

# 平成26年まちづくり委員会

## 現地視察資料

### 陳情第173号

(株)成建「子母口宅地開発工事」脱法的分割開発に  
歯止めをかけることに関する陳情

### 目 次

● 事業の概要および総合調整条例の手続き経過 . . . . .	1
● 案内図 . . . . .	2
● 土地利用計画図 . . . . .	3
● 土地利用計画図（隣接完了事業） . . . . .	4
● 概要および経過（隣接完了事業） . . . . .	5
● (参考) 公図写し . . . . .	6
● (参考) 造成計画平面図 . . . . .	7
● (参考) 造成計画断面図 . . . . .	8

## 事業の概要

- 1 事業者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目6番地17  
氏名 株式会社 成建 代表取締役 浅川 聡
- 2 設計者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目1番地31  
氏名 有限会社 カズ企画設計 小島 一浩
- 3 工事施工者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目6番地17  
氏名 株式会社 成建 代表取締役 浅川 聡
- 4 事業計画の名称  
(仮称) 子母口158番5棟 宅地開発工事
- 5 事業区域の位置  
川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆
- 6 地域地区  
準住居地域 (建ぺい率60%容積率200%第3種高度地区)  
第一種低層住居専用地域 (〃50% 〃100% 第1種高度地区)  
第一種住居地域 (〃60% 〃200% 第3種高度地区)
- 7 建築物の用途 一戸建の住宅
- 8 構造及び階数 木造・地上2階
- 9 建築物の高さ 10メートル以下
- 10 事業区域面積 1,081.93平方メートル
- 11 計画戸数 5戸
- 12 予定工期 平成26年7月中旬～平成26年11月下旬

## 総合調整条例の手続きの経過

平成 26 年 5 月 16 日 事前届出書受理

平成 26 年 5 月 20 日 事業概要書受理

平成 26 年 5 月 29 日 標識設置届受理

平成 26 年 6 月 16 日 説明報告書受理

平成 26 年 6 月 16 日 協議書受理

平成 26 年 6 月 30 日 近隣関係住民から「意見書」受領（1 通）

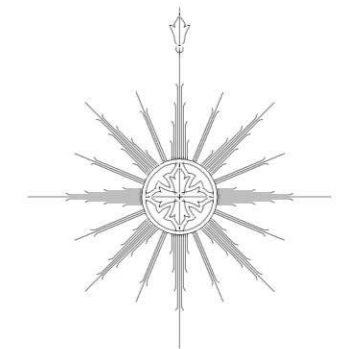




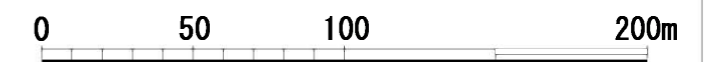
陳情 第173号

(株)成建「子母口宅地開発  
工事」脱法的分割開発に歯止め  
をかけることに関する陳情

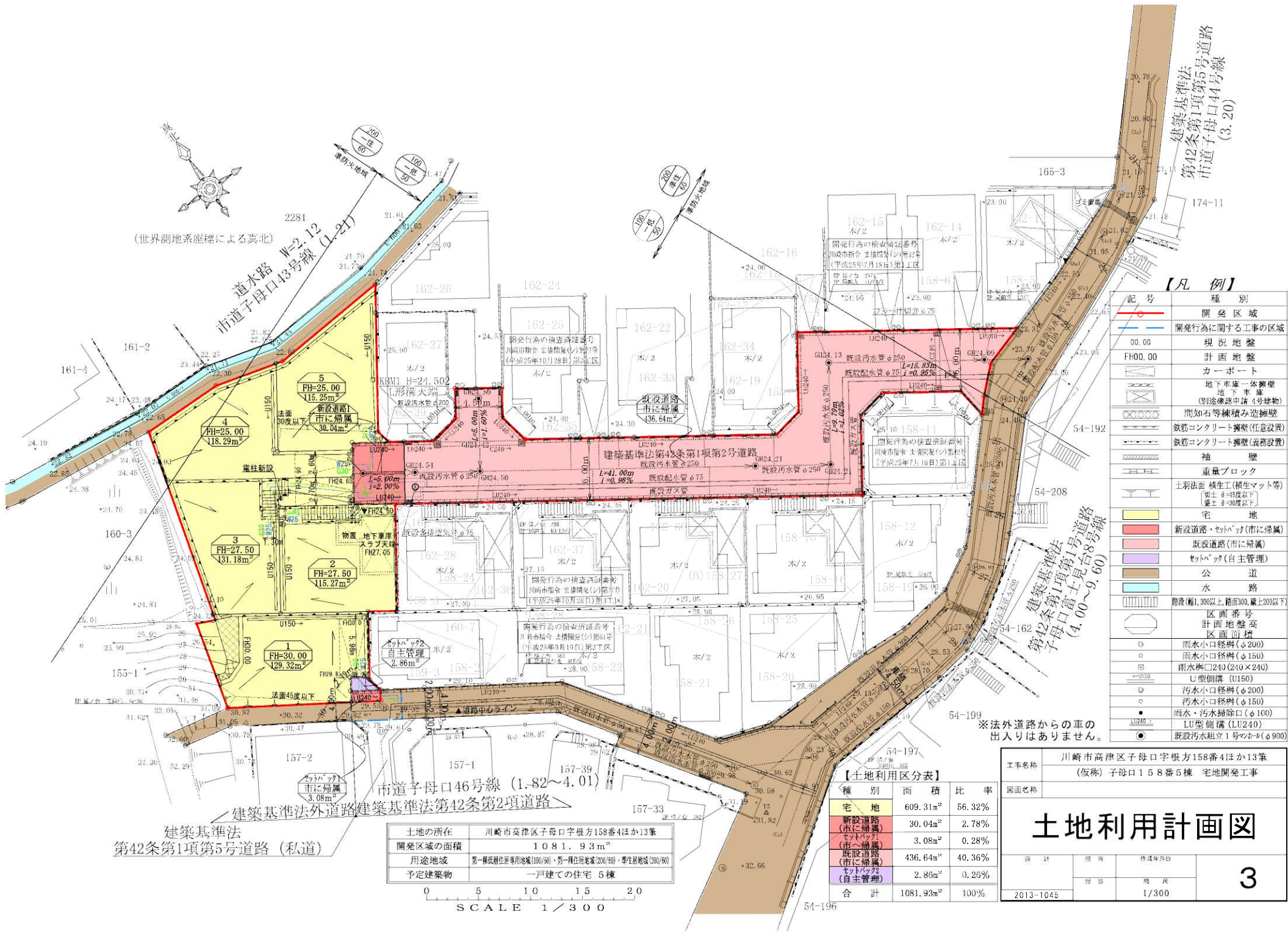
# 案内図



S=1:2,500







【凡例】

記号	種別
○	開発区域
—	開発行為に関する工事の区域
00.00	現況地盤
FH00.00	計画地盤
—	カーポート
—	地下車庫一体擁壁 地下車庫 (別途確認申請4号建物)
—	間知石等練積み造擁壁
—	鉄筋コンクリート擁壁(任意設置)
—	鉄筋コンクリート擁壁(義務設置)
—	袖壁
—	重量ブロック
—	土羽法面 植生工(植生マット等) [切土θ=45度以下] [盛土θ=30度以下]
■	宅地
■	新設道路(セトバツ(市に帰属))
■	既設道路(市に帰属)
■	セトバツ(自主管理)
■	公道
■	水路
—	階段幅1,300以上、階面300、高さ200以下
○	区画番号
○	計画地盤高
○	区画面積
○	雨水小口径枿(φ200)
○	雨水小口径枿(φ150)
○	雨水枿口240(240×240)
○	U型側溝(U150)
○	汚水小口径枿(φ200)
○	汚水小口径枿(φ150)
○	雨水・汚水掃除口(φ100)
○	U型側溝(U240)
○	既設汚水組立1号ウツバ(φ900)

※法外道路からの車の出入りはありません。

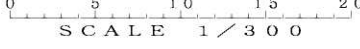
【土地利用区分表】

種別	面積	比率
宅地	609.31m <sup>2</sup>	56.32%
新設道路(市に帰属)	30.04m <sup>2</sup>	2.78%
セトバツ(市に帰属)	3.08m <sup>2</sup>	0.28%
既設道路(市に帰属)	436.64m <sup>2</sup>	40.36%
セトバツ(自主管理)	2.86m <sup>2</sup>	0.25%
合計	1081.93m <sup>2</sup>	100%

土地利用計画図

工事名称	川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆 (仮称) 子母口158番5棟 宅地開発工事		
図面名称	土地利用計画図		
設計	担当	作成年月日	3
2013-10-45		1/300	

土地の所在	川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆
開発区域の面積	1081.93m <sup>2</sup>
用途地域	第一種低層住宅専用地域(100/50)・第一種住居地域(200/50)・準住居地域(200/50)
予定建築物	一戸建ての住宅5棟



建築基準法  
第42条第1項第5号道路(私道)

建築基準法外道路建築基準法第42条第2項道路

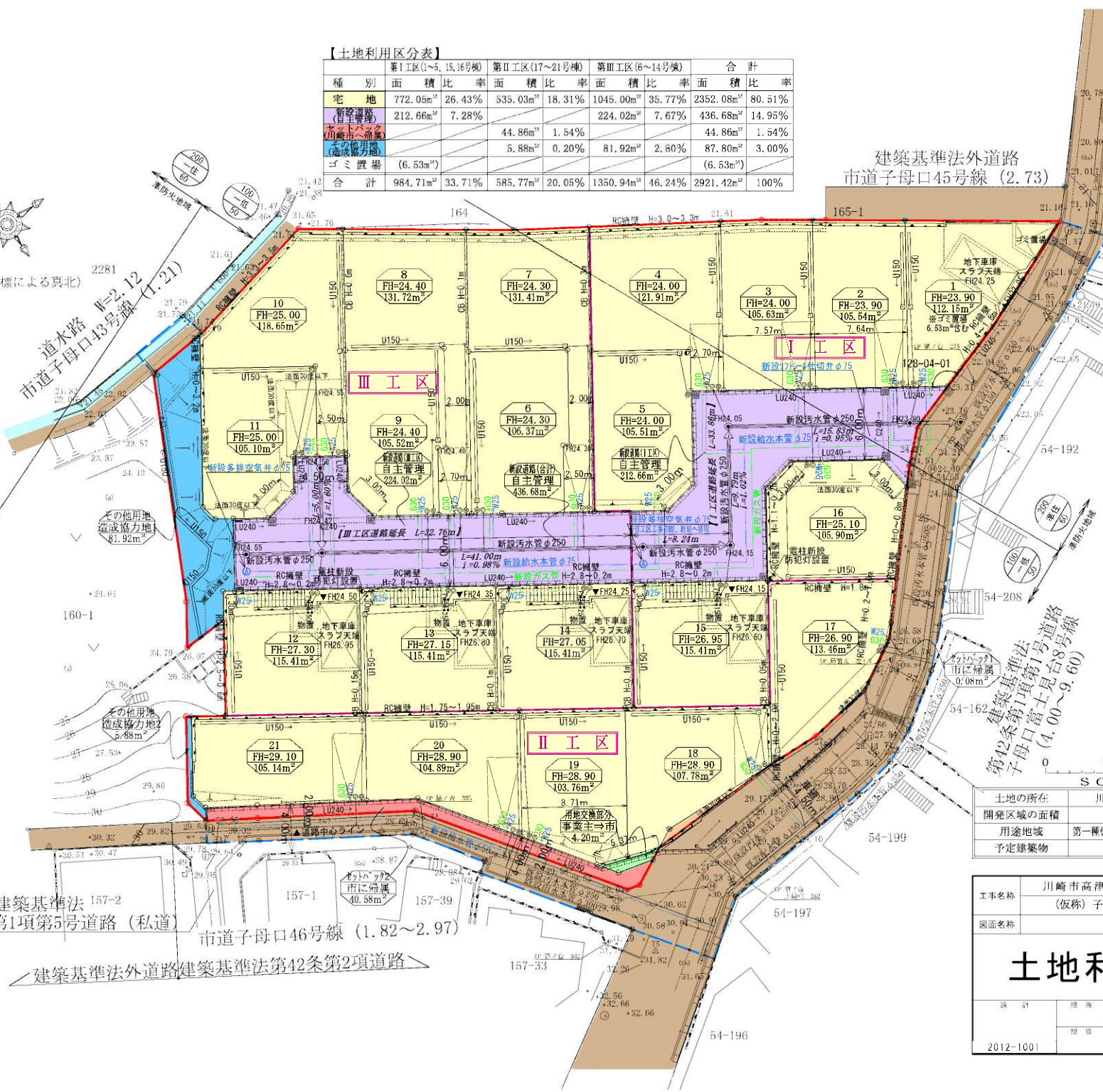
建築基準法  
第42条第1項第1号道路  
子母口富士見台8号線  
(4.00~9.60)

建築基準法  
第42条第1項第5号道路  
市道子母口44号線  
(3.20)



【土地利用区分表】

種別	第Ⅰ工区(1~5, 15, 16号棟)		第Ⅱ工区(17~21号棟)		第Ⅲ工区(6~14号棟)		合計	
	面積	比率	面積	比率	面積	比率	面積	比率
宅地	772.05m <sup>2</sup>	26.43%	535.03m <sup>2</sup>	18.31%	1045.00m <sup>2</sup>	35.77%	2352.08m <sup>2</sup>	80.51%
新設道路 (暫定)	212.66m <sup>2</sup>	7.28%			224.02m <sup>2</sup>	7.67%	436.68m <sup>2</sup>	14.95%
市道市へ前 の用地 (造成協力地)			44.86m <sup>2</sup>	1.54%			44.86m <sup>2</sup>	1.54%
ゴミ置場 (6.53m <sup>2</sup> )			5.88m <sup>2</sup>	0.20%	81.92m <sup>2</sup>	2.80%	87.80m <sup>2</sup>	3.00%
合計	984.71m <sup>2</sup>	33.71%	585.77m <sup>2</sup>	20.05%	1350.94m <sup>2</sup>	46.24%	2921.42m <sup>2</sup>	100%



【凡 例】

記号	種別
(赤線)	開発区域
(青線)	開発行為に関する工事の区域
00.00	現況地盤
FH00.00	計画地盤
(点線)	カーポート
(点線)	間知石等練積み造擁壁
(点線)	鉄筋コンクリート擁壁(任意設置)
(点線)	鉄筋コンクリート擁壁(義務設置)
(点線)	袖壁
(点線)	重量ブロック
(点線)	土羽法面 植生工(植生マット等) 切土: θ=45度以下 盛土: θ=30度以下
(黄色)	宅地
(紫)	新設道路(自主管理)
(赤)	セットバック(市に帰属)
(オレンジ)	用地交換部分(市→事業主)
(緑)	用地交換部分(事業主→市)
(青)	その他用地(造成協力地)
(茶)	公道
(水色)	水路
(点線)	築良(幅1,300以上,露面300,屋上200以下)
(点線)	区画番号
(点線)	計画地盤高
(点線)	区画面積
(点線)	雨水小口径樹(φ300)
(点線)	雨水樹1号型(240×240)
(点線)	U型側溝(U150・U180)
(点線)	汚水小口径樹(φ200)
(点線)	汚水小口径樹(φ150)

SCALE 1 / 300

土地の所在	川崎市高津区子母口字根方158番1ほか
開発区域の面積	2921.42m <sup>2</sup>
用途地域	第一種低層住居専用地域(100/50)・準住居地域(200/60)
予定建築物	一戸建ての住宅 2棟

工事名称	川崎市高津区子母口字根方158番1ほか (仮称)子母口158番21棟 宅地開発工事
図面名称	

## 土地利用計画図

設計	担当	作成年月日
2012-1001	担当	略尺

4

道水路 №2-12  
市道子母口43号線 (1.21)

建築基準法 157-2  
第42条第1項第5号道路 (私道)  
市道子母口46号線 (1.82~2.97)

建築基準法外道路  
市道子母口45号線 (2.73)

建築基準法  
第42条第1項第5号道路  
市道子母口44号線  
(3.20)

建築基準法  
第42条第1項第8号道路  
市道子母口富士見台8号線  
(4.00~9.60)

## 事業の概要（隣接完了事業）

- 1 事業者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目6番地17  
氏名 株式会社 成建 代表取締役 田畑 誠
- 2 設計者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目1番地31  
氏名 有限会社 カズ企画設計 小島 一浩
- 3 工事施工者  
住所 川崎市宮前区土橋二丁目6番地17  
氏名 株式会社 成建 代表取締役 田畑 誠
- 4 事業計画の名称  
（仮称）子母口158番21棟 宅地開発工事
- 5 事業区域の位置  
川崎市高津区子母口字根方158番1ほか8筆の一部
- 6 地域地区  
準住居地域 （建ぺい率60%容積率200%第3種高度地区）  
第一種低層住居専用地域（〃50% 〃100% 第1種高度地区）
- 7 建築物の用途 一戸建の住宅
- 8 構造及び階数 木造・地上2階
- 9 建築物の高さ 10メートル以下
- 10 事業区域面積 2,921.42平方メートル
- 11 計画戸数 21戸

開発行為および建築行為の経過（隣接完了事業）

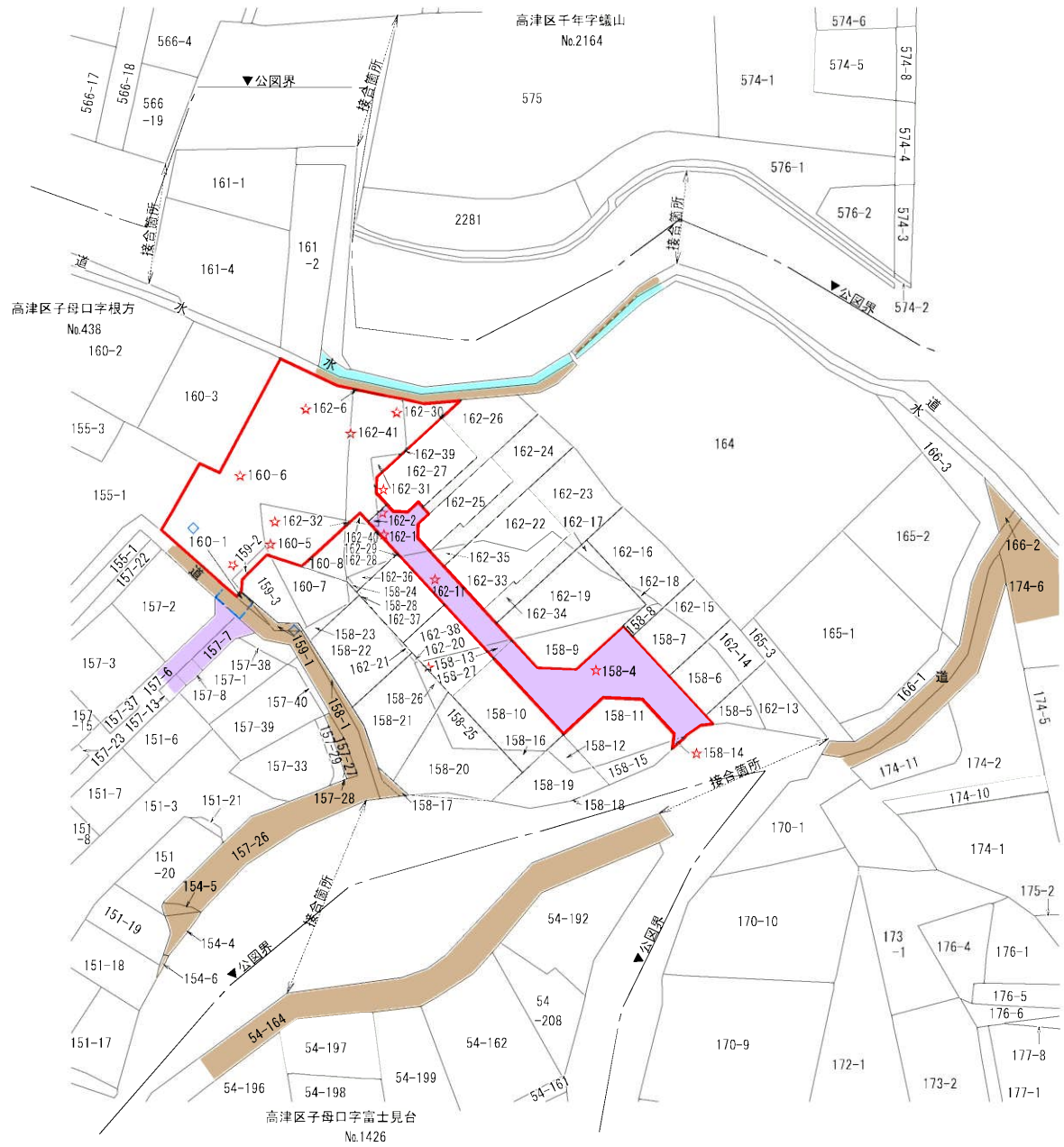
【開発行為】

平成24年12月5日	新規許可申請
平成24年12月14日	許可
平成25年1月31日	変更許可申請
平成25年2月4日	許可
平成25年4月3日	変更許可申請
平成25年4月10日	許可
平成25年4月11日	工事着手
平成25年7月1日	工事完了（第1工区）
平成25年7月18日	検査済証交付（第1工区）
平成25年7月18日	完了公告（第1工区）
平成25年9月2日	工事完了（第2工区）
平成25年9月19日	検査済証交付（第2工区）
平成25年9月19日	完了公告（第2工区）
平成25年10月10日	工事完了（第3工区）
平成25年10月28日	検査済証交付（第3工区）
平成25年10月28日	完了公告（第3工区）

【建築行為】

	確認済証交付	検査済証交付
1号棟	平成25年4月25日	平成26年1月17日
2号棟	平成25年7月29日	平成26年1月27日
3号棟	平成25年7月29日	平成26年1月27日
4号棟	平成25年7月29日	平成26年1月31日
5号棟	平成25年7月22日	平成26年1月31日
6号棟	平成25年10月31日	平成26年3月19日
7号棟	平成25年11月5日	平成26年3月19日
8号棟	平成25年10月31日	平成26年5月12日
9号棟	平成25年10月31日	平成26年5月12日
10号棟	平成25年10月31日	平成26年5月12日
11号棟	平成25年10月31日	平成26年5月12日
12号棟	平成25年6月5日	平成26年5月12日
13号棟	平成25年6月5日	平成26年5月12日
14号棟	平成25年6月5日	平成26年5月12日
15号棟	平成25年6月5日	平成26年1月17日
16号棟	平成25年7月22日	平成26年2月7日
17号棟	平成25年9月26日	平成26年3月31日
18号棟	平成25年9月26日	平成26年5月12日
19号棟	平成25年9月26日	平成26年5月12日
20号棟	平成25年9月26日	平成26年5月12日
21号棟	平成25年9月26日	平成26年5月12日



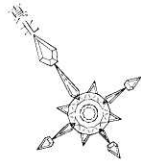


凡例

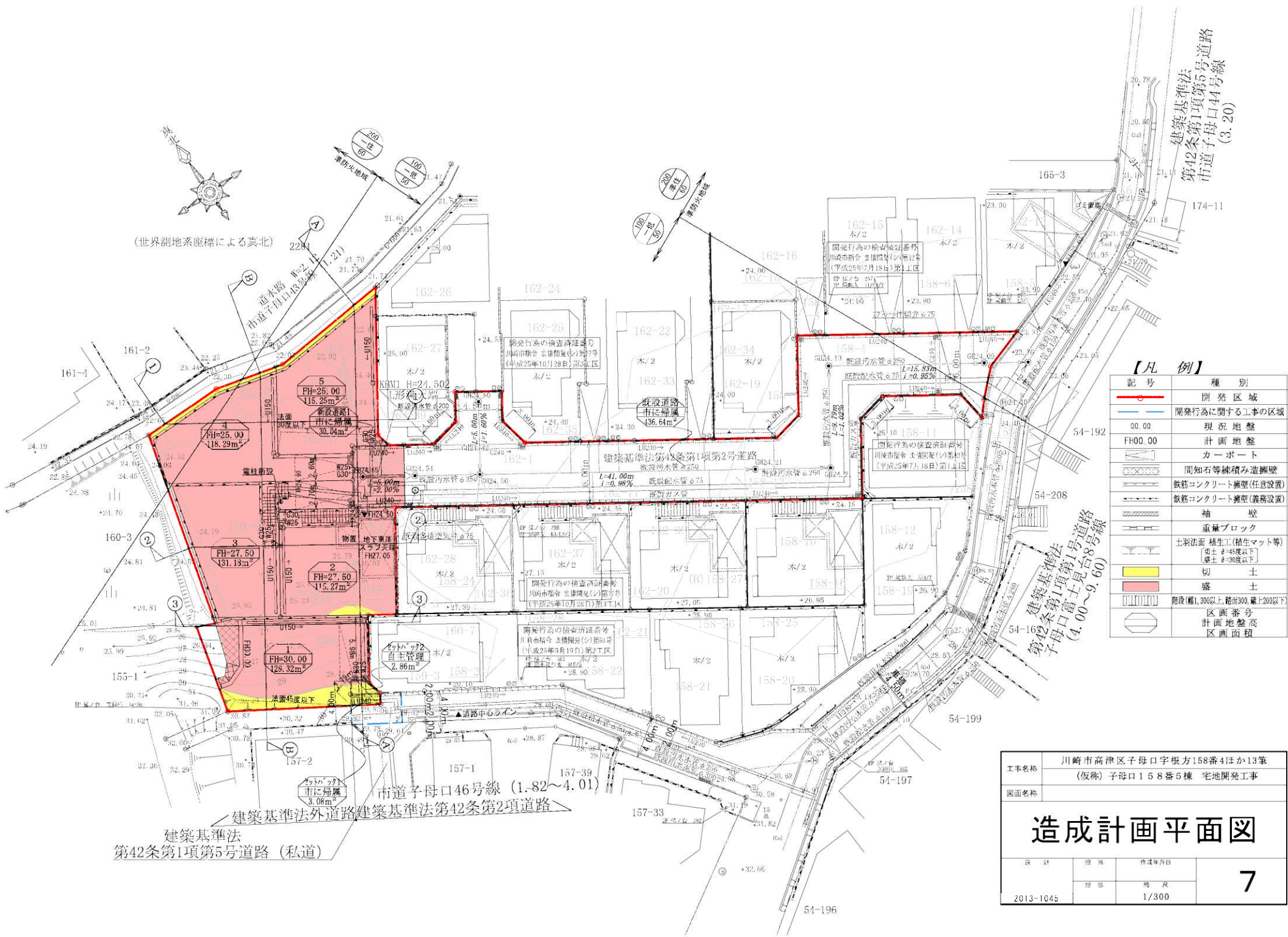
- ★ 開発区域
- ◇ 開発行為に関する工事の区域
- 公道
- 私道
- 水路

地番区域	高津区千年字蟻山	高津区子母口字根方	高津区子母口字富士見台
公図番号	No. 2164	No. 438	No. 1426
縮尺	1 / 600		
謄写年月日	平成26年 5月 7日		
横浜地方務局麻生出張所			

工事名称	川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆 (仮称)子母口158番5棟 宅地開発工事		
図面名称	公園の写し		
設計	担当	作成年月日	6
2013-1045	担当	縮尺	
		1/600	



(世界測地系座標による真北)



【凡例】

記号	種別
	開発区域
	開発行為に関する工事の区域
00.00	現況地盤
FH00.00	計画地盤
	カーポート
	間知石等積み造擁壁
	鉄筋コンクリート擁壁(任意設置)
	鉄筋コンクリート擁壁(義務設置)
	重 壁
	植 土
	土留法面 植生工(植生マット等) (切土≧45度以下) (盛土≧30度以下)
	切 土
	盛 土
	階段(幅1,300以上、踏面300、蹴上200以下)
	区画番号 計画地盤高 区画面積

工事名称	川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆 (仮称) 子母口158番5棟 宅地開発工事		
図面名称	造成計画平面図		
設計	担当	作成年月日	7
2013-1045		1/300	

建築基準法  
第42条第1項第5号道路  
市道子母口44号線  
(3.20)

建築基準法  
第42条第1項第1号道路  
子母口富士見台8号線  
(4.00~9.60)

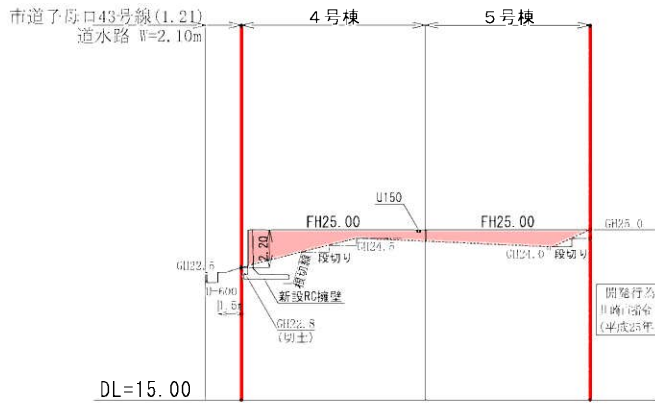
建築基準法  
第42条第1項第5号道路 (私道)

市道子母口46号線 (1.82~4.01)

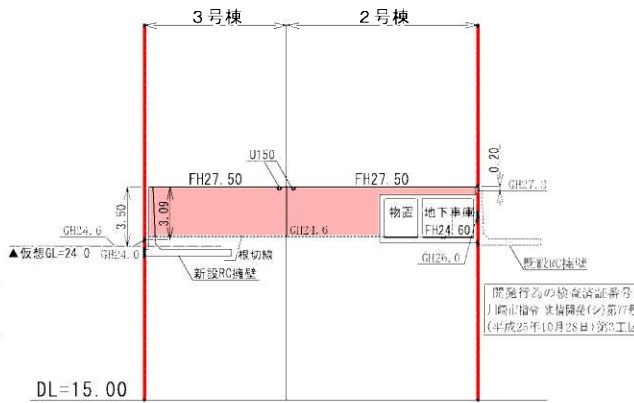
建築基準法外道路建築基準法第42条第2項道路



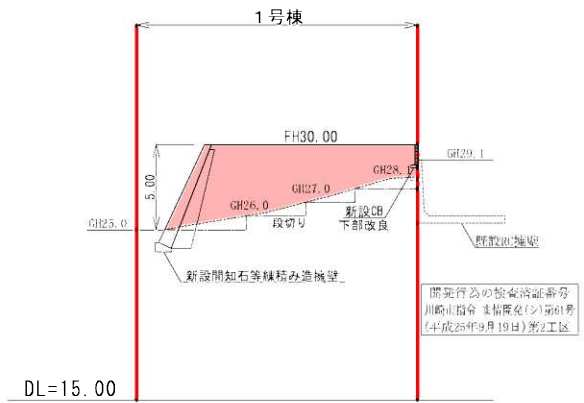
①-①断面図



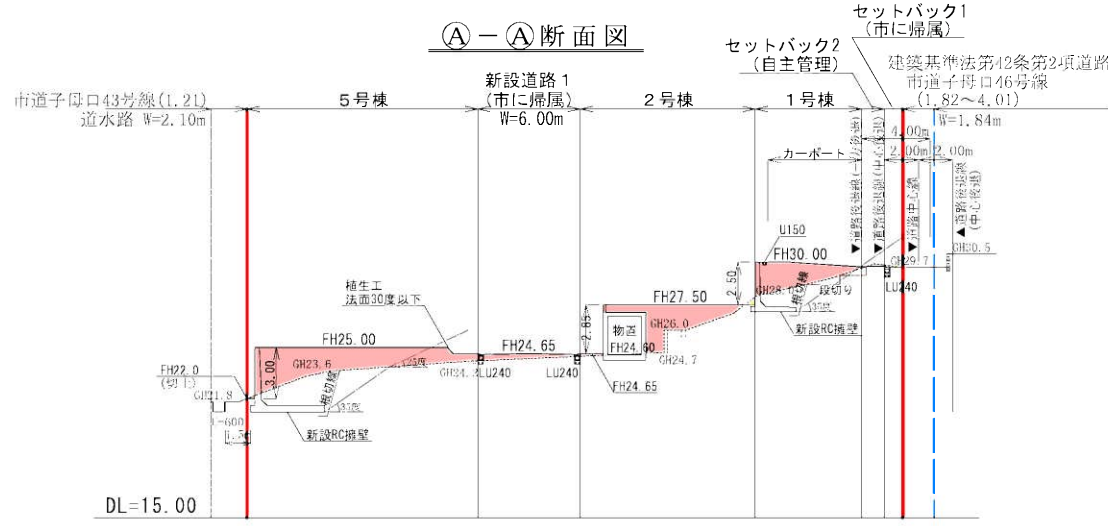
②-②断面図



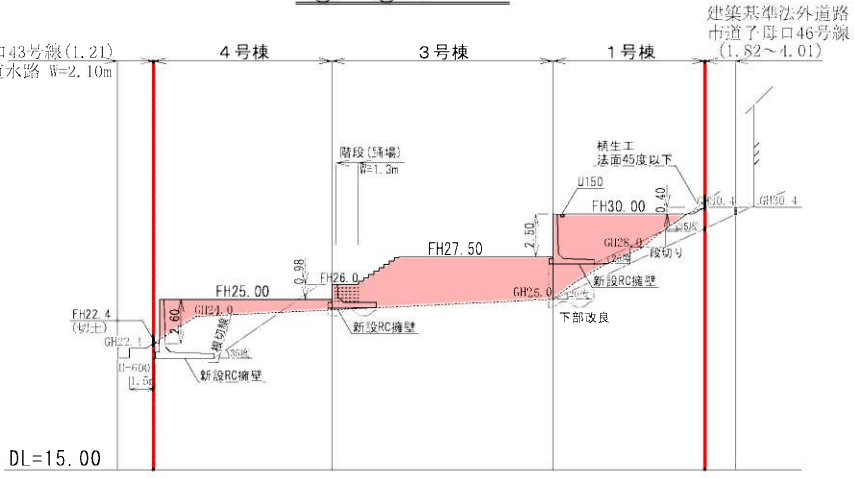
③-③断面図



①-A断面図



③-B断面図



【凡例】

記号	種別
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	開発区域
<span style="border: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	開発行為に関する工事の区域
GH00.0	現況地盤
FH00.0	計画地盤
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	切土
<span style="background-color: pink; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	盛土

工事名称	川崎市高津区子母口字根方158番4ほか13筆 (仮称) 子母口158番5棟 宅地開発工事		
図面名称	造成計画断面図		
設計	担当	作成年月日	8
2013-10-45	担当	既尺 1/300	