



# かつまた竜大 議会報告



## 12月定例会一般質問

### 八幡風致地区内の路地状（旗ざお）敷地の大型共同住宅建築問題

2022年市川市議会12月定例会において、「八幡風致地区内の路地状（旗ざお）敷地の大型共同住宅建築問題」に関する一般質問を行いました。

八幡五丁目風致地区内にある路地状敷地（いわゆる旗ざお地）に大型共同住宅を建築することが地域住民の間で大きな問題となっており、当建築計画は昨年11月末に建築確認申請が取り消されたため工事は一度停止しましたが、1月13日に3度目となる新たな建築確認が下りたので工事が再開するとの情報があります（確認後の修正及び取消の差戻しが短期間に許可されてよいのか疑問）。

この問題は緑にあふれた秩序ある街並みと住環境を守りたい地域住民と、風致地区への理解や説明が不足している建築会社との対立に端を発しています。かつまた竜大は前市長の時代から1年半以上にわたりこの問題に関心を持って参りましたので、昨年2022年は6月・9月・12月の各定例会で一般質問を行いました。また私以外にも2人の市議会議員が質問をされています。今回は12月議会の答弁、また3回の議会質問を通じてわかったことをまとめました。

#### かつまた竜大の思い

##### (1) 市川市の不誠実な対応

住民が怒っている一番の原因は「市川市の不誠実な対応」にあります。本来であれば行政は、住民側の立場に立ち、街並みや住環境を保護・維持することに注力すべきです。まして、それが風致地区であれば、なおさら慎重に指導・監督する責任があるのではないのでしょうか。

##### (2) 条例は守るべきものではないのか

事業者は「法律は守るが、条例は無視する」と発言しています。罰則を伴わなければ条例は守らなくてもいいのでしょうか。何のための条例でしょうか。

私はこの問題を見過ごす訳にはいきません。罰則がなくても尊重して従うべきです。本市職員におかれては市川市の条例を守るよう事業者に対して毅然と指導する姿勢を持って頂きたいです。

##### (3) 風致地区とは

都市の風致（自然美、おもむき、あじわい、風趣の意）を維持するため、都市計画法で対象地域を指定して必要な規制をする制度です。

具体的には「風致地区条例」によって、地区内での緑地の維持（※注参照）、建築物の高さや規模を抑えるなど、各種の行為に対して一定の規制をすることによって、緑にあふれた秩序ある街並みを維持しようとするものです。

市川市では、今回の八幡地域の他、国府台、法華経寺、大町、梨風苑の計5地区、約769haが風致地区として指定されています。

先人から受け継いだ環境を次世代へと引き継ぎたい、地域の宝を守っていききたいと私は心から願っています。



#### 具体的な問題点

##### (1) 社員寮への用途変更理由と社員寮の定義について

条例上、当建築計画では敷地内に3台以上の駐車場が必要です。しかし事業者は建物を最大化し駐車場を最小限にしたいため、用途を通常の賃貸物件から社員寮へと変更しました。それは、本市道路交差部交通計画課からのアドバイスによるものである、と市川市幹部が同席する集会で事業者自らが住民に対して説明しました。また、社員寮にもかかわらず、事業者は「協力会社（取引先）、同業他社などの第三者を入居させる」との説明がありました。

これらの問題をおかつまた竜大が議会で質問をしたところ、本市道路交差部は条例上「社員寮の定義はない」と回答されました。

##### 「市川市議会チャンネル」

かつまた竜大質問 18:00～

右のQRコードからご確認ください。



定義がないのであれば社会通念に従うべきであり、社員が住むから社員寮なのではないか、誰でもいい第三者が住むものを社員寮として駐車場台数を緩和することは明らかに間違っていると言わざるを得ません。

##### (2) 風致地区の緑地保全に関して

風致地区内の建築物でありながら、宅地造成を伴わないからとして敷地内の緑地は設けなくてよいとしている。これは都市計画法に基づく都市計画運用指針の解釈とは明らかに異なっていると言わざるを得ません。昨今の新築戸建ては従前が宅地であり、宅地造成を伴わないものがほとんどです。このような運用では風致地区内の緑は維持できないと考えます。

6月議会におけるかつまた竜大の質問に対して市は以下のように答弁しています。「答弁風致地区条例の考え方については以前から変わりはない。また、当該社員寮については従前より宅地であり、造成が伴わない建築物の建築のため緑化の規定はなく、高さに関しても基準に適合するものである。」しかしながら、以前よりお住まいの住民からは「造成が伴わない時でも緑化の規制は大変厳しかった」と伺っています。

※注：東京都、大阪府、京都府等の風致地区に関する条例では、市川市と同じ政令（都市計画法に基づく政令）に基づくものですが、市川市のように宅地造成だけでなく、「建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転」等の行為に対して緑化率等の規制が適用されるとしています。県から市に条例が委譲されたH16年（頃）以降、市の風致地区の緑化率に対する指導が緩くなり、現在は宅地造成の場合以外は緑化率0となっています。

問題点は次ページに続きます。

**具体的な問題点（続き）**

**(3) 風致地区内 路地状（旗ざお）敷地の大型共同住宅建築について**

路地状敷地では、災害時などに、袋状の土地から避難路となる通路部分に住民が殺到し、速やかな避難ができない危険性が考えられます。救急車や消防車の乗り入れも難しい場所であることから、救出側の作業の困難が想定されます。

また、特殊な形状であることから日照や通風が悪く、用途にも制限があります。そのため地価は道路沿いの土地より6~7割、場合によっては半値以下となります。そのような状況を逆手にとり、旗ざお地なら安価に建設が可能として、投資目的による大規模共同住宅の建築が全国的に問題になっています。

市川市でも、条例その他で、旗ざお地における建築用途について、厳しく制限・指導すべきと考えます。

対策を講じないと、名ばかりの「社員寮」で駐車場減免したアパートが市川市内に乱立する恐れがあり、特に旗ざお地に建築した場合の安全性に関しては市内全ての旗ざお地にお住まいの方に考えて頂きたい問題です。



**(4) 本市職員の倫理観について**

市川市は「公正中立の立場」を事あるごとに強調していますが、「条例を無視する」と公言したり、条例を無視して「工事を強行」する業者に対して「公正中立の立場」をとるといふのはいかがなものでしょうか。市川市は市民の安全安心な生活を保障する立場にあるはずで、本来の意味で「公正中立の立場」に立っているとは見受けられず、現状は「偏向した立場」をとっていると考えます。



現地の様子、旗ざお地なので奥の状況はわかりません。



今年1月下旬に撮影した現地の様子、住民の方にご協力して頂きました。

**これまでの経緯**

※括弧内は情報公開によつてのちに判明した事項

西暦	月	日	内 容
2021	5	28	八幡 5-12-10 情報公開板設置
	7	22	施主社長は「風致地区と知らなかったので計画見直しを考える。これは社員寮ではない、社員寮は他にある。」と表明
	7	26	住民、自治会会長などが開発指導課と公園緑地課に聞き取り。8月20日、9月21日にも、自治会役員が開発指導課長・公園緑地課長と面談し市の緑地基準に異論
	8	6	(事業者は駐車場を1台にしたいがため、建物の用途を社員寮に変更する相談書を交通計画課に提出)
2022	3	11	市川市長との面談で自治会役員が風致条例の風致運用の市の不作為を主張
	3	23	協定未締結、工事着工届を未提出のまま、 <b>条例違反で建設工事を強行</b>
	4	8	事業者が「社員寮」の新築工事の案内を近隣住民に投函。また同月22日に社員寮と記載した新しい情報公開板を設置。
	5	6	<b>住民側が、新市川市長田中甲氏を訪問し607人分の署名を手交</b> <b>翌日7日 読売新聞朝刊『共同住宅計画に反対署名607人分』と掲載</b>
	5	22	住民への説明集会で事業者顧問が社員寮への用途変更は駐車場を1台にするための「市役所からのアドバイス」と説明
	6	15	本市開発指導課より住民側に対し一方的な説明会開催のルールを設置。市民の有する権利を侵すような内容
	6	16	住民への説明集会で施主代理人は第三者を入居させると説明。住民側は社会通念上の社員寮の定義から逸脱していると指摘
	7	1	6月議会 <b>かつまた竜大</b> 他2人の議員が質問 <b>6月21日、千葉日報「風致地区建物建設をめぐり市川市長 住民理解ないと認めない」と掲載</b>
	9	26	9月議会 <b>かつまた竜大</b> 他2人の議員が一般質問
	11	28	<b>「市川市建築審査会」が建築確認処分を取り消す。</b> 工事は停止(確認者は12月に別件で国交省より20日間の業務禁止処分)
	12	6	市川市議会 建設経済委員会にて、「社員寮とすることで駐車台数が減免されるという特例をなくすための請願書」が、実質的な議論がないまま2月議会へ先送り。「請願第4-5号」 <a href="https://www.city.ichikawa.lg.jp/cou01/0000404093.htm">https://www.city.ichikawa.lg.jp/cou01/0000404093.htm</a>
	12	16	12月議会 <b>かつまた竜大</b> 他1名が一般質問
	12	18	市川市役所主催の説明会開催。約70名参加。市川市に対する不満が噴出。市は過去5回の事業者による集会は <b>条例上の説明会の要件を満たしていないことを認める。</b>

**安心**して働き、  
**生活**できる街づくり

発行者 市川市議会議員 かつまた竜大  
 所属会派 緑の社会  
 住 所 〒272-0023 市川市南八幡 4-12-5-906  
 電 話 047-379-9203 ファクス兼用  
 eメール ryudai\_katsumata@yahoo.co.jp

