

令和5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6年2月15日(木) 14時00分～15時00分
- 開催場所 : 市役所本庁舎8階 大会議室
- 議事
 - ・空家等対策の取組について
 - ①令和5年度の取組
 - ②令和6年度に予定している取組
- その他
- 出席者
 - 協議会構成員 8名
 - 事務局員(都市建設部) 5名
- 傍聴人等
 - 報道関係者 2名
 - 一般傍聴人 0名

..... 1 開 会

..... 2 議 事

□ 会長

米塚茂樹でございます。では、次第に沿って、これより議事に入ります。本日の議事は「空家等対策の取組について」ですが、令和3年4月に策定した第2期函館市空家等対策計画に基づき行われた、令和5年度の取組状況の報告と令和6年度に予定している取組について、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。

それでは、「令和5年度の取組」について事務局から説明をお願いいたします。

□ 事務局員

それでは、事務局から説明させていただきます。令和5年度の取組の説明の前に、まず「函館市の空き家の現状」についてご報告いたします。「函館市の空き家の現状」という資料をご覧ください。市内の空き家の数ですが、毎年度100棟程度が除却される一方で、新たに120棟程度の空き家が発生しており、令和4年度末時点で空き家数は1,351棟となっております。地区別の空き家数の推移ですが、空家等対策計画で重点対象地区に位置づけております西部地区および中央部地区では、空き家の数が徐々に減少してきておりますが、重点対象地区以外の4地区のうち東中央部および北東部は増加傾向、北部および東部については、横ばいとなっております。

では、引き続き、議事の空家等対策の取組について、令和5年度の取組についてご説明いたします。資料「空家等対策の取組について」をご覧ください。併せて、A4判一枚ものの「第2期函館市空家等対策計画」の概要もご覧ください。こちらに記載しております4つの基本方針にそれぞれ①、②、③といった施策が記載されておりますが、この方針と施策に沿って、令和5年度の取組について、ご説明いたします。

それでは「基本方針1 特定空家等の発生抑制」に係る取組、1ページをご覧ください。

① 空家等の実態把握といたしまして、今年度は、空家等実態調査を実施しております。調査目的は、空家等対策の強化を図るため、空き家の現況を把握し、令和8年度に策定予定の「第3期函館市空家等対策計画」の基礎資料とするために実態調査を実施するものでございます。調査は委託により実施しており、委託期間は令和5年8月16日から令和6年3月15日までとなっております。

ます。

調査区域ですが、平成30年に策定しました函館市立地適正化計画における居住誘導区域を基本としております。具体には、産業道路から南側の区域で、平成28年度に空家等実態調査を実施した、西部および中央部地区を除いた区域となっております。資料の地図のとおり、赤い線で囲まれた区域となります。

調査内容ですが、空き家の所在地、特定空家等の判定および特定空家等の周辺の影響による緊急度の判定などとなっております。

資料の2ページをお開きください。②所有者等の当事者意識の醸成、ア空き家相談会の実施でございます。

公益社団法人全日本不動産協会北海道本部道南ブロックが毎年、年に2回開催しております「不動産なんでも相談会」において、この度、初めて空き家相談会を実施させていただくこととなりました。3月9日土曜日にポールスターで開催することとなっております。

イパンフレット等による意識啓発ですが、本日、お手元に配付してございます、こちらの冊子になりますが、空き家の有効活用や相続登記、空き家に関する相談窓口および市が実施している補助制度について紹介する「空き家情報誌」を作成し、市の窓口などで配布し、空き家の適切な管理などについて周知しております。主な配付箇所ですが、市役所1階「はこだてiスペース」、法務局やまちづくりセンターに設置するとともに、出前講座での配布に加え、今年度は、法務局が開催しました「遺言書セミナー」においても配布させていただきました。また、管理不全な空き家の所有者に対し、空き家の適切な管理の依頼文書を郵送する際にもこの空き家情報誌を同封し、意識啓発に取り組んでおります。

次に、市が実施しております補助制度であります。空家等除却支援補助金、空家等改修支援補助金のリーフレットを作成し、市役所1階「はこだてiスペース」や庁内の関係する窓口や函館市住宅都市施設公社などで配付し支援制度の周知に努めております。

さらに、今年度は、新たに民間企業が運営する不動産情報ポータルサイトで、補助制度を紹介する取組を始めました。

資料の3ページをお開きください。「基本方針2 空家等の有効活用」に係る取組です。ア空家等改修支援事業の実施でございます。

概要でございますが、本市への移住者が定住のために取得した空き家の改修費用の一部を補助するものでございまして、補助対象地区は、函館市空家等対策計画において重点対象地区に位置づけております西部地区および中央部地区とし、補助率は3分の2以内で、上限が200万円となっております。今年度につきましては、残念ながら実績はありませんでした。

次に、イ 空き家有効活用好事例の紹介ですが、昨年度、空家等改修支援事業補助金を活用した事例について、ホームページで紹介することにより、補助制度の周知および空き家の有効活用について周知に努めております。

ウ 不動産業者の紹介制度でございますが、昨年度創設した制度でございますが、空き家の売却や賃貸などについて相談できる不動産業者を、市と協定を締結した北海道宅地建物取引業協会函館支部および全日本不動産協会北海道本部を通じて、所有者に紹介するものでございます。今年度は、申し込みのあった空き家の所有者1名に対し、不動産業者を紹介し、空き家およびその敷地の売買が成立しております。

続いて、② 需要と供給のマッチングの促進です。ア 民間IT企業との連携によるマッチングの促進ですが、民間IT企業と連携し、同企業が運営する不動産情報ポータルサイトで、空家等改修支援補助金が活用できる物件を検索できる取組を開始しました。また、市のホームページの空家等改修支援補助金を紹介するページで、補助金が活用できる可能性がある物件一覧のリンクバーナーを設置し、不動産情報ポータルサイトとの相互リンクによるマッチングの促進に取り組んでおります。

このほか、国が構築した「全国版空き家・空き地バンク」に参画するための仕組みについて、検討を進めている最中でございます。

イ 所有者不明土地・建物管理制度を活用した空家等の解消ですが、所有者が不存在で管理不全な空き家について、令和5年4月施行の民法において、新たに創設された「所有者不明土地・建物管理制度」を活用し、空き家の解消を図っていきたいと考えており、今年度は、2件の空き家について、制度活用の検討を進めている最中でございます。

資料の4ページをお開きください。「基本方針3 管理不全な空家等の防止・解消」に係る取組でございます。① 適切な管理に関する所有者等への情報提供ですが、空き家情報誌を活用し、空き家の管理代行サービスを行っている事業者の周知を図っております。

解体事業者につきましては、函館市空家等除却支援補助金を利用し、空き家の解体工事を行った事業者のうち、了解が得られた事業者の一覧を市のホームページに掲載し、解体事業者の情報提供をしております。現在の掲載事業者数は26社となっております。

② 特定空家等の除却の支援、空家等除却支援補助金ですが、そのまま放置すると倒壊するおそれがあるなどの危険な空き家の除却費用の一部を補助するものでございまして、補助対象地区は、産業道路から南側の区域で、補助率は2分の1以内、上限が30万円となっております。今年度の実績でございますが、15件の申請があり、今年度予算すべて使いきったところでございます。

③ 法令等の適切な運用ですが、空家特措法に基づく勧告を行う際の判断のための参考基準を策定いたしました。この参考基準に基づき、勧告を行い、特定空家解消の促進に取り組んでまいりたいと考えております。

④ 除却した空家等の跡地の活用促進でございますが、昨年度創設した制度で、空き家を除却した跡地の利活用について相談できる不動産業者を、協定を締結した北海道宅地建物取引業協会函館支部および全日本不動産協会北海道本部を通じて、空き家の所有者に紹介するものでございます。

資料の5ページをお開きください。「基本方針4 適切な空家等対策の実施」に係る取組でございます。① 実施体制および庁内連携の強化ですが、庁内での情報共有および施策等の円滑かつ適切な遂行のために、14の関係部局で組織する「函館市空家等対策連絡調整会議」を開催し、情報の共有および連携の強化を図ったところでございます。通学路に面した危険な空き家についての情報共有を図るため、新たに、教育委員会学校教育部を構成員に追加したところでございます。

以上が、令和5年度の取り組みでございます。

□ 会長

どうもありがとうございます。皆様さまからご意見を伺う前に、1点確認させていただきます。冒頭の空き家の件数については、管理不全なものですか？

□ 事務局員

はい、管理不全な空き家の件数です。

□ 会長

それでは、ただいま事務局から令和6年度に予定している取り組みについて、説明がありましたが、委員の皆様、ご意見やご質問はございませんか。

□ 委員A

第2期空家等対策計画について、重点対象地区における180棟の特定空家等の解消を目指すとありましたが、先程の説明で100棟が解体されて、新たに120棟の空き家が発生するとのことなので、当初の180棟の解消の意味合いからすれば、5年計画なので1年に36棟ずつ減っていけば達成できますが、実際は36棟減って40棟くらい増えている状況なので、その辺の考え方は予定通りと考えているのか、新たに発生した空き家についても考慮していくのかお聞きしたい。

□ 事務局員

達成目標ですが、重点対象地区における 180 棟の特定空家等の解消ということで、西部・中央部地区の空き家に対しての数値目標になりますが、これにつきましては若干ですが減っている状況にあります。

□ 委員 A

先程、話されていたのは重点対象地区の話ではなく、市内全域で 100 棟の空き家が解体され新たに 120 棟が発生するということですか。

□ 事務局員

はい。トータルで平均すると年度間で空き家が 100 棟減っているということです。

□ 委員 A

結局のところ、全体で考えれば空き家は減っていないということになりますよね。

□ 事務局員

トータルで見ると減ってはいない状況ではあります。
西部・中央部地区では減少傾向にありますが、その他の地区は増加傾向にあります。

□ 委員 A

毎年、空き家が増える分を見込んで目標を立てたほうがよいのではと思うかどうか。

□ 事務局員

第 2 期空家計画の策定時は、空き家は西部・中央部地区が多いこともあったので、西部・中央部地区を中心に空き家の解消を進めていこうということで目標を設定したが、現実的にはそれ以外の地区が増加している状況にあります。

□ 委員 A

重点対象地域については若干減ってはいるということですか。計画策定時の 180 棟をあくまで目標とするのは難しいのではないかと。空き家の数が減っていかない訳だし、増えていく部分を見込んで計画を立てなければいけないのではないかという気がします。

事務局員

今後、第3期空家計画を作成していくこととなりますが、現時点では第2期空家計画の目標の取組をしていきたい。委員がおっしゃるとおり、市全域を対象とする目標を考えていかなければならないと思います。

会長

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。

委員B

基本方針2の改修による空家等の再生支援で、今年度は残念ながら空家等改修支援補助金の実績はゼロだったと伺いましたが、こちらは次年度以降も継続して行う事業なのか教えてください。

事務局員

来年度も実施する予定です。

委員B

こちらの相談はありましたか。

事務局員

相談は来ています。

委員B

何が原因で実施されなかったのでしょうか。

事務局員

1件については、条件を満たしていたが、手続き上の不備があったため補助対象からはずれてしまった。あとは、対象地区が西部・中央部地区なので、自分が希望する物件が見つからなかったという声は聞いております。

委員B

他の地区だったら実績があったかもしれないということですか。今後、対象範囲を広げるということはないのですか。

事務局員

第3期計画策定時に検討していきたいと思っております。

□ 会長

よろしいでしょうか。他にありませんか。

□ 委員C

空家等対策の取組に直接的ではないですが、宅地建物取引業を進めるうえで感じたこと、基本方針2の空家等の有効活用に関連することになると思うのですが、今後の検討を含めてご意見を申し上げたい。

不動産事業者として空き家を有効活用するうえで、必ず個人情報保護の壁に当たることが多く、たまたま私の会社であったことですが、20年前に買い取った一軒家を賃貸していたが、この度賃貸をしていた方が出られたので、古い建物ですので解体して売却しようと思いました。庭だったので気づかなかったが、土地の間口の中央に電柱が建っていたので、北電に移設をお願いしたら、移設は隣のとの境目にできるが、お隣からの同意がなければ移設できないという話になりまして、空き家であるため、所有者を探してくださいという話になった。これが、うちの会社で市に相談に伺うこととなった経緯です。

相談前にはこちらでも空き家の所有者を調べていて、ご主人は十数年前に他界されていて、奥さんとお嬢さんが住んでいたが、奥さんは8年くらい前に施設に入ったようで、その後お嬢さんが一人で住んでいたが若くして亡くなられて空き家になったという経緯です。相続が発生しているのか、ご近所に聞いてもわからない状況だったので相談に伺ったが、結果としては個人情報のため教えることはできないとのことだった。致し方ないことだと思いますが、事業者として隣を買い取りたいという申し入れをするのに、市役所との提携した形で固定資産税を払っている方に働きかけることができないか相談したができないとのことだった。市からの解決方法としては、朽廃して管理不全空家か特定空家に該当すれば動けるのだがという回答だったというふうにスタッフから聞いた。そうだとすると、せつかく不動産マーケットに乗せられる土地・建物が朽廃するのを待つしかない状態というのは、有効活用する観点からすると非常にもったいないと思いました。相談した時には、手紙を入れてみたらどうかとか、弁護士や司法書士に戸籍請求の依頼をしてはどうかとかアドバイスをいただいたようですが、なかなか弁護士に関係のない状況で戸籍を取るのは難しいと思います。そうすると、基本方針2のウに不動産業者の紹介制度とあるが、多分これは空き家を持っている方からのアプローチに対して対応されているものだが、逆に我々のような一事業者ではなく、公益社団法人の冠を付けた宅建協会ですので、その事務局を通して市との連携のなかで所有者に対して働きかけていく道筋を作ってもらえれば、管理不全になるのを待つのではなく、生きている状態の土地・建物を活かしていく道筋ができてくるのでは強く感じま

した。

私は不動産とは公共財だとかねがね思っているのですが、個人の土地・建物であるので個人情報になることについては十分に周知していますが、公共財として皆様の目に触れるものであり、近所の方々にしてみれば毎日見るようなものですから、個人情報ということでその道筋を遮断してしまうことはどういうものかなと感じたものですから、函館市独自の前向きな考えで、空き家を経済活動に乗せて、個人情報保護を保持しながら市役所と我々民間事業者が手を携えた、他の市町村にないもう一歩進んだ取組ができないものかと思いました。このあと令和6年度に予定している取組の話があると思いますが、そういったものも反映させていただけるように是非お願いしたいということでお話しさせていただきました。

□ 会長

どうもありがとうございました。事務局で何かありますか。

□ 事務局員

市によくある相談でもありますので、改めて説明したいと思いますが、多分我々の周知不足もありまして浸透していないと思いますが、今の世の中、個人情報については、行政の立場として慎重にならざるを得ないこともあって、皆さんはそういう思いになるのかと思います。私たちは個人情報を適切に運用しなければならぬし、皆さんが空き家でお困りであれば、私たちも当然できる範囲で相手の了解を得ることができれば対応可能です。管理されていない空き家であれば、例えば雑草が生えたまま放置しているとか、近所に何らかのご迷惑をかけている空き家については、私たちも空き家対策の法の縛りの範囲内において、所有者を確認して、相手の方にこういう相談もしくは現状を伝えて、相手方からの同意をいただいたうえで、隣接住民に連絡先を伝えることは可能です。個別の事情はありますが、個人情報に関する事だから何も対応しないとは言いません。可能な範囲で対応しますので、何かあったら相談していきたいと思っております。

□ 委員D

今のお話は、これからの取組ですか。何週間か前に、市に相談した時は何も対応ができないと言われたようですが。

□ 事務局員

相談を受けましたが、市としては建物が管理不全の状態であれば、建物所有者の方に指導等を行うことができません。空き家が適切に管理されている状

況であれば、所有者に対して指導等はできないので、市は相談があった場合、現地の調査をして、管理不全の状態であれば建物所有者へ文書を送付して適切な管理を求めることとなります。相談のあった案件については、空き家ではなかったため、市では対応できないと回答しました。

□ 委員D

長屋で居住者がいたため空き家とみなされなかったということですか。

□ 事務局員

長屋で片方が居住していたため、法に基づく空き家にはならないことから、市では対応できなかったということです。

□ 会長

そのほか何かありますか。

□ 委員C

繰り返しになりますが、基本方針にも空き家の所有者への情報提供として空き家情報誌とか空き家を持っている方々への意識付けがあるでしょうが、情報誌をいただいても目を通さない方も多くいるかと思います。今回のケースのようにいきなり所有者の連絡先を教えてくださいという訳ではありませんので、市役所という信頼ある組織を通して、このような打診がありますよというこちらの意向を伝えていただく道筋を検討していただきたい。そのまま放置では間違いなく朽廃していきだけなので、せっかくの商品が管理不全空家になるのを待っている状況はよろしくないと思います。我々の力を街の活性化にお手伝いするような考え方で、他の市町村よりも一歩踏み込んで函館市で取組んでいただければというお願いでしたのでよろしくお願いいたします。

□ 会長

よろしいでしょうか。次に「令和6年度に予定している取組」について、事務局から説明をお願いいたします。

□ 事務局員

では、資料の6ページをお開きください。令和6年度に予定している取組について、ご説明いたします。

① 空家等の実態把握ですが、令和6年度におきましては、空き家の所有者に対する意向調査を実施する予定でございます。今年度実施しております空家

等実態調査で判明した空き家を含む、空き家の所有者に対し、空き家となった背景や管理状況、今後の意向や要望などについて、アンケート調査を行い、令和8年度に策定予定の「第3期函館市空き家等対策計画」の基礎資料といたします。

② 所有者等の当事者意識の醸成、ア 空き家相談会の実施ですが、全日不動産協会北海道本部道南ブロックが年に2回開催しております「不動産なんでも相談会」において、継続的に空き家相談を実施し、所有者の意識啓発を図っていきたくと考えております。

イ パンフレット等による意識啓発ですが、来年度は空き家情報誌のページ数が現在の8ページから12ページになりますので、内容を充実させるとともに、配付する窓口を増やし、引き続き、空き家情報誌を活用した周知を図っていきたくと考えております。昨年度の会議で、守田委員からご提案のありました、空き家譲渡所得の3,000万円特別控除の周知につきましても、情報誌に盛り込む予定でございます。

「基本方針2 空き家等の有効活用」に係る取組でございますが、引き続き、空き家等改修支援事業や空き家の活用に関する不動産業者の紹介制度を実施するとともに、所有者不明土地・建物管理制度や相続財産清算制度を活用した空き家等の解消に努めてまいりたいと考えております。

「基本方針3 管理不全な空き家等の防止・解消」に係る取組でございます。今年度と同様に、空き家の管理の代行サービスを行っている事業者の周知、および解体事業者の情報提供に努めるとともに、空き家等除却支援事業や跡地利用に関する不動産業者の紹介制度についても継続して実施してまいりたいと考えております。

さらに、12月13日に施行された改正空き家特措法において、そのまま放置すれば特定空き家等になるおそれのある「管理不全空き家等」が、新たに法に位置づけられましたことから、管理不全空き家等の判定基準を策定に取り組み、管理不全空き家等と判定された空き家の所有者等に対し、助言・指導を強化し、管理不全空き家等の解消に努めてまいりたいと考えております。

以上が令和6年度に予定している取組でございますが、委員の皆様からご意見をいただき、内部での検討・協議を踏まえ、可能なものについては、対応してまいりたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

□ 会長

それでは委員の皆様、ご質問やご意見はありませんでしょうか。

□ 委員 E

特定空家が増加傾向になるなかで、大事なことですが、この情報誌の3ページ目にまずは現状を把握しましょうとあり、そのなかに特定空家等の対象ではありませんかとあるが、特定空家等の説明がされていない。つまり、特定空家等に指定された人に対する呼びかけでないのであれば、特定空家等とはどんなものというのがわからないと意味がないので周知しないといけないと思います。

□ 会長

ありがとうございました。今のご意見を参考にさせていただければと思います。それでは他にご意見はありませんでしょうか。

□ 委員 F

昨年あったかと思いますが、除却支援補助金ですが、建物解体費用が高騰していくなかで、令和6年度も同じ金額でお考えでしょうか。

□ 事務局員

来年度も上限30万円の補助で考えております。

□ 委員 F

予算全部を使い切って15件ということですか。

□ 事務局員

今年度は予算額全部を使い切ったの15件です。

□ 委員 F

他に申請したいが補助を受けることができなかった人もいるということですか。

□ 事務局員

締め切りが12月9日で、締め切り後に何件か相談がきていましたが、来年度にお願いしますと話しています。

□ 会長

よろしいでしょうか。他にございますか。

□ 会長

それでは本日の議事は以上でございます。

..... 3 その他

□ 会長

次に、会議次第3その他ですが、事務局から何かございますか。

□ 事務局員

来年度、函館市版の空き家バンクを設置したいので、宅建協会や全日本不動産協会にはお世話になると思いますので、その節はよろしく申し上げます。

今年度3月末で、委員の任期満了となります。本当にありがとうございます。また来年度、改選となりますので、各団体から再任依頼をお願いする形になると思いますので、その際はよろしく申し上げます。

..... 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、大変お疲れ様でした。それでは、進行を事務局にお返しいたします。

□ 事務局員

米塚会長、委員の皆様、お疲れさまでした。以上をもちまして、令和5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、ありがとうございました。

－ 以上 －