

## 横浜市・発展し続ける街、みなとみらい地区

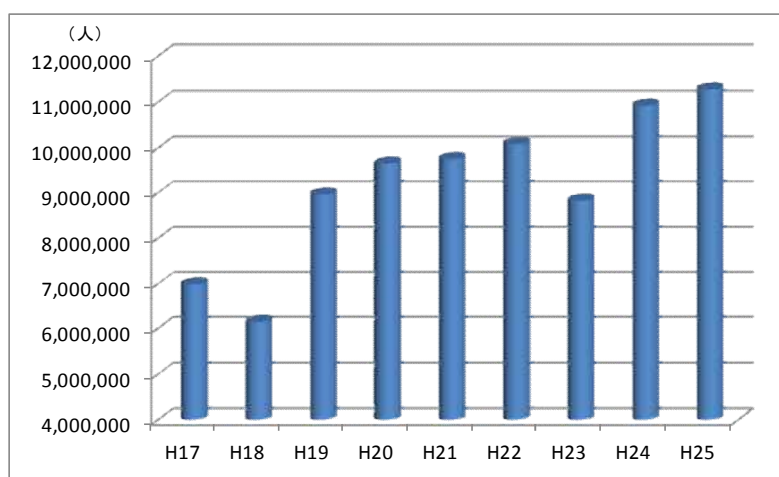
### ～観光、ビジネスの有望エリア～

日本不動産研究所 横浜支所  
不動産鑑定士 山川 剛

#### 開発着手から 30 年

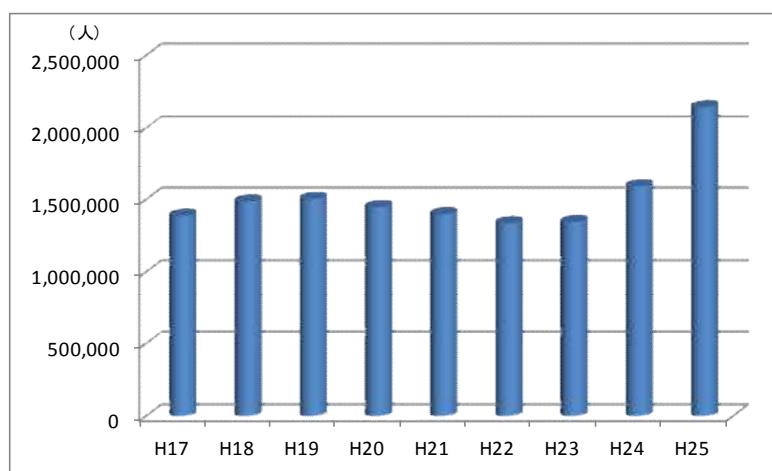
横浜みなとみらい地区は、昭和 58 年からの埋立事業及び土地区画整理事業による開発スタート後、およそ 30 年が経過した。横浜みなとみらい地区の開発コンセプトは、旧来からの商業エリアである横浜駅周辺地区と関内・伊勢佐木町地区の 2 つのエリアを連結すること、特に中央に位置していた三菱造船所跡地をオフィスや商業の集積地区とすることなど、膨大な期間と投資が必要とされるものであったが、これにより現在の横浜みなとみらい地区は新しい横浜の顔ともいうべき観光エリアとして広く認識されている。

観光エリアとしての横浜みなとみらい地区のポテンシャルの高さは、その観光客数の増加にみてとれる。日帰り客数は、新たな観光施設がオープンしていること等を背景に、東日本大震災が発生した平成 23 年を除いて増加傾向にある。宿泊客数は、平成 19 年以降は減少傾向にあったが、平成 24 年に回復、平成 25 年には、みなとみらい線と東京メトロ副都心線が東急東横線を介して相互直通運転を開始し、広域からの観光客が増加した影響などにより、宿泊客数は大幅に増加している。



「みなとみらい・桜木町地区の日帰り客数（観光施設）の推移」

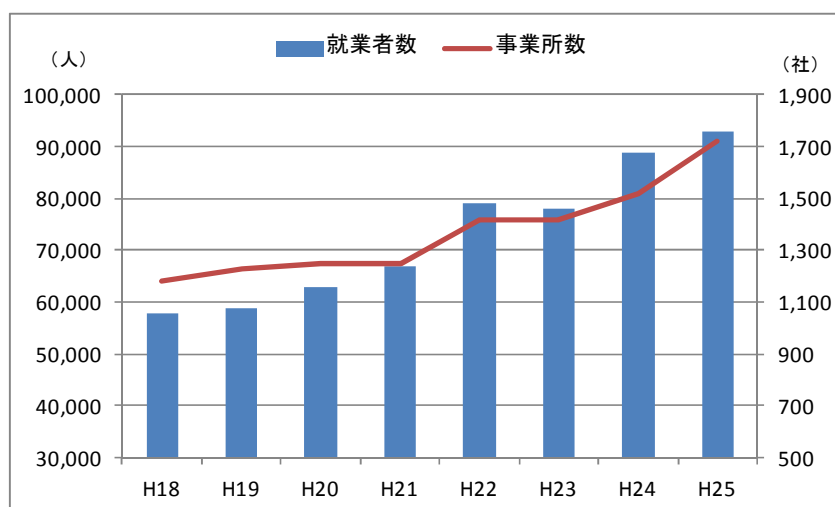
（出典：横浜市統計書・横浜市 HP をもとに作成）



「みなとみらい・桜木町地区の宿泊客数(観光施設)の推移」

(出典：横浜市統計書・横浜市HPをもとに作成)

観光エリアとしてのイメージのほか、横浜みなとみらい地区全体(186ha)のうち、87haはオフィス・商業・住宅としての複合的な土地利用計画がなされており、大手自動車メーカー等の上場企業が本社を構えるほか、築古のビルが多い県内にあって、大型築浅ビルが建ち並ぶ新興のビジネスエリアとしての性質も有している。これらの大型築浅ビルのうちの数棟は、リーマンショック直後の不況期に竣工したことから、当初はテナントリーシングに苦戦した経緯もあるが、東日本大震災後に耐震性を有する大型築浅ビルが再評価されたことなどから空室率は改善し、現在では横浜みなとみらい地区の多くの大型築浅ビルが高稼働という状況になっている。このように、観光エリアとしてのイメージが強い横浜みなとみらい地区であるが、就業者数及び事業所数も年々増加している傾向にあり、県内でも有望なビジネスエリアとして発展を続けている。



「みなとみらい地区の就業者数・事業所数の推移」(出典：横浜市HPをもとに作成)



「みなとみらい地区らしい風景」



「開発がかなり進んだ中央地区」

### 今後は新高島駅周辺へ

横浜みなとみらい地区の開発については、およそ 30 年を経過した現在でも未だ進捗中であり、横浜市都市整備局横浜みなとみらい 21 推進課によると、平成 26 年 12 月 1 日現在の街区開発の進捗率は約 86%（暫定利用約 21%を含む）である。今後は「新高島」駅周辺を中心に徐々に開発が進むと考えられ、ビジネス、商業、観光が一体となり複合的な魅力を発揮する街として、益々の発展が期待される。



「みなとみらい 21 開発状況図 (平成 27 年 1 月 6 日現在)」 (出典：横浜市 HP)