

■ 令和元年度 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：令和元年11月8日（金）午前10時～

会場：新潟市役所分館1階 1-101会議室

（司 会）

定刻となりましたので、これより始めさせていただきます。

本日は大変お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。ただいまより、令和元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、藤田と申します。よろしくお願いいたします。

最初に、新潟市建築部、鈴木部長よりごあいさつを申し上げます。

（建設部長）

建築部長の鈴木でございます。改めまして、本日はご多忙の中会議にご出席いただきまして、ありがとうございます。また、日ごろから本市の市政にいろいろご協力、ご意見等もいただきまして、この場をお借りいたしまして、改めて感謝申し上げます。

本日の有識者会議では、本市の空家等対策の取組みということにテーマを絞らせていただきまして、住宅・土地統計調査の結果報告等を含めまして、事務局から報告をさせていただいて、委員の皆様方から、今後の空き家対策のあり方についていろいろな視点から意見を賜りたいということをお願いしたいと思っております。少し時間が長くなるかもしれませんが、ぜひ、いろいろな意見をいただけますようお願い申し上げます。簡単ではありますがごあいさつに替えさせていただきます。よろしくお願いいたします。

（司 会）

ありがとうございます。

本日の会議でございますが、本会議は原則公開とさせていただいております。しかしながら、新潟市情報公開条例に基づきまして、非公開の情報が含まれる場合については非公開という扱いで取扱いさせていただいております。本日の議題の中で、3の空家等対策の取組みに関しましては、特定個人を識別できる情報が含まれる可能性があるということです。次第3以降は非公開とさせていただきたいと思っております。本日、傍聴人の方はいらっしゃいませんけれども、扱いとしてはそういう形にさせていただきます。

また、本会議については、議事録等を作成いたしまして、ホームページ等、市の情報窓口で公開させていただいておりますけれども、この非公開部分については、同じく非公開という形にさせていただきます。会議の音声も録音させていただいております。議事録作成のために録

音させていただきますので、ご了承をお願いいたします。

今回は委員の改選後最初の会議でございますので、委員の皆様を名簿の順にご紹介させていただきます。恐れ入りますが、ご紹介のあとで一言ずつごあいさつをいただければと思います。よろしく申し上げます。

なお、栗原委員と高松委員は本日ご欠席とのご連絡をいただいておりますので、よろしくをお願いいたします。

はじめに、一般社団法人新潟市建設業協会監事であられます朝妻邦夫様です。

(朝妻委員)

ご紹介を賜りました朝妻でございます。よろしくお願い申し上げます。

(司 会)

続きまして、公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部理事の上野香代子様です。

(上野委員)

上野と申します。よろしくお願い申し上げます。

(司 会)

続きまして、新潟大学工学部准教授の黒野弘靖様です。

(黒野委員)

黒野と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

(司 会)

続きまして、新潟県立大学人間生活学部教授の小池由佳様です。

(小池委員)

小池です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

(司 会)

続きまして、公益社団法人新潟県建築士会女性委員の佐藤里美様です。

(佐藤委員)

佐藤です。よろしくお願い申し上げます。

(司 会)

また、本日は次第3、空家等対策の取組みにおいて、法務に関するアドバイスをお願いするため、新潟県弁護士会より、弁護士の川端大輔様にお越しいただいております。

(川端アドバイザー)

川端です。よろしくお願い申し上げます。

(司 会)

ありがとうございました。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。住環境政策課長の古俣です。

(住環境政策課長)

課長の古俣です。よろしくお願いいたします。

(司 会)

住環境整備室の板井でございます。

(事務局：板井)

住環境整備室の板井です。どうぞよろしくお願いいたします。

(司 会)

同じく、斎藤でございます。

(事務局：斎藤)

斎藤です。どうぞよろしくお願いいたします。

(司 会)

同じく、佐藤でございます。

(事務局：佐藤)

佐藤です。よろしくお願いいたします。

(司 会)

管理不全の空き家対応については、新潟市建築行政課と連携して対応しております。本日は建築行政課の担当もまいっております。建築行政課、補佐の上村でございます。

(事務局：上村)

建築行政課の上村です。よろしくお願いいたします。

(司 会)

建築行政課、係長の宮崎です

(事務局：宮崎)

建築行政課の宮崎です。よろしくお願いいたします。

(司 会)

どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、お手元に本日の会議資料を配布させていただいております。今お配りしている資料は次第2までのものとなっております。資料の確認させていただきます。まずA4の会議次第。続きましてA4の委員名簿。A4の座席表。A4資料1、会議開催要項。続きまして、A4カラーの資料2「平成30年住宅・土地統計調査の結果」。続きましてA4カラーの資料2-1「調査票」。A3資料2-2「表1-1 居住世帯の有無」。A4カラーの資料2-3「新潟県及び新潟市の住宅数の推移」。資料は以上になります。不足等ございましたらお申し付けい

ただければと思います。のちほど、次第3につきましては、その段になったときに配布させていただきますので、よろしくお願いいたします。

次第に沿って会議を進行いたします。次第1、委員長・副委員長の選任でございます。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項をご覧ください。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。皆様の中でご意見ございましたらよろしくお願いいたします。

(朝妻委員)

ご推薦させていただきたいと思います。委員長に、大学の先生でもあられます黒野先生にお願いできればと思いますし、副委員長にも、小池先生にお願いできればと思いますが、いかがでございますでしょうか。

(司 会)

ありがとうございます。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というご意見がございました。皆様、ご意見などございますでしょうか。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。異議がないということですので、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、よろしくお願いいたします。

黒野委員は委員長席へご移動をお願いいたします。

黒野委員より、改めまして委員長就任のごあいさつをお願いいたします。

(黒野委員長)

私は大学関係者で、建築学を専攻しております関係で、ここの進行役をさせていただければと思います。皆様のご意見をよくお聞きして、ご協力をいただいて円滑に議事を進行させていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(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項によりまして、会議の議長は委員長が行うこととなっております。ここからの議事進行は黒野委員長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(黒野委員長)

議事の始まる前に、本日の議事録署名委員を決めさせていただきたいと思います。本日の会議につきましては、佐藤委員にお願いできればと思っております。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

お願いいたします。ありがとうございます。

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。次第2「平成30年住宅・土地統計調査の結果（報告）」とございます。（1）空き家数についても含めまして、事務局からご説明をよろしくお願いいたします。

（事務局）

事務局より、平成30年住宅・土地統計調査の結果の報告をさせていただきます。

本年度9月末に、総務省統計局より、新潟市を含む全国の市町村の平成30年住宅・土地統計調査の結果が発表されました。ここでは、住宅・土地統計調査のうち、空き家に関する部分について、全国、政令市、新潟県、新潟市を比較した空き家の推移などを説明させていただきます。資料2をスライドにて映しますので、スライドをご覧ください。

まず、平成30年住宅・土地統計調査について簡単に説明させていただきます。ご存じの方は、おさらいの意味で聞いていただければと思います。

こちらの住宅・土地統計調査ですけれども、住宅および住宅以外で人が居住する建物に関する実態であったり、現住居以外の住居および土地の保有状況、また、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態等について調査し、その現状と推移を全国および地域別に明らかにすることで、全国や地方公共団体が住生活関係の施策等を考えていくうえでの基礎資料となることを目的としており、5年に1度、全国で行われる調査となっております。

調査時点は、平成30年10月1日となります。

こちらの調査なのですけれども、全域の全数調査というようなことではなく、抽出調査となります。平成27年の国勢調査の調査区から全国で約22万の調査区が抽出され、1調査区当たり17戸の住戸が選定されるというような形で調査を行っております。全体では約370万住戸・世帯が調査対象となっております。ちなみに、新潟県の調査対象は8万1,000ほどの住戸・世帯となっております。

続いて、調査事項について説明させていただきます。

調査票は世帯と住戸に関する調査票に分かれておりまして、甲、乙とあります。それ以外に、調査員が記入する建物の調査票がありまして、調査票は全部で3種類ございます。本日、お手元にサンプルとして資料2-1をお配りしておりますので、調査票のイメージについてはそちらをご確認ください。空き家については、建物の調査票により調査されることとなっております。

続いて、住宅・土地統計調査で扱っております住宅の分類について説明させていただきます。スライドをご確認ください。スライドにあるとおり、かなり細かく分類されております。

住宅・土地統計調査における空き家とは、居住世帯のない住宅のうち、一時在住者のみの住

宅と建築中の住宅を除いたものが空き家となっております。一時在住者の有無の住宅というのは、昼間だけ使用されるようなものや、交代で寝泊まりするための住宅であり、普段は居住している人がいないような住宅のことを言っております。

スライドで、空き家に該当するものが赤く囲ってあります。空き家は二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅の四つに分類されます。二次的住宅とは、別荘や残業で遅くなった場合に泊まるような住宅を指しております。その他の住宅とは、二次的利用や賃貸や売却などの活用がされていない住宅で、長期間にわたって不在となっている住宅や、管理不全な空き家となっているものが含まれております。また、その他の住宅には、空き家の区分の判断が困難なものも含まれております。

お手元に配布しております資料 2-2 ですが、これらの住宅等について、居住や住宅の種別により分類した平成 30 年の住宅・土地統計調査の結果です。お配りしているものは、全国の県と政令市を並べている資料となっております。

以降のスライドでは、空き家に関してのこれまでの推移などを説明させていただきます。

こちらのスライドは、全国の空き家数・空き家率の推移を示しております。空き家率とは、住宅総数における空き家数の割合のことを指しております。平成 30 年の全国の空き家数は 849 万戸、空き家率は 13.6 パーセントとなっております。空き家の総数は、この 20 年間で約 1.5 倍に増加しております。また、空き家率もこの 20 年間で 11.5 パーセントから 13.6 パーセントとなり、約 2 パーセント増加しております。また、空き家の内訳では、賃貸や売却等の活用がされていないその他の住宅が 349 万戸となり、20 年前に比べて約 1.9 倍に増加しているという状況となっております。

前回、5 年間の調査の推移としましては、空き家数は約 3.5 パーセント増加、その他の住宅の数は約 10 パーセント増加しているという状況となっております。

続いてのグラフは、都道府県別の空き家数と空き家率を比較したものです。青色の棒グラフが空き家数を示しており、赤色の折れ線グラフが空き家率になっております。左から、空き家数が多い順に都道府県別に並べたものとなっております。新潟県の住宅総数は約 99 万戸なのですが、空き家数は 49 都道府県中 18 番目となっております。また、新潟県の空き家率は 14.7 パーセントとなっており、全国の空き家率 13.6 パーセントに比べて約 1.1 ポイント高い数値となっております。都道府県のうち、特に空き家率が高い県は山梨県、和歌山県、長野県、徳島県、高知県、鹿児島県となっており、空き家率が低いのは埼玉県、沖縄県、東京都、神奈川県、愛知県となっております。

続いて、20 政令都市の空き家数や空き家率のグラフです。上段の棒グラフが空き家数を示しており、下段の折れ線グラフが空き家率を示したものとなっております。グラフでは青色が平

成 25 年、赤色が平成 30 年の結果を示しておりまして、左から、平成 30 年の空き家数や空き家率が多い順に並べているものとなります。

まず、上段の空き家数のグラフをご覧ください。新潟市は、平成 30 年の空き家数は政令市の中では 16 番目となっております。平成 25 年に比べますと、平成 30 年の空き家数は約 4,000 戸ほど増加していますが、この内訳についてはのちほど説明させていただきます。

続いて、下段の空き家率のグラフをご覧ください。折れ線は空き家率を示しておりまして、左から順に平成 30 年の空き家率が高いものを並べております。グレーの棒グラフは、平成 25 年から平成 30 年にかけての空き家率の増減を示しております。新潟市の空き家率は平成 30 年は 12.9 パーセントとなっております、政令市で比較しますと 8 番目に高い数値となっております。また、平成 25 年から比較しますと 0.9 ポイントの上昇となっております。全国の空き家率に比べて 0.7 ポイントほど低い数値になっています。

続いて、20 政令市の空き家のうち、その他の住宅の数を比較したグラフです。上段の棒グラフが 20 政令都市のその他の住宅の数、下段の折れ線グラフがその他の住宅の空き家率を示したものです。先ほどのスライドと同様に、青色が平成 25 年、赤色が平成 30 年を示しておりまして、左側から数値の高い順に並べております。

はじめに上段のグラフですが、新潟市のその他住宅の数は、政令市では 12 番目となっております。また、その他の住宅の数は、平成 30 年は 1 万 8,600 戸となっております、平成 25 年の 1 万 8,400 戸から約 200 戸増となっております。

下段の空き家率のグラフをご覧ください。新潟市のその他の住宅の空き家率は政令都市の中で 4 番目に高い数値となっており、約 5 パーセントとなっております。平成 25 年と平成 30 年を比較しますと、その他の住宅の数と空き家率もあまり変わらない値となっておりまして、新潟市のその他の住宅の空き家数の推移としましては、ほぼ横ばいであるといえます。

ほかの政令市では、札幌市、川崎市がその他の住宅の数が大きく増えておりまして、岡山市、静岡市、仙台市、北九州市、広島市などが、その他の住宅の数が減少しております。

続いての表とグラフは、全国と新潟県、新潟市、それぞれにおける平成 25 年と平成 30 年の住宅総数、空き家数、その他の住宅数を示したものです。カッコの中は、空き家率やその他の住宅の空き家率を示しております。下段のグラフは、ピンク色が空き家率、青色がその他の住宅の空き家率、それぞれ色の薄いものが平成 25 年、色の濃いものが平成 30 年を示しております。ピンク色のグラフの空き家率は、全国が 13.6 パーセントで、前回より 0.1 パーセント増加。新潟県では平成 30 年が 14.7 パーセント、前回より 1.1 パーセント増加となっております。新潟市では 12.9 パーセントとなっております、前回より 0.9 パーセント増加となっております。新潟県は全国よりも 1.1 パーセント高くなっておりますが、新潟市は全国より空き家率

が 0.7 パーセント低くなっております。

続いて、青色のグラフのその他の住宅の空き家率の平成 30 年の結果です。全国は 5.6 パーセント、新潟県では 6.5 パーセント、新潟市では 5.0 パーセントとなっております、新潟市としては前回調査時点からほぼ横ばいの結果となっております。

続いてのスライドは、新潟県と新潟市の住宅総数、空き家数、空き家の内訳数などの推移をまとめた表となっております。スライドの数字が小さくて読みにくいかと思います。本日、資料 2-3 として同様の表を配布しておりますので、そちらもご参照ください。

こちらの表は、先ほど説明した空き家率等の増減が、県と市においてどのような内訳で増減をしていったかを示しているものです。また、スライドの下段に記載しておりますが、平成 15 年の新潟市の数値は、合併前の新潟市、新津市、白根市、豊栄市、亀田町、巻町の合計でありまして、現在の市全域のデータではありません。新潟市において平成 20 年の各項目の数値が大きく増加しているのは、市域の範囲が異なることが要因となっております。

上段の、県の表の右側の各空き家の種別ごとの平成 30 年の増減の数値をご覧ください。先ほどのスライドのグラフで、新潟県の空き家率は 13.6 パーセントから 14.7 パーセントに増加していると説明させていただきましたが、その他の住宅につきましては 5,500 戸ほど減少しております。二次的住宅と賃貸用の住宅が、合わせて 1 万 8,800 戸ほど増えている状況となっております。それによって新潟県の空き家率は増加していて、その他の住宅の比率は減少しているという結果となっております。

続いて、下段の新潟市の表、右端の各空き家の種別ごとの平成 30 年の増減の数値をご覧ください。先ほどのスライドのグラフでは、平成 25 年から平成 30 年にかけて空き家率が 12.0 パーセントから 12.9 パーセントに増加していると説明させていただきましたが、これは、おもに賃貸用の住宅が 5,600 戸増加していることが要因となっていることが分かります。その他の住宅については、先ほど申し上げましたが、ほぼ横ばいという推移となっております。

住宅・土地統計調査に関する最後のスライドです。スライドは、上段が新潟県、下段が新潟市のグラフとなっております。棒グラフは、調査年ごとのその他の住宅数と、二次的利用や賃貸・売却用の空き家数の積み上げをあらわしております。折れ線グラフは、それぞれの住宅総数に対する割合を示したものとなります。

上段の新潟県のグラフをご覧ください。空き家率の推移は、オレンジ色の線が示すとおり、緩やかに右肩上がりとなっておりますが、その他の住宅の空き家率は、平成 25 年まで上昇していたものの、平成 25 年から平成 30 年にかけては約 0.7 パーセントの減少となっております。

下段の新潟市をご覧ください。平成 25 年が合併前のデータであるために、平成 20 年に空き家率が大きく増加しております。平成 20 年から平成 30 年にかけては 12 パーセント台を推移



している結果となっております。その他の住宅数を見ますと、平成20年から平成25年にかけて増加したものの、平成25年から平成30年にかけてはほぼ横ばいという推移となっております。

以上で、平成30年住宅・土地統計調査の、全国、新潟県、新潟市の空き家数に関する報告を終わります。

(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きまして、委員の皆様方から何かご質問がありましたら、どうぞよろしくお願いいたします。

よろしいでしょうか。

それでは、次第2「平成30年住宅・土地統計調査の結果（報告）」の議事は以上とさせていただきます。

次第3「空家等対策の取組み」の議事に入る前に、事務局のほうで準備がございますので、いったん進行を事務局へお返しします。

<次第3「空家等対策の取組み」非公開>

(事務局)

本日は、皆様からご多用の中ご出席いただきまして、ありがとうございました。

今日、いくつかいただいたご意見を踏まえまして、事務局でさらによく検討し、適時この会議を持たせていただいてご意見、ご助言をいただきながら適切に対処していきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、本日の会議を閉会いたします。皆様、ありがとうございました。