

令和4年度 第3回川崎市開発審査会議事録（摘録）

日時：令和4年12月14日（水）

午後3時10分から午後7時00分

場所：第4庁舎 第2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、よろしくお願いいたします。

（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「市街化調整区域における分家住宅の建築許可について」、「所有権移転（用途変更）の許可について」、「市街化調整区域を一部含む土地における一戸建ての住宅の建築を目的とした開発変更許可について」、並びに「市街化調整区域内における障害福祉サービス事業の用に供する施設の建築を目的とする開発許可について」の各1件でございます。4件のうち最初の2件が個人の案件のため非公開で、残りの2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242号「市街化調整区域における分家住宅の建築許可について」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242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 －

（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243号「所有権移転（用途変更）の許可について」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243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 －

（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244号「市街化調整区域を一部含む土地における一戸建ての住宅の建築を目的とした開発変更許可について」でございます。

なお、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) その場合は許可いたします。

(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244号について説明いたします。

それでは、議案第244号、市街化調整区域を一部含む土地における、一戸建ての住宅の建築を目的とした開発行為の変更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4枚でございます。次に 図面目録、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は現況平面図、図面番号4は土地利用計画図、図面番号5は造成計画図、図面番号6は排水計画平面図、図面番号7は公園計画平面図、図面番号8は開発区域新旧対照図、図面番号9は道路計画新旧対照図、図面番号10は公園計画新旧対照図、図面番号11は宅地計画新旧対照図、図面番号12は汚水排水施設新旧対照図、図面番号13は雨水排水施設新旧対照図、図面番号14はその他用地新旧対照図、図面番号15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。

この案件につきましては、川崎市開発審査会提案基準第8号による付議案件でございますので、議案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8号について、御説明いたします。スクリーンを御覧ください。なお、お手元でございます提案基準第8号も適宜御覧ください。

川崎市開発審査会提案基準第8号は、市街化調整区域に隣接する市街化区域を土地利用する際に、当該市街化調整区域に、公共施設を整備することがやむを得ないと認められる開発行為に係る基準で、都市計画法第34条第14号の規定による開発審査会への提案に必要な基準として、平成22年6月1日に制定し、施行しております。

はじめに、第1項に規定する目的でございますが、市街化調整区域に隣接する市街化区域

を予定建築物の敷地とする開発行為で、当該市街化区域の周辺の土地利用の状況から、隣接する市街化調整区域内に道路、公園、その他の公共施設を整備することがやむを得ないと認められる開発行為について、都市計画法第34条第14号の規定による川崎市開発審査会への提案に必要な事項を定めたものでございます。

次に、第2項の定義でございますが、市街化調整区域に公共施設等を整備することをやむを得ないとして認める場合を定義したものでございます。

はじめに、第1号でございますが、当該市街化区域が道路に接しておらず、かつ、当該市街化区域の周辺の市街化区域に道路、公園等の公共施設を整備することが困難又は著しく不適當である場合、次に第2号でございますが、当該市街化区域が道路に接しているものの、市街化区域内において道路を整備することが困難又は著しく不適當である場合と定義しております。

次の第3項は、開発区域に係る基準で、開発区域は、市街化区域である土地のほか、開発区域に含めることができる市街化調整区域は、第1号の道路を整備する土地、第2号の公園、広場その他の公共の用に供する空地を整備する土地、第3号の排水施設又は給水施設を整備する土地、第4号の擁壁の設置など宅地の安全上必要な措置を講ずることが必要である土地の区域で、必要かつ最小限の土地の区域であることを規定しています。

次に、第4項は、開発区域に含めてはならない土地の規定で、農用地区域や特別緑地保全地区のほか、本市の都市計画又は総合計画等から支障がある土地を、開発区域に含めてはならないと規定しております。

最後に、第5項は、開発行為の土地利用に係る基準です。この基準による開発行為の土地利用は、予定建築物の敷地が市街化区域内にあることのほか、整備する道路の幅員、形状及び延長は、周辺の市街化を促進するおそれのない必要かつ最小限の形態であることを規定しています。以上が、川崎市開発審査会提案基準第8号についての御説明でございます。

続きまして、本案件の現在までの経過を御説明いたします。引き続き、スクリーンを御覧ください。この案件につきましては、平成22年11月30日開催の平成22年度第6回川崎

市開発審査会の議を経て、同年12月8日付で開発許可をしたものでございます。その後、2度あたり事業者の変更がございましたが、平成24年5月に工事に着手しています。

この度は、申請者である現在の事業者が、本件開発行為の事業採算性について、改めて検討を行った結果、現在の事業計画では、採算が見込めないと判断し、土地利用計画の見直しを行ったとのことでございます。

なお、許可後の平成24年5月に、前事業者から工事着手届が提出されておりますが、現場につきましては、除草、仮排水施設の設置及び仮囲いが行われた程度で、工事は中断した状態となっております。

それでは議案の内容を御説明いたします。引き続き、スクリーンにて御説明いたします。なお、お手元の資料、議案書は適宜御覧ください。

この案件は、市街化調整区域を一部含む土地における一戸建ての住宅の建築を目的とした開発行為の変更でございます。申請者の住所及び氏名でございますが川崎市多摩区菅北浦三丁目12番29株式会社日東、代表取締役仲村陽一でございます。

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8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枚目から2枚目の、提案の要旨も適宜御覧ください。本件は、川崎市麻生区片平字富士塚1844番9ほか10筆の一部の市街化調整区域に隣接する東京都町田市能ヶ谷7丁目1521番170ほか3筆の市街化区域内に分譲用の一戸建ての住宅の建築を目的として許可された開発行為を変更しようとするものでございます。

本件開発区域は、町田市能ヶ谷7丁目と麻生区片平に跨る土地で、町田市能ヶ谷7丁目の区域が市街化区域、麻生区片平の区域が市街化調整区域に指定されております。

予定建築物の敷地として利用する市街化区域は、既存の一戸建ての住宅や市街化調整区域に囲まれており、市街化調整区域内に道路を整備しない限り、土地利用することが困難な状況にあります。

以上のことから、本件は、都市計画法第34条第14号の規定による開発審査会への提案基準である、川崎市開発審査会提案基準第8号に該当するものとして、平成22年11月30日開催の平成22年度第6回川崎市開発審査会の議を経まして、同年12月8日付で開発許可をしております。その後、事業者、設計者及び工事施行者の変更があり、この度は、事業者による土地利用計画の見直しにより、開発区域が縮小するとともに、宅地の面積、公共施設の配置及び規模等に変更が生じることとなりましたが、変更後の開発行為は、都市計画法第34条第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8号に該当し、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、開発区域の位置、面積、開発区域内及び周辺の状況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、3枚目の開発区域の位置、面積及び4枚目の周辺の状況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。こちらが都市計画道路尻手黒川線、こちらが都市計画道路片平線、こちらが都市計画道路世田谷町田線、計画地は、小田急多摩線五月台駅の南西、約1.1キロメートル、小田急小田原線鶴川駅の北、約1.2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尻手黒川線、こちらが都市計画道路片平線、こちらが川崎市道片平324号線、こちらが川崎市道片平71号線、となり、今回の計画地は、スクリーン左下の赤色でお示しした区域でございます。

開発区域は、川崎市麻生区片平字富士塚1844番9ほか10筆の一部、及び町田市能ヶ谷七丁目1521番170ほか3筆、変更後の開発区域面積は、4646.66平方メートルでございます。

なお、変更後の開発区域のうち、都県境を挟みまして、川崎市域は1878.01平方メートル、町田市域は2768.65平方メートルとなっております。

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、川崎市域は、市街化調整区域に指定されており、用途地域及び高度地区の指定はございません。建蔽率及び容積率でござい

ますが、建蔽率は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、町田市域は、市街化区域に指定されており、用途地域は、第一種低層住居専用地域
建蔽率は40パーセント、容積率は80パーセント、建築物の敷地面積の最低限度は120
平方メートル、建築物の高さの限度は10メートル、高度地区は、町田都市計画による第一種
高度地区が指定されています。

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、左が北でございます。赤色で着色された部分
が変更後の開発区域、青色で着色された部分が今回の変更により開発区域から除外される
区域、茶色でお示しした部分は公道となっており、開発区域の地目は、原野、雑種地ござい
ます。

続いて、設計変更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。はじめに開発区域の現況でございますが、スクリーンには現況図をお示ししております。
方位はスクリーン左上が北でございます。

また、お手元の資料では、図面番号3の現況平面図でございます。赤枠でお示しした部分が
変更後の開発区域でございます。開発区域の現況でございますが、開発区域南西側の既存住
宅地に隣接する部分は、概ね平坦な地形となっており、町田市域が川崎市域に突き出すよう
な形となっている部分の付根付近からは、北東側に向かって、下がるように傾斜する地形と
なっております。

次に設計変更の内容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、お手元の資料図面番号8の開発区域新旧対照図も適宜御覧ください。スクリーンに
は、向かって左側に現在の開発区域、右側に変更後の開発区域をお示ししております。

なお、お手元の配布資料、図面番号8の開発区域新旧対照図から図面番号14のその他用
地新旧対照図までと、この先の御説明に使用するスクリーンにおいて、紙面及びスクリー
ンの都合上、開発区域南東側、新設する区画道路と既存の公道の接続部分が見切れておりま
すが、この部分につきましては、今回、変更等はございませんので、あらかじめ御了承くださ

い。方位はスクリーン、左上が北でございます。赤枠でお示しした部分が開発区域、青色で着色した部分が川崎市域でございます。

はじめに開発区域の縮小についてでございますが、公共施設の整備について、配置や規模等を見直すことにより、現在の開発区域面積5,615.65平方メートルから、4,646.66平方メートルに規模を縮小いたします。このうち、市街化調整区域である川崎市域の開発区域面積は、現在の2,837.45平方メートルから、1,878.01平方メートルへ、959.44平方メートルの縮小となります。また、市街化区域である町田市域の開発区域面積は、現在の2,778.20平方メートルから、2,768.65平方メートルへ、9.55平方メートルの縮小となります。

次に道路計画の変更でございますが、スクリーンには図面番号9の道路計画新旧対照図をお示ししております。スクリーン左側の現在の土地利用計画において、宅地を取り囲むように配置されている幅員6メートルと幅員5メートルの区画道路のうち、赤枠でお示しする幅員6メートルの区画道路と幅員5メートルの区画道路の整備を取りやめ、スクリーン右側の変更後の土地利用計画において、区画道路の終端部となる部分については、車両の転回が可能となる形状に区画道路を整備し、川崎市及び町田市に帰属いたします。

この変更により、道路用地の面積は、現在の1,641.45平方メートルから、1,082.43平方メートルへ、599.02平方メートルの縮小となり、道路の総延長は、現在の271.98メートルから、176.58メートルへ、95.40メートルの縮小となります。

また、この変更により、開発区域内に整備される区画道路の幅員は概ね6メートルとなります。

次に公園計画の変更でございます。スクリーンには図面番号10の公園計画新旧対照図をお示ししております。スクリーン左側の現在の土地利用計画において、緑色でお示したとおり、開発区域西側と東側に区画道路に沿うような形で公園が配置されておりますが、このうち、赤枠で囲まれた部分の整備を取りやめ、スクリーン右側の変更後の土地利用計画において、開発区域西側部分に集約する形で整備し、川崎市に帰属いたします。

この変更により、公園の面積は、現在の1,303.83平方メートルから、215.88平方メートルへ、1,087.95平方メートルの縮小となり、開発区域面積に対する公園面積の割合は、現在の23.21パーセントから、4.65パーセントとなります。

なお、本件開発行為につきましては、開発区域面積に対し、川崎市域で6パーセント、町田市域では2.81パーセントにあたる面積の公園整備が必要であり、変更後の開発区域では、190.48平方メートル以上の公園整備が必要となりますが、215.88平方メートルの公園を整備する計画であることから、変更後の開発行為についても、公園の整備についての基準に適合した計画となっております。

次は宅地計画の変更でございます。引き続き、スクリーンを御覧ください。スクリーンには図面番号11の宅地計画新旧対照図をお示ししております。宅地につきましては、全て、市街化区域である町田市域に整備することに変更はございませんが、区画道路の配置の変更に伴い、スクリーン左側の土地利用計画において、赤枠でお示しする宅地の区画割から、スクリーン右側の土地利用計画において、赤枠でお示しする宅地の区画割に変更いたします。

この変更に伴い、宅地用地の面積は、現在の2,463.11平方メートルから、2,563.56平方メートルへ、100.45平方メートル増加しますが、区画数は、現在の15区画から、14区画へ、1区画減少いたします。

なお、現在の最小宅地の敷地面積は150.53平方メートルでございますが、変更後の最小宅地の敷地面積は165.23平方メートルとなっております。

続いて、排水施設の変更でございます。スクリーンには図面番号12の汚水排水施設新旧対照図をお示ししております。

汚水排水でございますが、スクリーン左側にお示しする現在の計画では、一部の自然流下による排水となる宅地を除き、各宅地からの汚水は、各宅地の汚水取付管、区画道路内に新設する污水管、及び、区画道路内に設けられる汚水圧送用ポンプを經由して、川崎市道片平71号線内の既設污水本管に放流することとなっており、汚水圧送用ポンプの電源設備を設ける下水道施設用地3.97平方メートルを設ける計画となっておりますが、道路及び宅地計画

の変更に伴い、スクリーン右側の変更後の汚水排水計画にお示しするとおりに、汚水排水施設及び汚水排水経路を変更いたします。

なお、汚水圧送用ポンプの電源設備を設ける下水道施設用地は、6.00平方メートルに変更いたします。

なお、汚水排水の放流先につきましては、川崎市道片平71号線内の既設汚水本管で変更はございません。

次に雨水排水でございます。スクリーンには図面番号13の雨水排水施設新旧対照図をお示ししております。スクリーン左側にお示しする現在の計画では、開発区域内の雨水排水は、開発区域北東側に整備する調整池において雨水流出抑制を行ったうえで、川崎市管理の既設水路を経由し、片平川に放流する計画となっておりますが、変更後の計画は、スクリーン右側の雨水排水計画にお示しするとおり、宅地内の雨水排水につきましては、原則として、各宅地内に整備する雨水浸透施設において浸透処理とし、その他、道路、公園内からの雨水排水につきましては、新設する区画道路内の雨水排水側溝から、開発区域北東側に整備する雨水排水用地内の排水管及び川崎市管理の既設水路を経由し、片平川に放流する計画となっております。

この変更により雨水排水用地は、現在の197.24平方メートルから、43.98平方メートルへ、下水道施設用地の面積と雨水排水用地の面積を合算した、排水用地の面積は、現在の201.21平方メートルから、49.98平方メートルへ変更となります。

次のスクリーンには図面番号14のその他用地新旧対照図をお示ししております。これまで御説明したもののほか、造成計画上必要な土地の区域につきましては、スクリーン右側の変更後の土地利用計画において、濃い赤色でお示しする造成協力地として開発区域に含めるとともに、町田市と川崎市の市境付近に土地のうち、宅地とすることができない市街化調整区域内の土地については、緑地として整備いたします。

続きまして、造成計画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。スクリーンには、図面番号5の造成計画図をお示ししております。スクリーンにおいて、黄色

に着色されている部分が切土、赤色に着色されている部分が盛土でございます。宅地や公共施設の整備に必要な地盤を構築するため、切土又は盛土による造成工事を行い、造成によって公園の北側に生じる高さ約5メートルの崖面には、高さ5メートルの間知ブロック積擁壁を築造いたします。

このほか、造成によって生じた法面は、芝張りなどの植生工により法面保護を行う計画となっております。開発行為に関する設計変更についての御説明は以上でございます。

続きまして、開発区域の周辺の状況について、写真を用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、図面番号15の現況写真も併せて御覧ください。スクリーン左上において、赤枠でお示ししている区域が開発区域でございます。

①の写真は、開発区域に新設する道路が接続する川崎市道片平71号線から開発区域内を撮影した写真でございます。茶色でお示しした部分に区画道路を新設し、川崎市道片平71号線を含む建築基準法第42号第1項第5号に規定する道路に接続いたします。②の写真は、開発区域内の新設道路から公園用地を撮影した写真でございます。緑色でお示しした部分に提供公園を新設いたします。③の写真は、②の位置から開発区域北東側を撮影した写真でございます。現地は、北東側に向けて傾斜する地形となっております。議案第244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。本件につきまして、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。何か質問がありましたらよろしく願いいたします。

(薬袋委員) 質問させていただいてよろしいですか。こういうかたちで、都道府県境をまたいだ開発行為というのはよくあることなのでしょうか。

あと、この再調査を許可するときにはこれはすんなり許可されたような案件なのではないでしょうかというのが伺いたいことと。

あと、もしも図があるのであれば、川崎市境というか川崎市部分が明示された今回の開発の図面というか、というのはどこかありますでしょうか。これ、何か市境が分かりにくいんですよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この青の一点鎖線が市境になっておりまして、図面上この一番上の北側の部分についてはちょうど赤と、この都県境と開発区域の境目がほぼ一致しております。

(菓袋委員) なるほど、分かりました。

(金子会長) 今の説明ではよく分かりません。それはどうなっていますか。

(菓袋委員) これは言うなれば住宅は全て町田市側に所属していて、公共部分は川崎市が持つということですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。開発としては、道路等の公共施設部分を川崎市の市街化調整分野で整備して、宅地は全部、東京都の町田市側になります。

(菓袋委員) だから、町田市民のための道路と公園を川崎市が維持し続けるという計画ですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 維持管理につきましては若干違っておりまして、道路の底地は川崎の部分にあるんですが、道路のほとんどの日常的な維持管理は町田市で行うものです。

(菓袋委員) そうなんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい、ということになっております。

(金子会長) 現在の図でいうと川崎はどこになりますか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 青く色がついている部分が川崎市域になります。

(金子会長) そうすると、住宅がある10軒ぐらいのところ、半島みたいなところが町田市ということね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(渡邊委員) 質問いいですか。下水道とかも含めてインフラが川崎側にあるということではないんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。土地としては川崎市内にあることになります。

(薬袋委員) ここの方たちは、下水道料金とかは川崎市に払うわけですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 下水料金は川崎市に支払われることになります。

(金子会長) 川崎市側にメリットはないように見えますが、どういった経緯なんでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この図面では出てこないんですが、もともと、この南側が、町田市側がもう50年ぐらい前に区画整理等で大々的に戸建ての住宅地を整備していて、そのときの開発残地がこの半島状に突き出した形ですと残っていたと、そこを土地利用したいという御相談をこの当初許可の前の段階から受けておまして、どうしてもその空いている川崎市側の土地にまず東側から道路を入れさせてほしいということがございまして、こういった形で開発許可をしたということでございます。

(金子会長) 住宅が10軒ぐらいあるけれども、接道している道路はほとんど川崎ということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい、道路は、南側の一部を除きましてほぼ川崎側になります。

(野中委員) 質問よろしいでしょうか。この地図だと分かりにくいんですけども、この下に先ほどおっしゃったような大規模な戸建ての宅地開発が行われていて、多分この用地の下の部分はずっとこの住宅地が並んでいるので道路を造ることができないんですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(野中委員) ですよ。だから、町田市側のところはには、ざっと住宅が並んでいるから、住んでいる人の家を壊さないと道路が造れないんですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。町田市側はそういう状況です。

(野中委員) だから、川崎市側のほうに道路を造ったり、あるいは下水管、污水管とかの排水とかも多分そういうふうなんだろうなどは推測はするんですけども。そもそもとして、この半島みたいに町田市が突き出たところは宅地開発されているのに、その周りのところは川崎市のほうでは市街化調整区域になっているという、ここのアンバランスがなぜなのかというのはちょっと素朴な疑問はあるんですけども、それは行政によって判断が違うというこ

とでよろしいですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 私どもは開発の業務は行っているんですが、都市計画のその区域区分の指定のほうは私どもではお答えが難しいところなんですけれども。現状としては、本当にすぐそばに住宅地があるのに川崎市の調整区域が残っているという状況になっております。

(野中委員) 分かりました。ありがとうございます。

(渡邊委員) 質問よろしいでしょうか。当初の開発予定では調整池を造ることになっていたのが、新たな変更ですと敷地内に関しては浸透ますを入れてということなんですけど、これは浸透ますのほうで十分処理できるというエビデンスというか、何か判断があつてのことでよろしいんでしょうか。昨今、集中豪雨も多いですし、そういう意味ではインフラが川崎側の責任になるのであれば、その辺りはちゃんと精査したほうがいいのかなど思ったんですけれど。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 今回のこの案件につきましては、川崎と町田市の開発部門で同時に審査して許可していて、実質的には調整区域の川崎市側を私どもが審査して、宅地内、市街化区域側、町田市域は町田市の開発部門のほうで審査して許可するんですが、この宅地内の浸透処理に関しては、町田市のほうの審査の中で雨水調整池を設けなくても、十分にこれで処理が可能であるということで、今回、調整池を廃止しているということでございます。

(渡邊委員) それは町田市側の判断ということですが、それで大丈夫なんでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 町田市側の判断、その検査結果と、当然、我々のほうで調整して大丈夫と判断したということとなります。

(渡邊委員) 分かりました。

(藁袋委員) まず、最初に私が質問したこともお答えいただきたいということが1点と、今の先生が御質問されていた雨水浸透柵については非常に気になるんですけれども、どれぐらいの雨量を想定したものなのかというのがとても気になりまして、これはあふればそれで処

理し切れない分は川崎市側に流すということで、川崎市側はもうそんなに多分インフラとして強くないところですよ、調整区域内ですので。そこへ本当に流して大丈夫なのかということが2点目です。

気になる点で言うと、かなりたくさんあり質問させていただくと、これは盛土がかなりされているんですけど、その土は一体どこから持ってくる盛土なのかというのが気になります。というのは、盛ったものが崩れたら、川崎市の長寿の里デイサービスセンターに流れ込む敷地になっているように私には見えるんですね。なので、これはどういうふうに認識されているのかということを知りたいというのが3点目の質問です。

それから、公園を造りますは分かりましたが、その周りのもともと緑地を整備しますと言っていたところは、全くさわらないんですか。どういうことになるんですか。というのは、結構な傾斜地、地図上ですと崖地マークがついているところですので、それなりの傾斜があるところを、下のほうを造成するのに何もしないというのは非常に不自然でして、これは防災対策として一体どのように川崎市としては大丈夫と考えてのかというのが、とても疑問になりますというのがもう一つ。

あと、こここのところに結構周りに川崎市側も住宅地があって、先ほど既に既存の道路に接続するかのようなお話をされていましたが、今、私道の位置指定道路なんですか、それともこれは川崎市道なんですか。道路台帳上では、認定道路になっていないんですよ。認定道路になっていないところに道路を接続して、かつ、それを川崎市に移管するとさっきおっしゃっていたような気がしていて、その辺の情報整理がどうなっているのかということですね。もしも位置指定道路のままなのなら、ちゃんとこの沿道の住民の方の了解を得ているんですよという確認も含めてちょっと知りたいということです。ひとまずそれを教えてください。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 先生、申し訳ございません、最初の御質問内容をもう一度確認させてください。

(薬袋委員) 最初の質問は、要はこういう形で開発区域が二つの市町にまたがるというか、二つの自治体にまたがったような事例、これまでそういう許可をした事例というのはどんなも

の为什么呢。そのときにどういうふうな考え方で判断をしていったのでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) まず、最初の御質問で2市にまたがる事例なんですけれども、私が知る範囲ではこの案件ともう一件ぐらいです。もう一件は市街化調整区域ではなくて、横浜市と、ちょうど鶴見区と川崎の幸区にまたがる新川崎の駅ですとか、あの辺りの案件でしたので、市街化調整区域ではないです。市街化調整区域に関しては、私が知る限り、ちょっとこの案件が初めてでございます。

(薬袋委員) 前例がないタイプということですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

次の下水に関してなんですが、すみません、今手元に流量計算に関する資料がないもので、申し訳ないんですが細かい数字的なものはちょっと御説明できないんですが、当然、開発の中での排水ですので雨水浸透処理ですもの、それと先ほどおっしゃられたようにオーバーフローする場合は当然そのオーバーフロー管を通じて道路側の側溝、そして川崎市側の水路に流れるということなんですが、当然それでのみ込めるということで我々のほうで審査をしております。町田市がちょっとその浸透処理そのものをどういった考え方で認めているかまでは、申し訳ないんですが、確認はしておりませんが、町田市側は浸透処理を認めているということで、今回のこういう計画になっております。

(金子会長) この水色の筋が入っているところは、これが水路ですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。排水施設になります。

(金子会長) それで、一番これで言うと北側になる2軒は、左側の家は2項道路で、すれすれの道路接道義務を果たしているんだね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい、そういう計画になります。

(金子会長) 幅員2メートルで接道条件は満たすようにしていても、すれすれで車もうまく入れるのかなというようにみえますね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。平面的には。

(金子会長) この道路が駐車場になってしまわないですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そこまでは私どもで何とも言えませんが。

(金子会長) 駐車場になる可能性が高いように思えます。あの敷地の中に、道路以外に車庫作る余地は少ないように思えます。そういう場合でも今のところ建築法上違反にはならないでしょうし。幅員2メートルあれば道路に駐車して、接道義務を果たす道路になるけれども、自分の家の敷地だから駐車場にも使えるでしょうから、災害とか火事になったら、お年寄り子どもが逃げるときに困難になりますね。

(薬袋委員) 私は、それは今後あまり認めるべきではないと個人的には思っていることではあります。今、山ほど宅造敷地ありますが、全然安全じゃないんですよ。例えば消防活動や救急搬送のときにすごくし難いですし。

(金子会長) この前の果樹園の中に家を造ったものも、2メートルの敷地に接続する道路で緊急搬送に懸念があると思いましたが、今回の場合もそういう状況のもので危ないようにみえますが、建築基準法上では違法にはならないんですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(薬袋委員) クランクもしてて、本当にひどいようにもみえますが、違法にはならないということですよ。

(金子会長) そうです。

(渡邊委員) 私も、変更後がいいことが一個もなくってというのであれば、少し再検討してもらってもいいのかなと思います。道路も変更前の現在の計画のほうがいろんな意味で人々の安全にも寄与しそうですし、何かこれでオーケーと言えるものが全くないという感じなんですけれども。

開発行為そのものはもう既に工事も始まっていて、そこをやめろというつもりはないんですけれども、どういうものにするかというのはもう一度、雨水の処理等々も含めて御検討、町田市がオーケーだからといって被害を被るのは川崎市のほうだと思っているので、そこは何かこうしてほしいというお願いもできるんじゃないかなと思ったりするんですけど、いかがでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 最初に提案の要旨のところでお説明させていただいたとおり、事業主の実はこの変更については、これはもう許可してから10年ぐらいたっているんですが、5年ぐらい前からもうずっとこの今の事業者から相談を受けていて、ちょっと資金的な問題ですとか採算性の問題でなかなか工事が進まない、その中で何とかこういう形で事業者としてもできないかというところで、私自身は実際その調整の場にはいなくて、出来上がった当初はぼっと出てきた状態になったんですけれども、ちょっといろいろな経過はあったということは聞いております。おっしゃるとおり、従前の計画のほうが見ていて当然いいというふうに我々も感じているんですが、なかなか、基準上合っていてそれをできませんということで、はねのけるのは難しいのかなというふうに考えております。

それと、葉袋先生の御質問でありました盛土の件なんですけれども、申し訳ないんですが、ちょっと盛土の土をどこの土を持ってくるんだというのは、今の時点で確認は取れておりません。ただ、造成後、盛土をしてどういう仕上げになりますかといいますと、先ほど造成計画のところ少し御説明したんですが、大部分のところはいわゆる斜面の角度が30度未満の崖にならない法面で、これは宅造法上も擁壁の設置義務のない、崖にはならないという形で盛土をして、整備するということになっております。

(葉袋委員) いや、だからなおのことよろしくないなと思っているんですけれども。

普通は、開発というか一番お金をかけない開発の在り方だと、その開発区域内での土のやり取りをしますよね。環境への負荷とかも含めて、大抵外へ運び出すことのほうが多いんじゃないかとは思いますが。要は、これは採算を取るために建設残土をどこからか持ってきて埋めているんじゃないのと言いたくなっちゃうんですが、そうやって少しでも事業費を浮かせというように。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いずれにしても、そういう発生土を使うケースはあると思われませんが、盛土材そのものについては、土だったら何でもいいということではございませんので、当然、実際その盛土の工事が始まった段階で、その盛土の仕方ですとか、盛土の転圧の仕方ですとか、各工程で我々、工事検査を行ってまいりますので、法が求める安全

性については今回の提案でも十分に確保されているというふうに考えております。

(薬袋委員) 私がよく分からないのは、公園部分も含めて盛土で造ることになり、相当の量の土を運び込むんですよ。そんな無理をして開発してもらわなくちゃいけないのかというところではあるんですけども。大丈夫なんですか、本当に。

私が心配しているのは、従来なかったようなゲリラ豪雨とか、行政の方、ある意味無責任によく想定外でしたとおっしゃるんですけども、想定外という言葉の裏には、とりあえず計算上ここまで想定していたものではありませんでしたということだけであって、気象学的には想定できた雨であっても、想定外とおっしゃるわけですね。規則的には、そうやってもう逃れていくしかないのは分かるんですが、こうやってわざわざ審査のテーブルに付されるものを考えようというときに、本当にいいんですかね、こういう開発を認めてしまっ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 我々としては、あくまでも法律に定められた技術基準の中で審査することは当然義務づけられていますので、先生のおっしゃっていることの意味は、理解はしているつもりなんですけど、行政庁としての立場としては、技術基準に適合したものはそれをもって許可するというふうなところでございます。

(薬袋委員) そうですよ。それを私たちが大丈夫じゃなさそうじゃないというためには、私たちは何かデータで示さなきゃいけないということなんです。これは何か本当にすごい、あれ、盛土の図はどこ、私、今、盛土の図を見せていただいているんですけど、相当の盛土をした上に、調整池を造らずに雨水浸透ますを各戸に設けてあって、はっきり言ってしまえば、緑被率だって多分低いと思うんですけど、多分こんな郊外住宅地なので、家に何だったら2台分ぐらいは車を置けるようにしたいとなると、ほとんど庭がないような状態、要は雨水が浸透しないような路面の状態のところ雨水浸透ますだけは造りますと、何かちょっとおかしいなという気がして。ほとんどこれは盛土じゃないですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。

(薬袋委員) 上の図を見ると相当盛りますよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。ただ、ここは、町田市側のほうで今言ったよ

うな形で審査して大丈夫ですということで判断しておりますので、ちょっと我々としてもそれ以上、浸透は危ないからやめてくれという話は、当然、初期の段階ではあったかどうか分からないんですけども、何ともこの計画に関しては町田市側部分について我々審査権限がございませんので、そこはちょっと町田市の判断と。

(薬袋委員) いや、だけど川崎市側も相当盛りますよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。川崎側の部分も盛ってはおりますが。

(薬袋委員) よく右上の図を見ると、これは公園の上のところですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね、はい。

(薬袋委員) ですから、これは言い換えれば、この水色は擁壁を建てるということですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 擁壁です、そうです。

(薬袋委員) だから、例えば地震とか災害が起きてこの擁壁にクラックが入ったりとかしたら、川崎市がメンテしなきゃいけないんですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) これは違います。事業者管理、事業者が管理する擁壁です。

(薬袋委員) これは事業者が何か問題があれば対応しなきゃいけない。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(薬袋委員) この事業者は大きい会社なんですか。未来永劫ちゃんと存続し続けられる会社なのかというと、倒産とかしたらもう自動的に川崎市が何とかするしかないということですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね。

(薬袋委員) 公園用地になるんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) いえ、ここは、擁壁部分は公園用地に入っておりません。

(薬袋委員) じゃあ、これはどなたが所有するんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 事業者が維持管理し続けるということになります。

(薬袋委員) 底地も事業者ということですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(薬袋委員) 区分所有とかされるわけではなくて。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(薬袋委員) 事業者さんがずっと持つておくと。でも、万が一、事業者が倒産をしたら競売にかけられるけど、引き取る人はいないですよ、きっと。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そういう状況では厳しいかもしれませんが。

(薬袋委員) とすると、実質的に川崎市がお守りをしなきゃいけないということですよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 今の時点では、何ともお答えが難しいんですが。

(薬袋委員) 分からないところもありますが、これも非常に賛成しかね点が多いものです。

これ、すごく埋めますよ。等高線何本分ですか。凄く土を盛るんですよ。宅地部分であっても結構盛っていますよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね、5メートルぐらいの盛土になりますね。

(金子会長) 結構盛るんですね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) 駐車場はどこですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ほぼ同じ高さになります。

(金子会長) 駐車場は、じゃあ、この上が駐車場になるということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そう思われます。

(金子会長) 1区画何坪ぐらいなんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 最低で165なので50坪以上あると思います。

(金子会長) 50坪以上。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい、170前半ぐらいの面積が多くなっています。

(大雄委員) 1点確認させてください。この案件、事業者の変更もあったという話なんですけれども、この変更の理由というのは採算が合わ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) かと思われまして。

(大雄委員) 今の事業者は、採算が合うという判断をされているということでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この変更した修正の計画で、そのような判断をされていると思われまして。

(大雄委員) 採算が合わなくなるリスクがあると思うんですね。ですから、質の低い住宅を施工してしまうという可能性はないか心配ですね。

ただ、あとは、着工されているという話ですけども、途中でもう開発を取りやめるという可能性もあると理解してよろしいんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 一般的に考えてちょっとそこは考えづらいと思います。これまで取止めたという事例は私も見たことはありませんので。

(大雄委員) ただ、事業者としてはでもこのまま続けるより止めたほうが良いという判断はあり得ますよね。

(薬袋委員) 写真のページの一番最後のページの3番の図はもう既に盛土を始めているということなんですか。

(金子会長) もう始めているように見えますね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 着工はしていますが、これは多分雑草を抜いて一部不陸を修正してこれから本格的に盛土を始めるぐらいですかね。状況といたしましては。

(薬袋委員) いや、だから、あまり安全ではない気がするので、個人的には盛土のこんな大量の土を川崎市に持ち込まないでという気持ちになるというか、何かいい方法はないでしょうか。

あともう一つ、先ほど私の質問で、取り付け道路の所有権とかはどうですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 位置指定ですね。

(薬袋委員) ここの部分の道路になりますが。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ここは新設する区画道路です。位置指定道路ではないです。

(薬袋委員) でも、今、既に存在していますよね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 空き地だけですね。道路状になっているわけではありません。

(薬袋委員) じゃあ、ここの既存住宅の人たちはどうしているんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この南側の既存住宅の方は、別にさらにちゃんと道路があって接道が取れています。角の方は、この片平71号線で接道を取っています。

(野中委員) インターネット上の地図の航空写真とかで見ると、何かもう道路のように見えますが。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そのように見えるんですが、でも実際は道路でも何でもなく、道路っぽく造られている空き地です。

(薬袋委員) ここに住宅がありますが、別のところで接道しているのですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 角の方は、こちらの片平の71号線が接道になっています。

(薬袋委員) それで、今回この事業者はこの茶色い部分を買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) はい、事業者がもともと持っている敷地になります。

(金子会長) じゃあ、この道路にみえるところも道路じゃないのですね。そうすると、そこからちょっと行って右に回るところも、まだ道路じゃないんでしょう。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) グレーのところは道路です。

(金子会長) だけど、この今、黄色いところの示した幅員6メートルのところは、これは道路ですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) これは今度開発で、この開発行為で造ろうとしている道路です。

(野中委員) 質問です。一つその前に、素人の質問で大変恐縮なんですけれども、その航空写真をさっきからずっと見ていて、盛土の危険性の話がずっとあったんですけれども、現状でその傾斜地みたいなところに、ちょうどこの住宅地の町田市と川崎市の市境に重なるような形で何か小さい調整池みたいなものが見えるんですけど、これは調整池ではないんですかね。調整池のようなものが見えるんですけれども。傾斜地で水がたまるところをゴムシートか何かで囲っているようなところですが。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) これはこの開発行為で造っている仮排水施設です。

(野中委員) 仮排水施設ということですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。工事中に一旦水をそこに流してためるとい
うか、流量を調整する仮排水施設です。

(野中委員) それがあるということ。そこの上に盛土をすること自体は全然問題ないんです
ね。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ええ。これはもう事業中だけのものですから、それ
は問題ないです。

(野中委員) ありがとうございます。

(金子会長) 川崎市は、この辺りをどういう土地の持ち方をしていたんでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この中には、ほぼ市の土地というのは現在のところ
ないです。

(金子会長) ない。そうですか。

(菓袋委員) だから、この辺の地主さんたちがこういう土地の持ち方をしていたということ
なんですよね、きっと。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そう思われます。

(菓袋委員) それから、その黄色い部分については町田市側の地主さんが区画整理事業の中
に入る部分を持っていたんだけど、これだけが入らなかったから取り残されちゃったという
ことなんだろうなと想像はするんですけど。いや、ここまで狭いところは少ないんですけど

も、よく市境を見ていくと、幾つかこういう開発が今後起き得る場所がありますよね。この辺、どうやって考えればいいんでしょう。何か今回のは、そもそも一回開発許可を出しているというところで、何ともし難いものと感じるんですが。

例えば、日本政策投資銀行鶴川総合運動場跡地という場所があり、その一部が町田市が食い込んでいるんです。川崎市と町田市にまたがっていて、川崎市側は調整区域、町田市側は多分市街化区域じゃないのか、第一種低層住居専用地域になっていますので、今後開発することは可能なんですよ。

また同じようなことが起きる、何ならそこは片平富士塚古墳という史跡まである状況になっていて、今回のこれをすんなり認めちゃうと、何か不思議な感じがしますし、それもあまりよくないプランになっていくというのもいいのかなと、すごく疑問です。

許可しないとすると、どうなるんですか。許可しなかったら、元のおりのプランで造るしか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) そういうことになります。

(薬袋委員) どうしたらいいんでしょうか。

(金子会長) 時間ももう6時ですので、どうしましょうか。行政庁はどのように考えていますか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 行政庁としては、この計画を許可しないという技術基準的な不適合な部分がないので、許可相当ということで判断して、今回付議させていただいているところです。

(薬袋委員) 許可できないという判断をする場合は、それなりの説明を求められるということですよ。

でもどう考えてもこれが許可されるのは、おかしいと思うんですよ。

(金子会長) 今日結論をだせる問題ではなさそうですね。

(薬袋委員) 継続審議みたいなことって、できるんですか。

(金子会長) それはあると思いますよ。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 何度も先ほどから御説明させていただいているんですが、我々としてはこれを不許可とする理由がないということで、今回付議させていただいています。

(金子会長) 一つは計画変更ですね、開発区域の変更ですよ。もうちょっと分かりやすくということなんじゃないですかね。

今、これを許可するわけにはいかないでしょう。これだけの疑問があるわけですから。

(宅地審査課 吉尾課長) 宅地審査課長の吉尾と申します。いわゆる開発許可の基準ですか、技術基準で御意見をいただいているところなんですけど、行政庁といたしましては、許可をしないというところの判断もできないかなというふうに、今考えております。

この場での御意見をいただいたのはきちんと業者と少しお伝えするなりはしていきたいと思うんですけども、基本的なところでここを不許可にするということは難しいかと考えております。

(金子会長) 今は結論を出せないということですよ。お考えの委員の先生方もそうだと思いますが、不許可にしようという固い意志を先生はいらっしゃるんですかね。私は、もう少し考える時間が必要だと思っています。

(薬袋委員) それこそ気持ちの整理の問題かもしれないんですけども、情報としても、私も全てをこの土木系のことが判断できるわけではないということもありますが、これを許可する委員会に名前を連ねるとすると、ちょっと不思議な案件というか、疑問を強く感じる案件ですね。

そもそもここを開発できるような状況になっていたということがおかしい、いろんな抜け穴だったとは思いますが。

(宅地審査課 吉尾課長) 平成22年頃に開発許可をしたところについては、もう少し経過とか説明をさせていただいたほうがいいところでしょうか。

あとは、先ほどの盛土の件ですとか、道路づけの話ですとかもいただいておりますので、もう少しその辺を御説明させていただき、再度審議いただくというところでしょうか。

(金子会長) この案件はまだ十分な話ができていないように思います。最初に見たときも、違和感がありましたが、ほとんどが町田市側が所有の管轄権ををもち、懸念の残る住宅を造ことを急に結論を出せということは勘弁してくださいということです。

(菓袋委員) それで、開発の許可の基準のことも、今後もやっぱりこれと抱き合わせで議論していただければなとは思いますが、例えば今のこの辺の麻生区近辺もそうですが、同じく麻生区のもうちょっと王禅寺の辺りですかね、川崎みどりの病院とか、たま日吉台病院、この辺も川崎市側は市街化調整区域として農的利用とか、緑地を守るというような位置づけにしてあるんですが、すぐ左側の横浜市や美しが丘の高級住宅団地になっているところですね。まさに一低層プラスアルファ都市計画道路も入っているんですが、昔からこれはちょっと話題の場所ではあるんですけど、ここでも今後同じようなことが起き得るというふうに考えていまして、地形的にはそういうことがやり得るような状況になっているので、このままでいいのかなというふうに思います。

(金子会長) 今まで川崎の場合、開発許可で申請してきた場合、大体敷地の中に建物の図面も描かれていたと思います。敷地の中に建物があって、風呂や事務室の位置が分かるような。敷地の中に建築物が一階もないというのはほとんどみないと思います。川崎では珍しいように思います。突然、ものすごく敷地面積も敷地の形も形状も違っているのに、そんなに急いでいるのかなと思って、それで僕は一回ぐらい延ばしたっていいだろうと思います。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 川崎でも開発の場合は、建物の中の各階平面までというのは、求めておりません。

(金子会長) いや、開発の場合も。全てはそうでないとしても。水回りや、車はどこに入れるか、よく議論していたかと思います。敷地の中に車を入れる図を描いて。

これでは全然分からないんです。だから拒否するとは言っていないんですが、拒否も許可も含めて改めて考えてみるということですよ。

(宅地審査課 吉尾課長) 分かりました。持ち帰って整理します。

(金子会長) ええ。よく説明してください。

(宅地審査課 吉尾課長) 分かりました。

(薬袋委員) 次、もう一回御説明いただくときには、先ほどの例えば雨水浸透ますについてのどれくらいの雨に対してどういうふうな考え方なのかとか、それから盛土について、ちょっと私は盛土については建築学科系の出身なので土木系のことはよく分からないこともありますが、どういう形で安全だと判断されているのかというのを、やはり一般市民でも安心して暮らせるように御説明をいただきたいというふうに思います。

(金子会長) 幹線道路に通ずる道路も、どうもしっかりしていないようにみえます。出てきた計画としては珍しいように思います。下のT字型の、この横の道路は、何号道路になるんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この茶色の部分は完成すると一項一号になります。

(金子会長) まだ完成していないでしょう。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) はい。

(金子会長) これまで計画段階で完成していた道路でも、幅員何メートルの道路ができて国道に通じるとか分かる図面の出し方だったと思います。

幅員何メートルとか、側溝とか、図面だけでいいですから出してください。今までそういうのをなくして開発区域だけで開発許可をしたということはないと思います。42項の何号道路かも、1項だったら1項と設計図に書いて、基幹道路にどうやって接続するんですかとか、説明してください。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 分かりました。

(金子会長) そして水路とか、設計図に駐車場はどこにあるかとか、今まで書かれていたと思います。それも何もないので。そして家の設計図まで添付されているときもあったかと思えます。何か提案の仕方に違和感を感じることがあります。だから、それもやらずに何を急いでいるのかということですよ。

(宅地審査課 吉尾課長) 分かりました。

(金子会長) ここで敷地の中で、雨水はどこを通過って、どう川に流れているんですかとか、今

まで聞いていたじゃないですか、開発許可のときに。

(宅地審査課 吉尾課長) もうちょっと全体的なことを俯瞰できる形態になっていないという、そういう理解をしました。

(金子会長) ええ。今までの川崎市の開発許可の申請の出し方とちょっと違いますよ。

(宅地審査課 吉尾課長) 分かりました。

(金子会長) それでは、長くなりましたので、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245号「市街化調整区域内における障害福祉サービス事業の用に供する施設の建築を目的とする開発許可について」でございます。

本件につきましては、関係人として健康福祉局総務部施設課山尾担当係長が出席を希望しておりますが、許可してよろしいでしょうか。

— 会長より許可 —

はい。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245号について説明いたします。

それでは、議案第245号、市街化調整区域内における障害福祉サービス事業の用に供する施設の建築を目的とする開発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は雨水排水計画図、図面番号9は汚水排水計画図でございます。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、市街化調整区域内における、障害福祉サービス事業の用に供する施設の建築を目的とする開発行為でございます。

はじめに、申請者の住所及び氏名でございますが、川崎市高津区末長一丁目3番13号社会福祉法人セイワ、理事長加藤不二太郎でございます。審議すべき事項の根拠となる法令及び条項は、都市計画法第34条第14号でございます。

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、川崎市麻生区細山字原尾1209番1の一部ほか4筆の一部の市街化調整区域内における、障害福祉サービス事業の用に供する施設の建替えを目的とする開発行為です。

計画地は、川崎市が所有する土地で、現在の施設は昭和56年に開設され、利用者が地域で自立した生活を営むための支援を行う地域福祉の拠点となる施設です。現在の施設は、開設から40年以上が経過しており、老朽化が進行し、現在の施設基準に合致しない施設となっていること、今後、通所施設の需要の増加が見込まれ、施設定員の拡大が必要であることから、現在の施設を建替えることとなりました。

開設から40年以上が経過しており、新たな施設の建築により開発区域周辺の市街化を促進する恐れはなく、建替えに当たっては、入所者への環境変化を必要最小限に抑えることが必要なことから、当該市街化調整区域において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、都市計画法第34条第14号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2枚目の周辺の状況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百合ヶ丘駅、こちらが都市計画道路世田谷町田線、こちらが都市計画道路菅早野線、こちらが都市計画道路細山線、こちらが市道細山204号線計画地は、小田急小田原線百合ヶ丘駅の北西、約1.7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細山線、こちらが市道細山204号線、今回の計画地は、スクリーン左側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、市街化調整区域建蔽率は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、計画地は、稲城市との市境付近に位置する市街化調整区域であり、市道細山204号線より南側は市街化区域、第一種低層住居専用地域に指定されており、一戸建ての住宅が立地する地域となっております。市道細山204号線より北側は、市街化調整区域となっており、福祉医療施設が立地するほかは、ゴルフ場、川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例の規定による緑の保全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。開発区域は川崎市麻生区細山字原尾1209番1の一部ほか4筆の一部、スクリーンにおいて赤枠でお示した部分、茶色で着色された部分が公道である市道細山204号線、市道細山139号線及び市道千代ヶ丘22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及び②の写真は、開発区域内の既存建築物を撮影した写真、③の写真は、市道細山204号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、スクリーン上が北西側でございます。開発区域は赤枠でお示した部分で、既存建築物の敷地内では、市道細山204号線に接する箇所の標高が高く、周辺は斜面地となっており、緑色でお示した部分は、川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例第10条第1項の規定による緑の保全地域

に指定されております。

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9,977.90平方メートル、黒の破線でお示した既存の建築敷地に対し、予定建築物の敷地は赤枠で、予定建築物の配置は青枠でお示したとおりとし、開発区域、南東側で接する市道細山204号線を、幅員9.0メートルに拡幅整備いたします。開発区域の地形上、雨水排水の大部分を稲城市側へ排水することとなるため、開発区域東側に排水用地を整備いたします。

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。画面上で赤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。隣地との境界付近に、鉄筋コンクリート造擁壁を築造し、盛土、切土による造成を行い、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た部分の造成計画断面図を御説明いたします。ひとつ訂正がございまして、お手元の資料において、赤色の破線の矢印の向きが左右反対となっております。正しくはスクリーンでお示したように右向きでございます。造成計画平面図において赤色の破線でお示した部分の造成断面でございます。高さ7メートルの擁壁、及び高さ3.7mの擁壁を築造し、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、排水計画でございます。お手元の資料、図面番号8の雨水排水計画図、図面番号9の汚水排水計画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、開発区域内の雨水につきましては、開発区域内で最も標高の高い市道細山204号線に接する敷地入り口付近の雨水は、市道細山204号線の既設側溝に放流しますが、その他の雨水については、一部を除き、予定建築物の地下に設ける雨水貯留槽で流出抑制を行ったうえ、開発区域内に整備する雨水排水管、隣地の医療福祉施設の既設雨水排水管、隣地ゴルフ場内の雨水排水施設を経由し、稲城市の薄葉谷戸川に放流いたします。

最後に、汚水排水でございますが、開発区域内の汚水につきましては、開発区域内に汚水排水管、汚水圧送用ポンプ及び汚水取付管を整備し、市道千代ヶ丘22号線内の公共下水道に放流します。議案第245号に関する御説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いたします。以上でございます。御審議のほどよろしくお願いたします。

(金子会長) どうもありがとうございました。本件に関しましては、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。質問がありましたら、どうぞよろしくお願いたします。

説明を聞いて安心しましたが、前の案件も、これと同じくらい図面を描いて道路を描いて、しっかりやってもらいたいところです。

(野中委員) 素朴な質問をちょっとさせてもらってよろしいですか。今回の新しく建て直す際に、今ある建物の位置関係でいうと、施設の建物と体育館の位置関係が何か入れ替わるような感じで建て直されるようなイメージがあるんですけども、そのときに全体的に建物の敷地が、画面でいうと左側のほうに少し寄って、もともと建物があったエリアのところが開発区域から外れているように見えるんですけども。

つまり、この黒い線が従前の建物の敷地で赤い線が新しいということですから、この画面でいうと右側の黒い点線と赤い実線の部分で、建物がなくなるエリアがあるわけですね。従前の建物の敷地というふうに描いてあるところと、赤い実線のところで。ここはどうなるんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 今回の計画につきましては、施設の稼働を止められないので、まず現在ある建物の一部を壊して、そこに新しい建物を建てつつ稼働させながら徐々に建て替えを進めていくという計画になっていまして、そのために従前の建物の敷地と書いてあるのは、これを建てた当時はこういった施設は開発許可の対象になっていないので、建築確認だけで建てられたものなので、今回はほぼこの赤枠の開発区域が建築物の敷地にイコールでなるということでございます。

外れた部分、この黒枠で白抜きになっている、その部分につきましては、今後どうするかと

いうところについては、残地について、外れたところについては、全体が川崎市の所有地になっていまして、今のところどういった形で整備するかというところは、詳しくはまだ決まっておられません。

(野中委員) 取りあえず空き地になる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。

(野中委員) 緑地になるわけでは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) 緑地にするか、その辺につきましてもちょっと今後市の中で調整するというところでございます。

(野中委員) 分かりました。ありがとうございます。

(金子会長) ほかに質問はありますか。

(菓袋委員) 私も今の開発区域をどうしてそのような形にしたのかというのはとても気になります。この開発区域で建てられるからここまでで線を引くんでしようというふうにしか見えなくて、本来であればもともとの建築物の敷地として設定した区域内で、建蔽率とかは小さいけれど、十分に活用していきますというような説明があるといいなというふうに思います。

何でそんなことを言うかということ、結局これを外しておく、今後は新たに別のものを建てるという、申請をするためにこの図面の右側、東側のところを空けているのかなと……。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) この施設の敷地そのもの全体が、黒枠の従前のものも赤枠のものも含めまして、川崎市の所有地になっていまして、川崎市が今回申請者である事業者はその福祉施設のように寄与する施設として使うということで、借地させているところですので、今回、開発区域から外れたこの空き地が何らかの形で住宅になってしまうとか、そういったことは一切ございません。

(菓袋委員) いや、住宅にはならないにしても、また箱物を建てるというか、要は市街化調整区域なんですよ。かつ結構な急傾斜地で鬱蒼としている山の中なわけですけども、急傾斜地というほどではないですけども、それなりの傾斜のあるところを造成して使っている

ということですので、あまり建物を増やしていく、今あるものがあるのはしようがないと思うんですけれども、何か増やしていくのはよろしくないなと思います。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そういう計画はございませんし、ここについてはこの空いたところをどういう形で保全緑地的な形で復元するかどうかについては、今後の市のほうでの調整になるということでございます。

(薬袋委員) そういうかたちであればいいのかなとは思いますが、何とでもできてしまうといえますか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) ここについては、これ以上建物を建てるという予定ですか、計画はございません。

(薬袋委員) 分かりました。それなら結構です。あと、もう一つは先ほども盛土、切土の話をしましたけれども、何か断面図を見る限り本当にこんなに盛土をしなきゃいけないのかと思うような、こんなには要らないんじゃないのと言いたくなる感じなんですけど、何でこういうふうにされたんでしょう。元の斜面のままじゃ駄目なんですか。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 施設運営の都合といいますか、いわゆるここは授産施設と言いまして、就労支援ですか、生活支援の方の基本入所型の施設になっていて、24時間利用者がいて、施設で運営されて働いている方も交代でいらっしゃるというところで、当然斜面でもいいんじゃないかという御意見は十分あったんですが、施設の運営側からはこういう施設の性格上なるべく平にしたいというお話がございまして、現在のような計画になったというふうに伺っております。

(薬袋委員) 私もこういうところの施設をよく知らないのですが、あまりよろしくない、何か稲城市側に迷惑をかけるようなことになりかねないような擁壁を建てることになるので、ちょっといいのかなという気はいたします。そんなに急傾斜なところではないところを選んではあるんでしょうけれども、これも本当はこういうふうな前提で大丈夫な計算なんですというのを、力強く言っていただきたいところです。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 擁壁については、擁壁の下に杭基礎を入れまして、

構造計算上十分安定してもつというふうに審査して結果が出ております。

(薬袋委員) はい。

(金子会長) 何か大惨事が相模原でありましたしね。

(薬袋委員) この下の、授産学園の後壁の下のところはどうなりますか。擁壁のすぐ下は何になるんですか。敷地外の何か竹林マークがついているところです。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) よみうりランドのゴルフ場、よみうりカントリークラブという、よみうりランドからある大きいゴルフ場の敷地になっています。

(薬袋委員) グリーンがあるわけではないけれど。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) そうですね、実際ゴルフコースのすぐそばにはなっていないんですけれども。

(薬袋委員) 所有者は。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 所有者はゴルフ場です。

(薬袋委員) そういう意味ではいいかという気もしますけどね、下がゴルフ場なら何かあってもそんなに人的被害がすぐに出るようなことはない。

やっぱり関東ローム層なので、この辺は。そうですね。あまり住みたくないな、造成はしたくないなというふうには思いますけどね。必要がないのであればしてほしくはないなと思うんですが。例えば、ウッドデッキみたいな形でデッキを出すような形にして、盛土をしなくて済むような形での平な部分を増やすということはできなかったのかと思ってしまいますが。やむを得ないということなんですよ。分かりました。

(行政庁 宅地審査課 安河内課長補佐) 健康福祉局の担当のほうから簡単に御説明させていただきます。

(関係人 健康福祉局施設課 山尾担当係長) 健康福祉局施設課の山尾と申します。こちらの盛土、切土をして平な状態にしているというのが、こちらの障害者の福祉施設になっておりまして、身体的な障害をお持ちの方もいれば、精神的な障害をお持ちの方もいるという施設になっております。こちらのほうの入所施設と短期入所など、あとは通いとかそういった

ものもございまして、こちらの施設に通ってこられる方も含めて、なかなか現在の施設から斜面にはりつくような形で建ってはいるんですが、なかなかこの高低差というのが厳しいところがございまして、今回こういった形のフラットにするというところの、バリアフリーの観点を重視してフラットにしていくというような形で進めているものです。

(薬袋委員) よく分かります。何か例えばここの部分ですよね、結構盛土がたくさんされるのって。断面図か何かが出ているのって。違いましたか。

(関係人 健康福祉局施設課 山尾担当係長) ここの部分も駐車場にしておりまして、施設の通ってこられる方というのがこちらの東京都稲城市との都県境の位置にありまして、なかなか公共交通機関で通ってくるというのも難しい状況にありまして、皆さん、ほぼほぼ送迎というか、家族の方が送り迎えをしたりといったことが大多数になっております。そういったときに、車のほうの駐車場台数というのも一定程度確保しなければならないということもありまして、こちらのほう、裏手のほうに駐車場を整備しているという状況になっています。

(薬袋委員) 分かりました。

(金子会長) もう結構ですよ。

(関係人 健康福祉局施設課 山尾担当係長) はい。

(薬袋委員) ありがとうございます。

(金子会長) それでは、議案第245号につきましては、許可して差し支えないものとし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、本件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。

(司会) はい、会長。それでは、報告案件といたしまして、令和4年10月から令和4年12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行政庁の宅地審査課安河内課長補佐から御報告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4年10月6日から令和4年12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15年9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4年11月7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) 御苦労様です。報告案件ということで分かりました。

(司会) 会長。その他に入る前に、確認をさせていただきたいと思います。

(金子会長) はい、どうぞ。

(司会) 議案第244号につきましては、再審議とさせていただくことでよろしかったでしょうか。

(金子会長) はい。再審議で結構かと思いますが、異議ありますか。

— 全委員異議なし —

(司会) では、そのようにさせていただきます。

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。事務局からは1点、連絡事項がございます。次回の第4回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、改めて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、開催日時を決定させていただきたいと思います。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、よろしくお願ひします。

それでは、大変長くなりましたが、これをもちまして令和4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 －