

令和5年度 第1回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時	令和5年4月24日（月） 午後2時00分～午後3時50分	
開催場所	第3庁舎15階 第1・第2会議室	
出席者	委員	田村会長、大村委員、関口委員、本橋委員、黒川委員
	幹事	都市計画課 大場課長、建築指導課 工藤課長（※4議事から出席）、 建築審査課 佐々木課長
	特定行政庁	指導部 関山部長 建築指導課 宍戸担当係長
	関係人	地域整備推進課 沖山課長、高山課長補佐、大橋担当職員
	審査請求人	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇、 代理人 〇〇〇〇弁護士、〇〇〇〇、〇〇〇〇
	処分庁	川崎市長代理人 建築指導課 工藤課長、宍戸担当係長、土井担当職員
	参加人	代理人 〇〇〇〇弁護士
事務局	まちづくり調整課 齊藤課長、渡担当課長、大瀬担当係長、福田担当職員	
	<p>1 審査請求（幸区古市場）に関する協議（非公開）</p> <p>2 審査請求（幸区古市場）に関する口頭審査（公開）</p> <p>3 審査請求（幸区古市場）に関する裁決協議（非公開）</p> <p>4 議事</p> <p>許可の同意（公開） 議案第1・2号 場 所 麻生区万福寺二丁目2番1の一部及び2番2 建築物の用途 事務所（スポーツ練習場の管理施設） 許可条項 建築基準法第48条第3項ただし書 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例第4条第1項ただし書</p> <p>5 報告（書面報告） 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（公開） 包括同意基準による建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可（公開） 包括同意基準による建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可（公開）</p> <p>6 その他</p>	
傍聴人の数	1名	
発言の内容	別紙のとおり	

令和5年度 第1回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時：令和5年4月24日（月）

午後2時00分から午後3時50分

場所：第3庁舎15階第1・第2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1回川崎市建築審査会を始めさせていただきます。

本日、皆様におかれましては、大変お忙しい中、御出席いただき、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、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。

なお、本日の審査会におきましては、引き続き幹事を中心に、市側の出席者の調整をさせていただきます。あらかじめ御理解いただきたく存じます。

それでは、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。本日、御審議いただきます内容でございますが、お手元の次第を御覧ください。

本日は、次第1は、幸区古市場の「審査請求についての協議」、次第2は、「同審査請求についての口頭審査」、次第3は、「同審査請求についての裁決協議」、次第4は、許可の同意案件を2件併せて、次第5は、報告案件を3件予定しております。

このうち、次第1、次第3、は非公開となりますが、次第2の口頭審査につきましては、建築基準法第94条第3項の規定により、公開となります。

この口頭審査は、約30分程度を予定しております。

なお、口頭審査の前と後に、少々の準備時間を挟ませていただきたいと思います。事務局からは、以上です。

(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、次第1となります。幸区古市場「建築許可申請に対する許可しない旨の処分」に対する審査請求について、審査請求人〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇から提起された審査請求についての協議でございます。

－ 川崎市審議会等の会議の公開に関する条例第4条の規定により非公開 －

(司会) それでは、これから準備に入ります。再開は、準備が整い次第とさせていただきますので、よろしくお願ひします。

なお、幹事の方につきましては、「口頭審査」終了後、再度、同席いただくこととなりますので、口頭審査開始後は、16階ホールでお待ちください。

～ 再 開 ～

(田村会長) それでは、再開いたします。

(司会) はい。それでは、建築基準法第94条第3項の規定に基づき、公開による口頭審査とさせていただきます。それでは審査請求人、処分庁、参加人を入室させてよいでしょうか。

(田村会長) どうぞ。

－ 審査請求人・処分庁・参加人 入室 －

(司会) それでは、ただいまから、幸区古市場「建築許可申請に対する許可しない旨の処分」の取消を求めて、令和3年6月29日付けで提起されました審査請求の「口頭審査」を始めさせていただきますが、ここで、事務局から注意事項を申し上げます。

本日の口頭審査は建築基準法第94条第3項の規定に基づいて行いますので、御出席の方は、審査会会長の指示に従っていただきます。

また、時間につきましては、概ね30分程度です。御協力をお願いいたします。それでは会長よろしくお願ひいたします。

(田村会長) それでは、口頭審査を始める前に、出席者の紹介をさせていただきます。



いします。

(処分庁代理人 建築指導課 宍戸担当係長) 同じく建築指導課担当係長の宍戸と申します。  
よろしくお願ひします。

(処分庁代理人 建築指導課 土井担当職員) 同じく建築指導課担当職員の土井と申します。  
よろしくお願ひします。

(田村会長) それでは、参加人のほうから。

(参加人代理人弁護士 ○○氏) 参加人代理人弁護士の○○です。よろしくお願ひします。

(田村会長) よろしくお願ひいたします。ありがとうございました。それでは、審査請求人から陳述をお願ひしたいと思ひますので、先ほどお願ひしたように重複等は避けてお願ひができればと思ひます。それでは、どうぞよろしくお願ひいたします。

(審査請求人代理人弁護士 ○○氏) 起立をして話したほうがいいんですか、それともこの場で着席で。

(田村会長) 着席でどうぞ。

(審査請求人代理人弁護士 ○○氏) 着席でいいですか。では、代理人の○○から補足といひますか、補充で。少し引用といひますか、そういうことにはなってしまうかもしれませんが、なるべく重ならないように。

本件の審査請求に係る決定に対して、このように建築審査会の皆さんに異議を申し立ててお話をさせていただいた訳ですけれども、まず今までの流れでいきますと、弁明書1において、平成29年3月6日に乙3をこちらが提出して、印鑑が違ひ、これは川崎市の印鑑が違ひうと。

乙6と類似しているという指摘をしたというふうには書かれています。これが本件の審査請求、弁明書と反論書をやり取りをする最後のほうでは、そもそも建築概要書、もしくは確認申請図面によらなければ判断しないという結論を持っているにもかかわらず、最初の段階で、このいわゆる審査請求人が提出をした書類が疑わしいというようなことからスタートしておりますので、そのことについては、やはりそう言われている手前、こちらとしてはそこにつ

いてを少し触れさせていただきますけれども、平成29年3月6日に、こちらが乙3を提出したということ自体は、〇〇さんもそれは否定はしているんですけれども、印鑑が違う、さらに乙6と類似というのは、短期間にそんなに判断できるものなのか。

印鑑が違うというのは、皆さんはプロですから、これは昭和二十何年頃の印鑑ではないというようなことが瞬時に分かるのかもしれませんが、それが乙6と類似して偽造したものだというのがそんなに瞬時に分かるのかどうかというのが、この後、反論書の間でも最後のほうではいろいろと申し上げていましたけれども、それについては特に回答がありませんが、こちらとして理解をしたのは、繰り返しますけれども、審査請求人が出した書類は信用ならん、全ての書類は信用ならんというようなスタートで、要は悪意のある申請人に対しての許可はしないよというようなニュアンスであったとしたら、それは通り一遍といいますかね、色眼鏡で見た行政の判断ではなかったかどうかというふうに思います。

さらに、台帳の記載には敷地面積の記載がない、確認通知書と実測図が当時の建築確認を用いられたとはどうも認められないというのを、弁明書1でおっしゃっていますけれども、この書き方をされますと、甲1、いわゆる確認済証ですね、自体がもう偽物だという御趣旨だったのかどうかよく分かりません。

結論的には、甲1があろうとなかろうと関係ないという結論ではあるようですが、果たしてそんなことを書くということであれば、この建築審査会のこの話が始まった頃には、実はその辺りのもののうち、適正、もしくは適法に成立したものであったら、なるべくそれに基づいた判断をしたのかもしれないという余地があるので、そこについて疑問を持っております。

さらに、弁明書2の2ページに、処分庁が出した乙14が昭和37年専用通路について疑義がある、乙14かで、だとされています。そういうふうに主張されていましたが、疑義があるということですが、これ、そもそもこの書面にはただ引き写しただけなのに、その疑義の内容がどういうものなのかということ自体は分からないという話なのに、疑義があるイコールもう接道要件をこの時点で欠いていたじゃないかというようなのも、これ

は証拠の一方的な評価、そのとき、そのときで評価を変えているようにも読めます。

さらに、この乙14には四角に押したハンコとして、法第6条4項の通知というようなことが書いてありまして、その印鑑は押されてはいるんですけども、それでその下に専用通路についてという手書きのものがありますが、これは、裁判であれば原本を確認できる話ですけども、裁判ではないので、この記載がされたのがいつ頃なのかとか、この印鑑というのがいつ頃使われていたのかというのは、ちょっとこちらとしては判断がしにくいんですけども、この法6条4項の通知というのは、ちょっと読みにくいんですが、4月21日受け、次がちょっと読めないんですけど、4月12日済、さらにその右の欄に4月25日として〇〇さんというハンコが押されているようなんですけども、どうもこの日程についてもよく、どういう記述でこんなやり取りがあったのかが分からず、したがって、その専用通路についての問題というのが、果たして処分庁がいうように、その時点で既に2メートルはなかったというふうになるのか、それとも別の事情だったのか、そういうことがはっきりしていないのに、これをもって現状の2階建てについては明らかな違反建築だというようなことを言っている。

否定していますけれども、違反建築をしている人間に利益は与えないよというような利益衡量をされているように思われるという点についても、ここでまた補足として主張させていただきます。

さらに、その弁明書3では、処分庁が昭和45年以前の建物については、2メートル未満の接道を認めている条文はないとおっしゃっていますから、甲1号証が真正なものである、そこを揺るがすわけにはもちろんできませんが、であれば、当時2メートルの接道はあったんだろうというふうに推測するというか、それが当然だというふうに思いますけれども、さらに、弁明書4ではその件について処分庁は2メートル以上の接道があったのであれば、それを適法に維持しなければならず、先ほどのを繰り返しますけれども、昭和37年に確認申請が降りていないのは、敷地形状に疑義があったためというふうについて、法第8条建築物の所有者、管理者又は占有者はその建築物の敷地、公図を建築設備を常時適法な状態に維持

するように努めなければならないという条文を引用して、義務違反があっただろうというようにおっしゃっているようです。

しかし、これ、法第8条というのは、どうもいろいろなものを見ても、建物の保全計画というようなものをメインにしている、通路維持もそれは大事なことですけれども、一義的に法第8条義務違反だから全ての不利益を被らなければいけないというふうに読むには、あまりにも法8条の規定の仕方としては、我田引水といいますか、牽強付会になるのでないかというふうに思います。

しかも、2メートルの幅員が当初あったというふうに、昭和45年以前だったらあったというふうにおっしゃっていますが、そうすると、それがその後侵害された、昭和37年の時点で侵害されたという場合に、全てが申請者の責めに負わなければいけないのかということについて、疑問が残っております。

このように、全て申請者側、これ、請求者が業者で利益を得るというような立場ですから、そういうことであっても何とかほかの現場の利益とかで、これを建築できなくてもやっておりますけれども、個人の場合にそういうことも同じようにしているとすれば、あまりにも個人の権利を侵害しているんじゃないか、それは前任の弁護士もずっと言っていました。

つまり、こういう状況なのにそれを認めないというのは法の落ち度じゃないか、横浜市は90センチでも認めているじゃないかというのは言ったとおりで、そこのやり取りはもう今までやっていますから、特にはいいんですけど。

そして、すみません、ちょっと長くなりますけれども、もう少しで終わります。

本件の建物が建ったときというのは、〇〇〇〇〇として一筆の土地の上に建っております。これ、本件の土地に建物を建てたもとの昭和29年4月22日の建築確認をした〇〇さんは、借地人です。

したがって、建築時の接道要件として2メートルを確保したとしても、後ほど地主が何か言ったり、地主が別の建物を建てたりしたときのこともあり得るのかなというふうには思っておりますし、何回も言うように、2メートル接道があったものがなくなっている現状にお



いて、一方的に〇〇さん、もしくは審査請求人が接道義務がないよというふうなのではなく、この時点というのはおかしいですね、この建物に接続をどういうふうにすれば建ちますかという相談をしている時点で、市のほうは、本件建物が建っていた時期には2メートルがあるけれども、現状は90センチしか通路がないようだということが分かっているのであれば、しかもその当時、〇〇〇〇〇より〇〇〇〇〇という土地に分筆か何かしていますけど、本件については。1というもとの土地については、駐車場であるとかというようなことであれば、当然その土地を利用する、そこに建物を建てる人に対して、あなた、その土地を建てるときには奥の土地の人の通路部分を侵害していますよ、奥の人の通路部分を侵害するような建て方をしないでくださいねと、形がどうであれ、2メートルあったであろう、昭和29年のときには2メートルであったであろう土地がないというときには、一方的にこちらに不利益にするのではなくて、調整をしてしかるべきではなかったか。

これも最後のほうに書いてありますので、それについては、そんなことが知ったこっちゃないというような、ざっくばらんにいうとそういうようなことをこれは言われているのがよく分かりますけれども、その借地であった土地からようやく分筆して、本件土地を取得するに至ったという経緯から考えると、様々な接道要件を満たさなくなったということについては事情があつたにもかかわらず、さらに更地の状況であつたにもかかわらず、こちらが約2年半ぐらいずっと指導を受けて接道の幅をどうしようというようなことをしていたのに、そこに蓋をしてしまうというようなやり方自体について、これは今回のとは違うと言われれば違うんですけれども、そこについては問題がなかったのか、問題があつたのではないかというふうに思っています。

反論書では触れていないところをメインにしていくと、そういうことになりますが、処分庁におかれましては、弁明書1の平成29年3月6日に乙3、こちらを提出してから、乙6と類似だというようなことを言ってきたのは、一体どれくらいのタイムラグがあつたのだろうかという疑問について回答していただければ。

さらには、2メートル接道が昭和45年以前は絶対だといっているのであれば、現状が違

うことについて一方的に〇〇さんなり、所有者である審査請求人が不利益を被ってもいいということについての判断の、これは弁明書ではいただいていたような気がしますから、その2点についてはお答えなりなんなりをいただければなということで、終わります。

(田村会長) ありがとうございます。

それでは、参加人の方、主張は何かございますか。

(参加人代理人弁護士 〇〇氏) これから、裁決書の取りまとめをされることかと思しますので、その時に御考慮、御配慮いただきたい事項を申し上げさせていただきます。

この事件、中身の問題はこちらとしても御本人はよく分かっていないところがあるので、中身の問題というよりは、事件自体は43条2項2号の許可要件、これに基づく許可要件を満たすかどうかということが争点になるんだと思います。

関連して、参加人が偽造文書を提出したかどうかみたいな話が出ているわけですが、これはこちらは否定しているわけですが、これは本質とは関係ないと思いますので、この点を裁決書の中で記載するというような必要性はないものというふうに考えております。

また、処分庁の主張も経緯が主張として出てきているだけで、特に証拠を提出されているわけではありませんので、そういった意味で証拠から事実を認定するということはできないと思いますので、ですので、純粋に建築基準法の43条2項2号の要件を満たすかどうかということで、判断をしていただければというふうに思っております。

以上です。

(田村会長) ありがとうございます。それでは、処分庁、御主張はございますか。

(処分庁代理人 建築指導課 工藤課長) まず、2メートル接道の件について補足をさせていただきますが、既に弁明書のほうでも御説明をさせていただいているところが基本になりますけれども、改めてのところですが、私どもとしまして、当時は2メートルあったが、今は2メートルないというもの等の中で43条の許可基準というものを定めておまして、その基準に適合するものは救済をしていこうという趣旨でやらせていただいております。

ただ、43条の許可基準の中でも全ての建物を救済をしていくという趣旨ではなく、やは

り交通上、安全上などの観点から43条接道として一定の規模、構造の制限をかける中で、建物を建てていくと、建て替えられるというようなところを許容していくというための許可というふうに認識しております。

(田村会長) よろしいですか。

(処分庁代理人 建築指導課 宋戸担当係長) 乙3号証と、この乙6号証で類似のもの、この指摘のタイムラグというお話があったかと思うんですけれども、当初いただいた書類に対して、それに対して印鑑が違うですとか、印鑑の虚偽ですね、その主事の印の向きが違うとか、この印鑑が違うというお話をさせていただいていたかと思うんですけれども、それはこちらから求めていた書類ではなくて、我々としては当時からの主張と変わらなくて、建築計画概要書や許可通知書をもって、許可基準に適合しているかどうかの判断に尽きるということになりますので、正確にいつの時点でタイムラグ、いただいた書類で判断というタイムラグというところまでは正確にはお答えすることはできないんですけれども、これをもって今回の審査請求の処分に影響があるものではないというふうに考えております。

(田村会長) よろしいですか。 それでは、委員の皆様から、御質問があれば、よろしくお願いたします。よろしいですか。 それでは、もし最後に、簡潔に補足したい御主張があれば。

(審査請求人代理人弁護士 ○○氏) 処分庁が乙3の辺りとおっしゃっていましたが、それは結論としてそういうふうに書いていらっしゃるのは分かりますが、繰り返しますけれども、弁明書1でそれをわざわざ示しているという点において、悪意を感じると言いますか、何らかのベクトルが変わったのかなというふうに思わざるを得ません。

それが正しい弁明の在り方であったのか、そういうのであれば、反論書でも書きましたけれども、その分、全部撤回と、そうすれば○○さんのほうもそこについては触れないでほしいとおっしゃっていますけれども、それなら分かりますが、触れた以上はそこについてあるなしということについては、裁決のところでは触れていただきたいなというふうに思います。

以上です。

(田村会長) 分かりました。それでは、御協力どうもありがとうございました。

最後に、○○○○○○○○○○○○○○○さん、もう一つ、平成31年に審査請求を出されておりますけれども、時間もかなり経過しておりますので、これについては事務局のほうからいずれの口頭意見陳述の案内を差し上げたいと思いますので、御協力のほどよろしくお願い申し上げます。

(審査請求人 ○○氏) 分かりました。

(田村会長) それでは、皆様、今日は本当にありがとうございました。慎重に審議させていただきますので、口頭審理、これで終了させていただきたいと思います。

なお、裁決書については、追って送達することになるかと思っております。送達まで、こちらも慎重に審議いたしますので、なおお時間をいただくこととなりますけれども、御承知おきいただければと思います。

それでは、どうもありがとうございました。御協力ありがとうございました。

(審査請求人 ○○氏) ありがとうございます。また、お願いします。

(司会) それでは、関係者の方に退出いただきます。

関係者の方、退出をお願いいたします。

— 審査請求人、処分庁、参加人 退室 —

(田村会長) それでは次の準備をお願いします。

(司会) はい。それでは、準備の間少々お待ちください。

(田村会長) それでは、再開いたします。

次は、審査請求事案の裁決協議となります。お願いします。

(司会) はい。それでは、次の議題に移らせていただきます。次第3となります。

幸区古市場の審査請求案件の裁決協議となります。

— 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 —

(司会) はい。それでは、次第4の議案審議に入らせていただきます。

第1号、第2号「建築基準法第48条第3項ただし書、及び川崎市地区計画の区域内にお

ける建築物に係る制限に関する条例第4条第1項ただし書」の規定に基づきます、事務所建築の許可同意案件についてとなります。

— 建築指導課・幹事入室 —

(司会) 会長。本案件は、関係人として地域整備推進課の沖山課長、高山課長補佐、大橋職員が出席を希望しておりますが、許可してよいでしょうか。

また、傍聴希望がありますので、傍聴人の方を、入室させてよいでしょうか。

(田村会長) 許可します。

— 関係人、傍聴人 入室 —

(司会) 傍聴人の方をお願い申し上げます。審議を妨げる行為や録音、ビデオ、写真撮影等は行わないでください。また、携帯電話・スマートホン等の電源はお切りください。

(司会) はい。それでは、説明は、建築指導課 宍戸担当係長からお願いします。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。それでは、「建築基準法第48条第3項ただし書、及び川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例第4条第1項ただし書」の規定に基づきます、事務所建築の許可同意案件について御説明いたします。

それでは、議案第1号・第2号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、スクリーンを御覧下さい。申請地は麻生区万福寺2丁目で、赤いポイントで示した位置でございます。本申請は、スポーツ練習場の管理施設である事務所を整備する計画ですが、事務所が当該地域で制限されている建築物用途であるため、許可を行うものでございます。許可を要する規定は、2点でございます。一点目は、議案第1号の建築基準法第48条第3項の規定でございます。二点目は、議案第2号の地区計画条例第4条第1項の規定でございます。

それでは、建築基準法第48条の規定について御説明いたしますので、スクリーンを御覧下さい。都市計画法の規定に基づいて定められる13種類の用途地域については、建築基準法において、建築できる建築物又は建築できない建築物が、それぞれ定められております。計画敷地の用途地域については、敷地の過半が第一種中高層住居専用地域であることから、

当該地域の規定が適用されます。第一種中高層住居専用地域とは、「中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」とされておりまして、建築基準法第48条第3項では、「第一種中高層住居専用地域で事務所は建築することができない」とされておりまして、しかし、この制限にはただし書きの規定がございまして、特定行政庁が第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りではないとされており、建築することが可能となります。

また、法第48条第15項では、「ただし書の規定により許可する場合は、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。」とされておりまして、

なお、意見聴取会は令和5年3月22日に開催しましたので、後ほど御説明させていただきます。

次に、地区計画条例について御説明いたします。お手元の緑色のA4フラットファイルに地区計画条例の条文がございまして、スクリーンを御覧ください。本案件では水色の付箋箇所の第4条（建築物の用途の制限）が抵触条項・許可条項となっております。第4条において、「用途の制限は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の用途の制限の項に定めるとおりとする。」と定められておりますが、黄色の付箋をつけているページが別表第2で、本計画地にかかっている「新百合ヶ丘駅周辺地区地区計画」が記載されております。本計画地においては、ピンク色の付箋をつけているページ番号で11-26ページに記載されている中層住宅地区Dの規制が適用されますので、適宜御参照ください。

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ページでございます。スクリーンを御覧下さい。申請者は、美津濃株式会社 代表取締役 水野 明人、建築物の用途は「事務所でスポーツ練習場の管理施設」でございます。申請場所は麻生区万福寺二丁目2番1の一部及び2番2でございます。地域・地区は、第一種中高層住居専用地域と近隣商業地域で、新百合ヶ丘駅周辺地区地区計画の中層住宅地区Dと周辺商業業務地区

Bに指定されております。建蔽率等は、記載の通りでございます。

次に、案内図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。スクリーンを御覧下さい。方位はスクリーン上が北でございます。申請地は、中央の赤色の部分でございます。主要な道路ですが、こちらの北西側にある黄色の道路が都市計画道路 世田谷町田線でございます。こちらの南西側にある緑色の道路が都市計画道路 区画街路9号線でございます。また、計画地周辺には、万福寺檜山公園がございます。最寄りの駅ですが、こちらが小田急線の新百合ヶ丘駅で、駅から申請地までは、徒歩約4分でございます。なお、敷地の過半の用途地域は第一種中高層住居専用地域ですが、建築物の過半は近隣商業地域に属しています。

次に、現況写真ですが、お手元の資料では4ページでございます。スクリーンを御覧下さい。方位はスクリーン上が北でございます。写真赤枠部分が計画地でございます。2番に写っている赤色の直方体が計画建築物になります。なお、計画地は現在更地となっております。次に、本計画地にかかっている、地区計画の内容について、御説明させていただきます。お手元の資料では、5ページからでございます。地区計画図は7ページでございますので、適宜御覧ください。本地区計画は、その目標として、「街全体としての環境価値を高め、緑と潤い、ふれあいと活力ある街並みの形成をめざす」ことなどが掲げられております。計画地は、本地区計画区域の「周辺商業業務地区B」と「中層住宅地区D」に位置しております。周辺商業業務地区は、土地利用の方針において、「日常生活に結びつく商業その他の業務の利便の増進を目指した地区とし、良好な商業業務環境の形成及びその維持、保全を図る」ものとされております。中層住宅地区は、「一部業務施設の立地も可能な地区とし、住宅地としての良好な居住環境の形成及びその維持、保全を図る」ものとされております。

お手元の資料を1枚戻っていただき、6ページを御覧ください。建築物に関する事項として、用途の制限が定められております。

ここで、地区計画条例の適用について、御説明いたします。スクリーンを御覧ください。建築基準法第68条の2において「市町村の条例に基づく制限」が定められております。条

文においては、「市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、制限として定めることができる」とされており、地区計画等の区域内においては、条例で定められた制限が適用されることとなります。地区計画条例第4条においては、「地区整備計画区域内における建築物の用途の制限は、地区整備計画区域ごとの別表第2に定める」とされております。中層住宅地区Dにおいては、地区計画条例で、お手元の資料6ページに示す内容と同じ制限が規定されており、「次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。」と、定められているため、事務所を整備する本計画は、地区計画条例第4条に抵触することとなります。なお、許可条項である地区計画条例第4条第1項ただし書においては、「市長が土地利用の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、この限りではない」とされております。

次に、建築物の配置計画について御説明いたします。お手元の資料では8ページでございます。スクリーンを御覧下さい。方位はスクリーン右上が北でございます。計画地は赤枠の範囲でございます。スクリーン左下に事務所1棟を配置し、北側にはフットサルコートが4面配置されております。また、敷地の出入り口は西側にございまして、上麻生50号線からの出入りとなります。駐車場は南東側に屋外平置きで40台計画しております。さらに、住宅のある方向の敷地境界には、西側は高さ2.0m、東側は高さ3.0mの防音壁を設置する計画にしております。また、本施設の営業時間は曜日によって変わりますが、最大で8時から夜23時の予定となっております。なお、敷地の過半の用途地域は第一種中高層住居専用地域ですが、建築物の過半は近隣商業地域に属しております。

次に、事務所の平面図について御説明いたします。お手元の資料では9ページでございます。スクリーンを御覧下さい。方位は、スクリーン右上が北でございます。事務所は図面下側及び右側に出入口がございます。事務所内は、事務室、トイレ及び更衣室になっております。事務室は主に受付、係員の業務スペースとなっております。立面図及び断面図につきましては適宜御覧ください。



次に、照度分布図について御説明いたします。お手元の資料では資料10ページでございます。スクリーンを御覧下さい。方位は、スクリーン右上が北でございます。照明につきましては、照度分布図により、近隣へ与える光害が低くなる計画としております。さらに、眩しさをより低減するため、ルーバー内蔵の照明を設置することで、周辺住宅への配慮をしております。また、車両によるグレアにつきましては、駐車場が公園に面しており、区画の配置から車両が住宅を直接照らすことはない計画となっております。

次に、騒音対策検討資料について御説明いたします。お手元の資料では資料11ページでございます。スクリーンを御覧下さい。方位は、スクリーン右上が北でございます。検討方法としましては、事業者が運営する他のフットサル施設で計測した実測値を基に、騒音値を予測しており、騒音の予測点として、敷地境界線上に4点設定しております。敷地の西側及び東側に高さ2m、3mの防音壁を設置することで、予測騒音値が本市の騒音規制基準の基準値を満たす結果となっております。

次に、交通対策検討資料について御説明いたします。お手元の資料では12ページでございます。スクリーンを御覧下さい。方位は、スクリーン右上が北でございます。駐車場につきましては、南東側に40台整備いたします。事業者が運営している実績として、駅近の類似施設にて1コートあたり10台で運用できていることから、本計画では4コートのため40台整備する計画となっております。また、歩行者や車両への注意喚起として、注意喚起看板の設置等を行います。

次に、許可にあたって開催した意見聴取会の結果について、御報告いたします。スクリーンを御覧ください。今回、利害関係を有すると判断した範囲は、申請地の敷地境界線から概ね、50メートル以内に位置する街区相当の土地又は建物の所有者等を対象とし、スクリーンでは赤枠で囲まれた範囲としました。

なお、意見聴取会は、計画敷地の北西側にあります麻生区役所総合庁舎の保健ホールにおいて、令和5年3月22日に開催し、9名の利害関係人と1名の周辺住民が出席されました。出席者から用途の許可に関する御意見が10件ありましたので御報告させていただきます。

まず、「用途地域の変更は考えなかったのか。」との御意見がありました。この御意見に対する考え方については、スクリーン右側のとおりです。「今後、3号線延伸によるまちづくりの動向等を踏まえ、検討を行っていくことが想定されますが、現時点で、用途地域を変更することが決定しているものではありません。」

次に、「騒音が気になるため、23時までの営業はやめてほしい。フットサル場の営業時間が21時までだとしても遅いくらいである。インドア、または、日没までなどにすべきだ。」

「騒音対策として、防音壁の高さが2mとあるがそれでは足りない。高さ20mは必要である。」「騒音についてコンピューターでシミュレーションをきちんと行って、その結果データを建築審査会に挙げてほしい。その結果規制値内に収まっているということであれば説明がつくと思う。」「事業開始後も、騒音規制値を下回る根拠が欲しい。」との御意見がありました。

この御意見に対する考え方については、スクリーン右側のとおりです。「事業者が運営する他のフットサル施設で計測した実測値を基に騒音値を予測し、敷地の西側と東側に高さ2mの防音壁を設置することで、予測騒音値が本市の騒音規制基準の基準値を満たしていることを確認しております。なお、意見聴取会の御意見を踏まえ、事業者にて、以下の対応を行います。東側の防音壁の高さを2mから3mに変更。21時以降は、サイレントプレーの周知徹底。事業開始後も騒音値が基準値を満たしていることを確認するために、定期的なdB調査を実施。」

次に、「駐車場の出入りに出庫灯は設置するのか。音が気になる。」との御意見がありました。この御意見に対する考え方については、スクリーン右側のとおりです。「出庫灯を設置する場合には、意見聴取会の御意見を踏まえ、事業者にて、音の出ないものにします。」

次に、「フットサル場のセキュリティについては、具体的に考えているのか。以前、当該地にて、夜中に飲み食いしている人達がいた。その点も考慮してほしい。」との御意見がありました。この御意見に対する考え方については、スクリーン右側のとおりです。「意見聴取会の御意見を踏まえ、事業者にて、セキュリティ対策として、防犯カメラを設置し管理します。」

次に、「本計画地は、第一種低層住居専用地域に隣接している。第一種低層住居専用地域で

の騒音規制値をクリアすべきではないか。」との御意見がありました。この御意見に対する考え方については、スクリーン右側のとおりです。「本計画地については、川崎市騒音規制基準において、第一種低層住居専用地域の騒音規制値を満たす計画となっております。」

最後に、「事業者同席の上、再度説明会を実施すべきではないか。事業者に対して、住民の意見を聞くよう指導すべきではないか。」との御意見がありました。この御意見に対する考え方については、スクリーン右側のとおりです。「許可にあたっては、本市が主体となって、近隣の皆様に意見を伺う必要があるため、3月22日に意見聴取会を適切に実施しました。また、意見聴取会の御意見を踏まえ、事業者にて、本計画に対する地域の方々からの御意見や事業運営の詳細等に対するお問い合わせを受付けるための窓口を設置し、対応する予定です。」

いただいた御意見は以上でございます。なお、フットサルコートに関する御意見をいただきましたが、今回の建築基準法及び地区計画条例による許可対象は建築物である事務所となります。

議案第1号及び第2号の許可申請の概要は以上でございますが、引き続き、本案件について、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。スクリーンを御覧下さい。なお、お手元の資料では2ページでございます。

申請者は麻生区万福寺二丁目2番1の一部及び2番2において、事務所1棟を建築する計画をたてました。この計画は、申請地の過半が第一種中高層住居専用地域であることから、建築基準法第48条第3項の規定に抵触します。しかしながら、本市が取りまとめた「新百合ヶ丘駅周辺地区まちづくりの基本的な考え方について」においては、地域の協力を仰ぎながら短期的な賑わい形成の取組を行うなどを位置付けており、駅周辺の大規模低未利用地を活用してフットサル施設を整備する本計画については、地域における賑わいや住民間交流の機能を新たに生み出す計画として基本的考え方とも合致するものです。そして、周辺の住居の環境に対する照明、騒音、交通等にも配慮されていることから、良好な居住環境を害するおそれがない計画となっております。したがって、本計画は良好な居住の環境を害するおそ

れないと認められることから、建築基準法第48条第3項ただし書に基づく許可相当と判断しました。

また、申請地の過半が新百合ヶ丘駅周辺地区地区計画区域の中層住宅地区D内にあり、用途制限により指定建築物以外は建築できないことから、川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例第4条第1項に抵触します。しかしながら、本計画は、都市計画法第58条の2に基づく届出がなされ、地区計画運営委員会にて、地区計画上支障がないと判断されており、勧告しない旨の報告を得ております。また、本計画における建築物は、その敷地面積に比べて小規模であり、その開放的な土地利用は、隣接する万福寺檜山公園が生み出す緑豊かな環境とも調和することから、日照・通風・採光等の既存の都市環境に与える影響は小さい計画となっております。したがって、本計画は適正な都市機能と健全な都市環境の確保にも支障がないと認められることから、条例第4条第1項ただし書に基づく許可相当と判断しました。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願います。

(田村会長) ありがとうございます。それでは、対象の事務所について、何か委員の皆様から、御意見、御質問があればよろしく願います。

(大村委員) この許可理由の中の地区計画運営委員会というのは、これは地元の組織になるんですか。それとも行政内で作られているんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) こちらの組織は、行政内部の組織になっておりまして、所管がまちづくり局の計画部の景観担当という部署の所管になっておりまして、そこ関係する部署を集めて開催をするものとなります。

(大村委員) 地区計画運営委員会のメンバーは行政の方になるわけですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。行政職員になります。

(大村委員) 分かりました。それは、それぞれの地区計画ごとにつくられているということですか。それとも、その地区計画に対してある案件が起きたときに、地区計画運営委員会で地区計画に合致しているかどうかを検討するという形になっているんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 今回のように用途の制限に抵触する場合はどうか、許可を要する場合に随時地区計画運営委員会に意見を諮ってやるというような仕組みになっております。

(田村会長) そうしたら、附属機関ではなく庁内だけですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 庁内だけです。

(田村会長) ただ、設置の根拠は要綱か要領ですか。それとも条例ですか。自治法の附属機関だと条例事項となりますので。

(都市計画課 大場課長) 会長、都市計画課です。要綱が設置されておりまして、附属機関ではございません。

(田村会長) いかがでしょうか、この事務所について何かございますでしょうか。

(大村委員) 今回の場合は建築物についてというよりも、むしろフットサル場としての用途がどうかということの、地域住民からのこういう意見がたくさん出ていたとの説明でしたが、今回許可案件になっている管理施設のほうでは特に何か出ているわけじゃないんですよね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 今回のフットサル場の管理施設、建築基準法上の用途は事務所になりますけれども、こちらの事務所についての御意見というのは特段出ておりません。

(大村委員) ということですよ。だけど、実際問題、地域住民からの意見がたくさん出ていたのは、フットサル場としての土地利用がふさわしいのかどうかとか、そこでの周辺に対するインパクトに対してどういう配慮がなされるのかということが中心ですよ。

だから、たまたま今回の案件は、いわゆる計画上と、それから用途地域上の建築物に該当したものだからこういう形になってきたと思うんですけど、今後こういう地区計画内、指定区域内のところで大規模な土地利用転換が起きたときに、これは建築審査会ではないですよ、多分。今回の場合は、環境アセスメントの対象になるんですか、これは。

(都市計画課 大場課長) 今回の計画はアセス条例の対象にはなりません。

(大村委員) 対象とはならないということですね。ただ、今回の場合は、こういう形でフッ

トサルというのと、それに附属施設は出てきたというかたちで、これから地域住民から要望が出てきたというので配慮されているというかたちになったということですよね。

(田村会長) 今の太村先生御指摘の点は非常に大事で、48条ただし書にかかる計画とかは、やはり周辺住民の方にはいろいろ影響が出ますので、やはり建築審査会としては審査範囲があるので審査を超えることはできませんが、川崎市全体として十分な御説明を差し上げるとか、御意見をお聞きするとか、そういうことについては留意をされる必要性があるかと思ひます。

いかがでしょうか。建築審査会としては、建築物については、よろしいですか。

(はい)

(田村会長) それでは、許可に同意すると、そういうことで建築審査会としては判断したいと思ひます。

どうもありがとうございました。

(司会) 会長、以上で次第4は終了させていただきます。

(地域整備推進課 沖山課長) 地域整備課から若干補足させていただいて、よろしいでしょうか。

今、丁寧に対応するよう御意見をいただいたというふうに認識しておりますので、私ども地域整備推進課という事業課が中心となって地域に丁寧に説明していきたいということをつけ加えさせていただきたいのと、あとこれまでやってきたことをもうちょっとだけ細かく説明いたします。一種の低層地域に向けた防音壁につきましては、当初の計画は2メートルだったんですけれども、要望で20メートルと言われ、さすがにそれは自立もしないのでなかなか難しいということで、低層の住居に向けては3メートルの防音壁を設置したりですとかいたしました。あとは窓口を事業者さんに設置させていただいて、そこで事業者さんしか答えられない運営の細かいことなんかも、これから対応していくということで指導しておりますし、また実際にオープン後についても、私どもも騒音調査を報告をしていただくということで、少し運営と一緒に見ていきたいというふうに考えております。その辺を少し追加で御

報告させていただきます。

以上でございます。

(田村会長) それじゃあ、それでよろしいですか。

(司会) はい。それでは、次第5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、包括同意基準による建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可、及び包括同意基準による建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可についての報告でございます。

ちょっと時間の関係上、今回につきましては資料の上で御報告という形にさせていただきたいんですけれども、よろしいでしょうか。

もし、何かございましたら事務局のほうで連絡をいただければと思います。

(田村会長) それでは、今回、非常に内容の関係から時間がかかなりたっておりますので、事務局から今御案内があったやり方でやっていきたいと思っておりますので、どうぞ御遠慮なく何かありましたらお問合せいただければと思います。

それでは、あと最後に事務局から何かございますでしょうか。

(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) 事務局からは1点ございます。今後の予定についてのお知らせとなります。

次回、令和5年度第2回建築審査会の開催についてですが、5月22日(月)午後2時から、本日と同じ場所を予定しております、詳細が決まりましたら通知させていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

事務局からは以上です。

(田村会長) それでは、これをもちまして、「令和5年度第1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、どうもお疲れさまでした。

－ 閉 会 －