

審議（会議）結果

審議会等名称 令和2年度第2回 神奈川県建築審査会
開催日時 令和2年8月14日（金）9:40～12:30
開催場所 県庁新庁舎8階 議会第3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）伊香賀俊治、（会長職務代理）三浦大介
碓井健寛、野澤康、岡部とし子、栄居学、足立哲郎
次回開催予定日 令和2年11月
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 坂口
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件及び同第48条関係2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）

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）この建物は一戸建ての住宅になるのか。

（横須賀土木）2つの住戸がキッチンの部分で内部から行き来ができる構造でつながっている。このような場合には一戸建ての二世帯住宅として判断している。

（委員）前面通路と計画敷地の間に細長い土地があるが、ここは申請者の所有地か。

（横須賀土木）図面上青色の後退部分の右側、少し引っ込んでいる所であるが、これは申請者以外の人の所有地になっている。

（委員）その場合、後退は必要ないのか。

（横須賀土木）申請者以外の他人の土地であるため、後退の対象にはなっていない。

（委員）二世帯住宅とは関係ない人の所有ということか。

（横須賀土木）別の人の所有になっている。

(2) 第2-2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) 幼稚園の園児等が前面通路を使って出入りすることはあるのか。

(横須賀土木) 幼稚園は、南側の建築基準法上の道路の所に正門と送迎バスの駐車場があり、そこがメインの出入口となっている。町道557号線から出入りはできるが、幼稚園の運用上、通常、ここを通過して園児が登下校することはない。

(委員) メインの出入口が面しているのはどの建築基準法上の道路か。

(横須賀土木) 幼稚園の細長い敷地の南側の少し幅の広い公道である。

(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) この通路沿道ではかに第43条の許可を受けた案件は同様な条件で許可を受けているのか。

(横須賀土木) 今回申請地の西側隣接地は、平成14年に第43条の許可を受けて建築されている。それ以外に第43条の許可を受けて建築した建物は、この通路に面した所ではない。資料の保存期間が過ぎているため詳細は分からないが、周辺写真2⑤の写真右側のコンクリート舗装がある所が平成14年に許可を取った所であり、前面の部分をバックしているため、同じように中心後退の2メートルのセットバックをして許可を受けたものと考えられる。

(委員) 転回空地と駐車スペースは明確に区別できるのか。

(横須賀土木) 配置図の中の、灰色で示している転回空地の周辺部に地先の境界ブロックを敷設しており、駐車スペースとの縁を切っている。

(委員) 今回の案件は包括同意基準には該当しないのか。

(横須賀土木) 今回の通路は私道であり、4メートル未満の幅員であるため、包括同意基準には該当しないと判断している。

(委員) 包括同意基準で認められるのはどのような場合か。

(建築指導課) 今回の案件については、公道の通路ではなく私道の通路であり、その場合に包括同意基準で認められるのは、4メートル以上の通路幅員を有するものである。今回の場合は4メートルに満たないため個別案件になる。

(4) 第2-4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) この案件以外にこの通路を利用し近年許可を取った事例はあるか。

(平塚土木) 最近では、配置図の、申請地の東側にある建物が、昨年審査会の同意を得て許可を取った案件である。

(委員) 今回の通路について自動車等車両が通行できるか。

(平塚土木) 車両通行については、今回の申請地までは車両が入らない。

(5) 第2-5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、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) 東側に店舗併用住宅との記載があるが、地図上ではどこになるのか。

(東部センター) 今回敷地の東側の店舗併用住宅は東側の市道座間106号線に接している。

(委員) お客の出入りは、基準法上の道路の所で全て完結しているのか。

(東部センター) そのとおりである。店の構えは市道側に面している。

(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) 申請宅地の北側にカーポート(撤去予定)があつて、ここの敷地境界線に石塀のようなものがないため、ここからも車の出入りができることにならないか。

(東部センター) 周辺地図の赤枠内が申請地であり、その北側にカーポートがあるが、これについては東西を結ぶ通路から出入りができるようになっている。

(委員) 申請地であるこの宅地の北側で車を出入りさせることは可能なのか。

それは特に問題はないのか。

(東部センター) このカーポートと、加えて今回敷地の西側の土地も今回の申請者が所有している。カーポートからの車の出入りは宅地の北側からもできるようになっているが、特段問題はない。

(7) 第2-7号(合同庁舎)

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) 本件について私は公益上やむを得ないものと承知したが、一方で法第48条第5項に記載されている住居の環境を害するおそれがないという点について、周辺住民に意見聴取を行い、反対の意見が1件寄せられたとのことだが、今後の周辺住民への対応をどのように考えているのか。

(建築指導課) 今回の許可は、公益上やむを得ない点から許可をするものである。それに

加えて、「住居の環境を害するおそれがないと認め」という点もあるが、これについては、これまで申請者が個別に計画に関する説明を丁寧に行っている。引き続き今回の意見に対しても申請者が個別に対応、説明をしていくと聞いている。

(委員) 丁寧な説明を行い理解を頂いた上で増築を行うように願います。

(委員) 今回の計画の中で、例えば車庫を造ることが公益上やむを得ないのか、あるいは道路監視員控室や運転員控室等を造ることが公益上やむを得ないのか、個別の機能ごとに説明できるのか。

(建築指導課) 今回計画している倉庫は、もともとこの庁舎の中にあった資機材等で、本館の建替えに伴い別の場所に仮置きした状態となっているものを、建物を造り通常的位置に戻すものである。車庫についても、もともとあった車庫棟を本館棟の建替えに伴い一旦壊し、建築するものである。なお、倉庫に関しては、庁舎の中にあった資機材等は他に保管する適地がない。

(委員) この倉庫は防災目的であり、防災対応の資機材等を設置するために集約する機能を持っている意味で公益性があり、この設置はやむを得ないと理解できる。ただし、車庫、道路監視員控室、運転員控室等の機能も併せ持っているため、より丁寧な説明が必要ではないかと思ひ質問した。公益上やむを得ない点の必要性はすべて説明できると理解してよいか。

(建築指導課) はい。

(委員) 意見の聴取会で出ている意見は、どちらかというと建物の高さについて言うように見受けられる。このエリアでの高さ制限は最大何メートルなのか。

(建築指導課) 用途地域は第一種住居地域のため、絶対高さについては規定がない。道路斜線については勾配が1.25、隣地斜線も同様で、20メートル立ち上がったところから1.25という規定になっている。加えて、高さが10メートルを超えた場合に日影の規制がかかる。日影については敷地全体で確認して適合している。

(委員) 防災倉庫棟は最高高さが7.3メートルで、周辺でも同じような高さの建物があると思うが、敷地外の周辺の状況はどうか。

(建築指導課) 周辺写真図面で建物周辺の状況を見ることができる。例えば写真④にある倉庫など比較的高さのある建物がある。

(委員) 防災倉庫棟は、特に周囲より極めて高くなっている状況ではないということで私は承知した。

(委員) 近隣住民から意見が出ている防災倉庫棟について、例えば、住宅に近づけて建てずに工場が並んでいる北側に建てれば支障は生じないようにも思われるが、計画の場所に建てる理由は何か。

(建築指導課) 規模が400平米程度の建物が建てられる場所である点、重機の搬出入と作

業ができる点、通常の庁舎利用を阻害しない点を考慮したためと聞いている。また、エリア内での場所は、資機材をクレーンなどで運搬するため、作業スペースを多く確保したいという点と、エリア内に保管スペースを多く確保できる点から選定したと聞いている。なお、この計画地の隣はグラウンドとして利用され、ヘリコプターの離着陸スペースとしても予定されているため、計画のエリアが適当とされている。

(委員) 防災倉庫棟の位置を、例えば、グラウンドの一面の北東側の出入口の近くに移すことは可能なのか。

(建築指導課) グラウンドは、災害時に自衛隊の派遣受入れや、災害対策の拠点としての利用が考えられているため、敷地の奥まった位置よりは計画の位置が適するという考えである。

(委員) 一人だけとあるが、意見があり、住宅地に接して、その上住居系の用途地域に建てているため、もう少し配慮があってもよいのではないかと私は思った。

(委員) 住居系の用途地域であることから、配慮の上に公益上やむを得ないためこの場所に設置するということになると思う。例えばグラウンドまで移さないとしても、より北側や図の左斜め上の方向に移すことでも差し障りは解消すると思うがどうか。

(建築指導課) 意見については、申請者側が、少しでも要望の内容に沿える方向で調整を行っているという聞いており、位置も含めて調整が行われるものと当方では考えている。

(委員) 調整の上でこの位置は変わる可能性があるのか。

(建築指導課) そのとおりである。

(委員) そのことを含めて同意することになるのか。

(建築指導課) 公益上やむを得ない点から許可するもので、今回の意見については、環境に関わる部分であるが、引き続き申請者が位置の修正等も含めて調整を行っていくと聞いている。その上で配置等が変わる場合は、その変更内容を踏まえて必要な手続、軽微な変更や、あるいは再許可の手続を行っていくことになろうかと当方では考えている。

(委員) 位置が変わる可能性があるとか、高さや増築の延床面積も変わる可能性があるのであれば、今日、建築審査会で同意をして手続上支障はないのか。

(委員) その点は大いにあると私も思う。行政側としては、この点は調整済みで審査会の場が上がっているという認識なのか。

(建築指導課) そのとおりである。

(委員) 配置を変えるとか、高さを変えるといふ点がない場合でも近隣住民の同意が得られているというのか、それならよいがどうか。

(建築指導課) 今回の許可に当たり、近隣住民に法的に義務付けられた意見の聴取会とい

う形で意見を聞いてきたが、許可しようと考えている車庫棟や倉庫棟は合同庁舎になくなくてはならないものである。ただし、今の配置で出てきた意見のため、今後調整していく意思を多少は持っている。

(委員) 住民から意見を聞いて、聞いただけの状態なのか。それとも意見を聞いて、合同庁舎、特に防災倉庫の建て方については、まだ調整の余地があるという認識なのか。調整の余地があれば今日同意をすると支障があるため、調整に関する検討の結果を上げてもらう必要があると私は思うがどうか。

(建築指導課) 現在のプランのままだでも特に建築基準法上は問題はないと、当方では考えている。意見を述べた方は自宅から山が見えなくなるのが嫌だと言っているが、申請者は全くそれを無視するのではなく、多少は配慮することを考えていると聞いている。

(委員) 民間同士の場合でも同じような対応をするのか。

(建築指導課) 民間同士の場合でも同様にこのような許可案件の場合は意見の聴取会を開催するが、その場合には、できることはできる、できないことはできないと回答するなどケース・バイ・ケースで対応している。

(委員) 話合いや調整の余地があれば、調整がされるまで許可は留保するものではないのか。

(建築指導課) 現在のプランは建築基準法上合致しており、公益上やむを得ないという理由で許可してほしいというプランが出されている。個人的な意見として山の稜線が見えなくなるのは困るとか、圧迫感があるという話は聞いているが、それに関しては、主管課が住民と引き続き話合いをしていくと聞いている。その中で変更の余地が少しはあるが、最初から変更ありきではない。

(委員) この許可は条件、付帯意見は付けられないと考えているのか。建築許可はするが、工事着工までの間に話合いの余地があれば、それをしっかり行っていくという形の許可の仕方はあり得るか。

(建築指導課) ケース・バイ・ケースであるが、付帯意見として付けるようなことはあると思われる。

(委員) 意見聴取会での県の回答の中で、例えば色を変える余地がある場合であれば、軽微な変更の範囲であると理解するが、位置、規模、高さが変わる場合は、そうとは言えないと私は思う。現時点ではその点は想定しないで落ち着くのか、利害関係者が裁判に出る可能性はないのかという点が私は気になる。過去に県知事を相手に様々な訴えがあり、建築審査会の責任が問われるようなことがあったが、その点について説明をしてほしい。

(建築指導課) 色については、説明の中では特にどの色にするという説明はしておらず、今後設計や工事を進めていく中で、近隣の意見などを踏まえて決めてい

く。建物の位置の変更や高さが低くなる点などについては、その内容によって軽微と判断できるか、もう一度審査会を経て再許可が必要となるかという点を適切に判断していきたい。

(委員) 今日同意されなかった場合に、工事のスケジュール上重大な支障があるのか。

(建築指導課) 現在、工事のスケジュールについて、着手予定が9月頃となっており、完成予定は令和3年3月末になるが、この着手が遅れることが考えられる。

(委員) 着手が遅れても工期を短縮して竣工は間に合わせるという範囲内で、例えば次回に再審査を行うことは支障があるのか。

(建築指導課) 工期を短縮できるかどうかについては当方では把握していない。なお、処分庁としてはこの案で同意を頂きたいと考えている。

(委員) 大幅な変更はなく、あくまでも軽微な修正の範囲で利害関係者がある程度は納得するだろうという見込みを県としては持っているので、今日ぜひ同意をしてほしいという理解でよいか。

(建築指導課) できれば同意を頂きたい。なお、委員が気にかけている近隣住民の意見の行方については、次回の審査会などで報告して、状況について説明したい。

(8) 第2-8号(物品販売業を行う店舗)

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、特に質疑応答はなく、同意された。

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件について報告した。

3 建築基準法第3条第1項第3号に基づく指定について<非公開>

所管行政庁から、標記について概要説明が行われ、審議がなされた。

4 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。