

○委員長（道畑 克雄）

- ・ 開会宣告
- ・ 議題の確認

1 調査事件

（１）函館市空家等対策計画（素案）について

○委員長（道畑 克雄）

- ・ 議題宣告
- ・ 本件に関しては、２月29日付けで資料が配付されている。

正副としては、先日の予算特別委員会経済建設分科会において各委員から空家等対策推進費にかかわって論点として取り上げられたことも踏まえ、本計画（素案）について、理事者の出席を求め、説明を受けたいと思うが、いかがか。（「異議なし」の声あり）

- ・ 異議がないので、そのように確認する。
- ・ それでは、理事者の出席を求める。

（都市建設部入室）

○委員長（道畑 克雄）

- ・ それでは、資料の説明を願う。

○都市建設部長（内藤 敏男）

- ・ 資料説明：函館市空家等対策計画（素案）（平成28年２月29日付 都市建設部調製）

○委員長（道畑 克雄）

- ・ お聞きのとおりだ。いまの説明も含め、本件について各委員から何か御発言はあるか。

○阿部 善一委員

- ・ 予算委員会でも少しこの問題を取り上げた。空家対策に焦点を当てての計画だが、実はこれを包んでいる問題は大きな問題で、函館の人口の減少、その分析は流出や出生率の低下、高齢化社会で亡くなる方が多いだとか、そういう問題がこの大きな状況を生んでいることは間違いないし、函館は人口減少率からすると全国１、２番を争う、非常に不名誉なところにあって、これが今流れが鈍化しているわけでもないしそのまま進行しているというような状況を考えれば、果たしてどこまでこの計画が有効性を持つのかということについて、正直私は疑問を持っている。非常にそういう人口減少が多くて、高齢化でどんどん高齢者も亡くなった、そこに住む方もいなくなる。一方では皆さんが進めようとしている中心市街地活性化計画の中で、中心市街地に人を集めようとしている。そうすると、今まで住んでいたところはじゃあどうなるのと、その部分についてはというようなことを考えると、それはうまくいかない、いくとかは別として、計画っていう中で議論すれば、そういう議論になってくると思う。今データで言うと危険なものが3,650軒あると。これは今の時点だからさらに５年や、５年の見直しにはなっているけれども、もちろんその中でも空家が全部、全部危険になっていくわけではなくて、中には魅力のあるものについては買い手があったり、私の知っているところは、高田屋嘉兵衛像の近くの公民館の近くで、空家が１軒出たんだけど、坂の側で、すぐやっぱり売れた、

結構な高額で売れたみたいだけれども、そういうところがどんどん発信していかなければならないわけだ。それでも全体の何%かだという感じだと思うけれども。人口がいなくなっているんだから。

- ・ もう一つ税金の問題があると思っている。解体したいけれども固定資産税が高くなる。危険空家というものを除去する最高の手立ては、固定資産税の問題だと思っている。これが解決できれば、不要な空家はそこに残しておく必要がないし、所有者もそこを非常に気にかけていると思う。その点については政策会議の中で、函館市としてどうしていくかという議論があったのか、ないのか。あるいは都市建設部として何らかの今後対策を考えているのかどうか。使えるものは使う、将来このままどうしても使いようがない、将来的にスクラップしかないというものも絶対出てくるはずで、ますますこの確率の方が多くなってくるはず。だが、解体したいけれども、いくつかあって、その中の一つとして解体すると固定資産税が上がるということで躊躇している方が現実におられる。私も相談を受けているから。そこをどうするかについては、皆さんはどんなお考えをもっているのか教えていただきたい。

○都市建設部長（内藤 敏男）

- ・ 阿部委員から大きくまちづくり上の問題と、税の問題の対応の二つの点の懸念についてお話しいただいた。まず1点目のまちづくり上の問題、人口減少下における今後のまちづくりをどう考えるかということにつながると思うが、このまま何ら手立てや施策を講じていかないと、函館市域の、とりわけ市街地の中は人口が減るということは、あちこちに人口密度がうすまって、空家があちこちにできてしまう状況がこれから生じてくると思っている。その状態が果たしてまちの形として良いのかという問題意識を持っており、この度の空家等対策計画策定を通じて、「町なか」というくくりでお話すると、やはり歴史的町並みをかかえている、函館にはなくてはならない西部地区をしっかりと守るというエリアもあるし、阿部委員が先ほどおっしゃっていた中心市街地のエリアだけではなく、中心市街地を活性化するためには、その周辺部にきちんと人に住んでもらわないと中心市街地の活性化につながらないということ、この二つを含めて、できる限り西部地区あるいは中央部地区の方に人に住んでもらいたい。そのためのネックになるのが老朽空家の問題や、老朽化していないまでもそういった空家をどのように活用に導いていくのかという取り組みが必要だと意識しつつ、かつ念頭に置いてこの計画は取りまとめをした。平成28年度予算においても予算計上をお願いし、審議をお願いしているところだ。
- ・ もう一つの税の問題だが、空家対策特措法ができたことによって、税情報が入手しやすくなったことが一つと、また、この法律で特定空家に認定されると、自動的に税部門では住宅とみなさないということで課税時期にきた段階で特定空家については6分の1の特例措置は適用しないという仕組みになっているので、税問題があるからといって危険空家をそのまま放置することは、これからはなかなかできない状況になってくるということでこうした税の手立ても講じられている状況にある。

○阿部 善一議員

- ・ 前段の問題については、これから空洞化をなくするような施策をしていくということだが、本当に、どうなのか、計画上の話か。現実には人がどんどん減ってきていることは間違いのないわけで、それを空洞化を防ぐため危険な空家を壊して、そこに人を誘導するといっても、一つは、地域によっては、ここでもたまたま議論になってくるけれども、例の四大地主の問題があったりして。五稜郭、駅前な

んかはその典型的なもので——あるいは住宅をどれくらい持ってるのかわからないが、例えば西部地区、中央部地区の重点地域に計画で指定しているところは、相当数の危険空家の数が出たけれども、その危険空家と指定されたところの地主は、例えば四大地主からいくとどれぐらいの比率があるのか、もし資料があれば、口頭でも結構なので教えてほしい。

○都市建設部長（内藤 敏男）

- ・ 過去に調べたものがあり、西部地区と中央部地区の中における、いわゆる四大地主というか……まとまって土地をお持ちになっている方、西部地区と中央部地区における宅地のうち4.8%がまとまって土地をお持ちの方がいるということで、そんなに大きな割合を占めてないのかなと思う。その中における危険空家がどれくらいあるのかは、新年度に入ってから都市建設部職員において実態を把握していきたい。その中で明らかになってくるかなと思っている。
- ・ もう一点だが、前段に言われていた、ただ放っておいても居住誘導なんかは進まないんじゃないかという御指摘があったが、これも平成28年度の予算で計上をお願いしているところである、立地適正化計画、これは都市再生特別措置法に基づくもので、いかにコンパクトなまちを形成していくのかと、その実現のための一つのツール、方策として立地適正化計画というのは策定できとなったが、これについてはどこに都市機能、いわゆる医療、福祉、商業といったところを函館市域のどこに配置していくのか、それとセットの議論となるが、居住を誘導する区域も合わせてエリアを指定して、その中に指定されたエリアにおいては国からのインセンティブ、補助金、民間が行う事業に対しても一定の補助金なり、金融、あるいは税制上の優遇措置が受けられるといった手立てを講じていくとしているので、実効性のある計画として立地適正化計画を市としても策定をして、今後の人口減少あるいは高齢化に対応したまちをしっかりとつくっていききたいと思っている。

○阿部 善一議員

- ・ 今の議論は拡大すると本題から外れてしまうので、ただいづれにしても全体の都市計画の中で、国の補助って言ったってたかがしれている話であって、例えば、小学校や中学校はどんどん統廃合していつているわけだ。若い人が住む、土地を選ぶには、近くに小学校があるのか、あるいは中学校が近くにあるのか、病院が近くにあるか、スーパーが近くにあるか、生活の上での利便性や広域性をどれだけ合理的に使いきるかという大きな選択肢があって、都市建設部は都市建設部として政策をやると、しかし学校は学校で、それとはお構いなしにどんどん学校の統廃合を進めていくというちぐはぐな性格の中で、本当にそういう理想郷ができるんだろうかと私は非常に実は疑問に思っている。これはいづれまた、きょうはこのことが本題ではないので。
- ・ さっき言った後段の部分の6分の1の減免の問題だが、これは危険空家に指定されなきゃだめなんですよね、確かね。（「そうです」の声あり）
- ・ だから、ただの空家ではだめで、危険空家と認定されなければだめなはずで、そうすれば、その空家というものの全体、重点地域の西部地区、中央部地区は30万円、1軒当たりの補助だけれども、予算委員会でも言ったように、他の地域においても実は、補助はいらないけれども、解体したいと、それをまだ6分の1の減免にならないとほとんどの方は思っている、市民の方は。その啓発的なものも含めて——危険空家に認定するということと、その減免措置があるんだよということについての啓発が相当不足していると思う。そこをこれからどうやっていくのか。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 固定資産税の6分の1の解除の関係だが、特定空家に認定して勧告を行って、勧告書の中には措置を講じなければならない期間を設定する。その措置を講じなかった場合に6分の1の特例がなくなるという状況にまずなる。だから、まずは空家の情報なり、市の方でパトロールした中で危険な空家の状態を確認した場合にはまず所有者を特定して、助言指導の段階から空家の適切な管理についてお願いをする。その中で、このまま放置しておけば、特定空家に認定され、なおかつ勧告された場合には6分の1の特例がなくなるという部分も、その助言文書などに加えて周知を図っていきたいと考えている。

○阿部 善一議員

- ・ その辺は非常にやっぱりわかりづらいと思うんだよね。そういうものを強権的な行為の前に、前にですよ、自主的に解体をしたいけれども、すれば固定資産税が高くなると思っている方がまだたくさんおられるということだ。だからその部分をまずどうやっていくか、一般的にその啓発を広めていくということがまず大事なんだ。そして次の段階で、今課長が言ったようなことになっていくわけだ。そのことを区別をしてやらなければ、なかなか市民の皆さんには周知されないんじゃないのかということなんだ。

○都市建設部長（内藤 敏男）

- ・ 阿部委員の方から、すごく重要な指摘をいただいた。もちろんこの計画そのものは、ただ単に市が取り組む施策を組み立てるということもあるが、もう一つは市民に空家問題に関する情報提供というか、意識の醸成というのがすごく重要なポイントだということも、法でも言われているので、これからあらゆる手段を講じてこの空家に対する市民意識、建物の所有者に対する意識醸成の方法、方策についてはしっかりしていきたいと思っている。

○阿部 善一議員

- ・ そうすると、自発的に危険空家に認定されるまでに至らないけれども、このまま放置しても使い道がない、という段階で解体する、自主的に解体するという方については、6分の1の適用はならないということだね、今のだと。危険空家に認定されなければ、解体した後の6分の1の減免はならないということだから、それ以前の段階で、自主的に、もう使い道もないし解体するといった方については、6分の1の減免はないということなの。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 今の特定空家の特例の解除については、従前であれば建物が残っている状態であれば、古い状態であっても6分の1の特例が受けられていたものが、特定空家となると建物が建っていても6分の1の特例を解除する、という部分になるので、今の阿部委員の言った、特定空家になる前に解体したら、更地になった状態が6分の1の解除にならないのではないかという部分は、通常の更地の状態で、建物がないという状況になるので、6分の1の特例は解除されるということである。

○阿部 善一委員

- ・ ちょっとわかりづらいな、非常にわかりづらい。だから、ノーマルの状況と、そこに危険空家というものに認定をされるかされないかという問題と、勧告に従っていろいろなとある、二つのルートがあると思っているんだよ。一つは危険空家かどうかという問題、認定かどうかという問題と、危険

空家に認定されないけれども、将来的に使い道もないし自主的に解体をするといった場合の税金の措置と。わかりやすく説明してほしい。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 特措法ができて、特例の関係でいうと、今までと変わったのは、建物があれば特例の解除はされなかったものが、特定空家になり勧告されると、建物が残っていても土地の6分の1の特例の解除を行うということだ。よろしいか。今までは建物がある限りは6分の1の特例が受けられていたものが、特措法ができて、特措法でいう特定空家に認定され勧告を受けると、建物がある状態でも土地の6分の1の特例は解除されるということである。

○阿部 善一委員

- ・ なるほど。もう少しわかりやすく、解除されるとかされないとかってことなんだ。わかりやすくいうと6分の1かかります、かかりませんということ・・・それ恐らく、解除されるとかされないとかっていうことで市民に周知したって、これは誰もわかんないよ。混乱するだけ。6分の1以下になりますとか、以上になりますとかもっとわかりやすく資料か何か、いろいろ例外も出てくるんでしょ、恐らく、例外の部分は何かないの。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 現在函館市において税の関係では特例はない。

○阿部 善一委員

- ・ 先月私も相談を受けたんだ。古い馬小屋があって解体したいんだけど、解体すれば固定資産税が6倍になるということで、解体をやめたんだという話だ。それはちょっとあれだなと思って確認したが、そう思っている人は結構いるんだ今、現実には。だからそれは本当に知られていない。その今の法律はいつ出たものか、6分の1解除するしないという法律は、それはいつから施行になったのか。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 特措法が施行された平成27年5月の時点となっている。

○阿部 善一委員

- ・ まだまだ幼稚園のワッペンつけているようなもんだからね。ただそれわかりやすく、みんなが見てもわかりやすいように、表か何かをつくって、市政はこだてでもいいし何でもいいので、皆さんがそれをきちんと知るような情報の提供をしてほしいなと、この場だけではなくて。それはどうか。

○都市建設部長（内藤 敏男）

- ・ 計画のほうでも所有者意識、当事者意識の醸成ということであらゆるメディア等々を通じて、きっちり空家問題に対する認識を深めてもらいたいというふうに考えている。その中でパンフレットの作成もちろんしようと思っており、今阿部委員おっしゃられた点についてはそのパンフレット等で、どのような書き方になるかは、今のところ言及できないが、そのなかで周知に努めていきたいと考えている。

○阿部 善一委員

- ・ ぜひそれを早めにやっていただきたいなというふうに思う。
- ・ 次に気になったのが、これは倉庫だとかは適用にならないよね、たしか、それ確認だけさせてほ

しい。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 対策計画の対象だが、特措法にも規定してある、住宅の用に供するものというふうになっているので、倉庫等は対象にならないということだ。

○阿部 善一委員

- ・ 8ページにあるように、空家の有効活用という面も、非常に、さっき言ったように大事な面で、いろいろ他の都市も調べていると、ヤングファミリー・カップル住まい、こういうやつに非常にいろんな意味で支援している、かなり手厚い支援しているところもありますよね、様々な。函館なんか比べものにならないくらいに手厚いいろいろな支援をしていたり。例えば、今はどっちかというところと老朽化の空家の問題の議論だけれども、民間のアパートが30%から40%空いている、空室があるということが発表されている、函館市内でも。こういうことも、それは個人の問題という話になるけれども、中心市街地に人を呼び込むという上では、そういうところに住みたいけれどもなかなか住めない人もいて、やっぱり家賃が高いということが大きな要因になっていると思う。そういう意味では、いわゆる空家は空家の問題、老朽化の問題として、空いたところをどう活用するか。それは一軒家であつたりアパートであつたりすると思う。
- ・ その対策は、ここに少し書いてるけれども、これは従来のやり方、方法でしかないような気がするが、さらにそれを積極的にいろんな形にしていくということについては、どんなふうにお考えか。

○都市建設部長（内藤 敏男）

- ・ 確かに危険空家だけを解体するというのは、それはそれで重要だが、もう一つ大きく重要なのは、重点対象地区に設定しているエリアにいかにかに人に住んでもらえるか環境を整えることが重要だというふうに思っており、今アパート等の空室部分の有効活用ということもおっしゃられていたが、それがまさにヤングファミリー住まいりんぐ支援事業、28年度から西部地区、中央部地区にエリアを拡大すると同時に、ただ単に子育て世帯ではなくて、将来子育て世帯になるであろう新婚世帯まで28年度からは含めて西部地区、中央部地区のほうに住んでもらいたいというふうな取り組みもしようというふうに考えている。
- ・ もう一つ、一戸建てのほうに関しては子育て世帯向けの空家改修事業、これは一戸建てのほうに限ろうとは思っているが、それも誰でもかんでもということではなく、やはりこのエリアにおける高齢化率が非常に高いということもあるので、いかにして若い世帯に住んでもらうかというところに、やはり政策目的をおきたいなというふうに思っており、そういった意味で子育て世帯、まずは限らせた改修補助ということをして居住の促進に繋げていきたいというふうに考えている。
- ・ 取り組みのもう一つとして進めたかったのが、解体した後の土地の有効活用ということで、そこに新築等したときにも補助することできないかということも検討したが、まずそこまで踏み込むのはまだ早いだろうという議論もあり、そこにはたどり着けなかったが、まずは平成28年度から進めようとする2点については積極的な取り組みをしていきたいと思うし、またその活用をしてもらうようにPR等もしっかりやっていきたいというふうに思っている。

○阿部 善一委員

- ・ それともう一つ、やってほしい、やっていかなければ函館もたないと思うけれども、今非常にホテ

ルとか旅館とか取りづらい。私も8月に野球大会やるのに、もう既に満杯で取れない。そしてホテル代もきょねんの倍ぐらいになってしまってる。恐らくこういう状況というのは、たまたま新幹線の開業があって、またアリーナができて、その効果だと思っているんだけど。函館に來たいけれども旅館が取れない、あるいはホテルが取れないという状況の方がたくさんこれからうまれてくる。そういう方々のために、住めるような、使えるような、空家というものを有効活用していく、これいろいろ法律の問題も絡んでくるんだけど、そういう手立ても一時的であれ、そういうことを利活用という方向をやはり考えていかねばならないのではないか、これだけ需要があるということは、魅力があるということだから、ホテルが満杯だ、あるいは旅館がないから来れない、他のところに泊まると、もったいない話だと思う。一方で空家がたくさんあると、ちょっと手を加えれば、そこは1週間なり1カ月住めるという状況の空家がたくさんあると思う、マンションなんかもそうだが普通の民家、家もそうだ。それをどうやってこれから利活用していくかということも、この計画の中で私は考えていくべきだったんじゃないのかなというふうに思っているし、遅くはないと思う、これからでも。そこはきちんと、法律の制約があるのは事実だけれども、それをやらなければならないんじゃないのかと。あと個人タクシー、青ナンバー。白ナンバーのタクシーの区域を国が定めて、今度白ナンバーの個人タクシーを認めるような方向で今国交省がずいぶん動いている。1週間前くらいの新聞にも出ていたが、そういう動きは、観光客をどんどんどんどん受け入れようということだから、それをどうやってきちんと消化していくかということでは、当然今のままじゃ全てのキャパシティがオーバーフローしちゃってだめなんで、それを受け入れる体制を組むということでは、当然いろんな意味で規制の緩和もやらなきゃならない。函館は観光地だから、そういうものについては、より先頭切って私はやるべきだと思う。そのへんについてはどうお考えか。空家対策の利活用で非常に大事なことだと思うんだけど。

○都市建設部長（内藤 敏男）

- ・ 今阿部委員がおっしゃられた、いわゆる観光客の宿泊先の確保という点にかかわって、空家等々をそういった受け入れのものに活用していくべきじゃないかということかなと思うが、今国土交通省と厚生労働省のほうでそういった空室等を活用した民泊という動きがなされている。市とすれば、国のほうでどういった取り扱いをするのか、建築基準法の問題であったりとか、旅館業法の問題であったりとか、いろんな超えなきゃならないハードル、それに民泊として活用するとすると、それに備えた建築設備等々、必要な対策も講じていかなきゃならないという課題を持ってくるわけなので、国のほうの取り扱いの動向を見た上で必要に応じて計画のほうに、はっきりした段階で、盛り込む必要が出てきた段階で、計画のほうに入れ込んでいこうかなというふうに、そういうような対応で今後進めていきたいなというふうに思っている。

○阿部 善一委員

- ・ 私が言っているのは部長と全く正反対なことを言っている。国にどんどん提案していけばいいと思う。そうすれば国も動くはずだ。地方で動かないで国からこういうふうにやりますからといったって、ものは解決しないし、ものは動かない。だって、いろんなことで国を動かすのは地方の声だと思う、現場の声。それが今いっている地方再生のキーワードだと思っている。地方が声を出さないで、国からなんて流ちょうなこと言っていたら、函館本当に死んでしまうよ。産業はない、人はどんどん減っ

ていく、交流人口ふやすったって、果たしてどこまでふえるのかわからんし、新幹線開業の1年で終わってしまうかもしれない。そういうことであればやっぱり待ちの姿勢だから。函館という地域がこういう特異性をいかして、函館はこうやりたい、メニューを持って国のほうにどんどん、どんどん提案をしなければ、函館は部長、生きていけないよ。私とあなたは全く逆のことを言っている。待ちじゃなくて能動的にやらなきゃだめな時代にもうとっくに入っているということだ。今の話も180度改めて。

○都市建設部長（内藤 敏男）

- ・ もう少し前向きな動きというのもしていく必要があるんじゃないかということだが、そういう取り組みのメリットは確かに有効活用という意味からするとあると思うが、全国的に活用が進まない要因の一つに、外国人とかが結構利用されたときに、周辺住民とのトラブルも懸念されるという課題も一方で抱えているので、市のほうからすると、そういった取り組みの必要性はあるものの、周辺住民への影響というところもしっかりやはり講じた上でないとなかなか施策としての取り組みは行き着けないかなというふうに思うので、そういった意味での時間を少し要するという意味で積極的に民泊事業についての取り組みに言及できないというような状況もあるので、そういったところでご理解いただければと思う。決して後ろ向きだという考え方を持っているというわけではない。

○阿部 善一委員

- ・ 座して死を待つより立って戦おうということの姿勢というのは意地でも堅持しなければ、私はまちというのは運営していけないと、常にそう思っているので、ぜひそういう心意気でやっていただきたいということを訴えて、これで1時間になったので、お後がよろしいようで、これで終わりたいと思う。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 訂正を一つしたいと思う。

○委員長（道畑 克雄）

- ・ はい、住宅課長。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 先ほど阿部委員から御質問のあった倉庫などは対象にならないかという御質問で、私の方から住宅に供する部分が対象になるということで申し上げたが、特措法で位置づける空家というのは、用途関係なく使用されていない状況ということになるので、特措法的には倉庫も対象になる。先ほど私が申し上げたのは住宅に供する用途というのは、国の解体の補助の対象となる部分が、住宅に供する部分に要しているという部分であったので訂正させていただきたいと思う。

○委員長（道畑 克雄）

- ・ 阿部委員よろしいか。

○阿部 善一委員

- ・ はい。

○委員長（道畑 克雄）

- ・ 他にご発言あるか。佐古委員。

○佐古 一夫委員

- ・ まず、大変立派な計画をつくられた、敬意を称したいと思う。それでお聞きしたいのが、阿部委員とも重なる部分あるかもしれないが、議論の中で、古い空家、空家になって古くなったとすると、固定資産税は恐らくもうその時点で、空家に対する固定資産税はもうほとんど安くなっていると思うんだよね。そういう状況だから。（「ならない」の声あり）

ならないの…それは一定のルールの中でやってるからなのか。（「そうです」の声あり）なるほどね。きつと解体しない方の一番大きな要因は、もう人も入らないし賃貸にも供されないという状況で解体しないというのは、解体すると、土地の固定資産税が上がってしまうからというお考えの人が多いわけですね。そうするとさっき課長答弁お聞きしていて、その土地に建っている家がそういう指定を受ければ、固定資産税は安くなるよと、いうことだよ、まずね。そういうことだよ、違うのか。

（「違う」の声あり）

固定資産税安くならないの。壊したら更地になるから、固定資産税は元に戻しますよっておっしゃってなかったかな。それだったらどういうことになるのか。ちょっと説明してもらえるか。不思議だと思って聞いていた。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ まず何も建物が建っていない状態の土地の税金がある。それに住宅を建ててその土地を使用するとその土地の固定資産税が6分の1安くなる。今まではその建物が空家になってて住んでなくても、いくらぼろぼろであっても、建物としてその土地の上にある限りは、その土地の固定資産税が6分の1安くなっている。それを土地の所有者が、建物がなくなるともとの更地の状態の税金がかかるので壊さないでそのまま残している状況が、今危険な状態の空家がたくさんふえている。それをなくすために特措法の中で特定空家、このぼろぼろな空家が特定空家だと勧告すると、壊さないで建物を残してても、残っていても、建物が土地の上にあったとしても、土地の税金は6分の1の状況をなくして、更地のときの税金を払ってください。そうだ。そのまま放置していることを良しとしませんよということだ。

○佐古 一夫委員

- ・ わかった。それならわかった。なるほどね。そうすると、その指定をすると、壊してもか…壊した後も安くするよってことか…安い話ではないんだ、高く課税しちゃうよということか。その基準は、一定のルールがあるのか。その基準をお聞きしたい。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ ルールとしては特措法の中では、資料編の22ページ、23ページになるが、そして24、25とあるが、これが特定空家の判定基準になる項目であり、こちらの空家等審議会に諮問して、このまま続けて良いと答申を受けておりこの判定基準により特定空家になった場合にそれぞれ法に基づく手続を行っていき、勧告を行ったものが今の土地の6分の1の特例がなくなるということである。

○佐古 一夫委員

- ・ お答えの中で、それを指定したのは函館市で1件もないとおっしゃってなかったか。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 昨年の5月に法が施行されたので、それから今までの中ではまだ特定空家と認定して勧告したものはない。

○佐古 一夫委員

- ・ わかった。私が全く反対側に考えていた。そうか、昔はそうじゃなかったからね、ぼろ家でも壊さないんだわ。しかも広い土地であればちょっと建てるんだよね、一筆になっていれば、でずっと残しておくんだ。わかった。
- ・ それと、ちょっとかねがね疑問に思っていることがあって、少しずつれてる話かもしれないけれども、ヤングファミリー住まいりんぐの制度って、市が指定した地域に若い方がお住まいになったときに、その方たちに対するお家賃の補助だとか、そういうのをする制度なのか。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 現在の要綱でいうと、西部地区と、中心市街地活性化基本計画を含む町、29町について、その29町の地区外からその地区内に引っ越してきて、賃貸住宅に住む子育て世帯の場合、子育て世帯っていうのは中学校卒業前の子供がいる世帯で、その世帯に対して家賃から、会社などから住宅手当をもらっていればそれを引いて、自己負担分3万円をさらに引いてもらい、残った分の金額の、1万5,000円を上限として、月額補助するという制度である。

○佐古 一夫委員

- ・ その補助するお金って税金だよな。これ不思議なんだけど、中心市街地に人が住むとなるときわめて自由な、とりわけどこに住んでどうしようとかね。そういうところに例えばアパートを持っている民間事業者もいっぱいいるわけで、そうでないところにアパートを持っている民間事業者もいっぱいいる。当然そういう方は移り住んでいくわけだから、空家の視点からいえばプラマイゼロだと思う、こっちに入ってもこっち空くから。中心市街地に人を住ませなきゃならない発想がちょっとわからない。「議決してる」の声あり）いや、議決してるんだけどさ。ちょっとわかんないんだよな、意味がね。まあ、いいですわ。それ議決・・・ちょっと不思議なんだよね。いや、公費使ってるから。「言ってることはわかる」の声あり）それは市の方針でこうしましたって言って議決したら、何やってもいいかといえそうもなかなかいかないとは思うんだけど。この辺でやめておきます。

○委員長（道畑 克雄）

- ・ 今の件、答弁はよろしいか。

○佐古 一夫委員

- ・ いや、そうなると、まずは議決してるからいいよ。

○委員長（道畑 克雄）

- ・ 他にご発言あるか。

○井田 範行委員

- ・ 今、阿部委員、佐古委員のいろいろ話を聞いて、私もなんとなくわかってきた。さっきの話の中で、中央部、西部地域に、特定空家、ぼろぼろの空家が多いということを言われたが、その分析の中で、高齢化が進んで人口が減ってるということは確かにあると思うが、それ以外に土地と建物、上下一体じゃないところも、私はかなりあるイメージで感じている。先ほど阿部委員の話の中で、大きな土地を持っている、いわゆる大きい地主様は4%ぐらいということだったが、借地、借家、土地を借りて建物を建ててるっていう率というのは、恐らく、推測なんだけれども高いのかなと思うが、その辺の数字は持っているか。先ほど大きい地主さんは4%と言ったが、借地で家を持っている、この辺

きちんと分析していかなければ、結果的に、上下一体の人はいい、自分の土地で自分の建物の人は対応しやすいが、これ建物と土地が別ということになれば、これまた難しい、複雑な対応になっていくため、その辺ちょっと聞きたかった。もし把握しているものがあれば、お聞きしたい。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 現時点では、そういう借地借家の関係については、件数的には把握していないが、実際相談を受ける中には、土地と建物の所有者が違うことによって、いろいろな手続が進まない、解体したいけれども壊せないとか、いろんな手続が進まないというご相談も受けている。
- ・ 確かに土地建物の所有者のなかには、自分で調べるには限界がやはりあると思うもので、空家になっている借家などについても、空家であればこれは、特措法に基づいて税の情報なりも調べながら、戸籍とかも追跡して行って、所有者を特定するような作業も今住宅課のほうで、何件もやっている。そういう作業を進めて、空家の解消も今現在進めているところですし、この計画の中にもうたっている、実態調査を進めるという中で、土地と建物の所有の区分の違いも、これも統計上調べていかなければならない、今の御指摘の中で調べて把握していく必要があるんでないかというふうに今認識したところである。今後、実態調査を進める中でその部分も踏まえながらやっていきたいと思う。

○井田 範行委員

- ・ 確かにさっきの6分の1の問題も、上下分離している場合にはあまり効果がない話になる。地面を持っている人はそういうことなんだろうけども。だから、今回はこれはこれとしていいが、今後調査の中で上下の問題、さらには長屋なんかの中でも所有権が分離してたり、西部方面って結構複雑な状況があるので、ぜひその辺も含めて今後の中で対応して行ってほしいと思う。
- ・ もう1点気になっているのが、跡地の有効活用と言われた。跡地だが、私もあちらの方に承知している範囲では、公道に面していない、小路をずっと入っていく。奥を壊しましたよと、で、活用できるのかいと、結果的にどうしようもない、全体のバランスの中で対応していかなきゃならない、この公道に接続していない空家等の対応というのも、このマニュアルの中だけではなかなか対応しきれないのかなと思うが、このへんの考えについてお聞きしたい。

○都市建設部住宅課長（松倉 栄治）

- ・ 跡地の活用の仕方の質問だ。今の井田委員の御指摘のあった件につきましてもご相談受けている。そういう土地の所有者、またはその付近の住民からの意見を聴くと、中には空き地になるような空家がある、壊したら公道に接続してなくて利用ができないような土地については、近隣の住民が買いたいというような意向も中には聞いている。そういう中、市としては直接その所有者同士でやりたくないという話も聞いていながら、使えるようになるような土地があるのであれば、橋渡しの役割も現在しているので、先ほども申し上げた調査の中で、有効活用できないような、単独では活用できない土地についても把握をしていかなければならないと考えている。

○井田 範行委員

- ・ これから調査していくということだが、私の思いとしては、その辺の分析をきちっとした中で、この地域はこういう特殊性がある、こういうものが多い、といった中で有効な、今回やる対策が悪いとはいいいません、それなりの効果はあると思うが、分析をきちっとした中でいろんな政策を打っていくということが、私はやり方としては、順番的に正しいのかなというふうに思っている。いずれにして

も恐らく、議員やっていると、みんな空家の問題でいろいろ苦労されて、この問題の難しさというのはやはり、人のものだという難しさはあるが、西部、中央部以外にもかなりある、またちょっといろんな違うルールがあるようだが、一つ、今後調査していく中で、ぜひ少しでも、さっきの税の政策も鞭なんだよね、建物があっても税制上はだめですよ、ごみという扱いになる。飴的な政策、先ほどちょっと部長も言われたけれども、そういうものも少しからめながらやっていかなければ、この問題ってなかなか前に・・・ただ鞭だけで、6分の1なくしますよとただただでは、ちょっと厳しいのかなというふうに思っている。

○委員長（道畑 克雄）

- ・ 他にご発言あるか。
- （「なし」の声あり）
- ・ 議題終結宣告

2 企業誘致による雇用創出について

○委員長（道畑 克雄）

- ・ 議題宣告
- ・ 本件については、前回委員会において、企業誘致を推進するうえでの5つのポイントのうち、企業目線で地域の強み、弱みを押さえたグランドデザインを描くの部分に関わって、本市への立地に関する企業側の意見を把握すべきではないか、本地域の有効求人倍率の低さは強みになりにくいのではないかなどの御意見が出され、改めて協議することとしていた。
- ・ 御意見に関わっては、北斗市、七飯町と設置している「函館地域産業活性化協議会」のホームページ、企業立地ガイドのなかで、函館地域へ立地し活躍している企業が紹介されており、各企業が立地したきっかけ、メリットに関する御意見もあわせて掲載されている。
- ・ 従前、資料配付した経済産業省の工場立地動向調査の結果でも高い割合となっていた、地価、工業団地である、関連企業への近接性に関する御意見に加え、立地する工業団地―函館臨空工業団地等ですが空港に近いこと等による交通アクセスのよさや、函館市の企業誘致に対する熱意、函館のネームバリュー、生活・自然環境が良い、優秀な人材を確保できることに加え、人件費が安い、市の支援制度や関係機関のサポート体制などを挙げている。
- ・ また、本地域の有効求人倍率の低さについても、同様にホームページで、有効求人倍率が全国平均および他地域と比較して低い現状と、本地域は幅広い年齢層で求職者が存在していることから、立地企業にとって就業者バランスを考えた求人活動が可能となっていることをPRしている。
- ・ 以上の立地企業の御意見などを踏まえ、企業目線で地域の強み、弱みを押さえたグランドデザインを描くに関して、改めて各委員からご発言があれば願う。
- （「なし」の声あり）
- ・ 他に本件、（2）の案件に関わって、各委員からご発言あるか。
- （「ありません」の声あり）
- ・ それでは発言を終結いたします。
- ・ 今後の調査の進め方だが、各委員にご相談だが、正副としては、これまでの調査と本日の協議内容

を踏まえて「調査のまとめ（案）」を後日正副で取りまとめのうえ、次回以降の委員会において、最終的な取りまとめの協議に入っていきたいと考えるが、いかがか。

（「異議なし」の声あり）

- ・ 異議がないのでそのように確認する。本件については、次回以降、最終的な取りまとめに向けて協議を行っていくため、閉会中継続調査事件とすることよろしいか。

（「異議なし」の声あり）

- ・ 異議がないので、そのように決定する。お諮りする。ただいま決定した閉会中継続調査事件については、先ほどの理由をもって、議長に申し出たいと思う。これにご異議あるか。

（「異議なし」の声あり）

- ・ 異議がないので、そのように決定する。
- ・ 議題終結宣言

3 その他

○委員長（道畑克雄）

- ・ 各委員から何か発言はあるか。（「なし」の声あり）
- ・ 散会宣告

午前11時17分散会