

令和5年5月19日
最終改定 令和7年3月31日

追浜駅前第2街区第一種市街地再開発事業

事業計画書 (変更後)

追浜駅前第2街区市街地再開発組合

追浜駅前第2街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	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図 (添付書類 (1))	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図 (添付書類 (2))	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(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) 施設建築物の設計の概要	
4) 施設建築敷地の設計の概要	
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 (添付書類 (3))	
2) 施設建築敷地の設計図 (添付書類 (4))	
3) 公共施設の設計図 (添付書類 (5))	
5. 事業施行期間	9
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画	9
(添付書類)	
(1) 施行地区の位置図	添付-1
(2) 施行地区の区域図	添付-2
(3) 施設建築物の設計図	添付-4
(4) 施設建築敷地の設計図	添付-18
(5) 公共施設の設計図	添付-20

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

追浜駅前第2街区

(2) 事業の名称

追浜駅前第2街区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

追浜駅前第2街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、横須賀市の北部、京浜急行本線追浜駅の南東約0.1kmに位置し、国道16号及び都市計画道路追浜夏島線に面する街区で、複数の商店街を有する駅前商業業務地の一画にあり、「横須賀市都市計画マスタープラン」において、京急追浜駅周辺地区の拠点市街地として、多様な都市機能の集積を図る拠点商業業務地に位置付け、計画的な再開発等を誘導することとされている。

追浜駅前には、無秩序な土地利用による都市機能の低下が著しいことから、段階的な整備を想定し、昭和54年6月に第一種市街地再開発事業の都市計画決定が行われた。その後、一部の街区においては事業が完了したが、それ以外の街区について、長期にわたって事業が未着手であり、当地区の土地利用の課題は解決しておらず、また建物の不燃化や耐震化といった都市防災の観点からも、早急な再開発の推進が課題となっていたため、令和3年2月に第一種市街地再開発事業の都市計画変更がなされた。

(2) 事業の目的

市街地再開発事業により老朽化した既存建築物の建て替えを行うことに併せて、多様な都市機能の集積、安全安心な歩行空間等の整備及び良好な住環境を持つ都市型住宅の整備を合理的な土地の高度利用をもって図り、市北地域の拠点商業業務地に相応しい都市の魅力にあふれた賑わいのある活動的な都市空間形成を図ることを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

追浜駅前第一種市街地再開発事業（令和 3 年（2021 年）2 月都市計画変更）の決定に基づき、約 0.8ha を施行地区とする。

当地区は、市道 100 号線により 2 地区（第 2-1 街区（以降「A地区」とする。）、第 2-2 街区（以降「B地区」とする。））に分かれており、北側が 3.3.9 追浜夏島線、西側が 3.3.7 横須賀横浜線（国道 16 号）、南側が市道 102 号等に囲まれた範囲となっている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）施行地区の位置図 の通り。

(3) 施行地区の区域

神奈川県横須賀市追浜町三丁目

2 番 2 の一部、2 番 4 の一部、3 番 6、3 番 17、3 番 34、8 番 1、8 番 2、8 番 3、8 番 4、8 番 5、8 番 7、8 番 8 の一部、8 番 8 地先の一部、8 番 11、8 番 12、8 番 14、8 番 15、8 番 16、8 番 17、8 番 18、8 番 19、8 番 20、9 番 1、9 番 2、9 番 3 の一部、9 番 4 の一部、9 番 5、9 番 6、9 番 8、9 番 8 地先の一部、9 番 9、11 番 1、11 番 4、11 番 6、11 番 10、11 番 11、11 番 13、11 番 14、11 番 17、11 番 23、11 番 26、12 番 1、12 番 2、12 番 3、13 番 1、13 番 3、13 番 4 の一部、13 番 5 の一部、13 番 6 の一部、13 番 10、13 番 11、13 番 12、13 番 13、13 番 14、16 番 1、16 番 2、16 番 3、16 番 4

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）施行地区の区域図 の通り。

(5) 施行地区の面積

約 0.8ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

2地区とも、拠点商業業務地にふさわしい土地の高度利用を図るため高層建築物とし、商業、業務施設は沿道の街並みとの調和及び中心市街地の活性化に寄与するよう低層階に適正に配置配分するとともに、防災性・利便性の高い都市型住宅を中高層階に適正に配置配分する。

またB地区に、にぎわいのある活動的な都市空間の形成、利便性の高い複合機能を有する施設として、図書館及び公共駐輪場を配置する。

駅と施設建築物並びに施設建築物間を連絡する立体歩行者通路（ペDESTリアンデッキ）を整備するとともに、施設建築物2階と立体歩行者通路（ペDESTリアンデッキ）を連絡する屋外通路を整備する。

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

施設建築物の水道供給等の設計は、既設の水道施設等の機能が維持されるよう設計を行う。また、災害時を想定し、避難階段、消防活動に必要な非常用エレベーター、ホバリングスペースを設ける計画とする。

また、安全安心な歩行者空間を確保するため、立体歩行者通路、歩道状空地及び広場を適正に整備する。

(ロ) 地区周辺公益的施設の利便の保全

義務教育施設、水道施設等の公益的施設に関し、義務教育施設については児童等の受け入れ、水道施設等の供給・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) 施設建築物の設計の概要

(イ) 建蔽率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 ^{注1}	建蔽率	容積率 ^{注2}
A地区	約 1,914 m ²	約 1,330 m ²	約 19,969 m ²	約 69%	約 696%
B地区	約 4,042 m ²	約 1,969 m ²	約 27,734 m ²	約 48%	約 473%

注1：駐車場面積（機械パレット共）を含む。

注2：容積対象床面積 A地区：約 13,322 m² B地区：約 19,149 m²

(ロ) 各階床面積等

(A地区)

階	主要用途	延べ面積	備考
PH	塔屋	約 58 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下1階、地上24階建 塔屋2階付 高さ：約 98m（建築基準法上の高さ） その他施設： (1) 駐車場 住宅 48台 店舗 0台 (2) 駐輪場 住宅201台 店舗27台 (3) バイク置場 住宅 5台 店舗 9台 (4) 荷捌き 1台
5～24	住宅	約 14,039 m ²	
4	住宅共用・店舗共用	約 938 m ²	
3	店舗	約 937 m ²	
2	店舗	約 1,005 m ²	
1	店舗	約 1,815 m ²	
B1	駐輪場	約 1,177 m ²	
延べ面積合計		約 19,969 m ²	
容積対象床面積		約 13,322 m ²	

(B地区)

階	主要用途	延べ面積	備考
PH	塔屋	約 95 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下1階、地上27階建 塔屋2階付 高さ：約 100m（建築基準法上の高さ） その他施設： (1) 駐車場 住宅 64台 店舗 9台 (2) 駐輪場 住宅263台 店舗 26台 公共202台 (3) バイク置場 住宅 19台 店舗 14台 公共123台(原付) (4) 荷捌き 3台
5～27	住宅	約 19,383 m ²	
4	住宅共用・店舗共用	約 1,121 m ²	
3	図書館	約 1,127 m ²	
2	店舗 ・公共駐輪場	約 1,453 m ²	
公輪3	公共駐輪場	約 554 m ²	
1	店舗 公共駐輪場等	約 2,686 m ²	
B1	駐輪場 受水槽等	約 1,315 m ²	
延べ面積合計		約 27,734 m ²	
容積対象床面積		約 19,149 m ²	

※公輪＝公共駐輪場の略。別棟であり階高が異なる。

(ハ) 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、居住機能(住宅)と商業機能(店舗)等を機能的に分離し、それぞれの機能を集約的かつ一体に効率良く整備することで施設全体の利便性を図り、施設建築物の低廉化を図る。

(ニ) 各階の安全性と用途機能確保、構造の安全性

異種用途が混在する低層部等は、居住者及び利用者の安全性を確保するため、可能な限り用途別の機能や動線等を分離する。

また、本施設建築物は、超高層建築物となることから、特に、構造計画及び防災計画について配慮し、耐震性に優れ（制振構造を予定）安全性の確保された設計を行う。

(ホ) 共用部分の適正配置と管理保全の利便の確保

効率的な平面計画及び断面計画に配慮し、階段や廊下、エレベーター等の共用部分の適正配置を行う。

また、将来のメンテナンス（管理保全）の利便を確保するため、可能な限り機械室等の集約を図る。

4) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 共同施設の適正配置

敷地内に歩道状空地及び広場を適正に整備することにより、歩行者の安全性と快適性の向上を図るとともに、公共空間と一体的な都市空間の形成を図る。また、安全安心な歩行空間等の整備においては、施設建築物との一体的な整備を図るとともに、商業、業務等の都市機能を集約し、駅前としての賑わいの創出を図る。

追浜駅前の立地を活かした賑わいのある拠点商業業務地として、商業、業務等の都市機能や都市型住宅を立体的に配置するとともに、駅と施設建築物、施設建築物間を連絡する立体歩行者通路（ペDESTリアンデッキ）を整備する。

また、都市機能と居住機能の調和を図り、2地区での一体感のある緑化等ランドスケープ計画及び広場や歩行者空間の整備を図り、安全で快適な市街地環境を形成する。

(ロ) 災害防止上必要な施設の確保

消防施設として、施設建築物の地下に消火水槽を設置する。

また、消防水利施設として、B棟に防火水槽を設置する。

(ハ) 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、各用途の規模等から需要を想定し、想定需要を上回る容量の設備を設置する。

また、供給処理施設の位置は、既設管の位置を考慮し配置を行う。

(ニ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約60%である。

項目		面積等	
施行地区面積		8,337.42 m ²	
建築面積		約3,300 m ²	
	A地区	約1,330 m ²	
	B地区	約1,969 m ²	
有効空地率	施行地区面積に対する割合	約60%	
	建築敷地面積に対する割合	A地区	約69%
		B地区	約48%

5) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

都市計画道路3・3・7 横須賀横浜線、市道1627号、市道100号の拡幅整備を行い、追浜駅前交差点に面する部分は、隅切り等（公共施設）を設ける。

また、駅前を立体化し2階部分は、追浜駅（橋上駅）と施設建築物を連絡する立体歩行者通路（幅員3.5～7m）として整備する。

(ロ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線道路	3・3・7 横須賀横浜線	22m	約 100m	一部拡幅整備
		3・3・9 追浜夏島線	18m	約 110m	整備済み
		市道 1627 号	1～6m	約 100m	拡幅整備、立体道路
	区画街路	市道 100 号	4～6m	約 50m	一部拡幅整備
	追浜駅前交差点に面する部分は、隅切り等（公共施設）を設ける。				
	駅前を立体化し2階部分は、追浜駅（橋上駅）と施設建築物を連絡する立体歩行者通路（幅員 3.5～7m）として整備する。				
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

(A地区)

住宅の種類		戸当り床面積	所有形態
型	戸数		
1LDK	1戸	約 53 m ²	区分所有
2LDK	38戸	約 56 m ²	
3LDK	105戸	約 73 m ²	
4LDK	2戸	約 98 m ²	
計	146戸	約 69 m ²	—

(B地区)

住宅の種類		戸当り床面積	所有形態
型	戸数		
2LDK	31戸	約 57 m ²	区分所有
3LDK	132戸	約 76 m ²	
4LDK	28戸	約 92 m ²	
計	191戸	約 75 m ²	—

(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 組合設立認可公告の日 ～ 至 2030年5月31日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 2027年1月4日 ～ 竣工 2029年11月30日

6. 資金計画

(単位：百万円)

収入		支出	
項目	金額	項目	金額
補助金	6,980	調査設計計画費	1,742
公共施設管理者負担金	2,491	土地整備費	689
参加組合員負担金	14,288	補償費	1,560
保留床処分金	1,181	工事費	20,552
その他収入	480	借入金利子	113
		事務費	655
		その他	109
合計	25,420	合計	25,420

事業計画書 添付書類

(1) 施行地区の位置図

施行地区の位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-1

(2) 施行地区の区域図

施行地区の区域図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-2

施行地区の区域図（公図写し）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-3

(3) 施設建築物の設計図

A棟・B棟 配置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-4

A棟・B棟 地下1階平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-5

A棟・B棟 1階平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-6

A棟・B棟 2階、公共駐輪場2階平面図・・・・・・・・・・・・ 添付-7

A棟・B棟 3階平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-8

A棟・B棟 4階平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-9

A棟・B棟 トレンチ階平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-10

A棟5～11階、B棟5～17階平面図・・・・・・・・・・・・ 添付-11

A棟12～23階、B棟18～26階平面図・・・・・・・・・・・・ 添付-12

A棟24階、B棟27階平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-13

A棟・B棟 R階、PH1階平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-14

A棟・B棟 PH2階平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-15

A棟 断面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-16

B棟 断面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-17

(4) 施設建築敷地の設計図

施設建築敷地平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-18

壁面の位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-19

(5) 公共施設の設計図

公共施設配置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-20

3・3・7横須賀横浜線 計画平面図・・・・・・・・・・・・ 添付-21

3・3・7横須賀横浜線 縦断面図・・・・・・・・・・・・ 添付-22

3・3・7横須賀横浜線 横断面図・・・・・・・・・・・・ 添付-23

3・3・9追浜夏島線、市道1627号 計画平面図・・・・・・・・・・・・ 添付-24

3・3・9追浜夏島線、市道1627号 縦断面図・・・・・・・・・・・・ 添付-25

3・3・9追浜夏島線、市道1627号 横断面図・・・・・・・・・・・・ 添付-26

市道100号 計画平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-27

市道100号 縦断面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-28

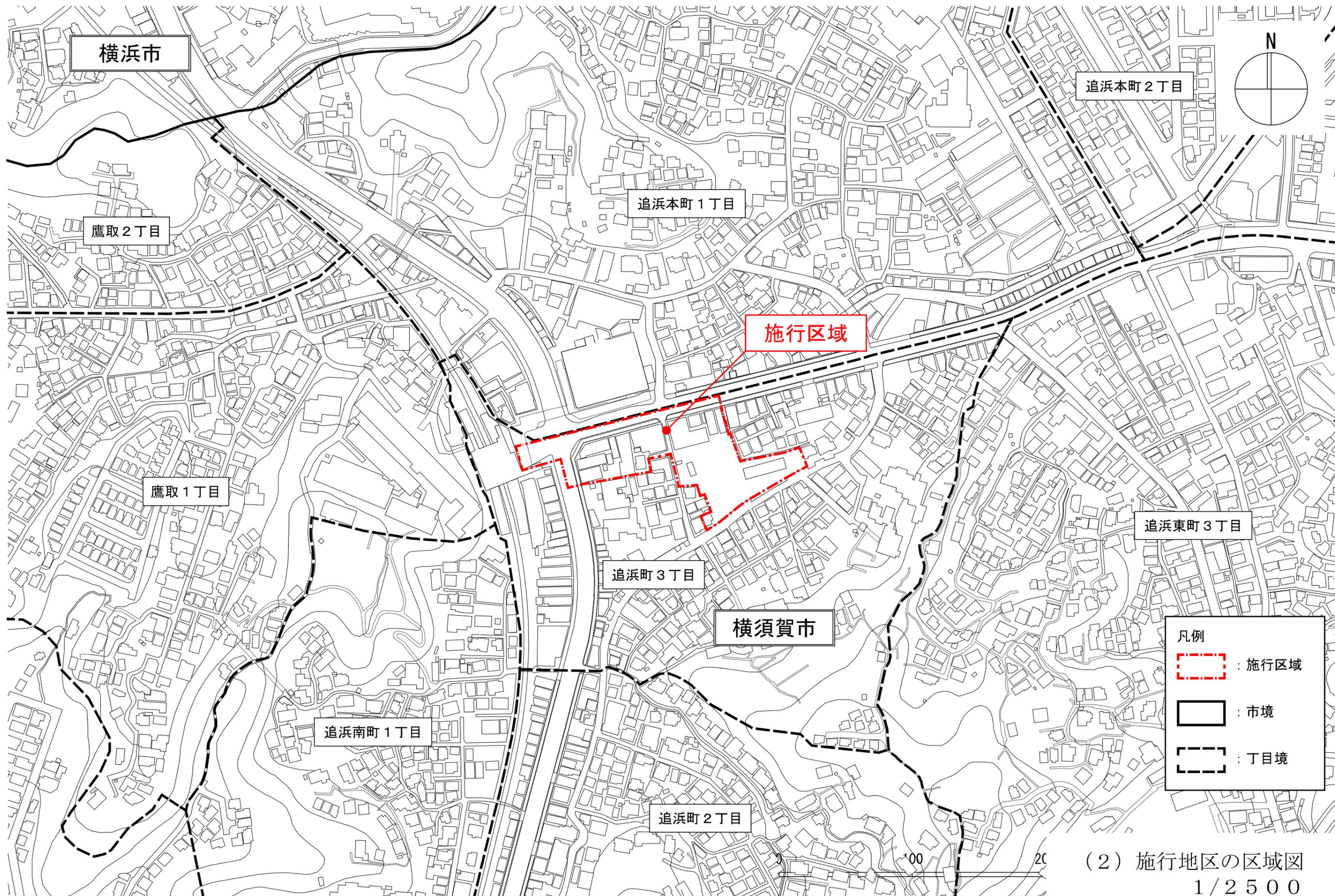
市道100号 横断面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 添付-29

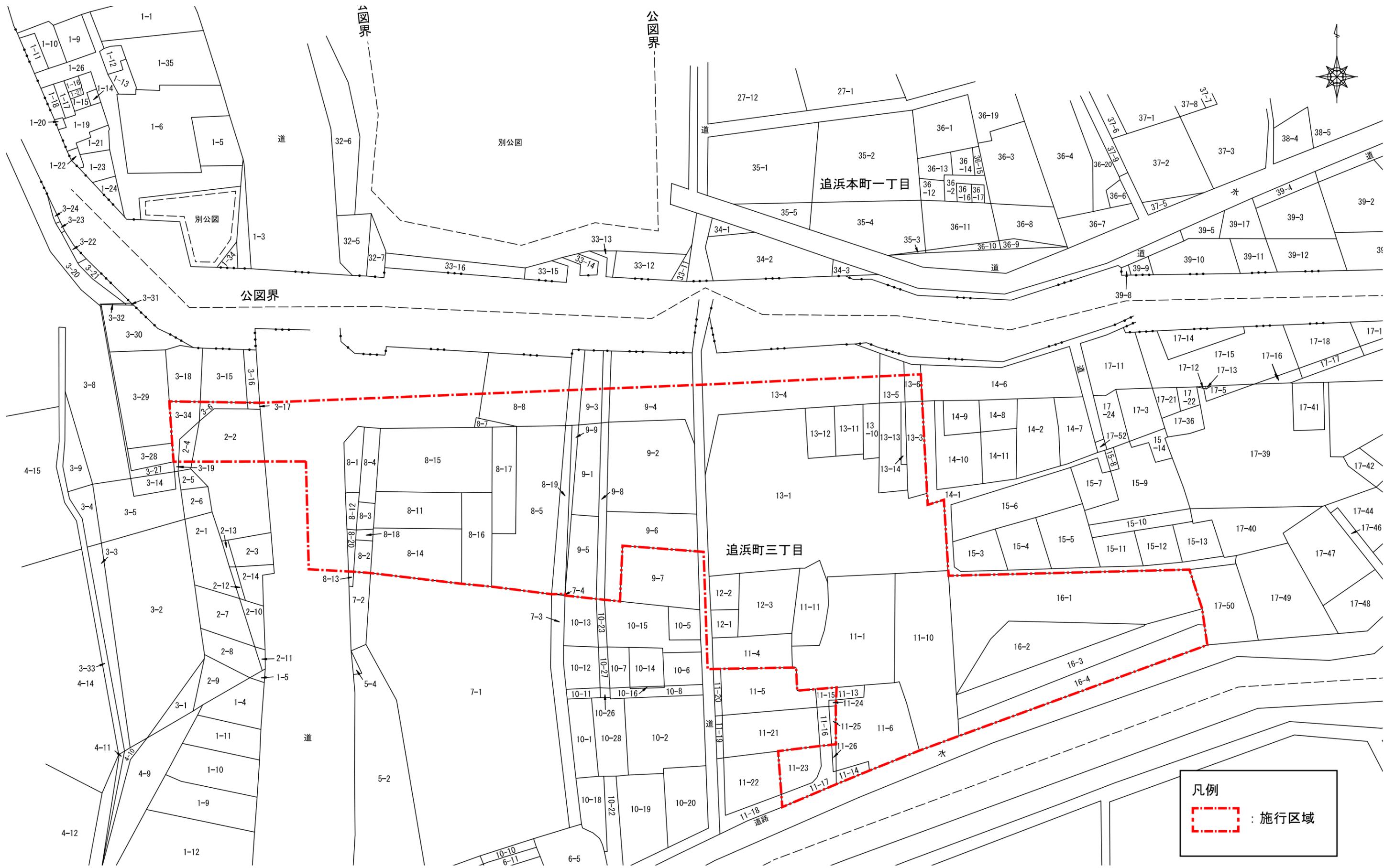
公共施設配置図（立体歩行者通路）・・・・・・・・・・・・ 添付-30

立体歩行者通路 平面図・断面図・・・・・・・・・・・・ 添付-31



(1) 施行地区の位置図
1/10000

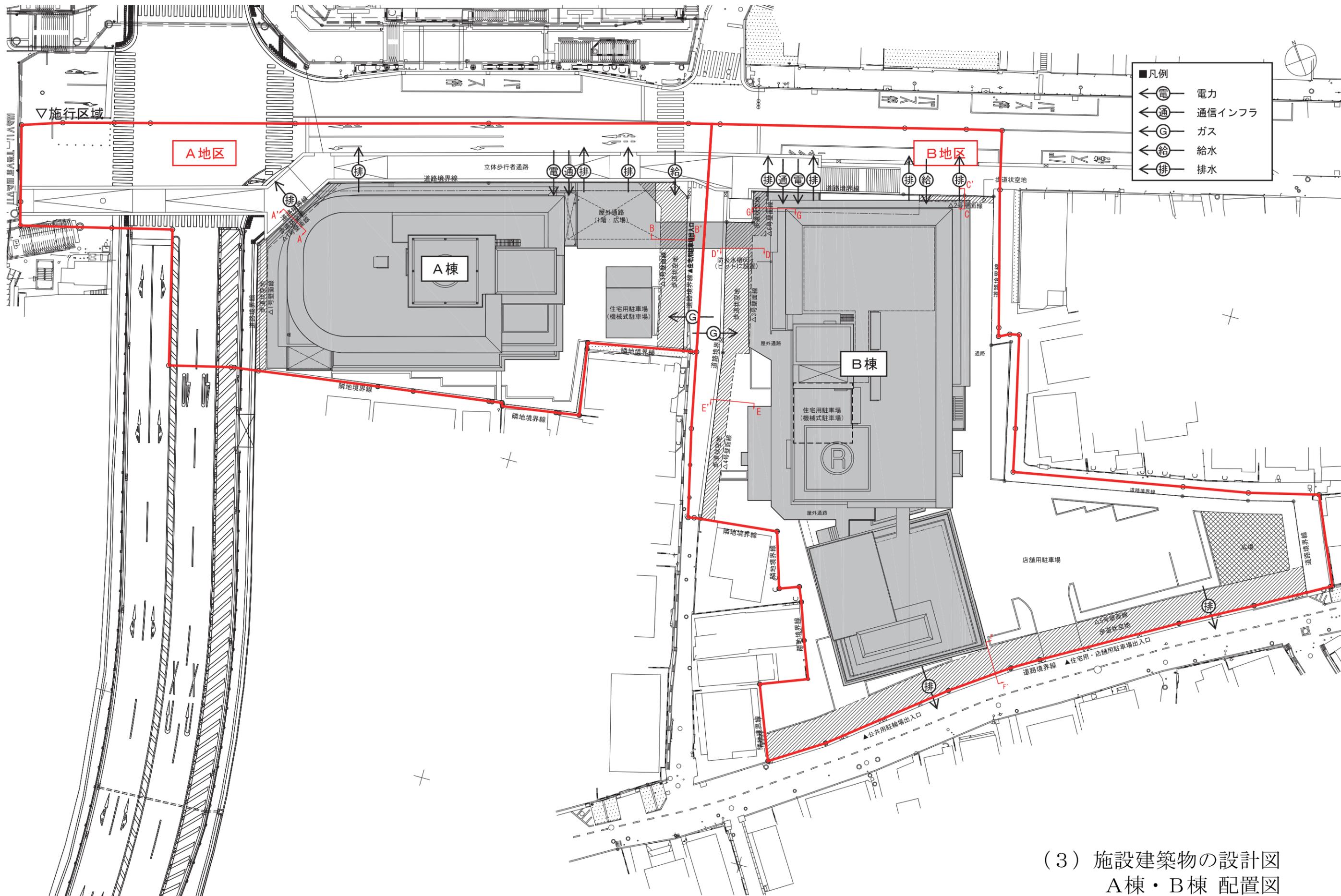




凡例
 : 施行区域

(2) 施行地区の区域図 (公図写し)

1/600



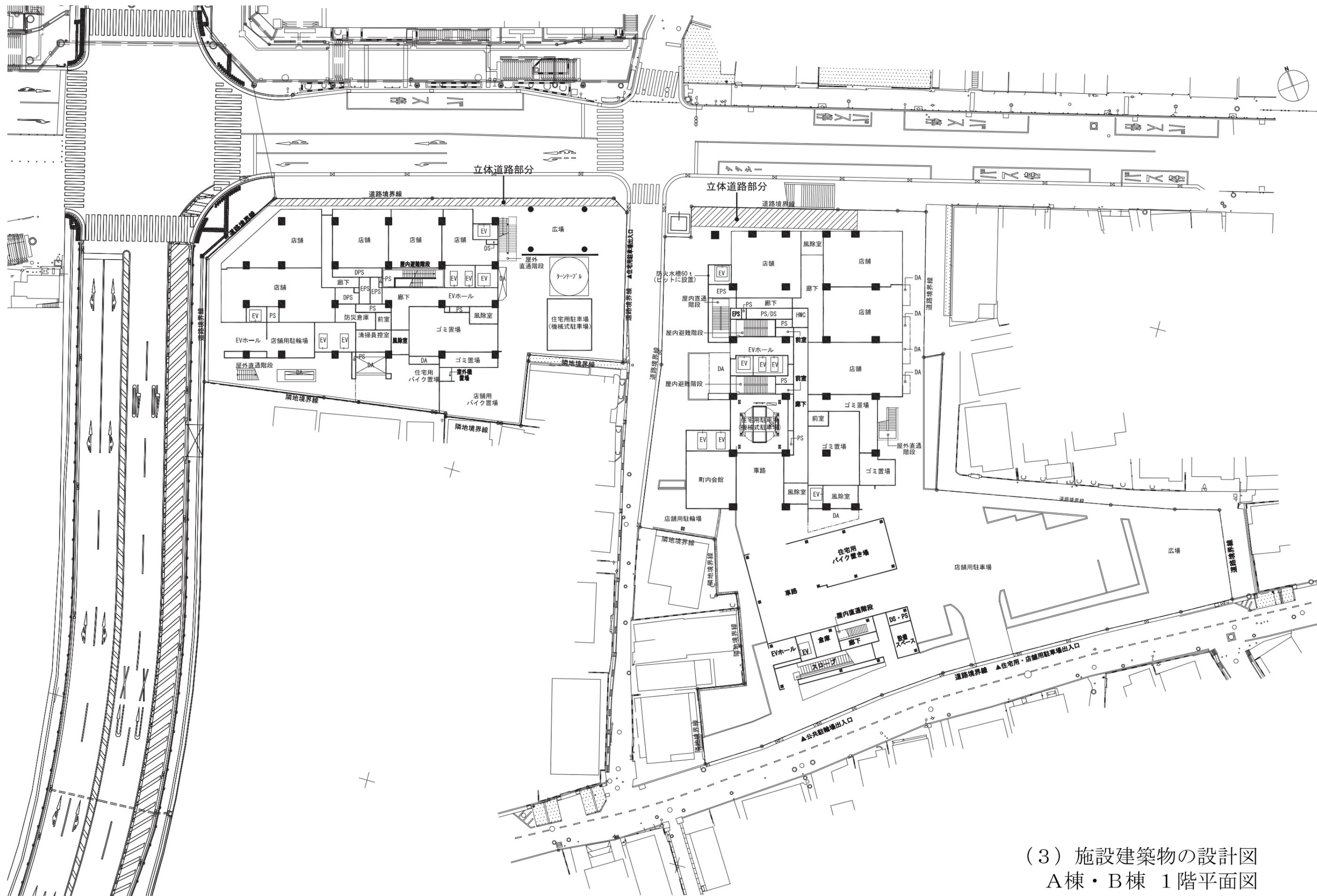
■凡例

←電	電力
←通	通信インフラ
←G	ガス
←給	給水
←排	排水

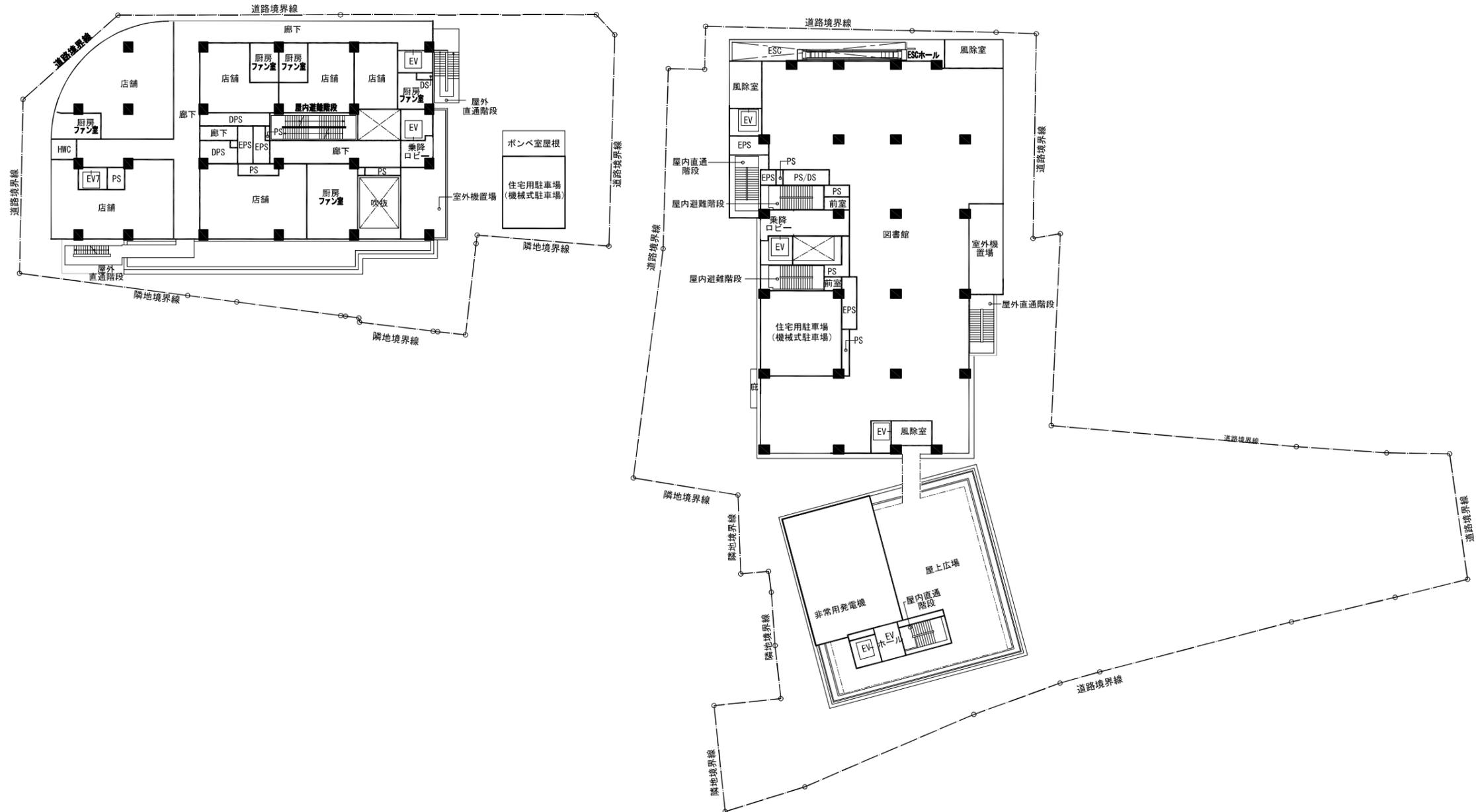
(3) 施設建築物の設計図
A棟・B棟 配置図
1/500



(3) 施設建築物の設計図
A棟・B棟 地下1階平面図
1/500



(3) 施設建築物の設計図
A棟・B棟 1階平面図
1/500



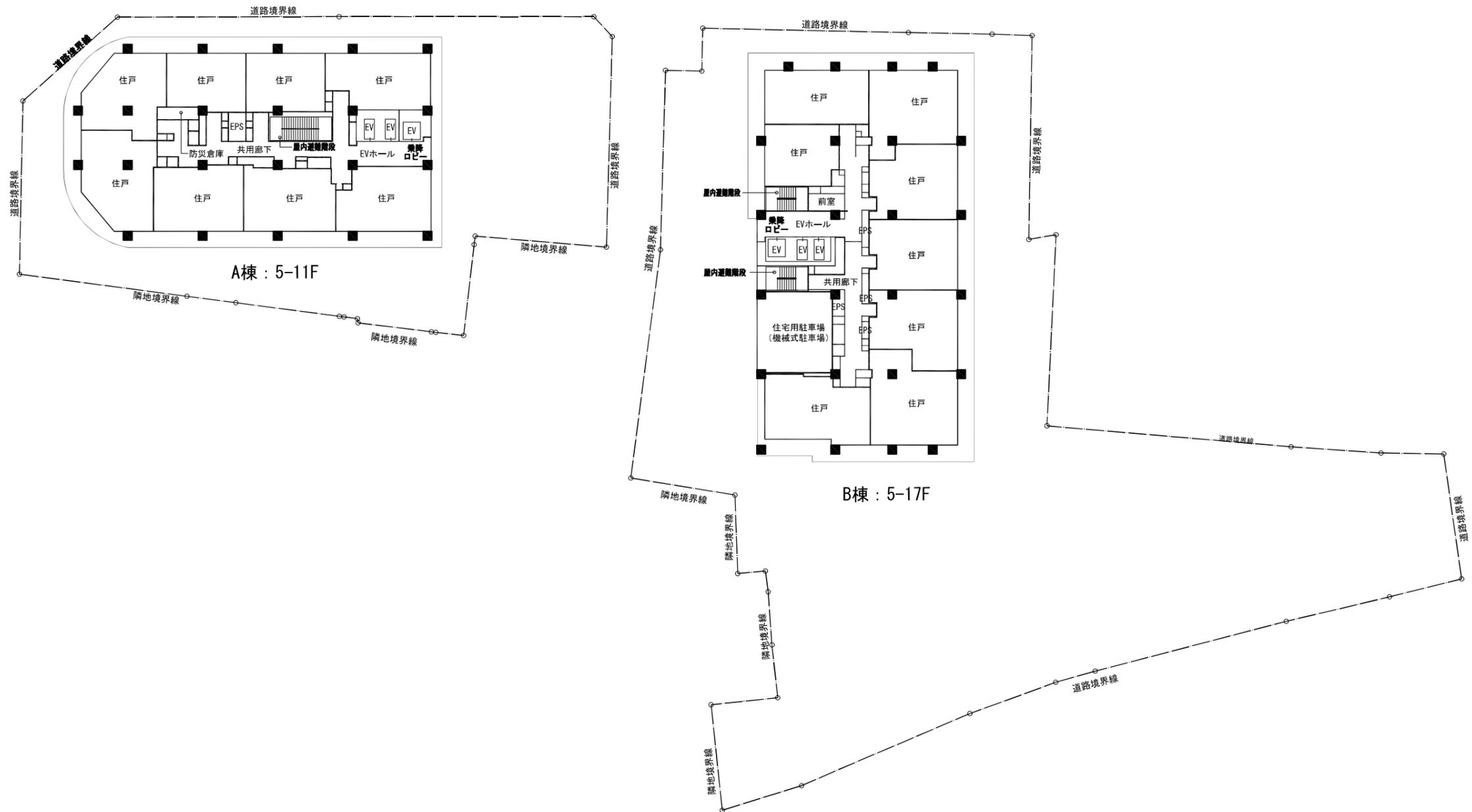
(3) 施設建築物の設計図
A棟・B棟 3階平面図
1/500



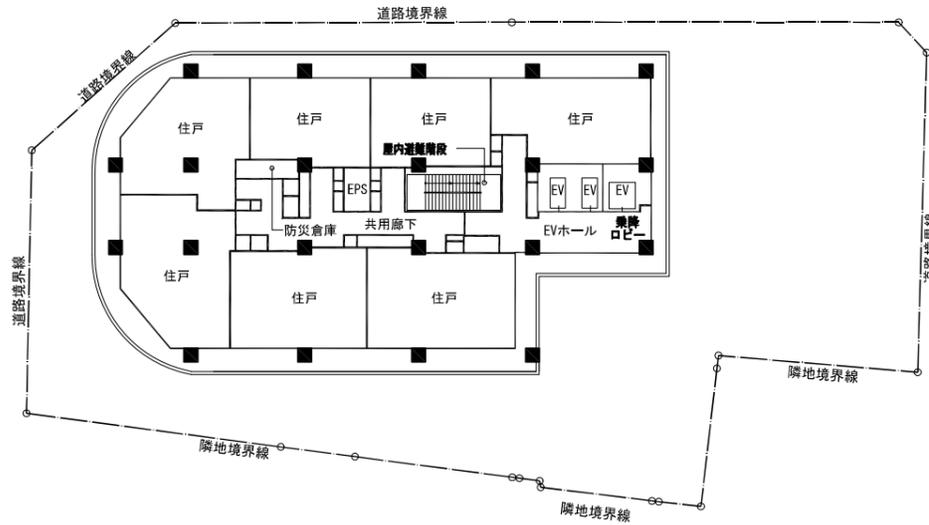
(3) 施設建築物の設計図
A棟・B棟 4階平面図
1/500



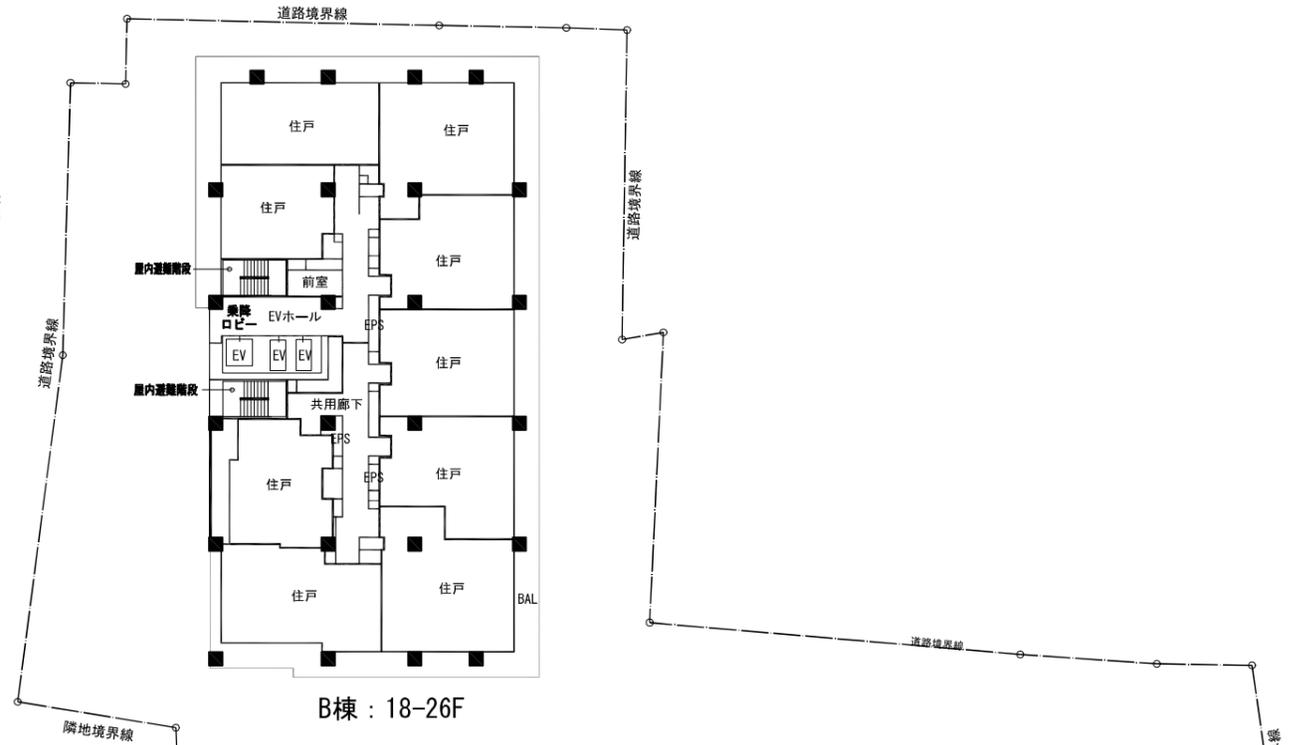
(3) 施設建築物の設計図
A棟・B棟 トレンチ階平面図
1/500



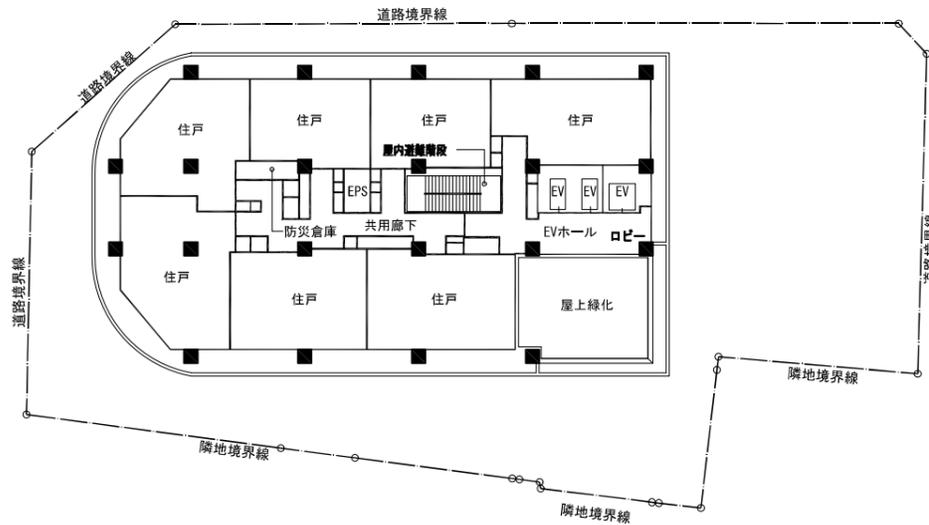
(3) 施設建築物の設計図
A棟 5～11階、B棟 5～17階平面図
1/500



A棟 : 13-23F

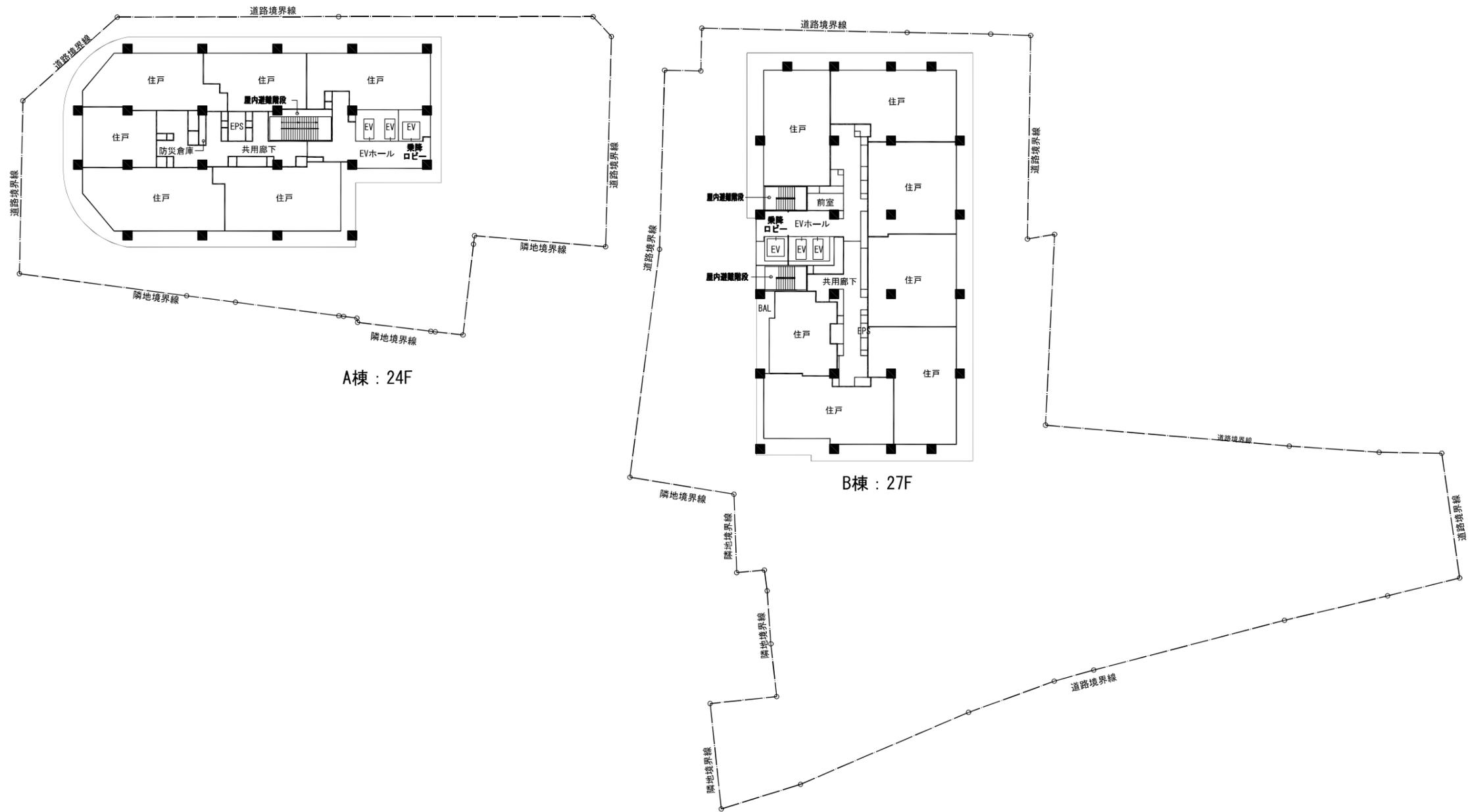


B棟 : 18-26F

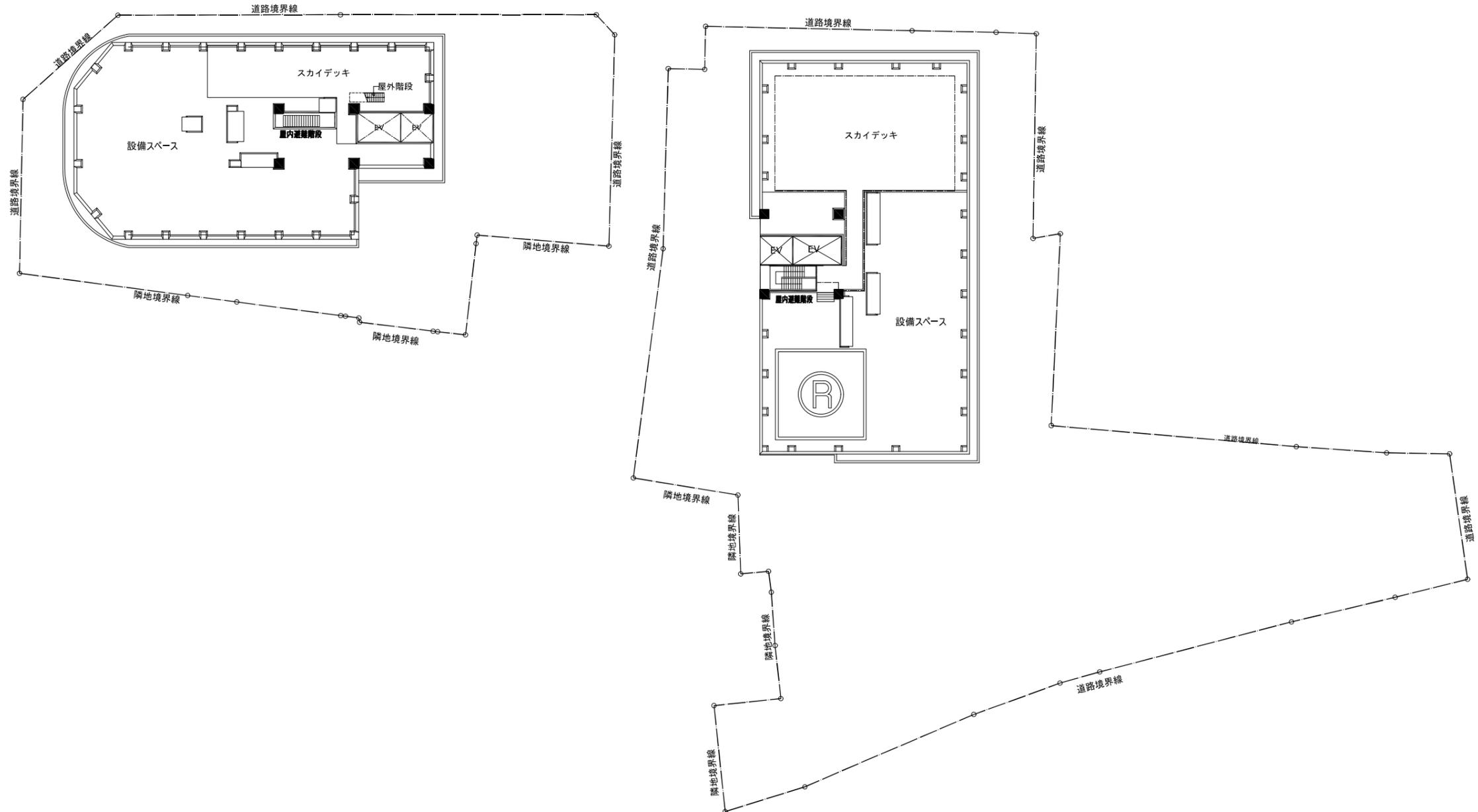


A棟 : 12F

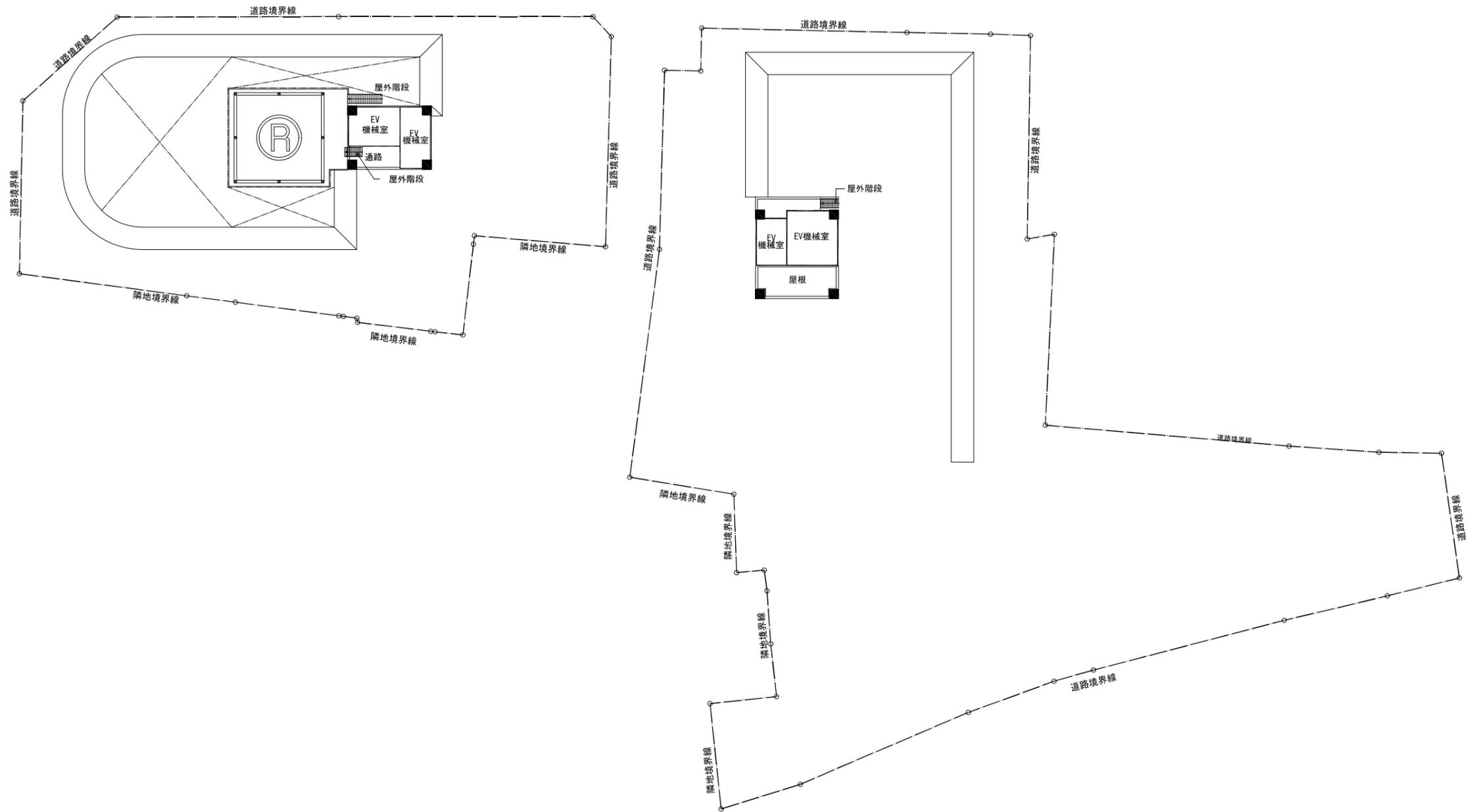
(3) 施設建築物の設計図
A棟 12階～23階、B棟 18～26階平面図
1/500



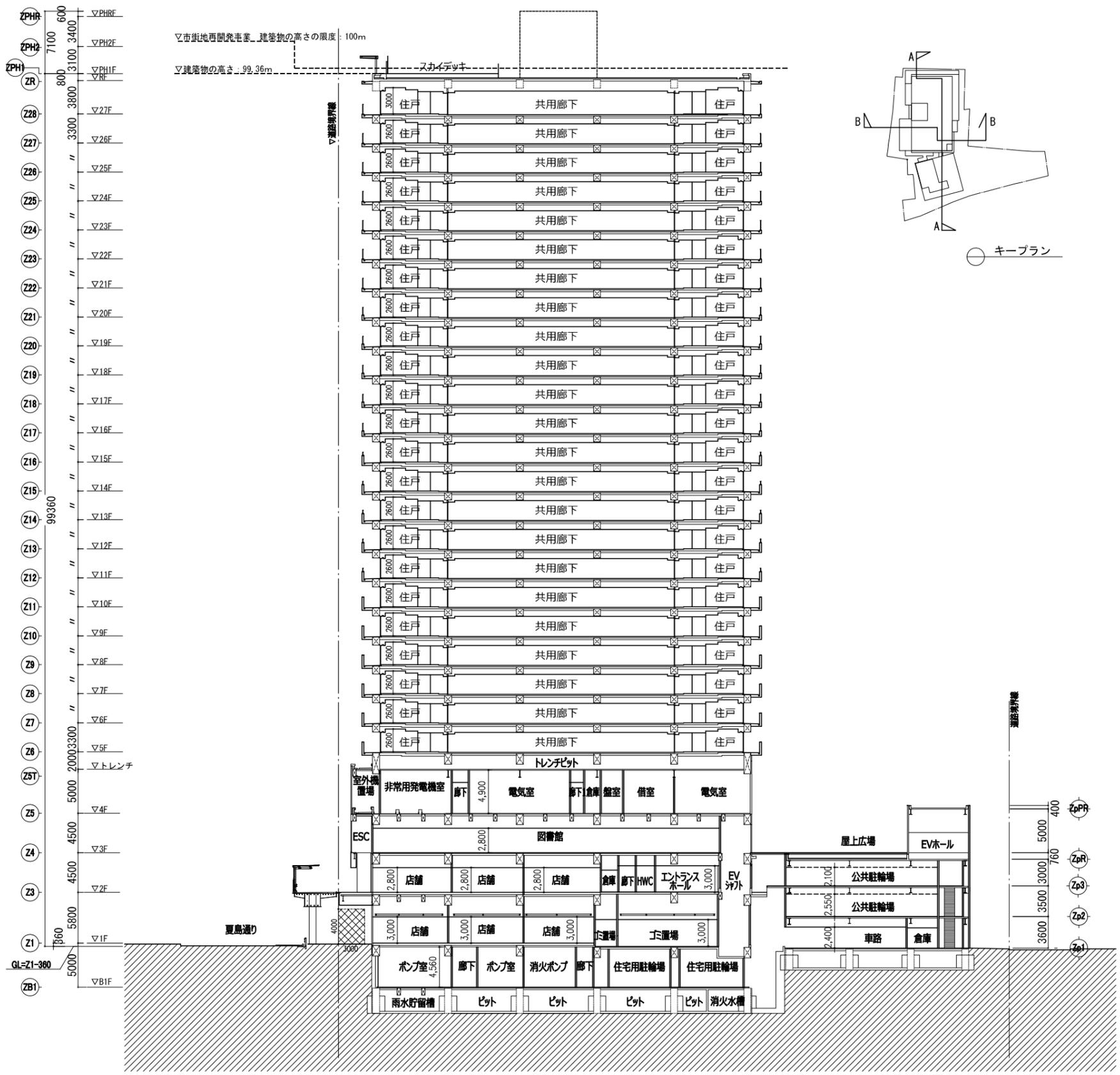
(3) 施設建築物の設計図
A棟 24階、B棟 27階平面図
1/500



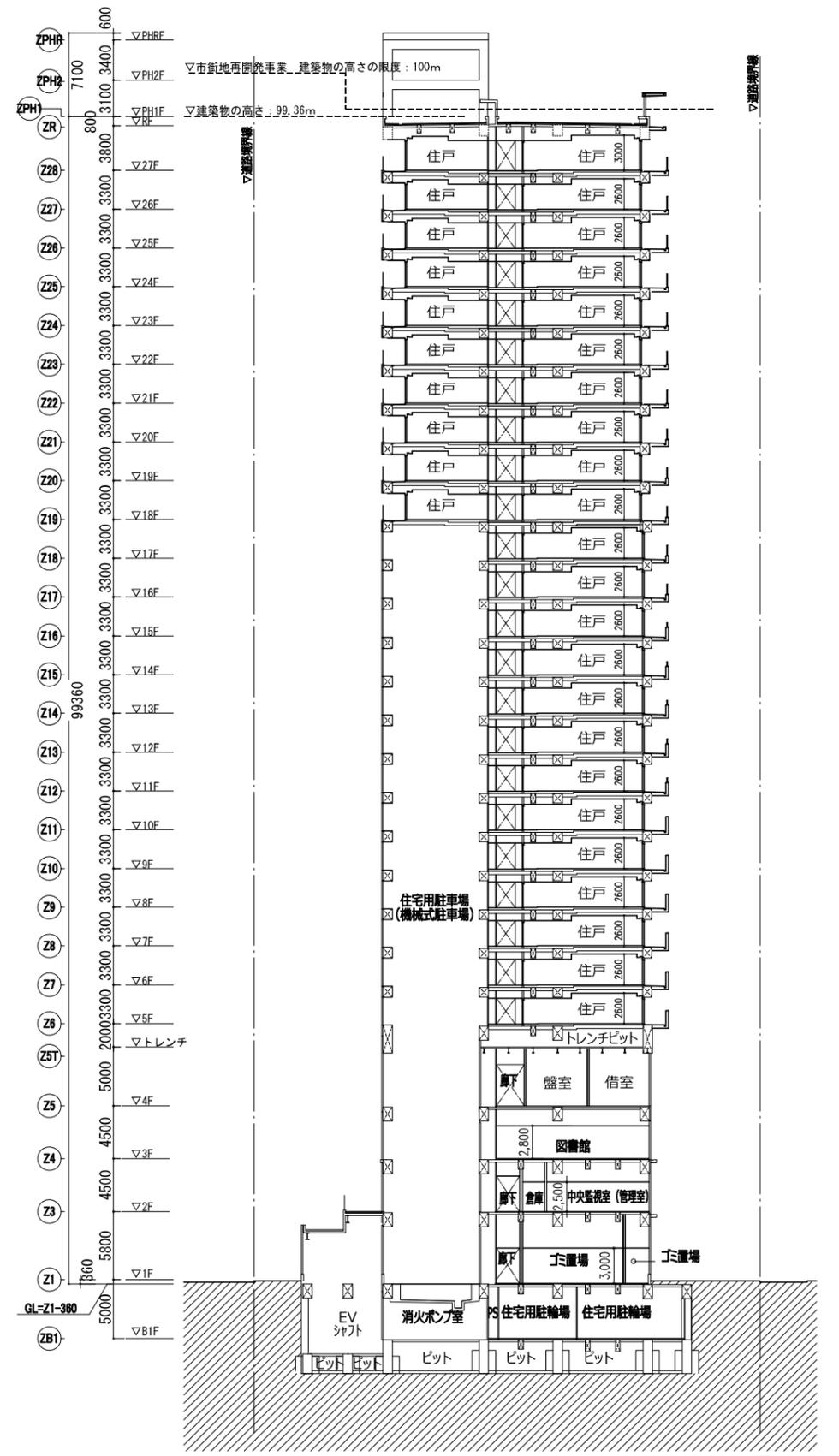
(3) 施設建築物の設計図
A棟・B棟 R階、PH1階平面図
1/500



(3) 施設建築物の設計図
A棟・B棟 PH2階平面図
1/500



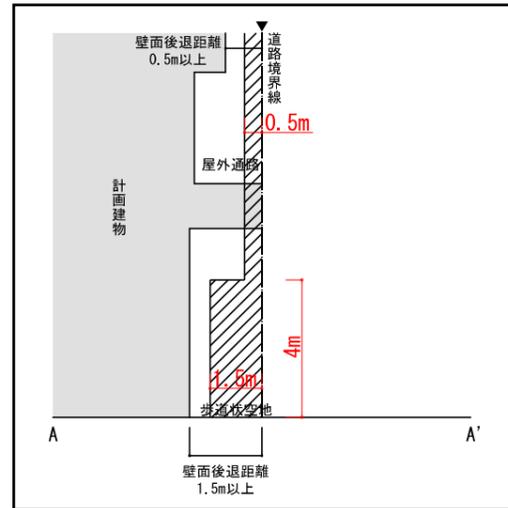
○ A-A断面図
 ⊞ 立体道路の重複利用区域



○ B-B断面図

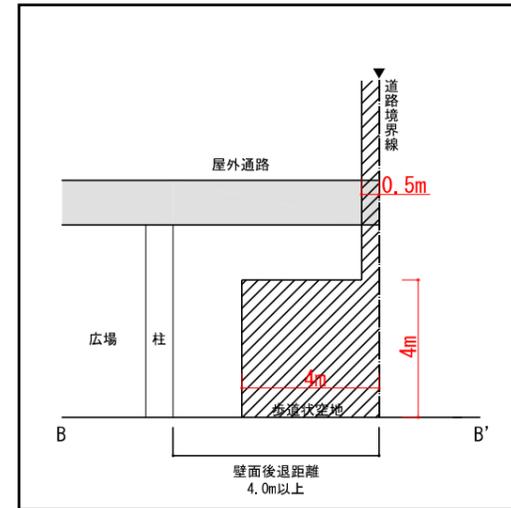
(3) 施設建築物の設計図
 B棟 断面図 1/500

A棟 1号壁面線 (A-A' 断面図)



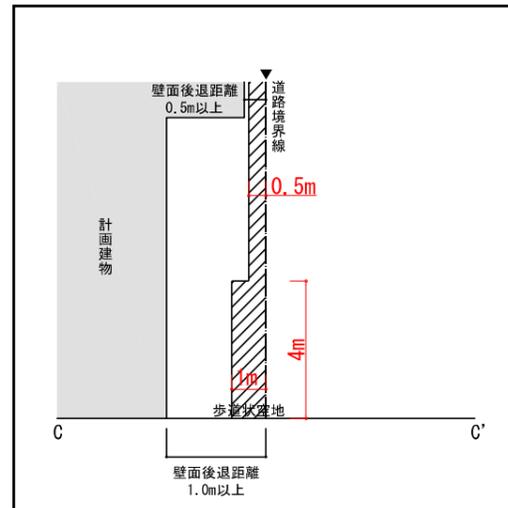
屋外通路は、立体歩行者通路その他これに類する公益上必要なものの用途に供する部分とし壁面の位置の制限から非該当とする。

3号壁面線 (B-B' 断面図)

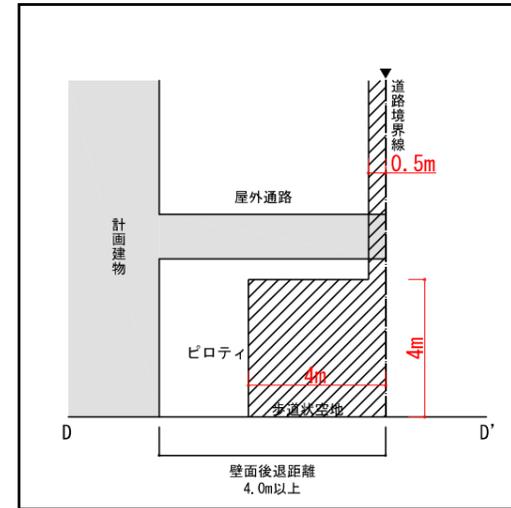


屋外通路は、立体歩行者通路その他これに類する公益上必要なものの用途に供する部分とし壁面の位置の制限から非該当とする。

B棟 2号壁面線 (C-C' 断面図)

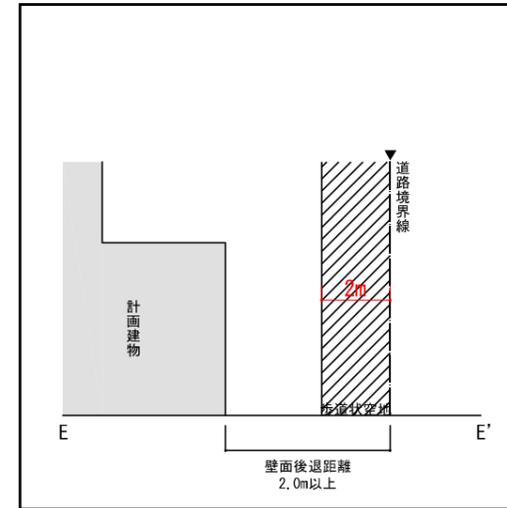


3号壁面線 (D-D' 断面図)

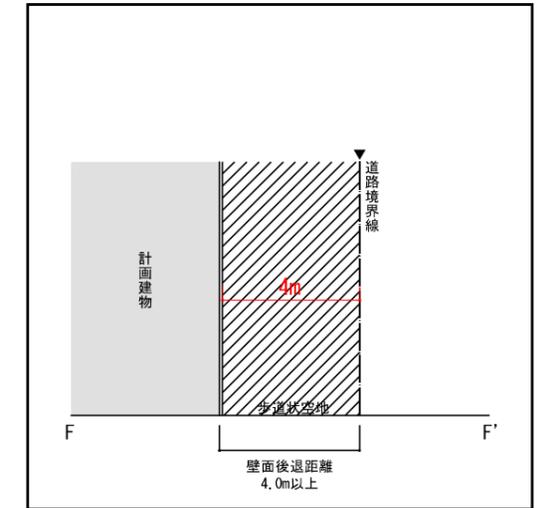


屋外通路は、立体歩行者通路その他これに類する公益上必要なものの用途に供する部分とし壁面の位置の制限から非該当とする。

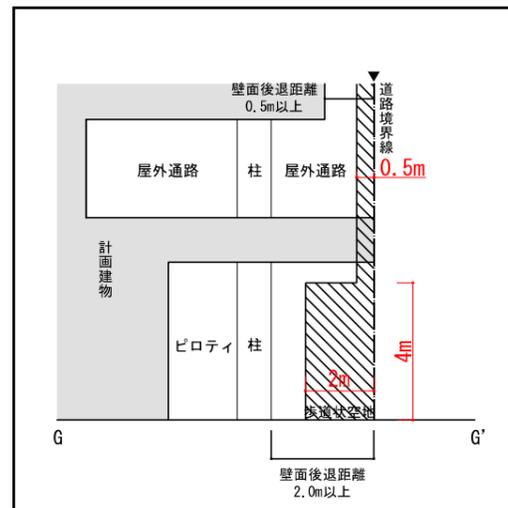
4号壁面線 (E-E' 断面図)



5号壁面線 (F-F' 断面図)

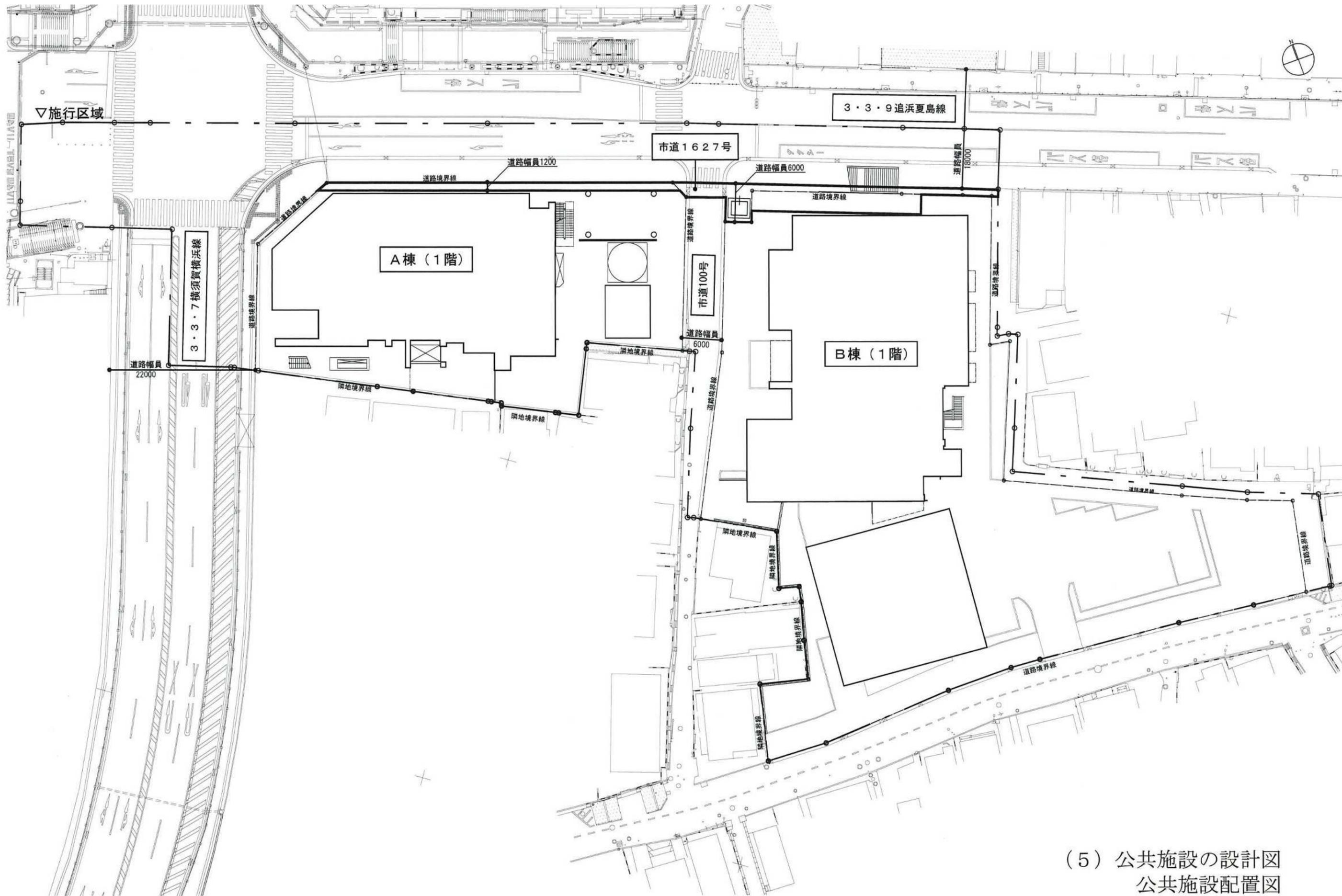


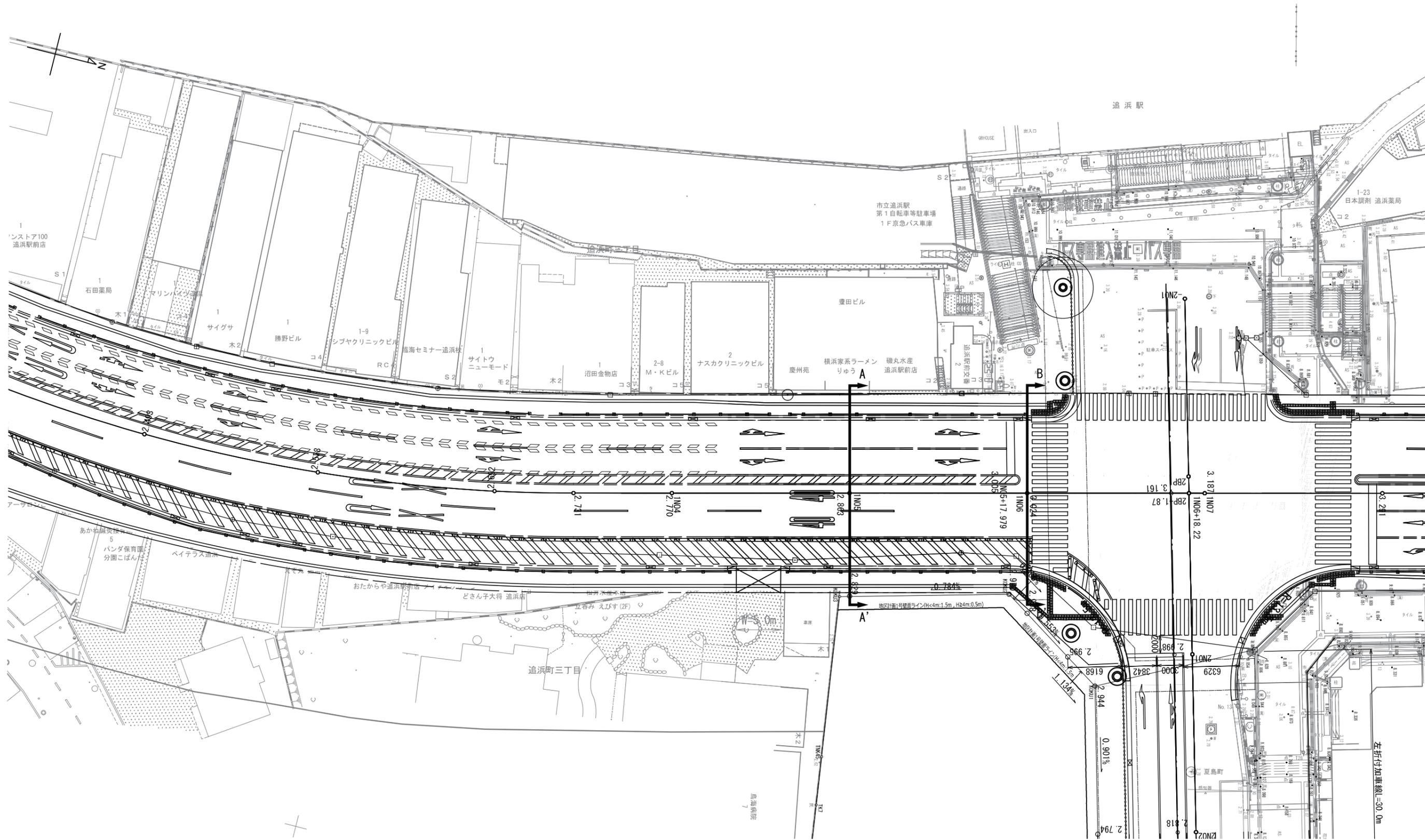
6号壁面線 (G-G' 断面図)



屋外通路は、立体歩行者通路その他これに類する公益上必要なものの用途に供する部分とし壁面の位置の制限から非該当とする。

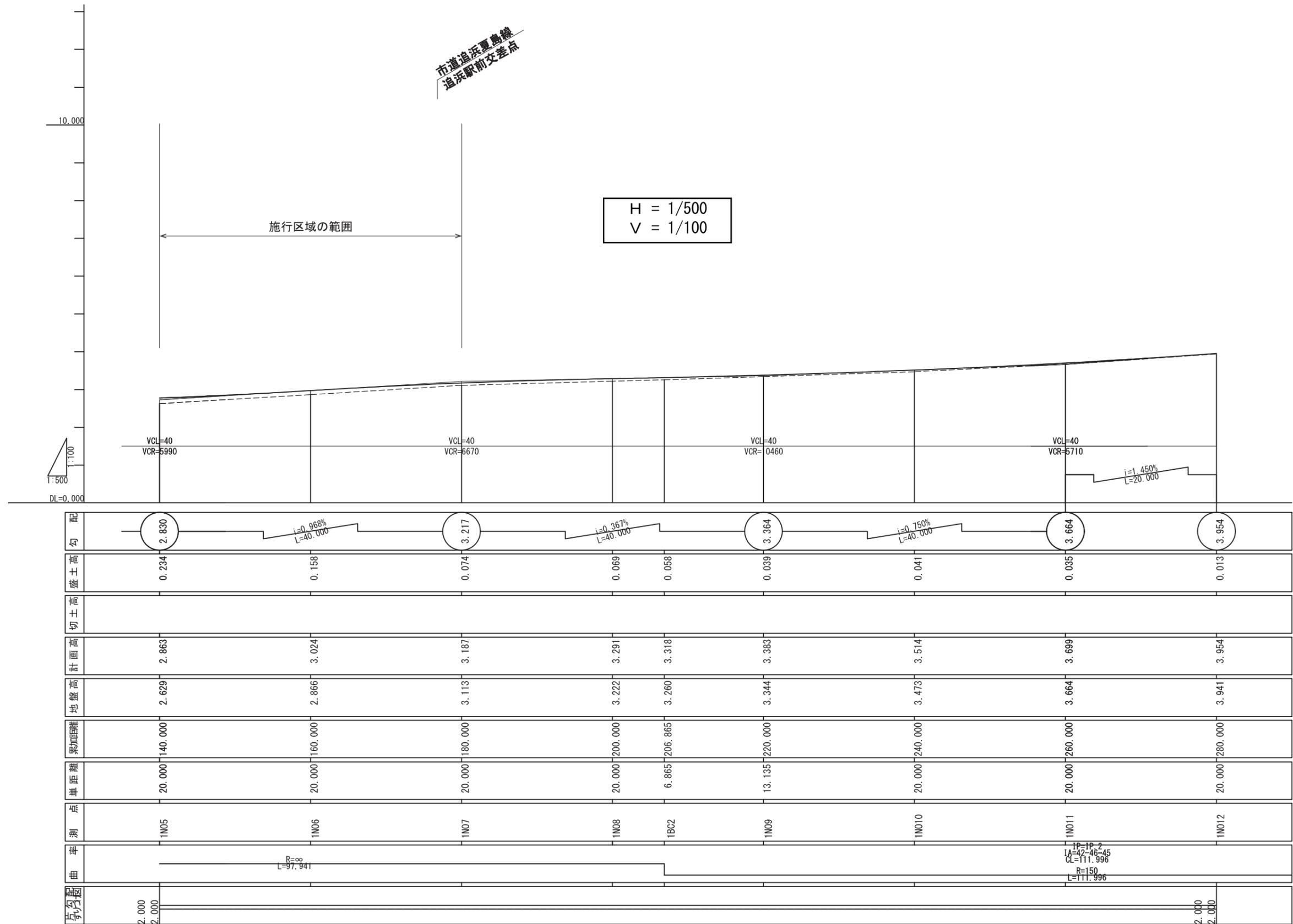
(4) 施設建築敷地の設計図
壁面の位置の制限



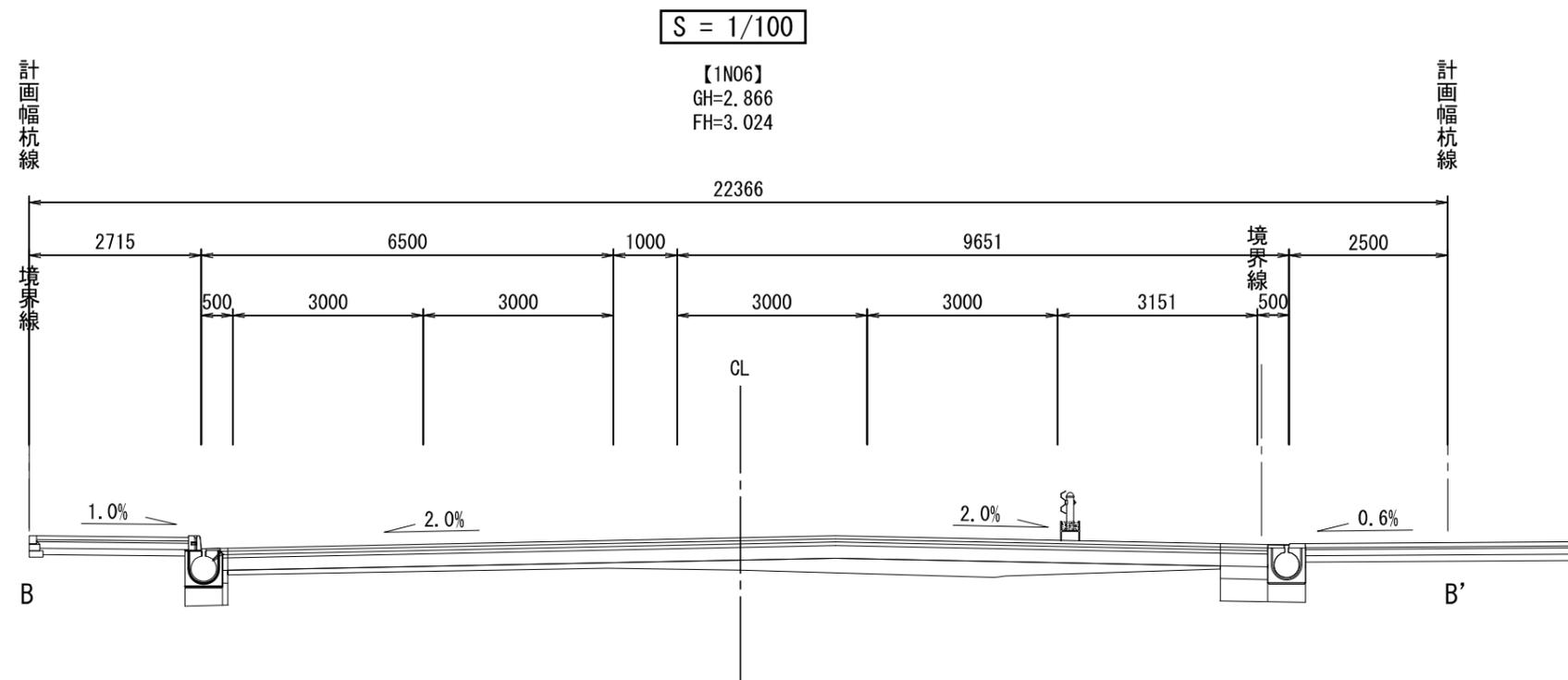
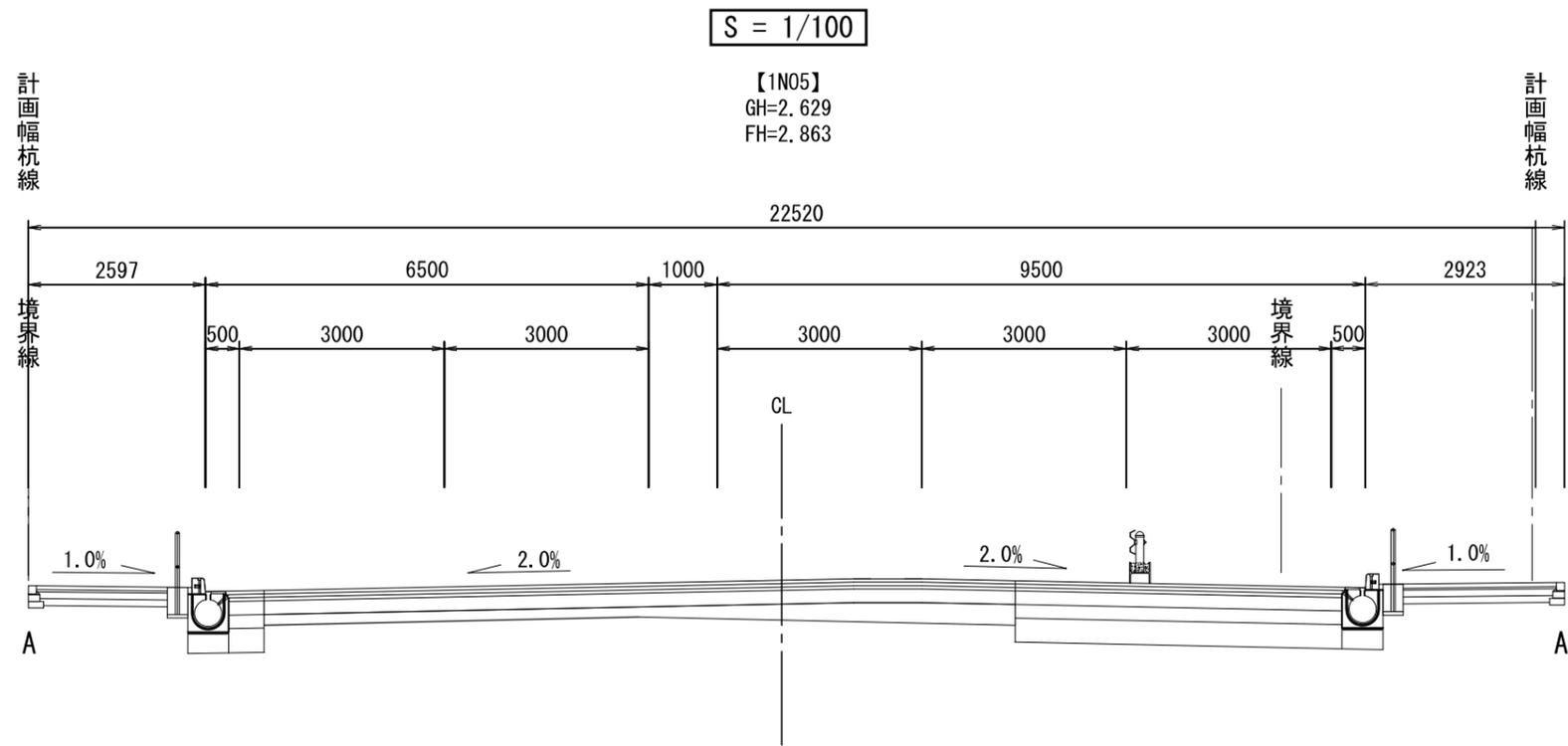


※3・3・7横須賀横浜線の整備については、組合設立後に道路管理者と協議のうえ決定していきます。

(5) 公共施設の設計図
 3・3・7横須賀横浜線 計画平面図
 1/400

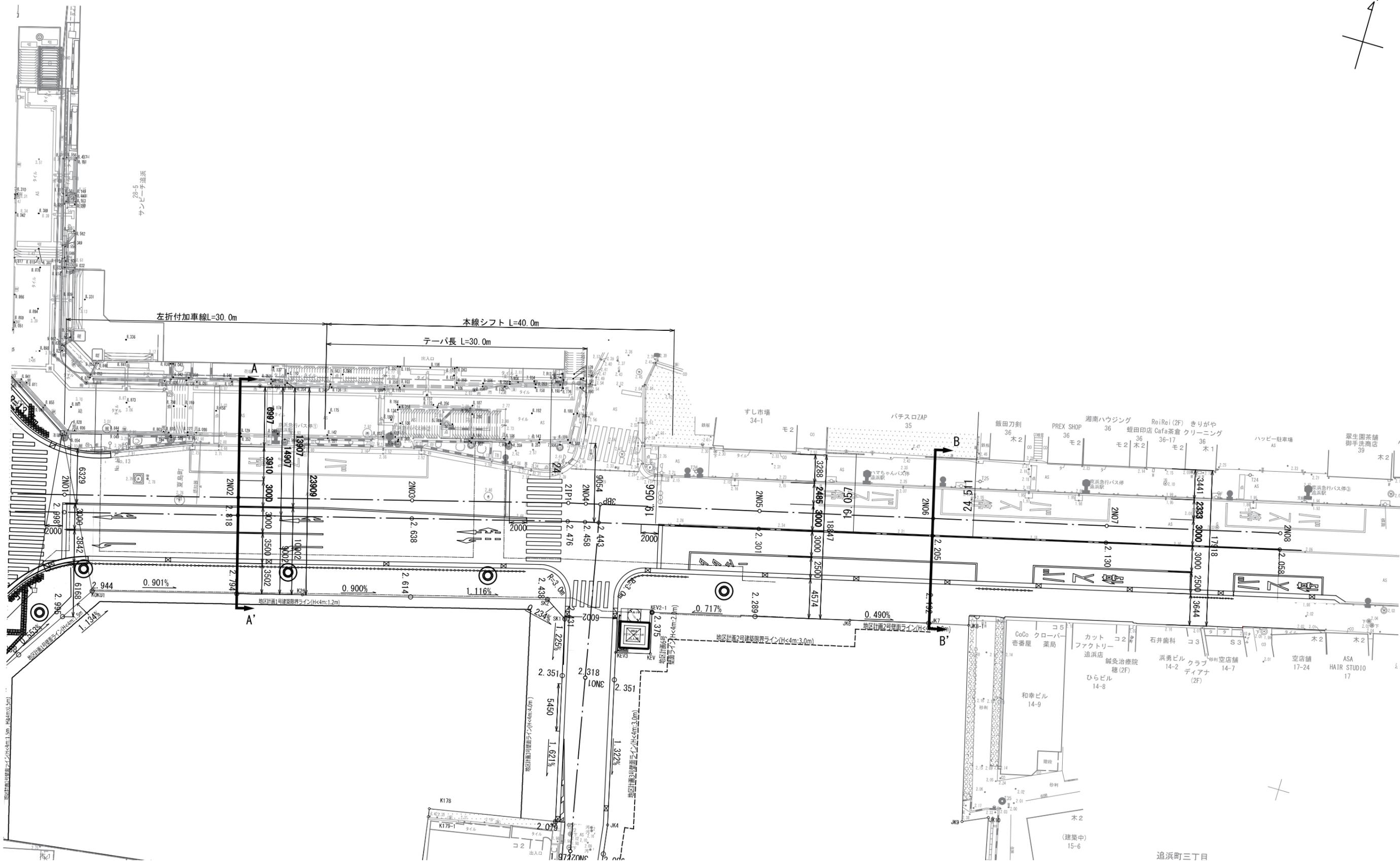


(5) 公共施設の設計図
3・3・7 横須賀横浜線 縦断図



※ 3・3・7 横須賀横浜線の整備については、組合設立後に道路管理者と協議のうえ決定していきます。

(5) 公共施設の設計図
3・3・7 横須賀横浜線 横断図

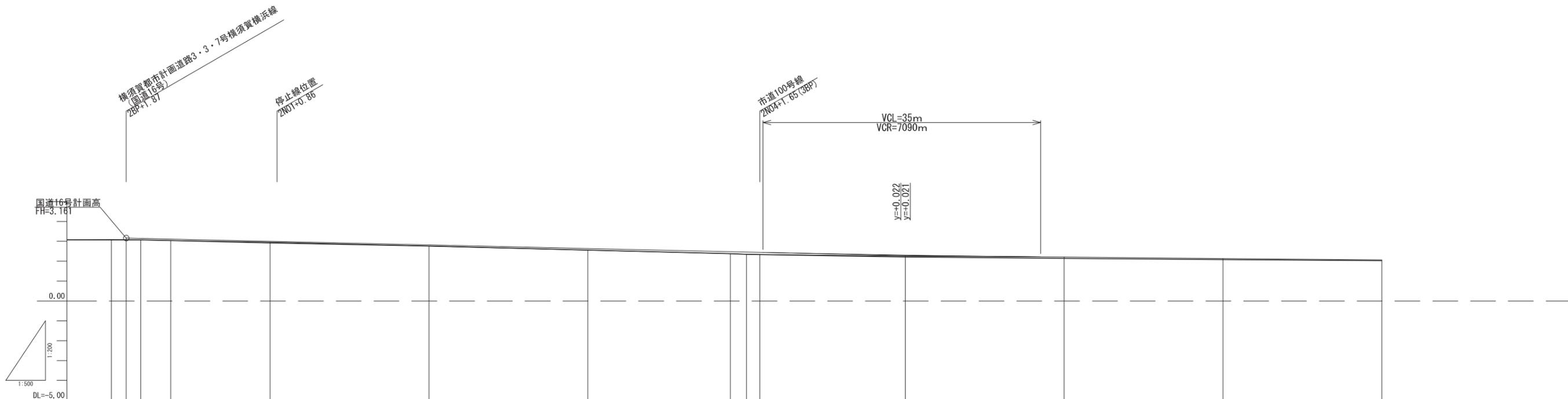


(5) 公共施設の設計図

3・3・9 追浜夏島線、市道1627号 計画平面図

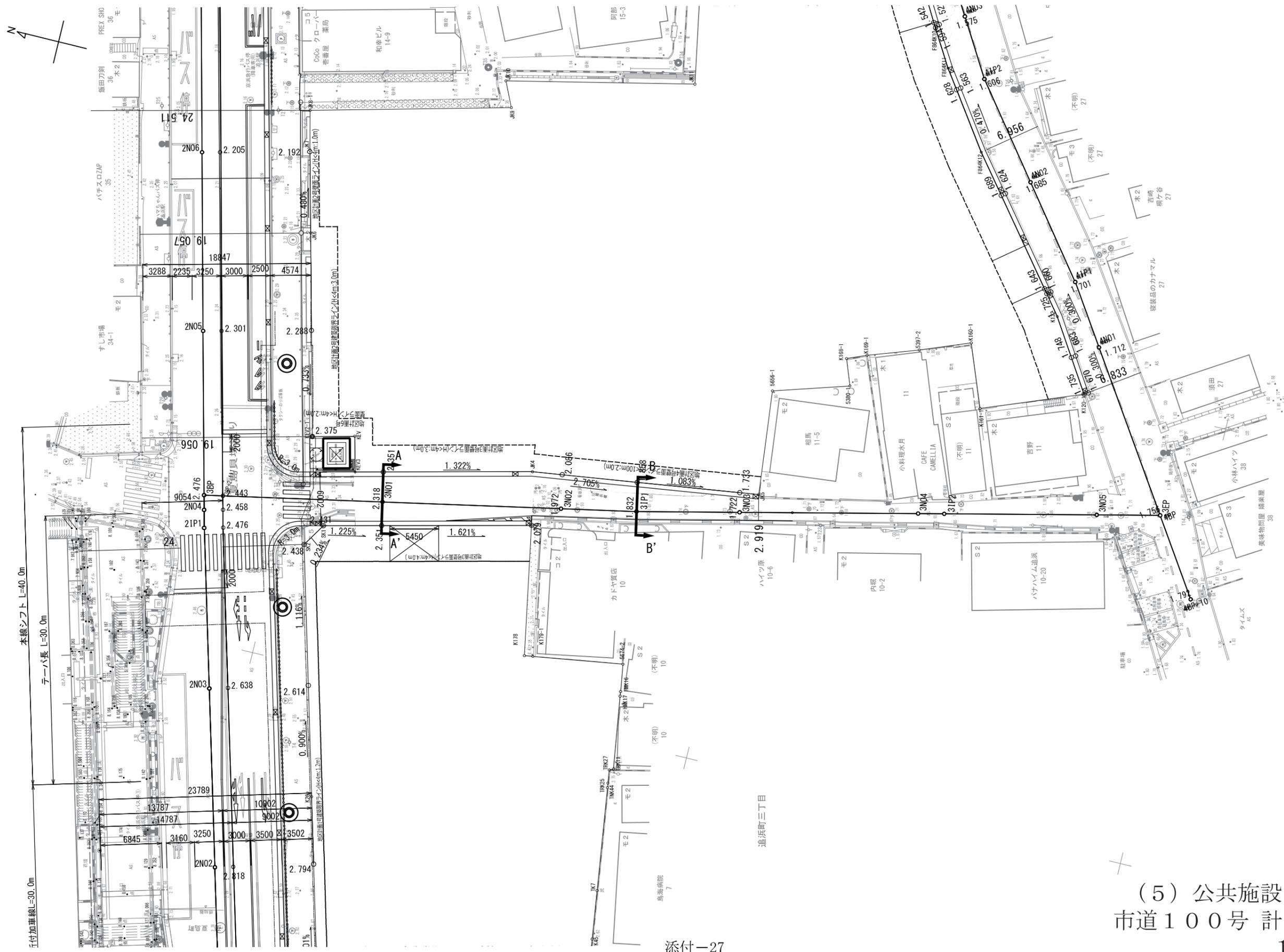
1/400

H = 1/500
V = 1/200



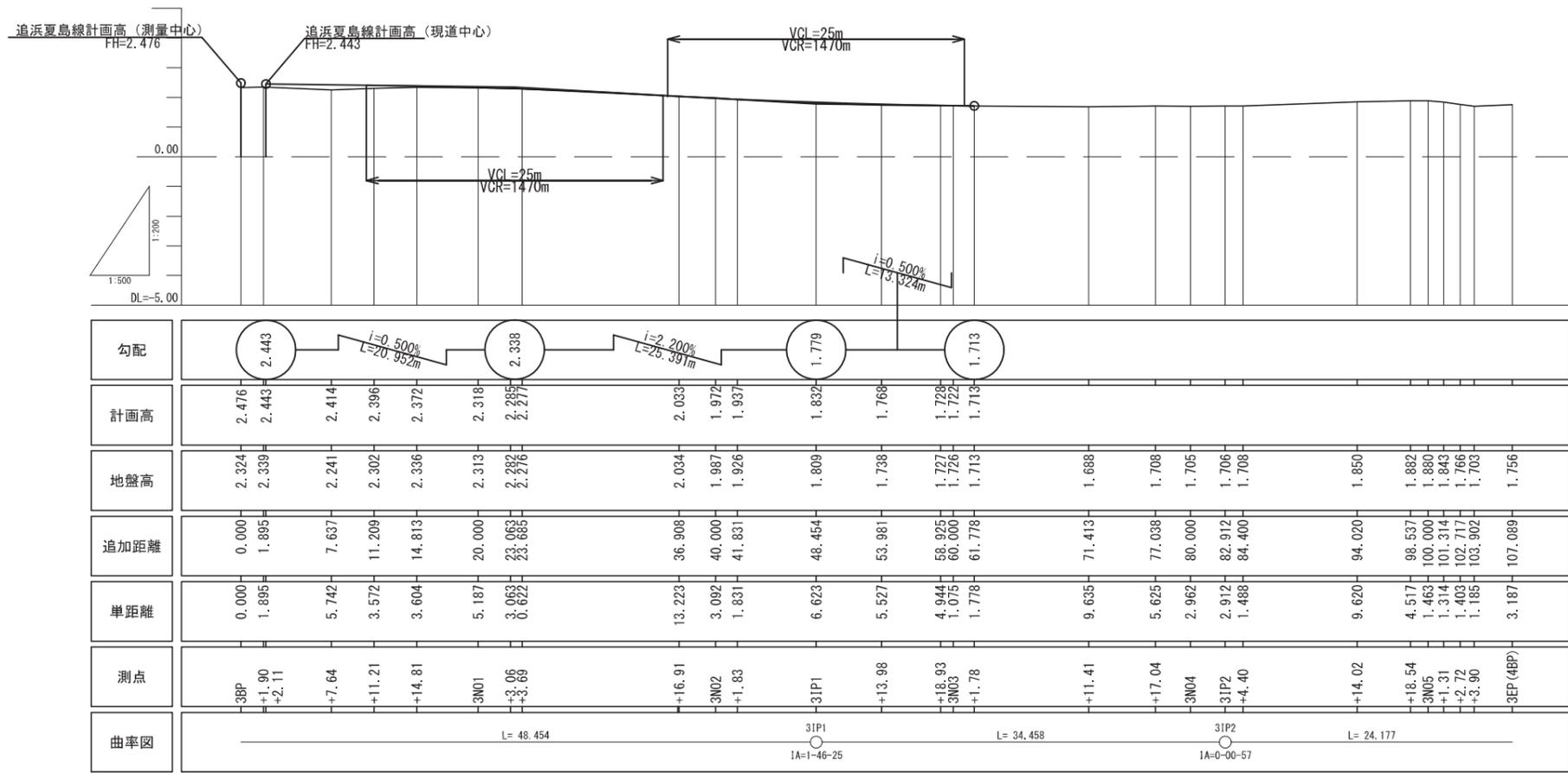
勾配																
計画高 (現道中心)	3.161	3.145	3.111	2.998	2.818	2.638	2.476	2.458	2.443	2.304	2.301	2.211	2.205	2.130	2.058	
地盤高 (現道中心)	3.065	3.067	3.035	2.964	2.753	2.553	2.372	2.346	2.328	2.247	2.245	2.211	2.205	2.130	2.058	
地盤高 (測量中心)	3.084	3.076	3.035	2.916	2.756	2.558	2.368	2.340	2.324	2.211	2.206	2.150	2.140	2.073	2.024	
追加距離	0.000	1.870	3.694	7.484	20.000	40.000	60.000	77.975	80.000	81.652	99.550	100.000	117.050	120.000	140.000	160.000
単距離	0.000	1.870	1.824	3.790	12.516	20.000	20.000	17.975	2.025	1.652	19.550	0.450	17.050	20.000	20.000	20.000
測点	2BP +1.87 +3.69 +7.48			2N01	2N02	2N03	21P1	2N04 +1.65 (3BP)			+19.550 2N05		+17.050 2N06	2N07	2N08	
曲率図																

(5) 公共施設の設計図
3・3・9 追浜夏島線、市道1627号 縦断図



(5) 公共施設の設計図
市道100号 計画平面図
1/400

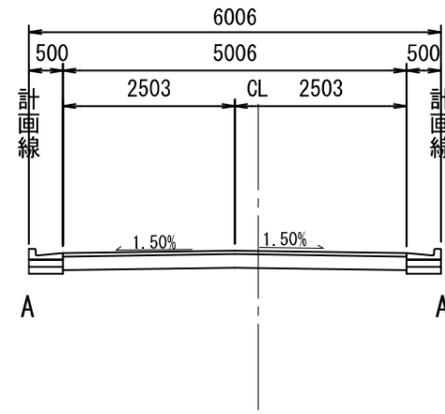
H = 1/500
V = 1/200



(5) 公共施設の設計図
市道100号 縦断図

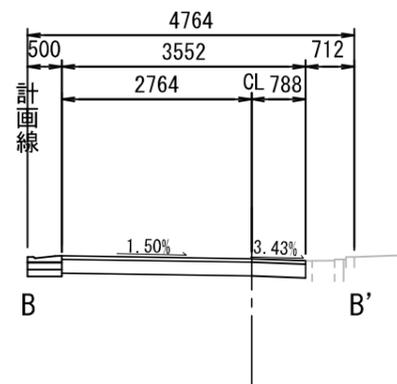
S = 1/100

【3N01】
GH=2.313
FH=2.318



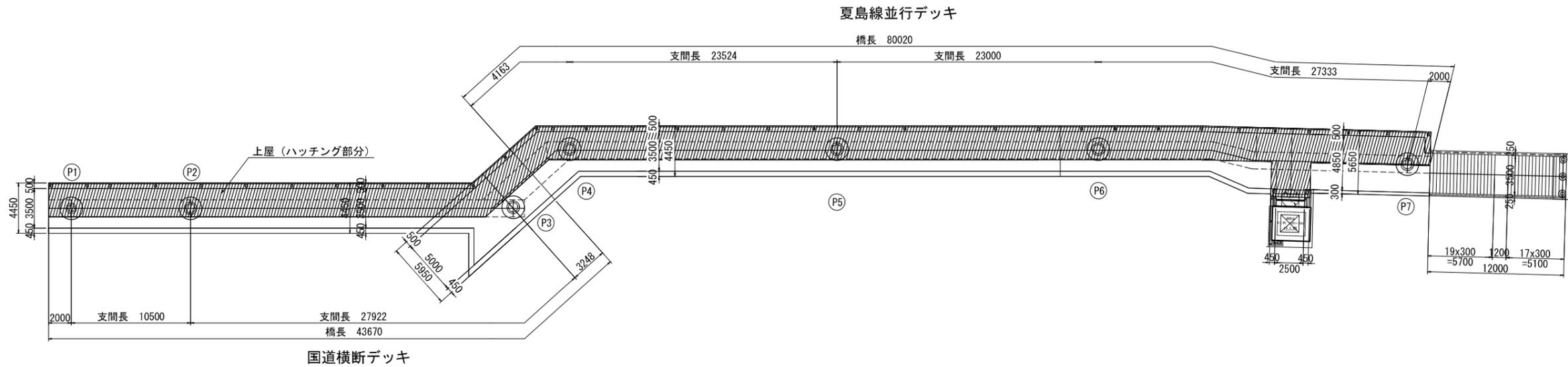
S = 1/100

【31P1】
GH=1.809
FH=1.832

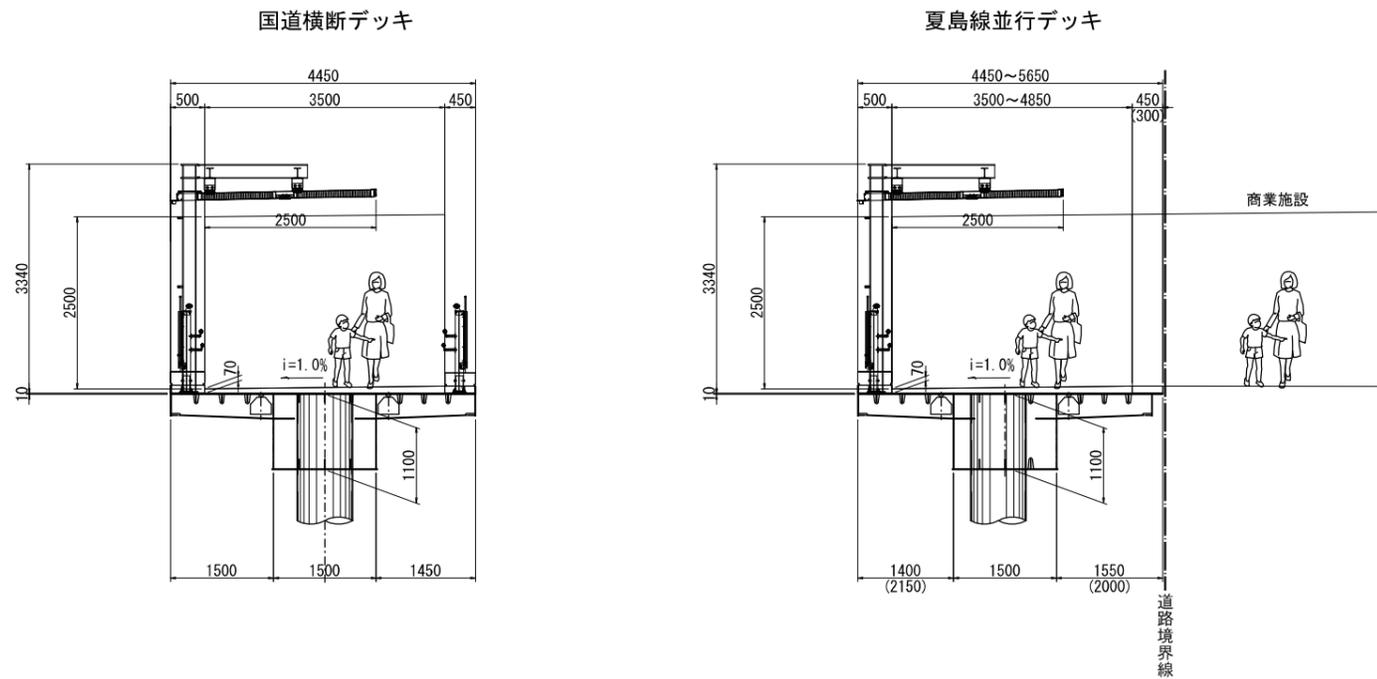


(5) 公共施設の設計図
市道100号 横断図

平面図 S = 1/400



断面図 S = 1/100



(5) 公共施設の設計図
立体歩行者通路 平面図・断面図