

平成27年度 第3回 にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議

開催概要

日時：平成28年1月29日（金）午前9時30分～

会場：新潟市役所本庁舎6階 第3委員会室

出席者：委員7名，事務局（住環境政策課）6名

傍聴者：1名

議事録

【事務局】

本日は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。ただいまより、平成27年度第3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。私、事務局の住環境政策課の石渡と申します。よろしく申し上げます。

会議は公開で行わせていただきます。本日は一般の傍聴の方がいらっしゃいますので、ご報告いたします。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、配付資料とともにホームページにて公開させていただきます。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。また、本日は報道の方はおりません。

なお、私の進行の役割は開会にあたっての説明までとさせていただきます、次第2以降の議事進行は五十嵐委員長にお願いしたいと思っております。

次に、委員の欠席をご報告いたします。本日は、小池委員と番場委員が欠席とのご連絡をいただいております。

それでは、はじめに、五十嵐委員長よりごあいさつをお願いしたいと思います。

【五十嵐委員長】

皆さん、おはようございます。前回は年の瀬の押し迫った時期に意見をいただき、その時の皆さんからのご意見を事務局でまとめていただきました。今後はパブリックコメントを実施し、その後もう一度確認の会議を予定しているところがございます。本日はパブリックコメントの前ですので、細かいところも含めてもう一度目を通してご確認いただきたいと思います。よろしく申し上げます。

【事務局】

ありがとうございました。会議の資料につきましては、事前に配付させていただいております。そのほか、皆様のテーブルの上には、座席表を配付させていただいております。

それでは、開催要綱第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五十嵐委員長にお願いしたいと思っております。よろしくお願いたします。

【五十嵐委員長】

最初に、本日の議事録署名委員を指名させていただきたいと思っております。本日、朝妻委員と高松委員にお願いしたいと思っております。よろしくお願いたします。

それでは、「空家等対策計画（案）について」でございますが、前回と同様に区切って説明いただき、ご審議いただきたいと思います。まず、1章と2章です。お願いたします。

【事務局】

おはようございます。住環境政策課長の川瀬でございます。「新潟市空家等対策計画（案）」について説明いたします。

本日の資料としては、事前に送付させていただいておりますA4冊子の「計画（案）」、A3用紙縦の「修正事項一覧」、A3用紙横の「計画の概要」の三つとなります。

昨年12月25日に開催しました前回の有識者会議では、計画（素案）の内容を説明させていただき、委員の皆様からご意見を頂戴いたしました。今回の計画（案）につきましては、前回の計画（素案）について、いただいたご意見を反映した修正、また、事務局による修正を行ったものでございます。本計画（案）については、本日の会議において修正内容をご確認いただき、また、改めてご意見をいただき、反映したうえで、2月上旬から3月上旬の1か月間、パブリックコメントを実施することとしています。パブリックコメントでいただいた市民意見及び対応については、3月末の第4回有識者会議にてご報告させていただき、本年度内に成案し、平成28年度より計画実施を予定しております。

A3用紙縦の資料「修正事項一覧」をご覧ください。前回会議で、計画（素案）の内容についていただいたご意見を反映した修正及び事務局による修正をまとめたものがこの一覧表となります。表の左から「ページ」、「項目」、「ご意見等」、「修正前」、「修正後」と整理しております。なお、修正により前回の計画（素案）と本日の計画（案）では若干ページ番号が変わったところがございますが、この一覧表に記載のページについては、本日の資料、計画（案）のページとなっておりますので、ご了承願います。

A3用紙横の資料は計画の概要を1枚にまとめたものですが、これから説明する修正点を反

映済みのものでございますので、説明にあわせてご覧いただければと思います。

第1章から順に、修正箇所を説明させていただき、当該部分、また、その他の部分も含めまして、改めてご意見をいただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。なお、今回の修正にあわせまして、本編・資料編ともに、より分かりやすくなるようグラフや図表などを修正しておりますが、これについては説明を省略させていただきます。では、第1章、第2章を続けて説明いたします。

計画（案）の4ページをご覧ください。第1章の「4 空家等の調査」の2行目、「国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査など各統計調査や」の部分、及び「5 計画の期間」の1行目、「住宅・土地統計調査（総務省）」の部分から、調査名のカッコ及び「各」を削除するものです。統計調査名については、計画を通してカッコを付さないものとするとともに、住宅・土地統計調査を所管する「総務省」については、1ページ「1 計画の目的」の1行目にすでに記載しておりますので、削除するものです。

続いて、3行目及び7行目です。前回会議において、「市民からの情報提供」との表現では、「市民から」または「情報提供があったもの」だけが対象となっているような印象を受けるため、自治会などの地域からの情報提供や、市職員による把握なども含まれるような表現が望ましいとのご意見をいただきました。このため、3行目、7行目ともに、「市民や地域から寄せられた情報などにより、市が把握」という表現に修正いたしました。

続いて第2章、5ページです。「1 空家等の現状」の住宅・土地統計調査に関する部分について、統計調査上の「住宅」には、共同住宅の住戸が含まれること、また、「空き家」の中には売却用や賃貸用、二次的住宅が含まれており、一般的に分かりにくいとのご意見をいただきました。これについて、ページ下に統計調査上の「住宅」及び「空き家」の種類に関する図を追加することで、分かりやすくなるよう修正いたしました。また、統計調査の「空き家」と空家特措法における「空家」の定義が異なることから、本章における統計調査上の「空き家」については、空家の間にひらがな「き」が含まれる表記として区別いたしました。

7ページ「(2) 空き家数・空き家率の推移」です。2行目、「空家数は右肩上がりが増加しています」との表現に違和感があるというご意見をいただきましたので、「2,000戸増加しています」との表現に修正しました。

8ページ「(1) 所有者側」の②「活用や除却の意向がない」の部分です。1行目「仏壇・物品が多く片付けることが困難」が、仏壇が多くあるような記載となっておりましたので、「仏壇がある、多くの物品があり片付けるのが困難」との表現に改めました。同じく②の2行目、「愛着や思い入れがある、貸すことに不安があるなど」を「愛着や思い入れがあり、他人に売却・賃貸することに不安・抵抗がある」に修正しました。

9 ページ「(2) 地域・近隣住民側」の③「情報・知識不足」の2行目、素案では「どこまでやっていいのか判断できない」との記載がありました。むしろその意図が分かりにくくなるため、削除したほうがよいとのご意見をいただきましたので、削除いたしました。同じく9ページ「(4) 制度面」の②「固定資産税の住宅用地特例」については、資料編31ページの図12に関連がありますので、文末にカッコ書きで追加いたしました。

10 ページ、11 ページは特に修正箇所はございません。

12 ページ、「4 課題」の「(1) 住まいの引き継ぎに対する意識の啓発が必要」の1行目、「高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が」の部分が、高齢夫婦世帯が単身世帯となり、その後空家になることから、「高齢単身世帯が」との表現に改めました。同じく12ページ、「(2) 良好な住環境の保全・改善が必要」の記載内容についてです。この課題については、所有者だけでは解決が不可能であり、地域や隣地所有者などとの連携・協力が必要不可欠であること、また、課題も多く容易に解決できるものではないことから、その旨が分かるような表現が望ましいとのご意見をいただきました。これを受けて、地域や関係団体との連携・協力が必要であることや、実際の解決に向けては多くの課題があることが分かるような表現に見直いたしました。

13 ページ、「(4) 空家等の活用と中古住宅流通の環境整備が必要」の2行目、「愛着や思い入れといった心理的要因」の部分を、「愛着や思い入れ、他人が利用することへの不安・抵抗といった心理的要因」と、より丁寧な表現に修正いたしました。また、9行目の「住宅購入希望者」については、購入に限らず、賃貸での利用もあることから、「中古住宅利用希望者」に修正しました。

以上が、第1章、第2章の修正内容でございます。修正した部分、その他の部分についても、改めてご覧いただき、ご意見がございましたらお願いいたします。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。事務局で整理していただいたところもございますが、只今の説明に関していかがでしょうか。皆さんの意図が表れた表現になっているでしょうか。ほかにお気づきの点も含めて、お願いしたいと思います。

1章の4ページのところは修正されておりますが、この方向でよろしいでしょうか。

では、5ページのところで図が追加されております。今まで分かりにくかったと思いますが、特に色がつけてあるところが分かりやすくなったのではないかと思います。

7ページは、空家の具体的な数字で表現ということですが、いかがでしょうか。

【佐藤委員】

5 ページ上段の「空き家の総数比較」の表で、3 段目に「その他の空き宅」となっていますが、「き」を削除したほうが良いと思います。「その他の住宅」でよろしいかと思ひます。

【五十嵐委員長】

前回は大丈夫だったのですよね。文章のほうは大丈夫ですね。

【朝妻委員】

前回、所用で欠席し誠に申し訳なかったです。今の図についてお聞きしたいのですが、単純な話で申し訳ないのですが、表では総住宅数が 366,440 ということで、空き家数が 44,020 ですね。ということは、下の参考図の囲んである「空き家」の部分が 44,020 だと。その下の「その他の住宅」空き家数の 18,360 というものが、下の図でいうと赤いラインで囲んでいる「その他の住宅」にあたるということですか。

【事務局】

そうです。

【五十嵐委員長】

非常に分かりやすくなったのですが、今のことも含めて、「その他の住宅」が空家の問題として大きいということをどこかに書いたほうが良いのではないかと思ひます。私たちは分かっていますけれども、ぱっと見たときに、空家で問題になるのはどこかというところが分かるように、赤で囲んであるところということでしょうけども。文章の中で「近隣」とか「災害時」とか、『『その他の住宅』が問題になるのだ』といった文言をどこかに 1 行でも入れたほうが良いのではないかという気がしたのです。

【事務局】

そのようなご意見だったと思ひますので、図の下に、「※」で「その他の住宅」の説明を記載し、「放置空家が含まれる」ということで示しております。

【五十嵐委員長】

本文の中に入れたほうが良いでしょうか。皆さん、いかがでしょうか。

【黒野委員】

この後の7ページの「(3) 空家等の問題」で、こういう場合に問題が発生すると述べられています。たしかにこここのところはそういう問題だと思いますので、この5ページで分からなくてもよいのではないかと思います。「その他の住宅」空き家がすべて(3)のようなことだとはい限らないと思いますので、単に数が18,000でこんなに多いということが一人歩きして、いたずらに不安を仰ぐようなことになってはまずいのではないかと思います。

【五十嵐委員長】

今、黒野委員から、わざわざ書かなくても、全体を通してみて分かるということなのですから、分かるでしょうか。いかがでしょうか。

【朝妻委員】

意見とすると、「こんなにいっぱいあって問題なのだ」ということを強く出したほうが、問題意識としてはあるかと思えます。18,000が多いのかどうかという話もありますが、せつかくこの数字が出ているのであれば、やはりこれを強調したほうがいいのではないかと思います。例えば、ぱっと見たときに、18,360が「その他の住宅」とリンクしていることが先ほどお聞きして私もよく分からなかったのです。赤で囲んでいるから多分、空き家の総数がこの赤だということは分かるのですが。同じ赤なので、もしできればこの「その他の住宅」の色を変えると分かりやすいのではないかと思います。

【五十嵐委員長】

「その他の住宅」が強調されるような形ですよね。

【朝妻委員】

そこが一番問題です。

【五十嵐委員長】

例えば表の「その他の住宅」は赤で囲んでありますが、18,360の欄に色をつけて、それと同じ色を、下の図の「その他の住宅」に、ただ囲うだけではなくて色自体を同じにすると強調されるのでいいのではないかと思います。

7ページでは(2)の文章中で「2,000戸」に修正ということでした。ほかに6ページ、7ページはよろしいでしょうか。

では、8ページです。事務局で文章をよく読んでいただいて、「仏壇や物品が多くある」を、

仏壇が多くあるわけではないということで分けていただいたり、文章を整理していただきました。ほかにお気づきの点はございませんでしょうか。

では、9ページ「どこまでやっていいのか判断ができない」というところは、なくても大丈夫ではないかということで削除をお願いしたところです。あとは事務局が修正して下さったところで「資料編」の補足をきちんと入れるということです。これは(4)②に入っていなかったということですね。

10ページ、11ページもよろしいでしょうか。これまでの対策ですから、実施してきたことが書いてあります。

12ページの「課題」のところです。(2)の書き方が簡単すぎたので、もう少し認識すべき課題を具体的に書いていただいたところです。中心市街地で、古くからの町並みに狭小な住宅、あるいは共同住宅があつて、道路も狭くて接道していないところもあるような地域だと、個別では解決できないというニュアンスがここに含まれているわけです。よろしいでしょうか。

13ページが文言の整理と、「購入」だけではなく賃貸でも中古を使うこともあるので、「利用」ということで修正がありました。

以上、よろしいでしょうか。お気づきの点がありましたら、また後でお願いいたします。

では、3章と4章をお願いいたします。

【事務局】

第3章、第4章を説明いたします。第3章、14ページについては、修正事項はございません。

第4章以降については、修正事項一覧の裏面をご覧ください。15ページ、第4章「空家等対策の取組方針」です。本章の章題については、素案では「空家等対策の方向性」としておりましたが、空家の各段階における取組みに関する考え方、方針を示したものであることから、「取組方針」に改めました。これに伴いまして、2行目及び文章下の図題における「方向性」との記載も「取組方針」に修正しました。

続いて、16ページ、「(1)空家等に関する市民意識の啓発」です。前回会議でのご意見として、空家の発生抑制のためには、空家の所有者だけではなく、将来的に空家となる可能性がある「今住んでいる又は持っている住宅を将来どうするのか」という観点で、広く市民の意識を醸成していくことが必要であり、それには地域やコミュニティが果たす役割も大きいこと、また、具体的な市民へのアプローチ手法は難しいものの、市民や地域の意識醸成が重要であることが分かるような表現が望ましいとのご意見をいただきました。これについては、3行目、従前の「空家の発生や増加により、所有者等にとっては」という空家の所有者に限定した表現を見直し、「居住・使用しているときから、空家になった場合」との記載とし、現在住んでいる・

持っている住宅を将来どうするのかという、広く市民全般を対象とした表現に修正しました。また、10行目も、従前は「関係部署や関係団体、地域等と連携し」としておりましたが「地域や関係団体と連携し」と、地域を最初に記載することで強調した表現に修正、「庁内関係部署との連携」については、当然のことですので、削除いたしました。なお、これら、現在居住・使用している方への具体的なアプローチ手法については、確かに難しいところがありますが、本計画を策定し、広く市民に周知することが、まずはその第一歩と考えております。今後については、福祉などの関係部局とも連携しながら、効果的な施策を検討してまいりたいと考えております。

17 ページ、「(1) 活用に向けた情報の提供・相談体制の充実」です。2行目、「相続や家族関係など」の部分ですが、家族という表現が異なるイメージを与えるなど、分かりにくさもあることから、「相続や権利関係など」に修正しました。

続いて、「(2) 地域による活用の促進」です。こちらについては、所有者や地域が、積極的に空家を活用していくことの必要性について、より一層理解・認識が深まるような表現、市で実施している空き家活用支援事業の事例などを入れ込むことなどで、より具体的にイメージできるような表現が望ましいとのご意見をいただきました。これに対する修正といたしましては、次の18ページをご覧ください。「空家の活用事例」として、昨年度実施した「地域提案型空き家活用モデル事業」や「空き家活用リフォーム推進モデル事業」における事例を写真で掲載するとともに、空家を地域の資源として活用していくことが、地域や市民一人ひとりの意識醸成に大きな効果が期待できる旨を記載いたしました。

再度17ページにお戻りください。同じく「(2) 地域による活用の促進」の5行目、「U I J ターン者や移住者の積極的な受け入れ」の部分ですが、U I J ターンのうち、I ターン者と移住者は同じであること、また、二地域居住のニーズもあることから、「U I J ターンや二地域居住の希望者」との表現に修正いたしました。また、6行目の「住宅購入希望者」も「中古住宅利用希望者」に修正いたしました。

次に、19 ページの「(1) 管理者意識の醸成」の1行目、従前は「家族関係など」という表現としておりましたが、「相続などにより権利者が複数いることなど」に修正いたしました。

続いて、20 ページの「(1) 所有者等への注意喚起」及び21 ページの対応イメージです。第1章における修正と同様に、「管理不全な空家等の情報が市民から寄せられた場合は」との表現が、「市民だけ」から、また「情報提供があった場合」のみ対象となっているような印象を受けるものとなっており、例えば自治会などの地域や市職員による把握なども含まれるような表現とすべきとのご意見を踏まえた修正となります。

1行目、7行目、及び21ページにおける「市民からの情報提供」との表現を、「市民や地域

から寄せられた情報提供・相談により把握した場合」との表現に改めました。同じく 20 ページの「(1) 所有者等への注意喚起」の 5 行目、「複雑な相続・家族関係など」の部分は、「複雑な相続・権利関係、遠方に居住など」に修正しました。

以上が、第 3 章、第 4 章の修正内容でございます。ご意見がございましたら、お願いいたします。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。では、第 3 章、第 4 章について、いかがでしょうか。

第 3 章は、前回ご意見がございましたが、お気づきの点はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

第 4 章ですが、15 ページについて、タイトルを「方向性」から「取組方針」に変えるという事務局からのご提案です。それが何か所かあります。よろしいでしょうか。

では 16 ページ、「1 発生の抑制」のところです。「今元気に住んでいるのに」という話もあるけれども、しかし子どもたちは帰ってこないとか、将来いろいろなことを考えなければいけない。最初からそのように言う、「あまり先のことは考えたくない」という人も多いわけです。このあたりをうまく表現できないかということでしたが、このような表現でよろしいでしょうか。16 ページの表現は、「地域や関係団体と」と修正しております。

17 ページはいかがでしょうか。これは具体的な事例があったほうが良いということで、次の 18 ページに実際の活用事例を載せていただいて、分かりやすくなったのではないかと思います。

「こんなふうになるのだったら」と思う人がいてくれたらいいなと思うのですが。17 ページは文言の整理がいくつかあります。よろしいでしょうか。

19 ページは事務局が、「家族関係」を「権利関係」と修正したということです。

20 ページ、21 ページが、共通して、「市民や地域から」と修正されています。

その他、関連する文言整理があると思います。あとは、相続のところ、「家族」ではなくて「権利」に修正ということです。よろしいでしょうか。

【委員】

(異議なし)

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。では、最後に第 5 章をお願いいたします。

【事務局】

第5章及び資料編について説明いたします。22ページ、「(1) 市民相談窓口の整備」の1行目、従前は「市民(地域)からの」としておりましたが、第1章・第4章でいただいた「自治会などの地域も含まれる」という観点からのご意見を踏まえまして、「市民や地域からの」という表現に修正しました。

次に、23ページの「(3) 地域や関係団体との連携」です。この本文は、従前、「関係団体との連携」、「地域との連携」の順で記載しておりましたが、項目標題の順にあわせ、「地域との連携」、「関係団体との連携」に記載順を変更したものです。なお、記載順変更に伴う「てにをは」以外は、内容に修正はありません。同じく23ページ、「2 計画の検証と見直し」の1行目、「住宅・土地統計調査などの各統計調査」としていたところ、「各」を削除いたしました。

本編については以上となり、続いて24ページ以降の資料編となります。

資料編については、一部のグラフの数値に誤りがあったことから修正いたしました。一つひとつの説明は省略させていただきますが、今回の修正にあわせまして、本編と対応し、より分かりやすいものとなるよう、グラフや図、説明文の見直しを行いました。

最後となりますが、32ページ、33ページに、本有識者会議でご意見をいただきながら作成した「新潟市特定空家等の認定基準」を資料として追加いたしました。

以上が、第5章及び資料編の修正内容です。最終章となりますので、全編を通じてのご意見も含めまして、何かございましたら、よろしくご意見をいたします。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。まず第5章の修正ですが、今までの修正と重なるところを事務局で修正したところですか。よろしいでしょうか。

資料編はご説明がありませんでしたけれども、ご覧になっていかがでしょうか。カラーになって分かりやすくなったのではないかと思います。

【朝妻委員】

22ページの「(1) 市民相談窓口の整備」で、「最寄りの区役所とします」となっていますが、これは空家があるところの区役所でなくてもいいということでしょうか。例えば、中央区で空家を見つけたけれども、北区役所へこういうものがあつたと連絡することは。

【事務局】

なかなか想定しづらいのですけれども、私共の想定としましては、おそらく住んでいるとこ

ろの付近ということです。しかし、そういった情報もいただければ、私共のほうにも来ると思っていますので、そのあたりは連携してやっていけるかと思えます。

【朝妻委員】

もしできれば「どこでも」という形でやっていただけるとありがたいと思います。実家に帰った時、実家の周りに空家がということがけっこうあると思うのです。そうすると、空家がある地域の区役所ではなくて、戻ったときの区役所とか、または町内会長に「こんなのがあったよ」といった相談を気楽にできるような形をとっていただいたほうがありがたいと思います。

【事務局】

そのあたりは考えさせていただきます。

【朝妻委員】

お願いいたします。

【五十嵐委員長】

実際に私の知り合いでも、市内の中心部にマンションを借りているけれども、家は離れた違う区にあって、ときどき行って掃除しているという人もいますので、帰ったときに近くの区役所に、ということはありませんね。

それでは、全編を通していかがでしょうか。第1回、第2回で皆さんからたくさんご意見をいただいて、修正してここまできたと思います。全体を通した概要の資料がありますので、概要のご説明を簡単にさせていただきたいと思います。

【事務局】

A3横1枚カラーの資料が、今回の案の概要となっております。前回の会議で素案の段階の概要も作成させていただきましたが、今回の修正にあわせ、文言等の修正を行っております。

主なところだと、例えば、第1章「はじめに」の「4 空家等の調査」の部分です。二つ目の文で「管理不全な空家等を把握した場合は、職員が現地調査をする」という表現になっておりますが、従前は「市民から寄せられた場合は」という表現になっておりました。

また、第2章「1 空家等の現状」につきましても、「右肩上がりが増加しています」という表現だったものを、「2,000戸増加」という表現に改めております。次の「2 要因や背景を踏まえた課題」の(1)で、「複雑な権利関係や相続問題などにより」ということで、「家族関係」

という表現を使わないように修正しております。(4)でも、「所有者等の空家等への愛着・思入れ、他人が利用することへの不安・抵抗」という表現にしております。

第3章については特に修正事項はございません。

第4章については、章題を「取組方針」と改めさせていただきまして、その下の図の図題も同じく、「取組方針」とさせていただきます。

第5章についても、今回の修正とあわせて、すべて見直しをしております。

【五十嵐委員長】

こういった冊子を見るというよりも、市民の方に対する概要だと思うのですが、最終的にこのような概要の内容でいいかどうか、意見がありましたらぜひお願いしたいと思います。一番強調したいのは右側の真ん中「取組方針」ですよね。

【事務局】

はい。

【五十嵐委員長】

ここでは特定空家についてはそれほど触れなくてもいいということですよ。最初のところに少し書いてありますが、別で作成しているのでいいということですよ。ありがとうございました。全体を通して、ご質問、ご意見、感想でもけっこうでございますが、何かありましたらお願いします。よろしいでしょうか。

本日の議題は以上となります。ありがとうございました。年度末にもう一度会議がございますけれども、パブリックコメントで、実際に居住している地域またはその近くで空家のある方などからも具体的なご意見が出てくるのではないかと思いますので、身近な意見をいただいた中で修正できる場所があったら修正して、市民の方に、空家が増えないように活用していただける空家等対策計画ができればいいと思っております。よろしく願いいたします。それでは事務局にお返しいたします。

【事務局】

ありがとうございました。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、ご出席いただきまして、大変ありがとうございました。

次回会議は3月下旬を予定しております。改めて日程調整をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

以上をもちまして、平成 27 年度第 3 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。本日はありがとうございました。

<議事録署名>

委 員 長 _____ (印)

議事録署名委員 _____ (印)

議事録署名委員 _____ (印)