

令和4年度 第7回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時:令和4年11月14日(月)

午後2時00分から午後3時15分

場所:JAセレスみなみビル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7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1件、報告案件が1件となります。

次に、宮前区鷺沼に係る審査請求に関する報告、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。

— 会長 了承 —

— 傍聴人 入室 —

(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7号「建築基準法第59条の2第1項」の規定に基づきます、同意案件についての説明となります。

(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7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。申請地は多摩区登戸で、赤いポイントで示した位置でございます。本申請は、容積率を緩和するため、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく、総合設計の許可を取得するものでございます。「総合設計」の許可とは、敷地内に一定規模の空地を有し、かつ、その敷地面積が一定規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率等について総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものにつきましては、容積率等の限度を超えることができる、というものでございます。「総合設計」の一般的な考え方を、スクリーンにお示しします。左側が容積率の限度内で計画した、通常的设计例を、右側が、同一敷地で、公開空地などを設けることにより、容積率の限度を上回るすることができる设计例を表しております。公開空地の大きさに応じて、容積率の割増しを受けることができます。なお、総合設計制度は、その目的に応じて4種類に分かれており、それぞれ容積率の割増率が異なっておりまして、本申請では、「市街地住宅総合設計」を適用しております。この場合、計画地が2号再開発促進地区、又は、重点地区内であることが必要です。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ページとなります。スクリーンを御覧ください。

申請者は、三井不動産レジデンシャル株式会社執行役員横浜支店長岡本達哉、小田急不動産株式会社代表取締役五十嵐秀でございます。

建築物の用途は、共同住宅、飲食店、銀行の支店です。

申請場所は、川崎市多摩区登戸字戊耕地2129番7外17筆でございます。

申請地の地域地区等は、商業地域で建蔽率80パーセント、容積率400パーセント、都市再開発方針の2号再開発促進地区、登戸土地区画整理事業区域内でございます。

建蔽率等や許可条項等については、記載のとおりでございます。次に、建築物の概要については、共同住宅棟と駐車場棟、他4棟の全部で6棟の計画となりまして、構造や建物高さは記載のとおりでございます。次に、申請敷地の位置でございます。お手元の資料では、3ページを御覧ください。スクリーン上が北となりまして、申請地は、赤色で着色した位置でございます。

鉄道関係ですが、こちらが、小田急小田原線向ヶ丘遊園駅となりまして、申請地は徒歩3分の位置でございます。道路関係ですが、申請地の西側に都市計画道路登戸1号線が、申請地の東側に都市計画道路登戸2号線が通っております。また、周辺の公共施設ですが、申請地の北西側に多摩区役所がございます。次に現況写真ですが、赤枠で囲まれた部分が申請敷地でございます。写真1は、敷地を南側から見たものでございまして、写真2は、西側から見たものでございます。計画地は登戸土地区画整理事業区域内で、現在、道路の整備中でございます。次に配置図について御説明いたします。お手元の資料では5ページとなります。スクリーンを御覧ください。

方位はスクリーン右上が北となります。計画敷地は、赤枠の範囲でございます。計画地は全周を道路に囲われており、建物につきましては、こちらが、25階建ての「共同住宅棟」となり、こちらが2階建ての「駐車場棟」で、他、駐輪場の施設等が4棟ございます。

次に平面図について御説明いたします。お手元の資料の6ページはピット階平面図免震層下部となり7ページはピット階平面図免震層上部となりますので適宜御覧ください。次は1階平面図ですが、お手元の資料では8ページとなります。1階部分には、銀行、飲食店、共

同住宅の管理部分、駐車施設及び駐輪場施設等を計画しております。共同住宅の共用部分には防災対応トイレが設置されています。次は2階平面図ですが、お手元の資料では9ページとなります。2階部分には、銀行、飲食店、誰もが自由に利用できる半屋外空間の広場を設ける計画となります。

次に3階平面図ですが、お手元の資料では10ページとなります。3階部分には、共同住宅用の駐輪場のスペース、施設及び共同住宅の電気室、また、共同住宅の共用スペースを計画しております。次に、11ページですが、4階平面図で、4階から25階までは共同住宅の住戸部分となります。住戸タイプとしては1LDKから3LDKの11タイプの住戸を計画しています。また、各階に防災備蓄倉庫が設置されています。次に12ページが、5階から8階平面図で、13ページが9階から24階平面図、14ページが25階の平面図でございますので、適宜御覧ください。また、15ページはR階平面図ですので、こちらも適宜ごらんください。次に16ページから19ページは立面図となります。建物の最高高さは79.93mとなります。次に20ページから21ページは断面図となりますので適宜御覧ください。次に22ページは外観パースとなります。現段階での完成予想パースとなりますので、参考までに御覧ください。

次に23ページは公開空地図となります。総合設計制度では公開空地の面積に、「係数」を乗じて有効公開空地面積を算定し、その面積に応じて容積率の割増しを行います。この「係数」は、公開空地の位置や形状等により、その機能を評価して決定するもので、図面の右上に係数の凡例を掲載していますが、本計画では、係数の異なる種類の公開空地を整備いたします。

まず、黄色の部分については、歩行者の交通量が多い歩道のない道路に新たに4mの歩道を設ける範囲となり、係数が1.5倍で算定する歩道状公開空地となります。次に赤色の部分については、既存の歩道の幅員と合わせて4mを超える範囲となり、係数が1.2倍の歩道状公開空地となります。次に緑色の部分については、広場状公開空地の1.0倍～1.1倍となります。その他、一部高さによって妨げられる部分は公開空地に0.6倍～0.8倍

の係数を乗じた公開空地となります。次に、24ページから25ページは公開空地の落下物対策検討図となります。スクリーンを御覧ください。3階までの開口部については、主にFIX窓としており、4階から25階の紫色の部分につきましては、右図のように逆梁の上にも手摺をもうけております。次に青色の部分については、手を伸ばしても手摺の外にでないよう対策をしています。続いて、黄色の部分についてはサービスバルコニーのため人の出入りはしないものとしており、バルコニーから物が落ちることのないよう対策を講じております。

続いて、許可基準等への適合状況を御説明いたします。お手元の資料2ページを御覧ください。表の「施行令第136条への適合状況」を御覧ください。令第136条第1項の「空地面積の敷地面積に対する割合」ですが、計画地では空地面積20パーセント以上必要なところ、適合する計画となっております。

次に令第136条第3項の「敷地面積の規模」ですが、計画地では敷地面積500平方メートル以上必要なところ、適合する計画となっております。

次に表の「許可基準への適合状況1」です。許可基準の適合状況は今回の計画で適合すべき条項のみ抜粋して説明します。まず、第3条第3号の「総合設計制度の型とその対象区域」について、型式は、「市街地住宅総合設計」を適用しておりますが、商業地域であって、2号再開発促進地区内の計画であるため適合しています。

次に、第8条の「備蓄倉庫の設置」は、戸あたり0.1平方メートル以上、天井の高さ2.0メートル以上、各階から2層ごとに設ける必要があるところ、適合する計画となっております。

次に、第9条の「防災トイレの設置」は、避難階に設ける必要があるところ、本計画では、避難階である1階に設置する計画であることから、適合しています。

次に、資料の右側に移りまして、第15条第1項の「計画敷地と道路との関係」は、計画地では、幅員8メートル以上の道路に接道する必要があるところ、適合する計画となっております。

次に、第16条第1項の「容積率の割増の最高限度」については、適合する計画となっております。また、第3項の「有効公開空地率の最低限度」については、20パーセント以上であるところ、適合する計画となっております。以上のとおり、許可基準等の内容全てに適合しています。計画については以上となりますが、次に許可理由について御説明させていただきます。お手元の資料1ページ右側を御覧ください。申請者は、川崎市多摩区登戸字戊耕地2129番7外17筆において、地上25階建て241戸の共同住宅、飲食店及び銀行の支店を計画しました。本計画は建築基準法第52条第1項の規定に抵触しております。

しかしながら、この計画は建蔽率を低く抑えると共に、敷地前面道路から十分な離隔距離をとって建物を配置し、まとまった公開空地を設けることで周辺地域と調和のとれた良質な居住環境を形成できる配置計画となっております。前面道路沿いに歩道状空地と広場状空地を設けることで、緑あふれる歩行空間を実現し周辺住民も利用できる憩いの場を提供し周辺環境へ配慮しているほか、建物内に防災備蓄倉庫や防災トイレを設置など、川崎市総合設計制度の許可基準に適合した計画としています。また、申請地は2号再開発促進地区内に位置しており、土地区画整理事業に伴って移転する生活利便施設を計画建築物内に整備する計画となります。

以上により、本計画は、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認められることから、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく許可相当と判断しました。最後に、総合設計制度を取得した共同住宅の公開空地の整備状況について報告致します。スクリーンを御覧ください。事例①については、令和元年に許可を取得した宮前区の共同住宅です。道路には歩道がないため、道路に沿って歩道状公開空地を設けております。事例②は、先ほどの共同住宅の東隣に位置しており、同じく南側の道路に沿って歩道状公開空地を設けております。歩道状空地は通行しやすいように整備しており、歩行者は歩道状空地を利用しております。説明については、以上でございます。御審議のほ

どよろしく申し上げます。

説明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) ありがとうございます。それでは、どうぞ、いつものように御自由に御意見、あるいは御質問があればよろしくお願いいたします。

(大村委員) 駐車場は地上2階となっていますが、高さは5.2メートルでタワー状になっています。これがどういう考え方で2階という判定になるのか、分からないので教えてください。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 駐車場は立体駐車場なんですけれども、駐車場の部分はパレット式になっていまして、これが巡回するようなかたちになっていまして、階層でいくと2層という形になりますので、2階という表記になっております。

(大村委員) そうするとこの延床面積の算定はどのようなふうに行っているんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 延床面積の算定につきましては、パレットの数掛ける一つの駐車場当たり1.5平米、2.5掛ける6メートルで1.5平米にしておりますので、それに台数分を掛けて、あとボンベ庫の部分の床面積と、あと1階部分は床がありますので、その部分は通常の区画で囲われている部分の面積で、この合計値として算定しております。

(大村委員) 基本的にこういうタワー状の駐車場は、そのような算定になるわけですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 神奈川県の実施の基準に沿って算定しております。

(大村委員) 基本的には層状になりますよね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) そうです。

(大村委員) 普通の建物だと、5.2メートルの高さだと相当な高ですが、これが2層の建築物の扱いということは普通は積然としない気がしますね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) どうしても床がないものですから、算定上はこういうかたちを取らざるを得ないですけれども、おっしゃるとおりボリューム的には理解し

にくくはなっていますね。

(大村委員) そうですね。ただ、日影規制がもしかかるようなときになった場合には、高さが問題となるので、その場合には、そのパレットの高さを制限するかどうかという話になるわけですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) そうですね。パレットの高さ、車の車種とか、それぞれ、メーカーのものを採用していると思いますので、それによって規制に適合するような形のものを採用していくようになるかと思います。

(大村委員) ここが商業地域ですから、日影規制はかからないから問題ないと思うんですけど、一般の住居地域の中でタワー状の駐車場を建てたときのやり方がどうなるかということですね。容積率規制だけではなかなかできないですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) そうですね。

(大村委員) 分かりました。あと、このプロジェクトではないんですけど、ここは区画整備事業区内だということで、建設している辺りも、都市計画道路の2号線とかというのが、いずれ完成することになるわけですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。

(大村委員) 完成年次は、いつ頃というのはあるんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 今のところ、区画整備事務所からはこの1号線、2号線については、ひとまず12月頃に完成予定。区画整備事業自体は令和7年度までというふうに聞いております。

(大村委員) 令和7年度まで。そうすると、駅前広場もその区画整備事業に合わせて造られるということですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 駅前広場も先月、10月からちょうど着手をしたところというふうに聞いております。

(大村委員) そうですか。はい、分かりました。

(関口委員) この241戸に必要な防災トイレの個数は幾つ必要とかあるのですか。1個あ



ればオーケーなんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 許可基準上は、避難階に一つ設置していればよいということになります。今回は避難階ですので、その検討が、高層階の場合ですとポンプを使って排水とかしていくんですけど、1階の部分は直結、直轄なので避難階で防災対応のトイレというのは使えるようなかたちで一つ置くということになっています。

(大村委員) 区画整備事業ということですが、何ページかの現況住所の住宅地図を見ると、元は建物があったみたいですよ。これは、今回の開発業者は、全部この区画整備地を取得してやるというかたちになっているんですか。再開型ではないんですよ。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) そうですね。区画整備地を新たに取得してやられていまして。当然元の地権者については、別のこの近くの区画で権利者の権利というのは保証されていることとなります。

(大村委員) はい、分かりました。

(関山部長) 1点だけ補足させていただきます。登戸区画整備事業の中でその経緯について、これを少し拡大します。

保留地というところの前に、そもそもこの51街区ですが、このブロックを指定するところに、この区域を指定したときに、この形でこの中にある権利者の方々を違う土地で一旦は位置づけます。たまたま外から入ってきた人がここから出てきたりする人も多少はあるんですけども、基本的には将来のこの形の中で土地を道路に沿ってきれいに振り分けます。この権利者の人たちが再開発組合を立ち上げてやったりということ。その再開発組合が、今回協力している事業者が申請をして、この建物の許可申請をしている、そういう流れです。

(大村委員) その再開発の枠組みもやって、使っているわけですね。

(関山部長) はい。

(大村委員) これだけの市街地だから、建築度が高いところで区画整備だけではなかなかできないと思いますので。

(関山部長) おっしゃるとおり、区画整備は土地だけしかいじれないので、その土地を確定

した後に上物をどうするかというところの手法で、再開発事業を使ったということです。

(大村委員) 分かりました。では、完成時点では今の駅前道路線というか、中央銀座商店街という路線はもうなくなっているわけですね。

(関山部長) そうですね。

(大村委員) だから、今回の計画地の完成がいつになるか分からないんですけど、その時点では駅広が整備されている見通しなんですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。おっしゃるとおり、この商店街前通りも建築基準法上の道路にはなっていたんですけど、当然廃路という形になりますので、将来的にはなくなります。

(田村会長) いかがでしょうか。ほか、ございますでしょうか。では、よろしいですか。

それでは、許可して差し支えないという御判断でよろしいでしょうか。

－ 全委員異議なし －

(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5条に該当する案件が3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3ページに記載のとおりでございます。

資料右上の番号31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、宮前区馬絹6丁目1453番7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1.8m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2m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32から33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。

報告は以上でございます。以上で報告を終わらせていただきます。

(田村会長) どうもありがとうございました。いつもように報告案件については、いつでもお問合せがあれば対応していただけるということですが、この場でもし何かあればどうぞ、お願いいたします。

よろしいですか。

— 全委員異議なし —

それでは、もし何かございましたら、お問い合わせいただければと思います。どうもありがとうございました。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。

— 傍聴人退出 —

(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、建築審査課及び建築指導課)退出 —

(司会) はい。それでは、次第の3、宮前区鷺沼の審査請求案件について、まちづくり調整課 大瀬担当係長から報告をお願いします。

(まちづくり調整課 大瀬担当係長) はい。それでは、宮前区鷺沼の審査請求案件について御報告いたします。

— 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、次の案件をお願いいたします。

(司会) はい。それでは、幹事の建築指導課長は、ここで退出していただきます。

－ 建築指導課長退出 －

（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。先日事務局よりメール等により日程調整をさせていただき、その際に御連絡させていただきましたが、次回の令和4年度第8回建築審査会は、12月12日を予定をさせていただいておりましたところ、開催が難しくなりましたので、次回の第8回建築審査会は、1月23日月曜日とさせていただきたいと思っております。場所は第3庁舎15階第1第2会議室を予定しております。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7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 －