和親条約が調印された。1870年の東京・横浜間の公衆電報の受付開始や、1872年の横浜・新橋間の鉄道敷設により、更なる発展の基礎が築かれた。1880年代には市街地の面積は開港時の10倍以上となり、海岸通など整備され40以上の町が作られた。横浜の活発な産業は生糸、蚕種、茶などで主に輸出された。

現在の山下町、山手、日本大通の東側半分は当時日本最大の外国人居留地となった。山下町近隣には、数々の文化施設や歴史建造物に加え、神奈川県庁や横浜市役所、金融機関など集積しており、開校以来、横浜の文化・ビジネスの中心部と同時にスポーツ・文化の情報の発信地でもある。

(資料1: 横浜もがたり 1859-1899)

## 1-2 横浜市まちづくり

### 1) 都市計画

横浜市中期政策プラン「ゆめはま2010プラン」では、都心臨海部の国際性あふれるみなとを形成し、みなとみらい21地区やヨコハマポートサイド地区が横浜の新しい市街地としている。中心業務地では、業務核都市横浜の中核として業務・商業機能を集積し、また、都市商業地(山下町地区)においては、商業系用途を主体とした中高層の複合市街地の形成を目指している。

(資料2: 横浜市中期政策プラン、横浜市住宅基本計画)

### 2) 山下公園通り地区街づくり計画

横浜市は中心市街地整備でMM21から山下公園までのウォーターフロントの魅力ある環境づくりの中心的地区として山下公園や大棧橋客船ターミナルの整備が進められた。平成14年には赤レンガ倉庫などもリニューアルオープンされ、歴史的建造物との調和のとれた格調高いレンガや御影石を基調とするなど、建造物の高さ制限や色調、空間スペース、駐車場等の建造物の指定。また、来訪者の歩行者空間の快適な「散歩みち」が確保されている。さらに、外部からの視野に配慮した住宅設備等も誘導している。(資料2: 山下公園通り地区計画)

山下公園及び日本大通り周辺地区街づくりでは地区のA, B, C, D, E各ゾーン毎に用途の促進を推進している。

Eゾーンは業務・商業・文化施設など都心にふさわしい機能を備えた市街地を推進している。(資料: 山下公園及び日本大通り周辺地区街づくり協議会指針)

横浜みなとみらい2010年の政策プランで分かるように、都市商業ビルや観光地域が桜木町駅周辺の臨海パーク（MM21）に集積し、山下公園の整備がされたが、ホテルや事業所などが撤退し、山下町の活性化が薄れ、空洞化の原因となった。山下町地区は、交通機関から徒歩数分と利便性も高く、関内から山下町にかけて平坦な土地のため車いす使用者や高齢者にとって歩きやすい土地柄である。また、音楽ホール、記念会館、役所などの文化施設やショッピングゾーン、中華街などの繁華街に囲まれた立地のため、生活水準が高い。さらに、商業地のマンション建設は土地評価格が下がり固定資産税も低くなるなど、販売価格がおさえられる要素とみられ、山下町周辺のマンションブームの原因とも考えられる。だが、山下町も高層ビルが密集してきているため、上階だけは日照権が確保されているが、その反面、上層住民にとって昼夜の騒音問題は欠かせない。街づくりで高さ制限を指定しているものの、これ以上高層な建築物が増加すると景観も悪化し、環境破壊の起因となる。

### 3) KC 山下町の概要

この調査対象のKC 山下町オフィスビルは中区山下町74番地2に昭和60年新築され、敷地面積259.054㎡、建築面積216.64㎡、地下1階地上9階建と前記（地区計画）のEゾーンの位置にあり、まちづくり地区として、1・2階は店舗及び事務所使用と指定されている。山下町ビル内の現況は、1階駐車場2、4、5、6階事務所、3階介護施設、7、8階メゾネットの住宅の用途になっている。大通りの裏手になるため騒音は比較的静かである。ビルの所有者は、この建物を福祉ビルに転用の要望を持ち3階をリフォーム、介護サービス事業の起業を起こしたが、数ヶ月で在宅介護事業を撤回。のち、このビルの相談に高齢者共同住宅を得手している下宿屋バンクが受けるに至った。

表 1 KC 山下町ビル概要

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
駐車場	1階	206.99
事務所	2階	203.39
共同住宅	3～5階	180.33
	6階	144.83
メゾネット	7階	99.58
	8階	73.58
	9階	10.53
	地下1階	96.13



山下公園 水町通り



朝陽門 日本大通り