

審議（会議）結果

審議会等名称 令和6年度第2回神奈川県建築審査会  
開催日時 令和6年7月26日（金）14:30～16:20  
開催場所 県庁新庁舎9階 議会第5会議室（横浜市中区日本大通1）  
及び職場、自宅等からのリモートアクセスによる Web 参加  
出席委員（会長）野澤康、（会長職務代理）三浦大介  
松下倫子、篠原奈緒子、榎本ヒカル、神倉寛明、川原宏美  
次回開催予定日 令和6年11月8日  
所属名、担当者名 県土整備局 建築住宅部 建築安全課 審査会グループ 岡原  
掲載形式 議事概要  
議事概要とした理由 公正又は円滑な会議の運営に支障があると判断されるため  
審議（会議）経過

1 建築基準法等に基づく個別同意案件について＜公開＞

建築基準法第43条関係6件及び同法第48条関係1件が付議され、すべて同意された。

(1) 第2-1号（一戸建ての住宅）

- ・逗子市逗子二丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
処分庁横須賀土木事務所から、提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、同意された。

《発言要旨》

(委員)

転回広場がありますが、こちらは申請者が管理しているのかというのが1点目。写真では舗装されていないように見えますが、ぬかるみがないのかというのが2点目、以上2点について教えてください。

(横須賀土木事務所)

1点目の所有者については、沿線に居住している2人の方の共有持ち分になっています。2点目については、表層はアスファルト舗装になっており、ぬかるみにならない構造となっています。

(委員)

3世帯の方が一緒に住むということですが、この場合、中で行き来ができるようなので、それで一戸建ての住宅ということよろしいでしょうか。

(横須賀土木事務所)

その通りです。

(2) 第2-2号(一戸建ての住宅)

- ・逗子市小坪六丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
処分庁横須賀土木事務所から、提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、同意された。

《発言要旨》

(委員)

待避空地が設けられるということだが、待避空地は自動車の通行可能不可能にかかわらず、設けることになっているのでしょうか。

(横須賀土木事務所)

こちらの通路については、周辺写真②を見ていただくと、中央は階段、両脇がスロープ状になっており、車の通行が可能な通路になっています。また、周辺写真③の右上には車が止まっています。消防車がここまで上がって来ることは現実的ではないかもしれませんが、小型の消防車での消火活動も考慮し、待避空地を設けています。

(委員)

中央に階段があっても自動車が入って来られるということですね。

(横須賀土木事務所)

その通りです。

(委員)

配置図3-2を見ると、一番上の側は隣と1.9mぐらい高低差があり、この高低差がコンクリートブロックの土留のようですが、コンクリートブロックの土留は危険だと思のですが、安全上支障がないという点について教えてください。

(横須賀土木事務所)

敷地の安全性については、建物は被害が及ばないように法下の部分から、30度の中に建物の基礎が入るような形で考慮しています。高低差の部分については、ブロック部分が2m以下になっているということで、建築確認の履歴はありませんが、厚みが150cm以上あり、水抜き穴もあり、昔から存在したある程度安定したものであるということで、設計者がはらみや傾斜等を確認し、安全上支障がないとしていることから、やむを得ないものと判断したところです。

(委員)

既にあるものの安全性を確認したということによろしいでしょうか。

(横須賀土木事務所)

その通りです。

(3) 第2-3号(一戸建ての住宅)

- ・中郡大磯町大磯地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
処分庁平塚土木事務所から、提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとお

り質疑応答がなされた後、同意された。

《発言要旨》

(委員)

周辺地図1に基準法外の道がありますが、申請者は今後利用されるのでしょうか。

(平塚土木事務所)

北側の通路については、基本的に使う計画はありません。すべて南側の水路を渡った通路からの接続を考えています。

(委員)

現時点で橋はありませんが、これまでは基準法外の道を使用していたけれど、建替えで使用しなくなるということでしょうか。

(平塚土木事務所)

こちらは新築になりますので、南側の水路を渡った通路から接続することになります。追加の情報として、近い北側から接続したいという申請者の考えがあったのですが、通路の所有者である西側の方の同意が得られなかったため、南側から接続することとしています。

(委員)

水路を渡る橋を新設するということですが、この橋はどなたの所有物になるのか、あるいは管理権がどなたになるのか教えてください。

(平塚土木事務所)

まず、占用許可ということで、大磯町から許可を得ている状況です。所有については、申請者が管理することになります。

(委員)

個人所有ということですね。

(平塚土木事務所)

その通りです。

(委員)

いわゆる勝手橋という問題について、意識して管理していくとは思いますが、管理については、所有者任せということになるのでしょうか。

(平塚土木事務所)

今回の許可を受けた者には、所有者が変わる場合は、責任を持って管理していくように伝えるように指示したいと思います。

(委員)

水路の占用許可を取っていますが、占用許可の申請者はこの所有者になると思いますが、監督はできないのでしょうか。

(平塚土木事務所)

我々の方から監督することは難しいですが、そういった問題点があるということは

申請者に伝えるようにします。

(委員)

先ほどから言われている占有許可は、配置図3-2に記載のある道路占有許可のことでよろしいでしょうか。また、この橋の幅員は何mでしょうか。

(平塚土木事務所)

水路も道路も大磯町が管理をしており、1回の許可で道路占有という形で大磯町から許可を得ています。橋の幅員については、2mで許可を取っています。

(委員)

橋に関してですが、水路の脇の手すりを壊すことになると思いますが、その許可は取っているのでしょうか。また、工事の時はどのようにアクセスするのでしょうか。

(平塚土木事務所)

既存の手すりについては、2m分はカットし、接続するような形になります。工事については、予定している通路から、大きな車は入って来られないので人力でやるのが想定されます。

(委員)

その場合、基準法上の道路に車を置くことになるのでしょうか。

(平塚土木事務所)

そこに止めることになります。町の道を借りることになるので、一時的な道路使用許可を取り、通行止めではなく片側一方通行など対応は可能なので支障はないと思います。

#### (4) 第2-4号(一戸建ての住宅)

- ・海老名市河原口二丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
処分庁厚木土木事務所東部センターから、提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、同意された。

《発言要旨》

(委員)

私道の持ち主が2名とありますが、2名とは具体的にどなたなのでしょうか。

(東部センター)

配置図3-1の申請地北側の一戸建ての住宅の方が所有管理している通路となります。

(委員)

そこに2人いるということでしょうか。

(東部センター)

2名の共有持ち分となっています。

(5) 第2-5号(長屋)

- ・海老名市東柏ヶ谷三丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
処分庁厚木土木事務所東部センターから、提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、同意された。

《発言要旨》

(委員)

道路について伺います。一見公道に見えますが、この部分だけが私道で、その先は全部公道のようですが、歩道部分を公道にしない事情について教えてください。

(東部センター)

今回の通路部分は、併走している私道の歩道の利用形態になっています。歩道については、昭和55年頃に開発により整備された通路になります。その際、開発事業者と市との間で、今回の通路の歩道2m部分については、道路区域に編入しないという協定が交わされ、今に至っています。

(委員)

この部分は、開発事業者が管理をしているのでしょうか。

(東部センター)

その通りです。開発事業者の見解としては、有償であれば市に寄付するとのことでした。

(6) 第2-6号(一戸建ての住宅)

- ・座間市相武台三丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
処分庁厚木土木事務所東部センターから、提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、同意された。

《発言要旨》

(委員)

自主管理の後退部分は本当にわずかで、ほぼ見えないということでしょうか。

(東部センター)

図面上に表記しきれないほどの寸法になります。

(6) 第2-7号(事務所)

- ・三浦市初声町下宮田地内：建築基準法第48条第5項許可について  
処分庁建築指導課から、提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、周辺の住民に対して、建築物からの日影や視線に配慮することという付帯意見が付された上、同意された。

《発言要旨》

(委員)

意見の聴取会 1 番の敷地西側の斜面には住宅が張りついていて、施設ができると日影ができるのではないかという意見に対して、建築基準法上クリアしているという回答しかしていないのですが、実際はどうか確認はされているのでしょうか。

(建築指導課)

9時から10時に西側の住宅の一部に影がかかりますが、庁舎棟をできるだけ東側に寄せ、3時間の等時間日影が西側の住宅にかからないように配慮した計画となっています。

(委員)

利害関係人は納得されているのでしょうか。

(建築指導課)

意見の聴取会で説明しており、その前にも三浦市から地区の皆様には計画について説明をします。

(委員)

建築基準法第48条の又は以下で要件を満たすと判断していますが、その前の「住居の環境を害するおそれがないと認め」という規定は読み込まずに、又は以下を満たしているということによろしいでしょうか。

(建築指導課)

その通りです。

(委員)

「住居の環境を害する」とは様々なものがあり、日照権となると、相当に配慮しなければならないと思うので、又は以下で読めるからといって、軽視してはいけないと思います。

(建築指導課)

先ほど説明したように、日影についても影がかからないように計画をしていることから、配慮していると思います。

(委員)

意見の聴取会 3 番の住宅側を上から下に見下ろすことになるという意見に対して、ブラインドを施すなど配慮をする計画であるとありますが、ブラインドを閉めて使ってくださいとはなっていないので、意見された方がどのように受け取られたのか教えてください。

(建築指導課)

意見の聴取会では、三浦市も同席しており、このような回答をしたところ、特段それ以上の意見はありませんでした。

(委員)

わかりました。平面図 4-3 を見ると、バルコニーに出られるように感じますが、どのような予定なのでしょう。

(建築指導課)

確認はしていませんが、おそらく幅が細いので、サービスバルコニーではないかと思  
います。そのため、そこに職員が出て、何かをするというような使い方はないと思  
います。

(委員)

平面図の4-4を見ると、眺望テラスがありますが、この眺望テラスは当然、自由に  
市民の方が使えると思うのですが、ここから住居が見えないように、屋上緑化で高い  
木を植えるというような工夫はされるのでしょうか。

(建築指導課)

これ以上両脇に高い木が植えられる計画はありません。

(委員)

眺望テラスから西側の住宅が見下ろせることはないのでしょうか。

(建築指導課)

ここの敷地は窪地になっています。配置図3を見ていただくと、おそらく3階や眺望  
スペースからは、一部見下ろす住宅はあろうかと思いますが、東側の住宅は等高線が  
多数あり、住宅地はだいぶ上になります。また、西側の住宅地は東ひな壇となっ  
ており、見下ろす住宅も一部あるとは思いますが、窪地になっているため、高台から見  
下ろすような計画ではありません。

(委員)

それでは、意見の聴取会3番のような意見は出ないのではないのでしょうか。

(建築指導課)

3階より下に位置する住宅があるので、そのような方が意見されたのではないかと  
推測されます。

(委員)

やはり、眺望テラスからは一部見えるということですね。

(建築指導課)

一部そういう部分があるかもしれません。

(委員)

意見の聴取会3番の意見に何か配慮することは可能なのでしょうか。

(建築指導課)

眺望テラスの囲んでいる部分は庇の先端より大分下がっており、目線としては大分  
配慮しています。また、屋上フェンスについては、大分下がった形で囲まれており、  
見下ろしについては配慮した計画となっています。

(委員)

日影の件に戻りますが、審査会では、日影図は求めないのでしょうか。また、高さの  
関係で、もともと15mであるが、20mで許可を別で取っているということによろし

いでしょうか。

(建築指導課)

日影図については、審査会の資料には付けていませんが、実際は確認しています。高さについては、15mですが、三浦市から高度制限の緩和について、許可を受けています。

(委員)

防火上支障がないということも許可の配慮事項になっていると思いますが、こちらに関しては、特段記載はないのですが、準耐火建築物になっているのかなど教えてください。

(建築指導課)

庁舎棟がS造で耐火建築物です。付属棟、渡り廊下はS造で準耐火建築物です。危険物倉庫はRC造で耐火建築物です。

(委員)

わかりました。

(委員)

建築基準法第48条について、公共施設を公益上やむを得ないということで設置した例は他にもあるのでしょうか。

(建築指導課)

県西土木事務所があります。

(委員)

本件の申請者は三浦市長で、地区計画の適合判断についての意見を述べているのも三浦市長ですが、別人格で別の役割を果たしているということでもよろしいでしょうか。

(建築指導課)

今回の申請はあくまでも建築主としての三浦市長と都市計画をつかさどっている行政としての三浦市長で、基本的には全く別人格での判断と考えています。

(委員)

危険物倉庫では何が保管されているのでしょうか。

(建築指導課)

ガソリンやエタノールといったエンジンオイルです。

## 2 建築基準法等に基づく包括同意案件について<公開>

建築指導課から、建築基準法第43条関係2件について報告をした。

(案件)

- ・中郡大磯町大磯地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について
- ・中郡大磯町大磯地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について



3 その他＜非公開＞

次回の審査会の開催時期等について申し合わせを行った。