

令和6年度第2回函館市空家等対策協議会 議事録

□ 開催日時 : 令和7年3月27日(木) 10時00分～11時30分

□ 開催場所 : 函館市消防本部 5階 防災多目的ホール

□ 議事

- ・「函館市空家等所有者の意向に関する調査報告書」について
- ・「函館市空き家バンク」の開設について
- ・「第3期 函館市空家等対策計画」の策定に向けた今後の予定について

□ その他

□ 出席者

協議会構成員 8名

事務局員(都市建設部) 6名

□ 傍聴人等

報道関係者 3名

一般傍聴人 0名

..... 1 開 会

..... 2 議 事

会長

それでは、次第に沿って、これより進めます。本日は、報告事項が3点となっております。

まずはじめに、2 報告事項（1）「函館市の空家所有者の意向に関する調査報告書」について、（2）「函館市空き家バンク」の開設について、（3）「第3期 函館市空家等対策計画」の策定に向けた今後の予定についてです。

それでは、事務局より報告事項（1）から（3）まで、一括報告を受けたのち、委員の皆様からご質問等をいただきたいと思います。

では、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、（1）「函館市の空家所有者の意向に関する調査報告書」について事務局から説明いたします。

まず、配布させていただきました資料の確認をお願いいたします。A4で38ページある資料が「函館市の空家等所有者の意向に関する調査報告書」の本編となっております。A3の1枚ものが報告書の概要版となっております。

それでは、内容に入らせていただきます。

本編、A4の38ページある資料となりますが、こちらの資料の1ページ目をお開きください。

まず、1の調査の概要ですが、（1）としまして、調査の目的でございますが、令和8年4月に策定を予定しております「第3期 函館市空家等対策計画」の策定作業に必要な基礎資料を得るため、空家であると判断される建物の所有者などに対しまして、空家となった背景や管理状況のほか、今後の意向・要望などをアンケート形式で調査し、空家の実態を把握することを目的として実施いたしました。

次に、（2）の調査対象ですが、産業道路の内側の区域、図面で黄色に着色されている範囲となりますが、令和5年度に行いました実態調査などに

より、空家であると判断される1,768棟の所有者などであります。

2ページ目をお開きください。(3)の調査の方法ですが、固定資産課税台帳データに基づく建物所有者またはその相続人に対しまして、郵送により調査票を配布し、回収いたしました。(4)の調査期間ですが、調査票は、令和6年7月8日から7月30日までの間に送付いたしました。

次に、2の調査結果についてですが、(1)の全体集計といたしましては、調査件数が1,768件に対しまして、回答数は807件でありました。なお、回答率は、45.6%となっております。

送付先の内訳であります。市内が1,169件で66.1%、市外のうち、道内は、288件で16.3%、道外は311件で17.6%となっております。

次に、3ページ目をご覧ください。

ここからは、設問別の集計となっております。

問1は、年齢を質問したのですが、表に示されているとおり、60代が27.7%で最も多く、次いで70代が27.0%、50代が14.9%の順となっております。60歳以上が半数以上を占めており、所有者や相続人に高齢者が多いことが分かりました。

次に、問2は、現在の居住地を質問したのですが、市内が56.2%で最も多く、次いで道内が21.1%、道外が18.8%、の順となっております。市内の居住者が半数以上となっております。

次に、4ページ目をお開きください。

問3は、「空家は、登記簿上、誰が所有者であるか」の質問となっておりますが、「自分の所有である」の回答が66.4%で最も多く、次いで「親族が所有している」が22.7%であることが分かりました。

次に、問4では、前の設問の問3で「親族が所有している」と回答した方に対しまして、「所有している親族が誰であるか」の質問となっております。

「親」の回答が61.2%で最も多くなっており、次いで「兄弟・姉妹」が14.6%、「祖父母」が7.0%となっております。

問5と問6は、「建物を使用しているか」質問をしたものでありますが、「使用していない」が54.1%の状況となっております。

次に、6ページ目をお開きください。問7は、建築時期の質問をしたのですが、「昭和40年～昭和49年」が25.1%で最も多く、次いで「昭和50～昭和59年」が24.0%、「昭和30年～昭和39年」が10.1%の状況でありました。

7ページ目をご覧ください。

問8は、「空家になって何年経過しているか」を質問したものです。
「10年～19年」が33.1%で最も多く、次いで「4年～6年」が21.3%、「1年～3年」が19.1%の順となっております、半数近くが10年以上空家のままとなっており、長期にわたり活用されていない空家が多いことが分かりました。

問9は、「空家となった理由」を質問したものです。
「住んでいた人が死亡」が38.8%で最も多く、次いで「他所へ転居」が15.0%、「住んでいた人が施設に入所または入院」が13.7%の順となっております。

次に、8ページ目をお開きください。問10は、「空家を実際に管理している人は誰か」という質問です。「所有者本人」が48.0%で最も多く、次いで「所有者の家族または親族」となっております、大半は、所有者本人やその家族または親族が管理している状況でありましたが、一方では、「誰も管理していない」が14.4%であることが分かりました。

9ページ目をご覧ください。

問11になりますが、現在、「空家はどのような状態か」質問したのですが、「建物の内部が破損」が41.4%で最も多く、次いで「建物の外部が破損」が36.9%、「現在も住める状態」が34.8%の順となっております。

また、「現状を把握していない」が13.6%の状況でありました。

10ページ目をお開きください。

問12では、「空家の管理で困っていることは何か」につきまして、質問いたしました。

「現住所から空家が遠い」が47.6%で最も多く、次いで36.3%の方が「管理の手間が大変」と回答していますが、一方で、「困っていない」が21.0%の状況でありました。

11ページ目をご覧ください。

問13は、「空家を今後どのようにしたいか」を質問したのですが、「売却したい」が54.3%で最も多く、次いで「解体したい」が48.7%、「市に寄付したい」が13.4%の順となっております。

次に、12ページ目をお開きください。

問14では、前の質問の問13で「解体したい」と回答された方に対して、解体予定の時期を質問いたしました。「決めていない」が49.2%で最も多く、次いで「2年～5年」が21.6%、「1年以内」が17.1%の順となっております。

13ページ目をお開きください。

問15になりますが、問13で「解体したい」と回答された方に対し

て、「解体後の土地をどのように活用したいか」につきまして、質問をしたものとなっております。「売却したい」が42.0%で最も多く、次いで「わからない、未定」が30.4%、「所有者に返却」が17.1%の順となっております。

14ページ目をお開きください。

問16は、「空家の活用で困っていることがあるか」という質問ですが、「解体費用が無い」が36.9%で最も多く、次いで「賃貸・売却の相手が見つからない」が35.8%、「解体すると固定資産税が上がる」が25.1%の順となっております。

16ページ目をお開きください。

問17になりますが、空家の利活用などについてどのような支援をしてほしいと思うかを質問したところ、「解体者への金銭支援」が51.3%で最も多く、次いで「無料の相談窓口の設置」が29.5%、「売買人をつなげる仕組み」が28.9%の順となっております。

17ページをご覧ください。

問18では、「函館市空き家バンク」制度を創設した場合、物件の情報を掲載したいと思うかについて質問いたしました。

「わからない」が48.3%で最も多く、次いで「掲載したくない」が23.7%、「掲載したい」が22.9%の順となっております。

18ページをお開きください。

問19は、市で空家に対する補助金を交付していることについて、知っているか質問をしたものです。

除却支援補助金は、「知らない」が87.2%で、「知っている」が11.7%でありました。

改修支援補助金につきましては、「知らない」が91.5%で、「知っている」が7.4%でありました。

19ページ目から25ページ目までは、問20の回答となっております。空家対策についての意見や要望を自由記載するものとなっております。

意見や要望は、88件ありまして、その一部を紹介させていただきますが、「古い家のため解体を希望していますが、解体費用が高額になるため、補助金などがあれば助かります」といった意見や、「解体するための手順が分からなく、信頼できる業者を知りたい」などの要望がありました。このほかの意見・要望につきましては、割愛させていただきます。

次に、26ページ目をお開きください。

3としまして、アンケート結果から考えられる空家をめぐる課題および取り組みの方向性です。

(1) の個別の課題になりますが、
まず、①の空家に関する費用負担についてですが、問16の回答では「(困っていることは)解体費用がない」が3割を超えておりまして、問17の回答では「解体者への金銭支援」が5割を超えている状況となっております。

このことから、解体費用に係る資金不足により空家のまま放置されているものも多くあるものと思われ、除却支援補助金の制度の周知がさらに必要であることが分かりました。

また、問16の回答では「解体すると固定資産税が上がる」が4分の1強を占めておりまして、土地が更地になることによって固定資産税が増加することが所有者などによる解体を躊躇させる一因となっていることが伺えるところ です。

次に、②の相談窓口の周知になりますが、問16の回答では2割強が「どうすればよいかわからない」、1割強が「相談先がわからない」となっておりまして、適切な相談窓口に辿り着けない状況にある所有者などが一定数存在するものと思われるところであります。

次に、③の空家の情報提供および流通になりますが、問13の回答では5割強が「売却したい」、1割強が「賃貸したい」となっており、相当程度の所有者などが売却や賃貸の意向を示していますが、問17の回答によると、利活用などに係る支援として、2割弱が「不動産・工事業者の紹介」を挙げております。

このことから、市場に流通していない空家が一定数存在するものと推察されるところであります。

また、問18の回答では、2割強が函館市空き家バンクに物件を「掲載したい」となっておりまして、所有者などのうち一定の方は、本市独自の空き家バンクを利用したいという意向を持っていることが分かりました。

続きまして、④の相続登記が未了となっている空家の管理になりますが、問16の回答では1割弱が「相続問題で権利者間の不一致」を、問17の回答では2割強が「権利関係の整理や登記支援」を挙げております。このことから、相続手続きや相続登記の煩雑さが空家の発生に影響しているケースもあるものと思われ ます。

次に、⑤の不良箇所のある空家についてですが、問11の回答では4割強が「建物の内部の破損」、4割弱が「建物の外部の破損」となっております。

このことから、居住できるようにするためには改修工事が必要となる空家が一定数存在するものと思われ ます。

次に、⑥の空家所有者等の当事者意識についてですが、問10の回答では

「(空家を)誰も管理していない」、問11の回答では「(空家の)現状を把握していない」、問16の回答では「(困っていることを)仕事等で考える時間が無い」が、それぞれ1割程度を占めております。このことから、当事者意識の低い所有者等が一定数存在することが分かりました。

最後に、(2)の今後の取り組みの方向性ですが、アンケート結果では、当事者意識の希薄化や相談窓口の周知不足、資金不足など、様々な課題がある中で空家を所有している方が一定数存在していたところでありまして、今後におきましては、本アンケートについて、必要に応じた再調査や詳細な分析に加えまして、これまでの取り組みの実績を踏まえた現計画の評価・検証を行った上で、空家対策の更なる推進に繋がる取り組みを検討していきたいと考えております。

なお、28ページ以降は、配布したアンケートの調査表と令和5年度に行いました実態調査の結果を掲載しております。

以上で、「函館市の空家等所有者の意向に関する調査報告書」の説明を終わらせていただきます。

次に、「函館市空き家バンク」の開設につきまして、報告させていただきます。空き家バンクの資料の1ページをご覧ください。

令和3年度に策定しました第2期函館市空家等対策計画で、空き家バンクの設置を検討することとしておりますことから、他都市の空き家バンクの設置状況を調査し、不動産団体と空き家バンクの運用や宅地建物取引業法との整合などについて協議を行い、令和7年2月17日に「函館市空き家バンク制度要綱」を施行し、令和7年3月4日に函館市空き家バンクのホームページをインターネット上に公開いたしました。なお、後ほども出てまいります。不動産団体とは、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会の2団体でありますことを補足いたします。

まず、空き家バンクの制度についてご説明いたします。

「空き家バンク」とは、空家を「売りたい」「貸したい」と思われている空家所有者にその空家を空き家バンクへ登録していただき、「買いたい」「借りたい」方へインターネットを通じて空家情報を提供し、マッチングを図ろうとするものです。

この空き家バンクの活用により、これまで不動産業者が扱うことが難しかった老朽空家などについても、流通させることができるものと考えております。

次に、空き家バンク登録申請から、空家を売買する契約に至るまでの流れについてご説明いたします。2ページでは、函館市空き家バンクについて、空家の登録から売却等までの流れを説明してございまして、これを図示化したもの

が次の3ページになります。

それでは、3ページをお開きください。

まずはじめに空き家バンクの登録までの流れですが、図中の丸数字の番号の順番のとおりに手続手順が進んでいきます。

①になりますが、まずはじめに空家の所有者から函館市に対して、空き家バンクへの登録の申請をしていただきます。

次に、函館市は、②登録申請された空家の敷地の用途地域や接道している道路の種別、上下水道の状況を調査し、その調査結果を添えて、③市から不動産団体に対して仲介業者の選定を依頼します。

不動産団体は、所属会員である仲介業者に対して、市から依頼のあった空家の情報を提供します。そして、所属会員である仲介業者が必要に応じて空家の調査を行った後に、不動産団体は取引業者の選定をし、⑤その業者名を市に通知します。⑥市は空家所有者に対して選定通知のあった仲介業者名をさらに通知し、⑦空家所有者は、通知のあった仲介業者の中から選んで、一般媒介契約の締結を行います。⑧市は、媒介契約の締結の報告を不動産団体から受け、⑨函館市は空き家バンクに空家を登録します。

次に登録された空家が売却等されるまでの流れですが、空家の購入希望者は、⑪インターネットにおける函館市空き家バンク上に公開された空家情報をみて、希望に合った空家を探して、興味のある空家については、インターネットにおける函館市空き家バンクに表示されている仲介業者へ直接問い合わせします。

⑬空家所有者と、空家の購入等の希望者が仲介業者を介して、交渉し、⑮売買または賃貸の契約が成立します。

函館市空き家バンクの流れは以上です。

なお、「函館市空き家バンク」は、国土交通省事業「全国版空き家・空き地バンクの構築運営に関するモデル事業」の事業者として国土交通省の構築・運営の支援をうけて公開している「アットホーム空き家バンク」の仕組みを利用して函館市空き家バンクの専用ページを作成・公開しているものであります。

また、「函館市空き家バンク」のホームページでは、空家物件の情報はじめ、地図から空家を探すこともできるようになっております。

空家を探している方はもちろん、空家の売却等を考えている方にとっても、使いやすいものとなるよう、今後も改良を加えていく予定です。

最後に空き家バンクの開設に至るまでの今後の手続ですが、先ほどご説明いたしました、「函館市の空家等所有者の意向に関する調査報告書」の17ページにあります問18で、空き家バンクへ掲載の希望を問うてございまして、81名の方から「掲載したい」との回答を頂いておりましたので、その全員に、

函館市空き家バンクの掲載についての案内や登録申請書を送付済みでございます。登録申請書の記入にあたりましては、空家所有者は高齢の方も多ことから、書き方が分からない方に対しましては、窓口などで申請手続きをサポートするなど、丁寧な対応を行い、円滑な登録申請につなげてまいりたいと考えております。現在、「函館市空き家バンク」のホームページには、まだ空家情報の物件が掲載されておきませんが、4月頃の掲載を予定しております。

それでは、「第3期 函館市空家等対策計画」の策定に向けた今後の予定について、報告させていただきます。

A4 1枚ものの資料をご覧ください。

令和3年に策定しました「第2期 函館市空家等対策計画」は、令和8年3月末に計画が満了となりますことから、新たに「第3期 函館市空家等対策計画」の策定に向けて、令和7年度に法定協議会である「空家等対策協議会」に案を諮りながら、策定に向けた作業を進めて参りたいと考えております。

ここで改めまして、空家等対策協議会についてご説明します。

「空家等対策協議会」とは」の下にあります点線の枠内にありますが、空家等対策の推進に関する特別措置法第8条第1項では、「市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる」と規定されておりますことから、空家等対策計画の策定にあたっては、この規定に基づき本協議会にお諮りするものでございます。

次に、2の「令和7年度 協議会開催スケジュールについて」ですが、来年度は、年3回の開催を予定しております。

1回目の空家等対策協議会については、令和7年8月を予定しておりますして、議題としましては、「第2期函館市空家等対策計画の検証について」を予定しております。

2回目としましては、令和7年11月を予定しておりますして、議題としましては、「第3期函館市空家等対策計画の原案について」を予定しております。

3回目としましては、令和8年2月を予定しておりますして、議題としましては、「第3期函館市空家等対策計画の案について」を予定しております。

空家等対策協議会の委員の皆様におかれましては、お忙しいなかとは存じますが、令和8年4月の第3期函館市空家等対策計画の策定に向けて、ご協力をいただきたいと考えております。

以上でございます。

□ 会長

どうもありがとうございました。全点の報告をして頂きました。では、ただいま事務局からの報告事項について委員の皆様からご意見やご質問を頂戴したいと思います。いかがでしょうか。

□ A委員

函館市空き家バンクは、かなりの可能性を秘めた制度だなと思いますが、先ほど、市からもあったように、函館市空き家バンクに掲載したいと回答した方が23%くらいしかいないので、残りの77%の人の対応はどうするのかというところでもっとやらなければならないなと感じるところであります。登録するために81件の方に案内を送付したということですが、それでも、「わからない」と回答した方が、171件ありますけれども、そちらの方にも空き家バンクの制度はこういうものなんだという意味で、案内文を送付する必要があるのではないか思います。今、全国的に、空家等の管理活用支援法人の指定というものが行われていますが、函館市としては、その辺の状況をお聞かせ頂ければと思います。

□ 事務局

まず、1点目、空き家バンクの23%81名にしか、案内を差し上げていませんけれども、残りの方々にも、優先順位として一気の送付すると、事務手続き上の作業もありますことから、一度に案内はできなかったんですけれども、令和7年度に入りましたら順次、案内を差し上げていきたいと考えているところでございます。

□ 加藤主査

もう1点目の空き家の支援法人の質問に対する考えですが、今、現在は、支援法人を指定するという考えは、持っていなかったんですけれども、次期計画の策定の中で、支援法人の指定についても検討していきたいというような考えでございます。ただ、函館市を対象にした支援法人が今あるかというようなことになりますと、現在ない状況にあります。そのため、他の都市を見ますと支援法人を募集しているというようなことを、ホームページで公開しているという市もあるところですので、他都市の状況等も踏まえまして、函館市として今後どのような対応を取っていくのかというような所を検討して参りたいと考えております。以上でございます。

□ 会長

他にありませんでしょうか。

では、私からよろしいでしょうか。

まず、調査で感じたのは、回答率が45.6%と回答率が高いと受け止めました。おそらく市に対する期待も含めて、困っているとかなんとかして欲しいとかそういうことがあったのではないかと思います。たとえば、市に寄付をしたいとか解体費用をもっと出して欲しいだとかという意見が多くて、回答率につながったものと考えられます。まずこれが1点目です。

それから、この5ページの問5「この建物は使用していますか。」という質問があります。「使用している」「使用していない」の回答がございすけれども、半々くらいの構成率になっておりますが、これは空き家であるとの調査を元にアンケートを実施したと思うんですけれども、本来であれば、「使用していない」という回答が大半を占めるのではないかと思います。

要するに空き家であるということを前提に、「使っていますか」「使っていませんか」という問いにできないか。だから空き家かどうかの調査と現実に使っているか使っていないかという違いというか齟齬が現れたのか、調査自体の精度が低いのか、それがちょっと分からなかったです。実際、市の職員が地域を回って調査したわけではないので、その調査で、空き家であるという認定をどうやっているのか、ちょっと疑問になってところがあったのが2点目です。

3点目ですけれども、問16ですが、具体的に困っていることのなかに、「接道の問題で売却等が困難である」というのが、27名7.6%。これも以外だと思ひまして、たしかに空家にのみならずこの問題は多いです。いわゆる振興地というか街なかから離れた所でも結構、開発の問題点がありまして、私たちが特に感じるのは、西部地区の古い建物で、確かにどうしようもない、通行権云々というよりもよくこういう所に建てたなと思う建物も一定程度あると感じます。これが3点目です。

これは個別の案件なんでしょうけれども、25ページの一番最後の所なんですけれども、ちょっと気になったのは、成年後見制度の利用で弁護士がついてしまうと不動産の動きを嫌うので、親族、被後見人の身になって将来の視点で相続問題を考えてもらわないと云々というのがあるんですけれども、たとえば、子供がいないご夫婦で、ご主人が亡くなって、奥様が一人で施設に入っていて、空家になってしまっている場合ですけれども、近くに甥っ子姪っ子がいて、世話していれば全然問題は起きないんですけれども、世話をする方が全然いなくて、困って周りの人や函館市がなんとか成年後見人を付けて欲しいということで、やむなく成年後見人が選任されるということがあります。司法書士や行政

書士，まれに弁護士もいます。それで，世話のされる方がいればいいんですけども，事実上いないというケースもあり，成年後見人が施設とやりとりしたり，病院とやりとりしなければならないというケースもあります。この，推定相続人である姪っ子さん甥っ子さんというのは，連絡とってもなかなか動いてくれないケースがあります。「不動産の動きを嫌う」というのは，特殊な考えなのかと思うのですが，なるべくそのまま残して，身寄りがいないので，管理人になった人が勝手に処分すると思われがちなのですが，資金があれば税金を支払いを行っている。ここでおっしゃっている，相続云々という話より，問題をご指摘された方は，現状と立場の違いがずれていると思います。古い建物は，壊しておつりが出ればよいという考えであれば，もっともっと不動産は売れると思います。そうすると現金にして，奥さんが亡くなればお金で甥っ子姪っ子に引き継いでやる。一番参考になったのは，個別意見ですね。本当に様々な意見がありました。ただ，相対的には，空家をなんとかしたい，処分したいとかなどなど。これは，建物を持っている人が必死になって業者を探したり，なんとか自分たちでなんとかかなれば，今後空き家バンクができますし，空家から特定空家になる前に，もっともっと事前に処理をすればいいと思います。多くは更地でしょうけれども，そうするとまた，全体的なまちの活性化の一步になるのと思います。空地が増えて，まちが廃れていく面もありますが，むしろ，まちがきれいになって土地が安くなれば，また新築とか活気が出てくると思います。ちょっと，とりとめのない話で申し訳ありませんでした。今回の調査は，非常にいろいろな面で感じる人が多い調査であったと思いますし，今後の役に立つというふうに感じました。長くなりまして申し訳ありませんでした。他にありませんでしょうか。

□ 事務局

会長の先ほどのご意見に対しまして，申し述べたいと思います。

先ほどの2点目で，5ページ目の「使用している」「使用していない」という話でしたが，この空家の意向調査は空家に対してだけ配布したはずなんですけれども，この元となっている私どもの空家データが，令和5年度に実施しました実態調査の調査結果を経て，空家であると判断されたものに対してお配りしたものでありますが，その調査の時点で空家である判断したもののなかに，使用しているつまり空家でないというものが，319件紛れ込んでいたものでありまして，こちら業務委託を経て，空家であると判断したものでありましたけれども，今後このような実態調査を行う際には，少なくとも空家であるかどうかの調査方法については，再考の余地があるものと考えております。こちらの319件につきましては，少なくとも空家ではないと判断されたもの

ですから、私どものほうでも空家でないとして扱っていきたいと考えているところでございます。以上でございます。

□ 会長

はい、どうもありがとうございました。

当時空家だったけれども、その後使ってその319件増えたとも思えないですよ。

□ 事務局

そのとおりです。そういったケースもないわけではないと思いますが、若干数にとどまるものであると考えております。

□ A委員

ただ、使用していると言っても、ただ単に物を置いているだけというケースも、多々あると思うので、数字を鵜呑みにはできないんと思います。

□ 事務局

少し補足しますけれども、先ほども少しお話をしましたように、業務委託で空家かどうかという部分の調査を行ったところであるんですけども、そのときの調査方法と致しまして、個別に1件1件訪問して空家かどうかということを訪ねると言うことはしていなくて、あくまでも、玄関先の近くまで行って、例えばカーテンがあるだとか外観的な調査をして、空家かどうかという部分の判断にとどまったものですから、あくまでも見た目上、空家かどうかという部分の判断を行ったので、こういう結果が生じているという状況になっております。問6で、「使用している」と回答した方に何で使用しているかといったことで、設問を設けておりましたけれども、住宅が一番多く半数くらいになっており、物置ですとか、別荘ですとか一見すると空家だと思われるような建物もありまして、そういった状況が今回の調査のなかで分かりましたので、次回改めてこういった実態調査をする際には、もう少し1件1件訪問しながら調査していくですとか、調査の方法を、できるだけ使用しているというものが、回答がないように改善しながら行っていきたいというふうに考えております。以上です。

□ 会長

はい。

おそらく、調査に限界があつて、実際調査で玄関でチャイムを鳴らすとかノ

ックするなど、果たしてそこまでいいのかと思います。なんか気持ち悪いと思う方もいらっしゃるのではないかと思いますし、今お伺いしますと、現地に赴いたということでもう十分ではないかと思います。調査方法については、市の判断で委託するときに、最善な方法で委託すると良いのではないかと個人的には思います。

他の委員の先生で何かございませんか。

□ B 委員

今回のアンケートは、すごく勉強になりましたし、よく分析されているなあと感じて拝読させて頂きました。そのなかで、23ページにございます「補助金の申込みを提出したんだけど却下されました。」という70代の男性の方のご意見がございます。私、補助金の審査条件というものはわからないんですけれども、少なくとも補助金提供されるというものであれば、そのハードルというものは、それなりのレベルというものが必要であると思いますが、それとは別に無利息で取りこわし費用を、市から貸し出してもらえればいいという意見もありました。もう少しハードルを下げて、例えば金融機関と市がコラボして、借入れをして利息相当額は市で補填してあげるだとか。当然借入れを行うわけですから、抵当権は金融機関で設定をする。金銭貸借も空家所有者と金融機関で行う。市はあくまで第三者的な立場として、金融機関に対して本来借入金負担する利息のみを補給してあげるということになれば、予算的にもだいぶ小さくてすむと思います。その分ハードルを低くできると思いますし、あくまで個人的な見解ですけれども、自分の財産ですから、市の法的なお金でもって何かしようとするよりは、一社会人としては、利息くらいは補填してもらっても、壊す費用は自分で出すというのが本来の姿だと思いますし、そういった制度も来年度のなかで検討できないものかと考えてみたものでございます。

意見として申し上げさせて頂きました。以上です。

□ 会長

どうもありがとうございました。

他に何かございますでしょうか。

□ 事務局

ただいま頂戴致しましたお話について回答しますが、除却支援補助金につきましては、国の補助金を活用しながら市から補助金を出しているという状況になっています。その、国の補助金をもらう要件として、まず、特定空家で

あるということが前提条件であるというようなことになっております。函館市としましては、同じく特定空き家であることが条件としております。それに加えて、建物の不良度について、点数制になっているんですけども、不良度が50点以上であること、この2つが条件を満たす建物について補助金を交付するという仕組みになっております。その不良度に関してなんですけれども、補助金を始めた当初は、不良度が100点以上としていたんですけども、100点以上ですとハードルが結構高くて対象になる建物が少ないというような状況の中で、令和4年に不良度の点数を緩和した方がよいといったところで、100点から50点に引き下げております。そういった意味で、補助金を交付するハードルは下げてきた状況になっているというものになっております。様々な方が申込みをされるケースが多くて、そのなかで、比較的倒壊する恐れがある状態ではなくて、それなりに状態を保っている建物についても、補助金の事前調査を行っておりまして、結果お断りをしているケースの一つだろうと思います。

その2つ目としましては、解体の融資について市が金利分を補助する話ですけれども、これまで第2期計画のなかで検討してきたものか分かりかねる部分ではありますが、第3期計画のなかで、市のほうで負担するというようなものも少し検討していきたいなというようなことで行きたいというふうに思います。ただその、あくまでも税金を投入するというような話になってくるので、市としてもそこまで支援していいものなのかという議論が必要になってくるのではないかと思いますので、その辺の検討をしていきたいと考えております。以上です。

□ 会長

ありがとうございました。

ではC委員お願いします。

□ C委員

空家バンクが設立されると、今現在建築コストが上がってきていますので、購入する方にとってもかなりマイホームの夢が近づくと思うのですが、空家バンクの調査で実際に使える空き家かどうかの調査は行いますか。不動産の仲介業者にお任せするのか市が行うのかお聞かせください。それと購入者へのフォローで、物件の情報は上がるんですけども、どのように活用したら良いか分からない状態では流れていかないと思うので、購入者へのフォローをどのように考えているのかをお聞かせください。

□ 事務局

1点目の使える建物であるかどうかについては、そのまま使える建物はあるでしょうけれども、アンケート調査にもありましたとおり、9ページにございます「破損している建物」というもので、建物の外部が破損しているものが36.9%、建物の内部が破損しているものが41.4%となっておりますので、建物の一部が壊れているものが一定程度ございます。どの程度治さなければいけないのかということにつきましては、購入者の考え方によりますところもありますことから、市としての判断は、なかなかできないものと考えております。先ほど委員がおっしゃったとおり仲介頂く不動産業者さんと購入者さんのお考えになると思っております。

2点目について、購入希望者へのフォローというご質問でしょうか。

□ C委員

言葉が足りなかったんですけれども、この協議会は空家の協議会ですので、空家が売れば終わりになると思うのですが、たとえば、他の協議会と連携して物件と次の活用を繋ぐ共同事業みたいな形で進めていけると、スムーズに空家から活用まで繋ぐことができるのかなと思い質問しました。

事務局

空家が購入されれば、住宅や事務所などとして活用されるのですが、市として活用側の制度や補助金などを設けた方がよろしいというご意図でしょうか。

□ C委員

そういうものがあるのか確認したい。

□ 事務局

アンケート調査18ページの問19で、市外の方が函館市に移住される際に、空家を取得して改修する場合には、空家等改修支援補助制度がございますので、そのほかに、住宅リフォーム補助制度がございますので改修する際には、市が支援する制度をご用意しているところでございます。

□ C委員

これは、補助制度を併用できるのでしょうか。

事務局

住宅リフォーム補助制度は、住宅課というところで担当しているんですけれ

ども、空家等改修支援補助制度と住宅リフォーム補助制度を併用することは可能です。ただ、同じ部位で両方から補助金をもらうことはできません。たとえば、窓を改修するために、函館市空家等改修補助制度と住宅リフォーム補助制度のどちらからももらえますというわけではなくて、棲み分けが必要となります。風呂の改修は、空家等改修支援補助制度を使って、断熱改修は、住宅リフォーム補助制度を使うということは可能になっています。

□ B 委員

それは建物をもっている方が、改修工事を行う場合ですか。買った方がということではないですよ。

事務局

購入した方が、補助制度を活用することができるものとなっております。

空家等改修支援補助金につきましては、函館市への移住者が対象となるわけですので、空家を取得する方が対象となります。

住宅リフォーム補助金については、移住者ですとか区分けがなく、そこに住んでいる方についても対象となります。

会長

はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。

他にありませんでしょうか。

D 委員

空き家バンクの関係で、11ページに空家となっている建物について、売却したいと回答した方が202人、解体したいと回答した方が181人となっており、市に寄付したい方は50人います。ある程度の方が自分で売却したい所有を手放したいと考えていると読み取れますが、今回17ページの空き家バンクの制度を創設する質問で、掲載したいと回答した方が81名なんですが、これはもっと増えてもいいんじゃないかと思うんですね。そのなかでわからないと回答した方が、171名もいますが、このわからない理由がどういったものなのかということと、もう少しこの制度自体が利用しやすいというか、簡単に登録できますよといったことをアプローチした方が良いのではと思います。その辺はいかがでしょうか。

事務局

このアンケート調査をお送りしました昨年の7月時点では、まだ空き家バン

クの詳細を詰めていない状況でしたので、後ろの方にアンケート調査の様式をのせておりましたけれども、32ページをお開き頂きたいんですけども、問18にございます「今年度函館市空き家バンク制度を創設する予定ですが」という問いの下の米印に、「函館市空き家バンク」とは、市のホームページに空き家の情報を掲載し、広く周知することで空家の購入等を促進する制度です。この2行の説明しかなかったもので、どういったものなのか伝わりずらかったため、ご指摘のあったとおりだったものだったと思いますけれども、この「わからない」の回答頂いた方にも、広く周知する意味で、実は空家バンクの制度をよく知ると掲載したいという方もなかにはいらっしゃると思いますので、周知の方を今後進めていきたいと考えております。以上でございます。

..... 3 その他

会長

他にはいらっしゃらないですかね。

それでは、報告事項は以上でございます。

次に、会議次第の3 その他ですが事務局から何かございますか。

事務局

事務局からは特にありません。

..... 4 閉 会

会長

はい。以上で、本日の予定していた議事を全て終了致しました。

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致します。

事務局

会長、委員の皆様長時間にわたりお疲れ様でした。

会議としましては以上をもちまして終了となります。

それでは、以上をもちまして令和6年度第2回函館市空家等対策協議会を終了致します。

本日は、誠にありがとうございました。

－ 以上 －