

事業計画通知書  
令和 6 年 6 月 17 日

ご近隣の皆様へ

事業主：野村不動産株式会社  
住宅事業本部 神奈川事業部長 阿部 裕介  
設計者：株式会社ジャイロアーキテクト  
代表者 藤田 博也  
施工者：未定

「(仮称) 高津計画」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存じ上げます。

さて、この度、川崎市高津区二子一丁目 173 番 1 他 4 筆（地番）にて「(仮称) 高津計画」の建築を計画しております。

つきましては、「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、事前に書面にて事業計画の通知を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（6 月 18 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、重ねて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   | 東京都港区東新橋二丁目 3 番 14 号                                            |
| 会社名  | 株式会社フォーエバーサンクス<br>担当：葛西（カサイ）、筑波（ツクバ）<br>※事業主からの委任により、説明をしております。 |
| 電話番号 | 03-5733-7033                                                    |
| FAX  | 03-5733-7034                                                    |

要望書の提出期限 令和 6 年 7 月 2 日

※ 説明予定期間：令和 6 年 6 月 19 日から令和 6 年 6 月 25 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に存じます。

・土地や建物のご所有者様が他にいらっしゃる場合は、ご所有者様の連絡先をお知らせください。

※ 説明予定時間：午前 10 時 00 分から午後 6 時 00 分まで

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。

## 【 計 画 概 要 】

|         |                                                                                                                                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| [名 称]   | (仮称) 高津計画                                                                                                                                            |
| [位 置]   | 川崎市高津区二子一丁目 173 番 1 他 4 筆 (地番)                                                                                                                       |
| [区域面積]  | 1,324.89 m <sup>2</sup>                                                                                                                              |
| [地域・地区] | ①近隣商業地域 準防火地域 日影規制なし<br>指定建蔽率 80%<br>指定容積率 300%<br>高度規制・高さ制限なし<br>②第一種住居地域 準防火地域 日影規制 4-2.5h(GL+4m)<br>指定建蔽率 60%<br>指定容積率 200%<br>第三種高度地区 (最高高さ 20m) |
| [構造・規模] | 鉄筋コンクリート造 地上 15 階                                                                                                                                    |
| [高 さ]   | 46.60m                                                                                                                                               |
| [基礎工法]  | 杭基礎                                                                                                                                                  |
| [用 途]   | 共同住宅 (分譲)                                                                                                                                            |
| [戸 数]   | 41 戸                                                                                                                                                 |
| [駐車場]   | 17 台                                                                                                                                                 |
| [駐輪場]   | 89 台 [バイク置場] 3 台                                                                                                                                     |
| [敷地面積]  | 1,324.89 m <sup>2</sup>                                                                                                                              |
| [建築面積]  | 415.98 m <sup>2</sup>                                                                                                                                |
| [延床面積]  | 3,917.83 m <sup>2</sup>                                                                                                                              |
| [予定工期]  | 工事着手予定日 令和 6 年 10 月 1 日 ~<br>工事完了予定日 令和 9 年 1 月 31 日                                                                                                 |
| [事業者]   | 住所 東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号<br>氏名 野村不動産株式会社 住宅事業本部 神奈川事業部長 阿部 裕介                                                                                        |
| [設計者]   | 住所 東京都渋谷区恵比寿一丁目 20 番 22 号<br>氏名 株式会社ジャイロアーキテクト 代表者 藤田 博也                                                                                             |
| [施工者]   | 住所 未定<br>氏名 未定 (決定後、現地お知らせ標識への表示等でご案内いたします。)                                                                                                         |

## 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 ⇒ 市政情報一覧 ⇒ 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。

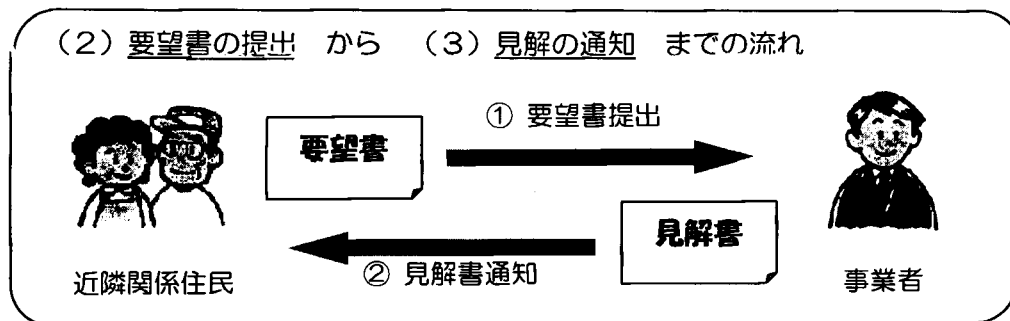
また、対象事業者は、近隣関係住民（隣接住民及び周辺住民をいいます。）から要望があった場合は、説明会を開催するように努めます。

### (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。



### (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

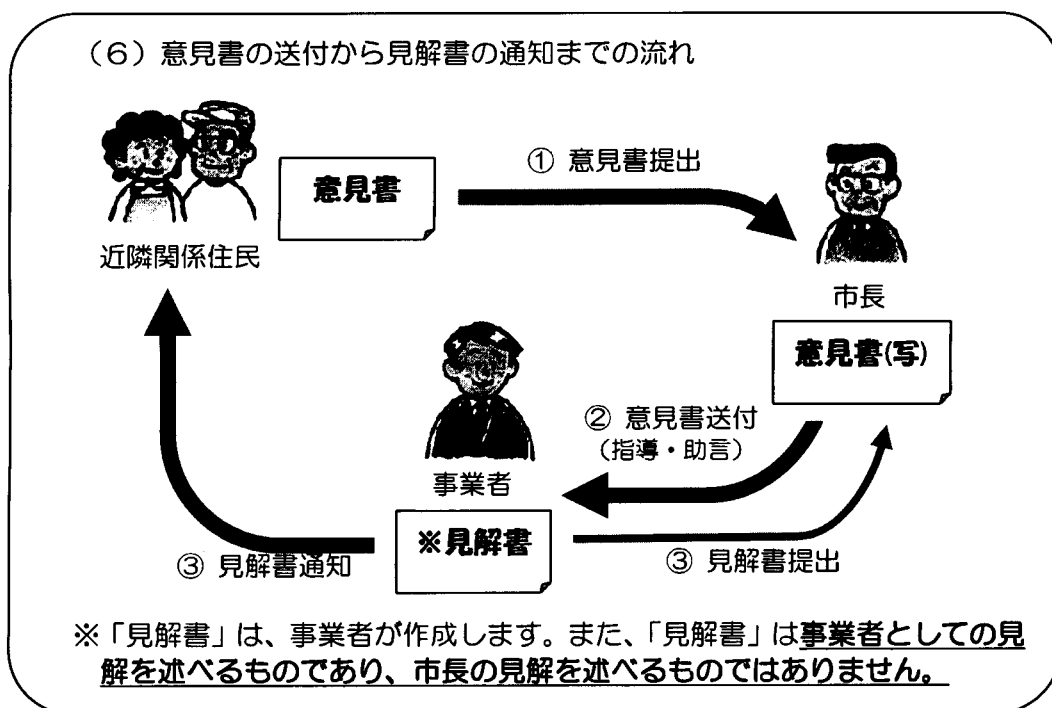
※下記ア～エの事項を明記の上、送付ください。

- 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。



(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（条例第20条）

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。

(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

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

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

(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。

先着順や予約制のものがあります。詳細は各区役所地域振興課にお問合せください。

（川崎区役所地域振興課 044-201-3135、幸区役所地域振興課 044-556-6608、中原区役所地域振興課 044-744-3153、高津区役所地域振興課 044-861-3141、宮前区役所地域振興課 044-856-3132、多摩区役所地域振興課 044-935-3143、麻生区役所地域振興課 044-965-5119）

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、市が話し合いの場を設け、紛争当事者の対話を促進するものです。あっせんの場合は、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。

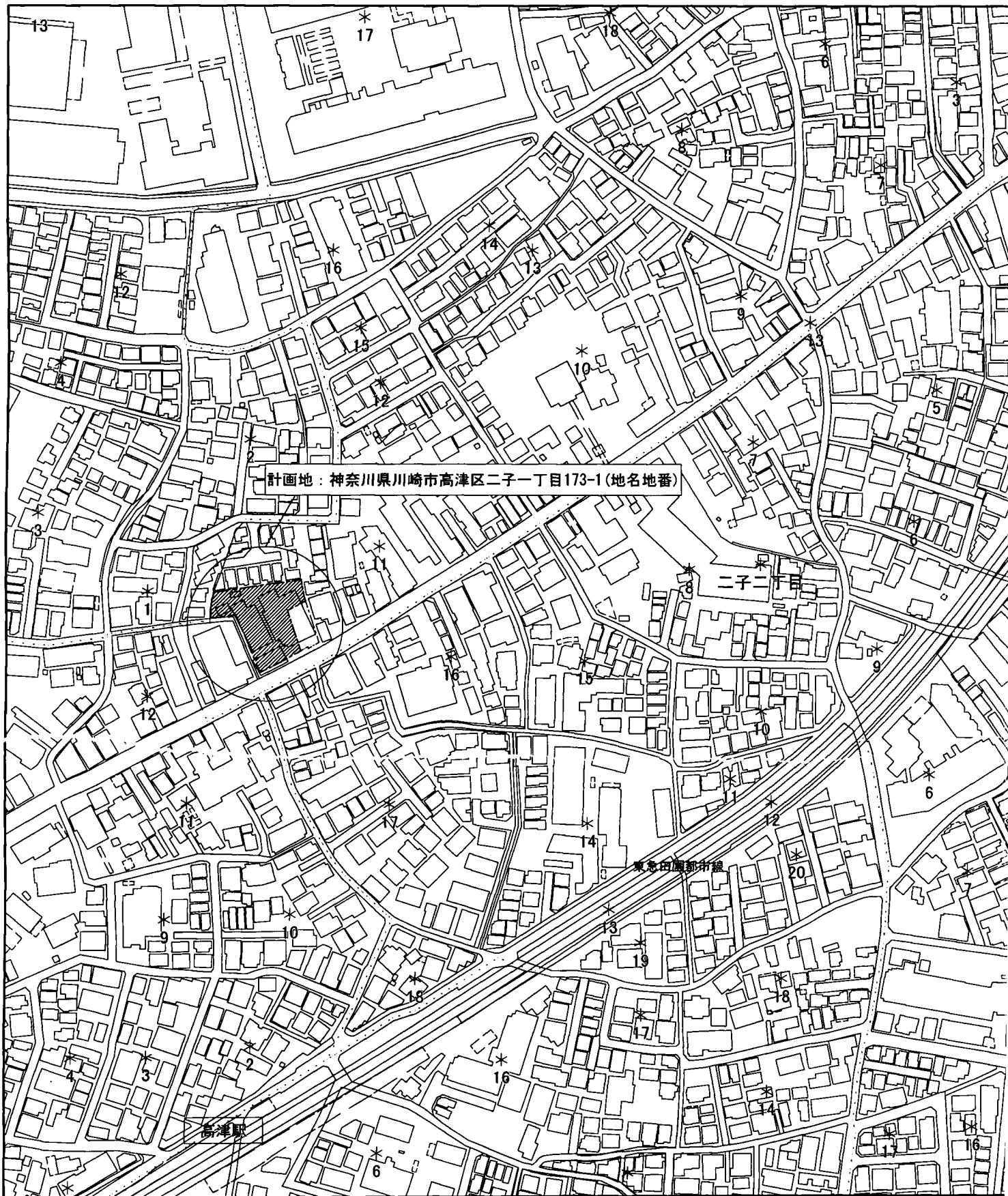
## （13） 条例の手続き後の流れについて

開発許可の申請・・・事業主は、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・・・事業主は、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。

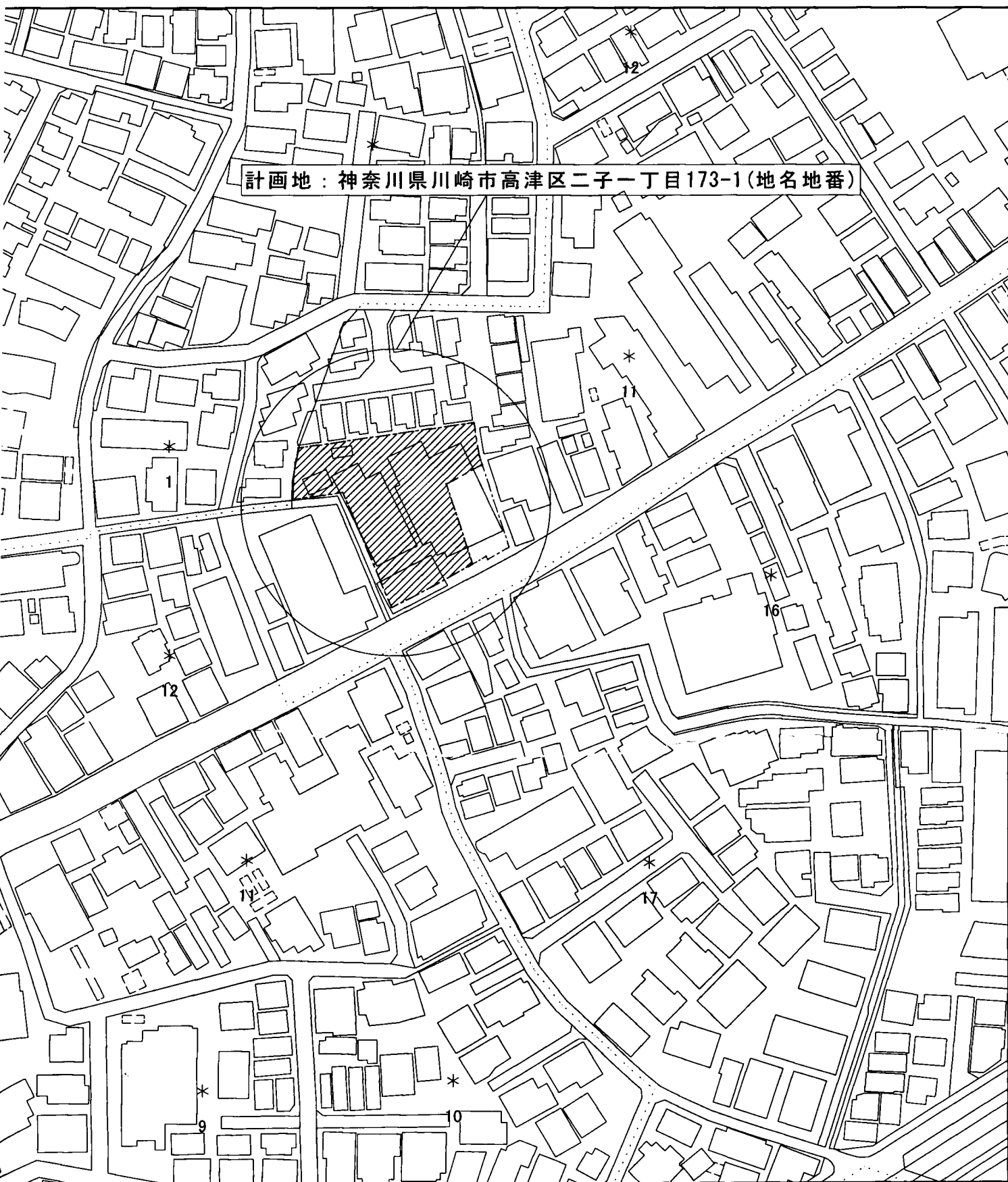
建築確認済証の交付・・・建築基準関係規定に適合していることが確認されると、建築確認済証が交付されます。確認済証の交付を受ければ工事の着手ができます。



案内図 S=1/2000

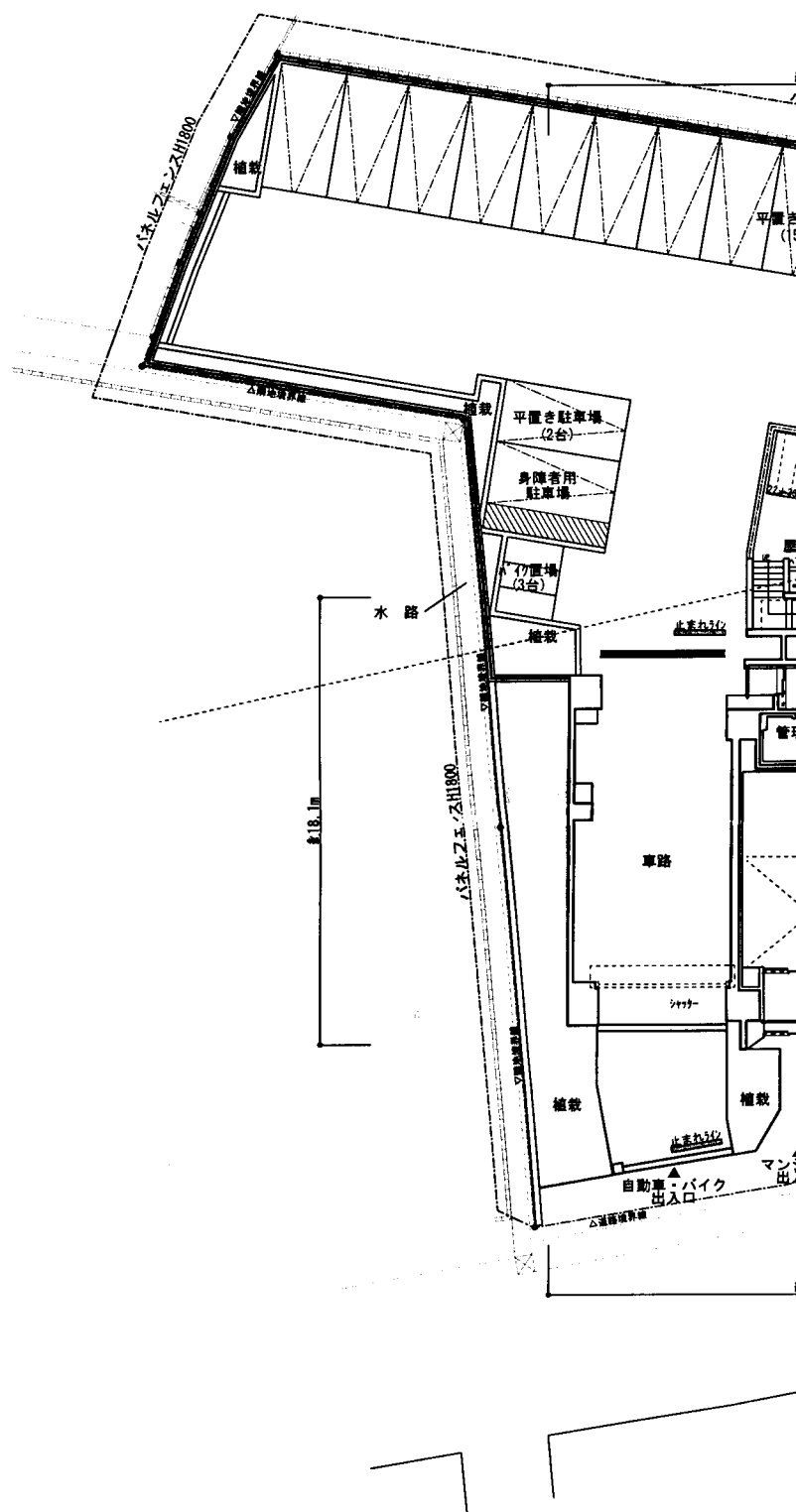
地名地番：神奈川県川崎市高津区二子一丁目173-1他  
住居表示：神奈川県川崎市高津区二子一丁目

計画地：神奈川県川崎市高津区二子一丁目173-1(地名地番)



付近見取図 S=1/1000



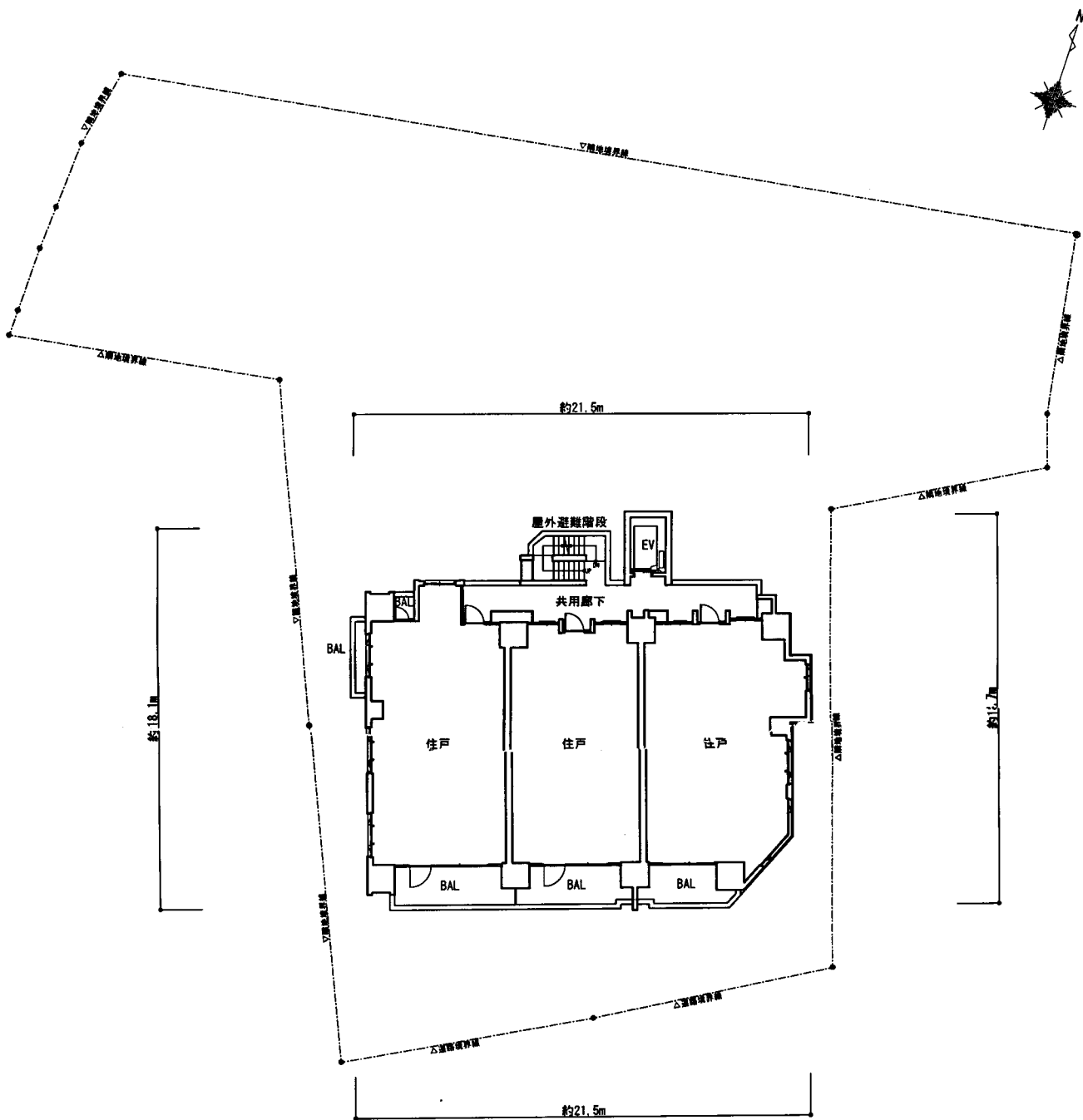


配置図



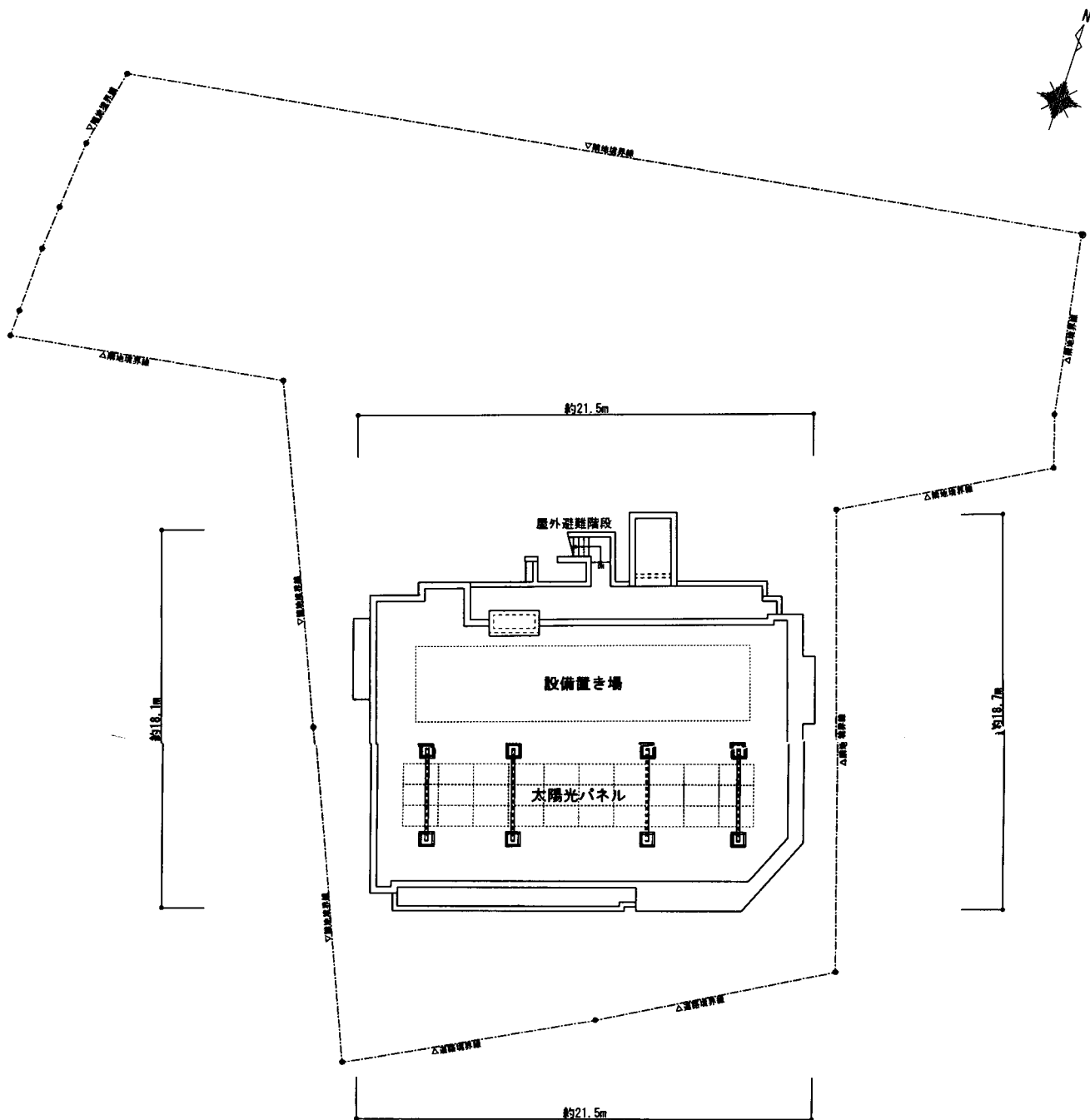






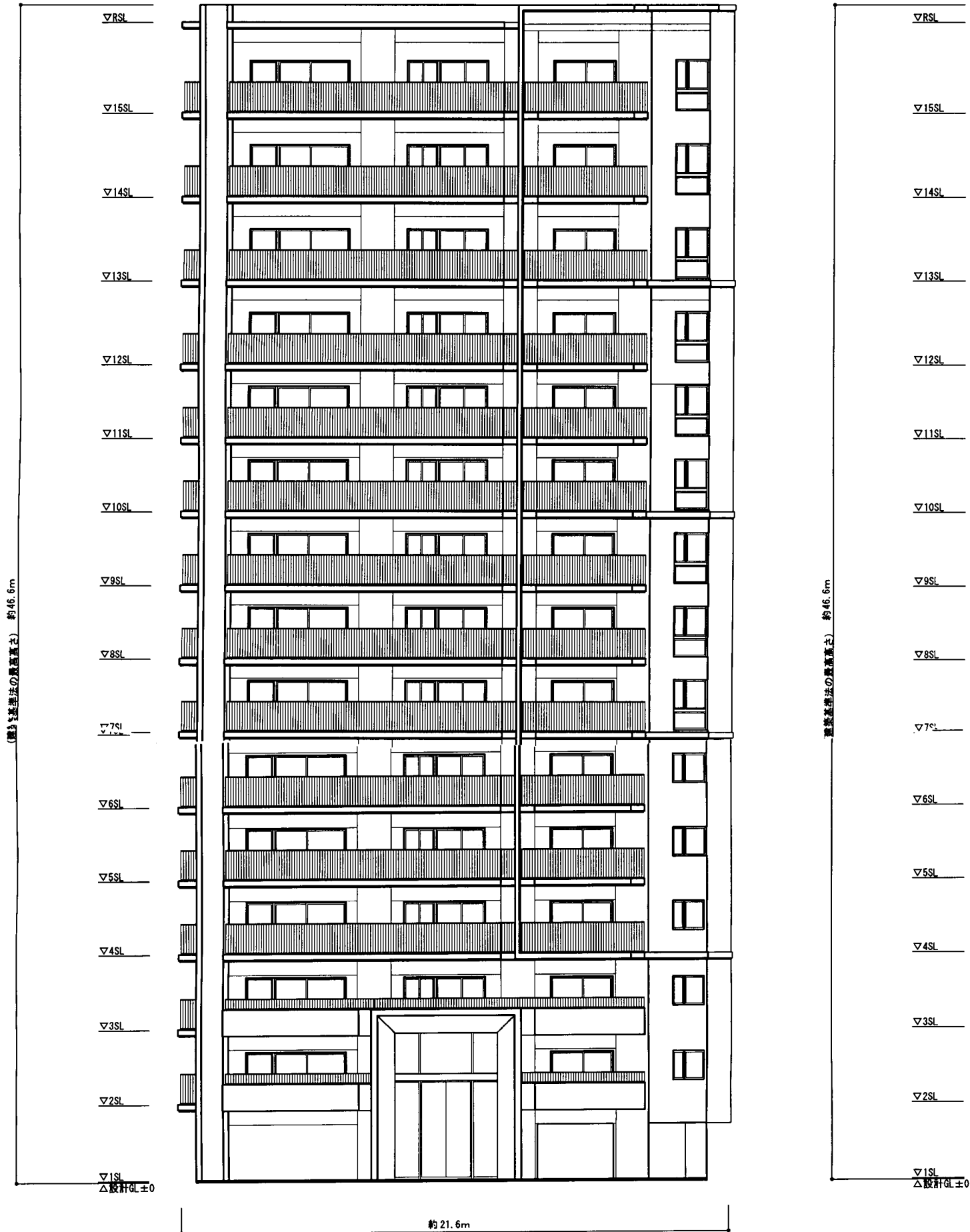
12～15階平面図

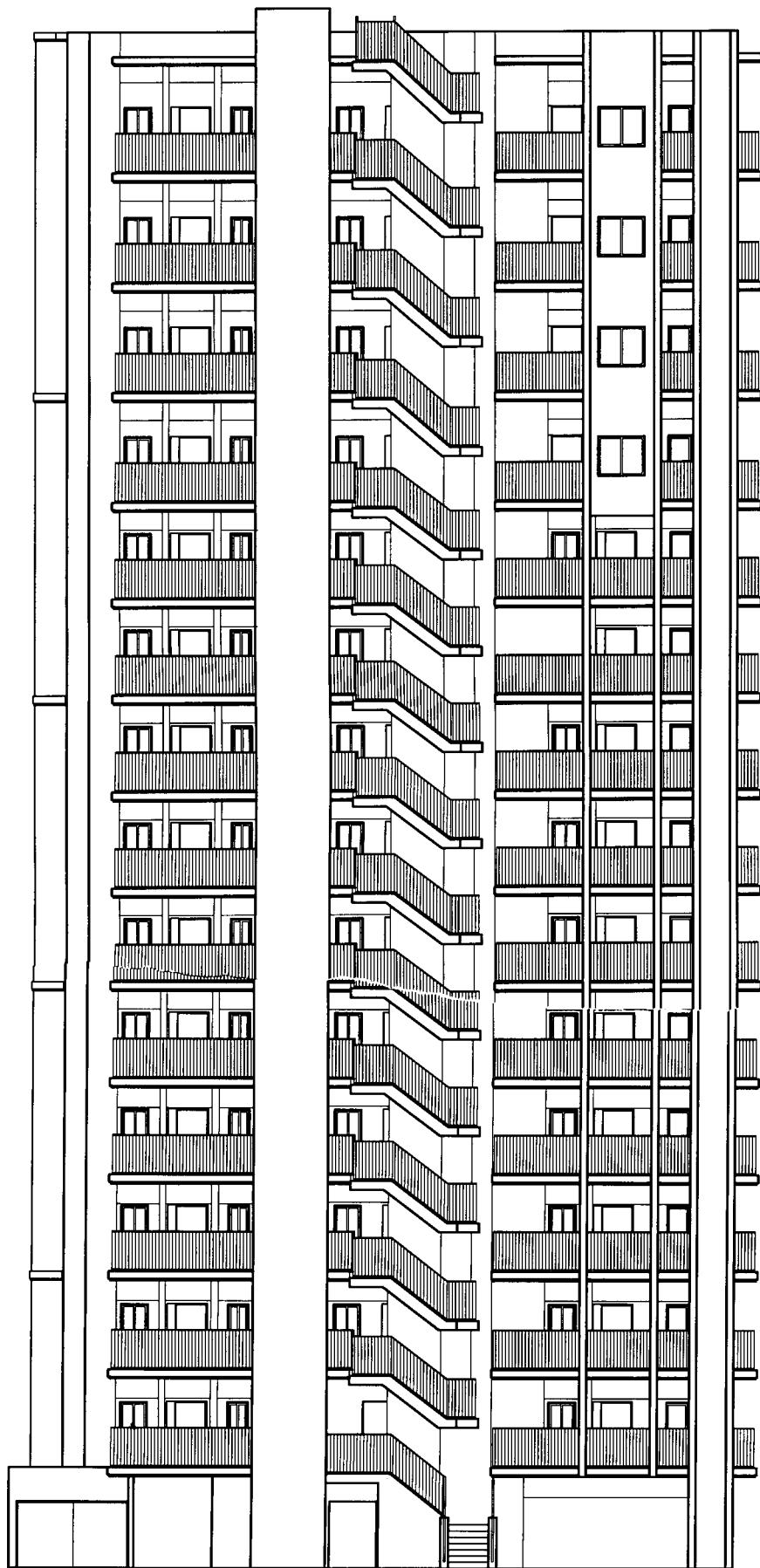
|           |                     |
|-----------|---------------------|
| 野村不動産株式会社 | (仮称) 川崎市高津区二子一丁目 計画 |
|           | 12～15階・屋上平面図        |



屋上平面図

※近隣建物の形状は実際と異なる可能性があります。  
 ※図面内容につきましては、関係機関との協議及び  
 施工上の理由等により、今後変更する場合がございます。





約 21.6m

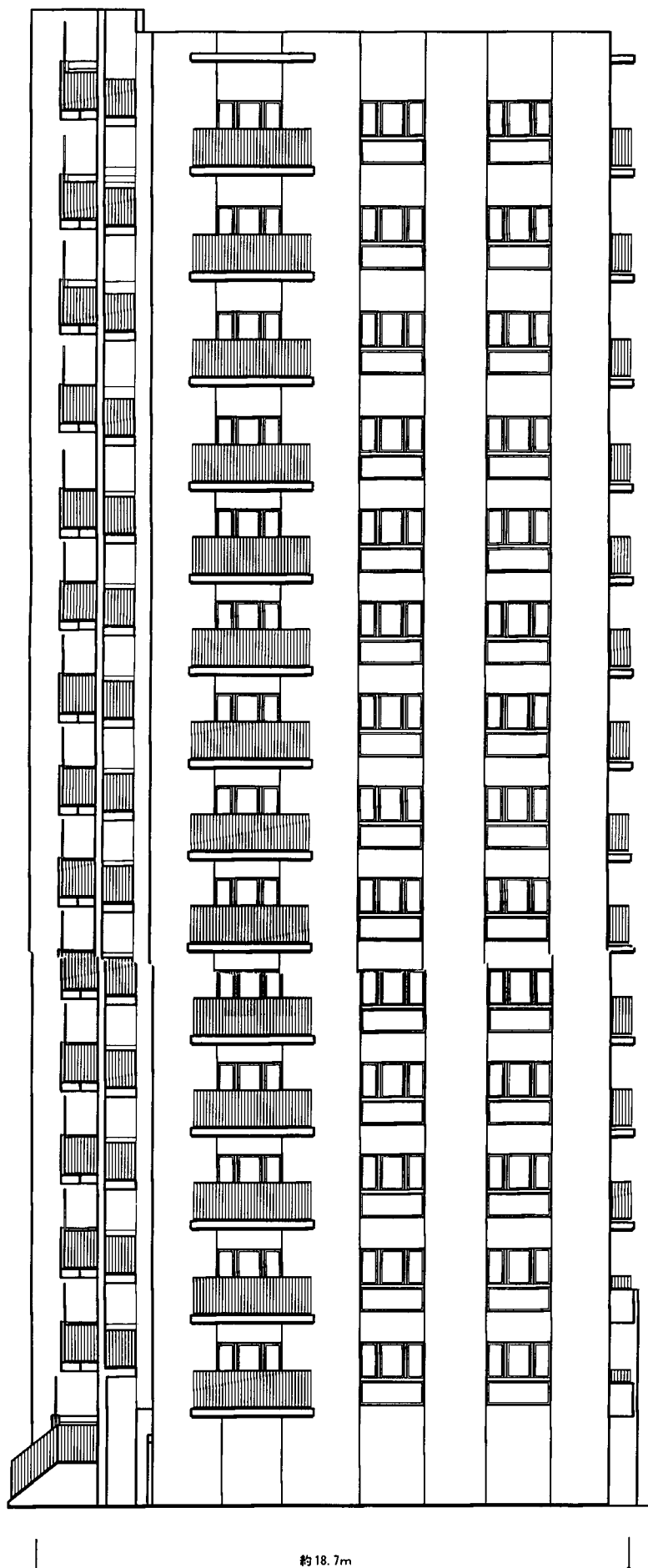
北立面図

※所管行政庁との協議等により、計画に変更を  
生じる場合があります。  
※窓ガラスは透明ガラスで計画しています。  
※外階段及びバルコニー手摺は縦格子で  
計画しています。



(建築基準法の最高高さ) 約46.6m

▽RSL  
▽15SL  
▽14SL  
▽13SL  
▽12SL  
▽11SL  
▽10SL  
▽9SL  
▽8SL  
▽7SL  
▽6SL  
▽5SL  
▽4SL  
▽3SL  
▽2SL  
▽1SL  
△設計GL±0

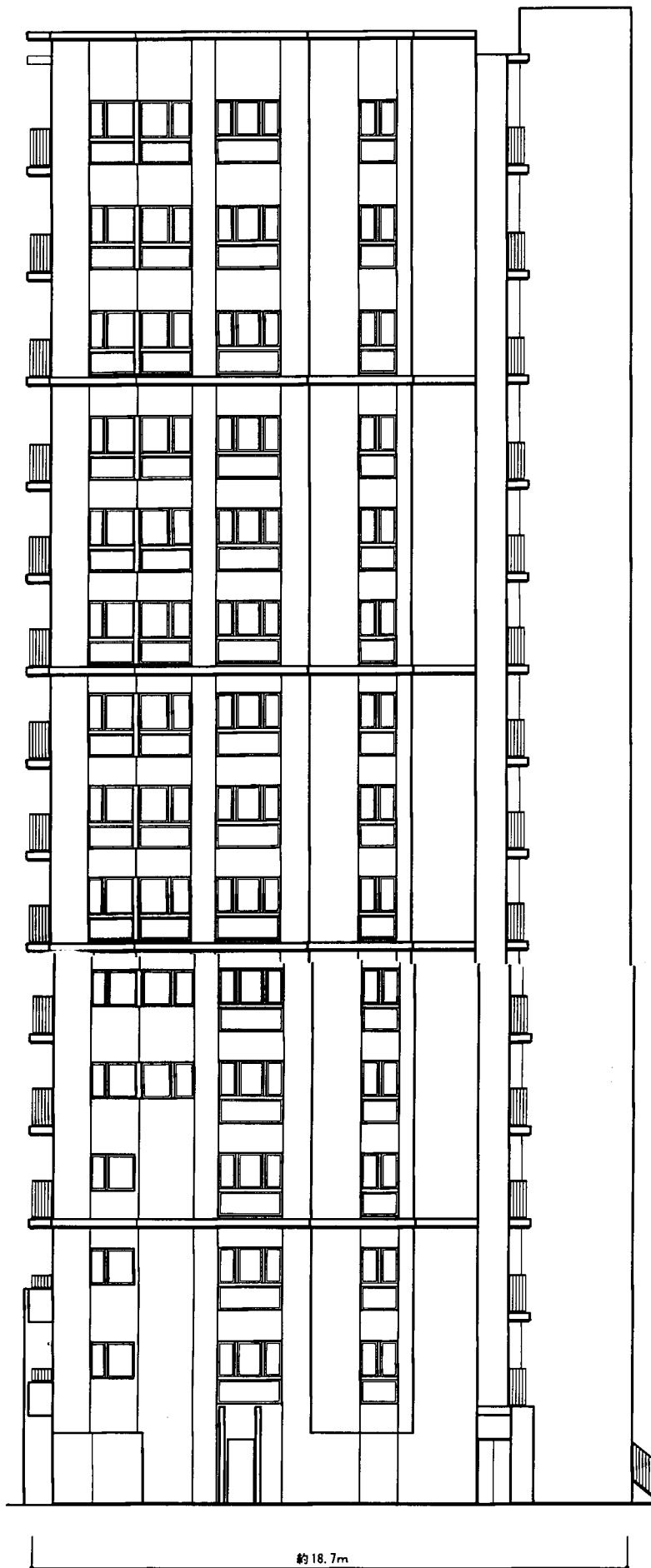


約18.7m

西立面図

(建築基準法の最高高さ) 約46.6m

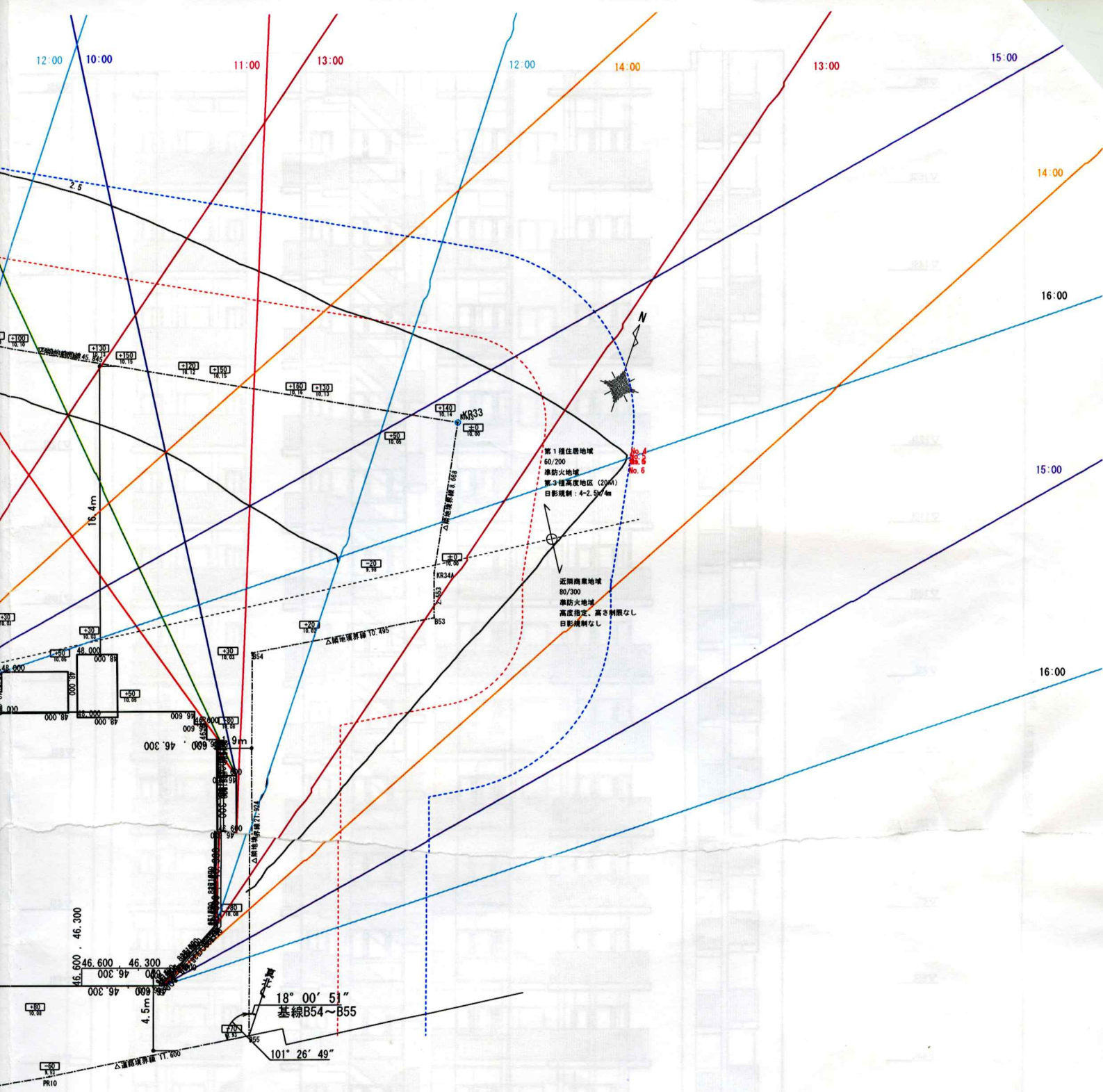
▽RSL  
▽15SL  
▽14SL  
▽13SL  
▽12SL  
▽11SL  
▽10SL  
▽9SL  
▽8SL  
▽7SL  
▽6SL  
▽5SL  
▽4SL  
▽3SL  
▽2SL  
▽1SL  
△設計GL±0



東立面図

※所管行政庁との協議等により、計画に変更が生じる場合があります。  
 ※窓ガラスは透明ガラスで計画しています。  
 ※外階段及びバルコニー手摺は縦格子で計画しています。

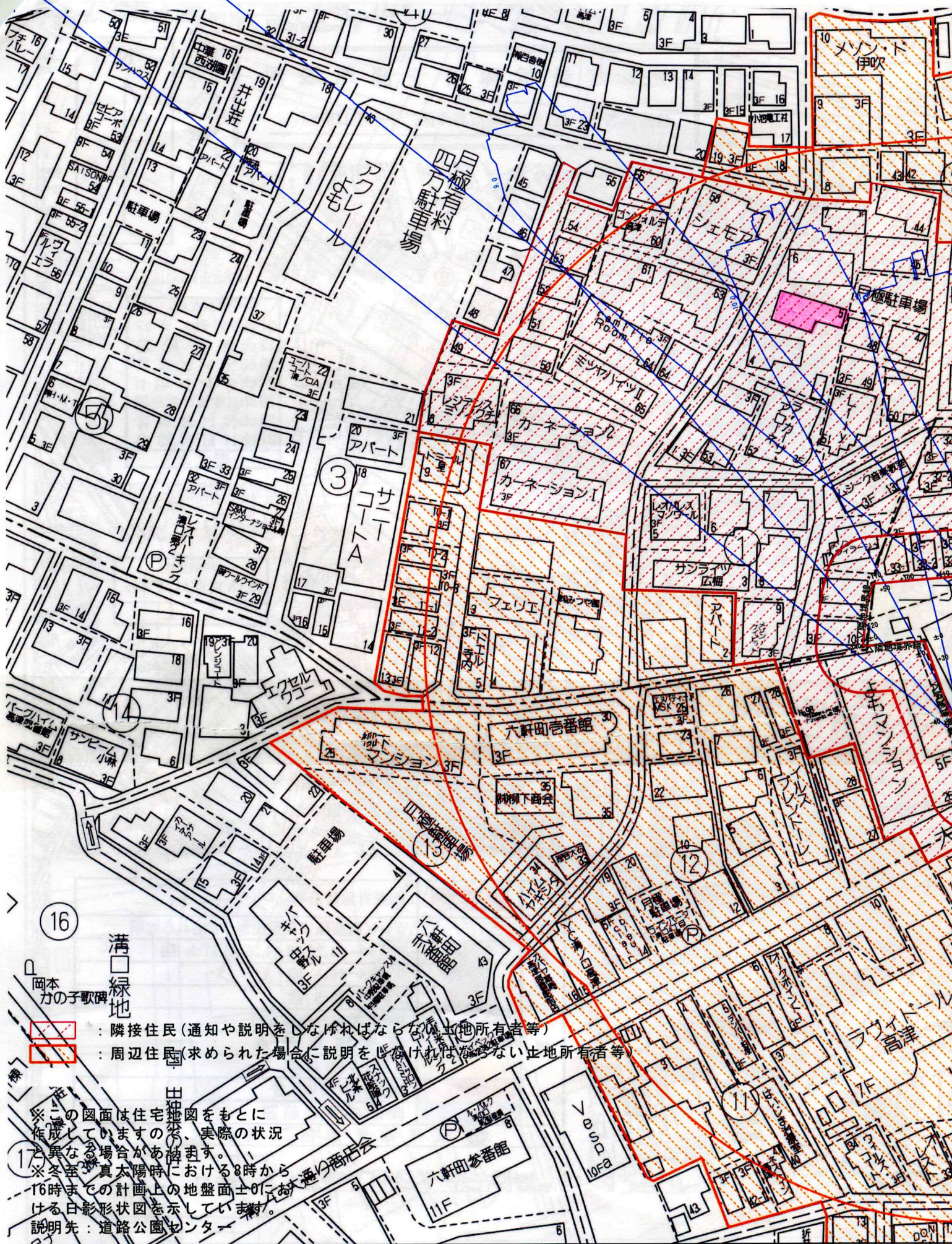




測定面高さ：4m  
 緯度：36.00° 経度：139.65°  
 測定日：冬至日  
 測定時間：8時～16時

|            |  |  |  |
|------------|--|--|--|
| 縮尺 S=1/300 |  |  |  |
|            |  |  |  |

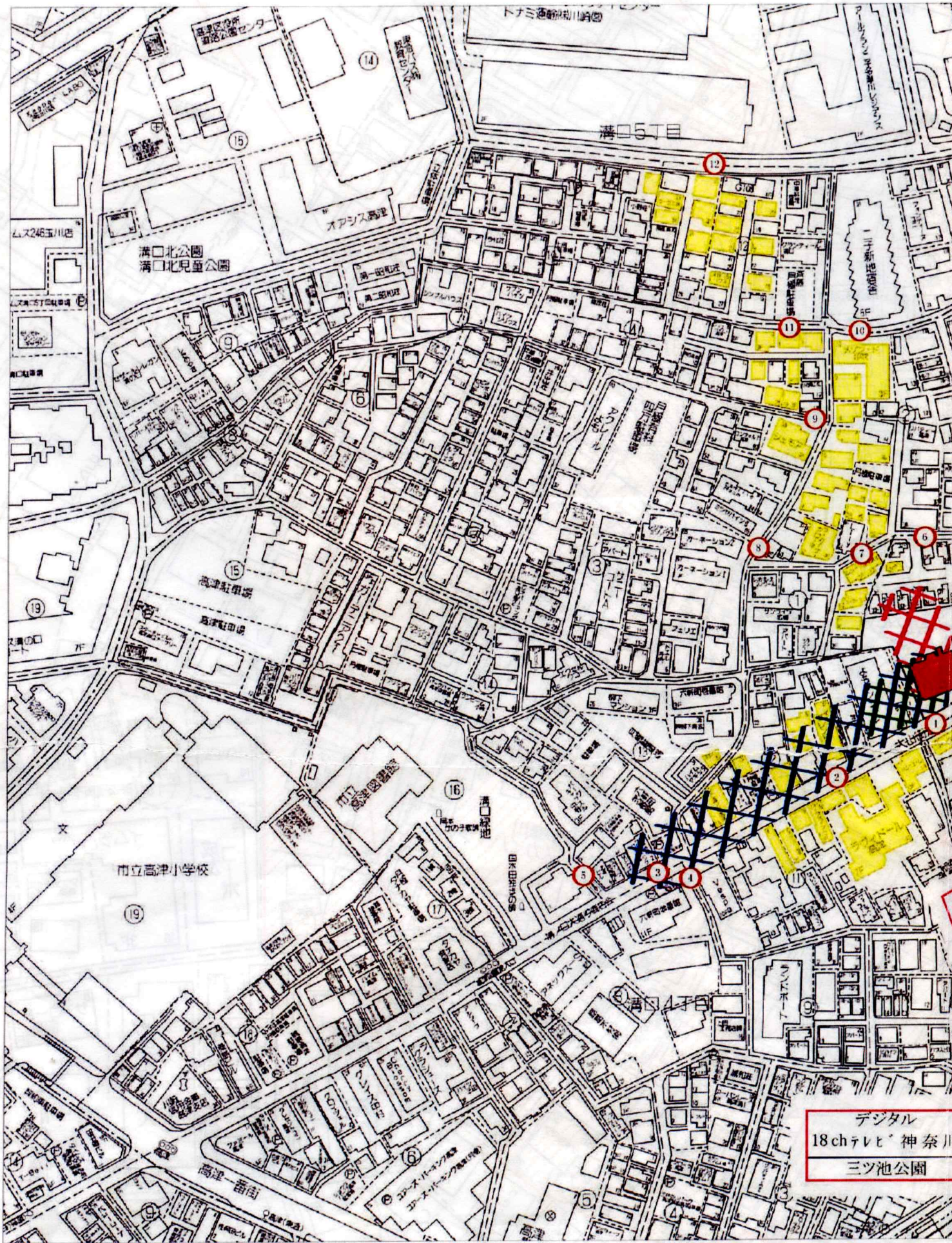














# テレビ受信障害予測地域図

建造物名 (仮称)川崎市高津区二子一丁目計画



デジタル  
21chフジテレビジョン  
22ch東京放送  
23chテレビ東京  
24chテレビ朝日  
25ch日本テレビ放送網  
26chNHK教育  
27chNHK総合  
押上

デジタル  
16ch東京メトロポリタン  
押上

|   |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
| 凡 |  | 調査対象建造物                       |
|   |  | テレビ電波障害の発生が予測される地域            |
|   |  | デジタル 21,22,23,24,25,26,27ch 陰 |
|   |  | デジタル 16ch 陰                   |
| 例 |  | テレビ電波の到来方向                    |
|   |  | 調査測定地点                        |
|   |  | CATV加入者                       |
|   |  | 光フレッツ等加入者                     |
|   |  | 既設の共聴範囲                       |
|   |  | アンテナ基地                        |
|   |  | 東洋電気通信工業株式会社                  |

縮尺:  $\frac{1}{2000}$

60m



BS・CS 通

月極駐車場

Camille Room

ミツヤハイツII

アラ  
カー  
ネサ

ミュージック音楽教室

レオパレス  
マンワール

BS・110°CS放送  
方位角 224.4° 仰角 38.0°

JC-SAT4 (J-sky B)  
方位角 205.8° 仰角 45.3°

JC-SAT3 (Perfect TV)  
方位角 199.7° 仰角 46.7°

ダンス  
ウィラージュ

3F 10

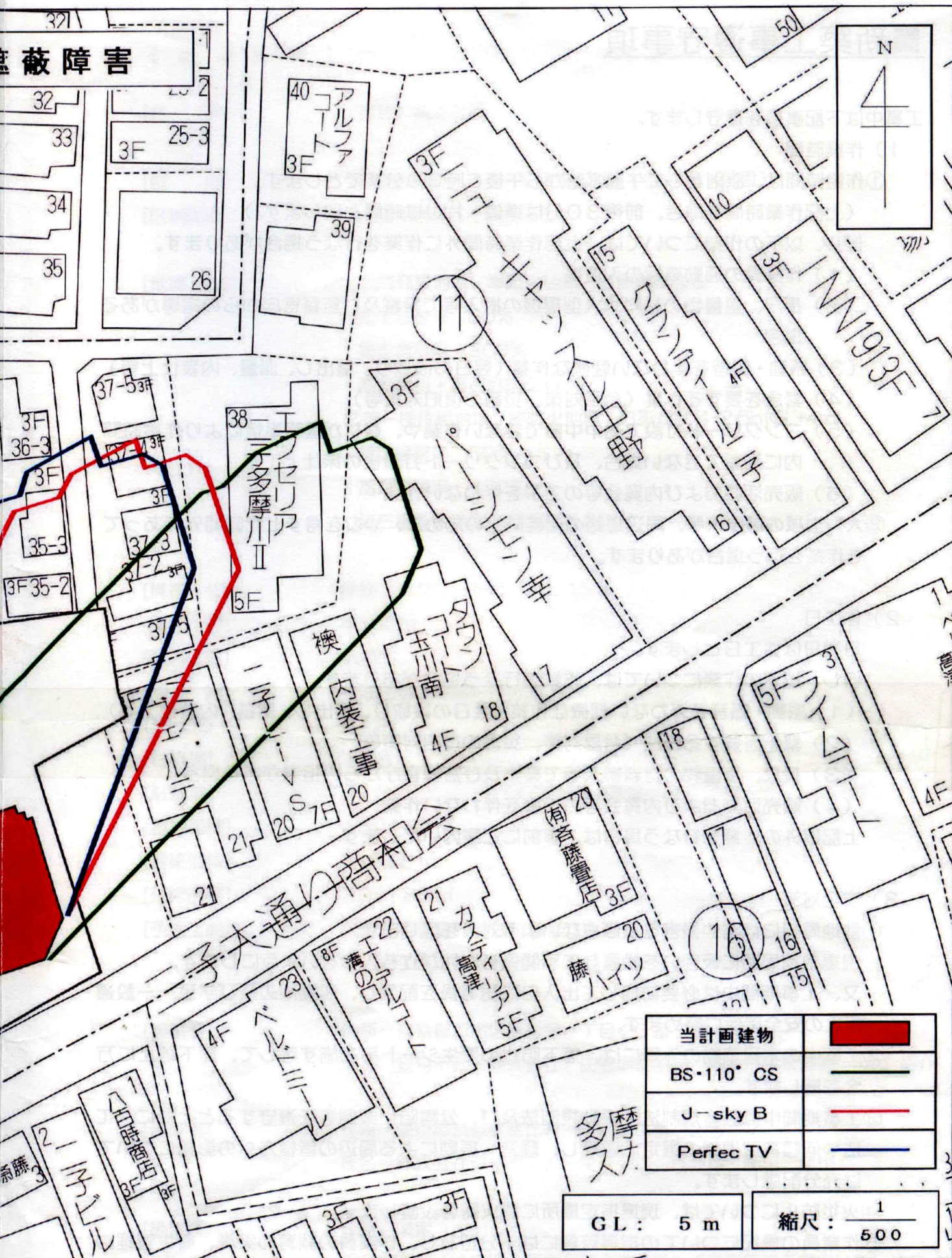
No.98  
月極駐車場

よもぎマンション

大出街道

20 m





# ■新築工事遵守事項

工事中は下記事項を遵守します。

## 1) 作業時間

①作業時間は、原則として午前8時から午後6時30分までとします。

(上記作業時間を除き、前後30分は準備・片付け時間と致します。)

但し、以下の作業については、上記作業時間外に作業を行なう場合があります。

(1) 作業員の通勤車両の入退場

(2) 長尺、重量物の材料や大型重機の搬入等で警察及び監督官庁からの指導がある場合

(3) 振動・騒音を伴わない軽微な作業(翌日の段取り、墨出し、測量、内装仕上等)

(4) 緊急を要する作業(台風対策、災害の復旧対策等)

(5) コンクリート打設で途中中断できない作業や、資材が道路事情により作業時間内に到着できない場合、及びコンクリート打設後の床仕上工事

(6) 販売活動および内覧会等の工事を伴わない作業

②大型機械の搬出入等、周辺道路の混雑防止のために、やむを得ず上記時間外であっても作業を行う場合があります。

## 2) 休工日

日曜日は休工日とします。

但し、以下の作業については、作業を行なう場合があります。

(1) 振動・騒音を伴わない軽微な作業(翌日の段取り、墨出し、測量、内装仕上等)

(2) 緊急を要する作業(台風対策、災害の復旧対策等)

(3) 長尺、重量物の材料搬入等で警察及び監督官庁からの指導がある場合

(4) 販売活動および内覧会等の工事を伴わない作業

上記以外の作業を行なう場合は、事前にご案内いたします。

## 3) 安全対策

①敷地周辺に危害や損害を及ぼさないよう対策を講じます。

現場敷地周囲に仮囲いを設置し工事関係者以外が立ち入らないようにします。

又、工事期間中は必要に応じて出入口に誘導員を配置し、現場周辺及び学童・一般通行人の安全確保に努めます。

②工事中の本建築物の外周には、落下防止の養生シート等を施す等して、落下防止に万全を期します。

③工事期間中は騒音規制法・振動規制法及び、公害防止条例等を遵守するとともに、工法や低騒音型機械の選定に留意し、騒音・振動による周辺の皆様方への影響については充分配慮します。

④火災防止については、現場指定場所に消火器を設置します。

⑤作業員の風紀についての指導監督には十分留意し、作業員の教育の実施、衛生管理の徹底を図ります。



#### 4) 工事車輛

- ①所轄の警察署と協議し、その指導事項を遵守します。
- ②工事用車輛の運行に際しては、一般通行者の安全を第一に優先します。  
又、場内出入口に誘導員を配置し、交通事故防止及び一般車輛の運行にご迷惑を及ぼさないよう努めます。
- ③工事関係車輛については周辺道路に駐車しないよう、工事関係者に指導教育を徹底します。
- ④作業所への進入道路は適時、清掃・散水を行い環境整備に努めます。

#### 5) 清掃について

作業場周辺の道路上あるいは、隣接地等に落ちた塵芥・資材破片・土砂等は、清掃、排除し、必要に応じ散水する等で飛散防止に努めます。

#### 6) 近隣建物の保全について

工事に際しましては、近隣建物等に損傷を与えないよう施工に努めます。  
万一、本工事の施工に起因して近隣家屋及び周辺道路等が損傷した場合は、協議のうえ、原状復旧等の必要な処置を行います。

#### 7) 電波障害対策について

電波障害に関しましては、工事着手前に専門業者による障害予想範囲の事前調査を実施し、本建築物建設に起因するテレビ電波障害発生が確認された場合は、建築主の費用負担で、速やかに適切な措置を講じます。

#### 8) その他

上記以外の問題が生じた場合、協議の上対策を講じ、誠意を持って解決にあたります。

以上