

市 連 協 会 議 議 事 要 旨

日 時 平成28年6月30日(木) 10時00分～11時30分
場 所 千葉市役所 8階 正庁

出席者

〔市連協〕各地区連協会長(代理出席者含む) 計41名
〔事務局〕市民自治推進課長他 計5名
〔各区連協事務局〕各区地域づくり支援室長 計6名

1 開 会

2 会長挨拶

3 事務局長挨拶

4 議 題

(1) 平成28年度市連協会長について(承認)

事務局

各区連協の総会を経て、今年度の各区連協会長が配布資料のとおりとなった。市連協会長は会則第6条において、区連協会長の中から選出し、市連協会議にはかり、承認を受けることとなっている。毎年度、各区連協会長が持ち回りで市連協会長に就任しており、この慣例に従い、平成28年度市連協会長は中央区連協 石橋 邦彦 会長となる予定である。このことについて皆様の承認をいただきたい。

議長

新市連協会長について承認をいただけるか。

【 構成員の賛成多数 】

議長

それでは、平成28年度市連協会長は中央区連協 石橋 邦彦 会長となった。今後の議事進行は石橋会長にお願いする。

(2) 平成28年度市連協構成員及び各種委員について

事務局

平成28年度市連協構成員である各地区連協会長、平成28年度市連協専門部会委員（ごみ問題検討委員会及び市連協のあり方検討委員会）および市連協から推薦する各種委員は、配布資料のとおりとなった。

(3) 旅客船ターミナル等複合施設について（中央区連協提案）

（提案理由）

地区連協会長

4月15日より、「旅客船ターミナル等複合施設」が共用開始となったが、当地区連協として、役員において詳細な情報を共有し、それぞれの地区で会議等の折に会員に説明をし、施設の知名度のアップを図るため、より一層の詳しい説明をしていただくよう、今回中央区連協から本議案を提案した。

海辺活性化推進課

（配布資料の説明）

地区連協会長

旅客船ということだが、千葉・大島間はどれくらいの時間がかかるのか。高速船なのか。

海辺活性化推進課

高速ジェット船である。天候にもよるが、2時間である。高速ジェット船が運航している一番奥の神津島でも3時間半で運行できる。

(4) ワンルームマンションの規制強化について（花見川区連協提案）

（提案理由）

地区連協会長

近年ワンルームマンションの増加によって入居者などの自動車の駐車やごみの廃棄の仕方について、問題が多く発生し、自治会としても対応に苦慮している。特にいわゆるミニ開発にもかかわらず10戸未満の小さなワンルームマンシ

ョンなどは、30戸以下であれば管理人の必要がなく、誰が入居しているのかわからない上、建物そのものが投資対象となっており、すぐ転売されて建物の持ち主もわからないという状態が続いており、車があふれていたり、ごみの排出の仕方が良くない現状に、我々自治会は非常に困っている。建築指導要綱の存在も承知しているが、このような状況が依然としてあることから規制としては緩い、この規制をなんとか強化できないか、という思いがある。ついては、ワンルームマンションに対する規制について、ご説明願いたく、本議案を提案した。

建築指導課

(配布資料の説明)

地区連協会長

私の地区にはワンルームマンションが600室程度あるが、居住者の多くが学生であり、分別がなされていない。入居者についても把握できず、仲介業者からも個人情報であるため入居者の情報を教えてもらえないことから、ごみの問題に苦しんでいる。入居者にごみの分別などをきちんと説明するように市から仲介業者に対して指導はできないのか。

建築指導課

ワンルームマンション建築指導要綱及び管理規約の中で、ごみの廃棄についての説明は徹底するよう規定しているが、それに違反しているということであれば、自治会から管理者に徹底するよう連絡していただくか、市に連絡いただければ、現状を確認し、管理者に指導する。

地区連協会長

ワンルームマンション建築指導要綱は平成15年改正とのことだが、今日説明したものは現時点のものか。

建築指導課

本日説明させていただいた内容は、最新のものである。建築指導要綱施行要領については、平成27年1月1日付で改正しており、商業地域における20戸以上の計画戸数における自動車駐車場の確保について「30%以上」と改正したものである。

地区連協会長

建築までは、許可をとるために、ルールが遵守されるが、問題はワンルームマンションが建った後の運用である。管理会社や管理者がわからない中で住民も入れ替わりが

多いとなると自治会としては、どう対応するか難しい。どこかで情報が集約され、それを自治会が閲覧し、地域の住民を把握できるようになると自治会としては行動しやすい。今のままでは、誰が建物を管理していて、住民が誰かわからない状況では、個人情報で市も自治会も何も指導できない。

地区連協会長

市では、どのごみステーションを誰（管理会社含め）が管理しているのか把握しているのか。

建築指導課

建築主から転売されたのちの管理者については、市では把握がしきれなくなるが、ワンルームマンション建築指導要綱では建築時だけでなく、その後の管理についても規定しているため、当然市としては指導していく立場にある。問題が発生している状況については、市にご連絡いただければ指導していく。

収集業務課

各ごみステーションについては、誰が、どの地域のごみステーションを管理しているか等を記載した設置届を提出していただいているので、環境局では、ごみステーションの管理者を把握している。資料4の（4）イ（※共同住宅等の居住者が継続して不適正排出を行う等により、ごみステーションを共用する近隣自治会等と良好な関係を保持することができなくなったと市長が認める場合）のように、自治会が管理しているごみステーションを利用するワンルームマンション居住者のごみの排出の仕方が良くない場合は、市に対しその旨をご連絡いただければ、資料4の裏面に記載（※【（4）イの場合における指導業務の流れ】）があるように、状況を確認し、市から管理者に対して指導し、改善を求める。その際は、資料3に掲載してある各環境事業所あてにその旨ご相談・ご連絡いただきたい。

地区連協会長

それでは、管理者がわからない場合も、各環境事業所に連絡すれば何らかの対応をしてもらえると考えて良いか。また、ごみの排出状況が悪い場合、罰則は設けられないか。

収集業務課

各環境事業所にご連絡いただければご相談にのる。

また、ごみを排出した者がわからない状況では、罰則を適応するのは難しい。

地区連協会長

ワンルームマンションの建築指導要綱については、規制を強化することはできないのか。

建築指導課

他市の状況を調査しているところである。どの程度までの規制、指導とまでは、現時点で決定していないが、皆さまの要望も加味して今後も検討していきたい。

地区連協会長

ごみ収集車が入れないようなところにワンルームマンションが建築され、使い物にならないごみステーションを作ってしまう、結局ワンルームマンションの管理者が使用料を払って周辺の自治会のごみステーションを利用することになった。資料2ワンルームマンションごみ集積施設設置基準を厳しく適用していればこのようなことは起こらなかった。区連協要望にも昨年出したが、建築指導課は、「原則として」を緩くせず、今後は厳格に適用して欲しい。(※ごみ集積所を『原則として敷地内の地上部分に設置し、幅5m以上の道路に面すること。やむをえず地下等、地上以外の位置に設置する場合は、収集車両が容易に直接この施設まで乗り入れ、退出できる通路、旋回場所及び有効高を確保すること。』等の基準についての発言)

建築指導課

5m未満の道路に接しているワンルームマンションでは収集車が入れないが、共同住宅の用途規制まではできないため、建築自体を規制することはできず、絶対的な規制をすることは非常に難しい状況である。検討していきたいが、そのような場合は近隣のごみステーションとの協力をお願いしたい。

地区連協会長

ワンルームマンションに関する要綱などができる前に建築されたワンルームマンションに対しての対策は考えているか。

収集業務課

ごみステーションについては、先ほどの資料4の裏面にあるとおり、排出に問題がある場合は、環境事業所にご相談いただければ、改善を促すように指導していく。

地区連協会長

古いマンションは老朽化し、家賃が安く、色々な人が入居し、外国籍の住民も多く、現状として難しいものがある。新築の建物については比較的良いが、要綱などができ

る以前の古いワンルームマンションの方が問題が起こりやすいため、もう少し対策を考えてほしい。

外国語のごみの出し方についての案内はあるか。

収集業務課

手元に資料はないが、英語、中国語、韓国語、スペイン語、日本語の5か国語がある。各環境事業所、各区役所地域振興課にて配架している。

それ以外の国に対しては、環境事業所にご相談いただければ、作成や指導を検討していきたい。

地区連協会長

車の入れないようなところに建築できること自体が問題。ごみの問題はついてまわる。建築指導を強化してほしい。

建築指導課

開発にかかるような大規模な建築になると道路幅員についての法律の規制がかかるが、それ以外の6戸程度の共同住宅の建築については道路幅員の規制がないため、法律上は建築可能であり、建築自体の規制は難しい状況である。

地区連協会長

資料3の家庭ごみ収集（ごみ集積所の設置）について環境事業所と事前協議を行うよう、建築主に依頼してあるが、対象は建築主のみか。自治会や周辺住民も事前協議のメンバーの対象にしてほしい。またその協議の内容をフィードバックしてほしい。建築された後でごみ集積場の問題がでてくるが多々ある。

収集業務課

資料3については、建築指導課から建築主に向け渡し、周知しているものであり、2戸以上でも住宅を建築しようとする場合は、ごみステーションを設置してもらうようお願いしている。設置できない場合には、各自治会が使用しているごみステーションを使わせてもらう旨の自治会の了解を得てもらうようにしているものであるため、自治会のごみステーションを使用することになる場合には、事前協議の際に自治会の方々と協議することになる。この要綱（資料4の千葉市共同住宅等におけるごみステーションの設置及び清潔保持等に関する指導要綱）は対象が2戸以上であるため、新しく建築されたワンルームマンションすべてに適用されるものである。

地区連協会長

ワンルームマンションの住民の生活スタイルが違いすぎて、いくら注意してごみの排出の仕方が改善されない。建築基準に対しての法律違反がないからといって、自治会との事前の協議がなされないままに、ワンルームマンションが建築されてしまうことがないように、きちんと事前の協議するよう、厳しく規制してほしい。

地区連協会長

1点目は資料1の裏面の管理に関する基準の中で、不法駐車等の迷惑行為の禁止、ごみ処理方法の徹底、地元自治会への協力などの事項を定めた管理規約を作成するよう指導しているが、これら（ごみ処理方法の徹底、不法駐車等）が守られず、再三の指導にも改善されない場合に、契約解除をできるように管理規約がなっているかどうか、2点目は6月市議会で、ワンルームマンションの規制に関する条例化について陳情がだされたと思うが、所管の見解と、差し支えなければ議論の経過を教えてください。

建築指導課

1点目の管理規約に関しては、ワンルームマンション建築指導要綱施行要領で、管理規約に示すべきことという項目があり、その中で入居者が管理規約に違反した場合の措置を定めなければならないという記載があり、実際に市に提出された管理規約のなかでも「違反した場合は、契約の解除を妨げない」という文言があるものも確認している。

2点目については、ワンルームマンションも含む中高層条例の改正についての6月市議会一般質問であり、10mを超える建物を建築（ワンルームマンションに限らない）する場合を対象としているところを、10m以下の建物についても対象とするべきという趣旨のものであった。これについては改正に向けて検討して参りたいということで答弁している。

ワンルームマンションの規制強化については、前回の議会で陳情があり、他市の状況を踏まえ、検討しているところである。

議長

色々と意見がでたが、今後自治会にとって良い方向となるよう、お願いしたい。以上で議事を終了とする。