予算特別委員会・都市整備部審査議事録〔2018年3月16日〕

※これは日本共産党埼玉県議団で作成した議事要旨です

【秋山県議】

今日は民間老朽マンション再生に支援をという立場で質疑をいたします。当初予算主要な施策の都市整備１４ページ、住宅居住支援推進事業に関連して質疑します。

築年数の古い分譲マンションでは建物の老朽化と居住者の高齢化、いわゆる「二つの老い」が同時進行しています。私はこうしたマンションの老朽対策とバリアフリー化は、国も地方も同時に進めている地域包括ケアシステム構築のためにも非常に大切だと考えていますのでお尋ねをします。県としての老朽マンションの長寿命化や再生などの支援策はどのように行ってまいりましたか。

【都市整備部長】

老朽マンションの長寿命化・再生につきましては、基本的には分譲マンションの管理の主体である管理組合が主体性をもって適切な対応することが基本となっています。

県では管理組合に対する支援としまして、先ほども話しましたが分譲マンションアドバイザーの派遣であるとか、マンション管理セミナーの開催とか、各種啓発資料の配布等を行ってるところです。またマンション行政連絡会議とか支援ネットワークなどで老朽化マンションの長寿命化それから再生等につきまして支援をしているところです。

【秋山県議】

マンション管理組合に対する支援をしているという事ですが、県は、平成26年度から3年間かけて363団地の実態調査を行っています。この調査で「建て替え検討している」「耐震診断を行った」、この様な管理組合はどのくらいありましたか。

【都市整備部長】

実態調査といたしましては３６３団体ですが、建て替えの有無の回答があった２０９組合の内、建て替えを検討している組合は１４組合です。

また、耐震診断の実施の有無の回答が２００組合からありました。その内、３４組合から耐震診断を実施したとの回答がありました。

【秋山県議】

２０９管理組合の内、１４が建て替えを検討しているということでした。「建て替えを検討している」はごくわずかで、これは国交省の調査でも「建て替えの方向で具体的に検討している」というマンション管理組合は全体の２.６％にすぎません。ほとんどが「改修、改善の方向で検討」が６２％です。

国交省調査によると「建て替え困難」の理由で最も多いのが「資金不足」です。県は、このような事情を把握していますか。

【都市整備部長】

県にしましても、先ほどありました２６年度から３ヵ年の３６３分譲マンションの管理組合のアンケート結果から回答がありました１５４組合の内の建て替えを行う上での問題点として建て替え資金が不足しているというのが６４％ありましたので、そういった意味では国の方との事情とも概ね一致しているのかなと考えています。

【秋山県議】

「改修、改善」のひとつとして国は、分譲マンションに後付エレベーターを設置するための支援施策として、優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)というを実施しています。国、地方自治体、マンション管理組合がそれぞれ１/３の費用負担をする仕組みです。自治体の内、県と市町村が通常は半分ずつ負担しますから県の負担は１/６となります。

しかし、問題は事業メニューがあっても補助事業を実施する自治体が実際には無いことです。この原因をどう考えますか。

【都市整備部長】

基本的に分譲マンションは現在、私有財産ということで基本的には自助努力と自らの責任で行うと言うのが基本となっていると認識しています。

県とおきましても委員からお話がありました国の方の補助事業も含めまして市町村にアンケート調査をとりましたが、その時も市町村の方も補助事業の実施を予定しているところはまず無いと、その理由としましては財政上の話に加えまして、やはり私有財産への税金の支出の問題が原因というふうに伺ってます。

国の方にこの有料建築物等整備事業の既存ストック再生型を具体的にどのように使われているのか問い合わせましたところ、分譲マンションに活用した事例は無いと言いましたが、逆に庁舎や学校などの公共的な施設に対する耐震改修などでは使われていると伺っています。

【秋山県議】

金と私有財産に対する税金投入が良いかどうかという問題、これは実際は今、災害などで倒壊したり全壊したりすると上限３００万が出るという制度もあります。それで耐震改修等にも県、市、町がそれぞれ分担をしているわけです。国にそもそもメニューがあるんです。こういう民間分譲マンション等に対する補助事業を行って良いという国の予算があるわけです。だから、これは私有財産に対する支出が不当だという考えそのものが成り立たないと思っています。

この事業は「絵に描いた餅」になってしまっているんです。具体的に今後、老朽マンションがこのままで行けば、どんどん老朽化していく、住民の方々も高齢化をしていくと、終の住処として住み続けられるためにも、この再生が具体的に機能していくという事が非常に必要だと思います。私はこれをぜひ事業化するべきだと考えますが、いかがでしょうか。

【都市整備事業】

先ほども申しましたように現段階ではなかなか難しいと考えています。

【秋山県議】

特に３０年以上経ったマンションが県内に１３万戸、これを長寿命化、バリアフリー化の需要をぜひ調査してもらいたい。いかがでしょうか。

【都市整備部長】

実態調査につきましては、先ほど２６年度から３ヵ年という形の以前に平成２２年に県内すべての分譲マンションに対しましてもアンケートをしています。結果としましては、この３ヵ年のアンケートと平成２２年のアンケートに関して、やはり大規模修繕、バリアフリー化などの関心が高いという課題は共通でした。

２８年からはまだそんなに経過していないことから再びのアンケートにつきましては、再調査の目的も含めまして市町村の方と検討していきたいと考えています。

以上