

令和8年10月 2日

川崎市議会議長 原 典 之 様

宮前区在住者

ほか 20名

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

請 願 の 要 旨

- 1 事業者に対し、建築行為及び開発行為に関する総合調整条例の目的及び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）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。
- 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。
- 3 事業者に対し、当該マンションの事業形態・管理責任を明確にし、近隣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その内容を近隣住民に対して十分に説明するよう、市として指導すること。
- 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。

請 願 の 理 由

本計画は、70戸のワンルーム形式住戸を有する共同住宅を計画していることから、要綱の適用対象であることは明らかであり、事業計画通知書や近隣住民への説明会等、近隣住民が現時点で入手できる資料・情報を確認する限り、以下のとおり、要旨で示した請願事項を求める合理的理由があるものと考えております。

(1) 要旨1の理由

本計画地周辺は、幼稚園・保育園・公園・戸建住宅・低中層集合住宅が近

接する、ファミリー層中心の落ち着いた住環境が形成されている地域です。この地域特性に対し、著しく狭小な住戸（22㎡）を70戸も集積する計画は、駐輪・駐車需要、車両の出入り、生活騒音、ごみ排出量などの面で周辺環境に大きな負荷を与えます。このことから、少なくとも要綱に定める基準を満たす計画（25㎡以上の住戸）となるよう計画変更をすべきであり、条例に定める良好な市街地環境の形成確保のため、適切かつ厳正な指導をお願いいたします。

(2) 要旨2の理由

本計画には、要綱が明確に数値で定める基準に対し、以下の不適合が存在します。

- ・住戸専用面積：基準25㎡以上に対し22㎡（事業者が説明会において明言）
- ・自転車置場：必要35台に対し33台（2台不足）
- ・自動二輪車等置場：必要7台に対し0台（全く確保なし）
- ・管理人の駐在体制：基準「週5日・1日8時間以上」に対し「週4回・各4時間」（事業者が説明会において明言）

近隣住民が上記要綱の遵守を求めたところ、事業者は令和8年7月27日の説明会において、「指導要綱なので条例ではないので選ぶのは事業主の自由です」「指導要綱なので守るつもりはないという回答で結構です」と回答しました。この回答は、事業者自身が川崎市に提出した説明報告書（令和8年9月7日提出）の別紙に、事業者の見解として記録されています。さらに、令和8年8月24日の説明会においても、要綱を守らないという理解でよいかの問いに対し、事業者は要綱に法的強制力はないとの立場を維持し、その理由について合理的な説明を求められた際には「できません」と明言しました。行政が要綱を定めて誘導を行っているにもかかわらず、事業者がその遵守を明確に拒否している状況は、行政指導の実効性確保の観点から看過できないものと考えます。

また、本計画では、ごみ集積場・粗大ごみ置場が屋根のない屋外型として計画されていますが、屋外型のごみ置場は、臭気・散乱・景観・防犯の面で問題が生じやすいことから、要綱の目的に基づき対応を求めたところ、屋根を設置すると容積率算入の対象になることから困難との回答でした。

以上を踏まえ、要綱の目的である良好な居住環境の確保のため、適切かつ厳正な指導をお願いいたします。

(3) 要旨 3 の理由

前記のとおり、本件敷地周辺は、幼稚園・保育園・公園・戸建住宅・低中層集合住宅が近接する、ファミリー層中心の落ち着いた住環境です。そのような住環境の中において、事業者は、当該マンションの事業形態（賃貸運営か分譲か）及び管理主体について、現時点でいずれも未定であるとし、明確な説明を行っておりません。あわせて、管理人の駐在体制は要綱の基準を下回る「週 4 回・各 4 時間」とされており、完成後の維持管理が実効的に行われる保証がありません。また事業者は、面積要件から事実上単身者向けとなる見込みであるとしつつ、契約上「単身者専用」と明記して制限することはできないと回答しており、入居者の属性についても担保が示されておりません。70戸という規模の共同住宅において、事業形態・管理主体・管理体制のいずれもが不明確なまま計画が進行することは、近隣住民の生活環境に長期にわたり影響を及ぼします。つきましては、条例に定める良好な市街地環境の形成確保及び要綱に定める、ワンルーム形式集合住宅等の管理の明確化のため、適切かつ厳正な指導をお願いいたします。

(4) 要旨 4 の理由

事業者が「指導要綱なので守るつもりはない」と明言した事実は、要綱の限界を示しています。他都市ではワンルームマンション規制を条例化し、罰則を伴う形で実効性を確保している例もございますので、本件のように、数値基準の不適合が複数存在する中で、事業者がその基準遵守を拒む事案が発生していることを踏まえ、川崎市においても要綱の条例化を早急に検討すべきと考えます。

以上のとおり、本計画は要綱の数値基準に複数の不適合が存在し、地域特性に照らして計画規模が過大であり、事業者の説明姿勢・情報開示にも問題があります。これらは、条例・要綱が目的とする「良好な市街地環境の形成」に反するものであり、市による是正指導、計画見直しの働きかけ、そして要綱の条例化検討が不可欠です。

つきましては、前記のと通りの請願事項の実現に向け、格段の御配慮を賜りたく、請願する次第であります。

紹介議員

石	田	康	博
押	本	吉	司
工	藤	礼	子
石	川	建	二
高	戸	友	子
吉	沢	章	子
月	本	琢	也
三	浦	恵	美