

若松町1丁目地区第一種市街地再開発事業

# 事業計画書

(変更)

令和8年7月

若松町1丁目地区市街地再開発組合

# 若松町1丁目地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

## 目 次

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 1. 地区、事業及び施行者の名称 .....  | 1 |
| (1) 地区の名称               |   |
| (2) 事業の名称               |   |
| (3) 施行者の名称              |   |
| 2. 施行地区の概況及び事業の目的 ..... | 1 |
| (1) 施行地区の概況             |   |
| (2) 事業の目的               |   |
| 3. 施行地区 .....           | 1 |
| (1) 施行地区の位置             |   |
| (2) 施行地区の位置図            |   |
| (3) 施行地区の区域             |   |
| (4) 施行地区の区域図            |   |
| (5) 施行地区の面積             |   |
| 4. 設計の概要 .....          | 2 |
| (1) 設計説明書               |   |
| 1) 設計方針                 |   |
| 2) 施行地区内およびその周辺への影響     |   |
| 3) 施設建築物の設計概要           |   |
| 4) 施設建築敷地の設計概要          |   |
| 5) 公共施設の設計の概要           |   |
| 6) 住宅建設の概要              |   |
| (2) 設計図                 |   |
| 1) 施設建築物の設計図            |   |
| 2) 施設建築敷地の設計図           |   |
| 3) 公共施設の設計図             |   |
| 5. 事業施行期間 .....         | 6 |
| (1) 事業施行期間（予定）          |   |
| (2) 建築工事期間（予定）          |   |
| 6. 資金計画 .....           | 7 |
| (1) 資金計画                |   |
| 7. 添付書類 .....           | 8 |

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

若松町1丁目地区

### (2) 事業の名称

若松町1丁目地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

若松町1丁目地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

当地区は、横須賀市の商業・業務の中心である中心商業地区に位置し、横須賀市都市計画マスタープランのなかでは「広域的都市機能の集積する都市拠点」として、「拠点商業業務地」と位置付けられている。

当地区は、京急横須賀中央駅から約50メートルと至近に位置しているとともにYデッキと接続し、改札口から地上に降りることなくアクセス可能である利点を活かして、これまで多くの市民に支えられ中心市街地の活性化に寄与してきた。

しかしながら、防災建築街区造成事業で整備された建物も老朽化が進み、耐震性による安全確保やバリアフリー対応の遅れ、商業機能の魅力維持といった観点からも大きな課題を抱えている一方で、土地は細分化しており、大小の規模のまちまちな建物が存在し、共同建物の所有関係も複雑であることが円滑な建替えの支障となっている。

したがって、他にはない立地条件を活かして街区全体で共同化を行い、都市防災機能の強化を目指すとともに、従来の用途だけでない今後の中心市街地に必要とされる機能を導入し、中心市街地の更なる再生を図ることが求められている。

そこで、平成26年に街づくり協議会を発足してまちづくり検討を進め、平成28年には「若松町1丁目地区再開発準備組合」に発展的に改組して協議検討を重ね、令和3年1月に第一種市街地再開発事業の都市計画決定がなされた。

### (2) 事業の目的

当地区は、駅前の中心商業地という立地でありながら、かつての賑わいが見られず、商業施設としての魅力や活力を失いつつある。また、老朽化した建物が密集しており、耐震性や防災性、安全性に課題があり、バリアフリー対応も遅れている。そこで、地域の拠点にふさわしく土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、来街者にとってランドマークとなるとともに、周辺街区への回遊の拠点となるよう、商業・宿泊施設・都市型住宅などの複合的な都市機能の整備を促進し、横須賀中央駅前の魅力と賑わいの向上に貢献することを目的とする。

## 3. 施行地区

### (1) 施行地区の位置

当地区は、京浜急行本線・横須賀中央駅東口に位置し、3・4・4号大滝町上町線、市道558号線、市道559号線、市道571号線に四方を囲まれており、既存建物の2階と横須賀中央駅とはペデストリアンデッキ（Yデッキ）で結ばれている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類(1)の通り

(3) 施行地区の区域

1) 法第2条第5号に規定する宅地

神奈川県横須賀市若松町一丁目5番1の全部、5番2の全部、5番3の全部、5番4の全部、5番5の全部、5番6の全部、5番7の全部、6番1の全部、6番5の全部、6番6の全部、6番7の全部、7番1の全部、7番2の全部、7番3の全部、7番4の全部、7番5の全部、7番6の全部、7番7の全部、7番8の全部

2) 前号に示す宅地以外の土地

無番(3・4・4号大滝上町線の一部、市道558号線の一部、市道559号線の一部、市道571号線の一部)

(4) 施行地区の区域図

添付書類(2)の通り

(5) 施行地区の面積

約0.6 ha

#### 4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当地区は横須賀中央駅前の商業地に位置し、地区内には物販、飲食、娯楽、オフィス等の施設が立地しており、現在の権利者の使用、またはテナントとの賃貸借を想定した商業系施設を導入することで、地域の魅力と賑わいの増進に寄与する計画とする。また、駅に近接し、ペDESTリアンデッキを介して駅と直結している立地の優位性を考慮し、中層階に宿泊施設を配置するとともに良質な都市型住宅を導入し、街なかの居住人口を増加させるとともに、周辺街区への安全で快適な歩行者動線を確保することで、中心市街地に活力とにぎわいの創出の再生を図る。

2) 施行地区内およびその周辺への影響

(イ) 施行地区内の必要な施設の確保

施行地区内の既設の水道施設等の維持を図る。また、敷地外周が幅員10m以上の道路に囲まれており災害防止上支障のない施設を具備する計画とする。

(ロ) 地区周辺公益的施設の利便の確保

義務教育施設、水道施設等公益的施設に関し、児童の受け入れ、供給・処理については、整備済みの公益的施設の利便を損なうことなく対応が可能な計画とする。

3) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

低層階には、周辺の商店街との連続性を考慮しつつ、中心市街地の駅前の核となる商業施設を整備する。ペDESTリアンデッキ(Yデッキ)と接続する2階には、駅利用者や近接街区からの集客性を見据えて、駅からの視認性や中層階へのスムーズな歩行者動線、周辺街区への回遊動線を意識しながらバリアフリーに配慮した通路やエントランスを整備する。

また、駅前の立地特性を活かし、中層階には宿泊施設を整備し、高層階には良質な都市型住宅を整備する。

1 階には、荷捌き駐車場、住宅用立体駐車場出入口等を整備する。

地階には、施設利用者が使用する駐車場、障害者用駐車場を整備する。駐車場出入口は市道 571 号線に面した施設東側に確保する。

(ロ) 権利者の保護、合理的利用（利便性）の確保

権利者の健全な生活再建に向けて、対象者の要望を踏まえつつ、商業、ホテル、住宅の各機能の分離を図り、それぞれの機能を集約的かつ一体的に効率よく整備することで施設建築物の低廉化を図り、また、併せて施設全体の利用者の利便性を図る。

(ハ) 各階の安全性と用途機能確保、構造の安全性

施設建築物は、各階において異種用途が混在しないように用途配置計画をすることで、安全性を確保し、各用途に必要な機能の複雑化を回避する。

また、施設建築物は安全性向上のため制振構造を採用する。制振装置は中層部（ホテル）と高層部（住宅）に各階用途の利用、機能維持に影響がないよう中央側に適正に配置する。

(ニ) 共用部分の適正配置と管理保全の利便の確保

施設建築物の通路、階段等の共用部分については、可能な限り各用途で分離するとともに、適切な維持、管理ができるよう、合理的かつ効率的に配置する。また、バリアフリーの観点から、安全に通行できるような機能を確保する。

## (ホ) 建蔽率及び容積率等

| 建築敷地面積                 | 建築面積                        | 建築延面積                        | 建蔽率 | 容積率       |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----|-----------|
| 約 3,445 m <sup>2</sup> | 約 3,010 m <sup>2</sup> (注1) | 約 47,110 m <sup>2</sup> (注2) | 87% | 999% (注3) |

注1 クラーク・キング及び付帯施設建築面積を含む

注2 駐車場面積及び付帯施設面積を含む

注3 容積対象床面積 (ハルコニー及び付帯施設面積を含む) 約 34,430 m<sup>2</sup>

## (ハ) 各階床面積等

| 階    | 用 途    | 床面積                     | 備 考                                              |
|------|--------|-------------------------|--------------------------------------------------|
| 塔屋階  | 機械室    | 約 130 m <sup>2</sup>    | 構造：鉄筋コンクリート造<br>一部鉄骨造<br>規模：地下1階 地上33階建<br>塔屋1階付 |
| 33階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 32階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 31階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  | 高さ：約 130m                                        |
| 30階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 29階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 28階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  | 駐車場 157 台                                        |
| 27階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 26階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 25階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  | 自動二輪 50 台                                        |
| 24階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 23階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 22階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  | 駐輪場 326 台                                        |
| 21階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 20階  | 住 宅    | 約 1,165 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 19階  | 住 宅    | 約 1,160 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 18階  | 住 宅    | 約 1,160 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 17階  | 住 宅    | 約 1,160 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 16階  | 住 宅    | 約 1,160 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 15階  | 住 宅    | 約 1,160 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 14階  | 住 宅    | 約 1,090 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 13階  | 住 宅    | 約 1,025 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 12階  | 住 宅    | 約 1,025 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 11階  | 住 宅    | 約 1,025 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 10階  | ホテル    | 約 855 m <sup>2</sup>    |                                                  |
| 9階   | ホテル    | 約 855 m <sup>2</sup>    |                                                  |
| 8階   | ホテル    | 約 855 m <sup>2</sup>    |                                                  |
| 7階   | ホテル    | 約 855 m <sup>2</sup>    |                                                  |
| 6階   | ホテル    | 約 990 m <sup>2</sup>    |                                                  |
| 5階   | 住宅共用室等 | 約 1,765 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 4階   | 店舗等    | 約 2,475 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 3階   | 店舗等    | 約 2,570 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 2階   | 店舗等    | 約 2,530 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 1階   | 店舗等    | 約 4,215 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 地下1階 | 駐車場等   | 約 2,740 m <sup>2</sup>  |                                                  |
| 計    | —      | 約 47,110 m <sup>2</sup> |                                                  |

#### 4) 施設建築敷地の設計概要

##### (イ) 設計方針

全ての道路（3・4・4 号大滝上町線、市道 558 号線、市道 559 号線、市道 571 号線）に面する施設建築敷地外周部分において壁面後退を行い、当該部分を歩道状空地として整備することで、安全で快適な歩行者空間を創出する。

##### (ロ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 50%である。

施設建築敷地に対する有効空地率は、約 13%である。

##### (ハ) 共同施設の適正配置

敷地内の歩道状空地は、敷地の外周部分に道路と一体的に確保し、歩行者の安全性、利便性に配慮する。なお、3・4・4 号大滝上町線に面する部分については、隣接街区との商業空間の連続性にも配慮する。また、搬入車輛、ごみ収集車輛については、敷地内での回転ができるよう空間を確保する。駐車場は建物と一体的に建物内及び地下に用途構成、規模に応じた必要台数を確保し、周辺交通への影響が最小限と見込める位置に出入口を配置する。

##### (ニ) 災害防止上必要な施設の確保

消防水利施設として、施設建築物の地下に防火水槽を設置する。また、関係法令・条例に準拠して消防設備を設置する。

##### (ホ) 供給処理施設の適正配置

給排水、電気、ガス等の供給処理施設は、想定需要を上回る容量の設備を設置する。

#### 5) 公共施設の設計の概要

| 道 路 | 種別                     | 名称           | 幅員  | 延長     | 備考   |
|-----|------------------------|--------------|-----|--------|------|
|     | 幹線道路                   | 3・4・4 号大滝上町線 | 22m | 約 120m | 整備済み |
|     | 区画街路                   | 市道 558 号線    | 22m | 約 30m  | 整備済み |
|     |                        | 市道 559 号線    | 11m | 約 60m  | 整備済み |
|     |                        | 市道 571 号線    | 11m | 約 70m  | 整備済み |
| 下水道 | 横須賀都市計画下水道 公共下水道で処理する。 |              |     |        |      |

#### 6) 住宅建設の概要

##### (イ) 住宅戸数

| 住宅の種類 |       | 戸当り平均床面積<br>(専有面積)  | 所有形態 |
|-------|-------|---------------------|------|
| 型     | 戸数    |                     |      |
| 2LDK  | 86 戸  | 約 54 m <sup>2</sup> | 区分所有 |
| 3LDK  | 187 戸 | 約 73 m <sup>2</sup> | 区分所有 |
| 計     | 273 戸 | 約 67 m <sup>2</sup> |      |

##### (ロ) 住宅延べ面積

約 25,790 m<sup>2</sup>（駐車場部分除く）

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(3)の通り

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(4)の通り

3) 公共施設の設計図

添付書類(5)の通り

**5. 事業施行期間**

(1) 事業施行期間(予定) 自 令和4年10月28日 ～ 至 令和13年6月30日

(2) 建築工事期間(予定) 着工 令和8年1月21日  
竣工 令和11年12月14日

## 6 資金計画

### (1) 資金計画

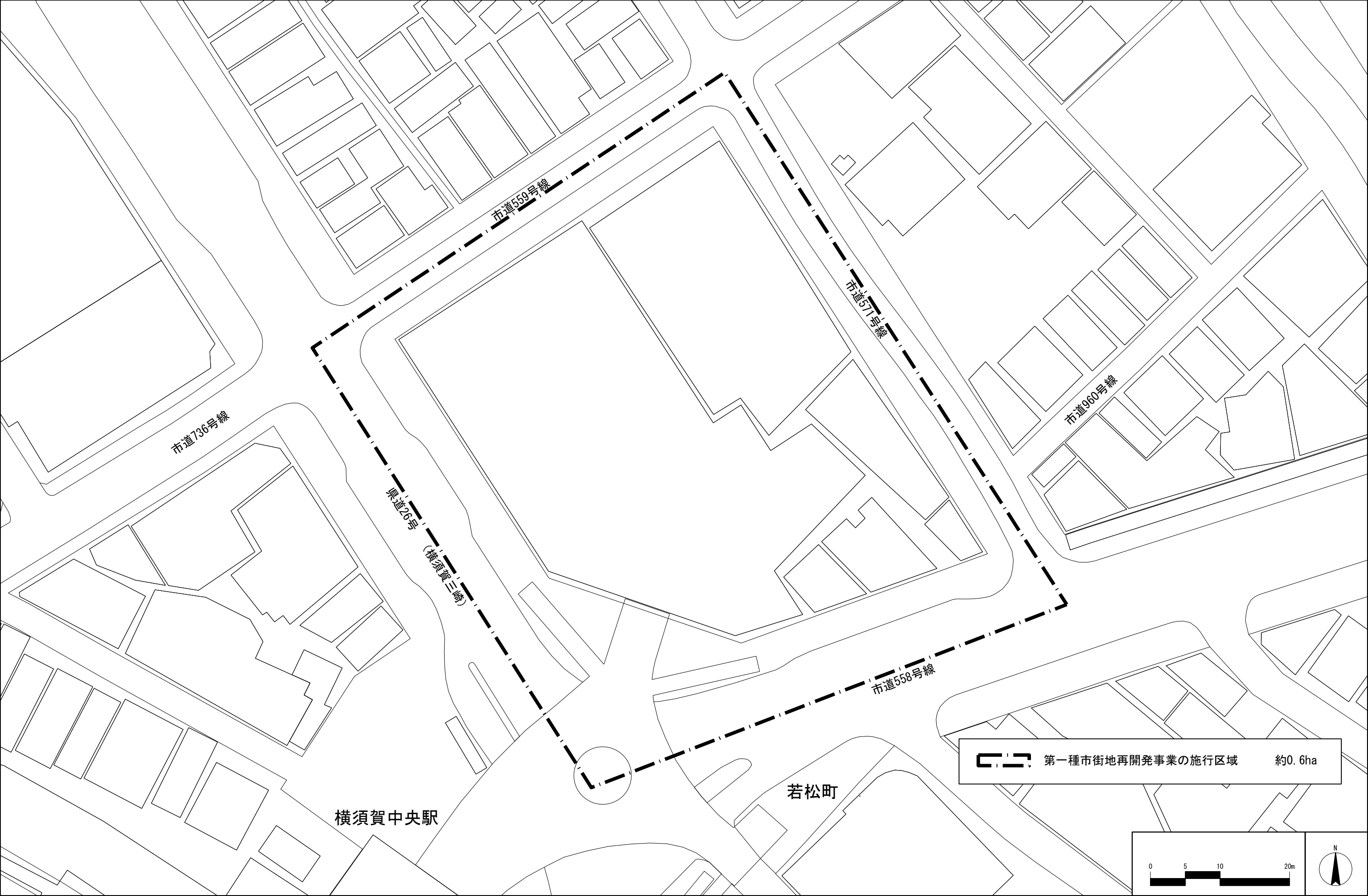
(単位：百万円)

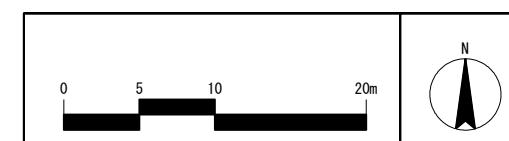
|             |                 |        |             |         |        |
|-------------|-----------------|--------|-------------|---------|--------|
| 収<br>入<br>金 | 補 助 金           | 16,752 | 支<br>出<br>金 | 調査設計計画費 | 1,428  |
|             | 公共施設管理者負担金      | 0      |             | 土地整備費   | 2,296  |
|             | 参加組合員負担金        | 22,857 |             | 補 償 費   | 4,652  |
|             | 保留床処分金          | 9,480  |             | 工 事 費   | 40,319 |
|             | 賦課金・分担金・清算金(徴収) | 2,081  |             | 借入金利子   | 449    |
|             | そ の 他           | 391    |             | 事 務 費   | 148    |
|             |                 |        |             | 清算金(交付) | 1,614  |
|             |                 |        |             | そ の 他   | 655    |
|             | 合 計             | 51,561 |             | 合 計     | 51,561 |

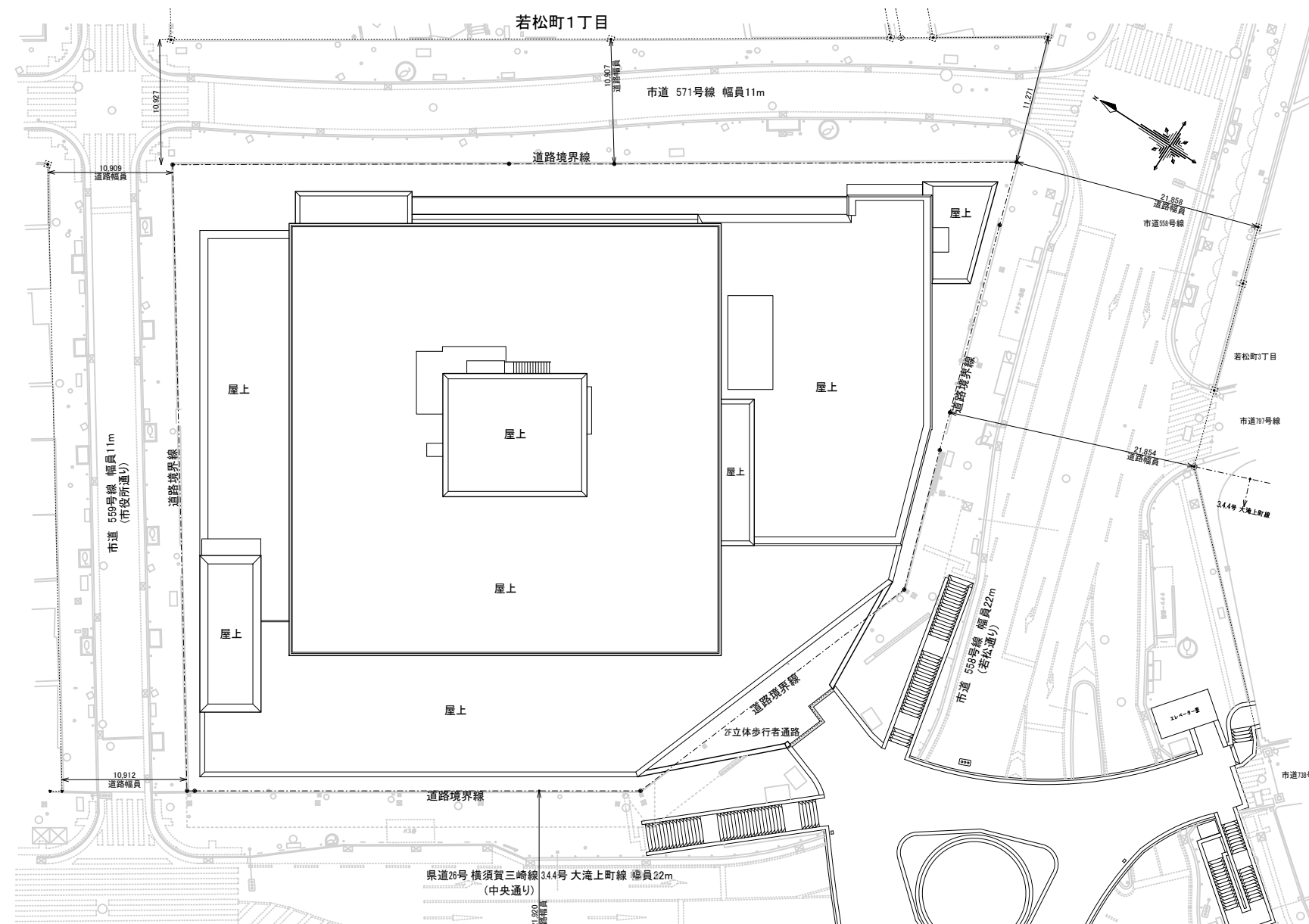
## 7 添付書類

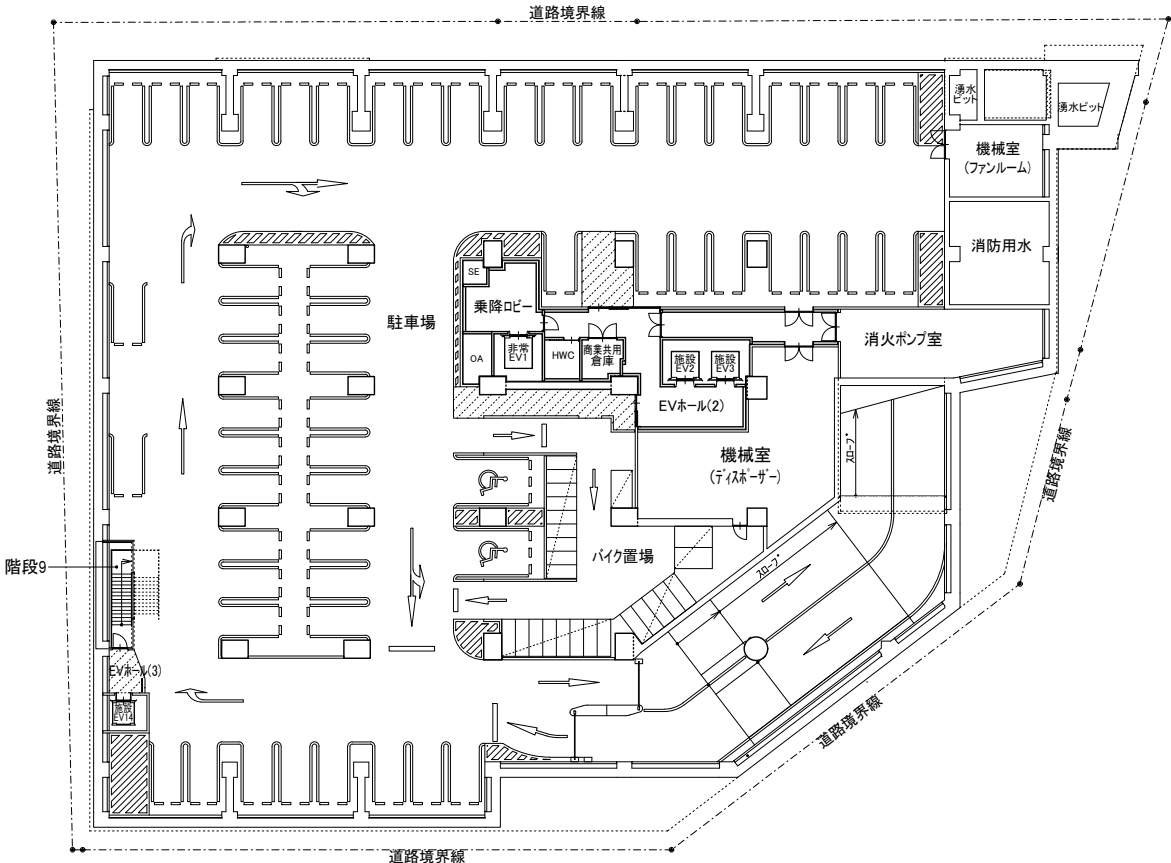
|         | 図 面 の 種 類 |        |         | 備 考 |
|---------|-----------|--------|---------|-----|
| 添付書類（１） | 施行地区の位置図  |        | 施行地区位置図 |     |
| 添付書類（２） | 施行地区の区域図  |        | 施行地区区域図 |     |
| 添付書類（３） | 設計図       | 施設建築物  | 配置図     |     |
|         |           |        | 平面図     |     |
|         |           |        | 断面図     |     |
| 添付書類（４） | 設計図       | 施設建築敷地 | 平面図     |     |
| 添付書類（５） | 設計図       | 公共施設   | 平面図     |     |
|         |           |        | 断面図     |     |

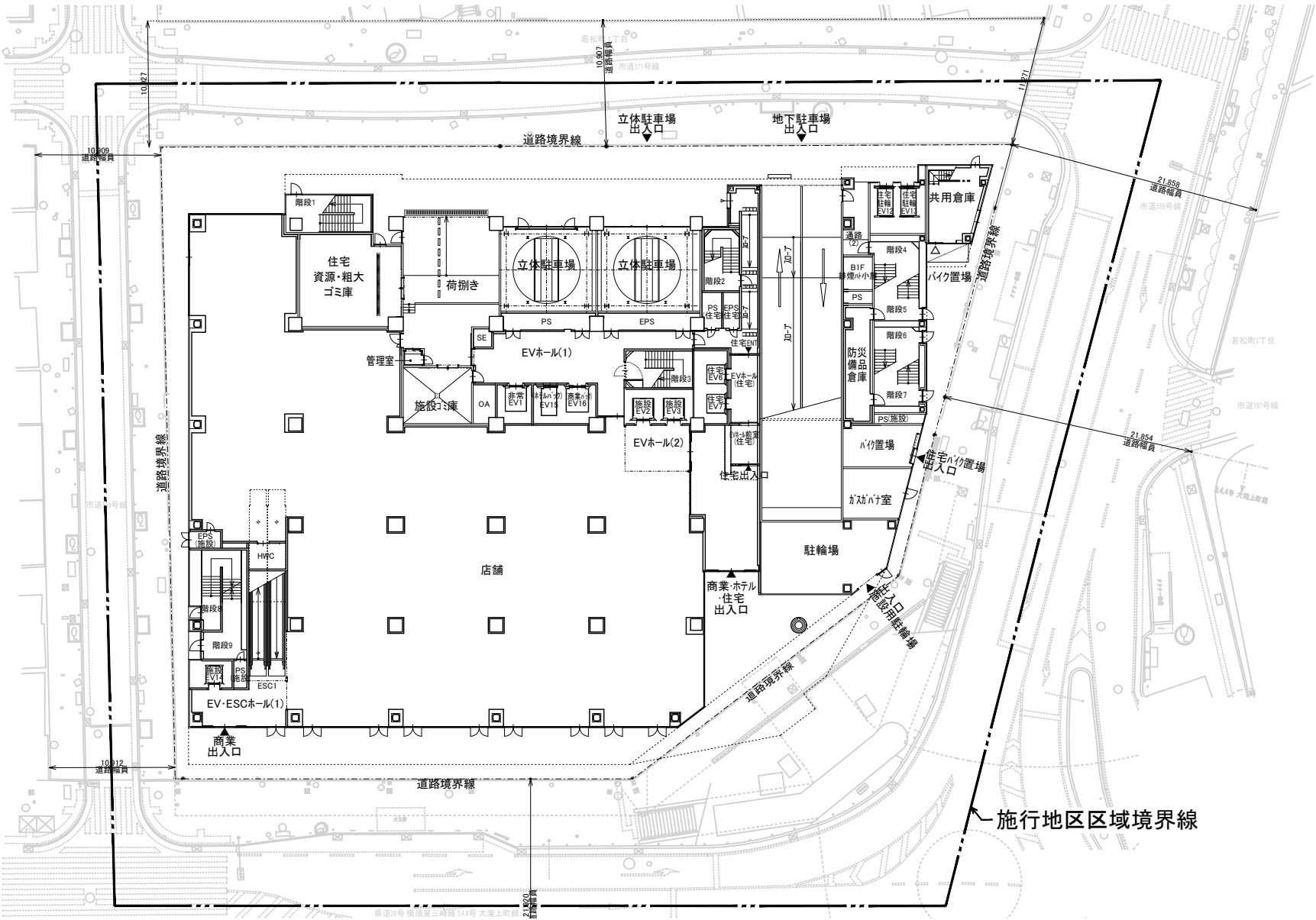


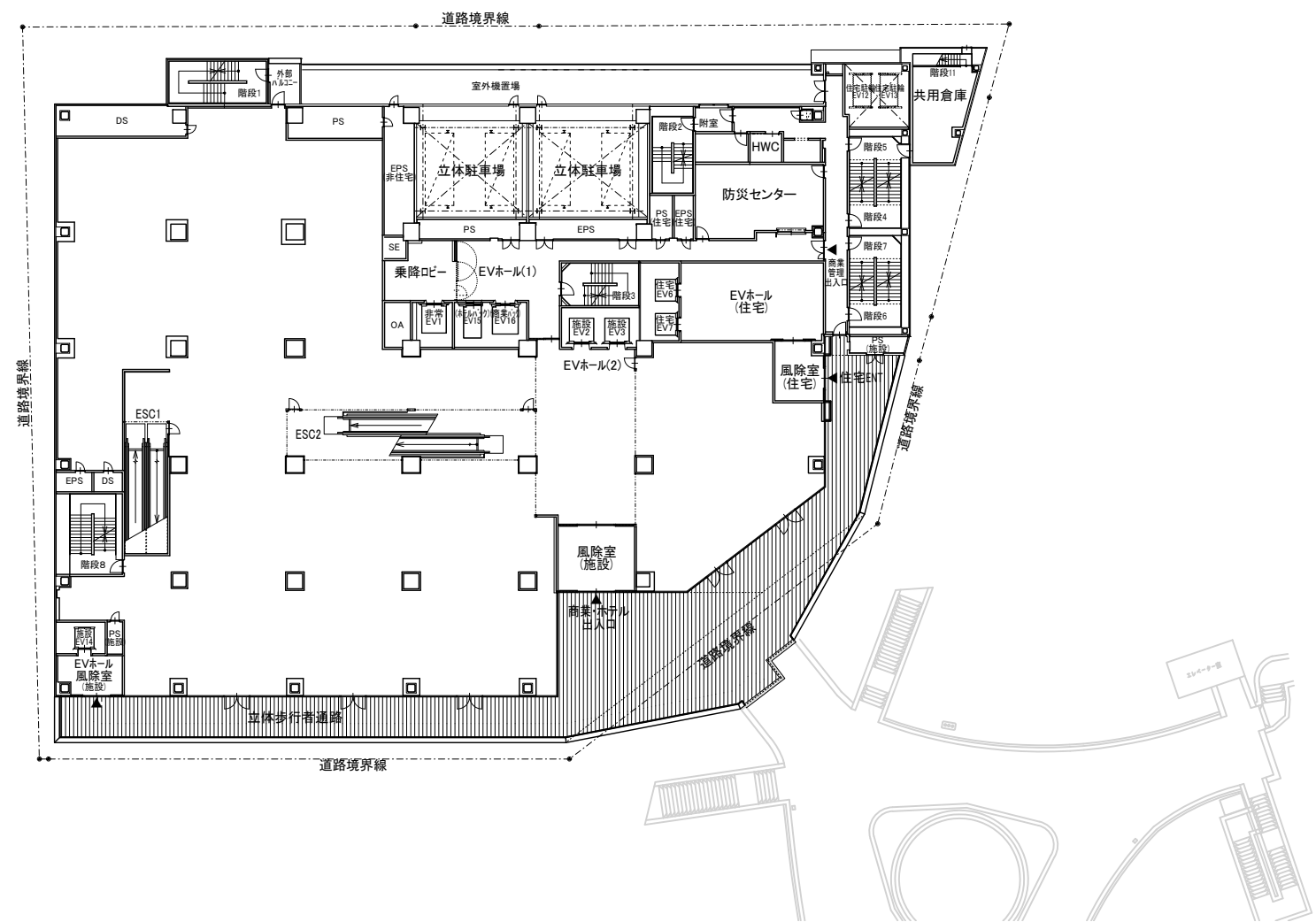


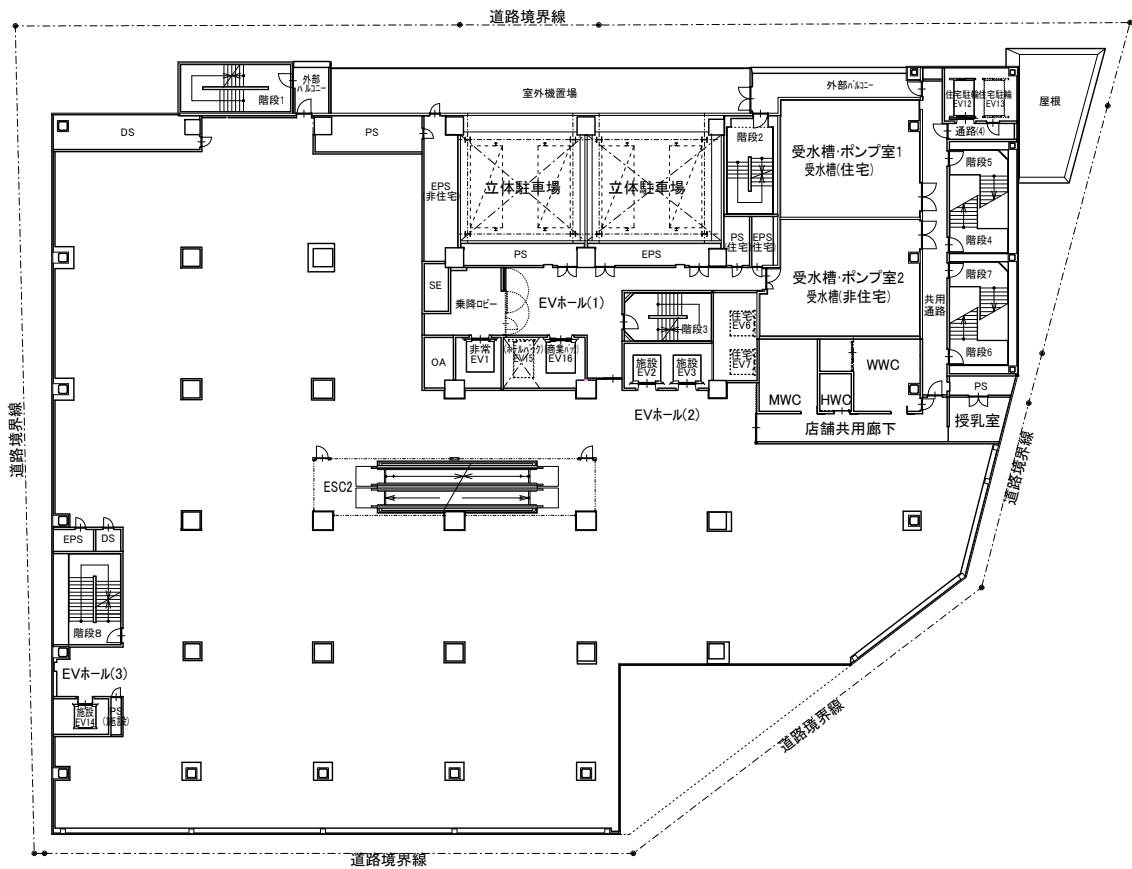




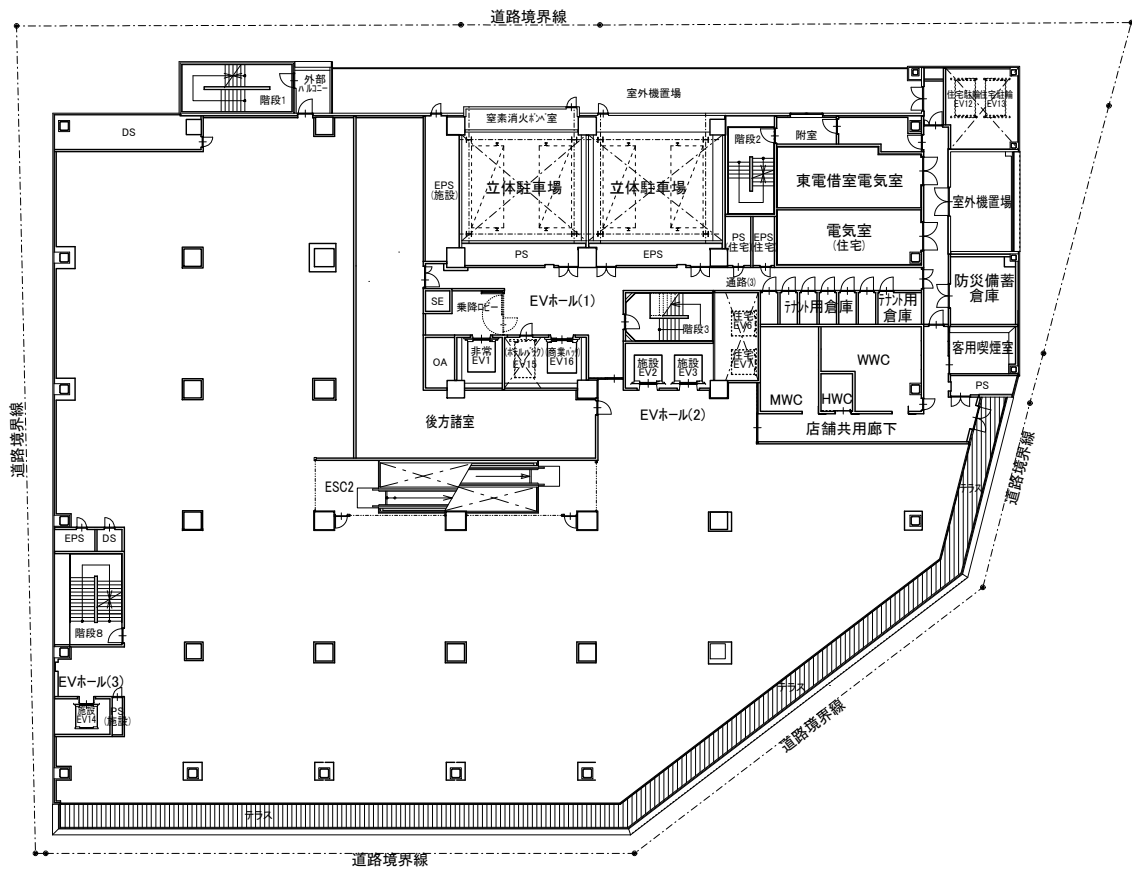






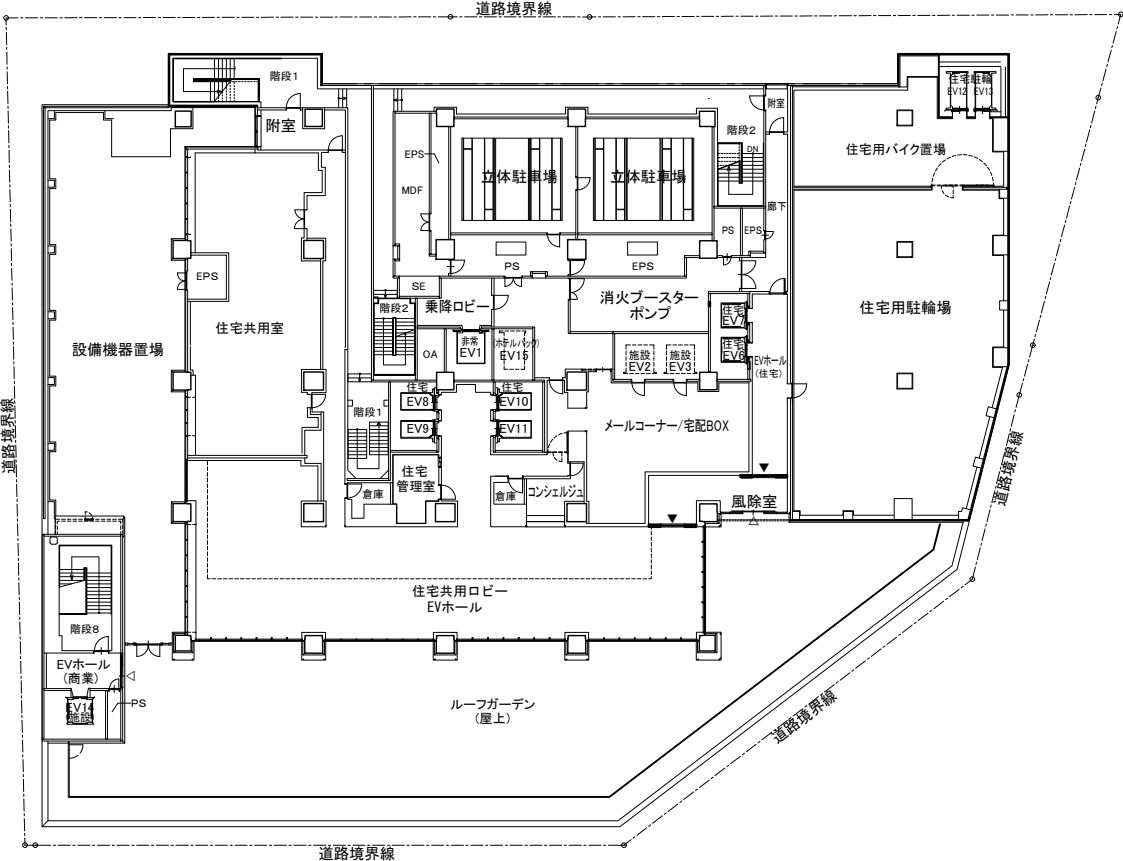


3階平面図

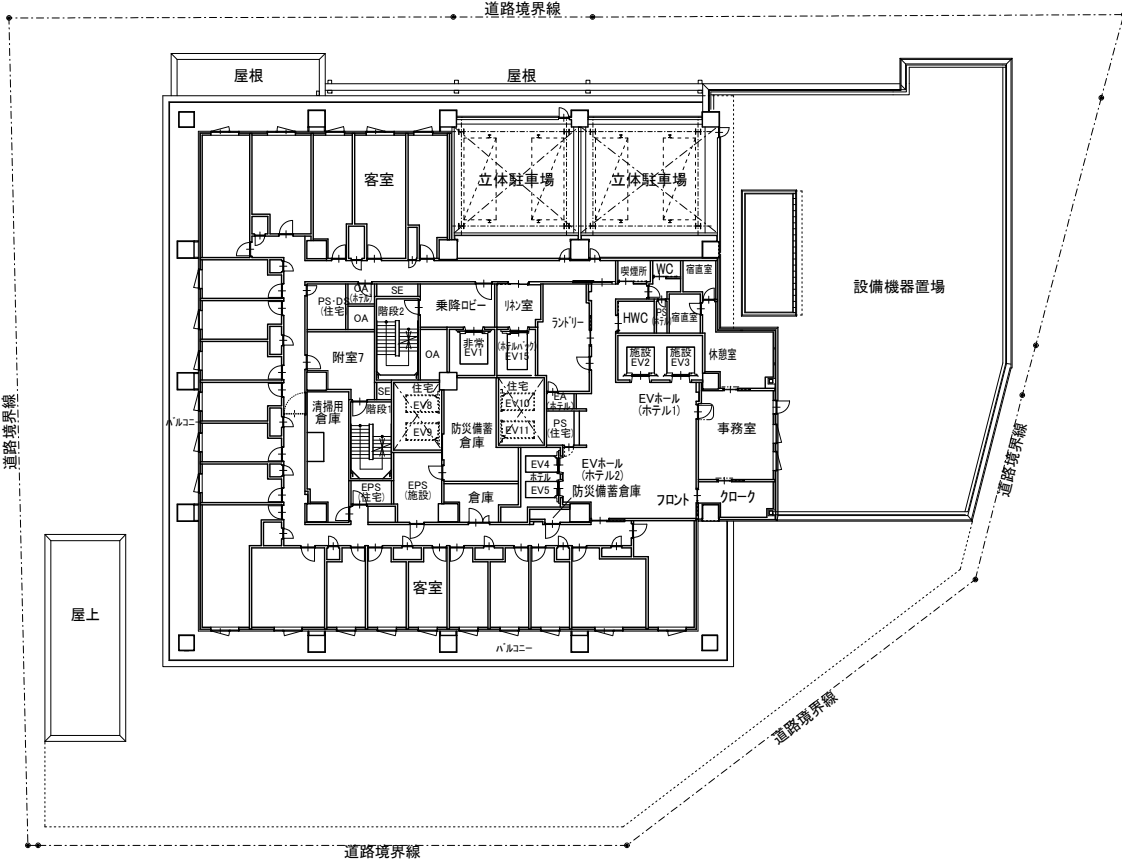


4階平面図



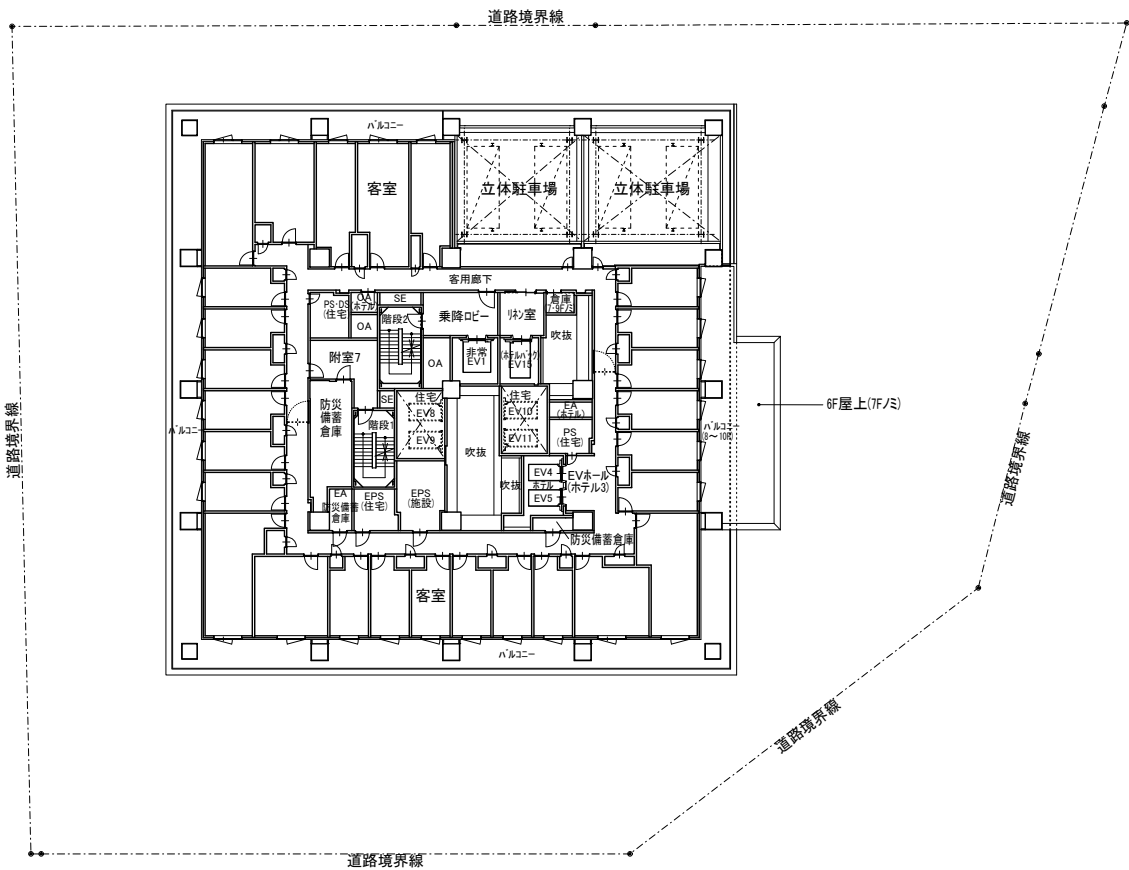


5階平面図

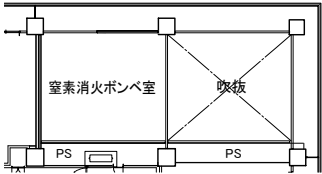


6階平面図

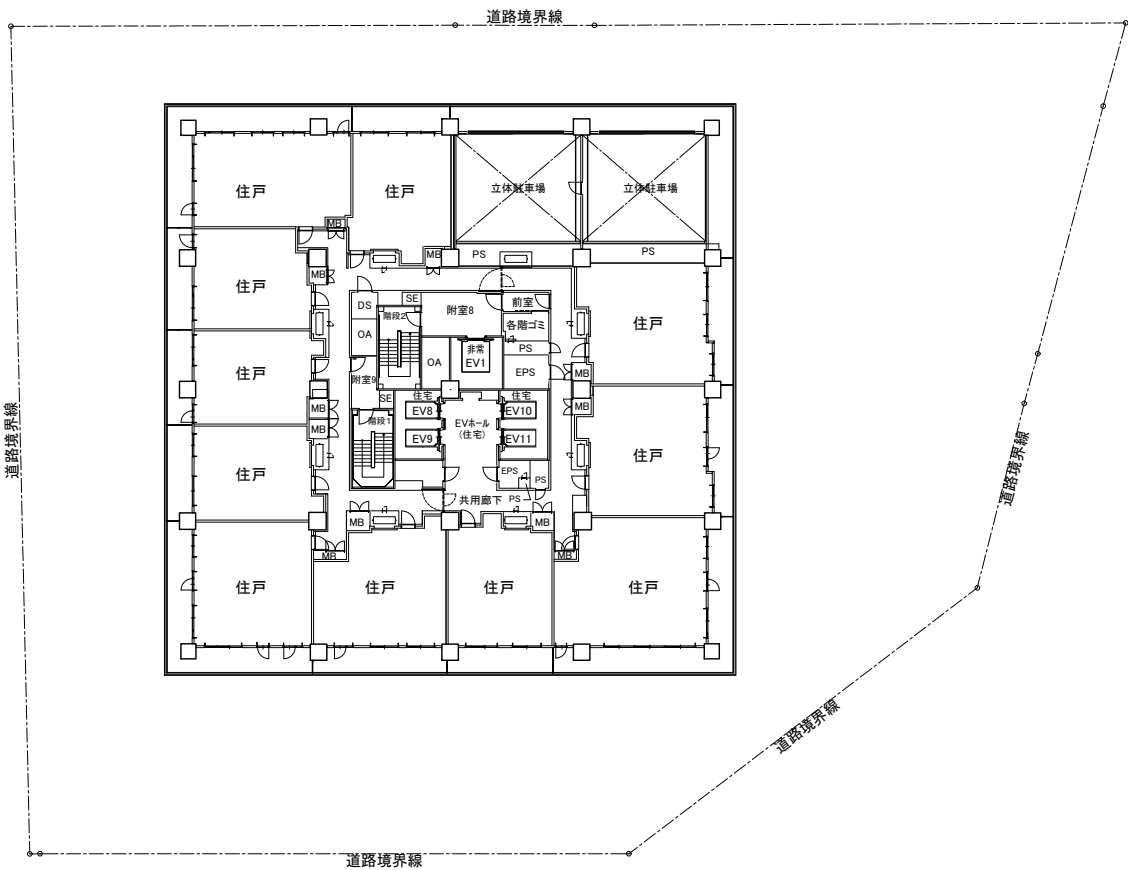




7 階 ~ 10 階平面図

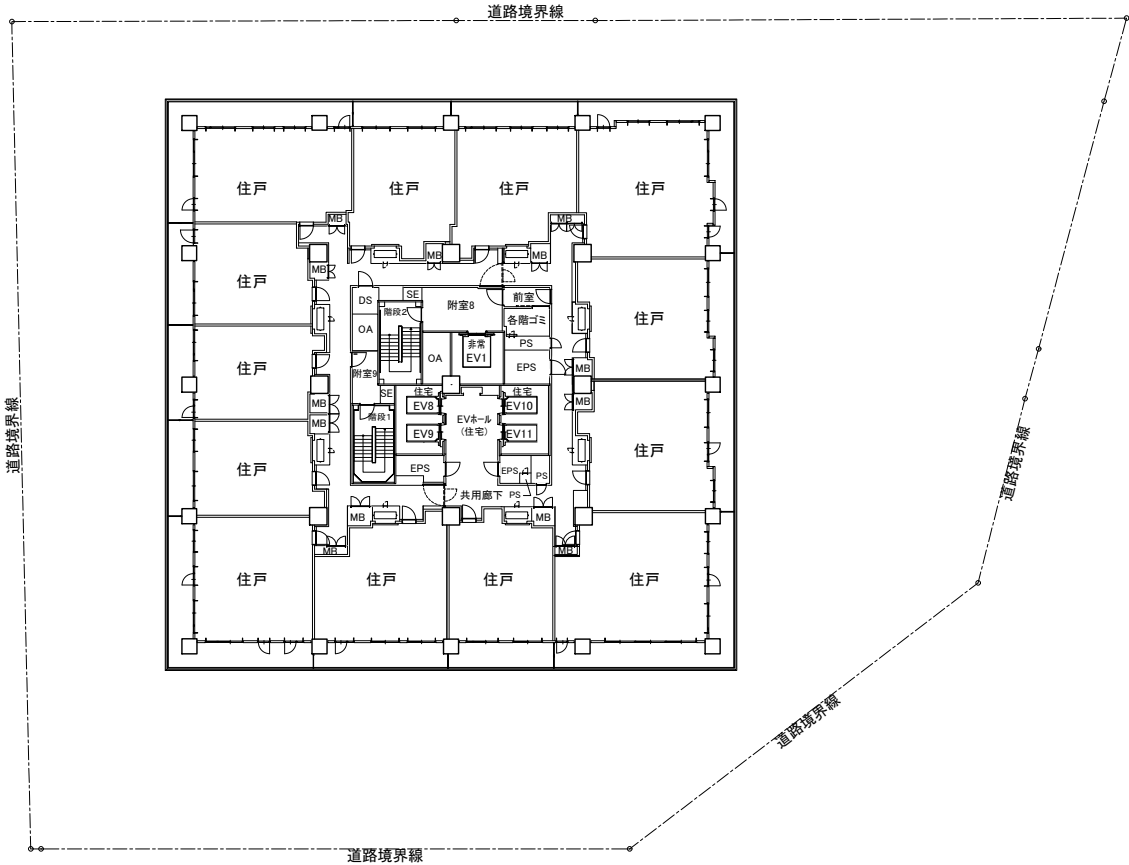


14 階立休駐車場平面図

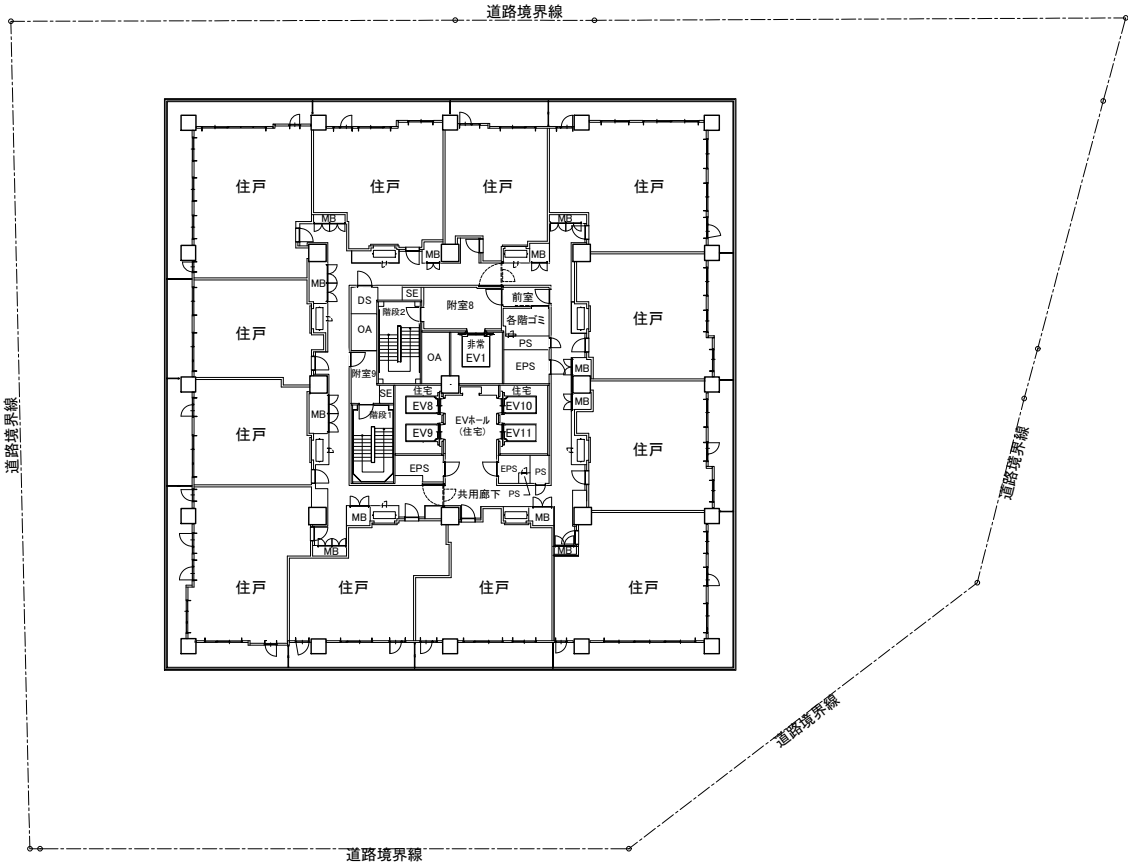


11 階 ~ 14 階平面図



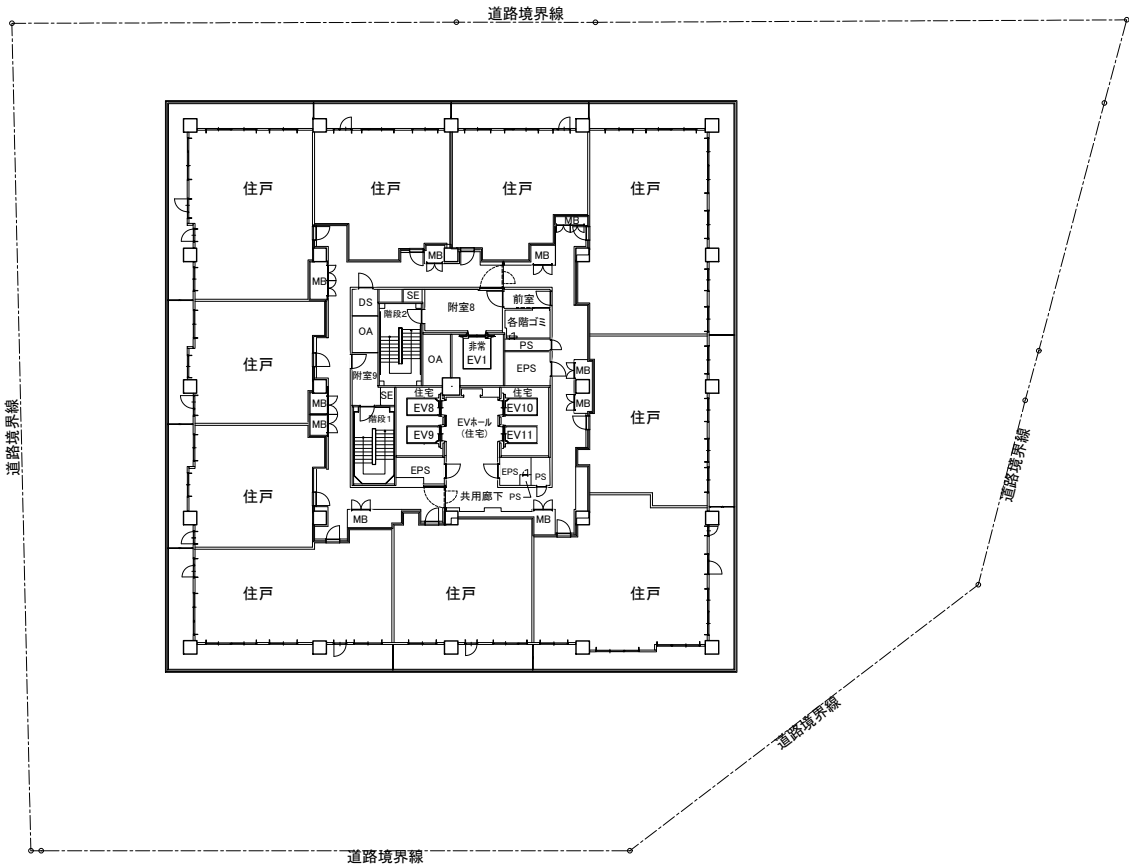


15階～19階平面図

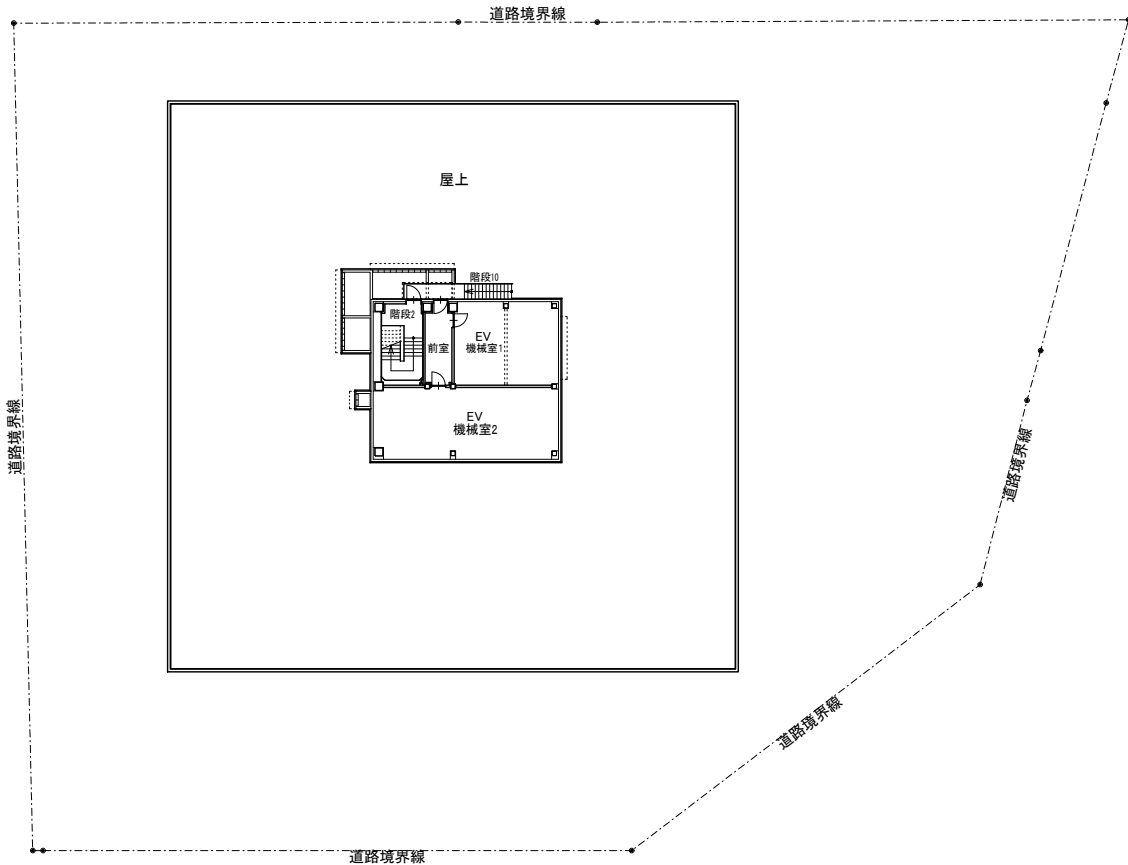


20階～31階平面図

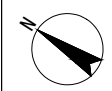


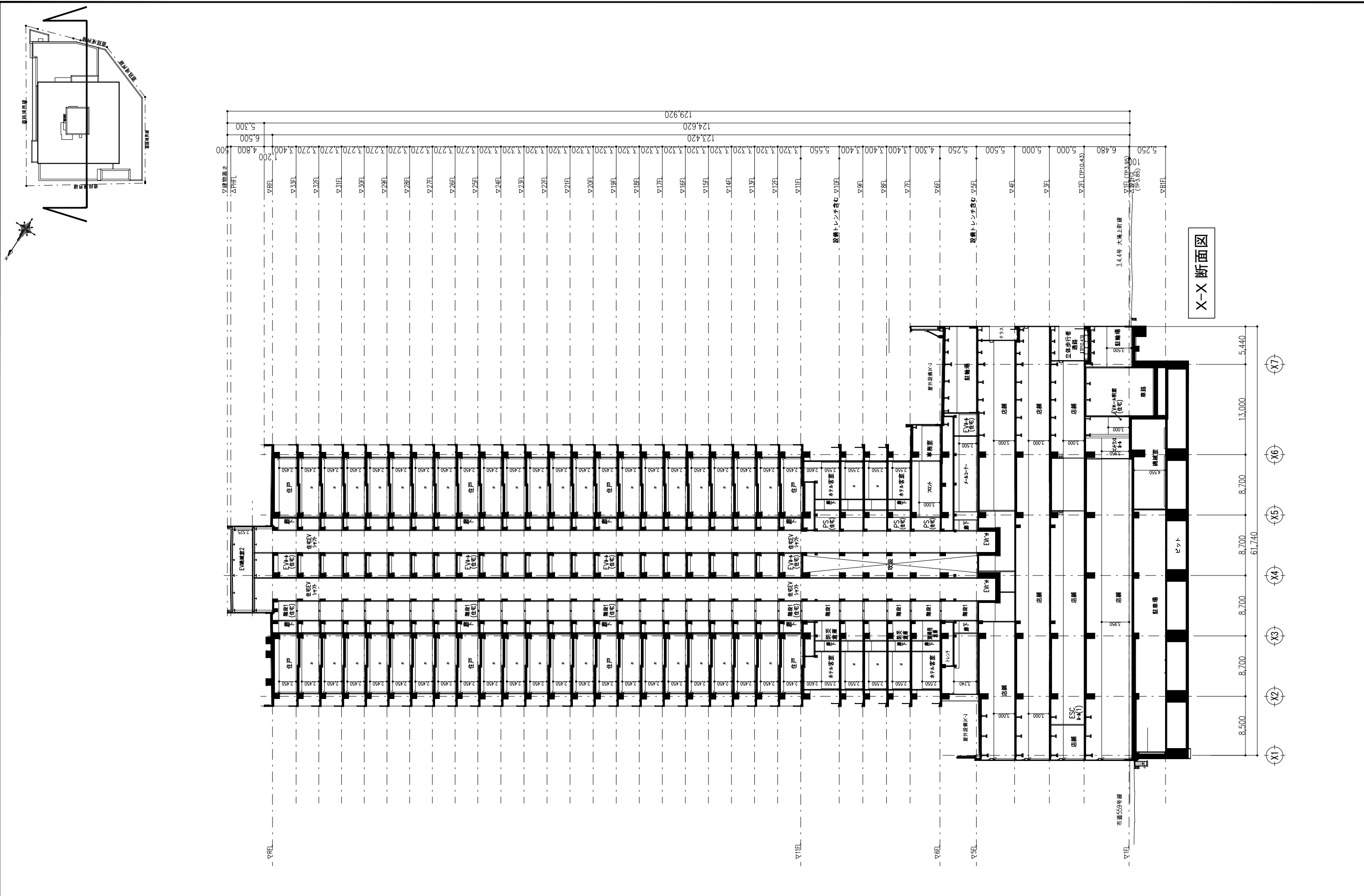


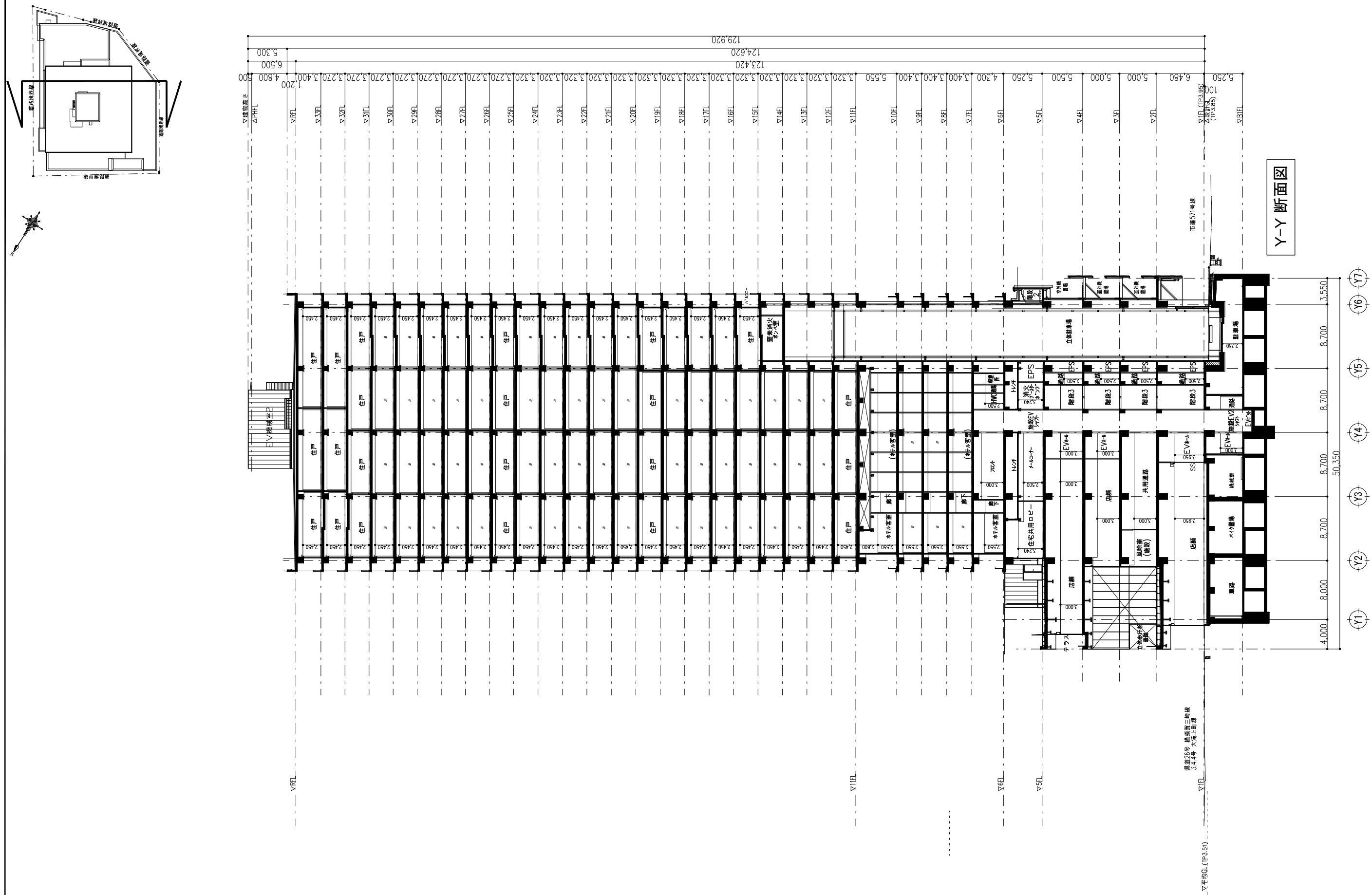
3 2階・3 3階平面図

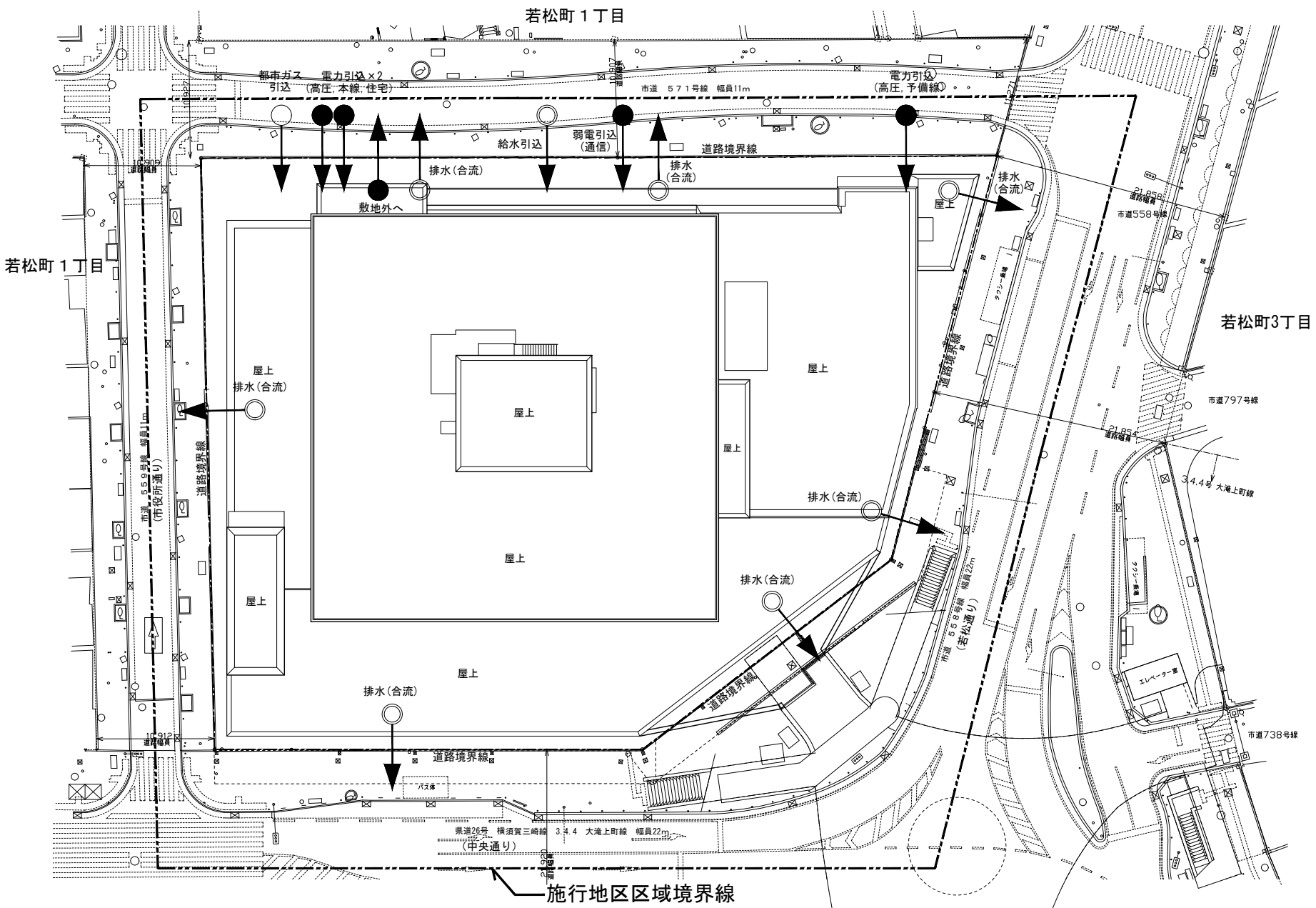


屋上階平面図









| 凡 例 |     |
|-----|-----|
| 給排水 | ○ → |
| 電気  | ● → |
| ガス  | ○ → |

