

平成25年まちづくり委員会

まちづくり委員会資料

請願第49号

二子一丁目マンション計画の計画見直しを求める事に関する請願

目次

● 建築計画の計画概要	1
● 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続き等の経過	2
● 案内図	3
● 当初計画と変更計画を比較した土地利用計画図	4
● 土地利用計画兼1階平面図	5
● 2・3～6階平面図	6
● 7・8階平面図	7
● 9・10階平面図	8
● 11・12階平面図	9
● 13・14階平面図	10
● 15・R階平面図	11
● 立面図1 (A棟)	12
● 立面図2 (B棟)	13
● 立面図3 (C棟)	14
● 立面図4 (D棟)	15
● 断面図1 (A棟)	16
● 断面図2 (B棟)	17
● 断面図3 (C棟)	18
● 断面図4 (D棟)	19
● 日影図1	20
● 日影図2	21
● 「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づく主な意見に 対する指定開発行為者の見解(要旨)	22

まちづくり委員会
資 25.2.-6 料
まちづくり局

「(仮称) 二子一丁目マンション計画」

建築計画の計画概要

- 1 事業者 住所 東京都渋谷区南平台5番6号
 氏名 東京急行電鉄株式会社
 上席執行役員 都市開発事業本部
 住宅・ソリューション事業部長 津崎 卓生
- 2 設計者 住所 東京都港区芝2丁目32番1号
 氏名 株式会社長谷工コーポレーション
 一級建築士 定永 好史
- 3 工事施工者 住所 東京都港区芝2丁目32番1号
 氏名 株式会社長谷工コーポレーション
 建設部門管掌 取締役常務執行役員 嶋田 盛夫
- 4 事業計画の名称 (仮称) 二子一丁目マンション計画
- 5 建設地の地名・地番 川崎市高津区二子一丁目42番1外 (地番)
- 6 地域地区

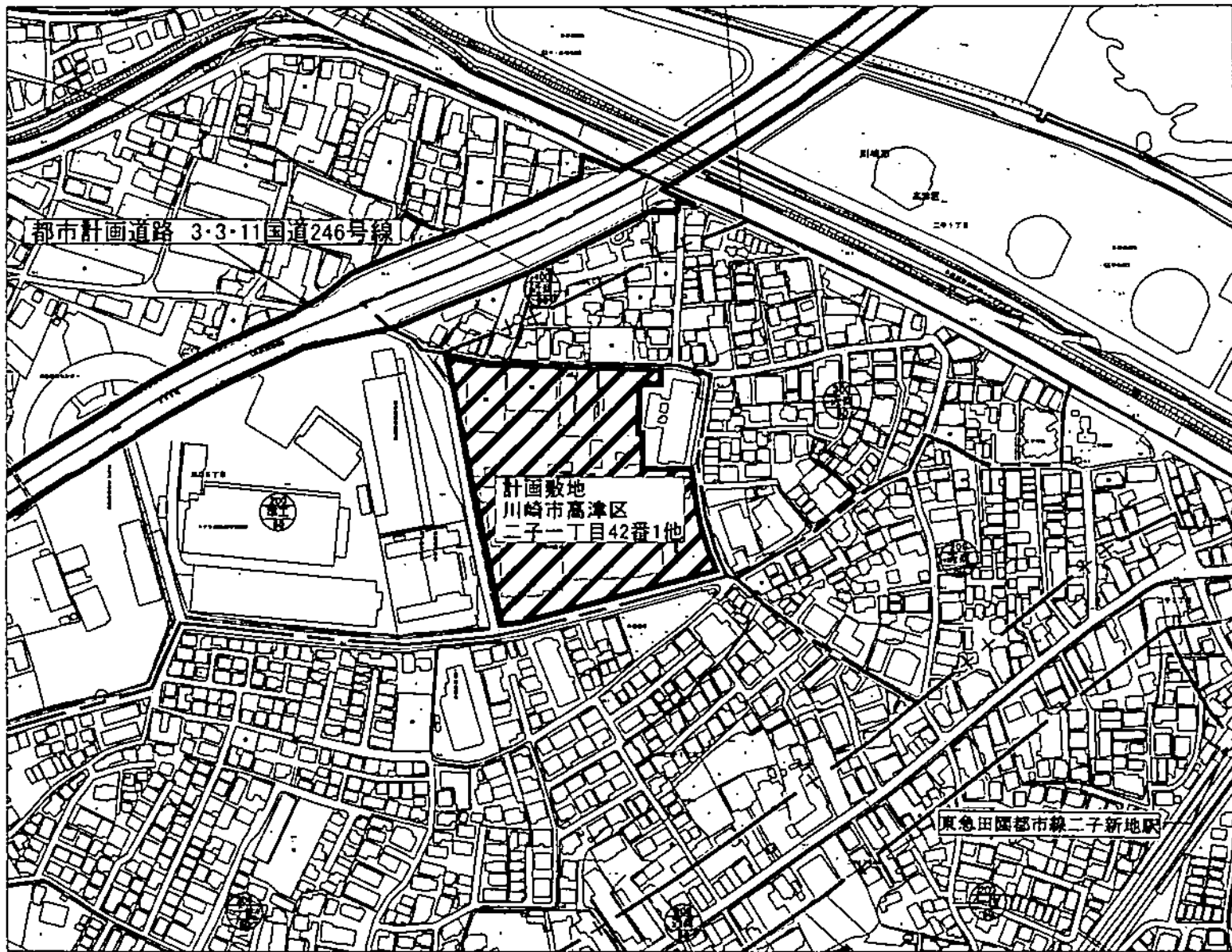
用途地域	準工業地域
防火指定	準防火地域
高度地区	第三種高度地区 (最高高さ20m)
指定建ぺい率	60%
指定容積率	200%
日影規制	5h/3h・4m

- 7 建築物の用途 共同住宅 (分譲用)
- 8 構造及び階数 鉄筋コンクリート造 地上15階
- 9 敷地面積 16,828.01㎡
- 10 建築面積 5,102.99㎡ (30.4%)
- 11 延べ面積 42,365.06㎡
- 12 容積対象床面積 33,486.06㎡ (199%)
- 13 建築物の高さ 44.47m
- 14 計画戸数 434戸
- 15 駐車場 311台
- 16 駐輪場 782台
- 17 予定工期 平成25年3月下旬～平成26年10月下旬

(仮称) 二子一丁目マンション計画

「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」、
「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づく手続き等の経過

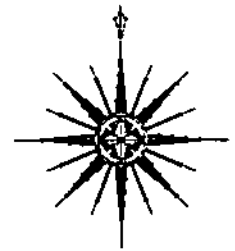
日付	総合調整条例	環境影響評価条例
平成24年		
6月29日	事前届出書 受理	
6月29日	掲示板を設置	
6月29日	掲示板設置届 受理	
7月 2日		指定開発行為実施届 受理 条例準備書 受理
7月 9日	事業概要書 受理	条例準備書公告・縦覧開始
7月25日	事業者が標識を設置	
7月27日	標識設置届 受理	
8月 3日		第1回条例説明会 参加住民38名
8月 5日		第2回条例説明会 参加住民26名
8月22日		準備書縦覧終了・意見書締め切り 意見書の提出661名3,659通
10月25日		条例見解書 受理
11月 1日		条例見解書公告、縦覧開始
11月30日		条例見解書縦覧終了
12月25日		条例審査書公告
12月28日	公共施設管理者との協議を指示	
今後の予定	公共施設管理者との協議結果報告書受理 承認申請書受理 承認通知書交付	
その他の予定	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎都市計画高度地区ただし書の許可 (高さの許可) ・建築確認申請 	



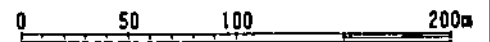
請願 第49号

(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

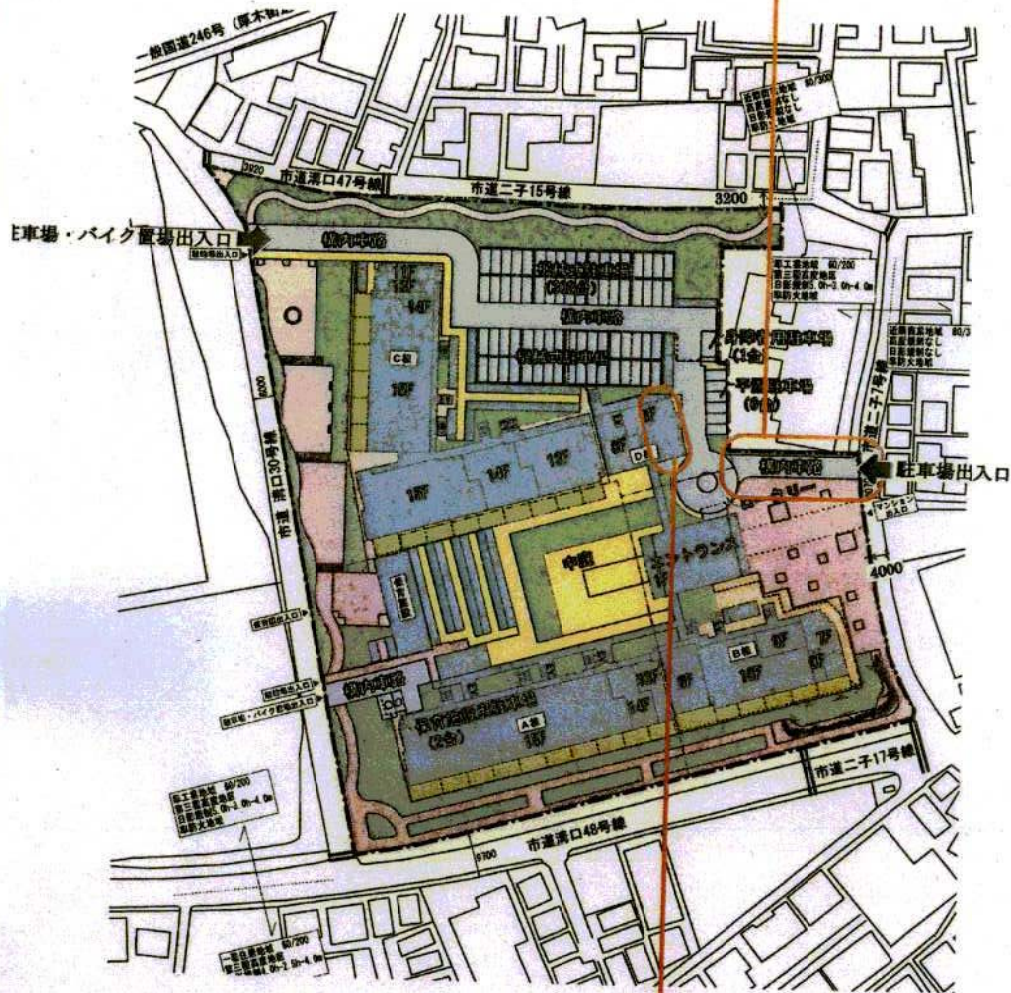
案内図



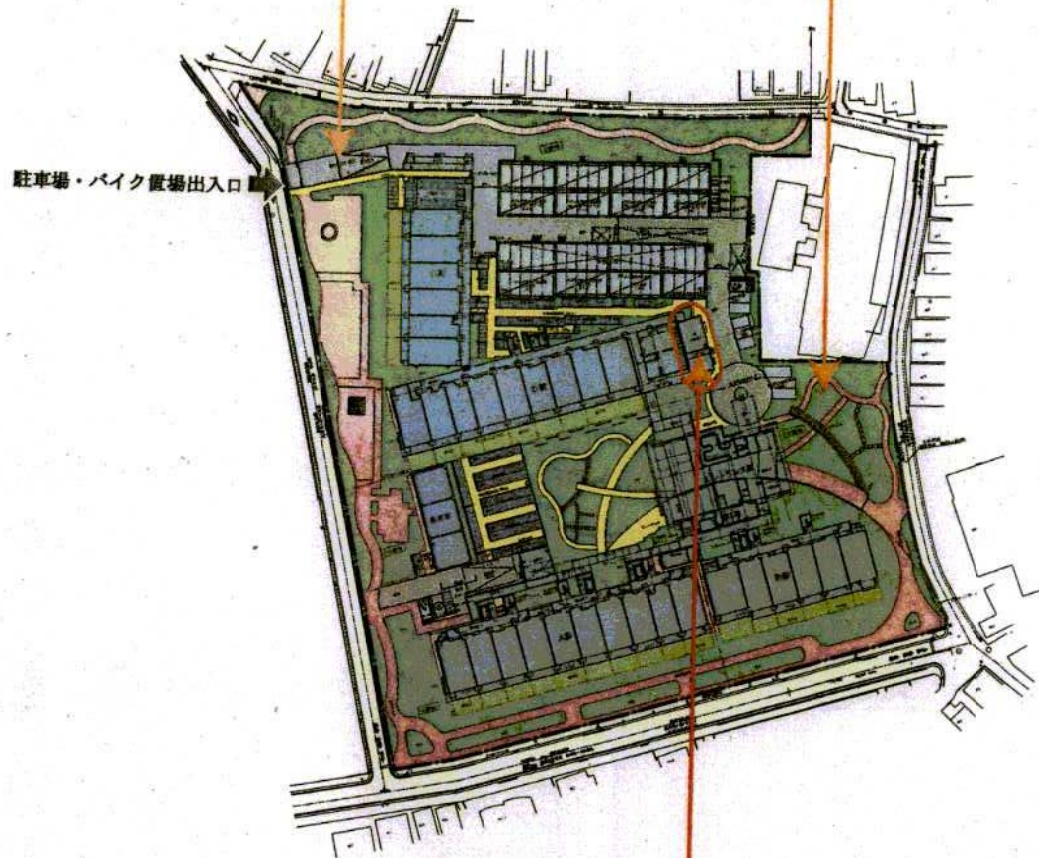
S=1:2,500



東側の駐車場出入口（構内車路）を廃止
北西側の駐車場・バイク置場出入口に集約



当初計画 土地利用計画図 S1:1,300



変更計画 土地利用計画図 S1:1,300

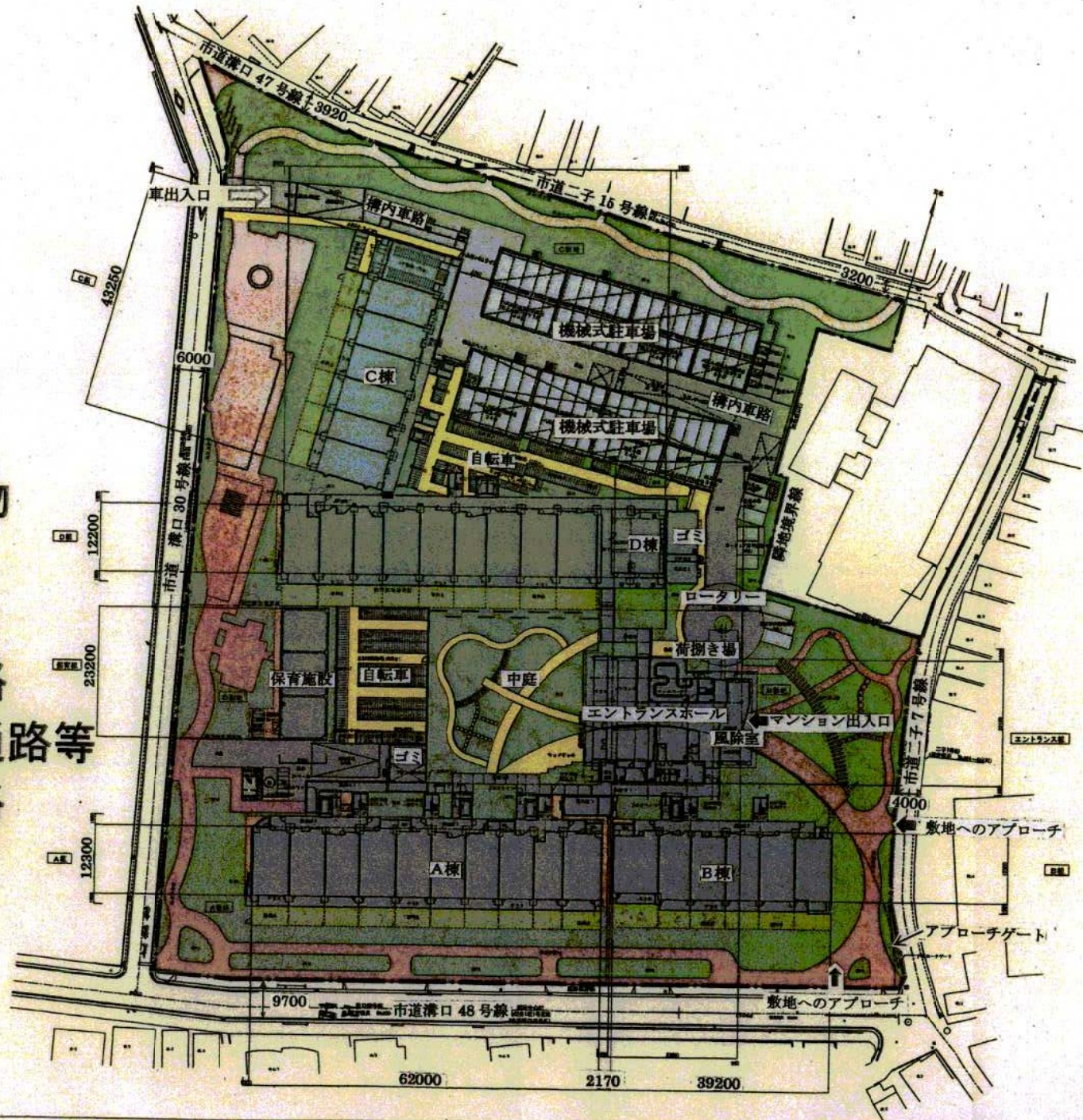
D棟の東側妻住居2階～6階を取止め
(6階⇒1階)



当初計画と変更計画を比較した土地利用計画図

凡 例

- 計画建物
- 緑化地
- 専用庭
- 構内車路
- 歩行者通路等
- 構内通路
- 駐車場
- その他



準工業地域 60/200
 第三種高度地区
 日影規制5.0h-3.0h-4.0m
 準防火地域

近隣商業地域 80/300
 高度規制なし
 日影規制なし
 準防火地域

近隣商業地域 80/300
 高度規制なし
 日影規制なし
 準防火地域

準工業地域 60/200
 第三種高度地区
 日影規制5.0h-3.0h-4.0m
 準防火地域

近隣商業地域 80/300
 高度規制なし
 日影規制なし
 準防火地域

準工業地域 60/200
 第三種高度地区
 日影規制5.0h-3.0h-4.0m
 準防火地域

一種住居地域 60/200
 第三種高度地区
 日影規制4.0h-2.5h-4.0m
 準防火地域

- 凡例
- 10メートルライン
 - 5メートルライン
 - 3時間日影
 - 5時間日影

日影規制 : 5h/3h/AGL+4.0m

建名	用途	階数	高さ	日影規制	備考
1	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
2	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
3	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
4	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
5	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
6	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
7	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
8	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
9	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
10	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
11	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
12	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
13	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
14	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
15	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
16	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
17	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
18	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
19	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	
20	事務所	10	33.0	5.0h-3.0h-4.0m	

日影図 1

S=1:800

準工業地域 60/200
 第三種高度地区
 日影規制5.0h-3.0h-4.0m
 準防火地域

近隣商業地域 80/300
 高度規制なし
 日影規制なし
 準防火地域

近隣商業地域 80/300
 高度規制なし
 日影規制なし
 準防火地域

準工業地域 60/200
 第三種高度地区
 日影規制5.0h-3.0h-4.0m
 準防火地域

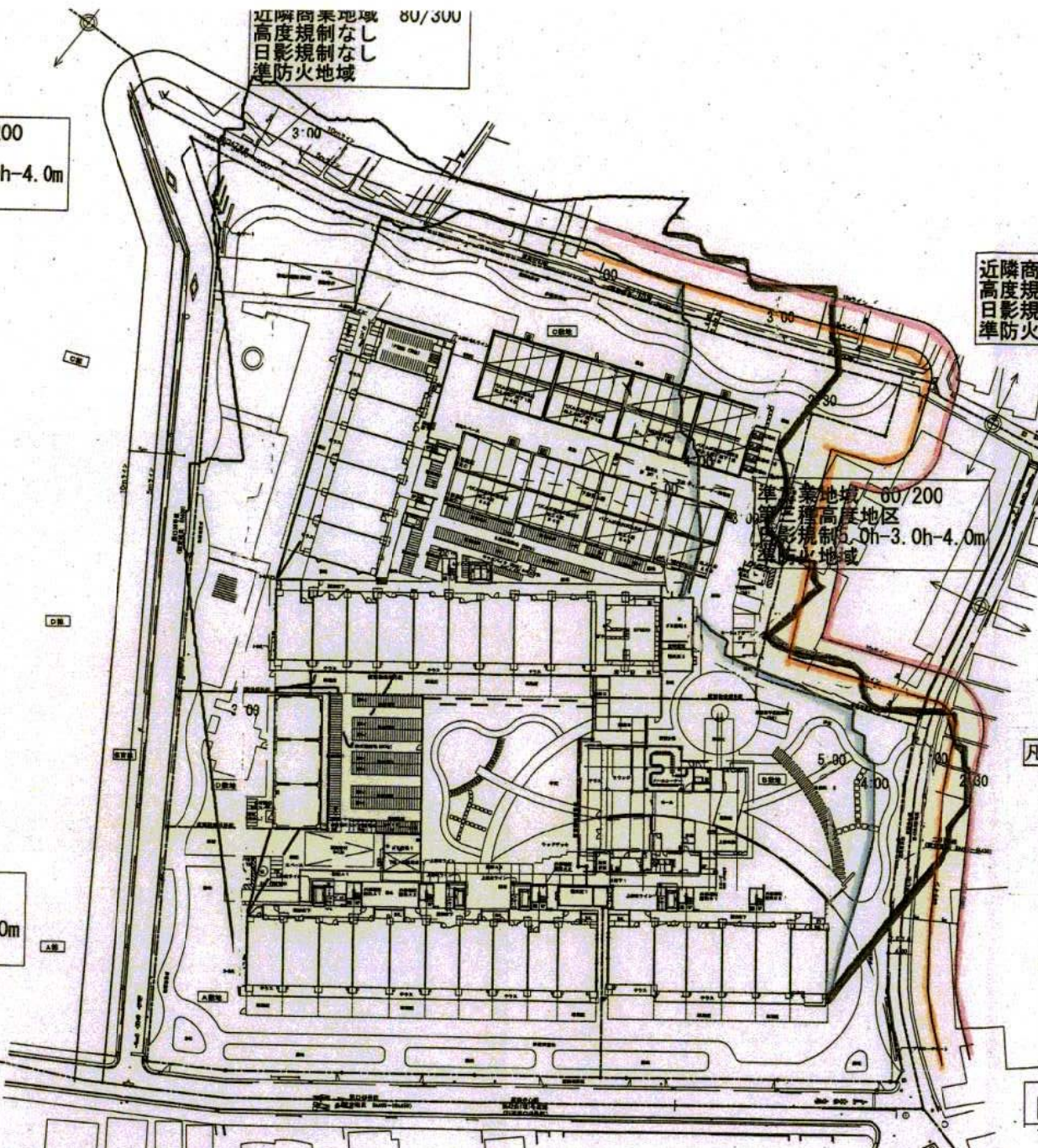
近隣商業地域 80/300
 高度規制なし
 日影規制なし
 準防火地域

準工業地域 60/200
 第三種高度地区
 日影規制5.0h-3.0h-4.0m
 準防火地域

一種住居地域 60/200
 第三種高度地区
 日影規制4.0h-2.5h-4.0m
 準防火地域

- 凡例
- 10メートルライン
 - 5メートルライン
 - 2.5時間日影
 - 4.0時間日影

日影規制：4h/2.5h/AGL+4.0m



項目	内容	備考
1	敷地面積	1,234.56㎡
2	建築面積	567.89㎡
3	延床面積	1,234.56㎡
4	容積率	45.9%
5	高さ制限	25.0m
6	日影規制	4h/2.5h/AGL+4.0m
7	防火地域	準防火地域
8	用途地域	準工業地域
9	高度地区	第三種高度地区
10	その他	

日影図

Scale: 1:800

「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づく主な意見に対する指定開発行為者の見解（要旨）

市民意見	指定開発行為者の見解
<p>1 15階建てのマンション建設による日照被害・圧迫感を軽減してほしい。</p> <p>○日照被害を極力軽減するように 同様意見 合計 591 件</p> <p>○風害の影響について 同様意見 合計 591 件</p> <p>○景観、圧迫感の影響について 同様意見 合計 591 件</p>	<p>1 計画地の北側の用途地域は、近隣商業地域で容積率 300%となっており、本来日影規制の対象地域外ではありますが、自主的に計画地と同様の用途地域である準工業地域の日影時間、地上 4mの地点で、道路中心線から 5mのところ で 5 時間、10mで 3 時間を準用した計画として おります。</p> <p>北東側隣接の集合住宅の用途地域は、準工業地域であります。その規制より厳しい第一種住居地域の日影規制を適用し、地上 4mの地点で、道路中心線から 5mのところ で 4 時間、敷地から 10mで 2.5 時間の基準を、自主的に準用し、その枠内に収まる建物を計画して おります。</p> <p>また、現在の計画と同様の戸数で、高さが 20m以下で、7 階建て案を検討したところ、現計画の 15 階建て案は日影時間 3 時間が 8 棟、日影時間 5 時間が 3 棟に対し、7 階建て案は日影時間 3 時間が 25 棟と、日影時間 5 時間が 13 棟と現計画である 15 階建て案より影響が大きくなり、南側棟、東側棟は、かなり隣接地に接近し、現計画より圧迫感のある計画となります。</p> <p>それに比べて現在の計画では、公園に代わる公開空地、広場状公開空地や 4mの歩道状空地などにより、道路からの離隔距離を大きく取り、建物をひな壇状にするなどの配慮した計画とさせていただきます。</p>
<p>2 計画地の土壌汚染について、アセスの評価対象にしないというのは、全く納得がいかない。</p> <p>○汚染土壌対策について 同様意見 合計 592 件</p>	<p>2 計画地は、平成 23 年 11 月に工場の操業を終了し、土地売主による既存建物の解体工事及び「土壌汚染対策法」に基づいた汚染土壌対策工事が実施され、工事終了後に更地として、弊社が土地の明け渡しを受ける予定であることから、新築工事における掘削等による汚染土壌が問題になることはないと考えます。</p>

3 苦情を現場事務所に申し立てても、聞きながされてしまいます。

住民が納得できるまで説明・話し合いを実施すべきだ。

○建物計画について

同様意見 合計 591 件

○施工計画について

同様意見 合計 587 件

3 環境影響評価で行った近隣関係住民の方への説明会とは別途平成24年12月6日に第1回説明会を開催し、15階建て案と7階建て案との比較について説明を行なっています。

第2回説明会を平成25年1月12日に開催し、6階部分を平家に削減案、車の出入りの変更などを説明しています。

なお、対象工事における新築工事に際しては、計画地に現場事務所を設け、工事施工者を中心に管理体制を整えます。

また、工事期間中は、周辺住民に対して工事の進捗状況等の周知を図るため、掲示板を設置するほか、周辺住民との調整事項については、現場事務所内に相談窓口を設置して対応いたします。