

## 令和3年度第1回函館市空家等対策協議会 議事録

- 開催日時 : 令和4年3月29日(火) 13時30分～14時00分
- 開催場所 : 市役所本庁舎8階 大会議室
- 議事
  - (1) 市内の空家等の状況について
  - (2) 空家等対策の取り組みについて
    - ①令和3年度の取り組み
    - ②令和4年度から予定の取り組み
- その他
  - (1) 空家等対策協議会委員の改選について
- 出席者
  - 協議会構成員 7名
  - 事務局員(都市建設部) 7名
- 傍聴人等
  - 報道関係者 1名
  - 一般傍聴人 0名

..... 1 開 会 .....

..... 2 議 事 .....

□ 会長

会長の米塚でございます。皆様、年度末のお忙しいところ、ご出席をいただきまして、ありがとうございます。令和3年度の空家等対策協議会につきましては、今回が初めての開催でございます。本日の議事では、函館市内の空家等の状況について説明があるほか、令和3年4月に決定した第2期空家等対策計画に基づき行われた、令和3年度の取り組み状況の報告と、令和4年度から予定の取り組みの内容について、それぞれ、事務局から説明を受けたのち、委員の皆様とご意見を交わしていきたいと考えております。

また、その他として、本協議会の委員の改選について、事務局から報告があります。

本日の予定は、以上となっております。皆様どうぞよろしく申し上げます。では、次第に沿って議事に入りたいと思います。(1)市内の空家等の状況について事務局から説明をお願いします。

□ 事務局員

それでは、資料1をご覧ください。(1)市内の空家等の状況についてでございます。①空家数の推移ですが、市内の空家数は平成28年度から1,300棟前後で推移しており、令和3年度も同様の傾向にあるが、特定空家については増加傾向となっております。また、地区別では、重点対象地区である西部・中央部地区について空家全体の数は減少しているものの、それ以外の地区では増加傾向となっております。令和3年度2月末の状況ですが、表に記載のとおり、管理不全な空家が946棟、特定空家が380棟の合計1326棟の空家を把握しています。

次に②空家等への対応ですが、過去3年の空家等への対応については、空家等の相談が平均で200件程度となっており、そのうち新規相談が130件程度あったほか、現地調査については、空家判定や経過観察など250回程度を実施しました。また、空家等対策に係る所有者への助言や指導の措置については、新規相談に対する早期の実態把握や所有者等への迅速な通知を行うとともに、継続相談の空家所有者等への啓発の強化を進め、所有者への文書による助言等のほか、電話や居住先への訪問などの対応に努めるなど、平均で290回程度の措置を行っています。令和3年度ですが、空家の新規相談数が126件、継続相談数が77件、計203件となっております。現地調査の数が251回、指導・助

言に対する文書送付が 163 回、電話による指導・助言は 176 回、所有者等への訪問および窓口対応は 34 回の計 373 回の指導・助言を行っています。

次に令和 3 年度における新規相談の受付状況についてご説明します。電話による相談が 6 割弱と最も多く、次いで担当窓口での相談が 2 割となっています。その内訳については、空家の破損などの建物に関する通報が約 4 割、草木の繁茂による通報が 3 割、所有者等から解体したいなどの相談が 1 割強となっています。こちら円グラフは受付状況となりますので確認をお願いします。市内の空家等の状況につきましては以上でございます。

#### □ 会長

ありがとうございます。ただいま事務局から説明のあった内容について、委員の皆様から、ご意見やご質問はございますでしょうか。

#### □ 会長

よろしいでしょうか。次に（２）空家等対策の取り組みについての①令和 3 年度の取り組みについて、事務局から報告をお願いします。

#### □ 事務局員

それでは、資料 2 をご覧ください。A3 概要版の左側、4 つの基本方針に沿って第 2 期計画で定めました右側の具体的な取り組みのうち、令和 3 年度の取り組みについて報告します。資料 2 の①令和 3 年度の取り組み、基本方針 1 特定空家の発生抑制、ア. 空家データベースの改修でございます。既存の空家データベースと空家 GIS（地理情報システム）とが連動するようにプログラムソフトを改修し空家データを整理したことで、相談・通報時の業務の効率化と迅速化が可能となったほか、空家等の棟数の把握や対応状況など、多様な集計によって、より詳細な空家等対策の検証と検討が可能となったものです。まず、連携プログラムの状況ですが、右側の画像が GIS の地図画像となっています。赤丸を特定空家、青丸を管理不全の空家、バツを解体済みの空家とした情報があります。この表示をクリックすることにより、写真や空家情報がわかる改修をしています。これにより電話対応が迅速になっています。また、集計の関係ですが、先ほどの空家等の状況について、従来は空家等の棟数の把握だけだったが、このたびのデータベースの改修により、空家等への対応状況が把握可能となるなど、具体的な対応が可能となりました。

続きまして、イ. パンフレット等による空家対策の周知でございます。a. 管理不全な空家等の所有者への助言・指導文書の郵送をのべ 163 回、令和 3 年度に行っていますが、その際に北海道の空き家ガイドブックを同封し、適切

な管理への意識啓発に取り組んでいます。b. 空家等支援補助金(除却, 改修)のリーフレットを作成し関係機関の窓口への設置や配布を実施し, 支援制度の周知に努めました。リーフレット設置場所ですが, 市庁舎情報コーナー, 2階の資産税担当窓口, 十字街の函館市まちづくりセンター, 函館地方法務局などに設置をさせていただきました。また, リーフレットの配布先ですが, 宅建業団体でございます宅建業協会函館支部および全日不動産協会道南ブロック様の会員約300社に配布させていただいております。

続きまして, ウ. 「空家情報誌」発行に係る連携協定ですが, 空家や子育て, 介護など, 自治体向けの情報誌を無償で提供している株ジチタイアド, 親会社は株ホープといいます。そちらと昨年12月に協定を締結し, 空家の所有者等に有益となる情報を広く周知することを目的に, 本市と協働で空家情報誌の制作および発行に取り組むこととしました。

次に基本方針, 2空家等の有効活用に関する取り組みでございます。エ. 改修支援補助金の創設ですが, 空家等の再生支援を促進するため, 重点対象地区である西部・中央部地区を対象とした, 移住者向けの空家等の改修を支援する制度を創設しました。今年度は約12件の問い合わせがあったものの, 新型コロナウイルス蔓延による移動の制限から, 空家の物件を探しに函館市へ来函することができないことや, コロナ禍での移動をためらっていることにより当該補助金を活用する方がいない状況でした。

2ページ目をお開き願います。オ. 改修支援補助金活用に係る個別周知でございます。今年度は残念ながら補助金の活用に結びつきませんでした。移住促進に取り組んでいる企画部およびまちづくりセンターと連携し, 本市への移住希望者へ対して, 改修支援補助金の活用について周知したものです。市の企画部との連携のなかで, 東京ふるさと回帰支援センターでの対応を含めて周知しています。

続きまして, カ. 独立行政法人住宅金融支援機構との事業連携でございます。本市の空家等改修支援補助金の利用者が, 併せて住宅金融支援機構の融資制度(フラット35地域連携型)を利用する場合には, 金利の優遇措置が受けられるよう事業連携を図ったものがございます。右側には, 住宅金融支援機構とのタイアップチラシがございます。

続きまして, キ. 空家等の利活用に係る宅建業団体との取り組みでございます。管理不全になりつつあった空家に関する助言の際に, 所有者から売却について相談を受けたことから, (公社)北海道宅地建物取引業協会函館支部および(公社)全日本不動産協会北海道本部道南ブロックの協力のもと, 所有者へ不動産媒介業者を紹介したほか, 国や北海道の空き家バンク等へ登録するなど, 空家等に係る需要と供給のマッチングの促進を図ったものです。カッコの令和

3年ですが、間違っていますので、令和4年に訂正をお願いします。こちらですが、令和4年2月に、一般の方により売却済みとなっています。ただいま、この空家を解体し、新しい住宅を建てることを聞いています。

続きまして、ク．相続財産管理制度（1件目）実施の結審の内容でございます。令和2年度第3回の協議会で報告していた鍛冶2丁目の相続財産管理制度の実施については、令和3年8月に函館家庭裁判所において結審しました。函館司法書士会の協定に基づき、同会の推薦による財産管理人のもと、特定空家の解体実施と、土地の売却益により市の予納金の全額が還付されたほか、固定資産税滞納分の回収も行うことができたものでございます。

次に基本方針，3管理不全な空家等の防止・解消に関する取り組みでございます。ケ．除却支援補助金の対象区域の拡大ですが、令和3年度から、管理不全な特定空家等の除却を支援する補助制度の対象地区を、西部・中央部地区から産業道路の南側まで拡大し、空家の所有者等による適正管理を促進するための見直しを行いました。今回の除却支援補助金の申請件数は6件となっています。

続きまして、コ．除却支援補助金活用に係る個別周知ですが、空家データベースに登載している空家等のうち、除却支援補助金の補助対象となる特定空家の所有者等29名に対し、補助金のリーフレットを送付し補助金の活用について周知を図ったものでございます。以上が第2期計画の取り組み方針のうち、令和3年度に実施した取り組みでございますが、当該取り組みにつきましては、令和4年度以降も引き続き実施して参りたいと考えております。以上でございます。

#### 会長

ありがとうございます。ただいま事務局から説明のあった内容について、委員の皆様から、ご意見やご質問はございますでしょうか。

#### 委員A

①令和3年度の取り組みのアについて、より詳細な空家等対策の検証と検討が可能となったとあるので、良い取り組みと思いますが、情報のアップデートはどのぐらいの頻度で行われるのでしょうか。

#### 事務局員

空家データベースの情報は、業務で受けた情報を入力しているので、日々、更新されていくものであります。また、空家の除却についても除却届により、空家がなくなっている情報を把握することができるので、データベースを更新

しています。

**委員B**

ウの「空家情報誌」発行に係る連携協定について、これは令和3年度に発行するものですか。

**事務局員**

12月に協定を結んで、現在、発行に向けた内容の精査をしている段階でございます。令和4年度からの取り組みに記載されていますが、来年度の6月に発行する予定となっております。

**委員B**

空家対策計画では達成目標がありましたけど、それに照らして実績がどれくらいあったのか教えてほしい。

**事務局員**

私の方から回答します。第2期空家対策計画の概要版をお配りしていますが、その右下に達成目標が3点ほど記載されております。重点地区内の空家等の解消の①空家の利活用ですが、5か年で110棟であり、令和3年度では22棟のところ4棟となっております。②重点地区内における特定空家の解消は、5年間で180棟であり、令和3年度で22棟となっております。③重点対象地区以外の4地区の特定空家等の解消は15件となっております。

**委員C**

ケの除却支援補助金の対象区域の拡大ですが、拡大する前との違いを教えてください。

**事務局員**

除却支援補助金については、今年の申請件数の伸びが悪かったので、経済活動の影響があり除却が進まなかったと思われます。また、拡大した地域については、区域拡大を望んでいた方々もいましたので、そういった方々の補助申請が進むよう対応していきたいと考えています。

**委員C**

今後、この地域を市街化区域全域とするような想定はされているのでしょうか。

□ 事務局員

この区域については、立地適正化区域の居住誘導区域となっているので、これ以上の拡大は予定していません。

□ 会長

カの金融新機構との事業連携で、この融資制度は改修についてフラット35を利用する場合は0.5%の適用になるでよいか。

□ 事務局員

当初から7年間、融資金利から0.5%削減されます。

□ 会長

よろしいでしょうか。次に、(2)空家等対策の取り組みについての②令和4年度から予定の取り組みについて、事務局から説明をお願いします。

□ 事務局員

それでは、資料3をご覧ください。引き続き、A3版の空家対策計画の概要版と併せてご覧ください。(2)空家等対策の取り組みについて、②令和4年度から予定の取り組みでございます。基本方針、1特定空家の発生抑制に関する取り組みについてでございます。ア.空家セミナーの開催です。空家に関する専門的知識を持つ有識者の講演による空家セミナーを開催し、空家に関する正しい知識と当事者意識の醸成を図り、特定空家の発生抑制に努めていくものでございます。

続きまして、イ.空家情報誌の配布についてですが、先ほど説明した(株)ジチタイアドと協働で発行する空家情報誌700部を市庁舎情報コーナーほか、関係機関の窓口へ設置や配布するほか、空家所有者等への助言・指導の文書送付時にも同封し、空家の相続や管理、売却や賃貸等の相談窓口情報など、所有者等に有益な情報を広く提供するものでございます。右側のイメージ図のような空家情報誌を作成し、賃貸や売却の相談窓口情報を掲載していきたいと考えています。

続きまして、ウ.宅建業団体との協定の締結でございます。空家等対策の取り組みにおいて、各種の協力・連携を図ってきた(公社)北海道宅地建物取引業協会函館支部および(公社)全日本不動産協会北海道本部道南ブロックと空家等対策に関する協定を締結し、平成30年に協定を締結している函館司法書士会と共に、空家に関する相談体制や各種取り組みに係る市と関係機関相互の

連携強化を図っていくものでございます。

次に基本方針，2空家等の有効活用に関する取り組みでございます。エ．函館市空家等情報バンク登録事業の試行ですが，空家等対策計画に基づく，空家等の需要と供給のマッチング事業を推進するため，国が企画した，「全国版空き家バンク(athome)」の自治体向け機能を活用することにより，市の「空家等情報バンク」を開設し，売買や賃貸などを希望する所有者等へのサポートとして，今年度を実施した宅建業団体との取り組みを基に，媒介業者の紹介や本市以外の空家バンク等へも掲載する仕組みを構築していくことで，より多くの人に空家の情報を提供し，流通していない空家物件の利活用を促進していくものでございます。今のところ，函館市の空家等情報バンクのイメージは右側の画像のようになっております。

それでは，次に2ページ目をお開き願います。続きまして，オ．相続財産管理制度2件目の活用の検討でございます。所有者等が確知できない田家町の特定空家について，民法に基づく「相続財産管理制度」の活用を検討するため，宅建業団体との協定のもと，予納金回収の可否等に係る空家等の調査を実施するものであります。なお，当該制度の活用が可能な場合には，函館司法書士会との協定のもと，相続財産管理人に係る候補者の推薦を受け，函館家庭裁判所へ相続財産管理人の選任の申立てを行うこととし，未管理の状態となっている特定空家の早期解消を進めていくものでございます。

次に基本方針，3管理不全な空家等の防止・解消に関する取り組みでございます。カ．空家等除却支援補助金の更なる拡充ですが，今年度は対象地区の拡大を実施しましたが，これまでの補助制度の利用状況を勘案し，国の別メニューの支援制度を活用することにより，令和4年度から補助対象となる空家の基準を見直すことで，放置されてきた特定空家の解消を促進していくものでございます。補助対象空家の基準見直しについて，概要は以下のとおりとなっております。現行は，倒壊のおそれがあり，利用不可能な特定空家住宅で不良度が100点以上となっておりますが，新規は，倒壊のおそれはないが，利用が困難な特定空家住宅で不良度が50点以上とするものでございます。参考例として空家の写真を掲載していきまして，左側が不良度100点以上の空家でございます。右側が不良度50点以上の空家となっております。この2棟については，築85年を超えており，漏水によりどちらも居住困難な状況となっておりますが，不良度判定は外観目視となるため，右側の空家は外壁の修繕を実施しているため不良度100点以上とならず，補助を希望しても対象とならない状況がございました。このような空家については，補助希望の2割程度ありました。このように，除却を断念するケースもあることから，利用が困難な特定空家につきましては，補助金を活用していただき，長期の放置とならないように，早期の空



家の解消を図っていくものでございます。令和4年度からの取り組みにつきましては以上でございます。

会長

ありがとうございます。ただいま事務局から説明のあった内容について、委員の皆様から、ご意見やご質問はございますでしょうか。

委員D

不良度の判定基準に明確なものがあるのでしょうか。

事務局員

国に補助金の基準がありまして、その判定基準をもとに空家等対策協議会の前身である空家審議会で規定しています。

委員D

点数については、何点刻みですか。

事務局員

点数は、5点刻みですが。評価する項目により10点であったりと国の基準で決められています。

委員D

その基準は後で示すことができますか。

事務局員

わかりました。

委員B

不良度100を50に下げるとあるが、これは特定空家の基準が従来は不良度100点以上としていたのを、不良度50を満たせば特定空家とする特定空家の基準を下げるものですか。そうではなくて、特定空家の基準は変わらないけど、補助金の対象となる基準が変わるということでしょうか。

事務局員

そのとおりでございます。

委員B

旧と新のところに「利用不可能な」とか「利用困難な」とあるが、これは補助金支給の条件となっていることでしょうか。特定空家としての基準は、あくまでも建物の評価だけであり、利用できるとか利用できないとかではなかったので、これはどのようなことでしょうか。

事務局員

特定空家の除却補助の基準は、特措法上の特定空家の判定とは別のもので、不良度による判定は国の補助金のメニューになっています。市の補助金の基準として、特定空家のうち不良度が100点以上としており、これは国の補助基準と同様としておりました。この国の基準が倒壊のおそれがあり、利用不可能な特定空家住宅で不良度100点以上となっています。今回までは国の社会資本総合交付金を使用してきましたが、別の空家総合支援事業という別メニューがあり、こちらは不良度100点以上の制限がないため、今後は国の補助金について別メニューに移行することを検討しています。

委員D

今年度1300件くらい空家がありますが、これら全てに不良度の点数がついているのですか。

事務局員

ついています。

委員D

それらは、全てデータベースで見ることができますか。

事務局員

見れます。

事務局員

一つ補足させてください。先ほど、質問のあった不良度の判定基準ですが、第2期計画の資料編の46ページに記載しています。また、前のページには特定空家の判定基準も記載されているのでご覧ください。

委員E

3年度取り組みにあって、4年度の取り組みにないものがありますが、これ

は4年度も引き続き実施することでよいでしょうか。

**事務局員**

そのとおりでございます。

**会長**

よろしいですか。ありがとうございます。議事は以上となります。

..... 3 その他 .....

**会長**

次に、次第3その他に移ります。(1)空家等対策協議会委員の改選について事務局から説明をお願いします。

**事務局員**

委員の皆様におかれましては、令和2年4月より本協議会の委員にご就任いただき、令和4年3月末をもちまして2年の任期が満了となります。既に各団体様からのご推薦をいただいているほか、公募委員につきましても、応募による内定者が確定しているところであり、新委員におかれましては、令和4年4月から2年間の任期で、ご就任いただくこととなります。現委員の皆様におかれましては、これまで、本市の空家等対策に貴重なご意見を賜り、誠にありがとうございました。引き続き委員にご就任いただける皆様におかれましては、今後ともよろしく願いいたします。以上でございます。

**会長**

ありがとうございます。ただいま事務局から説明のあった内容について、委員の皆様から、ご質問はございますでしょうか。

**会長**

よろしいでしょうか。次第3につきましては以上でございますが、事務局から何かございますか。

**事務局員**

連絡事項についてお伝えいたします。本日の議事録につきましては、後日まとまり次第、委員の皆様にご確認をお願いしたいと存じます。委員の皆様におかれましては、ご多忙ところ2年間、本市の空家等対策にお力添えを頂きあり

がとうございました。なお、引き続き委員に、ご就任いただける方にお知らせいたしますが、令和4年度の空家等対策協議会につきましては、今回と同様に年1回の開催を予定しております。詳しい日程につきましては、事前に調整したうえで、ご連絡させていただきますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

..... 4 閉 会 .....

□ **会長**

これで、本日予定しておりました議事を全て終了いたしました。委員の皆様、お疲れ様でございました。それでは、進行を事務局にお返しいたします。

□ **事務局員**

以上をもちまして、令和3年度第1回函館市空家等対策協議会を終了いたします。本日は、誠にありがとうございました。

— 以上 —