

令和4年度 第2回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時	令和4年6月1日（水） 午後2時00分～午後3時25分	
開催場所	J Aセレスみなみビル 3階 会議室	
出席者	委員	田村会長、大村委員、信太委員、関口委員、大雄委員、黒川委員
	幹事	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
	特定行政庁	指導部 関山部長 建築指導課 宍戸担当係長
	関係人	—
	事務局	まちづくり調整課 齊藤課長、渡担当課長、大瀬担当係長、奥畑担当職員
議題	<p>1 議事</p> <p>許可の同意（公開） 議案第2号 申請地 川崎市多摩区寺尾台一丁目21番10の一部 建築物の用途 一戸建ての住宅 許可条項 建築基準法第53条の2第1項第3号</p> <p>2 報告 包括同意基準による建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（公開）</p> <p>3 審査請求（宮前区鷺沼）に関する協議（非公開）</p> <p>4 審査請求（幸区古市場）に関する協議（非公開）</p> <p>5 その他</p>	
傍聴人の数	—	
発言の内容	別紙のとおり	

## 令和4年度 第2回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時：令和4年6月1日（水）

午後2時00分から午後3時25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回川崎市建築審査会を開催させていただきます。

本日、みなさまには大変お忙しい中、御出席いただきまして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す。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、本日は、7名中6名の委員の出席をいただいております、定足数となる過半数を満たしておりますことから、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。

本日の審査会におきましては、新型コロナウイルス感染症感染予防対策のため、まずは、入口での検温に御協力いただき、ありがとうございました。

また、引き続き、会議中のマスクの着用、及び、幹事を中心に、市側の出席者の調整をさせていただきますので、あらかじめ御理解いただきたく存じます。

それでは、早速ではございますが、田村会長、議事進行をよろしくお願いいたします。

（田村会長）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。それでは、お手元の「次第」を御覧ください。

まずはじめに、許可の同意案件が1件、報告案件が1件となります。

次に、宮前区鷺沼4丁目に係る審査請求に関する協議及び幸区古市場に係る審査請求に関する協議をさせていただきたいと考えております。

なお、審査請求に関する事案につきましては、

「川崎市 審議会等の会議の公開に関する条例」第4条の規定により、非公開となります。

事務局からは、以上となります。

— 建築指導課の説明者入室 —

(司会) はい。それでは、最初の議事となります。許可の同意に関する議案の審議に入ります。議案第2号「建築基準法第53条の2第1項第3号」の規定に基づきます、一戸建ての住宅についての同意案件、となります。

(司会) それでは、建築指導課 宍戸担当係長、説明をお願いします。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。それでは、議案第2号の許可申請について御説明いたします。

はじめに、議案の説明の前に法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可の基準について、御説明いたします。スクリーンを御覧下さい。

まず、最低敷地に関する条文である、法第53条の2について、御説明させていただきます。敷地面積の最低限度については、都市計画法で、当該地域の、市街地の環境を確保するため、必要な場合に限り、用途地域に関して都市計画において定めることができ、川崎市においては、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域において、100平方メートル又は125平方メートルが定められています。

そして、敷地面積の最低限度が定められた時は、法第53条の2第1項本文の規定により、建築物の敷地面積は当該最低限度以上でなければならないとされております。

一方、本規定には適用の除外が定められており、そのひとつとして、「その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの」については、この限りではない、とされております。

この許可について、本市では許可基準を定めております。許可基準は、第1条から第6条まで定めております。お手元の資料では2ページ目になりますので、あわせて御覧下さい。まず、第1条では、基準の目的が規定され、良好な市街地環境の保全を目的として、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用状況等から適切に地域の実情等を勘案し、市街地環境について

総合的に配慮した計画とすることとしております。第2条では、敷地分割によって生じる不適合となる敷地は1つとすること。また、不適合となる敷地の面積は、都市計画において定められた敷地面積の最低限度の10分の8を乗じた数値以上であることとしています。第3条では、敷地の接道について定めておまして、広い公園、広場や幅員6メートル以上の道路などに敷地の外周の長さの7分の1以上が接すること。または、幅員の和が10メートル以上の2以上の道路に、敷地の外周の長さの10分の3以上が接し、かつ、幅員の最大な道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接することとしています。第4条では、計画建築物は、地階を除く階数が2以下であることとしています。第5条では、計画建築物の建蔽率は、法第53条の規定による建蔽率の限度に10分の9を乗じた数値以下であることとしています。第6条では、外壁等の敷地境界線までの後退距離を1メートル以上としています。

許可基準の説明は以上になります。

続いて、本申請について御説明いたします。

申請地は、多摩区寺尾台一丁目で、赤いポイントで示した位置でございます。本申請は、第一種低層住居専用地域内に一戸建ての住宅を建築する計画で、計画地の敷地面積が都市計画で定められる最低敷地面積の125平方メートルを下回っているため、建築基準法第53条の2第1項第3号の許可を受けるものでございます。それでは、許可申請の概要を説明いたします。お手元の資料1ページ左側を御覧下さい。申請者は、株式会社リアル代表取締役桑原真でございます。建築物の用途は、一戸建ての住宅でございます。申請地は、多摩区寺尾台一丁目21番10の一部でございます。地域・地区は、用途地域が2つの地域にわたっており、一つは第一種低層住居専用地域、建蔽率40パーセント、容積率80パーセント、敷地面積の最低限度は125平方メートル、もう一つは第一種住居地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントで、敷地の過半の属する地域は第一種低層住居専用地域でございます。申請建築物の敷地面積に対する建蔽率等は、記載のとおりでございます。次に、申請地の位置ですが、お手元の資料では、3ページでございます。スクリーンを御覧下さい。スクリーン上が北でございます。申請地は、スクリーン中央の赤色で示した位置でございます。

す。申請地は住宅街に位置しており、道路関係ですが、申請地南側の青いラインが都市計画道路世田谷町田線で、都市計画道路に沿って緑のラインが小田急電鉄小田原線になります。沿線には、読売ランド前駅がございまして、徒歩で約14分でございます。次に、現況写真ですが、お手元の資料では、4ページでございます。スクリーンを御覧下さい。写真②は敷地の北東側からの接道状況で、写真③は敷地の南東側からの接道状況でございます。申請地は赤色に着色された部分でございまして、敷地と接する北東側道路の幅員は6.0メートルで、南東側道路の幅員は6.094メートルでございます。次に、配置図ですが、お手元の資料では、5ページでございます。スクリーンを御覧下さい。スクリーン左上が北で、申請地は赤枠の部分でございます。第一種低層住居専用地域は、薄緑で示した範囲で、第一種住居地域は、薄い黄色で示した範囲になります。お手元の資料の2ページに記載している許可基準の規定については、適合する計画とされており、適合状況についてはお手元の資料の1ページ左下に記載しております。また、敷地内の緑化に努めていることなどからも、市街地環境に配慮した計画となっております。次に、平面図ですが、お手元の資料では6ページでございます。1階にリビングダイニングキッチン、2階には洋室を4室計画しております。立面図については、お手元の資料の7ページにございますので適宜御覧下さい。最高高さは7.341メートルでございます。断面図については、お手元の資料の8ページにございますので適宜御覧下さい。造成計画図については、お手元の資料の9ページになりますので適宜御覧下さい。計画地はすべて切土となる計画となっております。

最後になりますが、本案件の許可理由を御説明いたします。お手元の資料の1ページ右側を御覧下さい。本計画は、従前敷地を分割することにより、敷地面積が125平方メートル未満となることから、建築基準法第53条の2第1項本文の規定に抵触します。本計画は、敷地の前面に広い道路を有する建築物であり、また、建物の周囲の緑化を行うなど、市街地環境について総合的に配慮した計画としており、建築基準法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可基準を満たしていることから、市街地の環境を害するおそれがないと認められるため、許可相当と判断いたしました。

議案第2号の許可申請につきましては、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。

(田村会長) それでは、委員の皆様から御意見、御質問があればお受けしたいと思いますけれども、私のほうから、記憶違いがあるかもしれませんが、この規定については、まちづくりの観点から、この1戸単体じゃなくて、今後も同じような状況が生じそうなところというのは、たしか地図で出していたような気がするんですけどもね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) この資料には添付していないんですけども、ちょっとスクリーンを御覧いただきたいんですけども、当該地が、この申請地、赤色で示したところになっておりまして、その周囲の許可の潜在敷地ですとか、既存不適格の敷地をこれはお示したものになっております。この申請地の南側にある、水色で塗っているところが、これは既存不適格の敷地で125平方メートル未満の敷地面積になっている住宅になっております。

また、この近辺で許可を取得した敷地というのはないんですけども、あと東側、南東側のほうにいきますと寺尾台一丁目地区計画というのがかかっております。地区計画は125平方メートルの規制が、地区計画の規定の中でもかかっておりますので、当然ですけどもこちらの中では許可の事例というのはないという状況になっております。

(田村会長) 時々、やっぱりこのまちづくりの観点から御質問等が委員の先生方から出ますので、つける必要性はないかもしれないけれども、口頭で言うときには、これ時々出ますので、この規定については。その地区でかつて同じように特例で許可した場所とか、それから今後も予定されることが予想される場所はここであるとか、最初に出してもらったほうが分かりやすいと思いますよ。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。

(田村会長) かつては、それこそ川崎市行政指導で植栽なんかを求めますよね、これ、分割したときに。それが、その後どうなっているのか、それをちょっと後から調査して、この審査会で報告してもらったということもありますので、特に委員の先生方が代わられることも

ありますので、そういった過去の経緯のものというのは出していただいたほうがいいと思います。次から、そういうふうをお願いしたいと思いますので、よろしくお願いします。

(大村委員) ちょっとよろしいですか、確認で。私、前も伺ったと思うんですけど、今回の場合、用途地域上の第一種低層住居専用地域で125平方メートルという最低敷地規模があるけど、それについて一定の許可要件の中で0.8掛けのものができるというのがありますよね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。

(大村委員) 地区計画で125平方メートルの最低規模規制のときも、この条項は適用されるんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 地区計画がかかっていますと、またその地区計画が条例化されているかどうかということもあるんですけども、これ、建築基準法の規定はもちろんかかりますし、地区計画に関する規定も恐らくかかってきますので、条例化されていれば条例の許可が必要になってきます。

(大村委員) 川崎の場合は、こういう地区計画で125平方メートルの敷地規模に関しても緩和要件みたいなのはつくっているんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 地区計画条例については許可基準はつくってなくて、ただ地区計画がかかっている場合は、そもそも許可の対象になり得るかというところを、まず審議させていただいて、地区計画であえて規制をかけているところに対して、許可相当になり得ないんじゃないかとか、そういったところを最終的には判断をさせていただくようにはなります。

(大村委員) だから基本的に地区計画で敷地規模の最低敷地規模になっていれば、その最低敷地規模はずっと守られるというふうに考えたほうがいいわけですよ。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) そうですね。

(大村委員) こういう形の案件は起きないということですね。だから、この場合は用途地域上だったからあれですけど、ここでもし地区計画がかかっていたら、敷地分割は認められ

なかったという形になるわけですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) そうですね。

(大村委員) はい、分かりました。

(田村会長) では、私から追加で。この辺りに住宅が造られていったというのは、大体いつ頃の時期になりますか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) こちらのほうは、昭和45年4月のときに区画整理事業をやっておりまして、昭和45年4月1日に換地処分が完了していますので、それ以降に住宅が建設されていったものと思われまます。

(田村会長) それとの関連なんですけど、大体こういうケースは元の敷地のままだと川崎市の場合、高くても買手がつかない、現在の状況で。そういう事情のものが多いうように思うんです、この審査会にかかってくる場合。ちょうど、その昭和40年代ぐらいに建てられた方が大体、団塊の世代の方とか、それから10歳、15歳上の方になるうかと思えますけれども、死亡時期に来ていて相続であるとか、相続人が売買するといったようなことで、こういう案件が増えているようにも思うんですけれども、そのときに、例えば、川崎市の事情として元のままでは高過ぎて売れませんか。そういう状況の中で、例えば、今は自治体の問題として空き家の問題というのは非常に増えているわけですが、そういう状況の中で売れなくて空き家になっているというようなものも増えているんですか。あるいは、あまりそういう問題は起きていない。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) こちらの、この許可のほうでの相談の際には、空き家になって問題になっているというのは報告を受けていることはないんですけれども、この許可の取得に当たっては、まずは会長がおっしゃられたとおり、敷地を分割する前に、その状態で公開するような形で情報を公開しつつ、販売の努力をしていただいて、一定の期間、それでも売れない場合については、この許可基準に合うかどうかというのを、許可基準プラス市街地の環境を害するおそれがないというのは、先ほどの地区計画の話や、建築協定、周りにそういった潜在敷地がないかなど、総合的に勘案して許可相当のものを許可として進



めていくというようにさせていただいております。

(田村会長) はい、分かりました。

いかがでしょうか。よろしいですか。

(はい)

(田村会長) それでは、次回から、さっき言ったように資料でつける必要まではありませんけれども、口頭での御説明のときに、今後も同じような状況が生じそうなところというのは、周りの状況が分かるよう、示していただけるようお願いしたいと思いますので、よろしくをお願いします。仕事を増やすようで申し訳ないけれども。

それでは、ほかに御質問もないようですので、許可して差し支えないと、こういう扱いでよろしいでしょうか。

(はい)

(田村会長) それでは、そういう扱いにさせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

(司会) はい。それでは、次の報告案件に移らせていただきます。

包括同意基準による建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可についての報告でございます。

それでは、建築審査課 菊永担当係長、説明をお願いします。

(特定行政庁 建築審査課 菊永担当係長) はい。それでは、建築基準法第43条第2項第2号の規定に係る、包括同意基準による許可の報告をいたします。

今回の報告件数は、包括同意基準第6条に該当する案件が6件でございます。申請者・申請場所・面積等の概要は、(2) 報告資料の2ページから3ページに記載のとおりでございます。こちらが包括同意基準第6条に該当する案件でございます。

資料では、資料右上の番号10から15でございます。申請敷地は、多摩区南生田四丁目3番2、3番17の各一部の赤く示した部分で、緑色の部分が省令第10条の3第4項第3号の規定による通路の範囲で、開発道路予定区域でございます。こちらが配置図でございます。

本件につきましては、開発行為で築造する完了公告前の道路部分に2 m以上接して、地下車庫を附属する一戸建ての住宅を建築するもので、包括同意基準第6条に適合しております。以降、お手元の資料の右上の番号11から15につきましても、包括同意基準第6条に適合するものとなっております。報告は以上でございます。

(田村会長) それでは、報告案件でございますけれども、この場で御意見、御質問があればどうかお願いいたします。いかがでしょうか、よろしいですか。

(はい)

(田村会長) それじゃあ、報告案件はいつも後で御質問があるという場合にもお受けしておりますので、そのときには遠慮なくお寄せいただければというふうに思います。

それでは、報告案件はこれで終わりたいと思いますので、また事後、御質問等があったらよろしく対応のほうをお願いしたいと思います。

(司会) はい。それでは、次第の3、宮前区鷺沼4丁目「建築確認済証の交付」に対する審査請求案件についてです。説明は、まちづくり調整課 大瀬担当係長からお願いします。

(まちづくり調整課 大瀬担当係長) はい。それでは、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4条の規定により非公開 －

(田村会長) それでは、次の審査請求の案件についてお願いします。

(司会) はい。それでは、特定行政庁は、ここで退出していただきます。

－ 特定行政庁（指導部長及び建築指導課）退出 －

(田村会長) それでは、次の審査請求に関する協議について、お願いします。

(司会) はい。それでは、幸区古市場に係る審査請求に関する協議、になります。大瀬担当係長から御説明させていただきます。

(まちづくり調整課 大瀬担当係長) はい。それでは、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4条の規定により非公開 －

(田村会長) それでは、これで、本日、予定しておりました議題は終了いたしました。その他に、事務局から連絡事項等がございますか。

(司会) はい。事務局からは、1点ございます。

今後の建築審査会の日程につきまして、お知らせさせていただきます。

次回、令和4年度第3回建築審査会は、6月27日木曜日として、時間は、午後2時からを予定しております。場所につきましては、川崎市役所第3庁舎11階 会議室になります。内容は、許可基準の改正、許可同意、及び、審査請求に関する裁決協議を予定しております。

その次は、会長から8月29日月曜日を候補として頂戴しておりますが、口頭審査を念頭に委員の皆様のお予定を確認させていただければと考えております。

事務局からは、以上となります。

(田村会長) それでは、これを持ちまして令和4年度第2回川崎市建築審査会を閉会させていただきます。委員の皆様、お疲れさまでした。

— 閉 会 —