

令和8年度 第1回川崎市建築審査会

開催日時		令和8年4月21日(火) 午後3時30分～午後4時50分
開催場所		本庁舎204会議室
出席者	委員	帖佐会長、宇於崎委員、信太委員、原委員、辻委員、近藤委員
	幹事	まちづくり局 企画課 若狹課長、都市計画課 町井課長、 建築指導課 大場課長、建築審査課 佐々木課長 宅地審査課 佐藤担当係長 環境局 環境保全課 鈴木課長 建設緑政局 路政課 川端係長 健康福祉局 生活衛生課 田野口課長補佐 消防局 予防課 中村課長補佐
	特定行政庁	まちづくり局 指導部 工藤部長 建築指導課 植野担当係長、建築審査課 山崎担当係長
	関係人	まちづくり局 市街地整備部 地域整備推進課 内藤課長、加藤担当係長 拠点整備推進室 五十嵐担当課長 計画部 景観・地区まちづくり支援担当 村上課長補佐 経済労働局 経営支援部 経営支援課 加藤課長 イノベーション推進部 清田担当係長
	事務局	まちづくり局 総務部 まちづくり調整課 松井課長、木上担当課長、柳瀬担当課長、森担当係長、福田職員
	議題	1 議事 許可の同意 議案第1・2号(公開) 場 所 川崎市高津区下野毛2丁目976-1ほか 建築物の用途 倉庫業を営む倉庫、自動車車庫、事務所、 日用品の販売を主たる目的とする店舗、自転車駐車 その他(産業支援施設(研究所))、 その他(産業支援施設(事業所))、その他(荷捌場) 許 可 条 項 川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号 建築基準法第59条の2第1項 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44条第1項第2号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8年度 第1回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時 令和8年4月21日（火）

午後3時30分から午後4時40分

場所 本庁舎204会議室

（司会）定刻でございますので、ただいまより、令和8年度第1回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誠に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松井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、7名中6名の委員の出席をいただいておりますので、定足数となる過半数を満たしており、審査会が成立しておりますことを、ご報告いたします。

なお、本日の議事に入る前に、皆様へ委員委嘱をさせていただく予定でございますので、よろしくお願いいたします。

それでは、審査会の開催にあたり、まちづくり局長の定山から御挨拶をさせていただきます。

（定山まちづくり局長）まちづくり局長の定山と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。本日はご多用の中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

本来は、市長より委員の就任をお願いすべきところ、公務により出席がかないませんでしたので、私から一言ご挨拶を申し上げます。

川崎市建築審査会は、許可処分等での同意協議でありましたり、重要事項の調査審議、そして審査請求の裁決におきまして、市長から独立した権限を行使する極めて重要な機関でございます。

このたび、各分野で高い見識と公正な判断力をお持ちの皆様を、建築基準法に基づき、川

崎市長より委員として任命させていただくこととなりました。

さて、本市の現況といたしましては、人口につきましては増加傾向が続いている状況でございます。約156万人といった状況でございます。

現在、本市のまちづくりにおきましては、川崎駅周辺でございましたり、武蔵小杉駅周辺等の拠点地区は、広域的に調和して、また地域的に連携する、そうした都市構造の形成を目指して取組を進めているところでございます。

そうした中、各拠点におきましては、地域特性を活かしながら、土地の高度利用でありましたり、都市機能の集積などを図っているところでございます。こうした土地利用の転換期におきましては、新たな建築計画と既存の住環境が隣接することに伴いまして、行政処分に対する審査請求等の増加も想定されるところでもございます。

こうした中、公正中立な第三者機関として、建築審査会の役割は、多岐に渡り今後ますます重要なものになっていくものと認識しているところでございます。委員の皆様におかれましては、今回の趣旨にご賛同いただきまして、そして、快くお引き受けくださいます。心より感謝申し上げます。

最後になりますが、本市の建築行政におきまして、今後とも、お力添えを賜りますようお願い申し上げます。私からのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

（司会）続きまして、本年3月31日の任期満了に伴う審査会委員の改選により、新たに御就任いただく委員の皆様及び前期より引き続き委員に御就任いただく委員の皆様へ、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、原委員から順にお名前をお呼びしますので、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、原 俊雄 委員

続きまして、宇於崎 勝也 委員

続きまして、帖佐 直美 委員

続きまして、信太 洋行 委員

続きまして、辻 瞳 委員

続きまして、近藤 均 委員

なお、本橋委員におかれましては、本日は御欠席されておりますが、今年度も引き続き委員に御就任いただくこととなっております。

続きまして、委員の皆様から簡単に自己紹介をいただきたいと思います。

はじめに、原委員、お願いいたします。

（原委員）横浜国立大学の原と申します。専門は経営経済学の会計学を専門としております。7年ぐらい前まで一度委員を務めておりましたが、兼業禁止規定で一時、委員から離れていた時期があり、昨年からまた復帰しました。よろしくお願いします。

（司会）続きまして、宇於崎委員、お願いします。

（宇於崎委員）日本大学の宇於崎です。建築学科で都市計画を教えております。この審査会には実は20年ぐらい前に、1年だけピンチヒッターでちょっと呼ばれて、このたび改選ということで、またお声がけいただきました。よろしくお願いいたします。

（司会）続きまして、帖佐委員、お願いいたします。

（帖佐委員）弁護士の帖佐と申します。弁護士としては変わった経歴でして、2011年4月から10年間、千葉県の流山市という自治体で、弁護士資格を持ったまま職員として勤務しておりました。建築行政に特化していたわけではありませんが、行政の中からずっと10年間見てまいりましたので、その経験を活かせればと思います。よろしくお願いいたします。

（司会）続きまして、信太委員、お願いします。

（信太委員）東京都市大学の信太と申します。建築が専門ですが、その中でも建築材料ですとか、建築構法を専門としております。今年で7年目となりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

（司会）続きまして、辻委員、お願いいたします。

（辻委員）設計事務所でヒットデザイン建築設計事務所を主宰しております、辻と申しま

す。昨年度まで委員をされていました関口委員にご紹介いただきまして、今年度より参加させていただいております、どうぞよろしくお願いいたします。

（司会）続きまして、近藤委員、お願いします。

（近藤委員）川崎市の審査会に参加するのは初めてですが、一応昨年度まで平塚市などの建築審査会で委員をやっておりました。よろしくお願いいたします。

（司会）委嘱状の交付及び委員の皆様のご紹介につきましては以上となります。

なお、誠に申し訳ございませんが、まちづくり局長の定山につきましては別の公務がございますので、ここで退席させていただきます。

（司会）続きまして、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についてですが、選出にあたっては、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。

— 異議なし —

（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。

— 異議なし —

（司会）それでは、事務局案を申し上げさせていただきます。会長につきましては、これまで会長職務代理者を務められていた帖佐委員、そして、会長職務代理者には都市計画の実務に精通し、建築審査会における経験もお持ちでいらっしゃる、宇於崎委員でいかがでしょうか。

— 全員賛成 —

（司会）それでは、会長に帖佐委員、会長職務代理者に宇於崎委員ということで決まりました。委員の皆様におかれましては、今年度もよろしくお願いいたします。それでは、帖佐会長から、御挨拶をお願いいたします。

（帖佐会長）ただいま、会長に選出されました帖佐でございます。私は、令和6年4月に委員に就任し、今日に至っております。今回の任期を迎えるにあたり、会長職を務められてきた田村会長の任期満了を受け、会長職を拝命いたしました。新たな任期におきまして

も、慎重に審議をしてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(司会) なお、行政側にも新年度の人事異動などがございましたので、今年度の幹事をご紹介します。企画課長から順番に自己紹介をお願いします。なお、代理の場合は、その旨をご紹介します。

(各幹事) まちづくり局 総務部 企画課長の 若狭でございます。

まちづくり局 計画部 都市計画課長の 町井でございます。

まちづくり局 指導部 建築指導課長の 大場でございます。

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 西の代理の佐藤でございます。

環境局 環境対策部 環境保全課長の 鈴木でございます。

健康福祉局 保健医療政策部 生活衛生担当課長の 伊達の代理の田野口でございます。

建設緑政局 道路河川管理部 路政課長の 猿渡の代理の川端でございます。

消防局 予防部予防課長の 小玉の代理で中村でございます。

(司会) 最後にあらためまして、私は、まちづくり局総務部まちづくり調整課長の松井でございます。よろしくお願いいたします。

次に事務局でございます。

まちづくり調整課、担当課長の木上でございます。

同じく柳瀬でございます。

担当係長の森でございます。

担当の福田でございます。

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) それでは、帖佐会長、議事進行をよろしくお願いいたします。

(帖佐会長) 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) 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2件、報告案件が2件となります。いずれの案件も公開となります。事務局からは、以上となります。

(帖佐会長) 議事に入ります。事務局は傍聴希望者の確認をお願いします。

(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。

(帖佐会長) その際は入室させていただいて結構です。

(司会) それでは、許可の同意に関する議案の審議に入ります。議案第1号と議案第2号につきましては、同一案件となりますので一括審議をお願いします。

議案第1号「川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号」の規定に基づきます同意案件及び議案第2号「建築基準法第59条の2第1項」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。関係人として、まちづくり局市街地整備部地域整備推進課の内藤課長他5名が出席を求めています。許可してよろしいでしょうか。

(帖佐会長) 許可します。

(司会) 建築指導課 植野担当係長、説明をお願いします。

(特定行政庁 建築指導課 植野担当係長) 議案第1・2号の許可申請についてご説明いたします。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。申請地は高津区下野毛で、赤いポイントで示した位置でございます。本申請は、容積率を緩和するため、川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可、及び、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく、総合設計の許可、を取得するものでございます。

本申請は、建築物の高さが、都市計画で定められた限度を超えるため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、建築基準法第58条の規定でございます。法第58条では、高度地区内においては、建築物の高さは高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない、としております。計画地は、第3種高度地区にあたりますので、その制限は北側からの斜線制限と、最高の高さ、20メートルの制限が適用されます。

一方、川崎都市計画高度地区ただし書第2項各号において、本規定の適用除外を定めており、同項第4号においては、「市長が建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地を

有し、かつ、敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づき支障がないと認め、建築審査会の同意を得た建築物」は、高さの限度を上回ることができるとしております。

ここでいう「敷地内空地」とは、建築物の建っていない部分のことで、基準ではこの空地の割合が、敷地面積の50パーセント以上と定められているところ、本計画においては、54パーセントの空地率を確保しています。また、「敷地規模」につきましては、申請地の用途地域が準工業地域なので、基準では2,000平方メートル以上が必要となりますが、本計画の敷地面積は46,089.19平方メートルです。

次に、「総合的な設計に基づき支障がない」と判断する基準ですが、適用の除外第4号に許可基準が定められており、その中で、計画建築物の配置、公開空地、建築物による日影時間などに関する規定がございます。

「総合設計」の許可とは、敷地内に一定規模の空地を有し、かつ、その敷地面積が一定規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率等について総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境の整備改善に資すると認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物につきましては、容積率等の限度を超えることができる、というものでございます。

「総合設計」の一般的な考え方を、スクリーンにお示しします。左側が容積率の限度内で計画した、通常の設計例を、右側が、同一敷地で、公開空地などを設けることにより、容積率の限度を上回ることができる設計例を表しております。公開空地の大きさに応じて、容積率の割増しを受けることができます。なお、総合設計制度は、その目的に応じて4種類に分かれており、それぞれで容積率の割増率が異なっておりまして、本申請では、「一般型総合設計」を適用しております。

それでは、改めまして川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可申請の概要を説明いたします。お手元の資料では1ページ左でございます。スクリーンを御覧ください。

申請者は、日鉄興和不動産株式会社 代表取締役 三輪正浩

建築物の用途は、倉庫業を営む倉庫、自動車車庫、事務所、日用品の販売を主たる目的とする店舗、自転車駐車場、その他（産業支援施設（研究所））、その他（産業支援施設（事業所））、その他（荷捌場）でございます。

申請場所は、川崎市高津区下野毛2丁目976-1ほかでございます。

申請地の地域地区、計画建物の建蔽率等は記載のとおりでございます。

許可条項等については、記載のとおりでございます。

続きまして、建築物の概要でございますが、許可を要する建築物は、一つ目に記載しているもので、構造は鉄骨造、地上7階建て、高さ44.842メートルでございます。

続きまして、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく、総合設計の許可申請の概要を説明いたします。お手元の資料では1ページ右となります。スクリーンを御覧ください。申請者、建築物の用途、申請場所、申請地の地域地区等、建蔽率等については先ほどと同様でございます。許可条項等については、記載のとおりでございます。

次に、建築物の概要については、先ほどと同様でございます。

次に、申請敷地の位置でございます。お手元の資料では、3ページをご覧ください。

スクリーン上が北となりまして、申請地は、赤色で着色した位置でございます。

鉄道関係ですが、こちらが、南に進んだ位置に JR 南武線の武蔵新城駅でございます。

道路関係ですが、申請地の南西側に府中街道が通っております。

次に現況写真について説明いたします。お手元の資料では4ページでございます。

方位は上が北です。図及び写真内のピンク破線の枠が今回の申請敷地となります。

写真の1番～3番が敷地北の2項道路側からのもの、

4番～6番が敷地東の1項1号道路側からのもの、

7番～10番が敷地西の1項1号道路である府中街道側からのものです。

本計画の説明に入る前に、計画地周辺の都市計画マスタープラン等の位置付けや地域の課題等の本計画の背景について説明いたしますので、スクリーンをご覧ください。

当地区は、準工業地域に位置し、川崎市都市計画マスタープラン高津区構想の「都市づ

くりの基本方針」では、「ものづくりのまちとして、高度な生産の基盤技術を継承、発展させながら、研究開発などの新しい産業を創出しつつ、生活の場と働く場の調和を目指す」としています。また、分野別基本方針のうち、土地利用については、「住環境と中小製造業の操業環境と調和を図りながら、工場集積の維持・発展を促進」するとしています。

交通体系では、「路線バスを基本とした公共交通による、駅へのアクセス向上に向けた取組を推進」するとしています。

都市環境では、「都市環境の向上や歩行者などの休息・交流などのための「広場」の配置」に努めるとしています。

都市防災では、「避難地や防災空間の確保など、地域の防災課題を解決する視点から土地利用を適切に誘導します」としています。

なお、令和4年度に経済労働局より示された「中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針」においても、施策の取組方針として「民間活力を活用した産業集積等誘導施設の併設促進」が掲げられています。

そのほか、当地区周辺においては様々な課題があり、例えば住工混在の状態が複雑化し、住環境と調和したまちづくりや、住宅街から国道409号線へのアクセス利便性が低いなど歩行者交通上の課題があります。また、地域住民が利用可能なオープンスペースが不足していることや、多摩川氾濫時の浸水被害の懸念や、安全な拠点となる避難場所が不足するなどの防災上の課題もあります。

こうした都市計画マスタープラン等の考えや地域の課題を踏まえ、地域に寄与するような内容が本計画に反映されております。詳細は後程ご説明いたします。

お手元の資料では5ページをご覧ください。配置図についてご説明いたします。スクリーンを御覧ください。

方位はスクリーン右上が北となります。計画敷地は、赤枠の範囲でございます。計画地が接する道路についてですが、計画地の南西側は、幅員約14メートルの1項1号道路、東側は幅員約4メートルの1項1号道路に接し、さらに、北側は2項道路に接しています。

北側及び東側道路には既存歩道がありません。

敷地中央にあるのが申請建築物となります。各建築物から敷地境界線までの距離はすべて10メートル以上となっており、高度地区ただし書の許可基準で定めている、建築物の敷地境界線までの離隔距離の規定に適合しております。

次に平面図についてご説明いたします。お手元の資料の6ページ～13ページが平面図となります。適宜ご覧ください。各階の主な用途ですが、1階～4階が物流倉庫で、5～7階が産業支援施設となっています。

次に14ページ、15ページは立面図となります。建物の最高高さは44.842mとなります。

次に16ページから18ページは断面図、19ページは付属建築物である自転車駐車場の図面です。適宜ご確認ください。

次に20ページから23ページは外観パースとなります。20ページは北西側の府中街道側から眺めるものになっています。

次に、公開空地について説明いたします。お手元の資料では、24ページでございます。

総合設計と高度地区のただし書許可では公開空地の評価が異なるため、図面を分けており、24ページは総合設計用の公開空地図になります。

図面の見方ですが、凡例のとおり、濃い緑、黄緑及びオレンジ色で着色された部分が公開空地です。有効公開空地を算定するための係数がそれぞれ異なり、濃い緑部分は歩道状空地として1.5倍、オレンジ色の部分は貫通歩道状空地として1.5倍、その他の黄緑の部分は、広場状空地として1.2倍で評価しています。

東側の住宅地から西側の府中街道に通り抜けできるよう遊歩道を設け、北側には、地域に開かれたオープンスペースを整備し、災害時には一時避難場所として使われるよう計画されています。こちらは敷地を北東側から眺めたパース図となりますが、地域に開かれたオープンスペースである広場から建物にアクセスでき、水害時の垂直避難が可能となっています。また、広場や通路に、触れ合える緑空間や、壁面緑化等を整備するなど、都市緑

化への積極的な取組を行う計画となっています。

次に、25ページは、高度地区のただし書許可用の公開空地図になります。

先ほどご説明した総合設計用の公開空地図との違いは、貫通歩道状空地としての評価をしていない点のみです。この違いについてですが、貫通歩道状空地は周辺の市街地への圧迫感を軽減しないことから、高度規制緩和では認めておらず、係数の評価を基準化していません。そのため、広場状空地と一体で評価しています。

次に、川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可基準第18条に基づき、計画地周辺の採光、通風、開放感等を保つ検討のための天空遮蔽量算定図でございます。お手元の資料では28ページでございます。

敷地の各辺における天空視界の遮蔽面積は、第3種高度地区の規制によって許容される面積よりも小さく、基準に適合しております。

29ページから32ページは日影図です。

川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可基準で、平均地盤面±0mとしたうえで日影規制に適合することを求めており、本計画は適合しています。

続きまして、高度地区についての市街地環境維持基準チェックリストについてご説明いたします。お手元の資料では33ページでございます。

本チェックリストでは、持ち点を100点とし、①②は減点方式となっており、③は加算方式となっておりまして、トータルで80点以上を必要としています。

一番上の項目では、「川崎市都市計画マスタープラン」等の上位計画に即していない場合には10点減点としていますが、本計画は都市計画マスタープラン等の考えや地域の課題を踏まえ、地域に寄与するような内容を本計画に反映されております。

具体的には、研究開発を支え高度なものづくりを実現する産業支援施設の整備、国道409号線から多摩川緑地への利便性や住宅地からバス路線へのショートカット動線の整備、地域に開かれたオープンスペースの整備、広場や通路、壁面緑化等、都市緑化への積極的な取組、災害時に利用可能な一時避難場所等の整備、都市環境や景観を考慮し、環境負荷低

減と周辺環境配慮した景観形成の取組を行っており、都市計画マスタープランに合致していると判断できるため、減点していません。

総合点については、91点で80点を超えていることから適合しております。

続いて、許可基準等への適合状況をご説明いたします。お手元の資料34ページを御覧ください。

34、35ページは高度地区ただし書の許可基準第8条以降の適合チェックリストになります。全ての基準に適合する計画となっております。

36、37ページは総合設計の許可基準の適合チェックリストになります。こちらについても全ての基準に適合する計画となっております。

計画については以上となりますが、次に許可理由についてご説明させていただきます。お手元の資料2ページを御覧ください。

申請者は、川崎市高津区下野毛2丁目976-1ほかに、倉庫業を営む倉庫、事務所、日用品の販売を主たる目的とする店舗、自転車駐車場、その他（産業支援施設（研究所））、その他（産業支援施設（事業所））、その他（荷捌場）からなる複合施設を計画しました。本計画は、建築物の延べ面積が121,039.67平方メートル、高さが44.842メートルとなりますが、申請地の容積率が200%に制限され、高度地区が第3種高度地区に指定されていることから、建築基準法第52条第1項及び同法第58条に抵触しています。

しかしながら、本計画は建蔽率を可能な限り低く抑えると共に、敷地前面道路から十分な離隔距離をとって建物を配置し、敷地内にまとめた公開空地を設けることで、周囲に対する圧迫感などの軽減を図ることにより、周辺市街地と調和に配慮した良質な住環境の形成が図れる配置計画となっております。

また、日影を及ぼす周辺へ配慮し、建築基準法に定める日影制限より厳しい条件を満足する配置及び建物形状とする等、計画敷地内の公開空地を緑化することで、緑あふれる空間を実現し、周辺住民も利用できる憩いの場を提供し、周辺環境へ配慮しております。

環境面への配慮としては、C A S B E E川崎Aを取得しております。

以上により本計画は、川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可基準に適合しており、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づき支障がないと認められることから、川崎都市計画高度地区ただし書第2項第4号の規定に基づく許可相当と判断しました。

また、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく許可基準に適合しており、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認められることから、建築基準法第59条の2第1項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申し上げます。

(帖佐会長) ありがとうございます。本件に関して質問がありましたらお願いいたします。

(宇於崎委員) よろしいでしょうか。

開発しているのはここに記載されている事業者でしょうが、計画建築物にはどのような事業者が入居する予定でしょうか。

(特定行政庁 建築指導課 植野担当係長) 現時点では未定と事業者から聞いています。

(宇於崎委員) 倉庫業を営む、そういう事業者が入居されるということでしょうか。

(特定行政庁 建築指導課 植野担当係長) 1階から4階は倉庫として、そのような事業者が、5階から7階に関しては産業支援施設として、研究所等が入ってまいります。

(関係人 地域整備推進課 加藤担当係長) まちづくり局の地域整備推進課の加藤と申します。

申し上げましたとおり、1階から4階は物流倉庫という用途になっておりますので、いわゆる倉庫(業)のテナントが入ってくる予定でございます。5階から7階、今(スクリーンに)映っている部分につきましては、産業支援施設として、例えばメーカー、大きな範囲が工場アパートという形で、様々な規格で、大きな工場から小さな工場まで誘致していきたいところです。計画地周辺は、住戸が混在していて工場を新設する場所がない地域

でもありますので、工場をいろいろ誘致していきたいところです。

あと左側の写真にあります、少しラボ的な、イメージでいうと大学の研究室ではないですが、そういった研究所的な小規模なラボみたいなのところが入ってくるところについて、建物の完成に合わせて事業者がテナントリーシングをしていく予定でございます。いずれにしましても様々なテナントが入ってくるということでございます。

（宇於崎委員）様々なテナントが入ってくると、出入りする車とか、人がかなり多くなるということも考えられますが、発生する交通の捌きは大丈夫ですか。

（関係人 地域整備推進課 内藤課長）地域整備推進課の内藤と申します。

こちらにつきましては、この計画と合わせた本市の環境影響評価を行っておりまして、その中では、物流施設、研究開発及び産業支援施設を想定した発生集中交通量を算定しております。自動車の発生集中交通量については、概ね 1,000 台程度でございますが、物流が主となりますので、しっかりピークカット等の一定の時間に交通量が集中しないような平準化の取組を実施していただく予定です。

あわせて交通管理者等との協議を進めながら予測評価を行っておりますが、結論としては交通処理が可能ということで（本計画を）進めさせていただいているところです。

（宇於崎委員）もう 1 点よろしいでしょうか。

あらゆる許可条件をクリアしているので、許可なんだろうなと思いつつ、高さが 20 メートル制限のところに、高さ 44 メートルが建つというのは、やはりどうしても引っかかってしまうところです。

周りから見たら、あそこはまだ 20 メートルしか建たないところだよねと認知されているのに、いきなり 44 メートルがぼんと建った時に、周辺の人たちはどう思うんだろうというのが気になります。周りの住民等は何も言っていないのでしょうか。

（関係人 地域整備推進課 内藤課長）こちらについても、委員のご指摘のとおり、周辺の圧迫感というか、影響についてでございますけれども、同様に、環境影響評価における説明会等においてこの計画をお示しして、周辺の方に説明等を行っているところでござい

ます。その中では特に大きな反対はございませんでした。

今回の計画地周辺を見ていただきますと、府中街道の後ろ側にあたるこの地域は、非常に狭隘な敷地が点在している状況でございます。例えば、バス停へのアクセスで大きく迂回しないとアクセスできないとか、そのような地域課題もございまして、今回の計画では公開空地や敷地内通路を設けるなど、地域環境に配慮された計画になっている点を考慮していただければと考えております。

（宇於崎委員）はい、わかりましたというか、やはりこのくらいの高さの建築物になると、日影が大きく伸びて、住宅に影が落ちるので住民の人たちは何か言うのではないかと心配になってお伺いしました。感想ですのでお答えは結構です。ありがとうございました。

（辻委員）先ほどお話があった計画地裏手の道路の反対側の住宅の方々にとっては、バス通りに入るショートカットができるのはすごく便利になると思いますが、一方で防犯的に問題がないか気になりますがいかがでしょうか。

特に南の方は、府中街道からも多分視線が届かなくて、車のロータリーというか、一体通路の奥の場所とかは、夜歩くにはすごく怖いのではないかと思います。その辺は何か対策されているのでしょうか。また、北側もちょっと見通しが良いわけではないので、夜とかに歩くには怖いのではないかと思いますがいかがでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 植野担当係長）南側通路につきましては、夜間は施錠管理等を行うことを検討しているということです。防犯上の管理については、今後詳細を詰めていくと事業者から聞いております。

また防犯カメラの設置により敷地内を24時間監視し、防災センターには24時間管理人が常駐すると聞いておりますので、複合的に敷地内を管理する計画になっております。

（辻委員）ご説明ありがとうございました。

（信太委員）計画地の北側には多摩川があり、氾濫の可能性もあるとご説明がありましたが、ハザードマップ等では浸水エリアになっているのでしょうか。また、浸水エリアに該当している場合、昨今、地下とか1階に電源があると、想定外の水害があったときに麻痺するとい

うことがありますので、電源装置等は想定される浸水階よりも上に設計されているのかどうかをお聞かせいただけないでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 植野担当係長）今、画面にお示ししているものが、本市の川崎市防災マップの洪水・浸水想定区域の図になります。

浸水深さに関しましては、0.5メートルから3メートルの間で想定されておりまして、河川の氾濫が発生した場合には、標準的な木造家屋の流出や倒壊等の危険性があるという地域でございます。

今回の防災センターは1階にございますが、その床レベルに関しましては、浸水想定高さよりも高い位置に設定しているということで、浸水等に関しましても、一定配慮した計画になっていると事業者から聞いております。

（信太委員）なるほど。電源室というか、電源はどうでしょうか。1階にあるのでしょうか。地下に設置していくとか、それはないですね。いかがでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 植野担当係長）申し訳ございません。電源室に関しては、確認できておりません。

（信太委員）研究機関にとって電気切れの被害は大きいかもしれませんので、配慮が必要かと思います。

（特定行政庁 建築指導課 植野担当係長）許可をするまでに、その辺りは詳細を確認して配慮していただくように誘導してまいります。

（信太委員）はい。ぜひお願いします。

（近藤委員）2点ほど細かい点をお聞きします。

まず、6ページの1階平面図をちょっと見させていただいて、府中街道のところですか、車両の出入口のところが一部くぼんでいて、そこに道路境界線と書いてありますが、車路と一体になっているようにも感じられますが、そこが道路境界線となっているのは、どういう意味なのかということ。

もう一つ、その北側に遊歩道みたいなものがある形になっていますが、隣地境界線が明

示がされています。隣地の通行はできるのでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 植野担当係長）おっしゃっていただいているのはどのことでしょうか。

（近藤委員）6 ページの記載についてです。

（特定行政庁 建築指導課 植野担当係長）ちょうど方位が書いてあるところでしょうか。

（近藤委員）そうですね、はい。そこが隣地境界線と書かれているんですけども、そこは遊歩道から来て、道路に出られるようになっているのでしょうか。

（関係人 地域整備推進課 加藤担当係長）そうです。左上の409号線（府中街道）沿いに平行に記載されている隣地境界線の部分は、歩道として整備されますので、道路に出ることはできます。

府中街道のところでございますが、こちらについては、建築基準法のとおりには事業者もしたいとの申出がございました。我々としたしましても、409号線（府中街道）は交通量の多い道路でございますので、例えば歩道の、敷地に入ってすぐのところにゲートとか、そういう建築物を造ってしまうと待ち行列が道路に出てしまいますので、少し入っていただいたところでゲートの増築とか、そういったものをしていただくという意味では、よろしいかなと思っておりまして、そういった背景がございます。

なお、2番目のご質問に関するところでございますけれども、（図面の）左上の少し紫の矢印が書いているところは歩行者が歩ける動線について書いてございますので、ここを通ることは可能となっております。

（近藤委員）わかりました。ありがとうございました。

（特定行政庁 建築指導課 植野担当係長）先ほど、キュービクルのお話をいただきましたが、キュービクルに関しても、高層階に設置することで浸水でも機器が濡れないような計画になっていると聞いております。失礼いたしました。

（信太委員）はい。わかりました。

（帖佐会長）本件に関して、他に質問はございますか。

(帖佐会長) 質問がないようでしたら、この議案第1号及び議案第2号につきましては、許可の同意をして差し支えないものとしてよいでしょうか。

(各委員) 異議なし

(帖佐会長) ありがとうございます。本件については許可の同意をして差し支えないものとします。

次の報告案件について、ご説明をお願いします。

(特定行政庁 建築審査課 山崎担当係長)

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2メートル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4メートル以上のものに限る）に2メートル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。

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。

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、第7条に該当する案件が1件でございます。なお、許可基準につきましては、お手元の資料1ページから3ページをご参照ください。

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。

まずは、包括同意基準第5条に該当する案件でございます。資料右上の番号1でございます。

申請敷地は、川崎市高津区溝口五丁目1172番8の一部、30、33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、茶色の部分が建築基準法の道路でございます。

次に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メートル以上あり、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メートル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。

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。資料右上の番号6でございます。

申請敷地は、川崎市中原区上小田中五丁目 1 2 5 4 番 4 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。

次に配置図でございます。申請敷地は道路に 1.8 メートル以上接して、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。

(帖佐会長) 本件に関して質問がありましたらお願いします。

(宇於崎委員) 4 番は長屋ということですが、これは何戸入る計画ですか。

(特定行政庁 建築審査課 山崎担当係長) 計画では 3 戸の住戸が入る予定です。

(宇於崎委員) ちょっと避難距離が長く見えるので、あまりたくさんの住戸になるようだと危ないかなと思ったんですが、3 戸ぐらいなら大丈夫かなと思います。以上です。

(帖佐会長) ほかに質問はございませんか。

(近藤委員) 1 番の案内図で建物に道路がかぶっているように見える箇所がありますが、これはどうなのでしょう。案内図の 6 ページです。

(特定行政庁 建築指導課 山崎担当係長) 失礼いたしました。案内図及び配置図のとおり、緑色で示す 4 メートル×4 メートルの空地と幅員 1.8 メートルの通路で許可の基準に適合しております。なお、今後は黄色で示す部分については、通路拡幅承諾により通路として整備され、緑色で示す部分と合わせて幅員 4 メートルの通路となる予定です。

(近藤委員) わかりました。

(帖佐会長) ほかに質問がございませんでしょうか。大丈夫でしょうか。

では、報告案件なので、もし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。

それでは、次の報告案件についてご説明をお願いします。

(特定行政庁 建築指導課 植野担当係長) それでは、建築基準法第 4 4 条第 1 項第 2 号の許可に係る、包括同意基準による許可案件についてご報告いたします。

法第 4 4 条第 1 項第 2 号の許可に関する報告は、今年度初めてであり、個別同意案件に

についても今年度はまだ許可件数が0件であることから、今回の報告の前に、個別同意の許可基準と包括同意の許可基準の内容を、それぞれ説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

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。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでないとされており、同項第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。

次に、個別同意の許可基準についてご説明いたしますので、スクリーンを御覧ください。

この許可にあたって、第2条に「適用対象」としてバス停留所上屋等が許可の対象となることを規定しており、第3条に「関係機関との協議」として、道路管理者および警察署長と通行上支障ない旨の協議終了を書面で求めることを規定しております。なお、第2条の「適用対象」の各施設において、一定規模以下のものについては、通例的であり許可実績や件数も多いため、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ご説明いたします。

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号から第4号までの建築物を規定しており、第3条では「関係機関との協議」として、「道路管理者および警察署長と通行上支障ない旨の協議終了を書面で求めること」を規定しております。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。

なお、今回の報告案件としては、第2条第1号の「バス停留所上屋」に該当する建築物で、規模は「階数が1」で「床面積が20平方メートル以内であるもの」についての報告が1件ございます。

続きまして、報告案件についてご説明いたします。

令和８年度 報告番号１の概要ですが、スクリーンと併せて、お手元の資料をご覧ください。

申請者は、川崎市交通局長 水澤 邦紀（ミズサワ クニノリ）、申請場所・面積等は記載のとおりで、延べ面積は７．７０平方メートルであることから、包括同意基準第２条に適合しております。

また、第３条の協議書面についても確認していることから、包括同意基準に基づく許可を行ったものでございます。

つづいて、こちらは配置図や平面図等の詳細になります。以上で、報告を終わります。

（帖佐会長）本件に関して質問がありましたらお願いします。

（宇於崎委員）すみません。新参者なのでよく分かっていなくてですね。これは新設ですか。

（特定行政庁 建築指導課 植野担当係長）こちらは、もともとあるバス停留所の建て替えとなります。

（宇於崎委員）川崎市としては、バス停の上屋を申請する場合、これは建て替えだから、まあ、いいかということかもしれませんが、（建て替えでなく）新設の申請が出された場合は、許可する方向で考えるのでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 植野担当係長）基本的にバス停留所につきましては、市民の方々が安全かつ快適に待っていただくところでありますので、規模や建築概要を勘案して許可をする方向です。過去の事例で不許可となった事例は聞いたことがございません。

（宇於崎委員）僕は東京都千代田区の建築審査会の委員もやっていますが、そこでは包括同意にならなくて、必ず一回一回審査をするんですね。

規模がどうだとか、残っている道路幅員がどれぐらいだとか、あと、複数の会社で同じバス停留所は使えないとか、そういう議論までした上で、これは改築したほうがいいね、造ったほうがいいねとか、合築したほうがいいねとかという話をするんですが、これが包括同意になって、川崎でやっているとすれば、ある意味明確な方向性を市が持っていて、

申請されてきても、これは許可するけど、これは許可しないじゃなくて、多分一律全部許可するということになると思いますが、明確な方向性というのがありますか。

（特定行政庁 建築指導課 大場課長）基本的には許可の基準もつくっていますし、包括同意基準ということで、事前に同意したものに許可を出すということで、全ていいということではないんですけれども、基準がありますので。

規模のほうも、バス停留所につきましては、一定規模以上は建築できないことになっていますし、当然交通上問題ないかという協議を警察、道路管理者等でして、オーケーが出ていることを前提としておりますので、この基準を満足すれば、基本的には許可をすることと考えています。

（宇於崎委員）僕のイメージかもしれないけど、川崎って、やっぱりバスが公共交通としてかなり重要な位置づけにあると思うんですね。そんなときに、至るところにバス停がありますよ、みんな上屋がついていますよとかというような状況が望ましいのか、それとも、もっと整理をして、すっきりさせたほうがいいのかというようなことって、判断が結構難しいような気がします。

（特定行政庁 建築指導課 大場課長）そうですね。川崎市としましても、基本的には公共交通機関を使うということと、地域公共交通を使うということで、バスを利用することを基本としておりますので、そういった意味でも、基本的に許可する方針で考えています。

（宇於崎委員）はい。分かりました。

（近藤委員）よろしいですか。今まではバス停だったということで、そこを建て替えるという形なんですけれども、今まで、その横に自転車のマークがあって、車両が通行するという形の中で、今までも多分そんなに事故とかはなかったから、そこに建て替えるという形になるんでしょうけど、自転車とバスを待っている人や歩行者とバッティングするような気もするんですけど、どのような形で考えられたのかを教えていただければと思います。

（特定行政庁 建築指導課 植野担当係長）こちらは歩道内なので、川崎市の場合、一般の歩行者のレーンというか、系統上、歩行者優先レーンと、自転車が通っていいよという

レーンがありまして、この道路でもそうっております。

そちらに関しましては、詳細は問題ないという結論ですが、自転車の方たちがこのバス停に入ってこないという前提で調整しています。交通管理者や道路管理者との協議結果ではございますが、詳細につきましては、ちょっとすぐに出てこないものですから、申し訳ございません。

ただ、先ほど大場から申し上げましたとおり、交通事業者、交通管理者、道路管理者との協議の結果として、この道に再築している形になりますので、この辺りは過去の計画等でも特に問題はなかったという整理になるかと思われます。

(近藤委員) はい、分かりました。

(特定行政庁 建築指導課 大場課長) 補足させていただきます。詳細は把握していませんが、本件では基本的に押し歩きを想定していると思われます。その上で、警察なり、交通管理者との協議を行い、オーケーをいただいているものです。

(近藤委員) ありがとうございます。

(帖佐会長) ほかにご質問はございませんでしょうか。

では、こちらも報告案件なので、もし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でお願いしたいと思います。

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。そのほかに事務局から報告はございますでしょうか。

(司会) 事務局から1点ございます。次回、第2回建築審査会の開催予定は、6月9日火曜日の午後を予定しております。開催が近づきましたら、これまでと同様に通知をさせていただきます。事務局から以上でございます。

(帖佐会長) それでは、これをもちまして、令和8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—