

令和5年度 第8回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時		令和6年3月22日（金） 午後2時00分～午後3時10分
開催場所		本庁舎 204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	まちづくり局 都市計画課 玉木課長補佐（代理）、建築指導課 工藤課長、建築審査課 佐々木課長 消防局 予防課 渡邊担当部長
	特定行政庁	建築指導課 宍戸担当係長 建築審査課 庄野担当係長
	関係人	登戸区画整理事務所 柴担当課長、永森担当係長、小泉職員、池職員
	事務局	まちづくり調整課 齊藤課長、大瀬担当係長、福田担当職員
議題		1 議事 許可の同意 議案第10号（公開） 場 所 川崎市多摩区登戸3465番地1他 建築物の用途 路線バスの停留所上家等 許可条項 建築基準法第44条第1項第2号 議案第11号（公開） 場 所 川崎市多摩区登戸3447番地2他 建築物の用途 路線バスの停留所の上家等 許可条項 建築基準法第44条第1項第2号 議案第12号（非公開） 場 所 川崎市高津区久末字城法谷1846番地 建築物の用途 工場（農作物栽培施設） 許可条項 建築基準法第48条第1項ただし書 2 報告（公開） 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 3 その他（公開）
傍聴人の数		－
発言の内容		別紙のとおり

令和5年度 第8回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時：令和6年3月22日（金）

午後2時00分から午後3時10分

場所：本庁舎204会議室

（司会）定刻でございますので、ただいまより、令和5年度第8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。本日は、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。

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。お手元の「次第」を御覧ください。本日の議題は、許可の同意案件が3件、報告案件が1件となります。なお、許可同意の最初の2件が公開、残りの1件が非公開となります。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）その場合は許可します。

（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10号「建築基準法

第44条第1項第2号」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。同じく同号の規定に基づきます議案第11号と一連の案件ですので併せて御説明いたします。

会長。本件につきましては、関係人として登戸区画整理事務所から柴担当課長他、計4名が出席を希望しておりますが、入室させてよろしいでしょうか。

(田村会長) 許可します。

－ 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10号及び議案第11号「建築基準法第44条第1項第2号」について併せて御説明いたします。

それでは、議案第10号及び議案第11号について御説明いたします。なお、本案件は、関連する案件であるため、一括して御説明させていただきます。

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、登戸駅交通広場の整備に伴い、路線バスの停留所上家等を新築する計画で、建築基準法第44条の道路内の建築制限に抵触するため、建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可を受けるものでございます。

はじめに法第44条の道路内建築制限について御説明いたします。スクリーンを御覧下さい。法第44条第1項では、建築物は、道路内に建築してはならないこととされております。しかしながら、同項ただし書第2号において、「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障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」と規定されております。

また、法第44条第1項第2号の規定に基づく許可をするにあたっての、川崎市としての許可基準を定めておりますので、その内容について御説明いたします。お手元の資料では3ページでございます。スクリーンを併せて御覧下さい。

許可基準の第1条では、本基準の目的を定めています。第2条は、適用対象を定めておりまして、公衆便所、巡査派出所、バス停留所上屋などを対象としております。第3条では、

関係機関との協議について定めておりまして、協議機関として、道路管理者及び警察署長と通行上支障がない旨を確認することになります。

改めまして、議案第10号及び議案第11号の許可申請の概要について御説明いたします。お手元の資料では1ページでございます。スクリーンを併せて御覧ください。

申請者は、川崎市長福田紀彦、建築物の用途は、路線バスの停留所の上家等、申請地は多摩区登戸3465番地1他及び多摩区登戸3447番地2他でございます。

地域地区は、商業地域、建蔽率80パーセント、容積率500パーセント、防火地域に指定されており、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画に指定されております。そのほか、申請建築物の建蔽率等については、記載のとおりでございます。

建築物の概要ですが、議案第10号の敷地には鉄骨造の平屋を4棟、議案第11号の敷地には鉄骨造の平屋を1棟計画しております。詳細については、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、4ページでございます。スクリーンを併せて御覧ください。方位は、上が北となっております。申請地は、中央の登戸駅交通広場の白く網掛けをしている位置でございます。鉄道関係ですが、こちらの紫色の線がJR南武線で、こちらがJR登戸駅となります。また、こちらの青色の線が小田急小田原線で、こちらが小田急小田原線 登戸駅となります。周辺の主要な道路関係ですが、こちらの緑色の線が都市計画道路 登戸野川線、こちらの灰色の線が都市計画道路 登戸駅線でございます。また、お手元の資料5ページでは、換地図と申請地を重ねたもので、黄色は建築基準法第42条第1項第4号道路を表しております。適宜資料を御確認ください。

続いて、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画について御説明いたします。お手元の資料では6ページでございます。スクリーンを併せて御覧ください。方位はスクリーン上が北となっております。申請場所については、赤色で示した部分の登戸駅前地区Aに該当しております。また、地区計画の内容についてお手元の資料7ページを御覧ください。資料右側が申請地の地区整備計画でございます。建築物等の用途、形態等の制限には抵触しておりません。

次に、現況写真でございます。お手元の資料では、8ページでございます。スクリーンを

併せて御覧ください。方位はスクリーン上が北となっております。写真1は敷地内を南東側から見たもので、写真4は西側から見たもの、写真7は北西側から見たもの、写真8は北側から見たものです。なお、写真の赤枠が今回バス停留所上屋を設ける敷地でございます。また、当該敷地のある登戸駅交通広場は法第42条第1項第4号道路に指定されております。

次に、配置図でございます。お手元の資料では9ページでございます。スクリーンを併せて御覧ください。方位はスクリーン上が北となっております。申請地を赤色で示しており、申請建築物は、議案第10号の敷地にバス停留所上屋等が計4棟、議案第11号の敷地にバス停留所上屋が1棟でございます。また、こちらは全体のイメージパースでございます。お手元の資料では10ページでございます。適宜資料を御確認下さい。

次に、平面図、立面図でございます。お手元の資料では、11ページが平面図、12ページが立面図でございます。適宜資料を御確認ください。続いて、断面図でございます。お手元の資料では、13ページ、14ページでございます。まず、お手元の資料13ページを御覧ください。併せてスクリーンも御覧ください。

計画建築物1の高さは、3.27メートル、計画建築物2及び計画建築物4の高さは、3.65メートルでございます。計画建築物3の高さは、5.05メートルでございます。次に資料14ページを御覧ください。計画建築物5の高さは、3.145メートルでございます。

議案第10号及び議案第11号の許可申請の概要は以上でございますが、引き続き、本許可申請案件について、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2ページ左側を御覧ください。申請者は、登戸駅交通広場の整備に伴い、多摩区登戸3465番地1他及び多摩区登戸3447番地2他内に路線バスの停留所上家等々を新築する計画をたてました。

本計画は、建築基準法上の道路内における建築計画であるため、建築基準法第44条第1項の規定に抵触しております。計画建築物は、登戸駅交通広場の整備に合わせて建築するもので、駅利用者が雨に濡れずにタクシー、一般車両及び車椅子車両の乗場まで快適に移動でき、また、バス利用者が雨に濡れず快適に待機できるよう設置するものとなっております。

なお、本計画は道路本来の機能を妨げるおそれのない配置として、道路管理者及び警察署長と協議を行い、通行上支障がないとの回答を得ております。

以上のことから、計画建築物は公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認められるため、建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づき許可相当と判断いたしました。議案第10号及び議案第11号の許可申請についての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）はい、どうもありがとうございました。それでは、委員の先生方も、どうぞ御自由に御意見・御質問があればお願いいたします。

（大村委員）登戸駅の乗降客数というのは、小田急線と南武線だとどっちが多いんですか。同じぐらいですか。また、路線バスの利用が多いように見えるんですけども。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）小田急線と南武線の乗降客数は調べておりませんが、関連する利用者は1日当たり5万2,780人というふうに伺っております。

（大村委員）川崎市内では、比較的多いほうの駅になるわけですか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）そうなるかと思えます。乗換えもございますので。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）補足させていただきますと、登戸駅につきましては、JR南武線と小田急線の二つの路線ございますが、合計して約14万人の乗降客がございます。その中で駅前広場のバスの利用者など今回の対象としてカウントしているものにつきまして5万2,780人ということでございます。

（関口委員）この計画建物3だけは背が高くなっているんですけど、これは何か理由があるのですか。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）建築物の3につきましては、近くに交番がございます、その緊急車両が入るという予定がございます、その車両が入れる高さを確保したことにより高くなっております。

（関口委員）車椅子が止めるスペースのほうはデッキの下だから屋根は作らなくともある状

態になっているということですか。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）おっしゃるとおりでございます。

（関口委員）一般車は、この車椅子のほうの近辺に止めるような形になるのでしょうか。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）参考資料の1の図面を御覧いただけますでしょうか。ちょうどここに車椅子を止めるんですが、一般車はこちらのほうに止まる形になっております。

（信太委員）イメージパースと断面図を見比べますと勾配が逆になっているように見えますが、どちらが正となりますでしょうか。雨水が勾配に沿って垂れることとなりますが、断面図のほうを見ますと、歩道側ではなく車側に勾配がついていて雨どいがついて外側に出すように見受けられます。10ページのパース見ると、逆に歩道側に勾配がありますが、どちらが正なのでしょうか。要は歩行者への影響がどのようになるか確認したいところです。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）イメージパースはあくまでイメージでございまして、正しい図面が断面図のほうになってまいります。下のほうに流れるというふうになるところでございます。

（信太委員）分かりました。断面図のほうが両方とも勾配がそろっているのでこちらが正しいことですね。

あと、太陽光パネルは耐用年数が15年から20年ぐらいが一般的だと思うんですけども、そのあたりのメンテナンス計画のようなものがあれば教えてください。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）日常の管理ということだと、こちらを梯子で登ってメンテナンスする計画となっているものでございます。

（信太委員）メンテナンスのアクセスを容易にすることで、発電効率を維持できるというイメージでよろしいですか。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）はい。そのとおりでございます。

（信太委員）ありがとうございます。以上でございます。

（田村会長）いかがでしょうか。ほかにございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、許可して差し支えないということによろしいでしょうか。

－ 各委員賛成 －

（田村会長）それでは、議案第１０号及び議案第１１号につきましては、許可して差し支えないものいたします。それでは、次をお願いします。

（司会）はい。それでは、次の議案に移らせていただきます。議案第１２号「建築基準法第４８条第１項ただし書」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。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１２号「建築基準法第４８条第１項ただし書」の規定に基づきます、同意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５条により非公開 －

（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はございますか。

（司会）本日は、令和５年度最後の建築審査会となりまして、会長職務代理をお務めいただいております大村委員が、今期をもって任期満了にて御退任されることとなります。大村委員から御挨拶いただけますでしょうか。

（大村委員）私は、１０年間川崎市建築審査会の委員を務めさせていただくこととなりましたが、専門は都市計画の分野ですので、この審査会においては都市計画的な観点からいろいろな質問を差し上げるという流れの中で、いろいろ勉強させていただくこともありました。また、川崎市は１００万都市で、なおかつ人口増え続けており、建築活動が盛んで様々な審査案件があったと記憶しております。田村会長の下、委員に携わる中で大変多くのことを学ばせていただきました。これまで、ありがとうございました。

（司会）本当に長い間、１０年間、大村委員、本当にありがとうございました。

次の審査会につきましては、４月以降となり新たな任期となります。次回の審査会の予定はまだ未定でございますが、留任いただきます委員につきましては、改めて日程調整等で御連絡させていただきますので、そのときはまた御協力をいただければと思います。

また、今年、川崎市は100周年を迎えることとなり、様々なイベントがございます。もし御都合よろしければ是非お立ち寄りいただければとおもいます。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5年度第8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 －