

審議（会議）結果

審議会等名称 令和5年度第3回神奈川県建築審査会
開催日時 令和5年11月10日（水）14:00～15:50
開催場所 県庁新庁舎9階 議会第5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）野澤康、（会長職務代理）三浦大介
松下倫子、篠原奈緒子、榎本ヒカル、高橋延幸、廣澤美津江
次回開催予定日 令和6年1月19日
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 岡原
掲載形式 議事概要
議事概要とした理由 公正又は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3件及び同法第48条関係2件が付議され、すべて同意された。

(1) 第3-1号（一戸建ての住宅）

- ・三浦郡葉山町一色地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について
処分庁横須賀土木事務所から、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、建築基準法の2項道路ではない公道ですが、何回か葉山町の案件を見ていると、2項道路ではない道に面した1戸建ての住宅の許可申請が多いようですが、こういった道が多いのが葉山町の特徴なのかというのが1点目。申請地は車が入ってこれそうな道から距離があり、提案理由⑤で消防本部との協議により消防活動上、支障がないと判断したとあり、この申請地で火事が起きた場合は、ホースのようなものを消火栓かポンプ車から持ってくると思いますが、この配置で問題がないのかというのが2点目。配置図3-2、申請地の西側に1戸建ての住宅の接道が、左下の階段状になっている部分のみと思われるが、こちらの所有地の鍵型の左下の部分を取ってしまうと、左側の1戸建て住宅の接道が2m取れなくなるという気がしており、この左側の住宅が建て替えをする場合、今後、どのような方法が考えられるのかというのが3点目、以上3点について教えてください。

(横須賀土木事務所)

1点目については、葉山町は狭小の通に面した宅地が多く、今回の計画地の前は住宅

の立ち並びがあるが、部分的に 1.8mないため、2項道路ではないと判断しました。今回のような道が他にも見られるのが葉山町の特徴です。2点目の消火活動については、1ページの右側の周辺地図を見ていただくと、今回の申請地から道のりで約 80 m、図面の下の方に消火栓があり、こちらから消火栓を起点にして消火活動することについて、消防本部の方からは特に支障ないとのこと。具体的には、ホースがほしい 1本 20mくらいあり、それを 20本 30本は通常積んでいるので、400~600mは、消防ポンプ車で消火することができ、最終的なところまでは入っていけないが、この手前からでも消火は十分可能と聞いています。3点目の 3-2 の左側の住宅の接道については、1ページの右側の周辺地図を見ていただくと、左下の方に専用通路があり、令和2年度に 43条の許可を同じように受けて住宅を建てているため、今回の通路からは接道を取っていません。

(委員)

消防のことは了解しましたが、工事車両は入れないのでしょうか。

(横須賀土木事務所)

工事車両については、前面の通路には入れません。周辺地図見ていただくと、申請地の上側に茶色で塗っている基準法上の道路は開発で作られた太い道路で、こちらから、別の方の敷地の空地を使って、工事車両または工事資機材を入れると設計者の方から聞いています。

(2) 第3-2号(一戸建ての住宅)

- ・三浦郡葉山町堀内地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について

処分庁横須賀土木事務所から、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)

2ページの周辺写真②を見ると、黄色の枠で囲われた部分が公道部分だと思いますが、右側の道路の3分1ぐらいの公道部分から外れている部分は、住宅に住んでいる方の私有地でしょうか。

(横須賀土木事務所)

その通りです。

(委員)

例えば、このくらいの幅の道路が続いていって、縦に割ったときに半分が私有地で私道となっている場合は、公道部分だけで接道を判断するのか、あるいはその私道部分も含めて道路幅を考えるのか教えてください。

(横須賀土木事務所)

写真を見ていただくと、形状的には通路形状をなしているもので、全部通路状に見えま

すが、私道の部分については、権利者から通行等の同意が取れなかつたため、通路から外している状況です。

(委員)

こういう形状のときに、同意が取れば、公道部分と私道部分を合わせて、接道要件を満たすかどうかの話になるわけですね。

(横須賀土木事務所)

その通りです。

(委員)

2ページの周辺写真にブロック塀のようなものがありますが、今回建てる家は、車が車両通行できるように退避空地を設けていますが、隣のブロック塀の敷地は、退避空地を設置する義務はないのでしょうか。

(横須賀土木事務所)

ご指摘のブロック塀がある敷地は、1ページを見ていただくと、下側の基準法の道路と今回の対象の通路の2面に接しており、下側の道路から43条を満たす接道が取れ、許可を取らずにできるため後退はしていない状況になっています。

(委員)

わかりましたありがとうございます。

(委員)

建築の申請にあたって同意が取れなかったということですが、私有地なので絶対その部分は通らないでくれといった話になると、後から住む方が不便を感じると思いますが、そのあたりで何か話を聞いていることがあれば教えてください。

(横須賀土木事務所)

その部分を利用してくれるなとか、通行してくれるなという話は特に聞いていません。

(3) 第3-3号(一戸建ての住宅)

- ・中郡大磯町国府本郷地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について
処分庁平塚土木事務所から、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)

1ページの緑色の私道の所有者は住宅でしょうか、それとも全く関係のない第三者でしょうか。この私道は、これから先も道路として担保されるのでしょうか。

(平塚土木事務所)

今回の申請者は建売事業者で、所有権は持っていません。ただ、計画している敷地と通路の所有権については併せて売却されると聞いています。

(委員)

今回の敷地と緑色の通路全部が、同じ所有者だったということですか。

(平塚土木事務所)

こちらの通路の所有者は全部で10人います。そのうちの1人が今回の敷地の所有者で、併せて売却するため所有権を持っているということになります。

(委員)

残りの9人は今後売却する予定はなく、通路としてずっと使えるということでしょうか。

(平塚土木事務所)

その通りです。

(4) 第3-4号(農家レストラン)

- ・海老名市望地二丁目地内：建築基準法第48条第1項について

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。

(委員)

参考資料の2枚目、国で出している生産緑地法の規制緩和の資料について、今回生産緑地の中に農家レストランを作るとのことですが、生産緑地内というのは、その当該緑地内の農産物なのか、他の生産緑地なり農地で生産されたものを材料としてもいいのか、どういう解釈になっているのか教えてください。

(建築指導課)

赤枠の中に農産生産緑地内で生産された農産物等とあり、この「等」について生産緑地法の許可権者である海老名市に確認したところ、海老名市内で採れた農産物でも該当し、さらに食材の半分以上が海老名市内の農産物であれば、これに該当するということを確認しています。

(委員)

駐車場が3台で、座席数が19席を予定していますが、人気が出れば出るほど、近隣住民を対象とした農家レストランですが、遠方から車で来る方もいるかと思えます。前面道路もそれなりに広いので、車のすれ違いができないということにはならないと思えますが、日曜日など車が昼どきに集中してしまった時、近隣に与える影響が少なくなるような方策を考えているのでしょうか。

(建築指導課)

駐車台数については、利用車用としては2台です。日常生活に必要なサービス施設としての位置付けで食堂としているので、遠方から来られることは想定していませんが、余りにも人が集まってしまった、車両の問題等が出てきた場合には、敷地外の別の場所に駐車スペースなどを設置することも検討できるという話は聞いています。

(委員)

3 ページの意見聴取会の通知者が 105 名となっていますが、基本的に周辺住民、地域住民の方々で、この方々を利害関係人という位置付けで通知を送られたということでしょうか。

(建築指導課)

105 名の方々は、生産緑地地区の縁辺部から約 50m の範囲内の方の土地建物の所有者を対象として通知を出しています。

(委員)

これは法令に基づく意見聴取で、法令上利害関係人という縛りがある、どこまでが利害関係人かというのは、細かく規定されておらず、運用のレベルで大体このようなケースの場合は半径 50m といった基準のもとで 105 名を選択されたということでしょうか。

(建築指導課)

法文上は、距離や土地建物の所有者というような表現は一切使われていないが、国で出している質疑応答集の中で、例えば、敷地境界から 50m の土地建物の所有者とあり、神奈川県では質疑応答集の内容を参考に、従来から大体敷地境界から 50m の範囲で運用しています。

(委員)

近隣を含めて駐車スペースを確保する予定ということですが、そのような状況になった時は確実に対処していただかないと、一種低層住専ですので、かなり大きな問題になると感じました。もしそういう事態になれば、引き続き、ご指導いただければと思います。

(委員)

騒音についてお伺いします。今回、空調機の室外機についてのみ、騒音の検討をしていますが、20 時から 22 時の夜間は予約制で 1 組ということですが、この 1 組は何名と考えているのか。客席が 19 席あるということは、団体的な利用も想定されているのか。また、季節がよければ窓ガラスを開けて営業するのか、ずっと窓を閉めておくのか、それによって人数が多いと騒音レベルとして上がってくる可能性があると思いますが、そのあたりを検討しているのか教えてください。

(建築指導課)

20 時以降の予約制 1 組の件については、事業社側からは 1 組 8 名以下、夜間の窓の開放については、事業者側にヒアリングしていません。

(委員)

どういう方々が使われるかわからないものの、窓を開けて、最大 8 名入って、お酒等を飲んだ時の騒音に対しては、今のレベルでも許容値よりは予測値として低くなっていますが、上がってくる可能性もあると思うので、夜間の騒音トラブルの元になら

ないように考えていただきたいと思います。

(建築指導課)

許可前の事前相談の段階から特定行政庁としても、ご指摘の点は心配しており、事業者側には飲食しながら騒ぐことがないように、室外に人を出さないように伝えています。夜間に騒いで近隣に迷惑をかけることがないように繰り返し伝えていますが、改めて、審査会での意見を事業者側にしっかり伝えて参ります。

(委員)

よろしくをお願いします。

(委員)

意見聴取会には利害関係者が1名しかいなかったということですが、一番直近の向かい側のお宅には、個別にアプローチはしているのでしょうか。

(建築指導課)

意見聴取会の前に事業者が建物の計画について、説明をして回ったとのことですが、また、近隣に回った結果、特段反対意見はなかったと聞いています。

(委員)

農家レストランの片隅で、農産物を売ることはあるのでしょうか。

(建築指導課)

農産物を売るスペースとして建物の中を予定しています。4ページの右側に厨房がありますが、その厨房と飲食スペースの間にカウンターのような台を置いて、そこで農産物を販売する予定と聞いています。

(委員)

車で来て、買い物するというところで、路上駐車が発生するという危険は容易に想定できますが、対策はあるのでしょうか。

(建築指導課)

この建物が建てられる前から、農産物はこの場所で売っていたと聞いていますが、車両の問題が発生したということは聞いていません。ただ、今回は農産物の販売と飲食関係でお客様が増えた場合には、近隣の駐車場を確保するなど、渋滞や路上駐車の問題がないような対策は考えると聞いています。

(5) 第3-5号(自動車販売店舗・自動車修理工場)

- ・足柄上郡大井町金子地内：建築基準法第48条第7項について
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)

現在の自動車修理工場の作業場の床面積は、150㎡を超えているのでしょうか。

(建築指導課)

150 m²以下です。

(委員)

資料の2ページにバス停の移設が生じるとありますが、この建築審査会とは別の会議に出すなど、手続き的にはどのようなことが必要になるのでしょうか。

(建築指導課)

移設については、富士急湘南バス、道路管理者である県の県西土木事務所と手続きを行っています。具体的な手続きの日程については、3者で相談して決定すると聞いています。

(委員)

まだ、審査会で審議しているわけですが、事前の打合わせ等で特に問題がないという回答を得て、審査会の場に挙がっているということによろしいでしょうか。

(建築指導課)

事前協議は済んでおり、了解を得ていると聞いています。

(委員)

4ページの図面で、洗車場の下側の点線で書いてある部分について教えてください。

(建築指導課)

平面図の点線部分については、大屋根の範囲を表示し、ピロティのような開かれた部分となっています。立面図の西側の真ん中に高い屋根のようなものが写っているのが大屋根になっています。

(委員)

西側の幹線道路側に向かって、この洗車場は音とかを遮るものはないのでしょうか。

(建築指導課)

配置図の3ページ、自動洗車機の下に遮音壁を設けており、西側への騒音についても配慮しています。また、ストールの右側には通常のシャッターと別に簡易なシートシャッターを設けて、音を低減すると聞いています。

(委員)

提案書の3ページのまぶしさについて、高さ3mのバックフェンスを設置するとありますが、3ページの配置図、車両置き場と中古車展示場の間のこれだけでしょうか。

(建築指導課)

その通りです。

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件について報告をした。

(案件)

- ・三浦郡葉山町木古庭地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について

- ・海老名市門沢橋四丁目地内：建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可について
- ・南足柄市和田河原地内：建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可について

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。