

令和5年度 第6回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時		令和5年12月25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101会議室
出席者	委員	田村会長、大村委員、大雄委員、関口委員、本橋委員、黒川委員
	幹事	まちづくり局 都市計画課 大場課長、建築指導課 工藤課長、建築審査課 庄野担当係長（代理）、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 吉田担当係長
	関係人	
	事務局	まちづくり調整課 齊藤課長、小田部担当課長、大瀬担当係長、 福田担当職員
議題	<p>1 議事</p> <p>許可の同意（公開） 議案第7号 場所 川崎市中原区小杉一丁目390番1 建築物の用途 フィットネスジム、共同住宅、店舗等 許可条項 建築基準法第48条第5項ただし書</p> <p>議案第8号 場所 川崎市中原区小杉一丁目390番1 建築物の用途 フィットネスジム、共同住宅、店舗等 許可条項 建築基準法第56条の2第1項ただし書</p> <p>2 報告（公開） 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 建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可基準の改正</p> <p>3 その他（公開）</p>	
傍聴人の数	-	
発言の内容	別紙のとおり	

令和5年度 第6回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時:令和5年12月25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101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6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。

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2件、報告案件が2件となります。なお、これらのうち許可の同意案件2件につきましては、同一敷地の案件でありますため、併せて御説明させていただきます。予定でございます。

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) 会長。傍聴希望者は現在のところございませんが、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。

(田村会長) その場合は許可します。

(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7号「建築基準法第48条第5項ただし書」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。こちらにつきましては、冒頭に申し上げましたとおり、議案第8号「建築基準法第56条の2第1項ただし書」規定に基づきます同意案件と併せて御説明させていただきます。

(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。まず、説明に入る前に、本案件は、申請者が法人のために公開としておりますが、住宅部分は個人へと販売されますので、傍聴人が来られた場合に傍聴人にお渡しする資料については、共同住宅部分を白抜きにさせていただきますので、御了承いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

それでは、議案第7号及び第8号について御説明いたします。なお、本案件は、関連する案件であるため、一括して御説明させていただきます。

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。申請地は中原区小杉町1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、共同住宅、フィットネスジム、店舗、保育所、老人福祉センター等からなる2棟の複合施設を整備する計画でございます。

許可を要する規定は、2点ございます。1点目は、議案第7号の建築基準法第48条第5項の規定に基づく建築物の用途に関する規定でございます。2点目は議案第8号の建築基準法第56条の2第1項ただし書の、日影に関する規定でございます。

はじめに、議案第7号の建築基準法第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。用途地域は住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、都市計画法に基づいて13種類の用途地域を定めております。

そして、それぞれの用途地域ごとに、建築することができる建築物、または、建築することができない建築物の用途が、建築基準法で規定されております。計画敷地の用途地域は、第一種住居地域であることから、当該地域の規定が適用されます。第一種住居地域とは、「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5項では、

第一種住居地域では、3,000㎡を超えるフィットネスジム等の建築が制限されています。

しかしながら、この制限にはただし書の規定がございまして、特定行政庁が、第一種住居地域における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、建築することが可能となります。

なお、この許可をする場合には、法第48条第15項の規定により、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規定されております。意見聴取会は令和5年11月29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。

次に議案第8号の法第56条の2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。法第56条の2第1項では、日影規制について定めており、敷地外の一定区域に対する計画建築物の日影は、一定時間内に収めなければならない、とされております。

スクリーンでは、申請地の規制である、4時間以上日影となる部分と2.5時間以上日影となる部分が、敷地境界からそれぞれ5m、10m以内に収めなければならない場合の日影規制のイメージをお示ししております。なお、日影規制の測定面の高さは本市の条例で指定されておりますが、本案件は第一種住居地域であるため、平均地盤面から4メートルの高さで、検討を行っております。

しかし、この日影規制にはただし書の規定があり、特定行政庁が「土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれ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。」とされております。このただし書に基づく許可について、川崎市では許可基準を定めておりますので、スクリーンを御覧下さい。

こちらが許可基準でございます。お手元の資料では4ページになりますので、併せて御覧下さい。許可基準の第1条には、基準の目的が規定されており、第2条には、用語の定義が、第3条には既存不適格建築物等の増築等にあたっての日影の基準が、第4条には、建築物等の新築にあたっての日影の基準が規定されております。

本案件は、第1条の市長が特に土地の状況等によりやむを得ないと認める場合として、建

建築基準法第56条の2第1項ただし書の土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないことにより、許可を行うものでございます。

なお、本案件は、別途建築基準法第86条第1項に基づく一団地認定を取得予定です。

そのため、議案第7号の建築基準法第48条第5項の規定に基づく許可は赤で示す範囲が許可対象敷地です。また、議案第8号の建築基準法第56条の2第1項ただし書の、日影の規定は、一団地認定における特例対象規定であるため、青で示す一団の敷地の範囲が許可対象敷地となります。

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、三菱地所レジデンス株式会社 プロジェクト開発部長 亀田 正人 建築物の用途は議案第7号の敷地は、「共同住宅、フィットネスジム、店舗、駐車場、自転車駐車場」であり、議案第8号の敷地は、「これらのほか、飲食店、保育所、診療所、老人福祉センター、地域包括支援センター、地域密着型事業所、サービス付き高齢者向け住宅」がでございます。

申請場所は議案第7号が川崎市中原区小杉町一丁目390番1の一部、議案第8号が川崎市中原区小杉町一丁目390番1でございます。地域・地区は、第一種住居地域、容積率200パーセント、建蔽率60パーセント、防火地域、第3種高度地区、小杉町1・2丁目地区地区計画に指定されております。建蔽率などその他の事項については、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5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、議案第7号が中央の赤色の部分、議案第8号が青色の部分でございます。鉄道ですが、計画地南側、水色がJR南武線、東側、茶色が東急東横線で武蔵小杉駅です。

次に、主な幹線道路ですが、計画地南側、東西を通る黄色が都市計画道路 川崎駅丸子線、西側、緑色が南北を通る国道409号府中街道でございます。周辺の主な公共施設ですが、こちらが中原区役所、こちらが小杉小学校でございます。

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。写真赤枠部分が計画地でございます。計画地はフェンスで囲われていますが、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。スクリーンを御覧ください。計画地がある小杉町1丁目周辺は、本市の広域拠点である小杉駅周辺地区に位置づけられており、医療と福祉を中心とした誰もが利用しやすく多様な世代が交流できるまちづくりを目標として、計画地を含む緑で示す範囲を平成28年8月30日に小杉町1・2丁目地区地区計画を再開発等促進区として、都市計画を決定しております。この地区計画は、その整備が完成または概成されたのち、計画地を含む一部街区の用途地域をその土地利用にふさわしい商業地域に変更することを前提としているもので、その方針等に基づき、計画的にまちづくりが進められております。

つづいて、地区計画区域の計画図です。お手元の資料では、7ページからでございます。スクリーンを御覧ください。地区計画では、AからC地区の3つの地区に区分されており、小杉小学校、こすぎ公園がA地区として、日本医科大学武蔵小杉病院がB地区として区分されております。本計画地はC地区に位置しております。

それでは、計画地のある小杉町1・2丁目地区地区計画のC地区の内容について御説明いたします。お手元の資料は、8・9ページでございます。スクリーンを御覧ください。土地利用に関する基本方針につきましては、「健康増進機能、交流促進機能、多世代向けの優良な都市型住宅機能等、多世代に向けた諸機能を配置する。」こととしております。都市基盤施設の整備の方針につきましては、「東側外周道路沿いに緑道を整備し、一時避難スペースとして周辺地域の防災機能の向上等に寄与する広場を整備する。」こととしております。

次に、建築物等の整備の方針につきましては、「低層部に商業施設や交流施設を配置し、周辺住民も利用できる備蓄倉庫を整備する。」こととしております。また、建築物の用途の制限につきましては、画面に示す建築物は建築してはならない、としております。こちらは、将来変更する予定の商業地域で建築できるものから、近隣の居住環境に配慮し、3,000㎡

を超える規模の店舗、飲食店、またマージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス等を制限しております。その他の建築物の制限については、お手元の資料9ページ右側でございますので、適宜御参照ください。

議案第7号の計画地の建物は、フィットネスジム、店舗、共同住宅などの、複数の建物用途が集まった複合施設です。これらの建物用途は地区計画上、建築できる用途であり、将来変更される予定の商業地域においては建築可能な施設ですが、現状の第一種住居地域では、3,000 m²を超えるフィットネスジムは、建築が制限された建物用途でございます。

しかしながら、この制限には法第48条第5項ただし書の緩和規定がございまして、特定行政庁が第一種住居地域における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、この限りでない。としております。

なお、計画地は、「再開発等促進区を定める地区計画」の区域内ですが、この区域内においては、地区計画で定めた建築物の建築を実現させるため、建築基準法第68条の3第6項に基づく読み替え規定がございまして、法第48条第5項ただし書は、「特定行政庁が、第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、公益上やむを得ないと認め、又は地区計画で定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」と認められる場合においては、この限りではない、と読み替えられます。今回のフィットネスジムは、これらの条件を満たしておりますので、許可することができるものと考えております。

つぎに、建築物の配置ですが、スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料10ページも合わせて御覧ください。スクリーン左が北で、議案第7号の申請地は赤枠の部分で、許可対象建物は、南棟です。議案第8号は、北棟を含めた青枠の部分でございます。また一般の方が自由に利用できる公共的な空間として、敷地の周囲には、道路に沿って歩道状空地や緑道、その他歩行者通路がございます。また、一時避難場所として利用可能な広場が整備されております。

次に、建物の建築計画について御説明いたします。お手元の資料は11ページから17ペ

ージです。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料も併せて御覧ください。なお、各階の薄茶色で示している部分は、議案第7号の建築基準法第48条第5項の許可対象となるフィットネスジム及びフィットネスジムが利用する共用部です。地下1階の建築基準法第48条第5項の許可対象部分は、フィットネスジムと店舗の共同利用となる駐輪場や設備室・防災倉庫で、その他に共同住宅用の防災倉庫や設備室等があります。

1階の建築基準法第48条第5項の許可対象部分は、地下1階同様、フィットネスジムと店舗の共同利用となる駐車場やごみ置き場であり、その他に共同住宅のエントランスなどの共用部、店舗、北棟には、保育所、診療所などがございます。

2階の建築基準法第48条第5項の許可対象部分は、地区計画の方針に定められている、健康増進機能や交流促進機能を担うフィットネスジム部分であり、エントランスホール、プール、地域活動でも利用可能なスタジオがございます。その他に共同住宅の駐輪場、北棟には、診療所、老人福祉センター・地域密着型サービス事業所・地域包括支援センターがございます。

3階の建築基準法第48条第5項の許可対象部分は、フィットネスジムのロッカールームなどのアメニティ部分であり、その他に共同住宅の駐輪場や共用部、北棟には、サービス付き高齢者向け住宅がございます

4階は共同住宅の住戸、北棟には、サービス付き高齢者向け住宅がございます。

5階以上は共同住宅の住戸でございます。

次に、立面図でございます。お手元の資料では18・19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、北棟・南棟どちらも175.67メートルの計画でございます。また、お手元の資料20・21ページが断面図、22・23ページがイメージ図ですので、適宜御覧ください。

続きまして、建築基準法第56条の2の許可基準への適合状況について御説明する前に、本計画地は法第86条第1項に基づく一団地認定を取得予定であるため、複合日影の考え方の前提となる一団地認定について、御説明いたします。

スクリーンを御覧ください。

通常的设计においては一敷地一建築物を原則として、それぞれの敷地において建築基準法の各条文に定める制限の範囲内で建築が行われます。これに対し一団地認定とは、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについて、接道、建蔽率、容積率、日影などの特例対象規定と呼ばれる法の一部の規定を、2以上の建築物の敷地等が形成する一団地を一の敷地とみなし、適用することができる制度でございます。今回の計画においては、この規定を適用しているため、北棟・南棟の敷地を一の敷地とみなし日影を検討しています。

それでは、日影規制の許可基準への適合状況について、御説明いたします。スクリーンを御覧下さい。こちらは等時間日影図となります。なお、お手元の資料では24ページの日影図となりまして、時刻別日影図は25ページとなります。こちらが4時間日影、こちらが敷地境界から5メートルの線でございます。

続いてこちらが2.5時間日影、こちらが敷地境界から10メートルの線でございます。また、計画地周辺、黄色で示す範囲は、現在日影規制の無い区域であります。日影規制のある区域内において、いずれの範囲内においても、規制時間を超えているため、不適合ということになります。

ただし、用途地域変更後は、日影規制対象外の地域となりますので、適合した計画となります。なお、計画敷地の北側街区に落とす不適合日影は、一団地認定の認定基準を参考に、本計画地においては、4時間日影が居住の用に供する病院の病室には落とさない計画となっているため、用途地域変更前においても、不適合日影は、周囲の居住環境を害するおそれがないものと言えます。

以上のことから、本計画地は、整備が完成または概成されたのち、用途地域を商業地域へ変更することが見込まれており、用途地域変更後は、日影規制対象外の地域となり、かつ、用途地域変更前であっても、周囲の居住環境を害するおそれがない計画であるため、特に土地の状況等によりやむを得ないと認められ、許可基準第1条に適合しております。

次に、建築基準法第48条第5項の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、100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小杉小学校の多目的ルームにおいて、令和5年11月29日に開催し、12名の利害関係人が出席されました。出席者から用途の許可に関する御意見が3件ありましたので御報告させていただきます。

まず、「スタジオが地域活動でも利用可能とのことだが、フィットネスジム会員以外の方にも開放されることについて、行政として担保していくのか。」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、「スタジオにおける交流促進機能は、都市計画決定されており、設置が必要なものと行政としても認識しているため、事業者と協議し実効性を確保していきます。」です。

次に、「道路の混雑や路上駐車が心配。」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、「環境影響調査により、支障がないと予測、評価されています。また、駐車場附置義務条例に適合した計画となっています。」です。

最後に、「どこのフィットネスジムが入るのか。また、営業時間・収容人数は。」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、「フィットネスジムの事業者は未定であるため現段階ではお答えできません。」です。議案第7号及び第8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・3ページでございます。

申請者は、川崎市中原区小杉町一丁目390番1において、地下1階地上50階建ての共同住宅、フィットネスジム、店舗、老人福祉センター等からなる2棟の複合施設を計画しました。南側の敷地に計画しているフィットネスジムは、建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が30

00㎡を超えるため、法第48条第5項の規定に抵触します。また、申請地北側に位置する街区に生じさせる日影について、日影による中高層の建築物の高さの制限を定める法第56条の2第1項本文の規定に抵触しています。

しかしながら、本計画地を含む小杉駅周辺地区は、「川崎都市計画 都市再開発の方針」において、「2号再開発促進地区」に位置付けており、交通結節点としての都心機能の強化を図るため、商業・業務・研究開発・文化交流・医療・文教・都市型住宅等の機能が集積した広域的な拠点の形成をめざすこととしております。

また、「都市計画マスタープラン 小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」において、本地区は、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した高度医療福祉拠点の形成をめざす「医療と文教の核」及び、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」に位置付けております。

それらの方針等を実現するために、再開発等促進区を定める地区計画「小杉町1・2丁目地区地区計画」が計画決定しており、段階的にまちづくりを進めることとしており、本計画地であるC地区は、土地利用に関する基本方針において、高齢者福祉機能、子育て支援機能、健康増進機能、生活利便機能及び優良な都市型住宅機能等の多世代に向けた諸機能を配置することにより、広域拠点として、多様な機能が集積する複合市街地の形成を図ることとしております。

本計画のフィットネスジムは、地区計画における健康増進機能や交流促進機能等の多世代に向けた諸機能を担う用途であり、各機能の効率的な連携を確保するとともに、地域包括ケアシステムにおける一つの推進モデルを実現すべく、多世代の周辺地域住民の交流を促す拠点として、地域活動でも利用可能なスタジオをフィットネスジム内に配置しており、バリアフリーにも配慮した計画となっております。

また、現状の第一種住居地域における適合しない日影については、北側街区に建設される病院の病室には、居住環境を害さないように適合しない日影を落とさない計画としており、

北側街区以外は、適合した計画となっております。

本計画地は、建築物及び都市基盤の整備が実現したのち、用途地域を商業地域へ変更することが見込まれており、用途地域変更後は、法第48条第10項の規定に抵触せず、また、法第56条の2第1項本文の規制の対象外の地域となるため、適合する計画となります。

以上のことから、本計画は、小杉駅周辺地区の将来のまちづくりを実現するため、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、広域拠点として相応しい各機能が集積・連携することは、都心機能の強化を図る上でやむを得ない計画であり、また、日影については周囲の居住環境を害するおそれがなく、土地の状況等によりやむを得ないと認められます。

さらに、整備が完成または概成されたのち、用途地域をその土地利用にふさわしい商業地域に変更することが見込まれていることから、法第48条第5項ただし書及び法第56条の2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。説明につきましては、以上でございます。御審議のほど宜しく申し上げます。

(田村会長) 御苦労様でした。それでは、本件に関して質問がありましたらお願いします。

(田村会長) それでは、委員の先生方から御自由に、御意見、御質問があれば、よろしくお願ひいたします。

私は考えるんだけど、勘違いかもしれないけれども、意見聴取会なんですけれども、なんか昔の国の古い通知があって、50mか何かじゃなかったですかね。これは大規模なので、100mで大いに結構なんですけれども、今後のこともあるので、やっぱり行政ですから常識として、大規模なので広い範囲というのはとてもいいことですが、何で100mにしたのかとそこ教えていただければ。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 会長のおっしゃるとおり、国の例規に基づいて範囲を決めておりまして、規模的には50m又は100mという基準がありました、今回は環境影響評価のアセス条例に該当する大規模な開発のものになりますので、100mという設定をさせていただきました。

(田村会長)なるほどね。国の例規にも100mというのも書いてあるのね。分かりました。
はい、ありがとうございます。どうぞ先生方から。

(大村委員) 幾つかよろしいですか。まず、このプロジェクトの一団地認定されているB地区とC地区が今回、許可対象というか、検討対象になっていると思うんですけども、全体像としてですね、地区計画で全体かかっている、ほかの街区の土地利用とか進捗状況を教えていただけますか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) まず、A地区につきましては、小杉小学校と公園については完成しております、B地区のほうは日医大の病院がほぼ完成はしているんですけども、まだ立体駐車場とか一部附属の施設が整備段階というふうになっております。

(大村委員) A地区は建物がもう完成して、実際にはオペレーションされていると。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。

(大村委員) B地区に関してもほぼ完成しているということで、C地区に関してはどうなっていますか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) C地区はこれから許可を取得して、建築確認を取得して、予定どおりに行けば、来春頃に着工ができるまでのスケジュールというふうに考えております。

(大村委員) 来春後の着工という形になるということですね。そこで2棟のタワー棟というか共同住宅ですが、何戸ぐらいの住宅になるのでしょうか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 北棟と南棟を合わせまして全部で1,438戸となります。

(大村委員) 1,438戸ですね。分かりました。相当大きいですね。それでもう一つこれ確認なんですけれども、地区計画というのは、いわゆる再開発の促進という地区計画で昔の旧再地区だと思えますけれども、ここで現行の基準の容積建蔽率に対してそれぞれ規制緩和されていますよね。それはそれなりの御説明がありましたように、市のマスタープラン上、あるいは、いろんな方針上、再開発を促進すべき区域だということで、それなりの規制緩和

をされているというふうに理解しておりますけれども、ここで掲げられているこの地区計画の、9ページのところでC地区と掲げている、次に掲げる建築物は建築してならないものが10個ありますよね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。

(大村委員) この10個の中には、フィットネスクラブは該当しないというふうに考えるんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。該当しないものとなります。

(大村委員) ただ、第一種住居地域の現行の用途地域上の別表2の建築物としては、法に抵触するからという形で今回はするということですね。

(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。

(大村委員) 分かりました。それで、このいわゆる地区計画は将来の商業地域に変更を見越した上での、この建築物に関する事項というか、用途制限というのを書かれているというふうに理解してよろしいんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい。C地区の地区計画で定めているものについては、商業地域でももちろん用途地域上はできるんですけれども、さらに地区計画のほうで、この用途の制限については絞り込んでおります。

(大村委員) ということで、将来商業地域に変更しても、この地区計画が矛盾するということはないということですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) はい、そのとおりでございます。

(大村委員) はい、分かりました。基本的にはよく分かりましたけれども、それで今回の話ではないと思うんですけれども、それぞれ現行の200%から大幅に緩和された理由というのは、今回の同意案件とは関係ないと思うんですけれども、その後の事情を御説明していただけると、私も関心があるので教えていただければと思うんですけれども。

こういう形で、ある意味でも武蔵小杉って非常にホットスポットになって、いろんな形のタワー型マンションが出ているとか、一方で、交通負荷がかかって駅での混雑度がすごい高

いというような話がメディアから紹介されておりますけれども、今回のある意味で容積緩和によって、C街区はほぼ600%に近い、全体で1,500戸近くの住居が増えるという形で、それなりの交通負荷がかかると思うんですね。

もう今回の意見書の中での駐車場の問題というのは、多分、フィットネスクラブという形での交通負荷の問題に対して懸念を表明されたんだと思うんですけれども、その辺りの全体の負荷について、もしお分かりなら教えていただければと思うんですけれども。

(都市計画課 大場課長) はい。基盤整備については、道路とか歩行者専用道などはこの地区計画の中で整備されています。また、小学校などのインフラについても整備されています。

あとは鉄道の混雑につきましても、様々な取り組みがされておまして、最近ですと、横須賀線の新たな改札口が設けられまして、その辺の混雑緩和を図っております。

(大村委員) 多分、今回の容積が大幅にアップされたことに関しては、今回御説明があった歩行者専用道とか地区広場であったりとか、カウントされて緩和されたんだという理解をされているんですけれども、今御説明がありましたような、いわゆる鉄道駅に対する負荷に関しては、なかなか、そこが測定し難いのと、でも一応事業者側としてどう判断するかというか、考慮されているのかというのがもしあればということで、お聞きした次第です。

(都市計画課 大場課長) 駅については先ほど説明したとおりです。容積の緩和については、前々から空地を評価して、今回200%の空地評価しているかなと思います。全国的にもこの空地評価はありますが、川崎市については空地をベースに、都市機能であったり、環境配慮あと、防災の取組、都市空間、この4項目を評価いたしまして、公開空地をベースにして取り組んでいるものについては、それに対して1.0倍から1.6倍に加算する計算式になっております。取り組んでいないものについては逆に減算する計算式となっております。

なので、土地だけではなくて、様々な取組をもって容積率の上限を判断しています。

(大村委員) 分かりました。

(大雄委員) 御説明ありがとうございました。今回の申請地はB地区、大学病院と一体となって複合的に利用するというお話だと思うんですけれども、もし具体的に大学病院との一体

性といえますか、関連性を示すような取組があれば教えていただきたいんですけども。

何かこの施設を利用される方、あるいは、入居される方にとって、メリットがあるような取組をされているのかどうか、もしあればお願いします。また、今回の申請はC地区ですけど、B地区と一体となって複合的に事業を進めるという計画だと認識しているんですけども、今回の施設とB地区の大学病院との連携や、体制、関連性みたいなものがあれば。

(都市計画課 大場課長) 包括ケアを連携させていまして、B地区については医療、C地区については高齢者福祉系の施設に入っていますので、そういった施設の連携をしていくという取組を考えています。

(大雄委員) 何か利益というか、ベネフィットはあるんですか。そこを利用することによって、大学病院での診療を受けやすいなど。

(都市計画課 大場課長) 直接の利益があるかどうかについては把握できておりません。

(大雄委員) 分かりました。

(本橋委員) 日影のことで、病院側には病室がないということなんですけど、実際何があるんですか。病室がないと何があるんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 病室があるところは3階になりまして、この壁面日影図を描いたときに、日影が来るのは1、2階の部分になりまして、1、2階の部分には病室がないということになっております。

1階の部分には図面を見ますと救急病棟とかの待合エントランスが1階にありまして、2階のところも待合と、あとは化学療法センターですとか、化学療法室とか、病院の機能が1、2階に入っている配置となっております。

(本橋委員) 病室は3階から何階まであるんですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) すみません。今はそこまでの資料は持ち合わせておりません。

(本橋委員) 結構住居とは離れているのですね。北の棟とは。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 住居とは離れております。

(本橋委員) 同じ目線に生活環境がマンションに住んでいる人と、病室の人が同じ目線になることはないのですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) そうです。配置も離しておりますし、病室も住宅の住戸も採光が必要になりますので、一定の距離は当然必要になってきますので、目線が合うということはないようになっています。

(関口委員) 日影図のほうを見ると、線路側、南側の高層マンション、この周囲にどのぐらいの高層マンションがあるのかが知りたいんですけれど。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) スクリーンを御覧いただきますと、今回の計画地の左側のところですね。

こちらのほうは同様に許可を取ってやっているものになりますので、こちらのほうは高層マンション、こちらは南側と南西側ですね、2棟あるんですけれども、南西側の高層マンション53階建てと書いてあるところと、その西側のところですね、ここが高層マンションになっておりまして、これも以前、同様の許可を取得しているものになっております。

こちらの南西側のほうにつきましては、当時、同じように用途地域が一種住居地域でしたので、低層部分にコンベンションホールが、3000㎡のコンベンションホールが入るので、48条の許可と、同じように日影の許可というのを同様に取得しております。

(大村委員) それ、昔建築審査会か何か出てきましたよね。確か、文化施設か何かを入れるという形での容積緩和のやつでしたよね。すごい規模の大きいタワーマンションが。

(関口委員) その隣のタワープレイスと書いてあるところも、高層にすると。今言っていたところの東側のところの。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 23階建てなので、両隣ですと50階、53階建てとかになるので、それと比較するとそこまでではないですが。

(関口委員) 商業地域になるのは、今のところではC地区となっているところが変わるだけですか。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) 今回新たに商業地域になるのは、この地区計画

の今回の範囲ということで。スクリーンにお示ししているこの範囲が新たに商業地域になるというふうに聞いております。

(関口委員) 大西学園のところも商業ですね。

(特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長) ここは、もう商業地域になっております。

(大村委員) これは感想めいた話で恐縮なんですけれども、商業地域というイメージと、やっぱりこれ過半の用途が住宅、都市型住宅なんですよね。周りも都市型住宅になっているというときに、商業地域だからというので、日影規制とかの規制が本当に必要ないのかというのがですね、有名な例で浦和の旧中山道のところでしたか、ドミノマンションというので、もう日影が全くできないようなマンションがあつた南側に建つことによって、先行して建っていたマンションの住民からあつたんですけど、これだけたくさんの超高層マンションが出てきたときに、最初の見えていた空間の眺望が得られなくなったということが起こりがちになると思うのですけれども、川崎市のほうで商業地域だけれども都心居住地区に関して、何か配慮すべき事項とかガイドラインを検討されるというお話はないのでしょうか。

おそらく、商業地域といっても、今は多くのところで、駅前のところだと、もうマンションというか、本来ならばちょっと自分たちとしての環境をある程度、都市型住宅地としてのつくらなきゃいけない配慮すべき事項が出てくるんじゃないかなと、私なんかも常々思っているのですけれども。そういうことが川崎市とか、あるいはこの武蔵小杉周辺で議論としては出ていないのでしょうか。

(都市計画課 大場課長) 将来、商業地域となる場合には、一律日影規制を適用除外としている自治体もあります。川崎市もこれまで再開発していく中で、そういった検討はしてきたのですが、一律的な扱いではなく一件一件個別審査をして対応していくほうがよいとの判断で行ってきております。

(大村委員) はい、分かりました。

(田村会長) 今まで非常に大事な御指摘で、神奈川もそうだし、全国もそうですが、例えば48条のただし書ですね。積極的にまちづくり政策に使うんだというような話があつて、

そういう面で言うと、それはそれで時代の流れだし、ニーズがあるので、そのとおりだと思うんですが、やっぱり行政として、どういう方向性であるとか、ガイドラインなのかというのは、やっぱりある程度、川崎市としてはこういう考え方でやっていると、そういうある意味でフィロソフィーというんですか、そういうのを持っておかれたほうがよろしいんだろうと思いますよね。

(関口委員) 以前も、その高層マンションのが出たとき、ほかにまだ建ちそうなものもあるんですかという話もあったんですけど、今回の時点で、まだこれから高層マンションが建つ予定はあるんですか。

(都市計画課 大場課長) 今、手続進めている段階ですが、駅の北側の、もともとホテルだった跡地と隣の敷地を含め、整備を行う計画があります。今のところはそれぐらいとなっております。

(関口委員) いつぐらいか決まっているんですか。

(都市計画課 大場課長) まだ今のところはっきり分かりませんが、手続きが順調に進んだ場合でも1年くらいはかかりますので、順調にいった場合でもそのくらいの時期になるかと思えます。

(田村会長) いかがでしょうか。ほかにございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、議案第7号及び8号につきましては、許可に同意するという事でよろしいでしょうか。

— 各委員賛成 —

(田村会長) はい、それではそういうことで、許可同意ということで、よろしく願います。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 吉田担当係長、説明をお願いします。

(特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長) はい。それでは、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いたします。今回の報告件数は、包括同意基準第5条に該当する案件が5件、包括同意基準第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4ページから5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。資料右上の番号1を御覧下さい。包括同意基準第5条に該当する案件でございます。

申請敷地は、川崎市多摩区登戸2636-4で案内図の赤く示した部分となります。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1.8m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2m以上接して共同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2から5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6でございます。申請敷地は、川崎市高津区二子五丁目506番1、506番6、506番7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) 御苦勞様でした。それでは、本件に関して質問がありましたらお願いします。

(田村会長) よろしいでしょうか。それでは、報告案件につきましても、委員から何かありましたら、適宜対応していただく、ということにしたいと思っております。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。建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可基準の改正についての報告でございます。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、説明させていただきます。

「建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可基準」の改正について、御報告いたします。なお、今回の報告は、お手元の資料に沿って御報告させていただきます。

配布資料につきましては、資料は1から3まで、参考資料は1と2がございます。資料1は、『建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可基準の改正概要』、資料2は、『許可基準の新旧対照表』、資料3は、改正後の『建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可基準』でございます。また、参考資料1は『建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可基準の改正についての技術的助言』で、参考資料2は、適用される条文、省令、告示でございます。

今回は主に資料1の『建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可基準の改正概要』に沿って御報告させていただきますので、その他の資料につきましては、適宜御覧ください。資料1、『建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可基準の改正概要』、「1 目的」でございますが、建築基準法第52条第14項第1号では、「同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物」について、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについては容積率の緩和を受けることができることとしています。

本市では、この許可の運用にあたり、国の許可基準を参考に、「建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可基準」を定めており、許可基準の中で良好な市街地環境の確保、防災機能の確保、省資源及び省エネルギーの推進並びに環境負荷の低減等に資することを目的とし、特に必要と認めるものを許可対象施設とし、容積率の緩和を受けることができることとしています。

本件は、国からの許可基準改正についての技術的助言が発出されたことを受け、本市許可基準の改正を行うものでございます。なお、技術的助言については、参考資料1にございま

すので、併せて御覧ください。

次に、「2 改正許可基準案の概要」について御説明いたします。脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律により、建築基準法においても新たに法第52条第6項第3号において住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度が創設され、令和5年4月1日から施行されております。当該認定制度は、同条第14項第1号の規定に基づく許可において対象としてきたもののうち、一定の要件を満たす高効率給湯設備を設置するための機械室等を対象としており、具体的な給湯設備は、令和5年国土交通省告示第209号において定められており、これを踏まえ、令和5年3月24日に、建築基準法第52条第14項第1号の許可準則の改正についての技術的助言が、国土交通省から発出され、ハイブリッド給湯機が新たな対象施設として追加されました。それに伴い、本市の許可基準にも、新たにハイブリッド給湯機を許可対象施設に追加いたします。

最後に「3 改正のスケジュール」でございます。本改正は、国の「許可準則」の改正に伴う改正であり、所要の整備であるため、パブリックコメントはいたしません。公布・施行につきましては建築審査会にて同意が得られたのち、速やかに行う予定としております。

以上で報告を終了いたします。

(田村会長) 御苦労様でした。それでは、本件に関して質問がありましたらお願いします。

(田村会長) よろしいでしょうか。それでは、報告案件につきましては、委員から何かありましたら、適宜対応していただく、ということにしたいと思っております。

(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はございますか。

(司会) はい。事務局からは、1点ございます。

今後の建築審査会は、3月22日金曜日14時からを予定させていただいております。また、急を要する案件の相談がございましたので、2月に開催の日程調整をさせていただきたいと思っております。そちらのほうも後日メールをさせていただきたいと思っております。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6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 －