

令和4年度 第5回川崎市建築審査会（公開用）

| | |
|-------|---|
| 開催日時 | 令和4年9月26日（月） 午後2時00分～午後3時45分 |
| 開催場所 | 第4庁舎 4階第6・7会議室 |
| 委員 | 田村会長、大村委員、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 |
| 審査請求人 | 〇〇 〇〇、〇〇 〇〇 |
| 補佐人 | 〇〇 〇〇 |
| 処分庁 | 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇 〇〇 (代理人) 〇〇 〇〇、(代理人) 〇〇 〇〇、 (代理人) 〇〇 〇〇 |
| 参加人 | — |
| 関係人 | — |
| 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 |
| | <p>1 審査請求（宮前区鷺沼）に関する協議（非公開）</p> <p>2 審査請求（宮前区鷺沼）に関する口頭審査（公開）</p> <p>3 審査請求（宮前区鷺沼）に関する裁決協議（非公開）</p> <p>4 議事 許可の同意（公開） 議案第6号 場 所 幸区大宮町2番8 建築物の用途 保育所 許可条項 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する 条例第4条第1項ただし書</p> <p>5 報告（書面報告） 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） 包括同意基準による建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可（公開）</p> <p>6 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5回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時：令和4年9月26日（月）

午後2時00分から午後3時45分

場所：第4庁舎 第6・第7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5回川崎市建築審査会を始めさせていただきます。

本日、皆様におかれましては、大変お忙しい中、御出席いただき、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。

本日は、7名中4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。

なお、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の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、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いております。あらかじめ御理解いただきたく存じます。

それでは、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。本日、御審議いただきます内容でございますが、お手元の次第を御覧ください。

本日は、次第1は、宮前区鷺沼4丁目の「審査請求についての協議」、次第2は、「同審査請求についての口頭審査」、次第3は、「同審査請求についての裁決協議」、次第4は、許可の同意案件を1件、次第5は、報告案件を2件予定しております。この報告案件につきましては、時間の都合上、資料配布による報告とさせていただきます。

このうち、次第1、次第3、は非公開となりますが、次第2の口頭審査につきましては、建築基準法第94条第3項の規定により、公開となります。

この口頭審査は、約30分程度を予定しております。

なお、口頭審査の前と後に、少々の準備時間を挟ませていただきたいと思います。事務局からは、以上です。

(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1となります。宮前区〇〇〇〇における建築確認処分の取消について、審査請求人〇〇〇〇氏ら3名から提起された審査請求についての協議でございます。

－ 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) それでは、これから準備に入ります。再開は、準備が整い次第とさせていただきますので、よろしくをお願いします。

なお、幹事の方につきましては、「口頭審査」終了後、再度、同席いただくこととなりますので、口頭審査開始後は、第2会議室にて、お待ちくださいますようお願いいたします。

(田村会長) それでは、再開いたします。

(司会) はい。それでは、建築基準法第94条第3項の規定に基づき、公開による口頭審査とさせていただきたいかと思えます。それでは審査請求人、処分庁を入室させてよいでしょうか。

(田村会長) それでは、どうぞ。

－ 審査請求人・処分庁入室 －

(司会) それでは、ただいまから、宮前区〇〇〇〇〇〇〇〇〇における建築確認処分の取消を求めて、昨年12月20日付け及び本年6月9日付けで提起され、審理手続きの併合となりました、審査請求の「口頭審査」を始めさせていただきますが、ここで、事務局から注意事項を申し上げます。

本日の口頭審査は建築基準法第94条第3項の規定に基づいて行いますので、御出席の

方は、審査会会長の指示に従っていただきます。

また、時間につきましては、概ね30分程度ということで、御協力をお願いいたします。
それでは会長よろしくをお願いいたします。

(田村会長) それでは、「口頭審査」を始める前に出席者の紹介をいたします。

私は、会長の田村でございます。よろしくをお願いいたします。

私の両側に着席されている方は、建築審査会の委員のみなさんでございます。

こちら側が、審査会事務局の職員です。

この「口頭審査」は、先に提出されております審査請求書等について補足していただくということでございます。したがって、審査請求人、処分庁との、直接の議論のやりとりは控え、必ず許可を得てから、発言されますようお願いいたします。

なお、概ね30分程度ということで、時間にも限りがございますので、審査請求書、弁明書、反論書等でお書きになったことについて重複するような内容は避けていただきます。
また、陳述内容が事件に関係のない事項にわたる場合、その他相当でない場合には、これを制限することがありますので、よろしくお願いいたします。

それでは、審査請求人〇〇〇〇氏ら3名から提起されました、審査請求について、建築基準法第94条第3項の規定に基づいて、「口頭審査」を始めます。

それでは、まず、出席者の確認をいたします。審査請求人側から、お名前をお願いいたします。

(審査請求人 〇〇氏) 審査請求人の〇〇〇〇です。

(審査請求人 〇〇氏) 同じく〇〇〇〇です。

(審査請求人補佐人 〇〇氏) 補佐人の〇〇〇〇です。

(田村会長) 次に、処分庁側からお名前をお願いいたします。

(処分庁代理人 〇〇氏) 〇〇〇〇〇〇〇〇〇代表取締役の代理人の〇〇〇〇です。

(処分庁代理人 〇〇氏) 同じく〇〇〇〇です。

(処分庁代理人 〇〇氏) 同じく〇〇〇〇です。

(田村会長) ありがとうございます。

(田村会長) それでは、審査請求人の陳述をお願いします。どうぞ。

(田村会長) それでは、早速ですね、審査請求人陳述をお願いしたいと思いますので、先ほどお願いした方向性に沿って、よろしくをお願いしたいと思います。それでは、どうぞ。

(審査請求人 ○○氏) その前に、じゃあ、参考の資料としてお持ちさせていただいたのがあります。3枚ほどしかないんですけど、どのようにすればよろしいでしょうか。

(田村会長) 事務局のほうをお願いします。

(司会) 補足資料というかたちなんですか。

(審査請求人 ○○氏) 説明するに当たって、ちょっとあったほうが便利かなど。

(まちづくり調整課 大瀬担当係長) はい会長。今お預かりいたしました資料を配布させていただいてよろしいでしょうか。

(田村会長) はい、結構です。

(審査請求人 ○○氏) 去年の12月、令和3年12月20日、それから24日付で審査請求書と執行停止申立書を提出させていただきました。そして、その後、取止届が出ているということで、番号が公開になりましたということで、6月22日付で提出いたしましたが、6月9日付という位置づけになっております。審査請求書と執行停止申立書を提出させていただきました。

それで、本件の概要につきましては、本件は、宮前区○○○○○○○○に保育園を開設しようとする事案でありまして、これに対して執行停止、それから確認済証の取消し並びに工事の施工の停止を求めている事案でございます。

これは、実はこの業者さんが各地において近隣に秘密の内に保育園を建てて、建っちゃったからしようがないもんねというふうにしてしようとしている事案であります。

その結果、この確認済証の表示も、我々○○○○におきましては、我々がこれは保育園であることを見抜きましたので、一応、(仮) ○○○○○○○○というような表示がされていますが、ほかの部署で気がつかないところは都合が悪いと見えて、保育園であるとか、そ

願いたとしても、③で恐らくバックアップを取るつもりなんじゃないかというふうには
思います。ですので、多分、こういうことをやられる会社だろうなと我々は実は思ったの
で、執行停止人申立書のほうは、番号で実は作成しないで住所でもって書かせていただ
いた次第です。住所は〇〇〇〇〇〇〇〇の執行停止を求めるという申立てなんです。

それから、同じく確認書のほうがちょっと、番号でそれでやるのは仕方がないのかなと
思いますが、それでも〇〇〇〇〇〇〇〇の確認書の取消しを求めるという文書表現になっ
ております。

それから、内容的には御覧になっていただいているということですが、何よりやは
り、今まで時間がかかったのは行政処分として、株式会社〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇さんばっ
かりとのお話になったんですが、それだと行政の判断という形にはなっていないと思われ
ますので、今日、このような審査会を設けていただきましてありがとうございます。この
場で行政の判断としてというところをお願いしたいところでございます。

それで、審査請求書執行停止申立書の要点だけ申し上げますと、やはり、まず現地北東
側に擁壁、がけがあって5. 何メートルあるんですけども、それが非常にまだ安全が確認
されていない。もしくはこの保育園を建築することによって、非常にこのがけの危険性を
高めたと言えます。これは川崎市建築条例に違反するものではないかと考えております。

何でがけの危険性を高めたかといいますと、これ非常に重量物でありまして、その一端
は見せる、証明としてはですね、クレーン車でこの保育園の柱、鉄柱の一部を持ち上げた
んですね。そうしましたところ、クレーン車で1個の部品を持ち上げただけなのに、表の
道路、舗装したばかりなのにぐっとくぼんでしまって、陥没してしまったんですよ。こ
れを見ても保育園は重量物であることが分かるということです。

これ、反論書の中に図をつけて、がけがなぜ倒壊するかとメカニズムという形で絵をつ
けさせていただきましたけども、その絵のとおり、上から下に圧をかけると途中で広がる
方向に伸びまして、がけ崩れを誘発するという、そういう構図になっていると考えます。

それから、防土壁という形で、擁壁側に壁を設けているようではありますが、不十分で

あると考えます。不十分な理由は、まず高さ的のがけより低いことと、それからがけの上の住宅が崩壊してきたときに、全くガードできないという状況であります。ほかのニュースで、例えば、大阪西成なんかですと、がけ崩れのあげくの果てに家が3軒とも倒れて落ちたと、そういう状況にありますが、これはガードできておりません。

それから、コンクリで造っているんですけども、上半分は下まで根差していない関係で、崩壊した場合、真ん中でぽっきり折れてしまうんじゃないかということです。

それから、そのほか、前回、図面の添付をいただいたんですけども、それによりますと図面の寸法が支離滅裂です。乙第22号証の2、②という図面なんですけど、これを見ると寸法がめちゃめちゃでありまして、早い話、これでよくナンバーをお出しになりましたねといったところでございます。これ、特段不自然なところがなかったらば、ナンバーを出すよというお話なんですけども、不自然なところはあります。

それから、あとは途中で意見書で出ささせていただきました、コンクリートを雨の中で打設しまして、製法が不十分じゃないかと思えます。というのは、今、写真でお出しさせていただきましたものなんですけども、これ上半分、下半分、上の写真と下の写真は違う日に撮影したんですけども、上の写真の一部、クローズアップしたところがあるんですけど、そこが下の写真です。そこを見ると、雨が降った後なんですね。しみ出してきて、上半分のコンクリの部分と下の部分がうまく接合されていないようであります。つまり、その間に隙間が入っちゃってうまく接合されていない、そういう状況でございます。

それから、あと保育園であることに関する特殊性もあるわけですね。つまり建築物がよければ、もちろん普通の住宅であればそれでいいとは思いますが、そうではなくて保育園であるということで、敷地の中にちっちゃい子がうろちょろうろちょろするんですとか、屋上はちゃんと遊び場となってちょろちょろする。そうすると、がけが崩れてきて巻き込まれる。そこら辺の規定というのは実は川崎市のほうにはほとんどなくて、そこら辺の審査基準が非常に乏しいという状態にあります。一部は保育園、学校を開設する場合にはというような規定はないわけではないんですが、そこら辺の注意がなされていない。つまり注意

義務が果たされていないと考えます。

これまでの根拠規定に固執すべきなく、行政庁はリスクから周辺住民を保護する義務があるという最高裁の判例の中で述べられている内容でございます。

それから、その他ですね、この業者、執行停止の申立ての中に記載させていただきましたとおり、数々不正等をやっております。これを建物だからいいんだというふうにして認可されてしまいますと、この不正の業者の後押しをしてしまうということになりますので、社会通念上正義の観念に反する特段な事情が存在する場合は、確認処分を留保することは違法に相当しないと云ってる最高裁判決、これに基づき執行停止が相当ではないかと考えます。

あらまし以上です。

(審査請求人補佐人 ○○氏) 特によろしいですか、発言。

(田村会長) はい、いいですよ。

(審査請求人補佐人 ○○氏) 今お話ありました建築確認の申請の仕方が非常に不明確でございまして、○○○○○○○○さんから一度出たものが、一度取消しされていると。建築確認した上で取り消されている。現在、工事をしているのは二度目に出たものをベースにやっているとありますが。いろいろ今日も確認したところ、その後もほかの確認審査機関から建築確認が出ていて、それを建築確認許可が出ていると。さらに、それも変更が出ているという、四つ。一つは取消しをされた、四つの建築確認申請が出ているわけですね。それは非常に曖昧でして、どこで、じゃあその工事は今、誰がどうかたちで管理しているのかということ非常に不明確で、言わば工事業者がやりたいようにやっているというふうにはしか見えないのは、我々近隣住民の感想でございます。

以上、ちょっと捕捉させていただきました。

(田村会長) 今のお話について処分庁のほうで何かございますか。座ったままで結構です。

(処分庁代理人 ○○氏) 乙第22号証のお話でございましたけれども、これ、誤ったものをこちらに証拠書面として提出したので、訂正申立て2のほうで、正しくあるべき建築

計画概要書、これを御提出させていただきました。実は、訂正前のものを誤って添付したというのが事後分かりまして。当然、川崎市さんのほうには正しいものが行っているんですが、二つあったところを私のほうで、事務局のほうで古いほうの図面を添付したといういきさつで、寸法がCADの倍率変更がミスに表示されているものをそのままつけたということでございますので、申し訳ございませんが、訂正申立て2のほうに添付させていただきました。以上です。

(田村会長) それでは、委員の先生方から、審査請求人、処分庁どちらに対しても結構ですので御質問等ありますか。

私から処分庁にお伺いしたいんですが、今の工事というのは、審査請求人の方の御説明ですと2番目と3番目の内容がほぼ同じということなんですが。現に今工事中ということであるとすれば、どちらの建築確認で事業者はやっているのでしょうか。

(処分庁代理人 ○○氏) 私ども○○○○○○○さんの確認処分の内容は、建築計画概要書を取り寄せて分かったわけでございます。したがって詳細については設計図を見たわけではないので、同じものかどうかは分かりません。ただ、建築面積から床面積等からすると、構造の変化はあるにしても大きな差ほど変化はないというふうに思っております。

(田村会長) そこで、処分庁の見解をお聞きしたいんですが、同じ敷地について複数の建築確認が存在するとの主張についてはお認めになりますか。

(処分庁代理人 ○○氏) 調査の結果、この土地は2機関から確認を取得しております。ただ、考え方の一つとして、弊社のもは6月8日に確認処分を行っております。○○○さんは7月6日に確認処分を行っている。さらにその計画変更処分を8月末に行っている。その流れからすると、弊社のもよりも○○○○建築確認のほうが優先されるべきものと考えます。

(田村会長) 私が聞いているのはそういうことではなくて、一般論として同じ敷地について複数の建築確認というのは併存してあっていいと考えていますかということなんです。

(処分庁代理人 ○○氏) よくないと思います。

(田村会長) よくないですね、多分ね。

(処分庁代理人 ○○氏) 両方に二又をかけてということで、どちらか一方を退ける。同一の建築主、名宛て人の方であれば、意思表示をどちらかに確定しなければならないと思います。

(田村会長) まさにその御見解なんですけど、そのときに処分庁として自分が出したほかに建築確認が実はあるんだと分かったときに、実務として今までどういう取扱いをされてきていますか。しょうがないからそれを放っておくのか、それとも処分庁としてそれについて何らかの対応を取られるのか、これどちらでしょう。

(処分庁代理人 ○○氏) 確認検査業務規程は国土交通大臣の認可を受けて、そのとおりやれということなので私どももやっております。そうすると、直近の○○○○さんがありますので、これ名宛て人の方には私どもの確認処分を取止めるようにということで指導しております。

一方、川崎市さんのほうで定めている建築基準法施行細則の規定にも、機関は取止届が出た場合は川崎市さんに速やかに連絡すること。また前段では、確認処分の名宛て人の方は計画を取止めた場合については速やかに提出しなさいという規定があるので、両者ともはっきりしないと困るので、私どもからは名宛て人の方には取り下げており、私どものほうを取り下げてください、直近の最新のものでいかないと検査済証の問題が出てきますので、そこにも直結するということになるので、取り下げるように指導しております。

(田村会長) 本件についてもそうだということですか。

(処分庁代理人 ○○氏) はい。

(田村会長) その指導の結果、どうでした。

(処分庁代理人 ○○氏) 速やかにという回答は事業者側からは電話でありました。ただ、実際に活動しますのは設計代理人のほうなので、設計代理人が建築主の了承を得て申請をすると、そういう手続をするというふうな手順になります。

(田村会長) そうすると現在、工事取止届も何も出ていないと。指導はしたけれども出て

いないと。したがって処分庁としても、そういう状況だから、場合によってはどちらの建築確認と本人が工事しているか不明であるという状況もあるということですか。

(処分庁代理人 ○○氏) ただ、川崎市さんの市長さんの証明は現在取りますと、直近の計画変更確認処分で証明が発行されます。そうすると、それに対する検査済証というふうな手順になろうかと思いますので、川崎市長さんは市長名で○○○○さんの計画変更確認番号を表記してございます。弊社のもは全然出てきません。

(田村会長) それはそうでしょうけれども、処分庁ですから自分が行った行政処分について現時点で効力があるのかないのか、それ確認する必要性はありますよね。であるからこそ、さっきお話しになったように、こういう場合には工事取止届を出すような指導をしているんだと。通常の場合にはそれで工事取止届が出ると。出た場合、判例等によって処分が消滅するといった、そういう理解ですよ。

ところが、本件の場合には工事取止届がまだ出ていないという状況であるということですよ。そうすると、処分庁としては、少なくとも正式に処分庁として工事取止届等も受理していないし、自分が行った行政処分についての効力がどうかというのは正式にははっきりしないと、こういう状況ですよ。

(処分庁代理人 ○○氏) はい。

(田村会長) はい、分かりました。ほかに、先生方ございますですか。

(審査請求人補佐人 ○○氏) よろしいでしょうか。今お話を伺っておりますと、もう実は工事のほうは今もう最終段階にかかっておりまして、9月末には終わると。実際は非常に困難な工事で、大変、昼夜をたがわず土日も含めてやっているというような状況で、とにかく何らかの保育園開設等の関係で、とにかく形だけは作ってしまうということをやっているんですが、表示されている建築計画概要の建築確認は、今出ている○○○○○○○○○のものしか出ておりません。これは検査済証は下ろすとしたら、もちろん完成検査があるわけですが、それはどちらでやられることになるのか、我々はちょっとよく分からないんですが。どこに何か異議なり、御質問があったときに申し立てればよろしいのか、

その辺をちょっと教えていただければありがたいです。

(田村会長) ここは審査請求人の方に審査会としていろいろお答えする場ではありませんので、そういう御指摘があったということは受け止めさせていただきます。よろしいですか、それで。

(審査請求人補佐人 ○○氏) はい、結構でございます。

(審査請求人 ○○氏) 同じようなのですけれども。今、確認番号は2者さんで出されているということまでは確認できましたが。実はこれ3者さん、4者さんである可能性もないわけではないわけです。そうすると私はこれを脱法行為だと評価いたします。つまり、これナンバーで有効、無効を規定したんのはトカゲの尻尾切になり切りがないですね。ですので恐縮ですが、番地で○○○○○○○の案件というような扱いに今回も含めてですけれども、していただけますと助かります。よろしく願いいたします。

(田村会長) 御意見としては承っておきます。これは行政処分の法律論としても一般論も関わりますので、御主張として受け止めさせていただきますので。

委員の先生方からいかがでしょうか。特によろしいですか。

それでは、あと最後に審査請求人の方、処分庁の方、これだけはどうしても付け加えておきたいということがあれば、簡潔にお願いいたします。

(審査請求人 ○○氏) 問題がちょっと別なのかもしれませんが、今確認申請書の中で空地部分にトイレを設置されているんですね。確認申請上では、そのトイレに対して屋根がついていない申請で出ております。これ仮に竣工検査後、そこに屋根を設置すると、普通で考えると3階建てというような形になるかと思えます。その場合に、今までちょっとこういうような感じで、かなりいいかげんに見えるところがあった観点から考えますと、検査後に屋根を設置される可能性があるかと我々近隣の住民としては考えております。

その場合に、例えば念書みたいなものでやった場合には取壊しをすとか、あるいはそういうようなことというのは可能なんですか。

(田村会長) ですから、ここは申し訳ありませんが、審査請求人の方からの御質問には答える場ではありませんので、そういう御主張あるいは御疑問が提起されたということは受け止めさせていただきますので。

(審査請求人 ○○氏) 今回の大きな問題点としては、建築物である部署さんと保育園の事を見る部署さんが、市役所さんの中で完全に分かれていて、建築物と保育園であることの論理積で見るという部署さんがいらっしゃらないですね。ですので、これ組織を総合的に御利用いただいて、保育園AND建築物として、それでどうかという評価をぜひともお願いしたいと思います。

それからもう一つ、今回の審査請求をさせていただいたのが、令和3年12月20日なんですよね。今もう9か月後でありまして、実に建築の予定でいうと、あと残すところ3、4日しかないんですよ。ですので、これはもうちょっとスピーディに御対応をお願いしたいところではございます。

あと、実質3、4日と言いましても、それでもやはり執行、実質の効果はあまりないから見込めないかもしれませんが、それでも実績として執行停止若しくは確認取消、そういったことが発生したという事実を残したいので、ぜひともその辺御高配よろしくお願いたします。

(処分庁代理人 ○○氏) 1点だけよろしいでしょうか。さきに弁明(6)に訂正事項が3点ほどございましたので、今日、訂正の申立書3を事務局のほうにお預けしたいと思えます。誤植がありました。

(田村会長) はい、分かりました。必ずそれについては、事務局のほうは、審査請求人の方に送付するようによろしくお願いたします。

それでは、口頭審査をこれで終了させていただきたいと思えます。裁決については、追って裁決書きを送達することになりますが、送達までには相応のお時間をいただくこととなりますので、御承知おきください。

それでは、これで終了させていただきます。どうもお疲れさまでした。

(ありがとうございました。)

(司会) それでは、関係者の方に退室いただきます。関係者の方、退室をお願いいたします。

— 審査請求人、処分庁退室 —

(田村会長) それでは次の準備をお願いします。

(司会) はい。それでは、準備の間少々お待ちください。

(田村会長) それでは、再開いたします。

次は、審査請求事案の裁決協議となります。お願いします。

(司会) はい。それでは、次の議題に移らせていただきます。次第3となります。宮前区〇〇〇〇の審査請求案件の裁決協議となります。

(司会) 先ほどの口頭審査を経て、裁決協議について、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をお願いします。

(司会) はい。それでは、次第4の議案審議に入らせていただきます。

議案第6号「川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例第4条第1項ただし書」の規定に基づきます、保育所建築の許可同意案件についてとなります。

準備をいたしますので、しばらくお待ちください。

— 建築指導課入室 —

(司会) はい。それでは、説明は、建築指導課 宍戸担当係長からお願いします。

(建築指導課 宍戸担当係長) はい。それでは、「川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例第4条第1項ただし書」の規定に基づきます、議案第6号の許可申請について、御説明いたします。

はじめに、申請地の位置でございますが、スクリーンを御覧ください。申請地は幸区大

宮町で、赤いポイントで示したところでございます。

本申請は、地区計画区域内において既存建築物のテナント部分を用途変更し、保育所を整備する計画ですが、保育所が地区計画で制限されている建築物用途であるため、地区計画条例第4条第1項ただし書の規定に基づく許可を行うものでございます。

お手元の緑色のA4フラットファイルに地区計画条例の条文がございます。本案件では水色の付箋箇所の第4条（建築物の用途の制限）が抵触条項・許可条項となっております。

第4条において、「用途の制限は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の用途の制限の項に定めるとおりとする。」と定められておりますが、黄色の付箋をつけているページが別表第2で、本計画地にかかっている「川崎駅西口大宮町地区整備計画区域」が記載されております。本計画地においては、ピンク色の付箋をつけているページ番号で11-38ページに記載されているB街区の規制が適用されますので、適宜御参照ください。

それでは始めに、許可申請の概要を御説明いたします。お手元の資料、1ページ左側を御覧ください。

申請者は、ひまわり調剤薬局株式会社 代表取締役 山崎 守、建築物の用途は、共同住宅、店舗、診療所、保育所で、申請場所は、幸区大宮町2番8でございます。

地域・地区は、商業地域で、建蔽率80パーセント、容積率600パーセント、川崎駅西口大宮町地区地区計画のB街区に指定されております。

建蔽率等の概要は記載のとおりでございます。

許可申請の要旨等につきましても、記載のとおりでございます。

次に、申請地の位置でございます。お手元の資料では、2ページでございます。スクリーンを御覧ください。スクリーン、上が北でございます。

申請地は、画面中央、赤で示した位置でございます。

周辺の主な施設として、東側にJR川崎駅、ミュージア川崎シンフォニーホールがあり、北東側には、ラゾーナ川崎プラザがございます。

周辺の主要な道路についてですが、こちらの黄色が県道140号川崎町田線となります。

参考として、保育所が使用する予定の公園は、こちらの西口さんかく公園でございます。

次に、現況写真でございます。お手元の資料では3ページでございます。

写真①は、計画物件を北西側からみたもので、保育所が計画されているのは、赤色で示した部分になります。

次に、本計画地にかかっている、地区計画の内容について、御説明させていただきます。お手元の資料では、4ページからでございます。

本地区計画は、その目標として、「活力にあふれる広域拠点の形成をめざす」ため、「都市的な魅力のある業務・商業市街地と、利便性が高く快適な居住水準を有する都市型の住宅地を整備」することなどが掲げられております。

計画地は、本地区計画区域の「B街区」に位置しております。B街区は、土地利用に関する基本方針において、「都市型住宅ゾーンとして、良好な居住環境を備えた都市型住宅地の形成を図る」ものとされております。

お手元の資料を1枚めくっていただき、5ページを御覧ください。建築物に関する事項として、用途の制限が定められております。ここで、建築基準法における用途の制限について、御説明いたします。スクリーンを御覧ください。

通常、建築物の用途は建築基準法第48条において、13種類の用途地域ごとに、建築可能な建築物が、それぞれ定められております。一方で、建築基準法第68条の2において「市町村の条例に基づく制限」が定められております。

条文においては、「市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、制限として定めることができる」とされており、地区計画等の区域内においては、条例で定められた制限が適用されることとなります。

地区計画条例第4条においては、「地区整備計画区域内における建築物の用途の制限は、地区整備計画区域ごとの別表第2に定める」とされております。

B街区においては、地区計画条例で、お手元の資料5ページに示す内容と同じ制限が規定

されており、「共同住宅、店舗・飲食店、事務所、駐輪場及びこれらに付属する建築物以外は、建築してはならない。」と、定められているため、保育所を整備する本計画は、地区計画条例第4条に抵触することとなります。

なお、許可条項である地区計画条例第4条第1項ただし書においては、「市長が土地利用の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、この限りではない」とされており。

「土地利用の状況等」という部分について、本地区計画区域内においては、保育所が制限されていない街区もございますが、それらの街区も含め保育所が整備されている状況でございます。

条文への適合状況の詳細につきましては、後ほど、許可理由において御説明いたします。また、お手元の資料6ページには、その他の建築物に関する制限を記載しておりますので、適宜御参照ください。

続きまして、建築計画について説明させていただきます。

まずは配置図、お手元の資料では7ページでございます。スクリーンを御覧ください。スクリーン上が北でございます。

青で示したものが既存建築物で、赤で示した部分の2階部分が用途変更範囲でございます。

次に平面図、お手元の資料では8ページでございます。

出入口は南東側に位置し、出入口より、エントランスを入り、ホールを中央に、保育室、調理室等が配置される計画となっております。

次に断面図でございます。お手元の資料では9ページですので、適宜御参照ください。また、10ページ以降は既存建築物の建築当時の図面となっております。今回変更になる部分を赤枠で示しておりますので、適宜御参照ください。

議案第6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。お手元の資料の1ページ

右側を御覧ください。

申請者は、幸区大宮町2番8のテナント物件において、内部改修により用途を変更し、保育所を整備する計画をたてました。この計画は、建築物用途が保育所ですが、申請地が川崎駅西口大宮町地区地区計画区域のB街区内にあり、用途制限により指定建築物以外は建築できないことから、地区計画条例第4条第1項に抵触します。

しかし、本計画は、都市計画法第58条の2に基づく届出がなされており、地区計画運営委員会にて、地区計画上支障がないとの判断がなされ、勧告しない旨の報告を得ております。

また、本計画地周辺は、公共交通機関の主要ターミナルである川崎駅を利用駅とする通勤動線上にあるため、広域的な保育需要が見込まれ中、幸区において、希望する保育所等に入所できない保留児童が生じているため、本計画は、本市における待機児童対策として生活支援施設である保育所を整備するものです。そのため、都市機能として、地区計画の基本方針に掲げられている「良好な居住環境を備えた都市型住宅地の形成」という目的において、支障がないものであり、既存の都市環境に影響を与えない計画となっております。これらの理由により、本計画は適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認められることから、地区計画条例第4条第1項ただし書に基づく許可相当と判断しました。議案第6号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願います。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしく願います。

(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、御質問があれば、よろしく願います。

(大村委員) これ、従前の用途は何だったんですか。

(建築指導課 宍戸担当係長) 従前の用途は店舗と診療所になっておりまして、診療所が耳鼻科になっておりました。

(大村委員) 保育需要が結構高いということですよ。いまだにこの辺り一帯は保育需要が高いということですよ。違う街区は保育所が造られているけど、それでもまだ足りな

いという状況だということなんですよ。

(建築指導課 宍戸担当係長) そうです。

(田村会長) いかがでしょうか、ほかはございますか。特にございませんですか。

それでは、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。

(はい)

(田村会長) じゃあ、そういうことで許可ということで扱わ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、次第5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、及び同法第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。こちらの2件は、お時間の都合上、書面配布による報告とさせていただき、御質問等何かありましたら、適宜対応させていただきたいと存じます。

(田村会長) それでは、報告案件につきましては、書面配布で対応するとのことですので、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います。

(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はございますか。

(司会) 事務局からは1点ございます。

今後の予定についてのお知らせとなります。

次回、令和4年度第6回建築審査会の開催についてですが、10月17日月曜日午後2時から、場所は「第3庁舎15階 第3会議室」となります。

どうぞよろしくお願いいたします。事務局からは以上です。

(田村会長) それでは、これをもちまして、「令和4年度第5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、どうもお疲れさまでした。

－ 閉 会 －