

「神奈川県建築基準条例第3条等の解説（案）」に関する提出意見及びこれに対する 県の考え方

1 意見募集期間

令和8年1月29日（木曜日）から令和8年2月27日（金曜日）

2 意見募集結果

(1) 意見提出件数 19件（意見提出者数 3名）

(2) 意見区分

| 意見区分 | 延べ件数 |
|--------------|------|
| 1 改正内容に関する意見 | 13件 |
| 2 その他 | 6件 |
| 合 計 | 19件 |

(3) 意見の反映状況

| 反映区分 | 延べ件数 |
|---------------------------|------|
| A 規則等に反映させたもの | 6件 |
| B 意見の趣旨がすでに規則等に盛り込まれているもの | 0件 |
| C 今後の取組において参考にするもの | 5件 |
| D 規則等に反映できないもの | 6件 |
| E その他 | 2件 |
| 合 計 | 19件 |

| 番号 | 意見区分 | 意見要旨 | 対応区分 | 県の考え方（案） |
|----|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------|
| 1 | 1 | <p>ガケ下の建築物、流出土が堆積した場合の想定高さの考え方図3-8及び図3-9について</p> <p>現在、確認申請提出中の土砂災害警戒区域の物件を2件を検討した。</p> <p>1. 特別警戒区域から3mの距離にある建築物 (図3-8)RC造必要高さ2.6m、(図3-9)はるか上空、(現法)該当せず ※近傍の土砂災害特別警戒区域の土石等の高さ1.98m</p> <p>2. 特別警戒区域から15mの距離にある建築物 (図3-8)RC造必要高さ7.5m、(図3-9)11.4m、(現法)該当せず ※近傍の土砂災害特別警戒区域の土石等の高さ3.00m</p> <p>上記のように現法と新法との崖下での堆積土量の考え方がかけ離れている。</p> <p>崖が高い場合は、土砂災害警戒区域の大部分、もしくはそれ以上の範囲でRC造部分が必要となり、回りこみを検討すると建てられない範囲が相当に該当するようになるのではないかと。</p> <p>図3-9はガケ高さが高い場合は線1が上になり、示されているような図にはならず、A堆積土量がB崩壊土量に対してはるかに大きくなり、上側にある方を堆積想定高さとすることに無理があるように思われる。</p> <p>設計者判断との記載もあるが、その根拠を示すことも難しい状況であり、審査機関は解説に準ずるよう指導されているので、早急に様々なパターンを検討していただき、矛盾のない解釈を示していただきたい。</p> | C | <p>ご意見として承り、今後の解説等への反映を検討してまいります。</p> |

| | | | | |
|---|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | 1 | <p>●解説P. 4 (3) 「安全な擁壁」について 既存の擁壁 第1段落 「～検査済証の交付を受けたもので、現在までに適切に管理されているものをいい、設計者による安全性の判断が必要である。」について現在までに適切に管理されているもの、までは良いが、設計者による安全性の判断が必要である、という記述は不要又は判断基準の明確化が必要 【理由】 過去に検査済証が交付されていても、経年により劣化しているものを除くのは良いが、設計者による安全性の判断は、判断基準や根拠があいまいな状況では、実質的に運用が困難である。「設計者による判断」が独り歩きし、「安全上支障なし」と記載さえすれば何でも良しになりかねない懸念がある。</p> | D | <p>本解説は、条例の規定への適否の判断事例を取り上げるものではなく、設計者と審査者が個々の建築物の条件に応じて条例の規定に対する適合性を判断する際の参考となるよう、その考え方をまとめたものです。</p> |
| 3 | 1 | <p>●解説P. 4 (3) 「安全な擁壁」について 既存の擁壁 第1段落 「～判断の参考になる。」については、具体的な判断基準を示してほしい。 【理由】 参考と言われても、具体的にどのような判断をしてよいのか判らず、設計者・指定確認検査機関の双方にとって、運用に苦慮する。 「参考」という表現で済むのは、行政指導と裁量権のある特定行政庁に限られる。或いは、純粋に設計技術者向けの教科書だけである。</p> | D | <p>本解説は、条例の規定への適否の判断事例を取り上げるものではなく、設計者と審査者が個々の建築物の条件に応じて条例の規定に対する適合性を判断する際の参考となるよう、その考え方をまとめたものです。</p> |

| | | | | |
|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | 1 | <p>●解説P.5 (4)第1号中「崖の形状又は土質により安全上支障がない部分」について 第3段落 前半 「～切り土の場合は別表第1の値を安息角として採用することが可能であり、盛土の場合は崖の安定計算をしたうえで崖の安全を保つために擁壁の設置が必要ないことの確認を行う必要がある。」については、文理解釈が難しいため、平易で判りやすい表現に改めてもらいたい。 【理由】 別表第1を用いることができるのは切り土の場合だけであり、盛土の場合は安定計算をしなければならない、という意味なのかどうか？趣旨が不明確であり、解釈が困難である。</p> | C | <p>宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第8条第1項第一号イ及びロの規定を記載しています。 表現の改めについては、ご意見として承り、今後の解説等への反映を検討してまいります。</p> |
| 5 | 2 | <p>●解説P.5 (4)第1号中「崖の形状又は土質により安全上支障がない部分」について 第3段落 また、以降「～崖面の法面保護工の検討を行うことが望ましい。」については、建築確認の審査・検査の対象ではない、という理解でよろしいか？ 【理由】 行政指導と裁量権の無い民間の指定機関の場合、「望ましい規定」は事実上「やらなくて良い」と同義であるため。また隣地側の崖など対応が困難な場合も考えられる。</p> | E | <p>貴見のとおり、建築確認の審査・検査の対象ではありません。 なお、建築物の所有者、管理者又は占有者は敷地を常時適法な状態を維持するように努めなければならないことから本解説の記述としています。</p> |
| 6 | 2 | <p>●解説P.5 (5)第2号中「崖の上部の盛土の部分」について 第1段落部分については、「既存擁壁の上部に1m以下かつ30度以下であれば、盛土をしても良い」という意味でよいか？ 【理由】 崖の上部に新たに盛土する部分については、この条件を満たせば許可等の手続不要であることは理解できるが、既存擁壁（崖等）に上載荷重を付加することになるので、既存部分を含めた全体で安全性を確認する必要がある。上部盛土部分だけが安全であれば良いという誤解を与えかねない。</p> | D | <p>神奈川県建築基準条例第3条第1項第2号の規定を示しています。本解説のただし書として、盛土を含めた崖の安全性が確認できた場合に限定して一定規模以下の盛土を許容しているものです。</p> |

| | | | | |
|---|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | 1 | <p>●解説P.5 (5) 第2号中「崖の上部の盛土の部分」について 第2段落「ただし、既存の崖については、前号と同様に安全性が確認できた場合に限る。」における「同様に」とは前号のどの部分を指すのか不明確であり、具体的にどの様な場合かも不明確であるため、明確にしてほしい。 【理由】 上記（崖の上部の盛土部分）を受けて、上載荷重が付加されても安全である場合、という意味なのかどうか？そうであるならば、現在の解説文は文理解釈が難しい。</p> | A | <p>崖の形状又は土質により安全上支障がない部分又は擁壁を有する崖を示すものと図3-4に示しています。 表現の改めについては、ご意見を踏まえ記載を修正しました。</p> |
| 8 | 1 | <p>●解説P.5 (5) 第2号中「崖の上部の盛土の部分」について 図3-4中の「排水溝等」については、法肩部分に設けるよう図示されているが、水勾配は法面（崖）方向にとるのか、法面（崖）と反対方向にとるのか、考え方を示してほしい。P.11「3 第3項関係」の図3-10との関係性を明確にしてほしい。 【理由】 建築確認の審査・検査において、水勾配をどちら方向にとるかはよく問題となる。</p> | A | <p>ご意見を踏まえ、図3-4中に水勾配を追記しました。</p> |
| 9 | 1 | <p>●解説P.6 「2 第2項関係」 (1) 崖の上部に建築物を建築する場合 第1段落最後の部分「～崖が安定している場合が考えられる」については、「～安定している場合。」などの様に言い切ってもらいたい。 【理由】 他と同様、審査基準として明確にしてもらわないと、建築確認の審査・検査の実務で困惑することが考えられる。</p> | A | <p>ご意見を踏まえ、文言の修正を行いました。</p> |

| | | | | |
|----|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | 1 | <p>●解説P. 6 「2 第2項関係」 (1) 崖の上部に建築物を建築する場合 第2段落「また、基礎が～中略～を検討すること。」については、この解説文を載せる主旨・目的・運用の考え方を示してもらいたい。</p> <p>【理由】 他と同様「必要に応じて補強等を検討すること」の「必要」とはどのような場合か、具体的に示すか、考え方を示してもらわないと、実務では困る。換言すれば、事実上、審査・検査の対象から外さざるを得ない。</p> <p>次に、(建築物の)基礎が崖に影響を及ぼさない場合でも、敷地内の既存擁壁や法面に、何らかの規制をかけるとすると、これは従来「曖昧」にしてきた部分に、新たな解釈を与えることになる。大変、意義深いことであると同時に、影響も大きいと思慮される。条例の解説文ではなく、本来は、条例本文に明記すべき事項ではないのか？</p> | A | ご意見を踏まえ、文言の修正を行いました。 |
| 11 | 1 | <p>●解説P. 6 「2 第2項関係」 (2) 崖の下に建築物を建築する場合 この部分の解説文の全部について、「～設計者が判断を行う」や「他に工学的に相当と考えられる手法を用いることができる」など表現ではなく、条例制定者としての考え方を具体的かつ明確に示すべきである。</p> <p>【理由】 建築確認は許可と異なり、裁量権の無い羈束行為として行うものである。そうである以上、設計者の設計した内容の法適合性(この場合は神奈川県建築基準条例の適合性)が一義的に決定(判断)できるようになっていなければ困惑する。</p> <p>崖関係の規定は、その工学的判断も含め、ただでさえ法適合性の判断が難しく、かつ、生命財産に与える影響も大きい。であるからこそ、法適合性判断の助けになる様に、行政庁としての判断基準や考え方を、審査基準として示すべきである。</p> | D | <p>この解説は、神奈川県建築基準条例第3条について、関連する法律などの規定を加えたうえで運用、解説を示したものです。</p> <p>本解説は、条例の規定への適否の判断事例を取り上げるものではなく、設計者と審査者が個々の建築物の条件に応じて条例の規定に対する適合性を判断する際の参考となるよう、その考え方をまとめたものです。</p> |

| | | | |
|----|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | 1 | <p>●解説P. 8～10 「2 第2項関係」の各解説図全体として、審査基準として明確に示してほしい。</p> | <p>D</p> <p>この解説は、神奈川県建築基準条例第3条について、関連する法律などの規定を加えたうえで運用、解説を示したものです。</p> <p>本解説は、条例の規定への適否の判断事例を取り上げるものではなく、設計者と審査者が個々の建築物の条件に応じて条例の規定に対する適合性を判断する際の参考となるよう、その考え方をまとめたものです。</p> |
| 13 | 1 | <p>●解説P. 9<主要構造部を鉄筋コンクリート造とする場合>の解説図</p> <p>鉄筋コンクリート造とする部分の「土砂の堆積想定高さ」の算定方法が判りづらい。</p> <p>【理由】</p> <p>土砂法（レッドゾーン）の規定を準用するのか？</p> <p>また、建築物の部位ごとに、崖からの距離は異なるが、影響範囲（2H）を少しでも超えた部分は対策が「ゼロ」になってしまうことは、あまりに極端な規制である。</p> <p>原則として開口部を禁止していることから、もう少し段階的な規制を検討すべきと考える。P. 10図-8の「想定高さ」とP. 9図-7の「土砂の堆積想定高さ」は同義語か</p> | <p>C</p> <p>この解説は、神奈川県建築基準条例第3条について、関連する法律などの規定を加えたうえで運用、解説を示したものです。</p> <p>本解説は、条例の規定への適否の判断事例を取り上げるものではなく、設計者と審査者が個々の建築物の条件に応じて条例の規定に対する適合性を判断する際の参考となるよう、その考え方をまとめたものです。</p> <p>想定高さ等の記述についてはご意見として承り、今後の解説等への反映を検討してまいります。</p> |
| 14 | 2 | <p>●解説P. 9<流土止めを設置する場合>の解説図</p> <p>回り込みを考慮した流土止めの延長の考え方が判りづらい。</p> <p>流土留めの延長する場合の参考例という理解でよろしいか。</p> <p>【理由】</p> <p>回り込みを考慮することが望ましい、とは具体的にはどうすればよいか？</p> <p>建築物が崖等と平行に建築する場合の算定方法が不明</p> <p>隣地境界線を越えた部分はどうするすのか？</p> <p>現実的に隣地からの距離などが狭い場合があり、対応に難をきたす可能性もある</p> | <p>C</p> <p>流土止めの延長をする場合の参考例を示したものです。</p> <p>本解説は、条例の規定への適否の判断事例を取り上げるものではなく、設計者と審査者が個々の建築物の条件に応じて条例の規定に対する適合性を判断する際の参考となるよう、その考え方をまとめたものです。</p> <p>解説図の充実については、今後の検討としてまいります。</p> |

| | | | | |
|----|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | 1 | <p>●解説P. 10<図3-8 面積評価1>の解説図 影響範囲（2H）内の建築物側面の対策方法が判らない</p> <p>【理由】 A堆積土量とB崩壊土量が同じとなるように鉄筋コンクリート造あるいは流土止めの高さを決定しているにもかかわらず、影響範囲の総て(上段の図)について鉄筋コンクリート造としていることに合理的説明がない。（厳しすぎる） また、鉄筋コンクリート造の場合と流土止めの場合の整合性も不明。平面的な図面も掲載すべき。</p> | A | <p>本解説は、条例の規定への適否の判断事例を取り上げるものではなく、設計者と審査者が個々の建築物の条件に応じて条例の規定に対する適合性を判断する際の参考となるよう、その考え方をまとめたものです。</p> <p>平面配置の考え方はご意見を踏まえ、図の記載を修正しました。</p> |
| 16 | 1 | <p>●解説P. 10<図3-9 面積評価2>の解説図 想定高さ 及び 影響範囲（2H）内の建築物側面の対策方法が判りづらい</p> <p>【理由】 図が複雑すぎて、意図が読み取りにくく、内容の理解が困難である。 図の「想定高さ」と枠内の「堆積想定高さ」は同義語か</p> | A | <p>ご意見を踏まえ、図3-9、3-10の図を追加するなどの修正をしました。</p> <p>より簡略的な図の掲載、想定高さ等の記述についてはご意見として承り、今後の解説等への反映を検討してまいります。</p> |
| 17 | 2 | <p>●解説全体 条例本文と本解説の関係性について 解説文は条文のように法的拘束力があるものなのか</p> <p>【理由】 他市の崖条例の解説で『望ましい』や『参考例』などの解説文があり、条例本文の内容が県条例と同じものがある。本解説の例示以外で他市の解説通り設計を行った場合は、不適合といえるものか否か。また解説が条文より強いとは思えず、運用方法の1つであり、不適合の判断材料にはなるとは考えにくい。しかしながら設計者、指定機関は、解説を基に判断するものの、例示、参考、望ましい等の文言が文章中にあると、判断しがたく困難な対応が生じ、法的に処分されるか否かなど現実的に苦慮している。</p> | D | <p>この解説は、神奈川県建築基準条例第3条について、関連する法律などの規定を加えたうえで運用、解説を示したものです。</p> <p>本解説は、条例の規定への適否の判断事例を取り上げるものではなく、設計者と審査者が個々の建築物の条件に応じて条例の規定に対する適合性を判断する際の参考となるよう、その考え方をまとめたものです。</p> <p>特に自然物である崖地に対して画一的な判断基準を条例に位置付けることは困難であるため、上記のような扱いとしています。</p> |

| | | | | |
|----|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18 | 2 | <p>●解説全体 従前から設計が進んでいる案件について緩和措置等はないか</p> <p>【理由】 本解説中P8とP9で新旧対象があるものが、現実的に開発造成地などで設計を従前から検討しておえている場合など、今からの計画の大きな変更は、建築主への負担が大きい。経過措置などの考えがあると混乱を招きにくい。</p> | C | <p>この解説は、神奈川県建築基準条例第3条について、関連する法律などの規定を加えたうえで運用、解説を示したものです。解説による規制強化や緩和措置を位置付けることはしておりません。</p> <p>ご意見として承り、今後の条例等への反映を検討してまいります。</p> |
| 19 | 2 | <p>神奈川県建築基準条例の改正について条例の解説の改正案にて杭基礎の例が追加されていますが、地盤改良用の小口径鋼管杭については建築物の支持が可能では無いため、がけ上の建築物への対応として認められなということによろしいですか？</p> <p>条件付きで認められる場合があるといった場合はどの場合に認められるかご教授願います。</p> | E | <p>本解説では、条例において「建築物の基礎」にあたらぬ地盤改良については規定をしていないことから、解説の改正案へ地盤改良に関する解説は掲載しておりません。</p> <p>このことは、「がけ上の建築物への対応として認めない」と判断したものではなく、地盤改良の工法が条文における「建築物の基礎が崖に影響を及ぼさない」ものとして設計者及び審査者が判断できる場合は本条例の適用を受けないものと扱うものです。</p> |

