

審議（会議）結果

審議会等名称 令和5年度第4回神奈川県建築審査会
開催日時 令和6年1月19日（金）13:30～14:10
開催場所 県庁新庁舎8階 議会第2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5月10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2件が付議され、すべて同意された。

(1) 第4-1号（一戸建ての住宅）

- ・三浦郡葉山町下山口地内：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)

今回の申請地は、第一種低層住居専用地域ということですが、市街化調整区域等の境目に位置しているのか、もしくは都市計画区域外との境目に位置しているのかというのが1点目。周辺写真の黄色の枠で囲まれている基準法外の道の仕上げを見ると、転回空地と同じ仕上げのように見えます。平成19年に許可を受けた敷地ということで、この基準法外の道と転回空地の部分を含めて、平成19年にこのような形に整備したのかというのが2点目。写真③を見ると、黄色で囲まれている所と赤の敷地の間に青色の後退部分については、敷地に入る所は道路とフラットになっているが、少し山の上の方に登った先は、高低差が生じているので、この階段と同じレベルというのは難しいと思うが、道路状に後退しているのかというのが3点目。転回空地については、申請敷地の中で転回するということですが、例えば、写真①を見ると、土地勘がない方が車でそのまま登っていくと、突き当たりの左側は階段で行き止まり、右側に門扉があり、一般の方の敷地のように見える。一般の方が間違えて入って来てしまった時に、この敷地の中に入って、転回するとなると、この門扉が心理的にバリアにな

り、門扉の手前で転回して戻るのは難しいと思いますが、この点について、どういう考え方があるのか教えていただきたいというのが4点目、以上4点について教えてください。

(横須賀土木事務所)

1点目の市街化調整区域の境目等については、敷地はすべて第一種低層住居専用地域に含まれており、その周辺の山林は、市街化調整区域となっています。2点目の通路の仕上げについては、整備時期は不明で経緯についても把握していません。3点目の後退部分については、階段から先の所は敷地側の方も擁壁等が設置され2、3m上がっており、階段状ということもあり町が積極的に町道として整備していく意向もないことから、今回は道路状には後退整備せず、敷地境界線のみ後退しています。4点目の転回空地の基準上の位置付けについては、緊急時に通路に他の車があった時に消防車等が通過することができるようにさせることなので、確かに位置はわかりづらいところではありますが、その機能は満たしていることから支障はないと考えています。

(委員)

広域地図を見ると、ここは近郊緑地保全区域になるのでしょうか。

(横須賀土木事務所)

こちらは、近郊緑地保全区域に入っており、届出の対象とのことです。

(委員)

届け出れば建てられるということでしょうか。

(横須賀土木事務所)

指導として、敷地面積の20%以上の植栽や周辺の風致と調和することなどがありますが、あくまでも努力義務であり、届出対象とのことです。

(2) 第4-2号(一戸建ての住宅)

- ・足柄下郡湯河原町吉浜地内：建築基準法第43条第2項第2号許可について
処分庁県西土木事務所から、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)

周辺写真2を見ると、転回空地のグレーで塗られた所にレンガのようなマークがありますが、これは駐車場や建物敷地と区別がつくようなマークを埋め込んだりするのでしょうか。

(県西土木事務所)

配置図3を見ていただくと、転回空地の仕上げについては、グレーで塗ってある部分がアスファルト舗装となり、境界はコンクリート製の縁石を並べる計画となっている

ます。転回空地は縁石で囲むことによって明示する計画なので、工事をして明示する予定となっています。

(委員)

周辺写真②の手前の白い建物の接道は、茶色で示されている建築基準法上の道路から取っているのかというのが1点目。配置図3で、公道の中心から2m後退する部分の仕上げはアスファルト舗装とありますが、基準法外の道の仕上げは砂利敷きとなっています。アスファルトでこの道路の区域を明確にしているのに、基準法外の道も自費工事で同等の仕上げにしたらどうかというのが2点目、以上2点について教えてください。

(県西土木事務所)

1点目については、周辺写真②を見ていただくと、右側に細く白い建物があります。こちらの建物については、茶色の町道から接道を取っています。左側の建物については、今回の計画と同じように建築基準法外の道から接道を取っています。2点目については、黄色の部分は町道のため町の管理であり、後退部分は自主管理のためアスファルト舗装の仕上げにしたとのこと。自費工事で町道の部分をアスファルト舗装にできるかどうかについては、今後、町に可能であるかも含めて相談するように伝えておきます。計画上は砂利敷きでも43条ただし書きの許可の条件は満たすので、現在の計画でも満たしていると判断しています。

(委員)

なるべく道路の区域は明確になっていた方がよいので、ご検討のほどよろしく願いします。

(委員)

一般住宅として、建替ということでしょうか。

(県西土木事務所)

既存の建物も一戸建住宅で、今回の計画についても、一戸建住宅の建替の計画です。

(委員)

持ち主は同一人物で建替ということでしょうか。

(県西土木事務所)

持ち主は売買で変わっており、当初建築した持ち主と今回の申請者は別人です。

(委員)

海に非常に近いところで、一戸建てで、当座貸越しなど色々なことが最近起きている地域でもあり、心配で質問させていただきました。

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1件について報告をした。

(案件)

・海老名市中野三丁目地内：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。