

令和6年度 第2回川崎市開発審査会（公開用）

開催日時		令和6年12月4日（水） 午後2時00分～午後3時35分
開催場所		本庁舎204会議室
出席者	委員	大村会長、小澤委員、薬袋委員、野中委員、渡邊委員、太田委員
	幹事	まちづくり局 企画課 北村課長、都市計画課 吉尾担当課長（代理）、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 日野課長 経済労働局 農地課 井上課長
	行政庁	まちづくり局 指導部 関山部長 宅地審査課 安河内課長補佐
	関係人	—
	事務局	まちづくり局 まちづくり調整課 齊藤課長、大瀬担当係長、福田担当
		1 議事 審議案件 議案第260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 麻生区栗木字二号282番13ほか1筆の一部 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ 議案第261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1688番1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 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6年度 第2回川崎市開発審査会議事録（摘録）

日時：令和6年12月4日（水）

午後2時00分から午後3時35分

場所：本庁舎 204会議室

（司会）定刻でございますので、ただいまより、令和6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いたします。

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名中6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、まずは御報告いたします。それでは、早速ではございますが、大村会長、議事進行をよろしくお願いいたします。

（大村会長）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、会長。お手元の「次第」を御覧ください。本日の議題は、審議案件が2件ございます。これら2件はいずれも「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。また、これら2件のうち1件目が公開、2件目が非公開案件となります。事務局からは、以上でございます。

（大村会長）それでは、議事に入りたいと思います。

（司会）はい。それでは、最初の議事となります。会長。傍聴希望者は現在のところございませんが、途中で傍聴希望者がこられた場合は、入室させてよろしいでしょうか。

（大村会長）その場合は許可します。

（司会）はい、会長。それでは、審議案件といたしまして、議案第260号「区域区分に関する

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。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。本日は、議案第260号及び第261号につ
いて御審議いただきたいと存じます。

この2案件につきましては、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、御説明いたします。

スクリーンを御覧ください。なお、お手元にごございます提案基準第7号は、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。引き続き、スクリーンを御覧くださ
い。はじめに、第1項の「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、開発行為及び建築行為としております。

次に、第2項の「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、付議いたしました案件に係るものは、第3号、第6号ア及び第6号ウ
でございます。

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6号アは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

第6号ウは建築物が現存し、当該建築物が昭和45年6月法律第109号による改正以前の建築基準法に規定す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

これらに該当する土地を、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、第3号、第6号ア及び第6号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蔽率は、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%又は80%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%又は80%の地域では、125㎡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260号及び第261号に関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260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。はじめに、お手元の資料を確認させていただきます。議案書は2枚でございます。次に図面目録でございます。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、横浜市緑区長津田7丁目13番2号、株式会社プロパート、代表取締役松尾秀雄でございます。

審議すべき事項の根拠となる法令の条項は、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、川崎市麻生区栗木字二号282番13ほか1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。

申請地は、川崎市開発審査会提案基準第7号第2項第3号、及び第6号アに該当し、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。

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、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、本件は、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、申請地の位置、面積、申請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。

こちらが小田急多摩線栗平駅、こちらが都市計画道路尻手黒川線、こちらが都市計画道路栗木線、こちらが川崎市道栗木1号線、こちらが川崎市道栗木21号線、こちらが川崎市道栗木30号線、申請地は、小田急多摩線栗平駅から南西へ、約1km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栗木線、こちらが川崎市道栗木1号線、こちらが川崎市道栗木21号線、こちらが川崎市道栗木30号線、今回の申請地は、スクリーン中央下の赤色でお示しした区域でございます。

申請地の区域区分及び地域地区の状況でございますが、申請地は、市街化調整区域、建蔽率は40%、容積率は80%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、申請地周辺は市街化調整区域であり、高校のグラウンドや既存宅地のほか農地や山林となっております。また、都市計画道路尻手黒川線以北及び川崎市道栗木1号線以西は、市街化区域、第1種低層住居専用地域となっております。

続きまして、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いただくとともに、図面番号4から8の予定建築物の平面図及び立面図も適宜御覧ください。

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160.80㎡、建築面積は59.20㎡、建蔽率は36.82%、延べ面積は104.74㎡、容積率は65.14%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

8.5m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、全周1m以上の距離を確保しております。

接道でございますが、申請地西側で、建築基準法第42条第2項に規定する道路である川崎市道栗木30号線に接道しており、スクリーンにおいて、黄緑色でお示しした部分が道路後退部分でございます。敷地境界については道路中心線から2m道路後退した位置に設定しております。

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、敷地内に雨水桝及び雨水排水管を新設し、川崎市道栗木30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、敷地内に污水桝及び污水排水管を新設し、既存の污水取付管から、川崎市道栗木30号線内の公共下水道に放流いたします。以上が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、申請地北側の川崎市道栗木30号線から南方向に申請地を撮影した写真でございます。②の写真は、申請地内の状況を、西側の位置から東側方向に撮影した写真でございます。③の写真は、申請地内の状況を、南側の位置から北側方向に撮影した写真でございます。

議案第260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。

(大村会長) ありがとうございます。本件に関して説明がございましたので、これより審議に入らせていただきます。それでは、質問等がございましたら、お願いしたいと思います。

まず私から確認ですが、こちらは線引き以前の既存宅地だったということで、最後のほうに現況写真見せていただきましたね。この建物自身は大体いつ頃の建物なんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この建物につきましては、昭和45年5月に登記

されており、当時建築された建物ということを確認しています。

（大村会長）川崎市の線引きはいつになるんです。

（行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐）昭和45年6月10日です。

（大村会長）これは線引き直前に登記されたものということですね。それで、このいわゆる現況写真というか、土地の現況図を見ると、周辺というか、その周りも結構建物建ち上がっていますよね。2番目の写真で見ると、後ろ側も何か新築の建物みたいなのが建っているんですけど、この辺り一帯が同時期に建てられたものが、こういう形で既存宅地で建て替えという形が起きているというふうに考えてよろしいですか。

（行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐）はい。ほぼ同時期でございます。ただ、若干、時期のずれがあり、奥の新築については、昨年度の開発審査会で御審議いただいて許可した案件なんです。いわゆる属人性の付いている建築物ということで取り扱っておりまして、こういうふうになっているのです。ですから、45年の線引き前後にこれがこの辺りに建ってきたものが立ち並んでいるのではないかと思います。

（大村会長）土地柄上、川崎市のハザードマップで何か問題があるようなことはありますか。

（行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐）ここは特に土砂災害ですとか、そういったものに指定されているところではございません。

（大村会長）およそ線引き直前の45年の頃に建てられた建物が、この一帯にあるという感じで、その1軒がこれだ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。

（大村会長）じゃあ、私からは以上でございますけど、何か御質問等はございますか。

（小澤委員）確認ですが、既存宅地を基本的に認めていいというようなことは、どこか法律、政令、省令みたいなものはどこかに載っていますか。

（行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐）現在、特に法律上その既存宅地ということで明確に書かれているものはございません。今回、付議させていただいているものは法律では都市計画法34条の14によって審査会に付議させる案件というような扱いになっております。

ただ、先ほど提案基準の御説明の一番最初のときに説明させていただいた、平成12年の都市計画法改正前に法律で既存宅地確認制度というのがございまして、当時の都市計画法43条で都市計画法上の建築許可で、既存宅地確認制度ということで、1項6号というのがございまして、調整区域に関する都市計画が決定され、または当該都市計画を変更してその区域を拡張された際、既に宅地である土地であって、その旨を都道府県知事の確認を受けたもの。これが政令指定都市の場合は川崎市長なのですが、こういった制度がございました。

これがなくなりましたので、その代替えというところで、今の提案基準になりました。川崎市として、既存宅地は引き続き認めていくかたちで、今取り扱っているところになります。

(小澤委員) ここで既存宅地については、原則というか、建物の建て替えを認めてもいいよという、思想はずっとつながっているということでもいいですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(小澤委員) あと、今回の申請者というのは、この既存の建物の所有者と同じなんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この方は、おそらく不動産事業者の方で、今回、現在所有されている方から、土地と建物、古い建物を買って、建物を建て替えるということだそうです。

(小澤委員) これは属人性の問題ではなくて、既存宅地性という観点でということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。あくまでも既存宅地性としてで、属人性については問いておりません。

(大村会長) プロセス的には、これ開発許可が下りたら、建物が撤去されて更地にされて、新たな建物が建築確認も取れて、建てられるというプロセスで考えるということですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい、そのとおりでございます。

(大村会長) ほかに何か御質問や御意見ございましたら。

(小澤委員) 先ほど奥の新しい建物は昨年認められたものだったということですが、それは属人性もあるとお話でしたけど、属人性がなくてもこれと同じように認められたものなのでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 今回、御審議いただくのは、あくまで既存宅地性ということで、線引きの前からそれがあるということで判断しております。いわゆる属人性につきましては、前回の審査会でも説明させていただいた、いわゆる線引き後にそういった土地を使うか、建物が建ったらこれをどうするかというものとなります。住みますと手を挙げた方ですとか、そういったいわゆる属人性が認められるものに限り認められるものがございますので、今回の既存宅性とはその辺の扱いが異なっております。

(小澤委員) その点で違っているということですね。

(薬袋委員) 裏面の番号で言うと、後ろのほうの断面図の8番ですが、ここに右下の西側立面図の関東ローム層擁壁あり45度の線が引いてあるんですが、これは線がかかっていますが問題とはならないのでしょうか。擁壁から一定距離空けないといけない決まりが確かあったように思いますので。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) これは建築法基準条例の中のいわゆる、がけ条例上の数字だと思われます。問題はないものと思われますが、確認いたします。

(薬袋委員) それが問題ないのなら、きっとその提案基準には合っているから、問題はないかとは思います。

ただ、これは感想として、こういうふうに、こういう敷地的に北側の緩やかな斜面のもととまでは言わないけど、この場所に宅地が10棟ほど開発を、駆け込み申請で開発をされたところとそのように読み取れて。周りが斜面というか森に囲まれていて、ほかの住宅地からはある意味ちょっと隔離されているようなところというふうに認識します。もちろん、川崎市は全体に市街化が進んでいるところなので、いいではないかという考え方もあろうかとは思いますが。本来、この場所が宅地としてどうなんだろうなというふうに感じます。農家住宅があるということは理解できますけれども、一般の人が住むような場所には見えなくて。こういうところが既存宅地だから継承されていくというのが、川崎市の都市計画に対する考え方として、このままでいいんだろうかというのはちょっともやもやとした感じがあります。この提案基準というのを、どう考えて、どのように今後見直して、川崎市の適切な事業計画と

整合させていくんだろうなというふうに思いました。

(大村会長) はい、ありがとうございました。あとですね、これ、先ほどの図面番号で言えば都市事業計画図、中心線から2 mセットバックしますよね。黄緑色で書かれている土地に関しては、これは道路境界線側にして、市のほうに上地されるのでしょうか。それとも敷地の所有権はここの開発者がそのまま持つという形になるのでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 2項道路の後退部分については、川崎市と事前に協議を行う手続の中でやっていくものですが、上地に関してはまだするとまでは聞いておりませんので、今のところは所有者がそのまま所有する可能性が高いものかと考えております。

(大村会長) 所有者が持つと。ただ、もし管理は市がやることになると市道になりませんか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 管理がどうなるか難しいところなんです。ただ、設計者の話によりますと、この評価が出た後に国土調査が入りかなり精度の高い測量を行ったとのことですので、その結果に基づいて分筆されるなどし、もしかするとその後に何らかの形で市が管理することになる可能性はあるのかなというふうには考えています。

(大村会長) 今回、敷地が広くて、道路側に削ったとしても125 m²以上になるから問題ないようには見えられますが。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。建物の敷地となる部分は後退部分を除いて160 m²あります。

(大村会長) 後退部分を除いた数値というわけですね。あとは、これは私の感想に近いんですけど、図面番号10の現況写真で見るとですね、ここの今回開発に当たっているところは公道に接していて、接道条件満たしているんですけど、その右隣、さらにその先になると、接道要件満たすのは難しいじゃないかというふうに感じました。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 2項道路として道路が入っていますので、あとはどうセットバックして接道要件を満たしていくかということになるのかなと思うんですけども。ただ、今回、御審議いただいている側の道路から言いますと、多少難しい箇所もありますが、何とか接道取れるんじゃないかというふうには考えています。

(大村会長) おそらく、45年に線引き直前に建てられたとしたら、接道要件を満たし、建築確認を取っているはずですよ。今回とは別の件の確認なので、問題じゃないと思いますけれども、全体的にこういう川崎市の中でも調整区域で線引き直前に駆け込みで建てられた小規模戸建て住宅地開発があったときに、これからどうするかという大事な話かなと伺いました。

(野中委員) 今、ちょうどその写真があるのであれなんですけど。今回の3番の写真と今のある古い建物の右側のところにちょっと上りの傾斜になっているような部分がありますが、そこも今回の土地の中に含まれているということですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(野中委員) 後ろの奥の茂みか植え込みみたいなものも含まれていということですね。今回、新しく工事をするときに、ここの部分を新しく法面か何かを作ることなののでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 今回は造成をほぼ行わない計画となっており行いません。実は、その部分をその勾配様式に合わせた形で車庫として利用しておりまして、そのまま車庫として利用することとなります。

(野中委員) 今ちょうどそこで3番の下の写真のところに、芝生か小さい植え込みみたいなところありますが、その部分が拡張される道路の一部というイメージでよろしかったでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いえ、芝生か小さい植え込みみたいなところは敷地そのものになります。コンクリートで舗装された箇所が今回御審議いただく後退箇所となります。

(野中委員) もともと後退道路が既に舗装されて、そして使われていたということですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(野中委員) 分かりました。ありがとうございました。

(太田委員) 今のもう一度確認となりますが、図面番号4のこの縞々線の部分が車を止めるであろうところの土留めを積んでいるだけなんですけど、それがそのまま残りますよとい

うことなんですね。

気になったのは、その南側の縞々線が敷地から越境している部分があるんですけど、これはこの所有もともとの土地所有者が作ったときに越境したものではなくて、お隣の方が所有されているものでよろしいでしょうかということを確認させてください。

（行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐）現状では委員御推察のとおり、隣の方の所有ということになります。ただ、こちらを一連でどういう形で造成されたかという経過の把握はできていないんですが、土地の経過を追う限りはおそらく、もともこの一帯が一人の方の所有になっておりまして、その方が線を引き宅地として売っていたのかと。ですから、そのときに当時の売主の方が、この辺りは境界ということで入れていったんではないかなと推測しております。現在は、隣の方の所有ということで整理はついています。

（太田委員）土留めのところからついてきていますが。

（行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐）構造上、連続はしてしまっているんですが、あくまでも敷地としては。

（太田委員）じゃあ、東側でいけば、そこは共有しているような形になるんですか。

（行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐）共有といいますか、あくまで敷地境界のところでもたいて、構造上は一体になっているんですけども、おのおので敷地境界がこのように分かれています。

（太田委員）話がついているということですか。この縞々線と点線の違いを教えてくださいましたんですけど、南側のほうの先ほど越境しているか確認したところの西側に点線で擁壁のような絵が図面番号4のところとなりますが2か所あって、2項道路で後退するであろうところの点線が何となくかかって消えているのがついているのかどうか分からないんですけど、ここの点線は何を意味しているのか教えてくださいませんか。

（行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐）申し訳ありません。なぜ点線の表記と実線の表記と分かれているのか、設計者のほうにまだ確認は取れておりません。

（太田委員）お隣がそれぞれの共有であることを聞いたので、建ち上がっているものが越境

するということは基準法上できないと思うので、どこが境界線になるかという確認の中で、この点線が何を意味しているのかを確認したかったということです。どっちかという聞きたいのは北側の点線なんですけど。それが一つと。

もう一つ、先ほどの話の再確認で、公図を見ると図面番号3で公図があった東側の位置のお宅の方々は東側のところに専用通路なり、何かそちら側に接道を取ろうとされているように見えるのですけどどうでしょうか。

（幹事 建築審査課 佐々木課長）その件に関しましては、東側のこの公図で言うと282-12とか282-11とかですが、その上の物件は、東側の道路に建築基準法の道路が接しています。専用通路のような形で取ってまして。東側の道路は建築基準法上の42条1項3号という道路になっておりますので、接道は全て取れている状態です。

（太田委員）分かりました。

（大村会長）東側の道路からだ、282-8とか282-9というところが、この開発に当たって接道としてやられたということですね。

（幹事 建築審査課 佐々木課長）はい。2mの敷地延長みたいな形で接道を取っています。

（大村会長）分かりました。

（太田委員）点線は何かということと構造物が越境していないかという確認の件はいかがですか。

（行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐）ここについては、申し訳ありません、確認取れていませんので、改めてちょっと設計者のほうに確認を取った上で回答させていただきたいと思いますが、私ども何度か確認しておりますが、この部分に何か構造物が越境しているというような状況ではないことは確認しております。

（太田委員）ただ、おそらく番号9の現況写真の①のこの辺りかと思われる場所に何か埋まっているようにも見えますが。

（行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐）これが問題の2項道路、南側の境界となり越境されているんですが。道路後退部分はこの緑色になりまして、一見道路のようにアスファルト

で舗装はされているんですが、ここのこの着色のない部分が敷地側になっておりますので、特に現況で何かコンクリートの壁が出ているですとか、そういったことは現地でもないことは確認しております。

（幹事 建築審査課 佐々木課長）まず、図面番号4などから見ると、ここ道路側のこのちょうど点線のところなんですけれども。道路側のほうが少し上がっていて、敷地が何か下がっていて、途中までは、この縞々のブロック擁壁が入っているのが分かるんですけれども。ちょうどこの道路に、緑の部分に点線が重なるような部分については、写真見ても、今ほとんど道路と高低差がなくなって、ちょっと車止めのポールみたいなもののところで終わっている状況なんです。現場、もし塀が立ち上がっていたりするようなときには、工事の施工の中で当然建築基準法上塀は作れませんので、もし、実際出ていたら壊して撤去という形になると思います。

（大村会長）ほかには。どうぞ。

（小澤委員）この既存宅地のところに許可するかどうかというのは、川崎市の場合はこの提案基準7号のところで判断されていて、それで、例えばその基本的な考え方として、一定の宅地の質はこういうものですよということをここに書いてあって、これに該当すれば、特段問題なく許可しますよという、そういう思想でできているというふうに理解したんですけど、それでよろしいでしょうか。市街化調整区域に、もうどうなるかという話というよりも、この既存宅地で一定の質の宅地が確保されていれば、もう川崎市は認めてきたという背景があるので、建築物がこの基準に達しているかどうかの判断だけで、特段裁量的な内容を持たせていないように感じたのですがいかがでしょうか。

（大村会長）私の理解では、2000年の法改正以前の既存宅地というのは、用途とか形態について非常に緩くって、凄く大きな問題を引き起こしていたので、これを既存宅地制度の廃止をしよう。そのときに変わって基本的には調整区域でも住居用途にふさわしい、それから形態規制も、その周辺の用途地域並にしようという形で、昔の既存宅地制度のもと無秩序に調整区域で開発が行われていた頃と比べれば改善されたともいえると思います。幾つかの

自治体では経過措置で5年ぐらい既存宅地制度を継続するような形で、その用途の規制は緩やかで運用していた歴史があるのと比べれば、川崎市の場合は比較的早くからこういう基準がつくられて、住居系の用途でという形でやられてきているというふうには理解しています。そういう理解でよろしかったでしょうか。

(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。

(大村会長) ほかに何か。どうぞお願いします。

(幹事 建築審査課 佐々木課長) 先ほど委員より西側立面図の中で関東ローム層の擁壁の御質問の件につきましては、建築基準条例では3mを超えるがけについては、規定はありますが、こちら高低差は3m以内となっております。恐らく設計者のほうで既存の擁壁でこれまで守ってきたということと。現状などを見て45度にかかっているけれども支障ないというような判断をして、このような設計をされているんじゃないかということを考えられます。

(薬袋委員) 分かりました。

(大村会長) ほかに御意見がなければ、先ほど、小澤委員が7号の提案基準には適合しているとおっしゃっておりましたので、この点については特に問題はないと思いますけれども。もし、もう御質問がないようでしたら、議案第260号につきましては許可相当ということで処理したいと思います。よろしゅうございますか。

—各委員賛成—

(大村会長) じゃあ、そういう形で、許可相当という判断で終わりたいと思います。ありがとうございました。

(大村会長) 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261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。本件につきましては、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261号、区域区分に関する

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、賃貸用の共同住宅の建築許可について御説明いたします。

－ 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 －

（大村会長）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。事務局からは連絡事項が1点でございます。次回の第3回開発審査会につきましては、これまでのところ、まだ未定でございます。具体的な時期が定まりましたら、まずは会長の御予定を確認させていただき、これを候補日として委員の皆様に御予定をお伺いし、開催日を決定させていただきたいと思います。

（大村会長）それでは、これをもちまして令和6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 －