

令和4年度 第4回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時	令和4年8月29日（月） 午後2時00分～午後3時40分	
開催場所	第4庁舎 4階第5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、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
	<p>1 報告 総合設計制度の許可基準の改正について（公開）</p> <p>2 審査請求（宮前区鷺沼）に関する協議（非公開）</p> <p>3 審査請求（幸区古市場）に関する協議（非公開）</p> <p>4 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4回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時：令和4年8月29日（月）

午後2時00分から午後3時40分

場所：第4庁舎 4階第5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4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7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、総合設計制度の許可基準の改正についての報告案件が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、開催通知で御連絡しておりましたとおり、本日は幸区古市場に係る審査請求の口頭審査を予定しておりましたが、審査請求人代理人からの開催日延期の申し出により、本

日の口頭審査は見送ることとなっております。

また、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、次第の1となります。総合設計制度の許可基準の改正についての報告となります。

(司会) 会長。現在のところ傍聴希望者はありませんが、傍聴希望がある場合には、傍聴人の方を、入室させてよいでしょうか。

(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、総合設計制度の許可基準の改正についての報告となります。

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、総合設計制度の許可基準の改正について報告いたします。

「総合設計制度の許可基準」の改正について、御報告いたします。なお、今回の報告は、お手元の資料に沿って御報告させていただきます。

配布資料につきましては、資料1から資料3までございます。資料1は、『「総合設計制度の許可基準」の改正について』、資料2は、『許可基準の新旧対照表』、資料3は、『総合設計制度の許可基準』でございます。

今回は主に資料1の『「総合設計制度の許可基準」の改正について』に沿って御報告させていただきますので、その他の資料につきましては、適宜御覧ください。

資料1、『「総合設計制度の許可基準」の改正について』1ページ目、左上「1 総合設計制度の概要」でございますが、総合設計制度とは、敷地内に一般の方が自由に通行・利用できる公開空地を設ける等により、建築物の容積率等を緩和する制度でございます。

現行の総合設計制度には、「建築基準法に基づく総合設計制度」と「マンション建替法に基づく総合設計制度」がございます。「マンション建替法に基づく総合設計制度」は、耐震

性不足であると認定を受けたマンション、「要除却認定マンション」を建て替えることで基準法型よりさらに容積率を緩和できる制度でございます。

次に、「2 最近の各法律の改正の動向」について御説明いたします。令和2年6月、マンション建替法の改正により、要除却認定マンションの対象が拡充したことを受け、国は、許可準則等に「マンション建替型」の基準を追加しました。

また、令和3年5月に、長期優良住宅法の改正により、「長期優良住宅法に基づく総合設計制度」が創設されたことを受け、国は、許可準則等に「長期優良住宅型」の規定を新たに追加しました。マンション建替法と長期優良住宅法の目的、認定対象建物、特例措置は表に記載のとおりでございます。なお、下線部分が法改正により追加された部分でございます。

次に、「3 許可基準の改正の概要」について御説明いたします。国の許可準則等の改正内容を、本市許可基準に反映いたします。マンション建替法の改正により、要除却認定マンションにバリアフリー基準不足等が追加されたことを受け、許可準則等に「バリアフリー性能に関する基準」を追加しました。そのため、本市におきましても、国の許可準則等の改正に合わせ、許可基準のマンション建替型の基準に「バリアフリー性能に関する基準」を追加いたします。

また、長期優良住宅法の改正により、「容積率制限の緩和規定が追加された」ことを受け、許可準則等に「認定長期優良住宅に関する基準」を新設しました。そのため、本市におきましても、国の許可準則等の改正に合わせ、許可基準に新たに「長期優良住宅型」を追加いたします。

総合設計制度のそれぞれの型に応じた容積率の割増しイメージを右ページに示しましたので、御覧ください。現行においては、建築基準法に基づく総合設計制度である「基準法型」、マンション建替法に基づく総合設計制度である「マンション建替型」の2つの型がございます。今回の改正により、マンション建替型においては、「バリアフリー性能基準を追加」し、長期優良住宅法に基づく総合設計制度の「長期優良住宅型」を新設します。

「マンション建替型」・「長期優良住宅型」は、それぞれの法律により、認定を受けることにより、「基準法型」より容積率をさらに上乘せすることが可能です。ただし、割増しの限度はどちらも「基準法型」と同じでございます。最後に「4 改正のスケジュール」でございます。

本改正は、国の「許可準則」及び「技術基準」の改正に伴う改正であり、所要の整備であるため、パブリックコメントはいたしません。公布・施行につきましては10月を予定しております。

資料1、2ページ目は、許可基準の概要でございます。赤字にて、改正部分を示しますので、適宜御参照ください。また、ページ右下には、容積率の割増しのイメージを示していますので、適宜御参照ください。以上で報告を終了いたします。

(田村会長) ありがとうございます。それでは、制度も含めて、御質問等があれば、よろしく願いいたします。

イメージが掴みづらいのですが、長期優良型っていうと具体的にどういうイメージになりますか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 長期優良住宅型というのは、長期優良住宅法に基づく認定を受けた住宅に対して、今までの総合設計と同じように容積率の緩和の適用を受けることができるものになっております。

(田村会長) それは分かるんですが、もともとの総合設計許可で容積率を増しているわけですね。それから、マンション建替促進法だと、今あるマンションを壊して建て替えを促進させるために、さらにプラスアルファの容積率を与えることも分かります。

じゃあ、さらに、それと違ったこの優良というのは、一体、具体的にこの法律に基づいてこうですと言われても、恐らく委員の先生方も、具体的に分かり辛いと思います。

マンション建替促進法であれば、さっき言ったように、前のものを壊して、誘導手法でさらにプラスアルファの容積率をやって、恐らく販売する戸数の部分も増やしたりして、資金の調達にも役立つとは分かりますが、この優良というのは、そもそも今あるものを壊

すことが前提となるのですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 今あるものを壊す建て替えではなくて、新築のマンション、共同住宅が対象になります。

(田村会長) 今は無い新しいものということですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。

(田村会長) そうすると、もともとの総合設計許可との違いというのは、新しいものの場合に、特に優良だというふうな認定を受けるということですかね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) おっしゃるとおり、長期優良住宅法の改正に伴いまして、認定の基準というのが、概要は今回の資料1の左側の表にお示ししておりますとおり、こういった、一定程度の長期にわたって住宅を使用するに当たって、適切な維持管理ですとか、一定の居住性能を満たしたものに対して認定を受ける住宅というのをより促進させていこうというところで、こういう認定を受けたものに対して、また、さらにプラスで容積率の割増しをするというのが今回のものとなります。

(田村会長) 総合設計許可で、さらに長期にこの建築物を維持すると、そういう手当がなされていると、そういう理解でいいんですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。

(特定行政庁 関山指導部長) よろしいでしょうか。長優法は元々からありまして、その元々の制度を促進するためにあります。国のほうで容積率を上増しということで、インセンティブのようなものを造っているんです。

それを、今、時流になっていきますけど、それぞれの法律を容積率緩和ということで、建築上は紐づいているということであって、基本的にはこうしたもので良好なものを容積率を上げて地域に還元してというところの考え方と、本市で具体的に基準法の世界でのいいものを造られているものに対し、容積率を上げようという考え方とは少し違うかたちで基準法で紐づかれています。

(田村会長) それは、分かりやすく言うと、もともとの基準法の総合設計許可で建てられ

るんだけど、長優法の要件を満たしたものを建てさせたいから、さらにそれを満たした場合には、さらにプラスアルファしてあげるということですよ。

(特定行政庁 関山指導部長) おっしゃるとおりです。会長ので認識して結構だと思います。

(田村会長) なかなか、やっぱりイメージが掴み辛いですが、そういった説明により分かりました。

(信太委員) 今、この図なんですけれども、割増しのものが、マンション建て替え後ですとA掛ける0.5ですよ。長期優良がA掛ける0.5で、最大の割増しというのは、これは同じということなんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 最大の割増しについては、今、ここの図にあるものは、仮に同じだけの公開空地を設けた場合には、これだけの容積率の割増しが可能ですよというイメージの図になっておりまして、そういった場合には、マンション建替型と長期優良住宅型というのは同じだけ割増しが可能になります。

ただ、この図は分かりにくいんですけれども、通常この総合設計をやる時に、公開空地をできるだけ多く設ければ、それだけ容積率の上限は上がっていきませんが、ただ、どんなに設けてもこれ以上はもう容積を上げませんよという上限が決まっています、それは今までの基準法型と今回のマンション建替型長期優良住宅型というのは上限は同じというふうになっております。

(信太委員) 建て替え法ですと、火災とか地震なんていうことで、よくなったので合格である。長期優良だと、さらに断熱性アップとか、さらにコストをかけてやるところがあって、もうちょっといくのかなと思ったら、そこは変わらないんですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) そうですね。この基準が、国のほうで出している基準そのものを、今回、採用しております。そういった基準になっております。

(大村委員) 建て替え後のマンションで、長期優良住宅の認定を申請するという事はあり得るんですか。

(宍戸係長) 事例としては今までは聞いてはいないんですけど、制度的に基準を満たせばできるのではないかと思うんですけども。

(大村委員) マンション建替型で建て替えられるマンションが、今度建てるマンションは長期優良型のやつの認定も受けたいといったときに、さらなる上乘せが期待できるのか、それはできないんでしょうか。

だから、今までの話の整理だと、長期優良は、基本は新築マンションに対しての認定だけど、でも建て替えマンションというのも、ある意味では新築と等しいわけですよ。新しく造る今回の住宅は、事業者としては長期優良の認定を受けたいと申請してきたときに、その二つの制度を併用できるものなのかどうかという論点があると思うんですけど。

(建築指導課 関口課長) よろしいでしょうか。併用は理論上できるかと思うんですが、数字だけで言いますと、どちらの制度がより容積を取れるかということで、事実上、例えば長期優良型のほうが容積有利ということであれば、その型での総合設計を申請してくると。

(大村委員) 加算はできないので、どっちかを使うというかたちになる。

(建築指導課 関口課長) そのとおりです。

(信太委員) 長期優良住宅というものと容積率を上乘せするということは、ちょっとトレードオフというか、本来なんですけど、方向性が違うように思えるんですけど、この数字というのは、そのバランスを取って決められたというふうな理解でよろしいんでしょうか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 今回のここに記載のある数字というのは、我々のほうで決めた実は数字ではなくて、国のほうの基準では決められたものをそのまま今回記入するようなかたちにしております。国のほうで、こういった形でこの数字を割り出して、結果的にマンション建替型と長期優良住宅型、同じ数字でというふうにしたのか、申し訳ありませんが明確な理由は分かりません。

(信太委員) 承知しました。基本的に、理解として、本来、これは無制限に容積率を上げていくというのは、優良住宅という観点からすると矛盾するという理解でよろしいですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 優良住宅については、認定長期優良住宅の基準の中に、当然、居住面積とか、そういったものも決められていて、一定の大きさのものを確保しなければならないので、そういう居住環境が優れたものに対して、一定程度、容積率の、今回割増しを認めていくという、それは大きく何か齟齬があるというものではないものと考えております。

(信太委員) 分かりました。ありがとうございます。

(関口委員) マンション建て替えの総合設計で、宮前区の案件が何年か前に出て出来上がりましたが、それ以降、何か計画中であるとか、そういうのは市内であるんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) このマンション建替型を採用したのは、今おっしゃられた宮前のマンションと思われまして実績1件のみで、今のところは、他に正式に相談されているようなものはございません。

(関口委員) やっぱり難しいですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) そうですね。ハードルはそれなりに高いものと思われまして。

(田村会長) 話は少し変わりますが、一般論として、建築基準法は角地緩和もそうですが、容積率の緩和というのを誘導手法の一つのやり方として使っていて、発想はとてもよく分かるんですよ。

ただ、一方で、これは建築基準法だけではないんですが、法令は政策評価と必ず連動させるというようなことがどうしても必要なわけですね。これは川崎市だけでどうこうなる問題ではありませんが、問題意識の共有や、もしそういった数字があれば教えてもらいたいのですが、例えばマンション建替促進法であるとか、例えば角地緩和のような場合に、一体、これを制度として置いた後にどれだけ本当にとぼ口のところが広がっているのか。

効果があるものでないとやってみてもしょうがないということがあって、一体、容積率を上げるという、言わばプラスアルファを与えたときに効果がどの程度あるのか、やっぱり参考で知りたいなという気はします。

ただ、もちろん角地緩和の場合、一般住宅の場合が普通になってくるので、このマンションのような大規模建築と同じように見れるかという観点は当然あるわけですが、ただ、基準法がその容積率緩和というものを取ったときに、どの程度の効果があるのか、やっぱりそれを何かの形で知ってみたいなという気はするんですよ。

そういう意味で言うと、例えば、これはさっき言ったように川崎市だけでどうこうなる問題ではないけれども、やはり国のほうだって、マンション建替促進法、これはある程度の時間がたっているわけですよ。そのときに、一体、この容積率を総合設計許可の制度を取って上げていって、これは図でも分かるように、川崎市でも、以前実際に事案があって、一般の総合設計許可より容積率がさらにプラスアルファになっていると。それで、川崎市の事例でも、確か建て替えがうまくいったような例だったんじゃないですか。前に建築審査会でも取り扱ったと思います。

具体的事案はそれでいいんですが、全国的に、一体、どれだけそれで建て替え促進が行われているのかね。やっぱり法律の制定、改正というのは立法事実というのがどうしても大事で、これは政策評価と、さっき言ったように、結びついているので、そういった意味で言うと、数値がもし何かの形であればやっぱり我々も判断しやすし、もしそういうものが見つかるようであれば、何かのときに出していただけると、こういうものを受け入れていくときに判断しやすいのかなという気はするんですよ。

ただ、繰り返すにはなりますが、これは川崎市単体でどうこうなるという話ではないので、もしそういう数値が見つかれば、あるいは何かの形で見える形で出ていけばということではあるんですけど。建築基準法の自治事務ですよ。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) そうです。

(田村会長) 自治事務ですよ。これを出してきているというのは、法律論から言うと、川崎市の行政手続法第5条の基準にするため、建築審査会の意見を聴いた上で正式に川崎市の基準に持っていくということですよ。

もし新人の委員の方で、言葉が分からないとか、制度が分からない場合でも結構ですの

で、遠慮なく、どうぞ聞いていただければと思います。

(本橋委員) さっき会長もおっしゃっていたんですけども、確かにこれは適用してやった数をいろいろ追跡していくのも重要だと思いますし、あとは、やっぱり建物自体が、本当に空地をつくるといったところでバリアフリー化されているのかとか、そういうものもしっかりと、アウトカムという部分でしっかり評価していくべきではないかなとはちょっと思いました。

それに実際には、斜面がすごく急で車椅子が全然入れないとか、そういう場面もあったりする可能性もありますので、そういうものも含めた上で、本当のバリアフリー化ができているのかといったところも含めて、せっかくそういう、ボーナスのようなものも与えられているわけですので、そこの部分はしっかりと評価するべきではないかなとは思いました。

(信太委員) 小さい部分とはなりますが、2枚目のほうの、右のほうで容積率の割増しの基準という公式がありますよね。それをもっと建替型と長期優良型の公式を見ますと、長期優良のほうは「 $1.5 \times (\text{住宅の用に供する床面積} / \text{延べ面積})$ 」とありますので、要は、この比率分が変わってくるんですね。建替法とは厳密には同じじゃないということですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 厳密には、おっしゃるとおりです。

(信太委員) 要は、共用廊下部分は平均しちゃうということですね、割合で見るとですよ。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 共同住宅ですので、当然、住戸ごとに認定を取ることも可能ですので、それによつては変わってくる可能性はあります。

(信太委員) はい。分かりました。それだと、この図ですと、何か同じ部分があるのかなと思っていました。細かく式を見ると、ここに差が出ているんですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) おっしゃるとおりです。

(信太委員) はい。分かりました。

(田村会長) パブリックコメントを実施する必要性はないということで、今日、審査会で

意見を聞いたうえで最終案が確定されて、公布施行ということですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。令和4年10月1日に長期優良住宅法と省令のほうは施行される予定になっておりますので、それに近づけるような形で評価基準のほうを施行したいというふうなスケジュールで、考えております。

(田村会長) 分かりました。いかがでしょうか、ほかに何かございますでしょうか。それでは、施行されたときには、その旨だけ、また御報告いただければと思います。

(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。

－ 指導部長 建築指導課退出 －

(司会) はい。それでは、次第の2、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 －

(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、関係者となる建築指導課長は、ここで退出していただきます。

－ 建築指導課長 退出 －

(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5回建築審査会は、先程申し上げましたとおり、9月26日月曜日
でして、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
4庁舎4階第6・7会議室を予定しております。内容は、鷺沼の審査請求の口頭審査を予
定しております。

既に第5回目から第8回目を設定させていただいておりますが、第9回目以降の日程も、
以前お示しさせていただいた候補日から御予定を伺いたいと考えております。後日、メー
ルにて照会させていただきますので、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4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 －