

番 号	20請願第4号 (建設付託)
受理年月日	平成20年6月16日
件 名	「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づくマンションの建てかえに関し、三鷹市が特別な対応策をとることについて
提 出 者	三鷹市在住 金澤 裕 三鷹市在住 山岸 武雄 三鷹市在住 山岸 明 三鷹市在住 荒川 賢一 三鷹市在住 近藤 基康 三鷹市在住 吉田 雅相 三鷹市在住 別所 治 三鷹市在住 北村 直道 三鷹市在住 梁田 政方
紹介議員	寺井 均、岩田 康男、野村 羊子
要 旨	
<p>「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」）」に基づく建てかえ事業は、住みかえを希望するマンション居住者が建替組合をつくって行う事業であり、通常のマンション建設と違って、従来から存在していた周辺住民との間の隣人関係を引き裂くような紛争にならないよう極力留意する必要があります。</p> <p>また、既存マンションの権利者等による組合の設立は、行政庁の認可が必要であり、その時点で新築建物計画の基本部分が決定されるという事情があります。そのため事業計画の当初から近隣住民に情報が提供され、その意見が反映できる機会を保障することが必要です。そうでなければ、近隣住民は計画された結果だけを押しつけられる状況に陥るだけでなく、三鷹市が「まちづくり条例」で保障している市民のまちづくりに参加する責務と権利を奪われることにもなりかねません。同時に</p>	

そうした状況は、当然のことながら住民間の紛争を引き起こす要因にもなります。

マンションの建てかえ計画によって、周辺地域の生活環境がよりよく改善され、建てかえ後の周辺住民の親密なコミュニティが形成されるためには、次のような諸点が考慮されるべきだと考えるものです。

1、建てかえ計画が始まった段階で、「三鷹市開発事業に係る紛争の調整に関する条例」第2条に規定する「近隣関係住民」に対して、公聴会その他の方法によって情報提供を行い、その意見を反映できる機会を設けなければならないように行政が建替組合を指導できるようにすること。

2、住みかえによって新築建物に戻ってくる既存マンション居住者と近隣住民との良好な関係を維持するため、事業主となる既存建物居住者と近隣住民が計画の当初から直接話し合い、互譲の精神に基づいて周辺環境の改善を前提にした建てかえ計画となるように努力すべきことを、建替組合に対して行政が実効的に指導できるようにすること。そのため、建替組合がいわゆる「近隣住民対策」を専門とする業者等に、その責任を丸投げして、近隣住民との折衝を避けることがあってはならないことを指導できるようにすること。

3、建てかえに必要な建物の解体・建設に当たっては、事業主である建替組合と近隣住民との信頼関係を築き、相互の理解と協力で工事を円滑に進めるために、「工事協定」を必ず締結するように行政が指導できるようにすること。

4、上記の趣旨に沿い、国に対しては円滑化法の改正を、東京都に対しては建替組合認可に当たって、近隣住民との計画策定前の折衝の有無やその結果等についての報告を求め、それを認可判断の要件に加えるよう要請すること。

三鷹市議会が、これらの諸点を検討し、「三鷹市まちづくり条例」の改正、近隣住民の生活環境への配慮を含む「景観条例」の制定など、必要な制度の改正や整備を行い、それに基づく行政指導を強めるとともに、国や東京都に対する必要な要望を行っていただきたくお願いします。