

令和5年度 第1回川崎市開発審査会（公開用）

開催日時	令和5年8月7日（月） 午後2時00分～午後4時20分	
開催場所	明治安田生命ビル 9階会議室 ※オンライン開催	
出席者	委員	金子会長、薬袋委員、高田委員、大雄委員
	幹事	企画課 北村課長、都市計画課 大場課長、建築指導課 工藤課長、 建築審査課 佐々木課長、宅地企画指導課 辻担当係長（代理出席）、 宅地審査課 吉尾課長 経済労働局農地課 井上課長
	行政庁	宅地審査課 安河内課長補佐
	関係人	—
	事務局	まちづくり調整課 齊藤課長、尾池担当課長、大瀬担当係長、 福田担当
議題	<p>1 議事</p> <p>(1) 審議案件</p> <p>議案第246号（公開） 区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区岡上字川井田606番18の一部 ほか3筆の一部（1号棟） 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ</p> <p>議案第247号（公開） 区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区岡上字川井田606番18の一部 ほか2筆の一部（2号棟） 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ</p> <p>議案第248号（公開） 区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区岡上字川井田606番18の一部 ほか3筆の一部（3号棟） 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ</p> <p>議案第249号（非公開） 区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性が判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区早野字広地152番2 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ</p> <p>議案第250号（非公開） 市街化調整区域における建替えの建築許可について 場 所 麻生区栗木字二号283番1 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ</p>	

令和5年度 第1回川崎市開発審査会（公開用）

	2 その他（公開）
非公開の理由	「川崎市審議会等の会議の公開に関する条例」第5条の規定により非公開
傍聴人の数	—
発言の内容	別紙のとおり

令和5年度 第1回川崎市開発審査会議事録（摘録）

日時：令和5年8月7日（月）

午後2時から午後4時20分

場所：明治安田生命ビル 9階 会議室

※オンライン会議対応

（司会）定刻でございますので、ただいまより、令和5年度第1回の川崎市開発審査会を開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、本日は大変お忙しい中、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は当審査会の事務局で進行を務めさせていただきます、まちづくり局まちづくり調整課長の齊藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の審査会の出席者数でございますが、本日は、委員総数7名のうちオンラインでの出席が4名の委員の出席をいただいておりますこと、本審査会が成立しておりますことを御報告いたします。なお、オンラインを利用しての開催でございますので、御発言の際は挙手をお願いいたします。また、金子会長から指名がございましたら、御発言くださいますようお願いいたします。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは金子会長、これからの議事進行につきまして、よろしくお願いいたします。

（金子会長）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、会長。本日、御審議いただきます内容でございますが、お手元の資料の「次第」にありますとおり、審議案件が5件でございます。

審議案件につきましては、「区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判

断される土地における建築許可について」が4件、「市街化調整区域における建替えの建築許可について」が1件でございます。

5件のうち最初の3件が公開案件で、残りの2件が非公開案件でございます。また、最初の3件につきましては、同一申請人による一連の案件となりますので、併せて説明させていただき予定でございます。

事務局からは、以上でございます。

(金子会長) それでは、議事に入りたいと思います。

(司会) はい、会長。それでは、審議案件といたしまして、議案第246号、議案第247号及び議案第248号「区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について」でございます。こちらにつきましては、冒頭で申し上げましたとおり、一連のものとなりますので併せて御説明させていただきます。なお、本件は公開案件となります。

(司会) 会長。現在のところ傍聴希望者の方はおりませんが、傍聴希望者の方がこられた場合は、入室させてよろしいでしょうか。

(金子会長) その場合は許可いたします。

(司会) それでは、行政庁の宅地審査課 安河内課長補佐から説明させていただきます。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。それでは、議案第246号、議案第247号及び議案第248号について併せて御説明いたします。

本日は令和5年度、最初の審査会でございますので、議案の説明に先立ちまして、市街化調整区域における開発許可及び建築許可にあたっての開発審査会への付議に関する根拠規定を御説明いたします。

はじめに本市の区域区分に関する都市計画について、御説明いたします。都市計画法第7条第1項では、同項本文において、都市計画区域について、区域区分を定めることができると規定されておりますが、都市計画区域のうち、首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地及び同条第4項に規定する近郊整備地帯に該当する都市計画区域は、都市計画法第7条

第1項ただし書の規定により、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めることとされております。

本市は、都市計画区域である市域全域が、首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地及び同条第4項に規定する近郊整備地帯に該当することから、昭和45年6月10日に区域区分に関する都市計画を定めております。

市街化区域につきましては、法第7条第2項の規定により、すでに市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域と規定されており、市街化調整区域につきましては、法第7条第3項の規定により、市街化を抑制すべき区域と規定され、一部の例外を除き、原則として、開発行為や建築行為が規制される区域となっております。

引き続き、スクリーンを御覧ください。次のスクリーンには、都市計画法第34条の概要をお示ししております。市街化調整区域における開発行為の基準である都市計画法第34条は、当該申請に係る開発行為が、法第33条に定める技術基準に適合することのほか、法第34条第1号から第14号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、開発許可をしなければならない、と規定されており、同条第14号において、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為については、開発許可にあたり、あらかじめ、開発審査会の議を経ることと規定されております。

次のスクリーンでございますが、都市計画法第43条の概要をお示ししております。市街化調整区域における建築行為に関する規定である都市計画法第43条は、何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、市長の許可を受けなければ、第29条第1項第2号に規定する農林漁業の用に供する建築物若しくは第3号に規定する公益上必要な建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならないと規定されております。

また、都市計画法施行令第36条は、法第43条の規定により市長が建築許可をする場合

の許可基準を定めた規定で、都市計画法施行令第36条第1項第1号から第3号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、都市計画法第43条第1項の許可をしてはならないと規定されております。

このうち、建築許可にあたっての開発審査会への付議の根拠規定は、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホでございます。市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物などにつきましては、建築許可にあたり、あらかじめ、開発審査会の議を経ることと規定されております。

以上が、市街化調整区域における開発許可及び建築許可にあたっての開発審査会への付議に関する根拠規定の御説明でございます。

なお、今回、5案件を付議いたしましたが、議案第246号から議案第250号までのいずれも建築許可案件でございます。このうち、議案第246号から議案第249号まで、4案件が提案基準第7号による付議案件、議案第250号が提案基準第3号による付議案件でございます。開発審査会への付議に関する根拠規定の御説明は以上でございます。

議案第246号から議案第249号につきましては、川崎市開発審査会提案基準第7号による付議案件でございますので、議案の内容の御説明に先立ちまして、川崎市開発審査会提案基準第7号について、御説明をさせていただきます。スクリーンを御覧ください。なお、お手元の資料にございます提案基準第7号も適宜御覧ください。

川崎市開発審査会提案基準第7号は、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における特例措置で、平成12年5月の都市計画法改正により、既存宅地確認制度が廃止されたことから、平成13年4月に本基準を制定し、その後、本基準による許可の対象に開発行為を含めるなどの改正を行いまして、現在の基準は、平成30年10月1日から施行しております。

それでは、各項の基準について、御説明いたします。スクリーンを御覧ください。

はじめに、第1項に規定する「目的」でございますが、この基準による許可の対象を、

区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される市街化調整区域内の土地における、開発行為と建築行為としております。

次に、第2項に規定する「定義」でございますが、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地、いわゆる既存宅地の定義を規定しております。

はじめに第1号でございますが、平成13年5月の本基準の施行から現在まで、この基準によって法第43条第1項の規定による建築許可を受けた土地、第2号は平成12年の都市計画法改正以前に既存宅地確認を受けた土地、第3号は土地の登記記録が現に宅地であると登記されている土地で、登記原因日と登記年月日がいずれも区域区分に関する都市計画決定の日以前である土地、第4号は区域区分に関する都市計画決定の日以前に指定された位置指定道路に2メートル以上接している土地で、位置指定道路の申請図書から、当該位置指定道路を接道とすることが明らかである土地、第5号は旧住宅地造成事業の完了公告が行われた土地、第6号は第1号から第5号には該当しない土地で、ア建物の登記記録が存在し、建物の種類が居宅、店舗、寄宿舍、共同住宅、事務所又は工場のいずれかであって、登記原因日と登記年月日がいずれも区域区分に関する都市計画決定の日以前である土地、イ区域区分に関する都市計画決定の日以前に建築確認を受けていることが明らかである土地、ウ建築物が現存し、当該建築物が昭和45年6月の法律第109号による改正以前の建築基準法による用途規制に適合し、かつ、区域区分に関する都市計画決定の日以前に存在することが、地形図、航空写真などにより明らかである土地。

以上のいずれかに該当する土地を、本基準では既存宅地として判断することとしております。なお、今回の川崎市開発審査会提案基準第7号による付議案件でございますが、議案第246号から議案第248号が第2項第2号、第3号及び第4号に、議案第249号が第2項第1号に、それぞれ該当すると判断し、本開発審査会に付議するものでございます。

つづいて第3項でございますが、許可申請に係る予定建築物の基準を定めております。はじめに第1号でございますが、予定建築物の用途は、当該申請地に隣接又は近接する用途地域の規制内容に適合したものであることとしております。

次に第2号でございますが、申請地に隣接又は近接する用途地域に外壁の後退距離の限度が定められているときは、予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、当該限度以上であることとしております。

つづいて第3号でございますが、予定建築物の容積率及び建ぺい率は、平成15年12月26日、川崎市告示第579号、市街化調整区域における容積率等の指定において定められた数値に適合したものであることとしております。

つづいて第4号でございますが、予定建築物の高さは、市街化調整区域における容積率の指定数値に応じ、容積率が50パーセント又は80パーセントの地域では、川崎都市計画高度地区による第1種高度地区の規制内容に、容積率が200パーセントの地域のうち麻生区上麻生3丁目の一部については、第2種高度地区の規制内容に、その他の地域では第3種高度地区の規制内容に適合したものであることとしております。

次に第5号でございますが、予定建築物の敷地は、アからオに該当する過小宅地であるものなどを除き、市街化調整区域における容積率の指定数値に応じ、容積率が50パーセント又は80パーセントの地域では、125平方メートル以上であること、その他の地域については、100平方メートル以上であることとしております。

以上が、許可申請に係る予定建築物の基準でございます。つづいて第4項では、開発区域に係る基準を定めております。開発区域は、既存宅地である区域のほかは、道路、公園、排水施設及び災害の防止のため安全上必要な措置を講じることが必要である土地の区域を、必要かつ最小限の範囲で開発区域に含めることができることとしております。

次の第5項は、開発区域に含めてはならない土地に関する基準です。農用地区域や特別緑地保全地区のほか、本市の都市計画又は総合計画等から支障があると判断される土地の区域は、開発区域に含めることはできません。

次の第6項は、開発行為の土地利用に関する基準です。予定建築物の敷地は、既存宅地である土地にあること、市街化調整区域内に新設又は拡幅整備する道路は、法及び政令で定める

規定に適合するもののうち、最小の幅員とすること、また、当該道路の形状及び延長は、必要かつ最小限のものとするを定めております。

つづいて第7項は、建築行為の申請区域に係る基準です。申請区域は既存宅地である土地の区域であることを原則としております。しかしながら、建築基準法第43条の接道規定に適合しない場合については、必要かつ最小限の土地の区域を申請区域に含めて接道規定に適合させることを認めております。

つづいて第8項は、この基準による建築許可申請についての開発審査会への付議の特例を定めたものです。既存宅地における本基準による建築許可申請のうち、従前にこの基準又は既存宅地確認を受けた土地と全く同一の土地が申請区域であり、かつ、予定建築物の用途が従前の建築物と同一用途である場合に限り、開発審査会の議を経たものとみなすものでございます。

この第8項に該当する建築許可申請に関しましては、次の第9項に定めるとおり、許可後、直近の開発審査会において、当該許可について、御報告をさせていただくこととなっております。

最後の第10項でございますが、他の法令による許認可等に関する基準でございます。この基準による開発許可又は建築許可にあたり、農地法その他法令による許認可等が必要である場合は、当該許認可等を得られる見込みがあることを求めています。以上が、川崎市開発審査会提案基準第7号についての御説明でございます。

よろしいでしょうか。最後に、参考資料として、建築確認申請書を添付しております。資料の御確認をお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは議案の内容を御説明いたします。スクリーンを御覧ください。なお、お手元の資料、議案書も適宜御覧ください。

この3案件は、市街化調整区域内の既存宅地における、一戸建て住宅の建築でございます。はじめに、許可申請者の住所及び氏名でございますが横浜市青葉区新石川二丁目4番地12 さくら地所株式会社代表取締役白井重雄でございます。

審議すべき事項の根拠となる法令及び条項は、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ、川崎市開発審査会提案基準第7号に基づく付議でございます。それでは、提案の要旨を御説明いたします。

本件は、川崎市麻生区岡上字川井田606番18ほか3筆の一部の市街化調整区域において、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性のある土地に、一戸建ての住宅を建築するものでございます。

この3案件の申請地は、川崎市開発審査会提案基準第7号第2項第2号、第3号及び第4号に該当し、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断する土地でございます。3案件の予定建築物の用途、形態及び敷地面積は、川崎市開発審査会提案基準第7号第3項各号に適合しております。

また、3案件の建築行為の申請区域は、既存宅地である土地の区域であることから、川崎市開発審査会提案基準第7号第7項に適合しております。

以上のことから、議案第246号から議案第248号は、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定による開発審査会提案基準である川崎市開発審査会提案基準第7号に適合し、許可相当であると判断し、本開発審査会に付議するものでございます。

続きまして、この3案件の計画地の位置、面積、計画地内の状況及び周辺の状況についてご説明いたします。スクリーンには、位置図をお示ししております。

議案書では、1枚目下段の建築敷地の位置、面積及び2枚目の周辺の状況、図面では、図面番号1の位置図を併せて御覧ください。方位は、スクリーン上が北でございます。

こちらが小田急小田原線鶴川駅、こちらが一級河川鶴見川、こちらが都市計画道路真光寺長津田線、こちらが都市計画道路柿生町田線、こちらが市道岡上40号線、こちらが市道岡上68号線、計画地は、小田急小田原線鶴川駅の南約400メートルに位置しております。

この付近を拡大いたします。改めまして、位置関係でございますが、こちらが都市計画道路柿生町田線、こちらが市道岡上40号線、こちらが市道岡上68号線、議案第246号から議案第248号の計画地は、スクリーン中央の赤色でお示した区域でございます。

議案第246号の計画地の所在は、川崎市麻生区岡上字川井田606番18の一部ほか3筆の一部、敷地面積は、136.71平方メートルでございます。

次の、議案第247号の計画地の所在は、川崎市麻生区岡上字川井田606番18の一部ほか2筆の一部、敷地面積は、127.57平方メートルでございます。

最後の、議案第248号の計画地の所在は、川崎市麻生区岡上字川井田606番18の一部ほか3筆の一部、敷地面積は、132.85平方メートルでございます。

各計画地の区域区分及び地域地区の状況でございますが、計画地は、市街化調整区域建ぺい率は40パーセント、容積率は80パーセントに指定されております。なお、用途地域及び高度地区の指定はございません。

周辺の状況でございますが、川崎市道岡上40号線より北側の川崎市域は、市街化区域で、第一種低層住居専用地域に指定されております。計画地周辺の市街化調整区域内は、既存宅地であるほか、農地、山林、市立岡上小学校などが立地する地域となっております。

続きまして、各案件の建築計画の概要について御説明いたします。引き続きスクリーンを御覧ください。なお、お手元の資料、各議案の図面番号4から8の予定建築物の平面図及び建物立面図も適宜御覧ください。

はじめに、議案第246号の建築計画の概要でございますが、予定建築物の用途は、一戸建ての住宅、建築物の主要構造は木造2階建て、敷地面積は136.71平方メートル、建築面積は50.23平方メートル、建ぺい率は36.75パーセント、延べ面積は100.46平方メートル、容積率は、73.49パーセントでございます。

次のスクリーンは図面番号8の建物立面図でございます。予定建築物の最高高さは、7.488メートルとなっております。次のスクリーンは図面番号4の土地利用計画図でございます。予定建築物の配置、敷地の接道状況でございますが、赤枠でお示しした予定建築物の敷地に対して、予定建築物は青色でお示ししたように配置する計画でございます。

また、予定建築物の外壁から、敷地境界までは、1メートル以上の距離を確保してあります。接道でございますが、計画地東側で、建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路で

ある、幅員4メートルの私道に接道いたします。

次のスクリーンは図面番号5の排水計画図でございます。はじめに、雨水排水でございますが、宅地内の雨水につきましては、敷地内に雨水桝、雨水排水管及び雨水取付管を新設のうえ、位置指定道路の道路側溝に接続し、位置指定道路内の既存排水溝から位置指定道路に隣接する私有地内の既存雨水管を経由して、川崎市道岡上68号線の道路側溝に放流いたします。

次に、汚水排水でございますが、汚水排水につきましては、敷地内に汚水桝及び汚水排水管を新設し、既存の汚水取付管から、位置指定道路内の公共下水道に放流いたします。以上が議案第246号の建築計画に関する設計の概要でございます。

続きまして、議案第247号の建築計画の概要について御説明いたします。引き続き、スクリーンを御覧ください。お手元の資料では、議案第247号の図面番号4から8の予定建築物の平面図及び建物立面図でございます。予定建築物の用途は一戸建ての住宅、建築物の主要構造は木造2階建て、敷地面積は127.57平方メートル、建築面積は50.22平方メートル、建ぺい率は39.37パーセント、延べ面積は100.44平方メートル、容積率は78.74パーセントでございます。

次のスクリーンは図面番号8の建物立面図でございます。予定建築物の最高高さは、7.665メートルとなっております。

次のスクリーンは図面番号4の土地利用計画図でございます。予定建築物の配置、敷地の接道状況でございますが、赤枠でお示しした予定建築物の敷地に対して、予定建築物は青色でお示ししたように配置する計画でございます。

また、予定建築物の外壁から、敷地境界までは、1メートル以上の距離を確保しております。接道状況でございますが、計画地東側で、建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路である、幅員4メートルの私道に接道いたします。

次のスクリーンは図面番号5の排水計画図でございます。はじめに、雨水排水でございますが、宅地内の雨水につきましては、敷地内に雨水桝、雨水排水管及び雨水取付管を新設のう

え、位置指定道路の道路側溝に接続し、議案第246号と同様に私有地内の既存雨水管を経由して、川崎市道岡上68号線の道路側溝に放流いたします。

次に、汚水排水でございますが、汚水排水につきましては、敷地内に汚水桝、汚水排水管及び汚水取付管を新設し、位置指定道路内の公共下水道に放流いたします。以上が議案第247号の建築計画に関する設計の概要でございます。

続きまして、議案第248号の建築計画の概要について御説明いたします。引き続き、スクリーンを御覧ください。お手元の資料では議案第248号の図面番号4から8の予定建築物の平面図及び建物立面図でございます。

予定建築物の用途は一戸建ての住宅、建築物の主要構造は木造2階建て、敷地面積は132.85平方メートル、建築面積は50.99平方メートル、建ぺい率は38.39パーセント、延べ面積は98.34平方メートル、容積率は74.03パーセントでございます。

次のスクリーンは図面番号8の建物立面図でございます。予定建築物の最高高さは、7.625メートルとなっております。

次のスクリーンは図面番号4の土地利用計画図でございます。予定建築物の配置、敷地の接道状況でございますが、赤枠でお示しした予定建築物の敷地に対して、予定建築物は青色でお示ししたように配置する計画でございます。

また、予定建築物の外壁から、敷地境界までは、1メートル以上の距離を確保しております。接道状況でございますが、計画地東側で、建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路である、幅員4メートルの私道に接道いたします。

次のスクリーンは図面番号5の排水計画図でございます。はじめに、雨水排水でございますが、宅地内の雨水につきましては、敷地内に雨水桝、雨水排水管及び雨水取付管を新設のうえ、位置指定道路の道路側溝に接続し、議案第246号と同様に私有地内の既存雨水管を経由して、川崎市道岡上68号線の道路側溝に放流いたします。

次に、汚水排水でございますが、汚水排水につきましては、敷地内に汚水桝、汚水排水管及び汚水取付管を新設し、位置指定道路内の公共下水道に放流いたします。以上が議案第24

8号の建築計画に関する設計の概要でございます。

なお、3案件の計画地に接する西側の通路部分について、建築基準法上、道路扱いをしない通路状の空地になっており、この通路に接する奥3棟の建築物については、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可を適用する可能性のある建築物となっております。

3棟の将来の建替えの可能性を残すため、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可を受けられるよう、通路の有効幅員を1.8メートル以上確保するよう申請者に指導を行い、計画地の一部を未利用地として計画しております。なお、未利用地については建築物の敷地に含めておりません。

次のスクリーンは図面番号9の現況写真でございます。①の写真は、位置指定道路から、計画地を南方向へ撮影した写真でございます。②の写真は、位置指定道路から、計画地を北西方向へ撮影した写真でございます。③の写真は、位置指定道路から、計画地を西方向へ撮影した写真でございます。

議案第246号から議案第248号に関する御説明は以上でございます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

(金子会長) どうもありがとうございました。何か質問がありましたらよろしく願いいたします。どうですか。

(薬袋委員) よろしいでしょうか。薬袋です。

(金子会長) はい、どうぞ。

(薬袋委員) 最後に説明されていた、将来、奥の住宅のためのというのを、ちょっともう1回、図面を見せて説明していただきたいのですが、どの部分になるのか、教えてください。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。今御覧いただいているのが、計画地を含めた全体、その周辺を含めた道路の状況の図面でございますが、このスクリーン上、このオレンジ色の道路、これが、今回、計画地が接道している位置指定道路でございます。

その向かって左側、図面上でいきますと西側になりますが、青い丸を3か所つけてある土地が、これが若干見づらいんですが、そこに通路上の空地といいますか、青いこの2項道路ま

で出て、通路上の空き地がございまして、この3宅地が実は接道がない状況になっております。

これが周辺の状況を拡大したものなのですが、元々この計画地が、この特に濃く黄色くしている未利用地となっている部分を含めて、事業主が所有していた部分になっておりまして、当初の許可申請では、この未利用地を含めた形で建築許可申請を出したいと相談があったのですが、この青で塗った3つの宅地にその接道がない。このうち1か所につきましては、平成11年に、過去に当時まだ43条のただし書の許可ではなくて、建築主事判断で確認を下していた時代に、この1.8メートルの通路上を基にして、その部分を下がって接道とみなすということで、確認申請を受けた土地がございました。未利用地部分、ここが今回の建築許可申請の中で建築基準法上の敷地に含まれてしまいますと、元々、今後、その基準法の43条ただし書の接道の許可の対象の最小限の幅員となる1.8メートルの通路上の空地も確保できないということになってしまいますので、この部分については、現況、通路上の空地として残して、建築許可申請には含めてはならないということで指導をいたしました。今回は、事業主が持っている土地なのですが、ここの部分については許可申請、あるいは確認申請の土地には含めないということで、未利用地として残して将来の許可の可能性を残したという形になっております。

(菓袋委員) ありがとうございます。そういうことって、よくあるんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 私自身は、何年かこの業務を行っている中では、調整区域では初めて見たケースでございます。

(菓袋委員) 何か、よく納得されたなという気がしたのと、その手前の家のほうですよ、今回、幅員を確保するために濃い黄色を塗ってあるとおっしゃっていたんですけども、その反対側の家のほうって、この写真を見る限り、新しいですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この写真に写っている新しい宅地のほうは、表のこの岡上68号線に直接接道しているので、この通路を接道としてはこの宅地は使っていないんですね。この写真上見られる新しい宅地につきましては。

(菓袋委員) つまり、この宅地の左側の宅地のほうは、何というんでしょうね、特に何も言われずにここまで使っていて、それで、今回の248号のところだけセットバックして、要は将来的には買い取ってもらうんですか、奥の宅地って。そういうわけじゃないですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そういうわけではございません。

(菓袋委員) ないけれども、そういう指導をしていいんだというのにちょっと驚いています。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 元々最初の分割する前の宅地、元々2宅地を3分割するという計画になっているんですが、元々この2宅地のときの状況で、実はこの青い建物もこの通路側をただし書で接道として認めてもらっていたという、そういう経過がございますので。

(菓袋委員) 元々は、下がっていたわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) こども、ちょっとこのように雁行はしているんですが、これで1.8メートルを確保していたという状況ですので、これについては、引き続きこの形で使用するということで、事業者の方を指導していたところでございます。

(菓袋委員) はい、分かりました。

(金子会長) 何かおかしいね、やっぱり。奥のほうは1.8メートルしか幅員がないところで接しているわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) 前のところの建物も、何か、最初はちゃんとした道路に接していなかったんじゃないですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。分割前のこの青い敷地もこの通路側を出入りしてまして。

(金子会長) ええ。そちらは事実上の通路で使っていたんですか。通路は後でできたんじゃないですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 経過がかなり古いので、ちょっと私どものほうでは調べがついていないんですが。

(金子会長) いつ頃なんですか。2項道路沿いの部分ができるからなんでしょう。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 昭和の終わりぐらい。当然、2項道路としてのずっと後でございますね。昭和の終わり頃でございます、今の青い建物ですけど。

(金子会長) 昭和の終わりじゃ、2項道路制度はあったんじゃないですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ありました、はい。ですが、ここについては、2項道路ではなくて、基準法の43条のただし書の扱いということになっておりました。

(金子会長) その宅地として使われているところは違法建築物になるのではないですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) すみません、我々では判断が難しいところなんですけれども。

(菓袋委員) いいですか。要は2メートルなくてもこういう場合で1.8メートルでもいいんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(菓袋委員) 自分自身の敷地であれば、拡張できるからいいのかと思っていたんですけど、敷地ですよ。2メートルに扱っていいんですたっけ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 少々お待ちください。参考資料として、川崎市の建築指導課のほうで出している基準法の43条の許可基準をスクリーンに映します。

これが、私どもではないんですが、建築指導課のほうで出している建築基準法の今の43条第2項第2号ただし書の許可というところの説明の資料でございます。原則として、通路上の空き地で1.8メートル以上があつて、建物が2棟以上建ち並んでいることと、まず、その申請地の許可の要件としては、この1.8メートル以上の有効幅員のある通路に2メートル以上接していて、そこが一般の通行のように評されていますとか、その通路を接道としている建物が2棟以上建ち並んでいるというようなことが現在の建築基準法の43条第2項第2号の許可基準として定められております。

(金子会長) 2項の2号とはどの部分になりますか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) このスクリーンに建築基準法の43条の条文を、

今映しておりますが、その赤枠で囲った部分で、その敷地の周囲に広い空き地を有する建築物、その他、国交省令に定める基準に適合する建築物でという、この部分でございます。

(金子会長) 2項道路制度が劇的にこんなに変わったというのは初めて聞きました。2項2号ができたちゃんとした記録か、何かもっと説得できる説明をしてください。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。今回につきましては、未利用地につきましては、現にこの2号の現行の許可ではなくて、スクリーンをまた引き続き御覧いただきたいんですが、平成12年の法改正前のこの赤書きの部分ですね。当時、建築主事の判断で、接道に関する、安全上、支障がないと認めた場合ということで、主事判断で確認を下ろせるという時代に建った建物がございました。当然、そのときはまだその通路を使って出入りされていて、先ほど御説明したとおり、今回、未利用地とした部分を建築敷地として使用されてしまいますと、もうその場では二度と建て替えもできないですし、問題になるということで、先程の黄色い未利用地を残して、建築敷地には含めないようにしなさいということで、事業者の方もそれに従っていただけたと、そういうことでございます。

(金子会長) 43条の本文の同意ですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 当時は、平成12年以前は、本文のただし書のところとなります。

(金子会長) そうすると、典型的な2項道路ではないということですね、この場合は。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。はい。

(金子会長) 43条の本文の規定が適用されるわけね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 当時、平成12年以前の条文ですと、本文のただし書のところで、適用されたということです。

(金子会長) 2項道路の幅員が緩和されるわけですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 2項道路ではなくて、あくまでも通路上の空き地ということです。

(金子会長) そうすると話が違いますよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 通路上の空き地ということです。

(金子会長) そうですね。

(菓袋委員) 要は旗竿敷地の扱いということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 旗竿とも若干違います。

(菓袋委員) 旗竿ではないんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。旗竿にはなりません。

(菓袋委員) ならないのですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) この本文の2メートル以上というのは幅員じゃないですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) すみません、ただ、建築の説明になってきていますので。これは、2メートルというのは敷地が道路に接する幅です。

(金子会長) これで幅員が緩和になるのかな、2項道路で。これ関係あるんですか、2項道路と。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 道路は、2項道路でも1項1号でも4メートル以上になりますので、2項道路の場合は一般的には中心線から2メートル後退した位置です。

(金子会長) 本文のただし書が2項道路と無関係じゃないですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ただし書以下は2項道路ではないです。

(金子会長) ないですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) じゃあ、2項道路の要件をこれで緩和したというのはないですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ということではないです。はい。

(建築審査課 佐々木課長) 幹事の建築審査課ですけれども、少し補足説明をさせていただいてもよろしいでしょうか。

(金子会長) どうぞ。

(建築審査課 佐々木課長) 今、こちらのスクリーンに映っているのが、平成12年と書いて

ありますが、平成11年に法改正がありまして、法43条のこのただし書のところが、これ以前は、ただし書で、主事の判断によって2項道路ではなかったとしても、中心から2メートル振り分けるような形で下がってもらって、そういう形で許可は要らなかったのですが、ただし書の空地に接しているものとして確認済証を出していたという経過がございます。

平成11年以降は、法改正で、主事の判断だけではなくて、許可が必要になりました。この現行という方ですけど、43条の1項には道路に2メートル以上接しなければならないという規定がございます、2項のほうに、2項の今2号になっていますけれども、特定行政庁が許可したものについては、道路に接していなかったとしても建築物が建てられるというふうに変りました。

今回、都市計画法43条の許可を取る敷地については、道路に接しているんですけども、その左側にあった通路というのは建築基準法の道路になっておりませんので、奥に3棟建っているものについて、この青い家が3棟建っていますので、そちらが、今後、建て替えとかができるよう余地を残すために、今の建築基準法の43条の方の許可基準が、この通路が1.8メートル以上の幅員があることを包括同意基準の一つの基準にしていますので、奥の建物が建て替えできる可能性を残すために、1.8メートルの通路を確保させようというような趣旨で、こちらの議案の246号とか、248号が、全部、自分の敷地を使ってみっちり建ててしまうと、こちらの黄色い通路が1.8メートル取れなくなってしまうので、将来の青い建物の建て替えの可能性を残すために、1.8メートルのところまでは敷地を使わないでもらうと、そういうふうな趣旨で指導して、このような形で都市計画法43条の許可をするというようなことだと思っております。

何か、説明は分かりましたでしょうか。

(薬袋委員) 薬袋です。質問してよろしいですか。私も勉強不足で恐縮なんですけれども、下の道に、この1.8メートルで接道している宅地が3つあるというふうに書いてあるということですね。

(建築審査課 佐々木課長) この青い色の建物が、今、3つ建っていて、そこが接しているも

のというのは、建築基準法の道路ではなくて、通路となります。

(菓袋委員) 通路が1.8メートルというか、2メートルでいいという理解が私はなかったんですけれども、2メートルの接道は、これ確保できていないということですね。4メートル以上に対する2メートルは。

(建築審査課 佐々木課長) まずは、建築基準法上、現在の法律上では、建物の敷地というのは道路にそれぞれ2メートル以上接していなければならないという規定がございます。

(菓袋委員) それぞれは接していないでしょう。

(建築審査課 佐々木課長) はい。この青い敷地というのは、そもそもこの黄色で示された通路、1.8メートルと書かれた通路というのが建築基準法の道路扱いをしていないので。

(菓袋委員) ですよ。

(建築審査課 佐々木課長) はい。将来的にこの青い建物を建て替えるためには、この黄色い通路というのを、ただし書の空地とみなして許可を取る必要がございます。

(菓袋委員) それも、今3棟あるものを1棟にして1敷地にしなければできないですよ。

(建築審査課 佐々木課長) そういうことではなくて、この黄色い通路というのを道路ではないんですけれども、道路のように見立てて、中心からそれぞれ2メートル振り分けをするなどして、将来的に4メートルに広がっていくような、ただし書の空地とみなして、このただし書の空地に、それぞれこの青い3つの建物の敷地が2メートル以上接するような形で計画していくという、そんな形となります。

(金子会長) 青い敷地は今後動くわけね。

(建築審査課 佐々木課長) いや、動かないかもしれないです。

(金子会長) だから、黄色い、今、通路と書いてあって、有効幅員1.8メートルと書いてあるところに、何か所有権を移転して、この青い敷地3つがこの1.8メートルの道路に接するように宅地を動かすということですね。

(建築審査課 佐々木課長) 大きく動くかどうか分からないんですけれども、少なくとも青い3つの敷地というのは、この黄色い通路が4メートルに広がるような形にするように、片

側にセットバックして、ここの青い3つの敷地は少なくとも4メートルの通路に接するような形に許可を取りますので、そういう意味では動く可能性があります。

(金子会長) 苦労して説明してくれているけど、青い敷地のところ以外の土地所有者というのは、全然、別人で議案246とか、248の人と全く無関係でしょう。

(建築審査課 佐々木課長) そうだと思います。

(金子会長) 青い敷地のところ、物凄い協力の精神が必要で、善人で仏様みたいな人じゃないと駄目ですね。

(建築審査課 佐々木課長) 今回も、多分、その議案246とか、248のほうは、自分の敷地を目いっぱい使おうと思うともっと広く使えたと思うんですけども、その将来この青い敷地での建て替えのために、他人のために、少なくとも1.8メートルの通路が確保できるように下がったような形です。

(金子会長) 協力したわけだ。

(建築審査課 佐々木課長) そういうことだと思います。

(金子会長) 辛いのは分かりますが、何かおかしいと思います。

(建築審査課 佐々木課長) 今回も都市計画法の許可を行うので、そういった意味で、周囲の建物とかの今後の建て替えのためにとか、防火上、安全上という視点を考えての許可なので、そういった配慮をお願いしたということなんではないかと思っております。

(薬袋委員) 薬袋です。そもそも、もう一つ伺いたいことがあるんですが、ちょっとこの黄色い通路の件がもやもやしていましたが、とにかく将来的には、本人たちがセットバックして4メートルの通路にしなければ建て替えができないというところは理解しました。それであれば分かります。

ただ、その間の途中の家のところは1.8メートルのままあるけれども、自分の家の前は4メートルにすれば建て替えられるということで、そのために、現行の1.8メートルを維持しなさいという指導をされたというのはよく分かりました。

もう1点は、そもそもこの申請が、もともと1宅地だったところを3宅地にするというこ

となんですけれども、市街化調整区域でこれを成り立たせられる理由で、その一括の許可基準に相当しているという、川崎市がやっているということですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。あくまでも指定されている、先ほど提案基準のところでお説明したとおりでございまして、既存宅地であると判断したところにつきましては、いわゆる敷地分割を規制しておりません。

ただし、敷地面積の最低限度として、容積率の指定に応じて125㎡、もしくは100㎡以上を確保しなさいということで運用しております。

(薬袋委員) 何か、以前あったようなノーとは言えない案件ということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。そのような案件だと考えております。

(薬袋委員) 家族が住むとか、そういうことでもないわけですよ、場合によっては。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(薬袋委員) それは問うていないということになりますよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。属人性は問うておりません。

(薬袋委員) そこは、市街化調整区域内の宅地の住宅を建てるという、そもそもの法律の精神からして、やっぱり、何かその許可基準自体がちょっとおかしいのではないかなというのは以前も申し上げたような気がしておりますけれども、一応、ここでもコメントさせていただきますが、川崎市としてもそのような基準にしてやるのであれば、やむを得ないというふうに判断するのかなと思います。すみません、私の意見は以上です。

(金子会長) 他にどうですか。

(大雄委員) 1点、確認してよろしいですか。

(金子会長) はい、どうぞ。

(大雄委員) 都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地というのは、ここも含めて、どれぐらいあるんでしょうか。ちょっと大ざっぱな質問で恐縮なんですけど、こういうケースって、今後、割と出てくるケースというふうに理解してよろしいんでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。資料等を用意していないので恐縮なんです

が、実はここもそうなんですけれども、線引き以前に、既にもうここは住居地域の用途地域が塗られていた地域でございまして、川崎市内は結構そういうところが多くございます。

先ほど御説明したとおり、山林だったり、農村だったりという景色も残っているんですが、小田急線の駅から400メートル、鶴川駅から徒歩で400メートルという、割とそういう駅に近いところでございまして、麻生区内でも大体そうなんですけれども、割ともう線引き以前に既存で住宅であったり、工場であったり、そういったものが建っているところはかなり多く存在しておりますので、申し訳ありませんが数の把握はしていないんですが、今後もこうしたケースは出てくるというふうに考えております。

(大雄委員) 分かりました。ありがとうございます。

(金子会長) 今日は決まらないね。

(薬袋委員) 決められないポイントは。

(金子会長) 今日、決められますか。こういうのは初めて見たんですけど。

(薬袋委員) ノーと言える余地がないのかなと思ったんですが。川崎市が基準を変えない限りはノーと言えないような気がしているんですけど。

こういうもの自体が私はおかしいと思っていて、そういうのを1回どこかで見直すべきだと思いました。

(金子会長) 今存在している2つの建物がありますよね、2軒の建物。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 分割前の敷地ですか。

(金子会長) ええ、分割前の。ただ単に2件の建物があるんだけど、これの敷地はどうなっているんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。今、建っているのは、この青い色で囲っているこの1棟だけで、手前のこの道路側は空き地になっております。

(金子会長) ええ。だけど、この1棟も道路に接していないじゃないですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。こっちの通路側から入れます。

(金子会長) だから、初心に立ち返ってみると、この水色の建物は道路に接していると思って

いたけど、これすら接していないわけだ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ですから、土地を1回交換しています。

(金子会長) これは、道路との間に更地があった場合は、これは道路とみなすのですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 実はこの2宅地は、御夫婦か、兄弟かの共有の名義になっていまして、実質は、今は1つで、現在、手前のほうは筆では分かれています、空き地になっていてという状況でございます。

(金子会長) だけど、それは御夫婦の土地だったらちゃんと登記は変えてね、そうすると、この水色の建物も接道義務を果たしているということになるし、相続で、その接道義務を果たしている敷地を獲得できるんなら、そうしてもらえば何の問題もなく、家は建つわけですよ。

だから、よく分からない敷地の上に立っている家屋を前提にしてものを考えると、ますますよく分からなくなってしまうから、今日は置いておいたほうがいいですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いえ、今のこの建物はもう、今後壊して先ほど御説明したとおり3棟に分けるんですが、今の建物自体も建築確認と元々既存宅地確認を受けていて、過去に建築確認を受けた土地ですので、その1.8メートルの通路に接しているというところではございますが、それをもってすぐ違法という土地ではございません。

(金子会長) 既存宅地確認という制度はあるんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いえ、過去の平成13年、12年の都計法改正まであったものです。

(金子会長) その既存宅地確認という制度を使って、自分の土地ではないけれども、その土地を使って道路に接道するという制度はあるんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いえ、道路の接道の話ではございません。

(金子会長) だから、今建っている水色の敷地自体は接道していないわけでしょう。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。接道はしてございません。

(金子会長) だから、接道していないところにまた接道していない危ない建物を建てることに。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 今回の計画では、分割後は全てこの向かって右側の位置指定道路のほうに接道する計画になります。

(金子会長) じゃあ、それが位置指定道路に接続するようになったら、やったほうがいいんじゃないですか。

(菓袋委員) 決まっていると思います。今回、だから、従前は昔の基準でオーケーだったけれども、既存不適格になっていた敷地に建っていた土地とその隣の土地を合わせて、今度、3分割することによって現行法に合っている建物に建て替えますというのが今回の申請なので、その点は全く問題ないと思います。

私がむしろ問題だと思うのは、市街化調整区域でこのようなことが許可されているという、今の川崎市の許可基準自体が問題だとは思いますがけれども。

(金子会長) そんな急いで無理してよく分からない建築確認が下りることになるより、次のときまで伸ばしたらどうですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 今回の計画は全て、接道規定を含めまして、現行の法ですとか、基準に適合した内容の計画になっております。今回、これで許可できませんと、ずっと従前のままの敷地形態で残ってしまいますので。

(金子会長) なぜ従前のまま残ってしまうのか、もうちょっと分かりやすくしてください。

(菓袋委員) これは全く問題ないと思います、接道という意味では。従前は問題があったかもしれないんですけども、従前であっても、かつての法律に基づいて問題がない建て方をしていたものが、ルールが変わって問題があるという状態になってしまったものをむしろ是正するようになるので、結果論から言って、問題はないと思うので、今日これを許可しないという正当な理由を見つけるのがむしろ難しい案件だと私は思います。

(金子会長) 今日判断しないというだけで、次もしないというわけではありません。

(菓袋委員) なるほど。ちょっとゆっくり確認をしたいということですね。

(金子会長) ええ、そういうことです。

(菓袋委員) はい。分かりました。

(金子会長) 非常に分かりにくいと思います。

(高田委員) 高田ですけれども、1点確認させてください。2筆に土地が分かれているということで、片側のほうには建物が建っていて、それは既存宅地と分かったんですけれども、その道路に接している側の空き地になっている部分が元々既存宅地なのかがちょっと分からなかったもので、そこを教えてください。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 元々既存宅地でございます。今は空き地になっているんですが、かつては建物が建つ、あるいは建つ予定だった敷地ということで、既存宅地として判断しております。

(高田委員) 分かりました。じゃあ、その2筆、既存宅地だったものを、それを一つにまとめて、さらに道路にきちんと接道が取れるように3つに分けて建築物を建てることによって、問題ない形にしているという理解でよろしいですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。そのとおりでございます。

(高田委員) はい、ありがとうございます。

(金子会長) 私は、まだよく分かっていません。これは、今日是对応を留保したほうがいいと思います。説明がよく分かりませんでしたので、次のときにはもう少し別の角度からいろんな説明をしてください。

(宅地審査課 吉尾課長) 宅地審査課長の吉尾です。次に御説明する際は、どういった点を中心に御説明させていただけばよろしいでしょうか。

(金子会長) 2項道路の説明が正しくないように思えました。

(建築審査課 佐々木課長) 建築審査課ですが、こちらの奥の青い3棟が接しているところは2項道路ではなくて、ただし書の空き地です。道路ではない。川崎市としては2項道路には指定しておりません。

ただ、過去に、こちらの青いところの1軒と、今回の許可する敷地に既存で建っている建物については、過去に建築主事がただし書の空き地とみなして、中心から2メートル振り分けで建築確認を下した経過がございます。

(金子会長) どこになりますか。

(建築審査課 佐々木課長) ここの青い点がついているところの一つです。

(金子会長) そこは、2項道路と接道していませんが。

(建築審査課 佐々木課長) 接道ではなく、ただし書の空き地に接するような形で、主事の判断で過去に確認を下したというものとなっています。

(金子会長) 私は、2項道路という話があったので、一体どれが2項道路に当たるのかと思ったのですが、2項道路ではないわけですね。

(建築審査課 佐々木課長) はい。道路ではございません。

(金子会長) 説明を受けていて、水色の土地はどこも接道義務のない敷地だと思っていましたよ。そういう意味では、非常に危ないので、一つ置いたらどうですかということですよ。

(金子会長) 先ほど言っていた「未利用土地」と書いてある議案248号のところの左側の、さっきの話はここから始まっているわけでしょう。

(宅地審査課 吉尾課長) はい。そうです。

(金子会長) だけど、ほとんど関係ないね。これは。

(宅地審査課 吉尾課長) そうですね。許可対象のところは。

(金子会長) 聞いていて一体何を話していたんだと思いましたよ。そして、黄色い3つの敷地もね、2項道路といってもどこの道路に接しているんだと。それも分かっていないのかと思っていましたよ。水色の土地は道路らしい道路に接道していませんし。聞けば聞くほど危ないと感じるところがありましたから、これ以上時間をかけてもしようがないので次にしたほうがいいと思います。

(宅地審査課 吉尾課長) はい。次回またお願いいたします。

(司会) 会長、議案246号、247号及び248号につきましては、再審議ということでしょうか。

(金子会長) ええ、それで結構です。それでは、次の案件に移ります。事務局から説明をお願いします。

(司会) はい、会長。それでは、審議案件といたしまして、議案第249号「区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について」でございます。

なお、こちらの案件からは非公開案件となります。

それでは、行政庁の宅地審査課 安河内課長補佐から説明させていただきます。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。それでは、議案第249号、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について御説明いたします。

ー 川崎市審議会等の会議の公開に関する条例第5条により非公開 ー

(金子会長) それでは、次の案件に移ります。事務局から説明をお願いします。

(司会) はい、会長。それでは、審議案件といたしまして、議案第250号「市街化調整区域における建替えの建築許可について」でございます。

(司会) それでは、行政庁の宅地審査課 安河内課長補佐から説明させていただきます。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。それでは、議案第250号、市街化調整区域内における既存建築物の建替えにかかる建築許可について御説明いたします。

ー 川崎市審議会等の会議の公開に関する条例第5条により非公開 ー

(金子会長) 本日の議題につきましては以上となりますが、その他として、何かありますか。

(司会) はい、会長。

(金子会長) はい、どうぞ。

(司会) 事務局から、1点、御連絡させていただきます。

次回の第2回開発審査会につきましては、議案246号、247号及び248号の再審議がございますので、その調整に基づき連絡をさせていただきますので、その際は委員の皆様のお協力をよろしくお願いいたします。事務局からは、以上でございます。

(金子会長) はい。それでは、今日はこれを持ちまして、令和5年度第1回川崎市開発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。ありがとうございます。

— 閉 会 —