

令和4年度 第2回川崎市開発審査会（公開用）

開催日時	令和4年10月5日（水） 午後2時00分～午後3時55分	
開催場所	J Aセレサみなみビル 3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、渡邊委員、伊藤委員
	幹事	企画課 北村課長、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 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、古川担当係長
	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 まちづくり局長あいさつ</p> <p>2 会長及び会長職務代理者の選出</p> <p>3 議事 (1) 審議案件 議案第238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 麻生区下麻生三丁目504番4、504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> 議案第239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 高津区末長2丁目827番6の一部 827番3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240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 高津区末長2丁目827番6の一部 827番3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241号（公開） 市街化調整区域における農業用倉庫の用途変更許可について 場 所 麻生区早野字広地249番 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ <p>3 その他</p>	

令和4年度 第2回川崎市開発審査会（公開用）

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4年度 第2回川崎市開発審査会議事録（摘録）

日時：令和4年10月5日（水）

午後2時から午後3時55分

場所：JAセレサみなみビル 3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。

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御報告いたします。本日は、委員の皆様におかれましては、新たな任期の第1回目となりますが、前期とは委員の変更がないことを御報告いたします。また、新任期の第1回目ということで、議事に入る前に会長及び会長職務代理の選出をしていただくことを予定しております。

それでは、早速でございますが、開催にあたり、まちづくり局長の藤原から御挨拶させていただきます。

（まちづくり局 藤原局長）御紹介いただきました、まちづくり局長の藤原でございます。

本日は、委員の改選、第1回目の会議ということで、本来ですと市長から委嘱状を各委員の皆様にお渡しするとともに、御就任についてお願いをするところでございますが、委嘱日から本日まで大分期間がありましたことから、失礼ながら事前交付とさせていただいたところでございます。

本日は、他の公務により出席できない市長に代わりまして、私より御挨拶させていただきます。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、御就任いただき、また、本日御出席いただきまして誠にありがとうございます。

開発審査会は、都市計画法の規定に基づき、審査請求に対する裁決や市街化調整区域における開発行為の審議等を行っていただくことになりまして、昨今の社会状況からもその役割に対する期待は大変高まっているというふうに感じているところでございます。

昨今の開発行政を取り巻く環境でございますけど、静岡県熱海市において盛土が崩壊し土石流が発生、多大な人的、物的被害につながったことは記憶に新しいところだと思います。それを踏まえまして、本年5月に宅地造成等規制法が宅地造成及び特定盛土等規制法に改正されまして、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等全国一律の基準で包括的に規制するといった法整備が行われております。

我々といたしましても、二度とこのような災害が引き起こされないように、法改正を踏まえて新たな規制区域の検討でありますとか、体制の強化等に取り組んでまいりたいと考えておりますので、ぜひ先生の皆様方の御指導を賜りたいと考えております。

また、新たな取組として、本年度から市内の民間企業等々、共同研究といたしまして、人口衛生を用いたGNSS、いわゆるGPSの活用によって、より詳細に大規模盛土造成地の地盤変動の把握をする取組を始めたところでございます。本市においては、都市の防災施工上、より一層向上することは大変重要と考えておりまして、中長期的なスパンで本市の持続性や活力維持を図るべく取り組んでまいりたいと考えております。

皆様におかれましては、それぞれの専門分野の知見から、御指導、御鞭撻をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

簡単ではございますけれども、川崎市開発審査会への委員の皆様への御就任に当たっての御挨拶とさせていただきます。

以上でございます。

(司会) ありがとうございます。藤原局長は、公務によりここで中座させていただきます。

(司会) それでは続きまして、次第2となります。川崎市開発審査会条例第5条の規定に基づきまして、会長の選出は委員による互選が定められております。また、会長職務代理者については、選出された会長より指名されることとなっております。選出についてお諮りいたしますが、いかがでしょうか。

.....

(伊藤委員) 自薦推薦も難しいようですので、できましたら事務局のほうで案があれば会長職務代理も含めて提案できませんでしょうか。

— 全委員異議なし —

(司会) それでは、事務局からの案という御意見がありましたので、会長には前期に引き続き金子委員にお願いさせていただくことはいかがでしょうか。また、会長職務代理者につきましても、開発行政に関わりの深い、都市計画の任命区分の葉袋委員にお願いさせていただくことはいかがでしょうか。

— 全委員異議なし —

(司会) ありがとうございます。それでは、会長には引き続き金子委員ということで決まりました。

それでは、金子会長から、御挨拶をよろしくお願いたします。

(金子会長) ただいま、会長に選出されました金子でございます。平成24年10月から委員に任命され、その時より会長を引き受け、今日に至っております。委員の皆様におかれましては、前期に引き続きよろしくお願いたします。

(司会) ありがとうございます。続きまして、会長職務代理者の指名はいかがでしょうか。

(金子会長) それでは、会長職務代理者は葉袋委員にお願いしたいと思います。

— 全委員異議なし —

(司会) ありがとうございます。それでは、会長職務代理者は葉袋委員に決定ということとなりました。

(司会) 会長、本日は新任期の第1回目ということとなりますので、事務局から順番に委員のお名前をお呼びし、委員の皆様から簡単に御挨拶していただくということでいかがでしょうか。

(金子会長) よろしいかと思えます。事務局よりお願いします。

(司会) それでは、順番に委員のお名前をお呼びしますので、簡単に御挨拶をお願いいたします。

薬袋委員、よろしくをお願いします。

(薬袋委員) 日本女子大学家政学部住居学科の薬袋でございます。都市計画を専門にしておりまして、やはり先ほど御指摘のあった熱海のことも含め、きちんと私たちが審査をするということの重要性を改めて認識しているところです。どうぞよろしくをお願いいたします。

(よろしくをお願いいたします。)

(司会) 高田委員、お願いします。

(高田委員) 聖マリアンナ医科大学予防医学教室の高田と申します。公衆衛生が専門となっております。引き続き、どうぞよろしくをお願いいたします。

(よろしくをお願いいたします。)

(司会) 大雄委員、お願いいたします。

(大雄委員) はい。横浜国立大学の大雄と申します。専門は財務会計、ディスクロージャーです。その観点から、微力ながら尽くしてまいりたいと思います。よろしくをお願いいたします。

(よろしくをお願いいたします。)

(司会) 渡邊委員、よろしくをお願いします。

(渡邊委員) 文化学園大学の渡邊と申します。よろしくをお願いいたします。建築のほうを担当させていただいています。

(よろしくをお願いいたします。)

(司会) 伊藤委員、お願いいたします。

(伊藤委員) 神奈川県県土整備局住宅建築部建築指導課長の伊藤でございます。この4月に

着任したところです。金子先生には、以前県のほうの審査会でお世話になっておりまして、引き続きよろしく申し上げます。

(よろしくお願いいたします。)

(司会) そして、あいにく業務の関係で本日御欠席となられました野中委員の以上7名でございます。

(司会) それでは早速ですが、会長、議事進行をよろしく申し上げます。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。

— 全委員異議なし —

(司会) 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、よろしく申し上げます。

(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3件、「市街化調整区域における農業用倉庫の用途変更許可について」が1件でございます。4件のうち最初の1件が非公開案件で、残りの3件が公開案件です。

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238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。

— 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239号及び第240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」、一括での御説明となります。

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) 本件につきましては、行政庁の宅地審査課古川担当係長から説明させていただきます。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) はい。それでは、議案第239号及び議案第240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。

スクリーンを御覧ください。この2案件につきましては、市街化調整区域内の既存宅地における、分譲用の一戸建ての住宅を2棟建築することを目的とした案件でございますので、2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。議案第239号及び議案第240号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2案件はいずれも、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、住所は埼玉県本庄市西富田 762-1、氏名はケイアイスター不動産株式会社代表取締役塙圭二でございます。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 3 6 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、議案書の 1 枚目、提案の要旨も適宜御覧ください。本件は、川崎市高津区末長二丁目 8 2 7 番 6 の一部及び 8 2 7 番 3 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 2 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。2 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、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 239 号及び議案第 240 号は、都市計画法施行令第 3 6 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 2 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。

こちらが東急田園都市線梶ヶ谷駅、こちらが都市計画道路子母口宿河原線、こちらが都市計画道路国道 246 号線、こちらが都市計画道路野川柿生線、こちらが市立新作小学校、こちらが処理施設橋ごみ焼却場、こちらが市道新作 80 号線、こちらが市道末長 74 号線、こちらが市道新作 123 号線で、計画地は、東急田園都市線梶ヶ谷駅の南東約 8 5 0 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子母口宿河原線、こちらが都市計画道路野川柿生線、こちらが処理施設橋ごみ焼却場、こちらが市立新作小学校、こちらが市道新作 80 号線、こちらが市道末長 74 号線、こちらが市道新作 123 号線、議案第 239 号及び議案第 240 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 239 号及び議案第 240 号の計画地の所在は、ともに高津区末長二丁目 8 2 7 番 6 の一部及び 8 2 7 番 3 の一部となっており各計画地の敷地面積でございますが、議案第 239 号の敷地面積は、129.89 平方メートル、次の議案第 240 号の計画地の敷地面積は、141.90 平方メートルです。

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 50 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、計画地は川崎市立新作小学校の北側に位置しています。当該地北側は、第一種低層住居専用地域に指定され、住宅が立ち並んでおります。

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。

はじめに、議案第 239 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、129.89 平方メートル、建築面積は、51.54 平方メートル、建ぺい率は、39.68 パーセント、延べ面積は、103.08 平方メートル、容積率は、79.36 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、7.48 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。また、予定建築物の外壁から、敷地境界までは、道路側を除き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号道路である、市道新作80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、敷地内に雨水枡、雨水排水管及び取付管を新設し、市道新作80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、敷地内に汚水枡、污水管を新設し、市道新作80号線内の公共下水道に放流いたします。以上が議案第239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240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、141.90平方メートル、建築面積は、56.20平方メートル、建ぺい率は、39.61パーセント、延べ面積は、105.88平方メートル、容積率は、74.62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、7.825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。また、予定建築物の外壁から、敷地境界までは、道路側を除き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号道路である、市道新作80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、敷地内に雨水枡、雨水排水管及び取付管を新設し、市道新作80号線の道路側溝に放流いたします。

次に、汚水排水につきましては、敷地内に汚水枡、污水管を新設し、市道新作80号線内の公共下水道に放流いたします。

以上が、議案第 240 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、市道新作 80 号線から、既存の宅地を撮影した写真でございます。②の写真は、市道新作 80 号線から、計画地を西方向へ撮影した写真でございます。③の写真は、市道新作 80 号線から、計画地を東方向へ撮影した写真でございます。

議案第 239 号及び議案第 240 号に関する御説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

(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。239号、240号について何か質問、その他ありましたらよろしくお願ひします。

要は、この土地は一戸建て住宅が建っていたわけですね。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) はい。そのとおりです。線引き以前に、建築確認申請が提出されております。

(金子会長) なるほど。240号というところの接道はしっかりしているんですね。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) そうですね。道路幅員も7.5メートルほどありまして、もともと新作小学校が道路の反対側にありますので、新作小学校側は歩道が設置されまして、かなり安全対策もしっかりしている状況になっております。

(金子会長) 接道は満たしていますか、2メートル以上。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) はい。問題ありません。

(高田委員) すみません。高田ですけれども、一つ確認なんですけど、240号の敷地の場合、駐車スペースはどこになるんでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) 駐車するとなると、やはり専用通路部分に駐車する形になります。

(金子会長) そうでしょうね、そこに停めるということでしょうね。ほかの人は通らないからね、自分の敷地だから。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) そうですね。

(高田委員) それで特に安全上問題はない幅ということで、よろしいのでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) 正直、敷地設定がぎりぎりになっておりますので、これが安全上限界なのかなと考えております。

(金子会長) 居住者の安全性だけだね。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) はい。

(高田委員) 何かあったときに、緊急搬送とか、ちょっと大変そうだなと思ったので。

(金子会長) そうですよ。だけど、住む方は承知して住んでいるんじゃないんですか。

(薬袋委員) よろしいですか。今の件、まさに私も問題だと思っていまして、2メートルの接道があれば家が建てられて、かつ通路上のところに車を置いていいということに、今、日本ではなっているんです。許可しないというわけにはいかないですよ。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) そうです、はい。

(薬袋委員) 許可しないと、またそれがなぜかと問われてしまうんですけど、本当に今高田先生が御指摘のとおりで、緊急搬送ができないんですよ。というか、消防活動も非常にしにくくなって、住んでいる方にとってはとってもリスクが高い住宅なんです。そのような説明はされずに販売されるんですね。

造っているのは市外の業者さんですよ。先ほどのように、個人の方が自分が住むために建て替えるわけではなくて、もうけるために、要は市民をリスクにさらす売り方をしているのではないかというふうに、私はこういう物件を懸念しているんですね。本来は安全とは言えないと、私は思っています。これは個人的な意見もあります。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) そうですね。一応、専用通路部分は2.7メートル確保されております。ですので、車は問題なく入るんですけど、おっしゃるとおり、なかなか緊急搬送というと厳しいところもありますので、また仮に、こちらは市街化調整区域なんですけれども、駐車場も点在しておりますので、そういったところも活用とかができれば活用を促すようにしていきたいと考えています。

(菓袋委員) そういう意見をつけることはできるんですか。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) あくまでもお願いベースにはなりますが。

(菓袋委員) これは販売するわけですよ、本人が住むわけではなくて造った人が。その際には、通路に車両などを置いておくことは、災害というか火災があったり、救急車で緊急搬送しなきゃいけないときには障害になるから、できるだけ置かないようにお伝えしなさいとかということは、なかなか言いづらいですよ。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) そうですね。あくまでも土地利用につきましては、土地所有者の自由といたしますか、使い勝手によるところもありますので。お願いベースではお話ししてみます。

(菓袋委員) はい。ぜひ、住んでいる方のリスクを減らすためにお願いしたいと思います。

(行政庁 宅地審査課 古川担当係長) はい。

(金子会長) よろしいですか。やっぱり危ないなと思うのはしようがないんだけど、ここで拒否するわけにもいきませんしね。

それじゃあ、239号、240号は許可相当ということにして終わらせていただきたいと思います。

(金子会長) ほかに質問はございませんか。質問がないようでしたら、議案第240号につきましては、許可して差し支えないものとさせていただきます。。

— 全委員異議なし —

(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241号「市街化調整区域における農業用倉庫の用途変更許可について」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241号について説明いたします。

それでは、議案第241号、市街化調整区域内における農業用倉庫の用途変更について御

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は建物立面図、図面番号8は現況写真でございます。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、市街化調整区域において、農業用倉庫の用途を変更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、川崎市麻生区片平五丁目16番4号株式会社 SlowFarm 代表取締役安藤良二でございます。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、川崎市麻生区早野字広地249番の市街化調整区域内において、観光農園を営む申請者が、現在、農業用倉庫、店舗、農産物の処理、加工及び貯蔵の用に供している現在の建築物の農業用倉庫部分を、観光農園の事務室及び同農園の従業員用の休憩室に用途変更しようとするものです。

現在の建築物は、当初、全体が農業用倉庫であったことから、都市計画法の許可が不要であるものとして令和2年12月に建築されたものです。その後、観光農園で収穫された果実を使用した菓子の製造販売を目的として、現在の建築物の一部を農業用倉庫から店舗、農産物の処理、加工及び貯蔵の用に供する施設への用途変更をするとの許可申請があり、変更後の用途が都市計画法第34条第1号及び同条第4号に適合するものとして、令和3年12月に都市計画法第43条第1項の規定による用途変更の許可を行っています。

今回は、申請者が観光農園を経営していくなかで、事務室や従業員用の休憩室がないことにより業務に支障が生じつつあることから、現在の建築物の農業用倉庫部分を事務室及び従

業員用の休憩室に用途変更しようとするものです。この用途変更によって、申請地周辺における市街化を促進する恐れはなく、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、横浜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は横浜市及び町田市となっております。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野川柿生線、こちらが都市計画道路菅早野線、計画地は小田急小田原線柿生駅から南東へ、約2.4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、こちらが市道早野84号線、こちらが市道早野4号線、今回の計画地は、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。

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。なお、用途地域及び高度地区の指定はございません。

続きまして、用途変更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6から7の用途変更後の平面図及び立面図も適宜御覧ください。現在の建築物の用途は、農業用倉庫、店舗、農産物の処理・加工・貯蔵庫であり、建築物の主要構造は鉄骨造平屋建てでございます。

スクリーンでオレンジ色に示す箇所、56㎡の農業用倉庫を、27.48㎡の事務室及び28.52㎡の従業員用の休憩室に用途変更いたします。現在の建築物の概要ですが、敷地面積は427.48平方メートル建築面積は170.87平方メートル、建ぺい率は39.98

パーセント、延べ面積は170.87平方メートル、容積率は39.98パーセントでございます。本件は、用途変更のみで、増築は行いません。

次のスクリーンは図面番号7の建物立面図でございます。現在の建築物の最高高さは4.524メートルとなっております。

次のスクリーンには、図面番号4の土地利用計画図でございます。現在の建築物の配置及び敷地の接道状況でございますが、赤枠でお示しした建築物の敷地に対して、建築物は青色でお示ししたように配置されており、スクリーンでオレンジ色に示す箇所を、現在の農業用倉庫から事務室及び従業員用の休憩室に用途変更いたします。

次に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1号道路である、市道早野4号線に接道しております。次のスクリーンは、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、雨水排水は現在の雨水排水施設から変更はなく、敷地西側のU型側溝へ放流しております。

次に、汚水排水でございますが、汚水排水は現在の汚水排水施設から変更はなく、敷地内の合併浄化槽で浄化した後、敷地内の雨水枡を経由して、敷地西側のU型側溝へ放流しております。

以上が用途変更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8の現況写真も併せて御覧ください。①の写真は、区域東側の市道早野4号線から北方向に区域を撮影した写真でございます。②の写真は、市道早野4号線から、南東の位置より西側方向に撮影した写真でございます。③の写真は、市道早野4号線から、東の位置より西方向に撮影した写真でございます。

議案第241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、それでは、質問がありましたらお願いいたします。

(大雄委員) すみません。1点だけ、確認だけさせていただきたいんですが、用途変更の背景について、令和2年12月に農業用倉庫として建築されて、その後比較的短期間で用途変更が行われているということは、当初の農業用倉庫としての機能が果たされている期間というのは短いわけなんですけど、これはどういう背景があるのか、教えていただけますか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 観光農園ということで御説明させていただきましたが、イチゴの摘み取りをさせる農園をここで申請者は営業しております、当初はかなり周辺にイチゴ農地が広がっていて、ビニールハウスで広がっているんですが、そんなに最初はお客様の入りが分からない状況でしたので、あんまり大々的にといいですか、やっていたわけではなくて、多分準備段階から含めて、まず農業用倉庫等を造って資材等を置きながらイチゴ農園を拡張していかれたようです。

その後、摘み取ったイチゴの販売ですとか、先ほど菓子を売っていると言ったんですけれども、イチゴを使ったケーキをそこで直接作って売るということを始められるということで、まず1回目の用途変更が行われて、営業して2年ぐらいですかね、2年たたないかぐらいなんですけれども、大分何かお客さんの入りがいいといいですか、地元のミニコミ誌なんかでも紹介されたりなんかしていて、お客さんがかなり広く集まってくるようになっていて、従業員の方も増えたんでしょうかね。そういった休憩スペースですとか、観光農園自体の事務スペースもなかったということで、今回、農業用倉庫部分を事務所へ用途変更したいという御相談を受けて、本日の付議に至っております。

(大雄委員) 御丁寧にありがとうございました。じゃあ、事業計画の見通しがちょっと当初と変わったという、そういう理解でよろしいですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 事業計画自体、我々も詳細には聞いていないんですが、何か思った以上にお客さんの入りがいいという状況のようでございます。

(大雄委員) 分かりました。ありがとうございます。

(渡邊委員) よろしいでしょうか。倉庫から事務室及び休憩室への変更ということで、居室への変更、用途変更ということになるかと思うんですけれども、採光とか換気とか、居室にする

に当たっての考え方というかをもう少し御説明いただければと思うんですが。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 我々のほうは、建築確認までは行っておりませんで、今回のものは何か建築確認がない用途の変更ということで確認しております。我々は、あくまでも都市計画法の中で、もともと許可不要で建てられた農業用倉庫から34条の1号から13号に規定する中のものに、いずれも該当しないものの用途変更ということで、用途変更の許可をしておりまして、ちょっとそういった採光ですとか、内部のそういった設備関係については申し訳ないんですが、審査等はちょっと行ってはおりません。

(渡邊委員) それは、不要ということによろしいんですか。

(金子会長) 私もその辺は聞こうと思っていたところです。

(建築審査課 工藤課長) よろしいでしょうか。建築審査課の工藤と申します。よろしく願いいたします。まず、用途変更の手続につきましては、その変更する部分が200平米以上のものについては手続が必要となります。

それと、今回の場合は200平米にいかないというところになりますので、今、事務局のほうの説明があったとは思いますが、設計者がその資格と責任の下において、法律をクリアをしていかなければならないということになっております。以上でございます。

(金子会長) これ、建築基準法の用途地域の、どういう用途地域になるんですか、こういうのは。

(建築審査課 工藤課長) 市街化調整区域になります。

(金子会長) 市街化調整区域で、別表の1の何になるんですか、建築基準法でいうと。

(建築審査課 工藤課長) はい。こちらにつきまして、第一種低層住居専用地域相当と考えております。

(金子会長) 第一種低層住居専用地域で、どれに当たるんですか。この中で、神社仏教、仏閣とか老人ホームはありますが。お風呂屋も、これはもう第二次世界大戦後から一低層で造るようになったんだけど、一低層の1号から10号の中で、こんな食べ物屋かなんかありませんが。だから、建築基準法の規定を免れているということはありませんか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 用途地域の指定はかかっておりませんので。

(金子会長) 何を造ってもいいということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いや、何を造ってもといいいますか、これはまず観光農園という農業をやっている申請者がその中で、自分の中で採れたイチゴ等を使ってケーキ等を作って販売する、あるいは果物をそのまま洗ってパック詰めにしてその場所で売るといったものと、その観光農園自体の事務室、従業員用休憩室ということで、都市計画法の、まず店舗部分については、34条1号で判断して、市として周辺の方に日常生活のために必要な物の物品の販売ですとか、加工、もしくは修理、その他業務を営む店舗が34条、これは調整区域の中の許可基準の一つとしてできるというふうに、都市計画法で定められているんですが、まず店舗部分については、34条1号で判断して用途変更を許可しております。

次の農産物の貯蔵、加工処理というのは、都市計画法の34条の4号にございまして、その農地で採れた農産物を加工処理、貯蔵するというのに必要な用途として、これについても前回は許可しているという状況でございます。

(金子会長) 34条4号ですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 1号と4号です。

(金子会長) この4号のところで、何か物を食べさせたりするのはできるのですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 4号は農産物、採れた物の処理、貯蔵、加工ですので、ここでいわゆる店舗営業的なものではないです。

(金子会長) ないですね。だから、どこの規定に当たるのかな。一低層なんかは全然駄目ではないですか。

(建築審査課 工藤課長) 会長、よろしいでしょうか。建築審査課、工藤でございます。

先ほど、私のほうで少し言葉の不足があったのを補足させていただきますでしょうか。

建築基準法の、私、第一種低層住居専用地域相当だと言ったのは、形態の規定に当たる部分のみでして、用途の部分につきましては、今、事務局のほうの説明があったような形での内容の規制となります。

(金子会長) そうすると、都市計画法 34 条なんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 用途に関しては、都市計画法 34 条の中の規定で判断して、許可相当であれば許可しているということとなります。

(金子会長) これは 34 条の何号なんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 店舗部分については、34 条の 1 号というのがございます。

(金子会長) 1 号ですね。これ 34 条の 1 号で読めますか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 私どものほうの運用では、こういったお菓子の販売等については、34 条 1 号の店舗で該当するというので、従来から運用して許可をしているものがございます。

(金子会長) 何のお菓子ですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) イチゴを使った洋菓子ですね。この観光農園は、イチゴの摘み取りですので、ここで採れたイチゴを使った洋菓子、ケーキなどを販売しているということです。

(金子会長) 他のイチゴとか、何かほかでブドウとか、そういうものはみんな 34 条 1 号でやっているのですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いえ、果物ということではないんですが、今日委員の皆さんにはお手元に資料をちょっとお渡ししていませんけれども、34 条 1 号の許可に当たっている運用基準というのを川崎市では定めております。その中にはかなり幅広く、例えば魚屋さんであったりとか、乾物屋さん、お米屋さんであったりですとか、調整区域内でも当然居住されている方がいて、そういった店舗等が必要になるという場合が想定されていますので、そういった中で、かなり幅広く店舗等を認めるという運用基準というのを定めてやっており、認めて許可しているというところでございます。

(金子会長) 都市計画法は、かなりそこらは大ざっぱなんだけど、建築基準法はどうなっているんですかね。

(伊藤委員) 会長、すみません、横から。建築基準法上は、市街化調整区域は用途が無指定になります。なので、今、事務局からお話があったように、都市計画法で調整区域に立地できるものを限定していて、それに合わせて許可をするという仕組みになっているので、基準法の別表2には出てこないです。

(金子会長) そうだろうね。

(伊藤委員) これ、建物がすごく興味を惹いちゃうんですけど、先ほど言われたように、当初は農業用倉庫なので、開発の許可も必要なく建っているんですね。中に入っていたものはどこに行っちゃったんだろうという疑問も出てくるんですけど、多分その全体の許可のときにそこは整理されて、入っている資材は使い切ったので、その使い道を考えて、今の加工場と店舗に多分用途変更をしたんだろうと。そういう感じに見えるんですけど。

(金子会長) これ、何か漁村で採った魚を焼いて食べさせたりとか、そういうのと同じですか。

(伊藤委員) それは、1号に多分ならないです。1号店舗って、その周辺の人のための店舗なので、今言ったその漁港に来た人に魚を焼いて食わせるというのは観光に近いものがあるじゃないですか。だから、それはまた別の基準で許可できる可能性はあると思いますけど、そこは運営している川崎市さんの基準になるかと思います。

(金子会長) これも漁村で魚を焼いて食べさせると同じようなものなんじゃないんですか。

(伊藤委員) そこは川崎市さんは特殊で、市街化区域に近いので、多分ここに買いに来る普通の市民の方が多いんだと思います。

(薬袋委員) よろしいでしょうか。薬袋ですけれども、先ほどの倉庫の淡い図面だけを拝見すると、最初から窓がたくさんついていて、そもそも建てることから倉庫を後々転用することは意識していたんじゃないかなという気がしてならないんですね。

許可基準として、こういう市街化地域近郊の農村で、観光客ももちろん来ると思うんですね、川崎市民以外に東京都民もいっぱい来ると思うんですけれども。そういう人たちに向けて、何か提供すること、柔軟に捉えるということ自体は悪いことではないと思うんですが、

審査逃れじゃないですけども、ちょっと非常に短期間で転用しているということもありますし、最初から窓をたくさんつけてあって、倉庫の割にはかなり多い窓があり、どんな倉庫かにもよるかと思いますが、ちょっと疑問は感じます。

ただ、だからといって、これを許可しないというわけにはいかないような状況かなという気はしていますが、だからこういうことが当たり前になると、あんまりよろしくないというか、それこそ何か手続のやり方を川崎市として変えていくということも考えなくてはいけなくなるんじゃないかなというふうに思いますので、こういうことをちゃんと記録しておくことは大事かと思います。

(金子会長) この周りは、第一種低層住居専用地域なんですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いえ、大部分を、市街化調整区域で用途地域は無指定でして、農用地、農業振興地域ですとか、そういったものになっております。

(金子会長) じゃあ、がらがらだね。あんまり規制はないんだね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(伊藤委員) 1点事務局に質問があるんですけど、今回、図面の6番で非申請範囲と申請範囲と分けているんですけど、これ、許可は43条の許可を出すんですよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。用途の変更ということで、許可を出します。

(伊藤委員) 議案書のところに条文が入っていないんですけど43条1項でいいんですよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 今、画面、スクリーンで43条の条文を出していて、赤のアンダーラインを引いている部分があるんですが、または以下のところに、まずその用途を変更してというところで同項2号、29条1項2号、若しくは29条1項3号に該当する、それ以外の建築物としてはならないと。その場合は許可を取る必要があります。

(伊藤委員) その図面の6番なんですけど、今言った範囲を区分して申請されているみたいなんですけれども、非申請範囲と申請範囲に黄色と。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) その他、オレンジ色の部分が今回用途変更をする部分としてあります。

(伊藤委員) これ、説明用の図面で、許可は部分的な用途変更というんじゃなくて、建物全体を許可するんですよね。この建物、元農業用倉庫の変更した許可全体で許可していますよね。今回は、この建物の一部の用途を変えるけど、建物で見たときは全体で用途変更って捉えて、全体で許可するという扱いですよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 許可としては敷地単位といたしますか、建物の範囲になります。

(伊藤委員) だから、黄色い部分については従前の許可で変更はないということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。オレンジ色以外の部分については、従前のままであるという。用途の変更はないという扱いとなります。

(伊藤委員) その前の5番のところに、これちょっと小さくてよく見えないんですが、黄色で塗られている浄化槽の施設ですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 土地利用のところ、排水計画図ですね。

(伊藤委員) 建築工事もないけど、設備工事も従前のままということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。ございません。

(伊藤委員) これ、農業用倉庫のときはなか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) いえ、浄化槽、トイレなどはありました。このトイレと浄化槽については、これは農業用倉庫を建てたときに同時に造っております。

(伊藤委員) そうなんですか。何かいろいろと興味を惹いちゃいますよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ここで観光農園をやっていききたいということで、まずは場所を倉庫ですとか、それと自分たち、あるいは今はお客さんも使っているんですけども、そういった設備関係は当初に入れております。

(伊藤委員) 今回、全体をもう一度許可をし直すということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。農業用倉庫はやめてという許可をするということでございます。

(伊藤委員) 分かりました。

(金子会長) 何か煮え切らない部分もありますが仕方ないですね。

何か、議案第241号は許可して差し支えないと考えてよろしいでしょうか。

— 全委員異議なし —

(金子会長) それでは、241号に関しては、許可して差し支えないものとしたします。

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。

(金子会長) 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、行政庁から12月か1月に開催したいとの要望を受けておりますので、その辺りの開催を念頭に、まずは金子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お伺いし、開催日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) それでは、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4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 —