

【令和8年第1回定例会 まちづくり委員会委員長報告資料】

令和8年3月18日 まちづくり委員長 平山 浩二

○「議案第1号 川崎市附属機関設置条例の一部を改正する条例の制定について」

《主な質疑・答弁等》

* 新設する川崎市雨水対策検討委員会の委員の任期及び延長について

本附属機関の設置期間は2年を想定しており、委員の任期を委嘱された日から令和10年3月31日までと設定した。審議の進捗状況によって設置期間を延長する必要がある場合には、委員の任期を延長することを検討する。

* 本附属機関における審議内容等の市民及び市議会への情報提供について

本附属機関における審議の進捗等を踏まえ、適時適切に情報提供等を行う考えである。

《意見》

* 審議内容によっては、本附属機関の設置期間が2年間では十分でない可能性があることから、必要に応じて、設置期間の延長等の柔軟な対応を検討してほしい。

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第5号 川崎市基金条例の一部を改正する条例の制定について」

○「議案第34号 等々力緑地再編整備・運営等事業の契約の変更について」

《一括審査の理由》

いずれも等々力緑地に関する内容であるため、2件を一括して審査

《主な質疑・答弁等》

* 基金の名称に「事業」の表記を追記する理由について

従来は等々力陸上競技場の整備資金のみを対象とする基金であったが、今回の改正により、等々力緑地全体の再編整備及び整備完了後の管理運営を対象に含め、基金を活用することとなる。そのため、事業期間である30年間の事業全体を対象とする趣旨から「事業」の表記を付したものである。

* 寄附金を募るための他都市事例等の調査及び今後の方針について

寄附金を募る手法として、ふるさと納税の活用に加え、スポーツクラブチーム等と連携したクラウドファンディングを実施する予定である。調査事例としては広島市における事例等を確認しており、本市においても企業寄附やクラウドファンディングを重視し、積極的に取り組む方針である。

* 市民及び市内企業等から寄附を募る方法の検討状況について

寄附者の名前を刻む寄附芳名板の設置に向け検討を進めており、寄附行為への参加意識を高め、寄附を促進する効果が見込まれる。

* 基金を充てることができる再編整備の範囲について

再編整備に関する事業費の全てを対象としている。

* 基金の活用による本市一般財源への効果について

再編整備事業費等に基金を充当することになるため、結果として市の一般財源

の負担軽減に寄与することが見込まれる。

*** 統括管理及び維持管理運營業務に係るサービス対価 C から G までの変動率の見通しについて**

勤労統計、建設工事費デフレーター及び消費者物価指数等の各指数に依存するため変動率の確定的な予測は困難である。ただし、光熱費の高騰及び資材価格の上昇傾向から、上昇基調が続く可能性があると認識している。

*** 維持管理による市民への還元状況や管理の適正性について**

維持管理の適正性については、指定管理者がセルフモニタリングを行い、本市が指定管理者に対して毎月のモニタリングを実施する体制としている。また、年度評価時には、民間活用事業者選定評価委員会の委員による評価を行うこととしている。さらに、PFI事業については、5年に1回の評価を実施し、維持管理の適正性及び市民への還元状況を公開する仕組みを整備している。

《意見》

*** 契約金額が約 635 億円から約 819 億円へ大幅に増額されており、その変動率は極めて大きい。本増額を容認することはできないことから、議案第 34 号には賛成できない。**

《議案第 5 号の審査結果》

全会一致原案可決

《議案第 34 号の審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第 14 号 川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の一部を改正する条例の制定について」

《主な質疑・答弁等》

*** 荷さばき用駐車場施設の附置義務における基準値の設定方法について**

国による全国的な配送状況調査の結果に基づくものであり、100戸ごとに1台と定めるものである。戸数の増加に応じて必要台数は増えるが、一定規模を超えた場合は逡減措置を設定している。

*** 荷さばき用駐車場におけるはり下の高さの指導基準について**

配送車両が支障なく通行できる有効高さを3.2メートル以上確保することが指導基準であり、届出時の断面図等で有効高さを確認し、3.2メートルを確保するよう指導する。

*** 本条例の適用時期及び適用の考え方について**

本条例の施行日は令和8年7月1日を予定しており、令和8年7月以降に都市計画決定がされる再開発事業の建築物は、新基準で荷さばき施設の設置を求めることになる。施行日前に都市計画決定されたものは、従前の規制が適用される。

《意見》

*** 現在、宅配便の増加が社会的課題となっており、荷さばき用駐車場の必要台数については検証が必要であることから、実態を調査し、市民の意見を把握してほしい。**

《審査結果》

全会一致原案可決

- 「議案第15号 川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について」
- 「議案第16号 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について」

《一括審査の理由》

いずれも鈴木町駅前南地区地区計画に関する内容であるため、2件を一括して審査

《主な質疑・答弁等》

* 鈴木町駅前南地区における用途地域の変更内容について

令和7年11月に告示した都市計画変更により、従前の工業地域から近隣商業地域に変更するとともに、高度地区の変更並びに防火地域及び準防火地域への変更を行った。

* 高度地区の変更内容について

従前の第4種高度地区から高度地区の指定が無くなり、同地区における建築物の高さ制限が無くなった。

* 周辺地域の建築物の高さについて

周辺地域は工業地域として土地利用がなされており、住宅の高さ制限は20メートルである。また、総合設計制度等を活用した45メートル程度の建物も立地している。

* 同地区内におけるC地区の土地利用の計画について

C地区の土地利用の計画は現時点では未定である。

* 都市計画の変更手続の際に行う縦覧等で住民から寄せられた意見について

同地区については多摩川に近接していることから、災害時にはかつて営業していた商業施設の駐車場を車両の一時避難場所として活用してきた経緯があり、同駐車場のよう災害時の避難場所を引き続き確保することを求める意見が寄せられた。また、計画による建物の高層化に伴い、眺望への影響や圧迫感を懸念する意見があった。

* 同地区における災害対策及び雨水対策等に関する対応について

かつて営業していた商業施設が津波避難施設として位置付けられていたことから、新たな商業施設においても、その機能を継承するよう事業者へ指導を行う。また、雨水流出抑制施設の整備等により、同地区内の個別課題に対する対応を進めるとともに、河港水門については関係局と連携し、高規格堤防の整備に向けて国への働きかけを行う予定である。

* 同地区における地質調査の実施について

地質調査の結果等を踏まえ、支持地盤まで杭を入れて耐震性能を確保する計画である。

《意見》

- * 高さ90メートルを超える超高層マンションと商業施設のために、同地区内におけるA地区及びB地区の高度地区の指定を外し、高さ制限を無くす手法は不適切であり、C地区における更なる高層化に懸念を抱くとともに、超高層マンションは、人口の急増による社会インフラへの負荷及び将来的な管理に不安があるため、これらの議案には賛成できない。

《議案第15号の審査結果》

賛成多数原案可決

《議案第16号の審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第17号 川崎市営住宅条例の一部を改正する条例の制定について」

《主な質疑・答弁等》

- * 本改正で指定管理者が担う業務及び個人情報の取扱いについて

指定管理者が行う業務は、駐車場管理業務及び各種設備の維持・保守管理業務であり、入居者の収入及び家族構成等の個人情報に関わる業務について、指定管理者が取り扱うことは無い。

- * 駐車場の空き区画の活用によって収入が発生した場合の市への納付金の考え方について

一定割合の納付金の設定を予定している。納付割合について、現在、他都市事例を調査し検討中である。

- * 本改正後のエレベーターに係る保守業務委託の契約方法について

エレベーターに係る保守業務は、故障時の部品調達等が迅速であることから、メーカーとの随意契約を基本としている。一部の市営住宅では試行的に、一般競争入札を行いメーカー以外が受注したケースもあるが、懸念点や課題があるため慎重な検証が必要と考えている。

- * エレベーターの保守業務委託について一般競争入札を行う場合の実施主体について

指定管理者が入札手続を行い、事業者を選定することになる。

《意見》

- * 現在、市営住宅の駐車場は空き区画が半数近くあり、地域によってニーズが大きく異なるため、駐車場に限定せず柔軟に活用してほしい。

- * エレベーターの保守点検業務は、住民の安全性確保の観点から慎重な運用が必要であるが、契約方法等を見直すことで費用削減効果が見込まれるため、引き続き検証してほしい。

- * 市営住宅の管理代行制度は、平成18年度から導入されたが、当時から、入居者の生活に深く関わる点やプライバシーを扱う業務が多い点で問題があることから反対の立場である。今回の指定管理者制度の導入範囲は、対象が駐車場管理等と限定的ではあるが、行政が担うべき管理業務を段階的に外部へ委ねる方向性に疑義があるため、本議案には賛成できない。

《審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第18号 川崎市屋外広告物条例の一部を改正する条例の制定について」

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第27号 麻生区内都市計画道路尻手黒川線道路築造（トンネル）工事請負契約の変更について」

《主な質疑・答弁等》

* 契約金額のうち週休2日に関連する清算を工事の最終年度に行う理由について

契約当初より週休2日制を確保するモデル工事としており、実績に基づく稼働日数等の確定は工事終盤となることから、清算は最終年度に行うものである。

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第33号 神奈川県道高速横浜羽田空港線等に関する事業の変更の同意について」

《主な質疑・答弁等》

* 整備費用が増額した場合の対応について

首都高速道路株式会社が算出した概算額180億円の整備費用については、同社が負担することとなっている。今後、社会経済状況の変化を注視し、整備費用が想定を超えるなど不測の事態が生じた場合には、同社と協議を行っていく。

* 工事が遅延した場合の首都高速道路株式会社との取決め等の有無について

首都高速道路株式会社から工程表の提出を受けており、工事着手予定日から工事完了までの期間については、必要な時間が確保されていることを確認している。なお、現時点においては、工事が遅延した場合の取決めは行っていない。

* 高速湾岸線出入口に接続する国道357号及び関連する市道の整備時期について

高速湾岸線の整備完了時期については、令和12年3月31日を見込んでいる。また、国道357号及び市道については、同時期よりも早期の整備完了を目指し、現在調整を進めている。

* 高速道路出入口と市道を結ぶために必要な国道357号の整備状況について

国道357号は、国が整備・管理する区間であり、現時点では整備に向けた調査・検討段階で事業化には至っていない。一方、市道及び高速道路の整備については事業化に向けて手続が進んでいる。本市としては、供用開始時期に支障が生じないように、国道整備の遅延を回避する必要があることから、国に対し早期の事業化及び工事着手を要望していく方針である。

* 高速湾岸線出入口の維持管理費の不足分を自治体が負担する事例について

高速道路出入口の維持管理費の不足分を自治体が負担する方式を採用した事例については、現時点において確認できていない。

* 高速道路料金の改定内容について

1 キロメートル当たりの料金を、一律で1割引き上げるものである。

《意見》

- * 大規模公共事業においては事業費増加の事例が散見され、本議案には増額リスク抑制のための措置が認められず、事業の安定性に課題を有する。また、工期についても、当初計画内の完了に関し不確実性がある。加えて、扇島の整備は将来像が未確定の段階にあり、そのような状況下で道路整備を先行させる手法の合理性には疑義がある。さらに、高速道路料金の現時点での引上げについては、特に物流関係事業者への影響を軽減する措置が併存しない限り妥当性を欠くものと認識している。以上の点から、本議案には賛成できない。

《審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第35号 富士見公園再編整備事業の契約の変更について」

○「議案第36号 富士見公園の指定管理者に管理を行わせる公の施設の名称及び指定管理者の指定期間の変更について」

《一括審査の理由》

いずれも富士見公園の再編整備に関する内容であるため、2件を一括して審査

《意見》

- * 富士見公園再編整備事業へのPFI手法の導入については当初より反対の立場であるが、本議案に係る第4期工事部分の変更内容については必要なものであると認識しているため、議案第35号には賛成である。
- * 議案第36号は指定管理者が管理する施設の範囲及び指定期間を変更するものであるが、指定管理者制度に反対の立場であることから、議案第36号には賛成できない。

《議案第35号の審査結果》

全会一致原案可決

《議案第36号の審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第37号 市道路線の認定及び廃止について」

《主な質疑・答弁等》

- * 整理番号1から6までの扇島道路用地の費用について

扇島の道路用地は 無償譲渡及び使用貸借によりJFEスチール株式会社から提供され、整理番号1及び6は使用貸借、その他は無償譲渡である。使用貸借の期限は明確に定めておらず、国道357号などの周辺道路の整備状況等を踏まえ必要に応じ協議する予定である。

- * 国道357号から扇島へ連絡するパイプラインの移設について

当該パイプラインについては、市道整備工事の着手前にJFEスチール株式会社が移設を実施する予定であり、移設に係る費用は同社が負担する。

- * 扇島側へ延伸するパイプラインの移設等に関する予定について

今回移設の対象となるのは、市道路線の認定区間に係る部分に限られ、扇島側へ延伸するパイプライン全ての移設・撤去を行うものではない。また、高速道路出入口の整備に支障を及ぼす高速道路上空を通過するパイプラインについては、JFEスチール株式会社が移設又は撤去を行う予定である。

*** 高津区における市道路線について、一旦廃止した上で同一箇所を再度市道路線として認定する理由について**

当該路線については、市道路線全体を一旦廃止した上で、売却しない区間のみを、再度、市道路線として認定する必要があることから、廃止と認定が同時に発生する手続となった。

*** 登戸土地区画整理事業により市道路線の認定を行う場所の整備について**

区画整理事業の取組において、引き続き道路管理者と引継ぎについて協議し、必要に応じて破損箇所等を補修し、完了した路線から順次、市道路線の認定を行っている。

*** 登戸土地区画整理事業に係る市道路線の認定後の安全対策について**

市道路線として認定後も引き続き交通状況を注視するとともに、地元からの要望等も踏まえ、必要な安全対策について交通管理者と調整していく。

《意見》

*** 扇島における企業立地や産業利用、基本計画が明確でない現段階で、市が先行して道路整備を進めることは適切ではなく、市道路線の認定は時期尚早であるため、本議案には賛成できない。**

《審査結果》

賛成多数原案可決

○「請願第35号 区役所通り登栄会商店街を賑わいのある人にやさしい通りにするための請願」

《請願の要旨》

無電柱化のためにできた電線共同溝の地上機器について、歩行者の安全を担保するとともに景観に資する在り方を地権者等の合意の下に検討すること及び歩行者の安全を確保するとともに車両の搬出入作業がスムーズに行えるよう、ポラードを含め、歩車道整備について検討することを求めるもの。また、商店会、地権者、各店舗のオーナー、周辺住民等と誰もが納得できるような整備にするよう、丁寧な説明及び話し合いの場を繰り返し設けることを求めるもの。

《理事者の説明要旨》

登戸・向ヶ丘遊園周辺地区においては、土地区画整理事業が進められており、区役所通り登栄会商店街周辺においても整備が進行している。同商店街における道路整備については、まちづくり方針に基づき、自動車の一方通行化により歩行空間を確保し、車道スラローム化で自動車の走行速度を抑制することにより歩行者の安全性向上を図る予定である。また、車道と歩行空間を色調により区別するとともに、無秩序な停車を防止するためポラードの設置を予定している。

無電柱化に伴い必要となる地上機器については、近隣建物の状況及び電力使用量

等を踏まえ、東京電力パワーグリッド株式会社及びN T T東日本株式会社等が必要量を算定した上で決定している。設置場所は、埋設物の状況等により一部で狭あい箇所があるものの、おおむね2メートルの歩行空間を確保するなど歩行者への配慮を前提に、権利者の境界位置、駐車場等の利用状況及び道路空間の利活用の観点から総合的に判断し、本市が決定した。今後は、歩行者の安全確保及び景観に資する整備に向け、登栄会商店街まちづくり検討会等で、より丁寧な説明及びヒアリングを実施する予定である。

歩車道整備の一環として設置するボラードは、歩行者等の安全確保に必要な工作物であり、設置間隔は交通管理者及び道路管理者等との協議により、歩行空間に車両が駐停車できないよう計画している。また、荷さばきへの対応として2か所の停車帯区間を設けている。今後、歩行者の安全確保及び車両の搬出入作業の在り方について、商店街及び地権者等を交えた協議の場を改めて設置する予定である。

周辺住民等への丁寧な説明及び協議の場としては、登栄会商店街まちづくり検討会を設立し、令和2年8月から整備形態等の方向性に関する意見交換を実施している。また、まちづくり方針の作成や、舗装材質、色及び道路活用等に関する社会実験を通じた検討を進め、令和6年3月のまちづくり検討会では花壇の維持管理方針及び道路整備スケジュールについて説明を行った。今後は、ボラード及び花壇の整備を予定していることから、歩車道整備の在り方及び花壇の整備・維持管理等についてまちづくり検討会を開催し、地域住民等へのヒアリング及び丁寧な説明等を実施した上で、令和9年度の運用開始に向けて事業を推進する予定である。

《主な質疑・答弁等》

* 区役所通り登栄会商店街エリアの道路上における地上機器の設置台数について

本商店街エリアの道路上における地上機器は15機である。

* 本商店街エリアにおける地上機器の設置の検討時期及び承諾の有無について

令和3年度の電線共同溝委託において、本市と事業者間で設置場所等について検討を進め、最適な場所に設置したところであるが、設置に当たっては、地上機器に隣接する土地所有者等から承諾は得ていない。

* 地上機器の設置に向けた地域住民等への事前説明について

登栄会商店街まちづくり検討会において図面等を配付し説明しており、また、欠席者に資料等を郵送しているため、一定程度の説明は実施されているものと認識している。

* 地域住民等に提供した図面上における地上機器及びボラード等の記載について

まちづくり検討会において配付した図面には、地上機器を記載し、最終的にはボラードも記載した図面を提供している。

* 地上機器に代わる柱上機器方式等の他の設置方式に関する検討について

道路上に地上機器が設置可能な状況であったことから、一般的工法である地上機器方式を採用した。柱上機器方式は、設置のために柱の増設が必要となり、防災面で無電柱化のメリットに反するなど課題がある。

* 無電柱化に関する整備事例の視察について

まちづくり検討会で商店街の視察についての意見はあったが、視察は行って

いない。

*** 民地内に設置する地上機器について**

電力使用量が多い区画では高圧受電が必要となるため、民地内に地上機器を設置することになり、これらの機器は、各建物の需要申込みに基づき、東京電力パワーグリッド株式会社との協議を経て設置するものである。

*** 地上機器の視認性に関する夜間時の安全について**

夜間における検証は実施していないが、現在は景観に配慮したブラウン塗装を施している。今後、反射材付きボラードを設置することで、地上機器の視認性が向上する見込みである。

*** 景観に配慮した地上機器のラッピング装飾等に関する検討について**

地上機器にラッピングを施した取組は、川崎駅東口周辺や旧東海道沿い等で市内事例があるため、調査し活用を検討する。

*** 地上機器のデザインに関する地域住民等との協議の有無について**

現時点での地域住民等との協議は未実施であるが、市内における取組事例等を調査した上で協議する予定である。

*** ボラードの設置間隔について**

ボラードは、歩行者等の安全性確保のために設置するものであり、歩道への車両の乗り入れや駐停車を抑制可能な間隔で設置する必要があると考えている。

*** ボラード設置の在り方に関する地域住民等からの意見及び対応について**

昨年度頃から店舗所有者等からの要望を受けている。これを踏まえ管理者に改めてボラードの必要性について確認したところ、歩行者の安全・安心の確保のために一定の設置は必要であるとの見解であった。今後、関係者に対し丁寧に説明する予定である。

*** 緊急車両駐車場所の設置基準及び増設の可否について**

車両は道路交通法で道路の左端に沿って駐停車しなければならないことから、左側に緊急車両駐車場所を設けており、停車帯区間、地上機器及び照明灯等の位置を踏まえて位置を決定しており、現場の状況から増設は困難と認識している。

*** 来店者の自家用車及びタクシー等の駐停車状況について**

ボラードは今後設置予定で、現在は設置しておらず、また、バリケード等の対策を講じていないことから、現状は各店舗前に駐停車可能な状況である。

*** 良質な歩行空間の創出に向けた障害者団体へのヒアリングについて**

ヒアリング等の実施状況について再確認するとともに、「道路の移動等円滑化整備ガイドライン」に基づき、改めて点字ブロックの設置について判断していきたい。

*** 誘導ブロックの敷設路線を登戸1号線のみにした理由について**

最寄り駅から区役所までの経路は、区役所通り登栄会商店街通りと登戸1号線の2経路が見込まれるが、2通りの経路がある場合には混乱を招くおそれがあるため片方のみ誘導ブロックを敷設することが望ましいとする、「道路の移動等円滑化整備ガイドライン」に基づき、生活関連経路であるとともに、安全性の高い登戸1号線に敷設した。

*** 本商店街通りの速度規制及び交通標識等の設置予定について**

当該道路については、時速30キロメートルの速度規制が適用されている。また、交通標識の設置は交通管理者の管轄であるが、現時点で設置予定はないと認識している。

*** 土地区画整理事業の区域内における商店会の数及び加入率について**

本区域内には、区役所通り登栄会、登戸駅前商店会及び登戸東通り商店会の3商店会がある。加入率は把握していない。

*** 本商店街エリアにおける自転車の駐輪場について**

駐輪の考え方としては、駐輪場は民地での確保を検討及び駅前駐輪場への誘導としており、本商店街エリア内での設置予定はない。

《意見》

* 良質な歩行空間の創出に向け、多摩区の身体障害者協会及び商店街等の現場の意見を丁寧に聴取するとともに、区役所通り登栄会商店街における誘導ブロックの敷設を検討してほしい。

* 安全・安心な歩行空間を確保するため、万全な駐輪場対策を講じてほしい。

《取り扱い》

・地域住民等が満足できるまちづくりとなるよう、あらゆる可能性を排除することなく十分な調査を行い、丁寧な取組を進める必要があると考えるため、本請願は採択すべきである。

・まちづくりにおいては、地域住民等への説明及び協議の場を適切に設け、丁寧な対応を行うことが求められるため、本請願は採択すべきである。

《審査結果》

全会一致採択

○「請願第37号 川崎区小田一丁目におけるマンション建設計画等に関する請願」

《請願の要旨》

事業者に対し、川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱に基づいた指導を行い誠実な対応を求めると及び平時、災害時それぞれにおいて当該マンションの管理責任を明確にし、町内会内の住民が安心して暮らすことのできる住環境の確保に向けた努力と丁寧な説明に徹することを指導することを求めるもの。また、行政に対し、昨今の社会情勢を鑑み、マンション建設に関する諸課題について対応を検討することを求めるもの。

《理事者の説明要旨》

市では、川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱に基づき、当該マンションの建築事業者と協議を重ねてきたところであるが、住戸専用面積25平方メートル以上の基準に関しては、賃料設定が市場ニーズと乖離する等の理由から当該基準を満たすには至らなかった。なお、その他の建築基準については、基準に適合していることを確認している。今後も引き続き、事業者の理解と協力を得ながら、良好な居住環境の確保に向け、必要な誘導及び助言を行う予定である。

また、平時及び災害時におけるマンションの管理責任については、同要綱において

管理に関する基準を定めており、市としては、当該マンションにおいても適正な管理が行われるよう事業者に対して必要な誘導を行っているところである。不適切な管理が確認された場合には、同要綱に基づき、適正な管理に努めるよう誘導及び助言を行うとともに、近隣住民が安心して生活できる住環境の確保に向け、「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」に基づき、近隣住民への配慮及び丁寧な説明が行われるよう、引き続き事業者に対して指導及び助言を行っていく。

マンション建設に関する諸課題への対応として、社会情勢及び他都市の動向等に関する調査を進めている。今後、調査結果を踏まえ、ワンルーム形式集合住宅（以下、ワンルームマンションという。）等の建設及び管理に関する必要な対応策について、引き続き検討していく。

《主な質疑・答弁等》

* 当該マンション計画地における用途地域の設定時期、区分及び指定理由について

当該マンション計画地における用途地域は、昭和48年の都市計画法施行時に指定したものである。この区域は2つの用途地域にまたがっており、小田3号線から25メートルまでが近隣商業地域、25メートルを超える範囲が第2種住居地域として指定している。なお、用途地域の区分をこのように指定した理由は確認していない。

* 用途地域の変更手続について

用途地域の変更は都市計画審議会などの法的手続を経て行う必要があり、手続は複雑である。また、0.5ヘクタール以上の区域では住民提案による変更が可能であるが、上位計画との整合性や地区計画の併用などの課題があり、実現には、多くの手続を要する。

* 総合設計制度の適用について

総合設計制度は、当該地域においても適用可能であるが、公開空地の設置が要件とされており、地域住民に開放された一定規模の空地の確保が必要となる。

* 当該マンションにおける事業者の事業内容及び管理について

当該マンション事業は、事業者が自社で取得した土地にワンルームマンションを開発・設計し、住戸単位で個人へ販売する方式である。引渡し後は、購入者や管理組合から事業者が委託を受け、建物管理と賃貸管理を一体的に行う事業形態である。また、管理組合を設立し、建物管理に配慮して運営していく方針が示されている。

* 3月7日の住民説明会における地域住民からの意見について

地域住民からは、建物基礎杭の長さ、管理人の常駐化の有無、宅配車両の道路上駐車への懸念、分譲形式の有無や管理組合の設置予定、今後実施される工事説明会の日程及び管理会社の連絡先の提示など、多岐にわたる質問及び意見があったと事業者から聞いている。

* 日照に係る近隣住宅への配慮及び日影規制と太陽光パネル設置の関係性について

建物形状が東西に長いと、北側に日影の影響が大きくなる。このため事業者は、建物形状が東西に長い部分についてマンションの高さを4階建てとして計画した。日影規制については太陽光パネルの設置を前提とした制度ではないため、本

計画は規制の範囲内である。

*** 隣接公園への日照の影響に対する市の指導について**

開発事業者が自らの敷地内に公園を設置する場合には、その配置や日照等が適切となるよう、一定の基準が定められている。一方、隣接する公園については、当該マンションの開発行為により新たに設置されるものではないことから、他の隣地と同様の規制になり事業者に対して指導を行う対象とはならない。

*** 脆弱な地盤への対策及び液状化対策について**

支持層については、地下約40メートルに位置しており、施工前後に家屋調査を実施し、工事に起因して隣接家屋に損傷が生じていることが判明した場合には、事業者が補償を行う方針である。なお、当該マンションの敷地における液状化対策については、事業者から聞いていない。

*** 雨水貯留施設等の設置計画について**

総合調整条例第19条に基づき、雨水貯留施設等の設置については、市及び事業者間で協議しており、当該協議を踏まえ、設置計画が策定される見込みである。

*** 駐車場の必要台数及び指導について**

駐車施設に関する要綱に基づく基準では17台の確保が求められるところであるが、当該マンションは単身者向けであり、かつ駅に近い立地であることを踏まえ、事業者においては駐車場台数を1台とした。市としては、必要に応じて、近隣駐車場の確保について事業者に対し指導を行う。

*** 宅配業者向けの荷さばき用スペースの整備予定及び関係条例との適合について**

敷地内の通路部分を荷さばき用スペースとして活用する計画であると、事業者から説明を受けている。なお、当該計画は「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」改正の施行日前に着工するため、改正後の規定は適用されない。

*** 入居者の自治会への加入について**

自治会への加入は任意であるが、マンション管理規約への記載を促すなど、事業者に対して加入に向けた働きかけを行っている。また、入居時に管理規約を通じて説明を行うことで、自治会への加入が促進されるものと認識している。

*** 市内における同規模マンションに関する要綱の適合状況について**

過去5年間に市内で届出があった100戸以上のワンルームマンションは25件であり、そのうち11件が要綱に不適合であった。不適合の内訳は住戸専用面積6件、バイク置場の台数5件、バイク置場のサイズ4件等である。川崎区では9件中3件が不適合で、バイク置場の台数2件、住戸専用面積1件、バイク置場のサイズ1件等であった。

*** 他都市のワンルームマンション規制について**

ワンルームマンションに関する規制としては、政令市中9市が要綱を策定し、5市が条例を整備している。一方、横浜市を含む6市では、要綱又は条例をいずれも設けていない状況である。また、東京23区においては、5区が要綱を、18区が条例を整備している。

《意見》

- * 自治会費については、戸別で徴収する方式ではなく、当該マンションの管理組合が一括して徴収し、自治会へまとめて支払う方式を導入するよう、事業者を指導してほしい。
- * 市内におけるワンルームマンション等の建設に際し、要綱に適合しない事業者が見受けられる現状を踏まえ、適切な指導が実効性を伴うよう、条例化等により一定の強制力を持たせた対応について検討してほしい。

《取り扱い》

- ・ 請願の要旨はいずれも妥当であり、良好な住環境の維持の観点からもその趣旨は合理性を有していると考えため、本請願は趣旨採択すべきである。
- ・ 請願内容は行政の裁量を侵すものではなく、要綱に基づく指導には限界があることから、住環境保護の観点においても条例化の検討が必要である。また、近年の権利トラブルの増加や外国人による不動産取得の拡大などの社会情勢を踏まえると、制度等の見直しを検討することは妥当であると考えため、本請願は趣旨採択すべきである。
- ・ 請願に記された内容はまちづくり局の見解とも大きなそごはなく、市としても今後のまちづくり及び都市管理の方向性を明確化する必要があることから、本請願は趣旨採択すべきである。

《審査結果》

全会一致趣旨採択