

令和3年度 第1回 函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会

日 時：令和4（2022）年3月7日 10:00～12:00

開催場所：函館市消防本部 防災多目的ホール（5階）

出席者：委員会委員

渡谷委員長、菊池委員、竹内委員、末吉委員、三浦委員、
佐々木委員、芹澤委員、

事務局

都市建設部：佐賀井部長、菊地住宅課長

澤株主査、中川技師

（日本データーサービス）藤井、佐藤

1 開会

事務局

まず始めに、資料3の21ページに誤りがございましたので、ご報告いたします。「(17) 環境」の文中一番上の項目の「CO₂総排出量は、」から始まるところで、右側、「約2割減少」と書いていますが、最初にお送りしたものが、「4割」と数値に誤りがありましたので訂正させていただきます。

ただいまから、令和3年度、第一回函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会を開催いたします。

本日、司会を務めさせていただきます、函館市都市建設部住宅課の、中川と申します。よろしくお願ひいたします。

始めに、出席の皆様に、ご了解いただきたいことがございます。本検討委員会につきましては原則、公開で行っております。検討委員会の概要につきましても、開催後に本市のホームページで、市民の皆様に周知させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、検討委員会開催にあたりまして、函館市都市建設部長の佐賀井より、ご挨拶申し上げます。

2 部長あいさつ

事務局

皆さまおはようございます。都市建設部長の佐賀井と申します。

本日はお忙しい中、また、コロナ禍という状況の中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。

また、皆さまにおかれましては本市のまちづくり行政にご理解とご協力いただいておりますこと、感謝を申し上げます。

また、この検討委員会設置にあたりまして、皆さんに委員の就任依頼を快く引き受けいただきましたこと、重ねて感謝を申し上げます。

さて、人口減少や、少子高齢化が急速に進んでいますが、人々の生活とライフスタイル、またその家屋のあり方が大きく変わっています。これに伴い、生活の拠点である、住宅のあり方についても、さまざまな課題が生じている状況です。

こうした状況を踏まえ、本市では、平成25年度に「函館市住宅マスターplan」を策定いたしました。これに基づき、これまで様々な政策を進めてきましたが、計画期間が来年度で終了するため、来年度の時期計画に向けて準備作業を進めているところでございます。

この検討委員会は、こうした住宅政策に関わる諸課題に適切に対応するため、皆様から様々な意見をいただき、将来に向けた住宅政策の方向性について検討・協議いただくものでございまして、来年度、次期マスターplan策定にあたりまして、皆様から

<p>様々なご意見をいただきなかで、策定して参りたいと考えております。</p> <p>また、策定後につきましても計画の進行管理・評価・検証なども併せて行っていただきたいと考えております。</p> <p>この委員の任期は2年となっておりますが、2年間どうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>本日一回目の、会議ということでございますが、皆さまそれぞれの専門的な見地、また、それぞれのお立場で、忌憚のないご意見をいただければと思いますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>簡単ではございますが、会議の開催にあたっての挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日はどうぞ、よろしくお願いします。</p>
--

3 委員および事務局紹介

<p>事務局</p>	<p>それでは、会議の委員につきまして、ご紹介させていただきます。</p> <p>お名前をお呼びいたしますので、ご起立願います。</p> <p>学識経験者の分野として、</p> <p>函館大谷短期大学から、渡谷委員です。</p> <p>同じく、函館工業高等専門学校から、菊池委員です。</p> <p>本日はいらっしゃらないのですが、公立はこだて未来大学から、南部委員です。</p> <p>関係団体の分野として、</p> <p>北海道宅地建物取引業協会函館支部から、竹内委員です。</p> <p>同じく、北海道建築士会函館支部から、末吉委員です。</p> <p>同じく、函館市民生児童委員連合会から、三浦委員です。</p> <p>同じく、函館市地域包括支援センター連絡協議会から、佐々木委員です。</p> <p>公募委員として、芹澤委員です。</p> <p>以上8名の皆様となります。</p> <p>(それぞれ立って挨拶)</p> <p>次に、事務局職員を紹介します。</p> <p>都市建設部住宅課長の菊地でございます。</p> <p>同じく澤株でございます。</p> <p>(それぞれ立って挨拶)</p>
------------	---

	<p>次に、住宅マスタープランおよび公営住宅等長寿命化計画の策定にあたりまして、業務支援を依頼しております、日本データーサービスの皆さまをご紹介いたします。</p> <p>藤井でございます。</p> <p>佐藤でございます。</p> <p>(それぞれ立って挨拶)</p> <p>日本データーサービスの方々には、策定に係る資料作成や会議全体の運営を支援していただくこととなっております。</p>
--	--

4 委員長および職務代理者の選出

事務局	<p>それでは議事に入らせていただきますが、本日の検討委員会につきましては、正午を終了予定と考えております。</p> <p>議事進行へのご協力につきまして、よろしくお願ひいたします。</p> <p>また、後ほどご説明いたしますが、設置要綱第4条第1項に基づき、本来であれば委員長が会務の進行を務めることとなっておりますが、委員長が決定するまでの間、事務局で進行させていただきたいと思います。</p> <p>まず、「函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会設置要綱」につきまして事務局からご説明いたします。</p>
事務局	<p>住宅課主査の澤株です。着席にて説明させていただきます。</p> <p>お手元の資料に、「函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会設置要綱」というものをお配りしておりますが、お手元にございますでしょうか。そちらに沿って説明させていただきます。</p> <p>まず第1条ですが、設置の目的を記載しております、「住宅施策の諸課題に適切に対応した住宅施策の推進に資するため、函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会を置く。」としています。</p> <p>次に第2条の組織ですが、8人以内をもって組織することにしております。分野としては、先ほど委員の皆様を紹介させていただいた時にお伝えしていますが、学識経験者、関係団体、公募による市民ということで、こちら、3つの区分から、8人以内ということで、今回は推薦させていただきました。</p> <p>第3条、任期になりますが、2年となっております。よろしくお願ひいたします。</p> <p>第4条、委員会に委員長をおくこととしておりまして、「委員長は委員会を代表し、会務を総理する。委員長に事故がある時は、委員長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。」ということで、委員長の他に職務代理者を置くこととさせていただ</p>

	<p>いております。</p> <p>第5条ですが、「委員会の会議は市長が招集し、委員長がその議長となる。」とあります。また、第2項、「感染症のまん延の防止の必要その他のやむを得ない事情があると委員長が認めるときは、委員に議事に係る意見を求める、書面又は電磁的記録により、意見書の提出があった場合に限り、委員長の決定をもって会議の議事に代えることができる。」ということで、今回、コロナ対策ということもありますし、やむを得ず、会議に皆さまがお集まりいただけない場合は、書面により議事に代えることができるという規定を設けております。</p> <p>第6条ですが、「委員会の庶務は、都市建設部において処理する。」としております。</p> <p>なお、現在市では函館市住宅マスタープランの策定と並行して、市営住宅の整備方針を定める函館市公営住宅等長寿命化計画も策定作業を進めています。</p> <p>この長寿命化計画は、住宅マスタープランの市営住宅部分に特化した、個別の計画となっており、長寿命化計画の大枠、例えば、目標戸数であるとか、大枠の部分に関しては、住宅マスタープランにも搭載する予定です。そのため、準備ができましたら皆様にお示しし、ご意見を伺いたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。</p>
事務局	<p>続きまして、委員長および職務代理者の選任についてですが、委員長につきましては、事務局からご提案申し上げたいと考えておりますがよろしいでしょうか。</p> <p>それでは、委員長には、渡谷委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: right;">(一同異議なし)</p> <p>それでは、渡谷委員に委員長をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: right;">(一同異議なし)</p> <p>それでは、以後の進行につきましては、渡谷委員長にお願いいたします。</p>
委員長	<p>改めましておはようございます。</p> <p>この度、委員長を仰せつかりました、渡谷です。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>進行につきましては、不慣れな部分もあるかと思いますが、皆様にご協力いただきながら進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは、次第に従いまして進めさせていただきます。</p> <p>次に、職務代理者の選任でございます。要綱では「委員長に事</p>

	<p>故があるときは、委員長があらかじめ指名する者が、その職務を代理する。」とあることから、私の方から指名させていただきたいと思います。よろしいでしょうか。</p> <p>(一同異議なし)</p> <p>それでは、菊池委員にお願いしたいと思います。いかがでしようか。</p> <p>(一同異議なし)</p> <p>それでは、職務代理者は菊池委員に決定したいと思います。</p> <p>菊池委員から一言お願ひいたします。</p>
委員	<p>職務代理者を仰せつかりました、函館高専の菊池でございます。専門は地域計画学でございますけども、函館市のまちづくりに少しでもお役に立てればと思いますので、皆さんよろしくお願ひいたします。</p>

5 資料説明（資料1～資料6）

委員長	続きまして、「議事2 函館市住宅マスターplanについて」事務局から説明をお願いします。
-----	--

資料説明：資料1から資料6 日本データーサービス 藤井

6 討議

委員長	まず、資料2から4の現況整理と資料5の課題のまとめについてご意見をいただきたいと思います。ご意見の他に資料1も含めた、質問や疑問点でもかまいません。ご意見をお願いします。
委員	資料3の40ページの空家の活用について、とても良い制度だと思いました。「空家＝暗い・物騒」というイメージがありました。朽ち果てた住宅ならともかく、まだ暮らせる住宅は、そのままにしておくのはもったいないと思います。函館の大事な電車通りなどが暗いと寂しい限りなので、空家を活用していくようにして欲しいです。
委員	資料に整理されているものは、事業者や、空家を所有している方の情報が多い気がします。それも大事なのですが、空家があることによって周辺地域が衰退してしまうことにより、例えば商売が成り立たないとか、周辺の商業地域が衰退してしまうことも考えられます。
	そのような影響が大きいと思うので、空家ができてしまうことにより、まちが衰退しがちになってしまうことも問題だと思います。

	そういうことも載せることによって、意識が変わらぬのかなと思います。
委員	<p>耐震化率の説明がありましたが、住宅の耐震化が進んでいません。古い家なので、耐震化よりも、断熱性などの住宅の性能を気にする方が多いです。</p> <p>耐震診断は負担が大きく、NGだとしたら、リフォームでなかなか直せない部分があり、進まない要因の一つと感じています。古い家を活用し続けられるような支援があれば、進んでいくのではないかと思います。</p> <p>また、住宅街の空家が欲しいというお客さんがいたとしても、不動産業者に聞くと、空家所有者が分からず、対応できないケースがあるそうです。個人の持ち物なので、介入できない部分もあるかと思いますが、そのあたりの連携ができれば、民間事業者がスムーズに建替等を行いやすくなると思います。</p>
委員長	連携というお話しもありましたが、宅建の方で何か考えていたことはありますか。
委員	<p>宅建協会では空家・空地相談窓口を設け、対策を行ってはいますが、現状は一般消費者に浸透しておらず、相談があまり無い状況です。</p> <p>空家・空地があって相談があっても、業者側の調べる術は登記簿謄本を調べることが基本になるため、所有者が亡くなるなどしていた場合、調べようがなくなります。近隣やご家族への聞き込みで調べる以外には術はありません。</p> <p>以前は、固定資産税の納付者を紹介してもらっていましたが、個人情報保護法の関係でできなくなり、相続人の特定ができず、結局空家・空地が増えている現状があると思います。</p> <p>例えば行政の制度で、数年程度空家であることということが証明できるなどの条件で、固定資産税の納付者を紹介してもらえば、空家の活用に繋がるかと思います。</p>
委員長	<p>もしそれが実現できれば、活性化につながる可能性もあると思います。</p> <p>高齢者からの相談ということで、生まれ育った地域に住んでいたい、持ち家に住み続けたい、などの希望などがあると思いますが、そういった点について、委員、何かご意見等ありませんか。</p>
委員	<p>資料5にも住宅確保要配慮者への対応が記載されていますが、単身高齢であったり、65歳を超えると、大家さんの意向で賃貸物件にはなかなか入れなくなります。</p> <p>そのため、在宅での暮らしとなると、公営住宅に当選することを祈るしかない状況になります。公営住宅についても、日吉</p>

	<p>町や花園町はスーパーや交通の便が良く人気がありますが、それ以外の公営住宅は常に入居者を募集しているものがあります。</p> <p>そのような状況が解消されれば、高齢者施設に入る前の段階で、地域での暮らしに繋がることもあるかと思います。</p> <p>また、施設に移る、今の住宅を転居するなどの場合に、それを支援する家族が身近にいないこともあります。例えば市営住宅であれば、退去の手続きに何度も住宅公社に行かなければいけない、退去時の検査に立ち会わなければいけないなどの手間があり、福祉関係者がやらざるを得ない状況です。コロナ渦で、家族が来られないということもこの状況に拍車をかけています。</p> <p>資料4、5ページ目には新たな住宅セーフティネット制度の1つである居住支援協議会の記載がありますが、生活困窮者等が低家賃で借りられるなど、支援する団体があればいいと思います。</p> <p>行政では特定の業者は紹介できず、包括支援センターにいる私達も函館市から業務委託を受けて運営しているため、同じような状況です。</p> <p>そのため、公的な制度で住宅を登録してもらい、不動産業者を紹介できるようになれば、住宅の確保が難しい方の支援ができると思います。</p>
委員長	<p>利便性の高い公営住宅はなかなか入居することはできません。何らかの形で、利便性の良いところへ気軽に移動できるようなアクセスを整えるなどすれば、空いている市営住宅も入居者が増えるのではないかと思います。</p> <p>また、市営住宅は老朽化が進んでいくという話もありましたが、函館市の高齢化も進んでいくので、課題としていかなければならないと思います。</p>
委員	<p>民生委員の立場からお話しすると、市営住宅は棟ごとに管理人がおり、共益費がかかります。空き室が多いと、共益費が確保できず、修繕できません。</p> <p>市営住宅の入居希望はあるが、建物が古いと入ってくれない状況もあり、バランスが悪いと感じています。</p>
委員長	市営住宅の入居希望の方は多いのに、空家も多いという現状は、課題だと思います。
委員	<p>耐震に関して、我々不動産業者は、中古住宅を売買する際に、重要事項説明というものがあり、その説明内容に耐震診断の実施有無があります。</p> <p>一般の売主は、売るなら現状で売却と考えている人が多く、</p>

	<p>ほぼ耐震診断を実施しません。</p> <p>そのため、耐震化率を上げるために、旧耐震基準の家屋について、「一定規模以上の床面積のものは耐震診断を実施しないと売買できない」などの法整備をしないと、古い建物の耐震は進んでいかないかと思います。</p>
委員長	<p>良質な住宅のストックを考えると、耐震化は大きな要素だと思います。構造や性能なども、誰もが使いやすいシンプルな要素が求められてくると思います。</p> <p>耐震性能の要素も含めた良質なストックが、どの地域にどの程度あるのかという数値等を把握することは、今後の住宅事情を考えていく上で情報提供の一つになると思います。</p> <p>良質な住宅ストックを考えた際には、「安心して」に加えて、「安全」という言葉もあった方が良いと思います。「安心」と「安全」では意味合いが違うと思います。</p> <p>また、資料3の33ページに関連して、市営住宅に求められる役割に「障がい者支援」が最も多いとありますが、課題にあげられてないのは十分に対応できているということでしょうか。もし円滑に対応できていないのであれば、福祉のまちづくりを考える函館市としては、課題にあげておいても良いと思いました。</p>
委員	<p>資料4、5ページの空家に関する活用、子育て世帯の空家の補助事業が終了になっているとのことでした。</p> <p>空家活用の事業は、移住者向けには創設されているということなのでしょうか。空家活用の視点で、移住・定住に繋げることは大切だと思いますが、資料6にあるように、人口が減少しても持続可能なまちづくりが必要だということに関して、地元の子育て世帯を支援していかなければ、持続可能な地域にはならないと思います。</p> <p>また、地域で子育てができるような、ちょうど良い物件がありません。高齢者の方が住んでいた物件はありますが、市の補助が無ければ子育て世代が住むことは難しく、それなら新築を建てるという選択になる場合もあります。</p> <p>市営住宅に入りたい子育て世帯への対応も必要だと思いますし、「ヤングファミリー住まいりんぐ支援事業」を進めることも必要だと思いますが、これから家を持ちたい子育て世帯への支援に重点を置くことも必要かと感じました。</p>
委員長	<p>空家の活用は重要ですが、現状の空家の質を考えると、どのように活用していくかは、論点になるかと思います。</p> <p>また、高齢者がスムーズに市営住宅へ入居するためには、老朽化への対応ももちろんですが、利便性が良くないところにあ</p>

	<p>る団地へのアプローチが必要だと思います。</p> <p>さらに、空家を活用した体験入居システムについて、都市部の方の移住にあたり、旧函館市の自然を生かしたところに焦点をあてていたと思いますが、函館市内でも魅力を感じるところはあると思います。</p> <p>西部地区も含めて幅広く見てもらうことで、体験入居などのニーズも変わってくるかと思います。</p>
事務局	<p>空家を活用した体験入居システムの検討について、補足します。</p> <p>この取組は、平成25年に現計画を策定する前の段階で検討しており、東部地区の空家が目立ってきていることから、自然が豊かな旧4町村の空家を活用して、体験入居システムを構築できないかという議論が当時の委員会で進められていました。</p> <p>資料中では検討が「×」となっていますが、これは以前、旧函館市内で空家の体験入居システムを作ろうとしたが、検討自体が難しく実現に至らなかった経緯があります。</p> <p>そういうするうちに、東部4町村の空家の老朽化が進み、活用策を講じることが難しくなったことが背景にあります。</p> <p>このような状況もあり、旧市内でできなかったものを、旧4町村で進めることが難しいと判断したことが、「検討しない」という結論に至った理由になります。</p>
委員長	<p>空家について、市内の子育て世帯に対する活用の方向性は、あつた方が良いと思います。</p>
委員	<p>今、コロナ禍で建築材料費が上がっています。新築の住宅を建てようと思った際に、コロナ禍前と比べると1.5倍程度の価格になっていると思います。</p> <p>このような状況は今後も続くと想定され、若い世帯で銀行の借り入れ審査が通らず市内で住宅を建てることが難しく、近隣で土地が安い北斗市や七飯町に流れていく現状があります。また、そのようなことが今後増えてくると思います。</p> <p>今後は中古市場の方が伸びていくかもしれません。</p>
委員	<p>東京から50年ぶりにUターンしてきた知人から聞いた話ですが、東京にいると住宅を探すのが難しいみたいです。</p> <p>函館に憧れを持っている東京の方もおり、住む住まないは別として、一度函館に来ると、リピーターになる方もいると思います。また、高齢になったら函館に戻ろうと思う方はたくさんいると思います。ただし、西部地区よりも市内の利便性が良いところを希望すると思います。</p> <p>このような話を聞くと、函館にUターンしたいと考える方</p>

	が、中古住宅を探しやすいシステムがあると良いと思います。
委員	委員、中古住宅に関する相談はありますか。
委員	<p>新築の建築資材が高くなっています、中古住宅にシフトする買主が増えています。</p> <p>また、コロナ禍の影響でリモートワークが増えてきたため、お試しで、別荘的に市内の住宅を購入されている方が増えているという話を聞きました。外国人の方もいるみたいです。</p> <p>その方は函館が気に入って、2棟目の家を北斗市に購入したと聞いています。</p> <p>外国人の方にとっても住みやすい環境があれば、今後のプラスになってくるかと思います。</p>
委員長	<p>リモートワークが今後全くなくなることはないと思うので、このような視点も入れていただけると、空家活用の促進に繋がってくると思います。</p>
委員長	<p>続いて、資料6の今後の方向性についてはいかがでしょうか。</p> <p>今までのお話を伺うと、大きな方向性は変わらないかと思うのですが、いかがでしょうか。</p> <p>これまでの意見では、空家の活用について意見が多かったと思います。</p> <p>また、「快適に暮らし続けられる」ということでいうと、市営住宅について、利便性の良いところから離れた団地であっても、利便性の良いところまでアクセスできる環境を整備するという視点も加えてはどうかと思います。</p> <p>主観的になりますが、「いえ」の視点で空家の要素が入っても良いと思いました。</p> <p>さらに、「移住者が住みやすい」という視点でのまちづくりも、函館のまちの魅力向上になると思います。</p>
事務局	<p>今回の計画では、民間の空家活用と、市営住宅の空き室の活用についても考えていきたいと思います。</p> <p>委員からご意見があったように、市営住宅の方も空き室が増えており、共益費が回収できておらず、共用部の電気代が払えなかったり、排水管の清掃が行えないことにより漏水が発生しているため、市住の空き室の活用も必要だと思っています。</p> <p>方向性の考え方として、「ひと」の視点では、民間空家の適正な管理と利活用の促進を、「いえ」の視点では、市営住宅の長寿命化の促進として、市営住宅の空き住戸や住棟の有効活用の検討を記載しています。</p>

委員長	全体を通して意見等はありますか。
委員一同	特になし
委員長	それでは、本日の主要な議論は終了します。
事務局	<p>本日はありがとうございました。</p> <p>大きな方向性は変わらないと思いますが、本日のご意見を反映してブラッシュアップしたものを、次回の委員会でお示ししたいと思います。</p> <p>なお、本日の会議は、議事録にまとめさせていただいた後、各委員にご確認いただいたものをホームページに掲載します。</p> <p>次回の委員会は、7月中旬頃に開催したいと考えています。改めて日程調整させていただきます。</p>
委員長	<p>それでは、これを持ちまして「令和3年度 第1回 函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会」を終了いたします。</p> <p>皆様お疲れさまでした。</p>

(12:00 会議終了)

7 欠席した委員からの意見提出

委員	<p>各資料のご説明に関して、質問等はありません。</p> <p>また、最後に委員長が確認していた「資料6 本計画の方向性」について、異論はありません。</p> <p>資料6にかかわる意見・提案として、以下の内容をご検討いただけますと幸いです。</p> <p>委員長からもご指摘がありましたが、「ひと」の視点として挙げられている項目のなかに、「安全」という用語・概念が含まれていません。これと関連して、「ひと」の視点の方向性および取組のなかに、「災害」「防災」という用語・概念が出てきません。「ひと」の視点のなかにも「安全」や「防災」に関する取組（例えば、住まいと暮らしに関わる防災意識の啓発等）を含めることができますとよいのですが、いかがでしょうか。これらは、「ひと」「いえ」「まち」の各視点に共通する、重要な柱になりうると思います。</p> <p>また、個人的な意見ですが、快適に暮らすどころか、それ以前の（機能的な意味で）安全に暮らすことが年々難しくなっている気がします。例えば、空家の増加による環境の悪化などもその要因になっています。ここにしっかりと焦点を当てていく必要があると思います。</p> <p>空家の活用に関して、マッチングの問題と老朽化の問題が指摘されていました。市営住宅（空き室）についてはこれらへの対応でよいと思いますが、一般住宅については、別のアプローチも必要ではないでしょうか。活用を期待されている側も人がどんどん減ってきていますので、空家の活用ではなく、空家をより簡単にクローズし、地域の最低限の安全を確保するための仕組みや制度を検討する必要があると思います。</p> <p>高齢化が進んでいますので、訪問看護・介護に関わる人たちにとって使いやすい住宅のあり方を検討することも重要だと思います。これは、見守りやすさにもつながる取組になります。</p>
----	--