

# 第 157 回 横須賀市開発審査会

議第 209 号

既存宅地

【都市部開発指導課】

# 提 案 表

区分	既存宅地
----	------

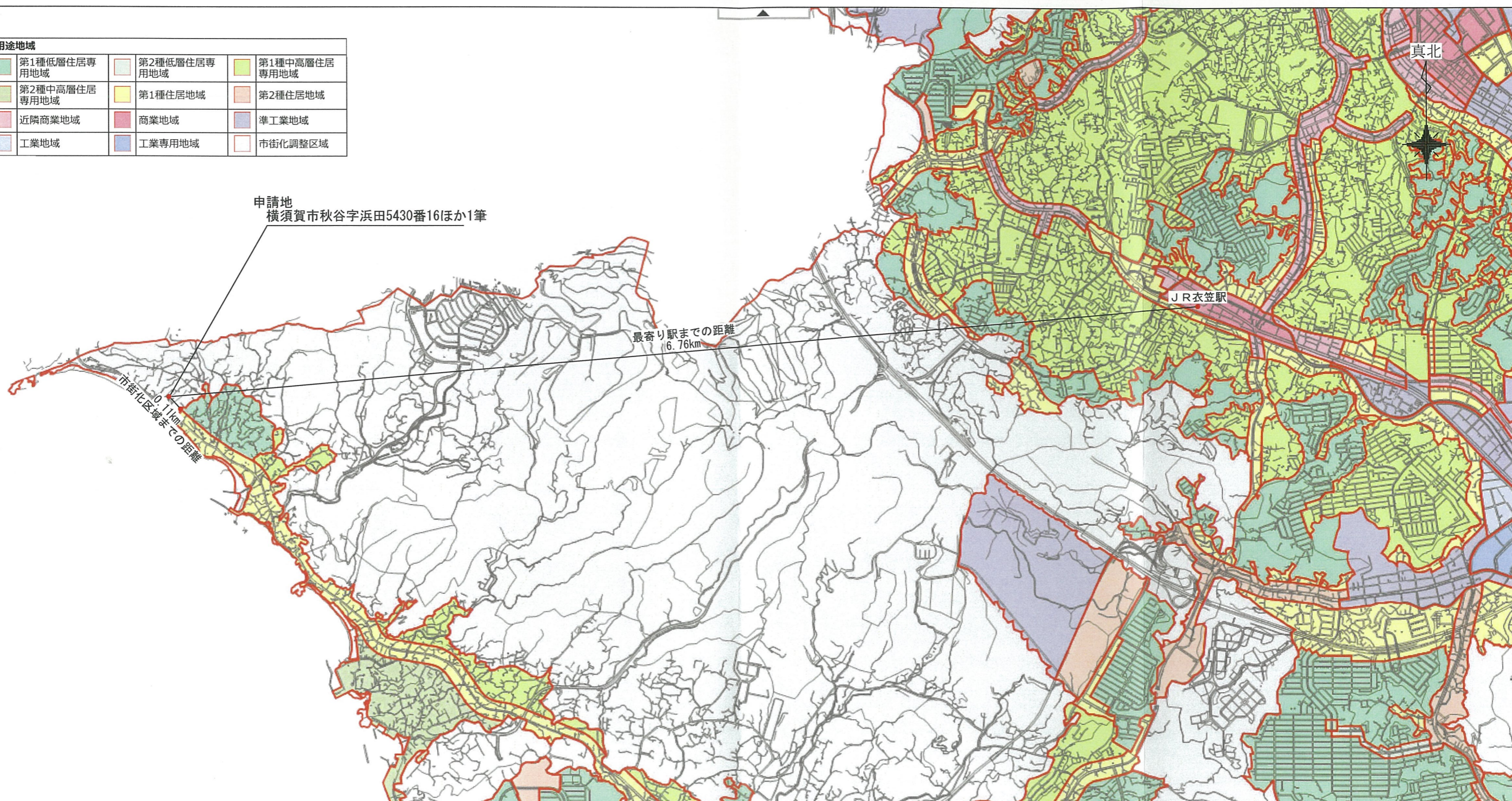
議第 209 号

- 開発許可（法第29条）  
 新築、用途変更（法第42条）  
 建築（新築、用途変更）許可（法第43条）

根拠 条項	<input type="checkbox"/> 法 34-14 <input checked="" type="checkbox"/> 令 36-1-3-ホ
----------	--

住所 申請者 氏名			
提案の要旨	<p>1. 当該地は、線引き以前から地目が宅地であることが土地登記簿謄本等から確認でき、かつ50戸連たんも確認できることから、既存宅地として判断している土地です。</p> <p>2. 本計画は、専用住宅を建築する計画で法第43条に基づく建築許可での取扱いとなります。</p>		
開発区域等	位置	横須賀市秋谷 <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	
	地目	宅地	建築物の用途
	面積	337.16 m <sup>2</sup>	専用住宅
設計の概要	<p>1. 本計画は、一度開発許可を取得した経緯のある土地に区画の統合を行い、専用住宅を建築する計画となります。</p> <p>2. 擁壁は既存のものを利用し、造成行為は行いません。</p> <p>3. 排水計画については、汚水は浄化槽を経由し、雨水と共に既設のU字側溝へ放流します。</p>		
周辺の状況	横須賀市の西部に位置し、市街化区域までの距離は約110m。		
都市計画との関連	特にありません。		
該当基準	提案基準⑧既存宅地		
備考			

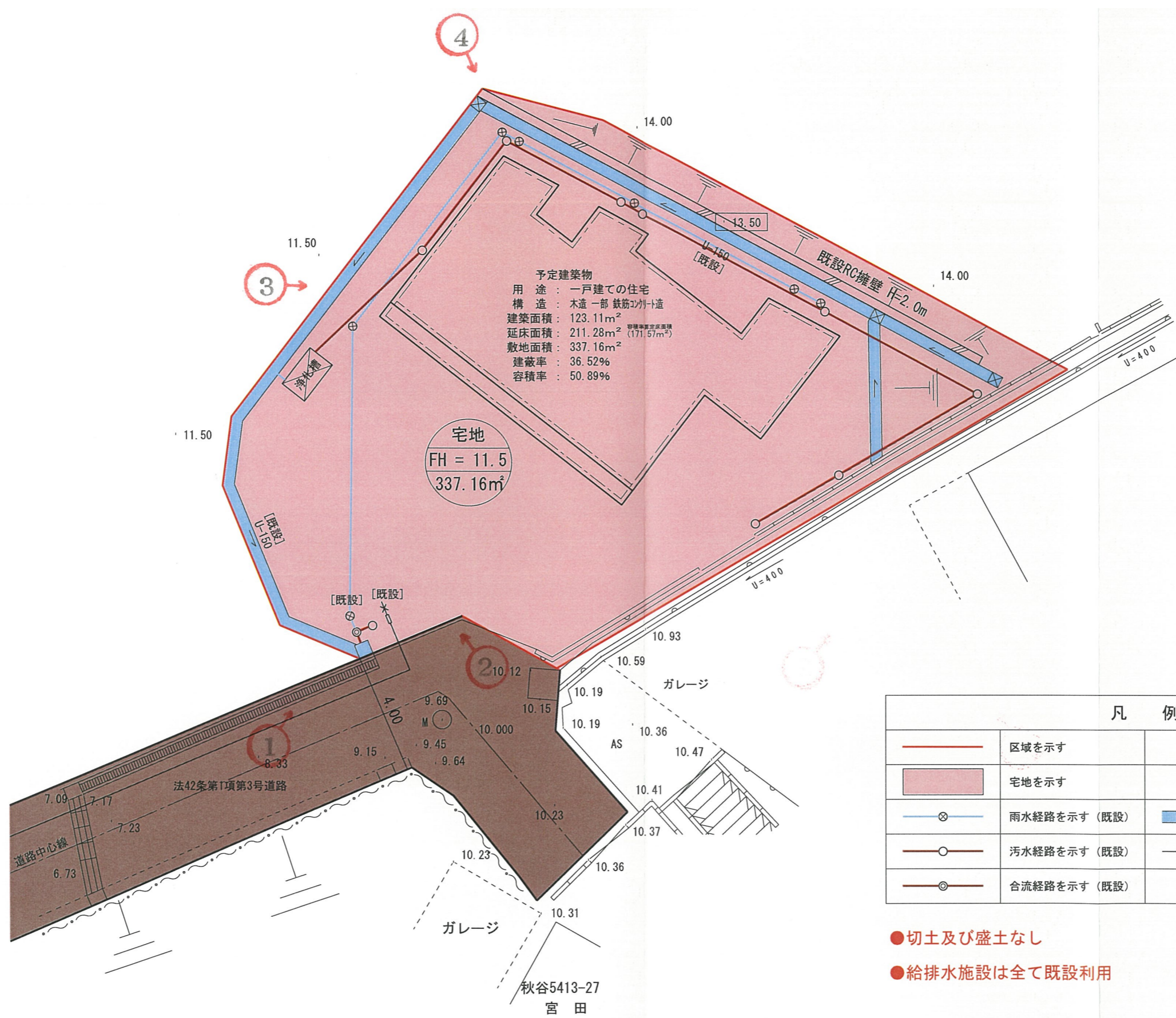
用途地域		
第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域
近隣商業地域	商業地域	準工業地域
工業地域	工業専用地域	市街化調整区域



工事名称	[REDACTED]			設計図
図面名称	位置図	S=1/25000	DATE.	NO.
(株)クリエイト設計 1級建築士(大臣)登録 第234302号 木村浩久				



申請地 横須賀市秋谷		
図面名称	連たん図	S=1/2500
(株)クリエイト設計 1級建築士(大臣)登録 第234302号 木村浩久		



予定建築物  
 用途：一戸建ての住宅  
 構造：木造一部鉄筋コンクリート造  
 建築面積：123.11m<sup>2</sup>  
 延床面積：211.28m<sup>2</sup> (容積率算定床面積 171.57m<sup>2</sup>)  
 敷地面積：337.16m<sup>2</sup>  
 建蔽率：36.52%  
 容積率：50.89%

宅地  
 FH = 11.5  
 337.16m<sup>2</sup>

凡 例			
	区域を示す		
	宅地を示す		
	雨水経路を示す (既設)		U-150を示す (既設)
	汚水経路を示す (既設)		給水経路を示す (既設)
	合流経路を示す (既設)		浄化槽を示す (新設)

- 切土及び盛土なし
- 給排水施設は全て既設利用

申請地	横須賀市秋谷	
図面名称	土地利用計画平面図	S=1/150
(株)クリエイト設計 1級建築士(大臣)登録 第234302号 木村浩久		

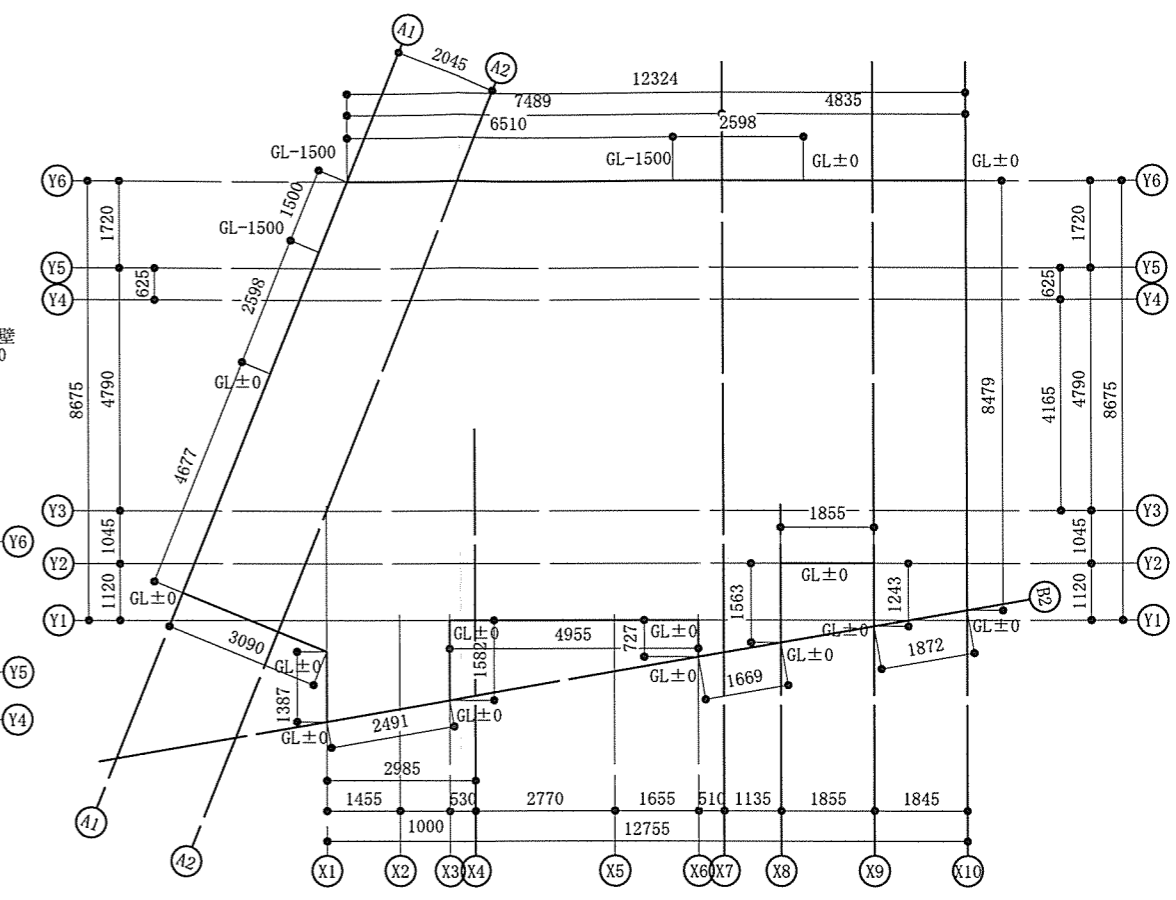
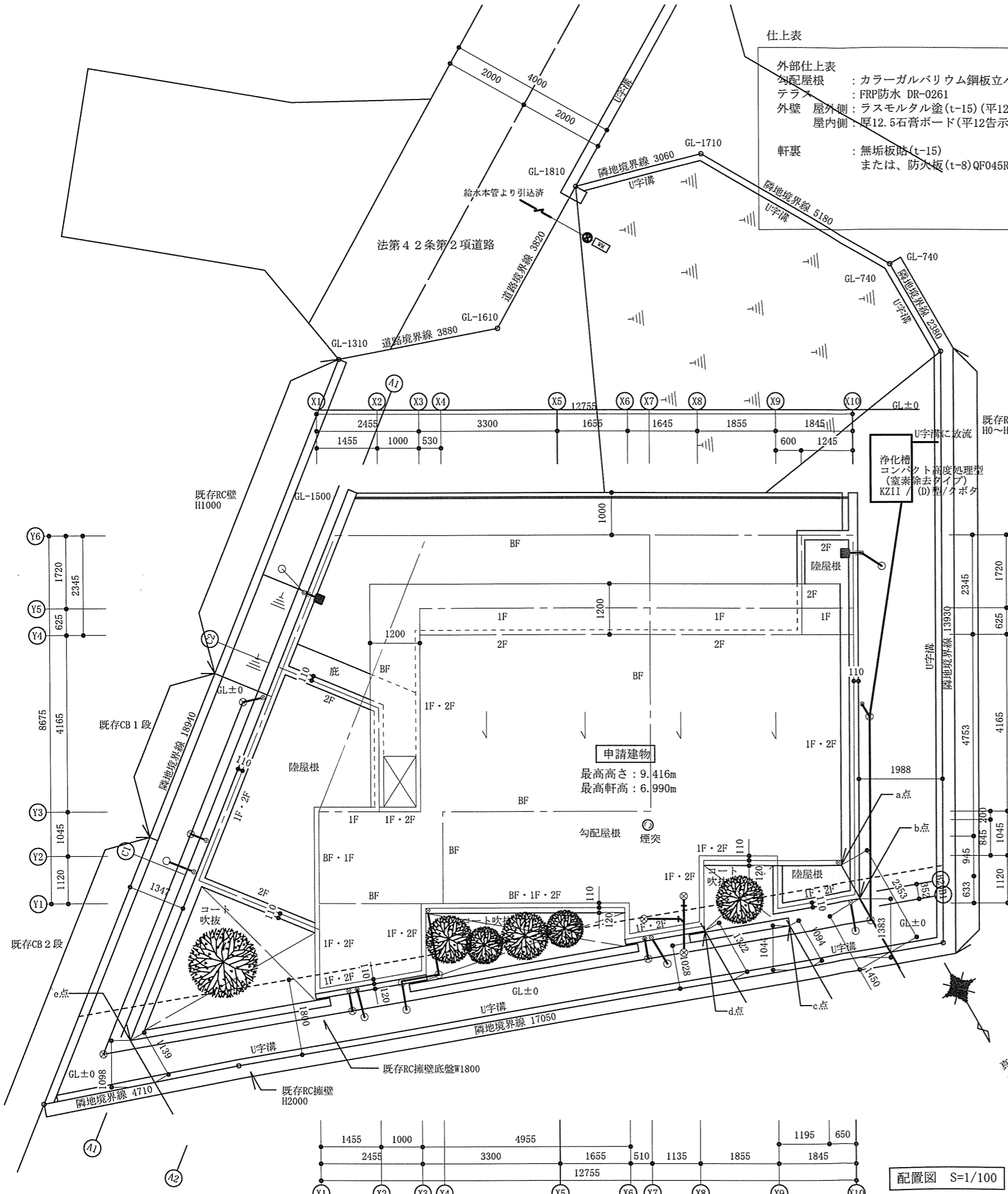
仕上表

外部仕上表  
 勾配屋根 : カラーガルバリウム鋼板立ハゼ葺き (不燃材) NM-9567  
 テラス : FRP防水 DR-0261  
 外壁 屋外側 : ラスモルタル塗(t-15) (平12告示第1359号)  
 屋内側 : 厚12.5石膏ボード(平12告示第1359号)  
 軒裏 : 無垢板貼(t-15)  
 または、防火板(t-8)QF045RS-9122の上塗装

内部仕上表

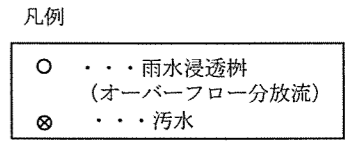
床 : 複合フローリングA12  
 壁 : 厚12.5石膏ボード(準不燃QM-8619)下地の上AEP塗装  
 天井 : 厚12.5石膏ボード(準不燃QM-8619)下地の上AEP塗装  
 シックハウス対策 : 内部仕上材は自然素材以外のものはJIS規格品としフォスターとする。  
 コンロ廻り : 1.0m、15cm以内を消防長が指定する有効な不燃材料とする  
 厚6mm+厚9mm フレキシブルボード貼  
 吊戸側の側面、底面は厚9mm石綿スレート板で被覆する  
 フード内に可燃物、コンセント、スイッチ等を設置しない  
 換気ダクトはスチール製とし、ロックウール厚50を巻く

火気使用 居室 : 令20条3項に依る換気設備

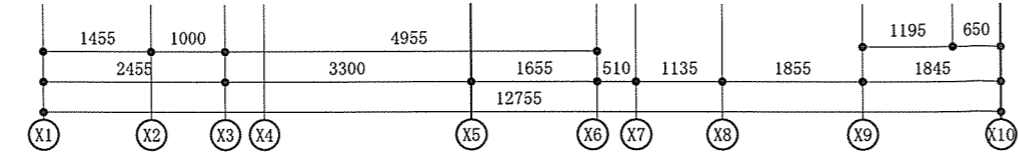


\* 平均地盤面の計算  
 見付面積 1 :  $2598 \times 1500 \times 1/2 = 1948500$   
 見付面積 2 :  $6510 \times 1500 = 9765000$   
 見付面積 3 :  $1500 \times 1500 = 2250000$   
 見付面積 4 :  $2598 \times 1500 \times 1/2 = 1948500$   
 見付面積合計 :  $15912000\text{mm}$   
 周長 :  $12324 + 8479 + 1872 + 1243 + 1855 + 1563 + 1669 + 727 + 4955 + 1582 + 2491 + 1387 + 3090 + 4677 + 2598 + 1500 = 52012\text{mm}$   
 AGL :  $15912000\text{mm} / 52012\text{mm} = 305.9294 \approx 310\text{mm}$

\* 北側斜線の検討  
 a点  
 建物高さ : 7.756  
 北側斜線 :  $5.0 + 0.905 + 2.353 \times 1.25 = 8.846 > 7.756$  \*クリア1140mm  
 b点  
 建物高さ : 7.610  
 斜線高さ :  $5.0 + 0.905 + 1.450 \times 1.25 = 7.717\text{m} > 7.610\text{m}$  クリア 107mm OK!  
 c点  
 建物高さ : 7.220  
 北側斜線 :  $5.0 + 0.905 + 1.094 \times 1.25 = 7.272 > 7.220$  \*クリア52mm  
 d点  
 建物高さ : 7.220  
 北側斜線 :  $5.0 + 0.905 + 1.322 \times 1.25 = 7.557 > 7.060$  \*クリア497mm  
 e点  
 建物高さ : 7.220  
 北側斜線 :  $5.0 + 0.905 + 1.139 \times 1.25 = 7.328 > 7.220$  \*クリア108mm



\* 宅造に関わる切土盛土無し。



梅澤邸新築工事		配置図・平均地盤面算定図	A-02
縮尺 1/100-1/150	作成日 2021.07.14	(株)横山浩介建築設計事務所	
一級建築士 No.280308 横山浩介			

議第 209 号の資料 6～11 は割愛させていただきました。