

審議（会議）結果

審議会等名称 平成 30 年度第 1 回 神奈川県建築審査会  
開催日時 平成 30 年 5 月 8 日（火） 13:30～16:00  
開催場所 県庁新庁舎 8 階 議会第 3 会議室  
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、守屋てるひこ、畠宏好  
次回開催予定日 平成 30 年 8 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 11 件が付議され、全て同意された。

(1) 第 1-1 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）汚水は公共下水道に接続することだが、どこに公共下水道があるのか。

（横須賀土木）申請者の敷地内の最終桝から公共下水道となっている。

（委員）配置図に「ブロック（6 段）擁壁」とあり 1,500 ミリの高低差があるが、これは既存のブロックか。

（横須賀土木）はい。

（委員）1,500 ミリの土圧を受けていて、これはそのまま存置するのか。

（横須賀土木）はい。そのまま存置の予定である。

（委員）つくりは大丈夫なのか。つくり直す必要はないという判断をしたのか。結構建物が寄っているが。

（横須賀土木）寄ってはいるが、約 1,500 ミリの高低差に対して建物との離れは 2,400 ミリ程度になっているので、県の建築基準条例に照らし合わせて影響ないと判断している。

(2) 第 1-2 号（長屋住宅（2 戸））

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) 自主管理の後退部分で、除却予定の一戸建て住宅の前面の部分は、申請者に所有権があるのか。それとも何か承諾を得ているのか。

また、「一戸建ての住宅（除去予定）」とあるが、許可との前後関係は、除却しないと許可しないという条件なのか、それとも、建物の竣工までに除却すればいいということなのか、

(横須賀土木) 除却予定と書かれている土地の所有者と今回の申請者は同一であるため後退は担保できる。また、除却については、竣工までに除却をすればよいとしている。

(委員) 袋小路など奥まった土地のときに、例えば建物が建ちました、その家が燃えましたということを想定したとき、かなり火の勢いが強く、表の道路部分にまで火の勢いがある、こういう状況のときに、どこに逃げたらいいいのかという安全上の問題があると思うが、そういう場合、例えば周辺のこれから建とうとする家の裏側の状況なども勘案して安全だと判断するのか、あるいは、もうそれは建築基準法上の問題ではないということで、一切考慮せずに判断するのか。

(建築指導課) 許可基準では安全上支障がないことの基準を定めており、消防活動や避難について規定している。

消火活動を促進するということでは、計画建築物の周囲に、消火活動に有効な空地を設けることが一つの判断指標になっている。

また、避難については、計画建築物の利用者が短時間で安全に避難できるものとして、主要な出口から通路に至るまで滞りなく安全に避難できること及び通路は道路に至るための避難上主要な経路となるものであることを必須条件にしている。今回の場合は、通路は避難するための十分な幅員が確保され、かつ道路に至るまで、滞りなく安全に避難できることに判断を置いている。

(委員) ただ、このように密集していると、近隣の家が燃えたときに、それが2項道路のほうまで火の勢いが強くて逃げるに逃げられないという場合もある。

(建築指導課) そのような場合は、基本的に敷地の中に一定の空地を確保するとか、その内容によって少し判断を変えていくという部分はある。

(委員) 写真では、一応私道ではあるけれども、反対側に逃げられる通路はある。私道ということで若干担保性は落ちるかもしれないが、写真で見る限り、日常的に使用されているようなので、避難はある程度できるのではないかという感じはする。

### (3) 第1-3号(保育所併用住宅)

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) 入園予定は何人くらいなのか。また、歩いて敷地のところまでということだが、年齢は決めているのか。

(横須賀土木) 1歳児及び2歳児を対象として、合わせて12名の収容を予定している。

(委員) どこかに駐車スペースを設けて、1歳児は家族がここまで届けるというシステムなのか。

(横須賀土木) 付近に駐車場を確保しており、そこに車を駐車して、そこから園まで送って届け、帰りも、迎えに来て駐車場まで行くということである。

(委員) 駐車場はどの辺にあるのか。遠いとやはり敷地近くまで車が入って来てしまうことがあり得ると思うが。

(横須賀土木) 徒歩2分程度の距離である。

(委員) 雨の日とか、小さい子を連れてとなると、結構ある。基準法上の道路に接しているところからも出入りできるのか。

(横須賀土木) はい。そこからの出入りも可能である。

(委員) 周辺の駐車場までの距離については、何メートル以内というような規定はないのか。

(横須賀土木) はい。

(委員) ちなみに、徒歩2分というのは何メートルくらいなのか。

(横須賀土木) 約120メートルです。

(委員) 前面道路の交通負荷については、何か決められたルールがあるのか。

(建築指導課) 交通上の観点としては、基本的には車の通行、緊急車両を通すときに滞留しないとか、消火活動等に支障がないということを中心においた基準になっているが、今回の場合は保育園ということでそういうことも想定されているので、あまり車が滞留してしまうと交通渋滞等につながるということで、配慮したという計画になっている。

(委員) 基準法外の道もそこそこ幅が広いので、停めていてもほかの車は通過できそうな気がするので実害はなさそうだが、雨の日はすぐ近くまで車で送ってくるだろうと容易に想像はつく。

(委員) 東側の基準法上の道路が敷地に1メートル接しているという部分があるが、道路法上の道路としてこういう出っ張ったような形状になっているのか。

(横須賀土木) この出っ張っているところまでを含めて道路として認定を受けている。

(委員) 基準法外の道路の中心線の真ん中までは逗子市道、残り半分が県有地となっているが、実際の道路管理自体は逗子市が担当しているのか。それとも、半分は

逗子市で半分は県の土木事務所で維持管理するという仕組みになっているのか。

(横須賀土木) 県有地の部分に関しては県の財産経営課で管理している。

(委員) ということは、あくまでも普通財産であり、その部分を事実上車が通るとのことか。

(横須賀土木) はい。

(委員) 道路として供用しているわけではないのか。

(横須賀土木) はい。

(委員) 道路として供用していないのであれば、基準法外の道路に、県有地の部分を含めてはいけないのではないのか。

(建築指導課) 道路として所有管理されているわけではないが、まず形態上としては道状になっているということ、所有管理者より、通路として維持管理することの同意が取れているということをセットで、通行の形態上と所有の状況、同意の状況、これを加味して基準法外の道として判断している。

今回の場合、現状として過去から現在通行可能な通路になっており、また、所有管理者としての県の同意を得ているということで、通路として判断している。

(委員) 公共下水道も既に敷設されているが、これは県の下水道か。

(横須賀土木) 市の下水道である。

(4) 第1-4号 (一戸建ての住宅)

(5) 第1-5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、特に質疑応答はなく、同意された。

(6) 第1-6号 (一戸建ての住宅)

(7) 第1-7号 (一戸建ての住宅)

(8) 第1-8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) 「町へ移管」、「町が管理」、「公道」とあるが、それぞれの違いがわからない。

「町へ移管」は町のどの部署が管理するのか。その上で、公道に移管することはしないという理解でよいのか。本来なら公道に移管させて開発許可を取るべきではないか。

(平塚土木) 「公道」、「町へ移管」、「町が管理」については、「公道」部分は、寒川町の町道の部分で道路法上の道路である。続いて、「町へ移管」する部分は、公道として移管する部分になる。最後に、「町が管理」する部分は、表面管理は町が行うが、土地の所有は引き続き土地の所有者が持ち続け、道路としての拡幅には協力するが、土地まで移管するというところまでは協力だけでなく、表面の舗装と道路の側溝の設置についての協力が得られた部分である。

開発の手続ができなかったのかという点については、当初は、4メートルの道路を整備して、土地利用を図るよう検討していた物件であったが、どうしても入り口の部分の4メートルの整備が土地の所有者から協力が得られず、都市計画法の開発許可の手続がそこで条件を1つクリアできなかったということと、また今回予定している土地利用の合計面積が500平米を切っているということで、都市計画法の手続に乗らなかったため、43条のただし書きの付議となった。

「町へ移管」、「町が管理」いずれも、町の道路部局が管理を担当する。

(委員) 4メートル以上の公道ということは、結局42条1項1号道路になるということか。

(平塚土木) 原則、建築基準法上の道路から敷地までの幅員が4m以上ないと法42条1項1号の道路としては扱っていない。

(委員) へび玉の道路を認めていないということか。

(平塚土木) はい。

#### (9) 第1-9号(一戸建ての住宅)

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、特に質疑応答はなく、同意された。

#### (10) 第1-10号(一戸建ての住宅)

#### (11) 第1-11号(一戸建ての住宅)

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、特に質疑応答はなく、同意された。

## 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件について報告があった。

### (2) 建築基準法第3条第1項第3号関係について<非公開>

標記について報告し、神奈川県建築審査会条例第7条小委員会(神奈川県情報公開条例第25条第1項、第2号により非公開)を設置することとなった。

(3) 建築基準法の改正に伴う法第 43 条ただし書きの許可基準等の改正について  
＜非公開＞

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。