

請願第 37号

令和8年 2月17日

川崎市議会議長 原 典之 様

川崎区

小田1丁目町内会

会長

ほか 30名

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

請願の要旨

- 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。
- 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の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。
- 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。

請願の理由

本計画地（川崎市小田1丁目135-2、135-4、136、137の一部）は、「第二種住居地域」と、「近隣商業地域」にまたがっており、敷地の7割が本来良好な住環境が保護されるべき「第二種住居地域」です。両地域ともに高さ制限（20m）は同一ですが、提示された計画案は、おそらく全戸が投資用ワンルームマンション（スキームワンルーム）で、敷地面積1,374.81㎡に対し、建築面積830.00㎡、延床面積3,450.00㎡という全てにおいて収益を最優先した高層、高密度な設計は、隣接する住居地域の住環境を著しく阻害するものであり、周辺の住宅規模をはるかに凌駕する巨大なボリュームとなっています。3,450.00㎡という

膨大な延床面積を確保するために、特に「第二種住居地域」で高さ20m制限まで階数を重ね、かつ建築面積を広げた設計は、周辺住宅の日照・通風を著しく阻害し街並みの調和を損なうものです。

現在、本計画地におけるマンション建設計画（株式会社インヴァランス）は、川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱（ワンルーム形式の住戸専用面積は25㎡以上とすること。ただしワンルーム形式の住戸数が20戸未満の場合は20㎡以上とすることができる）を大幅に下回る設計（推計住戸専有面積19㎡）で7階建て全121戸が施工されようとしています。市担当者からは「指導要綱はあくまで事業者への協力依頼（お願い）であり強制はできない」との説明を受けましたが、要綱の建築基準を著しく逸脱した開発は周辺の住環境や治安に深刻な影響を及ぼします。

また、全121戸という過密なワンルーム設計は、地域の居住密度を急激に上昇させ、ゴミ集積所のあふれや騒音、周辺道路の混雑、違法駐車など、生活環境への負荷を増大させることが懸念されます。高層建築物による隣接する既存住宅の日照時間の大幅な減少、通風の悪化、特に、建物公園側の東面に全戸ワンルームマンションによる高密度な87戸という膨大な開口部（窓やベランダ）が存在し、2～3階建てが中心の街並みの中に、7階という高さから既存住宅の室内が見渡される形となり、プライバシー侵害と心理的苦痛を伴う日常生活の質への影響を深く危惧しています。

近年、私たちの町内会内においては、大型マンションの建設が相次ぎ、住環境は大きく変化しております。昨今の社会背景から、今後、投資目的による収益最優先のマンション建設が周辺地域の景観との調和や住民への配慮がなく進む懸念は各地域において否定できません。

つきましては、当該計画に対する事業者への指導、並びに、今後の地域の安全確保等への対応の徹底を求め、以上、お願いいたします。

紹介議員

本 間 賢次郎
林 敏 夫
田 村 伸一郎
宗 田 裕 之
仁 平 克 枝