

令和5年度 第2回川崎市開発審査会（公開用）

開催日時	令和5年8月29日（火） 午後1時15分～午後2時05分
開催場所	第4庁舎 2階 ホール ※オンライン開催
出席者	委員 金子会長、高田委員、大雄委員、野中委員、伊藤委員
	幹事 企画課 北村課長、都市計画課 玉木課長補佐（代理出席）、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 原課長、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>2 その他（公開）</p>
非公開の理由	—
傍聴人の数	1名
発言の内容	別紙のとおり

令和5年度 第2回川崎市開発審査会議事録（摘録）

日時：令和5年8月29日（火）

午後1時15分から午後2時05分

場所：第4庁舎 2階 ホール

※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2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5名の委員の出席をいただいております、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た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3件でございます。こちらにつきましては、前回の開発審査会で再審議となりました、議案第246号、247号及び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。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く予定でございます。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、247号及び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。本件につきまして、傍聴希望がありますので、傍聴人の方を入室させてよいでしょうか。

(金子会長) 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号から議案第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、一括して御説明いたします。

スクリーンを御覧ください。この3案件につきましては、従前に二宅地として使用されていた土地を3分割し、分譲用の一戸建ての住宅を3棟建築することを目的とした案件でございますので、3案件を一括して御説明いたします。

はじめに、お手元の資料を確認させていただきます。本日の議案は、議案第246号から議案第248号の3案件でございますが、いずれの案件も議案書は2枚で、次に図面目録及び図面でございますが、図面番号1は位置図、図面番号2は現況平面図、図面番号3は公図の写し、図面番号4は土地利用計画図、図面番号5は排水計画図、図面番号6は1階平面図、図面番号7は2階平面図、図面番号8は建物立面図、図面番号9は現況写真でございます。

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、一戸建ての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御説明いたします。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おります。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、敷地内に雨水枡、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、敷地内に汚水枡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、污水排水でございますが污水排水につきましては、敷地内に污水桝、污水排水管及び污水取付管を新設し、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248号の建築計画に関する設計の概要でございます。

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。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) 議案246号、247号、248号を説明していただきましたが、皆さん何か質問ありましたらお願いいたします。

(金子会長) 文書はほとんど同じですね。これで見ると問題は、問題ないと思いますが、図面を見て何か計算してこれはおかしいんじゃないかというような発見があれば別ですが。

私自身としては異議ないですね。246号、247号、248号どれも図面の文章もみんな同じですね。大きさとか、そこらが違うだけで。何か質問ありましたらお願いします。

(伊藤委員) 会長。前回出席していなかったのですが、何が論点だったかというのは承知していませんけど、今日この図面を見る限りの印象で特に、私もあまり問題はなさそうだと思うんですが、1点だけ確認です。2宅地が専用通路を造っているんですけど、専用通路の最小幅員の記載がちょっとないもので、できたら図面にしっかり記載をしておいてもらいたいなど。というのは、まだ土地も未分割の状態で構図が出ているものですから、最終的に専用

通路の幅員を取れているのかという確認をこれでできればいいなと思います。

(金子会長) どこになりますか

(伊藤委員) 真ん中以外の2宅地です。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 議案246号と248号の旗竿の宅地のことですね。

(伊藤委員) そうですね、はい。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 最小幅員としては、2メートルは取れております。

(伊藤委員) はい。できたら記載をしておいてもらえるといいと思います。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい、分かりやすく記載するように注意したいと思います。

(金子会長) 記載はしていないんですか。分かり易いように記載するというお答えでよろしいですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。全幅の数字が入っていないもので、ちょっと分かりづらい図面になってしまっていて申し訳ございません。

(金子会長) 具体的に言うとどこですか。246号で言うとどうなりますか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 246で言いますと、土地利用計画図面を御覧ください。

(金子会長) 図面番号も何かおっしゃってください。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 図面番号4の土地利用計画図を見ていただきたいのですが、この1番を今スクリーンにも同じものを映しております。この旗竿の敷地になっている道路の中心から1メートル、1メートルと両サイドに分けて書いてしまっており、全幅で2メートル取れているということは明確に記載をしておりませんので、この部分が分かりづらくなっていたかと思われま。

(金子会長) 2メートルはあるわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい、2メートルはございます。

(金子会長)この説明ならば問題ないんじゃないかなという気がしますがね。これは、この建築主の敷地になるわけですね。

(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。

(金子会長)駐車場は4メートル道路に接しているところになるんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐)はい、そうです。

(金子会長)質問への回答内容はそれでよろしいですか。

(伊藤委員)はい、それで結構だと思います。元々その1メートルって書いてある線が、敷地境界から下がる外壁の位置を表示するって目的で記載されているもので、専用通路の幅員ということじゃなかったものですから、指摘をさせていただきました。

(金子会長)1メートル下がっているんだけど、全部通路のわけですね。

(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。

(金子会長)ここに何か花や植木を植えたり置いたりなんかしないわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐)はい。そういう計画はございません。

(金子会長)このお宅の方は、車はどこに置くんですかね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐)スクリーンで見させていただきますと、この位置指定道路側の、この専用通路部分が位置指定道路と接し、若干幅が広がっているところを御覧ください。

(金子会長)右の道路境界線側ですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐)はい。道路境界線側の若干専用通路部分が大きくなっている部分がございますが、この部分が車庫になるのではないかとということがございます。

(金子会長)このお宅は、車に乗るまでは、雨の時は必ず傘を差していくことになるわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐)そうですね。結構歩くことになるかと思います。

(金子会長)他に何か質問ありましたらお願いします。

他に質問がないようでしたら、議案第246、247、248号につきましては許可して差

し支えないものとしてよいでしょうか。

(高田委員) よろしいと思います。

(金子会長) よろしいですか。

(大雄委員) 私も異存ありません。

－ 全委員異議なし －

(金子会長) はい。それでは本3件につきましては、許可して差し支えないものいたします。

それでは、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。事務局から1点連絡事項がございます。

次回の第3回開発審査会につきましては、行政庁より、11月上旬の開催希望がございますので、その辺りの開催をめどに、委員の皆様にご予定をお伺いし、開催日時を決定させていただきたいと思っております。その際には、どうぞ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、ありがとうございます。それでは委員の皆様、今事務局から述べられたこと、そういうことでよろしくお願いいたします。

それではこれをもちまして、令和5年度第2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。

－ 閉 会 －