

審議（会議）結果

審議会等名称 令和5年度第2回神奈川県建築審査会
開催日時 令和5年7月26日（水）10:00～11:15
開催場所 県庁新庁舎9階 議会第8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）野澤康、松下倫子、篠原奈緒子、榎本ヒカル
高橋延幸、廣澤美津江
次回開催予定日 令和5年11月10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5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）

- ・三浦郡葉山町堀内地内：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)

転回広場について、転回広場の土地は申請者の所有地なのか、それとも近隣の別の方の所有地なのかという、土地の所有がどなたなのかということと、今回の承認にあたって、この転回広場は必須条件なのか、以上2点について教えてください。

(横須賀土木事務所)

今回の申請地は、3-1 ページの左側、方位的には南側になりますが、そちらの方が所有しています。そして、その方が申請者であることから、転回広場も同一申請者が持っています。もう1点の転回広場が必須かどうかにつきましては、通路は車が通行可能な状況になっているので転回広場は必須となります。

(委員)

基準法外の道、私道は6名の所有と書いていますが、この周辺に接している方の持ち物なのかというのが1点目。緑色の基準法外の道を接道として使っている住宅は、どの住宅なのかというのが2点目。東側の奥、写真で言うと④番、基準法外の道が少しへこんでいるようなところで、現地は同じようなラインで伸びていると思うのです

が、こちらの④番の写真の門側のお宅も将来的にはこの道を利用して、建て替え等の可能性があるのかというのが3点目。この申請敷地に建っている2棟のお宅は、今回の申請で解体をして、1棟建てるという計画なのかというのが4点目、以上4点について教えてください。

(横須賀土木事務所)

1点目の土地の所有者については、すべて沿線の方が所有している状況です。2点目については、3-1ページの赤枠の申請地、その下側の一戸建ての住宅、転回広場の左側2件目の住宅、この3軒が今回の私道から接道しているところです。転回広場の左右両側の住宅は別の開発道路から接道しています。3点目の写真の④の右側のお宅については、当面建て替えをするという話は聞いていませんが、こちらはこの私道に対してのみしか接していないので、43条の許可を取って対応していくことになると思います。4点目について、写真の⑥の方が母屋で、⑤の方が附属屋となっており、これらを壊して1棟の建物を建てる計画になっています。

(委員)

7番の工事種別が増築になっている理由をもう少し説明していただけますでしょうか。

(横須賀土木事務所)

通路の末端部の入口に地下車庫があり、こちらを残しながら母屋について建て替えをするということで、増築扱いとしています。

(2) 第2-2号(一戸建ての住宅)

- ・三浦郡葉山町一色地内：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)

こちらの敷地に、大きな道路から至るまでの道というのが、大体1.8m程度ということで、車の通行は難しい道路だと思います。その前提で、こちらに家を建てることについて、周辺の状況見ると、この通路は将来的にも広がらない可能性が高いと思われませんが、そういう状況の中でも、認める方向で構わないのかというのが1点目。敷地の前面部分、自主管理の後退部分について、確認申請が終わった後に後退をするのか、確認申請の前に後退するのか、そういった担保性の確認をどのタイミングで、どのようにするのかというのが2点目。⑤番の写真を見ると、敷地内通路でおそらく後ろのお宅には通じるような形になると思いますが、こちら2m以上の幅で後ろのお宅も単独で接道許可を取るにしても、建て替え可能な分割の形態になっているのかというのが3点目、以上3点について教えてください。

(横須賀土木事務所)

1点目については、許可基準の中で、日常生活において歩行者が円滑に通行できるかというものがあります。また、自動車が通行する通路、また将来的に自動車が通行することになるだろうと予測される通路の場合は転回広場等を設けるという基準になっています。今回の通路は自動車の通行ができないということで、日常生活において歩行者が通行できるというものとして基準に適合していると判断しています。2点目の後退については、基本的に確認申請をして、そのあとに工事着工後、完了検査までには、この形態にさせていただくことになります。3点目については、奥の建物の敷地を分割しますので、建物が残ります。こちらにつきましても当該通路に向かって専用通路部分を2m残しつつ、将来的には建て替え等があれば、同様に43条の許可で対応していくことになると思います。

(3) 第2-3号(一戸建ての住宅)

- ・高座郡寒川町一之宮四丁目地内：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)

前面の空地が水道用地ということですが、何か大きな管がこの下に埋まっているのでしょうか。

(平塚土木事務所)

こちらは、水道用地で水道管が埋まっています。

(委員)

工事にあたっては、水道部局と調整をするという形になるのでしょうか。

(平塚土木事務所)

管理は寒川町がしていますが、所有は県の企業庁のため、工事をするにあたっては、町や企業庁に相談することになると思います。

(委員)

1の周辺地図で水道用地の一般町道55号線と接しているのと反対側の川側はどのように接続しているのでしょうか。

(平塚土木事務所)

こちらは、突き当りの通路になっています。土手に突き当たっていて、高低差があるので車両は出ることはできません。

(4) 第2-4号(一戸建ての住宅)

- ・中郡大磯町国府新宿地内：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、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)

- ・中郡大磯町西小磯地内：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)

もともと古屋があるみたいですが、この古屋についての記録はあるのでしょうか。基準法外の道の認定外町道がこの敷地の前面だけ4m近く広がっている感じがあるので、もしかすると昔に許可なりを取っているのかどうかというのが1点目。転回空地は敷地の面積に含めて大丈夫なのかというのが2点目、以上2点について教えてください。

(平塚土木事務所)

まず古屋についてですが、過去の建築確認の記録はない相当古い建物です。すでに昭和44年の明細地図から養鶏場という記載は残っていました。現状は、現地確認したところ、一戸建ての住宅でした。転回空地については、敷地内の転回空地として、整備する予定です。

(委員)

3-2の黄色の認定外町道と所有者の敷地間のピンクの部分ですが、こういった理由で公共移管なのか教えていただけますでしょうか。

(平塚土木事務所)

現状の通路と敷地との間の40ミリから176ミリほどの部分は、基準に沿ったものであり、今後、自主管理ではなく、申請者の希望として、町と狭あい協議をし、町の方に移管する予定で、準備を進めていると聞いています。

(委員)

これから町と協議するということと、土地所有者がその意向を持っているということですね。

(平塚土木事務所)

その通りです。

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3件について報告をした。

(案件)

- ・三浦市南下浦町上宮田地内：建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可について
- ・三浦郡葉山町下山口地内：建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可について
- ・南足柄市和田河原地内：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〉