

令和4年度 第2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11月22日（火）午後2時～

場所：ふるまち庁舎 4階 401会議室

【事務局】

それでは、本日の会議資料につきまして確認させていただきます。事前にお送りした資料を使用致しますが、お手元がない方はいらっしゃいますでしょうか。よろしかったでしょうか。恐れ入りますが事前にお送りした資料に2点ほど誤りがありました。

1点目は資料1-2、こちらA3の紙なのですが、こちらの裏面部分の緑色の部分【基本目標③】タイトルの部分です。正しい物を机上に配布させて頂きました。大変申し訳ございませんが、お手すきの時に差し替えをお願いいたします。

2点目は資料2-1、こちらA3の資料になります。「新潟市マンション管理適正化推進計画の策定について(案)」についても誤りがありました。資料の左の中段、計画期間が令和5年度から令和10年度の5年間となっていますが、正しくは令和5年度から令和9年度の5年間の誤りでした。こちらの資料2-1については差し替えを用意しておりませんので、お手数ですが修正して頂きますようお願いいたします。

それでは、配布資料を確認させていただきます。

はじめに赤色のインデックスが貼られている1番の部分ですが、「会議次第」A4の資料1枚になります。続いて赤いインデックスの2番の部分ですが、「委員名簿」が1枚、そして赤色3番、こちらが「座席表」が1枚。そして、資料の右上に番号が書いてありますが、資料1-1「第一回会議でいただいた意見と回答」A4が1枚、そして資料1-2「新潟市住生活基本計画成果指標」A3が1枚、そして資料1-3「関連施策・事業一覧表」こちらもA3であります。こちらも1枚、続いて資料1-4「新潟市住生活基本計画(案)」A4版の1冊の資料が1つ、そして資料2-1「マンション管理適正化推進計画の策定について(案)」A3こちらが3枚になります。最後となりますが資料2-2「新潟市マンション管理適正化推進計画(案)」A4版1冊になります。不足はございませんでしょうか。

それでは会議開催要項第4条第2項により、会議の議長は委員長が行うこととなりますので、ここからの議事進行は黒野委員長の代理で小池副委員長をお願いしたいと思います。小池副委員長よろしくお願ひ致します。

【小池副委員長】

はい、よろしくお願ひいたします。ピンチヒッターなので十分進められるかどうか分かりま

せんが、皆様ご協力をよろしく願いいたします。

では議事の前に本日の議事録確認を決めさせて頂きたいのですが、事務局からなにか案がありますか。いつもだと私が引き受けさせて頂いているのですが、そのままよろしいでしょうか。では、私のほうで引き受けさせて頂きます。よろしく願いします。

それでは議事に入ります。次第1の「地域新潟市住生活基本計画の策定」につきまして、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

株式会社サンワコンの下川と申します。私の方から説明させて頂きます。座らせて頂きます。

資料1-1について、説明させて頂きます。お手元の資料では資料1-1をご覧ください。

前回の第1回会議において頂いたご意見とその回答について記載しております。このうち前回の会議において回答していなかったものについて、ご説明させて頂きたいと思います。

番号1の山田委員と番号2の小池副委員長から頂きましたご意見については、会議の中でここに記載されております回答をしておりましたので割愛させて頂きます。

番号3の朝妻委員からのご意見でSDGsの記載について、定義の説明があると良いのではないかとのご意見を頂きました。これについては、会議の中では回答しておりませんでした。計画書に追加しておりますので、お手元の資料1-4の4ページをご覧ください。こちらにSDGsについての説明と本計画との関連性についての記載を追加しております。

それから、資料1-1に戻って頂きまして、番号4の黒野委員長からのご意見で計画書の中で住宅ストック・既存住宅・リフォーム・改修といった言葉が出てくるので、この言葉の使い分けについての説明があるとより分かりやすくなるのではないかとのご意見を頂きました。この使い分けについては、ここの回答に示している通りですが、計画書の中で既存住宅及び住宅ストックについての用語解説を追加しております。お手元の資料1-4の計画書で、54ページをご覧ください。ここの用語解説の中で、「か」行の2つ目「既存住宅」という項目と、「さ」行の3つ目「住宅ストック」で説明を追加しております。

次に資料1-2から資料1-4について、説明させていただきます。資料1-4の計画書の46ページをご覧ください。前回の第1回会議では、この前の45ページまで、5章の施策の展開のうち、5-1の施策展開の方向性と具体的な取り組みまでの説明をさせていただきました。本日はそれ以降の、46ページからの説明となります。46ページから48ページまでに、本計画の基本目標の達成状況を把握するための成果指標を記載しております。計画書では指標の算定方法と現状値、目標値のみの掲載となっておりますが、この指標を設定するにあたっての考え方や目標値設定の考え方等、詳しい内容について説明したものがお手元の資料1-2となっております。さらに詳しい内容については、画面の方になっておりますので、画面を使って説明をさせていただきます。画面の内容についてはお手元の資料にはございませんが、画面の方を見ていただ

きながら必要に応じてお手元の資料1-2でもご確認ください。

まず、総合指標として「住宅が安心・安全で快適であると思う市民の割合」を設定しています。指標設定の考え方としましては、良好な住環境には住宅が安心・安全で快適であることが重要です。新潟市総合計画において住宅部門の成果指標としている項目を本計画の総合指標として設定します。算定方法は新潟市総合計画成果指標に関するアンケート調査において、「あなたは、お住まいの住宅について、安心・安全・快適であると思いますか」という設問に対し、「そう思う」「どちらかといえばそう思う」と回答した人の全回答者数に対する割合を算出します。目標値の設定の考え方としましては、令和4年にアンケートを行った結果では、設問に対し「どちらかといえばそう思わない」「そう思わない」と否定的な回答をした方の要因を分析しますと、半数がバリアフリーや温熱環境、耐震性、住宅の管理や修繕費用に不満や不安を感じておられました。これらに対して重点的な施策を行うことで「どちらかといえばそう思わない」と回答した方の半数を肯定的な回答に引き上げることを目指すこととしております。令和4年の現状値は75.2%、令和12年の目標値は82.1%としております。

次に、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」に関しては3つの基本方針ごとの3つの指標を設定しています。

基本目標①の1つ目、基本方針①-1「子育て世帯・若年世帯が安心して暮らせる住まいづくり」については「子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率」を成果指標としています。指標設定の考え方としましては子育て世帯の多様なライフスタイルに対応したゆとりある住宅確保の状況を表す指標として設定します。算定方法は住宅・土地統計調査のデータを用いまして、子育て世帯のうち誘導居住面積水準以上の面積の住宅にお住まいの世帯の全子育て世帯数に対する割合を算出します。目標値の設定の考え方としましては、このグラフは平成30年度の全国と政令市を比較したグラフとなっておりますが、ピンク色が全国の値で青い点線で示しているのが新潟市となっております。新潟市は全国平均より高く政令市第一位で良い状況となっております。平成28年策定の住生活基本計画の全国計画では令和7年の目標値を50%としていますが、それよりも上回っている状況ですので、さらなる向上を目指し現状値より増加させることを目指すこととしております。平成30年の現状値は51%、令和12年の目標値は「増加させる」としてしております。

基本目標①の2つ目、基本方針①-2「高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり」については「高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率」を成果指標としています。指標設定の考え方としましては高齢者が居住する住宅の主に移動に関する日常生活における安全性確保の状況を表す指標として設定します。算定方法は住宅・土地統計調査のデータを用いまして、65歳以上の方が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化がなされた住宅の65歳以上の方が居住する住宅総数に対する割合を算出します。目標値の設定の考え方としましては、このグラフはまず、直近10年間の傾向から令和12年の値を推計しますと、黒い線の延線上の49.5%となりました。これにバリアフリーリフォーム補助による効果を加味して目標値を設定しています。バリアフリーリフォーム補助による効果の算出方法は新潟市の健幸すまいリフォーム助成事業の高齢者世

帯へのバリアフリーリフォームの補助件数は令和1から3年の3年間の平均が1年あたり726件でした。今後同様な傾向が令和12年まで続くと仮定し、令和1から12年の12年間で726件×12年で8,712件の住宅のバリアフリー化を図ることとします。これを分子としまして、分母は65歳以上の方が居住する世帯数を直近10年間の傾向から推計した16万8千679世帯としました。これを割り算して、補助を活用したバリアフリー化がなされた世帯の割合を算出しますと5.2%となり、これをバリアフリーリフォーム補助による効果として最初に推計した49.5%に上乘せし、目標値としております。平成30年の現状値は43%、令和12年の目標値は55%としております。

基本目標①の3つ目、基本方針①-3「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」については、「最低居住面積水準未達率」を成果指標としています。指標設定の考え方としましては、住宅に困窮する世帯など、必要不可欠な面積水準未達の住宅に住む世帯の状況を表す指標として設定します。算定方法は住宅・土地統計調査のデータを用いまして、最低居住面積水準未達の世帯数の、主世帯総数に対する割合を算出します。目標値の設定の考え方としましては、このグラフは、平成30年度の全国と政令市を比較したグラフとなっておりますが、ピンク色が全国の値で、青い点線で示しているのが新潟市となっております。新潟市は全国平均より低く政令市第一位で良い状況となっております。平成28年策定の住生活基本計画の全国計画においても目標値を「早期解消」としており、健康で文化的な生活のために必要不可欠な住宅の面積に関する水準であることから「早期解消」を目指すこととしております。平成30年の現状値は4.6%、令和12年の目標値は「早期解消」としております。

次に、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」についてです。お手元の資料1-2では、裏面になります。

基本目標②については、3つの基本方針ごとの3つの指標を設定しています。

基本目標②の1つ目、基本方針②-1「住宅の適正な維持管理等の促進」については、「腐朽破損がある持ち家の割合」を成果指標としています。指標設定の考え方としましては住宅の適正な維持管理の状況を表す指標として設定します。算定方法は、住宅・土地統計調査のデータを用いまして、持ち家のうち腐朽・破損がある住宅の持ち家の住宅総数に対する割合を算出します。目標値の設定の考え方としましては、このグラフは平成30年度の全国と政令市を比較したグラフとなっておりますが、ピンク色が全国の値で、青い点線で示しているのが新潟市となっております。新潟市は全国平均より高く、政令市第一位で悪い状況となっております。また、下のグラフでは、直近10年間の傾向から令和12年の予測値を推計しておりますが、このままの状況で推移したとすると5.8%となると推計されますが、住宅の適正な維持管理等を促進する取り組みにより、まずは、全国平均の5.2%を下回ることを目指すこととしております。平成30年の現状値は8.6%、令和12年の目標値は5.0%としております。

基本目標②の2つ目、基本方針②-2「住宅ストックの質の向上」については「住宅の耐震化率」と「省エネルギー対策率」を成果指標としています。指標設定の考え方としましては、地震に対する住宅の安全確保の状況や省エネルギー対策が行われた住宅の普及状況を表す指標とし

て設定します。算定方法は耐震化率については、新潟市耐震改修促進計画のデータを用いまして、耐震性能を有する住宅数の住宅総数に対する割合を算出します。目標値の設定の考え方としては、新潟市耐震改修促進計画で設定されている目標値に即して設定します。将来的には耐震性が不足する住宅をおおむね解消することを目標としまして、令和7年においては中間的な目標値を設定します。令和2年の現状値は88%、令和7年の目標値は94%としております。

それから省エネルギー対策率の算定方法は、住宅・土地統計調査のデータを用いまして、一定の省エネルギー対策が行われた住宅数の住宅総数に対する割合を算出します。目標値の設定の考え方としましては、このグラフは、まず、直近10年間の傾向から令和12年の値を推計しますと黒い線の延長線上の58.5%となりました。これに温熱環境改善リフォーム補助による効果を加味して目標値を設定しています。温熱環境改善リフォーム補助による効果の算出方法は新潟市の健康すまいリフォーム助成事業の温熱環境改善リフォームの補助件数が令和1から3年の3年間で平均1年あたり788件でした。今後同様な傾向が令和12年まで続くと仮定し、令和1から12年の12年間で788件×12年で9,456件の住宅の省エネルギー対策を図ることとします。これを分子としまして、分母は、総住宅数を直近10年間の傾向から推計した36万1千410戸としました。これを割り算し、補助を活用した省エネルギー対策がなされた世帯の割合を算出しますと2.6%となり、これを温熱環境改善リフォーム補助による効果として、最初に推計した58.5%に上乗せし、目標値としております。平成30年の現状値は48%、令和12年の目標値は61%としております。

基本目標②の3つ目、基本方針②-3「既存住宅の流通市場の活性化」については「持ち家のうち既存住宅を取得した割合の累計」を成果指標としています。指標設定の考え方としましては既存住宅の流通状況を表す指標として設定します。算定方法は、住宅・土地統計調査のデータを用いまして、持ち家として取得した既存住宅の持ち家の住宅総数に対する割合を算出します。目標値の設定の考え方としましては、このグラフは、平成30年度の全国と政令市を比較したグラフとなっておりますが、ピンク色が全国の値で、青い点線で示しているのが新潟市となっております。新潟市は全国平均より低く政令市の20の市の中で18位となっております。また、下のグラフでは、直近10年間の傾向から、令和12年の予測値を推計しておりますが、このままの状況で推移したとすると12.8%となると推計されますが、既存住宅の流通を促進する取り組みにより、まずは全国平均の14.7%を上回ることを目指すこととしております。平成30年の現状値は11%、令和12年の目標値は15%としております。

次に基本目標③「安心・安全・快適で地域の特性を活かした住環境の形成」に関しては2つの基本方針ごとの2つの指標を設定しています。

基本目標③の1つ目、基本方針③-1「安心・安全で快適な住環境の形成」については、「居住環境に対する満足度」を成果指標としています。指標設定の考え方としましては、防災や防犯対策等による安心・安全な住環境の形成や、地域の特徴、個性を活かした快適な住環境の形成などの状況を表す指標として設定します。算定方法は、住生活総合調査のデータを用いまして、「居住

環境の満足度」についての設問に対し、「満足」「まあ満足」と回答した方の、全回答者数に対する割合を算出します。目標値の設定の考え方としましては、意向満足度調査の結果を用いるため、現状より「増加させる」ことを目指すこととしております。平成30年の現状値は72%、令和12年の目標値は「増加させる」としております。

基本目標③の2つ目、基本方針③-2「多様な主体が関わるまちづくり」については、「近隣の人やコミュニティとの関わりに対する満足度」を成果指標としています。指標設定の考え方としましては、多様な主体が関わる地域の活動等の状況を表す指標として設定します。算定方法は住生活総合調査のデータを用いまして、「近隣の人やコミュニティとの関わりに対する満足度」についての設問に対し、「満足」「まあ満足」と回答した方の、全回答者数に対する割合を算出します。目標値の設定の考え方としましては、意向満足度調査の結果を用いるため、現状より「増加させる」ことを目指すこととしております。平成30年の現状値は77%、令和12年の目標値は「増加させる」としております。

以上が成果指標についての説明となりますが、成果指標の目標値を設定する上での基本的な考え方をご説明します。

1つ目の考え方は、新潟市が全国平均や他の政令市との比較で良い状態であるものについては、より向上させることを目指すこととしております。成果指標の中の基本方針①-1の指標「子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率」がそれにあたります。

また、2つ目としては、新潟市が全国平均や他の政令市との比較で劣っているものについては、まずは、全国平均並みにすることを旨とするとしております。成果指標の中の基本方針②-1の指標「腐朽破損がある持ち家の割合」や、基本方針②-3の指標「持ち家のうち既存住宅を取得した割合」となります。

3つ目には、事業として行う補助などの効果が直接指標の数値に反映されることが期待できるものについては、近年の傾向に、期待できる効果を加味して設定しております。成果指標の中の、基本方針①-2の指標「高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率」や、基本方針②-2の指標「省エネルギー対策率」となります。

4つ目には、意識・意向調査の結果を用いるものについては、全国平均や他の政令市の比較や、これまでの傾向でというものではなく、満足度を高めていくことを目指す、という設定をしております。成果指標の中の、基本方針③-1の指標「居住環境に対する満足度」や基本方針③-2の指標「近隣の人やコミュニティとの関わりに対する満足度」となります。

以上のような全体的な考え方にに基づき、先ほど説明させていただきました、それぞれの指標を設定しております。

次に、資料1-3について説明させていただきます。お手元の資料1-3をご覧ください。資料1-3は、施策の進捗状況を把握するためのアウトプット指標についての記載となっております。基本目標、基本方針ごとに、設定しておりますが、これは前回の会議で説明させていただいた部分になりますが、施策の具体的な取組に示された施策の内容に対応しております。

お手元の資料1-4の計画書では、31ページから45ページまでの右側に記載されております。具体的な取組等記載されている部分となります。それぞれの基本方針に関連する施策や事業について、その参加者数であったり、利用件数といった施策を実施することによって直接発生した事業量としております。ここに記載された事業の進捗状況については、毎年の有識者会議の中で報告させていただくこととなります。

次に、資料1-4計画書の6章について説明させていただきます。お手元の資料1-4の49ページをご覧ください。ここでは、計画の推進に向けて重要となる、施策の推進体制について記載しております。

次のページにいきまして、50ページでは、各主体の役割について、市民、住宅関連事業者、関係団体、新潟市のそれぞれに期待される役割について記載しております。

次の51ページでは、計画の進行管理についてです。基本的な考え方としましては、本計画の基本目標を達成するためには、施策の進捗状況や成果を把握、検証し、必要に応じて柔軟に見直しを行うための進行管理が重要です。このため、本計画の推進にあたっては、この図にありますように、PDCAサイクルの考え方にに基づき、効果的な施策の実施に向けた取り組みを進めるとともに社会情勢や環境の変化を踏まえた見直しを検討します。計画の検証については、施策の進捗状況・成果の把握、検証は、先ほど資料1-2と、資料1-3で説明させていただきました、アウトカム指標（成果指標）と、アウトプット指標（活動指標）の2種類の指標を用いて検証を行います。

アウトカム指標（成果指標）とは、施策の実施により発生する効果や成果を表すもので国の統計調査、例えば、住宅・土地統計調査などの項目を指標として設定します。検証の方法は、データの基となる国の統計調査の結果の公表時期にあわせて数値を把握し、検証を実施します。

アウトプット指標（活動指標）とは、施策を実施することによって直接発生した成果物や事業量を表します。年度ごとに具体的な施策の取り組み状況などを指標として設定します。検証の方法は、毎年数値を確認し、継続的で定期的な検証を実施します。また、市民や事業者の意見の把握については補助事業の利用者やイベントの参加者などを対象としたアンケート調査などによりモニタリングします。それから、有識者会議での意見聴取として施策の進捗状況、成果の把握、検証や市民意見等の把握を踏まえ、外部委員による有識者会議を毎年度開催し意見を聴取します。

計画の見直しについては、計画の検証を踏まえ、社会情勢や市民ニーズの変化などにより、基本目標などを見直す必要があると判断された場合には、計画期間中においても必要に応じて計画の見直しを実施します。また、施策の進捗状況や基本目標の達成状況によって、必要に応じて施策の改善や見直しに取り組みます。

次に、参考資料について説明させていただきます。計画書の53ページをご覧ください。ここでは、本計画の策定経過とにいがた住まい環境基本計画推進有識者会議の委員名簿を記載しております。

次の54ページから57ページまでは用語解説となっており、58ページからはデータ集としまし

て、本編に記載した以外の新潟市の状況を表すデータについて参考資料として掲載しております。65 と 66 ページには、関連計画の内容としまして、住生活基本計画の全国計画と、新潟県の計画の概要について記載しております。

以上で、資料 1-1 から 1-4 の説明を終わります。

【小池副委員長】

ご説明ありがとうございました。それでは皆様の方から只今の説明につきまして、ご意見やご質問がありましたらお願いします。

今回、成果指標ということでアウトカム指標とアウトプット指標という形で丁寧にして頂きましたけれども、なかで、皆様の方からお気づきの事とかございませんでしょうか。皆様で考えて下さっている間に私の方から一点確認させて頂きたい。

基本目標①-2のところの「高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり」が基本方針にあって、指標としては「高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率」は良いのですが、等と書いてあるところで、例えば、障がいのある方たちのあたりはなにかどのあたりに盛り込まれているのか、ちょっと気になったところですが、もしここに入っていますというのがあったら教えて頂きますとありがたいのですが。

【事務局】

はい、ご意見ありがとうございます。この①-2の「高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり」の指標としてバリアフリー化というもので示しています。このあたりは65歳以上という大きなくりとして高齢者メインのところでは書かせてもらっていますが、バリアフリー化自体は障がいのある方にとっても重要なことだと思っておりますので、大きなくりとしては高齢者として書かせてもらっていますが、障がいのある方を含むという意味でバリアフリーという設定をさせて頂いています。

【小池副委員長】

ありがとうございます。となると、例えば、目標値のところでは算定方式みたいな使えるデータとかは何かあるんでしょうか

【事務局】

先程の続きになってしまうのですが、資料 1-3 の中ではアウトプット指標になりますが、番号で言いますと 9 番障がい者向けリフォームという制度の実施状況ですとか、14 番障がい者グループホームの空き家を活用した整備状況ですとかを追う中で障がい者の方を特だしたモニタリングをしていこうと考えています。

【小池副委員長】

もし可能だったら、例えば基本目標②-2のところのように1つの基本方針について2つみたいなことは難しいのですか。そういうデータがなかなか障がいのある方たちのところのバリアフリー化は難しいんでしょうか。

【事務局】

先生のおっしゃる通り、国の統計調査の中では障がいのある方というくくりでの調査結果はないので、難しいかなと考えています。

【小池副委員長】

わかりました。アウトカム指標として使える数字というのが国レベルでもなかなか難しいという事で、ここには見える形で障がいのある方たちの影響情勢が入っていないが、バリアフリーが地域の中で必要な方たちと思いますので、そのあたりは少し配慮をして頂けるとありがたいなと思います。よろしくお願いします。

それでは皆様の方から如何でしょうか。お気付きの点でもご質問でもご感想でも良いのですが何かありますか。こちらのほうから朝妻委員、お気付きの点とかもし聞かせて頂ければ。

【朝妻委員】

単純な話で誠に申し訳ないですし、ちょっと前に戻ってしまって申し訳ないけど、算定方式のところでデータで新潟市総合計画成果指標に関するアンケート調査をもとにしていますということなんですが、例えば令和4年度回答者数を載せたらまずいのですか。何人回答をもらいましたとか。例えば単純に令和4年度の回答数が10万人でしたと、ところが令和12年度にもアンケートをとった時5万人でしたとしたらパーセントが全然違ってくる。前に戻って申し訳ありませんが、その辺は載せると悪いかどうか。その辺教えて頂ければ

【小池副委員長】

ありがとうございます。事務局のほうからご回答願います

【事務局】

朝妻委員、質問どうもありがとうございます。こちら新潟市のほうで統計で取った調査ではあるのですが、所管元といいますか統計は政策企画部の政策調整課がとっており、母数の人数というところのコントロールが住環境政策課ではちょっととっていません。今回1回目の調査を行った母数が何人であったかというところは手元の資料になく、こちらのほうは今後、政策調整課と聞き取りをして、次年度も以降も同じような母数で取り続けるのであれば、確かにパラメーター単位としてパーセントではなく人という単位でやることも可能かと思いますが確認させてくだ

さい。

【朝妻委員】

お願い申し上げます。

【小池副委員長】

はい、ありがとうございます。パーセントではなく人数で具体的に示せばというご意見かと思
います。宜しくお願い致します。その他皆さん如何でしょうか。上野委員いかがでしょうか。

【上野委員】

すごくためになりました。私のように住環境、住宅を提供していく、提案していく者としては、
この数字を見ながら老朽化がある割合が新潟市は多かったり、耐震化率とかを向上させていかな
ければならない面をお客様になんとか提供していかなければいけないんだと改めて数字を見
ながら思っていたところです。ありがとうございます。

【小池副委員長】

ありがとうございます。具体的な数値で示して頂けたのがそういう形で生かして頂ければと思
います。それでは佐藤委員お願いいたします。

【佐藤委員】

私は住宅に関わっております、住宅ストックの上で耐震化率というのはなかなか結構高いん
だというのが実感としてなかったもので、数字として示して頂いてありがとうございました。

【小池副委員長】

ありがとうございました。それでは高松委員お願いできますか。

【高松委員】

私は住宅そのものと住宅環境に関わっているんですが、非常に緻密なデータが出ておまして、
逆に關心させられているんですけども、今回は特にそこにふれていなかったんですが、今後の
方向性として前回の朝妻委員からでましたSDGs これからの活動の方向性、目標としての持続
可能な生活目標としてのところをもう少し重点的に考えていけたらいいのかなというふうに率
直な感想です。

【小池副委員長】

ありがとうございます。盛り込んで頂いているんですけども、もう少し重点的にということ

でした。ご意見ということによろしいですかね。ありがとうございます。では、山田委員お願いできますか。

【山田委員】

大変緻密な内容になっておりまして、正直作られたのは大変なんだろうとびっくりしていますが、具体的に例えばこれは新潟市ということになるわけですが、各区単位でさらにこういう数字を作られたらいいんじゃないかと思うのですが、それは無理でしょうか。

【小池副委員長】

ご質問ありがとうございます。区単位でのデータ化は可能かどうかということでしたが事務局の方ではいかがでしょうか。

【事務局】

お待たせいたしました。貴重なご意見ありがとうございます。今回の計画を作るに当たって様々な統計資料のデータを集めていたところですが、その中ではもちろん全市的なデータに加えて各区の状況がどのようになっているかというのことも追いかけています。その中で区ごとに特徴があるものに関しては区ごとのデータを計画に載せたりとかの対応をしています。具体のアウトプットについては全体の傾向をとらえるものですので、全市のものとして掲載させて頂きますが次回の調査結果が出た時に各区の状況がどうなっているのかということも併せて報告させて頂くような形で対応させて頂ければと思っています。

【小池副委員長】

ありがとうございます。山田委員よろしいでしょうか。

【山田委員】

よろしいです。

【小池副委員長】

皆様ありがとうございました。このデータを見せて頂きながら、私はどうしてこういう細かい数字になったのかなと思って見ていましたが、先程の説明を聞かせて頂いて、経年でデータを追っていった上でプラスこの施策をうつことによってこういう変化が生じるだろうことで細かい数字のところにつながる説明をして頂きましたので、意味ある細かい数字であるんだなと改めて気づかせて頂きました。新潟市にとって下さるこの施策が向上だったり、減少だったり目標値に近づいていってアウトカム指標のところの数字に近づいて行ってくれることを願いたいと思います。ありがとうございます。その他、皆様のほうから他の委員のご意見を聞いていただい

たうえでの追加のご発言はございませんでしょうか。ありがとうございます。

それでは次第の2点目のほうに移らせて頂きます。次第2「新潟市マンション管理適正化推進計画の策定」につきまして、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

住環境政策課 佐藤と申します。「新潟市マンション管理適正化推進計画の策定について」ご説明させていただきます。お手元についている資料A3の概要版3枚こちら前回お配りしたものと概ね同じ内容になっています。併せて資料2-2 A4、1冊となっております。今回「マンション管理適正化推進計画パブリックコメント（案）」のほうをつけさせて頂いています。

今回なのですが「新潟市マンション管理適正化推進計画の策定について」というところですが前回の会議でこちらのA3概要版で全体について説明させて頂きましたが、そこから細かい修正はあるものの大きな修正等は加えておりません。そしてこちらの現在の策定状況なのですが、こちらの素案の方を用いて、一番最初に説明させて頂いたとお関係する団体に対して説明を進めさせて頂いているところでございます。

資料のA3の概要資料の2番目のほうを見て頂くと、マンション管理適正化推進計画に関連する団体が右上のほうに記載があるんですが、こういった団体を中心に説明させて頂いております。特に真ん中の緑の関係団体というところなのですが、マンションの関係団体として国家資格であるマンション管理士という資格がございます。こちらの資格を保有しているマンション管理士会、新潟県マンション管理士会というような団体がございますので、こういったところへの情報提供並びにマンション管理会社が所属するマンション管理業協会というところがございます。こちらは新潟市は市場規模がちょっと小さいので中部支部に所属しているのですが、こちらへの説明ですか、あとは関係する行政機関として新潟県、国土交通省北陸地方整備局、あとは国が設置した、後ほど説明させて頂くんですが住宅金融支援機構ですとかマンション管理センターといった、今後マンション管理の施策にかかわる団体がございますのでこういったところへの説明や情報提供を行っているところでございます。

そして、一番大事な赤い四角のところの市民のところ、管理組合・区分所有者等に対する説明なんですけれども、以前に新潟市のマンション管理の課題として市場が小さいところもあり新潟市内に管理組合のネットワークですとか連携する組織がないという説明をさせて頂いたんですけれども、そういった状況もございまして直接的に管理組合へ説明がなかなかできていない状況がございます。今後パブリックコメント並びにそれと合わせて各マンション市内に400棟近くございますが、これらに対する個別の郵送ですとかそういった形でこちらのマンション管理適正化推進計画の策定について周知のほうを進めていきたいというふうに考えております。

そして、資料2-2がこちらのパブリックコメントの案となっておりますので、こちらを用いて住生活基本計画と並行してパブリックコメントの手続きのほうを進めていきたいと考えております。

続きまして、こちらの今回のマンション管理適正化推進計画並びに法律の改正によって大きく新しくスタートする制度としてマンション管理計画認定制度という制度が始まります。これについて説明させていただきます。ページとしましては資料2-2の34ページのほうを見て頂ければと思います。

具体の施策の中で、管理組合の主体的な管理意識・管理能力の向上に関するもの、そしてマンション管理計画認定制度の普及・促進というのを目指して頂いております。法律の改正により、この制度のほうをスタートするんですけども、これについて説明させていただきたいと思います。

こちらの管理計画認定制度はマンション管理適正化推進計画、こちらを策定した市町村に対してマンション管理組合、こちらがイメージの図に書いてあるように管理計画ですとか、長期修繕計画、そういった形の書類のほうを新潟市に提出して新潟市から認定を受けるという制度となっております。具体的なメリットとしては上の黄色い四角のところに記載があるんですけども、真ん中のところなんですけれども、管理計画を認定したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構のフラット35、これは住宅・マンションを購入する方に向けての金利優遇及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げ措置といったところにメリットが生じます。また、下のマンション管理計画を取得したマンション管理組合の場合、マンションすまい・る債の利率の上乗せというところで、下の※の注釈があるんですけども、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立・保管運用をサポートする為のこちらの住宅金融支援機構、こちらが発行している債券の優遇が受けられるというようなメリットがございます。

そして、下の四角のところなんですけれども、認定基準、オーナーのどういったところが認定に繋がるかというところなんですけれども、修繕、その他の管理方法の中で、長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること、修繕その他の管理に関する資金計画、長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定されていることなど。(3)管理組合の運営、総会を定期的に行っていること、管理適正化指針、市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであるというような基準となっております。こちらは一例となっております、具体的な基準のほうはお配りしていないんですけども、以前にお配りさせていただいた資料、こちらのスライドに表示しています、「マンションの維持管理・将来について考えていますか？」という国交省のパンフレットを以前お配りさせていると思うんですけども、こちらの下に記載されているこういった基準が対象になっております。

そして、具体的なマンション管理、管理計画認定の流れについてなんですけれども、基本的にこちらの制度のほうなんですけれども新潟市、こちらの地方公共団体と管理組合のほうで行われる制度になるんですけども国のほうで事前確認というような制度のほうをご用意されております。先程説明させていただきましたマンション管理センター、国のほうが設置している機関なんですけれども、こちらが円滑な管理計画の認定、地方公共団体を支援するために事前確認というような制度も設けております。①の認定申請依頼というところで、管理組合からこちらのマンション管理センターというところに認定申請の依頼を行いまして、この中でマンション管理セン

ターからマンション管理士有資格者に対して事前確認の依頼が出され、その結果を受けてマンション管理センターから事前確認適合通知というような事前に確認を行った証書が発行されます。これを持つて管理組合が地方公共団体、新潟市に認定申請を行うことで、認定申請の事務のほうがか軽減されて地方公共団体の事務の円滑化ですとか負担軽減に繋がる。こういった制度のほうがか国のほうで用意されております。新潟市のほうでもこちらの事前確認のほうを利用するというところを検討しております、基本的には市内でマンション管理適正化、マンション管理計画認定を受ける際には、こちらのマンション管理センターのほうを経由して事前確認の適合証のほうを受けてから新潟市のほうに申請を頂くようなことを想定しております。

こちらの制度、先程も説明したようにマンション管理適正化推進計画の策定を令和5年3月を予定しておりますので、それが策定した次の令和5年4月、こちらからマンション管理計画認定制度の運用開始を想定しております。

最後に、こちらも以前説明した資料ではあるんですが、改めて新潟市で具体的にマンション管理計画の認定がどれくらい認定がおろせるのかといった状況をヒアリング調査した結果がございますので、併せて説明させていただきます。実際に新潟市でも管理計画の認定の数のほうををどんどん上げていきたいと考えているところなんですけど、令和3年度調査を行った時点では、こちらの下グラフを見て頂いて10棟に対して調査を行ったのですが、実際に認定基準に合致している棟数は0件だった結果が出ています。あくまでも400棟の内のサンプル10棟程度でしかございませんので市内のマンションがすべて認定をとれる基準に達していないということではないと思いますが、不適合が多い項目として、修繕積立金が不足していたりとか長期修繕計画がない、推定修繕項目の不足、居住者名簿の更新、こういったハードルとなるような、なかなかクリアできていない項目が見られましたのでこういったところを管理組合に周知を行いながら、少しでもマンション管理計画の認定がとれるマンションが増えるよう新潟市でも周知・支援を進めたいと考えております。

以上で、簡単ではありますが、マンション管理適正化推進計画の説明を終わらせて頂きます。今後、パブリックコメントのほうを進めさせていただきたいと思っております。

【事務局】

会議の途中ですが、黒野委員長がいらっしゃいましたのでお席に座っていただきたいと思っております。いままで職務を代理して頂きました小池副委員長、どうもありがとうございました。

【黒野委員長】

大幅に遅れましたこと、ご迷惑をおかけして申し訳ございませんでした。

次第のマンション管理適正化推進計画の策定までご説明して頂き、円滑に議事を進行して下さったので、その引き続きということで進行させていただきます。ご説明頂いたことにご意見やご質問があったら承りたいと思っております。着座にて失礼いたします。どなたでも、小池先生よろし

くお願い致します。

【小池副委員長】

ご説明ありがとうございました。

ちょっと私もあまり詳しくないのですが、今、最後ご説明頂いた管理計画認定制度でいま30でしたっけ。サンプル的にいくつとおっしゃいましたか。

【事務局】

サンプル自体は昨年調査した事業なんですけど、サンプルとしてとれたのは、ご協力頂いたのは10程度です。数として数パーセントです。

【小池副委員長】

新潟市全体ではないということは理解できたんですが、例えば10からこれから出てきたときに認定されるために必要なサポートは、市としてこれから制度実行に向けてされていくのはというのはあるんでしょうか。

【事務局】

当然ながら認定が取れる状態でないマンションというのは、規約の見直しとか修繕積立金の見直しですとか管理組合内での見直しが必要になってくるのでそれらの相談を受けたり、必要に応じて、今後の検討にはなりますが、マンション管理士と連携しながら専門家の派遣など支援を行うというところの検討をしていきたいと思っています。

【小池副委員長】

認定を受けるとそれぞれのマンションにとっても、ここでリフォームとか考えておられる方たちのところにとってもきっとプラスになっていくものなのかなと。

【事務局】

特に、共用部分リフォームの融資ですとかすまい・る債の利率の上乗せなど管理組合に向けた優遇の制度になっております。

【小池副委員長】

ぜひ認定されるマンションが増えるようにサポートして頂ければと思います。

【黒野委員長】

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。特にいらっしゃいませんか。よろしいでしょ

うか。特にございませんようでしたら、こちらの2つ目の議題につきまして終了とさせていただきます。それではマンション管理適正化推進計画の策定についてはこのように進めて頂くということでもよろしくお願いいたします。

次第2のところまで終了しましたが、ご発言を控えていた方がいましたら遠慮なく補足してコメントを頂ければよろしくお願いいたします。本日の議事は終了となります。急に大幅に遅刻しご迷惑をおかけしたにもかかわらず、予定より早く進行して頂きありがとうございました。事務局にお返しいたします。

【事務局】

委員のみなさま、本日は誠にありがとうございました。閉会にあたり事務局より連絡事項がございます。

次回以降の会議の開催についてです。本日ご議論いただいた2つの計画の策定について、来月12月12日月曜日から年明け1月12日水曜日までパブリックコメントを行う予定です。つきましては、当初にみなさまからご都合をお知らせいただいたとおり、パブリックコメント後の第3回会議を来年の2月14日火曜日の午後で開催させていただく予定です。午後2時から2時間程度を予定しておりますが、みなさまよろしいでしょうか。改めて事務局より会議の開催案内等についてご連絡させていただきますが、ご都合が変わられた際は住環境政策課までご連絡をお願いいたします。

また、本日使用した資料に関してはお持ち帰りいただいても結構です。不要でしたら机の上にお置いてお帰りください。

連絡事項は以上でございます。最後に住環境政策課課長の高野より閉会の挨拶を申し上げます。

【住環境政策課課長】

みなさま、大変お疲れさまでした。長時間ご議論いただきありがとうございました。本日は住生活基本計画そしてマンション管理適正化計画についてご審議いただきました。大変ありがとうございました。今事務局からもありましたが、これからパブリックコメント、成案に向けて取り組みを進めてまいります。次の会議は2月14日でございます。引き続きご参加、ご協議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2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。誠にありがとうございました。