

開催概要

日時：平成27年12月25日（金）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7名，事務局（住環境政策課）6名

議事録

【事務局】

皆様、おはようございます。定刻となりましたので始めさせていただきたいと思います。本日は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。ただいまより、平成27年度第2回「にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議」を開催いたします。私、事務局の住環境政策課の石渡と申します。よろしくお願いいたします。

会議次第につきましては事前に送付させていただいておりましたけれども、本日、差し替えの次第及び当日配布の資料を机の上に配付させていただいております。

差し替えの次第をご覧いただきたいと思います。本会議は「新潟市附属機関等に関する指針」に基づき、公開で行わせていただきますが、次第3「現在の空家等対策の状況について」は非公開とさせていただきます。なお、会議の非公開につきましては、同指針において「新潟市情報公開条例に定める非公開情報に該当するものは非公開とすることができる」とされており、次第3につきましてはその内容に特定個人を識別できる可能性がある情報が含まれることから、非公開とさせていただくものでございます。公開部分の会議の概要につきましては事務局で作成し、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、ご了承願います。

なお、本日は報道の日本工業新聞社新潟支局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すので、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。私の進行の役割は開会に当たっての説明までとさせていただき、次第2以降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。

次に、委員の出欠をご報告させていただきます。本日は、黒野副委員長と朝妻委員から欠席とのご連絡をいただいております。

それでは、はじめに、五十嵐委員長よりごあいさつを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】

おはようございます。年末のお忙しいところありがとうございます。

空家に関しては今朝の新潟日報にも燕市の取り組みが載っておりましたけれども、全国的に注目されているところかと思えます。本市においても、これから具体的な計画を策定するということで、前回までは少し現状の報告等ございましたけれども、今回は計画の素案に関わるところでございますので、ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

【事務局】

ありがとうございました。それでは、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五十嵐委員長にお願いしたいと思います。五十嵐委員長、どうぞよろしくお願いいたします。

【五十嵐委員長】

では、議事を進めてまいります。今日の議事録署名委員を私から指名させていただきます。小池委員と平松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。

それでは、早速議事の次第2にまいりたいと思います。事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】

おはようございます。住環境政策課長の川瀬でございます。新潟市空家等対策計画素案についてご説明させていただきます。

資料といたしましては、事前に送付させていただいた計画素案のほか、本日、二つの資料を

配付させていただいております。なお、資料はすべてモノクロ印刷で多少見づらくなっておりますが、今回のパブリックコメント案の段階では、グラフや図など、必要なものについてはカラーで表現する予定としております。ご了承願います。

また、新潟市の特定空家等の認定基準でございますが、前回のこの有識者会議においてご意見をいただき、それを反映して新潟市の認定基準を作成しております。この認定基準につきましては市長に了解を得て、それから12月議会にお示ししまして、内容等についてのご報告をさせていただいております。来年1月中より公表及び運用を開始することとしておりまして、案件ごとに問題や周辺状況を確認し、必要に応じて弁護士や司法書士、建築士といった専門家にアドバイスをいただきながら判断し、必要な行政指導などを行っていく予定としております。これにつきましても、よろしく願いいたします。また、認定基準につきましても、ご意見をいただきありがとうございました。

では、計画素案の内容の説明に先立ちまして、改めて空家等対策計画についてご説明申し上げます。本日お配りした資料のうち、A4両面の資料をご覧ください。この資料は、前回の会議でお示しさせていただいたものでございます。

「1 計画策定の意義」をご覧ください。空家等対策計画は、市町村が空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して定めることができるとして、空家特措法第6条に規定された法定計画となります。本市における計画の位置づけとしては、本市の空家等対策の基本的な方針として策定するものであり、市の総合計画である「にいがた未来ビジョン」におけるさまざまな施策のうち、空家等対策部門を受け持つ計画でございます。また、密接な関係にある「にいがた住まい環境基本計画」と整合・連携を図りながら取り組みを進めるものとなります。

「3 計画に定める事項」をご覧ください。空家等対策計画の策定そのものは、できる規定であり、市町村の任意となりますが、策定する場合はここに掲げた九つの事項を盛り込むことが法で定められております。裏面をご覧ください。こちらも前回お示しさせていただいた骨子案でございます。先ほどの法定事項を踏まえて、計画の全体像、ベースを整理したのがこの骨子案であり、これを基に本計画素案の策定を進めてまいりました。また、本日お配りしたもう一つの資料は、計画素案の概要として、計画の内容をA3用紙1枚にまとめたものでございます。計画素案の説明と併せましてご覧いただければと思います。

それでは、新潟市空家等対策計画（素案）の内容について説明いたします。計画素案の表紙をめくり、裏面の目次をご覧ください。本計画素案では、第1章「はじめに」から第5章「空家等対策の推進方策」までの5章構成としております。なお、資料編については本市の人口・世帯の状況や、平成24・25年度に実施した空き家モデル調査の結果の一部などを参考データと

して掲載しております。ボリュームもあることから、章ごとにご説明させていただき、皆様からご意見をいただく形で進めさせていただきたいと考えております。

それでは、第1章「はじめに」でございます。この章では、本計画の目的や位置づけ、対象となる地区や空家等の定義、調査、計画期間について記載しております。1 ページ目、「1 計画の目的」をご覧ください。ここでは、本計画の策定に至った経緯と目的を記載しております。概要としては、全国的な空家を取り巻く状況の変化や空家の発生及び増加による問題の深刻化を受けまして、国は空家特措法を公布・施行し、国、県、市町村の連携のもとで総合的かつ計画的に空家等対策を進めることとなったこと、また、市町村の役割として空家等対策計画を作成し、これに基づく空家等対策を実施していくことが位置づけられたことを背景としています。市としても空家問題は重要な政策課題と認識し、「にいがた未来ビジョン」や「にいがた住まい環境基本計画」にも重点的なテーマの一つとして掲げ、これまでも空家の活用や管理不全の空家への対応に取り組んできましたが、法施行を契機としまして、本有識者会議から意見をいただきながら、効果的、効率的に推進していくとともに、空家の問題について広く市民に周知を図ることを目的に計画を策定することとしています。

続いて2 ページ目、「2 計画の位置づけ」でございます。こちらについては冒頭にご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。

3 ページ目、「3 計画の対象地区、対象とする空家等」でございます。計画の対象地区は本市全域とし、対象とする空家等は法における空家等としています。なお、将来的に空家等になることを予防する観点においては、空家等となる見込みのある住宅等も対象とすることとしております。なお書き以下については、法による空家等は店舗や倉庫など住宅以外も含む概念となっていますが、住宅が最も多くの割合を占めていることから、本計画では住宅を中心に整理、記載している旨、説明したものでございます。

4 ページ目、「4 空家等の調査」でございます。空家等を把握するための調査について記載したものでございます。国勢調査や住宅・土地統計調査などの各統計調査のほか、市がまちづくりなどの目的で実施する各種調査やアンケートによる把握とともに、市民から寄せられた情報を収集し、所在や状態の把握に努めることとしております。また、現時点で具体的な地区はありませんが、今後、空家等が集中して発生している、または発生するおそれがある地区が生じた場合は、個別地区での調査も実施を検討することとしております。個々の空家については、現地調査による状態の把握とともに、法に基づく情報提供や行政指導等を行うために必要な所有者調査を行う旨を記載しております。

同じく4 ページ目の下段、「5 計画の期間」でございます。現在実施されている空家に関する調査としては、総務省統計局により5年ごとに実施される住宅・土地統計調査が最も詳しく、

また、これまでの傾向や全国的な傾向などとも比較できることから、このデータを検証・活用することを踏まえまして、平成 28 年度から平成 32 年度までの 5 年間の計画期間としております。なお、次回の調査は平成 30 年となりますが、確報値及び詳細データの公表は平成 31 年度以降となる見込みのため、平成 32 年度に設定したものでございます。

以上、第 1 章の概要を説明させていただきました。ご質問、ご意見ございましたら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。第 1 章で全体的な流れが説明されたわけですがけれども、いかがでしょうか。ご質問はございますか。はじめですから、個々のものがその後書いてあるので、ここで議論するよりは後の中身の議論で戻ったほうがいいのかと思います。よろしいでしょうか。では次に、第 2 章と第 3 章は併せて説明でしょうか。

【事務局】

続きまして、第 2 章と第 3 章を併せて説明させていただきます。まず、第 2 章「新潟市の空家等の現状と課題」でございます。この章では本市における空家等の現状、問題発生 of 要因や背景、これまで行ってきた対策、課題を整理しております。

5 ページから 7 ページ目、「1 空家等の現状」でございます。住宅・土地統計調査をもとに、本市の空家の状況について、全国、県、政令指定都市との比較や区別の状況、平成 15 年からの推移を示しております。7 ページには平成 24・25 年度に実施した空き家モデル調査の結果から、地域が空家に対して感じている問題点を記載しております。

続いて、8、9 ページ、「2 問題発生 of 要因・背景」でございます。ここでは、空家が発生する、または空家による問題が発生する要因や背景について、モデル調査の結果や一般的な指摘事項などから所有者側、地域・近隣住民側、市場、制度というそれぞれの面からの捉え方で整理しております。

10、11 ページ、「3 これまでの対策」でございます。本計画策定に至るまでに本市で行ってきた空家等に関する施策を記載しております。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空家等の活用の面と、本年 6 月に施行しました建築物の安全性の確保等に関する条例をはじめとした危険・管理不全の空家等への対応の大きく二つの取り組みに分けて記載してございます。

12、13 ページ、「4 課題」でございます。本章の 1 から 3 で整理した現状、要因・背景、これまでの対策から、四つの空家等対策の課題を示しております。(1) は、住まいの引き継ぎ

に対する意識の啓発でございます。核家族化や高齢化などの社会情勢の変化に伴って空家が発生していますが、複雑な相続関係や家族関係などから所有者としての意識が希薄になっている傾向があります。このため、居住・使用しているときから自らの財産を将来どうするのかという意識を啓発していくことが必要としております。

(2) は良好な住環境の保全・改善でございます。古くからの市街地などでは狭小な敷地や未接道敷地などの理由で再建築が困難なことも多く、これが空家発生の要因の一つになっています。これらを解消し、良好な住環境に向けて保全・改善していくことが必要としております。

(3) は地域と連携した所有者への働きかけでございます。空家の管理責任は所有者にありますが、その管理者意識は一つ目の要因からも低下している傾向にあります。一方で、地域としてもコミュニティの希薄化などから目が十分に行き届かず、相対的に管理能力が低下しているものと考えられることから、改めて地域と連携することで、所有者による主体的な管理ができるよう働きかけを行うことが必要としております。

(4) は、空家の活用と中古住宅流通の環境整備でございます。空家も地域の中に存在するものであり、活用することで貴重な資源となることから、空家や除却跡地の活用を進めることが必要でございます。しかし、現状では所有者等の愛着や思い入れといった心理的要因や、中古住宅市場におけるミスマッチや制度上の未成熟などが阻害要因となっております。これを関係団体等と連携しながら、所有者の意識改革、中古住宅市場の環境整備などを進めることが必要としております。

続いて14ページ、第3章「空家等対策の基本的方針」でございます。この章では、空家等対策に取り組む際の本市の基本的な考え方、スタンスを示したものでございます。

(1) は、所有者等による管理の原則です。憲法の財産権、民法の所有権に基づき、空家の管理責任は所有者にあることが原則であり、その権利と責任が保証されております。法でも所有者管理の原則が定められており、あくまでも管理責任は所有者にあること、また、空家の不適切な管理が原因で生じた被害についても民事的に解決を図ることが原則であるという大前提を改めて明記したものでございます。

(2) は、地域・市民・関係団体との連携でございます。第2章でも示したとおり、空家問題の解決には所有者である市民一人ひとりの意識の醸成が必要であり、そのためには行政だけではなく、適正管理の面からも、活用促進の面からも地域や関係団体との連携・協力が欠かせません。地域や関係団体と連携・協力しながら取り組みを進めていくことを示したものでございます。

(3) は、市による管理不全な空家等への対応についてでございます。市としては、市民の生命や財産に危害が及ぶことを防止するため、必要があると判断した場合は法や条例に基づき

必要な措置を講じます。ただし、この措置は空家を除却することを目的に行うものではなく、公益性に基づき、必要最小限の範囲で行うものであることを明確にしたものでございます。

以上、第2章、第3章の概要を説明させていただきました。ご質問、ご意見ございましたら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。では、5ページからの第2章の現状、課題のところでございますけれども、ご質問、ご意見等ございましたらお願いたします。

【事務局】

第一段階で荒削りなところもありますので、どうぞ、この辺というものがありましたらご意見をお願いしたいと思います。

【五十嵐委員長】

6ページの図の空家数について、要するに賃貸のもの、マンションやアパートの空室も一応空家に入っているということですが、下の(2)のところでは「その他の住宅」ということで、これは私たちが普通に空家という感覚の空家ということですよ。その辺りの説明がもう少しあったらいいかなと思ったのです。私たちは聞いているので分かりますが、どういう違いなのか分かりにくいのではないかと思います。

【事務局】

いわゆる「その他の住宅」という表現が分かりづらいということでしょうか。

【五十嵐委員長】

そうですね。「二次的」、「売却用」となっているけれども、普通だとマンションが空いていて市場に出ているものなども、そのときに空いていたら空家に入っているということですよ。どういう表現がいいか分かりませんが、空家でみんな問題なのだということでもひとくくりになってしまわないほうがいいと思います。

【事務局】

空家の種類には「二次的」、「売却用」、「賃貸用」、「その他」とあり、グラフの下にも少し注釈を入れているのですが、もう少し分かりやすいものに。我々は業務で扱っているもので、常識

的に感じていますが、初めて見た方でも分かるような表現にします。

【五十嵐委員長】

それから、この「その他の住宅」が今回いろいろと問題になってくるということですね。それが対象なのだという事も分かるように書いておいたほうがいいと思います。

【平松委員】

前回は話をさせていただいたのですが、少し手を加えて住める空家と、本当に朽ちてしまう廃屋がどのように分類されているのかということと、例えば、今賃貸の話がありましたけれども、この計画も住宅だけですね。店舗とか倉庫というのは関係なくて、住宅だけのカウントでよろしいですね。

【事務局】

空家等には店舗ですとか倉庫ですとかも、使われていなければすべて該当します。ただし、多く問題になるのはやはり住宅です。

【平松委員】

入っているのですね。分かりました。とてもよくまとめていらっしゃるので、質問するところはなかなと思っておりますけれども。問題は、それをどうやって活用するかという、資料の第3章にあるように、土地の所有者の管理の原則だとか地域の関係団体との連携だとか対応、ここに全部くくられてくると思うのですけれども、では、それをどうするかということが我々の考えていかなければいけないことなのかなと思っております。

【事務局】

本日、黒野委員がご欠席なのですが、資料を送付させていただきました事前にご意見をいただいております。その中で第2章の部分を紹介させていただきます。

今ほど委員長からもお話のありました、6ページの(2)「空家数・空家率の推移」の中で、1行目に「空家数は右肩上がりが増加しています」という表現があるのですが、この表現が適切なのかということでご意見をいただいております。「右肩上がり」という表現がどちらかというといいイメージに使われるような部分もあるので、具体的に、「前回調査と比べて2,000戸増加しています」という表現のほうがいいのかというご意見をいただいております。

また、8ページ、9ページの各文末に、参考として資料編の図番号をそれぞれ記載しており

ます。(1)「所有者側」のところで資料編の図8、9にその参考になるデータが載っていますと表現しているのですが、少し分かりづらいところがあるのではないかと、図と内容が直接的にリンクしているとは限らない部分もあるので、そこをもう少し分かりやすくしたほうがいいのではないかとのご意見をいただいております。それにつきましては、資料編とリンクする形で、改めて文章や図表も整理していきたいと思っております。

それともう1点、9ページの(2)「地域・近隣住民側」の「③情報・知識不足」という中の2行目ですが、「どこまでやっていいのか判断ができない」という表現が何を指しているかよく分からないのではないかと。確かに、イメージとしては伝わるかもしれないのですが、ここは削除しても十分理解できるのではないかと、ということでご意見をいただいております。これにつきましても、ご指摘のとおり修正させていただきたいと思っております。

【五十嵐委員長】

ほかにかがででしょうか。よろしいでしょうか。

私から。12ページの「4 課題」の(2)ですけれども、道路に接していないとか、狭小なところはかなり特殊な地域でもありますよね。「密集市街地における住環境の改善を促進していく必要があります」とあるのですが、ほかのところを見ると、所有者がやるべきことと市がやるべきことは割と読み取れるのですが、ここは個人ではできないですね。どうとらえて課題とするか、一般住民の課題ではなくて、再開発事業になるのでしょうかけれども、その辺り、このままでいいのかなと思ったのです。

【事務局】

ただ、いわゆる危険な、管理不全な空家になるのはやはり年数が経っている建物ですので、昔からの長屋とか道路に面していないところも問題となってきています。まずは所有者の方々とできるだけ話し合いを行い、アドバイザーや専門家の意見を聞きながら、そこを何とか個人の所有者の力で除却するなど、そういうところからまず第一歩を始めていかなければならないと思っています。それ以降でないと都市計画などにつながっていかないのではないかと気がしておりますので、多少時間がかかるかもしれませんが、そのような方向でやっていく必要があるのかなと考えております。

【五十嵐委員長】

課題の書き方で非常に簡単にまとめてあったので、もう少し踏み込んでいいのかなどうか、その辺は難しいと思いますけれども。

【平松委員】

先回も少しお話しさせていただいたと思いますが、我々宅地建物取引業協会に、ある自治会から老朽家屋があって倒壊しそうだから何とかしてくれとの話がありました。ただ、こういう問題はだいたい長屋で、表だけは利用されている方がいるのです。一番大事なところにふたをされているようで、2軒目からずっと後ろが空家になっています。それをどうするかということでは所有者の調査が始まっていくと、登記からは全部、所有者はもう亡くなっていて調べることは並大抵ではないのです。個人情報もあるし、それと隣接する人たちがどう思っているかということ。表から全部空家になっている場合だと比較的全員で協力して建替が可能ですが、表で現在商売していらっしゃると、そこを閉鎖してというのはなかなかできません。2軒目から取り壊すとすると、狭小敷地で本当に狭い小路のようなところですから、解体しようにも機械が入らないのです。私どもの協会役員の中には建設業者関係もけっこういますが、手で全部解体していくとなると養生から相当な費用が掛かるため、通常の倍以上の解体費用が掛かるということです。ではどうやってアイデアを駆使していくかということですが、先回の場合は市から助成金をいただいて、町内がすっかりきれいになりましたけれども、まず表の方の説得ができないと何も進められないということです。

【事務局】

今ほど平松委員がおっしゃったとおり、空家の問題についてはここにも書いてあるとおり、それぞれ状況が大変違うところがございまして、それこそ一つ一つ解決する問題が違ってきております。これについては、時間がかかりますが調査をしながら、あるいは専門家のアドバイスをいただきながら、進めていくしかないと考えております。この対策計画については、全体をカバーするように、このような方針で行くのだという大きな方向性を示すものとして書いております。個別の空家については一つ一つ丁寧に状況、あるいは所有者の意向等を聞きながら改善に向けて対応していくしかないのかなと思っています。

【五十嵐委員長】

よく分かります。私が先ほど言いました、ほかの(1)、(3)はかなり具体的に書いてあるのですが、真ん中の(2)だけが単に「住環境の改善を促進していく必要があります」とさらっと書いてあるのです。難しいのでそう書いているのだろうと思ったのですが、難しさをもう少し書いてもいいのではないかと思ったのです。

【事務局】

12 ページの記載は現状の課題として整理させていただいているもので、これに対応する具体的な施策の方向性、具体施策ではありませんけれども、このように考えて取り組んでいきますということを、この次の第4章で記載しております。今ご指摘いただいた(2)の部分については、少し先に進んでしまいますが17 ページ「2 活用の促進」の(3)でその方向性について記載しております。こちらも、今ご指摘いただいたとおり、空家の問題もそうですし、除却した跡地についても「土地の有効活用を促す必要があります」という表現でしか、なかなか整理ができていないところが実態です。空家の所有者の方だけでも解決できませんし、これは民間の土地ですので、行政としても直接解決することは非常に難しい問題なのですけれども、解決方法としては、例えば周りの方と皆さんで、再開発するかミニ開発のような形で小さな区画整理をすることが必要になりますし、お隣の方に土地を少し分けて譲ることでそれぞれの敷地が広がって良好になっていくとか、そういったことができれば理想的ですけれども、非常に難しいことです。

【五十嵐委員長】

少ししつこいようではありますが、そういう意味で、例えば、ほかのところには「地域と連携しながら」とか「所有者」と具体的に書いてあるのです。ここはかなり地域と連携しながらやらなければならないので、そういう文言が入ってもいいのではないかと思ったのです。

【佐藤委員】

私は委員と事務局の両方の立場で。確かに、ここは課題を記載する場所ですので、委員長がおっしゃるように、新潟市においてはこの中央区は非常に空家が多く、こういう道路が狭いケースがけっこうありますので、そういう面で大変なのだということも記載しながら、単独の人だけではなくて、長屋があって複数人に関わる問題という面から見ても、空家の解消はなかなか難しい面があると思います。したがって、地域の皆様方、それも複数人の方のご意見も聞きながらその解消に努めていく必要があるという、記載をもう少し膨らませて、多分、委員長がおっしゃるのはそういうことだと思いますので、そのようなことで検討させていただきたいと思います。

【五十嵐委員長】

ほかによろしいでしょうか。では、第3章の基本的方針ですけれども、この辺りは今のことを踏まえての方針でまとめてありますけれども、文言についていかがでしょうか。特になければ

ば、また後でお気づきの点でもよろしいので、第4章の説明に入りたいと思います。よろしく
お願いいたします。

【事務局】

では、15 ページ、第4章「空家等対策の方向性」をご説明申し上げます。この章では、第2
章の現状と課題、第3章の基本的方針を踏まえ、本市における空家等対策の方向性を示してお
ります。空家が発生し放置される要因や、そこから生じる課題は多岐にわたるとともに、居住・
使用されている状況から空家になり管理不全な状況に至るまで、各段階で対応が異なることか
ら、それぞれの段階に応じて効果的な対策を講じていく必要があります。

下の図をご覧ください。居住・使用している段階では発生の抑制、空家等になった段階では
活用の促進と適正管理の促進、管理不全の状態では管理不全の解消と、空家の状況に応じて大
きく三つの段階において四つの対策を講じていく方向性として整理しております。なお、本文
中「または」以降については、空家の期間が長期化するほど問題の解決が難しくなる傾向があ
ることから、より早期の段階における対策、発生の抑制、活用の促進の取り組みが重要である
としております。

16 ページ、「1 発生の抑制」をご覧ください。これは空家になる前、まだ居住・使用して
いる段階からの対策の方向性でございます。(1)は、空家に関する市民意識の啓発ございま
す。空家となる要因は所有者の事情によるところが大きいですが、所有者、管理者としての意
識とともに、自らの財産について、将来に向けた引き継ぎや管理、活用なども意識していただ
くことが重要であることから、関係団体や地域と連携し、意識啓発を図るとともに、空家に関
する予防や管理、活用、相続などに関する情報提供や相談窓口の周知に取り組みます。

(2)は、住宅ストックの良質化でございます。広さや耐震性、バリアフリーなど、住まい
としての規模や性能が不十分な場合、住み続けることや住み継いでいくことが難しくなり、空
家が発生する要因の一つとなります。このため、住宅を良好な状態で保ち、長く使い続けてい
くことに関する制度の周知啓発や長寿命化に向けたリフォームに関する支援、情報の提供、相
談体制の整備に取り組むこととしております。

次に、17 ページ、「2 活用の促進」でございます。こちらは空家を資源として活用してい
くことに関するものでございます。特に、空家期間が長期化するほど活用も困難となることか
ら、できるだけ早期の段階で積極的に活用を促すことが重要としております。(1)は、活用
に向けた情報提供、相談体制の充実です。空家の活用が進まない要因として、さまざまな理由に
より所有者にその意向がないことが上げられます。このため、関係団体と連携し、所有者の意
識改革を図るとともに、活用に向けて安心して積極的に行動できるよう、情報の提供や法律な

どの各種専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

(2) は、地域による活用の促進でございます。空家を地域の資源として福祉や文化、コミュニティ活動の場に活用していくことは、空家そのものの問題解決に加えて、地域に住む人たちの空家に関する意識の醸成・改革の面でも効果的な対策となると考えられます。また、地方創生の取り組みとしても、U I J ターンや移住者の積極的な受け入れを考えている地域にとって、空家は受け皿となりえるものでございます。こういった地域の取組や住み替えなどへの支援に取り組みます。

(3) は、流通による活用の促進でございます。売却や賃貸などによる中古住宅の流通市場の活性化を図るため、阻害要因をなくし、市場が機能しやすい環境を整備していく必要があります。また、狭小敷地や未接道敷地の場合はそのまま活用することが難しく、一方で、除却した跡地がそのまま空き地となっても問題を引き起こすおそれがありますので、例えば、周辺と一体となって宅地開発するなど、土地の有効活用を促すことも重要でございます。このため、関係団体と連携し、住宅の購入希望者が安心して中古住宅を選択できるための制度の普及啓発や相談体制の充実に取り組んでいきます。

次に、18 ページ、「3 適正管理の促進」でございます。こちらは空家を適正に管理していくことに関するものでございます。(1) は、管理者意識の醸成です。日常的に居住・使用していないことや、単に相続で取得したことなどにより、所有者に管理者としての意識が失われてしまうことがあり、時間が経過するほどその傾向も強くなります。このため、関係団体や地域と連携し、早い段階から所有者の管理責任について周知を図り、管理者意識の醸成に取り組みます。

(2) は、適正管理に向けた情報の提供、相談体制の充実です。普段、居住・使用していない空家の状況は把握しにくいものであり、いざ管理しようとする、何をすればいいか、どこに相談していいかわからないといった状況もありえます。また、相続人など関係者が多い場合などは、誰がどのように管理していくのかが不明確になる場合もあります。このため、関係団体と連携し、適正管理に関する情報の提供とともに、法律などの専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

19 ページ、「4 管理不全の解消」でございます。こちらは管理不全となってしまった空家に関する市の対応についてでございます。(1) は、所有者等への注意喚起でございます。空家の管理責任は所有者にあることを前提として、管理不全の空家について市民から情報が寄せられた場合は、市は現地を確認し、所有者を調査したうえで、文書送付などにより適正管理に向けた注意喚起や情報提供を行います。その際には、所有者にもさまざまな事情を抱えている場合があり、丁寧かつ確かな対応が必要であることから、データベースを整備することで関係部

署間で密に情報共有を図り、個々の問題などについて組織的に対応していくこととしております。

(2) は、特定空家等への対応でございます。(1) の注意喚起によっても改善がなされず、前回、本会議にてご意見をいただき策定しました「新潟市特定空家等の認定基準」に基づき、特定空家等に認定された案件については関係部署との連携や専門家からのご意見、アドバイスをいただきながら、周辺への影響や危険等の切迫性などを勘案し、助言・指導、勧告といった行政指導を行います。さらに、行政指導によっても改善されず、そのまま放置することが著しく公益に反する場合は、命令や行政代執行といった行政処分も念頭に対応することとしております。なお、行政代執行については費用回収の面や自ら除却する人との公平性、モラルハザードなどの課題もあることから、緊急性や公益性とともに十分考慮して対応していくこととしております。以上の管理不全空家への対応イメージについては20ページに図で示しております。

第4章についてご説明申し上げました。ご質問、ご意見がございましたら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。第4章について、いかがでしょうか。

【小池委員】

考えがまとまっていないのですけれども、まず「1 発生の抑制」の、「(1) 空家等に関する市民意識の啓発」ということで、ここを読ませていただくと、「空家」という言葉を使わないとしようがないと思うのですけれども、今、家を持っている人たちがこの意識を持たないと、多分、この抑制のところにつながらないということを聞きながら印象として思ったのですけれども、そこに対するアプローチというか、「空家」という言葉を使わずに、今皆さんが持っている家を将来のことも考えてくださいということが、まず発生抑制としてあると思うのですけれども、その辺りのニュアンスをどこかに盛り込めないのか。あるいは、そういうアプローチ、多分(1)の下から2行目の「空家の予防や管理」の辺りにニュアンス的には入ってくるのでしようけれども、今持っている家を皆さんどうされますかという意識は盛り込めないのか、ということが1点目です。

あと、「2 活用の促進」のところですが、(1) は家を持っている人たちがどう活用できるかということへの体制で、(2) は地域もその空家をコミュニティの拠点として活用できるようにという形なのですけれども、ときどきあるのは、持ち主はコミュニティの活用として使っている、どうぞと言うけれども、地域が反対するというケースです。そういうことが起こ

ってきた場合、そういうところに対する改善というか、「2 活用の促進」のところではあることをどこかに盛り込めないかというのが印象としてあります。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。(1)のところを、今住んでいる人の意識のところから言わないとだめなのですが、どういう表現がいいでしょうか。私も、あなたの家はもうじき空家になりますよと、死ぬみたいなことをイメージされては困るし、何かいい表現があるといいのですけれども。

【小池委員】

私たちの40代くらいが、親がだんだん高齢化してきて、親の持ち家をどうしたらいいのだろうということがやはり声として出てきているところもあるので、認識は持っているのですが、どうしたらいいかわからないという状況になっていると思います。

【五十嵐委員長】

皆さん、もしいい知恵があったら。あと、(2)のところに関して、私はここで入れるかどうか分からないのですが、先ほどの第2章「現状と課題」の「2 問題発生要因・背景」、それから空家の活用事業について10ページに書いてありますけれども、具体的に何年からやっどどの程度やっているかという数値、例えば、地域提案型空き家活用事業がこれだけ進んでいますと、そういう情報があるといいのかなと思っています。資料に入れてもいいのではないかなと思っています。そうすると、今のような話も、やっているのだとか、どうやったらやれるのかとか、空家を提供したい人も反対している人もそういう情報を見て、何らかの参考になるのではないかなと思います。

【事務局】

一つよろしいですか。先ほど、所有者の方が空家を地域のために使っていいと言ったけれども地域の方が反対するというのは、何か具体的な事例などをご存じなのでしょうか。

【小池委員】

子どもたちが集まる場所に空家を使っていいという方がいたのですが、地域の方から、前回の平松委員の発言にもあったのですが、子どもが集まるとうるさいではないけれども、どういう子どもたちが出入りするかわからないので、それは困るという声があります。進

むかなと思ったところでうまくいかなかったということです。

【五十嵐委員長】

場所とか管理体制とかそういうものがうまく行かないと難しいところがあるかもしれません。

【事務局】

最近、盛んに終活という言葉がテレビでよく聞くのですけれども、財産処分というのはそういうところにもつながるか。

【五十嵐委員長】

終活ですか。私は終活しなければならない年齢に近づいているのですけれども、何となく逆に抵抗があります。終活をテーマにした記事なども見るのですけれども、中には終活なんかしないほうが良いと言う人もいますし、どうでしょうか。先ほどの「1 発生抑制」のところですよ。一言で言えば終活なのでしょうけれども。

【事務局】

小池委員からご指摘いただいたところは、非常におっしゃるとおりなのですけれども、表現としては16ページ(1)の8行目辺り、「居住や使用している段階から自らの財産である住まいについて将来に向けた引き継ぎや管理、活用を意識していくことが必要です」という表現で整理をしてあります。具体的にこれを所有者の方、住んでいる方にアプローチをしていくやり方は、今ほどの終活の話ではないのですけれども、あなたが死んだ後をどうするのですかということ投げかけるようなこととなりますので非常に難しいことです。

【小池委員】

死ぬだけではないと思うのですけれども。

【事務局】

まず、空家になるとこういう問題が起きますということそのものを周知していく、そのためにこの空家等対策計画そのものを周知したりすることもそこにつながっていくと思いますし、具体的なアプローチ方法はなかなか今のところは見えていないのですけれども、少しずつやっていくしかないのかなと思っています。

【五十嵐委員長】

国の調査で、介護が必要になったときにこの家に住み続けますかというような質問がありますよね。それがだんだん減ってきているような傾向にあるけれども、やはり圧倒的に現在の家に住み続けるという人が多いですよね。そういうものとうまく連動できるといいなと思うのですけれども。

【平松委員】

少しいいですか。自分の住んでいた実家が江南区にあるのですが、実際、今それこそ空家になっていて、自治会にも空家になっているということを通知しております。最近、私の知っている東京のデザイン会社から、デザインやIT関係の人たちは田舎でいいから広々したところでやりたいのだと、別に公道に面する必要もないし、かえって雑木林があるほうがはるかに快適なのだ。私のところは恥ずかしいのですけれどもと見せたら、こういう藪のあるところが最高なのだと言われて、藪を褒められたことは初めてでした。

ただ、空家活用の関連ですが、なぜそこを人に貸さずに空家のままにしてきたかというところ、やはり修復しなければいけないので、あまりみっともないところをお貸ししたくない。結局、貸そうとすると汚いところは見せたくない、トイレや、お風呂、台所、そのほか壁とかいろいろなところを直して相当な修復費用が掛かるのです。その割にはそれほど高く貸せないで、そこのジレンマがやはりあります。そこの気持ちの整理ができないと貸家としてもなかなか機能しないのかなという気がします。

【五十嵐委員長】

16 ページにある「住宅ストックの良質化」というところにも、今のことが関係してきますよね。それに対するリフォーム補助などの情報があると。全部自分でやらなければならないと思うとなかなか難しいところがありますけれども。

【上野委員】

借りるとなると、リフォーム費用もそうですし、たいてい古い建物なので、耐震性がないということで、貸すためにはそこまでやるとなると、とても貸せる金額には合わない。難しいところなのですけれども。

【五十嵐委員長】

昭和 56 年以降の建物だったらまだ一応、新耐震基準で造られているからいいのですけれども、

それ以前のものだと難しいですよ。

【上野委員】

あと、傾いている家に住んでいる人は気がつかない人もいるのです。私が見ても傾いているのに住んでしまっていると、お年寄りの方はそれに慣れていいのか気がつかないのです。

【高松委員】

この問題もそうですけれども、コミュニティというのはとても大きな役割があると思います。16 ページ「1 発生の抑制」の「(1) 空家等に関する市民意識の啓発」の文言の中にはコミュニティのことが入っておらず、あくまでも持ち家の本人の問題としているのですけれども。やはり日ごろからコミュニティに持ち込んで、情報のインタラクティブ化(双方向化)をして、自治会でそういう情報を共有しながら会議をしたりすることは、将来に向けて自分たちが住んでいる地域の良好な環境につながっていくわけですので、非常に大切なことと思います。一方では持ち家の人の問題なのですけれども、それだけに納めるのではなくて、やはり最終的にはコミュニティに返ってきますので、その辺のコミュニティ的な文言もこの中に入れる必要があるのかなと思います。

【五十嵐委員長】

今、高松委員がおっしゃったのは、(1)を読むと個人のことをずっと書いていて、空家になると地域にも関係するわけですけれども、住んでいる段階でコミュニティがしっかり機能していれば、あの家が空家になったということをいちいち調査をしなくても自治会が全部把握しているわけですよ。その辺りのことがこの文章のどこかに入れればいいということですよ。将来空家になったときにそれが問題にならないように、常日ごろから地域のコミュニティをしっかりやっていくというような文言が入っていると、案外問題となる空家が少なくなっていくということですよ。

【佐藤委員】

そうですね。今ほどのご意見ですけれども、16 ページの「1 発生抑制」のところですが、これは小池委員からもご意見をいただいて、私もそうだと思っています。今、現実的に家を持っている方に対することをもっと文章的に出せるように、事務局で工夫していきたいと思っています。それと、高松委員からご意見がありましたので、今、家を持っている方に関することと、コミュニティに関することもここに入れるということで、事務局で調整したいと思っています。

あと、委員長がおっしゃった10ページにするかどうかですが、データの掲載も確かにあったほうが良いと思います。文字ばかりですと本当に見るのがつらくなりますので。

それと、17ページの小池委員からお話があった件ですけれども、そういうケースはあるのでしようけれども、(2)での表現となると、全体とすればこんなことなのかなと思います。確かに、反対されるケースがあったとしても地域と連携しながらやっていくのだと。そこをもう少し出すかというところかなと思っています。

【五十嵐委員長】

先ほどの話でも、子どもがうるさくて迷惑になることもあるけれども違う使い方もあるでしょうとか、いろいろありますよね。そういうことは情報がないとなかなか考えられないのではないかと思います。この辺ももう少し考えていただければと思います。

【佐藤委員】

それも含めて検討したいと思います。

【五十嵐委員長】

私から。少し気になったのが、19ページ、20ページにかかるところなのですが、20ページの対応イメージが「市民からの情報提供」から始まっていて、それだけですかと。市民から情報がないと何も動かないのですかと見えてしまうのです。そうではないですよね。

【事務局】

それは管理不全ということで特定してよろしいでしょうか。

【五十嵐委員長】

管理不全な空家等で、市民等からの情報からの発信だけでいいのかなと思ったのです。

【事務局】

いわゆる全市、全数調査というか悉皆調査をしないのかという話がときどき出てくる場合がございます。それにつきましては、所有者と、その近隣に住んでいる、実質的に苦情を言うような、被害を受けていると感じている住民の人たちとの間に、意識の差があったりするわけです。所有者の人たちは、私たちは適正に管理していると。ところが、管理の度合いによっては近隣の人たちが迷惑を被っているのだと感じることがあります。そうすると、何というか、判

定に差が出てきます。私たちはどんなレベルでも苦情を受ければ現地調査に行つてどのような状況か把握しますので、今の段階では、行政による全数調査はまだ必要ないのではないかと考えています。

【五十嵐委員長】

私が思ったのは、管理不全でとにかくこちらの流れにいくような建物というのは通行人から見分けるわけです。だから市民からの情報提供もあるでしょうけれども、区役所や自治会も把握しているのではないかと思うのです。「市民から」だと市民からだけになってしまうので、その辺りをもう少し広げられないかと思うのです。だいたいみんな、通りを見ていてあの家は危ないよねとか、その近隣の人だけが苦情を言うだけではないと思うのです。認識しているところはあると思うので、そういう意味です。

【事務局】

分かりました。それは委員長のおっしゃるとおりでございます。

【平松委員】

確かに、自治会はすぐに把握できますから、転居しますと言ったときに自治会から市へ提供してもらおうという。

【五十嵐委員長】

情報提供は「市民や自治会等から」とか。

【平松委員】

空家になりますからよろしくとかと連絡すると思います。

【五十嵐委員長】

自治会も市民かもしれないけれども、区役所などが入ってもいいのではないかと思ったものですから。行政も通勤途中などで自分の地域を見ていて分かると思うので、その辺、19ページの文章と20ページの図のところ少し広げていただけたらと思います。ほかによろしいでしょうか。では、第5章、最後のところになりますけれども、お願いいたします。

【事務局】

それでは、21 ページ、第 5 章「空家等対策の推進方策」をご説明申し上げます。この章では、施策の実施体制や計画の検証・見直しに関して記載してございます。

まず、「1 実施体制の整備」でございます。これまでも説明してまいりましたが、空家問題の対応については行政だけで対応することは困難であり、庁内体制を整備するとともに地域、関係団体、専門家と連携を図って取り組んでいくことが必要でございます。(1)の市民相談窓口の整備と(2)の関係部署との緊密な連携は、庁内の体制整備に関する事項です。管理不全な空家に関する相談の受付窓口は、地域に密着した最寄りの区役所とします。また、空家の発生抑制、活用、適正管理、管理不全のいずれの段階においても庁内関係部署と連携を図り、効果的、効率的に対応していくこととしています。すでに設置済みですが、庁内に空家に関する連絡調整会議を設置し、この中で情報の共有化と体制の強化を図ることで、より連携を緊密かつ持続的なものとしていきます。

22 ページになりますが、(3)は、地域や関係団体との連携です。発生抑制から活用、適正管理については不動産や法律、建築などの各種専門的な知識や知見が求められることから、関係団体と連携し、かつ、その強化を図っていきます。また、自治会等は空家の状況を把握していることが多く、地域による活用は市民意識の醸成の面でも大きな効果が期待できることから、地域とも連携して取り組みを進めていきます。

(4)は、有識者・専門家からの意見聴取です。空家対策は住宅施策と密接な関係にあることから、本計画に基づく各施策などについては本有識者会議からご意見を頂戴しながら取り組みを進めていきます。また、個々の空家の問題解決にあたっては専門家の知識・知見などが必要な場合があることから、適宜必要に応じて意見やアドバイスをいただきながら対応していくこととしております。

最後に、「2 計画の検証と見直し」です。本計画の検証については、住宅・土地統計調査などの結果や各施策の取り組み状況、実績などの検証・評価を実施し、これを基に本有識者会議から意見聴取を行うこととします。また、検証結果や状況等の変化により見直しの必要性がある場合は、適宜見直しを行うこととしております。

以上、第 5 章の概要を説明させていただきました。本章が最後となりますので、これまで説明してまいりました各章も含めまして、ご質問、ご意見がございましたらよろしく願いいたします。

【五十嵐委員長】

ありがとうございました。いかがでしょうか。ご質問、ご意見ございませんでしょうか。実施体制の整備でうまくいくと期待できるということですのでよろしいでしょうか。

【小池委員】

これは最寄りの区役所のどこの部署になるのですか。

【佐藤委員】

この21ページの表に書いてありますように、区役所が下から三つ目ですが、区民生活課か総務課で分担しております。総務課がだいたい全体を総括してしまっていて、区民生活課というのは主にゴミとかねずみ、蚊とか環境分野というような形です。

【五十嵐委員長】

今朝の燕市の例だと、書いてあったのが、水道が全く使われていないと。それが長く続いたときに連絡したりということです。水道局は庁内会議に入っていますか。

【佐藤委員】

水道局自体はここには入っていないのです。例えば、空家の定義ですが、国の指針ではおおむね1年間使われていないと。それは何を基に判断していくかということになると、市の内部のデータではやはり水道の使用状況になります。水道は最低2か月に一回検針していますので、電気やガスなどの民間部門よりも同じ内部のものがいいだろうということで、私どもも基本的に空家というのは水道局と調整していくと。たまたま私が前に水道局の総務部長でしたので、その辺、今、調整していこうということで考えています。

【五十嵐委員長】

ここにそれが入っているのかなと思ったのですけれども。

【佐藤委員】

水道局は実際に対策を練る部門ではないので。

【五十嵐委員長】

では、データをもらう部分などは庁内会議に入っていなくても大丈夫だということですか。

【佐藤委員】

そうでございます。

【五十嵐委員長】

今日の新聞を見て思い出したので。以前持っていた空家で、水道の契約はそのままにしていたのですけれども、水道を止めていたのです。基本料金は払うのですけれども、使用量はゼロなものですから、うちが払っていたので問合せが来て、何番のところはお宅の管理ですよ、あそこの家は人がいないのですか、というようなことを聞かれたことがあります。こういう理由で今のところそのままにしているという話をしたことがあります。水道局はそのように把握してくださっているということをおぼろげに思い出したものですから。

【平松委員】

今日の新聞のことをおっしゃっていましたので。私ども宅地建物取引業協会も13市町村と協定を結んで情報の共有化ということをやっているのです。市町村によって協定内容は全部違いますけれども、空家を活用するために、建物が本当に使えるものか使えないものか、現場に行って調査をすることもあります。ですから今、どういう活用をしたらいいかということで情報収集をしています。残念ながら新潟市とは協定を結んでいないのですけれども、13市町村と協定を結んでいます。新発田市が一番先見的にやっています、行政が空き家の所有者の相談窓口になっていて、不動産取引の法的なところの相談については宅地建物取引業協会に案内してもらい、相談を受けさせてもらっています。今いろいろな空家をどう活用していくか、協議をしている最中です。

【五十嵐委員長】

総務省が関係機関と連携してやっているということですが、21ページ(2)にはそこまで書いてありませんが、庁内だけでなくほかの団体との連携といったものも明確に、上にも「地域や関係団体」と書いてありますけれども、どういうところと連携していくとより効果的なのかということ、もし書けるものであったら書いたほうがいいのかなと思っています。「関係団体」というのは何だろうと普通は思ってしまうので。いろいろ増えてくるということを考えると「関係団体」でいいのかもしれないけれども。

【平松委員】

もう一つよろしいですか。先回、我々の団体で東京でJターン、Iターン、Uターンを呼びかけると、だいたい30名くらいの方が関心を持ってこられるのです。現実には、条件が合えば戻りたいという人が1割、それ以外はということをやっているのかということ聞きに来る人

が 27 人くらいです。若い人で条件が合えば戻りたいという人は、やはり働く場所の創生が必要だということ。あともう 1 人が、田舎暮らしをしてみたいとか、ふるさとの近くに畑が少しあればいいと、具体的なものがあれば移住したいとの話も現実にあります。もう少しその辺を、市がこういう取り組みをしているとか我々の団体がこうしているというアプローチがあるといいと思います。長野県は移住の取組をととても熱心にやっています。長野県と沖縄県が一番地震が少ないということから言っているようですけれども、新潟は食の魅力があるので、そういう意味でもう少しアピールしていく必要があると思います。そうすると、需要があつて空家があつて、それをどうやっとうまくコミュニケーションしていくかということを考えていけば、活用の方向がまた開けるのではないかという気がします。

【五十嵐委員長】

問題空家の対策と空家の活用と両方あるわけですね。ほかにいかがでしょうか。推進方策に関して、よろしいでしょうか。前に戻って、どこかお気づきの点はございますでしょうか。

特になければ、今日の段階は、多少修正、追加等ございますけれども、事務局で整理していただくということで、次第 2「新潟市空家等対策計画（素案）について」、本日の審議を終わりとさせていただきます。ありがとうございました。

【事務局】

ありがとうございました。

【五十嵐委員長】

以上をもちまして、本日の議事は終了になります。これ以降の進行は事務局にお返しします。

【事務局】

委員の皆様におかれましては、お忙しい中ご出席いただき、大変ありがとうございました。皆様からご意見をいただきました内容については、計画素案のとりまとめに活かしてまいりたいと考えております。ご協力いただきありがとうございました。

今後の会議開催につきましては、年度内にあと 2 回開催したいと考えております。次回会議

は1月下旬から2月上旬を予定しており、改めて日程調整をさせていただきますので、よろしくをお願いいたします。

以上を持ちまして、平成27年度第2回の「に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。

<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)