

平成26年8月22日

## まちづくり委員会資料

### 請願の審査

請願第79号 (仮称)レーベン平間新築工事に係わる川崎市の  
対応から「川崎市建築行為及び開発行為に関する  
総合調整条例」見直しを求める請願

### <添付資料>

- P1 案内図
- P2 計画概要・配置図・立面図
- P3～5 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経過

まちづくり局



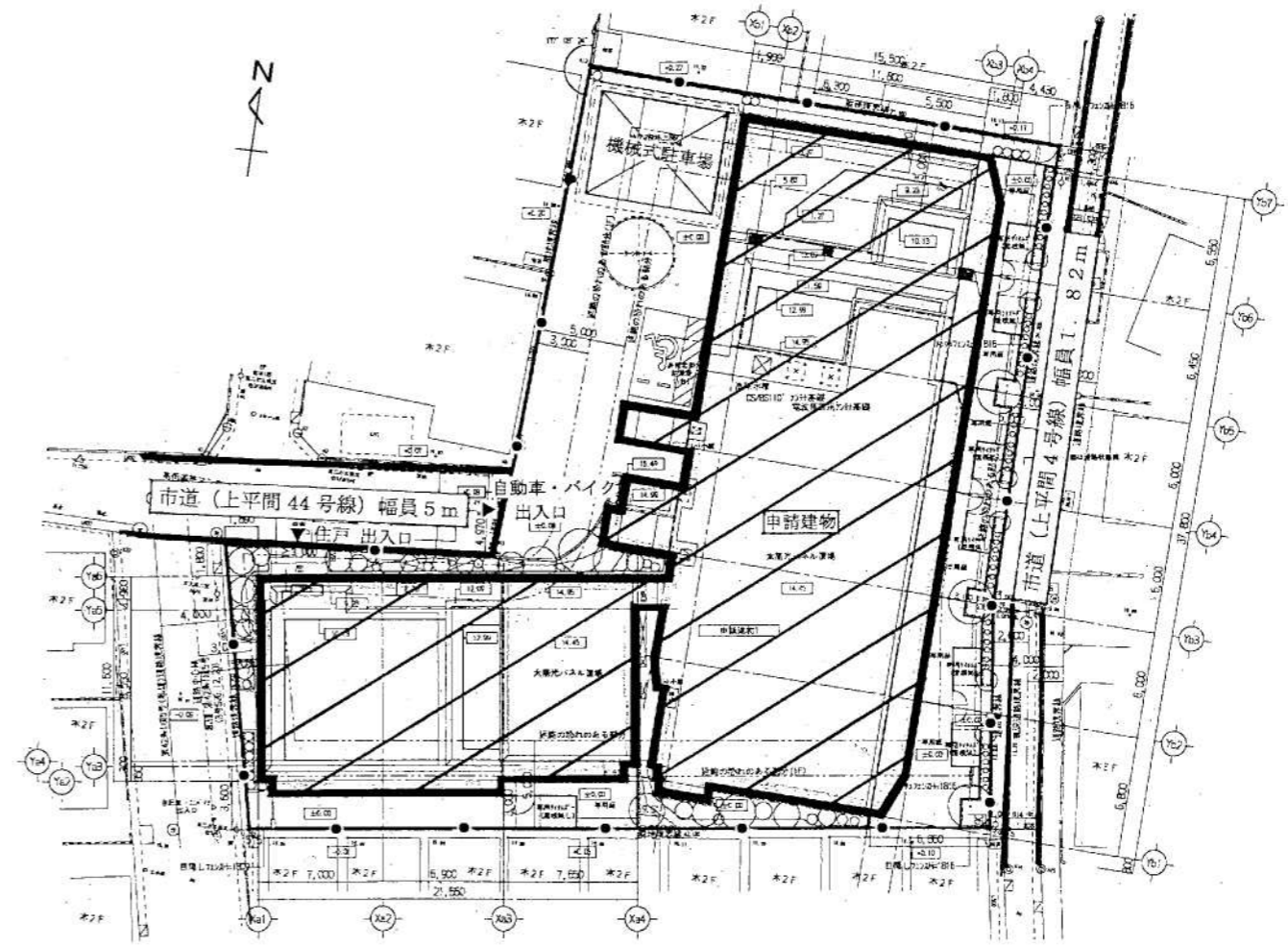
計画概要・配置図・立面図

建築計画の計画概要

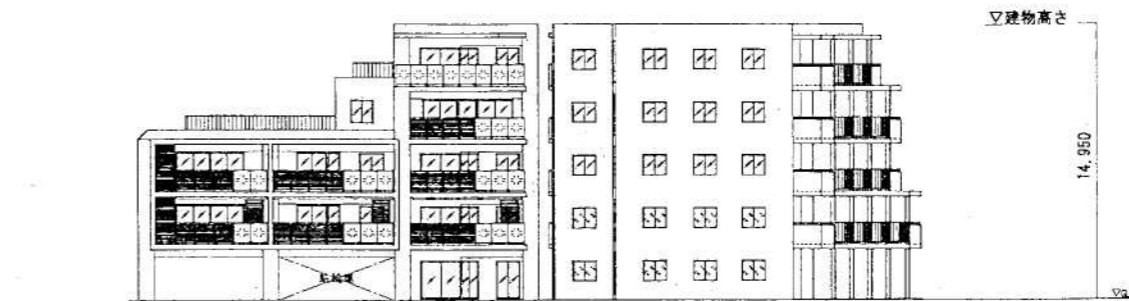
- 1 事業者 住所 東京都新宿区西新宿2-6-1  
氏名 株式会社タカラレーベン  
代表取締役社長 村山 義男
- 2 設計者 住所 横浜市中区野毛町2-59-4-203  
氏名 株式会社 設計集団宙組  
須賀田 昌彦
- 3 工事施工者 住所 東京都千代田区飯田橋2丁目9番3号  
氏名 小柳建設株式会社 東京支店  
支店長 小関 弘雄
- 4 事業計画の名称 (仮称) レーベン平間新築工事
- 5 建設地の地名・地番 川崎市中原区上平間字北村314-2、316
- 6 地域地区等

用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火指定	準防火地域
高度地区	第二種高度地区(最高高さ15m)
指定建ぺい率	60%
指定容積率	200%
日影規制	4h/2.5h・4m

- 7 建築物の用途 共同住宅(ファミリータイプ)
- 8 構造及び階数 鉄筋コンクリート造 地上5階
- 9 敷地面積 1,384.37㎡
- 10 建築面積 900.68㎡
- 11 延べ面積 3,031.42㎡
- 12 建築物の高さ 14.95m
- 13 計画戸数 35戸
- 14 駐車場 14台
- 15 予定工期 平成25年10月18日~平成26年10月末日

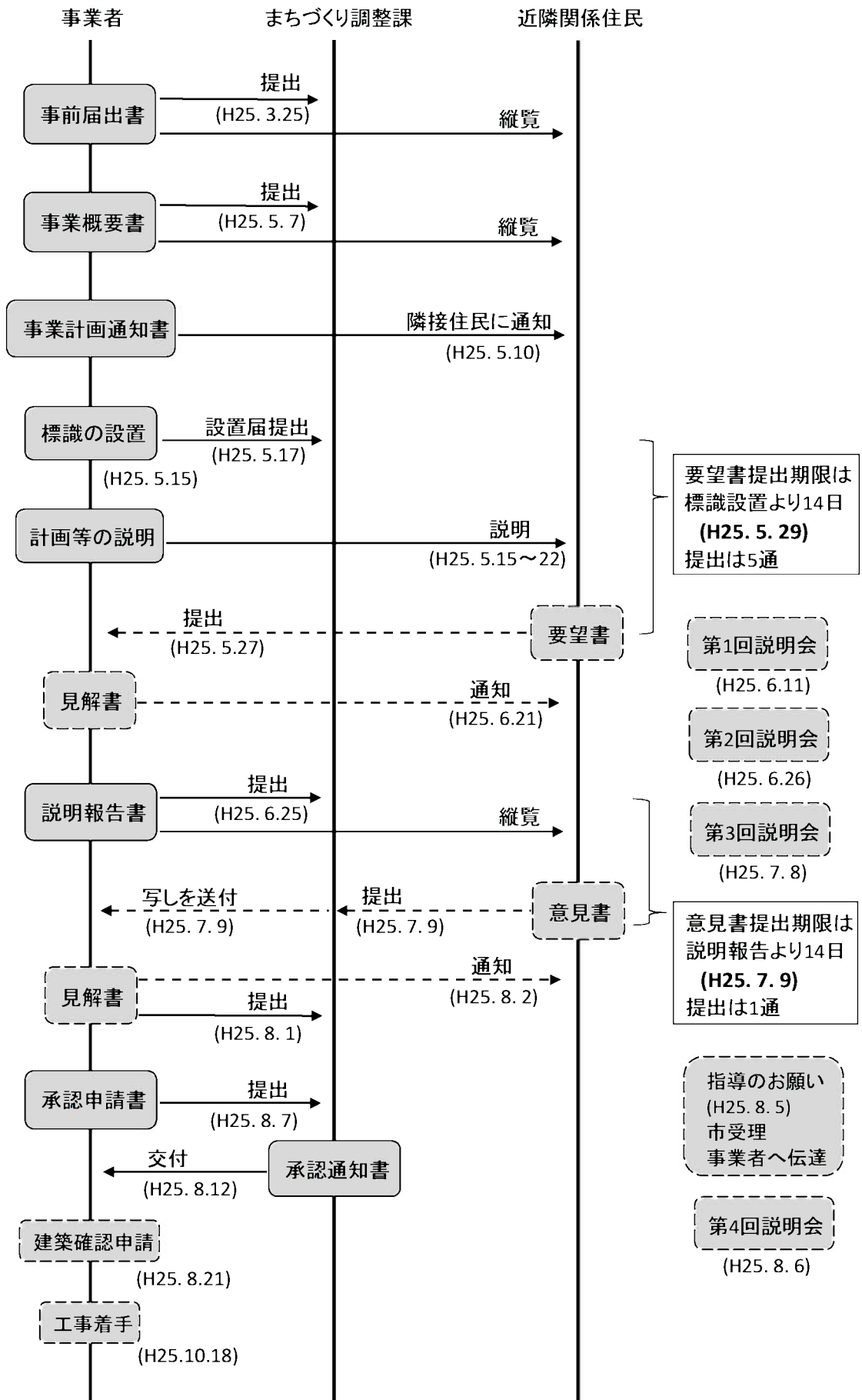


配置図



南立面図

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経過



# 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（抜粋）

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 この条例は、建築行為及び開発行為に関して総合的な調整を図るため、市、事業者及び市民の相互の理解及び協力を促進するための手続を定めるとともに、公園、緑地その他の公共施設の整備等について必要な事項を定め、もって良好な市街地の形成に資することを目的とする。

### （定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築行為 建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。)を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (2) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (3) 事業区域 建築行為に関し必要となる一団の土地の区域又は開発行為を行う土地の区域をいう。
- (4) 対象事業 面積が500平方メートル以上の事業区域において行われる建築行為又は開発行為をいう。
- (5) 対象事業者 対象事業を行う者をいう。
- (6) 対象事業区域 対象事業を行う事業区域をいう。
- (7) 公益施設用地 教育施設、社会福祉施設、消防施設等地域の住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の建設の用に供する土地をいう。
- (8) 隣接住民 次に掲げる者をいう。

ア 土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し若しくは占有する者(以下「土地所有者等」という。)で、その土地又は建築物の敷地(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に規定する敷地をいう。以下同じ。)の全部又は一部が対象事業区域の境界線からの水平距離で10メートル以内にあるもの

イ 土地又は建築物の敷地の全部又は一部が都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域及び住居系地域(同法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域(建築物の容積率(同条第3項第2号イに規定する容積率をいう。)が10分の20と定められた区域に限る。)及び準工業地域をいう。)内にある土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地の全部又は一部が中高層建築物(川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例(平成7年川崎市条例第48号)第2条第2項第3号に規定する中高層建築物で、対象事業に係るものをいう。以下同じ。)の敷地境界線からの水平距離で中高層建築物の高さ(建築基準法施行令第2条第1項第6号による高さをいう。以下同じ。)の2倍以内にあり、かつ、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において当該中高層建築物の日影が平均地盤面(当該中高層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をいう。)に及ぶ範囲内にあるもの

- (9) 周辺住民 次に掲げる者をいう。ただし、隣接住民を除く。

ア 土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地の全部又は一部が対象事業区域の境界線からの水平距離で20メートル以内にあるもの

イ 土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地の全部又は一部が中高層建築物の敷地境界線からの水平距離で中高層建築物の高さの2倍以内にあるもの

ウ 土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地が、規則で定める道路に接するもの

(10) 近隣関係住民 隣接住民及び周辺住民をいう。

第3条 (略)

(市の責務)

第4条 市は、対象事業の実施に関する総合的な調整に努めるとともに、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われ、及びこの条例の目的が達成されるよう、必要な措置を講じなければならない。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、この条例の目的を達成するため、対象事業の計画を立案する段階から近隣関係住民の日常生活に及ぼす影響に十分配慮するとともに、自らの責任と負担において必要な措置を講じ、この条例に定める手続を適切かつ円滑に行わなければならない。

(市民の責務)

第6条 市民は、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう手続の実施に協力しなければならない。

第7条～第9条 (略)

第3章 対象事業に係る手続

第1節 事前届出等

(事前届出書の提出等)

第10条 対象事業者は、対象事業の計画を策定しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面(以下「事前届出書」という。)を、市長に提出しなければならない。

(1) 対象事業者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

(2) 対象事業の名称及び内容

(3) 対象事業区域の位置及び面積

(4) その他規則で定める事項

2 市長は、事前届出書の提出があったときは、対象事業者に対し、公益施設用地、公園、緑地等計画に関する事項について、必要な指導及び助言をすることができる。

3 対象事業者は、対象事業の計画の策定に当たっては、前項の指導及び助言の内容に配慮するよう努めなければならない。

第11条 (略)

第2節 近隣関係住民への周知等

(事業概要書の提出)

第12条 対象事業者は、次条第1項に規定する標識を設置しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、対象事業の概要を記載した書面(以下「事業概要書」という。)に、第10条第2項の指導及び助言の内容についての配慮に関する事項を記載した書面その他の規則で定める図書を添付して、市長に提出しなければならない。

(標識の設置等)

第13条 対象事業者は、対象事業を行おうとするときは、あらかじめ、規則

で定めるところにより、対象事業の概要について隣接住民に通知するとともに、対象事業区域内の見やすい場所に対象事業の概要を記載した標識（以下本則において「標識」という。）を設置しなければならない。

- 2 対象事業者は、前項の規定による通知及び標識の設置をしたときは、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。
- 3 対象事業者は、標識を第26条又は第29条の規定による届出を行う日まで設置しておかななければならない。

（計画等の説明）

第14条 対象事業者は、標識を設置した日（以下「標識設置日」という。）以後、速やかに、対象事業に係る計画、工事の概要その他の規則で定める事項について、説明会の開催、書面の提供その他適切な方法により、隣接住民に説明しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認める場合については、この限りでない。

- 2 対象事業者は、標識設置日以後、周辺住民から説明を求められた場合は、速やかに、対象事業に係る計画、工事の概要その他の規則で定める事項について、説明会の開催、書面の提供その他適切な方法により、当該周辺住民に説明しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認める場合については、この限りでない。
- 3 対象事業者は、前2項の規定による説明について、隣接住民又は周辺住民から要望があった場合は、説明会を開催するよう努めるものとする。

（要望書の提出）

第15条 近隣関係住民は、対象事業の計画及び実施に関する要望を記載した書面（以下「要望書」という。）を、標識設置日の翌日から起算して、対象事業区域の面積が0.3ヘクタール未満の対象事業にあつては14日以内に、それ以外の対象事業にあつては21日以内に、対象事業者に提出することができる。

（見解の通知）

第16条 対象事業者は、近隣関係住民から要望書の提出があつたときは、当該要望書の内容に対する見解を、書面により当該要望書を提出した者に通知しなければならない。

（説明報告書の提出等）

第17条 対象事業者は、第15条に規定する期間が経過した後、第14条第1項の規定による説明の内容、第15条に規定する要望の概要、前条の規定により通知した見解その他規則で定める事項を記載した書面（以下「説明報告書」という。）を市長に提出しなければならない。

- 2 対象事業者は、前項の規定により説明報告書を提出したときは、速やかに、説明報告書を提出した日（以下「説明報告書提出日」という。）を標識に記載しなければならない。
- 3 市長は、必要があると認めるときは、第14条第2項の規定により行った説明の内容について、対象事業者に報告を求めることができる。

（意見書の提出等）

第18条 近隣関係住民は、説明報告書提出日の翌日から起算して14日以内に、説明報告書の内容についての意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を市長に提出することができる。

- 2 市長は、意見書の提出を受けたときは、当該意見書の写しを対象事業者に送付するものとする。この場合において、市長は、対象事業者に対し、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう必要な指導及び助言をすることができる。

- 3 対象事業者は、前項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書の内容についての見解を、書面により、市長に提出するとともに、当該意見書を提出した者に通知しなければならない。

第18条～第19条 (略)

第4章 対象事業の承認等

(承認)

第20条 対象事業者は、対象事業を行おうとするときは、市長の承認を受けなければならない。この場合において、対象事業が次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に掲げる日までに承認を受けるよう努めなければならない。

- (1) 建築行為 建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は同法第18条第2項に規定する計画の通知を行う日
- (2) 都市計画法第29条第1項に規定する許可を要する開発行為 当該許可の申請を行う日
- (3) 都市計画法第29条第1項に規定する許可を要しない開発行為で規則で定めるもの 規則で定める日

(承認申請の手続)

第21条 前条の承認を受けようとする対象事業者は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を市長に提出しなければならない。

- (1) 対象事業者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- (2) 対象事業の名称及び内容
- (3) 対象事業区域の位置及び面積
- (4) その他規則で定める事項

(承認の基準)

第22条 市長は、前条の規定による承認の申請があった場合において、当該申請に係る対象事業について、第10条及び第12条から第18条まで(第3条第2項に規定する対象事業にあっては、第10条から第13条まで)に定める手続並びに第19条第1項の協議が終了したと認めるときは、当該対象事業を承認しなければならない。

(承認の通知等)

第23条 市長は、第20条の承認をしたときは、その旨を対象事業者に通知するものとする。

- 2 対象事業者は、第20条の承認を受けた日を標識に記載するとともに、承認を受けた対象事業の内容に従い、標識の記載事項について必要な修正をしなければならない。

第24条～第26条 (略)

第5章 対象事業の実施等

(工事の着手の制限)

第27条 対象事業者及び対象事業に係る工事の請負人(請負工事の下請人を含む。次条を除き、以下同じ。)は、対象事業者が第20条の承認を受けた日以後でなければ、対象事業に係る工事に着手してはならない。

- 2 対象事業者及び対象事業に係る工事の請負人は、対象事業者が対象事業の変更(第24条第1項ただし書に規定する軽微な変更を除く。)について同項の承認を受けた日以後でなければ、当該変更に係る工事に着手してはならない。

(工事に関する協定)

第28条 対象事業者及び対象事業に係る工事の請負人並びに近隣関係住民は、



工事中の紛争を予防し、安全で円滑な工事を行うため、対象事業に係る工事について、協定を締結するよう努めるものとする。

第29条～第30条 （略）

#### 第6章 雑則

（台帳の作成及び縦覧）

第31条 市長は、事前届出書、事業概要書及び説明報告書に基づき台帳を作成し、規則で定めるところにより、当該台帳を一般の縦覧に供するものとする。

第32条～第36条 （略）