

■ 令和2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

日時：令和3年3月23日（火）午後2時～

会場：新潟市役所ふるまち庁舎 402 会議室

（司 会）

定刻となりましたので、只今より令和2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」を開催いたします。

私は本日の司会を務めます、建築部住環境政策課の磯辺と申します。どうぞよろしくお願いたします。始めに、住環境政策課 課長の高野より開会の御挨拶を申し上げます。

（住環境政策課長）

委員の皆様におかれましては、日頃より市政への多大なる御理解と御協力を賜り、ありがとうございます。また、本日は御多用のところ今年度2回目となる「にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議」に御出席いただき、重ねて御礼申し上げます。

今回は、にいがた住まい環境基本計画の各指標や、本市の空き家対策などについて御議論いただきたく思います。なお、本日は当市建築部長の若杉が議会用務の為、畏れながら本会議を欠席しております。若杉に代わり、私からよろしくお願い申し上げます。

それでは、これからどうぞよろしくお願いいたします。

（司 会）

次に議事の公開等について御案内申し上げます。本日は傍聴を希望される方はいませんが、新潟市情報公開条例第16条に基づき、本会議は公開して実施します。また、報道関係の方が傍聴されます。本日の議事録等、概要につきましては事務局で作成し、後日、市 Web サイトにて公開します。なお、議事録作成の為、会議音声を録音しております。御容赦ください。

さて、本日、河端委員は所用の為、欠席されます。その為、黒野委員長、小池副委員長、朝妻委員、上野委員、佐藤委員、高松委員の6名で御議論いただきます。

続きまして、配布資料を確認いたします。

お手元、1枚目より「次第」、「委員名簿」、「座席表」、「右上に資料1と書かれたホチキス留の指標資料」、「右上に資料2と書かれた空家等対策計画の改定案」、「右上に資料3と書かれた、前回会議で空家等対策計画について皆様から頂戴した意見一覧」となっております。不備不足ございましたらお申し付けください。

これよりの議事進行は黒野委員長にお願いしたく思います。黒野委員長、恐れ入りますが、よろしくお願ひいたします。

(黒野委員長)

只今より議事を進行します。

まず、本日の議事録署名委員を決めたいと思います。小池副委員長にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員全員)

異議無し

(黒野委員長)

それでは小池副委員長、よろしくお願ひします。

それでは議事に入ります。まず、「にいがた住まい環境基本計画」のアウトカム指標についてです。事務局より説明をお願ひします。

(事務局)

皆様よろしくお願ひします。住環境政策課 板井です。

2. にいがた住まい環境基本計画のうち、初めにアウトカム指標を報告します。

資料はA3横の資料1「アウトカム指標の一覧表」になります。

この資料1のうち、前回報告できなかったのは、③及び⑩～⑫ですが、そのうち③住宅の耐震化率については、H30年の現状値をR3.4月以降に公表する見通しということで報告できませんので、ご了承願ひます。それ以外の下⑩～⑫の3つのアウトカム指標について報告いたします。この3つのアウトカム指標の平成30年の現状値は、国交省のH30年住生活総合調査結果に基づいて算出しています。

ここで、住生活総合調査について簡単に説明します。スライドをご覧ください。

調査の目的としては、居住者に対して、現在の住まいに関する満足度や、今後の住まい方の意向などを明らかにすることにより、国や地方公共団体で施策を推進する上での基礎資料を得ることを目的としています。調査時点は、平成30年12月1日で、調査対象としては、総務省実施の「平成30年住宅・土地統計調査」の対象世帯320万世帯から無作為に抽出した、全体の約3.2%にあたる12万世帯を対象としています。これは、全国の世帯数の約0.2%になります。なお、結果の公表については、全国単位での数値はHP上で誰でも閲覧できますが、地方公共団体単位での数値は、各自治体毎に国交省に使用目的などを明記し、申請し承認を得ないと数値を閲覧したり使用したりすることができません。そのため、他都市のデータを簡単に見ることができないのが、この住生活総合調査の特徴となっています。

それではアウトカム指標について説明します。

指標⑩「中古住宅への住み替え意向の割合」です。

これは良質な空き家ストックなどが有効に活用される中古住宅流通市場環境の整備状況を測る指標として、住生活総合調査において、今後、持家への住み替え意向のある世帯のうち、中古住宅への住み替え意向のある世帯の割合をアウトカム指標としています。

R4年度の市の目標値は、過年度より増加させることとしています。

H30年の現状値をこちらで算定すると、約52%となり、H25年の現状値約43%から9ポイント上昇しています。ちなみに、全国では約48%となっており、本市は全国よりも中古住宅への住み替え意向の割合が高い結果となっています。

次年度は、後ほど説明させていただきますが、現行の空き家活用リフォーム推進事業を見なおし、引き続き、空き家の利活用促進に向けた支援事業を展開する予定としており、中古住宅への住み替え意向のある方への支援を行っていきたいと考えています。

指標⑩「住宅の広さや間取り」に対する満足度です。

これは、本市の農村集落や市街地など様々な住環境における住宅の「広さや間取り」に対する市民の満足度を測る指標として、住生活総合調査において、現在住んでいる住宅の「広さや間取り」に対して、「満足している」もしくは「まあ満足している」と回答した割合をアウトカム指標としています。

R4年度の市の目標値は、過年度より増加させることとしています。

H30年の現状値をこちらで算定すると、約78%となり、H25年の現状値約73%から5ポイント上昇しています。ちなみに、全国では約72%となっており、本市は全国よりも「住宅の広さや間取り」の満足度が高い結果となっています。

指標⑪住宅のまわりの「まちなみ、景観」に対する満足度です。

これは、本市の魅力ある住環境の保全・形成による「まちなみ、景観」に対する市民の満足度を測る指標として、住生活総合調査において、現在住んでいる住宅のまわりの「まちなみ、景観」に対して、「満足している」もしくは「まあ満足している」と回答した割合をアウトカム指標としています。

R4年度の市の目標値は、過年度より増加させることとしています。

H30年の現状値をこちらで算定すると、約71%となり、H25年の現状値約66%から5ポイント上昇しています。ちなみに、全国では約73%となっており、本市は全国よりも僅かですが「まちなみ、景観」の満足度が低い結果となっています。

以上が「にいがた住まい環境基本計画のアウトカム指標」の説明でございます。

(黒野委員長)

ご説明ありがとうございました。ただいまのご説明につきまして、委員の皆様方から何かご質問あるいはご意見等ございましたらおっしゃっていただければと思いますが、いかがでしょうか。

(小池副委員長)

ご丁寧な説明ありがとうございました。これは教えて頂ければと思いますが、H30年の現状値について新潟市と全国と比較した場合、12番の住宅まわりの「まちなみ、景観」に関する満足度だけが、新潟市の方が全国よりも数値が低い結果ということでしたが、新潟市と全国のH25年からH30年の伸び率を知りたいので、全国のH25年の現状値の数値はわかりますか。

(事務局)

ご質問ありがとうございました。こちらで全国のH25年の数字を押さえておりますが、ただ今手持ち資料がございませんので、後ほどお答えさせていただきます。

(黒野委員長)

それでは後ほど、事務局より回答してもらうこととして、他に質問はありますでしょうか。なければアウトカム指標の説明は終わらせて頂きたいと思います。続いてアウトプット指標の報告について事務局よりお願いします。

(事務局)

お手持ちの資料の2ページ目、3ページ目が「関連施策・事業一覧表」となっております。こちらの表ですが、一番左の列に記載させていただいているが、計画で掲げた4つの「基本目標」で、その次に、その目標を実現するための「基本的施策」を記載しております。この「関連施策・事業一覧表」は、その基本的施策に関連する具体の施策・事業のうち、その実績を数値で把握できるものについて、令和元年度実績と、令和2年度実績の見込みを一覧にしたものです。なお、施策・事業の記載の順番は、計画本冊の「基本的施策」ごとに整理している各項目の並び順を意識しているため、何度も登場してくる事業がありますが、ご了承願います。

まず、基本的施策「1-1 人にやさしい住宅・住環境づくり」について説明させていただきます。

高齢者等に配慮した住宅づくりを支援する、関連施策・事業の1番から4番までの事業の実績は、今年度、おおむね昨年度と同様の件数で推移しております。

次に5番目の「健幸すまいリフォーム助成事業」についてです。今年度は7月15日より対象世帯に一般世帯を加え、予算額を増額したため、申請件数は増加しました。

来年度も今年度と同様に一般世帯を加え、実施する予定です。

次に、高齢者世帯向け住宅の供給に関して、6番「サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数」です。

今年度は4住宅176戸を新たに登録し、累計1336戸になりました。

また、高齢者などの交流拠点の整備を支援する、7番から10番の「空き家活用リフォーム推進事業 福祉活動活用タイプ」は、今年度、「地域の茶の間」と「障がい者グループホーム」

の申請ありました。

次に、基本的施策「1-2 災害に強い住宅・住環境づくり」について説明いたします。

住宅耐震化の促進の取り組み、12番、13番の「木造住宅耐震改修工事等補助制度」についてですが、今年度は昨年度以上の申請があり、来年度も、住宅の耐震化を促進するため、これらの事業・取組は継続して実施する予定です。

次に、14番から17番の事業については、記載のとおりでございます。

18番の「危険ブロック塀等撤去工事補助制度」ですが、一昨年度の大阪府北部地震後に創設された事業であります。来年度も同様に継続する予定です。

次に、基本的施策2-1「多様な住宅セーフティネット機能の充実」ですが、19番から22番については、記載のとおり内容となっております。

23番の「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録」、新たな住宅セーフティネット住宅ですが、今年度は今日現在、新規で8戸の登録をいたしまして、累計18戸の登録となっております。

24番から26番の事業については、今年度、おおむね昨年度と同様の件数で推移しております。

続きまして、3枚目について説明させていただきます。

基本的施策「3-1 住宅のライフサイクルを通じた環境負荷低減」です。

27番の「長期優良住宅の認定件数」は、記載のとおりとなっております。

28番の「健幸すまいリフォーム助成事業」のうち、「窓の断熱改修」と「外壁、屋根、天井又は床の断熱改修」の申請件数ですが、こちらも申請件数の増加により増えているところです。

次に基本的施策「3-2 リフォーム市場の環境整備」です。

29番の「住宅建築相談会」は、新潟市建設業協会様と、新潟地域住宅相談協議会様の協力を得て、各会員から相談員になっていただき、新築・増改築・リフォームに関する相談会を開催させていただいております。

次に、基本的施策「3-3 住宅ストックの適正管理」についてです。

住宅の長寿命化に向けたリフォーム支援の実績として、30番の「健幸すまいリフォーム助成事業」の申請総数は、先ほども説明していますが、対象世帯拡大及び予算の増額の影響もあり、増加しております。

続いて、分譲マンションの再生・適正管理に向けて支援している、31番「マンション管理基礎セミナー」についてですが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により今年度は実施せず、郵便による啓発を実施しました。

32番「ひとごとではない空き家の話」。平成29年度から、市政さわやかトーク宅配便のメニューとして、空き家を放置した際のリスクや住まいの引継ぎの重要性などを自治会等に周知

啓発しておりますが、令和2年度は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により開催回数が減少しております。

続いて、33番、34番の「地域提案型空き家活用事業」の実績は、記載のとおりです。

次に、基本的施策「3-4 中古住宅の流通市場の活性化」です。

35番、空き家活用を促進する、「空き家活用リフォーム推進事業」の申請総数は、記載のとおりとなっております。来年度は新たな所有者に空き家を取得してもらうなど流通の促進を目的とした支援事業の拡充を実施する予定です。のちほど次第4「令和3年度実施予定の事業」で詳しく説明させていただきます。

続いて、36番「空き家相談会」です。空き家の処分や利活用などにお悩みの方を対象とした相談会を、宅建協会様や全日本不動産協会様などの関係団体との共催で開催しており、来年度も開催する予定です。

続いて、基本的施策「4-1 農村集落におけるゆとりある住環境の保全」です。

37番「移住モデル地区 ハッピーターンモデルの指定」です。これまで西蒲区「越前浜地区」、秋葉区「小須戸地区」及び「金津里山地区」が指定されております。すでに指定されている地区と同様に、県外からの移住者への住まいに対する費用の支援などを実施したところです。

続いて、「4-2 市街地における良好な住環境の形成」です。

まちなか居住の促進の関連では、38番「空き家活用」のマンション居住世帯の申請件数を記載させていただいております。39番については、事業を廃止しているところです。

次に、40番、地域固有の景観を保全・活用するため、外壁改修などにかかる費用を助成する「まちなみ整備なじらね協定促進事業」は、昨年度と同様、今年度とも申請がありませんでした。

最後に41番、「生垣設置奨励助成制度」ですが、こちらも

平成30年度から「緑化地区等への生垣等設置費補助金制度」に移行したところではありますが、こちらも、今年度も申請がなかったところです。

以上、住まい環境基本計画の取組状況について、説明させていただきました。

(黒野委員長)

詳しい説明をしていただき、ありがとうございました。今の説明につきまして、委員の方からご意見、ご質問がありましたら、よろしく願いいたします。小池先生よろしく願いいたします。

(小池委員)

ご説明ありがとうございました。例年、7番から10番の「空き家活用リフォーム推進事業福祉活動活用タイプ」が出てこない中で、今年度は4件の申請があったということで、ほっとしているところです。引き続きこういう形で、空き家が地域の居場所として利用されていくこ

とを心から願っているところではありますが、一方で子ども関係のところは、手をあげにくいのではないかと感じているところです。話がずれるかもしれないが、今年度新潟県内のこども食堂を対象にしたアンケート調査を行いました。その中で、こども食堂を運営されている方の多くが、ご自分達が持っているところを使っておらず、35%が公共施設を使っておられました。その35%のところでは今何が起きているかという、コロナ対応ということで、こども食堂を運営したくても、公的などところで、食事の提供が難しいところがあつて、ニーズ、必要性を感じているものの、なかなか再開できない状況が生じているところです。こういう方達にとって、個人の持ち物である空き家のスペースでこども食堂を運営していくことが大事かなと思つているところです。そういうところで申請につなげていければいいのかなと思ひ、見させていただきました。

(黒野委員長)

大事な活動の現状を教えてくださいありがとうございます。他にございますか。

高松委員お願いいたします。

(高松委員)

小池先生のご意見に対して、私、個人のところで運営しているこども食堂の代表をしております。現状を申し上げますと、非常に経営が厳しい状態です。毎回200食提供しています。かなり知れ渡つており、本来のこども食堂のあり方と違つてきているのかなという傾向もあるのですが、人伝におかげさまで、200食、子どもが大半で、親御さんも。経営は、本当に自前持ちです。補助は、お米とかお野菜とか寄付してくださったり、提供してくださるところで、一応まかなつていて、売上に対しては、マイナスで、先ほどおっしゃられたとおりで、補助のところは偏つていて、その辺のところも、こども食堂というところで、対策が必要かなと感じていることです。

(黒野委員長)

実際の運営状況をご紹介いただきありがとうございます。他にございますか。他に意見がないようでしたら、次第3「空家等対策計画」に移らせていただきます。

(事務局)

委員長すみません。アウトカム指標のところでは小池副委員長より質問を頂いた件で、国のH25年の現状値の数値についてお答えさせて頂いてもよろしいでしょうか。

(黒野委員長)

アウトカム指標の質問に関して事務局より説明をお願いします。

(事務局)

指標⑫住宅のまわりの「まちなみ、景観」に関する満足度ですが、国のH25年の現状値は約69%、H30年の現状値が73%ということで4ポイント上昇しています。ちなみに本市は、先ほ

ど説明したとおり、H25年の現状値は約66%、H30年の現状値が71%ということで5ポイント上昇しています。以上、数値の報告をさせて頂きました。

(小池副委員長)

ご説明ありがとうございました。市の「まちなみ、景観」に関する満足度が国よりも低い結果ということでしたが、H25からの伸びが国と同じペースで伸びているのであれば、別に心配することではないなと思いました。回答ありがとうございました。

(黒野委員長)

私も回答を聞いて安心いたしました。引き続き、次第3、空家等対策計画の空家等対策計画の改定について事務局よりご説明をお願いいたします。

(事務局)

では、事務局のほうから説明させていただきます。

空家等対策計画の改定ですが、資料は、A4縦 **資料2**「新潟市空家等対策計画」の案と、A4縦 **資料3**「新潟市空家等対策計画（素案）に対する各委員の意見一覧」になります。こちら2つの資料で説明をさせていただきます。

前回会議における意見を整理し、「改定素案」の修正の必要性を検討し、パブリックコメントにより公表した計画案を作成しました。

昨年12月から今年1月にかけてパブリックコメントの手続きを行い、市民意見の募集を実施しました。

この度、配布しております**資料2**「新潟市空家等対策計画」の案について、前回の会議で説明した計画の「改定素案」から修正した部分を説明いたします。

なお、パブリックコメントの結果は、後ほど説明いたします。

スクリーンにて資料を映しますのでそちらをご覧くださいととも、必要に応じてお手元の配布資料をご確認ください。

まず、第1章 3計画の対象地区、対象とする空家等についてです。

資料2の3ページ中段で、資料3の8番、9番、14番が関連意見になります。

こちらでは、今後必要に応じて重点的に対策を進める地区（重点地区）を設けることを検討する旨を記載しています。

重点地区の設定の検討する場合として、特定空家等が集中的に発生した地区が生じた場合に加え、まちづくりの施策として集中的な空家等の発生抑制などに取り組む場合などを追加しています。

続きまして、第2章 2問題発生 of 要因・背景（1）所有者側についてです。

資料2の13ページ上段、資料3の13番、25番が関連意見です。

①核家族化の進行、高齢単身世帯の増加について、施設入所の長期化も空き家の増加や空き

家のまま放置される要因となっている旨を追加しています。

また、「②活用や除却（売却・賃貸）の意向がない」に、「意向があっても時間がかかる」旨を追加するとともに、売却などの意向があったとしても、仏壇や物品の整理に長期間を要することがある旨を追加しています。

続きまして、第2章 2 問題発生 of 要因・背景（3）市場面についてです。

資料2の14ページ下段で、資料3の4番、5番が関連意見です。

「③空家等の不動産価値が低い」として、立地条件や家屋の状態などにより空家等の市場価値や取引価格が低い場合、仲介手数料も低くなり、宅地建物取引業者が十分な利益を見込むことができず、積極的な取引がなされないということを追加しています。

続いて、第4章 1 発生 of 抑制（1）空家等に関する市民意見 of 啓発についてです。

資料2の23ページ中段で、資料3の16番が関連意見です。

認知症などにより判断が難しい場合 of 対応として、成年後見制度 of 活用などもあることを記載していましたが、認知症などになる以前 of 手続きとして任意後見や民事信託といった制度 of 照会も追加しています。

続いて、第4章 2 活用 of 促進についてです。

資料2の25ページ上段で、資料3の17番、19番、20番が関連意見です。

社会情勢 of 変化に伴う生活様式 of 多様化により、空き家 of 活用方法も広がり、空家等 of 新たな需要につながる可能性がある旨を追加しているとともに、空き家 of 期間が長い建物や築年数が古い建物を活用する場合、耐震化や設備機器 of 入れ替え、屋根・外壁 of 改修などにより、改修費用が高額になることも考えられるため、事前に専門家 to 相談することをおすすめする旨を追加しています。

続きまして、第5章 2 空家等に関する具体的な取り組み、資料2の34ページ、資料3の12番、27番が関連意見です。

（2）空き家に関する相談体制 of 整備 においては、関係団体 of 協力のもと相談体制 of 構築や各種専門家 to 連携した対応 to 取り組むことを記載しており、（4）管理不全な空家等 of 解消 of 目標値として市からの注意喚起・指導助言後 of 改善率 60%としているところに、情報提供により把握した空き家 of 状況として（令和2年3月末時点 47.6%）であることを追加しています。

続きまして資料編になります。

資料編（4）各区 of 高齢者（65歳以上）人口密度、資料2の39ページで、資料3の7番が関連意見です。

平成27年 of 国勢調査 of 結果を基に作成された、65歳以上 of 高齢者 of 分布を示す図を入れております。

また、参考資料として、令和22年の高齢者人口密度の分布も入れています。

前面のスライドは、計画の改定までの経過になります。

まず、令和2年3月26日の有識者会議にて「空家等対策計画の改定の方向性」について市の考えとして、これまでの取組状況における課題等を整理し、対策計画の改定を行うとして説明いたしました。それについて、委員の皆様よりご意見をいただきました。

続いて、令和2年10月14日の有識者会議にて、市が作成した「空家等対策計画（改定素案）」についてこれまでの計画から変更した内容等を委員の皆様にご説明し、ご意見をいただきました。

また、改定案について12月議会で説明させていただいた後、令和2年12月25日（金）から令和3年1月25日（月）までの間、市民意見の募集としてパブリックコメントを実施しました。

パブリックコメントの結果としては、意見の提出が1件あり、意見の内容としては改定案について賛成するといったものでした。

また、本日の会議において本計画の改定内容について報告させていただいた後、3月末日に改定した新潟市空家等対策計画を公表する予定としています。

以上が、「新潟市空家等対策計画の改定」に関する説明となります。

（黒野委員長）

説明ありがとうございました。ただ今説明ありました内容について、委員の皆様よりご意見・質問等があればお願いいたします。

（朝妻委員）

説明ありがとうございました。朝妻でございますが、計画の内容ではなくて、この計画の発表の方法をお聞き申したいです。

3月末日に公表とありましたが、どのような形でご公表なさるのかということをお聞き申し上げたいのですが、例えば市のホームページや市報などで公表をされるのか、例えば窓口などに設置してご自由にお持ちくださいというような形で行うのか、その辺はどういう風な形を考えているのでしょうか。

（事務局）

公表のやり方については、まず3月末日にホームページで新しく策定した計画のデータを公表するように考えています。あと、各区にも計画の本冊や概要を示す資料を設置し、市民が窓口等に来られた際に目にすることができるようにいたします。

また、連携協定を締結している13の関係団体がございますので、そちらのほうにも同じタイミングで資料を送付させていただき、周知を図るということを考えています。

同じく、本会議の委員の皆様にお配りしている会議の資料と似たような資料になってしまい

ますが、正式に公表するタイミングで委員の皆様にも送付させていただくことを考えています。

(朝妻委員)

ありがとうございます。

もう一つ、公表の方法なのですけれども、かなりこれからも空き家に困っている方がこれから出てくると思うのですが、そういった方が今の説明のような公表の仕方であるとわからないといった状況になるかと思えます。

そうすると必要な方にこの情報が行き渡らない可能性が高いのではないかと思うので、もう少しちょっと周知徹底というか工夫の必要があるかと思えます。非常にこの計画の内容が良いので、これが周知されていくと、空き家を完全に減らせることは難しくても、ある程度は減少傾向にはなるのではないかと思っておりますので、その辺の周知徹底をもう一度お考えいただければありがたいかと思えますので、よろしくお願ひ申し上げます。

(黒野委員長)

ご意見ありがとうございます。

せっかく委員の皆様からの意見を取り入れ、充実した内容になっていますので、ぜひとも多くの方に使っていただける方向のご検討をお願いします。

他にいかがでしょうか。

(上野委員)

去年の秋くらいからなのですけれども、移住についての相談がかなり出てきていまして、若い方の移住もあるのですけれども、最近多いのは、やはり 50 代後半の方の問い合わせが多く、定年になったら新潟に住みたいと考えている方が多いようです。老後を東京でという考えではなく、地方でという考えが出てきているのだと感じるところです。

新潟に帰ってきた人は親の実家を改修してということもあるかもしれませんが、そういった場合にも空き家が活用されるようになってくれば良いなと考えています。

ですので、そういった方にも計画を周知できれば良いと思います。

(黒野委員長)

どうもありがとうございます。

今ほど話のあったようなニーズの方が実際にいらっしゃるということですので、そのような方に、この対策計画が届くようにできればと思います。

他に意見がございませんでしょうか。

それでは私の方からも一点お願いします。

お配りいただいた資料 3 で前回の会議の意見を多数まとめていただいております、本日は不在の河端委員からも多くのご意見をいただいております。

その中で私が気になる場所として本冊の 14 ページ下段の第 2 章の 2 問題発生 of 要因・

背景（３）市場面の③で、立地条件や家屋の状態といった記載がありますが、ここを家屋の管理状態といった表現にしたほうが良いかと思えます。

そう申しますのは、河端委員がおっしゃっていた意見の中で、古い空き家であっても維持管理がきちんとされているものであれば、放置されている空き家とは違うといったような話がありました。

家屋の状態といえはいろいろな意味が含まれ、経年変化等によって自然に悪くなっていくことも含まれるのですが、人の手によって管理されることが大事だということを伝える意味でも、この部分の表現を家屋の管理状態といった表現にした方が河端委員の意見を反映したものになるかと思えます。

ただ、年度末の公表を予定している今の段階で意見してよいものか恐縮でありますし、事前に河端委員にも確認していない内容ではありますので、一つの意見として参考としていただければと思います。

（事務局）

黒野委員長、貴重なご意見をありがとうございます。

当然、本日の会議も議論をさせていただく場でありまして、今ほど貴重なご意見をいただきましたので、今ほど話ありました文章の表現については、家屋の状態という表現を家屋の管理状態という表現に変えさせていただきたいと思えます。

どうもありがとうございます。

（委員長）

この会議での意見等が少しでもより伝わる内容になればと思ひ、意見をさせていただきました。ありがとうございました。

他に意見はございませんでしょうか。

他になければ次の議題に進めさせていただきます。

続いて大雪などによる空き家への影響についてです。

それでは事務局より説明をお願いいたします。

（事務局）

続いて、この冬の大雪や暴風雪による空き家への影響について説明いたします。

配布資料はございませんが、前方のスライドで説明させていただきますので、そちらをご覧ください

令和3年1月7日から1月末までの大雪・暴風雪による空き家などの被害についてです。

空き家などの建物についての情報提供・相談は40件ほどあり、そのうち空き家に関するものが35件、居住・使用中の建物で非空き家に該当するものが5件でした。

非空き家に該当する建物は、長屋建てで一部が使用されているものも含まれます。

また、40件のうち、21件の情報提供は今回新たに市が把握した空き家で、19件は以前より情報提供により把握していたものでした。

区別では、中央区が10件で最も多く、続いて西区8件、西蒲区8件、南区7件、東区5件、江南区と北区が1件といった内訳でした。

続いてのスライドは、35件の空き家を現地確認した結果をまとめたものになります。

通報の内容は左の表に記載しております、近隣への影響が心配、家屋の倒壊、カーポートなどの附属建物の倒壊、外壁や屋根部材の飛散や落下、その他部材の飛散・落下といったものでした。

現地を確認した結果として把握した状況は右の表に記載している内訳となっています。特に雪などによる被害が確認できなかったものが8件あり、家屋の倒壊などが3件、カーポートなどの附属建物の倒壊が6件、外壁や屋根の飛散・落下が8件、その他の部材の飛散・落下が11件でした。

なお、被害状況は重複しているものもあります。

また、「被害なし」であった建物は8件でありましたが、そのうち7件については老朽化が著しく、大雪などとは関係なく建物の損傷などのおそれのある状態でした。

続いて、実際に現地を確認した空き家の事例を紹介します。

家屋の倒壊した事例になります。

事例1は、新聞でも取りあげられたものになりますが、大雪により家屋全体が倒壊した事例です。

上段の左から倒壊前の状況、中央は倒壊時の状況、右側は現状の写真となっています。

家屋が倒壊した際は、一時的に前面道路が通行止めとなりましたが、その後、建設課による対応などにより、敷地内に飛散した部材を集積し、早急に前面道路の通行は確保されました。

市は建物の所有者から解体を進める意向を確認しておりますので、現在は経過観察としていきます。

現状と倒壊時の写真を比べると、少し部材が減ってきている状況が確認できます。

事例2は、大雪により家屋の一部が倒壊し、前面の通路に影響を及ぼしたことになります。

下段の左から倒壊前の状況、中央は倒壊時の状況、右側は現状の写真となっています。

倒壊確認後、応急危険回避措置として、トラロープの設置や注意喚起の貼り紙の設置を行ってまいりました。

その後、建物の管理者と連絡が取れたため、状況を確認したうえで改善されるよう働きかけました。

所有者等の諸事情により改善まで少し時間はかかりましたが、現在は危険部分の除却やベニヤ板張りなどの修繕がなされ、改善しています。

続いてカーポートや小屋などの附属建物の倒壊した事例です。

主に大雪により倒壊したものが多く、敷地外への影響があったものはわずかでした。

スライドで4つの事例を示しておりますが、事例5については前面道路に支障を及ぼしたため、区の建設課によりコーンバーを設置し、通行に対する注意喚起を行いました。

その後、所有者により改善がなされ、早い段階で除却は完了されています。

事例6は暴風でスチール製の車庫が吹き飛ばされた被害になります。

敷地が広く、幸い被害は敷地内で済みましたが、さらに飛散する危険があったため、区役所の方でトラロープの設置などにより応急措置を行いました。

こちらも所有者と連絡できる状態であり、今後改善する意向を確認しています。

続いて、屋根外壁・部材の飛散・落下の事例です。

事例7、8は外壁の一部が暴風により剥がれたもので、事例9は屋根の幕板が積雪の荷重により脱落し、前面道路に落下したものです。

また、事例10については窓枠が脱落したものになります。

中には前面道路と建物までの離隔が少なく、道路に影響を及ぼしたものもありました。

こういった事例も所有者や関係者が判明したものから順次働きかけており、徐々に改善や改善の意向を確認できてきています。

幸い、これら空き家の部材の飛散や落下による人的な被害はありませんでした。

続いてのスライドは、情報提供を受けてから、所有者への働きかけや、改善に至るまでのフローを記載したものです。

現地確認、所有者調査等を行ったうえで、市から所有者等に情報提供を行い、改善されるよう働きかけますが、所有者からの反応が無い場合は、市も地域も対応に苦慮することとなります。

場合によっては何度も、文書送付行っている場合もあります。

今回の大雪等の対応をふまえての課題です。

1つ目に、積雪や暴風により、建物の状態が急激に悪化することが挙げられます。

特に老朽化が進んでいる家屋は部材の飛散だけでなく、倒壊の危険性も高まります。

2つ目に、所有者が遠方に居住しており、空き家の状態を把握できていないことが挙げられます。

そのため、空き家が近隣に迷惑をかけてしまうことを想定しておらず、周辺への影響について予防ができず事後対応となり、改善までに時間も費用も掛かってしまうことにつながることも考えられます。

3つ目に近隣や自治会が空き家の所有者を把握していないことが挙げられます。

それにより、緊急の場合でもすぐに連絡が取れず、行政を経由しての働きかけとなるため、

解決までに時間がかかります。

4つ目に大雪などの気象予報を受け、近隣住民の不安が高まることが挙げられます。

これにより行政に対する市民からの通報や相談も増え、対応に追われ、現地確認や所有者調査、文書送付等に時間を要してしまいます。

課題の解決に向けた対応です。

「市民への周知・啓発の強化」、「近隣や自治会と所有者がつながる取り組みを促進」、「遠方に居住する空き家所有者に対する働きかけ」、「長期間改善されていない老朽空家への対応強化」の4つを考えています。

1つ目の市民への周知・啓発の強化は、例として出前講座や市報などによる情報発信。

2つ目の近隣などと所有者がつながる取組みの促進は、例として各区における自治会等の取組みの支援。

3つ目の遠方にいる空き家所有者への働きかけとしては、例として納税通知書への送付を活用した周知・啓発。

4つ目の長期間改善されていない老朽空家への対応強化は、例として天候が悪化する前に再度行政からの情報提供を実施することなどを想定しています。

以上が、大雪対応による空き家への影響についての内容となります。

(黒野委員長)

説明ありがとうございました。

ただ今の説明について、委員の皆様よりご意見等がございましたらお願いいたします。

特にありませんか。

それでは大雪の影響については終わりにしたいと思います。

続いて3つ目の内容に進みたいと思います。

相続財産管理人制度の活用状況についてです。

相続財産管理人制度は以前に事務局から説明していただきましたが、その活用状況について説明をしていただきます。それでは事務局よりお願いします。

(事務局)

それでは相続財産管理人制度の活用状況について説明いたします。

こちらにも配布資料はありませんが、前方のスライドで説明させていただきますので、そちらをご覧ください

まず、相続財産管理人制度について簡単にご説明いたします。

相続財産管理人制度とは、所有者の死亡後、全ての相続人が相続放棄や死亡することで所有者が不存在となった場合、家庭裁判所への申立により選任された相続財産管理人が相続財産の清算を行う制度です。

相続財産管理人は弁護士などから選任される場合が多く、ここでいう清算には空き家を含む土地や家屋等の除却や売却なども含みます。

申立人は、民放 952 条 1 項により「利害関係人」および「検察官」とされており、「利害関係人」とは法律上の利害関係を有するものとしております。「特別縁故者」や抵当権者などの「相続財産上の担保権者」などが考えられますが、空家特措法に基づき利害関係を有することで、行政も利害関係人となり得る場合があります。

申立て先は、家庭裁判所であり、被相続人の最後の居住地を管轄する裁判所となります。

申立て費用は、予納金及び諸経費が必要となります。

予納金は財産管理人の報酬と除却費相当額を含む場合とそうでない場合があります、諸経費は印紙代や官報公告費等になります。

裁判所などにより金額の違いはありますが、予納金は建物の除却費がない場合においても概ね 50 万円程度が掛かり、建物の除却費を必要とするか否かは、裁判所により事例ごとに判断されるため、事案によって予納金の額も変わります。

相続財産管理人制度の流れを図示したものになります。

市が家庭裁判所に申立てを行い、家庭裁判所から選任された相続財産管理人により空き家等を含む相続財産の清算処理が行われます。

相続財産管理人が建物を除却した後に土地を売買することや、建物の除却を条件としたうえで土地・建物を含めて売買するなどにより、空き家と土地を新たな所有者につなぐことができます。

また、財産清算後、予納金や土地などの売却益から財産管理人の事務費用などを差し引いた残金があれば、予納金が還付されることとなります。

続いてのスライドは、特定空き家等について相続財産管理人制度を活用し、改善された事例になります。

2つの事例があり、それぞれ上段の写真が改善前の状況であり、下段の写真が改善後の状況になります。

左側の事例 1 は火災で焼け残った空き家について、制度を活用したものです。

火災による損傷で緊急性が高いことを理由に、裁判所への許可申請を行ったうえで早期に除却することができ、解決に至りました。

右側の事例 2 は地域にとって長年問題となっていた空き家が、この制度を活用し解決されたもので、相続財産管理人が不動産業者に対し、建物の除却を条件にしたうえで土地・建物を売買し、その後購入した不動産業者によって空き家が除却されたものです。

続いてのスライドは、2つの事例を表にまとめたものです。

それぞれ裁判所への申し立ておこなってから 2ヶ月ほどで相続財産管理人の選任がなされ

ました。

その後、相続財産管理人による清算の手続きが進み建物の処分がなされました。

さきほど申し上げた通り、事例1については、裁判所の許可を得ることで早期に除却がなされましたので、選任から3ヶ月程度で改善となりました。

通常は、事例2のように売買や除却に至るまで、いくつかの手続きを経なければならないため、選任から解決に至るまで1年程度またはそれ以上の時間を要する場合があります。

予納金を比較すると、事例1の場合はあらかじめ建物の除却費を見込まなければならなかったため、その分の費用が余計に掛かっており事務費50万円と解体費用の160万円を合わせて計210万円の予納金が必要とされました。

事例2の場合は、土地と家屋を一緒に売却することができる見込みが高かったこともあったため、予納金は50万円程度で収まりました。

還付金については、事例1は既にすべての事務が完結し、解体費用の残金と売却益から財産管理人の事務費を差し引いた額として、94万円が市に還付されています。

結果的に、費用としては116万円がかかりましたが、当初、市が見積もった解体費用が160万であったため、財産管理人の事務費用を考慮したとしてもより費用を抑えて解決することができたと考えています。

また、事例2については、問題となる空き家以外の不動産等の財産があったため、現在も清算手続き中であり、まだ予納金の還付は受けていません。

しかし、申し立ての段階で建物の解体費用を必要としなかったため、より経費を抑えながら本制度を活用することができています。

相続財産管理人制度は、手続きに時間がかかる事や予納金を少なくとも50万円程度は用意しなければならないといったハードルはありますが、民事的な手続きによって空き家の解決に至ることができる有効な制度であるため、今後も、この制度が有効であると判断される案件においては、相続財産管理人制度を活用していきたいと考えています。

以上が、相続財産管理人制度の活用状況となります。

(黒野委員長)

こちらにつきましても、説明ありがとうございました。

ただ今の説明につきましても、何か意見等がございましたらお願いいたします。

他にいらっしゃらないようですので、私から少し質問をさせていただきます。この相続財産管理人制度の活用に必要な費用についてお聞きします。

2つの事例でもだいぶ費用に差があるように感じられますが、一般的にこの程度の費用はかかるといった目安はあるものなのか、やはり案件ごとに見積もらなければわからないものでしょうか。

もしわかりましたら差支えない範囲で教えてください。

(事務局)

あまり事例がないためきちんと正確なお伝え出来るかあやしいところもございますが、基本的には予納金として掛かっている費用のうち約 50 万円が相続財産管理人の報酬となる金額として見込まれております。ただ、案件によって手続きが余計にかかってしまう場合や、財産を生産する前に管理しなければならない状態であったりする事情がある場合で、費用が掛かってしまうような事態となった場合は、追加で予納金を裁判所のほうから求められることもあるといった話も聞いています。

(黒野委員長)

説明ありがとうございました。

他に何か質問はないでしょうか。

特に無いようですので、これで空家等対策計画の内容については終わらせていただきます。どうもありがとうございます。

続きまして、その他に進めたいと思います。

(黒野委員長)

続いて、次第4「令和3年度の実施事業について空き家活用推進事業について」、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

4. その他の令和3年度実施事業として、空き家活用推進事業を紹介させていただきます。空き家に関する支援事業は、これまでスライドに記載のとおり、空き家活用リフォーム推進事業、地域提案型空き家活用事業、UIJ支援にいがたすまいリフォーム助成事業の3つありましたが、それぞれの事業について今年度見直しを進めるとともに、令和3年度からは、事業名を空き家活用推進事業として空き家に特化した事業として1つにまとめました。また事業の内容については、スライドに記載のとおり4つのタイプに分類し、一部のメニューには新しい要素を取り入れることとしました。

それでは、具体的に空き家活用推進事業の概要を説明いたします。

はじめに、要旨ですが、市が進める施策における空き家の有効活用を推進することを目的として空き家の利活用を行うものに対し、その一部を補助する制度です。

この事業は具体的に4つの活用タイプに分かれています。

まずは、福祉や地域向けの支援メニューとなります。福祉活動活用タイプは、これまでの空き家活用リフォーム推進事業の福祉活動活用タイプを引き継いだもので、スライドの具体的な用途として記載してある、地域の茶の間、高齢者向け共同住宅、共同生活援助（障がい者グループホーム）、子どもの居場所（子ども食堂）などの福祉活用のために空き家をリフォームする場

合にリフォームに係る経費の1/3かつ100万円まで補助を行います。また、耐震改修を行う場合には上限額が200万円まで補助を行います。

地域活動活用タイプは、これまでの地域提案型空き家活用事業の活用事業を引き継いだもので、自治会、町内会などの地域が主体となって、例えば空き家を集会場などにリフォームして利用する場合や空き家を解体して跡地活用として、例えば地域農園などにする場合には、それぞれの経費の1/3かつ100万円まで補助を行います。なお、空き家を耐震改修する場合には上限額が200万円まで補助を行います。

移住定住活用タイプは、これまでのUIJ支援にいがたすまいリフォーム支援事業を引き継いだもので、新潟県外から移住・定住に併せて空き家を購入しリフォームする場合には、1/3かつ100万円まで補助を行います。また、リフォームや購入のどちらか1つ行う場合には、1/3かつ50万円まで補助を行います。

流通促進活用タイプは、これまでの空き家活用リフォーム推進事業の住み替え活用タイプから大きく変わったもので、住替えタイプと跡地活用タイプの2つがあります。

住替えタイプは、築15年以上の空き家を購入し、15万円以上のリフォーム工事を行う場合には、空き家購入費の1/3かつ30万円まで補助を行います。

跡地活用タイプは、未接道の空き家付きの土地を購入し、空き家を解体して跡地活用をする場合には、土地の購入ならびに空き家の解体に係る経費の1/3かつ50万円まで補助を行います。

以上が空き家活用推進事業の各タイプの概要となります。今説明した以外にも、それぞれのタイプには細かい要件がありますので、今後は、来年度利用予定者向けに、チラシやHP、説明会などを通じて丁寧に説明していきたいと考えています。

以上で令和3年度実施事業の中の空き家活用推進事業の紹介を終わります。ご清聴ありがとうございました。

(黒野委員長)

只今の説明について、委員の皆様、何か御意見等ございますか。特に御意見がないようですので、以上で本日の議事は終了になります。議事進行にご協力いただきありがとうございました。これ以降の進行は事務局にお返しします。

(事務局)

黒野委員長、議事の進行、ありがとうございました。また、委員の皆様、御議論くださり、ありがとうございました。

ところで、今月末を以て委員の皆様が委員委嘱期間は満了となります。今後、次期委員について各団体等から改めて御推薦等いただきたいと思いますと考えております。恐れ入りますが、各団体の御担当の方にお伝えいただければ幸甚に存じ上げます。

それでは最後に課長の高野より閉会の御挨拶を申し上げます。

(住環境政策課長)

本日は長時間に渡り、本市の住宅政策や空き家対策について御議論いただき、ありがとうございました。お伺いした御意見等を今後の住宅施策に活かして参ります。さて、委員のみなさまにおかれては、今月末を以て期間満了となりますこと、大変お世話になり誠にありがとうございました。心より御礼申し上げます。本市の住環境がより一層良くなるよう、今後とも御協力賜りますよう謹んでお願い申し上げます。以上で令和2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します。みなさま、ありがとうございました。

<議事録署名>

議事録署名委員 _____ 印

議事録署名委員 _____ 印