

平成28年5月19日

まちづくり委員会資料

陳情の審査

陳情第52号 宅造法許可と総合調整条例適用を逃れて強行されている神木2丁目の脱法的宅地造成に関する陳情

- 資料1 事業概要、当該事業における手続きの経緯
- 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1、2
- 資料7 造成部分求積図
- 資料8 陳情に対する事業者の見解

まちづくり局

事業概要

1 建築主

住 所 神奈川県厚木市旭町5丁目43番31号

氏 名 株式会社リマインド 代表取締役 西山 利春

2 設計者

住 所 横浜市都筑区中川中央1-22-16-601

氏 名 株式会社オール・フラッツ 権平 共生

3 敷地の地名地番

川崎市宮前区神木二丁目1番48

4 敷地の面積 747.16 平方メートル

5 地域地区等

市街化区域、宅地造成工事規制区域

第一種低層住居専用地域、建ぺい率50パーセント、容積率80パーセント

第一種高度地区、外壁の後退距離は道路側を除く敷地境界から1メートル

6 予定建築物の用途等 一戸建て住宅、5戸

当該事業における手続きの経緯

平成27年 12月 7日 開発行為事前相談書 受理

同 上 12月22日 開発許可及び宅地造成許可が不要である旨を
設計者に回答

平成28年 1月25日 造成工事に着手

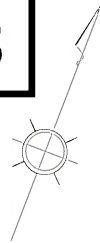
陳情 第52号

宅造法許可と総合調整
条例適用を逃れて
強行されている神木
2丁目の脱法的宅地
造成に関する陳情

案内図



資料 3



凡 例

- 計画区域
- 雨 水
- 汚 水
- 都市ガス
- 給 水

土地利用区分表		
種 別	面 積	比 率
宅 地	747.16 m ²	100 %
合 計	747.16 m ²	100 %

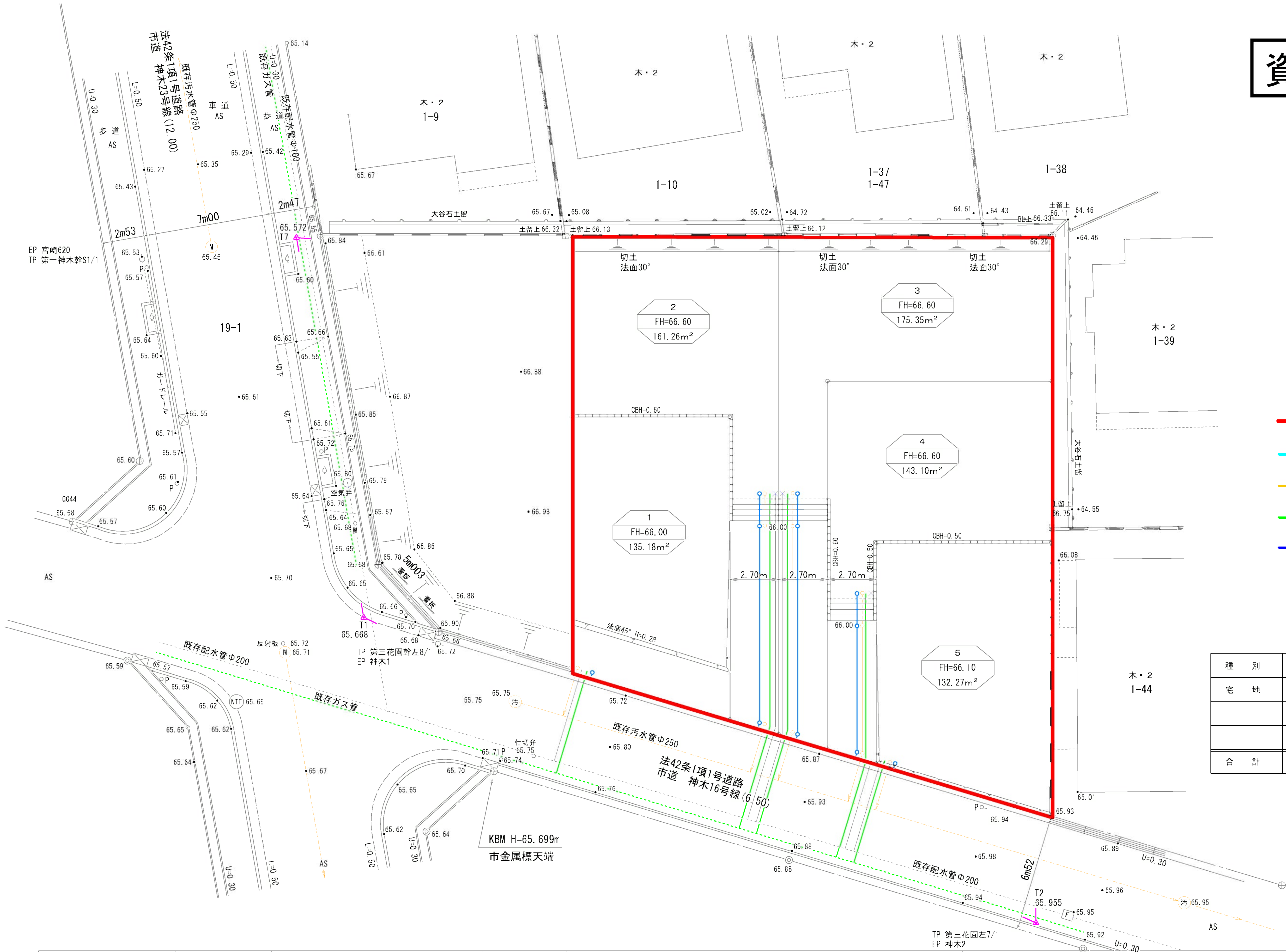


	図 面 名		土 地 利 用 計 画 図			所 在			
	作成年月日		縮 尺	1 / 200	備 考	用途地域：第一種低層住居専用地域 50/80			
						第一種高度地区、最低敷地125㎡ 外壁後退道路以外 1 m			

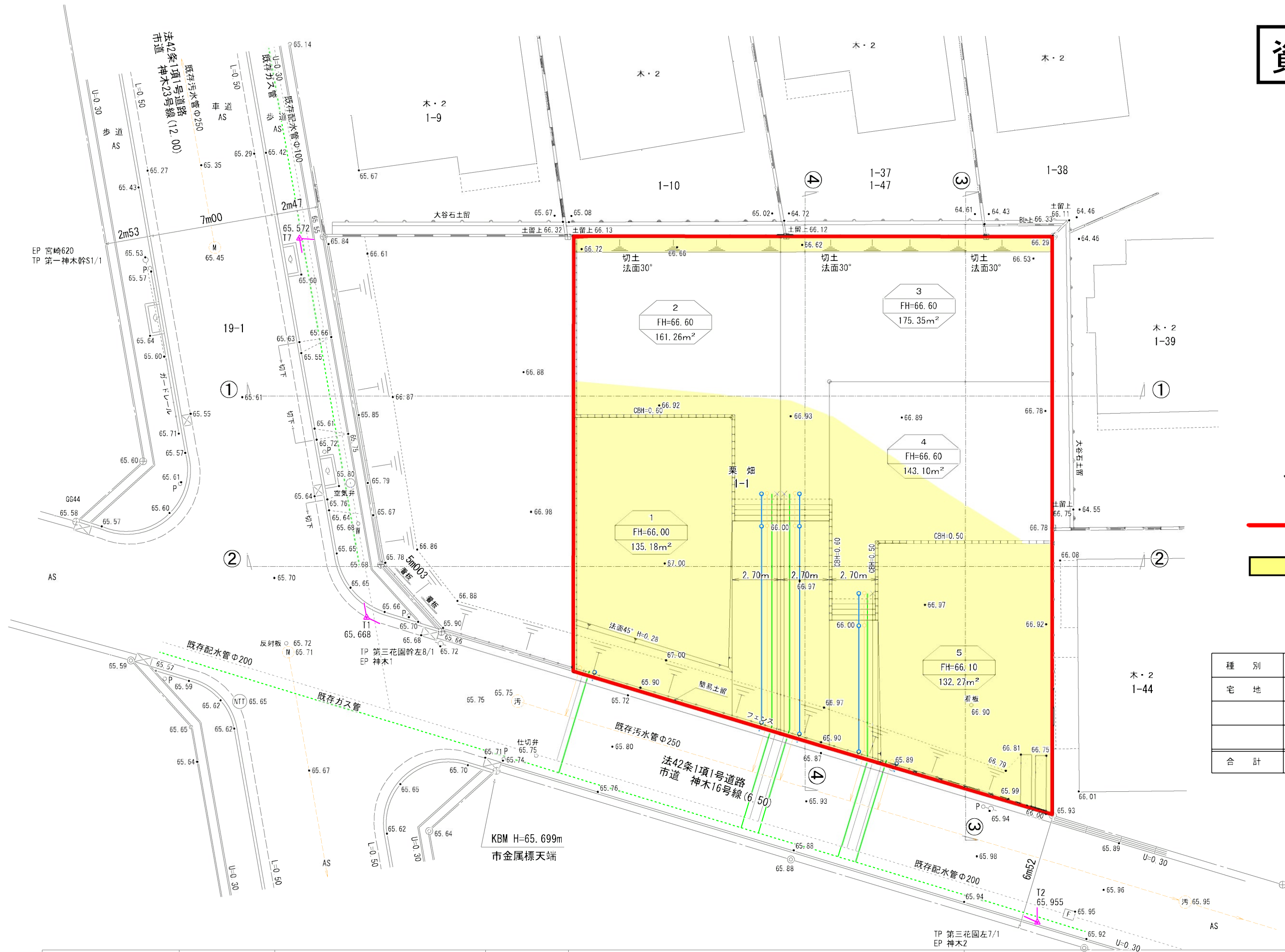


凡 例

- 計画区域
- 道路

	図 面 名		公 図 写 し		所 在				
	作成年月日		縮 尺	1 / 500	備 考	用途地域：第一種低層住居専用地域 50/80 第一種高度地区、最低敷地125㎡ 外壁後退道路以外 1 m			

資料 5

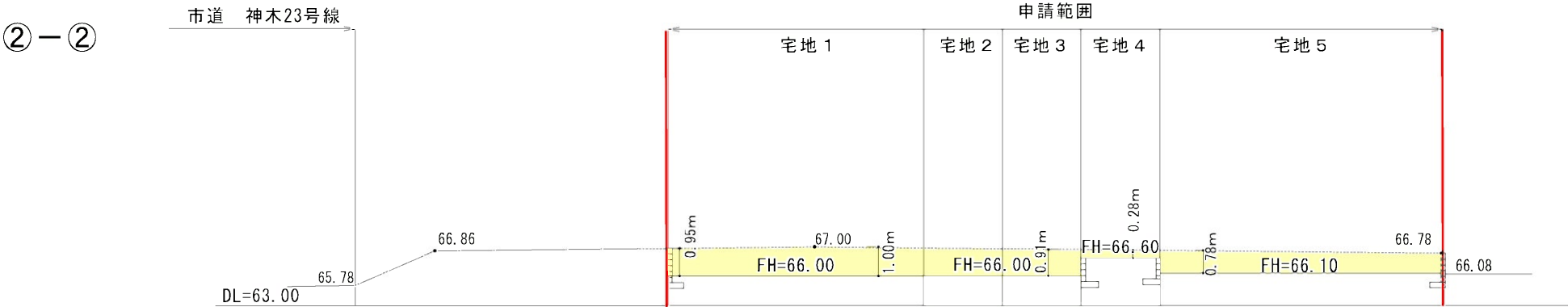
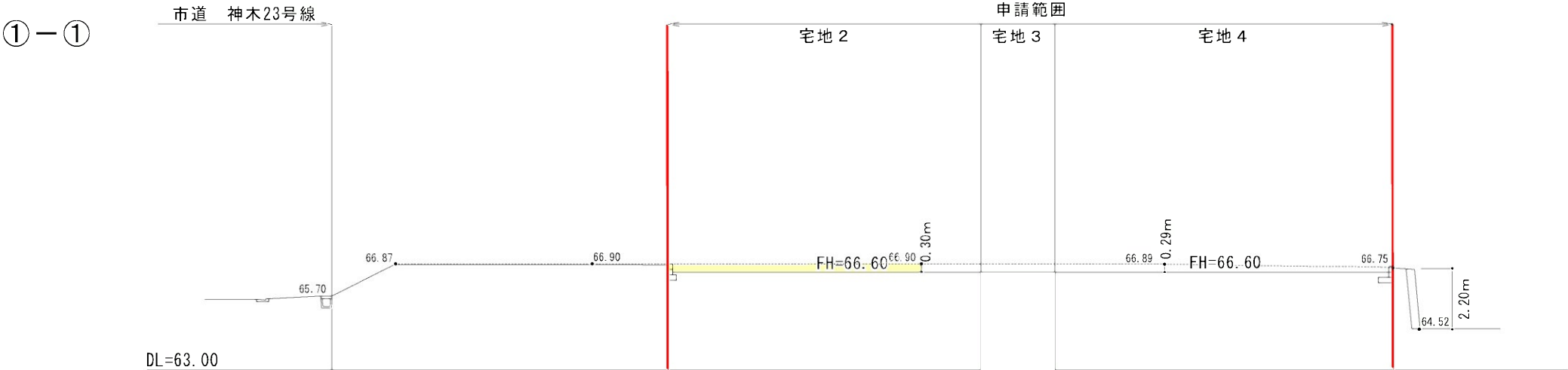


凡 例

- 計画区域
- 切土箇所

土地利用区分表		
種 別	面 積	比 率
宅 地	747.16 m ²	100 %
合 計	747.16 m ²	100 %

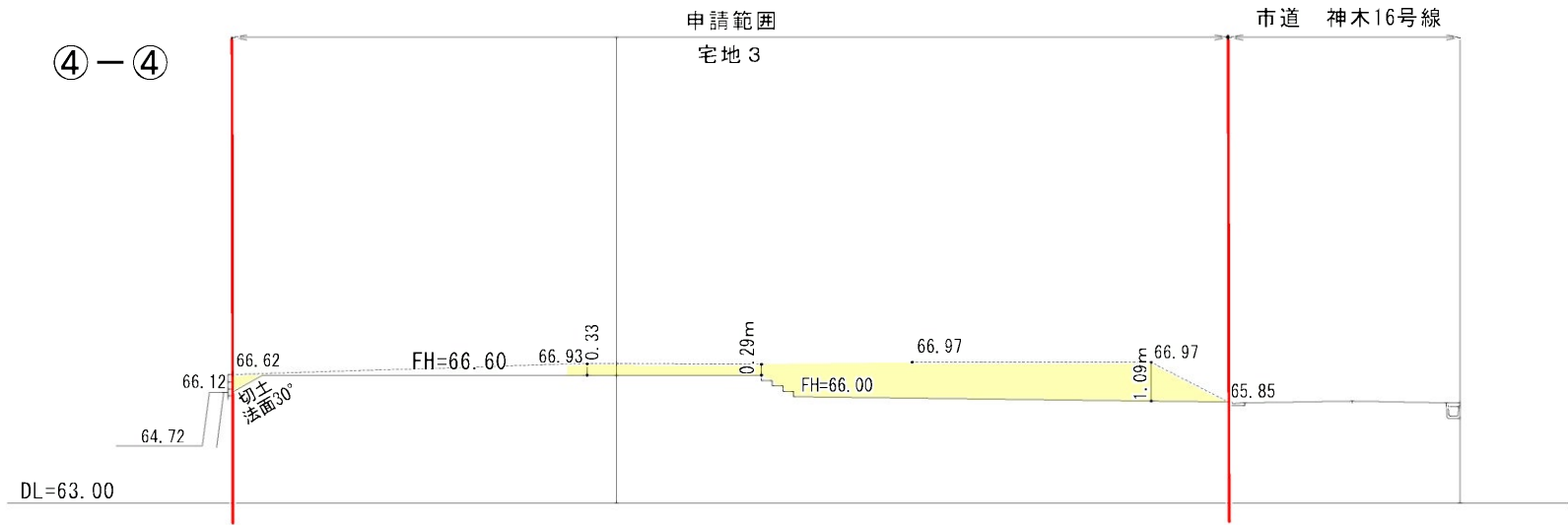
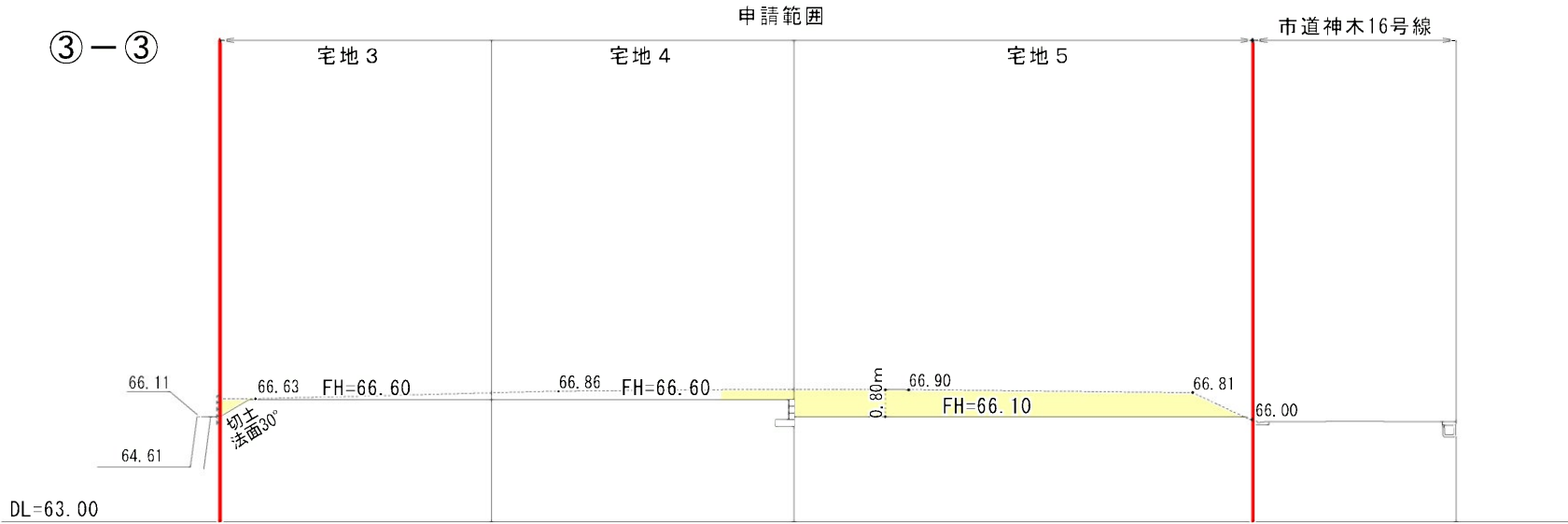
	図 面 名		造成計画平面図			所 在			
	作成年月日			縮 尺	1 / 200	備 考	用途地域：第一種低層住居専用地域 50/80		
							第一種高度地区、最低敷地125㎡ 外壁後退道路以外 1 m		



凡 例

- 計画区域
- 切土箇所

	図 面 名		造成計画断面図-1		所 在			
	作成年月日		縮 尺	1 / 200	備 考	用途地域：第一種低層住居専用地域 50/80 第一種高度地区、最低敷地125㎡ 外壁後退道路以外 1 m		

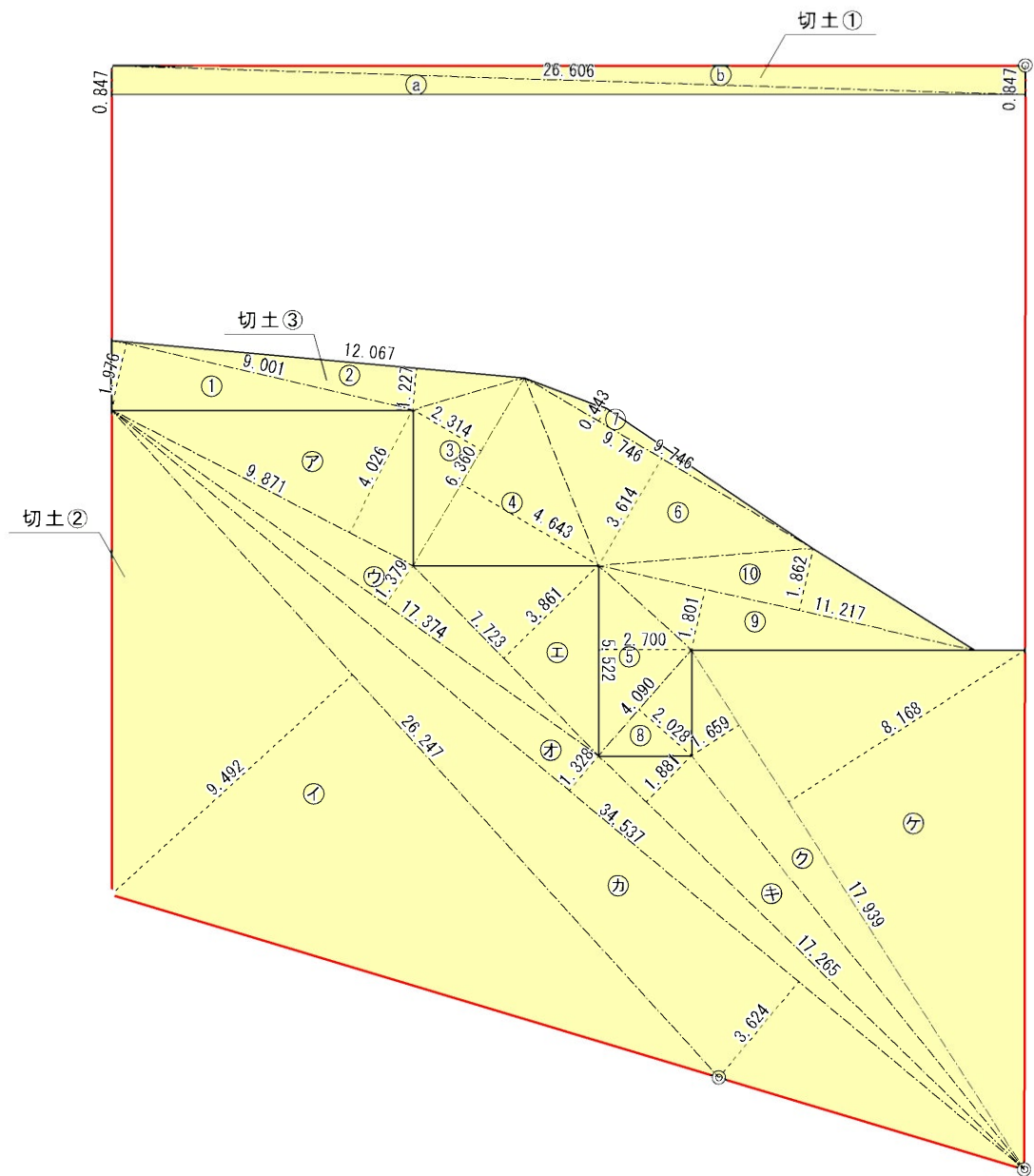


凡 例

— 計画区域

切土箇所

	図 面 名		造成計画断面図-2		所 在				
	作成年月日		縮 尺	1 / 200	備 考	用途地域：第一種低層住居専用地域 50/80 第一種高度地区、最低敷地125㎡ 外壁後退道路以外 1 m			



切土①

番 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
a	26.606	0.847	22.5352820	11.2676410
b	26.606	0.847	22.5352820	11.2676410
合 計				22.5352820
敷 地 面 積				22.53m ²

切土②

番 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
ア	9.871	4.026	39.7406460	19.8703230
イ	26.247	9.492	249.1365240	124.5682620
ウ	17.374	1.379	23.9587460	11.9793730
エ	7.723	3.861	29.8185030	14.9092515
オ	34.537	1.328	45.8651360	22.9325680
カ	34.537	3.624	125.1620880	62.5810440
キ	17.265	1.881	32.4754650	16.2377325
ク	17.939	1.659	29.7608010	14.8804005
ケ	17.939	8.168	146.5257520	73.2628760
合 計				361.2218305
敷 地 面 積				361.22m ²

切土③

番 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
1	9.001	1.976	17.7859760	8.8929880
2	12.067	1.227	14.8062090	7.4031045
3	6.360	2.314	14.7170400	7.3585200
4	6.360	4.643	29.5294800	14.7647400
5	5.522	2.700	14.9094000	7.4547000
6	9.746	3.614	35.2220440	17.6110220
7	9.746	0.443	4.3174780	2.1587390
8	4.090	2.028	8.2945200	4.1472600
9	11.217	1.801	20.2018170	10.1009085
10	11.217	1.862	20.8860540	10.4430270
合 計				90.3350090
敷 地 面 積				90.33m ²

切土面積 22.53+361.22+90.33=474.08㎡

	図面名		切土求積図			所 在			
	作成年月日		縮尺	1／200	備 考	用途地域：第一種低層住居専用地域 50/80			
						第一種高度地区、最低敷地125㎡ 外壁後退道路以外 1 m			

	陳情項目	事業主の見解
1	本市が、一連の造成行為を「宅地造成等規制法」及び「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」の対象案件と同様に扱っていただき、安全に工事が行われるように指導監督してください。	開発行為等の手続きを要さないことを事前に行政に確認し適正に事業を進めてきております。今後につきましても、必要な手続きを適正に行ない建築工事を進めてまいります。
2	(株)リマインドに対して、近隣住民に造成工事に関する詳細データを開示し、誠意を持って話し合う場を設け、住民の納得を得ないまま工事を強行しないことを指導してください。	今後、建築物の建築に当たっては、建築確認申請などの必要な手続きを適正に進めます。また、手続きの過程で調査が必要な場合はこれらを実施し、関連法令の規定にしたがい事業を進めてまいります。
3	(株)リマインドに対して、畑として利用するために盛土した部分を撤去し、元の宅盤の高さに戻すよう指導してください。	売主を通じて、元の土地所有者に盛土を行ったのかを確認したところ、元の土地所有者は盛土を行っていないとの回答でありました。 従いまして、盛土があった事実は確認できない状況において、近隣住民が主張している盛土の撤去についてのご要望についてはお応えいたしかねます。