

令和7年度 第2回川崎市開発審査会（公開用）

開催日時	令和7年12月17日（水） 午後2時00分～午後3時55分	
開催場所	本庁舎復元棟201会議室	
出席者	委員	大村会長、小澤委員、渡邊委員、野中委員、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、宅地企画指導課 高山課長補佐、 市橋職員
	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
	<p>1 報告案件 川崎市開発審査会提案基準の一部改正素案について（公開） ・川崎市開発審査会提案基準第9号 ・川崎市開発審査会提案基準第7号</p> <p>2 議事 審議案件 議案第268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あると判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区早野字広地396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269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あると判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区早野字広地396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270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あると判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区岡上字川井田582番6 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271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あると判断される土地における建築許可について 場 所 麻生区片平字富士塚1798番2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</p> <p>3 その他（公開）</p>	

令和7年度 第2回川崎市開発審査会（公開用）

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2回川崎市開発審査会議事録（摘録）

日時：令和7年12月17日（水）

午後2時00分から午後3時55分

場所：本庁舎復元棟201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2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、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、報告案件と、審議案件が4件ございます。審議案件のうち2件は同一敷地の案件となります。報告案件と、審議案件のうち最初の2件が公開案件、残りの2件につきましては非公開案件でございます。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。それでは、最初の議題に入ります。事務局から説明をお願いします。

(司会) はい、会長。まず初めに報告案件でございます。これまでの審査会の審議等において、川崎市開発審査会提案基準第7号及び9号の規定について、いただいております御意見を踏まえ、行政庁より「川崎市開発審査会提案基準の一部改正素案について」の報告でございます。それでは、行政庁の宅地企画指導課市橋職員から報告させていただきます。

(行政庁 宅地企画指導課 市橋職員) 宅地企画指導課の市橋と申します。これより、「川崎市開発審査会提案基準の一部改正に伴うパブリックコメントについて」と題しまして、説明をはじめさせていただきます。

説明の流れといたしましては、開発審査会提案基準第9号の改正について、第7号の改正について、最後に今後のスケジュールについての大きく3部構成となります。説明の最後に質疑をいただければと思います。よろしくお願いたします。

それでは1つ目の提案基準第9号の改正について説明させていただきます。はじめに、基準制定の背景及び経緯についてです。まず基本として、市街化調整区域においては、原則として建築行為となる建築物の新築、改築、用途変更は不可、第3者への所有権移転も用途変更に該当し、これにより川崎市では許可基準を基に適切な維持・保全を行ってまいりました。

しかし、建物所有者の死去・病気・破産等や建物の老朽化により、財産処分を期を迎えた際に、所有権移転に制限がかかっているため、空き家化等の課題が懸念されるようになりました。

そこで、本市では、一定の条件に該当すれば第3者への所有権移転を可能とする基準が必要と考え、H27に本基準の制定にいたしました。続いて、本基準の改正に至った背景となった課題について御説明いたします。背景としては昨年度に開催した開発審査会での御指摘が挙げられます。

「属人性」の見直し、「属人性」はその人限りで他人に移転はできないものであるべき。やむを得ない理由の判断を厳格にし、やむを得ない理由を踏まえ開発審査会での審議が必要とすべきといった御指摘をいただきました。

これらを踏まえ、本市として抜本的な改正が必要と考え、改正に向けた調整の開始にいた

りました。また、改正に伴い、適切な運用への見直し、用語の定義の明確化、開発審査会での審議を踏まえた改正案の作成といった点を主な要点とした改正を検討しました。

こちらが改正後の内容です。画面左側の青色部分が改正後の内容、左側が改正の要点となります。改正後の構成として、趣旨、対象建築物、申請要件の3つでまとめました。

趣旨は、属人性を有する建築物、居住の用に供する目的、やむを得ない理由があると認められる場合に限ること、他人への譲渡又は他人に使用させることの4点で構成しております。

改正の要点として、1つ目「第9号の趣旨の整理」ですが、やむを得ない理由を整理し、その妥当性について審査会にて審議することを念頭におきながら基準化しました。

2つ目「属人性」の定義を踏まえた利用目的」ですが、これは、属人性の定義として、その人に限り使用が可能であり、さらに申請用途が多様化しないよう、あくまで住宅目的のみに限定しております。

3つ目「申請要件の整理」は移転のパターンとして、他人への譲渡又は使用に分類しております。2対象建築物ですが、9号制定時に川崎市における属人性のある建築物がこの4つとなりますので、今回の改正においては変更しておりません。

3申請要件は(1)～(3)の3点としました。(1)申請人は建物所有者本人(困難な場合は法定代理人可)とすること。(2)他人へ譲渡する場合は、所有者の死亡等により使用が困難と認められる場合、譲受人は属人性を有する建築物であることを承諾する旨を記載した書面を提出すること。(3)他人に使用を認める場合は、所有者の病気等により使用が困難と認められる場合とすること。当該他人は属人性を有し、さらに他人に使用させられないことを承諾する旨を記載した書面を提出すること。

改正の要点として、1つ目開発審査会前の移転防止ですが、こちらは申請者＝建物所有者本人を基準化により対応しております。

2つ目「やむを得ない理由の」整理及び明確化においては、御指摘に挙げられていた建築や居住年数を削除、建築や居住年数を削除し、理由を死亡や病気、転居等に絞りつつ、最終的に申請要件を総合的に審議のうえ妥当性を判断する流れとしております。

3つ目申請者による属人性の認識確認は属人性を有する建築物であることを確認したことを示す書面の提出をもって対応します。なお、様式等運用については今後検討予定です。9号の説明については以上となります。

続いて提案基準第7号の改正について説明させていただきます。はじめに、基準制定の背景及び経緯についてです。H12の法改正により既存宅地、いわゆる市街化調整区域に分類される前から建物が建っていた土地においては、建築許可不要となる制度が廃止されたことにより、建築行為が基本的に許可制に移行され、規制の合理化が図られました。

これを踏まえ本市では、既存宅地に新たに利用制限（許可基準）が生ずること、既存宅地確認制度はその取扱い基準が定型化していることを考慮し、新たな提案基準が必要と考え、H13に既存宅地確認制度を継承する基準の制定に至りました。また定型化による審査期間の短縮化も図っております。

続いて、本基準の改正に至った背景となった課題について御説明いたします。背景としては現状の運用にございます。必ず開発審査会の議を経る現在の運用は許可を得るまでにかなりの手間や時間を要し、窓口相談件数の増加しており処理期間の短縮（早急の許可）の必要性があること。予定建築物の基準の見直し、市街化調整区域ならではの利用を踏まえた改正の必要性があること。包括承認要件を整理し、行政庁でも判断可能な要件の整理及び明確化の必要性があること。

これらを踏まえ、運用及び内容の一部改正に向けた調整を開始したところでございます。画面に示しているのは主な変更内容です。先程の9号同様、画面左側の青色部分が改正内容、右側が改正の要点となります。

1 予定建築物に係る基準では、今回（5）敷地面積で示す最低敷地面積を150㎡に改正いたしました。改正の要点1つ目「市街化区域との分別」として、戸数増や分割の有無に関わらず、最低敷地面積が市街化区域と同等のため、市街化調整区域の意義が曖昧化しているため、敷地面積を新たに設定いたしました。

また、2つ目「戸数増や分割有の場合の最低敷地面積の設定」にも記載のとおり、150㎡

については、良好なまちづくりの観点から、地域の合意のうえ策定されている地区計画を参考にいたしました。

続いて、3 開発審査会への付議の特例については、(1) 及び (2) の 2 点で構成しました。

(1) 従前の建築物の建築敷地内において、戸数の増加や敷地分割を伴わない (2) 建替え後の建築物、ア床面積は従前の 1.5 倍以下、イ用途は従前と同一、ウ敷地の位置従前と同一であると認められるもの。改正の要点として、1 つ目「特例の基本要件」についてですが、こちらは市街化促進の恐れがないことの判断基準として、敷地分割を伴わない建替えに設定いたしました。

2 つ目「1.5 倍の根拠」については、まず大枠の考え方として、コロナ渦以降の暮らしや勤務形態の変化（在宅ワークの増加）を踏まえ、ゆとりのある暮らしへの需要が増していることを念頭にしていること、さらに数値については開発許可制度運用基準より、新築にあたらぬものの基準を引用したことにございます。

3 つ目「敷地設定」については、従前従後で完全に一致は困難な為、その都度判断することを意図しています。7 号の説明については以上となります。

最後に今後のスケジュールについてです。今後については、本日の開発審査会での報告を踏まえ、1 月下旬から約 1 か月間パブリックコメントを行います。その後、集まった御意見を踏まえ、改正案を整理し、3 月の開発審査会にて改めて提示をさせていただく予定です。

なお、改正案修正の際、再度各委員の皆様にご個別にお伺いして、御意見をいただければと考えております。また、結果公表及び施行は次年度以降を予定しております。説明は以上となります。ありがとうございました。報告は以上でございます。

(大村会長) 報告は以上でよろしいですね。今の御説明に対して、質問、意見がありましたらお願いしたいと思います。

まずは、9 号の改正について御質問や御意見を伺いたいと思います。まず私のほうからですが、9 号案件は、いわゆる今まで属人性を持った敷地についての開発許可についてという扱いで、これまでの審議案件で様々な御意見や疑問点が出たと思いますけれども、今回の話

で、ある程度他人への譲渡とか使用を認める場合の想定として、その方の属人性を持った建築物が、その御本人の死亡などのやむを得ない状況により、継続が困難で所有権を移転することなどは認められるという話ですよ。

それで、その属人性というのは、譲渡された他人もそのまま継承させるのか、それとも属人性を持った建物というかたちになるのでしょうか。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) 基本的には継承されるべきものだと思います、また、その方自身が、最初の条件を踏まえて次の方に移すということが妥当かどうかといったところを改めて判断を委員にいただくというような形で運用していきたいというふうに考えておるところでございます。

(大村会長) 第一世代の属人性と第二世代の属人性のときも、また同じような運用ルールでやっていくというふうに考えていいということですね。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) はい。

(大村会長) 分かりました。あとは、現状の建物をそのまま利用できない場合には、改築ないし新築も認められるということになり得るわけですね。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) そちらにつきましても、やむを得ない場合を想定しています。真にやむを得ないという条件が達成されるのであれば、新築もやむなしというふうに考えているところでございます。

(大村会長) この場合には、開発審査会で議論されるわけですね。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) はい。

(大村会長) 当該建物の敷地形状とか、当該の建物の形状とほぼ同じようなものが、もし改築される場合も、敷地分割や、例えば戸建て住宅だったのが共同住宅になるということは想定できないということですよ。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) はい。そのとおりでございます。

(大村会長) だから、基本的には、今の属人性を持った建物の形態、用途が今後も継承されていくという形で考えていいということですよ。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) はい。そのとおりでございます。

(小澤委員) 今の大村会長の質問に関連するんですけど、改築とかというときの問題が大きいです。そこが今のこの新しい改定基準についても、基本的には従来の建物、これの譲渡とか賃貸も、すごく制約がありますよということしか書いていなくて、建物について改築するということが、この中でどういう位置づけになるか、必ずしもよく分かりません。要するに、もし改築、原則許されるということになると、場合によっては、かなり悪用される可能性がなくもないと思います。所有者が老齢だとか、病気だとかということになって譲渡して、それは従来の人が病気だからしょうがないというように了解したとしても、取得した人が、またその建物をいつまでも使えないという状況が生じた場合に、その改築、新築をすることに何の制約も無いのか。

ただ、審査会の審議の対象となるとおっしゃったんですが、そこがクリアではないように思います。

もともとの趣旨からすると、最初の属人性が認められるのは、やはり農家住宅とか、次男、三男とかということで、線引きがあったときに、その人たちの住宅とかを確保しなきゃいけないということで認められたはずだと思うんですね。

その住宅とか建物の寿命が終わるまではしょうがないよねという気持ちはあるんだけど、全くまた新たにそこに建てるということまで、当然視できるのかですよ。

従来、家とか次男、三男の住宅も、譲渡とか賃貸じゃなくて、従来の属人性のある建物の改築とかのときには、どういう手続が必要になるのですか。要するに、別に譲渡とか賃貸じゃなくて、あくまでも属人性のある建物がもう古くなったから改築したいといったときには、これは何か、手続はどういうふうになるのですか。特段の手続は必要ありませんか。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) 規模が大きくはないものと、建築許可のみとなります。

(小澤委員) 建築許可は必要だけど、特段属人性があるかどうかという話はないということですね。そうすると、やはり譲渡とか何かとくっついて改築とかがあるときに、悪用されな

いかなという辺りが気になります。

(大村会長) 開発審査会が、これがどんな改築か、新築かどうかというのをチェックできる仕組みになっているということですよね。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) はい、そのとおりでございます。属人性のついた建物の管理というところを基本に考えてございまして、いわゆるやむを得ない理由がない限りは建て替えるというか、後で実施するようなことというのはないものというふうには考えてございますので、そこの建て替えなどで大きく替えるといったことに対して、やむを得ない理由があるかどうかというところを、その申請者に証明させて、それが妥当かどうかというところを審査会で判断いただくというように考えております。

(小澤委員) そこがさっきおっしゃった建築許可の話になってしまうということですよ。ここでの話はいくまでも譲渡とか、賃貸のことで手続きをするはずなのに、建築許可のところ、属人性のあるこういう状況の下での改築について、建築許可していいかどうかという判断は恐らく審査会の判断じゃないでしょう。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) そこについては、検討の余地があると思いますので、そこを検討した上で審査会に上げさせていただければと思います。

(小澤委員) 私もよく分かりませんが、こういう市街化調整区域の建築許可って、おそらく一定基準の場合は許可できないみたいなことになっている可能性もあって、市のほうで自由な裁量で意見できるかどうかという問題が一つあると思います。それと、審査会でもともと付議するものでないとすると、審査会のチェックにはなっていない。そこが心配です。

(野中委員) 今の話に関連することで、以前に説明をいただいた際の認識と少し違うような印象があるので確認したいんですが、頂いている資料の新旧対照表でいうと、2ページ目の

(2)の他人へ譲渡する場合というところの、下線部のところで、この「属人性を有する建築物であることを確認し、他人へ譲渡できず、改築が認められないことについて承諾する旨を記載した書面を提出する場合に限る」というくだりがあるんですけど、これは、結局、何を制限していることなんですか。

今の話だと、譲渡された人は、改築も多分できるし、新築もできるみたいなかたちに今ずっと話が出されているように聞こえたので、そうすると、ここに書いてある記述は何を制限していることになるのでしょうか。

私は、むしろここで改築はできないと書いてあるので、かなり方針が変わったのかなという印象を持ったんですけど、そうではないというのであれば、この3号と2号ですかね、この後半の部分で、そこは一体何を制限しているものなのか御説明いただければと思います。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) 先ほど、本来、御説明を差し上げているとおり、基本的にはやむを得ない理由がないと改築を認めないというところがあるので、基本的には改築できないですよといったことを譲受人の方にも認識をしていただくための記述となります。

(小澤委員) 私も理解が十分できていないんですけども、この属人性のある建物について、改築自体はどういうふうな手続になりますか。

先ほどの御質問については、恐らく書面を出させるというのは、あくまでも属人性があるということだから、自由に譲渡したり、賃貸はできなくて、許可を取ってくださいねと、そういう制約のある建物だということを譲り受けた人たちも分かって譲り受けてくださいねという、そういう趣旨だと思います。

(野中委員) つまり、これは「やむを得ない事情がある場合を除き」という文言が本来は「ただし」以降に書かれるべきですか。同時に、同建築物について属人性があることを確認し、他人へ譲渡できる、ここでいう他人というのは、譲渡された側が、さらに次の人にとという意味の他人ですよ。

譲渡できず、改築が認められないことについて承諾する旨を記載した書面を提出する場合に限る。これは、要するに、これは大本の譲渡ができる場合は、こういった書面が提出された場合のみ大本の譲渡ができるという説明だと思うので、これをそのまま読むと、受け取った側は改築できないというふうに取り取れると思うので、私はそういうふうな理解だったんですけども、今の説明は、そうではなくて、ここには、ただし書のどこかに「やむを得ない場

合を除き」というのが本来は入っているということですか。

(幹事 宅地企画指導課 柴課長) 今委員のほうからいただいた御質問について説明させていただきますと、まず、譲渡できないということにつきましては、後でトラブルのないような形で、ちゃんと許可基準を分かっているよというところを踏まえて、譲渡をしてくださいというので、属人性がありますよというところ、書いてあるところも譲渡できるということでございます。

あと、改築は認めないという話につきましては、先日の審査会の中で、立替前提の中で売買されてはいないかといった御意見もありましたことを踏まえ、基本はそのまま使っていただくというのは大前提というところを補足するために、こちらのほうを書かせていただくところでございます。

(小澤委員) 今の御説明だと、改築のところはここに引っかかってこないのですか。この中にあります、改築できないとか。

(幹事 宅地企画指導課 柴課長) もう少し併せて整理させていただきますと、まず、そもそも改築というのを当初考えているわけじゃなくて、あくまでもこれは所有権を移転するということに対してのルールをつくっているというのがまず大原則でございます。

ですから、今の建物をそのままずっと使っていただく。途中で、この9号を使って、じゃあ、これを機に新しいのを建てるといような想定を御指摘いただきましたが、まずそのまま使うというのは大前提ですというところがございます。

その上で、じゃあ、仮に今ちょっと改築ができるかできないかというお話があったんですが、例えば耐震上問題がありますとか、あと、本当に老朽化となって、生活している中で老朽化してきている、そういう場合には建て替えをする、やむを得ない事情がある場合については、売買するのではなくそのまま住み続ける中で建て替えが必要だということであれば、それは個別の審査会で議論をしていただいた上で、建て替えは可能という措置を考えているというところがございます。

ですので、最初から建て替えができるというように捉えちゃいけないということです。基

本的には改築は認められないというのが原則ですよというふうに、そこに書かせていただいているというところですよ。

(小澤委員) 質問は、建て替えができないというところの制約はどこから出てくるかということなんですけど、これで、一応、譲渡みたいなどころについてはこれの制約は分かるんですけど、こうやって新しく譲り受けた人が建て替えをしようとするときに、そこに規制をかけようとする根拠になるのは何なのかなんですけど、街化調整区域の一般の建築許可の話になるんですか。

それとも、これに何か関連して、許可を取らない限りは、属人性の話とどっちかというところ、許可、建て替えの問題は、別に問題を整理すると、この譲渡とか何かをする前に、属人性のある建物について、古くなったから建て替えたいよということを、例えば農家の人とか、次男さんだとかが言ってきたときには、それは単なる建築許可の問題として捉えていいということになりますか。それとも、何かそこで属人性が引っかかってくるんですか。

(幹事 宅地企画指導課 柴課長) 今、生活している方が建て替えするということであれば、それはこの審査会の許可の中で建て替えも認めるということになります。御本人がお住まいになられていて、それが老朽化して建て替えるということであれば、それは認めるということになります。

(小澤委員) そもそも審査会の審査の対象となる論点とは違うんじゃないですか。今、そういう理解をしていいわけですか。

次男、三男とかで、農家住宅でもいいんですけど、次男、三男の属人性のある建物を、御本人がこれは古くなったから建て替えたいよと言ったときは、これは論点としては、属人性の話ではなくて、単純に普通の建築許可の話になるのかどうか、そこはどうなんですか。

(幹事 宅地審査課 西課長) 今のところというのは、確かにこの基準では全く読めなくて、そこら辺は改善しなきゃいけないところなんです。基本的に、原則的には建て替えられないというのが第一前提にたっています。

ただし書にもあるように、改築が認められないことについては委員がおっしゃった内容を

踏まえますと、ここは改築が認められるような記載が誤解を招いている原因なのかと思えます。

基本的には、改築は認めない。例えばこの9号の中で、建物が古い、老朽化している、耐震性に問題があるといった場合は、それを踏まえて審査会の中で判断していくというのを第一の前提にする、そういうかたちです。

改築を認めることについてというのは書くことで誤解を招いてしまうので必要はなかったと感じています。

(野中委員) そうすると、ちょっと分からないのは、今回のこれを改正することによって、その制限が強まって、簡単には譲渡できなかつたり、簡単には建て替えられなくなつたりしているのかどうかちょっと分かりにくい。

(幹事 宅地審査課 西課長) 基本的には建て替えられないというのが前提です。どうしても、今住んでいる建物が、耐震性に問題がある、ボロボロであるといった場合に、例えば審査会の中で、リフォームできる範囲であれば、それはできないですよ、リフォームもできません、もうそれでは対応できませんというふうになれば、審査会の中で建て替えを認めていくというかたちの流れになっています。

基本は建て替えられないというのが大前提です。委員がおっしゃったように、改築が認められないことについてなんて書いているから、改築できるかのように誤解を招いているので、その辺は削除する必要があるのかなと思います。

何回も申し上げますと、基本は建て替えられない。相当の理由がないと建て替えられない、その家に住み続けていくという形で、そういう構成で作成する必要があると考えています。

(野中委員) そうすると、例えばですけど、まず最初に譲渡に関する審査会があつて、もともとの所有者の方から家族ではない第三者に譲渡がやむを得ない理由で認められましたと。

基本的には、その方はそこに住むということが前提ですよ。なんですが、住んでみたら、雨漏りがするとか、部屋がカビ臭いから、次の審査会で同じところで建て替えの申請が出てきたりするようなことはないという理解でよろしいでしょうか。

(幹事 宅地審査課 西課長) はい。ないということです。

(野中委員) それはできないということですね。

(幹事 宅地審査課 西課長) それまで、ちゃんとしっかりした建物の調査をした上で、住み続けられるかどうか判断している。そこをちゃんと示していただいた上で、審査会で本当に譲渡していいのか、やむを得ない事情があるのかというのを判断していくということです。

何回も申し上げるように、改築が認められないことについてなんて書いているものですから、誤解を招き、あたかも改築ができるような書き方になってしまっていますが、基本は認められないという認識でございます。

(幹事 宅地企画指導課 柴課長) ただ、例えば、雨漏りとかありましたら、当然、補修をして直すという形になっていくかと思えます。

それで、御意見いただいたような誤解を招くようなところの表現がございますので、そこは明確に分かるような形で、内容について誤解の無いよう修正させていただきたいと思っております。

(大村会長) 冒頭の御説明にありましたように、この9号案件で、いわゆる属人性を持った建物が、そのまま誰にも譲渡されることもできないままで朽ち果ててしまって、空家化するというのが地域の荒廃につながるから、それは抑止したい。だから、譲受人がちゃんと使ってくれるというのだったら、それはいいだろうということなんですよね。

(幹事 宅地審査課 西課長) そうです。

(大村会長) ただ、やっぱり悩ましいのは、実際に使ってみようとしたら、先ほど委員がおっしゃったように、雨漏りがひどいとか、断熱性が非常に悪くてもう住めないような状況の建物だったときにはどうするかということですよね。

一番危惧されるのは、結局、こういうのがある種のビジネスになってしまって、中古案件的なものを持っていた属人性のあった建物が一つの市場を形成して、買われて、譲受人が自分の趣味を使った形での利用にも改築できるというふうになってしまうというのはまずいということですよ。

(大村会長) 確かに、これは改築が認められないということを承諾するという旨でというときに、全く改築、どこまでを改築というかどうかとも難しいしとなると、そうすると、これは譲受人がすごくリスクが多いから売買が成立しないということが起きてしまうということもあるかもしれないということですよ。

(小澤委員) 改築って、それは一般的には、この建築の関係で言うと、建て替える的なものもあって、要するに、リフォームみたいなものは改築ではないだろうと。

(太田委員) 同規模、同程度のものであれば改築となります。

(小澤委員) だから、修繕とか何かができなくなるという話ではなくて、全く新しく建てるような話をどうするかという問題だということになります。

(大村会長) グレーのゾーンがあって、ほとんど新築に近いような形にできるものまで幅が広いから、その改築の概念というのも難しいといたら難しいですよ。

(幹事 宅地審査課 西課長) そのために、改築という文言は削除させていただいたほうが誤解を招かないのかなと思います。

(小澤委員) 先ほどから御質問しているところをクリアにさせていただきたいんですけど、要するに、こういう譲渡とか何かと無関係に、属人性のある建物について、農家の人がもう随分使って、もう古くなっちゃって建て直すといったときには、それは普通の市街化調整区域における建築許可だけの話になるのか、それとも、こっちの何か審査会に影響のある話なのか、そこはどういうふうに整理されているんですか。

(幹事 宅地審査課 西課長) 基本的に、開発許可の出ていないところで改築したりする場合は、基本的に建築許可が必要なので、関係ないです。

(小澤委員) そうしたら、その建築許可だけの判断基準のところだけの文言。従来の、もともと一番あり得る、農家の人とか、次男、三男の人が、古くなったのを改築するときには、あくまでも建築許可だけの話となります。

そうすると、本当に、もしこれで属人性が、次の人に、新たに、譲受人の人は、譲受人の属人性で考えるとしたら、そこは古くなった場合も、その人は建築許可だけを申請すればいい

ということにもなるように思われるんだけど、それはそういうことになりますか。

要するに、そこでこういうものを引きずった人は、開発審査会のほうの審査のあれを経ない限りはもう建築許可は出さないという、そういう処理ができるのか、どうか。

(幹事 宅地企画指導課 柴課長) すみません。いろいろと御意見いただきました点は、持ち帰り整理させていただきまして、また御報告させていただきたいと思います。よろしく願いします。

(大村会長) かなり分かりにくいところがあるので、次回までに整理していただいて、パブリックコメントもやられるでしょうし、文言の話についても、だから、開発許可の審査会でどこまで審議できるかも含めての議論が必要かなと思いますので、整理していただければと思います。これまで9号案件について質疑をいただきましたが、7号案件についても、何か御質問、御意見がございましたら。

(渡邊委員) 9ページの4の予定建築物に関わる基準のところの5番の敷地面積についてですが、今まで100か125かということで、審査会のところで、ちょっと小さいじゃないかみたいな話がずっと出ていたと思うんですけど、そちらを150㎡以上にし、改善されるということで非常にいいなと思って見せていただいたんですけど、もう一つ、審査しているときに、良好な住環境という視点で言うと、旗ざお敷地が20mとかに近いような旗ざおがずっとあるものですから、防災とか、救急の観点からいっても、あまり良好に見えなくなっちゃうんじゃないかなというところがありまして、その辺も敷地形状と言ったらいいのか、そういうことの規定をするということはない、あくまでも面積だけで縛っていくという感じなんでしょうか。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) そうですね。現状では、そういった形状までというところは考えていないんですけども、各委員のお話を伺う中で、やはり市街化区域と市街化調整区域、違いはあるだろうといったところで、市街化調整区域ならではの住まい方というのがあってもいいんじゃないかというような御意見もいただいております。そういった中で、やはり市の状況を考えますと、あまり大きくしてしまいますと、なかなかそれに移行す

るハレーションといったところも考えますと、市の中で良好な住宅として、そこに住まわれる皆さんが合意形成をして決めた面積で、周辺を見ていきますと、やはり150㎡というところが多かったものですから、150㎡といったかたちで、今回決めさせていただきたいというふうに考えているところでございます。

(渡邊委員) 150㎡がよくないという意味ではないんですけれども、敷地の形状として、旗竿でかなり分割してくるというのを、広大な敷地であればあるほど、そういう事例をちょっと見てきたんですけれども、道路をできるだけ、デベロッパーとしてはもうけたいので、その辺うまく割ってくるんですけど、少し、例えば、旗竿の距離をもうちょっと短く設定するなど、そこら辺を少しコントロールできるようなものがあったらいいのかなというふうにちょっと思ったりしました。世田谷区なんかで出ていたんですけれども、ここは市街化調整区域なので、そこまではすぐになるという話ではないと思うんですけど、四周が旗竿敷地になってしまって、防災上、非常に問題があるというような話も聞いたことがあるんですね。建物が奥のほうに建っているので、消防車等の問題等もありまして、そういう意味では、せっかくこの150㎡というのを変えるときに、もう少し良好な敷地割ができるような、何かもう一つあったらいいのかなというのが、意見です。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) 御意見踏まえ再度検討させていただきたいと思っております。ありがとうございます。

(小澤委員) 敷地分割が伴う場合は、あくまでも審査会に上げるということになりますか。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) そういったことは考えてございます。

(小澤委員) もし、旗竿とかに分割しようということであれば、審査会には必ず諮っていく。じゃあ、審査会でどう判断するかなんだけど、それは過去の分割というか、こういう事案で分割されたものが上がってきたときに、これまでどういうふうに対応されていたのかということと、ある程度、何か分かっていないと、それとの接続性を考慮せずに判断していいものか気になります。

このままだと、分割の案件は全部審査会に出てくることとなり、分割しないんだったら、も

う形式的に処理できることになる。あと、分割される場合は、もう審査会の中でうまく判断すればいいということかもしれませんが、従来の取扱いとあまりにも変わってしまうと、関係者がびっくりするような話にならなか、そういったところの関心があるんですけど。

(太田委員) 私的にいうと、川崎市の市街化調整区域の状況って、神奈川県在市街化調整区域と、かなり地域性は違って、市街化区域と近いのか、形状もかなり違って。今回、150㎡にするというような地区計画というのは、大きな考え方として川崎市さんが考えてくれたのはすごくいいことなので、いいかなと思うんですけど、一方で、今回の案件で出てきている中でいうと、ほぼほぼ150㎡を切ってきているなというんですよね。これから審議する。今までの審査案件で出てきたものがどのぐらいの割合がこれで、それが妥当だとか、こうやってやってきたとかという実績がもしあれば、教えていただけないかなとか。

150㎡以下になっているものが、今回の事案でもすごく多いと思うんですけど。そうすると、地域的にはそんなに大きい敷地になれない、都市に近いところの市街化調整区域って、そんなに広大なのをかえって分割しているような私は気がするんですよね。それで、150㎡で行けるかという、これは相当ハレーションが来るんじゃないかなという気が私はちょっとして、そこの過去の実績とかを見ながら、そういう理論というか、理屈もちょっと必要じゃないかなというふうに思っています。その辺って、何か過去の事例とかで見られたでしょうか。さっきの敷地分割もそうなんですけど、うちもそうなんですけど、大体、敷地分割でやってきますから、行わないというのが、それが過去の事例で相当あるような気がするんですけど。それをしない、行わないという、相当のハレーションが来るような気がしましたので、気になって過去の事例を教えて欲しいと思います。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) そうですね。調べたものではないですし、我々の考え方として、150㎡で割れないものについては、宅地のままになっていくのかなというふうには考えているところでございます。

(幹事 宅地審査課 西課長) もともと原点が、委員の方々にヒアリングしたときに、やっぱり分割するところまで行くのはちょっと過剰なんじゃないかというところのスタートで、

我々は始まっています。委員がおっしゃるように自分たちでも傾向を調べないといけないところなんです、それはちょっと宿題にさせていただきまして、原点はそもそも分割しちゃいけないんじゃないかというところから始まっています。ただ、現実的に分割を断るとするのはなかなか難しいので、ただ、やっぱり分割する中でも、125㎡でそのまま行くのではなくて、多少きつめで行くのがどれぐらいの数値なのかというところのちょっと数値を模索しました。委員から200㎡とか300㎡とか、そういう数字の御意見もありましたが、そこまでいくとハレーションが大きいんじゃないかということで、125㎡からは少し増やして150㎡ぐらいで何か収めると、不動産関係とか、土地の所有者も納得するんじゃないかと考えました。分割を否定はしない。否定はしないけれども、125㎡よりもそれが地区計画というところの良好な形の、昨今のまちづくりの地形図で出されていた150㎡という数字が多かったものですから、そこから引用したというようなことになっております。事例の方はちゃんと調べて、また各委員にその点も説明させていただきたいと思いますので、よろしくお願いたします。

(大村会長) データ的に提案基準の7号で今まで許可されたものの大体の敷地規模はどういう分布になっているかというのが分かれば、やっていただいたほうがいいと思いますし、私は、ある程度、敷地面積を調整区域のほうはもう少しゆとりを持った大きめのほうにしたほうが結構じゃないかなと私は思っております、私は長年茨城県の今でもつくば市と関わっている開発審査会をずっとやっていますけど、茨城県の場合、基本は300㎡、調整区域でもやっていて、条例区域というので、34の11と12という市街化区域、近接地域等と、あれでもどちらも300㎡という敷地、それはもうずっと守られているというのはあるので、多分、今日のこの後の審議案件の中でも、もう既存宅でもともと150㎡以下だったところはしょうがないし、認めざるを得ないと思いますけれども、分割してやられてしまうということがないように、150㎡、これだって、いいのかどうかもちょっとなかなか難しいと思いますけど、それはある割り切りでやっていければ一番いいかなという気がします。

(幹事 宅地審査課 西課長) そうですね。ちょっと㎡の数字に関しては、また検討しなきゃ

いけないところだと思うんですけども、市街化調整区域じゃなく、市街化区域に限っていいと思いますと、例えば、100、120から150で持ってくる人はまずいないので、市街化調整区域の125と設定していれば、恐らく不動産屋はうまく125で割って、端数を140とか、そういう形で持ってくるケースが大半だと思いますので、その辺はまたちゃんと正確に調べて、御報告させていただきます。

(大村会長) 他にはよろしゅうございますか。さっき、スケジュールで少しパブリックコメントをやられると。あと、今日、特に9号の案件については多数御意見が出たと思うので、行政庁のほうでも少し検討して、文言の見直しなりなんなりをやっていただいた上で、次のステップに進んでいただければなと思いますけれども、よろしゅうございますか。そういうことで。

(はい)

(大村会長) ということで、一応、これは報告案件だったので、審議案件ということではなかったんですけど、皆さんから活発な御意見が出たと思いますので、この後、また各委員にも御相談があるかなと思いますけれども、適宜対応していただくという形で、今日の本題の次の審議案件に入らせていただきます。事務局のほうから説明をお願いいたします。

(司会) はい、会長。それでは、最初の審議案件といたしまして、議案第268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」となりますが、行政庁より、本日の審議案件4件いずれも同一の許可基準によるものであることから、議案内容の説明を円滑にするため、まずこれら4件の説明をさせていただいた後、この説明後に委員の質疑いただきたいと申し出されておりますが、本日の審議はそのようながれでよろしいでしょうか。

(大村会長) 本日は、その審議のながれで結構です。

(司会) ありがとうございます。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) はい。それでは、議案第268号から271号における建築許可についての説明に入ります。今回の議案につきましては、すべて提案基準第7号による付議案件でございますので、まずは、提案基準第7号について、説明をさせていただきます。ただし、今回の議案に該当しない基準に関しましては説明を割愛させていただきますのでよろしくお願いたします。スクリーンを御覧ください。

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として、何度か改正を行い、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。まず、第1項の「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項の「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。

このうちの青枠で囲っている、第1号は建築許可について規定しておりまして、議案第270号に該当します。

次に青枠で囲っている、第6号のアは、建物の登記記録がある土地について、イは建築確認を受けたことが明らかである土地について規定しております。そして、議案第268、269号につきましてはア、イに該当し、議案第271号につきましてはイに該当します。こちらの第2項は、行政庁で判断が可能な項目となっております。

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。同様に、行政庁で判断が可能な項目となっております。まず、第1号は、予定建築物の用途について、第2号は外壁の後退距離の限度について、規定しております。

続いて第3号は予定建築物の容積率及び建蔽率について、第4号は、予定建築物の高さについて、規定しております。

次に第5号は、予定建築物の敷地面積について、規定しております。以上が、提案基準第7

号のうち、議案第268号から271号に関係する項目についての御説明でございます。では、続きまして議案の説明を行います。

今回の議案は268号から271号4件ございますが、初めの268、269号につきましては、現在1つの宅地を2つに分割して2棟建てる計画となっております。説明に重複する部分が多くありますので、この2件は同時に説明させていただきます。

それでは、議案第268号及び第269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。説明は同時に行いますが、お手元の資料は別々に用意しておりますのでそれぞれの確認をお願いします。

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・拡大位置図、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。

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。まず、268号の議案内容ですが、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。申請地は麻生区早野字広地396番1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36条第1項第3号ホ、川崎市開発審査会提案基準第7号による付議でございます。

次に、269号の議案内容ですが、1つの宅地を2つに分ける関係で、268号と同じ内容になっております。続きまして、申請地の位置、申請地内の状況及び周辺の状況について御説明いたします。申請地は、小田急小田原線 柿生駅の南東約3kmに位置しております。近接する市街化区域からは約200mに位置しております。建蔽率は40%、容積率は80%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。赤の点線が申請地となっております。写真の範囲はすべて市街化調整区域ですが、農家世帯の住宅や既存宅地が点在するほか農地となっております。

次に、住宅地図による周辺の状況です。こちらも赤の点線が申請地となっております。

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6号のア、イに該当する土地と判断されます。

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項の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、まず議案第268号の建築計画・土地利用計画の概要について御説明いたします。赤線の枠が申請敷地、青線が申請建築物、黄色の破線が外壁後退線です。

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階建てです。敷地面積は140.29㎡、基準値である125㎡以上を満たしています。建築面積は55.48㎡、建蔽率は39.55%、基準値である40%以下を満たしています。

延べ面積は108.06㎡、容積率は77.03%でございます。基準値である80%以下を満たしています。接道に関しましては、西側の幅員5.36mの市道早野73号線と、南側の幅員5.65mの市道早野97号線で、建築基準法第42条第1項第1号の道路に2方向に接道しています。

次は排水計画図でございます。雨水排水は、水色の線でお示ししており、汚水排水は、黄色の線でお示ししております。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。

続きまして、議案第269号の建築計画・土地利用計画の概要について御説明いたします。こちらは268号の右側となります。赤線の枠が申請敷地、青線が申請建築物、黄色の破線が外壁後退線です。

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14

5. 36㎡、基準値である125㎡以上を満たしています。

建築面積は54.24㎡、建蔽率は37.32%、基準値である40%以下を満たしています。

延べ面積は107.71㎡、容積率は74.10%でございます。基準値である80%以下を満たしています。接道に関しましては、南側の幅員5.65mの市道早野97号線道で、建築基準法第42条第1項第1号の道路に接道しています。また、早野97号線には給水管がないので、水道を引き込むために、給水管がある早野73号線に向けて細長い敷地を設定しております。

次は排水計画図でございます。雨水排水は、水色の線でお示ししており、汚水排水は、黄色の線でお示ししております。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。次は現況写真でございます。議案第268・269号に関する御説明は以上でございます。

— 川崎市審議会等の会議の公開に関する条例第5条により非公開 —

(大村会長) ありがとうございます。4件について御説明がございました。冒頭にありました7号基準の改正前の旧基準のままでしたら、敷地規模に関していえば、125㎡が一つのクライテリアになって、それは満たしているというようなことで、現行の基準第7号は満たしているという形になっております。今後、この150㎡制が導入された場合には違う扱いになるかもしれないということですね。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) はい。そうなります。

(大村会長) 何か御質問や御意見ございましたら。

(大村会長) 本日の268号、269号案件ではもし150㎡基準ができれば今回のような敷地分割は認められなくなるということになりますね。

(小澤委員) ただ、その場合も、原則敷地分割を普通に認めていいのかどうかというところが、原則は無理となれば150㎡を超えているから認めないといけないという議論とはならないと思います。基準を作る上では、その基本のところを審査会である程度、何か議論して

おかないといけないように思います。

(大村会長) 機械的判断でいいのかどうかということですよ。

(幹事 宅地審査課 西課長) 数値基準をつくと、事業者側もそれを目指してくるので、この数値を設けるべきなのか、設けないほうがいいのか、どちらのほうがよろしいんでしょうか。仮に数値が300といたら300で切れるみたいな発想になるので。200だったら、200を確保すればいいでしょうとかたちで、どうしても事業者は逆読みしてくるので、基準には面積は書くべきかどうかいかがでしょうか。

(小澤委員) ただ、今回提案されている新しいものは、まず、審査会に上げないやつのところをはっきりさせるためなので、本来的には関係ないような気はするんです。敷地分割をしなくても、150㎡は確保しておかなきゃ困るんだよというメッセージにはなる。

(小澤委員) 今日の一つ目二つ目は裁量で認められないという判断もできなくはないと思いますが、これまでの取り扱いからして、それでいいかどうか問題になり得るかと思います。

(大村会長) 今までの事業者からすると納得いかない可能性はありますね。今まで認められたのに何でこれだけ認められないのかということが問題になり得るので、それは難しいなという気がいたします。今回の改正基準の150㎡という基準が導入されたら、これは認められないというのだと、一つの基準になるとは思うんですけど、裁量的に判断するとなったときに、審査会でどこまでその理由を説明できるかというのは難しいなという気がいたします。

(幹事 宅地審査課 西課長) そのようなこともありまして、基準で付議するに当たって、最低どれぐらいあればいいのかということで、数字を規定し挙げさせていただきました。それが正しいか、正しくないかという議論はあろうかと思いますが。

(大村会長) そうですね。

(野中委員) 268号と269号に関して、二つほど確認なんですけど、まず、同じデベロッパーが敷地を二つに分けて、二つの建物を建てるという理解でいいですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) はい。そうです。

(野中委員) これは、建て売りとして、もう売るためのものなのか、それとも、何か貸し出す

ような用途のものでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) 建て売りです。

(野中委員) 二つ目の質問は、道路がL字型の道路が広いところ、ちょっと傾斜で下り坂みたいになっているので、この部分が、ちょっと道路から高さが取られているように見えるんです。ハッチングの位置が、高さが道路に比べて少し何十センチか高い状態のように見えますが、その点はどういう状況となっていますか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) そうです。現況、ブロックに土が入ってしまっていて、大体60センチぐらい道路よりも高い状況となっています。駐車場のほうを造るに当たって、切土が発生するんですが、切土が2m以下のところなので、開発行為には該当しません。

(野中委員) あと、先ほど質問があったことに関連しますが、結局、細かく土地を振り分けることが難しくなってくると、恐らくデベロッパーとして別の建物の建て方を考えざるを得なくなると思うんですけれども、例えば、こういうところで、低層階の集合住宅を建てることはできないのでしょうか。というのは、7号の用途規制がいま一つよく私には分からないので、どこまでが7号で認められない建物か、私には正確には判断できないんですけど。例えば、こういった場所で土地を割らずに大きな土地を使って、低層階の集合住宅を建てることは可能なのでしょうか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) 可能だとは思いますが、建蔽容積が厳しいのと、高さ制限も厳しいので、おそらく建てても採算が取れない建物になってしまうのではないかと考えられます。

(野中委員) 例えば、2階建てのアパートみたいなのは採算がとれないだろうということですか。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) アパートだったらできはします。

(野中委員) できるとすると、そういったようにデベロッパーが使う用途を変えてくるんじゃないかと思います。

(行政庁 宅地審査課 中澤係長) それはあり得はします。

(大村会長) 戸建てのほうが市場性があるって売れるかなというので、それで、例えば市街化区域よりは7掛けぐらいで売れるかなといったように利用されるのではないかと思います。多少、敷地規模は市街化区域よりは大きいですよというのがウリとなるということなんではないかな。なかなか調整区域の市街地像をどうするかという、難しい課題がありそうな気がしますけれど。

なかなか難しいと思いますけど、今日の御説明の中で、認められないといった判断はできないだろうと思いますが、各議案ごとに判断をお伺いします。268号、269号は同一の社が申請しているものですが、これについては、許可相当との判断でよろしゅうございますか。

(はい)

(小澤委員) 認められないという判断は、過去これと同じようなことをいくつも認めてきたのに、いきなりここで認められないというのは、行政の何か連続性的な観点から、関係者の期待に反するところもあるんだけど、ただ、本質的には法律による発想からすると、条文自体が本当はすごい厳しいのに、それを何かもう全く法律の本来のところから外れているような私は運用に思えるんです。だから、特に分割のところは、本当に分割するのがやむを得ないのかみたいな観点で考えなきゃいけないんじゃないかと思います。ただ、いずれにしても、その辺りは、この審査会の中でちょっと議論をして、大きく考え方等を決めていかないと、その前に、今判断するのは難しいような気がするので、過去、敷地分割を既存宅地でどの程度どういうものを認めてきたのか、整理して情報を出していただきたいというのが希望です。

(太田委員) 今、私どもも、神奈川県のもはこういった案件が多くて、やっぱり転売される、さっきのも転売を抑止するために、あそこのところ、次の方がどうやっていくかというところを見据えて基準をつくっておかなきゃいけないとは思いますが。ただ、一方で、やっぱり農家でいうと、大きな敷地を持ち応えられない子どもたちがもうそこをどうにかしなきゃいけないみたいなものもあるのもありますので、それが全然できていないと、やっぱり空き家としても朽ちていくというところなので、ただ、転売ビジネスを助長しないような基準となっ

ているかなど、次回までに整理して教えていただけるといいかなと思っております。

(大村会長) ありがとうございます。川崎市の調整区域も多様な側面があって、結構、敷地規模がゆったりしたところで建っている既存宅地と、もう昭和の高度成長期の頃に市街化区域ではできなかったけど、宅地開発で細かい形で造られてしまったところの、場所場所によって、やっぱり敷地規模の形状の扱いも変わって、本来は議論すべきところがあるのかなという気がします。ただ、今日の7号にかかる議案に関して、敷地規模規制をどう考えるか。あと、敷地分割と、その戸数の問題をどう考えるのかという、全般的に見れば、人口減少時代の中で、調整区域でどんどん敷地細分化が起きるというのはあまり望ましいことではないというふうな気がいたします。

－ 議案第270号及び271号に関する質疑については、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 －

以上で、審議案件については、これにて終了とさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

(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年明け3月頃に向けて予定しておりますが、1月下旬頃に臨時の審議案件が入る可能性もあると伺っております。先に会長の予定を伺っておりますので、これを候補日として委員の皆様にご予定をお伺いし、開催日を決定させていただきたいと思っております。以上でございます。

(大村会長) それでは、これをもちまして令和7年度第2回川崎市開発審査会を閉会させていただきます。

－ 閉 会 －