

審議（会議）結果

審議会等名称 令和4年度第2回 神奈川県建築審査会  
開催日時 令和4年8月3日（水）13:30～15:30  
開催場所 県庁新庁舎 12階大会議室  
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）伊香賀俊治、（会長職務代理）三浦大介  
碓井健寛、野澤康、山田とし子、米村和彦、大友直樹  
次回開催予定日 令和4年11月頃  
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 坂口  
掲載形式 議事概要  
議事概要とした理由 公正かつ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10件及び第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）

- ・逗子市沼間二丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
建築指導課から、処分庁横須賀土木事務所による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) 今回、水路敷が道路扱いになっているが、これまで河川管理用通路が道路扱いになるということはあって、河川管理用通路の場合は、根拠規定が明記されていると思うが、水路敷の扱いは道路扱いとなる法律上の根拠があるのか。  
水路ということなので、法定外河川でよいか。

(横須賀土木) こちらについては、法定外水路ということになる。

(委員) 法定外河川なので、通常の河川に直すと河川敷地というイメージでよいのか。

(横須賀土木) 公図上も水路の両脇に無番地の区域があり、査定図上も堤という形、堤塘ということで、防波堤のようなイメージだと思う。実際には平らにはなっているが、水が流れている部分とそこを押さえる部分というイメージになっていると思う。

(委員) その押さえる部分は通路として扱われるのか。

(横須賀土木) そのとおりである。

(委員) それは法律上の根拠はあるのか。

(横須賀土木) 法律上の根拠は確認していないが、所有者、管理者である市からはそこ

を通路として利用することについて同意を得ている。

- (2) 第2-2号(一戸建ての住宅)
  - ・三浦市初声町下宮田地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
建築指導課から、処分庁横須賀土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、特に質疑応答はなく、同意された。
- (3) 第2-3号(一戸建ての住宅)
  - ・中郡大磯町国府新宿字北掘込地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
建築指導課から、処分庁平塚土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、特に質疑応答はなく、同意された。
- (4) 第2-4号(一戸建ての住宅)
  - ・中郡大磯町大磯字北之端地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
建築指導課から、処分庁平塚土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、特に質疑応答はなく、同意された。
- (5) 第2-5号(一戸建ての住宅)
  - ・海老名市望地二丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
建築指導課から、処分庁厚木土木事務所東部センターによる提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、特に質疑応答はなく、同意された。
- (6) 第2-6号(一戸建ての住宅)
  - ・海老名市国分北一丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
建築指導課から、処分庁厚木土木事務所東部センターによる提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、特に質疑応答はなく、同意された。
- (7) 第2-7号(一戸建ての住宅)
  - ・海老名市国分北一丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
建築指導課から、処分庁厚木土木事務所東部センターによる提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、特に質疑応答はなく、同意された。
- (8) 第2-8号(共同住宅・長屋)
  - ・海老名市国分北一丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
建築指導課から、処分庁厚木土木事務所東部センターによる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) 主要用途が、「共同住宅2戸、長屋2戸」という書き方になっているが、一般的にこういう建築物は、このような記載をするのか。

(東部センター) このような間取りで申請するケースは少ない。しかし、1階が長屋2戸、2階が共同住宅なので、主要用途としては、この表現で適切と考えている。

(9) 第2-9号(一戸建ての住宅)

・綾瀬市寺尾北二丁目地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について

建築指導課から、処分庁厚木土木事務所東部センターによる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)消火栓のある場所が敷地の30メートル先にあるが、万が一火災があったとき、図面の茶色の着色がされている道路から、階段状の着色されていない所を通行して、この消火栓から水を持ってくると思うが、着色されていない白い部分は道路ではなく何になるのか。

(東部センター)白い部分については、はっきりとした通路の形態はないが、現状は、申請者の親族が所有する土地で、通路状にはなっている土地である。消防活動上、ここを通ることについては土地の所有者の承諾を得ている。

(委員)写真③を見たところ、おそらく奥の部分がこの通る所だと思う。少し荒地のようになっているが、火災があった場合、このような状態の所を通ることも想定しているのか。

(東部センター)現地を確認すると、階段ではないが、土の階段状になっており、人が通行するにはまったく支障ないような通路になっているので、消防の人が通る分には、滞りなく通行できると考えている。

(10) 第2-10号(一戸建ての住宅)

・足柄上郡大井町西大井字砂場地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について  
建築指導課から、処分庁県西土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、特に質疑応答はなく、同意された。

(11) 第2-11号(スポーツの練習場)

・座間市広野台二丁目地内：建築基準法第48条第13項許可について

建築指導課から、提案資料に基づく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)今回プールを設置するという事で、プールの場合、かなり多量の水を流すことになるかと思うが、下水関係の整備について、この場所は大丈夫であることを確認しているのか。

(建築指導課)プールの排水、プール以外もであるが、計画地北側の道路に下水道設備が通っており、そちらに接続して排水する計画となっている。

(委員)かなり多量の水が、通常の施設とは違って、一度に流れることになるかと思う。そこも大丈夫ということでしょうか。

(建築指導課)1日当たりの想定放流量は、約60立方メートルの放流を予定している

が、座間市上下水道局の担当課と協議しており、放流が可能であると聞いている。

(委員) このような大規模な店舗が立地される場合に、周辺住民に対する渋滞が起きた時の対処の仕方や、渋滞緩和の方法についてどのように計画されているのか。すでに交通基盤の処理能力が十分であることは報告を受けているが、仮に渋滞が起きた場合にどのように対処するのかを交通管理の責任者と議論しているのかどうか、併せて聞かせてほしい。

(建築指導課) まず、渋滞については、周辺の交差点での交通量予測調査などを行っており、十分渋滞が発生しないような交通量ということを事業者側で調査を行ったと聞いている。

また、物販店の場合は警察協議を行うことになっているが、今回の施設はスポーツの練習場なので、特段、警察との協議は不要であることを確認している。

(委員) 建築審査会の議論とはずれると思っているが、この案件については、これまでも隣接地の案件で、48条の許可により認めているということで特に異論はないが、そもそも地区計画をこのようにかけるのであれば、ベースの用途地域を変えるのが筋だと思う。それをしていない理由が何かあるのか、あるいは用途地域を変える予定すらなく、48条の許可だけで認めようとしているのか、という点について、座間市や県の都市計画部門はどういう考えなのか。

(建築指導課) 将来的には座間市が用途地域の変更の検討を行うこととしているが、今回はまず地区計画をかけて、その地区計画の中でも、少し特殊な再開発等促進区というものを用いている。土地利用転換を図ろうという時に、地区計画の中で道路や公共施設を事業者側に整備してもらって、特例的に48条の規定で立地を認めるものである。将来的な用途地域の変更を見据えて、地区計画を定めていると聞いている。都市計画の手法として、用途地域を先に変更して行うという手法もあるが、先に再開発等促進区を定めた地区計画の手法を用いて建物の立地を認めた後で、最後に用途地域の変更をするという都市計画の手法もあるようなので、座間市はそのような手法を選択したと理解している。

(委員) 今の質問と関連するが、再開発等促進区は、今の説明のとおり、将来的に用途地域を変える前に、まず将来的な用途地域を見据えて、土地利用転換を先に図って、最後に用途を見直すということだが、今回は48条の許可になるので、参考までに、このエリアに関しては、工業専用地域の中ではあるが、商業系の用途に誘導するということがよいか確認したい。

(建築指導課) 地区計画の内容、目標といった点からすると、商業業務地として土地利用転換を図るという表現になっているので、48条の許可を行う特定行

政庁の立場としては、それ以上踏み込んだことは申し上げられないが、建っている施設からすると、商業系の用途を意図しているのかと想像している。

おそらく座間市も上位計画上の位置づけや、都市マスタープランでの明記がないと具体の用途地域については申し上げるのが難しい状況と思う。

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)

- ・伊勢原市石田字源太夫地内：建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可について
- ・海老名市門沢橋三丁目地内：建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可について

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。