

令和6年度 第1回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時		令和6年7月22日（月） 午後2時00分～午後3時00分
開催場所		本庁舎復元棟 101会議室
出席者	委員	田村会長、帖佐委員、信太委員、原委員、本橋委員、関口委員
	幹事	まちづくり局 企画課 北村課長、都市計画課 大場課長、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 加藤課長 建設緑政局 道路河川管理部 路政課 中田課長 消防局 予防課 渡邊担当部長
	特定行政庁	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、大瀬担当係長、福田担当職員
議題		1 報告（公開） （1）建築基準法第43条第2項第2号、同第44条第1項第2号及び同第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準について （2） 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 2 その他（公開）
傍聴人の数		—
発言の内容		別紙のとおり

令和6年度 第1回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時：令和6年7月22日（月）

午後2時00分から午後3時00分

場所：本庁舎101会議室

（司会）定刻でございますので、ただいまより、川崎市建築審査会を開催させていただきます。

本日は、皆様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ございます。どうぞよろしくお願いいたします。

令和6年度になりまして、第1回目の川崎市建築審査会でございます。本日は、7名中6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。

本日は、議事に入る前に委員の皆様へ委嘱をさせていただくことを予定しております。

それでは、早速でございますが、開催にあたり、まちづくり局長の宮崎から御挨拶させていただきます。

（宮崎まちづくり局長）あらためまして、まちづくり局長を、この4月から務めております宮崎と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、大変お忙しい中、参加いただきまして誠にありがとうございます。

本日は委嘱ということで、本来であれば川崎市長ということでございますけれども、公務のため代理で私がさせていただくという状況でございます。

建築審査会につきましては、私は20年前に建築指導課の許可班特定行政庁側で非常にお世話になったということがございまして、その当時も建て替えに際してもどうしても必要となった許可ですとか、あるいはその当時激しい反対運動があったということがございまして、

いろんな形で御助言をいただいたということでございます。

その後、市役所全体の仕事やることになったんですが、市役所全体を見渡しにしても、建築審査会という法律上の位置づけのある附属機関で、かつ、各委員の方々がそれぞれ本当に専門的な観点から御審議いただく、いわゆる市の附属機関ということですから、ほかを見てもなかなか例がないくらい非常に発達した審査会であるというふうに認識しているところでございます。

話変わります、ちょうどこの7月に川崎市政100周年を迎えまして、この本庁舎の完成に合わせて何とか立替を行ったということでございますけれども。今後の100年を考えますと、さらに成熟が進む都市において、建築行政というものをどうやってまちづくりに落とし込んでいくかという観点からも、さらにいろいろな形で審議いただくことが必要であると考えてございます。

私ども、庁内のいろんな関係部署からも来ておりますけれども、この建築基準法自体、私がいた頃よりも増して、さらに法律上手続きが加えられてきているというところがございしますので、今回、新たに御就任いただきます委員、あるいは引き続き務めていただきます委員におかれましては、今後、さらなる御指導・御鞭撻を賜りたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

私からの御挨拶は以上になります。

(司会) ありがとうございます。それでは、次第2にまいります。

本年3月31日の任期満了に伴い、委員が改選されることになりましたが、この度新たに御就任いただく委員とともに、前期に引き続き委員に御就任いただく委員へ委嘱状を交付させていただきます。

おかけいただいている座席の順番で、本橋委員から、自席のところでお立ちいただきまして、委嘱状をお受け取りください。それではよろしくお願いします。

ー 宮崎局長から新委員に委嘱状交付 ー

なお、伊東委員におかれましては、本日は御欠席されておりますが、この度御就任いただ

くこととなっております。

（司会）それでは、委員の皆様におかれましては、メンバーも入れ替わっておりますので、お手数ですが改めて簡単に自己紹介をいただきたいと思います。本橋委員から、順番に願います。

（本橋委員）前年度から引き続きまして担当させていただきます、聖マリアンナ医科大学予防医学教室の本橋と申します。公衆衛生等の視点から御意見を言えればと思います。よろしく願います。

（信太委員）東京都市大学の信太と申します。前年度に引き続きまして、今年度と来年度とまたお世話になります。専門は建築ですがけれども、これからの建物をどうやって維持管理していくかといったところなどを専門にやっております。そういった観点などから是非御協力できればと思いますので、どうぞよろしくお願いします。

（田村委員）法律委員の田村でございます。また、一番この中では長いと思いますけれども、またよろしくお願いします。

（帖佐委員）今回初めて委員となりました弁護士の帖佐と申します。よろしくお願いいたします。私、弁護士として勤務しておりますが、10年ほど千葉県にある流山市に弁護士資格を持ったまま職員として勤務した経験がありまして、行政の内部を見てきたつもりですので、その経験を生かせればと思っております。よろしくお願いいたします。

（原委員）5年ぶりに再任しました、横浜国立大学の原と申します。専門は経済となっておりますけど、正確には会計学で、経済学についてももちろん勉強しています。どうぞ願います。

（関口委員）川崎市で一級建築士をやっております関口と申します。引き続きよろしくお願いいたします。

（司会）ありがとうございました。委員のみなさまの御紹介と委嘱状の交付につきましては、これで終了とさせていただきます。誠に申し訳ございませんが、宮崎局長につきましては、ここで退席させていただきます。

－ 宮崎局長 退室 －

（司会）それでは続きまして、次第3となります。建築基準法第81条の規定に基づきまして、会長及び会長職務代理の選出は委員による互選が定められております。選出についてお諮りいたしますが、如何でしょうか。

（信太委員）選出に先立ち、まずは事務局の案を聞いてみてはいかがでしょうか。

－ 全員賛成 －

（司会）それでは、事務局の案という御意見をいただきましたので、申し上げさせていただきます。会長につきましては、これまでどおり、田村委員、そして、会長職務代理者には法律の実務に精通してらっしゃる帖佐委員ということでいかがでしょうか。

－ 全員賛成 －

（司会）ありがとうございました。それでは、会長には引き続き田村委員、会長職務代理者には帖佐委員ということで決まりました。委員の皆様には今後ともよろしくお願いいたします。それでは、田村会長から、御挨拶をよろしくお願いいたします。

（田村会長）ただいま会長に選出されました田村でございます。平成24年10月から会長職を続けて今日に至っております。

川崎市は、この間、許可同意案件もちろんですが、かなり困難な審査請求事案、これも多く扱ってまいりました。また今後、例えば私が建築基準法の改正を見ましても、あるいは現行の運営を見ても、以前の全国会長会議でもありましたように、また48条ただし書とかですが、これをまちづくりに積極的に使う、これはこれで私はよろしいと思うんです。ただ、立てつけが違う条文というのを使ったときに、やはり審査請求の訴訟リスクが上がる。これは実務の上で所管課のほうでも頭に置く必要性があるかと思います。最近では、いわゆる省エネ住宅の改築について、また、道路内建築という我々通常は交番であるとか公衆トイレを思い出しますが、そこで問題になるのはひさしが出ているようなものは道路内建築になってしまいますので、現実に関東地区でそういうものについて審査請求が起きたこともございます。やはりこれも本来の建築基準法の目的とは立てつけが違うようなものを入れてきたとき

に、今後いろんな事案が発生することが予想されると思います。

たまたま現在はこの審査請求等はございませんけれども、やはり住民の中でもそういったニーズに応えるということが必要になってまいりますので、また是非、委員の皆様の御協力を得ながらやってまいりたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

（司会）ありがとうございます。行政側にも、新年度の人事異動などがございましたので、ここで御紹介させていただきます。まず、幹事でございますが、あらためまして、私は、まちづくり局総務部まちづくり調整課長の齊藤でございます。よろしくお願いいたします。

まちづくり局 総務部 企画課長の 北村でございます。

まちづくり局 計画部 都市計画課長の 大場でございます。

まちづくり局 指導部 建築指導課長の 工藤でございます。

同じく指導部、 建築審査課長の 佐々木でございます。

同じく指導部、 宅地審査課長の 日野でございます。

環境局 環境対策部 環境保全課長の 加藤でございます。

建設緑政局 道路河川管理部 路政課長の 中田でございます。

消防局 予防部担当部長の 渡邊でございます。

本日出席できませんでしたが、健康福祉局保健医療政策部生活衛生担当課長の高橋でございます。

次に事務局といたしましては、まず、まちづくり調整課担当係長の大瀬でございます。

担当の福田でございます。

本日出席できませんでしたが、まちづくり調整課担当課長の小田部と渡でございます。

以上でございます。今後ともよろしくお願いいたします。

（司会）次の次第に移りますが、その前にスクリーンの準備をいたしますので、しばらくお待ちください。

— スクリーンの準備 —

準備が整いましたので、それでは会長、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。

次第４の議事に入りまして、建築基準法第４３条第２項第２号、同第４４条第１項第２号及び同第５６条の２第１項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準についての説明、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となります。

なお、本日の案件はいずれも非公開事項に該当するものはなく、全て公開となります。
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） 会長。傍聴希望は現在のところいませんが、傍聴希望の方が来られた場合は、入室させてよいでしょうか。

（田村会長） その場合は許可します。

（司会） はい。 それでは、次第の４報告案件の（１）となります。

本日は新任期の第１回目となりますことから、建築基準法第４３条第２項第２号、同第４４条第１項第２号及び同第５６条の２第１項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準についてについて特定行政庁から説明させていただきます。

なお、本日は審議対象となる許可同意案件もございませんので、何かございましたら、忌憚なく御意見、御質問などいただければと存じます。建築指導課 穴戸担当係長、説明をお願いします。

（田村会長） それでは、本日の内容について、特定行政庁から御説明をお願いしたいと思いますが、今日は同意案件はなく報告案件ということで準備していただいているようですが、新しい委員さんもいらっしゃいますので少し説明を加えながら、例えば４３条の許可とか最初に簡単に説明していただいた後に聞いていただいたほうが、新任の委員の先生もいらっしゃいますのでよろしくお願いします。

（特定行政庁 建築指導課 穴戸担当係長） 建築指導課担当係長の穴戸でございます。各包

括同意基準について説明させていただきます。本日、配布している資料はございませんので、スクリーンを御覧ください。なお、各許可基準につきましては、お手元の紫色のファイルにございますので、併せて御覧ください。

はじめに建築基準法第43条第2項第2号に係る包括同意基準について説明させていただきます。法第43条第1項ですが、「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。」と規定されております。

しかしながら、この要件に満たない場合でも、第2項第2号により、「その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、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、建築審査会の同意を得て許可したもの」については、適用しないと定められております。

国土交通省令で定める基準とは、建築基準法施行規則に掲げる内容でして、第1号では、その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。第2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（幅員4m以上のものに限る）に2m以上接する建築物であること。

第3号では、その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。とされており、本市では、これら各号に基づき許可の基準及び包括同意基準をそれぞれ定めております。

今回は、包括同意基準について御説明をさせていただきます。包括同意基準は、第1条には許可の基準の趣旨を、第2条には用語の意義を規定しておりまして、基準時を平成11年5月1日と定めております。第3条には省令第10条の3第4項第1号の規定に基づく基準を、第4条には同条同項第2号に基づく基準を、第5条から第7条には同条同項第3号に基づく基準を規定しております。

また、第8条には当該基準に基づく許可の同意については既に建築審査会が同意をしたものとみなすことを規定しておりまして、第9条には、当該基準により法第43条の許可をし

たときは、許可の後、初めて開催される建築審査会に、許可に係る建築計画を報告しなければならない。と規定しております。

まず、包括同意基準第3条についてですが、「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること」とする省令第10条の3第4項第1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6号を規定しております。

第1号では、計画敷地が公園、緑地、広場等広い公共の用に供する空地に2m以上接すること。

第2号では、計画敷地が、基準時から申請時に至るまで、道路に2m以上接していないこと。

第3号では、当該空地へ避難上有効に通行できること。

第4号では、計画建築物は、一戸建ての住宅または公園施設であること。

第5号では、計画建築物の外壁および軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。

第6号では、計画敷地の雨水および汚水を排出する設備を確保すること。

として、これらすべての基準に適合する必要があります。

次に、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（幅員4m以上のものに限る）に2m以上接する建築物であること」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（幅員4m以上のものに限る）に2m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2m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。として、これらすべての基準に適合する必要があります。

次に、包括同意基準第5条についてですが、省令に規定する通路を前面道路とみたてる場合の基準となりまして、第1号では、その敷地が一定の要件の通路に2m以上接すること。としており、その要件としては、

ア、通路の幅員は、1.8m以上であること。

イ、通路が一般の通行の用に供され、屋根などで覆われていないこと。

ウ、基準時から、通路に2棟以上の建築物の立ち並びがあったこと。

エ、将来にわたり通路の維持・管理がなされる承諾を得ること。

オ、通路の計画地前面部分を幅員4mの道路状に整備をすること。

カ、通路の計画地前面部分以外についても、将来4mの通路に拡張する旨の承諾を、通路に接する土地の所有者等から得ること。

キ、通路と敷地との境界線を明示すること。

としておりまして、これらすべての要件を満たす通路に2m以上接する必要があります。

また、第2号では、敷地が基準時から申請時に至るまで道路に2m以上接していないこと。

第3号では、その敷地が、基準時以降における敷地又は土地の分割により生じたものでないこと。

第4号では、通路を2項道路とみたてて、建築基準法令の規定に適合すること。

第5号では、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備を確保すること。

として、これらすべての基準に適合する必要があります。

次に、包括同意基準第6条についてですが、開発行為又は位置指定道路として築造される予定の区域、以下「道路予定区域」と言いますが、「道路予定区域」を省令に規定する通路とする場合で、

第1号では、敷地が道路予定区域に2m以上接していること。

第2号では、道路予定区域が道路として告示されるまで、建築物を使用しないこと。

第3号では、道路予定区域を道路とみたてて、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を確保すること。

として、これらすべての基準に適合する必要があります。

次に、包括同意基準第7条についてですが、省令に規定する通路を路地状敷地の一部とする場合の基準となりまして、

第1号では、計画敷地が道路に1.8m以上接すること。

次に、第2号では、敷地が基準時から申請時に至るまで道路に2m以上接していないこと。

第3号では、計画建築物の用途は、一戸建ての住宅であること。

第4号では、既存建築物の建て替えであること。

第5号では、階数が地階を除き2以下であること。

第6号では、専用通路の長さが3.5m以下であること。

第7号では、外壁および軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。

第8号では、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備を確保すること。

として、これらすべての基準に適合する必要があります。

以上が建築基準法第43条第2項第2号に係る包括同意基準の説明となります。

次に建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可に係る包括同意基準について説明させていただきます。

法第44条第1項では、原則として、道路内に建築物を建築することはできませんが、同項ただし書第2号の規定により、「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」については、建築することが可能です。

はじめに、個別同意の許可基準について御説明いたします。この許可にあたって、第2条で「適用対象」としてバス停留所上屋、高速道路の管理用施設等が許可の対象となることを規定しており、第3条の「関係機関との協議」として、道路管理者及び警察署長との協議を行うことを規定しております。

また、第2条の「適用対象」において、一定の規模以下のものについては、通例的であり件数も多いため、包括同意の許可基準を定めて許可を行っております。つづいて、包括同意基準の内容について御説明いたします。

第1条に「趣旨」として、許可に際し、あらかじめ同意を与えることにより、手続きの簡素化を図ることを規定しております。また、第2条に「適用の範囲」として、第1号では、20 m²以内のバス停留所上屋、第2号では、20 m²以内のタクシー乗り場上屋、第3号では、10 m²以内の自転車駐車場の管理用施設、第4号では、40 m²以内の高速道路の料金徴収所及び機械室等の附属施設を規定しており、第3条では関係機関との協議について定めております。そして、第4条において、この基準に基づく許可の同意については、既に建築審査会が同意したものとみなすとしており、第5条で、許可の後に、初めて開催される建築審査会に報告することを規定しております。

以上が建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可に係る包括同意基準の説明となります。

最後に建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準について説明いたします。

建築基準法第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して及ぼす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、事例として、3時間以上日影となる部分と2時間以上日影となる部分が、敷地境界線からそれぞれ5 m、10 m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。

この日影規制に抵触する建築物は、原則として新築することができず、また、日影規制の運用開始前に建築され、日影規制に抵触する建築物については、原則、その敷地内に増築等を行うことができません。

ただし、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場合は、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、川崎市では個別同意の許可基準と、包括同意基準を定めております。

まず、個別同意の許可基準ですが、第1条には、基準の目的が規定されており、第2条に

は、用語の定義を、第3条には、既存不適格建築物の増築等にあたっての日影の基準、第4条には、建築物の新築にあたっての日影の基準が規定されております。

なお、建築物等の敷地で、増築等を行う場合であって、日影の影響が軽易な建築物については、その手続きを簡素化するため、包括同意基準による許可を行っております。包括同意基準では、第1条に本基準の「趣旨」を定めており、第2条には用語の定義を、第3条には「適用の範囲」として、許可を行う上での要件を定めております。

具体的には、第1項に「個別同意の許可基準に適合するほか、次の各号のいずれかに適合すること」を定め、第1号では、計画建築物の高さが日影の測定面よりも低いものであること。第2号では、次のアからウまでの条件をすべて満たすことを規定しており、

アでは、計画建築物から隣地境界線までの距離を3m以上とすること。

イでは、建蔽率および容積率を、それぞれ法の規定による限度に10分の9を乗じた数値以下とすること。

ウでは、次のいずれかに該当するものとしており、アでは、既存部分を除く増築等に係る建築物が生じさせる日影の領域が、敷地境界線からの水平距離が5m以内の範囲に収まること。イでは、複合日影について、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲における日影時間は、増築等に係る建築物によって増加しないこと。なお、増築等を行うことにより平均地盤面が従前より低い位置となる場合は、平均地盤面が従前の位置と変わらないものとみなして適用いたします。

次に第3号では、増築等を行うことにより立面形状に変更がないものと定めております。また、第2項では、一団地認定と日影許可を併用する場合の取扱いを規定しております。

次に、第4条では、この基準に基づく許可の同意については、既に建築審査会が同意したものとみなすとしておりまして、第5条で、許可の後に、初めて開催される建築審査会に報告することを規定しております。

以上が建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準の説明となります。以上で各包括同意基準について説明を終わらせていただきます。

（田村会長）ありがとうございました。それでは、委員の先生方、特に私もそうだったんですけれども、他都市で最初に建築審査会の委員になったときに、やはり個別法律ということになりますので、なかなかイメージがつかみづらいところがあるかと思います。そのときには事務局のほうに遠慮なく、いつでも質問をしていただければと思います。

また、特にこの法律委員以外の先生方は、迷う言葉があるかもしれませんので、その場合は遠慮なくいつでもお申出いただければよろしいと思います。例えば、一団地というとな一般の方は、いわゆるマンションみたいなのが建ち並んでいるというのをイメージしますが、建築基準法だと1敷地1建物ですので、複数の敷地を合体させたものを団地というのであって、一般的なイメージとは違ったりするものがあります。

なお、新任の委員の先生方もいらっしゃいますが、報告関係について後で、建築審査会の後に、ちょっとここ聞いてみたいというのは、いつでも御質問を受けていただくように、本審査会事務局のほうにお願いを申してございますので、この辺りもぜひ遠慮なく質問をしていただければというふうに思います。

（田村会長）質問はないようですので、後ほど委員から質問などありましたら、適宜対応していただく、ということにしたいと思います。

（司会）はい。それでは、報告案件の（2）となります。包括同意基準による建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づき許可案件についての御報告でございます。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）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3条に該当する案件が3件、第4条に該当する案件が1件、第5条に該当する案件が2件、第6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8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3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、高津区下作延 7-2038-7 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 1 号の規定による空地でございます。

こちらが配置図でございます。緑色で示す部分が下作延中央公園であり、避難上有効な空地の範囲でございます。申請敷地は、当該空地に 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 3 条に適合するものとなっております。以降、お手元の資料の右上の番号 2 から 3 につきましても、同様に、包括同意基準第 3 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 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 4 でございます。申請敷地は、中原区荻宿 543-2 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 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、川崎市が管理する道路と水路で、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 以上接して長屋（3 戸）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 5 でございます。申請敷地は、川崎区小田五丁目 107-15 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 以上接して長屋を建築するもので、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 6 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7でございます。申請敷地は、宮前区馬絹四丁目 1217 番 2 ほか 2 筆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、一戸建ての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。報告は以上でございます。

（田村会長）それでは、御自由に御質問等お願いできればと思います。まず、私から質問ですが、4 番目の部分は水路敷になりますか。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）はい、水路敷きで一部道路法の区域となります。

（田村会長）ですよね。それで、水路といっても暗渠になっていて本当に下を流れているものと、完全に道路になっているようなものがありますが、これはどっちになりますか。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）これは暗渠ではないほうとなります。

（田村会長）暗渠じゃなくて、まあ、実際に水が流れている状況のものということですよ。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）そうですね。ただ道路法の道路ではございませんが、接道要件を満たしているということになります。

（田村会長）それから、5 番目ですけれども、この茶色い部分は 2 項道路ですよ。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）はい。茶色い部分は 2 項道路です。

（田村会長）そうですね。ここの当該敷地の間が通路ですけど、何か理由があるんですか。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）こちらの 2 項道路扱いしている部分につきましては、私道でございまして、建築基準法の基準時に 2 項道路の基準時点での建ち並びが認められる範囲として、この茶色の位置までという形で調査をしてございます。

（田村会長）要するに建ち並び要件を満たしていなかったということですね。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）そうですね、はい。

（田村会長）グリーンの部分も建ち並び要件満たしていないということですよ。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）はい。

（田村会長）ということは、ここからのこの茶色い部分、接道しているのが5軒ぐらいありますよね。だから基準時に例えばとば口の一番左端の人と、それとこのグリーンのところの直前の人ですね、これが建ち並んでいたらここまでであって、この奥の部分というのは、当時住宅がないから建ち並び要件から外れているということになりますかね。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）はい。この道路に対してどこまで、こういった要件で判断をしたかについては、今資料がなくて回答できませんので、改めて報告させていただきます。

（田村会長）そうですね。確認してもらったほうがいいと思います。というのは、この部分だけが2項道路でないというのが、何か意味があるような気がするんです。建ち並び要件自体は、必ずしもとば口と一番奥の部分にあって、その間だけが2項道路という扱いにはならない気がするんですよ。なぜこれが残ったのか、ここの部分が残ったのかというのは逆に2項道路の制度というのは、いずれ建築基準法上の正式の道路に持っていくという制度なので。それは通路協定もそうですね。本来であれば、もう正式な基準法上の道路に持っていくためのものということになるので。これは通路協定か何か結んでいるのですか、この方たちは。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）今回の許可をするためには、この通路部分を地上に、道路状に担保するという事で承諾は得ております。

（田村会長）じゃあ、いわゆる通路協定は結ばれている。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）おっしゃるとおりです。

（田村会長）他の自治体の建築審査会で長く会長されている方が、通路協定の法的性格というのがはっきりしないんだとおっしゃっていました。特に実務が問題になる相続によって。相続人が通路協定について、私はそんなの知らないよと言ったりすると。ですから、この辺りも少し通路協定の性格についても、どの部分が一体通路協定が結ばれている部分なのか、どこが結ばれていないのか、行政として把握しておかれたほうがいいと思います。特にこれから団塊の世代の方とか、それから10歳、15歳上の世代で相続による問題がでてくることになりますので。

(特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長) 分かりました。

(田村会長) 経緯を次の機会ですら結構ですので教えてください。

(信太委員) お伺いしますが、今、6番の茶色のところの緑の通路のところなんですけれど、この通路の長さって特に制限はないんですしたっけ。例えば3.5m以内にするとか。基本的な部分になってしまうかもしれませんが教えてください。最後の7番もそうですけれども。

(特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長) 許可基準のほうは、1.8mの幅員があれば延長については特に定めていないところのものでございます。

(信太委員) あまり長くなりますと避難上で問題もありそうですが。長くても見通しがよければいいだろうということなんでしょうか。

(特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長) はい。こちら道路見立てで許可をするような基準にはなるんですが、あくまで平成11年基準時に建築物が建ち並んでいた通路に限定して救済的な考えによるものでございますので、こういった道路見立てで行う許可については延長の基準は設けられていないというところでございます。

逆にこの次のページの7番に関しましては、開発道路になる予定区域にございますので、開発の基準に従って展開する部分が設置されていることが必要となります。

(信太委員) 隅切りがあつて、これに関しては3.5m以内とかですね。7番のほうは。

(特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長) こっちの基準に従ってということとなります。

(信太委員) 分かりました。

(田村会長) これ、私の想像なんですけれども、特に6番のやつですが。長さの規定がないのは、想像なので間違っていたら申し訳ないんですけどね。中心線から2m後退がありますよね。4.2条2項に準じて考えるということならそうなっているんじゃないですかね。他都市ではかつての改正のときに20mからの延ばしたところがあったと思いますが。2項道路に準じるという発想ではなく。恐らく川崎市の場合には2項道路に準じたために、2項道路の長さは別に制限があるわけじゃないので。そこから来たんじゃないですかね、制限がないところはね。だから、その部分については確実に建て替え等のときに中心線から2m後退、

これをしていただくと。そういう説明なんじゃないかと思うんですよ。記憶違いであれば申し訳ないんですが。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）そうです。この平成11年の許可制度になる前までは、建築主事の判断でただし書を運用してきた時期でございますので。そのときには2項道路に準じた確認を受けることができました。

（田村会長）そうですね。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）それを許可制度に置き換えておりますので、延長の基準がないものと思われれます。

（田村会長）併せてせつかなので、新人の委員の先生もいらっしゃるので、何で許可制度を平成11年にやったのかというのを説明して差し上げればよろしいと思います。

（特定行政庁 建築審査課 吉田担当係長）平成11年に建築確認の民間への開放をこの建築基準法のただし書の許可、道路敷地での建築許可が許可制度化されたものですが、その前には建築主事がただし書ということで確認を、許可によらず確認を下すされのができた、というところがあります。

その変わったのが平成11年になりますので、この本許可制度については、そこを基準とさせていただきます。

（司会）先ほどの質問に対しては、次回の審査会のときに回答させていただくということで、よろしいでしょうか。

（田村会長）それで結構です。もしかしたら、当時はその範囲があったのは、後から延長したんじゃないのかな。ただ、そうなったら最終的に2項道路は職権で指定しますので。したがって、位置指定は申請けれども2項道路は職権で指定ですよ。そうすると後から現実的に接続するように見たてでは延びたとしても、そこだけが通路扱い。だから、もともとは通路扱いのところまでしか2項道路は存在していなかったのかもしれないですね。

（田村会長）他にもしなにかございましたら、この審議会が終了した後でも結構ですので、事務局にお尋ねください。

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。ほかに、事務局から何かございますか。

（司会）はい。事務局からは2点ございます。

まず、第2回の建築審査会につきましてですが、現在のところ10～11月頃に許可同意案件が何件かで見込みがあると伺っております。このあたりの時期に開催の日程調整をさせていただくことを予定しております。状況が明らかになりましたら、まずは会長の御予定をお伺いし、その上で、各委員の皆様、日程の照会をさせていただきたく存じます。

もう1点ですが、委員のみなさまのお手元に『川崎市市制100周年記念誌 カワサキノコト』の冊子と『全国都市緑化かわさきフェア』のチラシをお配りさせていただきました。こちらの冊子のほうにつきましては、市制100周年にあたり、これまでの発展の経過を伝え、寄与されてきた多くの方々への感謝と敬意を表するとともに、これからのあたらしい川崎を生み出し、未来へつないでいくために、川崎を知って、関わって、好きになっていただくツールとして、川崎の誇る多彩な魅力を伝える記念誌として作成されたものです。ぜひお持ち帰りいただければと思います。

また、川崎市では100周年記念事業を各所で行っているところでございまして、この象徴的事業といたしまして、こちらのもう1つのチラシのほうとなりますが、

グリーン・フォア・カワサキ2024、

みどりで、つながる。みんなが、つながる。「全国都市緑化かわさきフェア」が10月19日土曜日から、富士見公園、等々力緑地、生田緑地など各所を会場として、市民、地域の団体、企業等の皆様と一緒に、川崎らしい都市の中のみどりの価値を全国に発信するべく実施されます。お時間が許すようでしたら是非会場の方へお越しいただければと存じます。

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6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、お疲れさまでした。

— 閉 会 —