

まちづくり委員会資料

2 請願の審査

(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

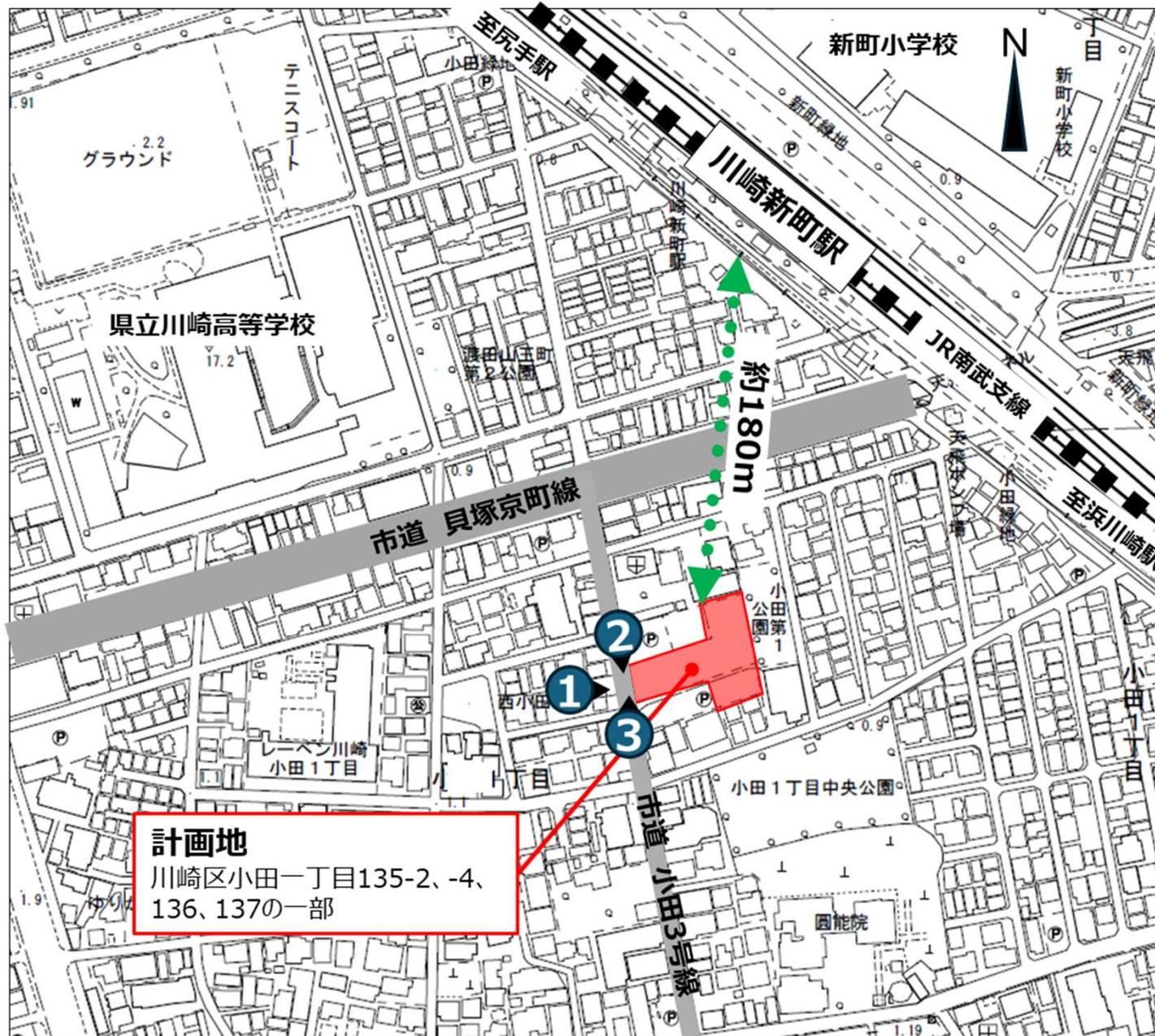
参考資料1 川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

参考資料2 川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱

まちづくり局

請願第37号 川崎市小田一丁目におけるマンション建設計画等について

1 計画地の位置及び周辺の状況



2 事業概要

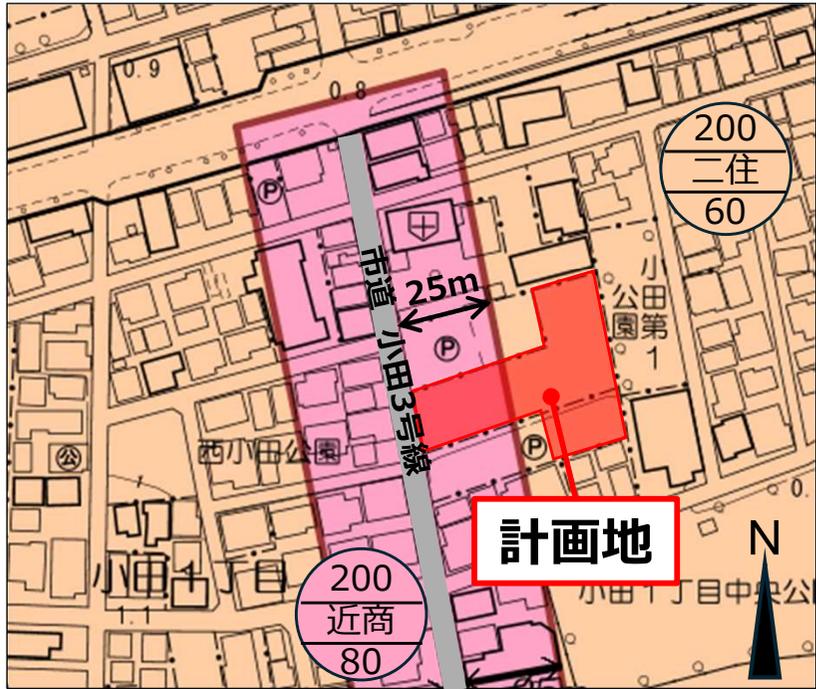
- (1) 建築物の名称 (仮称) 川崎市川崎区小田1丁目計画新築工事
- (2) 建築主 株式会社インヴァランス
- (3) 設計者 株式会社インヴァランス一級建築士事務所
- (4) 工事施工者 未定
- (5) 建築敷地 川崎市川崎区小田一丁目135-2、-4、136、137の一部 (地番)
- (6) 地域地区等

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

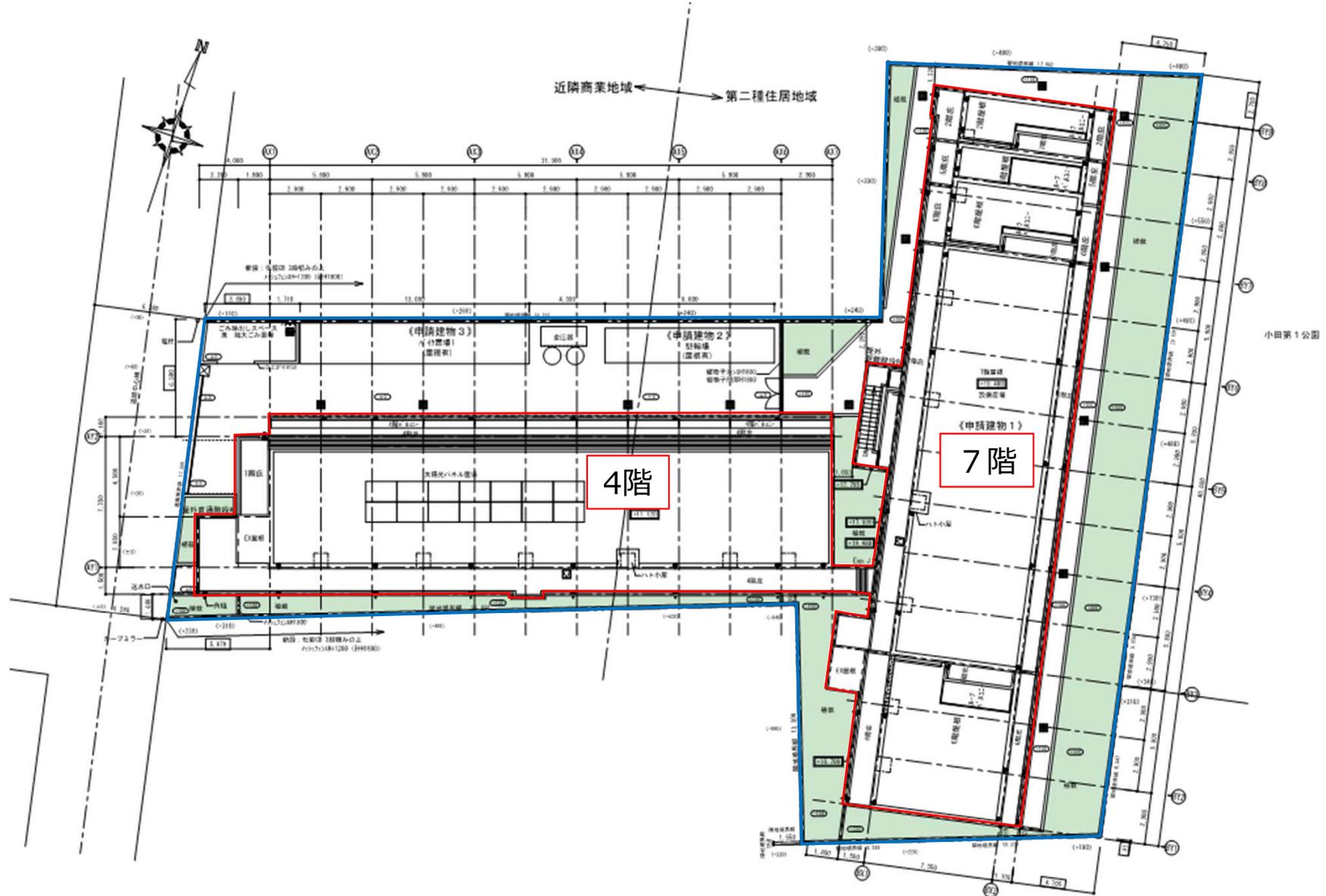
| | |
|------|---------------------|
| 用途 | 共同住宅 (ワンルーム形式 121戸) |
| 敷地面積 | 1,374.81㎡ |
| 建築面積 | 830.00㎡ |
| 延べ面積 | 3,450.00㎡ |
| 高さ | 19.96m |
| 階数 | 地上7階 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 予定工期 | 令和8年6月1日~令和9年10月29日 |

■用途地域



出展：ガイドマップかわさき

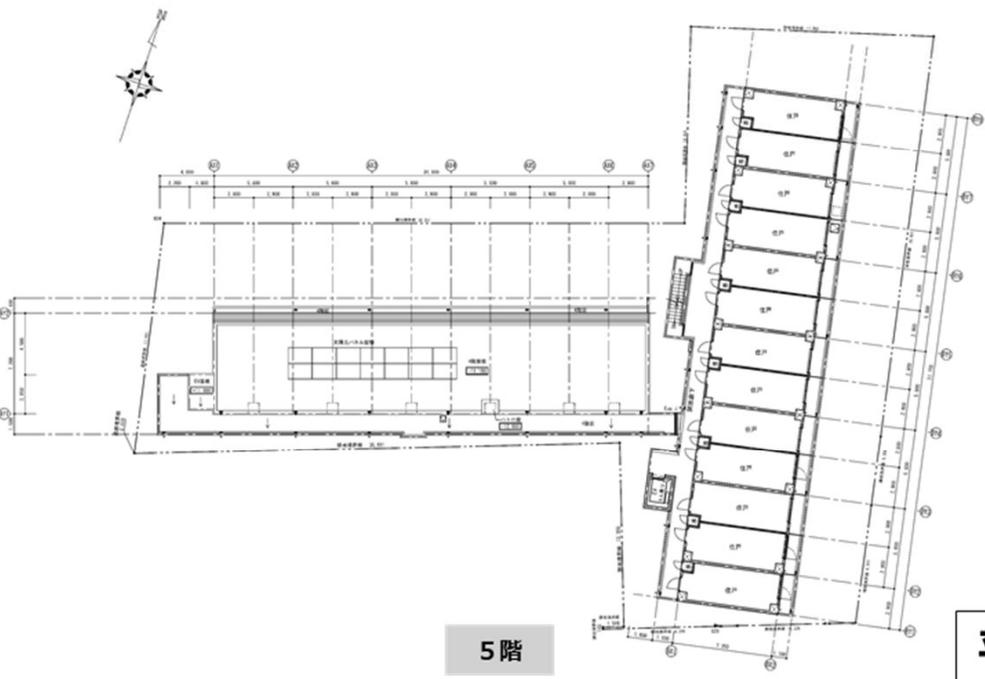
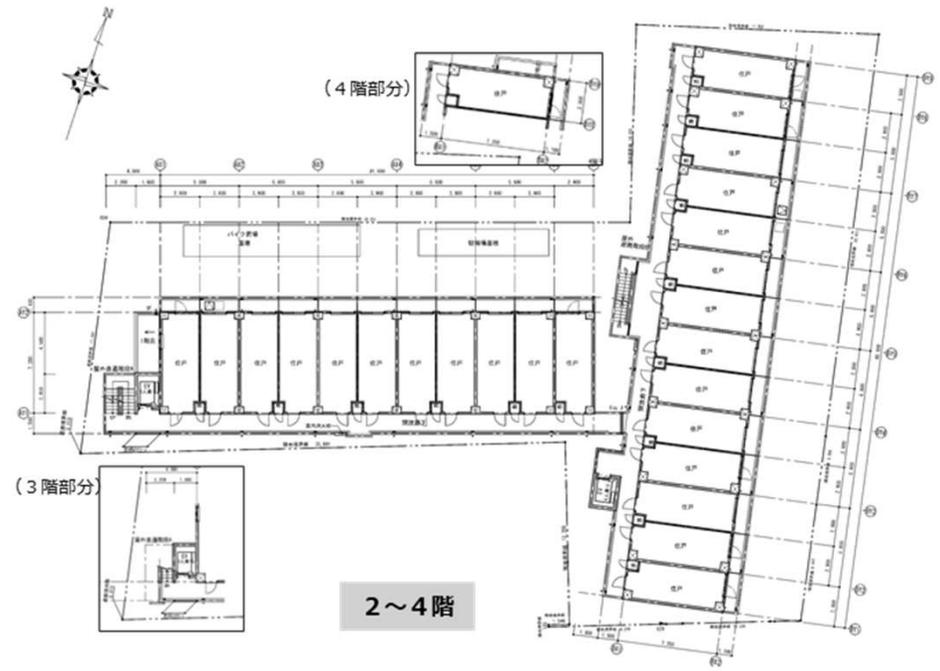
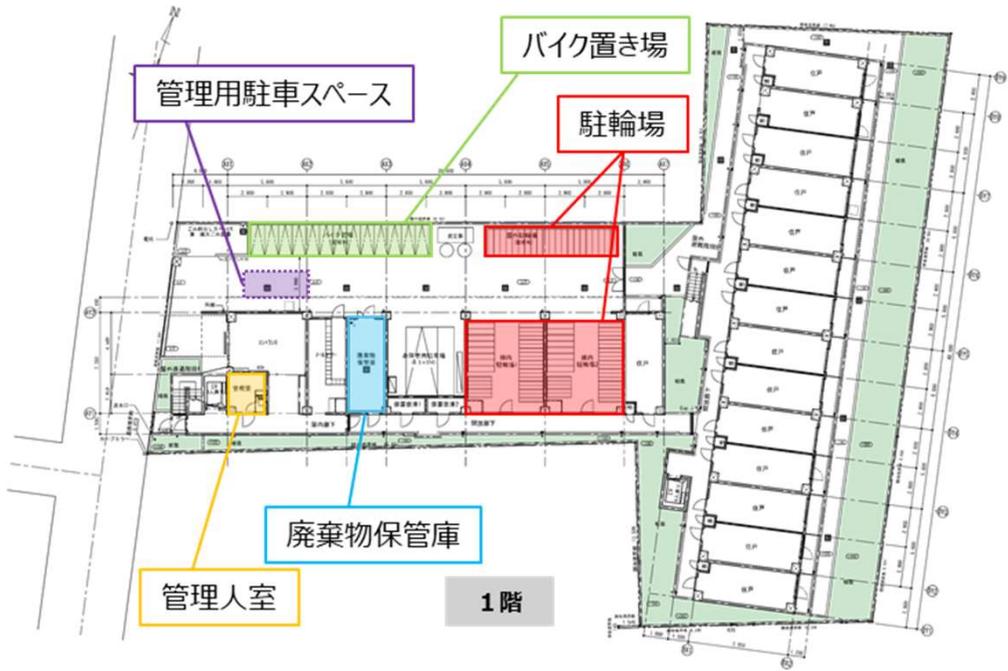
(8) 計画図面



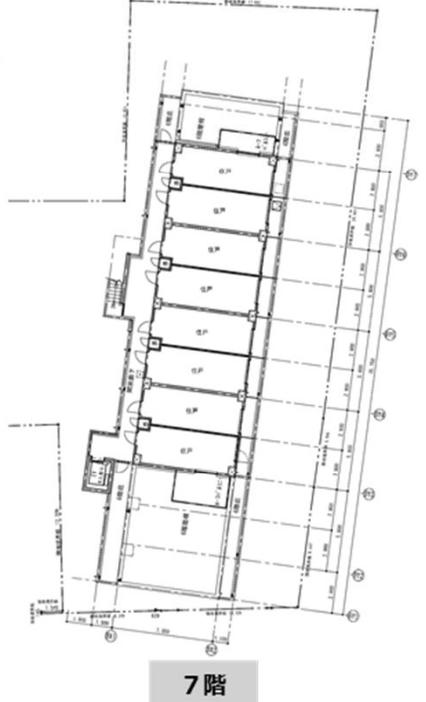
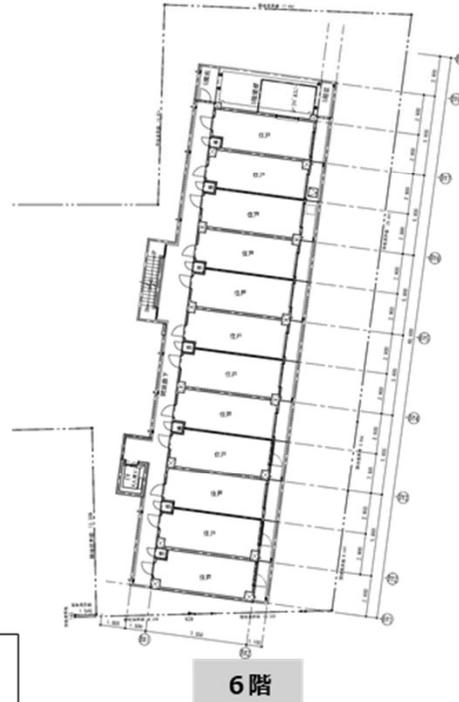
配置図兼屋根伏図

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

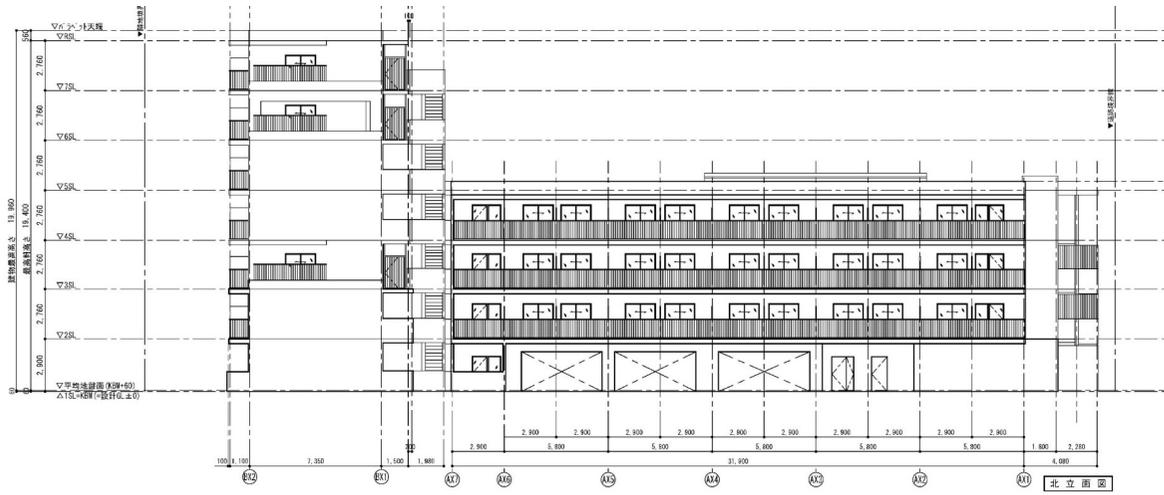


平面図

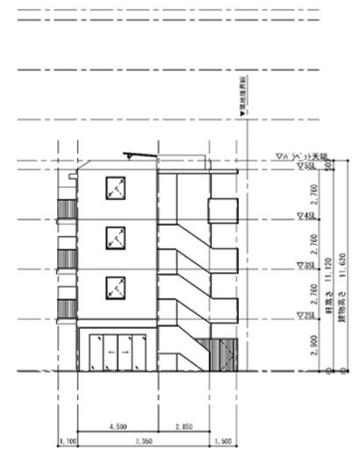


注) 条例に基づく事業概要書の添付図面を加工しています。

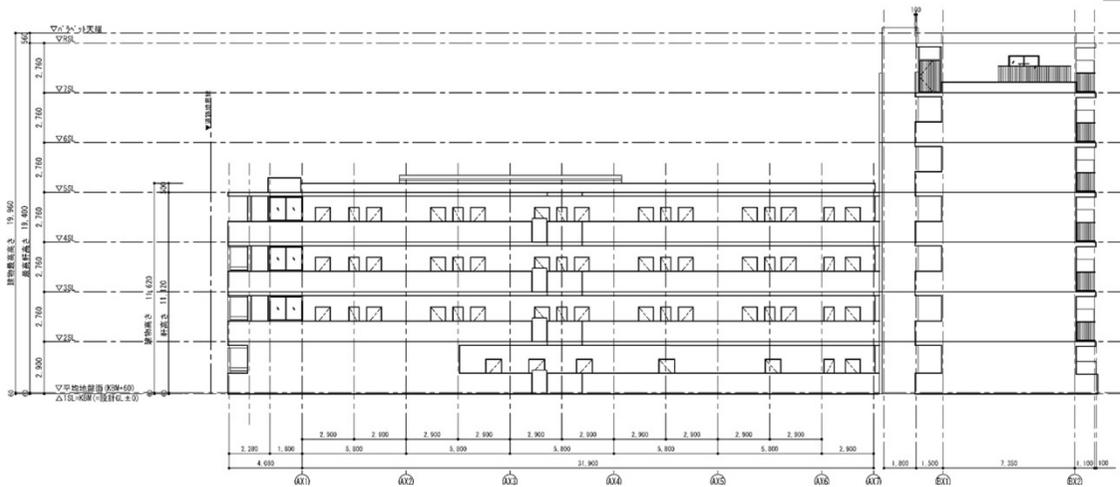
請願第37号 川崎区小田一丁目におけるマンション建設計画等について



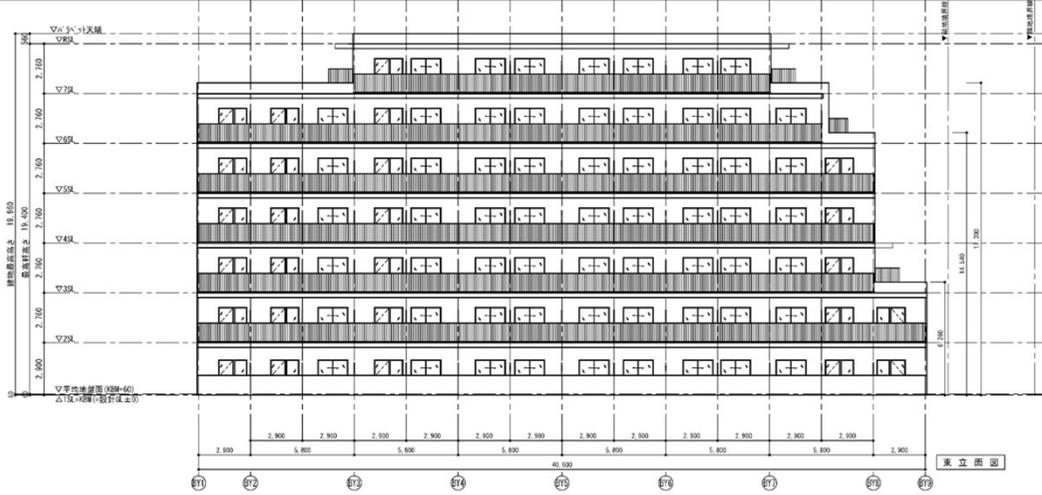
北



西



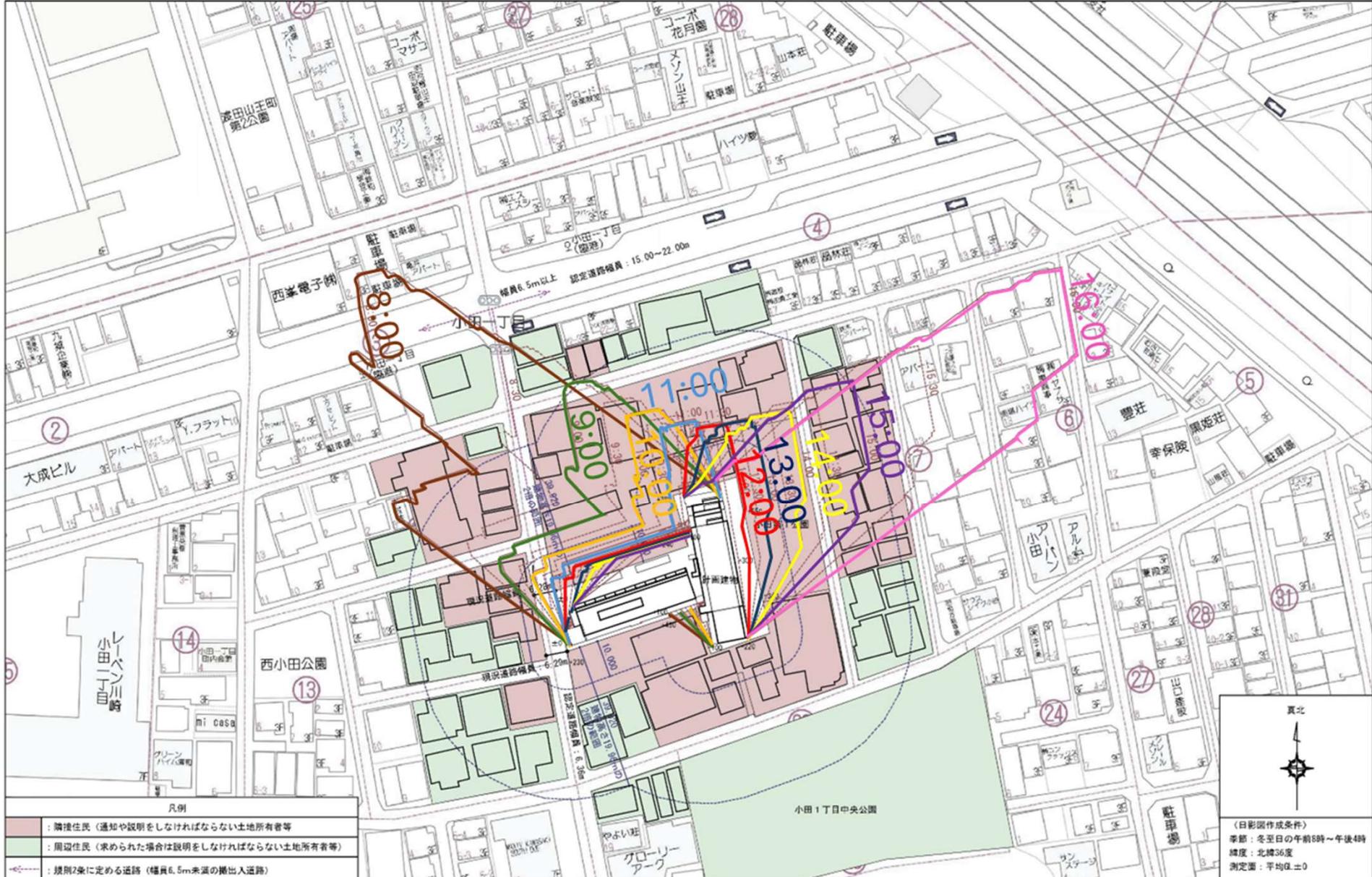
南



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

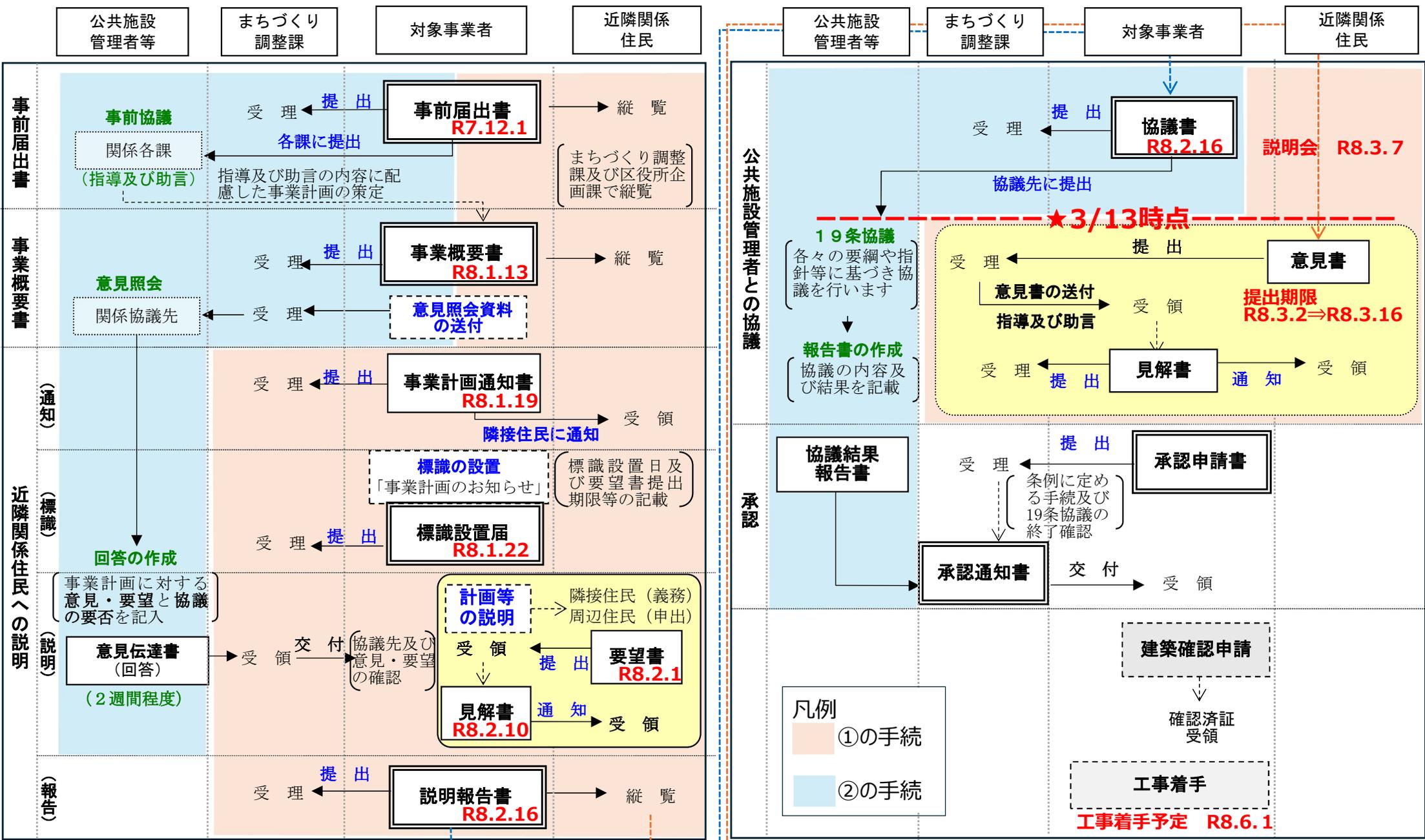
ア 手続

- 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**

【条例手続フローチャート】



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> |

6 市の見解

請願要旨 1

「事業者に対し、川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱に基づいた指導を行い、誠実な対応を求めること。」



- 要綱に基づき協議を重ねた結果、住戸専用面積（25㎡以上）については、賃料設定が市場のニーズから乖離してしまう等の理由により適合に至りませんでした。それ以外の建築に関する基準については適合しております。引き続き、事業者（建築主等）の理解と協力のもと、良好な居住環境の確保に向け、誘導・助言を行ってまいります。

請願要旨 2

「事業者に対し、平時、災害時それぞれにおいて当該マンションに管理責任を明確にし、私たち町内会内の住民が安心して暮らすことのできる住環境の確保に向けた努力と丁寧な説明に徹することを指導すること。」



- 要綱において、管理に関する基準を定めており、当該計画が適正な管理がなされるよう、誘導を行ってまいります。管理については、事業者（建築主等）が責任をもって行う必要がありますが、完成後に不適切な管理等が確認された場合、要綱に基づき適正管理に努めるよう誘導・助言を行ってまいります。
- 条例に基づき、近隣関係住民への配慮や丁寧な説明を行うよう、事業者へ指導・助言を行ってまいります。

請願要旨 3

「行政におかれては、昨今の社会情勢を鑑み、マンション建設に関する諸課題について、対応を検討すること。」



- 昨今の社会情勢を踏まえ、他都市の動向等について、調査してまいります。調査結果を踏まえ、ワンルームマンション等の建設や管理に関する必要な対応策について引き続き検討してまいります。

○川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

平成15年7月4日条例第29号

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

目次

- 第1章 総則(第1条～第7条の2)
- 第2章 公益施設用地及び公園又は緑地(第8条・第9条)
- 第3章 対象事業に係る手続
 - 第1節 事前届出等(第10条・第11条)
 - 第2節 近隣関係住民への周知等(第12条～第18条)
 - 第3節 公共施設の管理者等との協議(第19条)
- 第4章 対象事業の承認等(第20条～第26条)
- 第5章 対象事業の実施等(第27条～第29条)
- 第6章 雑則(第30条～第34条)
- 第7章 罰則(第35条・第36条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 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。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築行為 建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。)を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (2) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (3) 事業区域 建築行為に関し必要となる一団の土地の区域又は開発行為を行う土地の区域をいう。
- (4) 対象事業 面積が500平方メートル以上の事業区域において行われる建築行為又は開発行為をいう。
- (5) 対象事業者 対象事業を行う者をいう。
- (6) 対象事業区域 対象事業を行う事業区域をいう。
- (7) 公益施設用地 教育施設、社会福祉施設、消防施設等地域の住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の建設の用に供する土地をいう。
- (8) 隣接住民 次に掲げる者をいう。

ア 土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し若しくは占有する者(以下「土地所有者等」という。)で、その土地又は建築物の敷地(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に規定する敷地をいう。以下同じ。)の全部又は一部が対象事業区域の境界線からの水平距離で10メートル以内にあるもの

イ 土地又は建築物の敷地の全部又は一部が都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域及び住居系地域(同法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域(建築物の容積率(同条第3項第2号イに規定する容積率をいう。)が10分の20と定められた区域に限る。)及び準工業地域をいう。)内にある土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地の全部又は一部が中高層建築物(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(平成7年川崎市条例第48号)第2条第2項第3号に規定する中高層建築物で、対象事業に係るものをいう。以下同じ。)の敷地境界線からの水平距離で中高層建築物の高さ(建築基準法施行令第2条第1項第6号による高さをいう。以下同じ。)の2倍以内にあり、かつ、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において当該中高層建築物の日影が平均地盤面(当該中高層建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう。)に及ぶ範囲内にあるもの

(9) 周辺住民 次に掲げる者をいう。ただし、隣接住民を除く。

ア 土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地の全部又は一部が対象事業区域の境界線からの水平距離で20メートル以内にあるもの

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

イ 土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地の全部又は一部が中高層建築物の敷地境界線からの水平距離で中高層建築物の高さの2倍以内にあるもの

ウ 土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地が、規則で定める道路に接するもの

(10) 近隣関係住民 隣接住民及び周辺住民をいう。

(適用除外)

第3条 次に掲げる建築行為又は開発行為については、この条例の規定は、適用しない。

(1) 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業として行う建築行為及び開発行為

(2) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域又は同項第9号に規定する臨港地区内において行う建築行為及び開発行為

(3) 都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内において同条第2項の規定により定められた地区整備計画に基づいて行う建築行為及び開発行為

(4) 都市計画法第29条第1項第9号に掲げる開発行為

(5) 災害のため必要な応急措置として行う建築行為及び開発行為で規則で定めるもの

(6) 自己の居住の用に供する住宅で規則で定めるものの建築行為及び当該建築行為の用に供する目的で行う開発行為

(7) 軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの

2 前項に定めるもののほか、川崎市環境影響評価に関する条例(平成11年川崎市条例第48号)第2条第2号に規定する指定開発行為(以下「指定開発行為」という。)又は同号ただし書に規定する法対象事業(以下「法対象事業」という。)に該当する対象事業については、第14条から第18条までの規定は、適用しない。

(市の責務)

第4条 市は、対象事業の実施に関する総合的な調整に努めるとともに、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われ、及びこの条例の目的が達成されるよう、必要な措置を講じなければならない。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、この条例の目的を達成するため、対象事業の計画を立案する段階から近隣関係住民の日常生活に及ぼす影響に十分配慮するとともに、自らの責任と負担において必要な措置を講じ、この条例に定める手続を適切かつ円滑に行わなければならない。

(市民の責務)

第6条 市民は、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう手続の実施に協力しなければならない。

(対象事業に相当する建築行為等に対する指導)

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ものとして規則で定める条件に該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。

(勧告及び事実の公表)

第7条の2 市長は、前条の規定による指導に従わない事業者に対し、その理由等について意見を求めるものとする。

2 市長は、前項の事業者の意見がなかったとき、又はその意見に正当な理由がないと認めるときは、当該事業者に対し、前条の規定による指導に従うよう勧告することができる。

3 市長は、前項の規定による勧告を受けた事業者が当該勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、その旨及び次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 事業者の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

(2) 第1項の事業者の意見

(3) その他規則で定める事項

第2章 公益施設用地及び公園又は緑地

(公益施設用地)

第8条 対象事業者は、対象事業区域の面積が3ヘクタール以上の場合で、市長が地域の住民の共同の福祉又は利便のため必要と認めるときは、公益施設用地を整備し、規則で定めるところにより、市に譲渡するものとする。

(公園又は緑地)

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

第9条 対象事業者は、対象事業区域の面積が0.3ヘクタール以上の主として住宅の用に供する建築行為にあつては、対象事業区域に、面積の合計が対象事業区域の面積の6パーセント以上の公園又は緑地(規則で定める緑地に限る。)を設けるものとする。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

第3章 対象事業に係る手続

第1節 事前届出等

(事前届出書の提出等)

第10条 対象事業者は、対象事業の計画を策定しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した書面(以下「事前届出書」という。)を、市長に提出しなければならない。

- (1) 対象事業者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- (2) 対象事業の名称及び内容
- (3) 対象事業区域の位置及び面積
- (4) その他規則で定める事項

2 市長は、事前届出書の提出があつたときは、対象事業者に対し、公益施設用地、公園、緑地等計画に関する事項について、必要な指導及び助言をすることができる。

3 対象事業者は、対象事業の計画の策定に当たっては、前項の指導及び助言の内容に配慮するよう努めなければならない。
(構想の概要の掲示)

第11条 対象事業者は、前条第1項の規定により提出した事前届出書に係る対象事業が指定開発行為又は法対象事業に該当する場合は、規則で定めるところにより、当該対象事業の構想の概要を近隣関係住民の見やすい場所に掲示しておくものとする。

2 対象事業者は、前項の規定により対象事業の構想の概要を掲示したときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

第2節 近隣関係住民への周知等

(事業概要書の提出)

第12条 対象事業者は、次条第1項に規定する標識を設置しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、対象事業の概要を記載した書面(以下「事業概要書」という。)に、第10条第2項の指導及び助言の内容についての配慮に関する事項を記載した書面その他の規則で定める図書を添付して、市長に提出しなければならない。

(標識の設置等)

第13条 対象事業者は、対象事業を行おうとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、対象事業の概要について隣接住民に通知するとともに、対象事業区域内の見やすい場所に対象事業の概要を記載した標識(以下本則において「標識」という。)を設置しなければならない。

2 対象事業者は、前項の規定による通知及び標識の設置をしたときは、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。

3 対象事業者は、標識を第26条又は第29条の規定による届出を行う日まで設置しておかななければならない。

(計画等の説明)

第14条 対象事業者は、標識を設置した日(以下「標識設置日」という。)以後、速やかに、対象事業に係る計画、工事の概要その他の規則で定める事項について、説明会の開催、書面の提供その他適切な方法により、隣接住民に説明しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認める場合については、この限りでない。

2 対象事業者は、標識設置日以後、周辺住民から説明を求められた場合は、速やかに、対象事業に係る計画、工事の概要その他の規則で定める事項について、説明会の開催、書面の提供その他適切な方法により、当該周辺住民に説明しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認める場合については、この限りでない。

3 対象事業者は、前2項の規定による説明について、隣接住民又は周辺住民から要望があつた場合は、説明会を開催するよう努めるものとする。

(要望書の提出)

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を記載した書面(以下「要望書」という。)を、標識設置日の翌日から起算して、対象事業区域の面積が0.3ヘクタール未満の対象事業にあつては14日以内に、それ以外の対象事業にあつては21日以内に、対象事業者に提出することができる。

(見解の通知)

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つたときは、当該要望書の内容に対する見解を、書面により当該要望書を提出した者に通知しなければならない。

(説明報告書の提出等)

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

第17条 対象事業者は、第15条に規定する期間が経過した後、第14条第1項の規定による説明の内容、第15条に規定する要望の概要、前条の規定により通知した見解その他規則で定める事項を記載した書面(以下「説明報告書」という。)を市長に提出しなければならない。

2 対象事業者は、前項の規定により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(以下「説明報告書提出日」という。)を標識に記載しなければならない。

3 市長は、必要があると認めるときは、第14条第2項の規定により行った説明の内容について、対象事業者に報告を求めることができる。(意見書の提出等)

第18条 近隣関係住民は、説明報告書提出日の翌日から起算して14日以内に、説明報告書の内容についての意見を記載した書面(以下「意見書」という。)を市長に提出することができる。

2 市長は、意見書の提出を受けたときは、当該意見書の写しを対象事業者に送付するものとする。この場合において、市長は、対象事業者に対し、この条例に定める手続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できる。

3 対象事業者は、前項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書の内容についての見解を、書面により、市長に提出するとともに、当該意見書を提出した者に通知しなければならない。

第3節 公共施設の管理者等との協議

(公共施設の管理者等との協議)

第19条 対象事業者は、次に掲げる事項について、規則で定めるところにより、公共施設の管理者等と協議(他の法令の規定に基づく協議を除く。)を行わなければならない。ただし、市長が必要でないと認めるときは、この限りでない。

- (1) 公益施設用地に関する事項
- (2) 防犯対策に関する事項
- (3) 公園及び緑地に関する事項
- (4) 駐車施設に関する事項
- (5) 道路及び水路に関する事項
- (6) 河川及び下水道その他排水施設に関する事項
- (7) 水道施設に関する事項
- (8) 消防に関する事項
- (9) 教育施設に関する事項
- (10) その他規則で定める事項

2 前項の協議は、説明報告書提出日(第3条第2項に規定する対象事業にあっては、環境影響評価法(平成9年法律第81号)第27条の規定による評価書の公告又は川崎市環境影響評価に関する条例第27条の規定による条例評価書の公告(同条例第2条第2号ウに規定する第3種行為にあっては、同条例第25条第1項の規定による条例審査書の公告)の日)以後に行うものとする。

3 第1項の規定により対象事業者と協議を行った公共施設の管理者等は、規則で定めるところにより、その内容及び結果について、市長に報告するものとする。

第4章 対象事業の承認等

(承認)

第20条 対象事業者は、対象事業を行おうとするときは、市長の承認を受けなければならない。この場合において、対象事業が次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に掲げる日までに承認を受けるよう努めなければならない。

- (1) 建築行為 建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は同法第18条第2項若しくは第4項の規定による計画の通知を行う日
- (2) 都市計画法第29条第1項に規定する許可を要する開発行為 当該許可の申請(同法第34条の2第1項に規定する協議にあっては、協議の申出)を行う日
- (3) 都市計画法第29条第1項に規定する許可を要しない開発行為で規則で定めるもの 規則で定める日

(承認申請の手続)

第21条 前条の承認を受けようとする対象事業者は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を市長に提出しなければならない。

- (1) 対象事業者の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
- (2) 対象事業の名称及び内容

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

(3) 対象事業区域の位置及び面積

(4) その他規則で定める事項

(承認の基準)

第22条 市長は、前条の規定による承認の申請があった場合において、当該申請に係る対象事業について、第10条及び第12条から第18条まで(第3条第2項に規定する対象事業にあつては、第10条から第13条まで)に定める手続並びに第19条第1項の協議が終了したと認めるときは、当該対象事業を承認しなければならない。

(承認の通知等)

第23条 市長は、第20条の承認をしたときは、その旨を対象事業者に通知するものとする。

2 対象事業者は、第20条の承認を受けた日を標識に記載するとともに、承認を受けた対象事業の内容に従い、標識の記載事項について必要な修正をしなければならない。

(対象事業の変更)

第24条 対象事業者は、第20条の承認を受けた対象事業を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、市長の承認を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

2 対象事業者は、前項ただし書に規定する軽微な変更しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、市長に届け出なければならない。

3 第1項の規定により承認を受けようとする対象事業者は、変更後の対象事業についてこの条例に基づく手続を再度行わなければならない。ただし、市長が必要でないとき認めるときは、その手続の一部を行わないことができる。

4 市長は、対象事業者が前項の規定により行わなければならないこととされた手続を終了したと認めるときは、対象事業の変更を承認しなければならない。

5 市長は、第1項の承認をしたときは、その旨を対象事業者に通知するものとする。

6 対象事業者は、第1項の承認を受けたとき、又は第2項の規定による届出を行ったときは、当該承認を受け、又は届出を行った対象事業の内容に従い、標識の記載事項について必要な修正をしなければならない。

(対象事業者の変更)

第25条 事前届出書の提出後、相続、合併その他の理由により対象事業者に変更があったときは、変更後の対象事業者は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出るとともに、第11条第1項の規定による掲示の内容又は標識の記載事項について必要な修正をしなければならない。

2 前項の規定による届出があったときは、変更前の対象事業者が行った手続は変更後の対象事業者が行ったものと、変更前の対象事業者について行われた手続は変更後の対象事業者について行われたものとみなす。

(廃止の届出)

第26条 対象事業者は、事前届出書の提出後、対象事業を廃止したときは、書面により、その旨を市長に届け出なければならない。

第5章 対象事業の実施等

(工事の着手の制限)

第27条 対象事業者及び対象事業に係る工事の請負人(請負工事の下請人を含む。次条を除き、以下同じ。)は、対象事業者が第20条の承認を受けた日以後でなければ、対象事業に係る工事に着手してはならない。

2 対象事業者及び対象事業に係る工事の請負人は、対象事業者が対象事業の変更(第24条第1項ただし書に規定する軽微な変更を除く。)について同項の承認を受けた日以後でなければ、当該変更に係る工事に着手してはならない。

(工事に関する協定)

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るものとする。

(工事の完了の届出)

第29条 対象事業者は、対象事業に係る工事が完了したときは、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。

第6章 雑則

(専門的知識を有する者の派遣)

第30条 市長は、近隣関係住民から求められた場合で対象事業に係る都市計画、建築等に関する制度の理解を深めるため必要と認めるときは、当該制度に関する専門的知識を有する者を派遣することができる。

(台帳の作成及び縦覧)

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

第31条 市長は、事前届出書、事業概要書及び説明報告書に基づき台帳を作成し、規則で定めるところにより、当該台帳を一般の縦覧に供するものとする。

(勧告)

第32条 市長は、第27条第1項又は第2項の規定に違反した対象事業者又は対象事業に係る工事の請負人に対し、対象事業に係る工事を停止し、又は相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第33条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わないときは、その者に対し、対象事業に係る工事を停止し、又は相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(委任)

第34条 この条例に定めるもののほか、この条例の実施のため必要な事項は、規則で定める。

第7章 罰則

(罰則)

第35条 第33条の規定による市長の命令に違反した者は、6月以下の拘禁刑又は500,000円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第36条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。ただし、次項中市長が別に指定することに関する部分は、公布の日から施行する。(平成15年11月28日規則第119号で平成16年1月1日から施行)

(適用区分)

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前において、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は同法第18条第2項に規定する計画の通知を行った事業、都市計画法第29条第1項に規定する許可の申請を行った事業、環境影響評価法第7条又は川崎市環境影響評価に関する条例第11条若しくは第19条の規定による公告を行った事業及び川崎市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例の一部を改正する条例(平成15年川崎市条例第30号)による改正前の川崎市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例(平成7年川崎市条例第48号)第8条第1項の規定により標識を設置した事業並びにこれらの事業以外の事業で市長が別に指定する手続を施行日前行ったものについては、この条例の規定は、適用しない。

附 則(平成16年3月24日条例第14号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成16年7月1日から施行する。ただし、第2条中川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例第3条第1項第4号の改正規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 第2条の規定による改正後の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「新総合調整条例」という。)の規定にかかわらず、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に同条の規定による改正前の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「旧総合調整条例」という。)第10条第1項の規定による事前届出書の提出を行った対象事業(旧総合調整条例第2条第4号に規定する対象事業をいう。)に係る新総合調整条例の適用については、なお従前の例による。

附 則(平成19年10月9日条例第44号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成24年3月19日条例第18号)

この条例は、平成24年10月1日から施行する。

附 則(平成30年3月20日条例第19号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則(令和6年12月26日条例第77号)

この条例は、公布の日から施行する。

川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例

(令和7年3月26日条例第1号抄)

(罰則の適用等に関する経過措置)

第7条 この条例の施行前にした行為の処罰については、なお従前の例による。

2 この条例の施行後にした行為に対して、他の条例の規定によりなお従前の例によることとされ、なお効力を有することとされ又は改正前若しくは廃止前の条例の規定の例によることとされる罰則を適用する場合において、当該罰則に定める刑に刑法等の一部を改正する法律(令和4年法律第67号)第2条の規定による改正前の刑法(明治40年法律第45号。以下この項において「旧刑法」という。)第12条に規定する懲役(以下「懲役」という。)(有期のものに限る。以下この項において同じ。)、旧刑法第13条に規定する禁錮(以下「禁錮」という。)(有期のものに限る。以下この項において同じ。))又は旧刑法第16条に規定する拘留(以下「旧拘留」という。))が含まれるときは、当該刑のうち懲役又は禁錮はそれぞれその刑と長期及び短期を同じくする有期拘禁刑と、旧拘留は長期及び短期を同じくする拘留とする。

(人の資格に関する経過措置)

第8条 拘禁刑又は拘留に処せられた者に係る他の条例の規定によりなお従前の例によることとされ、なお効力を有することとされ又は改正前若しくは廃止前の条例の規定の例によることとされる人の資格に関する法令の規定の適用については、無期拘禁刑に処せられた者は無期禁錮に処せられた者と、有期拘禁刑に処せられた者は刑期を同じくする有期禁錮に処せられた者と、拘留に処せられた者は刑期を同じくする旧拘留に処せられた者とみなす。

附 則(令和7年3月26日条例第1号)

この条例は、令和7年6月1日から施行する。

川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、ワンルーム形式集合住宅等の建築及び管理について必要な基準を定めることにより、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する。

(用語の意義)

第2条 この要綱における用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)によるほか、次に定めるところによる。

- (1) ワンルーム形式集合住宅等 ワンルーム形式の住戸(住室を含む。以下同じ。)を有する共同住宅、寮及び寄宿舎をいう。
- (2) ワンルーム形式の住戸 専用面積(ベランダ、バルコニー及びメーターボックスを除く。以下同じ。)が30平方メートル未満の住戸又は住室(管理人室を除く。)をいう。ただし、住室にあつては、台所(湯沸室を含む。)、便所及び浴室(シャワー室を含む。)を設けたものに限る。
- (3) 建築主等 建築主、所有者及び建築主又は所有者からワンルーム形式集合住宅等の管理業務の委託を受けたものをいう。

(適用の範囲)

第3条 この要綱は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する用途地域の指定されている地域において、ワンルーム形式の住戸の数が、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域(以下「第一種低層住居専用地域等」という。)内にあつては10戸以上、その他の地域内にあつては15戸以上のワンルーム形

式集合住宅等(以下「ワンルーム建築物」という。)に適用する。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録を受けた高齢者向けの賃貸住宅、その他これに類する高齢者専用住宅等(食堂、共同浴室、機能訓練室、相談員室等を有する等、明らかに高齢者専用住宅等として利用されることが想定されるもの)は要綱の対象としない。

- 2 用途地域が第一種低層住居専用地域等とその他の地域にまたがる場合は、その敷地の過半の属する地域にあるものとみなす。

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、ワンルーム建築物の建築又は管理にあつては、第1条の目的に従い、良好な居住環境の確保及び適正な管理に努めるものとする。

(事前協議)

第5条 建築主は、第6条に規定する標識を設置する前までに、ワンルーム形式集合住宅等建築計画書(第1号様式)(以下「建築計画書」という。)を市長に提出し、協議するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例(平成15年条例第29号。以下「総合調整条例」という。)の対象事業に該当する場合は、総合調整条例第12条の事業概要書を提出する前までに、又は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(平成7年条例第48号。以下「紛争調整条例」という。)の中高層建築物に該当する場合は、紛争調整条例第9条第1項の標識を設置する前までに、建築計画書を提出し、協議するものとする。

- 3 前2項の協議事項について変更が生じた場合は、建築主は速やかにその変更についてワン

ルーム形式集合住宅等建築計画書（変更）（第1号様式）を市長に提出するものとする。

（建築計画の事前公開）

第6条 建築主は、ワンルーム建築物の建築を行う場合は、建築計画の周知を図るため、当該建築物の予定地の見やすい場所に、法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知をしようとする日の14日前までに、建築計画の概要を記載した標識（第2号様式）を設置し、速やかに標識設置届（第3号様式）を市長に提出するものとする。

2 総合調整条例第13条第1項又は紛争調整条例第9条第1項の規定により標識を設置した場合においては、前項の規定による標識を設置したものとみなす。

3 第1項に規定する標識は、第10条の届出を提出するまで設置しなければならない。

4 建築主は、第1項に規定する標識を設置した場合は、建設予定地の隣接する住民に、ワンルーム建築物の建築計画及び管理等について、速やかに説明会その他適切な方法により説明を行い、その説明の内容について、市長に説明報告書（第4号様式）を提出するものとする。

（建築に関する基準等）

第7条 建築主は、ワンルーム建築物を建築しようとする場合は、次の基準に適合するよう計画するものとする。

- (1) ワンルーム形式の住戸の専用面積は、25平方メートル以上とすること。ただし、ワンルーム形式の住戸の数が20戸未満の場合は20平方メートル以上とすることができる。
- (2) ワンルーム形式の住戸の居室の天井高は、2.3メートル以上とすること。
- (3) ワンルーム形式の住戸の数が30戸以上の場合は、管理人室を設置すること。

(4) ワンルーム形式の住戸の数の2分の1以上の台数の自転車置場を設けること。

(5) ワンルーム形式の住戸の数の10分の1以上の台数の自動二輪車等（道路交通法（昭和35年法律105号）第2条第1項第10号に規定する原動機付自転車及び同法第3条に規定する大型自動二輪車及び普通自動二輪車をいう。）置場を設けること。

(6) ごみ置場を確保すること。

(7) 敷地内の空地は、できる限り植栽をすること。

(8) 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こと。

（管理に関する基準）

第8条 建築主は、ワンルーム建築物を建築しようとする場合は、次の各号に掲げるワンルーム形式の戸数に応じ、それぞれ当該各号に掲げる基準に適合する管理人（建築主等からワンルーム建築物の管理業務の委託を受け、ごみの搬出及び集積場の管理、緊急時の連絡等の業務を行う場合は、当該建築主等を管理人とみなす。以下同じ。）を配置するものとする。ただし、建築主等が、管理人の業務を行う場合は、当該建築主等を管理人とみなす。

- (1) 100戸以上の場合 常時駐在すること。ただし、ごみ収集日を含む週5日以上、かつ1日当たり8時間以上管理人が駐在する場合であって、管理人が不在の時間帯についても管理人による管理と同等の管理が行えると認められるときはこの限りではない。
- (2) 50戸以上100戸未満の場合 ごみ収集日を含む週5日以上、かつ1日当たり8時間以上駐在すること。
- (3) 50戸未満の場合 ごみ収集日を含む週5日以上、かつ1日当たり4時間以上駐在すること。ただし、30戸未満の場合 ごみ収集日その他必要に応じて巡回して管理することができる。

2 建築主等は、管理人が不在の場合は、入居者及び近隣住民（以下「関係者」という。）か

川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱

らの苦情等に緊急に対応できる管理体制を確保するものとし、その連絡先を記載した緊急連絡先表示板（第5号様式）を、当該ワンルーム建築物の敷地内で関係者が見やすい場所に設置しなければならない。

- 3 建築主等は、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、入居者にこれを遵守させるものとする。
- 4 建築主等は管理に必要な駐車場を確保すること。ただし、ワンルーム形式の住戸の数が30戸未満で、当該敷地から近接した場所に駐車施設を確保できる場合などは、この限りではない。

（地域コミュニティの形成）

第9条 建築主等は、地域との良好なコミュニティ形成に取り組むよう努めるとともに、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努めなければならない。

（工事完了届）

第10条 第5条の規定により協議をした建築主は、当該協議に係るワンルーム建築物の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（第6号様式）を市長に提出するものとする。

（管理状況の報告）

- 第11条 建築主等は、市長からワンルーム建築物の管理の状況等について、報告を求められた場合は、報告を行わなければならない。
- 2 建築主等は、ワンルーム建築物を第三者に転売、譲渡又は転貸する場合は、この要綱の規

定に基づく協議内容等について、当該第三者に承継させなければならない。

（委任）

第12条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

（施行期日等）

- 1 この要綱は、昭和62年4月1日から施行し、昭和62年6月1日以降に法第6条第1項の規定に基づく確認の申請を行うものから適用する。
- 2 この要綱の施行の際、現に中高層建築物の建築指導に関する実施細目第4項に基づき標識設置報告書を提出しているものについては、この要綱は適用しない。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成5年7月1日から施行する
- ### （経過措置）
- 2 この要綱は、平成5年10月1日以降、ワンルーム形式集合住宅等建築計画書の提出があったものから適用し、同日前に当該計画書及び標識設置報告書の提出があったものについては、なお、従前の例による。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成8年4月1日から施行する。
- ### （経過措置）
- 2 第3条及び第7条第4号の規定の適用については、都市計画法及び建築基準法の一部を改

川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱

正する法律（平成4年法律第82号）附則第3条に規定する告示の日までの間は、同号中「第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域」とあるのは「第1種住居専用地域」と、「第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域」とあるのは「第2種住居専用地域」と、「第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域」とあるのは「住居地域」とする。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成9年10月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この要綱は、平成9年10月1日以降、ワンルーム形式集合住宅等建築計画書の提出があったものから適用し、同日前に当該計画書及び標識設置報告書の提出があったものについては、なお、従前の例による。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この要綱は、平成16年4月1日以降適用し、同日前に当該計画書及び標識設置報告書の提出があったものについては、なお、従前の例による。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成21年9月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この要綱は、平成21年10月1日以降、法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知を行うものから適用する。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成28年9月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この要綱は、平成28年10月1日以降、法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知を行うものから適用する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年3月1日から施行する。