

議案

令和7年度許可申請受理番号第6号に関する調査概要

1. 申請年月日 令和7年9月30日
2. 申請者住所氏名 神奈川県横須賀市若松町3丁目5番地
若松町1丁目地区市街地再開発組合
理事長 小勝 太郎
3. 申請場所 神奈川県横須賀市若松町〇〇〇〇
4. 地域地区等 商業地域
防火地域
若松町1丁目地区地区計画
(建ぺい率90%、容積率1,000%)
若松町1丁目地区第一種市街地再開発事業施行区域
5. 計画概要 1 (建物全体)
 - (1) 用途 商業施設、共同住宅、ホテル、駐車場
 - (2) 工事種別 新築
 - (3) 敷地面積 3,445.93 m²
 - (4) 建築面積 3,010.34 m² (建蔽率 87.35 %)
 - (5) 延べ面積 47,225.44 m² (容積率 999.11 %)
 - (6) 構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地上33階、地下1階建て
 - (7) 最高高さ 130.26 m
6. 計画概要 2 (申請部分)
 - (1) 用途 公共用歩廊
 - (2) 工事種別 新築
 - (3) 建築面積 58.74 m²
 - (4) 延べ面積 58.74 m²
 - (5) 構造 鉄骨造
 - (6) 高さ 3.30 m (地上4.92m～8.22m)

7. 許可を受ける事項 建築基準法第 44 条（道路内の建築制限）第 1 項第 4 号

8. 周辺の状況

本件計画地は、本市の顔となる広域的都市機能の集積する都市拠点、京浜急行線横須賀中央駅前約 50m に位置し、同駅 2 階の東口改札から県道 26 号線（幅員約 22m）向かいの北側街区に伸びるペデストリアンデッキ（通称 Y デッキ、以下「Y デッキ」という）と整備予定の再開発ビルとの接続部分である。

9. 許可が必要となる背景等

＜再開発の背景＞

計画地に建築されていた既存建築物は、昭和 47 年に百貨店である緑屋として営業を開始し、その後名称や業態を変えながら、商業施設である横須賀プライムとして現在まで営業していたが、建物の老朽化が進み、耐震性による安全確保やバリアフリー対応の遅れ、商業機能の魅力維持などの課題を抱えていた。そこで、立地条件を活かした街区全体での共同化を行い、都市防災機能の強化を目指すとともに、従来の用途だけでない今後の中心市街地に必要とされる機能を導入し、中心市街地の更なる再生を図ることが求められていることから、平成 26 年に「若松 1 丁目地区再開発協議会」が発足され、平成 28 年には「若松町 1 丁目地区再開発準備組合」に発展的に改組し協議検討を重ね、令和 3 年 1 月に第一種市街地再開発事業及び地区計画の都市計画決定がされた。

再開発事業により、商業施設、宿泊施設、都市型住宅などの複合的な都市機能を備えた建築物が建設され、地域の魅力と賑わいの増進に寄与する計画としている。

なお、横須賀プライムは再開発事業に伴い、令和 6 年 2 月に閉館し、現在は解体工事が進められている。

＜公共用歩廊の必要性について＞

計画地は、京急横須賀中央駅から約 50 メートルと至近に位置しており、Y デッキと接続し、改札口から地上に降りることなく横須賀プライムへのアクセスが可能であった。地区計画においても、再開発事業で立体歩行者通路を整備し、歩行者の安全性と快適性の向上を図るとともに、駅前の Y デッキと連続する公共空間と一体的な都市空間の形成を図っている。

＜許可申請の背景＞

本件は、再開発事業に伴い建設される建築物の立体歩行者通路において、既

存の Y デッキへ接続する部分が敷地を越えて道路上空に設置されることから、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の許可が必要であり、申請者である若松町 1 丁目地区市街地再開発組合から許可申請が提出された。

10. 処分庁の検討等

検討内容について、下記（１）～（４）に示す。

- （１）若松町 1 丁目地区地区計画の土地利用に関する基本方針において、「駅前のペDESTリアンデッキと連続する、公共空間と一体的な都市空間の形成を図る。」と定めており、Y デッキと接続することで公共的な歩行者空間を確保できる通路であることから、許可申請部分の用途は「公共用歩廊」として地区計画に沿って一体的に整備される計画である。
- （２）申請建築物は、「道路の上空に設ける通路に係る建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）（平成 30 年 7 月 11 日）」（以下、「技術的助言」という）による基準について、安全上、防火上、衛生上その他周囲の環境を害するおそれがないものであると考えている。
- （３）歩行者通路の接続部にある既存 Y デッキのエレベーターは、再開発事業に伴い撤去する計画としているが、新設する建築物のエレベーターを代替えとしている。また、エレベーターを撤去することで接続部の幅員が広がり、バリアフリー動線の確保や 2 階レベルでの回遊性及び利便性が向上することが見込まれる。
- （４）技術的助言の規定に基づき、警察、消防、道路管理者等との連絡協議会を設け、許可申請に係る計画について問題がないことを確認したうえで、許可に関する事務の連絡や調整を図っている。

よって、本件は建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号及び技術的助言の規定に適合し、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められると判断した。

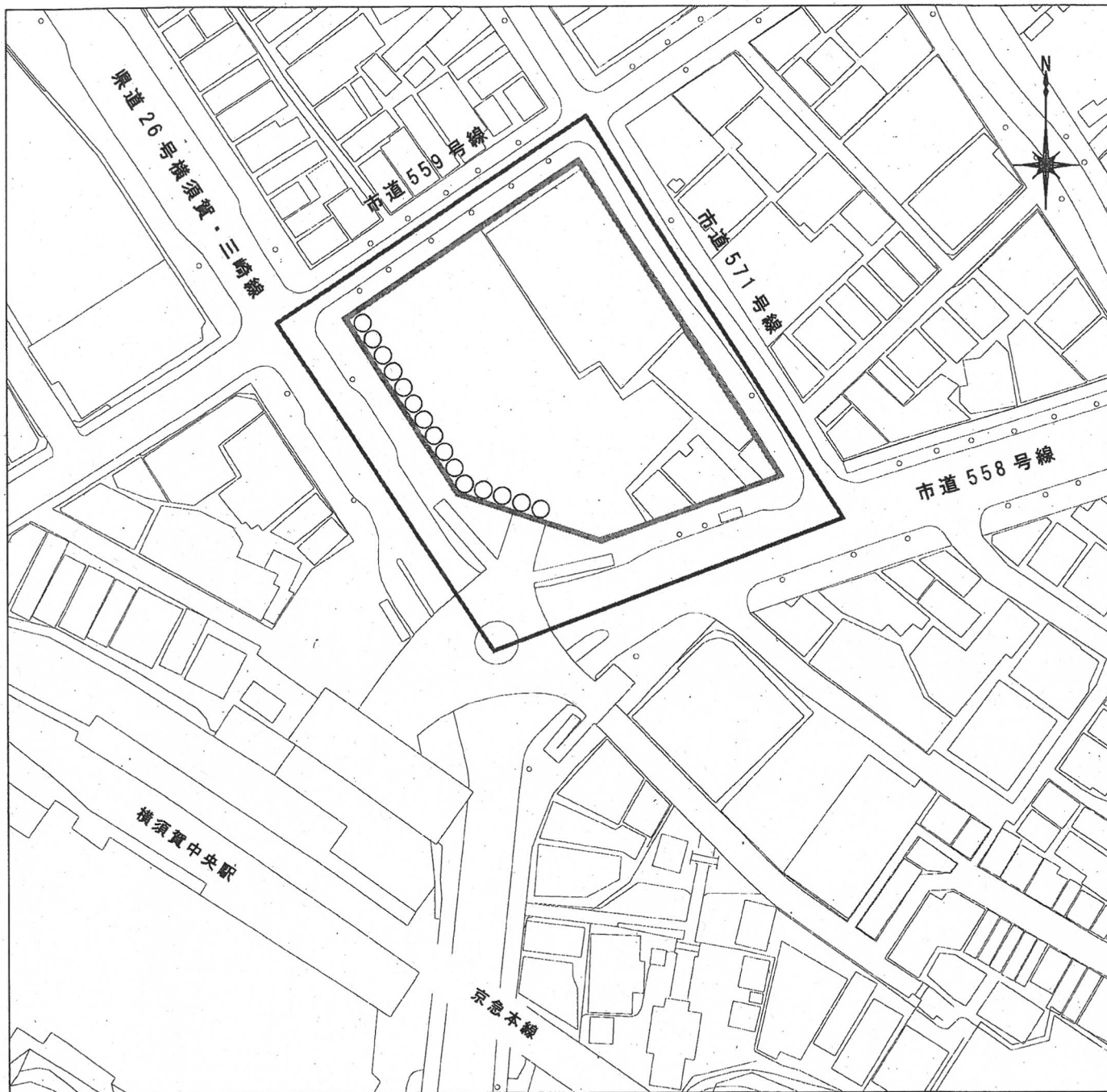
横須賀都市計画地区計画の決定（横須賀市決定）

都市計画若松町1丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		若松町1丁目地区地区計画
位 置		横須賀市若松町1丁目
面 積		約0.6ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目標	本地区は、京浜急行線横須賀中央駅前に位置し、都市計画道路や区画道路網等の都市基盤施設が整備されている横須賀都心の商業・業務地の「まちの顔」にあり、総合的な市街地の再整備が見込まれる区域に存している。 この立地特性を踏まえ、本地区計画においては、第一種市街地再開発事業により老朽化した既存建築物の建替を計画的に行うことに併せて、商業、宿泊機能の向上、都市型住宅等の整備促進を土地の高度利用をもって図り、都市機能の更新が図られた活力と潤いのある良好な都心型市街地環境を形成することを目標とする。
	土地利用に 関する 基本方針	次に掲げる方針により土地の高度利用を計画誘導する。 ① 敷地内に歩道状空地を整備することにより、歩行者の安全性と快適性の向上を図るとともに、駅前へのペDESTリアンデッキと連続する、公共空間と一体的な都市空間の形成を図る。 ② 商業施設、ホテル、都市型住宅等の諸機能を立体的に配置する。
	公共施設等の 整備の方針	① 建築敷地内周囲に歩道状空地を適正に配置、整備する。 ② 都市計画道路3・4・4号大滝上町線沿いの2階レベルに立体歩行者通路を配置する。 ③ 敷地外周の整備済道路の適正な維持を図るとともに、都市計画道路3・4・4号大滝上町線沿いにある、都心のメインストリートにふさわしい沿道空間の形成を図る。
	地区施設の 整備の方針	施設利用者及び歩行者の利便に供する歩道状空地、立体歩行者通路を地区施設に指定し、適正な整備を誘導するとともに、整備後の維持、保全を図る。
	建築物等の 整備の方針	(1) 土地の高度利用と都市機能の更新を計画的に図るため、建築物について用途、容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、高さの最低限度、壁面の位置等を制限する。 (2) 建築物は、都心部にふさわしい土地の高度利用を図り、風環境、都市景観等に配慮して整備する。 (3) 商業施設、ホテル、都市型住宅を主体とした良好な都心型市街地環境の形成を図るため、この形成に支障を及ぼすおそれのある建築物の配置を制限する。 (4) 商業施設、ホテルは、沿道の街並みとの調和及び中心市街地の活性化に寄与するよう適正に配置配分し、住宅施設にあっては、都心居住にふさわしい高密度の共同住宅として適正に配置配分するものとする。 (5) 建築物の屋根及び外壁は、良好な都市景観の形成に寄与するよう意匠に留意するとともに、色彩は原色を避け、彩度を抑えた色合いのものとする。また、屋外広告物等については、良好な沿道の街並みの形成に寄与するよう意匠、色彩及び設置場所に配慮するものとする。

地 区 整 備 計 画	地区施設の 配置及び規模		歩道状空地	幅 約 1.0m	延長 約 230m
			立体歩行者通路	幅 約 3.0m	延長 約 50m (2階レベル)
	建築物等 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物及びこれらに附属する建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅及び長屋 (2) 共同住宅で、4階以下に住戸を設けるもの (3) 寄宿舎又は下宿 (4) 勝馬投票券販売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所 (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号若しくは第2号に掲げる風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業又は同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に供するもの (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 自動車教習所 (8) 倉庫業を営む倉庫 (9) 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの (10) 工場で建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(へ)項第2号及び(と)項第3号に規定するもの		
		建築物の 容積率の 最高限度	10分の100。ただし、共同住宅の用途に供する部分の床面積(容積率の対象となる部分に限る。)の合計は、建築物の延べ面積(容積率の対象となる部分に限る。)の合計の2分の1以上とする。 ただし、道路内の建築物にあってはこの限りではない。		
		建築物の 容積率の 最低限度	10分の20。 ただし、道路内の建築物にあってはこの限りではない。		
		建築物の 建蔽率の 最高限度	10分の7。ただし、法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。 ただし、道路内の建築物にあってはこの限りではない。		
		建築物の 敷地面積の 最低限度	3,000㎡。 ただし、道路内の建築物にあってはこの限りではない。		
		建築物の 建築面積の 最低限度	200㎡ ただし、道路内の建築物にあってはこの限りではない。		
		壁面の 位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、地盤面からの高さが35mを超える外壁等の部分にあっては、都市計画道路3・4・4号大滝上町線の道路境界線までの距離は5m以上とする。 ただし、次の各号に該当する建築物についてはこの限りでない。 (1) 道路内の建築物又は道路上空に設けられた横断歩道橋等に接続する歩行者専用デッキその他これらに類するもの (2) 歩行者の通行の用に供する部分の上部に設置される屋根又は庇 (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。)第130条の4で定める公益上必要な建築物		
		建築物等の 高さの 最低限度	20m。 ただし、道路内の建築物にあってはこの限りではない。		
		垣又はさく の構造の制 限	建築物に附属するへいまたは門(門柱は除く。以下「へい等」という。)を設けてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 危険物の貯蔵又は処理に供するものの周囲に設けるへい等で、当該施設の設置に関する法令等でその設置が義務付けられているもの (2) ごみ集積場の周囲に設けるもの		

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」



凡 例			
名 称		記 号	備 考
地区計画区域 (地区整備計画区域)		——	
地区施設	歩道状空地	——	幅 約1.0m
	立体歩行者通路	○○○○○	幅 約3.0m (2階レベル)