

去る11月16日に開催されました当委員会の審査概要について、順次ご報告申し上げます。

初めに、報告事項の1「川口市安行近郊緑地保全区域における市街化調整区域の将来土地利用方針（案）について」報告を求めましたところ、書面により次のような説明を徴しました。

本方針は、市街化調整区域の安行神根地区と木曾呂地区における、都市化の進展による緑農地の減少や、緑を伴わない無秩序な土地利用の増加といった近年の課題に対し、持続可能なまちづくりに向けて安行近郊緑地保全区域や市街化調整区域の基本理念を堅持し、良好な緑農環境を維持・保全しながらも、地区の特徴やポテンシャルを生かした柔軟な土地利用の推進や計画的な施策の展開を図るために策定するものであるとのこと。

また、本方針に沿って対象区域内を利用目的ごとに区分設定し、その実現に向けて都市計画手法の適用、土地利用手法の合理化と不適切な土地利用に対する規制の強化及び官民連携によるまちづくりの推進を行うとのこと。

今後は、都市計画審議会での審議を経た後、令和3年度中に方針の策定と公表をする予定であり、目標年次は令和18年度とするとのこと。

さらに、当該区域の中でも、新井宿駅北側及び戸塚安行駅南側の両地区については、とりわけ交通至便な立地特性を有していることから、安行近郊緑地保全区域及び市街化調整区域を残しつつ、駅周辺にふさわしいまちづくりを推進するため、構造改革特別区域制度を活用し、土地区画整理事業を行うとのこと。当該地区ではこれまで町会を考慮した区域での勉強会や権利者意向調査を実施しており、今後は、令和4年1月に構造改革特別区域計画の申請を内閣府に行い、承認後は土地区画整理事業の事業化及び地区計画制定の検討を開始することでありました。

以上のような説明に対して、当該区域における、既存の資材置場等の緑を伴わない土地利用への対応について問われ、これに対して、現在、検討中の（仮称）川口市資材置場の設置等の規制に関する条例において努力義務規定を設けることや、監視体制の強化により是正を促していくとのことでありました。

このほか、構造改革特別区域計画の申請に係る関係府省との協議の状況について等、質疑応答の後、本報告を終了いたしました。

最後に、報告事項の2「マンション管理の適正化に向けた取り組み状況について」報告を求めましたところ、書面により次のような説明を徴しました。

本市におけるマンションの現状として、市内には約1,000棟のマンションがあり、住宅総戸数に占めるマンション戸数の割合は、20.8パーセントと全国や埼玉県全体と比較して、高いことが特徴であるとのこと。

一方で、マンション特有の課題として、所有形態が区分所有であるため、所有者間での合意形成が難しく、管理不全に陥った場合に解決が困難であることが挙げられるとのこと。さらに、今後は築40年を超える高経年マンションの増加が見込まれ、所有者の高齢化や賃貸化の進行により、管理組合の担い手がない、修繕積立金を確保できないといった問題が顕在化することが懸念されるため、市として、マンションの管理状況の把握を進めるとともに、管理不全マンションに対して、適切に対応することが求められているとのこと。

これらのことから、それぞれのマンション管理の状況に鑑み、新たな施策を実施するとのこと。まず、5年に一度の定期報告を義務化し、報告に基づき市内のマンションの状況を把握してデータベース化することから、報告を提出しない場合や国及び本市の基準に適合しない場合など、課題を抱えるマンションに対しては、助言、指導、勧告を行うほか、自力での適正管理が行えないと認められる場合には、マンション管理士の派遣等の支援を行うとのこと。

また、マンションの管理組合から提出された管理計画を市が認定する管理計画認定制度により、概ね適正な管理を行うマンションに対しては、管理水準をより高める方向に誘導していくとのこと。

今後は、令和4年4月に改正マンション管理適正化法及び川口市マンション管理適正化推進条例が施行されることから、令和4年度中に条例に基づく定期報告制度を開始し、令和5年4月から管理計画認定申請の受け付けを開始する予定であるとのことでありました。

以上のような説明に対して、定期報告制度にかかわり、報告書の提出率の見込みについて問われ、これに対して、平成30年度に実施した分譲マンション実態調査では回答率が3割程度であったが、条例の施行により定期報告が義務化されるため、提出率はこれよりも上がる見込みであるとのことでありました。

このほか、市内におけるマンション管理士の人数について等、質疑応答の後、本報告を終了し、委員会審査を終了した次第であります。

以上で報告を終わります。