

令和4年度 第3回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時	令和4年6月27日（月） 午後2時00分～午後3時15分	
開催場所	第3庁舎 11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、本橋委員
	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、建築審査課 藤本課長補佐
	関係人	施設整備部公共建築担当 竹村担当課長、河崎担当係長、為谷担当職員 教育委員会教育環境整備推進室 小田部担当課長、柳井担当係長
	事務局	まちづくり調整課 齊藤課長、木上担当課長、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）</p> <p>議案</p> <p>第3号 建築基準法第55条第3項第2号</p> <p>第4号 建築基準法第56条の2第1項ただし書</p> <p>第5号 川崎市都市計画高度地区ただし書第2項第6号</p> <p>申請地 麻生区王禅寺西一丁目2548-30他38筆</p> <p>建築物の用途 小学校（給食室・普通教室棟、渡り廊下、駐輪場、倉庫）</p> <p>2 報告</p> <p>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（公開）</p>	
傍聴人の数	—	
発言の内容	別紙のとおり	

令和4年度 第3回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時：令和4年6月27日（月）

午後2時00分から午後3時15分

場所：第3庁舎 11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3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5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3件、報告案件が1件となります。この同意案件の3件につきましては、同じ物件の計画についての許可の同意のため、併せて説明させていただきます。

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。

(田村会長) 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。許可の同意に関する議案の審議に入ります。

(司会) 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。

(田村会長) その場合は入室させて結構です。

(司会) はい。それでは、議案審議に入らせていただきます。

議案第3号「建築基準法第55条第3項第2号」、議案第4号「建築基準法第56条の2第1項ただし書」、及び議案第5号「川崎市都市計画高度地区ただし書第2項第6号」の規定に基づきます、同意案件について、併せての説明となります。

なお、本件につきましては、関係人として、施設整備部公共建築担当から竹村担当課長、河崎担当係長、為谷職員を、教育委員会教育環境整備推進室から小田部担当課長、柳井担当係長をそれぞれ出席させたいと、特定行政庁から申し出がありました。ここで入室を許可し、同席させてよろしいでしょうか。

(田村会長) 委員の皆様、よろしいですか。それでは、同席を許可いたします。入室いただいでください。

－ 関係人 入室 －

(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3号から5号について説明いたします。

それでは、議案第3号・第4号・第5号について御説明致します。

はじめに、申請地の位置でございますが、スクリーンを御覧下さい。申請地は麻生区王禅寺西1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、川崎市立南百合丘小学校において、敷地内に既存校舎とは別棟で、教室を有する給食室棟を増築するほか、既存校舎と給食室棟をつなぐ渡り廊下などの附属建築物を増築することに伴う、建築物の高さ及び日影についての許可でございます。

許可を要する建築基準法上の規定は、3点でございます。一点目は、議案第3号の法第55条第1項の規定でございます。二点目は、議案第4号の法第56条の2第1項の規定でございます。三点目は、議案第5号の法第58条の規定でございます。

それでは、法第55条第1項及び法第58条の規定について御説明いたしますので、スクリーンを御覧下さい。

法第55条第1項では、第1種低層住居専用地域内において、高さの限度を超えてはならないと規定しており、川崎市では都市計画において、これを10メートルと定めております。本案件における既存校舎は、この規制の本市における運用開始日である昭和48年12月25日以前に建てられた建築物ですが、高さが10メートルを超えており、法第55条第1項の規制に適合しないため、既存不適格となっております。また、今回計画している給食室棟も高さが10メートルを超えているため、原則、給食室棟を増築することができません。しかしながら、同条第3項で適用の除外を定めており、同項第2号において、「学校その他の建築物であつて、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの」が規定されております。

次に、法第58条では、高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならないと規定しております。

計画地は、第1種高度地区内に位置するため、北側からの斜線制限と、10メートルの最高高さ制限が適用されます。

この規制の運用開始日は、法第55条第1項と同じで、既存校舎は法第58条の規制の運用開始前の建築物ですが、法第58条の規制に適合していないため、既存不適格となっております。また、法第55条第1項の規制同様に、今回計画している給食室棟も高さが10メートルを超えているため、原則、給食室棟を増築することができません。

しかしながら、川崎都市計画高度地区ただし書第2項に、本規定の適用除外を定めており、第6号において、「市長が公益上、建築物の用途上又は周囲の状況によりやむを得ないと認め建築審査会の同意を得て許可した建築物」につきましては、建築が可能となります。

本案件は、このうち「公益上やむを得ない」、に該当すると考えております。「公益上やむを得ない」ことを判断する方針として、公益上必要な建築物であって、その機能を全うするため高度地区への適合が困難なものについては、許可相当と考えています。

次に法第56条の2について御説明いたしますので、スクリーンを御覧下さい。

法第56条の2第1項では、日影規制について定めており、敷地外の一定区域に対する計画建築物の日影は、一定時間内に収めなければならない、とされております。

スクリーンでは、申請地の規制である、3時間以上日影となる部分と2時間以上日影となる部分が、敷地境界からそれぞれ5メートル、10メートル以内に収めなければならない場合の日影規制のイメージをお示ししております。

なお、日影規制の測定面の高さは本市の条例で指定されておりますが、今回は第一種低層住居専用地域であるため、平均地盤面から1.5メートルの高さで、検討を行っております。

また、この日影規制は、昭和52年11月1日に建築基準法に規定され、川崎市では、昭和53年4月1日に川崎市建築基準条例を改正し、日影規制の運用を開始しております。本案件の既存校舎は、昭和53年4月1日より前からある建築物ですが、日影規制に適合していないため、その敷地内で増築等を行うと、敷地単位で制限が遡及されることから、原則、その敷地内に増築等を行うことができません。

しかし、この日影規制にはただし書の規定があり、特定行政庁が「土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは、この限りでない。」とされております。

このただし書に基づく許可について、川崎市では許可基準を定めておりますので、スクリーンを御覧下さい。

こちらが許可基準でございます。お手元の資料では3ページになりますので、併せて御覧

下さい。

許可基準の第1条には、基準の目的が規定されており、第2条には、用語の定義が、第3条には既存不適格建築物等の増築等にあたっての日影の基準が、第4条には、建築物等の新築にあたっての日影の基準が規定されております。

本案件は、本市において日影の規制が導入された昭和53年4月1日以前から存在する日影規制に適合しない建築物がある敷地で増築を行うため、第3条に適合することにより、許可を行うものでございます。

それでは、改めまして許可申請の概要を説明いたします。お手元の資料では1ページ及び2ページ左側でございます。スクリーンを御覧下さい。

申請者は、川崎市長 福田 紀彦

建築物の用途は、小学校です。

申請場所は、麻生区王禅寺西1丁目2548番30他38筆でございます。

申請地の地域地区ですが、用途地域は、第一種低層住居専用地域で建蔽率40パーセント、容積率80パーセント、高度地区は、第1種高度地区、日影規制については、生じさせてはならない日影時間が3時間、2時間、また測定面の高さが1.5メートルに指定されております。計画建物の建蔽率等は御覧のとおりでございます。

次に、建築物の概要でございますが、今回増築する建築物は、建物番号Aの給食室棟のほか、建物番号Bの渡り廊下、建物番号Cの駐輪場、建物番号Dの粗大ごみ置場でございます。給食室棟は鉄骨造、地上3階建て、高さ12.17メートル、建築面積465.22平方メートル、延べ面積1163.89平方メートルでございます。そのほか附属建築物は御覧のとおりでございます。

既存建築物のうち建物番号1の既存校舎は高さが、17.28メートルでございます。この建築物は、法第55条第1項及び法第58条に定める高さ規制、並びに法第56条の2第1項に定める日影規制の運用開始以前に建てられたものでありまして、高さ及び日影規制の規定について既存不適格となっております。

続いて、申請地の位置でございます。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。

スクリーン上が北でございます。

申請地は、スクリーン中央やや下、赤で示した位置でございます。

鉄道関係ですが、青色のこちらが小田急小田原線で、緑色のこちらに新百合ヶ丘駅がございます。道路関係は、紫色のこちらが都市計画道路尻手黒川線でございます。

次に、現況写真でございます。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。

スクリーン上が北でございます。

本計画では既存校舎南側のグラウンド内に、写真⑧のこちらの位置に給食室棟及び渡り廊下を建築するものです。

また、駐輪場は写真⑬この位置に、粗大ごみ置場は写真⑭この位置に建築する計画となっております。

続いて、配置図でございます。お手元の資料では、6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、敷地は赤枠の部分でございます。

今回増築する建築物は、赤色で示した位置であり、こちらが給食室棟、こちらが渡り廊下、こちらが駐輪場、こちらが粗大ごみ置場でございます。

青色で示したものが既存校舎でこの建築物が高さと日影の既存不適格となっております。

このほか緑色で示した建築物は、こちらが体育館、こちらが倉庫・控室、こちらがわくわくプラザ、ほかに倉庫等があり、それぞれ高さの規定を満たす既存建築物でございます。

次に、申請建築物の各階平面図でございますが、お手元の資料では7ページでございます。スクリーンを御覧下さい。

方位は右が北でございます。

赤色で示したものが、給食室棟と渡り廊下です。給食室棟の1階には、昇降口と給食室を

計画しております。

こちらが給食室棟の2階と3階の平面図でございます。お手元の資料では8ページでございます。2階は普通教室が3室と水飲み場、トイレ等を計画しております。3階は多目的室、相談室、水飲み場、トイレ等を計画しております。

こちらが、屋上平面図でございます。お手元の資料では10ページでございます。屋上には、給食室の換気ファンや空調室外機を設置しており、隣接地への騒音に配慮し、隣地側に防音パネルを設置しております。

続いて、立面図ですが、お手元の資料では、9ページでございます。スクリーンを御覧下さい。

給食室棟の建築物の高さは、12.17メートルでございます。

続いて、断面図ですが、お手元の資料では、10ページでございます。スクリーンを御覧下さい。

給食室で作った給食を配膳ワゴンに載せ、新築する渡り廊下を通して既存校舎に運ぶ計画でございます。

続いて、附属する建築物については、お手元の資料11ページ、12ページ、13ページでございます。まず、11ページは渡り廊下でございます。建築物の高さは、4.915メートルでございます。

12ページは駐輪場で建築物の高さは2.3メートル、13ページは粗大ごみ置場で建築物の高さは3.05メートルでございますので、適宜、御覧下さい。なお、附属建築物の3棟は、高さの規制に適合した高さの建築物でございます。

それでは、日影規制の許可基準への適合状況について、御説明いたします。スクリーンを御覧下さい。

先ほど御説明したとおり、本件につきましては許可基準第3条に適合すれば、許可相当と判断いたします。第3条の本文には、第1号、第2号に適合しなければならない旨が定められていますので、まずは第1号への適合状況について、御説明いたします。

第1号では、「既存部分がないものとみなした場合は、日影規制に適合しなければならない」とされておりまして、

こちらは増築部分のみの等時間日影図となります。なお、お手元の資料では14ページの日影図となりまして、時刻別日影図は15ページとなります。

スクリーンを御覧下さい。こちらが3時間日影、こちらが敷地境界から5メートルの線でございます。

続いてこちらが2時間日影、こちらが敷地境界から10メートルの線でございます、それぞれ5メートル、10メートル以内に収まっているため、増築部分は日影規制に適合していることから、第1号の基準に適合しております。

続きまして、日影規制の許可基準第3条第2号について御説明いたします。

許可基準第3条第2号では、既存不適格部分と増築部分の複合日影において、ア、イいずれかの規定を満たすこととしており、本件は、イの「敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、法別表第4（に）欄の『敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲における日影時間』以上となる部分を増加させないこと」を適用しております。

今回の増築では、平均地盤面が従前より低くなる計画となっておりますので、許可基準第3条第2項本文のなお書きにあります、「本号の規定は、増築等を行うことにより平均地盤面が従前より低い位置となる場合は、平均地盤面が従前の位置と変わらないものとみなして適用する」として、日影の測定に使用する平均地盤面は、増築前の地盤面の位置としております。お手元の資料では16ページ、17ページでございます。

スクリーンを御覧下さい。こちらは、増築前と増築後の日影図を重ね合わせたものです。なお、お手元の資料では18ページの日影図となります。

スクリーンを御覧ください。許可基準第3条第2号イでは、こちらの、5メートルを超える範囲で、2時間日影を増加させないことと規定しております。こちらの青色の部分が、増築前の2時間日影の範囲です。そして、こちらの緑色が増築後の2時間日影の範囲です。現

在、不適合となっている日影は既存校舎によるもので、新築する建築物の2時間日影の範囲によるものではありません。よって、5メートルを超える範囲の2時間日影において、計画後が計画前よりも日影が増加していないことから、許可基準第3条第2号イに適合する計画となります。

議案第3号、第4号及び第5号の許可申請の概要は以上でございますが、引き続き、本案件について、特定行政庁として許可相当と判断した理由について御説明いたします。スクリーンを御覧下さい。

なお、お手元の資料では2ページ右側でございます。

川崎市立南百合丘小学校は、現在のグラウンドに、増加する児童数に対応した食数の調理及び学校給食衛生管理基準に基づく衛生管理を行うための給食施設と、「公立義務教育諸学校の学級編制及び教職員定数の標準に関する法律」に定められた編成に基づく普通教室数を確保し、必要な特別教室等を増築する計画をしております。

既存校舎の一部は、建築基準法（以下「法」という）第55条第1項本文及び第58条に定める高さ規制並びに法第56条の2第1項に定める日影規制の運用開始以前に建てられた建築物であり、その後に日影規制の許可を受けて校舎の増築を行っております。

本計画は、高さの規制の既存不適合である既存校舎とは別棟で、新たに3階建ての給食室棟を増築するものであり、法第55条第1項及び法第58条の規定に抵触します。

しかしながら、計画敷地は斜面が多く、平場が少なく、斜面地に地下化した場合は教育環境上、衛生上好ましくないため、平場での建築はやむを得ないものと考えられます。また、現在のグラウンドは、文部科学省の定める運動場（グラウンド）の面積基準を満たしておらず、増築によるグラウンド面積の減少を最小限にする必要があることから、3階建てとする計画をしております。

したがって、本計画は学校の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認められ、法第55条第3項第2号に基づく許可相当と判断し、また、公益上やむを得ないと認められることから、川崎都市計画高度地区ただし書第2項第6号の許可相当と判断しました。

また、本計画は、日影規制の許可を受けた敷地内に新たに増築するものであり、増築後も適合しない日影が残るため、法第56条の2第1項本文の規定に抵触します。

しかしながら、増築部分が発生させる日影は、既存部分がないものとみなした場合は日影規制に適合しているとともに、許可基準第3条第2号イを満たしていることから、周囲の居住環境を害する恐れがないものとして認め、法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可相当と判断しました。

説明は以上となります。御審議のほど、よろしく願いいたします。

(田村会長) ありがとうございます。それでは、どうぞ御自由に御意見、御質問があったらお願いいたします。

私から一つあるんですけど、給食のほうは12メートルだから高度突破ですよ。周辺住民の方への説明とかそういう機会っていうのは、設けているんでしょうか。

(関係人 公共建築担当 竹村担当課長) 近隣の方々に対しましては、総合調整条例において説明をさせていただいております。今回、コロナの感染症の対策といたしまして、お手紙でやり取りをさせていただきました。その意見書に対して御回答をするというような形で行っています。

(田村会長) それでよろしいと思います。というのは、この中で職員の方は異動があるので、記憶がある方が、ただ同じ部署を何度も来られる方もいるのでいらっしゃるかもしれませんが、かつて高校の時計台で川崎市で高度突破となったものは、横浜地裁から東京高裁までと。

もちろん、川崎市が勝ってはいるんですけども、そういう紛争が現実には高度突破についてはあったので、周辺住民の方に丁寧な説明をして差し上げると。これ、やっぱり市の説明責任ということになりますので、そこを十分しておられるということであれば、結構だと思います。

(信太委員) 今の御説明の中で、現状でも構造上の面積は少しショートしている中で、3階立てにしたということと、トラックを今まで横だったのが縦型にして対処しているということなんですけれども、この辺の面積が狭まった中で、こういう対処の中で何か特別な配慮が

ございましたら、御説明していただけますか。

(関係人 公共建築担当 竹村担当課長) グラウンドの面積がやはり増築校舎ができるということで減っておりますので、例えば運動会するときですとか、近隣の方々の親御さんがいらっしまったときに観覧できるスペースを増築棟のほうからも行えるような形で、バルコニーから観覧できるような形で計画しております。

(信太委員) なるほど。そういった配慮ということですね。ありがとうございました。

(関口委員) 断面図で見ると、道路側から敷地が上がっているように見えますが、今度、新築する給食棟からワゴンでずっと持っていくのは、階段で持っていけるということですか。何か、エレベーターみたいなものは、校舎としてはないのでしょうか。

(関係人 公共建築担当 竹村担当課長) 給食の運搬につきましては、校舎と結ぶところにつきましては、比較的段差がないような形でワゴンがスムーズに動けるような形で、計画させていただきます。

(関口委員) この渡り廊下のところはちょっと斜めになっているかと思いますが。

(関係人 公共建築担当 竹村担当課長) 多少スロープが入っています。

(関口委員) 道路からまた上がっているっていう感じなので。

(関係人 公共建築担当 竹村担当課長) 敷地につきましては、学校敷地が既存の周囲の道路と高低差がございます、そういった形状となっております。

(田村会長) いかがでしょうか。ほか、ございますか。よろしいですか。

それでは、こちらは許可して差し支えないという扱いでよろしいでしょうか。

(田村会長) 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。

(田村会長) 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、次をお願いします。

(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 藤本課長補佐、説明をお願いします。

(特定行政庁 建築審査課 藤本課長補佐) 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5条に該当する案件が5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5ページから6ページに記載のとおりでございます。条文毎にスクリーンで報告させていただきます。

資料右上の番号16を御覧下さい。

包括同意基準第5条に該当する案件でございます。

申請敷地は、高津区蟹ヶ谷字中ノ町143番1で案内図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、茶色の部分が建築基準法の道路でございます。

こちらが配置図でございます。緑色で示す部分が省令第10条の3第4項第3号の規定による通路の範囲でございます。有効幅員が1.8メートル以上あり、包括同意基準第5条に適合する通路となっております。申請敷地はこの通路に2メートル以上接して一戸建ての住宅を建築するもので、同基準に適合しております。

以降、お手元の資料の右上の番号17から20につきましても、同様に、包括同意基準第5条に適合するものとなっております。

以上で報告を終わらせていただきます。

(田村会長) 御苦勞様でした。それでは、本件に関して質問がありましたらお願いします。

(田村会長) よろしいでしょうか。それでは、報告案件につきましても、委員から何かありましたら、適宜対応していただく、ということにしたいと思っております。

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、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、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 －

(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、幸区古市場「建築許可申請に対する許可しない旨の処分」に対する審査請求案件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4回建築審査会は、8月29日月曜日として、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 会議室を予定しております。内容は、古市場の審査請求の口頭審査を予定しております。

その次は、先の審査会で御案内しておりましたとおり、計画的に年間を通じて開催していきたいと考えております。資料「令和4年度 川崎市建築審査会開催予定及び候補日」を御覧ください。会長の御予定と予定案件を踏まえ、第5回目から第8回目を御覧のとおり設定させていただければと考えております。また、第9回目以降の案件が見込まれましたら、改めて御覧の日程を候補に御予定を伺いたいと考えております。

現在メールにて照会させていただいておりますので、御多忙のところとは存じますが、御協力のほどお願い申し上げます。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3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 －