

【平成25年第1回定例会 まちづくり委員会委員長報告資料】

平成25年3月19日 まちづくり委員長 山田 益男

○「議案第10号 川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例の一部を改正する条例の制定について」

《主な質疑・答弁等》

* 圧迫感のある階段状などのマンション建築の規制について

本議案の可決により、盛土等を行い現況の地盤をかき上げすることにより、更に高いマンションを建築することができなくなる。しかし、人為的に地形を変更する場合を除いて、地形を利用し階段状となるマンションを建築することは、規制できないものと考えている。

* 階段状などのマンション建築に伴った圧迫感の課題認識について

地形を利用した建築物の建築は、建築基準法などが許容しているものであり、地下室の設置の有無とは関係なく、見付けの高さや幅の制限は平等に取り扱われるものであるため、条例による規制は難しいと考えている。

* 良好な住環境を破壊するような斜面地建築物に対する規制の可能性について

地域住民からの要望により、個々の地域環境に則した地区計画や都市計画において、一定の区域内で建築物への規制を行い、良好な住環境の確保に努めることは可能であるが、一律に斜面地だけを対象とした建築物の規制を設けることは困難であると考えている。

* 駆け込みといわれる申請に対する対応について

条例案の施行予定日である7月1日までは、条例改正に則した運用指針や解説書を策定し、改正条例施行前にマンション等の建築申請が行われた場合であっても、周辺の住環境と調和が図れることを目的とした条例の趣旨に沿う計画となるよう事業者へ指導を行っていきたい。

《意見》

* 階段状などのマンション建築に伴い、周辺住民への圧迫感は大きいので、行政においては、課題認識を持って、今後、事業者の指導に努めていただきたい。

* 駆け込み申請が行われた場合には、条例改正の趣旨を説明し、事業者へ理解を求め、周辺の住環境と調和が図られたマンション建築計画となるよう指導に努めていただきたい。

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第11号 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について」

《主な質疑・答弁等》

* 条例制定に伴い、条文を拡大解釈した運用の可能性について

本議案は、建築基準法施行令の一部改正及び都市の低炭素化の促進に関する法律の施行に伴い、規定の整備を行うもので、地区計画の区域内における建築

物においても、規制緩和を適用することができるための条例改正であり、条文を拡大解釈し運用することはない。

*** 既存建築物に対する条例適用の有無について**

既存建築物に対しては、増築する場合等に容積率を算定することとなるが、本条例の規制緩和に該当するものであれば、容積率の算定の基礎となる延べ床面積に算入しないことは可能であり、既存マンションの屋上に新たに防災倉庫等を設置することは可能である。

《意見》

* 防災に対する市民の関心は大きく、地域においても津波避難訓練で、既存マンションの屋上を避難場所とし、新たに防災倉庫等を設置しようという意向もあることから、今回の条例改正に伴い規制緩和が行われることについて広報を行い、市民への周知に努めていただきたい。

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第12号 川崎市道路占用料徴収条例の一部を改正する条例の制定について」

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第19号 塚越住宅新築工事請負契約の締結について」

《主な質疑・答弁等》

* 予定価格と落札価格の差について

予定価格に対して、89.77%、6億3,840万円で落札されている。

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第21号 仮称溝口駅南口地下駐輪場新築工事及び仮称溝口駅南口地下駐輪場新築付帯工事請負契約の締結について」

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第27号 市道路線の認定及び廃止について」

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第53号 平成24年度川崎市墓地整備事業特別会計補正予算」

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第54号 平成24年度川崎市生田緑地ゴルフ場事業特別会計補正予算」

《審査結果》

全会一致原案可決

- 「請願第21号 住環境保全のため（仮称）川崎市中原区西加瀬計画の計画変更を求める請願」

《審査結果》

取り下げ承認

- 「請願第51号 主要地方道「町田調布」の拡幅整備促進に関する請願」

《要旨》

主要地方道「町田調布」を、次期道路整備プログラムに位置付け、速やかな拡幅・整備を求めるもの。

《理事者の説明要旨》

主要地方道「町田調布」は、東京都町田市から本市及び稲城市を經由し、調布市まで連絡する都道及び県道である。このうち町田市境から稲城市境までの区間の麻生区黒川地内が川崎市域となる。

川崎市域では、延長1,600メートル、計画幅員20メートルが、都市計画道路町田調布線として、昭和44年に都市計画決定をしており、これまでの整備状況は、完成延長は988メートル、整備進捗率は約62%である。

請願箇所の状況は、セレスモス前から町田市境までの延長460メートルが、事業未着手であり、現道は幅員約7メートルから8メートルの比較的急なカーブが連続する道路であることから、その脇に幅員20メートルの道路を新設する計画となっている。なお、高低差は、約40メートル程度である。

次に、本市の道路整備に対する考え方である「川崎市の道路整備プログラム」は、平成20年度から26年度までの7箇年を計画期間とし、客観的な指標などを用いて整備効果の高い箇所を選定し、事業の重点化を図ることにより、効率的・効果的な道路整備を推進することを目的に策定した計画である。

また、PDCAサイクルにより、3箇年程度で見直しを図ることとしており、前期3箇年終了時の平成23年3月に、平成23年度から26年度までの後期4箇年の見直しを行ったが、請願箇所は、評価指標などに基づき、総合的に評価した結果、現行の道路整備プログラムへの位置付けには至らなかった。

なお、はるひ野や稲城市での開発の進展、セレスモスの開業など、周辺環境が大きく変化していることについては、十分認識しており、現在策定中の「川崎市総合都市交通計画」や、町田市側の整備進捗状況なども踏まえ、平成26年度に予定している、次期道路整備プログラムの見直しの中で、今後、改めて評価を行い、請願箇所の位置付けについて検討していきたい。

《主な質疑・答弁等》

* 主要地方道「町田調布」付近にある高圧電線鉄塔の移設の可能性について

主要地方道「町田調布」の拡幅道路予定地上には、高圧電線鉄塔はないが、高圧電線の状況や高圧電線鉄塔に関する埋設物などの詳細を把握していない

め、移設の必要性については、現時点では把握していない。

*** 主要地方道「町田調布」における整備中箇所今後の整備予定と他事業の関係性について**

主要地方道「町田調布」周辺では、黒川東地区土地改良換地整備事業の換地処分が平成28年度に完了予定であり、その後、三沢川の河川整備事業が予定されているため、それらの整備事業が終了次第、主要地方道「町田調布」の道路拡幅整備工事に着手する予定である。

*** 川崎市総合都市交通計画と道路整備プログラムの関係性について**

現在策定中の川崎市総合都市交通計画の中でも、都市計画道路の重要性や役割を整理し、道路整備プログラムに基づき行ってきた事業を推進している。そのため、今後、次期道路整備プログラムにおいても、現在行っている事業を継続して推進していく。

*** 道路拡幅整備工事の期間について**

工事期間は、拡幅整備工事のための用地取得交渉に5年程度見込んでおり、さらに拡幅整備工事に5年程度見込んでいるため、着手から完成までは10年程度要すると考えている。

*** 主要地方道「町田調布」の町田市域の整備状況について**

主要地方道「町田調布」の町田市域の整備状況は、市境から町田市側約200メートルは未整備となっている。現在は、さらに町田市側の道路を拡幅整備しており、この拡幅整備工事完了後に、本市の拡幅整備と調整の上、残りの約200メートルの拡幅整備工事に着手することとなると考えられる。

*** 道路拡幅整備工事に関係する地権者数について**

主要地方道「町田調布」の拡幅整備工事のためには、約9,000平米の用地を取得する必要がある。しかし、その用地に関係する地権者数は、現時点では把握していない。

*** 次期道路整備プログラムに位置付けられない可能性について**

道路整備プログラムは、交通体系整備の視点を踏まえ、客観的な指標を用いて整備効果の高い箇所を選定し、見直しを行い公表していくものである。主要地方道「町田調布」については、町田市域の整備状況など周辺の状況を考慮に入れ、次期道路整備プログラムの見直しの中で、改めて評価を行い、請願箇所を位置付けるか否かについて検討していきたい。

*** 当初に道路整備プログラムに位置付けられずに整備された事例とその理由について**

当初、道路整備プログラムに位置付けられなかったが、見直しによってプログラムに位置付けられた事例は、国道409号道路拡幅整備事業の北見方工区の1箇所だけである。また、その理由は、交通量が非常に多いにもかかわらず、歩道が設置されていないためであり、安全・安心の観点から、早期に着工することとなった。

《意見》

*** 周辺整備が進むにつれ交通量が増加している中で、主要地方道「町田調布」の道**

路拡幅整備は重要であると考えるので、次期道路整備プログラムに位置付けられなくても、拡幅工事は推進していくべきである。

* 道路拡幅整備工事を着工してから完成までは、約10年の期間を要することであるため、早期に着工できるよう努めていただきたい。

* 次期道路整備プログラムの見直しは、市民に分かりやすく客観的に行われるべきであるが、主要地方道「町田調布」は、カーブが多く高低差があり、渋滞も発生しているため、早期に着工できるよう努めていただきたい。

《取り扱い》

・ セレサモスの開業や周辺整備により、渋滞が慢性的に発生しているため、主要地方道「町田調布」の道路拡幅整備工事は、次期道路整備プログラムの位置付けに関係なく推進されるべきものと考えられるので、採択すべきである。

・ 主要地方道「町田調布」の道路拡幅整備工事に伴う調査は、次期道路整備プログラムへの位置付けに関係なく早期に着手されるべきものと考えられるので、採択すべきである。

・ 主要地方道「町田調布」の都市計画決定がされ、周辺環境に建築制限が掛かっている状況にあるため、早期に建築制限を解除するためにも、早期に道路拡幅整備工事に着工し完了すべきであると考えられるため、採択すべきである。

《審査結果》

全会一致採択

○「請願第55号（仮称）デュークガーデン上麻生マンション建設計画の説明会開催を求める請願」

○「請願第56号 荒川建設「デュークガーデン上麻生建築計画」の抜本の変更を求める請願」

《一括審査の理由》

いずれもデュークガーデン上麻生マンション建設計画に関する内容であるので、2件を一括して審査

《請願第55号の要旨》

荒川建設工業株式会社が、建設説明会を開催し、柿生美山台自治会の住民が、総合調整条例に沿った要望書及び意見書の提出などの手続を行えるように指導を求めるもの。

《請願第56号の要旨》

「川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例」改正に反した計画を見直し、計画が改正条例に適合した建築物となるように、指導を求めるもの。

《理事者の説明要旨》

（仮称）デュークガーデン上麻生新築工事の事業者は、荒川建設工業株式会社であり、建設予定地の地名地番は、麻生区上麻生5丁目1126-1ほか7筆の一部である。建築物の用途は、ファミリータイプの分譲用共同住宅、建築物の構造及び階数は、鉄筋コンクリート造、地上2階、地下3階建てで、建築物の高さは、平均地盤面から最高の高さまでは9.99メートルである。

当該工事における「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」の手続等の経過は、事業者が、平成24年6月4日に総合調整条例に基づく事前届出書を提出し、9月26日に標識を設置、翌日27日に標識設置届を提出した。また、9月30日から10月18日にかけて、近隣関係住民が要望書21通を事業者へ提出し、10月23日から24日にかけて要望書に対する見解書を、事業者が近隣関係住民に通知している。

さらに、11月6日から9日にかけて、近隣関係住民が市長へ意見書5通を提出し、その内容を市から事業者に伝え、11月20日に、事業者が、意見書に対する見解書を市に提出するとともに、近隣関係住民へも通知している。なお11月25日には、事業者が、近隣関係住民に対して説明会を開催している。

また、事業者が12月10日に、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例第21条に基づき開発行為を行うための承認申請書を提出し、市が12月21日付けで承認通知書を交付している。

その他の手続として、事業者が、川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例に基づき、11月2日に計画確認申請書を提出し、市が、平成25年1月16日付で計画確認通知書を交付しており、今後、事業者は、開発許可申請の手続を取り、許可後、建築確認申請の手続を取ることとなる。

総合調整条例に基づき近隣関係住民から提出された要望のうち、請願項目に関連した要望及び事業者の見解の要旨は、1つ目として、事業計画説明会の開催要望に対して、事業者は、要望書の提出期限より1か月後ぐらいに開催を予定しており、また、工事の詳細については、工事説明会で協議したいとしている。

2つ目の、大型車両の通行禁止や工所用車両の通行により発生した被害の補償要望に対して、事業者は、大型車両の通行については、被害が発生しないよう万全を期し、被害が発生した場合は責任を持って対処するとしている。

3つ目の、環境影響評価を実施しないのであれば、残地を住宅地として開発しないことを確約すべきとの要望に対して、事業者は、残地の計画はなく、要望には応えられないとしている。

4つ目の、土砂災害警戒区域の指定が外されるような斜面の安全対策工事をしてもらいたいとの要望に対して、事業者は、安全性を認めた法律の範囲内で、安全には十分配慮した計画であり、工事中についても、より注意を払い施工するとしている。

《主な質疑・答弁等》

* 事業概要説明会の開催時期についての指導状況と見解について

説明会等において、事業者が住民に対して不適切な対応があったことは認識しているが、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例に違反しているか否かの判断では、必ずしも条例違反をしているとはいえない。しかし、周辺住民が事業者に対して、事業概要説明会の開催を求めていることも把握しているため、事業者に対して住民に丁寧な対応を行うよう、今後も引き続き指導を行っていく。

* 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例第14条に基づく説明会の開

催について

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例第14条における事業計画を近接住民へ説明する義務は、標識設置日以後、事業者が、事業計画を適切な方法で、近接住民に説明しなければならないとしたものであり、必ずしも、事業者が事業概要説明会の開催を義務化したものではない。

* 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例の更なる厳格化について

条例を制定するに当たっては、その趣旨、目的や公平性の観点を踏まえ、策定されるものであると考えている。しかし、今回の事案は、条例を厳格化すれば解決できるものではなく、企業のモラルが問われている事案であることから、今後、然るべき手順を踏んだ上で、住民の要望に応えられるよう、市としても、事業者に対して引き続き指導を行っていく。

* 協力的でない事業者に対する条例の厳格な適用について

協力的でない事業者に対応するために、条例改正を行い厳格化に努めてきたが、更なる条例の厳格化を行った場合、私有地に対する財産権の侵害となる可能性もあり、対応に苦慮している。しかし、今後の条例の見直しに当たっては、周知期間を短縮し、事業者の駆け込み申請を防ぐため、運用指針の厳格な運用などを考えている。

* 事業者が条例遵守を強く求めることについて

条例を遵守し適切に運用されるために、事業者へ指導を行うなど、できる限りの対応に努めているが、更なる条例遵守を求めるため、事業者名を公表するなどの、事業者にとって信用が損なわれる行為などはできないと考えている。

* 自主アセスの指導状況と見解について

開発行為やマンション建設の規模などを考慮に入れ、事業者によって行われる自主的な環境影響の調査である、いわゆる自主アセスを行うよう事業者へ求めているが、自主アセスを行う意思がない旨の回答が事業者から示されている。

また、当該マンション建築計画において、意図的と思われる未利用地を作るなど、環境影響評価法や川崎市環境影響評価に関する条例の対象とならないマンション建設が行われ、いわゆるアセス逃れをしていると認識している。

* 平均地盤面の算定方法について

事業者から提出された計画図面から、平均地盤面などの算定基準が明確に示され、条例に則したものとなっており、平均地盤面などの基準の算定で、事業者の都合による不明確な算定は行われていないと考えている。

* 未利用地の開発区域の適用について

未利用地は、今回の事業計画で開発区域として整地が行われる。しかし、マンション建設による敷地面積には算入されていないため、建物等を建築することはない。

* 未利用地の今後の計画について

事業者から、現時点では未利用地の今後の計画はないと回答を得ている。しかし、異なる事業者が、2年以上の期間を空けて建築物の建築を行った場合には、複合事業全体を対象として環境影響評価を行う複合アセスとして適用する

ことはできない。そのため、今後、未利用地において、建物の建築が行われな
いことを担保することは困難である。

*** 工車用車両の予想通行路と大型車両の通行規制について**

工車用車両は、美山台公園沿いの上麻生第111号線の6m道路を通行する
と考えられるが、現在は、大型車両の通行規制は行われていない。また、工車
用車両の通行時間帯や交通量については、工事施工業者決定以降に具体的に示
されることとなると思われるので、現時点では不明である。

*** 事業者の資力の判断について**

事業者の資金力のみで事業を行う場合には、建設途中に事業者の資金力に関
題が発生しないか否かを確認するため、3箇月以内の銀行の残高証明書など資
金力が確認できるものを、市へ提出することとなっている。そのため、高津区
久末のマンション建築事業などで使用した銀行の残高証明書などの資料を併用
することはできない。

*** 調停・あっせんによる工事協定の締結について**

川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例
に基づく申し出により、市が調停・あっせんを行い、周辺住民と工事施工業者
が工事協定を締結することとなる。

《意見》

- * 当該開発行為の事業者のように、市に対して協力的でない事業者もいるので、そ
のような事業者が、開発行為を安易にできないような対応に努めていただきたい。
- * 周辺住民の住環境が脅かされており、事業者においても市へ協力的でない中で、
条例違反を行っていないからといって、開発行為の手続を安易に進めるのではな
く、行政指導を強化するなど可能な限りの対応に努めていただきたい。
- * 開発行為とは、住宅を建築して終わるものではなく、建築後も周辺住民の環境へ
の影響は続いていく。また、住宅を購入した人が、今後、どのような思いをする
のかも考慮に入れて、建設を行う必要があるため、住民側の立場に立った説明会
を開催するよう指導に努めていただきたい。

《取り扱い》

- ・ 事業概要説明会の開催は重要であると考え、周辺住民が説明会の開催を求めるこ
とは理解できるので、請願第55号は、採択すべきである。
- ・ 請願項目に一部、法的に不可能と思われるところもあるが、斜面地建築物に対し
ては、市議会においても規制を推進していく立場でもあるので、請願第56号は、
その趣旨を採択すべきである。
- ・ 条例規制の規模要件を若干下回ったことによりアセス逃れを行い、行政にも協力的
でない事業者に対しては、強い態度で臨むべきであると考えるので、請願第5
6号は、その趣旨を採択すべきである。

《請願第55号の審査結果》

全会一致採択

《請願第56号の審査結果》

全会一致趣旨採択