

開催概要

日時：平成27年11月12日（木）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9名，事務局（住環境政策課）6名

議事録

【事務局】

定刻となりましたので、始めさせていただきます。本日は大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。ただ今より平成27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」を開催いたします。私、事務局の住環境政策課 課長補佐の石渡と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。

本日は一般の傍聴の方がいらっしゃいませんが、会議は公開で行わせていただきます。

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」に基づきまして、事務局で作成し、配布資料と共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、ご了承願います。

なお、本日は報道の建設工業新聞様が傍聴を希望されております。それと併せまして、写真撮影も行いたいということでございますが、よろしいでしょうか。

【委員】

（異議なし）

【事務局】

ありがとうございます。なお、私の進行の役割は次第2の「委員長・副委員長の選任」までとさせていただきます。

今回の会議は、昨年度新計画を策定しまして、今年度より会議名称を「にいがた住まい環境

基本計画推進有識者会議」として最初の会議ということで、改めて会議の開催趣旨につきまして課長よりご説明させていただきたいと思います。

【住環境政策課長】

皆さん、おはようございます。本日はお忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。今年度第1回目の会議ということで、改めまして会議の開催趣旨について、若干ご説明申し上げます。

当会議につきましては、昨年度策定した新計画に基づき、各施策、事業の進行管理等についてご意見をいただきたいと思いますと考えております。本日は、まず、旧計画に掲げた評価指標の達成状況がまとまりましたので、市の現状を把握・評価し、今後の方向性として新計画の位置づけを確認したいと考えております。

また、「空家等対策の推進に関する法律」が昨年成立し、今年5月26日に全面施行され、本市においても空家対策は重要な政策課題の一つであり、同法の運用を含め的確に施策を進めていく必要があります。このため、本市の空家等対策の推進に関する事項についても有識者会議委員の皆様からご意見をいただきたく、会議開催要綱を改正いたしました。

本日は、「空家等対策計画」及び「特定空家等の認定基準（案）」についてご説明させていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

【事務局】

それでは、今回は新たな委員の選任後、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たいと思います。恐れ入りますが、ご紹介の際、ごあいさつをいただければと思います。よろしく願いいたします。

（委員紹介、あいさつ）

以上で、委員の紹介を終わらせていただきます。

続きまして、事務局を紹介させていただきたいと思います。

（事務局紹介）

以上で、事務局の紹介を終わらせていただきます。

次に、会議資料につきましては、事前に配布させていただいております。そのほか、皆様の

テーブルの上に座席表を配布させていただいております。不足資料等がございましたら、お申し付けいただきたいと思ひます。

それでは、本日の会議次第に基づきまして会議を進行させていただきたいと思ひます。次第2の委員長・副委員長の選出でございます。開催要綱第4条第1項にありますとおり、本会議におきましては、委員長・副委員長を委員の中から互選により選任いただくことになっております。委員の皆様の中でご意見等がございましたら、よろしくお願ひしたいと思ひます。

【朝妻委員】

よろしいでしょうか。朝妻でございます。よろしくお願ひいたします。

私は、今回の計画の策定にも携わっていらっしやいますし、旧計画でもいろいろとご意見を頂戴いたしまして、我々の中でも一番このような計画に詳しいと思ひますので、昨年同様で誠に申し訳ないのですけれども、委員長に五十嵐委員と、副委員長には黒野委員にお願ひしてはいかかと思ひます。よろしくお願ひいたします。

【事務局】

皆様、よろしいでしょうか。

【委員】

(異議なし)

【事務局】

ありがとうございます。

それでは、委員長に五十嵐委員、副委員長に黒野委員ということでよろしくお願ひしたいと思ひます。五十嵐委員、委員長席へ移動をお願ひいたします。

それでは、五十嵐委員長より委員長就任のごあいさつをお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

【五十嵐委員長】

何年やっているのかしらと思ひますのですけれども、本当はそろそろ退任しなければいけないような年数なのですけれども、お役に立てればと思ひておりますので、引き続きどうぞ、新任のお二人の委員の方もどうぞよろしくお願ひいたします。

【事務局】

ありがとうございました。それでは、開催要綱第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りますので、ここからの議事進行につきましては五十嵐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。

【五十嵐委員長】

では、議事に入ります。次第3でございますけれども、「にいがた住まいの基本計画（旧計画）の総括について」です。説明を事務局からお願いしたいと思います。

【事務局】

次第3「にいがた住まいの基本計画（旧計画）の総括について」ということで、説明させていただきます。まずは、資料1-1をご覧ください。旧計画の総括ということで、平成18年から平成26年度を計画期間とする計画に基づいて掲げられました評価指標の達成状況を把握して評価していきたいと考えております。

まず、旧計画の概要についてですが、資料1-2をご覧ください。A3の資料になっておりますが、左にあります基本理念「地域の特色と魅力に溢れ、安心して住み続けたい、にいがた住まいづくり」という基本理念の下、三つの基本目標を掲げて住宅政策の推進に取り組んできました。その中で、右にあります「指標」欄ですが、基本目標ごとに全部で18の指標を設定してまいりました。この指標につきまして、データの基となっている住宅・土地統計調査の確報結果が公表されたことから、この指標の進捗状況や市の現状等を把握・評価して今後の方向性を考察していきたいと思います。

指標の達成状況の確認についてですが、設定の考え方で大きく二つありまして、それぞれで整理しております。一つ目が、国の計画に基づく指標として、国の計画において目指すべき目標値として設定されていることから、基準年における本市の現状値にトレンドをふまえて設定した指標となっております。そのため、本市の地域特性を踏まえて、全国や都道府県、政令市等との比較などから進捗状況や現状を把握していきたいと思います。二つ目に、本市の具体的な取り組みや事業の成果を目標値として設定した指標があります。こちらについては、その取組の実施状況や成果等から進捗状況を把握していきたいと考えております。

資料1-3をご覧ください。こちらが、各指標の基準値、目標値、平成26年度の実績値を示したものです。左側が当初の基準値に当たりまして、一番右側が目標値、赤い枠で囲んである部分が平成26年度時点の実績値になっております。説明につきましては、この目標ごとに三つに区切って説明させていただき、その後、ご意見、ご質問があればいただきたいと思います。

【五十嵐委員長】

それぞれの目標ごとにご説明いただく前に、本日の議事録署名委員には、上野委員と番場委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

では、説明よろしくお願いいたします。

【事務局】

各指標の説明をさせていただきます。資料1－4ですが、A4の綴じたものになっております。基本的に達成状況をそれぞれ説明させていただきますが、資料の中で、今後の方向性の中の下にあります新計画における位置づけ、これはそれぞれの指標ごとに新計画における施策に対応した位置づけが記載されております。これは、資料1－5に示している新計画の基本的施策と対応させております。説明の中では省かせていただきたいと思っております。

それでは、基本目標1の「多様な暮らし方を支援する住まいづくり」ということで、「すまいづくり教室の参加家族数」からご説明いたします。こちらは、住宅情報の提供と、住まいづくりはまちづくりにつながるといった住意識の啓発を図るための指標として設定されました。図1をご覧くださいと、指標の推移を示しております。目標には達していませんが、8年間で380家族、延べ524人の参加があり、住まいに関する幅広い情報を提供し、アンケートでは多くの参加者から参考になったという意見をいただいております。こちらは講座形式での開催となっております。時間的、場所的な制約から参加したくてもできない市民がいることから、個別の住宅建築相談など講座形式以外の手法、DVDや冊子など多様な媒体による情報提供を実施してまいりました。市が主催する講座ということで一定のニーズが存在することから、今後もホームページや冊子、DVDなど様々な媒体を活用して、住宅情報の提供と住意識の啓発を図っていきたいと考えております。

続きまして、次のページの1－2「子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率」です。達成状況は、図4に示しております。現状値は目標値に達しておらず、逆に少し悪化しているという状況になっております。平成18年に住生活基本法の制定に伴って面積水準が広い方向に変更されたことから直接の比較はできないのですが、変更後の平成20年以降も、わずかではあります減少している状況です。図5をご覧ください。政令市の中で比較しますと、子育て世帯の達成状況は約49パーセントで浜松市に続いて2番目に高い状況となっております。続いて全世帯の所有別で見ますと、図7ですが、持ち家世帯が約8割である一方で、借家世帯は約29パーセントと低い状況になっております。また、建て方別では、一戸建ては約8割なのですが、共同住宅世帯は約34パーセントと低い状況になっております。このように借家

ですとか共同住宅の達成率が低いことから、これらに対する誘導を図り、子育て世帯が安心して暮らせる住環境づくりに取り組んでいくことが必要となっております。

続きまして、1-3「住宅性能表示の実施率」についてです。図8をご覧ください。目標値の50パーセントに対しては、基準値よりは上昇しているのですが、約13パーセント前後で推移しておりまして目標は達成できていない状況です。図10では都道府県別で比較しておりまして、こちらを見ますと、新潟県では上昇していますけれども、都道府県で比べますと低い状況にあります。一方で、大都市圏などは高い傾向となっております。図9では参考指標として長期優良住宅の認定率の推移も確認しておりますが、こちらは、今現在約13パーセント前後で推移している状況です。住宅性能表示制度は、全国的にも約22パーセントの実施率となっており、制度そのものが、消費者が住宅を選択するうえで適正に評価できる仕組みとして十分に機能しておらず、利用者にとって申請費用や手続きの手間をかけて実施するメリットが少ない状況にあるということが言えると思います。

続きまして、1-4「リフォームの実施率」についてです。こちらは、図11です。基準値より上昇しておりますが、目標値には達成していない状況となっております。ただ、持ち家率の高い都市ほどリフォーム実施率が高い傾向にあるということが、図13をご覧くださいと分かります。青い点線で示したものが持ち家率になっておりまして、リフォームの実施率は、その持ち家率が高い都市ほど高い状況となっております。本市のリフォーム実施率は、政令市の中でも最も高い状況にあります。他都市に比べては高い状況にあるのですが、住生活総合調査の結果では、図14ですが、住替え・改善の実現上の課題として資金不足が最も多く挙げられております。

続きまして、1-5「住宅の利活用期間」についてです。こちらは、滅失住宅の建築後の平均年数という指標になっています。基準値より大きく上昇はしているのですが、目標は達成できていない状況となっております。政令市で比較しますと、全国的に長寿命化しており、本市は4番目に位置している状況となっております。住宅の長寿命化は滅失しない住宅が増加することでもあり、今後世帯数の減少が見込まれる中では、使用されずに放置される空家の増加も懸念される状況となっております。

続きまして、1-6「市営住宅の供給戸数」についてです。こちらは、耐震補強工事の実施などから供給戸数につきましては若干増減したものの、ほぼ目標どおり供給できている状況となっております。今年3月に作成した市営住宅の長寿命化計画に基づいて、老朽化した市営住宅の計画的な更新・改修を図るとともに、収入超過者などへの適切な対応を図り、住宅に困窮する方々が市営住宅に入居できる仕組みづくりに今後は取り組むこととなっております。

続きまして、1-7「最低居住面積水準の未満率」です。こちらは最低居住面積水準に達し

ていない世帯の割合という指標値になっております。図 19 ですが、早期解消という目標は達成できていない状況にあります。ただし、市による算定値では未満率は上昇しておりますけれども、国の計画における数値は独自の集計値ということで公表されていまして、そちらで見ますと、グラフの中では紫の点線ですが、若干減少しているという状況にあります。また、政令市で比較しますと、浜松市に次いで 2 番目に未満率が低いという状況にあります。所有別で見ますと借家世帯、建て方別で見ますと共同住宅世帯が約 13 パーセントと、未満率が高い状況になっております。水準未満の世帯の内訳で見えていきますと、右のグラフになりますが、そのほとんどが借家、共同住宅の世帯が占めているということが分かります。また、単身の世帯が約 74 パーセントあり、30 歳から 64 歳の単身世帯が 44 パーセント、65 歳以上の単身世帯が約 9 パーセントを占めているという状況にあります。比較的広い持家の一戸建て住宅が多いという本市の特徴から、政令市の中では低い状況にはありますが、水準未満世帯の多くが賃貸共同住宅に居住する単身世帯ということから、これらに対する住宅ストックの質向上や居住環境の向上を図ることが必要となっております。

以上、基本目標 1 の指標につきまして説明させていただきました。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。達成できているところが少ないですけれども、かなり目標値に近いものと難しいところと、いくつかありましたけれども、何かご質問やご意見はございますでしょうか。

【平松委員】

3 ページの 1 - 3 の「住宅性能表示の実施率」というのは、これは我々の言うところの不動産業界で言う重要事項説明、基本的な建物の捉え方という機能の説明ではなくて、その住宅に付加された快適に住むための機能と、そういう表示という意味でしょうか。機能表示の実施率という意味が少し。

【五十嵐委員長】

住宅性能表示は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」という法律があって、三つで構成されているのですけれども、その中の一つが性能表示なのです。10 項目ありまして、それを全部一つ一つどのレベルにするかとか、それを評価する形になるものですから、かなり手間がかかるというか、それでなかなか実施率が伸びていかないという。

【平松委員】

それが新潟県は低いと。こういうことなのですね。

【五十嵐委員長】

はい。そうです。本当は推進したいところなのですが、あまりにも項目が多くて、細かくてということがあるのかなと。それで、もう少し簡単な長期優良住宅に移ってきていると、そういう国の方向があります。

【平松委員】

分かりました。

【五十嵐委員長】

他にございませんでしょうか。

この性能表示も、まだ国もかなり目標に入れているのでしょうか。まだ先のことですけれども。国も、良い住宅で長持ちさせたいということで、こういうものをつくってきているのですけれども。

【事務局】

現状の国の計画の中の指標の一つにはなっています。

【五十嵐委員長】

なっていますね。これは選択制なので、任意になっていて、10年間の瑕疵担保は義務なのですけれども。他によろしければ、次のところについてよろしいでしょうか。では、基本目標2の説明をお願いいたします。

【事務局】

続きまして、基本目標2にいきたいと思います。まず2-1「住宅の耐震化率」についてです。こちらは図24ですが、耐震化には一定の進捗が見られますが、目標値の88パーセントには達していない状況となっております。国や県の状況を見ますと、実測値の年度にばらつきがありますが、本市は全国値より低い状況となっております。今後の方向性としましては、耐震化の必要性の認識不足や経済的負担が大きいことが課題となっていることから、診断や改修に対する支援制度の充実とともに、関係団体との連携を図り、普及啓発、相談体制の整備などに

取り組んでいきたいと考えております。

続きまして、2-2「自主防災組織の結成率」です。こちらは、平成26年度で85パーセントということで、目標値を達成しております。結成にあたって必要な資機材や防災訓練活動などへの助成などを行っておりまして、そういったものを通じて結成率が上昇しているものと思われます。今後も引き続き自主防災組織の活動を支援するとともに、講習会を実施するなど、地域防災力の向上を推進していくこととしております。

続きまして、2-3「長期修繕計画に基づく修繕積立を行っているマンション管理組合の割合」です。図27ですが、基準値より大きく上昇しておりますが、目標値には達していない状況になっております。平成21年は72パーセントとなっておりましたが、平成26年度の結果ですと63パーセントに落ちている状態になっております。これは5年に1度実施している市のマンション実態調査による結果ですけれども、回答率の違いですとか、平成21年と平成26年の年度ごとに回答のあったマンションに違いが見られるということから数字にばらつきが出ているという状況となっております。図29は建築年ごとに見たものですが、建築年が古いマンションほど長期修繕計画が作成されておらず、それに基づく修繕積立も行われていない傾向にあります。図30は、平成26年10月現在の市内のマンションの棟数を表したもので、全部で386棟、約2万2,700戸あります。その中で築30年以上経過するものは、全体の36パーセントで138棟あるという状況になっております。管理組合の機能低下を防ぎ適切な管理や維持修繕を実施することで、住宅ストックとして長期的な使用がなされるよう、今後は再生支援や適切な維持管理に向けた情報提供に取り組んでいくこととしています。

続きまして、2-4「高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率」についてです。こちらは一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化の二つの指標がありますが、いずれも基準値より上昇はしておりますが、目標値には達していない状況になっております。グラフは次のページになっておりますが、政令市と比較しますと、図35でいずれも概ね平均値に位置しております。図37をご覧くださいと、建築年が古い住宅ほどバリアフリー化されておらず、平成2年以前の住宅の一定のバリアフリー化率は40パーセントを下回っておりますが、平成13年以降につきましては約8割となっており、標準的な機能として定着しております。また、所有別で見ますと持ち家に比べて借家が低く、建て方別では一戸建てに比べて長屋や共同住宅が低い状況にあります。ですが、本市の高齢者が居住する住宅というのは、図36を見ていただくと分かるのですが、持ち家の一戸建てに住む世帯が約8割を超えている状況です。そして高齢者ほど建築年が古い住宅に居住していると考えられることから、今後も増加する高齢者が自宅で長く暮らしていくために必要な既存住宅のバリアフリー化を支援していくこととしています。

続きまして、「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数」です。こちらは、図39に推移がありま

すが、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正に伴い、高齢者円滑入居賃貸住宅が廃止され、サービス付き高齢者向け住宅という制度が創設されたことから、平成 23 年以降はその登録件数を目標値として設定しており、その推移を図 40 に示しております。登録件数としては順調に進捗しまして、目標値を達成しているという状況になっております。

続きまして、2-6 「共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率」です。こちらは、基準値より上昇はしているのですが、目標値には届いていないという状況となっております。全国と比較しても低い水準にありまして、政令市で見ますと、図 45 ですが、3 番目に低い状況となっております。建築年で見ますと、図 43 になりますが、建築年が古い共同住宅ほどユニバーサルデザイン化されていない傾向にあります。また、持ち家の共同住宅に対して、借家の共同住宅は約 4 パーセントと低い状況となっております。政令市の中で共同住宅の住戸の階数で比較しますと、図 46 になりますが、本市は他都市に比べて低層階の住戸数が多く、2 階建て以下が 50 パーセントを占めております。低層階の住戸が多い都市が、ユニバーサルデザイン化率が低い傾向にあることが分かりました。一般的には低層の共同住宅ではエレベーターが設置されないことから共用部分のユニバーサルデザイン化率が低くなりますが、本市もそういったことが影響して低くなっていると考えられます。

続きまして、2-7 「省エネルギー対策率」です。こちらは、住宅の二重サッシの使用率を示した指標となっております。基準値よりも大きく上昇しておりますが、目標値には達していない状況です。ただし、全国と比較しますと高い水準にありまして、政令市の中で比較しますと、図 49 ですが、気候条件の影響もあり、札幌市に次いで高い状況となっております。所有別、建て方別で比較しますと、持ち家ですと共同住宅を除いて約 60 パーセント程度ですが、借家はいずれも 20 パーセント程度と低い状況にあります。

続きまして、2-8 「生垣設置奨励助成の活用件数」です。こちらの達成状況としては、件数につきましては目標の件数には達しておりませんが、設置長さについては目標値を大きく超えて達成しております。今後も本市の「みどりの基本計画」に基づいて、市民との協働による身近なみどりの創出に向けて取り組みを進めていくということになっております。

以上で、目標 2 の説明を終わります。ご意見、ご質問等がありましたお願いいたします。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。では、目標 2 に関連してのご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

私のほうから、2-1 の耐震化率ですけれども、耐震化率というものが一つの指標になっていますが、耐震診断率はけっこう高いですよ。新潟市は。その耐震化した後に、これに出て

くるのは、一軒の家全部を耐震化したものがこの数値になっていますよね。それ以外に、今後の方向性のところにも書いてありますけれども、家具等の転倒防止や耐震シェルター、防災ベッドとか、これも市で補助していますよね。だから、そういったものを参考のために入れてくださるとよいのではないかと。というのは、前の有識者会議のときに、大きな家に高齢者の方が一人で住んでいて、お金もないのに家全部は耐震できないと。少し個別に、安心して住める場所だけでも、というようなご要望があって市で検討していただいたものだと思いますので、他と比較はできませんけれども、市としてこれだけ安心材料を提供しているということが分かったほうがいいのではないかなと思いますので、ぜひそういったものも参考のところに入れていただけたらと思います。

【事務局】

そうですね。そういった情報も少し入れるとよかったと思います。参考までに、今手元にあるデータですと、耐震シェルターにつきましては、平成 23 年度から支援を始めておりますが、これまでの申請件数としては 2 件となっております。家具等の転倒防止につきましては、これも平成 23 年度から実施しておりますが、これまで 76 件の補助をしております。

【佐藤委員】

シェルターとベッドを合わせて。

【事務局】

そうです。

【五十嵐委員長】

特に古いお宅での高齢者の一人住まいだと、そういったところは安心して住めるということで、少し情報提供してもらうのもいいかなとは思いますが、

【平松委員】

少しいいですか。そのシェルターというのは、大体いくらくらいして、支援してもらおうといくらぐらいの補助がもらえるのでしょうか。少し分からないので。大きな家に一人で住んで、よくプレハブメーカーが、家を全部直すのはなかなか大変だから、居間とか一番居住するそこだけをシェルターに、6 畳だったら 6 畳、8 畳だったら 8 畳に、そこにポンと入れるだけで、万が一のときにはそこに逃げれば大丈夫ですよというような CM をテレビでやっていたことが

あるのだけれども、一体それはいくらするのだろうということが分からなかったし、今言ったようにいくら要望したらいくら補助がもらえるのかということが分かると、ではやろうかということになってくると思うので。いろいろなメーカーがあるでしょうから、一番簡易な方法で何日くらい日数がかかって、いくらくらいかかって、どのくらいの機能があるのかとか、何日くらいそこに居られるのかとか、震度がどのくらいで家が潰れても大丈夫ですよというものなのか、内容がよく分からないので、それを少しお聞きしたいと思います。

【事務局】

耐震シェルター、防災ベッドの設置補助につきましては、補助の額としまして設置工事費の2分の1以内、上限が30万円までとなっております。実際の対象工事費は具体的に把握しておりませんが、その倍以上、50万円から100万円の範囲ではないかと思えます。

【平松委員】

50万円から100万円くらいの範囲で、それでどのくらいのスペースになるのですか。

【事務局】

ベッドですと、本当に普通のベッドくらいの大きさ、それに傘が付いているようなイメージです。

【五十嵐委員長】

何かが倒れてきても大丈夫というものですよね。

【事務局】

シェルターになりますと、部屋単位の工事になってくると思いますので、価格も部屋の大きさですとか場所、開口部の大きさによって工事費も変わってくると思います。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。他にいかがでございましょうか。

【小池委員】

よろしいでしょうか。今のところとつなげてなのですが、家具等の転倒防止などの有効性や支援制度の周知・啓発とあるのですが、この辺りは、多分高齢者の家庭などに訪問する福祉関

係者などがそれぞれの家庭の中を見て、このお家は少し耐震が危ないとか、この建物が危ないとか、この家具は支えたほうがいいなど気付くことがあると思うのですが、この辺りの情報というのは、そういう福祉関係の訪問の立場にあるような人とはどの程度リンクできているのかということをお伺いしたいのですが。

【事務局】

こちらの家具転倒防止等については、事業を所管している建築行政課で事務を行っております。耐震に関しての家具転倒防止、耐震シェルターですとか、先ほどの耐震診断とか、そういったものは、ポストインという形での情報提供ですとか、実は市の庁舎のところでも、昼休みに毎日来庁者の方に周知のアナウンスを流させていただいたりといった周知の仕方しております。ただ、福祉の、今の小池先生からのご指摘のような形でピンポイントにターゲットを絞ったような効果的な広報という意味では、今そこはまだ行ってはいない状況にありますので、そういったやり方も参考になりますので、今後検討していきたいと思っております。

【小池委員】

お願いします。

【佐藤委員】

関連なので、実は、この家具の転倒防止、6月議会でも質問を受けておまして、非常に件数が少ないという中で、確かに委員のおっしゃるような手法とか。新潟市においては、コミュニティ協議会が8区において全て結成されております。春先に会合などがありますので、やはりコミュニティ協議会の会長さん、あるいは自治会の集まりのところに我々のほうで出向いて、こういうものがありますよという説明なり、あるいはそこでちょっとしたチラシを配布するなど、そういう対応をしていくということで考えています。件数的にあまりにも低くて、せっかく制度があるのに、これは知られていないのかなと、そういう面もありますので。

あとは、今ほどの意見は本当にいい意見だと思います。福祉サイドの方にも、こういうものがあるのだよと、分かっておいてもらえるような、そういう対応を取らせていただきたいと思っております。ありがとうございます。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。他はよろしいでしょうか。

私のほうから、10ページのマンションのところですが、旧耐震基準の建物が40パー

セント近くあるということで、そこの積み立てですね。古いマンションほど積み立てがないということですが、そこに関して、調査はしても、積み立てを促進できるように働きかけるということは難しいのでしょうか。

【事務局】

調査結果につきましては、調査結果をまとめた概要版を作りまして、協力いただいた管理組合の方にそれぞれ郵送でお送りしております、把握していただくようにはしておりますし、先月にマンション管理基礎セミナーを開催しまして、そこでも実態調査の結果についてということで報告をさせていただいております。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。では、次にいってよろしいでしょうか。では、目標の3に関わる
ところ、よろしくをお願いします。

【事務局】

続きまして、3-1「中心市街地における公的支援による住宅供給戸数」及び3-2「市街地再開発事業等の実施地区数」です。こちらは関連しますので、まとめてご説明したいと思います。中心市街地の活性化につきましては、平成20年に策定しました「中心市街地活性化計画」に基づいて目標を掲げて、各種の事業を実施してきました。その計画の中では、住宅の供給901戸、12の事業地区の事業計画でありましたが、社会経済情勢の変化等により一部の事業において計画の変更が生じたため、住宅供給719戸、11地区の実施にとどまったものの、目標値に定めていた居住人口につきましては、目標値を3割上回る成果となっております。住まいの基本計画の指標における住宅の供給戸数、それから事業の実施地区数につきましては、中心市街地活性化計画に位置づけた事業のほか、周辺地区で実施見込みの事業を含めたものとなっておりますが、その計画と同様に経済情勢の変化等によりまして一部の事業において計画の変更等が生じたため、目標値には達していない状況となっております。今後は、マンションなどまちなか居住における重要な住宅ストックについて、再生支援や適正な維持管理の促進に取り組んでいくこととしております。

続きまして、3-3「美しい農村づくり事業の実施地区数」についてです。この事業は、住民の合意による田園景観・集落景観の形成に向けて、農村にかつてあった美しい景観を取戻し、それを活用して市民が寄り道したくなるような美しい農村の形成を目指す事業となっております。こちらは予定どおり進捗しまして、6地区で事業を実施しております。事業を実施した各

地区につきましては下の表に記載しておりますが、地域住民によるワークショップの開催を経まして、集落の案内看板の設置や植樹、排水路の法面の植栽整備などの取り組みを行っております。今後の方向性としましては、田園や豊かな自然環境のある本市の大きな魅力を活用したまちづくりを進めるとともに、関係団体等と連携して首都圏等へ本市の魅力を伝えることでU I J ターンや地域居住などにつなげていくということとなっております。

以上で、基本目標3の説明を終わります。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。今のご説明にご質問やご意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。これまでの旧計画の総括ということでしたので、達成できなかった背景とか、達成に近いもの、あるいは皆さんから今後の新計画に基づく進め方についてもご提案いただいたかと思います。ありがとうございました。

それでは、次の議題のほうにいきたいと思います。「空家等対策について」ということで、事務局、ご説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは、「空家等対策について」説明させていただきます。まず、空家対策ということで、これまでこの有識者会議では、住まいの基本計画の推進に関する事項ということでご意見をいただいたところですけれども、今回、課長から冒頭のごあいさつの中にもありましたとおり、空家対策の新法「空家等対策の推進に関する特別措置法」が昨年成立し、これについても取り組みを進める必要があることから、本有識者会議の会議開催要綱を改正させていただきまして、その部分についてのご意見もいただくということにさせていただきました。

この新法、空家特措法とか空家法、空家対策法と言われますけれども、まずこの概要から説明をさせていただきます。こちらは、資料2-1の上の部分を抜き出したものでございます。まず、この法律の成立の背景ですけれども、全国的な空家の増加を受けまして、管理不十分な空家が防災ですとか衛生面など様々な問題を生じさせているということで、これらへの対応が必要として議員立法により昨年11月に成立しました。そして、今年の5月26日付けで全面施行となったものです。

この法律でいう「空家」ですが、建築物またはそれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの、及びその敷地ということが定義づけされております。あくまでもこの法律というのは、この定義に沿った空家が対象になるという法律になっております。

この法律の中では、全面施行された5月、6月あたりにテレビ、新聞等で報道されましたが、法律上は空家の管理責任は第一義的には所有者にあることを前提としながらも、倒壊などによって保安上危険となるおそれがある空家ですとか、悪臭など衛生面において著しく問題のあるような空家を「特定空家等」と位置づけまして、これについては行政が指導、勧告、または命令、代執行といった強い公権力による措置を講じることができるということが規定されたものです。

こちらが資料2-2、国が示した指針でございます。国の役割としましては、こういった空家対策に対する全国的な指針というものを出示しまして、その中で各市町村や都道府県等の役割、また所有者の責務などを位置づけております。この法律での市町村の役割ですけれども、資料の左側の②です。基本指針の中で市町村の役割とありますが、国の基本指針に則しまして空家対策への体制整備、または空家等の活用や対応に関する総合的な市町村の空家対策に関する「空家等対策計画」の策定。また、具体的な個別の特定空家等への指導、命令、代執行といった措置の実施が市町村の役割として位置づけられております。

この指針の右側、スクリーンで赤く囲っておりますが、空家等対策計画に関する事項ということで、この計画の策定は、法定では任意になっております。市町村によって作っても作らなくてもいいという任意になっておりますけれども、策定にするにあたってはここに記載の事項を記載しなければならないと定められております。本市といたしましては、市としての空家対策に関する基本的な方針とするべく、この有識者会議でご意見をいただきながら空家対策計画を策定していきたいと考えております。

続いて資料2-3でございます。こちらは、ガイドラインと言われているものでございます。先ほどのものが基本指針、こちらはガイドラインになっております。このガイドラインは、市町村のもう一つの大きな役割であります個別具体の特定空家等に対する取り組み方、その考え方や特定空家等とはどういうものかとか、そういったものを基本的な参考基準として国が法律施行と同時に示したものでございます。

記載されているのは、こういったものが特定空家等になるのかという参考基準、それとともに、具体的な命令や代執行、つまり措置の手続きの流れ、こういったものの参考を示したものでございます。この中ですと、スクリーンの右側、第2章がありますが、特定空家等に対する措置を講じるに際して参考となる事項ということで、空家の物的な状態の参考基準と周辺の建築物や通行人などに対する悪影響、またはその程度、危険等の切迫性といったものから総合的に判断したうえで、市町村が個別具体の空家について対応していきなさいと示されております。

資料2-3の2枚目ですが、こちらが国のガイドラインで示された特定空家の物的状態に対する参考基準というものでございます。法律上大きく四つの状態を特定空家等ということで示

されております。ここでは、別紙1、2、3、4という仕分けになっておりますけれども、別紙1が倒壊等による保安上危険な状態。別紙2が悪臭ですとかゴミですとかの衛生上有害な状態。別紙3が景観を損なっている状態。別紙4が例えば動物が棲みつくなど、その他放置することが不適切な状態ということで、こういった状態になっていると物的状態としては特定空家等に該当するという例示として、参考基準が示されております。この基準は、あくまでも国が、各市町村で実際に措置を行ううえで特定空家等と判断する際に参考になる基準ということで示したものでありまして、この例示を踏まえながら各市町村で市町村ごとの認定基準を策定する、または個別に判断していくといったことで取り組んでくださいというガイドラインになっております。

市といたしましては、この基準を参考にしながら市としての特定空家等の認定基準を策定して運用を開始したいと考えておりまして、本日、それについても後段でご意見をいただきたいと考えております。

今後のこの空家対策計画、また特定空家の認定基準のスケジュールでございますが、資料2-4になります。中段に計画策定とございますが、こちらが本市の空家等対策計画についてのスケジュールとなっております。本日につきましては、第1回、11月12日ですけれども、今ほどの空家特措法の説明と併せまして、計画の骨子案、計画の位置づけといったものをご説明させていただきまして、本年末、12月下旬にも第2回の有識者会議で計画の素案についてご意見をいただきたいと思っております。その後、第3回が2月上旬で、パブリックコメントにかける案に対してご意見をいただき、パブリックコメント終了後、第4回で成案としまして、来年の4月から計画実施ということで予定しております。

また、上段の特定空家等の認定基準につきましては、今回の有識者会議でご意見をいただきまして、いただいたご意見を反映させていただき、第2回の会議で成案、または本日までご意見をいただければその形で、来年の1月から公表・運用開始というスケジュールで考えております。委員の皆様には、年度の下半期となりまして非常にタイトなスケジュールとなって申し訳ございませんが、何卒よろしくお願ひしたいと思ひます。

以上、空家特措法の概要と今後のスケジュールについて説明させていただきました。ここまですべて何かご質問等がございましたら、お願ひいたします。

【五十嵐委員長】

いかがでしょうか。ご質問はございますでしょうか。では、具体的なところで、次の説明をお願いします。

【事務局】

続きまして、「空家等対策計画の策定について」説明させていただきます。資料は、2－5をご覧ください。

まず1番ですが、「計画策定の意義（目的）」のところでございますが、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するため、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画、すなわち「空家等対策計画」を策定するものでございます。

2番、「計画の位置づけ」でございます。資料と同じ図をこちらのスライドにも映らせていただいております。まず、空家特措法の第6条の規定に基づく計画という位置づけでございます。さらに、「にいがた未来ビジョン」、新潟市の総合計画でございますが、こちらにおける様々な施策のうち、空家等対策部門を受け持つ計画として空家等対策の基本的な方針を示すものでございます。また、住宅部門の計画である「にいがた住まい環境基本計画」、この計画の中では、空家に関しまして老朽家屋への対応、それから空家活用の促進、この二つの方向性が示されておりますが、それと整合・連携を図りながら取り組みを進めていくものでございます。

資料の3番ですが、「計画に定める事項（法定事項）」ということで、ご覧の九つの項目が示されております。（1）として、対策の対象地区及び対象とする空家等の種類、対策に関する基本的な方針、（2）は計画期間、（3）は調査に関する事項、（4）適切な管理の促進に関する事項、（5）空家等、それからその跡地の活用の促進に関する事項、（6）特定空家等に関する事項、（7）住民等からの相談対応に関する事項、（8）対策の実施体制に関する事項、（9）がその他必要な事項、以上が、法律上計画に定める事項として求められている内容でございます。

資料は2枚目をご覧ください。左上に「新潟市空家等対策計画（骨子案）」とある資料でございます。こちらの下線部の項目でございますが、先ほどご説明しました法定事項、または基本指針に示されている事項を示してございます。

1番、「はじめに」ということで、（1）計画の目的と（2）計画の位置づけでございますが、先ほど説明した内容のとおりでございます。（3）計画の対象地区、対象空家等でございますが、市内全域の全ての空家等を対象にしたいと考えております。（4）計画の期間でございます。こちらは、平成28年、来年度から平成32年度までの5か年間と考えております。平成30年に住宅・土地統計調査が実施されることから、公表はその翌年、平成31年になることを踏まえまして平成32年に検証、見直しを行うものと考えております。

続きまして、2番「本市における空家等の現状と課題」、（1）空家等の現状、こちらにつきましては、国や県の空家等の状況ですとか、市の空家等の状況について掲載したいと考えております。（2）問題発生の要因・背景でございますが、空家等が発生し、その状態が長期化する要因・背景などを整理して記載したいと考えております。（3）これまでの対策ということで、

これまで本市で実施しております相談、苦情等への対応ですとか、本年6月に施行されました「建築物の安全性の確保等に関する条例」などを記載したいと思っております。(4) 課題については、今ほどの空家等の現状、問題発生の要因・背景、これまでの対策を踏まえて課題を整理したいと考えております。

3番「空家等対策の基本的方針」でございますが、空家等の管理責任は、第一義的には所有者にあるということが前提になっているということをまず示します。併せまして、地域の安心・安全の確保と生活環境の保全を図るために、市民、関係団体と市による協力・連携など対策に取り組む際の基本スタンスを記載したいと考えております。

4番「空家等対策の方向性」ですが、2番の課題、3番の基本的方針を踏まえまして、ご覧の四つの項目を定めたいと考えております。(1) としまして、発生抑制、空家の予防の促進。(2) 適切な管理の促進、(3) 空家等及び跡地の活用の促進、(4) 特定空家等への対応。特に(1)の発生抑制の促進につきましては、いわゆる法定事項では謳っていないところなのですけれども、空家になる前からの取り組みが必要ではないかと考えております。

続いて、5番「空家等対策の推進方策」としまして、(1) 実施体制の整備、(2) 計画の検証と見直しを記載することとしております。

以上が計画の骨子案となりますが、このうち2番の本市における空家等の現状と課題で整理いたしますデータにつきまして、この後、次の資料2-6で説明させていただきます。同じものをスライドにも投影させていただいております。併せてご覧ください。

全部で18の項目を掲げています。1番から5番までが、人口・世帯に関するデータ。こちらにつきましては、「にいがた住まい環境基本計画」に掲載している内容のものでございます。6番、7番の空家の推移・現状につきましては、「住宅・土地統計調査」の結果となっております。8番から15番につきましては、本市の空家の傾向と特性ということで、平成24年、平成25年に実施いたしました「空家モデル調査」の結果でございます。こちらは、市内35地区、約9,000世帯を対象とした調査でございます。最後、16番から18番につきましては、中古住宅の需要に関するデータということで、国や県の資料から掲載しております。最後に、まとめとしまして、空家等対策の課題と方向性(案)をお示しさせていただきたいと思っております。

まず、1番「人口・世帯数の動向」でございます。本市の人口でございますが、平成7年から平成22年までの推移でございます。こちらを見ますと、平成17年をピークに減少に転じております。また、世帯数は増加傾向となっておりますが、世帯人員は減少傾向となっております。世帯の分離が進んでいることが窺われます。

続きまして、2番「人口の動向」でございます。平成7年から平成22年は実績値、平成27年から平成52年までが推計値ということで、こちらの推計値につきましては、国立社会保障・

人口問題研究所の推計値でございます。人口は平成 17 年をピークに、今後さらに人口減少が加速していくということが推定されております。

続きまして、3 番「年齢階層別人口割合」でございます。平成 7 年から平成 52 年までの実績、推計値でございます。こちらは、15 歳未満が減少いたしまして 65 歳以上が増加しておりますが、少子高齢化がさらに加速していくということが推定されます。

続きまして、4 番「世帯構成」です。こちらは、平成 12 年から平成 22 年までの推移でございます。単身が増加する一方で、三世帯同居は減少傾向ということになっております。

続いて 5 番ですが、世帯構成で、「高齢者を含む世帯」について見てみますと、グラフ左側のオレンジと青色の部分でございますが、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯が増加傾向となっております。

続いて、6 番「本市の空家の推移」でございます。こちらは、総務省が 5 年ごとに実施しています住宅・土地統計調査による推計値でございます。賃貸・売却用、二次的住宅、別荘など以外の、グラフのオレンジ色の部分でございますが、その他の住宅の空家が増加傾向となっております。

7 番「全国・新潟県との空家の現状比較」でございますが、こちらは平成 25 年の調査の結果でございます。全国の空家率は 13.5 パーセント、新潟県の空家率は 13.6 パーセントとなっております。これと比較しまして、本市の空家率は 12 パーセントということで低くなっているという状況でございます。また、オレンジ色のグラフでございますが、その他の空家率も、全国、県に比べて低くなっているという状況となっております。

続いて、8 番の「モデル地区の空家率」でございます。平成 24 年、平成 25 年に実施いたしましたモデル調査で、市内を五つの地区に分類しまして、空家の特性を分析したものでございます。これによりまして、昭和 45 年の D I D 地区、いわゆる古くからの市街地や田園集落地区で空家の発生が顕著となっております。

続いて、9 番「空家の敷地が接する道路の幅員」ということで、接している道路の幅員が 4 メートル未満と道路に接していない空家の敷地は、空家率の高かった昭和 45 年 D I D 地区、古くからの市街地では合わせて 61 パーセント、田園集落地区では約 53 パーセントとなっております。道路に面していないところ、道路が狭いところに空家が発生し、取り残されていくということが窺われるかと思えます。

続きまして、10 番「空家となった経緯」でございます。こちらは、空家の所有者の方にアンケートで聞いたものでございますが、空家となった経緯、理由が多かったのは、「居住者、所有者や賃貸人などが引っ越し・退去したため」、それから「前所有者の死亡等により相続で取得したが、入居していないため」が、それぞれ約 37 パーセントとなっております。

続いて、11番「空家の維持管理の状況」でございます。こちらは、自ら点検、または業者に点検を委託しているというもので全体の約77パーセントでございますが、一方、維持管理をほとんど何もしていないという空家の所有者は約13パーセントでございます。

続きまして、12番「空家の登記の状況」でございます。この空家モデル調査で把握した空家のうち、建物登記により所有者の氏名、住所が判明し、実際に調査票が到達した割合というのが、全体の52パーセントでございます。半数近くが登記されていないか、住所等が変更となり所有者に着かない状況となっております。つまり、所有者に適正管理のお願いをすることができないということでございます。

続きまして、13番「地域が空家に対して感じている問題」。この「地域」というのは、自治会長さんとか地域の代表者の方にお聞きしているものでございます。地域が空家に対して感じている問題で最も多いのが、「雑草、樹木、枝などの繁茂」で約23パーセント。次いで、「建材・部材などの落下、飛散」、それから「ネズミ、野良猫などの住処や蚊などの発生」でそれぞれ約20パーセントとなっております。実際に市民からいただきます相談につきましても、こちらの草木、建物の問題というものが多くなってございます。

続きまして、14番「空家所有者の今後の困り事・心配事」でございます。空家の所有者が今後について困っていることや心配していることで最も多かったのが、「劣化により近隣に迷惑をかけないか」ということで約41パーセント、次いで費用面に関することとしまして、「維持管理費の捻出」で約30パーセント、「取り壊したいが費用捻出が難しい」で約24パーセントございました。また、「どうしたらよいか分からない」や「誰に相談すればよいか分からない」といった情報・知識不足も1割から2割みられます。

続きまして、15番「空家所有者の売却・賃貸に対する意識」でございます。左の円グラフでございますが、売却や賃貸を募集しない空家所有者は約87パーセントでございます。このうち、右のグラフでございますが、売却や賃貸の募集をしない理由で最も多いのが、「自らまたは親族が利用」で約53パーセント、次いで「仏壇・物品が多い」が約31パーセント、「将来利用する可能性」が約27パーセントとなっております。また、心理的な要因である「愛着・思い入れ」も約19パーセントございます。

続きまして、16番「中古住宅の需要・供給の状況」でございます。こちらは、新潟県の資料でございます。新潟県宅地建物取引業協会のホームページで物件数の多い市内の中古物件が、主なニーズと比較してどうかということ調べたものでございます。子育て世帯の主な中古住宅のニーズとしましては、表の一番下でございますが、形態は戸建て、間取りは3LDK・4LDK、築年数は10年から30年、価格は1,000万円から1,499万円となっておりますが、実際に多く取扱いされている物件、黄色い枠の部分でございますが、間取りとしましては4DK・

4LDK・5LDK以上の大きな間取り、また築年数については20年以上と古い物件となっております。子育て世帯のニーズと合致する物件は少ないのではないかと考えられます。

続いて、17番「中古住宅の購入時に求めるサービス」でございます。こちらは国土交通省の資料でございますが、これによりますと、消費者が中古住宅を購入する際に求めるサービスについては、「何か問題があったときの保証制度」が約42パーセントと最も多く、次いで「エコポイント等の支援制度」、「中古住宅の診断制度」が挙がっております。

最後、18番でございますが、「中古住宅を購入しない理由」でございます。こちらも国土交通省の資料でございますが、住宅購入意向者が中古住宅を購入しない理由は、「新築の方が気持ちがいい」、また「新築の方が思いのままになる」といった心理的な抵抗感が上位を占めまして、次いで「問題が多そう」、「中古住宅への抵抗感」、「欠陥が見つかる」といった構造や性能への不安が挙がっております。

最後にまとめとしまして、「空家等対策の課題と方向性（案）」についてお示しいたします。これまで見てきた現状データから、空家対策にあたっての課題と対策の方向性を整理したものでございます。まず、所有者についてでございますが、空家化の要因・背景としまして、高齢者のみ世帯の増加、それから愛着や思い入れがあるなど、活用や除却の意向がないといったことが考えられます。続いて、空家の長期化・管理不全の要因・背景でございますが、管理者としての意識が低い、建物登記がないなど所有者や相続人を特定できない、また、取り壊し費用や維持管理費用の捻出が困難、情報・知識不足といったことが考えられます。次に、インフラ面についてでございますが、主に古くからの市街地や田園集落の空家につきましては、未接道の敷地や狭小敷地が多く、建て替え困難なまま取り残されているということが考えられます。続いて中古住宅市場についてでございますが、受給のミスマッチが生じているのではないかと、また、保証制度など既存住宅市場の未成熟、消費者は中古住宅の構造や性能に不安を感じているということが挙げられます。

以上の課題を踏まえまして、対策の方向性としてまとめたものが以下の四つでございます。空家の発生抑制、空家化の予防。空家の活用、中古住宅の市場流通の促進。空家の適切な管理の促進、管理不全の防止。老朽危険空家、いわゆる特定空家等への対応。以上四つの方向性を計画の柱としまして今後計画の内容を詰めていきたいと考えております。

空家等対策計画の説明につきましては、以上となります。質問等がございましたら、お願いいたします。

【五十嵐委員長】

いかがでございますでしょうか。これまでの説明について、ご質問はございますでしょうか。

【朝妻委員】

1、2点お聞かせ願いたいのですけれども、まず一つ、空家の現状ということで、これは前回平成24年、平成25年に調査をされたということで、これは、これから毎年調査をされていくという理解でよろしいのでしょうか。

【事務局】

平成24年、平成25年にモデル調査を実施いたしました。その調査の目的としましては、新潟市の空家特性がどうなっているのかということ把握するものでございまして、今後の調査につきましては、いわゆる全数調査については今のところ予定はしておりませんで、市民の方からご相談、情報提供いただく空家を一つ一つ個別に、現地調査をしていきたいと考えております。

【朝妻委員】

新潟市内全域の調査をするのではなくて、市民の方から何なりのお話してきた物件についての把握をしていくという認識ですか。

【事務局】

そうです。

【朝妻委員】

それからもう一つ。この空家の定義ということで、これは国が決めたのでどうのこうのという問題はないのですけれども、例えば、同一敷地内に2棟建っていて、一つの住居に居住していてもう一つは倉庫代わりに使っていて、ただその倉庫代わりに使っているところの見た目がここでいう特定空家等に当たるような場合に、その住んでいらっしゃる方がそこを倉庫として使っているのですよと言った場合には、空家としては扱わないという。近隣住民の方からあそこが危ないですよときた場合も、調べていったらそういう状態でしたというときは、空家に当たらないという認識でよろしいのでしょうか。

【事務局】

空家に当たらないという認識です。一つの敷地の上に複数の建物があって、例えば、住宅部分が空家であっても、もう一つの倉庫の方は使っているのだというような所有者の認識がある

場合においては、敷地全体で空家かどうかの判断をいたしますので、そこは空家にはならない。ただ、それが危険な建物だということについては、空家特措法とは別に建築基準法で対応していく形になると思います。

【事務局】

空家の定義についてですが、なかなか分かりづらいところもありますので、改めて。法律上の空家の定義というのは、この1、2、3の要件を全て満たしたものが空家といわれるものになります。一つは建築基準法で言う建築物に該当するものがあって、土地にあるもの。空地は対象にならないということです。もう一つが、居住等の使用がなされていないことが常態であることということで、ここがなかなか判断の難しいところになります。もう一つは、国や地方公共団体が所有するものは対象外です。これは、国や地方公共団体が適切に管理しているので、この法律では対象から外しますということです。

この二つ目の居住その他の使用がなされていないことが常態かどうかということについては、今のガイドラインとか基本指針では、こういったものから総合的に、客観的に判断しなさいということで、例えば、住民票があるからそこは空家ではないとか、明確に○×がつくものではなくて、実際にそこが使用されているかどうか、使い方、用途とか、そういったものも含めて総合的に判断してくださいということになっております。例としては、建物の用途ですとか、実際そこに人の出入りがあるかどうかとか、ガスとか電気とかそういったものの契約状況や使用状況、登記があるかどうかとか、住民票があるかどうか。また、実態上としてまったく使われていないような状態にあるとか、そういったものから総合的に判断していくしかないということになっています。この空家の中、あくまでもその建物全てが使われていないときにはじめて空家になりますので、例えば共同住宅、アパートとか、多くが空き住戸になっていても一戸でも住戸として使われていれば、それはこの法律では空家にはならない。あくまでも使われている建物になります。

先ほどの敷地の中で複数ある場合についても、やはりその敷地全体として一体的に使われる用途のものであれば、一部でも使われていれば、基本的には空家ではなくやはりそれは使われている建物だと判断します。ただ、倉庫とか日常的に人が出入りしないような用途というものもございますので、その辺は実際に使われ方やこういった状況の中から、現地調査をしたりしながら把握して判断していくということになります。

【五十嵐委員長】

個別になってきますよね。今、朝妻委員がおっしゃったように、例えば同じ敷地の中に一つ

全然使っていないけれども周りから苦情がきていて、例え崩れてもその隣の人に迷惑をかけなければその居住者だけの問題ですけれども、もし境界線ギリギリで崩れて隣の家に迷惑をかけるとか、あるいは道路があって歩行者に迷惑をかけるとか、そういった場合は、持ち主に何らかの処置をしてもらうように市として命令を出すことは可能になってきますよね。そういった個別のものが、今後出てくるということでしょうね。

【朝妻委員】

とにかく、前段階で市のほうで調査するのではなくて、個々の住民の方からの苦情なり何なりがきてからはじめて空家となると、そういう物件がかなり。一般の方は、今言った空家の定義というものは正式に分かっていないと思うので、そうではない、空家として見なされないものがかなりくるのではないかなと思ひまして今お聞きしたのです。ありがとうございました。

【五十嵐委員長】

苦情がくるだけではなくて、これから空家の利活用も含めると、自治会は結構把握しているので、今の特定空家等はそういったことかもしれないけれども、空家の次の利活用だと、本当に空家がどのようなところにあるかということは自治体から上げてもらうと。自治会長さんからということも一つの今後の方向になってくるのではないかなと思うのですけれども。

【佐藤委員】

そうですね。その辺については、8区がありまして、区のほうでは総務課という部署にこれは建物が壊れそうだよとかという話がきたり、区民生活課というのはゴミとか、あるいはネズミがいるとか、あそこがゴミ屋敷になっているぞとか、そういう情報がありますので。そういう情報があるので、その辺をきちんと統一的にデータを整理しまして、そして危ないものとかを色分けして行って対応していきたいと。そのようなことで考えております。

【五十嵐委員長】

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

【平松委員】

昨年も少しお話しさせていただきましたけれども、私ども宅地建物取引業協会もそうですし、全日本不動産協会の上野さんの方もそうですけれども、毎月定期的に相談会をやっていると、苦情・トラブルだけではなくて空家の問題も当然出てきております。

一昨年は、中央区下町の方で、個別の空家ではなくて長屋になっているところの空家を何とかしてもらえないかという話がありまして。12軒くらいの長屋で、表の方は通りに面しておられるのでご商売をされているのですけれども、その隣からずっと空家になっていまして、本当に傘も通らない小路みたいなところなのですけれども、長屋なものですから物置になって段々たわんできたようになって、誰かが壊すとみんな将棋倒しみたいになっていくので困るし、やはりネズミやらハエやら臭いやらどうしようもないので。所有者すらも、数年前までは誰かおられたのだけれども今は誰もいないし、相続人が誰かも分からない。やはり犯罪とかそういった温床にならないように何とか解決してくれませんかということで、その町内会長からご依頼がありまして、まず土地の所有者を調べるところからなのですけれども、個人情報がいろいろ妨げになっていてなかなか教えていただけない。辿りつくと、関係者も相続人も大勢いらして誰が権利者かということから。あとは、町内としてどうしたらいいのですかといったら、とにかく除去してもらえば一番いいし、人が住んでもらえばいいというのだけれども、それが今度は表の方が現在いて取り壊して建て替えの確認申請が下りませんし、壊すにしても重機が入らないし、調べることがものすごくあるのですね。

まず、土地の所有者の意向がどうであるかということと、周辺の住民の皆さんはどうしてほしいのかということと、個々の所有者、また解体費用、相続登記。膨大な、2年くらいかかりましてご意向を聞いたら、解体費用も相当かかって、土地は僅か十何坪、建物も十何坪というところ、けっこう費用がかかるのですね。最終的には十何人の方に集まっていただいたら、もうタダでもいいからいらないと。いらないとおっしゃるのだけれども、それをそのまま町内会長や隣近所に話をするトラブルの原因をつくるから、いらないとおっしゃっていることは内密にしてくださいと。いらないものを特定の人にあげたといってもトラブルになるし、では町内会としてはどうしたらいいですかと、公園をつくったらどうですかとか、市から助成金をもらって、解体費用も助成してもらおうと。そして公園をつくってベンチでもと言ったら、いや、ベンチなどにすると、皆昼間から酒を飲んで来てそこに集まるからと。我々が考える、快適な空間をつくってあげられると思って、いいことをしようと思っても、町内は違うのですね。どうしたら一番いいのか。結局、畑でもつくって大根でも作りませんかと言って、ひまわり畑にしませんかとか、コスモスにしたらどうですかとか、子どもたちの遊び場とか、子どもたちが遊ぶとうるさくなるからそういう遊具施設をつくらなくてくれとか。だから、本当に解決の仕方が。最終的には、新潟市から引き取ってくれませんかと言ったら、新潟市は財産を売らなければならないくらいだからもらえないと。本当は、一旦ストックしてもらって、将来何かのときに、道路を広げるときとかに代替にするとか、そのようにストックする機能があると、一回はそこをきちんとすることができるのですけれども。最終的には、スペースにしてゴミの集積

とかそういったものに、空間地帯としようとしているということで。

そのようなことが一つありましたら、今度は別の地区からも、長屋で困っておられる方が次々と相談に来られているのですけれども、何かうまく利用する方法が、我々が考えている空間だけではなくて、町内の皆さんからどう活用したらいいかとまず聞いてから利用しないとだめだなということを感じて。上野委員も今そういう相談をたくさん受けておられると聞きましたから、そのような相談が最近多いと。

【五十嵐委員長】

では、それこそ次の空家等対策計画の中で、具体的にそういう事例があるということを押まえて、お金がどこから出るのか分かりませんが。

【平松委員】

一戸、一戸の戸建ての場合は比較的楽だと思うのですけれども。

【五十嵐委員長】

そうですね。長屋だと一番困りますよね。

【平松委員】

長屋で表を押さえられている土地の後ろからをどうやって活用するかということは、かなりテクニックがいるということの一端です。

【五十嵐委員長】

これからのところで具体的な事例をお話しいただいて、ありがとうございました。他にはございませんでしょうか。それでは、現状の関連のところとこれからの計画のところをお話しいただきましたけれども、まだ資料がございますね。説明をお願いいたします。

【事務局】

ありがとうございました。今ほどの空家対策計画については、特定空家等のみならず、今ご意見をいただいたとおり、空家の活用ですとか、予防ですとか、総合的な空家対策に関する新潟市の方針を定める計画として策定したいと考えております。

次第4の(2)です。特定空家等の認定基準(案)の説明に移らせていただきます。こちらにつきましては、いわゆる老朽危険空家で、市が所有者に対して指導や勧告といった措置を行

う上での対象となる空家の認定の基準、これを市として定めたいというものでございます。

その具体的な認定基準の説明の前に、まず、こういった特定空家等に対する指導や措置というものがどのように流れていくのかということ、資料2-7を使って説明させていただきます。スクリーンにも同じものを表示しておりますけれども、この左側の青に白字で書いてあるところが、いわゆる措置です。行政の指導ですとか行政処分、この流れになっております。右側の文字で書かれているほうが、空家の状態になっております。ざっくり言いますと、下にいけばいくほど強い行政処分、強い指導になりますし、空家も下にいけばいくほど悪い状態にあるというものでございます。

市内には空家というものが多く存在しております。先ほどご質問があったとおり、モデル調査を行ったのは、各地区ごとに市街地ができた時代が違いますので、それごとにどのような傾向があるかということ調べるために平成24年、平成25年に行ったわけですけれども、全市的に相当な数がございまして、このすべてを一括で調査するということは今のところ現実的ではないと考えております。その中で問題になる空家を市が把握する、これについてはやはり市民、自治会長さんもそうですし、お隣りの方や周辺の方、そういった方からの情報提供が主になってきます。それによって、市が空家の情報を把握するといったところからスタートすることになります。その後、市ではまず現地調査を行いまして空家かどうかという判断になりますし、空家である場合については、この法律の適用になってくるということになります。

この現地調査をした段階でその建物の状態を見まして、特定空家等になる、または特定空家等になるおそれがあるとか、そこまではいなくても何かしら所有者に情報提供や適切な管理について注意喚起を行う必要があるという場合には、その所有者の調査を行っていきます。この所有者調査につきましては、土地建物の登記の情報のほか、住民票や戸籍、そういったものも調べます。この法律の施行によって、税の情報も使うことができるようになっております。

実際には、先ほどもお話しがありまして、登記上の所有者はいても所在が分からないケースですとか、所有者の方が死亡されていて相続権者が多数存在するケースであったり、またその方々が不明であるケース、またそもそも登記もされていないとか、非常に時間がかかる作業になっています。

この所有者調査を経て所有者が判明した場合には、行政指導の前によりソフトな手法として、まず情報提供・助言というところから行ってまいります。こちらについては、法律上明記された手続きにはなっておりますが、行政指導の前のソフトな手段になっています。この情報提供・助言でも改善されない場合であって、かつ特定空家等になった場合につきましては、より強い行政指導に移行してまいります。行政指導として助言・指導、またその助言・指導にも従わない場合には勧告という順に強くなっていきます。

この特定空家等というものは、先ほど法律の説明をさせていただきましたけれども、別紙1から4の四つ、「保安上危険」、「衛生上有害」、「景観を損ねている」、「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である」と。この4項目について、国のガイドラインを参考に、市町村がそれぞれ認定基準を策定して判断しなさいということになっています。

さらにこの先ですけれども、勧告を受けますと、新聞などでも報道されましたけれども、ここではじめて住宅の固定資産税の住宅用地特例というものが外されるということになります。今までは住宅であれば6分の1まで税金は軽減されていたわけですが、その低減を外してしまって、6倍に上がりますよということになります。実質上、この勧告を受けますと、所有者にはその意味での不利益が生じてくるということになります。

この行政指導を経ても改善が見込まれず、さらに放置することが著しく公益に反するという特定空家等につきましては、命令や代執行という行政処分、非常に強い処分に移行していくこととなります。この「著しく公益に反する」というものはどういったものかといいますと、例示にはなりませんけれども、人の生命や身体、財産等に多大な被害を及ぼすおそれがあるとか、多数の地域住民の生活環境を著しく損ねている、または多くの不特定多数の方が利用する道路や公園などの公共施設の安全な利用に著しく支障を及ぼしている、及ぼすおそれがあるもの。こういった特定空家等の中でも著しく公益に反するものは、命令・代執行といった非常に強い処分をしていくという流れになっております。

今ほど説明させていただいたとおり、よりソフトな手法から段階を追って非常に厳しい処分に至っていくわけですが、段階ごとの移行、各段階でどのように履行するかというものについては、その空家個々の状態、また周辺への影響の度合い、その具体的な危険の切迫性、また、その他にもこれまでの指導などにおける所有者の改善の意思ですとか、そういったものの中で、個別具体の状況に応じて判断していくということになります。

今回、特定空家等の認定基準ということで市が定めようというものは、オレンジ色の枠になります。行政指導へ移行するべきであろうというものの基準、この①から④の基準を定めていきたいというものであります。したがって、ここで特定空家等にしたから、基準に合致したからとしてすべてが代執行になるということではなくて、あくまでも特定空家等の中でも周りへ悪影響を非常に大きく与えており、著しく公益に反するというものが代執行まで至るといふ制度となっております。

お手元にA3横カラー刷りの「特定空家認定基準(案)」がございます。こちらは、国のガイドラインとの比較表となっております。新潟市のほうは赤い枠で囲われておりますが、国のガイドラインと違っている部分については赤字、また、国のガイドラインから削除した部分についてはグレー網掛けの青字で記載させていただいております。ご覧いただくとおり、基本的に

は国のガイドラインをそのまま準用する形で市の認定基準としたいと考えております。5月26日にこの国のガイドラインが公表された後、市としては、市認定基準の策定に向けていろいろと検討をしてみいました。できるだけ判断しやすいよう定量的、数値的な基準ができないかということでかなり検討を重ねてきたわけですけれども、やはり空家の問題というのは非常に多様、多岐にわたるということと、同じ空家の状態であったとしても周りの環境が、例えば都心部など建物同士が密接しているところと、比較的敷地が広い郊外では、同じ建物の状態であったとしても、周りに与える影響は大きく異なると。そういったことから一律の定量的、数値的基準を策定することは、そもそも非常に難しいものであり、またそれが本当に実態に即したものになるかという、それも何ともいえないということから、やはり個別具体の案件ごとに判断していくべきという考えに至ったところでございます。そこで、国の示したガイドラインの中で、本市では一部明らかに該当がないであろうと思われるものは、あくまでも例示のひとつではございますが、こういったものは削りながら、基本的には国の示すガイドラインをベースとして、そのまま準用した形で本市の認定基準としたいと考えております。

ご覧いただきますと、国と異なる表現とした赤字部分につきましては、国では「以下の状態にある」というものを「周辺の地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」との書き換えになっております。

一部削除した部分につきましては、一つは景観の基準になります。これは、国の基準3-1というものが、既存の景観に関するルールに適合しない状態になっているということで、例示としましても都市計画で景観地区を定めている場合のルールですとか、景観計画のルールに著しく適合しないというものが示されております。新潟市についても景観法に基づく景観計画は定めているわけですけれども、今スクリーンで出させていただきますが、市の景観計画の対象となる建築物は基本的に届け出対象となる建築物となり、高さが15メートル、または1,000平方メートル超というものが届け出の対象となっております。一般的な区域、ほぼ新潟市全域の区域は基本的にこのルールになっております。したがって、この規制基準がかかるのは大規模な建物に限定されてきます。空家の問題はほぼ戸建ての住宅が主体ですので、そもそもこのルールの対象になってくる建築物ではないということが一つと、実際に定めてある基準も、スクリーンに一部例を出しておりますが、意匠についても建築物全体が統一感のある印象となるよう努めるとか、外壁だけでなく側面についても配慮しなさいなど、景観というものも、数値的、定量的なルールで定められるものではない部分が多く、こういった定性的な基準で設定されています。景観計画では、届け出をいただきますと、景観アドバイザーを市でお願いしております、1件1件アドバイスをいただきながら誘導を図っているというのが今の景観基準になっております。こういった中で国の基準3-1の基準をそのまま使っても、それ

で判断するという事は難しいですので、むしろ個々の空家が景観上非常に悪い状態というのは、国基準3-2、新潟市の基準（案）ですと3-1になっておりますけれども、個々の空家そのものが例えば汚れているとか、ひどい落書きがされているとか、破損しているとか、そういったものの中で十分見られるであろうということで、この国基準3-1は削除させていただいたものです。

もう1点、基準④の「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である」という部分につきましても、国基準4-3において雪の被害による基準がございます。本市は降雪しますけれどもそこまで多くは降らない中で、この基準も特段必要ないと考えまして、例示ではありますが削除して市の基準としたいと考えております。

その他につきましては、基本的には国の基準そのままを使いまして運用していきたいと思っております。なお、他の政令市などの動向も、検討の中でいろいろと参考にさせていただいているところです。多くの政令市では、新潟市と同様にこれから取り組みを開始するという段階のところが多いのですが、聞き取りやアンケートの中でも、やはり空家というものは非常に多様な部分がありますので、多くは定量的な数値基準を設けるのは難しいという中で、当面の間は国のガイドラインをそのまま運用していく、または、新潟市と同じように国のガイドラインをほぼベースとした形で運用していくというものが多くなっております。

実際の運用につきましては、個別具体の空家の問題の中で、この基準に基づきまして判断しながら、個別には問題に応じて例えば建築士、弁護士、司法書士といった専門家からアドバイスをいただきながら、こういった措置についても検討して対応していくという運用をしていきたいと考えております。この取り組みにつきましては、空家特措法が成立し、これから運用を開始するという事で、市としても今スタートラインに立っている段階であります。その中で国のガイドラインをベースに市の認定基準をつくって、まず運用を開始いたしまして、今後実績を重ねる中で必要に応じて見直しなども行っていくこととしたいと考えております。

以上、空家特措法による具体的な特定空家の措置に対する流れと市の認定基準の案、またその考え方について説明させていただきました。よろしくお願いたします。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。今の最後のところは、資料2-5の2枚目にありました実施体制の整備というところにも関連することかと思えます。何か、ご質問、ご意見はございますでしょうか。

【黒野委員】

この基準（案）の3番目の景観のところについてなのですが、他はそうしていただいているように、このようなところにも「地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」ということを入れられないものなのかなと感じました。と言いますのは、例えばそれが周辺の人に対して悪影響を及ぼしているならば仕方ないと思いますけれども、すごく広いお屋敷の中にある窓ガラスが割れているからとか、その家の近くにツタが張っているとか、その程度のことで、先ほど朝妻委員がおっしゃいましたけれども、周りの人がその家が気に入らないからと苦情を申し立ててそれを特定空家等にしてくれみたいなことを言ってこられると、それはおかしいというか、こういう基準が表に出たときに、だったらあれは、と受け取って苦情がきても困ると思いますし、少し誤解を招くのではないかなと感じるのです。そういう意味で、国基準3-1を取っていただいたことはよかったかなと思うのですが、それ以外のところはすべて「地域住民の日常生活に支障を及ぼす」ということが明白ですのでそれは皆さん納得されると思うのですが、これが何かそのように苦情を言いやすくするような方向に働いて、かえって地域のコミュニティの維持が難しくなるとか、そういう方向にいつてしまう危険もないわけではないと思いますので、あまり容易に、誤解を生むようにはならないように表現できないものなのかなと思いました。

【五十嵐委員長】

割とこういうものは、書いてあることは実際の現状ですけれども、それを不調和と思うかどうかというのは主観的なところという、そういうことですよ。

【佐藤委員】

そうですね。そういう面においては、こういう状態だけではなくて、やはり地域住民の方にも何か文句や苦情がきていると、そのような場合にはこういう判断をしますよというほうがよろしいみたいですね。非常に曖昧なところに、また曖昧にするとなおさらよくないですから、我々、その辺の表現、同じように「地域住民の日常生活に支障を」という表現を、この③の基準3-1の文章の中にも入れ込む方向で検討させていただきたいと思います。そのほうがいいみたいですね。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。

【事務局】

黒野先生のおっしゃるとおり、景観というものは、非常に主観と申しますか、感じ方によって大きく変わる部分でもあります。基本的に空家特措法というのは物的状態を改善させることが趣旨でありますので、明確に何をどこまで改善しなさいといえないと、市としても行政指導なり処分の根拠になり得ないところがございます。そのときに、景観というのは確かにそこが非常に難しくなっております。イメージとしては、多分、観光地の中で非常に問題があった場合に、それが周りの生活にも影響を及ぼしかねない事態が起こり得ると、そういった空家については何かしらの法的措置をしなければならないというのは分かるのですけれども、少し汚れているからといって、お互いの相隣関係の延長線上にくるようなものになりかねないですので、その辺は市としての運用の中で対応していくことが必要だと思っております。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

【小池委員】

特定空家等の対応のところ、最後の行政処分に至るまでにかなりのプロセスがあるというのは、説明を聞かせていただいたのですけれども、先ほどのモデル調査のところでも、空家ではあるけれども何らかの管理をされている方たちが多くて、何もしていないという方たちは割合的には非常に少ないとなると、やはり所有しているのは分かっているけれども管理ができない状況の人たちが一定程度いてということが課題になってくるのかなと思います。そういう方たちについては、先ほどの事例ではないのですけれども、家族内の誰が所有者かというのは、やはり家族関係の中でその辺の皆さんの関係性というものがうまくいってなかったり、例えば高齢のために自分で判断することが非常に厳しい方たちなどが生じてくるという可能性もあると思いますので、この行政処分の代執行というのは、私も福祉でいうと非常に大きな権限と理解しておりますので、情報提供・助言のあたりで適切にさせていただいて、必要であれば福祉関係のところとつながっていただいて、例えばその方の生活状況などをきちんと把握しながら、きちんとした情報提供やどういう方法ができるのか、あるいはその方が判断能力が非常に弱い状況なのであれば、どのような方にサポートしていただいてこの対応ができるのかという辺りを、ぜひ丁寧にさせていただきたいと思っております。そういう意味では、先ほどの計画のところでもおっしゃっていましたが、ぜひ活用や予防というところにも同時に力を入れていただきたいと思います。

少し余談なのですが、今福祉の方では、やはり地域での生活ということが言われていて、地域の中で家を借りていろいろなことをやりたいという方たちが多いのですけれども、やはりな

かなか貸していただけないところがない。非常に苦戦されている方たちがたくさんおられますので、そういうことも含めて活用や予防を考えていただければありがたいです。

【五十嵐委員長】

ありがとうございます。一方で、市も空家活用事業の募集もしていますし、代執行となると市の予算を使うことになって、持ち主が払わないことがけっこう出てくるので、実際に行うのはむずかしいですよ。その前の行政指導のところでもうまくできたらいいなと思うのですが、そこに至るまでのところも丁寧というご意見だと思いますので、よろしく願いいたします。

【佐藤委員】

その辺は丁寧にやっていきたいと思います。委員長がおっしゃいますように、我々も代執行をやるとお金がかかりますので、その前段で止めたいわけですし、もっともっと前で止めておきたいということもあるのです。その辺は丁寧にやっていきたいと思います。

それから、地域の方で空家を使いたいということがありましたら、委員長からもお話しがありました。そういう助成制度、例えば地域の茶の間とか、集まって何かをやりたいということについては支援も行っておりますので、これは、私ども建築部ではハード面、そして福祉サイドはソフト面とか、そういうものがありますので、別途情報がありましたらお願いしたいと思います。

【小池委員】

ありがとうございます。

【五十嵐委員長】

他にいかがでしょうか。

【番場委員】

特定空家等の件について、所有者に対して行政指導を行っていくということなのですが、現状を見ますと、所有者が分からなかったり、登記されていても所有者のところに届かなかったりというものが半数以上あるということなのですが、そのような方たちには、これからどのように対応していくのでしょうか。

【事務局】

実際に所有者の調査というものはどのようなことを行うかということなのですが、主な流れになりますが、先ほど委員長からもお話があったとおり、自治会とか周りの方が知っている情報というものも有力な情報になります。ただし、それだけでなかなか所有者ということは難しいですので、やはり登記がまず第一の情報になってきます。その他に、今回この法律では固定資産税の課税情報というものが使えるようになりましたので、これは大きな情報源になっています。ただ、実際に登記されていまして、住宅の場合は多くが所有者の名前と空家の住所になっています。大体登記するとき、その空家に入っている状態で登記しますので、そうすると名前は分かっても住所が分からないことになってきますので、そうしますと戸籍とか住民票とか、今度はこういったもので追っていきます。それで前住所が分かったりしますので、他の市に移動していたとしても分かるケースもありますし、また亡くなっていけばお子さんが何人いるとか、そういったことも分かってきます。ただ、全てがここからすぐ分かるわけではなくて、やはり本籍などが分からないと情報が取れないこともあります。その後、亡くなっていた場合は、相続者が何人存在ということも全部調べて、今度は相続放棄がされているかどうか、この調査は家庭裁判所に照会することで分かってきます。ただ、これについても、誰がいつ亡くなって、こういう相続権者がいて、それぞれが放棄しているかどうかを教えてくださいという照会になりますので、全部調べていくのは非常に時間と労力がかかります。

先ほどの手続きの中でも、行政指導に至る部分、特定空家等として助言・指導や、立入調査というものもあるのですが、ここに至るときには、その空家に対する全ての土地・建物所有者を確知しないと手続きが進められないのです。市民から空家の情報をいただいて調べるのですが、所有者調査が手続きとしてはものすごく長い状態になっています。それだけ調べても所有者がまったく不在である、または、たとえ名前が分かってもどうしても所在が分からないとなれば、市としてはこういった指導なりが一切できませんので、所有者調査が終わって不在ということが確定すれば、あとは特定空家等として著しく公益に反するというものは行政代執行をしていくしかない。代執行に至る状態までは、経過を見ながら状態を確認しつつ対応していくという形になっております。

【五十嵐委員長】

かなり危険で、調査しても持ち主も全然分からない。何とかしなければいけないと、と周りから言われたら、市は、もう代執行せざるを得ないと、お金を出さざるを得ないということになるのでしょうか。そういうものが出てこないようにということだけけれど。

【事務局】

行政代執行とは、所有者がいる場合に代執行、市が代わりにやりますというものですので、その場合は所有者に請求します。現実的にそれが回収できるかどうかということは、少し難しさはありますけれども。所有者がない場合というのは、略式代執行とか簡易代執行と言われてまして、市が除却などをするのですけれども、当然請求の宛がありませんので、市が持ち出しで壊すことになります。もしその後所有者が判明すれば、その方には民事的な手法で請求するような流れになっています。そういう意味では、相手がいて壊す場合といない場合とでは、大きく異なってきます。

【五十嵐委員長】

他にいかがでしょうか。

【上野委員】

特定空家等の認定基準のところ、地域住民という言葉が新潟市では入れていますけれども、地域住民が1人とかでも対象になるのでしょうか。というのは、私も実務でやっていると、接道していない空家が多かったり、接道が2メートルというところで自分の裏にある家屋が壊れそうになると、地域の住民はそんなに困っていないくて、困っているのはこのお一方だけだったり、自分の土地に戦前の建物が建っていて、もう誰も持ち主も分からず、壊れそうなのだけれどもどうしたらいいか分からない。でも、名義が違うので壊せないというと、地域住民はさほど日常生活に支障をきたすほどではないのですけれども、景観はよくないですけれども、そういう一部の人が困っているというものも対象になるのでしょうか。

【事務局】

今ほどのご質問は、非常に難しいところだとは思いますが、やはり公益で考えますと、分かりやすいのは道路などです。不特定多数の方が利用するものに対して悪影響が出るもの。これは、当然公益上問題があるわけですが、例えば今ほどおっしゃられたとおり、ある一部の方だけ、身内の方だけが困っていて、それが改善されてもその身内の方だけがよくなるというときに、どこまで公共として踏み込んで市が対応するべきなのかというところは、非常に難しいところがあります。

その意味でも、いわゆる基準というものが、今、国のガイドラインで示された部分くらいしかなかなか作れない理由でもあるのですけれども、それは状況に応じて考えていく必要があるということしか言えないのですけれども。基本的には、やはりお一人だけの利益ではなくて、

周りの多くの方の不利益になっている。それが、公共として関与すべき部分だと思っております。なお、建物が倒壊するおそれがあるというときには、多くの場合は部材が飛散するとかという形で周りに大きく影響を与える可能性もありますので、そういったものを一つ一つ空家の状態を見ながら判断し、対応していく形になると思います。

【五十嵐委員長】

これからですね。

【事務局】

代執行にいくとなれば、行政が関与する必要がある中で、さらに著しく公益に反するというところもありますので、その状態に応じて考えていかざるを得ないのかなと思っております。

【高松委員】

高松です。そういう空家の状態になってからの対策は、今伺っていても非常に大変だと思うのです。ですから、やはり未然に防ぐという方向に今後はいかざるを得ないのかなと思うのですが、その予備軍を出さないとか、そのために、宅地建物取引業協会さんと組んで委託というのでしょうか、そのような形で事前調査とか、事前にお伺いみたいな、そのような働きかけというのは、もう少し前の段階で働きかけるという仕組みなどができたらいいのではないかとはいっているのですが。

【平松委員】

少しいいですか。今日のテーマとは若干違うと思うのですが、私も政治連盟の会長をしておりますのでいろいろと提言するのですけれども、今土地・建物を持っているのは我々の年代、団塊の世代以上の方がとても多いのですけれども、我々の世代というのは働け働けで、高度成長だとやってきて、不動産というのはものすごく大事な財産ということで取得して持っているのですね。そして子どもたちにあげたいと思っているのだけれども、子どもたちは新潟にはなかなか働く場所がなくて戻って来ない。その財産をどうしようかと。そして、結局は長屋みたいなところもそうですけれども、一回壊してしまうともう同じ建物は建てられないから維持しようということと、それからもう一つはやはり相続税と贈与税の問題があって、これは少し大雑把な話なので今日のテーマとは全然違うのですけれども、相続税と贈与税の税率が反対になると面白いなと思っているのです。贈与税は、ほんの110万円しか控除がありません。相続税は3,000万控除と600万控除がありますから、我々が大事にして築いてきている財産を子ども

に早く贈与してしまおうと。そうすると、子どもはもらって住みたいという土地であれば、空家などにはしないでリフォームしたりリニューアルしたりするのです。もし自分が住まなければ、解体して早く市場に出して流通してしまおうと。そういうことに最後は動くのではないですかと。だから、結局財産を子どもたちに全部贈与してしまっただけで残ったところに相続税が高くても、もう財産はだいぶ減らしてしまっているのだから、そこで課税が高くてもと。これは少し乱暴ですけども、それを少し税務署長にお話ししたら、いや、それはおもしろいと。流通が促進するのではないかとというようなこともありましたし、今のような長屋のこともそうですけれども、早めに相談する、利活用できる方法。本当に団塊の世代が一旦郊外にいったのだけれども、やはりまちなかが恋しいねということで、そのときに、そういったところに住みたいなどという人たちがけっこういらっしやいます。もう大きい家はいらないのだと。だから今もそうですけれども、逆に言ったら、今の人たちが子どもたちを近くに呼びたいのだけれども隣近所がなかなか調整いかないということは、我々はやはり相談を承れば、いろいろな相談もさせていただきますので、何なりといつでもご利用いただければアドバイスしたいと思います。

ただ、おっしゃったように、調べるのは大変なのですね。結局、昔の長屋ですから、隣近所はお友達ですけども、今の相続関係人たちは全然知らない人ばかりがいきなり関わってくるので、最初に損するのか得するのか利害関係から始まってしまいます。やはり費用がかかるのか、かからないのか整理してあげないといけません。ただ自治会長さんだけにお任せするとギクシャクしてきますので、第三者的に法的にはこうですよとか、順序からお話してあげないと。感情論になってくると、もうまったくまちづくりができなくなってしまいます。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。資料2-6の5の「世帯構成」で単身高齢者の数が段々増えてきているというお話がありましたけれども、この人たちが、特に一戸建てに住んでいる人たちが、今後そこに誰かが住むかどうかという、本当はそういう調査ができれば一番いいのでしょうけれども、これが予備軍というか、そういうことになるかと思っておりますので、その辺り、本当は自治会長さんなどは、あそこの家は一人だとかということは把握していると思います。福祉関係も分かっていると思うのですけれども、そういったところがもし可能であれば、誰か住む人がいるのかということ調べられれば、これは福祉と一緒にやっついていかないと分からないことだと思うのですけれども。なかなか難しい、けれども本当はそれができたら一番いいかなと思いますね。ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。

【佐藤委員】

皆様から大体ご意見を伺ったようでございますので。今日の本当の議題は、この認定基準などでございまして。担当も申し上げましたが、法律の施行が5月26日に行われ、その中で、我々は個別の定量的な面でこの基準というものを作れるかどうかといろいろ議論する中で、やはりきちんとした基準の作成は難しいと。そういう中で、政令市の状況を聞きますと、仙台市とか札幌市がある程度先行し始めた。こういう国のガイドラインに基づいてやっていこうと、あるいはやり始めたという状況がありました。また、横浜市は国の基準をベースにやっていく予定だということを我々は聞き取り等で聞きましたので、我々もこの国の基準をベースにせずスタートすることとしました。そして危ない状況の空家等についてはデータ化して対応していきたいということで、今回の有識者会議で皆様にご意見を伺ったわけでありまして。これを基本にしまして、黒野委員からは基準③についてご意見をいただきましたが、これを調整したものを皆様に改めてお配りしてご意見をいただきたいと思っております。

そしてその後は、12月議会でこの基準案を報告させていただこうと思っております。国と本市それぞれの考え方を示しまして、そして1月からスタートしますということで、1月からはもう市が積極的にといいますか、きちんと体制を整えてやりますということを市民にPRしながら対応していきたいと思っています。年明けからは、計画の具体的な内容ということでご審議願いたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

【五十嵐委員長】

では、特定空家等の認定基準、若干修正のものを各委員のところでご確認いただいて、検討するところですので、議会にということになるかと思っております。1月からできるようにというご説明もありましたので、今日の会議の結果はそのような形で対応していただくということで、よろしく願いいたします。

では、一応、今日の議案については終わりましたけれども、その他に何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

長時間ありがとうございました。事務局にお返しいたします。

【事務局】

委員の皆様、長時間のご審議、大変ありがとうございました。それでは、以上をもちまして平成27年度第1回の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)