

平成29年1月26日

まちづくり委員会資料

陳情の審査

陳情第73号 （仮称）高津区野川PJ川崎市高津区野川字中耕地
1434番64ほか4筆における戸建用宅地1区画、
集合住宅用宅地6区画の開発工事に関する陳情

- 資料1 開発計画の計画概要・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 （変更前）土地利用計画図
- 資料8 （変更前）造成計画平面図
- 資料9 （変更前後）造成計画断面図
- 資料10 陳情項目および事業者の見解

まちづくり局

(仮称) 高津区野川 P J

開発計画の計画概要

- 1 事業者
住所 横浜市神奈川区三ツ沢西町 1 7 番 3 4 号
氏名 株式会社レ・リード 代表取締役 土井 俊明
- 2 設計者
住所 横浜市港南区大岡西 1－1 3－1 8－3 0 2
氏名 株式会社ティーアーク 塙 貴史
- 3 工事施工者
住所 横浜市磯子区滝頭 3 丁目 9 番 6 号
氏名 有限会社平川興業 取締役 平川 貴洋
- 4 事業区域の位置 川崎市高津区野川字中耕地 1 4 3 4 番 6 4 外 4 筆
- 5 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、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域
- 6 事業区域の面積 1 9 0 7 . 1 5 m²
- 7 敷地面積 1 0 1 . 4 2 m²～2 0 6 . 3 0 m²
- 8 予定建築物の用途及び区画数 一戸建て住宅 1 区画、共同住宅 6 区画
- 9 予定建築物の構造及び階数 木造、地上 2 階
- 1 0 予定建築物の高さ 1 0 m 以下
- 1 1 予定工事期間 平成 2 9 年 1 月中旬～平成 2 9 年 9 月下旬

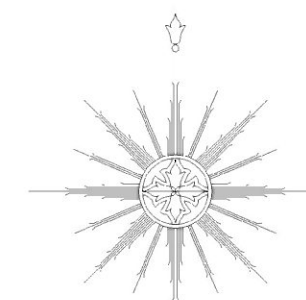
総合調整条例・開発行為の手続き等の経過

平成 2 5 年 1 0 月 1 0 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 1 0 日	開発行為・事業者が市へ事前相談書を提出		
1 0 月 1 6 日	条 例・事業者が市へ事業概要書を提出		
1 0 月 1 8 日	条 例・事業者が標識を設置		
1 0 月 1 9 日	条 例・事業者が隣接住民へ個別説明を開始		
1 0 月 2 4 日	条 例・事業者が説明会を開催		
平成 2 6 年	1 月 2 3 日	条 例・事業者が市へ標識設置届を提出	
	1 月 2 4 日	条 例・事業者が市へ説明報告書を提出（要望書 4 通）	
	2 月 3 日	条 例・隣接住民が市長へ意見書を提出（4 通）	
	5 月 2 0 日	条 例・事業者が隣接住民へ意見書に対する見解書を通知	
	5 月 2 1 日	条 例・事業者が市へ承認申請書を提出	
	5 月 2 2 日	条 例・市が事業者へ承認通知書の交付	
	5 月 2 3 日	開発行為・事業者が市へ許可申請書を提出	
	6 月 9 日	開発行為・許可処分（市が事業者へ許可通知書の交付）	
	9 月 1 日	開発行為・事業者が市へ工事着手届を提出（着手日：9 月 1 日）	
平成 2 7 年	1 月頃～	事業者が事業計画の見直しを行うことに伴う工事の中断	
	7 月 6 日	開発行為・事業者が市へ変更届を提出（工期延期）	
	7 月 1 0 日	条 例・事業者が市へ変更届出書を提出（工期延期）	
平成 2 8 年 1 0 月 2 0 日	条 例・事業者が市へ事業概要書を提出（変更）	（宅地を擁壁で押える計画から、法面とする計画等に変更）	
	1 0 月 2 0 日	条 例・事業者が標識の内容変更	
	1 0 月 2 1 日	条 例・事業者が隣接住民へ個別説明を開始	
	1 0 月 2 9 日	条 例・事業者が説明会を開催	
	1 1 月 3 日	条 例・近隣関係住民が事業者へ要望書を提出（1 通）	
	1 2 月 2 1 日～	条 例・事業者が近隣関係住民へ要望書に対する見解書を通知	

陳情 第73号

(仮称)高津区野川PJ川崎市
高津区野川字中耕地1434番
64ほか4筆における戸建用
宅地1区画、集合住宅用宅地
6区画の開発工事に関する陳情

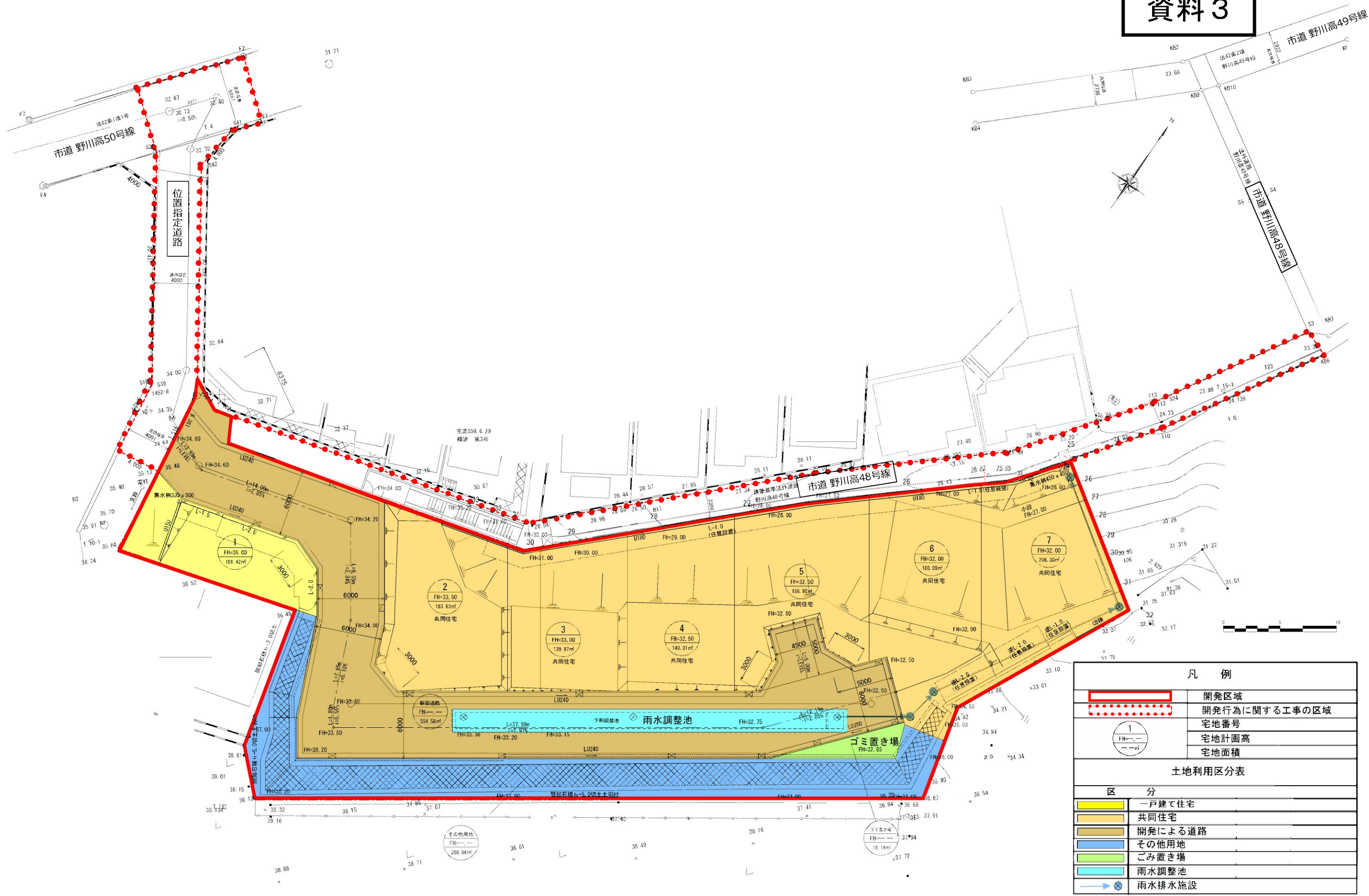
案内図

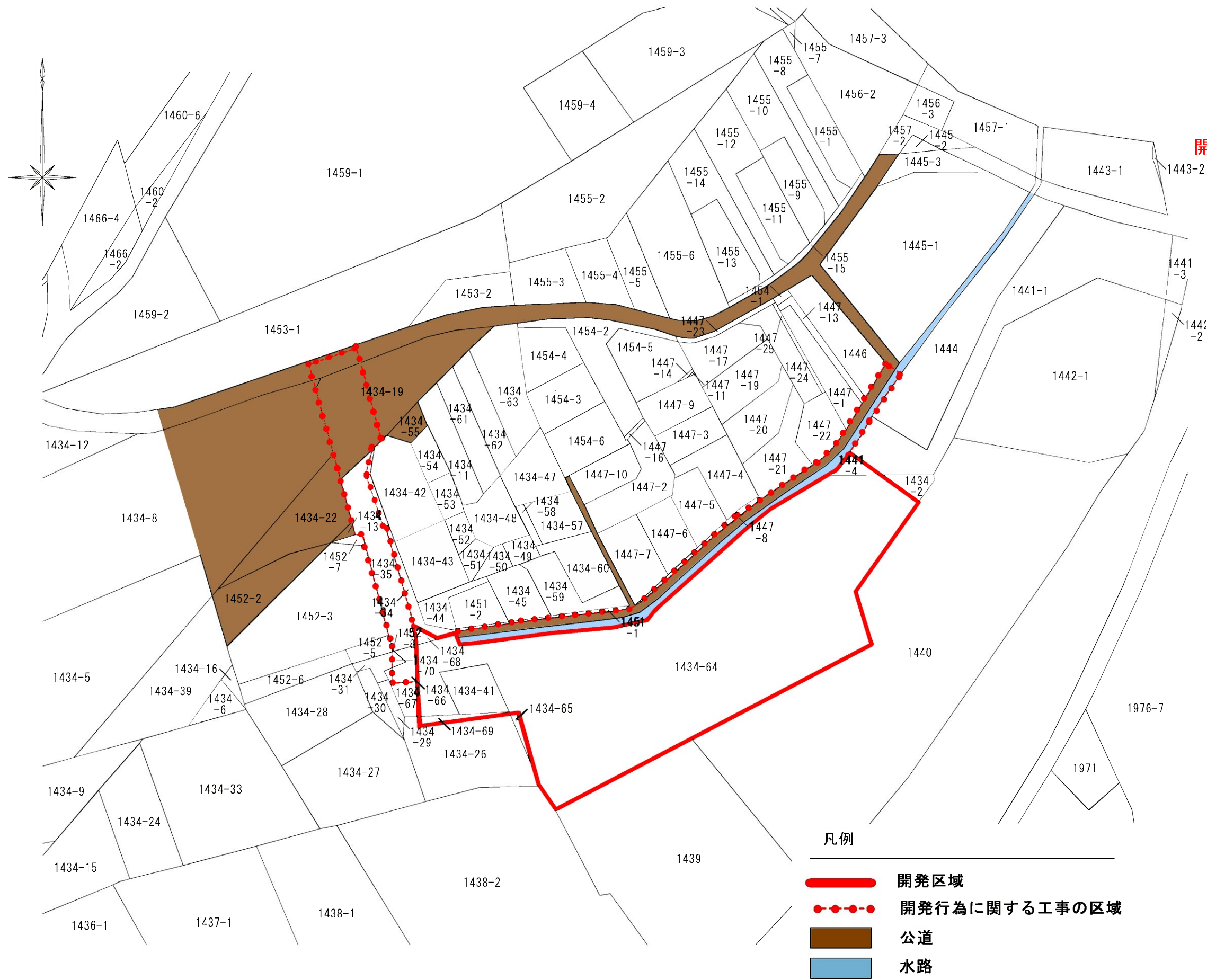


S=1:2,500

0 50 100 200m



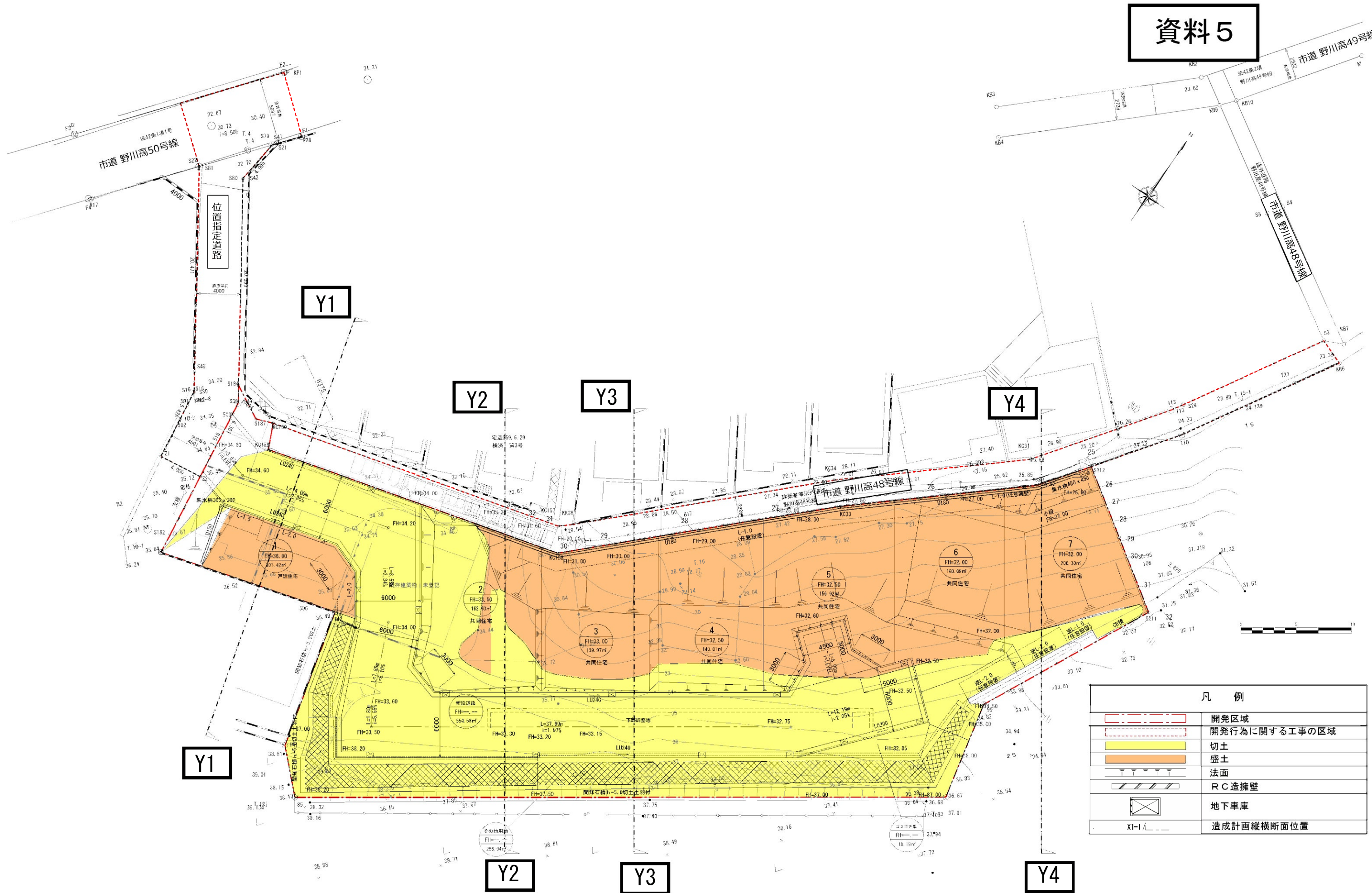




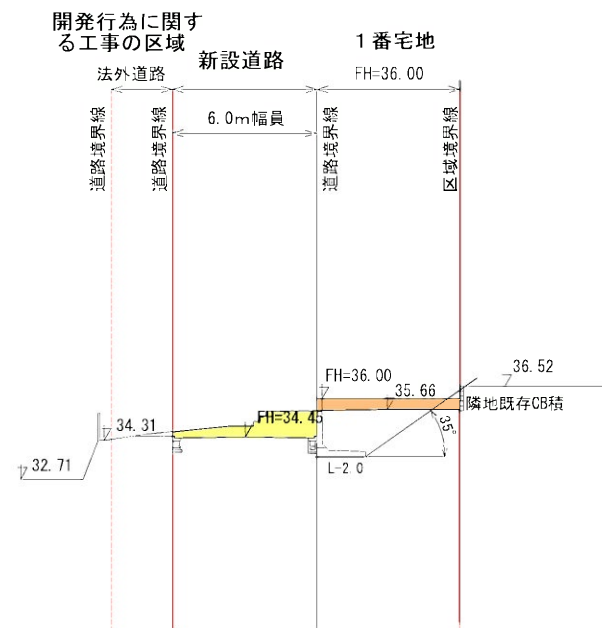
開発区域内

所在 川崎市高津区野川字中耕地

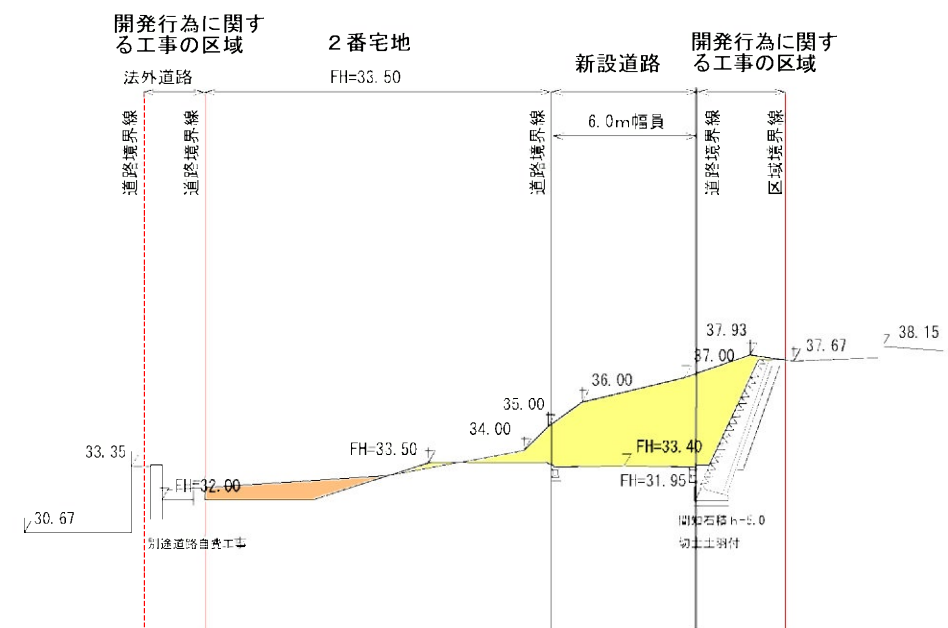
地 番	地 目	地 積 (㎡)
1434-41	宅地	38.64
1434-64	山林	1833
1434-68	公衆用道路	2.37
1434-69	山林	15
1441-4	山林	17
1439	畑	912
1440	畑	2273
1434-2	山林	17
1441-1	山林	461
1444	山林	347
1447-13	宅地	29.75
1447-1	田	76
1447-24	公衆用道路	89
1447-22	雑種地	82
1447-20	宅地	79.54
1447-21	宅地	93.54
1447-4	宅地	82.59
1447-5	宅地	69.29
1447-6	宅地	73.68
1447-7	宅地	86.34
1447-8	宅地	13.89
1451-1	雑種地	11
1434-60	雑種地	93
1434-59	雑種地	74
1434-45	雑種地	60
1451-2	雑種地	47
1434-50	公衆用道路	18
1434-51	公衆用道路	17
1434-43	雑種地	80
1434-44	雑種地	35
1434-34	雑種地	27
1434-35	公衆用道路	93
1452-3	雑種地	288
1452-8	宅地	0.31
1434-70	山林	1.76
1434-66	山林	22
1434-67	山林	19
1434-29	山林	18
1434-30	山林	20
1434-31	山林	10
1452-5	宅地	25.85
1434-28	宅地	71.00
1434-27	山林	248
1434-26	山林	202
1434-65	山林	14
1438-2	畑	1504



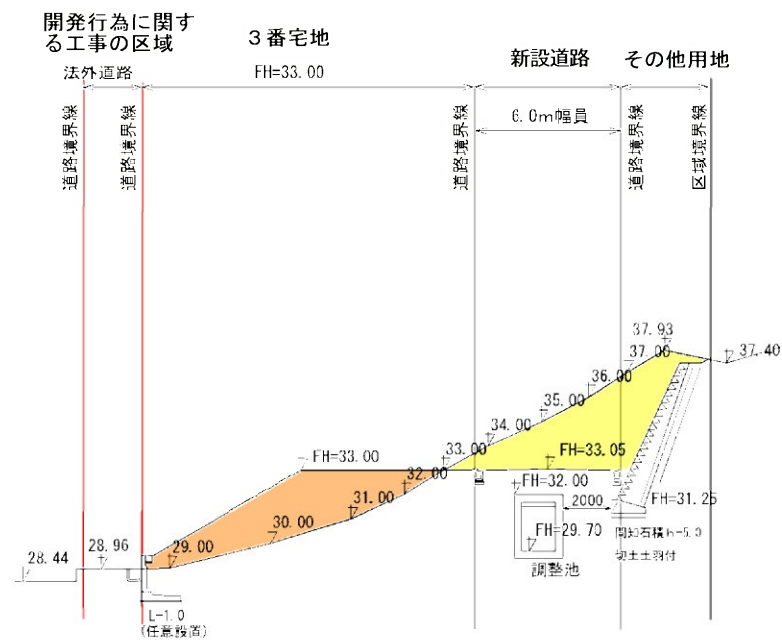
造成計画平面図 縮尺1/300



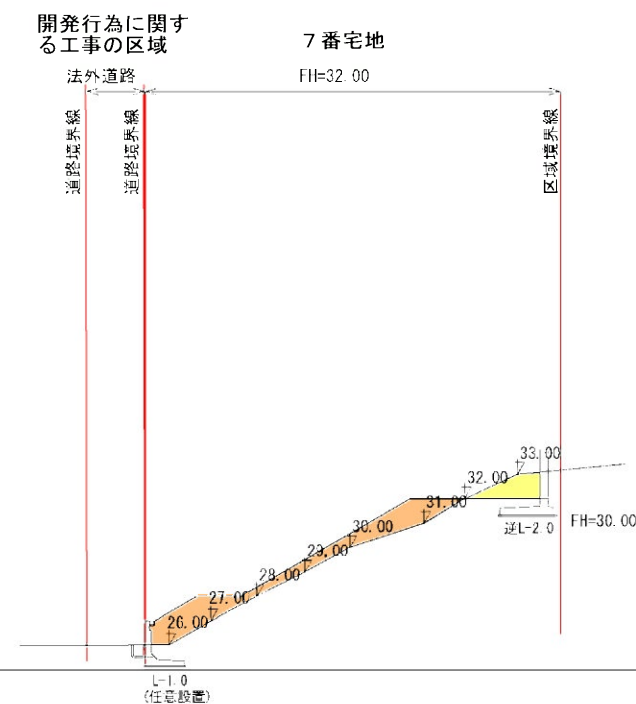
Y1-Y1 断面図



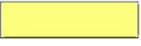
Y2-Y2 断面図



Y3-Y3 断面図



Y4-Y4 断面図

凡 例	
	切土
	盛土

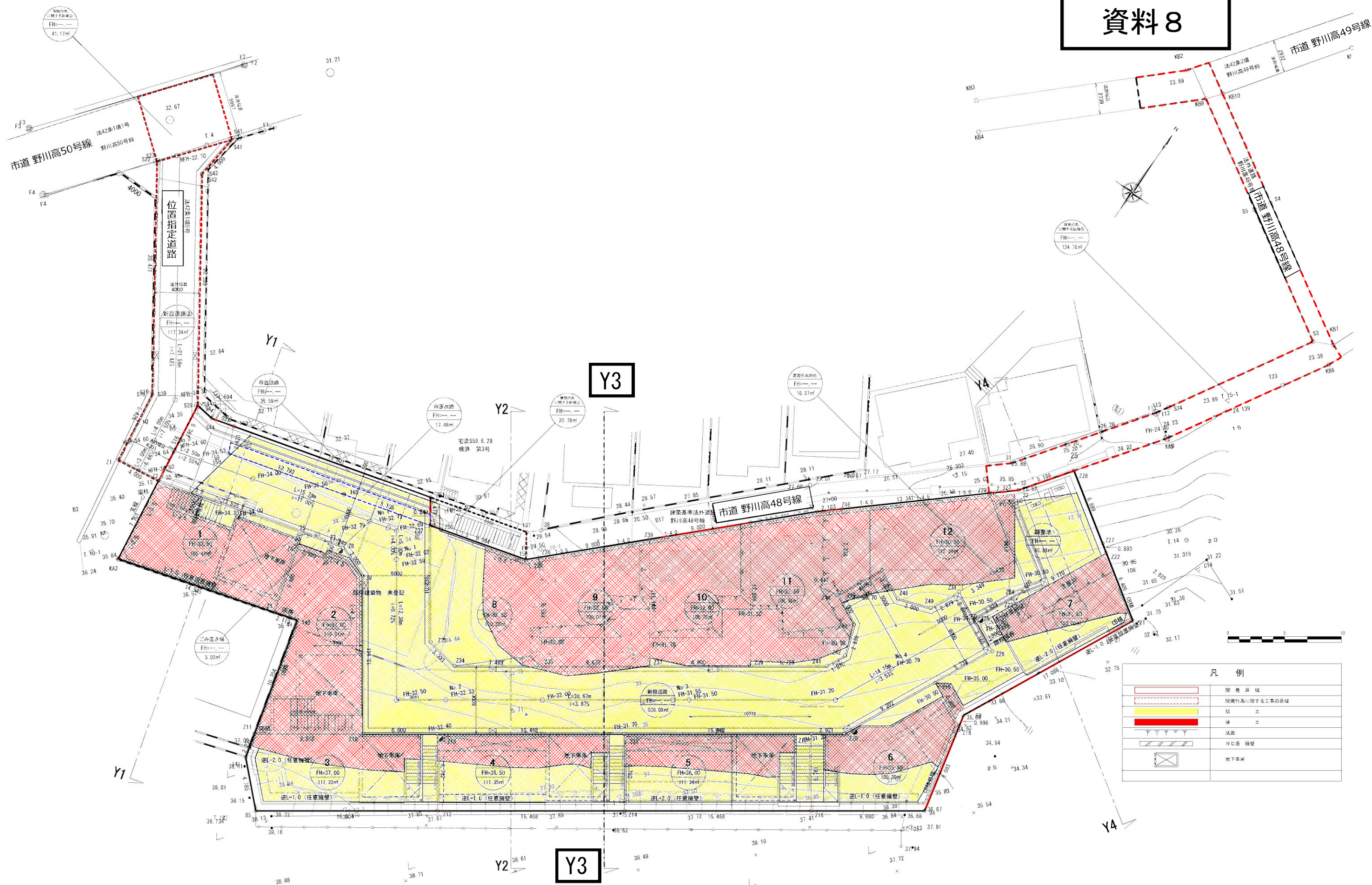
【 主な変更点 】

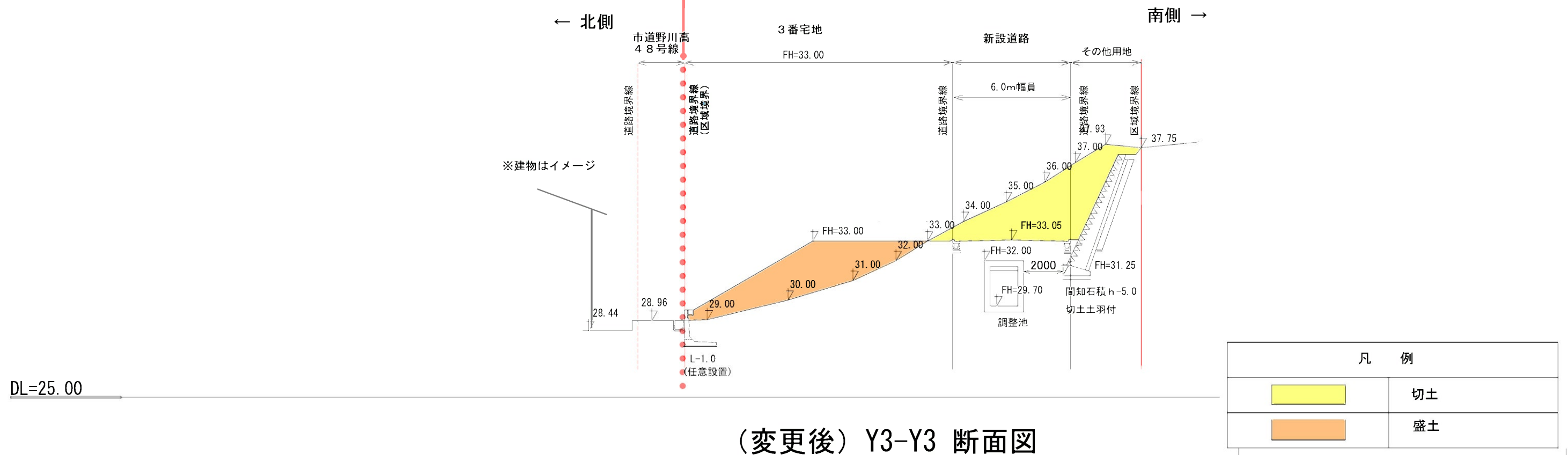
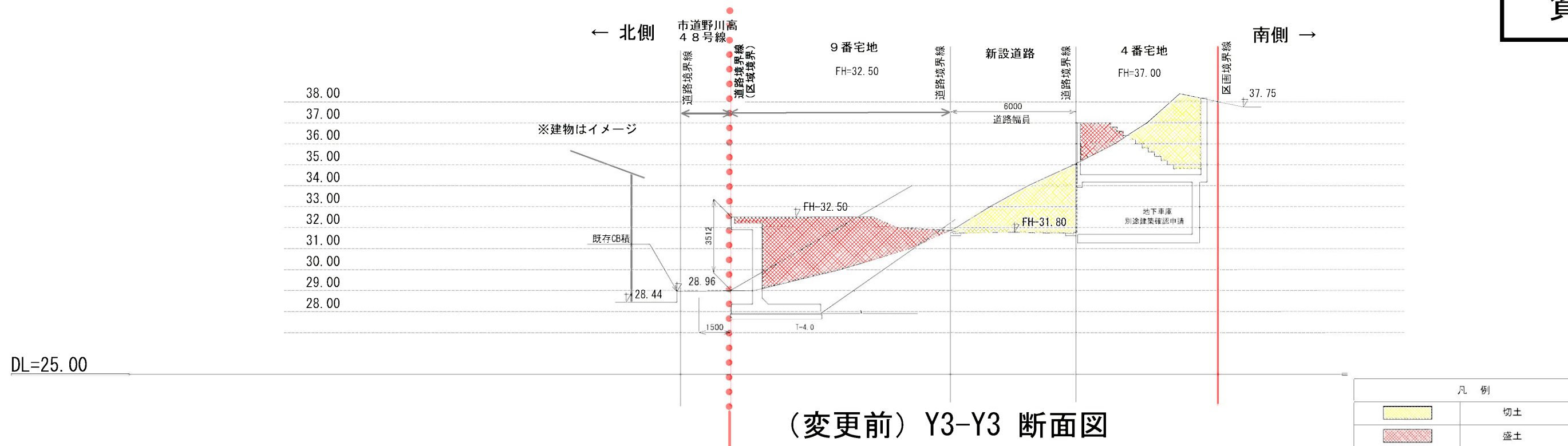
- ① 予定建築物の用途：【変更前】戸建住宅 1 2 区画 → 【変更後】戸建住宅 1 区画・共同住宅 6 区画に変更
- ② 道 路：【変更前】区域中央（市管理） → 【変更後】区域南側に変更（自主管理）
- ③ 造成計画：【変更前】区域境界の北側に擁壁を築造する → 【変更後】区域境界の北側を法面形状に変更

土地利用区分表		
区 分		
	宅 地	
	新 設 道 路	帰属
	存 置 道 路	
	存 置 水 路	
	ゴミ置き場	自己管理
	調 整 池	帰属
	道路排水用地	帰属

凡 例	
	開 発 区 域
	開発行為に関する工事の区域
	宅 地 番 号
	宅 地 計 画 高
	宅 地 面 積
	RC擁壁
	RC擁壁（任意擁壁）
	建築物（別途確認申請）
	コンクリートブロック
	電柱
	法面
	宅内雨水小口径取付樹φ200H120以下
	宅内雨水小口径樹φ150H120以下
	1号組立マンホール・汚水本管φ250
	宅内汚水小口径取付樹φ200H100以下
	宅内汚水小口径樹φ150H120以下
	既設汚水管・人孔
	U字側溝150・角ます300
	給水管 φ75
	引込管 φ25

資料 8





陳情項目および事業者の見解

	陳情項目	事業者の見解
1	日影図を示すなどして、日照被害の実態を明らかにし、その軽減策について住民と真摯に協議すべきです。	土地での販売を予定しており、建物に関しては土地を取得された方が計画を行うことになるため、日影図等につきましては、現在作成することができませんので、ご理解をお願い致します。 なお、要望内容については、土地を販売する中で申し送りいたします。
2	土砂災害警戒区域内の急傾斜地崖部に盛土をし、その上の宅盤に支持杭だけで集合住宅を建てる工法は、盛土直下に隣接する住民にとってどう見ても危険で不安を拭えません。	造成につきましては、都市計画法の基準に沿って、安全に配慮した計画を行うことで、周辺住民の皆様のご不安を払拭してまいりたいと考えております。 また、上記造成後に建築物を建築することになりますが、宅地の法面部分を高基礎の構造にするか、支柱を伴う架台構造とするかは、土地を取得された方が計画することとなりますので、法令に遵守した計画を行うよう申し送りいたします。
3	今後この変更事業が遂行できないことが判明次第、この事業区域の開発行為を最終的に断念して撤退し、開発許可を下した行政当局の指導の下、土砂災害が起こらない万全の措置を取りつつ、原状回復し、緑地化するなどの方策をお願いします。	不動産市況を捉えた事業採算性を踏まえるとともに、近隣住民の方の要望である圧迫感の軽減を図る計画へと見直しを行うなどの対応を図ったことから計画変更に時間を要しておりました。 しかしながら、事業計画の変更がまとまり、総合調整条例など必要な手続きを進めていることから、近隣の方には事業再開に向けご理解ご協力を賜りたくお願いいたします。

4	説明会では、分筆不法登記問題については解決していますとの回答がありました。しかし、登記はそのまま、被害者本人もそのままになっているとのことです。法務局の協力も求め、現状回復するよう指導してください。	当該計画地には、公図と現地で相違があることが判明したことから、その解消のため、関係権利者の同意が必要となりました。関係権利者と調整を進める中で、当方としては十分な説明をおこなったつもりですが、認識に違いが生じてしまい、このような誤解を生じてしまいました。 関係権利者の方に改めてご説明を行い、ご理解をいただくとともに、法務局との調整も整いましたので、境界の立ち合い完了後、速やかに適正な状況に戻してまいります。
5	ワンルーム戸建てという新しい業態のため、現在の建築指導要綱の規制では対応しきれないのではないかと心配です。住民の不安を解消するため適切な対応をお願いするものです。	現在の不動産の市場としましては、ワンルームタイプかファミリータイプかは問わず需要があるものと考えております。 その中で共同住宅における騒音等のトラブルは、共同住宅を持つオーナー様にとっても最も避けるべき事であります。弊社も土地の販売者としてトラブル等の防止を土地取引時の重要事項説明の中で申し送りいたします。