

【別紙】児童図書館周辺の土地利活用検討概要

1. 活用対象地の概要

項目	内容
所在地	神奈川県横須賀市若松町 3 丁目 20
対象地	平坂公園および周辺公共施設用地
敷地面積	1,950.9 m ²
用途地域	商業地域
建ぺい率	70%
容積率	400%
建築可能面積	1,365.6 m ² （敷地面積×建ぺい率）
想定最大延床面積	約 7,803.6 m ² （敷地面積×容積率・単純計算）
接道・周辺	・ 鉄道駅、商業施設、住宅地等に近接 ・ 幹線道路に面する

※想定最大延床面積は、容積率を単純適用した場合の参考値であり、地区計画、道路幅員、斜線制限等により実際の計画規模は変動します。

2. 地区計画上の位置付け

対象地は、若松 3 丁目地区計画における「公共公益施設地区」に位置付けられています。

（1）公共公益施設地区の考え方

- ・ 市民の利便性に寄与する教育・福祉・コミュニティ機能等を有する複合型公共公益施設の立地を想定
- ・ 地区計画上、対象地の活用検討エリアは全面が公共公益施設地区
- ・ 多機能型図書館、社会福祉施設、コミュニティ施設、集会施設等を 1 棟の高層建築物に複合整備する考え方が示されている
- ・ 土地利用にあたっては、地区計画の変更が必要となる見込み（変更手続き：約 1.5 年の想定）

(2) 地区計画変更後の活用イメージ

地区計画の変更により、事業計画に応じて、以下の用途を含む施設整備が可能となる予定です。

- ・ 共同住宅
- ・ ホテル・旅館
- ・ 店舗・飲食店
- ・ 公共・公益施設
- ・ その他、事業計画に応じた複合用途

3. 主な建築・土地利用条件

項目	地区計画上の主な条件等
高さ	最低 20m、最高 50m
建築面積	最低 200 m ² 、最高 1,500 m ²
建ぺい率	上限 50%（防火地域内の耐火建築物等は 60～70%まで引上げの可能性）
容積率	下限 200%～上限 650%
用途制限	戸建住宅、マンション、ホテル、カラオケボックス、キャバレー等は現行計画では制限対象
その他制限	大規模店舗、場外車券売場、神社、公衆浴場、倉庫、工場等にも制限あり

※地区計画変更後の用途・高さ・容積率等は、今後の事業計画および地区計画変更内容により決定されます。

4. レッドゾーン等の留意事項

- (1) 対象地内には、土砂災害等に関するレッドゾーンが含まれています。
- (2) レッドゾーン内では、原則として許可を要する開発行為は行えません。
- (3) 施設整備を行う場合は、以下が必要となる可能性があります。
 - ① レッドゾーンの解除・見直し
 - ② 開発区域からの除外
- (4) 造成、擁壁、斜面安全対策、開発許可等について、関係機関との事前協議が必要です。

5. 既存施設の状況

施設	構造・階数	敷地面積	延べ床面積	築年数 (竣工年月日)
児童図書館	RC 造・地上 2 階	901.0 m ²	645.15 m ²	1974 年 7 月 11 日
若松会館	RC 造・地上 3 階	130.01 m ²	255.75 m ²	1980 年 11 月 20 日

- ・既存施設は築年数が経過しており、今後の活用にあたっては、建替え・複合化・移転等の検討が必要です。
- ・新施設のイメージとして、低層部に公共・商業・交流機能、高層部に宿泊・住宅等を配置する複合施設案を示しています。

6. 活用検討上のポイント

(1) 強み

- ・商業地域に位置し、駅・商業施設・住宅地に近接
- ・約 1,951 m²のまとまった敷地
- ・建ぺい率 70%、容積率 400%による一定の開発ポテンシャル
- ・図書館、交流拠点、商業、宿泊、住宅等の複合化が検討可能

(2) 主な課題

- ・地区計画の変更に約 1.5 年を要する想定
- ・レッドゾーンへの対応が必要
- ・斜面・擁壁等の安全対策および開発許可の確認
- ・既存施設の更新・解体・移転計画
- ・公共公益機能と民間収益機能の適切な組み合わせ
- ・容積率・高さ・用途等について、事業計画に応じた行政協議が必要