

■平成 29 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

日時：平成 30 年 3 月 27 日（火）午後 2 時～
会場：新潟市役所分館 1 階 1-103 会議室

（司 会）

ただいまより、平成 29 年度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。私は事務局の住環境政策課の石渡と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

これまで、長年にわたり本会議の委員並びに委員長をお務めいただきました五十嵐由利子先生については、前任期をもちましてご退任されることになりましたので、ご報告させていただきます。また、平松委員は本日ご欠席との連絡がありましたので、併せてご報告いたします。

それでは、これより会議を開催させていただきます。新潟市情報公開条例第 16 条の規程によりこの会議は公開となりますが、本日は、一般の傍聴の方はいらっしゃいません。

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まして事務局で作成し、配付資料ととも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、ご了承願ひます。

なお、本日は、報道関係者が傍聴を希望されております。それと併せまして、写真撮影を行いたいということですが、よろしいでしょうか。

（異議なしの声）

ありがとうございます。

次第に従ひまして、会議を進行いたします。次第 2「委員長、副委員長の選任」です。資料 1「にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議開催要綱」をご覧ください。第 4 条第 1 項により、本会議の委員長、副委員長は委員の互選により選任いただくことになっております。皆様の中でご意見等ございましたらよろしくお願ひいたします。

（朝妻委員）

委員長なのですけれども、昨年度の副委員長をなさっていた黒野委員に、できましたらお願ひできればと思います。

副委員長に関しましては、やはり大学の先生でいらっしゃる小池先生に副委員長をお務め願えればありがたいと思います。いかがでしょうか。

（司 会）

朝妻委員より、委員長に黒野委員、副委員長に小池委員をそれぞれ推薦するご意見があり

ました。皆様、ご意見、ご異議等ありますか。

(異議なしの声)

異議はないということによろしいでしょうか。ないようですので、委員長には黒野委員、副委員長には小池委員ということで、よろしくをお願いします。

それでは、黒野委員、委員長席へご移動をお願いします。

それでは、黒野委員より委員長就任のごあいさつをお願いします。

(黒野委員長)

この会は、五十嵐由利子先生が新潟市の住政策のためにずっと尽くしてこられて、今の基本計画もあって、その最後のころに私は少しだけお手伝いさせていただいたかもしれないということで、五十嵐先生がご退任ということなので、然るべき次の方になるまでの間、つながせていただきたいと思います。当然、五十嵐先生のようにはいきませんけれども、委員の皆様方のお考え、ご意見をよくお聞きして、より新潟市の住政策が住生活により反映されていきますよう努めていきたいと思っておりますので、どうぞご協力いただきますよう、よろしくお願ひいたします。

(司 会)

ありがとうございました。

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委員長にお願いしたいと思います。黒野委員長、よろしくお願ひいたします。

(黒野委員長)

議事の前に、本日の議事録署名員を決めさせていただきたいと思ひます。本日の会議につきましては、先ほど副委員長として小池委員にお引き受けいただけるということで、最初ですので、小池委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

では、小池委員、よろしくお願ひいたします。

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。次第に沿って進めさせていただきたいと思ひます。次第3「にいがた住まい環境基本計画の取組状況について」、事務局からご説明をよろしくお願ひいたします。

(事務局)

次第3「にいがた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す。資料2「関連施策・事業一覧表」と「補足資料」になります。

資料2の左に記載させていただいていますが、計画では4つの基本目標を掲げています。その目標を実現するための基本的施策を計画では設定しております。資料2「関連施策・事業一覧表」は、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、平成28年度実績と平成29年度見込みを一覧にしたものです。なお、関連施

策・事業一覧表に記載の順番については、計画本冊と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掲載させていただいております。

この一覧表の中で、子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業と空き家活用リフォーム推進事業が何度も登場しております。このことについて、資料2の説明の前に「補足資料」で説明させていただきます。「補足資料」と同じものを前のスクリーンに映しますので、併せてご覧いただければと思います。こちらの2つの表、子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム支援事業の申請状況を示した表です。対象世帯別と対象工事別で分けております。子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業は、ご覧の対象世帯である、高齢者世帯、子育て世帯、三世帯同居世帯に対して、健康で幸せな住まいの環境づくりを支援することを目的とした事業です。補助対象工事は、バリアフリー化工事などになっております。このうち、資料2では「基本的施策1-1、人にやさしい住宅・住環境づくり」の実績成果として7番、8番に高齢者世帯と三世帯同居世帯の申請件数を掲載しています。それから三世帯同居世帯の申請件数については、資料2の2枚目になりますが、「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」の40番にも掲載しております。

子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業の対象工事別の表ですが、温熱環境改善工事のうち、省エネ対策となる窓の断熱、それから外壁・屋根等の断熱の工事の申請件数については、資料2の28番「基本的施策3-1、住宅のライフスタイルを通じた環境負荷低減」の実績として掲載しております。また、「基本的施策3-3、住宅ストックの適正管理」は、住宅の長寿命化に向けたリフォーム支援を位置づけておりますが、子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業全体の申請件数を31番に掲載しております。

続いて、補足資料の下方になりますが、空き家活用リフォーム推進事業についてです。この事業は福祉活用タイプと住み替え活用タイプの2つのタイプがありまして、空き家を高齢者支援ハウスなどご覧の用途に活用する際、あるいは、子育て世帯や高齢者世帯などが空き家へ住み替える際のリフォームを支援するものです。資料2では「基本的施策1-1、人にやさしい住宅・住環境づくり」の実績として10番、11番、12番に福祉活用タイプの各用途の件数を、それから4番、5番に住み替え活用タイプの高齢者等世帯、障がい者世帯の件数を掲載しています。

また、まちなか居住の誘導を位置づけている「基本的施策4-2、市街地における良好な住環境の形成」の実績として、マンション居住世帯の申請件数を掲載しております。

さらに、住み替え活用タイプの全体の申請件数は、「基本的施策2-2、適時・適切な住み替えを実現する仕組みづくり」に掲載しております。

また、空き家活用リフォーム推進事業の全体、福祉活用タイプと住み替え活用タイプの申請の合計の実績については、「基本的施策3-4、中古住宅の流通市場の活性化」に掲載しております。

以上のように、子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業と空き家活用リフォーム推進事業は住まい環境基本計画の複数の基本的施策に関連しておりますので、あらかじめ説明させていただきました。

改めて、資料2に基づいて関連施策・事業について、今後の方向性等も含めて説明いたします。まず、「基本的施策1-1、人にやさしい住宅・住環境づくり」ですが、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6番までの実績については、今年度、概ね昨年と同様の件数で推移しております。4番、5番の空き家活用リフォーム推進事業による高齢者、障がい者の住み替えは若干増加しております。なお、2番の高齢者介護予防リフォーム助成と6番のマンション共用部分バリアフリー化支援事業については、平成30年度予算編成において実施した事業点検の結果、一定の成果を得たことから、今年度をもって事業が廃止されることとなっております。

続きまして、7番、8番の子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業です。今年度は健康寿命の延伸につながるヒートショック対策として、温熱環境改善などのリフォームを行う高齢者世帯への支援を拡充して実施しました。高齢者世帯、三世帯同居世帯のそれぞれの申請件数は資料に記載のとおりです。また、今年度は9月上旬で申請が予算に達し、受付を終了いたしました。このことから、来年度については補助上限額を見直しまして、年間を通じて申請を受け付け、可能な限り多くの方を支援できるようにしたいと考えております。

次に、高齢者世帯向け住宅の供給に関しては、9番、サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の実績は記載のとおりです。

また、10番、11番、12番、高齢者などの交流拠点の整備を支援する空き家活用リフォーム推進事業の福祉活動活用タイプですが、今年度、障がい者グループホームの申請が1件ありました。来年度は、この福祉活用タイプに子どもの居場所（こども食堂）を追加する予定でございます。福祉部のソフト支援と併せて子どもが健やかに育つ環境づくりを推進することとしております。

次に、「基本的施策1-2、災害に強い住宅・住環境づくり」です。14番、15番、住宅耐震化の促進の取り組みとして、木造住宅耐震改修工事等補助制度と、自治会や防災会等の地域単位での普及啓発です。補助制度の申請件数ですが、昨年度に比しまして今年度は243件と減少しております。平成28年度は4月に熊本地震が発生し、その影響もあったと思われませんが、この年は市民の住宅耐震化に対する意識が強まったのではないかと考えられます。来年度についても引き続き住宅の耐震化を促進するため、この取り組みは実施する予定です。

次に、住宅の浸水対策、16番から19番の雨水流出抑制施設設置助成、防水板設置等工事助成などの実績については記載のとおりとなっております。

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。まず、20番、ポイント方式による市営住宅への入居募集数です。今年度から、それまでの抽選方式に加えて住宅困窮の度合いをポイント化し、ポイントの高い申込者から決定するポイント方式を導入しました。今年度は試行的に実施しまして、来年度から本格実施ということで、年2回の募集を行う予定となっております。また、資料右側の今後の方向性等にも記載しておりますが、市営住宅等の常時募集を来年度から取組むこととしております。今年度から、一部の住宅に限り単身世帯の入居要件をこれまでの60歳以上から20歳以上に拡大しましたが、来年度は、これらの住宅への募集を先着順の常時受付方式で実施したいと考えております。

続いて、21番、22番の市営住宅の改修工事及び空き家修繕の実績ですが、実績については記載のとおりです。なお、22番の空き家修繕については、昨年度と今年度は同じ供給戸数となりました。

続きまして、23番、新潟県居住支援協議会を通じて住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅へ

の円滑な入居を支援しておりますが、この相談を経て実際に市内の民間賃貸住宅に入居した件数ということで、昨年度の15件から今年度は27件ということで、増加しております。今後も区役所担当課や福祉部とともに、パンフレットなどを通じて相談者へ居住支援協議会の取組みを紹介してまいります。

次に、「基本的施策2-2、適時・適切な住み替えを実現する仕組みづくり」です。24番、ライフスタイルやライフステージの変化に応じた住宅の住み替えを支援する空き家活用リフォーム推進事業・住み替え活用タイプの申請件数ですが、昨年度の55件から今年度は72件と増加しております。

続いて、25番、U・I・Jターン希望者への支援策として、リフォーム費用を補助するU・I・J支援にいがたすまいリフォーム助成事業、それから26番、今年度から実施した移住モデル地区である西蒲区越前浜地区における定住促進住宅支援事業の実績は記載のとおりとなっております。また、今後の方向性等に記載しておりますが、来年度、住宅金融支援機構との連携により、24番、25番、26番のいずれかの事業の助成を受けた子育て世帯や移住世帯の住宅取得にかかるローンの金利引き下げが実施される予定となっております。

続いて、2枚目になります。「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、長期にわたり良好な状態で使用するための一定の基準を満たした長期優良住宅の認定件数ですが、実績は記載のとおりとなります。

続いて、28番、子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業の対象工事である窓の断熱改修、それから外壁、屋根、天井又は床の断熱改修の実績ですが、今年度から、これらの工事を補助対象工事に追加しまして、温熱環境改善リフォームによる省エネ性能の高い住宅の普及を促進しております。

続きまして、「基本的施策3-2、リフォーム市場の環境整備」です。29番、30番、リフォームに関する相談体制、情報提供の仕組みづくりとして、市主催で住宅建築相談会やすまいづくり教室を実施しております。住宅建築相談会は、朝妻委員の所属する新潟市建設業協会及び新潟地域住宅相談協議会の協力のもとで相談員になっていただきまして、新築増改築、リフォームに関する相談会を開催しました。一方、すまいづくり教室は平成10年度から実施してきた事業でございまして、これまで19年間で延べ958家族、1,366人の方に参加していただきましたが、近年、インターネットの普及や民間住宅事業者によるセミナーの開催など、多様な媒体及び主体による様々な情報提供が行われていることを踏まえまして、事業点検の結果、今年度をもって廃止することとなりました。

次に、「基本的施策3-3、住宅ストックの適正管理」です。31番、住宅の長寿命化に向けたリフォーム支援の実績として、子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業の申請総数ですが、今年度、高齢者世帯を対象世帯に追加したことから、昨年度の342件から今年度は1,026件と、大幅に増加しております。

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おります32番のマンション共用部分バリアフリー化支援事業と33番のマンション管理基礎セミナーの実績は記載のとおりです。

続いて、34番、空き家対策セミナーでございまして、空き家の適正な維持管理、活用に向けて、現に空き家を所有している、または将来、相続などで空き家となった実家などを取得する可能性のある方を対象に、司法書士の先生から、空き家を放置することの問題や司法書

士による空き家対策についての講演をいただきました。

続きまして、35番、36番、地域提案型空き家活用事業です。調査研究事業では、採択された10団体が空き家の現況調査、台帳・マップの作成のほか、空き家活用や地域のルールづくりなど、地域が自分たちの地域の空き家問題について考え、対応を検討いたしました。その成果はほかの自治会、町内会などの参考となるように、市ホームページなどで公開することとしております。また、今年度の活用事業は1件ありました。西蒲区越前浜地区において、空き家となっていた古民家を改修し、特区民泊施設に活用したものでございます。

次に、「基本的施策3-4、中古住宅の流通市場の活性化」です。37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ですが、昨年度57件だったものに対して今年度は73件と増加しております。

続いて、38番の空き家相談会です。今年度、空き家の処分や利活用などにお悩みの方を対象にした相談会を、宅地建物取引業協会や全日本不動産協会などの関係団体の皆様との共催で、本市で初めて開催したものです。上野委員には相談会の相談員としてご協力いただきました。多くの参加者から、参考になったという声をいただいております。来年度については、より多くの方が参加しやすくなるよう、複数箇所での開催を検討してまいります。

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。39番、移住モデル地区（HAPPYターンモデル）の指定です。農村集落などで新たな住まい方の提案、自然豊かな環境の活用など、地域が主体となって移住・定住の取組みを行っている地区を移住モデル地区（HAPPYターンモデル）として指定しております。これまで、平成28年8月に西蒲区越前浜地区、平成29年11月に秋葉区小須戸地区の2地区を指定しております。首都圏などへの情報発信や、県外からの移住者が行うリフォームに対する支援などを実施しております。

次に、40番、多世代同居を支援するゆとりある住宅づくりへの支援として、8番の再掲となりますが、健幸すまいの三世帯同居世帯の申請件数を掲載しております。

続いて、「基本的施策4-2、市街地における良好な住環境の形成」です。まちなか居住促進の関連では、41番、空き家活用のマンション居住世帯の申請件数、42番、まちなか居住促進活用助成を掲載しております。また、まちなか暮らしを向上させる都市機能の誘導策の一つとして、今後の方向性に記載してありますが、来年度からサービス付き高齢者向け住宅に対する固定資産税の減額制度が実施される予定です。内容としては、都市計画で生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域を居住誘導区域と位置づけておりますが、一定の要件を満たしたサービス付き高齢者向け住宅がこの区域内に新築された場合に固定資産税がこれまでの3分の2減額から6分の5減額に低減されるものです。

次に、43番、地域固有の景観を保全・活用するため、外壁改修などに係る費用を助成するまちなみ整備ならね協定促進事業ですが、今年度については申請がありませんでした。

最後に、44番、身近な緑の創出を支援する生垣設置奨励助成制度です。今年度、申請9件、91メートルの延長に対して助成しましたが、事業点検の結果、申請件数の減少や民有地の緑化意識の向上を踏まえ、今年度をもって事業を廃止することとなりました。

以上、住まい環境基本計画の取組状況について、資料に基づいて説明させていただきました。ご意見等、よろしく願いいたします。

(黒野委員長)

詳しいご説明、ありがとうございました。

今ほど、委員の皆様が昨年かかわっておられた住まい環境基本計画について、進めていただいている状況について報告がありました。これについて、何かお気づきの点、ご意見等ありましたらおっしゃっていただければと思います。いかがでしょうか。

(小池委員)

空き家活用リフォーム推進事業の福祉活動活用タイプで、全体的に少ないのですけれども、地域の茶の間が2年続けて実績がなかったのがなぜなのかと、問い合わせなどがある程度申請につながっていないのか、もし事情が分かれば教えていただきたいと思います。

(事務局)

今年度の状況ですけれども、地域の茶の間については問い合わせが数件ありまして、実際、3件ほどやろうかという話で、書類の書き方とか相談を受けていたのですが、今年度、申請が間に合わなかったところです。来年度すぐ出てくるかどうかに関しても、そこは申請者の都合によるところもあります。

(小池委員)

申請が間に合わなかったということですか。

(事務局)

今年度の申請には間に合わなかったということで、来年度以降、出てくる可能性はありません。

(小池委員)

地域の茶の間も次年度の子どもの居場所もそうなのですけれども、運営されている方々が本当に一般市民の方が多くて、行政が用意する資料を書くのが非常にハードルが高いという声を聞いています。できればのお願いなのですけれども、もしそういうところのフォローとかサポートをしていただければ、申請もハードルが下がるのではないかと思いますので、もし可能であればお願いしたいと思います。

(黒野委員長)

大変有意義な取り組みなので、進めてくださって、ぜひ、多くの方がそれを利用できるように。ご指摘いただきましてありがとうございました。よろしく申し上げます。

(上野委員)

38番の空き家相談会に相談員として参加させていただきました。来る方も25組いらっしゃったのですけれども、真剣で、大雪の中を電車とタクシーを乗り継いできた方もいらっしゃ

やいました。よかったのが、私は不動産業者で行きましたけれども、建築士や司法書士の先生方がいらっしゃって、それを市のほうで前もって相談内容を聞きながら司法書士、その次は不動産業者と誘導していただいたので、相談員もどこに行ったらいいか分からないというのが、この分野はここ、この分野はここという指示をしていただけたので、とてもよかった点がたくさんありました。これはぜひとも続けていただきたいと思います。

(堀内委員)

今のお話なのですけれども、34番のセミナーと38番の相談会が同じ日で、本当に大雪でたどり着けるだろうかという日だったのですけれども、相談会に申し込まれた方はほぼいらっしゃいました。どちらかというと、セミナーは広く大勢の方に聞いていただくのがいいのかなと思ったのですが、やはりご自身が空き家をもっているとか空き家の所有者となる可能性がある、自分が困っている方が大勢いらっしゃって、非常に真剣に相談されていたと思います。今後も幅広く市民の方にといいのも大事なのですけれども、実際に困っていらっしゃる方に個別に悩んでいるところを的確に伝えていくやり方が必要なのかなと思っています。

(黒野委員長)

ありがとうございます。今、上野委員からおっしゃっていただいた、市が事前に相談者の内容を整理してふさわしい専門家に誘導していただいたということ、そして堀内委員からおっしゃっていただいた、どうしたらよいか困っておられる所有者、相談者に的確にお伝えいただいたことも、大雪の中を大変な思いをして来られた方々にとっては、報われたことと思います。お手数をお掛けしますが、今後とも、是非よろしくお願ひしたいと思います。ほかにいかがですか。

特になければ、続いて、次第4「新潟市空家等対策計画の取組状況について」、事務局からご説明をお願いします。

(事務局)

空家等対策計画の取組状況についてご説明させていただきます。お手元の資料3をご覧ください。今ほど説明させていただきました住まい環境基本計画の中にも空き家の取組みが含まれていますので、重複するところがあると思いますが、説明させていただきます。

まず、平成27年度末に策定いたしました空家等対策計画の基本的方針ですけれども、大きく三つの方針を掲げております。一つ目が、空き家はあくまで所有者による管理が原則であるということ。二つ目は、行政だけでは解決が難しいなかで、地域・市民や関係団体の皆様と連携・協力しながら取り組んでいくということ。三つ目は、空き家への対応ということで、市としては、市民の生命や身体、また、財産に被害が及ぶことについて、必要最小限の措置を講じていくということを基本的な方針としています。この方針に基づき取組方針を定めておまして、空き家になる前、まだ居住・使用している段階から空き家になり、そのまま放置すると管理不全になっていくというそれぞれの段階で、発生の抑制、活用の促進、適正管理の促進、管理不全の解消の取り組み、空き家となる三つの段階で四つの取り組みを進めていきますということで、整理したところです。特に、より早期の段階、管理不全な状

態になってからの解決は非常に難しくなりますので、できるだけ早い段階である空き家となる前の段階から重点的に取り組むことで、こちらに行く前に改善していきたいというのが計画における取組方針です。

今年度の具体的な取り組みですけれども、昨年、13 の関係団体と連携協定を締結させていただきました。連携・協力体制を構築しまして、意見・情報交換しながら取組みを進めています。7月末に空家等対策連絡会ということで、不動産、法務、建築等の各団体のほか、新潟地方方法務局にも入っていただきまして、全体で連絡会を開催させていただきました。この中で、先ほども説明がありましたけれども、空き家対策セミナー、また、相談会を実施したいと提案させていただきました、関係団体の協力のもとで開催したところです。また、昨年度からの引き続きですが、関係団体との協力を得て、パンフレットを使いながら、引き続き区役所窓口等で配布するとともに、管理不全な空き家への注意喚起文書に縮刷版を同封するなどして周知啓発を図っています。

また、今ほどもありましたけれども、空き家無料相談会・セミナーの開催ということで、平成30年1月14日に開催しました。大雪の翌日でもとても大変な日だったのですけれども、事前に申込制で相談会を開催させていただきました、資料に記載の新潟県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会新潟県本部、新潟県土地家屋調査士会、新潟県司法書士会、新潟県行政書士会、空き家相談士協会新潟支部の各団体から、相談員として朝10時から夕方4時まで、交替で、ほぼ常時二人ずつ相談に応じるといってご協力をいただきまして、相談会を開催いたしました。相談者は25名で、相談数としては32件です。なお、件数というのは、不動産の相談をしてから司法書士に相続の相談をするということもありますので、相談件数は多くなっています。

同日の午後2時から3時までの1時間、対策セミナーということで、新潟県司法書士会の山田誉大先生から、放っておけない空家の話というテーマでご講演いただきました。資料としてチラシを添付しています。

先ほど、上野委員からもありましたけれども、相談者の方の深刻な問題も含めて相談に応じていただいたということで、アンケートでもありがたい、助かったという意見を多数いただいたところです。これについては、来年度も引き続き実施したいと考えております。なお、1月14日に開催したのは、お正月は親戚が一同で集まる機会でもありますので、親族の中で問題になっている相続などの話題を相談しやすいのではないかと考えて、1月のタイミングで開催したものです。来年度の時期についてはお盆あたりも考えながら、相談会を実施したいと考えております。

続きまして、住宅ストックの質向上に関する支援事業ということで、バリアフリー化や子育て・高齢者支援、地域の魅力向上・修景支援、耐震・防災に関する各種補助事業を実施しました。これらの詳細については、先ほどの住まい環境基本計画の中で説明させていただきましたので、省略させていただきます。

次に、空き家への支援事業ということで、空き家活用リフォーム推進事業ですが、福祉活用、住み替え活用ということで、支援を実施してまいりました。

また、地域提案型空き家活用事業についても、今年度、公募に10団体応募していただきまして、上野委員からもコーディネーターとして実際に地区に入っていて、調査・研究をしていただきました。

U I J 支援にいがたすまいリフォーム助成事業は、新潟市への移住・定住を支援するものですけれども、空き家を活用した場合には、通常 50 万円のところ 100 万円を上限額として手厚く支援するというので、事業を行いました。

次に、管理不全な空き家への対応については、地域の方から情報提供いただいた際に、現地調査し、さらに所有者調査を行います。そのうえで情報提供・助言として注意喚起することで改善を促している状況です。これでも改善をしないもので、かつ、そのまま放置することが著しく危険となるおそれがあるものについては特定空家等に認定して行政指導、また、その次には行政処分に移行という流れになっております。

この対応状況ですが、平成 27 年 6 月から空き家対策特別措置法施行から平成 30 年 1 月 31 日時点において 536 件の情報提供をいただいております。うち、空き家ではないものや特に問題がないものは 123 件で、管理不全な状態にあるものが 413 件です。管理不全な空き家については所有者調査を行いまして、所有者が一部でも確知できたものが 343 件、不在が 19 件、調査中のものが 51 件の内訳になっています。所有者を確知し注意喚起を実施したものが 329 件、うち、改善、これは改善の意思を示したものも含めますが 136 件となっております。概ね 4 割くらいの改善率になります。所有者の確知件数と注意喚起実施の件数が若干異なるのは、文書作成などが必要となるため時点集計のタイムラグによるずれです。

なお、注意喚起は空き家 1 件を 1 件とカウントしていますが、注意喚起は 1 件に対して複数回文書を送付したり、直接所有者のお宅を訪ねてお話をしたりということもあり、粘り強く注意喚起して改善を促しています。

続きまして、特定空家等の対応状況です。こちらはこの 3 月 19 日現在の状況となっておりますけれども、特定空家等に認定しているものが 13 件あります。うち、所有者を確知したものが 9 件になっており、所有者が確知できないもの、不在のものが 4 件という内訳になっています。所有者を確知した 9 件のうち、7 件には行政指導である助言・指導を行いまして、2 件が改善に至っています。具体的には除却をしたものと補修をしたものとなっております。また、改善見込みの 2 件については、除却工事契約済みであり、4 月以降天候がよくなってから着手するものが 1 件、複数の相続人と調整中であり、改善に向けて動いているものが 1 件です。一部改善というのは、所有関係が複雑なために、一部だけ改善されたものです。

一方で、所有者が相続放棄等で不在の 4 件については、応急危険回避措置を 3 件実施しております。これは新潟市建築物の安全性の確保等に関する条例に基づきまして、所有者を確知できないものについては、市で必要最小限の措置をするもので、具体的にはかなり老朽化した住宅の外壁部分にパネルを張る、部分的に柱がないものに補強として柱を入れて壁を張るなどによって飛散や倒壊を防ぐ措置を行っております。それにより当面の間は安全性を確保できるという状態になっています。

もう 1 件が、相続財産管理人の選任の申し立てを行っております。この相続財産管理人の選任は、12 月議会で補正予算をいただきまして手続きを進めております。この制度は、所有者が死亡して、相続放棄などで誰も相続人がいなくなった場合に、所有者の代わりとなる人を裁判所から選任していただくものです。主に弁護士が選任されますが、選任された相続財産管理人が財産の清算をするという制度になっております。この清算の中で建物の除却や売却も可能となります。申し立てには予納金が必要となりますが、市による除却、いわゆる代執行に比べると、残された土地の処分も可能になるといったメリットがあります。また、

費用の回収も、土地の売却益があれば回収可能であり、最終的には残予納金が申立人に戻ってくるという制度になっています。今回のケースでは、新潟市が家庭裁判所に申し立てを行い、予納金を納付します。家庭裁判所は相続財産管理人として弁護士などを選任しまして、選任された弁護士は、家庭裁判所に建物の除却や売却の許可を得ながら清算していくという流れになります。土地の購入者があれば所有権が移転されますので、新たな所有者が土地利用や管理をすることになります。相続財産管理人と土地購入者が売買契約を結ぶことで売却することとなります。土地が売れた場合、余剰の費用があれば家庭裁判所から予納金の還付として新潟市に戻ってくるという流れになっています。しかしながら、財産価値があまりにも低い場合は戻ってくる余剰金はないこともありますし、相続放棄などで相続人が全く存在しない場合しか適用できないという要件もありますので、すべての空き家に活用できる制度ではありませんが、放置されている空き家の解決手法の一つとして、今回実施したものです。

最後に、空き家対策に関する今後の取り組みについてです。空き家に関する周知・啓発については、市報や市ホームページへの掲載、またパンフレットの配布などで周知を図ってきたところですが、市政さわやかトーク宅配便、主に自治会等からの申し込みで、市の職員が市の様々な施策について説明に伺う出前講座のような事業ですが、今年度から新たに空き家対策をテーマとして加えました。15件の申し込みいただきまして、説明してきました。

また、市報などは市内の方には届くのですが、市外在住の方で市内に建物を所有している方には届かないということで、4月中旬に発送する市外在住者への納税通知書約2万2,000通に空き家啓発パンフレットの概要版を同封して周知を図るという取り組みを予定しています。これらで、引き続き周知啓発を図っていくとともに、協定を締結した関係団体や法務局と意見・情報交換をしながら、セミナーや相談会の開催をしていきたいと思っております。

続きまして、空き家の活用促進ということで、今も実施しておりますけれども、空き家活用リフォーム推進事業や地域提案型空き家活用事業といった事業によって空き家の活用を促していきたいと考えております。また、地域提案型空き家活用事業については、毎年作成している事例集を公表することで、先進的な取り組みを紹介することで、さらに他の地域にもつなげていきたいと考えております。

次に管理不全な空き家への対応ですが、引き続き粘り強く所有者に対して注意喚起し、改善を促していくしかないと考えております。ただし、特に保安上危険なもので注意喚起をしてもなかなか改善しない案件については、特定空家等の認定も行いながら、行政指導や必要に応じて行政処分としての対応を講じていくことにしております。しかしながら、個々に異なる空き家は一律での対応はできないため、先ほど説明いたしました相続財産管理人制度による財産の清算といった様々な手法も全国で検討されているところですので、そういった情報も収集しながら、有効な手法を検討しながら取り組んでいきたいと考えております。

なお、無料相談会には、これまで連絡しても無視されてきた特定空家等の所有者から相談会に申し込みをいただきまして、その場で初めて会うことができ、話をする機会もできて、それが解決につながったということもありました。所有者も困っており、また諸々の事情を抱えているなかで、市が注意喚起文書を送付しても、なかなか反応できない方もいらっしゃるということで、相談会などが管理不全な空き家や特定空家等の解決につながっていく可能性もあることが分かりました。今後も様々なチャンネルを用意することが必要であると

いうことを改めて感じたところです。

(黒野委員長)

ありがとうございました。

まず、取組状況について、今ほどご説明いただいた件について、委員の皆様方がお気づきの点、何かご意見等ありましたらおっしゃっていただければと思います。いかがでしょうか。

(朝妻委員)

去年、一昨年から空き家の問題がこの会議でも出ていまして、どのように取り組むかということでしたが、かなり一生懸命というか、うまい具合に取り組んでいただいて、非常によかったですと思います。

私は特定空家等がもっとあるのかなと思いましたけれども、意外と少なかった。新潟の県民性なのかなとも感じましたが、説明の中でセミナーが非常に空き家に関しては役に立つことが分かりましたので、できればそういったセミナーをこれからも開いていただければありがたいと思います。どうしても新潟市の場合は人口が伸び悩んでいる面と、プラスアルファ、新築が減っているとはいえかなり建っているということは、その分空き家が増えてくるので、これからどんどん空き家は増加傾向にあると思います。このような取り組みをしていかないことには、本当に空き家だらけになってくる可能性が高いので、よろしくお願ひしたいと思います。

それと、新潟市の特に中心部に関して、かなり古いマンションが多々あるので、以前、区分所有のマンションに関しては空き家には該当しないと聞いていましたので、できましたら、区分所有のマンションに関しても何か手当てができる方策があれば考えていただければ。マンションもスラム化というのはこれから出てくる可能性がありますので、その辺も考えていただければありがたいと思います。よろしくお願ひ申し上げます。

(事務局)

特定空家等の認定は13件になっておりますが、注意喚起して所有者が改善意思を示した場合などは認定に至っていないケースもあります。状態が悪いものは他にもありますので、13件がすべてではありません。引き続き対応していくなかで随時認定ということになります。

マンションについては、全国的にもスラム化、管理保全な状態となるものが一部発生してきている状況と聞いております。区分所有の場合、戸建ての空き家よりも問題が複雑化し、対応は難しいものになると考えています。新潟市は政令指定都市の中でも一番マンションが少ない都市ですが、東京都など、特にマンションが多い地域では先進的な取り組みを進めていると聞いております。他都市の事例も参考にしながら、有効な取り組みを検討していきたいと思います。

(上野委員)

私も今回、地域提案型空き家活用事業の調査研究事業のコーディネーターとして二つの町内会から委託を受けたのですがけれども、施設に入って空き家になったものが多くて、施設

に入って一、二年のところはまだご家族の方が管理に来るのですが、9年、12年となりますと、だんだん管理にもあまりお見えにならない。ただ、亡くなっているわけでもないですし、施設に入った空き家を空き家といえるのか、所有者は分かるし、息子さんが1年に1回でも管理しているところは空き家とっていいのかどうかという定義から町内会の方と話し合っていくのですけれども、今後ますます増えていくと思います。人生100年などといわれていますので、そうすると、施設に入ってから10年というのがだんだん当たり前になってくるのかなと思うと、その辺も今後考えていかないといけないのではないかと思います。

それと、町内会としては、次のステップである空き家活用事業に入りたい、地域の茶の間がほしい町内会もかなりあるのですが、やはり所有者が賃貸として貸すことに対しての戸惑いと、それを管理していくという町内会の負担というか、鍵の管理をどうするか、建物の管理をどうするかといったところで、踏み込めないのが現状ではないかと思っています。

(黒野委員長)

そういったところも大事な問題だと思いますので、今後、対応できるようなところもゆくゆくは視野に入れてというか、お考えいただければありがたいと思います。

今のご説明をお聞きしていて、個人的なのですが、今の空き家対策あるいは活用事業と先ほどの相談会とかそういったことを連携させて進めていただいている、本当にきめ細かい対応をいただいていることは、私も大変ありがたく思います。

些末なことかもしれませんが、住まい環境基本計画の実績として、成果指標を数値で示すにあたっては、例えば38番の空き家相談会については、単に相談者数25組と書くだけでなく、先ほど堀内委員がおっしゃったように、相談者が本当にお困りの所有者であったことを書いていただきたいと思います。例えば、相談者25組の中に所有者の方が何組であったなどの内訳を併せて報告していただくと、実施していただいていることの意義がより伝わりやすくなるのではないかと思います。

いずれにしろ、大変大事なことを的確に進めてくださっていてありがとうございます。

では、次第4の後半、「空家等対策計画の変更」について、ご説明をお願いします。

(事務局)

お手元の資料4をご覧ください。空家等対策計画については、本会議委員の皆さまからご意見をいただきながら、平成27年度末、平成28年3月に策定・公表しました。その後、平成28年度、29年度と2年経過しましたが、一部計画の変更をさせていただきたいというものです。

変更の概要ですが、基本的に計画の内容を変えるものではなく、計画の対象となる空き家として市の空き公共施設を位置づける変更を行うものです。趣旨は、今年の会議でご意見をいただきました、空き家対策総合支援事業という国の補助金を使って取り組みを進めていますが、その事業の中に市の空き公共施設を活用する場合も、地域の活性化につながるものについては補助金をいただけるという制度になっております。具体的には、今年度は旧二葉中学校の改修に国の補助金をいただいて事業を行っています。

その中で、市の空き家対策における一番基となる計画は空家等対策計画ですので、国の補助金をいただくうえでは空き公共施設についても位置づけることが適切であるということ

で、今回の変更に至ったものでございます。

具体的な内容については、資料の変更前、変更後をご覧ください。計画の3ページの「3計画の対象地区、対象とする空家等」で、この計画の対象地区、対象とする空家等を規定しております。その中に、市所有の空き公共施設についても位置づけるものです。市の公共施設は、効率的な管理及び活用を図るために集約化や統廃合していくということで、新潟市財産経営推進計画、いわゆるファシリティマネジメントの計画に位置づけております。その計画に基づいて、市の所有施設は、空き建築物になった場合も適切に用途転換、売却を行い、有効な活用を進めていくことを空家等対策計画にも位置づけるという趣旨になります。このため、空家等対策計画自体の内容、空き家の取組方針に変更が生じることや、影響するものではないのですが、市の空き公共施設を計画の中で位置づけることで、国の補助金活用における位置づけも筋が通るよう整理するのが今回の変更の趣旨となります。

変更年月日については今年度末、平成30年3月30日に変更及び公表とさせていただきますと考えております。

なお、今回の変更に関するパブリックコメントの取り扱いですが、今回空家等対策計画を変更する内容については、すでにパブリックコメント手続きを経て策定した新潟市財産経営推進計画に位置づけているものを、市の別の計画である新潟市空家等対策計画に位置づけるものであり、この場合は新潟市市民意見提出手続条例においてパブリックコメント手続き不要としておりますので実施しません。本有識者会議で意見をいただいたうえで変更となります。

(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いて、何かご意見、お気づきの点等ありましたらお願いします。

(番場委員)

空き家に関しては、セミナーとかいろいろやっていただいでそれなりに成果が出てきていると感じましたので、引き続き対策していただければと思うのですが、今後は空き家予備軍が多数あると思うのです。

先ほどお話もあったように、施設に入られてしまって、実際、家には住んでいないけれども、家族が別に住んでいて、お正月とかお盆とか親戚が集まる時だけ使っているような住宅があるのですが、今年の冬など、普段住んでいないので給水管が破裂してしまったりするなど維持管理がとてにかかるといことです。施設に住んでいる方がご存命なので空き家というわけではないのですが、そういった家がたくさんあるので、今後、空き家になってしまいそうな予備軍の維持管理につながるような対策も考えていただきたいと思います。

(事務局)

ありがとうございます。空家等といいますか、空き家をあまり厳密に定義するというよりは、割と幅広く、所有者の同意さえあれば、本当に空き家になってしまう前にできるだけ活用していただけるのが望ましいです。特に地域においては。

(番場委員)

そういう対策もあるといいと思います。

(堀内委員)

先ほどパンフレットがありましたけれども、そこに、空き家になるとこういうことがあるという内容も載せていますが、今回新聞にも多くの記事がありました。空き家ではないが長期不在という中で水道管が破裂するという例がありました。例えば、パンフレットの中でそういう事例もあるということと呼びかけていくとか、幅広く周知していくことが大切なのかなと思います。水道局も今回のことでよく意識できたと思いますので、その辺も空き家対策部局と連携しながら進めていくことが必要なのではないかと感じております。

(黒野委員長)

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

一部変更について、特に反対というご意見はないようですので、ご承認いただいたということで議事を終わらせていただきます。

それでは、これで本日の議事については終了させていただきます。皆様のご協力により円滑に進行することができました。ありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

(司 会)

ありがとうございました。黒野委員長、委員の皆様、どうもありがとうございます。

以上をもちまして、平成 29 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します。本日は、どうもありがとうございました。

<議事録署名>

委 員 長 _____ ㊟

議事録署名委員 _____ ㊟