

大滝町2丁目地区（防災建築街区造成事業）

神奈川県横須賀市

- * 防災建築街区ビルを含む街区を市街地再開発事業により再整備した事例
- * ビルの老朽化と耐震強度への不安から建替えを選択
- * 隣接の老朽化した木造建築物等も併せて市街地再開発事業を実施



【再整備前の状況】



【再整備後の状況】



【位置図】

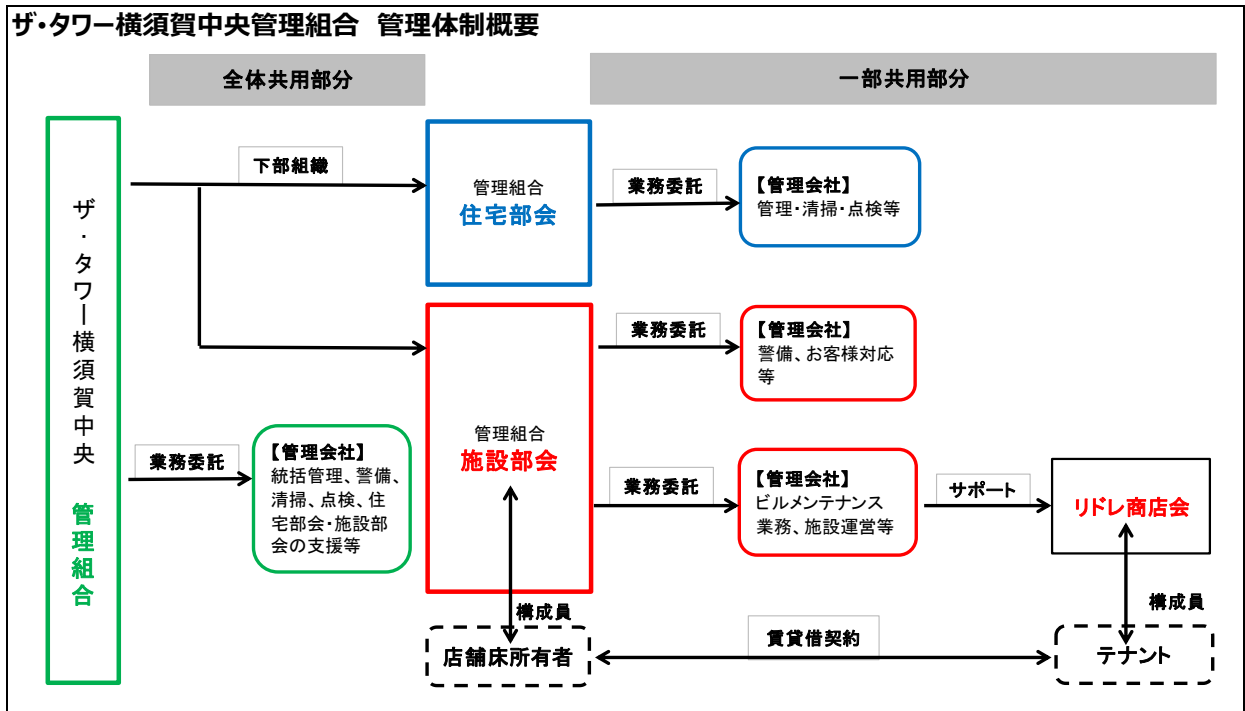
1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・平成16年、防災建築街区ビルの建物全体が老朽化してきたことで（特に、給排水設備や空調設備の老朽化が顕著）、ビルのオーナーは5ビル会（当該ビルは5つのビルの集合体）を結成し、建物の建替え又は改修の検討に入った。
- ・検討の過程で、当時の基準に照らして耐震強度に問題が出てきたため、建替えの方向で事業手法の検討に入る。
- ・平成18年、隣接する木造家屋なども老朽化していることから、公道で区切られた街区全体の再整備を行うため、市街地再開発事業を実施することとし、周辺の権利者を含む大滝町二丁目地区再開発協議会を設立した。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・郊外への大規模量販店の進出など、中心市街地の商業環境は激変し、将来に向けて、全館商業ビルを維持するのは難しくかった。
 - 低層階を商業・業務、中高層階を住宅とした。
- ・事業計画を作成した段階で、リーマンショック後の不動産価格の下落があり、権利変換に向け、事業計画を見直すことになった。
 - 工事費や調査設計計画費などの見直し、特定業務代行者の選定などにより、事業費の削減等を行った。

3. 事業推進上のスキーム（管理運営体制等）



4. 年表

| 年 | 経過年数 | 主な動き |
|--------------|------|------------------------------|
| 1970年（昭和45年） | 1 | 防災建築街区ビル完成 |
| 2004年（平成16年） | 35 | 5ビル会（防災建築街区ビルの権利者）設立 |
| 2008年（平成20年） | 39 | 市街地再開発事業の都市計画決定 |
| 2010年（平成22年） | 41 | 市街地再開発組合の設立認可 |
| 2012年（平成24年） | 43 | 権利変換計画認可・除却工事 |
| 2013年（平成25年） | 44 | 建築工事着工 |
| 2015年（平成27年） | 46 | 工事完了 |
| 2016年（平成28年） | 47 | 商業・業務施設（LIDRE）グランドオープン（4月3日） |

5. 再整備前後の比較

| 旧ビル | | 新ビル | |
|----------|------|----------|--|
| | | | |
| 約4,000㎡ | 敷地面積 | 約4,000㎡ | |
| 約21,000㎡ | 延床面積 | 約49,000㎡ | |

6. 活用した制度・手法

- (1) 市街地再開発事業補助金 (H20-H22)
- (2) 社会資本整備総合交付金
 - ・市街地再開発事業 (H23-H25)
 - ・都市再生整備計画事業 (H26-H27)
 - ・都市・地域再生緊急促進事業 (H26-H27)
- (3) 先導型再開発緊急促進事業 (H25)
- (4) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業 (H26-H27)

7. 新事業の概要・体制

事業名：大滝町2丁目地区第一種市街地再開発事業

所在地：神奈川県横須賀市大滝町2丁目

事業者：大滝町二丁目地区市街地再開発組合

コンサルタント：株式会社 INA 新建築研究所

設計：株式会社 INA 新建築研究所

施工：株式会社浅沼組

建物用途：商業・業務、住宅、駐車場

総事業費：約156億円

8. 再整備後の状況

当該施設建築物には、297戸の住宅の他、施設の足元にはクリニック等医療施設を主として構成された商業・業務施設が整備された。住宅については、本市の顔でもある横須賀中央駅周辺で初のタワーマンションという希少性もあり早期に全戸エンドユーザーに渡っている。

また、商業・業務施設については、グランドオープン後概ね9か月が経過した現在でも一部テナント誘致に苦慮している床も残っているが、管理組合等主催のイベント等を開催するなど集客活動を積極的に行うことで一定程度の効果を見ている。施設の主となる医療施設については、今後、ますます高齢化が進む中で、横須賀中央駅周辺における安全安心な暮らしに寄与するものと期待できる。

担当行政課：横須賀市 都市部 市街地整備景観課