

事業再評価書

1 南幸地区	2～4
--------	-------	-----

地 区 名	南幸地区		
	所 在	神奈川県横浜市西区南幸二丁目 16-1	
	事 業 手 法	優良建築物等整備事業	
	地 区 面 積	約 0.7ha	
	採 択 年 度	平成 26 年度(予算化)	
	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	JR線・東急東横線・横浜市営地下鉄・相模鉄道本線ほか 「横浜」駅 徒歩 5 分	
	従前の状況	【用途地域等】	商業地域(建蔽率 80%、容積率 600%・700%)、 防火地域
		【権 利 者 数】	独立行政法人都市再生機構ほか地権者 1 者
		【地区の状況】	10 階建 1 棟(昭和 44 年管理開始、UR賃貸住宅 224 戸(3~10 階)、商業施(1~8階))
事業の経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 29 年3月 UR賃貸住宅の建替事業着手 ・平成 30 年9月 優良建築物等整備事業 再評価 ・令和2年4月 解体工事着工 ・令和4年7月 住宅棟建設工事着工 		
計 画 諸 元	○建物計画		
	建築敷地面積	約 7,000 m ²	
	延床面積	約 55,000 m ²	
	計画容積率	約 620%	
	構造・階数	住宅棟:鉄筋コンクリート造・地下1階、地上 22 階 商業棟:鉄骨造・地下1階、地上 10 階	
	主要用途	共同住宅(252 戸)、店舗	
	○事業費(優良建築物等整備事業に係る事業費)		
事業費 (補助金額)	約 18 億円 (約6億円)		
1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・UR 市街地住宅及び市街地住宅区分所有者所の隣接ビル(昭和 46 年築)における耐震課題を解消する。 ・横浜随一の繁華街において、にぎわいがあり歩きやすい歩行空間を整備することで、パルナード(歩行者天国)沿いの街並みの形成を図る。 ・駅から徒歩圏の立地を生かした敷地の有効利用及び設備性能水準の向上を図り、時代のニーズに合った利便性の高い都市型住宅や商業施設へ更新する。 	
2. 政策効果分析	B/C=3.87		

3. 事業を実施することによる効果・影響	周辺環境の向上	<p>【防災性の向上等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の耐震化による耐震性の向上 ・雨水貯留槽の設置（50年確率に対応）、地盤のかさ上げ（TP+1.0以上） ・帰宅困難者を商業棟 ESC ホールに受け入れ、防災備蓄倉庫をTP+5.0以上の場所に確保 ・非常用発電機の導入による災害対応力の強化 <p>【周辺のまちづくりとの連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シンボル軸であるパルナードに面して商業施設を配置 ・セットバックやピロティにより、まちに開かれ快適な歩行者空間を整備 ・人々の休憩や待合、様々な活動を行う、開放感のある街の中心となる広場を整備 ・ピロティ広場をゆとりある滞留しやすい空間とすることで、にぎわいと人々の交流を創出 ・公共的駐輪場の整備により地域課題を解決
	居住水準の向上	<p>【建替事業による居住水準の向上】</p> <p>○住宅性能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備：床暖房の設置、省エネ対策（等級5）ほか ・性能：バリアフリー、通路・出入口の幅員確保ほか <p>○高齢者に配慮した設計</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅専用部：高齢者等配慮対策等級3以上 ・住宅共用部：高齢者等配慮対策等級4以上 ・全体共用部：「横浜市福祉のまちづくり条例」に準じた計画とする
4 実施環境	1) 事業の進捗	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年4月に建替工事着手。 ・前回評価時点から、公開空地に係る行政協議及び地中障害物の撤去等により遅延が生じ、商業棟は令和5年秋に竣工、住宅棟は令和6年度末に管理開始予定。
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) コスト縮減や代替案立案等の可能性	—
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"> ・UR賃貸住宅居住者の仮移転も完了し、工事着工済み。 ・地権者との合意に基づいて事業を推進しており、新たな商業機能の導入による「にぎわい・活気」の向上、耐震化や歩道状空地の整備等による「安全・安心」の確保が両立する街区へと更新が期待される。 <p>以上のことから、「事業継続」</p>

南幸地区(優良建築物等整備事業)

位置図



区域図

