

1. 追浜第一団地の現況

団地名 : 追浜第一団地
 所在地 : 横須賀市追浜本町 1-119
 敷地面積 : 約 7,837 m²
 地域地区 : 第一種住居地域
 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
 準防火地域 第1種高度地区 (15m)
 現状 : 構造 : RC造4F
 管理戸数 : 176戸/6棟
 (30戸程度入居)
 建築年 : S37築



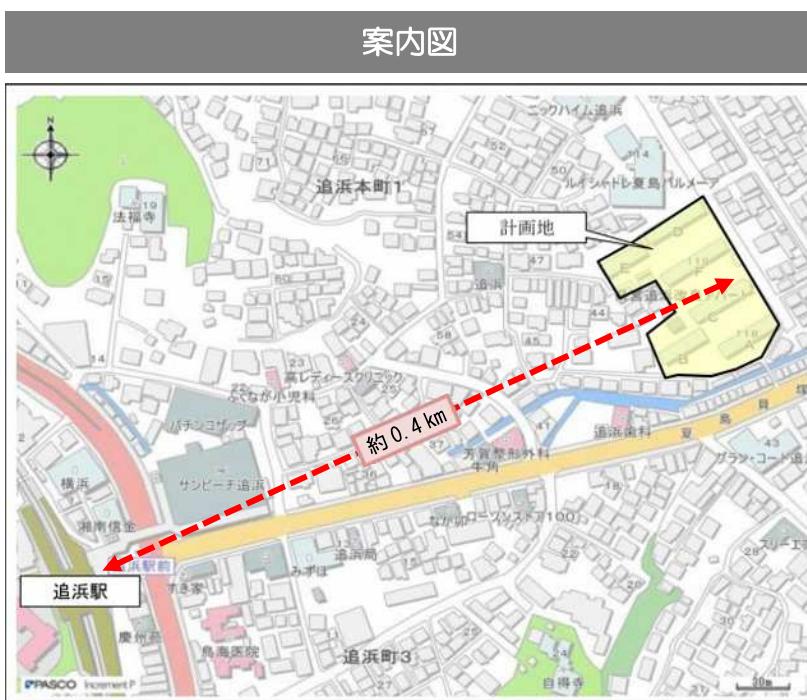
全景写真

2. 追浜第一団地の課題

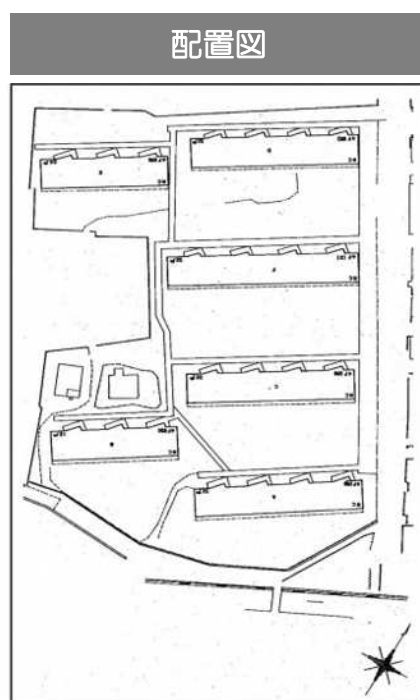
- 駅や商店街に近く、生活利便性に恵まれる一方、防災面をみると、津波浸水地域に位置するうえ、西～北側は狭隘な道路に囲まれた密集市街地が広がり、幅員十分な道路は海側に限られているなど、災害脆弱性の高い団地である。
- 団地再生に合わせて、道路基盤の強化、地域住民の交流となる広場の整備など周辺の住環境向上に向けた、検討が必要。



団地の課題(災害脆弱性が高い)



案内図



配置図

(1) 敷地制約に関する課題

ポイント1 団地敷地内及び隣接道路等について、歩行者や自転車に抜け道として利用されている。

- 団地後背地の道路環境が悪いこともあり、団地内や南側の非道路が抜け道として利用されている。目的外の利用ではあるものの、地域の住環境の向上や住民交流の促進などの検討が必要である。

ポイント2 余剰地を除外した敷地の形状と敷地の狭隘さから、配置計画の自由度が小さい。

- 余剰地を確保する場合、配置計画の自由度が小さくなるのが想定される。こうした条件のなかで、必要な戸数の確保とコミュニティルームや広場などの適切な配置計画とする必要がある。

(2) 時間制約に関する課題

ポイント3 上位計画に基づきPFI手法で再整備される最初の団地であり、迅速な執行が求められる。

- 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。

(3) 資金制約に関する課題

ポイント4 入居世帯数が約30戸と少なく、仮移転先の確保に多様な手段を検討できる。

- 仮移転先としては、団地内の空き室、周辺の県営住宅、民間賃貸住宅の活用が想定される。必要となる戸数・期間、空き室の改修費、民間賃貸住宅の賃借料等を勘案のうえ、対応を検討する必要がある。

現地写真



3. 基本計画

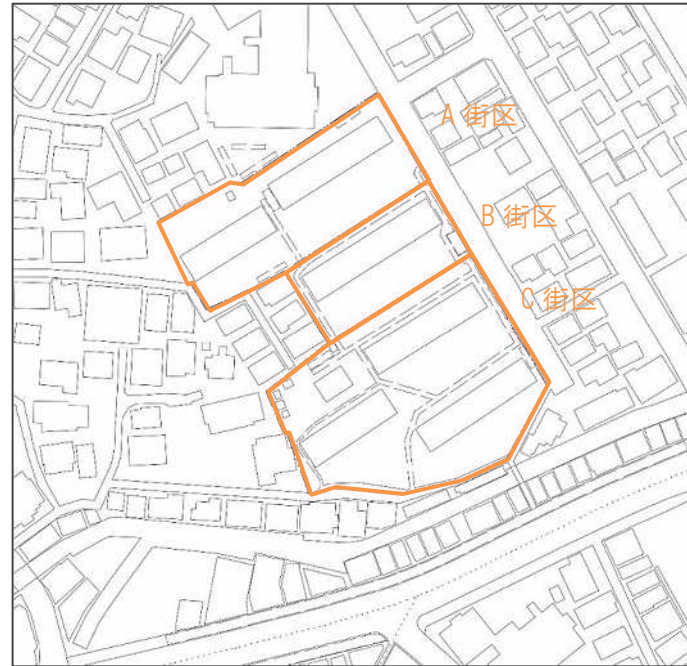
(1) 基本計画

①街区の設定

- 現状の団地は、北から南に A 街区、B 街区、C 街区の 3 敷地からなる。うち、A 街区と C 街区はそれぞれの敷地で、一団地認定されている。
- 建て替えにあたり一団地認定の取り消しを行なうが、再認定の可否は民間事業者の提案に委ねる。

②施設内容

- 住戸 120 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、その他横須賀市適正な土地利用の調整に関する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。



③施設配置

- 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）
- コミュニティルームや広場等は、団地住民だけでなく近隣住民の利用も想定し、交流や賑わいが誘発されるよう配置や視認性に留意する。
- 団地内に敷地内を東西に通り返ることができ、フットパスとなる通路*や広場等を整備し団地の公共性を高めつつ、プライバシーや生活騒音等、生活環境への配慮を両立させたものとする。（*敷地の中を近隣住民が自由勝手に近道として通り抜けている現状を改善させるもの）
- 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する。なお、余剰地の位置は、民間事業者が提案する。



- 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