

審議（会議）結果

審議会等名称 令和2年度第1回 神奈川県建築審査会  
開催日時 令和2年5月1日（金）10:00～11:10  
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  
山口貴裕、足立哲郎

次回開催予定日 未定

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7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）以前に申請があり、今回再度申請とのことだが、前回申請と変わっている点はどうのようなものか。

（横須賀土木）前回申請の時から敷地の面積が減少している。元々は、申請地の東側の宅地を含んだ敷地、これは葉山町一色1800番という土地であるが、その敷地の一部として申請して、平成30年9月に許可を受けたものである。その後、平成31年に1,800番の土地を1,800番の1、2、3の3つに分筆しており、当該地の1,800番の3を今回の申請者が取得している。分筆をする際に、当初想定されていた敷地と若干の区域の変更があったものと思われ、敷地の面積が14.5平方メートルほど減少している。そのため、再度審査会に諮る案件になっている。

(2) 第1-2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）配置図に、黄色の部分は公道とあり、先ほどの説明では河川管理用通路と言っていたが、どちらか。

- (横須賀土木) 河川管理用通路である。
- (委員) 提案理由の中で、通路の反対側の境界線から4メートルとの記載があるが、配置図上でどこから4メートルなのか。
- (横須賀土木) 下山川の護岸との境のところから4メートルである。
- (委員) 配置図上で黄色の幅でずっと伸びているのは、河川管理用通路がずっと続いている状況ということか。
- (横須賀土木) 河川管理用通路として、この幅で建設者の宅地の奥まで続いているが、この先は抜けられない状態になっている。
- (委員) 下山川は二級河川か。
- (横須賀土木) はい。
- (委員) 河川管理用通路の管理者は、この場合、河川管理者と同一と考えてよいのか。そうすると、神奈川県なのか。
- (横須賀土木) 河川の管理は県で行っている。管理用通路については、県と葉山町で管理している。一部、葉山町が所有している土地があるので、その部分に関しては葉山町の管理となっている。
- (委員) 河川管理用通路の主な用途は河川管理の用に供することだと思うが、建築基準法上ではこれがいわゆる道路という扱いになると思う。それはいかなる場合であっても接道していれば、河川管理用通路であったとしても道路の扱いに全てなると考えてよいのか。
- (横須賀土木) 河川管理用通路としても、今回、私道の部分がある。それも含め、通行の同意等が得られるものであれば、今回の43条許可の対象の通路となり得ると考える。
- (委員) 建築基準法外の通路で、例えば幅員が基準に満たないものを、建築基準法で接道要件を満たすか満たさないかという点で、今ここで審議をするものである。河川管理用通路は河川管理の目的が第一に来るので、これを日常生活における通路とみなすのは、いかなる場合であってもできるのか。
- (建築指導課) 河川管理用通路は建築基準法上の道路ではないので、たとえ4メートルあってもそれは認められず、何らかの形で許可が必要ということになる。今回の場合は河川管理用通路と私道の幅員で見るので、その両方の通行同意が取れており、日常で使えるという、家を建ててもよい条件がそろっているので、許可相当ということになっている。
- (委員) でも、供用開始はないのではないか。
- (建築指導課) そうである。配置図の緑の部分は民地で、何人かの方が共有していて、その人たちから使ってよいという同意を得ている。
- (委員) 河川管理用通路自体も供用開始しているわけではないがどうか。
- (建築指導課) 河川管理用通路は何人も使うことはできるので、目的は河川の管理であ

るが、別に使用することに河川管理者の同意が要するというものではない。

(委員) 自由使用だということか。

(建築指導課) 自由使用になっている。

(3) 第1-3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) 配置図の赤色のハッチがかかっているところは移管予定だと聞いた。その左側にある緑色の部分もそのような説明だったと思う。移管するのは何かルールのようにしているのか。

(平塚土木) 配置図の緑色の私道については、隣の住宅が自主後退しており、町にはまだ移管していない、単純な自主後退の通路となっている。

(委員) 申請地の前面は、このハッチがかかったところが移管されるということだったが、43条ただし書で許可する際に、そのような方向に持っていく基準や行政指導はどのようなものか。

(平塚土木) 申請者と寒川町で、今回については町の狭あい道路整備要綱に従い、中心から2メートルの後退で、後退部分を移管するという協議が整っている。

(委員) 43条ただし書で全てそういう指導をしているわけではないということか。

(平塚土木) はい。

(4) 第1-4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) 配置図で、申請地は問題ないと思うが、向かいのL字の道の内側の角の住宅は、ただし書の空地の規定によらないと建てられないと思う。この敷地の中に道路上のエリアを示しているだろうポイントが入っているが、そこは緑色に塗られていない。下がってもらふ機会がこれまであったのか、それとも、かなり前からこのままでブロック塀だけ前に出てきてしまっているのか。また、これからどうなっていくのか。

(平塚土木) L字の道の角の住宅は以前から建っており、建替えの時には、この境界のラインで後退することで、私道の管理者として話がついていると聞いている。現状は出っ張っているけれども、公図では筆でわかれている。

(委員) この道の部分に入っているその筆の部分というのは、角のお宅の方の所有ではないのか。

(平塚土木) 私道については私道に接する方7名の連名で共有されている。

(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、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) 配置図の中に認定外町道と記載があるが、これは、認定されていないが公道であるということか。

(平塚土木) 認定外町道と記載してあるのは、道路法の道路として認定していないということで、底地については町で所有している道である。

(6) 第1-6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。

(7) 第1-7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) 待避空地や転回空地などについて、具体的な判断基準はどのようになっているのか。

(建築指導課) 許可基準の3、敷地が通路に接する場合の基準の、(2) 交通上支障がないことについての許可基準のイになる。自動車が通行する通路または将来自動車が通行することが予測される通路である場合は、緊急時に緊急車両が通行できるものとして、次のいずれかの基準に適合していることとなっている。このうちの(ア)が、敷地内に一般車両の転回に有効な空地が確保されていること。(イ)が、敷地内に緊急車両を通行させるため、一般車両が一時的に待避することのできる空地が確保されていること。(ウ)が、通路は一般車両の転回広場が設けられているものであることであり、この(ア)、(イ)、(ウ)のいずれかを設けていただくという基準となっている。

(委員) 認定外町道は誰が管理しているのか、道路管理者が実質、管理しているものなのか。

(県西土木) 町が管理している。

(委員) 道路管理者ではないのか。

(県西土木) 町の道路部門が管理している。

(委員) 町の道路を管理する部門が管理している、そのため、実質、道路とほぼ同じような対応がされていると思ってよいのか。

(県西土木) はい。

(委員) 先ほどの転回空地や待避空地であるが、許可基準で設けられていると聞いた。

これは、その背景となる法的根拠がどこかにあるのではないか。

(建築指導課) 交通上支障がないものに対しての考え方をこの基準に示している。

(委員) これは神奈川県基準なのか。

(建築指導課) 神奈川県の考えでは許可基準になる。

(委員) 東京都では違う扱いになっているのか。

(建築指導課) 違うものもあると思う。

(委員) これを満たしていなければ許可を出さないという話になるのではないか。

(建築指導課) 許可基準として当課で定めているもので、緊急車両が通るときには当然  
よける、あるいは入るところを設けるという考えで基準にしている。

(委員) 実態としては、転回空地を造ったとしても、自家用車をとめてしまうような  
ことがあるのではないか。

(建築指導課) そういうことに使わないという約束で行っている。

(委員) 罰則で強制するというにはならないのか。

(建築指導課) 43条ただし書の違反になるので、それを見つければ違反对応をしていく  
ことになる。

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2件について報告した。

3 報告<非公開>

事務局から、全国建築審査会協議会、神奈川県特定行政庁建築審査会連絡会の今後の  
予定について報告した。

4 その他<非公開>

次回の審査会の開催時期等については後日調整することとした。