

令和4年10月11日

まちづくり委員会資料

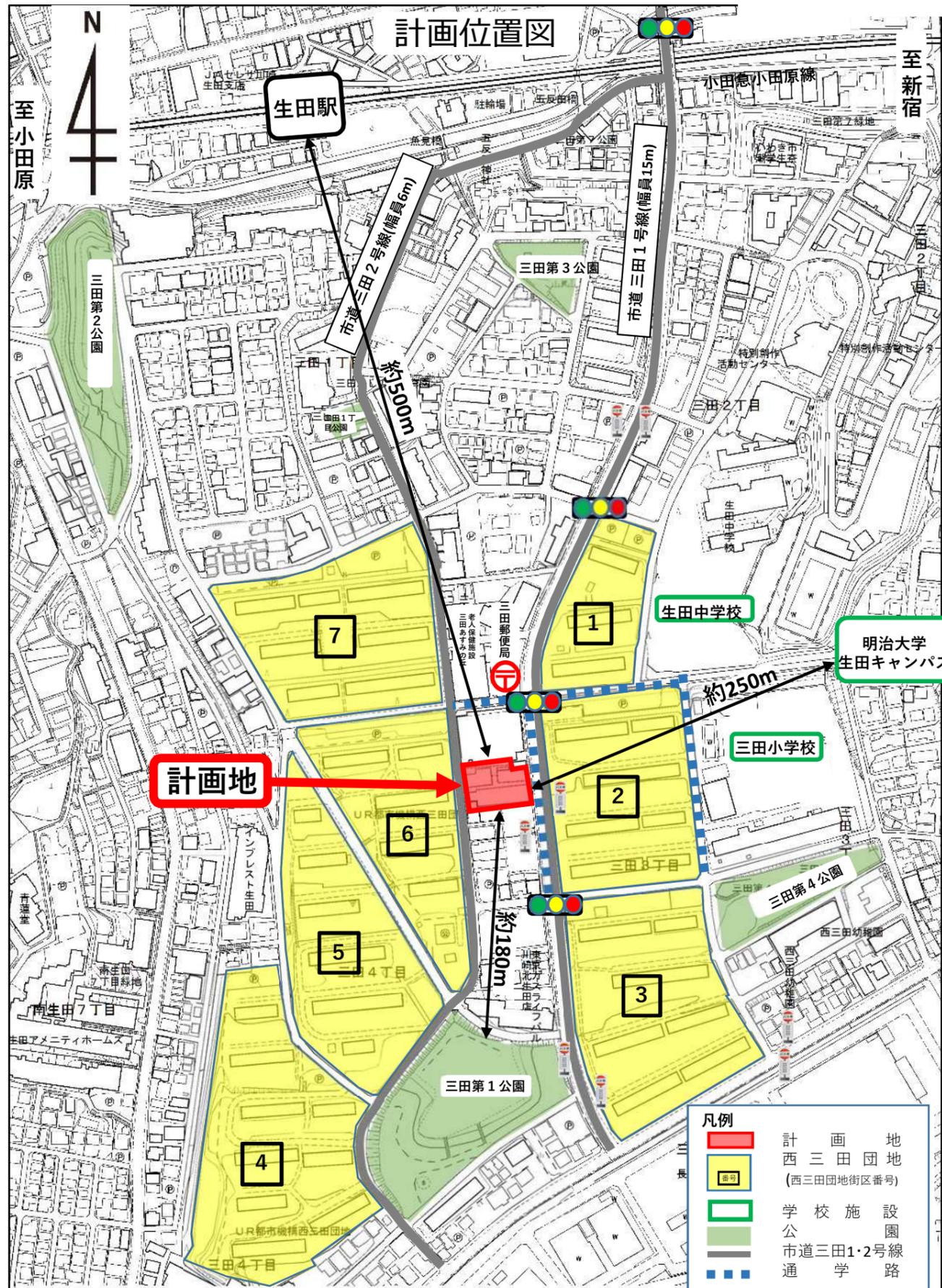
請願の審査

請願第38号 「(仮称)川崎市多摩区三田四丁目計画事業」
に関する請願

- 資料1 周辺案内
- 資料2 計画概要及び手続等の経過
- 資料3 配置図兼1階平面図
- 資料4 各階平面図
- 資料5 立面図
- 資料6 等時間日影図
- 資料7 請願に対する市の見解

まちづくり局

【周辺案内】



出展：川崎市総合型地図情報システム 200 m

- 計画地：
 - ・多摩区三田四丁目1-4ほか
- 位置関係：
 - ・小田急線生田駅から約500m
 - ・三田第1公園から約180m
 - ・明治大学生田キャンパスから約250m
- 西三田団地概要：
 - ・昭和41(1966)年日本住宅公団(現UR)が整備・分譲販売
 - ・地上4~5階建て、全44棟、総戸数1108戸、築56年

解体前の三田ショッピングセンター

※計画地東側バス通り(川崎市道 三田1号線)から



出展：Google Earth

【計画概要及び手続等の経過】

建築計画の概要

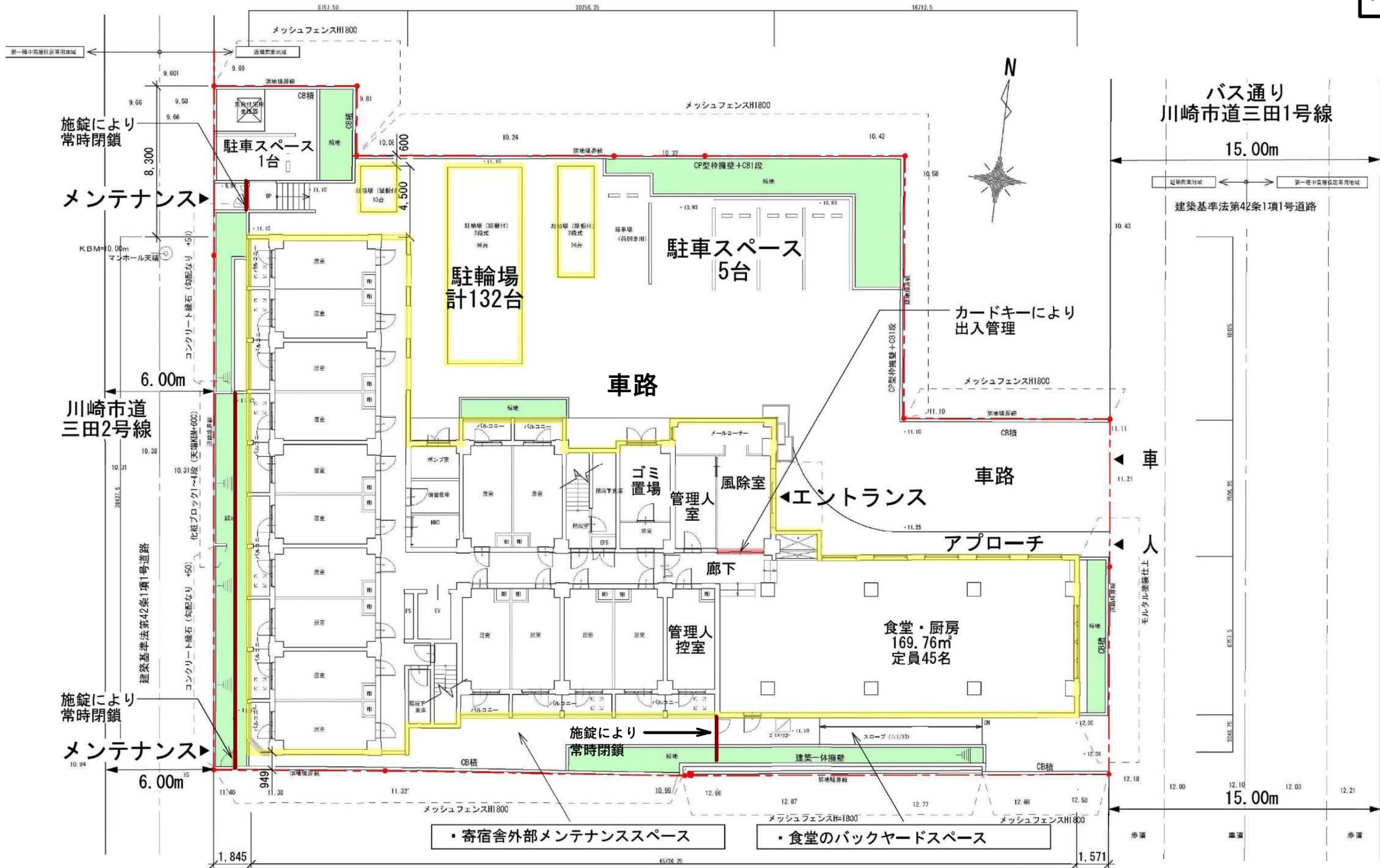
1	事業者	東急不動産株式会社													
2	設計者	三井ホーム株式会社													
3	工事施工者	未定													
4	事業区域の位置	川崎市多摩区三田四丁目1-4、1-5、1-6、1-7、1-8、1-9、1-15、1-16、1-17、1-18													
5	地域地区等	<table border="1"> <tr> <td>用途地域</td> <td>近隣商業地域</td> </tr> <tr> <td>防火指定</td> <td>準防火地域</td> </tr> <tr> <td>高度地区</td> <td>第3種高度地区（20m）</td> </tr> <tr> <td>指定建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>指定容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">日影規制</td> <td>事業計画地：5時間／3時間・4m</td> </tr> <tr> <td>西三田団地：3時間／2時間・4m</td> </tr> </table>	用途地域	近隣商業地域	防火指定	準防火地域	高度地区	第3種高度地区（20m）	指定建ぺい率	80%	指定容積率	200%	日影規制	事業計画地：5時間／3時間・4m	西三田団地：3時間／2時間・4m
用途地域	近隣商業地域														
防火指定	準防火地域														
高度地区	第3種高度地区（20m）														
指定建ぺい率	80%														
指定容積率	200%														
日影規制	事業計画地：5時間／3時間・4m														
	西三田団地：3時間／2時間・4m														
6	建築物の用途等	寄宿舍（学生向け：居室130室・食堂1室）、 駐輪場132台、駐車スペース6台													
7	階数及び構造	地上6階建て 1～2階：鉄筋コンクリート造、3～6階：木造													
8	敷地面積	1,551.19㎡													
9	建築面積	766.58㎡													
10	延べ面積	3,202.25㎡													
11	建築物の高さ	18.10m													
12	予定工期	令和4年12月1日～令和6年2月29日													

「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」手続等の経過

令和4年	春	<u>三田ショッピングセンターが閉鎖</u>
	6月1日	事業者が計画地の三田ショッピングセンターの解体工事に着手
	6月13日	<u>事業者が市へ事前届出書を提出</u>
	6月23日	<u>事業者が市へ事業概要書を提出</u>
	6月24日	<u>事業者が隣接住民へ事業計画通知書を配布</u>
	6月30日	事業者が標識を設置
	7月1日	<u>事業者が隣接住民に個別説明を開始</u>
		事業者が市へ標識設置届を提出
	7月18日・19日	<u>近隣関係住民の要望に応じ、事業者が住民説明会を4回開催（延べ84名）</u>
	6月29日～7月26日	<u>近隣関係住民が事業者へ要望書を提出（計11通、内1通は331筆の署名）</u>
		※要望書の主な内容
		・法的手続に限定せず、建設前に住民と話し合いの継続
		・三田ショッピングセンターの通路機能の確保
		・1階に公共性の高い広場機能、診療所等の確保
		・住環境の劣化への確実な対処 など
	8月4日	<u>事業者が近隣関係住民へ要望書の見解を通知</u>
	8月10日	事業者が市へ説明報告書を提出（意見書提出期限8月24日）
	8月19日	<u>近隣関係住民から市へ意見書を提出（計3通）</u>
		※意見書の主な内容
		・概ね要望書と同様の意見
	9月7日	<u>事業者が近隣関係住民へ意見書の見解を通知</u>
	9月12日	事業者が市へ承認申請書を提出
	9月13日	<u>市が事業者へ承認通知書を通知</u>
	11月末頃	<u>三田ショッピングセンター解体工事完了（予定）</u>
	12月1日	<u>（仮称）川崎市多摩区三田四丁目計画工事着工（予定）</u>

【配置図兼1階平面図】

資料 3



・ 寄宿舍外部メンテナンススペース
・ 食堂のバックヤードスペース

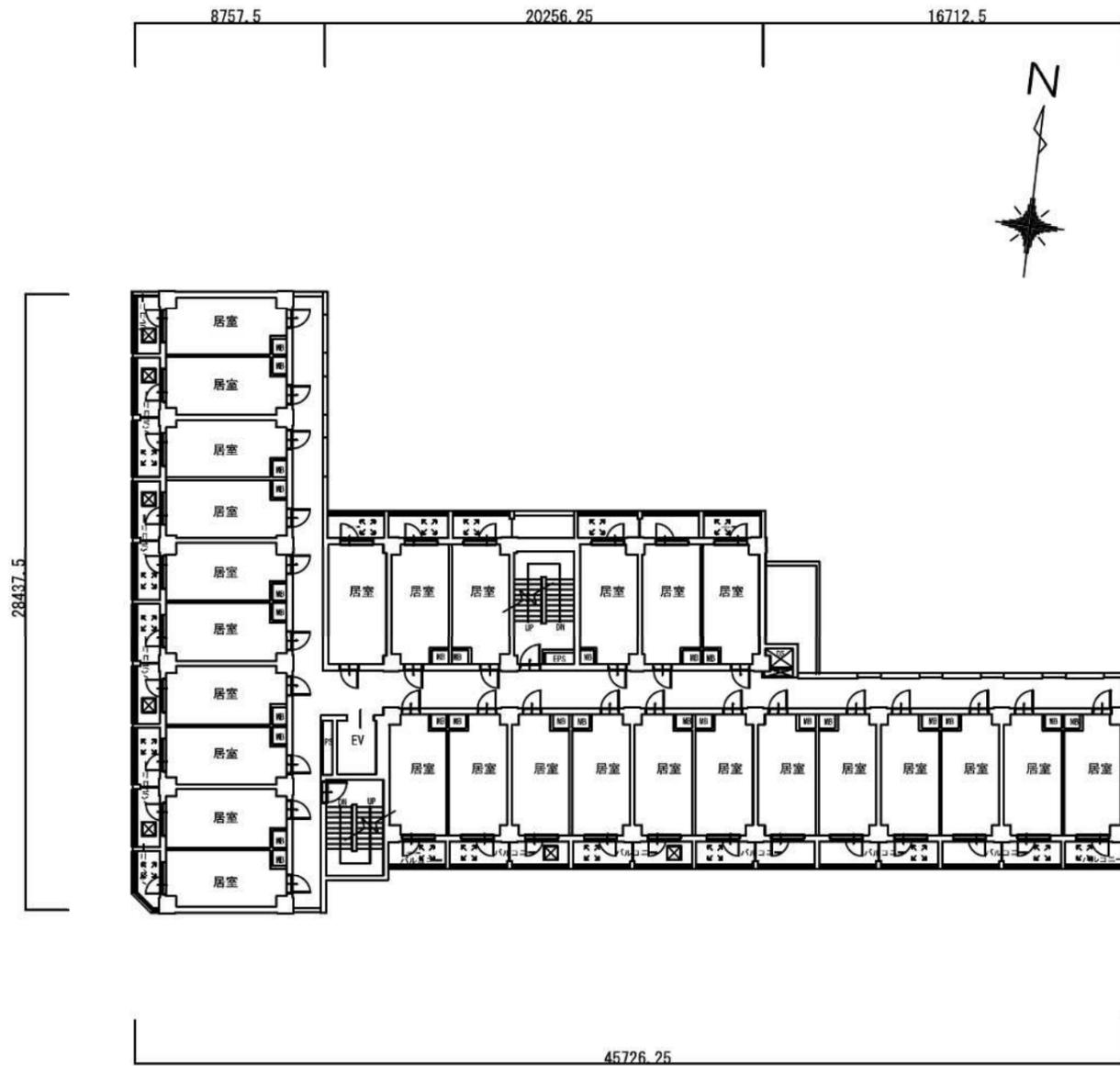
* 「m」メートル表記以外の数字は「mm」ミリメートルです。
* 今後、行政協議等により、計画に若干の変更が生じる場合があります。

(仮称) 川崎市多摩区三田四丁目計画

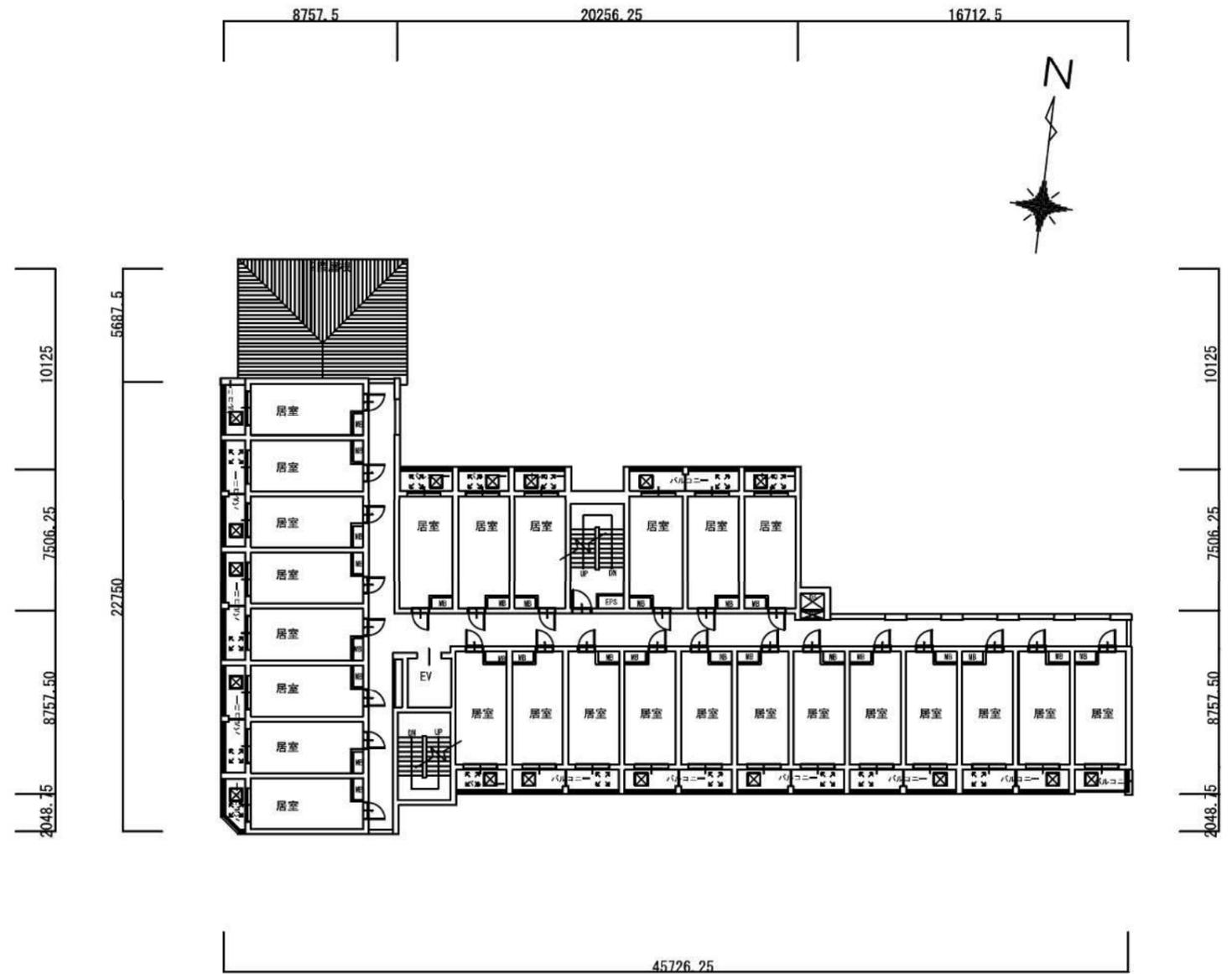
配置図兼1階平面図

A3_S:1/200

【各階平面図(1)】



2階平面図

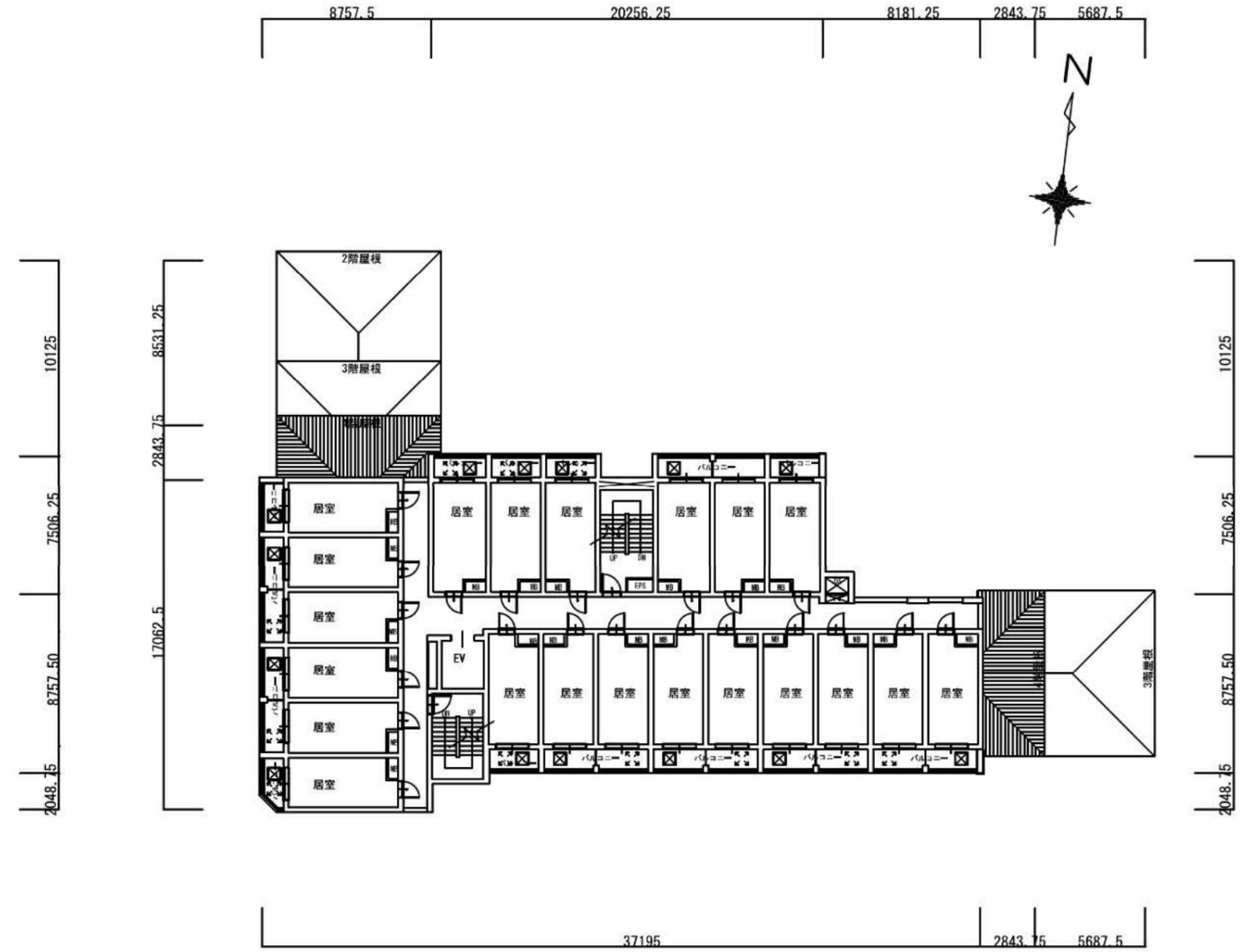
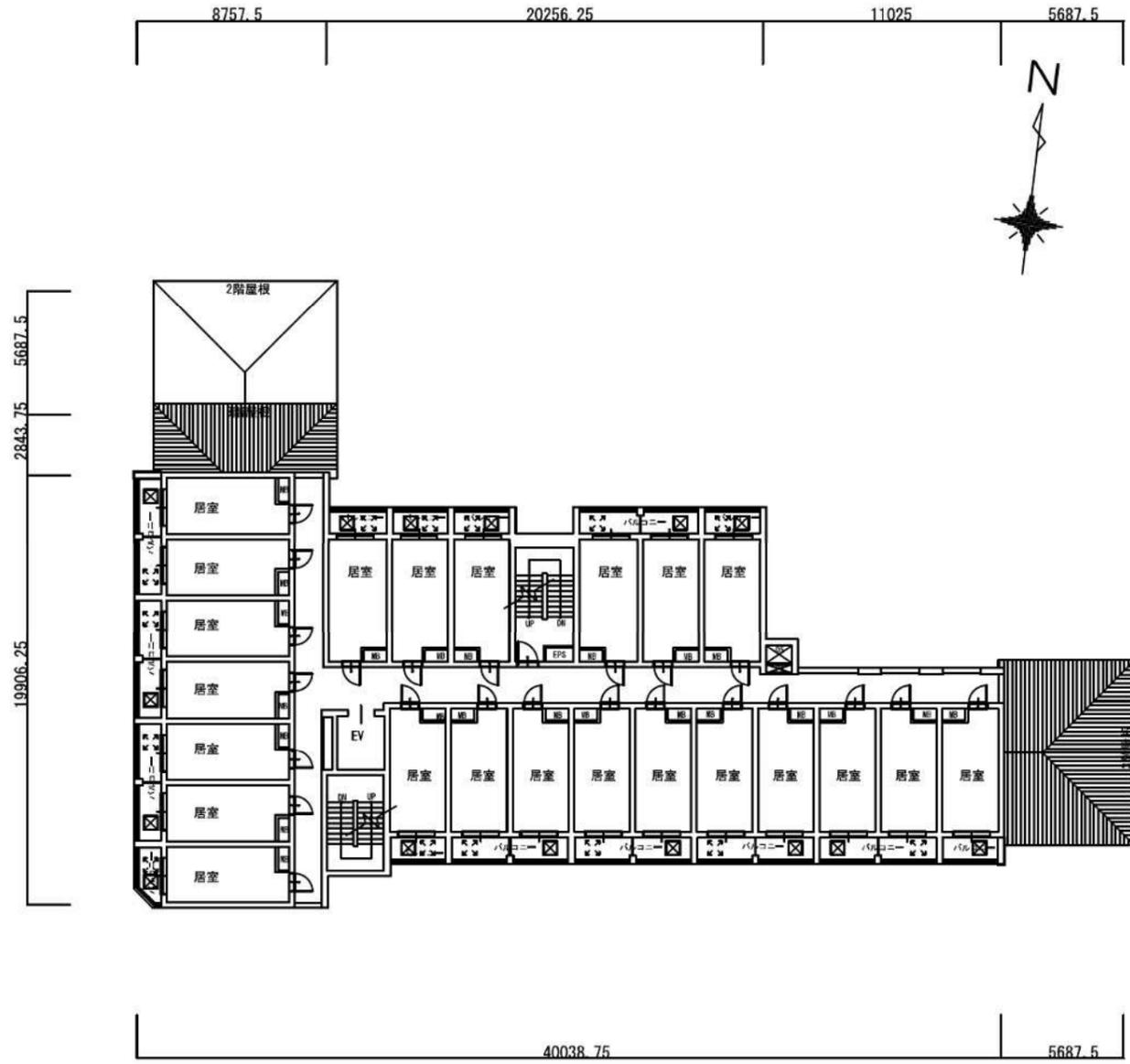


3階平面図

0 5 10
SCALE 1/300

* 「m」メートル表記以外の数字は「mm」ミリメートルです。
* 今後、行政協議等により、計画に若干の変更が生じる場合があります。

【各階平面図(2)】



0 5 10
SCALE 1/300

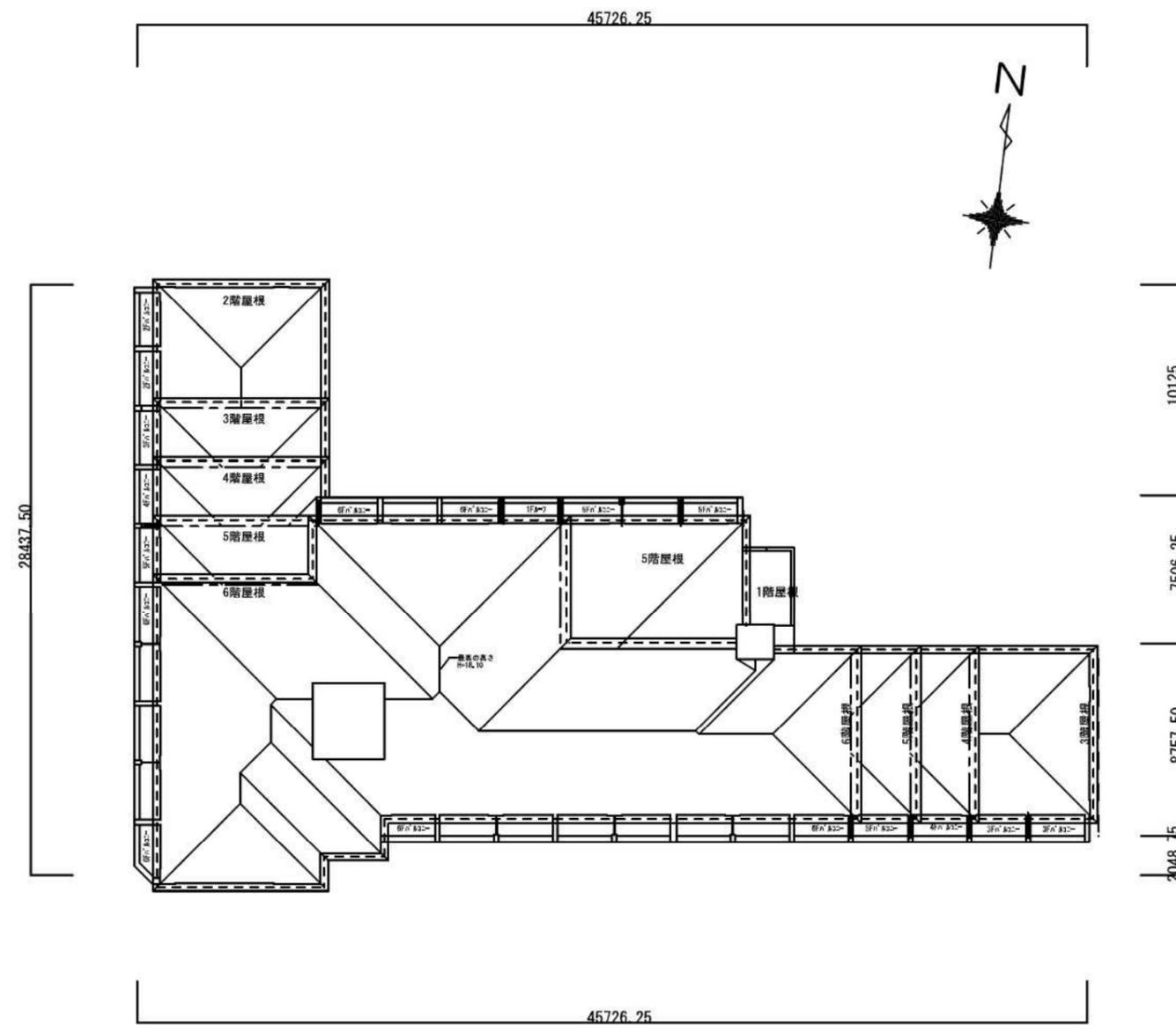
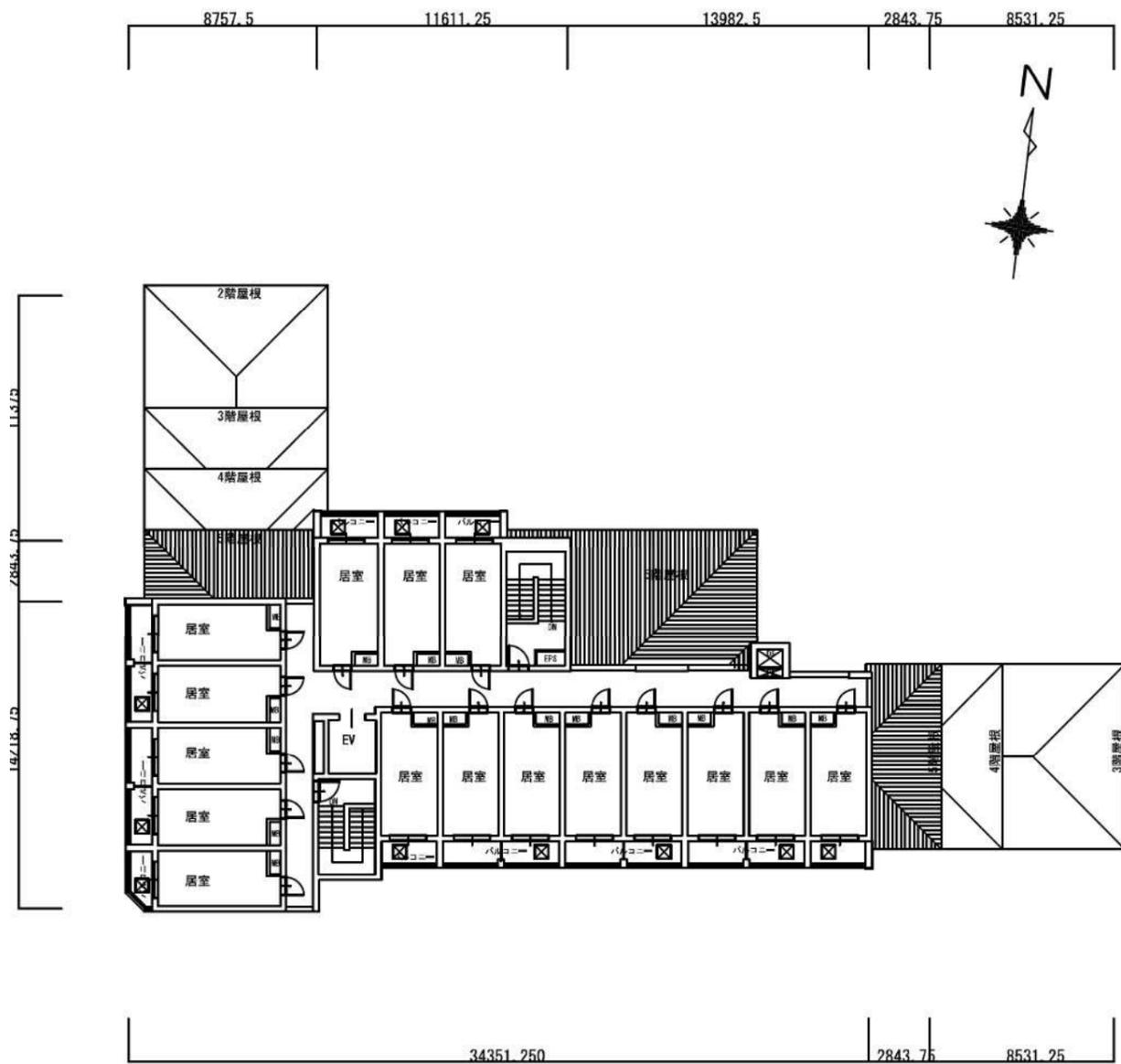
* 「m」メートル表記以外の数字は「mm」ミリメートルです。
* 今後、行政協議等により、計画に若干の変更が生じる場合があります。

(仮称) 川崎市多摩区三田四丁目計画

平面図(2)

A3_S:1/300

【各階平面図(3)】



0 5 10
SCALE 1/300

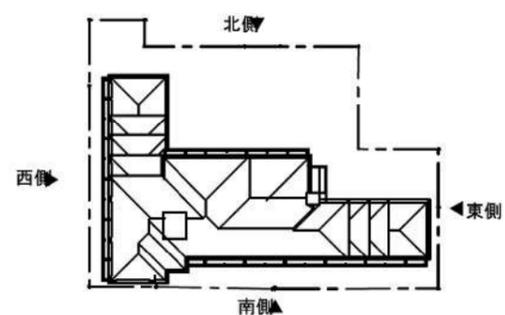
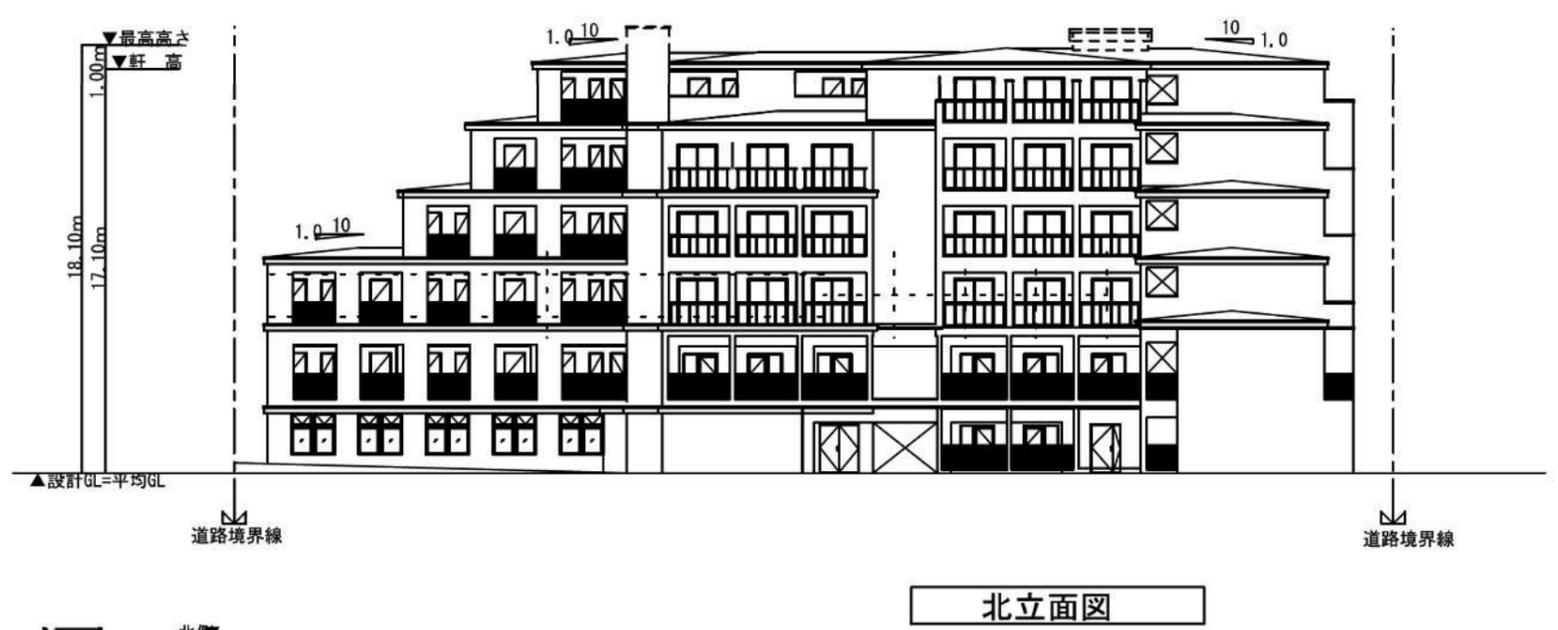
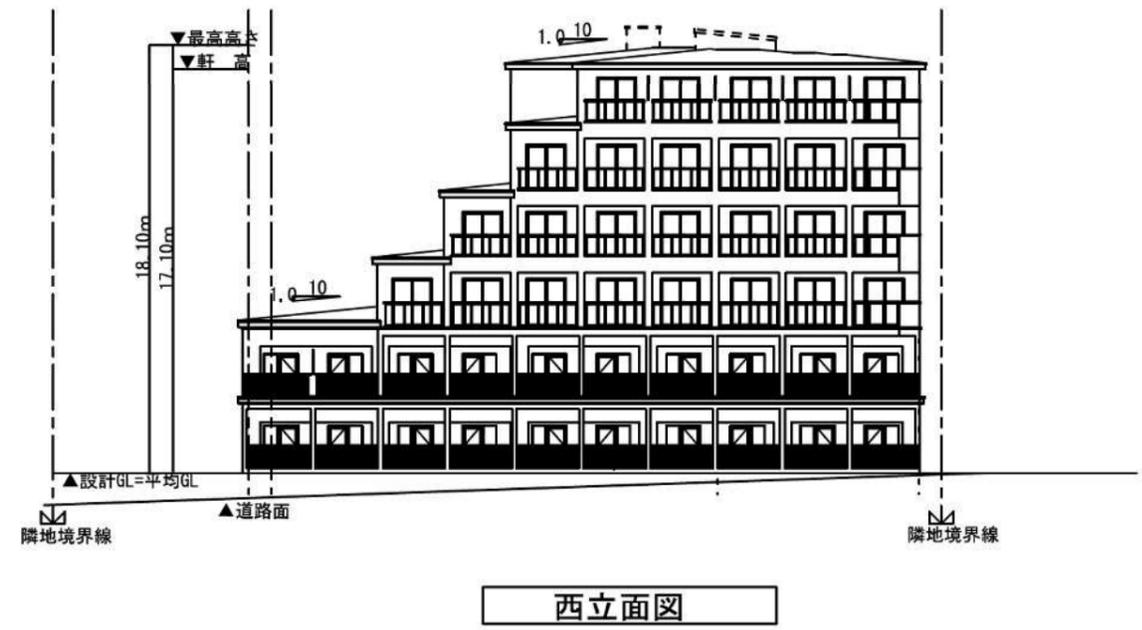
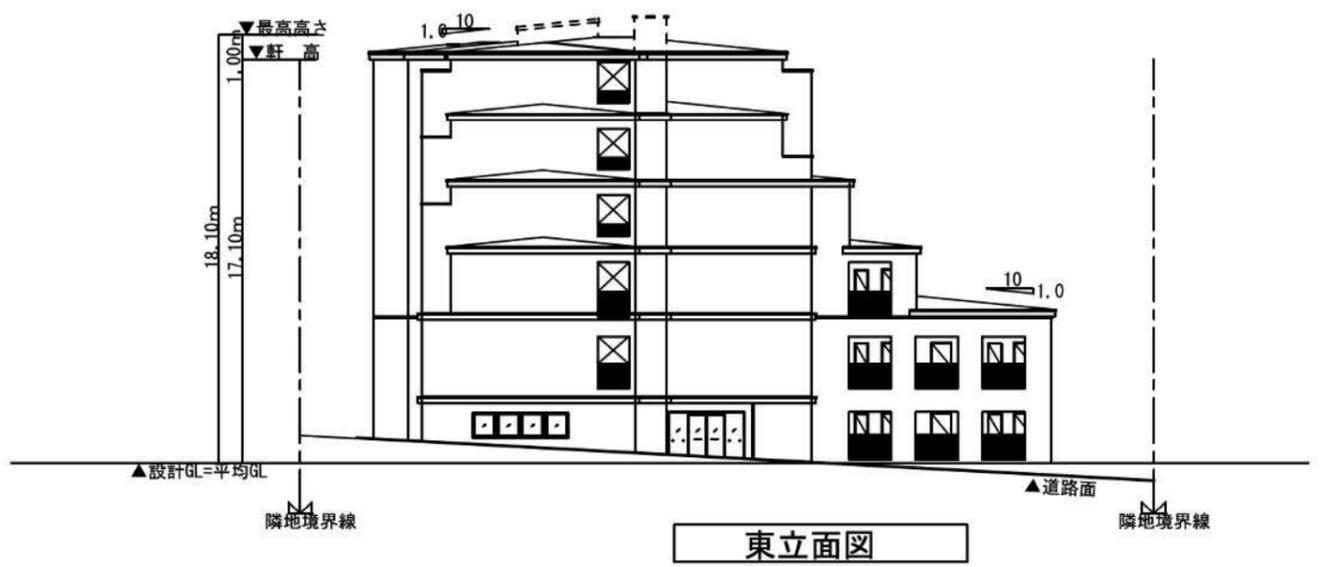
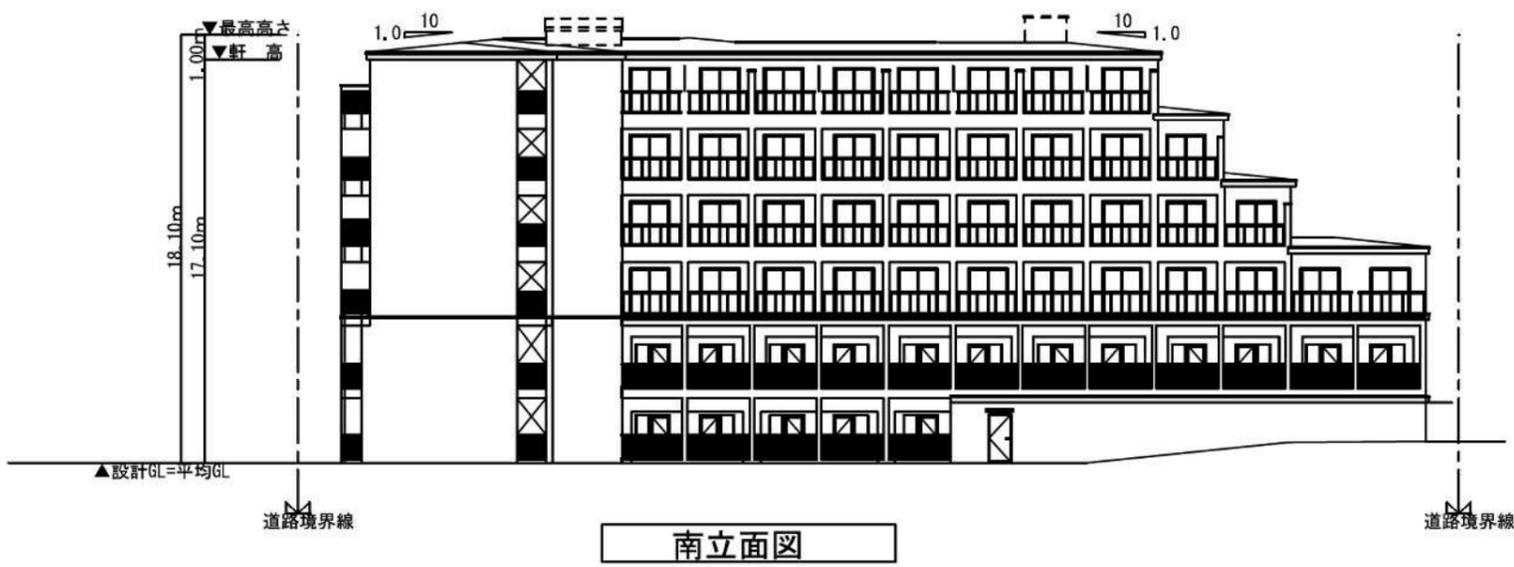
* 「m」メートル表記以外の数字は「mm」ミリメートルです。
 * 今後、行政協議等により、計画に若干の変更が生じる場合があります。

(仮称) 川崎市多摩区三田四丁目計画

平面図(3)

A3_S:1/300

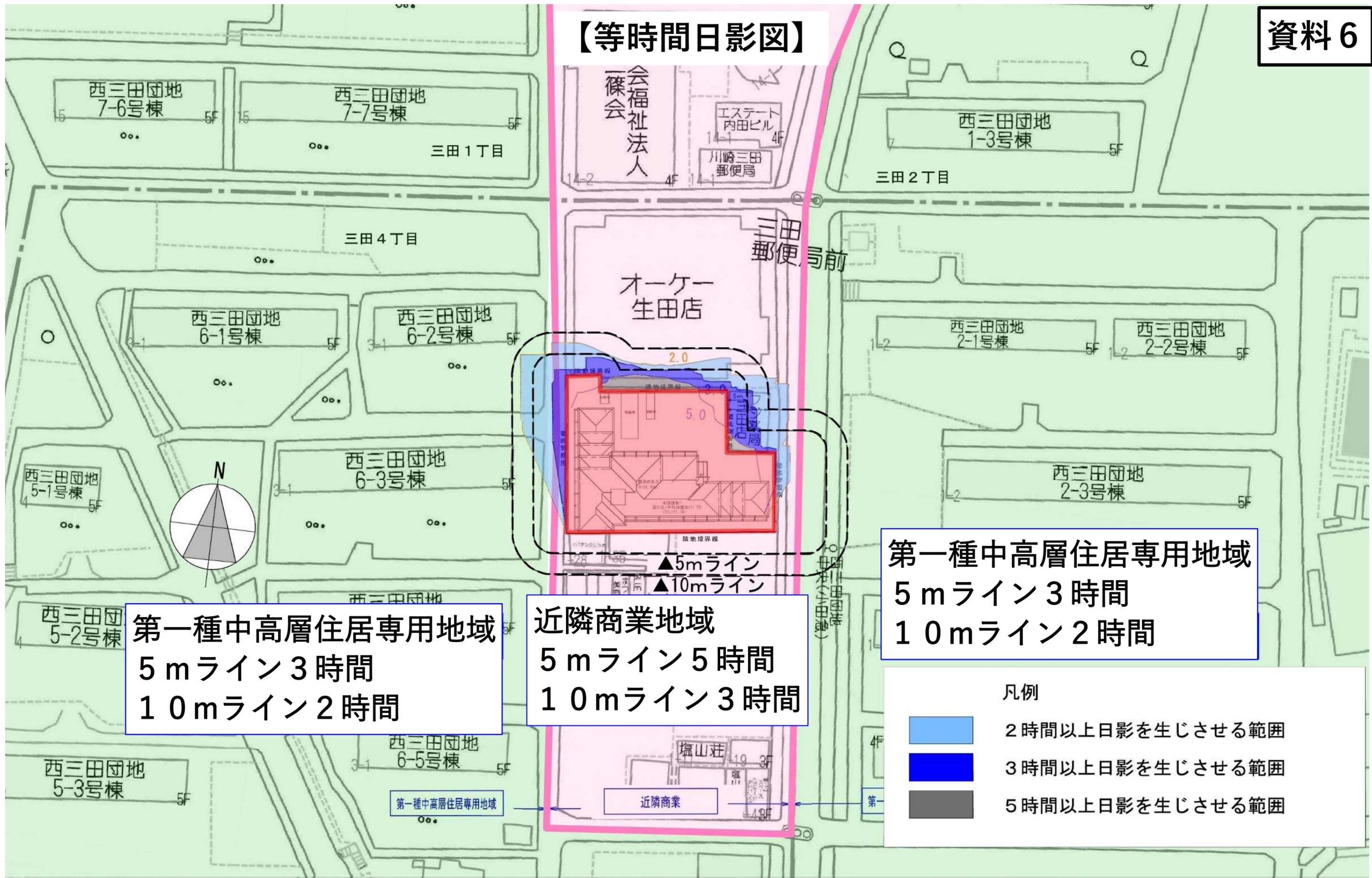
【立面図】



0 5 10
SCALE 1/300

- * 特記なき限り窓ガラスは透明。
- * バルコニー等に設ける手摺は、透過性あり。
- * 「m」メートル表記以外の数字は「mm」ミリメートルです。
- * 今後、行政協議等により、計画に若干の変更が生じる場合があります。

【等時間日影図】



第一種中高層住居専用地域
5 mライン 3 時間
1 0 mライン 2 時間

近隣商業地域
5 mライン 5 時間
1 0 mライン 3 時間

第一種中高層住居専用地域
5 mライン 3 時間
1 0 mライン 2 時間

凡例

	2 時間以上日影を生じさせる範囲
	3 時間以上日影を生じさせる範囲
	5 時間以上日影を生じさせる範囲

【請願に対する市の見解】

総合調整条例は、建築行為における計画の周知を、早い時期から近隣関係住民の皆様へ行い、住民の皆様と事業者との話し合いをする機会を設けることを目的とした手続きを規定しており、当事者同士である住民の皆様と事業者が意見交換を行いながら相互理解や協力を促進することを目指しております。

本市は、住民の皆様と事業者双方の権利を尊重する中立的な立場にあることから、対象事業計画における住民の皆様の見解に対する解決の手段は、住民と事業者の当事者同士の話し合いによる自主的な解決が基本と考えております。

	請願項目	東急不動産株式会社の回答	市の見解
1	法的手続きに限定せず、建設前から地域の住民と継続的に話し合う場を持つように、指導して下さるようお願いいたします。	➤ 誠意をもって対応させていただきます。	事業者が建築の確認申請を行うまでにしなければならない一連の総合調整条例の手続きは終了しておりますが、継続的な話し合いにつきましては、住民の皆様からの御要望がありましたら、今後も東急不動産株式会社に対し引き続き求めてまいります。
2	住民が50年以上利用してきた旧三田ショッピングセンターの通路機能を生活道路・通学路の危険性回避と生活利便性のために、確保できるように指導して下さるようお願いいたします。	➤ 敷地内に通路機能を設けた場合、管理責任が発生いたします。敷地所有者として皆様に安心・安全をお約束できる通路を提供させていただくことは困難かと考えておりますので、通路機能を設けることはお断りせざるを得ません。	東急不動産株式会社が所有する敷地に通路を設けることを強く指導することは出来ません。
3	建設予定地は人々が集まる地域の中心となってきた大切な場所です。一階に地域に開放された公共性の高い広場機能（通路機能を含む）、診療所等を確保し、入居者と住民の交流も含んだ地域の活性化に寄与するものとなるよう指導して下さるようお願いいたします。市が進めている「まちのひろば」にも合致すると思われま。	➤ 計画敷地内には学生、自転車や自動車、ごみ収集車の通行があり、敷地内における事故等が発生する可能性があります。その管理責任を負うことはいたしかねます。また、不特定多数の方の出入りを可能とした場合、敷地内セキュリティについても低下する恐れがあると思慮します。 ➤ 入居者と住民様との交流による地域の活性化には、御提案いただけましたら内容等を確認させていただき、可能であれば実現に向けて検討させていただきます。	東急不動産株式会社が計画する寄宿舎の利用の仕方について強く指導することはできませんが、地域の活性化に資する入居者と住民の交流などにつきましては、住民の皆様からの御要望を踏まえ、求めてまいります。
4	建築後も住環境の劣化（景観、日照、生活の不便さ、生活道路・通学路の危険性、騒音、ごみ問題など）へ確実に対処するように指導して下さるようお願いいたします。	➤ 計画建物につきましては、地球にやさしくあるべきだと考えグリーンな住まいを造ることを目標とし、構造や外壁部に木を使うことによる環境・景観に配慮した計画となっております。 ➤ 施設敷地内の見やすいところに、どなたでもご連絡出来ますようコールセンターの連絡先を掲示し、24時間体制で確実に対処できるようにしており、御迷惑をおかけすることのないよう、努めさせていただきます。	住民の皆様からの住環境における具体的な御要望がありましたら、御意見の内容に応じて、適切に対応するよう、東急不動産株式会社に伝えてまいります。