

令和6年度 第2回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時		令和6年11月5日（火） 午後2時00分～午後3時25分
開催場所		本庁舎復元棟 201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 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、宅地審査課 日野課長 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 宋戸担当係長、建築審査課 菊永担当係長
	関係人	まちづくり局施設整備部 公共建築担当 北野担当係長、為谷職員
	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 議事 許可の同意 議案第1号（公開） 場 所 川崎市中原区下沼部字玉川向1933番21 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 議案第2号（公開） 場 所 川崎市麻生区細山七丁目439-18の一部 建築物の用途 一戸建ての住宅 許可条項 建築基準法第53条の2第1項第3号 議案第3号（公開） 場 所 川崎市多摩区登戸1329番地 他 建築物の用途 小学校（登戸小学校） 許可条項 建築基準法第56条の2第1項ただし書 2 報告（公開） （1）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）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 3 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2回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時：令和6年11月5日（火）

午後2時00分から午後3時25分

場所：本庁舎201会議室

（司会）定刻でございますので、ただいまより、令和6年度第2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、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。

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。

本日の議題は、許可の同意案件が3件、報告案件が2件となります。なお、いずれの案件も公開となります。

また、前回の第1回当審査会の報告案件における御質問に対する特定行政庁からの説明を今回予定しておりましたが、本日の議事が逼迫しておりますことから、この部分の説明は次回予定させていただくこととさせていただきたいと存じます。

事務局からは、以上となります。

（田村会長）それでは、議事に入りたいと思います。

（司会）はい。それでは、最初の議事となります。許可の同意に関する議案の審議に入ります。

（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。

－傍聴人 入室－

（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１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。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１号「建築基準法第４３条第２項第２号」について御説明いたします。

それでは議案第１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、申請地は中原区下沼部で、赤いポイントで示したところでございます。

本案件は、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２ｍ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。

許可申請の概要について御説明いたします。スクリーンを御覧いただくと共に、お手元の資料１ページも併せて御覧ください。

申請者は株式会社シティハウス、代表取締役田原光太郎、建物の用途は一戸建ての住宅でございます。申請地は、中原区下沼部字玉川向１９３３番２１でございます。

地域・地区は、第一種住居地域で、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。

続きまして、案内図でございます。スクリーンを御覧いただくと共に、お手元の資料３ページも併せて御覧ください。方位はスクリーン上が北でございます。申請地は画面右に赤色で示した位置でございます。道路関係ですが、こちらの西側にある緑色の道路が都市計画道

路川崎駅丸子線です。

また、鉄道関係については、申請地西側にピンク色のＪＲ南武線、青色のＪＲ横須賀線があり、最寄り駅はＪＲ南武線向河原駅、ＪＲ横須賀線の武蔵小杉駅でございます。

続きまして、現況写真でございます。スクリーンを御覧いただくと共に、お手元の資料４ページも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①・②は敷地を北側から見たものでございます。

続きまして、配置図でございます。スクリーンを御覧いただくと共に、お手元の資料５ページも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。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有効幅員１．７２１ｍで、奥行は１６．１３２ｍとなります。また、専用通路等の終端には幅２ｍ、奥行き２ｍの通路を整備する計画となります。なお、許可基準の規定についての適合状況についてはお手元の資料の１ページ左下に記載しておりますので、適宜御参照ください。

続きまして、平面図でございます。スクリーンを御覧いただくと共に、お手元の資料６ページも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。一階は洋室４室及び便所、二階はリビングダイニングキッチン及び水回りがございます。続きまして、立面図でございます。スクリーンを御覧いただくと共に、お手元の資料７ページも併せて御覧ください。建築物の最高高さは６．６５３ｍ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。

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２ｍ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。

（田村会長）どうもありがとうございました。それでは、どうぞ委員の先生方から、御自由に御意見・質問等よろしくお願いいたします。

それと私からいいですかね。分かればいいですが、路地状部分が16mちょっとなので規定の範囲だと思いますが、その路地状部分の両側というのはどのようになっていますか。

②の写真で見る片方はアパートだったように見受けられますが。

何でお聞きするかというと、確か他都市で道路部分に出ていて道路内建築物になるような案件が、以前もめた件もあったような記憶がありますので、両側がどのようになっているか気になります。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）こちらが北側となりまして、東側が共同住宅で、西側が戸建て住宅になっております。この敷地境界に沿って、ブロック塀が入っております、それは今回、敷地外になりますので、隣地側も含めてなんですけれども、そこを外して敷地を設定しているのと、この赤枠で囲われた敷地の中には、隣地の庇ですとか、屋根とかが越境しているものではない状況になっております。

（田村会長）分かりました。

（信太委員）接道が1.72mということなんですけれども、道路に電柱が立っていますよね。これは敷地外なので、カウントしないということなんですよね。この電柱の幅が30cmぐらいありますものね。差し引いて有効は、1.5mぐらいになるからオーケーという判断もあるのでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）そうですね。電柱に関して言いますと、道路内にあります。あくまでも許可基準の対象としては敷地内であり、敷地の接道になりますので、この部分から敷地になり、その敷地に関しては1.72m接しているという判断となります。

（原委員）細い敷地のところよりも、スクリーン上の図のオレンジ色のところから入ったほうが、消火ができるようにもみえますが。

（信太委員）オレンジ色の周りを囲んでいるのは、いわゆるミニ開発なんですね。位置指定

ということで私道なのですね。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）御質問の西側の位置指定道路からの出入りにつきましては、民地側とブロック塀があってここからは通り抜けはできないようになっています。

（信太委員）通り抜けができないのは分かりましたが、オレンジ色の位置指定道路のところに消防車が入り込んで、そこからホースを渡したほうが、圧倒的に消火しやすいような気がするんですけども、そういうケースは考えられないのでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）実際に、そういうケースがあるのかどうかというのは、何とも言えないのですけれども、建築基準法の考え方でいけば、この位置指定道路につきましては接していたため、防火避難規定上は接道している道路からという考え方が基本にはなっております。

（関口委員）この建築物は準防火地域の中にあるということで、準耐火基準にしていることを確認しているということでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）今回は、建築基準法だけでいえば、準耐火建築物の要求はないのですけれども、市の43条の許可基準の中で準耐火建築物を求めており、この基準にしたがった建築物であることを確認しています。

（関口委員）構造的にも確認しているのですか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）はい。主要構造部が準耐火構造ということは、当然、許可申請図書の仕様等で確認をしております。

（田村会長）このとば口が接している2項道路ですが、この間は全部4m確保されていますか

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）路線の全てを確認したわけではないのですけれども、周辺、おおむね4mに、後退済みとなっていることを確認しております。

（田村会長）もともとの42条2項の規定というのは、広げていって、いつかは基準法上の道路になるというのが、法律ができたときの趣旨ですよ。これは川崎市としては、4mに

なってもこのまま永久的に42条2項扱いでやるということでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）こちらの部分に関しましては、今回のケースは私道になりますので、公道移管に関する別の基準を満たさず、公道移管がなされない限りは4mになったとしても42条1項1号道路にはならず、42条2項道路の扱いのままになるかと思います。

（田村会長）この道路の問題は何かというと、位置指定道路は私人の申請により指定されますが、42条2項は行政庁の一方的な処分として指定していくということで、行政庁の一方的な意思表示として2項で扱うというふうな経緯は実務としては理解できますが、もう4mに広がったものも、基準法上の道路にしていくことが本来の筋ではあるのに、私道であるため基準法上の42条1項1号道路にはならないこと。もっとも、川崎市でどうこうできる話でもありませんけれど。

（田村会長）よろしいですか。許可して差し支えない。許可どおりでいいですか。

—各委員賛成—

（田村会長）はい。それでは、同意することといたします。

（司会）はい。それでは、次の議案に移らせていただきます。議案第2号「建築基準法第53条の2第1項第3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。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2号「建築基準法第53条の2第1項第3号」の規定に基づきます、同意案件について御説明いたします。

はじめに、議案の説明の前に法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可の基準について、御説明いたします。スクリーンを御覧下さい。まず、最低敷地に関する条文である、法第53条の2について、御説明させていただきます。敷地面積の最低限度については、都市計画法で、当該地域の、市街地の環境を確保するため、必要な場合に限り、用途地域に関して都市計画において定めることができ、川崎市においては、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域において、100㎡又は125㎡が定められています。

そして、敷地面積の最低限度が定められた時は、建築基準法第53条の2第1項本文の規定により、建築物の敷地面積は当該最低限度以上でなければならないとされております。一方、本規定には適用の除外が定められており、そのひとつとして、「その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと、認めて許可したもの」については、この限りではない、とされております。この許可について、本市では許可基準を定めております。許可基準は、第1条から第6条まで定めております。

お手元の資料では2ページ目になりますので、あわせて御覧下さい。まず、第1条では、基準の目的が規定され、良好な市街地環境の保全を目的として敷地の位置、敷地の周囲の土地利用状況等から、適切に地域の実情等を勘案し、市街地環境について総合的に配慮した計画とすることとしております。

第2条では、敷地分割によって生じる不適合となる敷地は1つとすること。また、不適合となる敷地の面積は、都市計画において定められた敷地面積の最低限度の10分の8以上であることとしています。

第3条では、敷地の接道について定めておりまして、広い公園、広場や幅員6m以上の道路などに敷地の外周の長さの7分の1以上が接すること。または、幅員の和が10m以上の2以上の道路に、敷地の外周の長さの10分の3以上が接し、かつ、幅員の最大な道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接することとしています。

第4条では、計画建築物は、地階を除く階数が2以下であることとしています。

第5条では、計画建築物の建蔽率は、法第53条の規定による建蔽率の限度に10分の9を乗じた数値以下であることとしています。

第6条では、外壁等の敷地境界線までの後退距離を1m以上としています。許可基準の説明は以上になります。

続いて、本申請について御説明いたします。申請地は、麻生区細山7丁目439-18の一部で、赤いポイントで示した位置でございます。本申請は、第一種低層住居専用地域内に一

戸建ての住宅を建築する計画で、計画地の敷地面積が都市計画で定められる最低敷地面積の125平方mを下回っているため、建築基準法第53条の2第1項第3号の許可を受けるものでございます。それでは、許可申請の概要を説明いたします。お手元の資料1ページ左側を御覧下さい。

申請者は株式会社リアル、代表取締役桑原真でございます。建築物の用途は一戸建ての住宅でございます。申請場所は、麻生区細山7丁目439-18の一部でございます。地域地区は、第一種低層住居専用地域、建蔽率40パーセント、容積率80パーセント、最低敷地面積125㎡でございます。申請建築物の敷地面積に対する建蔽率等は、記載のとおりでございます。

次に、申請地の位置ですが、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。スクリーン上が北でございます。申請地はスクリーン左上の赤色で示した位置でございます。申請地は住宅街に位置しており、道路関係ですが、申請地南側の青いラインが都市計画道路世田谷町田線で、都市計画道路に沿って緑のラインが小田急電鉄小田原線になります。沿線には、読売ランド前駅がございまして、よみうりランド駅からバス9分、よみうりランドバス停より徒歩で約5分でございます。周辺の法第53条の2の許可状況について御説明させていただきます。許可基準の条件である幅員6mの道路を青線で示しております。申請地の街区には、最低敷地面積の許可を取得している敷地はございません。近隣だと、南西側の街区に平成23年に許可した敷地が1敷地あります。

申請地の周辺街区には、225～250㎡未満の許可の潜在敷地はありませんが、計画地西側に青色でお示ししている950㎡程度の敷地があり、潜在敷地になりえる土地の可能性がございます。周辺の地区計画については、スクリーンを御覧下さい。

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。写真①は敷地の北東側からの接道状況で、写真②は敷地の北側からの接道状況、写真③は敷地の南側からの接道状況でございます。申請地は赤枠部分でございまして、敷地と接する北側道路の幅員は6.0m以上で、東側道路の幅員は4m以上でございます。

次に、配置図ですが、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。スクリーン上が北で、申請地は赤枠の部分でございます。お手元の資料の2ページに記載している許可基準の規定については、適合する計画とされており、適合状況についてはお手元の資料の1ページ左下に記載しております。また、敷地内の緑化に努めていることなどからも、市街地環境に配慮した計画となっております。

次に、こちらは令和3年度に許可をした案件で、緑化のイメージになります。

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。1階にリビングダイニングキッチン、2階には洋室を4室計画しております。立面図・断面図については、お手元の資料の7ページでございますので適宜御覧下さい。最高高さは6.863mでございます。造成計画図・断面図については、お手元の資料の8・9ページになりますので適宜御覧下さい。赤い部分が盛土、黄色い部分が切土となっております。

最後になりますが、本案件の許可理由を御説明いたします。お手元の資料の1ページ右側を御覧下さい。本計画は、従前敷地を分割することにより、敷地面積が125平方m未満となることから、建築基準法第53条の2第1項本文の規定に抵触します。本計画は、敷地の前面に広い道路を有する建築物であり、また、建物の周囲の緑化を行うなど、市街地環境について総合的に配慮した計画としており、建築基準法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可基準を満たしていることから、市街地の環境を害するおそれがないと認められるため、許可相当と判断いたしました。

議案第2号の許可申請につきましては、以上でございます。御審議のほどよろしく願いいたします。

(田村会長) どうもありがとうございました。それでは、委員の皆様から、御自由に御意見を頂戴したいと思います。

まず、私からは、この最低敷地面積は東京都と川崎とは状況が違って、川崎の場合には想像すると、いわゆる住宅需要が高まったときに、かなりきれいな町並みをつくったと。ただし、その当時、この家を建てた人が、現在死亡時期に来ていて、そのままだと広くて売れな

いものだから、もともとの土地を分割しておく。一方は最低敷地面積満たすのだけれども、もう一方は満たさなくなってしまう。したがって、特例の許可が必要となる。そういうのがすごく多いように思えます。新しく委員になられた先生方もいらっしゃるので、その辺りも説明していただけるか、後で見られるようにしておいていただければいいと思うのです。その最低敷地面積を割るときちゃんと緑化しているかどうか行政指導で求めてきた経緯があったことなどについて。分割前のもとの敷地というのは、配置図の下側にあるものですか。

（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で、位置図の下にある南側の敷地とはもともとは一体だったものです。

（田村会長）そちらの方はもう建物は立っているのですか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）こちらの配置図の南側の敷地につきましては、まだ計画はされておられません。

（田村会長）なるほど、そうすると、分かりました。南側のほうは、これは満たしているから、このままでいいと。現在、分割して両方更地ですが、本件の部分については、特例の許可が要ると、そういうことですね。

（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す。

（田村会長）さっき言った東京23区と川崎市と状況が違うまさに典型的なところですよ、川崎の基準でいうと、両側が道路になっていて広い空間があるから認めるんだということですが、東京23区では最低敷地面積を取った理由が川崎市と違っているんで、許可基準を緩めて空き家対策に使うという動きがあるんです。過去にこういう状況の川崎市内のきれいな今の住宅地が、今後こういう分割が行われる可能性があるのはどのぐらいあるかという地図があたったかと思いますので、今後の参考に委員に説明してもらえるとよろしいかと思います。結構多いのではないのでしょうか。こういう分割する可能性があるようなところは。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）今回の当該地の周辺をスクリーン上にお示しいたします。この周辺につきましては、なかなか該当しそうなところが、ないということは確認しております。実績としては、南側の下のほう、2023年に1件特例の許可を行いました。

た。あとは真ん中の辺りは平成8年以前最低敷地の基準ができる前のものになりますので、ここの建て替えは既存不適格の扱いとなります。今後可能性があるのは、今回の申請地の西側、隣のところに広い敷地があるので、もしかしたら将来的に対象になる可能性はあるのかもしれないといったところでございます。

（田村会長）分かりました。

（関口委員）土留めがあり、盛土のようになっているところがあるように見受けられますが、その安全性は確認されてますでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）西側隣地のコンクリート擁壁上のブロック塀について、安息角を示しており、その部分には土がご安全性に影響がありそうなところは、土がこないようにすることで、安全性を確認しております。

（田村会長）よろしいですか。許可して、差し支えないでしょうか。

—各委員賛成—

（田村会長）はい。それでは、同意することといたします。

（司会）はい。それでは、次の議案に移らせていただきます。議案第3号「建築基準法第56条第2項第1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。本件につきましては、関係人として、まちづくり局施設整備部公共建築担当の北野担当係長他1名が出席を求めています。許可してよろしいでしょうか。

（田村会長）許可します。

— 関係人施設整備部公共建築担当の北野担当係長他1名 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3号「建築基準法第56条第2項第1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。申請地は多摩区登戸1329番地 他で、赤いポイントで示した位置でございます。

本案件は、川崎市立登戸小学校において、敷地内に増築校舎棟を建築するほか、既存校舎

と増築校舎棟をつなぐ渡り廊下などの附属建築物を増築することに伴う、日影規制についての許可でございます。許可を要する建築基準法上の規定は、法第56条の2第1項の規定でございます。

それでは、法第56条の2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、高さ10mを超える建築物のある敷地において、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、本案件は第一種中高層住居専用地域であるため、平均地盤面から4mの高さで、検討を行っております。

また、この日影規制は、昭和52年11月1日に建築基準法に規定され、川崎市では、昭和53年4月1日に川崎市建築基準条例を改正し、日影規制の運用を開始しております。

本案件の既存校舎は、昭和53年4月1日より前からある建築物ですが、日影規制に適合していないため、その敷地内で増築等を行うと、敷地単位で制限が遡及されることから、原則、その敷地内に増築等を行うことができません。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場合においては、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2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、本市において日影の規制が導入された昭和53年4月1日以前から存在する日

影規制に適合しない建築物がある敷地で増築を行うため、第3条に適合することにより、許可を行うものでございます。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ページ左側でございます。併せてスクリーンを御覧下さい。

申請者は川崎市長福田紀彦。建築物の用途は小学校です。申請地は川崎市多摩区登戸1329番地他でございます。

申請地の地域地区ですが、用途地域は第一種中高層住居専用地域で建蔽率60パーセント、容積率200パーセント、高度地区は、第2種高度地区、日影規制については、生じさせてはならない日影時間が3時間、2時間、また測定面の高さが4mに指定されております。計画建物の建蔽率等は御覧のとおりでございます。

次に、建築物の概要でございますが、お手元の資料では1ページ左下の表を御覧ください。併せてスクリーンを御覧ください。今回増築する建築物は、建物番号23から27の、増築校舎棟、渡り廊下、プロパン貯蔵庫、ゴミ置場、駐輪場の5棟でございます。増築校舎棟は鉄筋コンクリート造、地上3階建て、高さ12.04m、建築面積1233.20㎡、延べ面積2510.16㎡でございます。そのほか附属建築物は御覧のとおりでございます。

既存建築物のうち建物番号1および2-1の既存校舎は、法第56条の2第1項に定める日影規制の運用開始以前に建てられたものでありまして、日影規制の規定について既存不適格となっております。これ以降に建てられたものについては、法第56条の2第1項ただし書きの許可を取得しており、今回も同様に許可を取得するものです。

続きまして、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。併せてスクリーンを御覧下さい。スクリーン上が北でございます。申請地は、スクリーンの左、赤で示した位置でございます。

道路関係ですが、紫色のこちらが世田谷町田津久井道でございます。鉄道関係は、青色のこちらがJR南武線で、東側には登戸駅がございます。周辺の公共施設は、南東に多摩区役所がございます。

続きまして、敷地周辺の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。スクリーンを御覧下さい。スクリーン上が北でございます。敷地東側、写真③のこちらが正門となります。増築校舎棟は正門から入って右手の敷地北側、写真⑪および写真⑫の赤で示した位置に建築する計画となっています。

続きまして、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。スクリーンを御覧下さい。スクリーン上が北で、敷地は赤枠の部分でございます。今回増築する建築物は、赤色で示しております増築校舎棟、渡り廊下、プロパン貯蔵庫、ゴミ置場、駐輪場の5 棟でございます。

青色で示したものが、日影の既存不適格となっている既存校舎の A 棟・B 棟です。このほか緑色で示した建築物は、既存校舎 C 棟、体育館、わくわくプラザ、倉庫等で、全て日影の規定に適合している既存建築物でございます。

なお、既存建築物のうち、赤色の破線で示した既存校舎 B 棟の一部および C 棟は昭和 5 7 年に、青の破線で示した体育館は昭和 5 9 年に、緑の破線で示したわくわくプラザは平成 2 0 年に、それぞれ日影許可を取得して建築されたものです。

続きまして、申請建築物の各階平面図でございますが、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。方位は上が北でございます。赤色で示したものが、増築校舎棟と渡り廊下です。増築校舎棟の中央、黄色で示した部分には、昇降口を計画しております。昇降口から入って図面上の右手側となる、1 階の東側には、既存校舎から移設する給食室を計画しております。こちらの給食室で作った給食を配膳ワゴンに載せ、増築する渡り廊下を通って既存校舎に運ぶ計画でございます。なお、ワゴンにはカバーを被せることで、衛生に配慮しております。その他 1 階西側には、既存校舎から移設する図書室と、新設の理科室を計画しております。

続きまして、こちらが増築校舎棟の 2 階と 3 階の平面図でございます。お手元の資料では 7 ページと 8 ページでございます。スクリーンを御覧ください。2 階は普通教室が 6 室と多目的教室 2 室等を計画しております。3 階は音楽室・音楽準備室等を計画しております。屋

上には換気ファンや空調室外機、太陽光発電等の設備を設置するスペースを計画しております。

続きまして、立面図ですが、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。増築校舎棟の建築物の高さは、12.04mでございます。

続きまして、断面図ですが、お手元の資料では、10ページでございます。適宜、御覧ください。

続いて、附属する建築物については、お手元の資料11ページから14ページでございます。併せてスクリーンを御覧ください。まず、11ページは渡り廊下でございます。建築物の高さは、4.53mでございます。

12ページはプロパン貯蔵庫で建築物の高さは2.36m、13ページはゴミ置場で建築物の高さは3.30mでございます。

14ページは駐輪場で、建築物の高さは2.138mでございます。適宜、御覧ください。

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。

先ほど御説明したとおり、本件につきましては許可基準第3条に適合すれば、許可相当と判断いたします。第3条の本文には、第1号、第2号に適合しなければならない旨が定められていますので、まずは第1号への適合状況について、御説明いたします。

第1号では、「既存部分がないものとみなした場合は、日影規制に適合しなければならない」とされております。が敷地境界から5mの線でございます。

続いてこちらが2時間日影、こちらが敷地境界から10mの線でございます。それぞれ5m、10m以内に収まっているため、増築部分は日影規制に適合していることから、第1号の基準に適合しております。こちらは増築部分のみの等時間日影図となります。なお、お手元の資料では16ページの日影図となりまして、時刻別日影図は15ページとなります。スクリーンを御覧下さい。こちらが3時間日影、こちらが敷地境界から5mの線でございます。

続いてこちらが2時間日影、こちらが敷地境界から10mの線でございます、それぞれ5m、10m以内に収まっているため、増築部分は日影規制に適合していることから、第1号の基準に適合しております。続きまして、日影規制の許可基準第3条第2号について御説明いたします。スクリーンを御覧ください。

許可基準第3条第2号では、既存不適格部分と増築部分の複合日影において、ア、イいずれかの規定を満たすこととしており、本件は、イの「敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、法別表第4（に）欄の『敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間』以上となる部分を増加させないこと」を適用しております。

今回の増築により、平均地盤面が従前より低くなる計画となっておりますので、許可基準第3条第2項本文のなお書きにあります、「本号の規定は、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する」として、日影許可の測定に使用する平均地盤面は、増築前の地盤面とすることが出来ますが、今回の計画においては不利側となる地盤面にて算定しております。

続きまして、こちらは、増築前と増築後の日影図を重ね合わせたものです。なお、お手元の資料では20ページの日影図となります。スクリーンを併せて御覧ください。許可基準第3条第2号イでは、こちらの、5mを超える範囲で、2時間日影を増加させないことと規定しております。こちらの青色の部分が、増築前の2時間日影の範囲です。

そして、こちらの緑色が増築後の2時間日影の範囲です。現在、不適合となっている日影は既存校舎によるもので、新築する建築物の2時間日影の範囲によるものではありません。よって、赤で示された5mを超える範囲の2時間日影において、計画後が計画前よりも日影が増加していないことから、許可基準第3条第2号イに適合する計画となります。

議案第3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1ページ右側でございます。

川崎市立登小学校は、現在のグラウンドに、増加する児童数に対応した食数の調理及び学

校給食衛生管理基準に基づく衛生管理を行うための給食施設と、「公立義務教育諸学校の学級編制及び教職員定数の標準に関する法律」に定められた編成に基づく普通教室数を確保し、必要な特別教室等を整備する計画です。なお、現状においても計画敷地は文部科学省の定めるグラウンドの面積基準を満たしておりませんが、限られた敷地の中で増築によるグラウンド面積の減少を最小限にするよう建物の配置に配慮を行っております。

既存校舎は、建築基準法第56条の2第1項に定める日影規制のただし書の規定による許可を受けて校舎の増築を行っております。本案件は、日影規制の許可を受けた敷地内に新たに増築するものであり、増築の規模やプランに関わらず、既存不適格建築物の日影により法第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、増築部分（既存部分を除く）が発生させる日影は日影規制に適合しており、複合日影においても不適格な日影を増加させないことから許可基準を満たしているため、周囲の居住環境を害する恐れがないものとして、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。説明は以上となります。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

（田村会長） それでは、委員の先生方の御自由に、御意見、御質問があればよろしくお願いいたします。

（原委員） 先に説明があったかもしれませんが、児童数は増えているのですか。

（関係人 施設整備部 公共建築担当 為谷職員） 再開発が進んでおりまして、駅周辺が学区に含まれます。公立小学校の児童は増加傾向にあり最大で1,155名となります。

（原委員） 新しいグラウンドというのは、狭くないですか。サッカー、野球や陸上はできるのですか。

（関係人 施設整備部 公共建築担当 為谷職員） 140mトラックを確保できるような計画にはなっております。公式戦ができるのかは確認していないのですが、少し狭くはなっております。

（信太委員） 今の質問に重なるのですけれども、グラウンド面積は程度としてどれくらい足り

ないのでしょうか。

（関係人 施設整備部 公共建築担当 為谷職員）基本的には、文科省の基準でいくと、この学校の児童数でいくと、通常7，200平米というのが基準なわけですが、現状においても、3，200平米程度ですので、新しい校舎ができますとさらに手狭にはなってしまいます。

（信太委員）もともとが半分ぐらいなのに、さらに小さくなってしまうということでしょうか。

（関係人 施設整備部 公共建築担当 為谷職員）そうです。

（信太委員）分かりました。既存校舎は、築何年でしょうか。

（関係人 施設整備部 公共建築担当 為谷職員）一番古いA棟が、昭和54年頃、逐次更新ということとなります。

（信太委員）新校舎ができて、古い校舎を徐々に解体して整備していく予定もあるのですか。

（関係人 施設整備部 公共建築担当 為谷職員）長寿命化計画に則り既存棟を使い、不足した給食室・教室を増築することとなります。

（信太委員）それで今回、渡り廊下がつくられるけれども、これは両方の建物と、構造上は縁が切れていると考えていいのでしょうか。いわゆる渡り廊下なので、建物とは接していないということでしょうか。

（関係人 施設整備部 公共建築担当 為谷職員）別棟になります。

（信太委員）分かりました。

（田村会長）よろしいですか。では、許可して差し支えなければ、よろしいでしょうか。

—各委員賛成—

（田村会長）それでは、同意するということといたします。

（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 菊永担当係長、説明をお願いします。

（特定行政庁 建築審査課 菊永担当係長）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3条に該当する案件が1件、第5条に該当する案件が5件、第6条に該当する案件が4件、第7条に該当する案件が3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10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、高津区久地一丁目340番12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、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2m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。

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、川崎区京町二丁目1-21, 1-29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1.8m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、宮前区初山二丁目828番23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2m以上接して、自動車車庫を建築するもので、包括同意基準第6条に適合しております。

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11でございます。申請敷地は、多摩区東生田一丁目4597番1及び4597番10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。

(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) 御質問もないようですので、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います。

(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。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56条の2第1項ただし書の許可に係る、包括同意基準による許可案件について御報告いたします。

なお、建築基準法第56条の2第1項の規定、及び個別同意の許可基準については、先ほど議題3の際に説明させていただいたため、省略させていただきます。スクリーンを御覧ください。

日影規制に関する許可を受けた建築物等の敷地で、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。

包括同意基準ですが、スクリーンと併せて、お手元にあります、薄紫色のフラットファイル「許可基準」の内、「56条の2」というインデックスの付いたページの次のページになりますので、適宜御参照ください。

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。

それでは、報告案件について御説明いたします。今回の報告では、1件の報告案件がございます。お手元の資料を御覧ください。

報告番号1の概要ですが、申請者は川崎市長福田紀彦。申請場所・面積等は記載のとおり

でございます。詳細につきましては、お手元の図面を御覧ください。増築する建築物は、1枚目右の配置図において赤枠で囲った部分で、自転車駐車を増築する計画でございます。

許可基準への適合状況ですが、包括同意基準第3条第1項本文において、個別同意の許可基準に適合することを規定していますが、3ページ目の日影図に示すとおり、増築により既存部分が生じさせる実際の日影は増加しないことなどから個別同意の許可基準に適合しております。

また、4ページ目の資料左上の枠内に示すとおり、包括同意基準第3条第1項第2号の各規定に適合する計画であることから、包括同意基準に適合するものとして許可をいたしました。以上で、報告を終わります。

(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) 御質問もないようですので、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2点ございます。まず、第3回の建築審査会につきましてはですが、現在のところ御案内しておりましたとおり年明け1月17日(金) 10:00からこの建物と別の本庁第3庁舎18階第6会議室で予定させていただいております。開催が近づきましたらこれまでと同様通知させていただきます。

もう1点ですが、前回御案内いたしました「全国都市緑化かわさきフェア」が只今、富士見公園、等々力緑地、生田緑地など各所で開催しております。委員の皆様におかれましては、もし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2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—