

令和7年度 第1回川崎市建築審査会（公開用）

開催日時		令和7年6月3日（火） 午後2時00分～午後3時05分
開催場所		本庁舎 204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、伊東委員
	幹事	まちづくり局 企画課 北村課長、建築指導課 大場課長、 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 路政課 西里課長 消防局 予防課 渡邊担当部長
	特定行政庁	まちづくり局 指導部 工藤部長 建築指導課 宍戸担当係長、建築審査課 山崎担当係長
	関係人	まちづくり局 施設整備部 公共建築担当 河井担当係長、岩崎主任
	事務局	まちづくり局 まちづくり調整課 松井課長、木上担当課長、吉村担当課長 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 川崎市幸区南加瀬四丁目2484番4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43条第2項第2号 議案第2号（公開） 場 所 川崎市川崎区塩浜4丁目3番（塩浜陸橋下） 建築物の用途 自転車等管理事務所 許可条項 建築基準法第44条第1項第4号 2 報告 （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（公開） （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（公開） 3 その他（公開）
傍聴人の数		—
発言の内容		別紙のとおり

令和7年度 第1回川崎市建築審査会議事録（摘録）

日時：令和7年6月3日（火）

午後2時00分から午後3時05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7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、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松井です。この4月より当職に着任いたしました。どうぞよろしくお願いいたします。本日は、7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2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。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。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）その時は入室させて結構です。

（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、申請地は幸区南加瀬四丁目2484番4の一部で、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ページ左側でございます。スクリーンを御覧ください。

申請者は、南青山リアルエステート株式会社代表取締役田畑亮、建築物の用途は、一戸建ての住宅でございます。申請地は、幸区南加瀬四丁目2484番4の一部でございます。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。

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、敷地の東側にある青色の道路が都市計画道路尻手黒川線、敷地の西側にある茶色の道路が都市計画道路大田神奈川線となります。また、申請地から都市計画道路尻手黒川線を挟んで北東側の位置に JR 横須賀線 新川崎駅がございます。

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①は北側から敷地を見たものでございます。また、写真③は北西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、有効幅員 1. 6 7 0 メートルで、奥行は 1 8. 5 7 0 メートルとなります。また、専用通路等の終端には幅 2 メートル奥行き 2 メートル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、洋室 3 室及び水回り、便所、二階は、リビングダイニングキッチン、洋室及び便所、リビングダイニングキッチンの上に小屋裏収納を設けております。

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 8. 3 2 1 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 ページ左側の許可申請概要書の 1 0 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. 6 7 0 メートル、奥行き 1 8. 5 7 0 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、適合しております。

ウの計画敷地の部分を除く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、専用通路が計画敷地内にあるため、承諾は不要となります。なお、計画敷地の土地所有者と申請者が異なるため、土地所有者から土地使用承諾書を取得しております。

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、適合しております。

第3号の用途についてですが、一戸建ての住宅のため、適合しております。

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、適合しております。

第5号の階数についてですが、2階建てのため、適合しております。

第6号の専用通路等の長さについてですが、18.570メートルのため、適合しております。

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おります。

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おります。以上のとおり、許可の基準の内容全てに適合しております。

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。

本申請は、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）どうもありがとうございました。それでは、委員の先生方からどうぞ御自由に、御質問や御意見等ございましたら、よろしくお願いいたします。

まず私からの質問ですが、川崎市では35メートル以内というのはどこに規定されていましてでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）35メートルというのは資料の2ページに許可基準を掲載しておりますが、その許可基準に規定されています。

（田村会長）分かりました。

（信太委員）1階なのですけれども、敷地境界線は大体どれくらいの幅なのでしょうか。

これを見ると大きいところだと700mmくらいはあるのでしょうか、小さいところだと500mmくらいでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）資料の5ページの配置図に枠の寸法を記載しているのですが、こちらのほうは有効ではなくて、芯での寸法となっており、600mmないところもあるかと思いますが、有効で500mm以上あることは確認しております。

（信太委員）最低寸法はありますでしょうか。民法上は500mmだったと思いますが。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）民法上は500mmという決まりがありますが、建築基準法の関係では外壁後退等の規制はございません。

（信太委員）かなりキチキチになっていっているということですよね。基本的な確認ですが、ここは旗竿の竿の部分も含んで建蔽率を60%で計算するということによろしかったでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）おっしゃるとおりとなります。

（信太委員）そうですね。旗のところだけ見るとかなりキチキチに見えますよね。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）ここだけで見るとそうですね。

（田村会長）その通路の部分は建蔽率に100%計算に含めないパターンのものもありませんでしたでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）今回は全て計画敷地内に専用通路の部分は入っているのですが、専用通路等の許可基準を定めており、例えばこの基準に適合するよう、専用通路として一部隣地を借りたりですとか、水路部分を含んだりする場合は、その部分を建蔽率、容積率の計算から除くこととなります。

（伊藤委員）基準の考え方を教えていただけたらと思います。1ページに基準の表が載ってまして、10の（2）接道状況の中で、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ること、今回の事案は建て替えというふうに御説明が途中であり、従前から敷地利用されていたのかなというふうに聞き取れたのですが、これ、基準時から今まで、

ずっとこの敷地が同じ形でずっと来ていて、この２メートルを出さないような形で来ているものなのかどうかとか、その辺りの基準時からの考え方について教えていただけますでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）スクリーンのほうに公図を投影させていただきました。申請地が一部この旗竿の部分が敷地からは抜けているのですが、ここの敷地でもともと建物が建てられたときは昭和３４年に建物が登記されておりまして、そのとき建築確認も昭和３４年に出ております。検査済証も出ております。そのときの旧公図を確認したのですが、その当時から現在の筆の形状と変わっておらず、その後の分筆経過等ありませんでした。基準時は平成１１年の５月１日が制定時になりますので、基準時以前から申請地には建物があつたというふうに判断しております。

（信太委員）もし敷地の一部が形がついたり減ったりしているような場合は基準上どのような考え方となるのでしょうか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）当時、建てられた状態から基準時に至るまでの中で個別判断にはなるのですが、例えばもともと建築確認があれば本来２メートル接道とか取れているというのは想定されるかと思うのですが、その後、隣地側に建物が建てられたことによって、当該敷地の接道が２メートルなくなってしまうようなケースも考えられますが、その場合は基準時以前からその用途として建てられていたということが確認できれば、４３条の許可の趣旨が既存救済的な観点であることを踏まえ、許可の対象と判断する場合もあると考えられます。

（田村会長）ありがとうございます。他はいかがでしょうか……。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、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

44条第1項第4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河井担当係長他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。

— 公共建築担当の河井担当係長他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2号の許可申請について、御説明いたします。

はじめに、本案件の位置でございますが、スクリーンを御覧ください。本案件は、川崎区塩浜4丁目3番（塩浜陸橋下）で、赤いポイントで示した位置でございます。本案件は、国道132号線塩浜陸橋の高架下に自転車等管理事務所を新築することによる道路内建築物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44条の規定でございます。法第44条第1項では、「建築物は、道路内に、又は道路に突き出して建築してはならない。」と規定されております。一方、同項第4号では、「公共用歩廊その他政令で定める建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲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、この限りでないと規定されております。

「その他政令で定める建築物」には、道路の上空に設けられる渡り廊下等の建築物、自動車のみの交通の用に供する道路の上空に設けられる建築物、高架の道路の路面下に設けられる建築物、自動車のみの交通の用に供する道路に設けられる建築物である休憩所、給油所等の4種類がございます。このうち、本案件は「高架の道路の路面下に設けられる建築物」の許可となります。

それでは、改めまして、本案件の概要について説明いたします。お手元の資料では1ページ左側でございます。併せて、スクリーンを御覧ください。申請者は、川崎市長 福田紀彦、建築物の用途は、自転車等管理事務所、申請場所は、川崎区塩浜4丁目3番（塩浜

陸橋下)でございます。地域地区は、工業地域、容積率200パーセント、建蔽率60パーセント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。建築物概要などについても、記載のとおりでございます。

次に、本案件の位置でございます。お手元の資料では、2ページでございます。併せて、スクリーンを御覧ください。方位は上が北となっております。本案件は、川崎区塩浜4丁目3番(塩浜陸橋下)で、赤いポイントで示した位置でございます。道路関係ですが、黄緑のこちらが国道132号線、青のこちらが県道主要地方道路東京大師横浜線 産業道路、紫のこちらが殿町夜光線でございます。鉄道関係ですが、こちらが東海道本線【貨物別線】で、川崎貨物駅でございます。

次に、現況写真でございます。お手元の資料では、3ページでございます。併せて、スクリーンを御覧ください。方位は上が北となっております。写真1は敷地の北側を通る市道塩浜76号線の東側から西側へ向かって見たものです。写真3は敷地の南側を通る市道塩浜75号線の東側から西側へ向かって見たものです。写真4は、敷地内を申請建築物の南側から見たものです。

次に、配置計画図でございます。お手元の資料では、4ページでございます。併せて、スクリーンを御覧下さい。

方位は上が北となっております。申請地を赤枠で示しております。こちらが、申請建築物でございます。こちらが、高架の道路部分でございます。敷地全体が高架の下に位置しております。

次に、平面図と断面図ですが、お手元の資料では、5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す。こちらがA-A‘断面図、こちらがB-B‘断面図になります。建物高さは、3.325メートルでございます。

続いて、立面図でございます。お手元の資料では、6ページでございます。適宜御覧ください。

続いて、高架の道路を含めた全体断面図でございます。お手元の資料では、7ページで

ございます。こちらが申請建築物で、こちらが国道132号線の高架になります。

議案第2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。お手元の資料の1ページ右側を御覧ください。

申請者は、川崎市川崎区塩浜4丁目3番に、塩浜陸橋の耐震補強工事に伴い平成26年に許可を取得した自転車等管理事務所が使用できなくなるため、東側隣地に新築する計画をたてました。しかしながら本案件は、建築基準法第44条第1項の規定に抵触しております。本案件は、建築基準法第44条第1項第四号に規定するその他の政令で定める建築物のうち、建築基準法施行令第145条第2項に規定する高架の道路の路面下に設けられる建築物に該当します。

本案件は、敷地が公道に囲まれており、周辺敷地や建築物の避難経路に支障をきたす配置ではありません。また、準耐火建築物とすることで火災により道路の構造及び交通に支障をきたさないこと及び危険物の保管はなく、さらに、悪臭、騒音等を発生させる用途ではありません。

以上のことから、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められ、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく許可に関し、許可相当と判断いたしました。議案第2号の本案件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いたします。

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。それではどうぞ、御自由に御意見・御質問があればお願いいたします。

（原委員）建物とは関係ないのですけれども、4ページを見ると、延焼の恐れがある部分といった記載がありますが、これはどういったものとなりますか。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）4ページの配置計画図の延焼の恐れのある部分ですけれども、北側と南側につきましては建築基準法の道路になりますので、道路の中

心から３メートルの部分が延焼の恐れのある部分になります。今回の計画建築物につきましては、法律上は耐火要求のない規模、用途になりますが、許可をするに当たって防火上の観点から準耐火建築物にしておりますので、延焼線の規定がかかる建築物となっております。

全体断面図、７ページの資料を御覧いただきますと、Ｙ－Ｙ断面図、下の断面図になるのですが、延焼の恐れのある部分につきましては、外壁面についてはかからない計画になっておりますので、今回防火設備等の対応はしておりません。

（特定行政庁 建築指導課 宍戸担当係長）申し訳ございませんが、資料の訂正をさせていただきたいと思います。配置計画図の４ページの延焼の恐れのある部分ですが、道路中心から３メートルの寸法線は書いてあるのですが、この延焼の線の位置がずれておりました。大変失礼いたしました。正しくはこの３メートルと書いてあるところの位置に、延焼の恐れのある部分が来るという計画になっております。

（田村会長）他にございますか。・・・よろしいですか。それではこれも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。

－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。

（田村会長）それでは、次の報告案件をお願いいたします。報告案件については委員の先生方、事後お気づきになった場合はいつでも事務局にお問い合わせいただいて答えていただく扱いに従来してきておりますが、ここで確認しておきたいことがありましたら積極的に発言していただければと思います。それではよろしくお願いいたします。

（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 山崎担当係長、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）はい。それでは、説明させていただきます。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１１件、第６条に該当する案件

が29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5ページから18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。資料では、資料右上の番号1でございます。申請敷地は、川崎市幸区南加瀬一丁目2138番7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2から11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12でございます。申請敷地は、川崎市宮前区初山2丁目900-61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、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13から40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41でございます。申請敷地は、川崎市宮前区平4丁目1555-24、-25の各一部、1556-17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) どうもありがとうございました。それでは、この場でもし何かあればよろしくお願いいたします。

(関口委員) 16番から21番の自動車車庫というふうになっているのですけれども、それはもともと宅地だったところが自動車車庫になるのですか。

(特定行政庁 建築審査課 山崎担当係長) 地下1階部分の自動車車庫の建物でございまして、この地下1階部分のみが今回の許可対象となります。

(関口委員) 分かりました。地下車庫に対しての申請だということですね。

(特定行政庁 建築審査課 山崎担当係長) そうです。

(関口委員) 分かりました。ありがとうございます。

(田村会長) よろしいですか……。それでは何かありましたら、いつでもお問合せいただければと思います。それでは次の報告案件、お願いいたします。

(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、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。

法第56条の2第1項ただし書の許可に関する報告は、今年度初めてであり、個別同意案件についても今年度はまだございませんので、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。

スクリーンを御覧ください。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。

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ものは、この限りでない。」とされています。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、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を適宜御覧ください。

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当たっての日影の基準、第4条には、建築物の新築に当たっての日影の基準が規定されております。なお、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。

こちらが包括同意基準になりまして、薄紫色のフラットファイルでは、先ほどの個別同意の許可基準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3メートル以上とすること。

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5メートル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5メートル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。スクリーンを御覧ください。

報告番号1の概要ですが、申請者は、生田グリーンハイツ管理組合理事長鈴木敏之、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、お手元の資料を御覧ください。申請地は1枚目の案内図の赤枠で示した位置で増築する建築物は、2枚目の配置図において赤色で網掛けされた部分で、自転車駐車を増築する計画でございます。3枚目は平面図・立面図・断面図となります。

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、4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。 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。

－質疑応答－

（田村会長）ほかに質問はございませんか。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います。

（司会）一点配布資料の訂正をさせてください。次第記載について、報告案件の2 件目が公開の表記が抜けておりました。大変失礼いたしました。

（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。事務局からのお知らせでございますが、現在のところ次回の開催時期は未定でございます。行政庁から次回の開催見込みがでましたら、まずは会長の御都合からお伺いし、日程調整の連絡を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、これを持ちまして令和7 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－