

函館市監査公表第42号

函館市長から、包括外部監査の結果に基づき措置を講じた旨の通知があったので、当該通知（写）を地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により、別紙のとおり公表する。

平成30年9月28日

函館市監査委員 山 田 潤 一

函館市監査委員 植 松 直

函館市監査委員 齊 藤 明 男

函館市監査委員 松 宮 健 治

函 都 景

平成30年9月10日

函館市監査委員 様

函館市長 工 藤 壽 樹

平成29年度包括外部監査の結果に基づく措置の通知について
平成30年3月29日に報告を受けた包括外部監査の結果に基づき、
または当該監査の結果を参考として講じた措置について、地方自治法第
252条の38第6項の規定により、別紙のとおり通知いたします。

平成29年度包括外部監査の結果に基づく措置
(特定の事件名 函館市の空き地・空き家対策事業について)

1 指摘事項

監査対象 部局等	指摘事項の概要	報告書 ページ	措置の内容
都市建設部 都市整備課	<p>【重点対象地区以外の実態調査について】</p> <p>空家等対策として、地区によって優劣が生じるのはやむ得ないところではあるが、函館市空家等対策計画において、空家等対策の対象地区を市内全域としていること、また、平成25年函館市住宅マスタープランにおいて、重点対象地区以外にも空家が相当数あったこと、さらには、空家等特措法等において、特定空家等を対象とした措置が規定されていることから、今後、重点地区以外の地区についても順次、特定空家等判定基準を基に実態調査をし重点地区と同様に公表されるべきものと指摘する。</p>	103	<p>函館市空家等対策計画（計画期間：平成28年度～平成32年度）における重点対象地区以外の地区の空家につきましては市民からの通報・相談のほか、各部局からの情報により、その都度、現地確認や特定空家等判定基準に基づく判定等を行い、必要に応じて、重点対象地区内と同様に助言・指導等の措置を講じております。</p> <p>また、本計画では、全市的な空家等対策を進める中で、とりわけ、重点対象地区における特定空家の解消等について、計画期間内に集中して取り組むこととしております。</p> <p>今後におきましては、本計画の評価・検証を行いつつ、ご指摘の重点対象地区以外の地区における実態調査はもとより、空家等対策に関する各種施策の効果的な展開を図ってまいりたいと考えております。</p>
都市建設部 都市整備課	<p>【法律等の適切な運用について】</p> <p>市において、緊急時の管理行為は積極的に行われているが、原則的には、法律等の手順に従い、所有者等に対する助言、指導、勧告、命令等の措置をより積極的に活用すべきと考える。</p>	114	<p>空家につきましては、一義的には、所有者等による適正な管理義務があるため、市では法に基づく助言・指導により自主的な是正を促していくことが重要と考えており、その過程で空家の状態が悪化し、危険な状態が急迫し緊急に危険を回避する必要が生じた場合のみ、条例に基づく緊急時の管理行為による措置を講じております。</p> <p>今後につきましても状況に応じ、適宜、法令に基づく措置を講じてまいりたいと考えております。</p>

平成29年度包括外部監査の結果に基づく措置
 (特定の事件名 函館市の空き地・空き家対策事業について)

2 意見

監査対象 部局等	意見の概要	報告書 ページ	措置の内容
都市建設部 住宅課	<p>【公営住宅の施策について】</p> <p>市内中央部地区、東央部地区における公営住宅の空室率は高い。</p> <p>中心市街地において空室率の高い公営住宅が存在することは、周辺の居住環境に悪影響を与える要因となる。中心市街地は比較的高い賃料を収受し高い入居率が期待できる地域でもある。減棟又は隣接する住戸を合併して改築する等の大胆な手段も考えながら、入居率の向上を図り、収益性を向上させる検討を行うべきである。</p> <p>また、市においては、空室率が高く非効率的な公営住宅について用途廃止の予定であるが、用途廃止後の活用方法について、単に未利用の不動産が増えた結果にならないよう、利活用に関する計画を立案すべきである。</p>	62	<p>公営住宅の空室の問題につきましては、居住性の向上や福祉対応などの個別改善による団地の健全な維持管理を目的として、平成25年度に作成しました「函館市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、エレベーターの設置や経年劣化の著しい団地の用途廃止および集約を図り、空室の解消を推進しているところがあります。</p> <p>また、用途廃止後の土地の利活用につきましては、市営住宅はもとより市有施設等のあり方を含めた検討が必要であると考えております。</p> <p>このようなことから、ご意見等を参考として今後予定される「函館市公営住宅等長寿命化計画」の見直しに反映させてまいりたいと考えております。</p>
都市建設部 都市整備課	<p>【空家の発生を未然に防ぐ対策について】</p> <p>西部地区及び中央部地区における多くの世帯がひとり暮らしの独居世帯であると推定され、現在の高齢者が日本人の平均寿命を超える今後10～20年後には、これらが空家化する可能性を有している。現実の空家に対して場当たり的に対処するだけではなく、高齢者の見回り等を行うなど、空家の発生を事前に把握し、防止するための政策も検討する必要がある。</p>	63	<p>空家の問題につきましては、所有者等の適正管理の意識の希薄化とともに、土地を含め空家の売却・賃貸や相続問題などに係る知識や情報不足が主な要因となっており、問題の早期解決はもとより、空家の発生抑制を図るうえで、予め、所有者と親族間等で建物に関する相続等の扱いを決めておくことが重要となります。</p> <p>とりわけ、高齢者単独世帯の住宅につきましては、将来的に空家となる可能性が高いことから、今後、市民部や保健福祉部をはじめとする庁内関係部局と連携しながら、空家の適正管理に係る意識啓発等に努めてまいりたいと考えております。</p>
都市建設部 都市整備課	<p>【空家調査の手法とデータの活用について】</p> <p>空家の調査結果を利活用のための基</p>	74	<p>今後の調査計画の立案および体制作りの参</p>

	<p>礎データとして使用するためにはより多くの資料の収集整理が必要となる。調査項目の大幅な簡略化やNPOなどの民間機関の協力によって調査件数を伸ばすことは可能であり、そのような調査計画を立案すべきである。</p> <p>概況調査として空家情報に関するデータを整理し、特定部局が一元管理し、各部局が横断的に活用できる体制を構築すべきであり、次の段階として、利活用が可能な物件について詳細調査を行うことになるが、この場合には民間の不動産業者、建築士、建築業者等と協働することが有効である。資料収集および利活用の司令塔となる体制作りを早急に進めるべきである。</p>		<p>考とさせていただきます。</p>
<p>都市建設部 都市整備課</p>	<p>【子育て世帯空家等改修事業補助金の見直しについて】</p> <p>子育て世帯空家等改修事業補助金について、予算額に対してほとんど執行されていない（H28年度 予算5,000千円、決算148千円）。</p> <p>子育て世帯かつ自ら所有する空家に対する改修工事という要件が厳しすぎるものと思われる。要件の緩和又は事業の存続について再考すべきではないか。</p>	<p>80</p>	<p>ご意見のとおり、当該補助金の利用が非常に少ないことから、現在、来年度の予算編成に向けて、要件を含め事業の見直しについて検討を進めているところであります。</p>
<p>都市建設部 住宅課</p>	<p>【ヤングファミリー住まいりんぐ支援事業補助金の周知方法について】</p> <p>ヤングファミリー住まいりんぐ支援事業補助金について、実績において、平成25年が15件、26年36件、27年44件と年々上昇しており、市民に認知され一定の成果は上がっていると思われる。</p> <p>しかしながら、金額ベースで約66%の執行率は不満が残る（H28年度予算12,150千円、決算8,067千円）。今後はより一層の認知を図るため、不動産業者等の実務家を通じた周知などの措置を検討すべきではないか。</p>	<p>80</p>	<p>当該補助金の周知につきましては、市有施設へのリーフレットの設置、市内商業施設へのポスターの掲示およびリーフレットの設置母子保健手帳交付に併せてリーフレットの配付等を行っており、不動産関係団体への周知につきましても、平成25年度の補助事業開始時および平成28年度の事業改正時にリーフレットを配付しているところであります。</p> <p>ご意見のとおり、補助金の執行残があることから、一層の利用促進を図るため不動産関係団体を含めた周知方法を改めて検討させていただきます。</p>
<p>都市建設部 都市整備課</p>	<p>【特定空家等の判断基準について】</p> <p>国土交通省が策定した「特定空家等</p>	<p>103</p>	<p>現在、本市における特定空家等の判断につ</p>

	<p>に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）によると、このガイドラインは、特定空家等の判断基準などについて、参考となる一般的な考えを示すものであり、地域の実情を反映して適宜固有の判断基準を定めることが適当であるとされているが、函館市の空家等対策計画における特定空家等の判断基準は、ガイドラインを踏襲するものとなっている。今後、市の状況を踏まえ、適宜判断基準の修正・改善等をしていくことを求める。</p>		<p>きましては、国のガイドラインに基づき、適正に行っているところではありますが、今後、空家等対策に取り組むうえで、本市の実情を踏まえた独自の判断基準の設定等が必要となった場合には、適宜適切に対応してまいりたいと考えております。</p>
<p>都市建設部 都市整備課</p>	<p>【関係機関等に対する情報提供について】</p> <p>函館市空家等の適切な管理に関する条例第7条において、安全確保のため必要と認めるときは、特定空家等の情報を関係機関等に対し提供できるとされているが、提供する情報が判然としない。円滑な業務のため、市において提供する情報の内容等について検討すべきと考える。</p>	109	<p>函館市空家等の適切な管理に関する条例の規定に基づく関係機関等への情報提供につきましては、函館市空家等対策計画において、警察や道路管理者等に対し、地域の安全確保のために必要な場合に限り、空家等の所在、状況等について情報提供することとしており、さらに各関係機関の権限に基づく措置等に必要な場合は、所有者情報についても提供しております。</p>
<p>都市建設部 都市整備課</p>	<p>【「空家等」になる前段での対応について】</p> <p>空家対策には、「空家等」と認定される前の段階から、空家等や、特定空家等にならないよう助言、指導していくことは有用と考えられる。使用されないことが常態となる前段階から何らかの対策を行えるよう検討すべきと考える。</p>	111	<p>空家の問題につきましては、所有者等の適正管理の意識の希薄化とともに、土地を含め空家の売却・賃貸や相続問題などに係る知識や情報不足が主な要因となっており、問題の早期解決はもとより、空家の発生抑制を図るうえで、予め、所有者と親族間等で建物に関する相続等の扱いを決めておくことが重要となります。</p> <p>このようなことから、引き続き、空家の適正管理に係る意識啓発等に努めてまいりたいと考えております。</p>
<p>都市建設部 都市整備課</p>	<p>【公表制度について】</p> <p>改正前の条例に規定されていた、措置命令に従わない者の公表については改正後の条例に規定がなくなった、その効用等を吟味し、不要な制度か否か再検討すべきと考える。</p>	111	<p>改正前の条例における市長の措置命令に従わない者の公表に係る規定につきましては、空家等対策の推進に関する特別措置法の制定（平成26年11月）により、市町村長による特定空家等に対する措置命令に違反したものに</p>

		対する罰則規定が設けられたことや公表の効果を勘案し本条例の規定から外したものであります。
--	--	--

平成29年度包括外部監査の結果に基づく措置
 (特定の事件名 函館市の空き地・空き家対策事業について)

3 提言

監査対象 部局等	指摘事項の概要	報告書 ページ	措置の内容
都市建設部 都市整備課	<p>【所有者不明土地について】</p> <p>実態をどのように調査・把握し、空家問題の先にある所有者不明の空地対策に関し、どのような施策を執ろうとしているのか、明確な施策を示すべきと考える。</p>	39	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月)に基づき、登記簿・固定資産税課税台帳・戸籍調査等により管理不全の空家およびその土地の所有者の調査を行っておりますが、それでもなお所有者が明らかにならない場合には、相続財産管理人制度や不在者管理人制度も活用しながらその解消に向けた取組みを進めることとしております。</p> <p>また、国において「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が平成30年6月に公布(今後1年以内に施行)され、土地の円滑な利用を目的として、所有者の探索を合理化する仕組みなどが示されたところであり、引き続き国の動向を注視するとともに、情報収集に努めてまいりたいと考えております。</p>
都市建設部 まちづくり 景観課	<p>【土地の基本図に問題がある地域における区画整理の手法について】</p> <p>土地の基本図に問題がある地域において、大規模住宅地再整備を進める際には、一筆地調査をどのように進めるのか、区画整理的手法を用いるのかなどについて検討を重ね、その方法を早期に示すべきと考える。</p>	54	<p>西部地区の再整備につきましては、基本方針の策定に向けた検討を行うため、コンサルタントに委託し、既存データの分析やアンケート・ヒアリングを実施するとともに、土地や建物の状況などの調査を行うこととしておりますので、いただいた提言を踏まえながら、基本方針や事業手法の検討を進めてまいりたいと考えております。</p>
都市建設部 都市整備課	<p>【空家の利活用促進の手法について】</p> <p>空地問題の解決にあたって、鶴岡市で行われているランド・バンク事業から学ぶこととして、</p> <p>①組織構成について、ランド・バンクでは、宅地建物取引業者が理事長になるなど、民間の事業者が主体であり、現実の経済が反映されやすい仕組みとなっており、函館市においても参考とすべきではないか。</p>	76	<p>鶴岡市の事例は、空家の利活用を図る有効な手法の一つであり、今後、利活用促進策を検討していく中で参考にしたいと考えております。</p>

	<p>②ランドバンク事業においては、民間都市開発推進機構や市などの出資により3,000万円のファンドを形成し、これらを原資としてNPOを支援している。このような仕組みは函館市が主体となる事業においても十分に可能であり参考とすべきではないか。</p>		
都市建設部 都市整備課	<p>【補助金以外の支援について】</p> <p>「空家等活用促進事業」において、対象となるのは不良度が100点以上の特定空家であるが、その前段階で取り壊しが必要となるケースなども考えられる。市の補助事業には限界があるため市の仲介で銀行の融資が受けられる道筋を講じる支援を考えられないか。</p> <p>また、建物の仲介や再生工事といった事業の受け皿としても、ランド・バンクのような組織が活用できると思われ、設立について検討すべきではないか。</p>	8 1	<p>市内の金融機関数社では、空家の解体を用途とした融資を行っているうえ、市の解体補助制度を利用する場合は、融資にあたっての適用金利を優遇しております。</p> <p>また、ランド・バンクにつきましては、空家の利活用を図る有効な手法の一つであり、今後利活用の促進策を検討していく中で参考にしたいと考えております。</p>
都市建設部 都市整備課	<p>【空家管理サービスについて】</p> <p>空家管理の事業を民間の不動産業者又は建築業者が業務の一環として行うことは可能ではないかと思われる。行政において、民間が行うこれらの事業へのバックアップを行うことが考えられ、市としても住環境を保全するための事業として考慮すべきである。</p>	8 3	<p>市内においても既存の不動産業者やその他民間の事業者が、空家管理サービスの提供を行っているため空家の所有者等に対する助言・指導の中で情報提供しております。また、民間事業へのバックアップにつきましては、今後、空家の利活用の促進策を検討していく中で、ランドバンク事業と併せて参考にしたいと考えております。</p>
都市建設部 都市計画課	<p>【コンパクトシティ推進による郊外の空地問題について】</p> <p>コンパクトシティの推進により、多くの住民が中心市街地に移転した場合郊外部に空地が生じることとなり、その対策も必要となる。</p> <p>空地・空家が大規模であれば、太陽光発電や観光農園、公園等への転換、小規模であれば家庭菜園等への転換も考えられる。</p> <p>また、東部地区の持っている一次産業の資源とのコラボレーションも視野に入れながら大胆な転換を考慮することも有効である。また、金融機関との</p>	8 4	<p>コンパクトなまちづくりが進んだ結果として生じる郊外部の空地につきましては、ご提言のとおり、その規模や地域特性に応じた対応や金融機関との連携が必要となってくるものと考えており、都市再生特別措置法の改正により創設された土地の集約や低未利用地の利用促進に向けた制度の活用や、独立行政法人住宅金融支援機構と連携した取組みなどの検討を進めてまいりたいと考えております。</p>

	<p>協力も必要になると思われる。不動産の利活用および資金手当てについて柔軟な発想が求められる。コンパクトシティを実現する前提として都市計画の戦略的な設計が必要となるであろう。</p>		
<p>都市建設部 都市計画課</p> <p>企画部</p>	<p>【立地適正化計画の具体的な指針について】</p> <p>「立地適正化計画」についてより具体的な指針が示されるべきではないか。</p> <p>本計画の具体化へ向け、交通ネットワークの構築において、はこだて未来大学を積極的に活用し、共同研究を行うことも考えられるのではないか。</p> <p>期間について、より短い期間、例えば3年程度で進捗の評価を行うべきではないか。</p> <p>西部地区の再整備構想について、本計画との関連性について明記すべきと考える。</p>	9 1	<p>「立地適正化計画」におきましては、施策の方向性や推進事項等について掲載しているところですが、個々の施策の詳細な指針につきましては、これを検討するなかで具体化してまいりたいと考えております。</p> <p>本計画の具体化につきましては、まちづくりと一体となった持続可能な公共交通網の構築を目指す「函館市地域公共交通網形成計画」と連携しながら、コンパクト・プラス・ネットワークの考えでまちづくりを進めていこうとするものですが、交通ネットワークの構築にあたっては、学識者や交通事業者、市民団体等から構成される「函館市生活交通協議会」のご意見を伺いながら検討を進めております。</p> <p>計画の評価につきましては、概ね5年毎に実施される都市計画基礎調査や国勢調査などのデータを活用して実施してまいりたいと考えております。</p> <p>西部地区の再整備構想につきましては、立地適正化計画上、居住誘導に向けた施策の一つとして位置づけております。</p>
<p>都市建設部 都市計画課</p>	<p>【空家問題に有効な施策の提言について】</p> <p>①空家は様々な原因で発生し、また現況も様々である。このため、空家問題への対策には、これらのデータの収集と整備が必要となる。AIの活用や不動産業者、建築家など民間人との協働も有効であろう。</p> <p>②コンパクトシティを実現するための計画を現実のものとするためには、既得権益など様々な問題が想定される。実現には強い意志が必要と考えられる。</p> <p>④人が移転する重要な要因として、病院が近いかどうかという点もあげられる。「市立函館病院」のサテライト的</p>	9 3	<p>①空家対策を進めるうえで、各種専門家を擁する民間事業者の協力は不可欠であり、様々な形で連携してまいりたいと考えております。</p> <p>②立地適正化計画に掲げる誘導施策が効果的なものとなるよう各種検討を進め、誘導によるコンパクトなまちづくりを推進してまいりたいと考えております。</p> <p>④医療施設（内科・外科）および高齢者介護施設につきましては、市街化区域のほぼ全域をカバーしており、現状におきましては、市民にと</p>

な診療所を設けることや、福祉施設等を含む複合施設の建設も考えられる。

⑦空家が流通するための市場を、民間と協力して形成すべきではないか。市の補助金は移転してくる個人に対して行われる仕組みになっているが、それを仲介する業者に対する補助金検討すべきではないか。

って利便性の高い状況にあるものと考えております。

⑦問題となる放置空家の多くは、流通していない場合が多く、放置空家を流通に導くことが空家の活用の促進を図るうえで重要であると考えております。

市場に流通しない要因は様々で、仲介業者に対する支援も市場の活性化に繋がる方策の一つであり、今後、利活用の促進策を検討していく中で参考にしたいと考えております。