

議案 1

令和 8 年度許可申請受理番号第 4 号に関する調査概要

1. 申請年月日 令和 8 年 8 月 31 日
2. 申請者住所氏名 神奈川県横須賀市〇〇〇〇
〇〇〇〇〇
3. 申請場所 横須賀市長坂四丁目〇〇〇〇
4. 地域地区 市街化調整区域
(建蔽率 40%、容積率 80%)
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 603.66 m²
 - (4) 建築面積 56.27 m² 建 蔽 率 9.33 %
 - (5) 延べ面積 103.50 m² 容 積 率 17.15 %
 - (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

申請場所は市の南西で、「国道 134 号」から内陸へ約 650m 程の森林や農地等に囲まれた市街化調整区域に位置しており、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。

8. 提案理由

本計画は横須賀市長坂4丁目〇〇〇〇に一戸建ての住宅を新築するものである。

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。

当該敷地において、従前の建築物は平成27年に解体され現在は更地であるが、建物の登記簿謄本や航空写真より建築基準法施行（昭和25年）以前から建物が建てられていることを確認している。また、既存建物解体後も登記上の地目は宅地として維持されていることを確認している。以上より当該敷地は既存建築物の敷地とみなすことができる。

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、同法第42条第2項に規定する道路から続く市道である。市道幅員は1.8m以上であり、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、申請敷地は当該通路の中心線から2.0m後退した線をみなし通路境界線としている。

さらに、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を確認しており、通行形態には支障がないことを確認している。

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。

長坂4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。	道路から申請地に至るまでの通路の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。		—
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。	当該通路は市道であり、消防関係車両の通行には支障がない。	適
通路等の区域(位置)が境界杭等により明確であること。	通路形態と申請敷地の位置関係を確認している。	適
通路等の上空が道路と同等以上に確保されること。	通路等の上空が道路と同等以上の状況である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。	汚水は浄化槽を設置して敷地北側の水路に放流する計画であることを確認している。 また雨水の排水計画についても同水路に放流する計画であることを確認している。	適

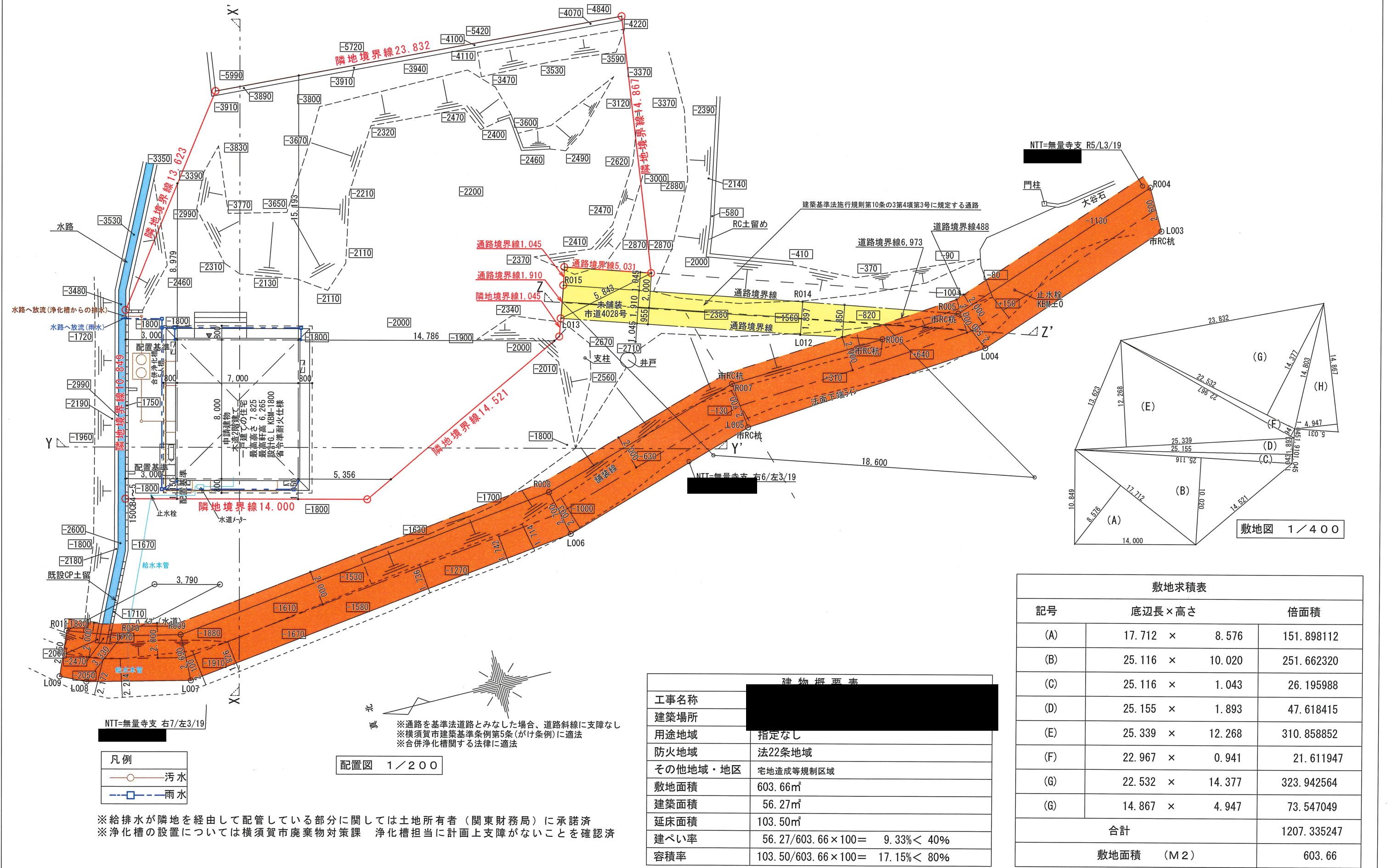
チェックリスト 3 [第3章 3-(1)路線型通路]

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。	当該建築敷地は現在更地であるが、従前の建築物は建築基準法施行前に建てられた経緯があり、登記上の地目は宅地のまま維持されているため、既存建築物の敷地と判断できる。	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。	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。	道路から敷地までの通路の距離は35m以内であることを確認している。	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、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。	現地で通路範囲と申請敷地の位置関係を確認している。	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5.843m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。	通路を前面道路とみなし、法第52条及び法第56条の規定に適合している。	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。	敷地面積には、みなし部分を含んでいない。	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。	用途は一戸建ての住宅である。	適



敷地求積表			
記号	底辺長×高さ		倍面積
(A)	17.712	× 8.576	151.898112
(B)	25.116	× 10.020	251.662320
(C)	25.116	× 1.043	26.195988
(D)	25.155	× 1.893	47.618415
(E)	25.339	× 12.268	310.858852
(F)	22.967	× 0.941	21.611947
(G)	22.532	× 14.377	323.942564
(G)	14.867	× 4.947	73.547049
合計			1207.335247
敷地面積 (M2)			603.66

建物概要表	
工事名称	
建築場所	
用途地域	指定なし
防火地域	法22条地域
その他地域・地区	宅地造成等規制区域
敷地面積	603.66㎡
建築面積	56.27㎡
延床面積	103.50㎡
建ぺい率	56.27/603.66×100＝ 9.33% < 40%
容積率	103.50/603.66×100＝ 17.15% < 80%



※道路斜線に支障なし

工事名 様邸新築工事	図面名 立面図	出力日 2026/ 8/25	契約時承認印 着工前最終承認印 営業 設計 工事 インテリア 店長	二級建築士事務所神奈川県登録 第11682号 二級建築士 福島県知事登録 第12545号 片桐 淳司	最終決定図 令和 年 月 日 本図面を決定図として施工致します。今後の変更は原則として認められません。	■新木造ストロング工法 ■35年保証 ■長期優良住宅 ■設計性能評価 ■省令準耐火 ■耐震等級3 ■温熱環境等級6 ■Ua値 W/㎡・K	日本ハウスHD	日本ハウス事業部 店名 横浜支店	No.
----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------	---	---	--	--	--------------------	--	----------------

市域図、案内図、平面図、立面図は、割愛させていただきました。