

■ 令和3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4年3月24日（水）午後2時～

会場：古町ルフル12階集会室

【事務局】

それでは定刻より少し早いですが、皆様お集まりですので、これより始めさせていただきますと思います。

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。ただ今より令和3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。

事務局の私、住環境政策課の磯辺と申します。どうぞよろしく願いいたします。大変恐縮ですが、着座にて進行させていただきます。

それでは始めに、新潟市建築部長の若杉より開会のご挨拶を申し上げます。

【建築部長】

皆様、建築部長の若杉でございます。いつもお世話になっております。司会からもありましたが、第2回にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議にご参加いただきましてありがとうございます。また、皆様方には住宅行政や建築行政のみならず市政全般にわたりましてご理解とご指導いただいております、誠に感謝いたします。

今回はここにも書いてありますように、住環境基本計画の策定の方向性について皆様からのご意見をいただこうと思っております。また、それと合わせまして、マンション問題でいろいろなことがあると思いますが、国、県におきましてもマンション管理組合の適正化についていろいろな課題が出ておりますので、その計画も合わせて新潟市としても取り組んでいこうということで、今回は策定スケジュール等についてお示ししたいと思っております。

また、第1回目の時に皆様に管理不全案件についてご報告させていただきましたが、若干変化が出ておりますので、その辺りの状況を皆様に情報共有させていただこうということで、今回お話をさせていただきたいと思っております。本日はお忙しい中大変ですが活発なご意見をよろしく願いいたします。

【事務局】

続きまして、議事の公開等についてご案内申し上げます。本日は今回、傍聴を希望されている方はいらっしゃいません。また、本日の会議ですが従来であれば新潟市情報公開条例第16条の規定により公開で開催しておりますが、新潟市附属機関等に関する指針におきまして、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、本日の次第3「管理不全な空家等の対応について」の内容につきましては、特定の個人を識別できる可能性がある情報が含まれているということから、次第3以降につきましては非公開とさせていただきますのでご了承願います。

また、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、非公開部分を除きまして、配付資料とともにホームページで公開させていただきたいと思っております。なお、議事録作成のため、会議の音声を録音させていただきますので、あらかじめご了承願います。

また、本日は委員の欠席はございません。

それではここで、本日の会議資料につきまして確認をさせていただきたいと思っております。現在机上に配布させていただいております資料は、次第2までとなります。まずA4の会議次第1枚。A4の委員名簿1枚。A4の座席表1枚。以降は資料の右上に番号が書いてございますが、A3の資料1-1、A3の資料1-2、A4の資料1-3、A4の資料2-1、A4の資料2-2、A4の資料2-3、A3の資料2-4、A4の資料2-5、最後にA4の資料2-6です。以上となりますが不足はございませんでしょうか。不足等ありましたら、事務局までお申し付けいただければと思っておりますが、よろしいでしょうか。

なお、本日は次第1と2の間に若干休憩を取らせていただきたいと思いますので、ご了承いただければと思っております。

それでは会議開催要項第4条第2項によりまして、会議の議長は委員長が行うこととなりますので、ここから議事進行は黒野委員長にお願いしたいと思います。それでは黒野委員長よろしくお願いたします。

【黒野委員長】

はい、よろしくお願いたします。まず議事に入ります前に本日の議事録署名委員を決めさせていただきますと思います。本日は副委員長の小池先生の方をお願いしようと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

【黒野委員長】

ありがとうございます。小池先生よろしくお願いたします。そうしましたら、資料1の次第に沿って進行させていただきと思っております。

次期新潟市住生活基本計画の策定について、事務局よりご説明よろしくお願いたします。

【事務局】

住環境政策課の諏訪間と申します。よろしくお願ひします。失礼して座って説明させていただきます。資料は資料1-1から資料1-3で説明させていただきます。

まず資料1-1をご覧ください。次期計画の策定を進めるに当たり、まず、現在の計画の成果指標であるアウトカム指標について説明させていただきます。

これまでの有識者会議でも随時成果指標の報告をさせていただきましたが、まずは③の住宅の耐震化率から⑥新築住宅における認定長期優良住宅の割合について報告させていただきます。住宅の耐震化率は、現計画策定時に比べ伸びているものの若干目標値に届かず、88%となりました。参考に国の耐震化率は89%、県の耐震化率は85%となっています。次に⑥新築住宅における認定長期優良住宅の割合は、現計画策定時の値と同値の13%で目標値に届きませんでした。参考に国の値は、平成26年11.3%が令和元年で12.1%となっております。県の値は、平成27年が14%、令和2年が13%となっており、新潟市と同じような値となっていました。これまで報告してきたものを含め、成果指標全体としては、目標値を達成する項目が全12項目のうち4項目。番号でいうと5番、10番、11番、12番になります。達成できない項目が12分の8項目ありますので、現計画に基づき行っている施策の多くは、引き続き行っていく必要があると考えています。

次に、2ページをご覧ください。今年度行った各種施策の成果です。個別の施策の実績は記載のとおりですが、例年と比べ大きな変化があった施策は、通し番号21住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録件数です。昨年度の有識者会議では令和2年度の実績として8戸と報告させていただきましたが、年度末に多くの申請が提出され最終的には5,564戸の登録となりました。令和3年度は151戸の登録の予定です。

次に、3ページをご覧ください。通し番号28の健幸すまいリフォーム助成事業についてです。令和3年度は新型コロナウイルス感染症の拡大による巣ごもり需要などを背景に、受付開始後約3か月半で予算に達し受付終了となりました。これを受け、令和3年12月議会で予算を増額するとともに事業の前倒しを行い、例年に比べ約1か月半早いこの3月7日より受付を開始しています。

以上で、現在のいがた住まい環境基本計画の成果の報告を終わります。

続いて、資料1-2をご覧ください。ここからは次期住生活基本計画について、説明させていただきます。最初に次期新潟市住生活基本計画の策定の方向性について説明します。

1ページの左側をご覧ください。計画策定に当たっての留意事項として、本市の次期総合計画について触れさせていただきます。総合計画は、本市が目指す姿の実現に向けたまちづくりについて示す計画で、本市の最上位計画です。現在の計画は令和4年度で計画期間が終了するため、次期総合計画の策定を進めているところです。次期総合計画の下位に位置する住宅部門

の計画である次期新潟市住生活基本計画の策定に当たっては、次期総合計画の方向性を踏まえ
て進めていきます。

現段階の案ではありますが、次期総合計画の内容についてご紹介します。次期総合計画の策
定背景・目的では、市民や民間事業者の理解を得られる総合計画を目指しています。そのため
に構成のポイントとして、市民や民間事業者が見て分かりやすいシンプルな構成とすることと
しています。

次にまちづくりの理念は、「わたしたちが新潟市の強みを伸ばし、わたしたちが心豊かに暮ら
し、その豊かさを未来へつなぐまちづくり」としており、その実現のため4つの重点戦略を掲
げています。住宅部門に最も関係する重点戦略は4つ目の「誰もが安心して暮らせる持続可能
なまち、魅力あるまち新潟をつくる」の部分になります。

4つの重点戦略により目指す都市像である「田園の恵みを感じながら心豊かに暮らせる日本
海拠点都市」の実現を目指していきます。

次に、国が策定する住生活基本計画の全国計画について触れさせていただきます。現在の住
まい環境基本計画、平成27年に策定したものです。策定以降、全国計画は平成28年と令和3
年の2回策定されています。

平成28年策定の計画では、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅
施策の提示として、「若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住環境の実現」、
「既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック型市場への転換を加速」、「住生活
を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化」の3つの視点が新たに盛り
込まれています。

令和3年策定の計画では、「社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施
策」、「2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策」の2つの視点が新たに盛り込まれて
います。次期住生活基本計画においても、全国計画に盛り込まれた視点を踏まえつつ策定を進
めることとします。

なお、新潟県の住生活基本計画については、現在策定中で令和4年6月ごろの策定予定と聞
いております。県の計画が固まりましたら、成果指標など整合を図りながら定めていきたいと
考えています。

次に、新潟市住生活基本計画の策定の方向性についてです。全国計画の新たな視点を取り入
れるとともに、次期総合計画の方針である分かりやすい計画を目指します。まず、多様化する
住宅施策を分かりやすく示すため、住生活を取りまく要素を代表する3つの視点を定めます。
1つ目は住宅に住むひとや暮らし方の視点である「居住者の視点」、2つ目は基礎的な生活空間
としての建物・住まいの視点である「住宅ストックの視点」、3つ目は住宅をとりまく生活環境
や地域の視点である「住環境の視点」です。この3つの視点から、本市の住生活の現状及び課

題と課題解決の方向性を示すことで市民などから見て分かりやすい計画とします。なお、住生活をめぐる課題は、各視点のみで解決されるものではないため、3つの視点から相互に関連しながら施策に取り組むこととします。

1 ページの右側をご覧ください。ここからは、3つの各視点からの現状、課題、課題解決の方向性について説明させていただきます。

最初に居住者の視点の現状です。詳細はA4の資料1-3をもとに説明させていただきます。資料1-3をご覧ください。「1_人口」をご覧ください。総人口は近年減少しています。次に、「2_15歳未満人口」をご覧ください。15歳未満人口の割合も近年減少しています。次に、「3_65歳以上人口」をご覧ください。65歳以上の人口の割合は近年増加しています。次に、「4_年齢別人口割合」をご覧ください。本市の15歳未満人口の割合は政令市で15位、65歳以上人口の割合は政令市3位となっており、他都市に比べて少子高齢化が進んでいます。また、今後もこの傾向が続く見込みです。続いて、「5_世帯数」をご覧ください。総人口が減少している一方で、世帯数は増加しています。次に、「6_18歳未満の世帯員がいる世帯数」をご覧ください。18歳未満の世帯員がいる子育て世帯は近年減少しています。次に、「7_65歳以上の世帯員がいる世帯数」をご覧ください。65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯は近年増加しています。続いて、「8_生活保護世帯数」をご覧ください。生活保護世帯の世帯数及び総人口に対する被保護人員の数の割合である保護率ともに近年増加しています。

今ほどご紹介した現状から見えてくる課題について説明します。

再び資料1-2、1 ページの右側中ほどの課題をご覧ください。少子高齢化の進行や生活保護世帯が増加している現状を踏まえ見えてくる課題として、減少する子育て世帯・若年世帯の定住や増加する高齢者世帯の安心居住、生活保護世帯等の住宅確保要配慮者の安定した居住の確保などを促進する必要があります。

属性ごとに、もう少し説明させていただきます。最初に子育て世帯・若年世帯についてです。持続可能なまちづくりのためには、子育て世帯・若年世帯の本市への定着を図る必要があります。子育て世帯・若年世帯が安心して住宅を取得でき、また、ライフスタイル・ライフステージに応じて住み替えが可能となることや子育てしやすい住宅へのリフォームの支援により、子供を産み育てやすい環境の整備が必要です。

次に、高齢者世帯についてです。総人口が減少する中、高齢者人口は今後も増加する見込みです。団塊の世代が今後75歳を迎え単身高齢者世帯のさらなる増加が見込まれます。高齢者が安心して暮らすことができるよう、持ち家などの住み慣れた住宅に住み続けることのほか、心身の変化に合わせてより快適な住まいに住み替えることを選択できる環境の整備や情報発信が必要です。

次に、住宅確保要配慮者世帯についてです。住宅確保要配慮者が安定した住居を確保できる

よう、市営住宅と民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネット機能の構築が必要です。

続いて、これらの課題を解決するための方向性についてです。子育て期、高齢期などの各ライフステージにおける自身や家族の状況や働き方、暮らし方等のライフスタイルによって、住宅や住環境に求めるニーズは様々です。様々な居住ニーズへ対応することや住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るなど、それぞれのライフスタイル・ライフステージ等に応じた住まいの選択肢の確保により長く住み続けられる持続可能なまちを目指すこととし、居住者の視点全体としての課題解決の方向性を「誰もが安心して暮らすことができる多様な住まいの実現」と考えています。

続いて、2ページをご覧ください。住宅ストックの視点の現状・課題・課題解決の方向性について説明します。まず住宅ストックの視点の現状についてです。

再びA4の資料1-3の「9_住宅総数」をご覧ください。住宅総数は約373,900戸で世帯数330,697世帯を約43,000戸上回っています。次に、「10_空き家」をご覧ください。空き家は約48,400戸で空き家率は12.9%、このうちその他空き家の割合は5.0%となっています。次に、「11_住宅の建て方」をご覧ください。住宅の建て方は一戸建ての割合が最も高く64.0%で政令市1位です。次に、「12_住宅の建て方（一戸建）」、「13_住宅の建て方（共同住宅）」をご覧ください。近年一戸建住宅数は若干減少し、共同住宅数は増加の傾向です。次に、「14_住宅の所有関係」をご覧ください。住宅の所有関係は、持ち家の割合が最も高く、65.8%で政令市1位です。次に、「15_持ち家の建て方」をご覧ください。持ち家住宅の建て方は、一戸建ての割合が最も高く、91.4%で政令市2位です。次に、「16_最低居住面積水準」をご覧ください。健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である最低居住面積水準未達の住宅の割合は4.6%で政令市では最も低くなっていますが、その割合はほぼ横ばいで推移しています。次に、「17_誘導居住面積水準」をご覧ください。豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準である誘導居住面積水準以上の住宅の割合は64.2%で政令市では最も高いものの、割合はほぼ横ばいで推移しています。「18_（子育て世帯）誘導居住面積水準」をご覧ください。子育て世帯の誘導居住面積水準以上の住宅の割合は50.8%でほぼ横ばいで推移しています。次に、「19_耐震化率」をご覧ください。耐震性能のある住宅の割合は、88%で増加傾向となっています。次に、「20_一定の省エネ対策」をご覧ください。全部又は一部の窓に二重以上のサッシ又は複層ガラスを使用して、一定の省エネ対策を講じている住宅の割合は、47.6%で政令市2位ですが、その増加率は政令市19位となっています。次に、「21_高齢者が居住する住宅の一定の高齢者設備」をご覧ください。高齢者が居住する住宅で2箇所以上の手すり又は屋内の段差がない一定のバリアフリー化が行われている住宅の割合は、42.5%でほぼ横ばいで推移しています。次に、「22_腐朽破損」をご覧ください。腐朽・破損のある住宅の割合は、改善の傾向が見られるもの

の 8.6%で政令市 1 位です。次に、「23_中古住宅の取得割合」をご覧ください。持ち家のうち、中古住宅を取得した割合は、増加の傾向であるものの 10.9%で政令市 18 位です。次に、「24_住宅に対する評価」をご覧ください。住宅に対する満足度は全国平均に比べ若干低くなっています。次に、「25_現住宅の個別要素の不満率」をご覧ください。住宅に対する不満は、上位から「地震時の安全性」、「高齢者への配慮」、「台風時の安全性」の順となっています。

今ほどご紹介した現状から見えてくる課題について説明します。資料 1-2、2 ページをご覧ください。2 ページ左側中ほどの課題の部分です。住宅の耐震化・バリアフリー化などの状況や腐朽・破損ある住宅の割合が高いこと、住宅総数が世帯数を大きく上回るものの中古住宅の流通は多くないという現状を踏まえ見えてくる課題として、住宅性能の向上を図るとともに、適正な維持管理等により安全で良質な住宅ストックを形成し、既存住宅の流通を促進する必要があります。

住宅性能の向上については、住宅の質に関わる耐震性や居住面積水準、省エネ性能、バリアフリー化の状況は改善されてきていますが、まだ十分とはいえません。豊かな暮らしの実現のため、建替えやリフォームにより、快適で質の高い住宅ストックに更新していく必要があります。また、脱炭素社会の実現に向けた省エネ住宅の普及や新しい生活様式への対応が求められています。

2 つ目の適正な維持管理・更新については、本市の腐朽・破損のある住宅の割合は、政令市で 1 位であることから、住宅を良好な状態に維持し、将来にわたり長く住み続けられるよう適正な維持管理が必要です。

既存住宅の流通については、住宅総数が世帯数を大きく上回っているものの、既存住宅の流通状況は芳しくありません。資産として適正に価値が評価され、円滑に流通する住宅市場環境が必要です。

続いて、これらの課題を解決するための方向性についてです。安全で快適な暮らしを実現するためには、住宅性能の質の向上や適正な維持管理が重要です。また、良質で適正な維持管理がなされた住宅が、資産として適切に評価され市場で循環することも重要です。住宅の質の向上や市場での流通を通して、永く住み続けられる持続可能なまちを目指すこととし、住宅ストックの視点全体としての課題解決の方向性を「次世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成」と考えています。

続いて、住環境の視点の現状・課題・課題解決の方向性について説明します。まず住環境の視点の現状についてです。

A 4 の資料 1-3 の「26_居住環境に対する評価」をご覧ください。本市の居住環境に対する評価は、概ね全国平均と同程度となっています。次に、1 つ戻って「25_現住宅の個別要素の不満率」の下半分に記載してある居住環境の部分をご覧ください。居住環境に対する不満は、上

位から「周辺からの延焼のしにくさ」、「水害・津波の受けにくさ」、「災害時の避難のしやすさ」、「道路の歩行時の安全性」の順となっています。次に、「27_住宅・居住環境の重要項目」の下半分に記載してある居住環境の部分をご覧ください。居住環境に関して重要と思う項目は、上位から、「日常の買物などの利便」、「治安」、「通勤・通学の利便」の順となっています。

また、地域ごとに抱える課題や住まい方はさまざまです。少し戻りますが、「4_年齢別人口割合」をご覧ください。市街地に比べ農村集落を含む郊外部では、少子高齢化の進行が顕著です。次に「11_住宅の建て方」をご覧ください。農村集落を含む郊外部ほど一戸建て住宅の割合が高くなっています。次に「16_最低居住面積水準」、「17_誘導居住面積水準」をご覧ください。農村集落を含む郊外部ほど最低居住面積水準未達の割合は低く、居住誘導面積水準以上の割合は高くなっているなど地域ごとに抱える課題や住まい方は様々です。

今ほどご紹介した現状から見えてくる課題について説明します。

資料1-2、2ページの右側中ほどの課題をご覧ください。住環境に求められているものは災害時等の安全性や治安に関するものが多いことや地域ごとに抱える課題や住まい方が様々であることを踏まえ見えてくる課題として、安全で安心して暮らせる住環境の形成や多様な地域特性に応じた良好な住環境の形成を促進する必要があります。

安全・安心で住みやすい住環境として、災害時に安全に避難できることや治安の確保に併せて、地区計画などのまちづくりルールにより地域特性に応じた住環境の向上を図る等の持続可能な地域づくりが必要です。

また、地域ごとに抱える課題は様々であり、その特性に応じた取り組みが求められることから、地域や多世代・多様な主体との連携も重要です。地域や多様な主体等が関わることでできる機会づくりや住生活の向上に資する産業の活性化を図る必要があります。

続いて、これらの課題を解決するための方向性についてです。居住者の暮らしの向上のためには、安心・安全で良好な住環境を形成していくことが重要です。また、地域ごとに抱える課題は様々であり、住民同士の支えあいや多様な主体との連携により個々の地域特性に応じたまちづくりを進めることが重要です。これらの取り組みを通して、持続可能なまちを目指すこととし、住環境の視点全体としての課題解決の方向性を「安心・安全・快適で地域の特性を生かした住環境の形成」と考えています。

続いて、3ページをご覧ください。ここでは、計画全体の骨子（案）について説明します。

3ページの上部には、計画全体の考え方を示す基本理念を記載しています。ページ左側は先ほど説明した3つの視点ごとの課題を記載しており、その右側には課題に対応するための基本目標、基本的施策、推進施策を記載しています。

それでは、具体的内容について説明していきます。最初に基本理念についてです。1ページで説明させていただいた次期総合計画の基本理念である「わたしたちが新潟市の強みを伸ばし、

わたしたちが心豊かに暮らし、その豊かさを未来へつなぐまちづくり」を踏まえつつ、住宅部門の計画としては、人口減少・少子高齢化への対応や安全・安心で快適な住まいづくりを進めるとともに、都市部と田園地域の調和がもたらす暮らしやすさを活かしながら、市民が心豊かに暮らし、その豊かさを未来へつなぐ、持続可能なまちを目指すこととし、基本理念を「安全・安心・快適で心豊かに暮らし、暮らしやすさを未来へつなぐ住まいづくりの実現」と考えています。

次に基本目標についてです。基本目標は3ページの中央に記載しておりますが、先ほど説明した居住者、住宅ストック、住環境、3つの視点のそれぞれの課題解決の方向性を基本目標とします。

それぞれの基本目標には基本目標を実現するための施策の方向性を示す基本的施策を定めまします。基本的施策は居住者、住宅ストック、住環境の3つの視点の課題の大項目に対応するよう定めており、基本的施策には具体的な施策である推進施策が紐づくような構成とする予定です。

では、3つの視点それぞれの基本的施策と具体の推進施策の内容について説明します。最初に居住者の視点である基本目標1「誰もが安心して暮らすことができる多様な住まいの実現」の1つ目の基本的施策「子育て世帯・若年世帯の居住ニーズへの対応」の推進施策です。相談体制の充実や適正に評価された住宅の流通などを通して、子育て世帯・若年世帯の住宅取得やライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えを支援します。また、子育て世帯のライフスタイル・ライフステージに応じた子育てしやすい住宅へのリフォームを支援します。

次に、2つ目の基本的施策「高齢者等の居住ニーズへの対応」の推進施策は、心身の変化に合わせて、より快適な住まいに住み替えることを選択できる環境を整備するため、サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進を図るとともに、本市の持ち家率が高いという現状を踏まえ、住み慣れた住宅に長く住み続けられるよう、バリアフリー・温熱環境改善のリフォームの支援を通して自宅での高齢者等の安心居住を推進します。

次に、3つ目の基本的施策「多様なセーフティネット機能の充実」の推進施策は、市営住宅の入居の円滑化や計画的な更新及び居住支援協議会との連携や民間のセーフティネット住宅の登録を通じた住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

続いて、住宅ストックの視点である基本目標2「次世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成」の1つ目の基本的施策、「住宅ストックの質の向上」の推進施策です。耐震化の推進や各種ハザードマップの情報提供などにより、住まいの安全性の向上を図ります。脱炭素社会の実現に向けては、省エネ住宅の普及促進や温熱環境改善リフォームへの支援を通じて、環境負荷の低減を図ります。バリアフリーリフォームへの支援によりバリアフリー化の促進に取り組みます。新型コロナウイルスの感染拡大に対応するため、新たな日常への対応に取り組みます。

次に、2つ目の基本的施策、「住宅の適正な維持管理・更新の促進」の推進施策です。日常的

な維持管理、リフォームに関する情報提供やリフォームへの支援を通じて、住宅の維持管理・更新を促進します。分譲マンション等の共同住宅は戸建て住宅とは異なる課題も存在することから、マンション管理適正化推進計画により適正な維持管理を促進します。マンション管理適正化推進計画の詳細については、後程説明させていただきます。

次に、3つ目の基本的施策、「既存住宅の流通市場の活性化」です。住宅の資産価値が適正に評価されるよう、長期優良住宅等の普及促進に取り組むとともに、資産価値が適正に評価された住宅の情報提供により、既存住宅の流通促進を図ります。また、空き家の取得やリフォームに関する支援を通じて、空き家活用の促進を行います。

続いて、居住者の視点である基本目標3「安心・安全・快適で地域の特性を生かした住環境の形成」の1つ目の基本的施策、「安全で住みやすく魅力的な住環境の形成」の推進施策です。安全に関しては、危険ブロック塀の撤去や地域の防災活動への支援を通じて地域の安心・安全な住環境の形成に取り組むとともに、空き家対策の推進により良好な住環境の保全・改善に取り組めます。住みやすさに関しては、地区計画、景観計画等により、市街地と田園集落が共存し、共に発展する住環境の形成を図ります。また、これらの取組を通じて魅力的な住環境を形成し、移住・定住を促進します。

次に、2つ目の基本的施策、「多様な主体との連携による住生活の向上」の推進施策です。多世代交流の場や子供の居場所づくり等の整備により地域の支え合い活動を支援するとともに、地域独自のまちづくり活動を支援します。また、住生活の向上に資する産業の活性化を図ります。

続いて、4ページをご覧ください。ここでは、より詳細な推進施策（案）について記載しています。このページの左ページには現在の計画の推進施策を記載しており、右ページには次期計画の推進施策を記載しています。左側の現在の計画に記載している推進施策を引き継ぐものは、グレーのマーカ―と矢印によりお示ししています。右側の次期計画の推進施策で赤字にてお示ししている内容は、次期計画の策定に合わせ、新たに追加する内容を示しています。ここからはあらたに追加する赤字の部分を中心に説明させていただきます。

始めに、居住者の視点の基本目標1「誰もが安心して暮らすことができる多様な住まいの実現」の基本的施策①、「子育て世帯・若年世帯の居住ニーズへの対応」のうち、「子育て世帯・若年世帯の住宅取得やライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え支援」の2行目の「安心R住宅」についてです。適正に評価された住宅の流通の促進を通じて、子育て世帯・若年世帯が安心して住宅取得やライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えが行えるよう、専門家の検査の結果、構造上不具合・雨漏り等が無いことやリフォーム工事の実施又はリフォームプランが付いている「安心R住宅」の制度の普及を促進します。

次にその下5行目「新婚世帯等の住宅取得等への支援」についてです。本市では結婚新生活

支援補助金や結パスポートという事業を行っており、新婚世帯等が住宅を取得する際の費用を補助しています。これらの補助制度などを通じて子育て世帯・若年世帯が安心して住宅取得やライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えが行えるよう取り組みます。

次に基本的施策③、「多様なセーフティネット機能の充実」のうち、「民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上」の「セーフティネット住宅の登録」についてです。住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を登録する制度が平成 29 年より始まっており、本市でも平成 30 年以降順次登録件数を伸ばしています。居住支援協議会との連携を図りながら、制度を周知することで、住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

続いて、5 ページをご覧ください。このページでは住宅ストックの視点の基本目標 2 「次世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成」に追加する内容について記載しています。

始めに、基本的施策①、「住宅ストックの質の向上」のうち、1 つ目の黒丸「住まいの安全性の向上」では、住宅の耐震化に併せて得られるメリットとして固定資産税減税制度の情報提供を行うとともに、水害・津波等のハザードマップの情報提供に取り組みます。続いて 2 つ目の黒丸「住まいの環境負荷の低減」では、脱炭素社会の実現に向けて省エネ住宅を普及促進するため、ZEH や低炭素住宅などの周知・普及を行うとともに、省エネ住宅や省エネリフォームに関する補助制度や減税制度の情報提供を行います。続いて 4 つ目の黒丸「新たな日常への対応」では、新型コロナウイルスの感染拡大を契機とした新しい働き方や感染予防への意識の高まりを受け、テレワーク環境の整備や感染予防対策工事への支援を行います。

次に基本的施策②、「住宅の適正な維持管理・更新の促進」のうち、1 つ目の「戸建て住宅の維持管理・更新の促進」では、住宅を維持管理する上で大切な資料となる図面・確認申請書・改修履歴等の住宅履歴情報の保存・活用の有効性や外壁・屋根など部位ごとの標準的な点検・改修周期を情報提供するとともに、リフォームに関する補助制度や減税制度、事業者団体等の情報提供により適正な維持管理・更新を促進します。続いて 2 つ目の「分譲マンション等共同住宅の維持管理等の促進」では、後ほど説明するマンション管理適正化推進計画により適正な維持管理等を促進します。

次に基本的施策③、「既存住宅の流通市場の活性化」のうち、2 つ目の「資産価値の適正評価」では、先ほど説明させていただいた安心 R 住宅や適切な管理計画を有するマンションを認定することで、適正に評価された住宅の市場への流通を促進します。

続いて、6 ページをご覧ください。このページでは住環境の視点の基本目標 3 「安心・安全・快適で地域の特性を生かした住環境の形成」に追加する内容について説明します。

始めに、基本的施策①、「安全で住みやすく魅力的な住環境の形成」のうち、1 つ目の「地域の安全安心な住環境の形成」では、地震時の通学路、道路等の安全性を確保するため、危険ブロック塀等の撤去工事に補助するとともに、地域で取り組む防災活動への支援を行います。ま

た、災害発生に備え、被災建築物応急危険度判定エリアマップをあらかじめ作成し、災害発生時に迅速な対応が行えるよう備えます。続いて2つ目の「空き家対策の推進」では、空家等対策計画の4つの取組方針を推進するとともに、空家に関する相談体制の充実を図ります。続いて3つ目の「市街地と田園集落が共存し、共に発展する住環境の形成」では、農村集落の維持活性化のため、農村集落における住宅等の建築許可要件の緩和や農業振興に資する建築物の建築を認める田園集落づくり制度に取り組みます。続いて4つ目の「移住・定住の促進」では、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に地方暮らしに対する関心の高まりがあることから、「新潟暮らしの魅力を体験してもらうこと」そして「新潟市への移住・定住」を促進することを目的として、テレワークで体験居住した方への支援を行います。

次に、基本的施策②、「多様な主体との連携による住生活の向上」のうち、1つ目の「地域の支え合い活動の推進・地域特性に応じたまちづくりの支援」では、地域のみなさんによる自主的・主体的なまちづくり活動の取り組みの促進を図り、豊かな地域社会を実現するために、地域活動の解決を図る活動への支援を行います。

4ページから6ページの左側部分を見ていただくと、現在計画に記載している推進施策のほぼ全てがグレーマーカーで塗られることになり、次期計画で施策を引き継ぐことが分かります。

続いて、7ページをご覧ください。計画の構成（案）と今後のスケジュールについてです。まず、左ページの計画の構成（案）について説明させていただきます。現在の計画と概ね同様の構成とする予定ですが、赤字でお示しした成果指標については、計画内に取り組みこととし、計画内で施策と成果指標が対比できるようにする予定です。

次にページの今後のスケジュールについてです。本日が令和3年度の第2回の会議ですが、令和4年度は4回ほど会議を開催させていただく予定としています。次回会議では、本日いただいた意見等を踏まえた骨子、施策体系などについて説明させていただき、その次の会議では中間案をお示しさせていただくような流れを考えています。

以上で、次期新潟市住生活基本計画についての説明を終わらせていただきます。

【黒野委員長】

たくさん資料を詳しくご説明いただきましてありがとうございます。これからの新潟市住生活基本計画という新たな計画の案についてお示しいただきました。どの点でも結構ですの、お気づきの点やご質問でも結構ですし、あるいは評価する点でも結構でございます。お気づきの点がございましたらおっしゃっていただければありがたいと思います。いかがでしょうか。朝妻委員。

【朝妻委員】

朝妻でございます。一つお聞き申し上げたいのですが、資料1-3の10番の空き家のところなのですが、ここにはマンション等の共同住宅の空き室も入っていると考えてよろしいのでしょうか。

【事務局】

入っています。

【朝妻委員】

ということは、貸家のところにはマンションを貸しているということも入っているということで。かなり今、新潟の人口比率からするとマンションの戸数がかかなり多いと思います。そうすると、そのマンションを買って貸す人もかなりいらっしゃるかと思います。持ち家のほかに、このような貸家も入っているのですか。

【事務局】

貸家の空き家も含まれています。

【朝妻委員】

分かりました。ありがとうございます。

そうすると、全体で新潟市の人口がかかなり減ってきていて、特に若年層、今の働き世代がかかなり減っているのと、子育て世代がかかなり減っていて、その代わり65歳以上の老人世代が増えているということで、それに伴って空家がかかなり出てきています。新潟の場合はかなり新築の一般住宅及びマンションができてきているかと思うのですが、選ぶ方からすると新築を選ぶのと中古住宅を選ぶという形があります。全体で必要とする人口は少ないのに選ぶ住宅が多すぎるといことになってしまうかと思うのですが、そこへいろんな形で当然市の方にかかなりお金がかかってくるかと思うのです。人口が減るといことは税収が少なくなるということつながるかと思うのですが。全体を見て、全体を薄く補助するのがいいのか、本当に必要な人達にある程度厚く補助した方がいいのか、これから考えていかないと駄目なことになるのではないかと思うのです。これからの都市の将来を考えるとやはり若い世代に手厚く補助を出している地方自治体が、当然関東の方ですと働く所があってその働く方達を引き受けるためにということで、かなり子育て世代に力を入れていらっしゃる自治体があるかと思うのですが、新潟市も例えばもう若い方はいられないけど年寄りに来ていていただきたいから、そこに力を入れるのだとか、全体的に平均するのではなくて、そういうような特色のあることを何かやっていくとき

が必要なのではないかと、意見ということで言わせていただければありがたいかと思ひます。
ありがとうございました。

【黒野委員長】

ご意見ということでした。他に何かございますか。

【河端委員】

河端です。すばらしい言葉が並んでいますけれど、現状は大変なのです。住宅は当然、坪100万円では建ててくれません。ウッドショックで木材が上がっていますし。それと、新潟もコンパクトシティということで大型団地造成は許可してもらえません。適正な広さの住宅の確保という話がありましたが、そうすると、ミニ開発しかないのですよ。この言葉を全部そのままやると、田園調布とまでは行きませんが田園調布のような街づくりのイメージが上がってきます。理想や目標はそれで良いのですけれど、もう少しやはり現実に見合った考えでいかないと、絵にかいた餅になってしまうのではないかと少し危惧しています。

【黒野委員長】

ありがとうございました。ご意見ということでよろしいでしょうか。
高松委員お願いいたします。

【高松委員】

高松でございます。気になったところなのですが、3ページの基本理念（案）に「安全・安心・快適」とありますが、非常にここは拘る必要はないかもしれないですが、私が昔に別の景観系の会議に出ています時に、普通は「安全・安心」とつながっていたのですが、新潟市は特に「安心・安全」ですよね。それで質問したことがあったのです。その時の回答では、ここはすごい拘りを持って「安心・安全」だったのです。それで、この文章の中にも「安全・安心」、「安心・安全」と言葉の順序を変えているところがあって、3ページの一番下の住環境の視点では「安全で安心」。こういう所はいいと思うのですが、標語的なところは揃えるべきかなと気になりました。新潟市は全体的には「安心・安全」できているのです。基本理念というのは重要ですので、ここの文言では「安心・安全」というように入れ替えていて、気になったのですが。どうなのでしょう。

【黒野委員長】

ご質問だと思います。基本理念の所は「安全・安心」としておられて、基本目標の所は逆

にされていることですね。何かおありでしたらご説明をお願いいたします。

【高松委員】

ほとんど新潟市では言い方が「安心・安全」なのです。ここだけ「安全・安心」と言う。変えているのは何かあるのでしょうか。それとも、普通にやると「安全・安心」だと私はずっと思っていたので。普通感覚です。それで別の会議で質問したのですよ、何でと。新潟市はそここだわっているらしくて安心が先だと言っていました。住環境なので特に重要なことだと思ったので、少し拘って聞いてみました。

【事務局】

3 ページ内で文中の錯誤があり大変申し訳ありませんでした。この表現をどうするかについては他の市の計画なども踏まえて確認させていただいた後に検討させていただければと思います。

【黒野委員長】

ありがとうございます。今、高松委員がおっしゃいましたとおり、一般論としましては、安全というのは作り手側の安全と言いますか、何かあったときに物が丈夫に作られて、実際そこに住まわれる居住者の方が安心して暮らせるという両者が大切ということで並べていると思います。

【高松委員】

とてもこだわって新潟市は違うと聞きましたので、ご確認いただいた方が良いと思います。

【黒野委員長】

そうですね。新潟市の方で今まで大事にされてきたことかと思います。

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。

【佐藤委員】

佐藤です。高齢者の方に対応するものと若年層に対応するものに関係してくると思うのですが、都市部と田園の調和とか、まちなかでの住み方と田園都市での住み方という言い方があちこちに見られるのですが、どの辺りを田園、都市部と考えているのですか。

【事務局】

居住誘導区域内外で考えています。

【佐藤委員】

居住誘導面積の説明の中でも、区によって違うというイメージを受けたのですが、区によって分けているというわけではないのですか。

【事務局】

説明の中ではそういう説明をさせてもらったのですが、それ以上の細かいデータがなかったので、ざっくり説明させていただきました。それぞれの区の中でも田園部分と市街地の部分それぞれあると思いますので、区で分ける考えではございません。

【佐藤委員】

分かりました。

【黒野委員長】

細かいご回答ありがとうございました。小池先生。

【小池委員】

ご説明ありがとうございました。次期の住生活基本計画の3つの点というのがすごく整理されていて良かったと思いながら聞かせていただいたのですが、1点目は私の心配であってそうではないということであれば済むのですが、最低居住面積水準が新潟市の場合は他の政令市に比べて非常に成績がいいというか、非常に満たしている住居の割合が高いということなのですが、他のデータにおいて例えば持ち家率が高いというデータから考えると、人口減少等を考えると結果的にそうなっているのではないかと。つまり、一軒屋で住んでいる方の人数がどんどん減っていくことによって最低居住面積の水準というのが維持されている可能性がないのかというのが心配になりました。となると、本来は家族数の多い中で想定されていた家庭の中に住んでいた方が、家族がどんどん減っていくことによって面積が確保されているとなると、相当生活のしづらい状況の中で暮らしている方達、そしてこの方達の持ち家率が高いということはやはりその家を手離す、循環させていくことのプラスではなく、もしかしたら今マイナス要因になってしまっているのではないかと。この点も、そんなことないというのだったら心配しなくて良いのですが。もしそうであるとすると、もう少しそこに踏み込んだ方向性というのが見えてくるといいのかなというのが1点目です。

2点目は基本目標1の所で大きく施策を3点出していただいて、子育て世帯・若年世帯と高齢者等という大きな2つの山を新潟市の課題として取り組んでいく必要がありますが、3点目のセーフティネットについては、今、家族の形も非常に多様化していて、サザエさんのようなイメージの家庭だけではうまくなくなっているというか、例えばそれこそLGBTではないですが、そういう従来の形の家庭を作って子育てをされている方達だけではないですし、今はひとり親の方達だけが集まったシェアハウスをどう展開していくかみたいな取り組みなんかも全国的に見ると入ってきているというのも聞いています。そういった今までの家族形態をベースにした住まい環境を確保していく所と、もう一つ、多様化している所に対してどのような対応をこの中に盛り込んでいくのか、もう少し検討していただけるとありがたいかなと思いつながら聞かせていただきました。

【黒野委員長】

ありがとうございます。ご意見をいただきましたが、いかがでしょうか。

【事務局】

1点目の最低居住水準が新潟市の持ち家率や人口が減っているといった要因で維持されているのではないかとこの部分なのですが、確認させていただきまして、また後ほど説明させていただきたいと思います。

それから、2点目の基本目標1の③多様な住宅セーフティネット機能の充実というところで、住まわれている方が非常に多様化しているとうことは、おっしゃるとおりかと思いつので今ほどご意見のありましたような方々についての施策についても、今後、計画策定していく中で検討させていただければと思います。以上になります。

【黒野委員長】

ありがとうございます。よろしく申し上げます。

【高松委員】

先ほどの住まいが多様化している中で、私も実務をしていて感じるのが、最近では自宅が2つある。というのも施設やサ高住にはもう5年も入っているけれども自宅は自宅で持っている。そういう場合は住民票のある自宅の方は空家にカウントされないのでしょうか。それとも5年入っているサ高住の方が住居ということで、住民票のある自宅の方は空家にカウントされているのかどうなのか。今まで2つというのは別荘を持っているぐらいだったのがここ最近では、施設に入って住所が2つあるというのがかなり増えてきています。

【黒野委員長】

ありがとうございます。ご回答いただければと思います。

【事務局】

今ほどのお話でサ高住に入られて、住んでいた自宅に誰も住んでいない状況であると、住宅土地統計調査は調査員が外観で人が住んでいるのかを判断していますので統計上は空家にカウントにされています。

【黒野委員長】

よろしいですか。他にはいかがでしょうか。

私の感想みたいなもので恐縮ですが、資料1-2の5ページと6ページの政策体系（案）の所ですと、新たな日常への対応のテレワーク環境整備に注目していただいたこととか、次の6ページの所ですと、移住・定住の促進の所で新たな日常に対応した体験居住等を挙げていただいて、今まではこういうところに目が向かなかったと思いますので、このようなことを入れていただいたことは将来に繋がるのではないかと感じました。

私が勤務する大学で、卒業する方がどういった所に勤めるのかのデータがありますが、理科系の大学院で、理学部、農学部、工学部を合わせた大体300~400人くらいの人で新潟県内出身の方の割合は4割くらいですが、卒業して新潟県内に勤める方は大体1割くらいになってしまいます。なので、先ほどの人口減の大きな要因はそういったところにあると思います。特にそういうような環境整備をしていただけたら、移住というよりは定住ではないかと思うのですが、新潟に住み続けたいと思われる若い方が少ないように感じるのですが、そのようなものにこれから繋がっていくのではないかなと思いますので、こういうことを入れていただけたことは、新しく計画を立てられたことで大事なことではないかと思って見させていただきました。

他にいかがでしょうか。よろしいですか。

そうしましたら、たくさんのご指摘、ご意見ありがとうございました。また、次回に向けて今回皆様方からおっしゃっていただいた点を踏まえて、詳しくご回答いただきましたとおりに進めていただければと思いますのでどうぞよろしく願いいたします。

ということで次第の1の所はこれで終わりとさせていただければと思います。最初に磯辺室長がおっしゃったのですが、ここで次第2にいきます前に10分間休憩を取らせていただければと思います。よろしく願いいたします。

-休憩-

【黒野委員長】

大変お待たせしました。それでは再開させていただきたいと思います。

次第2「新潟市マンション管理適正化推進計画の策定について」です。こちらにつきまして説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは、新潟市マンション管理適正化推進計画の策定について説明させていただきます。新潟市住環境政策課佐藤と申します。よろしくをお願いいたします。着座にて説明させていただきます。

お手元に資料2-1から資料2-6まで資料が配布されていると思うのですが、資料2-1の概要に則って説明を進めさせていただきたいと思います。まず、計画策定の背景についてご説明させていただきます。国の方でマンション管理適正化の推進に関する法律、以下、マンション管理適正化法と略させていただきますが、これが改正されることによりマンションの適正管理に対する地方公共団体の積極的な関与や、それに伴った制度が整備される予定となっております。それに伴ったマンション管理適正化推進計画の策定、マンション管理計画認定制度、管理不全なマンションに関する指導、助言、勧告というような制度が拡充されます。

これにつきまして、別の資料2-2、資料2-3で説明させていただきたいと思います。

資料2-2をご覧ください。こちらも国交省の方で公開されているマンション管理適正化の推進に関する法律及びマンション建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律ということで、令和2年に法律が改正され、公布されております。その背景としましては、旧耐震のマンションに加えて今後新耐震であっても築40年以上経過したマンションが増加してきます。

現在81.4万戸から10年後には2.4倍の198万戸、20年後には4.5倍の367万戸となるなど、今後老朽化や管理組合の担い手不足などが顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっております。これは全国のみならず新潟市も同様な傾向になっておりますので、新潟市もこういった対策が必要となります。また、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するために維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっております。

今回ご説明させていただくマンション管理適正化計画につきましては、その下の部分の青いマンション管理適正化法の改正の部分になるのですが、まず赤字で国による基本方針の策定というのがありまして、その下に地方公共団体によるマンション管理適正化の推進というのが公布後2年以内に施行ということになっております。令和2年6月に改正された法律なのですが、令和4年4月に施行される予定となっております、それ以降は、法律に基づいた以下の3つの制度が推進される予定となっております。

さらにこれらの制度につきまして詳しく説明させていただきます。資料2-2上の部分、それぞれ制度の役割やイメージを記載した国の資料なのですが、これに沿って詳しく説明させていただきます。地方公共団によるマンション管理の適正化の推進ということで真ん中にマンション管理水準のイメージというものがあるのですが、左の助言、指導及び勧告につきましては管理が不適切、管理水準が低いものに対して必要に応じて助言指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができる、という制度が法律の中に拡充されます。不適切なマンションの例としましては管理組合の実態がないですとか、管理組合のルールである管理規約が存在しない、管理者等が定められていない、総会などが開催されていないといった点が挙げられております。

次に右側に移りましてマンション管理適正化推進計画制度というものなのですが、こちらは義務ではなく、それぞれの団体に任意で作るか作らないかを選ぶことができることになっており、国の基本方針に基づいて地方公共団体が管理適正化の推進のために計画を策定できることになっております。適正化推進計画の内容につきましては、分譲マンションの管理状況をどのように実態を把握するかですとか、マンション管理適正化の推進計画に使われるとかなってあります。その下の水色の四角の部分ですが、こちらは管理水準の高い分譲マンションについて、こういった管理計画を上記のマンション管理計画適正化推進計画制度を定めた地方公共団体においては一定の基準を満たすマンションの管理計画、管理組合が作成する管理計画を認定することができる制度が拡充されます。認定の際に確認する事項ということで具体的にどのような項目を認定するのかという所があるのですが、長期修繕計画にうたわれているような修繕ですとか、その他の管理方法、あとはどのように資金を調達するかという資金計画、管理組合の運営状況、こういったもので一定の水準に達しているものの認定を行えるというような制度が拡充される予定となっております。こうした背景を受けまして、新潟市においてもマンション管理適正化推進計画の策定を進めて行く方向であります。実際にマンション管理適正化推進計画の策定に向けた進め方ですが、こうした有識者会議の場で皆さんにご意見を伺い、計画の策定に当たっては本市の実態に即した計画になるようにマンション管理に関する資格者、管理業界などといったところにもヒアリングし、意見交換をベースに進めて行こうかと考えています。ちなみに、ここで関係団体一覧ということで挙げさせていただいているのですが、マンション管理適正化法の中で国家資格としてマンション管理士という資格制度がありますので、これを有する新潟県マンション管理士会、マンション管理を行う業界団体として一般社団法人マンション管理業協会、国の関係機関として公益財団法人マンション管理センター、実際に新潟市内にあるマンション管理組合、関係行政機関ということで新潟県、国土交通省北陸地方整備局にも意見を伺いながら適正化推進計画の策定を進めて行きたいと考えております。

計画策定のスケジュール（案）についてご説明させていただきます。先ほどすまい環境次期

住生活基本計画のスケジュールについてご説明させていただいた部分もあるのですが、基本的にはこちらに合わせて策定を進めて行く予定となっております。これから新年度に入った段階で上の関係機関の意見を伺いながら素案の策定を進めて行きたいと考えております。その後、令和4年7月から11月の間に計画の素案の提示、いただいた意見を反映していきながら素案の修正を進めていきたいと考えております。その後、令和4年12月にパブリックコメントを実施して市民の皆さんのご意見を頂戴したいと考えています。さらにそのパブリックコメントの意見を反映して令和5年3月に計画を策定するというような予定で考えています。

その他ということで、これからマンション管理適正化推進計画の策定を進めていくのですが、令和3年度に国交省の補助事業であるマンション管理適正化・再生推進事業の採択を受けて、市内のマンション管理状況を調査の方を実施しました。これにつきましてはマンション管理適正化推進策定を見込んだ調査内容となっておりますので、この結果を参考としながら、マンション管理適正化推進計画の策定を進めていきたいと考えております。こちらの調査につきましては、資料2-5を参照いただければと思います。

令和3年度マンション管理適正化・再生推進事業のとりまとめということで令和3年度に実施した事業のとりまとめの資料を1枚配布しております。マンション管理適正化法等の改正を背景に、市内の分譲マンションの管理状況の実態把握に向けた事業を行いました。新潟市でもこれまでに分譲マンションの実態につきましては、5年ごとに実態調査の方を実施しております。平成16年から、21年、26年、令和元年のマンション実態調査ですが、アンケート形式で市内にある分譲マンションにアンケートの協力を依頼し実施しております。令和元年度に行ったマンション実態調査が直近の調査となっております。これにつきましては、資料2-6に令和元年度マンション実態調査の概要ということで資料を入れさせていただいております。この場での説明は割愛させていただきますが、こちらは直近に行っている実態調査となっております。本年度、令和3年度に実施したマンション管理適正化・再生推進事業の概要につきましては、まず令和元年度のマンション実態調査で377件に対して222件、回答率6割程度になったのですが、その中で回答がなかったものに対して、追跡の調査を行うというのが①の概要となっております。令和元年度の実態調査の追跡調査ということで未回答であった4割に対して、往復はがき程度で回答できる7項目に回答項目を限定し、回答される方のハードルを下げた上であらためて追跡調査を実施しました。こちらにつきましても156件に対して発送を行ったのですが、回答90件、有効回答57%となりました。下の棒グラフを見ていただくと分かるのですが6割程度だった令和元年の実態調査に対して8割程度まで回答率の方が向上しているような結果でした。回答の結果なのですが、基本的にすべての管理組合、すべてのマンションで管理組合ですとか管理規約の方は整備されていたのですが、長期修繕計画の策定がみられないマンションがいくつかみられたという結果となっております。今後はさらに回答のなかった53件ですとか、

そもそも郵送でアンケートが実施できなかったというようなところについてのフォローアップが課題となっております。

次に右側の四角の管理状況のヒアリング調査ということなのですが、こちらにつきましては、はがきのようなアンケートではなく、市内のマンションからいくつかサンプルを抽出してヒアリングによって具体的な調査を実施しております。調査内容については下の3つ、管理組合、管理規約、長期修繕計画ということで大きな項目があるのですが、これは国の認定制度がスタートした際の認定基準に合致しているかどうかというのを把握するような内容となっております。

具体的な認定基準の内容ですが、資料2-4は国土交通省がマンション管理組合に向けて発行したパンフレットですが、こちらの2面の下側に、「お住まいのマンションは適正な維持管理ができていますか？」というようなチェックリストがあり、こちらが今回の認定制度の認定基準となっております。今回のヒアリング調査ではこういった管理組合の運営ですとか、管理組合の定義、長期修繕計画の内容ですとか、そういったところが具体的にどのようになっているかというのをヒアリング調査にご協力いただいた10件に対してお調べさせていただきました。その結果が下の棒グラフになるのですが、今回調査した10件のサンプルにつきましては、すべての認定基準に合致している、このまま認定取れるというマンションについては0件という結果となっております。ただ、0件ではあったのですが、認定基準に合致しないから全てが管理不全に陥っているかというとは決してそういうことはなく、管理規約の記載であったり、ちょっとした項目の記載がなかったりと、全てが管理不全にまで陥っているわけではございませんでした。下のグラフの中で、棒グラフが続いているのですが、認定基準にどれくらい合致してというような割合を記載させていただいています。認定基準にすべて合致している件数は0件だったのですが、認定基準70%以上80%未満が3件、80%以上90%未満が1件ということで、4件の管理組合は7割以上の項目に合致しているというような結果でした。逆に50%未満の管理組合が、適合割合50%未満の管理組合が5件なのですが、こちらについては長期修繕計画が無い、あるいは長期修繕計画が管理組合の決議を受けていないというようなところで、それが大きく認定基準に合致していないという影響があり、認定割合が下がっているものが多く見られました。

今後の方向性ですが、今回は令和元年度のマンション管理適正化・再生推進事業ということで追跡ヒアリング調査を実施しましたので、これらの結果を踏まえながら令和4年度中にマンション管理適正化推進計画の策定、また、マンションの実態把握、認定制度の運用など、管理の適正化に向けた施策の推進を図っていきたいと考えています。

以上でマンション管理適正化推進計画の策定について、大分割愛させていただきました部分がありましたが、説明させていただきました。よろしく願いいたします。

【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す。ただ今の説明にご質問等ございましたらよろしく申し上げます。小池先生お願いします。

【小池委員】

専門外でお恥ずかしい質問なのですが、ここで言っているマンションというのは具体的にどういう定義か何かありますか。

【事務局】

マンション管理適正化計画で定義するマンションなのですが、あくまでも単独で所有されているマンションではなくて、2人以上の区分所有者がいるマンションが対象となっております。なので、単独で所有されている賃貸のマンションですとかそういったものは基本的に対象外ということになります。

【小池委員】

分かりました。ありがとうございます。

的外れの意見になったら教えていただければありがたいのですが、このマンションの管理適正化の方向性ということで、結果として皆さんが住んでおられるマンションの生活環境が向上していくというところに繋がっていくと思うのですごく大事なことだと思います。少し心配しているのは、現実問題、老朽化していて本当にここに人が住んでもいいのかなというようなところが最終的なセーフティネット的なところになっている可能性はないかなと。つまり、古くなっているので賃貸するにしても金額が安くて貸し出せる。それを生活環境をより向上させていくことによって、当然そこで管理や修繕・改修していくと、借りの金額も上がってしまう。となると今までそこで住んでいた人達はどこへ住むことになるのか、その人達の受け皿のようなものを考えていく必要性というのはないのかというのが気になったところでした。

方向性として、マンション管理がきちんとなされていて安心できる環境になっているということについては、管理という所も含めても心配していない、大事な方向性だと思うのですが、現状としてそういうことが起きていないといいなということと、手を加えてより良くしていくことによって、その前にそこで住んでいた方達等が行く場所がなくなってしまうということが起きないのか。少し的外れですが気になったところです。マンションとアパートとどう違うのか、気になったというところです。

【黒野委員長】

ありがとうございます。今ほどのご質問、ご提言について何かありますか。

【事務局】

ご質問とご意見ありがとうございます。確かにマンション管理につきまして適切な修理をすることで区分所有者の修繕積立金負担になるかと思しますので、賃料にはね返ってくる可能性というのは無くはないと思います。あくまでも適切な維持管理に必要ということですので必要なものは計上した上で、もしそこから漏れるようなことがあれば他のセーフティネットの仕組みとか、そういったものと連携しながら、そういう所を救い上げていく所を検討する必要があると考えています。

【黒野委員長】

朝妻委員お願いします。

【朝妻委員】

朝妻でございます。今のものに関連して確認というかお聞き申し上げたいのですが、マンションの定義なのですが2名以上所有の物ということで、戸数は関係ないということなのか。

【事務局】

そうですね。マンション管理適正化法の定義上は2以上の区分所有者ということですか。

【朝妻委員】

構造的にはRC及びSRCということで、木造は抜かすということですか。

【事務局】

そこまで定義されていません。あくまでも区分所有のもので戸数が多ければ木造のものでも一応法律の対象になります。

【朝妻委員】

戸数が多ければということは、木造でも2戸以上ならば一応対象になるのでしょうか。

【事務局】

はい。

【朝妻委員】

それともう1つお聞きしたいのが、商業施設と一緒にしているマンションが新潟にはかなりあると思うのですが、そういった場合の商業施設は別持ち物ですけどマンションが1つのワンオーナーといった場合は、ワンオーナーだから抜かすということによろしいですか。

【事務局】

あくまでも区分所有です。形態がどうなるかというのはあるかと思うのですが、市内の分譲マンションですとあくまでも住宅と同じ建物に1つの店舗が入っておりますので、そういった所であれば当然法律の対象となってくるかと思えます。

【朝妻委員】

ということは、住居以外もこの対象なるのですか。オフィスビルも入るのですか。

【事務局】

長期修繕計画や管理規約などで同じように所有者として扱われるということであればこちらの法律は対象になります。

【朝妻委員】

住居でなくてもこの法律には絡んでくるということですか。

オフィスビルでも持ち主が個々にいらっしゃるオフィスビルも新潟駅前や万代などにはあると思います。今のお話からするとそういったものもマンション適正化に入るということですか。

【事務局】

あくまでもマンションというのは住居です。

【朝妻委員】

今のお話ですと住居と混在している場合は住居部分だけですか。

当然、同じマンションでも分譲と下の方でオフィスに分譲したのがあるかと思うのですが。そうした場合には全体としてマンション適正化法にかかるのでしょうか。例えば、オフィス部分はかからないで、住居部分に関してはかかるのか。当然、修繕計画というのは1つの建物で

すので分譲されたオフィスの方たちも全部入っていらっしゃると思うのです。その辺りはどうでしょうか。いろいろなマンションがありますよね。例えばの話ですが、普通の住居をオフィスとして使っていらっしゃるマンションもあれば、住居だけで使っているマンションもありますし、下が店舗で普通のお店をやっていて、2階から上がマンションもありますし、今、新しく出来たようなホテルが入っていて上が分譲とか。新潟であるかどうかは別ですが、そういったホテルが入って、マンションが入って、オフィスが入るのもあるかと思うのですが。その辺りはどう捉えていらっしゃるのでしょうか。

【事務局】

この法律自体が想定しているのは純粋なマンションだと思うのですが、確認させていただきたい所です。例えば今ほどおっしゃったようにマンションの一戸をオフィスとして利用しているということであれば、ほかの住民の方と同じように1つの議決権で所有しているような取り扱いになりますので、こういったものは対象になると思いますし、逆に、全般的に切り分けられているということであれば部分的に適用されるかということは確認させていただければと思います。

【朝妻委員】

新潟でかなり古いマンションで1階部分に店舗が入っていて、上が住居になっているようなマンションがかなりあるかと思います。そうしたときに管理組合さんは下に入っている店舗さん込みで入っていらっしゃるマンションが多いと思うのですが、そういうのについても網に入ると考えてよろしいのでしょうか。その点、もしであれば調べて教えていただければ。

【事務局】

わかりました。ありがとうございます。

【黒野委員長】

ありがとうございます。他にご質問はいかがでしょうか。ご意見でも結構でございます。

【上野委員】

業務をしていますと。管理組合がないところに多々ぶつかるのですが、「管理組合がある」が100%になっているということは、結局、管理組合がないところからは返事がなかったということでしょうか。

【事務局】

はい。我々もそのように認識しておりまして、あくまでも回答できる場所というのは、適切に連絡を受け取って回答できる機能があるという認識がありますので、回答してないところの中には管理組合がそもそも無く、対応しようがないというところもあるのではないかと想定しております。

【上野委員】

私が感じる場所ですけど、たぶん返事が来なかった場所は、管理組合自体ほとんどないのでしょか。やはり実務をしていますと、区分所有者が売買で移したときに区分所有者が変更になった通知を誰に出せばいいのか、また修繕積立金がどれくらい積み上がっているのか、管理組合がないと誰に聞けばいいのか分からないことが多くて、まずは組合を作ってもらったところからなんとかできればいいと思います。最近見受けられるのが、管理組合はあるのですが、そこから業者さんに委託しているケースがほとんどだと思うのですが、積立金も少なく、業者に委託する費用が無くなってきたということで、自主管理に逆に変更するというマンション管理組合も出てきているなどというのを耳にします。そうすると私達からすると、マンションの価値自体が下がってしまいます。自主管理になってしまいますと修繕積立金もそうですが、聞いても誰も分からない、自分は任期1年ですので、というような状態になってしまうマンションが多くなる前に何とかしていただければ。最近はお年寄りの所有者の方が亡くなって、相続を受けた人からの売却の依頼などがあると、押し入れにしみがあったりするとそれは上の人からの雨漏りなのか、共用部分の管理組合の方に言うものなのか。その方が住んでなかったですし、亡くなったお父さん住んでいたというのも、どこに聞いていいか分からないような。そこでまた管理組合がないとなると、売れる物件ではなくなってしまうので、こういったことは本当に重要になってくるのだと感じています。

あと、改めて分かったのは、新潟市内では3LDKクラス、いわゆるファミリー向けの賃貸マンションというのは大体20年前から30年前くらいに地主さんが住宅金融公庫を使って建てたマンションが多かったのが20年前以降減っていたのですが、需要はまだ供給があるせいか家賃が下がってしまして、3LDKの賃貸マンションはあまり建設されず、大体が投資向けのワンルーム1LDKクラスだったのですが、どうして3Lが多くなるのかと思ったら、やはり分譲マンションを持っている方がほとんど賃貸に出していて、半分くらいが賃貸化されているというのが数字を見て、想像はしていたのですが、改めて分かりました。ありがとうございました。

【黒野委員長】

ありがとうございました。今ほどのご指摘は大事なことかと思しますので、ぜひ今後ご検討

いただければありがたいと思います。他にいかがですか。特にございませんようでしたら。新潟県の中では、新潟市がこういうところを支えておられていると思いますので、さきほど委員の方におっしゃっていただいた点を踏まえてまた進めていただければありがたいと思います。どうもありがとうございました。

(以降、非公開)