

平成28年11月17日

まちづくり委員会資料

請願の審査

請願第23号 低層住宅街のまち並みを破壊する、タカラレーベン・
長谷工大マンション計画の計画変更を求める請願

- | | |
|------|---------------------------------------------|
| 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」の手続き等の経過 |
| 資料2 | 案内図 |
| 資料3 | 配置図 |
| 資料4 | 当初案からの変更点 |
| 資料5 | 1階・2階平面図 |
| 資料6 | 3～6階・7階平面図 |
| 資料7 | 立面図（1） |
| 資料8 | 立面図（2） |
| 資料9 | 日影図 |
| 資料10 | 請願に対する事業者の見解 |

まちづくり局

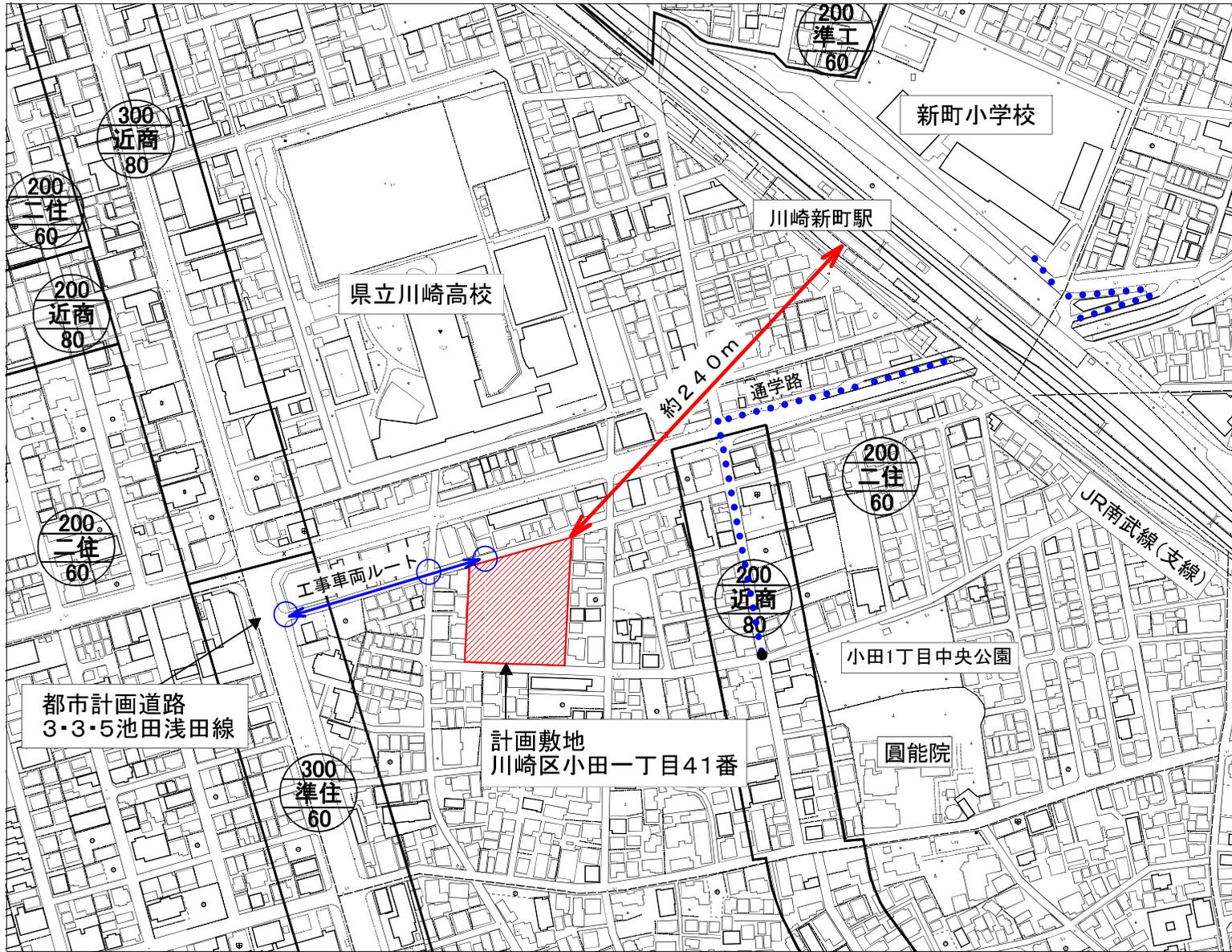
(仮称) 川崎市小田一丁目計画

建築計画の計画概要

1 事業者	住所 東京都新宿区西新宿2丁目6番1号 氏名 株式会社タカラレーベン 代表取締役社長 島田 和一												
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 中條 広隆												
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 建設部門管掌 取締役専務執行役員 嶋田 盛雄												
4 事業計画の名称	(仮称) 川崎市小田一丁目計画												
5 建設地の地名地番	川崎市川崎区小田一丁目41番												
6 地域地区等	<table border="1"> <tr> <td>用途地域</td> <td>第2種住居地域</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20m)</td> </tr> <tr> <td>指定建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>指定容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>日影規制</td> <td>5h/3h・4m</td> </tr> </table>	用途地域	第2種住居地域	防火指定	準防火地域	高度地区	第3種高度地区(最高高さ20m)	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	日影規制	5h/3h・4m
用途地域	第2種住居地域												
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												
8 構造及び階数	鉄筋コンクリート造 地上7階												
9 敷地面積	3894.96㎡												
10 建築面積	1827.39㎡												
11 延べ面積	9919.13㎡												
12 建築物の高さ	19.99m												
13 住戸数	107戸												
14 予定工期	平成28年10月31日～平成30年3月30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

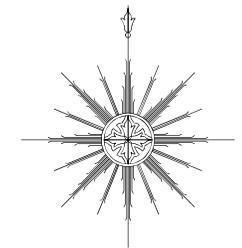
平成28年 4月27日	事業者が市へ事前届出書を提出
5月24日	事業者が市へ事業概要書を提出
5月26日	事業者が隣接住民へ事業計画通知書を通知
5月27日	事業者が標識を設置 事業者が隣接住民に個別説明を行う
5月31日	事業者が市へ標識設置届を提出
6月 3日	事業者が住民説明会を開催 (近隣関係住民38名参加)
6月8日～10日	近隣関係住民から事業者へ要望書提出(55通)
7月15日	事業者が要望書に対する見解書を近隣関係住民へ通知
7月22日	事業者が市へ説明報告書を提出
8月 3日	近隣関係住民から市長へ意見書提出(1通)
9月16日	事業者が意見書に対する見解書を近隣関係住民へ通知
9月16日	事業者が市へ承認申請書を提出
9月30日	市が事業者へ承認通知書の交付
10月21日	事業者が建築確認済証を取得



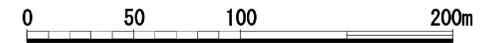
請願 第23号

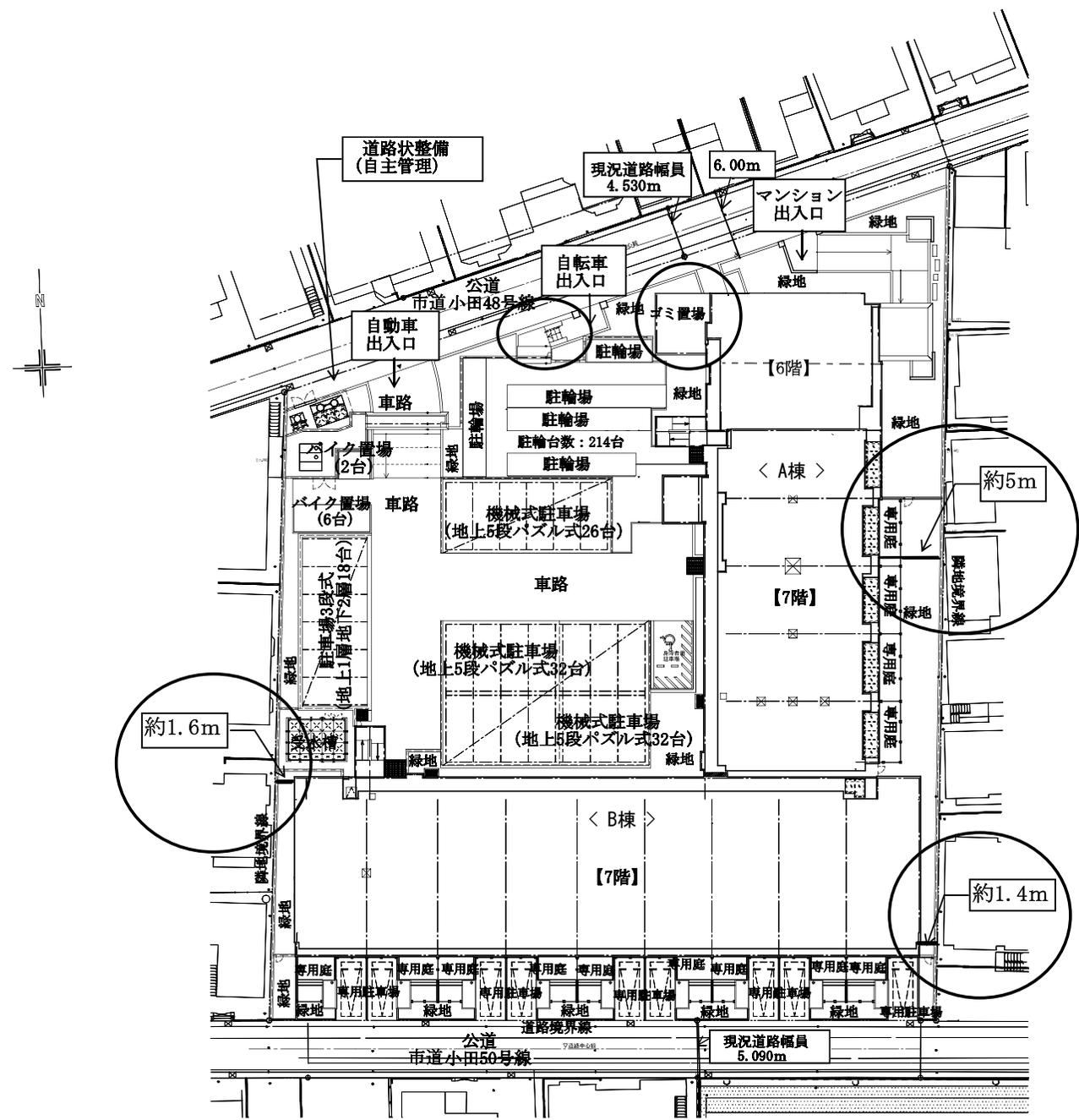
低層住宅街のまち並みを破壊する、
タカラレーベン・長谷工大マンション
計画の計画変更を求める請願

案内図



S=1:2,500





配置図 (変更前)

当初案からの変更点

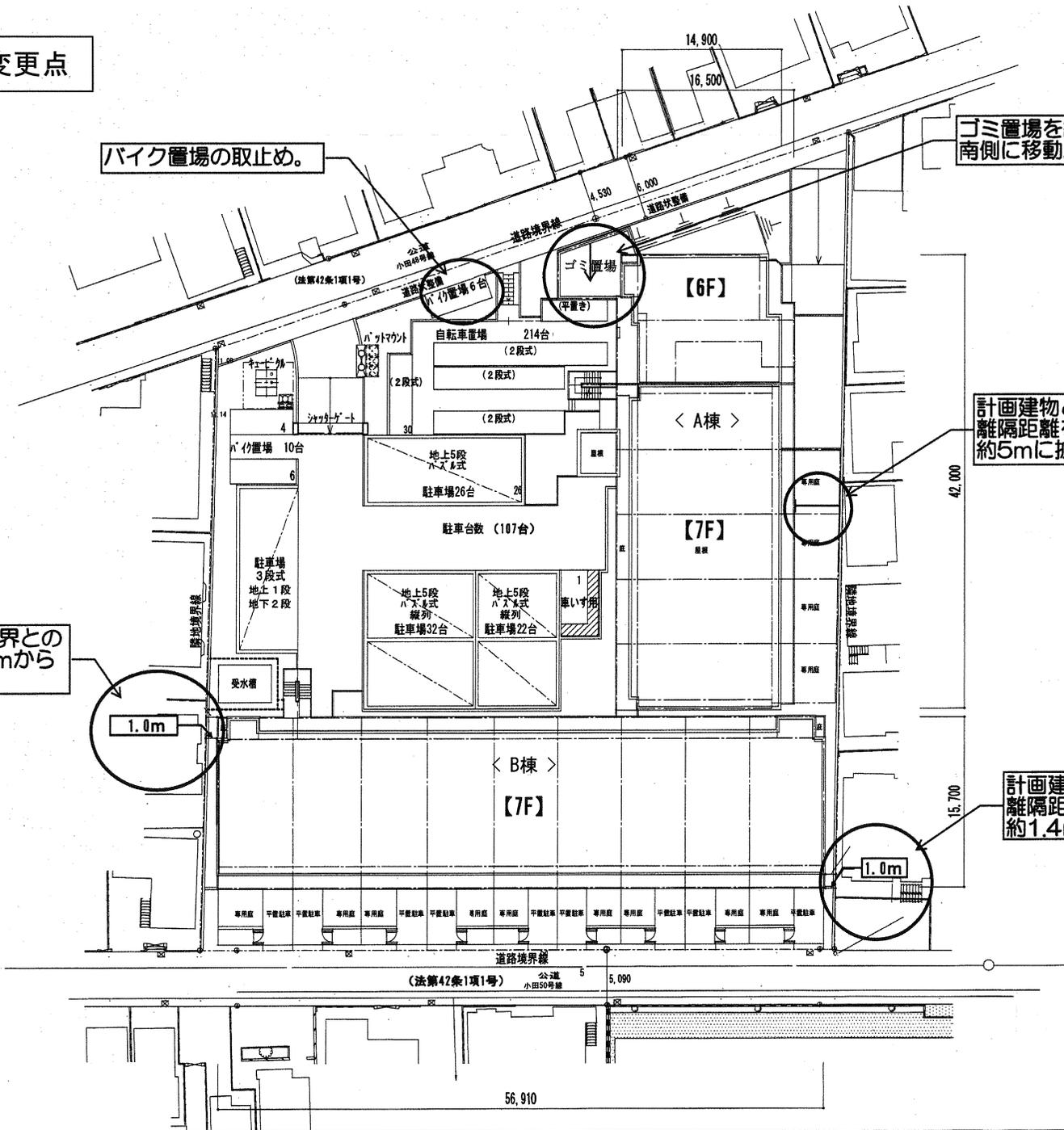
計画建物と隣地境界との
離隔距離を約1.0mから
約1.6mに拡幅。

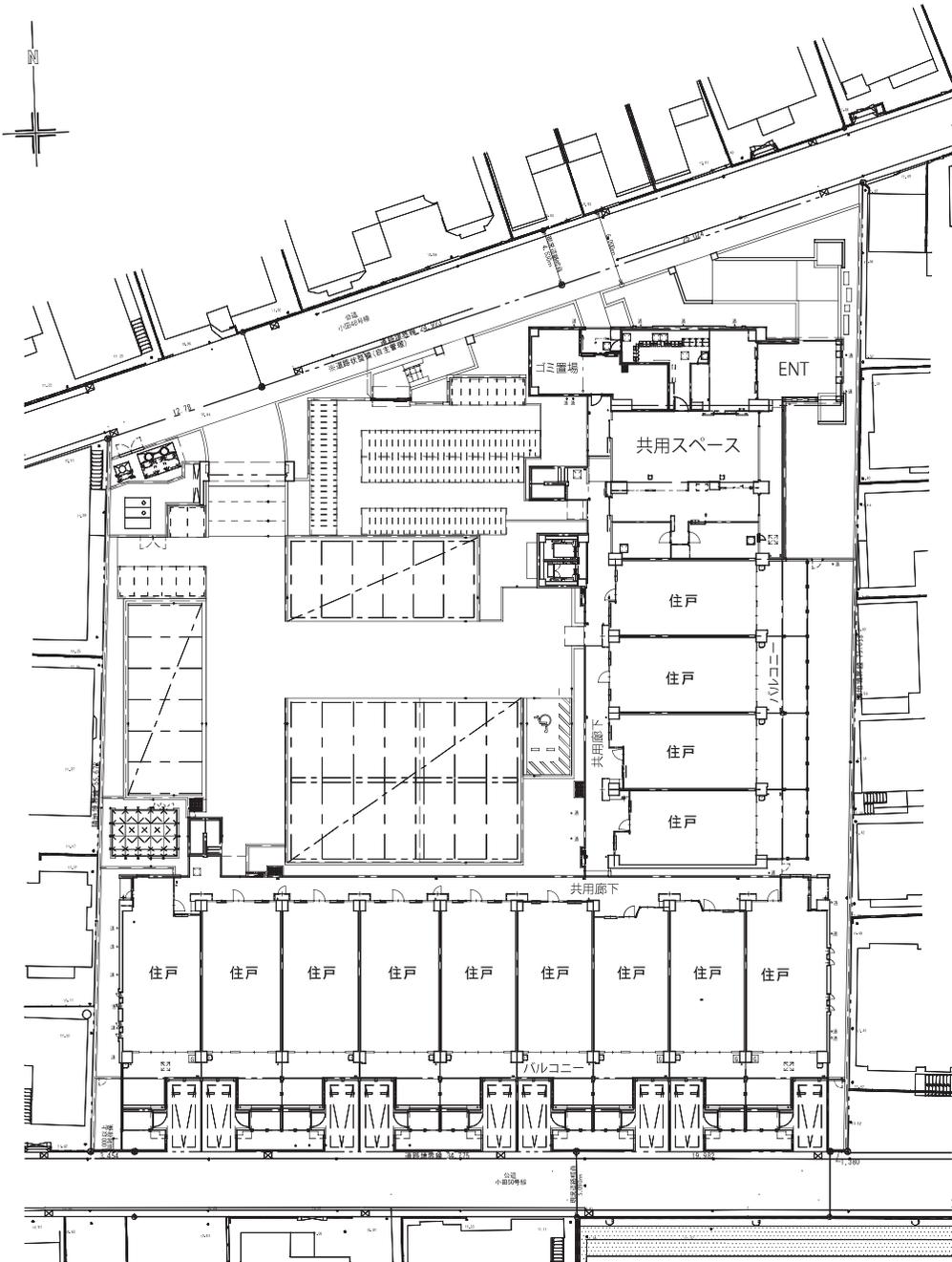
バイク置場の取止め。

ゴミ置場を縮小し
南側に移動。

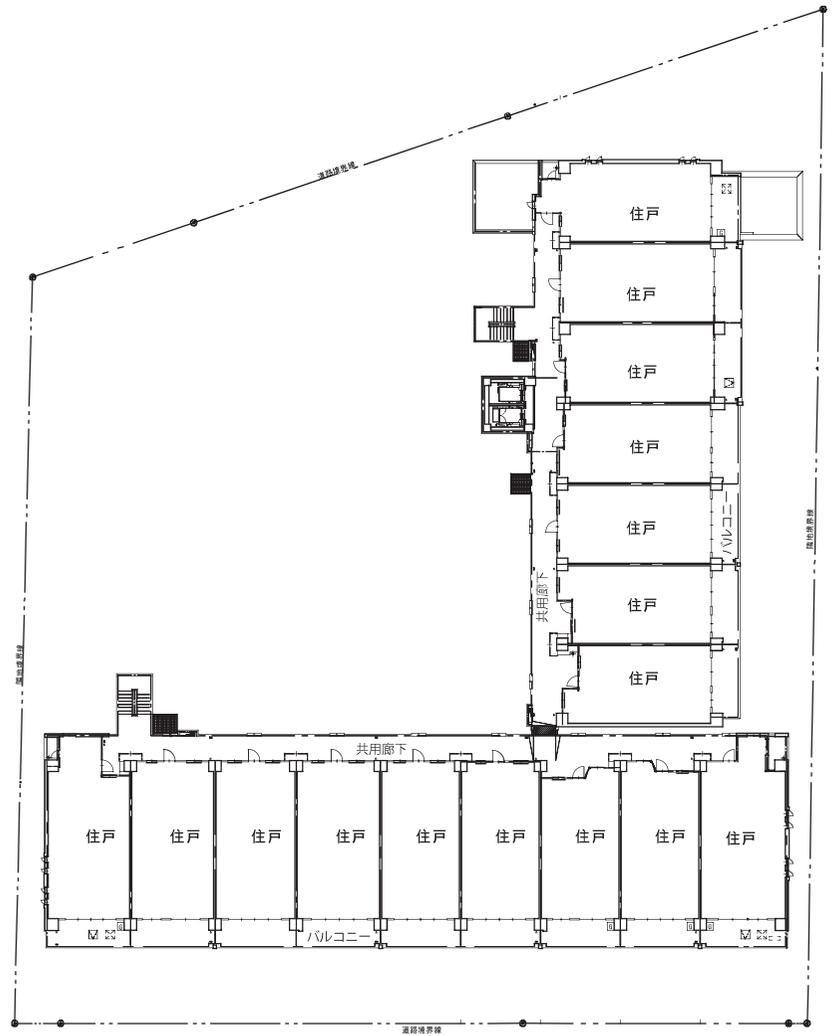
計画建物と隣地境界との
離隔距離を約4mから
約5mに拡幅。

計画建物と隣地境界との
離隔距離を約1.0mから
約1.4mに拡幅。

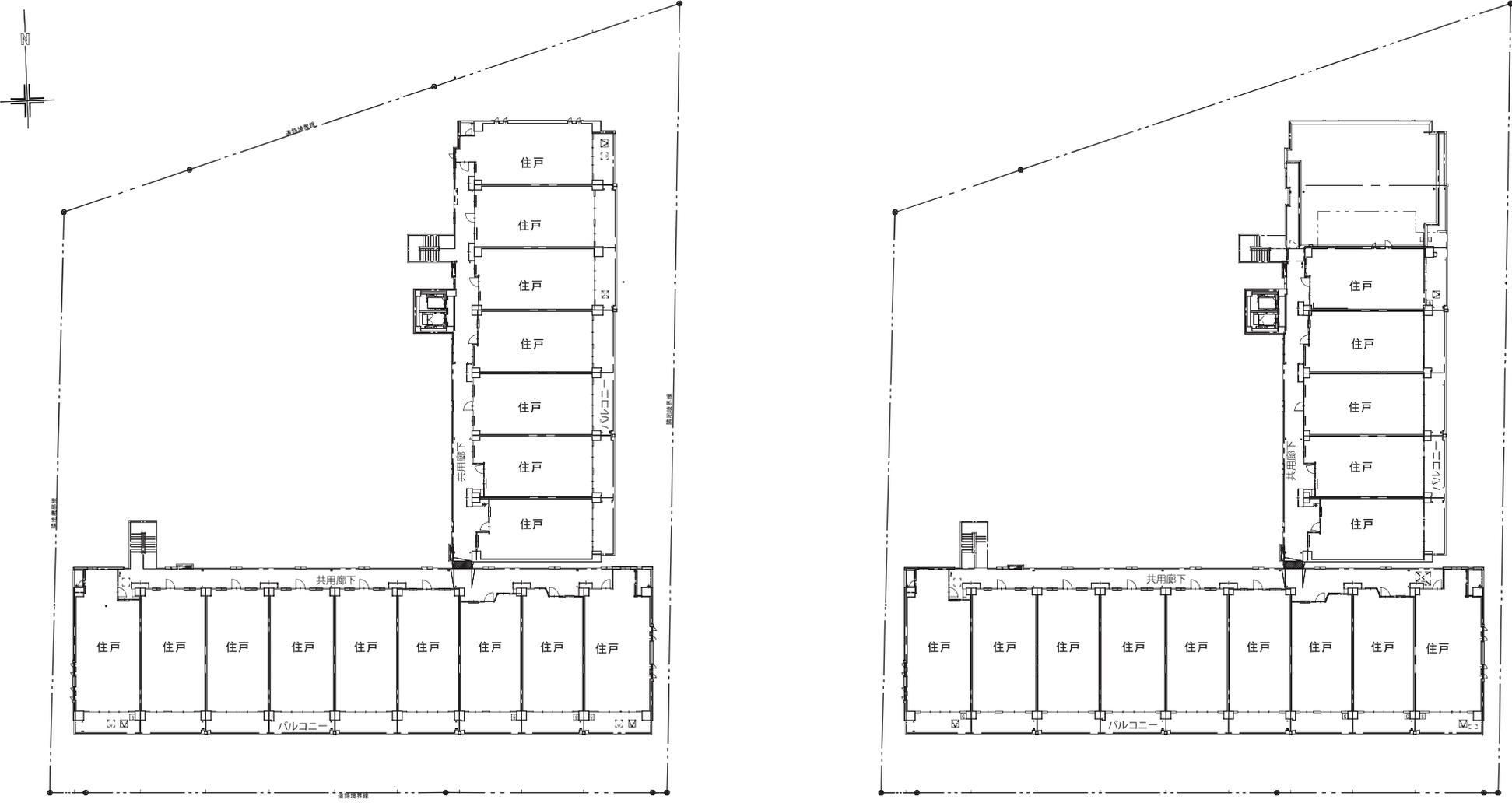




1階平面図



2階平面図



3～6階平面図

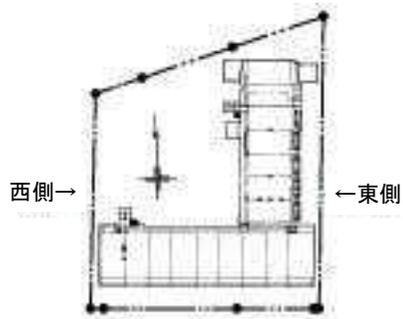
7階平面図

3～6階・7階平面図



B 棟東側立面図

A 棟東側立面図



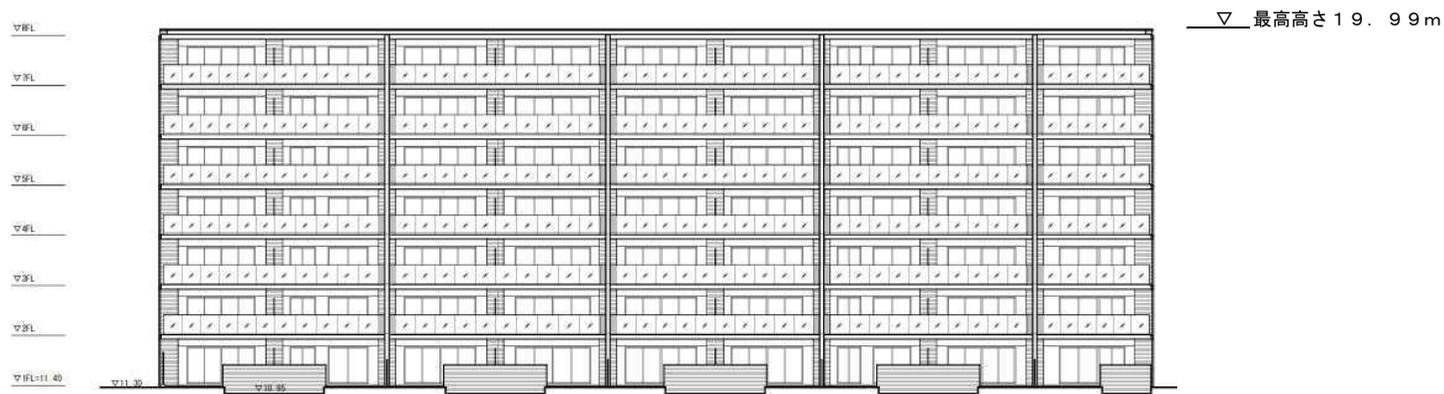
立面キープラン



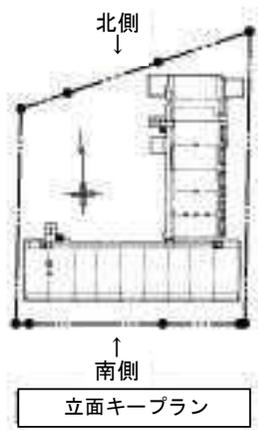
A 棟西側立面図

B 棟西側立面図

立面図 (1)



B棟南側立面図



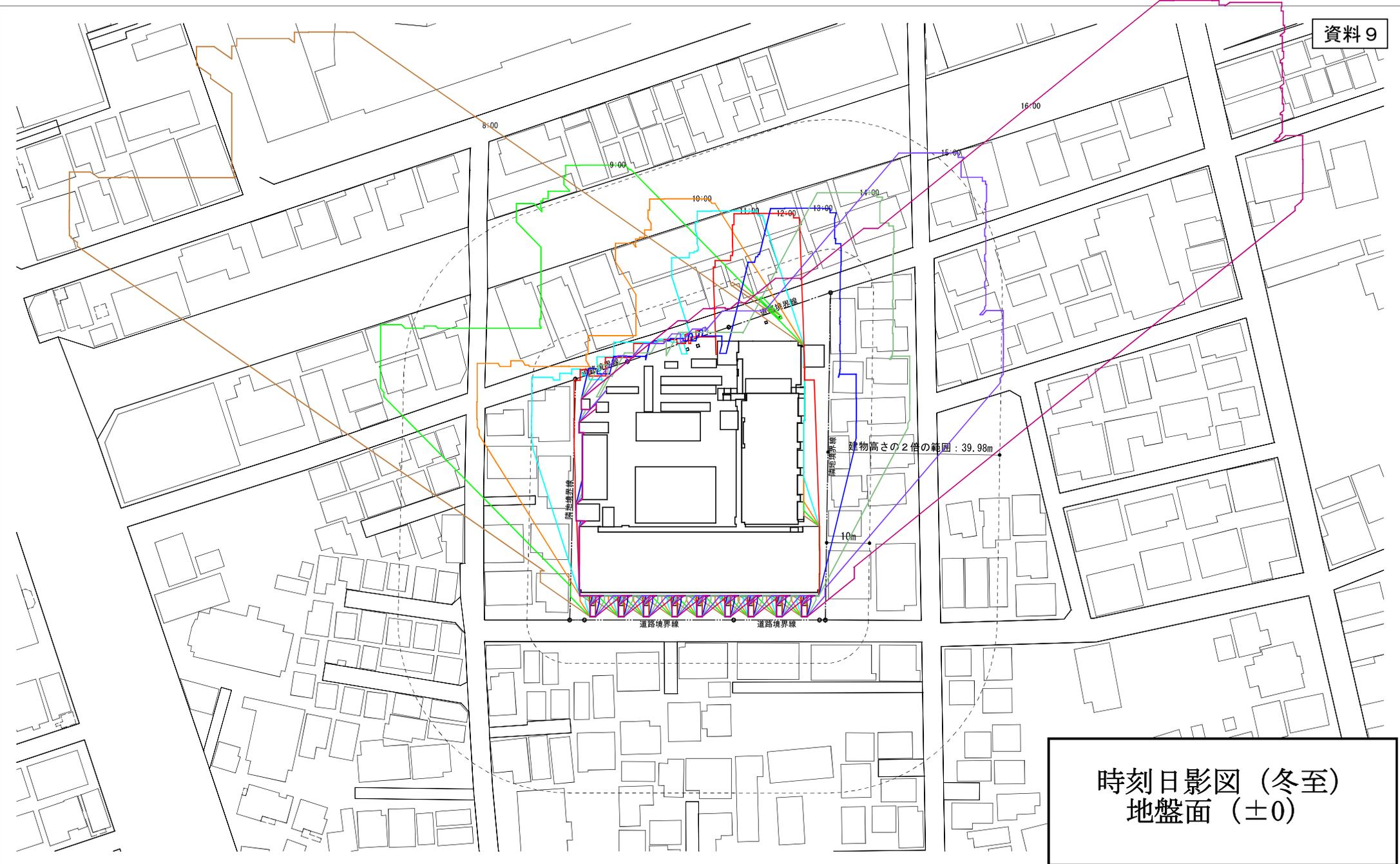
立面キープラン



A棟北側立面図

B棟北側立面図

立面図 (2)



時刻日影図 (冬至)
地盤面 (±0)

北 緯 : 36度00分
東 経 : 139度37分

縮 尺 : 1/800

月 日 : 12月22日 (冬至)
赤 緯 : -23度27分0秒
均時差 : +1分40秒
時刻法 : 真太陽時
受影面 : 0.00m (AGL=11.30)

日影データ表		
時刻	影長率	影方位角
8 時 00分	7. 221	- 53度 19分 4.6秒
9 時 00分	3. 289	- 42度 41分 2.3秒
10 時 00分	2. 233	- 30度 10分 2.8秒
11 時 00分	1. 813	- 15度 44分 2秒
12 時 00分	1. 695	0度 0分 0秒
13 時 00分	1. 813	15度 44分 2秒
14 時 00分	2. 233	30度 10分 2.8秒
15 時 00分	3. 289	42度 41分 2.3秒
16 時 00分	7. 221	53度 19分 4.6秒

※計画地周辺家屋の位置、形状については、基盤地図情報もとに記載しているため、実際とは異なる可能性があります。

(仮称) 川崎区小田一丁目計画

日影図

9

請願に対する事業者の見解

	請願項目	事業者の見解
1	事業主である「(株)タカラレーベン」に対し、長谷工まかせにせず、説明会に出席して直接住民の声を聞くよう指導してください。	<p>本事業につきましては、設計・施工またこれらに付随する行政手続き並びにご近隣の皆様へのご説明に関する一切の対応を、弊社より株式会社長谷工コーポレーションに委任しております。</p> <p>本事業は、長谷工コーポレーションが弊社に代わりまして、近隣住民の皆様に対するご説明及び対応をさせていただき、説明会等においての皆様からのご要望・ご質問等につきましては長谷工コーポレーションより報告を受け、弊社も含め内容を精査・検討を行っております。</p> <p>つきましては、長谷工コーポレーションよりの回答は、弊社としての回答ととらえて頂きたいと存じます。</p> <p>引き続き長谷工コーポレーションにて皆様との協議等の一切を進めさせて戴きたいと考えておりますので、ご理解の程、宜しくお願い申し上げます。</p>
2	あまりにも広範囲に「日照被害」をもたらす計画を見直すよう指導してください。	<p>平成28年6月3日の説明会での本計画のご提示から、度重なる協議会を通して頂戴しております守る会の皆様の切実なるご意見であると認識しております。</p> <p>これまでのお話し合いを通じてご回答申し上げます通り、恐縮ながら、ご要請に対して充足たるご対応は困難な状況です。</p> <p>しかしながら、計画建物からの日影の影響、圧迫感の軽減をはかるべく、南向き棟の東西両妻側の計画建物と隣地境界との離隔を拡幅し、あわせて東向き棟と東側隣地境界との離隔を拡幅いたします。</p>

	請願項目	事業者の見解
3	マンション建設予定の前面道路が「危険な道路に化す」ことを回避する計画に変更するよう指導してください。	<p>計画地北側道路は幅員が狭く、本計画の車両台数による危険性を危惧されておりますが、事業者としましては、一般的な商業施設と異なり、一度の車両の出入りが生じるとは考えておりません。ご理解を賜りたいと思います。</p> <p>なお、購入者に対しては、現状をよく理解して頂いた上で、本物件を購入して頂くようにいたします。</p>
4	マンションに隣接する住民にとっては巨大な壁として立ち塞がるような建物の配置図の変更を検討するよう指導してください。	<p>平成28年6月3日の説明会での本計画のご提示から、度重なる協議会を通して頂戴しております守る会の皆様の切実なるご意見であると認識しております。</p> <p>これまでのお話し合いを通じてご回答申し上げます通り、恐縮ながら、ご要請に対して充足たるご対応は困難な状況です。</p> <p>しかしながら、計画建物からの日影の影響、圧迫感の軽減をはかるべく、南向き棟の東西両妻側の計画建物と隣地境界との離隔を拡幅し、あわせて東向き棟と東側隣地境界との離隔を拡幅いたします。</p>
5	100台近くに及ぶ機械式駐車場の発する騒音（機械音）被害を与える可能性のある駐車場の設計変更をするよう指導してください。	<p>機械式駐車場の騒音に対するご懸念に關しましては、計画地西側の隣地境界際に設置予定の機械式駐車場は油圧による上下昇降式の仕様であり、稼働音によるご迷惑は殆ど生じないものと考えております。また、敷地中央に設置予定のパズル式駐車場につきましても、入居者への対策や皆様へのご迷惑を極力低減すべく、低騒音型機械の選定・定期的なメンテナンス等をしっかりと実施いたします。</p>
6	マンション計画では、植栽がまったくありません。無機質な建物と駐車場が敷地一杯を占めています。かつては桜の木も茂っていた県警独身寮のような緑の環境を取り戻すよう、指導してください。	<p>敷地内での緑化に関しましては条例等の規定を満たしながら、敷地内に可能な限り緑化致します。</p>