

# 議案 1

## 令和 7 年度許可申請受理番号第 2 号に関する調査概要

1. 申請年月日 令和 7 年 12 月 23 日
2. 申請者住所氏名 神奈川県横須賀市小川町 11  
横須賀市長 上地 克明
3. 申請場所 横須賀市芦名 3 丁目 2357 番 3 の一部
4. 地域地区 市街化調整区域  
(建ぺい率 40%、容積率 80%)
5. 計画概要
  - (1) 用途 公衆便所
  - (2) 工事種別 新築
  - (3) 敷地面積 171.49 m<sup>2</sup>
  - (4) 建築面積 5.77 m<sup>2</sup> 建 蔽 率 3.36 %
  - (5) 延べ面積 5.77 m<sup>2</sup> 容 積 率 3.36 %
  - (6) 構造 鉄骨造 1 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「衣笠駅」から南西へ 3 km 程の大楠山の山頂付近に位置し、山の麓から続く建築基準法上の非道路に該当する横須賀市道に接続している。

当該非道路は、一部が未舗装であり、大楠山ハイキングコース (大楠芦名口コース) として利用されている。

申請場所周辺は、同様のハイキングコースが複数整備されており、三浦半島最高峰の大楠山 (標高 241m) や山頂からの眺望を楽しめる魅力的な環境となっている。

## 8. 提案理由

本計画は横須賀市芦名 3 丁目の大楠山の山頂付近で公衆便所を建替えるものである。当該公衆便所は、仮設許可を受けたうえで確認済証が交付されている建築物である。

当該公衆便所を、仮設建築物としてではなく本設の建築物として建替えるにあたり、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 号に伴う許可の申請が提出されたものである。

既存建築物は市が管理する公衆便所であり、建替え後の建築物も市が管理する計画である。

申請敷地の前面通路は建築基準法第 42 条に規定する道路に該当しないが、本市が管理する山の麓の同法第 42 条第 1 項第 3 号に規定する道路から続く市道である。一部通路の有効幅員が 1.8m に満たない箇所があるが、当該市道において確定された市道幅員は 1.8m 以上であり、ハイキングコースとして、歩行者が通行する上で十分な幅員が確保されており、車両の通行も可能であることを確認している。

また、建築敷地に接する通路部分においては、通路の境界が明確になっていない箇所もあるが、現地にて市道確定の範囲は確認しており、敷地と通路とも市が所有・管理しており、通行形態には支障がないことを確認している。

なお、計画敷地に隣接する大楠山レーダー雨量計測所を建築する際に、当該通路（市道）を法第 43 条ただし書の通路として、確認済証の交付を行った経緯がある。

その他の基準について、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、前面の市道を「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」第 3 章 3 (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、計画建築物の経緯、用途及び規模から、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ことから、建築審査会の同意を得るあたり、附議するものである。

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。	山の麓から申請地に至るまでの通路はハイキングコースとなっており、市道確定されている範囲は1.8m以上確保されている。また車両での通行が可能であり、歩行者が通行する上で十分な幅員が確保され、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。	計画建築物への消火活動について、消火活動上支障がないことを消防同意により確認している。	適
通路等の区域(位置)が境界杭等により明確であること。	建築敷地と接する周辺において、通路形態が明確ではない部分もあるが、通路及び申請地はいずれも市有地で市が管理しており、杭等により、現地で市道確定範囲と申請敷地の位置関係を確認している。	不適
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、建築物の利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、ハイキングコースとして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。	公衆便所として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。	本計画建築物は汲み取り式便所であるため、上水の引き込み及び汚水及び浄化槽からの排水がないため、下水道への接続は計画されていない。 また雨水の排水計画についても問題がない。	適

チェックリスト 3 [第3章 3-(1)路線型通路]

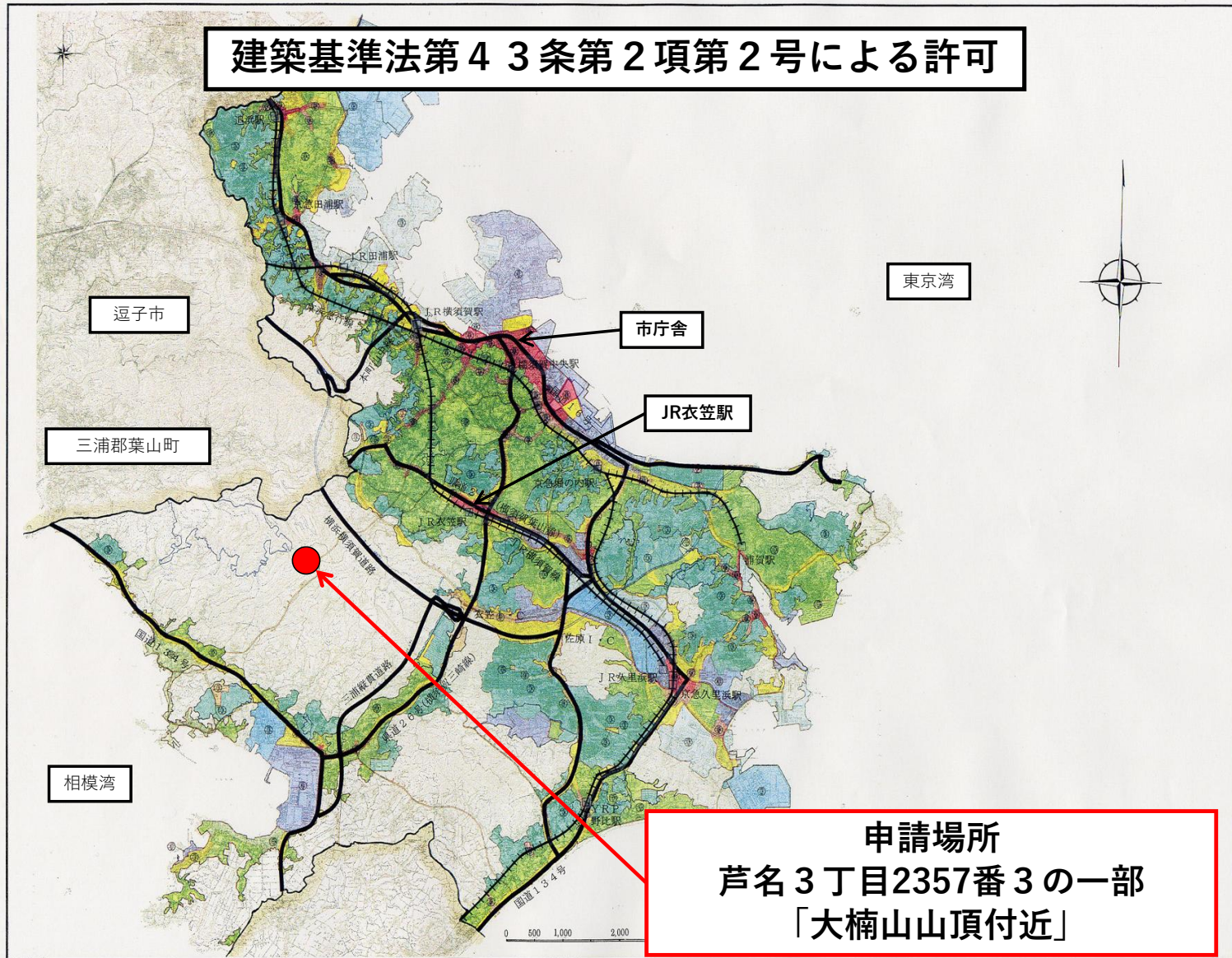
許可及び基準	検討経過	判定
通路は、2以上の既存建築物の敷地に通ずるものであること。ただし、既存建築物の敷地に建築する場合はこの限りでない。	既存公衆便所は、過去に仮設許可を受け確認済証が交付され建てられた経緯があり、既存建築物と同等の敷地と判断できる。 また、過去に申請敷地に隣接して当該通路(市道)を介した法第43条によるただし書の規定の適用を受け、確認済証が交付された建築物(雨量計測所)を確認している。以上より、適合相当と判断できる。	適
道路から建築物の敷地前面までの通路の幅員は1.8メートル以上であり、かつ、通路沿道の建築物の規模、用途及び敷地数等(以下「土地利用状況等」という。)を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。	市道境界は明確ではないが、通路の市道確定及び有効幅員は1.8m以上確保されている。また車両での通行が可能であり、歩行者が通行する上で十分な幅員が確保され、通行等に支障がないことを確認している。	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。	基準法道路から敷地までは35m以上あるが、土地利用状況等及び通路幅員より、消火活動に支障がないと判断できる。	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。	当該通路は横須賀市道であり、公共用地のため、ハイキングコースとして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。	建築敷地と接する周辺において、通路形態が明確ではない部分もあるが、通路及び申請地はいずれも市有地で市が管理しており、杭等により、現地で市道確定範囲と申請敷地の位置関係を確認している。	不適
-----------------------------	---	----

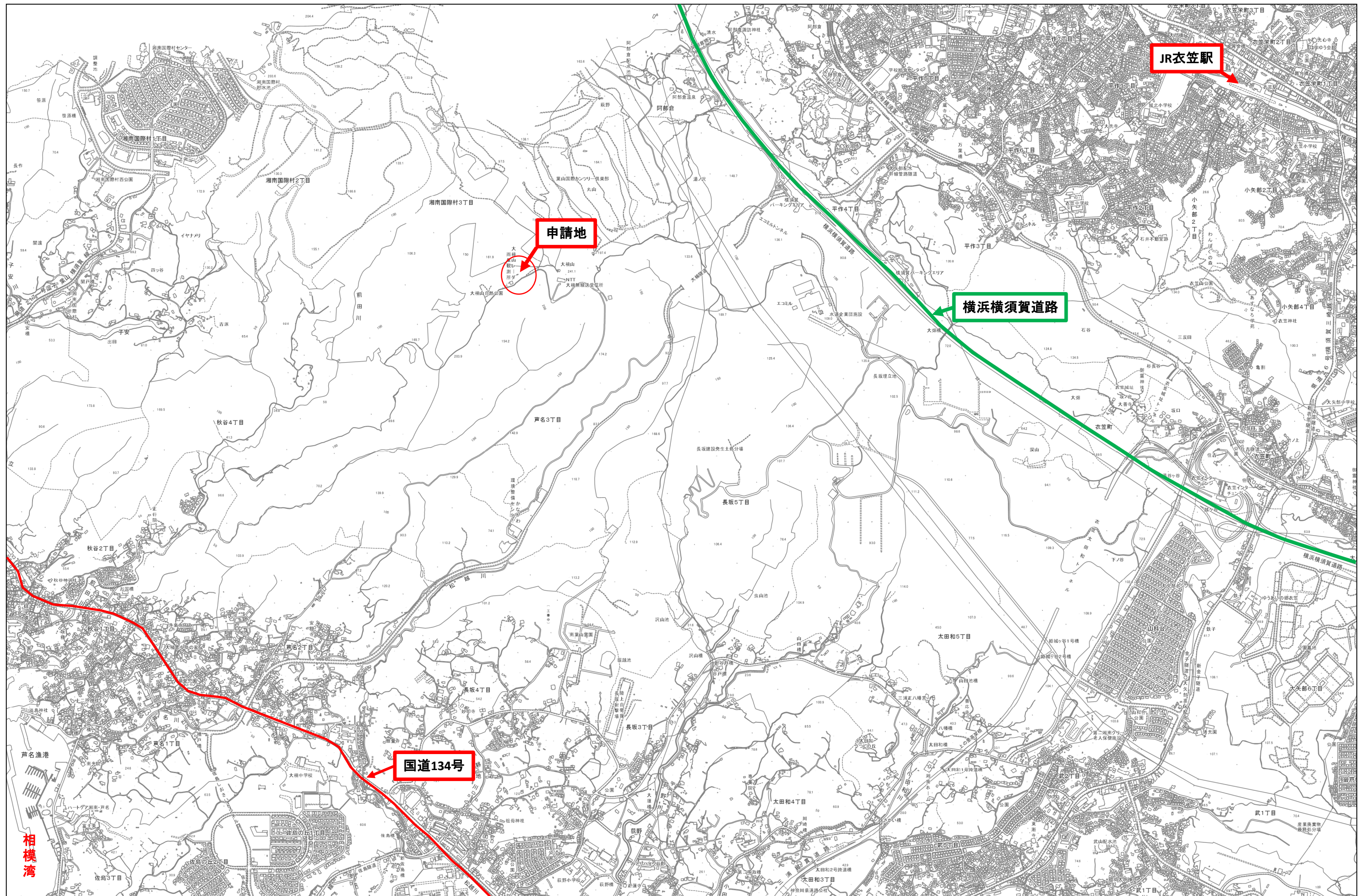
チェックリスト 4 [第5章 3-(1)路線型通路に接する場合]

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10.3m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。	適
通路(通路とみなし通路境界線の間の部分を含む)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の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。	通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。	公衆便所という用途、合計延べ面積5.77㎡という小規模建築であることから、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と判断できます。	適

建築基準法第43条第2項第2号による許可



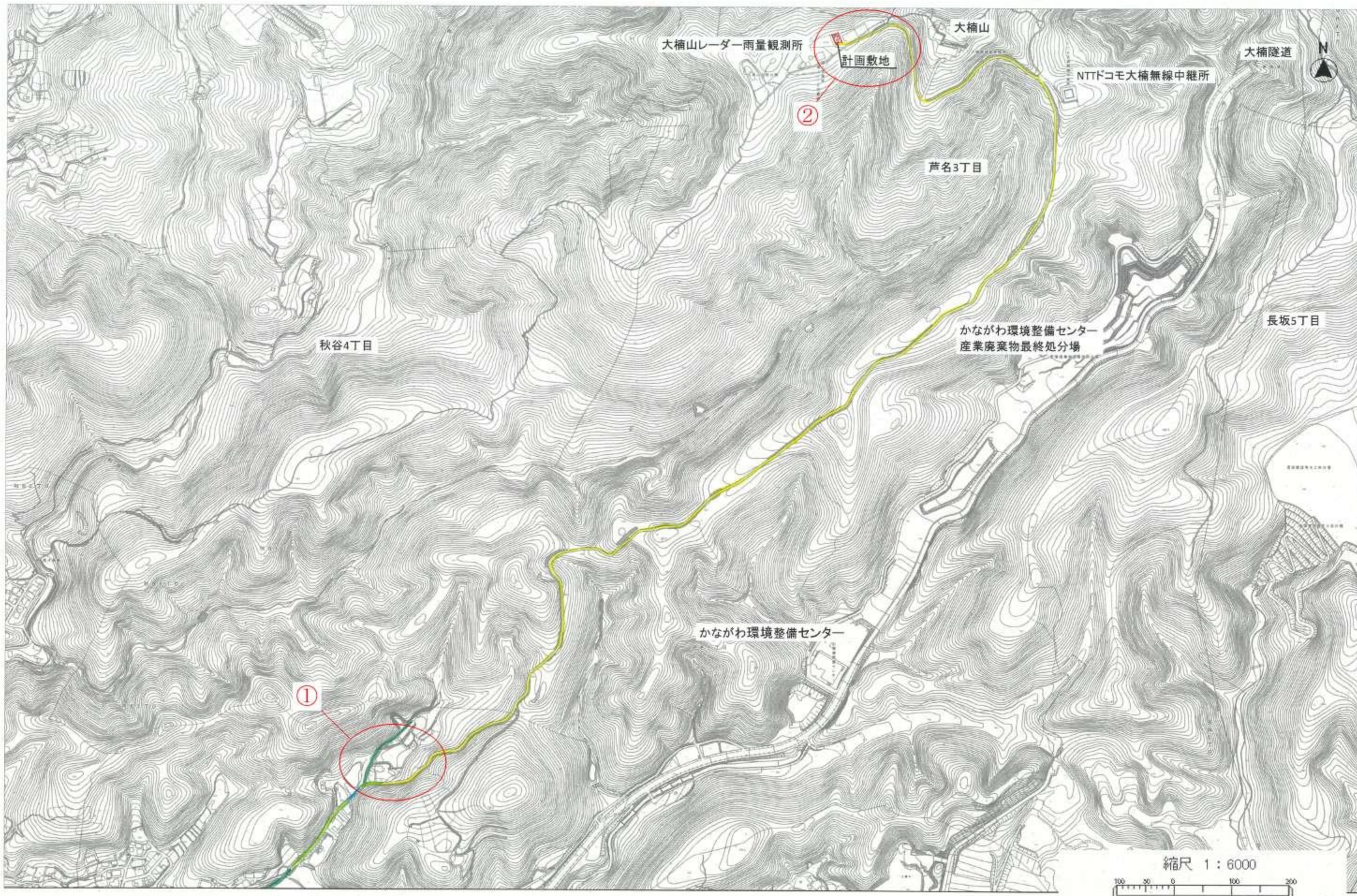




住宅地図 : Copyright (C) 2025 ZENRIN CO.,LTD (Z 2 5 J E第2 6 1号)

基盤地図：この地図の作成にあたっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。  
「測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R 7Jhs 383」





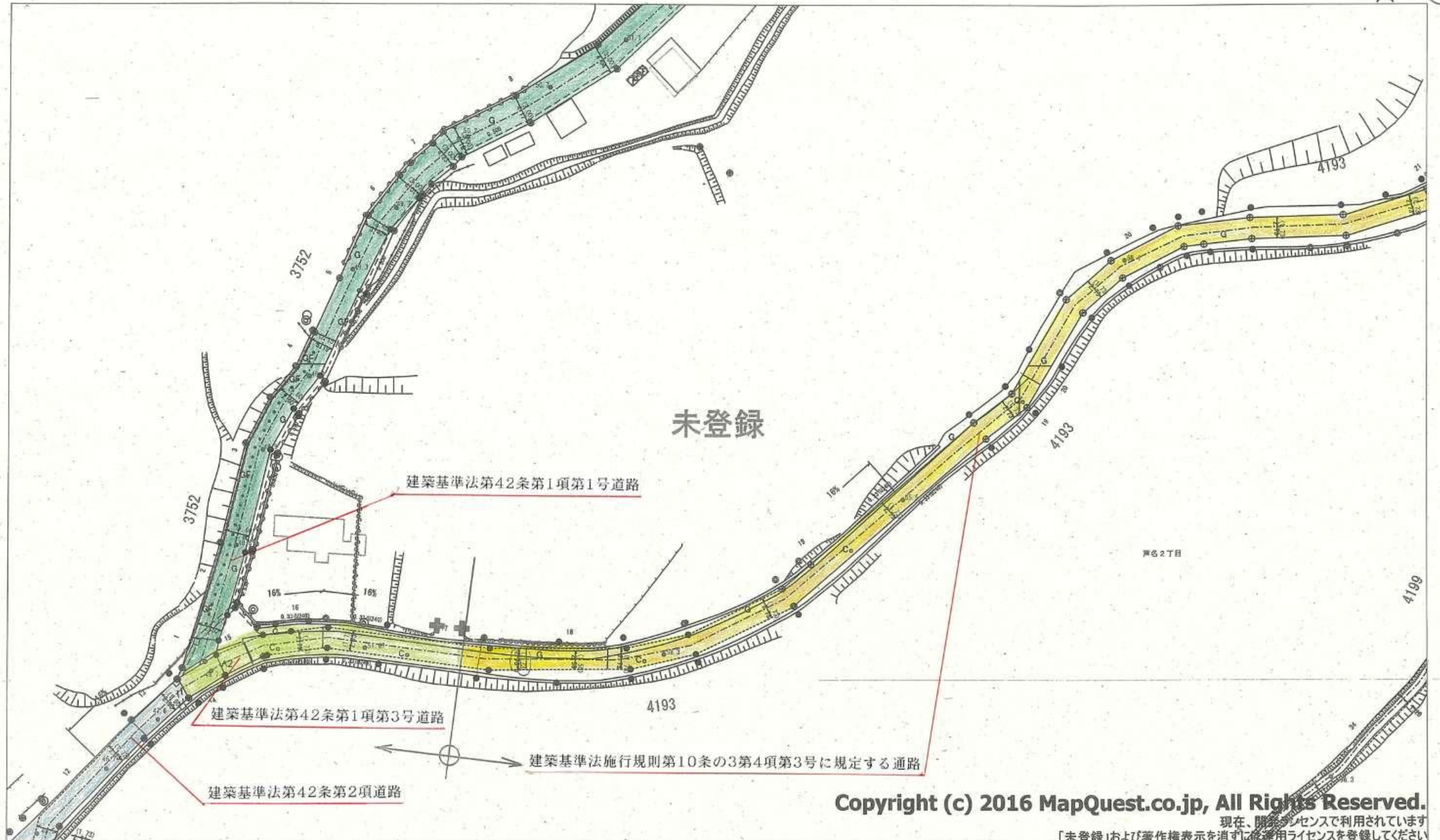
## 案内図

住宅地図: Copyright (C) 2025 ZENRIN CO., LTD (Z25JE第261号)

基盤地図: この地図の作成にあたっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。  
〔測量法に基づく国土地理院長承認 (使用) R 7JHs 383〕

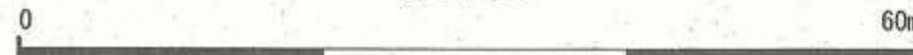


# 道路台帳図



調査年月日: 2025年10月23日  
出図年月日: 2025年10月23日

縮尺 1:500



この図面は道路法第28条第1項に基づき、道路の区域の境界線等を表示した図面です。敷地所有権の境界を示したものではありませんので、ご注意ください。

横須賀市道路管理者・横須賀市建設部土木用地課 〒238-8550 横須賀市小川町 11番地 TEL 046-822-8350



# 道路台帳図



②



調査年月日： 2025年10月23日  
出図年月日： 2025年10月23日

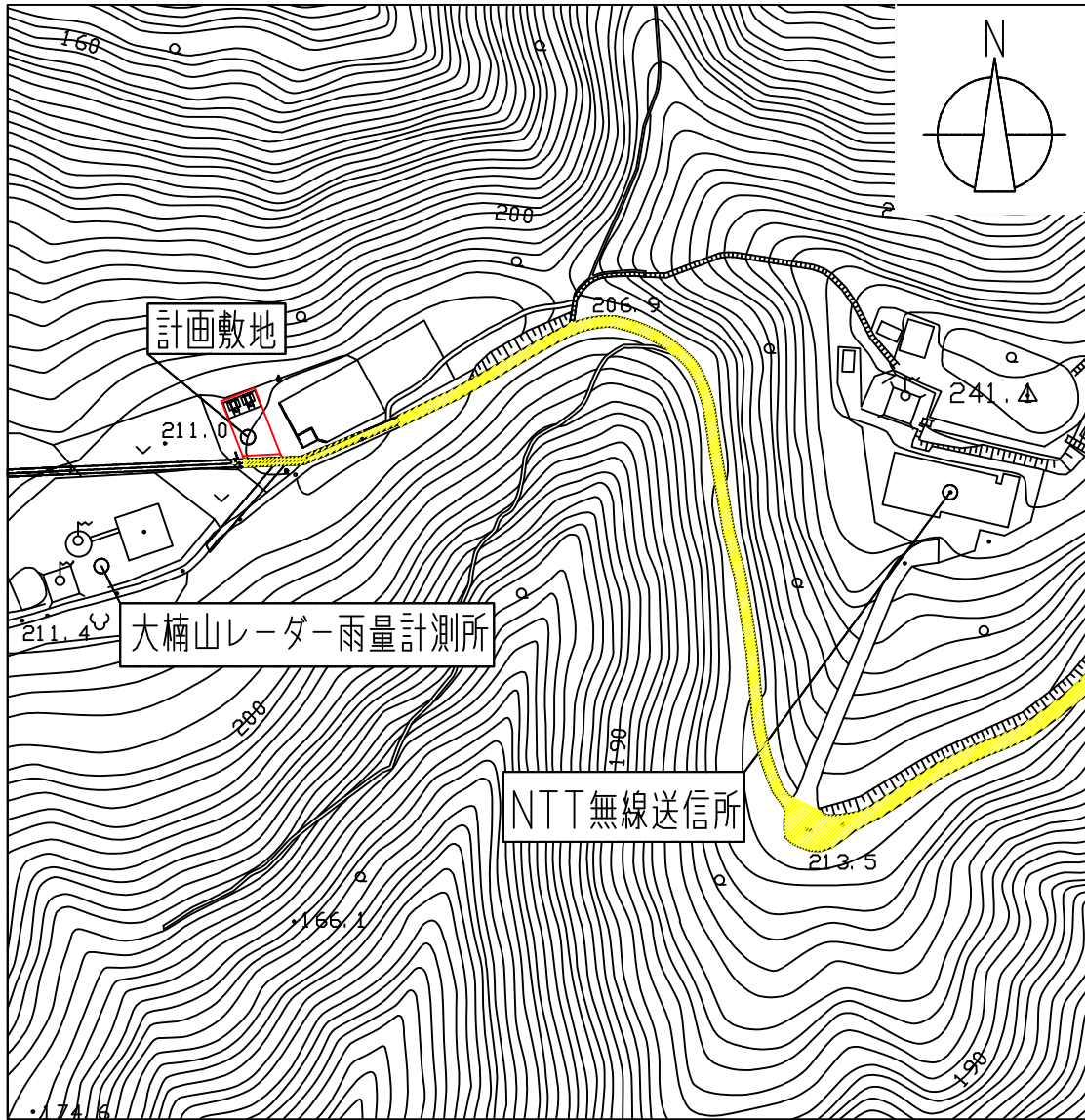
縮尺 1:500



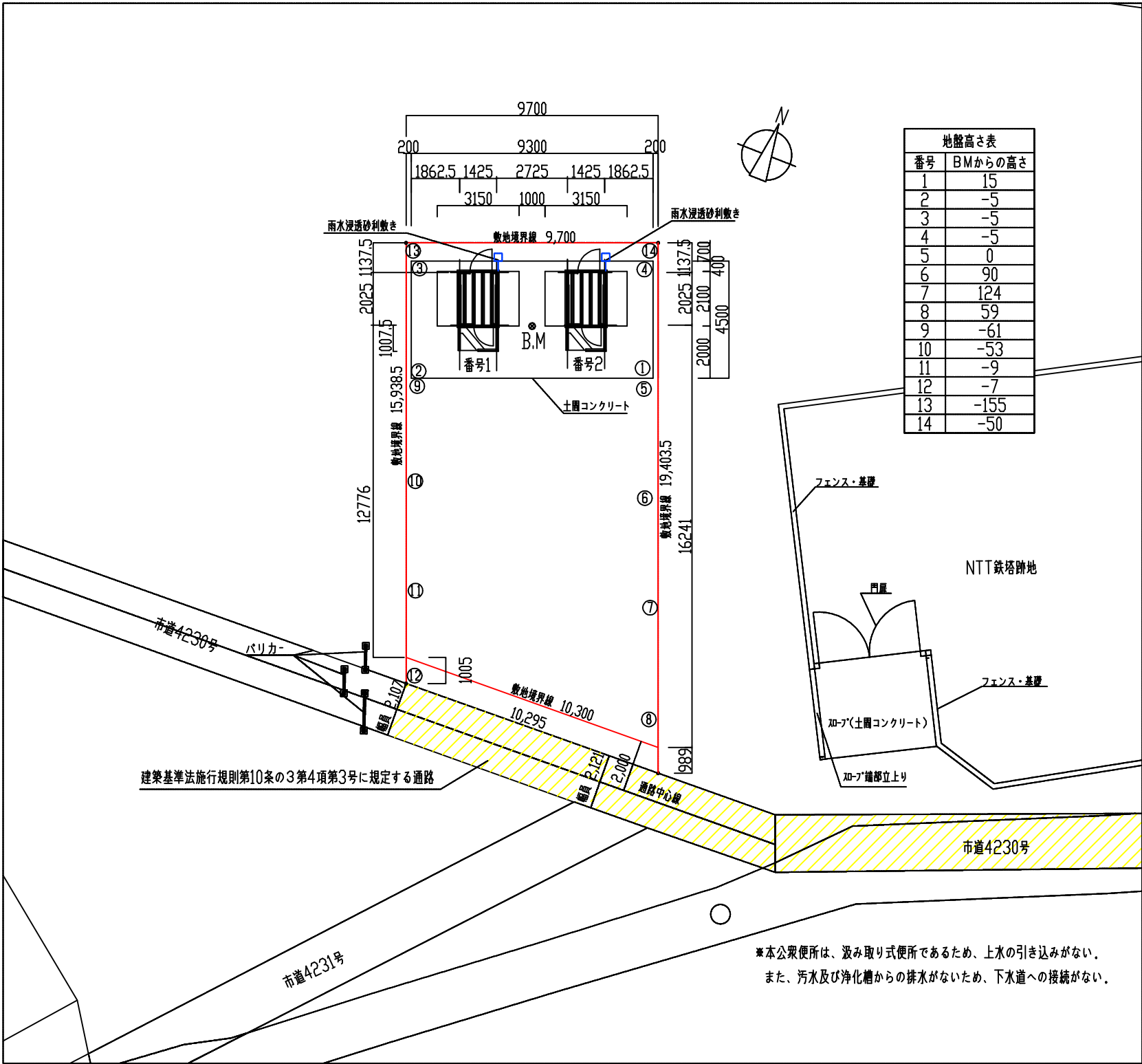
この図面は道路法第28条第1項に基づき、道路の区域の境界線等を表示した図面です。敷地所有権の境界を示したものではありませんので、ご注意ください。

横須賀市道路管理者・横須賀市建設部土木用地課 〒238-8550 横須賀市小川町 11番地 TEL 046-822-8350



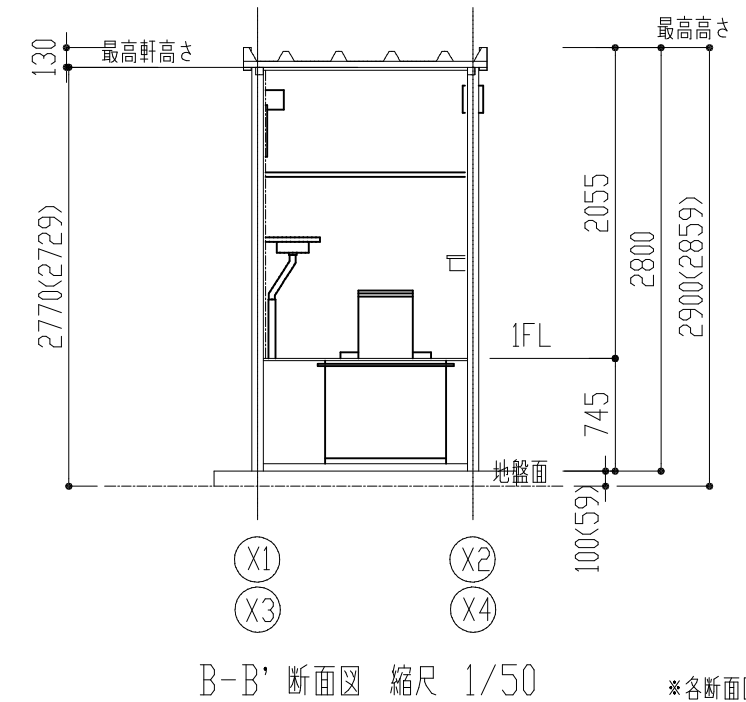
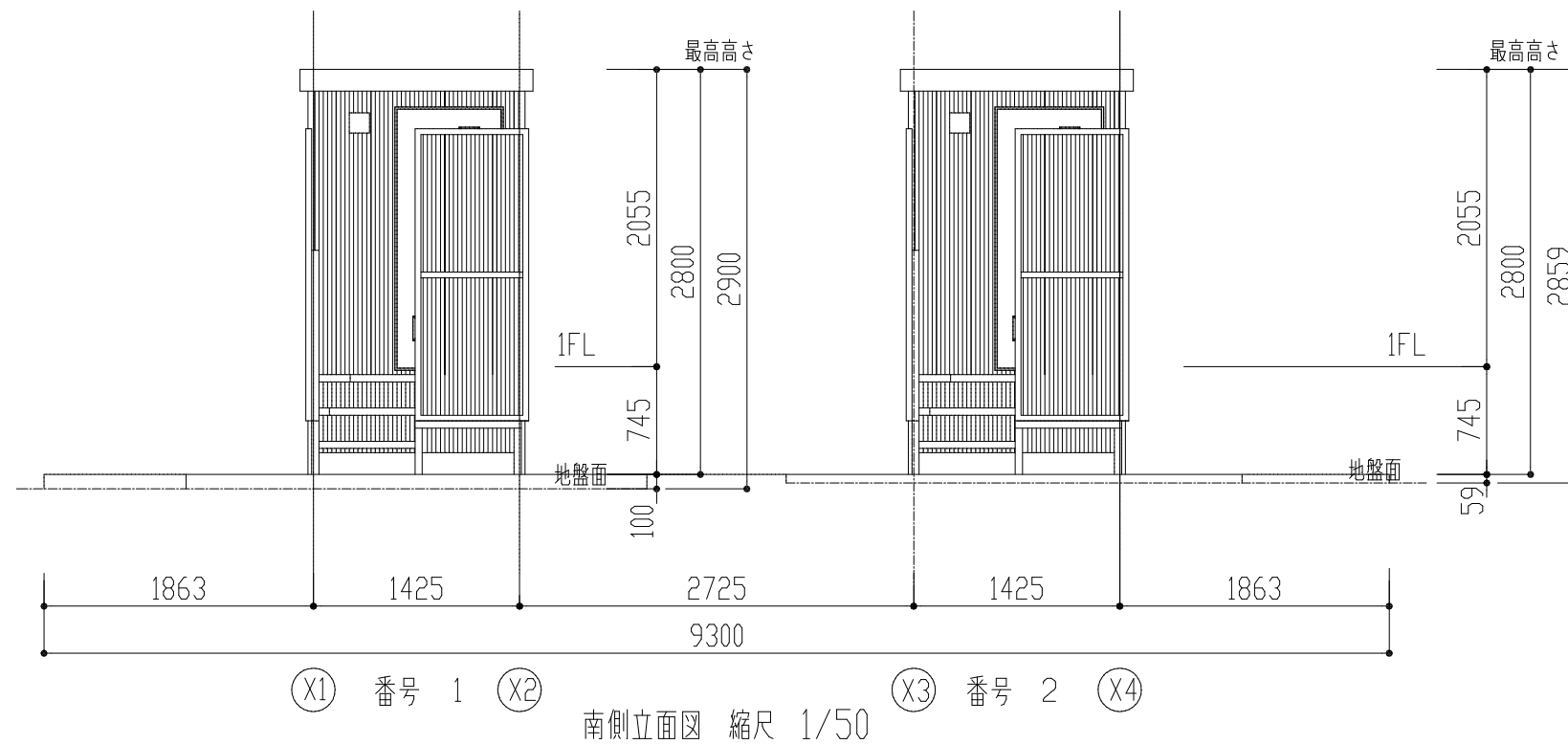
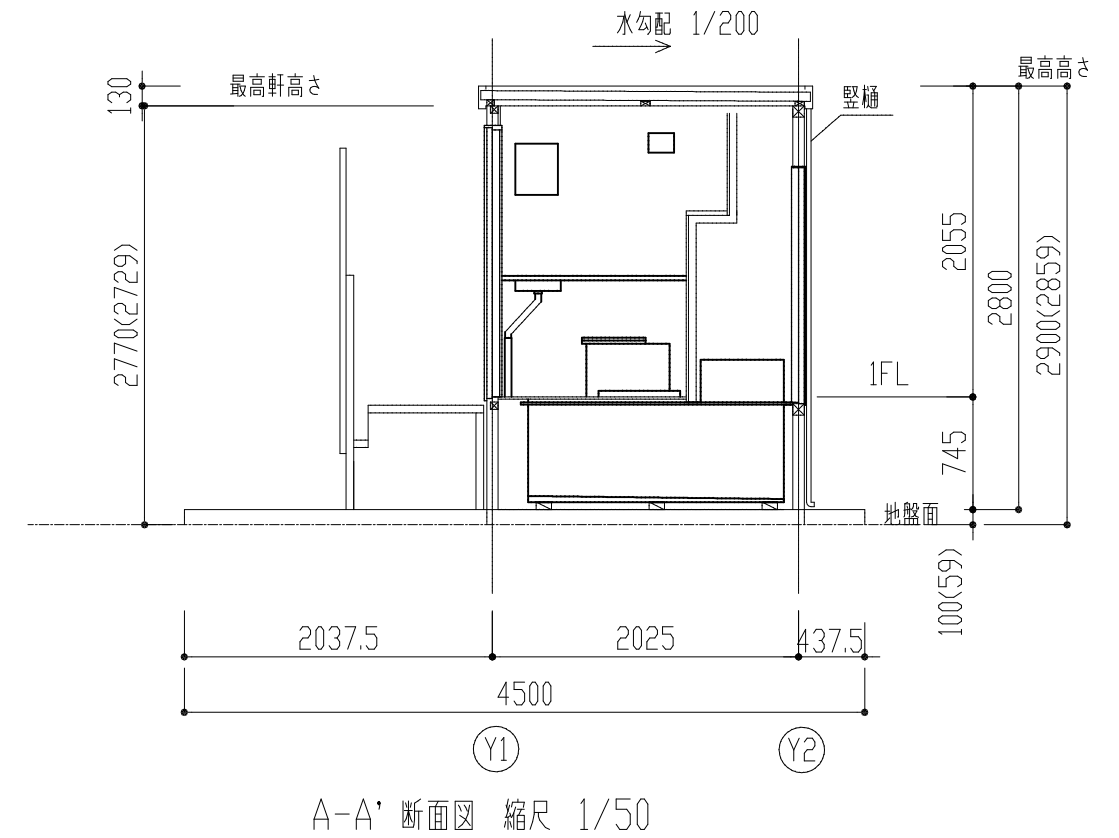
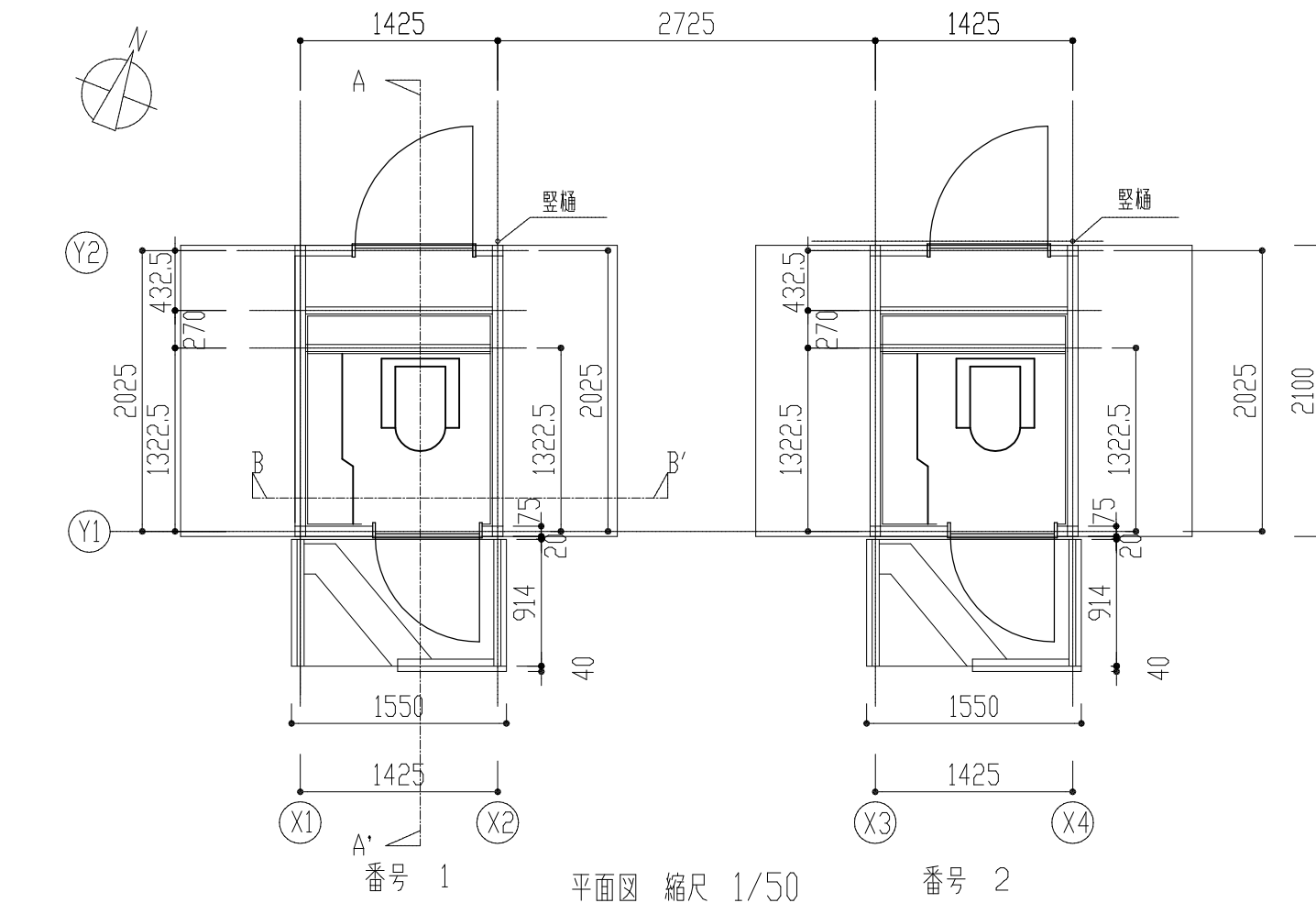


案内図 1/2,000



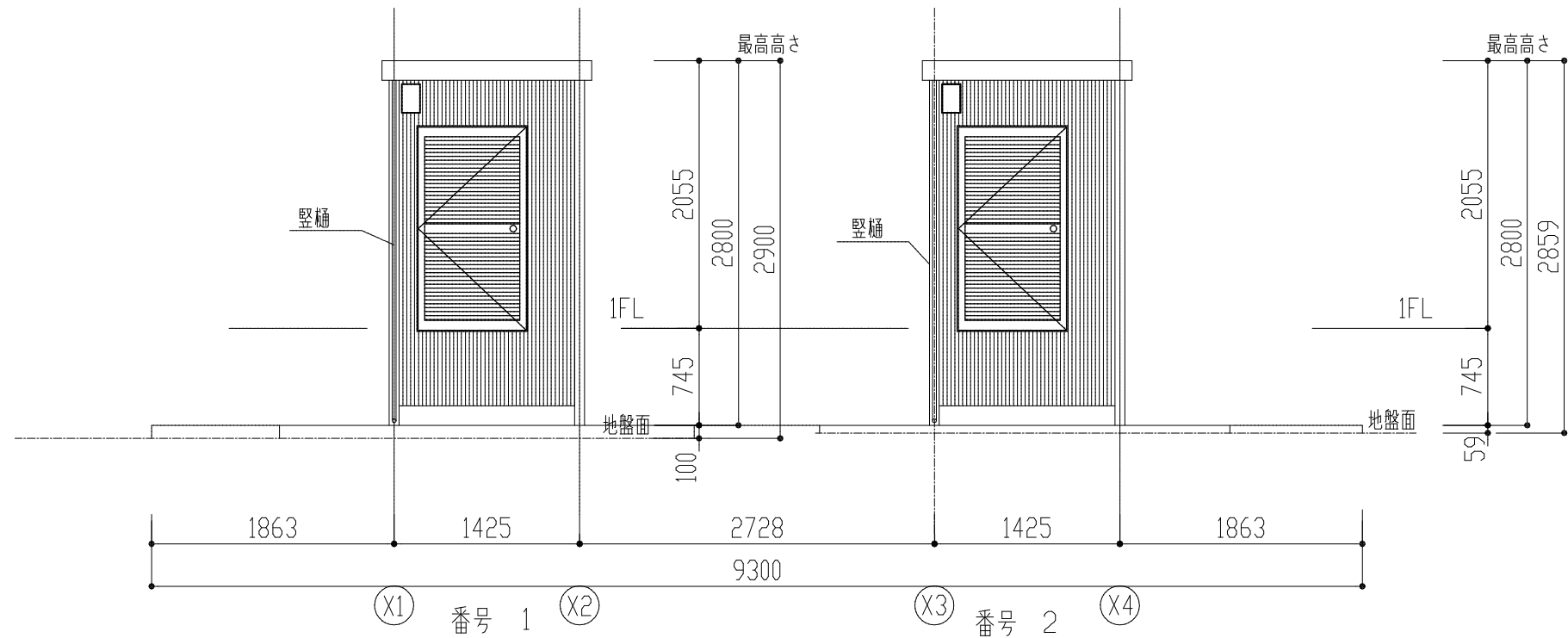
配置図 縮尺 1/200

工事名	大楠平公衆トイレ新築工事			設計者資格氏名	一級建築士登録第 282056 号 新井 大輔						横 須 賀 市 都市部 建築計画課
図面名称	案内図 ・ 配置図	図 番	A - 1	縮 尺	1/2,000 、 1/200	作 図	令和 7 年 11 月 日				

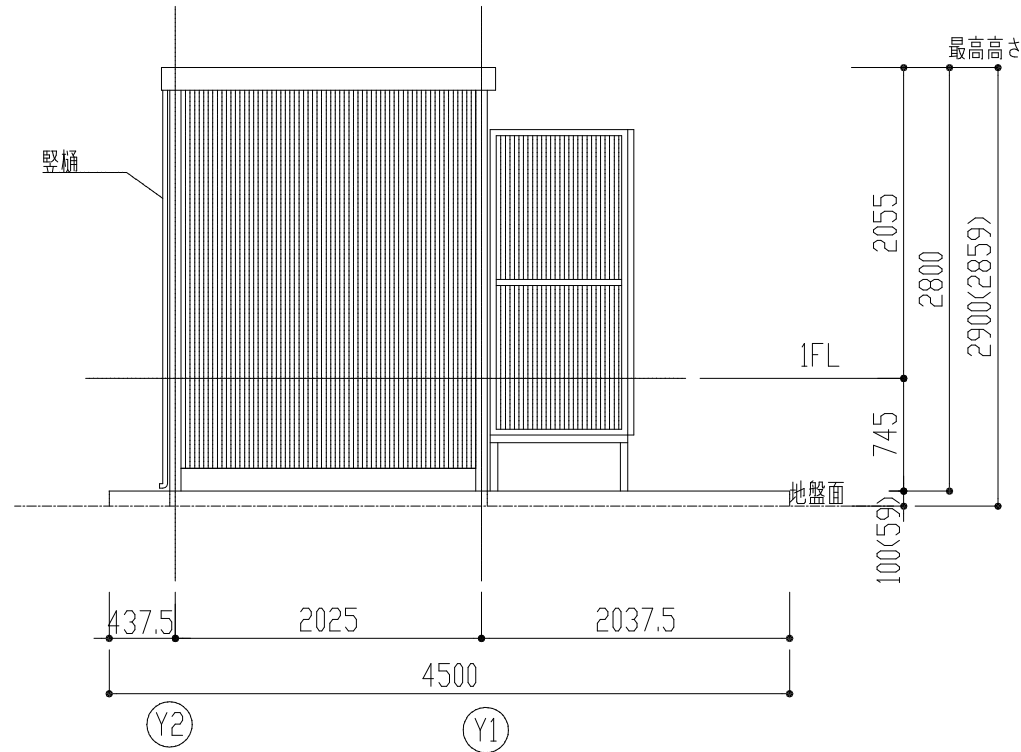


※各断面図は番号1、2共通  
※( )内、番号2の寸法

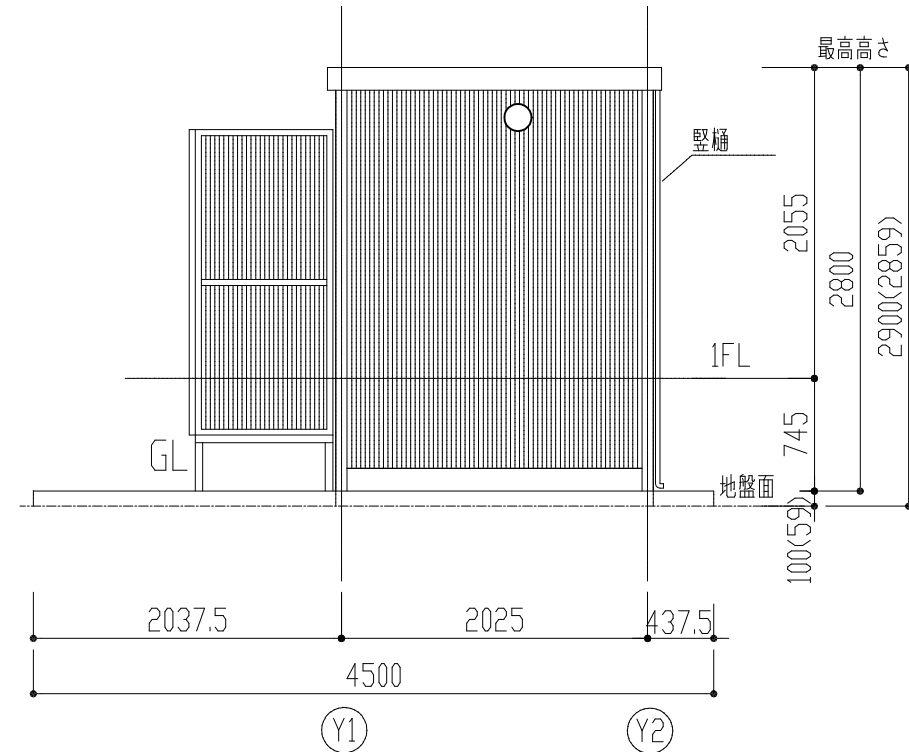
工事名	大楠平公衆トイレ新築工事			設計者資格 氏 名	一級建築士登録第 282056 号 新井 大輔						横 須 賀 市 都市部 建築計画課
図面名称	平面図、南側立面図、各断面図	図 番	A - 2	縮 尺	1/50	作 図	令和 7 年 11 月 日				



北側立面図 縮尺 1/50



西側立面図 縮尺 1/50



東側立面図 縮尺 1/50

※西側、東側立面図は番号1、2共通  
※( )内、番号2の寸法

工事名	大楠平公衆トイレ新築工事			設計者資格 氏 名	一級建築士登録第 282056 号 新井 大輔						横 須 賀 市 都市部 建築計画課
図面名称	北側立面図・西側立面図・東側立面図	図 番	A - 3	縮 尺	1/50	作 図	令和 7 年 11 月 日				