

令和5年度 第5回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時		令和5年10月30日（月） 午前10時00分～午前11時10分																				
開催場所		新本庁舎 復元棟201会議室																				
出席者	委員	田村会長、信太委員、関口委員、本橋委員、黒川委員																				
	幹事	まちづくり局 企画課 北村課長、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、環境局 環境保全課 千室課長、建設緑政局 道路路政課 中田課長、消防局 予防課 渡邊担当部長																				
	特定行政庁	指導部 関山部長 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 上下水道局水道部施設整備課 高橋課長、上原課長補佐、有馬課長補佐、東担当係長、今井担当職員																				
	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																				
議題		<div>1 議事</div> <div>許可の同意（公開）</div> <table><tr><td>議案第4号</td><td></td></tr><tr><td>場所</td><td>宮前区馬絹四丁目1011番1</td></tr><tr><td>建築物の用途</td><td>一戸建ての住宅</td></tr><tr><td>許可条項</td><td>建築基準法第43条第2項第2号</td></tr></table> <div>議案第5号</div> <table><tr><td>場所</td><td>多摩区登戸2092番地5他</td></tr><tr><td>建築物の用途</td><td>路線バスの停留所の上家</td></tr><tr><td>許可条項</td><td>建築基準法第44条第1項第二号</td></tr></table> <div>議案第6号</div> <table><tr><td>場所</td><td>多摩区西生田五丁目6646番地の一部、6744番地1</td></tr><tr><td>建築物の用途</td><td>水道事業の用に供するポンプ施設（ポンプ室、自家発電機室、電気室）</td></tr><tr><td>許可条項</td><td>建築基準法第48条第1項ただし書き</td></tr></table> <div>2 報告（公開）</div> <div>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</div> <div>3 その他（公開）</div>	議案第4号		場所	宮前区馬絹四丁目1011番1	建築物の用途	一戸建ての住宅	許可条項	建築基準法第43条第2項第2号	場所	多摩区登戸2092番地5他	建築物の用途	路線バスの停留所の上家	許可条項	建築基準法第44条第1項第二号	場所	多摩区西生田五丁目6646番地の一部、6744番地1	建築物の用途	水道事業の用に供するポンプ施設（ポンプ室、自家発電機室、電気室）	許可条項	建築基準法第48条第1項ただし書き
議案第4号																						
場所	宮前区馬絹四丁目1011番1																					
建築物の用途	一戸建ての住宅																					
許可条項	建築基準法第43条第2項第2号																					
場所	多摩区登戸2092番地5他																					
建築物の用途	路線バスの停留所の上家																					
許可条項	建築基準法第44条第1項第二号																					
場所	多摩区西生田五丁目6646番地の一部、6744番地1																					
建築物の用途	水道事業の用に供するポンプ施設（ポンプ室、自家発電機室、電気室）																					
許可条項	建築基準法第48条第1項ただし書き																					
傍聴人の数		—																				
発言の内容		別紙のとおり																				

令和5年度 第5回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時:令和5年10月30日(月)

午前10時00分から午前11時10分

場所:新本庁舎 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5年度第5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、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、これまで感染症対策や会場の都合を考慮して、幹事を中心に、市側の出席者の調整をさせていただいておりましたが、本日の審査会におきましては出席調整はしておりません。

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。それでは、お手元の「次第」を御覧ください。

まずはじめに、許可の同意案件が3件、報告案件が1件となります。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、議案審議に入らせていただきます。議案第4号「建築基準法第43条第2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。

(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4号について説明いた

します。

それでは議案第4号の許可申請について、御説明いたします。スクリーンを御覧ください。
申請地の位置でございますが、申請地は宮前区馬絹4丁目で、赤いポイントで示したところ
でございます。本申請は、一戸建ての住宅を建築する計画で、建築基準法第43条第1項に
おける2メートルの接道の規定に抵触するため、建築基準法第43条第2項第2号の許可を
受けるものでございます。

改めまして、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。スクリーンを御覧ください。

申請者は、有限会社スタイル代表取締役山本あけみ、建物の用途は一戸建ての住宅でござ
います。申請地は宮前区馬絹4丁目1011番1でございます。地域・地区は準住居地域で、
建蔽率60パーセント、容積率200パーセント、第3種高度地区、準防火地域に指定され
ております。建蔽率等の概要については記載のとおりでございます。

次に、案内図でございます。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
ください。方位はスクリーン上が北でございます。申請地は画面左下に赤色で示した位置で
ございます。道路関係ですが、こちらの北側にある青色の道路が都市計画道路 尻手黒川線、
こちらの北西側にある黄色の道路が都市計画道路 国道246号線となります。また、申請地
東側の位置にJR武蔵野南線梶ヶ谷貨物ターミナルがございます。

次に、現況写真でございます。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②は南側から敷地を見たもの
でございます。また、写真④は南東側から敷地を見たものでございます。

次に、配置図でございます。お手元の資料では5ページでございます。スクリーンを御覧
ください。方位はスクリーン上が北となっております。計画敷地の境界線は赤枠で表示され
た部分で、黄色で表示された部分が計画建物の位置で、水色で表示された部分が専用通路等
の部分となります。専用通路等の幅員は、水路を含めて有効幅員1.5メートルで、奥行は
7.29メートルとなります。また、専用通路等の終端には2メートルかける2メートルの

正方形の通路を整備する計画となります。

次に平面図ですが、お手元の資料では6ページでございます。スクリーンを御覧ください。方位はスクリーン上が北となっております。一階は、リビングダイニングキッチン及び水回り、二階は、洋室2室及び便所がございます。

次に立面図ですが、お手元の資料では7ページでございます。スクリーンを御覧ください。建築物の最高高さは7.403メートルとなっております。断面図については8ページにございますので、適宜御確認ください。

次に、許可基準への適合状況について御説明いたします。なお、お手元の資料2ページ目に、許可基準についての詳細がありますので、適宜御確認ください。許可基準への適合状況は、お手元の資料1ページ左側下の表10欄になりますので、スクリーンと併せて御覧ください。許可の基準第7条第1号の接道の長さについてですが、1.8メートル未満のため、ただし書を適用し、次のアからウに適合する計画です。

アの専用通路等と建物の制限については、有効幅員1.5メートル、奥行き7.29メートルで準耐火建築物のため、基準に適合しております。

イの幅2メートル、奥行き2メートルの通路についてですが、整備するため、適合しています。

ウの専用通路等の維持管理における土地所有者の承諾についてですが、専用通路等は川崎市の土地となるため、ただし書を適用し、水路の管理者と協議し、了承を得ているため、適合しています。

第2号の接道状況についてですが、基準時から申請時に至るまで道路に2メートル以上接していないため、適合しています。

第3号の用途についてですが、一戸建ての住宅のため、適合しています。

第4号の既存の有無についてですが、既存建築物の建替えのため、適合しています。

第5号の階数についてですが、2階建てのため、適合しています。

第6号の専用通路等の長さについてですが、7.29メートルのため、適合しています。

第7号の防火性能についてですが、準耐火構造のため適合しています。

第8号の排水設備についてですが、確保しているため適合しています。

以上のとおり、許可の基準の内容全てに適合しています。

許可申請の概要は以上でございますが、最後に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1ページ右側を御覧ください。

本計画は、道路に2メートル以上接していないため、建築基準法第43条第1項の規定に抵触しますが、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の基準を満たしていることから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可相当と判断いたしました。

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。それじゃあ、委員の皆様から、どうぞ御自由に、御意見、御質問をお願いします。

私から一ついいですか。通路の部分は水路敷ですよ。両方あったと思うんだけど、帳簿上は水路敷になっているけど、実際にはもう流れていないのか、暗渠になっていて、実際に流れているというのと、どちらですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 現地は暗渠の状況になっておりまして、まだ水路としては使用しています。

(田村会長) 機能しているということですね。了解しました。

(信太委員) 1点、よろしいでしょうか。水路と隣のお家の外壁、外構がございますよね。ここに50センチぐらいの幅が通っているんですけども、隣の家は敷地の権利は、所有なんですか。1メートルほど赤線があって、青線の50センチがありまして、その隣に茶色い地盤が見えて、ちょっと通っていますよね。そこは、どういう扱いの土地なんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 資料4ページの写真の②を御覧いただきたいのですが、②の写真につきまして、東側の専用通路との50センチの横の部分ですけど、実は、

こちらのところも、市で管理する水路になっており、そのブロック塀とかがあるかと思うんですけど、隣の方が越境している状態になっています。この辺りは、道路管理者のほうにお伝えしているんですけども、今回は有効で1.5メートル確保できる範囲ということで、50センチの部分は確保できておりますので、それで許可相当というふうに判断しております。

（信太委員）じゃあ、今回の1.5は取りあえずは確保でき、将来的にも侵されないということですか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）道路管理者とは、そういうふうに協議しております。

（信太委員）分かりました。ありがとうございました。

（関口委員）奥も水路になっていますけれども、ここの行き来は、人が行き来はできるような形の水路でしょうか。北側のところの。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）前面の道路から北側へ抜けるのかということでよろしいでしょうか。

（関口委員）どこかに続いている道になって、通常使われている通路にはなっていますか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）北側の水路につきましても、人の出入りの通行はできるようになっておりまして、敷地の南側の道路からの通り抜けはできるような形態というふうになっております。

（関口委員）玄関のところ、少しスペースがありますけど、駐車場なんでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）今回の計画では、駐車場は設ける計画にはなっていません。

（田村会長）いかがでしょうか。ほかに何かございますでしょうか。

特になければ、許可して差し支えないという扱いでよろしいでしょうか。

（はい）

（田村会長）ほかに質問はございませんか。質問がないようでしたら、議案第4号についま

しては、許可して差し支えないものとしてよいでしょうか。

－各委員賛成－

（田村会長）それでは、本件について、許可して差し支えないものとします。それでは、次をお願いします。

（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5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。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ら3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5号について説明いたします。

それでは、議案第5号の許可申請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、スクリーンを併せて御覧ください。

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、向ヶ丘遊園駅交通広場の整備に伴い、路線バスの停留所上家を新築する計画で、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。スクリーンを併せて御覧下さい。

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2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しております。改めまして、議案第5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ページ左側でございます。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

申請地は、多摩区登戸2092番地5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400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、鉄骨造の平屋を7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、3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。

申請地はスクリーン中央白色の小田急小田原線向ヶ丘遊園駅交通広場の赤枠で示したところでございます。鉄道関係ですが、こちらの緑色の線が小田急小田原線で、こちらが小田急小田原線向ヶ丘遊園駅となります。

周辺の主要な道路関係ですが、こちらの青の線が都市計画道路登戸1号線、こちらの黄色の線が都市計画道路登戸2号線でございます。

また、お手元の資料4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5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、青色で示した部分の向ヶ丘遊園駅前地区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6ページを御覧ください。赤枠で囲っている資料右下の向ヶ丘遊園駅前地区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、7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3は敷地内を南側から見たもので、写真4は南西側から見たもの、写真6は北から見たもの、写真7は北西から見たものです。

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、当該敷地のある向ヶ丘遊園駅交通広場は法第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。

申請地を赤色で示しており、申請建築物はバス停留所上屋計7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9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、10ページが平面図、11ページが立面図で御ざいます。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、12ページでございます。

駅舎前シェルターの高さは、5.05メートル、その他のロータリーシェルターの各棟の高さは、3.4メートルでございます。

議案第5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1ページ右側を御覧ください。

申請者は、向ヶ丘遊園交通広場の整備に伴い、多摩区登戸2092番地5他内に路線バス

の停留所上家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、向ヶ丘遊園駅交通広場に合わせて建築するもので、駅利用者が雨天時でもバス、タクシー及び障害者用車両の乗場まで快適に移動できるよう、駅舎から連続的に設置する上家となっております。

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5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願います。説明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）はい、ありがとうございました。それでは委員の皆様から、どうぞ御自由に、御意見、御質問よろしく願います。

（関口委員）立面図で、駅前のところだけ、屋根が寄せている形になるという計画でしょうか。ちょっと高くなっている屋根があるんですけど。駅舎の前の部分だけちょっと高くなっているんですか。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）登戸区画整理事務所の柴です。よろしくお願いします。ちょうど、向ヶ丘遊園の駅前の駅舎と接続しているところが高くなってございます。高さが5.05メートル、ほかは3.4メートルです。この高さの理由でございますが、駅舎がございまして、駅舎の高さに合わせて、同じ高さにしているため、ここだけちょっと高くなっております。

（関口委員）この仕上げとかも合わせて、駅と屋根の見たイメージも合わせて造るという形ですか。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）はい。そういうことでございます。

（関口委員）このパースだと、ちょっと形は出ていないですけど、高くなっている部分がありますよね。その部分が、駅舎に合わせたイメージになるという感じで受け取ればいいですか。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）はい。そういうことでございます。

（信太委員）今回のポイントは、通行上支障がないというところの判断だと思うんですけども、基本的に、待っている方々が使うであろう今回の上屋のところで、それ以外の歩行者の方が分離できているかというところと、あと、上屋に造るとき柱の位置が重要だと思うんですよ。そういうときに、なるべくこのロータリー側というんですかね、そっち側に寄せて、片持ち梁のようにしているので、開放性があるというような工夫で、支障がないという、形態的な判断をされたという理解でよろしいでしょうか。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）委員のおっしゃるとおりでございます。

（信太委員）分かりました、ありがとうございます。

（信太委員）あと1点いいですか。上屋の屋根材ですけども、断面を見ますと、アルミハニカムパネルを使われているということですけども、周りに結構、高層のビルがありましたけど、マンションもあるのでしょうか。マンションもあるように見えるんですけども、上から見るとき、アルミの金属で、もろに反射してしまっただけで、光害みたいなものを起こす可能性はないかという配慮がされているか。もしくは、パネルを使っているその上に、何か、ガラスとか、何かもう1枚かませてそういったのを抑えているなど、何か建築的配慮はあるんでしょうか。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）詳細は確認をさせていただきたいと思いますが、川崎市内で、アルミハニカム構造になっているところが多くございまして、特に苦情等もないという認識でございます。

（信太委員）実績ありのところでの素材を選択ということですね。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）はい。

（黒川委員）よろしいですか。構造上、おそらく7つに分けていると思うんですけど、議案

書は50ミリと書いてあるんですけど、5センチ空いているということですよね。雨が降っていると、その間からバシャバシャ降ってきたりしませんか。何かその対応は考えていますか。駅前センターとこの通路部分のところは少し段差が増えているので、重なりみたいなのところがあって、そこも最近みられるような豪雨が吹き込んでくるのではないかという気がします。それは仕方ないところはあるんですが、そこは何か、受けとかを後からつけることは考えてはいないのでしょうか。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）委員のおっしゃるとおり、心配するところがありますので、屋根から雨が降ってこないような構造にしているところでございます。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）補足よろしいでしょうか。50ミリのクリアランスというのが、隙間が50ミリではなくて、重なるような形で、その隙間について、詳細のお付けしている資料にはないんですけども、繋がらず被さるように50ミリ空いているような形になっております。屋根と屋根の間の隙間が50ミリ空いているというわけではない工法になっております。

また、このような構造にしている理由といたしまして、1棟で計画する計画ももちろんあったんですけども、災害時ですとか、例えば交通の事故があったときに、1棟の場合ですと、全てをまた改修する必要があり、バスの交通の営業に支障が出るということがあります。別棟にしておくことで、例えば一部損傷したとしても、支障が少なく経済的なところもありますので、そういった理由からクリアランスを持っていて、隙間がないように被さるような形での屋根とした計画にしております。

（田村会長）ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。あればどうぞ。

（黒川委員）これちょっと、直接は関係ないんですけど、一般車とタクシーって、一般車の駐車スペースがぽつぽつと間が空いていますが、お行儀よく使ってくれないと思うんですが、その辺りの何か規制みたいなものは考えていらっしゃいますか。一般車もタクシーも同じところに着きますよね。当然、タクシーの乗降が一番駅よりというほうで、身障者用のマークがついて、手前のほうが1台なんですけど。要は、タクシー乗り場に乗る人は、1両ずつで

やってくる想定だと思うんですけど。一般車がおそらく中に多くいることになると思うんですけど。真ん中を取られてしまいますので、おそらく植込み側とかにも停めてしまわないかなと。そういう何か、全体のイメージですとか規制等、みんなで上手く使えるよう周知していくというところも大事ではないかと思います。

（関係人 登戸区画整理事務所 柴担当課長）今、お話しいただいた点を踏まえ、実際の運営につきましては検討してまいりたいと考えております。

（黒川委員）ありがとうございました。

（田村会長）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でよろしいでしょうか。

－各委員賛成－

（田村会長）それでは、本件について、許可して差し支えないものとします。

それでは、次をお願いします。

（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6号「建築基準法第48条第1項ただし書き」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。

会長。本件につきましては、関係人として上下水道局施設整備課から高橋課長ら5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6号の許可申請について、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、スクリーンを御覧ください。申請地は多摩区西生田五丁目で、赤いポイントで示した位置でございます。本申請は、水道事業の用に供するポンプ施設を建築することについて、建築基準法第48条第1項ただし書の許可を受けるも

のでございます。

次に、用途規制について御説明いたします。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は、第一種低層住居専用地域でございます。第一種低層住居専用地域とは、「低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1項では、第一種低層住居専用地域に建築することができる公益上必要な建築物として、「水道事業の用に供するポンプ施設で給水能力が毎分6立方メートル以下のものに限る旨が定められており、本計画の給水能力は毎分13.65立方メートルであることから、法第48条第1項の規定に抵触しております。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低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。」とされております。なお、意見聴取会は、令和5年10月10日に開催いたしましたので、後ほど御説明させていただきます。

次に、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ページ左側でございます。申請者は、川崎市上下水道事業管理者 大澤 太郎。建築物の用途は「水道事業の用に供するポンプ施設（ポンプ室・自家発電機室、電気室」、申請地は多摩区西生田五丁目6646番地の一部、6744番地1でございます。申請場所の地域地区ですが、第一種低層住居専用地域で、建蔽率50パーセント、容積率80パーセント、第1種高度地区、防火指定なしでございます。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2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、右中央の赤色の部

分でございます。最寄り駅は小田急電鉄小田原線の百合ヶ丘駅で、計画地から南東側へ徒歩25分程度の距離でございます。主要な道路ですが、緑色の線が南側に都市計画道路 長沢線、オレンジ色の線が西側に都市計画道路 菅早野線がございます。また、計画地周辺には黄色の部分で示した新光会生田病院がございます。

なお、後ほど詳細は説明いたしますが、本計画の関連施設として、中央下側に赤色で示した部分が、水道施設である百合丘配水塔と百合丘ポンプ所がございます。

次に、本計画の位置付け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。川崎市における本計画の位置付けを御説明いたします。上下水道事業の基本理念等を定めた「川崎市上下水道ビジョン」の実施計画である、「中期計画」に施策を実現するための具体的な取組として、「中長期施設整備計画」で水道施設の更新・耐震化計画として、本計画は位置付けられております。

次に、本計画の概要について御説明いたします。お手元の資料では4ページでございます。スクリーンを御覧下さい。左側が現状の送配水系統図、右側が更新後の送配水系統図を示しています。まず、左側の現状から御説明致します。申請敷地である高石配水塔は、長沢浄水場と潮見台配水池から送水された水を百合丘大配水ブロック、高石大配水ブロックに配水する役割を担っています。敷地内には現在、配水塔2基と計器室1棟があり、こちらは法第48条に適合しております。そのうち、高石配水塔から百合丘大配水ブロックへの送水にあたり、途中で百合丘配水ポンプ所と百合丘配水塔を経由し、百合丘大配水ブロックへと至ります。本件はこの百合丘大配水ブロックへの送水にあたっての課題を解決することが目的となります。

課題は3点ございまして、1点目は、左上の青枠を御覧下さい。百合丘配水塔について老朽化により施設更新が必要ですが、敷地が狭く、施設を稼働させながらの更新が困難となっています。また、そもそも百合丘配水塔は容量が少なく、百合ヶ丘大配水ブロックへの配水の役割は、現状ほぼ百合丘配水ポンプ所が担っており、この施設の必要性が低い状況です。2

点目は、中央左側の青枠を御覧下さい。百合丘配水ポンプ所についても敷地が狭く、将来的に施設更新を行う際に、施設を稼働させながら更新を行うことが困難となります。

3点目は、左下の青枠を御覧ください。高石配水塔から各ブロックへの送水する際に、低水压のエリアがあり、送水にエネルギーが必要となり、非効率的な運用となっています。

これらの課題を解決するために、本計画は高石配水塔敷地内に百合丘配水ポンプ所の機能を移設することとしております。右下の青枠を御覧ください。これにより、水道の安定供給の確保と持続可能な水道事業の継続に寄与することとなります。具体的には、百合丘配水ポンプ所の機能が高石配水塔敷地に集約される為、維持管理が効率化すること、老朽化した送配水管の更新時に管径を小さくすることができ、更新費用の低減化及び工期短縮となること、百合丘配水塔が廃止となるため、維持管理費用が低減することと、高石大配水ブロックと百合丘大配水ブロックへの配水系統が分離されるため、高石配水塔の効率的な運用が可能となることが挙げられます。次に、百合丘大配水ブロック概要図について御説明いたします。お手元の資料では5ページでございます。スクリーンを御覧下さい。

資料中央右側の青い丸部分が本申請地の高石配水塔になります。赤いラインの白抜き部分が百合丘大配水ブロックとなり、現状は高石配水塔を起点に、百合丘ポンプ所、百合ヶ丘配水塔を経由していますが、今後は高石配水塔から直接、百合丘大配水ブロック内に水道水が供給されます。以上が、本計画の概要となります。

次に、現況写真ですが、お手元の資料では6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。配置図右下の①が資料左上、写真1になります。計画地を道路側から見た写真でございます。正面に正門がございます。配置図左側の⑩と⑭が、写真10と14になります。こちらは敷地内の通行路の写真でございます。配置図中央部分の⑨と⑫が、写真9と12になります。こちらは既存の配水塔の写真でございます。

同じく、配置図中央部分の⑧と⑪が、写真8と11になります。写真の赤枠で塗られた部分が申請建築物となります。配置図面では黄色に塗られた部分となります。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7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。申請敷地は赤枠の範囲でございます。図面中央のオレンジ色の円が既存配水塔になりまして、図面中央下側の青色の部分が既存建築物の計器室になります。申請建築物は図面中央やや右側の黄色の長方形部分となります。敷地内への車両の出入りにつきましては、図面右下の道路からとなります。

敷地の外周部につきましては、申請建築物と既存配水塔の周囲に緑地を設置した現状と概ね同様の計画でございます。続きまして、申請建築物の配置計画を御説明いたします。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、図面上が北で、中央の黄色の部分が申請建築物となりまして、建物出入口は左上になります。次に、平面図ですが、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。方位はスクリーン左上が北となります。図の左上段が1階平面図、左下段が地下1階平面図、右下段が2階平面図、右上段がR階平面図でございます。地下1階は、今回の許可対象となるポンプを設置するポンプ室となります。1階は、左から電気室、自家発電機室となります。2階は、電気室となります。屋上には塔屋がございます。

次に立面図及び断面図ですが、お手元の資料では10、11ページでございます。スクリーンを御覧下さい。最高高さは9.484メートルになります。断面図については適宜御覧ください。

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。

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の土地又は建物の所有者等を対象とし、スクリーンでは緑色の枠で囲まれた範囲としました。意見聴取会は、申請敷地の北にあります市営高石住宅団地 集会所において、令和5年10月10日に開催いたしまして、利害関係人の出席はございませんでした。

計画概要につきましては以上でございます。最後に、許可理由について御説明いたします。お手元の資料では1ページ右側でございます。申請者は、川崎市多摩区西生田五丁目664番地の一部、6744番地1において、合計毎分13.65立方メートルの給水能力を有

する水道施設を新築する計画をたてました。申請地の用途地域は、第一種低層住居専用地域に指定されており、水道事業の用に供するポンプ施設は給水能力が毎分6立方メートル以下のものに限られているため、建築基準法第48条第1項の規定に抵触します。

しかしながら、本計画は「川崎市上下水道ビジョン」の実施計画である「川崎市上下水道事業中期計画」における施設の計画的更新のための取り組みとして「中長期施設整備計画」に位置付けられており、百合丘大配水ブロックへの水道の安定供給に必要不可欠な施設です。以上により、本計画は本市の水道事業に関する公共施設の整備であることから、公益上やむを得ないと認め、建築基準法第48条第1項ただし書の規定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お願いします。

(田村会長) はい。ありがとうございました。それでは、どうぞ御自由に、御意見、御質問があればよろしくお願いします。

(信太委員) 基準では、毎分6立方メートルですね。ですが今回13.65立方メートルということ、倍以上の能力ということなんですけれども、この辺りは性能が上がると、騒音の問題とかで6とかに規制なんですか。それとも、どういう辺りで6に決められているか教えていただければと思います。確実に一つ、機能をこっちに持ち越して、能力が上がったので、当然公共性が上がっていると思うんですけれども。どうも引かかるかなというところで、教えていただければと思います。

(特定行政庁 建築指導課 宋戸担当係長) 委員がおっしゃるとおり、法律の立てつけとしては、6立方メートルというのが一種低層、この低層住宅の環境を保護するに当たって支障がない範囲というふうに定められているところでございまして、当然給水能力が上がると、騒音振動ですとか、周囲の環境に与える影響が大きくなるということで、法律の立てつけではそういうふうになっております。

(信太委員) そうですね。なので、今回は倍以上になってしまうんですけれども、これだけ緑地もあるし、周辺の住宅地から距離をある程度キープしているというようなことで、問題

がないとか、どのように判断されたのでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宋戸担当係長）今回、配置につきましても、広い敷地の中の奥のところで、また、周辺よりも高さが高い、上がったところになっていることもございますし、騒音の規制値につきましては、環境のほうで定めております条例の、一種低層住居専用地域の騒音規制の範囲内には収まる給水ポンプを入れる計画になっていますので、周辺環境においても、影響はないものというふうに考えております。

（信太委員）ありがとうございました。

（黒川委員）今、御説明あったように、ポンプ、例えば、低騒音だとかそういうのでしょうか。けれども、建物のほうで、例えば、防音サッシみたいなものを入れているんですかね。

（関係人 上下水道局水道部施設整備課 東担当係長）騒音と、騒音振動に関して、公害防止条例の範囲内というところで作っておるところなんですけれども、防音サッシとまでは行かないところなんだろうが、他の防音設備で少し性能のいいものを使っていこうかとは考えております。

（黒川委員）神奈川県でも同じように許可を取ることがあるんですが、必ず音の問題と騒音の問題が出てくるので、数値も厳しいものを求められていました。その周辺住民に対応するために、防音サッシなど検討してみられてもいいのではないかと思います。

（関係人 上下水道局水道部施設整備課 東担当係長）すみません。先ほどの補足なんです。が、おっしゃられるように検討し、透過損失で一番直近の境界のところ騒音値を計算してやっているとありますが、そもそも、このポンプが格納されている室が地下にございますので、その辺は、壁厚だとか、地中の中である点も含めて、影響が少ない計画になっております。

（黒川委員）振動なんかはどうですかね。

（関係人 上下水道局水道部施設整備課 東担当係長）振動に関しても同じように計画しています。

（黒川委員）わかりました。話は変わり、意見聴取会の件ですが、あんなに離れた場所でや

るんですか。紫色のところの人たちに、何かお手紙でも出しているんですか。意見聴取会の会場と現地が随分離れていますよね。その辺の配慮は、御近所で探したけど、周辺に川崎市の施設が他にないので、やむを得ずそこでやったということですか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）おっしゃるとおりでございます、どうしても近くに公共施設がございませんので、一番近いところで、市営住宅の集会所を確保できたというのが実情でございます。

（黒川委員）設定時間は昼間ですか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）平日に開催しておりますので、仕事をされている方への配慮とさせていただき、夜の7時からといたしました。

（黒川委員）ありがとうございました。

（田村会長）ほかにいかがでしょうか。ございますか。大丈夫ですか。

それでは、許可して差し支えないという扱いでよろしいでしょうか。

（はい）

（田村会長）ほかに質問はございませんか。質問がないようでしたら、許可して差し支えないものとしてよいでしょうか。

－各委員賛成－

（田村会長）それでは、本件について、許可して差し支えないものとします。

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についての報告でございます。それでは、建築審査課 庄野担当係長、説明をお願いします。

（特定行政庁 建築審査課 庄野担当係長）はい。それでは、説明させていただきます。

法第43条第2項第2号許可に係る包括同意基準による許可の報告は、2mの接道がとれない敷地について、敷地が広い空地に接することを評価して、建築行為を許可する制度でございます。この許可にあたって、一定の基準を満たすものについては、通例的であり件数も

多いため包括同意基準により許可を行っております。

許可基準につきましては、敷地周囲の空地の種類や形状に応じて適用する条文が異なりまして、今回の報告では、包括同意基準の第4条を適用した案件がございます。第3条、第5条、第6条及び第7条につきましては、4月開催の令和5年度第1回建築審査会で御説明させていただきましたので、今回は説明を省かせていただきますが、第4条を適用するのは今年度初めてとなりますので、報告の前に、第4条の内容を説明させていただきます。お手元の薄紫のフラットファイルの17ページ以降に法第43条第2項第2号許可に係る川崎市建築審査会包括同意基準を綴じておりますので、併せて御覧ください。

まず包括同意基準第4条についてですが、「その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道に2メートル以上接すること」とする省令第10条の3第4項第2号の規定を適用する場合の基準となりまして、第1号から第4号を規定しております。

第1号では、その敷地が、農道その他これに類する公共の用に供する道に2メートル以上接するものであること。

第2号では、敷地が基準時から道路に2メートル以上接していないこと。

第3号では、当該道を道路とみたてて、建築基準法令の規定に適合すること。

第4号では、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備の確保を図ること。

とし、これらすべての基準に適合することが必要です。許可基準の説明は、以上になります。

引き続き、建築基準法第43条第2項第2号の規定に係る、包括同意基準による許可の報告をさせていただきます。

今回の報告件数は、包括同意基準第4条に該当する案件が1件、第5条に該当する案件が13件、第6条に該当する案件が6件、第7条に該当する案件が1件でございます。申請者・申請場所・面積等の概要は、報告資料の6ページから12ページに記載のとおりでございます。条文毎にスクリーンで報告させていただきます。

まずは、包括同意基準第4条に該当する案件でございます。資料では、資料右上の番号1

でございます。

申請敷地は、麻生区早野 584 番 1 の赤く示した部分で、緑色の部分が省令第 10 条の 3 第 4 項第 2 号の規定による道、茶色の部分が建築基準法の道路でございます。

こちらが配置図でございます。緑色で示す部分が省令第 10 条の 3 第 4 項第 2 号の規定による道で、神奈川県が管理する河川管理用通路で、有効幅員が 4 m 以上の公共の用に供する道の範囲でございます。申請敷地は、当該道に 2 m 以上接して一戸建ての住宅を建築するもので、包括同意基準第 4 条に適合しております。

続きまして、包括同意基準第 5 条に該当する案件でございます。資料では、資料右上の番号 2 でございます。申請敷地は、川崎区大島五丁目 10 番 14 の赤く示した部分で、緑色の部分が省令第 10 条の 3 第 4 項第 3 号の規定による通路、茶色の部分が建築基準法の道路でございます。

こちらが配置図でございます。緑色で示す部分が省令第 10 条の 3 第 4 項第 3 号の規定による通路の範囲でございます。有効幅員が 1.8 m 以上あり、包括同意基準第 5 条に適合する通路となっております。申請敷地はこの通路に 2 m 以上接して一戸建ての住宅を建築するもので、同基準に適合しております。

以降、お手元の資料の右上の番号 3 から 14 につきましても、同様に、包括同意基準第 5 条に適合するものとなっております。

続きまして、包括同意基準第 6 条に該当する案件でございます。資料では、資料右上の番号 15 でございます。申請敷地は、高津区上作延字原間谷 525、527-7 及び 526-1、527-1、527-3 の一部の赤く示した部分で、緑色の部分が省令第 10 条の 3 第 4 項第 3 号の規定による通路の範囲で、開発道路予定区域でございます。

こちらが配置図でございます。本件につきましては、開発行為で築造する完了公告前の道路部分に 2 m 以上接して、共同住宅を建築するもので、包括同意基準第 6 条に適合しております。以降、お手元の資料の右上の番号 16 から 20 につきましても、同様に、包括同意基準第 6 条に適合するものとなっております。

続きまして、包括同意基準第7条に該当する案件でございます。資料では、資料右上の番号21でございます。

申請敷地は、多摩区東生田一丁目4597番1の一部の赤く示した部分で、茶色の部分が建築基準法の道路でございます。

こちらが配置図でございます。申請敷地は道路に1.8m以上接して、一戸建ての住宅を建築するもので、包括同意基準第7条に適合するものとなっております。

報告は以上でございます。

以上で報告を終わらせていただきます。

（田村会長）はい。ありがとうございました。報告案件でございますので、いつでもお問合せいただけるということは、今までと同じでございますけれども、ここで特に言っておきたいということがあれば、どうぞ御自由に御発言いただければと思います。

よろしいですか。それでは、もし何かお気づきの点があれば、いつでもお問合せいただければと思います。

（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がございますか。

（司会）はい。事務局からは、1点ございます。次回の第6回建築審査会は、12月25日月曜日とさせていただき、9時半と当初お伝えしておりましたが、10時からにさせていただきたいと思います。内容は、許可同意案件を予定させていただいております。場所はこの会議室の真下にあたる新庁舎復元棟101会議室を予定しております。

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5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－