

平成27年7月31日

まちづくり委員会資料

請願の審査

請願第2号 津田山の土砂災害警戒区域での宅地開発工事 に関する請願

- 資料1 事業概要
- 資料2 当該開発事業における手続きの経緯
- 資料3 案内図
- 資料4 土地利用計画図
- 資料5 公図の写し
- 資料6 造成計画平面図
- 資料7 造成計画断面図①～③
- 資料8 請願に対する事業者の見解

まちづくり局

事業概要

1 許可を受けた者

住 所 川崎市高津区下作延四丁目19番20号
氏 名 株式会社タック 代表取締役 木所 工

2 設計者

住 所 川崎市高津区下作延四丁目19番20号
氏 名 タック開発設計株式会社 後谷 秀光

3 工事施行者

住 所 川崎市高津区下作延四丁目19番20号
氏 名 テクノ建設有限会社 代表取締役 木所 工

4 開発区域に含まれる地域の名称

川崎市高津区久地一丁目505番1 ほか 4筆

5 開発区域面積 1, 183. 81平方メートル

6 予定工事期間 平成27年6月20日から平成28年3月31日
※開発許可申請時

7 地域地区等

市街化区域、宅地造成工事規制区域
第一種低層住居専用地域、建ぺい率50パーセント、容積率100パーセント
第一種高度地区、土砂災害警戒区域

8 予定建築物の用途及び計画戸数 一戸建て住宅、9戸

9 予定建築物の構造及び階数

鉄筋コンクリート造	地上2階/地下1階（2戸）、地上1階/地下2階（2戸）
木 造	地上2階（5戸）

10 建物の高さ 10m以下

当該開発事業における手続きの経緯

- 平成27年 1月19日 総合調整条例に基づく事前届出書受理
 同日 開発行為事前相談書受理
- 1月23日 事業概要書受理
- 2月 9日 総合調整条例に基づく標識設置届受理
 (2月5日 標識設置)
- 2月16日 説明会実施
- 3月 4日 個別説明開始
- 3月20日 説明報告書受理 (要望書2通)
- 4月 6日 近隣関係住民より意見書受理 (1通)
- 4月30日 見解書受理 (近隣関係住民に通知)
 同日 承認申請書受理
- 5月15日 総合調整条例に基づく承認通知書の交付
- 5月25日 開発行為許可申請書受付
- 6月 5日 変更届出書受理
- 6月15日 開発行為許可処分
- 6月16日 工事許可看板設置
- 6月17日 工事着手
- 6月19日 工事完了公告前の建築又は建設承認申請書受付
- 6月24日 工事完了公告前の建築又は建設承認通知書の交付
- 7月 2日 変更届出書受理

※ □ は、開発行為についての手続き、その他は、総合調整条例に基づく手続きを示します。



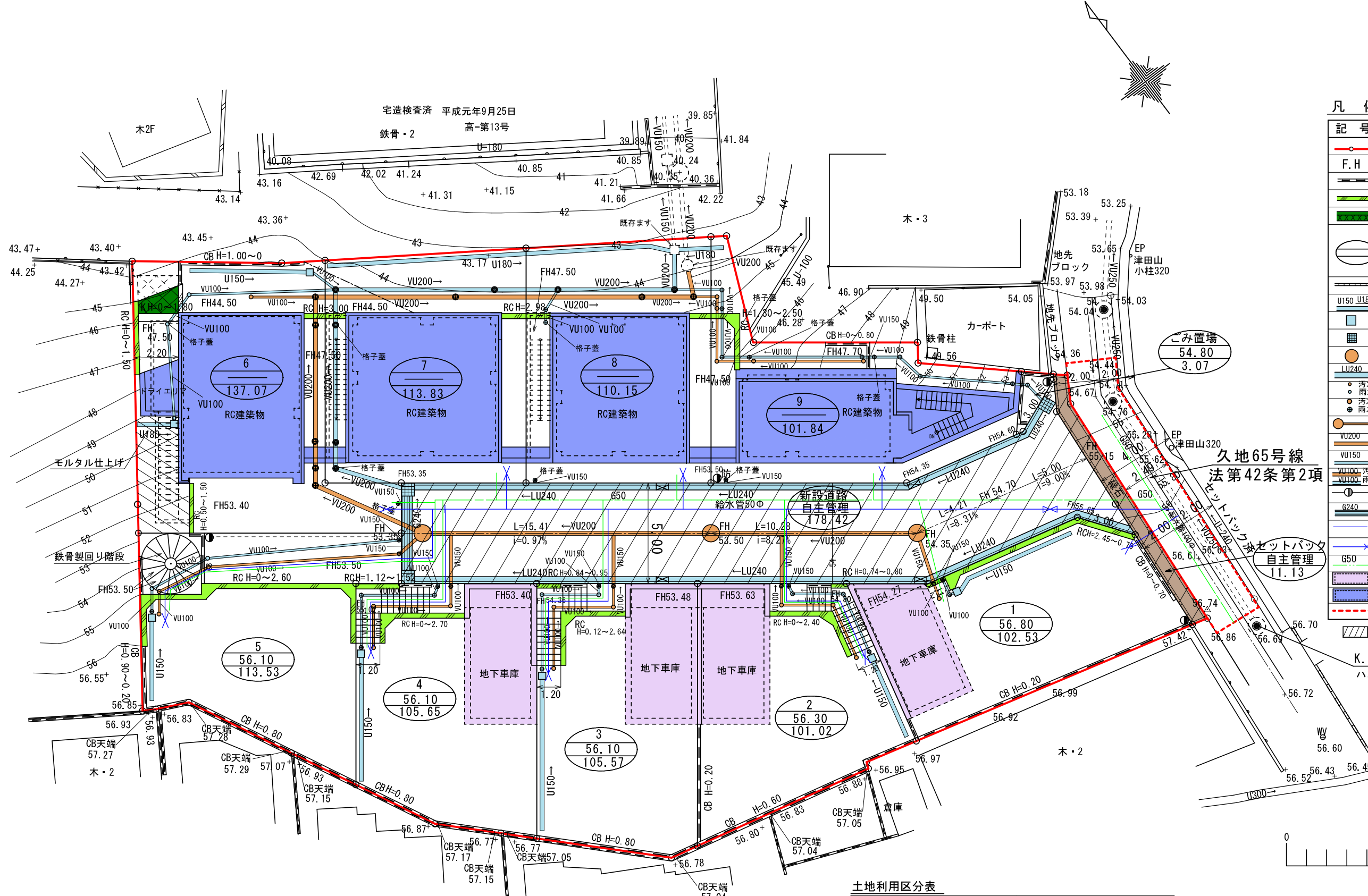
請願 第2号

津田山の土砂災害
警戒区域での宅地
開発工事に関する
請願

案内図



100 m
1:2,500



凡例

記号	種別
	開発区域
	計画地盤
	重量ブロック
	鉄筋コンクリート擁壁
	間知ブロック擁壁
	区画番号
	計画地盤高
	区画面積
	地先境界ブロック
	U字側溝 (150) (180)
	雨水樹 (300)
	雨水集水樹 (400)
	汚水樹 1号型 (Φ600)
	LU側溝 (240)
	塩ビ樹宅地内、汚水、雨水 (Φ150)
	汚水・雨水塩ビ取付け枡 (Φ200)
	取付管 (Φ150)
	汚水管 (VU200) 雨水管 (VU200)
	雨水管 (VU150)
	汚水管 (VU100) 雨水管 (VU100)
	電柱
	グレーチング (240)
	給水管 Φ50mm
	給水管 引き込み Φ25mm
	ガス管 Φ50mm
	地下車庫
	建築物 建築壁
	開発行為に関する工事の区域
	新設道路 (自主管理)

土地利用区分表

種別	面積	比率	
宅地	991.19	83.73	
道路	区画道路	178.42	
	道路後退 (自主管理)	11.13	189.55
ごみ置場	3.07	0.26	
合計	1183.81	100.00	

所在	川崎市高津区久地1丁目505番1ほか		
図名	土地利用計画図		
作成年月日	整理番号	縮尺	
平成27年 5月 日		1/200	



所 在 : 川崎市高津区久地一丁目

地 番	地 目	地積 (㎡)	土 地 所 有 者
○ 505-1	山林	545	
○ 505-23	山林	214	
○ 505-24	山林	233	
○ 505-25	山林	165	
○ 505-90	山林	22	
505-15	宅地	150.34	
505-100	宅地	100.25	
505-99	宅地	100.00	
505-5	宅地	100.00	
505-83	宅地	106.56	
505-26	山林	677	
505-40	山林	296	
505-91	宅地	5.42	
505-92	宅地	158.09	
505-98	山林	23	

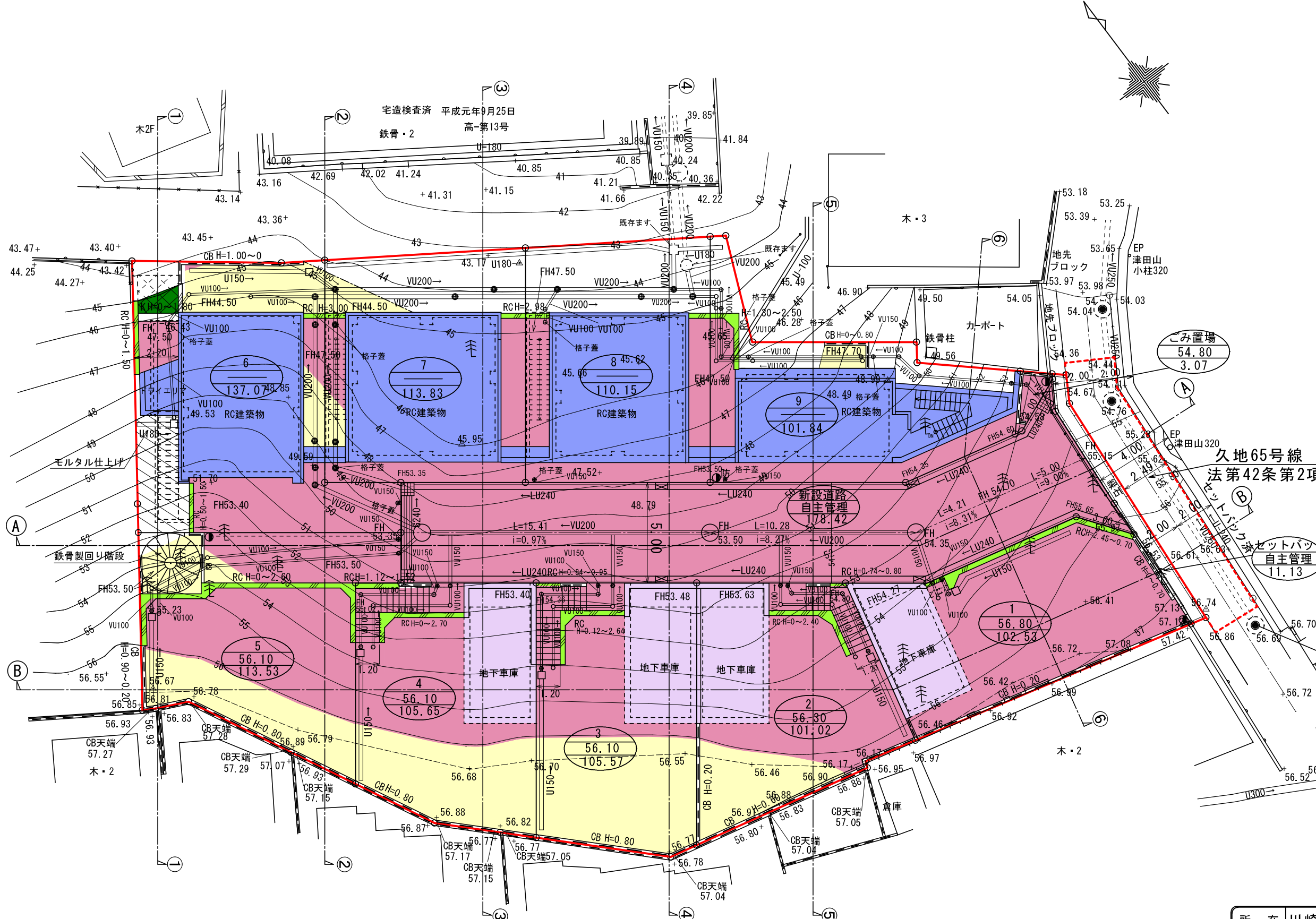
○ 開発区域

閱 覧 場 所 横 浜 地 方 法 務 局 麻 生 出 張 所
 閱 覧 年 月 日 平 成 27 年 5 月 20 日
 閱 覧 者

凡 例

記 号	種 別
—	開発区域
- - -	開発行為に関する工事の区域
	公道
	私道

所在 (名称)	川崎市高津区久地一丁目505番1ほか			作成年月日	設 計 者	整 理 番 号
	図面名	公 図 写	縮尺	1/600	平成27年 5 月 日	



凡例

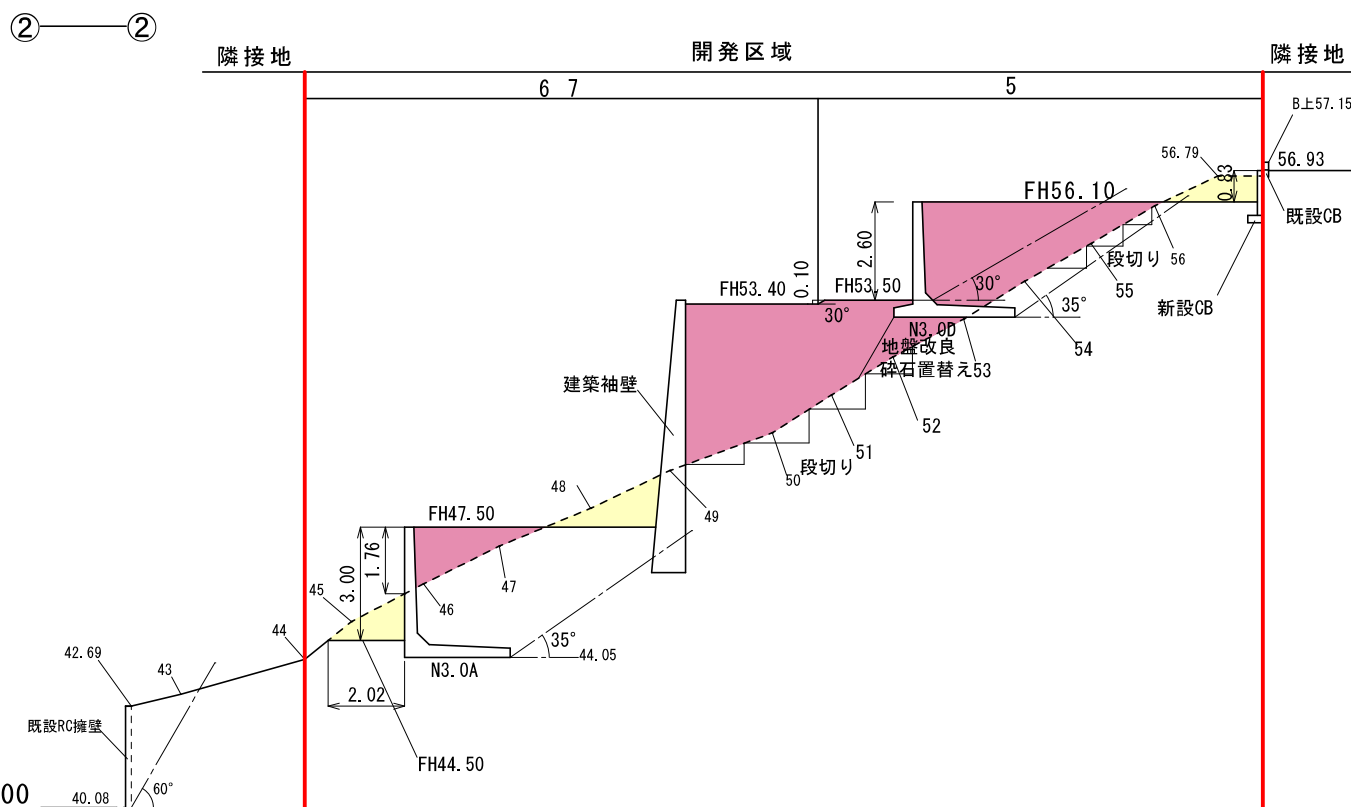
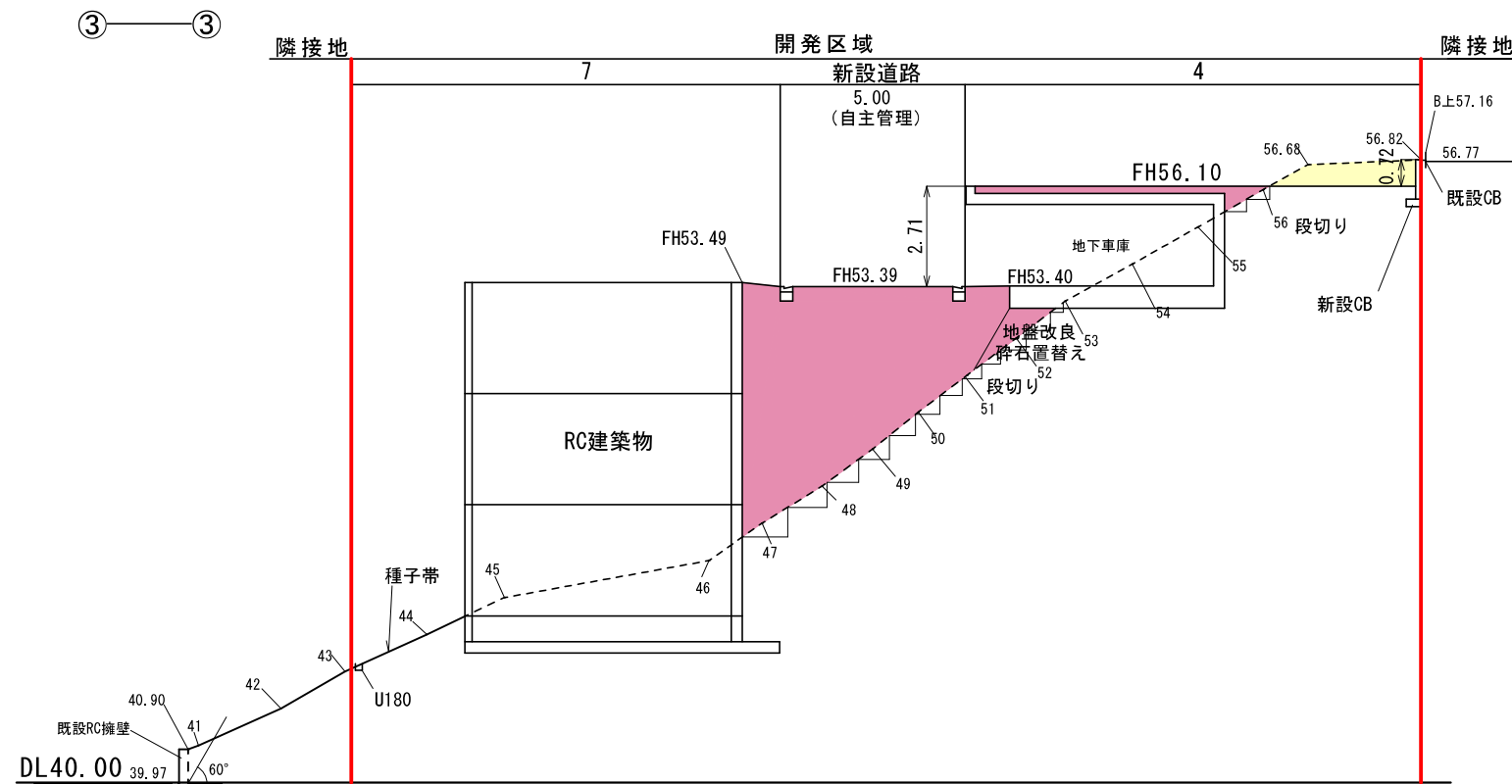
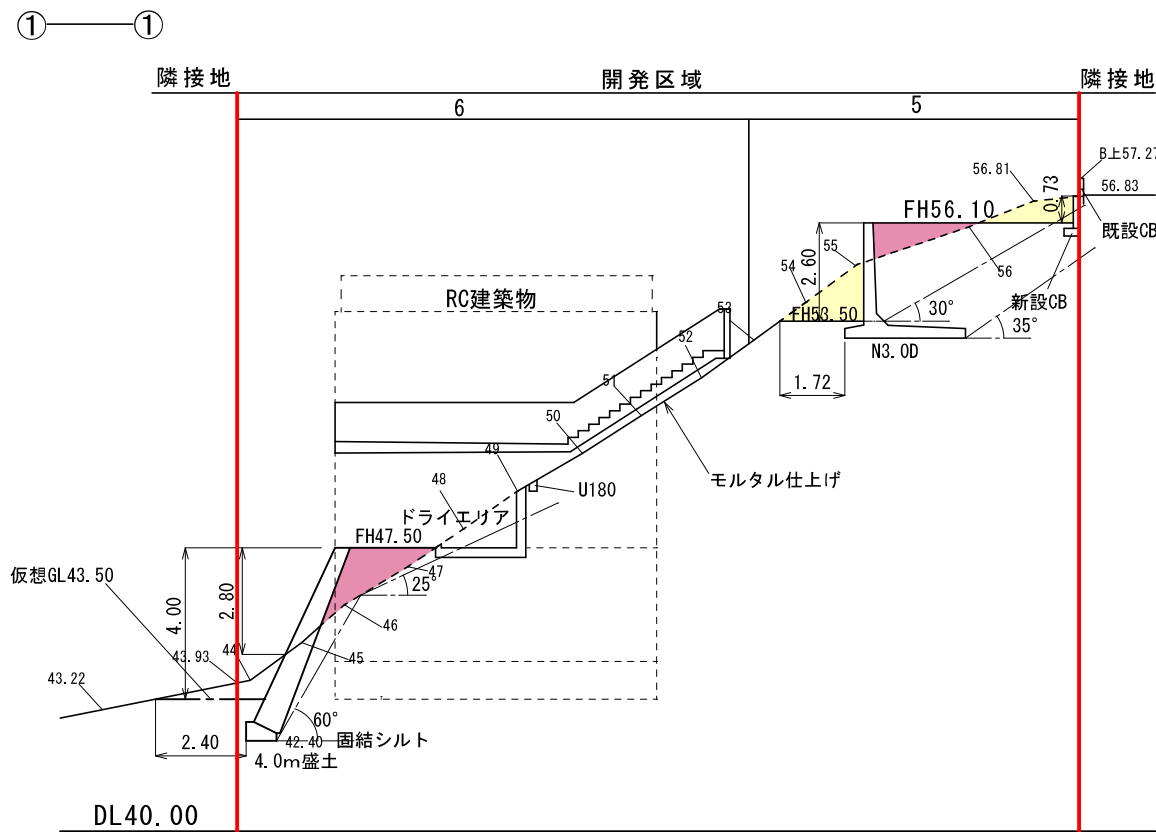
記号	種別
	開発区域
	切土
	盛土
	計画地盤
	重量ブロック
	鉄筋コンクリート擁壁
	間知ブロック擁壁
	区画番号
	計画地盤高
	区画面積
	地先境界ブロック
	U字側溝 (150) (180)
	雨水樹 (300)
	雨水集水樹 (400)
	LU側溝 (240)
	汚水樹 1号型 (Φ600)
	塩ビ樹宅内、汚水、雨水 (Φ150)
	汚水・雨水塩ビ取付け枺 (Φ200)
	取付管 (Φ150)
	汚水管 (VU200) 雨水管 (VU200)
	汚水管 (VU150)
	汚水管 (VU100) 雨水管 (VU100)
	電柱
	グレーチング
	地下車庫
	建築物 建築壁
	開発行為に関する工事の区域

久地65号線
法第42条第2項

新設道路
自主管理
11.13

K.B.M 高さ基準 H=56.71
ハンドホール中心 (汚水)

所在	川崎市高津区久地1丁目505番1ほか		
図名	造成計画平面図		
作成年月日	整理番号	縮尺	
平成27年 5月 日		1/200	
6			



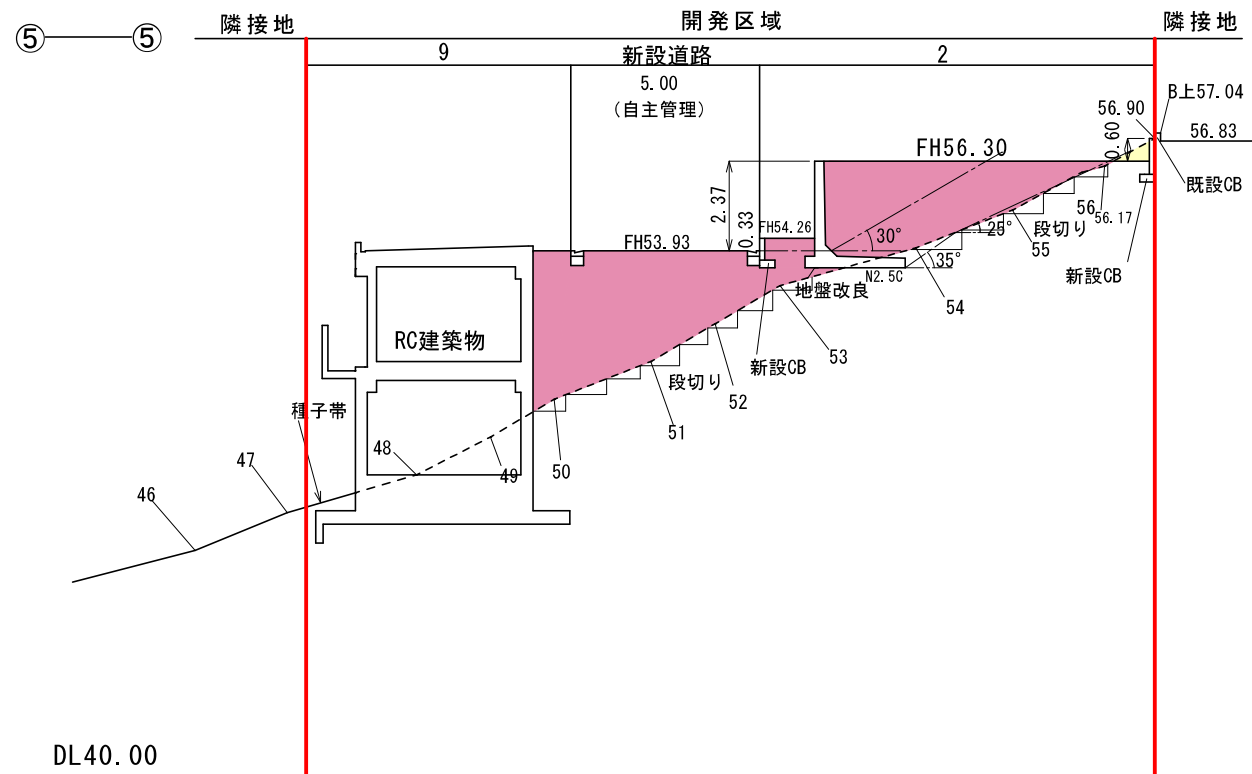
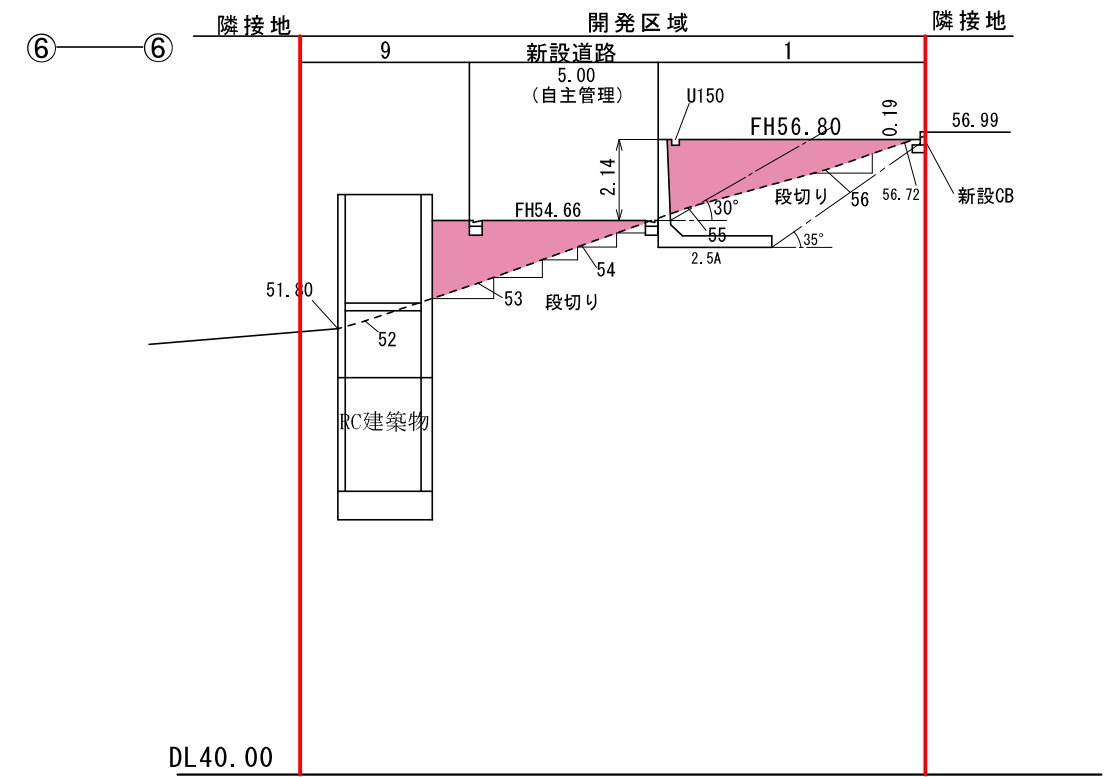
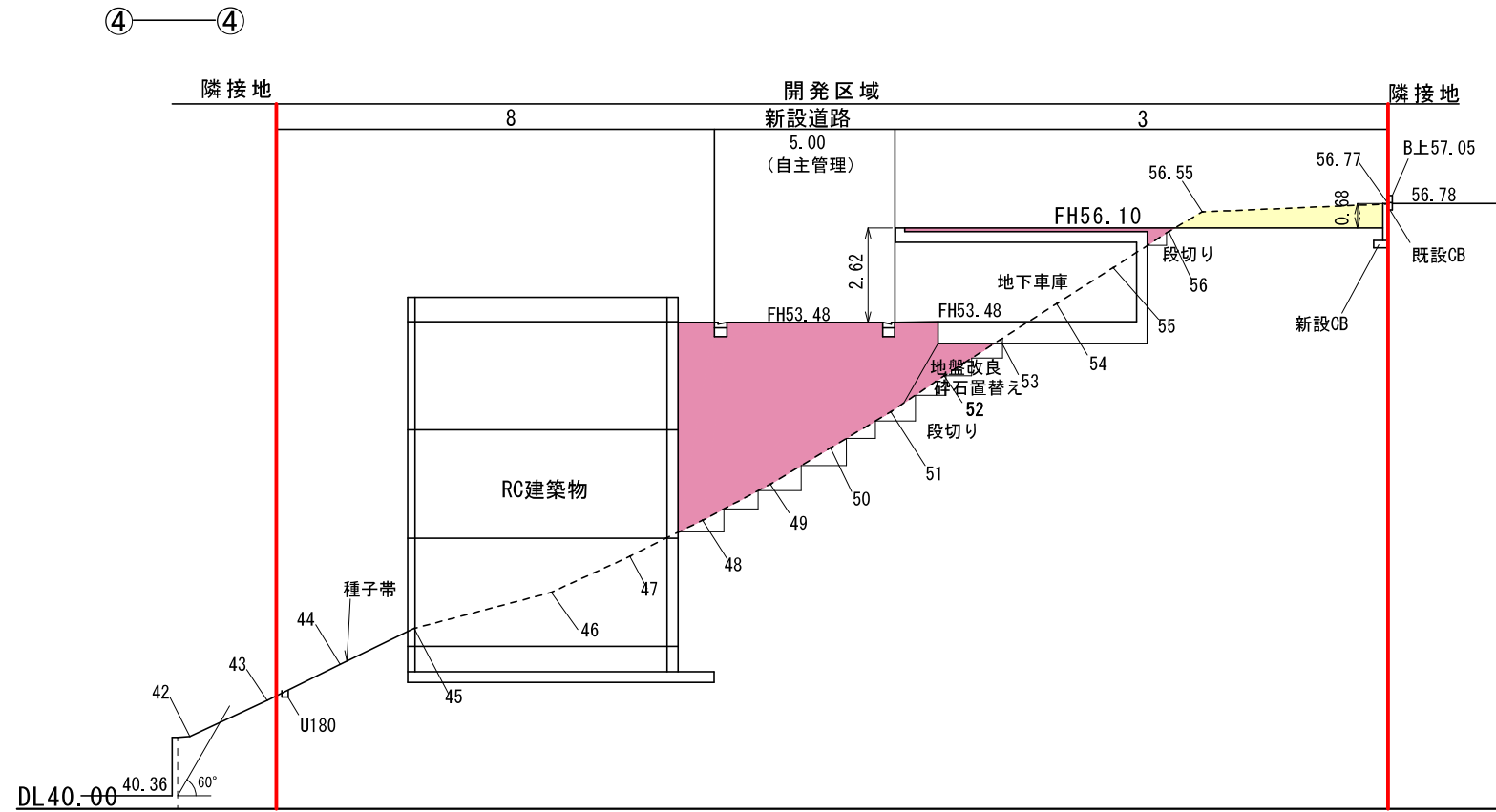
盛土計画

- 盛土を行う原地盤は、草木をすべて伐開・除根し、腐植土を除去すること。
- 原地盤が傾斜（勾配1：4以上）している土地に盛土をする場合は、原地盤について幅1m以上、高さ0.5m程度、勾配2%から5%程度の段切を行うこと。
- 盛土材料は、有機質土等を除いた良質土をもちいたセメント改良工法とし、また、盛土工事については、地表水等（雨水その他の地表水又は地下水）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、まき出し厚約30cmごとにローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めを行うこと。

凡例

- 開発区域
- 切土
- 盛土

	所在 (名称)	川崎市高津区久地1丁目505番1ほか			作成年月日	設計者	整理番号
	図面名	造成計画断面図	縮尺	1/200	1/	平成27年 5月 日	

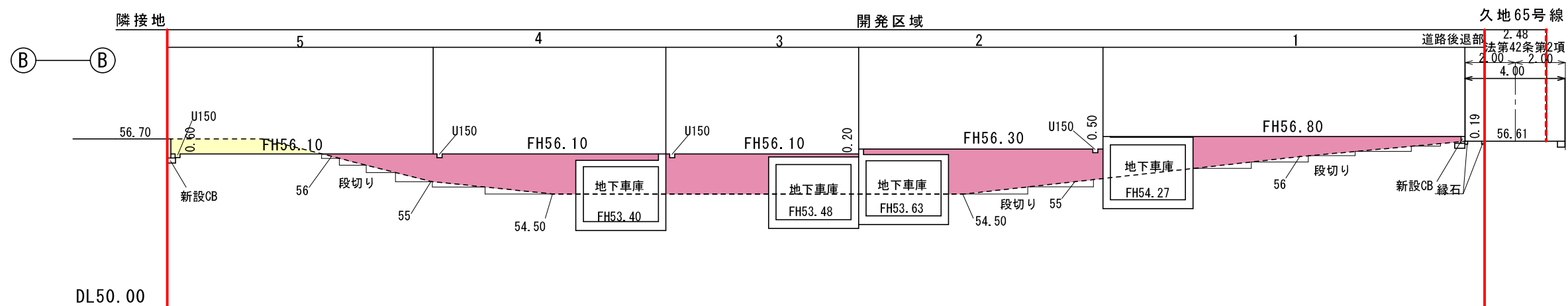
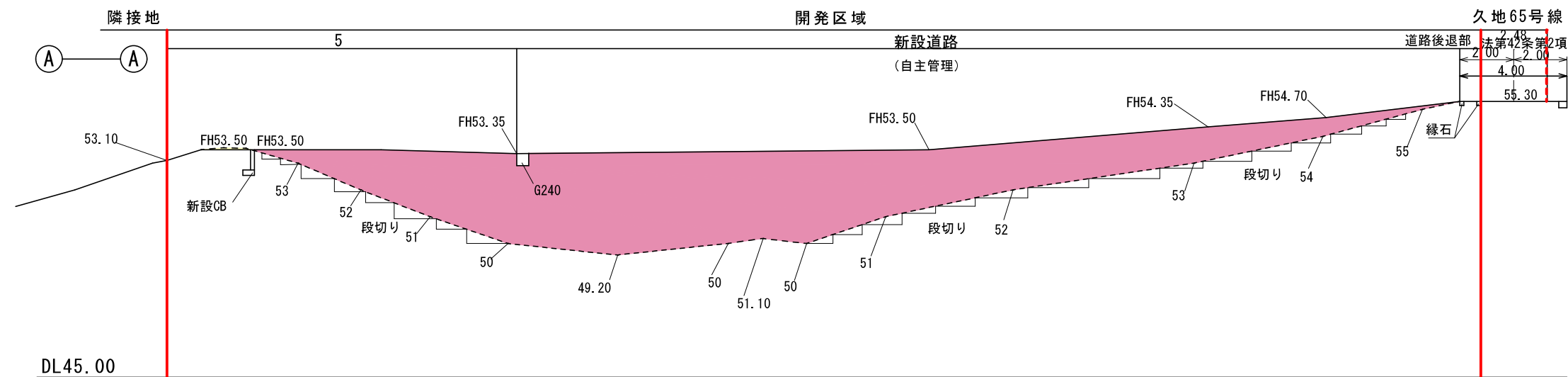


- 盛土計画
- 盛土を行う原地盤は、草木をすべて伐開・除根し、腐植土を除去すること。
 - 原地盤が傾斜（勾配1：4以上）している土地に盛土をする場合は、原地盤について幅1m以上、高さ0.5m程度、勾配2%から5%程度の段切を行うこと。
 - 盛土材料は、有機質土等を除いた良質土をもちいたセメント改良工法とし、また、盛土工事については、地表水等（雨水その他の地表水又は地下水）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、まき出し厚約30cmごとにローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めを行うこと。

凡 例

- 開発区域
- 切 土
- 盛 土

	所在 (名称)	川崎市高津区久地1丁目505番1ほか			作成年月日	設 計 者	整 理 番 号
	図面名	造成計画断面図	縮尺	1/200 1/	平成27年 5 月 日		



盛土計画

- 盛土を行う原地盤は、草木をすべて伐開・除根し、腐植土を除去すること。
- 原地盤が傾斜（勾配1：4以上）している土地に盛土をする場合は、原地盤について幅1m以上、高さ0.5m程度、勾配2%から5%程度の段切を行うこと。
- 盛土材料は、有機質土等を除いた良質土をもちいたセメント改良工法とし、また、盛土工事については、地表水等（雨水その他の地表水又は地下水）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、まき出し厚約30cmごとにローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めを行うこと。

凡例

- 開発区域
- 切土
- 盛土

----- 開発行為に関する工事の区域

	所在 (名称)	川崎市高津区久地1丁目505番1ほか			作成年月日	設計者	整理番号
	図面名	造成計画断面図	縮尺	1/200 1/	平成26年5月 日		

請願に対する事業者の見解

	請願項目	事業者の見解
1	津田山の住民の緑保全への強い思いに対して、少しでも緑を残す対策を講ずるよう指導してください。	<p>工事完了後の住環境を考慮し緑の保全についての検討を致しましたが、当該地の地形などを考慮し、擁壁、その他の構造物により覆うことで、土砂災害などから安全性の向上を図る必要があるため、緑化可能なスペースの確保が困難となり断念いたしました。</p> <p>しかしながら、将来各宅地において多少でも植栽が可能となるよう努めたいと考えております。</p>
2	急傾斜地の開発に伴う崖崩れ、土砂災害などの発生を防ぐため、現地の土壌調査の徹底と検証に基づく対策と共に、工事の安全に万全を期するよう指導してください。	<p>許可申請前にボーリング調査を実施しておりますが、再度、ボーリング調査の実施を予定しており、より緻密な地盤情報を把握したうえで本格的な工事に着手してまいります。</p> <p>また、これら情報をもとに仮設工事に着手してまいります。安全を期して作業に当たりたいと考えております。</p>
3	工事にあたっては住民の不安を少しでも減ずるよう、住民と工事協定を結びそれを遵守するよう指導してください。	<p>平成 27 年 4 月 4 日に工事協定書案を近隣住民の代表者に提出し、その後、ご意見を踏まえ、6 月 27 日に改めて工事協定書案を提出している状況でございます。</p> <p>引き続き、住民の方と工事協定について話し合いを行ってまいります。</p>
4	事業者の住民への説明内容は全く不備・不十分で、説明会とは言い難い状況が続いています。事業者としての説明責任を誠実に果たし、丁寧な話し合いを重ねるよう指導してください。	<p>平成 27 年 2 月 16 日に第 1 回説明会を開催させていただき、その後、7 月 22 日の第 6 回説明会まで実施させていただいている状況です。</p> <p>説明会を求められれば応じていく所存でございます。</p>