

# 議案

## 令和5年度高度地区適用緩和認定申請受理番号第1号に関する調査概要

1. 申請年月日 令和6年1月25日
2. 申請者住所氏名 神奈川県横浜市戸塚区 [REDACTED]
3. 申請場所 神奈川県横須賀市追浜本町1丁目 [REDACTED]
4. 地域地区 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）  
第一種高度地区（15m）
5. 計画概要
  - (1) 用途 共同住宅（120戸）
  - (2) 工事種別 新築
  - (3) 敷地面積 5,468.68 m<sup>2</sup>
  - (4) 建築面積 1,950.00 m<sup>2</sup>（建蔽率 35.66%）
  - (5) 延べ面積 6,950.00 m<sup>2</sup>  
（容積算定床面積 6,830 m<sup>2</sup> 容積率 124.90%）
  - (6) 構造 鉄筋コンクリート造、地上6階建て
  - (7) 最高高さ 18.40 m
6. 認定を受ける事項 高度地区適用緩和（1）

### 7. 周辺の状況

計画地は京急追浜駅の東約400mに位置する第一種住居地域の住宅地内にある。その北側及び西側は第一種住居地域が連続し、東側は比較的整然とした住宅街が第一種住居地域を介して第一種中高層住居専用地域にかけて立地している。いずれの用途地域も第一種高度地区（15m）となっている。

南側には追浜駅前からの都市計画道路追浜夏島線が走り、その沿道は商業地域であり第三種高度地区（31m）となっている。

計画地の北東側は市道（法第42条第1項1号道路：幅員7.29m）に接し、南側は私道（法第42条第1項3号道路：幅員4.68m及び2項道路：幅員4m）と通路に接している。

## 8. 認定が必要となる背景等

本計画は県がPFI事業で実施する県営追浜第一団地の建替え計画である。既存6棟の団地を1棟に集約する計画であり、余剰地の有効活用として敷地北側に提供公園（市帰属）と戸建て分譲地が計画されている。共同住宅の高さが第一種高度地区の建築物の高さの最高限度15mを超えるため、高度地区適用緩和認定の申請があった。

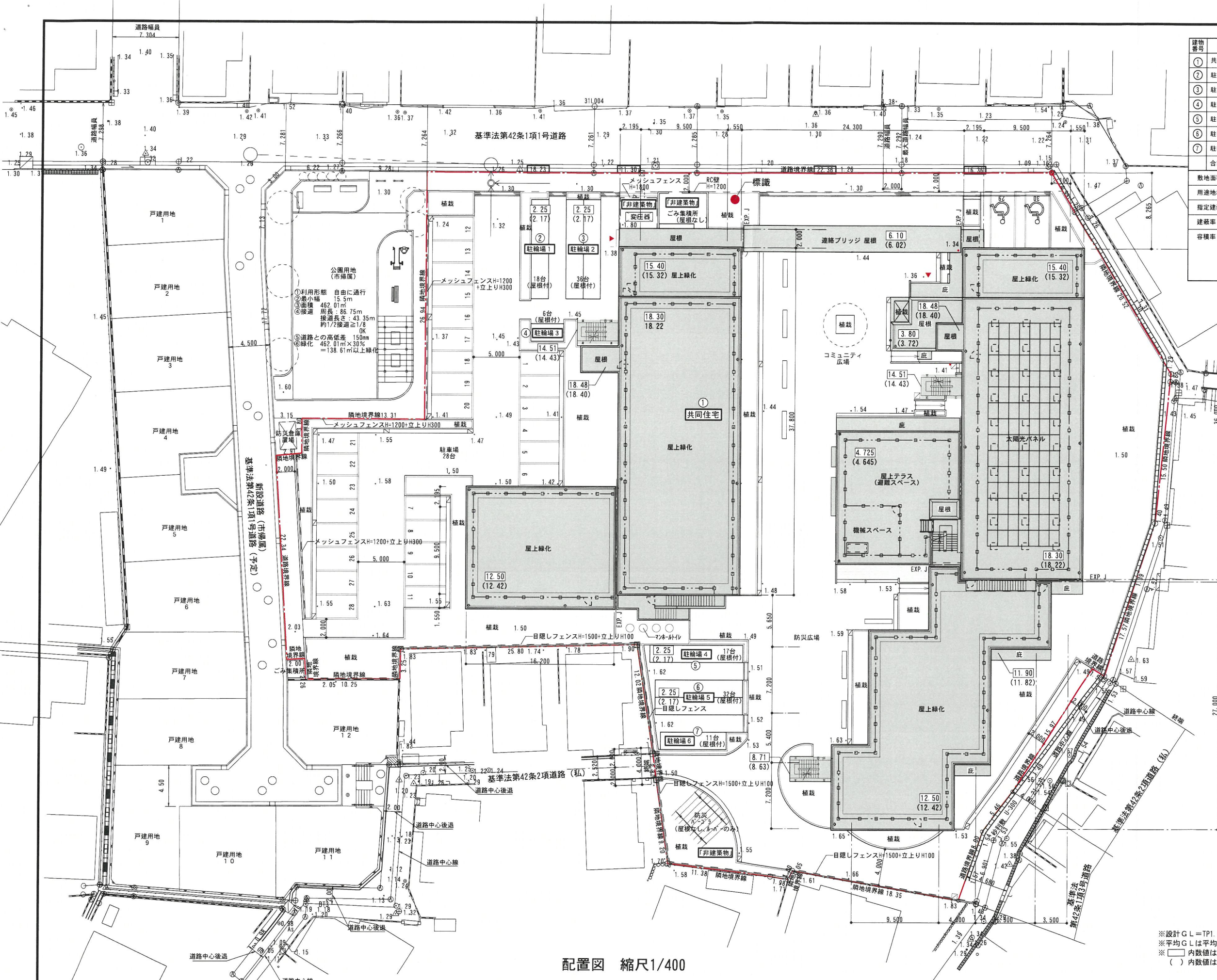
## 9. 処分庁の検討等

本計画は適用緩和（1）による技術基準（I）に適合した計画であり、建物の最高高さ（18.4m）は高度地区の最高限度の1.5倍の範囲内（22.5m以下）である。

また、敷地の南側に建物を集約し、周辺住宅地への日影に配慮した計画であり、敷地の北側に提供公園及び防災倉庫用の敷地を設け、都市防災等の生活環境の改善にも寄与している。道路沿いに歩道状公開空地や緑地、敷地内に貫通路を設けており、密集市街地における生活動線を確保しており、市街地環境の整備改善に資する計画といえる。

以上から、「高度地区の適用緩和及び除外認定に関する認定基準」における適用緩和（1）に該当するものとして認定相当と判断した。





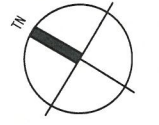
建物番号	名称	構造	階数	建物高さ(m)	建築面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	該当
①	共同住宅	RC造	6	18.400	1,890.00	6,830.00	該当
②	駐輪場1	アルミ製	1	2.170	9.00	18.00	非該当
③	駐輪場2	アルミ製	1	2.170	18.00	36.00	非該当
④	駐輪場3	アルミ製	1	2.170	3.00	6.00	非該当
⑤	駐輪場4	アルミ製	1	2.170	8.00	16.00	非該当
⑥	駐輪場5	アルミ製	1	2.170	16.00	32.00	非該当
⑦	駐輪場6	アルミ製	1	2.170	6.00	12.00	非該当
合計					1,950.00	6,950.00	

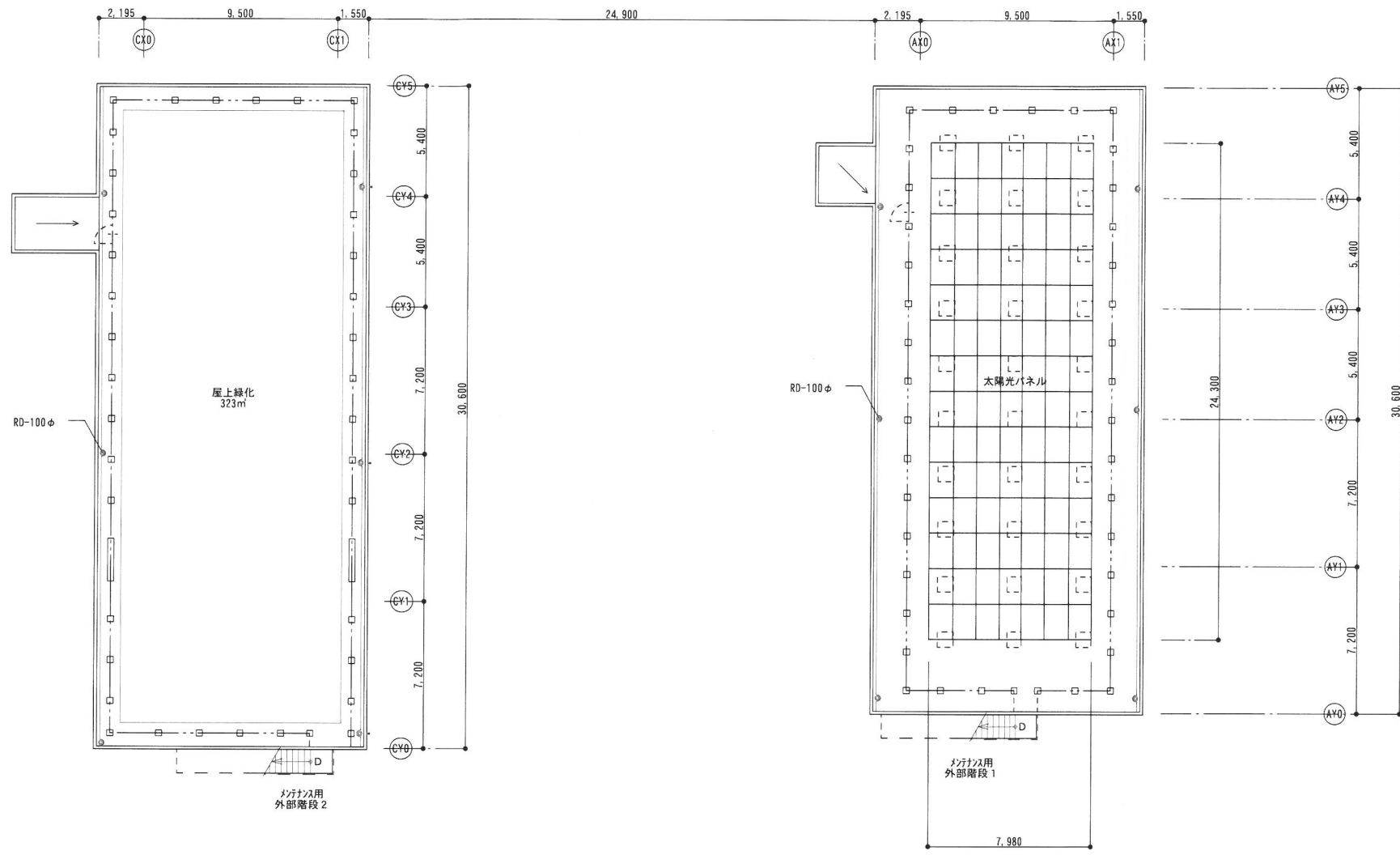
敷地面積 5,468.68m<sup>2</sup>  
 用途地域 第一種住居地域  
 指定建蔽率/容積率 60%/200%  
 建蔽率  $1,950.00 \div 5,468.68 \times 100\% = 35.66\% < 60\%$  OK  
 容積率  $6,830.00 \div 5,468.68 \times 100\% = 124.90\% < 200\%$  OK  
 駐輪場1~6延床面積合計 120m<sup>2</sup>  
 延床面積合計  $6,950m^2 \times 1/5 = 1,390m^2 \geq 120m^2$  OK  
 容積率算定床面積  $6,950m^2 - 120m^2 = 6,830m^2$

高度地区適用緩和認定対象の該当建物を示す。  
 周长=328.33m/8=41.04m  
 東側道路接道長さ  
 $18.23+11.30+22.36+16.36=68.25m \geq 41.04m$  OK

配置図 縮尺1/400

※設計GL=TP1.40とする。  
 ※平均GLは平均地盤算定図による。  
 ※内数値は設計GLからの高さ(単位:m)を示す。  
 ( )内数値は平均GLからの高さ(単位:m)を示す。





太陽光パネル面積：7.98m×24.3m=193.92㎡  
 建築面積：1,890.00㎡（共同住宅部分、駐輪場60㎡除く）  
 $1,890.00\text{㎡} / 8 = 236.25\text{㎡} \geq 193.92\text{㎡}$  OK

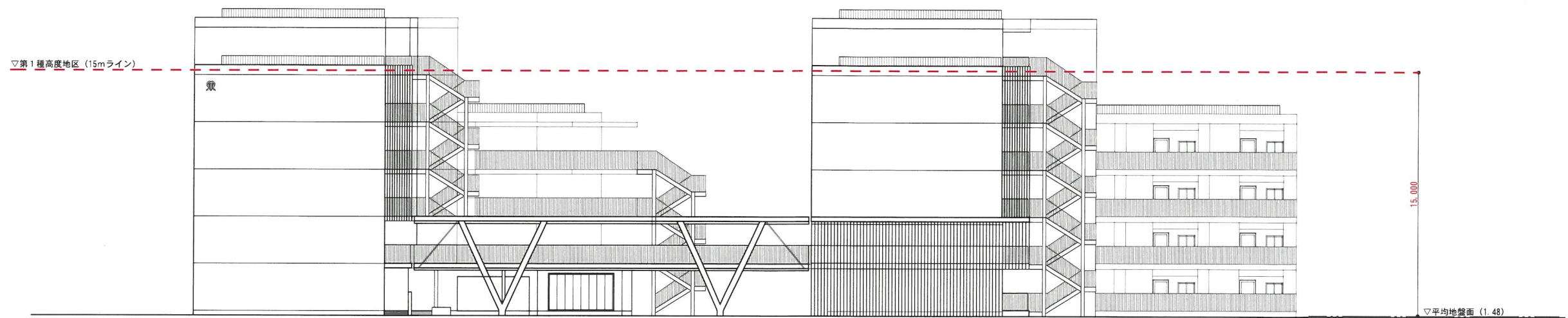


屋階平面図 縮尺1/300

照査	担当	

工事名称		年月日	R06.1	図面番号	03-7
図面名称	屋階平面図	縮尺	A3:1/300		

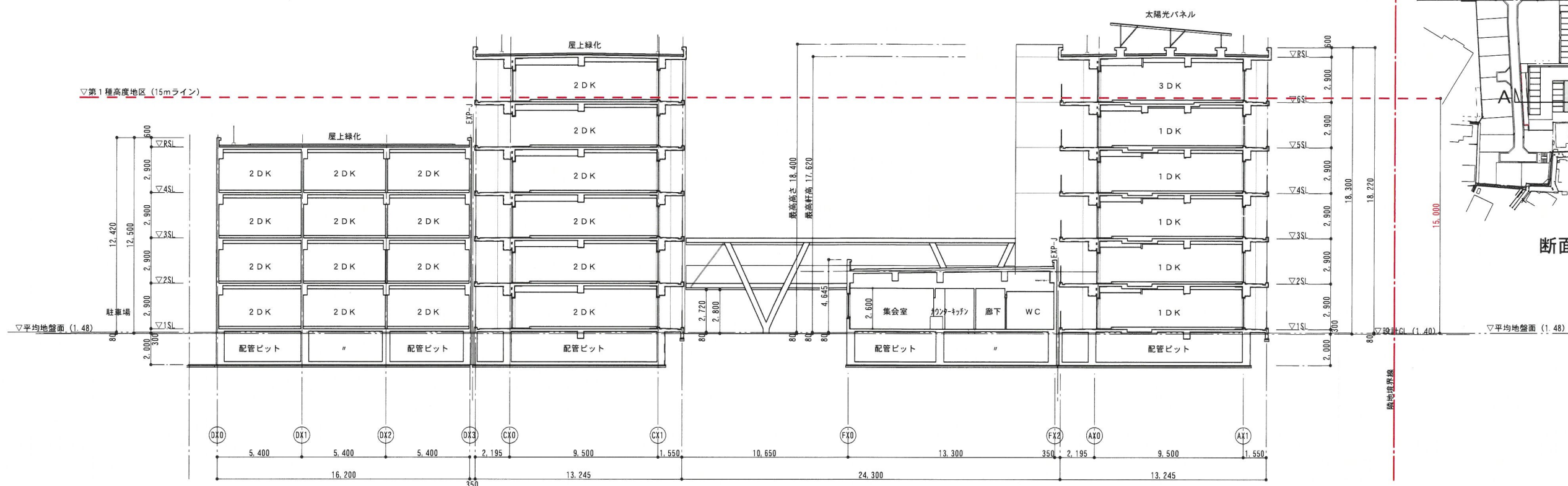




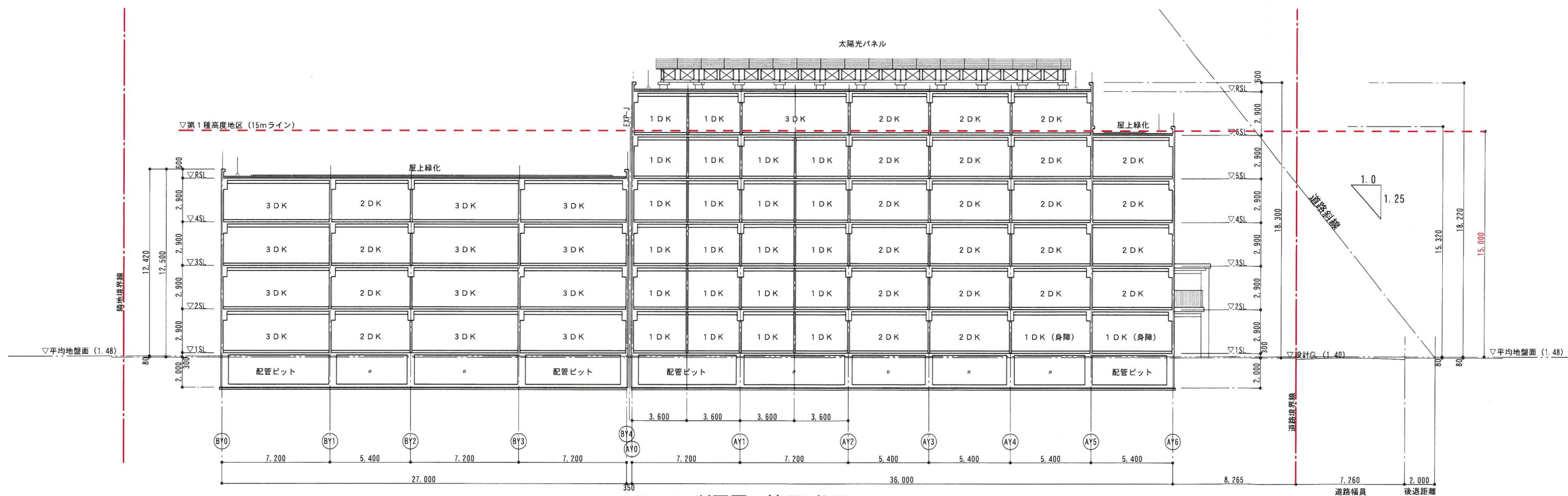
東側立面図 縮尺1/300



南側立面図 縮尺1/300



A-A 断面図 縮尺1/300



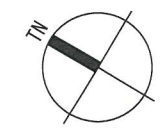
B-B 断面図 縮尺1/300



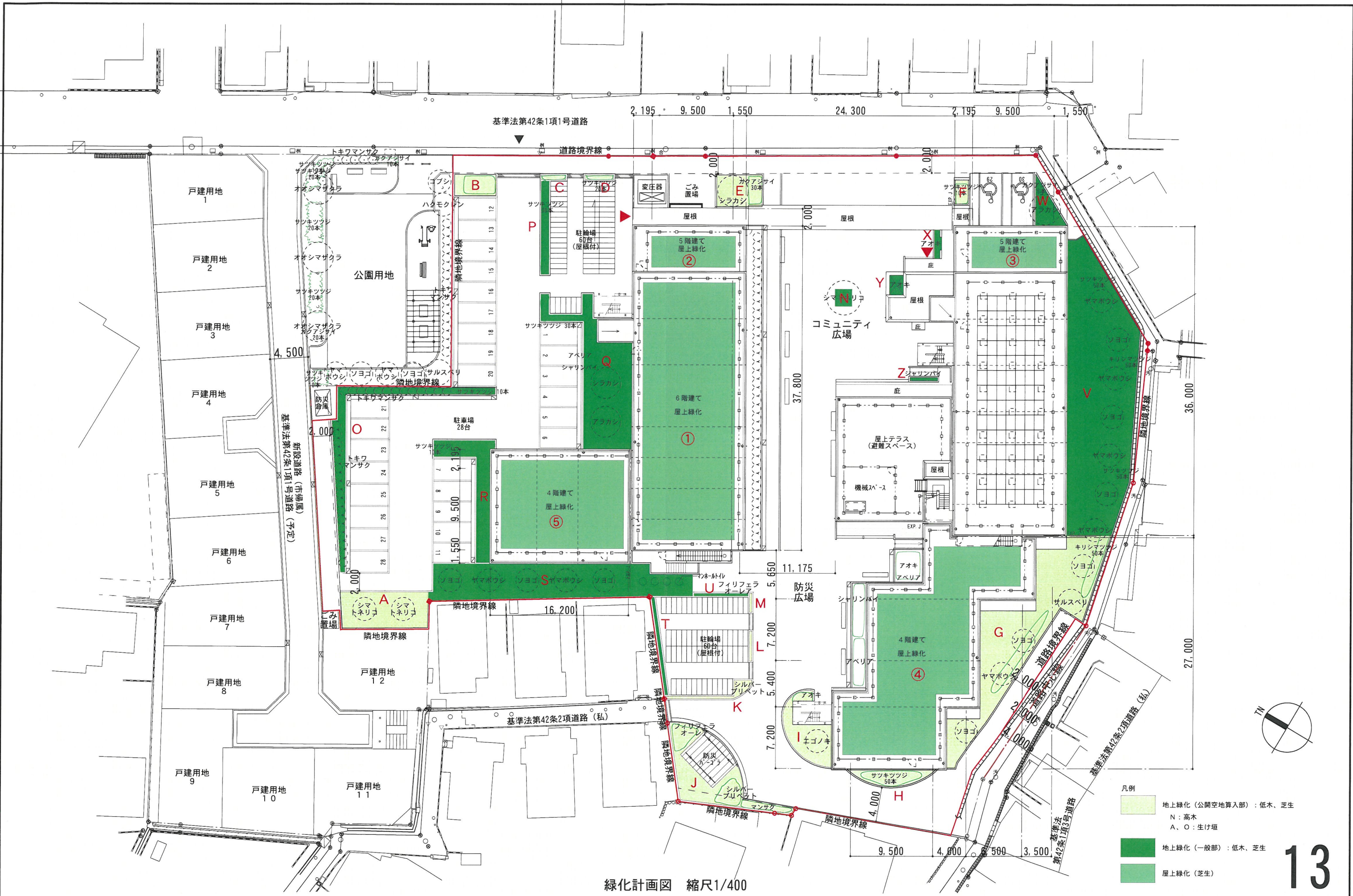


- 公開空地
- 大規模  
広場状公開空地
  - 小規模  
広場状公開空地
  - 小規模  
広場状公開空地  
(ピロティ)
  - 歩道状公開空地
  - 歩道状公開空地  
(貫通路)
  - 歩道状公開空地  
(貫通路ピロティ)
- 公開空地に準ずる有効な空地
- 緑地

公開空地配置図 縮尺1/400







位置情報及び図面番号①、③～⑧、⑭、⑮は割愛させていただきました。