

令和5年度 第3回川崎市開発審査会（公開用）

開催日時	令和5年11月14日（火） 午後2時30分～午後4時00分	
開催場所	本庁舎305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	都市計画課 大場課長、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、財政局資産運用課 水嶋課長、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251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582番1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252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582番1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253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582番1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254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582番1の一部(4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255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582番1の一部(5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256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</p>	

令和5年度 第3回川崎市開発審査会（公開用）

	<p>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582番1の一部(6号棟) 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ 議案第257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 あると判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区片平字富士塚1673番16の一部 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 報告案件（公開） 令和5年8月から令和5年11月までの川崎市開発審査会提案基 準第7号に基づく建築許可件数について</p> <p>3 その他</p>
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3回川崎市開発審査会議事録（摘録）

日時：令和5年11月14日（火）

午後2時30分から午後4時00分

場所：新本庁舎 305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3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4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いたします。

（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7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7件でございます。

7件のうち最初の6件が公開案件で、残りの1件が非公開案件でございます。このうち、最初の6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。

また、報告案件として、令和5年8月から令和5年11月までの川崎市開発審査会提案基準第7号に基づく建築許可件数についての報告がございます。

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251号、第252号、第253号、第254号、第255号及び第256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) 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) 本日は、議案第251号から議案257号について御審議いただきたいと存じます。

議案第251号から議案第257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号のうち、今回の建築許可に係る条項について、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。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、第2項各号に規定しております。

このうち、本日付議いたします案件に係るものは、議案第251号から議案第256号が、第6号イに、議案第257号が第4号及び第6号ウでございます。

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6号イは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、第6号ウは建築物が現存し、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、これに該当する土地を、既存宅地として判断することとしております。

なお、第2項のうち、当該第4号、第6号イ及びウ以外の項目につきましては、今回該当する案件がございませんので御説明を割愛いたします。

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、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、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7項は、建築行為の申請区域に係る基準でございますが、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。

以上が、川崎市開発審査会提案基準第7号のうち、議案第251号から議案第257号までに関係する条項についての御説明でございます。それでは、議案第251号から議案第256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6案件につきましては、従前に一宅地として使用されていた土地を6分割し、分譲用の一戸建ての住宅を6棟建築することを目的とした案件でございますので、6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。この議案は、議案第251号から議案第256号の6案件でございますが、いずれの案件も議案書は2枚でございます。

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6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東京都稲城市平尾三丁目4番4号株式会社田園都市住宅代表取締役岸竜一郎でございます。

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582番1の一部の市街化調整区域内において、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6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6号イに該当し、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。6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、6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251号から議案第256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6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、こちらが川崎市道岡上40号線、こちらが川崎市道岡上68号線、こちらが川崎市道岡上77号線、計画地は、小田急小田原線鶴川駅の南約600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、こちらが川崎市道岡上40号線、こちらが川崎市道岡上68号線、こちらが川崎市道岡上77号線、議案第251号から議案第256号の計画地は、スクリーンにおいて、赤色でお示した区域でございます。

議案第251号の計画地の所在は、川崎市麻生区岡上字川井田582番1の一部、敷地面積は、154.15平方メートルでございます。

次の、議案第252号の計画地の所在は、川崎市麻生区岡上字川井田582番1の一部、敷地面積は、125.45平方メートルでございます。

次の、議案第253号の計画地の所在は、川崎市麻生区岡上字川井田582番1の一部、敷地面積は、159.44平方メートルでございます。

次の、議案第254号の計画地の所在は、川崎市麻生区岡上字川井田582番1の一部、敷地面積は、126.02平方メートルでございます。

次の、議案第255号の計画地の所在は、川崎市麻生区岡上字川井田582番1の一部、敷地面積は、125.53平方メートルでございます。

最後の、議案第256号の計画地の所在は、川崎市麻生区岡上字川井田582番1の一部、敷地面積は、163.88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、都市計画道路柿生町田線及び川崎市道岡上40号線より北西側の川崎市域は、市街化区域で、第一種低層住居専用地域に指定されています。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、墓地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251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154.15平方メートル、建築面積は52.99平方メートル、建ぺい率は34.38パーセント、延べ面積は101.85平方メートル、容積率は66.08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、7.4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、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、計画地南側で、建築基準法第42条第1項第1号の道路である、幅員4.5メートルの川崎市道岡上77号線に接道しております。

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、雨水排水溝及び雨水取付管を新設のうえ、川崎市道岡上77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、敷地内に汚水枳及び汚水排水管及び汚水取付管を新設し、川崎市道岡上77号線の公共下水道に放流します。以上が議案第251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252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252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125.45平方メートル、建築面積は49.68平方メートル、建ぺい率は39.61パーセント、延べ面積は96.88平方メートル、容積率は77.23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7.4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、青色でお示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、計画地南側で、建築基準法第42条第1項第1号の道路である、幅員4.5メートルの川崎市道岡上77号線に接道しております。

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、敷地内に雨水枳、雨水排水管、雨水排水溝及び雨水取付管を新設のうえ、川崎市道岡上77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、敷地内に汚水枳、汚水排水管及び汚水取付管を新設し、川崎市道岡上77号線の公共下水道に放流いたします。以上が議案第252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253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253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159.44平方メートル、建築面積は52.17平方メートル、建ぺい率は32.73パーセント、延べ面積は96.88平方メートル、容積率は60.77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7.4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、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、計画地南側で、建築基準法第42条第1項第1号の道路である、幅員4.5メートルの川崎市道岡上77号線に接道しております。

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排水溝を新設し、議案第251号の宅地内雨水排水溝を経由の上、川崎市道岡上77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、川崎市道岡上77号線の公共下水道に放流いたします。以上が議案第253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254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254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126.02平方メートル、建築面積は49.68平方メートル、建ぺい率は39.43パーセント、延べ面積は94.39平方メートル、容積率は74.91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7.3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、青色でお示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、計画地南側で、建築基準法第42条第1項第1号の道路である、幅員4.5メートルの川崎市道岡上77号線に、敷地東側で、同じく建築基準法第42条第1項第1号の道路である川崎市道岡上68号線に接道しております。

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、雨水排水溝及び雨水取付管を新設のうえ、川崎市道岡上77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、川崎市道岡上77号線の公共下水道に放流いたします。以上が議案第254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255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255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125.53平方メートル、建築面積は48.44平方メートル、建ぺい率は38.59パーセント、延べ面積は94.81平方メートル、容積率は75.53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、7.3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、青色でお示した

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1号の道路である、幅員4.5メートルの川崎市道岡上68号線に接道しております。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、雨水排水溝及び雨水取付管を新設のうえ、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、排水施設用地内の汚水管を經由して、川崎市道岡上77号線の公共下水道に放流いたします。以上が議案第255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256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256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、163.88平方メートル、建築面積は56.31平方メートル、建ぺい率は34.37パーセント、延べ面積は105.99平方メートル、容積率は64.68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7.533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、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1号の道路である、幅員4.5メートルの川崎市道岡上68号線に接道しております。

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排水溝を新設し、議案第251号及び議案第253号の宅地内雨水排水溝を經由の上川崎市道岡上77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、排水施設用地内の汚水管を經由して、川崎市道岡上77号線の公共下水道に放流いたします。以上が議案第256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、川崎市道岡上77号線の西側から、計画地を東方向へ撮影した写真でございます。②の写真は、川崎市道岡上77号線の東側から、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、川崎市道岡上68号線の北側から、計画地を南方向へ撮影した写真でございます。議案第251号から議案第256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。251、252、253、254、255、256号の6件について、説明してもらいましたが、何か質問がありましたらよろしく願います。

小規模開発ではないかと気にしながらみていましたが、そうでもなかったですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 元の敷地がかなり大きい敷地でございます。通常の個割よりも若干敷地が大きいところが多くなっております。

(薬袋委員) 不勉強で恐縮ですが、教えていただきたいんですけども。どこか資料に書いてあったかもしれませんが、排水用敷地というのがさっきありましたよね。あれは共有地になるんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 共有地になります。建築敷地には、いずれも含まれておりませんで、今、図番号5の排水計画図をお出ししております。この図面上で緑色の点線で囲んだ部分を排水施設用地と呼んでいるところとなります。この部分につきましては、25

5号の敷地と256号の敷地の污水管を下水道に繋げるために設けた用地になっています。建築物の敷地にはいずれも含めていないんですが、将来的にはこのこの255号と256号を買われた方たちが共有で管理すると、そういう敷地ということでございます。

(薬袋委員) こういうのってわりとよくあるんですか。私はあまりよく知らないんですけども。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 下の道路の岡上77号線の部分に下水の本管が入っているんですが、実はこの隣接する68号線の中には污水管が入っておりませんので、污水管を新たに敷設するというのはかなり時間と費用がかかるということで、流下勾配等を考慮して、こういう形で共有地を設けた排水施設用地を設けて污水管に接続しております。そんなに数が多いということではございませんが、こうした形態で排水施設用地を整備するということはございます。

(薬袋委員) 例えば市内だと何件ぐらいあるとか、麻生区内でどれぐらいとか。何かどれぐらい分かる数はありませんか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 申し訳ありません、件数は数えておりません。ここは先ほど写真のとおり、それほど起伏の大きなところではないんですが、調整区域とか市街化区域に限らず、丘陵地部分で起伏がかなり大きいところでは、例えば接道となる道路より敷地自体がかなり下になってしまうような敷地ですとか、そういったケースでは污水に限らず雨水排水にしてもそうなんですけれども、こういう共有地あるいは隣地の方の污水管に接続させていただくといった形で排水を確保するというケースは、そんなに多くはないですがごく散見されるぐらいの数はございます。

(薬袋委員) 何か家には問題発生しないんですか。要は、これいつかは取替えなきゃいけないじゃないですか。そのときにきちんと共有財産として一緒に合意しないとできないですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そこにつきましては、我々のほうでもいつも懸念しておりますので。やむを得ずこういった形で整備する場合は、当然販売時に土地の買われた方、購入者、所有者、居住者の方に共有地ですからお互いに、それぞれ通常費用は折半等に

なると思うんですが、そういった形でちゃんと維持管理を行うようにということで、分譲業者のほうには指導をさせていただいております。

(菓袋委員) 現実には、それでトラブルは起きていないということなんですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。私が今この担当をやっている中では、今までこれで問題が起きたということは1軒もございません。

(金子会長) どれぐらい担当していたんですか。その間でトラブルは全然なかったのですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 開発はもう10年以上やっておりますが、その間のトラブルはありませんでした。

(金子会長) どれぐらいかも分かっていないんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 数を数えたということはないんですが、こうしたトラブルがありますと基本的に私どものほうに土地の所有者さんなり何なりから連絡があって、どうしたらいいのかという御相談を受けるケースが多いんですけれども、共有の污水管、雨水管についての問題は、今まで受けたことはございません。

(菓袋委員) 例えば何か下水道のことだから水道局に相談に行ったりするのかなと思ったんですけれども、そうじゃないわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 場合によっては下水道事務所ですとかそういったところに相談がある可能性は十分あるんですが、実はこの建築許可に先立って、下水事務所と下水の接続協議というのを雨水と污水と両方やっておりますして、各計画について下水道を管理する部門のほうから支障があるかないかということでチェックさせていただいております。そうした中でも下水を管理する部門のほうから、共有管で問題があるからやめてくれというお話は、今のところ出ておりません。

(菓袋委員) そうなんですね。じゃあ、皆さん、うまくやっつけらっしゃるという理解だったということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうだと思われまして。

(菓袋委員) 何か、例えばマンションの場合ですと、ちゃんと管理に関する法律ができてお



り、修繕積立金を積み立てておきましょうとか。組合がうまく決議できないときにはこうしましょうとか、いろいろサポートがありますけれども、そういうのがなくても問題が起きていないというのは、ちょっと日本人ってすごいなと思ったところではあります。民民でこのような排水管を管理する開発の仕方をしなくてはいけないということについて、ちょっと気にはなりますね。

例えば、これ、漏水が起きると迷惑を受けるのはそれ以外の家だったりするんですよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。当然、漏れると近隣の方の迷惑となると思います。

(薬袋委員) だからちゃんと管理できるのかというのが、とても気にはなります。あまり許可したくはないところですが、許可しないということでもないのかもしれませんが。しようがないでしょうから。

そもそも、ちょっと私がもう一つ気になるのは、毎回こういうのが出てきますけれども、市街化調整区域内でこんなミニ開発をすることが、どうして許可できるルールになっているのかというのが、ちょっとやっぱり解せないんですけれども。明らかにこれ本人の居住の目的ではないですよね、6軒の家になるという。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 分譲用がということですね。

(薬袋委員) それ何でオーケーなんでしたっけ。それがオーケーというのは、さっきの条文がそのように解釈できるのですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 基準上では、いわゆる属人性みたいなものはつけておりませんので、自己の居住用か分譲用かというところについては、我々としては基準を設けておりません。

(薬袋委員) そうということなんですね。自己の居住用かとも。市街化調整区域でもそうなんですね。私が勘違いしていたわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この既存宅地に関する部分については、そういった自己用に限るといったような基準は設けてはおりません。

(薬袋委員) じゃあ、最初に宅地になるというか、市街化調整区域内の例えば農地だったところを宅地にするときは自己用じゃなきゃいけないということですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。当然、例えば農家の分家の方ですとか、そういったケースでは、いわゆる属人性というのについて、自己の居住用ということでやらせていただいておりますが。

(薬袋委員) 一度宅地になったら、もう、それは分譲して構わないんですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いえ、昭和45年6月10日のこの調整区域になる以前から宅地だったものについてはということとなります。

(薬袋委員) それのみということなんですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。そうした扱いをしているということでございます。

(薬袋委員) なるほどね。はい。分かりましたけど、それは規制は難しいということなんですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 今のところは。ここも実は従前、その線引きされて調整区域になっているわけですけども。その線引き前は、やはり住居地域と用途地域が指定されていたようなエリアでございますので。なかなか。

(薬袋委員) ここですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。この現在この計画地全部ですね。ここについてもそういうところでございますので、なかなか自己用に限ってしまうというところが難しいかなというふうには考えております。

(薬袋委員) そうなんですね。でも、何となく非常に違和感を感じますよね、こういう開発が当たり前に行えるというのも。

(金子会長) ほかの地方公共団体はどうなんですか。同じような事案では。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 申し訳ありません。全部はちょっと把握できておりません。

(金子会長) 全部とまではいいませんが、川崎市の近くの地方公共団体ではどうやっているのかなとか。全く聞いたことはないですか。これに関するトラブルは。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。隣接する行政庁さんからもこれで問題となっているということはあまり聞いておりません。

(宅地企画指導課 原課長) 会長。幹事の宅地企画指導課長の原と申しますがよろしいでしょうか。ただいまの会長の御質問につきまして、この既存宅地、いわゆる線引き前から宅地である土地について、敷地分割して建築物を建てるということについては、例えば神奈川県下であれば、基本的に全ての自治体で同様の基準を持って運用されております。その辺については、本市で把握しております。

(金子会長) どういうふうに把握しているんですか。

(宅地企画指導課 原課長) 他都市の基準とかを確認しています。同様に既存宅地で敷地を分割して建築物を建てるという同様の基準を持っているということを確認しております。

(薬袋委員) 線引き以前から宅地であった場所というところのことですね。

(宅地企画指導課 原課長) はい。そういうところのことになります。

(薬袋委員) はい。分かりました。だから地主さんの権利として。

(宅地企画指導課 原課長) そうですね。この基準については、わりと既存の権利救済というような側面というふうに考えてございます。

(薬袋委員) 分かりましたが、これが適切な住居の開発かというのと、何かとても私にはそうは思えないのは、これからどうしたらいいんだろうなというのは感じます。何かそういうことについて、もう少しコントロールできる方法ってないんでしょうかね。作れないものなんじゃないかな。

何を私が気になるかというのと、まず、こういう排水施設用地というのを共同で管理するというようなことを個人、民で解決すること。これが道路ぐらいだったら、多少ぼろぼろになってもいいかもしれませんが、污水管をとるところはとても気になります。こういうことをしないとつukれないような宅地を供給する。それも市街地内の本当に敷地が足りな

いようなところではなくて、郊外の自然環境の豊かなところで、こういう開発をせざるを得ないようなものが許容されるようなコントロールしか川崎市がかけられていないというところは、とても気になります。

さらに、この雨水・排水管についても、これは実際にやっぱり存在はしなくてはいけないんですね。雨水・排水管というのは。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。必要になります。

(薬袋委員) ですよ。実際どれぐらい庭があって、どれぐらい排水するのか分からないんですけども。これだけの敷地の雨を、例えば今までの従来、従前であればこの敷地に対して1戸の家しか建っていないで、1棟の家しか建っていない、あと庭とか果樹園だったわけですよ。そうすると、雨が降ってもその場で吸水する状態だった。これになると、要はほぼ固いもので地面が覆われ、多分想像するに今空地というか、建物が建っていない場所も何か舗装の類をして駐車スペースとかとして使うと、ほぼ全ての水を、雨水を雨水排水管に流すことに、排水溝というか側溝に流すことになりますよね。これは多分、キャパシティーオーバーだと思うんですね。そんなことはないんですかね。それはもう下水道局のほうで。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。先ほど御説明させていただいたとおりで、排水の接続協議という中で、これ下水の基準に基づき設置しているんですが。そのようなキャパシティーを越えないような形で入っていくということでございます。

(薬袋委員) 最近のゲリラ豪雨が頻発している状況でも大丈夫なんですか。私には到底そうは思えないんです。すごい古い基準でやっているの。確かに大丈夫かもしれないけれども。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) その下水の基準がどういったタイミングでちょっと見直しをかけるかという問題もあるんですが。現行のところでは近年の雨の降り方というのものもあるんですけども、それでも現行の基準で全くそうした雨の降り方に対応できていないということではないようですので。現行の基準でキャパシティーを超えることは通常はないと思われます。ただ、当然、設計しているそのもともとの許容量というのがありますから、それを越えてしまった分では、排水が飲めなくて、若干オーバーフローする分もあると思

うんですが、通常はそれで終始その敷地内が水浸しになるですとか、そういったことはないというふうに考えております。

(菓袋委員) 画面共有させてもらいたいんですが、できますか。これがその現地の写真です。この左側が当該の敷地で、今、その6世帯新たにできる雨水が全てここに流れるんですよ。これですよ。隣の家が多分溢れますよ。だから、私がここを開発するなどとは言いませんけれども。例えば、それぞれの家の敷地内に一時的に雨水を貯留できる施設を設けさせるとか。それをしないと、夕立があっただけで隣の家の人ところに水が入りますよ。それ大丈夫なんですか。それちゃんと御覧になっているんですかね、下水道の担当の方は。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。そこは確認しているはずですよ。

(菓袋委員) そのように認識されているんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ちょっと認識までは確認しておりませんが、通常の現行の基準でちゃんと整備されるかどうかという点は。当然、委員御指摘のとおり、雨の降り方がちょっと変わってきているということは事実です。ただ、現行すぐ、その変わったからと言ってなかなか先ほどのとおり、すぐ基準を変えるというわけにもまいりませんので。御指摘いただいた部分については、我々のほうとしても十分御指摘の内容を共有して、今後の基準の内容に反映できるような形で検討はしてまいりたいというふうには考えております。

(菓袋委員) 何かちょっと腑に落ちはしませんけれども。ぜひ、下水道局のほうの説明を教えてくださいたいです。どういうふうに計算をして大丈夫とおっしゃったか。素人目に見て大丈夫には思えないんです。私、別に下水の専門家ではありませんけれども。田畑であれば、全然問題ない量ですけど。あれが全部宅地になって、全部の屋根の水も駐車スペースにした水も全て、あの排水管に流れるとしたら、隣の家の人には悲劇だと思います。

やっぱり例えば、駐車場はコンクリートで固めるんじゃなくて、草とか見えるような状態の駐車スペースありますね。例えばそれにしておくように指導するだとか。雨水枳を、雨水を一時的にためるタンクをつくってもらおうとか。そういう建築協定というようなものをかけておくとか、そうしないと、これちょっと問題だと私は思いますので。委員として意見申し上げ

ます。

(金子会長) まとめ方としては、薬袋委員からこういう意見があったけれども、今までの基準でいうと、これは認めざるを得ないというふうな文章をつくっておいてもらったほうがいいと思います。それで水が溢れ出したら、これはやっぱり入れておくべきだった、その意見は、後で反省してもらいよりほかないです。と思います。だから、文章でその旨残したらどうですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい、分かりました。

(金子会長) こういうことはあまりないと思いますけれども、長年の経験から言うと、行政庁としては、これで溢れないと思ったけれども、強い意見が出てきたと。言われてみればそうかもしれないけれども、今さらひっくり返すわけにもいかないんだよね、見ていると。ですから、それを文書にして書いておいて、文章残しておいてもらったほうがいいですよ。行政庁は原案をひっくり返さないわけですから、後で責任が生じたら責任取るために。責任取ること自体はそれほど恥じと思わずちゃんと文章で書いておいたほうがいいと思います。

(薬袋委員) それとできれば付随意見じゃないですけども、そういう形で事業者にお伝えいただいて、雨水が直ちに敷地外に出ない工夫を入れて、SDGsになるようにということでお伝えいただければと思いました。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。事業者のほうには必ず伝えたいと思います。

(金子会長) 強い意見があったということですね。文章もちゃんと書いておいたほうがいいと思いますよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) はい、それでは、本件についてはこれでよろしいでしょうか。

— 各委員異議なし —

(金子会長) それでは、次をお願いします。

(司会) はい、会長。それでは、審議案件といたしまして、議案第257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257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) 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、次は、報告案件といたしまして、「令和5年8月から令和5年11月までの川崎市開発審査会提案基準第7号に基づく建築許可件数について」でございます。本件につきましては、同じく、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) それでは、川崎市開発審査会提案基準第7号第8項の開発審査会への付議の特例による建築許可の件数について御報告いたします。スクリーンを御覧ください。また、お手元の資料、建築許可案件の一覧表も、適宜、御覧ください。

令和5年9月30日から令和5年11月14日までの建築許可件数でございますが、麻生区内で1件ございました。

次のスクリーンには許可案件の概ねの位置を赤色でお示ししております。この案件は、川崎市開発審査会提案基準第7号により、平成元年10月に、一戸建ての住宅の建築を許可した土地と同一の土地における許可申請でございます。申請内容について、建築物の敷地及び用途が同一であることから、川崎市開発審査会提案基準第7号第8項各号の全てに適合する開発審査会への付議の特例が適用できる案件として、令和5年10月5日に許可したものでございます。

川崎市開発審査会提案基準第7号第8項の開発審査会への付議の特例による建築許可件数についての御報告は以上でございます。

(金子会長) 御苦勞様でした。本件については、報告ということですが、特に質問等はございませんか。よろしいですか。

－ 各委員異議なし －

(金子会長) よろしいですか。それでは、本日の議題につきましては、以上となりますが、その他何かありますか。

(司会) 次回の開発審査会につきましては、現在のところまだ開催時期は未定でございます。審議案件等の状況が明らかになりましたら、御連絡させていただきます。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) それでは、これをもちまして令和5年度第3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 －