

令和 8年 3月 13日

まちづくり委員会資料

1 請願の審査（視察）

（1）請願第37号 川崎区小田一丁目におけるマンション建設計画等に関する請願

資料 請願第37号 川崎区小田一丁目におけるマンション建設計画等について

まちづくり局

1 計画地の位置及び周辺の状況



2 事業概要

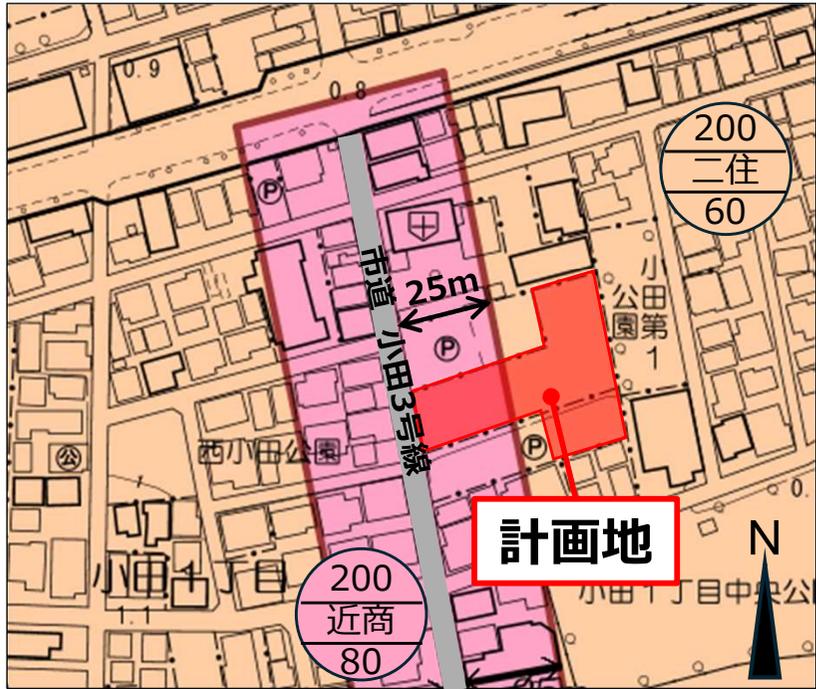
- (1) 建築物の名称 (仮称) 川崎市川崎区小田1丁目計画新築工事
- (2) 建築主 株式会社インヴァランス
- (3) 設計者 株式会社インヴァランス一級建築士事務所
- (4) 工事施工者 未定
- (5) 建築敷地 川崎市川崎区小田一丁目135-2、-4、136、137の一部 (地番)
- (6) 地域地区等

用途地域/防火指定	近隣商業地域・第二種住居地域/準防火地域
指定建蔽率/指定容積率	80%・60% / 200%
高度地区	第3種高度地区 (最高高さ20m)
日影規制	5h/3h (測定面4m)
前面道路	市道 小田3号線

(7) 計画建築物の概要

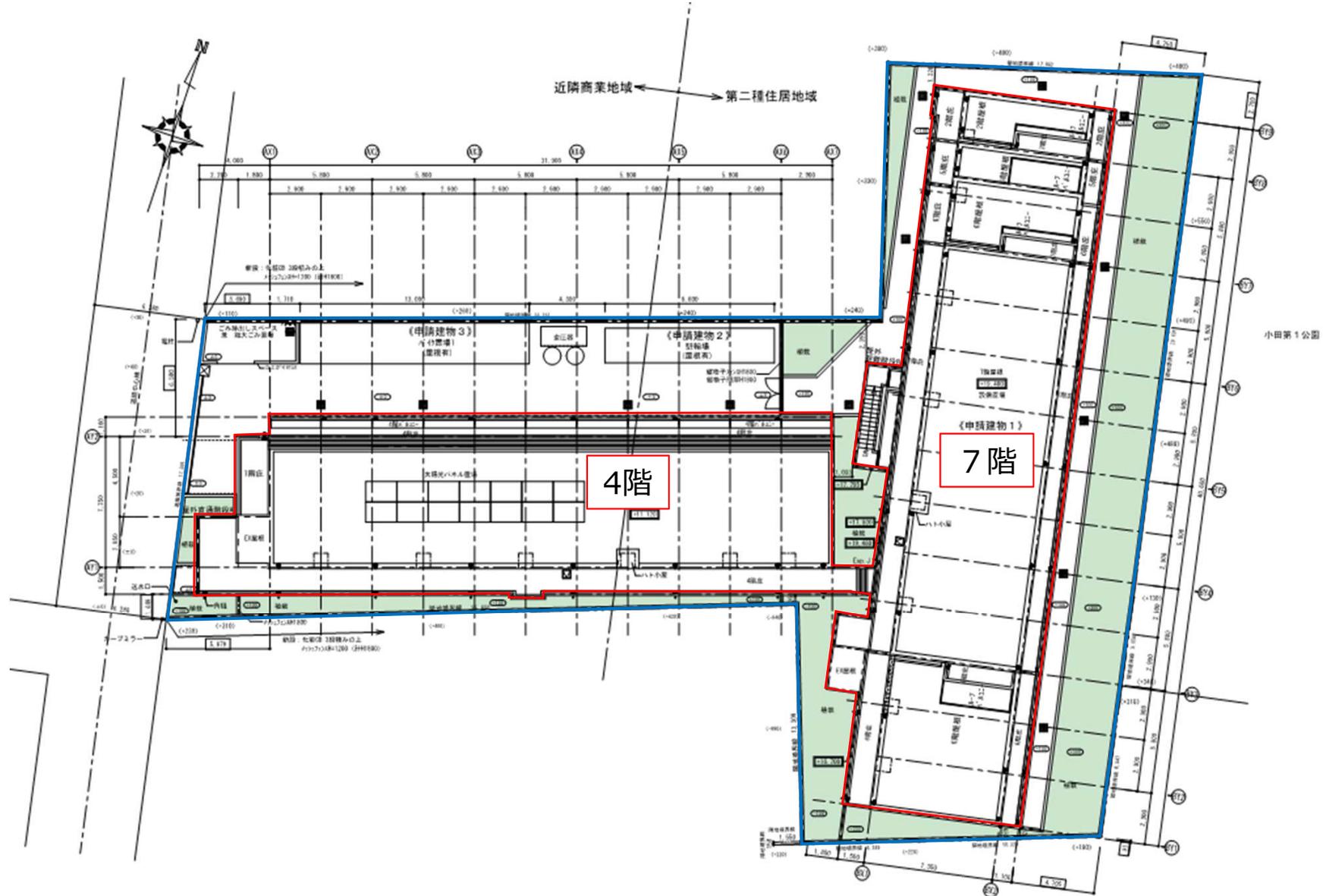
用途	共同住宅 (ワンルーム形式 121戸)
敷地面積	1,374.81㎡
建築面積	830.00㎡
延べ面積	3,450.00㎡
高さ	19.96m
階数	地上7階
構造	鉄筋コンクリート造
予定工期	令和8年6月1日~令和9年10月29日

■用途地域



出展：ガイドマップかわさき

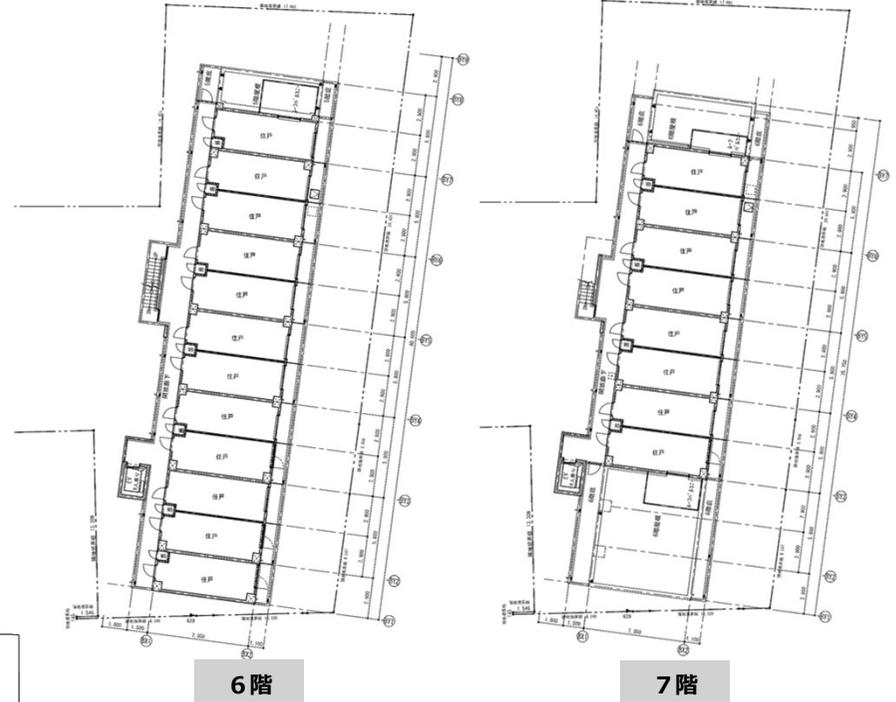
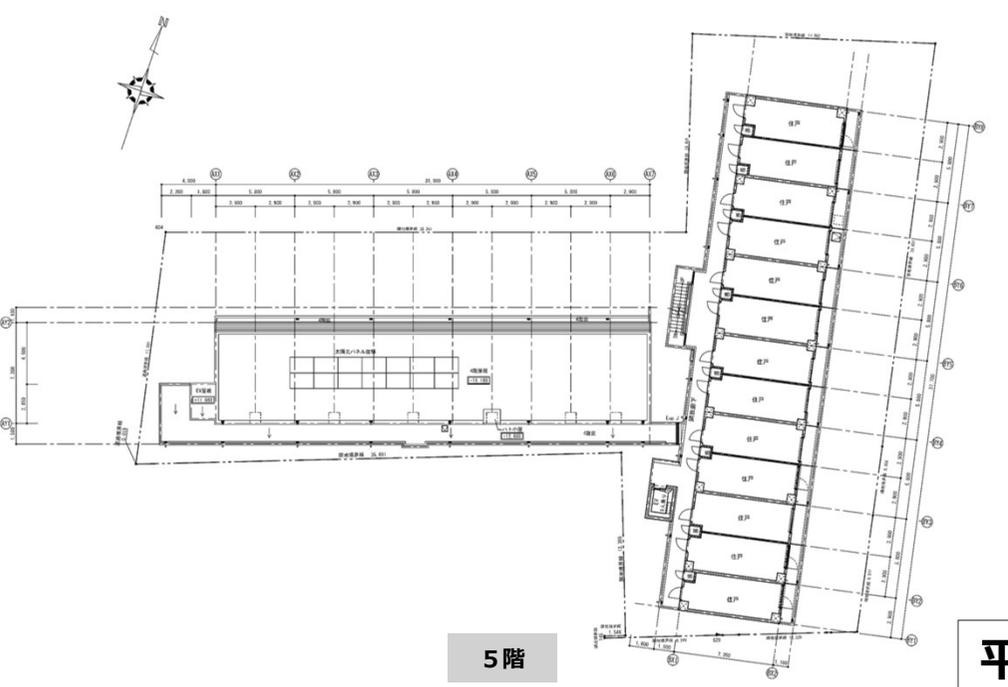
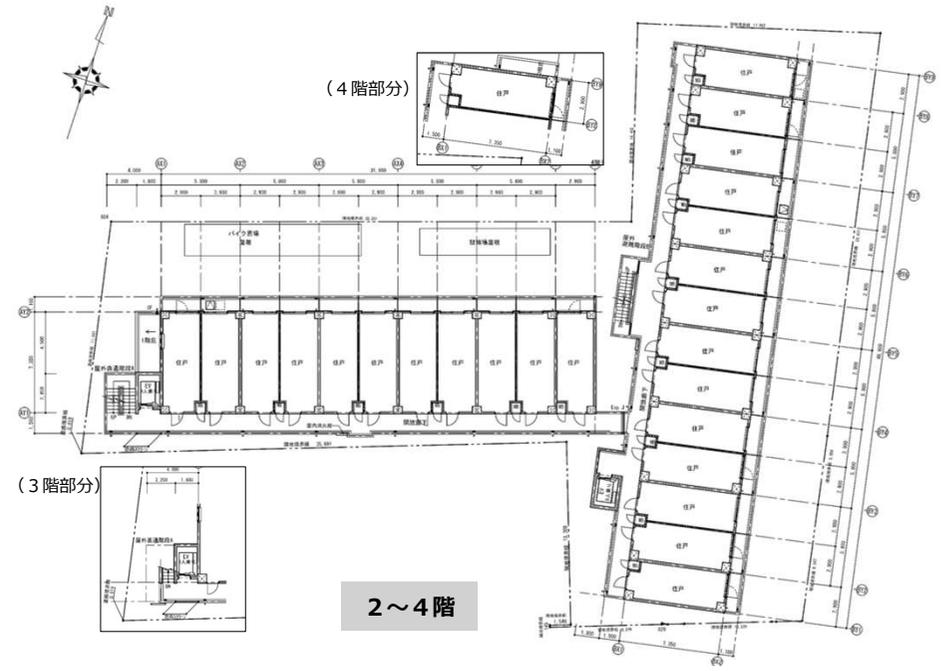
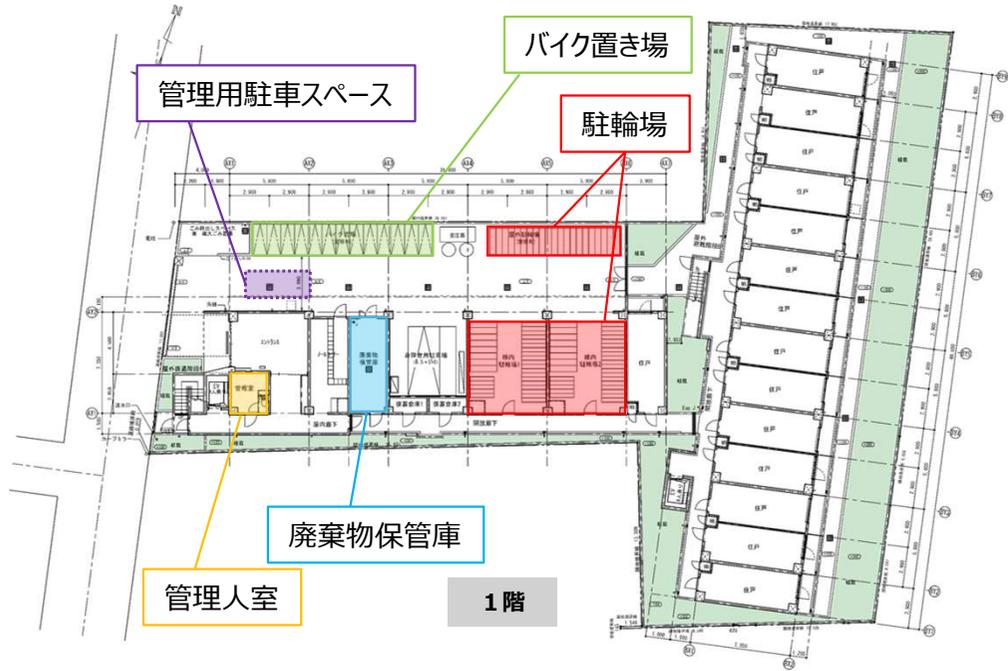
(8) 計画図面



配置図兼屋根伏図

注) 条例に基づく事業概要書の添付図面を加工しています。

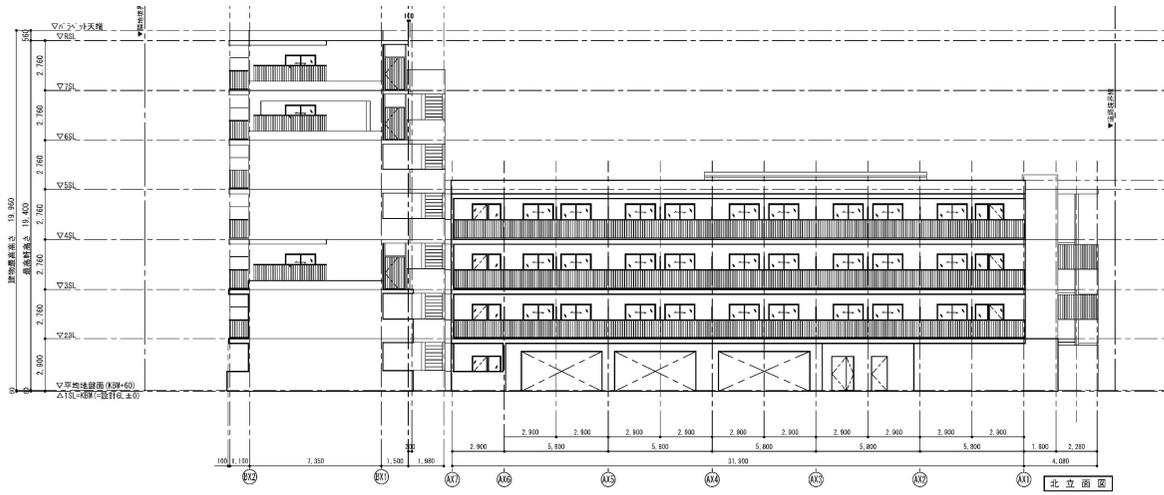
請願第37号 川崎区小田一丁目におけるマンション建設計画等について



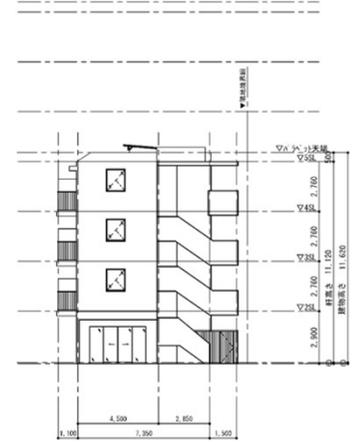
平面図

注) 条例に基づく事業概要書の添付図面を加工しています。

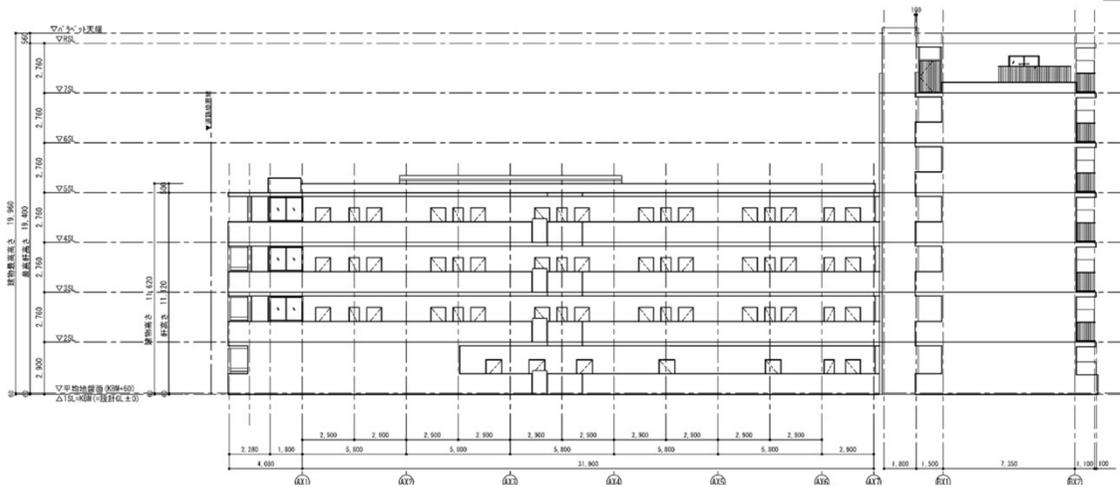
請願第37号 川崎区小田一丁目におけるマンション建設計画等について



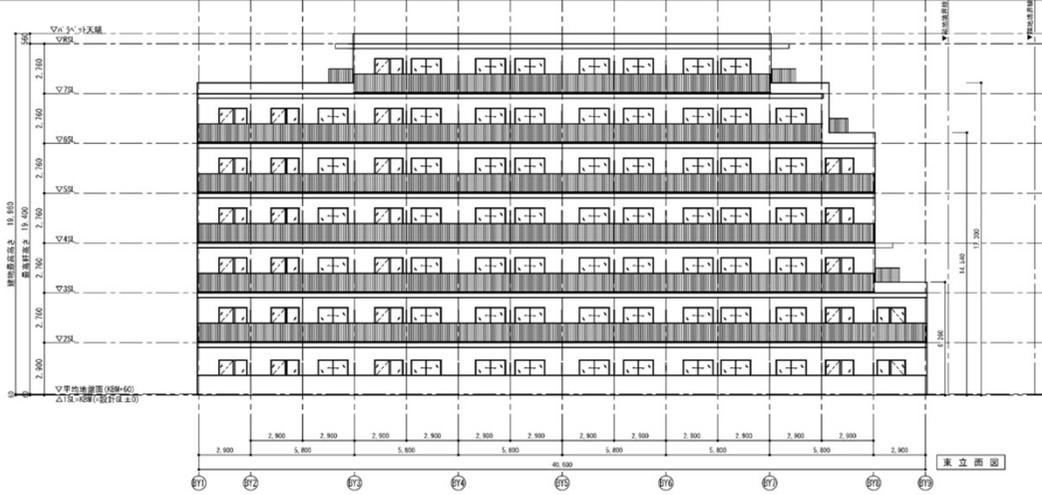
北



西



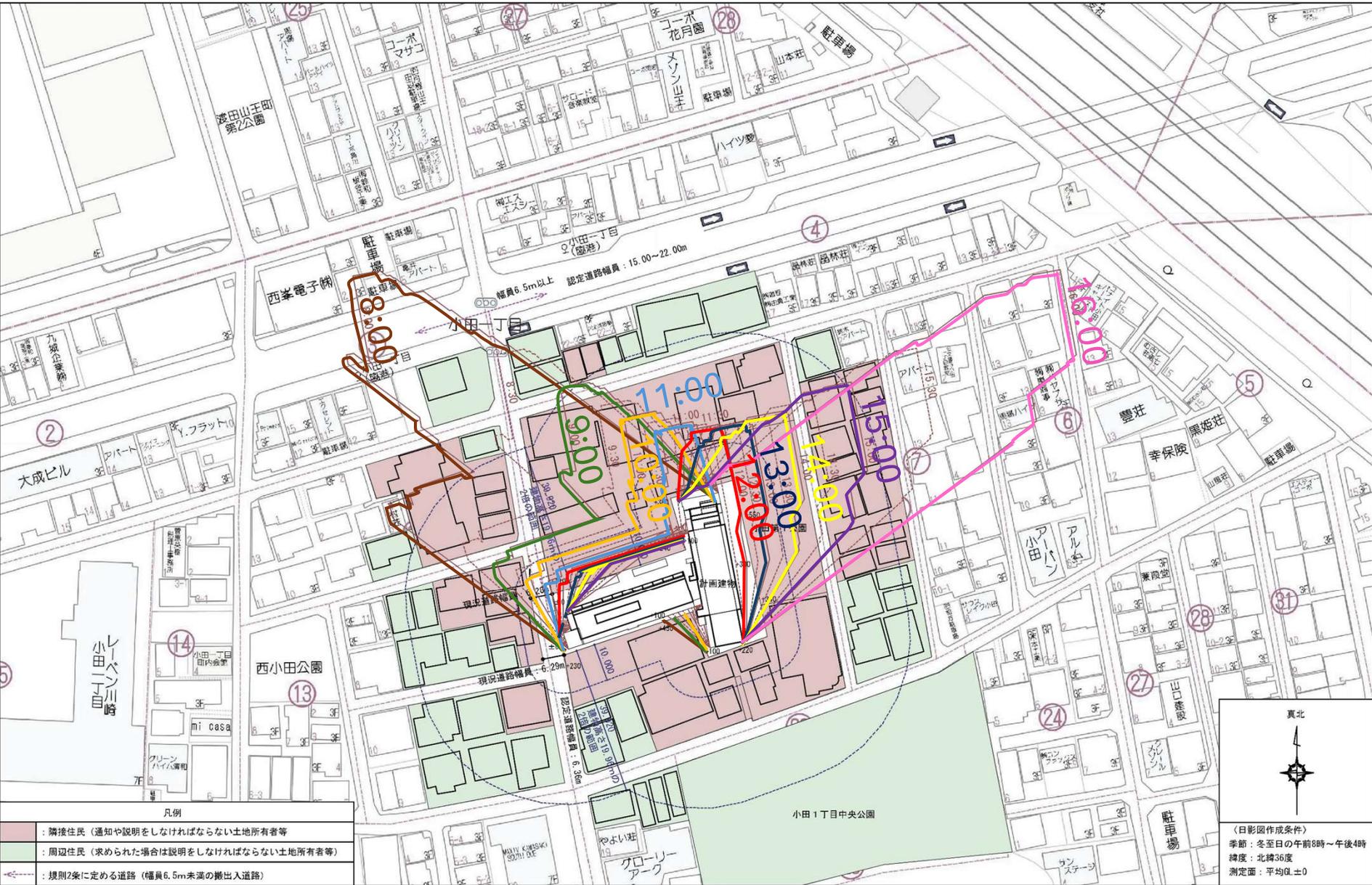
南



東

立面図

注) 条例に基づく事業概要書の添付図面を加工しています。



近隣現況図

注) 条例に基づく事業概要書の添付図面を加工しています。

3 総合調整条例について

(1) 概要

ア 名称

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（以下「条例」という。）（平成16年1月1日 施行）

イ 概要

- 500㎡以上の事業区域における建築行為及び開発行為に関して、**良好な市街地の形成に資することを目的とし、市、事業者及び市民の相互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、緑地その他公共施設の整備等について必要な事項を定めている。
- 条例手続は、主に①**近隣住民等への計画の事前周知と要望・意見の収集**、②**市の公共施設の管理者等との協議**の2つで構成されている。

(2) 条例手続の主な目的と具体的な内容

①近隣住民等への計画の事前周知と要望・意見の収集

ア 手続

- 標識の設置、事業計画の通知、事業計画の説明等の事前周知
- 通知された事業計画に対する要望書（住民→事業者）・意見書（住民→市）の提出（**現意見書提出期間中**）
- 要望書・意見書に対する見解書の通知（事業者→住民）

イ 経過

- 要望書は、住民（1通）、小田1丁目住民有志代表（1通）の合計2通提出されており、**建物の規模・配置の見直し、住戸数・住戸面積の再考、日照阻害・通風配慮・プライバシー保護、工事中・入居後の安全・防犯対策等が要望**されており、事業者からは、**プライバシー保護や安全対策以外の内容については、対応が困難である旨の見解**が示されている。
- 住民から説明会の開催要望があり、市から説明会の開催を事業者に促すことで、3月7日に説明会を開催
- 条例上の意見書提出期限（3月2日）を説明会開催に伴い、3月16日まで延期するよう市から事業者に要請を行った。**今後手続が適切に行われるよう、指導・助言を行っていく。**

②市の公共施設の管理者等との協議

ア 手続

- 公共施設の管理者等との協議を実施

イ 経過

- 防犯、公園及び緑地、駐車施設、道路及び水路、下水道等排水施設、水道施設、消防等に関する事項について**現在協議中**

4 ワンルーム要綱について

(1) 概要

ア 名称

川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱（以下「要綱」という。）（昭和62年4月1日 施行）

イ 概要

ワンルーム形式集合住宅等の建築に際し、**良好な居住環境の確保と管理の明確化を図ることを目的**とし、計画の事前公開、近隣住民への説明、建築に関する基準、管理に関する基準等を定めている。

ウ 対象

ワンルーム形式の住戸※が以下の表に該当する場合、要綱の対象となる。

用途地域	要綱対象戸数
第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域	10戸以上
その他地域	15戸以上

※ワンルーム形式住戸：専用面積（ベランダ、メーターボックス等を除く）30㎡未満の住戸

エ 要綱改正経緯

ワンルームマンション建設の急増を受け、良好な居住環境の整備誘導のため、以下の表の内容について、平成28年4月に要綱の改正を行った。

改正項目	改正前	改正後
届出対象面積の拡大	専用面積25㎡未満の住戸・住室	専用面積30㎡未満の住戸・住室
住戸専用面積の拡大	各住戸の専用面積は 18㎡以上 とする	各住戸の専用面積は 25㎡以上 とする (20戸未満の場合は20㎡以上とすることができる)
管理人の駐在時間の基準変更	30戸未満：必要に応じて巡回 30戸以上：ゴミ収集日に日中2時間以上駐在	30戸未満：必要に応じて巡回 30戸以上50戸未満：ゴミ収集日含む週5日以上かつ4時間以上駐在 50戸以上100戸未満：ゴミ収集日含む週5日以上かつ8時間以上駐在 100戸以上：原則、常駐管理（ゴミ収集日含む週5日以上かつ8時間以上駐在する場合で夜間を含む緊急通報体制が確立されている場合を除く）
管理用駐車スペースの位置の変更	管理に必要な駐車場を確保（隔地可）	管理に必要な駐車場を敷地内に確保（30戸未満の場合は隔地可）
隣接住民への説明義務化	隣接住民から求められた場合に説明会等を行い市に報告	隣接住民に建築計画及び管理等について説明会その他適切な方法で説明 を行い市に報告
地域コミュニティに関する事項の追加	規定なし	建築主等は、入居者に対して町内会・自治会への自発的な加入等に資する情報提供に努める

請願第37号 川崎区小田一丁目におけるマンション建設計画等について

(2) 建築に関する基準について

ア 基準及び適合状況

主な基準	項目	基準	適合状況	
			計画書提出時 (1/13)	現在 (3/13)
建築	住戸専用面積	25㎡以上	否 20.67~20.99㎡	否 20.67~20.99㎡
	天井高さ	2.3m以上 (平均天井高さ)	適	適
	管理人室の位置等	出入口を見通せる場所に設置、管理人室の表示、受付窓の設置、便所の設置	適	適
	自転車・自動二輪車等置場の台数	自転車 : 住戸数/2台 (必要台数: 61台) 自動二輪車等 : 住戸数/10台 (必要台数: 13台)	適 (自転車: 121台 自動二輪: 13台)	適 (自転車: 121台 自動二輪: 13台)
	ゴミ置場	必要規模を確保 ※生活環境事業所との協議内容と計画が整合していることを確認	適	適
	植栽・目隠し等	敷地内の空地は、できる限り植栽とする 隣接する住民のプライバシーに配慮して、必要に応じて目隠し等を設ける	適	適
	緊急連絡表示板	管理人の連絡先を記載した表示板を敷地内の見やすい位置に設置	適	適
	管理用駐車場	管理に必要な駐車場 (駐車スペース) を敷地内に設置	否	適



イ 協議内容

計画書提出時に不適合であった2項目について協議を実施し、協議の結果、①の適合には至らなかったが、②については適合となった。

【市】
 ①各住戸専用面積を25㎡以上にするよう協議
 ②管理用駐車場の敷地内整備について協議



【事業者】
 ①賃料設定が市場のニーズから乖離し、空室率の増加を招く可能性が高く、地域における居住ニーズへの対応、安定的な住居供給を行うため、現状の計画通りとしたい (不適合理由書)
 ②管理人の移動は公共交通機関の利用を想定、かつ、できるだけ居住者用の駐車場を確保するため、当初の予定では管理用駐車場は敷地内及び敷地外に設けないとのことであったが、協議の結果、緊急時の管理用駐車場を敷地内に設けることとなった。

請願第37号 川崎区小田一丁目におけるマンション建設計画等について

(3) 管理等に関する基準について

ア 基準及び適合状況

- ・ 工事が完了したときは、管理に関する事項を記載した工事完了届を提出することが義務付けられており、**完了時に適合状況を確認**することとしている。
- ・ 適合状況については、事業者へのヒアリングや事業者が通常使用する管理規約のひな型の内容を確認等を行い、現時点の内容を記載している。

主な基準	項目	基準	適合状況	
			現在 (3/13)	工事完了時
管理	管理人の配置	常時駐在すること又は週5日かつ1日8時間以上駐在すること	巡回対応を想定	完了時に確認
	緊急連絡先表示板	管理人不在時に苦情等緊急に対応できる管理体制の確保とその連絡先を表示	表示予定	完了時に確認
	管理規約等	近隣に迷惑を及ぼさないようにするため管理規約等を定め、入居者に遵守させる 【管理規約記載事項】 ① 近隣路上での違法駐車禁止 ② ゴミ収集日及び指定場所以外の搬出の禁止 ③ 町内会・自治会への協力 ④ 入居者、近隣住民に対して迷惑をかける行為の禁止 ⑤ 危険物の持ち込み禁止 ⑥ 法令、管理規約等に違反した入居者に対する措置 ⑦ その他、管理規約等で定める事項の遵守	管理規約に全項目記載予定	完了時に確認
地域 コミュニティ	地域コミュニティ	■ 入居者に対して町内会・自治会への自発的な加入等に資する情報を提供するように努めること。 下記、努める内容 ・町内会・自治会が行う防災その他の地域活動に関する情報の入居者への周知 ・町内会・自治会への自発的な加入又は町内会・自治会の自主的な設立に資する情報の入居者への提供 ・その他、当該地域との良好な関係性の構築に必要な協力	管理規約に町内会加入について記載予定	完了時に確認

イ 協議内容

適切な管理状況を保つため、**要綱に適合するよう引き続き誘導助言を行う。**

5 経緯

年月日		総合調整条例（条例）	ワンルーム要綱（要綱）
令和7年	<u>12月1日</u>	<u>事前届出書の受理</u> （事業者→市）	
令和8年	<u>1月13日</u>	事業概要書の受理（事業者→市）	<u>ワンルーム形式集合住宅等建築計画書の受理</u> （事業者→市）
	<u>1月19日</u>		<u>標識設置</u>
	1月19日	事業計画通知書を配布及び <u>個別説明を開始</u> （事業者→住民）	
	1月21日		修正図面と不適合理由書の受理
	<u>2月1日</u>	<u>要望書提出</u> （住民→事業者） 住民（1通）、小田1丁目住民有志代表（1通）	
	<u>2月10日</u>	要望書に対する <u>見解書の通知</u> （事業者→住民）	
	2月16日	説明報告書及び協議書の受理（事業者→市）	
	<u>2月18日</u>		<u>管理用駐車場に関する協議</u> （市→事業者）
	<u>2月19日</u>		<u>住戸専用面積に関する協議</u> （市→事業者）
	<u>3月7日</u>	<u>住民要望による、説明会開催</u> （事業者→住民）	<u>要綱に基づき建築計画と管理等について説明</u> （事業者→住民）
			<u>※説明報告書については現在協議中</u>
	3月13日	まちづくり委員会	
	<u>3月16日</u>	<u>意見書提出期限</u> （住民→市）	
		<u>意見書に対する見解書の通知</u> （事業者→住民）	
			<u>建築確認申請→確認済証交付</u>
	<u>6月1日</u>		<u>工事着手予定</u>