

審議（会議）結果

審議会等名称 平成 30 年度第 4 回 神奈川県建築審査会
開催日時 平成 30 年 11 月 26 日（月） 10:00～12:00
開催場所 県庁新庁舎 8 階 議会第 4 会議室
出席委員 （会長職務代理）三浦大介、
五嶋陽子、和多治、岡部とし子、藤代ゆうや、畠宏好
次回開催予定日 平成 31 年 1 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 根本
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 6 件、第 48 条関係 1 件が付議され、全て同意された。

(1) 第 4-1 号（一戸建ての住宅）

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) 現所有者ではない方の建替えということで、かなり敷地面積が狭いように思えるが、規制や基準などはないのか。

(横須賀土木) 特に面積の縛りというものはない。

(委員) 100平米はないといけないとか、そういうのはないのか。

(横須賀土木) ない。

(建築指導課) 今回は建替えということで、従前この土地に建物が建っていたものであるが、敷地分割する場合は、基準に記載はないが、運用で、概ね100平米程度を目安として分割していただくこととしている。

(委員) 現所有者でなくても構わないのか。

(建築指導課) はい。

(委員) 面積が狭いということで、「駐車スペース（軽自動車）」と記載があるが、軽自動車以外は停めない、止められないという想定になっているのか。

(横須賀土木) 建売の物件であり、プランの中で軽自動車までの駐車が可能スペースは確保しているということである。

(2) 第 4-2 号（長屋）

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) 河川管理用通路は、久木川の管理用通路ということか。久木川は二級河川か。

(横須賀土木) 久木川は、河川法上の位置付けがされていない河川であるため一級、二級の指定はされていない。いわば法定外河川ということで、逗子市が管理している。

(委員) 河川管理用通路は本来河川を管理するために設けられた通路であるが、事実上通勤・通学などにも使われ、そして家も建ち並ぶという状況にあると考えてよいのか。

(横須賀土木) はい。事実上通行は可能であるため、地域の通り道に開放されているものであり、建築基準法1項1号道路に位置付けられるものではないとの確認をとっている。

(委員) 通常の道路であれば通行に供するという一方で、車や歩行者の通行の安全性を保つという側面で管理行為が行われると思うが、河川管理用通路はそういう目的をそもそも持っていないと考えてよいのか。それとも、事実上一般の通行に供されているので、そういったところにも配慮しながらしっかり管理されていると見てよいのか。

(横須賀土木) 管理者である逗子市では、一般の通行を認めているため、表層の維持修繕であるとか、そういうものを含めた管理についても責任をもって逗子市が対応すると聞いている。

(委員) この道路自体は道路法上の道路とは全然次元が違うものなので包括同意基準に該当しないのか。

(建築指導課) 今回の場合は公道ではあるが、幅員が4メートルないということで個別案件となっている。

(委員) 雨水の処理というところで、河川の近くに住宅を建てる場合は、豪雨の影響などを考えた場合に何か特別な扱い、基準などはあるのか。

(横須賀土木) 豪雨災害に関して明確な位置付けはないが、土砂災害警戒区域に指定されている区域があった場合は、そこには浸透処理をしてはならないという決まりがあり、そういう区域では雨水は浸透ではなく家の前にある側溝等にそのまま流し、浸透させないという条件がついたりする。今回の区域はそのような区域に入っていない。

(3) 第4-3号(一戸建ての住宅)

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) 擁壁の高低差はどのくらいか。また、退避空地は一般に開放されるのか。

(横須賀土木) 北東側の崖は急傾斜地崩壊危険区域に入っており、平成23年に対策工事を完了している。高低差については、現地調査をした折の目視では、10メートルか15メートル程度の高さである。

次に、退避空地であるが、今回のように、通り抜けができない行き止まりの通路においては、切り返すための場所ということで退避空地を設け、一般にも開放されている。

(建築指導課) 退避空地の利用対象について、許可基準上は一般車両ということで、計画建築物の利用者の用に供する駐車場を除くとなっており、あくまで一般車両を想定している。

(委員) ということは、建物完成後、ここは開放しておかないといけない、例えば宅配便の車が来たときなどにもここに自由に入って転回して帰っていただくというような、個人の専用のものではないという解釈か。

(建築指導課) はい。

(4) 第4-4号(一戸建ての住宅)

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) 前面道路が私道で所有者3名とあるが、維持管理はだれが責任を持つのか。

(横須賀土木) 私道であるため、維持管理責任は所有者3名に帰せられることになる。

(委員) 今回の計画建築物の申請者はこの私道の権利を持っているのか。

(横須賀土木) 権利者は、申請者を含め3人なので3分の1の権利を持つことになると思う。

(委員) 周辺写真を見ると、現在は門があるが、今回の建替えに伴い、転回に有効な空地を除いたところに門などを建てる予定なのか。

(横須賀土木) 許可後、門扉、既存住宅含めて除却し、新しい住宅を建てかえるが、新しい計画では、転回空地部分に門などを建てる計画はない。

(委員) 転回空地ということで、先ほどの退避空地と名称が違うが、何か意味があるのか。

(建築指導課) 許可基準の「交通上支障がないこと」という項目で、イのところに、自動車が通行する通路とか、将来的に通行することが予想される場合については、緊急時に緊急車両が通行できるものとして、(ア)から(エ)のいずれかの基準に適合することとなっている。一番下の(エ)については、両端が通路に接続したものということで、これは2つの道路に接続するため転回広場等はいらないことになり、(ア)から(ウ)については、(ア)は転回できる空地、(イ)は一時退避するため、一方的に敷地内に片側から4.5メートル後退する、要は2.5メートルの通行帯を確

保するために一時的に敷地側に下がる、そして（ウ）は転回広場を設けるといような形で使い分けをしている。

(5) 第4-5号（一戸建ての住宅）

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、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) 本件申請地の奥に一戸建ての住宅があるが、そこに至る通路の幅員は2メートルあるのか。

(平塚土木) はい。

(6) 第4-6号（一戸建ての住宅）

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、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) ②番、③番の写真の道路は砂利か。

(県西土木) 砂利が舗装されて、その上に少し土が乗ったため草が生えているが、ベースは砂利敷きで町が整備したものである。

(委員) ⑤番の写真を見ると、これはアスファルトになっているのか。

(県西土木) 北側は途中まではアスファルト舗装で、町で整備している。

(委員) 3-2の拡大図について、町道や水路、敷地境界線の所有関係について説明していただきたい。

(県西土木) 町道については町管理の赤道と水路になっており、薄くブルーになっているところは、敷地が接している4メートルの私道で、申請者はじめ5名で所有しており、共有で管理している。

(委員) そうすると、今回の敷地の境界線の上側の2メートルは違う方の専用通路ということか。

(県西土木) はい。北側2メートルの部分については、北側の方の専用通路として利用されている。

(委員) 東側が地区計画となっているが、どのような地区計画なのか。

(県西土木) ここは、土地区画整理事業として認可しており、住宅地をメインとした区画整理ということで、現在、町の組合で事業を実施中である。

(委員) そうするとかなり道路がしっかり通るような形になるのか。

(県西土木) はい。区域内道路も整備中であり、建築基準法の道路として位置付けている。

(7) 第4-7号（映画館）

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、同意された。

《発言要旨》

(委員) 車の動線が、市道39号線のところから左折イン・左折アウトという計画になっているが、市道39号線にはどこから車が入ってくるのか。広域図を見ると市道38号線は幅員7.6メートルしかなく、ここから入ってくるということになると、交通量的に大丈夫なのか。

また、地区計画図に「歩道状空地1号」と記載があるが、4番の図面でいうとどの部分に相当するのか。

(建築指導課) 市道38号線は、現在、座間市で9メートルの幅員に整備中であり、7.6メートルとの記載は、一部区間歩道の整備がまだ完全には整っていないため、車道の部分は既に整備済みであり、歩道の部分も近々整備がなされると聞いている。こちらは地区計画に合わせて9メートルに拡幅するため、十分車両はさばけるものと考えている。

歩道状空地1号は、敷地の南側にある市道39号の3分の1を占めている歩道部分である。今回、映画館を整備するということで不特定多数の方が来られることが想定されることから、地区計画を変更するに当たって、座間市で歩道を2メートル拡幅する。

(委員) 座席数を見るとかなりあり、駐車場台数が158台で、平日の昼間などはそんなに混むことはないのかもしれないが、土日はかなり混雑が予想され、立地的に見ると車の台数がかかなり多い地域とも思われるが、問題はないのか。

(建築指導課) 今回は大型小売店舗ではないため大店法の適用にはならないが、大店法の整備の指針に基づいて計画している。

大店法における駐車場整備の考え方は、1年間を通じてある特異点で駐車場台数を必要とするピークで計画すると、施設としては過剰投資になってしまうため、年間の平均的な休祭日のピークの1時間をもとに算定するようにしている。今回大店法の指針に基づいて算定された台数を整備しているということから、計画内容としては妥当であると考えている。

また、今回この台数を算定するに当たっては、類似施設の映画館の来客者数をも参考にして駐車場台数を算定しており、もともとある程度余力を見込んだ計画となっているということで、158台というのは妥当であると考えている。

(委員) 隣の商業施設の利用者は、商業施設の駐車場に停めて映画館に来ることも可能なのか。

(建築指導課) 可能である。映画館の利用者も隣の大型商業施設の駐車場を使うことが可能で、大型商業施設の駐車場の稼働率を確認したところ、通常の平日土日においては、最大70%程度の稼働率ということである。雨が降った

日曜日や大型連休のような特定の日については午後2時、3時ごろに満車になることもあると聞いているが、通常営業の際には大体70%前後の駐車場の稼働率ということである。

(委員) 申請地は工業専用地域であるところを近隣商業地域、商業地域の基準に合わせるような形で許可したいということであるが、そうすると近隣商業地域、商業地域は、全域、防火地域あるいは準防火地域との記載があり、省エネ対策や生活環境の保全等に対する騒音、振動、あと防災についての記載はあるが、この施設自体の防火あるいは準防火についてはどうなのか。

(建築指導課) 建物は耐火建築物とするということで、最大限の防耐火基準を満足するような計画としている。

(委員) 室内的にもそのような対応がとられるのか。

(建築指導課) 耐火とする部分については、主要構造部である柱、梁等や、外壁の延焼にかかわる部分の開口部になるが、内装ということになると、別の内装制限という建築基準法の規定があり、満足する計画になっている。

(委員) 市道39号からこの映画館の駐車場へのイン・アウトによると、流したい方向が市道13号と思えるが、逆に市道38号に出たい場合はどうするのか。

また、ハンディキャップを負っている人たちの駐車場がやけに奥に配置されており、配慮はされているのか。

それから、先ほど商業施設と映画館とで駐車場は両方どちらも使えるとのことだったが、駐車場敷地内の移動は認めていないつくりのように見受けられるので、一旦外に出て商業施設のほうの駐車場を使うということか。

さらに、駐輪場があるが、自転車道はつくらないのか。

(建築指導課) 敷地の駐車場へのインとアウトの関係であるが、左折インと左折アウトで、最終的には市道13号線に誘導する形になる。これは事業者と神奈川県警との協議の中で、左折イン・左折アウトで交通安全に資するようになるとのこと、誘導員を配置して左折イン・左折アウトだけということ、協議が整っているためである。

車椅子の駐車場の位置については、映画館の入り口の目の前に設置しており、こちらは許可の要件ではないので、あくまで事業者の計画を代弁しているだけに過ぎないが、ロビーの入り口に近いところに車椅子の駐車場を配置し、動線が短いような計画をしているものと考えている。

次に、今回の映画館と大規模商業施設との駐車場の関係であるが、現計画では駐車場同士を行き来する計画とはしていないので、もしも映画館の駐車場から商業施設の駐車場に入りたいということになると、一度道路に出なくてはいけない計画になっている。ただ、両方同じ事業者

の駐車場であるので、余り自動車で駐車場を移動することは考えていない計画となっている。

最後に、自転車道については、仮に整備するとなると、座間市が必要と考えた場合に道路整備の一環で整備されると思うが、どのような議論がなされているかについて把握していない。

(委員) 意見聴取会での意見で、隣地で危険物の製造所の新築を計画しているとあるが、今回の映画館との位置関係、影響については検討したのか。

(建築指導課) 位置は、配置図で⑩の敷地のあたりの塗料メーカーの工場が計画していると聞いている。消防法により今回の映画館が建てられることにより製造所の建物との間を30メートル離すことになるということで、どこからどこまでの距離を離す必要があるのかというのが当日の質問であった。消防法の危険物の距離については、危険物を建てる方が周辺に配慮して建てることを意図したものであるため、今回の映画館の計画に当たっては、隣地の将来的な計画については配慮していない。

(委員) もともとここは工業専用地域だが、この地区計画により工場の方で今後配慮しなくてはいけないことが増えてくるという認識でいないといけないということか。

(建築指導課) 消防法との関連では映画館だけが離さなければいけないということではなく、様々な用途によって離隔距離は変わってくる。ただ、そもそも建てられなかった映画館が建つということについては、ご理解をいただく必要があると思っている。

(委員) 映画館の隣に今後は結節点としてオープンスペースとつながる緑豊かな広場空間を整備するとあるが、今後は緑地等が整備されるのか。

(建築指導課) 地区計画で定められた方針に則り、交流スペースや防災スペースといった機能を有したオープンスペースが整備される。整備は座間市と調整のうえ、本計画の申請者がすると聞いている。

(委員) 空き地の所有者は本計画の申請者と同じということか。

(建築指導課) はい。

(委員) 地区計画による広場空間という形で維持するということだが、どの程度の拘束力があるのか。今後、商業地域に転換する中で、オープンスペースをいつまでも維持できるのか。また、今回、映画館とオープンスペースとの関連性はどのようなものなのか。市民の集いとかにぎわいの創出ということを前提に、地区計画で映画館の利用とオープンスペースの利用とが一体として考えられているのか、あるいは映画館の利用は単に商業施設としてのみなのか。

(建築指導課) オープンスペースは約5,000平米で、今回の地区計画の中で位置付けられ、都市計画で決定しているものであるため簡単には変更できるよう

なものではなく、あくまでオープンスペース、空き地のような形で利用していくと聞いている。

映画館とオープンスペースとの関連性については、地区計画上の方針としては、地域の交流空間として市民に開かれた魅力ある空間を創出するという意味では同様であるため、場合によっては、オープンスペースの利用者が映画館の駐車場を使用することもあるかもしれないが、把握しているなかでは、一体利用については求められていない。

(委員) 公益性の部分について読み替えということで、地区計画との関連で審議するというようになってくるが、その意味でオープンスペースとの関連性はないということか。

(建築指導課) はい。建築基準法の読み替え、再開発促進区で読み替えて、用途地域に適合しないけれども建物を認めていくというのは、今回の映画館の敷地のみであるため、そういう意味では関連はない。将来的に商業施設の用途に変えるということについても、座間市はそういう方向で検討しているという状況ではあるが、具体的にどの範囲をどうするのか、まだ決まったものではない。

(委員) 用途地域を商業系に変えるということで、この地区計画の区域をこのように用途地域の変更をするというイメージでよいのか。周りはまだ工場が建ち並んでいる、もともと工業専用地域のところだが。

(座間市) この地区計画の区域の用途地域の変更を将来的に検討していくという考えである。オープンスペースについては、最低5,000平米確保し、地域のにぎわいや交流スペースとして使用していく地区計画を策定した。緑豊かな広場空間については、南西側の角に100平米ほどの、交差点の辻広場のようなものを緑地としてつくるという地区計画で、2街区全体を緑化していくという考えは今のところない。

(委員) 映画館の西側の駐車場は入ってすぐ出られるが、東側は回ってまた戻ってこなければいけないようなつくりなのか。それとももう1カ所出口があるのか。

(建築指導課) 映画館の両サイド、東西に駐車場が分かれており、出入り口は西側、左折イン・左折アウトの1カ所であるため、駐車したい車は映画館の北側を回って東側のほうに回り込む計画である。東側には、映画館の入り口のロビーがあり、車椅子利用者の駐車場が近く、歩行者の動線が優先になっているので、東側には車両の出入り口はない。

(委員) 東側の駐車場は、入り込まないと空きがあるかどうかわからないということか。

(建築指導課) 映画館側の運営によるが、もし誘導員も案内表示もなければということになると思うが、実際は運営者側のほうで何らか誘導するようになると考えている。

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、第 56 条の 2 関係 1 件について報告した。

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。