

平成26年7月25日

**【請願の審査】**

**請願第83号**

ゴールドクレスト社が、アセス逃れ開発の渦中で行った

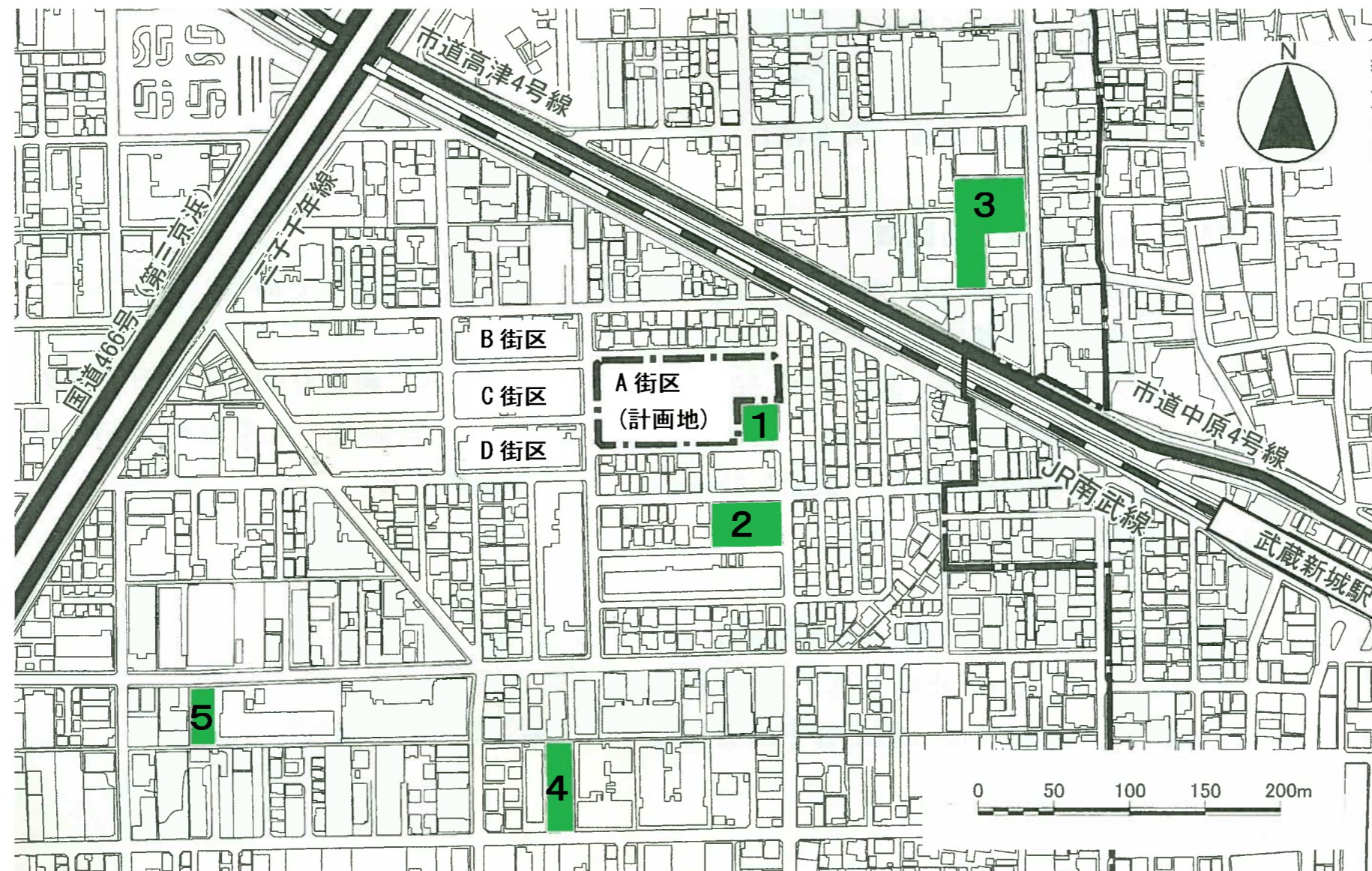
「A区画開発時に公園を作る」との約束を守らせる指導を

求める請願

- 資料 1 計画地位置図及び計画地周辺の公園
- 資料 2 (仮称) 新作5丁目1.1番共同住宅計画(A街区)の概要
- 資料 3-1~3 共同住宅建設事業及び請願、陳情等の経過

## 計画地位置図及び計画地周辺の公園

## 1 計画地位置図



## 2 計画地周辺の公園

番号	名称	所在地	管理面積 (㎡)
1	新作高ノ免公園	高津区新作5丁目11-8	587
2	新作第3公園	高津区新作5丁目13-10	1,170
3	末長東公園	高津区末長1365	1,959
4	新作公園	高津区新作6丁目7-29	961
5	新作下耕地公園	高津区新作6丁目1-8	570



## (仮称)新作5丁目11番共同住宅計画(A街区)の概要

## ○ 事業の概要

## (1) 事業者

名 称：株式会社ゴールドクレスト

代表者：取締役 伊藤 正樹

住 所：東京都千代田区大手町二丁目1番1号

## (2) 事業の名称及び種類

名 称：(仮称)新作5丁目11番共同住宅計画

種 類：住宅団地の新設(第3種行為)

## (3) 事業を実施する区域

位 置：川崎市高津区新作5丁目77-2他

区域面積：約5,013㎡

用途地域：第二種中高層住居専用地域及び準住居地域

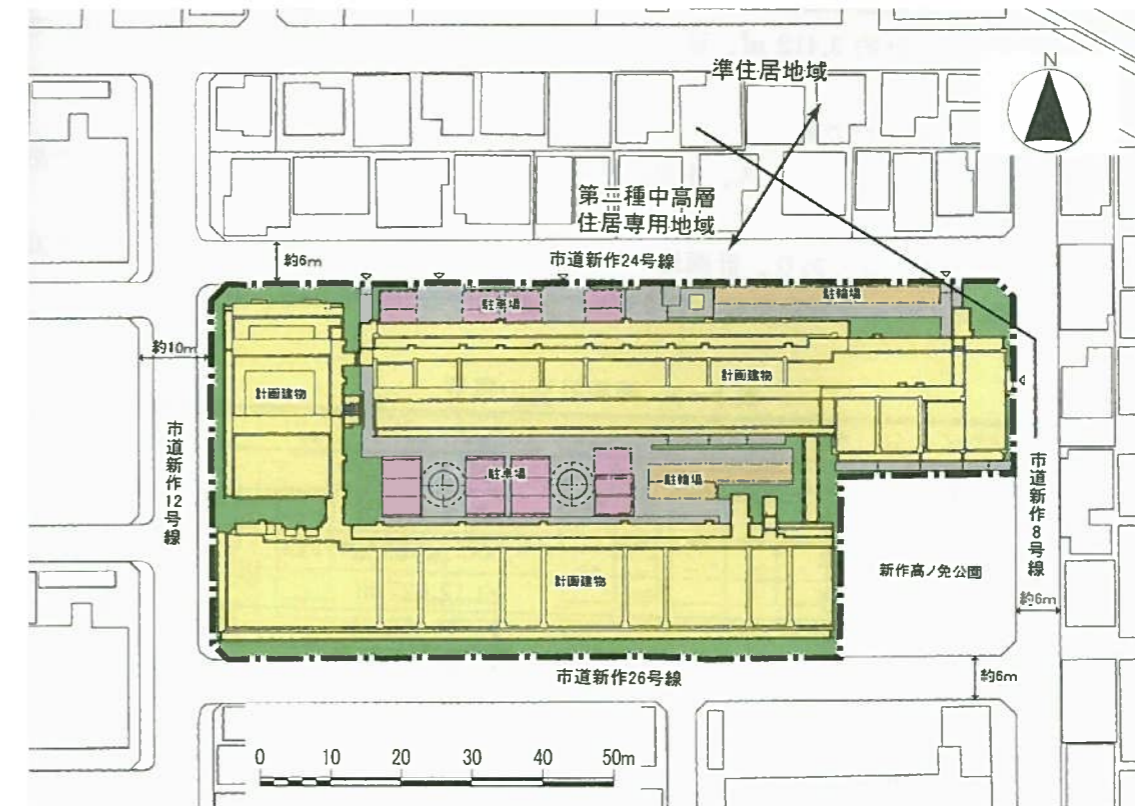
## (4) 事業計画の概要

## ア 目的

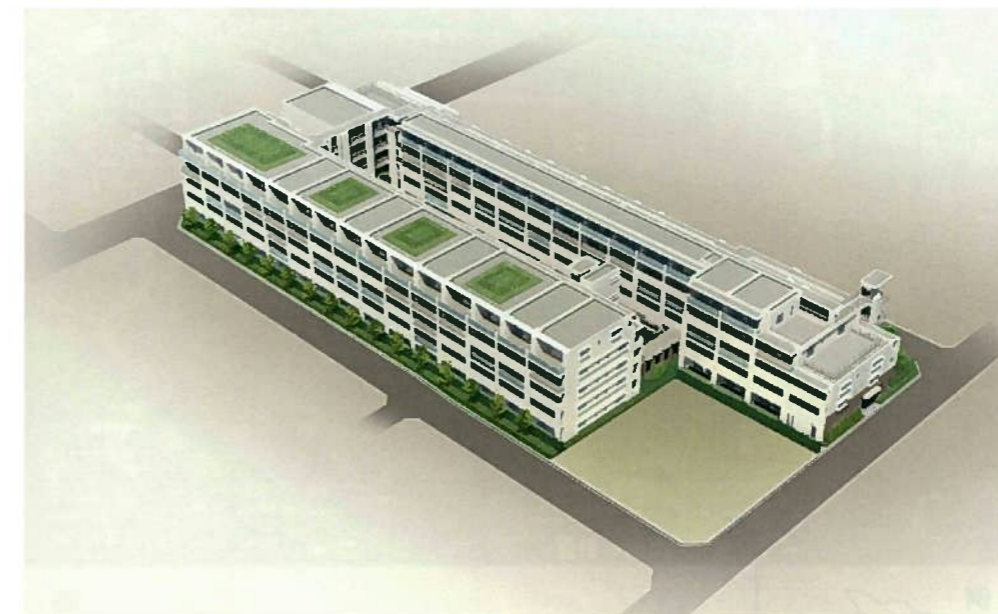
集合住宅の建設

## イ 建築計画等

区 分	合 計
敷 地 面 積	約 5,013 ㎡
建 築 面 積	約 3,412 ㎡
建 ぺ い 率	約 68%
延 べ 面 積	約 12,027 ㎡
容 積 率	約 199%
建 物 階 数	地下1階、地上5階
建 物 高 さ	約 14.95m (塔屋等を含む建物の高さ約 15.70m)
建 物 構 造	鉄筋コンクリート造
計 画 戸 数	139 戸



配置図



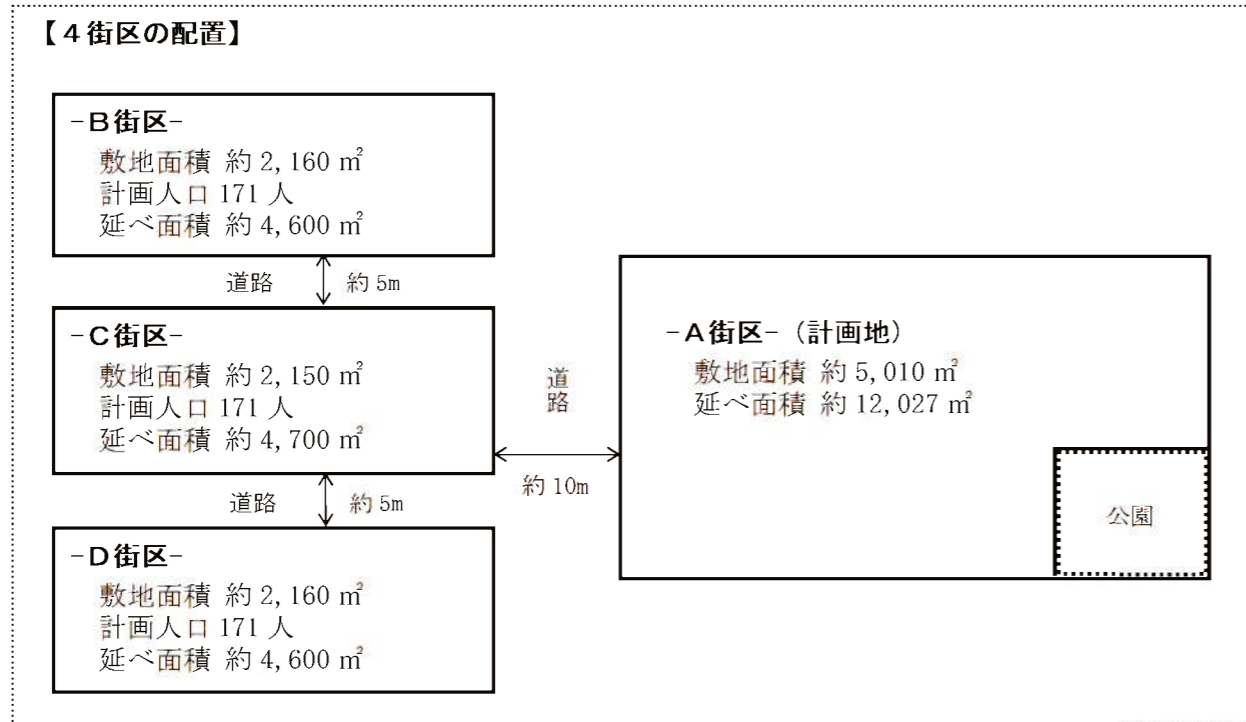
鳥瞰図(計画地東南東側より)

## 共同住宅建設事業及び請願、陳情等の経過

### 1 共同住宅建設事業概要

事業者が、4つの街区（A～D街区）に区分され、社宅として一体利用されていた敷地を一括して取得した。

初めに4街区のうちB街区とD街区のみにおいて、それぞれアセス対象規模に満たない共同住宅を建設した。その後にC街区においてもアセス対象規模に満たない共同住宅を建設し、現在、A街区においてアセス対象規模の共同住宅の計画をしている。



環境影響評価に関する条例の対象となる事業（住宅団地の新設、住居専用地域の場合）  
平成 25 年 3 月まで：事業区域の面積が 10,000m<sup>2</sup>以上又は、計画人口 300 人以上  
平成 25 年 4 月以降：事業区域の面積が 10,000m<sup>2</sup>以上又は、延べ面積 12,000m<sup>2</sup>以上

### 2 B、D街区における共同住宅建設について

#### (1) 概要

事業者は、取得した4つの街区のうち、B街区とD街区に共同住宅の建設を計画した。

市のアセス制度では、アセス対象規模未満の事業であっても、各事業の区域の距離が近接（おおむね 10m以内）かつ、着手の時期が近接（2年以内）している場合で、合わせるとアセス対象規模となるときは、「複合開発事業」として、条例に基づくアセス手続に準じた環境影響評価を行うよう指導できるとされていた。しかし、B街区とD街区との距離は 10mを超え、この計画の時点でA街区とC街区の計画は未定とされたことから、指導の対象とならなかったため、住民、議会等から、意図的なアセス手続回避であると指摘された。このような事例に対応するため、平成 20 年 1 2 月に環境影響評価条例施行規則を改正した。

※ 平成 19 年 6 月に工事開始、20 年 6 月に工事完了

#### (2) 請願・陳情の経緯と市の対応

##### ・ 請願第 122 号（H18. 9. 28 提出、H18. 12. 11 審査、まちづくり委員会 趣旨採択）

- ①住民が憩える公園の設置を求める。
- ②認定保育園、老人いこいの家の新設を求める。
- ③住民との誠実な対話を事業者に指導することを求める。

##### 市の対応…文書指導

平成 19 年 1 月 12 日付けで、まちづくり局長・環境局長の連名で、事業者に対し、近隣住民と十分な話し合いをし、良好な関係を築くよう文書指導を行った。

##### ・ 陳情第 169 号（H19. 2. 8 提出、H19. 3. 9 審査、環境委員会 採択）

- ①アセスを行うよう強く指導することを求める。
- ②3段機械式駐車場の見直しを求める。

##### ・ 陳情第 170 号（H19. 2. 8 提出、H19. 3. 8 審査、まちづくり委員会 趣旨採択）

- ①3段機械式駐車場の見直し（平置き地下2段）を求める。
- ②近隣住民との合意がない現状で工事手続、建築許可を承諾しないことを求める。

##### 市の対応…改善策の検討

これまで想定していた大規模敷地の分割によるアセス手続回避とは異なる、既に分割された敷地における新たな手続回避の事例が提起されたことから、このような事例に対応するため、改善策の検討を開始した。

##### ・ 請願第 15 号（H19. 6. 28 提出、H19. 11. 16 審査、環境委員会 趣旨採択）

- ①4街区全体の計画を出させて、アセスを行うよう重ねて指導することを求める。
- ②残り2区画で事業を行わない担保性のある裏付けを出させることを求める。
- ③上記①及び②の指導に従わなければ、指導に従うよう勧告を行うことを求める。
- ④勧告に従わなければ、氏名公表などの社会的制裁措置を発動することを求める。

##### 市の対応…規則改正

アセス手続回避の事例に対応するため、平成 20 年 1 2 月に環境影響評価条例施行規則を改正した。

##### <主な改正内容>

「複合開発事業」の指導について、同一事業者が各事業を行う場合においては、距離（おおむね 10m以内）と時期（2年以内）の近接条件を適用しないこととした。



## 共同住宅建設事業及び請願、陳情等の経過

## 3 C街区における共同住宅建設について

## (1) 概要

改正規則の施行（平成21年1月）後に、C街区（クレストフォルム武蔵新城5-3）におけるアセス対象規模未達の共同住宅建設事業計画が公表され、総合調整条例の手続を経た上で、工事が行われた。

（改正規則の施行前に、B街区とD街区は事業着工をしているため、改正後の規則の「複合開発事業」の指導対象外）

※ 平成22年5月に工事開始、23年5月に工事完了

## (2) 陳情の経緯と市の対応

## ・ 陳情第165号（H21.11.27提出、H22.2.5審査、環境委員会 趣旨採択）

- ①まちづくり局、環境局が一体となって、「アセス逃れ・逃げ切り」を阻止する手立てをとることを求める。
- ②総合調整条例の手続を機械的に進めないことを求める。

## 市の対応…要請及び文書指導

- ・平成22年2月9日に市（まちづくり調整課）が事業者に対し、住民への説明を要請した。
- ・平成22年3月31日付けで、川崎市長名で事業者に対し、環境の保全について適正に配慮を行うとともに、地域住民に誠意ある対応を図るよう文書指導を行った。

## (3) 事業者の住民に対する対応経緯（総合調整条例手続外の任意対応）

平成22年4月5日	事業者が住民に対する説明会を開催
平成22年4月8日	住民が事業者に対して要望書を提出
平成22年4月9日	事業者が住民に対して、「要望書に対する回答」を送付
平成22年4月9日	事業者が市（まちづくり調整課）に対して、住民に対する説明会を開催したこと、「要望書に対する回答」（右図）を送付したことを情報提供

## 4 A街区（計画地）について

最後の事業敷地であるA街区（(仮称)新作5丁目11番共同住宅計画＝計画地）において、アセス対象規模（延べ面積12,000㎡以上）の共同住宅建設事業が計画され、現在、総合調整条例と環境影響評価条例の手続が進められている。

地域住民から事業者に対して、平成22年4月9日付けの「要望書に対する回答」に基づき、公園の設置要求がされている。

## 事業者が市（まちづくり調整課）に情報提供した「要望書に対する回答」

平成22年4月9日

新作第二自治会様  
クレストフォルム武蔵新城5-3新築工事近隣住民各位様

株式会社 ゴールドクレスト

クレストフォルム武蔵新城5-3新築工事に関する要望書に対する回答

下記のとおり回答いたします。  
なにとぞご理解を賜りますようお願い申し上げます。

1. 緑地面積を増やして下さい。  
計画敷地が狭く余裕がない状況ですが、社内調整をし、その旨を設計事務所指示し検討に入りました。後日、詳細をご説明いたします。
- 1-1. 残りのA街区に、公園を作る。  
計画が白紙の現状では、断言しかねますが、計画が具体化の際は、川崎市環境評価室と十分に打合わせを行い、ご要望に応えるべく努力します。
2. 緑化計画に関して。  
植栽樹木の選定には、ご意見を考慮し、検討させていただきます。
3. 日影図について。  
わかりやすい壁面日影図は、作成する用意があります。つきましては、■様宅他の3軒の配置図・立面図をご提示下さい。
4. 電波障害の件  
着工前に第三者専門業者にて現況調査を実施し、本工事に起因する障害が認められれば、除去に必要な措置を講じ、後の対応には責任者を明示します。
5. 説明会の定期的な開催。  
本工事着工前に再度説明会を開催します。更に必要と認められればその都度開催させていただきます。質問、疑問など御座いましたら、現場事務所へ一報いただければ、速やかに対応いたします。

## 共同住宅建設事業及び請願、陳情等の経過

## 5 川崎市の条例に基づく公園の設置について

## (1) 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例について

## (ア) 条例の目的

建築行為等に関して総合的な調整を図るため、市・事業者・市民の相互の理解と協力を促進するための手続を定めるとともに、**公園、緑地その他の公共施設の整備等について必要な事項を定め、良好な市街地の形成に資することを目的とする。**

## (イ) 条例の手続の概要

事業区域の面積が500㎡以上の事業区域で行われる建築行為等について、事業者は、建築確認申請等の前に、事前届出書・事業概要書の提出、標識の設置、住民説明、公共施設管理者との協議等の手続を行うとともに、事業区域に隣接する住民等は、事業者に要望書と意見書を提出することができる。

市長は、事業者から、承認申請があった場合において、条例に定める手続及び協議が終了したと認めるときは、承認しなければならない。

## (ウ) 公園の設置に関する規定の概要

(条例9条・規則8条)

事業者は、**事業区域の面積が0.3ha\*以上の主として住宅の用に供する建築行為にあつては、事業区域に、面積の合計が事業区域の面積の6%以上の公園を設けるものとする。**  
ただし、**既に6%以上の公園を設けた区域において事業を行う場合は、この限りでない。**

\*1ha=10,000㎡

## (エ) 公園の設置に関する市の見解

A街区は、総合調整条例施行規則の公園設置の例外（既に6%以上の公園を設けた区域において事業を行う場合）に該当するため、総合調整条例上、公園の設置は不要である。

## (2) 川崎市環境影響評価に関する条例について

## (ア) 条例の目的

事業者が大規模な工事や開発事業などを行うに当たり、それが環境にどのような影響を及ぼすかについて、あらかじめ事業者自らが調査・予測・評価を行い、その結果を公表して、市民等から環境の保全の意見を聴くなどの手続を通じて、**事業者に環境の保全について適正な配慮を促すことを目的としている。**

## (イ) 条例の手続の概要

事業区域の面積が1ha以上又は延べ面積が12,000㎡以上（住宅団地の新設、住居専用地域の場合）で行われる事業について、事業者は、事業を実施する前に、条例準備書の提出、説明会の開催、条例見解書の提出などの手続を行うとともに、環境の保全の見地から意見のある者は、意見書を提出することができる。

市長は、条例準備書について、環境の保全の見地から審査し、市の関係する基準等を踏まえて条例審査書を作成して事業者に送付する。事業者は、条例審査書の内容を遵守する必要がある。

## (ウ) 説明会及び意見書における公園の設置に関する市民等の意見及び事業者の見解の概要

市民等の意見	事業者の見解
公園不足を解消してほしい。 マンション建設に伴い人口が増加するので公園を設置してほしい。	計画地周辺には、新作高ノ免公園、新作第3公園、末長東公園、新作公園など、市が管理する公園が開設されている。 マンション内に集会や居住者の子育て世代の交流や憩いの場となる施設（コミュニティルーム）を設ける計画とし、周辺の公園に与える影響が少なくなるように配慮している。
公園を作るという約束を守ってほしい。	平成22年に公園設置の要望を受けたことは把握している。 担当者の回答文書にも計画が白紙のため断言しかねると記載しているとおり、要望を受けたのは計画策定前のことであり、会社としては、要望どおりの公園を作ると約束したものと認識していない。 計画策定に当たり、周辺の公園状況に鑑みて計画地内に公園を新設する必要はないと判断した。