

平成27年度 第9回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時	平成28年2月12日（金） 午後2時00分～午後3時40分	
開催場所	市役所 第3庁舎 18階 第1会議室	
出席者	委員	田村会長、大村委員、後藤委員、川口委員、原委員
	幹事	石川企画課担当係長、秋葉建築指導課長（議題3以降を除く）、白井建築審査課長、長谷川宅地審査課担当係長、佐藤環境対策課長、西村生活衛生課担当、浅井予防課課長補佐
	特定行政庁	天神指導部長、大場建築指導課担当係長、佐々木建築審査課担当係長
	関係人	教育委員会事務局中学校給食推進室共同調理場整備推進担当 古俣担当課長、亀村担当係長、米岡担当
	事務局	関山まちづくり調整課長、松井担当課長、小林課長補佐、島担当
	<p>1 議事</p> <p>許可の同意（公開） 議案第15号 場 所 川崎市幸区南幸町3丁目149番2 建築物の用途 工場（給食センター） 許可条項 建築基準法第48条第8項ただし書</p> <p>2 報告 包括同意基準による建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可の報告（公開）</p> <p>3 審査請求（川崎区日進町）に係る協議（非公開）</p> <p>4 審査請求（川崎区東田町その1）に係る協議（非公開）</p> <p>5 審査請求（川崎区東田町その2）に係る協議（非公開）</p> <p>6 その他</p>	
傍聴人の数	—	
発言の内容	別紙のとおり	

平成27年度 第9回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時 平成28年2月12日（金）

14時00分から15時40分

場所 市役所 第3庁舎 18階 第1会議室

（司会）定刻でございますので、平成27年度第9回建築審査会を始めさせていただきます。本日も、お忙しい中、ありがとうございます。本日は5名の出席をいただいております。審査会が成立しておりますことを御報告いたします。田村会長、議事進行をよろしく申し上げます。

（田村会長）それでは、本日の内容について、事務局から説明をお願いします。

（司会）はい。本日、御審議いただきます内容でございますが、お手元の「議事次第」を御覧ください。許可の同意案件が1件、報告案件が1件ございます。なお、開催通知では報告案件2件を予定しておりましたが、1件が中止となりましたので、本日の報告案件は1件でございます。

次に、審査請求事案3件につきましては、まず、川崎区日進町の〇〇〇〇に係る使用制限の仮命令通知の取り消しを求める審査請求について、となります。

次に、川崎区東田町の2項道路一部廃止処分の取り消しを求める審査請求等について、となります。

次に、同じく、建築確認処分の取り消しを求める審査請求等について、となります。

なお、審査請求事案につきましては非公開となります。事務局からは以上となります。

（田村会長）それでは、議事に入ります。

（司会）はい。それでは、あらためて、議案第15号「建築基準法第48条第8項ただし書」の規定に基づく許可の同意となります。なお、ここで本件につきましては、関係人として、教育委員会 中学校給食推進室から、古俣担当課長、亀村担当係長、米岡担当の計3名について同席させたいと、特定行政庁から申し出がありました。入室を許可し、同席させてよいでしょうか。

（田村会長）委員の皆様、よろしいですか。それでは、同席を許可いたします。入室いただきください。

—古俣担当課長、亀村担当係長、米岡担当 入室—

(司会) それでは、あらためて、大場担当係長から説明いたします。

(特定行政庁 大場担当係長) はい。それでは、議案第15号の許可申請について御説明いたします。

はじめに、申請地の位置でございますが、スクリーンを御覧ください。申請地は、幸区南幸町で、赤いポイントで示したところでございます。本申請は、市内の中学校に配送するための給食を調理する、学校給食センターを新築するに当り許可を受けるものでございまして、許可を要する建築基準法上の規定は、法第48条に基づく建築物の用途に関する規制でございます。

はじめに、用途規制について御説明いたします。都市計画法の規定に基づいて定められる、12種類の用途地域に応じて、建築できる又はできない建築物が、それぞれ定められております。今回、申請地は近隣商業地域内でございますので、ここでは、この地域における用途規制について簡単に説明させていただきます。近隣商業地域とは、都市計画法において、「近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とされており、一定規模以上の作業場を有する工場は、建築することが制限されています。今回、建築する学校給食センターは、建築基準法上の用途としては工場に該当することから、申請地に建築することはできません。しかし、この制限には、ただし書の規定がございまして、「特定行政庁が近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便及び当該住宅地の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」とされております。また、法第48条第14項では、「ただし書きの規定により許可する場合は、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。」とされております。

ここで、本申請に関し、法第48条第14項に基づき開催した意見聴取会の内容について御報告いたします。意見の聴取を行うに当たっては、法第48条第15項の規定に基づいて、公告をするとともに、計画地周辺の利害関係を有するものに周知をしております。今回、利害関係を有すると判断した範囲は、スクリーンでは赤で着色した範囲で、計画地から概ね、半径50メートル以内に位置する街区の土地又は建物の所有者を対象といたしました。なお、意見聴取会は、平成28年1月14日に開催いたしまして、利害関係人の出席はございませんでした。

続きまして、許可申請の概要について御説明いたします。お手元の資料では1ページ左側でございます。申請者は、株式会社川崎南部学校給食サービス代表取締役山本徳憲、建築物の用途は、学校給食センターで、工場に該当します。申請場所は、幸区南幸町3丁目149番2でございます。建ぺい率などは、記載の通りでございます。

次に、計画地周辺の状況について御説明いたします。お手元の資料では2ページでございます。スクリーンを御覧ください。方位は、スクリーン上が北でございます。はじめに、鉄道関係ですが、こちらがJR南武線でございます。主要な道路ですが、こちらが国道1号線でございます。主要な施設ですが、こちらが幸警察署、こちらが南部市場でございます。申請地は、画面中央の赤色の部分でございます。

次に、計画地の現況写真でございます。お手元の資料では3ページでございます。こちらが南西側から申請地を見たもの、こちらが南東側から申請地を見たもの、こちらが南側から申請地を見たものでございます。

次に、建物の配置計画について御説明いたします。お手元の資料では4ページでございます。方位は、スクリーン右上が北で、申請敷地は赤い線の範囲でございます。こちらが今回の計画建物でございまして、学校給食センターのほか、駐輪場と防災備蓄倉庫を建築する計画でございます。計画建物の周囲は、配送車等が通る車路となっております。出入口は西側に3か所設置し、交通量の多い南側道路に車両が直接出入りすることのない計画となっております。

次に、建物の平面計画ですが、お手元の資料では5ページ、6ページでございます。スクリーンを御覧ください。こちらが1階平面図でございます。赤く塗られた範囲が調理エリアになっておりまして、この部分が工場の作業場に該当します。こちらが2階平面図でございます。2階には調理エリアはなく、事業者の休憩室等と、見学者エリアとなっております。

次に、立面図、断面図でございます。お手元の資料では7ページから9ページでございます。こちらが立面図でございます。建物高さは12メートルでございます。こちらが断面図でございます。こちらが申請地を北側から見た計画建築物のイメージパースでございます。

計画概要については以上でございますが、今回の計画について、特定行政庁が許可相当であると判

断した理由について御説明させていただきます。本計画は、市議会の「中学校完全給食の早期実現を求める決議」等を踏まえ、「川崎市立中学校給食の基本方針」及び「川崎市立中学校完全給食実施方針」に基づいて、早期に中学校完全給食の実施をするため、市内南部エリアを中心に給食を配送する施設の整備を行うものです。本市の中学校の昼食は、家庭からの弁当とミルク給食を基本としておりましたが、中学校完全給食の実施に伴い、育ち盛りの生徒に、栄養のバランスのとれた、安全、安心で温かい食事が提供されることで、健康の増進を図るとともに、給食を生きた教材として活用することで、さらなる食育の充実が図られることから、高い公益性を有する計画となっております。中学校完全給食を実施するため、合計31,000食分の食数を賄う必要がありますが、各施設においては、厳しい衛生管理基準を確保しつつ、必要な食数を賄える施設整備が可能となる規模の敷地及び調理後2時間以内の喫食を実現するための配送計画が可能となる立地である必要があることから、市内に3か所の学校給食センターを整備いたします。このような状況の中で、申請地は市内の南部エリアの中心に位置する市有地であり、合計食数のうち、約半数に当る15,000食を賄うことができる規模の敷地であることに加え、主要な幹線道路に近接している配送計画上の利便性にも優れた立地であることから、適正な施設整備・運営を早期に実現するに当り、申請地に建築する必要があります。なお、周辺の環境への配慮として、建物を敷地境界から離して周辺への圧迫感を極力抑えた計画とし、騒音、振動、臭気等についても、排気方向及び原動機等機器類の配置の工夫や脱臭機の設置等により、建物による影響を極力低減させたものとなっております。給食の配送計画についても、周辺の交通状況に配慮し、極力車両が集中しないよう計画しており、事業全体としても周辺の環境に十分配慮された計画となっております。

以上のことから、本計画は、公益上やむを得ないと認められ、建築基準法第48条第8項ただし書の規定に基づく許可相当と判断いたしました。説明については以上でございます。御審議のほどよろしくお願いいたします。

(田村会長) 御苦労様でした。それでは、本件に関して質問がありましたら、お願いいたします。

(大村委員) こちらの作業時間は、何時から何時までになるのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) はい。平日の朝7時から夕方5時までとなっております。

(大村委員) 何人程度の方が働くことになるのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) 計画では、最大で140人となります。

(大村委員) 140人ですか。

(原委員) 学校給食だけをつくる会社なのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) はい。そのとおりです。

(大村委員) ここで作ったものを、各中学校に配食するのですよね。

(特定行政庁 大場担当係長) はい。

(大村委員) それは幸区だけになるのですか。そうではなく、範囲はもう少し広いのですか。31,000食、となっていましたね。

(特定行政庁 大場担当係長) 全体で31,000食となります。市内に3か所の給食センターを作る予定です。今回の南部エリアにつきましては、川崎区のほか、幸区、高津区、宮前区及び多摩区、という計画になっております。

(大村委員) 結構、広範なエリアになるのですね。

(特定行政庁 大場担当係長) はい。こちらが全体の計画になっております。この3か所で現在、給食センターを計画しております。今回の赤いところが南部エリアの南部給食センター、それ以外に中原区の中部、麻生区の北部になります。

(大村委員) そうしますと、中部給食センターよりも範囲は広いのですね。

(特定行政庁 大場担当係長) はい。北部エリアも賄いませんと、中部給食センターでは北部エリアの一部を賄うことができません。

(大村委員) なるほど、わかりました。

(特定行政庁 大場担当係長) このような配分となっております。特に、北部は6,000食分しか作れないことによります。

(大村委員) そうなのですね。南部では15,000食ですけど、31,000食の説明とはどう違うのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) 3か所全体で31,000食と言うことになります。今回の南部給食

センターだけで、約半数の15,000食を賄わなければならない、ということになります。

(大村委員) わかりました。

(特定行政庁 大場担当係長) 31,000食分以外に、さらに2,000食分が必要なのですが、それは自校の敷地内で、4か所の学校で賄える計画となっております。敷地内に増築するスペースがある学校につきましては2校になります。それらは自校に増築する計画で、その他の2校につきましては、小・中学校合築の校舎となり、小学校では給食がありますので、同じ給食室から中学校への給食を調理する予定です。自校で賄えるものを含めると、全部で33,000食の計画となっております。

(川口委員) 先程の説明では、2時間以内に配送すると仰ったのですが、そうしますと、お昼時の2時間前頃には、ここから配送するということでしょうか。そうしますと、その際に、このオレンジ色の中学校に配送するには、この神明町34号線から、2時間前頃には一斉に、配送車両が集中して出発するということですね。交通量の負荷としては相当大きいということになるのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) 近い学校と遠い学校がありますので、一斉に車両が出なくても、時間をずらしながら分散配送をする計画です。

(大村委員) 特定の時間帯に、ある程度の車両が出入りする、ということになるのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) はい、そうです。各学校の食べ始めるまでの時間を計算して出発することになるかと思います。

(大村委員) そのような配送トラックで輸送するわけですね。

(特定行政庁 大場担当係長) はい。3トントラックになります。

(後藤委員) この規模、15,000食分となりますと、想像がつかない量なのですが、普通、学校などには給食室があると思うのですが、そこは工場とは言わないと思うのですが、工場という用途になるのは、一定の数量以上で用途が分かれるのでしょうか。

(特定行政庁 大場担当係長) 基本的には、数量で建物用途の違いが出るわけではなく、学校の中にある諸室につきましては、学校という用途で取り扱っておりますので、工場ではないと判断しております。例えば、親子方式というものがあります。同じ中学校エリア内の小学校から運び込む方式で、

それ程多くはないのですが、やはり、違う学校の給食を作って届けることになりますので、親子方式についての用途は、工場という取扱いになっております。したがって、このような給食センターにつきましては、工場と判断しております。

(後藤委員) 建築基準法上では、工場としての申請ということになるのですね、

(特定行政庁 大場担当係長) はい、そうです。仮に親子方式の場合についても、今回のエリアに関しては、用途規制の関係で、工場としての許可が必要となります。

(川口委員) 食材の搬入も同じところからアクセスするのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) 基本的には、入り口は同じところになります。

(川口委員) 隣に南部市場がありますので、ここから大量に食材を搬入することになるのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) はい。食材の調達につきましては学校給食会というところが計画しており、現在、小学校につきましても市場から搬入しているものもございます。具体的には、中学校については計画段階なのですが、小学校も市場から搬入しているものもありますので、中学校もその可能性はあると思われまます。

(大村委員) 関係ない質問になるかもしれませんが、こちらは中学校の給食ですよ。

(特定行政庁 大場担当係長) はい、そうです。

(大村委員) 小学校は、各小学校で作っているのが一般的ですね。こういう配食センターのようなものはないわけですね。

(特定行政庁 大場担当係長) はい、そうです。

(後藤委員) 食器や残飯の回収は同じルートで戻ってくることになるのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) はい。回収は昼以降になりますが、この事業者で一斉に回収をしまして、こちらで全て処理をすることになります。

(大村委員) それでは、給食センターの中には残飯の処理室もあるわけですか。

(特定行政庁 大場担当係長) はい、そうです。

(後藤委員) もう1点伺います。民間の指定業者ということではなく、契約上では、結構、長期に係ることになる会社なのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) はい。P F I方式で、契約期間は約15年としておりますので、この事業者で約15年間続ける予定です。その後、契約終了時に、同じようなボリュームが必要、ということであれば、また、おそらく再入札をして事業者を決定するということになるかと思いますが、引き続き、今回のようなP F I方式となるのか、指定管理方式になるのか、につきましては、今後の社会状況次第ではないか、と思います。

(大村委員) 細かい質問になりますが、P F I方式ということは、建物の所有は、申請者が所有者になるのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) 申請者は概要に書いてあるとおりですが、建物所有権は、竣工次第、川崎市に移転されます。運営が、こちらの事業者となります。

(大村委員) なるほど、運営が事業者になるのですね。

(特定行政庁 大場担当係長) 指定管理方式の場合については、市で建築してから運営だけを指定管理しますので、建設費は川崎市で負担しなければならないのですが、P F I方式の場合については、建設費は15年間で割賦償還していくことになります。財政的にも平準化が図れるということもあり、P F I方式を選択されたということでございます。

(大村委員) こちらの敷地は、従前は何かあったのですか。

(特定行政庁 大場担当係長) 元々は、南部市場でした。

(大村委員) そうですか。南部市場ということは、公設の市場ですか。

(特定行政庁 大場担当係長) はい、そうです。

(大村委員) それでは、公共用地ということですか。

(特定行政庁 大場担当係長) 元々、都市計画施設で、川崎市経済労働局が所管する土地でございます。

(大村委員) わかりました。

(後藤委員) 川崎市のような大都市で、中学校の完全給食をするところは、ほかにはそれほどないような気がするのですが、かなり先進的な取組と捉えてよろしいのですか。横浜市ではお弁当にする、と言った話題も出ているようですが。

(中学校給食推進室 古俣担当課長) 全国的には中学校給食は8割以上が実施しております。仰っており、確かに大都市で実施していないところもございました。特に神奈川県では、横浜市が実施しておりませんことから全体的に低い実施率です。ただし、全国的には、すでに多くの自治体が実施しているのが実情です。

(後藤委員) 地方都市のほうが実施している。大都市のほうが遅れている、ということでしょうか。

(中学校給食推進室 古俣担当課長) 大阪では、段階的に全員喫食を進めているところです。

(後藤委員) 東京もまだあまり実施していない。

(中学校給食推進室 古俣担当課長) 東京都内は、ほとんどが実施しております。

(後藤委員) そうなのですか。

(大村委員) 制度としての中学校完全給食化は、いつから実施することになっているのですか。

(中学校給食推進室 古俣担当課長) 川崎市では、これまでミルク給食を実施しておりました。お弁当を持参して、牛乳を配る方式です。それから、近年になりまして、ランチサービスとして、一部の希望者が注文する方式を追加しました。昭和30年代に学校給食が中学校に拡大され、他都市では小・中学校の完全給食を実施してきた、ということがございます。川崎市は歴史的な経過もあり、中学校の完全給食は実施しておりませんでした。

(大村委員) いつから実施するのですか。

(中学校給食推進室 古俣担当課長) 中学校につきましては、このセンターがオープンしますのが平成29年9月になります。ただ、一部の自校方式等の学校は先行して開始します。現在、東橋中学校では、試行として、先月の1月から始まっており、平成29年1月からは、4校で先行して開始する予定です。

(大村委員) 平成29年の、何月からですか。

(中学校給食推進室 古俣担当課長) 4校は平成29年1月から実施となります。給食センターは、南部が平成29年9月開始、中部と北部が同年12月開始となります。

(大村委員) わかりました。

(田村会長) いかがでしょうか、ほかに御質問はございますか。随分と時代が変わったものだとお感

じになられている先生方もいらっしゃるかと思います。私も、同じ思いです。それでは、許可して差し支えないものということで、よろしいでしょうか。

—各委員賛成—

(田村会長) それでは、議案第15号については許可して差し支えないものとします。それでは、次の議題に移ります。事務局から説明をお願いします。

(司会) ここで、入室を許可いただきました、関係人3名に退室いただきます。

—古俣担当課長、亀村担当係長、米岡担当 退室—

(司会) それでは、次の議題となります。「包括同意基準による建築基準法第43条第1項ただし書」の規定に基づく許可の報告につきまして、特定行政庁の、建築審査課佐々木担当係長から報告させていただきます。

(特定行政庁 佐々木担当係長) はい。それでは、建築基準法第43条第1項ただし書許可に係る包括同意基準による許可の報告をさせていただきます。お手元の「許可基準」と書かれました青いフラットファイルでございますが、1枚目と2枚目に許可基準を、3枚目、4枚目に包括同意基準を綴じております。併せて御覧ください。この包括同意基準によって、建築基準法第43条第1項ただし書の許可を得た計画は、許可後に初めて開催される建築審査会に報告することが定められております。今回の報告に当り、許可制度の内容につきましては、年度初めの建築審査会の際に御説明させていただいておりますので、省略させていただきます。

それでは、報告に入らせていただきます。スクリーンと併せてお手元の資料を御覧ください。今回の報告件数は3件でございます。報告番号、平成27年度第56号の概要でございますが、申請者は、〇〇〇、申請場所・面積等は記載のとおりで、包括同意基準該当項目は、第Ⅲ号第1、道路に2メートル接していない場合で、通路部分を道路と見立てたケースでございます。詳細につきましては、別添図面の1枚目左側に案内図、右側に配置図がございます。左側の案内図では、赤い部分が申請地で、緑色の部分がただし書空地、茶色の部分が建築基準法の道路でございます。右側の配置図についても同様でございます。

それでは、許可基準に沿って御説明させていただきます。許可基準第Ⅲ号第1を御覧ください。第

1号には、「通路に2メートル以上接すること」とされているところ、通路に2.05メートル接する計画としております。第2号には、「通路の幅員は1.8メートル以上であること」とされているところ、通路の幅員は4.01メートル以上であります。第3号には、「通路を道路と見立てて建築基準法令の規定に適合すること」とされているところ、計画では通路を道路と見立て、道路斜線等の建築基準法令の規定に適合しております。第4号の排水設備の確保については、許可基準に適合する計画としております。

以下、報告番号、第57号、58号につきましても、同様に報告書及び別添図面のとおりに。許可基準第Ⅲ号第1に適合するものとなっております。報告は以上でございます。

(田村会長) 御苦労様でした。報告ということですが、本件に関して質問がありましたらお願いいたします。

(大村委員) 56と57の案件、敷地上は隣接して一体のものではないのですか。

(特定行政庁 佐々木担当係長) はい。56番の空地进行を挟んだ向かい側に、申請者のお住まいの住宅がございます、そちらの駐車場となります。

(大村委員) その方の車庫なのですか。

(特定行政庁 佐々木担当係長) はい、そうです。車庫となります。

(大村委員) そういうことですか。

(特定行政庁 佐々木担当係長) 57番につきましては、申請者は同じなのですが、こちらにつきましては共同住宅と一部長屋になったものを建てるということです。

(大村委員) それでは、57番は賃貸住宅のようなものを建てられるということで、オーナーさんは向こう側に住んでいる、ということですか。

(特定行政庁 佐々木担当係長) はい。そういうことになります。

(大村委員) わかりました。

(後藤委員) 56番と57番の縮尺が違いますので、少し読み取りづらかったです。縮尺が同じであれば、理解がしやすいと思います。

(特定行政庁 佐々木担当係長) 申し訳ございませんでした。

(大村委員) 申請者が同じなのに、何で別々に申請しているのか、と思いましたが、違う建物だったのでですね。

(田村会長) ほかに質問はございませんか。それでは、報告案件につきましては、また、委員から何かありましたら、いつでも、適宜に対応していただく、ということにしたいと思います。次の議題に移ります。

(司会) はい。それでは、ここで、特定行政庁並びに処分をなした建築監視員であります、建築指導課長には退出いただきます。

—特定行政庁、建築指導課長 退出—

—審査請求事案のため、川崎市審議会等の会議の公開に関する条例第4条により非公開—

—次回、建築審査会の日程調整等—

(田村会長) それでは、これをもちまして、「平成27年度第9回川崎市建築審査会」を閉会させていただきます。委員の皆様、どうもお疲れさまでした。

—閉 会—