

マンション政策のあり方に
ついての提言書



平成24年1月
戸田市議会 文教・建設常任委員会

提言理由

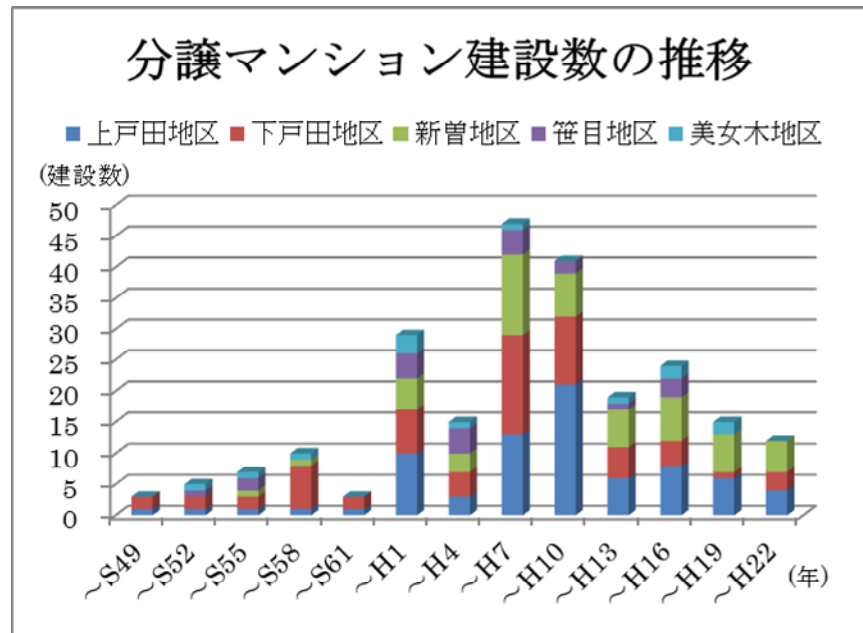
市内を一望すると、乱立したマンションが目に入り、決して豊かな環境を作り出しているとはいえない状況にある。

市内におけるマンション建設は、一時期より比較すると減少傾向にある。しかし、市内には大規模な工場や倉庫が多く存在する中、今後移転などが懸念され大型マンションが建設される可能性は十分にある。

本市のマンション建設にかかる事業者への指導については、「宅地開発等指導要綱」及び「中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例」に基づき、実施しているところであり、要綱等の趣旨について理解は得られているものの、見直すべき点がないとはいえない。

また、今後、老朽化によるマンションの建て替え問題が浮上する前の対応が求められる。

よって、当委員会では、本市はマンション政策に取り組む必要があると考え、マンション建設と市民の生活環境は大きな関わりを持つことを念頭に置きながら、調査・研究を行ってきた次第であり、戸田市第4次総合振興計画の基本目標に掲げている、『快適で過ごしやすいまち』の実現を切に願い、以下の点について提言するものである。



提言内容

①条例と要綱の二本立て

宅地開発等指導要綱の条例化を行い、その条例をフォローする役割として要綱も新規策定し、条例と要綱の二本立てによる運用を検討すること。

また、特色のあるまちづくりを事業者とともに作り上げていくために、マンション建設に伴い、新居住者の増加により必要とされる都市インフラを整備することのできる条項を検討するとともに、その施設整備の財源に充てる目的として、協力金の復活を検討すること。

②まちづくり

マンション建設は、同じマンションに暮らす人と人とのコミュニティー形成や、保育園や学校などの公共施設や高齢者への対応など、まちづくりの観点からも考えていくべきものといえる。

保育園や学校などの公共施設については、大型マンションが1棟建設されただけでも、人口が増加し影響を及ぼすことから、動向を十分に注視すること。

高齢者への対応としては、利便性の向上を図るために、今後もバリアフリー化の整備や、コミュニティー形成のために、多世代の入居をイメージした支援策を推進すること。

また、公開空地について、本来の目的に沿った利用がなされているか検証すること。

③庁内の連携体制

庁内における関係各課は複数にわたり、連携が必要不可欠であることから、マンション建設の事案等が発生した場合には、検討会議を実施するなど、連携体制の強化を行い、職員の業務意識の向上を図ること。

執行部においては、現状をしっかりと把握した上で、戸田市を将来どういうまちにしたいかという未来志向意識を持ちながら、事業者との交渉や事前の情報察知を積極的に行い、業務遂行に努めていただきたい。

④既存マンション対策

既存マンションの維持管理を怠ると、あらゆる環境問題やマンションのスラム化、防犯や防災上の問題などが懸念されることから、建物の状況把握が必要である。よって、既存マンションの老朽化に対する支援として、マンション管理の主体となる管理組合への助言体制の構築や、耐震性などの調査実施の検討をすること。

⑤ワンルームマンション対策

近年、ワンルームマンションは増加傾向にあり、居住者のマナートラブルや、住民登録をしないまま居住し続けているケースが増えており、税収にまで影響を及ぼしていることなど、さまざまな問題を抱えている。よって、ワンルームマンション建設の場合には、着工の段階から問題に発展しないよう、必要な措置を検討すること。

また、多世代の入居に対応できるよう、間取りの多様化やバリアフリー化の整備を推進すること。

