

議案 1

令和8年度高度地区適用除外許可申請受理番号第1号に関する調査概要

1. 申請年月日 令和8年5月12日
2. 申請者住所氏名 神奈川県横須賀市小川町11番地
横須賀市長 上地 克明
3. 申請場所 横須賀市神明町1番8
4. 地域地区 第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
第一種高度地区
(建築物の高さの最高限度15m)
5. 計画概要
 - (1) 用途 病院
 - (2) 工事種別 敷地の変更(駐車場の増設)
 - (3) 敷地面積 22,075.69 m²
 - (4) 建築面積 7,909.22 m²
建蔽率 34.46 %
 - (5) 延べ面積 38,265.18 m²
容積率 169.42 %
 - (6) 構造 S造一部RC造 地上7階建て
 - (7) 最高高さ 34.15 m
6. 許可を受ける事項 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
計画地は京急久里浜駅から南に500m程、丘陵地のふもとに位置している。計画敷地南側及び西側は第一種住居地域であり第一種高度地区に該当し、学校等の公共施設が建ち並んでいる。東側は工業地域・第二種高度地区であり、工場が建ち並び、敷地北側及び北西側は近隣商業地域・第三種高度地区となっており、住宅地や商業施設が建ち並んでいる。

8. 提案理由

本計画は令和3年度に高度地区適用除外認定通知を交付した横須賀市の市立病院（市立総合医療センター、以下「医療センター」）において、駐車場の増設を計画するものである。隣接する小学校の敷地の一部を医療センターの駐車場として利用する計画であることから、医療センターの敷地を拡大し、また当該敷地の運用計画にも変更が生じる計画となっているため、高度地区適用除外に伴う再許可の申請が提出されたものである。（建築物自体の変更は無い）

<当初認定時概要>

高度地区適用除外（6）<用途上やむを得ない建築物>

認定番号 R03-2号

認定年月日 令和4年3月24日

用途 病院

最高高さ 34.15m（地上7階）

認定基準「都市計画上支障がない」に対する考え方（令和3年度時の基準）

- ・病院という用途上、建築物が高さを要することはやむを得ないと認められる。
- ・周辺の住宅地や学校に配慮した建築物の配置や形状の計画である。
- ・「公益上必要な建築物」に対して求められる「技術基準（Ⅲ）」に適合する。

<医療センターの駐車場計画の変更の経緯について>

1. 令和3年度時の当初計画では、来院者用の駐車台数は駐車施設条例や大規模小売店舗における駐車台数の指針、及び旧うわまち病院の来院者の実績から検討し、うわまち病院と同程度の来院者を見込んだうえで、170台の駐車台数を確保する駐車場の計画となっていた。
2. 令和7年3月より医療センターが開院したところ、当初想定していた外来患者（500人）を大幅に上回る患者（600～700人）が来院したことにより、駐車場の台数が不足する事態が発生した。その結果、駐車場に収まらない外来者の車両が、医療センターの敷地の外の市道に渋滞を生じさせる事態となった。
3. 近隣の住民や事業者、及び市議会議員からも渋滞について指摘される事態となったことから、医療センター内部で計画を見直し、敷地内の車両待機場所を増やし、駐車場精算機の増設等の院内の運用計画の改正、駐車場内の誘導員も増員する等の対策を講じたところ、敷地外部への渋滞は解消したものの、敷地内の待機車両が問題として残り、引き続き駐車場の増設が必要な事態となっている。

4. また、医療センターに従事する職員のための駐車場について、当初計画時から近隣の民間企業の敷地を駐車場として借用していたが、民間企業が新たに当該敷地で開発事業を行うため契約解消となり、職員駐車場の計画を見直す必要が生じた。新たな計画として、周辺の市営駐車場を確保することとなり、当初計画時の駐車場からは離れた位置に、分散して車両を駐車する事態となった。そのことが、特に院内保育園を利用していた職員には負担となっている。
5. さらに、敷地南側に設置されている職員用の駐輪場において、駐輪スペースに自転車等が収まらず、溢れた自転車等が緊急車両や事業用の車両の通行の妨げになる事態が生じている。
6. 医療センターは、上記の外来患者及び院内保育園利用職員ための駐車場及び駐輪場を増設するにあたり、医療センターに近接する神明小学校の敷地の一部を医療センターの駐車場として利用することを計画し、教育委員会及び小学校側に了承を得ている。

<増設駐車場の運用計画について>

1. 外来患者の来院者の車両は当初計画時の駐車場（第1駐車場）を利用し、第1駐車場が満車になった時のみ、当該計画における増設駐車場（第2駐車場）へ誘導する。敷地内の車両動線は一方通行とし、敷地内には第2駐車場へ誘導する誘導員だけでなく、敷地内の横断歩道や第2駐車場の出口にも誘導員を配置する計画である。
2. 第2駐車場のうち、外来用の余白部分の駐車場を利用する職員は、原則院内保育園利用者及び、緊急招集に応じた医師の利用等に限定する計画である。職員の車両は敷地南側の道路から敷地内の出入りとなり、一般外来者とは入口の動線は異なる。また、駐輪場は職員のみ利用となり、駐輪場利用者も南側道路からの敷地内への出入りとなる。
3. 第2駐車場の出口では左折出庫を徹底し、外来者車両の出庫時には誘導員が誘導する計画となっている他、出口には回転灯や左折出庫誘導看板を設置する等の安全対策が計画されている。
4. 新たに造成される第2駐車場の敷地内には、必要となる台数分の駐車・駐輪のスペースを確保したうえで、令和3年度時の技術基準に適合する分の緑地を設置する計画となっている。

<医療センターと小学校との協議について>

1. 神明小学校の敷地を医療センターの駐車場として利用するにあたり小学校及び教育委員会と協議をした上で、両者から了承を得ている。また、学校関係者（PTAや学童保育関係者）にも説明を実施し了承を得ている。
2. 当該敷地は小学校としては未利用地であったため小学校の運営には大きな影響は生じないことを、小学校側に確認している。また駐車場の造成工事完了後に、医療センターの敷地に移管される計画となっている。
3. 小学校と駐車場との境界部分の位置や形態については、小学校側の意向も確認したうえで計画されている。目隠しフェンスの位置や形状については、小学校側との協議のうえで決定している。

<計画変更の概要>

- ・ 建築敷地面積 19,876.24 m² → 22,075.69 m²（第2駐車場増設分：約2,200 m²）
- ・ 緑地面積 3,910.4 m² → 4,174.58 m²（第2駐車場内の緑地増設分：約265 m²）
- ・ 駐車場台数（外来用、職員用合わせて）185台 → 245台（60台増）
- ・ 駐輪場台数（外来用、職員用合わせて）107台 → 132台（25台増）
- ・ 駐車場増設に伴う、敷地内の車両動線の変更

<高度地区適用除外の許可基準について>

1. 令和3年度の当初計画時においては、当該医療センターは適用除外（6）「用途上やむを得ない建築物」として適用除外の認定を交付していた。認定基準に規定されている「都市計画上支障がない」計画については、建築物の配置等の計画の他、当時の認定基準における「公益上必要な建築物」と同等の基準（令和3年度時：技術基準（Ⅲ））に適合する計画であることから、適用除外（6）の基準に適合するものとして認定した。
2. 令和7年度に「高度地区の適用緩和及び適用除外に関する認定基準」を見直し、「認定基準」を「許可基準」に改正することで、技術基準の内容も改正した。その結果、「適用除外（6）」で求める基準は「周辺の良い市街地環境の形成及び維持に資する計画」となり、また令和3年度時点の「技術基準（Ⅲ）」は現行の許可基準においては「技術基準（Ⅳ）」となり、基準の内容も改正されている。
3. ただし今回の計画においては、当初認定時の経緯も考慮し、変更後の敷地全体の計画が当初認定時の基準に適合する計画としたうえで、現行許可基準に対して適合する計画であることを確認している。

【認定基準（旧基準）について】

当初申請時に必要とされた基準：都市計画上支障がない

→技術基準（Ⅲ）：公益上必要な建築物に求められる基準

- ・有効公開空地率（敷地面積の 35%）
- ・屋上緑化（建築面積の 20%）

⇒変更後の建築敷地に対して、有効公開空地率、屋上緑化面積とも旧基準の数値に適合する計画であることを確認

【許可基準（現行基準）について】

現行基準で必要とされる基準：周辺の良い市街地環境の形成及び維持に資する計画

①技術基準（Ⅳ）：公益上必要な建築物に求められる基準（令和 3 年度方針）

- ・有効公開空地（数値基準なし）→歩道状公開空地の設置
- ・敷地内緑化（敷地面積の 6% かつ 建築面積の 20%）→敷地内緑化面積は適合

②周辺の良い市街地環境の形成及び維持に資する計画

- ・小学校への配慮→小学校と協議したうえで、目隠しフェンスを設置する。
- ・駐車場出口の安全性への配慮→
 - ・回転灯の注意喚起や誘導員による左折出庫の徹底
 - ・敷地付近の中学生や一般歩行者は、出口側とは反対側の歩道を通行すること、及び隣接する小学校の児童は通学時に出口付近を通行しないことを現地確認
- ・病院敷地内の歩行者の安全性への配慮→敷地内の横断歩道部分に誘導員を配置
- ・周辺環境への配慮→駐車場敷地内、特に道路から見える範囲での緑地の設置
駐車場の増設に伴う周辺道路での渋滞発生回避

以上より、当該申請による変更後の計画については、当初認定時の基準及び、現行の許可基準に対して、それぞれ適合している計画であることを確認している。

本計画については当初認定時から市立病院という用途上やむを得ないと認められる建築物の敷地であり、現状の駐車場の不足により周辺道路に発生している渋滞の解消事態のため駐車場の増設が必要となっている点、及び変更後の敷地の計画が、当初認定時の基準及び現行の許可基準に対して、適合していると考えられることから、「高度地区適用除外（6）」に適合すものと考えられる。

高度地区適用緩和及び適用除外 許可（認定）基準（抜粋）

<令和3年度 認定基準>

【高度地区適用除外（6）】

前各号に掲げるもののほか、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と認めるもの

高度地区適用除外（6）に求める技術基準

- ・周囲の状況により都市計画上支障がないもの

（令和3年度申請時の検討）

「都市計画上支障がないもの」を以下の基準を満たすものとする

- ・周辺市街地へ配慮した建築計画→建築物の配置や形状の計画を確認
- ・「公益上必要な建築物（適用除外（5）」に求める基準<技術基準（Ⅲ）>

<技術基準（Ⅲ）>

（1）有効公開空地率

ア．必要となる有効公開空地率

有効公開空地率が表9に掲げる数値（35%）以上の計画であること。

（2）屋上緑化等

ア．適用緩和の認定を受けようとする建築物（増築にあつては当該増築部分）の建築面積の20%以上（認定を受けようとする建築物が二以上ある場合には、状況に応じ、集約して必要量を確保することができる。）の植栽基盤施設を当該建築物の屋上、庇、外壁等の部分に設け、表17の基準に基づき緑化すること。

イ．建築物の構造又は屋根形状等から、屋上、庇、外壁等の部分に建築面積の20%以上の植栽基盤施設を設けることができない場合は、不足分に2を乗じた緑地面積を表17の基準に基づき敷地内に確保すること。

＜現行 許可基準＞

【高度地区適用除外（6）】

市長が用途上やむを得ないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可したもの

高度地区適用除外（6）求める技術基準

- ・技術基準（V）

「公益上必要な建築物（適用除外（5）」に求める技術基準

- ・技術基準（IV）

＜技術基準（V）＞

建築計画が以下に該当するものであること。

- （1）用途上やむを得ないと認められる建築物であること。
- （2）建築敷地又は建築物が、周辺の良い市街地環境の形成及び維持に資する計画であること。

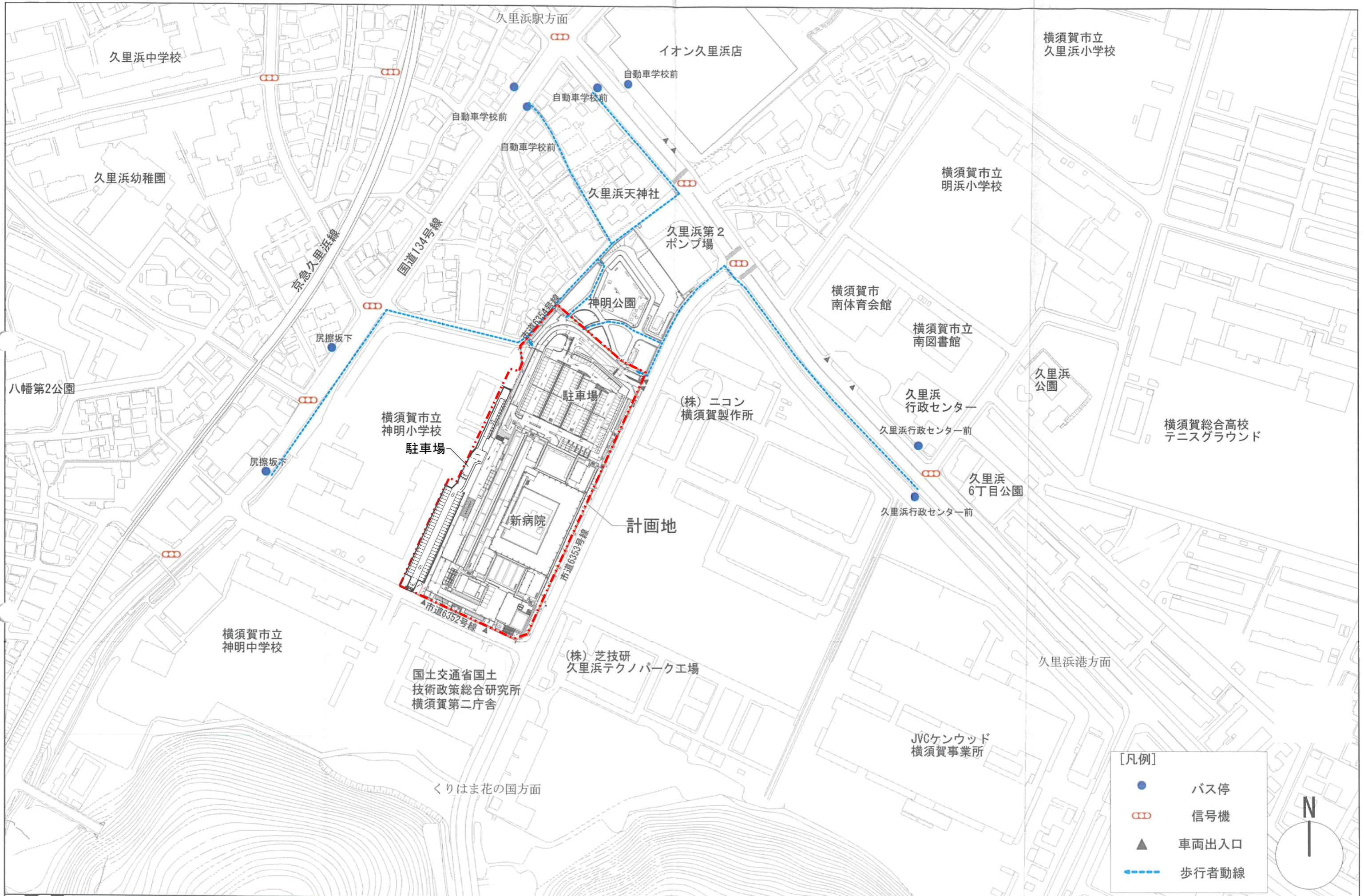
＜技術基準（IV）＞

- （1）有効公開空地

技術基準（I）の（4）に規定された有効公開空地率を確保するよう努めること。ただし、広場状公開空地（表7の「広場状公開空地」における①及び⑤の規定に適合する空地）、歩道状公開空地（表7の「歩道状公開空地」における①（敷地全長にわたることまでは求めない）、②及び④の規定に適合する空地）又は公開空地に準ずる有効な空地（表10における①、②に規定する空地。）のいずれかを計画すること。

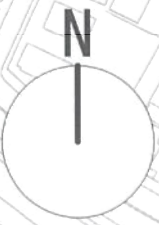
- （2）緑化

敷地面積の6%以上かつ適用緩和の認定を受けようとする建築物（増築にあつては当該増築部分）の建築面積の20%以上の面積について、表13の基準に基づき緑化すること。なお、敷地内に既に存する樹林地等で当該計画により保全されるもの及び屋上を緑化したものは、緑化面積に算入できるものとする。

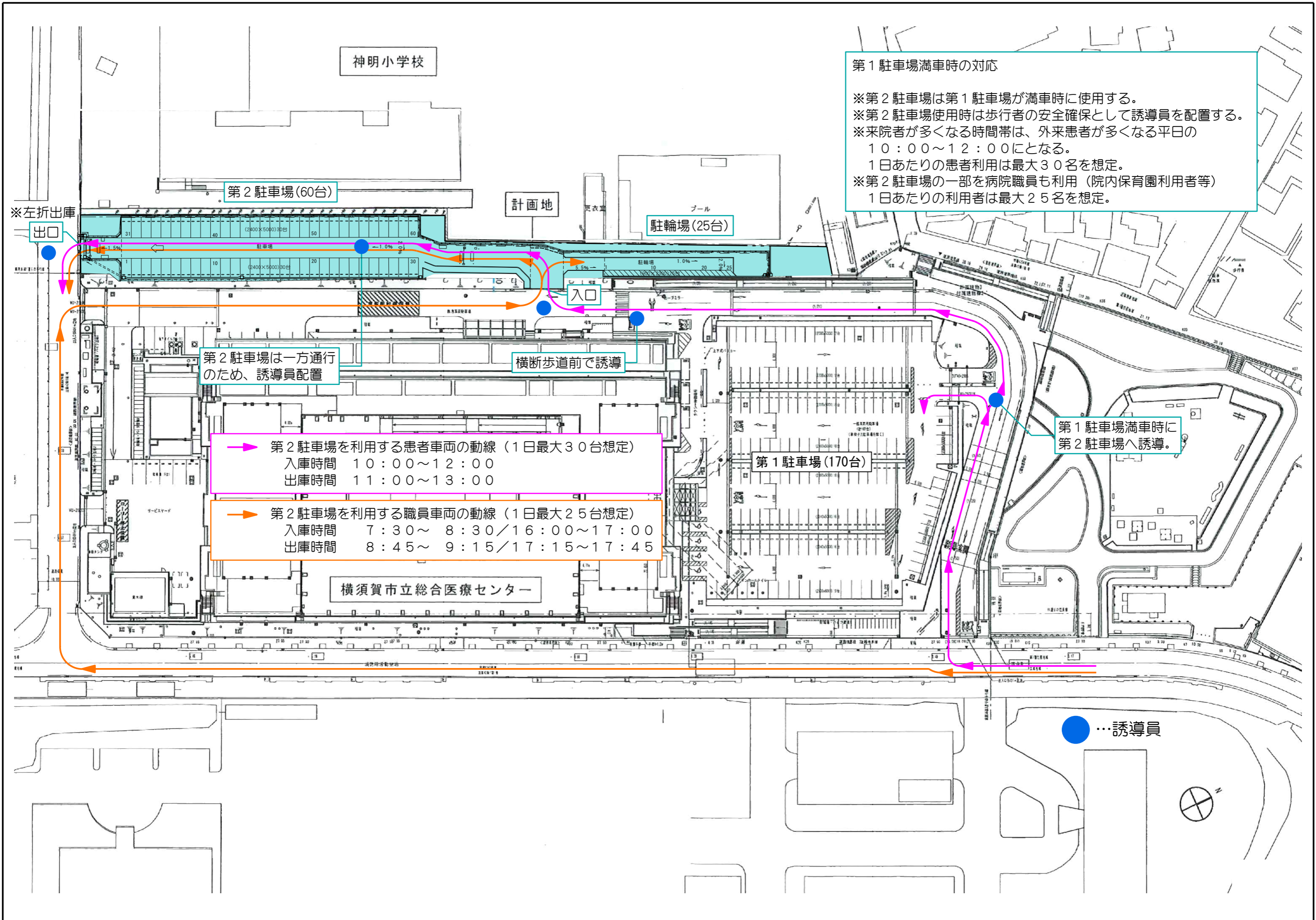


[凡例]

- バス停
- Ⓜ 信号機
- ▲ 車両出入口
- 歩行者動線



株式会社 伊藤喜三郎建築研究所 一般建築士事務所 東京都知事登録番号 第2215号 設計者 江口 紀子 一般建築士登録番号 第206714号	設計者			件名 横須賀市新市立病院建設工事 題名 敷地周辺図(歩行者動線計画) 縮尺 1/2500 日付 2026/05/07(令和8年)	JOB-NO. 20099 意匠 1	
	主任設計者 江口 紀子 一般建築士 第206714号	設計者 藤野 修司 一般建築士 第206714号	設計者 森田 重光 一般建築士 第206714号			設計者 横山 正美 一般建築士 第206714号
	伊藤喜三郎建築研究所					



第1 駐車場満車時の対応

- ※第2 駐車場は第1 駐車場が満車時に使用する。
- ※第2 駐車場使用時は歩行者の安全確保として誘導員を配置する。
- ※来院者が多くなる時間帯は、外来患者が多くなる平日の10:00~12:00となる。
- 1日あたりの患者利用は最大30名を想定。
- ※第2 駐車場の一部を病院職員も利用 (院内保育園利用者等)
- 1日あたりの利用者は最大25名を想定。

第2 駐車場は一方通行のため、誘導員配置

横断歩道前で誘導

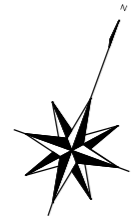
→ 第2 駐車場を利用する患者車両の動線 (1日最大30台想定)
 入庫時間 10:00~12:00
 出庫時間 11:00~13:00

→ 第2 駐車場を利用する職員車両の動線 (1日最大25台想定)
 入庫時間 7:30~ 8:30 / 16:00~17:00
 出庫時間 8:45~ 9:15 / 17:15~17:45

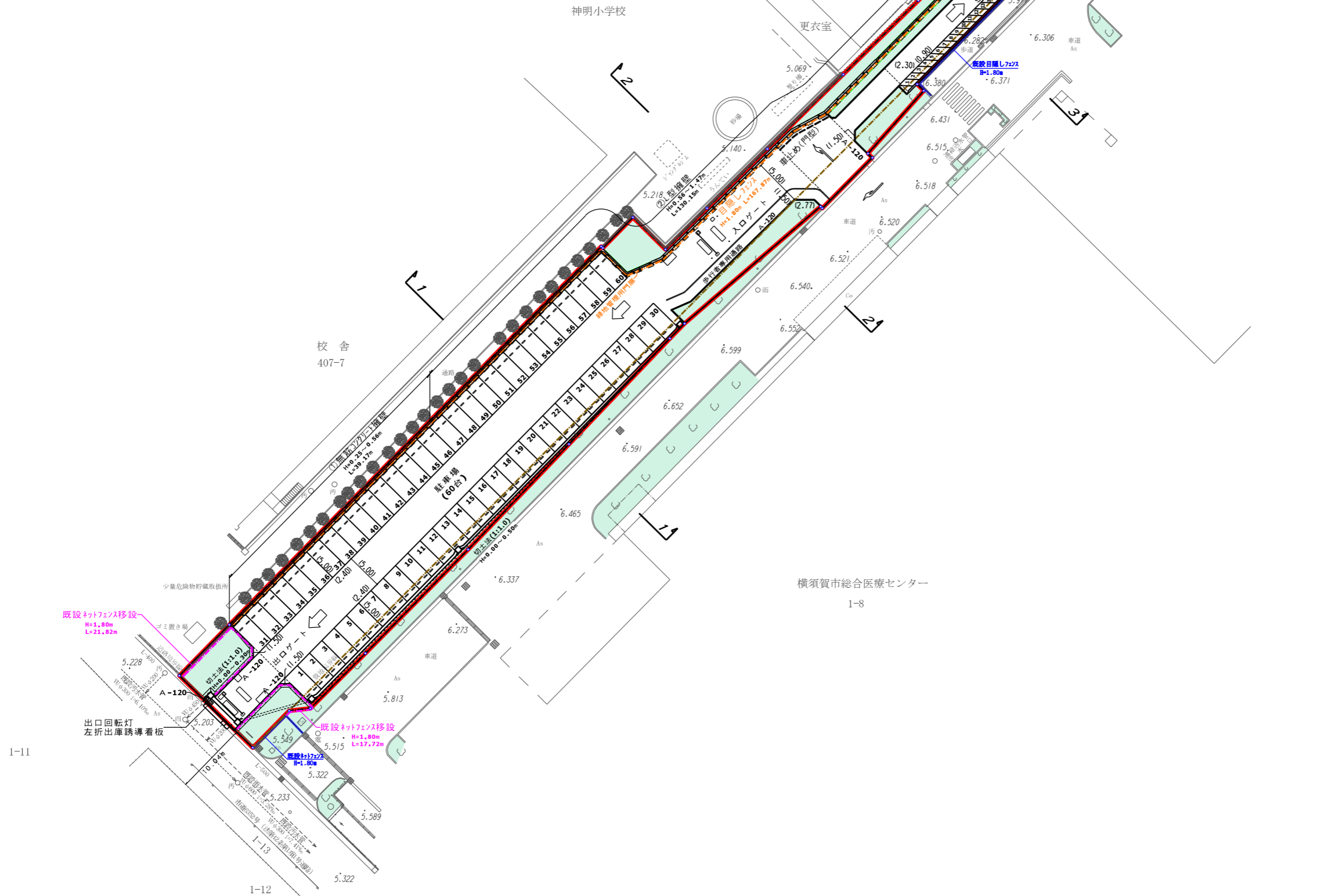
第1 駐車場満車時に第2 駐車場へ誘導。

● …誘導員

第2駐車場緑化平面図



S = 1 : 600

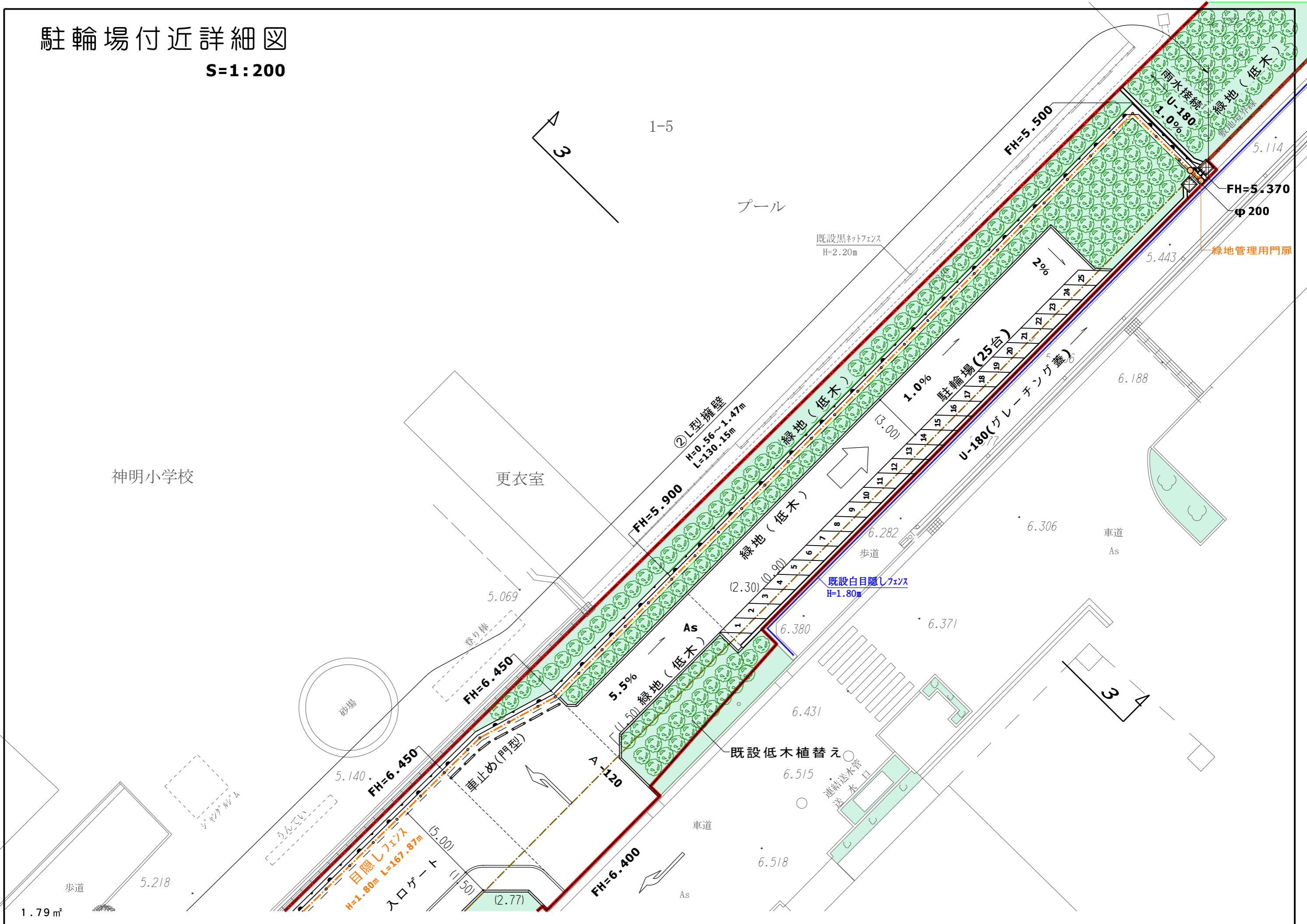


申請区域面積 : 2199.45㎡

工事名	横須賀市立総合医療センター 第2駐車場整備工事		
図面名	第2駐車場緑化平面図		
縮尺	図面番号	作成年月日	
1:600		令和8年5月 日	
設計者	大塚 治機	承認	
横須賀市長瀬三丁目6番6号 有限会社 磐城			

駐輪場付近詳細図

S=1:200



第2駐車場断面図1

S=1:100

総合医療センター
約15m

校舎
約14.00m

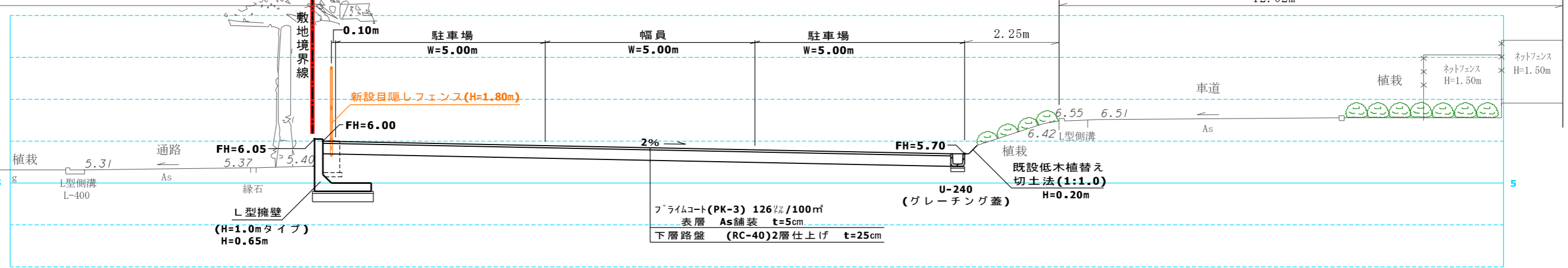
落葉高木
樹高約13.00m
(イチョウ)

1 — 1

神明小学校
8.36m

総合医療センター

12.02m



第2 駐車場断面図2

S=1:100

2 — 2

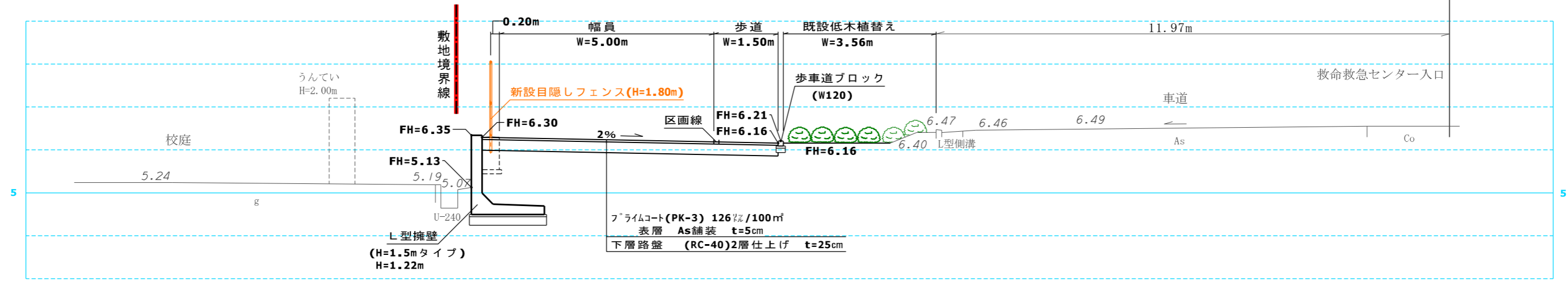
総合医療センター
約15.00m

神明小学校

総合医療センター

屋根

救命救急センター入口



第2 駐車場断面図3

S=1:100

3 — 3

総合医療センター
約15.00m

神明小学校

総合医療センター

