

審議（会議）結果

審議会等名称 平成 30 年度第 2 回 神奈川県建築審査会
開催日時 平成 30 年 8 月 29 日（水）13:30～16:30
開催場所 波止場会館 4 階 大会議場
出席委員 （会長）伊香賀俊治、（会長職務代理）三浦大介
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 30 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 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 3 条関係 1 件、第 43 条関係 14 件、第 48 条関係 1 件が付議され、全て同意された。

(1) 第 2-1 号（第 3 条関係）

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) 今回、火災にはかなり注意するというので、十分検討をされているとは思いますが、例えば大雨が降ったりすると、崖崩れとか山の後ろが崩れるというようなことがあると思うが、そういうものに対しても対応しているのか。

(建築指導課) 今回、建築基準法に該当する規定について基本的には建築基準法に適合させる措置をとった。ただし、どうしても建築基準法に合致しない、例えば古い建物であるということをもって今の法律で合致しない部分については代替の措置としている。そういう意味では、裏側は少し斜面地になっているが、角度は13度程度であり、建築基準法でいうところの崖というほどの斜面になっていないということで、崖崩れ等に関する検討はしていない。

また、雨については、大雨に対する対応というものが特に建築基準法の中ではないので、通常の、例えば雨水の排水や汚水の排水などに対しての対応としているところである。

(委員) 議案にもあったが、本件は特殊建築物で木造の宿泊施設ということでもあり、文化財であっても社会的な存在である以上、社会に与える影響を勘案して、箱

根町及び特定行政庁である県は、協力して当該建築物の維持管理が適正に行われるよう適切な対応を図っていただきたいと思う。

(2) 第2-2号(一戸建ての住宅)

(3) 第2-3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) 久木川は2級河川か。

(横須賀土木) 久木川は河川法上、準用河川という位置付けになっており、1級河川及び2級河川ではないが、法定外河川として市町村長が指定し管理する河川となっている。したがって、管理は逗子市が行っている。

(委員) この周辺の道路も逗子市の市道で、かつ河川管理用通路も逗子市が河川管理施設として管理しているということか。

(横須賀土木) はい。

(委員) 河川管理用通路は河川管理施設だから、本来、道路ではないが、これを道路として、車は入っていけるのか。

(横須賀土木) はい。現況で車も入れるようになっている。通行あるいは車の進入については、逗子市の管理部局と打合せ、特に通行及び車の進行については支障がない旨の回答を得ている。

(委員) 一方通行とかの制限はないのか。両方から入っていけるのか

(横須賀土木) はい。

(4) 第2-4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) 南側の隣地の擁壁に対する安全性についてはどのように考えているのか。

(横須賀土木) 隣地側の擁壁の安全性については、外観目視の状況で特に確実な安全性までは確認できていない。しかし、計画建築物については、深基礎で安息角よりも深く基礎を掘り下げ、南側の擁壁の安全性に対しても配慮した計画となっている。

(委員) 南側の町道からは、敷地までどのくらいの高低差で階段を上がるのか。

(横須賀土木) 正確な数字はわからないが、基本的に全て上り階段で、計画地まではそれなりの地盤高さになっている。

(委員) 階段だけのところもあるので、家を建てるときには場合によっては人力で資材を運んだりして大分大変だろうと思うが。

(横須賀土木) はい。施工に際しては人力に頼るような施工法になるかと思う。

(委員) 申請地の北側にも道がつながっているようだが、上の家までこういう細い道がつながっているのか。

(横須賀土木) この先、通路状のものがつながっており、さらに階段があり、その階段が終わったところで行き止まりとなっている。

(委員) 避難する場合は、南側に下りていくしかないということか。

(横須賀土木) 基本的には南側を考えているが、行き止まりの通路の突き当たり西側が畑状の空地となっているので、火災時等はそちらに避難することが可能と考えている。

(5) 第2-5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) 今回の申請敷地と隣地のフェンスとの間に空地が若干残っているように見えるが、ここは単なる未利用地という解釈なのか。

(横須賀土木) 未利用地で、今回の申請者とは別の土地所有者の土地である。

(委員) 別の土地所有者ということになると、将来、土地利用をしたいときは、全く未利用地になってしまうということなのか。

(横須賀土木) 計画地の東側の土地所有者とこの空地の土地所有者は同じであるので、計画の際には一体的に計画されるものと考えている。

(委員) 敷地に入っていく幅がかなり狭いように見えるが、どのくらいの幅があるのか。車が入れるような幅なのか。

(横須賀土木) 通路の幅は2.9メートルから3メートル程度で、車の進入は可能である。住宅の東側にはガレージがあり、自家用車を停めることができる計画になっている。

(6) 第2-6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) 東側の道はどのようなになっているのか。

(横須賀土木) 基本的には、西側の通路からの出入りとなるが、東側の公道にも、東側の家の軒先を通るような現状であるが、通り抜けができるようになっており、災害時の避難等では東側にも通り抜けができる状況である。

(委員) 私道部分については同意はあるのか。

(横須賀土木) 私道部分については、土地所有者から同意を得て同意書を許可申請書に添付している。

(7) 第2-7号(一戸建ての住宅)

(8) 第2-8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、特に質疑応答はなく、同意された。

(9) 第2-9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、特に質疑応答はなく、同意された。

(10) 第2-10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) 防火用水槽とあるが、どういうものか。

(平塚土木) この防火用水槽は、水槽が設置してあるところが神社になっており、この地域の火事が起きたときの消火に使う水を貯めているところと思われる。実際、土の中に埋まっているため、水槽そのものの形状は見ることができない。

(委員) 消火栓は基本的には水道とつながっていると考えてよいのか。

(平塚土木) 水源までは確認していないが、恐らく水道あるいは雨水からの水をそこに貯めて、火事するときには使えるようにしておくというものだと考えられる。

(委員) 一般的にこのような防火用水槽は多いのか。

(平塚土木) 通常であれば道路内の消火栓が一般的である。ここは神社という昔ながらの建物があるということで、恐らくその用途から防火用水槽が設置されたものと考えられる。

(委員) 消防本部は問題ないと言っているのか。

(平塚土木) ここからの消火活動で支障ないという同意を得ている。

(11) 第2-11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、特に質疑応答はなく、同意された。

(12) 第2-12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) 敷地の外側に転回広場が設定されているが、この部分の土地所有者から転回広場として使うということの同意はとれているのか。

(平塚土木) はい。

(13) 第2-13号（一戸建ての住宅）

(14) 第2-14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、特に質疑応答はなく、同意された。

(15) 第2-15号（共同住宅）

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）建替えということだが、戸数や住人の数にあまり変りはないのか。

（東部センター）現在建っている建物は6戸、6世帯の居住住宅で、それが4戸に減って、各戸、間取りが少し大きくなり、人数は、世帯数が減るので、多分減ると思われる。

(16) 第2-16号（物品販売業を営む店舗及び市民交流センター）

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）本地区計画については、地区整備計画の中身について建築基準法による条例の規定はあるのか。

（三浦市）地区計画は三浦市決定で、併せて条例についても、三浦市の地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正して備えている。

（委員）建築制限に関するようなことについては、全部ではないにしても条例に規定がされているという理解でよいのか。

（三浦市）はい。

（委員）48条5項で、第一種住居地域であるここは「別表に掲げる建築物は建築してはならない」と、建築禁止がまず前提で、「ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め」云々と続いている。そして再開発等促進区においては、「又は」以下がまた読みかえになって、「又は公益上やむを得ない」の部分で「公益上やむを得ないと認め、又は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ」云々とあるが、今の話では、この「又は」以下の適合性のみが判断されているようだ。例えば、この第一種住居地域内の環境を害するおそれがないかどうかということの判断はしていないのか。

（建築指導課）法規定上、「又は」以下ということで、「地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合する」ということが一つと、「かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」ということでの判断となっている。

ただ、この店舗については、生活環境保全の条例も係ってくるので、騒音、振動、臭気といったものについてもきちんと配慮されていると確認している。

(委員)「又は」というところなので、例えば住居の環境を害するのだけれど、「又は」以降のところのみで判断することはあり得る。例えば、住環境を多少害することがあったとしても地区計画に適合しているのだから、そちらが優先されるということは当然出てくるとは思う。では一切考慮せずに、ただ単にその計画に適合しているからゴーサインだというようなつくりになっているのかは疑問である。やはりこの48条というのは、一種低層住専とか二種中高層とかいろいろ区域があって、その中で住環境というのはまずは確保しましょう、というところなのではないか。全くそれを考慮外にして判断するというのは、多少の利益考量とか比較考量をした上でやはり公益性が上回るとか、あるいは地区計画が適合していて、かつ、それは公益性があるのだということの判断の上で結論を出すような仕組みなのではないか。

(建築指導課) 法文上は、住環境又は公益性でとされている。

(委員) では、その「又は」を「or」と読むのか。「又は」とつないでいても「or」と読み切れないケースはある。一般には「又は」で「or」というのが素直な読み方かもしれないが、ただ、48条というのは、そもそもその住環境をまず確保しましょうというところが大きいのではないか。

(建築指導課) 法文上の許可要件は「又は」になっているので、書類上は要件と記載した。住環境への配慮に関しては、資料には記載していないが、当然、振動や騒音、臭気など、そういったものにきちんと配慮している計画であるということは確認している。

(委員) 今回はそれでいいと思うが、制度的に今のような「又は」以下のところだけで決着をつけるというような、本当にそういう構図なのか、ということに少し疑問がある。実質的には、それほど影響がないと思うので、そこは了解した。

(委員) これは建築基準法そのものの問題提起というか課題提起だと思う。きっといろいろな事例はたくさんあるのだと思う。

(委員) こういう事例はたくさんある。法文上は「又は」でつながっているもので、どちらか満足していればよいということに法文上はなっているかとは思う。それで補足として、法文上はそうなっているけれども、住環境についても一応配慮された計画になっているという説明だったのかなと理解している。

(委員) 施設の運営というところで、最初に地区計画で市民交流センター、市民に利便性のある施設をつくるということが目的で、三浦市が適切に管理すると記載されている。今後、いろいろな物販店が将来的にどうなるのかわからない場合でも、この交流センターの部分に関してはきちんと三浦市が適切に運営して

いくのか。

(建築指導課) 建物自体は事業者が建て、市民交流センターの部分を三浦市が借り、今後も三浦市がきちんと管理をしていく。

そして、地場製品のスペースは、基本的には売り場であるため、事業者が管理していくが、今後も三浦市が定期的にモニタリング調査をして、実際の店舗販売や展示内容についても三浦市が事業者と協議しながら進めていくということで、今後の継続性も確保している。

(委員) 現在、診療所に関してはまだ決まっていないということだが、そのためのスペースには、確実に医療に関するところが入るということで、物販店などは入らないと考えてよいのか。

(建築指導課) まだ許可が出ておらず、施設自体の計画が認められていない状況であるため契約されていない状況である。今後、許可され建物が成立していくということが見えてくると、事業者は診療所がテナントとして入るよう調整しているので、そのように契約されるものと考えている。

(委員) 店舗の屋上部分、2階部分の駐車場の台数がかかなり多いが、2階から1階に行く動線はエレベーターが1つで、その周りに階段があるだけなので、エレベーター1台で足りるのか。2階と1階との間の動線がこの1つしかない、2階から1階に来るまでかなり集中するのではないのか。

(建築指導課) 店舗部分のエレベーターについては許可の要件として考えていないので、必要なエレベーター台数の検討はしていない。駐車場の台数については、大規模小売店舗立地法による調整の中で必要台数を上回る200台を確保しており、屋上と地上とが半分半分の配分になっている状況である。

(委員) 来客車両動線入場・退場とあるが、これはトラックヤードが地下にあって、物流関係の入り口もここを使うということか。

(建築指導課) 物流は、主に、今回、地区計画により新しく新設される市道を介して入ってくることになり、国道134号のほうからは基本的に入ってこない。

(委員) 断面図を見ると、地下1階とあるが、多分、敷地の高低差があって、トラックヤード側は地上部分には出て、そして新設市道の北のほうに行くと同じ高さで入れるのか。

(建築指導課) はい。新しく新設される地区計画の道路から入ってきて、新設市道の横の通路状になっているところを走ってトラックヤードのほうに入って行く計画になっている。

2 報告

(1) 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7件について報告した。

(2) 建築基準法の改正に伴う法第 43 条ただし書き許可に係る包括同意基準等の改正について<非公開>

建築指導課から、標記について報告した。

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。