

令和7年度 第3回川崎市開発審査会(公開用)

開催日時		令和8年3月19日(木) 午後2時00分～午後3時30分
開催場所		南庁舎15階第6会議室
出席者	委員	大村会長、小澤委員、薬袋委員、野中委員、太田委員
	幹事	まちづくり局 企画課 斎藤職員(代)、都市計画課 町井課長、 建築指導課 石渡職員(代)、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
	特定行政庁	まちづくり局 指導部 工藤部長 宅地審査課 中澤担当係長 宅地企画指導課 高山課長補佐
	関係人	—
	事務局	まちづくり局 総務部 まちづくり調整課 松井課長、重森担当課長、大瀬担当係長
議題		1 報告案件 川崎市開発審査会提案基準の一部改正案について(公開) 2 議事 審議案件 議案第272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開発行為について 場 所 麻生区片平字金井原1429番1 許可条項 都市計画法第34条第14号 議案第273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開発行為について 場 所 麻生区岡上字川井田582番4 許可条項 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ 3 その他(公開)
傍聴人の数		—
発言の内容		別紙のとおり

令和7年度 第3回川崎市開発審査会議事録（摘録）

日時：令和8年3月19日（木）

午後2時00分から午後3時35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3回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、定足数となる過半数を満たしておりますことから、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。それでは、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3件ございます。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1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、議事に入らせていただきます。傍聴希望者はいらっしゃいますか。

（司会）傍聴希望者は現在のところおりませんが、当議案の途中で傍聴希望者が来られた場合は、入室させても構いませんか。

（大村会長）はい、了承いたします。

(司会) それでは、まず初めに、報告案件でございます。

行政庁より、前回に引き続き、「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。行政庁の宅地企画指導課の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) まちづくり局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」について報告させていただきます。

報告にあたっては、前回の審査会において、各委員の皆様から多くのご意見をいただいたところでございます。そのご意見を踏まえまして、改めて市街化調整区域としての住まい方であるとか、背景を改めて昨年検討し直しまして、提案基準についても一度全て見直しを行い、今回、改正をする必要があるものは何かというところの判断を行った上で、検討を進めていこうという話になりましたので、今回、改めて背景ですとか、その必要性の有無や改正の概要についてご報告させていただき、最後に委員の皆様からご意見をいただくという形で進めさせていただければと思います。よろしくお願いいたします。

最初に、改正の背景についてでございますが、次の３点を基本に検討いたしました。

一つめは、開発許可制度運用指針の変化、二つめは、開発審査会でのご意見、三つめは、住生活の社会変化、この３点を総合的に判断して進めていくことにいたします。

まず、開発許可制度運用指針の変化についてでございますが、簡単にですが、表にまとめさせていただきました。

現在の開発許可制度運用指針が制定されたのは平成１３年で、その後、平成２６年に提案基準の制定方法が新たに決められました。指針を運用していく中で、事前に明示性の確保でありますとか、事務処理の円滑化といった観点から、あらかじめ開発審査会に諮った上で付議するものとして、新たに基準を明記したのが平成２６年になります。

その後、また指針を運用していく中で、令和５年に、さらに開発審査会の重要性の強化という点が加筆されまして、開発許可担当部局が定型的に処理することが困難な案件等に関しては、開発審査会と連携して適切な制度の運用に努めることが望ましく、この観点から審査会の充実がより期待されるようになった点が、確認できたところでございます。

二つめは、令和7年度、今年度における開発審査会の意見でございます。

主に前回の振り返りがメインとなりますが、市街化調整区域における居住環境、住まい方でありますとか環境は、基本的にはまず市街化区域とは別で考えることが望ましく、特に既存宅地における敷地分割は、市街化の促進につながるという考え方がありますので、結果として、基準となる敷地面積は、市街化区域とは別で分けて考えるべきという指摘を受けたところでございます。

最後に、三つ目が住生活の社会変化というところで、令和2年から2年かけて様々な調査が行われておりまして、国土交通省でも住まいに関する調査が行われました。この令和2年は、いわゆるコロナ禍を経て人々の住まい方がどのように変化したかというところを、様々な国等が調査しているところでございまして、ここでもいろいろ書かせていただいているのですが、結論としては、令和5年のこの調査にもあるとおり、例えば東京23区内の約半分の方がテレワークで勤務して、テレワークの定着が見られるといったことが、調査結果として分かっています。この結果は、直近の令和7年のテレワーク人口に関する実態調査においても、コロナ禍からの寄り戻しが見られる一方で、在宅勤務でありますとか、実際の住まい方、自宅での過ごし方をより重視する方が多いという傾向が見られていて、今後もこういった方たちの利用ですとか、傾向が拡大、維持されるであろうということが分かったことが、令和2年から現在にかけてまでの調査となります。

この令和2年からの調査や令和7年、今年度までの調査等について、前回の審査会においてご意見をいただいたところでございましたので、このタイミングで改正が必要と判断した背景でございます。

ここからは、簡単ではございますが、現在の各基準を見直した上で、改正の必要があるのかないのかという点について、どのように判断したのかということについて、簡単ではございますが話をさせていただければと思います。

提案基準は全部で9つでございます。

第1号は、農家世帯の構成員が分家する場合の住宅に関わる特例措置、でございまして、

いわゆる線引き前、市街化調整区域になる前から本家の所有する土地において、農家の分家、いわゆる息子でありますとか、この親族が相続等で取得した土地に住宅等を建築する場合の基準になっています。

この基準に関しては、国が定める開発許可制度運用指針に沿った内容となっておりますので、改正は不要、と判断しております。

第2号は、都市計画法第34条第13号の届出ができなかった者に関わる特例措置、でございます。この法第34条第13号の届出が、いわゆる線引き前から家を建てるために土地を持っていて、やむを得ない事情で届出ができなかった人が、改めてやむを得ない事情が妥当であると認められる場合にかぎり建築ができるという基準となっております。主にやむを得ない事情とは、例えば国外に住んでいたとか、滞在中であったことなどが該当するように基準上はなっております。

こちらに関しても内容に不備が見られないことから、改正は不要、と判断しております。

第3号は、市街化調整区域内における建築物の建て替え等に関わる特例措置、でございます。いわゆる従前から存在する建築物の建て替えについてでございます。この、等については、増築とか、改築とか、新築とかのいずれかの場合を建て替えと表す、これらを行う場合の基準となっています。基本的には建て替えの主な条件で、従前と同じ敷地であるとか、同じ用途であるということを基準上でうたっているのですが、この3つの基準は、国が定める開発許可制度運用指針に沿った内容となっておりますので、改正は不要、と判断しております。

しかしながら、再度検討を行った際に、現状の基準の内容がわかりにくく、誤解しやすい表現になっている、との意見がありましたので、内容は変更せずに表現、文言を変更する、所要の整備を行おうと考えております。

第4号は、既存の建築物が収用対象事業の施行によって立ち退いた場合に、これの代わりになるものを建築する場合の基準、でございます。

こちらに関しても、国が定める開発許可制度運用指針に沿った内容となっておりますので、

で、改正は不要、と判断しておりますが、先ほどの第3号と同様に、一部の文言にわかりづらい表現があると判断しましたので、所要の整備を行うことといたします。

第5号は、法第34条第13号の規定に基づき届出を行った者が、市街化調整区域が決まった日から5年以内に、やむを得ない事情で開発行為を完了できなかったことが認められるものにかぎり、引き続き開発を認める基準、でございます。

こちらに関しては、内容に不備が見られないため、改正は不要、と判断しております。

第6号は、開発行為に相当しない土地の区画形質の変更に伴う建築に関わる特例措置、でございます。この基準は、主目的がいわゆる建築物の建築ではなく、既存の運動場などの施設に対して、トイレや倉庫などの施設の利用上必要不可欠と認められる建築物の建築行為を行う場合の基準でございます。

こちらに関しても、内容に不備が見られないため、改正は不要、と判断しております。

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た土地における開発及び建築を行うための基準、でございます。第7号による案件は、これまで一番数が多いものになっておりまして、現状において宅地性がある土地、市街化調整区域の決定日より前から宅地性がある土地において、基準に適合すると判断されたものについて、開発や建築行為ができる基準でございます。

こちらに関しては、いわゆる一戸建てから一戸建ての住宅の建て替えといった単純な案件が現状増加している中で、審査会にかけて審議をする手続に時間がかかってしまいますので、そうすると市民サービスの提供に支障が出ているのではないかとということが、一つの課題として挙げられます。

二つめの課題として、市街化調整区域ならではの住まい方ですとか、環境を考慮し、市街化調整区域と市街化区域は、考え方を分けるべきというご指摘を開発審査会からいただきましたので、新たな基準の改正と運用の見直しを行う必要がある、と判断しております。

第8号は、市街化調整区域を一部含む土地における開発についての特例措置、でございます。市街化調整区域内で開発や建築を行う場合に、やむを得ない場合として市街化調

整区域に公共施設等を設置する場合のための基準、でございます。

こちらに関しても内容に不備が見られないことから、改正は不要、と判断しております。

最後に、第9号は、所有権移転（用途変更）に関わる特例措置、ございまして、前回の審査会において少しご説明をさせていただきましたが、独自性のある建物について、特定の人がある建物を利用するために建築許可を受けたものを、相続人以外が取得して用途変更するための基準、でございます。

こちら、用途変更、の意味を誤って解釈していたり、やむを得ない事情が考慮されていなかったり、それに伴い法の趣旨を少し拡大した運用となっているのではないか、という指摘を開発審査会からいただいているところでございます。これらの課題を踏まえ、基準の改正が必要、と判断しております。

したがって、この第7号と第9号の提案基準の改正と、第3号と第4号の一部文言を変更する所要の整備を行いたいと考えております。

次に、提案基準の改正が必要と判断した、第7号と第9号の改正概要について、ご説明させていただきます。

現行の提案基準では、基準に該当する全ての案件について、開発審査会で議を得る運用となっておりますが、これまで多数の案件をご審議いただく中で、行政側のノウハウの定着もありつつ、やはり一戸建てから一戸建てのように単純な案件が増加していて、その結果、手続に時間がかかることが現状の課題でございます。

改正案といたしましては、行政側で容易に判断ができる申請については、審査会の議を得たものとして許可をして、事後に開発審査会に報告する、いわゆる包括許可の基準を運用していこうというところがございます。改正後の条件につきましては、開発許可制度運用指針の考え方も一部参考にしたいと考えています。

前回の審査会の内容と重複してしまいましたが、この（１）と（２）という条件がございますが、（１）は、従前の建築物の建築敷地内において、戸数の増加や土地の分割を伴わない、市街化の促進を開発行為で生じさせないために規定するものとなります。

建て替え後の建築物についても、基本的に従前と同程度のものを念頭に置いて、このア、イ、ウですが、床面積が従前の1.5倍以下、用途は同一、敷地も基本的には同一という形で、この（１）（２）にかなり合致すると判断できるものについては、いわゆる包括許可という形を考えております。

包括許可につきましては、行政側でも容易に判断できる条件で考えておりまして、逆に、これに合致するかどうか分からないとか、これに一部でも当てはまらないとなれば、開発審査会の議を得て許可をするという、従来のスタンスを取っていきたいと考えております。

次に、敷地分割を伴う際の敷地面積最低限度の見直し、について、でございます。

現行の提案基準では、市街化区域の用途に応じた敷地面積として、125平方メートル以上か100平方メートル以上という設定になっておりますが、市街化調整区域ならではの住まい方や働き方があり、市街化調整区域と市街化区域で、考え方を分けるべきというご指摘をいただいたところでございます。また、近年のテレワークの増加傾向や国などによる居住環境の調査結果等における働き方や住まい方の変化を踏まえて、改めて市街化調整区域ならではの敷地面積について、再検討する必要があることが課題でございます。

提案基準の改定案の作成にあたっては、これらの課題を踏まえ、考え方を整理し、かつ、開発審査会からの意見も踏まえた結論として、敷地分割の最低面積が200平方メートルという改正案を考えています。改正にあたっては、先ほどのコロナ禍以降の動向や、開発審査会での意見等も踏まえ、主に次の3点について検討してまいります。

現状は、市街化区域の面積と同じ基準を市街化調整区域においても採用していますが、傾向として、今後も住宅での生活時間が増加することが想定されますので、市街化区域に近い、かつ、勤務地等にも近いといった特徴がある川崎市の市街化調整区域においては、敷地分割の敷地面積について検討する必要があるということが、本市の特徴を踏まえた検討結果でございます。

根拠法令の検討については、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法、を参考といたしました。

この法律で言う、大都市地域、とは、首都圏等の大きな都市圏の中の既成市街地とか、近郊整備地帯などを指していて、一つの都道府県の区域を越える広域な地域に当たっては、著しい住宅需要が存在する都市計画区域という位置づけをしているのですが、川崎市の市街化調整区域は、いわゆるこの近郊整備地帯に該当することが調査の結果、分かりました。したがって、この大都市地域に含まれる川崎市の市街化調整区域ということを踏まえ、当該法律を根拠法令として検討することは妥当であろうと考えております。

最後に、具体的に面積をどのように設定するかについてでございますが、この法律において、宅地開発事業計画の認定事業・認定基準がございまして、その一つとして、戸建ての住宅の敷地面積、が規定されています。最低敷地面積が170平方メートル以上という基準が前段にあり、後段に、一つの造成宅地の平均敷地面積が200平方メートル以上という基準がございまして、厳しめの数値として、この200平方メートル以上、を改正案として採用いたしました。

最後に、第9号の改正概要についてでございます。

現行基準においては、用途変更については、所有権移転、属人性のある建物については、その人限り、というところにかかわらず移転が絡んでしまっていて、考え方に少しずれが生じることにより、法の趣旨を少し拡大解釈しているのではないかという、提案基準の運用における課題がございまして。

改正案では、課題を踏まえ、基本的には、居住の目的、として、やむを得ない理由があると認められる場合にかぎり、他人への譲渡、もしくは使用させることを許可することとしました。あくまでも、やむを得ない理由が妥当であるかという基準に基づき、審査会で審議をするという流れになります。

また、変更の申請においては、これまで建築年数と居住年数が要件になっていましたが、人によっては、これに該当しなければ9号に上がってこないという状況が、運用の課題として挙がっておりました。

改正案としては、管理譲渡する場合、でございますが、まず、この建築後20年経過、

10年適正利用というのは撤廃して、あくまでも所有地で、申請者、まず所有する方は、やむを得ない事情があるかどうか、それが死亡や病気なのか、障害なのかといった様々な部分があると思いますが、あくまで、現行の所有者にやむを得ない事情があるかというところを踏まえて審査会での審議を行い、承認ができて、初めて第三者への所有権移転、もしくは他人の使用が可能になるというところです。

第9号の規定は、そもそも空き家対策として制定された背景もあり、基本的な考え方は、既存の建物を使用し続ける、というところになりますので、建て替え、が二つめのポイントになります。

提案基準の、建て替えができない、については、基準として、より厳しめな設定になっていると思いますが、今までこういった年数の縛りがあって、これになかなか該当しない場合や、人によってはやっぱり明日、明後日、1年後とか、半年スパンでも何があるか分からない状況もございますので、年数要件を廃止することで少しでも緩和となり、基準をより運用しやすいように改正していこうという考えでございます。

最後に、今後のスケジュールについてでございますが、本日の開発審査会に報告をさせていただいて、来年度、令和8年6月頃に、パブリックコメントを実施し、どのような意見が出るかを確認していきたいと考えております。その後、令和8年8月頃の開発審査会に改正案を付議し、審査会で改正案の講評を行っていただいた後に、令和9年4月、令和9年度の初め頃に、改正後の提案基準の運用を開始することができればと考えております。

なお、このスケジュールはあくまで予定でございます。提案基準の改正にあたっては、ご相談させていただきながら進めていきたいと考えております。

報告としては、今後のスケジュールで以上となります。今後の方向性に大きな相違がなければ、この形で進めさせていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

(大村会長) 報告については、以上でよろしいですか。

では、この報告書に関して、ご意見がございましたらお願いしたいと思います。

ただちょっと、検討事項についてお話しさせていただいて、委員の皆様のご意見を踏まえ

た上で、時間的にはまだ検討も足りていないし、年度が変わって審査会にこの改正案を聞いて、正式に制定するという形になると思います。

検討資料での委員会についてですが、これは行政の委員会ですか。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) はい、そうです。

(大村会長) 議会に諮るということは、議会での審議を受けるということですか。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) 付議内容としては、パブリックコメントの実施及びその内容となります。

(大村会長) 議会とか技術委員会には報告するのですか。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) はい。議会のまちづくり委員会です。

(大村会長) うまくいって来年、令和9年4月から。運用開始は令和9年度からということですね。

(行政庁 宅地企画指導課 高山課長補佐) そうです。

(大村会長) その間は、今までどおりに運用せざるを得な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) そうです。

(大村会長) はい。他に何かございますか。どうぞ。

(薬袋委員) 丁寧に整理していただいてありがとうございます。

一表にしているのはすごくありがたいなと。そこで確認させていただきたいのですが、他の計画との整合というか、関係性についてどのように考えていらっしゃるでしょうか。これから提案基準をこのように運用していくのか、を確認させて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) そうですね。他の計画との整合についても重要と思いますが、まずは提案基準を運用した中での課題等を見据えて、対応していきたいと考えております。

(薬袋委員) 対象となる方々の理解がさらに深まればと思いますが、そのためには、他の計画と合わせたときに分かりやすいのか、確かにそうだよねって納得感の醸成が大事だと

思いますので、併せて検討していただければと思います。

(大村会長) 他にございますか。

なければ、開発審査会の提案基準の一部改正案の報告についての質疑を終わります。

報告案件ということで、また何かご質問等がありましたら、適宜対応してくださいということで、対応したいと思います。

では次に、議題の審議案件に入ります。事務局から説明をお願いいたします。

(司会) それでは、最初の審議案件といたしまして、議案第 272 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開発行為の許可について となりますが、行政庁より議案内容の説明を円滑にするため、まず、これら 3 件の説明をさせていただいた後に、委員の皆様から質疑いただきたいと申出がありました。

本日の審議は、そのような流れでよろしいでしょうか。

(大村会長) 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いう案件について、同じような案件が 3 件ございますので、議事の円滑な運営のためにも、この流れで説明を受けたいと思いますが、よろしゅうございますか。

(委員一同) はい

(大村会長) では、ご提案の形でお願いいたします。

(司会) ありがとうございます。

それでは、議案第 272 号の説明に引き続く形で、議案第 273 号及び議案第 274 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、宅地審査課の中澤係長から併せて説明させていただきます。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長)

それでは、議案第 272 号から議案第 274 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及び開発許可 をご説明いたします。私は、まちづくり局宅地審査課、中澤と申します。よろしくお願いいたします。

今回の議案に関しましては、全て川崎市審査会提案基準第 7 号による付議案件でござい

ますので、議案の内容に先立ちまして、提案基準第7号についてご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箇所につきましては、割愛させていただきます。スクリーンをご覧ください。

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、既存宅地確認制度は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、各項目の基準についてご説明いたします。

初めに、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、としています。

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います。このうち、本日付議いたしました案件に該当するものは、青枠で囲った第1号及び第2号でございます。

初めに第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1項の規定による建築許可を受けた土地でございます。

第2号でございますが、平成12年度の都市計画法改正以前に既存宅地確認を受けた土地でございます。

次に、第3項についてでございますが、許可申請に係る予定建築物の基準を定めております。

初めに第1号でございますが、予定建築物の用途について規定しております。

予定建築物の用途は、隣接または近接する市街化区域の用途における規制内容に適合していること。

第2号は、外壁の後退距離の限度についてを規定しております。

第3号は、予定建築物の容積率及び建蔽率についてを規定しております。

容積率等の規定に置いて定められた数値に適合したものであること。

第4号は、予定建築物の高さについてを規定しております。

容積率が50パーセント、または80パーセントの地域については、第1種高度地区の規制内容に適合していることとしております。

第5号は、予定建築物の敷地面積についてを規定しております。

容積率が50パーセント、または80パーセントの地域については、125平方メートル以上、その他の地域については、100平方メートル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。

続きまして、第4項についてでございますが、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の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について、必要、かつ最小限の範囲で開発区域に含めることとしております。

第5項についてでございますが、開発区域に含まれてはならない土地に関する基準です。

農用区域や特別緑地保全地区のほか、本市の都市計画、また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。

第6項についてでございますが、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、または拡幅整備する道路は、法及び政令で定める規定に利用するもののうち、最小の幅員とすること。

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。

第7項についてでございますが、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。

以上が、提案基準第7号のうち、議案第272号から議案第274号に関する項目につ

いての説明でございます。

引き続き、議案についてご説明いたします。

議案第272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開発行為の許可について、をご説明いたします。

お手元の資料を確認させていただきます。

まず、議案書が3枚、続きまして図面目録がございまして、図面番号1が区域位置図、図面番号2が区域図、図面番号3が土地利用計画図、図面番号4が給排水計画平面図、図面番号5と6が現況写真の1から3となっております。

最後に、参考資料といたしまして、現況平面図と公図の写しを添付しております。

資料確認についてはよろしいでしょうか。

(委員一同) はい

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長)

それではスクリーンをご覧ください。

お手元の資料も適宜ご覧いただきたいのですが、こちらを先に示しながらご説明いたしますので、基本はスクリーンをご覧いただくようにお願いします。

では、議案内容をご説明いたします。

まず、目的についてでございますが、市街化調整区域内の既存宅地における一戸建ての住宅4戸の建築を目的とする開発行為、でございます。

許可申請者の住所及び氏名は、議案書のとおりとなっております。

申請地は、麻生区片平字金井原1429番1、審議すべき事項の根拠となる法令の条項といたしましては、都市計画法第34条第14項でございます。

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。

続きまして、申請地の位置及び周辺の状況について、ご説明いたします。

こちらの赤く塗りつぶされた部分が申請地となっておりまして、小田急多摩線の栗平駅から約1キロの位置にございます。

こちらが拡大した位置図でございますが、こちらの青の色塗りの部分が市街化区域、こちらの赤の部分が申請地となっております、市街化区域から約80メートルの距離に位置しております。敷地面積は760.05平方メートル、建蔽率は40パーセント、容積率が80パーセントとなっております。

こちらは航空写真によるものですが、こちら赤枠で囲った部分が申請地となっております。現在、この申請地の中に3宅地がございます。こちらを開発行為によって4宅地にしていく計画となっております。

こちらの道路、これが接続道路となっております、こちらの接続道路の奥に現在、大きな駐車場がございますが、この駐車場の出入りがこちらの今、開発区域に設定しているところの真ん中を通る動線となっております。後ほど土地利用計画のときにご説明いたしますが、こちらの道路を生かすような形で計画しております。

こちらには既存宅地が点在しております、こちらは農地、こちらの大きな建物が特別養護老人ホーム、こちらの敷地は乗馬クラブとなっております、黒く見えているのは、乗馬用の馬でございます。

こちらは住宅地図によるものでございますが、こちらの赤い丸が申請区域となっております。

続きまして、提案基準7号の運用につきましてご説明いたします。

まず、第2項、既存宅地の定義といたしましては、第2号に該当しております。平成12年の法改正以前に、既存宅地の確認を受けた土地ということで、詳細な内容は、こちらの赤で書いてある状況となっております。平成12年7月27日第10号で確認を受けている状況でございます。

続きまして、第3項、予定建築物に係る基準といたしましては、第5号の予定建築物の敷地は、建ぺい率50パーセント、容積率80パーセントについては、125平方メートル以上と、こちらに該当いたします。第1号から第4号につきましては、建築物に係る基準ですので、開発行為完了後、建築確認の際に審査する予定となっております。

続きまして、第4項の開発区域に係る基準といたしましては、

第1号、法第33条第1号第1項第2号の規定による道路を整備する土地の区域でございまして、第2号から第4号には該当しておりません。

続きまして、第5号、開発区域に含めてはならない土地の区域でございしますが、第1号から第3号のいずれにも該当いたしません。

第6項の開発区域の土地に係る基準でございしますが、第1号から第3号まで全て該当いたします。

第1号は、予定建築物の敷地は、第2号の基準による既存宅地内であること。

第2号は、市街化調整区域内に新設、または拡幅整備する道路の幅員は、令第25条第2号、または同条第4号の規定に適合するもののうち、最小の幅員とすること。

第3号は、全号の道路の形状及び延長は、周辺の市街化を促進するおそれがない必要、かつ、対象名の土地の区域とすること、となっております。

続きまして、土地利用についてご説明いたします。

まず、この赤い点線で囲った区域が開発行為に関する行為の区域となっております。

関する行為の区域は公道になっておりまして、開発の工事に伴って、公道の工事も必要となりますので、関する行為の区域として設定しております。

下の方、黄色く塗った部分が宅地となっております。1、2、3、4と4宅地になっております。ちょっと見づらいと思いますが、いずれも125平方メートル以上の要件を満たしております。

造成に関しましては、基本、現在ある宅盤を利用いたしますので、地盤の高さは90センチぐらいしか変わりませんが、この4宅地に関しましては、今現在、この宅盤と道路で2メートルぐらいの高低差があって、宅盤の方が高くなっております。

こちらに駐車場を造る関係で、こちらの部分を一部切土を行いまして、この部分にL型のRC擁壁を設置して、道路と一体的に整備を進める計画となっております。なお、こちらにごみ置場を設置いたします。

この赤で塗られた部分が今回設置する道路になりますが、こちらの接続道路は、片平11号線という建築基準法第42条第2項道路となっておりまして、こちらの道路を片振りで4メートル拡幅する予定です。拡幅する4メートルについては、道路の中にガードレールがございますので、ガードレールの面から有効で4メートル取れるように拡幅いたします。この拡幅した部分は市に帰属する予定です。

なお、この拡幅した部分からこの開発区域内に新設道路を設けます。こちらは6メートルの幅員の道路となっております。先ほどの航空写真のときにご説明いたしましたが、この奥に駐車場がございますので、ここが駐車場に行く通路となっておりますので、この通路を生かす形で道路を設置いたします。そしてこの道路も川崎市に帰属する予定となっております。

続きまして、給排水計画についてご説明いたします。

まず、雨水排水ですが、こちらの道路の側溝は既存でございます。こちらに接続するように新設した道路内に排水施設を設けます。この排水施設は市に帰属するため、市の基準に適合したものとなっております。宅地内でそれぞれ排水施設を設け、こちらの側溝に接続する形になります。

続きまして、污水排水についてですが、こちらの構造部分に現在、既存で污水管が入っております。この污水管から新設する道路内に污水管を新設いたしまして、各宅から引き込む形になります。4番の宅地については、既設の污水管に直接接続する形になります。

給水管につきましては、こちらに既設の給水管が通っております。今現在、ここがこの宅地の関係でセットアップして、平らな道路と同じ高さになっている道路形態をしておりますので、こちらの新設する道路に給水管を新設しまして、各宅地に引き込みます。4番の宅地に関しましては、既設の給水管から直接引き込む形になります。

こちらが現況の写真になりますが、今の写真は、北東側から撮った写真でして、まず、この網かけしてある部分が、片平11号線で、建築基準法42条2項道路となっております。このガードレールの面から有効で4メートルを確保する計画となっております。

今、ここに見えているブロック積みの2メートルほどの擁壁がありますが、ここに駐車場ができる計画となっていますので、これを全て壊して、奥に新しくL型のRC擁壁が造る計画となっています。

なお、現況でここにごみ箱が設置されていますが、そのまま計画どおり、ごみ置場の場所となります。

続きまして、これは逆から撮った写真ですが、こちらはこの網かけ部分が、片平11号線の建築基準法第42条第2項道路となっております。見えている3棟が、既存の宅地です。こちらに見えている自動車ですが、これはこの奥にある既存宅地の車でして、現在、この宅地は空き家になっています。こちらは奥の駐車場側から撮った写真になりまして、ここが駐車場に行く通路となりますが、ここに接続するような形で、向こうの道路から路地に回って新しい道路が造られる計画となっております。

以上が、議案第272号に関する説明になります。

続きまして、議案第273号の説明に移らせていただきます。

議案第273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、をご説明させていただきます。

まず、お手元の資料を確認させていただきます。

議案書が2枚、続きまして、図面目録がきまして、図面番号1、位置図、図面番号2、土地利用計画図、図面番号3、排水計画図、図面番号4、現況写真、参考資料としまして、現況平面図、構図の写し、建物平面図、建物立面図、確認申請書となっております。

お手元の資料はよろしいでしょうか。

(委員一同) はい。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) それでは、議案第273号についてご説明いたします。

まず、目的といたしましては、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す。許可申請者の住所及び氏名は、議案書のとおりです。

申請地は、麻生区岡上字川井田５８２番４です。

審議すべき事項の根拠となる法令の条項は、都市計画法施行令第３６条第１項第３号と川崎市審査会提案基準第７号による付議でございます。

こちらは、令和５年第３回の開発審査会で、一度審議していただいた案件でございます。一つの宅地を六つの宅地に分けたそのうちの１軒ということになります。今回の変更は、申請者の変更、敷地面積の減少、建物レイアウトとなっております。

それでは、申請地の位置及び周辺の状況についてご説明いたします。

本件は、小田急小田原線の鶴川駅から約６００メートルのところに位置しております。こちらの色が塗ってある市街化区域からは約１８０メートルの場所に位置しております。敷地面積は１３３．３０平方メートルで、建ぺい率が４０パーセント、容積率が８０パーセントとなります。

こちらが航空写真によるものですが、申請地はこの赤枠で囲った部分で、令和５年のときはこちらの宅地、これがもともと１宅地だったのですが、１、２、３、４、５、６と六つに分けた状態になっているのがこれを見て分かると思います。前回１２月の開発審査会のときには、こちらの建築の許可に対して審議していただいて承諾を得ております。

それともう一つ、今現在、第２７３号ですが、次に説明する議案第２７４号は、この隣の土地になりまして、建物も木造２階建てとほぼ同じものなので、似たような説明になってしまいますが、よろしくお願いします。

周りには既存宅地や畑が点在しておりまして、こちらには墓地があります。

こちらが住宅地図によるものですが、申請地はこの枠になっております。この５８２と書いてあるこの宅地が、令和５年以前にあった１宅地、宅地でこのような大きい敷地になっておりましたが、それを六つに分けた状況になっています。

続きまして、提案規定第７号の運用についてご説明いたします。

第２項の既存宅地の定義についてですが、第１号 過去にこの基準で建築許可を受けた土地が該当いたします。これが令和５年の許可になります。

第3項の予定建築物に係る基準についてですが、第1号は用途について、第2号は外壁後退距離について、第3号は容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さについて、第4号は最高高さについて、第5号は敷地面積について全て該当、適合いたします。

第7項の建築行為の申請区域に係る基準についてですが、申請区域は、第2項の基準による既存宅地である土地の区域であり、こちらも適合しております。

続きまして、土地利用についてご説明いたします。

まず、この赤く囲ったところが申請区域となっております、この青い枠が申請建物です。こちらの黄色の点線が外壁後退線となっております。

予定建築物は木造2階建てで、敷地面積は133.30平方メートル、こちらは基準値である125平方メートルを上回っていて、満たしております。建築面積は52.99平方メートル、建蔽率が39.76パーセントで、基準値の40パーセント以下を満たしております。延べ面積は105.98平方メートル、容積率が79.51パーセントで、基準値の80パーセント以下を満たしております。接続道路といたしましては、岡上77号線の幅員4.5メートルで、建築基準法第42条第1項第1号の道路となっております。

続きまして、排水計画についてご説明いたします。

こちらの青い水色の線が雨水排水で、黄色い線が汚水排水となっております。こちらの赤い申請区域の中でそれぞれ新設しまして、道路にある既設の排水管に接続していく計画となっております。こちらの青の点線に関しましては、既設の雨水側溝になります。

こちらは現況写真でございます。1番と2番が道路側から撮った写真で、3番が宅地側から撮った写真となっております。こちらが令和5年の審査会以降、建物が何も建っていない状況で、更地の状況となっております。以上が、議案第273号の説明になります。

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) ありがとうございます。それでは3件について、ご説明がございました。

これについて、ご質問、ご意見はございますでしょうか。はい、どうぞ。

(小澤委員) 後の二つについてよろしいでしょうか。

令和5年の開発許可について審査会で審議というのがちょっと引っかかって。

(大村会長) 令和5年の開発審査会で許可したということですよ。

(小澤委員) そのとき、今おっしゃった5つの宅地に、分けるという話だったかと。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 6宅地です。

(小澤委員) 6宅地ですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) はい。

(小澤委員) 6宅地の形で開発許可が出て。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 建築許可ですね。

それぞれ1宅地ずつ建築許可です。

(小澤委員) 開発許可じゃなくてですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 開発許可ではないです。

(小澤委員) 6宅地について全部ということですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうです、はい。

(小澤委員) 6宅地のうち、2つだけですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 6宅地全てですね、6軒。

6軒全てに建築許可を出しています。

(小澤委員) 開発許可ではなくて、建築許可ですか？

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 開発許可ではないです。

(小澤委員) 建築許可の前に、開発自体は終わっていたのでしょうか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 開発には該当しませんでした。

(小澤委員) 開発に該当しないが、建築の変更になるということですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 建築許可のみです。

(小澤委員) そのときに6宅地に分けて、既に総合的建築許可ってことですよ。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうです、はい。

(小澤委員) そのときには、もうすでに建物の計画があったということですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) ありました、はい。

確認申請書も出ていました。

(小澤委員) それは6宅地のうちの幾つですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 全部です。

(小澤委員) 全部許可が出ていたのですね。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) はい。6宅地全てに建築許可が出た状況です。

(小澤委員) 今回、何を審査しているんですたっけ。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そのときの申請者である不動産業者が許可をもらった状況でそのまま建てて、建て売りすれば、もう終わっていたのですが、買主とうまく話がいかなかったのか、建物は全く建てずに、土地だけで売ってしまったんです。今回、土地を買った所有者が新たに申請したため、再度、建築許可を出した次第でございます。

(小澤委員) 建築する人が変わると、新たに同じような申請があるということですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうです。

(小澤委員) これの前に、その内容で建築許可の申請があって、この審査会で審査されているということですね。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうです。

(小澤委員) 内容は変わっていないのでしょうか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 内容というのは。

(小澤委員) その建物の建築プランです。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 全部変わっています。

(小澤委員) 変わったというのは、微妙に変わったぐらいの話ですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうです。もともと不動産業者が計画したものを、個人の方が買ったり、別の不動産業者が買ったりして、多分買主と話をし

たと思いますが、木造２階建ては変わらないのですが、他の内容は大分変わっているようです。

（小澤委員）区画割り自体は変わっていないのですか。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）区画割りは変わっていません。

議案第２７３号については、令和５年のときには、こういう宅地割りでしたが、この三角形の部分を下の宅地の人を買った経過があったので、今回、ここの面積が少し減っている状況になっています。ここは令和５年と同じ面積です。

（小澤委員）ちょっと開発の基本のことを忘れてしまったのですが、開発許可の区画形質変更の区画というのはどういうことでしょうか。区画割りとは違うのでしょうか。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）区画割りだけでは区画の変更にはなりません。道路とか、水路とかを新設する行為は、区画の変更と言います。

（小澤委員）それがないから、これはもう開発許可ではないということなのですね。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）そうです。

（小澤委員）建築許可だけでいいということですね。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）そうです。

（小澤委員）それで、今は所有者は全く違うと。

そのときの建築許可の申請者とは違う人が、今の土地の所有者ですよ。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）そうです。

（小澤委員）もう所有者になってしまっているのですね。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）なっています。

（小澤委員）それは一人、同じ人なんですか。６区画全部。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）いや、違います。それぞれ。

（小澤委員）ばらばらですか。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）ばらばらです。

（小澤委員）しかも、もう最終ユーザーなんですね。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうですね。

最終ユーザーで、家を建てたい人になっています。

企業が買って、建て売りする予定になっています。

(菓袋委員) 企業ではなく、最終ユーザーですよ。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうでした。

申し訳ございません。

(小澤委員) ただ、所有者はそれぞれ別。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうです、別です。

(大村会長) 一番最後の方は個人ですよ。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうです、はい。

(大村会長) 他の4宅地も建築許可が変更になる予定ですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) はい。状況を説明します。

こちらの宅地が令和6年度に再度建築許可があつて、こちらはもう家が建っております。

こちらの片側の宅地が前回の12月の建築審査会で審議していただいて、こちらも建築許可を出しています。今回残ったこの二つは、まだ建築許可は出ていない状況にありますが、土地所有者は令和5年の人と変わってしまっています。

(大村会長) そうすると、建築の中身が変わる可能性があるわけですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) あります。

(大村会長) そうすると、また、ここに出てくるという可能性はありますか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) はい、あります。

(小澤委員) ちょっと技術的なことかもしれませんが、今、最低敷地面積を200平方メートルに改定する検討を行っているじゃないですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) はい。

(小澤委員) 前提は125平方メートル、だから建築許可を出したということですよ。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうです。

(小澤委員) 今度、残りの二つについて、例えば、申請が来年とかになってしまったら。

今はもう、200平方メートルにしようという話になっているじゃないですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) はい。

(小澤委員) 恐らく残りの二つについては、200平方メートルもないのでは。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) ないです。

(小澤委員) そのときにどうするかという問題だけど、新しい基準で進めて考えるという話になる。そうなるのかもしれないんだけど、これまでの基準では問題ないですよ。それが200平方メートルないから、これ駄目って、新たな提案基準になったらなるのでしょうか。

(大村会長) 隣接の敷地との不公平が生じる可能性がない訳ではないです。

(小澤委員) そのときはそれで、ですかね。いずれにしても、審査会上がってくるでしょうから、そこで特別な事情があるからということで考えるかどうかでしょうね。

(大村会長) そうですね。

(小澤委員) 気になったことがあるのですが。事実上それで動いているから、ちょっと。

(大村会長) 今回の件について、令和9年4月から新たな基準を一部運用するとなった場合、その前に建築申請が出る可能性はあり得ると思います。一度さっきのところで、敷地が125平方メートルまでで分割できるという話になっているから。

今日の一番最初の議案第272号も、もともとは3宅地ですよ。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そうです。

(大村会長) 分かれている。それを4宅地に分けちゃっているという。だから、最初に報告された基準案がもし有効だったら、あれはなかなかできない話かと。

(小澤委員) できない。無理だよ。

(大村会長) なかなか。でも一方で、引込み道路というか、もう裏側の駐車場としてずっと使っていたんですよ。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) もともと使っていました。通路みた

いなので。

（大村会長） こういう何か、連携的なものって発生しているんですか。通行権みたいなもの。この駐車場は民間が経営している駐車場ですか。

（薬袋委員） いやいや、5番と同じ人です。

（大村会長） ご本人が持っている駐車場ですか。

（薬袋委員） 自分が持っている駐車場の敷地にですか。

（大村会長） でもご本人はもう売っちゃったから。

（薬袋委員） だから川崎市の土地になっているということですか。

（大村会長） 譲渡を受けて、その土地、6メートルの突っ込み道路は、川崎市所有になっているのですよね。今、駐車場のところも宅地開発の可能性があり得るのでは。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長） こちらは既存宅地性は全くないので。

（大村会長） 宅地開発の可能性はないのですか。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長） 基本は無理です。

（大村会長） できないんですね。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長） はい。

（大村会長） 分かりました。

（野中委員） その駐車場というのは、誰の宅地ですか。今回の宅地の第272号案件の、その裏側にある駐車場というのは、もともとあった3軒の空き家の、今、空き家になっている家用の駐車場ではないですよ。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長） はい。近隣の人に貸している駐車場です。月極めとか。

（野中委員） 月極めで使っている駐車場ですか。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長） そうです。

（野中委員） 道路を市道にして寄贈するといっても、要するにそこに道路を引くのは、月極駐車場としての利便性を高めるためにやっているわけではないですよ。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) こちらの駐車場に動線がなくなるとまずいので、こちらの土地所有者が利便性を考えて接続するという形です。

(薬袋委員) 何かこの駐車場のためのって感じですね。

(大村会長) 個人の駐車場のためだけに市は維持管理をするのですか。

(薬袋委員) 開発区域内の駐車場、貸し駐車場のためのアクセス道路を市が管理しているとように見えますよね。

(大村会長) そうなっちゃいますね。その人のために市が管理していると。公共性があったり、裏側の敷地が公益性のある土地だったらそれは違いますが。

(薬袋委員) 分かりますよ。

(小澤委員) その前の道路が市のものになるのは分かりやすいね。

(大村会長) 前のところは、もう一般の通行に道路として使われているというのだから、それはよく分かるんですけどね。

(薬袋委員) 他の自治体だったら、そこは私道として自主管理するのが一般的であって、なんで川崎市がそこを管理しなきゃいけないのかと思います。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 開発によって造った道路というのは、基本、市に帰属するというのが法律にありまして、こういう計画になっています。

(大村会長) 果たしてそういう基準でいいのでしょうか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 道路延長が20メートル以上だったら市は引き取りますと言っているんで、これは引き取らざるを得ません。

(薬袋委員) どこに書いてあるのでしょうか。何かすごい前ですよ。

(大村会長) いや、防災上は望ましくないということで、行き止まり道路ではないというのは、よく密集市街地で袋小路方の道路維持指定をなるべく避けるようにという。色々な自治体が運用をしっかりと指導している結果というのはよく分かりますが、あれは本当にちょっと疑問が残りますね。

(野中委員) さらに言うと、3宅地でももともとは道路に面して駐車スペースが多分担保さ

れていたはずですが。それを今回、区分けをして4宅地にするから、ここに道路が屈折する、ある意味大義名分的なものがある、結果的に今みたいな話になっているので。

しかもその後ろにあるのは同じ土地所有者の月極駐車場ということになると、多分この今回の提案のその区画変更で、区画提出の部分というのは、この道路とかも含めた話なのではないでしょうか。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）こちらは道路を新設しますので、区画の変更かと。

（野中委員）フィードバックですね。その目的が何か微妙なんです。どちらかというと、後ろの月極駐車場のための区画変更に見えてしまう形。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）おっしゃるとおりでございます。

（野中委員）それを許可していいのですかということですよね。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）こちらは基準に合っておりまして、こちらの道路の帰属の条件を全部満たしているのです、市として引き取らざるを得ない状況です。

（葉袋委員）引き取らなきゃいけないんですかね。ちょっとやっぱり不自然では。

（太田委員）よろしいですか。

（大村会長）どうぞ。

（太田委員）その今の道路の件で、市への帰属の問題とは違うことなのですが、その駐車場からの雨水というのは、どのように流れていくのでしょうか

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）駐車場からそちらの道路方向に流れていく形になります。

（太田委員）傾斜としては、上から落ちている。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）こちらからです。こちらの道路も横断勾配がついています。

（太田委員）道路の仕組みはどうなっていますか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) こちらですか。

(太田委員) 駐車場から敷地から道路まで流出してくる雨水はどうなっていますか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) こちらの駐車場からの雨水ではなく、単純に雨水です。

(太田委員) 自然の流れにしたもの。そういう計画なのでしょうか。グレーチングとかで拾う計画にはならないのでしょうか。一番下の、グレーチングなのかなと思ったんだけど、そうではないのでしょうか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) 確認できていません。

(太田委員) ここはグレーチングではないのですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) ここはグレーチングです。これは既存のものです。すみません。ここにグレーチングが入ってまして、ここの斜面で流れてきた雨水をこちらで拾います。

(太田委員) 今の駐車場でも、そこで一旦駐車場で受けて、横の側溝に流れていくという計画でよろしいかの確認をしています。よろしいですか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) はい。

(太田委員) 一番下のところはどうなっていますか。本来、帰属道路となるとところの一番下なので横断もない感じでしょうか。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) どこでしょうか。

(太田委員) そこです。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) そこはあります、横断。

(太田委員) そこも、グレーチングがあるのですね。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) はい。

(太田委員) では、今回帰属する道路については、新しくできる中の道路の雨水処理はこの計画の中でされているということですね。

(行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長) はい、そうです。

（大村会長）他に何かありますか。

問題はありますけど、基本的には事務局のこれまでの提案の中で対応してきていますが、冒頭でご紹介された提案基準が実際にモデルとして運用されるようになってくると、今回出てきたような案件をどうするかという問題がありますよね。経過措置的なものができたときに、開発審査会で判断して許可するかどうか。

原則として、ある意味では125平方メートルとなっている土地の基準について、ここまで割ってもいいんだという形で。いろいろ調査をして125平方メートルぎりぎり分割するという手法を多分これをビジネスにしている不動産業者さん等もいらっしゃるということです。多分パブリックコメントでそういう意見が出てくるとは思いますけど、一旦これが定着したら、今後は分割の提案をしていただける形になるのかなと思います。

早くというのもわかりますが、これがうまくいった方がいいと思います。混乱が起きないように経過措置的なものを。何か悩ましいですよね。もし令和8年度以降に、この案件の類似案件が出てきたときに、本当にやむを得ないねという話になってしまいますので。

（小澤委員）最後の二つは、やっぱり前に建築許可を出していますので、所有者が変わってもう一回出してねというときに。ただ、基本はやはり基準が変わった後はやるしかないかなと思います。

（大村会長）議案第273号、議案第274号とは別のところがまだ残っていますので、その可能性はあり得るということに。

（行政庁 まちづくり局宅地審査課 中澤担当係長）はい。

（大村会長）だからこれを多分、業者さんだったら違ったというか、令和9年4月以降、こういう基準で運用されるから早めに出したほうがいいという場合に、お宅はもう基準を満たしていませんから建築許可を出せませんよという話になるのかどうかですね。

ちょっとどこまでアナウンスしてもいいかを、ご意見をいただいたほうがいいかもしれません。周知するのかどうかを見据えて。

（小澤委員）今回は敷地分割でちょっといいでしょうか。今後の検討についてはもう新し

い基準で、あとはアナウンスがあればいいのかなと思います。

（大村会長）議案第273号、議案第274号の案件が、建築許可だとはいいつつ、実は6宅地に敷地分割することの可否がやっぱり問われていたわけで、それはもう私たちがいいと判断したわけで。

私も委員なので、そのときの開発審査会で許可している案件ですから、これを新たな委員会で許可しないというのは、なかなか難しい話だと思います。だから今後、運用基準が変わった以降の新基準でやっていただくというのは、審査会としてもその方がすっきりすると思います。

では、皆さんからいろいろとご意見が出ましたが、提案どおり許可相当という形での判断をしてよろしゅうございますか。

（薬袋委員）意見があります。ちょっと腑に落ちない部分もあります。

（大村会長）私は一応、取りまとめ役ですので、これに対して許可相当という形で整理をさせていただければと思います。

（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、事務局から何かありますか。

（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、現在のところ未定でございますが、行政庁からの開催希望時期が明らかとなりましたら、先に会長のご予定を伺い、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います。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3回川崎市開発審査会を閉会させていただきます。

－ 閉 会 －