

まちづくり委員会請願審査議事録

13.2.6

平成25年2月6日(水) 午前10時00分開会 午後 1時48分閉会

場所：602会議室

・出席委員：山田益男委員長、原 典之副委員長、浅野文直、尾作 均、岩崎善幸、沼沢和明、河野ゆかり、粕谷葉子、吉田史子、佐野仁昭、勝又光江、月本琢也各委員

欠席委員：なし

- ・出席説明員：(まちづくり局)金子まちづくり局長、増田総務部長、中村指導部長、竹田庶務課長、嵯峨野まちづくり調整課長、小山田まちづくり調整課担当課長、畑まちづくり調整課担当課長、日野まちづくり調整課担当課長、白井建築指導課長、長瀬開発審査課長
- (建設緑政局)大谷建設緑政局長、加藤総務部長、鈴木緑政部長、渡邊緑政部担当部長霊園事務所長、北野庶務課長、板橋公園管理課担当課長
- (環境局)小林環境評価室担当課長、原環境対策課担当課長

日 程 1 請願の審査

(まちづくり局)

- (1) 請願第49号 (仮称)二子一丁目マンション計画の計画見直しを求める請願
- (2) 請願第55号 (仮称)デュークガーデン上麻生マンション建設計画の説明会開催を求める請願
- (3) 請願第56号 荒川建設「デュークガーデン上麻生建築計画」の抜本の変更を求める請願

2 所管事務の調査(報告)

(建設緑政局)

- (1) 川崎市営霊園への指定管理者制度の導入に係るパブリックコメント手続きの実施について

3 その他

山田益男 委員長 ここで理事者の一部交代をお願いいたします。

(理事者一部交代)

山田益男 委員長 それでは次に、請願の審査として「請願第55号 (仮称)デュークガーデン上麻生マンション建設計画の説明会開催を求める請願」及び「請願第56号 荒川建設『デュークガーデン上麻生建築計画』の抜本の変更を求める請願」を議題といたします。

なお、2件はいずれも同一のマンション建設計画に関する内容ですので、2件を一括して審査いたしたいと思いますが、御異議ございませんでしょうか。

(異議なし)

山田益男 委員長 それでは、2件を一括して審査いたします。

まず、関係理事者として環境局から小林環境評価室担当課長が出席しておりますのでよろしく願いいたします。

それでは、書記から請願の内容を朗読させます。

高橋 書記 (請願第55号、請願第56号朗読)

請願第55号について追加署名1,137名、合計1,142名。

請願第56号について追加署名1,794名、合計1,796名。

山田益男 委員長 それでは、理事者の方、よろしく願いいたします。

金子 まちづくり局長 それでは、これより「請願第55号 (仮称) デュークガーデン上麻生マンション建設計画の説明会開催を求める請願」及び「請願第56号 荒川建設『デュークガーデン上麻生建築計画』の抜本の変更を求める請願」について御説明させていただきます。

内容につきましては畑まちづくり調整課担当課長から御説明申し上げますので、よろしく願いいたします。

畑 まちづくり調整課担当課長 請願第55号、第56号に関しまして説明いたします。

初めに、本日お配りいたしました資料の1ページをごらんください。建築計画の計画概要でございます。

事業者は、荒川建設工業株式会社でございます。

設計者は、荒川建設工業株式会社一級建築士事務所でございます。

工事施工者は、現在未定でございます。

事業計画の名称は、(仮称) デュークガーデン上麻生新築工事でございます。

建設地の地名地番は、麻生区上麻生五丁目1126-1外7筆の一部でございます。

次に、地域地区等につきましては記載のとおりでございます。

建築物の用途はファミリータイプの分譲用共同住宅で、建築物の構造及び階数は、鉄筋コンクリート造、地上2階、地下3階建てでございます。

敷地面積、建築面積、延べ面積は記載のとおりでございます。

建築物の高さは9.99メートル、計画戸数につきましては99戸でございます。

駐車場は50台、駐輪場は140台でございます。

予定工期は現在未定でございます。

次に、資料2ページの(仮称) デュークガーデン上麻生新築工事川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例の手續等経過の概要でございますが、平成24年6月4日に総合調整条例に基づく事前届出書を受理しております。

9月26日に事業者は標識を設置し、翌日9月27日に標識設置届を受理しております。

9月30日から10月18日にかけて近隣関係住民から要望書が21通提出され、事業者は10月23日から24日にかけて要望書に対する見解書を近隣関係住民に通知しております。

10月26日に事業者から説明報告書を受取り、公共施設管理者等との協議を指示しております。

11月6日から9日にかけて近隣関係住民から市長への意見書を5通受取りましたので、その内容を事業者に伝え、11月20日に事業者から意見書に対する見解書を受取りしております。あわせて事業者は、意見書を提出した近隣関係住民に通知しております。

11月25日に事業者は近隣関係住民に対して説明会を開催しております。

12月10日に承認申請書を受取り、12月21日付で承認通知書を交付しております。

その他の手続といたしまして、川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例に基づき、平成24年11月2日に計画確認申請書を受取り、平成25年1月16日付で計画確認通知書を交付しております。今後は、開発許可申請の手続をとり、許可後、建築確認申請の手続をとることとなります。

次に3ページをお開きください。案内図でございます。上が北となっております。計画敷地は図面中央の斜線でお示しした部分で、図左下の小田急線柿生駅の北東側、直線距離で約500メートルに位置しております。敷地の北側一部が尻手黒川線から50メートルの第1種住居地域で、大半が第1種低層住居専用地域となります。

次に4ページをお開きください。土地利用計画図でございます。図面左側斜め上が北となります。計画敷地は一点鎖線で囲まれた範囲であり、東側の市道上麻生111号線に接しております。この道路は建築基準法第42条第2項に指定されておりますが、都市計画法に基づく開発許可の条件として6メートルに拡幅されます。

図に斜線を引いたものが建築物をあらわしております。建築基準法上では1棟の扱いとなりますが、図面上、上の棟をA棟、下の棟をB棟と表して説明させていただきます。A棟右側とB棟下側の三角印の位置がマンションの出入り口となります。また、駐車場の出入り口は東側の拡幅する市道上麻生111号線から2カ所で、位置は矢印で示しております。南側には、公共施設管理者との協議により、既設の美山台公園に隣接して提供緑地を設けることとしております。

次に5ページをお開きください。B棟地下3階の平面図でございます。この階が最下階となりますが、西側の市道上麻生106号線からの出入り口となるエントランスホール、駐輪場と共同住宅の住戸が5戸計画されております。

次に6ページをお開きください。B棟の地下2階から地上1階の平面図でございます。各階には共同住宅の住戸が8戸計画されております。

次の7ページがA棟地下3階、8ページがA棟地下2階から地上1階の平面図となりますが、各階には共同住宅の住戸が14戸計画されております。

次に9ページをお開きください。A棟の地上2階の平面図となります。この階が最上階

で、6メートルに拡幅した道路からの出入りとなりますが、エントランスホールと共同住宅の住戸が14戸計画されております。

次に10ページをお開き下さい。東側、北西側と西側から見た立面図をお示ししております。中段の北西側立面図は、斜面地での計画から5層と4層の2棟が見えておりますが、エレベーター棟や一部廊下部分がつながっておりますので、建築基準法での扱いは1棟で地上2階、地下3階建ての建築物となります。下の図、西側立面図が建物正面から見たものとなります。

次に11ページをお開き下さい。断面図でございます。断面の位置は図面右側中ほどのキープランでお示ししております。上の図、A-A'断面及び中段のB-B'断面をごらんください。図の左側に建築物の高さを表示しておりますが、平均地盤面から最高の高さは9.99メートルとなります。

次の12ページは建築基準法の制限に基づく等時間日影図となっております。この図は、冬至日において、第1種低層住居専用地域内は、測定水平面が平均地盤面から1.5メートルの高さにおける日影図で3時間、2時間、第1種住居地域内は、測定水平面が平均地盤面から4メートルの高さにおける日影図で4時間、2.5時間の日影時間を示しております。

次の13ページは建物の配置を当初計画と承認時で比較したものでございますが、下の図、当初、B棟西側の事業区域境界から2.06メートルのところを近隣要望を踏まえ、上の図、承認時は6.9メートルに変更しております。

計画の概要は以上でございます。

次に14ページをお開きください。総合調整条例に基づき近隣関係住民から提出された要望のうち、請願事項に関連した要望に対する事業者の見解の要旨を御説明いたします。

1として、事業計画説明会の開催要望に対しましては、要望書の提出期限より1カ月後ぐらいに開催したいとし、また、工事の詳細については工事説明会で協議したいとしております。

2ですが、大型車両の通行禁止や、工事用車両の通行により発生した被害の補償要望に対しましては、大型車両の通行については、被害が発生しないよう万全を期し、被害が発生した場合は責任を持って対処するとしております。

3の、環境影響評価を実施しないのであれば、残地を住宅地として開発しないことを確約すべきとの要望に対しましては、残地については何の計画もなく、御要望のようなことはできないとしております。

4の、土砂災害警戒区域の指定が外されるような斜面の安全対策工事をしてもらいたいとの要望に対しましては、安全性を認めた法律の範囲内で、安全には十分配慮した計画であり、工事中についてもより注意を払い施工するとしております。

次に、請願項目に対する市の見解を御説明いたします。

初めに、請願第55号の請願項目1の、柿生美山台自治会住民に対して建設計画説明会

を開くよう荒川建設を指導してくださいにつきましては、総合調整条例において、隣接住民に対しては対象事業にかかわる計画や工事概要等を説明することとし、周辺住民から説明を求められたときは隣接住民と同様に計画概要等を説明しなければならないと規定しております。事業者には今後とも、近隣関係住民からの要望等に対応するよう、引き続き指導してまいります。また、自治会からの要望等につきましては事業者へ伝えてまいります。

次に請願項目２の、自治会住民が近隣関係住民として総合調整条例に沿って要望書、意見書の提出などの手続を行えるよう、荒川建設及び市当局を指導してくださいにつきましては、総合調整条例においては、事業に起因する騒音、振動等により日常生活に直接的影響を受けると考えられる一定の範囲を定め、計画の早期段階において近隣関係住民に説明を行い、要望等の調整を図ることとしております。事業者には今後とも、近隣関係住民からの要望等に対応するよう、引き続き指導してまいります。また、自治会からの要望等につきましては事業者へ伝えてまいります。

次に請願項目３の、自治会と工事協定を結ばない限り、工事を強行することのないよう指導してくださいにつきましては、総合調整条例第２８条において、対象事業者、工事の請負人並びに近隣関係住民は、対象事業に係る工事について、協定を締結するよう努めるものとする規定しておりますので、近隣関係住民と協定の締結に向け、事業者へ指導してまいります。また、自治会からの要望等につきましては今後とも事業者へ伝えてまいります。

次に、請願第５６号の請願項目１の、川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例改正に反した計画を見直し、計画が条例改正に適合し、周辺環境と調和したものとなるように、指導してくださいにつきましては、当該事業に関しては計画確認通知書を交付しているため、改正条例の適用はできません。

次に請願項目２の、アセス逃れをやめさせ、環境影響評価を実施するように指導してくださいにつきましては、今回の事業計画が指定開発行為及び複合開発事業のいずれにも該当しないことから、事業者に対して、川崎市環境影響評価に関する条例第７４条に定める自主アセスの申し出を行うよう指導したところでございますが、事業者からその申し出がございませんでした。

次に請願項目３の、急斜面地内での安全対策に万全を期すよう、指導してくださいにつきましては、事業者は、安全性を認められた法律の範囲内で、安全には十分配慮した計画をして工事を進めるとしております。事業者に対して、今後とも安全の確保に努めるよう指導してまいります。

次に請願項目４の、住民無視の態度を改めさせ、計画説明責任を果たし、住民要望に誠実に応えるよう、指導してくださいにつきましては、事業者に対して、今後とも近隣関係住民からの要望等に対応するよう、引き続き指導してまいります。

以上で説明を終わらせていただきます。

山田益男 委員長 説明は以上のとおりです。

ただいまの説明につきまして、質問等がございましたらお願いいたします。また、意見・要望等もございましたらあわせてお願いいたします。

佐野仁昭 委員 では最初に、14ページの事業者の見解についてなんですけれども、これだけではないですよ。ひどいことを言っているんですよ。とりあえずこの出された内容で確認したいんですけれども、説明会は要望書提出後1カ月などということは許されるのですか。こんなものを平気で見解を出させて、はい、そうですかというわけにいかないですよ。この辺、見解はどうですか。このことについて何か指導をなさったのかどうか。

ついでに質問をやりますけれども、回答書を私も見させてもらいました。ひど過ぎますよね。回答の中で、高さについてどうなのだと規定を聞いているのに、おのおのの建築の高さを起点として判断いたしますなどと、本当に木で鼻をくくったような回答をしているんですよ。もともとどこを基準にして高さを設定しているからこうだと説明するのを、全く説明を果たしていない。

それから2番目に、なぜこの地上2階地下3階という形でやっているのか、どういうふうになっているのか説明してくれ、地盤面はどこでどのように決めたのか、改定される予定の斜面地建築物条例には抵触しないのかどうかということの説明してくれと言っているのに、回答は、法律上の専門知識が必要で、1級建築士でもよく勉強していないとわからないくらい大変難しいことですので、御説明を省かせていただきますと。ふざけていますよね。自分たちはちゃんと法律にのっとってやっているというのだったら、正々堂々とその説明をするのが当然じゃないですか。高度な知識が必要だからあなたたちには言わなくてわからないだろうと、こういう態度ですよ。

それでマンション計画について、与える影響を危惧していることに対する回答は、当社の当計画は良好な開発マンションと考えており、御近隣の住環境もよりよくなると考えており 計画変更しろということではできませんし、御心配の点については電波障害以外はありませんと、こうやってぬけぬけと言い逃れているんですよ。自分たちは法律に基づいて自由に建築できる民主主義の世の中でやっているんだと。ああいう法律ぎりぎりのことをあの手この手でやって、とんでもない計画をやる、こういう業者が出るからこそわざわざ斜面地建築物条例を見直さざるを得なくなっているわけですよ。こういう対応についてどういうふうに考えていますか。まず率直な見解を教えてくださいたいのですが。

嵯峨野 まちづくり調整課長 ただいま委員おっしゃられたように、住民説明会等で不適切な答弁等があるということは、市としてもある程度そのようなことではないかという認識はしております。ただ、今現在、総合調整条例を扱っている中で、総合調整条例の規定に適合していないかということをお業者に言われますと、そのところについては適合していないとまでは言えないという形で、今回、承認をおろさざるを得ないということになりました。ただ、委員おっしゃられたように住民の方々に対する事業者の説明としては、もう少し丁寧な説明をするようにという指導はしておりましたけれども、なかなか聞き入

れてもらえないところもあったということでございます。

佐野仁昭 委員 法律とか条例は当然ある程度良識ある業者とか善良な業者を前提にしてつくるから、性善説ですよ。結局、まさかそこまでやらないだろうというふうになっていると思うんですけども、こういうふうなことをやられてしまえば、今、総合調整条例に曖昧な部分が残っているからこそ、向こうがそのすき間についてこういうろくでもないようなことを だって、普通は看板を設置したらまず説明会ですよ。要望書を出してから1カ月後にやるなどということを平気でぬけぬけと言わせて、それに対して指導ができないような条例ではやっぱりおかしいのではないですかね。その点について、局長、見直すべきだと思うんですけども、とにかく私は荒川建設規制条例というのをつくりたいと提案したいぐらいだけれども、そういうわけにいかないから、一つ一つこういう部分があるという条例のすき間を縫ってこうやって全く誠意ある対応を示さない、それが通ってしまうという現状を踏まえて条例を見直す、ちゃんと曖昧な部分を残さないように、看板を設置した後に説明会を開いて、その上で要望書提出ができて意見が反映されて、周辺住民、近隣住民にちゃんと皆さんの意見が反映できる制度に見直すべきだと思うんですけども、見解はいかがでしょうか。

金子 まちづくり局長 今回のこの事案に限らず、過去の企業が実施してきた案件をいろいろ我々も見ておりまして、その辺の経緯をさかのぼってみると、企業のモラルの面で指導が出せるところがないのか、そういうふうに思わしめるような形跡が認められます。それは私どもも、実際いろいろなところへ出しているさまざまな職員も感じていると思いますし、あるいは地域の住民の方々にとってもそういう部分は確かにあるのではないかと、そこは私ども察しております。

ただ、法律あるいは条例という仕組みをどうつくるか、どう運用するかというのは、私どもに課せられた責務を公平な形で運用をせざるを得ない。これは私どもの責務でありまして、今の総合調整条例のもともとの目的、趣旨として、本来必要な法律に基づく手続の前にさかのぼって、一定規模以上、一定の条件を課したそういうものに対してはしかるべき手順、周辺の住民の方々に情報を提供して、説明会などの場をしっかりと用意をして、それに対しての住民からの要望などを受け、それは私ども市の行政の考え方としてほかはない、通常の法手続に先立ってそういうものをしっかりと手順として踏ませる、これは総合調整条例の目的としてしっかりあると私ども考えておりまして、それをできるだけ私どもとしては実際の日々の運用の中でその目的にかなうように執行していく。その部分について、いろんな事業者の方がいらっちゃって、あるいは地域的な特性によっていろんなあつれきが生じる、今回のこういうようなケースもあると承知しております。ただ、だからといって法律あるいはそれが関連する条例そのものについて、本来の法律あるいは条例の趣旨を逸脱するような形での制度の見直しは慎重に行わなければならないと考えてございます。

粕谷葉子 委員 今のお話を伺っていると、私はまちづくり委員になって、今回だけで

はなくてずっとやってきて、ちょっと前でも蟹ヶ谷のところを皆さんも見たことがあると思うけれども、すごくひどい斜面でしたよ。ここにと思うところがあった。それで今回見たところも同じくらいひどい斜面ですよ。ここに家がと思うわけ。荒川建設と聞けば、横浜でも、また高津区の久本でもあったんですよ。たくさん問題を出している企業じゃありませんか。そのためにこの条例ができたと言っても本当にいいぐらいのところですよ。それなのに、この条例をつくるに当たっておくれてしまっただけは、この荒川建設という会社が住民も行政も市議会さえも無視をしてこれを建築する、こういう企業は社会的通念上も環境上も全くあってはならないことだと思うんですよ。

そのためにつくった条例だから、今後、7月から施行と12月の議会でおっしゃったかしら。だけど、7月から施行であっても、特例でほかの都市はやっているところもあるんですよ。こういうのをとめて、先に特別な条例でここだけはとめましょうとやっているところもあるんですよ。何でそれができないのですか。それは私たちもやらなければいけないと思いますよ。こういう企業だもの、ずっと見てきていますから。住民の皆さんだって、こんな企業を相手にして住民の皆さんだけでやっていけるわけがないじゃない。特例でこういう条例をカバーする、そういう条例をできないのですか。ほかの都市ができるのを何で川崎市ができないかと思えますから、教えてください。

金子 まちづくり局長 私ども斜面地条例の検討に関しまして、過去のさまざまな案件の中で特に問題とされるようなもの、それが規制を強化する場合にどういうところが最も重要であるのか。一方では財産権の制約を新たに加えるという部分のバランスを考慮するところがございます。検討においてはそこは学識者も入れて慎重に検討させていただいたところがございます。今回、パブリックコメントも経まして、私ども前回既にお示しをさせていただいております方向で、基本的な考え方にのっとった形で、改正に向けてできるだけ早く議会のほうにお諮りができるようにということで準備を進めてございます。

説明の中で、施行についていつになるのかという御指摘があったかと思えますけれども、今回の条例の改正の内容は、思い切って私どもは規制の強化をさせていただいたと考えておりますので、通常、規制の強化を行う場合には一定の周知期間を設ける、これは法制上必要とされておりまして、6カ月が必要というのが市の条例のほかの案件でも守られているところがございますが、私どもはそれを特に3カ月に短縮して、今の予定でございますと7月1日に施行する、そういう法制的に見ても誤りのない準備をしっかりとした上で臨んでいきたいと考えてございます。

粕谷葉子 委員 結局、それができるかできないかだけ答えてもらいたかったの。7月にやるのはわかっているの。3カ月置くのもよく説明を受けています。だけれども、先ほども言ったように、こういった企業の場合にストップをしなければいけないでしょうと言っている。そのためにできた条例なのだから。ストップをするには特別な条例をつくるなり、あるいは今すぐなら間に合うのだから、もし建設の申請を承認した責任を考えるので

あれば、ここだけでもとめなければだめだと思いますよ。

以前、沼沢委員か河野委員かどちらかが駆け込みはないのかと聞いたところ、ありませんと答えましたよ。あれはおかしいなと私は思ったんです。麻生区のほうに2件ぐらいいたしかあったなと思っていました。でも、ないと言うからちょっと安心していただけ。それだっておかしなことじゃないですか。これは間違いなく駆け込みでしょう。局長、やっぱりとめましょうよ。長い答弁はあれですけれども、ぜひとめてください。これは本当に川崎の市民の意気がかかっていますよ。

佐野仁昭 委員 そういう応援演説をいただいて、本当にみんな怒っていますよ。みんな会派共通の思いだと思うんですけども、本当にこれはひど過ぎる。市民はルールに従ってちゃんとやっていますよ。市民はルール違反をしたことはないじゃないですか。市民は条例手続上、なおかつ条例についてもちゃんと説明を受けていない中でも、いろんなことをわざわざ市に行って、インターネットからも情報を仕入れて、意見書だって、説明を受けていないのに、でも出さなければ意見を出せないということをやっているわけですよ。何ですか、これは。それをとめられないで、行政も、まちづくり調整課の皆さんだって本当に砂をかむ思いでやっていらっしゃると思うんですよ。こんな業者に足元を見られて、こんなやり方をやられて、市のこけんにかかわりますよ。

それだから総合調整条例をちゃんとルールに従って 別に強化しろと言っていない。今のルールにちゃんと従ってやってくださいという強化を求めているのですけれども、どうですか、それぐらいの強化というのはできるのではないですか。先ほど答弁をいろいろおっしゃっていただいたんですけども、よくわからなかったので再度御見解を教えてください。

金子 まちづくり局長 総合調整条例そのものの、その後想定されます法律に基づくさまざまな行為の前に、あらかじめ周辺の住民の方々に情報提供をさせていただき、そこからの御要望、御意見を受けるといふ本来の趣旨は大変重要なもので、そういう条例を我々が自主的につくっているというのは市にとっても誇りだと思います。ただ、この運用に当たって、繰り返すようで申しわけございませんが、過去の経緯も見ますと、企業の社会的な信用を疑わしめるような特定の危惧があるように認識しておりまして、そういったところが実際の運用においていろいろな課題を私どもに言っている部分があると思っております。ですので、運用の中で今回のこういう事案に対して私どもとしてできる限りの指導の努力をしてきたところはあるのですけれども、今後、まさにこの後控えておりますいろいろな事業に関しましても、しっかり関連する制度も活用しながら、本来の条例あるいは法律の目的に沿う形で運用がなされるよう改善を検討していきたいと思っております。

佐野仁昭 委員 ぜひその辺を徹底していただかないと、1カ所でそれでいいとなってしまうたら、ちゃんとやっている企業だって、何だ、あれは、ひどい話じゃないかと逆にどんどん本来やるべきことをやらなくてもいいみたいなことが慣例になっていくということで、そこは引き締めていただきたいと思いますけれども、そこはぜひ条例改正を含め

て検討していただきたいと要望しておきます。

以前の久本のときの件は、地盤のどこを平均地盤面にするかというのがわからなくて、高さとかいろいろ議論していても、よく的を射なかったのですが、今回はそこら辺はちゃんと確定して出されてきているのですか。

白井 建築指導課長 斜面地条例の中では高さの規定については及ばない、これは前回と変わりません。ただ、今回は荒川建設のほうから高さの算定の図面は出させております。市のほうでもその内容はチェックしております。最終的な判断は建築主事が確認申請の中で判断することとなると思うのですが、市の基準に照らしても明らかにおかしいというところはございません。

佐野仁昭 委員 わかりました。では、それを前提に伺いますけれども、回答の中では日影の被害はないと書いてあるんです。日影被害がないというのではなくて、現行法上、地上の平均地盤面から、この計画ですと第一種低層住居専用地域は1.5メートルからの日影が影響が出ますよね。この1.2ページなんですけれども、第一種住居専用地域は4メートルからの日影の被害。だから、同じ1つの図面でも日影の図がずれているのは、基準となる高さが4メートルか1.5メートルかで影が落ちるところが変わってくるということがこの図でわかると思うんですけれども、反対側の西側は地下になってしまうわけだから、建物の高さが2.7メートルで本来影が落ちるはずなのに、基準法上、影が出ないという扱いになっているわけですよね。でも、実際には西側に影が出ますよね。この影響というのはどの程度把握されていますか。

白井 建築指導課長 斜面地条例の中で、先ほど申し上げたようなチェックはあくまでも建築基準法に基づくチェックでございますので、当課においても同様な平均地盤と高さですので、実際の影の図面というのは提出はされておられません。

佐野仁昭 委員 実際に影が出ると、2.7メートルですから、大体お昼前後まで相当なところが日影被害が出ますよね。それすら向こうは影なんか落ちないと、建築基準法上をもって言っているわけですよ。

だから、私は何が言いたいかというと、ほかの会派の方も代表質問でなさっていましたが、やっぱりこれは切り土も規制することが必要なのではないかと。地下室マンションということでこういうことが許されてしまう。地上何階地下何階、切り土をやってそうやってやるということができてきてしまうわけですから、このことも含めて見直す。斜面地条例の見直しには入っていないけれども、そういうことも考慮する必要があるのではないかと。思うのですけれども、その辺はどうですか。ちゃんと高さ、階数なり何とかを前提にして良好な住環境を形成するというのを前提にする。それはいかがでしょうか。

中村 指導部長 斜面地条例につきましては、盛り土を前提として、盛り土したことによって高さを高くして周りに影響を与えるものについて規制して、良好な環境を維持していきたいということなので、今、切り土につきましては特に規制はしていないのですけれども、ただ切り土の中でも階数等については規制されているということです。ただ、今委

員がおっしゃいました日影等に関しましては、斜面地条例の中では特に規制しておりませんで、建築基準法の確認の中で行っていくことにつきましては、建築基準法にのっとった規制の中で実施させていくことになると思います。

佐野仁昭 委員 ですから、建築基準法は平均地盤面からの高さで用途地域によって4メートルとか1.5メートルからの影にしかかかっていないわけだから、地下の部分に当たるところは影があったとしても落ちていないという扱いになってしまうわけです。実際に第一種低層住居専用地域に住んでいる方が丸々日影がかかっているのに、影が落ちていないなんていうのはあり得ないじゃないですか。そういうところの一つ一つを現状に合わせて適用していけるような考え方を持っていないと、地下という扱いになって、平均地盤面が途中からに位置づけられる。盛り土して上に上げるのか切り土して下げるのか、いずれにしても平均地盤面を前提にしている、こういう考え方をこういう日影のところには適用しないとか、何か考えていかないと、こんな良好な住環境のところこういうものが平気でできて、自分たちが良好な住環境を脅かされて何も改善できないというのはちょっとおかしいと思うんですね。ぜひそこは検討していただきたいと思いますし、西側の部分の日影の図面はぜひつくらせて、どれだけの影響が出るのかというのをちゃんと実情に合わせて把握できるように検討していただきたいと思いますので、それはぜひ資料作成をお願いしたいと思います。

それから、これだけの規模の先ほどアセス逃れという話があって、複合アセスにはならないけれども、自主アセスで要請したら断られたという話でしたよね。その辺の経過をもう一度教えていただけますか。

小林 環境評価室担当課長 私ども環境評価室としましては、この事業計画は297人ということで規模要件としては該当しないのですが、規模要件としております300人に限りなく近いということで、そこの部分についての自主アセスを指導したところでございます。それに基づきまして、事業者のほうからは申し出がなかったという経過でございます。

佐野仁昭 委員 それから4ページ目のところで、真ん中が抜けてしまっている、面積も含めてアセス逃れという指摘を受けていますけれども、将来的にここがもし事業が何かされた場合にはどういう扱いになるのですか。

小林 環境評価室担当課長 今使われていない土地についてもし事業計画があるということであれば、そこは複合開発事業という形の中で指導していくことになると思います。

佐野仁昭 委員 だから、そういうことをよく悪知恵を働かせて、計画がないと言ってしまえば複合アセスにかからないから、まさにアセス逃れですね。アセス逃れの何物でもない。それで私が聞きたいのは、例えば平坦なところだったらそこだけ柵をして、何も事業はないと言って言い逃れて何も手をつけなくてもいいんだけど、ここは斜面ですね。下から工事をしていく場合に、一切ここは手をつけなくてできるのですか。周りを削って、造成する場合にここだけが土地が残る。周りのはり面を整形していますから、

一切ここに手を触れないで工事をするというのが可能なのですか。

日野 まちづくり調整課担当課長 中央の四角い土地の部分でございますけれども、建築敷地につきましては、4ページの図面、土地利用計画図で一点鎖線で囲まれている内側になりますけれども、この四角い土地利用しない土地のちょうどマンション出入り口と書いてございます白抜きの部分につきましては、開発区域に含めるという形で総合調整条例上も申請が行われております。一部斜面、整形するところについては開発区域に含めるということで、いじる区域に関しては明確にした上で申請は行っております。そういうことでございますので、それ以外のところにつきましては土地利用、あるいは造成計画がないものと考えております。

佐野仁昭 委員 そうやって一部、開発区域に含めているわけですね。だから、これはアセスとしてちゃんと環境影響評価を受けられるように、そこも荒川建設のために制度を強化しなければいけないというのは本当にひどいんですけれども、アセス逃れを許さないためにも見直していく。ちゃんとアセスとして環境影響評価の対象にするというのは常識ですね。道理ですね。その辺、向こうはやる気がないみたいですが、でも指導を強化して、再度、環境影響評価を行えという指導をすべきだと思うのですが、見解を教えてください。

小林 環境評価室担当課長 最初の段階で規模要件に該当しないということで自主アセスの指導をした際に、計画はないということでしたけれども、その間、住民の方からの声とかをあわせて、その部分については計画が本当はないかということで私どもの今のアセスの条例の中で事業者のほうには確認を行ってきるところであります。ただ、結果としましては、今のこのような状態になってしまっておりますけれども、事業者のほうには引き続き環境配慮をしていくようにという形で指導をしているところでございます。

佐野仁昭 委員 市の見解として確認したいのですけれども、これはアセス逃れと思えますよね。自主アセスを促しているわけだから、アセス逃れに限りなく該当すると認識しているということでしょうか。

小林 環境評価室担当課長 アセスという部分でいきますと、結果としてそういう形で限りなく計画の要件を下げてきておりますので、そこはそういう認識をしております。

佐野仁昭 委員 わかりました。それから、これだけの規模の事業計画ですと、6%の提供公園のほかに4%の保全配慮緑地を確保しなければいけないと思うんですけれども、4%部分というのはどこに該当するのですか。

長瀬 開発審査課長 まだ私どものほうに開発許可申請書が出ていないものですから、これについては把握しておりません。

佐野仁昭 委員 保全配慮緑地が確保できるということは、指導は当然されますよね。

長瀬 開発審査課長 基本的に今回については公園緑地課のほうとの協議になっていきますので、当然、公園緑地課のほうで協議を行っているという認識に立っております。

佐野仁昭 委員 その場合に、伐採してしまったというのですけれども、本来ちゃんと

緑地として残すというのが前提だと思うんですけども、木を切ってしまってその部分だけというのはどうなんですか。

長瀬 開発審査課長 通常、樹木を伐採した場合についても、復元緑地ということで新たに緑地を設けた形で指導しているというのが一般的になっています。

佐野仁昭 委員 わかりました。それから、4ページの図であわせてやりますけれども、6メートルの道路を前提に工事計画がされているのですが、道路の土地所有者の方の同意を得られないと、6メートルとして確保できないと思うのですが、この辺、同意を得られなかった場合に拡幅はどうするのですか。

長瀬 開発審査課長 図面を見ていただくとわかると思うんですけども、今現在、公道に接した形で2メートルセットバックしたところからやるとなっている。その同意につきましては、今回セットバックした部分をいじるという前提の中で同意を求めることになっています。事業者については、同意が得られない場合は土木のほうと再協議を要するというので、実は先週、事業者のほうから麻生区役所道路公園センターに対して再協議をしたいという申し出があって、今後協議をしていくという話で聞いております。

佐野仁昭 委員 全くこの道路に触れないで工事計画をつくれるのですか。結局、そこに同意を得られないからといって、別に道路をこちらにふやすとなると、斜面になっているわけですから、切り土か盛り土をしなければいけない。計画自体が変わってしまいますよね。だから、この計画自体が成り立たないという認識でいいのか。

長瀬 開発審査課長 今の点も踏まえて、麻生区役所道路公園センターのほうは詳細協議に入っていると考えております。

佐野仁昭 委員 そうすると、協議はどうなるかわからないけれども、結局同意が得られなかったら、この計画自体、見直さざるを得ないという理解でよろしいということですね。

長瀬 開発審査課長 同意が得られない場合については、現道の部分、今の既存の道路部分をいじらない形で土木のほうで協議を行っていくと思いますので、同意が得られないとしても6メートル確保できるという話の中で道路管理者が協議してございます。

佐野仁昭 委員 そうすると、自分たちのほうに確保して6メートルとかじゃなくても、この計画どおり得られないのを前提にやってもいいという話なのですか。

長瀬 開発審査課長 今回の拡幅部分につきましては、今現在は民地部分をいじった形で道路整備をしながら拡幅していくという話になっていると思うんですけども、同意が得られない場合につきましては、その部分はいじらないで、拡幅した部分の中で道路整備を行っていくという協議になると思います。

佐野仁昭 委員 そうすると、段差ができてしまうじゃないですか。こっちにふやすには道路をかさ上げするのか、切り土して6メートルを確保しないといけない。切り土すれば、今の既存の道路と私有地との間に段差ができてしまいますよね。これはどうするのですか。

長瀬 開発審査課長 その部分も含めた形で協議を行っていくと聞いております。

佐野仁昭 委員 こういう道路が許可できないようなところは市として認めないでください。そういう立場で対応していただくように道路公園センターに言っていただきたいと思います。

長瀬 開発審査課長 わかりました。

佐野仁昭 委員 最後に、資力の問題なんですけれども、これは開発審査課のほうの判断になると思うのですが、事前にいろいろと調査した内容を見ると、いただいた資料を拝見すると、荒川建設さんは今、債務超過状態だと。3期を超えて赤字の企業で、主要取引銀行からの融資を受けられないという現状があるということなんですけれども、資力について、やり始めたのに途中で倒産とかなんとかとなった場合に本当に大変なことになると思うんですが、その判断はどのような形で、何を根拠にして資力について判断されるのか、その辺はいかがですか。

長瀬 開発審査課長 資力につきましては、今回の工事に伴う資金計画書を出させます。その資金計画書に書かれてある工事の合算数字に対して今回の事業主がみずからの自己資金でやるという話になれば、それに対する金融機関が発行する残高証明書を見て判断します。もし残高証明書ができない場合につきましては、金融機関が発行する融資証明を見て、工事の合算の金額があるかどうかという判断を行っていくようになります。

佐野仁昭 委員 そうすると、例えば住民説明会の報告書だって記載にうそがあったという話が出ているんですけれども、書類自体を捏造と言うとまた語弊があるのかもしれないけれども、書類もちゃんと正しい正規の書類として出されているのか、一つ一つ各銀行等に確認をしてチェックするところまで市として可能なのでしょうか。要は本当に資力について適正なのかというのを判断しないと、いろいろな資料も拝見しましたけれども、相当大変なのではないかと客観的に見て思うんですけれども、いかがですか。

長瀬 開発審査課長 先ほども御説明しましたけれども、基本的には今現在わかるのは、工事費の合計額に対して、直近の金融機関発行の残高証明をもって判断するようになります。

佐野仁昭 委員 例えば久本の工事のときに出された資料と、またこっちでも同じ資料と、1つの資料をあちこちで転用して、果たしてそれで見たら、結局それしかなかったという話にならないですか。

長瀬 開発審査課長 開発許可申請に求める資料というのは直近ということですから、申請を受け付けする3カ月前の公の資料ということでやっていますので、久本のほうとはリンクしないと考えております。

佐野仁昭 委員 わかりました。では、その辺は適正に、逆に言うと、そんなところにはしてほしくないというのは審査の中でちゃんとしていただかないと困ると思うので、適正については強く要望しておきます。とりあえず結構です。

尾作均 委員 ほとんど佐野委員が質問されましたので、残りの部分をちょっとだけ時

間をとらずに質問したいと思うのですが、まず許可に関してなのですが、あくまでも仄間の域を離れないのですが、埼玉県で霊園の造成が不許可になった。これは条例制定前に不許可になったということなのですが、内容的には書類を受理する前にその条例ができる予定になったので不許可にしたということなのですが、こちらの経過を見ますと、昨年9月に設置届の受理をして、12月に承認通知書を交付しているということなのですが、そのころは斜面地条例は検討を十分にされているころだと思っただけですね。そうしますと、埼玉県のケースを当てはめると、同じ理由で不許可をすることも可能だったのではないかなという気がするのですが、その辺の見解はいかがなのですか。

白井 建築指導課長 埼玉県の事例は私どものほうでもお調べをさせていただき、21年の墓地条例の改正ではないかと思っただけで、探してみました。ただ、その事例では条例の改正に伴って事前協議をその前にしているものについては経過措置として許可をするという情報しか出てこなくて、条例改正後の経過措置はあるのですが、不許可にした事例というのがわからずに、今回、私どもの斜面地条例の改正も同様ではないかと思っただけでございませぬ。

先ほどの委員の御質問の中で説明報告書の提出がありましてから斜面地条例のほうは受け付けをしております。11月2日に斜面地条例のほうの受け付けをしております、現行条例の適用をされる時期でございませぬ。改正のほうも、基本的には条例の受け付けをもって条例適用がされる予定でございませぬので、その時点で適用させるのは難しいと思っただけでございませぬ。

尾作均 委員 それと、先ほど佐野委員から質問があったのですが、荒川建設工業の資産内容なのですが、簡単に会社の概要とマンションの建設実績と、できればマンションの販売実績がわかればお願いをしたいのですが。

嵯峨野 まちづくり調整課長 今のところ委員のおっしゃられたことについてまだ調査を行っておりませぬので、お答えできません。

尾作均 委員 何でこんな質問をしたかといひますと、工事の許可を受けていて、建設会社に丸投げするのだったらまだいいのですけれども、許可証と一緒に全て売却をしまつて、全く違う業者がこの工事に取りかかるという可能性もなきにしもあらずだと思ひますので、ここで幾ら荒川建設工業さんに対する請願を審査しても、業者さんが全く変わつてしまうということになると、また一から同じことを繰り返さなくてはいけなくなる可能性がありませぬので、その辺はどのように考えていますか、お伺ひしたいのですが。

嵯峨野 まちづくり調整課長 荒川建設工業の今までのほかのマンションの事例を見つてみますと、完成するまでは荒川建設工業が一応かんでいふような形にはなつていふものがあるんですけども、ただ、実際の販売ですとか施工に関しましてはほかの会社と一緒にやつていふ事例が多く見受けられることになりませぬ。施工につきましては、ほとんど別会社、別のゼネコンさんがやつていふので、工事の施工に関する協定等につきましては、工事施工会社と住民との間で取り交わすことになりませぬ可能性はあると思ひつていふま

す。

尾作均 委員 ということは、総合調整条例に基づく28条の工事協定というのは、許可がされて工事が始まりますから、こういう内容で工事をやりますよという協定になると思うのですが、それまでは荒川建設工業さんがしっかりと地域に説明をして同意をいただかなければいけませんよという解釈でよろしいわけですね。

嵯峨野 まちづくり調整課長 工事施工に関しましては、工事の協定書という形なると思われます。工事の協定書につきましては、総合調整条例ではなくて、中高層条例のほうで工事協定等を結ぶように市のほうがあっせん、調定をできるような制度がございますので、そちらのほうの制度を使っただきまして、実際の工事施工者さん等とやることになれば、このような制度の中で市のほうが中に入ってあっせん、調定をして工事協定を結んでいくような形になると思っております。

尾作均 委員 今、嵯峨野課長が調定、あっせんの話をしたのですが、調定、あっせんは努力義務であって、その話し合いがつかなければ、その間、工事は進んでしまうんですよ。ですから、今おっしゃっているような形だと、地域の方たちの要望は聞きますよと言いつつも、いつの間にか工事が終わってしまっているという状況にもなりかねないので、その辺はきっちりと行政側で指導していただかないと、意味がないものになってしまうと思うのですが、いかがでしょうか。

嵯峨野 まちづくり調整課長 工事を行うゼネコンさんというのは、工事を行いますので、地域の方に御迷惑をかけるということはわかり切っていることですので、自分たちの利益も伴いますので、そこにつきましてはゼネコンさんとしましては地域の方と十分話し合いをして、今までの大きな工事につきましては工事協定を結んでちゃんとやられております。工事協定を全く結ばないでやるということは今のところ市としては余り考えておりません。

尾作均 委員 わかりました。工事協定に関連してなのですが、大型車両の通行なのですが、あそこの6メートルの予定地に出てきますと、左折をしますと一方通行路で、大型車両通行どめ、たしか5トン未満の規制があったような気がするのですが、そうしますと、あくまでも中型車両であそこの工事を進めていくという解釈でよろしいわけですか。

嵯峨野 まちづくり調整課長 建設緑政局の道路管理部管理課のほうが道路の管理をしておりますので、この間聞いたところでは、特にそういうような制限はないということは聞いておりました。

尾作均 委員 済みません、私の勘違いでしょうか。ただ、あそこへ入ってきますと、90度に曲がる細かいカーブを出ていけないと一方通行路を出ていけない道路なので、とても大型車両などは通行できる場所ではございませんので、その辺は車両の台数も変わってきますので、業者さんと道路公園センターさんにしっかり確認をした上で、柿生美山台自治会の皆さん、また日光台自治会部分も通りますので、車の台数ですとか搬出経路をきっちり確認していただけたらと思うのですが、いかがでしょうか。

嵯峨野 まちづくり調整課長 今、委員がおっしゃられたことにつきましては、道路公園センターと建設緑政局の担当部署と協議いたしまして、もう一度最終的な判断をどこでどのようにするのかということについて確認をいたして、事業者のほうにも示していきたいと考えております。

尾作均 委員 最後に1問、確認なのですが、4ページの図面で、先ほど佐野委員から話がありました空白地とありますが、一点鎖線のところは開発区域内に含まれているということだったのですが、ここが全体の中の宅地開発計画になっているということは、この部分は今後、開発はできないという解釈でよろしいわけですか。

長瀬 開発審査課長 未利用地の部分の話でよろしいですか。基本的には開発というか、土地利用は可能だと判断しております。

尾作均 委員 ということは、開発計画の中に含まれていて許可をとっていても、未利用地の部分は後から開発は可能だということですか。

長瀬 開発審査課長 未利用地の残地部分については今回の開発区域から外れていますので、何らかの土地利用は可能だと思います。

尾作均 委員 では、将来的には土地利用される可能性は十分にあるということでもいいわけですね。

長瀬 開発審査課長 今現在は土地利用はありませんという話はされています。ただ、未利用地として残っている場合につきましては、何らかの土地利用は可能だと考えております。

尾作均 委員 これ以上聞いても答弁は一緒だと思うのですが、地域の方たちもその辺を心配されているので、業者さんにきっちりと確認をした中で、何らかのお約束を取りつけるとかいう形のものがとればいいのかと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。とりあえず結構です。

吉田史子 委員 1点だけなんですけれども、今までいろいろな委員が思いを語ってくださったところなのですが、もちろん行政、市の皆様も先ほどの請願に対する見解の中でも、また答弁の中でも真摯な態度で指導して下さっていると思うのですが、相手が相手ですし、指導以上のことはできないとは思いますが、指導の仕方というのでも考えていかないと、今後非常に大変だと思うんですね。そのときに、これまでの指導の仕方でも果たして十分効果があったのかどうかというところで、今後どのような指導の仕方というか、紳士的な態度でやっているだけでは多分右から左という感じに、ぬかにくぎというか、そういう形になってしまうかと思うんですが、本当に効力のある指導ということを考えてときにどんなことができるのか。今までの指導の仕方と今後の指導についてのお考えを伺いたいと思います。

嵯峨野 まちづくり調整課長 今までの指導といたしますか、条例ですとか法令に基づいたことであれば、それに基づいた形で強く指導して従わせるという形で進めることはできますが、単なる行政指導ということになりますと、行政手続法などにも行政指導の範囲が

定められておりました、あくまでも事業者の協力のもとに行わなくてはならないという定めもございますので、そこら辺のさじかげんを見ながら指導という形をとっていかないとできないと思っております。

金子 まちづくり局長 制度の運用の部分はさまざまなケースがございまして、事業をやろうとされている方、あるいは地域の立地条件、今までの過去の経緯、今後の周辺に及ぼす影響、さまざまな案件の中身に沿って、私どもは日々さまざまな指導をさせていただきながら必要な行政処分を適切にやっているということでございます。ただ、さまざまなケースがある以上、どのように指導を改善するかというのは一概には言えません。今回の請願のケースなどにもございましたとおり、私どもとしてはさまざまな情報を申請者からいただいて、それをもとに行政手続法にのっとりたルールに基づいて判断をしていくわけですけれども、必ずしもそれだけではなくて、それ以外のさまざまな情報がありますので、それらも加味しながら必要な手段を講じていく、そういう措置がとれるものがあれば、それはしっかり踏み込んで調査、判断をした上で指導をさらにしっかり行う。それはさまざまなケースがあろうと思しますので、研究していきたいと思っております。

吉田史子 委員 正論としてはもちろんそういうやり方はあるんですけれども、相手のほうも、これまでの資料とか今までの質問の内容を聞いてきても、本当に法律とか条例のぎりぎりの際のところに来ているわけですから、相当ウルトラC的な指導をしないと何ら効果がないというか、相手にとってはそのことぐらいわかった上で攻めてきているわけですからね。300人のところを297人とか、残っている残地のところでも、また何年後かに絶対建つに決まっているんじゃないかというのは本当にわかるわけですよ。そういうところを法律とか条例とかには一応触れていないから何もできずに、指をくわえて見ていただけということで環境が侵されたり、あるいはそこに住んでいる方々の安全が侵されるというのがあってはならないわけですので、ルールはルールとしてももちろんあるし、指導は指導としてあるんですけれども、先ほど粕谷委員もおっしゃっていたように、特例で対応していくとか、一般論ではなくて、この案件に関しての特別な方法なりなんなりというのを本当に真剣に考えていかなければいけないと思っておりますので、そこは本当に強く要望いたします。

勝又光江 委員 話がずっと荒川建設のひどさが各委員からこの間出てきているんですけれども、私も一番最初に荒川建設が住民の皆さんに説明会をしなければいけないというときに、文書で説明というか近所を回っている中に、当敷地は傾斜地であり、斜面を利用して日当たり通風のよい計画となっていて、建物の高さも接道面より余り高くなく、周囲の景観に配慮した計画となっていますというような見出しで書いたものが渡されているんです。渡されているんだけど、説明会は全くされていない。これが総合調整条例の流れですと皆さんが、先ほど局長も、これはこのとおりに行けばいいのだと私も思ったんですけれども、実際はそうではないということがあっていろいろ問題が出てくるのではないかなと思うんです。

ここに書いてあるように、総合調整条例の中には、事業者は標識を設置した後、すぐに説明をしなければいけない、近隣住民に説明をするのは義務であって、周辺住民に対しても申し出があったら説明をするというふうになっているんですけれども、そういう意味では住民が14日から21日以内に要望書を出さなければいけない、それまでに説明会はしなければいけないとなっていながら、それもされないで、工事事業者が決まってから説明をしますからみたいなそういう流れがずっとあって、住民にしてみたら、先ほども話がありましたけれども、この条例どおりに要望書がその日にちが来てしまえば出さなければいけない、市長への意見書についても、その時期が来たら出さなければいけないということで、本当にあらゆる手だてを尽くしてこういうことをしているんだと思うんです。ところが、事業者にしてみたら、説明会は工事事業者が決まってからという答弁をしているとかいうことで、ほかのところでもこういう形でやってきたんだと思うんですけれども、いかに条例があっても、そのとおりにとはなかなかしていない、そういうところに住民の人たちが一番不満というか不安というか、そういうようなことを感じているんだと思うんです。

先ほども条例については見直しをしていくとか、何かしていく必要があるということで、そこら辺はやっていくということも意見としては出ているんですけれども、私はこの条例どおりに事が運ぶということをもっと強く事業者に対して言うべきだと思うのですが、その辺についてはどうなのでしょう。標識を立てた後、すぐに説明会を行って、要望書を出せるような状況をつくっておくということが本当に大事だと思うんですけれども、そういうことがなし崩しで条例の手续だけが進んでいっている。業者側に対する利に益するようなやり方がされているということについてはどうかと、先ほどもこの条例を見直したりとか、部分的には変えていく必要もあるのではないかという話も出ていますけれども、その辺については先ほども答弁いただいていますけれども、もう一度お願いしたいと思います。

嵯峨野 まちづくり調整課長 今、委員がおっしゃられたことは条例の14条の近隣関係住民等への説明ということだと思います。説明会ということが一番最初にこの条例の中ではうたわれておりますので、説明会をしなくてはいけないと思われている方も多くいらっしゃると思っておりますが、近隣住民への説明の仕方として説明会が1つあり、書面による説明が1つあり、その他の適切な方法によって説明するという3通りを条例の中では定めておりますので、事業者がどのような形で説明をするかというのは事業者に任されていることとなりますので、条例に適していないということには今我々は考えてはいないということでございます。

勝又光江 委員 それはこの読み違いだと思うんですよ。これに書かれているように、説明会の開催をすることと、第2項のところにもそうですよ。隣接住民だけではなくて、周辺住民からの説明を求められたときは速やかに説明会の開催をし、それ以外の方法もあるというふうにはなっていますけれども、第一に説明会の開催なわけですよ。ここのところがされていなくて、ほかの方法で何かがあればいい、ではその方法がやられたのかとい

うと、実はそこも十分ではないということがあれば、ここに書いてあるように説明会は事業者の都合でいつ開催してもいいとか、そういうものではないと私は思うんです。事業計画の内容とか住民への影響というのは本当にはかり知れないわけだから、詳しく説明をして、皆さんの疑問に答えていくべきものだと思うんです。それは説明会でないと、この計画がどのようなものかがわからないままに要望書を出せと言われてもなかなか難しいことかなと思うんですけれども、今の話だと、説明会をしていなくてもいいんだよというような感じの受けとめになってしまうのですが、そこはやっぱり説明会が一番大事だというその辺のところがないと、きょうの出されている中身に答えられないのではないかと思います。

日野 まちづくり調整課担当課長 今、委員の御指摘がございました14条の関係でございすけれども、1項、2項に説明会等々の方法ということで列記してございます。そうした中で3項のほうに「前2項の規定による説明について、近隣住民又は周辺住民から要望があった場合は、説明会の開催をするよう努めるものとする。」ということで、努力義務ということを明確に条例の中ではうたっております。そうした中では、条例の違反ということにはならないと認識しております。

一方で、努力義務でございますので、行政としては条例の努力義務の定めに従いまして説明会の開催をするように、今回の荒川建設につきましても強く指導してきたところでございます。ただ、時期に関しましては、残念ながら意見書の提出期限には間に合わなかったということでございます。

嵯峨野 まちづくり調整課長 今、日野担当課長のほうから申されましたように、3項のところでは努力義務ということで定められております。それと、14条1項のところでは3通りの説明の方法を定めているというのは、面積によってですけれども、最大で21日以内に要望書を出さなくてはならないと定められております。説明会だけという形になってしまいますと、21日という期間を守られないことも出てくる場合があります。そうすると、説明をしない前に期限が来てしまうという場合も当然考えられるわけですので、説明会だけということではなくて、条例の中ではこの3通りの方法のどれかでやって住民の方にできるだけ迅速に工事の概要等を説明して、御要望をいただくものはいただくというようなことで条例が定められているということでございます。

勝又光江 委員 であれば、事業者が言うのは、要望書の中に説明会をしてほしいとなかったから説明会をしなかったんですよというようなことを言っているんですけども、それは逆ではないかと思うんですよ。説明会をするというのがまずあって、その中でいろんな問題について出てきた中身で要望書を出していくというふうになるものが、その辺がどうも逆のことで、行き違いがあるのかもしれないですけども、ここは本当に説明会をするということを第一優先に考えてやっていくという姿勢でないと、それ以外のものでもいいんだよという立場に立ってしまうと、説明会がなおざりになるというか、要望しているのにされていないということがいつまでも続くというふうになるわけですよ。

手続の経過を見ても、標識が出てから説明会をしたのは11月25日ですよ。これだ
って承認通知書が出る寸前にそういう説明会をして、こんな説明会の場所が設けられても、
もうどうしようもないような状況になるまで説明がされていないということが問題だと受
けとめてもらわないといけないのではないかなと思うんですけれども、どうなんですか。

嵯峨野 まちづくり調整課長 今、委員おっしゃられたようなことは、当然行政のほう
も思っておりまして、事業者に対しては住民からの要望に対する説明会はできるだけ行っ
ていただきたいということの指導はしてありました。ただ、事業者が、そうはおっしゃら
れましても21日でできる、できないということもありますという説明もございましたの
で、その中では、では終わった後でもいいから説明会を行ってくれというような指導はし
ておりました。ですので、説明会をやらなくていいというような指導はしていない、この
ように今考えております。

勝又光江 委員 しなくていいと思っている、私はそんなことは言っていないですよ。
それは説明会をちゃんとしなければいけないから、事業者に対してそのところはちゃん
としなさいという指導を当局として行うべきだったのではないかなということを行っている
わけです。そういうふうに来てきたんだけど、この業者はそうしなかったんだとか、
そういうものであればいいんだけど、そこは確かに指導もされたのだと思うのですが、
説明会がこんなに遅くなるということについては、私が何でそういうことを言っているか
というと、実はこの図面を見ていて、工事の車両がどこから入ってくるのかというのが物
すごく悩んだところなんです。一番最初は、4ページにある下の上麻生106号線から入
ってくるのかとか、上麻生107号線はどうなるのかということもあって、工事車両がど
こから来るのかというのがこれではさっぱりわからないんです。説明会の中でもわから
ないということなんですけれども、実際先ほど言っていたように6メートル道路についても
土木との協議をもう一度やり直してみたいなことを言っているわけですね。そうすると、一
体工事車両はどこから来るのかというのがいまだに全くわからない。

それは工事事業者が決まってからお知らせしますみたいなことになっているんですけれ
ども、柿生美山台自治会のほうからは、説明会を申し込むにも、ここが工事車両の通路に
なっているのだという説明もない。柿生美山台自治会の方たちが通っているところは標識
も出されなかった。標識というのは、それを見て説明会の申し込みをすとか何とかとい
うのがあるわけですよ。ところが、それも上の道路のところにはないわけですから、そ
ういう機会が本当に奪われてしまったまま工事が行われますよということで、そういうふ
うにわかって美山台の自治会の人たちは、ここを工事車両が通るのだということを事業
者から聞いても、まだ工事をされる工事通路みたいなものがどこかわからないというの
ですけれども、ここのところはどうなったのでしょうか。

日野 まちづくり調整課担当課長 工事車両についてでございますけれども、私ども
のほうも総合調整条例の申請、承認の段階、工事の車両の通行云々の話、そうした中で事業
者に確認しましたところ、恐らく美山台の上の道路は6メートルの幅員が直近までござい

ますので、このルートで入ることにはなるだろうと。ただし、工事施工者が決まってこない、工事車両の台数ですとか時間的なもの、最終的にそういう具体的なもの、ルートの詳細についてはなかなか御説明ができないという話を聞いております。美山台の自治会、関係する沿道の自治会の方々につきましては、その段階で工事車両の通過等についての説明会は別途させていただくと伺っておりますので、市としてもそういう形で行ってくださいということで指導しているところでございます。

勝又光江 委員 それは工事が始まる寸前とかではなくて、この時点でどういう車両が車両の中身は確かにまた別だと思えますよ。でも、どこを通るのかとか、それは道路が6メートル道路をつくるのだとかと決まっているわけですから、下の4メートル道路なんて通れないわけですから、ここを通るといのがわかっていて、そうしたらおおよそどこを通るかということはわかるわけですよ。そこは自治会の方たちが車両の通行に関していろんな御心配されていることについては、それに答えられるような、せめてどこを通るのか、工事車両が工事をするためにどこで車が下におりてくるのかとかというその辺がわからないと、先ほど言っていた未利用地の使い方もうんと影響してくるのかなと思います。

そういうことも含めて、これは要望で、車両がどこを通るのか、せめてそこら辺は今、説明はするということなのですが、とにかくやるのが遅いんですよ。なので、早い段階でそういう説明をちゃんとされるようにということは要望しておきたいと思います。

岩崎善幸 委員 もう大体同じようなことに尽きるのですけれども、住宅というのは、住宅を建ててそれで終わりというわけではないわけですよ。今回はこのような住宅を建てることについては、今、委員の中からもアセス逃れだとか、改正前の駆け込みだとかという話がありました。当たっていると思うんですけれども、そういった意味では、そういった住宅をそのまま建ててそれでやってしまうということは、購入をされる方がいらっしゃるわけですよ。そうすると、購入をされた方がその後で聞いてどんな思いをされるかということも考えなければいけないと思うんですね。もちろん住民の方々も当然のことながら良好な住環境の中で暮らしてきた、このことは守っていかねばいけないということも当然のことだと思うしね。

そのことを前提に、請願第55号のほうですけれども、先ほども市のほうの説明がありましたけれども、請願項目の中で1つは住民説明会を周辺住民である柿生美山台自治会さんの分がまだ一回もできなかった。もしやるのであれば、2週間以上前に自治会宛てに通知を出してくれ、こういうふうな話がありました。先ほど勝又委員のほうからもありましたけれども、私はつかんでおりませんけれども、11月20日に意見書に対する見解書を受けて住民に通知したということが書いてありましたけれども、11月25日に住民説明会をやっている。これをそのまま端的に読むと5日間しか余裕がなかったということなんだけれども、現実はどういうことだったのですか。何かつかんでいますか。要するに、11月25日の説明会を開くに当たって、住民の方々に通知をしたのは何日ぐらいですかということをお聞きしたかったんです。

◎畑 まちづくり調整課担当課長 日付については把握していませんが、守る会のほうの代表の方に説明会を開きたいという中で話をして、そうしたところ、代表の方が説明会の場所と周辺への周知はしてもらえるとということでそちらにお願いをしたということは聞いておるのですが、それで25日に開催をしましたよと。25日の住民説明会に当たっては、建設地の場所になります柿生駅前町内会と東側の日光台自治会、南側の柿生美山台自治会の方が参加されているという形で聞いております。

岩崎善幸 委員 こちらの請願のほうに、2週間以上前に自治会に通知してくれと来ていますので、恐らく短かったのではないかと。先ほど早くやってくれという話もありましたけれども、これを早くやる必要はないんだよね。みんな住民の方々はお仕事を持っているだろうし、そういう関係で少なくとも10日や2週間ぐらいい間は間がないと、我々にしたって何日をあけてくれと行って5日先のことを言われたってできるわけがないのであって、その辺のことも住民側に立って考えていただきたいと思います。

1番に対して、先ほどの見解だと説明会の対応についてしっかりと指導するということになったんですけれども、説明会そのものは過ぎてしまっているんだけれども、これはどういうふうな形で指導できるのでしょうか。

嵯峨野 まちづくり調整課長 今、委員おっしゃられたことにつきましては、当然こちらとしては事業者さんに先に伝えまして、ただ事業者さんと住民の双方の日時等もございますので、それについて打ち合わせをできる方をまず決めていただきましてやっていただくように事業者のほうに伝えるということになると思います。

岩崎善幸 委員 説明会という形でいいのですか。そういうふうに指導していただけるのですか。

嵯峨野 まちづくり調整課長 我々といたしましては、先ほども申しましたように説明会はできるだけやっていただくようにということで、事業者のほうには再三申し伝えております。それについては正確な答えを事業者からはいただいておりませんが、できるだけ市からの要望については一応聞きますということぐらいしか答えがないものですので、必ず説明会ということについては今のところお答えできません。

金子 まちづくり局長 補足をさせていただきます。今回の総合調整条例の手続の中で手順というのは、先ほど最初に御報告をさせていただきました流れで私ども取り組んできてございます。先ほど市のほうの見解として述べさせていただきました趣旨としては、今回のこういう御指摘なども含めて、それ以前からもいろいろございましたが、そういったところも含めて、条例に基づく手続はこういう形で終わっておりますので任意の形になると思いますけれども、皆様の御指摘なども含めてそれを事業者にお伝えして、説明会を開くように指導していく、そういう見解だと認識いただければと思います。

岩崎善幸 委員 わかりました。では、ぜひ請願に沿って指導していただきたいと思います。先ほども話しましたとおり、住宅が建ってしまえばそれでいいのだという話では決してありませんので、その辺も踏まえて、業者が業者だからかとも思うんだけど、な

かなか住民の対応に応じないということは許されない行為だと私は思いますので、ぜひ指導していただきたいと思います。結構です。

浅野文直 委員 この後の部分に開発許可が出てくるんですけども、90年度にとったときの開発許可はまだ生きていますか。

長瀬 開発審査課長 私は今記憶がないのですが、確認してみます。

浅野文直 委員 もし取り下げの届け出が提出されていなければ、この開発許可は生きていますから、宅造などの許可と違って開発許可は財産権としてしっかりと位置づけられている権利ですから、ダブルでとることはできないですよ。そうすると、これからそういった作業をさせていく。特に、もしかしたら前にとった会社はもうないわけですから、公告を打ってあれするのか、手法が幾つかあると思いますけれども、本来、時間がかかってしかるべき話だと思うんです。今開発許可をとっているところにもう一回とり直しをする案件ですから、それを取り下げさせてもう一回とるというときに、3月議会でこれから審議する条例のことを、もう通ることを前提で話すのもあれですけども、我々議会としてもこれをやらなければいけないというふうにやってきた条例ですから、新たな条例に適したもので開発許可をとらせるというのは本来あるべき姿だと思うのですが、これから時間がかかる開発許可をとるに当たって、ここに照らし合わせるということとはできないものなのですか。ほかの開発許可がとれているところで計画確認通知書を交付しても問題はないのですか。

長瀬 開発審査課長 当初許可をとって、そのまま未着工というケースもあると思うんです。そういう場合に対しても、基本的にそのところに新たに開発許可申請が出たとしても、その許可をおろすことは可能です。

浅野文直 委員 以前の許可を取り下げさせずに、その上からそのまま何も関係なくとることは可能だということですか。

長瀬 開発審査課長 当然、開発の許可は生きていますから、Aという事業者がいた場合につきましては、Aの事業者から廃止届を出させる。一旦開発の許可を廃止して、真っさらな状況でやるというのが通常の話だと思うんですけども、もともとの許可をとったところの地権者の方がAさんからBさんにかわってしまった、土地の権限等もBさんに移ってしまって、Aさんの存在がまるっきり見受けられない。Bさんが新たにその部分で例えば開発許可申請をしたという場合について、当然、土地の権限があるわけですから、そういう場合については通常、開発の許可は可能と判断しております。

浅野文直 委員 私がこれまで取り扱ってきた案件とは少し認識が違うんだけど、明らかに以前に確認をとられている方は連絡がとれずに、取り下げさせることはできない案件だということですか。

長瀬 開発審査課長 そこはまだ確認してみないと何ともわからないのですが。

浅野文直 委員 今の時点でもし廃止届が出されていなければ、前の開発許可の上から今やろうとしているわけですね。人の財産権の上から、もし所有者はかわっていても、前

の許可をとった方の上から勝手にまた違う許可をとろうとしているわけですから、本来であれば廃止届を出させた上でと言われた部分とは矛盾するのではないかと思うんですけれども、そうすると、新たな開発許可をとるときに廃止手続等をさせるということであれば時間がかかるのだから、その間に3月の条例を通して新たな斜面地の部分についての計画確認等を通させるというのが筋ではないかと思うのですが。

中村 指導部長 今、開発許可の話をされておりますけれども、それは今までの経過をもう一回お調べしたいと思います。ただ、今この土地の所有権は荒川建設が持っているという形で申請が出されてきていますので、開発許可については、今後、経過の中で荒川建設が所有権を持っている中で開発許可申請を出したとしても、それについては申請を受け付けて許可をするということではできると思います。

それと斜面地条例の話なんですけれども、開発許可と斜面地条例とはまた別の話でして、斜面地条例については斜面地条例に基づく申請を出され、審査をした中で、もう既に確認という形なんですけれども、それはおろしていますので、それは連動しないという形で考えております。

浅野文直 委員 部長、私ももちろんある程度わかって言っているんだけど、先ほどから委員から何とか指導しろ、指導を強くやれという話が出ていて、この手の請願・陳情のときは、理事者の方々が建てているわけではないけれども、理事者の皆さんに何とかしろ、強く指導しろという話は確かによく出るから、ただ、それで指導を聞いてくれる業者というのは10に1つとか、局長が直接向こうの社長を呼んだって出てこない社長のほうが多いわけで、少しでも何らかの武器として何かないかなと思って私も今探しているのですが。

それではもう一つ、アセス逃れだという話があって、先ほど尾作委員から、未利用地の部分は開発区域には入っているけれども特段計画はされていないということで、建蔽率、容積率から除かれているわけですよ。そうすると、よくある話で、これはとりあえず開発をさせない いわゆる開発逃れで、よく2期分譲だ3期分譲だといって、終わってから1年たったとか上棟したからもう次のに移れるんだということでやってくる場所があるけれども、これはどういう形で計画をさせないという言質を川崎市はとるのですか。

以前はたしか、これはイレギュラーなやり方なのかもしれないけれども、覚書を入れてきて、同一の所有者から他の方に転売をさせないとか、そういった形で担保をとってきた経緯が今までにはあったような気がするんですけれども、今回の場所を第三者にここの部分だけ売却してしまって、善意の第三者の業者がここに建て売りを何棟か建ててしまいましたと言われてしまったら、とめようがないですよ。荒川建設さんは確かに自分ではやりません、やるつもりもありませんでした、ただ売った先がやってしまいましたという話になったら、まさしくアセス逃れそのものを計画的にやっていると思えるんですけれども、市はこの見解に対して何らかの手は打たないのですか。

中村 指導部長 今、アセスの関係と開発の関係と2つあるんですけれども、私どもが

扱っています開発の関係につきましては、今、開発の区域としてこの部分を考えて手をつけますけれども、そこについては御存じのように建築基準法の中ではこの区域を抜いた形で建蔽率、容積率を考えて建物は建設されます。開発が終わった後で、残ったところについて今おっしゃられた第三者が将来、何らかの開発行為を行うということについても、それは別の区域として行うことはできます。アセスについてはまた別の考え方はございます。

小林 環境評価室担当課長 アセスにつきましては、同一事業の場合に、事業者が別の事業者であって一定期間を過ぎた場合であれば、複合開発という形で指導はできないのですが、その範囲内であれば指導ができるという形になります。ただ、今委員がおっしゃられたような担保という部分でいきますと、アセスという形では直接そういう対応はございません。

浅野文直 委員 アセス担当の方はどの程度の期間だったら同一、連続性の開発としてアセスをしなければだめだという形で指導していただけるのですか。

小林 環境評価室担当課長 私どもとしましては、アセスの規模に満たない複数の業者が開発事業をされる場合におきまして、2年という期間を設けて、その中で指導をしております。

浅野文直 委員 そうすると市民の方がアセス逃れをやめさせろと言っていることになりつながりかねない危険性があるのではないかと思うんですね。これからここを誰が実際に本当にやるかわかりませんが、建設を始めてでき上がっていくためには、ある程度の月日がかかりますから、それが終わったところに、2年ぐらいたった後、それを見越して第三者になるのか荒川建設さんなのかかわかりませんが、戸建てなのかアパートなのかをやってくるといことでやられたら、当初の計画から2年がたったので、市としてはアセスの指導をしないということになったら、本来アセスをやればもっともったもったの違いが出てくるはずなのに、まさしくこれは時間も含めて、アセスをやればもっともった時間がかかりますから、場合によっては新たに3月の条例にひっかかる可能性だって十分あったわけじゃないですか。市民の方が言われているアセス逃れをやめさせろというのは、まさしくその指摘が合うんじゃないかと思うのですが。

先ほど担保がとれないというようなお話があったのですが、開発の部門としても覚書とかそういった形での担保はとらなくていいのですか。

長瀬 開発審査課長 私どもの開発行為の一体性基準ということで、分割開発をお受けしたときにつきましては、その前に覚書ということでやっておりました。ただ、その覚書につきましては行政指導の範疇でしたから、それで余り法的拘束力がなかったということで、平成16年に開発行為の一体性基準ということで定めて、そこで指導をしているというのが限界ですので、その点の覚書については今考えておりません。

浅野文直 委員 困ったね。それだと、今言ったとおり2年後にまたやられてしまうよね。

山田益男 委員長 それでは、請願第55号及び第56号の取り扱いについて御意見を

お願いしたいと思いますが、まず請願第55号の取り扱いについてそれぞれ御意見を願います。

尾作均 委員 第55号と第56号は別々ですか。

山田益男 委員長 1件1件取り扱いをお願いいたします。

尾作均 委員 第55号に関しましては、理事者側もやるという話をしていますので、趣旨採択でお願いできたらと思います。

沼沢和明 委員 第55号につきましては、今後の説明会等々、住民の理解を得るために重要だと思しますので、こちらについては趣旨採択ということでよろしく願います。

粕谷葉子 委員 第55号に関しては、モラルがない企業を好きにさせるというのめいがかかなと思いますし、7月に斜面地条例が失策だったと後々言われなためにも、何よりも住民のためにこれは採択にしていきたい。

佐野仁昭 委員 第55号は採択でいいと思います。

月本琢也 委員 行政側のほうも、先ほども対応として指導していくとはっきりとされていますので、趣旨採択で。

山田益男 委員長 ただいま趣旨採択と採択という2つの御意見が出ましたが。

尾作均 委員 採択で願います。

沼沢和明 委員 結構です。

月本琢也 委員 採択で結構です。

山田益男 委員長 それでは、「請願第55号（仮称）デュークガーデン上麻生マンション建設計画の説明会開催を求める請願」につきまして採択することに賛成の委員の挙手を願います。

（ 全員挙手 ）

山田益男 委員長 全員挙手です。よって、本件は全会一致をもって採択すべきものと決しました。

次に、請願第56号につきまして取り扱いの御意見を願います。

尾作均 委員 請願項目の1番と2番について法的に難しい部分もあろうかと思うんですが、我々市議会としても当然これは進めていかなくはいけないことなのかなと判断いたしますので、趣旨採択でお願いしたいと思います。

沼沢和明 委員 これまでアセス逃れですとか、これから斜面地条例が議会で審査されるということを鑑みますと、これからの条例に適合させろ、またはアセス逃れ云々というのは大変厳しい状況にある。しかしながら、取り組まなければいけないんですけども、条例以前の問題ですし、アセス逃れについてもこれまでも1万ではなくて9,999。幾つとか、44.云々というのが認められてきたことを考えると、ここに限ってそのアセス逃れ云々ということは言えないのではないかと思うので、これは継続でお願いしたいと思います。

吉田史子 委員 この請願第56号に関しましては、先ほど来議論されておりますように、一般論としてのどうこうではなくて、あくまでもこの土地におけるこの事業者におけるこの計画に対して行政がなめられては絶対いけないと思います。強い態度ではっきり効力のある指導をしていかなければいけないと思いますので、私たちは趣旨採択ということで。

佐野仁昭 委員 皆さんおっしゃるとおり、本当になめられてしまっているなど。これに対して私たちもちゃんとした結論を出さなければいけない。ですから趣旨採択という話ですので、私どもも趣旨採択で。

月本琢也 委員 今回の案件は条例改正を目前に控えた駆け込みということも1つありますし、アセス逃れという話もございます。アセス逃れというのは、先ほど沼沢委員が言われたようにこの案件に限ったことではないということもあるんですけども、ただ、このあたりはもっとしっかりと議論をしてもらおう。先ほど吉田委員の質疑の中で、指導のあり方についてもいろいろ質疑が出ていましたので、この案件は非常にひどい形ですので趣旨採択でお願いしたいと思います。

岩崎善幸 委員 基本的にはなかなか難しいという状況もあるんですけども、先ほど言いましたとおり大変ひどい業者でありますので、そういったことも含めて、趣旨採択で結構でございます。

山田益男 委員長 それでは、「請願第56号 荒川建設「デュークガーデン上麻生建築計画」の抜本的大変更に求める請願」につきまして、その趣旨を採択することに賛成の委員の挙手を願います。

(全員挙手)

山田益男 委員長 全員挙手です。よって、本件は全会一致をもってその趣旨を採択すべきものと決しました。

傍聴の方、審査は以上です。御退席をお願いします。お疲れさまでした。

(傍聴者退室)