

平成29年7月20日

まちづくり委員会資料

陳情の審査

陳情第87号 「二子一丁目-1135-1 宅地造成計画」における総合調整条例に対する不誠実な事業主の対応・開発計画の危険性に関する陳情

- | | |
|-----|-----------------------------|
| 資料1 | 開発計画の概要・総合調整条例・開発行為の手続き等の経過 |
| 資料2 | 案内図 |
| 資料3 | 土地利用計画図 |
| 資料4 | 公図の写し |
| 資料5 | 造成計画平面図 |
| 資料6 | 造成計画断面図 |
| 資料7 | 陳情項目および事業者の見解 |

まちづくり局

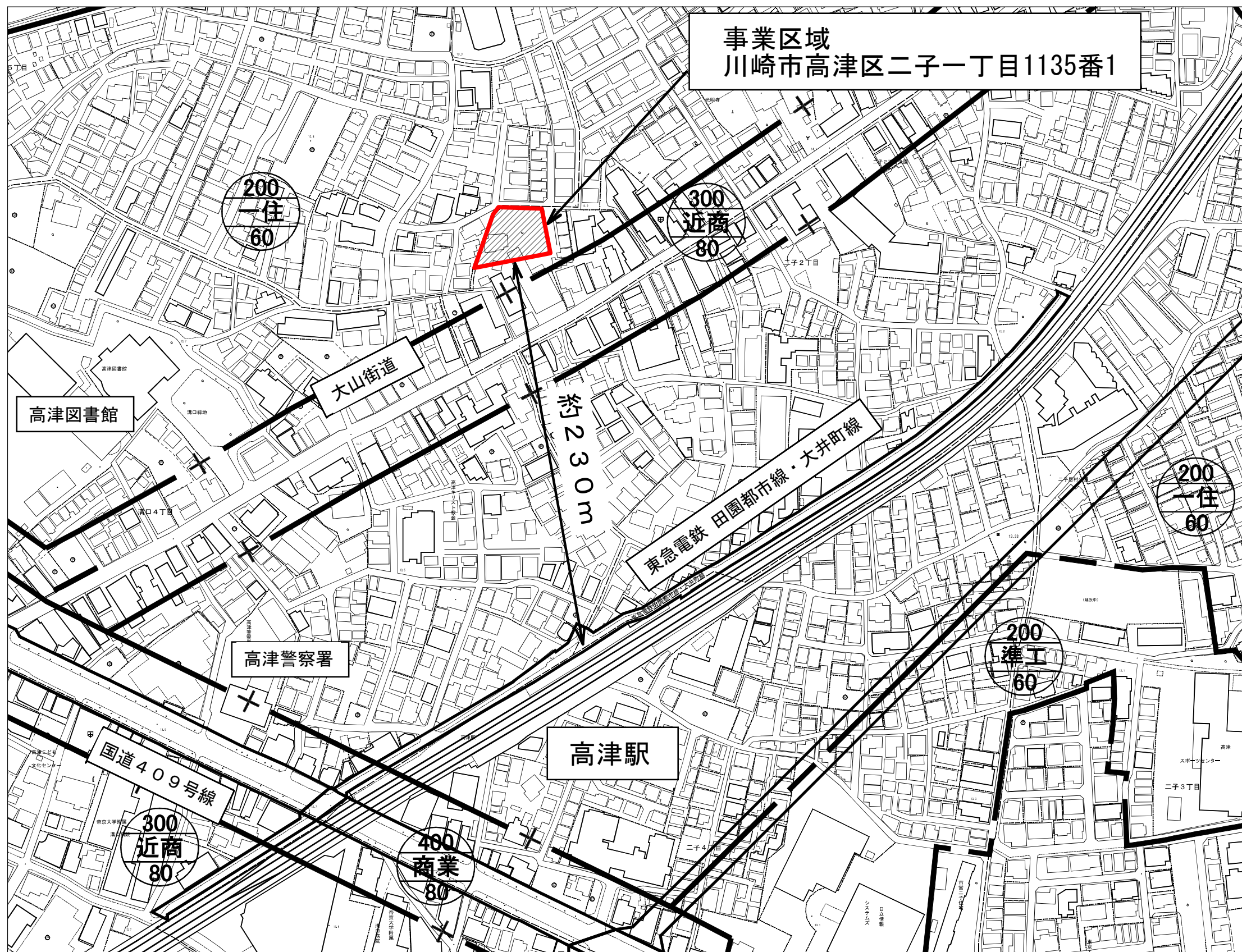
陳情第 8 7 号 「二子一丁目－1135-1 宅地造成計画」における総合調整条例に
対する不誠実な事業主の対応・開発計画の危険性に関する陳情

開発計画の概要

- 1 事業者
住所 東京都世田谷区等々力 5 丁目 4 番 1 5 号
氏名 株式会社 東横建設 代表取締役 炭谷 久雄
- 2 設計者
住所 東京都東大和市清原 4 丁目 8 番 2 1 号
氏名 株式会社 藤和設計 代表取締役 星野 恭裕紀
- 3 工事施工者
未定
- 4 事業計画の名称 二子一丁目宅地造成
- 5 事業区域の位置 川崎市高津区二子一丁目 1 1 3 5 番 1
- 6 地域地区等
第一種住居地域、建ぺい率 6 0 %、容積率 2 0 0 %、第 3 種高度地区、
日影規制 4 時間／2．5 時間・4 m
- 7 事業区域の面積 1，1 1 7．7 4 m²
- 8 敷地面積 7 0．0 4 m²～7 2．0 2 m²
- 9 予定建築物の用途及び戸数 一戸建て住宅、1 3 戸
- 1 0 予定建築物の階数 地上 2 ～ 3 階
- 1 1 予定建築物の高さ 1 0 m 以下
- 1 2 予定工事期間 平成 2 9 年 9 月上旬～平成 2 9 年 1 0 月下旬

総合調整条例・開発行為の手続き等の経過

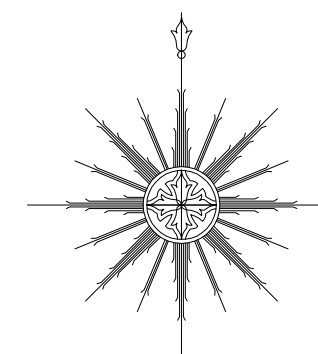
平成 2 8 年	8 月 4 日	開発行為・事業者が市へ事前相談書を提出
	9 月 1 4 日	総合調整条例（＝以下「条例」）・事業者が市へ事前届出書を提出
	1 0 月 2 8 日	条例・事業者が市へ事業概要書を提出
	1 0 月 3 1 日	条例・事業者が隣接住民へ事業計画通知書を通知
		条例・事業者が標識を設置
	1 1 月 2 日	条例・事業者が隣接住民へ個別説明を開始
平成 2 9 年	1 月 1 6 日	条例・隣接住民が事業者へ要望書を提出（1 通）
	6 月 2 4 日	条例・事業者が隣接住民へ要望書に対する見解書を通知
	7 月 6 日	条例・事業者が市へ説明報告書を提出



陳情第 8 7 号

「二子一丁目ー1135-1
宅地造成計画」における
総合調整条例に対する
不誠実な事業主の対応・
開発計画の危険性に関する
陳情

案内図

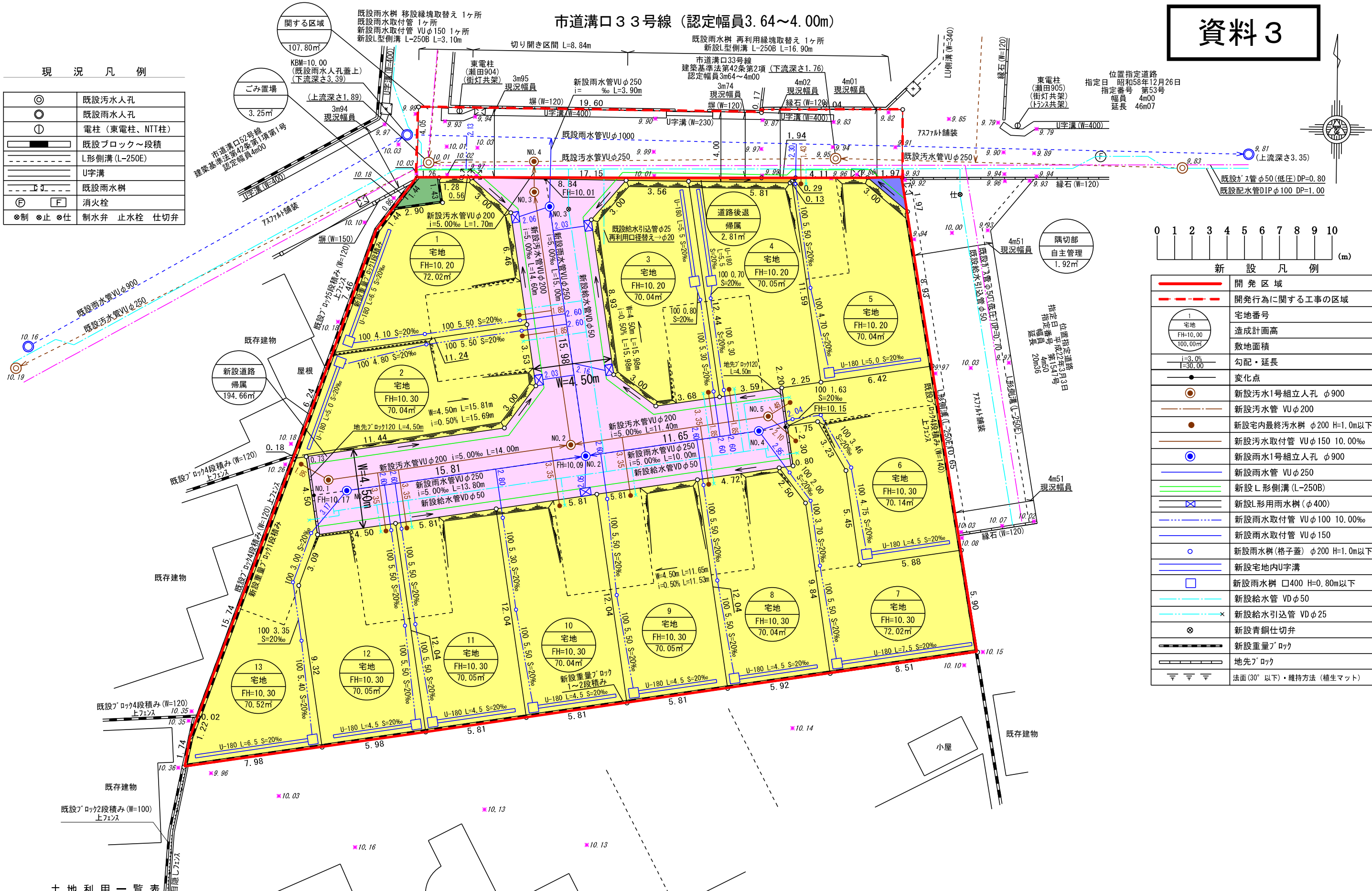


S=1:2, 500

0 50 100 200m

資料 3

市道溝口33号線（認定幅員3.64～4.00m）



土地利用一覽表		
区域面積	1117.74㎡	100.00%
宅地面積	915.10㎡	81.87%
新設道路	194.66㎡	17.42%
道路後退	2.81㎡	0.25%
間切部	1.92㎡	0.17%
ごみ置場	3.25㎡	0.29%

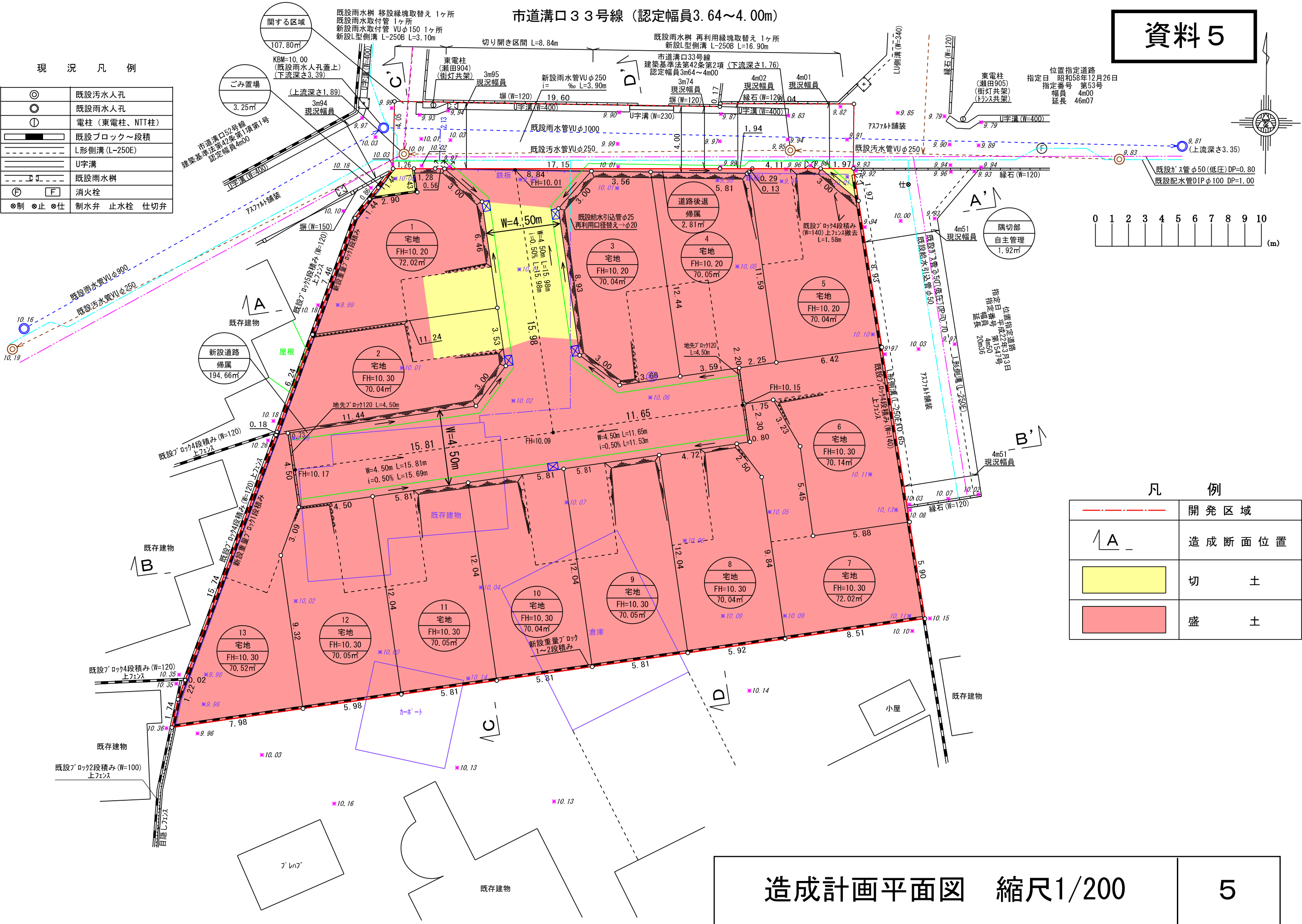
新設凡例	
	開発区域
	開発行為に関する工事の区域
	宅地番号 造成計画高 敷地面積
	勾配・延長
	変化点
	新設汚水1号組立入孔 φ900
	新設汚水管 VU φ200
	新設宅内最終汚水樹 φ200 H=1.0m以下
	新設汚水取付管 VU φ150 10.00%
	新設雨水1号組立入孔 φ900
	新設雨水管 VU φ250
	新設L形側溝 (L=250B)
	新設L形雨水樹 (φ400)
	新設雨水取付管 VU φ100 10.00%
	新設雨水取付管 VU φ150
	新設雨水樹 (格子蓋) φ200 H=1.0m以下
	新設雨水樹 □400 H=0.80m以下
	新設給水管 VD φ50
	新設給水引込管 VD φ25
	新設青銅仕切弁
	新設重量ブロック
	地先ブロック
	法面 (30° 以下)・維持方法 (植生マット)

土地利用計画図 縮尺1/200

市道溝口33号線（認定幅員3.64～4.00m）

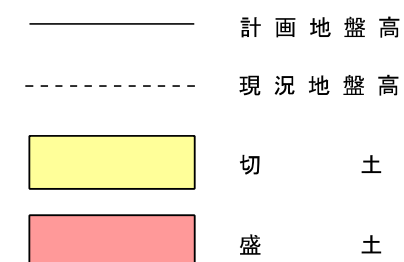
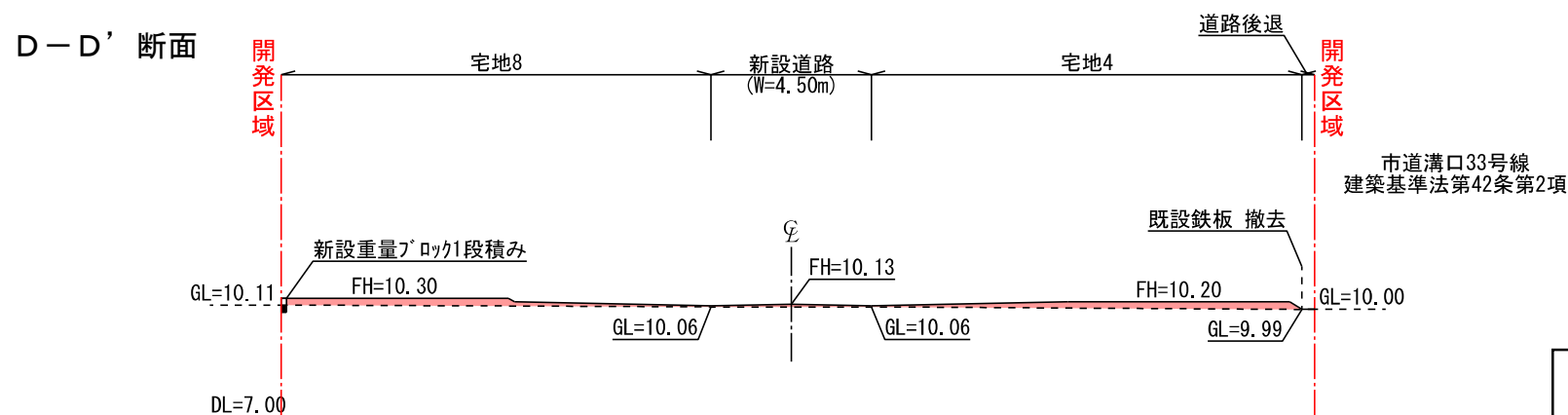
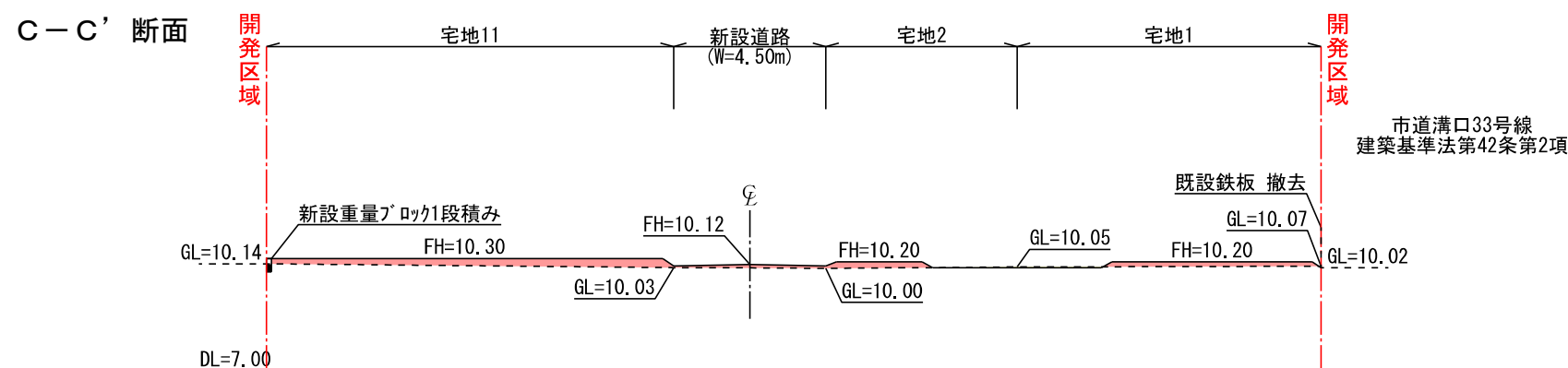
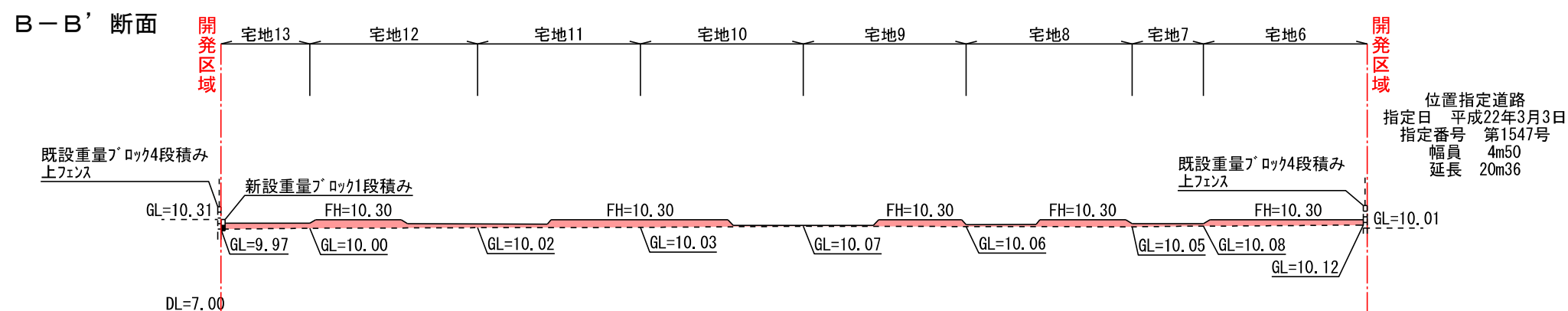
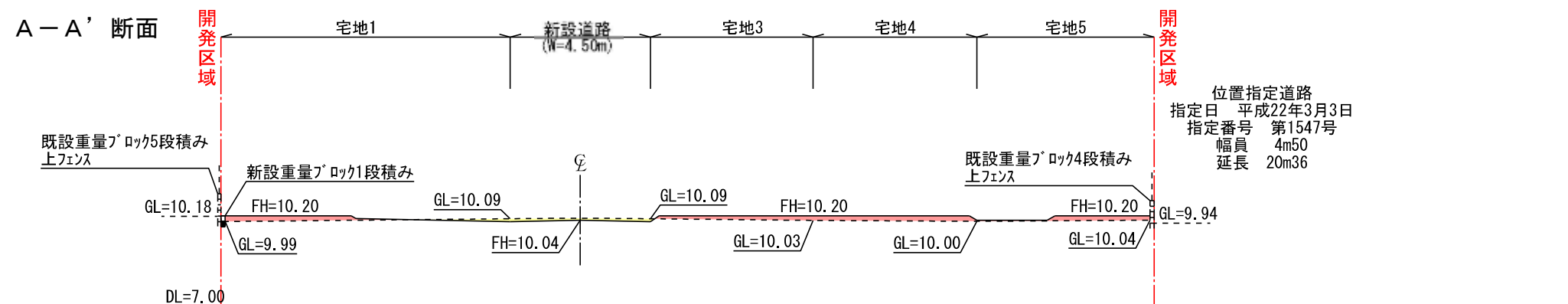
現 況 凡 例

◎	既設汚水人孔
○	既設雨水人孔
①	電柱（東電柱、NTT柱）
——	既設ブロック～段積
---	L形側溝（L=250E）
---	U字溝
---	既設雨水樹
Ⓟ	消火栓
Ⓜ 止 仕	制水弁 止水栓 仕切弁



凡 例

——	開発区域
A	造成断面位置
■	切 土
■	盛 土



陳情項目および事業者の見解

	陳情項目	事業者の見解
1	今回の開発計画の設計の中で、既存道路に面しているカーポートが狭い道路の両通行の中で危険度を更に増している可能性があり（今回の回答でもゼロ回答）、開発・設計で是正するよう指導してください。 危険性がある設計について 宅地番号5番のカーポート設置が危険性のある設計であります。なぜならば、カーポートが接している公道が両通行で幅4m程と非常に狭く、私の家の前付近では事故もあり、壁などが破損されています。 また、小学生の通学路になっており、非常に事故が起きやすいところにカーポートを新たに設置することにより、更に事故を誘発する危険性がある。このような危険を誘発するような設計で工事を事業主が推し進めた場合、今後事故が起きやすい場所となり得ると言わざるを得ません。 このカーポート設置について、事業主はこの危険性を顧みずに、近隣住民の今後の生活環境に多大な影響を与える危険性があります。	当該物件地はごく一般的な住宅地内にあり、接面道路も約4mの公道であります。 現状は、周辺住民の生活用道路として利用されておりますが、周辺の道路環境からも、当該道路が著しく交通量の多い道路とは考えにくく、接面道路にカーポートの入り口を設けることが直ちに危険性を増幅させるとは考えにくい状況下です。 このような住宅地において、公道面にカーポートの配置を計画することは、至極一般的な計画であり、ご指摘にある周辺住民の生活環境を侵害するような強引な計画とは到底考えられません。 弊社では、陳情者の意向を尊重し、区割りの代替案や別の用途での分譲なども検討致しましたが、事業採算性など総合的に判断した結果、最終的に陳情者のご要望にお応えすることが叶わず、当初の予定どおりの区画割りにてご理解を賜りたくお願い申し上げた次第です。 なお、接面道路の危険性が高い理由として、通学路や過去の事故について挙げられておりましたが、後の調査では、通学路に指定されていないこと、平成16年以降人身事故の履歴がないこと、また7月に行った交通量調査では、児童生徒の朝の登校・午後の下校時間である3時間合計での子供の通行が3人、自動車の通行が6台であったことを申し添えます。

2	本市がこの総合調整条例に反する可能性がある事業主、東横建設並びに藤和設計に対して誠実、親切的な対応を住民要望に対してするように厳しく指導監督してください。 上記総合調整条例に違反した場合の罰則や事業における制限等、市議会で話し合い、そのような事業主に対するペナルティを負わせるよう制度化してください。 要望に対する不誠実な対応について 総合調整条例第5条に違反する行為をしている可能性がある。内容としては、近隣住民と十分な話し合いをせず、また誠意を持って対応をせず、担当者が相互確認の段階で、本市に説明報告書を提出したなど。 また、設計のやり直し（区割りのやり直し）、カーポートを新設道路側にさせていただくとか、御検討をお願いしているが、その要望に対して僅かな歩み寄りもない、ゼロ回答でありました。 現在、事業主からの見解書待ちであるが、口答のお答えでは要望に対して僅かの歩み寄りもないものでありました。もし、地域住民から要望書の要望を僅かも譲歩せず、自らの工事を強く推し進めることが可能であれば、本市の総合調整条例の理念や存在意義を否定するものと認識せざるを得ません。この件に関して、行政として事業主に対して厳しく指導勧告し、この計画を改善するよう働きかけていただくよう陳情いたします。 また、見解書の中で、東横建設はカーポートの設置位置の危険性の指摘に対して、「物件の購入者全員に対して、要望者からの要望を説明する」という記載があるが、このようなことは要望者の匿名性を著しく侵すだけでなく、今後、購入者たちと近隣で住みづらく、関係性を悪くしていくことを推測でき、近隣関係が悪くなると予想する。であれば、要望を特定するよ	冒頭の説明報告書の提出云々に関しましては認識の相違もあるかと存じますが、弊社としましては、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例において、事業者としての責務を果たすべく、代理人ともども昨年12月より応対してまいりました。 確かに土地利用計画におけるカーポートの配置に関しては、事業全体に影響を与える重大な要素であったため、弊社としてお断りせざるを得ませんでした。その他の要望事項については、見解書にてできる限りのご提案をさせていただいた次第です。 物件購入者に対する説明に関しても、重要事項説明などで近隣住民からの要望事項を申し送ることは一般的な対応だと判断しましたが、陳情者がそれを望まないのであれば、表現・伝達方法を改めさせていただくと、すでにご報告させていただいております。 その上で、少しでもご理解ご協力をお願いするべく、応対していた中での今回の陳情でございま
---	---	--

	うな内容ではなく、「この付近は全体的に交通量が多いので通学路となっているので、通行や入出庫の際には、十分に注意をしてください」というような指摘で良いと思います。 要望者の今後の生活環境さえ考えることを怠っている今回の見解書を送付した東横建設に、また代理人の藤和設計に、指導勧告をお願いします。 また要望の中で、「工事による粉じんなどによる住宅の汚損の補償」は、実際の補償は工事に起因するものであればするという回答だが、実際に書面でその補償を記し、要望者に提出すべきである。	したので、弊社としても非常に困惑しております。 弊社としましては、すべてのご要望にお応えすることは困難を極めますが、ご協力できる事項があれば適宜応対させていただく所存ですので、陳情者におかれましても、何卒ご理解賜りたく存じます。 要望書とは別に追加でご要望されたことではありましたが、見解書にてご回答させていただいたとおり、弊社の工事に起因するものであれば弊社の責任で対処させていただきます。 また、見解書に社印の捺印をご要望されておりましたが、ご要望どおり社印付きの見解書を交付させていただいたことを以って、別途書面の交付は不要と考えます。 なお、責任の所在を明確にするため、弊社の費用負担にて家屋調査を実施することも追加でご提案させていただいております。
--	---	--