

## 1 地区の概要

事業名	追浜駅前第一種市街地再開発事業(第1街区)	所在地	横須賀市追浜本町1丁目
施行者	追浜駅前第1街区市街地再開発組合	地区面積	約0.7ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

### 地区の特徴

当地区は、横須賀市の北部に位置し、大規模住宅団地及び市内工業生産額の約80%を占める工業団地を控え、京浜急行追浜駅を中心に商業地として、発展してきており、市の副都心的機能を要求されるまでになった。

また追浜駅の乗降客数は1日平均約25,000人(当時)あり、バスについても横浜市営バスの乗り入れを含め9系統と利用客が多い。

近年、隣接する横浜市 of 近代的商業地に侵食されて、商業は停滞する傾向にあり、道路についても工業団地への朝夕の通勤者による交通量が多く、車両交通の輻輳により、都市としての環境の条件の悪化をきたしていた。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

- 駅前4ブロックからなる全体再開発構想の中の先行事業として施行した。
- 国道16号線における人車分離を図るために橋上駅舎と建物2階部分を連結した。  
ペDESTリアンデッキを国道等の上部に架設した。
- 地区内を縦断する河川を道路沿いに、拡幅付け替えし、暗渠化したその上部を歩行者空間として利用を図った。
- 地域商圏の商業核としての位置付けを図った。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )	
用途別内訳	住宅	3	538 (11.4)	
	店舗併用住宅	4	638 (13.5)	
	店舗	24	3,558 (75.1)	
	業務			
	その他			
計	31	2,284 (0.0)	4,734 (100.0)	
構造別	耐火造	4	456 (20.0)	1,772 (37.4)
	非耐火造	27	1,828 (80.0)	2,962 (62.6)

### 権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	8人	6人	2人
土地建物所有者	6	5	1
借地権者	13	12	1
借家権者	8		8
計	35人	23人	12人

### 地域地区

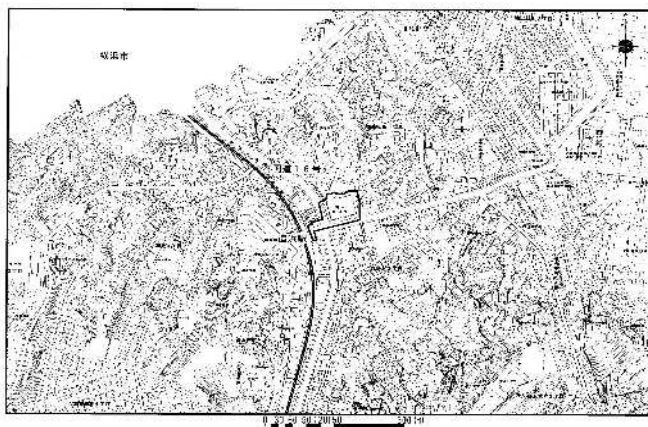
用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和54年6月25日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	昭和54年6月25日
	地区名称	追浜駅前地区
	面積	約1.3ha
	容積率	200~500%
	建ぺい率最高	50%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	有	
その他		

### 土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考		
地区面積	7,047m <sup>2</sup>	100.0%	7,047m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	
公共施設用地	道路	1,744m <sup>2</sup>	24.7%	2,158m <sup>2</sup>	30.6%	駐車台数 53台
	公園					
	広場					
	水路	408m <sup>2</sup>	5.8%	729m <sup>2</sup>	10.4%	
宅用地	計	2,152m <sup>2</sup>	30.5%	2,887m <sup>2</sup>	41.0%	1.34
	公有地	207m <sup>2</sup>	3.0%			うち付置義務 53台
	建築敷地	4,688m <sup>2</sup>	66.5%	3,780m <sup>2</sup>	53.6%	
	その他			380m <sup>2</sup>	5.4%	
計	4,895m <sup>2</sup>	69.5%	4,160m <sup>2</sup>	59.0%	0.85	

建築面積	2,284m <sup>2</sup>	2,623m <sup>2</sup>	1.15	有効空地率 63%
(建ぺい率)	(47%)	(69%)		
延べ面積	4,734m <sup>2</sup>	21,302m <sup>2</sup>	4.5	
(容積率)	(97%)	(18,879m <sup>2</sup> )	(499%)	

居住世帯・人口	4戸 14人	70戸	(うち保留床65戸)
---------	--------	-----	------------



位置図



区域図

**事業経過**

昭和			
54.	6.	26	都市計画決定告示
54.	12.	14	組合設立認可公告
(56.)	6.	16	
(57.)	5.	25	
57.	5.	10	権利変換計画認可
57.	5.	14	権利変換期日
57.	5.		工事着工
59.	7.	27	建築工事完了公告
平成			
2.	4.	3	組合解散認可公告

※( )内は変更告示等の年月日

**資金計画**

(単位:千円)

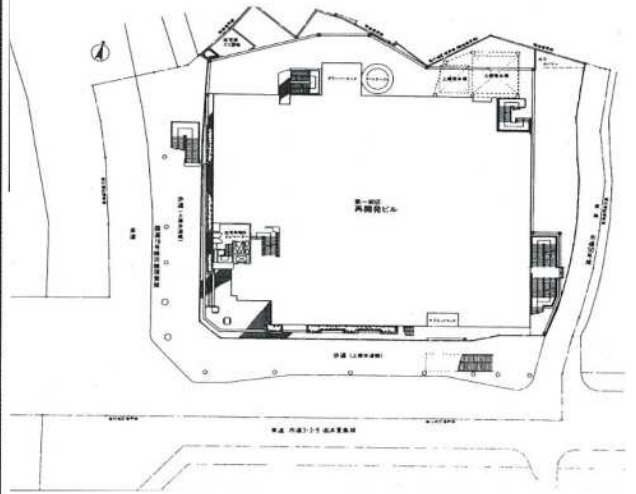
収入		支出	
一般会計補助金	1,358,924	調査設計画費	147,940
国	679,462	土地整備費	46,272
県	339,731	補償費	870,702
市	339,731	用地補償費	238,650
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	632,052
国		工事費	4,110,828
県		建築施設本工事費	3,420,511
市		公共施設本工事費	547,175
保留床処分金	2,562,031	その他付帯工事費	143,142
鉄道事業者負担金		営繕費	410,655
市単独負担金	628,877	事務費等	247,334
参加組員負担金	1,584,081	借入金利子	300,182
その他		借入金利息	300,182
合計	6,133,913	合計	6,133,913
借入金	3,080,600	借入金償還金	3,080,600
総計	9,214,513	総計	9,214,513

**施設建築物の計画**

棟名	サンビーチ追浜
敷地面積	3,780㎡
建築面積	2,623㎡
延面積 (容積対象)	21,302㎡ (18,879㎡)
建ぺい率	69%
容積率	499%
構造	SRC造
規模	地上11階/地下1階
高さ	37.8m
用途	床面積
住宅	7,681㎡ (70戸)
商業	12,186㎡
業務	1,024㎡
その他	411㎡
合計	21,302㎡

**都市計画決定の内容**

名称	追浜駅前第一種市街地再開発事業						
施行区域面積	約1.3ha						
公共施行の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
		幹線街路	3.3.7 横須賀横浜線	22m	約150m	約 ㎡	都市計画決定昭和42年8月19日 建設者告示第2484号
		〃	3.3.9 追浜夏島線	18	70		〃
		区画街路	市50号 道線	6	60		
〃	市100号 道線	6	22				
公園及緑地	種別	名称	面積	備考			
下水道	第1号公共下水道	雨水第1幹線	約130m	都市計画決定 昭和48年3月30日 市告示第19号(都市計画変更予定)			
その他の公共施設	駅前を立体化し2階部分は、追浜駅(橋上駅)と施設建築物とを連絡する歩行者安全施設(幅員約6-7m)として整備する。第2街区には施設建築物の1階部分に約1,300㎡のバスバース(4バース)を整備する。						
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		
		1	約2,700㎡	約19,000㎡	約 7/10	約 50/10	店舗等(B1F~4F) 約7/10 住宅(5F~11F) 約3/10
2	2,600	19,100	7/10	50/10	店舗等(B1F~5F) 約7/10 住宅(6F~11F) 約3/10		
建築敷地の備	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	1	約3,800㎡	付置義務駐車施設として第1街区56台、第2街区60台分の駐車施設を整備する。				
2	3,800	第1街区、第2街区の建築物には立体歩行者安全施設と地表をつなく立体公開歩道を設ける。					
住宅建設の目標	戸数	面積	備考				
	約130戸	約12,300㎡	神奈川県住宅供給公社住宅 第1街区 約70戸 第2街区 約60戸				
決定年月日	昭和54年6月26日						



配置図



## 1 地区の概要

事業名	追浜駅前第2街区第一種市街地再開発事業	所在地	横須賀市追浜町3丁目
施行者	追浜駅前第2街区市街地再開発組合	地区面積	約0.8ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

### 地区の特徴

本地区は、京浜急行本線追浜駅の東約0.1kmに位置し、都市計画道路に隣接する複数の商店街を有する駅前商業業務地の一面にあり、拠点市街地としての再整備が求められている区域である。

### 従前建築物状況

( ) :面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅	3	877 (11.5)
	店舗併用住宅	5	3,277 (42.9)
	店舗	5	1,852 (24.3)
	業務		
	その他	2	1,627 (21.3)
計	15	2,410 (100.0)	7,633 (100.0)
構造別	耐火造	9	2,109 (87.5)
	非耐火造	6	301 (12.5)

### 地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業地域・第一種住居地域
	建ぺい率	80%・60%
防火・準防火地域	指定年月日	令和3年2月25日
	種別	防火地域・準防火地域
高度利用地区	指定年月日	
	地区名称	
	面積	
	容積率	
	建ぺい率最高	
建築面積最低		
その他	壁面位置の制限	
その他	追浜駅前地区地区計画	

### 土地利用の変化

※数字は約

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
	従前	割合	従後	割合		
地区面積	8,337m <sup>2</sup>	100.0%	8,337m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	
公共施設用地	道路	1,860m <sup>2</sup>	22.3%	2,381m <sup>2</sup>	28.6%	1.28
	公園					
	広場					
	水路					
	その他					
計	1,860m <sup>2</sup>	22.3%	2,381m <sup>2</sup>	28.6%		
宅地	公有地					0.94
	民間地					
	建築敷地	6,370m <sup>2</sup>	76.4%	5,956m <sup>2</sup>	71.4%	
計	6,370m <sup>2</sup>	76.4%	5,956m <sup>2</sup>	71.4%		

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

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と併せて、商業、業務、医療、福祉、文化、交流等の多様な都市機能の集積、安全安心な歩行者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とした。

建築物概要	建築面積	2,410m <sup>2</sup>	3,299m <sup>2</sup>	1.37	有効 空地率 60%
	(建ぺい率)	(38%)	(55%)		
	延べ面積	7,633m <sup>2</sup>	47,703m <sup>2</sup>	6.25	
	(容積率)	(120%)	(545%)		

居住世帯・人口	41戸	337戸	
---------	-----	------	--



位置図



区域図

**事業経過**

昭和		
54.	6. 26	都市計画決定告示
令和		
(	3. 2. 25)	
5.	5. 19	組合設立認可公告

※( )内は変更告示等の年月日

**資金計画**

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	6,937,000	調査設計計画費	1,713,000
公共施設管理者負担金	2,528,000	土地整備費	667,000
参加組合員負担金	14,288,000	補償費	1,560,000
保留床処分金	1,181,000	工事費	20,552,000
その他	486,000	借入金利息	130,000
		事務費等	798,000
<b>合計</b>	<b>25,420,000</b>	<b>合計</b>	<b>25,420,000</b>

**施設建築物の計画**

棟名	第2-1街区(A地区)
敷地面積	1,914㎡
建築面積	1,330㎡
延面積 (容積対象)	19,969㎡ (13,322㎡)
建ぺい率	69%
容積率	69%
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地下1階、地上24階、塔屋2階付
高さ	98m
用途	床面積
住宅	14,039㎡
店舗	3,757㎡
駐輪場	1,177㎡
その他	996㎡
<b>合計</b>	<b>19,969㎡</b>

※数字は約

**都市計画決定の内容**

名称	追浜駅前第一種市街地再開発事業					
面積	約1.5ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	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	1m~6m	約100m	拡幅整備
		区画街路	市道50号	6m	約60m	整備済み
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)と施設建築物と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。					

街区番号	建築面積	延べ面積 ( )は容積率 対象面積	建蔽率	容積率	主要用途	備考
2-1	約 1,300 ㎡	約18,800㎡ (約13,400㎡)	約 7/10	約 70/10	商業施設、 業務施設、 住宅	地区計画の制限内容あり
2-2	約 1,900 ㎡	約25,700㎡ (約18,200㎡)	約 4.8/10	約 48/10	商業施設、 業務施設、 住宅	地区計画の制限内容あり
建築物の整備に関する計画	地区計画の制限内容	事項		街区番号		備考
				2-1	2-2	
		・建築物等の用途の制限		あり	あり	・地区の区分による
		・建築物の容積率の最高限度		70/10	70/10または 40/10	
		・建築物の容積率の最低限度		20/10	20/10	
		・建築物の建蔽率の最高限度		5/10	5/10または 3/10	
		・建築物の敷地面積の最低限度		1,500㎡	2,000㎡	・地区の区分による (ただし、建築基準法第53条 第6項第1号に該当する建築 物については7/10、法第53条 第3項第2号に該当する建築 物については4/10)
		・建築物の建築面積の最低限度		200㎡	200㎡	
		・壁面の位置の制限		あり	あり	
		・建築物等の高さの最高限度		100m	100m	
・建築物等の高さの最低限度		20m	20m			
街区番号	建築敷地面積		整備計画			
1	約3,800㎡		敷地内空地を歩行者の通行の用に供するよう整備し、歩道との一体化を図り、歩行者の安全性と快適性を図る。			
2-1	約1,900㎡					
2-2	約4,000㎡					
計	約9,700㎡					
第1街区、第2街区の建築物には、追浜駅(橋上駅)と連絡する立体歩行者通路を設ける。						

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

棟名	第2-2街区(B地区)
敷地面積	4,042㎡
建築面積	1,969㎡
延面積 (容積対象)	27,734㎡ (19,149㎡)
建ぺい率	48%
容積率	47%
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地下1階、地上27階、塔屋2階付
高さ	100m
用途	床面積
住宅	19,383㎡
図書館	1,127㎡
店舗・公共駐輪場等	4,693㎡
駐輪場等	1,315㎡
その他	1,216㎡
<b>合計</b>	<b>27,734㎡</b>

※数字は約

1 地区の概要

事業名	汐入駅前地区第一種市街地再開発事業	所在地	横須賀市本町3丁目他
施行者	都市基盤整備公団(現:都市再生機構)	地区面積	約1.6ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、京浜急行汐入駅北側に位置し、周辺地区とともに横須賀発祥の地であり、戦前は軍港として、戦後はアメリカ軍で賑わうまちとしてユニークな発展を遂げてきた。

しかし、近年は、家屋の老朽化が進むとともに、消費動向の変化による商業地盤沈下の傾向が見られたことから、同地区にある大規模な未利用国有地(旧EMクラブ跡地一戦前は、旧日本海軍士官兵集会所、戦後は米海軍兵集会所)を中心に横須賀市の新しい文化創造と産業活用創出の拠点として整備を行った。

2 事業の概要

計画の特徴

市民の文化と産業の拠点として、横須賀芸術劇場、産業交流プラザ、都市ホテル等からなる新しい複合建物を建設した。

従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )	
用途別内訳	住宅	2	179 (1.1)	
	店舗併用住宅	13	1,830 (11.2)	
	店舗	7	801 (4.9)	
	業務			
	その他	19	13,532 (82.8)	
計	41	7,243 (100.0)	16,343 (100.0)	
構造別	耐火造	5	5,331 (73.6)	13,091 (80.1)
	非耐火造	36	1,912 (26.4)	3,252 (19.9)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	1人	1人	
土地建物所有者	1	1	
借地権者	29	19	10
借家権者	23		23
計	54人	21人	33人

地域地区

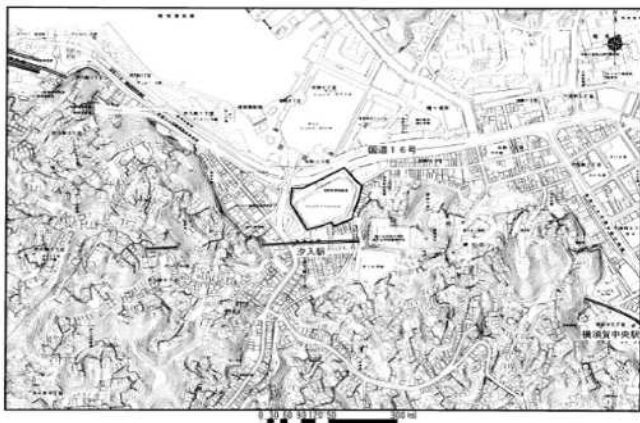
用途地域	指定年月日	平成元年3月17日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成元年3月17日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成元年3月17日
	地区名称	汐入駅前地区
	面積	約1.7ha
	容積率	200~600%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

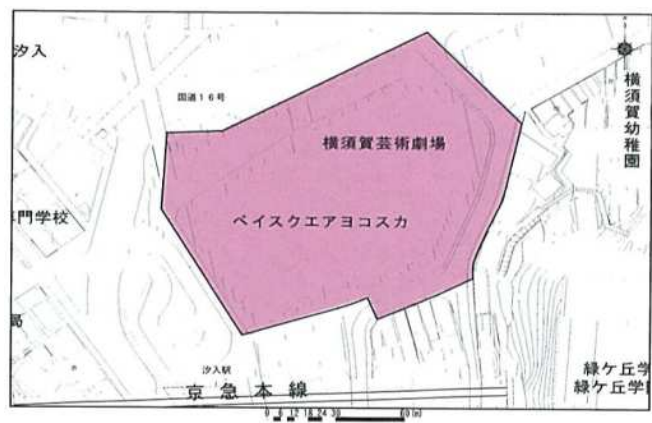
区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	15,500m <sup>2</sup>	100.0%	15,500m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	駐車台数 261台
道路	5,100m <sup>2</sup>	32.9%	5,100m <sup>2</sup>	32.9%		
公園						
広場						
水路						
その他						
計	5,100m <sup>2</sup>	32.9%	5,100m <sup>2</sup>	32.9%	1.00	
公有地	公有地					うち付置義務 201台
	民有地	10,400m <sup>2</sup>	67.1%	10,400m <sup>2</sup>	67.1%	
	計	10,400m <sup>2</sup>	67.1%	10,400m <sup>2</sup>	67.1%	

建築面積(建ぺい率)	7,243m <sup>2</sup> (70%)	8,740m <sup>2</sup> (84%)	1.21	有効空地率 45%
延べ面積(容積率)	16,343m <sup>2</sup> (157%)	73,708m <sup>2</sup> (598%)	4.51	

居住世帯・人口	12戸 29人	32戸	(うち保留床2戸)
---------	---------	-----	-----------



位置図



区域図

**事業経過**

平成		
元	3. 17	都市計画決定告示
元	11. 24	事業計画認可公告
(	2. 9. 14)	
(	5. 3. 25)	
2.	5. 16	権利変換計画認可
(	5. 8. 26)	
2.	5. 31	権利変換期日
2.	11. 27	工事着工
5.	11. 1	建築工事了り公告

※( )内は変更告示等の年月日

**資金計画**

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	6,680,000	調査設計費	1,760,000
国	3,340,000	土地整備費	346,000
県	1,670,000	補償費	10,255,000
市	1,670,000	用地補償費	10,255,000
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	
国		工事費	37,964,000
県		建築施設工事費	37,964,000
市		公共施設工事費	
		その他付帯工事費	
保留床処分金	55,477,000	営繕費	
鉄道事業者負担金		事務費等	3,434,000
市単独負担金		借入金利子	8,398,000
参加組合員負担金		借入金計	62,157,000
その他		借入金償還金	
合 計	62,157,000	総 計	62,157,000
借 入 金			
総 計	62,157,000	総 計	62,157,000

**施設建築物の計画**

棟 名	ベイスクエアよこすか一番館	
敷地面積	10,409㎡	
建築面積	8,740㎡	
延面積	73,708㎡	
(容積対象)	(62,179㎡)	
建ぺい率	84%	
容積率	597%	
構造	SRC造	
規模	地上20階/地下3階	
高さ	95m	
用途	床面積	
住宅	4,396㎡ (32戸)	
商業・業務	6,555㎡	
公益施設	35,076㎡	
ホテル	17,893㎡	
その他	9,293㎡	
合 計	73,213㎡	

**都市計画決定の内容**

名 称	沙入駅前地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積	約1.7ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	3・3-11号 市内環状線	22m	約120m	都市計画道路(一部未整備)	
		区画街路	市道723号	11m	約230m		
	下 水 道	横須賀都市計画下水道 第1号公共下水道(下町処理区)で処理する。					
建 築 物 の 整 備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	
		建築面積	延面積	建築面積の割合	延面積の割合		
1	約9,000㎡	約74,000㎡ (約60,300㎡)	約9/10	約60/10	公益施設 ホテル 店舗 住宅 駐車場	容積率の最高限度 60/10以下 容積率の最低限度 20/10以上 建ぺい率の最高限度 7/10以下 建築面積の最低限度 200㎡以上 ただし、建ぺい率の最高限度は建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10、同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。	駐車台数 約260台
2	約600㎡	約4,600㎡ (約4,200㎡)	約9/10	約60/10	店 舗 住 宅 駐 車 場	駐車台数 約15台	
建築敷地の整備	街区番号	整 備 計 画					
	1	約10,400㎡					
	2	約700㎡					
計	約11,100㎡						
住宅建設の目標	戸 数	備 考					
	約60戸	一戸当たりの標準規模 約75㎡					



配置図



1 地区の概要

事業名	汐入駅前地区第一種市街地再開発事業(第2地区)	所在地	横須賀市本町3丁目他
施行者	都市基盤整備公団(現:都市再生機構)	地区面積	約0.1ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、京浜急行汐入駅北側に位置し、周辺地区とともに横須賀発祥の地であり、戦前は軍港として、戦後はアメリカ軍で賑わうまちとしてユニークな発展を遂げてきた。

しかし、近年は、家屋の老朽化が進むとともに、消費動向の変化による商業地盤沈下の傾向が見られたことから、同地区にある大規模な未利用国有地(旧EMクラブ跡地一戦前は、旧日本海軍士官兵集会所、戦後は米海軍兵集会所)を中心に横須賀市の新しい文化創造と産業活用創出の拠点として整備を行った。

2 事業の概要

計画の特徴

駅前立地の特性を活かし、商業施設を軸にした駅前市街地の機能更新を図った。

従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅	6	731 (83.3)
	店舗	2	146 (16.7)
	業務		
	その他		
計	8	463 (0.0)	877 (100.0)
構造別	耐火造		
	非耐火造	8	463 (100.0)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	4人	1人	3人
土地建物所有者	1	1	
借地権者	7	5	2
借家権者	6		6
計	18人	7人	11人

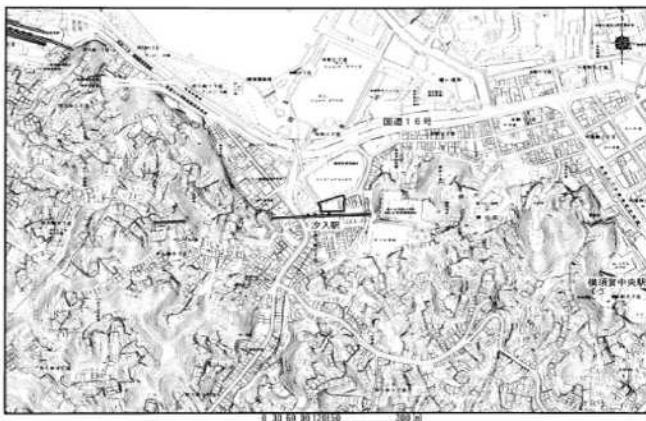
地域地区

用途地域	指定年月日	平成元年3月17日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成元年3月17日
	種別	防火地域
	容積率	600%
高度利用地区	指定年月日	平成元年3月17日
	地区名称	汐入駅前地区
	面積	約1.7ha
	容積率	200~600%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	1,200m <sup>2</sup>	100.0%	1,200m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	駐車台数 16台
道路	482m <sup>2</sup>	40.2%	482m <sup>2</sup>	40.2%		
公園						
広場						
水路						
その他						
計	482m <sup>2</sup>	40.2%	482m <sup>2</sup>	40.2%	1.00	
公有地	公有地					うち付置義務 8台
	建築敷地	718m <sup>2</sup>	59.8%	718m <sup>2</sup>	59.8%	
	その他					
計	718m <sup>2</sup>	59.8%	718m <sup>2</sup>	59.8%	1.00	
		1,200m <sup>2</sup>	100.0%	1,200m <sup>2</sup>	100.0%	
建築物概要	建築面積(建ぺい率)	463m <sup>2</sup> (66%)	562m <sup>2</sup> (78%)	1.21	有効空地率 53%	
	延べ面積	877m <sup>2</sup>	4,626m <sup>2</sup> (598%)	5.27		
	(容積率)	(122%)	(598%)			

居住世帯・人口	2戸7人	24戸	(うち保留床14戸)
---------	------	-----	------------



位置図



区域図

### 事業経過

平成			
元	3. 17	都市計画決定告示	
	3. 1. 28	事業計画認可公告	
(	5. 3. 25)		
	5. 6. 3	権利変換計画認可	
(	5. 8. 26)		
	3. 6. 19	権利変換期日	
	4. 1. 16	工事着工	
	5. 11. 1	建築工事完了公告	

※( )内は変更告示等の年月日

### 資金計画

(単位:千円)

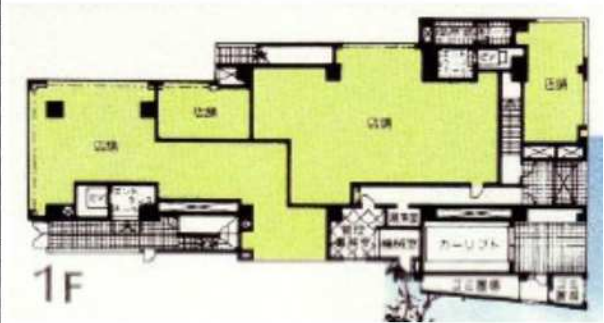
収 入		支 出	
一般会計補助金	603,860	調査設計計画費	150,000
国	301,930	土地整備費	42,000
県	150,965	補償費	291,000
市	150,965	用地補償費	
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	
国		工事費	1,811,000
県		建築施設工事費	1,811,000
市		公共施設工事費	
		その他付帯工事費	
保留床処分金	1,991,140	営繕費	136,000
鉄道事業者負担金		事務費等	165,000
市単独負担金		借入金利子	
参加組合員負担金		合計	2,595,000
その他		借入金償還金	
合計	2,595,000	合計	2,595,000
借入金			
総計	2,595,000	総計	2,595,000

### 施設建築物の計画

棟名	ベイスクエアよこすか二番館
敷地面積	718㎡
建築面積	563㎡
延面積	4,627㎡
(容積対象)	(4,295㎡)
建ぺい率	78%
容積率	598%
構造	SRC造
規模	地上10階/地下1階
高さ	38m
用途	床面積
住宅	2,091㎡ (24戸)
商業・業務	1,741㎡
その他	795㎡
合計	4,627㎡

### 都市計画決定の内容

名称	沙入駅前地区第一種市街地再開発事業							
施行区域面積	約1.7ha							
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考		
		幹線街路	3・3・11号 市内環状線	22m	約120m	都市計画道路(一部未整備)		
		区画街路	市道723号	11m	約230m			
	下 水 道	横須賀都市計画下水道 第1号公共下水道(下町処理区)で処理する。						
建築物の整備	街区番号	建築物	敷地面積に対する		主要用途	高度利用地区の制限内容	備 考	
		建築面積	延面積	建築面積の割合				延面積の割合
	1	約9,000㎡	約74,000㎡ (約62,300㎡)	約9/10	約60/10	公益施設 ホテル 店舗 住宅 駐車場	容積率の最高限度 60/10以下 容積率の最低限度 20/10以上 建ぺい率の最高限度 7/10以下 建築面積の最低限度 200㎡以上 ただし、建ぺい率の最高限度は建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10、同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。	駐車台数 約260台
	2	約600㎡	約4,600㎡ (約4,200㎡)	約9/10	約60/10	店 舗 住 宅 駐 車 場		駐車台数 約15台
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画					
	1	約10,400㎡	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するよう整備し、歩道との一体化を図り、歩行者の安全と快適性を図る。					
	2	約 700㎡						
計	約11,100㎡							
住宅建設の目標	戸 数	備 考						
	約 60 戸	一戸当たりの標準規模 約75㎡						



配置図





## 1 地区の概要

事業名	汐入駅前第3地区第一種市街地再開発事業	所在地	横須賀市本町3丁目
施行者	都市基盤整備公団(現:都市再生機構)	地区面積	約0.4ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

### 地区の特徴

当地区は、京浜急行汐入駅北側に位置し、周辺地区とともに横須賀発祥の地であり、戦前は軍港のまちとして、戦後はアメリカ軍で賑わうまちとしてユニークな発展を遂げてきた。

しかし、近年は、家屋の老朽化が進むとともに、消費動向の変化による商業地盤沈下の傾向が見られたことから、同地区にある大規模な未利用国有地(旧EMクラブ跡地-戦前は、旧日本海軍士官兵集会所、戦後は米海軍兵集会所)を中心に横須賀市の新しい文化創造と産業活用創出の拠点として整備を行った。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

既に事業が完了した汐入駅前地区に隣接し、全国的にも有名な「ドブ板通り」に面する立地特性を生かして、周辺の商店街の活性化の核となる商業施設の整備と都市型住宅の供給を行った。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅	13	1,570 (44.5)
	店舗	10	1,412 (40.0)
	業務		
	その他	5	549 (15.5)
計	28	1,792 (100.0)	3,531 (100.0)
構造別	耐火造		
	非耐火造	28	1,792 (100.0)

### 権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	7人	3人	4人
土地建物所有者	17	11	6
借地権者	21	14	7
借家権者	22	3	19
計	67人	31人	36人

### 地域地区

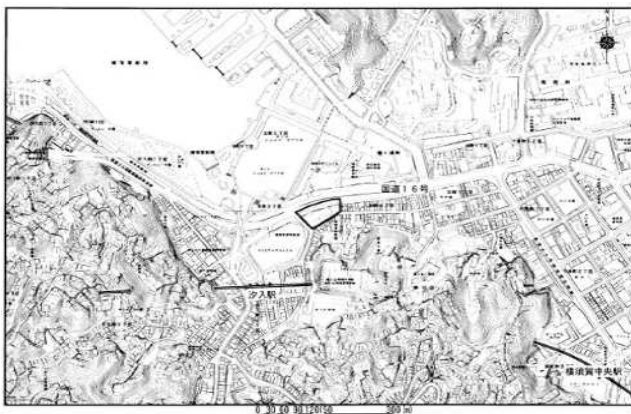
用途地域	指定年月日	平成7年2月21日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成7年2月28日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成7年2月28日
	地区名称	汐入駅前第3地区
	面積	約0.4ha
	容積率	200~600%
	建ぺい率最高	50%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	有	
その他	地区計画区域	

### 土地利用の変化

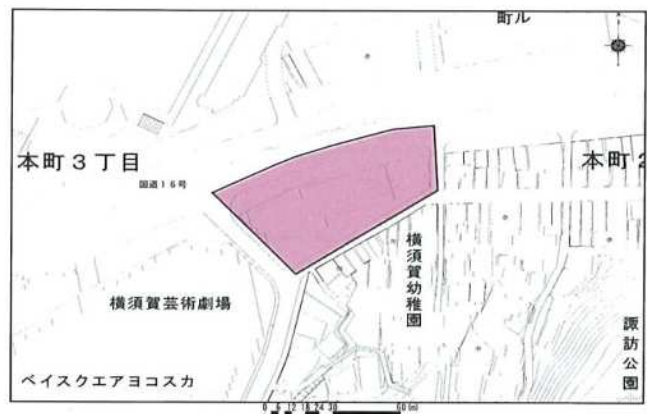
区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	3,790m <sup>2</sup>	100.0%	3,790m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	
公共施設用地	道路	1,641m <sup>2</sup>	43.3%	1,641m <sup>2</sup>	43.3%	
	公園					
	広場					
	水路					
	その他					
計	1,641m <sup>2</sup>	43.3%	1,641m <sup>2</sup>	43.3%	1.00	
宅地	公有地					
	建築敷地	2,149m <sup>2</sup>	56.7%	2,149m <sup>2</sup>	56.7%	
	その他					
計	2,149m <sup>2</sup>	56.7%	2,149m <sup>2</sup>	56.7%	1.00	

建築物概要	建築面積(建ぺい率)	1,792m <sup>2</sup> (83%)	1,492m <sup>2</sup> (69%)	0.83	有効空地率 60.6%
	延べ面積(容積率)	3,531m <sup>2</sup> (164%)	14,800m <sup>2</sup> (544%)	4.19	

居住世帯・人口	28戸	130戸
---------	-----	------



位置図



区域図

**事業経過**

平成			
7.	2.	28	都市計画決定告示
9.	3.	24	事業計画認可公告
9.	12.	16	権利変換計画認可
10.	1.	16	権利変換期日
10.	4.		工事着工
12.	5.	31	建築工事完了公告

**資金計画**

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	1,201,000	調査設計計画費	661,000
国	600,500	土地整備費	1,067,000
県	300,250	補償費	1,664,000
市	300,250	用地補償費	943,000
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	721,000
国		工 事 費	2,982,000
県		建築施設本工事費	2,982,000
市		公共施設本工事費	
		その他付帯工事費	
保留床処分金	5,702,000	営 繕 費	
鉄道事業者負担金		事務費等	420,000
市単独負担金		借入金利子	109,000
参加組合員負担金		合 計	6,903,000
その他		借入金償還金	
合 計	6,903,000	合 計	6,903,000
借 入 金		総 計	6,903,000
総 計	6,903,000	総 計	6,903,000

**施設建築物の計画**

棟 名	ベイスクエアよこすか三番館
敷地面積	2,149㎡
建築面積	1,492㎡
延面積	14,800㎡
(容積対象)	(12,194㎡) (11,903㎡)
建ぺい率	69%
容積率	554%
構造	SRC造
規模	地上14階/地下1階
高さ	43m
用途	床面積
住宅	11,952㎡ (130戸)
商業	1,336㎡
その他	1,512㎡
合 計	14,800㎡

**都市計画決定の内容**

名 称	汐入駅前第3地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約0.4ha					
公共施設配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	3-3-11号市内環状線	22m	約100m	都市計画道路
		区画街路	市道655号	6.5m	約70m	整備済
市道601号	6.4m		約20m	整備済		
下水道	横須賀都市計画下水道 第1号公共下水道(下町処理区)で処理する。					
建築物の整備内容	街区番号	建 築 物	敷地面積に対する		主要用途	備 考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合		
1	約1,500㎡	約14,200㎡ (約12,600㎡)	約7/10	約60/10	住宅 店舗 駐車場	駐車台数 約100台
<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)の最高限度 60/10</li> <li>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)の最低限度 20/10</li> <li>建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)の最高限度 5/10</li> <li>建築物の建築面積の最低限度 200㎡</li> <li>壁面の位置の制限 あり</li> </ul> <p>ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)の最高限度は、建築基準法第53条3項第2号に該当する建築物にあっては1/10、同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。</p>						
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画			
	1	約2,150㎡	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するよう整備し、歩道との一本化を図り、歩行者の安全と快適性を図る。 再開発事業の建築敷地の整備方針として、建築物の足元空間の緑化を行い市街地の環境の向上を図る。			
住宅建設の目標	戸 数	備 考				
	約130戸	一戸当たりの標準規模 約72㎡				

汐入駅前第3地区第1種市街地再開発事業



# 大滝町二丁目地区 (完了)

# 横須賀市

## 1 地区の概要

事業名	大滝町二丁目地区第一種市街地再開発事業	所在地	横須賀市大滝町二丁目
施行者	大滝町二丁目地区市街地再開発組合	地区面積	約0.6ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局、都市局

### 地区の特徴

本地区は、横須賀市で最も乗降客数の多い京浜急行横須賀中央駅の北西約200mに位置し、横須賀市都市計画マスタープランで高度な都市機能の集積を目指す「都市拠点」に位置付けられ、都市計画道路や区画道路網等の都市基盤施設が整備されている横須賀市の顔となる商業・業務地の中心に位置している。

地区の大部分に立地する大型商業施設は、昭和45年に防災建築街区造成事業で整備されたものであり、耐震性能の確保や中心市街地の活性化に向けた機能更新などの課題解決に向け、早期建替えが必要である。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

老朽化した既存建築物の建替えを計画的に行い、都市防災機能の強化、商業・業務機能の向上や都市型住宅の整備促進を土地の高度利用をもって図り、都市機能の更新が図られた活力のある良好な都心型市街地環境を形成することを土地利用の目的として再々開発を行った。

### 従前建築物状況

( ) :面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅	2	97 (2.8)
	店舗	6	3,142 (91.4)
	業務	1	199 (5.8)
	その他		
計	9	3,438 (100.0)	20,929 (100.0)
構造別	耐火造	6	3,276 (95.3)
	非耐火造	3	162 (4.7)

### 権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	5人		
土地建物所有者	7		
借地権者	23		
借家権者	24		
計	59人		

### 地域地区

用途地域	指定年月日	昭和5年10月24日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和40年9月17日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成20年7月25日
地区計画	地区名称	大滝町二丁目地区
	面積	約0.4ha
	容積率	850%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
	壁面位置の制限	0.5m・1m、10m・6m
その他		

### 土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	6,100m <sup>2</sup>	100.0%	6,100m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	駐車台数 194台
道路	2,100m <sup>2</sup>	34.4%	2,100m <sup>2</sup>	34.4%		
公園						
広場						
水路						
公共施設用地						うち付置義務 132台
その他						
計	2,100m <sup>2</sup>	34.4%	2,100m <sup>2</sup>	34.4%	1.00	
公有地						うち付置義務 132台
民有地						
計	4,000m <sup>2</sup>	65.6%	4,000m <sup>2</sup>	65.6%	1.00	

建築物概要	建築面積(建ぺい率)	3,438m <sup>2</sup> (86%)	3,400m <sup>2</sup> (85%)	0.99	有効空地率 45.6%
	延べ面積	20,929m <sup>2</sup>	34,400m <sup>2</sup>	1.64	
	(容積率)	(520%)	(860%)		

※従後の容積率は、建築基準法第52条第14項の許可を受けている。

居住世帯・人口	2戸5人	297戸
---------	------	------



位置図



区域図

**事業経過**

平成			
20.	7.	25	都市計画決定告示
22.	12.	14	組合設立認可公告
(	24.	1.	27)
(	25.	8.	16)
(	27.	11.	2)
24.	3.	15	権利変換計画認可
24.	3.	26	権利変換期日
25.	4.	1	工事着工
27.	11.	11	建築工事完了公告
29.	1.	17	組合解散認可公告

※( )内は変更告示等の年月日

**資金計画**

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	6,591,000	調査設計計画費	681,000
国	3,424,000	土地整備費	625,000
県	1,582,000	補償費	2,649,000
市	1,585,000	用地補償費	223,000
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	2,426,000
国		工事費	10,929,000
県		建築施設本工事費	10,747,000
市		公共施設本工事費	
保留床処分金	1,008,000	その他付帯工事費	182,000
鉄道事業者負担金		営繕費	
市単独負担金		事務費等	928,000
参加組合員負担金	8,255,000	借入金利子	44,000
その他	2,000	借入金計	15,856,000
合計	15,856,000	借入金償還金	
借入金		総計	15,856,000
総計	15,856,000	総計	15,856,000

**施設建築物の計画**

棟名	ザ・タワー横須賀中央
敷地面積	3,997.53㎡
建築面積	3,327.24㎡
延面積 (容積対象)	49,969.70㎡ (33,714.99㎡)
建ぺい率	83.23%
容積率	843.39%
構造	RC造一部S造
規模	地上38階/地下2階
高さ	約143m
用途	床面積
商業・業務	9,474.46㎡
住宅	31,246.75㎡ (297戸)
その他	1,433.35㎡
駐車場	7,815.14㎡
合計	49,969.70㎡

**都市計画決定の内容**

名称	大滝町2丁目地区第一種市街地再開発事業					
面積	約0.6ha					
配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線道路	3・4号大滝上町線	22m	約90m	整備済み
			市道570号	11m	約70m	整備済み
			市道571号	11m	約90m	整備済み
			市道572号	15m	約70m	整備済み
区画街路						
下水道	横須賀都市計画下水道 第1号公共下水道で処理する。					
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率	主要用途
	1	約3,400㎡	約49,400㎡ (約34,000㎡)	約9/10	約85/10	住宅、店舗、事務所、 駐車場
地区計画の制限内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物等の用途の制限 あり</li> <li>建築物の容積率の最高限度 85/10</li> <li>建築物の容積率の最低限度 20/10</li> <li>建築物の建ぺい率の最高限度 7/10</li> <li>ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を加えた数値とし、同条第5項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。</li> <li>建築物の建築面積の最低限度 200㎡</li> <li>壁面の位置の制限 あり</li> <li>建築物等の高さの最高限度 150m</li> <li>建築物等の高さの最低限度 20m</li> <li>かさ又はさくの構造の制限 あり</li> </ul>					
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約4,000㎡	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するよう整備し、歩道との一体化を図り、歩行者の安全性と快適性を図る。			
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約280戸	1戸当たりの標準規模 約75㎡				



1 地区の概要

事業名	若松町1丁目地区第一種市街地再開発事業	所在地	横須賀市若松町1丁目
施行者	組合	地区面積	約0.6ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、京浜急行本線横須賀中央駅の北東約0.1kmに位置し、都市計画道路や区画道路網等の都市基盤施設が整備されている横須賀都心の商業・業務地の「まちの顔」にあり、総合的な市街地の再整備が見込まれる区域に存している。

従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅		
	店舗	6	2,551 (100.0)
	業務		19,150 (100.0)
	その他		
計	6	2,551 (100.0)	19,150 (100.0)
構造別	耐火造	5	2,479 (97.2)
	非耐火造	1	72 (2.8)
			19,019 (99.3)
			131 (0.7)

地域地区

用途地域	指定年月日	平成27年1月26日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	容積率	800%
	指定年月日	昭和24年7月12日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	
	地区名称	
	面積	
	容積率	
	建ぺい率最高	
	建築面積最低	
その他	若松町1丁目地区地区計画	壁面位置の制限

土地利用の変化

※従後は事業計画認可の内容、数字は約

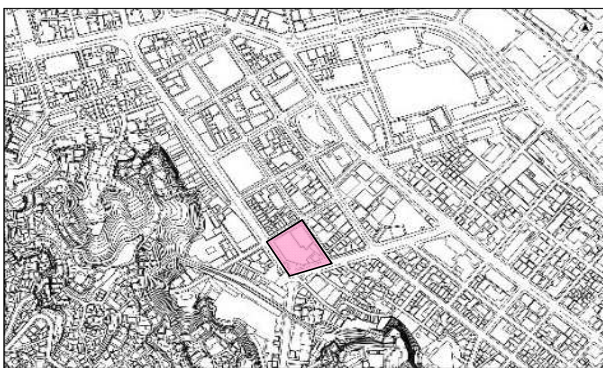
区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	6,000m <sup>2</sup> 100.0%	6,000m <sup>2</sup> 100.0%	1.00	
公共施設用地	道路	2,589m <sup>2</sup> 43.2%	2,555m <sup>2</sup> 42.6%	
	公園			
	広場			
	水路			
	その他			
計	2,589m <sup>2</sup> 43.2%	2,555m <sup>2</sup> 42.6%	0.99	
宅地	公有地			
	建築敷地	3,411m <sup>2</sup> 56.9%	3,445m <sup>2</sup> 57.4%	
	その他			
計	3,411m <sup>2</sup> 56.9%	3,445m <sup>2</sup> 57.4%	1.01	
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	2,551m <sup>2</sup> (75%)	3,005m <sup>2</sup> (87%)	1.18
	延べ面積 (容積率)	19,150m <sup>2</sup> (561%)	47,130m <sup>2</sup> (34,415) (999%)	2.46

2 事業の概要

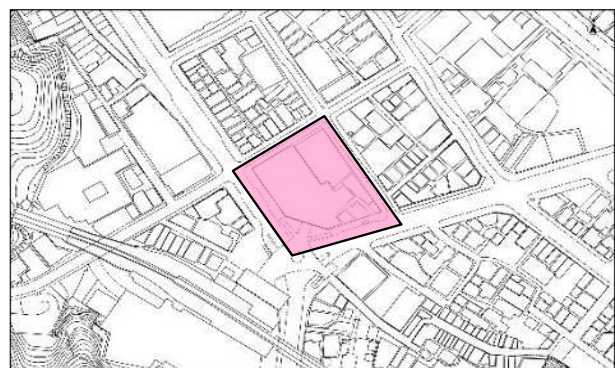
計画の特徴

第一種市街地再開発事業により老朽化した既存建築物の建替を計画的に行うことに併せて、商業、宿泊機能の向上、都市型住宅等の整備促進を土地の高度利用をもって図り、都市機能の更新が図られた活力と潤いのある良好な都市型市街地環境を形成する。

居住世帯・人口	0戸	273戸
---------	----	------



位置図



区域図

**事業経過**

令和		
3.	1. 12	都市計画決定告示
4.	10. 28	組合設立認可
(	6. 3. 12)	
6.	3. 13	権利変換計画認可
6.	3. 20	権利変換期日

※( )内は変更告示等の年月日

**資金計画**

(単位:千円)

収 入		支 出	
補助金	12,839,000	調査設計計画費	1,355,000
公共施設管理者負担金	0	土地整備費	1,601,000
参加組員負担金	14,033,000	補償費	4,798,000
保留床処分金	3,183,000	工事費	21,851,000
その他	371,000	借入金利息	211,000
		事務費等	130,000
		その他	480,000
合計	30,426,000	合計	30,426,000

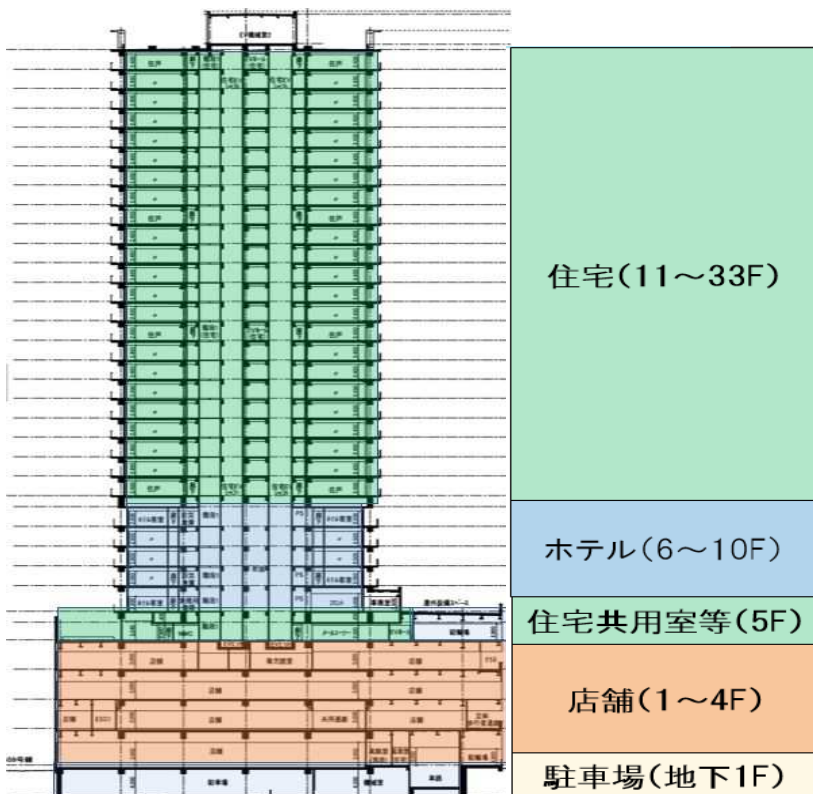
**施設建築物の計画**

棟名	未定
敷地面積	約3,445㎡
建築面積	約3,005㎡
延面積	約47,130㎡
(容積対象)	(34,415㎡)
建ぺい率	87%
容積率	999%
構造	鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造
規模	地下1階/地上33階建/塔屋1階付
高さ	約128m
用途	床面積
機械室	約130㎡
住宅・住宅共用室等	約28,010㎡
ホテル	約4,435㎡
店舗等	約11,815㎡
駐車場	約2,740㎡
合計	約47,130㎡

**都市計画決定の内容**

名称	若松町1丁目地区第一種市街地再開発事業					
面積	約0.6ha					
配置及び規模	道路	種別	称	幅員	延長	備考
		幹線道路	3・4号大滝上町線	22m	約120m	整備済み
		区画街路	市道558号	22m	約30m	整備済み
			市道559号	11m	約60m	整備済み
市道571号	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。				
建築物の整備に関する計画	建築物の整備	建築面積	延べ面積( )は容積対象面積	建ぺい率	容積率	主要用途
	地区計画の制限内容	約2,800m <sup>2</sup>	約46,300m <sup>2</sup> (約32,300m <sup>2</sup> )	約9/10	約100/10	住宅、商業施設、ホテル、駐車場
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	約3,400m <sup>2</sup>				

敷地内空地を歩行者の通行の用に供するよう整備し、歩道との一体化を図り、歩行者の安全性と快適性を図る。



住宅(11~33F)

ホテル(6~10F)

住宅共用室等(5F)

店舗(1~4F)

駐車場(地下1F)

# 大船駅東口第1地区 (完了)

# 鎌倉市

## 1 地区の概要

事業名	大船駅東口第一種市街地再開発事業(第1地区)	所在地	鎌倉市大船一丁目
施行者	鎌倉市	地区面積	約1.5ha
権利変換のタイプ	原則型	国庫補助区分	都市局

### 地区の特徴

当地区は、JR東海道線大船駅東口に位置し、鎌倉市における商業の中心地域である。

しかし、老朽木造建物が密集した商店街を形成しており、災害の危険性があると共に、交通広場及び道路等の公共施設が未整備であり、公共施設の整備を中心に都市機能の回復を図ることが急務となっていた。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅	10	1,150 (74.7)
	店舗	3	224 (14.5)
	業務	1	166 (10.8)
	その他		
計	14	1,540 (100.0)	3,169 (100.0)
構造別	耐火造	3	428 (27.8)
	非耐火造	11	1,112 (72.2)

### 権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	9人	7人	2人
土地建物所有者			
借地権者	21	6	15
借家権者	7		7
計	37人	13人	24人

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

鎌倉市の玄関口として、商業施設等の集積を図ると共に、都市機能の整備拡充を行った。

広場は、1階部分を交通広場とし、2階部分にペDESTリアンデッキを設けるものとし、2階レベルにおいてJR橋上駅、湘南モノレール及び再開発ビルに接続させ、魅力ある都市空間の演出を図った。

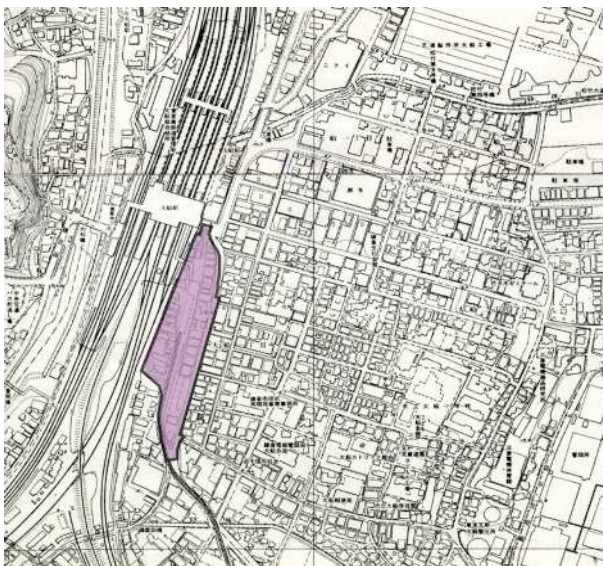
### 地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	容積率	600%
	指定年月日	昭和62年10月16日
高度利用地区	種別	防火地域
	指定年月日	昭和47年3月10日 (S61.11.25)
	地区名称	大船駅東口
	面積	約2.7ha
	容積率	250~600%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	250m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	有	
その他		

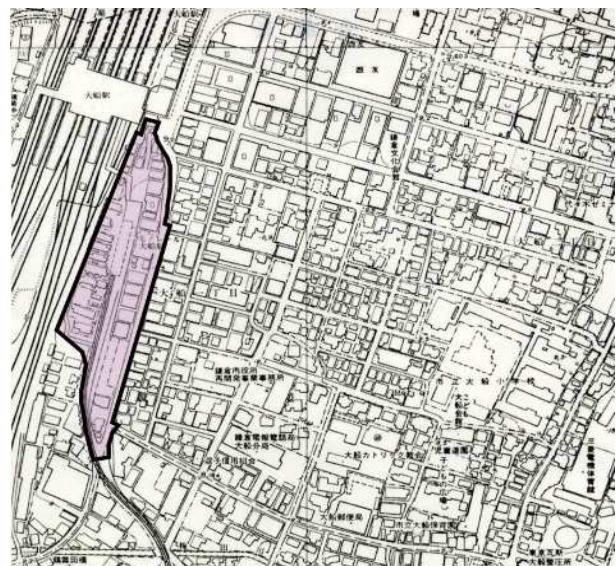
### 土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	14,700m <sup>2</sup>	100.0%	14,700m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	駐車台数 76台
道路	2,300m <sup>2</sup>	15.7%	4,400m <sup>2</sup>	29.9%		
公園						
広場	150m <sup>2</sup>	1.0%	7,400m <sup>2</sup>	50.4%		
水路						
公共施設用地						うち付置義務 -
その他						
計	2,450m <sup>2</sup>	16.7%	11,800m <sup>2</sup>	80.3%	4.82	
宅地	公有地					有効空地率 84%
	建築敷地	2,830m <sup>2</sup>	19.2%	2,900m <sup>2</sup>	19.7%	
	その他	9,420m <sup>2</sup>	64.1%			
計	12,250m <sup>2</sup>	83.3%	2,900m <sup>2</sup>	19.7%	0.24	
建築物概要	建築面積(建ぺい率)	1,540m <sup>2</sup> (54%)	2,550m <sup>2</sup> (88%)	1.66	有	
	延べ面積(容積率)	3,169m <sup>2</sup> (112%)	17,407m <sup>2</sup> (600%)	5.49		
				84%		

居住世帯・人口	17戸 34人
---------	---------



位置図



区域図

**事業経過**

昭和			
47. 3. 10			都市計画決定告示
( 61. 11. 25 )			
63. 6. 27			事業計画決定公告
平成			
( 元 1. 17 )			
元 3. 17			権利変換計画認可
元 3. 27			権利変換期日
2. 9. 12			工事着工
4. 9. 1			建築工事完了公告

※( )内は変更告示等の年月日

**資金計画**

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	1,425,801	調査設計計画費	745,556
国	475,267	土地整備費	
県		補償費	16,096,930
市	950,534	用地補償費	15,315,991
道路整備特別会計補助金	8,974,532	建物等補償費	780,939
国	5,110,530	工事費	12,210,810
県	1,231,556	建築施設本工事費	9,379,594
市	2,632,446	公共施設本工事費	2,485,118
保留床処分金	7,502,512	その他付帯工事費	346,098
鉄道事業者負担金		営繕費	130,988
市単独負担金	11,255,883	事務費等	109,174
参加組員負担金		借入金利息	
その他	134,730	借入金計	29,293,458
合計	29,293,458	借入金償還金	
借入金		総計	29,293,458
総計	29,293,458		

**施設建築物の計画**

棟名	大船駅東口再開発第一ビル
敷地面積	2,900㎡
建築面積	2,550㎡
延面積	17,407㎡
建ぺい率	88%
容積率	600%
構造	SRC造
規模	地上8階/地下2階
高さ	37m
用途	床面積
商業	17,407㎡
合計	17,407㎡

**都市計画決定の内容**

名 称	大船駅東口第一種市街地再開発事業						
面 積	約2.7ha						
公共施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	備考		
	幹線道路	幹線街路	3・5・10号大船停車場小袋谷線	16m	約320m	都市計画道路 交通広場約10,600㎡を設ける。(人工広場約2,200㎡を含む)	
		幹線街路	3・5・3号大船停車場谷戸前線	15m	約40m	都市計画道路	
	区画街路		6m	約210m			
	歩行者専用通路		1.5~9m	約310m			
公園及び緑地	種別	名称	面積	備考			
下水	第2号公共下水道処理区域内						
その他の公共施設							
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合	主要用途	備考
	1	約2,100㎡	約18,200㎡ (約15,900㎡)	約8/10	約60/10	商業	高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度60/10以下 容積率の最低限度25/10以上 建ぺい率の最高限度8/10以下 建築面積の最低限度250㎡以上
	2	約1,300㎡	約8,700㎡ (約8,700㎡)	約9/10	約60/10	業務商業	
	3	約2,700㎡	約17,700㎡ (約17,700㎡)	約9/10	約60/10	商業	
	4	約2,600㎡	約18,300㎡ (約17,400㎡)	約9/10	約60/10	商業	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	1	約2,700㎡	道路に面する空地は歩行者空間とする				
	2	約1,500㎡	建築物周辺の空地は歩行者空間とする				
	3	約3,000㎡	建築物周辺の空地は歩行者空間とする				
	4	約2,900㎡	道路、駅広に面する空地は交通広場への歩行者空間とする				
計	約10,100㎡						
住宅建設の目標	戸数	備考					



**配置図**



## 1 地区の概要

事業名	大船駅東口第一種市街地再開発事業(第2地区)	所在地	鎌倉市大船一丁目
施行者	鎌倉市予定	地区面積	約1.2ha
権利変換のタイプ	未定	国庫補助区分	都市局

### 地区の特徴

大船駅東口第一種市街地再開発事業地区は、JR東海道線大船駅東口に位置し、鎌倉市における商業の中心地域である。

しかし、老朽木造建物が密集した商店街を形成しており、災害の危険性があると共に、交通広場及び道路等の公共施設が未整備で、急激な人口増加に対応できないものになっていた。

特に公共施設の整備を中心に都市機能の回復を図ることが急務となっていた。

そこで、平成4年に第1地区として交通広場と第4街区の整備を行ない、交通状況は改善され商業基盤も整備された。

しかし、当該地区においては、2本の都市計画道路と3つの街区が未整備のままとなっており、早急な整備が求められている。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

鎌倉市の玄関口として、3街区に各1棟の再開発ビルを計画し、商業施設の集積を図ると共に、都市機能の整備拡充を行う。

(※現在計画について見直し中)

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住 宅		
	店舗併用住宅	6	902 (8.2)
	店 舗	56	10,064 (91.8)
	業 務		
	そ の 他		
計	62	10,966 (100.0)	
構造別	耐火造	16	5,446 (49.7)
	非耐火造	46	5,520 (50.3)

### 権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	15人		
土地建物所有者	59		
借地権者	12		
借家権者	70		
計	156人		

### 地域地区

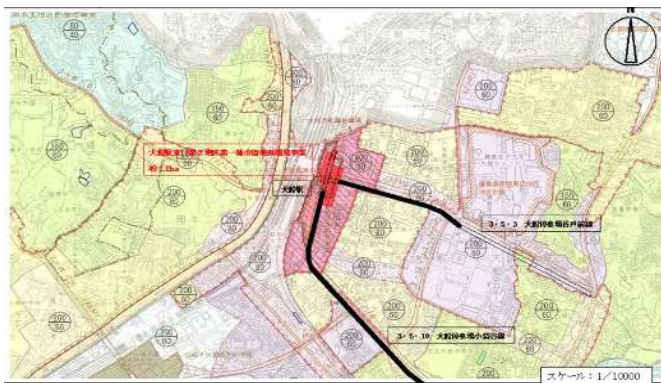
用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種 別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和62年10月16日
	種 別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	昭和47年3月10日 (S61.11.25)
	地区名称	大船駅東口
	面 積	約2.7ha
	容 積 率	250~600%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	250m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	有	
その他		

### 土地利用の変化

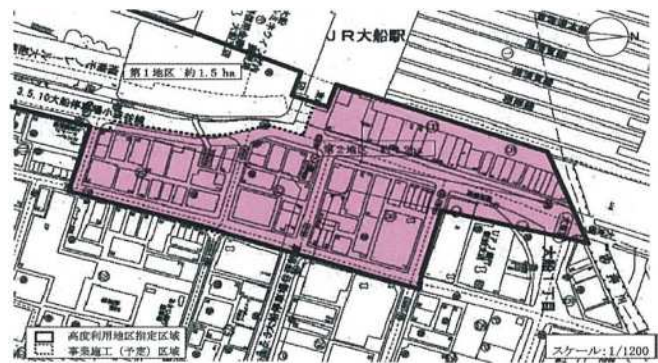
区 分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備 考
地区面積	12,770m <sup>2</sup>	100.0%	12,770m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	
公共施設用地	道 路	4,230m <sup>2</sup>	33.1%	4,840m <sup>2</sup>	37.9%	
	公 園					
	広 場			860m <sup>2</sup>	6.7%	
	水 路					
	その他					
計	4,230m <sup>2</sup>	33.1%	5,700m <sup>2</sup>	44.6%	1.35	
宅 地	公有地	890m <sup>2</sup>	7.0%			
	建築敷地	7,650m <sup>2</sup>	59.9%	7,070m <sup>2</sup>	55.4%	
	その他					
計	8,540m <sup>2</sup>	66.9%	7,070m <sup>2</sup>	55.4%	0.83	

建築物概要	建築面積	6,100m <sup>2</sup>	
(建ぺい率)		(86)%	
延べ面積	10,966m <sup>2</sup>	44,600m <sup>2</sup>	4.07
(容積率)	(129)%	(42,300m <sup>2</sup> ) (598)%	

居住世帯・人口	6戸 14人	
---------	--------	--



位置図



区域図

**事業経過**

昭和 47. 3. 10 ( 61. 11. 25 )	都市計画決定告示
-----------------------------------	----------

※( )内は変更告示等の年月日

**施設建築物の計画**

棟 名	(第1街区)	(第2街区)	(第3街区)
敷地面積	2,700㎡	1,500㎡	3,000㎡
建築面積	2,100㎡	1,300㎡	2,700㎡
延面積 (容積対象)	18,200㎡ (15,900㎡)	8,700㎡ (8,700㎡)	17,700㎡ (17,700㎡)
建ぺい率	80%	90%	90%
容積率	600%	600%	600%

**都市計画決定の内容**

名 称	大船駅東口第一種市街地再開発事業							
面 積	約2.7ha							
公共施設 の配置 及び 規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考		
		幹線街路	3・5・10号大船 停車場小袋谷線	16m 15m	約320m 約110m	都市計画道路 交通広場約10,600㎡を設 ける。(人工広場約2,200 ㎡を含む)		
		幹線街路	3・5・3号大船 停車場谷戸前線	15m	約40m	都市計画道路		
		区画街路		6m	約210m			
		歩行者 専用通路		1.5 ～9m	約310m			
公園及び緑地	種 別	名 称	面 積	備 考				
	—	—	—					
下水道	第2号公共下水道処理区域内							
その他の公共施設								
建築物 の 整備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		備 考 高度利用地区の 制限内容		
		建築面積	延べ面積	建築面積 の割合	延べ面積 の割合		主要用途	
		1	約2,100㎡	約18,200㎡ (約15,900㎡)	約8/10		約60/10	商 業
		2	約1,300㎡	約8,700㎡ (約8,700㎡)	約9/10		約60/10	業務商業
		3	約2,700㎡	約17,700㎡ (約17,700㎡)	約9/10		約60/10	商 業
4	約2,600㎡	約18,300㎡ (約17,400㎡)	約9/10	約60/10	商 業			
建築敷地 の 整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画					
	1	約2,700㎡	道路に面する空地は歩行者空間とする					
	2	約1,500㎡	建築物周辺の空地は歩行者空間とする					
	3	約3,000㎡	建築物周辺の空地は歩行者空間とする					
	4	約2,900㎡	道路、駅広に面する空地は交通広場への歩行者空間とする					
計	約10,100㎡							
住宅建設の目標	戸 数	備 考						
	—							

## 1 地区の概要

事業名	藤沢駅北口市街地再開発事業(現:第一種事業)	所在地	藤沢市藤沢555
施行者	藤沢市	地区面積	約2.0ha
権利変換のタイプ	原則型	国庫補助区分	都市局

### 地区の特徴

当地区は、JR東海道線藤沢駅北口に位置し、藤沢市における経済及び交通の中心地区であるが、駅前広場及び道路等の公共施設が未整備なうえに周辺地域の開発に伴って、バス、鉄道等による通勤通学人口が急増し、朝夕の混雑は著しく、危険な状態であり、都市機能はマヒ寸前の状況にあった。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住宅	11	865 (6.4)
	店舗併用住宅	14	2,345 (17.5)
	店舗	28	8,159 (60.8)
	業務	2	1,148 (8.6)
	その他	5	903 (6.7)
計	60	6,580 (100.0)	13,420 (100.0)
構造別	耐火造	7	1,724 (26.2)
	非耐火造	53	4,856 (73.8)

### 権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	34人	24人	10人
土地建物所有者	0		
借地権者	34	24	10
借家権者	45	17	28
計	113人	65人	48人

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

- 駅前広場は、面積の関係から1階部分を交通広場、2階をペDESTリアンデッキとする。
- ペDESTリアンデッキは、JR橋上駅及び再開発ビル、増田ビルに接続した。
- 駅前広場に通過交通の車両を避けるため、都市計画道路を拡幅し地下車道を新設した。
- 2階のペDESTリアンデッキは、単に交通機関利用者及び買い物客の動線の確保だけでなく、安らぎと憩いを得られる広場として諸施設を設けた。
- 藤沢市の経済の中心地区としてばかりでなく、再開発ビル等により広く湘南地域及び県央を含めた経済中心地区として拡充、発展させた。

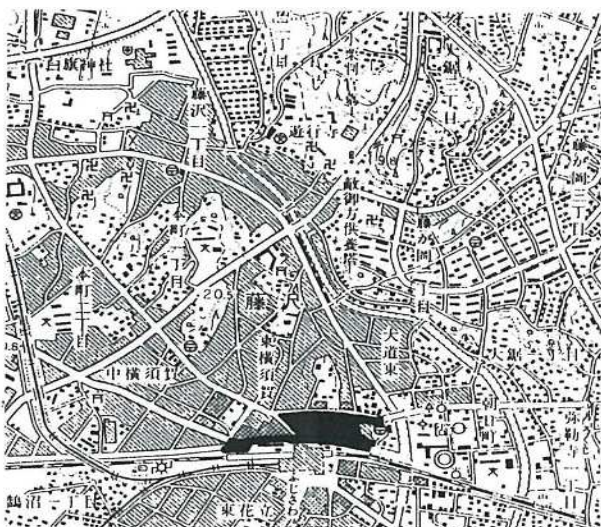
### 地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業地域
	建ぺい率	90%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和49年5月1日
	種別	防火地域
	指定年月日	昭和48年9月29日
高度利用地区	地区名称	藤沢駅北口地区
	面積	約2.0ha
	容積率	400~800%
	建ぺい率最高	90%
	建築面積最低	400m <sup>2</sup>
壁面位置の制限	無	
その他		

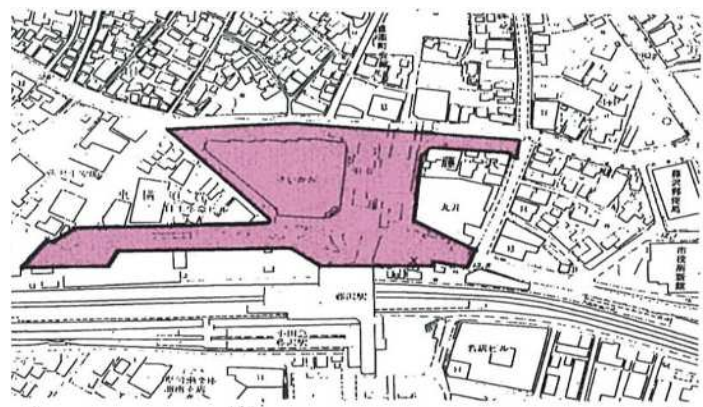
### 土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
地区面積	20,218m <sup>2</sup> 100.0%	20,218m <sup>2</sup> 100.0%	1.00	駐車台数 100台	
道路	5,406m <sup>2</sup> 26.7%	7,288m <sup>2</sup> 36.1%			
公園					
広場	2,180m <sup>2</sup> 10.8%	7,760m <sup>2</sup> 38.3%			
水路					
公共施設用地				うち付置義務 -	
その他					
計	7,586m <sup>2</sup> 37.5%	15,048m <sup>2</sup> 74.4%	1.98		
公有地				有効空地率 77%	
	建築敷地	10,575m <sup>2</sup> 52.3%	5,170m <sup>2</sup> 25.6%		
	その他	2,057m <sup>2</sup> 10.2%			
計	12,632m <sup>2</sup> 62.5%	5,170m <sup>2</sup> 25.6%	0.41		
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	6,580m <sup>2</sup> (62%)	4,573m <sup>2</sup> (89%)	0.69	有効空地率 77%
	延べ面積 (容積率)	13,420m <sup>2</sup> (127%)	44,337m <sup>2</sup> (799%)	3.30	

居住世帯・人口	17戸 68人
---------	---------



位置図



区域図

事業経過

昭和			
48. 10. 9		都市計画決定告示	
( 50. 1. 10 )			
50. 2. 24		事業計画決定公告	
( 53. 3. 20 )			
50. 5. 26		権利変換計画認可	
( 52. 8. 1 )			
( 54. 7. 12 )			
50. 5. 31		権利変換期日	
50. 8.		工事着工	
54. 7. 19		建築工事完了公告	

※( )内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

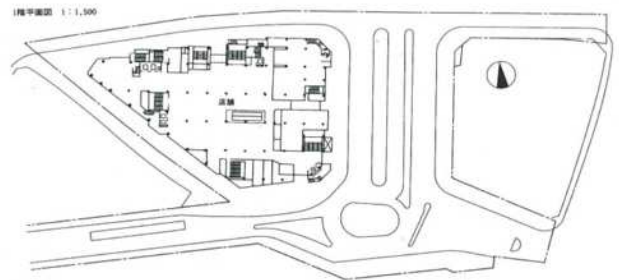
収入		支出	
一般会計補助金	712,000	調査設計計画費	185,000
国	237,000	土地整備費	
県		補償費	6,014,000
市	475,000	用地補償費	4,099,000
道路整備特別会計補助金	7,500,000	建物等補償費	1,915,000
国	5,000,000		
県	332,000	工事費	10,957,000
市	2,168,000	建築施設本工事費	8,671,000
保留床処分金	10,000,000	公共施設本工事費	480,000
鉄道事業者負担金	1,272,000	その他付帯工事費	1,806,000
市単独負担金	458,000	営繕費	246,000
参加組員負担金		事務費等	514,000
その他		借入金利子	2,026,000
合計	19,942,000	合計	19,942,000
借入金	8,314,000	借入金償還金	8,314,000
総計	28,256,000	総計	28,256,000

施設建築物の計画

棟名	サンパール藤沢
敷地面積	5,170㎡
建築面積	4,573㎡
延面積	44,337㎡
(容積対象)	(41,305㎡)
建ぺい率	89%
容積率	799%
構造	RC、SRC、S造
規模	地上9階/地下2階
高さ	37.5m
用途	床面積
商業	25,063㎡
共用部分	16,242㎡
公益施設	3,032㎡
合計	44,337㎡

都市計画決定の内容

名称	藤沢駅北口市街地再開発事業							
施行区域面積	約2.00ha							
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考	
			幹線街路	藤沢村岡線駅前広場	22m	約240m	約11,400㎡	(人工広場 約3,600㎡含む)
			"	藤沢駅辻堂駅線	20	140		
		特殊街路	銀座通り線	12	100			
	公園及緑地	種別	名称	面積	備考			
				約㎡				
	下水道							
	その他の公共施設							
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考	
	1	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合	商業		
		約4,500㎡	約45,000㎡	約9/10	約80/10			
建の敷地面積	街区番号	建築敷地面積		整備計画				
	1	約5,170㎡						
住宅建設の目標	戸数	面積						
	約戸	約㎡						
決定年月日	昭和48年10月9日			最終変更年月日	昭和50年1月10日			



配置図



## 1 地区の概要

事業名	藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業	所在地	藤沢市南藤沢
施行者	組合予定	地区面積	約0.5ha
権利変換のタイプ	未定	国庫補助区分	住宅局

### 地区の特徴

当地区は、鉄道3線が結節する藤沢駅の南口駅前広場に面しており、防災建築街区造成事業により3棟のビルが整備され、駅周辺に集積する商業・業務機能の一翼を担ってきましたが、建設から約50年が経過し老朽化するとともに、3棟が複雑に接続することによる機能低下、また耐震性の課題も生じています。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )
用途別内訳	住 宅		
	店舗併用住宅		
	店 舗	3	3,025 (100.0)
	業 務		
	そ の 他		
計	3	3,025 (100.0)	25,528 (100.0)
構造別	耐火造	3	3,025 (100.0)
	非耐火造		

### 権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	12人		
土地建物所有者			
借地権者	2		
借家権者			
計	14人		

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

本市の都心部にふさわしい都市空間の形成を目指した基盤の再整備と合わせて、商業・業務機能の充実を目指した建物や機能の更新を図ります。

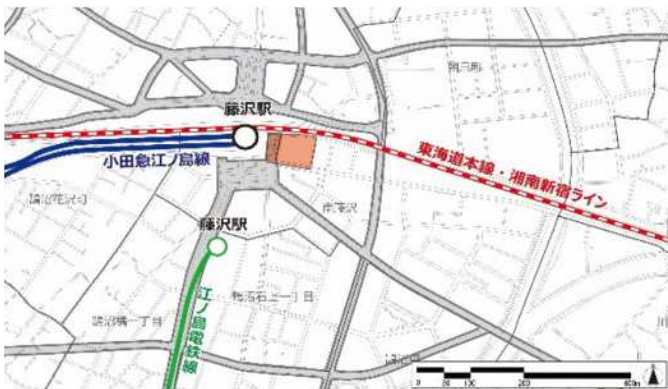
### 地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種 別	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和49年5月1日
	種 別	防火地域
	指定年月日	令和5年6月21日
地区計画	地区名称	藤沢駅南口391地区
	面 積	約0.5ha
	容 積 率	600%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	2,000m <sup>2</sup>
	壁面位置の制限	有
その他		

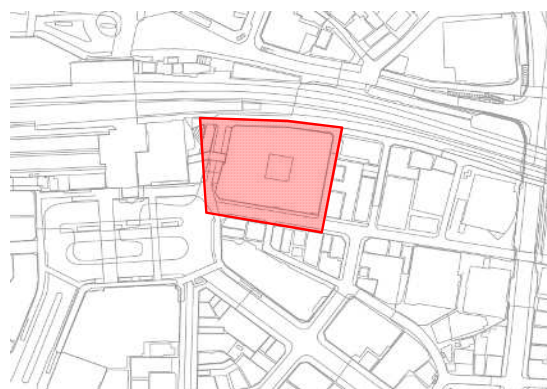
### 土地利用の変化

区 分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備 考
地区面積	5,000m <sup>2</sup>	5,000m <sup>2</sup>	1.00	
公共施設用地	道 路	1,636m <sup>2</sup> 32.7%	1,820m <sup>2</sup> 36.4%	
	公 園			
	広 場			
	水 路			
	そ の 他			
計	1,636m <sup>2</sup> 32.7%	1,820m <sup>2</sup> 36.4%	1.11	
宅 地	公有地	773m <sup>2</sup> 15.5%	0m <sup>2</sup> 0.0%	
	建築敷地	2,592m <sup>2</sup> 51.8%	3,180m <sup>2</sup> 63.6%	
	そ の 他			
計	3,364m <sup>2</sup> 67.3%	3,180m <sup>2</sup> 63.6%	0.95	
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	3,025m <sup>2</sup> 73%	2,400m <sup>2</sup> 73%	0.79
	延べ面積 (容積率)	25,528m <sup>2</sup> (949.0%)	35,200m <sup>2</sup> (949.0%)	1.38

居住世帯・人口		
---------	--	--



位置図



区域図

事業経過

令和		
5. 6. 21		都市計画決定告示
( )		
( )		

※( )内は変更告示等の年月日

施設建築物の計画

棟名	未定
敷地面積	3,180㎡
建築面積	2,400㎡
延面積 (容積対象)	35,200㎡ (30,200㎡)
建ぺい率	76%
容積率	949%
構造	S、SRC、RC造
規模	B2-17階建
高さ	約80m
用途	商業、業務、宿泊
商業・業務	19,200㎡
住宅	8,000㎡
その他	4,700㎡
駐車場	3,300㎡
合計	35,200㎡

都市計画決定の内容

名称	藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業					
面積	約0.5ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	都市計画道路3・5・17 藤沢駅鶴沼沿岸線	12m	約70m	駅前広場の整備 (約700㎡)
		区画道路	市道鶴沼1号線	4m	約80m	一部廃止
		区画道路	市道鶴沼2号線	7m	約60m	拡幅
		区画道路	市道藤沢33号線	7m	約40m	拡幅
		区画道路	市道藤沢駅宮前線	11m	約60m	整備済み
建築物の整備に関する計画	建築物					
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建蔽率	容積率	高さ	主要用途
	約2,400㎡	約35,200㎡ (約30,200㎡)	約7/10	約95/10	約80m	商業、業務、宿泊
	備考	高度利用地区の制限の概要	容積率の最高限度 95/10以下 (注1)	容積率の最低限度 60/10以上	建蔽率の最高限度 7/10以下 (注2)	建築面積の最低限度 2,000㎡以上
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画				
	約3,180㎡	壁面後退による歩道状空を整備することにより、良好な歩行者空間を確保し、駅周辺にふさわしい空間を形成する。				

## 1 地区の概要

事業名	中町市街地再開発事業(現:第一種事業)	所在地	小田原市中町1丁目他
施行者	小田原中町市街地再開発組合	地区面積	約0.5ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

### 地区の特徴

当地区は、JR小田原駅の東北約800mに位置し、駅前を中心とする商業地区と後背地の人口急増地区の中間にあって商店、住居、製材や箱根細工を主とする工業の混在地域である。

昭和48年10月に不慮の火災が発生し、この復興のために事業化を図った。

商業診断では駅前商圏に属する地区であるが、駅前の商業集積が高いため、商業再開発が困難であり、公的住宅の建設を主体としての事業となった。

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

- 1 駅商圏と人口が急増した後背地との中間に位置することから第二次生活圏域住民に対する便益機能の一部として、第2ブロックの1・2階に商業、業務の各施設を設置した。
- 2 施設建築物の高層化により、公的空間(公園、緑地、広場)の確保を図り新旧住民が融和できるような場を創出した。
- 3 耐火建築物の建設により、公的空間と併せて災害時の防災拠点とした。
- 4 都心部の公的住宅不足の融和を図るため良質の市街地住宅の供給を図った。
- 5 市道の一部に歩行者用通路を設置して、人車分離を図った。

### 従前建築物状況

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )	( ):面積割合
用途別内訳	住宅	2	94	(16.8)
	店舗併用住宅	3	236	(42.1)
	店舗			
	業務	2	159	(28.3)
	その他	1	72	(12.8)
計	8	495	561	(100.0)
構造別	耐火造			
	非耐火造	8	495	561

### 権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	13人	6人	7人
土地建物所有者			
借地権者	4		4
借家権者			
計	17人	6人	11人

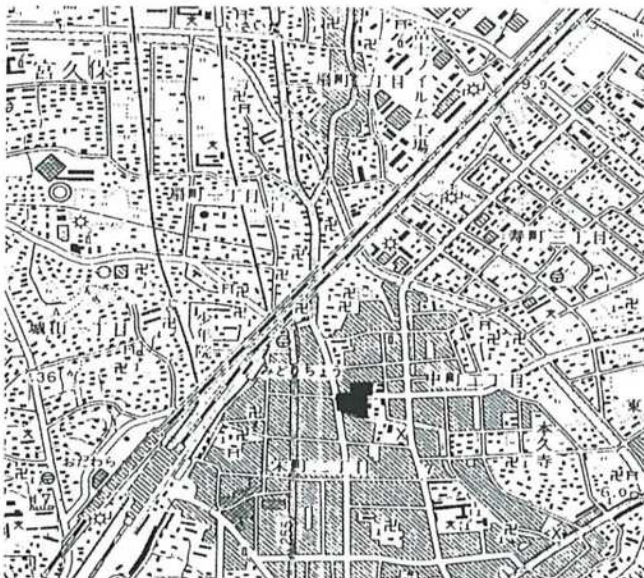
### 地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	近隣商業・準工業地域
	建ぺい率	80%・60%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和37年10月5日
	種別	準防火地域
	容積率	300%・200%
高度利用地区	指定年月日	昭和50年3月28日
	地区名称	小田原中町地区
	面積	約0.53ha
	容積率	100~300%
	建ぺい率最高	60%
	建築面積最低	200m <sup>2</sup>
	壁面位置の制限	無
その他		

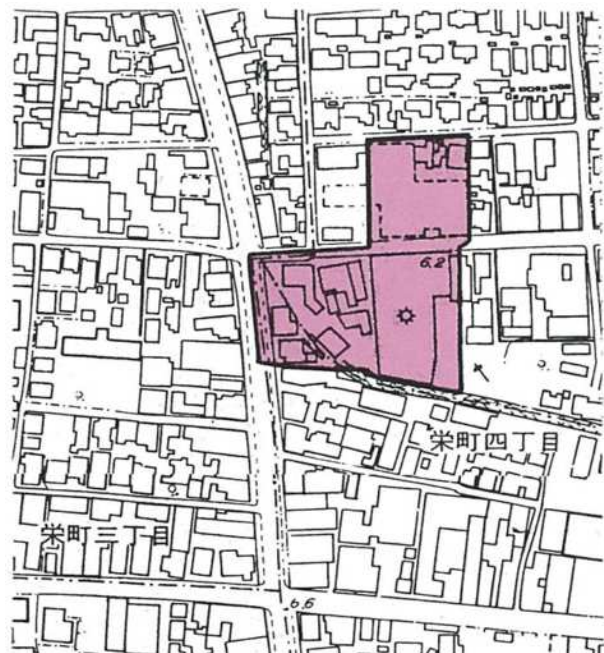
### 土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	5,308m <sup>2</sup>	100.0%	5,308m <sup>2</sup>	100.0%	1.00	公共施設用地
道路	728m <sup>2</sup>	13.7%	728m <sup>2</sup>	13.7%		
公園						
広場						
水路	300m <sup>2</sup>	5.7%	300m <sup>2</sup>	5.7%		
その他						住宅用地
計	1,028m <sup>2</sup>	19.4%	1,028m <sup>2</sup>	19.4%	1.00	
公有地						住宅用地
建築敷地	4,280m <sup>2</sup>	80.6%	4,280m <sup>2</sup>	80.6%		
その他						
計	4,280m <sup>2</sup>	80.6%	4,280m <sup>2</sup>	80.6%	1.00	
建築物概要	建築面積(建ぺい率)	495m <sup>2</sup> (12%)	1,383m <sup>2</sup> (32%)	2.79	有効空地率	
	延べ面積(容積率)	561m <sup>2</sup> (13%)	10,231m <sup>2</sup> (239%)	18.24		
				75%		

居住世帯・人口	3戸 14人	130戸	(うち保留床117戸)
---------	--------	------	-------------



位置図



区域図

**事業経過**

昭和			
50.	3. 28	都市計画決定告示	
( 51. 10. 1 )			
50.	9. 19	組合設立認可公告	
50.	12. 1	権利変換計画認可	
50.	12. 2	権利変換期日	
50.	12. 3	工事着工	
52.	4. 15	建築工事完了公告	
52.	8. 4	組合解散認可公告	

※( )内は変更告示等の年月日

**施設建築物の計画**

棟名	小田原セントラルハイツ	小田原セントラルビルディング
敷地面積	2,961㎡	1,377㎡
建築面積	1,012㎡	371㎡
延面積	8,803㎡	1,429㎡
建ぺい率	34%	27%
容積率	297%	104%
構造	SRC造	R C造
規模	地上10階/地下1階	地上4階
高さ	29m	13m
用途	床面積	床面積
住宅	8,755㎡ (120戸)	732㎡ (10戸)
商業		330㎡
業務		367㎡
その他	47㎡	
合計	8,802㎡	1,429㎡

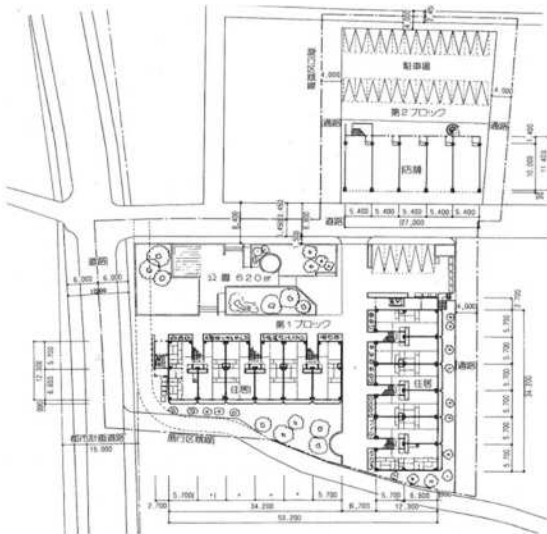
**資金計画**

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	196,000	調査設計計画費	108,000
国	98,000	土地整備費	2,000
県	49,000	補償費	488,000
市	49,000	用地補償費	345,000
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	143,000
国			
県		工事費	1,290,000
市		建築施設本工事費	1,265,000
保留床処分金	154,000	公共施設本工事費	
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	25,000
市単独負担金		営繕費	
参加組合員負担金	1,560,000	事務費等	18,000
その他		借入金利息	4,000
合計	1,910,000	合計	1,910,000
借入金		借入金償還金	
総計	1,910,000	総計	1,910,000

**都市計画決定の内容**

名称	中町市街地再開発事業						
施行区域面積	約0.5ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
			市道3-1-1号	4 m	約40m	約106㎡	
			市道 3号	8.4 m	約80m	約468㎡	
			市道 6号	15 m	約50m	約375㎡	都市計画巾員15m
公園及緑地	種別	名称	面積	備考			
			約㎡				
下水道							
	その他の公共施設						
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		
	1	約930㎡	約8,800㎡	約3/10	約30/10	住宅(100%)	容積については総合設計制度を適用
	2	約370㎡	約1,430㎡	約3/10	約10/10	住宅(51%)	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画			
	1	約2,940㎡					
	2	約1,380㎡					
計	約4,320㎡						
住宅建設の目標	1街区	戸数	面積	備考			
		住宅約120戸	約8,800㎡	神奈川県住宅供給公社分譲住宅			
	2街区	住宅約10戸	約 740㎡				
		店舗約5戸	約 320㎡				
	事務所約5戸	約 370㎡					
決定年月日	昭和50年3月28日						



**配置図**





## 1 地区の概要

事業名	茅ヶ崎駅南地区第一種市街地再開発事業	所在地	茅ヶ崎市元町、共恵、幸町
施行者	茅ヶ崎市	地区面積	約0.7ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

### 地区の特徴

当地区はJR茅ヶ崎駅の南口に面し、後背に近年、急速に開発された住宅地を控え雑然とした商業施設等の集積する地区である。

自然発生的にできあがった街であるため主要幹線道路の交差する駅前広場の整備が立ち遅れ、人・車・通過交通等の混雑により安全性が失われ駅前広場周辺の都市機能の著しい低下を招いていた。

### 従前建築物状況

( ):面積割合

区分	棟数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )	(面積割合)	
用途別内訳	住宅	1	52	(1.5)	
	店舗併用住宅	4	500	(14.8)	
	店舗	8	1,467	(43.2)	
	業務	2	387	(11.4)	
	その他	7	987	(29.1)	
計	22	1,731	3,393	(100.1)	
構造別	耐火造	4	595	(34.4)	1,469 (43.3)
	非耐火造	18	1,136	(65.6)	1,924 (56.7)

### 権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	35人	1人	34人
土地建物所有者	15	8	7
借地権者	4	1	3
借家権者	18	15	3
計	72人	25人	47人

## 2 事業の概要

### 計画の特徴

- 駅前広場に通過交通車両を避けるために都市計画道路を拡幅し、タクシープールとバスターミナルを分離した。
- 駅前広場及び都市計画街路の歩道部分については、橋上駅舎の身体障害者施設に連結動線し、全の確認並びに安らぎと憩いを得られる広場として諸施設を設けた。

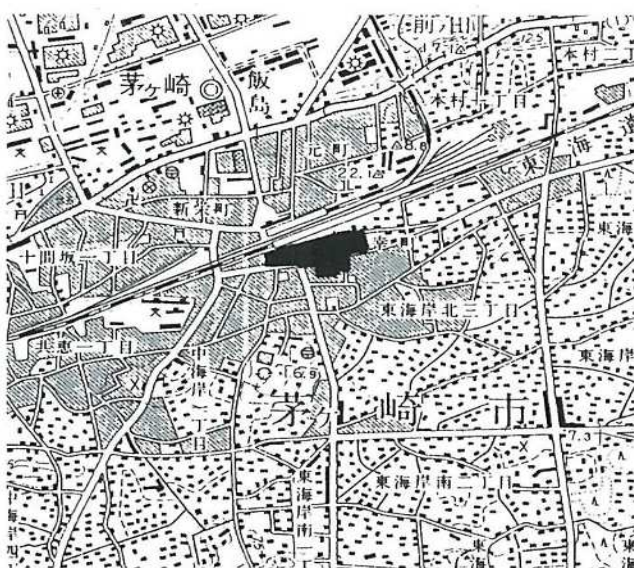
### 地域地区

用途地域	指定年月日	種別
防火・準防火地域	昭和25年6月17日	商業地域
		建ぺい率 80%
		容積率 600%
高度利用地区	昭和57年12月20日	防火地域
	昭和57年12月10日	指定年月日
	茅ヶ崎駅南口地区	地区名称
	約0.8ha	面積
	200~600%	容積率
	80%	建ぺい率最高
200m <sup>2</sup>	建築面積最低	
有	壁面位置の制限	
その他		

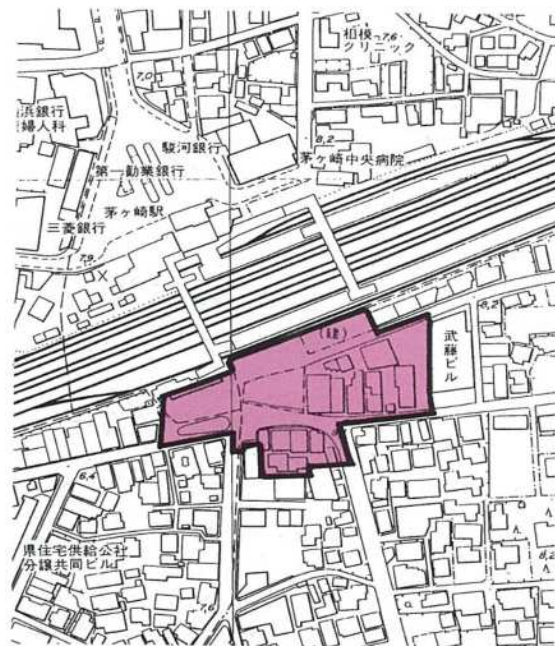
### 土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	6,857m <sup>2</sup> 100.0%	6,857m <sup>2</sup> 100.0%	1.00	駐車台数 0台
道路	1,643m <sup>2</sup> 24.0%	1,464m <sup>2</sup> 21.3%		
公園				
広場	1,311m <sup>2</sup> 19.1%	3,900m <sup>2</sup> 56.9%		
水路				
公共施設用地				うち付置義務 0台
その他				
計	2,954m <sup>2</sup> 43.1%	5,364m <sup>2</sup> 78.2%	1.82	
宅地	1,414m <sup>2</sup> 20.6%			うち付置義務 0台
	2,489m <sup>2</sup> 36.3%	1,493m <sup>2</sup> 21.8%		
	計	3,903m <sup>2</sup> 56.9%	1,493m <sup>2</sup> 21.8%	
建築物概要	1,731m <sup>2</sup> (44%)	1,384m <sup>2</sup> (93%)	0.8	有効空地率 80%
延べ面積 (容積率)	3,393m <sup>2</sup> (87%)	8,397m <sup>2</sup> (562%)	2.47	

居住世帯・人口	5戸 16人	61戸	(うち保留床60戸)
---------	--------	-----	------------



位置図



区域図

## 事業経過

昭和		
57. 12. 10		都市計画決定告示
58. 3. 7		事業計画決定公告
( 59. 11. 24 )		
59. 12. 28		権利変換計画認可
( 61. 12. 14 )		
60. 1. 18		権利変換期日
60. 7.		工事着工
61. 12. 22		建築工事完了公告

※( )内は変更告示等の年月日

## 資金計画

(単位:千円)

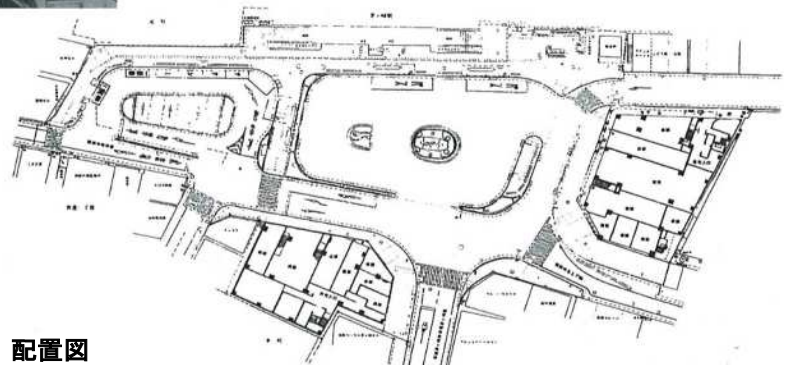
収入		支出	
一般会計補助金	517,431	調査設計計画費	181,174
国	172,477	土地整備費	28,800
県		補償費	2,830,622
市	344,954	用地補償費	2,124,374
道路整備特別会計補助金	2,238,961	建物等補償費	706,248
国	1,467,432		
県	3,326	工事費	1,735,609
市	768,203	建築施設本工事費	1,520,174
保留床処分金	1,753,178	公共施設本工事費	207,235
鉄道事業者負担金	19,700	その他付帯工事費	8,200
市単独負担金	680,753	営繕費	210,427
参加組合員負担金		事務費等	214,818
その他	1,245	借入金利子	9,818
合計	5,211,268	合計	5,211,268
借入金	58,800	借入金償還金	58,800
総計	5,270,068	総計	5,270,068

## 施設建築物の計画

棟名	ジョイ茅ヶ崎パート1	ジョイ茅ヶ崎パート2
敷地面積	857㎡	1,409㎡
建築面積	782㎡	602㎡
延面積 (容積対象)	4,849㎡ (4,849㎡)	3,530㎡ (3,530㎡)
建ぺい率	91%	95%
容積率	566%	555%
構造	SRC造	SRC造
規模	地上10階/地下1階	地10階
高さ	32m	34m
用途	床面積	床面積
住宅	3,298㎡ (40戸)	1,875㎡ (21戸)
商業	1,348㎡	1,409㎡
その他	203㎡	246㎡
合計	4,849㎡	3,530㎡

## 都市計画決定の内容

名称		茅ヶ崎駅前地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約0.7ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考	
		幹線街路	3. 4. 6 駅前上石神下線	20.0m	約24.0m		昭和54年8月28日 告示第755号	
		幹線街路	3. 5. 4 駅前中海岸線	11.0m	約73.0m		昭和54年8月24日 告示第51号	
		幹線街路	3. 4. 3. 茅ヶ崎 停車場茅ヶ崎線	20.0m	約32.0m	駅南口広場 約3,900.0㎡	昭和54年8月28日 告示第755号	
		区画街路	区画街路1号線	8.0m	約29.0m			
都市計画道路の整備と併せて、駅前広場約3,900㎡を形成する。								
下水道		下水管φ250～300㎜を適宜配置する。						
その他の公共施設								
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	高度利用地区の制限内容 (参考)	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合			
		1	約748㎡	約5,143㎡	約9/10			
2	約560㎡	約3,816㎡	約9/10	約50/10	店舗 住宅	建ぺい率の最高限度 8/10 建築高の最低限度 200㎡		
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画				
		1	約858㎡					
		2	約636㎡					
計	約1,500㎡							
住宅建設の目標	戸数		面積		備考			
	約69戸		約4,340㎡					



配置図