

令和4年度 第1回川崎市開発審査会（公開用）

開催日時	令和4年7月5日（火） 午後2時00分～午後4時15分
開催場所	第3庁舎 12階会議室
出席者	委員 金子会長、高田委員、大雄委員、野中委員、渡邊委員、伊藤委員
	幹事 企画課 北村課長、都市計画課 佐々木課長、 建築指導課 関口課長 建築審査課 工藤課長、 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、小松担当課長、大瀬担当係長、 奥畑担当
議題	<p>1 議事</p> <p>(1) 審議案件</p> <p>議案第234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 麻生区王禅寺字五郎谷1169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> <p>議案第235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 麻生区片平字金井原1521番5 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236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開発行為の許可について 場 所 麻生区早野字富士山下1番ほか2筆の一部 許可条項 都市計画法第34条第14号</p> <p>議案第237号（公開） 市街化調整区域における学校用施設の建築許可について 場 所 麻生区栗木字二号291番4の一部ほか4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</p> <p>2 報告案件（公開） 令和3年度 第3回開発審査会へ付議した議案第227号及び議案第228号の敷地面積の変更に伴う再度の建築許可について</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

令和4年度 第1回川崎市開発審査会（公開用）

傍聴人の数	—
発言の内容	別紙のとおり

令和4年度 第1回川崎市開発審査会議事録（摘録）

日時：令和4年7月5日（火）

午後2時から午後4時15分

場所：川崎市役所第3庁舎 12階会議室

（司会）定刻でございますので、ただいまより、令和4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。

まず最初に、4月1日から委員に変更がありましたので御報告いたします。経済の区分から川崎商工会議所専務理事の鈴木委員が退任され、新たに横浜国立大学大学院国際社会科学研究院教授の大雄委員が御就任いただき、行政の区分から神奈川県県土整備局建築住宅部建築指導課長の黒川委員が異動となり、御後任の伊藤委員が御就任いただいております。

それでは、本日の審査会の出席者数でございますが、委員総数7名中、6名、うちオンラインでの出席が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、よろしくお願ひします。

(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4件、報告案件が1件ございます。

審議案件につきましては、うち「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2件、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開発行為の許可についてが1件、市街化調整区域における学校用施設の建築許可についてが1件でございます。

4件のうち最初の2件が非公開案件で、残りの2件が公開案件です。

報告案件につきましては公開案件です。

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234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。

(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234号について説明いたします。

－ 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 －

(司会) はい、会長。それでは、審議案件といたしまして、議案第235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235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。

－ 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 －

(司会) はい、会長。それでは、審議案件といたしまして、議案第236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開発行為の許可について」でございます。本件からは、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) はい。それでは、議案第236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開発行為の許可についてご説明いたします。

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3枚でございます。次に図面目録及び各図面でございますが、図面番号1は位置図、図面番号2は公図の写し、図面番号3は現況写真、図面番号4は現況平面図、図面番号5は土地利用計画図、図面番号6は造成計画平面図、図面番号7は造成計画断面図、図面番号8は排水計画平面図でございます。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6戸の建築を目的とする開発行為でございます。

はじめに、許可申請者の住所及び氏名でございますが、横浜市西区北幸二丁目7番10号高見澤ビルディング5階-B、株式会社ティーアールコーポレーション代表取締役 溝入貞男でございます。

審議すべき事項の根拠となる法令及び条項は、都市計画法第34条第14号、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。

それでは、提案の要旨を御説明いたします。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の

資料、議案書の1枚目、提案の要旨も適宜御覧ください。

本件は、川崎市麻生区早野字富士山下1番1ほか2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、分譲を目的とした一戸建ての住宅6戸の建築を目的とするものでございます。

申請区域は、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号ウに該当し、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項第1号及び第5号の規定に適合しております。

次に、本件申請に係る開発区域は、既存宅地である土地の区域のみであること、区域内に農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の規定による農用地区域である土地、都市緑地法第12条の規定による特別緑地保全地区である土地、その他本市の都市計画又は総合計画等から支障のある土地の区域は含まれていないこと、また、本件申請に係る土地利用については、予定建築物の敷地は、既存宅地内である土地、道路の整備は、予定建築物の敷地の接道要件を満たす最小限の延長、幅員で計画されていること。

以上のことから、本案件は、都市計画法第34条第1項第14号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、計画地の位置、面積、計画地内の状況及び周辺の状態について御説明いたします。スクリーンを御覧ください。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、2枚目の開発区域の位置、面積及び3枚目の周辺の状態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柿生駅、こちらが都市計画道路柿生町田線、こちらが都市計画道路菅早野線、こちらが都市計画道路野川柿生線

計画地は、小田急小田原線柿生駅の南東、約2キロ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菅早野線、

こちらが都市計画道路野川柿生線、今回の計画地は、スクリーン中央の赤色でお示した

区域でございます。計画地内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います。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、計画地周囲は、開発区域東側が市街化調整区域であり、既存宅地、山林及び農地となっております。また、開発区域西側は、市街化区域、第一種低層住居専用地域となっており、一戸建ての住宅が立地する地域となっております。

次のスクリーンには、公図の写しをお示ししています。お手元の資料、図面番号2の公図の写しも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。開発区域は麻生区早野字富士山下1番1ほか2筆の一部、スクリーンで赤枠でお示しした部分でございます。茶色で着色された部分が公道である都市計画道路野川柿生線と市道早野1号線となっております。

続きまして、開発区域の状況について御説明いたします。スクリーンには、開発区域の現況写真をお示ししております。お手元の資料、図面番号3の現況写真も併せて御覧ください。

①の写真は、開発区域内の既存家屋を撮影した写真、②の写真は、開発区域西側の都市計画道路野川柿生線から撮影した写真、③の写真は、開発区域北側から、開発区域に接する都市計画道路 野川柿生線を撮影した写真でございます。

引き続き、開発区域の現況について御説明いたします。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料、図面番号4の現況平面図も適宜御覧ください。方位はスクリーン、上が北でございます。

開発区域は赤枠でお示しした部分で、従前の宅地として使用されていた部分は概ね平坦な地形で、開発区域東側は樹林地状の斜面地となっております。次のスクリーンには、土地利用計画図をお示ししております。

スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料、図面番号5の土地利用計画図も適宜御覧ください。土地利用計画でございますが、開発区域の区域面積は1098.54平方メートル、開発区域の西側で、都市計画道路 野川柿生線に接しており、開発区域内にある市道早野1号線を取り込む形で、青色で囲まれた部分に幅員4.5メートルの区画道路を新設いた

します。また、予定建築物の敷地となる宅地は6区画となっており、敷地面積は125平方メートル以上を確保する計画となっております。

次のスクリーンは、造成計画平面図でございます。お手元の資料、図面番号6の造成計画平面図も併せて御覧ください。画面上でピンクに着色されている部分が盛土による造成、黄色に着色されている部分が切土による造成を行う部分でございます。各宅地は道路及び隣地との境界付近に、高さ2.7メートルから1.0メートル程度の鉄筋コンクリート造擁壁、また、高さ5.0メートルと2.0メートルの間知ブロック積擁壁を築造し、盛土、切土による造成を行い、各宅地を整備する計画となっております。

続いて、この造成について、赤色の破線でお示しした部分の造成計画断面図を御説明いたします。引き続き、スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料、図面番号7の造成計画断面図も適宜御覧ください。スクリーンを御覧ください。造成計画平面図において赤色の破線でお示しした部分の造成断面でございます。この断面は、開発区域東側から西方向をみた時の、南北方向の造成断面でございます。高さ2メートル程度の擁壁を築造し、各宅地を整備する計画となっております。

次のスクリーンは、排水計画平面図でございます。お手元の資料、図面番号8の排水計画平面図も適宜御覧ください。はじめに、雨水排水でございますが、雨水排水は各宅地に配置するU字溝で集水し、各宅地の雨水桝から区画道路の側溝を経由して都市計画道路野川柿生線の側溝に放流する計画となっております。

次に、汚水排水でございますが、各宅地の汚水桝から区画道路に新設する污水管を経由して都市計画道路野川柿生線内の公共下水道に放流します。

議案第236号に関する御説明は以上でございます。御審議のほど、よろしく御願いたします。

(金子会長) ありがとうございます。それでは、質問がありましたらお願いいたします。

(渡邊委員) すみません、文化学園大学の渡邊です。よろしいですか。

(金子会長) どうぞ。



(渡邊委員) 質問ではなく意見なんですけれども、今までにもこういう事例を OK してきたような記憶はあるんですが、どうしても敷地を分割して宅地をたくさん造るといふのを見ると、市街化を抑制する地域というよりは、市街化を推進している地域というふうにちょっと見えるような部分もあって、いつも議案が上がってくるたびに悩ましい感じがするんですけれども、その辺についてはどういうふうにお考えなんですか。

(金子会長) 御回答、よろしくお願いします。

(渡邊委員) ちょっと答えにくいかもしれない。いつもすごく丁寧に説明してくださって、規定にのっとっているというのは非常によく分かっているんですけれども、市街化調整区域という地域について考えると、少し私としては悩ましい部分があって、ちょっとその辺、どういう基準で考えているかっていうのをお教えいただけるとありがたいです。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 本日欠席されております藁袋先生からも事前に御意見として、恐らく渡邊先生と同じような御意見をいただいているところでございますが、まず7号の提案基準といいますのは、御説明させていただいたとおり、いわゆる既存宅地、既得権があって土地利用されるということの区域でございますので、あくまでもここにつきましては線引きという都市計画制度以前から、既に宅地として利用されていることが分かっています、そこに関して新たに建物を建て替えて新しい建物でお住まいになるということもあるでしょうし、あるいはいろいろと生活の御都合等で、土地を手放されて処分されるというケースもございますので、当然いただいた御意見はそのとおりであるというふうに我々も考えてはいるところではございますが、なかなか既得権に基づく土地利用を開発許可制度が、我々は許認可部門なんですけれども、一律に例えば一般的な分譲は厳しいような敷地分割は一切認めないですとか、そういった基準をつくって規制するのは、大変厳しいというふうに我々は考えております。

基準といたしましては、隣接あるいは近接する周辺の市街化区域に準じた形で、その中で、それより小さいものがないような形にはしているんですが、現行の基準よりもちょっと厳しい基準を既得権のある土地に設定をして、一律規制するというのはちょっと我々の部門

だけでは、今のところ大変厳しいといっているというところで御理解いただければと存じます。

(渡邊委員) はい。答えにくいのは分かっているんですけど。234号なんかの場合は、建て替えなのでもともと住まれていた方がいろんな事情で家を建て替えたいのかなというので、私としては問題ないというふうに思っているんですけども、こういうふうにたくさんの開発的なことになってくると、ちょっとそういう疑問も、葉袋先生もおっしゃっているようなこと、建築をやっている者としては思ったりしますし、最低の土地の基準が125平米でしたっけ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(渡邊委員) なんかその辺りも、少し小さいのかなと思ったり、今後のことになるかもしれないんですけど、その辺りも少し考えていけると、市街化調整区域としてここをやっていきたいんだったら、そっちのほうの方がより環境としてはいいのではないかなとちょっと思ったりしたので、言わせていただきました。

(金子会長) どうもありがとうございます。何か質問、ほかにありませんか。

(大雄委員) 横浜国大の大雄ですが、よろしいでしょうか。今の御質問、私も全くおっしゃるとおりだと思っていて、逆に周辺の市街化を促進してしまうという観点から許可されなかったケースというのが、事実としてこれまであるかどうか、ちょっとそれだけお伺いしたいと思います。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 許可をしないケースということになりますと、我々としては窓口の段階で我々の持っている基準に合わないものに関しては、その場でまず可能性はございませんということを御説明しております。この審議会に付議して許可しないといったケースはほぼないというふうに考えています。

(大雄委員) 分かりました。ありがとうございました。

(金子会長) ちょっとまた話が別になるんですが、①から⑥まで敷地があるんですが、例えば②と⑤は敷地は、接道はどこでやっているんですか。特に②ですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ②は今土地利用の画面を出したんですが、新しく新設する区画道路に接する形になります。

(金子会長) 区画道路に接する。どこですか。数字で言うと、第1宅地と第3宅地の間ですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね、第1宅地と第3宅地の間で接道するところです。

(金子会長) そこで2の宅地は接道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。2の宅地はこの道路に全部接道しているかたちになります。

(金子会長) 幅員は何メートルなんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 幅員4.5メートルになります。

(金子会長) 駐車場はどこですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 駐車場は、この接道してこの道路から真っすぐ入ったあたり、階段の下のところの部分は接道になります。

(金子会長) 階段の下ぐらい、接道はここでしょう。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ちょうど接道を通っているところが駐車場だと思います。

(金子会長) じゃあ、1宅地と3宅地の間ですね、駐車場は。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) この道路の幅員はどれぐらいなんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) これは4.5メートルです。

(金子会長) 4.5でしょう。これはいいほうですね、ある意味では。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) 担当者としては。2.5よりも空いていますからね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(渡邊委員) すみません、細くなっているところは2メートル以上あるんですよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) 細くなっているところってどこですか。5宅地の部分……。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 階段の部分ですよ。

(渡邊委員) 階段の、はい、そうです。4. 5メートルで、突き当たりからずっと真っすぐ来て、多分住宅が建つだろうところに行くところに階段があるかと思うんですけども、そこは2メートルあるということでもいいんですよね。

(金子会長) 2宅地ですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。2メートル以上はございます。

(金子会長) 2宅地は、2メートルも何もないように見えますが。

(渡邊委員) いや、2メートルはないと、何か避難上もよくないので聞いたんですけど。4. 5メートルだからちょっと小さく見えたけど、2メートルはあるということですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) 階段のところも2メートル以上ありますか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) そうですか。それ、敷地だから2メートル以上なければ駄目だということはあるんですか、敷地の中で。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 敷地の中で、急にあんまり細くなっちゃっているというのは駄目なんですね。

(金子会長) だけど、2メートル以上はなきゃ駄目だという規則はあるんですか、基準法の中で。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 基準法の中でございますね。

(金子会長) 第5宅地のこの道路の接道は幅何メートルなんですか。どこでメートルは取るんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 第5宅地は、ここの部分で接道をしています。

(金子会長) それ、2メートルありますか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 2メートル以上あります。

(金子会長) そうすると、第6宅地は。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 第6宅地は、ここのこの隅切り等を含めたこの部分です。

(金子会長) 第6宅地の道路のここは1メートルぐらいしかないように見えますが。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いえ、第6宅地はここが接しています。

(金子会長) そこですか。第5宅地と合わせてなのかなと思いましたが。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ここで分けているのではなくて、第6宅地はここも接しています。

(金子会長) 何か接道が危ないなと思っていたんだけど。第2宅地の人は車庫はどこで取っているんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 第2宅地は、先ほど御説明した接道がこの部分になりまして……。

(金子会長) だから、ここで取っているわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。車庫はこの部分を使うと思われます。

(金子会長) なるほどね。そうするとあれですか、第5宅地の人は車を持って置くところはないですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この宅地の中に取り込むようなにかたちなろうかと思ひます。

(金子会長) 宅地の中に駐車場を造るんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。と、思われます。

(金子会長) じゃあ、第6宅地の人は。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 第6宅地も、その宅地の中になると思われます。

(金子会長) 宅地の中で。そうすると、何か坂みたいになっちゃうわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そんなに道路とは著しく勾配は異なる程度になりまして、この部分ですので。

(金子会長) いや、僕も最小幅員は2メートル以上あって、接続も2メートル以上あればこれはよろしいなと思うけど、こういうすれすれのことをやっているわけですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 基準すれすれですね。

(金子会長) 第5宅地も本当に2メートル接道をしているのかな、このところ。第6宅地との間は。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 確認しますので大丈夫です、ここは。

(金子会長) いや、図から見たらとても2メートル接道をしているとは思えないんですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ここ全体でいうと、ここも4.5ございますので。

(金子会長) そこは4.5ですか。そうすると、第1宅地の図のところの2宅地の入り口ってというのは、幅員は4メートル以上あるわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。4.5メートル以上。この道路、全部で4.5メートルの幅員で造っていますので。

(金子会長) 2メートルすれすれで取ってきたとしても、第5宅地とか第2宅地の敷地の中では2メートル要らないんですか、階段のところ。第2宅地は。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いや、これは取らないと駄目なんですよ。

(金子会長) この階段のところは、第3宅地も階段を上っていくわけですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) それは、駐車場がないですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ここも階段の下のところ取るのかなというように思われます。

(金子会長) この宅地開発というのは適法かもしれないけれども、このような幅の狭いところに駐車場を造ったり、敷地の中の階段の下に駐車場を造ったり、そうしていくのが一つの現実だということですよ。

第2宅地っていう人は駐車場まで行って、そしてあの階段を上ってですから、第2宅地の道路側のところは隣の敷地になるわけですね。第2宅地、第1宅地の。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ここですね、はい。

(金子会長) その間の敷地は道路なんですか。第1宅地と第2宅地とその隣のお宅の間は階段がついていますが、そこは空地なんですか。道路がついているんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この青い部分が区画道路です。幅員4.5メートルになります。赤枠でこの囲った部分が各宅地になります。

(金子会長) なるほど。第6宅地も玄関でないところに接道をしているんだね。玄関、階段を上ってくるわけでしょう。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね、玄関は階段を上らないといけない。

(金子会長) それでも、接道の範囲は広いから窓でもぶち破って逃げるんだらうね、いざとなったら。実はこういうのは多いんでしょうね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。開発は一番宅地数を多くするというのが分譲業者の……。

(金子会長) だから、125平米以上にしてくださいねなんていうのは、聞き入れてくれないのでは。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) その必要最低限のところは守るんですけど、それ以上にはしてこないですね。

(金子会長) 葉袋先生も渡邊先生も言っているのは、125では狭いからもうちょっとといった御意見なんじゃないんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ええ。同じような御意見です。

(金子会長) でしょう。だから私も悪いけどそう思いますが。私も10年くらい前にずっと県の審査会をやっていたんで県の人にも長く付き合っていたことがありましたが、県も非常に苦労しているように思いました。ですから、今、先生お二人が質問なさいましたけれども、そのとおりなんだけれども、なかなかそうはいかないんです。

いろいろ聞いてみたんだけど、やっぱり第5宅地の接道義務とそこらに違和感を感じます。第3宅地の人も車を持っているわけですね。そして、階段の下に車を……。

(渡邊委員) 現行どおりにやってこうなるというのはもちろん分かっている、ただ私たちはこういう委員に参加しているので、やっぱりちょっと疑問に思ったこととか、法律というか法規が決まっていれば、それよりも設けようと思うとすごく超えてくるということはないので、少しその決まり自体を見直したり、この市街地調整区域っていうものをどう考えるかっていうのについては、もう一度考えてもいいのかもしれないねっていう、ただ意見です。

きちんといつもチェックされているので、それに関しては特にはないです。

(金子会長) 窓口の人にもっと厳しく当たってくれて僕は思っているんだけど、こういう状況で決着ですね、これは、恐らく。県の委員としてはどうですか。

(伊藤委員) 県でも開発許可、調整区域についてはやっぱり一定の基準をつかって運用はしているんですけど、市街地でもやっぱり開発許可で宅造する場合は業者さんがやっぱり一番売れる形を求めて設計してきますから、やっぱりそこは理想はなかなか実現しないのが現実です、実際のところ。

(金子会長) そうですね。委員二人が正論を言ってくださったんだけど、僕はそれを認めないわけではないんだけど、結局当局者側はこういうふうになりますよって言うんでね。

(伊藤委員) すみません、2点ほど確認したいんですけどよろしいですか。

(金子会長) はい。

(伊藤委員) 転回広場のことなんですけど、ちょっと手元に技術基準がないんで分からないんですけど、南側の転回空地というか形は、これ、寸法的に足りているんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 転回については、1宅地と3宅地の間で取るような形になります。

(伊藤委員) じゃあ、4、5、6のところは。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ここについては転回機能とは我々は判断していな



いですね。道路の一部として見えています。

(伊藤委員) 突っ込みで結局転回の不要な地形路だっていうことですよ、延長が。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 延長自体は転回広場が要るんですけども。

(伊藤委員) 要るんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。一か所、この、1番宅地と3番宅地の間の部分で兼ねるとい形になります。

(伊藤委員) じゃあ、線形的には入ってきて、6、5に向かっているのが道路で、1、3のほうに向かっているのが転回できる空地だっていう設計ですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(伊藤委員) 分かりました。もう一点なんですけど、開発区域、この赤線でずっと描いていつているんですけど、都市計画道路の野川柿生線のところに破線で四角く入っているじゃないですか。ものもありますよね。その分の取扱いというのは、どういう取扱いなんです。開発区域外ですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい、区域外になりますが、関連する下水道ですとかの関係の接続工事が出る区分になります。

(伊藤委員) 図面上に破線の中の新設道路帰属って書いてあるし、造成地って書いてあるんですけど、これはじゃあ開発区域内の工事ではないってということなんですかね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この土地利用計画で赤枠で囲っている部分が開発区域になりまして、ただ、委員から御指摘があった、野川柿生線に点線で赤く囲った部分はこの開発に伴って関連して下水ですとかをつなげる工事が出る部分になりまして、そこは開発区域には含めておりません。

(伊藤委員) 分かりました。結構です。

(金子会長) 最後になるけど、もう一回聞きますと、第5宅地の人というのは車で入ってきたら、そのままバックですか。頭を突っ込んで入ったら。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。

(金子会長) 第3宅地もそうだろうな、第2宅地、第5宅地、第4宅地も。みんな頭から入って、そのままバックで出ていくということになるんですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) 非常にいい質問ですけど、私も残念なところはあるんですが、これを認めざるを得ないよね。それはしょうがないです。ある意味じゃ、いいほうかもしれない。

どうですか、あと何か質問がありましたら。ほかに質問はございませんか。ありましたら、何でも結構ですよ。

そうしたら、本件につきましては許可して差し支えないというふうにさせていただきたいと思えます。

— 全委員異議なし —

(金子会長) それでは、本件について、許可して差し支えないものとします。

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237号「市街化調整区域における学校用施設の建築許可について」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237号、市街化調整区域内における学校施設の建築許可について御説明いたします。なお、この案件は提案基準によらずに付議する案件でございます。

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。

次に図面目録及び各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は土地利用計画図、図面番号4は排水計画図、図面番号5は1階平面図、図面番号6は2階平面図、図面番号7は3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、市街化調整区域において、学校施設を建築するものでございます。

はじめに、申請者の住所及び氏名でございますが、川崎市麻生区栗木三丁目12番1号学校法人桐光学園理事長小塚良雄でございます。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号ホでございます。

それでは、提案の要旨を御説明いたします。お手元の資料、議案書1枚目、提案の要旨を適宜御覧ください。

本件は、川崎市麻生区栗木字二号291番4の一部ほか4筆の一部の市街化調整区域内において、学校法人桐光学園に通う生徒のための学校施設である学生寮を建築するものです。

本計画の建築に伴い、開発許可を受けた土地以外の土地を新たに建築敷地とするため、都市計画法第43条第1項の規定による建築許可を要します。当該計画地の周辺には、現に学校法人桐光学園の学校施設である校舎棟、クラブハウス棟などが建設されており、予定建築物である学生寮は自宅からの通学が困難な生徒のために必要な施設であるため、申請地周辺における市街化を促進するおそれはなく、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと判断しています。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す。

続きまして、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、2枚目の建築敷地の位置、面積及び周辺の状況、図面では、図面番号1の位置図を併せて御覧下さい。方位は、スクリーン上が北でございます。

計画地は、町田市との市境付近に位置しており、スクリーン南西側の白抜き部分が町田市となっております。こちらが小田急多摩線栗平駅、こちらが都市計画道路栗木線、こちらが県道上麻生連光寺線、こちらが市道栗木1号線、こちらが市道栗木21号線、こちらが市道栗木33号線、計画地は、小田急多摩線栗平駅から南西へ、約1キロ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、こちらが市道栗木1号線、こちらが市道栗木21号線、こちらが市道栗木33号線、今回の計画地は、スクリーン中央 左下の赤色でお示した区域でございます。

計画地内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。

続きまして、建築計画の概要について御説明いたします。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料、図面番号5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学校施設である学生寮であり、建築基準法上の用途は寄宿舎となります。

建築物の主要構造は鉄筋コンクリート造、敷地面積は2172.50平方メートル、建築面積は219.52平方メートル、建ぺい率は20.42パーセント、延べ面積は615.76平方メートル、容積率は51.88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13.97メートルとなっております。

次のスクリーンには、土地利用計画図をお示ししております。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料、図面番号3の土地利用計画図も適宜御覧ください。

予定建築物の配置及び敷地の接道状況でございますが、赤枠でお示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たように配置する計画でございます。なお、計画地内には、既設の学生寮が存在し、こちらが手狭となったことから、今回新たに学生寮を新設するものです。

次に接道でございますが、計画地西側で、建築基準法第42条第1項第1号道路である、市道栗木1号線に接道いたします。

次のスクリーンは、排水計画図でございます。図面番号4の排水計画平面図も適宜御覧ください。

はじめに、雨水排水でございますが、雨水排水は計画地内に配置するU字溝で集水し、既存

のコンクリート柵を經由して、敷地東側の市道栗木31号線内の道路側溝に放流します。

次に、汚水排水でございますが、計画地内に新設する汚水取付管及び汚水柵を經由し、既設の汚水柵に接続したうえ、既存汚水取付管から市道栗木1号線内の公共下水道に放流します。以上が建築計画に関する設計の概要でございます。

続きまして、区域の現況について御説明いたします。スクリーンには、区域の現況写真をお示ししております。図面番号9の現況写真も併せて御覧ください。①の写真は、区域西側の市道栗木1号線から北西方向に区域を撮影した写真でございます。②の写真は、区域内の敷地の状況を、南東の位置から北側方向に撮影した写真でございます。③の写真は、区域東側の市道栗木31号線側から、北西方向に撮影した写真でございます。議案第237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) 説明は以上でよろしいですね。本件に関し、行政庁からの説明が終了しましたので、これより審議に入ります。それでは、質問がありましたらお願いいたします。

(高田委員) すみません、高田ですけれども、よろしいでしょうか。

(金子会長) はい、どうぞよろしく。

(高田委員) 最後についている建築確認の書類を見ると、増築というところにマークがついているんですけど、これは増築なんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) これは学校の敷地で、いろんな建物が複数棟建っています、棟別の増築に該当するということを確認しております。

(高田委員) 分かりました。ありがとうございます。

(金子会長) はい。ほかに何か質問はないですか。

これ、このすぐ近くに野球場とかサッカー場があるんですか、桐光学園というのは。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ございます。最初に御説明しました議案書のところに、この写真なんですけど、この青く塗っているところが学校の校舎であったり、中学校、高校から小学校まであるんですけど、その校舎になります。

グラウンドがこれで見ても3面から4面ぐらいございまして、いろんな運動をここでやっ

ていると。

(金子会長) そうですか。何か、ほかに質問はありませんか。

ないようでしたら、許可して差し支えないというふうにしてよろしいでしょうか。

－ 全委員異議なし －

(金子会長) はい。それでは、237号は許可して差し支えないというふうに判断させていただきます。

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、次は、報告案件といたしまして、「令和4年1月31日に開催いたしました、令和3年度 第3回開発審査会へ付議した議案第227号及び議案第228号の敷地面積の変更に伴う再度の建築許可について」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) はい。それでは、報告案件について、御説明いたします。スクリーンを御覧ください。この御報告は、令和4年1月31日に開催いたしました、令和3年度 第3回川崎市開発審査会において議案第227号及び第228号として御審議いただきました案件について、敷地面積の変更に伴い再度建築許可を行ったことについてでございます。

令和3年度 第3回川崎市開発審査会におきまして、麻生区黒川字東の市街化調整区域で、既存宅地性のある農家住宅の敷地を分割し、土地所有者が長屋・共同住宅と共同住宅を建築するという2案件について御審議いただきました。

当該案件につきましては、川崎市開発審査会より許可して差し支えないとの御判断いただきましたことから、行政庁におきまして、本年2月4日に建築許可をしたところでございますが、許可後、設計者より、この2案件について、許可後に行った詳細測量によって、それぞれの敷地面積に若干の変更に伴ったとの申し出がございました。

議案第227号長屋・共同住宅の敷地面積は0.06㎡減少し、議案第228号共同住宅の

敷地面積は0.07㎡増加しております。このため、法第43条の規定による建築許可が再度必要となり、改めて開発審査会への付議も必要となりましたが、この変更につきましては、敷地面積以外に計画変更がなく、令和3年度第3回川崎市開発審査会において御審議いただいた内容とほぼ同一の内容を御審議いただくこととなるため、事務局を通じまして、金子会長に本件に関する対応を御相談した結果、開発審査会への付議までは要さず、敷地面積に変更があったことを報告すればよいとの御判断をいただきました。

このことから、この2案件につきましては、令和4年4月4日に許可申請を受け、行政庁において、敷地面積以外に計画変更がないことを確認し、令和4年4月21日付で建築許可を行っております。

令和3年度第3回川崎市開発審査会へ付議した議案第227号及び議案第228号の敷地面積の変更に伴う再度の建築許可についての御報告は以上でございます。

(金子会長) どうもありがとうございました。相談を受けまして、もう一回、審査会に案件付議ということをする必要はないだろうという結論となり、今の報告のように対応させていただきました。何か質問等がありますか。

(金子会長) 特にないようですので、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。事務局からは2点、連絡事項がございます。

1点目でございますが、審査会の今期の任期が今年7月31日までとなっており、8月から2年間の新たな任期の委嘱手続きの御協力をお願いさせていただいているところでございます。引き続きどうぞよろしく願いいたします。

2点目でございますが、次回の開発審査会につきましては、8月1日に予定させていただきましたが、予定しておりました案件が9月以降に伸びる見込みとなりました。せっかく御予定を確保いただいておりますところ誠に恐縮ですが、改めて各委員の皆様、日程の照会をさせていただきたく存じますので、その際には、どうぞよろしく願いいたします。

事務局からは、以上でございます。

(金子会長) それでは、そういうことで、よろしく申し上げます。

それでは、これをもちまして令和4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。

－ 閉 会 －