

議案 1

令和5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5年8月2日
2. 申請者住所氏名 神奈川県鎌倉市腰越一丁目2番1号
社会福祉法人聖テレジア会
理事長 明石 勝也
3. 申請場所 横須賀市緑が丘 [REDACTED]
4. 地域地区 第1種中高層住居専用地域（第1種高度地区）
（建ぺい率 60%、容積率 200%）、
一部商業地域（第3種高度地区）
（建ぺい率 80%、容積率 400%）
5. 計画敷地概要
 - (1) 所在地 神奈川県横須賀市緑が丘 [REDACTED]
 - (2) 計画名 聖ヨゼフ病院
 - (3) 主要用途 病院
 - (4) 防火地域 準防火地域、防火地域
 - (5) 敷地面積 9,054.41 m²
 - (6) 建ぺい率 60.878 % （敷地全体）
 - (7) 容積率 208.793 % （敷地全体）
6. 建物概要
 - 【新本館棟】 既存建築物 平成30年2月認定
 - 建築面積 1,608.22 m²
 - 延べ面積 7,988.55 m²
 - 階数 地上6階
 - 最高高さ 22.54 m

8. 提案理由

本計画は、平成 29 年度に「市長が建築審査会の意見を聴いた上で用途上やむを得ないもの」として「高度地区の適用除外」の認定を受け、病院（新本館棟）、E V・駐車場棟及び旧病院（旧本館棟）の3棟が建つ敷地において、旧病院（旧本館棟）を除却^{※1}、E V・駐車場棟の高さ等を変更^{※2}し、新たに病院（新分館棟）と青空駐車場を整備するものである。

その結果、高度地区の適用除外となる建築物は、認定時の病院（新本館棟）1棟となる。

整備予定の病院（新分館棟）は、高さ約 8.0mであり、第一種高度地区（15m制限）の適用に関し支障のないものと考えられるが、当時認定を受けた敷地内への増築となることから、再認定を提案するものである。

※1 旧病院（旧本館棟）等の除却（延べ面積 7,397.21 m² 地上4階地下1階建て 高さ 18.61m ※旧本館棟は日影による高さ制限の許可が必要であった。

※2 青空駐車場を整備することとしたことに伴うE V・駐車場棟の変更

認定時（変更前）		本計画（変更後）	
E V・駐車場棟		エントランス棟	
規模	地上1階地下1階	規模	地上1階地下2階
高さ	25.67m	高さ	14.11m

この変更は、軽微な変更として処理済みである。

本計画は、立地適正化計画の都市機能誘導区域内であり、病院の立地が望ましく、増築する建築物が高度地区の最高限度内の高さであることから、都市計画上支障がないものである。

また、認定時の病院から用途の変更はなく、用途上やむを得ないものとして認められるものである。

■計画条件

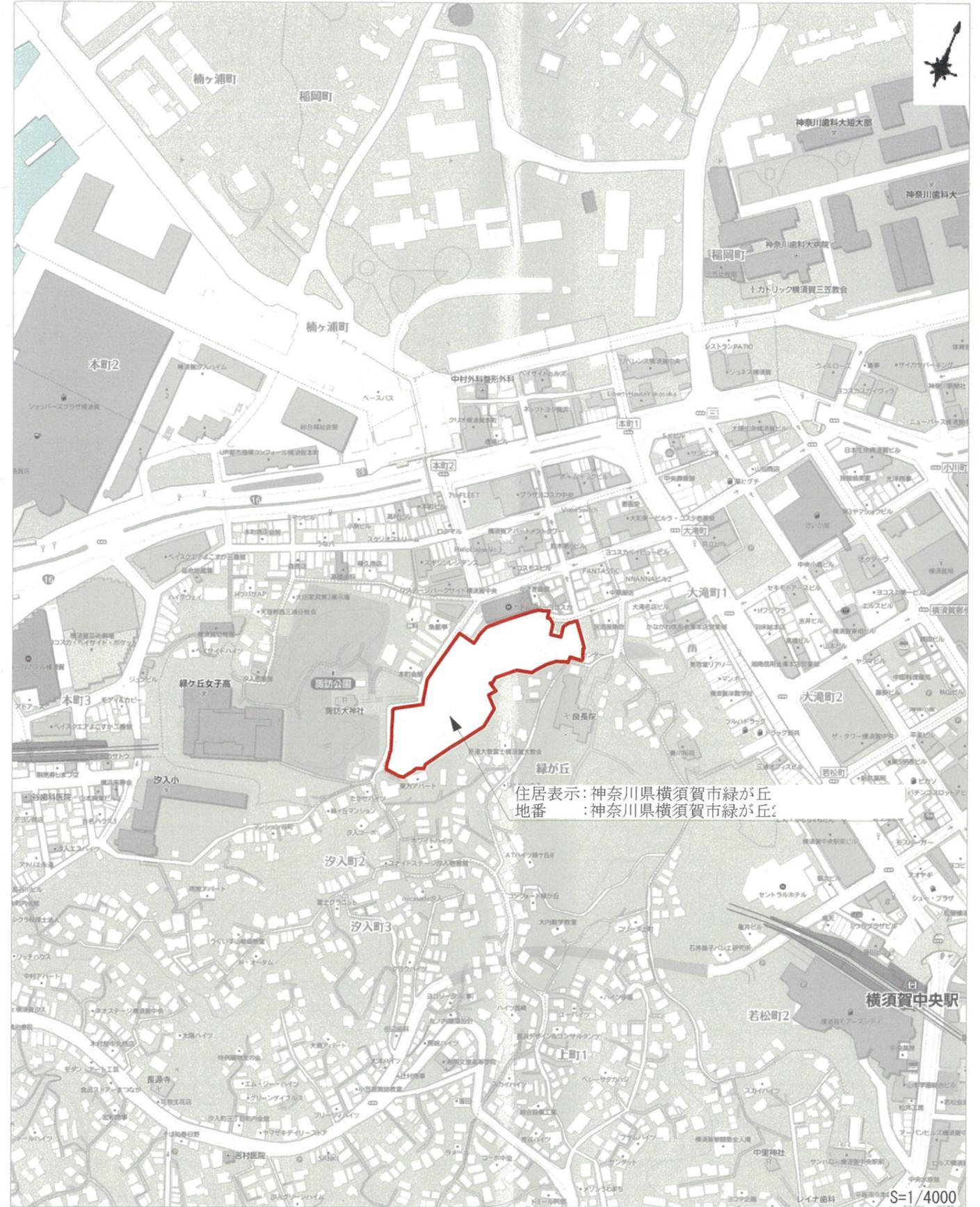
計画名称	(仮称)聖ヨゼフ病院 新分館棟新築工事			
計画場所	神奈川県横須賀市緑が丘			
工事種目	新築			
敷地面積	9,054.41㎡(約2,738.95坪) (第1種中高層住居専用地域面積:8,656.28㎡ 商業地域面積:398.13㎡)			
地目	宅地			
用途	病院、看護小規模多機能型居宅介護事業所(児童福祉施設等)			
地域・地区	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	商業地域	
	用途別(建蔽率/容積率)	(60/200)	(80/400)	
	建蔽率/容積率	建蔽率/60.878% 5,512.14㎡以下	容積率/208.793% 18,904.97㎡以下	
	高度地区	第1種高度地区(最高高さ15m)	第3種高度地区(最高高さ31m)	
	斜線制限	道路	1.25/1	1.5/1
		隣地	20m+1.25/1	31m+2.5/1
		北側	-	-
	日影規制	4h/2.5h 4.0m (建物高さ10mを超える場合)	無し	
	防火・準防火地域	準防火地域	防火地域	
	宅地造成工事規制区域	宅地造成工事規制区域		
	駐車場条例の附置義務区域	周辺地区		
屋外広告物規制地域	第2種禁止地域			
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地崩壊危険区域			
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域(敷地の一部)、土砂災害特別警戒区域(敷地の一部)			
関連法規	横須賀市土地利用基本条例			
	横須賀市建築基準条例			
	景観法、横須賀市景観条例			
	高度地区適用除外認定			
	建築物省エネ法			
	神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例			
前面道路	西側42条2項:4m、西側42条1項1号:4.92m、開発道路42条1項2号:6m,9m、東側42条2項:4m			
雨水貯留施設	有り(既存)			
防火水槽	有り(既存)			

■計画概要

	計画建物1 (新分館棟)	既存建物1 (新本館棟)	既存建物2 (エントランス棟)
構造	木造(一部RC造)	RC造	RC造
階数	地上2階建	地上6階建	地下2階 地上1階建
高さ	8.015m	22.54m	14.11m
建築面積	344.33㎡	1,608.22㎡	166.06㎡
容積率対象床面積	633.07㎡	7,771.95㎡	391.96㎡
延べ床面積	633.07㎡	7,988.55㎡	428.44㎡

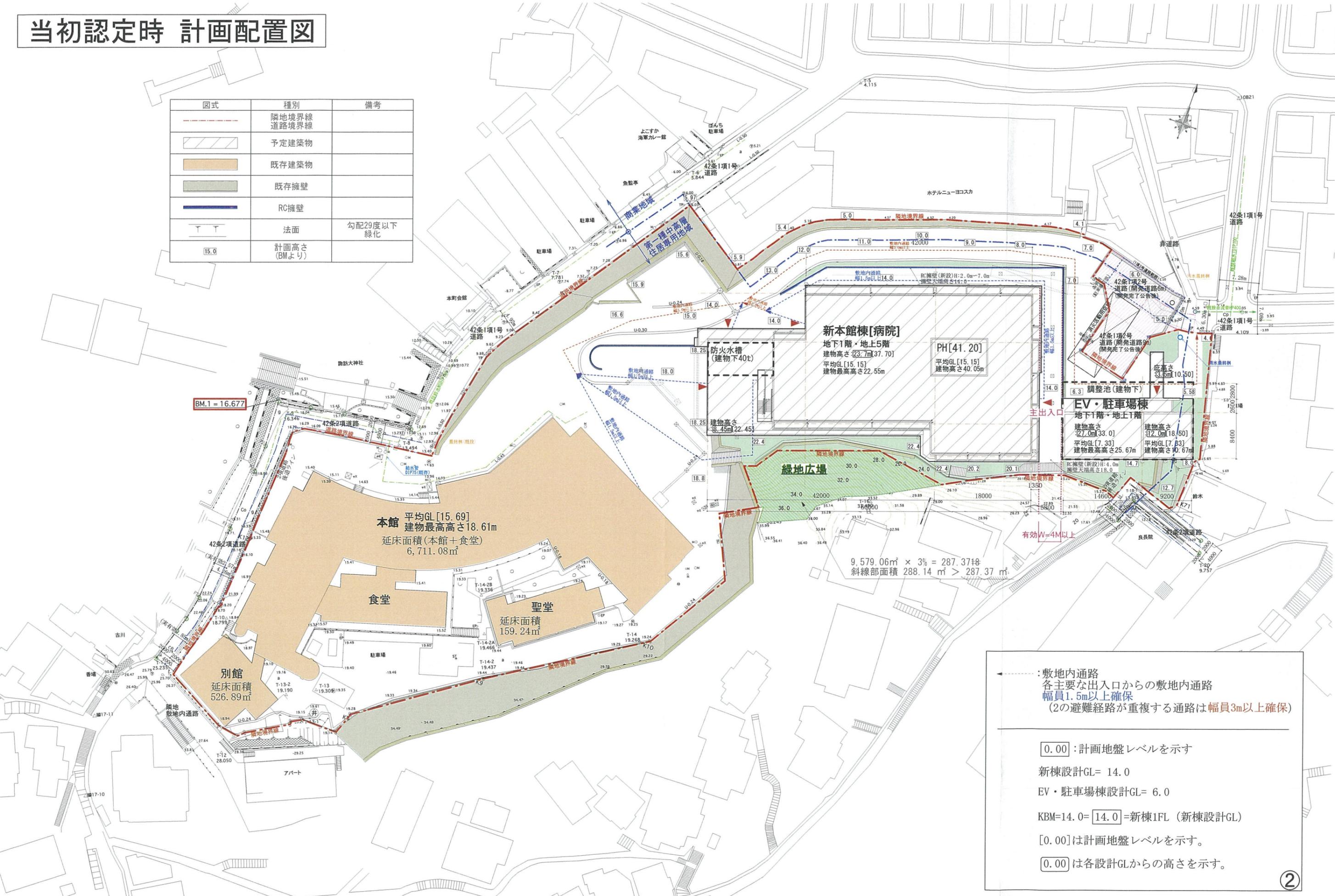
敷地内建物合計面積	
建築面積	2,118.61㎡
容積率対象床面積	8,796.98㎡
延べ床面積	9,050.06㎡

■案内図



当初認定時 計画配置図

図式	種別	備考
	隣地境界線 道路境界線	
	予定建築物	
	既存建築物	
	既存擁壁	
	RC擁壁	
	法面	勾配29度以下 緑化
	計画高さ (BMより)	

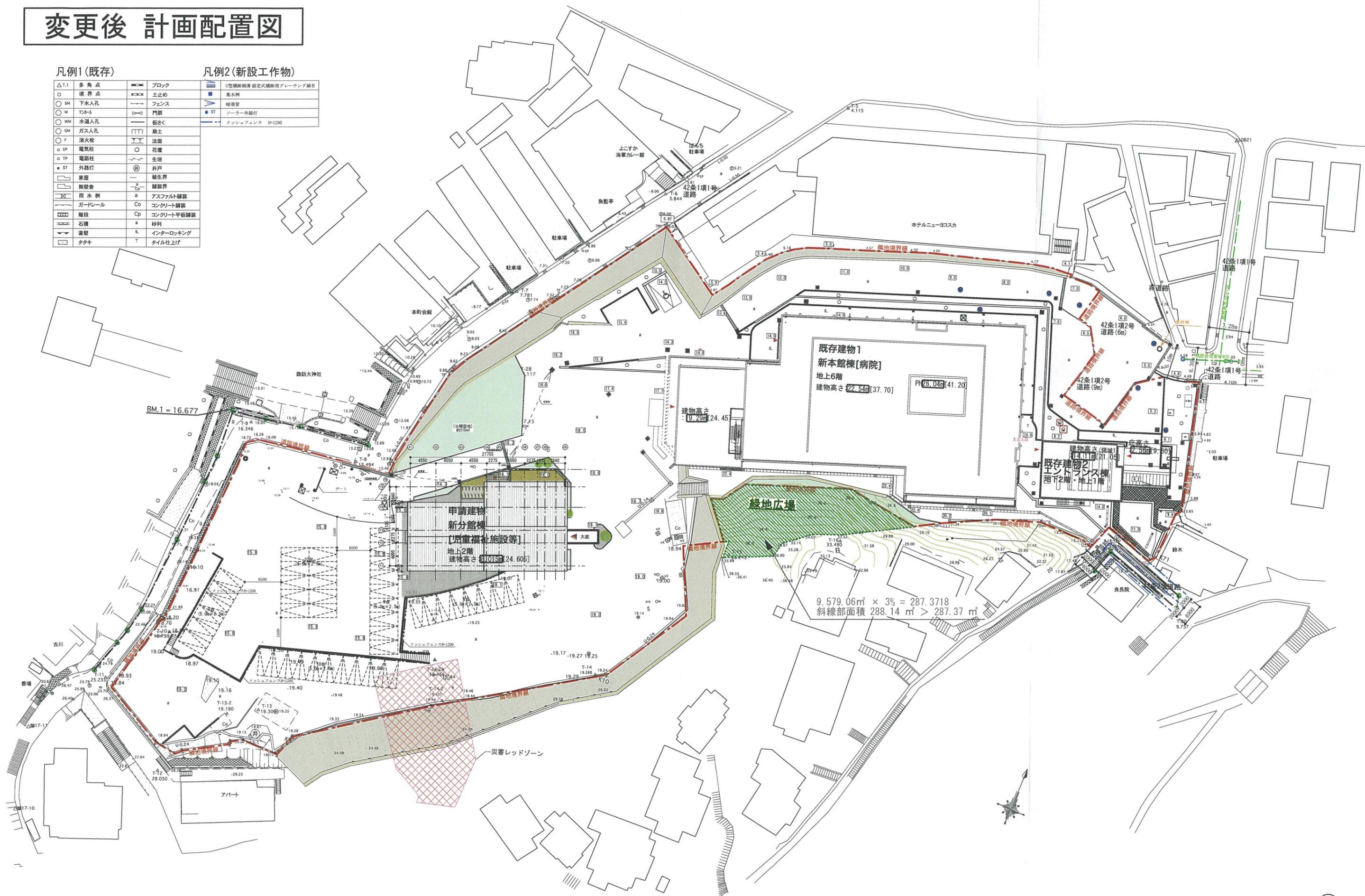


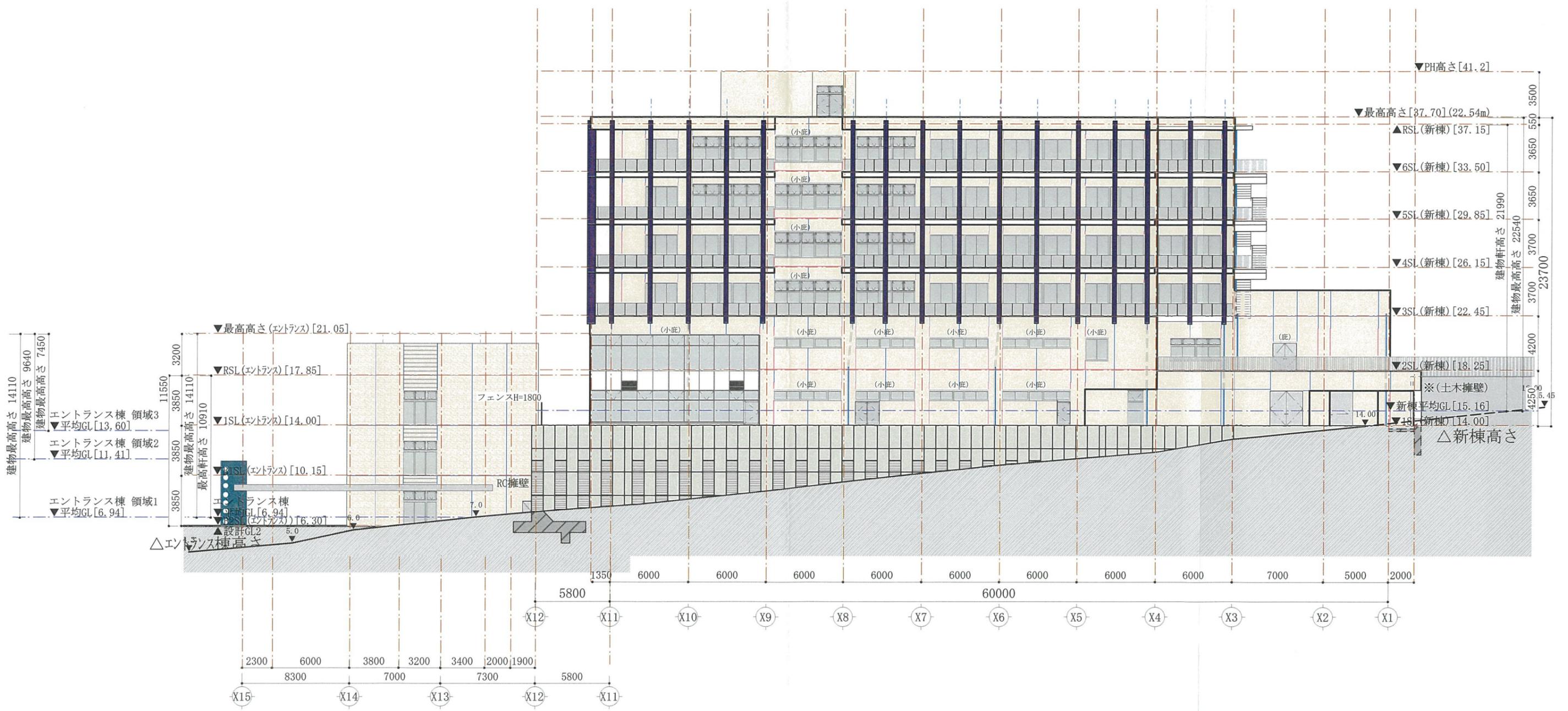
← 敷地内通路
各主要な出入口からの敷地内通路
幅員1.5m以上確保
(2の避難経路が重複する通路は幅員3m以上確保)

[0.00] : 計画地盤レベルを示す
新棟設計GL = 14.0
EV・駐車場棟設計GL = 6.0
KBM=14.0 = [14.0] = 新棟1FL (新棟設計GL)
[0.00] は計画地盤レベルを示す。
[0.00] は各設計GLからの高さを示す。

変更後 計画配置図

凡例1 (既存)		凡例2 (新設工作物)	
△ T.1	多角点	■	ブロック
○	境界点	■	土止め
○ SM	下水人孔	—	フェンス
○ M	マンホール	—	門扉
○ WM	水道人孔	—	板さく
○ GM	ガス人孔	—	崩土
○ F	消火栓	—	法面
○ EP	電気柱	—	花壇
○ TP	電話柱	—	生垣
● ST	外路灯	—	井戸
—	家屋	—	植生界
—	無壁倉	—	舗装界
—	雨水樹	—	a
—	ガードレール	—	Co
—	階段	—	Cp
—	石積	—	k
—	直壁	—	IL
—	タタキ	—	T
		■	U型横断側溝 固定式横断用グレーチング 箱目
		■	集水料
		■	噴霧管
		■	ST
		■	ゾウラー外編打
		■	メッシュフェンス H=1200





北側立面図 S=1/300

※[0.00]は地盤レベルを表す。^⑤
 ※(0.00m)は建物最高高さを表す。

