

平成26年11月14日

## まちづくり委員会資料

### 陳情の審査

陳情第179号 「(仮称)登戸マンション 新築工事の計画」の  
計画見直しに関する陳情

#### <添付資料>

- P 1 建築計画の計画概要
- P 2 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  
関する条例手続き等の経過
- P 3 案内図
- P 4 配置図・1階平面図
- P 5 2～6階・R階平面図
- P 6～7 立面図
- P 8 断面図
- P 9 日影図
- P10 参考資料(中高層条例及び総合調整条例の制度の概要)
- P11 参考資料(工事協定書(例))

まちづくり局

「(仮称) 登戸マンション新築工事」

建築計画の計画概要

- 1 事業者 住所 東京都渋谷区神泉町 10 番 10 号  
氏名 株式会社 日本ワークス  
代表取締役 鎌田 勇人
- 2 設計者 住所 東京都新宿区西新宿 4 丁目 32 番 11 号  
氏名 株式会社 デザイン・リーグ 一級建築士事務所  
代表取締役 矢吹 良一
- 3 工事施工者 住所 東京都千代田区五番町 6 番地 2  
氏名 ライト工業株式会社  
執行役員建築事業本部長 太田 達
- 4 事業計画の名称 (仮称) 登戸マンション新築工事
- 5 建設地の地名・地番 川崎市多摩区登戸字辛耕地 3259 番地
- 6 地域地区等

|        |                  |
|--------|------------------|
| 用途地域   | 第一種住居地域          |
| 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   | 4h/2.5h・4m       |

- 7 建築物の用途 共同住宅(ワンルーム)
- 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 367.99m<sup>2</sup>
- 10 建築面積 186.30m<sup>2</sup>
- 11 延べ面積 964.46m<sup>2</sup> (容積対象面積732.97m<sup>2</sup>)
- 12 建築物の高さ 17.81m
- 13 住戸数 32戸
- 14 予定工期 平成26年9月24日～平成27年7月31日

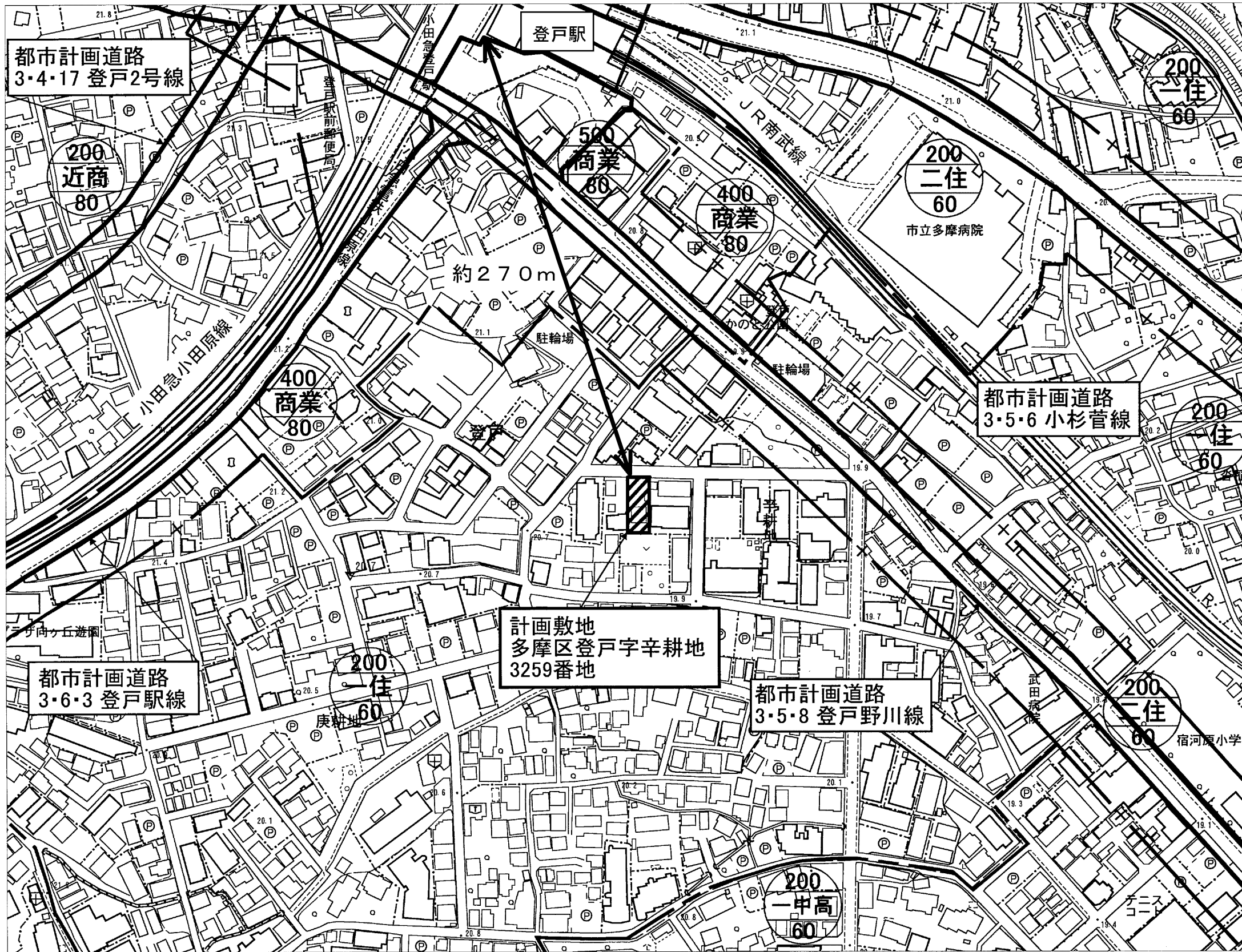
## 登戸マンション新築工事

「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」の手続き等の経過

| 年 月 日     | 手 続 き 等 の 経 過         |
|-----------|-----------------------|
| 平成 26 年   |                       |
| 4 月 1 1 日 | 事業者が標識を設置             |
| 4 月 1 2 日 | 事業者が個別説明を行う（23日まで）    |
| 4 月 1 4 日 | 事業者からの標識設置届 受理        |
| 4 月 2 5 日 | 事業者からの近隣関係住民説明等報告書 受理 |
| 5 月 1 6 日 | 事業者へ審査終了通知書を通知        |

審査終了通知書の通知後の経過

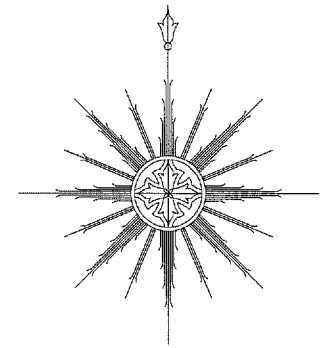
|             |                      |
|-------------|----------------------|
| 6 月 2 0 日   | 指定確認検査機関による建築確認済証の交付 |
| 6 月 2 7 日   | 事業者による第1回説明会         |
| 9 月 1 9 日   | 事業者による第2回説明会         |
| 9 月 2 4 日   | 工事着手                 |
| 9 月 2 6 日   | 事業者による第3回説明会         |
| 1 0 月 1 8 日 | 事業者による第4回説明会         |
| 1 1 月 7 日   | 事業者による第5回説明会         |



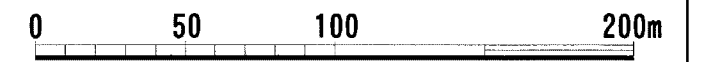
陳情 第179号

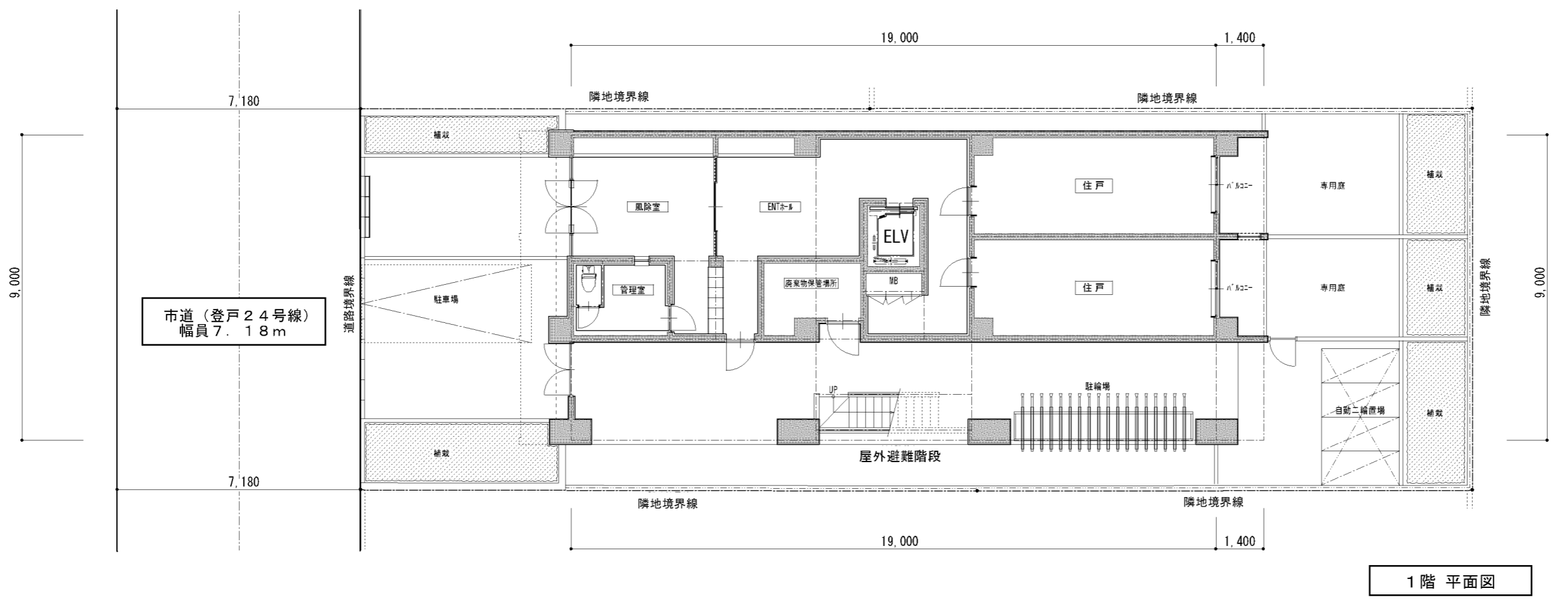
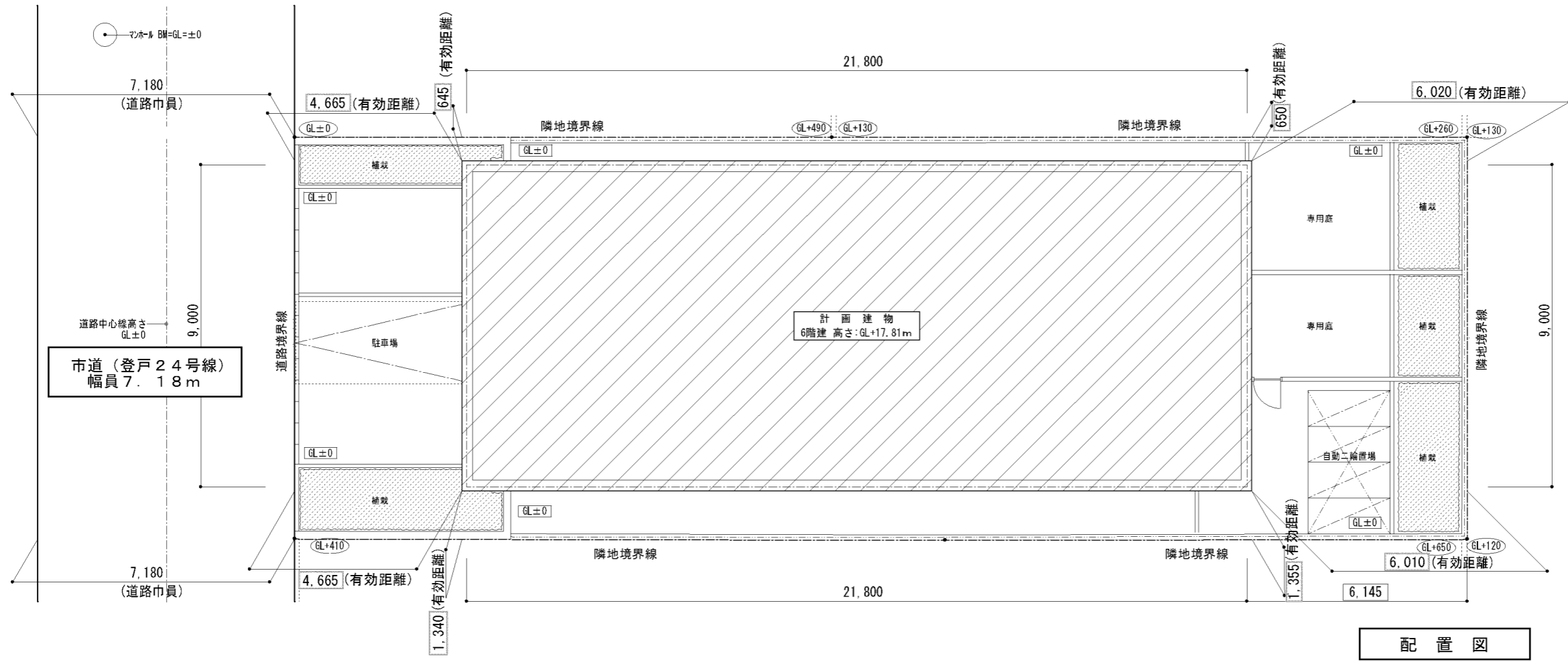
「(仮称)登戸マンション  
新築工事の計画」の  
計画見直しに関する陳情

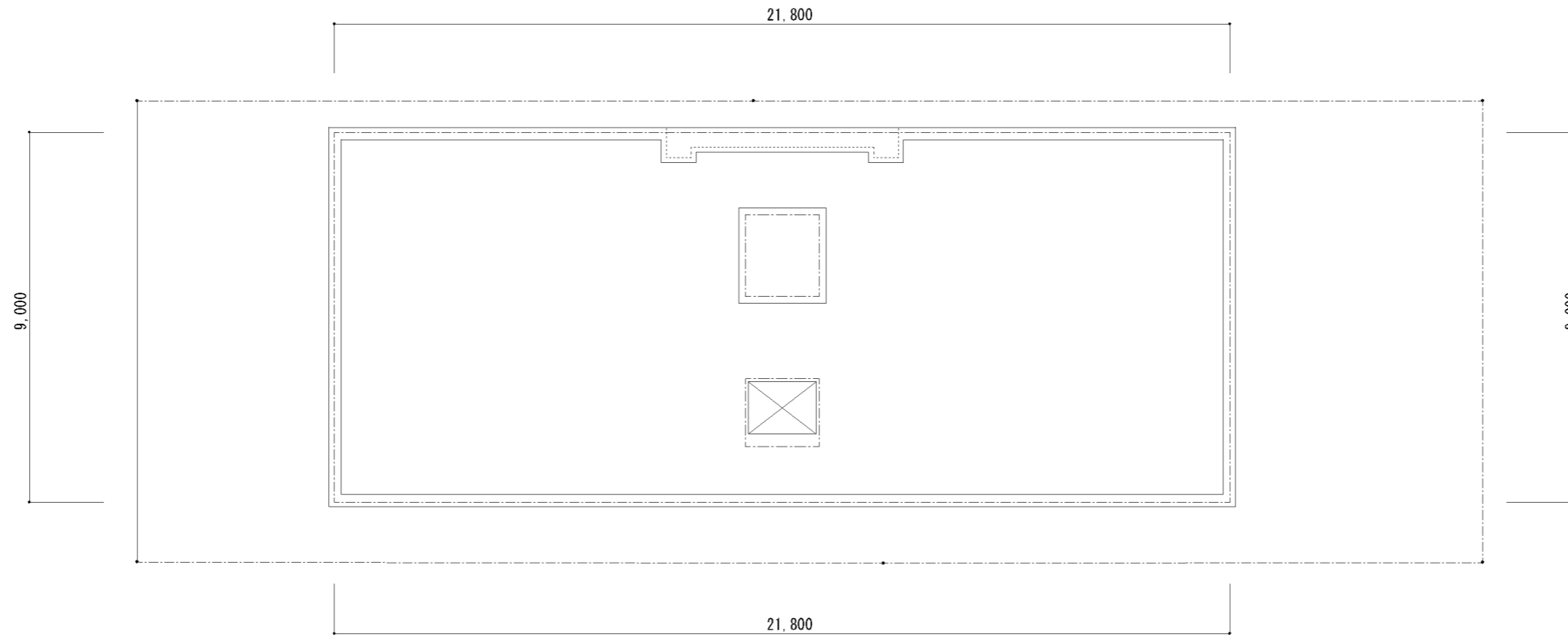
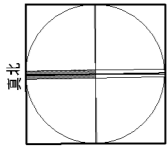
## 案内図



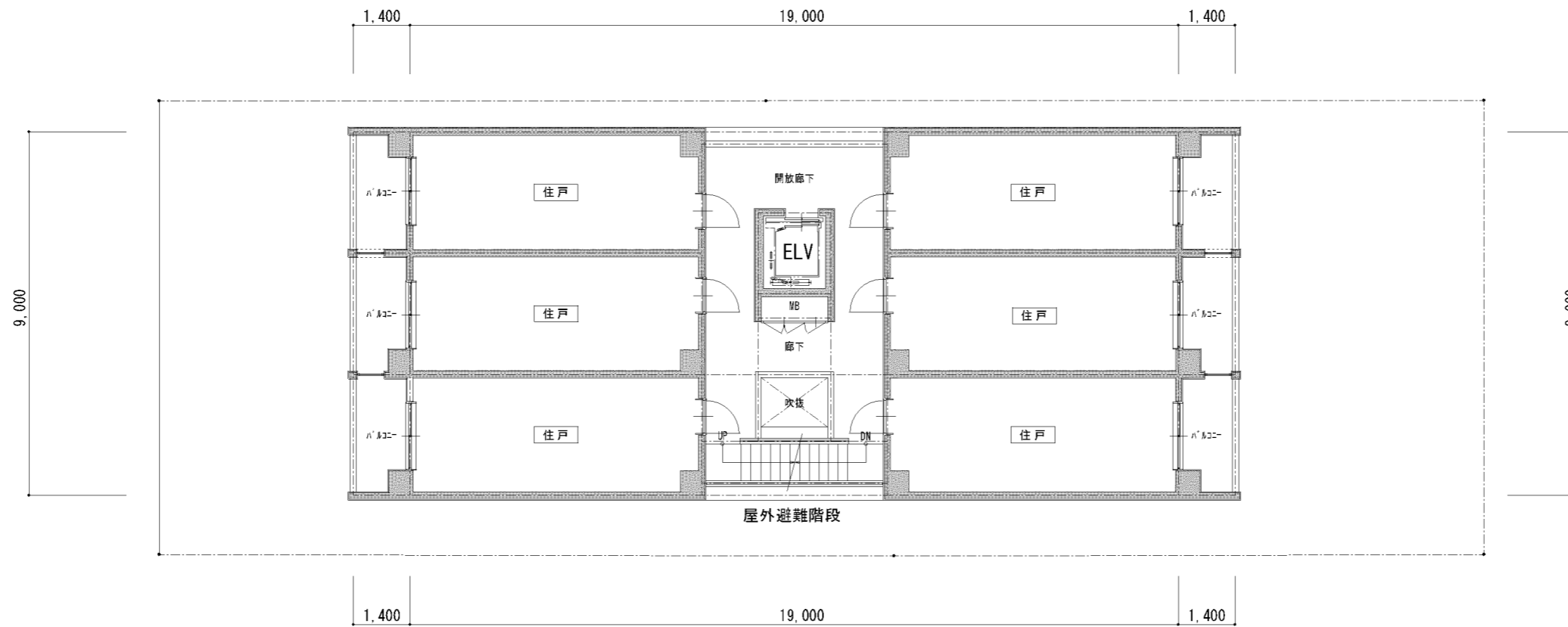
S=1:2,500







R階 平面図



2～6階 平面図

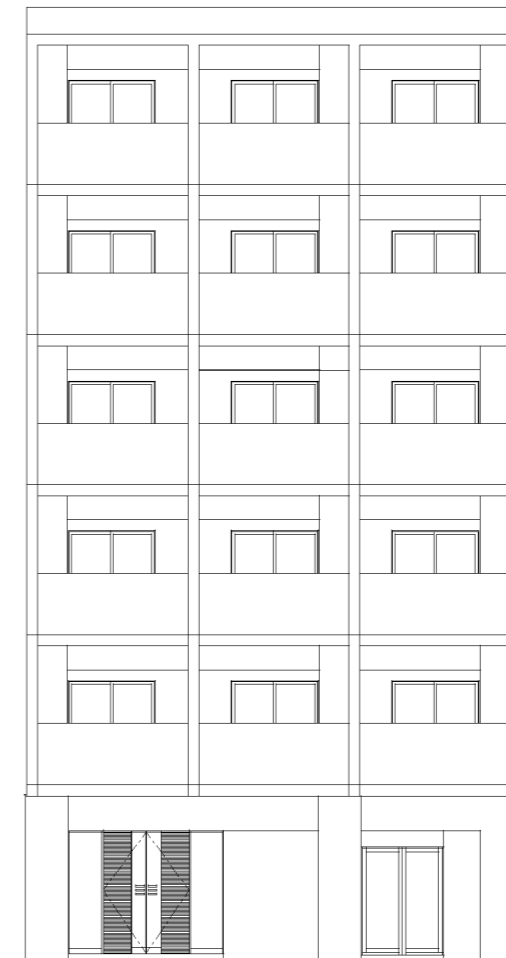
▼ 最高高さ GL+17.810

17.810



▲ 設計GL=GL±0

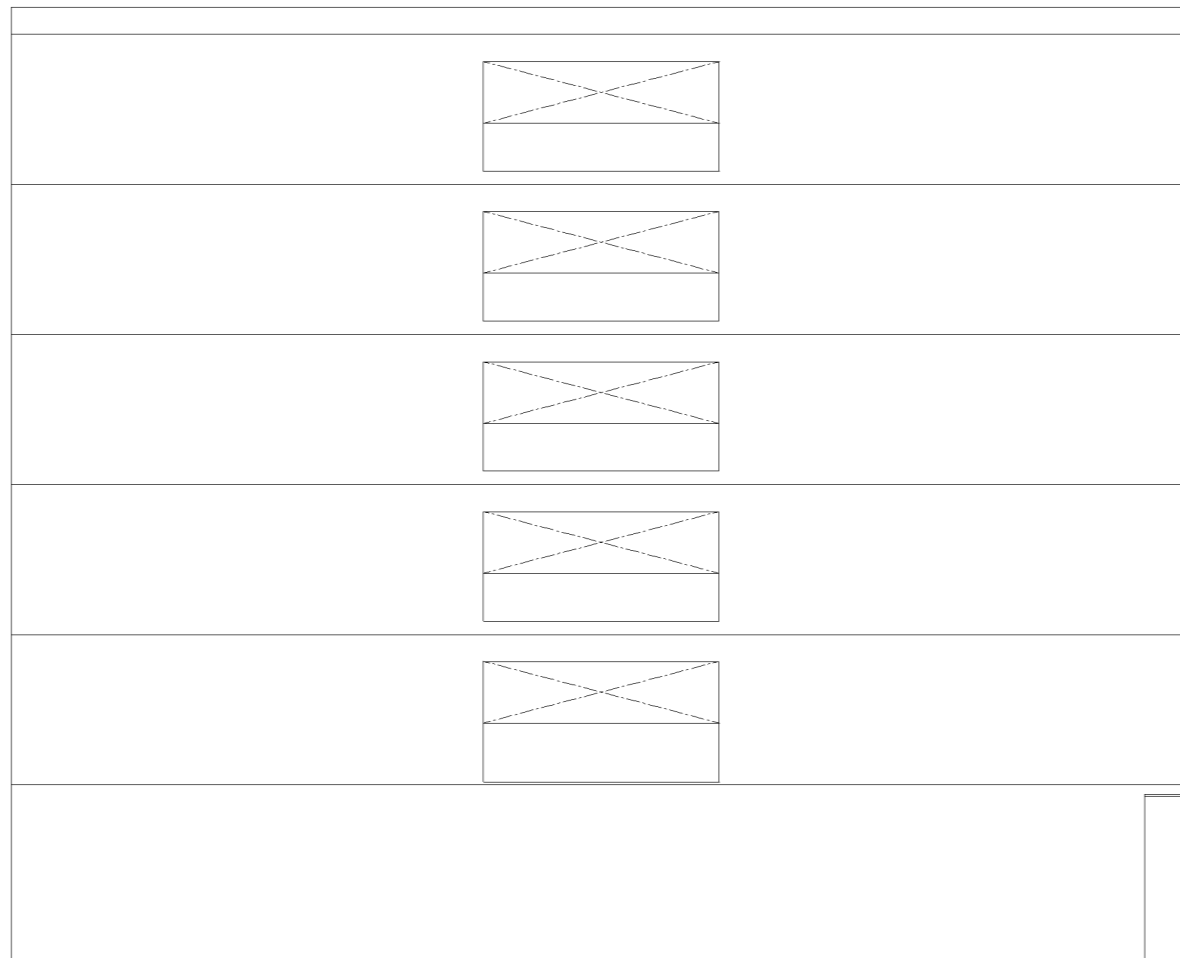
西側 立面図



北側 立面図

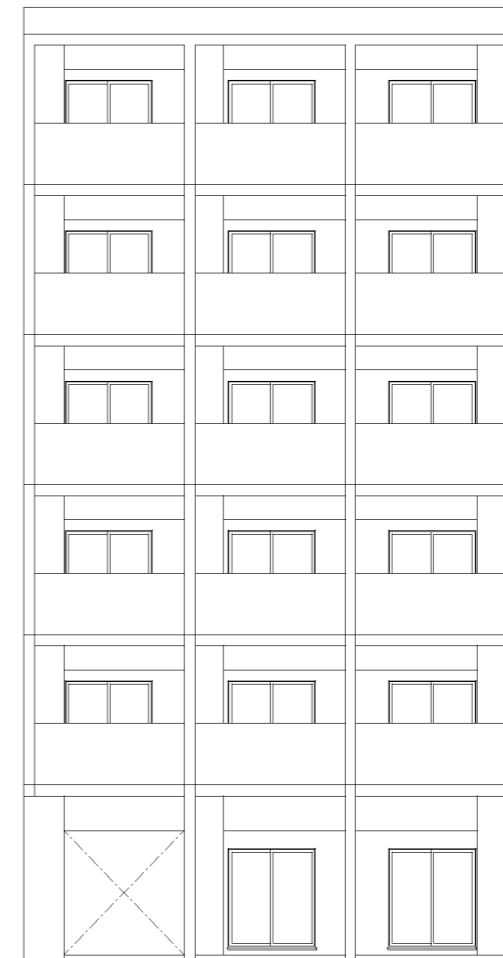
▼ 最高高さ GL+17.810

17.810



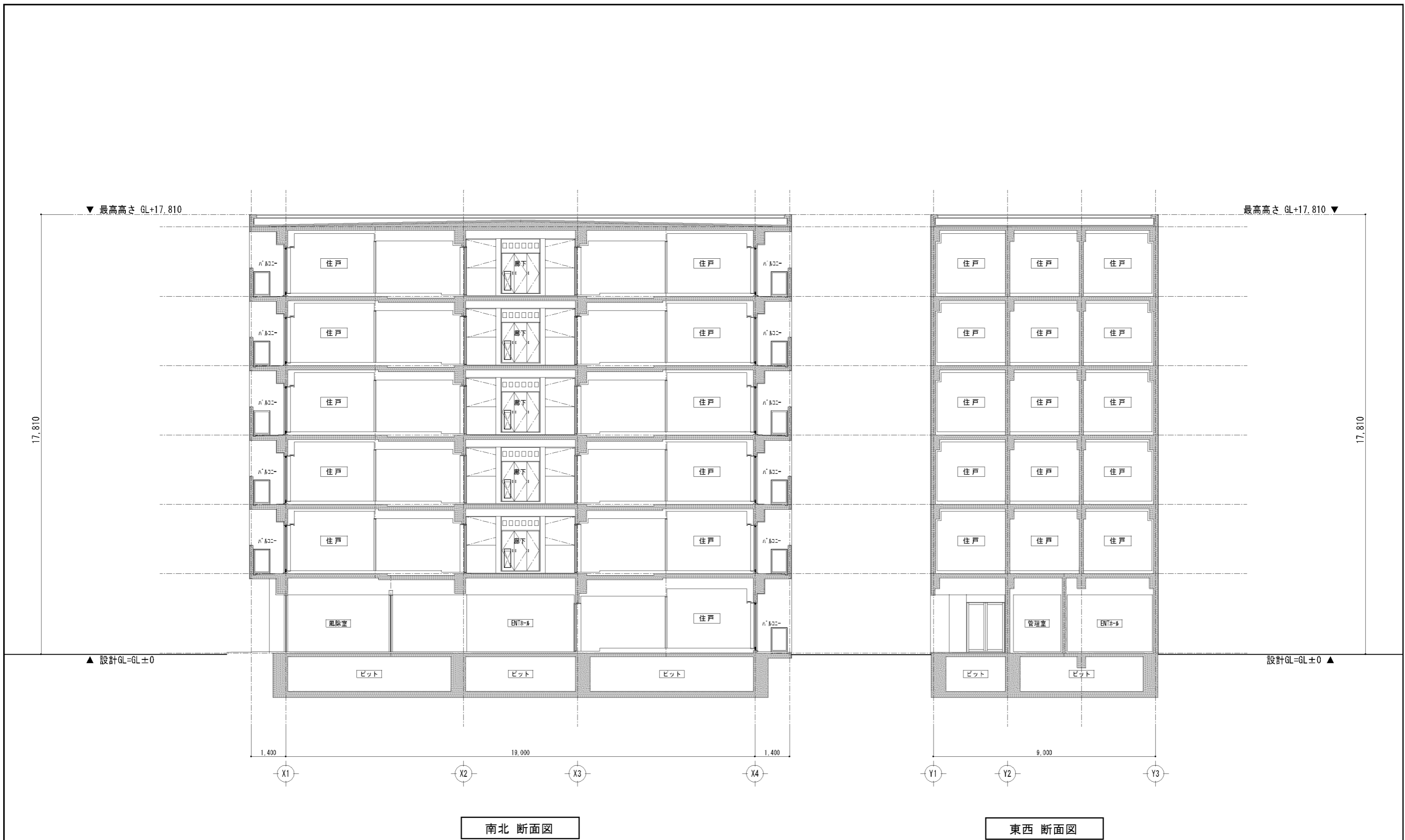
▲ 設計GL=GL±0

東側 立面図



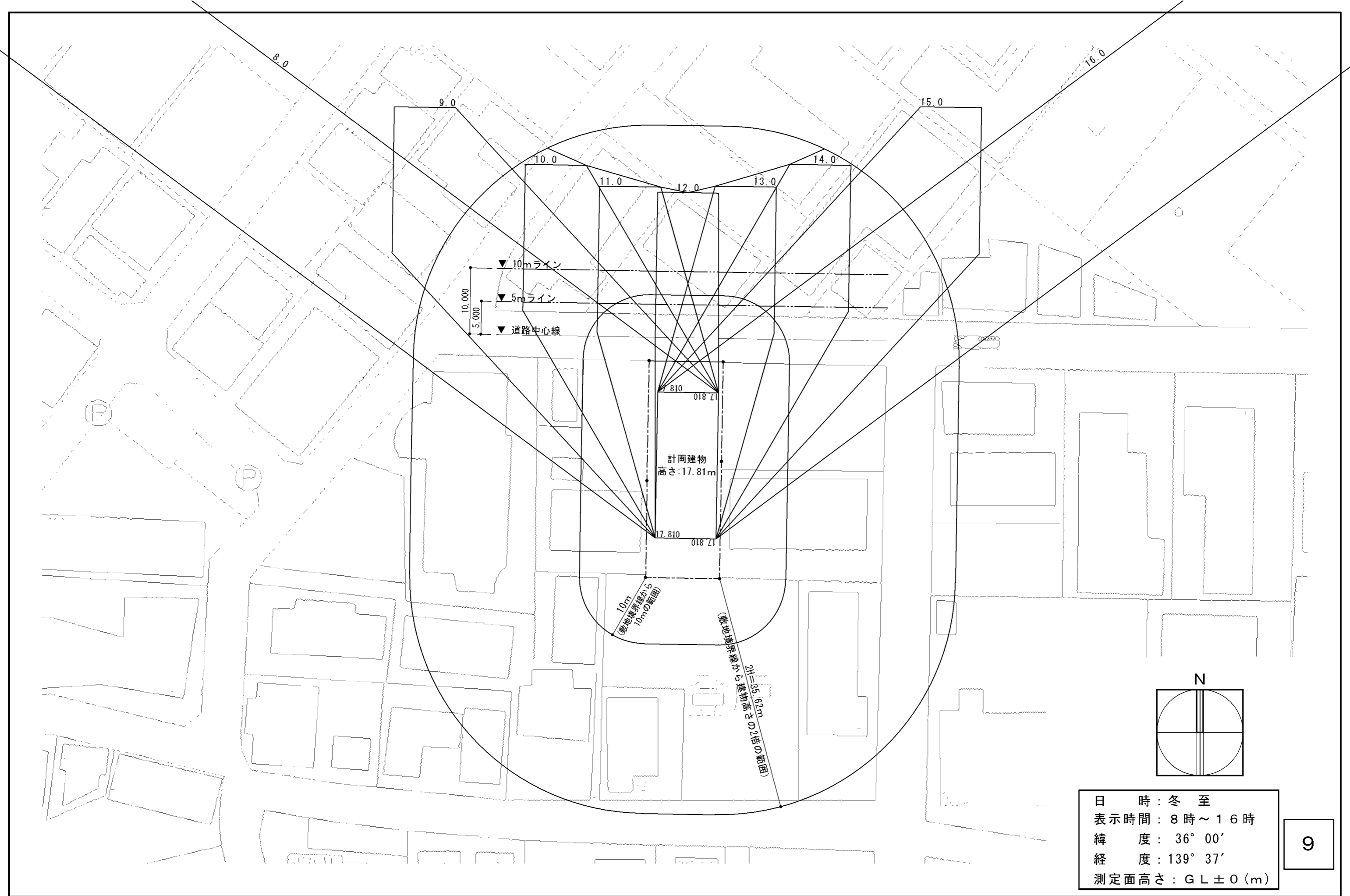
南側 立面図





|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

|      |     |
|------|-----|
| 図面名称 | 断面図 |
|      |     |



日 時 : 冬 至  
表示時間 : 8 時 ~ 1 6 時  
緯 度 : 36° 00'  
経 度 : 139° 37'  
測定面高さ : G L ± 0 (m)

9

(仮称)登戸マンション 新築工事

図面名称

日 影 図

中高層条例及び総合調整条例の制度の概要

参考資料

|           | 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  |     |       | 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例   |     |       |
|-----------|---|-----|-------|---|-----|-------|
| 目的        | この条例は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開並びに中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、その紛争の調整等を図り、もって良好な近隣関係を保持し、併せて地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的とする。 |     |       | 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。 |     |       |
| 対象        | 建築物の高さが10m（非住居系地域で15m）を超える中高層建築物  |     |       | 事業区域の面積が500㎡以上の建築行為及び開発行為   |     |       |
| 手続<br>フロー | 市   | 事業者 | 近隣住民等 | 市   | 事業者 | 近隣住民等 |
|           | <p>(計画の事前公開に関するフロー)</p>   |     |       | <p>(建築行為等の総合的な調整に関するフロー)</p>  |     |       |
|           | <p>(あっせん・調停に関するフロー)</p>   |     |       |   |     |       |

## 工事協定書（例）

（川崎市ホームページ掲載の「建築行為や開発行為に関する紛争等の予防のために」より抜粋）

### 第1条（目的）

この工事協定書は、川崎市〇〇区〇〇丁目〇番〇において行う（仮称）〇〇計画（以下「本工事」という）について、関係住民（代表者〇〇、以下「甲」という）と事業主〇〇（以下「乙」という）及び工事請負人〇〇（以下「丙」という）との間で協定事項を確認し、各条項の誠意ある履行を確保するために作成する。

### 第2条（工期）

工事期間は、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までを予定とする。但し、工事が上記の期間内に完了しない場合には、工事期間の変更について、乙及び丙から甲に対して事前に通知する。

### 第3条（作業時間及び休日）

- （1）作業時間は、原則として、午前〇時から午後〇時までとする。但し、作業の準備及び後片付けについては、上記時間の前後30分間は行うことができる。
- （2）日曜日及び祝祭日は、休日とする。また、土曜日は極力大きな騒音・振動を伴う工事を行わないよう努める。
- （3）下記の場合には、前2項に関わらず作業を行うことができる。
  - 1）暴風雨・地震等の緊急時の安全維持作業
  - 2）道路交通法などにより、時間的に車輛規制を受ける作業（所轄警察署等の指導に基づいて行う）
  - 3）交通渋滞・事故等により、やむを得ない事情が生じた場合の作業
  - 4）コンクリート打設等、途中で中断することが難しい作業
- （4）前項の定めにより作業時間又は休日を変更する場合は、乙及び丙から甲に対して、通知の配布又は連絡掲示板への掲載等により、事前に周知を行う。

### 第4条（騒音・振動等の防止）

- （1）工法及び建設機械の選定にあたっては、騒音・振動が最小限となるものを採用する。
- （2）作業の管理にあたっては、資材等の取扱いにより発生する騒音・振動・粉塵・臭い等が最小限となるよう作業員の監督・指導を行う。

### 第5条（安全対策）

- （1）工事中の安全確保のため、現場の周辺に仮囲い又は養生シートの設置を行う。
- （2）工事車輛の通行に伴う安全確保のため、搬出入経路に注意標識を設置するとともに、通園・通学・通勤等の時間帯には車輛の誘導員を配置して、交通事故の防止及び通行人の安全確保に努める。

### 第6条（車輛の管理）

- （1）工事関係車輛については、周辺道路での違法駐車及び現場出入口の前面道路での待機等は行わない。
- （2）工事関係車輛を現場内で駐車・待機させる場合はエンジンを停止し、排気ガスの防止に努める。

### 第7条（道路の清掃及び損傷補修）

- （1）現場周辺の道路を汚損しないよう適時清掃を行うとともに、散水等により土砂・粉塵等の飛散を防止する。
- （2）工事車輛の通行により道路を損傷した場合には、速やかに補修を行う。

### 第8条（現場の管理）

- （1）工事責任者は、現場周辺における安全対策、火災・事故等の防止、風紀・衛生環境の保持、関係住民とのトラブル防止のため、現場及び作業員の管理・監督及び指導を徹底する。
- （2）現場周辺の関係住民が見やすい場所に連絡掲示板を設置し、週間工程表や工事責任者の職・氏名・電話番号等を関係住民に周知する。

### 第9条（周辺建物等の保全）

- （1）本工事に起因して甲の家屋及び塀等に損傷を与えた場合には、乙及び丙の責任において、速やかに補修又は損害賠償を行う。
- （2）乙及び丙は、工事着手前に甲の立会いのもとで事前家屋調査を実施し、必要箇所の写真を撮影するとともに、互いにその記録を保管する。
- （3）乙及び丙は、本工事が終了した後に事後家屋調査を実施し、甲とともに本工事に起因する損傷の有無の確認を行う。

### 第10条（電波障害対策）

本工事に起因してテレビ電波受信障害が発生した場合には、共同受信施設の設置等の適切な方法により対策を講じる。

### 第11条（その他）

- （1）甲、乙及び丙は、本協定に定める事項について、信義に従い誠実にこれを履行する。
- （2）本協定に定める事項についての疑義、又は本協定に定めのない事項に関する問題が生じた場合は、甲、乙及び丙は、良識と互譲の精神に則り協力して解決を図る。

甲、乙及び丙は、この協定の締結を証するために本書を3通作成し、各々が署名捺印の上、各1通を保管する。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

（甲）関係住民（代表者） 住所  
氏名  
（乙）事業主 住所  
氏名  
（丙）工事の請負人 住所  
氏名

※ これは参考ですので、工事の内容や周辺環境等を考慮して、それぞれの状況に適した内容の協定書を作成してください。