

平成26年8月22日

## まちづくり委員会資料

### 陳情の審査

陳情第173号 (株)成建「子母口宅地開発工事」脱法的  
分割開発に歯止めをかけることに関する陳情

#### <添付資料>

- |      |                              |
|------|------------------------------|
| 資料1  | 事業の概要および総合調整条例の手続き経過         |
| 資料2  | 案内図                          |
| 資料3  | 土地利用計画図                      |
| 資料4  | 公図写し                         |
| 資料5  | 造成計画平面図                      |
| 資料6  | 造成計画断面図                      |
| 資料7  | 土地利用計画図（隣接完了事業）              |
| 資料8  | 現地写真                         |
| 資料9  | 事業の概要および開発行為・建築行為の経過（隣接完了事業） |
| 資料10 | 開発行為等の区域の設定基準                |
| 資料11 | 陳情項目および事業者の見解                |
| 資料12 | 雨水浸透阻害行為における土地利用の比較図         |

まちづくり局

## 事業の概要

- 1 事業者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目6番地17  
氏名 株式会社 成建 代表取締役 浅川 聡
- 2 設計者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目1番地31  
氏名 有限会社 カズ企画設計 小島 一浩
- 3 工事施工者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目6番地17  
氏名 株式会社 成建 代表取締役 浅川 聡
- 4 事業計画の名称  
(仮称) 子母口158番5棟 宅地開発工事
- 5 事業区域の位置  
川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆
- 6 地域地区  
準住居地域 (建ぺい率60%容積率200%第3種高度地区)  
第一種低層住居専用地域 (〃50% 〃100% 第1種高度地区)  
第一種住居地域 (〃60% 〃200% 第3種高度地区)
- 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 1,081.93平方メートル
- 11 計画戸数 5戸
- 12 予定工期 平成26年7月中旬～平成26年11月下旬

## 総合調整条例の手続きの経過

平成 26 年 5 月 16 日 事前届出書受理

平成 26 年 5 月 20 日 事業概要書受理

平成 26 年 5 月 29 日 標識設置届受理

平成 26 年 6 月 16 日 説明報告書受理

平成 26 年 6 月 16 日 協議書受理

平成 26 年 6 月 30 日 近隣関係住民から「意見書」受領（1通）

平成 26 年 8 月 4 日 見解書受理

平成 26 年 8 月 8 日 承認申請書受理

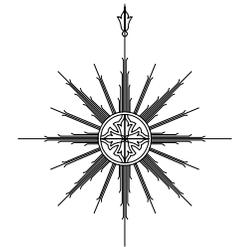
平成 26 年 8 月 18 日 承認通知書交付



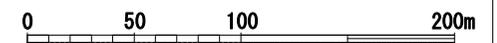
陳情 第173号

(株)成建「子母口宅地開発  
工事」脱法的分割開発に歯止め  
をかけることに関する陳情

## 案内図

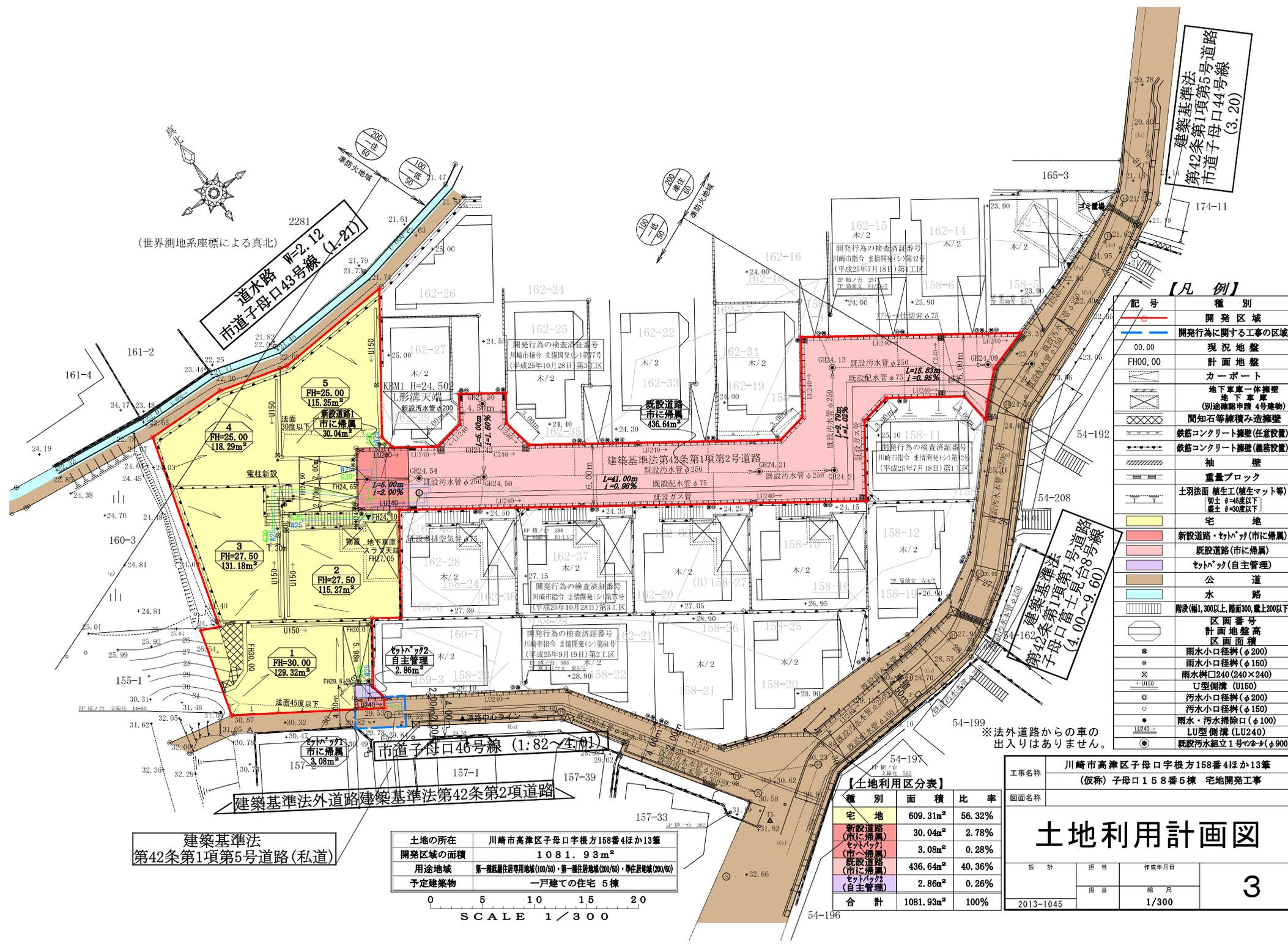


S=1:2,500





(世界測地系座標による真北)



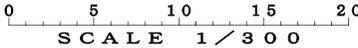
【凡例】

記号	種別
<span style="color: red;">—</span>	開発区域
<span style="color: blue;">—</span>	開発行為に関する工事の区域
00.00	現況地盤
FH00.00	計画地盤
	カーポート
	地下車庫一体擁壁 地下車庫 (別途確認申請 4号建物)
	間知石等積み造擁壁
	鉄筋コンクリート擁壁(義務設置)
	袖壁
	重量ブロック
	土羽法面 補生工(植生マット等) 切土 θ=45度以下 盛土 θ=30度以下
<span style="background-color: yellow;">■</span>	宅地
<span style="background-color: pink;">■</span>	新設道路・セトパツ(市に帰属)
<span style="background-color: lightblue;">■</span>	既設道路(市に帰属)
<span style="background-color: lightpurple;">■</span>	セトパツ(自主管理)
<span style="background-color: lightgreen;">■</span>	公道
<span style="background-color: cyan;">■</span>	水路
	階高(幅1,300以上・階面300・敷上200以下)
	区画番号
	計画地盤高
	区画面積
	雨水小口径弁(φ200)
	雨水小口径弁(φ160)
	雨水弁口240(240×240)
	U型側溝(U150)
	汚水小口径弁(φ200)
	汚水小口径弁(φ160)
	雨水・汚水掃除口(φ100)
	U型側溝(LU240)
	既設汚水組立1号マニホ(φ900)

※法外道路からの車の出入りはありません。

建築基準法  
第42条第1項第5号道路(私道)

土地の所在	川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆
開発区域の面積	1081.93m <sup>2</sup>
用途地域	第一種低層住居専用地域(100/50)・第一種住居地域(200/50)・準住居地域(200/50)
予定建築物	一戸建ての住宅5棟

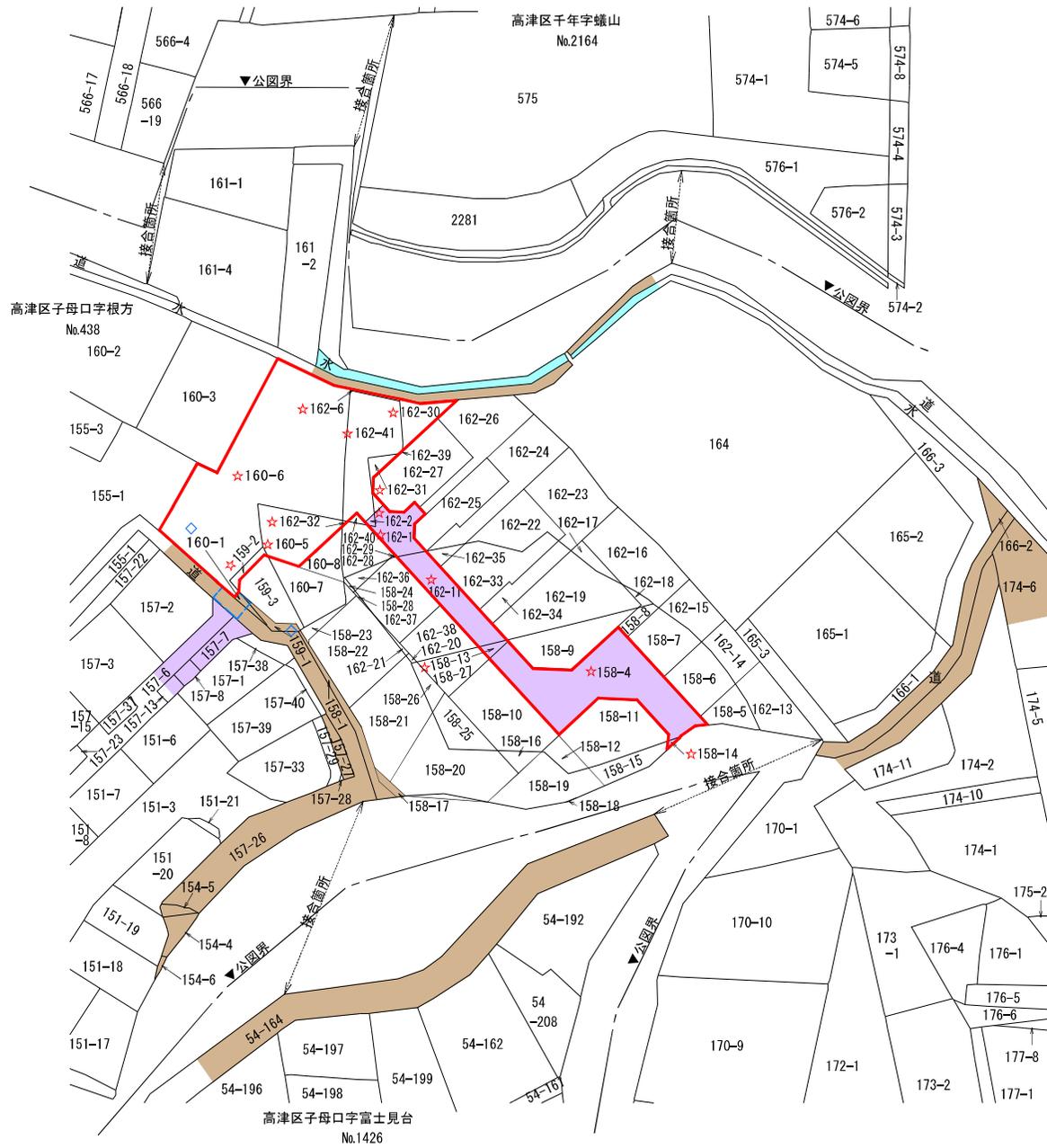


【土地利用区分表】

種別	面積	比率
宅地	609.31m <sup>2</sup>	56.32%
新設道路 (市に帰属)	30.04m <sup>2</sup>	2.78%
セトパツ (市に帰属)	3.08m <sup>2</sup>	0.28%
既設道路 (市に帰属)	436.64m <sup>2</sup>	40.36%
セトパツ (自主管理)	2.86m <sup>2</sup>	0.26%
合計	1081.93m <sup>2</sup>	100%

工事名称 川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆  
(仮称)子母口158番5棟 宅地開発工事

図面名称	土地利用計画図		
設計	担当	作成年月日	3
2013-10-45	担当	縮尺	
			1/300

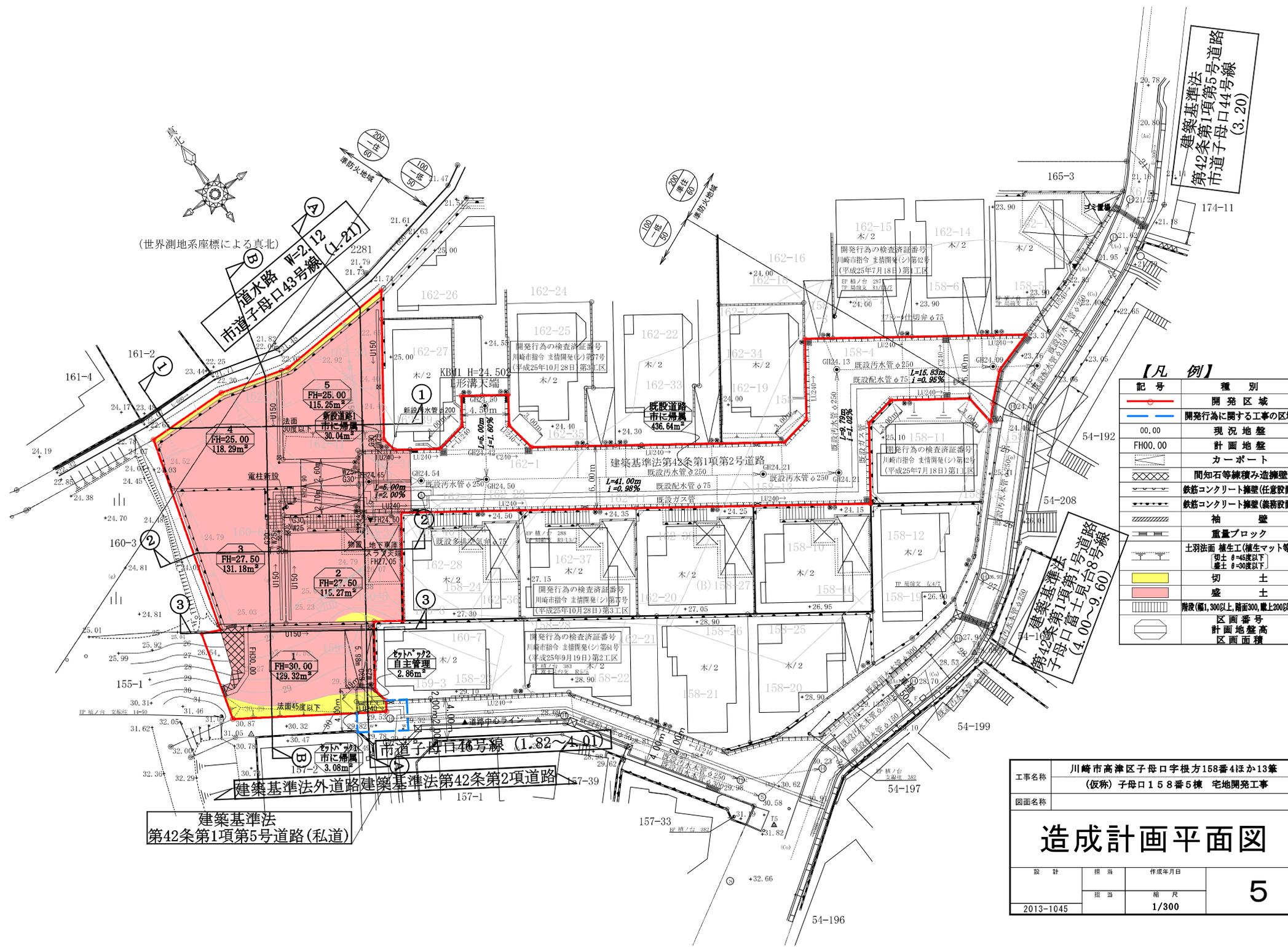


凡例

- ☆ 開発区域
- ◇ 開発行為に関する工事の区域
- 公道
- 私道
- 水路

地番区域	高津区千年字蠟山	高津区子母口字根方	高津区子母口字富士見台
公園番号	No. 2164	No. 438	No. 1426
縮尺	1 / 600		
謄写年月日	平成26年 5月 7日		
横浜地方務局麻生出張所			

工事名称	川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆 (仮称)子母口158番5棟 宅地開発工事		
図面名称	公園の写し		
設計	担当	作成年月日	4
2013-1045	担当	縮尺	
		1/600	



(世界測地系座標による真北)

市道子母口43号線 (1.21)

市道子母口46号線 (1.82~4.01)

建築基準法  
第42条第1項第5号道路(私道)

建築基準法  
第42条第1項第5号道路  
市道子母口44号線  
(3.20)

建築基準法  
第42条第1項第1号道路  
市道子母口富土見台58号線  
(4.00~9.60)

【凡例】

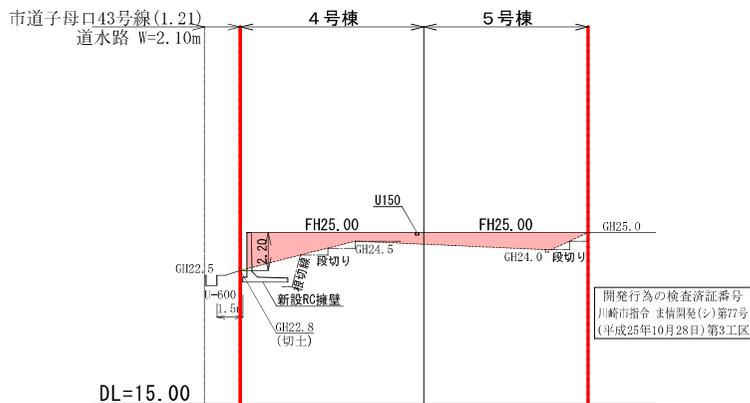
記号	種別
	開発区域
	開発行為に関する工事の区域
00.00	現況地盤
FH00.00	計画地盤
	カーポート
	間知石等積積み造擁壁
	鉄筋コンクリート擁壁(任意設置)
	鉄筋コンクリート擁壁(義務設置)
	袖壁
	重量ブロック
	土羽法面 植生工(植生マット等) 切土 θ=45度以下 盛土 θ=30度以下
	切土
	盛土
	階段(幅1,300以上、階面300、蹴上200以下)
	区画番号
	計画地盤高
	区画面積

川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆  
(仮称) 子母口158番5棟 宅地開発工事

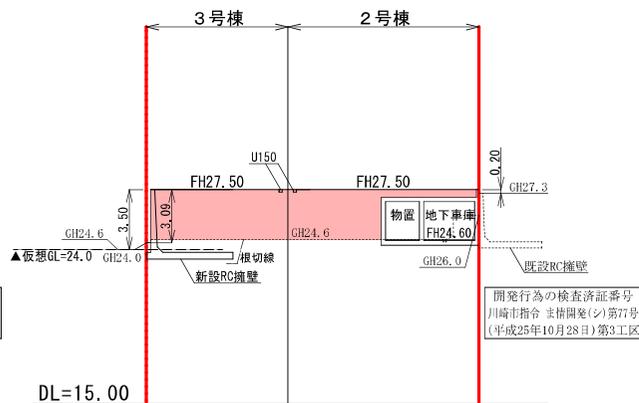
図面名称

<b>造成計画平面図</b>			
設計	担当	作成年月日	<b>5</b>
2013-1045	担当	縮尺	
		1/300	

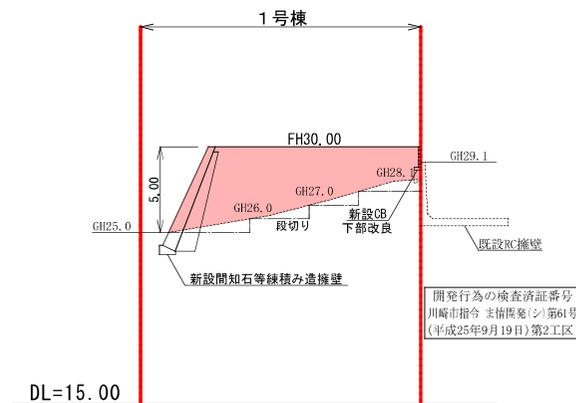
①-①断面図



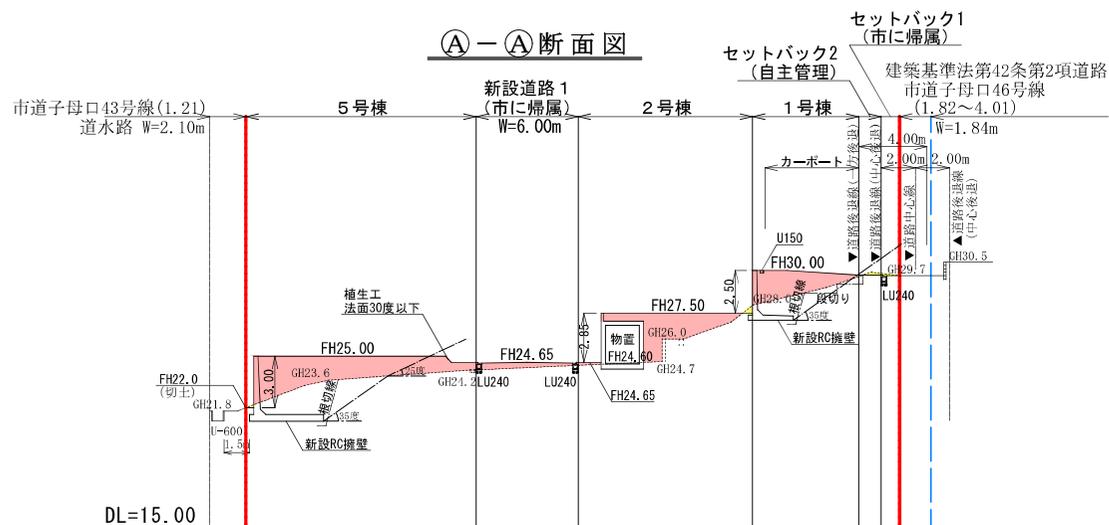
②-②断面図



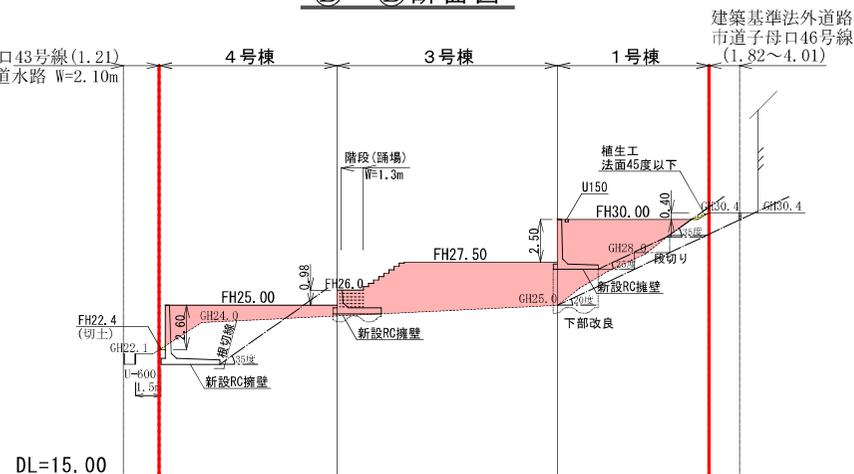
③-③断面図



①-A断面図



②-B断面図



【凡例】

記号	種別
<span style="color: red;">—</span>	開発区域
<span style="color: blue;">---</span>	開発行為に関する工事の区域
GH00.0	現況地盤
FH00.0	計画地盤
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	切土
<span style="background-color: pink; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	盛土

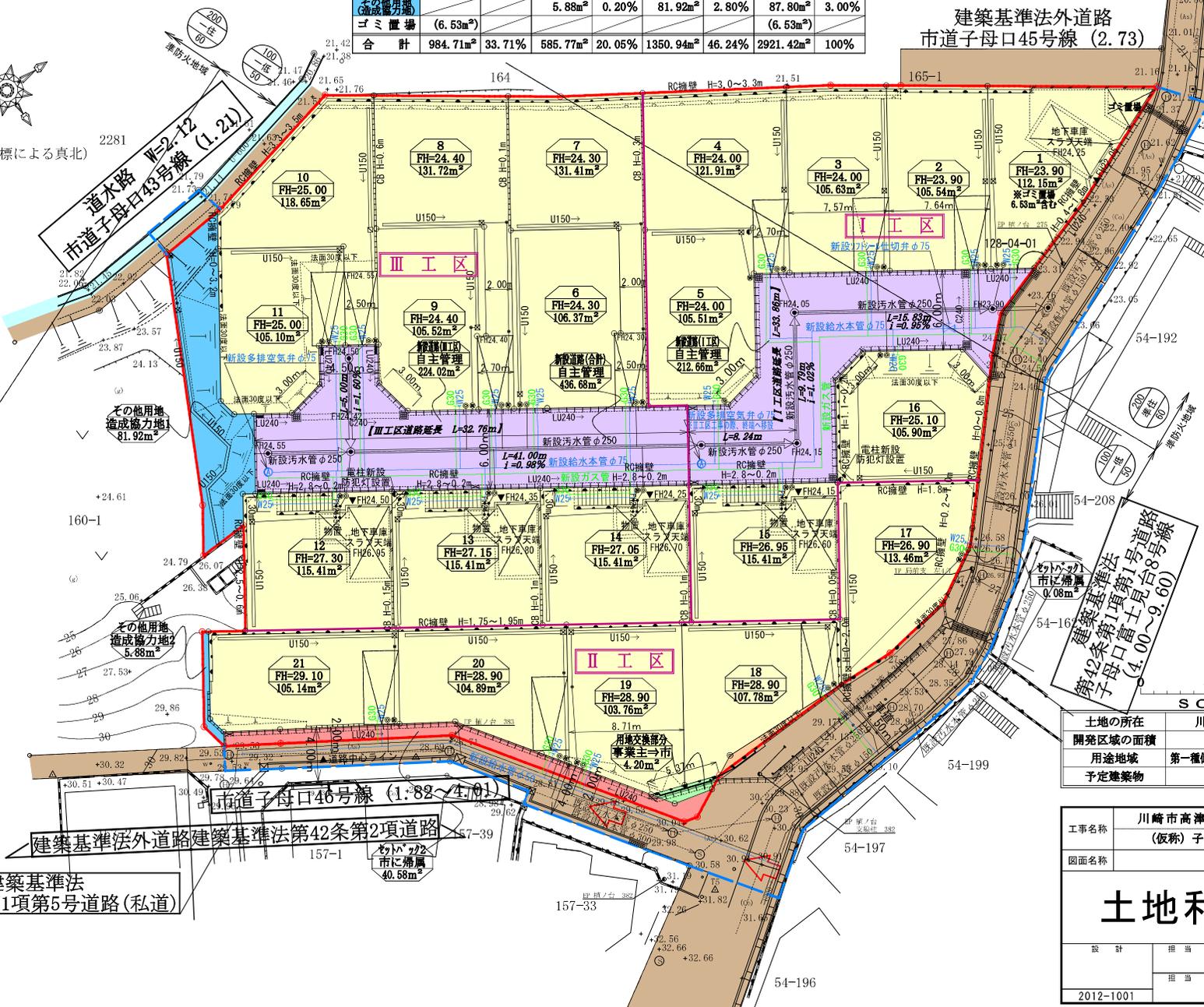
工事名称	川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆 (仮称) 子母口158番5棟 宅地開発工事		
図面名称	造成計画断面図		
設計	担当	作成年月日	6
2013-1045	担当	縮尺	
		1/300	

【土地利用区分表】

種別	第Ⅰ工区(1~5, 15, 16号棟)		第Ⅱ工区(17~21号棟)		第Ⅲ工区(6~14号棟)		合計	
	面積	比率	面積	比率	面積	比率	面積	比率
宅地	772.05m <sup>2</sup>	26.43%	535.03m <sup>2</sup>	18.31%	1045.00m <sup>2</sup>	35.77%	2352.08m <sup>2</sup>	80.51%
商業地 (商業地)	212.66m <sup>2</sup>	7.28%			224.02m <sup>2</sup>	7.67%	436.68m <sup>2</sup>	14.95%
商業地 (商業地)			44.86m <sup>2</sup>	1.54%			44.86m <sup>2</sup>	1.54%
商業地 (商業地)			5.88m <sup>2</sup>	0.20%	81.92m <sup>2</sup>	2.80%	87.80m <sup>2</sup>	3.00%
ゴミ置場 (6.53m <sup>2</sup> )							6.53m <sup>2</sup>	
合計	984.71m <sup>2</sup>	33.71%	585.77m <sup>2</sup>	20.05%	1350.94m <sup>2</sup>	46.24%	2921.42m <sup>2</sup>	100%

建築基準法外道路  
市道子母口45号線 (2.73)

建築基準法  
第42条第1項第5号道路  
市道子母口44号線  
(3.20)



【凡例】

記号	種別
○	開発区域
○	開発行為に関する工事の区域
00.00	現況地盤
FH00.00	計画地盤
□	カーポート
□	間知石等練積み造擁壁
□	鉄筋コンクリート擁壁(任意設置)
□	鉄筋コンクリート擁壁(義務設置)
□	袖壁
□	重量ブロック
□	土羽法面 植生工(植生マット等) 切土 φ=4度以下 盛土 φ=30度以下
□	宅地
□	新設道路(自主管理)
□	セトバック(市に帰属)
□	用地交換部分(市→事業主)
□	用地交換部分(事業主→市)
□	その他用地(造成協力地)
□	公道
□	水路
□	階段(幅1,300以上, 踏面300, 幅1,200以下)
□	区画番号
□	計画地盤高
□	区画面積
○	雨水小口径斜(φ300)
□	雨水斜1号型(240×240)
□	U型側溝(U150・U180)
○	污水小口径斜(φ200)
○	污水小口径斜(φ150)

SCALE 1/300

土地の所在	川崎市高津区子母口字根方158番1ほか
開発区域の面積	2921.42m <sup>2</sup>
用途地域	第一種低層住居専用地域(100/50)・準住居地域(200/60)
予定建築物	一戸建ての住宅 21棟

工事名称	川崎市高津区子母口字根方158番1ほか (仮称) 子母口158番21棟 宅地開発工事
図面名称	

設計		作成年月日	
		7	
2012-1001		縮尺	
		1/300	

建築基準法  
第42条第1項第5号道路(私道)

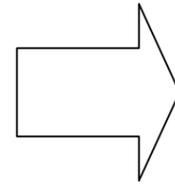
建築基準法外道路建築基準法第42条第2項道路

# 土地利用計画図

# 現地写真

市道 子母口46号線（建築基準法第42条第2項道路）

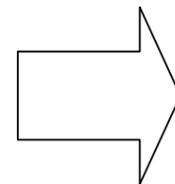
① 隣接事業着手前



① 隣接事業完了後



② 隣接事業着手前



② 隣接事業完了後



## 事業の概要（隣接完了事業）

- 1 事業者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目6番地17  
氏名 株式会社 成建 代表取締役 田畑 誠
- 2 設計者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目1番地31  
氏名 有限会社 カズ企画設計 小島 一浩
- 3 工事施工者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目6番地17  
氏名 株式会社 成建 代表取締役 田畑 誠
- 4 事業計画の名称  
（仮称）子母口158番21棟 宅地開発工事
- 5 事業区域の位置  
川崎市高津区子母口字根方158番1ほか8筆の一部
- 6 地域地区  
準住居地域 （建ぺい率60%容積率200%第3種高度地区）  
第一種低層住居専用地域（〃50% 〃100% 第1種高度地区）
- 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 2,921.42平方メートル
- 11 計画戸数 21戸

開発行為および建築行為の経過（隣接完了事業）

【開発行為】

平成24年12月5日	新規許可申請
平成24年12月14日	許可
平成25年1月31日	変更許可申請
平成25年2月4日	許可
平成25年4月3日	変更許可申請
平成25年4月10日	許可
平成25年4月11日	工事着手
平成25年7月1日	工事完了（第1工区）
平成25年7月18日	検査済証交付（第1工区）
平成25年7月18日	完了公告（第1工区）
平成25年9月2日	工事完了（第2工区）
平成25年9月19日	検査済証交付（第2工区）
平成25年9月19日	完了公告（第2工区）
平成25年10月10日	工事完了（第3工区）
平成25年10月28日	検査済証交付（第3工区）
平成25年10月28日	完了公告（第3工区）

【建築行為】

	確認済証交付	検査済証交付
1号棟	平成25年4月25日	平成26年1月17日
2号棟	平成25年7月29日	平成26年1月27日
3号棟	平成25年7月29日	平成26年1月27日
4号棟	平成25年7月29日	平成26年1月31日
5号棟	平成25年7月22日	平成26年1月31日
6号棟	平成25年10月31日	平成26年3月19日
7号棟	平成25年11月5日	平成26年3月19日
8号棟	平成25年10月31日	平成26年5月12日
9号棟	平成25年10月31日	平成26年5月12日
10号棟	平成25年10月31日	平成26年5月12日
11号棟	平成25年10月31日	平成26年5月12日
12号棟	平成25年6月5日	平成26年5月12日
13号棟	平成25年6月5日	平成26年5月12日
14号棟	平成25年6月5日	平成26年5月12日
15号棟	平成25年6月5日	平成26年1月17日
16号棟	平成25年7月22日	平成26年2月7日
17号棟	平成25年9月26日	平成26年3月31日
18号棟	平成25年9月26日	平成26年5月12日
19号棟	平成25年9月26日	平成26年5月12日
20号棟	平成25年9月26日	平成26年5月12日
21号棟	平成25年9月26日	平成26年5月12日

## 「開発行為等の区域」の設定基準

15川ま開第601号  
平成16年4月1日  
まちづくり局長  
改正 22川ま情第1869号  
平成22年11月29日  
まちづくり局長

都市計画法に基づく開発許可制度は、公共施設等の整備を義務付け、良質な宅地水準を確保することにより、都市のスプロール化の防止を目的としています。しかし近年、事業者が意図的に未利用地を設け、その土地を開発行為等の区域から除外し、許可を要しない規模の開発行為等を連続して行い、結果として一体的な土地利用を行なうなど、許可制度の趣旨と異なった宅地開発がみうけられます。

このため、複数の開発行為等が隣接して行なわれる場合で、次に示す「開発行為等の区域」設定基準に該当する場合は、複数の「開発行為等の区域」を一つの区域として扱い、全体の区域で開発許可が必要となります。

☆

「開発行為等の区域」とは、

土地利用を予定している区域とその計画を行うために不可分となる造成、区画の変更等を行う区域を合わせたものとします。

複数の「開発行為等の区域」が隣接している場合、これらを一つの区域として取り扱います。ただし、隣接する複数の開発行為等がそれぞれ別の行為である場合又は隣接する開発行為等が完了している場合はこの限りではありません。

- 1 「開発行為等」とは次の行為を指します。
  - (1) 都市計画法第29条の規定による開発行為
  - (2) 宅地造成等規制法第8条の規定による宅地造成
  - (3) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定
  - (4) 建築基準法第6条及び第6条の2の規定による建築確認（ただし、従前に建築物の敷地であった区域において、区画形質の変更がない場合を除く。）  
※建築確認には、川崎市建築基準条例第6条第2項による許可を含む。
- 2 「隣接」とは次のいずれかに該当する場合を指します。
  - (1) 複数の「開発行為等の区域」が接している場合。
  - (2) 複数の「開発行為等の区域」が離れている場合、「開発行為等の区域」と「間に挟まれている土地」の土地所有者が1年以内において同一の場合。
- 3 「隣接する複数の開発行為等がそれぞれ別の行為である場合」とは、次のいずれにも該当しないこととします。
  - (1) 申請者又は建築主が同一である。  
個人又は法人の代表者が同じ場合を指します。

- (2) 土地所有者が同一である。  
最新の土地登記簿謄本により確認します。
- (3) 不可分な土地利用を図る計画である。  
複数の開発行為等が、公共施設又は公益施設等を共用することを指します。
- (4) 不可分な造成を行う計画である。  
複数の開発行為等で行う造成が、各々で完結していない場合を指します。

4 「隣接する開発行為等が完了している場合」とは、次のとおりとします。

開発行為等の種類	完了している場合
都市計画法に基づく開発行為	開発行為の完了公告の日から起算して1年が経過した場合。ただし、次のいずれにも該当する場合は完了しているとみなす。 1 <u>開発区域内全ての予定建築物の検査済証が交付されている場合</u> 2 道路が新設される開発行為にあつては、開発区域外も含めた新設道路に接する全ての土地（既に建築物が建築されている土地において、同完了公告後、当該建築物の敷地が分割された場合は、それらのうち新設道路に接するものを含む。）において建築物が建築されている場合
宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事	宅地造成に関する工事の検査済証の交付の日から起算して1年が経過した場合。ただし、区域内全ての建築物の検査済証が交付された場合は完了しているとみなす。
建築基準法に基づく道路の位置の指定	道路の位置の指定の公告の日から起算して1年が経過した場合。ただし、新設道路に接する全ての土地（既に建築物が建築されている土地において、同公告後、当該建築物の敷地が分割された場合は、それらのうち新設道路に接するものを含む。）において建築物が建築されている場合は完了しているとみなす。
建築基準法に基づく建築確認	建築物の検査済証が交付された場合

※「建築物が建築されている場合」とは、建築物に検査済証が交付されている場合又は建築物が登記されている場合を指します。

附 則

(施行期日)

- 1 この取扱いは、平成16年10月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この取扱いの施行の前日に開発行為等の申請のあったものについては、この取扱いは適用しない。

附 則

(施行期日)

- 1 この取扱いは、平成22年12月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この取扱いの施行の前日に開発行為等の申請のあったものについては、この取扱いは適用しない。

陳情項目および事業者の見解

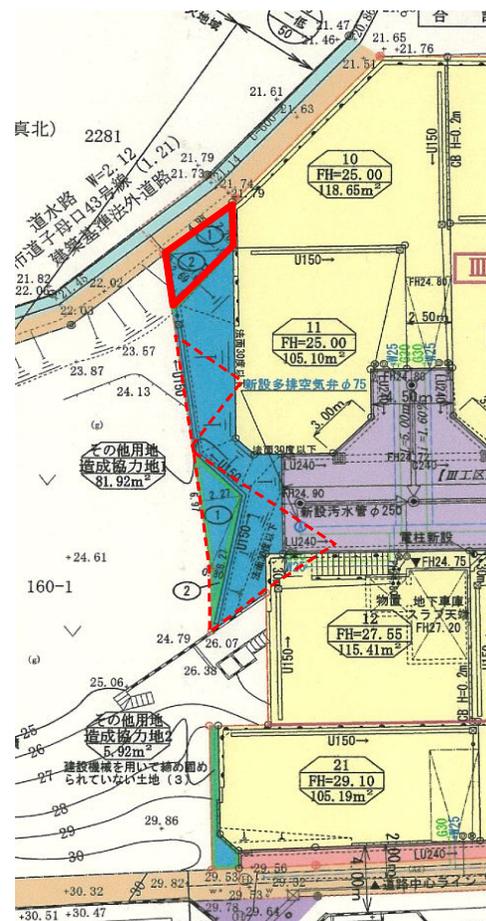
陳情項目	事業者の見解
<p>既に第 1 期工事が完了している現在、今回の工事で 3,000 平方メートル以上の開発に課される整備要件の全てを満たすことは困難かもしれません。せめて公園、道路、雨水に関する 3 要件につき本来の整備水準に少しでも近づかせる改善がなされるよう、指導をお願いします。</p>	<p>当社の資金的な面を考え、先の 2 1 棟を計画いたしました。販売計画が順調に進み資金回収の目途が立った為、本 5 棟開発工事を計画させていただきました。</p> <p>なお、公園・道路・雨水の設備についての改善とありますが、本 5 棟開発工事については、許可基準に基づき計画させていただきます。</p>
<p>(株) 成建による今回の分割開発は先に触れた開発許可逃れのための分割開発と、その脱法的手法においてなんら変わるところがありません。市内の戸建て建設のトップを占めるといわれる同社のこのような分割開発を黙認すれば、本来行われるはずの都市インフラ整備がなされないまま、いびつな開発が進行してしまいます。</p> <p>開発面積による規制要件の違いを利用した分割開発についても、これを実効的に抑える制度、規制の改正、新設などの検討をお願いします。</p>	

# 雨水浸透阻害行為における土地利用の比較図

## 土地利用現況図

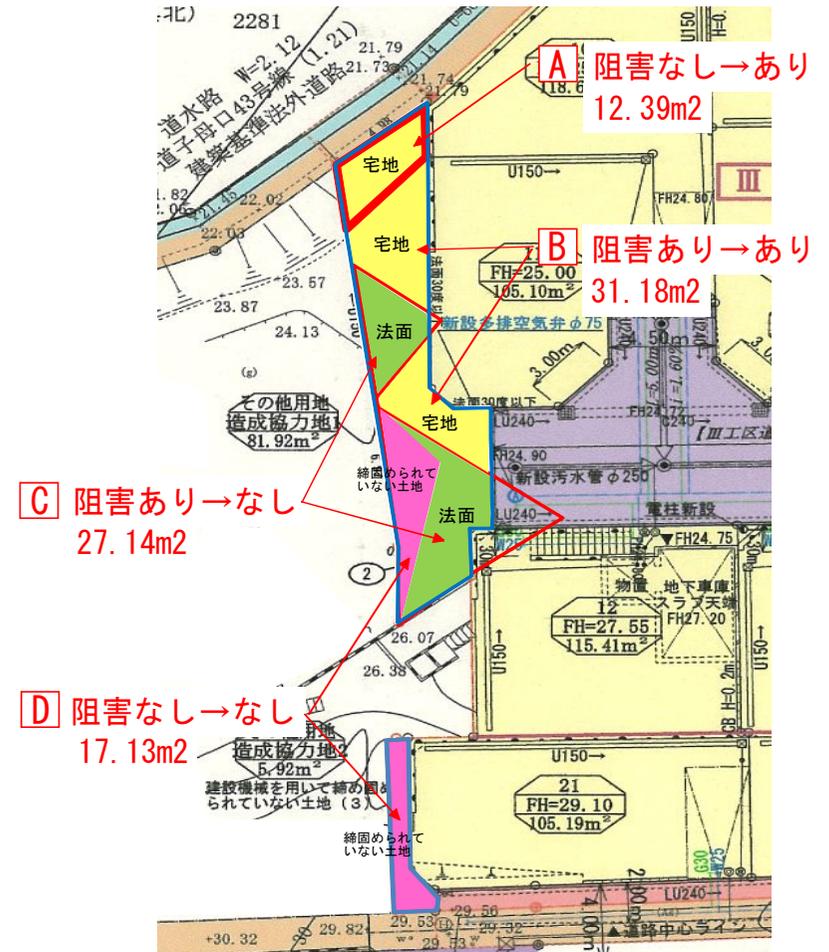


## 土地利用計画図



## 土地利用比較図

$$994.39\text{m}^2 + 12.39\text{m}^2 - 27.14\text{m}^2 = 979.64\text{m}^2$$



□ : 造成協力地

### 土地利用区分

凡例	記号	計画土地利用区分	再確認後
	A	締め固められていない土地	宅地
	B	運動場その他これに類する施設	宅地
	C	運動場その他これに類する施設	人工的に造成され植生に覆われた法面
	D	締め固められていない土地	締め固められていない土地