

令和5年2月9日

## まちづくり委員会資料

### 陳情の審査

陳情第157号 (仮称)ヤオコー川崎上麻生店新築工事で計画中の上麻生62号線側車両出入口の設置反対に関する陳情

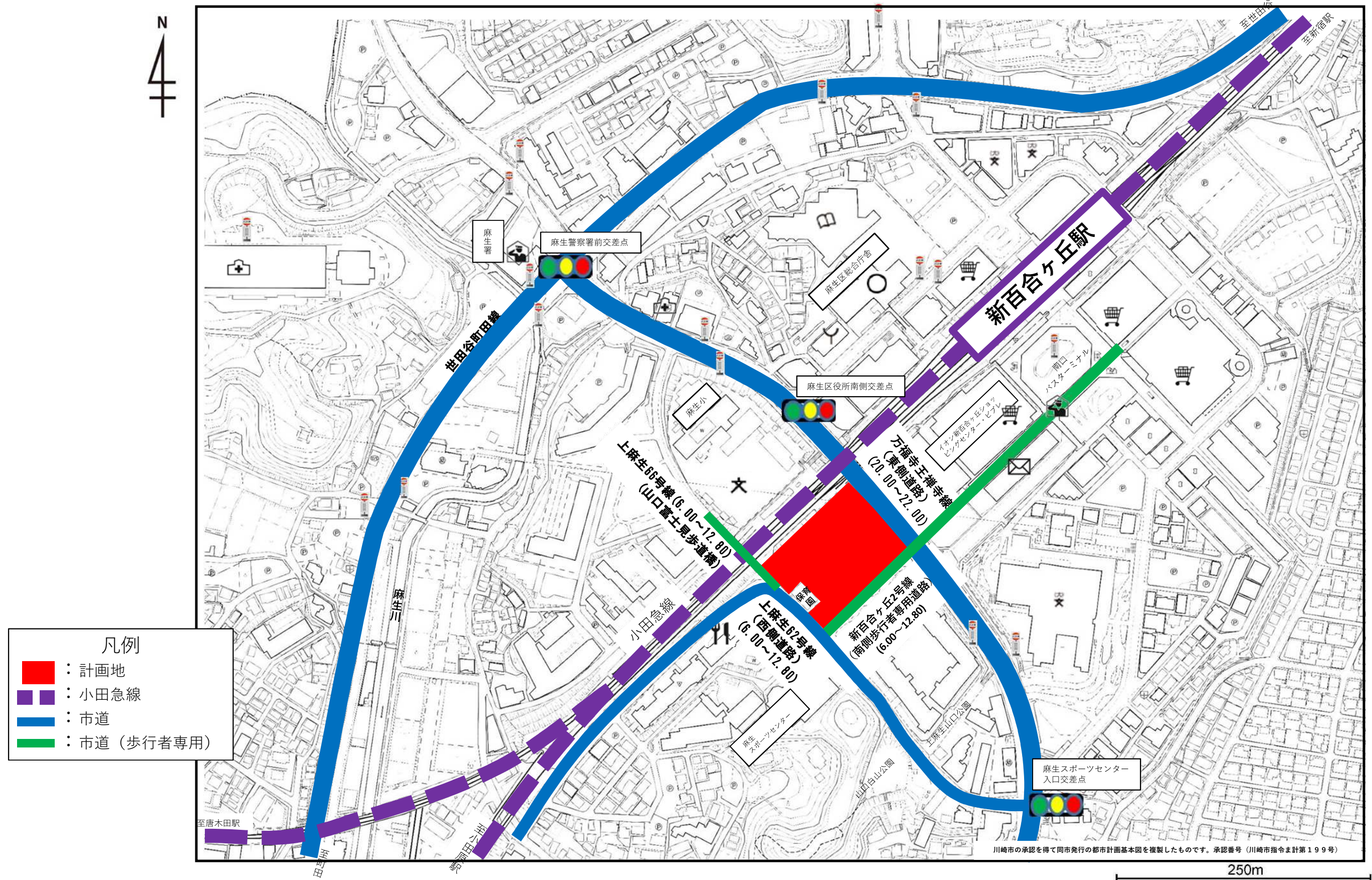
- 資料1 計画地の位置及び周辺の道路状況
- 資料2 建築計画概要及び手続等の経過
- 資料3 配置図
- 資料4 各階平面図・立面図・断面図
- 資料5 造成計画断面図
- 資料6 陳情に対する市の見解
- 資料7 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例(抜粋)

まちづくり局



【計画地の位置及び周辺の道路状況】

資料 1





## 【建築計画概要及び手続等の経過】

## 建築計画の概要

- 1 事業者 株式会社ヤオコー  
 2 設計者 建築行為 株式会社九段建築研究所  
 開発行為 有限会社コスモデザイン  
 3 工事施工者 積水ハウス株式会社東日本特建支店  
 4 事業区域の位置 川崎市麻生区上麻生三丁目1番1、1番2、1番3、1番4  
 5 地域地区等

用途地域	第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域
防火指定	準防火地域
高度地区	第2種高度地区（15m） 第3種高度地区（20m）
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
日影規制	3時間／2時間 ・ 4m 4時間／2.5時間 ・ 4m

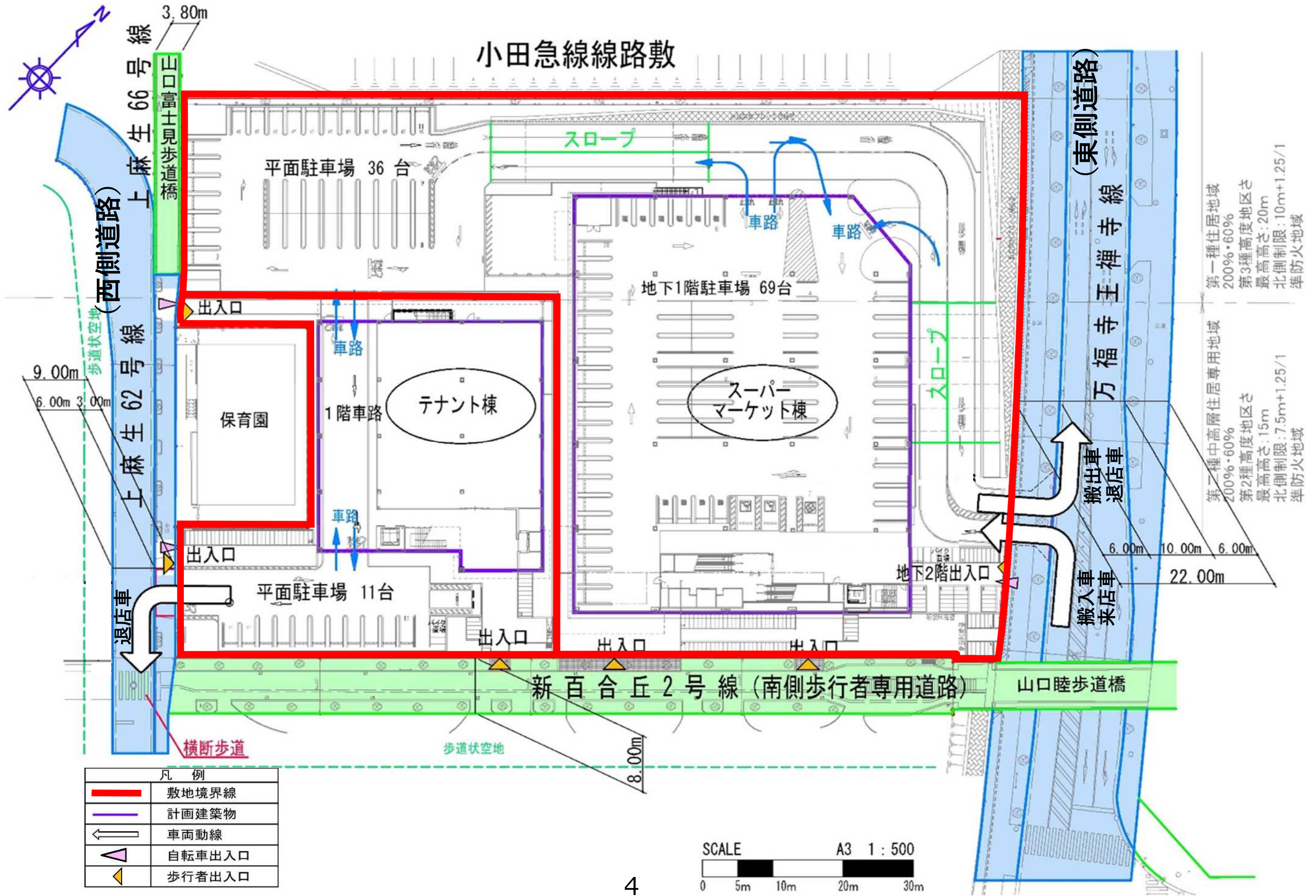
## 6 建築物概要

	①スーパーマーケット棟	②テナント棟
建築物用途	物品販売業を営む店舗	物品販売業を営む店舗等
敷地面積	6,740.22㎡	2,213.33㎡
合計	8,953.55㎡	
建築面積	3,200.00㎡	1,300.00㎡
延べ面積	5,800.00㎡	2,400.00㎡
建築物の高さ	13.00m	9.95m
階数	地上1階・地下2階	地上2階
構造	鉄骨造 一部鉄筋コンクリート造	鉄骨造
駐車施設	平面駐車場36台 地下1階駐車場69台	平面駐車場11台
合計	116台	

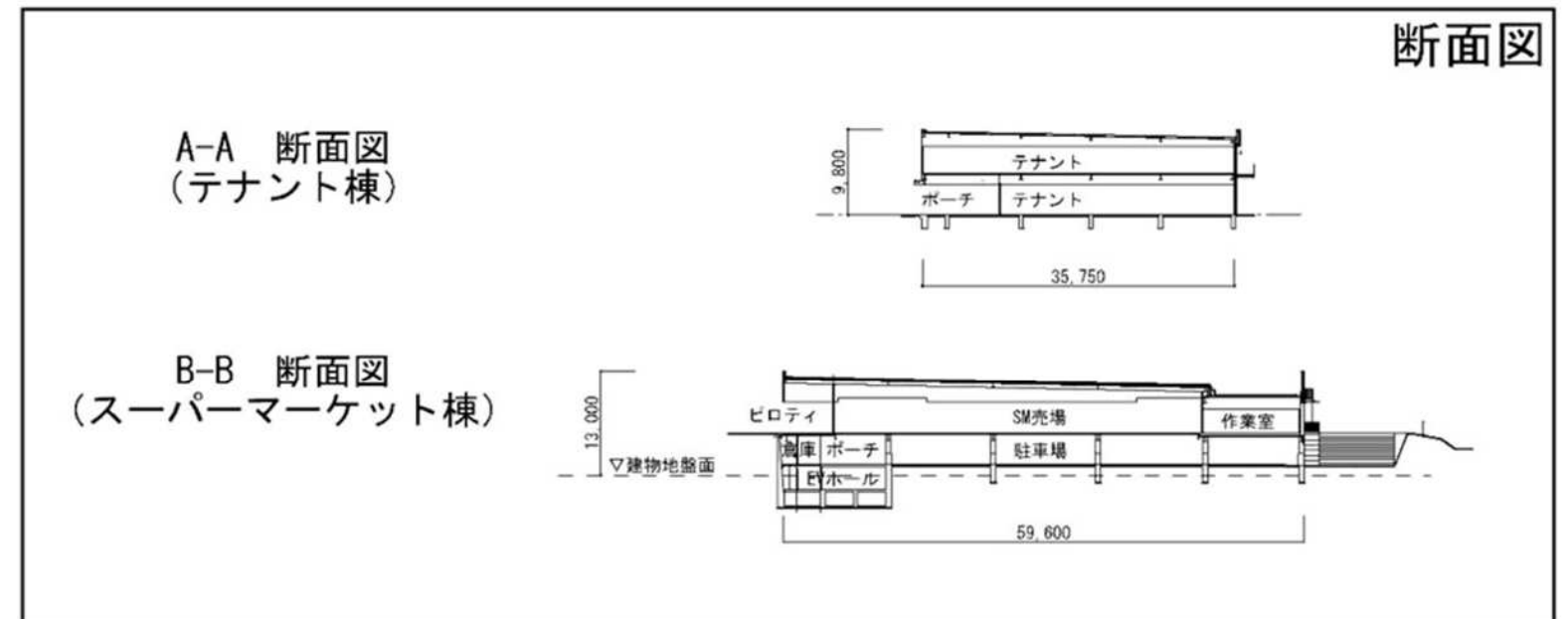
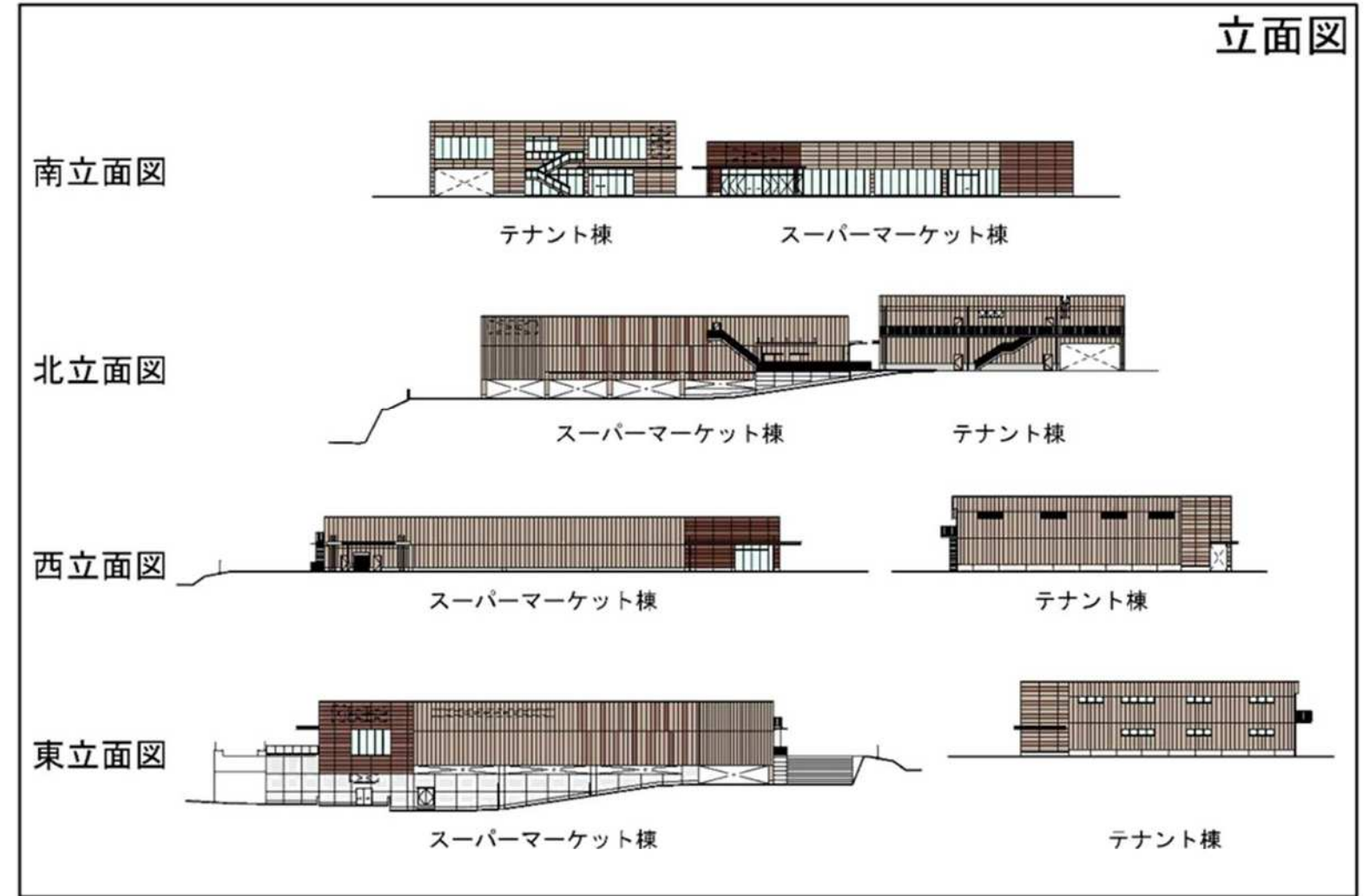
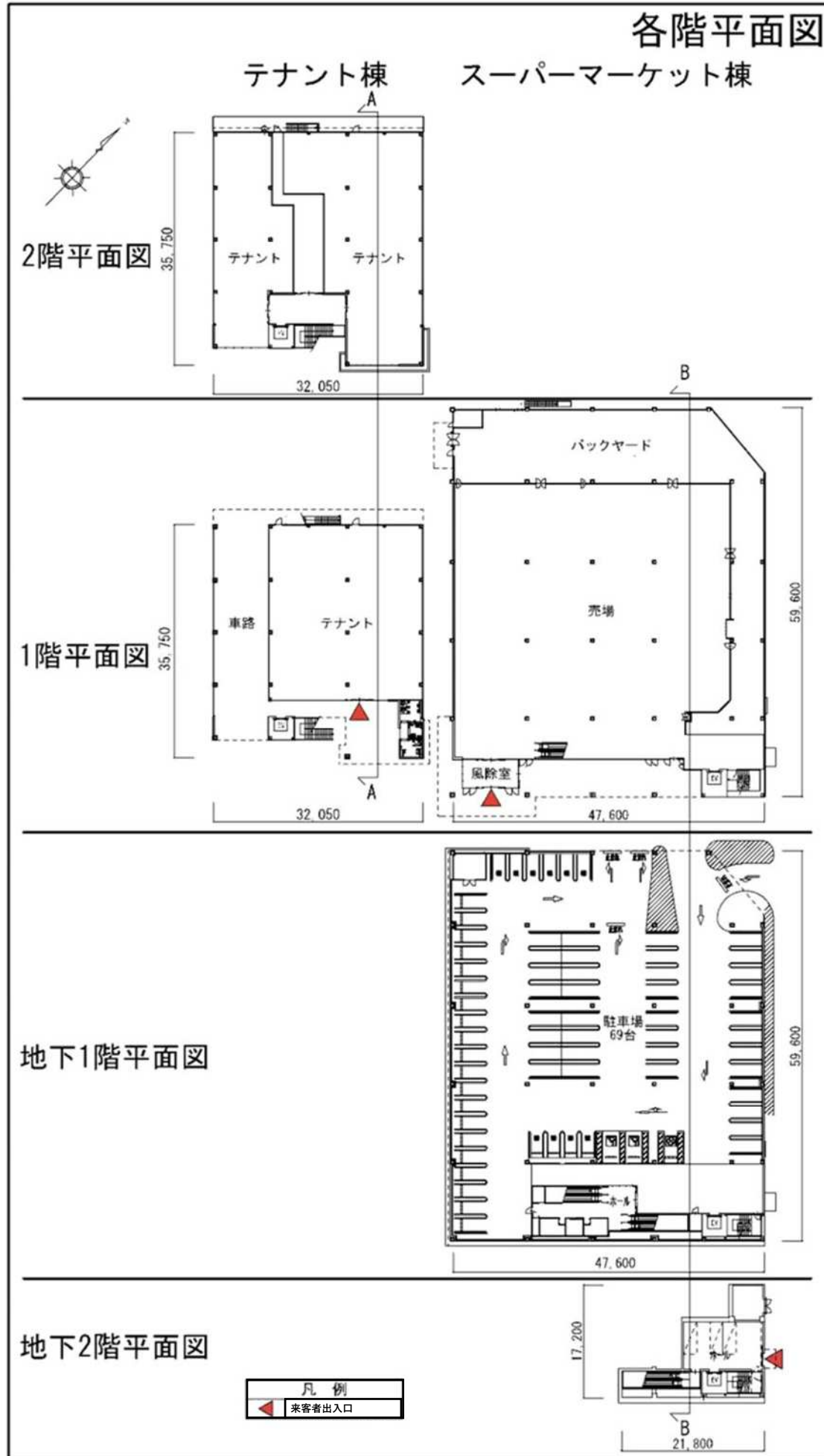
7 予定工期 未定

## 「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」手続等の経過

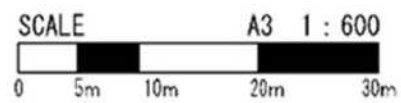
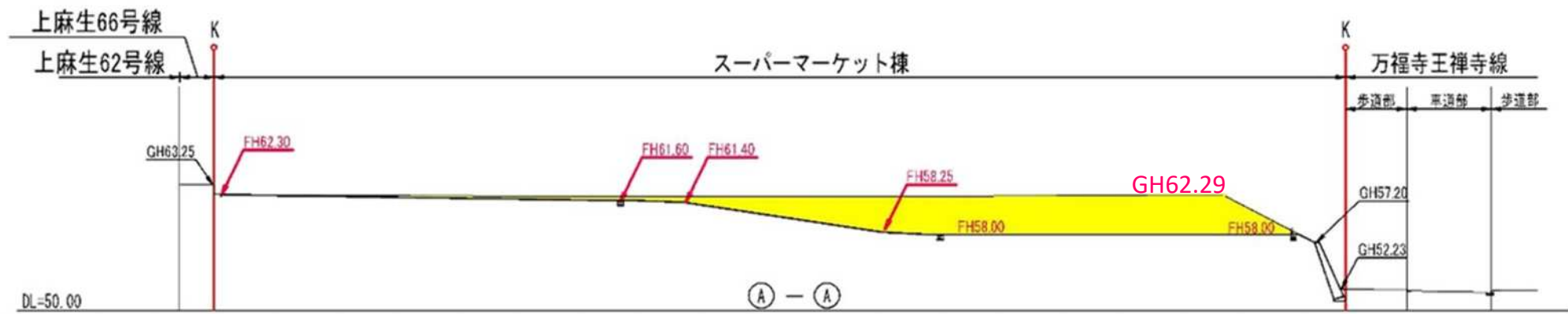
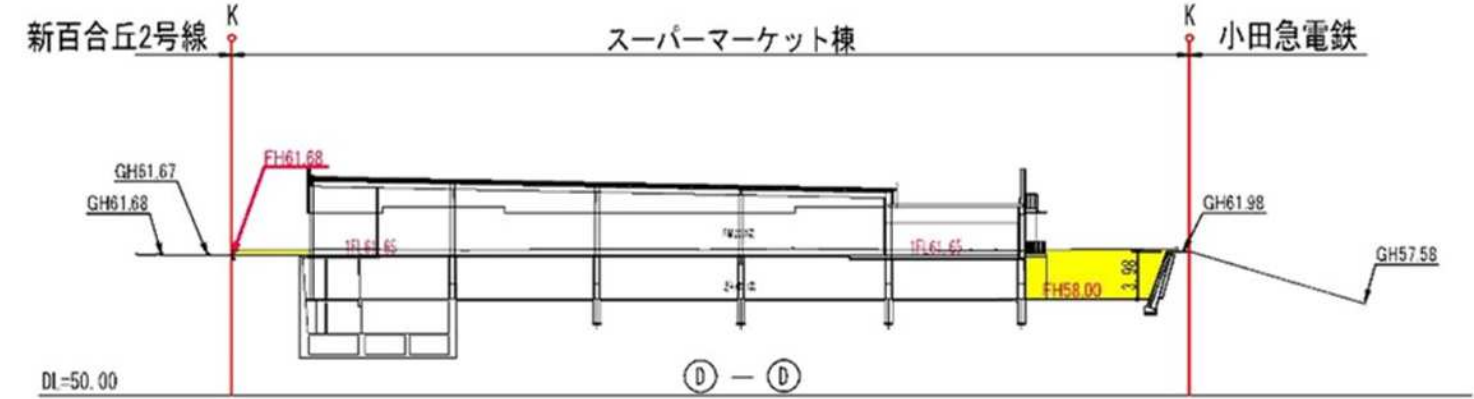
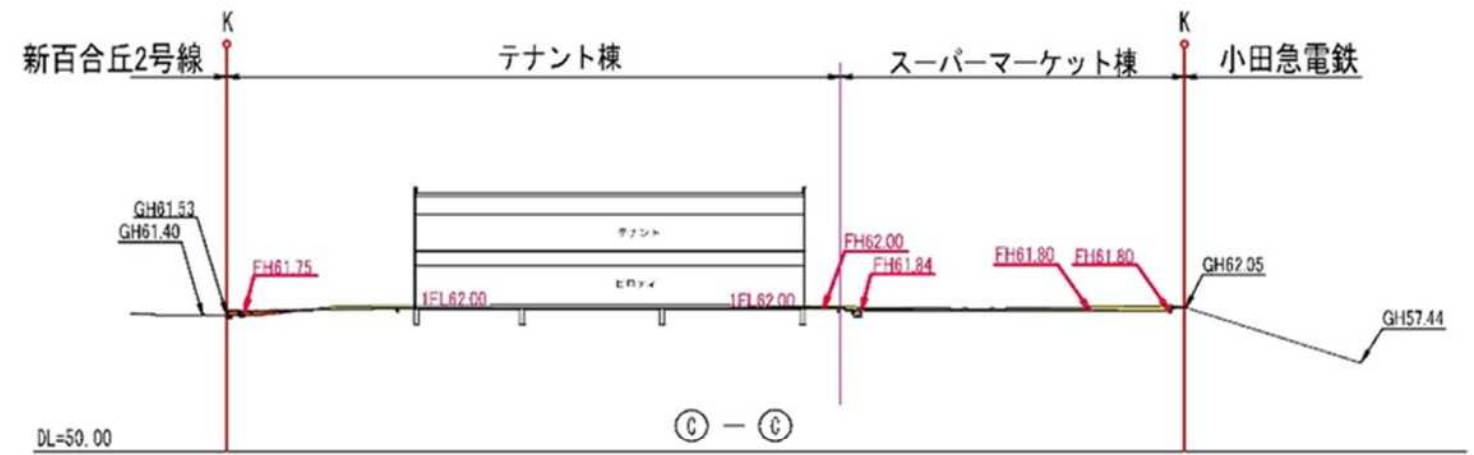
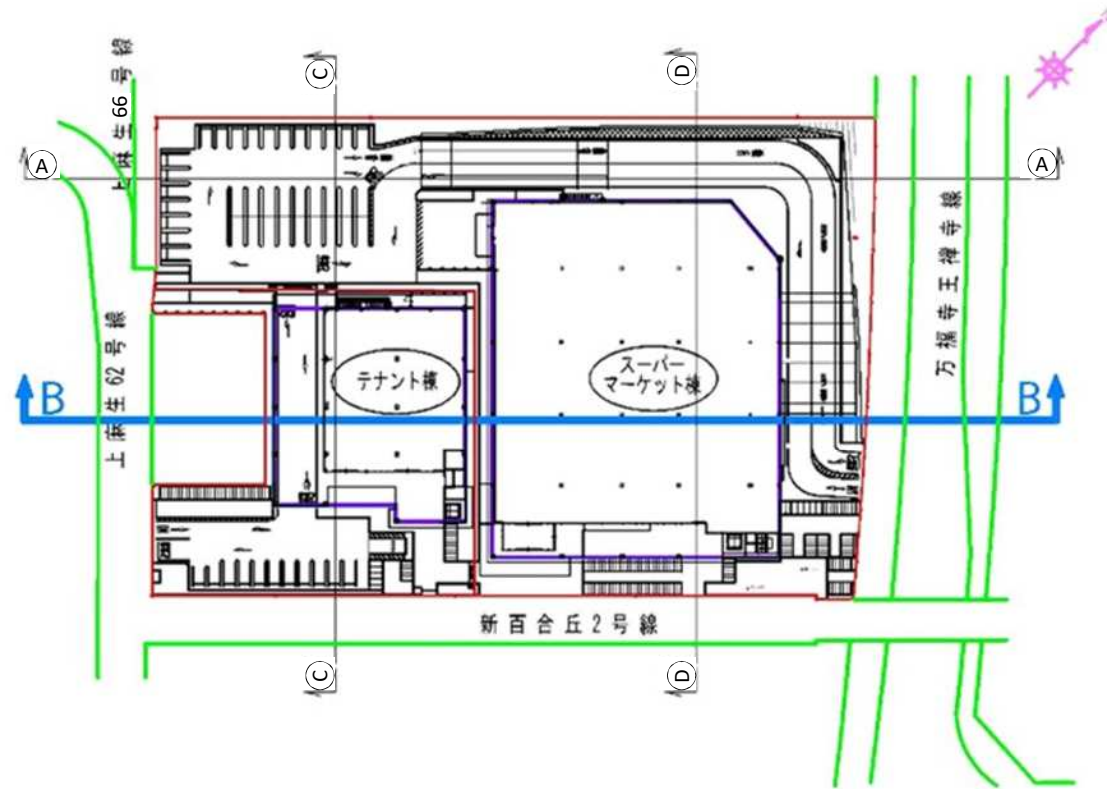
令和4年 8月12日	事業者が市へ事前届出書を提出
9月2日	事業者が市へ事業概要書を提出
9月9日	事業者が隣接住民へ事業計画通知書を配布
9月12日	事業者が標識を設置
9月23日・10月30日	近隣関係住民等*の説明会開催要望に応じ、事業者が説明会を計6回開催
9月28日	事業者が市へ標識設置届を提出
10月3日	この日までに近隣関係住民等が事業者へ要望書を提出（計6通）
	<b>※要望書の主な内容</b>
	・上麻生62号線（西側道路）側 駐車場出入口の廃止
	・南側歩行者専用道路に対する自転車使用者への対策
	・建物、看板等の色やデザインなど景観に対する配慮
11月11日	事業者が近隣関係住民等へ要望書の見解を通知
	<b>※要望書への主な見解内容</b>
	・車両の出入り、荷さばきを敷地内で完結する計画としているため、出入口2か所を設置します。
	・自転車の出入口は西側道路側に設けて、南側歩行者専用道路から進入できないような対策をします。
	・アースカラーを基調としたデザインとし、景観への配慮をします。
11月14日	事業者が市へ説明報告書を提出（意見書提出期限11月28日）
11月21日・26日	近隣関係住民から市へ意見書を提出（計2通）
	<b>※意見書の主な内容</b>
	・概ね要望書と同様の意見
令和5年 1月18日	事業者が近隣関係住民へ意見書の見解を通知
1月24日	事業者が市へ協議書を提出
	<b>*近隣関係住民等</b> ：総合調整条例が規定する近隣関係住民を含むより広範に居住する住民



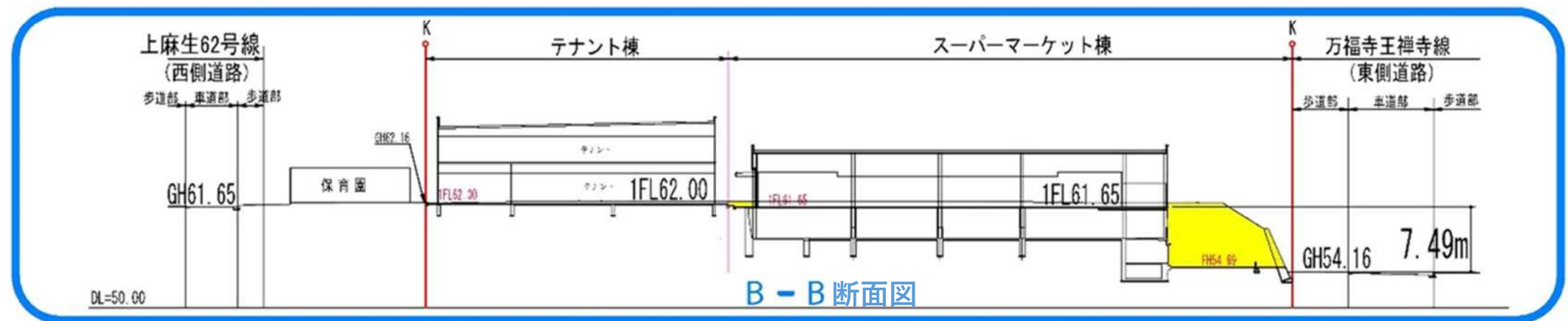




【造成計画断面図】



- 凡例
- 開発区域
  - 切土
  - 盛土



【陳情に対する市の見解】

総合調整条例は、建築行為及び開発行為における計画の周知を、早い時期から近隣関係住民の皆様へ行き、住民の皆様と事業者との話し合いをする機会を設けることを目的とした手続きを規定しており、当事者同士である住民の皆様と事業者が意見交換を行いながら相互理解や協力を促進することを目指しております。

本市は、住民の皆様と事業者双方の権利を尊重する中立的な立場にあることから、対象事業計画における住民の皆様の意見に対する解決の手段は、住民と事業者の当事者同士の話し合いによる自主的な解決が基本と考えております。

陳情の要旨	事業者の回答	市の見解
<p>事業者は、川崎市総合調整条例第5条の趣旨に反して近隣関係住民の日常生活に及ぼす影響に十分配慮することを<u>行わず</u>、住民と協議を行う以前に、事業者の都合を優先させて意図的に敷地を2分割し、それぞれの敷地に1出入口を設置するのは法規で定められているとの主張を以って<u>児童の交通安全上の支障をきたす</u>車両出入口を川崎市総合調整条例第1条の目的に反して市民の理解なきまま<u>押し進めよう</u>としているため、<u>上麻生62号線側車両出入口の設置を行わないでほしい。</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 駐車場計画は交通負荷への影響や歩行者の安全等を考慮に入れつつ、計画地全体で考えております。</li> <li>➢ 神奈川県警より、交通量の少ない西側道路へ車両出入口を設定することを指導されております。</li> <li>➢ 計画地については、それぞれの敷地に1か所ずつ車両出入口を設け、交通量分散のため、敷地内で相互に往来可能な計画としております。</li> <li>➢ 西側出入口については、荷さばき車両は使用せず、退店車の出口専用といたします。</li> <li>➢ 西側車両出口には、交通誘導員を毎日店舗の開店から夜7時まで配置します。</li> <li>➢ 工事中及び開店後の交通安全について麻生小学校や教育委員会と協議を行って対策を検討しております。</li> <li>➢ 実施している交通量調査をもとに周辺交通の影響を検討中で、大規模小売店舗立地法に基づく説明会にて説明いたします。</li> </ul> <p>⇒ 安全対策に配慮することにより、西側に車両出入口を設置する計画としております。</p>	<p>市は、事業者に対して、総合調整条例の目的を達成するため、対象事業区域の周辺への安全対策や対象事業の実施に伴い近隣関係住民の日常生活に影響を及ぼすと予測される事項等について説明するよう指導しております。</p> <p>児童の交通安全については、麻生小学校、教育委員会と事業者で、工事中や開店後の安全対策における、交通誘導員の配置や車両出入口の注意喚起について協議を行っており、今後も必要な協議がなされるよう指導してまいります。</p> <p>本事業は大規模小売店舗立地法の届出が必要と事業者から伺っており、今後は当該届出に基づき、具体的な協議がされると考えております。</p> <p>御要望については事業者に対して、住民の皆様とよく話し合い丁寧な説明・対応を行うよう伝えてまいります。</p>

(目的)

第1条 この条例は、建築行為及び開発行為に関して総合的な調整を図るため、市、事業者及び市民の相互の理解及び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、もって良好な市街地の形成に資することを目的とする。

(市の責務)

第4条 市は、対象事業の実施に関する総合的な調整に努めるとともに、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われ、及びこの条例の目的が達成されるよう、必要な措置を講じなければならない。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、この条例の目的を達成するため、対象事業の計画を立案する段階から近隣関係住民の日常生活に及ぼす影響に十分配慮するとともに、自らの責任と負担において必要な措置を講じ、この条例に定める手続を適切かつ円滑に行わなければならない。

(市民の責務)

第6条 市民は、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう手続の実施に協力しなければならない。