

△議案外質疑（まちづくり委員会）

◆高木真理委員 民主党・無所属の会の高木です。よろしくお願いたします。

通告を3点させていただいておりますが、3点目の質問に関しては、ちょっと事情で取り下げをさせていただきますので、よろしくお願いたします。

まず、1点目、交通不便地区に対する大方針についてということで伺います。

本委員会におきましても、今年はテーマをさいたま市の公共交通体系についてということで、特にコミュニティバスに問題点を絞ってさまざま検討を重ねてきているところでありますが、その中で交通不便地区というものに、どのように向かっていったらいいのだろうという議論も出てきております。以前に、さいたま市の交通不便地区、あるいは空白地区をお示しいただいた参考資料もいただきましたし、委員会では武蔵野市のムーバスの取り組みなども視察させていただきました。

これから高齢者社会を迎えていくに当たって、恐らく今までの感覚では想像していないようなことというのがいろいろ社会には出てきて、それに対するまちづくりというものを的確に行っていく必要があると思います。現在は、それこそ若い時期に比較的安価に購入できるということで求めた土地は、実は交通の便はよくなくて、車が運転できるから若いときには問題なく暮らせていたけれども、では、本当に運転ができなくなったときに、そこでどうやって暮らしていけるのだろうかという問題に、これから直面していく世代の方というのは大変多くいらっしゃると思います。

そういった中で、それこそ武蔵野市では高齢社会に対応するには、その高齢者が家の中にひきこもってしまって出かけないことによって、それこそ介護の状態になっていってしまうといったことを避けられるのであれば、コミュニティバスをという形で導入しても十分に採算という点でもとれるという発想にも基づいて、交通不便地区を解消していく取り組みをしていったということ視察してまいりました。

しかし、大変大きな違いは、人口の密集地区にあるのが武蔵野市でして、さいたま市の場合に同じような取り組みをして全地域を解消しようと思っても、それは目指すべきではあっても、実現性はかなり難しいものなのではないかと率直に感想を持たせていただきました。であるとすれば、解消するとしても大方針を立てて、少なくともここまではやるというところの柱をはっきりさせないと、できるところから何となく

少しずつ、お金がある範囲でやりますといていたのでは、しっかりとした整備にならないわけなので、大きな観点に立ってさいたま市が公共交通で、どこまで交通不便地区、あるいは空白地区を解消して行って、来る高齢社会の市民の足を確保する覚悟があるのかという方針を伺いたいと思います。

◎都市計画部長 交通不便地区に対する大方針についてお答えいたします。

本市は東京から 30 キロ圏内に位置して、首都圏との交通が中心となることから、南北方向への交通の利便性は高い。しかしながら、東西方向につきましては、交通基盤の脆弱な状況となっております。このため、総合都市交通体系マスタープランに基づき策定した公共交通ネットワーク基本計画により、いつでも、どこでも、だれにでも利用しやすい公共交通の実現を目指し、公共交通を利用して都心、副都心まで 30 分以内に行ける環境整備等を目標に、公共交通空白地区、不便地区の解消や東西方向の幹線、公共交通軸の整備に取り組んでおります。

この中で、短期的には路線バスやコミュニティバスを活用した公共交通ネットワークの充実に向け、鋭意事業を推進しております。現状は道路が狭あいであることから、そのすべてをバス交通に依存したネットワークを形成することは限界があると考えております。そこで、本年度実施いたしました東京都市圏パーソントリップ調査により、本市域内の人の流れが明らかになる。これらを参考にしながら、市民をはじめ学識経験者や交通事業者等から成る協議会を設置し、その地区の特性に応じた公共交通のあり方をはじめ、端末交通手段となるバスやタクシー、自転車、徒歩などの交通モードの役割分担、さらには、交通の結束点における乗りかえ利便性などを含めた検討を行い、交通に関する各種計画の見直しを行う中で、交通空白地区、不便地区の解消を図るための方針を定めていきたいと考えております。

◆高木真理委員 これからパーソントリップ調査の結果が出てくる。それに基づいて協議会を通じて検討していくということだったと思うのですが、そうすると、その中で大方針は改めて固めていくということでもよろしいのでしょうか。それとも、今のお答えですと、なるべく解消したいということはわかったのですが、今の段階でもなるべくというのに、これからコンパクトシティを目指していくという側面があると思うのですけれども、そういうこととの兼ね合いも含めて、ここまではやれるけれども、ここからはちょっと無理だみたいな方針はあるのかないのかということをお聞か

せいただければと思います。

◎都市計画部長 道路の幅員の状況等を考えると、バスで本当に奥まで入っていけるかということには限界があるということです。それと、協議会の設置ですけれども、これは交通マスタープランの分科会ということで設置をしていくと考えておりますが、その中でいろいろどう方法をとればうまく公共交通が利用できるのかという観点に立つ必要があるのかと思います。具体には、例えば、バス路線が大きな道路を走っている。そこに、それを補完する意味でコミュニティバスがまた走る。ところが、それでもなおかつまだ不便地区があるということであれば、その部分は本来では何で補完するかという次の課題が出るわけですが、そこについては先ほど言ったタクシーとか自転車とか、そういうことも含めて公共交通にどうタッチをするかということが一つ見えてはきます。特に自転車利用につきましては、サイクル・アンド・ライド、例えばバス停のところまでとにかく自転車でいくと、そこにある程度自転車が置けるとか、そういうことも含めたいろいろな交通モードをすべて検討していく必要があるかと考えております。

◆高木真理委員 今のお答えを伺っていくと、道路という限界はどうしてもある部分があるけれども、そこを踏まえつつ、とにかくなるべく解消していくのだということで、いろいろな総合的な検討があるようですので、期待したいと思います。

それでは、次に移ります。

2、集合住宅の管理支援についてであります。

集合住宅は戸数にもさまざまありますが、本市では大変な勢いで建設されておりまして、古い建築のものから含めても相当の棟数が市内に建っているという状況かと思えます。議会などでもさまざまな場で指摘されておりますが、この集合住宅の危険なところというのは、これが言ってみれば1棟丸ごと一つの町並みでありまして、1戸建ての住宅が住む人がいなくなって放置されても、そのまちにとっては余りいい状態ではありませんが、巨大な集合住宅の建物が1棟丸々、例えば廃墟になるというような事態、あるいは管理がうまくいかずに危険な状態のまま人が住んでいるというようなことは、一つの町並み自体の危険、あるいはその建物が倒壊ではないですけれども、そういう事態になったときに住んでいる人以外に与える影響も大きいという意味で、大変問題があるかと思えます。

そういった観点から、まず、(1)について伺いたいと思いますが、平成16年11月1日に実施されて、平成17年3月に分譲マンション実態調査が本市では行われておりますけれども、この中でも昭和50年以前の建物が66棟、昭和51年から昭和60年までの221棟が、回答があった4割の中だと思っておりますが、あるということです。やはり耐震基準以前の建物については危険度があると思いますが、この耐震診断はどのくらい現在の集合住宅に対して、分譲マンション中心でもいいのですけれども、行われているのかということについてお伺いしたいと思います。

◎**建築部長** 集合住宅でございますけれども、通常分譲マンションと言われている区分所有されているものと賃貸と二つに分かれるわけでございますけれども、先ほどお話にありました平成16年度に行った実態調査、これは6戸以上なのですけれども、その中で調査を行いました。その後、現在までどんどん市内にはマンションがふえているわけでございますが、平成19年1月の状況で1,430団地ございます。また、賃貸住宅につきましては、全体の棟数については小規模なものも含めれば相当な数になるかと思いますが、把握してございません。

その中で、新耐震基準になる前に建築された集合住宅でございますけれども、これは昭和56年6月が基準になるわけでございますが、区分所有されている集合住宅につきましては市内に約450棟ございます。このうち全部が、耐震性がないというわけでは決してございません。また、賃貸住宅につきましては、現在3階かつ1,000平方メートル以上のものについて、法律の中で耐震化の努力義務が課せられておりますので、それについては把握してございます。約250棟ございます。また、この診断につきましては、区分所有のものにつきましては平成13年から、また賃貸の集合住宅につきましては今年度から助成の対象建築物として助成制度を行っているわけでございますが、助成制度を利用に至った事例はございません。本市に限らず、ほかでも助成制度を設けているわけですが、事例は大変少ないということをお聞きしております。

◆**高木真理委員** 今、耐震診断の助成を活用した例が残念がないということだったのですが、助成を活用しないでやったところ、せっかくあるのに使ってないくらいだから、やっていないのだろうと思っておりますが、実際にこれだけの建物は、分譲で450棟等、あるいは賃貸でもその努力義務のある250棟中、実施を把握している数があったらお聞かせください。

◎**建築部長** まず、こうした集合住宅につきましては費用の問題もございますし、また、さまざまな方が入居しておりまして、そういった考え方の違いから、管理組合の合意形成がなかなか図れないということが大変大きな原因だろうと思います。また、新耐震基準の昭和56年以前ということになりますと、もう30年以上経過している建築物ばかりで、実際にほかの改修といいますか、外壁とか屋上の防水、それから、日常の給排水の設備関係、そういったものの改修がすぐ必要だということで、そういったものが優先されるということもあろうかと思えます。把握はしておりませんが、そういう大規模修繕の中で、もしかしたら耐震改修も含めて行った事例があるかもしれませんが、申しわけありませんが、把握しておりません。

◆**高木真理委員** では、(2)に移りたいと思いますが、今の御答弁の中にもありましたけれども、分譲マンションというのは本当にいろいろな考え方の方が、それぞれの財産として区分所有しているという形なので、本当にこの管理を、合意形成を図りながら適切に行っていくということが難しい、本当に難しいものだと思うのです。若干5年くらい前のものかもしれませんが、分譲マンション実態調査の中でも、そういう長期修繕計画の有無などについても聞いているようですけれども、ないと答えている、長期修繕計画がないというところが13%、これは計画があっても、どういう計画で、何と何をというところをまた合意していく、実際に実行するのは大変なところだと思うのですが、修繕計画がないというのが13%もある。あるいは建て替えが必要だと思いますかという問いもこの調査の中にあるのですが、かつて検討したが問題が多く進んでいない、またはあきらめているというのが全体の2.0%、昭和50年以前に建てられたマンションでは11.4%のマンションでそういう回答がある。ということは、ある程度危険だとか建て替えが必要だと思っても、手をつけられないでいるケースもあるという実態があるかと思えます。

そういった中で、難しい分譲マンションの管理というものを行政としても私的財産ではありますけれども、支援しないと本当にまちの中に危険なものが存在してしまうことになるという意味で、支援が行政としても必要かと思えますが、現在持っているしやる仕組みにどんなものがあるかというのを、現時点でのことでお伺いしたいのと、その利用がどの程度に進んでいるのかということについてお願いいたします。

◎**建築部長** 集合住宅には多くの区分所有者と中には借家人といった方々が共同で維持管理しているということで、さまざまな問題が起こるわけでございますけれども、現実的には、こうした問題には居住者の方がみずから協力し合いながら解決しなければならぬと考えております。

ただ、市としましては経験豊富な事例を持っているマンション管理士会やNPO法人の方々の協力を得ながら適切なアドバイスをしていくということも続けているわけでございますが、支援といたしまして、今年度はマンション管理の支援といたしまして、マンション管理基礎セミナー及び相談会を7月と11月に2度開催いたしました。この中で管理組合の運営、また大規模修繕、それから、防犯、防災、そういったことをテーマに講演を行ったわけでございますけれども、適切な維持管理が行われるようアドバイスを行いまして、合計130名の参加がございました。また、毎月第3水曜日ですけれども、浦和区役所で行っておりますが、マンション管理専門相談を実施いたしております。管理に関する諸問題、合意形成の図り方を含めた諸問題について相談に応じておりまして、12月末現在で22件の相談がございました。また、県でもマンション居住支援ネットワークの活動といたしまして、マンション管理に関する相談を大宮駅で行っております。このマンション居住支援ネットワークには本市も正会員となっております。ほかの自治体やNPO団体と情報を共有し、発信することでマンションの適正な維持管理を図っております。また、今月の14日にはマンションを購入する方を対象といたしまして、市民会館おおみやでマンション選びやマンションでの生活、そういった購入していくことを考えている方を対象にした講演も行っております。

◆**高木真理委員** セミナー、あるいは個別の相談に応じてもらえるマンション管理専門相談、これも22件ですか、それぞれ利用されているということで、もっともっとそういう実施されているという、支援体制があるということをもマンションに住んでいる人にも知ってもらって、積極的に活用してもらって、将来さいたま市の中にあるマンションが危険だったり、怖い建物にならないようにぜひしていただきたいと思えます。

問題なのは、虐待とかのケースでもそうなのですが、相談に来る方はいいのですけれども、相談に来ない人が実は心配だという気も大変いたします。とはいっても私的財産ですので、そこに市が出かけていって直接介入するというわけにもいかな

いかとは思いますが、そうすると、現在市で実行しているこのセミナーだったり、相談の機能だったり、こういったものをより届く形で当該対象の方に伝えていくかということが重要になってくるかと思いますが、その辺の普及啓発についてどのようにお考えかお聞かせください。

◎**建築部長** 今、委員からお話もありましたとおり、平成 16 年度にアンケート調査をしたときに回答いただけなかった方、またセミナーを続けて行っているわけですが、そういったところに参加してこない方につきまして、大変やはり私ども一番、全員がそうというわけではないのですが、興味を持っていただけるように、そういった方々に対して重点的に今年度は文書の送付とか案内状の送付とか、積極的に行ってまいりたいと考えております。