

## 事業再評価書

1 横浜山下町地区	2～4
-----------	-----

事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	所 在	横浜山下町地区
	事 業 手 法	神奈川県横浜市中区山下町
	地 区 面 積	第一種市街地再開発事業(個人施行)
	採 択 年 度	約 1.7ha
	再 評 価 の 区 分	平成 17 年度
	再 評 価 の 区 分	再評価実施後に 5 年間を経過した時点で継続中の事業
地 区 の 概 要	位置・交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都心部より南西へ約 30km</li> <li>・みなとみらい線「日本大通り駅」徒歩 3 分</li> </ul>
	従 前 の 状 況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権 利 者 数 : 2 人</li> <li>・建 物 棟 数 : 3 棟</li> <li>・従前土地利用 : 公共施設(約 25%)、宅地(約 75%)</li> <li>・地区の大部分が県有地。また、従前建物のうち2棟は歴史的建造物。</li> </ul>
地 区 の 概 要	事 業 の 経 緯	平成 16 年 10 月 神奈川県からコーディネート受託(県有地等利活用計画)
		平成 17 年 9 月 県有地利活用計画策定(神奈川県)
		平成 17 年 10 月 再開発事業施行要請(個人施行)
		平成 18 年 3 月 共同施行者決定(株ゼファー、株大和地所)
		平成 19 年 4 月 都市計画決定(地区計画)
		平成 19 年 7 月 個人施行認可
		平成 19 年 9 月 権利変換計画認可
		平成 20 年 2 月 工事着工(機構施行街区(以下B1街区))
		平成 22 年 7 月 竣工(B1街区)
		平成 24 年 2 月 事業再評価
平成 28 年 3 月 事業計画変更認可(施行者変更等) (変更後: 機構、株大和地所、株ケン・コーポレーション)		
平成 28 年 9 月 事業再評価		
平成 29 年 3 月 工事着工(A 街区)		
平成 31 年 4 月 事業計画変更認可(施行者変更) (変更後: 機構、株大和地所、株ケン・コーポレーション、株スペースバリューホテルディベロップメント)		
令和 2 年 3 月 事業計画変更認可(施行者変更等) (変更後: 機構、株大和地所、株ケン・コーポレーション) 竣工(A 街区)		
計 画 諸 元	事業期間	平成 17 年度から令和6年度
	事業費	約 311 億円
	土地利用計画	建築敷地 約 12,600 m <sup>2</sup> 公共用地 約 4,600 m <sup>2</sup>
	施設計画	延床面積 約 73,900 m <sup>2</sup> (ホテル・事務所・文化施設等)
1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都心に立地する低未利用地の有効活用</li> <li>・文化拠点施設及び業務・商業施設の整備による都心にふさわしい複合的な市街地形成</li> <li>・歴史的建造物の活用</li> </ul>
	機構参画の意義	神奈川県からの要請を受け、第一種市街地再開発事業の施行者としての機構のノウハウを活用する。
2. 政策効果分析		B/C=1.9 (令和3年度評価時点)

3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能の高度化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■土地の高度利用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・大部分が県所有の低未利用地において、都心立地に相応しい、土地の高度利用を図る</li> </ul> </li> <li>■都市機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> <li>・文化・芸術・情報を創造・発信する文化拠点施設(県ホール・NHK 放送会館)や商業・業務等の施設の整備により、複合的な市街地の形成を図る</li> </ul> </li> </ul>
	安心して快適な都市生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>■生活環境の向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道の拡幅整備、歩道状空地、広場等の整備による、安全かつ快適な歩行者空間の形成</li> <li>・歴史的建造物の保存・活用による質の高い景観の形成</li> </ul> </li> </ul>
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<ul style="list-style-type: none"> <li>・B2街区施行者が施設用途も含めた見直しを実施中。</li> <li>令和5(2023)年度に見直しを踏まえた事業計画変更を予定。</li> </ul>
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・B2街区施行者が計画を見直し中であるが、新型コロナウイルスの影響もあり、当面は市況の動向を注視せざるを得ない状況。</li> </ul>
	3) コスト縮減や新技術・制度の導入	—
対応方針案	事業継続	
対応方針案決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機構によるB1街区の施設整備は完了。民間の共同施行者によるA街区についても施設整備は完了し、既にホテルが開業しており、B2街区のみが未整備。</li> <li>・機構は、民間の共同施行者によるB2街区の施設整備及び事業完了に向けて、事業計画変更等の法手続きに係る行政等の関係者との協議を支援するなど、代表施行者としての役割を引き続き担い、社会的責任を果たす。</li> </ul> <p>以上のことから、「事業継続」。</p>	

# 横浜山下町地区(市街地再開発事業)

## 位置図



## 区域図

