

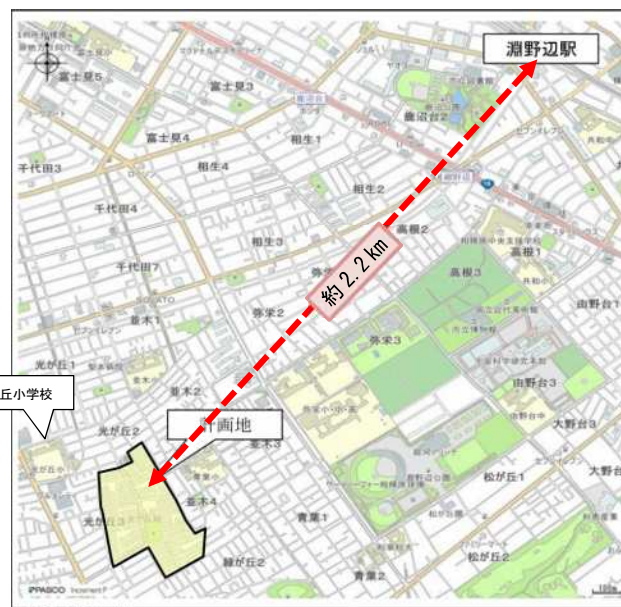
1. 上溝団地の現況

団地名 : 上溝団地
 所在地 : 相模原市中央区光が丘3-1外
 敷地面積 : 約84,840㎡
 地域地区 : 第一種低層住居専用地域
 (建ぺい率50%、容積率100%)
 準防火地域
 現状 : 構造 : RC造2F(一部5F)
 管理戸数 : 992戸/143棟
 (730戸程度入居)
 建築年 : S42~46年築

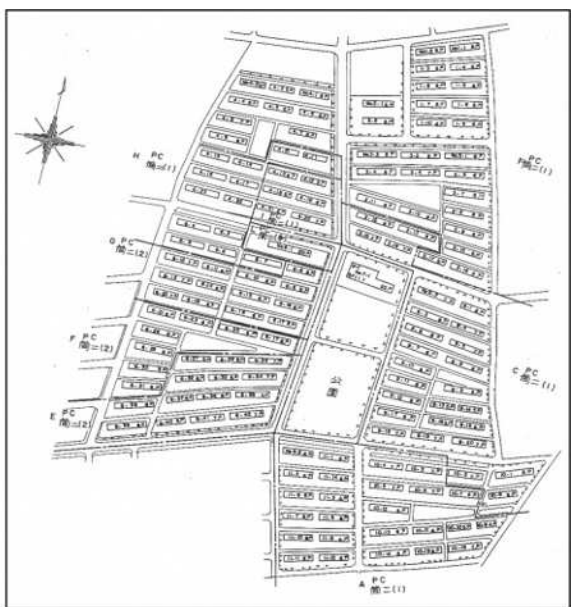
全景写真



案内図



配置図



現地写真



2. 上溝団地の課題

- 高さ規制など敷地制約があり、建て詰まりが懸念される。閉塞感、単調な景観、コミュニティ空間不足など、健康団地の実現が阻害される恐れがある。
- 大規模団地となるため、コミュニティミックスの実現が必要。



(1) 敷地制約に関する課題

ポイント1 一団地認定の取り消し等手続きが必要となる。

一団地認定取り消し等手続きにあたり特定行政庁との綿密な協議を要する。

(2) 時間制約に関する課題

ポイント2 複数工期、長期にわたる事業の早期完了を目指す。

神奈川県県営住宅健康団地推進計画に定める再整備戸数の達成のため、早期事業完了を目指す。工期数を減らすには綿密な建替え計画及び仮移転先の十分な確保が必要であり、団地内の空き住戸や近隣の県営住宅等の利用を検討する。

(3) 資金制約に関する課題

ポイント3 工期の短縮化・仮移転の抑制等、民間ノウハウによる再整備コストの削減が期待される

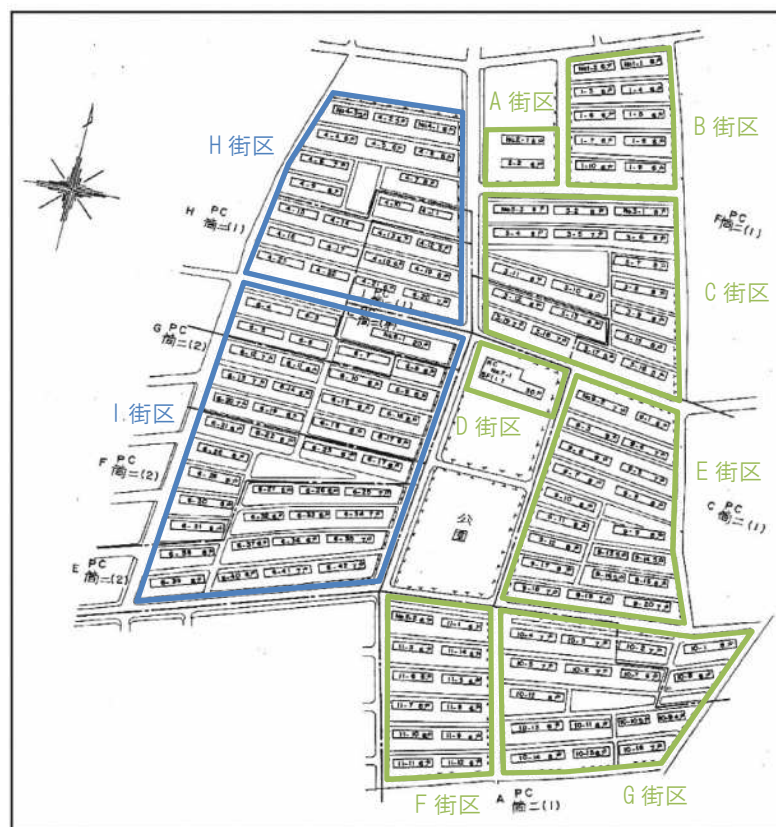
ゾーニングや建替順序、住棟配置の設定により、事業全体の再整備コストに大きな幅が生じると考えられる。民間事業者からコスト削減につながる提案を求めたい。

3. 建て替えの条件

(1) 基本計画

①街区の設定

- 現状の団地街区を基本に、西側2街区（H、I街区）と、東側7街区（A、B、C、D、E、F、G街区）を設定する。
- なお、一団地認定の区域情報が損なわれているが、これまでの調査及び相模原市との協議により、概ね「西側2街区」「東側6街区」の区域で一団地認定されていることが確認されている。
- 一団地認定は、東側6街区（A、B、C、E、F、G街区）、西側2街区（H、I街区）の着工時点で取り消しを行うことを想定している。
- 建て替えにあたり一団地認定の取消等を行なう。



②事業の範囲

- 本団地の建て替え事業は、東側7街区を対象とする事業（以下「本事業」という）、西側2街区を対象とする事業（以下「第2期事業」という）の2つの事業に分割し、別の事業として実施する。
- 今回実施する事業は、本事業を対象とし、第2期事業を含まない。本事業と第2期事業、それぞれの事業の範囲は以下の通りである。

	本事業	第2期事業
整備戸数	460戸以上	275戸以上（予定）
敷地面積	約45,043㎡	約39,797㎡
事業期間 ※1	令和4年度～令和10年度（予定）	本事業の整備完了後

※1 事業者選定・契約期間を除く。

③施設内容

- 住戸460戸以上の他、集会所、コミュニティルーム、コミュニティ広場、駐車場、駐輪場、その他相模原市開発事業基準条例等に基づく付帯施設を整備する。
- 住棟の構造はコンクリート系構造（SRC・PCを含む）とする。各住棟の規模及び階数については、民間事業者の提案に委ねる。
- 団地の外周に近隣の住民も利用可能な健康増進に資するジョギングコースを整備する。

④施設配置

- 第一種低層住居専用地域であり、周囲に戸建て住宅地が隣接していることから、住棟や屋外付帯施設、緑地等の配置は近隣の住宅地に十分配慮したものとする。
- 健康団地を実現するために、隣棟間隔やコミュニティスペースとなる空地の確保に配慮し、日当たりの良い住戸*や健康的な外部空間を創出する。（*団地の既存棟を参考に南向きを基本とし冬至4時間以上日照確保）
- 集会所、コミュニティ機能は、団地全体で1か所に集約し、東側7街区のいずれかに配置する。また、団地全体の住民の利用に配慮する。
- 施設を効率的に配置することにより、一定規模の余剰地を創出する。民間事業者は余剰地を県より取得のうえ活用・売却する。
- 団地周辺等外部からの利用、通行が想定される場所について、団地内住民へのプライバシーや生活騒音等、生活環境へ配慮した計画とする。

(2) 事業スキーム

①事業手法

- PFI（BT）方式とする。

②業務の範囲

- 本事業の業務範囲は、以下の通りである。

業務項目	備考
事前調査	測量調査、地質調査、開発協議、全体配置計画、建替移転計画 一団地認定取消等申請を含む。全体配置計画に余剰地検討を含む。
設計	基本設計、実施設計、各種申請 地元団体等との協議支援を含む。
建設	既存解体、新設施工、近隣調整、余剰地整地
改修	仮移転用住戸の改修 仮移転用住戸として①団地内の空き家、②近隣の県営住宅、③民間借家を利用する。その配分は事業者が提案し、内容に応じて改修・移転支援業務を実施。
移転支援	仮移転支援、民間借家確保・管理、本移転支援、関連事務支援
余剰地活用	売却 民間事業者が取得・活用・売却する。

④事業スケジュール（予定）

- 本事業は以下のスケジュールで実施する予定である。
2022年度：PFI法に基づく特定事業契約の締結