

# 議案 1

## 令和5年度許可申請受理番号第3号に関する調査概要

1. 申請年月日 令和5年11月1日
2. 申請者住所氏名 神奈川県横須賀市深田台 ■■■■■  
■■■■■
3. 申請場所 神奈川県横須賀市若松町三丁目 ■■■■■  
深田台 ■■■■■
4. 防火地域 準防火地域
5. 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%)
6. 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 321.43 m<sup>2</sup>
  - (4) 建築面積 64.39 m<sup>2</sup> 建蔽率 20.03 %
  - (5) 延べ面積 111.17 m<sup>2</sup> 容積率 34.58 %
  - (6) 構造 木造2階建て
7. 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

### 8. 周辺の状況

申請場所は「横須賀中央駅」から南東へ約200m程度に位置し、丘の上の寺の敷地に隣接しており、建築基準法の道路に該当しない階段形状の横須賀市道に面している。

## 9. 提案理由

本計画は第一種中高層住居専用地域内に一戸建ての住宅を新築するにあたり、申請敷地が建築基準法上の道路に接道していないことから、建築基準法第43条第2項第2号の許可申請が提出されたものである。

建築物を計画している敷地は昭和45年に増築の確認済証が交付された経緯がある敷地である。前面通路（横須賀市道）から建築基準法の道路までは27.6mあり、当該通路は有効幅員1.8m以上の階段である。通路の中心線からの水平距離2mを通路の境界とみなし、これを敷地の境界線としている。また、通路と敷地側のみなし通路境界線との間の敷地が面する部分が通路と一体の通行形態になっていることを確認している。

その他、別紙チェックリストより、法第43条許可基準に適合していることを確認している。

以上より、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、建築基準法第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。

若松町3丁目(住宅) 法第43条第2項第2号許可  
 チェックリスト 1 [第2章 (1) 通路等の要件]

要件	検討経過	判定
通路等(空地を除く)は、道路に接続するまでの間、通行上十分な幅員が確保され、通行の支障とならない状態であること。	有効幅員が1.83m以上である、コンクリート造の通路及び階段が整備済みであり、通行等に支障がないことを確認している。	適
通路等は、砂利敷きその他のぬかるみとならない構造であること。		適
通路等に設ける橋等の工作物は構造上安全であること。		適
通路等は、災害時において避難上支障がないものであること。		適
通路等は、消火活動上支障がないものであること。	十分な避難経路が確保されている。また、消火活動に支障のない範囲に消火栓が設置されている。	適
通路等の区域(位置)が境界杭等により明確であること。	境界杭等により位置は明確である。	適
通路等の上空が道路と同等以上に確保されること。	通路等の上空に障害物はないことを確認している。	適
一般の通行の用に供しているもの以外の通路等は、建築物の使用者その他の関係者が当該通路等を将来にわたって通行や出入りすること等について、当該通路等の土地所有者等から了解が得られていること。	市道のため、一般の通行の用に供している。	適

チェックリスト 2 [第2章 (2) 建築物とその敷地の要件]

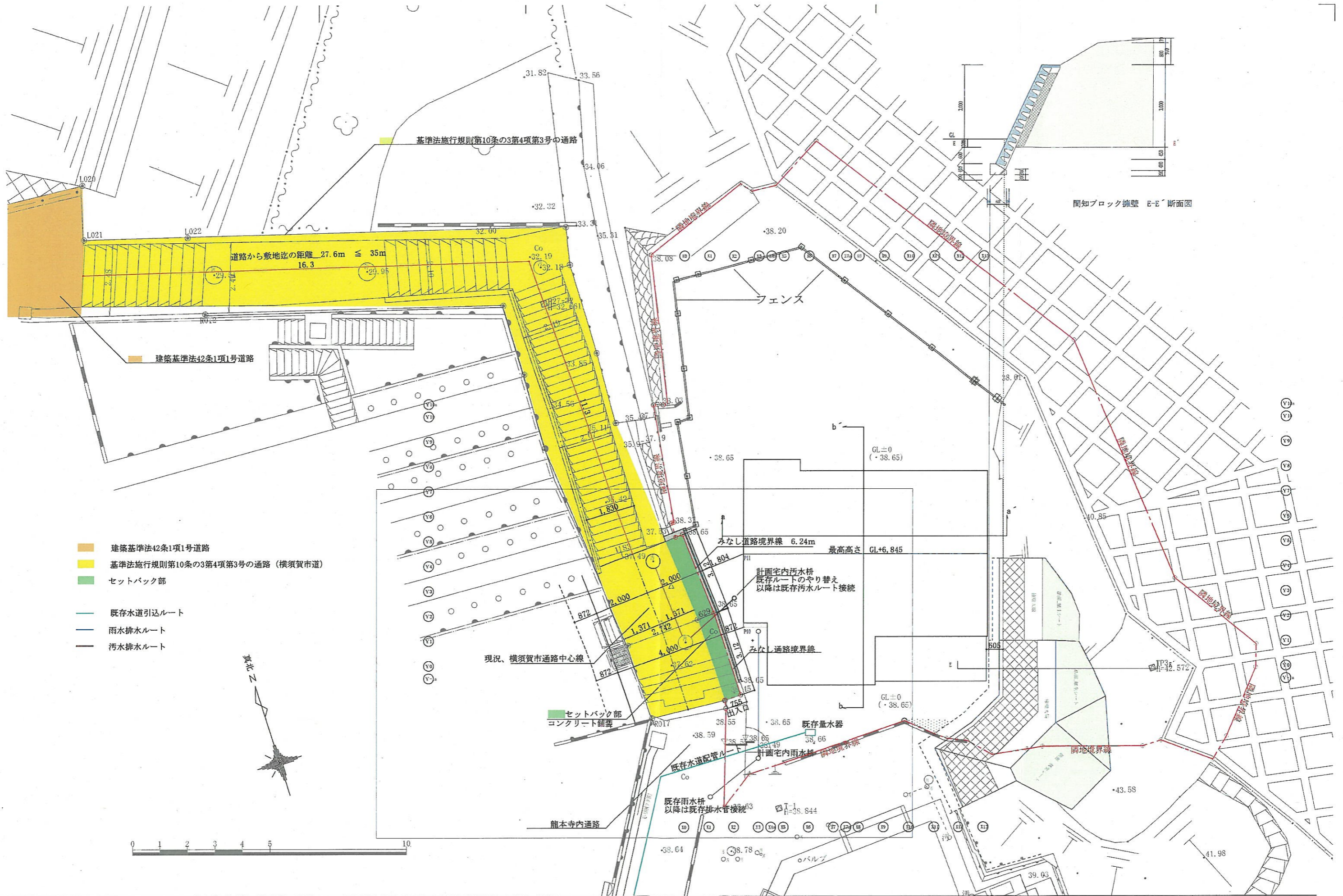
要件	検討経過	判定
建築物は、その敷地が接する通路等を隣地(道路又は公園、広場、線路敷、川、水面、海その他これらに類するものに該当しないものをいう。以下同じ。)として法の規定が適切に適用されるとともに、その通路等を道路と同等に扱う趣旨から、通路等を道路とみなした場合に法の規定を満たすものであること。	当該通路等を道路とみなした場合に、容積率及び高さ制限について、建築基準法に適合していることを確認している。また、通路等を隣地とみなした場合についても、日影規制等の法の規定を満たしていることを確認している。	適
建築物の用途、規模に応じ、利用者がその主要な出口から通路等に至るまで、滞りなく安全に避難できること。また、建築物の配置が消防水利までの距離等を考慮して消火活動に支障がないものであること。	十分な避難経路が確保されている。また、消火活動に支障のない建築物の配置となっている。	適
汚水、雨水等については、敷地内に適切な排水施設又は処理施設が設置され、敷地外の排水施設に有効に接続されていること。	前面通路の既設の污水管及び雨水樹に接続し、排水する計画としている。	適

チェックリスト 3 [第3章 3-(1)路線型通路]

許可及び基準	検討経過	判定
通路は、2以上の既存建築物の敷地に通ずるものであること。ただし、既存建築物の敷地に建築する場合はこの限りでない。	既存建築物の敷地である事を確認している。	適
道路から建築物の敷地前面までの通路の幅員は1.8メートル以上であり、かつ、通路沿道の建築物の規模、用途及び敷地数等(以下「土地利用状況等」という。)を勘案し歩行者が通行する上で十分な幅員が確保されていること。	通路の幅員は1.83m以上確保されており、歩行者が通行する上で十分な幅員が確保されている。	適
道路から建築物の敷地前面までの通路の距離が35メートル以内であること。ただし、既存建築物の敷地の場合で、土地利用状況等及び通路幅員から消火活動に支障がない場合はこの限りでない。	通路の距離は27.6mである。	適
建築物の使用者その他の関係者が当該通路を将来にわたって通行することについて、道路から建築物の敷地前面までの通路の土地所有者及びその他権利を有する者、又は通路の土地所有者がその通路の管理を委任した管理者から、了解が得られていること。ただし、公共用地で一般の通行の用に供している場合はこの限りでない。	前面通路は横須賀市道738号で有り、公共用地のため、一般の通行の用に供している。	適
通路の幅員が4メートル未満の場合においては、通路の中心線からの水平距離2メートルの線をその通路の境界線とみなし(以下「みなし通路境界線」という)、これを敷地の境界線とすること。ただし、当該通路がその中心線からの水平距離2メートル未満で川、線路敷地、接道要件を満たした敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該川等の通路の側の境界線及びその境界線から通路の側に水平距離4メートルの線をみなし通路境界線とする。	通路の中心線からの水平距離2mの線(みなし通路境界線)を敷地の境界線としている。	適
通路と敷地側のみなし通路境界線との間の敷地が面する部分は通路と一体の通行形態を有していること。	通路と敷地側のみなし通路境界線との間の敷地が面する部分は通路と一体の通行形態としている。	適
通路は境界杭・舗装・縁石等により形態が明確であること。	境界杭、舗装により明確である。	適

チェックリスト 4 [第5章 3-(1)路線型通路に接する場合]

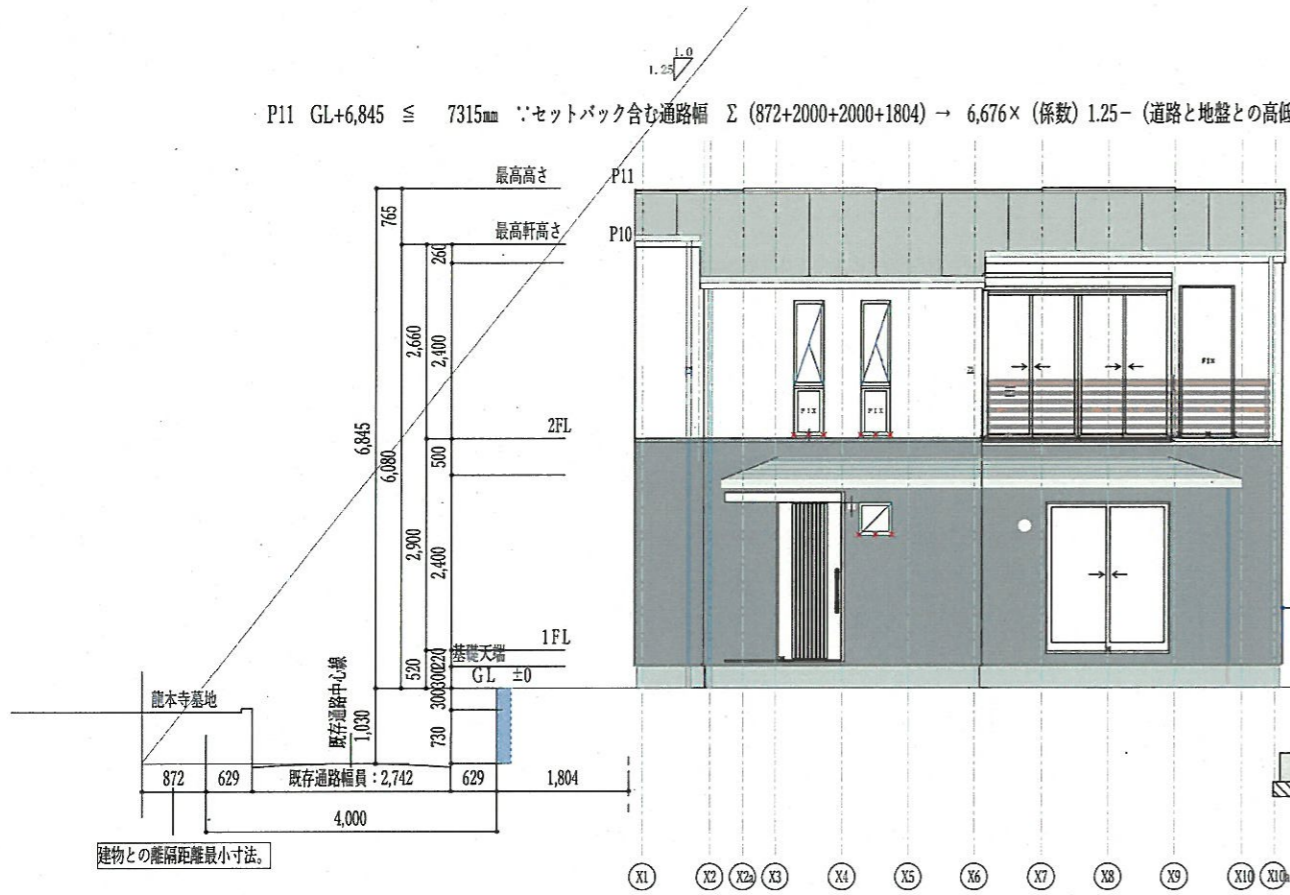
許可及び基準	検討経過	判定
その敷地は、通路境界線に2メートル以上(条例で接道長さの規定がある場合はその長さ以上)接していること。	敷地は通路境界線に6.24m接している。	適
外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.6メートル以上有効に確保されていること。ただし、既存部分についてはこの限りでない。	外壁から敷地境界線までは0.6m以上離れている。また、外壁と新設の擁壁の距離は約0.6m以上確保されている。	適
通路(通路とみなし通路境界線間の部分を含む)を前面道路とみなした場合に、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。	適合している。	適
敷地面積には、通路とみなし通路境界線間の部分を含まない。	含んでいない。	適
条例で接する道路の幅員の規定が適用されない用途・規模であること。	道路の幅員の規定が条例で適用されない用途・規模である。	適
道路からその敷地に至るまでの通路の幅員が4メートル未満の場合においては、用途が一戸建ての住宅又は2戸長屋で、階数が地階を除き2以下であること。ただし、既存建築物の増築の場合の既存部分、又はその他建築物の用途、規模、位置等を勘案し避難及び通行の安全等に支障がない場合はこの限りではない。	一戸建ての住宅であり、2階建ての地階はないものである。	適



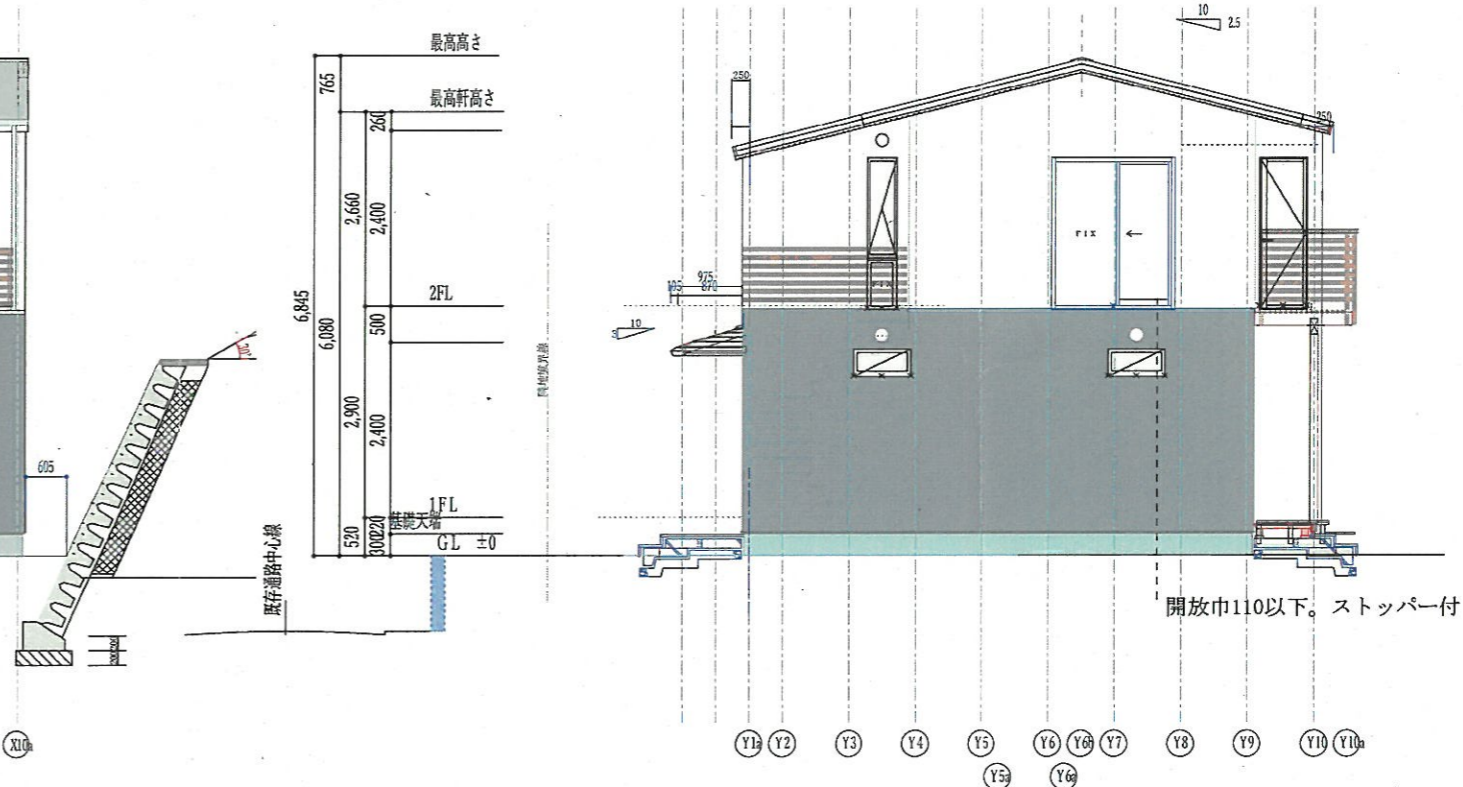
記事	一級建築士事務所 鈴木平和建築設計		2023.10	projects (仮称)若松町3丁目計画	no YOK_A-02 K-02
	神奈川県知事登録 第18318号 神奈川県横須賀市金谷2-1-3 一級建築士登録 建設大臣登録 第254196号 鈴木平和		scale 1/120	title	配置図
	②				



P11 GL+6,845 ≒ 7315mm ∴セットバック含む通路幅 Σ (872+2000+2000+1804) → 6,676× (係数) 1.25 - (道路と地盤との高低差) 1,030=7,315 OK



南側立面図



東側立面図

記事	.....	.....	.....	.....	一級建築士事務所 鈴木平和建築設計 神奈川県知事登録 第18318号 神奈川県横須賀市金谷2-1-3 一級建築士登録 大臣登録 第254196号 鈴木平和	date	2023. 10	projects	(仮称)若松町3丁目計画	no	YOK_A-04
	.....	.....	.....	.....		scale	1/100	title	立面図		
	.....	.....	.....	.....							
	.....	.....	.....	.....							



建築基準法（指定道路図）及び図面番号①、③、⑥は、割愛させていただきました。