

請 願 文 書 表

受理年月日 及び番号	平成31年2月6日 第29号
件 名	ワンルームマンション条例の見直しに関する請願
請 願 者	文京区小石川二丁目20番10号 中山代志子 外7名
紹介議員	上田ゆきこ 萬立幹夫
請願の要旨	次頁のとおり
付託委員会	建設委員会

請願理由

文京区には、ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例・同条例施行規則がありますが、地域によっては、事業者の開発計画が同条例に基づいたものであっても、文京区基本構想や文京区都市マスタープラン、「文の京」住宅マスタープラン等の方針や方向性と矛盾や齟齬を来すケースが出ています。例えば、小日向2丁目のワンルームマンション建設計画地は、都市マスタープラン上、低層住宅市街地に位置付けられ、「戸建住宅を中心とする閑静で良好な住宅地が形成されている地区」であるとともに、「宅地内の緑の保全と育成、オープンスペースの緑化などにより、現在の良好な住環境を保全します」と明記し、「良好な住環境の保全」を目指し、「今後もこの良好な住環境を保全することが必要」としたうえで、「閑静で良好な低層住宅市街地が広がり、教育の森公園や護国寺などまとまった緑が市街地に潤いを与えているまち」を将来の姿として描いています。つまり、実際問題として、文京区のワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例並びに中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例に則ったものであるとしても、「マスタープラン」におけるまちづくりの方針や方向性に沿うものであると必ずしもいえないと思われるケースが出てきているのです。

こうしたケースは今後も出てくるとみられ、特に計画地の近隣に幼稚園・保育園・小学校があり、狭小な通学路を使った工事車両の通行が必要になってくると、地元区民は大きな不安と負担を強いられることとなります。ワンルームマンションは投資物件となる可能性が高く、違法な「民泊」運営が行われるリスクもあるほか、ワンルームマンションの増加は、自治会や町会などに入って地域貢献を担う世帯数の減少や、文京区の由緒ある地域コミュニティの希薄化につながりかねないと憂慮します。

現在の文京区ワンルームマンション条例は都市マスタープランと整合性が取れない面もあると言わざるを得ず、特に区内の「第一種低層住宅専用地域」の住環境を守る観点からは条例の規定内容が必ずしも十分であるとはいえないと思います。そこで、「ワンルームマンション条例」を見直すよう区に働きかけて頂きたい、下記のとおりお願いいたします。

請願事項

- 1 文京区基本構想や文京区都市マスタープラン、「文の京」住宅マスタープラン等と、文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例において、相互に合理的な矛盾を差し挟む余地がない整合性の取れた内容になっているかどうか、条例の内容をひとつひとつ再確認し、必要に応じて見直しを検討するよう文京区長に要請してください。
- 2 第一種低層住居専用地域においては、現行の文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例における規制を強化すべく見直しを検討するよう文京区長に要請して、ください。特に第一種低層住居専用地域においては、ア) 階数が3をこえるワンルームマンションは建設できない、イ) ファミリー世帯層向けの戸数の比率を現状より増やす——などの見直しを検討するよう文京区長に要請してください。
- 3 文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例において、建築主と隣接関係住民・周辺関係住民があらかじめ事業計画について事前に協議できるように見直すことを検討するよう文京区長に要請してください。
- 4 文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例において、建築主に対しては土地取得後、構想を固めた段階で説明会の開催等をすべく見直しを検討するよう文京区長に要請してください。

- 5 区と建築主との「事前協議」においては、事業計画だけでなく、工事計画も含め、工事車両の通行についても綿密に協議する内容に見直しを検討するよう文京区長に要請してください。
- 6 ワンルーム条例第7条及び同施行規則第8条の「説明会の開催等」における規定に関し、全国の他の自治体の同様の条例・要綱等を調査・研究したうえで、文京区の住環境の実情に鑑みて周知期間をさらに十分にとる必要性が認められれば、文京区にふさわしい形で見直しを検討するよう文京区長に要請してください。
- 7 ワンルーム条例第6条及び同施行規則第7条の「標識の設置」における規定に関し、全国の他の自治体の同様の条例・要綱等の事例を調査・研究したうえで、文京区の住環境の実情に照らして設置期間を変更する必要性が認められれば、文京区にふさわしい形で見直しを検討するよう文京区長に要請してください。
- 8 上記1、2以外でも、直近の条例改正から6年が経過している実情に鑑み、全国の他の自治体の同様の条例・要綱等の事例を詳細に調査・研究したうえで、文京区として取り入れることで、建築主と隣接関係住民・周辺関係住民が「文の京」自治基本条例で掲げる「協働・協治」の精神のもとで相互に密接に協力して円滑に地域のまちづくりを進められるようであれば、必要な見直しを検討するよう文京区長に要請してください。