

## 規制強化と「既存不適格」の課題

川崎市議会議員 ほりぞえ健

### (事務局)

川崎市ではまちづくりに関し、規制の強化を検討していますね。

### (堀添)

はい。導入にむけて、現在2つの施策を検討しています。一つが、平成6年に行われた住宅地下室の容積率緩和制度を制限するもので、もう一つは工業地域内における高さ制限の導入に関するものです。

### (事務局)

具体的には、どのような制限がかかるのですか。

### (堀添)

まず住宅地下室の容積率緩和制限についてですが、現在、住宅地下室に関しては、全体の住宅床面積の3分の1までは容積率に算入しないが良いため、その分ボリュームのある住宅を建てることができます。ところが、算定の基礎となる地盤面を高低差3メートルごとに設定できるため、いわゆる斜面地マンションの形態をとった建物であれば、地盤面を複数設定することにより、大きく容積率緩和を利用することができました。今回の制限は、地盤面を最下面のみ設定できるとしたもので、これにより容積率の緩和対象となる部分が減少することになります。

もう一つの、工業地域内における高さ制限の導入とは、今まで建物の高さを制限してこなかった工業地域についても、住宅系の建物を建てる場合には20メートルの高さ制限を設定する、というものです。これは、市内においても工場跡地に超高層マンション建設が相次いでおり、近隣住民との間でトラブルが多発している状況に対応するために導入が検討されているものです。これにより、工業地域として用途地域が設定されているエリアは、できるだけ工場用地として活用されるよう政策的に誘導していく意味もあります。

### (事務局)

これらの規制強化は市民の声を反映しているのでしょうか。

### (堀添)

川崎市には130万人以上の市民が住んでおり、この規制策についても様々な意見があると思います。ただ、いわゆる斜面地マンションの問題にしても、あるいは工業地域に超高層マンションが建設できちゃうということについても、そもそも規制緩和策や用途地域制度の趣旨からみると、やはり問題があったのではないのでしょうか。その意味では、今回の規制強化は進めていくべき施策であると思います。

### (事務局)

地下室の容積率緩和制度を制限することに関するパブリックコメントでは、「既存不適格」を心配する声も寄せられていたようですね。

### (堀添)

「既存不適格」という用語は、あまり耳にしないと思いますが、これは規制強化が行われることにより、既存建築物をそのままの形で建て替えができなくなることをさします。たとえば、容積率緩和策を最大限活用した斜面地マンションであれば、そのまま住む分には問題はないのですが、仮に建て替えをしようとする、現状の容積をもった建物は建設できなくなります。また、工業地域にある60mのマンションであれば、仮に老朽化に伴い建て替えをされると、20mまでの建物しか建てられない、ということになります。幸い、これらの既存不適格に該当する建物は、比較的新しいものが多いですから、実際に建て替えを検討する時期はかなり先だと思います。しかし、建て替え時に現状と同じ建物は建設できないとなると、当然ながら資産価値に一定の影響がでる危険性もあります。



- 1963(昭和38)年2月6日、高津区に生まれ、高津小学校出身。桐朋中学、高校を経て東京工業大学を卒業。
- 東京都三鷹市で9年間、地域情報化やプライバシー保護等に従事。
- セブーンイレブン本部での情報システム構築をはじめ、ITを活用したシステムづくりに従事。
- 2003年4月、川崎市議会議員に初当選。
- 市議会まちづくり委員会副委員長
- 民主党神奈川県第18区総支部副幹事長
- 経済産業省 システム監査技術者
- 妻と長女(中学3年)の3人家族

### (事務局)

既存不適格に該当する建物はどのくらいあるのでしょうか。

### (堀添)

工業地域の高さ制限で既存不適格となるのは、川崎市内では約40箇所あり、うち高津区内は2箇所となります。地下室容積率に関しては、建築物の詳細図面を見ないと判定できないこともあって、どの程度の影響があるのか、まだ行政としても把握できていないようです。いずれにせよ、影響を受ける方に対し、規制内容を最終的に決定する前の早急な周知策が必要だと思います。

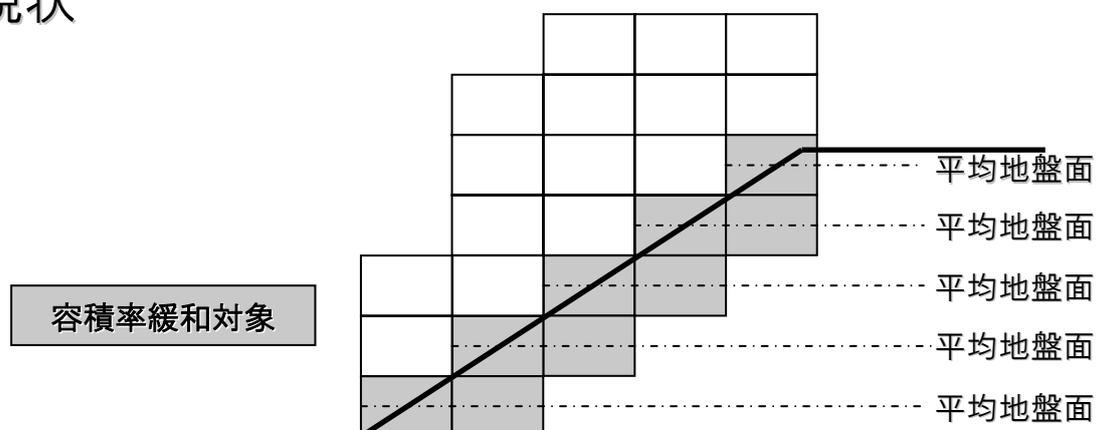
### (事務局)

ありがとうございました。

(2005年7月22日)

# 住宅地下室の容積率緩和制限について

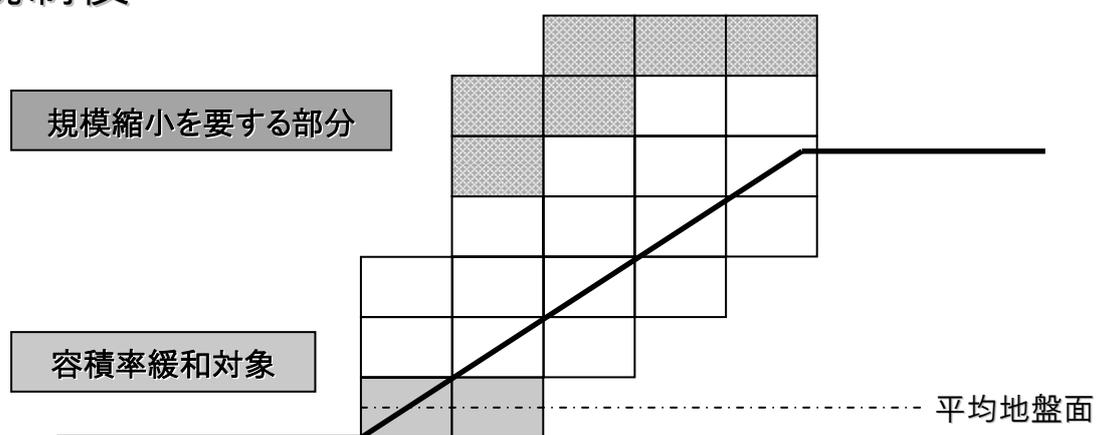
## 現状



平均地盤面から天井が1 m以内であれば地下室として取り扱えるため、この例では5つの平均地盤面を設定することにより、塗りつぶしたエリアが容積率緩和対象となります。



## 規制後



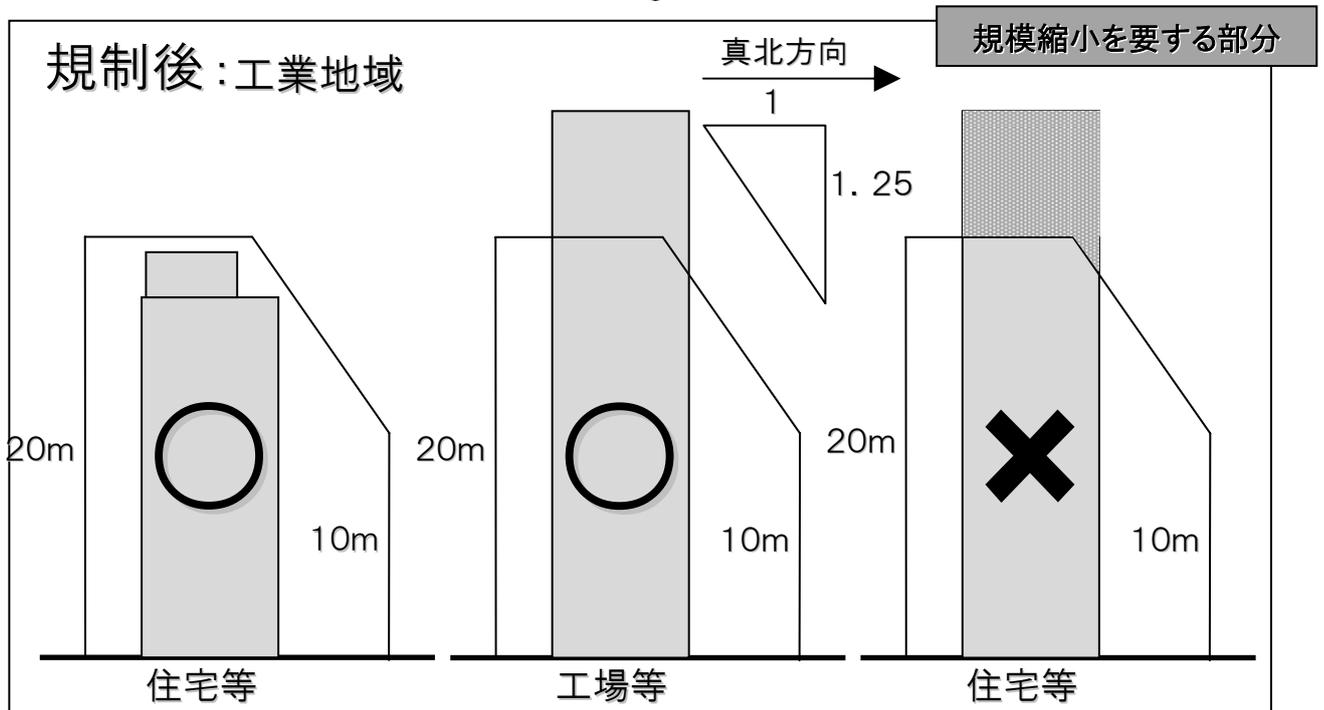
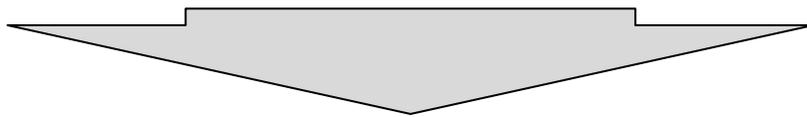
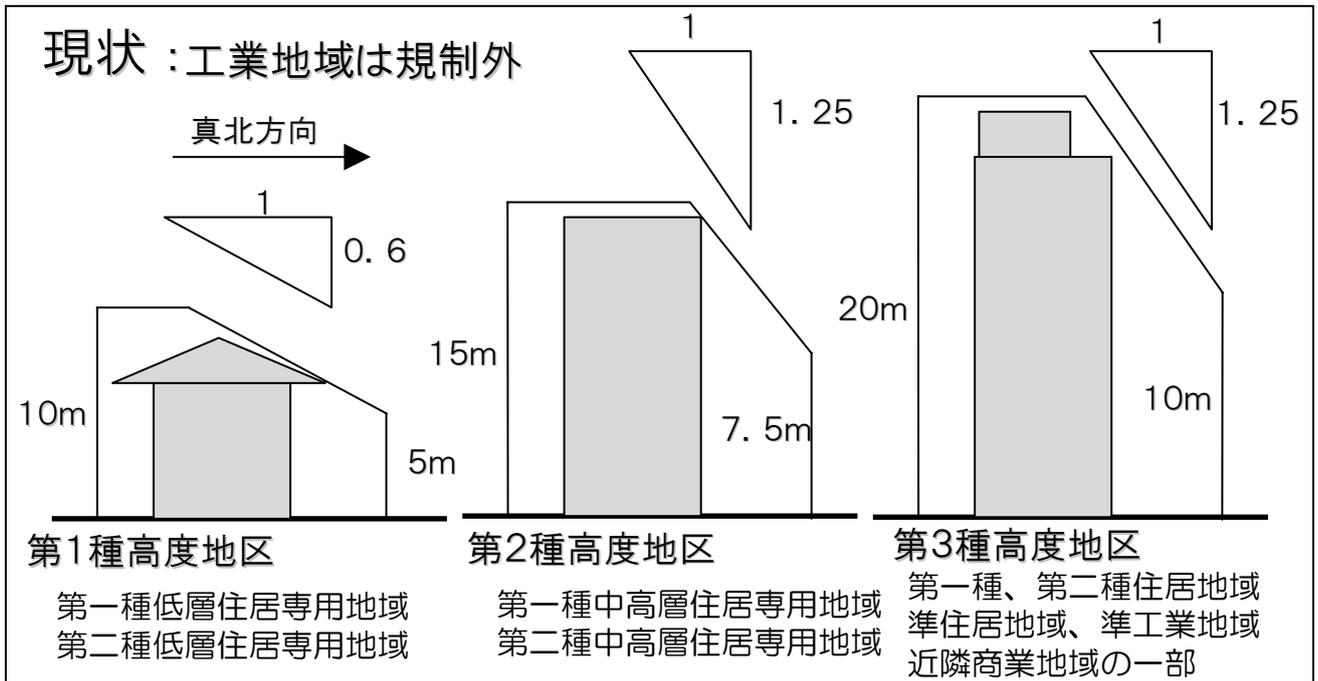
平均地盤面は最下層の1つだけとなるため、容積率緩和の対象となる部分が減少することにより、建て替える場合には、網掛した部分の規模縮小が必要となります。

規制の対象区域：住居系用途地域および市街化調整区域

対象用途：共同住宅または長屋

規制施行予定：9月議会に上程し、平成18年1月からの施行を予定。

# 工業地域の高さ制限について



規制の対象区域：工業地域

対象用途：工業地域内において、住宅（長屋を含む）、共同住宅、寄宿舍、下宿またはこれらに付属する建築物の用途に供するもの。

制限内容：準工業地域と同様、第3種高度地区を適用。

規制時期：平成17年度内を予定。

# 第21回「川崎市政に参加する会」のご案内

私たちの住む川崎市を「安心して暮らせるまち」にしていくためには、私たちの手でもっともっと変えていかなければならないと思います。

一人一人の主権者の皆様とともに、新しい川崎市のあり方について、勉強し、議論し、実行していく場として、「川崎市政に参加する会」を開いています。

毎月、その時々にあったテーマを設定し、開催しておりますので、皆様のご参加を心よりお待ち申し上げます。

第21回 7月30日 午後1時半～高津市民館  
「川崎市営地下鉄は是か非か」

—地下鉄建設計画の現状と今後

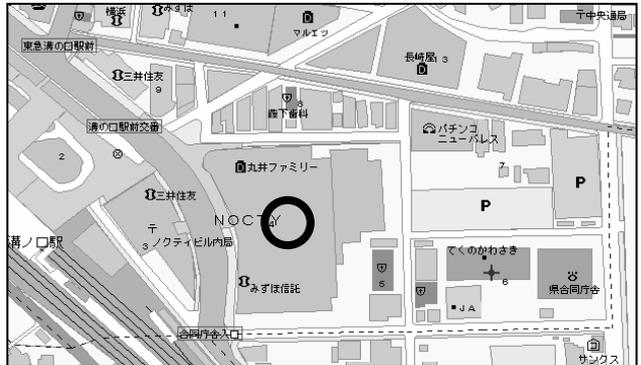


日時：2005年7月30日（土）  
午後1時半から4時まで。

場所：高津市民館

溝の口駅前マルイファミリー12階

溝口1-6-10 044-812-1090



このニュースはご自宅にも無料で配送しております。毎月確実にご覧になりたい方は、ほりぞえ健事務所までご連絡ください。（電話：855-1479）

連載コラム

## 川崎と高津の地名（No.9）

参考：上田恒三著「高津村風土記稿」  
日本地名研究所編「川崎の町名」

### 「久本」の由来

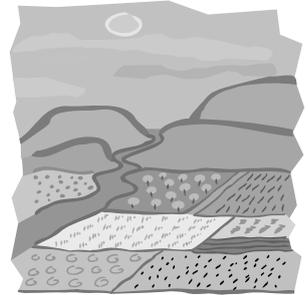
久本の地名は、永禄2年（1559年）の『小田原衆所領役帳』に「島津又次郎 14貫200文 稲毛久本」「後藤惣次郎 13貫632文 小机久本」と記載されており、古くから用いられているのですが、その由来は不明です。

この地には貝塚や6世紀以降の横穴古墳群もあり、石器や矢尻だけでなく直刀や管玉、埴輪の婦人像も出土しています。かなり早くから生産力が高い場所で、江戸時代には全域が天領となっていました。

『高津村風土記稿』によると、久本には28の小名

があり、これは川崎市内で最大となっていますが、このことも豊かな土地であることを示しているのだと思います。

地名の由来は不明ですが、14世紀末頃には地元有力豪族が生まれたと考えられています。中世、土地の永続的な繁栄を願い、久末や末長とともに「おめでたい地名」として名づけられたのではないかと、いわれているようです。



### 政治資金ご寄付のお願い

地元から日本改革を実現するために、皆様の温かいご支援をお願い申し上げます。

### 「ほりぞえ健後援会」宛

郵便振替：高津郵便局 口座00270-1-24169

銀行振替：川崎信用金庫 高津支店 普通0796294

先日書店で、レッサーパンダの写真集を見かけた。千葉市立動物園の「風太」の中、直立する様子や報道されたのは、五月下旬、その後「うちの動物園でも立った」「こちらでは歩いた」など新聞等の紙面も賑せ、各々でも来園者を増やしたようだ。不安なニュースが目立つ昨今、あの愛らしい姿に心が和んだ人も多かったに違いない。一方、過熱気味の「ブーム」に対しては、疑問の声もあがった。北海道・旭山動物園のホームページには「見世物にしない」というメッセージが掲載され、世界自然保護基金からも「過剰な負担をかけない」と注意の文書が発表された。同じように話題になった動物という「エリマキトカゲ」を思い出す。CMで「えり」を上げて疾走する姿は、ユーモラスに見えた。しかし実際には蛇を近づけて走らせ撮影した、命がけで逃げる姿だったという。動物をこのように扱うことや、話題性がなくなれば見向きもしなくなるといふ姿勢は、命の「消費」に他ならない。先にふれた旭山動物園の坂東副園長はホームページの中でこう述べている。「（動物園という伝える側の役割として）動物たちのありのままを『魅』もらおう。命として伝えよう、感じてもらう。（中略）命が飽きられるはずがないのだ！その方法は決して都合のいいことだけではない。私たちが見る側も、常に自戒が必要だ。／より身近な犬や猫にも、そのこととは言える。川崎市動物愛護センター（高津区蟹ヶ谷）の統計によると、川崎市では一昨年度それぞれ百匹以上が「処分」された。それでも、一〇年前と比べると半分減らしている。それは「動物を単なるペットではなく、ともに生きる仲間と考える」と訴えてきた、市民・諸団体の活動に負うところが大きい。愛護センターでも各地の動物園でも、動物を知るためのイベントがいろいろ企画されている。無関心でもなく、盲目的に可愛がるのでもない、人にとっても動物にとっても幸せな関わり方はどんなものなのか。人間だけでなくすべての生命はなぜ大切なのか。夏休みに始まるが、ぜひこのことを考える機会にもなればよいと思う。（事務局ゆ）

# 第20回 「川崎市政に参加する会」のご案内

私たちの住む川崎市を「安心して暮らせるまち」にしていくためには、私たちの手でもっともっと変えていかなければならないと思います。

一人一人の主権者の皆様とともに、新しい川崎市のあり方について、勉強し、議論し、実行していく場として、「川崎市政に参加する会」を開いています。

毎月、その時々にあったテーマを設定し、開催しておりますので、皆様のご参加を心よりお待ちしております。

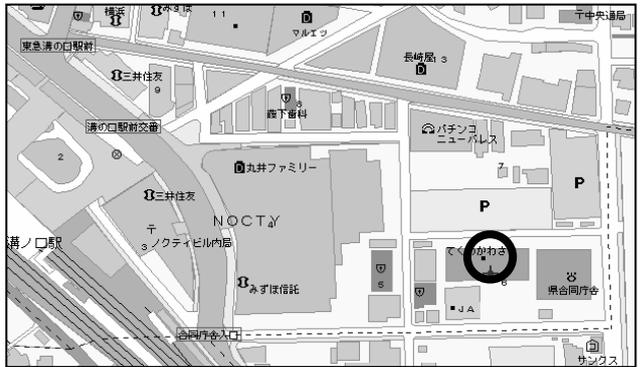
第20回 6月25日 午後1時半～てくのかわさき  
「川崎市の行財政改革」  
— 第二次行財政改革プランの課題と目標



日時：2005年6月25日（土）  
午後1時半から4時まで。

場所：てくのかわさき

溝の口駅徒歩5分  
溝口1-6-10 044-812-1090



このニュースはご自宅にも無料で配送しております。毎月確実にご覧になりたい方は、ほりぞえ健事務所までご連絡ください。（電話：855-1479）

連載コラム 川崎と高津の地名（No.10）参考：上田恒三著「高津村風土記稿」  
日本地名研究所編「川崎の町名」

## 「坂戸」の由来

坂戸の地名は14世紀には「稲毛新庄坂戸郷」や、「武蔵国稲毛庄内坂土郷事」と記載されていますので、やはり古くから用いられた地名です。

地名の由来は諸説あり、一説によると「スカド」が転化したものとされています。「スカ」とは砂地を、「ト」は所を意味し、低湿な砂地に立地していることから「スカド」と呼ばれ、後に坂戸に転化したのではないかと、という説です。

もう一つの説は、坂戸の旧家である武笠家、荻島家は埼玉県坂戸を出自とする伝えがあり、この地に入植

したときに出身地坂戸の地名を名づけた、というものです。

他にも、「坂のあるところ」を意味する、という説もありますが、地域全体が平坦な場所であるため、この説はあてはまらないように思います。

坂戸村は江戸時代の初期は天領でしたが、7代将軍家継の死により、御霊屋料として増上寺の寺領とされました。



## 政治資金ご寄付のお願い

地元から日本改革を実現するために、皆様の温かいご支援をお願い申し上げます。

## 「ほりぞえ健後援会」宛

郵便振替：高津郵便局 口座00270-1-24169  
銀行振替：川崎信用金庫 高津支店 普通0796294

情実やスローガンでなく、「マニフェストII  
県民との具体的な約束」に基づく選挙や政  
治で、どう県が変わってきたか。シンポジ  
ウムで、松沢知事は「マニフェスト政治」  
がもたらした大きな変化を紹介した。県で  
は政策論議が飛躍的に活発化し、より積極  
的な政治参加という扉が、県民の側にも開  
かれた。政策を軸に政治と市民が結びつく  
そうした動きが実際に始まっている。知事  
が構想する「三位一体改革法」や、市町村  
再編と道州制といった新たな枠組みの提起  
にも、政治刷新の流れが給空でなく、なっ  
てきたと実感した。阿部市長の発言から  
は、国と自治体間の問題が、極めて具体的  
に明らかになった。市民から集めた税金が、  
ストリートに市民のために使えない仕組み  
も、その一例だ。それらが放置されるなら、  
いつか立ち行かなくなる。しかし逆に、根  
本的に改革されるなら、魅力的な街にして  
国際的にも注目される、魅力的な街にして  
いける。川崎にはそれだけの力がある。そ  
んなふうにも勇付けられた。無駄を削って  
必要な部門にも財源も集中する行財政改  
革や、市民自ら地域の運営に参画する住民  
自治の推進が取り組まれていく。市と市民  
の協働が、成否の鍵を握っている。地方  
で先行する改革の胎動に、国はどう対応す  
べきか。樋高代議士は、国と地方のあり方  
の根本からの逆転を訴えた。基本的に地方  
が政治の主体となり、どうしても地方で  
きかない分野だけ国が担う。地方自治を優先  
させる国会議員や政党を選ぶ。そして約束  
が守られない場合は、政権が交代させられて  
国会をそのように緊張感ある場にしている  
ことが急務だ。政治不信や、どうやって  
も変わらないという閉塞感が、日本中に蔓  
延している。しかし問題を先送りしている  
余裕はもはやない。市民の手が届く地域が  
実体的な権限を持ち、市民自身の参画で政  
策作りとその実現が図られる、地方主権と  
いう新たなあり方が、問題解決の突破口に  
なるのではなからうか。その方向を探りたい  
から、今後も全力を挙げ活動していきたい  
と思う。／今回のシンポジウムには、本  
心からお礼を申し上げます。ありがとうございました。  
（事務局ゆ）