

まちづくり委員会資料

請願・陳情の審査

請願第11号 「(仮称) 中原区井田中ノ町共同住宅計画」の計画
見直しを求める請願

陳情第40号 中原区井田中ノ町共同住宅計画が与える市民発電所への
日影による発電量減少をなくすための計画見直し、および太陽光発電設備への日影規制条例化を求めることに関する陳情

資料1 建築計画の計画概要

資料2 「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」及び
「川崎市環境影響評価に関する条例」の手続き等の経過

資料3 案内図

資料4 土地利用計画図・1階平面図

資料5 2～5階平面図

資料6 6～8階・屋根伏平面図

資料7 立面図

資料8 日影図

資料9 請願第11号及び陳情第40号に対する事業者の見解

参考資料 日影規制に係る建築基準法及び川崎市建築基準条例の抜粋

まちづくり局

(仮称) 中原区井田中ノ町共同住宅計画

建築計画の計画概要

- 1 事業者 住所 東京都新宿区西新宿 1 丁目 20 番 2 号
氏名 積水ハウス株式会社 東京マンション事業部
事業部長 大垣 仁志
- 2 設計者 住所 東京都港区芝二丁目 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 堀井 規男
- 3 工事施工者 住所 東京都港区芝二丁目 32 番 1 号
氏名 株式会社長谷工コーポレーション
建築部門管掌 取締役専務執行役員 嶋田盛雄

4 事業計画の名称 (仮称) 中原区井田中ノ町共同住宅計画

5 建設地の地名地番 川崎市中原区井田中ノ町 139-1 ほか

6 地域地区等

| | |
|--------|---------------------|
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域／近隣商業地域 |
| 防火指定 | 準防火地域 |
| 高度地区 | 第2種高度地区(最高高さ15m)／なし |
| 指定建ぺい率 | 60％／80％ |
| 指定容積率 | 200％／300％ |
| 日影規制 | 3h/2h・4m／なし |

7 建築物の用途 共同住宅

8 構造及び階数 鉄筋コンクリート造

(A) 地上8階 (B) 地上5階

9 敷地面積 (A) 5,848㎡ (B) 5,546㎡

10 建築面積 (A) 4,203㎡ (B) 3,809㎡

11 延べ面積 (A) 17,249㎡ (B) 14,962㎡

12 建築物の高さ (A) 24.05m (B) 14.99m

13 住戸数 (A) 164戸 (B) 144戸

14 予定工期 平成28年6月30日～平成29年12月28日

(仮称) 中原区井田中ノ町共同住宅計画

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

| | 総合調整条例 | 環境影響評価条例 |
|-----------|----------------------|------------------------------------|
| 平成 27 年 | | |
| 7 月 3 日 | 事前届出書 受理 | |
| 〃 | 掲示板を設置 | |
| 7 月 7 日 | 掲示板設置届 受理 | |
| 7 月 10 日 | 事業概要書 受理 | |
| 〃 | | 指定開発行為実施届・準備書 受理 |
| 7 月 15 日 | 事業者が標識を設置 | |
| 7 月 16 日 | 標識設置届 受理 | |
| 7 月 17 日 | | 準備書公告・縦覧開始 |
| 7 月 31 日 | | 第 1 回準備書説明会 参加住民 21 名 |
| 8 月 1 日 | | 第 2 回準備書説明会 参加住民 25 名 |
| 8 月 31 日 | | 準備書縦覧終了・意見書締切り 意見書の提出 11 名 21 通 |
| 9 月 18 日 | | 見解書 受理 |
| 9 月 30 日 | | 見解書公告・縦覧開始 |
| 10 月 14 日 | | 見解書縦覧終了 |
| 11 月 4 日 | | 条例審査書公告 |
| 11 月 6 日 | 協議書 受理 | |
| (今後の予定) | 承認申請書 受理 承認通知書 交付 | |

請願第11号

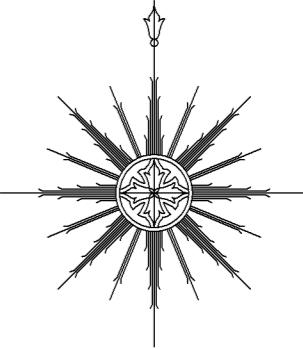
「(仮称)中原区井田中ノ町共同住宅計画」の計画見直しを求める請願

陳情第40号

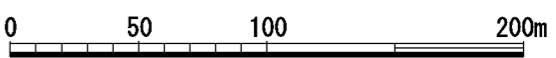
中原区井田中ノ町共同住宅計画が与える市民発電所への日影による発電量減少をなくすための計画見直し、および太陽光発電設備への日影規制条例化を求めることに関する陳情

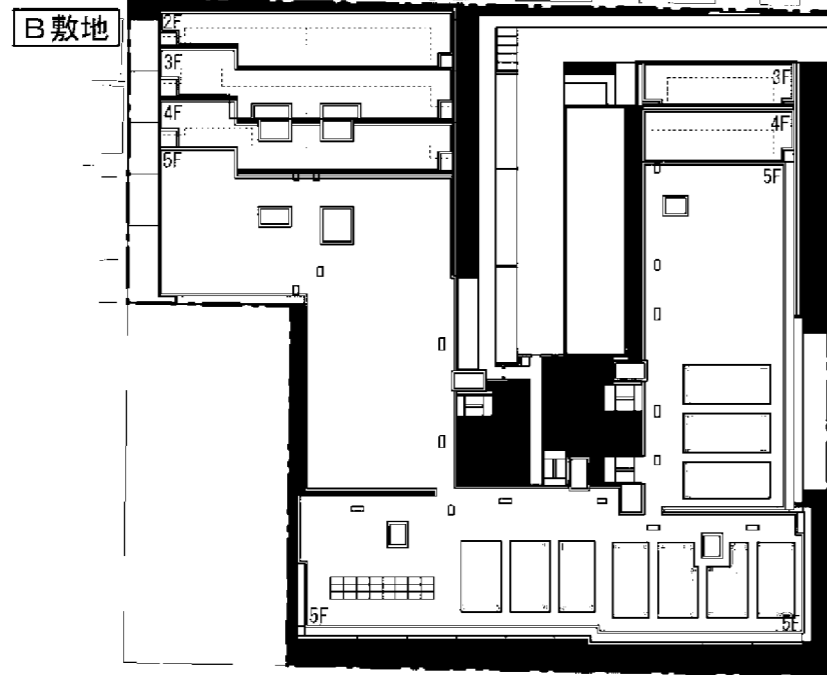


案内図

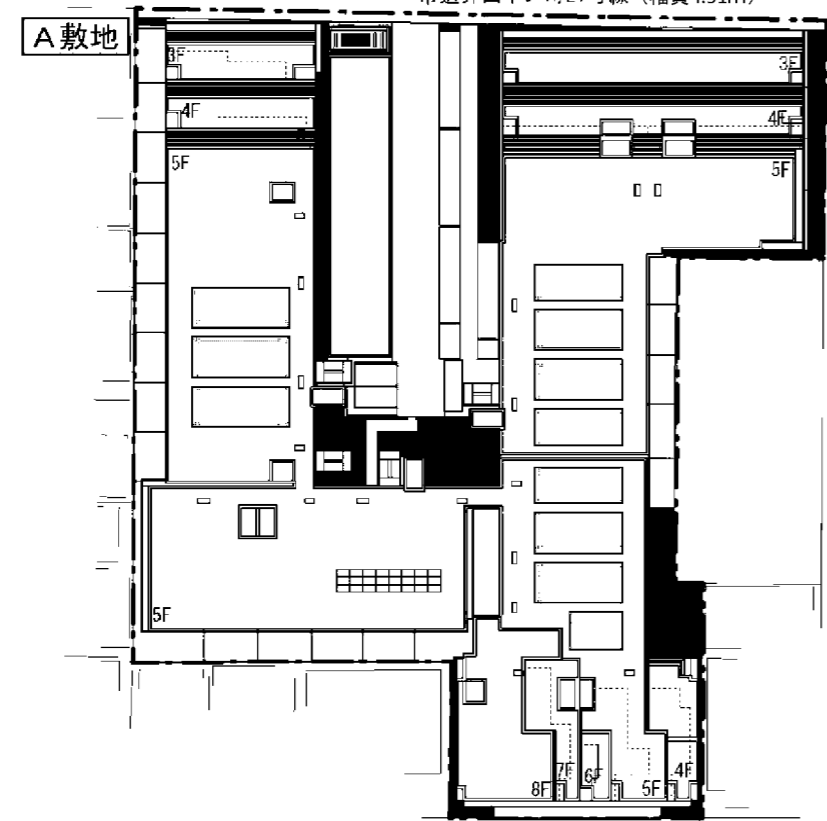


S=1:3,000

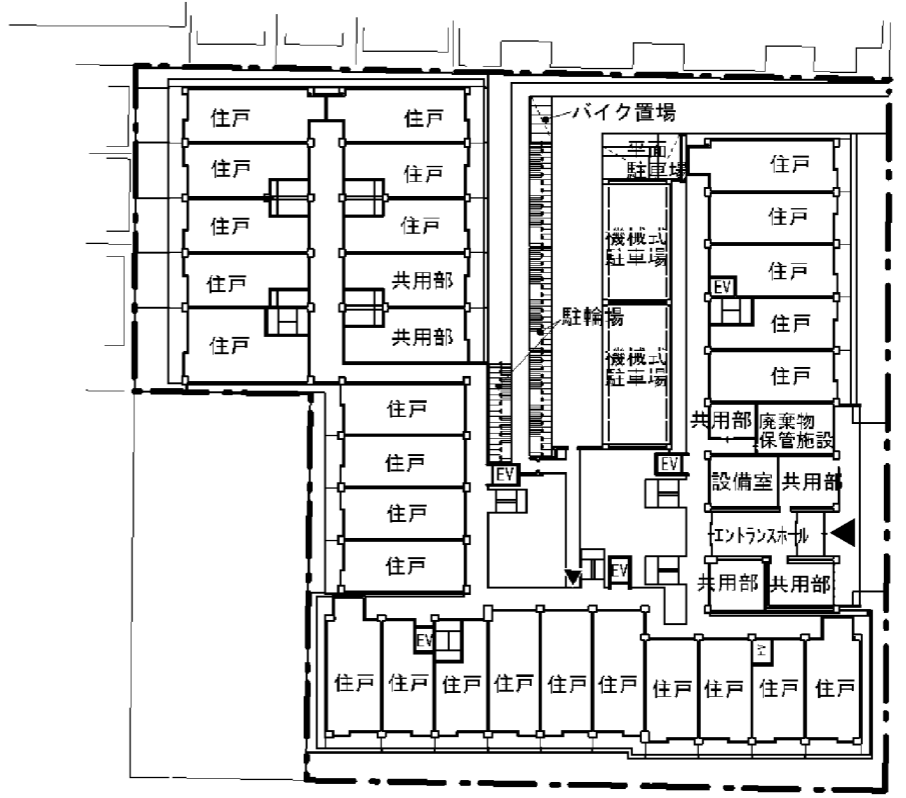
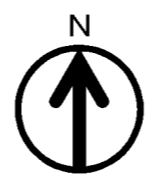




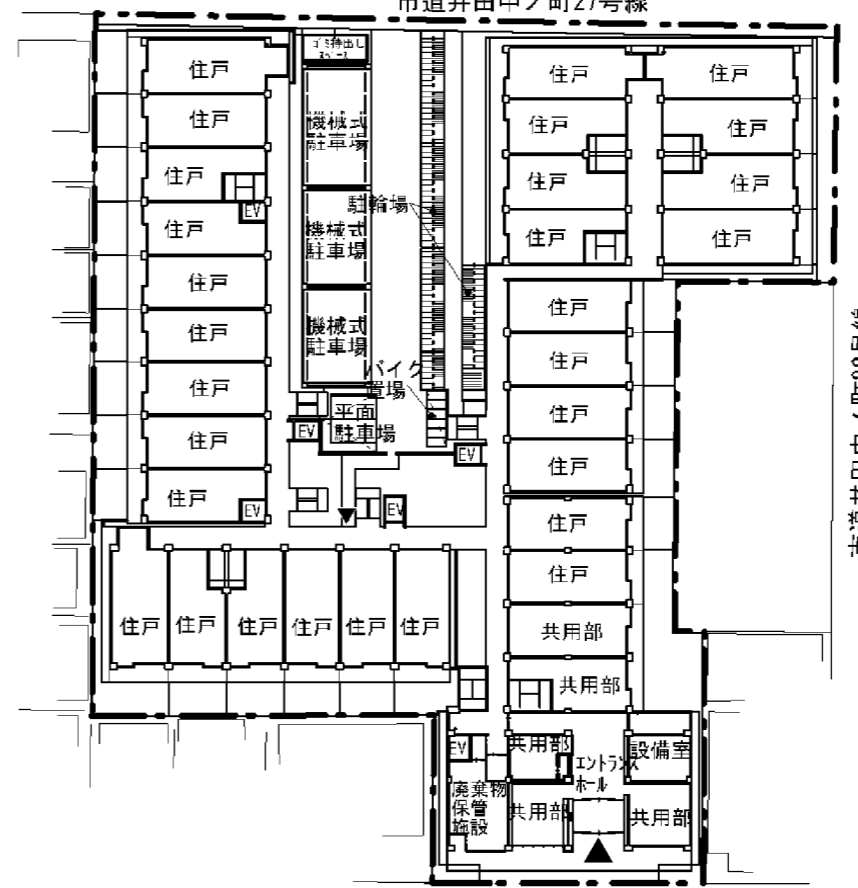
市道井田中ノ町27号線 (幅員4.91m)



市道井田中ノ町29号線 (幅員10m)



市道井田中ノ町27号線



市道井田中ノ町29号線

市道井田中ノ町22号線

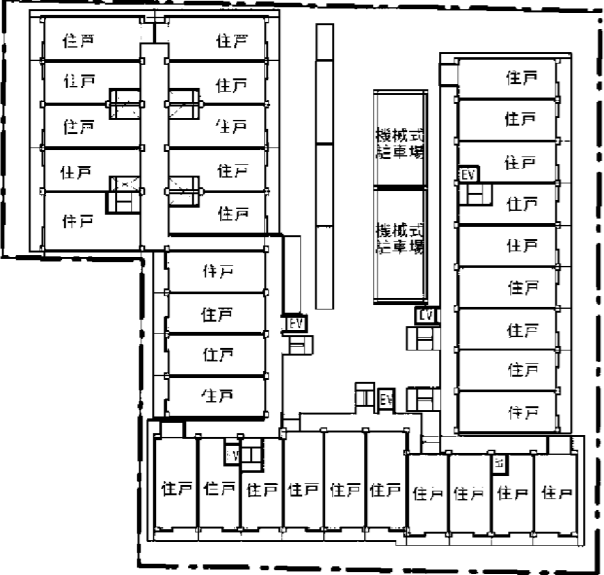
注) ▲: 住宅棟の出入口

凡例

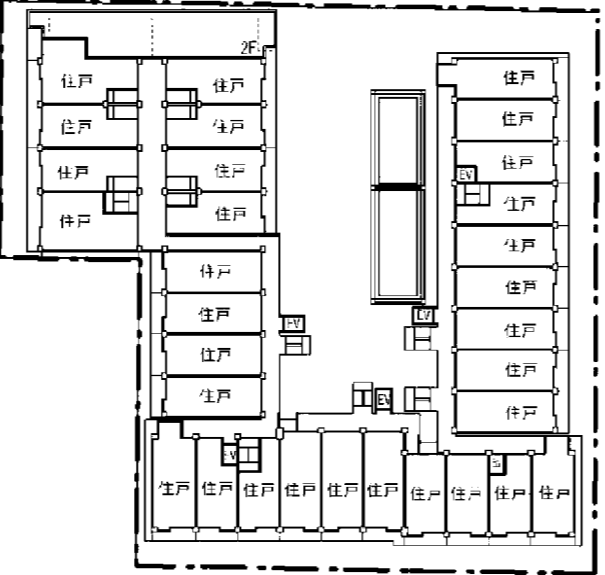
| | | | |
|--|------------|--|------------|
| | 計画地 | | 駐輪場・バイク置場 |
| | 住宅棟 | | 車路 |
| | 住宅棟 (屋上緑化) | | 道路状空地 |
| | 緑化地 | | 歩行者通路・その他 |
| | 緑化地 (専用庭) | | ごみ持ち出しスペース |
| | 駐車場 | | |

土地利用計画図

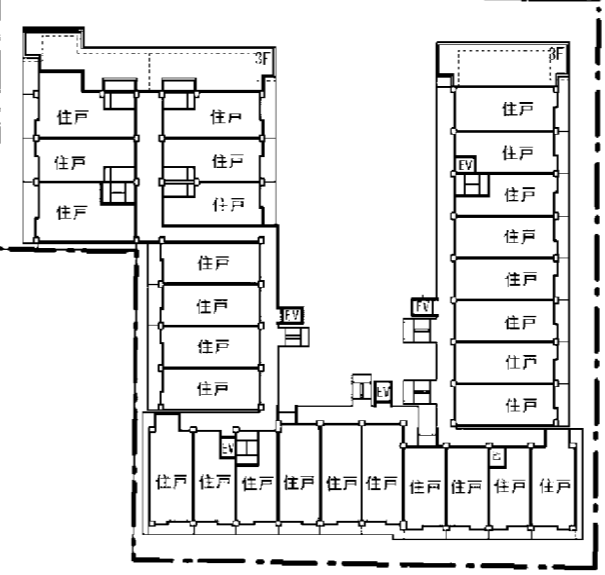
1階平面図



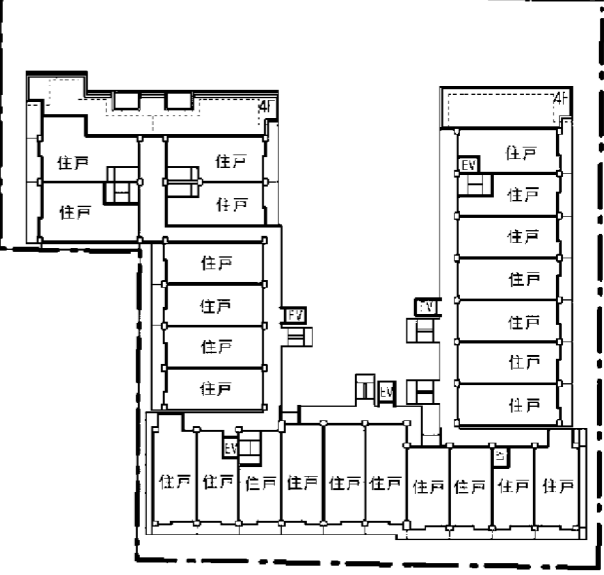
2階平面図



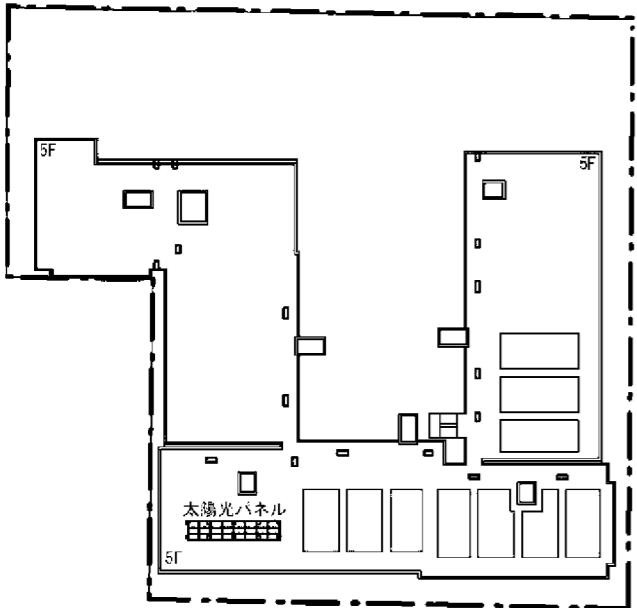
3階平面図



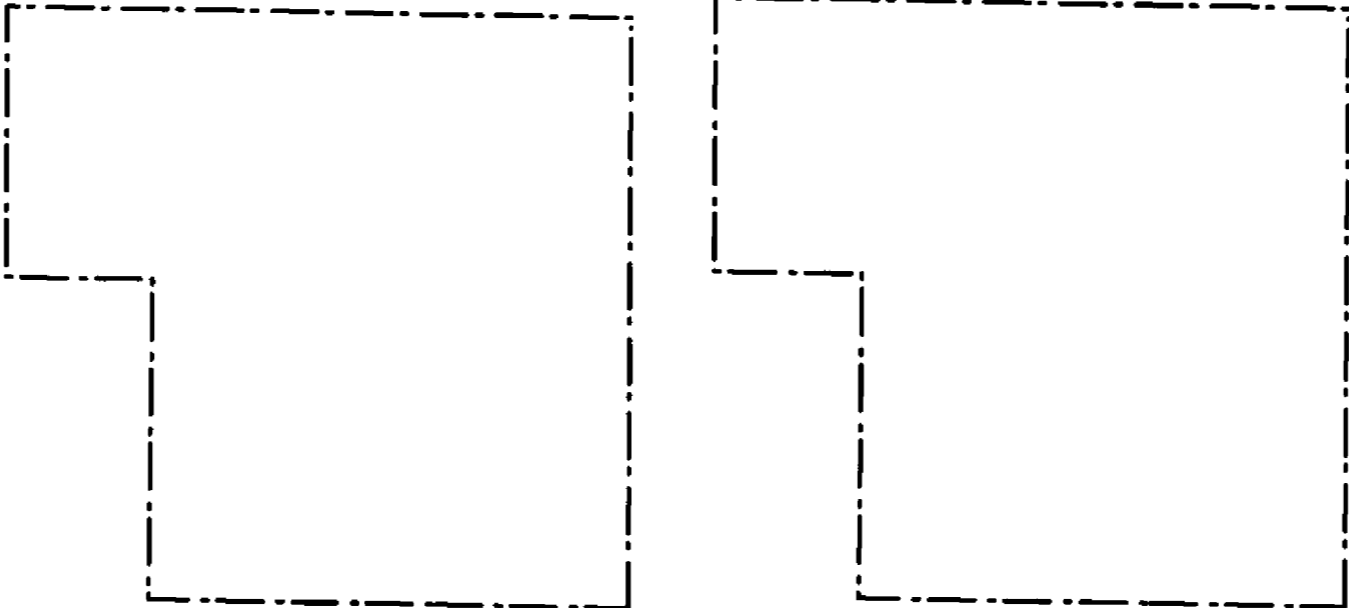
4階平面図



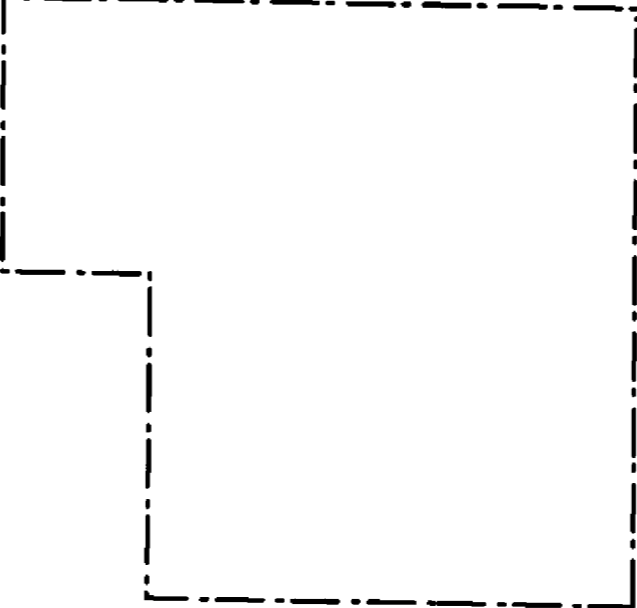
5階平面図



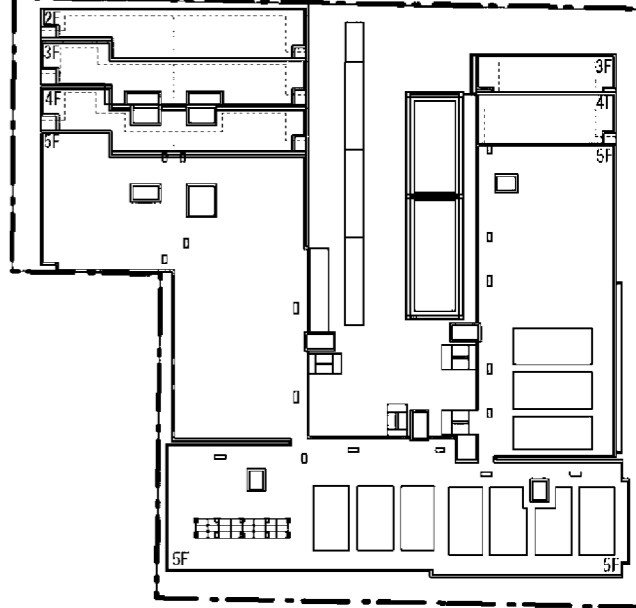
6階平面図



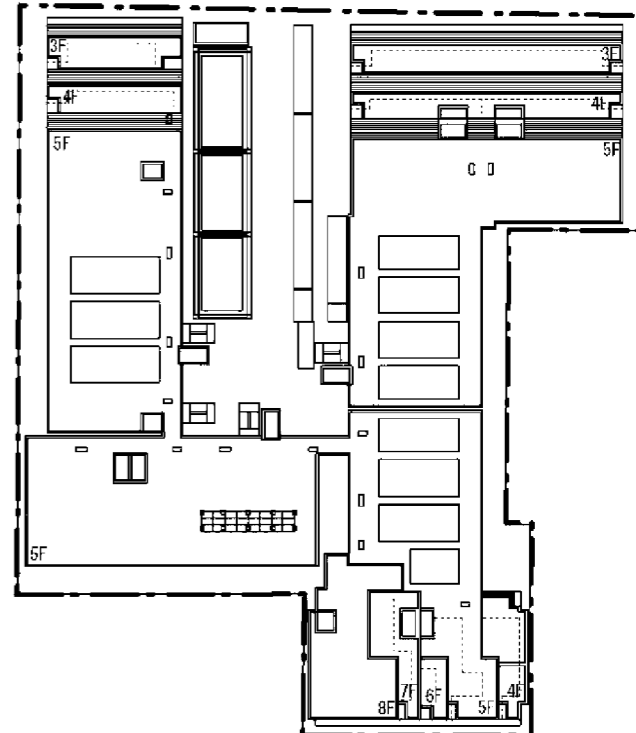
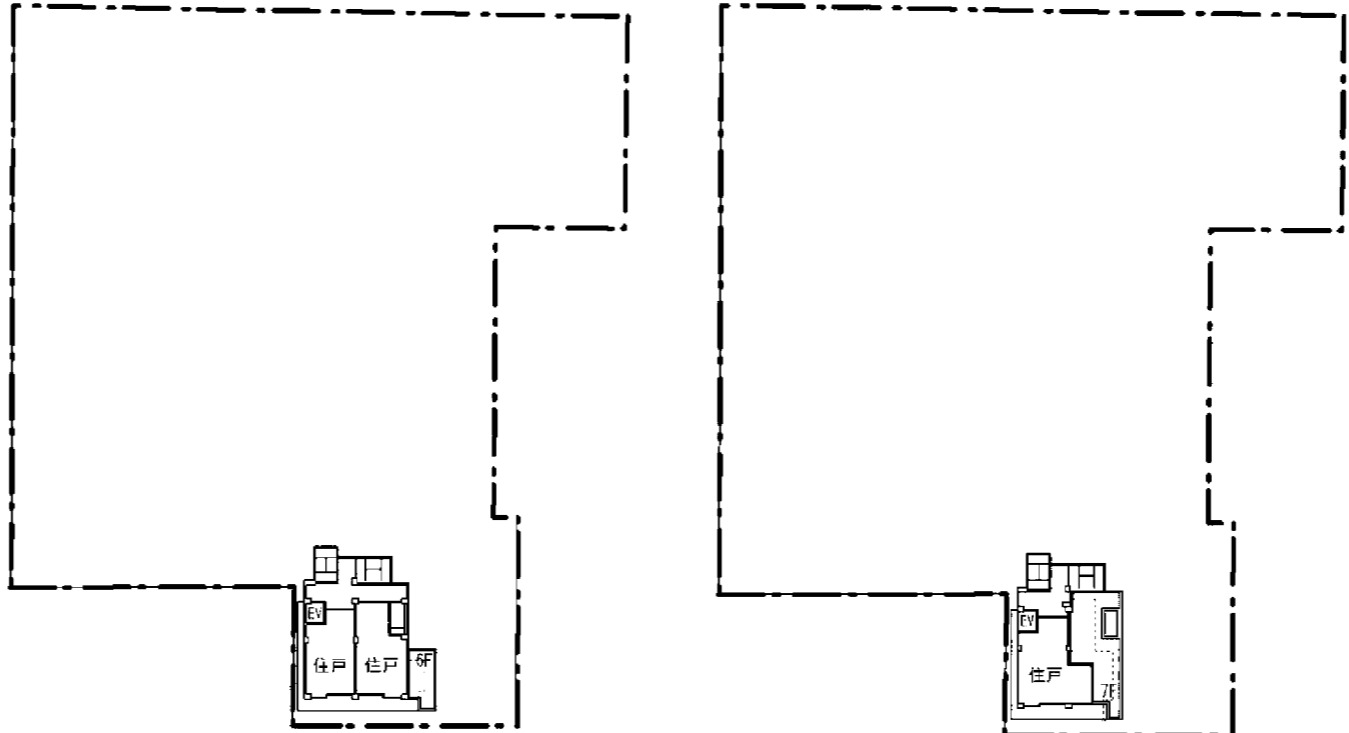
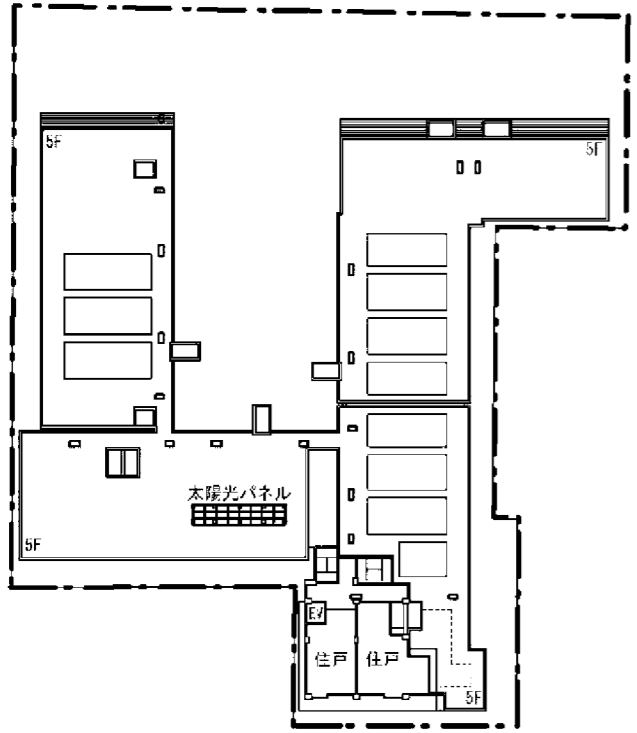
7階平面図

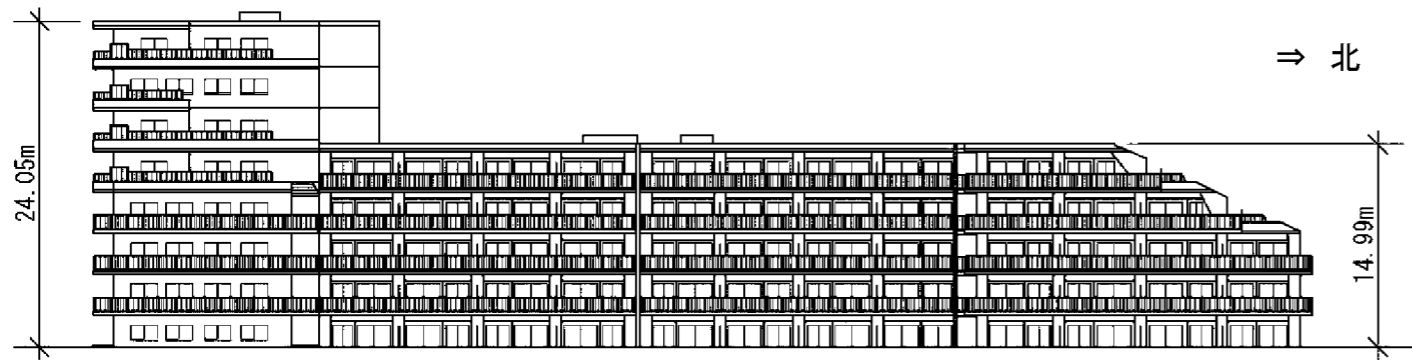


8階平面図



屋根伏平面図





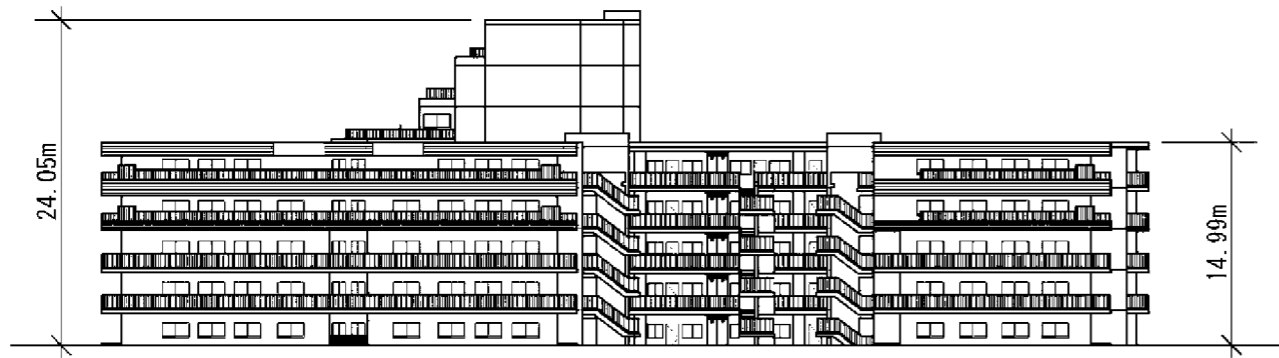
東側立面図



南側立面図



西側立面図



北側立面図

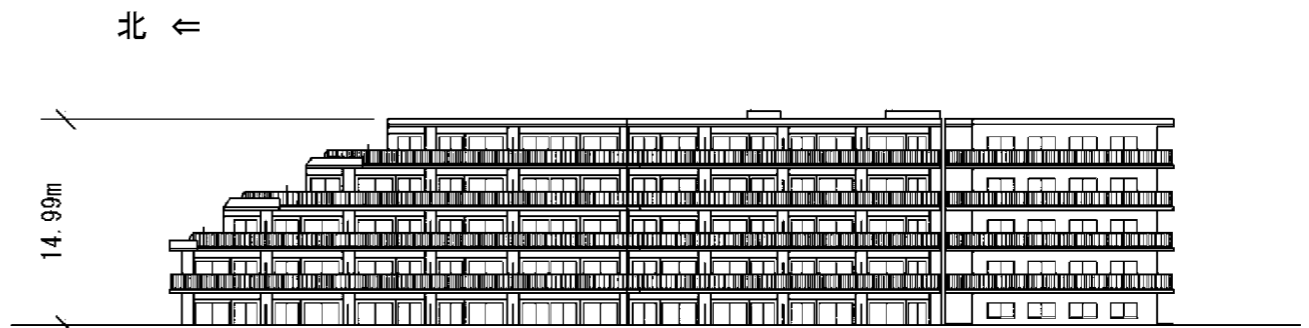
A敷地



東側立面図



南側立面図

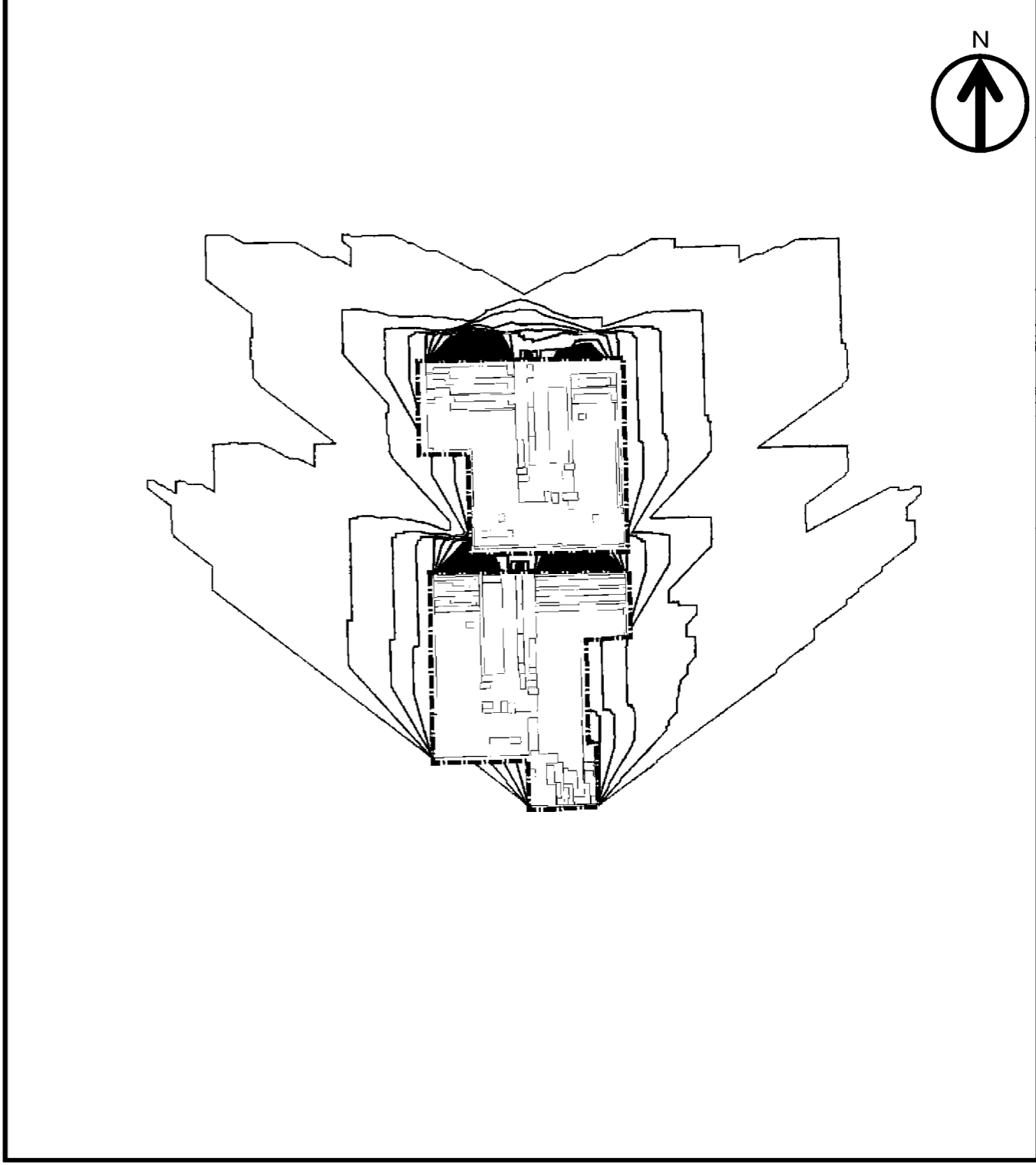
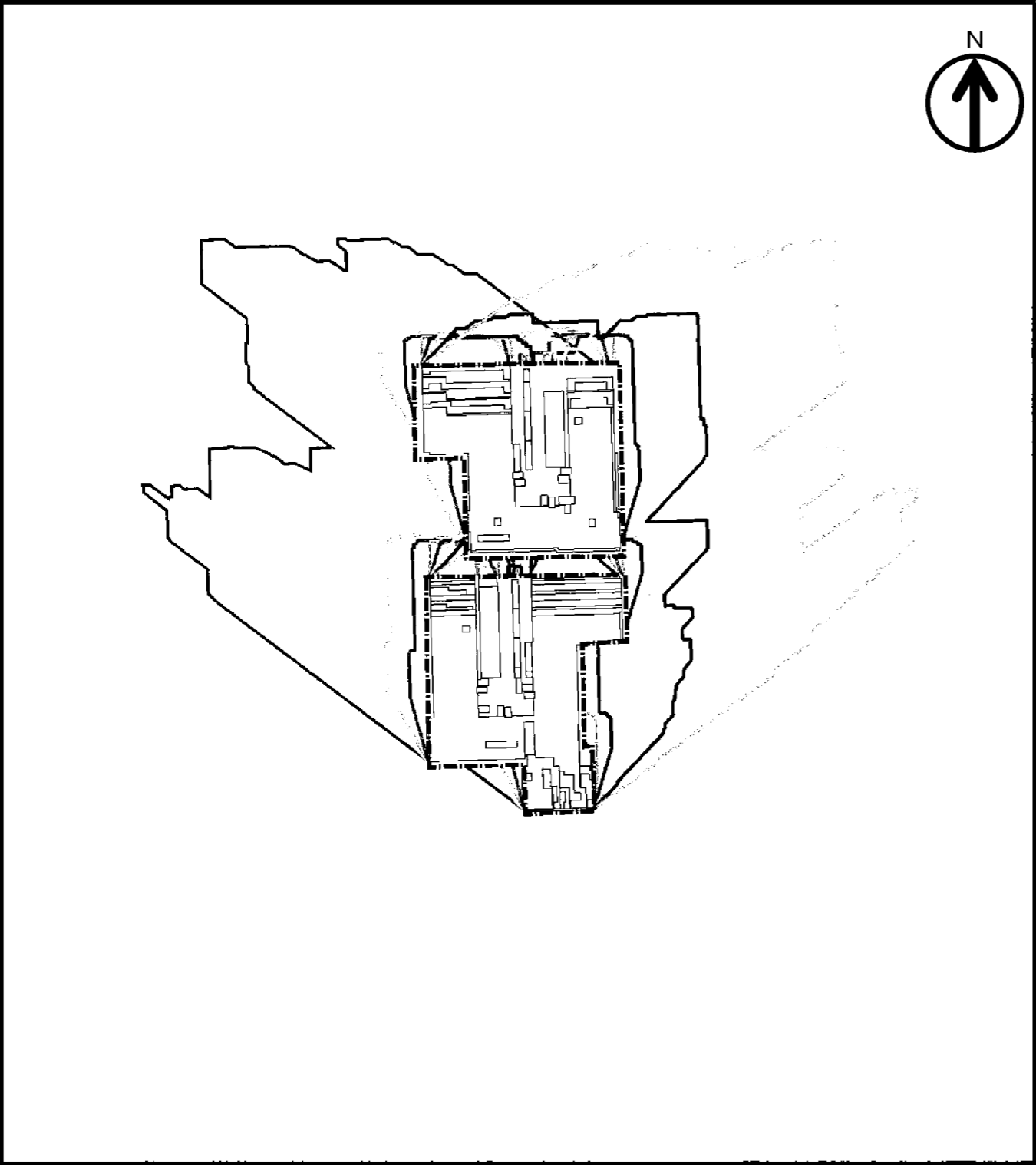


西側立面図


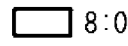

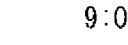





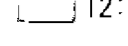


北側立面図

B敷地


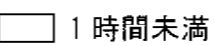
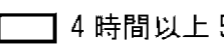
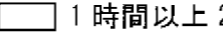
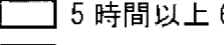
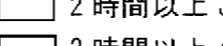
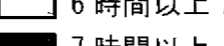
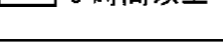
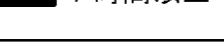


凡例

| | |
|---|---|
|  計画地 | |
|  8:00 |  13:00 |
|  9:00 |  14:00 |
|  10:00 |  15:00 |
|  11:00 |  16:00 |
|  12:00 | |

時刻別日影図
(冬至日、地盤面)

凡例

| | |
|--|--|
|  計画地 | |
|  1時間未満 |  4時間以上5時間未満 |
|  1時間以上2時間未満 |  5時間以上6時間未満 |
|  2時間以上3時間未満 |  6時間以上7時間未満 |
|  3時間以上4時間未満 |  7時間以上 |

等時間日影図
(冬至日、地盤面)

請願第11号の請願項目に対する事業者の見解

| | 請願項目 | 事業者の見解 |
|---|--|---|
| 1 | 境界線から55cmと近接する現建設計画では、日照が得られず、同時にプライバシーが侵害されることが明白ですので、現建設計画の一部見直しをするよう、事業者・事業主に対して、強い指導を願います。 | 本計画は、計画敷地の規模や形状、都市計画法や建築基準法等の関連法規に定められた様々な基準等に基づいて計画の検討を行った結果として、現在のような計画（土地利用、建物配置、建築計画等）とさせていただいており、配置計画、規模等の変更についてはご容赦いただきたく、何卒ご理解賜りますようお願いいたします。 また、隣接住民の意見に対して、境界からの離隔の確保やプライバシーへの対策として、北側2階に面するバルコニーを取止め、サービスバルコニー（室外機置場）とする計画変更を予定しております。 |
| 2 | 隣接住民の意見を十分に反映するよう、事業者を指導願います。 | |
| 3 | 本請願に関連する部分に関して、双方調印の正式な工事協定書を結び、その後、工事を行うよう、事業者への強い指導を願います。 | お互いに協議をさせていただき、工事協定書を締結すべく努めます。 |

陳情第40号の請願項目に対する事業者の見解

| | 陳情項目 | 事業者の見解 |
|---|--|--|
| 1 | 従来の日影規制によらず、太陽光発電事業者への日影の影響をなくすよう指導をお願い申し上げます。 | 本計画は、「建築基準法」及び「川崎市建築基準条例」に定める日影規制の内容を満足するとともに、環境保全のための措置として、建物は、一部で階段状に建物高さを下げ、可能な限り周辺住宅等へ及ぼす日影の影響の低減に努めた計画となっております。 また日影の影響が大きい住宅に対しては立面日影図等の内容を個別にご説明をさせていただいております。 |
| 2 | 太陽光発電施設への日影規制を新たに条例化していただきたく、お願い申し上げます。 | |

○ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）抜粋

（日影による中高層の建築物の高さの制限）

第56条の2 別表第4(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（～中略～）内にある同表(ロ)欄の当該各項（～中略～）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで（～中略～）の間において、それぞれ同表(ハ)欄の各項（～中略～）に掲げる平均地盤面からの高さ（～中略～）の水平面（～中略～）に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表(ニ)欄の(1)、(2)又は(3)の号（～中略～）のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。

2 ～ 5 一略一

別表第4 日影による中高層の建築物の制限

| | (イ) | (ロ) | (ハ) | (ニ) | | |
|-----|----------------------------|---------------|----------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| | | | | 敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間 | 敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間 | |
| 1 | 一略一 | | | | | |
| 2 | 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域 | 高さが10mを超える建築物 | 4m又は6.5m | (1) | 3時間（道の区域内にあつては、2時間） | 2時間（道の区域内にあつては、1.5時間） |
| (2) | | | | 4時間（道の区域内にあつては、3時間） | 2.5時間（道の区域内にあつては、2時間） | |
| (3) | | | | 5時間（道の区域内にあつては、4時間） | 3時間（道の区域内にあつては、2.5時間） | |
| 3 | 一略一 | | | | | |
| 4 | 一略一 | | | | | |

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さを用いるものとする。

○ 川崎市建築基準条例（昭和 35 年法律第 203 号）抜粋

（区域等の指定）

第7条 法第56条の2第1項の規定により、条例で指定する区域は、次の表の(イ)欄の各項に掲げる区域（以下「指定区域」という。）とし、法別表第4(ロ)欄の4の項について条例で指定する同項イ又はロは、次の表の(ロ)欄の8の項から11の項までに掲げるものとし、法別表第4(ハ)欄の2の項及び3の項について条例で指定する平均地盤面からの高さは、次の表の(ハ)欄の2の項から7の項までに掲げるものとし、指定区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(ニ)欄の各号のうちから条例で指定する号は、次の表の(ニ)欄の各項に掲げる号とする。

| | (イ) | (ロ) | (ハ) | (ニ) |
|------|--|--------------------|------------|-------------|
| | 区域 | 法別表第4(ロ)欄の4の項のイ又はロ | 平均地盤面からの高さ | 法別表第4(ニ)欄の号 |
| 1～3 | 一略一 | | | |
| 4 | 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東京急行電鉄東横線以西に存する区域 | | 4m | (1) |
| 5～11 | 一略一 | | | |

