

令和7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8年3月24日 10:00～11:30

開催場所：函館市本庁舎8階 大会議室

出席者：委員会委員

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

事務局

都市建設部：小林住宅課長，澤株主査，金田主事

1 開会

事務局	<p>ただいまから令和7年度函館市住宅政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，住宅課の金田です。よろしくお願いいたします。</p> <p>はじ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，原則公開で行って参ります。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ご周知させていただきたいと考えておりますので，ご承知おきいただきたくよろしくお願いいたします。</p> <p>また，本日ですが本検討委員会の委員長である渡谷委員と一般財団法人北海道建築士会函館支部の末吉委員が所用のため欠席となっております。渡谷委員が欠席のため，本検討委員会設置要綱第4条第3項の規定に基づき，職務代理者である菊池委員が代行いたします。</p> <p>机上に配付しております資料についてご説明いたします。会議次第を差し替えさせていただきたく本日配付しております。</p> <p>また，議事（2）令和7年度における取り組みや動きでの説明に当たり，〔資料3〕令和7年度函館市分譲マンションの管理に関するアンケート（速報版）を配付しております。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは以降の進行につきまして，菊池委員，よろしくお願いいたします。</p>
-----	--

2 資料説明〔資料1～資料3〕

職務代理者	<p>本日は渡谷委員長に代わり代理を務めさせていただきます菊池です。どうぞよろしくお願いいたします。皆様のご協力をよろしくお願いいたします。</p> <p>本日の会議につきましては，終了予定が午前11時30分頃となっておりますことから，議事進行へのご協力につきましてどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは次第に従いまして議事を進めていきたいと思っております。</p> <p>「議事（1）函館市住宅マスタープラン実施状況について」「議事（2）令和7年度における取り組みや動き」になりますが，これら2点については関連するものとなりますので，事務局から一括して，ご説明のことどうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	〔資料1〕〔資料2〕〔資料3〕説明

3 討議

職務代理人	<p>ご説明ありがとうございました。では、ただいまのご説明につきまして皆様の方からご意見・ご質問や疑問点でも構いませんので、何かありましたらよろしくお願ひいたします。</p> <p>竹内委員お願ひします。</p>
委員	<p>居住支援協議会の取り組みの件で、[資料2]の協力不動産店の登録制度が令和7年12月末時点で4社登録ということですが、私自身も含め、不動産業者の中にはこの協力不動産店登録制度を十分に理解していない方が多いと思います。その中で、おそらく賃貸管理をメインに業務をされている不動産業者が関心を持たれて、早速4社登録されたのではないかと感じております。</p> <p>つきましては、宅建協会では年に3回、会員業者向けに研修会を開催しておりますので、その研修会の場において函館市から制度の説明をしていただく機会を設け、広く周知していただければ幸いです。</p>
職務代理人	<p>ありがとうございます。事務局からお願ひします。</p>
事務局	<p>昨年の3月に一度実施しておりました、またどこかの機会にお願ひできればと考えておりました。本日、竹内委員からもそのようなご意見いただきましたので、ぜひまた実施する方向で進めてまいりたいと思います。</p>
職務代理人	<p>ありがとうございます。私からも竹内委員のご意見に関連して質問させていただきます。協力不動産店登録制度について少しわかりにくい点がありまして、市内の不動産業者に対してどのような形で依頼をかけているのかという点です。資料には「住宅確保要配慮者の入居に協力的な不動産業者に登録を依頼」と記載されておりますので、対象をピックアップして個別に依頼しているのかと読み取れるのですが、今のお話をうかがいますと、研修などで周知を行い、そこから手が挙がった不動産業者に登録いただいているという理解でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>きっかけといたしましては、以前事業者ヒアリングを行っておりますが、その前段として不動産団体を通じて居住支援に関するアンケート調査を実施いたしました。そのアンケートの中で、居住支援に興味がある、または低額所得者など住宅の確保に困っている方に物件を貸しているとお答えいただいた事業者に対して、ヒアリングを行っております。</p> <p>ヒアリングでつながった事業者さんに対し、協力不動産店登録制度を作ろうと考えているのでご協力いただけないかと、ヒアリングの際に直接お願ひをしております。制度を作った上で賛同いただいた方に声をかけ、仲間を増やしていくという発想でした。今後につきましては、活用する側、例えば地域包括支援センターや市役所の生活支援課といった相談支援機関にも制度を活用していただくよう働きかけるとともに、協力不動産店自体も増やしていく必要があると考えております。今後は両方向に働きかけを進めてまいりたいと思っております。</p>
職務代理人	<p>わかりました。ありがとうございます。もう一点質問させていただきます。登録制度に登録されている事業者についてですが、住宅確保要配慮者といっても、低額所得者、高齢者、障がいのあ</p>

	<p>る方、子育て世帯など、それぞれ配慮が必要な点が異なると思います。そういった点について、この会社はこういった方に対応できますといったように個別に強みが記載されているのか、それとも協力不動産店として登録している会社はこういった対応ができますというように大まかに記載されているのでしょうか。</p>
事務局	<p>住宅確保要配慮者のどの属性に強いといった個別の記載は特に設けておらず、全般的に要配慮者の受け入れに理解のある事業者として、どういった方々が要配慮者にあたるかを全体的に説明した上で掲載しているという状況です。</p>
職務代理人	<p>わかりました。ですがやはり障がいがある方や高齢者から見ると、バリアフリーが充実しているなど強みがあるとありがたいと思います。そこまでわかる状態であれば、行って見て思っていたのと違うということがないと思うので、今後増えていったら検討されてもいいと思いました。以上です。</p> <p>皆様何かご意見ご質問等ありますでしょうか。</p>
委員	<p>[資料1] 住宅マスタープランの実施状況の中で、市営住宅の適正管理の推進についてですが、単身世帯の公募状況が令和7年度事業計画に記載されており、倍率が令和6年度で55.5倍、令和7年度で43.9倍と、単身の方が申し込んでも約44人に1人しか入居できない割合になっていると思います。</p> <p>私どもの包括支援センターゆのかの圏域には日吉町や花園町に市営住宅がございまして、以前の新聞報道で300倍という倍率が出たことが数年前にあったかと思います。やはり利便性の高い地域では倍率がかなり高くなるなど、地域によって差があるのではないかと感じております。</p> <p>そこでお聞きしたいのですが、資料にある「単身入居可能住戸の追加」というのは、単身の方でも入居できる部屋を増やすということでしょうか。</p>
事務局	<p>そうですね。単身需要が多くなってきているということ踏まえて、すこし限定的ですけれども、今現在部屋の大きい住戸というのは単身の方向けではなくて複数世帯向けだったのですが、一部住戸、西部地区などまちなかの地区の一部については単身の方も入れるようにという緩和を行うことで、その点は若干倍率の低減にはなれるかとは思いますが。ですが、これからも高齢者が増えてくると思うので、引き続き何かできることを検討していかなければならないと考えています。</p>
委員	<p>ありがとうございます。私どもも普段高齢者の支援を行っている中で、単身というキーワードとともに、国でも今問題として取り上げられている身寄りのない単身高齢者の方がどうしたらよいかかわからないという状況が、福祉・医療の現場だけでなく、住居環境の面からも課題として出てきているのかと感じております。函館においても単身高齢者の割合は年々高くなってきていると思います。</p> <p>現場でもよく耳にするのが、何度申し込んでも入居できないというお声でして、そういった実情がこの倍率にも表れているのだということ改めて認識いたしました。改善はなかなか難しい現実もありますが、単身でも入居できる住戸を少しずつ追加してい</p>

	くことが大切だと感じております。
職務代理者	ありがとうございます。実際この単身世帯のうち高齢者はどれぐらいいらっしゃるという割合はありますか。また、要望していてもなかなか受からないって話があったと思いますが、待たれている間も不安があると思います。そのような場合の対応はどうされていますか。
事務局	<p>函館市の高齢化率は約38%となっており、市営住宅に入居されている方の高齢化も進んでいて、入居世帯の約半数が高齢者という状況です。</p> <p>住戸の古さや場所にこだわらなければ入居できるケースもございますという案内はいたしますが、通院の利便性や建物の老朽化、またエレベーターのない住棟への入居が難しいといった事情もあり、需要と供給がなかなか合っていない部分があることは課題として認識しております。</p>
職務代理者	ありがとうございます。他にご意見ご質問はありますか。清水委員よろしくお願いたします。
委員	<p>〔資料1〕のマンション管理セミナーに、今回出席させていただきました。</p> <p>セミナーで業者の方も話しされていましたが、現状は管理会社を選びたくても選べる状況ではなく、むしろ管理会社側から断られるというケースが増えております。管理会社の方々がこんな条件がそろっているマンションだったら受けられるよというのがわかると、それに合わせられるかどうか検討できるようになるのでありがたいなと思っていますし、そういう話題があると嬉しいなと思います。</p> <p>函館市のマンション管理認定制度について、認定件数が2年連続0件という状況ですが、これはある程度やむを得ないと感じております。認定制度は購入・売却のタイミングで大きな意味を持つものであり、函館市への移住促進という観点からも重要だと思います。一方で、現在居住されている方々にとっては、そのタイミングにならないと意識しにくく、むしろ管理費や修繕費などの維持コストをいかに抑えるかという点に関心が集まりがちです。そこにズレが生じているのではないかと考えております。</p> <p>認定制度の普及が難しい状況であれば、外部からマンションの管理状況を確認できる仕組みがあると良いと思います。実際に購入してみないと内部の状況がわからないというのはリスクが高く、〔資料3〕にあるようなアンケート結果、例えば議案書・議事録の整備状況や予算の執行状況、管理表の導入状況といった情報を、管理組合が任意で公表できる仕組みがあれば望ましいと思います。市が内容を保証する必要はなく、各管理組合が責任を持って公表するという形でも、情報の社会化として有効ではないかと考えます。そうすることで、適切に管理されているマンションが自然と選ばれるようになり、管理水準の底上げにつながるのではないかと思います。</p> <p>出前講座についても有効だと思います。特に要望したいのは、理事・幹事の役割に関する講座を新たに就任する方々に向けて実施していただくことです。知識のないまま役員になるケースが多</p>

	<p>く、役割や責任、すべきこととしてはいけないことなどを学べる機会があれば、管理状況の改善につながると思います。〔資料3〕を見ると、管理会社に委託しているところは一定の水準が保たれていると思いますが、それ以外のマンションでは自主的に学ぶ機会自体がないため、出前講座の活用が特に有効だと考えます。</p> <p>最後に、区分所有法第71条（注：令和8年改正第91条）についてです。同条は、管理者・理事長を含む理事・規約を保管する者・議長による不正行為への罰則規定であり、監事は対象外ですが、裁判所が科す行政罰であることから、比較的低コストで活用できる可能性があります。実際にはハードルが高く素人には難しいのが現状ですが、こうした手段があることを知っているだけで、不適切な運営への抑止力になると思います。第71条をバランスを取るためのツールとして活用できることを、周知していただければ幸いです。</p> <p>また、AIを活用することで、第71条の適用を検討し、裁判所への申立書を作成することができました。今後は出前講座と並行して、AIをツールとして活用することも有効ではないかと考えております。大学と連携しながら進めていただけると良いと思います。</p>
<p>職務代理人</p>	<p>ありがとうございます。出前講座等につきまして、〔資料3〕でも複数のご意見がございましたし、年に一度でもよいので知識を得られるような講習会があればありがたいというご意見もございました。先ほど役員・幹事に関するお話もありましたが、役員のなり手不足や高齢化に対する不安といったご意見もございました。</p> <p>そういった課題に対して、事務局からお話があればと思います。出前講座は講師の方が出向いて講座を行うものだと思いますが、それに限らず、もう少し広く講演会や研修会といった形、あるいはそこまで大きな規模でなくても、地域のセンター等で何か企画されているものがあればご紹介いただけますでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>出前講座につきましては、令和7年度から新たに始めた取り組みでして、令和7年度のアンケートを送付する際、「マンションの基礎知識を住宅課職員と一緒に勉強しましょう」という呼びかけでチラシを作成し同封、周知しております。まだ実績はない状況です。</p> <p>セミナーの際にも「住宅課の方が来て説明してくれるのですか」というご質問をいただきましたが、研修会形式でご案内してもなかなか足を運んでいただけないかもしれないという思いもあり、こちらから出向く形の出前講座の方が活用しやすいのではないかと考えております。一方で、研修会のように、来ていただける方に来ていただくという形でもよいかとも思っております。</p> <p>また、3月1日にマンション支援センターと共催で実施したセミナーについては、今回は亀田福祉プラザでの開催でしたが、西部地区の方が美原まで来るのは大変だというお話もあり、地域ごとに開催できればというご意見もいただいております。まだ検討段階ではございますが、呼んでいただければお伺いしてお話しし</p>

	<p>ますとお伝えしておりました。</p> <p>いただいたご意見につきましては、マンション支援センターや住宅都市施設公社とも随時情報共有を行っており、今回のアンケート結果についても意見をふまえ、何か取り組みにつなげていけるよう働きかけてまいりたいと思っております。</p>
委員	<p>今の件に関して、タイミングだけでいいますと、役員が変わるときが一番ありがたいと思っています。例えば法人化していないところでしたら、会計年度が1月から12月と決まっていて、会計年度が始まってから3ヶ月以内には役員交代があるはずなので、そのくらいのタイミングがとてもいいと思っています。</p>
職務代理者	<p>他にご意見ご質問等ありますでしょうか。</p>
委員	<p>〔資料3〕のデータを拝見しまして、いくつか感想とご質問をさせていただきます。</p> <p>まず、回収率78%というのは、皆さんが関心を持って回答してくださった結果だと思えますし、調査としてとても良い結果が得られたのではないかという印象を持ちました。</p> <p>また、お伺いしたいのですが、この129件というのは函館市内にある分譲マンションの総数が129件という理解でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>令和5年に実施した前回調査の後、改めてデータの再確認を行いました。登記事項証明書の内容をもとに、区分所有者が1名のものか複数名以上のものかを精査した上で対象を抽出しております。</p> <p>ただし、木造の2階建てや3階建ての建物で区分所有者が2名・3名というケースは除外しております。そういった規模になりますと2世帯住宅・3世帯住宅と混在してしまうためです。分譲マンションの定義について国が示しているのは「複数の区分所有」という点のみですので、どこまでを対象とするかについては一定の判断が生じます。</p> <p>今回は市のデータをもとに、RC造・SRC造・S造で3階建て以上かつ区分所有者が2名以上のものを抽出した件数となっております。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>129件というのは、一定の基準を設けた上で把握できているものが129件ということで、そのうち78%から回答を得られているという状況は、非常にハンドリングしやすいデータだと感じました。対象が大きすぎると統計的な処理に限られてしまい、個別の事例や地域特有の課題を把握しにくくなりますが、函館の場合はこの規模感で、かつ協力的な回答者が多いという点でとても扱いやすいデータだと思います。4月以降にさらに分析結果が出るとのことですが、最後のページの自由記述を含め、このデータは非常に価値があると感じました。築年数や地域といった変数と組み合わせることで、例えば「築年数がこの程度のマンションからこういった困りごとが出ている」「この地域に特有の問題がある」といったきめ細やかな把握ができるのではないかと思います。一括で政策を考えるよりも、そうした分析を踏まえた対応の方が実効性は高まると思いますので、ぜひ活用していた</p>

	<p>だきたいと感じました。一点確認ですが、このアンケートは匿名回答でしょうか。それと、個別のマンションと紐づいた形で回収されているのでしょうか。もし紐づいているのであれば、他のデータと組み合わせて分析できる可能性があると思います。また、経年で継続的にデータを蓄積する形にはなっていないかと思いますが、定点観測的に取り続けることができればさらに有用なデータになるのではないかと感じております。</p> <p>数量的なデータとともに自由記述の部分も丁寧に見ていくことで、どのような支援や協働が効果的かについて、よりピンポイントな示唆が得られるのではないかという感想を持ちました。</p>
職務代理者	<p>ありがとうございます。私からも〔資料3〕について感じた点をお伝えします。自由記述の内容もそうですが、管理形態について管理会社への全部委託なのか、一部委託であればどの程度の一部なのかという点も気になりました。また、自主管理のマンションについては、管理会社に全部委託しているところと比べて修繕計画等が作成されにくい状況があるかもしれませんので、管理形態別に統計的に分析されると良いのではないかと思います。</p> <p>もう一点、〔資料3〕では管理規約を定めているところが半数以上あるなど一定の取り組みが見られる一方で、長期修繕計画の見直しが進んでいないケースや、修繕計画自体を知らないという意見も見受けられました。特に「どうしたらいいかわからない」といった記述は、アンケートへの回答というよりもSOSのようなものと感じましたので、そういったマンションには個別に対応していただけると良いかと思えます。</p> <p>それでは本日の議論はここまでにしたいと思えます。事務局におかれましては、本日各委員からいただいたご意見について、次年度以降の検討事項に加えていただければと思います。また、〔資料3〕のアンケートについても、次年度以降さらに精緻な内容が出てくるかと思えますので、引き続きよろしく願いいたします。</p> <p>続きまして、その他の議題に移ります。事務局から何かございますか。</p>
事務局	<p>皆様本日はありがとうございました。</p> <p>本日の議論は議事録にまとめ、各委員にご確認いただいた後、ホームページにて公表したいと考えております。</p> <p>また、現在皆様をお願いしております委員の任期ですが、来年の1月31日までとなっています。</p> <p>そのため、来年度各団体に対して委員の推薦を依頼したいと考えております。</p> <p>また、公募委員についても再度公募の手続きを行い委員の選出をして参りたいと考えております。</p> <p>来年度に予定いたします住宅政策のあり方に関する検討委員会については、新たな委員が選出されるかもしれませんが、引き続きよろしくお願いいたします。</p> <p>最後に、住宅課長の小林よりご挨拶申し上げます。</p>

3 都市建設部あいさつ

事務局	<p>改めまして住宅課長の小林です。</p> <p>本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございました。</p> <p>皆様方におかれましては2年間にわたって任期期間中、住宅マスタープランの評価検証に関わっていただきまして貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。</p> <p>令和5年3月に策定しました住宅マスタープランは令和14年までの計画期間となっており、まだまだ道半ばで、また大変難しいテーマではございますが、引き続き誰もが安心安全で快適に暮らし続けられる住環境の形成を目指していきたくと考えております。</p> <p>お願いしておりました委員の任期が2年ということで、まずは今回で一区切りとなりますが、これまで本委員会の運営にあたりまして、委員長はじめとした委員の皆様からのご理解とご協力をいただきましたことを改めて厚く御礼申し上げます。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。</p> <p>本当にありがとうございました。</p>
-----	---

4 閉会

職務代理者	<p>これをもちまして令和7年度函館市住宅政策のあり方に関する検討委員を終了いたします。皆様お疲れ様でした。どうもありがとうございました。</p>
-------	---

(1 1 : 3 0 会議終了)