令和　８年　１１月　５日

まちづくり委員会資料

１　請願の審査

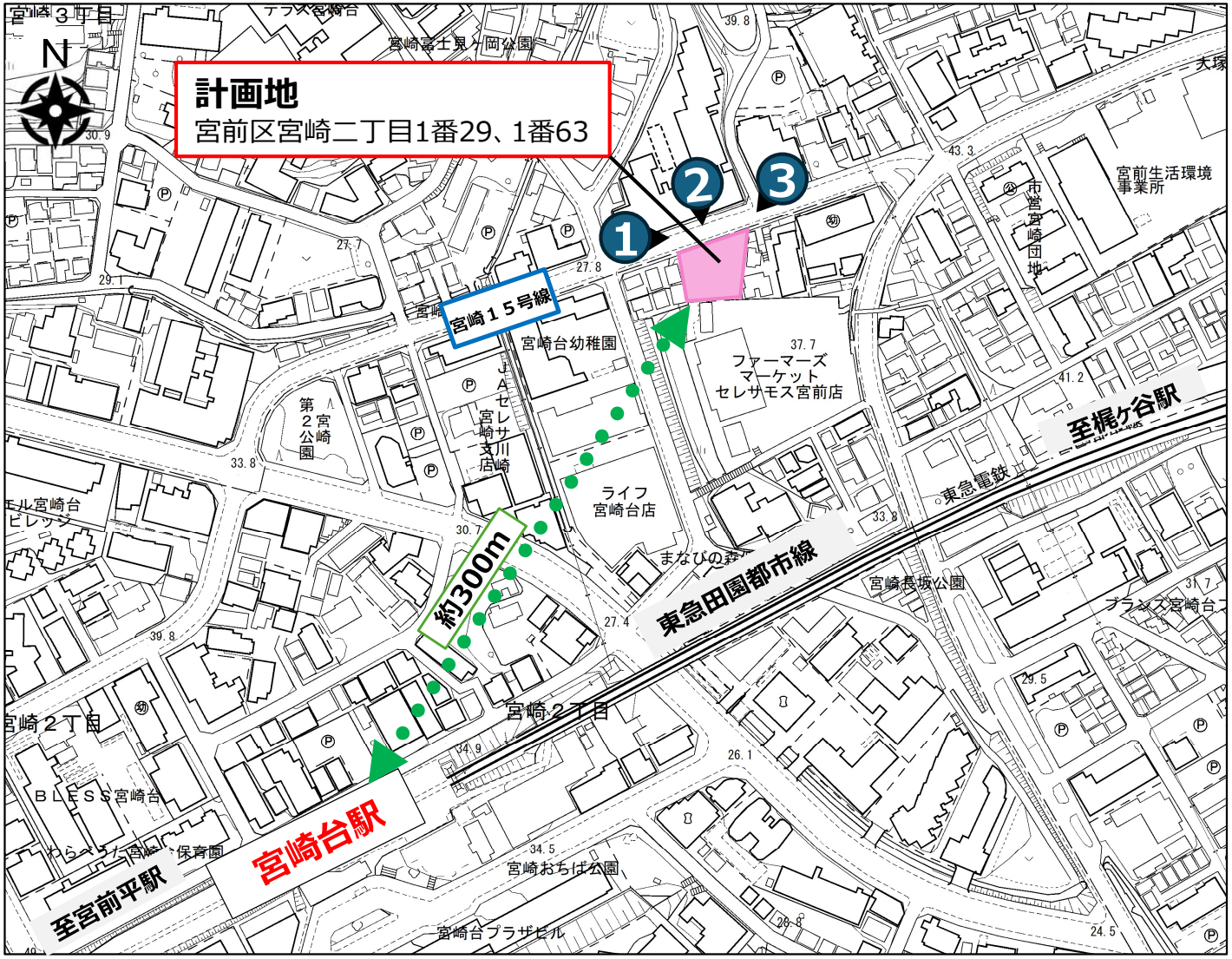
（１）請願第４１号　川崎市宮前区宮崎二丁目におけるマンション建設計画に関する請願

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

参考資料　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
（指導部建築管理課）

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

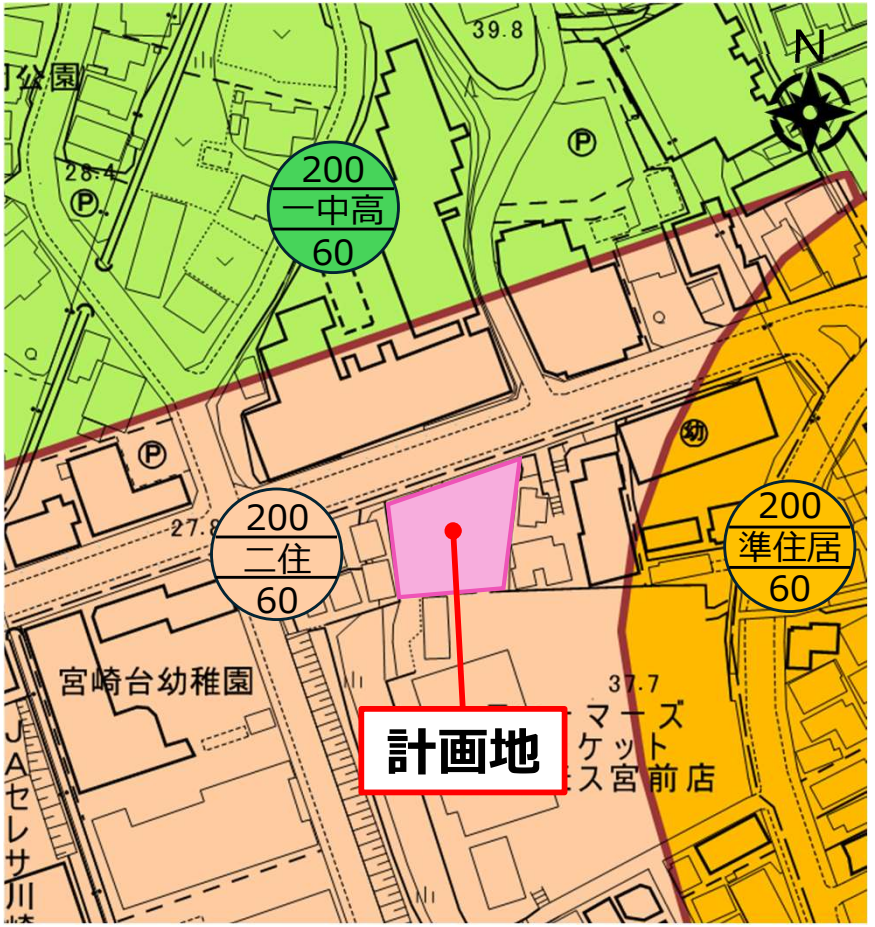
（１）建築物の名称　　（仮称）宮崎二丁目マンション新築工事
（２）建築主　　翔和建物パートナーズ株式会社
（３）設計者　　朝日建設株式会社一級建築士事務所
（４）工事施工者　　朝日建設株式会社
（５）建築敷地　　川崎市宮前区宮崎二丁目1番29、1番63（地番）
（６）地域地区等

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

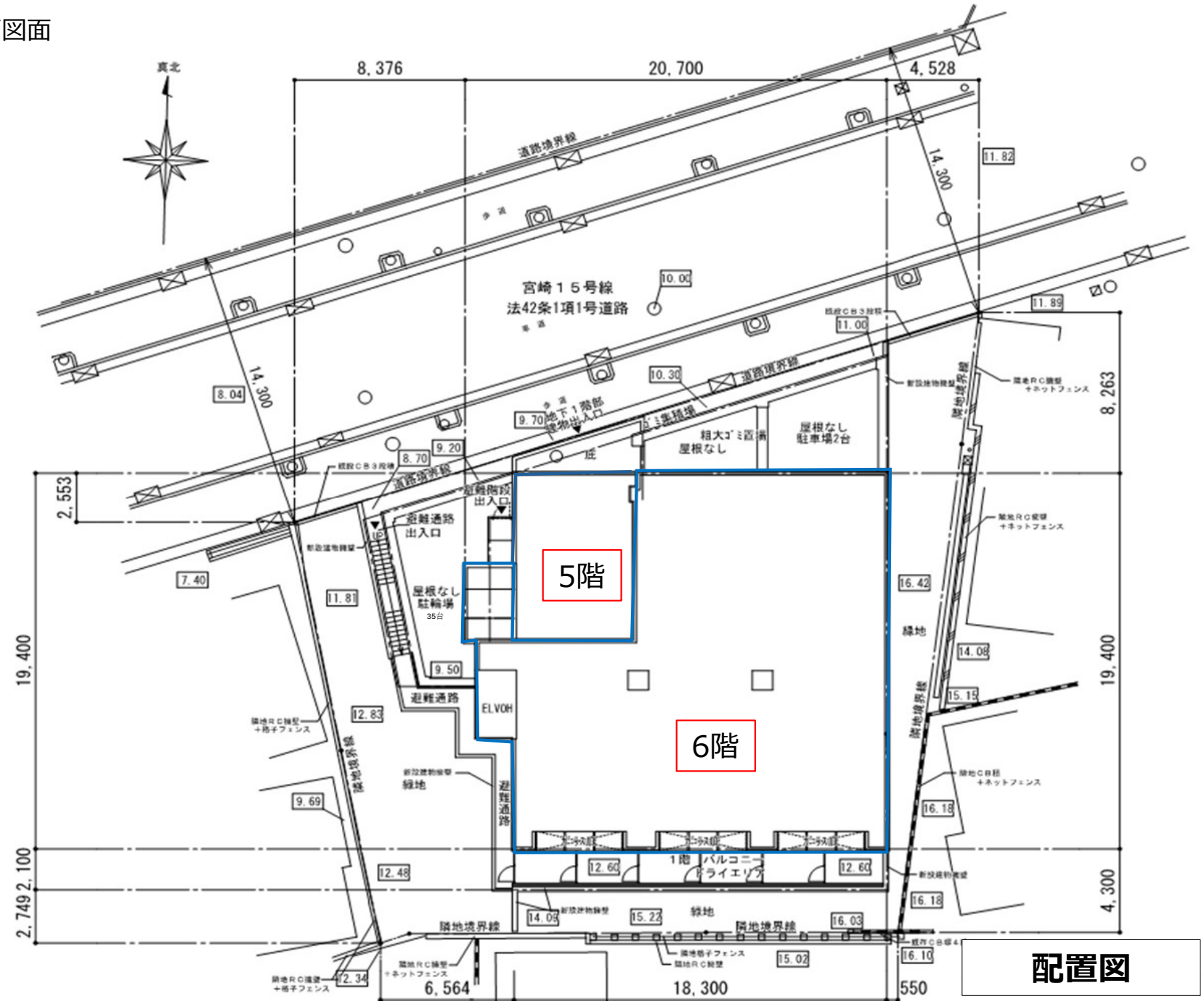
用途	**共同住宅**（**ワンルーム形式　70戸**）
敷地面積	786.46㎡
建築面積	376.95㎡
延べ面積	1,926.44㎡
高さ	**19.80m**
階数	**地上6階、地下1階**
構造	**鉄筋コンクリート造**
予定工期	**令和8年12月1日～令和10年2月29日**

■用途地域



出典　ガイドマップかわさき

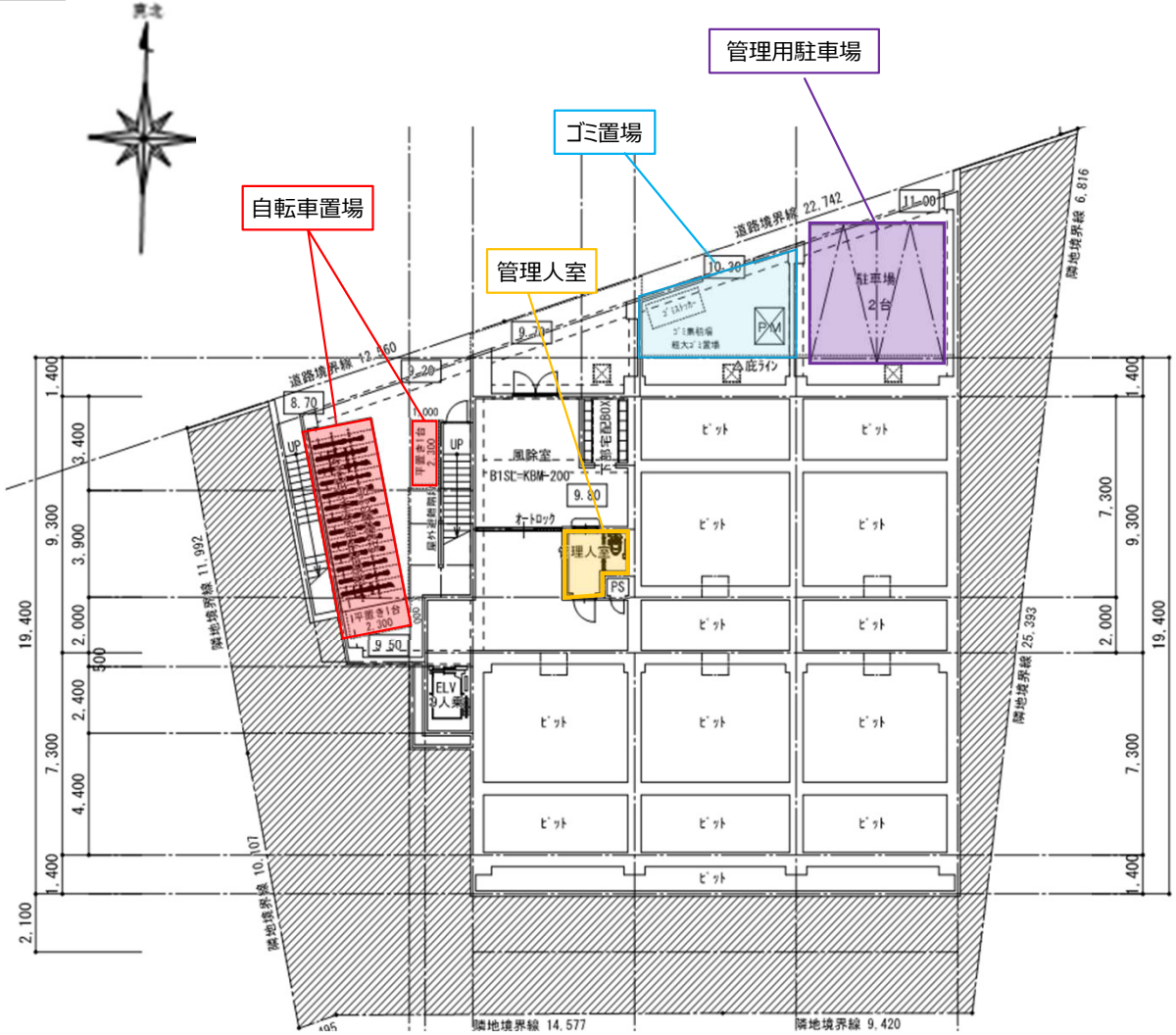
（８）計画図面



配置図

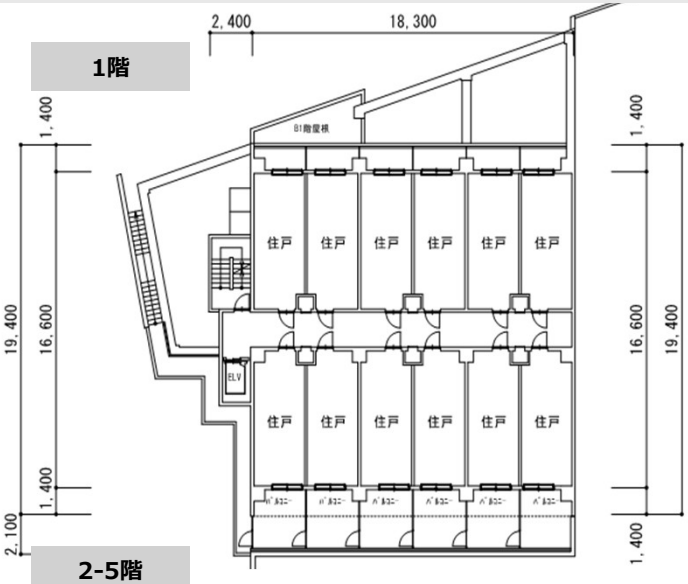
注）条例の添付図面を加工しています。

地下１階

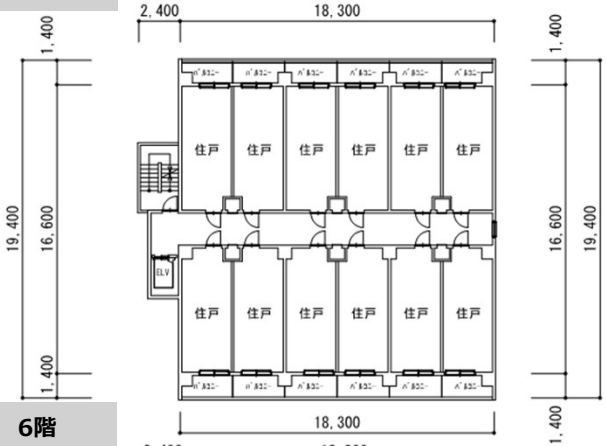


※自動二輪車等置場なし

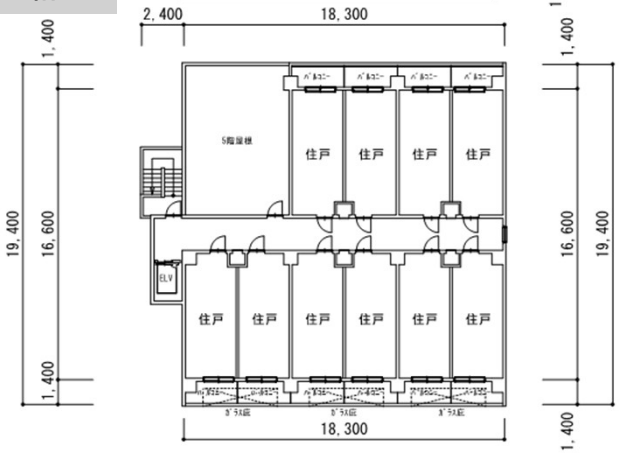
1階



2-5階



6階

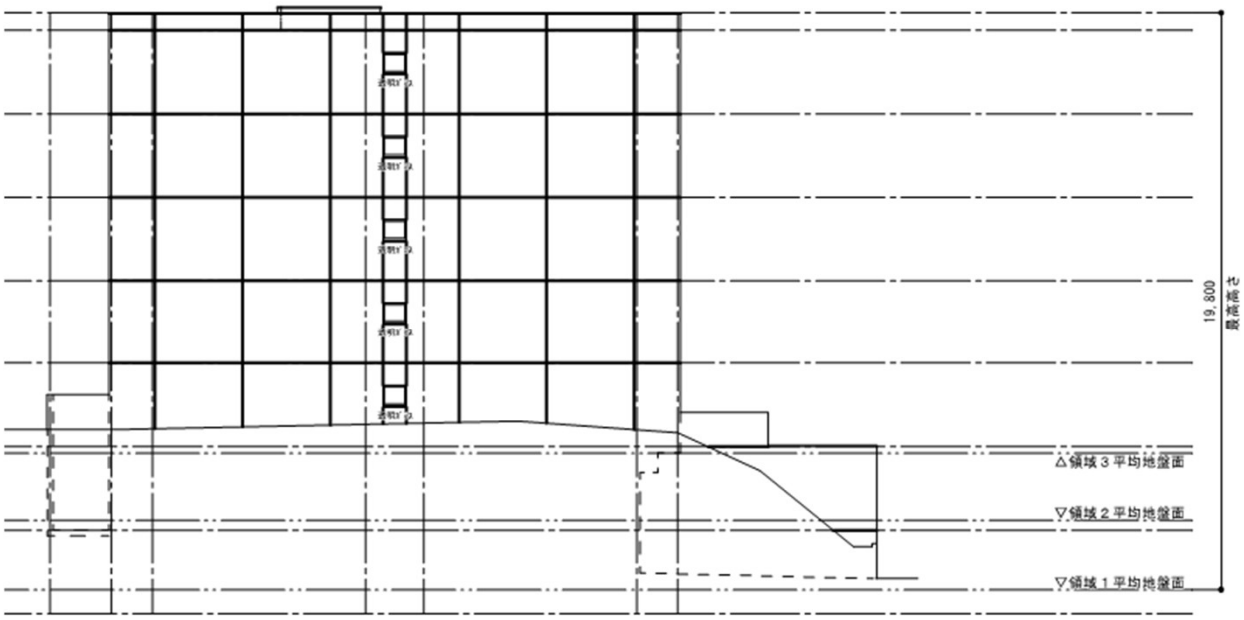


各階平面図

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

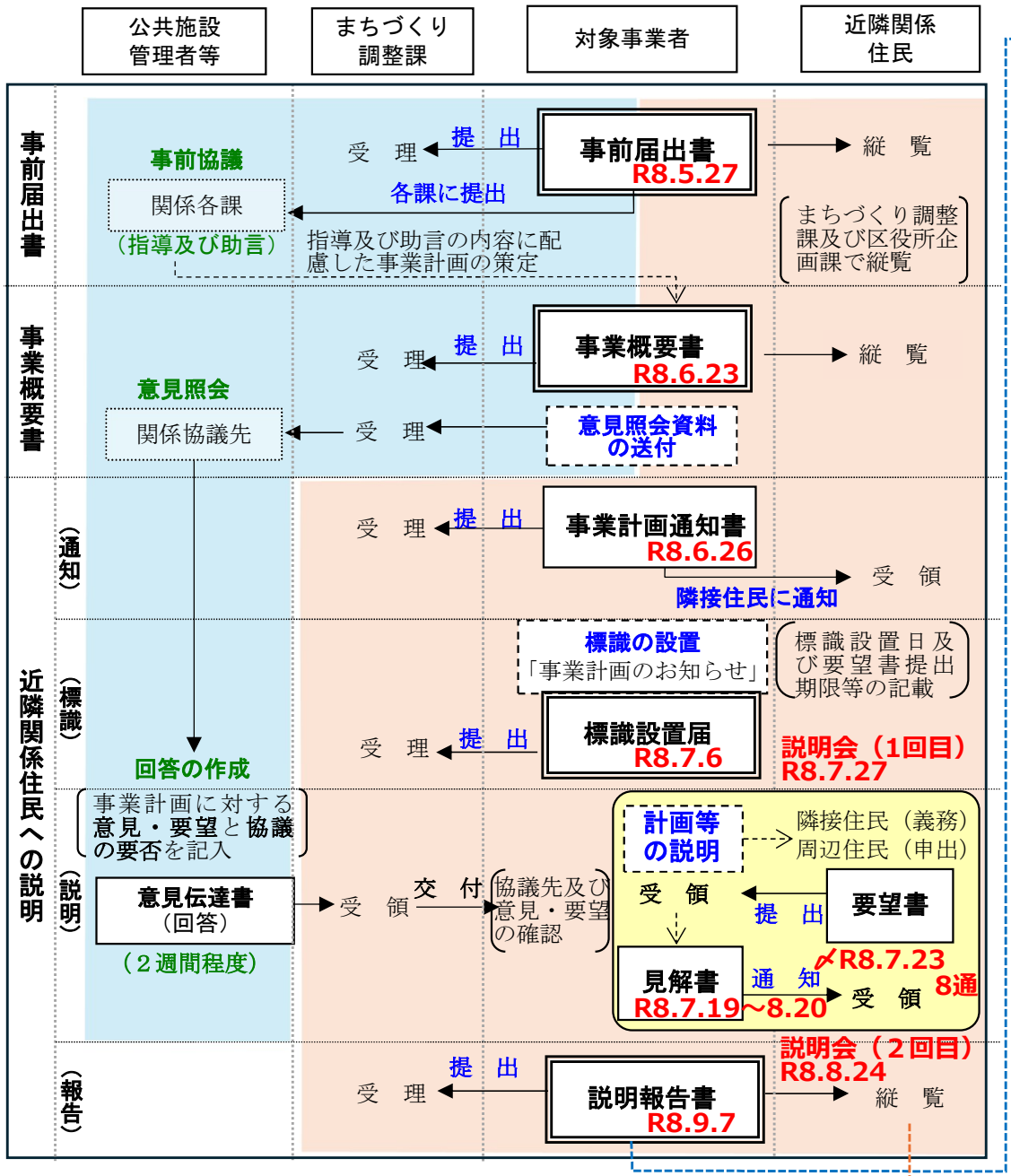
ア　手続

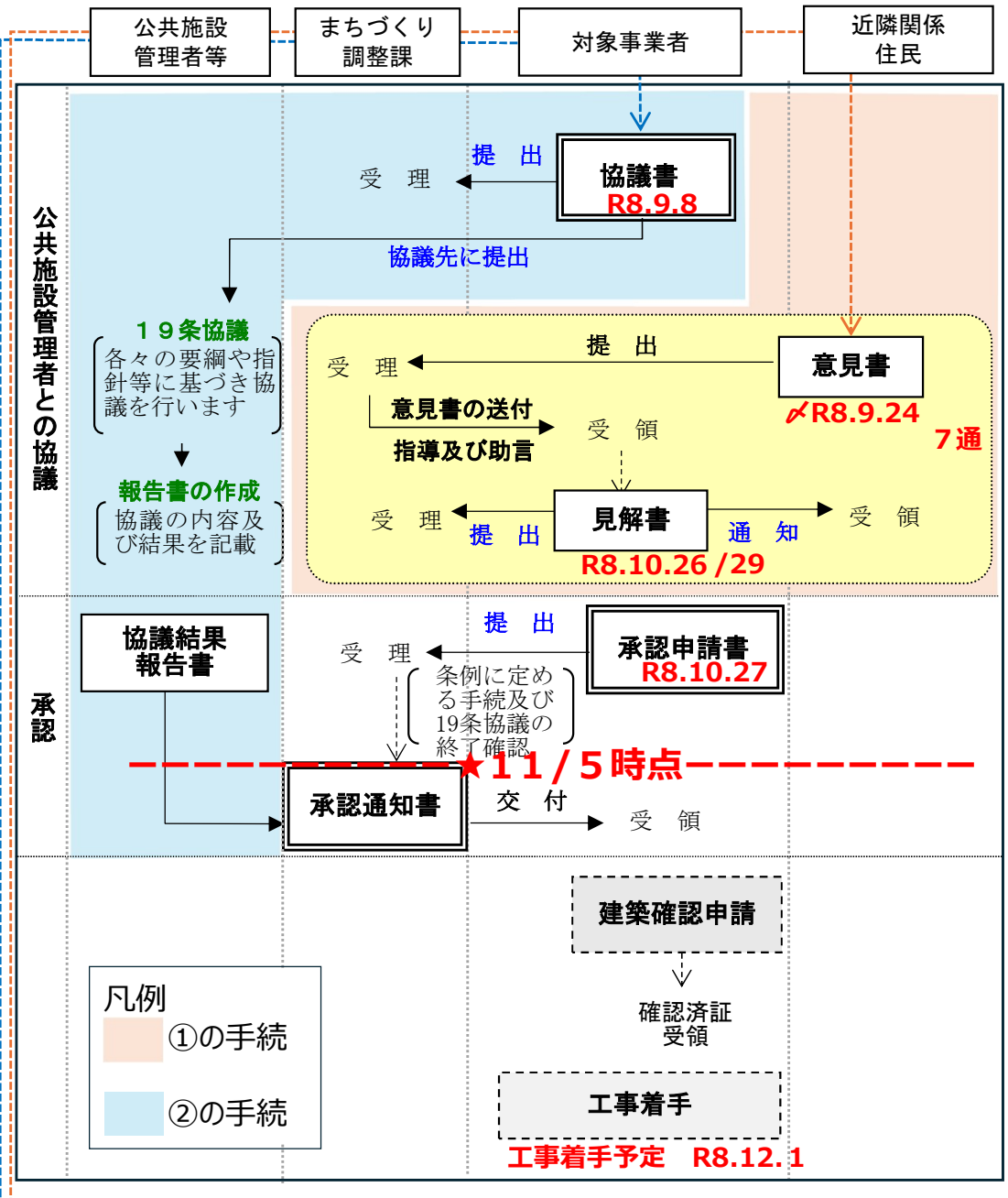
- 公共施設の管理者等との協議を実施

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 (11/5)
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)	協議	**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

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、**11/5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(11/5)	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 10月29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**	

６　市の見解

請願要旨１
「事業者に対し、条例の目的及び要綱に基づき、本計画の見直し（住戸数の削減等）を市として働きかけること。」

・事業者からは、住戸数の削減についての見直しは、困難であるとの見解が示されていますが、**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。**
・条例に基づき、近隣関係住民の日常生活に及ぼす影響に配慮するよう促すとともに、条例手続が適切かつ円滑に行われるよう事業者へ指導・助言を行ってまいります。

請願要旨２
「事業者に対し、要綱の基準に適合していない計画事項について、速やかな是正を指導すること。」

要綱の基準に適合していない**住戸専用面積**及び**自動二輪車等置場の台数**については、事業者に対し是正に向けた**協議を行いましたが、**事業収支計画上必要な住戸数の確保及び敷地条件の理由により、**適合に至りませんでした。**一方で、**自転車置場**については計画の見直しが行われ**適合する計画となりました。**また、**管理人の配置**についても、今後市と協議を重ね**適合させる見込み**と伺っており、**引き続き、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３
「事業者に対し、事業形態・管理責任を明確にし、その内容を近隣住民に説明するよう、市として指導すること。」

管理に関する事項については、事業者に対し事業形態及び管理体制の明確化を求め、**適正な管理が行われるよう誘導・助言を行う**とともに、その内容について住民へ丁寧な説明を行うよう誘導・助言を行ってまいります。

請願要旨４
「要綱について、他都市の条例化事例も踏まえ、罰則規定を伴う条例化の検討を早急に進めること。」

昨今の社会情勢を踏まえ、**他都市における条例化の状況や運用実態、罰則規定の内容等について引き続き調査するとともに、ワンルームマンション等の建設及び管理に関する条例化に向けて検討してまいります。**

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、住室にあっては、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。）内にあっては１０戸以上、その他の地域内にあっては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たっては、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

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

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。