

コモンシティ「地区計画」 全会一致で認定 良好な住環境づくりに浦安市も後押し

懸案だった「東野三丁目コモンシティ浦安地区『地区計画』」(以下、コモンシティ「地区計画」)が浦安市都市計画として7月28日付けで認定されました。これによりコモンシティ浦安内では、①建物敷地面積の最低面積は130平方メートルとし、②共同住宅、寄宿舍などの建設ができなくなりました。又今後、同地区内で新築・増築などを行う際には市への届け出が必要になりました。

認定されたコモンシティ「地区計画」の骨子は次のとおりです。

■コモンシティ「地区計画」

- 【1】 次に掲げる建築物は、建築してはならない
 - ① 共同住宅 ②寄宿舍
 - ② 住宅のうち3戸以上の長屋
- 【2】 建物の敷地面積の最低限度は130平方メートル

浦安市は都市マスタープランでコモンシティ浦安地区を「豊かな環境を次世代に引き継ぐ戸建住宅地のまち育て」と位置づけ、良好な街並み保全のための仕組みづくりや多様な世代が住まう環境づくりを支援していく方針を示しています。

また、「地区住民が良好な住環境を引き続き維持し、保全することを希望していることから、市としてもまちづくりの目標を達成するために、地区計画の決定を行う」と決定の目的・事由を明らかにしています。

コモンシティ「地区計画」は昨年11月13日に開催されたコモンシティ浦安自治会臨時総会で決議され、市当局に認定を要請。市は同決議に基づき原案作成し、今年2月18日にコモンシティ住民を対象に説明会を開催しました。

原案は市民に向け縦覧(公開)、意見受付が行われました。意見受付は賛成5件反対2件で、それぞれの意見に市は回答を寄せました。

その後、浦安市都市計画審議会にて原案が審議され再度の意見受付の結果(賛成4、反対1)をふまえ7月11日の審議会にて全会一致で認められました。更に千葉県との協議を経て7月28日付けで浦安市都市計画として認定されました。

新・改築などは市への届け出を

コモンシティ「地区計画」が認定されたことから今後、同地区内で新築・改築、建築物の用途変更などを行う際には市へ「地区計画の区域内における行為の届出書」の提出が必要になります。建築確認申請の前提となる届け出で、一般的には工事請負企業が代行しています。

まちづくり検討 第2フェイズへ

段差道路の振動軽減、民泊新法への対応など協議

コモンシティ浦安自治会まちづくり検討会(宮崎太加志会長)は懸案だった地区計画の認定を機に“第2フェイズ”の活動に入っています。

7月30日に開催された第31回検討会では①市役所通りの振動軽減調査結果の報告、②国道357沿い歩道の安全性向上と快適化の検討、③民泊に対する対応姿勢(関連記事・裏面)、④景観の維持・向上の啓蒙などが協議されました(同封資料参照)。またコモンシティ内の各道路や入り口の愛称公募。次代を担う子供たちからも愛称を募る計画も検討されています。

◆次回は9月17日(日)10時~(自治会集会所)。お気軽にご参加下さい。

民泊新法について考えてみましょう！

国会で今年6月、住宅宿泊事業法（民泊新法）が成立しました。早ければ来春にも施行される見通しです。施行されるとTDLに近いコモンシティも無関係と言うものではありません。そこで民泊新法がどのようなものかを考えるヒントとして次の事項をまとめてみました。

1. 本法の狙い

- ①訪日外国人旅行者が急増する中、宿泊施設不足と多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、事業を実施する場合の一定のルールを定める。
- ②民泊サービスの適正化を図りながら、外国人旅客の来訪を推進する。

2. 背景

- ①本来、こうした空き部屋や空き家を旅行者らに貸し出し、利用料をとる行為は旅館業法でホテルや旅館に認められたものだが、宿泊施設不足もあって民泊が急速に広がったため、政府は東京や大阪の特区地域で認めるようにした。だが、その後も旅館業法などで営業許可を受けていない「ヤミ民泊」は減らず、民泊のルールや監督官庁、罰則などを法律で定め、事実上追認せざるを得ないこととなった。
- ②民泊サービスが世界各国で展開されており、わが国でも急速に普及している一方、民泊サービスに起因した近隣トラブルも少なからず発生し、社会問題になっている。このため、民泊サービスの提供に関して一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図ることが急務となった。

3. 問題

民泊の実質的な運営者が誰なのか分からないことがあるほか、宿泊者が夜中まで騒ぎ立てるなどの騒音問題、ゴミの不法投棄などといった問題が次々と浮上、自治体には民泊に関する苦情や相談が寄せられることも少なくない。

4. 法の目的

当法案では、民泊の主要運営者となる民泊ホストや代行会社、Airbnbなどの民泊サイト予約事業者に対して届出制度や登録制度を設けることで適切な規制体系を築くことを目的とする。

5. 具体的内容

- ①民泊ホストなどの住宅宿泊事業者に対しては都道府県知事への届出を義務付ける他、年間提供日数の上限は180日とし、地域の実情を反映し上乗せ条例によってさらに厳しい日数制限を設けることができるようにする。
- ②家主居住型の民泊ホストについては、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（衛生確保措置、騒音防止の為の説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、「合法」と分かる標識の掲示等）が義務付けられる。家主不在型の場合は家の管理を管理業者に委託し、民泊の運営代行を行う住宅宿泊管理事業者には国土交通大臣の登録が必要となり、民泊の仲介サイトを運営するプラットフォームについては観光庁長官の登録が必要になる。
- ③従来の特区民泊については2泊3日以上（大田区は6泊7日以上）滞在するゲストしか予約受付が出来なかったが、新法では1泊からのゲストも予約可能となる。

以上

◆今般、浦安市景観条例の啓発資料として別紙“外壁やフェンスの色は、白色や原色を避け周辺との調和に配慮しましょう”が発行されました。新・増築の際のご参考として当自治会に頂きましたので配布いたします。