

平成29年7月20日

まちづくり委員会資料

陳情の審査

陳情第86号 （仮称）麻生区百合丘二丁目宅地造成工事 に関する陳情

資料1	開発計画の概要・総合調整条例・開発行為の手続き等の経過
資料2	案内図
資料3	土地利用計画図
資料4	公図の写し
資料5	造成計画平面図
資料6-1	造成計画断面図①
資料6-2	造成計画断面図②
資料7	（変更前）造成計画平面図
資料8-1	（変更前）造成計画断面図①
資料8-2	（変更前）造成計画断面図②
資料9	陳情項目および事業者の見解

まちづくり局

陳情第 8 6 号 （仮称）麻生区百合丘二丁目宅地造成工事に関する陳情

開発計画の概要

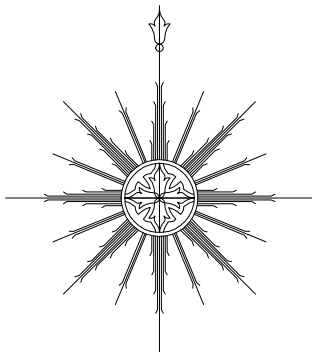
- 1 事業者
住所 横浜市西区高島一丁目 1 番 2 号
氏名 三井不動産レジデンシャル株式会社 執行役員 横浜支店長 小西 英輔
- 2 設計者
住所 横浜市中区花咲町一丁目 1 8 番地
氏名 株式会社 第一測量 大須賀 毅
- 3 工事施工者
住所 東京都新宿区余丁町 1 3 番 2 7 号
氏名 三井住建道路株式会社 代表取締役 松井 隆幸
- 4 事業計画の名称 （仮称）麻生区百合丘二丁目宅地造成工事
- 5 事業区域の位置 川崎市麻生区百合丘二丁目 1 9 番 2 3 外 3 筆の一部
- 6 地域地区等
第一種低層住居専用地域、建ぺい率 5 0 %、容積率 1 0 0 %、敷地面積の最低限度 1 0 0 m²
第 1 種高度地区、宅地造成工事規制区域、日影規制 3 時間／2 時間・1 . 5 m
- 7 事業区域の面積 1 , 9 2 9 . 7 8 m²
- 8 敷地面積 1 2 5 . 2 0 m²～1 4 2 . 2 8 m²
- 9 予定建築物の用途及び戸数 一戸建て住宅、1 3 戸
- 1 0 予定建築物の構造及び階数 木造、地上 2 階
- 1 1 予定建築物の高さ 1 0 m 以下
- 1 2 予定工事期間 平成 2 9 年 6 月 1 日～平成 3 0 年 1 月 3 1 日

総合調整条例・開発行為の手続き等の経過

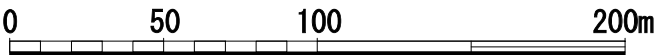
平成 2 8 年 1 2 月 1 日	総合調整条例（＝以下「条例」）・事業者が市へ事前届出書を提出
	開発行為・事業者が市へ事前相談書を提出
1 2 月 1 2 日	条例・事業者が市へ事業概要書を提出
	条例・事業者が隣接住民へ事業計画通知書を通知
	条例・事業者が標識を設置
1 2 月 1 3 日	条例・事業者が隣接住民へ個別説明を開始
1 2 月 2 1 日～	条例・隣接住民が事業者へ要望書を提出（1 通）
1 2 月 2 6 日	条例・事業者が説明会を開催（第 1 回）
平成 2 9 年 1 月 2 2 日	条例・事業者が説明会を開催（第 2 回）
	（事業者が宅地の高さを 7 0 c m 下げる計画案を提示）
1 月 2 8 日	条例・事業者が説明会を開催（第 3 回）
2 月 1 7 日	条例・事業者が市へ説明報告書を提出
3 月 3 日	条例・隣接住民が市長へ意見書を提出（1 通）
4 月 1 0 日	条例・事業者が隣接住民へ意見書に対する見解書を通知
4 月 1 2 日	条例・事業者が市へ承認申請書を提出
4 月 1 7 日	事業者が説明会を開催（第 4 回）
4 月 1 9 日	条例・市が事業者へ承認通知書の交付
4 月 2 0 日	開発行為・事業者が市へ許可申請書を提出
5 月 1 6 日	事業者が説明会を開催（第 5 回）
5 月 2 4 日	開発行為・許可処分（市が事業者へ許可通知書を交付）
5 月 2 8 日	事業者が説明会を開催（第 6 回）
6 月 1 日	開発行為・事業者が工事着手

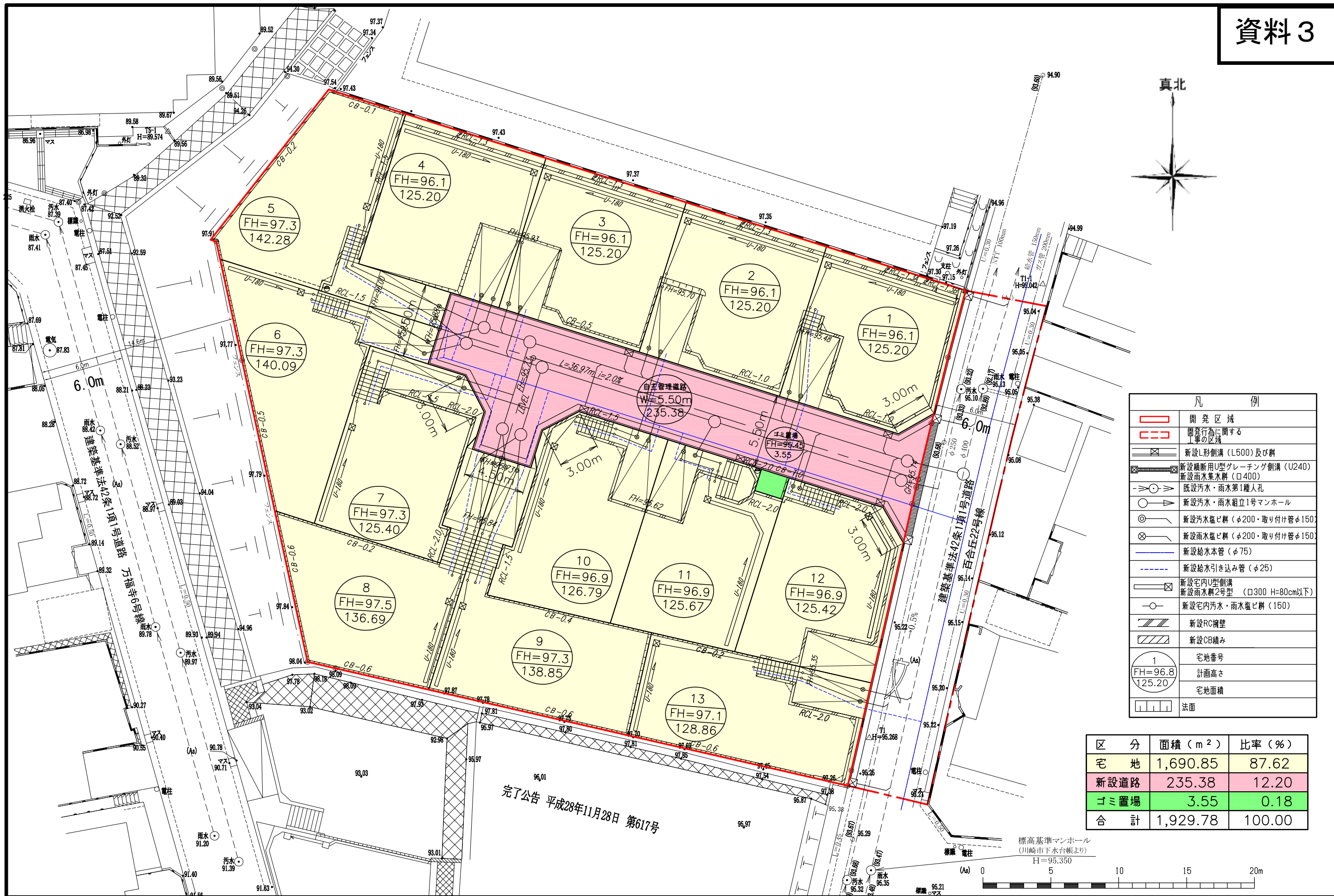
陳情 第86号
(仮称)麻生区百合丘二丁目
宅地造成工事に関する陳情

案内図



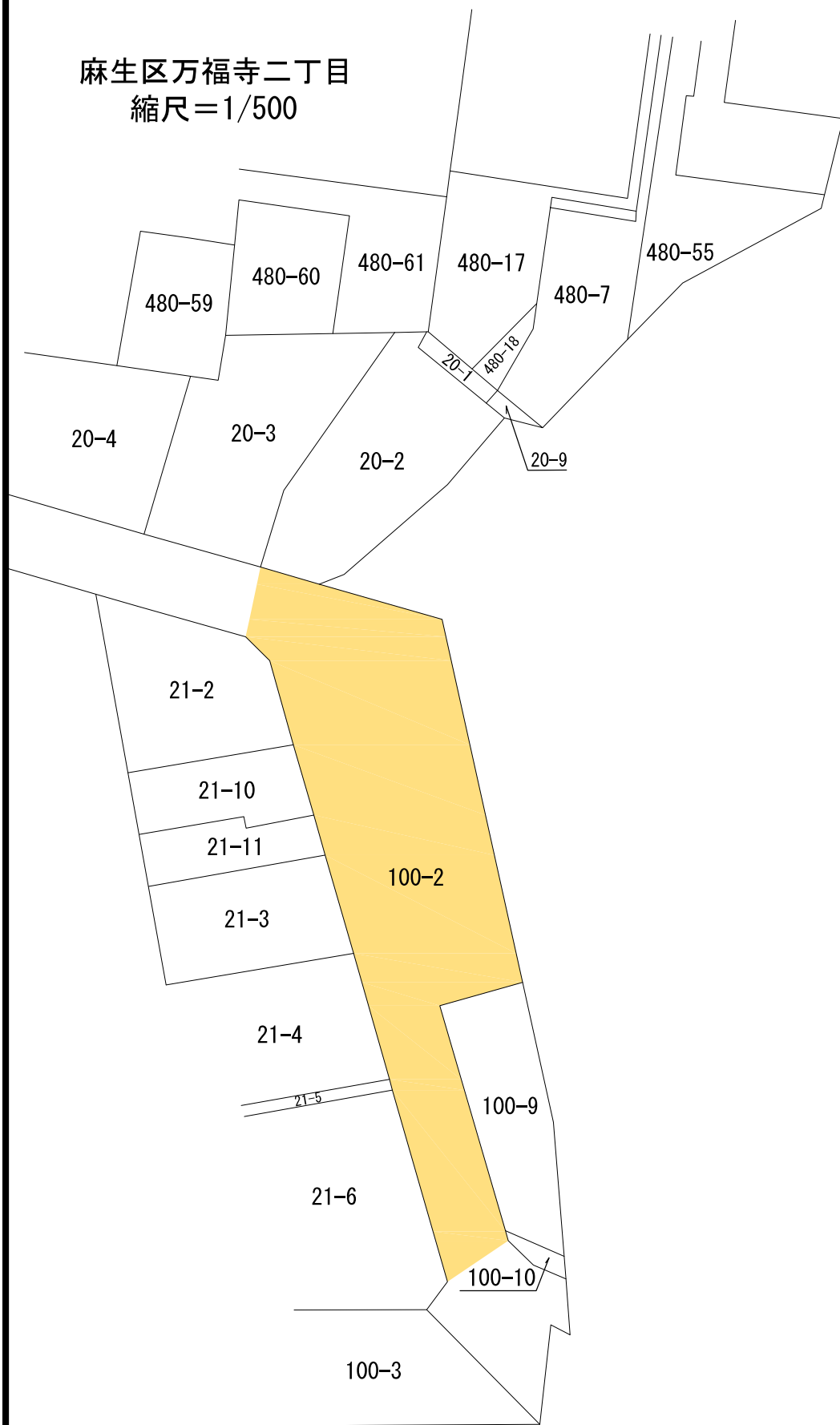
S=1:2, 500



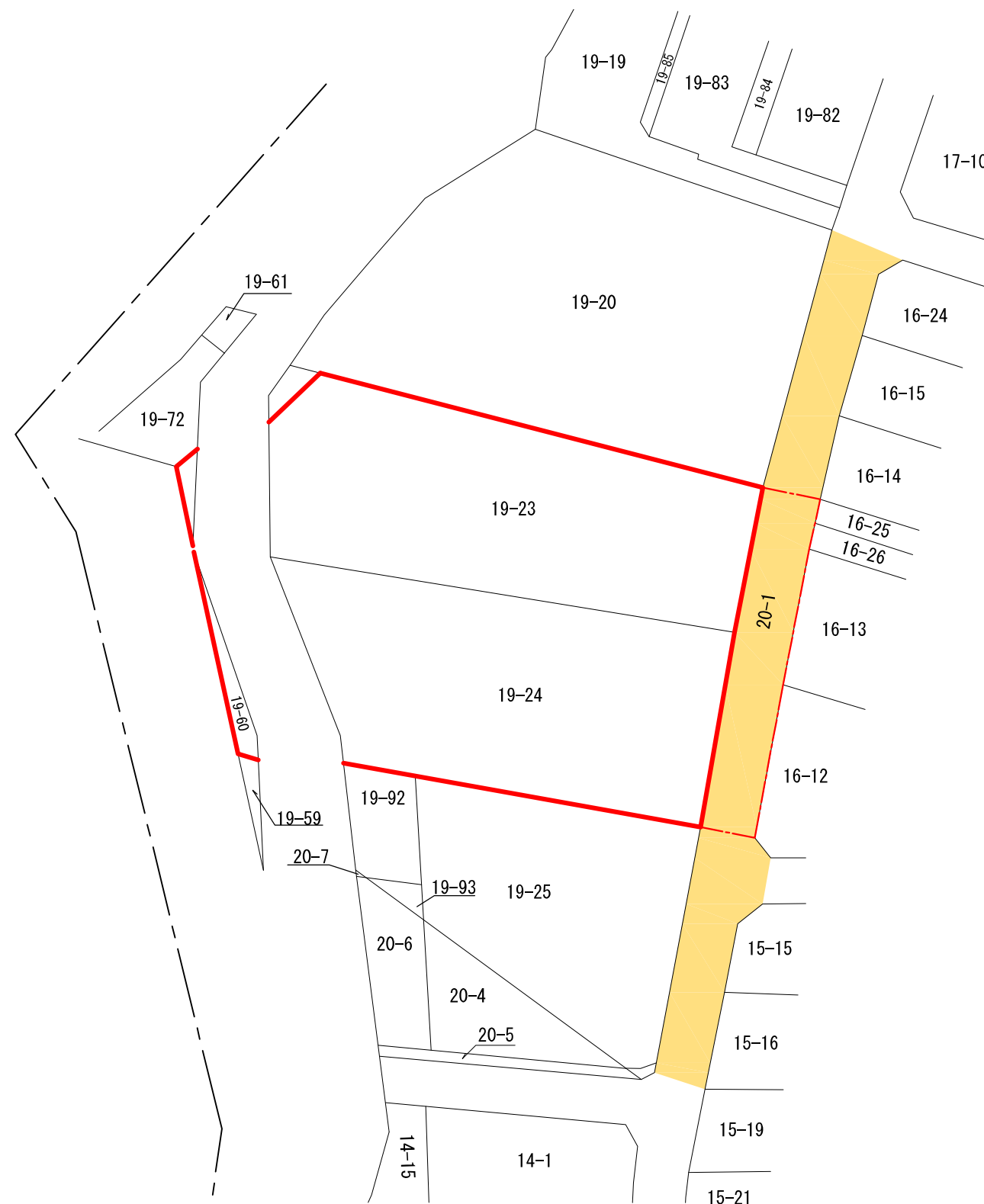




麻生区万福寺二丁目
縮尺=1/500



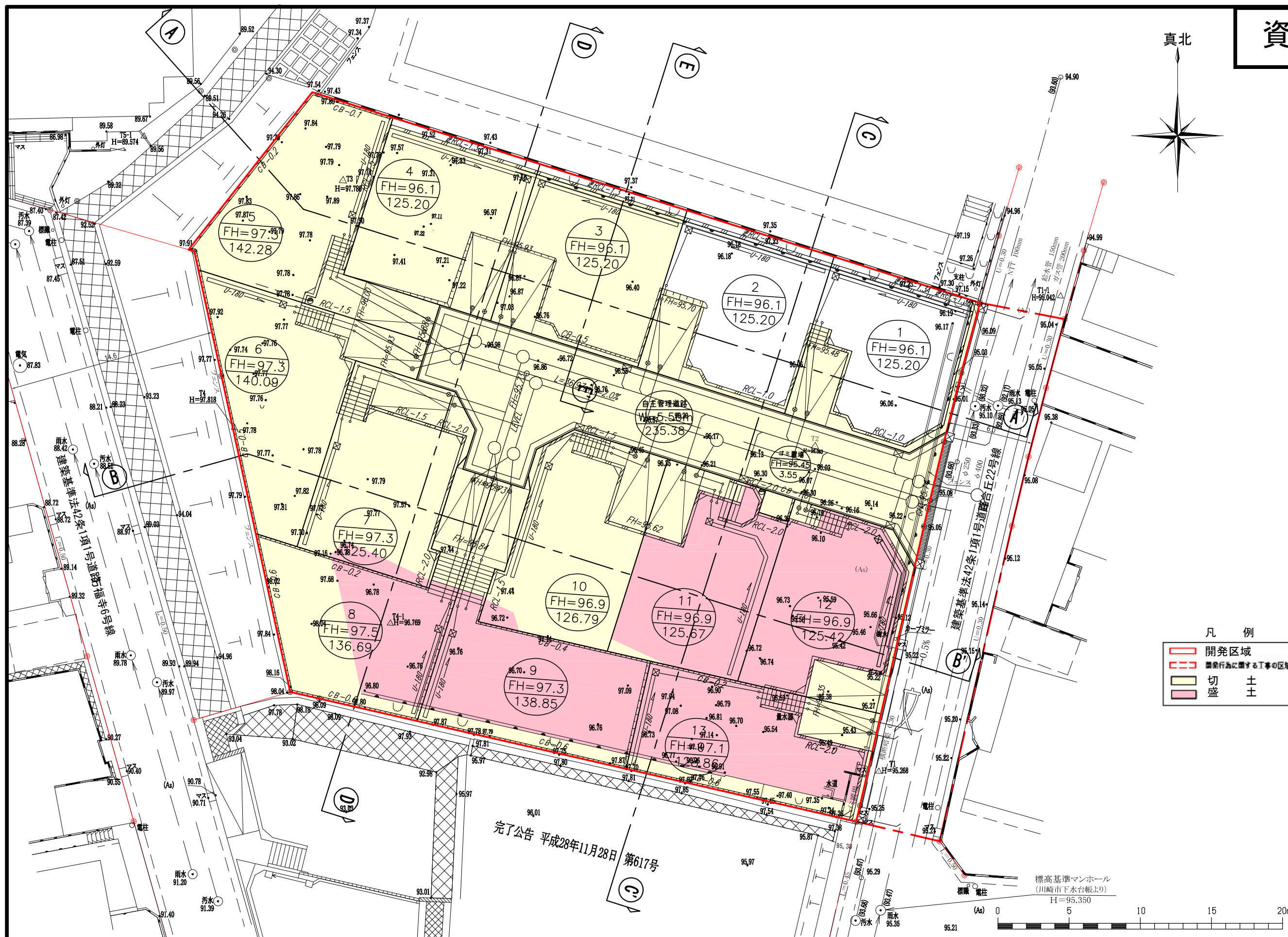
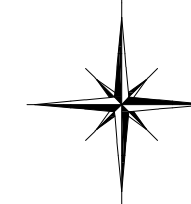
麻生区百合丘二丁目
縮尺=1/600

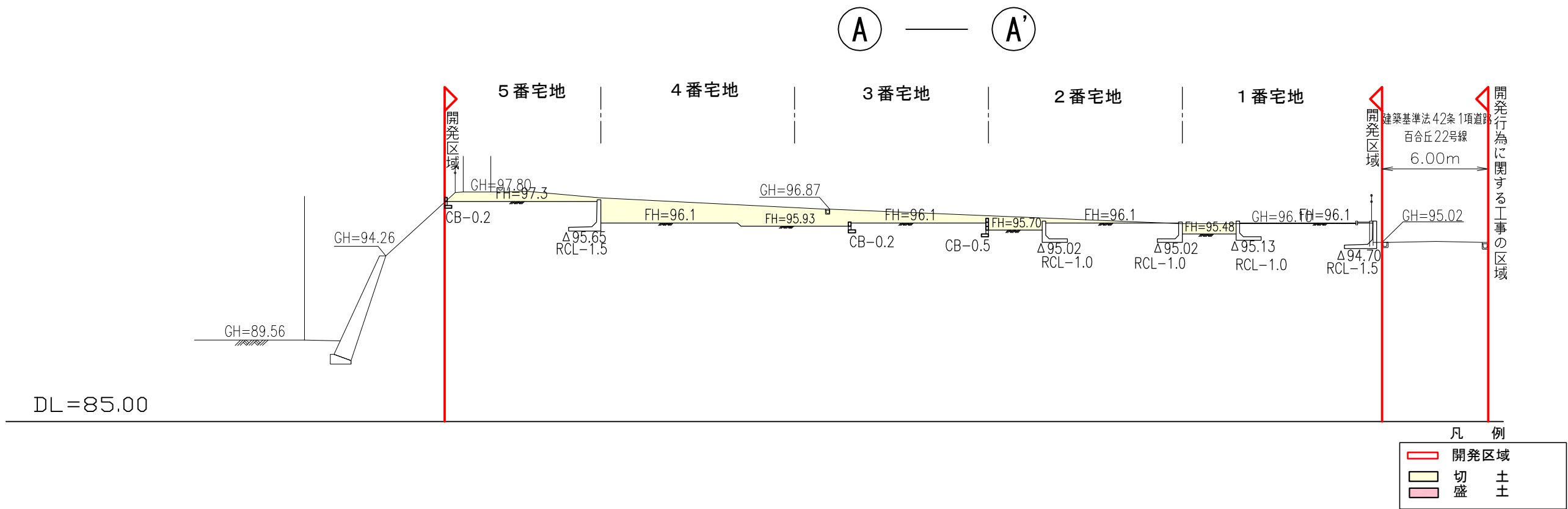
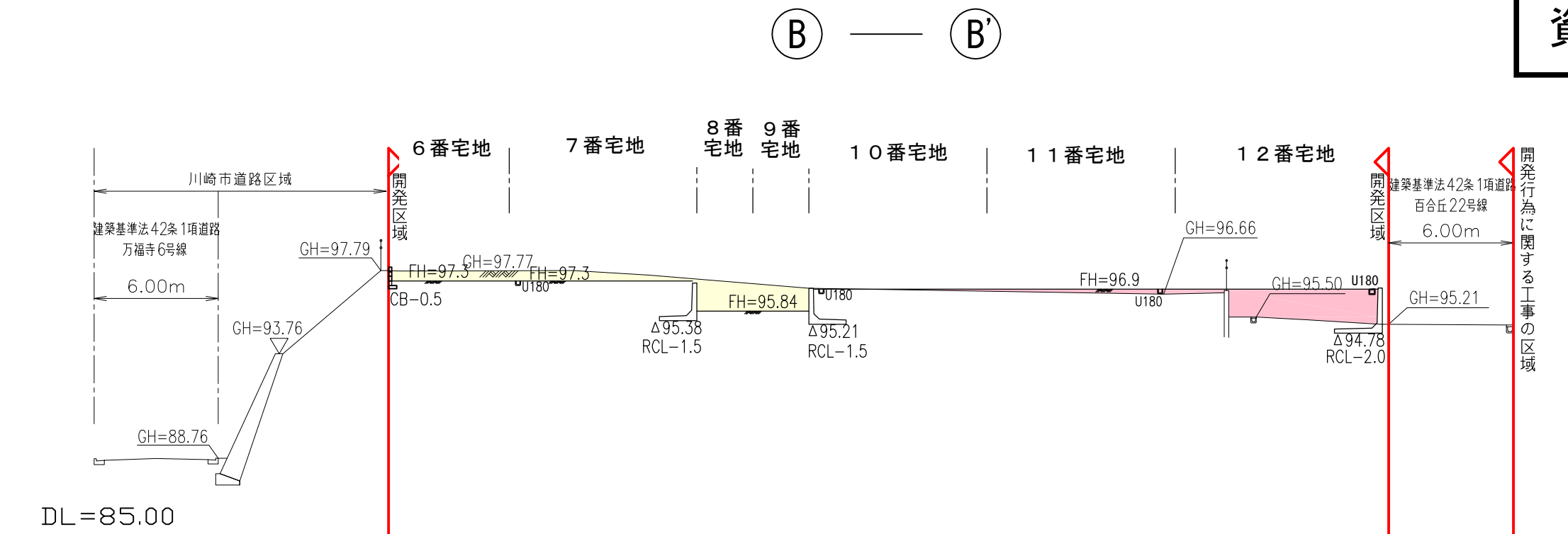


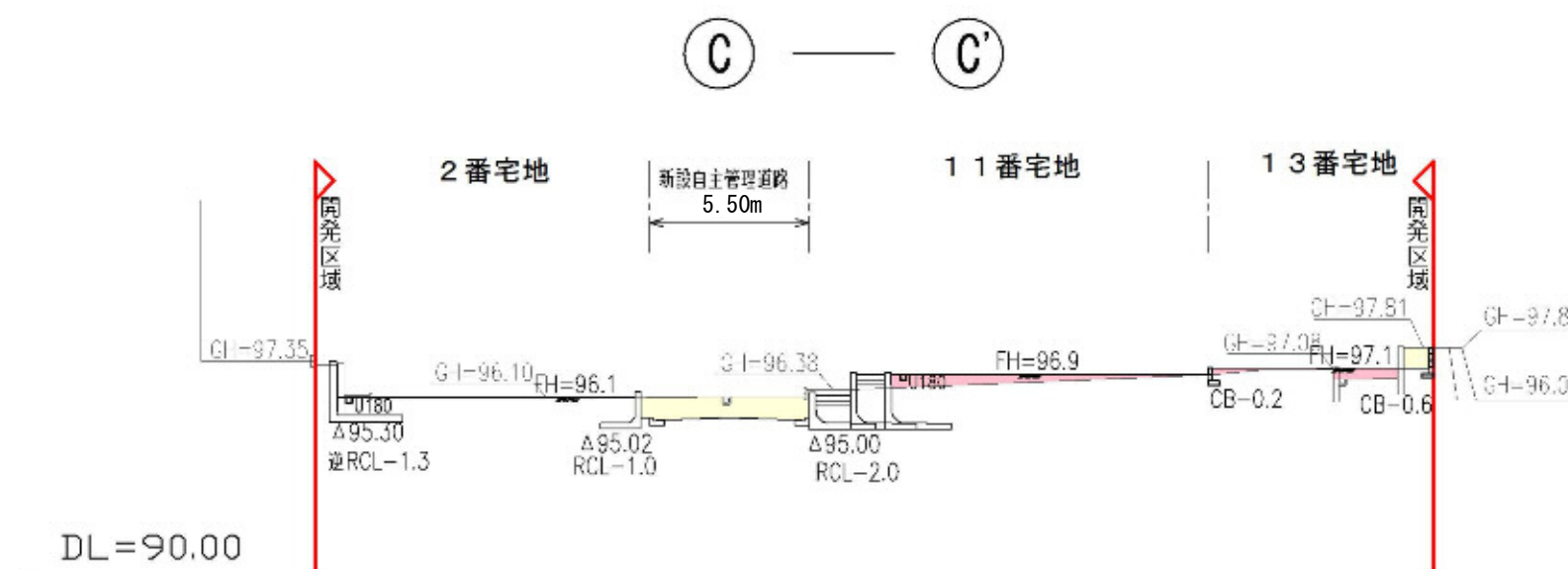
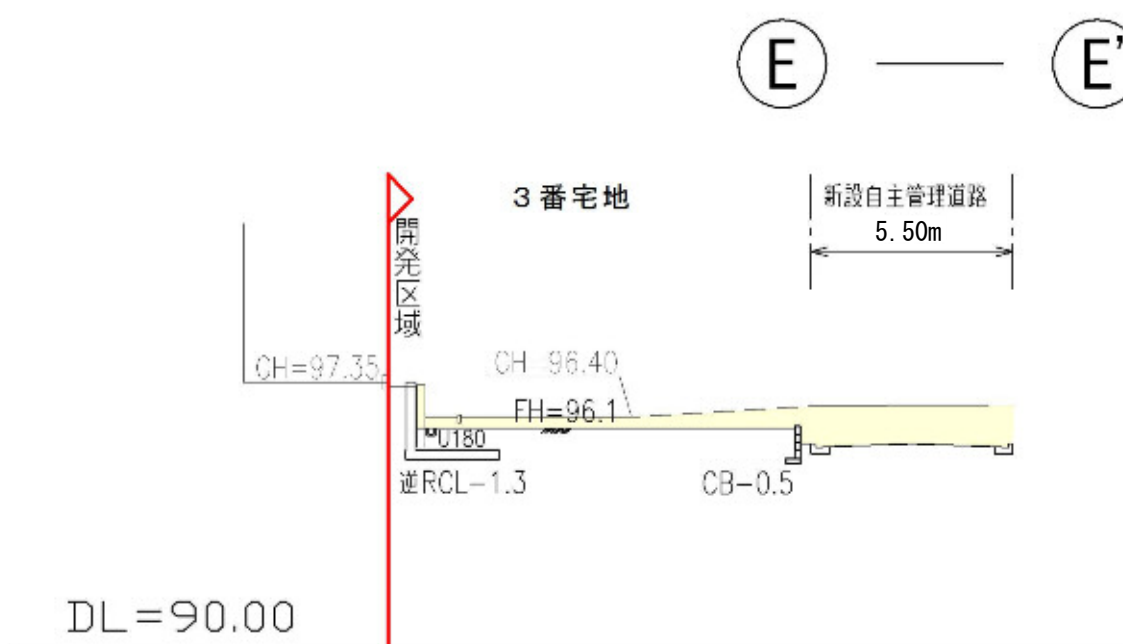
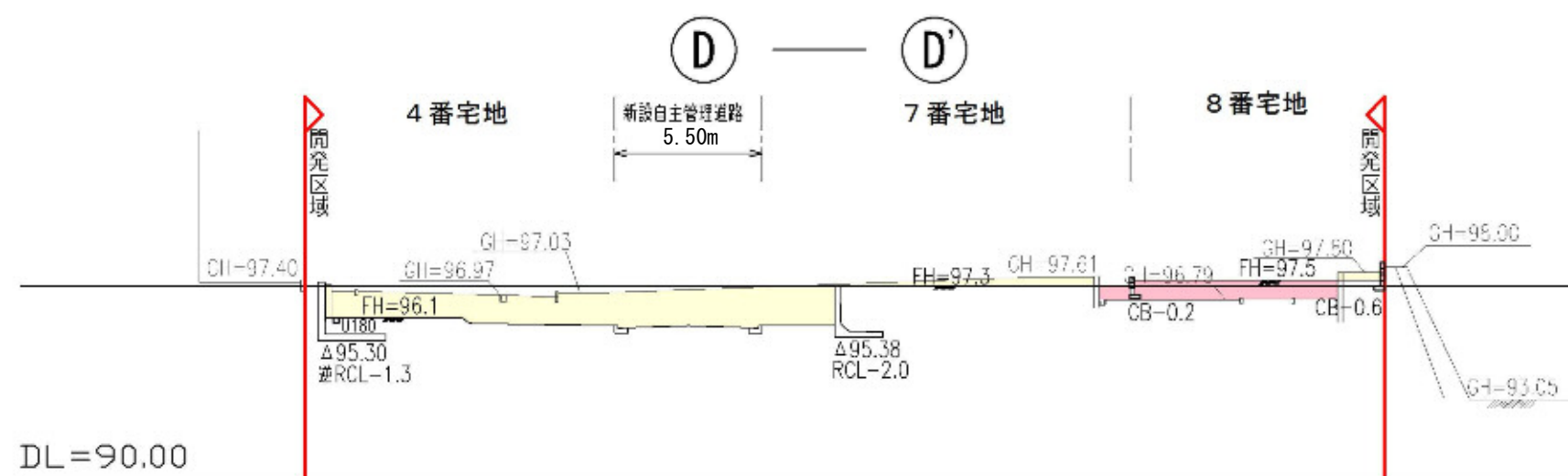
土地の所在	地番	地目	地積
百合丘二丁目	19番20	宅地	1325.61㎡
	19番23	宅地	978.00㎡
	19番24	宅地	928.00㎡
	19番60	宅地	29.56㎡
	19番72	宅地	99.21㎡
	19番25	宅地	653.28㎡
	19番59	宅地	11.33㎡
万福寺二丁目	19番92	宅地	89.57㎡
	20番1	公共用道路	1909.71㎡
	20番2	宅地	218.73㎡
	20番9	宅地	4.81㎡
	100番2	公共用道路	1490㎡
	100番19	公共用道路	8.80㎡
	100番0	宅地	131.29㎡

- 開発区域
- 開発行為に関する工事の区域
- 公道

真北



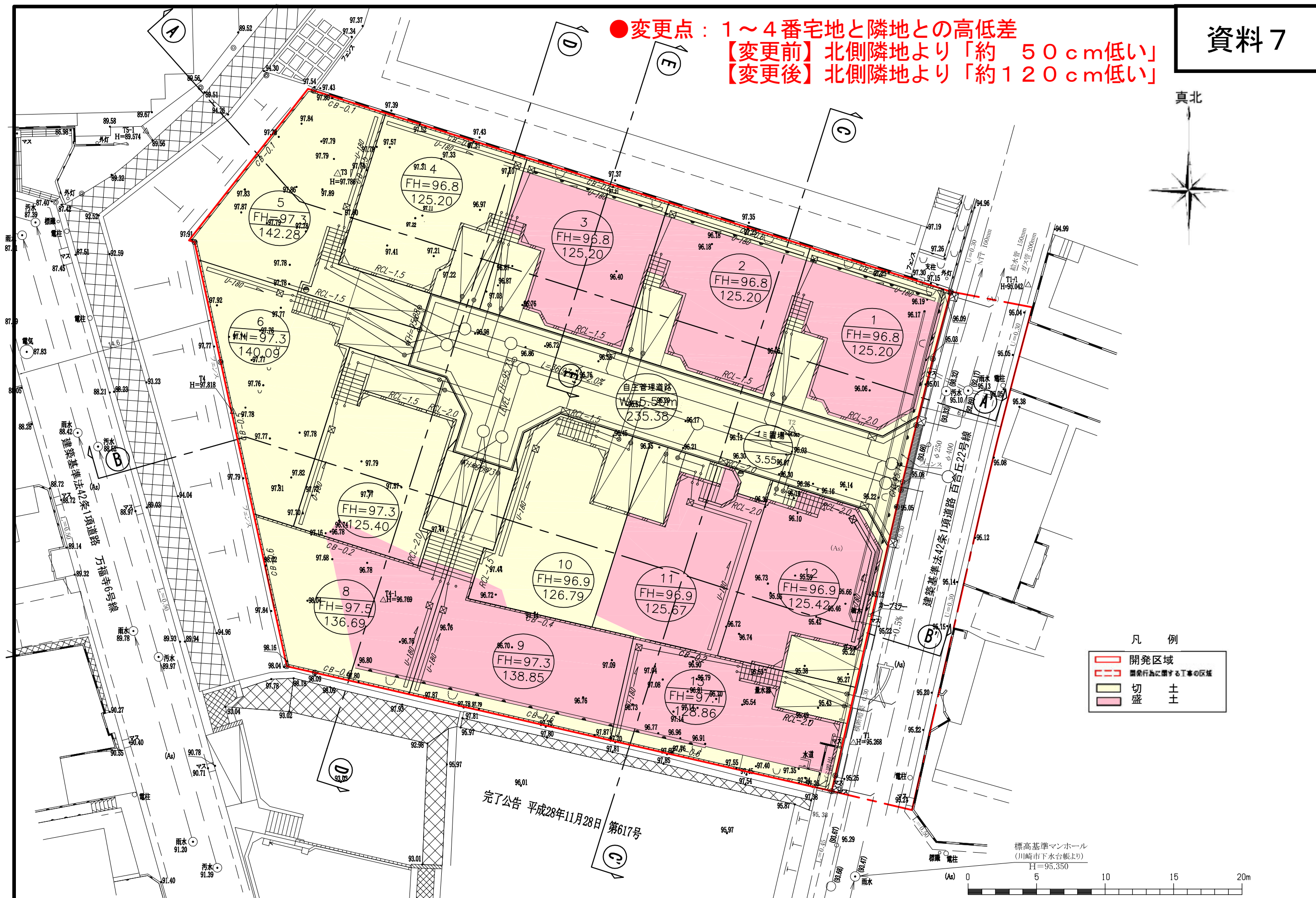


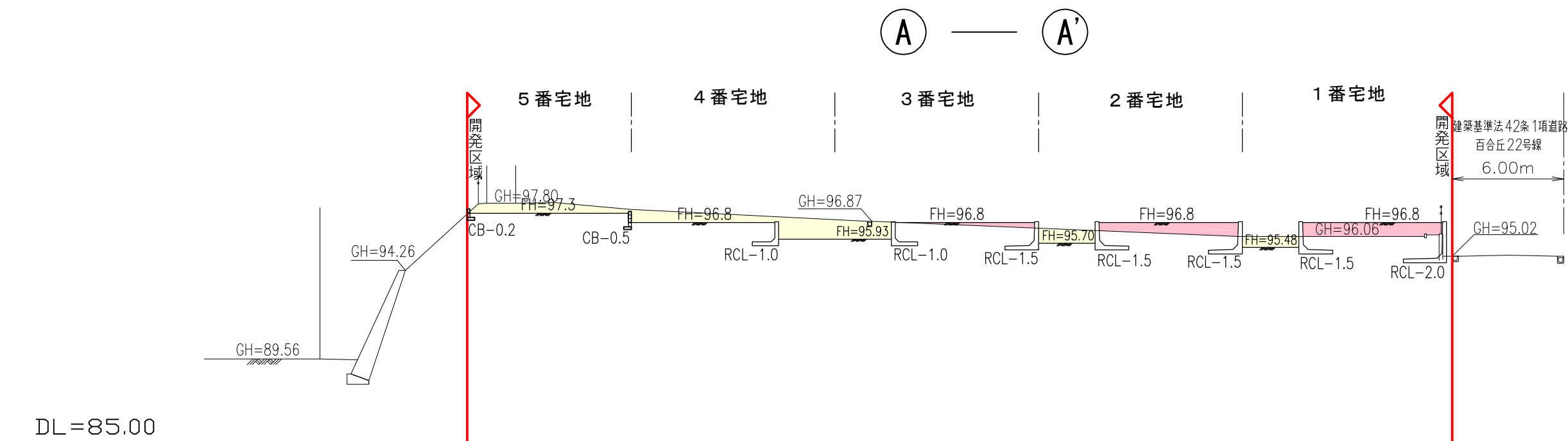
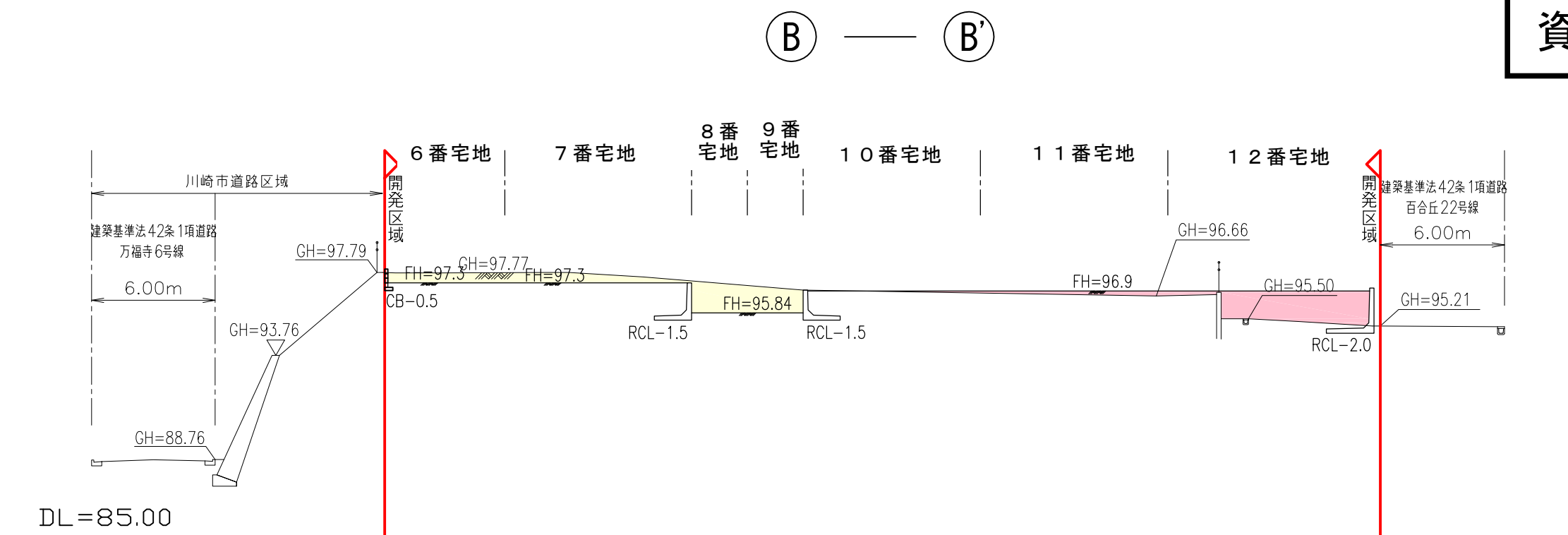


凡 例

	開発区域
	切 土
	盛 土

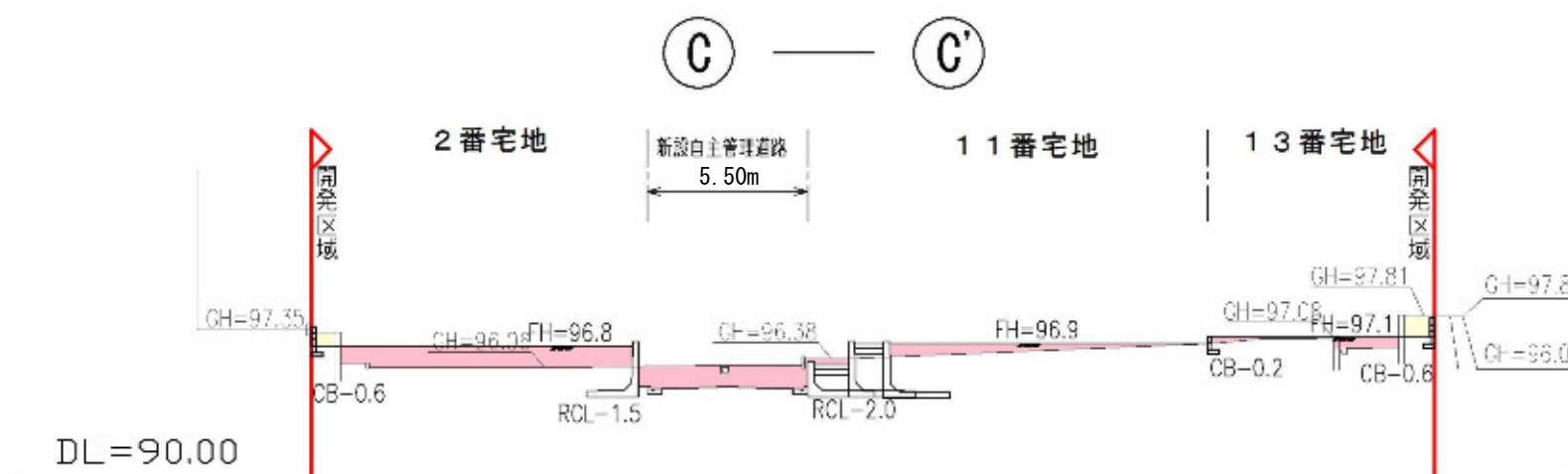
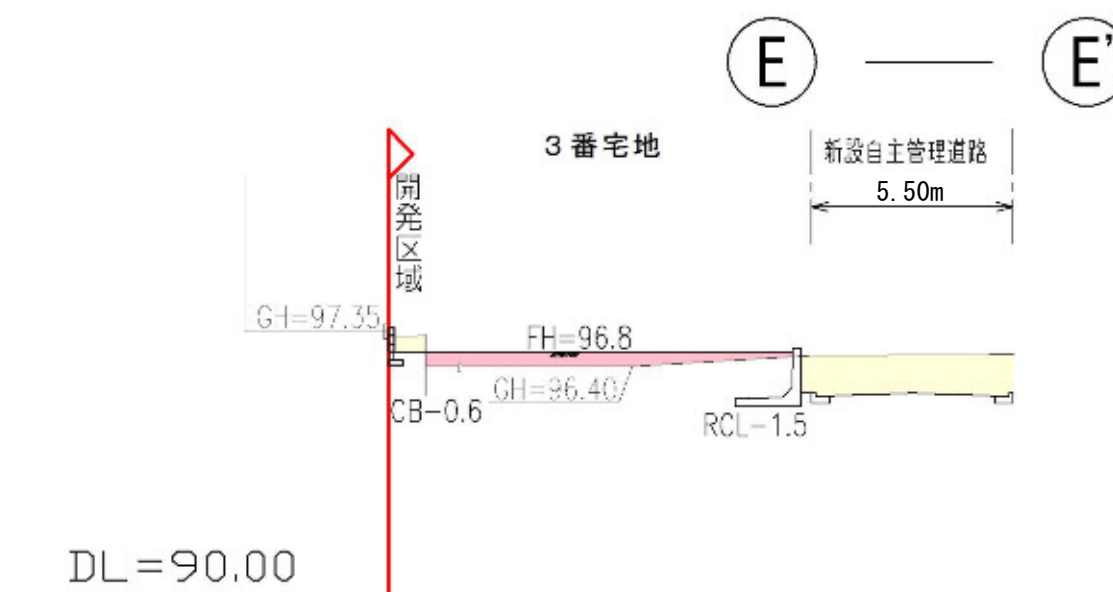
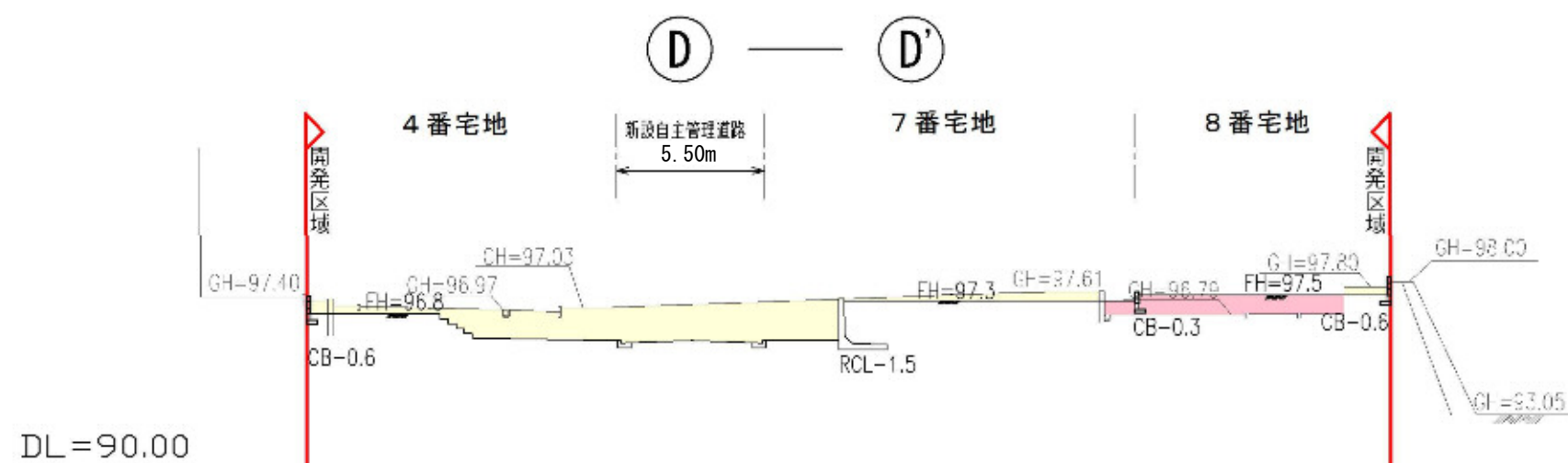
●変更点：1～4番宅地と隣地との高低差
 【変更前】北側隣地より「約 50cm低い」
 【変更後】北側隣地より「約120cm低い」





凡 例

	開発区域
	切 土
	盛 土



凡 例

	切 盛
	土 土

陳情項目および事業者の見解

	陳情項目	事業者の見解
1	日照時間の改善 事業会社は、当マンションの1階住戸において、冬至の日照時間が確保できるよう、以下の要望のとおり計画を改善すること。 （ア）屋根の形状を工夫し、北側軒下を4.5m以下とすること。 （イ）1～3番宅地の宅盤を4番宅地に合わせず、それぞれの前面道路のスロープ高に合わせて下げること。 （ウ）当マンション側の宅地に関しては、北側境界線からの建物の建築の離隔距離を当マンションの境界との離隔と同様の2.4m以上とすること。 （エ）5番宅地宅盤を1－（イ）同様に前面道路高に合わせ、計画案に対し1.5m下げること。	日照について、ご迷惑・ご心配をおかけし大変申し訳ございませんが、下記の理由により、ご希望には対応致しかねます。ご理解のほど、お願いいたします。 （ア）北側軒高については、北側斜線を考慮した高さと致します。それ以上軒高を下げることは、住戸の天井高を低くすることにつながり、建売戸建住宅としての性能を損なうため、対応致しかねます。 （イ）1～4宅地については、2016年12月13日時点でマンションの宅盤高より約50cm低い宅盤高にて計画をしており、加えて、2017年1月22日時点で、さらに約70cm宅盤高を下げ、合計で約120cm低い計画と致しました。この変更により、2016年12月13日時点では、1～5号棟について、一部盛土を行う予定でしたが、同区画において切土のみの計画と致しました。これ以上宅盤を下げることは、切土量の増加および擁壁タイプの変更に伴う造成工事費の増加の点からご対応致しかねます。 （ウ）北側の離隔を広げることで、建物南側の庭想定部分が狭くなることによる建売戸建住宅としての性能が低下してしまうため、北側からの離隔については、用途地域にて定められた1.0mを下限として確保致します。 （エ）5宅地の宅盤高については、西側法面および南側6宅地との高低差を鑑みて、ご対応致しかねます。

	（オ）5番宅地の建物は北側境界から3m以上離して建築すること。	（オ）北側の離隔を広げることで、建物南側の庭想定部分が狭くなることによる建売戸建住宅としての性能が低下してしまうため、北側からの離隔については、用途地域にて定められた1.0mを下限として確保致します。 当社としては、本計画は一般的な二階建ての戸建計画であり、宅盤高についても当社敷地の方が低い計画としておりますので、ご理解をお願いいたします。
2	住環境の改善 事業会社は、当マンション住民と分譲住宅へ居住する方々の住環境を守るために以下の要望どおり配慮をすること。 （ア）北側（当マンションの方向）に向けてエアコン室外機、換気扇排気口を設置しないこと。 （イ）家庭用燃料電池「エネファーム」は低周波音による健康被害が問題となっているので設置しないこと。どうしても設置が必要な場合は、当マンションとは反対側の側面に設置すること。 （ウ）北側窓を曇りガラス、もしくはフィルター対応とすること。 （エ）上記2－（ア）（イ）（ウ）については、住居者が変更になった場合においても要望事項が確実に伝達され、遵守されること。 （オ）当マンションとの境界に目隠しとなるように境界沿いの生垣を残すこと又は柵を開発業者の負担にて設置し、販売後のメンテナンス	（ア）大変申し訳ございませんが、限られた敷地でございますので、エアコンの室外機および換気扇排気口については、一部北側に設置される可能性がございます。ご理解のほど、お願いいたします。 （イ）エネファームは設置する予定です。一般に流通している設備機器を適法に設置しているという認識でございますが、皆様のご要望に配慮して、新築戸建の北側には設置しないように致します。ご理解のほど、お願いいたします。 （ウ）なるべくプライバシーに配慮した建物計画といたします。 （エ）入居者への遵守強制はできません。ご理解のほど、お願いいたします。 （オ）敷地内の外構計画については、当社の一存にて決定致します。敷地境界上にはフェンス等の仕切りは設置する予定でございますが、目隠し機

	は購入者にて行うことを書面で締結すること。 なお、材質・形状又は樹木の種類等は当マンションと相談の上、決定すること。	能を有するフェンスや樹木を設置する予定はございません。ご理解のほど、お願いいたします。
3	住宅建築の工事着工前に工事実施に関する協定書を締結すること。	2017年6月10日に宅地造成工事に関する協定書を締結しております。また、建築工事実施時には、事前説明会を実施し、必要があれば工事協定書締結の上工事実施するよう努めます。
4	住宅販売会社が三井不動産レジデンシャル株式会社以外となる場合、当方要求を確実に住宅販売会社に伝達すること。	住宅販売会社が変更になる場合は想定しておりませんので、現時点ではお約束いたしかねます。ご理解のほど、お願いいたします。
5	住宅建築案がまとまり次第、施工前に当方に対し説明会を実施すること。	建築計画ができ次第、説明会を実施いたします。