

議案 1

令和3年度高度地区適用除外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3年10月6日
2. 申請者住所氏名 神奈川県横須賀市稲岡町82
学校法人 神奈川歯科大学
理事長 鹿島 勇
3. 申請場所 横須賀市稲岡町82番6ほか4筆
4. 地域地区 第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
商業地域
(建ぺい率80%、容積率600%)
第一種高度地区(第一種住居地域内)
(建築物の高さの最高限度15m)
高度地区制限なし(商業地域内)
5. 計画概要
 - (1) 用途 大学
 - (2) 工事種別 増築 (第一種高度地区内)
 - (3) 敷地面積 44,652.24 m²
 - (4) 建築面積 2,330.35 m² (申請以外の部分) 16,037.84 m²
建蔽率 41.13 %
 - (5) 延べ面積 4,653.30 m² (申請以外の部分) 60,114.31 m²
容積率 142.41 %
 - (6) 構造 RC4階建て
 - (7) 最高高さ 17.48 m
6. 認定を受ける事項 第一種高度地区 適用除外(6)
(用途上やむを得ないもの)

7. 周辺の状況

申請地は、京浜急行横須賀中央駅の北約 800m に位置し、北側・西側は米軍基地、東側に横須賀学院、南側は共同住宅、事務所や店舗が立ち並ぶ、商業地域となっている。

敷地南側が道路に接しており、歩道を公園管理課が管理しているが、万年堀や道路側の生垣により敷地と前面道路が分断された状態であり、一部歩道が狭い部分がある。

8. 提案理由

本計画は、高さ制限を 15m とする第一種高度地区内で、学校法人神奈川歯科大学敷地内の本部棟及び付属建築物を建て替えるものであり、高さ 17.48m の本部棟を建築するものである。

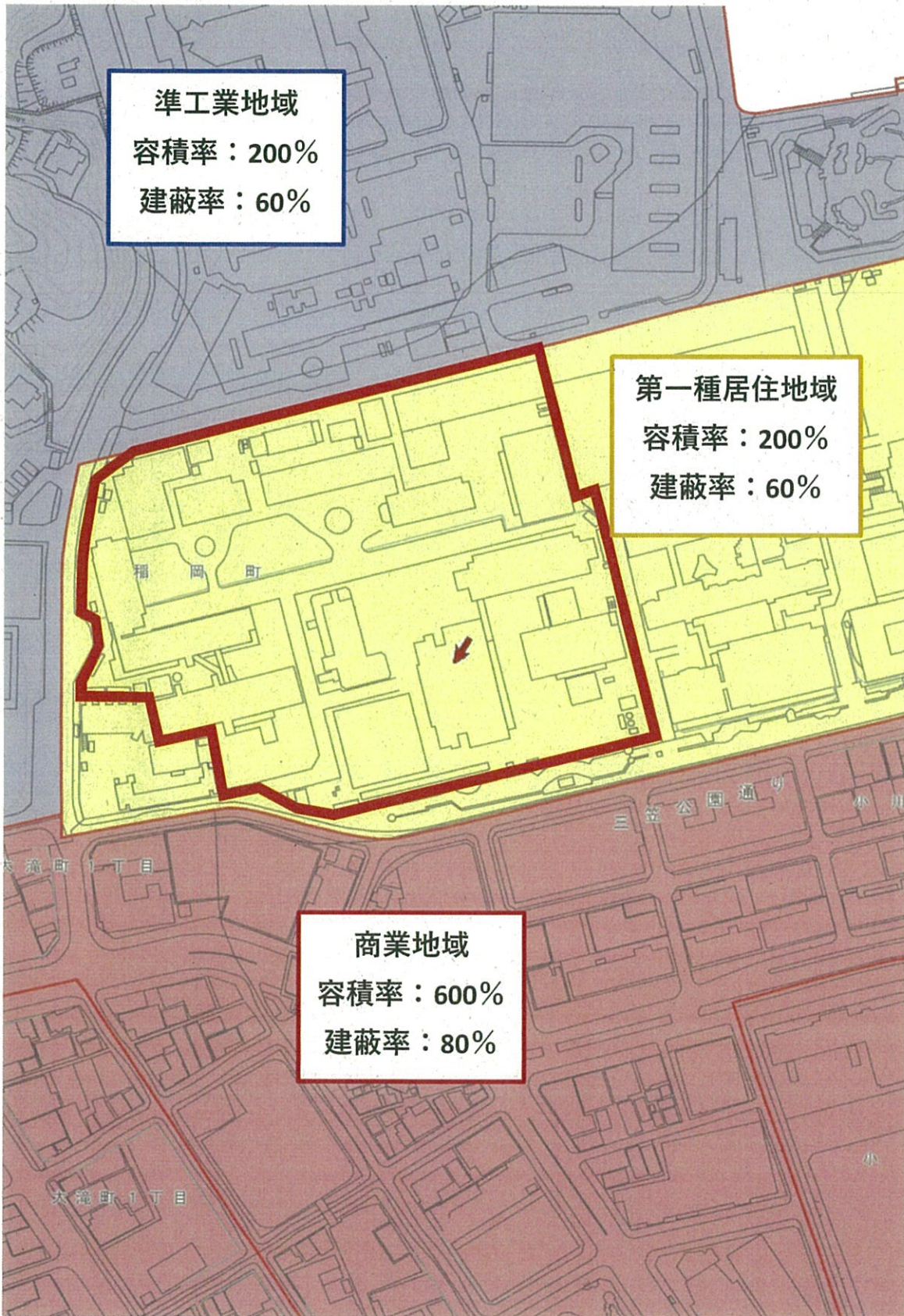
申請敷地内にある、既存本部棟は 5 階建てで高さが 22.90m あり、高度地区に係る既存不適格建築物である。新本部棟は階数を 4 階におさえつつも、執務空間や図書館機能の一部である学習スペース（一般利用可能）として天井高さ 2.8～3.0m を要するため、構造・設備配管等を含めると階高は 4.0～4.4m になることから用途上やむを得ず高さを必要とする建築物である。

本計画地は、第一種住居地域のため第一種高度地区（最高限度 15m）となっている。北側・西側は米軍基地のため高度地区制限がなく、南側は高度地区制限なし若しくは第三種高度地区（最高限度 31m）となっていることから、計画高さ 17.48m は周辺の高度地区の最高限度に比べ低い計画であり、都市計画上支障がない建築物である。

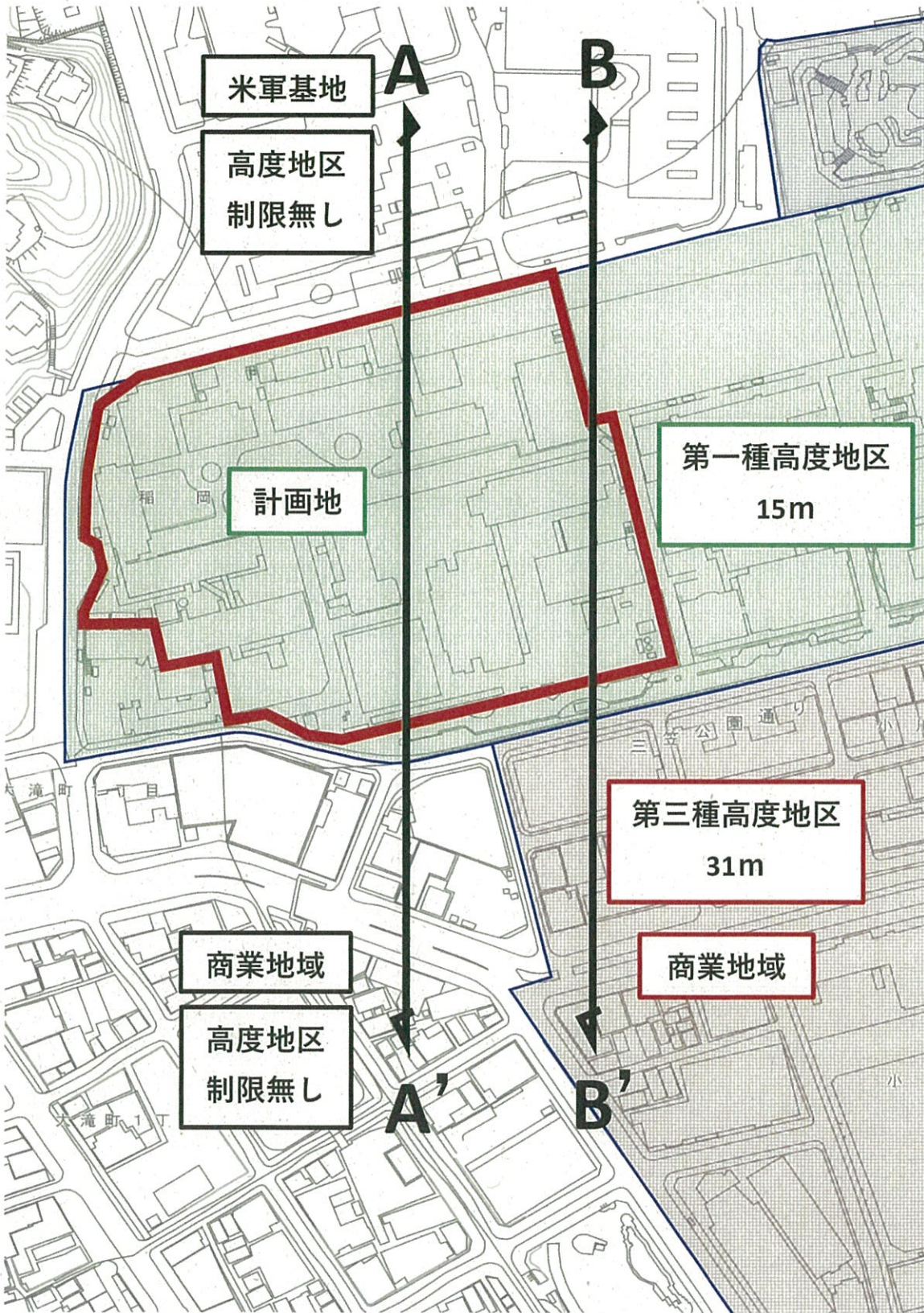
以上のことから、本計画は用途上やむを得ない建築物であり、周囲の状況により都市計画上支障がないと認められる。

なお、本計画は敷地と前面道路が分断されている状態や歩道が狭い問題を解消するために、道路と一体的な空間となる歩道状公開空地を設けることで市街地環境の整備改善をしつつ、敷地内の一部の施設や空地を一般利用できる計画としている。

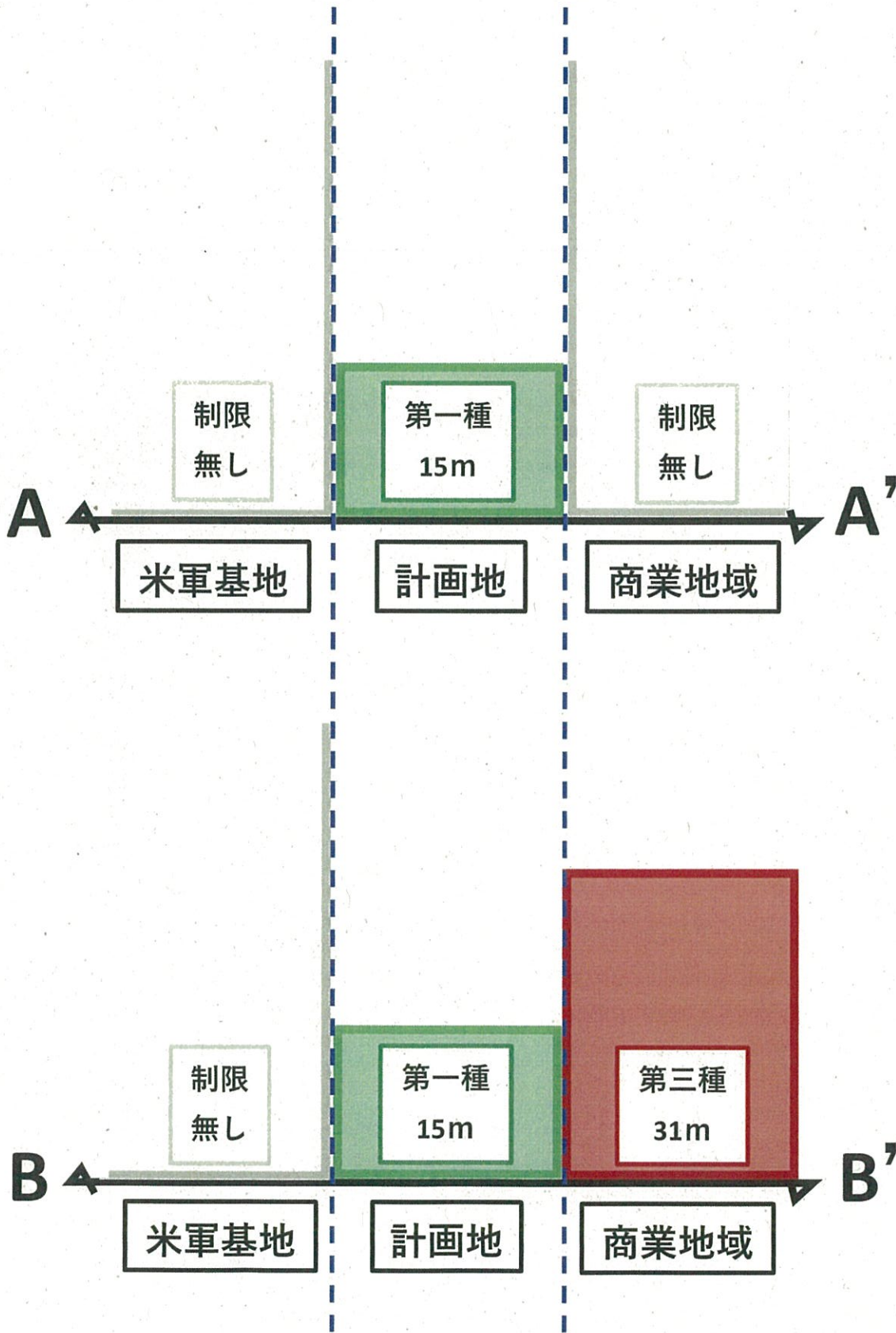
用途地域図



高度地区図



高度地区制限 断面図



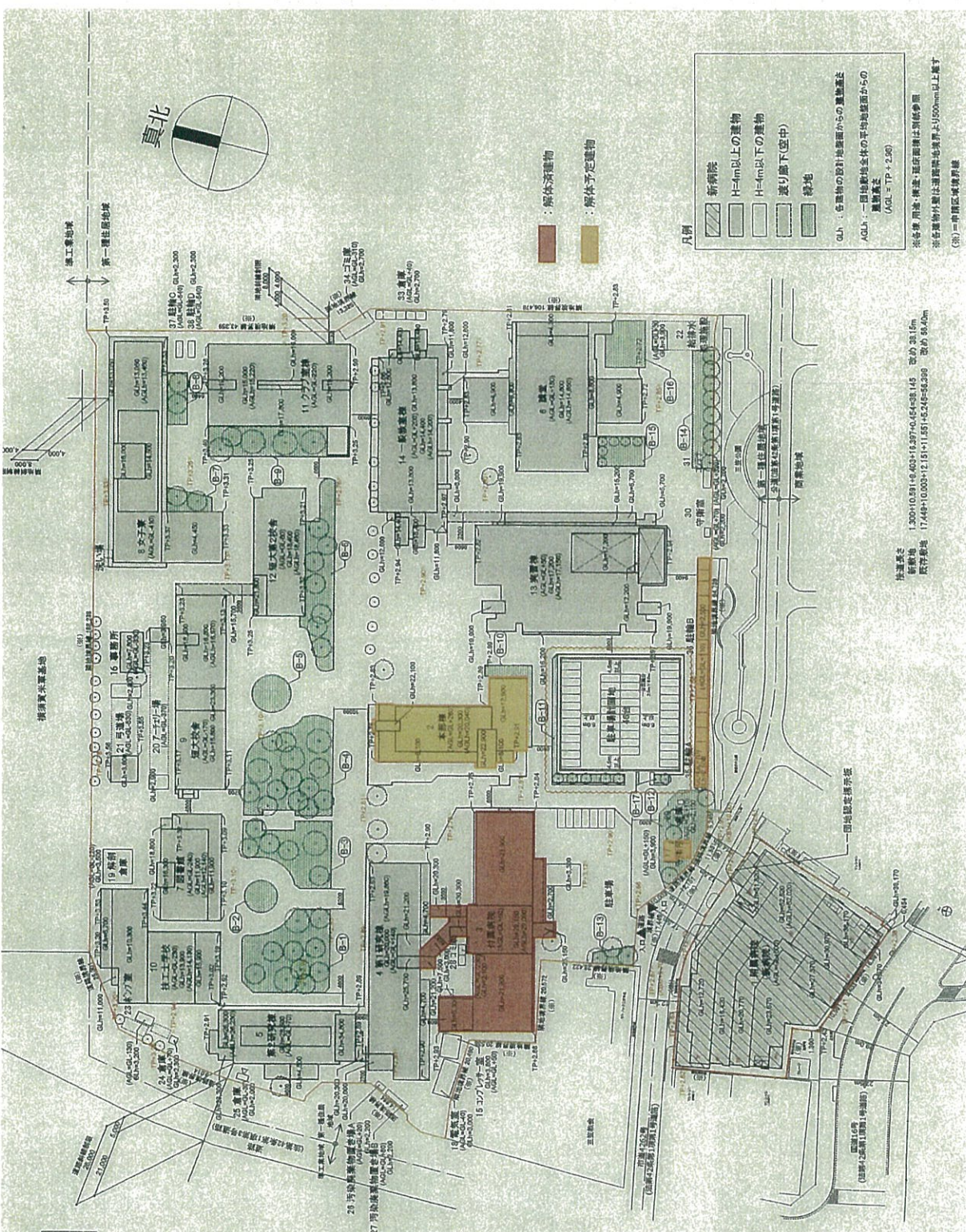


申請区域：横濱市船岡町
申請区域：横濱市小川町
申請区域：横濱市大塚町
付近見取図・位置図



1

PROJECT (原) 神戸学校法人神奈川書科大学 本部棟新築計画	SCALE 1/5000	NO. A-
DRAWING NO. 付近見取図・位置図		
DATE 2022.11	Author MEME INC.	製図者 片岡 誠一



新棟数	0台	駐車台数	2台
既存大学敷地	15台	新棟敷地	46台
36 駐車A	101台	既存大学敷地	46台
37 駐車C	8台	合計	46台
38 駐車D	8台		
合計	132台		

緑地面積(新築)	
配号	面積(m ²)
A-1	11.23
A-2	0.00
A-3	12.72
A-4	35.44
A-5	54.04
合計	114.03

※新築地の緑地面積は別添参照

緑地面積(既存)	
配号	面積(m ²)
B-1	570.00
B-2	74.58
B-3	395.30
B-4	693.09
B-5	104.45
B-6	423.33
B-7	81.35
B-8	92.93
B-9	334.82
B-10	113.07
B-11	134.95
B-12	275.86
B-13	55.65
B-14	228.15
B-15	128.94
B-16	170.61
B-17	13.51
合計	3890.69

空地率計算

(1-O)情 ※C=62.63%⇒0.6263
 = (1-0.6263) × 0.2
 = 0.0737
 ⇒57.37%の空地が必要
 44,652.24(敷地面積) × 0.0737
 = 25,616.9906
 必要空地 = 25,617.00m² (必要空地) …①

計画空地
 44,652.24 - 18,854.69 = 25,697.55 (m²) …②
 (空地率) (空地計算用)
 (敷地面積)
 ①25,617.00 < ②25,697.55 OK



敷地内公開空地 (利用制限あり)



歩道次公開空地



敷地境界線



○公開空地面積

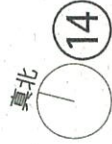
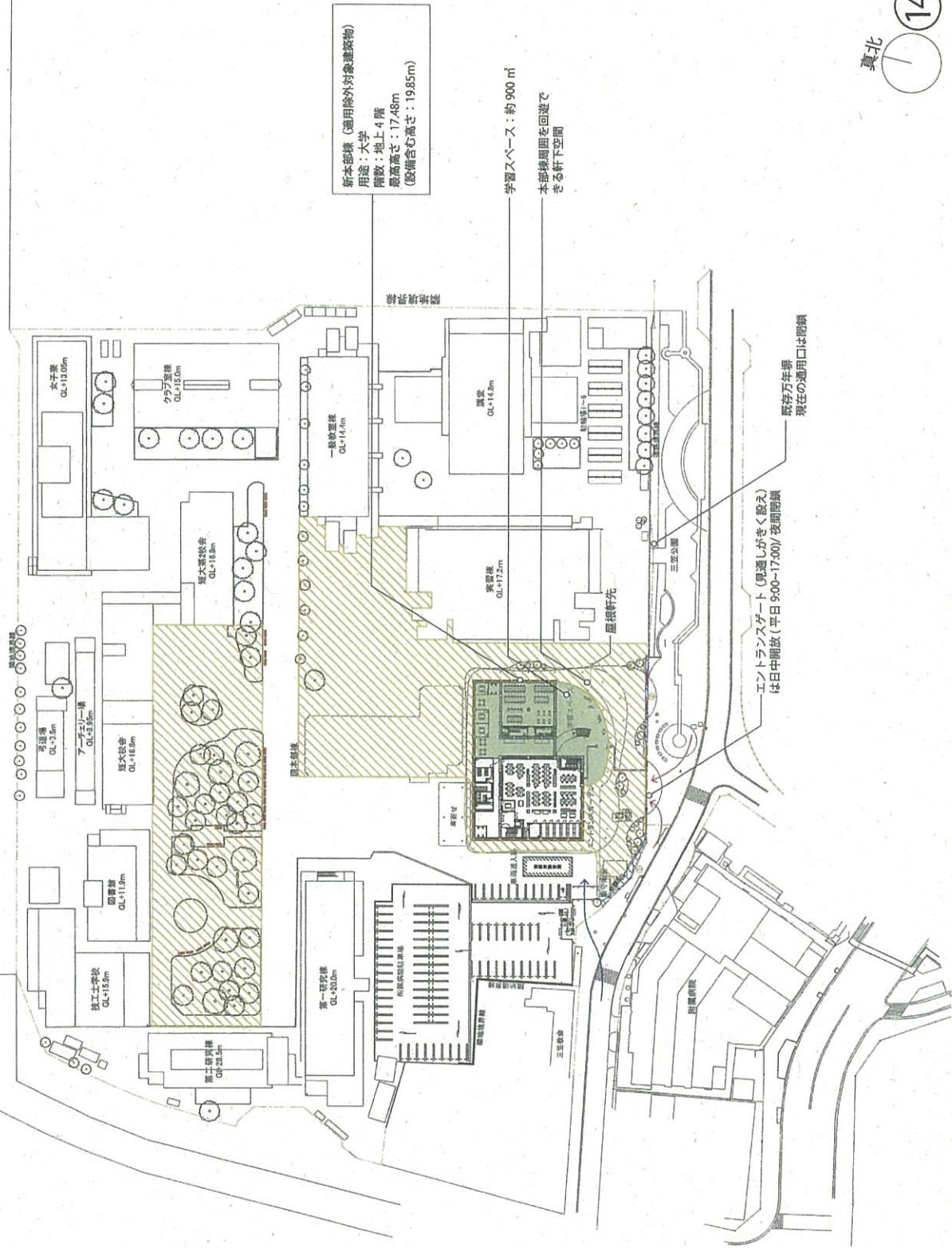
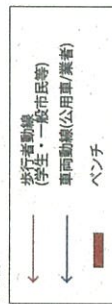
敷地内公開空地 (利用制限あり)	8,700㎡
歩道状公開空地	① 35㎡
	② 27㎡
合計	8,762㎡

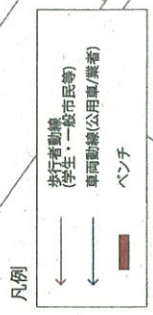
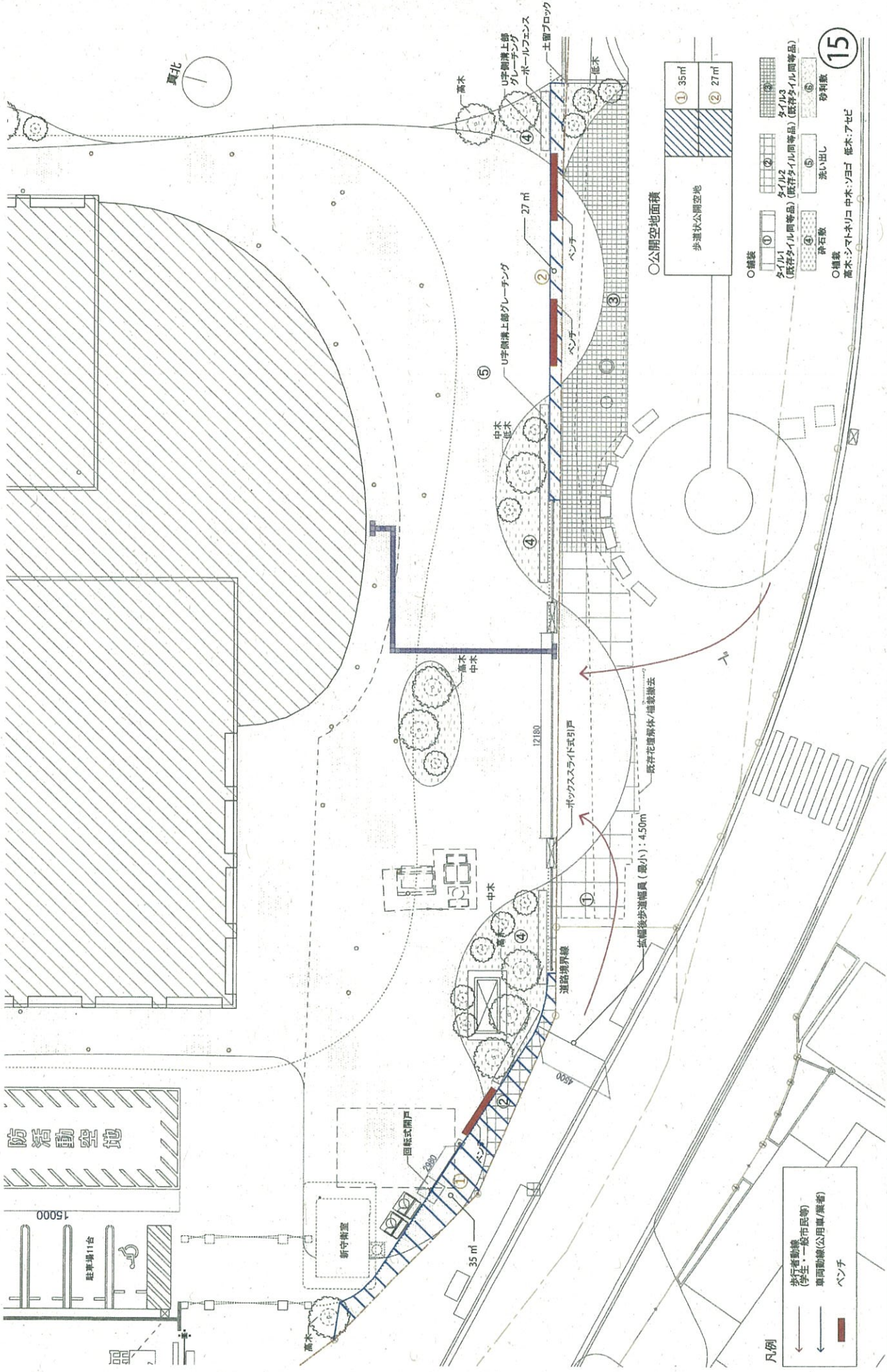
広場面積 / 敷地面積

=8,762/44,652.24

=19.6227...≒19.62%

凡例





- 舗装
- ① タイル1 (既存タイル同等品) [既存タイル同等品]
 - ② タイル2 (既存タイル同等品) [既存タイル同等品]
 - ③ タイル3 (既存タイル同等品) [既存タイル同等品]
 - ④ 砕石敷
 - ⑤ 洗い出し
 - ⑥ 砂利敷
- 植栽
高木: シマトネリコ 中木: ヨヨギ 低木: アゼビ

15

図面番号④～⑧、⑩～⑫は、割愛させていただきました。