

■ 平成 30 年度 第 1 回 にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議

日時：平成 31 年 3 月 26 日（火）午前 9 時半～

会場：新潟市役所本館 6 階 執行部控室

（司 会）

ただいまより、平成 30 年度にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議を開催いたします。私は事務局の藤田と申します。よろしくお願いいたします。

はじめに、住環境政策課長より開会のごあいさつを申し上げます。

（住環境政策課長）

おはようございます。住環境生活課長の落合でございます。日ごろから本市の建築住宅行政にご理解とご協力を賜りまして、ありがとうございます。また、本日は年度末のご多忙の中、にいがた住まい環境基本計画推進有識者会議にご出席いただきまして、感謝申し上げます。

昨年度の会議と同様に、のちほど事務局から議題について説明をさせていただきますので、委員の皆様から多様なご意見等をいただければと考えております。本日はよろしくお願いいたします。

（司 会）

委員の出欠状況をご報告させていただきます。本日、番場委員が欠席となっております。よろしくお願いいたします。

本日の会議は、新潟市情報公開条例第 16 条の規定により、公開で行うこととなっております。

本日は、一般の傍聴の方がいらっしゃいますので、ご了解をお願いいたします。

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ておりますので、ご了承願います。

次第に沿って、会議を進行いたします。

会議開催要項第 4 条第 2 項により、会議の議長は委員長が行うこととなっております。ここからの議事進行は委員長にお願いしたいと思います。黒野委員長、よろしくお願いいたします。

（黒野委員長）

お役目をいただいておりますので、皆様のご意見をいただいて、新潟市の住まい環境基本計画がよりよくなっていくように、進行を務めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

次第 2 です。委員の変更です。事務局からよりご説明をお願いいたします。

（事務局）

次第2、委員の変更でございます。

このたび、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会の役員の改選があったことを受けまして、平松委員から栞原委員への変更がございます。

(黒野委員長)

ありがとうございました。

これから議事に入りますが、その前に、本日の議事録署名委員を決めさせていただきたいと思っております。本日は上野委員にお願いしたいと思っております。よろしいでしょうか。よろしく願いいたします。

次第に従いまして、議事に入ります。次第3、にいがた住まい環境基本計画の取組状況について、事務局からご説明をよろしくお願いいたします。

(事務局)

事務局より、にいがた住まい環境基本計画の取組状況について、資料に沿って説明させていただきます。資料1と補足資料にて説明させていただきます。

A3の資料1「関連施策・事業一覧表」の左に記載させていただいておりますが、計画では四つの基本目標を掲げて、その目標を実現するための基本的施策を設定しております。資料1の関連施策・事業一覧表は、基本的施策に関連する具体の施策の事業のうち、その実績を数値で把握できるものについて、平成29年度と平成30年度の見込みを一覧にしたものです。なお、関連施策・事業一覧表の記載の順番は、計画本冊の基本的施策ごとに整理している各項目の並び順を意識して作成しております。

この一覧表の中で、子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業と、空き家活用リフォーム推進事業が何度も登場してまいります。このことにつきまして、資料1の説明の前に、補足資料で説明させていただきますので、そちらをご覧ください。

こちらの二つの表、子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業の申請状況を、対象世帯別、対象工事別で整理したものととなります。上段が対象世帯別、下段が対象工事別です。健幸すまいリフォーム助成事業は、子育て世帯など、ご覧の対象世帯に対して、健康で幸せな住まいの環境づくりを支援することを目的とした事業で、補助対象工事は、バリアフリー化工事など、ご覧の種別がございます。このうち、資料1では基本的施策1-1、人にやさしい住宅・住環境づくりの実績成果としまして、対象世帯の高齢者世帯と三世帯同居世帯の申請件数を7番目と8番目に掲載しております。平成30年度は、三世帯同居世帯のスキームが廃止となっておりますので、なしとなっております。補足資料の下の表、対象工事別ですが、温熱環境改善工事のうち、省エネ対策となる①窓の断熱、②外壁・屋根等の断熱の各工事の申請件数については、資料1で31番目、基本的施策3-1、住宅のライフサイクルを通じた環境負荷低減

の実績として掲載しております。また、基本的施策3-3、住宅ストックの適正管理は、計画では住宅の長寿命化に向けたリフォーム支援を位置づけておりますが、健幸すまいリフォーム助成事業の全体の申請件数を34番に掲載しております。

続きまして、補足資料1枚目の下段、空き家活用リフォーム推進事業について説明させていただきます。この事業は福祉活用タイプと住み替え活用タイプの二つのタイプがあり、空き家を高齢者シェアハウス等ご覧の種別、用途に活用する際、あるいは子育て世帯など、ご覧の各世帯が空き家へ住み替える際のリフォームを支援するものです。資料1では、基本的施策1-1、人にやさしい住宅・住環境づくりの実績として、福祉活用タイプの申請件数と、住み替え活用タイプの高齢者等世帯、障がい者世帯の申請件数を記載しております。また、まちなか居住の誘導を位置づけている基本的施策4-2、市街地における良好な住環境の形成の実績としまして、マンション居住世帯の申請件数を記載しております。さらに、基本的施策2-2、適時・適切な住み替えを実現する仕組みづくりの実績としまして、住み替え活用タイプの申請件数の合計を記載しております。また、空き家活用の促進を位置づけている基本的施策3-4、中古住宅の流通市場の活性化の実績としまして、空き家活用リフォーム推進事業の全体の申請件数を掲載しております。

以上のように、健幸すまいと空き家活用リフォーム推進事業は、住まい環境基本計画の複数の基本的施策に関連しております。

改めまして、資料1に基づきまして、関連施策事業について、今後の方向性等も含めて説明させていただきます。

まず、基本的施策1-1、人にやさしい住宅・住環境づくりです。

高齢者等に配慮した住宅づくりを支援する関連施策・事業の1番から6番までの事業の実績は、今年度、概ね昨年と同様の件数で推移しております。2番目の高齢者介護予防リフォーム助成と、6番のマンション共用部分バリアフリー化支援事業につきましては、平成30年度予算編成にあたりまして実施した事業点検の結果、一定の成果を得たという結果から、昨年度をもって事業を廃止しております。

続きまして、7番、8番の子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業です。昨年度からは、健康寿命の延伸につながるヒートショック対策としまして、温熱環境改善などのリフォームを行う高齢者世帯への支援を拡充して実施しております。高齢者世帯、三世帯同居世帯のそれぞれの申請件数はご覧のとおりとなっております。昨年度は9月上旬で申請が予算に達しまして、受け付けを終了いたしましたことから、今年度は補助上限額を見直すとともに、三世帯同居のスキームを廃止し、年間を通じて申請を受け付け、可能な限り多くの方を支援できるようにいたしました。申請件数は増加に至りませんでした。来年度は、市民や業界、議会

の皆様からの意見やご要望を踏まえ、補助上限を5万円から最大10万円まで制度拡充するとともに、予算規模も1,000万円拡大し、住環境整備の一層の促進を図るとしております。

次に、高齢者世帯向け住宅の供給に関して、9番、サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数です。実績はご覧のとおりとなっております、昨年度よりも1.8倍程度の増加となっております。

高齢者などの交流拠点の整備を支援する、10番から13番の空き家活用リフォーム推進事業、福祉活動活用タイプは、今年度の申請はありませんでした。この福祉活動活用タイプは、今年度から、13番の子どもの居場所、子ども食堂を追加しております、福祉部のソフト支援と合わせて、子どもが健やかに育つ環境づくりを推進することとしております。

続きまして、基本的施策1-2、災害に強い住宅・住環境づくりです。

住宅耐震化の促進の取組みとして、14番、15番の木造住宅耐震改修工事等補助制度と、この補助制度の自治会や防災会等の地域単位での普及啓発です。補助制度の申請件数は、昨年度の242件に比べ、今年度は半数の121件となっております。来年度も、住宅の耐震化を促進するため、これらの事業、取組みは継続して実施していく予定となっております。制度の周知を図る方法としまして、対象となる住宅の所有者等にダイレクトメールの送付を検討しております。

続きまして、住宅の浸水対策、17番から20番の雨水流出抑制施設設置助成、防水板設置等工事助成、駐車場かさ上げ工事助成などの実績についてはご覧のとおりとなっております。

21番の危険ブロック塀等撤去工事補助制度は、大阪府北部地震によりブロック塀の倒壊による被害があったことを受けまして、今年度新たに創設された事業であります。通学路や道路に面する高さ1メートル以上の危険なブロック塀の撤去の費用の一部を助成するものです。平成30年10月15日より受付を開始しております、335件の申請がありました。

続きまして、基本的施策2-1、多様な住宅セーフティネット機能の充実です。

22番、ポイント方式による市営住宅への入居募集数です。今年度から、これまでの抽選方式に加えて、住宅困窮の度合いをポイント化し、ポイントが高い申込者から入居者を決定するポイント方式を本格実施しております、年2回の募集を行っております。昨年度から、一部の住宅に限り、単身世帯の入居要件をこれまでの60歳以上から20歳以上に拡大しましたが、今年度は、これらの住宅への募集を先着順の常時受付方式に移行して実施しております。

23番、24番の市営住宅の改修工事及び空き家修繕の実績は、ご覧のとおりです。

続きまして25番、新潟県居住支援協議会を通じて住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援しておりますが、この相談を経て実際に市内の民間賃貸住宅に入居した件数は、こちらに記してあるとおりとなります。昨年度の39件から、今年度は69件と、30件ほど増加しております。市としましては、区役所や福祉部局とともに、今後もパンフレットなどを通じ

て、相談者へ居住支援協議会の取組みを紹介していくこととなります。

26番、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録制度です。民間の空き家や空き室を活用した制度で、平成29年10月より施行されております。昨年度までは市内の登録件数はありませんでしたが、今年度に8戸の住宅が登録されました。

次に、基本的施策2-2、適時・適切な住み替えを実現する仕組みづくりです。

27番、ライフスタイルやライフステージの変化に応じた住宅の住み替えを支援する、空き家活用リフォーム推進事業、住み替え活用タイプの申請件数は、昨年度の71件から今年度は86件と増加しております。

UIJターン希望者への支援策としまして、28番、リフォーム費用を補助するUIJ支援にいがたすまいリフォーム助成事業と、29番、移住モデル地区である西蒲区越前浜地区における定住促進住宅支援事業の実績は、ご覧のとおりとなっております。今後の方向性等に記載しておりますが、今年度、住宅金融支援機構との連携により、27番、28番、29番のいずれかの事業で助成を受けた子育て世帯や移住世帯の住宅取得にかかるローンの金利の引き下げが実施されております。

続きまして、基本的施策3-1、住宅のライフサイクルをつうじた環境負荷低減です。

30番、長期にわたり良好な状態で使用するための一定の基準を満たした長期優良住宅の認定件数は、ご覧のとおりとなります。

続きまして31番、子育て・高齢者支援健幸すまいリフォーム助成事業の対象工事である①窓の断熱改修と、②外壁、屋根、天井又は床の断熱改修です。昨年度から、これらの工事を補助対象事業に追加しまして、温熱環境改善リフォームによる省エネ性能の高い住宅の普及を促進しております。窓の断熱改修工事が83件、外壁等の断熱改修工事が13件となっております。

続いて、基本的施策3-2、リフォーム市場の環境整備です。

32番、33番、リフォームに関する相談体制、情報提供の仕組みづくりとしまして、住宅建築相談会やすまいづくり教室を実施しております。住宅建築相談会は、新潟市建設業協会と新潟地域住宅相談協議会の協力を得て、各委員から相談員になっていただき、新築、増改築、リフォームに関する相談会を開催しております。すまいづくり教室は平成10年度から実施してきた事業で、延べ958家族、1,366人に参加していただきましたが、近年、インターネットの普及や民間住宅事業者によるセミナーの開催など、多様な媒体の主体によるすまいづくりに関するさまざまな情報提供が行われていることを踏まえまして、事業点検の結果、平成29年度をもって廃止しております。

次に、基本的施策3-3、住宅ストックの適正管理です。

住宅の長寿命化に向けたリフォーム支援の実績として34番、子育て・高齢者支援健幸すまい

リフォーム助成事業の申請件数は、昨年度の1,007件から、今年度は885件と減少しております。先ほども説明いたしましたが、来年度は補助上限を5万円から最大10万円まで制度拡充するとともに、予算規模も1,000万円拡大し、多くの方を支援できるように検討しております。

続いて、分譲マンションの再生、適正管理に向けて支援している36番、マンション管理基礎セミナーの実績は、ご覧のとおりとなっております。

35番のマンション共用部分バリアフリー化支援事業につきましては、先ほども説明したとおり、平成29年度をもって事業を廃止しております。

続きまして37番、空き家対策セミナーです。昨年度、空き家相談会と同日に、空き家対策セミナーとして、司法書士の先生から、空き家を放置することの問題や司法書士による空き家対策についての講演をしていただきました。今年度は、具体的な空き家問題の解消に向けた取組みとして空き家相談会の開催の回数を増やしたことにより、空き家対策セミナーは実施しておりません。

続いて38番、39番、地域提案型空き家活用事業です。調査研究事業では、採択された6団体が空き家の現況調査、台帳・マップの作成のほか、空き家活用や地域のルールづくりなど、地域が自分たちの地域の空き家問題について考え、対応を検討いたしました。その成果は、他の自治会、町内会などの参考となるように、市のホームページで公開することとしております。活用事業は、今年度はありませんでした。

続きまして、基本的施策3-4、中古住宅の流通市場の活性化です。

40番、空き家活用を促進する空き家活用リフォーム推進事業の申請件数は、昨年度72件に対して、今年度は86件と増加しております。

続いて、41番、空き家相談会です。昨年度より、空き家の処分や利活用などにお悩みの方を対象とした相談会を、宅地建物取引業協会や全日本不動産協会などの関係団体の皆様との共催で、本市で開催しております。昨年度は1回開催していましたが、今年度は2回、9月と1月に開催しております。多くの方から、参考になったという声をいただいております。来年度は、より多くの方が参加しやすくなるように、会場を変更しての開催を検討しております。

続きまして、基本的施策4-1、農村集落におけるゆとりある住環境の保全です。

42番、移住モデル地区（HAPPYターンモデル）の指定です。農村集落などでの新たな住まい方の提案、自然豊かな環境の活用など、地域が主体となって移住・定住の取組みを行っている地区を、移住モデル地区（HAPPYターンモデル）として指定しております。これまで、平成28年8月に西蒲区越前浜地区、平成29年11月に秋葉区小須戸地区の2地区を指定しております。首都圏などへの情報発信や、県外からの移住者が行うリフォームに対する支援などを実施しております。

続いて、43番は8番の再掲となりますが、先ほどの説明のとおり、健幸すまいの三世代同居世帯は平成29年度をもって廃止しております。

続いて、基本的施策4-2、市街地における良好な住環境の形成です。

まちなか居住促進の関連では、44番、空き家活用のマンション居住世帯の申請件数、45番、まちなか居住促進活用助成を掲載しております。また、まちなかの暮らしを向上させる都市機能の誘導策の一つとしまして、今後の方向性等に記載しておりますが、今年度からサービス付き高齢者向け住宅に対する固定資産税の減額制度が実施されております。内容としましては、都市計画で生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域を居住誘導区域と位置づけておりますが、一定の要件を満たした高齢者向け住宅がこの区域内に新築された場合は、固定資産税が、これまでの3分の2減額から6分の5減額に低減されるものです。

次に46番、地域固有の景観を保全・活用するため、外壁改修などにかかる費用を助成するまちなみ整備なじらね協定促進事業ですが、今年度は申請がありませんでした。

最後に、47番、身近な緑の創出を支援する生け垣設置奨励助成制度です。昨年度の事業点検の結果、申請件数の減少や民有地の緑化意識の向上を踏まえ、事業を廃止しております。今年度より、緑化地区等への生垣等設置費補助金制度に移行しております。緑化協定を策定したエリアの土地所有者等に対し、生垣等の設置工事費の一部を助成するものです。今年度は16メートルの実績となっております。

以上が、住まい環境基本計画の取組み状況についてということで、来年度の予定も含めて説明させていただきました。

(黒野委員長)

ご説明ありがとうございました。

ただいまいただきました資料1のご説明につきまして、委員の皆様方、お気づきの点がございましたら、ご発言いただければと思います。

(栗原委員)

私も少しかかわっているところで耐震診断がありますが、資料1、15番で申請件数が出ています。耐震診断の後に改修工事まで結びついているのは何件くらいあるのかということをお聞かせください。平成29年度、平成30年度に出ている件数は診断の件数だと思うのですが、改修工事となったのは、そのうちどのくらいの割合でしょうか。

(鈴木委員)

平成29年度は242件、平成30年度は121件、これは、木造住宅の耐震改修工事などに関する申請全体の件数です。耐震診断は、高齢者は無料ですし、一般世帯は5,000円で済むため、

割とコスト負担が少なくこれだけの申請をもらっているのですけれども、肝心なのは、ではその結果、耐震性なしとなったときに、どれだけのお宅が補強工事をしてくれるか。このうち、改修工事については、平成 29 年度であれば 20 件程度、平成 30 年度は 10 件程度という実状です。ですから、診断してもらって、自分のお住まいに耐震性がないと分っても、なかなか次のステップとなる工事に踏み出してもらえない。

(栗原委員)

公的な建物であればすぐ直すのでしょうか。

(鈴木委員)

原因としては、補強工事の助成を行っていますが、どうしても自己負担があります。今までの耐震補強工事の例を見ますと、だいたい 300 万円前後が多いです。3分の1を助成しても、自己負担額は 200 万円くらいです。2分の1を助成しても百数十万円の自己負担。特にお年寄りの世帯の方は、もう若い者も家に戻ってこないし、地震がくるか自分の寿命が尽きるかどちらが先かという話をされるので、その辺を何とか一歩踏み出してもらおうような、もう少し後ろから背中を押してあげられるような施策が打てればいいのでしょうかけれども、なかなか、個人の財産に対してどこまで行政が助成していいのかという問題もありますので、この辺が難しい問題かなというところです。

費用を抑え、もう少し安く補強の工事をしてもらって、安心な住宅に住んでいただくという工夫も必要ではないかというところで、その辺も少し研究を始めているところです。

一番大きいのは、なかなか、コスト負担が大きいというところにあるのだらうと思います。

(栗原委員)

建替え耐震もまだやっているのですね。

(鈴木委員)

建替え耐震は、年間の件数をずっと絞って行っています。受付が始まるとどんと申請してそれで終わってしまうという形になってしまっていますので、前の年から話をいただいているようなところだけ助成しているという実状です。

(栗原委員)

それと同時に、空き家問題が今非常にクローズアップされているわけですが、こういった家が危険空き家となっていく。耐震の工事をやらないことによって、弱いものをそのまま放置しておくわけです。空き家でなくても既存のままの危険住まいというか、そういう形が非常にあるわけです。その辺で、建替え耐震のような助成をやるのであれば、解体に対しても助成したほうがいいのではないかと。それによって、税収にもつながってくると思うのです。更地になることによって市場で売買されれば、経済効果も出てくるわけです。そういったところ



の助成も新たに考えれば、ある程度、空き家問題の抑止にもつながるのではないかと思います。

(高松委員)

資料1で、空き家活用リフォーム推進事業がございます。ここの内訳の10番から13番までなのですが、平成29年度の実績がほとんど0件、障がい者グループホームが1件ありますけれども、平成30年度の見込みも0件なのです。実際、今、子ども食堂はすごく増えているのです。それがまったく上がってきていないのですけれども、この辺のところの情報発信というのはどのような形でしょうか。また、何か条件的に合わないから0件なのか、その辺をお聞かせください。

(事務局)

子ども食堂の、実際のソフト支援というのでしょうか、各食堂を運営しているところのネットワーク会議等の情報発信はこども未来部で行っておりまして、こういった補助制度が今年から始まるという情報は提供して、発信してもらっています。今年度も、件数は0件なのですが、相談に関しては3件、4件ほどございました。ただ、実際、工事費の2分の1の補助になるので、どうしても持ち出しがあるというところで、最終的に申請までにいたらない。明確な理由は不明なのですが、そういった資金面で断念したというところがあるかと思います。

1件については、今年度に申請するという動きがあったのですが、市の補助金の性質上、3月に工事を終えて実績報告をいただかなければいけないので、そのスケジュールが、動き出してみたら厳しいということで、今のところ、来年度、年度が替わってから申請が出てくる予定になっております。

今年度から始まったメニューですので、今後、増えていけばと考えています。

(高松委員)

私はあるところをお手伝いしているのですが、実質、運営がすごく難しいのです。空き家だけではなく、空き家に匹敵するくらいの場所をリフォームしながらやっているところがけっこう多いのです。もう少し緩和というのか、幅を広げた補助ができないかと常々思っています。どこもものすごく苦労されているようです。このリフォームうんぬんではない別の補助の関係もあるかと思うのですが、例えば建物自体の工事をやるにあたっては、もちろん既存のところを少しずつ、台所であったりトイレであったり、細かいところの規制があるものですから、それらを工事しながら、皆さんおやりになっているのです。ですから、もう少し件数が増えて、実態としても増えてほしいという願いもあります。何とかしてあげられないものかと思っています。

(小池副会長)

子ども食堂だけではなくて、ほかにも今回申請がなかったということで、広報であったり、多

分いろいろな要因があるのだらうと思います。

「高齢者シェアハウス等」「地域の茶の間」「障がい者グループホーム」の三つのところについては、公の助成金があったりソフト支援として、茶の間などは市から運営のための補助金があったりということがあるのですけれども、子ども食堂については、運営されている皆さんも何かの組織として運営されているところばかりではないので、例えば助成金であったり補助金であったりが非常に得にくい、あるいは公的なものとしての制度やサービスでお金を支えているというものがない中でボランティア的にやっておられるので、半額の助成をもらっても、多分、必ず持ち出しがある。そして、子ども食堂がほかの三つと違うのは、利用者からお金が取れないというところもあるということで非常に厳しいのかなと、改めて思いました。ですから、多分、今、既存のものを活用されて、空き家ではなくて、公民館とか、よく聞くのはお寺とか、そういうものがあるところでされているところが多いのかと思います。

ただ、こども未来部からの仕事もするので、いろいろな子ども食堂に関するアンケートなどの結果を見ていると、やはり近くにないので利用できないという利用者の声が少しずつ出てきていることを考えると、こういう空き家活用のリフォームなどがなされていって、本当に近くですぐ行ける場所にあるということもすごく大事なところになってくるのかと思っていますので、この辺りと一体的にできるといいのではないかと思いながら聞かせていただきました。

(上野委員)

私もこの空き家活用事業にたずさわってしまして、町内会から、地域の茶の間がほしい、あそこの空き家はどうか、この空き家はどうかということもあるのですけれども、実際に調査して所有者にあたってみると、貸したくない。貸すと自分が売りたいときに売れなくなる。そういったことがあって貸したくない。逆に、町内会に貸したいという所有者の方もいらっしゃって、そういった方が町内の茶の間にどうかということも申し出ても、町内会としては、ごみごみした中にポツンとあるので、周りに迷惑をかけると町内会としても困るので、その場所は借りられないとか。また、今回、では茶の間をもう少し検討したいと言っている中で、町内会長が入院なさって今年度はできないとか。そうすると、本当にこの事業はすごく時間がかかるのだなということを感じております。

でもやはり、今後、必要になってきますので、こういった事業を継続してやっていくと、空き家の所有者も、いろいろ、借りたいとか貸してくれという要望があれば、このままにしておけないというようにはだんだんなってくると思いますので、地味ではありますが、継続していければと思っております。

(黒野委員長)

大事なご指摘、ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

(小池副委員長)

基本的施策2-1の22番のポイント方式での市営住宅の入居募集ですが、ポイント制で今年から始まっていると思うのですが、実際、始まってみて、運営というのでしょうか、どうであったかということをお聞かせいただきたいと思います。

あと、25番の新潟県住居支援協議会への相談後の入居件数が非常に伸びていて、すごくありがたいことだと、相談につながった方たちがちゃんと入居のところにつながっていることはいい結果だと思いながら見させていただいたのですが、この大きく伸びた背景、もしご存じのことがあれば教えていただきたいと思います。

(事務局)

まず22番のポイント方式ですけれども、10戸、15戸と件数的にはそう多くはないのですけれども、申込者数は非常に多いです。ただ、これは一般の抽選会方式と同じような傾向ですけれども、やはり人気のある住宅にかたまってしまうということがありまして、それでこういった結果になってしまうということで、今後、より人気がある住宅を出していきたいと考えております。

(事務局)

もう一つの新潟県住居支援協議会への相談後の入居件数につきましては、これは年々、協力してくれる不動産、オーナーの方が増えてきておりまして、協力者が増えてきているところが、この最終的な入居件数が増えているというところにつながっていると感じています。

(小池副会長)

ありがとうございます。ありがたいことだと思います。

(黒野委員長)

住環境政策課の皆様には引き続き、よろしく願いいたします。ありがとうございました。

それでは、次第3の議事は一旦区切りとさせていただきます。次第4に移らせていただきたいと思います。空家等対策計画でございます。取組み状況について、事務局からご説明をお願いいたします。

(事務局)

次第4、新潟市空家等対策計画の取組み状況について説明させていただきます。

家等対策に取り組む際の基本的な考え方について、前方のスライドで示しております。空家等対策の基本方針として、一つ目は、空き家等の所有者等による管理の原則を定めております。財産権や所有権に基づき、所有者等には権利と責任が保障されております。空き家等の管理責任は、第一義的には所有者にあることが前提となっております。民事上の事件につきましては、当事者同士で解決を図ることが原則となっております。二つ目は、地域(市民)・関係団体等と

の連携です。空き家等の問題は、個人の問題だけではなく地域の問題になっており、地域や関係団体と連携し、協力を得ながら、所有者等に適正な管理を促すとともに、空き家の活用、流通を促しております。三つ目は、空き家等への対応です。市は、市民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するために必要と判断した場合は、法や条例に基づく措置を講じます。市の実施する措置は、公益性に基づき最小限の範囲で行うこととしております。この三つの基本方針を定めております。

続いて、空家等対策の取組方針です。空き家の発生・放置の要因、解決すべき課題は多岐にわたることから、居住・使用、空き家等、管理不全の各段階で対応は異なってきます。空き家の期間が長期化するほど問題の解決は困難化することから、より早期の段階から重点的に取り組むことで問題発生を未然に防止することが、計画における方針となっております。

続いて、具体的な取組みについて説明させていただきます。

昨年度と同様になりますが、関係団体と連携しております。市は平成28年度に関係13団体と連携協定を締結しまして、連携協力体制を構築しております。取組みに関する意見・情報交換のため、空家等対策連絡会を開催しております。今年度は6月に開催しました。

また、啓発パンフレット作成配布等なのですが、空き家の話の啓発パンフレットを作成しまして、所有者や将来的に所有者となる方の意識啓発をするとともに、空き家に関する各相談窓口についての情報を掲載しております。パンフレットは、関係する団体や各区の窓口にも設置しております。右下が啓発パンフレットです。

続いての取組みです。納税通知書に空き家のチラシを同封しております。スライド上段に記載しているものです。昨年の固定資産税の納税通知書に、空き家のチラシを同封しました。対象は、市外在住者として2万2,000部程度発送いたしました。このチラシにより、市への空き家に関する問い合わせもあったため、一定の効果があったのではないかと考えております。

スライド中段、市報にいがたへの掲載です。参考資料をお手元に配布しておりますので、そちらもご確認いただければと思います。昨年8月の市報にいがたにおいて、空き家の特集記事を掲載いたしました。マンガ形式で、空き家を放置した場合の問題や空き家の各種相談窓口、住宅のリフォーム助成などの制度を紹介するとともに、9月に開催した空き家無料相談会を周知いたしました。市報への掲載後、市民から、空き家の相談窓口やリフォーム助成に関する問い合わせや相談会への申込みなどのご連絡を多くいただきました。

続いての取組みです。タウンページ（中央区版）の別冊を配布予定しております。こちらもお手元に資料を配布しておりますので、そちらをご確認ください。内容は校正前のものとなっておりますので実際に配られるものは少し別の形になりますが、参考としてご覧ください。N T T東日本が今年6月に配布を予定しているタウンページ（中央区版）において、別冊版とし

て、空き家のパンフレットの内容を掲載して、空き家に関する周知啓発を行うとともに、空き家等の相談窓口等を紹介するという形で、タウンページでも情報を啓発していくという取組みでございます。

続きまして、空き家無料相談会の開催です。昨年度に引き続き、今年度も空き家無料相談会を実施いたしました。今年度は9月1日と1月20日の2回開催いたしました。主催は市としまして、共催した七つの連携協定の団体に相談員の派遣等を依頼し、協力していただきました。1回目は相談者が27組、相談件数が46件、2回目は相談者が17組、相談件数が32件となっております。合計しますと、相談者が年間で44組、相談件数が78件となりました。空き家無料相談課の実施状況のアンケート等の結果を示したものです。相談を受けた団体別の相談件数や、区ごとに相談者の組数がどの程度あったかというようなものを集計したものです。総じて、不動産関係団体への相談が一番多くありまして、次に司法書士への相談が多かったという結果となりました。また、複数の団体に関連した相談が多く、一度の相談会で複数の団体に相談できることがアンケートの中でも好評で、ほとんどの方から、非常に参考になった、参考になったとの声をいただきました。また、一部の方からは、相談会のあとに市にお電話をいただきまして、相談会で相談したことをきっかけとして、実際に空き家の問題が解決につながったということで、売買できたとか、相続できたということで、感謝の声もいくつかご連絡いただいたこともありました。

続いて、住宅ストックの質向上に関する支援事業です。空き家の発生抑制にもつながる、自宅で末永く暮らすための住環境整備への支援です。にいがた住まい環境基本計画の取組みと重なりますので、細かいところは省略させていただきます。

続きまして、空き家活用リフォーム推進事業です。こちら、にいがた住まい環境基本計画の取組みと重なりますので、詳細な説明については省略させていただきます。先ほどの説明でもありましたが、子ども食堂のメニューを今年度から追加しております。

続いて、地域提案型空き家活用事業です。自治会・町内会などの団体が行う空き家の調査研究費や、空き家や跡地を地域で活用する場合に、改修や除却費用の一部を補助するもので、今年度は調査研究事業に6件の申請がございました。

続いて、U I J 支援にいがたすまいリフォーム助成事業です。U I J ターンによる新潟暮らしを促進するため、新潟県外からの移住、定住に併せて住宅リフォームを行う方に対してリフォーム費用の一部を補助するもので、U I J ターン世帯は補助率2分の1で上限を50万円、空き家を活用したU I J ターン世帯は補助率2分の1で上限を100万円として手厚く支援しております。

続いて、管理不全な空き家への対応について説明させていただきます。スライドは、管理不

全な空き家への対応をフローにしたものです。まず、市民や地域からの情報提供等により、空き家を把握しております。その後、関係部署において現地調査を行います。現地調査の結果、周辺へ影響するような問題があった場合、所有者等に働きかけが必要な空き家として、所有者の調査や情報提供、助言の文書の送付を行っております。所有者等に働きかけが必要となる取組みは緑枠囲いのところですが、さらに、倒壊等、著しく保安上危険となる恐れがある場合、著しく衛生上有害となる恐れのある場合、著しく景観を損なっている場合、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場合につきましては、問題となる空き家として特定空家に認定し、指導、助言、勧告などの行政指導を行っております。こちらはオレンジ色の枠囲いですが、さらに、行政指導によりなかなか改善されなかったものについては、行政処分を行うということに記載しております。赤枠囲いですが。

続いて、新潟市の管理不全な空き家として、平成27年6月から平成31年1月末時点までに情報提供をいただいたものを集計してまとめたものです。これまでに受報した空き家は800件ございまして、そのうち、問題のないものや空き家ではないものが170件ございます。そのため、管理不全の空き家となっているものが630件となっております。その後、それらの空き家の所有者の調査を進め、91件が現在調査中、26件が不在、513件が所有者を確知したとなっております。所有者が確知した空き家に対しては、注意喚起、指導を行っております。注意喚起、指導を行ったものが477件あり、そのうち204件が改善されております。注意喚起、指導を行ったもののうち約4割が改善されております。所有者の確知件数と注意喚起、指導を行っている件数には数値に違いが出ておりますが、文書送付までの中でタイムラグがありますので、時点集計によって数字が変わっているものです。

続いて、特定空家の対応状況についてです。これまで特定空家に認定したものは14件ございます。そのうち、10件は所有者を確知しており、4件は所有者確知できずとなっております。所有者を確知しているものにつきましては指導、助言等を行っております。これまでに7件が改善されております。改善されていないものは3件となっております。所有者が確知できていない4件につきましては、応急危険回避措置として、建物の最低限の補修を行ったものが3件です。この3件については、安全性を確保している状況となっております。相続財産管理人選任となっている1件につきましては、相続財産の選任によって、既に空き家の除却を行っております。

続いてのスライドは、今年度に除却等がされた特定空家等について、いくつか事例をあげて説明させていただきます。向かって左側が改善前の状況であります。右側が改善後の状況となっております。

上段の空き家は、木造2階建ての中央区の空き家です。建物の外壁や屋根の一部がはがれて

しまい、躯体も損傷している状況でしたが、所有者により建物の除却がなされ、更地になっているということで改善されております。下段の空き家は、火事により建物が損傷した木造2階建ての空き家です。所有者の死亡や相続放棄により相続人が不存在であったことから、相続財産管理人制度を活用して、空き家の除却がなされております。続いて、他の事例です。上段の空き家は、交通量の多い道路に面していた木造平屋建ての空き家です。建物の背面の屋根や外壁が崩れており、躯体への損傷もありましたが、所有者による建物の除却がなされ、更地になって改善されたという状況になっております。下段の空き家は、昨年度の大雪によって建物の一部が倒壊した空き家です。今年度に特定空家への認定を行い、文書による行政指導を行った結果、所有者による建物の除却がなされ、改善されました。以上が、特定空家等の対応状況です。

続きまして、新潟地区空き家対策総合実施計画について説明させていただきます。

この計画は、有識者会議での意見を踏まえて策定している新潟市空家等対策計画に基づくもので、国土交通省の空き家対策総合支援事業補助金を受けるために必要となっている計画です。当初は平成29年度から平成30年度までの2か年を計画期間としておりましたが、平成31年度から平成32年度にかけまして、(仮称)文書館を整備する事業を本実施計画に追加しております。また、これまで社会資本整備総合交付金の事業としていた地域提案型空き家活用事業を、空き家対策総合支援事業補助金の対象事業に移行いたします。これらを受けまして、計画期間を平成29年度から平成32年度までの4か年に変更しております。

続いて、空き家対策に関しての今後の取組みについて説明させていただきます。

空き家に関する周知・啓発についてです。市報やホームページへの掲載、パンフレット配布、納税通知書へのチラシ同封、市政さわやかトーク宅配便などをつうじまして、引き続き、市民に周知啓発を行っていきます。また、連携協定を締結した関係団体や法務局と情報や意見交換をしながら、空き家に関する無料相談会も開催していきます。開催場所や時期を検討しながら、来年度は2回の相談会開催を予定しております。

続きまして、空き家活用の促進についてです。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などの支援事業により、空き家の活用を促進していきます。地域提案型空き家活用事業の事例集を作成、公表し、各地域における具体的な取組みを周知してまいります。

続きまして、管理不全な空き家への対応についてです。管理不全な空き家を把握した場合は、現地や所有者を調査したうえで、所有者に対して、適切な管理をするよう粘り強く注意喚起を行っていきます。保安上危険なものであって、注意喚起しても改善しない案件につきましては、特定空家等への認定も検討し、法に基づく行政指導に移行することも考えていきます。費用回収や跡地管理・活用なども考慮し、様々な解決手法を検討、実施してまいります。

以上が、空家等対策事業の今後の取組みとなります。

(黒野委員長)

ご説明ありがとうございました。

ただいま、新潟市空家等対策計画の取組状況についてのご説明でしたが、委員の皆様からご意見、お気づきの点をご発言いただければと思います。

(栗原委員)

新潟市の空き家の所有者不明の確知ということで先ほど説明があったのですが、これはどのくらいあるのでしょうか。

(事務局)

住環境政策課、建築行政課で空き家対策に取り組んでいますけれども、すべての受報件数が800件です。うち、空き家でも問題があるとして把握しているのが630件です。これについて所有者調査をしますが、不在確定が26件ですので、割合で言うとこのくらいとなっています。ただ、すべての土地、建物の所有者が不明かどうかを調べることはできませんので、あくまでも把握した中での調査結果となっております。特に、空き家になっていて管理不全となっているものは所有者が不明になる割合が高いと思われますので、市内全数の中で考えると、特に高い率になっているとは思いますが、少なからず市内でもそういったものはあるということでございます。

(栗原委員)

不在ということは、不明とイコールですか。

(事務局)

不在というのは、すべて包含した言い方として使っておりまして、まったく所有者がいないケースと、行方不明であったり、連絡が取れない、いるらしいけれどもどこにいるか分からないといったものを全部含めて不在と言っております。

(栗原委員)

権利書からといっても登記していないと、場合によっては、相続を争っているような形で昔のままになっているというようなことだと思うのですが、所有者不明ということについては、テレビなどでやっているのは九州以上の面積が、建物だけではなくて不動産も含めて所有者不明となっているといわれている。当然、いわゆる特定空家となれば、行政が関わり解体される場合もあるでしょうけれども。そうすると、結果的には、土地だけは残ります。登記簿上の記名、土地の所有者、その者が、何代も先になるとなかなか分からなくなるわけだから、そのようになっていって公共事業もなかなかやりにくくなっているという話も聞いたことがあります。ですから、そうなる前に、市が助成している、今もやっておられると思うのですが、空き家、



町内の空き家調査の助成金はありますか。

(事務局)

地域提案型空き家活用事業がございます。

(栗原委員)

私は京王団地に関わったことがあるのですが、40年くらいしか経っていない団地ですが、それでもだいぶ空き家があります。そのときずっと提案してきたのですけれども、空き家予備軍がだいぶあるわけです。これから空き家になるというもの。施設に入ったとなれば当然そうなりますし、病院へ行っているとか、こういうことになったり、高齢者しか住んでいないということになるとまさに予備軍で、こういうものに対しても、やはり啓蒙というか、なる前の対応です。そういうことも一つ、行政として考えていく必要があるのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

(事務局)

そういったものも含めまして、資料でも配布させていただきましたけれども、市報にいがたなどでもマンガを使って分かりやすく空き家の問題についての周知啓発をしたり、パンフレットもそうですけれども、関係団体の皆さんとも協力させていただきながら、相談窓口なども網羅して、改めて自分の財産について考えてくださいということがパンフレットの作成した趣旨となっております。

そういったものをご覧いただいたりする中で、改めて自分の財産を将来どのように引き継いでいくのかということ、一人一人考えていただくことが、まず、今ほど委員がおっしゃった、啓発周知のやり方だと考えております。

(栗原委員)

結局、これから人口が減っていくわけですので、間違いなく空き家が増えますし、最終的には、空き家といっても建物ですから、これは形としてはなくなっていくわけです。壊さなければいけないということになるわけです。

それから、今、地価が下がったとなれば、不動産がマイナスの「負」のほうの不動産になっているというのがだいぶあって、なおかつ、それによってまた相続を回避する場合がよくあるのです。これをどのようにやるかということは、社会問題だと思っています。これから人口が減る。そして、土地が上がってくれば別でしょうけれども、二つも三つも持っていれば負担になるわけですから。一番悪いのは人口が減ることだと思います。それが大事でしょうね。

(朝妻委員)

今のからみで。空き家、空き家ということで、昨今、いろいろな問題が出てきたのはここ何年かだと思うのです。では何件改善したのかということが、自分の感覚として、最近、空き家

という問題をテレビや行政が取り上げていただいたことによって、以前と比べてかなり改善してきている。壊しているお宅を見たり、実際に仕事で頼まれたりしていますので、やはり啓蒙とか、皆さんに知っていただくということが一番大事なのかと思うのです。

その中で一つ、先ほどの資料の中で、所有者不在で3件補強なされたというものがあつたかと思うのですが、それは行政代執行のような形でなされたのでしょうか。

(事務局)

市の条例に基づきまして、所有者が確知できない場合は、応急的な最小限の措置をとることができるという規定がございます。それによって、壊したわけではなくて補強をしております。

(朝妻委員)

そのお金も税金でやったということですか。

(事務局)

そうです。

(朝妻委員)

もう一点、自治会のところで調査研究事業ということで6件の申し込みがあつたということで、もう一つ、こちらの資料1で、木造住宅耐震改修工事で、自治会や防災会等で16団体の申し込みがあつたのですが、それとタイアップしているのでしょうか。それともまったく別個でなされているのでしょうか。

(事務局)

タイアップはしていません。

(朝妻委員)

そういうことでしたら、この耐震改修工事のほうでせつかく町内会でやるのであれば、ついでに空き家でもこういう補助金があるからやってよというようなお願いも一緒になされれば、この事業がかなり増えてきますし、耐震も問題ですけれども、これから先、空き家がかなり出てくると、やはり町内の方たちが一番分かると思うのです。先ほどご意見が出ましたように、予備軍も町内会が一番分かると思うのです。そういうもので活用し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。ほかにいかがでしょうか。

おっしゃっていただきましたことは、来年度に向けて、施策に活かしていただければ、と思います。ほかに何かございますか。

ございませんようですので、それでは、次第4の空家等対策計画の取組状況につきましては、これで終了とさせていただきます。ありがとうございます。

以上で今日の議事は終了となります。委員の皆様方、多くのご指摘をいただきまして、ご助

言もいただきまして、ありがとうございました。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、ありがとうございました。

以上をもちまして、平成30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の議事は終了いたします。

(司会)

長時間にわたりまして、ありがとうございました。本日は以上となります。どうもありがとうございました。

<議事録署名>

議事録署名委員 \_\_\_\_\_ 印

議事録署名委員 \_\_\_\_\_ 印