

第3号様式（第2条第1項関係）

大規模土地利用行為協議書

2025年6月16日

（あて先）横須賀市長

行為者 住所 横須賀市秋谷 4321 番地
 氏名 株式会社秋谷国際学園運営会社
 代表取締役 梅田 優祐
 住所 横須賀市秋谷 4319 番地 1
 氏名 合同会社ネコ
 代表社員 梅田 優祐

〔法人にあっては、商業登記簿上の主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名〕

電話 080 (4000) 7757 (総務部)

土地利用行為の名称	（仮称）秋谷国際学園新築工事 開発事業
土地利用行為の場所	横須賀市湘南国際村二丁目 2388 番 63 ほか 3 筆
土地利用行為の種類	建築物系の開発事業 中高層建築物の建築 大規模建築物の建築
土地利用行為の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域面積 28,063.55 m² ・ 予定建築物 インターナショナルスクール <p style="margin-left: 40px;">低学年棟 1 棟、木造、地上 2 階、高さ 9.580m</p> <p style="margin-left: 40px;">小ホール・アトリエ棟 1 棟、木造、地上 2 階 高さ 9.580m</p> <p style="margin-left: 40px;">体育館 1 棟、木造、地上 1 階、高さ 11.512m</p> <p style="margin-left: 40px;">カフェ棟 1 棟、木造、地上 1 階、高さ 6.894m</p> <p style="margin-left: 40px;">守衛室・めぐりの森 WC、木造、地上 1 階、 高さ 3.325m</p> <p style="margin-left: 40px;">事務所（スクールバス運転手休憩所として詳細協議 中）軽量鉄骨造、地上 1 階、高さ 2.794m</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場（平置き） 一般用 60 台、学校関係者用 50 台 ・ バス停 1 箇所 ・ 防火水槽（地上型） 40 t 2 基 ・ 残土処理 約 900 m³
（事務処理欄）	

備考 本協議書及び添付図書は、一般の閲覧に供します。

(仮称) 秋谷国際学園新築工事 開発事業

土地利用計画の概要	
行為者名	株式会社秋谷国際学園運営会社/合同会社ネコ
計画地	横須賀市湘南国際村二丁目 2388 番 63 ほか 3 筆
都市計画法 規制状況	市街化調整区域、衣笠大楠山風致地区（第 4 種風致地区）、衣笠大楠山近郊緑地保全地区、湘南国際村地区計画、宅地造成等工事規制区域、屋外広告物規制地域（第 2 種禁止地域）
計画面積	28,063.55 m ²
予定建築物	インターナショナルスクール 低学年棟 1 棟、木造、地上 2 階、高さ 9.580m 小ホール・アトリエ棟 1 棟、木造、地上 2 階、高さ 9.580m 体育館 1 棟、木造、地上 1 階、高さ 11.512m カフェ棟 1 棟、木造、地上 1 階、高さ 6.894m 守衛室・めぐりの森 WC、木造、地上 1 階、高さ 3.325m 事務所、軽量鉄骨造、地上 1 階、高さ 2.794m
公共公益施設	
道路	新設道路なし
排水	雨水調整池なし
公園	公園なし
ゴミ集積所	ゴミ集積所なし
消防水利	消火栓なし 防火水槽（地上型）40 t 2 基
その他	
残土処理	残土処理量 900 m ³ 総切土量 4,200 m ³ 総盛土量 3,300 m ³

土地利用計画の概要（１）

土地利用区域に含まれる地域の名称	横須賀市湘南国際村二丁目 2388番63ほか3筆	1.土地利用の目的	学校施設の建設（自己業務用）						
2.事業者	所在地, 商号 代表者, 資本金 設立年月日 連絡先(電話番号)	神奈川県横須賀市秋谷4321番地, 株式会社秋谷国際学園運営会社 梅田 優祐, 5050万円 2024年8月1日 080(4000)7757 (総務部)							
		神奈川県横須賀市秋谷4319番地1, 合同会社ネコ 梅田 優祐, 100万円 2020年8月25日 080(4000)7757 (総務部)							
3.施工者	所在地, 商号 代表者, 資本金 設立年月日 連絡先(電話番号)	未定							
4.設計者	所在地, 商号 代表者, 資本金 設立年月日 連絡先(電話番号)	東京都大田区南雪谷2-14-2, 株式会社中川エリカ建築設計事務所, 原田エリカ, 300万円 令和2021年6月10日 03-6413-8105							
5.土地利用区域内の土地の現況	都市計画	区域区分	地域地区等				都市施設		
		市街化調整区域	衣笠大楠山風致地区(第4種風致地区)、衣笠大楠山近郊緑地保全地区、湘南国際村地区計画、宅地造成等工事規制区域、屋外広告物規制地域(第2種禁止地域)						
	地目別概要	区分	宅地	農地	山林	官有地	その他	計	
		面積	m ²	m ²	28,063.55 m ²	m ²	m ²	28,063.55 m ²	
		比率	%	%	100 %	%	%	100 %	
	所有別概要	区分	自己所有	買収予定	地主還元	その他		計	
		面積	m ²	m ²	m ²	28,063.55 m ²		28,063.55 m ²	
		比率	%	%	%	100 %		100 %	
	6.土地利用計画	土計 地利 用面	区分	宅地	公共施設 用地	公益施設 用地	未利用地	その他の 土地	計
			面積	28,063.55 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	28,063.55 m ²
比率			100 %	%	%	%	%	100 %	
公用 共施 設地		区分	道路	公園	排水施設	貯水施設	その他	計	
		面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
		比率	%	%	%	%	%	%	

公 用 益 的 施 設 地	区 分	公 益 用 地					そ の 他	計
	面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	比 率	%	%	%	%	%	%	%
7. 街 区 の 設 定 計 画	街 区 数	最 大 街 区 面 積		最 小 街 区 面 積		平 均 街 区 面 積		
	1 街 区	28,063.55 m ²		28,063.55 m ²		28,063.55 m ²		
	予 定 建 築 物 の 用 途	低 学 年 棟	小 ホール ア ト リ エ 棟	体 育 館	カ フ ェ 棟	守 衛 室 ト イ レ	事 務 所	計
	区 画 数	1 棟	1 棟	1 棟	1 棟	1 棟	1 棟	6 棟
	個 人 住 宅 用 宅 地 の 規 模	100 m ² 以上 150 m ² 未 満	150 m ² 以上 200 m ² 未 満	200 m ² 以上 250 m ² 未 満	250 m ² 以上 300 m ² 未 満	300 m ² 以 上	計	
	同 上 の 宅 地 数							
8. 整 備 計 画 の 内 容 公 共 施 設 等 の	<p>道路：計画地北側の市道 7607 号に接道する。（区域内の道路新設はなし）</p> <p>公園：設置予定なし（非住居系開発行為のため）</p>							
9. そ の 他 必 要 な 事 項	<p>水道：開発地西側の市道 7612 号より取り込む</p> <p>電気（東京電力）：開発地西側の市道 7612 号より取り込む</p> <p>ガス（東京ガス）：開発地西側の市道 7612 号より取り込む</p> <p>街路照明施設：設置の有無：有</p>							
備 考	<p>1. 「1」の「土地利用の目的」欄には、住宅地の場合は、自己の住宅地、宅地分譲、建売住宅付分譲、造成後一括分譲、社員住宅の建設等、社員住宅の場合は、独身者用、家族用の別を明示し、計画戸数を記入すること。工場、店舗、倉庫等の場合は、自己の業務用か否かの別を明示して記載すること。</p> <p>2. 「5」の「都市計画」欄には、市街化区域、市街化調整区域を明示するとともに、用途地域等の地域地区及び都市計画道路等の都市施設の内容を記載すること。</p> <p>3. 「6」の「公共施設用地」欄及び「公益施設用地」欄の比率は、「土地利用計画」欄の合計面積に対する比率を記載すること。</p> <p>4. 「6」の「公益施設用地」欄には、公益用地（学校、清掃工場等の用地）、医療施設購買施設等の面積を記載すること。</p> <p>5. 「6」の「未利用地」欄には、がけ又は法面等の面積を記載すること。</p> <p>6. 「8」の「公共施設等の整備計画の内容」欄には、公共施設の規模、種別、形状または構造等についての概要及び都市施設の整備計画を記載すること。</p> <p>7. 「9」の「その他必要な事項」欄には、消火栓、公益的施設、水道、電気、ガス等の供給施設、街路照明施設、汚水処理施設等の計画の概要を記載すること。</p>							

土地利用計画の概要（２）

1. 設計方針	<p>（１）土地の現況</p> <p>計画地は湘南国際村地区地区計画のBC地区に位置し、神奈川県が所有する 28,063.55 m² の敷地である。現況は神奈川県が運営する仮設駐車場として活用され、市道 7607 号に接道する。また、敷地に隣接してバスの転回所がある。</p>
	<p>（２）方針または理由</p> <p>① 大楠山に連なる豊かな緑の空間として、既存の地形や植栽を最大限に生かし、自然の中で学ぶということを、内にいても、外にいても感じられるインターナショナルスクールを目指します。</p> <p>② 計画建物は分棟とすることで1棟ごとの建物規模を抑え、周辺住宅の規模に考慮した計画とします。</p> <p>③ 配置計画は敷地内の平坦な場所の多い東側に必要なグラウンドを計画することで敷地の造成を極力減らします。また用途上高い建物となる体育館を住宅地から離れた東側に配置することで、景観に配慮した計画とします。</p> <p>敷地の西側には穏やかな傾斜を活かすように教室群を配置するとともに、既存の樹木を最大限残しつつ散策路を設けることで、自然の中で学べる環境を提供します。</p>
2. 設計細部の概要	<p>（１）区域内道路</p> <p>開発区域内に新設道路はありません。</p>
	<p>（２）区域外道路</p> <p>北側：市道 7607 号 幅員 21.97～33.00m 西側：市道 7612 号 幅員 6.00～9.20m</p>
	<p>（３）排水</p> <p>汚水排水：計画汚水量 1.388 m³/sec、VP 管 Φ150mm にて湘南国際村運営管理組合が管理する汚水処理施設に接続する。</p> <p>雨水排水：計画雨水量 0.863 m³/sec、雨水下水道本管 HP Φ900mm に VU 管 Φ700mm にて 1カ所で接続</p>
	<p>（４）公園等</p> <p>帰属公園：設置なし（非住居系開発行為のため）</p>

	<p>(5) 緑化</p> <p>既存樹を最大限生かしながら、神奈川県土に適した樹木を植樹し、緑被率41%を確保します。市民の方が植えた桜は、樹木の状態を考慮して状態の良いものは移植する方針です。</p>
設計 細 部 の 概 要	<p>(6) 消防施設</p> <p>防火水槽（地上型）40 t 2基</p>
	<p>(7) 集会施設</p> <p>集会施設なし</p>
	<p>(8) ごみ集積施設</p> <p>ごみ集積施設なし</p>
	<p>(9) 地主還元地</p> <p>該当なし</p>
	<p>(10) 駐車施設</p> <p>一般用駐車場として60台（内車いす用2台） 学校関係者用として50台</p>
	<p>(11) 建築物の用途・規模</p> <p>建物用途：インターナショナルスクール 建物規模：低学年棟1棟、木造、地上2階、高さ9.580m 小ホール・アトリエ棟1棟、木造、地上2階、高さ9.580m 体育館1棟、木造、地上1階、高さ11.5125m カフェ棟1棟、木造、地上1階、高さ6.894m 守衛室・めぐりの森WC、木造、地上1階、高さ3.325m 事務所、軽量鉄骨造、地上1階、高さ2.794m</p>
	<p>(12) 残土処理</p> <p>発生残土量：約900 m³ 搬出経路：市道7607号から県道217号、県道27号を經由し県道211号より久里浜港へ その先は未定</p>
	<p>(13) その他</p>

【位置図】

