

# まちづくり委員会資料

## 陳情の審査

陳情第50号 (仮)「ディアスタ梶ヶ谷」建設計画の見直しを  
求める陳情

- |      |   |
|------|---|
| 資料1  | 建築計画の計画概要・「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」<br>の手続き等の経過 |
| 資料2  | 案内図   |
| 資料3  | 配置図兼1階平面図                                       |
| 資料4  | 2・3階平面図   |
| 資料5  | 4階平面図   |
| 資料6  | 5階平面図   |
| 資料7  | 6階平面図   |
| 資料8  | R階平面図   |
| 資料9  | 立面図－1   |
| 資料10 | 立面図－2   |
| 資料11 | 日影図   |
| 資料12 | 陳情に対する事業者の見解                                    |
| 参 考  | 建物イメージパース                                       |

まちづくり局

(仮称) ディアスタ梶ヶ谷新築工事  
建築計画の計画概要

1 事業者	住所 東京都港区芝五丁目 34 番 6 号 氏名 菱重ファシリティ&プロパティーズ株式会社 代表取締役 大久保 憲一												
2 設計者	住所 横浜市中区福富町西通 1 番 8 氏名 風越建設株式会社 一級建築士事務所 下中 伸二												
3 工事施工者	住所 横浜市中区福富町西通 1 番 8 氏名 風越建設株式会社 代表取締役 長谷川 巖												
4 事業計画の名称	(仮称) ディアスタ梶ヶ谷新築工事												
5 建設地の地名地番	川崎市宮前区梶ヶ谷字西耕地 1 番 1 0、1 1												
6 地域地区等	<table border="1"> <tr> <td>用途地域</td> <td>準住居地域</td> </tr> <tr> <td>防火指定</td> <td>準防火地域</td> </tr> <tr> <td>高度地区</td> <td>第 3 種高度地区 (最高高さ 2 0 m)</td> </tr> <tr> <td>指定建ぺい率</td> <td>6 0 %</td> </tr> <tr> <td>指定容積率</td> <td>2 0 0 %</td> </tr> <tr> <td>日影規制</td> <td>4 h / 2.5 h ・ 4 m</td> </tr> </table>	用途地域	準住居地域	防火指定	準防火地域	高度地区	第 3 種高度地区 (最高高さ 2 0 m)	指定建ぺい率	6 0 %	指定容積率	2 0 0 %	日影規制	4 h / 2.5 h ・ 4 m
用途地域	準住居地域												
防火指定	準防火地域												
高度地区	第 3 種高度地区 (最高高さ 2 0 m)												
指定建ぺい率	6 0 %												
指定容積率	2 0 0 %												
日影規制	4 h / 2.5 h ・ 4 m												
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 地上 6 階												
9 敷地面積	1 9 9 7. 5 6 m <sup>2</sup>												
1 0 建築面積	1 2 1 8. 6 2 m <sup>2</sup>												
1 1 延べ面積	5 5 4 5. 9 1 m <sup>2</sup>												
1 2 建築物の高さ	1 8. 9 1 m												
1 3 住戸数	5 6 戸												
1 4 予定工期	平成 2 8 年 3 月 2 2 日 ~ 平成 2 9 年 5 月 3 1 日												

「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」の手続き等の経過

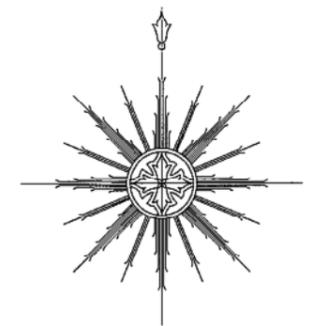
平成 2 7 年 1 0 月 2 3 日	市が事業者からの事前届出書を受理
1 1 月 2 7 日	市が事業者からの事業概要書を受理
1 1 月 2 8 日	事業者が事業計画通知書を通知
1 2 月 9 日	事業者が標識を設置 事業者が第 1 回 (その 1) 住民説明会を開催 (近隣関係住民 1 6 名参加)
1 2 月 1 0 日	事業者が市へ標識設置届を提出 事業者が第 1 回 (その 2) 住民説明会を開催 (近隣関係住民 1 0 名参加)
1 2 月 1 2 日	事業者が個別説明を行う
1 2 月 1 9 日	近隣関係住民から事業者へ要望書提出 (2 4 名)
1 月 6 日	事業者が要望書に対する見解書を近隣関係住民に通知
平成 2 8 年 1 月 8 日	事業者が第 2 回 (その 1) 住民説明会を開催 (近隣関係住民 1 4 名参加)
1 月 9 日	事業者が第 2 回 (その 2) 住民説明会を開催 (近隣関係住民 1 1 名参加)
1 月 1 3 日	事業者からの説明報告書 受理
1 月 2 6 ・ 2 7 日	近隣関係住民から市長への意見書 受理 (6 名)
3 月 8 日	事業者から近隣関係住民へ意見書に対する見解書を通知
3 月 1 5 日	事業者が市へ承認申請書の提出
3 月 1 8 日	市が事業者へ承認通知書の交付



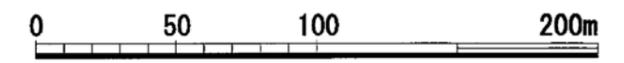
陳情 第50号

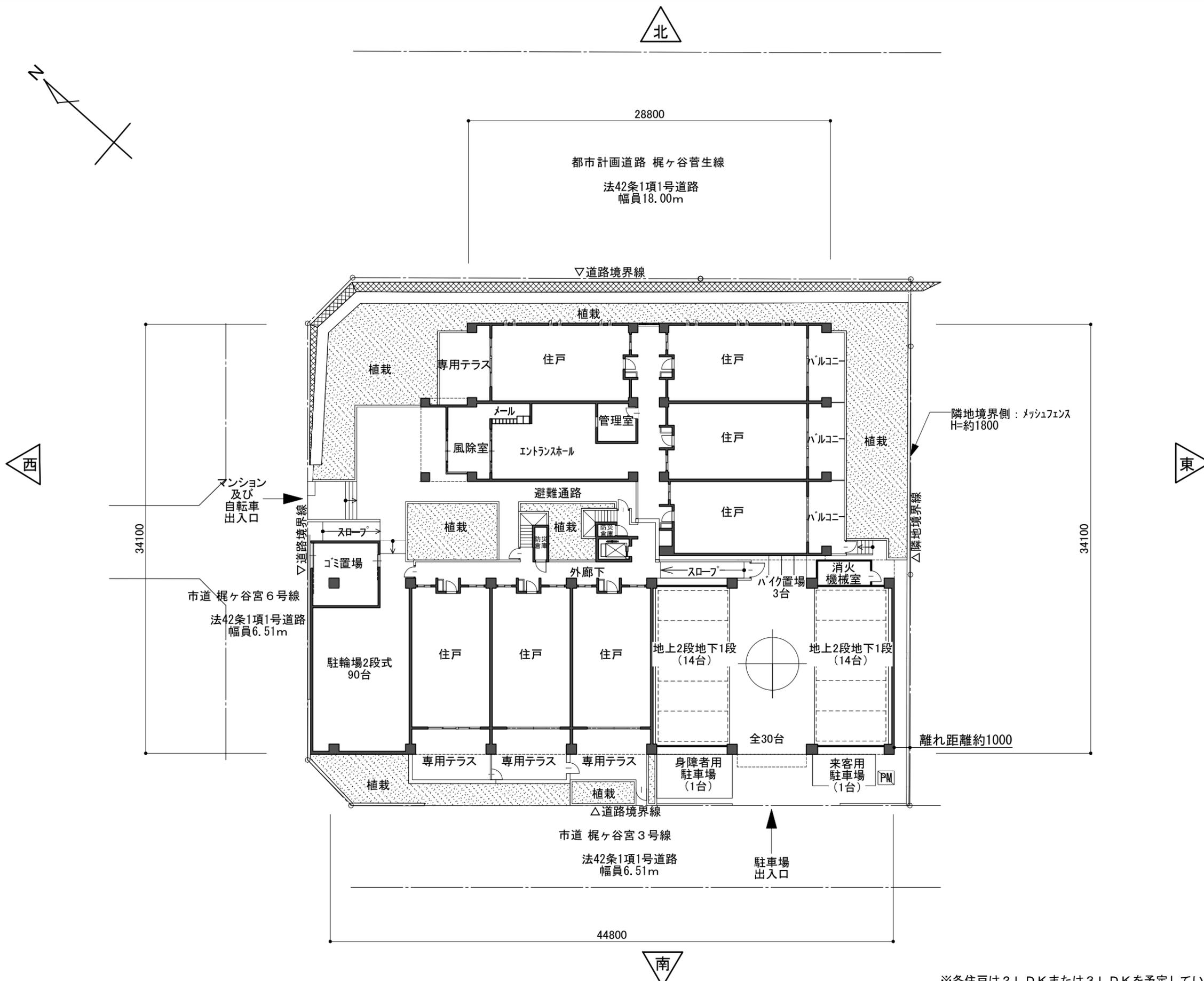
「ディアスタ梶ヶ谷」建設計画の見直しを求める陳情

### 案内図



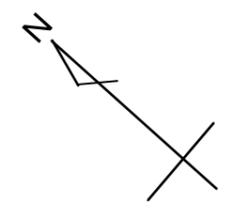
S=1:2,500





※各住戸は2LDKまたは3LDKを予定しています。

備考	工事名称	(仮称)ディアスタ梶ヶ谷 新築工事	図番	
	図面名称	配置図兼1階平面図	縮尺	1/300



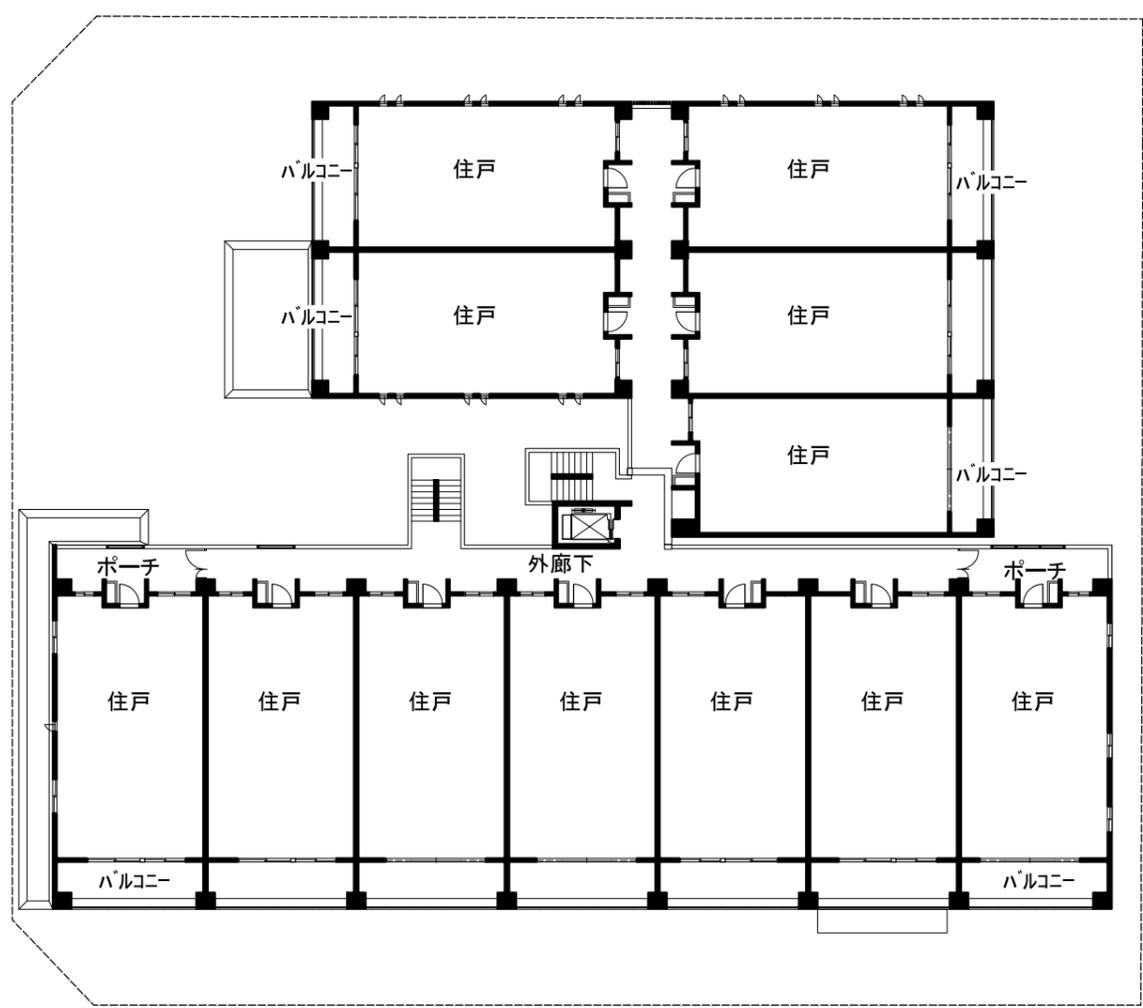
28800



34100



34100



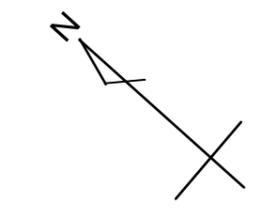
44800



※各住戸は2LDKまたは3LDKを予定しています。

備考

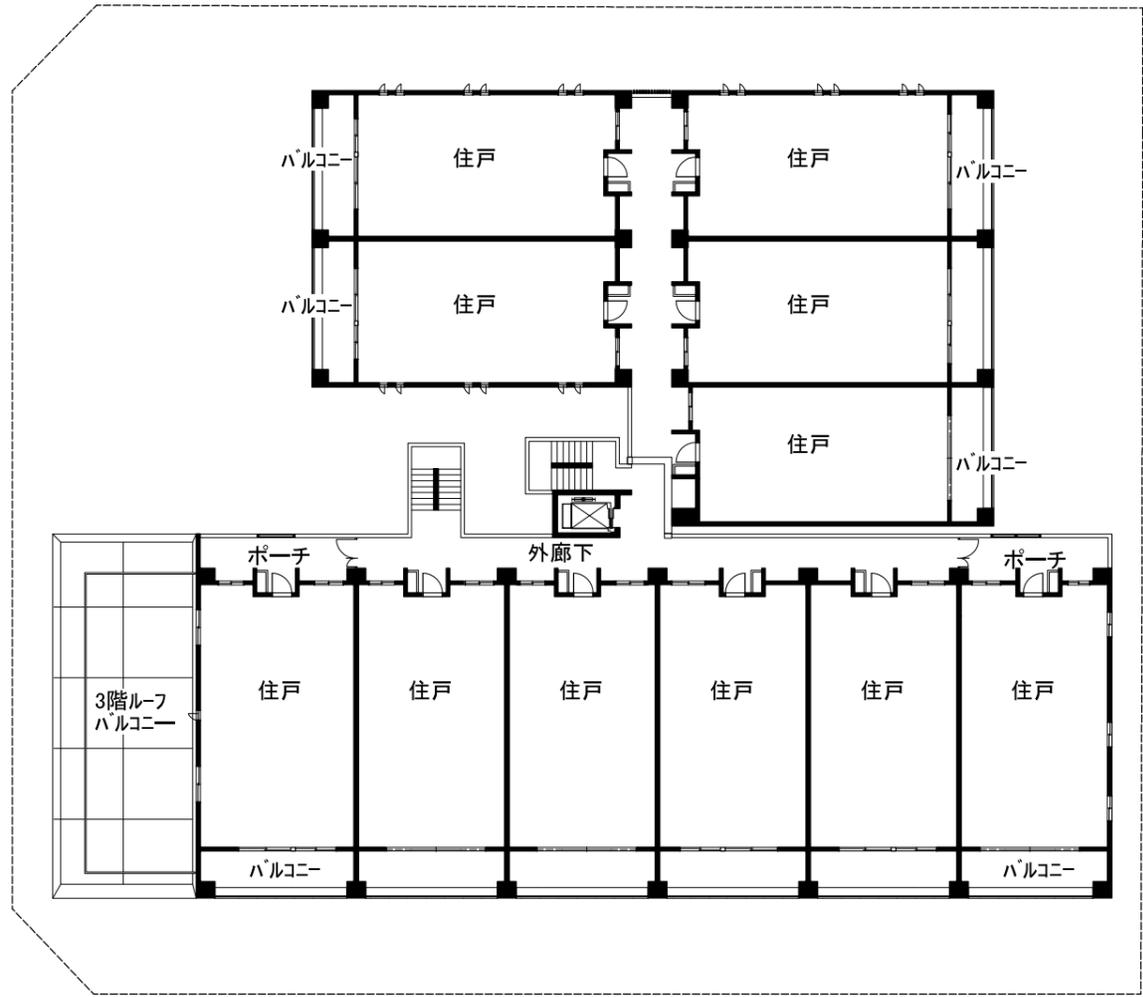
工事名称 （仮称）ディアスタ梶ヶ谷 新築工事	図番
図面名称 2・3階平面図	縮尺 1/300



28800



34100



34100

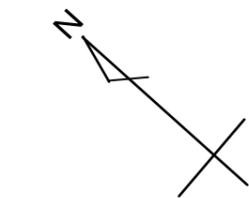
38700



※各住戸は2LDKまたは3LDKを予定しています。

備考

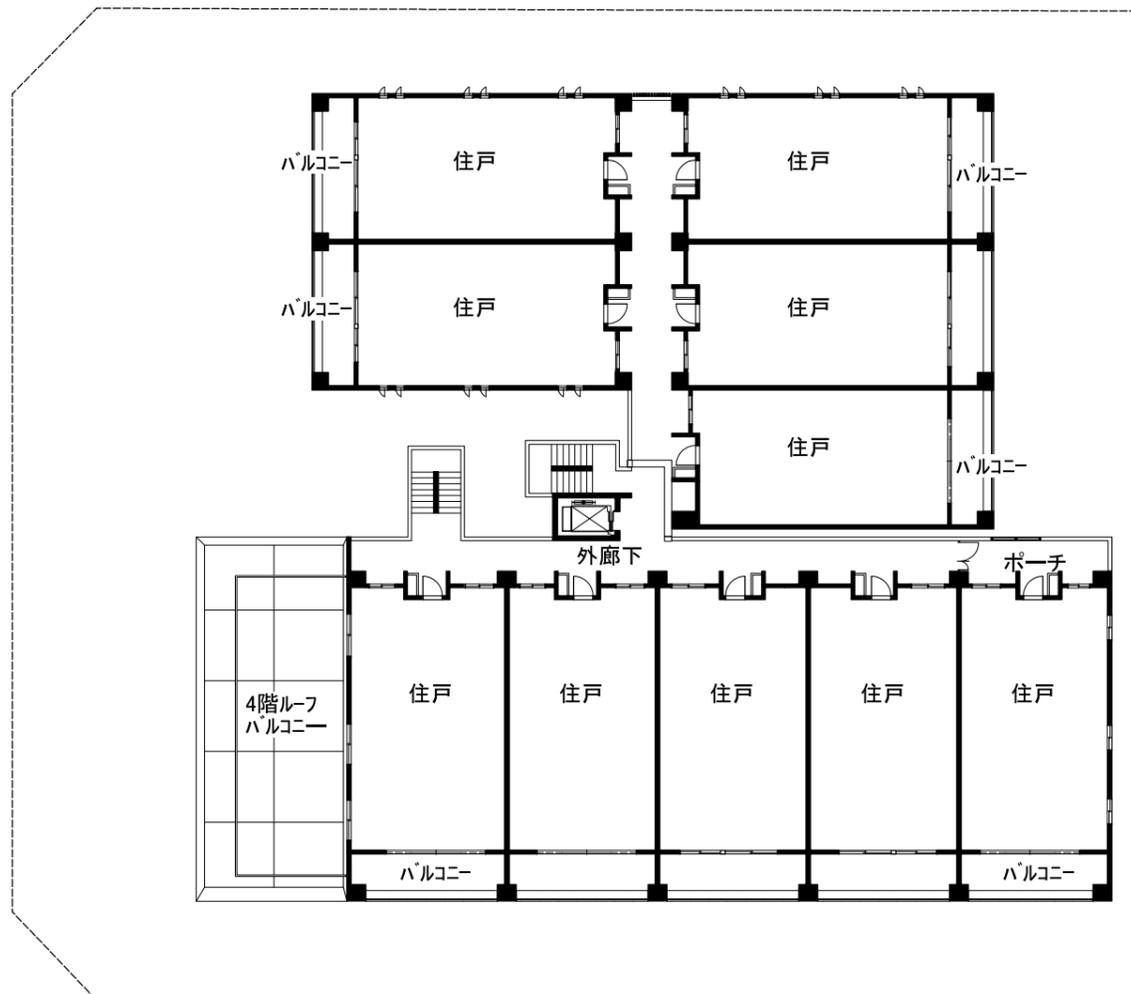
工事名称 （仮称）ディアスタ梶ヶ谷 新築工事	図番
図面名称 4階平面図	縮尺 1/300



28800



34100



34100

32300

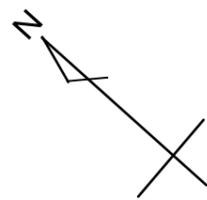


6

※各住戸は2LDKまたは3LDKを予定しています。

備考

工事名称 （仮称）ディアスタ梶ヶ谷 新築工事	図番	
図面名称 5階平面図	縮尺	1/300



北

28800

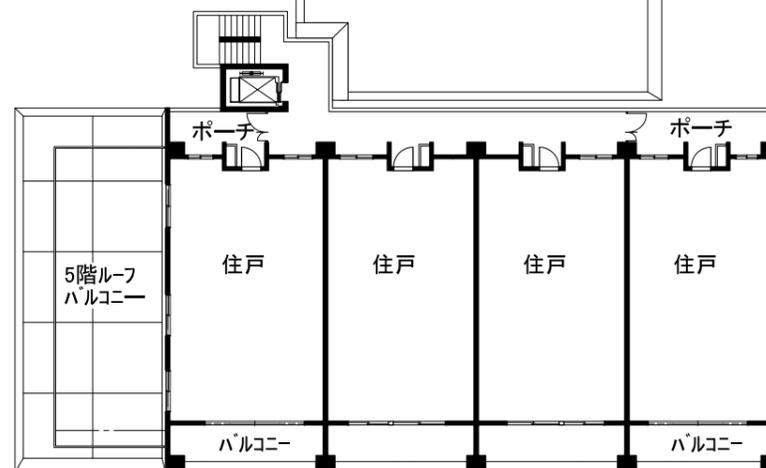
西

34100

5階屋根

東

34100



25900

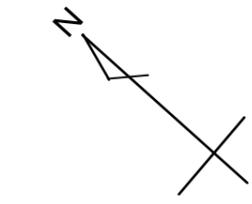
南

7

※各住戸は2LDKまたは3LDKを予定しています。

備考

工事名称 ..... (仮称)ディアスタ梶ヶ谷 新築工事 .....	図番	.....
図面名称 ..... 6階平面図 .....	縮尺	1/300

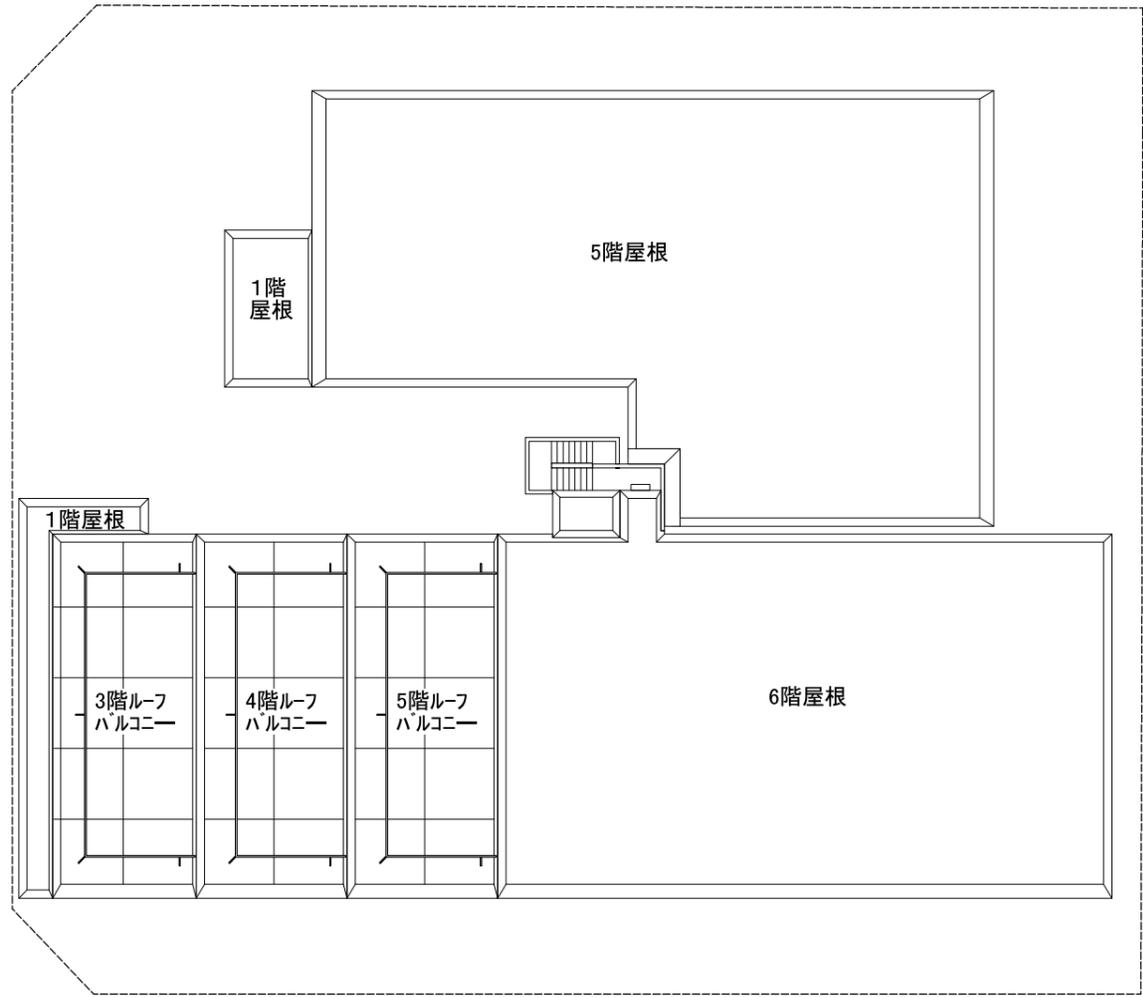


28800

5000

34100

34100



25900



備考

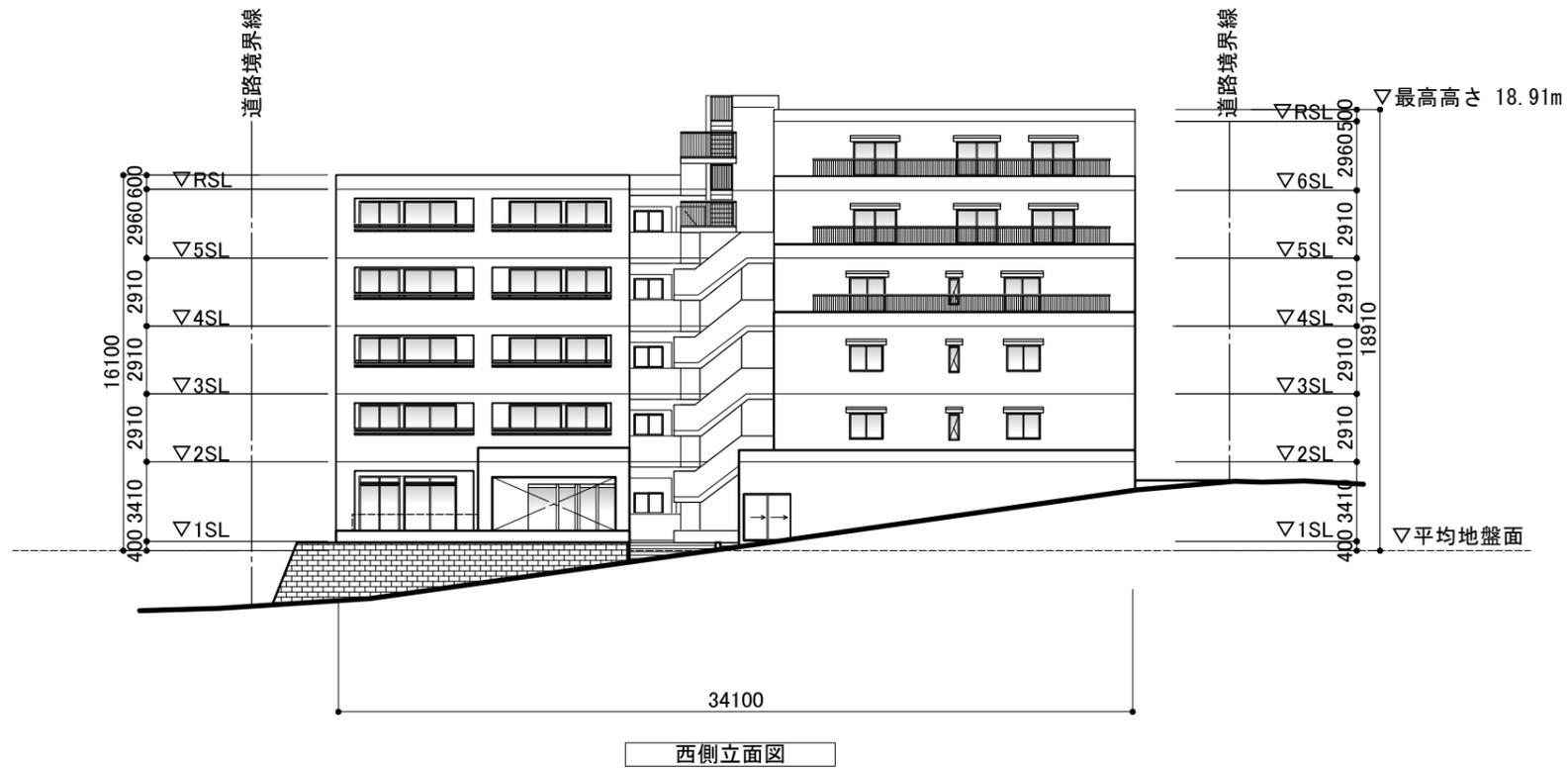
工事名称 (仮称)ディアスタ梶ヶ谷 新築工事

図番

図面名称 R階平面図

縮尺

1/300



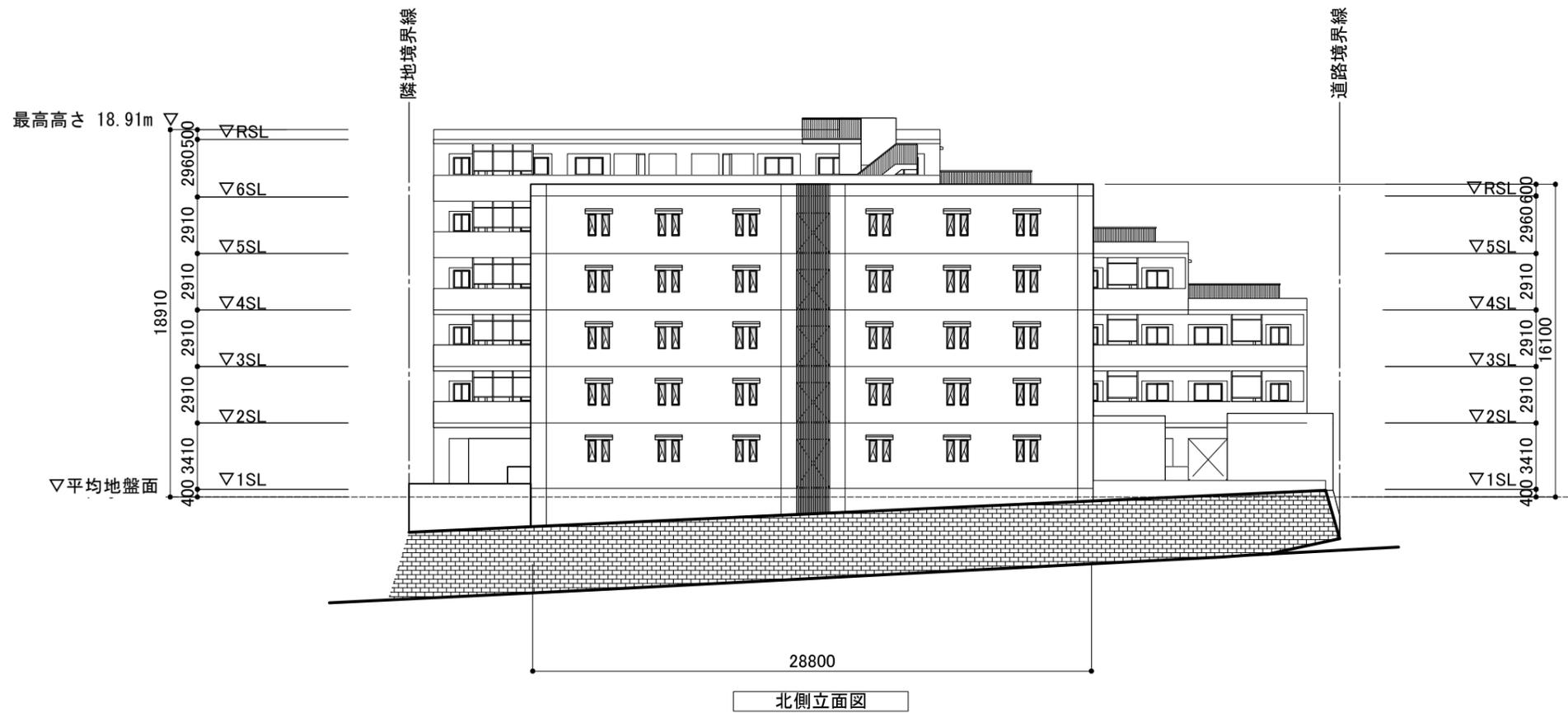
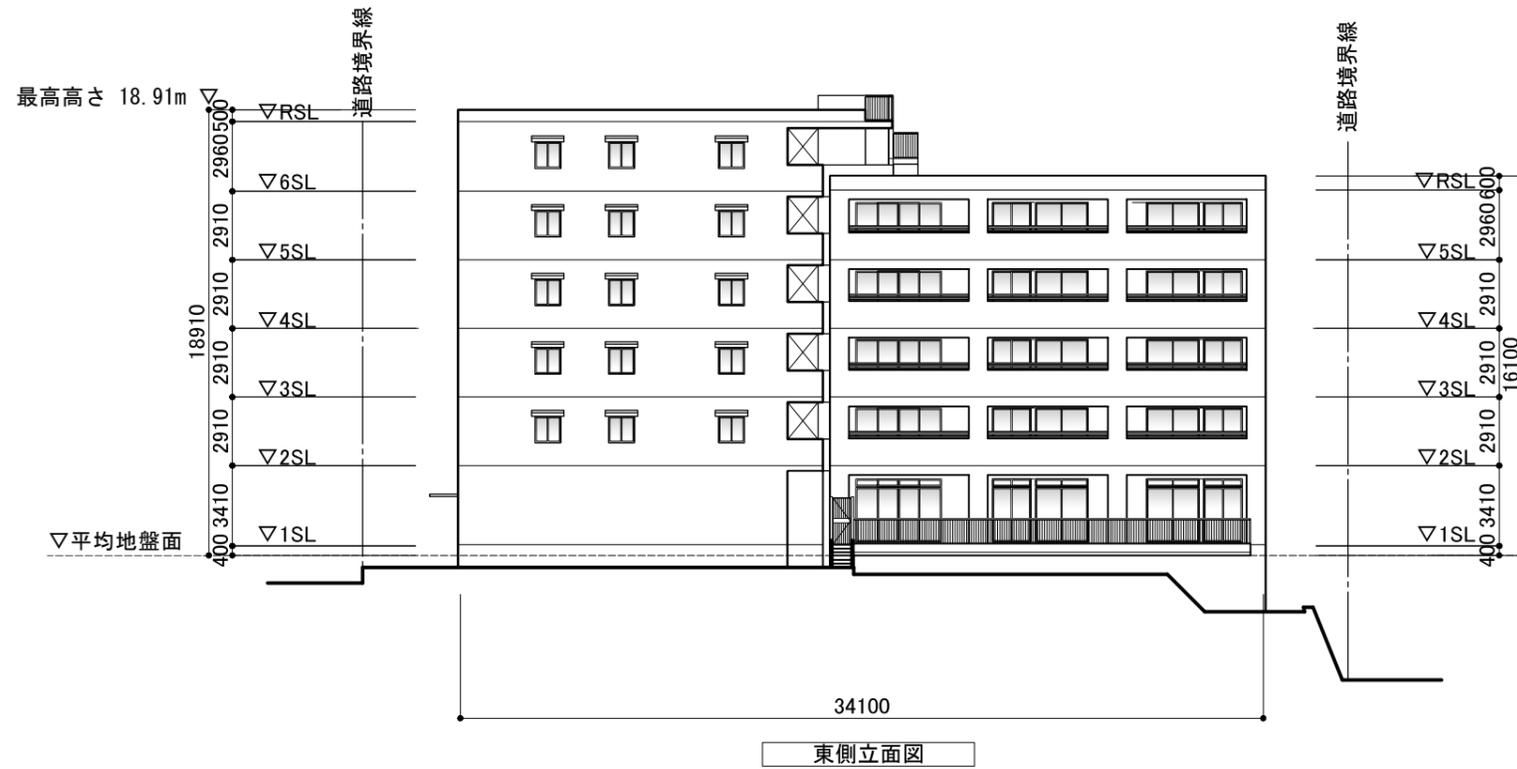
備考

工事名称  
 (仮称)ディアスタ梶ヶ谷 新築工事

図面名称  
 立面図-1

図番

縮尺  
 1/300



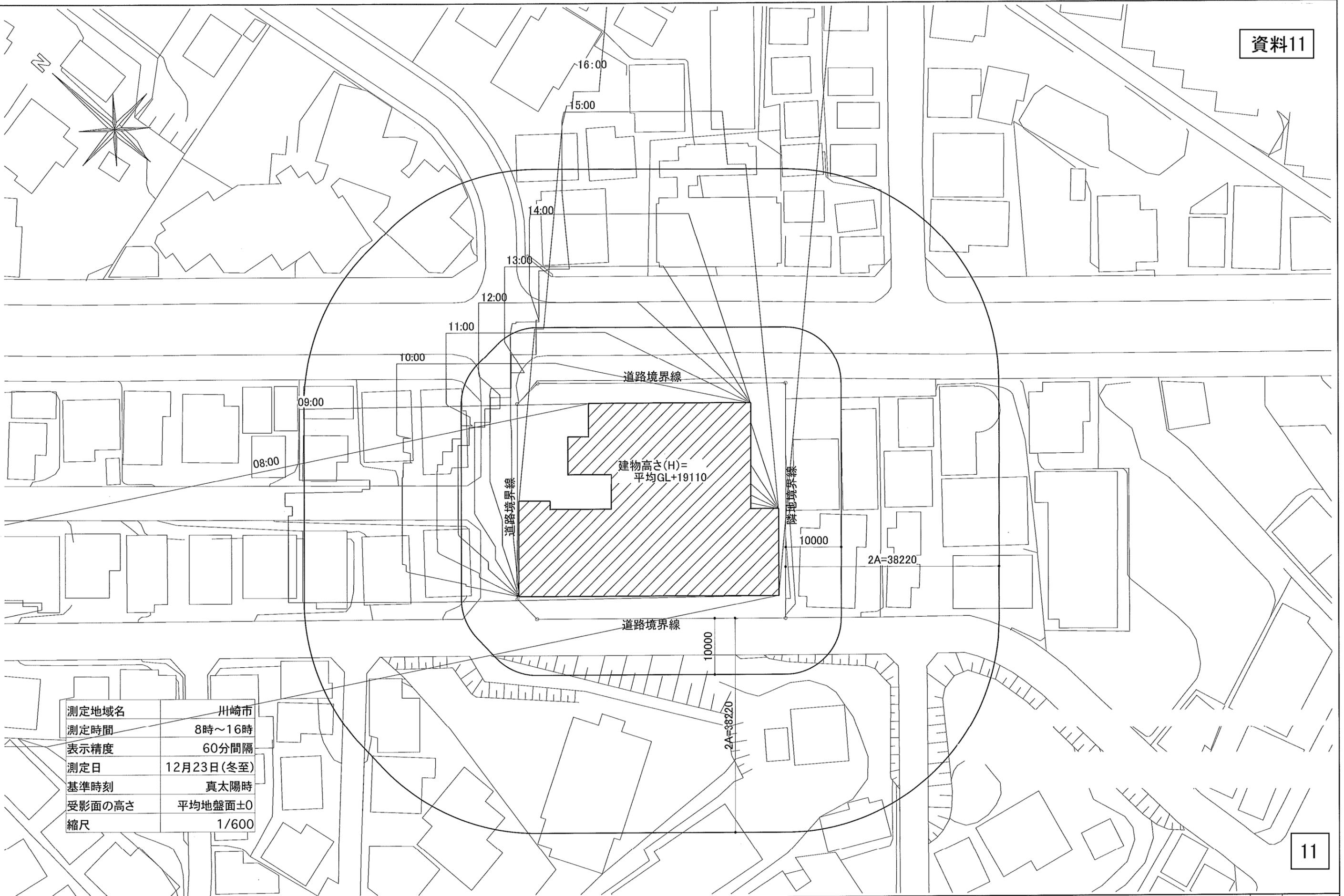
備考

工事名称  
 (仮称)ディアスタ梶ヶ谷 新築工事

図面名称  
 立面図-2

図番

縮尺 1/300



測定地域名	川崎市
測定時間	8時~16時
表示精度	60分間隔
測定日	12月23日(冬至)
基準時刻	真太陽時
受影面の高さ	平均地盤面±0
縮尺	1/600

備考

※周辺建物は、白地図をもとに作成しておりますので、実際とは異なる場合があります。  
 ※関係各所の協議等により変更となる場合があります。

工事名称	(仮称)ディアスタ梶ヶ谷 新築工事	図番	
図面名称	日影図	縮尺	1/600

# 陳情に対する事業者の見解

	陳情項目	事業者の見解
1	<p>深刻な日照被害、圧迫感を改善するための、建物の低層化や宅盤を下げること</p>	<p>本計画は「建築基準法」及び「川崎市建築基準条例」に基づく日影規制を、当初から満たしておりましたが、近隣の皆様からのご要望により、北棟を10cm、南棟を20cm下げるよう計画変更を行っております。</p> <p>更なる日影軽減の為に階数削減は、事業収支の悪化つまり減益ではなく大幅な赤字となることは明らかであり、企業として事業を行う以上、実施することは出来ません。</p> <p>また、宅盤を下げる計画に関しては、膨大な土砂の搬出による費用の増加と工期の長期化となるため実施出来ません。</p> <p>圧迫感の低減策として、外壁の構造をアウトフレームにすることと、外壁の色を明るいアースカラーにすることによって、圧迫感の低減に努めています。(建物イメージパース参照)</p> <p>以上のことから、建物の低層化及び宅盤を下げる事に関し、計画変更出来かねますので、ご理解をお願いします。</p>

	陳情項目	事業者の見解
2	<p>安全を確保するためエントランス・ごみ置場の位置を変更すること</p> <p>以上2点について、近隣住民が納得いくまで話し合い、工事協定書締結まで工事を着工しないよう事業者を指導してください。</p>	<p>北側へのエントランス及びごみ置き場位置を変更することに関しては、膨大な土砂の搬出による費用の増加と工期の長期化となるため実施出来ません。</p> <p>また、南側へのエントランス及びごみ置き場位置を変更することに関しては、道路勾配や交差点を避けることなどから、駐車場の出入り口を現状の位置に設けなければならないため、エントランス及びごみ置場の位置は、道路と接続できる現在の位置しかありません。</p> <p>以上のことから、エントランス・ごみ置場の位置に関し、計画変更出来かねますので、ご理解をお願いします。</p> <p>なお、安全を確保するため、宅配業者の車両等は、来客用駐車場に駐車するように周知してまいります。</p> <p>工事協定書につきましては、本体工事着手前に近隣住民の皆様へ提出しております工事協定書(案)にて締結をお願い致したく存じます。</p> <p>提出済みの工事協定書の内容の変更を要望される場合は、引き続き協議させていただきますが、その変更の内容によってはお受けできない事がございます。</p> <p>また、事業として本計画を進めており、工事協定書の締結まで工事を行わないという対応は取りかねることにつきまして、ご理解の程よろしくお願いいたします。</p>

# 外観イメージ図

- ・掲載の外観イメージ図は図面を基に描き起こしたものであり、実際とは異なる場合がございます。
- ・植栽については計画段階のもので、特定の季節及び建物完成時期の状態を想定して描かれたものではありません。
- ・外観の設備機器につきましては省略しております。
- ・周辺の建物、電柱、看板、ガードレール等につきましては再現しておりません。
- ・外観色調は、天気、方位、陽光等の状況により、多少異なる場合がございます。

