

平成24年4月25日まちづくり委員会追加資料

平成24年 5月 9日

川崎市議会
まちづくり委員会委員長 様

建設緑政局長

まちづくり委員会追加資料の提出について

平成24年4月25日開催のまちづくり委員会における追加資料について、次のとおり提出いたします。

【問い合わせ先】

建設緑政局緑政部公園緑地課長 小川
044(200)2389
内線 40801

事業計画通知書
平成24年1月10日

計 画 概 要

ご近隣の皆様へ

事業主:野村不動産株式会社
総合企画:株式会社 フェイコム
設計者:株式会社スターテック一級建築士事務所

事業概要の通知とご挨拶

謹啓 時下ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

この度私どもでは川崎市幸区鹿島田字川向115番1、字田尻985番1(地名地番)において共同住宅「(仮称)プライド新川崎計画」を立案いたしております。

つきましては、「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、事前に事業計画及び土地利用計画の通知を書面にてさせていただきます。

本日は事前に、皆様方に当計画の計画概要と計画資料をお届けいたしますのでご高覧頂きますようお願い申し上げます。

なお、当計画におけるお問合せ窓口は総合企画:株式会社フェイコムとなっております。

計画資料をご覧頂きご不明な点等がございましたら下記お問い合わせ窓口までご連絡頂きます様併せてお願い申し上げます。

謹白

【資料内容】 計画概要、案内図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、近隣現況図兼実日影図、法日影図【時刻別日影形状図・等時間日影図】、施工について、調整条例の説明書

【今後の予定】

お知らせ看板設置日 平成24年1月11日(水)

説明予定期間 平成24年1月11日(水)～平成24年1月18日(水)

午前10時～午後6時まで

要望書提出期間 平成24年1月12日(木)～平成24年1月25日(水)

(郵送の場合は当日消印有効)

<既存建物解体工事につきましては、現在日程調整中の為、決定次第ご案内いたします>

1 建物名称	(仮称)プライド新川崎計画		
2 建築場所	川崎市幸区鹿島田字川向115番1、字田尻985番1(地名地番)		
3 プロジェクト各社	事業主	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 野村不動産株式会社 住宅カンパニー 事業開発三部長 神保 憲之	
	総合企画	東京都渋谷区代々木1丁目37番7号 株式会社フェイコム 代表取締役 佐藤 信介	
	設計者	東京都中央区日本橋大伝馬町15番3号 株式会社スターテック一級建築士事務所 代表取締役 飯塚 高弘	
	施工者	未定	
4 敷地面積	1,139.62 m ² (344.73 坪)		
5 法規制	用途地域	第一種住居地域	
	地域地区	第3種高度地区【最高高さ 20m】・準防火地域	
	日影規制	5h-3h/GL+4m	
	建蔽率	60%	
	容積率	200%	
6 建築規模	地上5階/地下0階	高さ	16.4m(最高高さ)
	建築面積	683.75 m ²	(206.83 坪)
	延べ床面積	2,646.87 m ²	(800.67 坪)
7 構造	鉄筋コンクリート造		
8 基礎工法	杭基礎	(予定)	
9 用途	共同住宅	30戸	(ファミリータイプ・分譲)
10 新築工期	平成24年 5月 中旬	～	平成25年 7月 末日 (予定)
	※ 諸事情等により工期が変更する場合がございます。		
	※ 面積等の各数値は関係官庁の指導等により変更となる場合があります。		

【お問合せ窓口・要望書の提出先】

株式会社フェイコム

東京都渋谷区代々木1丁目37番7号

担当:安田・松下

TEL 03-5334-5950

FAX 03-3378-0430

※ お問合せ時間 月～金(10:00～18:00)

地図複製許諾証
ZBCC 第182号 株式会社ゼンリン©ZENRIN CO.,LTD.
地図の無断転載等禁止

計画地

川崎市幸区鹿島田字川向 115 番 1
川崎市幸区鹿島田字田尻 985 番 1

(地名地番)

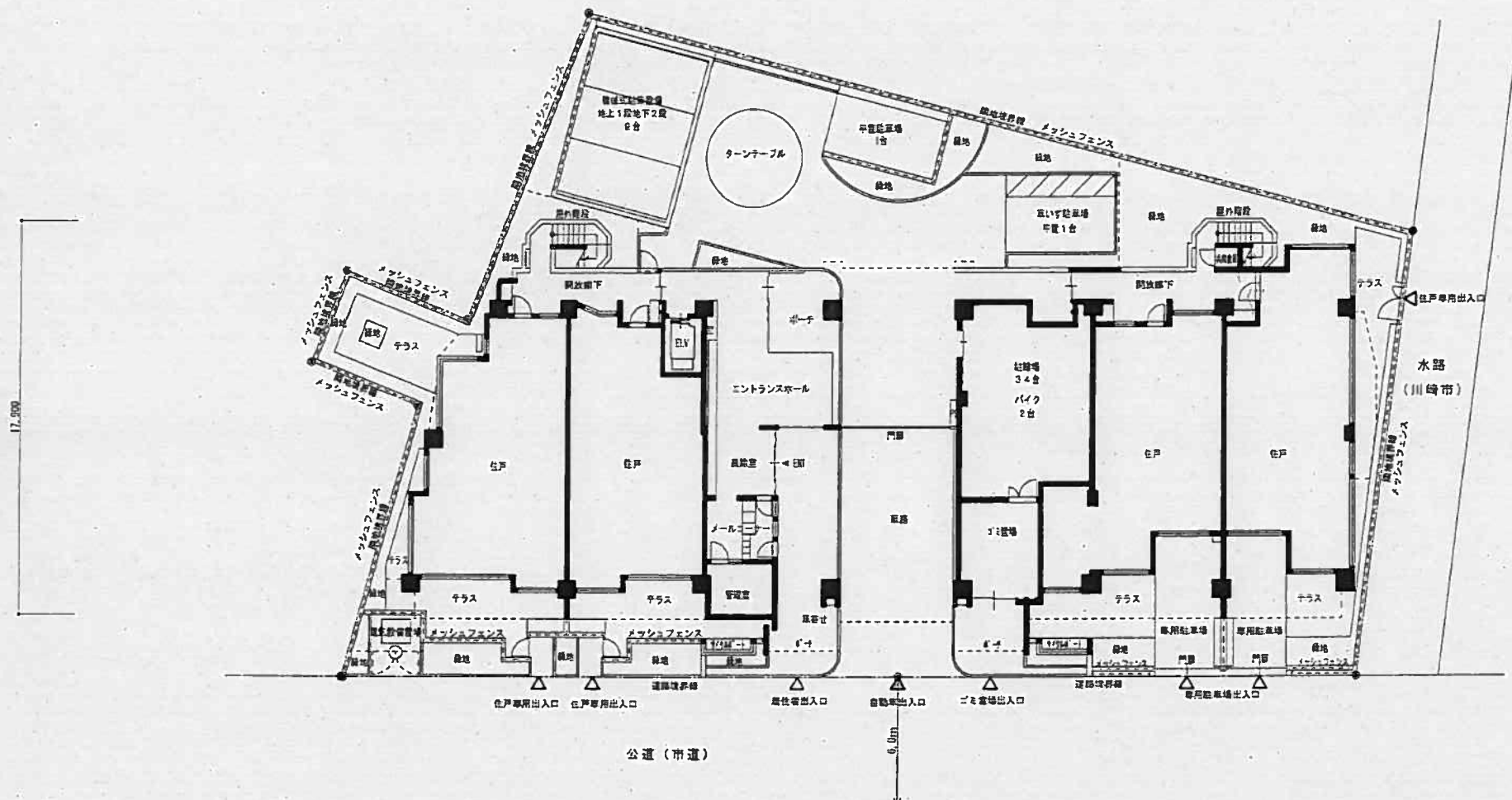
※詳細計画は案の道路の範囲

中原区 幸区

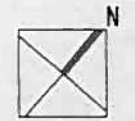
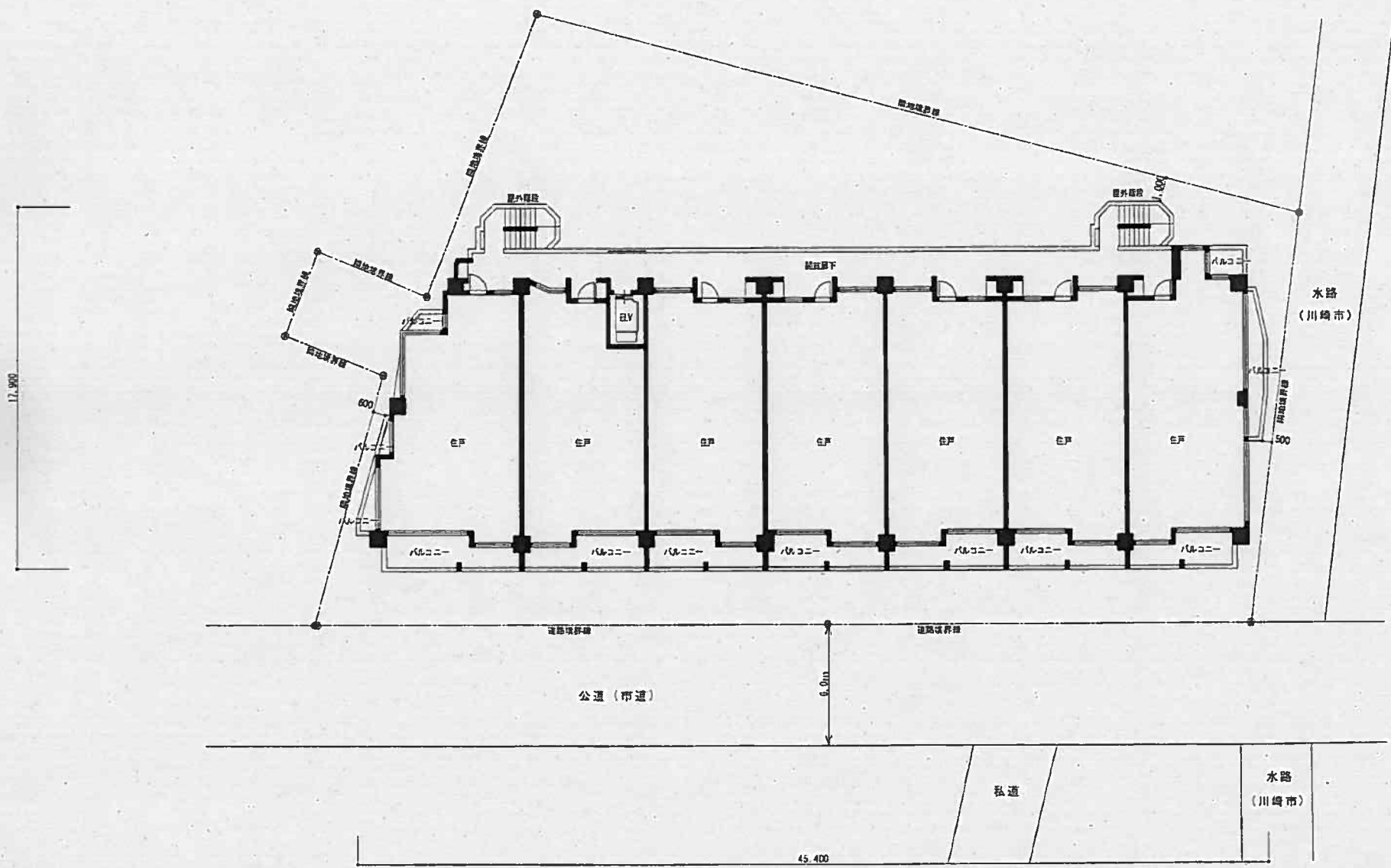


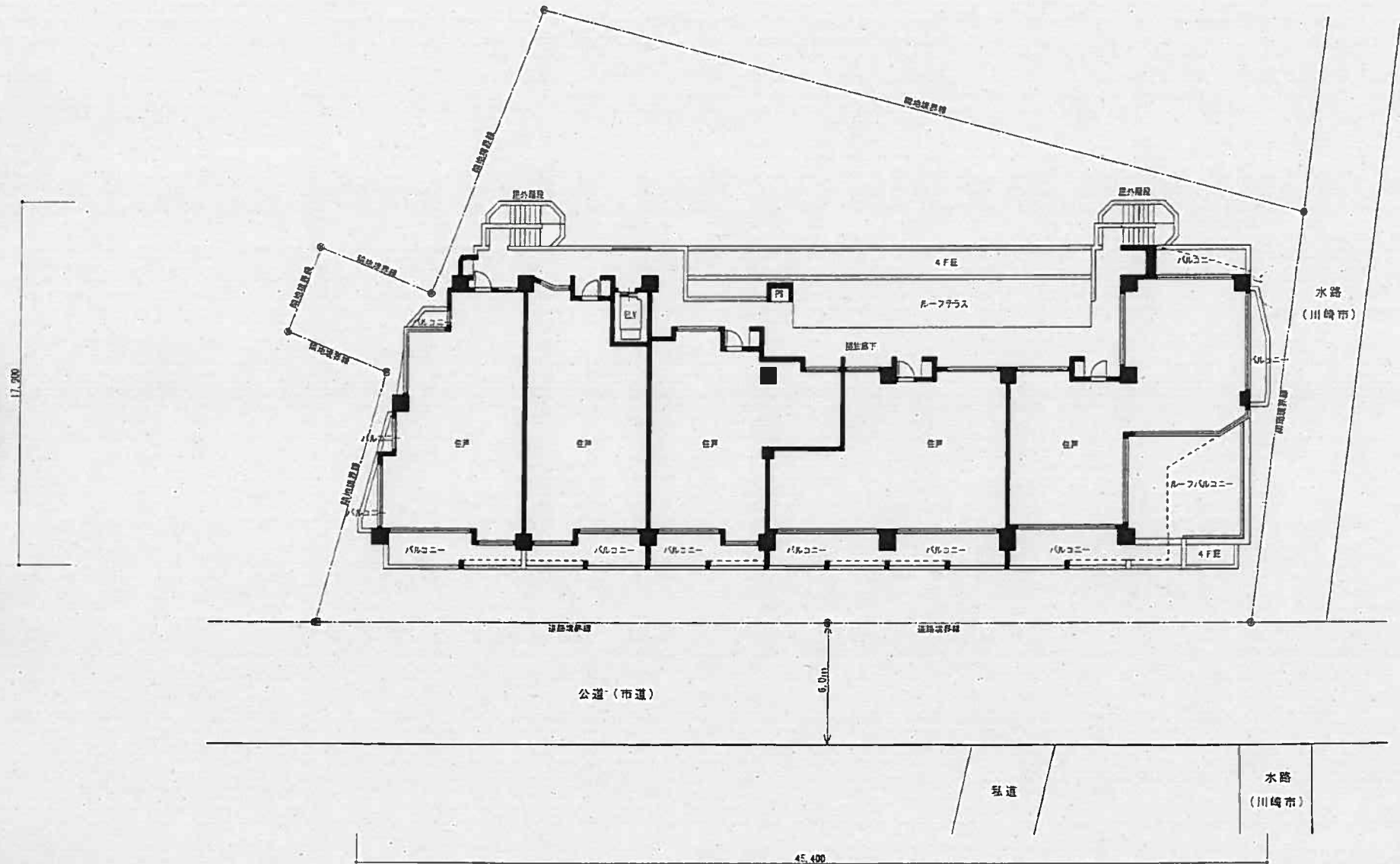
S = 1 / 2500

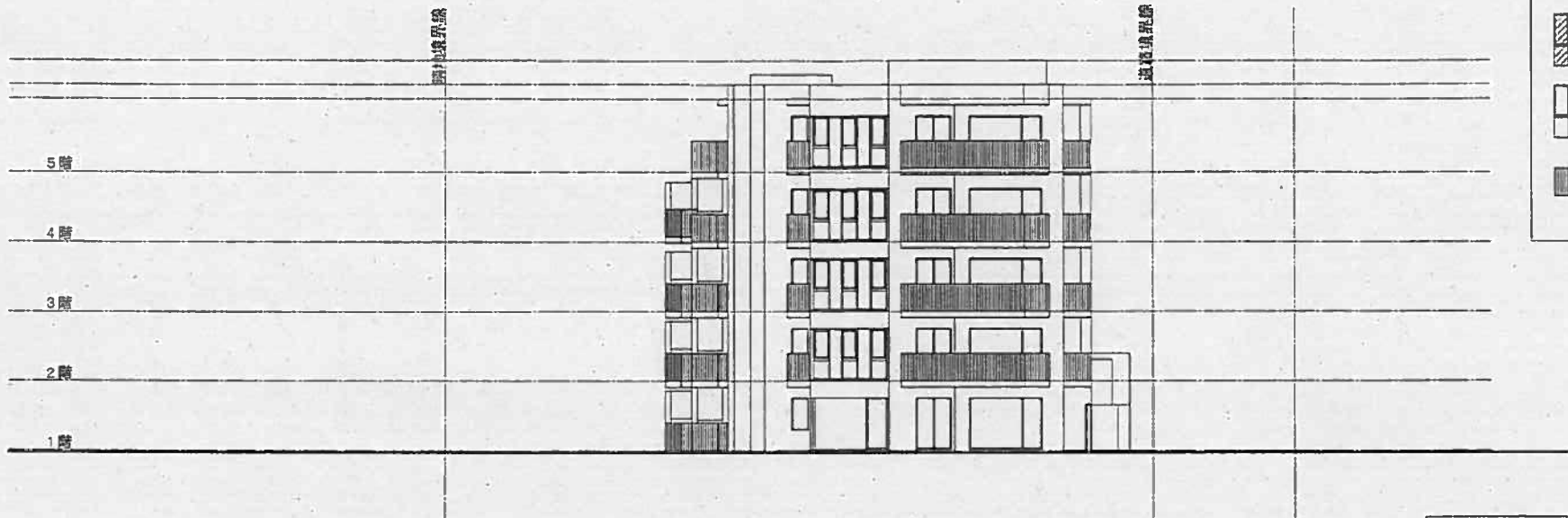
案内図






Project (仮称) プラウド新川崎計画	Title 1階平面図	Scale 1/200	No. 4
---------------------------	----------------	----------------	----------

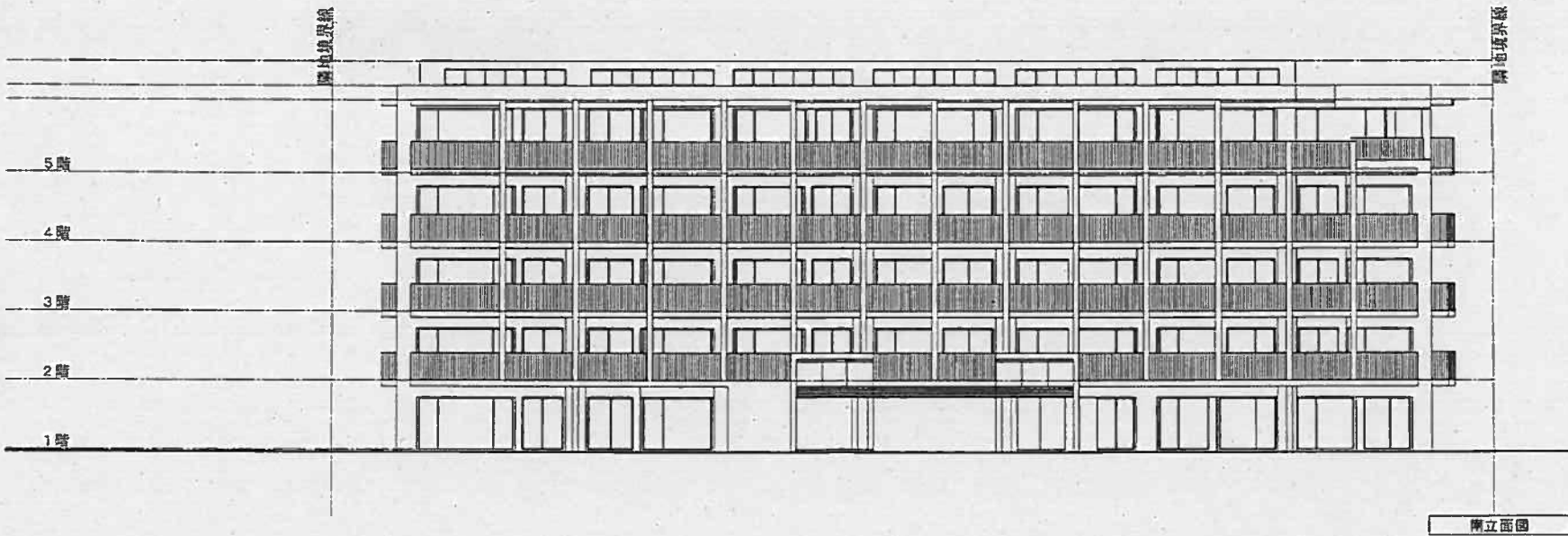




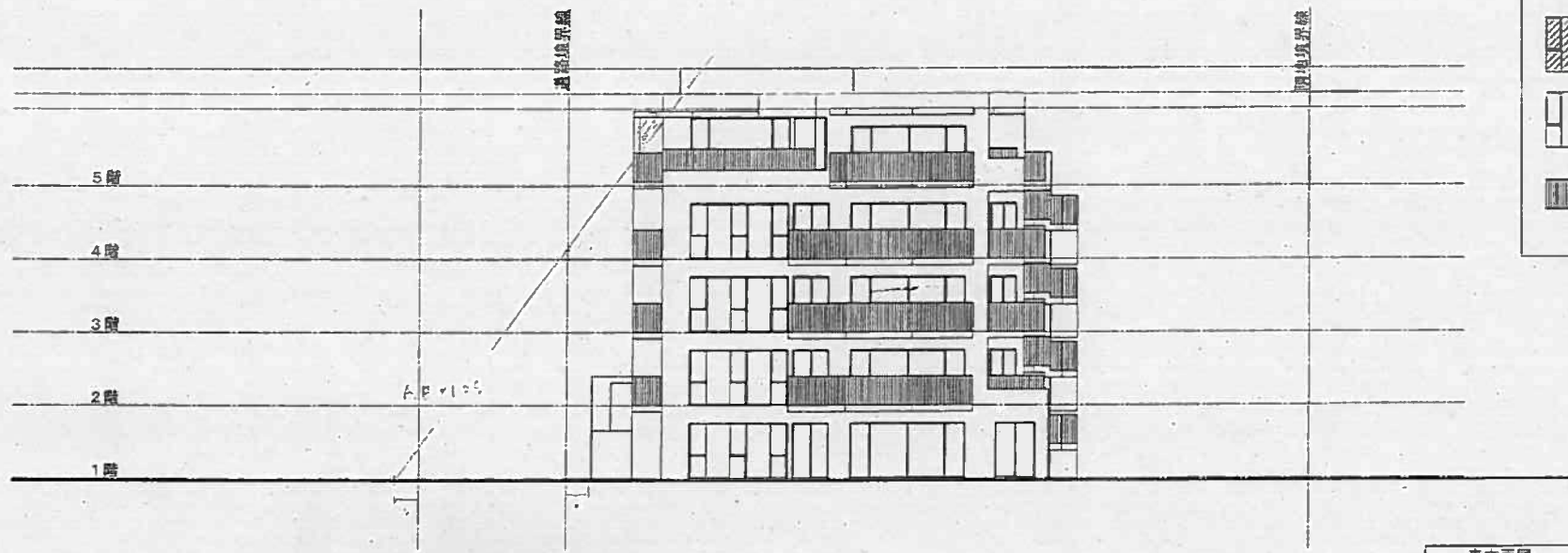


凡例




-  凸張ガラスケッチ
-  凸張ガラスケッチ
-  たて柵子

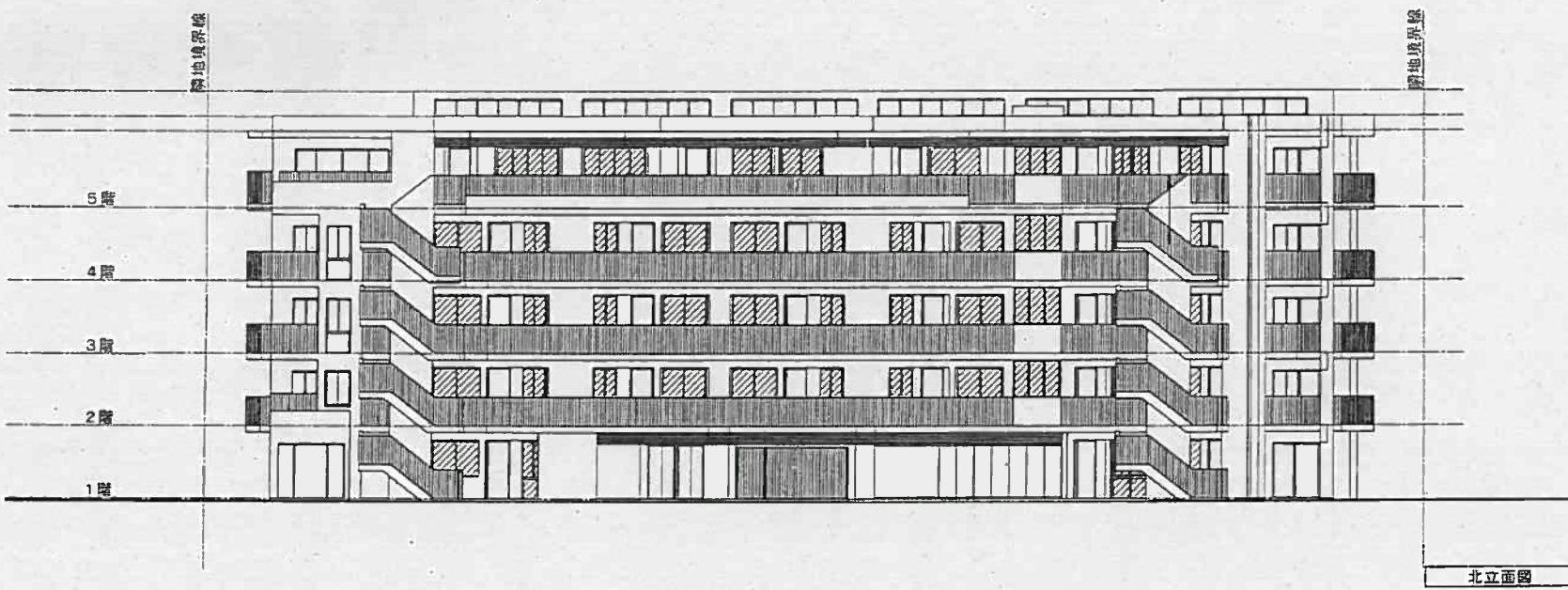


※屋上の設備・タラップ等は表現を省略しています。

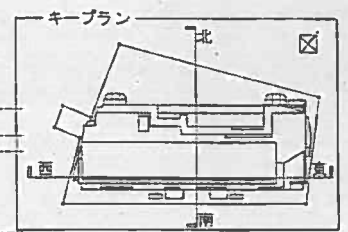
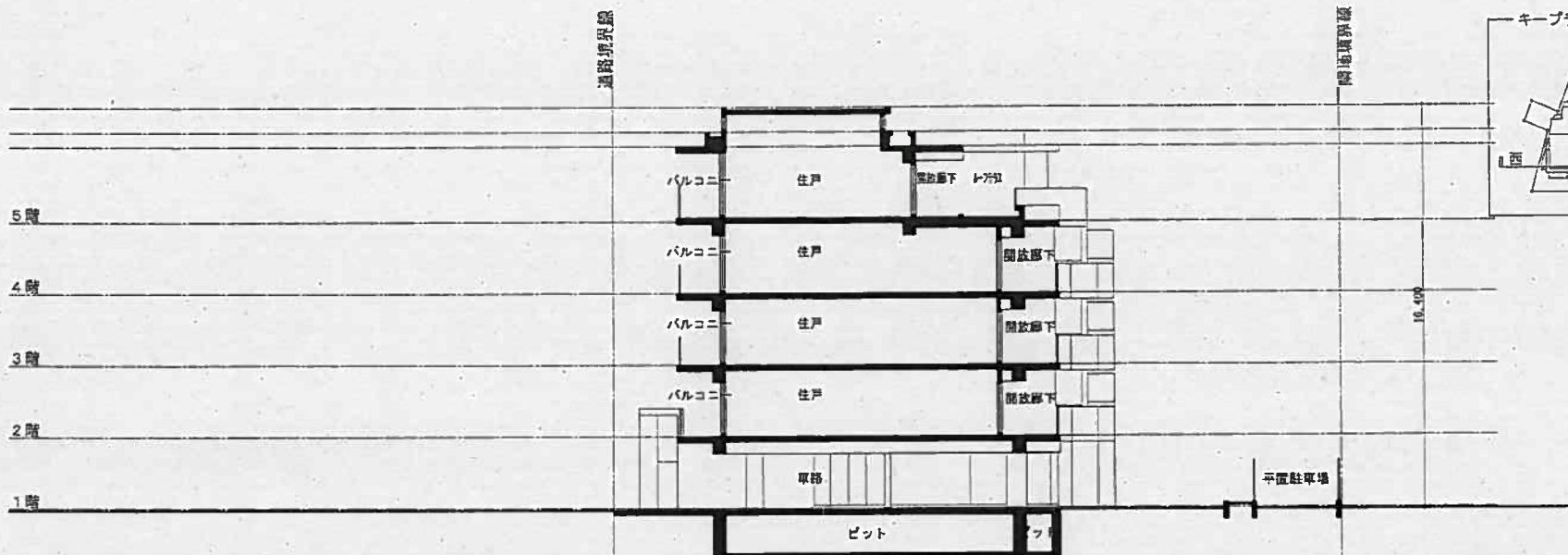


凡例

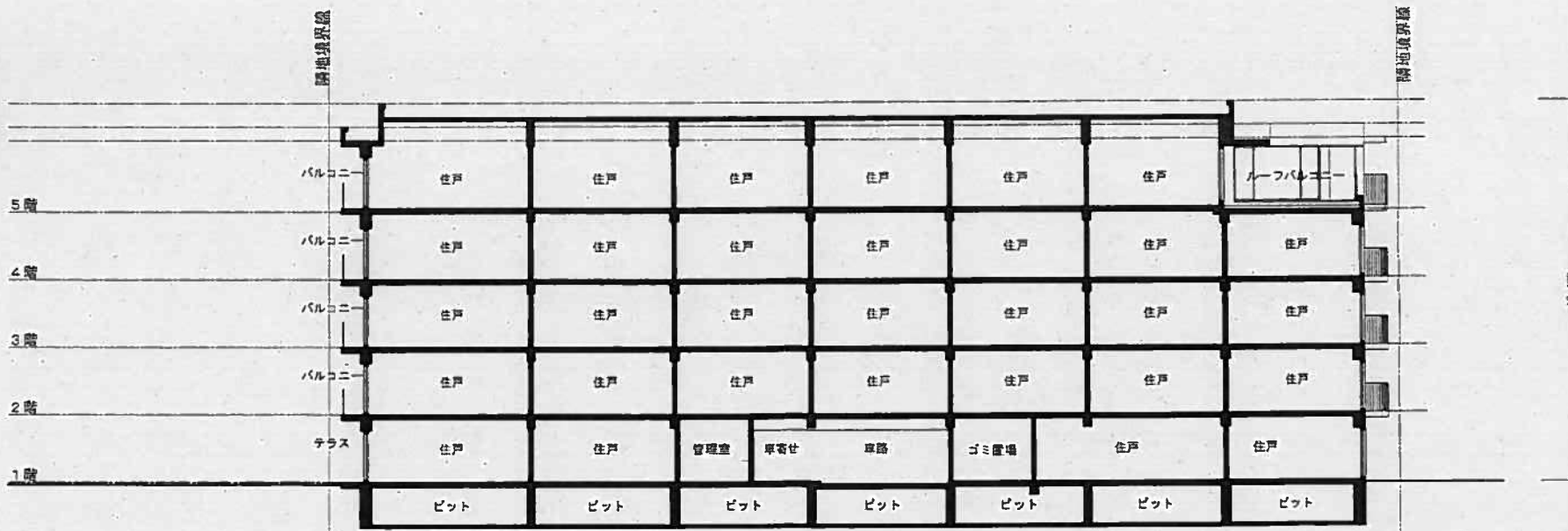
-  樹脂ガラスサッシ
-  透明ガラスサッシ
-  たて格子



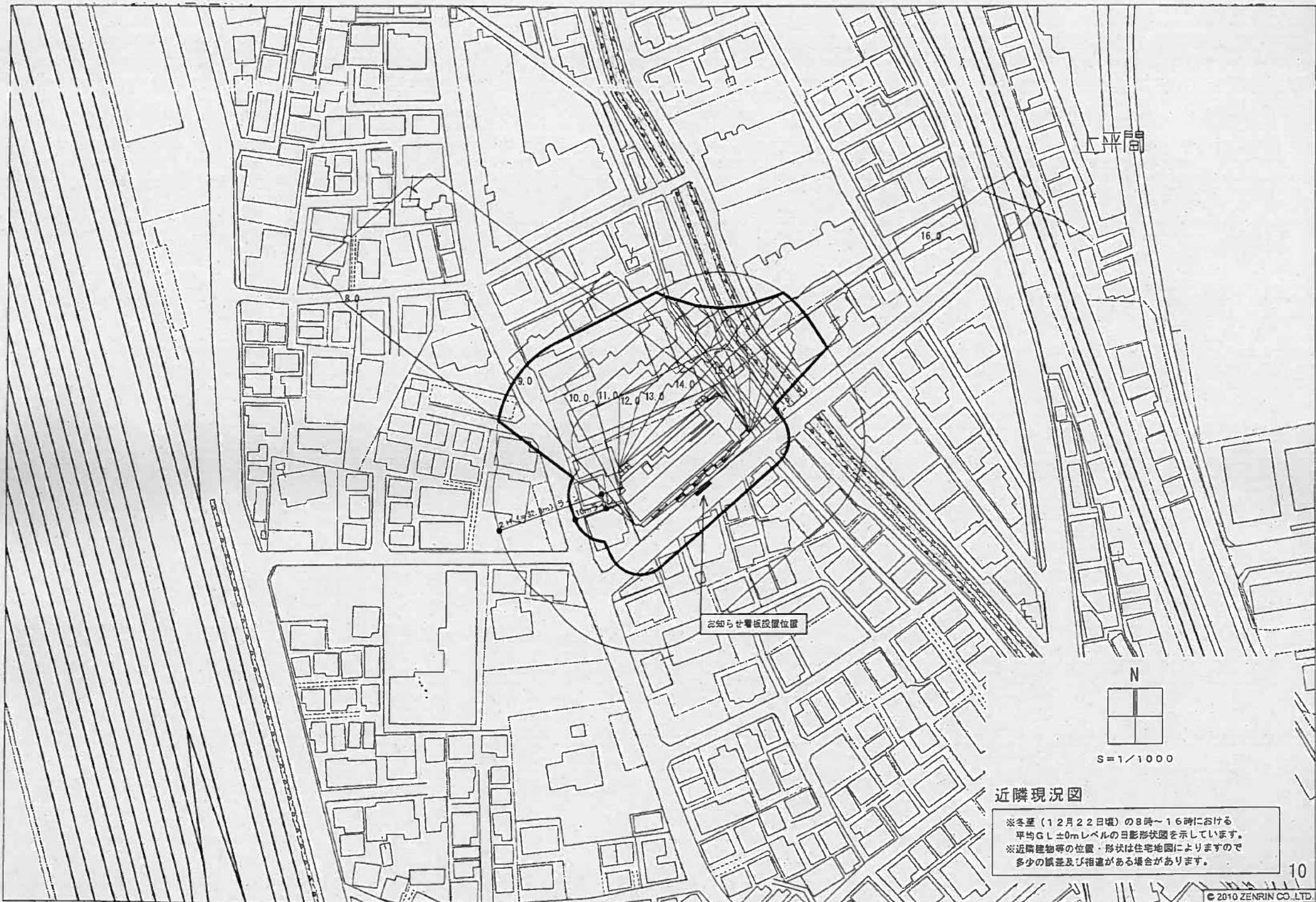
※屋上の設備・タラップ等は表現を省略しています。



南北断面図

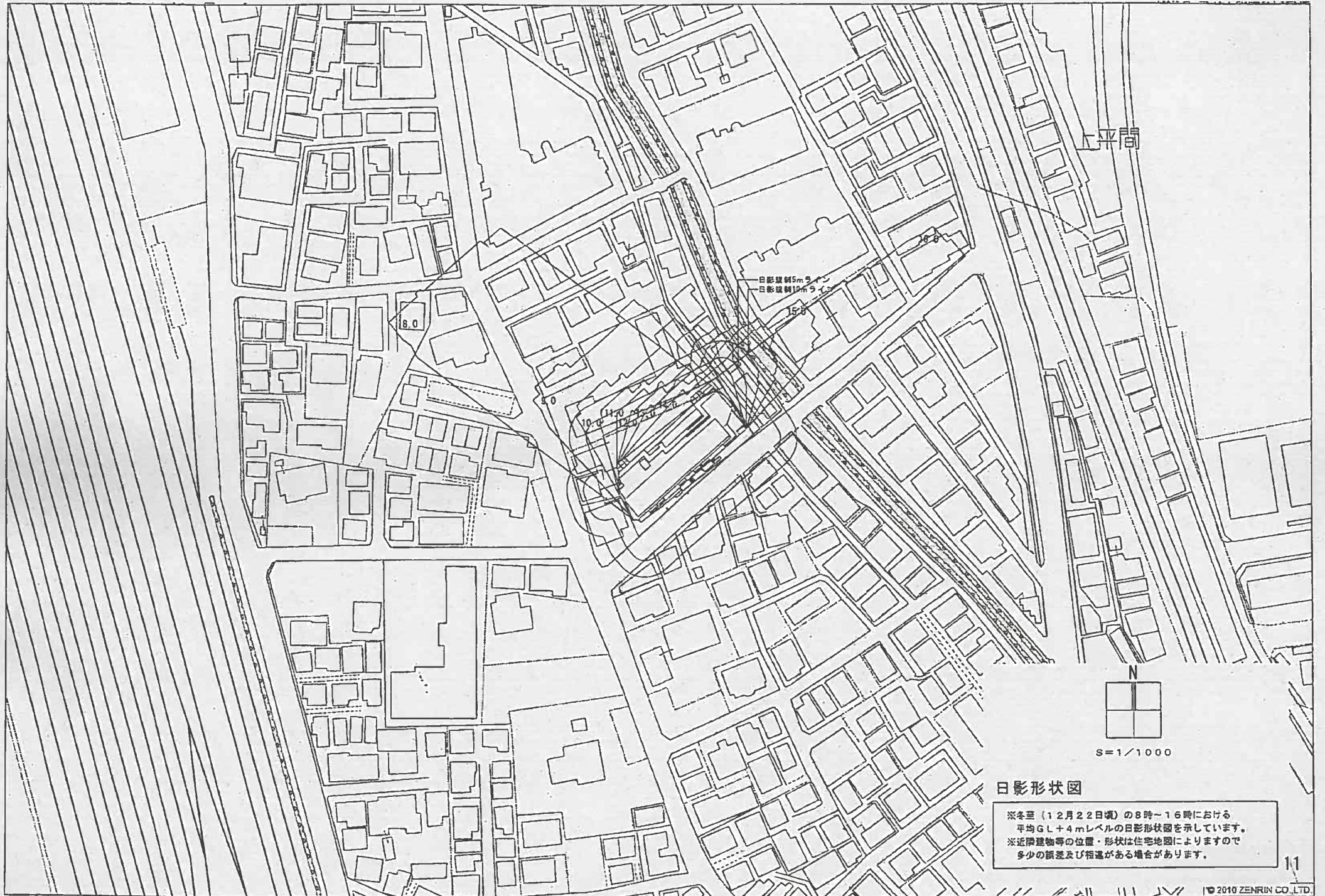


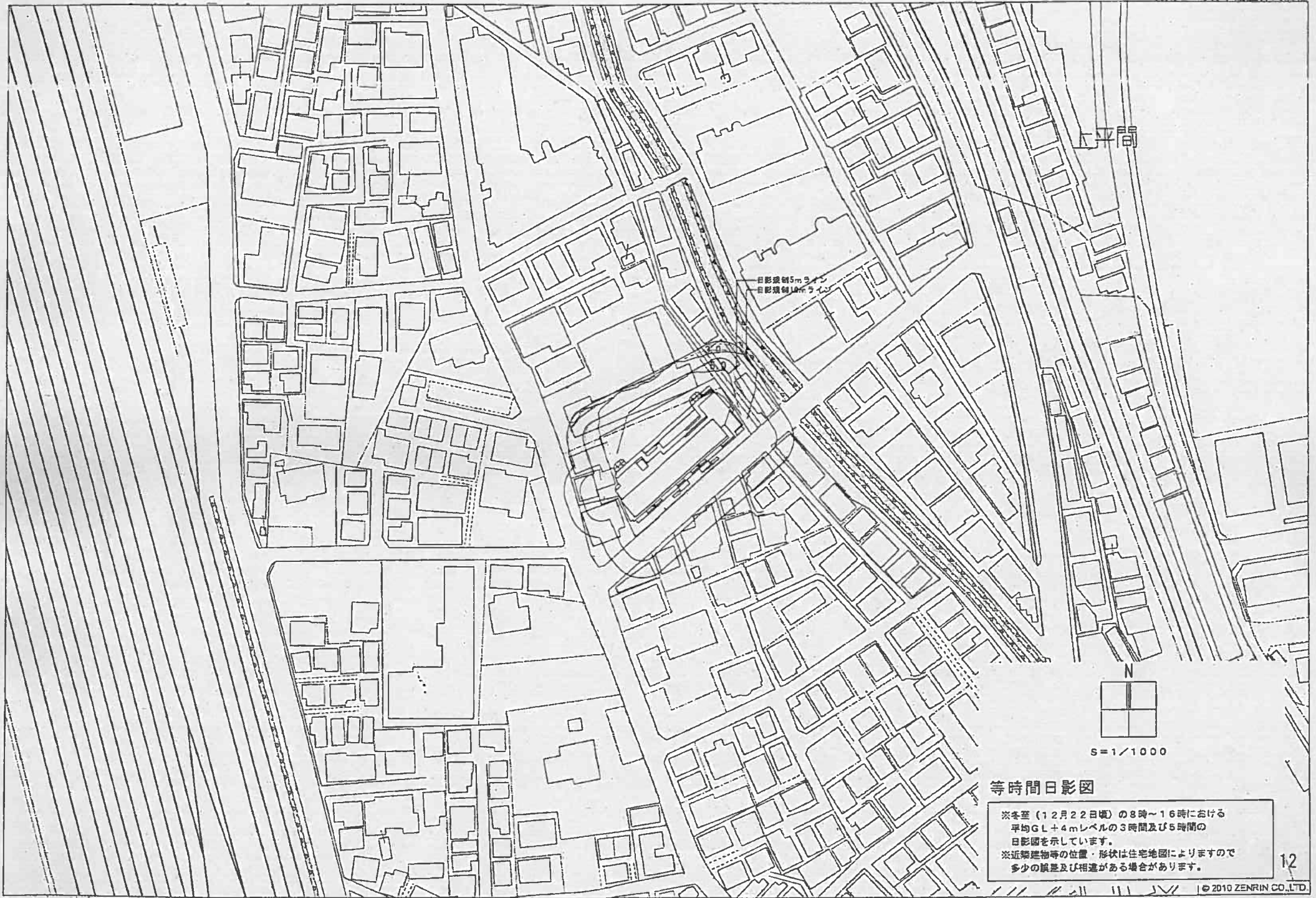
東西断面図



近隣現況図

※冬至（12月22日頃）の8時～16時における平均G.L.±0mレベルの日影形状図を示しています。
 ※近隣建物等の位置・形状は住宅地図によりますので多少の誤差及び相違がある場合があります。





等時間日影図

※冬至（12月22日頃）の8時～16時における平均GL+4mレベルの3時間及び5時間の日影図を示しています。
 ※近隣建物等の位置・形状は住宅地図によりますので多少の誤差及び相違がある場合があります。

工事の施工について

工事の施工方法等については次の通りとなります。施工においては、特に騒音・振動及び安全対策等に最善の注意を払いながらご近隣の皆様への連絡を密にして、万全を期す所存でございます。

1. (作業時間及び休日について)

- (1) 工事における作業時間は、午前8時より午後6時30分までと致します。但し作業時間の前後30分は準備作業及び後片付け時間とさせていただきます。
- (2) 作業の特質上、やむを得ず工事を中断できない作業(抗工事やコンクリートの打設作業、コンクリート押さえ作業等)や、騒音が比較的にくい軽微な作業及び安全チェック等の作業については、作業時間を延長して、作業を行う場合がございますので、よろしくお願い致します。
- (3) 工事期間中の休日は、原則として日曜日を休業日と致します。なお、工程上騒音の出にくい軽微な作業(内部仕上げ工事等)を行なわせて頂く場合もございますので、よろしくお願い致します。
また、作業上やむえない場合は、作業内容をご通知(又は、掲示板に掲示)の上、作業を行う場合がございますので、宜しくお願い致します。
- (4) 工事期間中は、ゲート付近に掲示板を設け週間工程を掲示させていただきます。
- (5) 緊急時の防災工事や官庁等の指導により日時が指定された作業を実施する場合は、上記の制約外とさせていただきますので、よろしくお願い致します。
- (6) 土工事期間中において、作業時間外に排水ポンプの作動音が発生する場合があります。

2. (騒音・振動防止対策について)

工事中の振動及び騒音について、関連規制法等の法令や条例を遵守して作業を実施させていただきます。また、低騒音、低振動の重機・機械を導入し、騒音振動の発生を極力抑制するように努めます。

3. (工事車輛の運行と管理について)

- (1) 工事車輛の通行については、所轄警察署と協議を行いその指示に従い、交通安全を第一に考えて通行を致します。また、工事現場出入口に必要な応じ、交通誘導員を配備し一般歩行者等の安全確保と一般通行車輛の安全通行確保に努めます。
- (2) 状況に応じて適宜交通誘導員を配備して周辺への安全を確保致します。
- (3) 工事車輛を周辺の路上等へ駐車させることのないように指導・監督致します。
但し、行政より道路使用(占有)許可を受けて路上で作業を行う工事車両につきましては、安全確保に努め作業を行わせて頂きます。

4. (使用道路の維持管理について)

工事周辺道路は、清潔な状態を保つように努力し、泥等で汚した場合は、清掃を致します。

5. (仮囲いと飛散落下物の防止について)

建物工事施工にあたり、敷地外周部に仮囲い等を設置致します。建物周囲には、仮設足場を設け、養生ネット等を張り、飛散および落下物の防止に努めます。

6. (作業員に対する監督指導について)

全ての作業員に対しては、入場者教育を実施し安全対策、現場内ルール等についての説明を行い、監督指導を行います。

7. (近隣家屋の保全について)

工事において周辺の建物及び構築物等に損傷を与えぬように万全を期して施工を行います。万が一工事に起因して周辺の建物及び構築物等に損傷を与えた場合は、誠意を持って当事者と協議させて頂き、原状回復等の措置を行います。

8. (現場連絡先について)

工事期間中においては、現場担当者を常駐致します。なお、現場事務所の所在地と電話番号等は決まり次第お知らせ致します。

9. (電波障害について)

万一、本建物に起因してテレビ電波受信障害が発生した場合には、適切な改善対策を行います。

10. (その他について)

上記以外の事項について協議が必要となった場合には、誠意を持って協議させて頂き、対策を講じて解決に努めさせていただきます。

以上

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例の説明

(1) 要望書の提出について (条例第15条)

近隣関係住民は、対象事業の計画及び実施に関する要望書を標識設置の翌日から14日以内(事業区域面積が0.3ヘクタール以上の場合、21日以内)に、対象事業者に提出することができます。(本計画は、14日以内となります)

標識設置日 平成24年1月11日(水曜日)

本計画の要望書の提出先

住 所：東京都渋谷区代々木1丁目37番7号401

氏 名：株式会社フェイコム 開発事業部 担当 安田 秀行

連絡先：TEL 03-5334-5950

FAX 03-3378-0430

本計画の要望書提出期限

平成24年1月12日から平成24年1月25日(水曜日)となります。

(2) 見解の通知について (条例第16条)

対象事業者は、近隣関係住民から要望書の提出があったときは、要望書の内容に対する見解を、書面により要望書を提出した者に通知します。

(3) 説明報告書の提出等について (条例第17条)

対象事業者は、近隣関係住民に要望書の内容に対する見解を書面で通知した後に、住民説明の内容・状況、要望・見解等を記載した説明報告書に説明に用いた図書を添付して市に提出します。また、説明報告書を提出したときは、速やかに、説明報告書提出日を標識に記載します。

(4) 台帳の作成及び縦覧について (条例第31条)

対象事業者が提出した説明報告書に基づき、まちづくり局まちづくり調整課が台帳を作成し、その台帳はまちづくり調整課及び管轄の区役所企画課で縦覧できます。

(5) 意見書の提出等について (条例第18条)

近隣関係住民は、説明報告書の内容についての意見書(次に掲げる事項を記載)を説明報告書提出日の翌日から起算して14日以内に市に提出することができます。

提出先：〒210-8577 川崎区宮本町1番地 川崎市まちづくり局まちづくり調整課

ア 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

イ 対象事業の名称

ウ 対象事業区域の位置

エ 説明報告書の内容についての意見

市は、意見書の提出を受けたときは、意見書の写しを対象事業者に送付します。

この場合において、市は、対象事業者に対し、この条例に定める手続きが適切かつ

円滑に行われるよう必要な指導及び助言をすることができます。

対象事業者は、市から意見書の写しの送付を受けたときは、意見書の内容についての見解を、書面により、市に提出するとともに、意見書を提出した者に通知します。

(6) 公共施設の管理者等との協議について (条例第19条)

対象事業者は、市に説明報告書を提出した後、市の公共施設の管理者等と協議を行います。

(7) 承認について (条例第20条)

対象事業者は、市の公共施設の管理者等との協議終了後、建築確認申請又は開発許可申請を行う日までに対象事業の条例の承認を受けるように努めなければなりません。

(8) 工事の着手の制限について (条例第27条)

対象事業者及び対象事業に係る工事の請負人は、条例の承認を受けなければ、工事及び変更工事の着手ができないと定められています。

(9) 工事に関する協定について (条例第28条)

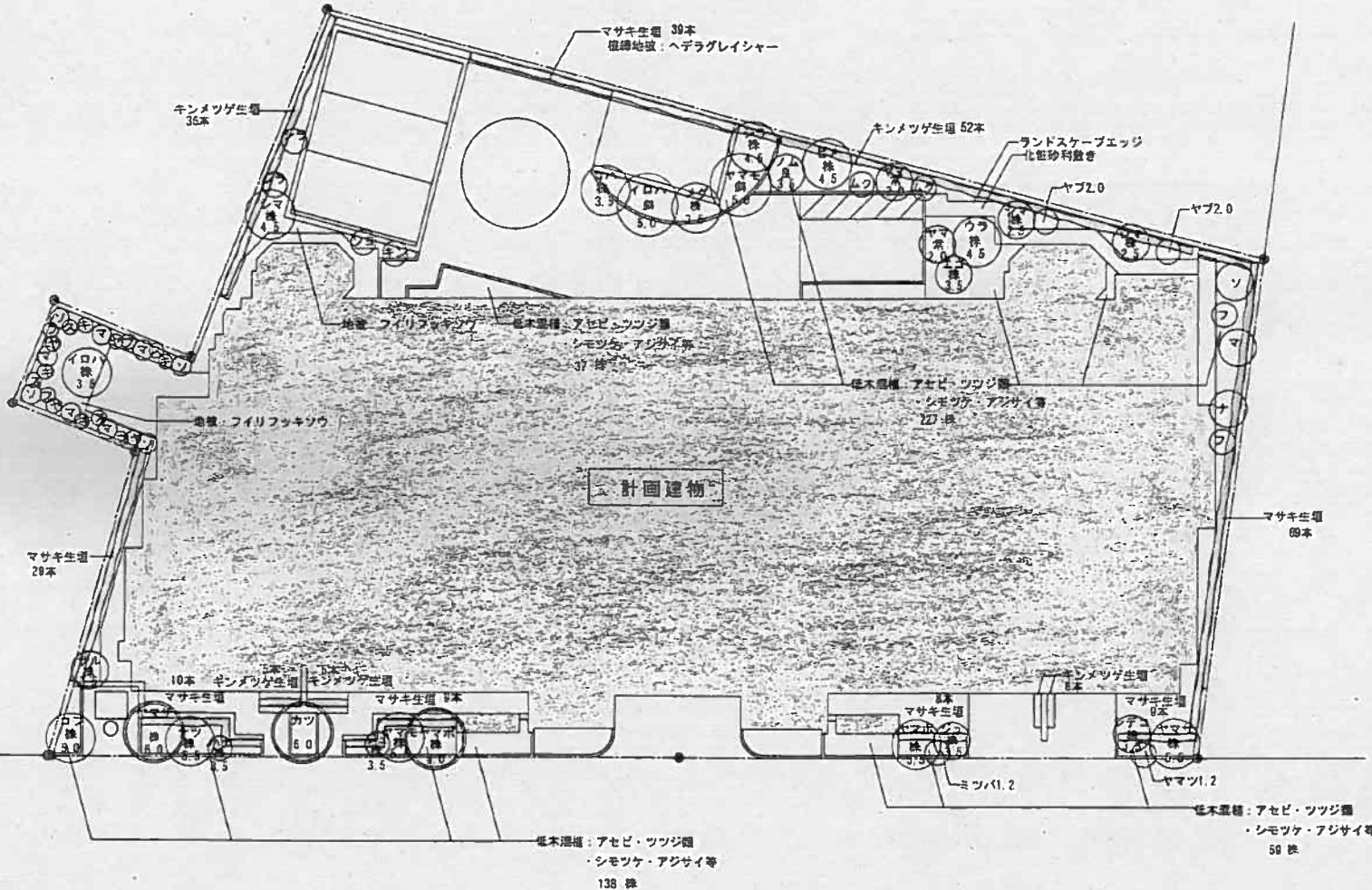
対象事業者及び対象事業に係る工事の請負人並びに近隣関係住民は、工事中の紛争を予防し、安全で円滑な工事を行うため、対象事業に係る工事について、協定を締結するよう努めなければなりません。

(10) 専門的知識を有する者の派遣について (条例第30条)

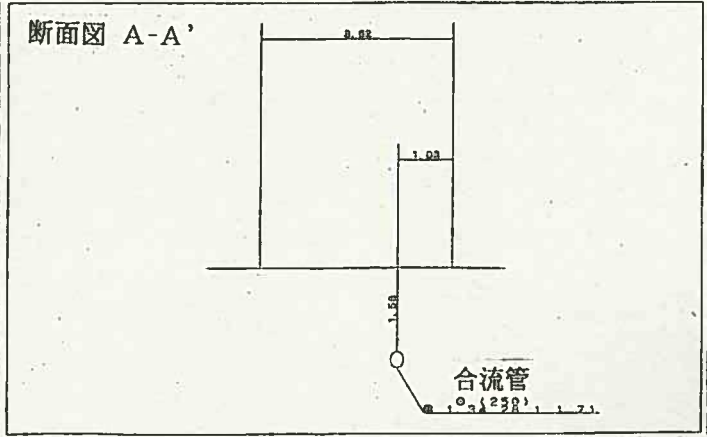
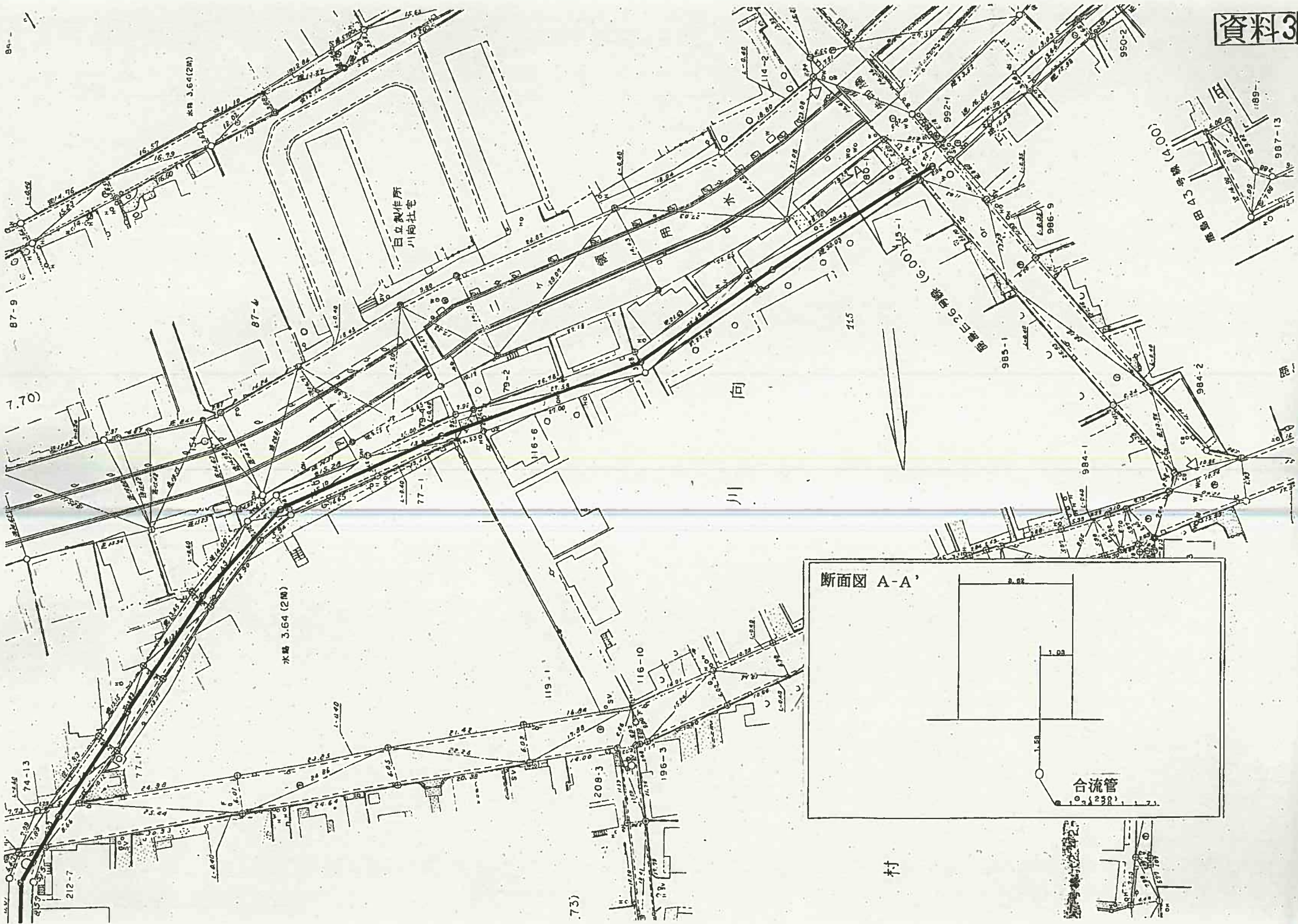
市は、近隣関係住民(10名以上)から求められた場合で対象事業に係る都市計画、建築等に関する制度の理解を深めるため必要と認めるときは、当該制度に関する専門的知識を有する者を派遣します。

要望書等に対する事業者の見解（要旨）

意見事項	見解
<p>・建売住宅あるいは宅地分譲、最悪でも3階建て以下への計画変更について。</p>	<p>・本計画におきましては、事業の根幹に関わる大幅な変更（高さや規模の変更）は出来かねます事をご理解頂きます様お願い申し上げます。</p>
<p>・高層建築の圧迫感、日照が著しく阻害されることについて。</p>	<p>・周囲にも本件と同規模程度以上の共同住宅が建っており、建物高さにつきましても「最高高さ規制20m」を十分に満足した建物であります。決して、常識を超える様な計画は行っておりません事ご理解いただきます様お願い申し上げます。</p>
<p>・騒音、振動被害について。</p>	<p>・騒音規制法、振動規制法を遵守して作業を実施し、低騒音・低振動の機器を使用するように努め、ご近隣の皆様のご迷惑を出来る限り少なくするように努めます。</p>
<p>・誠意ある態度で十分な話し合いを行い、住民との合意に達した後に建築確認申請を行うとともに住民側と工事協定書の締結を取り交わしてから工事着手に入ることについて。</p>	<p>・建築確認申請については建築基準法並びに担当行政庁の各種法令を遵守したうえで、本計画を進めてまいりる所存でございますので建築確認申請のお約束はできかねます。また、工事協定書の締結を取り交わす努力をしてみります。</p> <p>なお、施工会社決定次第工事協定書案の提出を考えておりますのでよろしくお願い申し上げます。</p>



記号	樹種	本数	形状寸法		備考	
			樹高 (m)	冠幅 (m)		
大灌木	ヤマザクラ6.0	ヤマザクラ株立	1	6.0	根1	2.5
	カツ	カツラ	1	6.0	根1	2.5
	ヤマボウシ6.0	ヤマボウシ株立	1	6.0	根1	2.5
	合計		3			根1合計0.4/0.7以上
高木	コブシ5.0	コブシ株立	1	5.0	根2	2.0
	ナツハシ	ナツハシ株立	1	5.5	根2	2.0
	ハナミズキ	ハナミズキ株立	1	3.5	根2	1
	ヤマモミジ	ヤマモミジ株立	1	5.5	根2	2.0
	ジュンベリー	ジュンベリー株立	2	3.5	根2	1.5
	ヤマボウシ	ヤマボウシ株立	1	5.5	根2	2.0
	ヤマザクラ	ヤマザクラ株立	1	5.5	根2	2.0
	シデコブシ	シデコブシ株立	1	3.5	根2	1.5
	ウラボシ	ウラボシ株立	1	4.5	根2	2.0
	エゴノキ	エゴノキ株立	1	3.5	根2	1.5
	ヒメズリハ	ヒメズリハ株立	1	4.5	根2	2.0
	ノムラモミ	ノムラモミ株立	1	3.5	0.18	1.5
	シラカシ	シラカシ株立	1	4.5	根2	2.0
	ヤマモミジ	ヤマモミジ株立	1	5.0	根2	2.5
	メグスリノキ	メグスリノキ株立	1	3.5	根2	2.0
イロハミジ	イロハミジ株立	1	5.0	0.18	2.5	
コハナカエデ	コハナカエデ株立	1	3.5	根2	2.0	
シラカシ	シラカシ	2	4.0	0.18	1.0	
シマトネリコ	シマトネリコ株立	1	4.5	根2	2.0	
イロハミジ	イロハミジ株立	1	3.5	根2	2.0	
サルズベリ	サルズベリ株立	1	3.5	根2	1.5	
高木合計		22			根2合計0.19/0.7以上	
大灌木・高木合計		25	>緑化地面積114.15㎡×0.08本=10本 OK			
中木	ナツハシ	ナツハシ株立	1	2.5	-	1.5
	シマトネリコ	シマトネリコ株立	6	2.5	-	0.8
	シマトネリコ	シマトネリコ株立	1	2.0	-	1.5
	ソヨゴ	ソヨゴ株立	5	2.5	-	0.8
	ヤマボウシ	常緑ヤマボウシ	2	2.0	-	1.0
	キンモクセイ	キンモクセイ	4	2.5	-	1.0
	キンモクセイ	キンモクセイ	4	2.0	-	0.6
	スカイベンシル	スカイベンシル	4	2.0	-	0.6
	ファイリマサキ	ファイリマサキ	6	2.0	-	0.6
	ヤブツバキ	ヤブツバキ	4	2.0	-	0.6
中木合計		316	>緑化地面積114.15㎡×0.16本=19本 OK			
低木	ミツハツツジ	ミツハツツジ	1	1.2	-	1.0
	ヤマツツジ	ヤマツツジ	1	1.2	-	1.0
	低木品種	7品種	461	0.3	-	0.3 等分で植栽する
低木合計		463	>緑化地面積114.15㎡×0.08本=9本 OK			



村