

令和7年度 第1回川崎市開発審査会（公開用）

開催日時		令和7年9月3日（水） 午前10時00分～午前11時40分
開催場所		新庁舎復元棟101会議室
出席者	委員	大村会長、小澤委員、高田委員、渡邊委員、太田委員
	幹事	まちづくり局 企画課 北村課長、都市計画課 町井課長、 建築指導課 大場課長、建築審査課 佐々木課長、 宅地企画指導課 柴課長、宅地審査課 西課長 財政局 資産運用課 水嶋課長、経済労働局 農地課 久延課長
	行政庁	まちづくり局 指導部 工藤部長 宅地審査課 中澤係長、野口主任、大塚職員
	関係人	—
	事務局	まちづくり局 まちづくり調整課 松井課長、重森担当課長、 大瀬担当係長
		1 議事 審議案件 議案第264号（公開） 区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性が 判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区古沢字都古537番の一部 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ 議案第265号（非公開） 区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性が 判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区岡上字池ノ谷戸896番9 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ 議案第266号（非公開） 区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性が 判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区栗木一丁目377番1の一部 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ 議案第267号（非公開） 区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性が 判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区栗木一丁目377番1の一部 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ 2 その他（公開）
非公開の理由		「川崎市審議会等の会議の公開に関する条例」第5条の規定により非公開
傍聴人の数		—
発言の内容		別紙のとおり

令和7年度 第1回川崎市開発審査会議事録（摘録）

日時：令和7年9月3日（水）

午前10時00分から午前11時40分

場所：本庁舎復元棟101会議室

（司会）定刻でございますので、ただいまより、令和7年度第1回の川崎市開発審査会を開催させていただきます。

委員の皆様におかれましては、本日は大変お忙しい中、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、この4月より当審査会の事務局に着任し、本日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松井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の審査会の出席者数でございますが、本日は、委員総数7名中5名の委員の出席をいただいております、本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、大村会長、議事進行をよろしくお願いいたします。

（大村会長）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、会長。お手元の「次第」を御覧ください。本日の議題は、審議案件が4件ございます。このうちの2件は同一敷地の案件となりますのでこの2件は併せて説明させていただくこととなります。審議案件のうち最初の1件が公開案件、残りの3件につきましては非公開案件でございます。

なお、前回の当審査会の審議において承りました報告事項につきましては、前回非公開案件のものとなるため、非公開の審議案件（4）の後に説明させていただくこととなります。事務局からは、以上でございます。

（大村会長）それでは、議事に入りたいと思います。傍聴希望者はおりますか。

（司会）会長。傍聴希望者は現在のところございませんが、当議案の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。

（大村会長）その場合は許可します。

（司会）はい、会長。それでは、最初の議事となります。審議案件といたしまして、議案第264号「区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について」でございます。行政庁の宅地審査課中澤係長から説明させていただきます。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）はい。それでは、議案第264号から267号4件の区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可についての御説明に入りますが、この議案の後に前回の審査会の上程案件の宿題及び提案基準の改定検討について御説明する時間を頂いているため、まずは個別案件を先行して御説明いたします。

今回の議案につきましては、4件とも提案基準第7号による付議案件でございますので、議案の内容の御説明に先立ちまして、提案基準第7号について、御説明をさせていただきます。スクリーンを御覧ください。なお、お手元の資料にございます提案基準第7号も適宜御覧ください。

提案基準第7号は、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における特例措置で、平成12年5月の都市計画法改正により、既存宅地確認制度が廃止されたことから、平成13年4月に本基準を制定し、その後、本基準による許可の対象に開発行為を含めるなどの改正を行いまして、現在の基準は、平成30年10月1日から施行しております。

それでは、各項の基準について、御説明いたします。はじめに、第1項に規定する「目的」でございますが、この基準による許可の対象を、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される市街化調整区域内の土地における、開発行為と建築行為としております。

次に、第2項に規定する「定義」でございますが、区域区分に関する都市計画決定の日以前

から宅地性があると判断される土地、いわゆる既存宅地の定義を規定しております。

はじめに第1号でございますが、平成13年5月の本基準の施行から現在まで、この基準によって法第43条第1項の規定による建築許可を受けた土地、第2号は、平成12年の都市計画法改正以前に既存宅地確認を受けた土地、第3号は、土地の登記記録が現に宅地であると登記されている土地で、登記原因日と登記年月日がいずれも区域区分に関する都市計画決定の日以前である土地今回の議案はこの2号と3号に該当します。

第4号は、区域区分に関する都市計画決定の日以前に指定された位置指定道路に2m以上接している土地で、位置指定道路の申請図書から、当該位置指定道路を接道とすることが明らかである土地、第5号は、旧住宅地造成事業の完了公告が行われた土地、第6号は、その他次のいずれかに該当する土地

ア 建物の登記記録が存在し、建物の種類が居宅、店舗、寄宿舍、共同住宅、事務所又は工場のいずれかであって、登記原因日と登記年月日がいずれも区域区分に関する都市計画決定の日以前である土地

イ 区域区分に関する都市計画決定の日以前に建築確認を受けていることが明らかである土地

ウ 建築物が現存し、当該建築物が昭和45年6月の法律第109号による改正以前の建築基準法による用途規制に適合し、かつ、区域区分に関する都市計画決定の日以前に存在することが、地形図、航空写真などにより明らかである土地

以上のいずれかに該当する土地を、本基準では既存宅地として判断することとしております。

続いて第3項でございますが、許可申請に係る予定建築物の基準を定めております。はじめに第1号でございますが、予定建築物の用途は、当該申請地に隣接又は近接する用途地域の規制内容に適合したものであることとしております。

次に第2号でございますが、申請地に隣接又は近接する用途地域に外壁の後退距離の限度が定められているときは、予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの

距離が、当該限度以上であることとしております。

続いて第3号でございますが、予定建築物の容積率及び建ぺい率は、平成15年12月26日、川崎市告示第579号、市街化調整区域における容積率等の指定において定められた数値に適合したものであることとしております。

続いて第4号でございますが、予定建築物の高さは、市街化調整区域における容積率の指定数値に応じ、容積率が50%又は80%の地域では、川崎都市計画高度地区による第1種高度地区の規制内容に、適合したものでありまして、容積率が200%の地域のうち麻生区上麻生3丁目の一部については、第2種高度地区の規制内容に、適合したものでありまして、その他の地域では第3種高度地区の規制内容に適合したものであることとしております。

次に第5号でございますが、予定建築物の敷地は次の、アからオに該当する過小宅地であるものなどを除き、市街化調整区域における容積率の指定数値に応じ、容積率が50%又は80%の地域では、125㎡以上であること、その他の地域については、100㎡以上であることとしております。以上が、許可申請に係る予定建築物の基準でございます。

続いて第4項では、開発区域に係る基準を定めております。開発区域は、既存宅地である区域のほかは、道路、公園、排水施設及び災害の防止のため安全上必要な措置を講じることが必要である土地の区域を、必要かつ最小限の範囲で開発区域に含めることができるとしております。

次の第5項は、開発区域に含めてはならない土地に関する基準です。農用地区域や特別緑地保全地区のほか、本市の都市計画又は総合計画等から支障があると判断される土地の区域は、開発区域に含めることはできません。

次の第6項は、開発行為の土地利用に関する基準です。予定建築物の敷地は、既存宅地である土地にあること、市街化調整区域内に新設又は拡幅整備する道路は、法及び政令で定める規定に適合するもののうち、最小の幅員とすること、また、当該道路の形状及び延長は、必要かつ最小限のものとすることを定めております。

続いて第7項は、建築行為の申請区域に係る基準です。申請区域は既存宅地である土地の

区域であることを原則としております。しかしながら。建築基準法第43条の接道規定に適合しない場合については、必要かつ最小限の土地の区域を申請区域に含めて接道規定に適合させることを認めております。

続いて第8項は、この基準による建築許可申請についての開発審査会への付議の特例を定めたものです。既存宅地における本基準による建築許可申請のうち、従前にこの基準又は既存宅地確認を受けた土地と全く同一の土地が申請区域であり、かつ、予定建築物の用途が従前の建築物と同一用途である場合に限り、開発審査会の議を経たものとみなすものでございます。この第8項に該当する建築許可申請に関しましては、次の第9項に定めるとおり、許可後、直近の開発審査会において、当該許可について、御報告をさせていただくこととなっております。

最後の第10項でございますが、他の法令による許認可等に関する基準でございます。この基準による開発許可又は建築許可にあたり、農地法その他法令による許認可等が必要である場合は、当該許認可等を得られる見込みがあることを求めています。以上が、提案基準第7号についての御説明でございます。よろしいでしょうか。

（大村会長）ただいまの提案基準第7号についての御説明に何か御質問、御意見がございましたら。はい、どうぞ。

（小澤委員）本日は、全部7号関係の審議をするということですよ。それで、全部これは既存宅地ということの意味は、もともとその都市計画を制度として分けたとき、その前からこの土地は全部宅地として表記されていたということで、既存宅地という理解でよかったでしょうか。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）はい。昭和45年6月10日の線引き以前から宅地として認定されたものとなります。

（小澤委員）分かりました。後は個別のところ。

（大村会長）そうですね。ほかに何か御質問はございますでしょうか。よろしゅうございますか。今日、関連する案件が4件全部7号関係ですので、また、それぞれの案件ごとに御質問、

御意見も伺えると思いますので、じゃあ、よろしゅうございますか。

じゃあ、進めてください。個別の２４６号の議案から進めていただければと思います。よろしく願いいたします。

確認なんですけど、今日同じような既存宅地なんですけど、公開と非公開の区分はどういう基準に基づいて公開と非公開になっているかというのを御説明いただけますか。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）最初の第２６４号は、会社名になっておりますので公開ですが、それ以降の３件につきましては個人名ですので、非公開になります。

（大村会長）個人情報保護という観点から非公開でということ結構ですね。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）はい。

（大村会長）案件の内容的にはあまり変わらないんですけど、申請者の属性の違いによって公開、非公開にしているということですね。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）はい、そうです。

（司会）補足いたしますと、川崎市審議会等の会議の公開に関する条例というのがございまして、その中の第５条の中で、個人に関する事項、氏名、生年月日等については、個人を識別することができるものについては非公開とすることができる旨の規定がございまして、個人申請の案件ということでこれを適用しているところでございます。

（大村会長）分かりました。じゃあ、よろしく願いいたします。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）今回議案は２６４号から２６７号までの４件ございますが、後半の２６６号と２６７号に関しましては、現在一つの敷地にアパートが１棟建っているものを解体して、敷地を２つに分割し、２６６号の長屋と２６７号の一戸建てを建てる計画となっています。

説明に重複する部分がありますので、２６６号と２６７号は同時に説明したいと思います。それでは、議案第２６４号、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について御説明いたします。

はじめに、お手元の資料を確認させていただきます。議案書は２枚でございます。

次に図面目録でございます。図面番号 1 は位置図、図面番号 2 は土地利用計画図、図面番号 3 は排水計画図、図面番号 4 は現況写真でございます。最後に、参考資料として、現況平面図、公図の写し、建物平面図、建物立面図、建築確認申請書を添付しております。資料の御確認をお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは議案の内容を御説明いたします。スクリーンを御覧ください。なお、お手元の資料、議案書も適宜御覧ください。この案件は、市街化調整区域内の既存宅地における、一戸建ての住宅の建築でございます。

許可申請者の住所及び氏名でございますが議案書に記載のとおり、でございます。申請地は麻生区古沢字都古 5 3 7 番の一部でございます。審議すべき事項の根拠となる法令及び条項は、都市計画法施行令第 3 6 条第 1 項第 3 号ホ、提案基準第 7 号による付議でございます。

続きまして、申請地について御説明いたします。スクリーンには、位置図をお示ししております。申請地は、小田急多摩線 五月台駅の北東約 3 6 0 m に位置しております。建ぺい率は 4 0 %、容積率は 8 0 % に指定されております。

次に、航空写真による周辺の状況です。申請地周辺の市街化調整区域内は、既存宅地であるほか、農地、山林などが立地する地域となっております。次に、住宅地図による周辺の状況です。

続きまして、提案基準第 7 号の適合について御説明いたします。申請地は提案基準第 7 号第 2 項第 3 号に該当し、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断する土地でございます。申請建築物の用途、形態及び敷地面積は、提案基準第 7 号第 3 項建築物に係る基準の各号及び申請区域の基準である第 7 項に適合しております。

続きまして、建築計画・土地利用計画の概要について御説明いたします。スクリーンは図面番号 2 の土地利用計画図でございます。旗竿地となっているため、図面を分割して表示しております。

申請建築物の用途は、一戸建ての住宅、建築物の主要構造は、木造 2 階建て、敷地面積は、3 7 7 . 6 5 m²、基準値の 1 2 5 m²、建築面積は 7 3 . 5 2 m²、建ぺい率は 1 9 . 4 7 % で基

準値の40%以下、延べ面積は127.10㎡、容積率は33.66%、基準値の80%以下でございます。

申請建築物の敷地の接道状況及び配置でございますが、図面右下、茶色で着色された部分が建築基準法第42条第1項第1号、幅員4.0mの市道 麻生第12号でございます。敷地は2.0m以上接道しております。

配置でございますが、赤線でお示した敷地に対して、申請建築物は青線でお示したように配置する計画でございます。外壁後退線は黄色の破線でお示しており、申請建築物の外壁から、敷地境界までは、全周1m以上の距離を確保しております。

次のスクリーンは図面番号3の排水計画図でございます。雨水排水は、図では水色の線でお示しており、汚水排水は、図では黄色の線でお示しております。それぞれ敷地内において排水施設を新設し、接続道路にある既設の排水施設に接続します。以上が設計の概要でございます。

次のスクリーンは図面番号4の現況写真でございます。①の写真は、申請地を北西方向へ撮影した写真でございます。②の写真は、市道古沢第42号線から申請地を北方向へ撮影した写真でございます。③の写真は、市道麻生第12号から、北方向へ撮影した写真でございます。議案第264号に関する御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。

(大村会長) ありがとうございます。それでは、今の御説明につきまして、何か御質問、御意見はございますか。どうぞお願いいたします。

(小澤委員) 参考資料の現況平面図というところで、今回の申請の土地のところで、手前のほうに共同住宅の敷地がありますね。もともと前面で一つの537番、今でも537番

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) はい。

(小澤委員) この下のほうに出てくる南のほうのは、かなり前から共同住宅が建てられているという理解でよろしいですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) はい、そうです。

(小澤委員) 同じく旗竿地が今回の申請地なんですけど、それとこの下と敷地として分けられたのは、いつ頃なんですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) 平成18年です。

(小澤委員) そのときに南のほうが建ったんですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) そうです。

(小澤委員) 北のところというか、今回多分取り壊すのでしょうか、それはいつ建てたのですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) 昭和61年です。

(大村会長) 今回申請の写真に写っている現況建物は、昭和61年に建てられた建築物ということですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) そうです。

(大村会長) 昭和61年というのは、これは線引きの後ですよ。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) はい。線引きが昭和45年6月10日です。

(大村会長) じゃあ、そのときに昭和61年に建てられたときも既存宅地を使っているということですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) そうです。

(大村会長) じゃあ、2回目の既存宅地での建て替えということですね。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) そういうことになります。

(大村会長) それで、今の御説明にありました前面の共同建物は、平成18年のときに敷地分割をしてできているということなのですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) そうです。

(大村会長) じゃあ、その共同建物に関しても、既存宅地制度を使って建築許可が下りているということですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) はい、そうです。

(大村会長) 分かりました。じゃあ、2回目の建て替えということですよ。

(小澤委員) それも事実上二つに分けるということですね。

(大村会長) 平成18年のときに敷地分割が起きて、1個は戸建て住宅で、1個が共同住宅として建てられたというふうに理解してよいですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) はい。

(大村会長) 今回の後で出てくる案件と似たような話になりそうな気がします。

(小澤委員) 平成18年のとき、この南のほうが建って、その前もあったんですか。平成18年、昭和61年からかなりたったところで。実際その昭和61年の中で二つに分かれたんですね。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) はい。61年に二つに分かれていました。

(小澤委員) 61年に二つに分かれている。事実上は。

(行政庁 宅地審査課 大塚職員) もともと昭和61年のときは、別棟という形で、一宅地の中に用途上不可分という形で、複数の建物を建てたという計画です。それを平成18年の時点で手前側に共同住宅を建てた。昭和61年の時点では1宅地になっております。平成18年のときに既存宅地として建築基準法の下で許可を取って分割して、そこに共同住宅、その残地分が今回の許可の申請という形です。

(小澤委員) 昭和61年の段階では、敷地全体にまたがるようになって、一つの建物があるということですね。今の御説明ですと。

(大村会長) そもそも線引きになったときの既存宅地は1筆の敷地で、1棟の建物は建てたということですね。平成18年のときに敷地分割をして、二つの建物はできたと。

(小澤委員) 61年の段階では、事実上二棟の建物のようなものがくつついた形になりますね。

(行政庁 宅地審査課 大塚職員) そうですね。用途上不可分の関係で、別棟として建てたという形です。

(大村会長) そうすると、線引き前のもともとの一番のときの建物は、いつ頃のもののなのかというのが分かるのですか。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）登記簿謄本から見られる情報として、宅地になったのは明治43年です。

（大村会長）じゃあ、その当時はどちらかというと多分、明治の時代ですから、農家風の住宅だったというふうに考えていいわけですか。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）そうです。

（大村会長）いや、結構先ほどの航空写真を見ると、この市道に沿った形で山裾の道路沿いに集落的な、結構建っていたということですかね。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）こちらは、昭和41年から。

（大村会長）これは昭和41年当時の地形図なのですね。そうすると、結構建っていますね。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）はい。

（大村会長）この41年当時も、もう二つの敷地に分かれているように見えますけれども。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）一つの敷地の中に幾つか住宅が建っていたとみられます。

（大村会長）分かりました。少なくともこの最初の264号案件についていえば、既存宅地制度を使って、何回かもう既に建て替えの申請の履歴があったと。今回は、こういう事業者さんが土地を取得して、ここのところに注文住宅や建売分譲になるのか分かりませんが、これを販売するという形で、申請しているということになるということですね。だから、新たな敷地細分化はおきていないと。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）はい。起きていないです。

（大村会長）はい。というような事情は、今まで既存宅地で認められてきたところで、特段新たな要素は出現していない。若干心配になるのは、後ろ側が斜面地になっていますので、ハザードマップ上で、この辺りは土砂災害の危険性に関しては大丈夫なのですか。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）土砂災害警戒区域、特別警戒区域には含まれてございません。

（大村会長）含まれていないということですね。じゃあ、危険性はないということで、新たに住宅の申請が出て建てられることに対しては、災害上の危険性はないというふうに理解して

よろしいですね。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）急傾斜地崩壊危険区域には指定されているのですが、それにつきましては、神奈川県川崎治水センターと調整を行った結果、特段問題はなかったというふうに聞いております。

（大村会長）分かりました。何かほかに。どうぞ。

（渡邊委員）すみません、敷地西側の道路扱いしないという道といったほうがいいのか、これは何で認定しないことになっているのですか。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）建築基準法上の道路としては扱われていないということなのですが、その理由ということですか。

（渡邊委員）はい。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）まずは、4 mないというのがあると思います。

（渡邊委員）通常の場合だと、道路に認定されている場合は、セットバックして4 mにするようにして、住まいのエリアとしてもいろんな安全性とかを含めて整理していくのかなというふうな認識なのですが、市街化調整区域だからということなのかもしれないですけど、旗竿の旗の部分がすごく長くて、3 mたまたまこの土地はありそうですけれども、何かそれでいったら法が何で使えないのかなというのは、すみません、素朴な疑問なものですから。何か、本来は、ここも4 mにしていったほうが防災も含めて、長い将来を考えるとよさそうなのですが、どうしてこういうことになっているのかなというのを知りたいです。

（建築審査課 佐々木課長）建築基準法の4 m未満ですと、4 2 条 2 項道路に該当するかどうかという判断を行うんですけども、法律の建築基準法の施行時である昭和25年の段階で、建ち並びがこの沿道に2軒以上建ち並びがあったか。ここの道路を接道として取っている2軒以上の建物があったかなどで判断いたしますが、ここの経年地形図とか、あとは、過去の建築計画概要書などで、ここが道路として振り分けて使われた経過があるかどうかなどを調べまして、こちらの道路については、そういった経過がないと判断しまして、ここは道路扱いをしていないということとなります。

(渡邊委員) 将来的にも道路でなくていいというふうな判断でしょうか。

(建築審査課 佐々木課長) まずは、法の建築基準法の42条の中で、どの道路に該当するかというところで判断いたしますので、建ち並び、2軒以上の建ち並びというところでは見れない道路だったというところで2項道路とした判断をしております。

(渡邊委員) 何か、今だともうちょっとありそうなふうに見えなくもないんですけど、この地図上で。それは、昭和25年の考え方をずっと踏襲しているということでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) そうですね。建築基準法ですと、基本は4m以上のものというのを道路としておりまして、42条2項に該当する4m未満のものというのは、ある意味救済措置みたいなことで、法施行時以前から道路として、そこに建ち並びがあったら、そこは道路として救済、沿道でも救済しましょうというような観点ですので、判断の時点が昭和25年の法施行時になっております。

(渡邊委員) あともう1点、前面の道路に関しても、これは、中心線から2mは取れているから、今回の敷地に関してのセットバックはないということでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) はい。

(太田委員) 今、委員が御質問されたところで、伺いたかったんですが、この42条1項1号というのは、やはり市道で幅員4m以上の道ということで、基本的に4m以上あるので、セットバックというのはないということでありまして、ただこの図でいく幅員が今3.4から17.9と書かれているので、しかも前面の道路は3.8と書いてあるところがあって、どこからどこまでが1項1号なのかというのがちょっと分からないので、教えていただきたいなと思います。通常であれば元幅員という書き方であるとする、この部分は路線として交差点間で1項1号ということはあるのですが、ちょっとここで先ほど御質問があったように3.83と書かれているのですが、ここは1項1号として扱う、どの範囲が1項1号とされていますでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) 緑の範囲が、今回1号で扱っている道路になります。

(小澤委員) いいですか。さっきの現況平面図のところで、むしろ今回申請者の事業者は、土

地を取得しているのですか。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）今後土地を取得する予定です。

（大村会長）事前に開発申請を出してということですね。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）はい。

（小澤委員）建築許可申請を出しているというのも、今はまだ土地を所有していないということですね。

（行政庁 宅地審査課 中澤係長）そうです。

（小澤委員）南のほうのその共同住宅の土地所有者、今現在の土地所有者は誰なんですか。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）両方とも同一の方です。

（大村会長）共同住宅と、それから従前だと併用住宅となっていましたけれども、併用という意味合いは、居住以外に何か利用されているか、用途は何でしょうか。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）すみません。以前何か利用されていたかどうかまでは把握できておりません。

（大村会長）分かりました。ただ、前面の敷地と537番全体では690㎡で今回のところは377㎡という形になっていると思うのですけれども、建築許可申請が出ているその敷地だけを独立して出すという形になっていると。じゃあ、分筆されてこの申請者が取得するという形になるということですか。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）さようでございます。

（小澤委員）この従来からこの南のほうの共同住宅、建物自体もお持ちということですか。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）はい。

（小澤委員）全体の土地も、この既存のものは両方とも従来の方というか、いらっしゃった方が持っていて、今回こういう分筆をして売りたいと。買う人がこういう計画を立てているということなのですね。そういう意味では、分筆については、今回初めから分筆前提の議論なのかもしれないのですが、参考までに、分筆の基準というか、敷地を分割する基準について、7のほうで言及しているのは、この基準の中で何かありますか。

（大村会長）分筆基準ではありませんが、最低敷地規模125㎡というのはありましたね。

（小澤委員）要するに建物の規模については、規制はあるけれども敷地をどう分割するかについての特段の基準はないということですか。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）そうです。最低敷地面積125㎡以上でありましたら分割の規定はございません。

（小澤委員）そこは、場合によっては、審査会でこういう分割をしていいのかとかという議論の対象になる。そういうことなのですかね。

（大村会長）だから、私も後で問題提起をしようと思ったんです。悩ましいなと思うのは、調整区域で、かつての農家住宅だったら、相当敷地規模が大きいのを、逆に見て125㎡までは分筆して、既存宅地制度を使って、何とか建物が建てるということも認められるのかという論点になると思うんですよね。それは新たな市街化を促進する領域になるかもしれないというので、その辺りは慎重に議論をされたほうが私なんかはいいと思っているんです。

私が長年お付き合いしていた茨城県では、調整区域での宅地基準というのは、最低300㎡以上という形になるので、それでも結構分筆が起きているのですよね。125㎡というのは、相当小さい。もちろん昨今の土地価格とか住宅価格の高騰の中で言えば、ありうるのかもしれないけど、この辺はなかなか慎重な議論が必要じゃないかなと思います。今回は新たな大きな敷地分割が起きているという感じではなくて、前回と同様だという話だろうと思いますけど。

（高田委員）確認させていただきたいのですけれども、この537番、この土地の所有されている方は、ここではないところに今お住まいになっているということなんでしょうか。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）申し訳ございません。その方がどちらに住んでいるかは把握しておりません。

（高田委員）もう既に、ここには住んでいらっしゃらなくて、今回の議案になっているところ土地をこの申請者の会社に売ることになりますか。

（行政庁 宅地審査課 野口主任）そうだと思います。

(高田委員) 分かりました。

(大村会長) そこら辺が把握されていないようですが、少なくともここは二つの戸建て住宅と共同住宅が建っている。オーナーは、一人だったということですね。

(行政庁 宅地審査課 野口主任) はい。

(大村会長) 幾つか御質問がありましたけれども、特段問題があるところはなかったと思いますけれども、原案どおり可とするという形の判断でよろしゅうございますか。

それでは、264号議案については、原案どおり可とするという形で処理したいと思います。ありがとうございました。

(大村会長) それでは、次の案件に移ります。事務局から説明をお願いします。

(司会) はい、会長。それでは、審議案件といたしまして、議案第265号「区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について」でございます。それでは、行政庁の宅地審査課中澤係長から説明させていただきます。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) それでは、議案第265号、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について御説明いたします。

ー 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 ー

(大村会長) それでは、次の案件に移ります。事務局から説明をお願いします。

(司会) はい、会長。それでは、審議案件といたしまして、議案第266号及び議案第267号「区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について」でございます。こちらの案件は冒頭で申し上げましたとおり同一敷地の案件となりますので、併せての説明となります。

それでは、行政庁の宅地審査課 中澤係長から説明させていただきます。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) はい。それでは、議案第266号及び第267号、区域区分に関する都市計画決定の日以前から宅地性があると判断される土地における建築許可について御説明いたします。

ー 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 ー

（大村会長）本日の議題につきましては、以上となりますが、「その他」として、何かありますか。

（司会）はい。事務局からは連絡事項が１点でございます。次回の開発審査会につきましては、行政庁からは現在のところ１２月頃に向けて調整しているところと聞いております。具体的な時期が定まりましたら、まずは会長の御予定を確認させていただき、これを候補日として委員の皆様に御予定をお伺いし、開催日を決定させていただきたいと思います。

（大村会長）それでは、これをもちまして令和７年度第１回川崎市開発審査会を閉会させていただきます。

－閉 会－