事業計画通知書

令和○○年　○月　○日

ご近隣の皆様へ

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　事業者：氏名又は名称・代表者名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　設計者：氏名又は名称・代表者名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　施工者：氏名又は名称・代表者名

「（仮称）〇〇マンション新築工事」事業概要の通知

　拝啓、皆様におかれましてはますます御清栄のこととお慶び申し上げます。

　この度、弊社におきまして、川崎市○○区○○町＊番＊外＊筆に（仮称）〇〇マンション新築工事を計画しております。「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」に基づき、事前に事業計画の通知を書面にてさせていただきます。

　本建築物の計画概要を添付いたしましたので、御高覧の程よろしくお願い申し上げます。

　なお、事業計画の説明につきましては、標識（事業計画のお知らせ）設置（〇月〇日）後に、御説明にあがりたいと存じます。また、事業施工に際しましては、騒音・振動・危険防止等について細心の注意を払い、慎重に作業を進める所存でございます。

　何卒、皆様方の格別の御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

【事業計画についてのお問合せ先、要望書の提出先及び提出期限】

住所

　　会社名

　　　※事業者からの委任により、説明をしております。

電話番号　　　　　　　　　担当

　　ＦＡＸ

要望書の提出期限　　　令和〇〇年〇月〇日

* 説明予定期間：令和〇〇年〇月〇日から令和〇〇年〇月○日まで

・戸別訪問し、御不在の場合は日を変えて、３回訪問させていただきます。

（お伺いした日時を記載した、「御不在連絡票」を投函させていただきます。）

・訪問の必要がない場合は、お手数ですが、上記連絡先に御連絡をいただければ

幸いです。

・土地や建物の所有者が他にいる場合は、所有者の連絡先を事業者にお知らせください。

* 説明予定時間：午前〇時から午後〇時まで

注：この事業計画通知書は、川崎市HPに掲載されている内容に基づき作成したものです。

**郵送用**

事業計画通知書

令和○○年　○月　○日

ご近隣の皆様へ

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　事業者：氏名又は名称・代表者名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　設計者：氏名又は名称・代表者名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　施工者：氏名又は名称・代表者名

「（仮称）〇〇マンション新築工事」事業概要の通知

　拝啓、皆様におかれましてはますます御清栄のこととお慶び申し上げます。

　この度、弊社におきまして、川崎市○○区○○町＊番＊外＊筆に（仮称）〇〇マンション新築工事を計画しております。「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」に基づき、事前に事業計画の通知を書面にてさせていただきます。

　本建築物の計画概要を添付いたしましたので、御高覧の程よろしくお願い申し上げます。

　事業施工に際しましては、騒音・振動・危険防止等について細心の注意を払い、慎重に作業を進める所存でございます。

　何卒、皆様方の格別の御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

【事業計画についてのお問合せ先、要望書の提出先及び提出期限】

住所

　　会社名

　　　※事業者からの委任により、説明をしております。

　　電話番号　　　　　　　　　担当

　　ＦＡＸ

要望書の提出期限　　　令和〇〇年〇月〇日

注：この事業計画通知書は、川崎市HPに掲載されている内容に基づき作成したものです。

【　計　画　概　要　】

[名　　称]　　　　　　（仮称）〇〇マンション新築工事

[位　　置]　　　　　　川崎市○○区○○町＊番＊外＊筆

[区域面積]　　　　　　１，０８０．９０㎡

[地域・地区]　　　　　商業地域　　　防火地域　　日影規制なし

指定建ぺい率　○○％

指定容積率　　○○％

最高高さ　　　○○ｍ（第○種高度地区）

[構造・規模]　　　　　鉄筋コンクリート造　地上９階

[高　　さ]　　　　　　２７．３８ｍ

[基礎工法]　　　　　　場所打ちコンクリート杭

[用　　途]　　　　　　分譲用共同住宅

[住宅戸数]　　　　　　６０戸（ワンルーム　15戸）

[駐車場]　　　　　　　４８台

[駐輪場]　　　　　　　１２０台　　　　　[バイク置場]　　　５台

[敷地面積]　　　　　　１，０８０．９０㎡

[建築面積]　　　　　　　　４３２．０２㎡

[延床面積]　　　　　　３，２８３．３８㎡

[予定工期]　　　　　　工事着手予定日　〇〇年○月○日～工事完了予定日　〇〇年〇月○日

（※解体工期　○○年○月○日　～　○○年○月○日）

[事業者]　　　　　　　住所　川崎市川崎区宮本町＊番地

氏名　○○　○○

[設計者]　　　　　　　住所　川崎市川崎区宮本町＊番地

氏名　△△建築設計（株）　△　△△

[施工者]　　　　　　　住所　川崎市中原区小杉町＊丁目＊－＊＊

氏名　□□建設（株）　（代）□□　□□

【　施　工　方　法　に　つ　い　て　】

１　作業時間及び休日について

1. 作業時間は、原則として午前○時より午後○時までとします。

※ただし、作業準備・後片付けについては、上記時間の前後に作業を行う場合があります。

1. 日曜日及び祝日は、休日とします。また、土曜日は騒音・振動の少ない作業を行います。
2. 下記の場合には前記（１）、（２）にかかわらず作業を行うものとします。
	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、時間的に車両規制を受ける作業（所轄警察署等の指導に基づき行います。）
	3. 交通渋滞・事故等の理由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作業中断の難しい作業

２　騒音・振動防止について

施工に当たっては低騒音・低振動の建設重機・工法等を採用し、近隣の皆様に極力御迷惑をおかけしないよう努めます。

３　危険防止施設について

現場の周辺に仮囲い等を設置し、近隣の皆様及び通行人の方々に危険を及ぼすことのないよう十分な措置を講じます。

４　工事車両の管理について

工事車両の出入については、近隣の皆様への影響に留意した適切な運行管理を行い、歩行者及び一般車両の安全円滑な通行の確保に努めます。

５　現場周辺の清掃について

現場周辺の道路については、適時散水及び清掃を行い、粉塵・土砂・ほこりの飛散の防止をいたします。また、廃材等を周辺に放置しないようにいたします。

６　現場管理について

工事期間中、工事責任者が作業場周辺における安全対策・火災・風紀・事故等の防止・衛生環境の保持等、現場及び作業員の管理を厳正に行います。

７　周辺建物の保全について

施工に際し、周辺の建物等に損傷や危険を及ぼさないよう万全を期しますが、万一、工事に起因して建物等に損傷を与えたときは、速やかに適切な処置を講じ、協議の上誠意をもって修復いたします。

また、被害発生のおそれがある家屋につきましては、工事着工前に、当方の負担にて家屋調査を行い、調査結果を記録として、お互いに保存します。

８　電波受信障害対策について

万一、本建物に起因してテレビ電波受信障害が発生した場合には、共聴施設等の適切な改善対策を当方の負担で実施いたします。

９　その他

1. 上記以外に問題が生じた場合は、その都度協議の上、誠意をもって問題解決にあたります。
2. 工事中の連絡先については、現場事務所が決定次第、あらためてお知らせします。

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例の説明

条例のさらに詳しい内容については川崎市ホームページに掲載されています。

川崎市ホームページトップ ⇒ 市政情報 ⇒ 計画・事業 ⇒ 建築 ⇒

建築や開発に関する紛争調整など ⇒ 近隣で建築や開発が行われる際に知っておきたいこと ⇒添付ファイル「建築や開発に関する紛争等の予防のために～近隣で建築や開発の計画があることを知った市民の方へ～」

(１)　計画等の説明について（条例第１４条）

　　　対象事業者は、標識を設置した日以後、速やかに、対象事業に係る計画、工事の概要その他の事項（本通知書に全て記載しています。）について、戸別訪問による説明、説明会の開催、書面の提供等適切な方法により、隣接住民（周辺住民は説明を求められた場合。隣接住民、周辺住民の範囲は別紙の近隣現況図参照。）に説明しなければなりません。

　　　また、対象事業者は、近隣関係住民（隣接住民及び周辺住民をいいます。）から要望があった場合は、説明会を開催するように努めます。

(２)　要望書の提出について（条例第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書を、標識設置の翌日から１４日以内（事業区域面積が０．３ヘクタール以上の場合は、２１日以内）に、対象事業者に提出することができます。（要望書提出期限の少なくとも７日前には、説明をするよう努めますので、期限内の提出をお願いします。）

(３)　見解の通知について（条例第１６条）

対象事業者は、近隣関係住民から要望書の提出があったときは、要望書の内容に対する対象事業者としての見解について、要望書を提出した方に、書面により通知します。

要望書

近隣関係住民



見解書

事業者



② 見解書通知

① 要望書提出

（２）要望書の提出　から　（３）見解の通知　までの流れ

(４)　説明報告書の提出等について（条例第１７条）

対象事業者は、近隣関係住民に要望書の内容に対する見解を書面で通知した後に、住民説明の内容・状況、要望・見解等を記載した説明報告書に、説明に用いた図書を添付して、市に提出します。また、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を標識に記載します。

(５)　台帳の作成及び縦覧について（条例第３１条）

対象事業者が提出した説明報告書に基づき、まちづくり局まちづくり調整課が台帳を作成します。また、その台帳はまちづくり調整課及び管轄の区役所企画課で縦覧することができます。

まちづくり調整課及び管轄の区役所企画課での縦覧が困難な場合は、対象事業の近隣関係住民に限り、まちづくり調整課宛てに、返信用封筒（切手貼付）を同封の上、郵送いただければ、対象事業の台帳を送付することが可能です。

送付前に一度、まちづくり調整課までご相談ください。（０４４－２００－２９５３）

　送付可能な期間は、対象事業の説明報告書提出日((４)により標識に記載されます。)の翌日から１４日以内(意見書の提出期限まで)となりますのでご注意ください。

なお、郵送の送付依頼は、それ以前より可能です。

返信用封筒送付先：〒210-8577　川崎区宮本町１番地　川崎市まちづくり局まちづくり調整課　　※下記ア～カの事項を明記の上、送付ください。

ア　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

イ　連絡先（電話番号）

ウ　対象事業の名称

エ　対象事業区域の位置

オ　対象事業の説明報告書提出日、意見書提出期限

カ　縦覧が困難な理由

(６)　意見書の提出等について（条例第１８条）

近隣関係住民は、説明報告書の内容（（５）により縦覧できます。）についての意見書を説明報告書提出日（（４）により標識に記載されます。）の翌日から起算して１４日以内に、市長宛てに提出することができます。（郵送で提出する場合は、期限内にまちづくり調整課に到達するように注意してください。）

提出先：〒210-8577　川崎区宮本町１番地　川崎市まちづくり局まちづくり調整課

　※下記ア～エの事項を明記の上、送付ください。

ア　 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

イ　 対象事業の名称

ウ　 対象事業区域の位置

エ　 説明報告書の内容についての意見

市は、意見書の提出を受けたときは、意見書の写しを対象事業者に送付します。

この場合において、市は、対象事業者に対し、この条例に定める手続き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あります。

対象事業者は、市から意見書の写しの送付を受けたときは、意見書の内容に対する対象事業者としての見解を、書面により市に提出するとともに、意見書を提出した方に通知します。

（６）意見書の送付から見解書の通知までの流れ

※「見解書」は、事業者が作成します。また、「見解書」は事業者としての

見解を述べるものであり、市長の見解を述べるものではありません。

　※「見解書」は、事業者が作成します。また、「見解書」は**事業者としての見解を述べるものであり、市長の見解を述べるものではありません。**

意見書(写)

意見書



事業者

※見解書

③ 見解書通知



近隣関係住民

③ 見解書提出



市長

① 事業者への意見書提出

② 意見書送付

（指導・助言）

(７)　公共施設の管理者等との協議について（条例第１９条）

対象事業者は、市に説明報告書を提出した後、市の公共施設の管理者等と協議を行います。

(８)　承認について

対象事業者は、市の公共施設の管理者等との協議終了後、市長の承認を受けなければなりません。なお、建築確認申請又は開発許可申請を行う日までに、この承認を受けるように努めなければなりません。（条例第２０条）

また、条例第７条に基づく手続きを行う場合で、総体として対象事業者に相当する開発行為を行う事業者が承認を受けようとする場合においては、当該事業者は、建築基準法第４２条第１号第５号に規定する指定の申請を行う日までに承認を受けるように努めなければなりません。（条例規則第５条の３）

(９)　工事の着手の制限について（条例第２７条）

対象事業者及び対象事業に係る工事の請負人は、条例の承認を受けなければ、工事及び変更工事の着手ができないと定められています。

なお、本条例における「工事の着手」とは、都市計画法や建築基準法での考え方と同様となり、既存建物等の解体工事やそれに伴う地ならし等の管理上必要な処置は該当しません。

（着手の例）＜開発行為の場合＞建築目的での樹木の伐根・仮設通路等の造成等

　　　　　　＜建築行為の場合＞杭工事・地盤改良工事・根切り工事・山留工事等

(１０)　工事に関する協定について（条例第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なければなりません。

(11)　専門家への相談

(ア) 専門的知識を有する者の派遣について（条例第３０条）（無料）

市は、近隣関係住民（１０名以上）から求められた場合で、対象事業に係る都市計画、建築等に関する法令・制度の理解を深めるため必要と認めるときは、当該法令・制度に関する専門的知識を有する者を派遣します。

(イ) まちづくり相談について（無料）

総合調整条例で対象となる事業以外でも、開発･建築に関する一般的な内容について、相談窓口を開設しています（電話相談可）。受付時間：9時～12時、13時～16時

　まちづくり局 まちづくり調整課での開設：

月の奇数週の月曜・木曜、月の偶数週の火曜・金曜：044-200-2938

高津区役所地域振興課での開設：奇数週の金曜：044-861-3141

宮前区役所地域振興課での開設：偶数週の月曜：044-856-3132

多摩区役所地域振興課での開設：奇数週の火曜：044-935-3143

麻生区役所地域振興課での開設：偶数週の木曜：044-965-5119

(ウ) 市・県弁護士相談について（無料）

市弁護士相談は弁護士が問題解決に向け、法律問題全般に、法的助言をします。ただし、紛争相手との交渉、書類の作成、審査など相談の対象にならないものもあります。また、同じ案件の繰り返しのもの、法人からの相談なども対象外です。

市無料弁護士相談は予約制になります。

相談予約コールセンター（044-200-0108）

予約の受付時間　　平日（祝日を除く）午前8時～午後5時

市弁護士相談のほかに、県でも弁護士相談を行っています。詳細は川崎県民センター（044-549-7000）にお問合せください。（場所：ソリッドスクエア東館２階）

(1２)　紛争の解決に向けて

ステップ１　当事者同士の話し合いによる自主的な解決

総合調整条例では、紛争の未然防止による良好な市街地の形成を目的に、建築計画や開発計画の事前公開や標識の設置、事業計画に関する説明などを義務化することにより、この手続の中で事業者と近隣関係住民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います。すなわち条例における紛争解決の手段は、まず、事業者と近隣住民の当事者同士の話し合いによる自主的な解決を基本としており、双方の意見を調整していくことを求めています。

ステップ２　市による調整（あっせん・調停）

　　　総合調整条例又は紛争調整条例に該当する事業について、当事者同士（近隣関係住民及び事業者）の話し合いによる自主的な解決を試みても、なお意見の調整が難しい場合は、市や市以外の第3者が調整を行う制度（下記のステップ３参照）があります。そのうち、市が条例に基づき行うものとしてあっせん・調停があります。

① あっせん

　　　 　あっせんは、紛争当事者から申出があった場合、紛争当事者の自主的な話し合いにより紛争解決を図ることを目的に、市が話合いの場を設け、紛争当事者の対話を促進するものです。あっせんの場では、市は、中立的な立場で双方の意見・主張の要点整理、助言や情報提供を行います。

② 調停

調停は、紛争当事者から申出があった場合、紛争解決に向けた現実的な解決を図ることを目的に、第３者機関である紛争調停委員会の委員が中立・専門的な立場から、双方の意見・主張の聴取、調停案の提示を行うものです。なお、提示した調停案に強制力は有りません。

【 留意事項 】

※あっせん・調停は、開催を契機とした紛争当事者双方からの歩み寄りを期待するものであり、市や紛争調停委員会が法や権利に基づき建築計画等の変更を強制するものではありません。また、日照権などの権利侵害、建築計画に関する適法性の判断等を行うものではありません。

※中高層建築物でない建築物の計画内容、金銭補償（営業補償、家屋損失補償など）、敷地境界、感情のもつれ等の紛争は、あっせん・調停の対象にはなりません。

※計画内容に関するあっせん・調停は、工事の着手前までとなります。

※あっせん・調停は非公開で行われます。なお、手数料等はかかりません。

ステップ３　市以外の第3者による調整

　　　① ＡＤＲ

市の調整（あっせん・調停）の類似制度として、裁判外紛争解決手続（略称：ＡＤＲ）があります。ＡＤＲは、当事者同士の話し合いで解決できない民事上のトラブルを裁判ではなく、公正中立な第３者が専門的な知見を活かし、紛争当事者双方の話をよく聴いた上で、紛争当事者の合意の下、妥協点を見出すことによって、柔軟に解決を目指す制度です。ＡＤＲは、特別な法律知識は必要なく、手続きも簡易なので最後まで1人で行うことができます。非公開で行われ、期間も短く、裁判に比べ費用も低額（弁護士費用も不要）です。

また、市の調整（あっせん・調停）では対象外の内容でも活用できます。

　　　② 裁判（民事訴訟）

裁判所において裁判官が紛争当事者双方の主張を聴いたり、証拠を調べた上で、判決を出すことで紛争の解決を図る制度です。裁判の途中で、裁判官から和解（＝話し合いによる解決）を提案されることもよくあり、判決が出るケースより多くなっています。

(1３)　条例の手続き後の流れについて

開発許可の申請・・・・・事業者は、都市計画法に基づき、市の宅地審査課に開発許可の申請を行います。

開発の許可がおりると工事の着手ができます。

建築確認の申請・・・・・事業者は、建築基準法に基づき、市の建築主事または指定確認検査機関に建築確認の申請を行います。

建築確認済証の交付・・・建築基準関係規定に適合していることが確認されると、建築確認済証が交付されます。確認済証の交付を受ければ工事の着手ができます。

位置指定道路事業・・・・事業者は、建築基準法に基づき、市の建築指導課に位置指定道路事業の申請を行います。

(1４)　 対象事業に相当する建築行為等に対する指導（条例第７条）

市長は、２以上の建築行為又は開発行為が個別には対象事業に該当しないものの、それらの建築行為又は開発行為を行う区域が隣接し、及びそれらの建築行為又は開発行為の時期が近接していること等、総体として対象事業に相当する建築行為又は開発行為を行う事業者に対し、この条例に定める対象事業に係る手続に準じた手続を行うよう指導することができる。