

池子住宅地区及び海軍補助施設（横浜市域）における
家族住宅等建設事業の基本構想

平成19年6月

横浜防衛施設局

1 計画区域の状況

計画区域は、横浜市の逗子市境に位置し、東側を横浜横須賀道路、南側を京浜急行逗子線が通っており、横浜横須賀道路により区域が東西に分断されている。区域の広さは東西約 1,200m、南北約 800m で、敷地面積は 367,590 m² である。

(1) 土地面積

区域内の土地は、ほぼ国有地となっている。

[横浜市域]	367,590 m ²
国有	364,664 m ² (99.2%)
民有	2,926 m ² (0.8%)

(2) 建物面積

区域内の既存建物は国有で延べ 2,050 m² となっている。

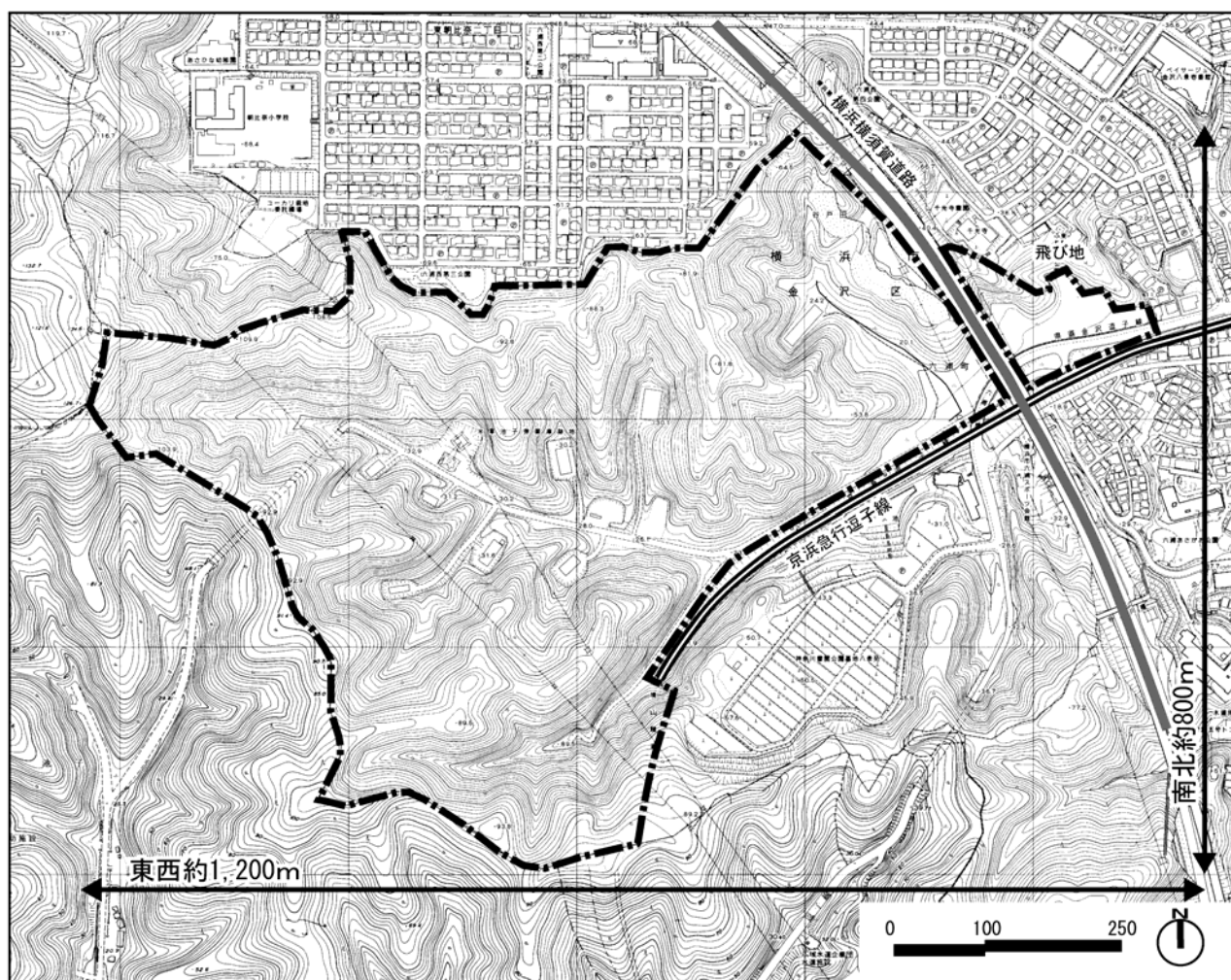


図 1 - 1 計画区域

2 配置建物等

敷地内に配置する住宅は、高層棟 644 戸、低層棟 56 戸、合計 700 戸を予定している。高層棟の形状については、必要とする敷地面積が小さく土地利用上有利なセンターコアタイプ（階段、エレベーター、設備室等を各階の中央に集めた長方形のタイプ）を採用した。

支援施設については、中央公共施設、生活支援施設、管理事務所、幼稚園／小学校、消防署、倉庫、駐車場等を配置している。

表 2-1 住宅棟

区 分		戸数 (戸)	備 考
高層棟 6 棟	4 B R	1 5	15 階建て (116 戸) 1 棟
	3 B R	6 2 9	14 階建て (108 戸) 4 棟
	計	6 4 4	13 階建て (96 戸) 1 棟
低層棟 8 棟	4 B R	1 5	
	3 B R	4 1	
	計	5 6	
合 計		7 0 0	

※ B Rは寝室を示す。

3 敷地造成計画

造成計画案は、以下の点を考慮した結果、敷地東側の造成基盤を FH=35mに抑え、西側の FH=56 mまでなだらかに高くなる案とした。

- (1) 改変面積を敷地の1/2以下とし緑地を保全すること。なお、本敷地は、土砂の場内処理を目的として造成地盤の高さを上げるほど斜面の既存緑地が埋め立てられ、改変面積が増加するという特徴を有する形状であることに留意しなければならない。
- (2) 土砂の搬出入を必要最小限とするために切土及び盛土の量的バランスを図ること。
- (3) 施設配置に必要な有効面積を確保すること。
- (4) 近接する東側の住宅地からの景観に配慮し、東側地盤面は極力低くすること。

表3-1 造成計画概要

項目	内容
イメージ図	
敷地造成基盤	フラット部 FH=56m、35m 傾斜部 FH=56~35m 勾配 =8%以下
面積	改変面積：17.8 h a 有効面積：13.4 h a
保存緑地面積	19.0 h a
土量バランス	切土：106 万 ³ 盛土：110 万 ³ 不足土：4 万 ³ （地下構造物の建設に伴う発生残土を充当）

4 基本ゾーニングの検討

各施設の配置方針及びゾーニングを以下に示す。

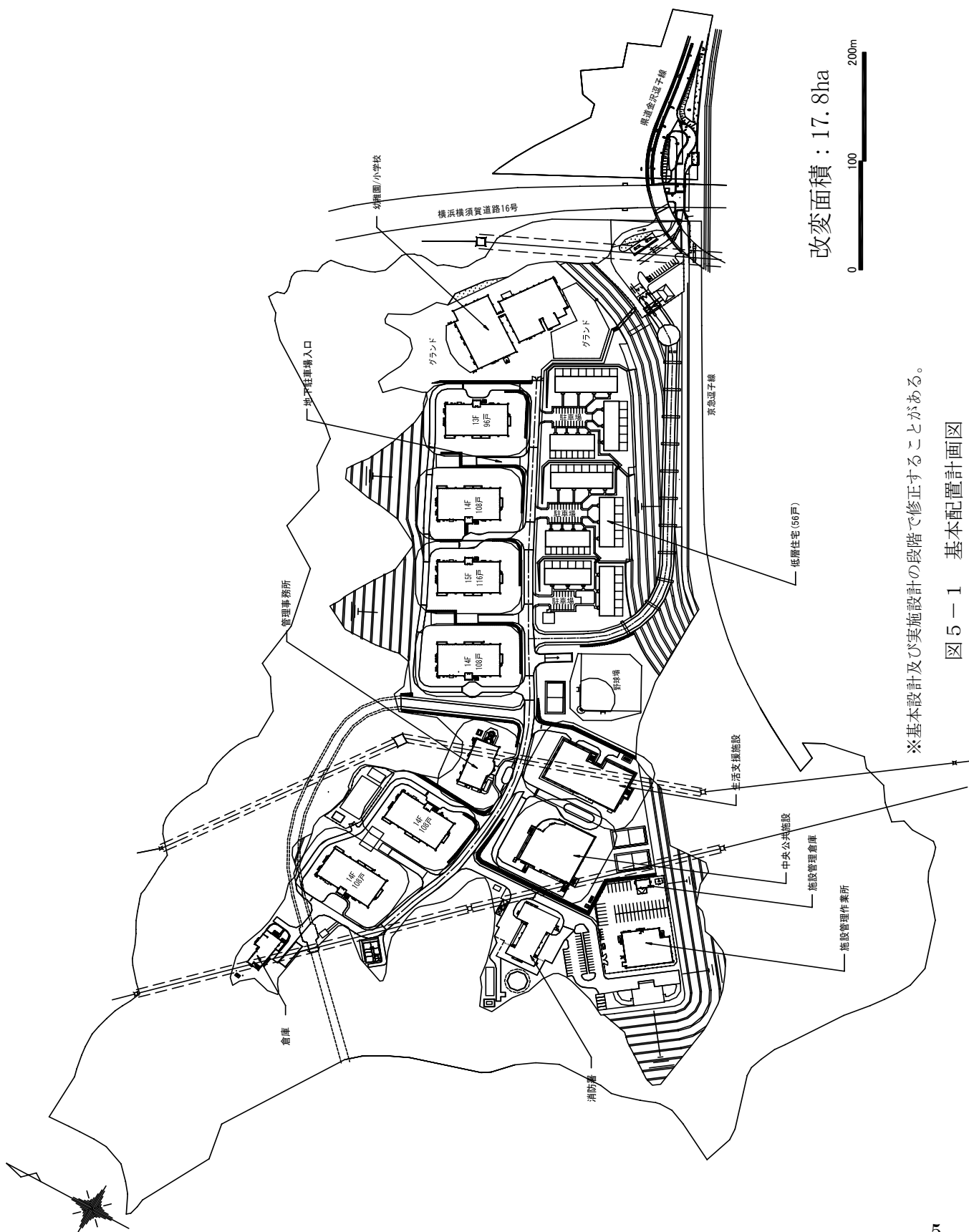
- 景 観 ・計画地周辺からの眺望を考慮した配置計画とする。
・極力高層棟の高さを抑える。
- 利便性 ・支援施設の利便性を考慮した配置計画とする。
・用途別の建物構成、エリア分けに努める。
・特に学校は、一般の支援施設とエリアを区別し文教的環境を確保する。
- 安全性 ・主要建物と道路・駐車場の離隔距離を十分に確保する。
・居住空間への通過交通は極力避ける。
- 居住性 ・居住者のプライバシーに配慮した配置計画とする。
・ごみ処理場等の設備関連施設は、居住空間以外の場所に配置する。



図4-1 ゾーニング図

5 基本配置計画

以上の条件を考慮し検討した配置計画及びその断面を以下に示す。



※基本設計及び実施設計の段階で修正することがある。

図 5-1 基本配置計画図

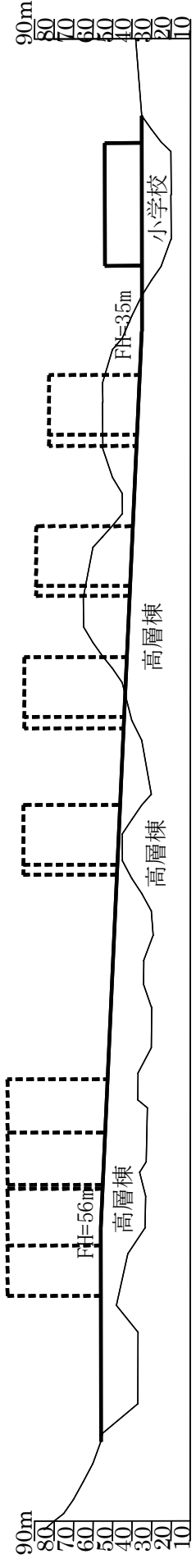


图 5-2 断面图

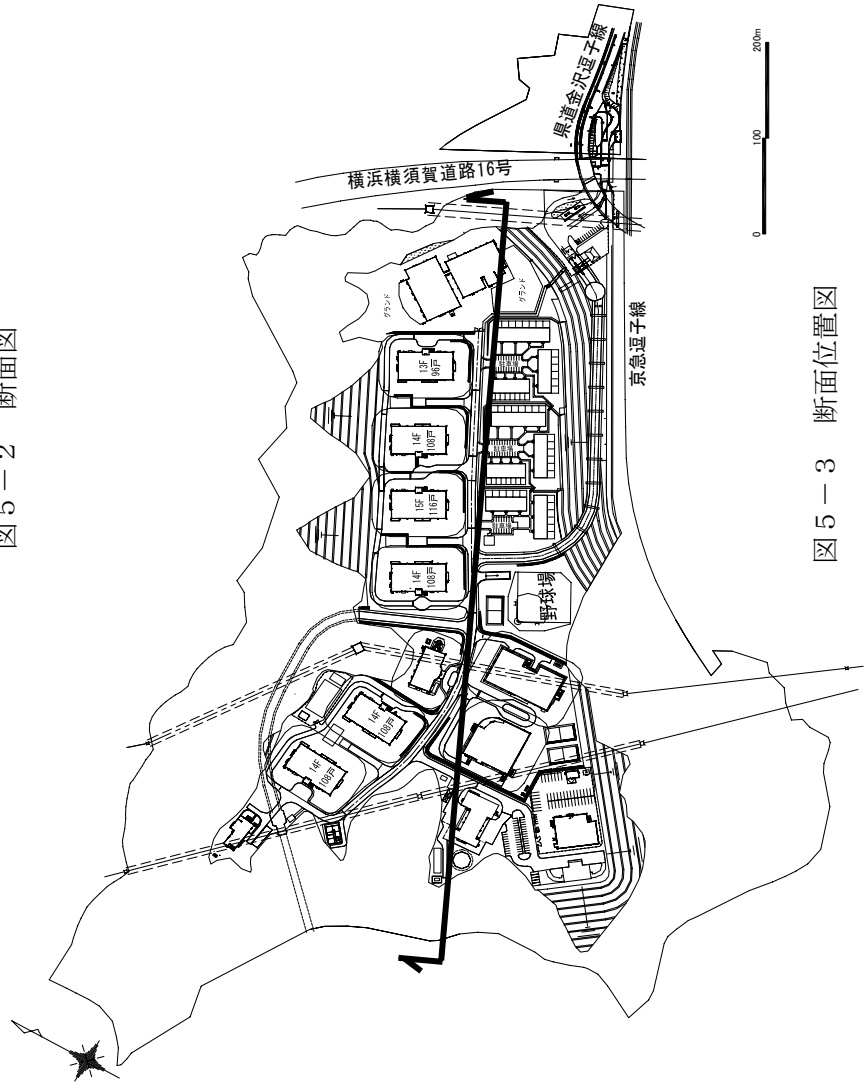


图 5-3 断面位置图

6 景観（周辺からの眺望）

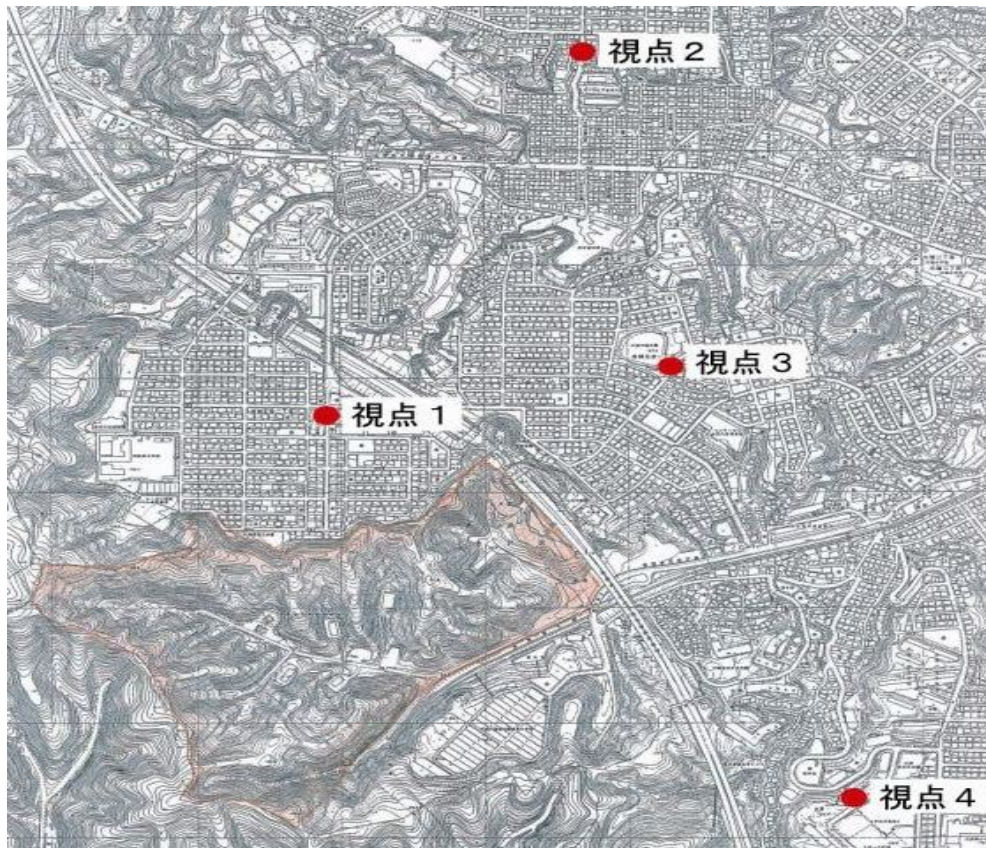


図 6-1 視点位置図



図 6-2 視点1：東朝比奈2丁目19番地 六浦西第二公園付近（FH=4.8m）



図 6-3 視点 2 : 高舟台 1 丁目 3 番地 付近 (FH=24m)



図 6-4 視点 3 : 東朝比奈 1 丁目 26 番地 六浦大道公園 付近 (FH=39m)



図 6-5 視点4：六浦南3丁目27番地 スポーツ広場付近 (FH=6.3m)

7 全体工程

全体工程について以下に示す。

表7-1 全体工程表

工種等		H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	
設計等	基本構想	[Gantt bar from H18 to H19]										
	基本設計	[Gantt bar from H19 to H21]										
	実施設計	[Gantt bar from H20 to H22]										
環境影響評価		[Gantt bar from H19 to H21]										
工事等		[Gantt bar from H22 to H27]										

※ 本表は現時点での概略工程であり、今後、基本設計を通じて精査することとしている。

※ 文化財が出土した場合には、遅れが生じる可能性がある。