

議案

令和6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5月2日
2. 申請者住所氏名 神奈川県横須賀市米が浜通1丁目16番地
国家公務員共済組合連合会
横須賀共済病院
病院長 長堀 薫
3. 申請場所 横須賀市米が浜通1丁目16番1 ほか21筆
4. 地域地区 商業地域
(建ぺい率80%、容積率400%)
第3種高度地区
(建築物の高さの最高限度31m)
5. 計画概要
 - (1) 用途 病院
 - (2) 工事種別 増築(一部建替え)
 - (3) 敷地面積 13,542.93 m²
 - (4) 建築面積 6,179.99 m²
建蔽率 45.63 %
 - (5) 延べ面積 37,352.21 m²
(容積率算定用面積 36,241.16m²)
容積率 267.60 %
 - (6) 構造 RC造一部S造 地上11階、地下2階建て
 - (7) 最高高さ 44.74 m
6. 認定を受ける事項 第3種高度地区(31m) 適用緩和(2)

7. 周辺の状況

計画地は横須賀中央駅から東へ約1.5kmに位置し、駅前から続く商業地域内に計画されている。周辺にも高さ31m程度の建築物が建ち並んでいる。計画敷地西側の市道を挟んだ反対側も共済病院の敷地であり、2棟の病院

建築物が建っている。この建築物のうち1棟は最高高さ約47mであり、平成18年に高度地区適用緩和認定を受けている。

計画地は第3種高度地区(31m)に該当し、計画敷地から北側の国道16号線との間には、高度地区が規定される前の建築物ではあるが、高さが20m～40m程度の建築物が建ち並んでいる。

計画地の南側は丘陵地であり、その上部は横須賀市の中央公園となっている。中央公園の標高は約54mであり、計画建築物より高くなっている。また、当該敷地は「中央公園眺望景観保全区域 A地区」に該当し、建築物の高さに対して標高48.8mの高さ制限があるが、計画建築物はこの制限内の計画となっている。

8. 提案理由

＜建替えの理由及び経緯＞

本計画は、高さ制限を31mとする第3種高度地区内で、高さ約45m及び約37mの病院を、既存病院の建替えにて計画するものである。

計画されている建築物は、明治39年開設、大正14年に現在の敷地に移転してきた、横須賀市及び三浦半島の中核病院である共済病院の老朽化に伴う建替えであり、新たに建築する部分は解体しない既存建築物と接続するため、増築され一棟の建築物となる。

計画敷地内の既存建築物9棟のうち、7棟が昭和12年から昭和54年の間に建築された、旧耐震基準の建築物であり、老朽化が著しいことから建替えが必要とされている。そのうち2棟は建築物の耐震改修の促進に関する法律における要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断の結果においても、崩壊する危険性がある建築物として、横須賀市のHPにて公表されている。

本計画は、現況の病院敷地内での建替えであり、病院としての機能を維持しながら、順次建替えを行う計画である。比較的新しい外来1号館及びその増築棟は既存のまま残す計画となっている。

＜建築物が高さを要する理由＞

- ①病院としての機能を維持したまま、建替えを実施する計画である。代替地も検討したが適当な敷地を確保できないことから、既存敷地内での建替え計画となった。敷地内において、病院を運営しながら順次解体と新築を繰り返す必要があるため、建築可能な範囲に制限があり、建築面積を十分に確保することが困難である。

②現病院の1床当たりの床面積は約80㎡/床であるが、近年の基幹病院の平均値である約92㎡/床と比較すると、かなり手狭である。また、廊下や待合室も十分な広さが確保できておらず、ストレッチャーの転回ができない等の運営に支障があるうえ、待合室の座席がないため患者が立ったまま待っている等、患者にも負担をかけている。以上のことから、より多くの市民に適切な医療を提供するため、現病院と同じ病床数740床ではあるものの、病院全体で延べ面積を約4,800㎡増やす計画となっている。

③災害対策として、病院機能が入る中央診療棟を免震構造として計画している。そのため、建築物の外周部に免震機能を持たせるスペースを確保する必要があるため、建築可能な敷地の範囲がさらに制限されている。

また、計画敷地は津波による浸水が想定されている地域であることから、地階に居室等を設けることができず、設備機械室等も地階ではなく上階に計画する必要がある。

④近年では、病院建築物においては階高が大きくなる傾向があり、一般的な基幹病院では、診療機能が入る階では4.5m、手術室が入る階では5.0mの階高が求められている。今回の計画においては、できる限り階高を抑える計画となっており、診療機能が入る階で4.0m程度、手術室が入る階で4.7mと、階高を抑制した計画となっているが、既存の病院と比較すると、階高が大きくなっている。

以上より、建築できる範囲や地階への建築が制限されるなか、現状以上の床面積や階高が必要となることから、建築物の高さが必要となっている。

<周辺の市街地環境の整備改善に資する計画について>

①今回申請の建築計画は、市街地環境の整備改善に資する計画として、高度地区適用緩和認定基準における技術基準（Ⅰ）の全ての規定に適合することを確認している。計画地は商業地域であることから、日影規制は適用されないが、第3種高度地区において規定されている高さの最高限度60mを超えない建築物であることを確認している。

②来院者の主出入口への動線となる敷地西側の市道569号は、現状は一般車両やタクシー送迎の路上駐車等により歩車動線が錯綜し、交通上支障をきたしている。今回の計画において、現況幅員6.5m～8mの当該市道を幅員9mに拡幅し、現状病院の主出入口付近に歩道を整備し、また当該道路に面して幅員6mの歩道状公開空地を計画することで、歩行者の動線を改善する計画となっている。

③現状、敷地北側の幅員 4 m の市道 592 号、714 号には歩道部分が確保されていないが、今回の計画により歩道状公開空地を整備することで、歩行者の安全性が確保される計画となる。

④建築物を北側に寄せて計画したことで、既存より広く確保できた南側の空地に駐車場及び隔地駐車場への入口、ロータリーやタクシーの待機場所等を整備することで、敷地西側の市道の拡幅と合わせて来院者の一般車両のスムーズな通行を促し、路上駐車を生じさせない計画となっている。

また、車両のスペースの他、南側の空地には米が浜通りから病院の主出入口までを繋ぐ歩道状公開空地と連続する広場状公開空地を整備し、日常的に病院利用者も市民も自由に利用できるオープンスペースとして計画している。

当該南側空地は、通常時は駐車場となっており空地として評価はできないが、災害時には広場状公開空地と駐車スペースを併せて多数の傷病者を受け入れることが可能な空地が創出できる敷地として、計画されている。

⑤現状病院敷地に対して、広場状公開空地だけでなく、敷地南側の丘陵地の側にも緑地を設け、また歩道状公開空地にも植栽を計画する等、現病院敷地以上の緑地の広がりを計画している。また、現在の病院建築物には設置されていない屋上緑化も計画している。

以上のことより、本計画については技術基準（Ⅰ）に適合し、公開空地や緑地、災害時に人命救助のために活用できるオープンスペースを適切に配置しながら、建築物自体の耐震性の向上が図られた病院機能を、立地適正化計画の都市機能誘導区域内に確保することから、市街地環境の整備改善に資する計画であると認められ、「認定基準 適用緩和（２）」に該当するものと考えられる。

建築計画概要書

場所		神奈川県横須賀市米が浜通一丁目16番1 ほか21筆		
用途地域		都市計画区域・商業地域		
敷地面積		13,542.93㎡		
建築面積		6,179.99㎡		
延べ面積		37,352.21㎡		
容積対象面積		36,241.16㎡		
建ぺい率		45.63%（許容建ぺい率：100% ※建築基準法53条6項1号に該当）		
容積率		267.60%（許容容積率：400%）		
棟番号 1	増築	1-1 サブライ棟	構造	鉄筋コンクリート造
			階数	地上7階 地下1階
			建築面積	862.67㎡
			延べ面積	5,550.61㎡
			最高高さ	37.27m
		1-2 中央診療棟	構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
			階数	地上11階
			建築面積	2,478.39㎡
			延べ面積	18,755.61㎡
			最高高さ	44.74m
		1-3 エントランス棟	構造	鉄骨造
			階数	地上4階
			建築面積	533.26㎡
			延べ面積	1,849.86㎡
			最高高さ	18.03m
		1-4 連絡通路	構造	鉄筋コンクリート造
			階数	地上4階
			建築面積	30.20㎡
			延べ面積	178.90㎡
			最高高さ	18.02m
	既存	1-5 外来1号館	構造	鉄筋コンクリート造
			階数	地上5階 地下2階
			建築面積	1,479.39㎡
			延べ面積	8,769.42㎡
			最高高さ	27.28m
		1-6 外来1号館増築棟	構造	鉄筋コンクリート造
			階数	地上5階 地下1階
			建築面積	483.20㎡
	増築 + 既存	1-1～1-6 総数	延べ面積	2,184.54㎡
			最高高さ	27.28m
			構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
			階数	地上11階 地下2階
			建築面積	5,867.12㎡
			延べ面積	37,288.91㎡
			最高高さ	44.74m
棟番号 2	新築	医療ガス設備室	構造	鉄筋コンクリート造
			階数	地上1階
			建築面積	47.30㎡
			延べ面積	47.30㎡
			最高高さ	4.63m
棟番号 3	新築	オイルギアポンプ室	構造	鉄筋コンクリート造
			階数	地上1階
			建築面積	16.00㎡
			延べ面積	16.00㎡
			最高高さ	4.56m
棟番号 4	新築	キャノピー	構造	鉄筋コンクリート造
			階数	—
			建築面積	249.57㎡
			延べ面積	—
			最高高さ	4.56m

高度地区の適用緩和 認定基準チェックリスト

適用される技術基準： 技術基準（Ⅰ）

（１）敷地面積

表 1_② 第 3 種高度地区 に該当			
要件	500 m ² 以上		
計画	13,542.93 m ²	判定	○適合

・根拠資料： 03_敷地求積図

（２）接道要件

表 1_② 第 3 種高度地区 に該当			
要件	敷地周長の 1/8 以上が幅員 8m以上の道路に接すること		
計画	幅員 8m以上の道路に接する長さ 70m		
	≥敷地周長の 1/8 (552.47×1/8=69.05m)	判定	○適合

・根拠資料： 14_敷地周長・接道長算定図

（３）空地率

表 3_③ 基準建ぺい率 55%を超える場合 に該当			
要件	1－基準建ぺい率に 15%を加えた数値以上 =15%以上		
計画	敷地面積－建築面積(6,179.99 m ²)＝空地面積(7,362.94 m ²)		
	空地面積÷敷地面積＝空地率 54.36%	判定	○適合

・基準建ぺい率： 100%_建基法 53 条 6 項 1 号に該当

・根拠資料： 04_建築面積求積図

（４）有効公開空地率

表 4_② 基準建ぺい率 55%を超える場合 に該当			
要件	{0.15+(1－c)×1/1.5} ×100%以上 =15%以上 c：基準建ぺい率		
計画	有効公開空地面積(2,122.27 m ²)÷敷地面積＝15.67%	判定	○適合

・根拠資料： 13_公開空地等の面積算定図，有効公開空地率算定書

（５）日影による建築物の高さの制限

要件	第 1 種中高層住居専用地域：測定面 4m、日影時間 3 時間・2 時間		
	商業地域：適用無し		
計画	図示	判定	○適合

・根拠資料： 10_日影図(計画)

(6) 緑化

要件	ア.敷地内緑化：第3種高度地区内の適用緩和の認定のため適用無し		
	イ.屋上緑化：増築部分の建築面積(4,217.40 m ²)×20%以上＝843.48 m ² 以上		
計画	屋上緑化面積 845.00 m ²	判定	○適合

- ・増築部分の建築面積： 04_建築面積求積図の「建築面積_合計 申請部分」欄を参照
- ・根拠資料： 16_屋上緑化面積計算書

(7) 第3種高度地区における都市計画上支障がないと認める範囲内

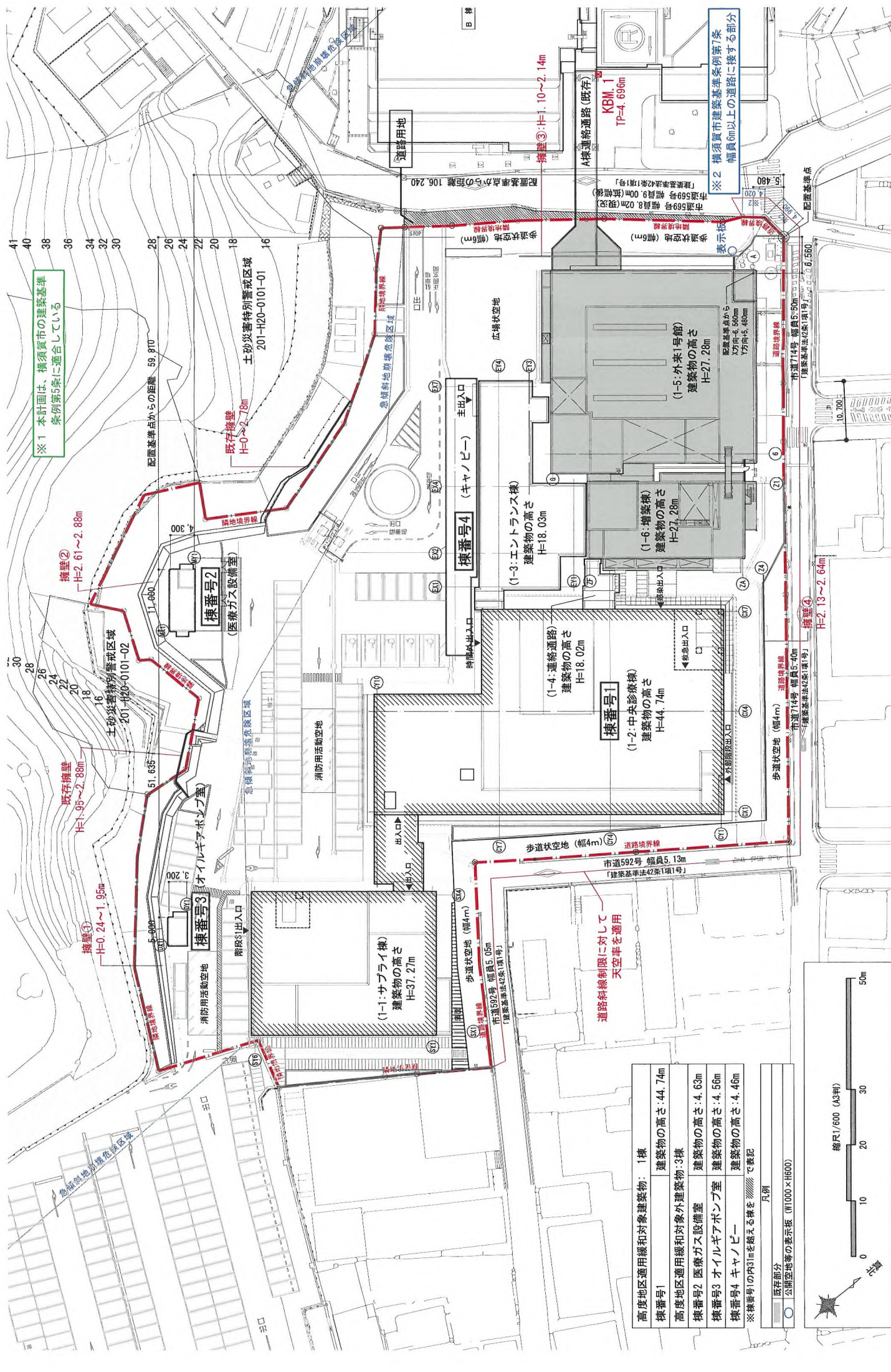
要件	ア.近隣商業地域における建築物の高さの最高限度は45m		
	イ.商業地域における建築物の高さの最高限度は60m		
	ウ.建築物の高さが12mを超える各部分から道路境界線までの水平距離が、当該部分の高さの平方根の1/2以上であること		
計画	ア.敷地はすべて商業地域	判定	適用外
	イ.建築物の最高高さ 44.74m	判定	○適合
	ウ.図示	判定	○適合

- ・イ.根拠資料： 06・3_地盤面算定図・算定表3(棟番号1の高さ，棟番号2,3,4)
- ・ウ.根拠資料： 17_配置図_技術基準(Ⅰ)(7)ウの検討

建替え手順について

①既存棟解体 1 現在倉庫になっている第3病棟の解体を行います。	②サプライ棟建設 第3病棟の跡地に、機械設備等を集めたサプライ棟を建設します。	③既存棟解体 2 C・コバルト・S・RI 棟、排水処理槽を解体します。
④中央診療棟建設 放射線撮影室や救急、手術室が入った中央診療棟を建設します。道路沿いに歩道状空地进行を設け、周辺環境や安全性を向上させます。	⑤既存棟解体 3 中央診療棟に機能移転後、D 棟・外来 2 号館を解体します。	⑥エントランス棟建設 受付や待合のスペースを確保したエントランス棟の工事を行います。



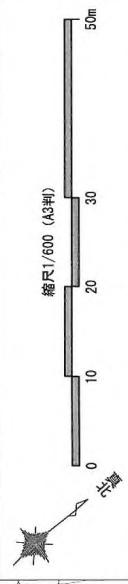


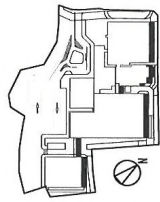
※1 本計画は、横須賀市の建築基準
条例第5条に適合している

※2 横須賀市建築基準条例第7条
幅員6m以上の道路に接する部分

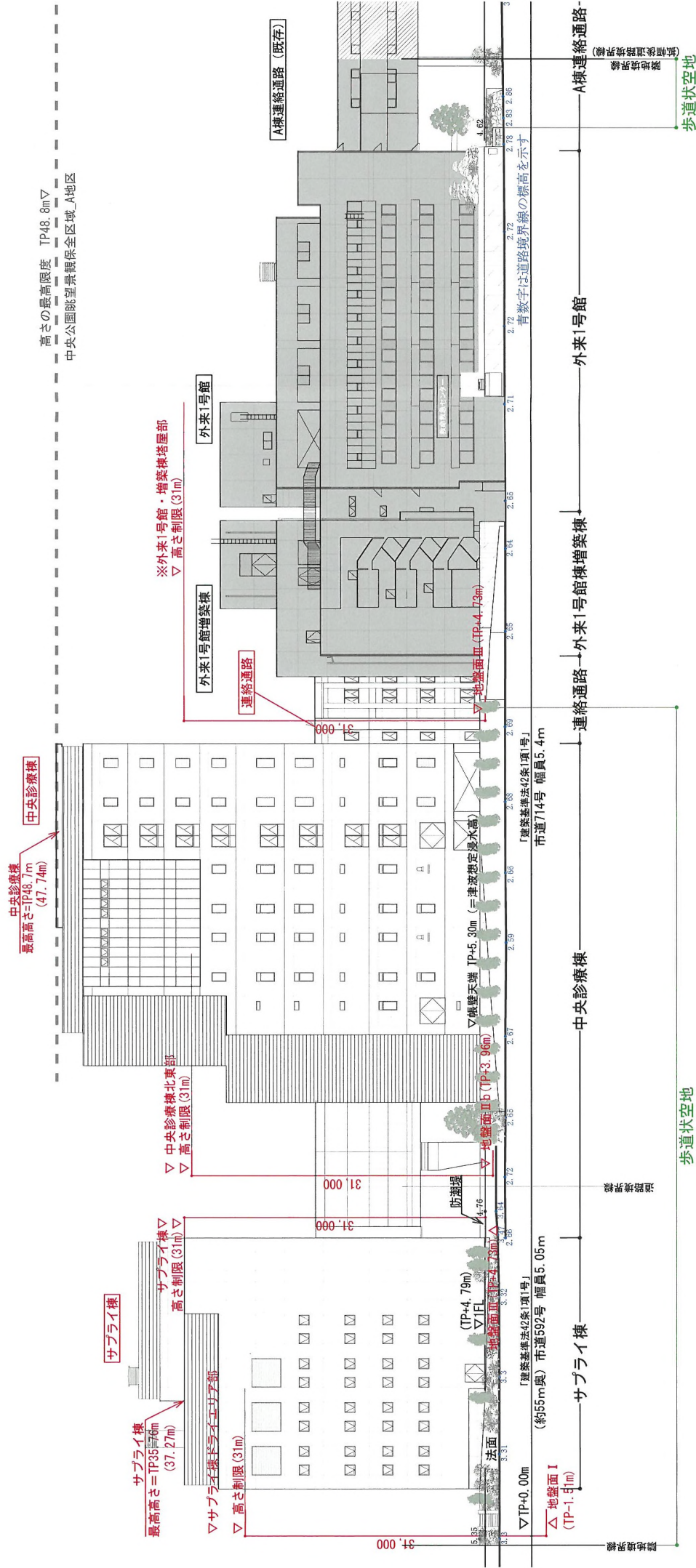
高度地区適用緩和対象建築物：1棟	
棟番号1	建築物の高さ：44.74m
高度地区適用緩和対象外建築物：3棟	
棟番号2 医療ガス設備室	建築物の高さ：4.63m
棟番号3 オイルギアポンプ室	建築物の高さ：4.56m
棟番号4 キャノピー	建築物の高さ：4.46m
※棟番号1の内31mを超える様子を////で表記	

凡例	
■	既存部分
○	公開空地等の表示板 (W1000×H600)

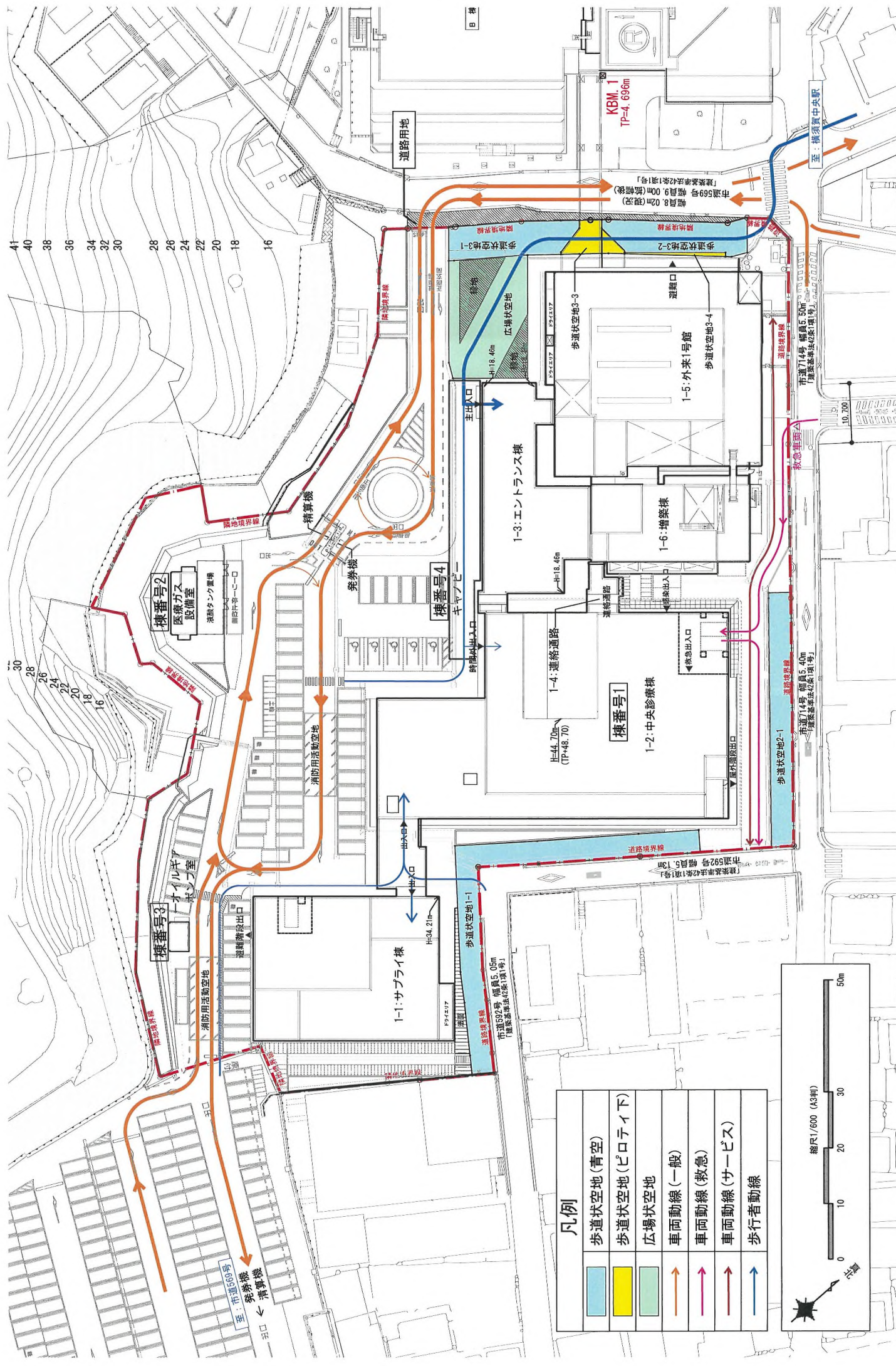




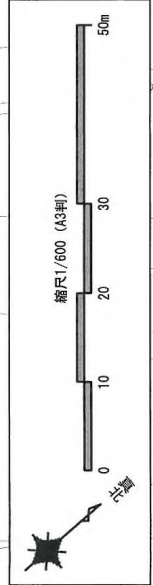
立面図キープラン

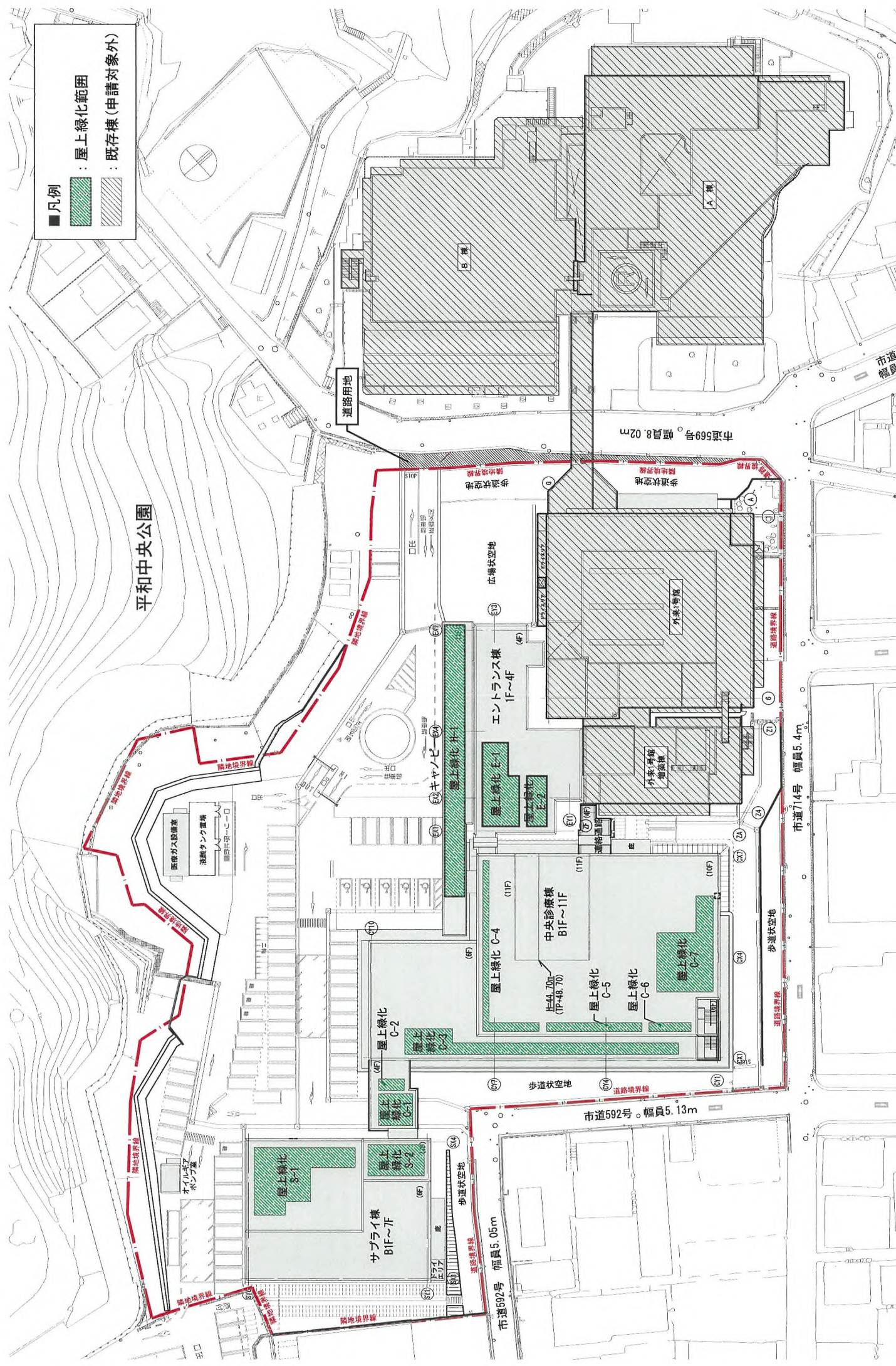






凡例	
	歩道状空地 (青空)
	歩道状空地 (ピロティ下)
	広場状空地
	車両動線 (一般)
	車両動線 (救急)
	車両動線 (サービス)
	歩行者動線

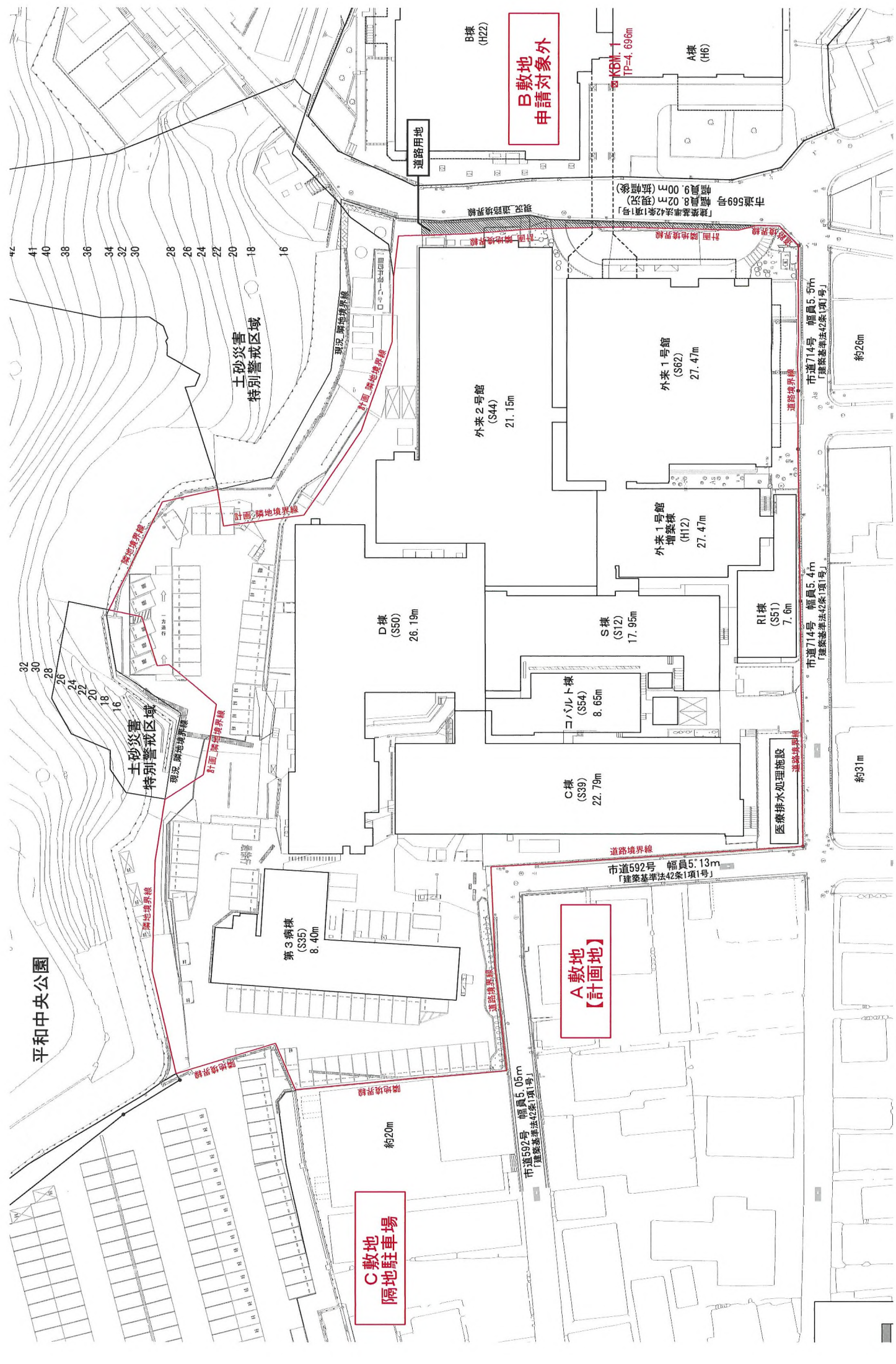




■ 凡例

■ 屋上緑化範囲

■ 既存緑化 (申請対象外)

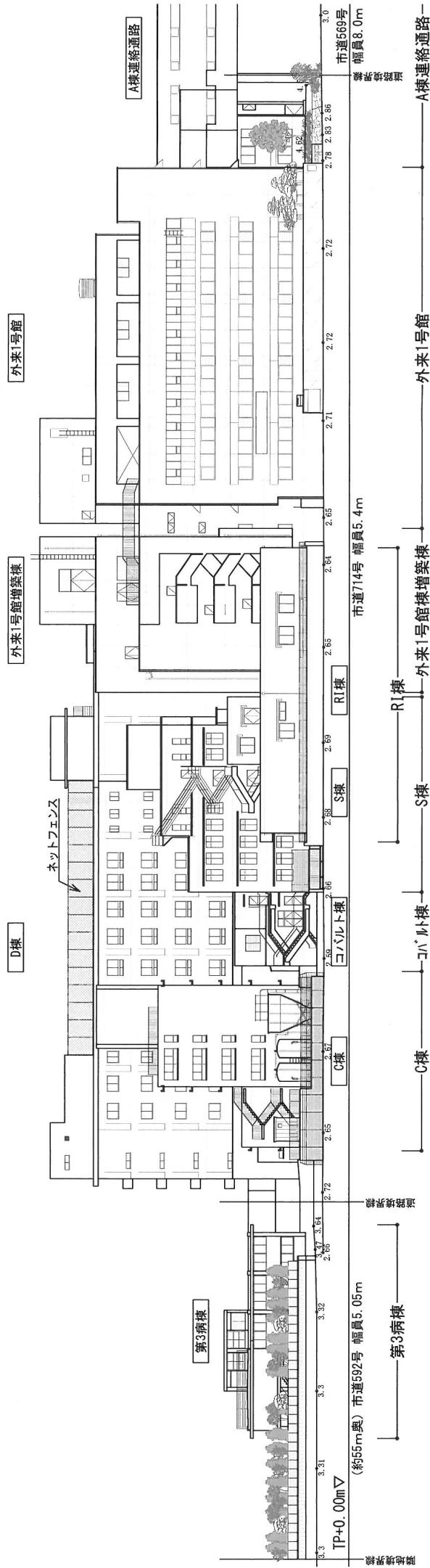


株式会社 山下設計 YAMASHITA SEIKEI, INC. ARCHITECT & ENGINEER									横須賀共済病院 新棟建築工事				敷地現況図				図面番号		20				
																	縮尺		A3:1/600		図名		建築配置図



立面図キープラン

高さの最高限度 TP48.8m▽
中央公園眺望景観保全区域 A地区

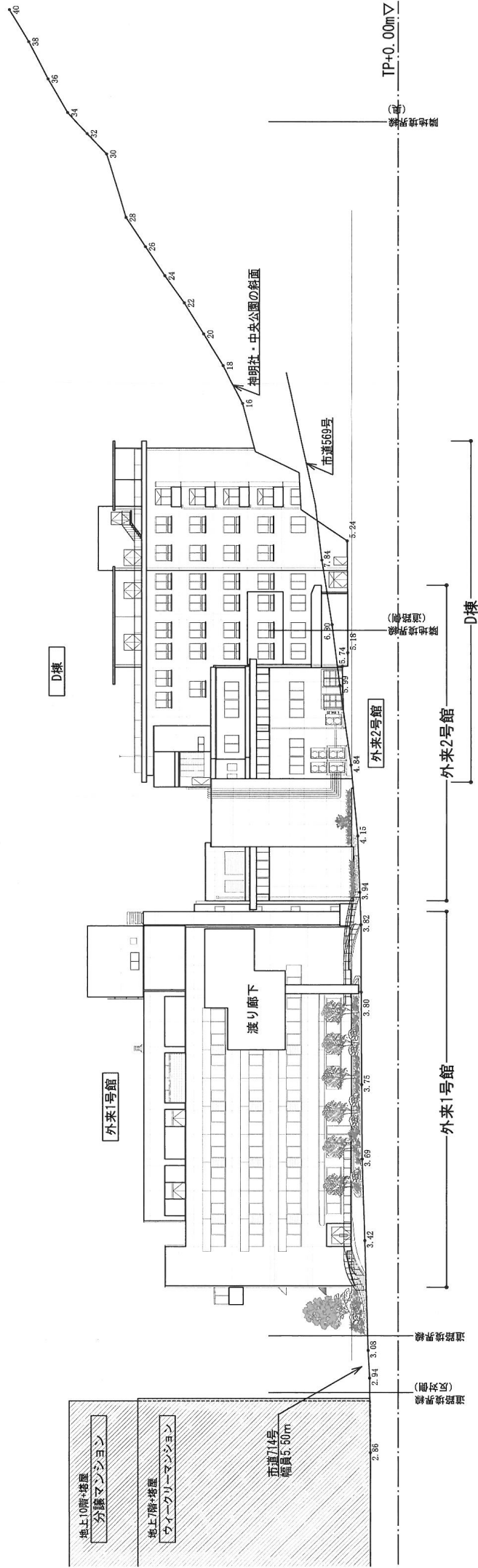


 株式会社 山下設計 YAMASHITA SEKKI INC. ARCHITECTS & ENGINEERS 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1					訂正		特記	横須賀共済病院 新棟建築工事	図面外号 現況立面図_北面	図面番号 21
	東	西	南	北	東向き	図面番号 建築意匠図				



立面キープラン

高さの最高限度 TP+48.8m▽
中央公園眺望景観保全区域_A地区



図面番号③～⑬、⑯、⑰は、割愛させていただきました。