令和　８年　１０月　２９日

まちづくり委員会資料

１　請願の審査（視察）

（１）請願第４１号　川崎市宮前区宮崎二丁目におけるマンション建設計画に関する請願

資料　請願第４１号　川崎市宮前区宮崎二丁目におけるマンション建設計画に関する請願

まちづくり局
（指導部建築管理課）

資料

1　計画地の位置及び周辺の状況



出典　川崎市都市計画基本図（1/2,500）







2　事業概要

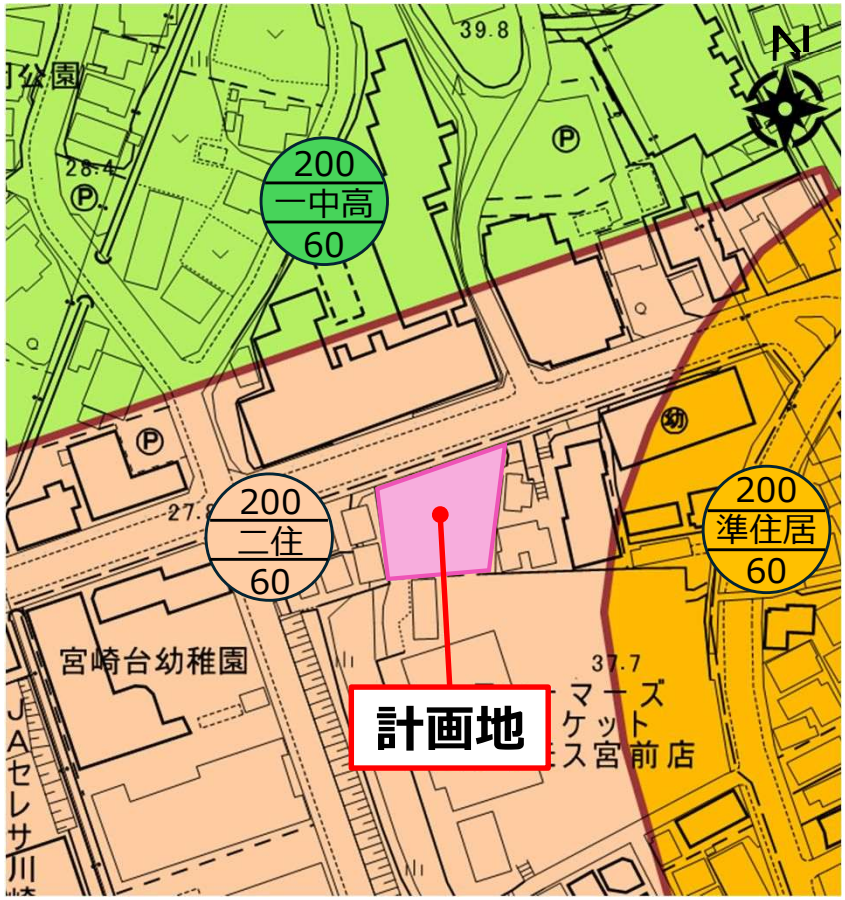
（１）建築物の名称　　（仮称）宮崎二丁目マンション新築工事
（２）建築主　　翔和建物パートナーズ株式会社
（３）設計者　　朝日建設株式会社一級建築士事務所
（４）工事施工者　　朝日建設株式会社
（５）建築敷地　　川崎市宮前区宮崎二丁目1番29、1番63（地番）
（６）地域地区等

用途地域／防火指定	**第二種住居地域**／準防火地域
指定建蔽率／指定容積率	60%　／　200%
高度地区	**第3種高度地区**（**最高高さ20m**）
日影規制	4h/2.5h（測定面4m）
前面道路	幅員14.0m

（７）計画建築物の概要

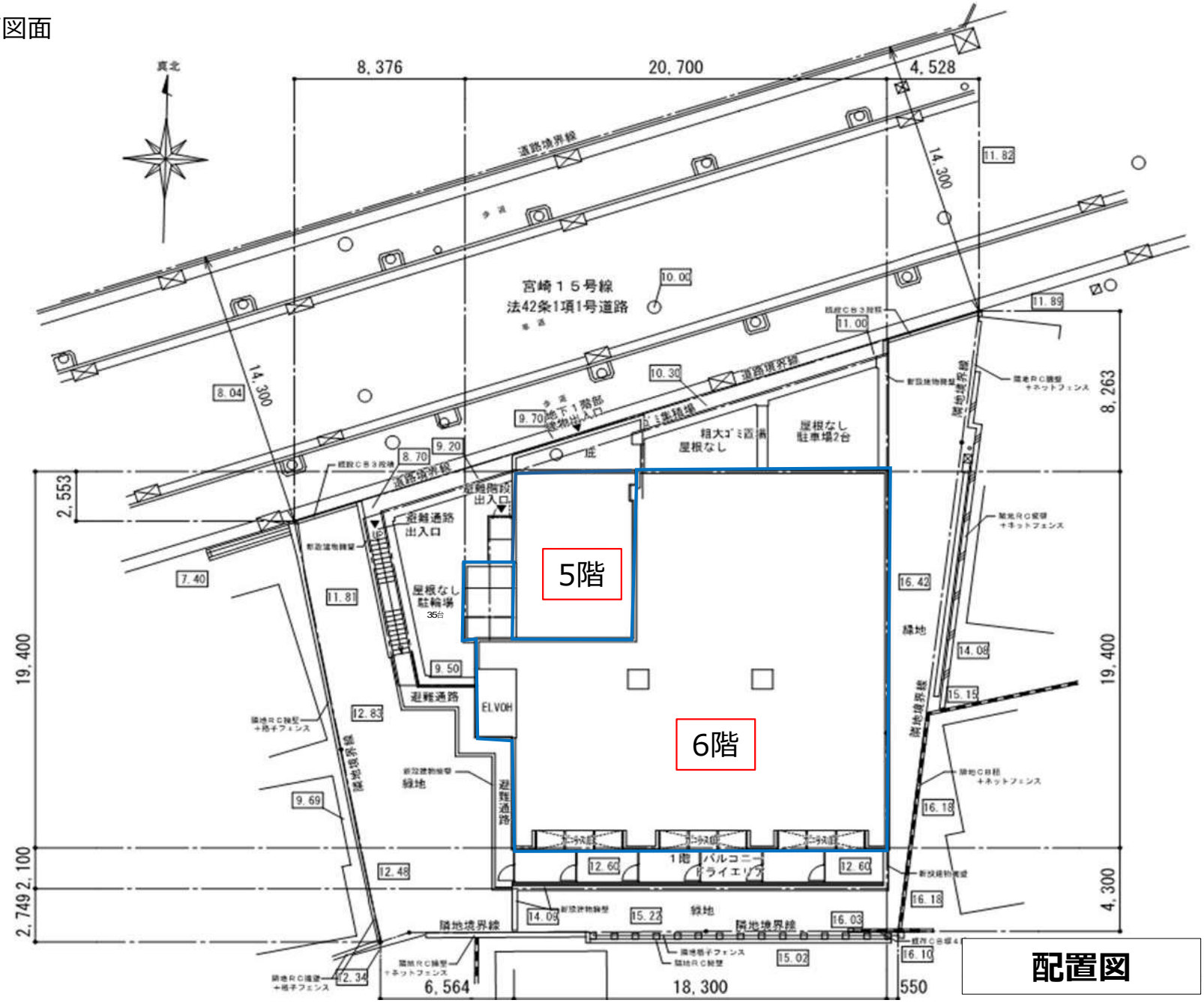
用途	**共同住宅**（**ワンルーム形式　70戸**）
敷地面積	786.46㎡
建築面積	376.95㎡
延べ面積	1,926.44㎡
高さ	**19.80m**
階数	**地上6階、地下1階**
構造	**鉄筋コンクリート造**
予定工期	**令和8年12月1日～令和10年2月29日**

■用途地域



出典　ガイドマップかわさき

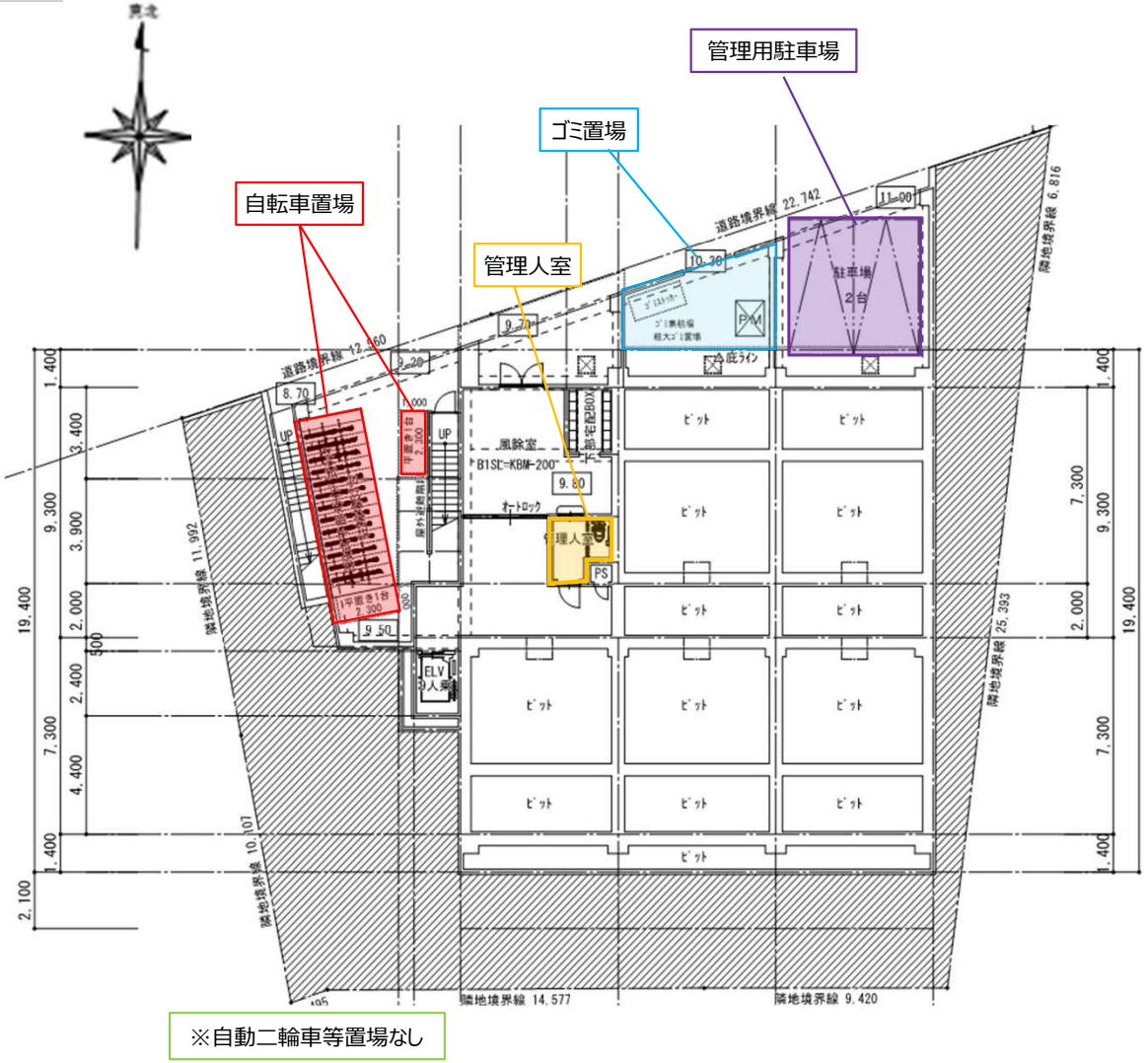
（８）計画図面



配置図

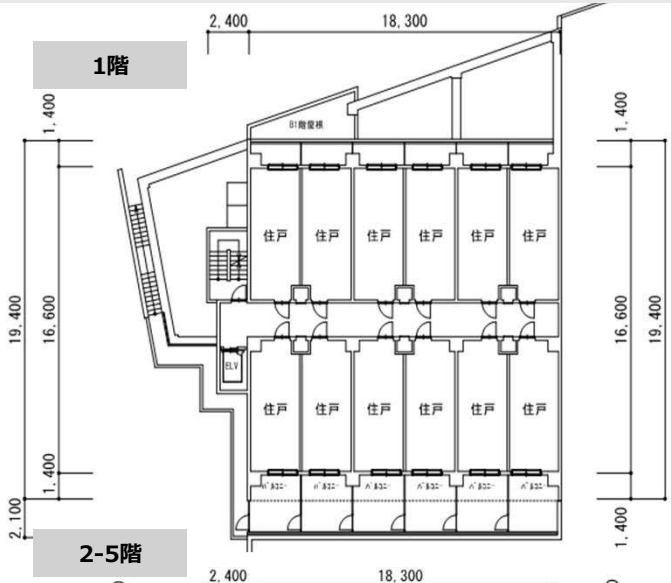
注）条例の添付図面を加工しています。

地下１階

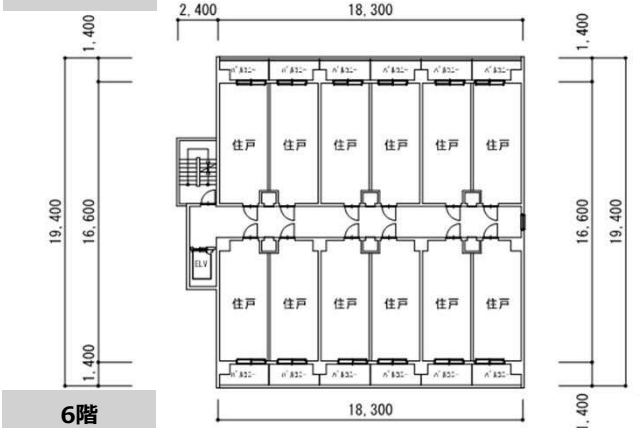


※自動二輪車等置場なし

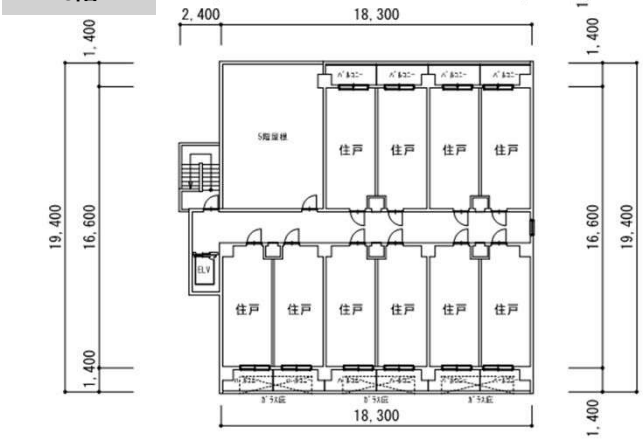
1階



2-5階

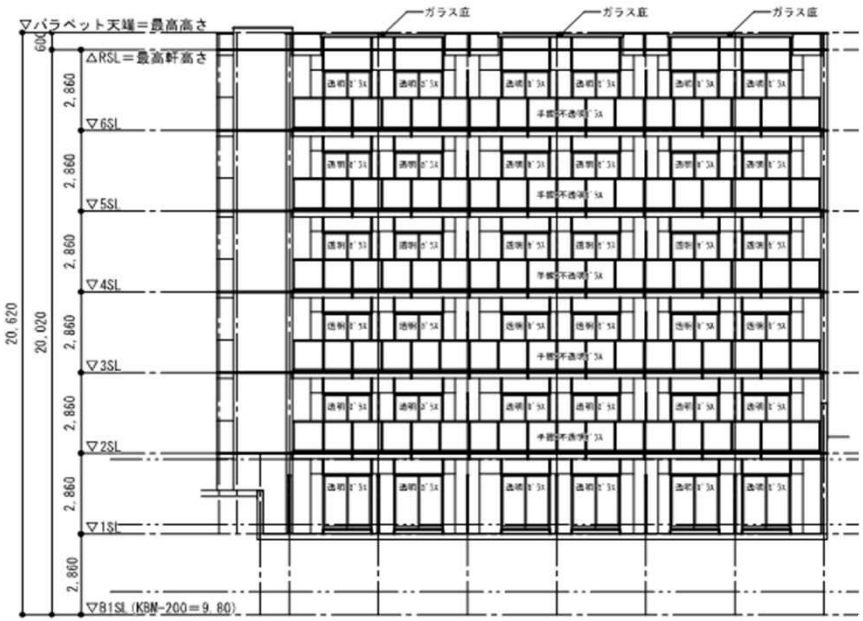


6階

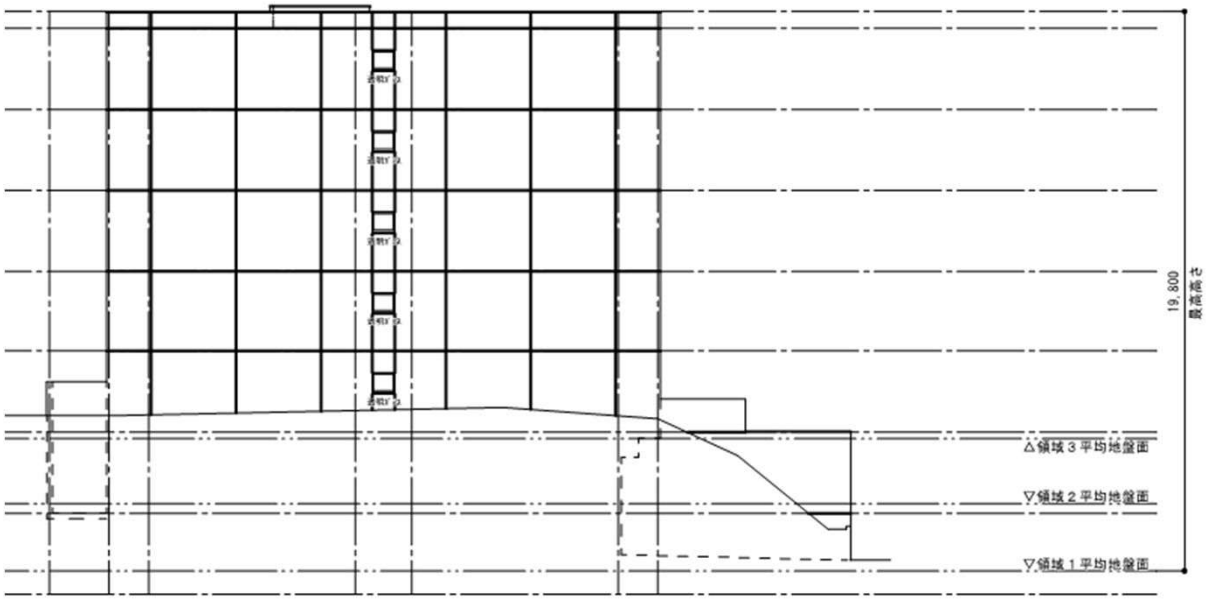


各階平面図

注）条例の添付図面を加工しています。



南立面図



東立面図



西立面図



北立面図

立面図

注）条例の添付図面を加工しています。

３　川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例について

（１）概要

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。）は、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ます。

- 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つで構成されています。

（２）条例の手続と経過

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**
- **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8通、意見書は7通提出されており、事業者からは、建物の規模や事業の内容についての変更は、難しいとの見解が示されています。**
- **近隣住民等からの要望により、説明会を２回開催**

②市の公共施設の管理者等との協議

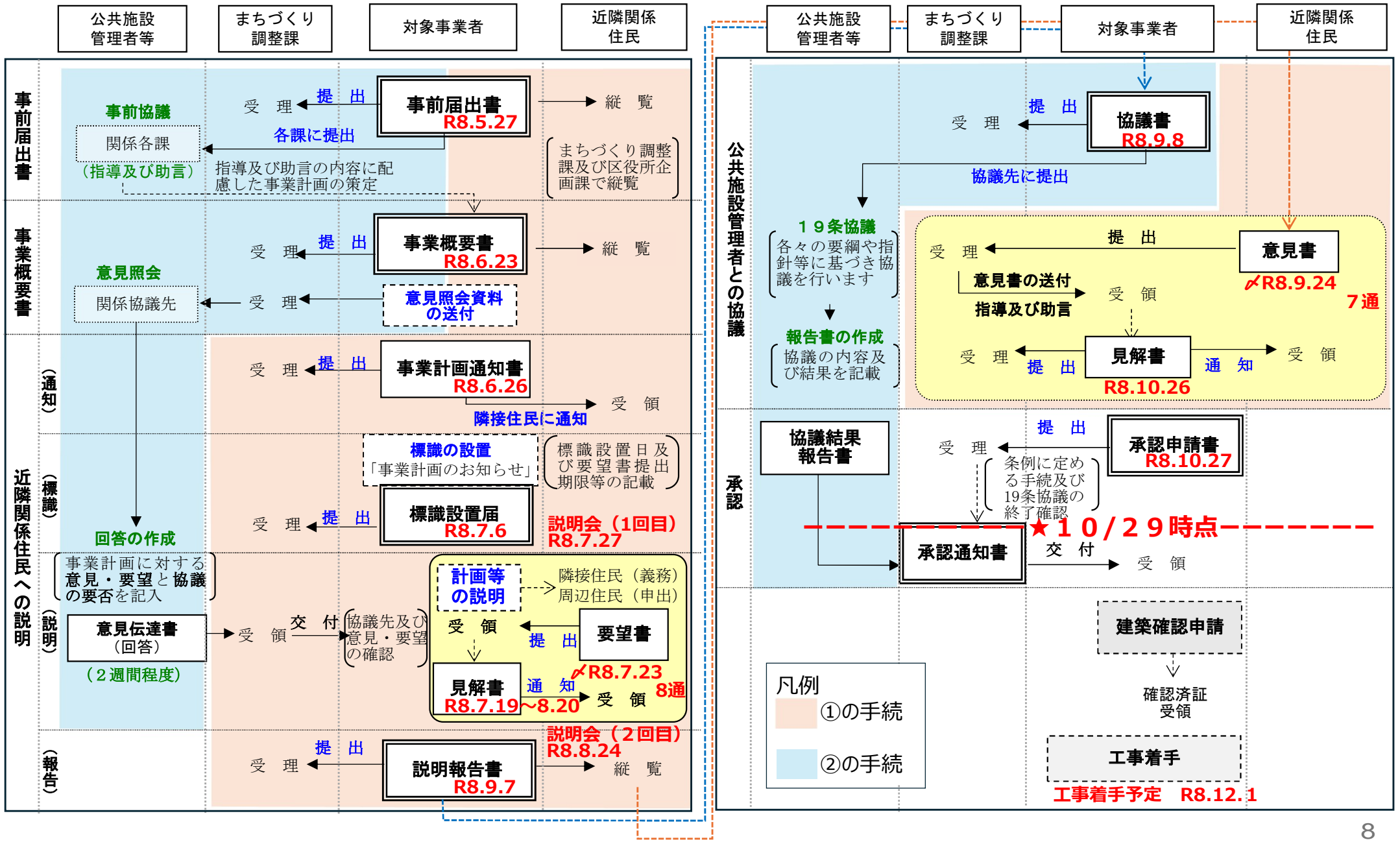
ア　手続

- 公共施設の管理者等との協議を実施

イ　経過

- 防犯対策、駐車施設、道路、下水道その他排水施設、消防等に関する事項について協議済み

【条例手続フローチャート】



４　川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱について

（１）概要

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。）は、**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ます。**

（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（7/6）	現　在（10/29）
建築	**住戸専用面積**	25㎡以上	否（21.86㎡）	否（21.86㎡）
	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
	自転車置場の台数	自転車　　：住戸数／2台　（必要台数：35台）	否（33台）	**適（35台）**
	自動二輪車等置場の台数	自動二輪車等：住戸数／10台　（必要台数：7台）	否（0台）	否（0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	適	適

協議

イ　協議内容

計画書提出時に不適合であった3項目について協議を実施し、協議の結果、住戸専用面積・自動二輪車等置場の台数については適合に至りませんでしたが、自転車置き場の台数については適合となりました。

（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**することとしています。
- **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、**10/29現在の内容を記載しています。**

主な基準	項　目	基　準	適合状況	
			現　在(10/29)	工事完了時
管理	**管理人の配置**	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	**週５日８時間予定** **（説明会時点　週4日4時間）**	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の禁止 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・助言を行います。

（４）協議結果における不適合項目及び事業者の見解

【不適合項目】

①各**住戸専用面積**を25㎡以上とすること。

②**自動二輪車等置場**を必要**台数**確保すること。

【事業者の見解】

①**事業収支計画上必要な住戸数を確保する必要があり**、また建築可能な延床面積を最大限活用した計画となっているため、**各住戸の専有面積をこれ以上拡大することは難しい。**

②**敷地地盤面が前面道路より高く、掘削による外構スペースの確保が困難な計画条件**であることから、基準に定める**必要台数を満たすことは難しい。ただし、管理規約にて路上駐車禁止などの規定を設けて近隣への配慮は実施予定。**

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８年	５月27日	事前届出書の受理（事業者→市）	
	６月23日	事業概要書の受理（事業者→市）	
	6月26日	事業計画通知書を配布（事業者→住民）	
	７月６日		**ワンルーム形式集合住宅等建築計画書の受理**（事業者→市）
	７月６日	**標識設置**	
	７月11日	**個別説明を開始**（事業者→住民）	
	7月23日	要望書提出期限（住民→事業者）　8通	
	7月19日～ 8月20日	要望書に対する見解書の通知（事業者→住民）	
	7月27日	説明会開催(1回目）（事業者→住民）	
	8月24日	説明会開催(2回目）（事業者→住民）	
	9月７日	説明報告書の受理（事業者→市）	
	9月24日	**意見書提出期限（住民→市→事業者）　7通**	
	9月29日～ 10月23日		ワンルーム要綱の適合に向けた協議（市→事業者）
	10月26日	**意見書に対する見解書の通知**（事業者→住民）	
	10月29日	まちづくり委員会（視察）	
	11月5日	まちづくり委員会（審査）	
		建築確認申請→確認済証交付	
	12月1日	**工事着手予定**	