

令和6年度 函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会

日 時：令和7年2月26日 14:00～15:30

開催場所：函館市本庁舎8階 第2会議室

出席者：委員会委員

渡谷委員長，菊池委員，南部委員，竹内委員，末吉委員，  
佐々木委員，清水委員，三浦委員（欠席）

事務局

都市建設部：小林住宅課長，澤株主査，中貝主事

1 開会

事務局	<p>ただ今から令和6年度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。</p> <p>本日，司会を務めさせていただきます都市建設部住宅課の中貝と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>初めに，ご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，原則公開で行ってまいりたいと思っております。委員会の概要は，開催後に本市のホームページで市民の皆様にご周知させていただきたいと考えておりますので，よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは，開催にあたりまして，住宅課長の小林よりご挨拶申し上げます。</p>
-----	--

2 都市建設部あいさつ

事務局	<p>都市建設部住宅課長の小林でございます。本日は，お忙しい中お集まりいただき，誠にありがとうございます。</p> <p>また，皆様方におかれましては，2年間にわたる新たな任期の委員の就任を賜りましたこと，重ねて厚くお礼申し上げます。</p> <p>市では，皆様方のご協力のもと令和5年3月に新たな函館市住宅マスタープランを策定し，各種取り組みを進めており，令和6年1月に開催した本委員会では，その実施状況などについてご報告申し上げたところです。本日は，その後の取り組みの実施状況や新たな動きなどについてご報告申し上げたいと思っておりますので，関連するご意見など広く頂戴できればと考えております。</p> <p>住宅施策につきましては，長期的かつ継続的な取り組みが求められ，また，行政のみでは立ち行かない面もございますことから，引き続き，関係する皆様方のご協力を賜りながら，誰もが安心，安全で快適に暮らし続けられるまちを目指し，皆様方と共に進めてまいりたいと考えております。</p> <p>以上，簡単ではございますが，開催にあたってのご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いたします。</p>
-----	---

3 委員の紹介

事務局	<p>それでは，今年度の委員会に先立ちまして新たな委員の委嘱を行っておりますので，ご紹介させていただきます。</p> <p>まず，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。          公立はこだて未来大学から、南部委員です。          函館工業高等専門学校から、菊池委員です。          関係団体の分野として、          北海道宅地建物取引業協会函館支部から、竹内委員です。          北海道建築士会函館支部から、末吉委員です。          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。          そして、公募による市民の分野から、清水委員です。          (それぞれ起立し、挨拶)          関係団体の分野から、本日ご欠席されていますが、          函館市民生児童委員連合会の三浦委員にも委嘱しております。          以上の8名の皆様となります。          よろしくお願いたします。</p>
--	---

4 委員長および職務代理者の選出[資料1]

事務局	<p>それでは、議事に入らせていただきますが、本日の検討委員会は16時頃を終了予定と考えております。議事進行へのご協力よろしくお願いいたします。</p> <p>また、委員会設置要綱第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、現在、前回の委嘱任期が終了し、新たな委員を委嘱したことから、委員長不在の状況となっております。そのため、委員長決定までの間、事務局で進行させていただきたいと思っております。</p> <p>まず、議事(1)委員長および職務代理者の選出について、事務局からご説明いたします。</p>
事務局	<p>住宅課の澤株です。          着席にて説明させていただきます。          資料1の1枚目が委員名簿です。          2枚目、委員会設置要綱のご説明をします。          本委員会の目的ですが、第1条「住宅政策上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」となっております。          第3条では、「委員の任期は、2年とする」とあり、前回の任期が令和6年1月末となっていたことから、昨年、関係団体への推薦依頼、公募を行い、令和7年2月1日付で先ほどご紹介させていただいた委員8名の皆様に新たに委嘱しております。          第4条では「委員会に委員長を置く」、「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」ということで、職務代理者を置くこととなっております。          第5条では、「委員会の会議は、市長が招集し、委員長がその議長となる」、第2項は「感染症のまん延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、書面等による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。          今回の委嘱期間は、令和5年3月に策定した住宅マスタープランの進捗状況についてご意見をいただくことを予定しておりますが、設置目的に住宅政策上の諸課題に適切に対応していくことを</p>

	掲げているため、場合によっては課題へのご意見を伺う機会もあるかもしれませんが、その際はよろしくお願ひします。 要綱についてのご説明は以上となります。
事務局	続きます、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。 (一同、異議なし) では、委員長は渡谷委員にお願いしたいと事務局から提案いたします。皆様、よろしいでしょうか。 (一同、異議なし) それでは、渡谷委員に委員長をお願いしたいと思います。 渡谷委員は委員長席へご移動お願いいたします。 それでは、以後の進行は渡谷委員長をお願いいたします。
委員長	改めまして、前回より引き続き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。 不慣れな進行があるかと思いますが、皆様のご協力のもと、円滑に進めてまいりたいと思います。よろしくお願ひいたします。 それでは、次第に従いまして、進行させていただきます。 職務代理者の選任について、要綱には、「委員長に事故があるときは、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が、よろしいでしょうか。 (一同、異議なし) では、菊池委員にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。 (一同、異議なし) ありがとうございます。菊池委員一言お願ひします。
委員	前回から職務代理者を務めさせていただいていますが、要綱で、委員長に事故がある時は職務を代理とあります。そういうことがないことを祈って、引受けたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

## 5 資料説明[資料2～資料5]

委員長	ありがとうございます。続きます、議事(2) 函館市住宅マスタープランの実施状況について 議事(3) 令和6年度における取り組みや動き これら2点につきましては、関連するものですので、事務局から一括して説明をお願いいたします。
事務局	[資料2～資料5] 説明

## 6 討議

委員長	ありがとうございました。ただいまの説明について、委員の皆様から何かご意見、ご質問、疑問点をお聞かせいただきたいと思います。ありがとうございます、いかがでしょうか。
委員	[資料3]アンケートの回答率が12%ととても低いので、回答しづらかったのか、回答することで回答者の現状がジャッジされ、何か不利益が生じるのかと回答者に思われてしまったのではないかというような数字だと思います。この数字だと、自信を持

	<p>って答えられる人しか答えていないのかと思います、これを元に何かを組み立てるには代表性がない数字かと思いましたが、どのように捉えられているのでしょうか。</p>
事務局	<p>アンケートのタイトルが「入居条件が低い賃貸物件の実態把握のためのアンケート」でした。入居条件の低い物件を扱っていない、売買が主で賃貸をやっていないという不動産事業者はアンケートを受け取っても、関係ないと思ったのではないかと捉えております。事業者ヒアリングで知りましたが、賃貸をやっていない事業者は非常に多かったです。ただ、回答者の中でも、居住支援に協力可能と回答いただいた事業者が一定数いらっしゃいました。ヒアリングに行った22件がそうなのですが、そういった事業者と繋がれただけでもアンケートをやったメリットがあると思っております。</p>
委員	<p>関連して、住宅確保要配慮者(以下「要配慮者」という。)の人数はどのくらいいらっしゃるのですか。</p>
事務局	<p>市内の要配慮者の人数把握はしておりません。要配慮者とは高齢者、障がい者、低額所得者の他、LGBTQ、災害被害者、出所者、DV被害者と、かなり幅広い属性の方々を総称しており、今、要配慮者でない人でも、明日会社を辞めることで低額所得者になり得るということもあるので、要配慮者の人数はあまり意味をなさないと捉えております。ただ、不動産店に行った時に断られてしまう人が実際にいるのかというのは我々の中でも疑問でした。アンケートで、そういった方が不動産店にいらっしゃった場合、皆様はどう対応されますかとお聞きしており、その回答として、基本断るという方もいれば、自社物件を紹介するという方もいました。アンケートにより多くはないが、入居を断られてしまう人がいるという実態を把握できたと思っております。</p>
委員	<p>そうすると、居住支援協議会(以下「協議会」という。)では要配慮者の住宅確保に係る施策をうつために、目標値を定めて予算を確保すると思いますが、対象者の人数が分からないと目標値が定めにくいのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>協議会は、民間賃貸住宅に単身高齢者、障がい等を理由に入居を断られてしまうという実態を解消するため、課題の把握やその解消について関係者間で協議する場、と捉えているので、特に目標値の設定はしていません。例えば、どうすれば大家さんの負担軽減になるか、そのためにどのようなツールが必要か、といったことを話し合う場と捉えております。</p>
委員	<p>同じ[資料3]のアンケートについて、アンケートの内容を少しお話いただきたいのと、回答いただいた36件のうち、どのくらい入居条件が低い賃貸物件を取り扱われていたのかお伺いしたいです。例えば、回答されていた中でもあまり扱っていないのか、それともそれなりに扱われているのか。市内の不動産屋で入居条件の低い物件がどのくらい扱われているのか教えてください。</p>
事務局	<p>結果概要ですが、「入居条件の低い賃貸物件を取り扱っていますか」とお伺いしたところ、「ある」10件、「ない」23件、「その他」3件でした。「その他」の内容は、「審査の緩い物件あり」、「積極的にアピールしていないが、考え方が前向きな家</p>

	<p>主の場合は、ケースバイケース」、「自社の審査に通らない方は断り、通る場合は受け入れる」というご意見でした。</p> <p>他の内容としては、物件が「ある」と回答されたところに物件の取扱い戸数を伺っております。合計で大体70棟、360戸くらいがあると回答されています。ただ、ほとんど入居している状態で、多いところだと9割、中には10戸中6戸と回答いただいているところもあり、割と入居率は高いと思います。</p>
委員	<p>では[資料3]の事業者ヒアリング22件は、アンケートの回答者ではなく、市内を代表する事業者に伺ったということですか。</p>
事務局	<p>事業者ヒアリングでお伺いした22件は、アンケートに回答いただいた36件のうち、「居住支援に協力可能」と回答いただいたところがメインです。その他、別件で住宅課と繋がった、居住支援に協力可能な人のところにも追加で伺っております。</p>
委員	<p>[資料3]関連で不動産事業者として意見があります。</p> <p>アンケート結果で、不動産事業者から物件紹介を断られる要配慮者が多くはないが存在するとありますが、私が経験しているケースでお話ししたいと思います。</p> <p>生活保護を受給する単身高齢者がおり、そういう方だと、連帯保証人がおらず、民間の保証会社の審査も通らずに困る方がかなりいます。最近の事案だと、そういった方が病気で入院され、自宅に戻れなくなったため、自宅の残置物を生活保護費で処理をする話が進んでいましたが、その最中に病気が進行されてお亡くなりになってしまいました。お亡くなりになった瞬間、生活保護の支援対象はなくなるため、残置物の処理ができなくなります。そうすると、大家さんはどうしていいのかわからなくなります。我々不動産事業者も、死亡後の残置物を放棄するというような一筆をいただいているケースもありますが、契約上行き届いていないと、相続人を探してからでないと処分できず、その間その住戸は入居者募集できないこともあります。孤独死、残置物処理は今後増えてくるので、そういったものを課題とし早急に対策を取組んだ方がいいです。</p> <p>また、[資料2]の2ページ目「障がい者への地域生活支援事業の充実」の内容に関連して、お断りせざるを得なかった事案があります。</p> <p>就労継続支援事業所で勤務する障がい者で、一般就労に切り替えたいので、社会に出るため一人暮らしをしたいという、相談を受けましたが、大家さんのご理解を得られず、お断りするケースがありました。障がいが軽度で、社会で活躍できそうな方に関しては、就労継続支援事業所からも、この方は社会で問題なくやっていけそうだというような後押しがあれば、大家さんに説得しながら、居住支援していけると思いました。</p>
事務局	<p>残置物については様々なところで、様々なお話をお伺いし、課題だと捉えております。</p> <p>現状は国が示す、死後事務委任契約という、生前に委任契約を結び、死亡後に、委任契約した方が代わりに処分する方法があります。不動産団体の皆様はご存知かもしれませんが、その契約にも課題があります。まだ、解決までは至っていないですが、継続</p>

	<p>して課題として捉えていきたいと思っています。</p> <p>あと、障がい者のお話で、就労継続支援事業所からの後押しがあればということに関しては、委員会で意見があったことを障がい保健福祉課に伝えたいと思います。</p>
委員長	<p>[資料2]の3ページ目「新たなセーフティネット住宅の補助制度の検討」のところが、令和5,6年度続いて補助制度の活用の検討となっていますが、次年度につきまして、どのように考えているかをお伺いします。</p>
事務局	<p>セーフティネット住宅の補助制度は大きく分けると、改修費補助と家賃補助があります。要配慮者を拒まないと言った住宅を国のシステムに登録する登録制度には、要配慮者の人しか受け入れられないという専用住宅という登録区分があり、それに登録すると国と地方で合わせて補助金を出すというものです。</p> <p>過去から補助制度の導入は検討してきましたが、国の制約が多く使いづらいため様子を見ております。国の制度もどんどん変わっていくため、今後も制度を毎回確認し、函館市で使える制度があるか検討していきます。</p> <p>また、そもそも要配慮者のみを受け入れる専用住宅の需要は、あまりなく、事業者ヒアリングで制度紹介しましたが、登録のメリットがあまりないと言われております。昭和56年以前に建てられたいわゆる旧耐震の住宅は基本登録できません。業者からすると、新耐震の物件は普通に流通するので、専用住宅の登録メリットが見受けられない、と言われております。</p> <p>国の制度の動向を見つつ、函館市として活用できるものがあるのか継続して検討していきたいと思います。</p>
委員長	<p>[資料2]の3ページ「生活困窮者等への支援」の住居確保給付金ですが、予算額が令和5年度から令和6年度の間が上がっておりますが、令和6年11月時点の支給額がそこまで活用されていないことについて気になりました。先ほど、住宅課でLINE活用の話もありましたが、周知の仕方も含め疑問に思います。</p>
事務局	<p>私も気になったので原課に確認したところ、明確な答えではないですが、この給付金は無職の方が熱心に求職活動をするのが要件にあるので、コロナが落ち着き、就職している人が増え、対象者が減ったのではないかとということでした。</p>
委員	<p>この制度ですが、コロナ禍は確かに相談が多かったです。コロナが落ち着くと、問い合わせはありますが、相談件数が減ったのは確実だと思います。求職活動するという要件がなかなか該当せず、そこまでして申請しないという方もいました。たしか、給付金は家賃相当額で、生活保護の住宅扶助費に準じていたと思いますので、家賃が高額だと難しいです。私はこの制度の担当者ではないので、明確にはわかりませんが、確実に制度利用の相談は減っています。</p>
委員	<p>[資料2]の7ページのマンション管理計画認定制度(以下「認定制度」)について、私は良い制度だと思っております。函館では、令和5年度の認定件数が1件ですが、1件でもあることはすごいことと思っています。この件数についてどのようにお考えですか。</p>

事務局	<p>認定制度自体は非常に有効だと思っております。30年の長期修繕計画や修繕積立金等の基準を満たさないと認定できないので、管理組合の将来的にメリットはあると思います。ただ、管理組合自身がメリットに感じているのかが課題です。あと、市場評価が働かないと、認定制度は難しいと思います。例えば、「このマンションは認定取っていないなら買うのをやめよう」というように市場が評価することで、認定制度は広まっていくと思っています。首都圏は別だと思いますが、地方は市場評価が働くのが遅く、認定を取ろうという意識が低いと思います。国が行う固定資産税の減額のために申請するというマンションは何件かあるかと思っていたのですが、その減税の要件自体も結構厳しいです。この1件の認定は、非常に貴重な1件だと思っています。</p> <p>認定制度自体は、管理組合の将来にとって必要だと思うので、市場が評価し、認定制度が普及していけば、先ほどご説明した通り修繕積立金、管理区分の明確さ等の洗い出しができる制度で有効なものだと思います。</p>
委員	<p>私も同様に、首都圏では認定制度が受け入れられてもおかしくはないと思いますが、函館は少し難しいと思っていました。</p> <p>移住して3年半ですが、首都圏は流動化がキーワードになっています。住んでいる人が変わります。その際に部屋の売買が発生しますので、できれば高く売り、次に移っていきたいという気持ちがあります。ただ、私は今マンションに住んでいます。その方々と話してみると、将来移ると考えている人は少なく終の棲家にする気持ちの方が割といらっしゃいます。今は健康に暮らしていますが、多くの方が介護を必要とされると思います。例えばマンションに夫婦2人で暮らしていて、1人が介護が必要な状況になれば、高齢で介護するのは厳しいので、ある時点で部屋を売却せざるを得なくなると思います。売却後は介護付き高齢者住宅などに移るのが首都圏ではよくあることです。売って次の所に移らないといけないので、普段から資産価値を上げておきたいという気持ちになります。その辺のマインドを変えていかないと実際に介護が必要になった際に困ると思います。本人も困りますが、市や国も補助を出すことになると困りますので、マインドを変える方法があればいいと思っております。</p> <p>また、アンケートを実施していることを私は知らなかったのですが、素晴らしいと思いました。ただ、この中の問いを見て思うのですが、実際にマンションに住んでいる人にとって問題と思うことと、アンケートで質問されていることに若干ずれがあるように思います。例えば、[資料4]の2ページ目「Q2総会は開催されていますか。」について、確かに総会は開いていますが、総会で合法的な議案が検討され決議されているかが入居者としては気になります。合法的とは、管理規約、区分所有法、消防法、建築基準法、民法等の各法律に従っているかどうかです。その辺りの遵法精神や今後区分所有者になる人も含めた他人の権利を守るという意識が低いケースがあります。</p> <p>特に自主管理マンションですと、住人が法律や管理方法などを学ぶことが難しい傾向にあると思います。管理会社に管理を委託</p>

	<p>しているマンションでは、管理会社の人が理事会や委員会に出席しますので、管理会社の人たちと話しながら、法律上の制約やメリットを考慮して問題の解決案を検討できます。それが自主管理になると有識者がいない、または少ないため難しいと感じています。[資料2]にもありますが、マンションに関するセミナーに、実際私も参加し、得るものがありましたのでセミナーを開催して、多くの人に参加していただくと良いと思いました。</p> <p>あと、[資料4]の2ページ「Q3 総会の議事録は作成されていますか」では、議事録の作成だけでなく、区分所有法にあるとおり、経緯がわかることがポイントだと思います。議案の決定経緯が不明な議事録を作成している事例が現実にもいくつかあります。そうすると、後日、議案で可決した事柄に問題があると分かった場合、議案を可決した理由が判らず、どう変えた方がいいかという検討に時間がかかります。このようなことを考慮していただくと実態が分かりやすくなり対策もしやすくなると思います。今回のアンケートでご検討していただければ有難いです。</p>
事務局	<p>前回のアンケートでは、半分のマンションしか回答いただけていないので、令和7年度に新たなアンケートをやりたいと思っていました。今いただいたご意見は参考にさせていただきたいと思っております。ありがとうございます。</p>
委員長	<p>よろしく申し上げます。当事者の意見というのは、これからも必要になると思います。</p>
委員	<p>[資料2]も[資料3]のアンケートもですが、真面目に回答すると怒られるアンケートになっていないかというのが少し心配です。率直に回答すると損をするように見えると回答にはかなりバイアスがかかります。なので、怒られるのではなくて「困っていることを教えていただくアンケートですよ」というように、真面目に回答すると助けてもらえるようなアンケートの作り方をさせていただくと、率直なところが把握できると思います。先ほど学ぶ機会とおっしゃっていたのが、その通りだと思いましたが、今の問い方だと、勉強不足を怒られるような問いが多くあるので、「助けるよ」という、問い方があるといいなと思いました。</p>
委員	<p>私は福祉事業者なので、指導監査の質問のように見えました。どうしても行政のアンケートは、そう思われがちかもしれません。おっしゃる通りだと思います。</p> <p>先ほど竹内さんがおっしゃっていた、生活保護受給者が亡くなった際、大家さんが泣きを見る事案について、私は逆に高齢者等を支援する立場ですが、すんなり施設に移行できれば、残置物処理の費用も生活保護受給者であれば行政で見てくださいますが、亡くなられた場合は出ないです。私も現場で、何件か大家さんの相談を受けたことがあります。大家さんからはなぜ保護費が出ないのかと言われ、生活保護の担当者にも聞きますが、やはり、それは大家さんの責務というのが現実です。それは函館だけの問題ではないので仕方ないですが、そういうことを、入居時にきちんと大家さんに説明があるのでしょうか。また、生活保護の方は手順さえふめば保護費を出してもらえますが、低所得だけど生活保護じゃない方、年金生活者の方は本当に難しい問題です。</p>

	<p>なので、まだまだ居住支援協議会は始まったばかりですが、協議会ができたということは、私たち支援側としては非常にありがたいです。現状、例えば、生活保護受給者でアパートに入居すると1人3万円、2人3.6万円です。例えば夫婦のうち片方が亡くなると、3万円のアパートへ転居する指導が入ります。転居先のアパートは行政では探さず、あくまで入居している高齢者自身で探すものなので、協議会のようなところで少しでも紹介できる不動産の掘り起こしができるのは1つの明かりかと思います。生活保護の問題は、何人もの大家さんから相談を聞いているので、入る時にリスクの部分の説明が大事だと感じています。</p>
委員長	<p>アンケートもそうですが、一度事務局の方で見直していただければと思います。</p> <p>ではご意見等がなければ、本日の議論につきましてはここまでとさせていただきますと思っております。事務局におかれましては、各委員の本日の意見を次年度以降の検討事項としていただければと思っております。よろしく願いいたします。</p> <p>続きまして事務局から何かありますでしょうか。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。本日の議論は議事録にまとめさせていただき、各委員に確認いただいた後、ホームページに公表したいと考えております。</p> <p>次回の委員会は来年度となり、少し日数が空いてしまうことになるとは思いますが、近くなりましたら日程調整のご依頼をさせていただきますので、引き続きよろしく願いいたします。</p>
委員長	<p>それでは、以上を持ちまして、令和6年度函館市住宅施策のあり方に関する検討委員会を終了したいと思います。皆様、本日はお疲れ様でした。ありがとうございました。</p>

(15:30 会議終了)