

令和4年度 第1回 にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議 会議録

日 時：令和4年9月29日(木) 午前9：00～
会 場：古町ルフル12階 集会室

【事務局】

本日は大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

ただ今より令和4年度第1回「にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議」を開催いたします。

事務局の住環境政策課磯辺と申します。どうぞ、よろしく願いいたします。大変恐縮ですが、座って進行させていただきます。

それでは初めに、新潟市建築部長の若杉より開会のご挨拶を申し上げます。

【建築部長】

皆様おはようございます。建築部長の若杉でございます。

委員の皆様には、日頃より市政の発展、建築行政、住環境政策にご理解とご協力をいただきまして、誠にありがとうございます。また、本日は月末のお忙しい中、ご参加いただきまして、ありがとうございます。

昨年度末に開かれました、にいがた住まい環境計画推進有識者会議では、「次期新潟市住生活基本計画」と「新潟市マンション管理適正化推進計画」の二つの計画について、方向性とスケジュールなどについて示させていただきました。今回、委員がお二人変わられたということで、担当から説明をさせていただきますので、ご審議のほどよろしく願いいたします。住生活基本計画に関しては住宅政策を進めるうえで一番のマスタープランになりますので、ご議論のほどよろしく願いいたします。また今後ますます問題が発生する可能性が大きいマンション管理に関する適正化推進計画がございます。皆様方からご議論をいただきながら今回素案をご指導いただいて、また皆様のご議論を参考にしながら年度末に向けて改訂・策定を進めてまいりたいと思いますのでよろしく願いいたします。簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。

【事務局】

次に議事の公開等についてご案内いたします。

本日の会議は新潟市情報公開条例第16条の規定により公開で開催させていただきます。本日は傍聴を希望される方は現在のところいらっしゃいません。また報道機関も来ていませんが、来られた場合にはまたご連絡させていただきたいと思えます。

会議の概要につきましては、「新潟市附属機関等に関する指針」に基づき、事務局で作成し、配布資料と共にホームページで公開させていただきます。

なお、議事録作成のため、会議の音声を録音いたしますので、ご了承願います。

以上、皆様ご承知いただきますが、よろしいでしょうか。

この度は委員の交代がございましたので、委員の皆様を黒野委員長から順番に時計回りでご紹介させていただきます。また、大変恐れ入りますが、ご紹介の際に一言ご挨拶をいただければとお願いいたします。

では、初めに新潟大学工学部准教授の黒野弘靖様でございます。

【黒野委員長】

黒野と申します。大学で建築関係を勉強しているということで、何かお役に立てればと思っ
て参加させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】

続きまして、一般社団法人新潟市建築業協会幹事の朝妻邦夫様、お願いいたします。

【朝妻委員】

幹事を仰せつかっております朝妻でございます。ひとつよろしくお申し上げます。

【事務局】

続きまして、公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部監事の上野香代子様です。

【上野委員】 上野と申します。よろしくお願いいたします。

【事務局】

続きまして、新潟商工会議所女性会理事の高松智子様です。

【高松委員】

少し遅れまして申し訳ありませんでした。新潟商工会議所女性会理事の高松智子と申しま
す。よろしくお願いいたします。

【事務局】

続きまして、公益社団法人新潟県建築士会委員の佐藤里美様でございます。

【佐藤委員】

佐藤里美です。よろしくお願いいたします。

【事務局】

続きまして、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会 広報・行政・街創り副委員長の山田喜英様でございます。

【山田委員】

山田喜英です。よろしくお願いいたします。

【事務局】

皆様ありがとうございました。

続きまして、事務局を私の方から紹介させていただきます。

新潟市建築部部長の若杉でございます。

【建築部長】

よろしくお願いいたします。

【事務局】

住環境政策課課長の高野です。

【高野】

よろしくお願いいたします。

【事務局】

同じく住環境政策課の板井です。

【板井】 よろしくお願いします。

【事務局】

同じく住環境政策課関です。

【関】

よろしく申し上げます。

【事務局】

同じく諏訪間です。

【諏訪間】

よろしく申し上げます。

【事務局】

同じく佐藤です。

【佐藤】

よろしく申し上げます。

【事務局】

建築行政課課長補佐の石渡です。

【石渡】

よろしく申し上げます。

【事務局】

同じく建築行政課の小林です。

【小林】

よろしくお願ひいたします。

【事務局】

同じく、佐藤です。

【佐藤】

よろしく申し上げます。

【事務局】

以上で事務局の紹介を終わらせていただきます。

本日の次第の1番、次期新潟市住生活基本計画の策定におきまして、計画を策定する際の業務を委託しております業者より説明を予定しておりますが、業者のご紹介についてはまたその際に行いたいと思います。

それでは、本日の会議資料につきまして確認をさせていただきたいと思います。

皆様にお送りした資料を使用いたしますが、お手元にお持ちでない方はいらっしゃいませんか。皆様よろしいでしょうか。なお、事前にお送りした資料につきまして、申し訳ございませんが、2点誤りがございました。

1つめは委員名簿と座席表です。山田委員の役職につきまして、正しくは広報・行政・街創り副委員長でございました。失礼いたしました。

2つめは、資料1-4の11ページに誤りがございまして、こちら差替えをお願いいたします。

それでは資料の確認をさせていただきたいと思います。

A4の1枚もので会議次第、そしてA4の委員名簿、同じくA4の1枚で座席表になります。続きまして資料の右肩に番号がありますが、A4の資料1-1、A4の資料1-2、A4の資料1-3です。A4の資料1-4は、1冊ものになります。次にA4の資料2-1は5枚組になります。A4の資料2-2は1枚ものです。A4の資料2-3も1枚ものです。A3の資料2-4は、3枚ものになります。最後にA4の資料2-5は1冊ものになっております。以上となりますが、不足等ございませんでしょうか。

また、本日の進行について、次第の1の後、休憩を10分程取らせていただきますので、ご承知おきいただければと思います。長丁場になりますが、よろしく申し上げます。

それでは、会議開催要綱第4条第2項によりまして、会議の議長は委員長が行うことになっておりますので、ここから議事進行は黒野委員長にお願いしたいと思います。それでは黒野委員長よろしく申し上げます。

【黒野委員長】

よろしく申し上げます。

大学関係者ということで、私が進行役を務めさせていただきますが、先ほど若杉部長がおっしゃったように、これからの新潟の住まいのあり方というたいへん重要な会議ですので、皆様方から活発な、率直なご意見をいただいて、それを円滑に進行することに務めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしく申し上げます。

では議事に入らせていただきますが、その前に、議事録確認委員を決めさせていただきたいと思います。本日の会議については、副委員長の小池先生にお願いするというので進めてい

ましたが、ご到着が少し遅れていらっしゃるようです。ご到着されてからは小池先生にお願いするとして、ご不在の間、私の方で補わさせていただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは次第に沿って進めさせていただきたいと思います。次第の1次期新潟市住生活基本計画について、事務局からご説明をよろしく願いいたします。

【事務局】

改めまして、住環境政策課の諏訪間です。私の方から説明させていただきます。失礼して着座にて進めさせていただきます。

それでは、次期新潟市住生活基本計画の策定について説明させていただきます。

まず今年の3月に開催した令和3年度の第2回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議の説明内容について振り返りをさせていただきます。資料1-1をご覧ください。資料1-1は、前回会議の資料を抜粋したものとなります。

「策定に当たっての留意事項」として、現在策定中の新潟市の最上位計画である次期総合計画や住生活基本計画の全国計画の対応について説明させていただきました。

続いて「次期新潟市住生活基本計画の策定の方向性」として、多様化する住宅施策などをわかりやすく示すため、住生活を取りまく要素を代表する「居住者の視点」「住宅ストックの視点」「住環境の視点」の3つの視点から住生活の現状及び課題と課題解決の方向性などを示していくことをご説明させていただきました。

1ページの右側では、居住者の視点の現状・課題・課題解決の方向性を、2ページでは、住宅ストックの視点と住環境の視点の現状・課題解決の方向性を説明させていただきました。

1枚捲っていただいて、3ページでは、骨子（案）として、基本理念や基本目標に紐づく施策の方向性について説明させていただきました。

次に施策体系としてより具体的な施策の内容を、4ページでは居住者の視点、5ページでは住宅ストックの視点、6ページでは住環境の視点で、それぞれについて現在の計画と方向性と比較しつつ説明させていただくとともに、赤字でお示ししている次期計画から新たに追加する施策について示させていただきました。7ページでは、冊子として計画を取りまとめる際の構成や今後の予定について説明させていただきました。

続いて資料1-2をご覧ください。

こちらは、前回の会議でいただいたご意見等を記載しています。番号7の小池副委員長からのご意見については、次回の会議でお答えするとさせていただきましたので、本日回答させていただきます。まず、いただいたご意見の内容です。「新潟市は最低居住面積水準未満の世帯が少ない特徴があるが、人口減少に伴い家族の人数が減った結果、最低居住面積水準未満の割合が維持されていることはないか。このような家は生活のしにくい家・間取りなのではないか。

また、このような家は市場での循環のマイナスの要因に「なっていないか。」というご意見をいただきました。

回答欄をご覧ください。まず、最低居住面積水準未満の割合についてです。「世帯当たりの人員は近年減少傾向のため、最低居住面積水準未満の割合に影響している可能性はあります。また人口減少のなか、世帯数は増加しており、世帯分離の影響も考えられるなど、複合的な要因により最低居住面積水準未満の割合が低水準で推移しているものと思われます。

続いて市場での循環についてです。現在の生活スタイルになじまない家・間取りは市場で流通しにくいことが想定されますが、リフォーム工事が実施されている又はリフォームプランが付いている安心R住宅制度の普及などにより、市場での流通を促進したいと考えています。

以上で前回の会議の振り返りと保留にさせていただいていたご意見等への回答とさせていただきます。

資料1－3は、前回会議でのご意見等を踏まえて策定した次期新潟市住生活基本計画の素案についてご説明させていただきます。説明は次期新潟市住生活基本計画策定業務委託の受注者である株式会社サンワコンより説明させていただきます。少々お待ちください。

【サンワコン】

株式会社サンワコンと申します。よろしくお願いいたします。

それでは資料1－3と資料1－4「新潟市住生活基本計画（素案）」について説明させていただきます。

今回、新潟市住生活基本計画を策定するにあたっては、計画内容をわかりやすく伝えるために、工夫した点がございますので、その内容についてご説明させていただきます。

1つ目の工夫点としまして、「計画の全体像を掲載」しております。最後まで読まないという理解できないような計画書はわかりにくくなってしまうがちです。そこで今回は始めに全体像を掲載することとしました。皆様のお手元の資料1－4「新潟市住生活基本計画（素案）」の表紙を捲っていただきまして、目次の次のページにA3の紙がございます。新潟市住生活基本計画の構成の全体像を掲載しております。そうすることで、すべてを読まなくても大まかな概要が分りやすくなり、横断的なつながりも理解しやすくなるかと考えております。また特に大事な第5章では、5章の全体像を伝えていることとしまして、資料の29ページで示しております。

2つ目の工夫点としまして、1－3の資料に戻っていただきまして、「計画の視点を分かりやすく」ということで、多様化する住宅政策の視点を定めることとしました。「居住者」「住宅ストック」「住環境」といった代表的な3つの視点から課題を整理し、基本目標・基本方針・取り組むべき施策を一貫して示しております。

3つ目の工夫点としまして、「現状と課題のつながりを分かりやすく」ということです。通常このような計画策定に当たっては、まず現状の分析を行い、そこから見えてくる課題を整理して、課題を解決するための方針や施策を固めることが必要と思われます。現状分析はデータが多いため、課題とつながる現状分析を比較するときに、だいたい前のページに戻らなければならぬような状態になってしまいます。

そこで今回、計画書では住生活を取り巻く現状については第2章の5～13ページで、全体的な傾向を示す内容をお伝えしていきまして、計画書の第3章の15ページで住生活の課題の部分で、2章の現状分析を詳細な課題とともに示すことで、現状と課題のつながりを分かりやすくしました。

4つ目の工夫点としまして、「施策の方向性と具体的な取り組みを分かりやすく」ということです。計画書の第5章30ページをご覧ください。左のページに施策の方向性を示し、右ページにその方向性に対応した具体的な取り組みを示し、見開きページで伝えることで一体的に把握できるようにしております。

以上のような方法により、分かりやすく計画内容を伝えられる計画書を目指しました。

次に資料1－4「新潟市住生活基本計画」（素案）について説明させていただきます。

目次の次のページ、A3のページをご覧ください。本計画の全体の構成についてご説明させていただきます。

1章では住生活基本計画の位置づけとしまして、背景と目的、計画の位置づけ、計画期間、住宅政策の視点についての内容をお伝えしています。2章では住宅を取り巻く現状、3章では住生活の課題、4章では基本理念、基本目標、基本方針についての内容になっています。5章では施策の展開としまして、4章で示しております基本方針に基づき、具体的な施策についての内容となっております。

本日の会議でお出ししている内容はここまでです。今後、施策の成果状況を確認するための成果指標の設定や、6章では計画の推進に向けた施策の推進体制や計画の検証と見直しの方法についてお伝えする予定になっています。以上が計画の全体の構成となっております。

次に1章、住生活基本計画の位置づけについてです。1ページをご覧ください。

1－1 計画策定の背景と目的です。新潟市では、平成27年3月に新潟住まい環境基本計画を定め、計画に基づき住宅政策を推進してまいりました。現計画の策定以降この8年の間に、社会情勢や環境は大きく変化しております。人口は本格的な減少局面に入っており、少子高齢化の進行、近年の自然災害の頻発化や激甚化、また新型コロナウイルス感染拡大を契機とした新たな日常への対応など、人々の災害への危機感や働き方や住まい方に関する意識も変化しております。このような変化に対応して、国のほうでは、令和3年3月に住生活基本計画の全国計画が改定されました。本市においても、令和5年からの新潟市総合計画を新たに策定し、新潟市ならではの心豊かな暮らしができるまちの実現を目指す方向性を示しました。この

ような状況を踏まえまして、本計画では、本市の現状や課題に対応した住宅政策を総合的、計画的に推進していくために、取り組むべき施策の方向性を分かりやすく示すことを目的として策定いたしました。

次のページの1－2計画の位置付けとしましては、市の最上位計画である新潟市総合計画の下位に位置し、住宅政策に関する最も上位に位置付けられます。策定にあたっては、国や県の計画や、関連計画との整合性を図りながら計画を策定しております。

1－3計画期間としましては、令和5年から12年の8年間を基本としまして、必要に応じて適宜見直しを行うこととしています。

右のページの1－4住宅政策の視点としては、ここに示す3つの視点から、現状と課題の整理、基本目標・方針、施策を示すこととしています。

次に2章、住生活を取り巻く現状についてです。5ページをご覧ください。まず居住者の視点です。

(1)の年齢区分別人口の状況では、総人口は平成17年をピークに減少に転じております。年少人口・生産年齢人口は減少する一方で、65歳以上人口は増加しており、少子高齢化が進行し、高齢化率は上昇が続くことが見込まれています。

次の6ページ、下のグラフをご覧ください。

(3)の人口移動の状況では、総数をピンクの折れ線で示しておりまして、増えたり減ったりはありますが、全体としては減少傾向となっています。特に帯の薄い黄色の部分が20～24歳を示していますが、この年代の転出が最も多い状況となっています。

次の7ページも下のグラフをご覧ください。

(5)の核家族世帯は増加している一方で、3世代同居世帯は減少している状況となっています。

次の8ページは住宅確保要配慮者の状況です。

上のグラフにありますように、生活保護受給世帯は増加しており、特に高齢者世帯の増加率が高くなっています。下のグラフで、外国人住民数は、近年減少傾向であるものの、5,000人台で推移しており、また国籍は様々であり、他にも性的マイノリティの方なども含め、住宅確保要配慮者の状況は多様化していると考えられます。

9ページからは住宅ストックの視点です。

(1)の住宅の所有や建て方の特徴としては、持ち家率、一戸建て率が高く、全国や他の政令市との比較では最も高い状況となっています。

次の10ページ(2)の住宅数と世帯数では、グラフの水色が住宅総数、黄色が世帯総数となっておりまして、住宅ストックが世帯数を上回っている状況がわかります。

(3)の空き家の状況では、下のグラフで、緑色の折れ線の空き家率を見ますと、空き家率の増加の状況がわかります。また、ピンク色がその他の空き家率の推移となっておりますが、

空き家の中でも、放置されている空き家が、周囲への悪影響を及ぼす可能性が高いと考えられますが、これを含むその他の空き家は、横ばい状態で推移していることがわかります。

次の 11 ページ (4) は二酸化炭素排出量の現状ですが、家庭部門から出る二酸化炭素は全体の約 4 分の 1 を占めており、下のグラフの世帯当たりの排出量では、政令市の中では 2 番目に多い排出量となっています。

次の 12 ページからは住環境の視点です。

(1) の土地利用の状況では、本市は、都市的土地利用が、この図ではオレンジ色の部分で、約 3 割、自然的土地利用がこの図では緑色の部分で、約 7 割となっており、市街地を豊かな田園や多様な自然環境が包み込んでいる、といった都市構造となっております。

また、(2) の暮らしやすさの評価では、住み続けたいと回答した方と、どちらかといえば住み続けたいと回答した方をあわせて、約 9 割となっております。これは地区別、性別、年代別に見てもほとんど差はみられませんでした。

次のページの (3) 居住環境に対する評価でも、居住環境に対する満足度は、全国平均より若干高い状況となっております。

次に、3 章の住生活の課題についてです

15 ページをご覧ください。居住者の視点では、1~3 の 3 つの課題を挙げています。

まず課題 1 としては、ここまでで説明しました少子高齢化の進行や若い世代の転出が多い状況、核家族化の進行や 3 世代同居世帯の減少などを踏まえ、またこの真ん中のグラフで示しておりますように、合計特殊出生率は全国や県より低くなっており、下のグラフで、共働き率は高い状況となっております。このような状況から、世帯状況に応じて、子育て世帯や若年世帯が暮らしやすく、子どもを産み育てやすい住まいづくりが必要であり、課題 1 として、子どもを産み育てやすい住まいの確保としております。

次の 16 ページをご覧ください。

真ん中のグラフにありますように、高齢者単身や高齢夫婦世帯の高齢者のみの世帯が増加している状況であり、また下のグラフにありますように、希望する介護のあり方では、自宅で暮らし続けることを希望する高齢者が多いことが伺えます。これらのことから、バリアフリー化などにより自宅で安心して住み続けられるための住まいづくり、それから自宅以外でも世帯状況や身体状況に合わせてより快適な住まいへ住み替えられる住まいの選択肢の充実が必要です。また、地域の中で生きがいを持ちながら、役割を果たせる居場所づくりも重要となります。このような状況から、課題 2 としては、高齢者等の安心で快適な住まいの確保としております。

次の 17 ページは、住宅確保要配慮者についてです。

住宅確保要配慮者は増加・多様化している一方で、下のグラフの民間の賃貸住宅での入居に対する賃貸人の意識を見ますと、住宅確保要配慮者の受け入れに対する抵抗感が見られます。

このことから、市営住宅と民間賃貸住宅の重層的な住宅セーフティネット機能の充実が必要であり、課題3として、住宅確保要配慮者の増加や多様化への対応としております。

次の18ページからの住宅ストックの視点では、4～6の3つの課題を挙げています。

まず課題4として、本市の住宅ストックとしては、一戸建ての持ち家率が高くなっていますが、真ん中のグラフにありますように、腐朽破損のある持ち家の割合というのが高い状況となっていることや、空き家についても前段の現況で説明しましたように、増加している状況があります。それから分譲マンションの管理状況は、多くのマンションでは管理組合によって適切に維持管理がされている状況ですが、下のグラフでわかりますように、なかには管理状況が把握できていなかったり、長期修繕計画がないマンションもございます。このような状況から、持ち家やマンションを良好な状態で維持していくことが重要であり、課題4として、良好な住宅ストックの維持としております。

次の19ページでは、ここにある3つのグラフでわかりますように、耐震化率、省エネルギー対策、バリアフリー化の状況は年々改善してきておりますが、巨大地震や水災害への備え、脱炭素社会や超高齢社会への対応の必要性は高まっていることから、更なる推進が求められています。また新型コロナウイルス感染拡大を契機として多様な働き方や住まい方への関心も高まっており、新たな日常に対応した住まいづくりも重要となっています。このような状況から、課題5としては、住宅性能の向上としております。

次の20ページは課題6です。前段の現況で、住宅総数が世帯数を上回っている状況がありました。量的には住宅が充足していますが、空き家は増加しており、このグラフにありますように既存住宅の流通は進んでいない状況があります。環境負荷低減や空き家発生抑制の面からも、既存住宅ストックが循環利用される環境の整備が必要であり、課題6として、住宅ストックの循環利用としております。

次の21ページからの住環境の視点では、7、8の2つの課題を挙げています。

下の2つのグラフにありますように、居住環境に関する評価では、左側のグラフで不満率が高い項目は、災害時の安全性に関する項目となっています。それから右側のグラフで重要度の評価では、日常の買物などの利便性に次いで、治安についての重要度が高くなっています。これらのことから、安心安全な住環境の確保が必要です。また、本市は多様な住環境があり、地方暮らしへの関心の高まりなども捉えながら、多様な特徴や個性を活かした快適な住環境の形成も必要です。このような状況から、課題7として、安心・安全で快適な住環境の確保としております。

次の22のページの下側のグラフでは、地域ごとの人口減少や空き家の状況などを示しておりますが、このように住まい方や地域課題は多様化しているため、地域性に応じた取り組みが必要です。本市は自治会加入率が政令市第2位であるなど、住民の自治力や支え合い意識が高いことが特徴といえます。市民力を活かし、地域住民やNPO、地域の住宅産業事業者などが関

わりながら、課題解決に取り組んでいくことが重要であるため、課題8として、多様な主体が関わるまちづくりとしております。

次に、4章の基本理念と目標、方針についてです。23ページをご覧ください。

本計画の上位計画である「新潟市総合計画」では、目指す都市像を「田園の恵みを感じながら心豊かに暮らせる 日本海拠点都市」として、その実現に向けた方向性が示されています。本計画では、総合計画の方向性や、ここまでで整理してきました住生活の現状や課題を踏まえ、基本理念を「安心・安全・快適で心豊かに暮らし、暮らしやすさを未来へつなぐ住まいづくりの実現」と定めております。

この基本理念に基づく基本目標を、次の24ページに定めております。

居住者の視点では、誰もが安心して暮らすことができる多様な住まいの実現、住宅ストックの視点では、次世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成、住環境の視点では、安心・安全・快適で地域の特性を活かした住環境の形成と設定いたしました。

そして3つの基本目標ごとに、その実現に向けた基本方針を25ページから27ページに示しており、基本方針ごとの施策展開の方向性、また具体的な取り組みを5章の30ページから示しておりますので、基本方針と施策展開の方向性は合わせて5章の方でご説明させていただきます。

次に、5章の施策の展開についてです。29ページをご覧ください。

ここでは、施策体系としまして、基本理念、基本目標、基本方針、それに対する施策展開の方向性を一覧にしております。縦に、居住者、住宅ストック、住環境の3つの視点ごとに目標があり、それぞれにぶら下がる3つまたは2つの基本方針があり、さらに方針ごとの施策が施策展開の方向性として、2つから4つずつぶら下がっている、という構成になっております。

次の30ページをご覧ください。

方針毎に、左側のページの右上にありますように、SDGsとの関連性を明確にするために、持続可能な開発目標のうち、関連する目標を記載しています。

30～35ページまでが、基本目標①誰もが安心して暮らすことができる多様な住まいの実現、に対応した基本方針①-1～3となります。

30ページの基本方針①-1は、子育て世帯・若年世帯が安心して暮らせる住まいづくり、としており、施策展開の方向性は、子育て世帯や若年世帯が安心して住宅を取得することができたり、またライフスタイルやライフステージに応じて多様な居住ニーズに対応した住み替えができるよう、新築住宅のほかにも既存住宅や空き家なども含めて幅広い選択肢からの住宅取得や住み替えをやすくするような支援に取り組みます。

また、子育て世帯が子どもの成長や生活の変化に合わせたリフォームができるよう、リフォーム支援を行います。

それから、核家族化の進行や共働き世帯の増加などに対応して、働きながら安心して子ども

を産み育てることができる環境づくりのために、空き家を活用した子ども食堂など、子どもが安心して過ごせる居場所づくりの支援に取り組みます。

方向性に対応した具体的な取組みは、右のページに示しておりまして、1つめの住宅の新築・増改築・リフォームに関する相談体制の充実や、3つめには既存住宅の流通の促進など、ここに示す7つの取組みとなっております。

次の32ページの基本方針①-2は、高齢者等が安心して暮らせる住まいづくりとしており、施策展開の方向性は、持ち家率が高く自宅で暮らし続けることを希望する高齢者が多いことから、高齢者等が自宅で安心して、長く暮らし続けられる住まいづくりの支援に取り組みます。

また、自宅以外でもより快適な住まいへ住み替えることができるよう、サービス付き高齢者向け住宅など、高齢者向け住宅の供給促進に取り組みます。

それから、高齢者が住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けることができるよう、地域包括ケアシステムの深化に取り組むとともに、高齢者が生きがいを持ちながら役割を果たせる高齢者の居場所づくりを進めます。

方向性に対応した具体的な取組みは、右のページに示しておりますように、1つめの高齢者や障がい者向け住宅のリフォーム支援や、5つめの空き家を活用した高齢者向け住宅等の供給促進など、ここに示す6つの取組みとなっております。

次の34ページの基本方針①-3は、多様な住宅セーフティネット機能の充実としており、市営住宅は住宅セーフティネットの中核として、より困っている方が円滑に入居できるように、収入超過者や高額所得者等に対する対応、また、母子・父子世帯や、障害者世帯などに対する入居募集時の抽選優遇や、困っている度合いに応じたポイント方式での募集などにより、真に住宅に困窮する世帯の円滑な入居を支援します。

また、市営住宅は昭和50年代に建設されたものが多いため、計画的な改修に取り組むとともに、子育て世帯向けや高齢者・障がい者向け住宅などの需要に応じた市営住宅の供給にも取り組みます。

それから、民間賃貸住宅においても円滑な入居ができるよう、新潟県居住支援協議会と連携し、相談支援体制の充実に取り組みます。

方向性に対応した具体的な取組みは、右のページに示しておりまして、1つめの市営住宅の円滑な入居支援や、3つめの民間賃貸住宅のセーフティネット住宅登録の推進など、ここに示す4つの取組みとなっております。

次の36～41ページまでが、基本目標②次世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成、に対応した基本方針②-1～3となります。

36ページの基本方針②-1は、住宅の適正な維持管理等の促進としており、施策展開の方向性は、本市の住宅の特徴は、持ち家や一戸建て率が高く、自宅で住み続けることを希望する人が多いものの、腐朽破損のある持ち家の割合は高い状況があることから、永く住み続けられ、

次世代にも資産として受け継いでいけるよう、適正な維持管理やリフォームを行うための、相談体制の充実や情報提供などに取り組みます。

また、空き家は増加することが見込まれており、空き家となってからの期間が長期化すればするほど、問題の解決が難しくなることから、空き家の発生抑制や、より早期の段階での活用の促進等に取り組みます。

それから、分譲マンションにおいては、戸建て住宅に比べ周辺への影響も大きいことから、適切な維持管理や再生のための活動促進など、分譲マンション管理組合の状況に応じた支援に取り組みます。

方向性に対応した具体的な取組みは、右のページに示しておりまして、1つめの住宅履歴情報の保存や活用、日常的な維持管理の重要性等の情報提供や、4つめの空き家の発生の抑制・活用の促進・適正管理の促進など、ここに示す6つの取組みとなっております。

38 ページの基本方針②-2 は、住宅ストックの質の向上としており、施策展開の方向性は、巨大地震の発生の可能性が指摘されていることや、また本市は地盤が低く海岸線や流域面積の広い河川を有していることから、大雨時には洪水や、地震時の津波などの被害も予想されます。住宅の耐震対策や浸水対策への支援、それから防災意識向上や防災対策の普及啓発に取り組みます。

また、住まいの環境負荷の低減や、バリアフリー化の促進、それから新型コロナウイルス感染拡大を契機とした新たな日常への対応を支援します。

方向性に対応した具体的な取組みは、右のページに示してありますように、1つめの住宅の耐震化の促進、4つめの省エネルギー性能の高い住宅の普及促進など、ここに示す8つの取組みとなっております。

40 ページの基本方針②-3 は、既存住宅ストックの流通市場の活性化としており、施策展開の方向性は、住宅の総数は世帯数を大きく上回り、住宅が余っている状態であるにもかかわらず、持ち家を取得する際には、依然として新築住宅を選択する割合が多く、既存住宅の流通は進んでいない状態となっております。既存住宅の流通を促進するためには既存住宅のマイナスイメージを払拭する必要があります。このため、既存住宅の適正評価とその情報提供、分譲マンションについても、マンションの資産価値を適正に評価するための認定や、認定制度の周知などに取り組みます。

また、住宅の取得や住み替えをお考えの方が新築住宅のほかにも、既存住宅もその選択肢として加えることができる環境づくり、それから所有者に向けては既存住宅の適切な管理や市場への提供を促進することで、既存住宅の流通を促進します。

それから空き家の活用についても、地域活動や福祉活動、県外からの移住者に対する支援を行います。

方向性に対応した具体的な取組みは、右のページに示しておりまして、1つめの長期優良住

宅、住宅性能表示制度、安心R住宅の普及促進、3つめの既存住宅の流通の促進など、ここに示す4つの取組みとなっております。

次の42～45ページまでが、基本目標③安心・安全・快適で地域の特性を活かした住環境の形成に対応した基本方針③-1～2となります。

42ページの基本方針③-1は、安心・安全で快適な住環境の形成としており、施策展開の方向性は、安心・安全なまちづくりを進めるために、自助共助の取組みを促進する防災活動の支援を行います。また、地震時の安全確保や二次災害防止のために、危険なブロック塀の撤去の促進や、被災建築物応急危険度判定の迅速な実施に努めます。

さらに空き家が放置されることにより周辺環境へ悪影響を及ぼすことのないように、空き家対策の推進を図ります。

また、本市のもつ多様な地域の特徴や個性を活かした住環境の形成を図るために、良好な景観形成や緑化の推進を図ります。

それから、地方移住への関心の高まりを捉え、新潟暮らしの魅力発信などにより、移住・定住の促進を図ります。

方向性に対応した具体的な取組みは、右のページに示してありますように、1つめの各種ハザードマップの情報提供、5つめの管理不全な空き家の解消、9つめの移住・定住の促進など、ここに示す9つの取組みとなっております。

44ページの基本方針③-2は、多様な主体が関わるまちづくりとしており、施策展開の方向性は、地域の置かれている状況はさまざまであり、抱えている課題も多様であるため、地域課題に応じ、地域が主体となったまちづくり活動を促進します。

また、子育て世代が働きながら安心して子どもを産み育てられる子どもの居場所づくりや、高齢者の生活支援と介護予防の土台となる高齢者の居場所づくりにより、地域の支え合い活動を促進します。

さらに、地域の住まいづくりを支える地元住宅産業の活性化や事業者の技術力向上により、市民の安心・安全・快適な暮らしの実現を目指します。

方向性に対応した具体的な取組みは、右のページに示してありますように、1つ目の地域特性に応じたまちづくりの促進、4つめの地域の住まいづくりを支える地元住宅産業の活性化など、ここに示す4つの取組みとなっております。

以上で、新潟市住生活基本計画（素案）、1章から5章の5-1までの説明を終わります。

【黒野委員長】

はい、ご丁寧に説明頂きましてありがとうございました。次第の1の資料1-1、1-2、1-3、1-4をご説明いただいたところです。

小池先生のご到着前にご説明いただいたところについて、資料の1-2の一覧表の番号7

のところですが、回答欄に記載のようにご説明いただきました。

今の次期新潟市住生活基本計画におきまして、どのような点でも結構でございますので、何か感想等ございましたら、お願いいたします。

【山田委員】

私、今回初めて出席させていただきます。私の所属する宅地建物取引業協会で前回出席されていた河端会長が言ったことに対して回答がありましたが、そのことに関連して、空き家問題等の市からの説明の内容と少し外れてしまうかもしれませんが、意見を述べさせてもらってもよろしいでしょうか。

【黒野委員長】

ぜひ、お願いいたします。

【山田委員】

今の説明の内容に関してたびたび「安心・安全」と出ていましたが、それは住んでいる人の「安心・安全」なのか、当然そうだと思いますが、「安心・安全」の定義付けをはっきりさせた状態で議論がなされる方が、より具体性が出るのではないかと思います。

市民の所得が上がることで改善できる問題と市の税収が増えることでかなりの部分が改善されると思いますが、要するに問題解決の根っこを突き詰めることが大事です。

議論の仕方についても、例えば宅建協会とか全宅連とかいろんな団体との議論を行政が吸い上げて行くようなやり方をして行くと、もっと具体性のある内容が出てくるのではないかと思います。

私の所属している街づくり委員会でも、空き家問題をどうするかというのがあります。市の依頼を受けて協会に対応していますが、空き家問題は道路事情の悪いところから出てくるんです。子どもが相続して住んでくれればいいのですが、あまりに条件が悪くてそこには住まず別のところを買って住む。それまで住んでいたところに比べれば、道路も広いし、間取りもいい。

私が不動産業界に入ったのは40～50年前です。昭和47年頃は子供部屋が4.5帖、寝室は6帖、畳部屋で車は1台というものでした。土地の面積は狭く、建物も小さなものでした。所得が上がったせいもあり、4.5帖が洋間になって行き、ベッドや机、クローゼットが必要になっていきます。今、4.5帖の子ども部屋や部屋はないです。物置くらいです。最低でも6帖です。モデルハウス・住宅展示場へ行きますと、6帖の部屋もなく、最低8帖です。生活水準が上がって行くにつれて広い空間を求めるわけですから、そうすると土地の広さも広くなります。郊外ですと、車も3台停められないとだめで、建売住宅でも車を3台置けるものを既に販売して

います。

そうした中で地価の状況を見ますと、旧市内、中央区で地価が上がっています。なんで上がっているかという、やはり物がないんです。私どもの会長が、ここで、開発できる区域を広げてほしいと要望していますが、需要と供給のバランスが崩れていまして極端に品不足になっています。新潟市の中心部に住みたい人が結構いるとなると、地価が上がるに決まっています。

確かに食糧を確保する上で穀倉地帯は大事ではありますが、大量面積を確保している農地への固定資産税は非常に安いものです。それが田んぼ 1 反を宅地に転用しますと、固定資産税は 100 万、200 万になります。市の税収が増えれば、それがいろんな意味で市民に還元されるわけですから、税収を上げる対策を考えることが大事だと思います。それが最終的に「安心・安全」な街づくりにつながって行きます。

土地の利用に関してですが、農振法と市街化調整区域で一般住宅が建てられない地域がたくさんあります。土地利用が制限されている区域が多いため、それを状況に応じて緩和して行くことで税収も上がるし、先ほど申し上げたように、10 年後、20 年後は建物も広くなって土地も必要です。昔の家に住もうとしても、面積が狭く建てづらい。だから空き家が増える。4メートル以下の道路では、降雪時は車のすれ違いもできません。袋小路では、入り口が火事になって、風下の奥の方に火が回って行くと、奥の方の家は大事な家財道具も運び出すことができず、非常に危険な状態です。「安心・安全」は物理的な部分でも「安心・安全」でなければ、市民の暮らしも安心とは言えません。そうした状態を抱き合わせにして「安心・安全」の街づくりの議論を進めた方がいいのではないかと思います。それが新潟市の発展にもなります。人間の体で言えば、心臓・肺・腎臓などの臓器が適切な位置にあって適切な機能を果たしているわけです。それを土地利用の観点で考えると、新潟市は土地利用の面積的な割合が健康であるかどうかということで、その骨格の部分をなんとかしてほしいものです。新潟市は高速道路も新幹線も港湾もある社会資本がたいへん充実した都市です。そういう地の利を上げて税収も上げて、生活のための土地・住宅が安く手に入って、働く場所も農業だけでなく、最近では流通センター周辺や濁川などでも大きな造成工事をやっていますが、多様な産業がないと人口減少が止まらないと思います。

そうした問題も含め今後どうして行くのか議論を進めて行った方が、より効果的なものになるのではないかと考えております。以上でございます。

【黒野委員長】

はい、大変ありがとうございました。

私が見た範囲でも、今日の資料の 1 - 4 の 4 章のところにも空き家関係の記載がありまして、そういうことを入れていただいたのも、河端委員がおっしゃっていたことの反映かなと思

います。今の山田委員のお話に関連して、何かありますでしょうか。

【建築部長】

今回、山田委員のおっしゃったことが住生活基本計画の中で記載できるものかどうかというのは、若干微妙なところがあると思います。

先ほどの説明でもありましたけれども、新潟市の最上位計画であります。総合計画の中では、おっしゃるような税収の確保とか土地の開発、コンパクトシティの推進とか、そうしたものを総合的にみることによって人口減少対策も議論されているところがございますが、今お集まりいただいている住生活基本計画の中で今のご意見を反映した計画は、少し難しいかなと感じているところであります。

【黒野委員長】

はい、ありがとうございます。山田委員いかがですか。

【山田委員】

はい、十分承知した上でお話していますが、要するに根っこの部分が大事だということです。大学を卒業して新潟に帰って就職するかというと、新潟は仕事の種類が少ない。向こうの方が新卒でも所得が多いし、尚且ついろんな職種があって、範囲面積あたりの付加価値が圧倒的に高い業種が首都圏にあるわけです。

かつて長崎県は、全国の中でも人口減少率が高かったわけですが、IT 関連企業とかいろんな業種の企業を誘致して、人口も回復しているというニュースもありました。そういうこともあって、この場の議題と少し外れると承知した上で発言しました。すみませんでした。

【黒野委員長】

はい、大事なご指摘だという認識は他の委員の皆さんも同じだと思います。住生活基本計画の中でも考えていくことは大事だと私自身は思います。

【小池副委員長】

遅れてしまって大変失礼いたしました。

前回私が発言させていただいた内容について、資料の1-2の8番ですね、「家族の形も多様化しているので、LGBT やひとり親などへの対応を盛り込むことを検討してほしい」というのをこの計画の中でいろんな形で織り交ぜていただいたことを今日拝見させていただきました。ありがとうございました。

今、社会の状況が深刻化する中、住む場所をきちんと確保して行くことに配慮が必要な方た

ちが今後増えてくるのではないかと考えております。そんな中で、この計画の中できちんと示していただいたことは非常にありがたいと思います。

素案の17ページにありますように、生活の一番のベースである住まいの確保に配慮が必要な人たちが増えてきていること、そしてその人たちの入居に関して不安を感じている賃貸人の割合が示されています。そこに「抵抗感」とありますが、自分たちが持っている住まいでどう暮らしていくのだろうという、分からなさとかの不安が抵抗感につながっているのかなと考えています。そのことについて、計画書の34～35ページにありますように、支援を必要とする方たちと、その方たちが安心して生活できる場、住む場を提供してくださる方たちをつないでいく、新潟県居住支援協議会等と連携しながら、受け入れていただける方たちをできるだけ増やして行く。市営住宅の充実というのもすごく大事なことでありますが、いろんな人たちが増えているということで、選択できる場所も多様化して行ってほしいと思います。生活に困る＝市営住宅ではなく、いろんな選択肢の中で、その人たちの状況に合わせて住む場所を選ぶことができることが、新潟市全体が生活しやすい、暮らしやすいことにつながって行くのではないかと思います。そしてそのことについて、民間・自治体の双方が不安を感じるような仕組みに繋げて行っていただきたいと思っています。

いずれにしても、そのあたりを丁寧に盛り込んでくださったことに感謝をお伝えしたいと思っています。

【黒野委員長】

はい、他にいかがでございますでしょうか。

【朝妻委員】

朝妻でございます。

5章の一番頭のところに色分けしたサインがありますが、これは非常に分かりやすいですが、このサインを調べて行くと、4章の基本理念、基本目標、基本方針のところの3つに分かれたところにちょっと書いてあるだけです。たぶんこれはもっと根本的なところに出てくるものじゃないかと思っています。せっかく分かりやすいものなので、このサインの根本となるものも載せておいてもらった方がいいのではないかと思います。それと、色が多すぎるのではないかという感覚を受けたので、同一のものなら同一の色にした方がいいのではと思いました。ここで見ると、経済が青、社会がオレンジ、環境が緑となっているので、それに合わせて似たような色にした方がいいのではないかと思います。その点の説明がなかったので、そのあたりを教えていただければと思います。

【黒野委員長】

ありがとうございました。

はい、SDGs のサインの色についてのご質問ですね。

【事務局】

朝妻委員のお尋ねになっている部分に関して、SDGs を説明するページを設けることを検討させていただきます。色に関しては、SDGs 自体が世界共通の指標ということで色も決まっておりますので、そのまま使わせてもらっています。

【黒野委員長】

はい、他にいかがでございましょうか。

今の朝妻委員のご発言に関連して、私の方から少しよろしいでしょうか。

例えば、「住宅ストック」という言葉が最初に出てきて「既存住宅」という言葉も出てきます。そして「リフォーム」「改修」という言葉が出てきます。その使い分け方について説明があると、いいのかなと思いました。

他にございませんでしょうか。ございませんでしょうしたら、次第の1は終わらせていただいてよろしいでしょうか。次第の2に移ります前に休憩を取らせていただきます。10時40分再開でよろしくお願ひします。

【黒野委員長】

それでは再開させていただきます。次第2は「新潟市マンション管理適正化推進計画の策定について」でございませんですが、こちらについて担当より、ご説明をお願いします。

【事務局】

では、資料に沿ってご説明させていただきます。

まず、お配りしている資料2-1、2-2は国交省が策定しているマンション管理適正化推進計画、マンション管理適正化法の改正について示しています。

資料2-1の最初のページをご覧ください。改正の背景として、

- ・築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高齢年マンションが急増する見込み
- ・老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持管理が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

となっております。

これを受けまして、下の法律の概要にあるように2つの法律が改正されました。上の、青い

部分がマンション管理適正化法、下の緑の部分はマンション建替円滑化法です。今日は上の方のマンション管理適正化法についてご説明いたします。

資料を 1 枚捲っていただきますと、改正について詳しく示した資料になっています。マンション管理の適正化の推進ため、基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設と記載されています。

まず、「国によるマンション管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定」ということで、国の方で基本方針が策定されました。「地方公共団体によるマンション管理適正化の推進」というところで、3つの枠が用意されています。

右のマンション管理適正化推進計画制度、これは任意になっていますが、国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のため計画を策定とありまして、内容としては管理状況の実態把握方法や管理適正化の推進となっています。今回の計画はこちらに位置付けられる計画になっております。

その下のマンションの管理計画認定制度の概要では、推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となっています。マンション管理の水準イメージとして、管理水準の高いところに対しては認定制度で積極的に評価して行く制度になっています。

さらに、その左の「助言・指導及び勧告」というところですが、管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができるとしています。実際、管理・運営が不適切なマンションの例として、管理組合の実態がない、管理規約が存在しない、管理者等が定められていない、集会が開催されていないといった例を挙げています。

資料 2-2 は、そういった法律について、分かりやすく抽出するために作成されたチラシになっています。

上の部分に関しましては、説明させていただいた通りでございまして、新耐震マンションであっても今後築 40 年以上のマンションが急増して行くということ、また修繕積立金が不足しているマンションがみられるということでございます。

下の改正概要の内容につきましては、先ほどご説明させていただきました。

続いて資料 2-3 についてご説明いたします。

以前のご質問にもありましたが、マンション管理適正化法が対象とするマンションはどのようなものかという定義でございまして、マンション管理適正化法の第二条において、この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号にさだめるところによります。他の部分は省略させていただきますが、一 マンション 二以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいうという定義になっています。

2 人以上の区分所有者が所有している建物で、居住用の専用部分のあるものがマンション管

理適正化法の対象とするマンションと定義されています。新潟市のマンション管理推進適正化計画についても、対象とするマンションはこの定義にあたるものと考えています。

さらに下の2の部分、複合用途等のマンションの取扱いについてでございますが、住宅の下に店舗や事務所などが複合しているマンションについての取扱いについて定義させていただいたものでございます。マンションの利用形態によっては、店舗・事務所等が混在する形態もありますが、「二以上の区分所有者が存する建物」、「居住の用に供する専有部分がある」という2点を満たす場合にはマンション管理適正化推進計画の対象として取り扱いますというふうに考えております。

下の図は、国が公表している「管理計画認定に関する事務ガイドライン」から抜粋したものです。例えば、1階部分が店舗管理組合、上の部分が住宅管理組合として建設されているようなマンションであっても、1つとして、全体として取扱うと考えています。

またこのようにきれいに分かれている場合だけでなく。住宅の部分を事務所等として利用されている方もいらっしゃいます。こうした場合でも、1戸でも専有部分がある場合には、マンション管理適正化推進計画の対象として取扱うと考えています。

続きまして資料2-4についてご説明させていただきたいと思えます。

1ページ、2ページ、3ページの3枚になっております。各枠の名に章の番号がありますが、これは資料2-5の冊子の章とリンクするかたちになりますので、詳細については冊子をご覧いただきたいと思えます。

まず第1章、「計画策定の背景と策定について」は、先ほど少し説明させていただいたところです。高経年マンションの増加、マンション区分所有者の高齢化、修繕積立金の不足等の管理実態、これらが法改正に至った経緯です。

新潟市としてはこの法律改正を受けて、マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化推進計画を定めるものとします。新潟市総合計画を上位計画として、住宅関係の新潟市住生活基本計画ですとか住宅政策分野の関連計画と連携・整合を取るものとします。

計画期間に関しましては、令和5年4月から令和10年3月の5年間を考えております。

続きまして第2章の「現状と課題」をご説明いたします。

まず1つめの課題として「建物の課題」です。

分譲マンションは、本市の市街地における重要な居住地の一つになっています。一番下の棒グラフで、青い線は供給棟数、オレンジが供給住戸数となっていて、これが新潟市内に約400棟、22,700戸です。これは本市において持ち家の8%を占めております。またその中で約8割が中央区に立地しています。

続いて、「高経年マンションの増加傾向」についてです。

約 5,900 戸が築 40 年以上の高経年マンションです。具体的には下の棒グラフを見ていただくと、青い点線がありまして、新耐震基準のマンションの全戸数が書いてありまして、新耐震基準のマンションより左側にあるマンションが築 40 年以上になります。これが約 5,900 戸。時間が経過するにつれて築 40 年以上の高経年マンションが増加しているということでございます。

続きまして「高齢者居住・空き住戸・賃貸化への対策が必要」についてです。

令和元年度の実態調査で高齢者居住・空き住戸・賃貸化のアンケートを行っておりまして、具体的には資料 2－5 の 11 ページ以降になります。

「空き家住戸数の割合」は 10%未満が最も多く 67.6%、次いで 10～25%未満が 27.3%となっています。これも完成年次の古いものほど空き家住戸数の割合が大きくなる傾向が伺えます。

次に「賃貸化した住戸数の割合」ですが、10～25%未満が最も多く 4 割程度となっています。次いで 10%未満が 25.0%となっています。また、全体の 1 割程度のマンションでは住戸の半数以上が賃貸となっています。

次のページの「高齢者の居住割合」というところでは、高齢者の居住世帯の割合が 25%以上というマンションが全体の半数以上を占めています。この割合についても、完成年次の古いものほど割合が大きくなる傾向が見えます。

資料 2－4 に戻っていただきまして、「長期修繕計画・修繕工事に課題」というところで、実態調査のアンケートでは、管理組合のうち約 3 割が長期修繕計画を策定していない、また作成したうちの 1 割が、長期修繕計画を見直していないということがございます。また「費用調達」「修繕実施の判断」などを課題として認識しているという回答もございました。

次に「管理組合等の課題」についてです。

まず、新潟市が管理の実態を把握できていないマンションが一定数あります。これに対しては、必要とする支援策を提供できていないということがあります。令和 3 年の調査では、18%程度の管理組合と連絡を取る手段がないという状況になっています。また管理組合、関係団体、行政での役割分担・協働ができていないという状況があります。

右の棒グラフは政令指定都市の 1 戸建ての割合を示したものです。全国平均が 81.4%で、新潟市では 91.4%になっています。そして棒グラフの中を見ていただくと、新潟市では共同住宅が他の政令市に比べて少ないというのが出ております。こうした絶対数の少なさ、割合の低さが、関係団体ですとか協働意識に影響しているところがあると思います。他の政令市ですと、管理組合とか連合会、ネットワークを作っているところもありますが、新潟市ではできていないということです。

次に、管理組合の管理意識、運営能力の低下というところでは、

「区分所有者の高齢化」「役員の成り手不足」「無関心な組合員の増加」というのがあります。これは先ほどのネットワークがないことが影響してか、主な情報手段が「管理業者」か「インターネット」のみであり、情報源が限られているということがあります。先ほどお話しした実態調査でも明らかになったことですが、基礎的な管理機構を有していない管理組合があります。

次に第3章「施策の方針」をご覧ください。

1つめとして、管理の組合の主体的な管理意識・管理能力の向上とあります。

管理の主体は管理組合であり、管理組合・区分所有者の意識向上、管理能力の向上が必要であることから、それらの向上を促進していきます。

2つめは管理組合、マンション管理士や管理業者などの関係団体、行政のネットワーク構築ということで、マンション管理の状況把握、必要な情報提供、支援策の提供、組合相互連携による管理能力の向上のために、市内のマンション管理に関するネットワーク構築を進めていきます。

3つめは支援を必要とするマンションに対する施策の充実です。

構築されたネットワークを基に適切にマンション管理状況の把握に努め、それぞれの状況に応じた支援策を講じるというかたちをとっております。

マンションの支援策としては、新潟市では耐震補助や建替え支援をやっておりますが、今後は相談窓口の設置や専門家の派遣などの支援制度の新設を検討して行きたいと考えております。

次に、各主体の役割分担のところですが、これは国の基本方針に記載されているものをそのまま記載させていただいています。「市民（管理組合・区分所有者）」「関係団体」「新潟市（行政）」の役割について記載させていただいています。

続きまして、第4章「新潟市マンション管理適正化指針等」についてです。

これは国の方で指針が示されましたので、それに基づいて記載させていただいております。この適正化指針につきましては、先ほど説明させていただいた「助言・指導」ですとか「管理計画認定基準」を並行して記載しております。自治体によっては、国の示す基準に加えて、さらに上乘せするような基準を併設しているところもありますが、新潟市については今のところ上乘せの基準は考えておらず、国の基準で運用することを考えています。

続きまして資料の3ページに移ります。

こうした施策の方針に基づいて施策を決定していきたいと思っております。

施策の1、管理組合の主体的な管理意識・管理能力の向上につきましては、管理組合に向けたセミナー等による周知、専門家派遣、相談窓口の設置等を検討しています。また、管理計画

認定制度の普及、促進です。適正管理が市場評価を受ける環境整備に向けて、管理計画認定制度の周知を進めて行くように考えています。

要支援マンション管理組合への戸別訪問、管理不全の管理組合への助言・指導ということになってきます。右下の赤枠の中をご覧ください。管理者（管理組合）が定められていない、総会が開催されていない、管理規約がない、管理費と修繕積立金が区分されていない、修繕積立金が積み立てられていない、こうした助言・指導の必要があるものを要支援マンションと定義しまして、そうしたマンションには個別訪問や詳細な管理状況を確認した上に、個別指導を行いたいと考えております。また具体的な管理状況の改善につながるように、相談窓口の設置や専門家の派遣等の支援制度を検討しております。

続きまして施策の2、管理組合、関係団体、行政のネットワークの構築についてです。

関係団体への連携の呼びかけ、情報共有、役割分担の明確化や管理組合間での交流促進、意見交換等を進めて行きたいと思っております。さらに実態調査による連絡先・管理状況の把握、個別訪問等によるネットワークの構築、要支援マンション群の把握となっております。

下のグラフは前回も少し説明させていただきましたが、令和元年の実態調査で5割程度把握できていましたが、追跡調査により8割程度把握できる状態となっております。ただ、全体の17%、65件について実態が把握できていないところがありますので、これらは個別訪問などによりましてネットワークを構築していきたいと考えております。

次に、3、支援を必要とするマンションに対する施策の充実についてです。

マンション管理センター、住宅金融支援機構等、国の方で関係する金融機関ですとか、支援を行うセンターがありますので、これらの支援制度についても管理組合の方へ周知を進めて行きたいと考えております。次のマンションの修繕・改修に対する支援制度の検討ということで、過去にはバリアフリー補助を行っていた実績もありますので、こうした回収に対する支援や長期修繕計画、診断などに対する支援を検討していきます。

また、耐震改修・建替えに関する支援制度についても周知していきたいと考えております。

最後に、要支援マンションに対する支援制度の検討というところで、要支援マンションに対して、具体的な管理状況の改善につながるように相談窓口の設置や専門家の派遣等の支援制度を検討します。

また、管理組合のないところについては、その立ち上げや規約の作成といった初動段階での課題を整理して、必要な支援策を検討したいと考えております。

第5章の「目標値参考指標」というところについてですが、目標値として、国の方で長期修繕計画が25年以上の管理組合をカウントしている数値がありまして、これに倣って新潟市でも長期修繕計画が25年以上の管理組合について、令和元年度の実態調査で64.2%でしたが、こちらを70%という目標値としております。また実態調査等により把握できている管理組合

は82.5%でございます。これを85%の目標値として市内のマンションの管理状況を把握していきたいと思っております。

次の参考指標として記載させていただいたのは、目標値ではないですが、新潟市のマンションの管理状況を把握して行く指標を掲載しています。築40年以上のマンションの棟数・戸数が134棟、5,898戸。旧耐震マンションの棟数が126棟となっています。先ほど要支援マンションについて定義させていただいておりましたが、新潟市で今のところ、把握できているのは1棟になります。これら要支援マンションの把握を進め、さらには改善された数などについても把握していきたいと考えております。

最後に管理計画の認定件数ですが、いまのところ、制度が開始しておりませんので、認定件数については0件となっておりますが、この数字の方も新潟市として把握していきたいと考えております。

以上で説明を終了させていただきます。

【黒野委員長】

詳しくご説明いただきましてありがとうございました。

それではご意見・ご質問等ございましたら、お願いしたいと思います。

はい、では小池先生、お願いします。

【小池委員】

第5章の目標値・参考指標のところ、実態調査等により把握できている管理組合が82.5%で、これを目標値85%にということで、割合としてはそう変わらないように見えるんですが、現実的にはこれがどれくらいの意味があるのか教えていただければと思います。これはもう少し高い数値ではなくて、これくらいが妥当なところだということでしょうか。

【事務局】

実態調査により把握できている管理組合の数ですが、他の都市でも同じように実態調査が行われていまして、そうした中でも82.5%というのは、他の都市と比べても非常に高い数値と言えます。管理組合、マンションに連絡しても回答がない。連絡の取れないマンションが相当数あると伺っておりますので、新潟市としてはアンケート調査を行って、さらに追跡調査を行って、82.5%というのは高い水準だと考えております。新潟市のマンション管理の実態もある程度反映できている数値であると考えています。本計画内ではかかるべき水準を維持して行く、ある程度の状況を把握できている、維持して行くということを考えています。

【小池委員】

ありがとうございました。新潟市全体で既にきちっと把握できている状況なんですね。

【黒野委員長】

ご質問いただきましてありがとうございます。

他にいかがでしょうか。はい、上野委員お願いします。

【上野委員】

長期修繕計画の作成についてですが、全体で70%代、作成したとありますけれども、これだけまた建築単価が上がっていますので、建築当時に作成した計画からかなりずれができてきていると思うんですけれども、そうすると、専門家の派遣とか積極的に支援するということが必要になって行くのかなと感じました。お客さんの中でも高齢化が進んできて、20年間、分譲マンションの中を見たことがないという方もいらっしゃるようになって、高齢者が多くなってくるというのは、こういうことなのかなと感じました。以上です。

【黒野委員長】

はい、ありがとうございます。事務局さんの方はよろしいですか。

【事務局】

長期修繕計画の見直しに関してですが、国の方でも定期的に、認定基準となると、7年以内に見直すことが認定基準に挙げられておりますので、そうしたところも注視しながら、計画の中では見直しを行っていないという管理組合もありましたので、そういったところでも見直しの必要性は認識しております。

【黒野委員長】

はい、ご指摘を踏まえていただけるということで、ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。特に無理にご発言を求めるものではありませんが、ございませんようでしたら、次第2を終わらせていただきます。

それでは議事は終了となりますので、活発なご意見をいただきましてありがとうございました。それでは事務局にお返ししたいと思います。ありがとうございました。

【事務局】

皆様、ありがとうございました。

事務局より報告1件と連絡事項がございます。たいへん恐縮ですが、今ほど配布させていただきましたA4の1枚紙をご覧くださいませでしょうか。こちらは情報提供になりますが、「住

宅用再生可能エネルギー導入促進事業」についてでございます。こちら9月議会に諮らせていただいた補正予算の内容になっています。内容につきましては、太陽発電設備や発電した電気を蓄電する設備、燃料電池といったものを設置する方に補助をするというものでございます。

事業目的ですが、先ほどの住生活基本計画見直しの中でも、ストックの質の向上のところ、環境に配慮するというのがあったかと思えます。住宅における温室効果ガスの削減ですとか、コロナ禍におきまして資材価格高騰の影響を受けている事業者の経営確保という観点も含めまして、購入金の助成を行うものでございます。

補助対象者といたしましては、市内に居住または居住を予定される方で対象設備を設置する個人でございます。太陽光発電設備につきましては、1kWあたり3万円、上限15万円です。一般住宅ですと、5kW前後のパネルを乗せられるということでございますので、3×5で上限が15万というところでございます。蓄電設備の場合は、1kWあたり2万円、上限10万円でございます。5kW程度の蓄電池を設置することを想定して10万円としております。補助の割合としては概ね1割程度の補助が受けられる内容となっております。予定件数・予算額は記載の通りでございます。3番目の燃料電池につきましては、エネファームと言われているものですが、太陽光ではなく、ガスで発電して電気を作る装置になります。発電するだけでなく、その時に生じる熱も給湯に使うなどして、ガスのエネルギーを余すところなく効率よく使う、環境にもやさしい設備になります。こちらは定額7万ということで、国が補助していた補助額に準じて補助金額を設定させていただいております。

総額5,700万円という補正予算をいただきまして、昨日議会の決議を受けたところでございます。繰越明細設定という少しわかりにくい言葉ではありますが、こちらは年度途中の補正予算でございますが、次の3月までということではなく、令和6年3月まで継続して行うこちらの事業を行っていくものです。

申請の流れでございますが、予算は承認いただいたのですが、諸手続きを踏みまして、大体12月頃から先着順で受け付けさせていただいて、審査、交付決定をしていただいてから工事ということで、工事が終わりましたら、報告書を出していただいて補助金を交付という流れになります。これから事務的な手続きがあるわけですが、本日から市のホームページ等でもこれから事業をやりますよということで周知を始めておりますので、委員の皆様の中にも設置したいという方がいらっしゃいましたら、11月12月くらいから制度の詳細についてお知らせできると思っておりますので、市報やホームページ等でご覧いただければと思います。こちらが報告事項になります。

続きまして連絡事項になります。

次回以降の会議の開催についてです。本日ご議論いただきました2つの計画の策定につきまして、今年の12月からパブリックコメントを行う予定です。パブリックコメントを行う前に第2回の会議を11月22日(火)午後を開催する予定でございます。午後2時から2時間程

度を想定しておりますが、皆様ご都合はよろしいでしょうか。開催案内につきましては、事務局より改めてご連絡いたしますが、ご都合が変わられた際は、住環境政策課までご連絡いただければと思います。

パブリックコメントを12月に行った後、それらの意見・質疑を踏まえ、修正等させていただいて、第3回の会議を来年2月14日（火）の午後に決定させていただいておりますので、こちらもご都合の方、よろしく願いいたします。

本日使用いたしました資料についてはお持ちいただいても結構でございますし、ご不要ということでした、机の上に置いて行ってくださっても結構でございます。連絡事項は以上でございます。

最後に、住宅政策課課長高野より、閉会の挨拶を申し上げます。

【住環境政策課課長】

本日はお忙しい中、ご出席いただき、また、長時間に渡りご議論いただきまして、大変ありがとうございました。

引き続き、パブリックコメント等、策定に向けて作業を進めてまいります。委員の皆様には、引き続きご意見を頂戴することになります。今後ともご協力よろしくお願いいたします。

それでは、以上をもちまして、令和4年度第1回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議を閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。