

■ 令和元年度 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2年3月26日（木）午後2時～

会場：新潟市役所本館6階 第4委員会室

（司 会）

ただいまより、令和元年度第2回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議を始めさせていただきます。

私、事務局の住環境政策課藤田と申します。よろしくお願いします。

最初、当課の古俣課長よりご挨拶申し上げます。

（住環境政策課長）

住環境政策課長の古俣と申します。

委員の皆様には、日ごろから大変お世話になっております。ありがとうございます。

新型コロナウイルスという状況下ですので、なるべくコンパクトにとも思いつつも、今日の貴重な会議、委員の皆様から貴重なご意見をたくさんたまわりたいと思っておりますので、よろしくお願いします。会議は、次第をご覧のとおりですので、何卒よろしくお願いいたします。

（司 会）

本会議は、公開で行うこととなっておりますけれども、今ほど、課長から申し上げましたとおり、新型コロナウイルス対策ということで、傍聴はなしとさせていただいております。しかし、会議の概要につきましては、附属機関等に関する指針に基づいて、ホームページ等で公開をさせていただきます。事務局で資料とともに、公開をさせていただきます。議事録の作成のために、本会議については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。

また本日、その対策として委員の間の間隔も広めに取らせていただいております。画面は少し見づらいかと思いますが、何卒、手元にプリントアウトしたものもございますので、よろしくお願いいたします。

本日、委員会室ということもありまして、目の前にマイクがございます。ボタンを押していただくとマイクの先端が光る形になりますので、ご発言のときに押していただいて、ご発言を頂ければと思います。よろしくお願いいたします。

所用により、前回の会議にご出席いただけなかった委員の方もいらっしゃいますので、改めて委員の皆様をご紹介させていただきます。恐れ入りますけれども、ご紹介の際、お一言ずつご挨拶をお願いいたします。

はじめに新潟大学工学部准教授の黒野弘靖様です。

(黒野委員)

新潟大学の黒野です。進行役を仰せつかっております。どうぞよろしくお願いいたします。

(司 会)

続きまして、一般社団法人 新潟市建設業協会監事の朝妻邦夫様です。

(朝妻委員)

朝妻でございます。よろしくお願いいたします。

(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監事の上野香代子様です。

(上野委員)

上野と申します。よろしくお願いいたします。

(司 会)

続きまして、公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会副会長の栞原秋男様です。

(栞原委員)

前は欠席でしたけれども、よろしくお願いいたします。

(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いたします。

(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。よろしくお願いいたします。

(司 会)

続きまして、新潟商工会議所女性会理事の高松智子様です。

(高松委員)

高松でございます。よろしくお願いいたします。

(司 会)

皆様、ありがとうございます。

続きまして、事務局をご紹介させていただきます。建築部長の鈴木です。

(建築部長)

鈴木でございます。よろしくお願いいたします。

(司 会)

住環境整備室の板井です。

(事務局：板井)

住環境整備室板井です。よろしくお願いいたします。

(司 会)

同じく森内です。

(事務局：森内)

森内です。よろしくお願いいたします。

(司 会)

同じく斎藤です。

(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)

同じく佐藤です。

(事務局：佐藤)

佐藤です。よろしくお願いいたします。

(司 会)

同じく井上です。

(事務局：井上)

井上です。よろしくお願いいたします。

(司 会)

本日は、管理不全な空き家を当課と連携して対応している建築行政課の担当職員も同席しております。課長補佐の上村です。

(事務局：上村)

上村です。よろしくお願いいたします。

(司 会)

監察指導係の宮崎です

(事務局：宮崎)

宮崎です。どうぞよろしくお願いいたします。

(司 会)

年度末の会議ということもございまして、新年度、当会議を担当する者も、今日、参加させていただいております。磯辺主幹です。

(事務局：磯辺)

磯辺と申します。よろしくお願ひいたします。

(司 会)

よろしくお願ひいたします。以上で、事務局の紹介を終わらせていただきます。

本日の会議資料について、確認をさせていただきます。あらかじめ郵送させていただいておりますけれども、お手元にも、また本日、二つ資料を配らせていただいております。ご確認をお願いします。全体のほうで確認させていただきますので、郵送した資料を含めまして、ご確認をお願いします。まず、会議次第、座席表、資料1「関連施策・事業一覧表」となっています。続いて、資料2「空き家対策の取り組み状況について」、資料3「新潟市空き家等対策計画取り組み状況」はスライドの資料となっております。こちらの資料は、一部誤字がございましたので、本日、差し替えの資料を机の上に上げさせていただきます。差し替えたもので確認をいただければと思います。資料4「新潟市空き家等対策計画の改定について」、資料5「新潟市空き家等対策計画改定スケジュール」、資料6「新潟市空き家等対策計画改定の方向性(案)」、資料7「新潟市空き家等対策計画取組方針の改定の方向性(案)ー検証・評価カルテ」。ほかに、本日、机の上に資料7別紙「取組方針の検証・評価一覧」を用意させていただきます。以上が資料となります。もし、ご不足等ございましたら、いつでもお声がけいただければと思います。

それでは、会議の次第に沿って進行いたします。会議開催要綱第4条第2項により、会議の議長は委員長が行うこととされておりますので、ここからの議事進行は黒野委員長にお願いいたします。よろしくお願ひします。

(黒野委員長)

皆様のご協力を頂きまして円滑に、貴重なこの時間にいらっしやっていた皆さんのご意見をよく聞いて、進行に努めたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

早速議事に入りたいのですが、その前に本日の議事録署名委員をこちらで決めさせていただければと思います。本日につきましては、副委員長をお願いしております、小池委員にできればと思いますが、よろしいでしょうか。

(各委員)

異議なし

(黒野委員長)

ありがとうございます。

今日の議事録署名委員は、小池委員ということで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ます。先ほどの次第に沿って進めさせていただきたいと思いますが、2のにいがた住まい環境基本計画の取組状況についてからはじめさせていただきます。

ます。こちらにつきまして、まず事務局よりご説明をお願いします。よろしくをお願いします。

(事務局)

事務局より、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1を使って説明させていただきます。

資料1の一番左の列に記載させていただいておりますが、計画では四つの基本目標を掲げておりまして、その目標を実現するための基本的施策を設定しております。資料1「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、実績を数値で把握できるものにつきまして、平成30年度の実績と令和元年度の実績の見込みになりますが、そちらを一覧にしたものとなっております。なお、施策事業の記載の順番につきましては、にいがた住まい環境基本計画の本冊の基本的施策ごとに整理しております各項目の並び順としているため、何度も同じ事業が登場して来るものがあります。それでは、関連施策事業につきまして、今後の方向性等も含めまして、説明させていただきます。

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。高齢者等に配慮した住宅造りを支援する関連施策・事業の1から4までの事業の実績につきましては、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。

次に、5の子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業でございます。今年度は、工事の内容によりまして、補助の上限額を見直した関係がありまして、申請件数は増加となっております。こちらは来年度につきましては、今年度と同様に実施する予定でございます。また、事業効果などの検証を行って、再来年度に向けて在り方検討することとしております。

次に、高齢者世帯向け住宅の供給に関しまして、6のサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数ですが、今年度は1住宅20戸の登録がありまして、累計で1,159戸の登録となっております。また、高齢者などの交流拠点の整備を支援する7から10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ですが、昨年度、今年度ともに相談はあったのですが申請はなしとなっております。

次に基本施策1－2災害に強い住宅・住環境づくりでございます。住宅耐震化の促進の取組みであります12、13の木造住宅耐震改修工事等補助制度ですが、昨年度は地域単位での普及啓発を実施しましたが、今年度はそれに代わりまして、住宅の所有者等にダイレクトメールを送付しまして、申請につながったケースもございましたが、申請は減少傾向となっております。来年度につきましても、住宅の耐震化を促進するために、これらの事業と取組みについては継続して実施する予定となっております。

次に、住宅の浸水対策、14から17の実績は、記載のとおりとなっております。

次に、18の危険ブロック塀等撤去工事補助制度ですが、こちらは昨年度創設された事業で、

昨年度は災害直後ということもありまして、申請件数が多かったのですが、今年度はやや申請件数が落ち着いたという状況でございます。こちらは来年度も同様に継続で実施する予定でございます。

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ございます。19 から 22 の実績は記載のとおりとなっております。

23 の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録件数についてですが、今年度は3戸の登録があったのですが、1戸廃止がありまして、累計は10戸となっております。

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ございます。24 から 26 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。

続いて、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ございます。27 長期優良住宅の認定件数については、記載のとおりとなっております。

続いて、28 子育て・高齢者支援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ですが、こちらは先ほども申し上げたとおり、制度拡充による申請件数の増加によりまして、こちらの件数も増加しております。

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ございます。29 住宅建築相談会は、新潟市建設業協会と新潟地域住宅相談協議会の協力を得まして、各会員の方々から相談員になっていただいて、新築・増改築・リフォームに関する相談会を開催しております。

続きまして、基本的施策3-3 住宅ストックの適正管理でございます。住宅の長寿命化に向けたリフォーム支援の実績としまして、30 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、補助上限額の見直しもあつて増加となっております。

続きまして、分譲マンションの再生や適正管理に向けて支援しております、31 マンション管理基礎セミナーの実績につきましては、記載のとおりとなっております。

続きまして、32 「他人事ではない空き家の話」としまして、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。実績につきましては、記載のとおりとなっております。

続きまして、33、34、地域提案型空き家活用事業の実績については、記載のとおりとなっております。

続きまして、基本的施策3-4 中古住宅の流通市場の活性化でございます。35 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。

続いて、36 の空き家相談会でございます。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や全日本不動産協会などの関係団体との共催で開催しておりまして、来年度も開催する予定となっております。

続きまして、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ございます。37移住モデル地区〈HAPPYターンモデル〉の指定ですが、これまで西蒲区の越前浜地区、秋葉区の小須戸地区が指定されておりましたが、今年度秋葉区の金津里山地区が新たに指定されたところでございます。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リフォームに対する支援などを実施する予定でございます。

続きまして、4-2市街地における良好な住環境の形成でございます。まちなか居住の促進の関連では、38の空き家活用リフォーム推進事業のマンション居住世帯の申請件数と、39のまちなか居住促進活動助成を掲載しております。

続きまして、40、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しております、まちなみ整備なじらね協定促進事業につきましては、昨年度、今年度ともに申請がなしとなっております。

最後に41生垣設置奨励助成制度でございます。昨年度より緑化地区等への生垣等設置費補助金制度に移行しまして、緑地協定を策定したエリアの土地所有者等に対しまして、生垣等の設置の工事費の一部を助成しておりますが、今年度は申請がなしとなっております。

以上、にいがた住まい環境基本計画の取組状況につきまして、来年度の予定も含め説明させていただきます。

(黒野委員長)

詳しくご説明いただきまして、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意見やご質問等ございましたら、よろしくお願ひしたいと思います。

(栗原委員)

今、ご説明いただきました資料1の3-2、私どもも関係していたのですが、住宅建築相談会ということをして12回やっておられるのですけれども、その相談の件数や、どういう相談内容かなどをまとめたものはあるのでしょうか。

(事務局)

資料としては、今回、用意させてもらわなかったのですが。

(栗原委員)

困りごとなどの相談内容はどういう傾向にありますか。

(事務局)

相談としましては、やはり住宅相談ということですので、リフォームの相談もございまして、新しく家を建て替えたいというような相談もございまして、相談件数につきましても、今年度の実績で12回となっているのですが、実際のところ、二回ほど、申請の申し込みがなかった月が

ありますので、実態としては10回程度、開催させてもらっているということになります。

全体の相談件数としましても、昨年度より若干落ちているというような状況でございます。

(栞原委員)

極端なことを言えば、消費者からの苦情といったものと、前向きな予防的な意味での相談とがあります。宅建協会でもやっているのですが、どのようにしたら自分の理想的な住宅が作れるかといった、予防的な相談というのが一番大事なのです。苦情を受け付けていても消費者保護にもならないですから。そういったことから、どういうことを消費者が求めているのかということをごここでオープンにできるようなものはないですか。

(事務局)

やはり多岐にわたっているということもあるのですが、具体的に言いますと、例えば、隣のお宅の換気扇の臭いが気にあるとか、そういった具体的な、クレーム的なものも、中には相談として受けているということがあります。

(栞原委員)

そういったものについては、法律的な問題があるわけですから相談会では解決できない問題でしょう。住宅相談協会というものを建築組合で作っており、そこから相談員を順番で出しているのですけれども、担当者は法律関係の専門家ではないですので、法律的な問題へのアドバイスは難しいと思います。

(事務局)

そうですね。住宅建築相談会相談員については建築組合の方に順番にやっていただいていますし、法律関係の専門家ではありません。

(栞原委員)

分かりました。

(高松委員)

1-1の7から10のところの空き家活用リフォーム推進事業で、問い合わせはあるのですけれども、申請には至っていないとか、ゼロ件になっていますので、これの要因というのでしょうか。理由はということが考えられているのでしょうか。実績がすべてゼロになっています。この辺のところ、私の日ごろの所見ですと、けっこうまたで話している子ども食堂も活発に、最近、いろいろなところでやっていらっしゃるし、地域の茶の間というお話しがけっこうあるのですけれども、いわゆる問い合わせがあるのですけれども、ゼロ件の実績ということは、何が考えられるのでしょうか。

(事務局)

相談の件数は頂いておりつつも、住環境政策課のほうでの補助金を活用したものは実際にゼ

口ですが、総数までは把握していないのですけれども、空き家を活用しているものもあると所管の課から聞いております。ですので、実際、使える部分の空き家をそのまま活用しているものもあるのかと。少し負担をして改修するような空き家ではなくて、そのまま使えるような空き家を活用している例もあるのかと考えております。相談もありますので、今後も改修して空き家を使いたいという相談があれば、またどんどん使っていけるようになればよいと考えております。

(黒野委員長)

ありがとうございました。ほかにいかがでございましょうか。

(小池委員)

今のに追加で、1-1の7からのところで、補助金は使っていないけれども、空き家の活用はあるということだったのですが、具体的にどの辺りかということは分かりますか。

(事務局)

すみません、そこまでは把握していません。

(小池委員)

分かりました。私、子ども食堂のほうに少し関わっているものもあるのですが、あまり空き家を使って活動されているところというのは聞いていないので。

(事務局)

そうですね。子ども食堂については、具体的に聞いてはいないのですが、地域の茶の間につきましては、空き家を活用してということは聞いております。

(小池委員)

私もここで質問しようかなと思いましたが、2年続けて利用実績がないというところについて、今度、どう展開していくかということは、もう少し丁寧にみたほうがいいのかと感じました。すみません、感想みたいなもので。

(佐藤委員)

私も同じ件なのですけれども、実は私、障がい者グループホームに関しては、5年ほど前に活用したことがあるのですけれども、建築行政課のほうに相談に行き、そこで改修が必要だということになって、最終的には金額の折り合いがつくかどうかという辺りで、この制度を使うか、使わないかを判断するということだろうと思います。私ども、5年前に一回、使ったきりで、費用をかけて改修をするか、しないかというところがハードルとなるため、うまくいっていないところがあるだろうと思います。グループホームなどは、どうしても改修をしないと、建築基準法的に使えないというようなところもあるので、そういうところも出てくるのかと思うのですけれども、改修の必要がない状態で使えるというところの場合は、やはり上がってこ

ないのかなとは思いますが。

(黒野委員長)

ありがとうございます。上野委員、お願いいたします。

(上野委員)

私も7から10の空き家リフォームですが、地域の住民の方と話をしていると、貸したいニーズはあるのですけれども、ここに持ってくるまでのハードルがかなり高く、リフォームでそれなりの金額の助成金がもらえるので、10年貸していなければいけないという縛りがハードルになっていると思います。大家さんにとっては、今後10年という自分も亡くなるかもしれない、ということもあり、補助金の活用をためらう方がいて、ここまで踏み切れないというところがゼロになっているのかなと思いました。

(黒野委員長)

ありがとうございます。佐藤委員、5年前に関わる機会をお持ちになったということで、そのときに実際に進められて、申請される方にとって、何かハードル等を感じやすい点やお気づきの点があればおっしゃっていただけますと、今後の参考になるのではないかと思ったのですが、いかがでしょうか。

(佐藤委員)

今、10年の縛りというお話があったのですが、私がかかわったのは、たまたま住まわられている方がなくなって、福祉施設に入居されているお子さんがいらっしゃったため、お子さんが相続して福祉施設に寄附するというような形で、必ずそこで使うという条件があったので使いやすかったのかなと思います。なかなか賃貸ということになると難しいのかと思います。

(黒野委員長)

ありがとうございました。

(栞原委員)

今のお話で、7から10までゼロ件という、この前の平成29年以前はどんな形だったのでしょうか。ずっとゼロということはないと思うのですが。

(事務局)

平成29年については、障がい者グループホームが1件という実績です。ほかはゼロになっていますが、子ども食堂は平成30年からのスタートなので、平成29年のときには、まだメニューになかったということでございます。

(栞原委員)

それから、住宅の需要と供給のミスマッチの問題や費用対効果の問題もあるでしょうし、実際に助成金とかそういうものがあっても、空き家の活用は難しいと思います。私が見ていると

古い建物そのものイコール空き家というような感覚があるものですから。当然、そこは空き家を直して使うようにするのですが、寄附とか何かと先ほどありましたようにそういうものなら何とかできるのでしょうかけれども、住宅の耐震化などをやっているとよく分かるのですけれども、ビジネス的に考えれば費用が掛かると割が合わなくなりますので、人間も歳をとれば建物も古くなるというのは一般的なものですから、金をかけて採算が合うのかと。こうした採算性の問題もありますし、少子化や高齢化、人口減であるといった根本的な問題があるため供給過剰となってしまう、住宅が余るわけです。こういった問題も福祉の空き家活用がゼロということなどいろいろな面を考えたときに、私は需要がないことだと思っているのです。では、どのような形で空き家問題を考えていけばいいかという、我々不動産屋として考えると、空き家を取引する際に瑕疵担保責任というものがありますので、古いものについては、更地にして取引するほうが一番安心なわけです。買う側としても、地下の埋設物さえなければ、そういった住宅の瑕疵を請求することもないですし、そこで成約できるかと。更地での取引が一番安心で、スムーズにいくのではないかと考えています。解体の促進など、こういう空き家対策でなじまないのかどうか分かりませんが、空き家の活用はだんだん需要がなくなるはずですよ。買う人も、利用する人も。基本的には人口減ですので、消費者は減っていくわけですからね。そこに原因があるのではないかと思います。これは、私の考えですけれども。

(黒野委員長)

ありがとうございました。何かございますか。

(事務局)

空き家活用リフォーム推進事業の福祉活動活用タイプについては、なかなか実績件数はこれまでも事業を始めてから、それほど多くはない状況です。ハードルは、今ほど、委員の皆様からお話しいただいたところも多々ありますし、なかなか賃貸して使っていただくというパターンですと、そもそも光熱費もそうですし、例えば、固定資産税をどちらが払うのかとか、賃料をどう設定するのかとか、火災とか、そういうリスクもありますし、さまざまな意味で、やはりハードルは高いだろうと。自治会等で集会所に使うようなケースについても、そういうところがネックになったりするとは聞いています。なかなか福祉活動タイプの活用についてはどんどん増えていくようなものではないのでありますけれども、ご指摘のとおり実績が数年にわたって上がっていないというのは、ニーズのとらえ方がどうなのかということですか、もっと別な形で周知をしたりすることも考えていかなければいけないという課題は認識していますので、その意味も含めて、いろいろ検討していきたいと思っております。

(朝妻委員)

今の話でまことに申し訳ないのですけれども、1-1の7、8、9、10に関しては、予算措

置として空き家活用リフォーム推進事業という一環になっているかと思うのです。それと以下の24も空き家活用リフォーム推進事業ということで、同じ予算取りをしている中で、たまたま福祉活動タイプとして、高齢者や地域の茶の間やグループホームがあるという理解でよろしいのですか。それとも全く予算は別ということなのでしょうか。

(事務局)

予算のほうは、一つの福祉活動活用と住み替え活用の二つで一つの事業として。

(朝妻委員)

ということは、結局、そうしますと空き家活用リフォーム推進事業ということでいくと86件、76件の実績があるという、事業としては生きるということですよ。

(事務局)

はい。

(朝妻委員)

そういうことであれば、例えば、活用がなくても、空き家が使えない空き家ではなくて、もし使えるような空き家が出た場合に、こういう事業がありますよということになれば、1件でも空き家ではなくて、使えるものができてくるということになれば、こういった形でいろいろなものが使えますよということは、残していただいたほうが、いいのではないかと思いますので、よろしく願いいたします。

(小池委員)

私も今の朝妻委員と同じような形で、もし可能であれば残していただきたいということもあります。一方で、今、私は、自分も全然つながっていなかったということもあるのですが、私は10代後半の女の子たちの緊急避難の場所の子どもシェルターというものの運営にかかわっているのですが、そこを今、運営させていただいているのが、もともと空き家だったところで、そこは今、佐藤委員がおっしゃったように、要するに手を入れなくて済んでいるので、そのままなのですが、貸してくださっている方が自由にリフォームしてくださってかまわないということなので、勝手にどんどん手を入れて使っているという状況です。空き家リフォーム推進事業の福祉活用のこの四つの枠組というものも、もう一回、見直していくというか、福祉の制度もいろいろ動いていたりしているので、それを実情に合わせた形で、もう少し緩やかにすると、また可能性も広がってくるのかと思いました。

(黒野委員長)

他にいかがでしょうか。今の取組み、ご説明いただきましたにいがた住まい環境基本計画の取組状況のところに関しましてございますか。

(佐藤委員)

41 の生垣に関する助成ですが、平成 30 年度より緑化地区等への生垣等設置費補助制度に移行したというところですが、前は緑化地区だけではなかったのですよね。どこでもつけられたけれども、これを緑化地区だけにしたというのは何かあるのですか。

(事務局)

事務事業点検で事業の見直しでこのようにしたとは聞いているのですが、詳細な資料を持ち合わせていなくて申し訳ありません。

(佐藤委員)

緑化を目指すということであれば、できれば緑化地区だけではなくて、どちらの地域でもやっていただきたいとは思いますが。

(事務局)

生垣助成について、もともと敷地の道路に面するところを作る生け垣については、助成対象というような仕組みでした。これは理由にはならないのですが、市の財政的な状況もあり、全市的に事業の見直しがある中で、少しめりはりをつけた支援をするということで、緑化をみんなで目指しましょうというところに支援をしましょうという地域緑化協定を作っている地域を対象とするように切り替えたというのが制度の変更の理由になっています。

(佐藤委員)

住宅ではないのですけれども、都市景観条例ですとか、かなり大きな類いの施設を申請する場合に、緑化しなさいと言われるわけです。やはり大きなところではなくて、地域の小さなところから緑化というものを援助していただければ、皆さん緑化に少しでも目が向くのかと思うので、お願いしたいというところです。

(事務局)

担当課のほうに伝えておきます。

(黒野委員長)

ぜひお伝えいただけますよう、よろしく申し上げます。ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。この取組状況につきまして、よろしいですか。皆様、ありがとうございました。

続きまして、次第 3 に移らせていただきたいと思います。新潟市空き家等対策計画でございます。こちらにつきましても、まず取組状況についてのところから、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。

(事務局)

空き家等対策計画の取組状況について説明いたします。

資料は資料 2 と資料 3 となりますが、資料 3 はスライドで同じものを、前方に映し出されま

す。主に資料3を用いて説明させていただきますので、そちらをご覧ください。

まずはじめに、今年度実施した具体的な取組み等について、ご説明させていただきます。周知・啓発の取組みとしまして、タウンページ（中央区版）の別冊チラシを配布しております。こちらは、昨年5月にNTTタウンページ社によりタウンページが配布される際に、新潟市が作成している「他人事ではない空き家の話」のパンフレットの内容を抜粋した形で作成された別冊のチラシを同封し、タウンページと一緒に配布しているというものになります。配布している範囲は、中央区です。チラシに掲載している内容としましては、空き家を放置した場合の問題と責任や、予防、管理、活用などの空き家対策のポイント。空き家に関する相談窓口の一覧などが記載されております。また、昨年と同様に、今年5月にも中央区にて同じように別冊のチラシを同封して、配布されるという予定となっております。

続いての取組みは空き家の無料相談会です。こちらは一昨年、昨年に引き続き、実施している事業です。今年度も空き家の無料相談会を実施しております。主催は市で、七つの連携協定団体に共催していただく形で、相談員の派遣をしていただき相談会を実施しております。今年度は、8月4日と12月1日の2回開催しております。1回目は会場は西区の黒崎市民会館で行っており、相談者が13組、相談件数が28件。2回目は会場は昨年と同様に東区の東区プラザで行っており、相談者が12組、相談件数が33件でありました。合計しますと年間通しては相談者が25組、相談件数としましては61件となっております。こちらのスライドにある写真は、実際の相談状況の写真となっております。ひと組の相談者に対して、複数の各団体から派遣していただいております相談員の方々を同席で配置するような形で、多岐にわたる相談内容をワンストップで相談できるような形で実施しております。

続いてのスライドが、1回目と2回目の空き家無料相談会を実施した際のアンケート等になります。相談を受けた団体別の相談件数や区別の相談者の組数といったものをまとめたものとなっております。総じて不動産関係団体への相談が一番多いものになっておりまして、続いて弁護士への相談が多いという結果となりました。また、複数の団体に関連した相談が多く、1回の相談でさまざまな業種の専門家に相談できることがメリットになっておりまして、それについては好評いただいております。アンケート結果では、参加された多くの方から参考になった、ある程度参考になったとの声を頂いております。中には、あまり参考にならなかったという形での回答もありましたけれども、空き家に至るまでの背景や要因がかなり複雑な事情となっている相談も中にはございまして、そういった方については、なかなか解決につながる具体的な相談やアドバイスというものが、なかなか困難であったというものもあったと相談員の方から伺っておりますので、恐らくそういった方の相談ではなかったのかなと思われま

す。続いての取組みは、市政さわやかトーク宅配便による周知・啓発です。こちらは平成29年か

ら実施している出前講座になりまして、空き家の啓発パンフレットの「他人事ではない空き家の話」や市の空き家対策の取組みについて、市民に対して説明しているものになります。平成29年度は15回開催で416名が参加。平成30年度は20回の開催で466名が参加。令和元年度は11回の開催で402名が参加となっております。申請を頂いた団体のうち、主に70歳代の方の集まりが多く、全体の約6割ほどが、そういった方の集まりになっておりました。空き家の啓発パンフレットの内容や市の取組みについて、熱心に聞いていただいております。参加者をご自身のことについて考える良いきっかけになっているのではないかと考えられております。

続いて、空き家活用リフォーム推進事業についてです。こちらは空き家の利活用促進を図るため、福祉や文化活動、住み替えといった市が進める施策において空き家を活用する場合に、リフォーム費用の一部を補助するものになります。今年度は、住み替え活用のタイプの申請が76件ありまして、内訳は子育て世帯、高齢者等世帯、障がい者世帯が38件。一般世帯やマンション居住世帯が38件となっております。過去の実績の累計としましては、福祉活用タイプが11件、住み替え活用タイプは、子育て世帯等が206件。一般世帯、マンション世帯が145件、合わせて351件となっております。

続いて、地域提案型空き家活用事業です。こちらは、自治会・町内会などの団体が行う空き家の調査・研究費や空き家跡地を地域で活用する場合に、その改修費用や除却費用の一部を補助するといったものになります。STEP1では、自治会・町内会などの団体が行う空き家調査・研究費に対する補助を行いまして、STEP2では、空き家や跡地を地域で活用する場合に伴う改修や除却費用に対して補助を行います。今年度は3件の調査・研究事業の申請があり、そのうち、一つは、昨年度からの継続の事業となっております。

続いてのスライドは、地域提案型空き家活用事業の年度・事業別の実績と各区の事業別の実績です。調査研究事業は、これまで44件の実績がありまして、そのうちの10件については、継続での調査・研究をされております。空き家の活用はこれまでで5件、跡地活用は1件となっております。調査研究事業では、自治会・町内会への空き家の調査や台帳の作成などを行っております。それによって自治会・町内会がそれぞれの空き家の状況を把握できていることが一つの成果となっているのではないかと考えております。

続きまして、UIJ支援にいがたすまいリフォーム助成事業です。こちらはUIJターンによる「新潟暮らし」を促進するため、新潟県外からの移住・定住にあわせて住宅リフォームを行う方に対し、リフォーム費用の一部を補助するものです。UIJターン世帯は、補助率2分の1で上限が50万円。空き家を活用したUIJターン世帯は、補助率2分の1で上限を100万円として手厚くして支援しております。今年度、UIJターン世帯が9件、空き家を活用したUIJターン世帯が4件の申請がありまして、累計はUIJターン世帯はこれまでで42件、空

き家活用は 14 件、合わせて 56 件となっております。

続いて、空き家の発生を抑制するための特例措置。空き家の譲渡所得の 3,000 万円特例控除の制度についてです。この制度は、国が実施している措置になりまして、相続日から起算して 3 年を経過する年の 12 月 31 日までに被相続人の方の居住の用に供していた家屋を相続された方が、当該家屋または取り壊し後の土地の譲渡という形として譲渡した場合に、当該家屋や土地の譲渡所得でから 3,000 万円を特別控除されるというような制度になります。なお、空き家は昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものが対象となります。

続いてのスライドは、今ほどの空き家の発生を抑制するための特例措置の申請件数の推移をまとめたものになります。制度が始まった平成 28 年から今年の 1 月末までの申請状況をまとめたものです。平成 28 年の制度開始から今年の 1 月末までの間に合計 218 件の申請がありました。そのうちの 4 割が、市外及び県外に在住している相続人からの申請となっております。また、これまで本制度の対象となった空き家につきましては、合計 167 件となっております、その所在地の 4 割が中央区、西区と東区が 2 割という形になっております。例年、年度末の確定申告に向けて、こちらの制度の申請が集中する傾向になりまして、1 月末で集計はしているのですけれども、また 1 月から 3 月にかけてという形で、年度末にかけて申請が増えておりますので、今年度の最終的な実績の件数につきましては、今、記載にある件数よりも増える見込みになります。

続いて、管理不全な空き家の対応状況についてです。表は、平成 27 年 6 月から令和 2 年 1 月末までに市民等から情報提供のあった空き家の内訳となっております。これまで空家等について 958 件の情報提供がありましたが、そのうち問題がないものや、長屋などで空き家でないものが 231 件ありました。管理不全な空き家は合計で 727 件となっております。情報提供を受けた管理不全な空き家は、現地確認のうえ、所有者の調査を行って、71 件が今現在、調査中です。34 件が不在。622 件が確知となっております。確知というのは、宛先が分かったものになりまして、不在とは、死亡や相続放棄によって所有者が不存在になっている場合や、所有者の所在地が不明となっているものものを示しております。確知した 622 件のうち 592 件に対して、文書等により注意喚起・指導を行っておりまして、そのうちの 281 件については、すでに改善済みで、改善率としましては、47.5 パーセントとなっております。この改善率は、年々徐々に上がっている傾向にありまして、今後も引き続き、所有者による改善がなされるように取り組んでまいります。また、所有者の確知件数と注意喚起、指導の件数との若干の違いがございますが、こちらが確知後に文書等を作成して、相手方のほうに送るという形での準備をするまでの時間が必要になりますので、事前集計による誤差になります。

続きまして、管理不全な空き家の対応状況のうち、建物の問題を含むものについて、説明さ

せていただきます。727 件の管理不全な空き家のうち、建物の問題を含むものが約 7 割程度の 493 件となっております。そのうち 423 件につきましては、注意喚起、指導などの情報提供を行っております。市からの情報提供後に改善がなされたものについては、全部で 189 件ございまして、改善されていないものが 234 件あります。改善されていない 234 件のうち、小規模な修繕等で改善がなされるようなものが 201 件、残りの 33 件につきましては改善のために大規模な修繕や除却といったような措置を要するものとなっております。改善がなされないものでも、その多くが小修繕等で改善がなされるものであるため、費用的な負担は大きくないと想定されるので、今後、市からのねばり強い情報提供等によって、所有者等の意識が変わってくることで、また改善等が進むということも、可能性としては考えております。続いて、大規模修繕や除却などを要すると想定される 33 件につきましては、そういった現在の状態に至るまで、長期間、空き家が放置されているということになりますので、それに至る放置された背景等を続いて整理させていただきました。

続いてスライドが、管理不全な空き家のうちに改善のために大規模な修繕や除却を要すると想定されるものの特徴を大きく四つに分類したのになります。一つ目は所有・権利関係、二つ目は立地上の特徴、三つ目は建物の構造や用途、四つ目は所有者の事情として、四つに空き家の特徴を整理いたしました。注記にもありますが、四つの分類において、個々の空き家で特徴について重複するものもございますので、数を合わせると全体の数と合わないというところはございます。

整理した内容としての傾向としましては、一つ目の所有・権利関係の分類に関する特徴がほとんどの空き家で該当しておりまして、所有者が複数存在するものや、相続登記が未登記の空き家などが多く、相続関係等が複雑化しているのではないかとということが、共通しています。続いて、二つ目の立地上の特徴としまして、農村部の集落に位置する空き家や狭隘道路・未接道の空き家など、利活用の売却が困難な空き家というようなものが約 6 割ありました。これらについては、活用や売却が困難であることに関連するということも考えられております。三つ目、工場・店舗・集合住宅などの大きな建物や長屋などといった建物の構造や用途の特徴としては、全体でいえば 15 パーセント程度とあまり多くはありませんでした。四つ目の所有者が遠方に居住しているや、高齢世帯等で費用負担が困難であるというような所有者の事情に関するものも約 5 割弱あります。これらの特徴を整理すると、個々の空き家で主に所有や権利関係に関することが共通しておりまして、他にも様々な要素が重なることで、なかなか問題が複雑化していることにつながり、改善されにくい状況に陥っているのではないかとということが類推されます。

続いて、空き家の相談支援の取組みについて、説明させていただきます。こちらは今年度か

ら試行的に実施している取組みになります。今後、空き家をどうすべきか悩んでいる管理不全な空き家の所有者等が改善に向けた一步を踏み出せるように、市が専門団体への相談の機会を調整するもので、相談会、空き家の無料相談会の個別対応バージョンのような取組みになります。この取組みは、これまで市が文書送付等を行っている管理不全の空き家の所有者のうち、市の文書に対しての反応がないものを対象としておりまして、市からの働きかけに対して、空き家の所有者が専門団体への相談を希望する場合に、専門団体への相談の機会を市が間に入って調整するといったものになります。流れとしましては、まず市のほうから所有者あてに文書を送る際に、意向確認シートというようなものを一緒に同封いたします。空き家の所有者のほうから、今度、市のほうに意向確認シートというようなものが返送することがありますと、そこから内容を把握することができますので、こちらの相談支援のほうにつながっていく形になります。意向確認シートの中で、専門の団体への相談の機会の調整を市に依頼する場合は、市のほうから該当する専門団体のほうに意向確認シートの内容を送付するとともに、相談に向けた相談員等の調整を市のほうが行いまして、空き家所有者に対しては、相談機会を用意するという形といたします。空き家の所有者の中には、どういった専門家に相談する必要があるのか、所有者自身で判断することが難しいというような場合もございますので、間に市が入ることで、安心して相談者がどこに相談すればいいのかというところを補完する形で申し込むことができるのではないかとということで取り組んでおります。これまでの反応のなかった所有者の状況や事情の把握につながることに考えられるため、こういった取組みを試行しております。

続いて、こちら空き家の相談支援の取組みの状況です。表は、令和2年1月末時点のものになります。空き家の所有者の24名に意向確認シートを同封して、文書を再送いたしました。そのうち、6名の方から回答がありまして、回収率としては25パーセントとなります。一つの空き家を複数の所有者が所有されているというような場合もありますので、空き家の件数を母数として比較しますと12件の空き家について文書を送付していることになりまして、そのうち半数の6件が反応あったという形になります。

今後、空き家の予定について、取り壊しての活用や、売却・賃貸等を考えているものが2件、それ以外のものが4件になりました。市への相談を申し込むかどうかにつきましては、2件の申し込みがありまして、所有者自ら専門団体に直接相談するといった回答も2件ございました。残りの2件は相談を希望しないというような回答になっておりました。市に相談を申し込まれた2件のうち1件につきましては、空き家の無料相談会をご案内しておりまして、相談会において対応しております。もう1件につきましては、こちらのほうでの相談員の調整もあったのですが、結果的に所有者自ら専門団体のほうに相談するというような形になっておりまして、今、現状は相談しているという状況になっております。この取組みにより、これまで

反応がなかった空き家の所有者の状況や連絡先を聴き取ることができたことがありましたので、そういったことが一つの収穫ではあったのかなと捉えております。

以上が、今年度の空家等対策の取組みの状況となっております。

(黒野委員長)

ありがとうございました。ただいま、ご説明いただきました取組み状況についてでございますけれども、何かご質問、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。いかがでしょうか。

(栗原委員)

住宅の中で旧耐震の対象でも直せば使えるというものや、古くて使えないものがありますが、一番最後の16ページの具体的な取組みに該当する空き家ではそのバランスはどうでしょうか。13ページの資料に「小修繕を要すると想定されるもの」という表現がありますが、こういった空き家は旧耐震ではないと私は思うのですが、例えば建物の築年数など、空き家がいつごろ建てたかということが分かった方が流れとしていいのではないかと。古いものは壊すしかないのだという話を聞くのですが、手入れによっては小修繕で直せる昭和56年以前(旧耐震)のものもあると思います。その辺、住宅の築年数が分かれば非常に分かりやすいと思います。

我々不動産屋は商売をやっていると、これは使えるなどか、費用対効果の問題で、実際に金をかけても価値があるかどうかということを考えます。当然、相続により空き家を手にする人もいますが、実際問題空き家ですから、相続人自身が住むということはずまいと思うのです。結局、市場に出すという形で、最終的には解体して更地にして売るという流れが多いのだと思うのですが、このテーマとして空き家活用ということが一番ポイントになると思うのです。短絡的にすぐ壊すのではなく、活用するための助成金もあると。更にいえば、古いもので、売却のときの3,000万円控除というものも政策としてあるわけですが、直したほうがいいのか、壊したほうがいいのかというのが分かれ道になるわけですから、直す場合や壊すのに費用がいくらくらいかかるかを考えてお客さんを説得していかなければならないわけです。その辺を分かりやすくするためにも、建物の築年数などが出ていけば非常に分かりやすい資料だと思います。

(事務局)

委員がご指摘のとおり、築年数というところで数字があるとより伝わりやすいものであるということは、私も思いました。今、私が把握しているところでは、16ページの取組みの案件のうち、新規相談を申し込むということで書かれている2件につきましては、築年数としては旧耐震の建物となっております。13ページにございます小規模を要すると想定されるものと大規模修繕や除却を要するというところの分かれ道でございますと、やはりいろいろな権

利関係であったり、敷地の特徴、やはり大きなところでいくとお金の問題といったところがネックとなっているのではないかと思います。

15 ページのところ小さく書いてあるのですが、管理不全な空き家ということで、情報の提供の文書を送るのですけれども、その文書で2回目以降、1回目を送っても返事がこない所有者に対してこの取組みをスタートさせたところでございます。

(栗原委員)

関連した質問なのですが、結局、親からもらったということになると、共有みたいな形になるケースが多いので、それが解決を遅らせることにもつながっていると思います。相続で建物を分けるわけにはいかないものですが、お金ならば分けられるわけですから、最後行き着くところは売却し換金するといった流れになると思うのです。空き家として市場に出すとかどうかというのは、先ほど言ったように、建物に金をかける価値があるかどうかというのは、相談を受ける側としても、市場性の問題や費用対効果という話に乗るためには基本になるのではないかと思います。これからも出てくるかどうか分かりませんが、所有者不明の土地というのが、空き家のみならずこれからますます増えていくと、解決が非常に困難になっていく流れがあると思うのです。その辺がこういった問題のネックになっているのではないのでしょうか。空き家になる前の予防の一つとして法律なりの整備が必要だと私は思っています。以前、団地で調査したことがあるのですが、高齢者しか住んでいないというような空き家予備軍というものが現にあります。町内会としても行政を通じて調査費をもらってやっていると思うのですが、そういう制度もあるので、やはり空き家となる前の予防につながる取組みが一番大事ではないでしょうか。

(佐藤委員)

少し教えていただきたいのですが、10 ページなのですが、耐震性がある場合の基準ということになっているのですが、先ほど、旧耐震、新耐震というお話があったのですが、新耐震の建物であればリフォームは不要という意味なのですか。耐震診断をしなくても、新耐震以降の建物であればいいということなのではないでしょうか。

(事務局)

こちらの制度につきましては、新耐震の建物はもともと制度から除外される形になります。

(佐藤委員)

分かりました。ありがとうございます。

(黒野委員長)

ほかにご質問、ご意見はございますでしょうか。

特にないようでしたら、これに続きます新潟市空家等対策計画の改定について、今の取組み

を踏まえて今後どうしていくかということについての説明に移らせていただきたいと思います。事務局よりご説明をよろしくお願いいたします。

(事務局)

空家等対策計画の改定についてご説明させていただきます。

資料4から資料7、本日配付させていただきました資料7の別紙でございます。まず、資料4をご覧ください。計画改定の目的や改定作業の流れなどについてご説明いたします。

1番の現行計画についてご覧ください。最初に目的ですが、本市における空家等対策の方向性を明確化し、効果的、効率的に推進していくことと、本市の空家等対策の方向性を広く市民に周知を図ることとしております。計画期間は平成28年度から平成32年度（令和2年度）までの5年間としております。内容としましては、建物の状態は、空き家になる前の居住・使用の段階、空き家となった段階、空き家が管理不全に至った段階と様々であることから、各段階に応じた取組み方針を定めております。

2番の改定計画についてです。改定目的ですが、現行計画の計画期間の終了を受けまして、これまでの取組みを強化するとともに、新たな課題に対応するための取組み方針を追加するものでございます。計画期間は令和3年度から令和7年度の現行と同じく5年間を考えております。

3番の改定作業の流れについてでございます。平成30年の住宅土地統計調査などの結果の検証と、これまでの取組み状況や実績などの評価を行い、今後の課題や改定の方向性を整理し、本有識者会議からのご意見やパブリックコメントを踏まえ改定案を取りまとめ、来年3月に改定計画を策定する流れとしております。

スケジュールについては資料5をご覧ください。計画改定に関わる有識者会議は本日を含め3回を予定しております。7月の会議に素案をお示しした後、必要に応じてメール等でのやり取りを通じてパブリックコメントの案を取りまとめ、12月議会での説明、また1月からの1か月のパブリックコメントを経て、来年2月の会議で改定案をお示しし、計画を取りまとめていく予定としております。なお、下の※印のところに書かせていただいたのが、時期ははっきりしていないのですが、国では空家特措法の改正が予定されておまして、この法体制によりまして、例えば計画に盛り込む内容に成果指標が追加された場合には、別途検討の時間が必要となることから、会議開催の時期などが若干変更となる場合がございます。その際は改めて情報共有をさせていただきたいと思っております。

次に資料6をご覧ください。計画全体の改定の方向性（案）をまとめたものでございます。主なところを中心に説明してまいります。必要に応じて、参考資料としてお配りしております現行の計画もご覧いただきたいと思います。また、前方のスクリーンにも同じもの

を映しますので併せてご覧ください。

第1章「はじめに」の1、計画の目的。対策計画のほうは1ページになります。計画の目的自体は変更がございませんが、文章中に、最近の状況として平成30年の住宅・土地統計調査の結果などを記載する予定でございます。3、計画の対象地区、対象とする空家等。対策計画は3ページになります。本計画の対象地区は新潟市全域としておりますが、必要に応じて重点地区の設定を検討するということが記載する予定でございます。

第2章「新潟市の空家等の現状と課題」。1、空家等の現状。対策計画については5ページから7ページでございます。空き家数や空き家率につきましては、平成25年の住宅・土地統計調査を基に掲載しておりますが、平成30年の結果を反映する予定でございます。また、市内の問題のある空き家の特徴としまして、平成27年度以降に市民からの情報提供などにより把握した空き家の状況を掲載する予定でございます。2、問題発生の要因・背景。対策計画は8ページ、9ページでございます。(1)所有者の⑤管理者が不在である、または相続人で意思決定ができない。こちらの文章中に管理者が不在となる要因としまして、相続人による相続放棄を追記する予定でございます。3、これまでの対策。対策計画につきましては10ページ、11ページでございます。現行の計画には、活用と危険な空き家等への対応を記載しておりますが、新たに周知・啓発の取組みを追加するとともに、活用に関する取組みの追加修正を行う予定でございます。4、課題。対策計画は12ページ、13ページになります。ここで整理する改題については、取組み方針の検証・評価を踏まえ、必要な内容を記載することとしております。

続いて、第4章「空家等対策の取組方針」につきましては、資料7で改定方向性をまとめておりますので、後ほどご説明いたします。

最後に、第5章「空家等対策の推進方策」。対策計画は22ページ、23ページになります。1、実施体制の整備については、時点修正としまして、庁内連絡調整会議の関係課の追加や連携協定締結団体の一覧の掲載を考えております。

続いて、資料7について説明させていただきます。第4章の取組方針の改定の方向性（案）についてでございます。取組方針ごとに検証・評価カルテという表を作成しております。これまでの取組み状況や実績、住宅・土地統計調査などの関連データを整理したうえで検証・評価を行い、今後の課題を整理し、改定の方向性（案）として、今後強化すべき取組みや新たに対応すべき事項を記載しております。なお、このカルテは検討中のものでございまして、本会議のご意見を踏まえてまとめていきたいと考えております。また、本日配付しました資料7別紙につきましては、検証・評価の結果をA、B、Cで示し一覧にしたものでございます。Aは一定の成果が認められるため取組方針を変更せず、取組みを継続するもの。Bは一定の成果が認められるものの、一部課題もあるため、取組方針を見直し、取組みを強化するもの。Cは新

たな課題への対応のため取組み方針を追加するものを表しております。こちらの資料も併せてご覧いただければと思います。

資料7について説明させていただきます。1ページをご覧ください。対策計画につきましては16ページになります。1、発生の抑制（1）空家等に関する市民意識の啓発です。取組状況ですが、平成28年に関係13団体と連携協定を締結。また、啓発パンフレットや出前講座、市政さわやかトーク宅配便などにより周知啓発を実施してまいりました。関連データですが、左側のグラフの高齢者を含む世帯数をご覧ください。前のスクリーンでも同じものを映しております。こちらのグラフの中で赤枠で囲んだ高齢単身、高齢夫婦といった高齢者のみの世帯。言い換えますと、将来、空き家となりやすい世帯が増加していることが分かるかと思えます。次に右側のグラフ、住宅の建て方別65歳以上の単身世帯数ということで、左の円グラフは65歳以上の単身世帯が住む住宅は青色の一戸建てが最多となっております、そのうち、右の円グラフのオレンジ色の75歳以上が過半を占めております、世帯数としましては1万3,600世帯となっております。

これらを踏まえた検証・評価ですが、現状では、高齢者やそのご家族など住まいの引き継ぎに関係する方に焦点を絞った周知啓発が十分といえないことから、対象者に直接訴えることのできる相続や終活などの機会を活用していく必要があると考えております。このため、改定の方角性（案）としましては、相続や終活などの機会を通じて意識啓発を図るということを追加することとしております。

続いて2ページをご覧ください。（2）住宅ストックの良質化でございます。取組み状況ですが、耐震性の向上に向け、木造住宅耐震改修工事等補助制度によりまして、診断や設計、改修を支援しております。この関連データとしましては左側のグラフをご覧ください。耐震診断を実施した昭和56年以前建築の木造1戸建て住宅の耐震改修の実施状況ということで、市の補助制度の対象となる住宅とほぼ同じ要件の住宅を対象にグラフ化したものでございます。また、データは2014年以降の1年あたりの平均値を示しております。左の円グラフですが、耐震診断の結果、耐震性が確保されていたか、確保されていなかったかを示しております、診断をした310戸のうち黄色の耐震性が確保されていなかったものが211戸ございました。右の円グラフですが、このうち赤色の耐震改修工事を実施したものが40戸となっております。

参考ですが、ほぼ同じ時期での市の支援件数の年間の平均としましては、診断が205件、改修が18件となっております。

続いて、取組み状況の上から三つ目ですが、住宅の居住性の向上に向けた施策としまして、健幸すまいリフォーム助成事業によりリフォーム支援を実施してまいりました。関連データですが、右のグラフをご覧ください。持ち家における増改築、改修工事等の内容となります。台

所、トイレ、浴室、洗面所の改修工事が最多となっており、2014年以降の1年あたりの平均としましては6,600戸。次いで、高齢者等のための設備工事が6,100戸となっています。

参考ですが、ほぼ同じ時期における健幸すまいリフォーム助成事業による支援件数としましては、年間平均約1,200件となっています。

これらを踏まえた検証・評価ですが、実施された耐震改修工事やリフォーム工事の一定割合で市の支援がかかっている状況が見られることから、引き続き、支援や情報提供、相談体制の整備に取り組むこととし、取組み方針の変更はなしと考えております。

続いて3ページをお願いします。対策計画は17ページとなります。2、活用の促進(1)活用に向けた情報の提供・相談体制の充実でございます。取組状況ですが、空き家無料相談会の開催や、計画策定後に創設された空き家や空き家を除却した跡地の活用を促進するための税制措置、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除に係る事務に対応してまいりました。関連データですが、右のグラフ、一戸建て住宅の空き家の数をご覧ください。平成25年と平成30年の結果を比較いたしますと、二次的、賃貸用、売却用の住宅以外の黄色のその他の住宅の数につきましては、5年で1,260戸増加し、全体に占める割合も86パーセントとなっております。

これらを踏まえた検証・評価ですが、活用促進向け、引き続き、相談体制を整備するとともに、3,000万円特別控除などの制度等の周知を強化する必要があると考えています。このため、改定の方向性(案)としましては、所有者等に対して、空き家や空き家を除却した跡地の活用につながる制度等の情報の周知に取り組むことを追加することとしております。

続いて4ページをお願いいたします。(2)地域による活用の促進でございます。取組状況ですが、地域提案型空き家活用事業により、地域で空き家やその跡地を活用する際の支援、また、空き家活用リフォーム推進事業により、地域の茶の間などへの改修支援を実施してまいりました。

検証・評価ですが、地域による空き家活用の取組みは地域全体での空き家に関する意識醸成が図られる効果も期待できることから、引き続き、地域による空き家活用の促進に取り組んでいきたいと考えております。

続いて5ページをお願いいたします。(3)流通による活用の促進でございます。取組状況ですが、空き家活用リフォーム推進事業により、住み替えや福祉活動の際の改修支援、また、UIJリフォーム推進事業により県外からの移住者に対して住宅改修の支援などを実施してまいりました。関連データですが、右のグラフをご覧ください。空き家の接道状況でございます。その他の住宅のうち濃い色の未接道あるいは幅員2メートル未満の道路、また幅員2メートルから4メートル未満の道路に接道しているのは全体の4割を占めておまして、二次的・賃貸用・売却用の住宅の約1.4倍となっております。つまり、接道状況が良好でない活用されに

くいということがうかがえるかと思えます。

これらを踏まえた検証・評価ですが、未接道の敷地や狭隘道路に接道する敷地、狭小な敷地の空き家や活用・流通が困難な傾向にあります。敷地単位での対応では限界があることから、周辺の土地も含めた面的視点からの対応が必要と考えています。このため、改定の方向性（案）としましては、空き家が放置されやすい未接道・狭小敷地などの活用困難な土地の活用・流通促進に向けて、他都市の事例を参考にしながら、関係団体と連携し検討を進めることを追加することとしています。

続いて6ページをお願いいたします。対策計画は19ページとなります。3、適正管理の促進

(1) 管理者意識の醸成。取組状況ですが、啓発パンフレットの配布や市外在住者あての固定資産税の納税通知書への啓発チラシの同封などにより、空き家放置のリスクや責任などの周知を行ってまいりました。また、地域提案型空き家活用事業により、地域による所有者への意識啓発や適切な管理を促す取組みを支援してまいりました。

検証・評価ですが、パンフレット等を活用した行政による啓発だけではなかなか浸透しきれない部分もあるため、引き続き、地域や協定団体と連携し、管理者意識の醸成に取り組んでいきたいと考えております。

続いて7ページをお願いいたします。(2) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の充実でございます。取組状況ですが、こちらも啓発パンフレットの配布、市外在住者あての納税通知書への啓発チラシの同封などにより、所有者向けに情報提供を行ってまいりました。関連データですが、右のグラフをご覧ください。所有者の自宅からの距離別の主な管理者についてまとめたものでございます。このグラフは下にいけばいくほど空き家からの距離が遠くなるものを示しておりますが、所有者の自宅から空き家までの距離が遠くなるほどオレンジ色の、だれも管理していない割合が大きくなる傾向となっております。

検証・評価ですが、県外や市外の遠方の所有者に対して、より有効な情報提供となるよう、手段な内容を検討する必要があると考えており、取組方針の改定ではその旨を追加することを考えております。

続いて8ページをお願いいたします。対策計画は20ページとなります。4、管理不全の解消

(1) 所有者等への注意喚起でございます。取組状況ですが、管理不全な空き家に対する注意喚起・指導により、5割弱が改善または改善の見込みとなっております。関連データですが、右のグラフをご覧ください。先ほども少し説明がございましたが、改善進まない管理不全の空き家の特徴をまとめたものでございます。集計の対象は注意喚起によって改善されない空き家のうち、改善のために大規模な修繕や除却を要すると想定される。つまり、建物の劣化が著しい空き家33件が対象となっております。特徴として多いのが①所有権利関係の相続人が複数存在

が6割弱。相続登記が未登記が5割弱。②立地上の特徴の農村部の集落や、④所有者事情の費用負担困難なども3割程度となっています。

検証・評価ですが、管理不全の空き家が改善に至らない理由はさまざまあり、空き家担当部署だけでは問題解決が困難な案件もあることから、協定団体や福祉部局などと連携しながら、個々の事情に応じた丁寧な対応を図っていく必要があると考えております。このため、改定の方角性（案）としましては、その旨を追加することを考えております。

続いて9ページをお願いいたします。（2）特定空家等への対応でございます。取組状況ですが、左の表、特定空家等への対応状況をご覧ください。これまでに、特定空家等に認定している15件のうち、所有者を確知している10件について助言指導を実施したところ、8件が改善または改善見込みとなっております。

検証・評価ですが、特定空家等に認定する前の情報提供・助言による注意喚起から認定後の助言・指導の実施まで、所有者に対し粘り強く対応を求めてきたことから、10件中8件が改善に至っております。このことから、今後も特定空家等への対応は周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案しながら、所有者等に粘り強く改善を求めることとし、取組方針の変更はなしと考えております。

最後に10ページをお願いいたします。こちらは現行の計画にはない項目でございますが、所有者不存在・不明の空き家への対応としてまとめたものでございます。取組状況ですが、左の表をご覧ください。所有者不存在・不明の空き家はこれまで34件を把握しておりますが、このうち保安上危険な恐れがあるものについては、市条例に基づく応急的危険回避措置として、外壁屋根補修や部分撤去などを実施したものが17件、財産管理人制度の活用が2件ございました。また、関連データですが、右のグラフ、相続放棄件数をご覧ください。全国の相続放棄の件数は10年で1.4倍と増加経過にあり、新潟家庭裁判所管内では年間5,000件前後で推移しております。

検証・評価ですが、今後も高齢化を背景に相続放棄により所有者等が不存在・不明な空き家の増加が予想されることから、これらの空き家に対しては周辺への影響や危険等の切迫性等を見極め、状況に応じた手法を検討、実施する必要があると考えております。また、所有者不明な不動産の増加を踏まえ、国においても制度見直しなどの検討が進められております。このため、改定の方角性（案）としましては、新たに所有者不存在・不明の空き家への対応という項目を設け国の動向を注視するとともに、財産管理人制度の活用や応急的危険回避措置などを適切に実施するという事柄も記載することとしております。

資料の説明は以上となりますが、本会議でもご意見を踏まえながら、改定の方角性を定め、今後、改定計画の素案を策定してまいりたいと思っておりますので、ご意見、アドバイスがご

ございましたら、よろしくお願いいいたします。

(黒野委員長)

只今の説明につきまして、委員の皆様からご質問、ご意見、ご助言がございましたら、よろしくお願ひしたいと思ひます。

(栞原委員)

10 ページに、相続放棄は 5,000 件程度で推移と書いてあるのですけれども、これは現在、どういった形で処理されているのでしょうか。相続放棄されたものは財産管理人制度を利用されているのでしょうか。

(事務局)

このデータにつきましては、あくまで家庭裁判所に相続人が相続放棄の申請をした件数です。

(栞原委員)

それがそんなに認められているのですか。

(事務局)

受理されている件数でございます。

(栞原委員)

これは難しいですね。相続放棄されるのも、結局、負の財産だけになるのでしょうか。

(事務局)

そうですね。負の財産は放棄するという形です。

(栞原委員)

それは、安易にもっと家があふれたらということをやっているのでしょうか。

(事務局)

我々は管理不全な空き家だけを見ておりますと、やはり資産価値のないものとして相続放棄をする相続人の方もいらっしゃいます。

(栞原委員)

私も相談されることもあるのですけれども、不動産もまさに負、マイナスの不動産になってしまって、最後には腐ることになりつつあるわけです。簡単に、安易にそうすることができるのであれば、そういう人たちが増えてくる可能性があると思ひます。私が先ほど言ったように、予防というものをやらなければ、行政も固定資産税が入らなくなってきてしまいます。マイナスの不動産にならないような方法を、行政側はどのように考えていますか。

(事務局)

まず、啓発の一つとしまして、空き家になる前から啓発の取組みを行っているのですけれども、空き家になってから期間が長くなればなるほど老朽化するという状況が見られますので、

できるだけ早く活用に向けた動き出しをしていただくようなことを啓発するような形になるかと思えます。その中で、先ほどもご説明しました3,000万円特別控除という制度がございますが、その辺も併せて周知啓発していく形になるかと思えます。

(栗原委員)

相続財産管理人の選定というものもあるわけですが、そういったものも現在は相当利用されていますか。相続放棄された建物を直すとなれば、管理人を選定して、そこをお願いしてということになりますが、国庫に移譲するなんていうことは簡単ではないのです。

(事務局)

所有者不存在の不動産については、今ほど栗原委員からお話があったとおり、すべての相続人が相続放棄をすれば、最終的には国庫と定められてはいますけれども、現実的には、相続財産管理人が選任されて、その方がそういった手続きを経なければ何ら変わらずに放置されている状態になってしまうと。ただ現状では、制度的に相続財産管理人を必ず立てなければいけないとかいう制度はありません。今、国のほうでも、放棄するような不動産が増えてきている中でどのように対策を執っていくか各省庁で検討が進められているところです。相続放棄をしたときに、放棄をした人が負担して相続財産管理人を必ず立てるような仕組みであったり、また国側でも国庫としてきちんと引き受ける組織、また管理していく費用負担も出ますので、そういったものをトータルでどのようにももとの所有者の方に負担をどこまで求めるかとか、そういったことも含めて、現在、検討が進められているところです。

(栗原委員)

まだ法整備が整っていないようですね。

(事務局)

制度的にも法的にも整っていないのが現状です。

(栗原委員)

こういったことが進まない原因の一つにはその辺もあるので、例えば解体してしまったら固定資産税の控除がなくなってしまって倍増するといったことがあるから、古い空き家が放置されるということもあるわけですね。税制の面で考えたり、ペナルティを設けるなど、きちんと法律を整備しないとなかなか前に進まないと思えます。

(事務局)

そういう意味では、空き家というよりも土地の問題でもあって、全体的に民法や不動産登記法などをひっくるめて検討が進められていますので、その辺を注視していきながら、空き家対策としてもそことリンクした形で進めていく必要があると考えています。

(小池委員)

1 点目の発生の抑制の空き家等に関する市民意識の啓発のところでは教えていただければと思うのですが、先ほど、これまでの活動のところでは市政さわやかトーク宅配便で、「他人事ではない空き家の話」をされているという話があったのですが、これはこういった場所でやっていて、これからやっていこうとしているところの、例えば相続とか終活セミナーなどは、具体的にはこういった場面を想定されて書いておられるのか、教えていただきたいと思います。

(事務局)

「他人事ではない空き家の話」というものは、応募される方は自治会の方であったり、民間の方でもけっこうなのですけれども、新潟市で市政さわやかトーク宅配便ということで、120 種類くらいのいろいろな講座がある中で、一つ、空き家部署として「他人事ではない空き家の話」という講座を設けているのですけれども、自治会の方たちが意識啓発のために、ご自身がもし空き家を持った場合、こういったリスクがありますかというところをテーマといたしまして、空き家を放置した場合、例えば建物が倒れてしまって、歩いている人にあたっけがをさせた場合に、空き家所有者は損害賠償責任を負う可能性がありますよとか、そういったお話であったり、併せて新潟市の空き家に対する、支援事業のお知らせ等も周知することによって、空き家をそのままにはいけないなという、最初の意識づけという意味合いで 60 分くらいの時間をかけて、各自治会に応募があった場合ご説明に行くようなものでございます。

(小池委員)

ありがとうございます。自治会だったりコミュニティ協議会だったり活用されていると思うのですが、もう少し福祉関係の、高齢者の方々がおられるようなところで、例えばグループホームであったり、高齢者関係の福祉施設などであると、ご家族が来られたりという機会もあると思います。対象者というのが、多分まだお元気で単身や高齢夫婦で住んでおられる方たちが想定されているのではないかと思いますのですけれども、子どもの世代のところまで含めた形で意識啓発というところも盛り込んでもいいのではないかと思います。

(事務局)

ありがとうございます。

(上野委員)

5 ページの空き家が放置されやすい未接道・狭小敷地とあるのですけれども、ここに長屋もつけ加えていただければと思ひまして、新潟はけっこう長屋があつて、放置されやすいという現状がありますので、長屋もつけ加えていただければと思ひます。

(黒野委員長)

ぜひご検討をお願いしたいと思います。ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

(栞原委員)

今、話のあった放置されやすい長屋は、その他の住宅に入っていると思います。2メートル未満の道路であるとか、未接道などの話の中に特に長屋などはなかったでしょう。

(事務局)

そうです。上野委員からは、空き家の中には長屋もあるので、そういうものも一緒に面的に対策するときには、そういったものを踏まえて一緒にいろいろ検討してということでした。

(栗原委員)

長屋は特に狭い小路みたいな道路に面していますからね。

(事務局)

そうですね。特に長屋の路地とかですと、非常にこういう未接道とかになりやすい形になりますので、やはりそういったところを面的にもう少し、個々ではなく、広く見て対策を執っていかないと解決が難しいという趣旨です。

(黒野委員長)

ご確認ありがとうございます。ほかにいかがでございましょうか。

(朝妻委員)

すみません、一つお聞き申し上げたいのですけれども、今のことに関連するのですけれども、空き家の定義が一番最初に聞いていたものと、今のお答えだと違うような気がするのですが、当初、お聞きしていた今回の空き家は、戸建て住居というお話で、共同住宅が入っていなかったかと思うのですが、今度は入るようになったのですか。

(事務局)

いえ、違います。法律上の空き家の定義は、建物1棟がすべて丸々使われていない場合に空き家となりますので、かりにマンションや共同住宅であれば、すべてが空き室になっていれば空き家になってくるということだけです。

(朝妻委員)

そうすると例えばの話、これから先もマンションなどで、全部、空き家になった場合は、空き家の対策に入ってくると。

(事務局)

おっしゃるとおりです。

(朝妻委員)

分かりました。ありがとうございます。

(黒野委員長)

ご確認ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

特にございませんようでしたら、とりあえず今回は、今ほど、おっしゃっていただきました

委員の皆様からのご指摘を踏まえて、また次回のときにそれらを反映させるといった方向でお願いしたいということで、今日のところはまとめさせていただければと思います。これにつきましてよろしいでしょうか。

(各委員)

異議なし。

(黒野委員長)

どうもありがとうございました。

3の計画の改定について、本日のところはこれでまとめさせていただきたいと思います。

本日は、大事な点を多くご指摘いただき、また、進行にご協力いただき、ありがとうございました。予定されていた議事は終わりですので、ここで進行を事務局にお返ししたいと思います。

(司 会)

委員の皆様、大変ありがとうございました。本日、頂いたご意見などを踏まえて、空き家対策計画の見直しをこれから進めていきたいと思います。次回の予定ですが、先ほど、改定のスケジュールでお示しさせていただいたとおり、7月ごろを予定しております。また、事前にご案内をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、古俣課長より閉会のご挨拶をお願いいたします。

(住環境政策課長)

委員の皆様、大変ありがとうございました。予防の観点の強化ということを私も個人的には、それが絶対必要だと思っておりましたので、貴重なご意見も頂いて、大変ありがたかったです。

本日頂きましたご意見については事務局でよく検討し、適切に対処していきたいと思いますので、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。

<議事録署名>

議事録署名委員 _____ ㊟

議事録署名委員 _____ ㊟