

## 平成 30 年 9 月 28 日 都市整備委員会

○小林委員 それでは、私からも、基本的な事柄について端的にお伺いをさせていただきたいと思います。さきのお二方の質疑と重複する点もありますので、その点については割愛をさせていただきたいと思います。

平成二十九年における分譲マンションのストック数は約百八十一万戸、全国の約三割、都内総世帯数の約四分の一相当とのことですが、住まいの重要な形態の一つであるマンションの役割を重視し、いかに適正に末永く維持管理する仕組みをつくっていくのか、そのためにマンションの管理を行う組合を強固にしていく実効性のある取り組みが、今回の枠組み案の眼目であると思います。

初めに、東京のマンションの管理組合に対し、都としてどのような現状認識を持っておられるのか、お伺いします。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 東京において、分譲マンションは、都民の主要な居住形態であるとともに、都市や地域社会を構成する要素として重要であり、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関連する社会性の高い住宅ストックでございます。

一方、現在、マンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化の二つの老いが進行しており、将来に向けても加速していくものと考えております。

加えて、築年数の経過したマンションほど役員のなり手がいないなど、管理上の問題が増加する傾向にあり、管理組合の自主的な取り組みだけでは、こうした二つの老いに的確に対応していくことは困難になっていくものと認識してございます。

○小林委員 ありがとうございます。

今ご答弁のありましたそうした現状認識のもと、都としてこれまで取り組んできたマンション施策について、改めて確認をいたします。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 都はこれまで、管理組合等の求めに応じて、必要な情報提供等の措置を講ずるよう努めると規定したマンション管理適正化法を踏まえ、管理組合の自主的な取り組みを後押しするため、マンション管理ガイドラインやセミナーなどの情報提供による普及啓発や、アドバイザー派遣などの支援を行ってまいりました。

しかしながら、これらの施策は、区分所有者が管理に関心で、管理組合が機能していないようなマンションには届きにくいという課題もあると認識してございます。

このため、管理組合の自主的な取り組みへの支援に加えて、行政が積極的に関与し、管理組合の機能強化を図るため、より踏み込んだ施策を実施していく必要がございます。

○小林委員 今のご答弁の中にもありましたが、行政がこれまでよりも積極的に関与していくということでございますけれども、具体的に支援の仕組みとして考えているものはどのようなものがあるのか、お伺いをいたします。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 都は、普及啓発や技術的支援の実施はもとより、マンショ

ンの共用部分を計画的に改良、修繕する管理組合や、建てかえ等による防災性の向上や良質な住宅供給等を行う事業に対し、財政的な支援を実施してまいりました。

例えばマンション改修工事助成は、大規模修繕工事等を実施する管理組合が住宅金融支援機構からの融資を受ける際に、都が利子補給をする制度であり、近年では多くの管理組合が利用してございます。

今後は、現在検討を進めている届け出制度の実施により、管理組合の状況を把握することで、管理の適正化から再生まで切れ目なく管理組合を支援することが可能となることから、効果的な支援策について今後検討を進めてまいります。

○**小林委員** 先ほど、管理組合の自主的な取り組みだけでは、建物の老朽化と居住者の高齢化の二つの老いに的確に対応していくことは困難とお話がありましたが、現状を放置していると、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観など、地域の生活環境や市街地環境にも影響を及ぼすとされています。

こうした点において、悪影響を与えないような取り組みの方向性はどのように検討されているのでしょうか。

○**栗谷川民間住宅施策推進担当部長** 現在検討している制度の目的の一つは、地域の生活環境や周辺の市街地環境に悪影響を及ぼすような管理不全に陥らないよう、管理組合の機能強化を図ることです。

このため、総会の開催や管理規約の有無など管理状況の届け出を義務化することで、管理不全の兆候があるマンションを把握し、マンション管理ガイドラインなどを活用した普及啓発や、適正な管理に向けて、管理組合の機能強化のための助言、支援を行うことが可能になるものと考えてございます。

これにより、マンションの管理不全を未然に防止し、まちの活力や魅力、防災力の形成などの強化につながっていくものと考えてございます。

○**小林委員** 私の地元でも、日ごろ区内を回っておりますと、あちこちでマンションが建設されているなという印象を受けます。そうした中で、よく町会の方などとお話をする、町会内にマンションが建っても、最近はオートロックのマンションも多く、なかなか会うこともできず、町会への加入も進まないといった声が聞かれます。

今回の枠組み案の中では、適正な管理を行う上で重要な事項の一つとして、防災対策やコミュニティ形成など、マンションの社会的な機能を高めるために必要な取り組みということも指摘をされております。

こうしたマンションと地域との連携については、先ほど神林理事の方からも質疑がございましたので、割愛させていただきますが、先ほどもご答弁にありましており、区市町村との連携を深めたいきながら、ぜひとも実効性のある支援をご検討いただきたいというふうに思っております。

最後に、都は、現在この中間まとめをもとにパブリックコメントを実施しておりますが、今後のスケジュールを含めた予定についてお伺いをいたしまして、質問を終わります。