

6. 説明会書面

（関係町内会長
関係水利組合委員長
ご近隣の皆様へ）

開発事業者：住 所
氏名又は名称

「△△宅地開発事業」・「〇〇マンション建設事業」に係る開発計画（開発構想）説明会
開催のご案内

拝啓、皆様におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、このたび、弊社では加古川市 〇〇町 △△ 1234 番地 におきまして、「△△宅
地開発事業」（「〇〇マンション建設事業」）を計画しております。

つきましては、「加古川市開発事業の調整等に関する条例」に基づく開発計画（開発構想）
説明会を下記により開催し、開発計画について協議したいと思っておりますので、皆様方
におかれましては、ご多忙中とは存じますが、ご出席いただきますようよろしくお願い申
し上げます。

敬具

記

◎ 日 時 令和 年 月 日（ ） 〇〇時△△分より
◎ 会 場 〇〇集会所（〇〇町 △△ 2345 番地）

○ 本件に関する問合せ先 住所、氏名又は名称、電話番号
担当者

◆ 案内範囲 （ ※ 開発事業に応じて、下記を記載してください。）

※ ◆大規模特定開発事業（中高層建築物の建築を除く）の場合

この案内は、事業区域の境界線からの水平距離が予定建築物の高さの2倍の距
離の範囲の方に差し上げております。

◆中高層建築物の建築の場合

この案内は、事業区域の境界線からの水平距離が建築物の高さの2倍の距離の
範囲及び建築物の建築によりテレビの電波障害の発生が予想される範囲の方に差
し上げております。

◆特定開発事業（中高層建築物の建築を除く。）の場合

この案内は、事業区域の境界線からの水平距離が15メートルの距離の範囲の方
に差し上げております。

説明会開催及び関係住民に配布する図書のチェックリスト

説明会開催に関する内容		チェック
日 時（開発計画届提出日から 10 日以後に開催）	年 月 日	☐
通 知 日（説明会開催日の 7 日前までに書面により通知）	年 月 日	☐
出 席 者（規則第 30 条の規定のより出席する者の氏名）		☐

開発計画説明会で配布する図書にチェックを入れてください。

開発事業の区分に従い、少なくとも次の表に掲げる図書を配布してください。

配布する図書等	区 分 ※1		チェック
	開発許可	中高層等	
(ア) 開発事業概要書（開発行為），（建築）	☐	☐	☐
(イ) 付近見取図	☐	☐	☐
(ウ) 現況図	☐	☐	☐
(エ) 土地利用計画図	☐		☐
(オ) 造成及び公共施設の整備内容を記載した図書 （造成計画平面図、造成計画断面図、排水施設計画平面図、給水施設計画平面図、予定建築物関係図書）	☐	☐	☐
(カ) 配置図、各階平面図	☐	☐	☐
(キ) 2 面以上の立面図、2 面以上の断面図（基礎の構造を記載したもの）	☐	☐	☐
(ク) 実日影図（中高層建築物に限る。）		☐	☐
(ケ) 電波障害予想範囲図（中高層建築物に限る。）		☐	☐
(コ) 工事の期間、工法及び作業時間並びに工事車両の運行計画 （X. 5. 説明会書面 「工事の期間、工法及び作業時間並びに工事車両の運行計画 作成(例)」）	☐	☐	☐
(サ) 生活環境等配慮計画書に関する事項を記載した書面	☐	☐	☐
(シ) その他意見調整の手続きに関する事項（※2）を記載した図書 （X. 5. 説明会書面「開発事業の説明を受ける関係住民の方へ」）	☐	☐	☐
(ス) その他市長が必要と認める図書	☐	☐	☐

※1 区分凡例

開発許可：開発許可を要する開発事業の場合

中高層等：中高層建築物等を建築する開発事業の場合

※2 P. 32 の「関係住民に説明すべき事項」に掲げる表の(コ)(サ)(シ)の事項

工事の期間、工法及び作業時間並びに工事車両運行計画 作成(例)

◎ 工事の期間について（別途工程表があれば参照）

〇〇〇〇工事 令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日

〇〇〇〇工事 令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日

◎ 工法について

敷地の周囲に仮囲い・安全柵を設置し、騒音、振動の少ない工法及び機器を選定し、近隣への影響の軽減に努め、宅地造成工事を行う。

◎ 作業日・作業時間について

日曜日は原則休みとし、土曜・祝祭日は作業を行います。

作業時間は原則として 8：00 ～18：00 とします。

（作業の性質上、上記以外に作業を行う場合があれば記載する。）

◎ 工事車両運行計画について

（運行経路、運行時間に加え、運行期間、運行回数及び走行速度の制限について定める場合は記載する。）

（周辺の主要道路から計画地までの工事車両の経路を地図（付近見取図、住宅地図等）に記載してください。）

凡 例  工事車両の搬出入経路
 工事車両通行禁止区間
 交通誘導員

※ 警察との協議予定、通学路に対する配慮等の特記事項があれば記載する。

また、施工業者が未定で上記計画等が決定していない場合など、説明会以降に別途対応する事を考えている場合はその旨を記載する。

○ △ 様へ

開発事業者：住 所
氏名又は名称

「△△宅地開発事業」（「〇〇マンション建設事業」）にかかる事業概要の通知

拝啓、○ △ 様におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、令和 年 月 日付でご案内いたしましたとおり、弊社では加古川市 〇〇町 △△ 1234 番地 において「△△宅地開発事業」（「〇〇マンション建設事業」）を計画しております。

本開発事業については、令和〇〇年△△月××日、近隣の皆様方への開発計画（開発構想）説明会を開催いたしましたところ、○ △ 様におかれましては、ご出席されておりましたので、下記の関係図書をお送りいたします。

送付いたしました関係図書をご高覧いただき、本開発計画（開発構想）について説明等をご希望される場合は、説明日時等を調整の上、ご説明に上がらせていただきますので、令和〇〇年△△月△×日までに、「本件に関する問合せ先」までご連絡ください。

なお、本開発計画（開発構想）について意見（要望）がある場合は、令和〇〇年△△月×△日までに添付の意見書（要望書）等により、当方までご提出をお願いいたします。

敬具

記

- ◎ 説明会で配布した図書
- ◎ 説明会での質疑応答の内容を記載した書面

○ 本件に関する問合せ先

住所、氏名又は名称、電話番号
担当者

開発事業の説明を受ける関係住民の方へ

開発事業に関する紛争の多くは、開発事業の内容や工事中の安全対策などの情報が、正しく伝わらず、十分な話し合い等がなされないまま事業が進められていく不安感や不信感から起こると考えられます。

「加古川市開発事業の調整等に関する条例」では、開発事業者の説明会の開催を求めるとともに、関係住民の方と地域の実情や生活環境の保全等について話し合い、良好な近隣関係の形成が図られるよう、次に掲げる意見調整等に関する手続きを定めています。

1. 開発構想に対する要望書の提出について（条例第 19 条）

開発事業者が説明した開発構想の内容について、良好な都市環境の形成を図る見地からの要望を開発事業者に提出することができます。

提出期限は、開発構想説明会の終了した日から 14 日以内です。

2. 開発計画の策定（条例第 20 条）

開発事業者は、関係住民の要望に配慮して具体的な計画の策定に努めるとともに、要望書を提出した関係住民には、開発事業者から計画内容の説明が行われます。

3. 開発計画説明会の開催（条例第 22 条）

開発事業者は、策定した具体的な開発計画について関係住民に説明するため、開発計画説明会を開催します。

4. 開発計画に対する意見書の提出について（条例第 23 条）

開発事業者が説明した開発計画の内容について、地域の実情への配慮や生活環境の保全、工事の安全等を図る見地からの意見を開発事業者に提出することができます。

提出期限は、開発計画説明会の終了した日から 14 日以内です。

5. 見解書の送付について（条例第 24 条）

開発事業者から意見書を提出した関係住民に、意見書に対する見解書が送付されます。

意見書を提出した関係住民は、見解書の内容について開発事業者から説明を受けることができます。

6. 紛争調整（あっせん）の申出について（条例第 34 条～第 36 条）

開発事業に関する意見調整の後、関係住民と開発事業者等の間で紛争が生じた場合は、市長に紛争調整（あっせん）の申出をすることができます。

申出期限は、見解書の送達日から 14 日以内です。

あっせんにより紛争が解決しないときは、紛争調停委員による調停を申し出ることもできます。

7. 開発事業及び意見調整手続きの公開について（条例第 47 条）

開発事業者から市長に提出された開発事前届、開発計画書（要望書含む）、開発計画説明会等報告書（見解書及び意見書の概要を含む。）及び開発協定書に関する図書（個人情報に関する部分は除く。）の内容は、まちづくり指導課で縦覧できるとともに、開発事業の概要は市のホームページに公開されます。

◎この条例に関することは、加古川市役所まちづくり指導課にお問い合わせください。

加古川市 都市計画部 まちづくり指導課 TEL 079-421-2000

加古川市開発事業の調整等に関する条例(関係条文抜粋)

(要望書の提出)

第 19 条 開発構想に対し、良好な都市環境の形成を図る見地からの要望を有する関係住民は、前条第 1 項に規定する説明会が終了した日(同条第 4 項の場合にあっては、同項後段に規定する措置が講じられた日)から 14 日以内に、当該要望を記載した書面(以下「要望書」という。)を大規模特定開発事業者に提出することができる。

2 大規模特定開発事業者は、前項の規定により要望書が提出されたときは、当該要望書の写しを、速やかに市長に提出しなければならない。

(開発計画の策定)

第 20 条 大規模特定開発事業者は、要望書の提出があったときは、当該要望書の内容に配慮した開発計画を策定するよう努めなければならない。

2 大規模特定開発事業者は、要望書の提出があった場合において、開発計画を策定したときは、当該開発計画について、速やかに当該要望書を提出した者に説明するものとする。

(開発計画説明会の開催)

第 22 条 特定開発事業者等は、開発計画書を提出した日から 10 日を経過した日以後に説明会を開催し、関係住民に開発計画その他規則で定める事項について十分に理解されるよう説明しなければならない。

2 特定開発事業者等は、前項の規定により説明会を開催しようとするときは、開催日の 7 日前までに開催日時及び場所について、標識に記載するとともに、関係住民(周辺住民を除く。)に書面により通知しなければならない。

3～4 略

(意見書の提出)

第 23 条 関係住民は、前条第 1 項に規定する説明会が終了した日(同条第 4 項の場合にあっては、同項後段に規定する措置が講じられた日)から 14 日以内に、特定開発事業等に対する意見を記載した書面(以下「意見書」という。)を特定開発事業者等に提出することができる。

2 特定開発事業者等は、前項の規定により意見書が提出されたときは、当該意見書の写しを、速やかに市長に提出しなければならない。

(見解書の送付)

第 24 条 特定開発事業者等は、意見書の提出があったときは、当該意見書に対する見解を記載した書面(以下「見解書」という。)を当該意見書を提出した者に送付するものとする。

2 前項の場合において、特定開発事業者等は、当該見解書の送付を受けた者から説明の求めがあったときは、これに応じるものとする。

3 特定開発事業者等は、第 1 項の規定により見解書を送付したときは、当該見解書の写しを、速やかに市長に提出しなければならない。

(あっせん)

第 34 条 市長は、特定開発事業等に関して関係住民及び特定開発事業者等又は工事施工者(以下「当事者」という。)の間で紛争が生じた場合において、双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 前 2 項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。

4 市長は、あっせんのために必要があると認めるときは、当事者に対し、意見を聴くため出席を求め、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(あっせんの終結等)

第 35 条 市長は、あっせんの結果、当事者の双方が合意に達したとき、又は紛争の調整を申し出た当事者の双方(前条第 2 項の場合にあっては、当事者のうち紛争の調整を申し出た一方)が当該申出を取り下げたときは、あっせんを終結させる。

2 市長は、当該紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調停)

第 36 条 市長は、前条第 2 項の規定によりあっせんを打ち切った場合において、当事者の双方から調停の申出があったときは、調停に付すものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方から調停の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、当事者の他方に対し、期限を定めて調停に付すことを受諾するよう勧告することができる。

3 前 2 項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。

4 市長は、第 2 項の勧告が受諾されたときは、調停に付すものとする。

(台帳の作成及び公開)

第 47 条 市長は、開発事前届、開発計画書、見解書及び開発協定に係る協定書並びにこれらの書面に添付された図書をもって台帳を作成し、規則で定めるところにより、当該台帳を公開するものとする。

開発事業の説明を受ける関係住民の方へ

開発事業に関する紛争の多くは、開発事業の内容や工事中の安全対策などの情報が、正しく伝わらず、十分な話し合い等がなされないまま事業が進められていく不安感や不信感から起こると考えられます。

「加古川市開発事業の調整等に関する条例」では、開発事業者の説明会の開催を求めるとともに、関係住民の方と地域の実情や生活環境の保全等について話し合い、良好な近隣関係の形成が図られるよう、次に掲げる意見調整等に関する手続きを定めています。

1. 開発計画に対する意見書の提出について（条例第 23 条）

開発事業者が説明した開発計画の内容について、地域の実情への配慮や生活環境の保全、工事の安全等を図る見地からの意見を開発事業者に提出することができます。

提出期限は、開発計画説明会の終了した日から 14 日以内です。

2. 見解書の送付について（条例第 24 条）

開発事業者から意見書を提出した関係住民に、意見書に対する見解書が送付されます。

意見書を提出した関係住民は、見解書の内容について開発事業者から説明を受けることができます。

3. 紛争調整（あっせん）の申出について（条例第 34 条～第 36 条）

開発事業に関する意見調整の後、関係住民と開発事業者等の間で紛争が生じた場合は、市長に紛争調整（あっせん）の申出をすることができます。

申出期限は、見解書の送達日から 14 日以内です。

あっせんにより紛争が解決しないときは、紛争調停委員による調停を申し出ることができます。

4. 工事協定について（条例第 45 条）

開発事業者及び工事施工者と関係住民は、工事中の紛争を予防し安全で円滑な工事を行うため、開発事業に係る工事に関して協定を締結するよう努めるものとします。

5. 開発事業及び意見調整手続きの公開について（条例第 47 条）

開発事業者から市長に提出された開発事前届、開発計画書、開発計画説明会等報告書（見解書及び意見書の概要を含む。）及び開発協定書に関する図書（個人情報に関する部分は除く。）の内容は、まちづくり指導課で縦覧できるとともに、開発事業の概要は市のホームページに公開されます。

◎この条例に関することは、加古川市役所まちづくり指導課にお問い合わせください。

加古川市 都市計画部 まちづくり指導課

TEL 079-421-2000

加古川市開発事業の調整等に関する条例(関係条文抜粋)

(意見書の提出)

第 23 条 関係住民は、前条第 1 項に規定する説明会が終了した日(同条第 4 項の場合にあっては、同項後段に規定する措置が講じられた日)から 14 日以内に、特定開発事業等に対する意見を記載した書面(以下「意見書」という。)を特定開発事業者等に提出することができる。

2 特定開発事業者等は、前項の規定により意見書が提出されたときは、当該意見書の写しを、速やかに市長に提出しなければならない。

(見解書の送付)

第 24 条 特定開発事業者等は、意見書の提出があったときは、当該意見書に対する見解を記載した書面(以下「見解書」という。)を当該意見書を提出した者に送付するものとする。

2 前項の場合において、特定開発事業者等は、当該見解書の送付を受けた者から説明の求めがあったときは、これに応じるものとする。

3 特定開発事業者等は、第 1 項の規定により見解書を送付したときは、当該見解書の写しを、速やかに市長に提出しなければならない。

(あっせん)

第 34 条 市長は、特定開発事業等に関して関係住民及び特定開発事業者等又は工事施工者(以下「当事者」という。)の間で紛争が生じた場合において、双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 前 2 項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。

4 市長は、あっせんのために必要があると認めるときは、当事者に対し、意見を聴くため出席を求め、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(あっせんの終結等)

第 35 条 市長は、あっせんの結果、当事者の双方が合意に達したとき、又は紛争の調整を申し出た当事者の双方(前条第 2 項の場合にあっては、当事者のうち紛争の調整を申し出た一方)が当該申出を取り下げたときは、あっせんを終結させる。

2 市長は、当該紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調停)

第 36 条 市長は、前条第 2 項の規定によりあっせんを打ち切った場合において、当事者の双方から調停の申出があったときは、調停に付すものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方から調停の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、当事者の他方に対し、期限を定めて調停に付すことを受諾するよう勧告することができる。

3 前 2 項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。

4 市長は、第 2 項の勧告が受諾されたときは、調停に付すものとする。

(工事協定)

第 45 条 開発事業者及び工事施工者と関係住民は、工事中の紛争を予防し安全で円滑な工事を行うため、開発事業に係る工事に関して協定を締結するよう努めるものとする。

(台帳の作成及び公開)

第 47 条 市長は、開発事前届、開発計画書、見解書及び開発協定に係る協定書並びにこれらの書面に添付された図書をもって台帳を作成し、規則で定めるところにより、当該台帳を公開するものとする。