

平成28年3月11日

まちづくり委員会資料

陳情の審査

陳情第19号 (仮称) 高津区野川PJ

川崎市高津区野川字中耕地 1434 番 2 ほか 6 筆の一部
における宅地造成計画に関する陳情

- 資料1 事業の概要
- 資料2 手続きの経過
- 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 陳情に対する事業者の見解
- 参考 変更計画案

まちづくり局

事業の概要

1 事業者

住所 横浜市神奈川区三ツ沢西町 17 番 34 号

氏名 株式会社レ・リード 代表取締役 土井俊明

2 設計者

住所 横浜市港南区上大岡西 1-13-18-302

氏名 株式会社ティーク 代表取締役 埜貴史

3 工事施行者

住所 横浜市磯子区滝頭 3 丁目 9 番 6 号

氏名 有限会社平川興業 取締役 平川貴洋

4 事業計画の名称

(仮称) 高津区野川 P J

5 事業区域の位置

川崎市高津区野川字中耕地 1434 番 2 の一部ほか 6 筆の一部

6 地域地区

第一種住居地域・第 3 種高度地区

建ぺい率 60 パーセント、容積率 200 パーセント

7 建築物の用途 一戸建の住宅

8 構造及び階数 木造・地上 2 階

9 建築物の高さ 10メートル以下

10 事業区域面積 1,950.27平方メートル

11 計画戸数 12戸

12 予定工期 平成 26 年 9 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日

手続きの経過

【総合調整条例】

- 平成 25 年 10 月 10 日 事前届出書受理
- 平成 25 年 10 月 16 日 事業概要書受理
- 平成 25 年 10 月 18 日 標識設置
(平成 26 年 1 月 23 日標識設置届受理)
- 平成 25 年 10 月 19 日 個別説明開始
- 平成 25 年 10 月 24 日 説明会実施
- 平成 26 年 1 月 24 日 説明報告書受理 (要望書 4 通)
- 平成 26 年 2 月 3 日 近隣関係住民より意見書受理 (4 通)
- 平成 26 年 5 月 20 日 見解書受理
(平成 26 年 5 月 21 日 近隣関係住民に見解書通知)
- 平成 26 年 5 月 21 日 承認申請書受理
- 平成 26 年 5 月 22 日 承認通知書交付
- 平成 27 年 7 月 10 日 変更届出書受理

【開発許可】

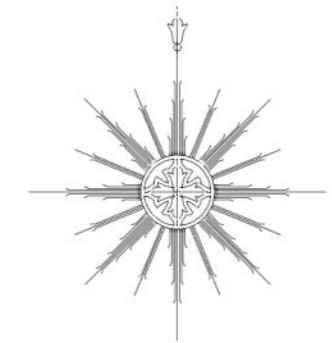
- 平成 26 年 5 月 23 日 開発行為許可申請書受付
- 平成 26 年 6 月 9 日 開発行為許可処分
- 平成 26 年 9 月 1 日 工事着手
- 平成 27 年 7 月 6 日 変更届受理



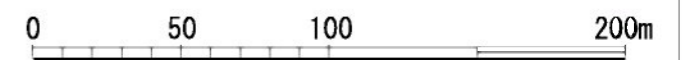
陳情 第19号

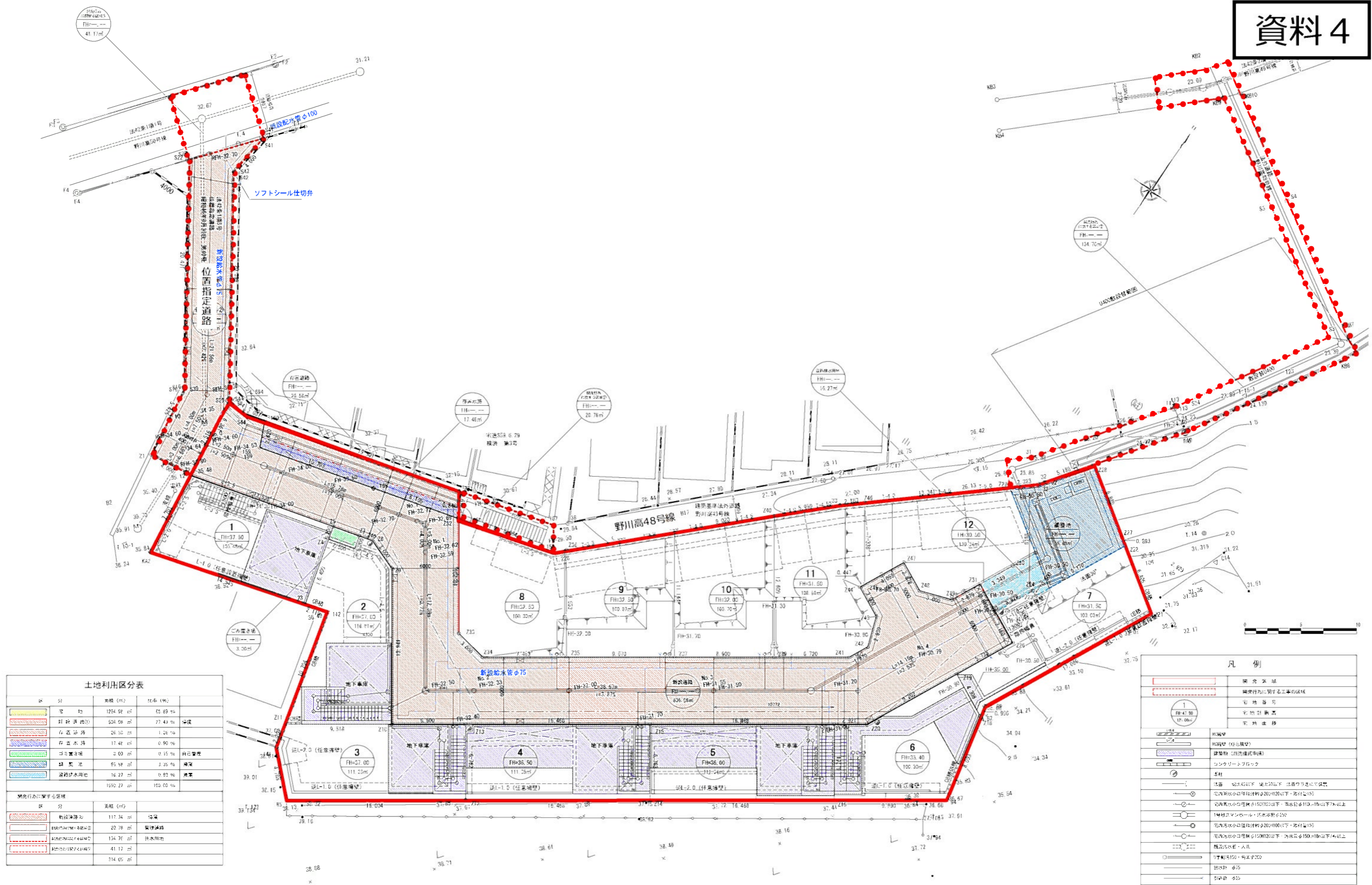
(仮称)高津区野川PJ川崎市
高津区野川字中耕地1434番2
ほか6筆の一部における宅地
造成計画に関する陳情

案内図



S=1:2,500



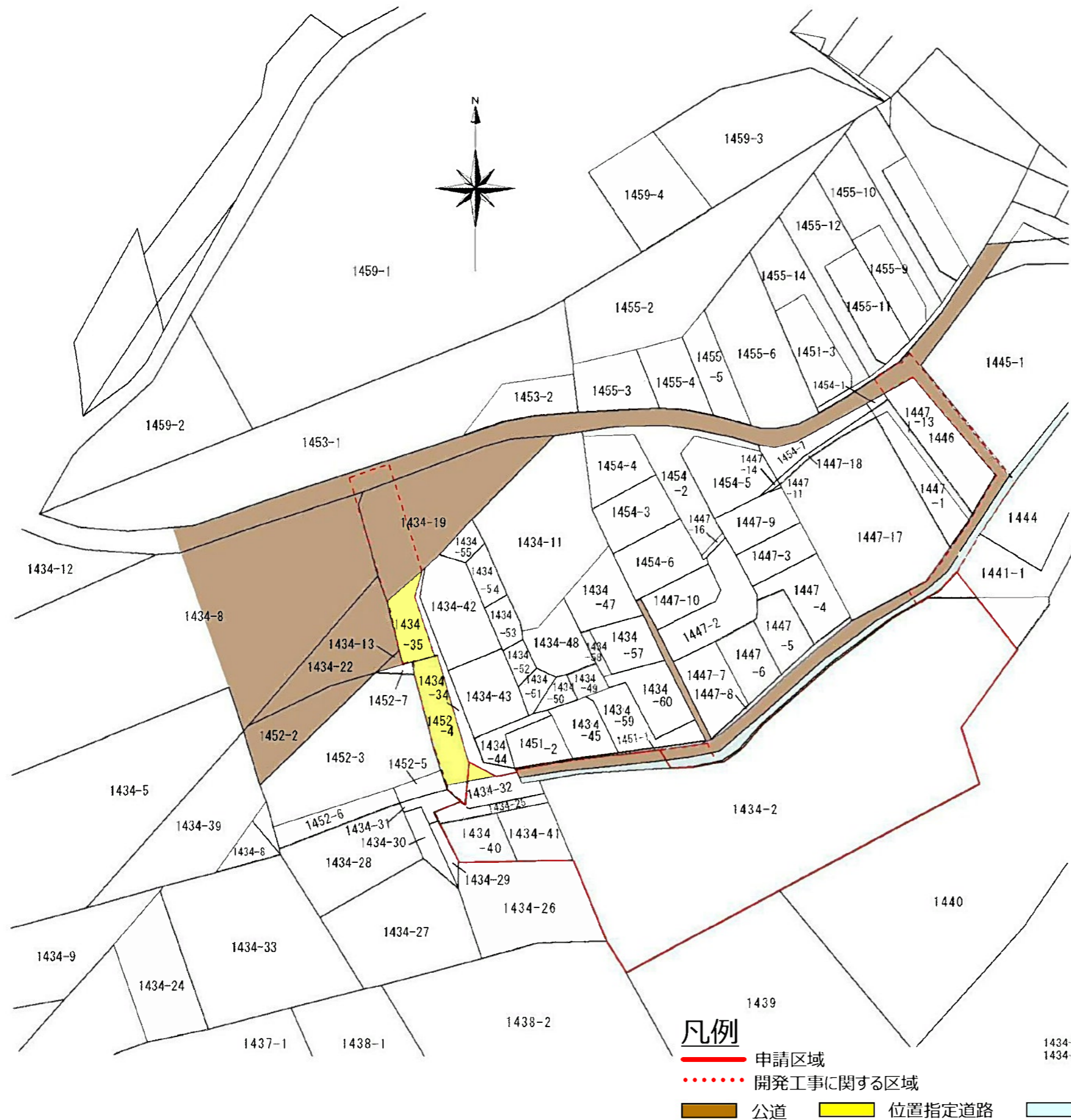


区分	面積 (m ²)	比率 (%)	備考
空地	1234.68	65.89%	
新設道路(1)	508.08	27.43%	中環
存置道路	26.30	1.26%	
存置水路	17.48	0.93%	
コソ置区域	3.60	0.19%	自己管理
植栽地	65.58	3.25%	植栽
道路排水用地	16.27	0.87%	植栽
道路排水用地	1930.27	100.00%	

区分	面積 (m ²)	備考
新設道路(2)	117.34	植栽
新設歩道・自転車道	20.78	管理道路
新設排水用池	134.76	排水用地
新設排水用池	41.17	
新設排水用池	314.65	

	開発区域
	開発行為に関する工事の区域
	宅地番号
	宅地計画書
	宅地境界
	地籍地
	地籍地 (任意境界)
	建築線 (建築物境界線)
	コンクリートブロック
	手柱
	法面 切土45以下、掘土30以下、法面勾配は1:1.5以上
	宅内排水小口埋設埋設200(1100以下、排水径150)
	宅内排水小口埋設埋設150(110以下、排水径150)
	宅内排水小口埋設埋設100(110以下、排水径150)
	埋設排水管・人孔
	埋設排水管・埋設径200
	埋設径φ75
	埋設径φ50

PROJECT	川崎市高津区野川	PLAN	土地利用計画図	COMMENT
SCALE	1/300	DATE	2014.02.22	
		REVISION	2014.06.07	



所在 川崎市高津区野川字中耕地

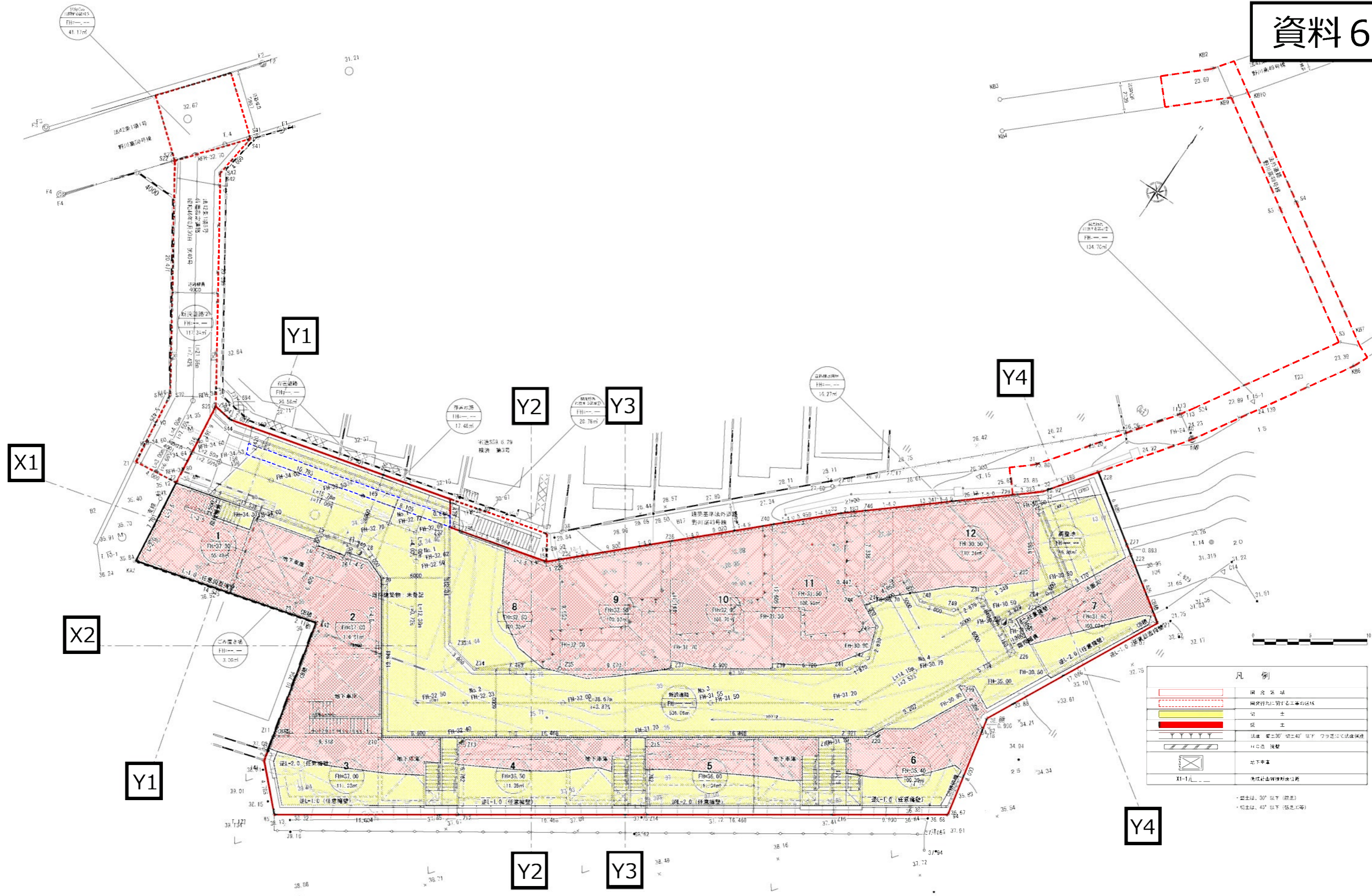
地番	地目	地積(m ²)
○ 1434-2	山林	1705
○ 1434-32	〃	37
○ 1434-25	〃	19
○ 1434-40	〃	71
○ 1434-41	宅地	68.55
○ 1441-1	山林	238
○ 1452-4	畑	93
1438-2	〃	1504
1439	〃	912
1440	〃	2273
1444	山林	347
○ 1434-35	〃	14
1447-17	公衆用道路	434
1447-4	宅地	82.59
1447-5	〃	69.29
1447-6	〃	73.68
1447-7	〃	86.34
1447-8	〃	〃
1434-60	雑種地	93
1434-59	〃	74
1434-45	〃	60
1451-2	〃	47
1451-1	〃	11
1434-44	雑種地	35
1434-34	〃	27
1452-5	宅地	25.47
1434-31	山林	13
1434-29	〃	〃
1434-26	〃	〃
1446	田	334
1447-13	宅地	29.75
1434-43	雑種地	80
1452-3	〃	288
1452-6	宅地	72.86
1434-28	宅地	71.00
1434-27	山林	248

凡例

- 申請区域
- 開発工事に関する区域
- 公道
- 位置指定道路
- 水路
- 1434-8 公衆用道路
- 1434-19 公衆用道路

1,813m² 独立行政法人 日本高速道路保有債務返済機構(川崎市が表面管理)
 242m² 東日本高速道路株式会社(川崎市が表面管理)
 閲覧場所 横浜地方法務局麻生出張所
 閲覧年月日 平成26年 5月 9日

PROJECT	(仮称)高津区野川PJ	PLAN	公園の写し	NO.		COMMENT	
SCALE		DATE	2014. 6. 6	REVISION			

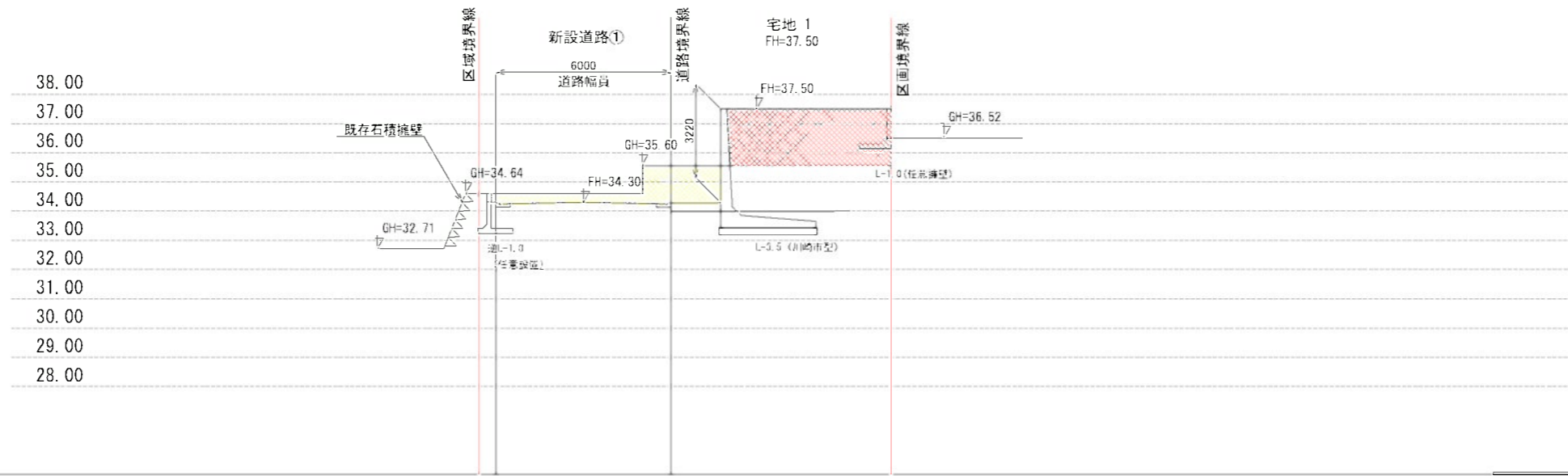


凡例

	開発区域
	開発行為に附する工事区域
	切土
	法面 第一層 第二層 第三層 以下 フラッシュ工法保護
	ハコ造 擁壁
	地下車庫
	X1-1/L

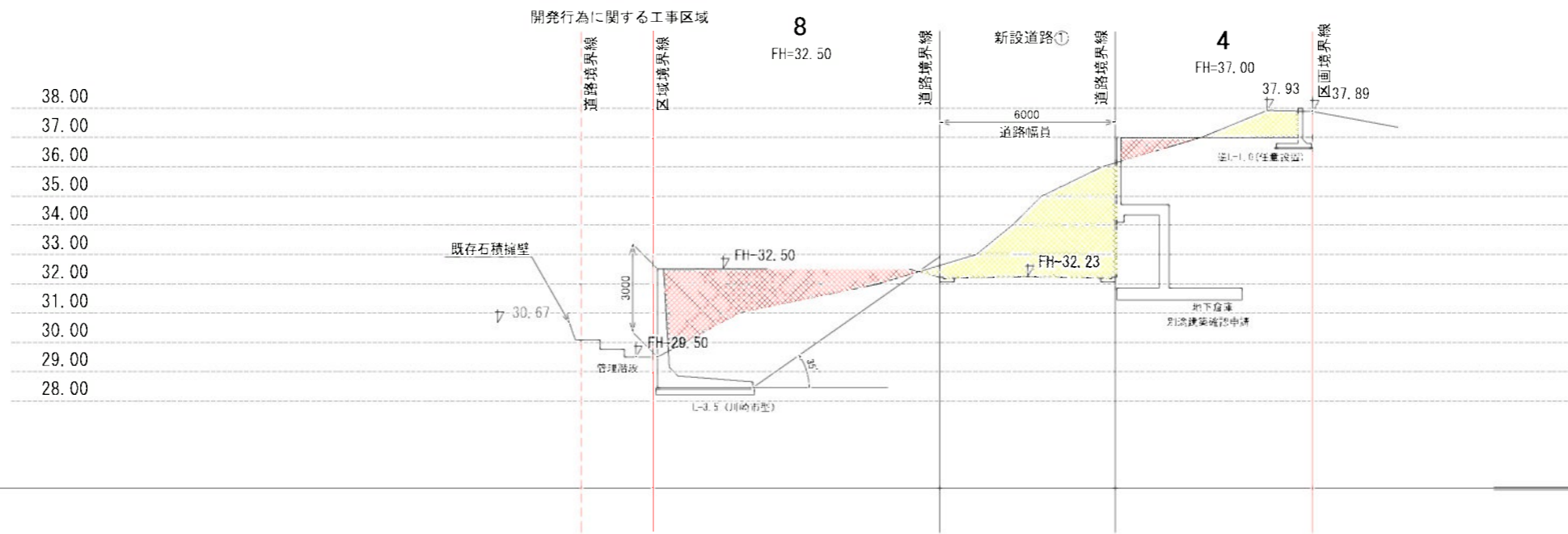
・切土は、30°以下(断面)
・切土は、45°以下(断面)

PROJECT	川崎市高津区野川	PLAN	造成計画平面図	COMMENT	
SCALE	1/300	DATE	2014.02.22	REVISION	2014.06.07



DL=25.00

Y1-Y1 断面図 S-1:200



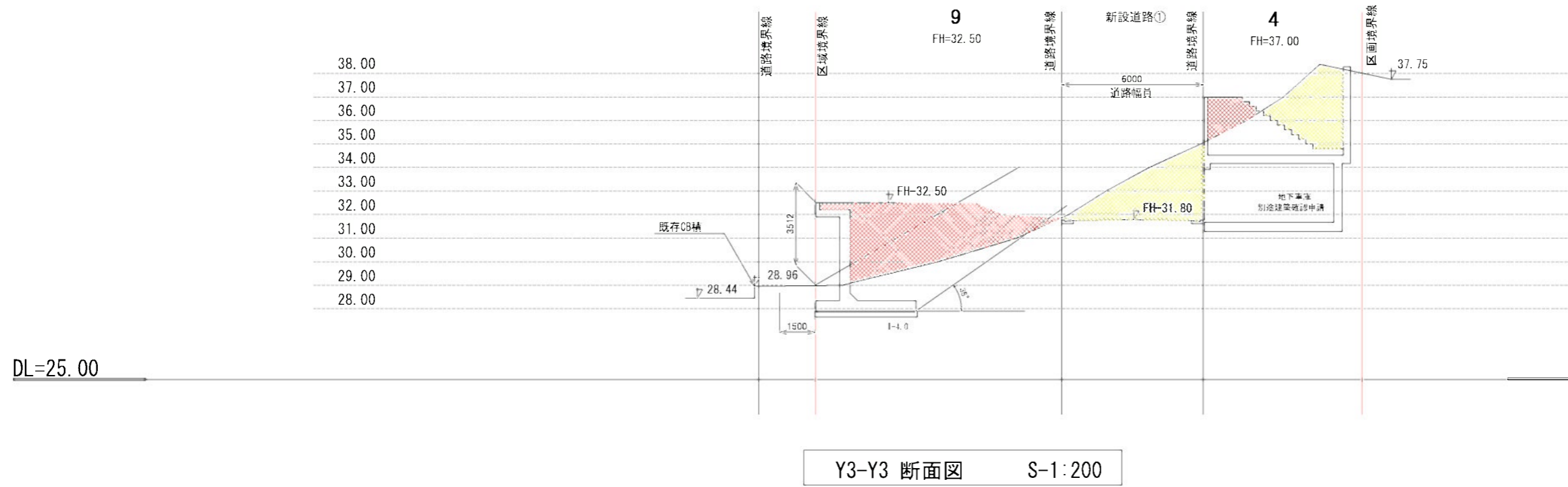
DL=25.00

Y2-Y2 断面図 S-1:200

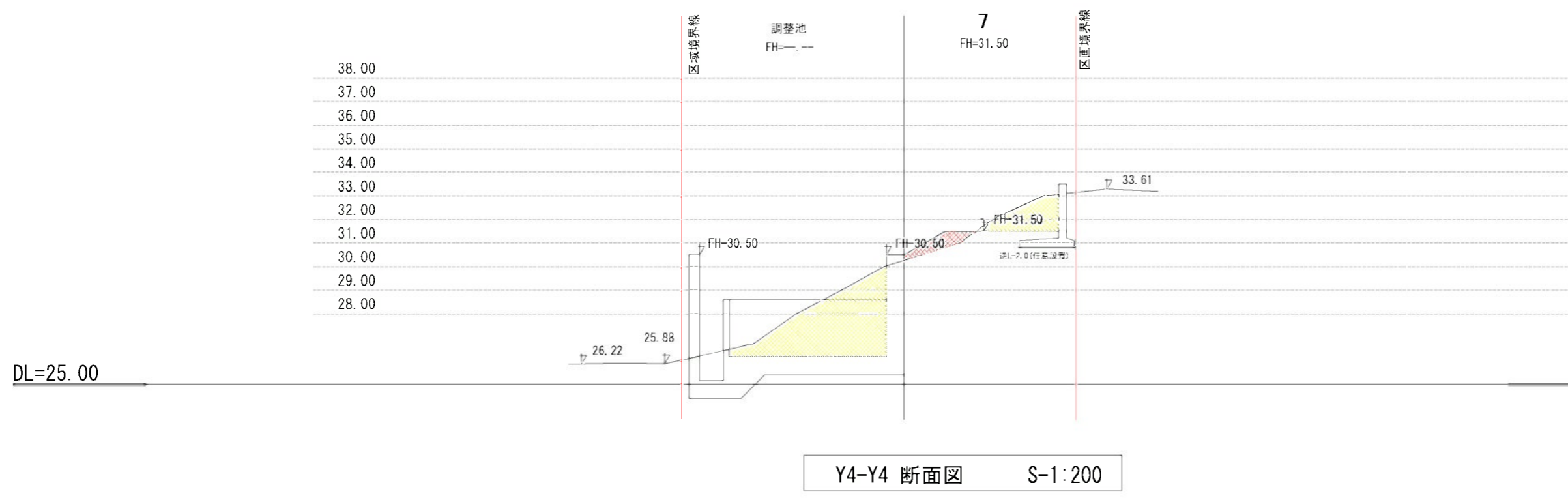
凡 例	
	切土
	盛土
	現況線

- ・盛土材料は閉鎖ロームを使用する事。
- ・選出工事を行う箇所は、基本を全て仮閉鎖し、裏積土を除去する事。
- ・選出材料は勾配面土等公認の閉鎖ロームを使用し、工事は、高さ出し等約10mmごとに目的の勾配を行う事。
- ・地盤が傾斜(勾配)4%以上している土地に盛土をする場合は、旧地盤について調査を行う事。
- ・傾斜面については地耐力を調査し、地耐力が得られない場合は、地盤改良を行う。

PROJECT	川崎市高津区野川		造成計画断面図①		
SCALE	1/200	DATE	2014.02.10	REVISION	2014.06.07



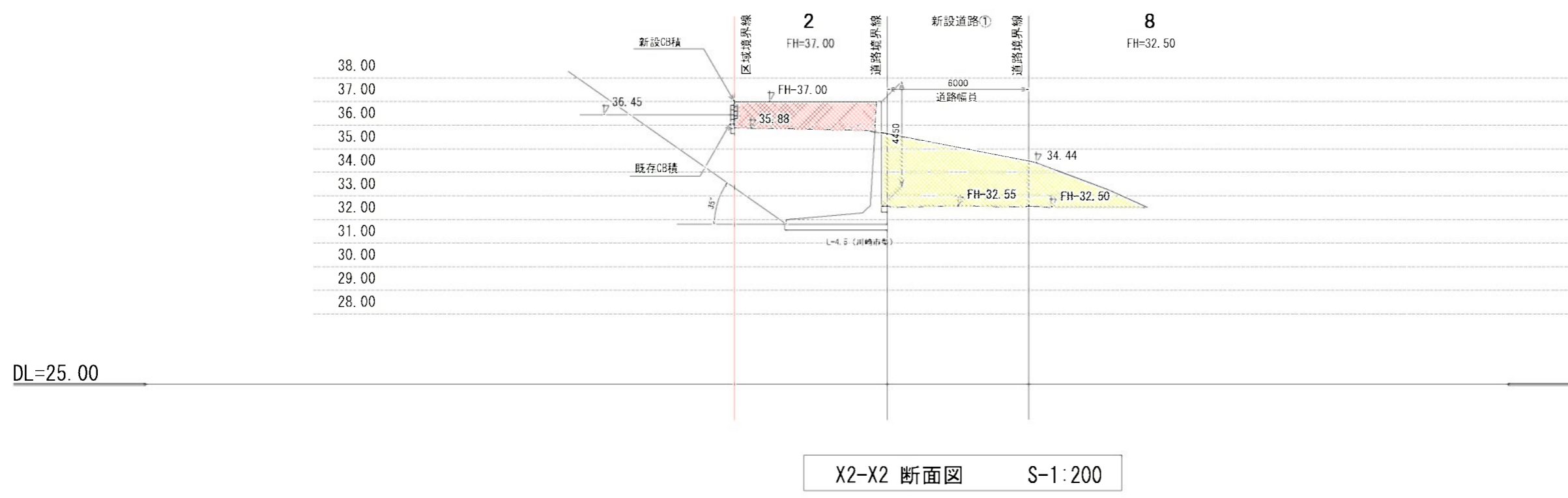
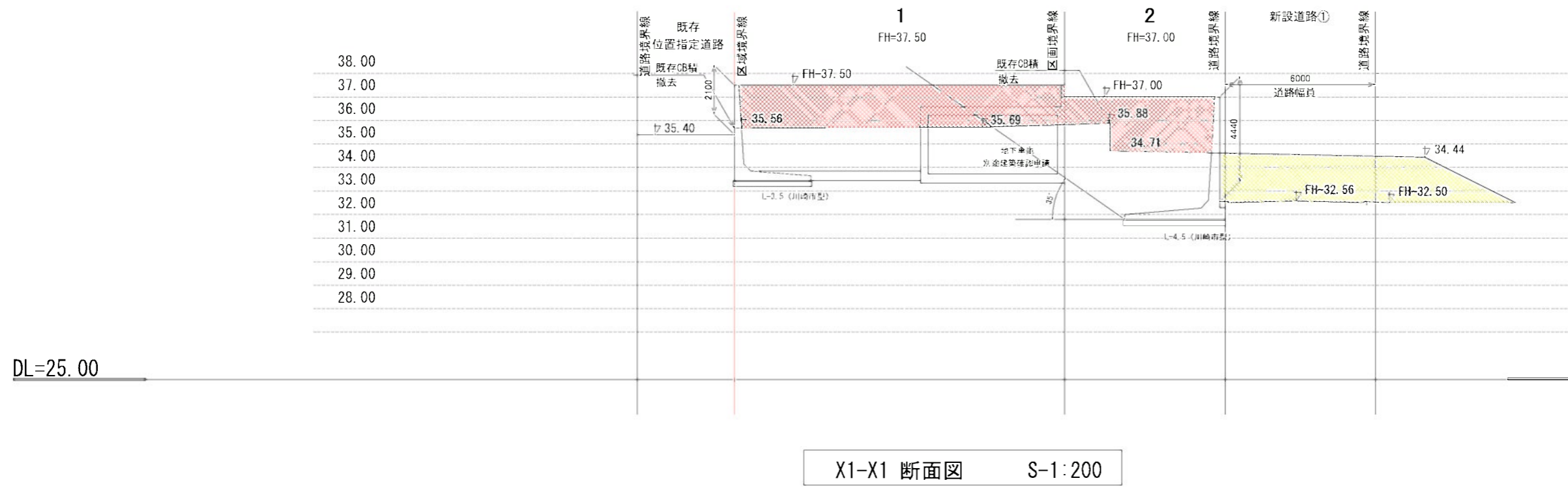
Y3-Y3 断面図 S-1:200



Y4-Y4 断面図 S-1:200

凡 例	
	切土
	盛土
	現況線

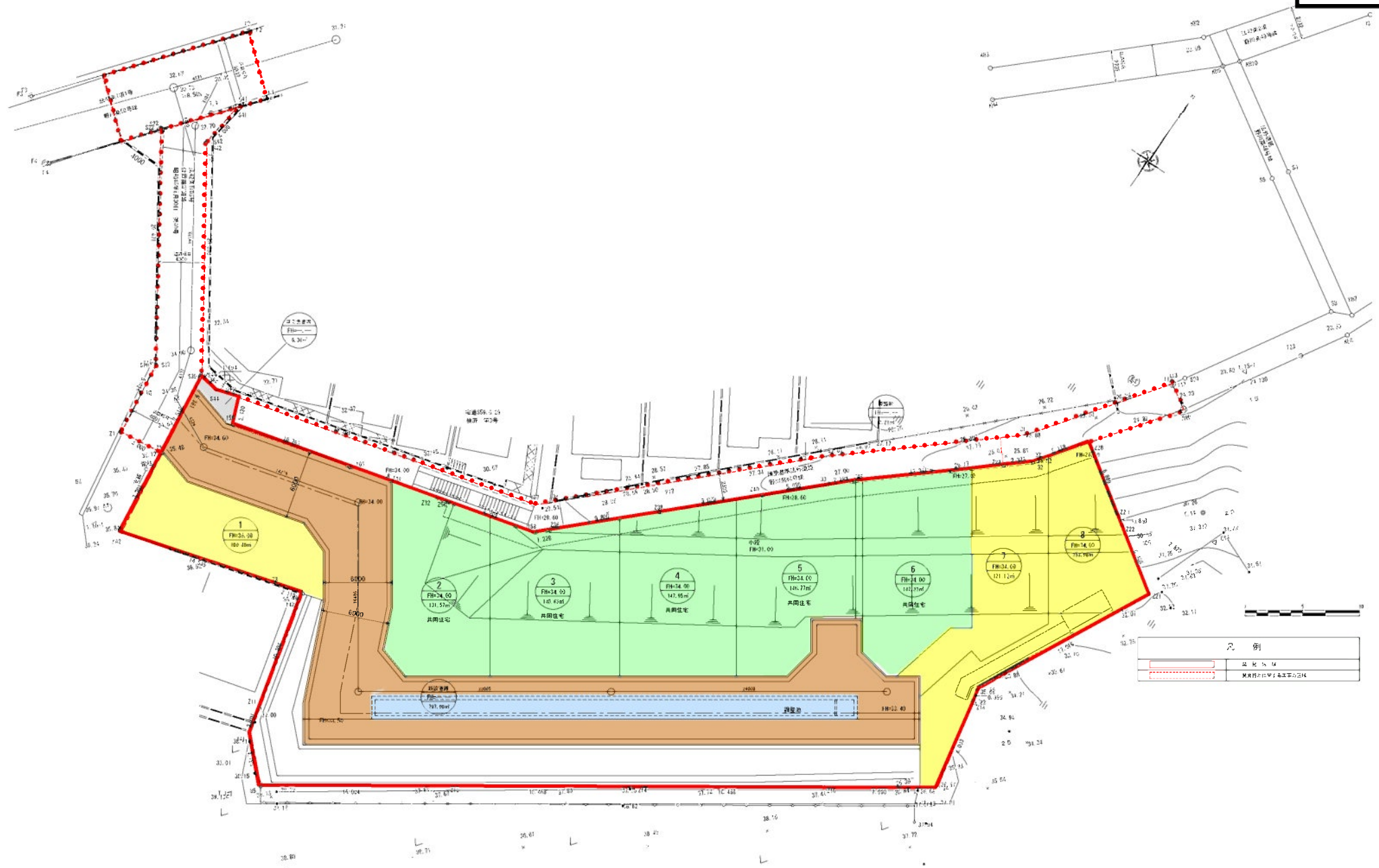
- ・盛土材料は閉鎖ロームを使用する事。
- ・選出工事を行う箇所は、基本を全て仮閉鎖し、裏積土を除去する事。
- ・盛土材料は勾配面土等を除いた閉鎖ロームを使用し、工事後、必要箇所等約30cmごとに防蝕膜を行う事。
- ・地盤が傾斜(勾配)4以上している土地に盛土をする場合は、旧地盤について調査を行う事。
- ・傾斜面については地耐力を調査し、地耐力が得られない場合は、地盤改良を行う。



凡 例	
	切土
	盛土
	現況線

- ・盛土材料は閉鎖ロームを使用する事。
- ・掘削工事を行う箇所は、原本を全て保残し、裏積土を撤去する事。
- ・盛土材料は勾配面土等公認の閉鎖ロームを使用し、工事後、必要箇所等約10mmごとに防蝕膜を行う事。
- ・地盤が凍結(氷冠)以上している土地に盛土をする場合は、旧地盤について調査を行う事。
- ・傾斜面については地耐力を調査し、地耐力が得られない場合は、地盤改良を行う。

陳情項目	事業者の見解
<p>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、住民に対してどう喝的な発言をすることなく、誠意を持って話し合いを重ねるよう事業者に対して御指導をお願いいたします。</p>	<p>これまでも近隣にお住いの方に対し、工事に関する説明会等を開催させて頂いております。不備、不十分などこれまでも無いものと考えており、また説明会での近隣以外の方が発言される場合も多く限られた説明会の時間内での近隣の皆様との十分な話し合いが出来なかった事と思います。今後も円滑に事業を進めるべく計画変更を行う際には「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」に基づき説明いたします。</p>
<p>軟弱地盤を勘案すれば地質のボーリング調査は不可欠です。やりますとの当初の発言を翻してやられていません。ボーリング調査を行いそのデータを公表すること、及び崖下住民に対する日影図の作成を求めてきましたが、事業者はコストを理由に応じておりません。これらのデータを開示するよう事業者にご指導をお願いいたします。</p>	<p>現在、大幅な計画の変更設計を行っている段階で、新たな計画では大規模な擁壁の築造は行わない方向で進めております。よって、今後もボーリング調査を実施したとしても設計上の検討及び計算のベースとなるものであり、設計上のノウハウも含まれるものと考えておりますので調査結果の開示は考えておりませんが関連法令を遵守し安全なものを作る事には変わらない事と考えておりますのでご理解のほどお願いいたします。</p> <p>日影図については建築計画が未定のため、現在作成することはできません。</p>
<p>住民の不安を少しでも減ずるよう、工事協定を結び、遵守するよう事業者にご指導をお願いいたします。</p>	<p>工事を円滑に進めるためには工事協定書は有効であると認識しています。</p> <p>既に工事協定書案を提示していますが協定書の内容が合意とならない状態です、今後も工事協定書の締結に向け協議を進めてまいります。</p>
<p>行政からは「工事中の安全は業者責任」と繰り返し聞かされます。しかし、度々の計画変更や工事の中断、放置などこの業者が危険な崖地開発を行う「資力と信用」を備えているか甚だ疑問です。行政は、開発許可を下ろせば後は業者任せと言うのではなく、工事中の安全確保について住民の不安を解消する特段の努力を行うよう、お願いいたします。</p>	<p>計画の見直しにより工事を中断している間につきましても事業者の責務により防災措置を講じています。今後も川崎市と協議しつつ防災対策を行ってまいります。</p> <p>また、計画の見直しが出来次第条例等の手続きを進め、工事の再開を目指してまいります。</p>



PROJECT	川崎市高津区野川	PLAN	変更計画案	COMMENT	
SCALE	1/300	DATE	2015. 12. 16	REVISION	