

平成 27 年度第 2 回  
横浜市公共事業評価委員会  
平成 27 年 12 月 21 日(月)  
横 浜 市

## 【港湾－1】事前評価

### 山下ふ頭再開発事業

(港湾局)

(様式2)

公共事業事前評価調書(案)

事業概要	事業名	【港湾—1】山下ふ頭再開発事業			
	場所(所在地)	中区山下町279番1地先ほか			
	事業目的	<p>山下ふ頭再開発事業は、山下ふ頭の土地利用を転換し、都心臨海部における新たな賑わい拠点を形成するため、公民連携により事業を進めます。</p> <p>このうち、今回の「公共事業事前評価」の対象となる公共の事業は、民間事業者による開発が可能となる環境を整えるため、既存倉庫等の移転や、地区内外を連絡する道路、緑地等の基盤整備を行います。</p> <table border="1"><thead><tr><th>公共</th><th>民間</th></tr></thead><tbody><tr><td>○倉庫等の移転調整 ○地区内外を連絡するインフラや緑地等の公共施設の整備</td><td>○新たな建築物の整備 ○管理・運営体制の構築</td></tr></tbody></table>	公共	民間	○倉庫等の移転調整 ○地区内外を連絡するインフラや緑地等の公共施設の整備
公共	民間				
○倉庫等の移転調整 ○地区内外を連絡するインフラや緑地等の公共施設の整備	○新たな建築物の整備 ○管理・運営体制の構築				
事業内容	<p>【計画地の案内図】</p>				

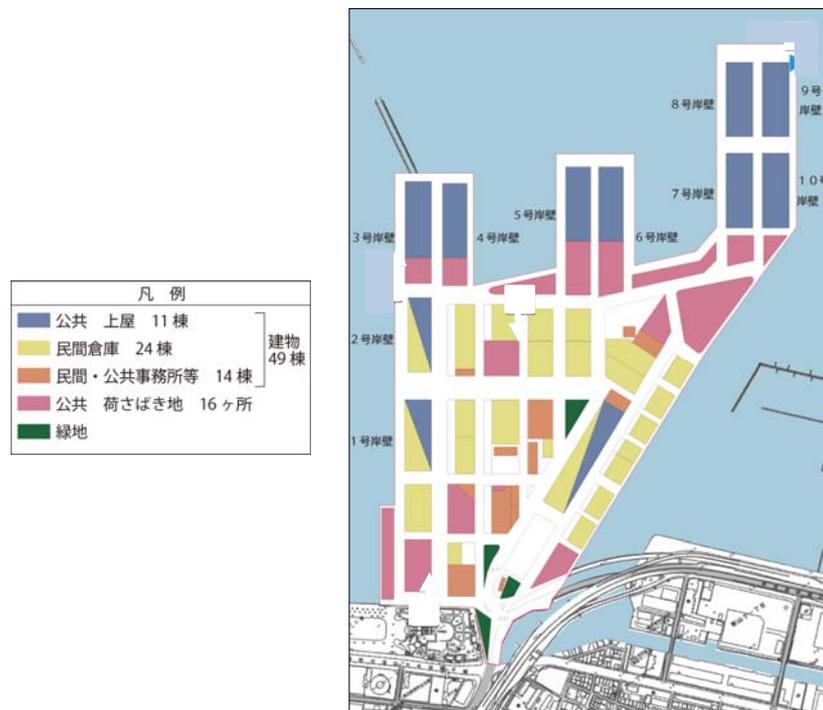
【計画地の諸元】

敷地面積	約47ha
用途地域	商業地域
容積率	400%
建ぺい率	80%
高度地区	第7種高度地区 (最高限31m)
防火地域	準防火地域
臨港地区	横浜港臨港地区 (分区：商港区)

◆倉庫等の移転補償・解体

山下ふ頭では、公共上屋や民間倉庫などの物流施設が立地し、現在も操業しています。

山下ふ頭の土地利用転換を図るために、これらの既存倉庫等の移転及び解体を行います。移転・解体を進めるにあたっては、現在の物流機能に支障が生じないように配慮し、段階的に進めます。

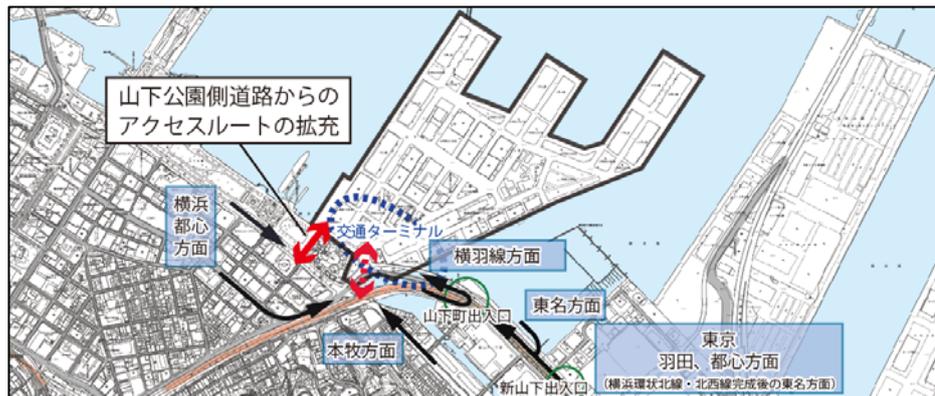


## ◆道路、公園、交通ターミナル等の整備

### ■道路等の整備

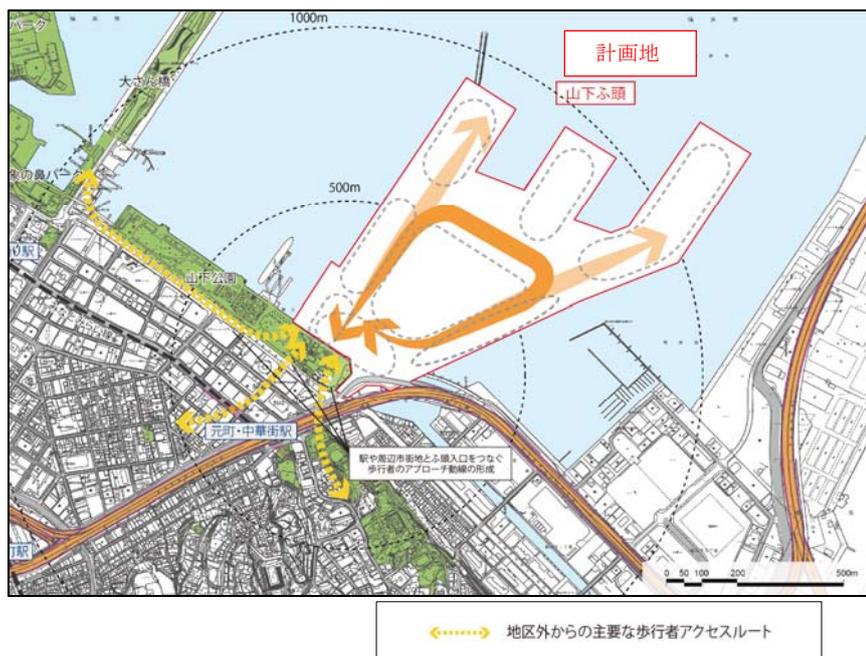
○周辺地区とのアクセス・回遊性の向上

現在、東京都心・羽田空港・東名方面とは首都高新山下出入口、横羽線方面とは山下町出入口が近接していますが、地区への自動車アクセスは、山下ふ頭交差点の1か所のみです。そのため、地区へのアクセスの向上を図るため、山下公園通りからアクセスできるようルート拡充を図ります。



○快適で回遊性のある歩行者動線の確保

元町や中華街とペDESTリアンデッキや地下道等につながる、安全で快適な歩行者動線を確保します。



### ■公園・緑地等の整備

○緑豊かなオープンスペースと水際に沿ったプロムナード空間の形成

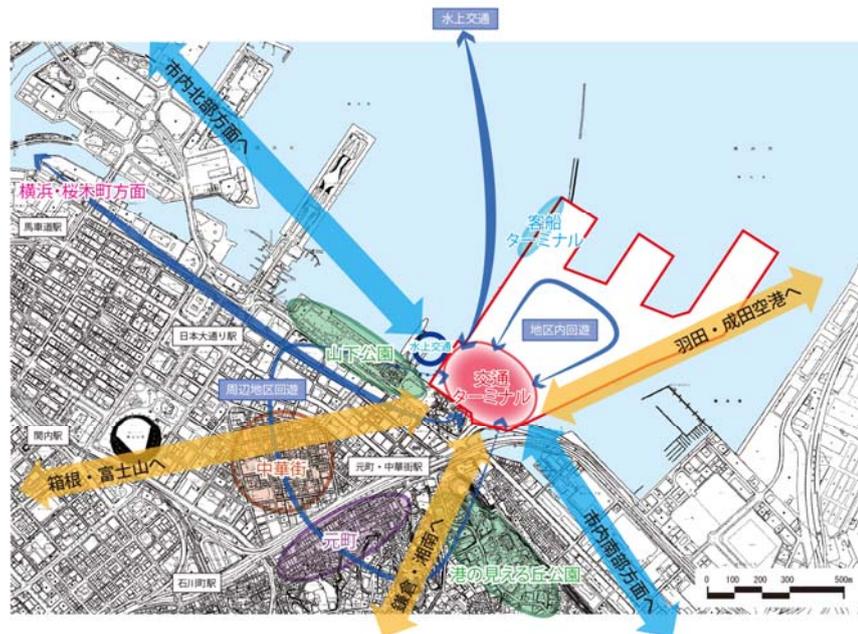
都心臨海部に連続する緑の軸線の機能拡充を図るため、山下公園と一体となった緑豊かな緑地空間を形成するとともに、水際線の連続した緑地・オープンスペースからなるプロムナード及び山下公園とふ頭との一体利用を促進するデッキ等を整備します。



### ■交通ターミナルの整備

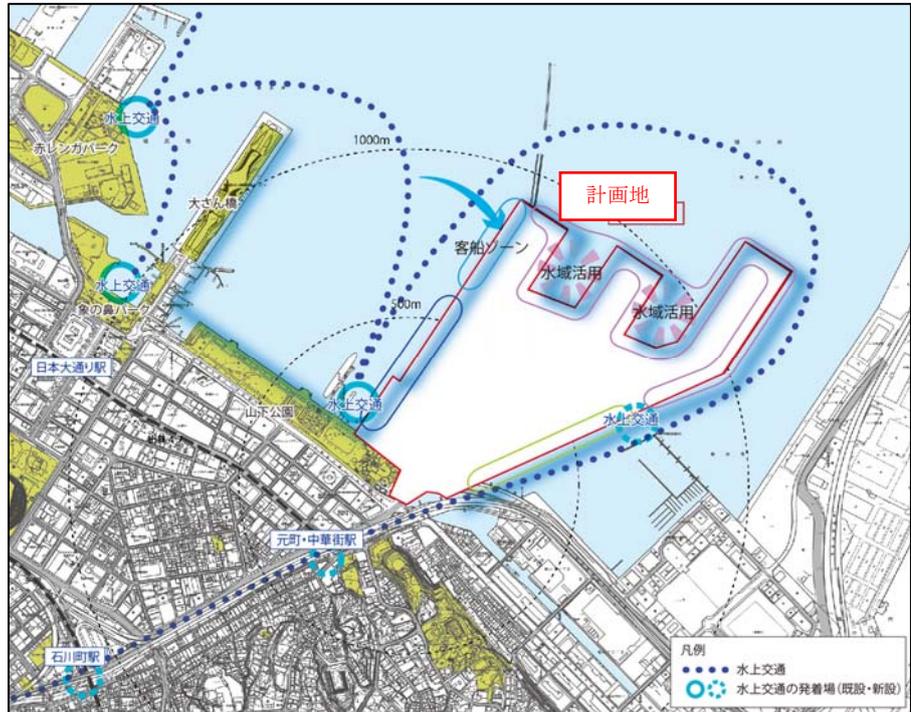
○観光拠点となる交通ターミナルの形成

地区内外とのアクセス向上を図るため、地区の玄関口にふさわしい観光拠点となる交通ターミナルを形成します。



■その他の基盤整備（既存岸壁の補修）

○客船や水上交通など新たな水上アクセスルートの形成  
水深 12mを有する岸壁を活用して、客船や大型クルーザーなどの受け入れを図るため、老朽化した既存岸壁は補修を行います。



事業  
スケジュール

【移転補償・解体】

平成 28 年度～ 倉庫業者等への移転補償及び公共上屋等の解体

【基盤整備】

平成 28 年度 設計

平成 29 年度～ 工事

平成 32 年(2020 年)の一部供用、平成 30 年代後半の全体供用を予定。

総事業費

精査中

<p>事業の 必要性</p>	<p>① 必要性</p> <p>◆都心臨海部の再生・機能強化</p> <p>今後、横浜においては人口減少や超高齢社会の到来により、右肩上がりであった成長の時代から転換期を迎え、生産年齢人口の減少など、現在と比べ都市の活力が低下することが想定されます。</p> <p>また、情報通信技術の飛躍的な進歩や交通利便性の向上から、より良いビジネス・生活の場として人々が都市を選択する機会が増え、魅力の高い都市に人が集中し、更に都市間競争が高まることが予想されます。特に、一極集中が進む東京においては、品川新駅の周辺開発や、渋谷駅周辺の再開発等、大規模開発が計画されており、今後の横浜のまちづくりを考えるうえで重要な要素です。</p> <p>このような状況下において、横浜が引き続き、持続・発展していくためには、横浜の最大の財産である都心臨海部を成長エンジンとして機能を強化する必要があります。</p> <p>その中において、山下ふ頭の再開発は、敷地面積約 47ha という広大な開発空間や静穏な水域に囲まれた優れた立地特性を生かし、大規模集客施設の導入等による新たな賑わい拠点を形成する必要があります。</p> <p>そして、その魅力を国内外に発信する絶好の機会となる、オリンピック・パラリンピック東京大会の 2020 年の一部供用を目指します。</p> <p>◆ミナトの質的転換</p> <p>物流のコンテナ化に伴い、物流拠点は本牧や大黒、南本牧などの沖合に展開しているため、山下ふ頭の貨物船による取扱貨物量は、大きく減少していますが、各コンテナターミナルで扱うコンテナの開梱、梱包、保管など、バックヤードとしての機能を有しています。</p> <p>また、計画地は、昭和 28 年に着工し、昭和 38 年に完成し、すでに 50 年以上経過しており、施設の老朽化が進んでいます。</p> <p>そこで、横浜港における物流機能の向上を図るため、老朽化が進む既存倉庫の移転を進め、物流施設の再編・高度化が求められています。</p>
--------------------	---

② 当該事業の上位計画及び関連計画

- ・ 横浜市中期 4 か年計画 2014-2017（平成 26 年 12 月策定）

【目標年次】

2014（平成 26）年度から 2017（平成 29）年度までの 4 年間

【概要】

「誰もが安心と希望を実感でき、人も企業も輝く横浜の実現」をめざし、平成 37 年を目標とする 4 つのまちづくり戦略とそれを実現する 36 の施策により構成された計画。

「山下ふ頭に関する記載」

＜戦略 3＞魅力と活力あふれる都市の再生

：都心臨海部の再生・機能強化

- ・ 横浜の成長エンジンとなる都心臨海部では、山下ふ頭など新たな土地利用の展開、大規模集客施設の導入等による快適で魅力的なまちづくりや観光・MICE 振興、先進的な文化芸術創造都市の取組などにより、市民・企業・行政が一体となり、世界中の人々や企業を惹きつけ、都市の活力と賑わいを創出するまちづくりを推進します。

- ・ 2020 年（平成 32 年）に一部供用。

＜施策 2 5＞魅力と活力あふれる都心部の機能強化：山下ふ頭の再開発の推進

- ・ 山下ふ頭が持つ優れた立地特性をいかし、大規模で魅力的な集客施設の導入などを含め、都心臨海部における新たな賑わい拠点の形成に向けて再開発を推進します。

＜施策 2 6＞国際競争力の強化と市民生活を豊かにする総合港湾づくり：市民が集い、憩う港の活性化

- ・ 山下ふ頭の再開発の推進や水際線を積極的に開放した多様な水域利用の促進など、横浜港の一層の魅力向上・賑わい創出を図ります。

・横浜港港湾計画（平成26年12月改訂）

**【目標年次】**

平成30年代後半

**【概要】**

「国際競争力のある港」、「市民が集い、憩う港」、  
「安全・安心で環境にやさしい港」  
の3つの視点から、横浜港の将来像を示す。

**■横浜港の機能配置**

- ①外港地区：コンテナ船の大型化や広大なターミナル需要に対応する。（沖合展開）
- ②内港地区：土地利用を転換し、新たな賑わい拠点づくりを進める。

「山下ふ頭に関する記載」

「市民が集い、憩う港」

- 山下ふ頭では、物流主体の土地利用を見直し、市街地との近接性など優れた立地特性を生かした新たな賑わい拠点形成に向けて取り組みます。
  - ①山下公園との連続性を考慮した緑地やプロムナードの配置
  - ②大規模で魅力的な集客施設などの導入が可能となる土地利用への転換  
（埠頭用地⇒都市機能用地）
- 市民への積極的な水域の開放などを進めていくため、内港地区の静穏な水域にレクリエーション等活性化水域を定める。

・横浜市都心臨海部再生マスタープラン（平成 27 年 2 月策定）

【目標年次】

2050 年（平成 62 年）

※第一段階の目標年次は 2025 年（平成 37 年）

【概要】

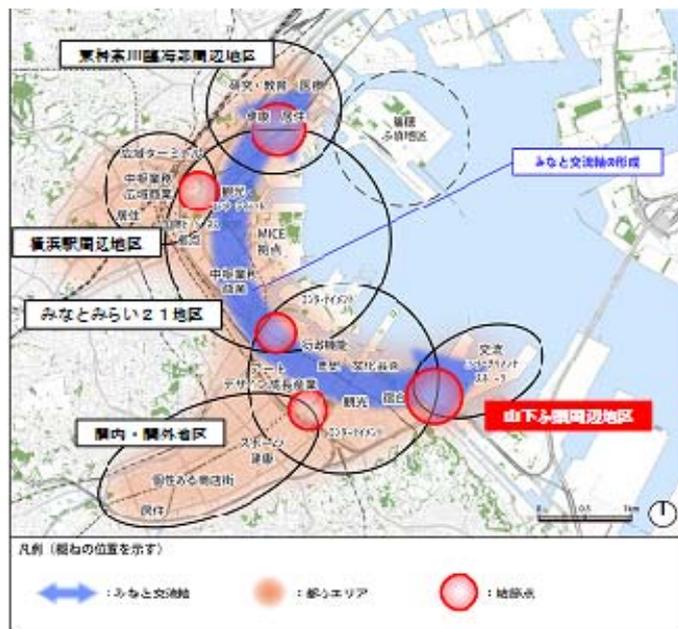
横浜駅周辺地区、みなとみらい 21 地区、関内・関外地区、山下ふ頭周辺地区、東神奈川臨海部周辺地区の 5 地区において、近年における国家戦略プロジェクトや現在策定中の計画等を踏まえ、都心臨海部における市の将来構想として策定。

5 地区が連携し、一体的に機能することにより、まちづくりの更なる相乗効果が生まれ、都心臨海部全体の機能強化を目指す。

「山下ふ頭に関する記載」

- ・山下ふ頭は主に「ホスピタリティ」「クリエイティビティ」の都心機能の重点化を図る。
- ・交流・エンターテインメント・スポーツなどの機能配置を想定。
- ・人々を惹き付ける新たな拠点づくりとして、大規模集客施設の導入を図る。

都心臨海部の機能配置とみなと交流軸・結節点の配置イメージ



### ③ 公的関与の必要性

山下ふ頭の立地条件を生かした集客力の高い施設を導入し、賑わいのある場を維持運営するには、適宜、市場ニーズを敏感かつ的確に対応することが求められるため、民間のノウハウ・資源・資金等を十分に活用する必要があります。

しかし、民間事業者から選ばれる都市として、スピード感を持って開発を進めるためには、公共も役割を担う公民連携事業により進めます。

公共は、民間開発を誘導できる環境を整えるため、最低限必要となる基盤整備を実施することにより、山下ふ頭の民間事業者による開発を誘導します。

<p>事業の効果</p>	<p><b>【都心臨海部全体の賑わいの創出】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心臨海部の他地区にはない大規模な空間を生かし、大規模集客施設をはじめ、文化・芸術・エンターテイメント・宿泊などの施設を整備することにより、新たな賑わい拠点が形成され、来街者が増加し、都心臨海部全体の魅力が向上します。また、元町や中華街、山下公園通りなど山下ふ頭の周辺地区における賑わいの効果も期待できます。</li> </ul> <p><b>【横浜港における物流機能の強化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化が進む山下ふ頭の物流施設を新山下や南本牧ふ頭などに移転・更新し、物流機能を集約・再編することにより、輸出入貨物の拡大に向け、迅速な輸配送及び高度な流通加工機能を有する新たな物流拠点が形成され、横浜港のロジスティクス機能の強化につながります。</li> </ul> <p><b>【周辺施設の集客力向上による経済効果や雇用の創出】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通ターミナルを設けることにより、周辺地区である元町、中華街、山下公園通り地区の利便性が高まり、集客力向上につながります。</li> <li>・建設投資に伴う経済効果、土地利用転換後の事業活動による新たな雇用の創出などの経済効果、固定資産税等の税収増加など様々な効果が期待されます。</li> </ul> <p><b>【水と緑を身近に感じる空間の創出】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・山下公園と山下ふ頭内の緑地を一体的に整備することで、都心臨海部に連続する緑の軸線の拡充を図ります。</li> <li>・豊かな水際線を生かし、水を身近に感じられるプロムナードを形成することにより、賑わいと潤いのある憩いの空間が創出されます。</li> </ul> <p><b>【地区内外の交通ネットワークの形成と歩行者回遊性の向上】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・山下ふ頭にアクセスする道路を整備することにより、交通の分散化が図られ、周辺地区との円滑な交通処理が可能となります。</li> <li>・観光拠点となる交通ターミナルの整備により、国内外の玄関口である羽田空港や成田空港から、山下ふ頭や周辺の観光地に来られる方々のスムーズなアクセスを実現します。</li> <li>・また、交通ターミナルを拠点とし、都心臨海部や箱根及び富士山などの観光地をつなぐことにより、地区および地区周辺の交通利便性が向上します。</li> </ul>
--------------	--

- ・自動車と歩行者の分離することにより、安全かつ快適な歩行者空間が確保され、周辺地域の回遊性向上に寄与します。

**【客船や水上交通など新たな水上アクセスルートの形成】**

- ・国内外から客船や大型クルーザーにより訪れることが可能となり、みなとの賑わいに彩りを添えます。
- ・水域を生かし、新たな水上交通ネットワークを形成することで多様な交通アクセスが可能となり、都心部の魅力向上に繋がります。

**【参考】 山下ふ頭マスタープラン**



環境への配慮

- ・施工中においては、低排出ガス型や低騒音型の機械を使用します。
- ・建設資材や設備等の確保に際してはグリーン購入を図ります。
- ・再生材料の使用や道路照明等のLED化など環境への配慮に努めます。
- ・街の個性や街並みの特徴を把握し、工作物の色彩や材質などについて、周辺建物の連続性を図ります。

<p>地域の状況等</p>	<p>倉庫業者や荷役業者など地元の方々に対して、計画の概要や移転について、地元説明会を実施するとともに移転される方々の個別面談を行うことにより、開発についての基本的なご理解をいただいております。今後、移転に向けて具体的な協議、調整を進めてまいります。</p> <p>また、元町や中華街、山下公園通りなど周辺地域の方々に対しても事業のご説明を実施しております。</p> <p>引き続き、適宜、丁寧にご説明してまいります。</p>
<p>事業手法</p>	<p>公共発注方式によります。</p>
<p>その他</p>	
<p>添付資料</p>	<p>有 ・ <input checked="" type="radio"/> 無</p>
<p>担当部署</p>	<p>港湾局山下ふ頭再開発調整室山下ふ頭再開発調整課 (TEL 671-7315 )</p>