

議案

令和3年度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3年4月22日
2. 申請者住所氏名 神奈川県横須賀市〇〇〇〇
〇〇〇〇
3. 申請場所 神奈川県横須賀市小矢部〇〇〇〇
4. 地域地区 第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
5. 計画概要
 - (1) 用途 一戸建ての住宅
 - (2) 工事種別 新築
 - (3) 敷地面積 165.54 m²
 - (4) 建築面積 63.76 m² 建蔽率 38.51 %
 - (5) 延べ面積 110.13 m² 容積率 66.52 %
 - (6) 構造 木造 2階建て
6. 許可を受ける事項 建築基準法第43条(敷地等と道路との関係)
第2項第2号に基づく許可
7. 周辺の状況
申請場所は「JR衣笠駅」から南へ80m程度に位置し、南北や東側の横須賀市道に接続する、私道に近接する住宅地のうちの一敷地である。

8. 提案理由

本計画は昭和 35 年に新築、昭和 49 年に増築の確認済証の交付を受けている一戸建ての住宅の建替え計画である。建替えにあたり、申請敷地が建築基準法上の道路に接していないことから、法第 43 条第 2 項第 2 号の許可申請が提出されたものである。

当該住宅は、増築の確認申請時においては私道の 2 項道路に建築敷地内の専用通路で接する敷地として、確認済証の交付を受けていた。その後、申請敷地の周辺で戸建て住宅が建ち並び、道路までの通路の形態も変化し、申請敷地は基準法道路に接しない敷地となった経緯がある。現状の通路形態の敷地も、南東側の通路状敷地は平成 18 年に建築された住宅の建築敷地として設定されているため、法第 43 条の通路とはなり得ず、南側の通路状敷地は基準法道路との接続部が別の建築敷地となっているため、法第 43 条の通路とはなり得ない。

以上より、今回の申請では当初確認申請時とは別の、申請敷地から西側に基準法道路までの通路を設定している。

計画されている法第 43 条第 2 項第 2 号の通路は、申請敷地からこれまで駐車場とされていた箇所を通り、非道路を介して法第 42 条第 1 項第 5 号道路(位置指定道路)に接続している。非道路部分は位置指定道路に接続されており、幅員 4m の道路状に整備されている。駐車場部分の通路について、土地所有者は以前から横須賀市道として整備する意向があり、市道とする予定の敷地を分筆し、一部の地目を公衆用道路とする等の手続きを進めていたが、市道にはならなかった経緯がある。今回の申請において、駐車場の土地所有者が通路部分の境界を明確にし、将来にわたり通行上支障がない状態に維持管理することを名乗り出たことより、その他通路部分の土地所有者からも誓約がなされたことをもって、計画通路を、「建築基準法第 43 条第 2 項の認定及び許可に係る審査基準」における第 3 章 3. 「通路」(1) 路線型通路 (ア) 特定通路に該当する通路と判断した。

その上で、本計画は路線型通路(特定通路)の審査基準に対して、次の内容の確認を行った。

- ① 当該通路は幅員 4 m で通行上支障がない状態に整備されており、土地所有者から将来にわたって特定通路として通行することの承諾を得ていることを確認している。また通路土地所有者のうち一人が、将来にわたり当該通路を特定通路として維持管理することについて誓約書に明記していることを確認している。

- ② 当該通路には公共の給排水管が埋設されており、申請建築物の給排水も当該公共管に接続する計画であることを確認している。
- ③ 申請建築物について、容積率、建蔽率及び建築物の高さについては、当該通路を基準法道路とみなした場合に適法な計画である。
- ④ 敷地付近に消火栓があることを確認している。また申請建築物は敷地境界線からの外壁の離れは0.6m以上であり、消火活動に支障がない計画であることを確認している。

以上のことから、本件は「建築基準法第43条第2項の認定及び許可に係る審査基準」における第3章3.「通路」(1)路線型通路(ア)「特定通路」に該当する通路として許可に相当するものとし、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、法第43条第2項第2号に基づく許可に該当するものと考えられる。

【補足】

<特定通路について>

今回計画における通路を「特定通路」と判断した理由

- ・ 現地が幅員 4 m 以上の一般の通行の用に供していることを確認している。
- ・ 誓約書より、将来にわたり通路を管理する管理者を定めていること及び通路土地所有者から通行及び通路内の給排水等衛生上必要な設備を利用することについて承諾を得ていることを確認している。

特定通路とするメリット

- ・ 今回許可手続き以降に、特定通路に接する敷地で建築する場合に、許可申請図書として通路に関する図書（公図、謄本、配置図等における「通路」に関する箇所及び通行のための承諾書 等）は省略できる。
- ・ 今回許可手続き以降に、特定通路に接する敷地で建築する場合に、「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に係る建築審査会包括同意基準」に該当する計画であれば、建築審査会への同意手続きを簡素化できる。
- ・ 道路台帳図に「特定通路」として明記することで、今後当該地で建築を計画する申請者や設計者が法第 43 条についての検討する時の判断材料になる。



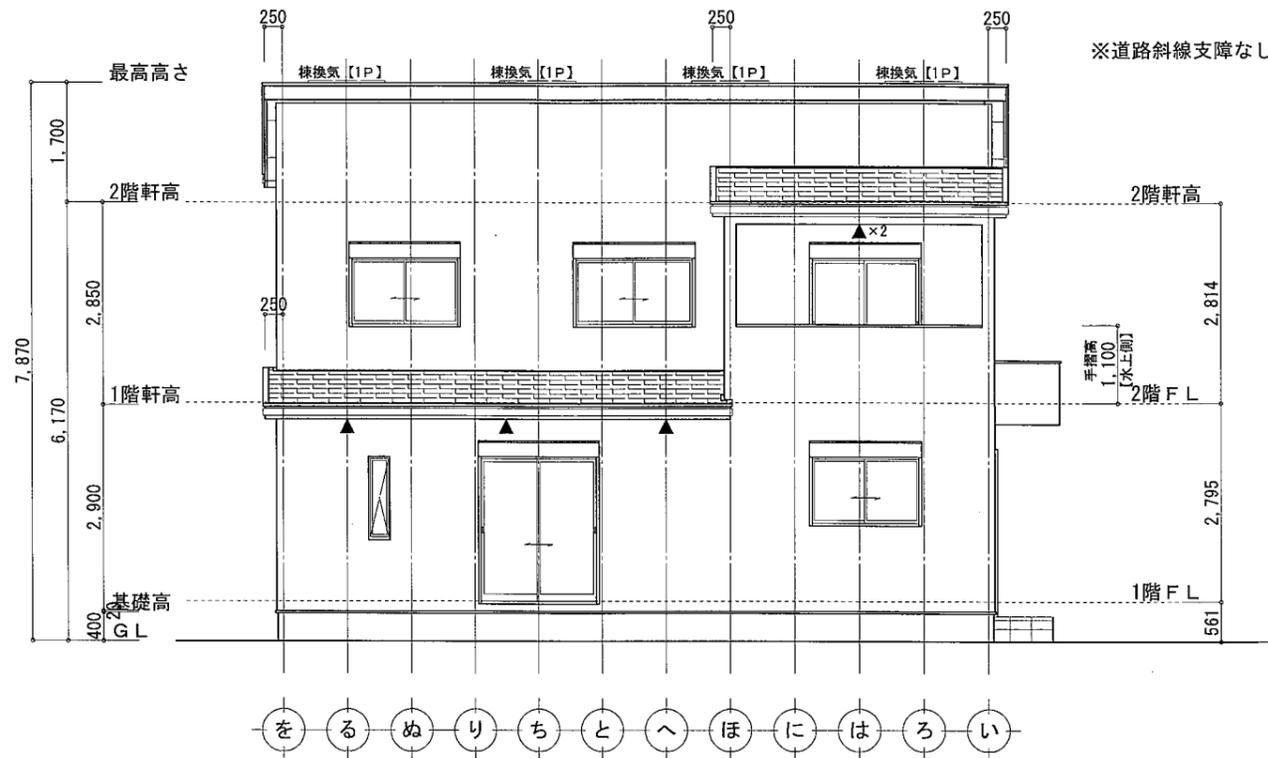
凡例		
000	配置追出し寸法	
樹	○	最終汚水樹
	⊗	最終雨水樹 (放流接続工有り)
	○	宅内汚水樹
	⊗	宅内雨水樹
設備	⊗	給水樹
	□	ガス外釜
	⊕	立水栓
	⊗	埋込散水栓
その他	Ⓜ	既存水道メーター
		木造 2階建て その他の建築物

ガス事業法 第40条の4に適合させる事
 水道法 第16条に適合させる事
 下水道法 第10条第1項に適合させる事

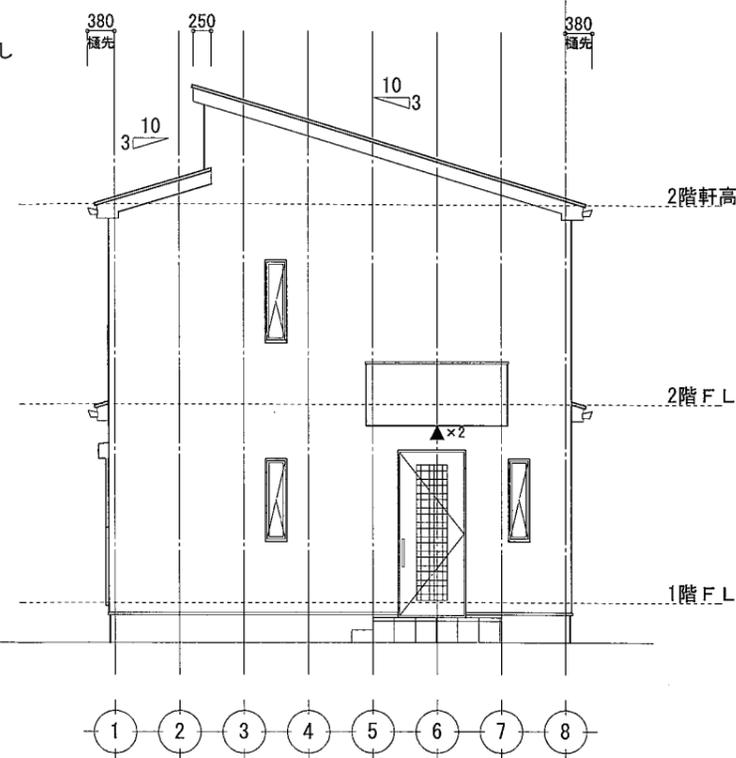
- ...汚水樹示す □...雨水樹示す
- CB及びCP、擁壁、間知ブロック 安全上支障なし
- GL設定及び建物離れは現場打ち合わせの際、確認の事
- 排水経路は施工時確認の事
- 雨水は浸透樹により宅地内処理とする

施行規則第10条の3第4項第3号通路
 横須賀市の建築基準法第43条第2項の認定及び
 許可に係る審査基準における特定通路

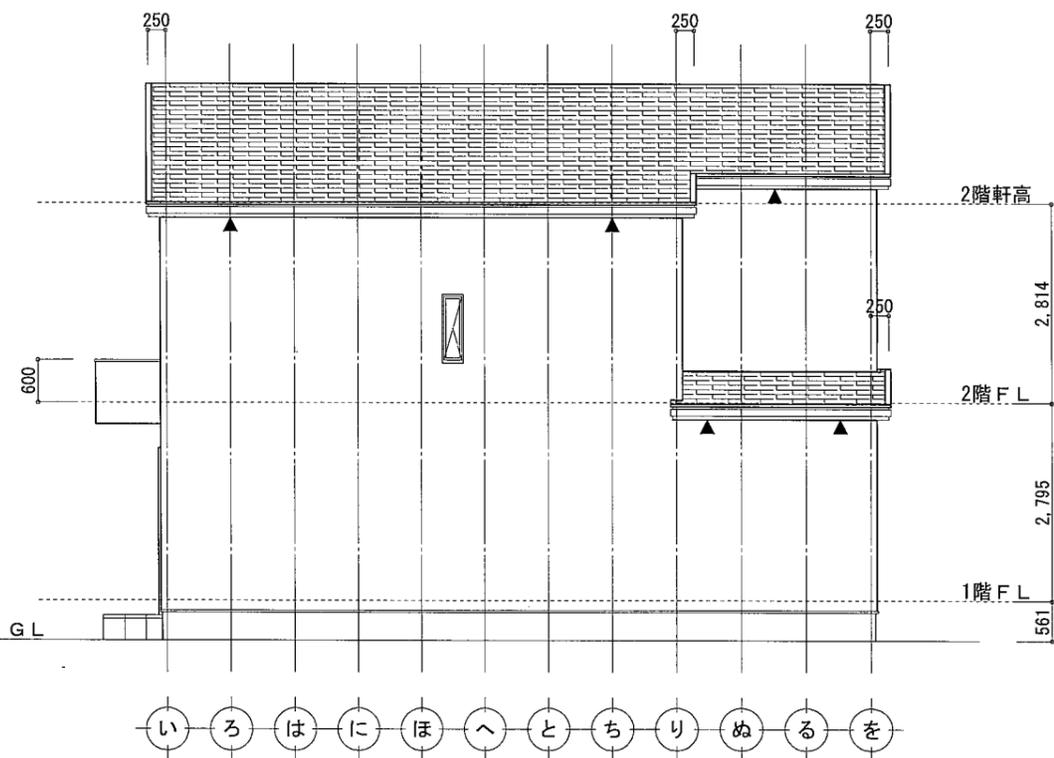
※著作権者に無断で複写・配布を禁じます。



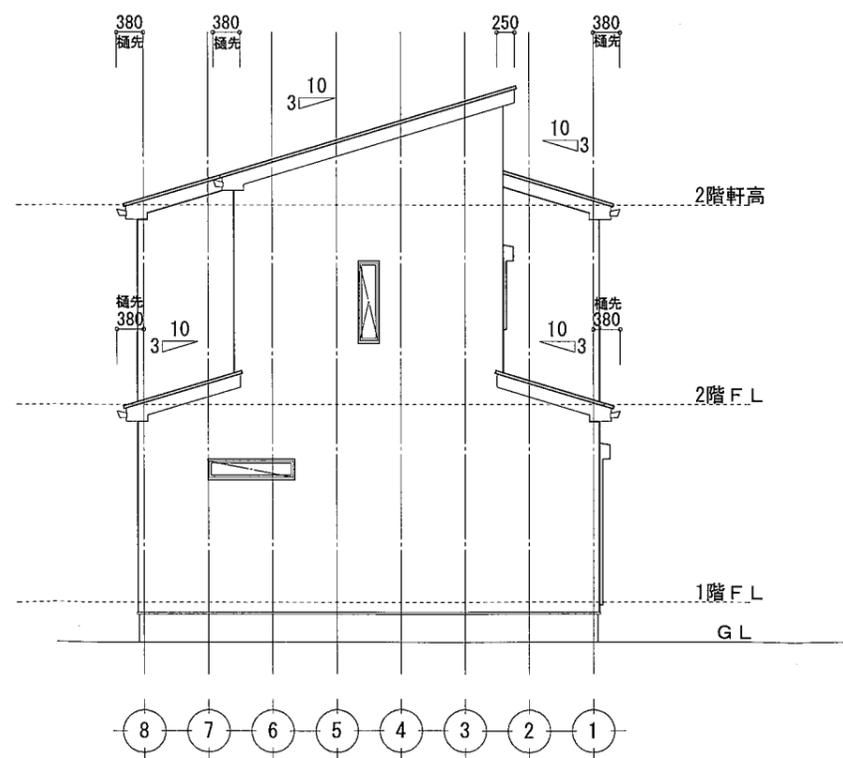
南側立面図 S:1/100



東側立面図 S:1/100



北側立面図 S:1/100



西側立面図 S:1/100

小屋裏換気計算 (2階屋根)	
▲ . . . 軒裏吸気孔 (神島化学 BK45) (有効換気面積 0.0148㎡/本) 天井面積の1/900以上設置	
必要面積	$46.37 / 900 = 0.0516$. . . A
有効面積	$0.0148 \times 4 = 0.0592$. . . B
A < B ∴ OK 4箇所設置	
■ . . . 棟換気1P (有効排気面積0.0078㎡/L=1100)	
必要面積	$46.37 / 1600 = 0.0290$. . . A
有効面積	$0.0078 \times 4 = 0.0312$. . . B
A < B ∴ OK 4箇所設置	
小屋裏換気計算 (1階屋根A)	
▲ . . . 軒裏吸気孔 (神島化学 BK45) (有効換気面積 0.0148㎡/本) 天井面積の1/250以上設置	
必要面積	$8.69 / 250 = 0.035$. . . A
有効面積	$0.0148 \times 3 = 0.0444$. . . B
A < B ∴ OK 3箇所設置	
小屋裏換気計算 (1階屋根B)	
▲ . . . 軒裏吸気孔 (神島化学 BK45) (有効換気面積 0.0148㎡/本) 天井面積の1/250以上設置	
必要面積	$3.72 / 250 = 0.0149$. . . A
有効面積	$0.0148 \times 2 = 0.0296$. . . B
A < B ∴ OK 2箇所設置	
小屋裏換気計算 (1階屋根C)	
▲ . . . 軒裏吸気孔 (神島化学 BK45) (有効換気面積 0.0148㎡/本) 天井面積の1/900以上設置	
必要面積	$\quad / 250 = \quad$. . . A
有効面積	$0.0148 \times \quad = \quad$. . . B
A < B ∴ OK 箇所設置	

軒高より上は小屋組とする

 株式会社 神奈川住空間 〒231-0011 横浜市中区太田町1丁目1番地 (TEL)045-680-0017 (FAX)045-680-0170	株式会社 リライフ 大臣登録 315390号 海老名市中央3-2-29ライオンズプラザ海老名201 相模原市緑区緑園1-1-1 緑園ビル2階 緑園ビル 緑園ビル 緑園ビル 相模原市緑区緑園1-1-1 緑園ビル2階 緑園ビル 緑園ビル 緑園ビル	検図	担当	承認年月日印	工事名 横須賀市小矢部 様邸 新築工事 所在地 神奈川県横須賀市小矢部 様邸	図面名	設計年月日 2021/03/06 縮尺 1/100	設計番号 図面NO 6
		立面図						

※著作権者に無断で複製・配布を禁じます。

図面番号①、③、④、⑥～⑨は、割愛させていただきました。