

令和4年度第1回函館市空家等対策協議会 議事録

□ 開催日時 : 令和4年11月7日(月) 14時30分～15時00分

□ 開催場所 : 市役所本庁舎8階 大会議室

□ 議事

(1) 会長および副会長の選出について

(2) 空家等対策の取組について

①令和4年度の取組

②令和5年度に予定している取組

□ その他

□ 出席者

協議会構成員 8名

事務局員(都市建設部) 5名

□ 傍聴人等

報道関係者 1名

一般傍聴人 1名

..... 1 開 会

..... 2 議 事

□ 会長

米塚茂樹でございます。引き続き会長の職を命じられました。皆様のご協力を得まして、今期も恙なく、また、熱心な議論を期待しておりますのでよろしくお願ひします。それでは、会議次第に沿って進めてまいりたいと思ひます。議事（2）空家等対策の取組についてですが、令和3年4月に策定した第2期函館市空家等対策計画に基づき行われた、令和4年度の取組状況の報告と、令和5年度に予定している取組について、それぞれ、事務局から説明を受けたのち、委員の皆様とご意見を交わしていきたいと考えております。

それでは、令和4年度の取組について、事務局から報告をお願いします。

□ 事務局員

それでは、資料2をご覧ください。まずは令和4年度の取組について報告します。基本方針1 特定空家等の発生抑制に係る取組です。ア パンフレット等による空家等対策の周知、本日、お手元に配布しておりますピンク色の冊子になりますが、空家の適正管理や有効活用、空家に関する相談窓口および市が実施している支援制度について紹介する空家冊子を作成し、市の窓口等で配布し、空家の適正管理について周知しております。主な配布箇所は、市役所1階はこだてiスペース、住宅課窓口、都市整備課窓口、出前講座で配付、空家冊子広告掲載業者で配付しております。同じくこの空家冊子を、管理不全な空家の所有者への助言・指導文書の郵送の際に空家冊子を同封し、空家の適切な管理についての意識啓発に取り組んでおります。また、市が実施しています補助制度ですが、本日、お手元に配布しています2つのパンフレットがございますけれども、空家等除却支援補助金、空家等改修支援補助金のリーフレットを作成し、市役所1階はこだてiスペース、住宅課窓口、都市整備課窓口、資産税課窓口、企画部企画管理課窓口、函館地方法務局、一般財団法人函館市住宅都市施設公社、函館市地域交流まちづくりセンターに配布し、支援制度の周知に努めております。

次に空家セミナーの開催でございますが、空家に関する専門的知識を持つ有識者の講演による空家セミナーを令和5年2月に開催を予定しており、空家に関する正しい知識と当事者意識の醸成を図り、特定空家の発生抑制に努めて参りたいと考えております。

次にウ 宅建業団体等の協定の締結でございます。令和4年7月に公益社団

法人北海道宅地建物取引業協会函館支部および公益社団法人全日本不動産協会北海道本部と空家等対策に関する協定を締結し、相互に連携・協力して空家等対策に取り組むこととしております。

資料の2ページをお開きください。基本方針2 空家等の有効活用に係る取組です。ア 空家等改修支援事業の実施でございます。昨年度から実施している事業でございますが、概要でございますが、本市への移住者が定住のために取得した空家の改修費用の一部を補助するものでございまして、対象地区は西部地区および中央部地区とし、補助率2／3以内で、上限が200万円となっております。

次にイ 不動産業者の紹介制度でございます。先程、ご紹介しました宅建業団体と締結した協定に基づく事業でございますが、空家の売却や賃貸などについて相談できる不動産業者を、協定を締結した団体を通じて、所有者に紹介する制度を創設し、空家の活用促進に取り組んでおります。これまでに、空家所有者5名に対し、不動産業者の紹介をしております。

次にウ 相続財産管理制度を活用した空家等の解消でございます。所有者が不存在で管理不全な空家について、民法に基づく相続財産管理制度の活用を検討し、当該制度の活用が可能な場合は、函館家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立てを行い、空家の解消に努めて参りたいと考えております。今年度は、3件の特定空家について、制度活用の検討を進めている最中でございます。

続きまして、基本方針3 管理不全な空家等の防止・解消に係る取組についてでございます。ア 空家等管理の代行サービス事業者および解体事業者の周知でございますが、空家等管理の代行サービスについては、ピンク色の冊子を活用し事業者の周知を図っております。解体所業者につきましては、函館市空家等除却支援補助金を利用し、空家の解体工事を行った事業者のうち、了承を得た事業者について、市のホームページに掲載し、解体事業者の情報提供をしております。現在の掲載事業者数は23社となっております。

資料の3ページをご覧ください。イ 出前講座の実施でございますが、令和4年5月24日に、NPO法人に対し、空家等の適切な管理について出前講座を実施し、空家の管理の重要性について説明を行い、意識啓発に取り組んだところでございます。約40名の方々に参加いただきました。

次に北海道宅地建物取引業協会函館支部主催の市民ふれあいセミナーへの参加ですが、令和4年12月3日に開催されます市民ふれあいセミナーにおいて、市で行っている空家等対策について説明するとともに、空家相談を通じて空家適正管理についての周知を行うこととしております。

次に空家等除却支援事業の実施でございます。適切な管理が行われていない空家の除却費用の一部を補助する制度でございますが、対象地区は、産業道路

から南側の区域で、補助率は1／2以内、上限は30万円となっております。なお、今年度からは対象となる空家の範囲を拡充しております。これまでは、倒壊の恐れがあり、利用不可能な特定空家住宅が補助対象でありましたが、今年度からは倒壊の恐れはないが、利用困難な特定空家住宅まで補助対象を拡充して実施しております。10月末現在までの申請件数は7件となっております。

次にオ 不動産業者の紹介制度でございます。先程と同様に宅建業団体と締結した協定に基づく事業でございます。こちらは空家を除却した跡地の利活用について相談できる不動産業者の紹介について、協定を締結した団体を通じて、空家の所有者に紹介しており、跡地の利活用促進に取り組んでおります。以上が令和4年度の取組でございます。

□ 会長

ただいま事務局から令和4年度の取組について説明をいただきました。この段階で、委員の皆様からご意見やご質問を承りたいと思います。

□ 委員A

空家等除却支援事業の7件は、月に1回ぐらいの頻度で申請されているのでしょうか。また、上限額30万円の根拠はどのようになっているのでしょうか。問題のないような建物であれば30万円でもいいのかなと思いますが、最近アスベストの問題がでてきて、アスベストを含むような建物の場合は、アスベストの除去費用だけで100万円を超えると聞いていますので、こういったところの対処をどう考えているのでしょうか。

□ 事務局員

月に均せば1回程度ですが、補助申請の前に事前調査を行わなければならないので、夏以降から本申請が開始されます。毎年度、11月ぐらいが申請のピークとなっています。また、アスベストを含む建物については、今年度の実績を平均しますと、㎡あたりの単価が若干上がっている状況なので、今後の状況を見ながら上限額の検討をしていきたいと思っております。

□ 委員B

空家等除却支援補助金パンフレットの裏面を見ると、手続きに必要な書類が多いが、これは所有者が用意して申請するものですか。それとも解体業者に委託して申請しているのですか。

□ 事務局員

付近見取図、各階平面図、空家の写真については、解体業者が作成して市に提出している場合が多いです。また、所有者でなければ提出できない書類もあるので、そちらは所有者で用意してもらい、書類が整ったら解体業者が窓口に来て提出する場合があります。

□ 会長

私から除却に関する感想ですが、私の世代の親は亡くなられている方が多くなってきて、友人、知人から親が亡くなり空家になったので取り壊したいのだが、空家の除却費が高くて実行できないでいると聞いています。この時代の空家は昭和40年代から50年代に建てられており、改装をされている場合が多く比較的建物の状態が良いものもあります。補助対象の基準が変わって評価が50点以上となったが、かなり古い建物でも改装をしていれば補助の対象にならないケースがあるようです。また、家財がそのまま残されている場合が多いため処分費の問題や、函館から離れている所有者もいるため、空家の管理ができない場合もあります。民間事業者で空家を管理する制度はあるが、管理費用がかかるため、制度が利用されず放置される空家もあります。このように除却が望ましい建物は多くあるが、除却費用は家財を含めると150万から200万となり、かなりの負担となるが、一方、土地が高く売れるかという古い町並みなため、あまり期待ができない状況となっています。所有者の方からは、補助対象の見直しと補助金額の増額の希望が多いようなので、更なる検討や除却に向けての課題があるのかなと感じていました。

その他に皆様から令和4年度の取組についていかがでしょうか。それでは、次に、令和5年度に予定している取組について事務局から説明をお願いします。

□ 事務局員

令和5年度の取組についてご説明します。資料の4ページをお開きください。基本方針1 特定空家等の発生抑制に係る取組でございます。ア パンフレット等による空家等対策の周知につきましては、令和4年度の取組としてご報告した空家冊子を活用した空家の適切な管理への意識啓発および補助金のリーフレットを配布し、支援制度の周知を引き続き行っていきたいと思っております。

イ 空家セミナーの開催につきましては、函館地方法務局との連携による空家セミナーの開催を検討して参りたいと考えております。

基本方針2 空家等の有効活用に係る取組でございますが、引き続き、空家等改修支援事業や空家の活用に関する不動産業者の紹介制度を実施すると

もに、相続財産管理制度を活用した空家等の解消に努めて参りたいと考えております。

また、新たな取組としまして、空家等改修支援補助金の活用により、空家の有効活用がなされた事例を市のホームページで紹介し、広く周知することにより、空家再生の気運の醸成を図って参りたいと考えております。

さらに、国が構築した全国版空き家・空き地バンクに参画するための仕組みについて検討を進めて参りたいと考えております。

基本方針3 管理不全な空家等の防止・解消に係る取組でございます。令和4年度と同様に、空家の管理代行サービスを行っている事業者の周知、および解体事業者の情報提供に努めるとともに、空家等除却支援事業や跡地利用に関する不動産業者の紹介制度についても継続して実施したいと考えております。

特に、空家等除却支援事業については、今年度、補助対象となる空家の基準を見直し、補助対象を拡充したことから、これまで補助対象とならなかった空家の所有者に対し、制度の周知を図り、管理不全な空家の早期解消を努めて参りたいと思います。

以上が令和5年度に予定している取組ですが、委員の皆様からご意見をいただき、内部での検討、協議を踏まえ予算に反映できるものについては取組でいきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

□ 会長

それでは委員の皆様、ご質問やご意見はありませんでしょうか。

□ 委員C

除却支援補助金の対象地区についてですが、令和5年度に対象地区の拡充という考えはないのでしょうか。老朽化した住宅が多い西部地区や中央部地区というのは理解できるのですが、不動産鑑定で旧4町村へ行くことが多く、あちらの方ではかなり老朽化した住宅が見られます。また、海岸線沿いに道路があって、背後が山という地形ですから、函館市内の住宅密集地よりも密集していて危険だなど思うこともあります。予算の問題もあると思いますが、そちらの方も対象地区に加えてもらうよう要望します。

□ 事務局員

除却支援補助金の対象地区につきましては、当初は西部地区および中央部地区を対象としていたのですが、令和3年度に現在の産業道路から南側の区域に拡充しております。この対象地域の拡充は、立地適正化による居住誘導区域に基づき範囲を決定していることから、拡充して今年度で2年目ということもあ

り、現段階ではこのままの対象区域で進めて参りたいと思います。

□ 委員D

私は不動産の売却の仕事をしていまして、相続手続きを終える段階で、空家の譲渡所得の3,000万円控除を利用できるお客様であれば、その要件にあてはまるような売却の仕方を提案しているのですが、このような制度を利用した空家の売却の周知をし、早めに売却する意識づけが必要と思われるがいかがでしょうか。

□ 事務局員

空家の譲渡所得の3,000万円控除の手続きについては、都市整備課が窓口になって確認書を交付していますが、ご意見のとおり、空家の所有者に制度を理解していただければ空家解消につながりますので、PRの方法は今後検討していきたいと思います。

□ 委員E

空家セミナーの開催についてですが、函館地方法務局さんと連携して空家セミナーの開催を検討するとありますが、現時点で具体的にどのようなことを実施するのか教えてください。

□ 事務局員

現時点では、具体的な内容は決まっておらず、来年度に向けて法務局さんと打ち合わせをしていき、開催を検討している程度の打ち合わせしかしておりません。

□ 委員F

若干の補足ですが、広報を担当している部署へ確認したところ、法務局では相続に関することは広く周知しなければならないとのことで、例えば司法書士会さんと連携して、遺言書に関するセミナーを行うとか、外部との連携を進めておりました。来年度の函館市役所さんとの連携も、お声がけいただいた段階ですので、来年度へ向けて意見交換していきたいと思っております。

□ 会長

よろしいですか。議事は以上となります。

□ 会長

次に、会議次第5その他ですが、事務局から何かございますか。

□ 事務局員

特にありません。

..... 4 閉 会

□ 会長

これで、本日予定しておりました議事を全て終了いたしました。委員の皆様、活発な議論をありがとうございました。それでは、進行を事務局にお返しいたします。

□ 事務局員

以上をもちまして、令和4年度第1回函館市空家等対策協議会を終了いたします。本日は、誠にありがとうございました。

－ 以上 －