

令和 7 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 7 年 8 月 2 5 日 (月) 1 3 時 3 0 分 ~ 1 5 時 0 0 分

□ 開催場所 : 函館市消防本部 5 階 防災多目的ホール

□ 議事

第 2 期 函館市空家等対策計画での「取組 4 項目」・「達成目標 3 項目」の実績・評価と課題・今後の方向性について

□ その他

□ 出席者

協議会構成員 7 名

事務局員 (都市建設部) 6 名

□ 傍聴人等

報道関係者 1 名

一般傍聴人 なし

..... 1 開 会

..... 2 議 事

□ 会長

それでは、次第に沿って、これより進めます。

本日は、2議事、第2期函館市空家等対策計画での「取組4項目」・「達成目標3項目」の実績・評価と課題・今後の方向性について」でございます。

それでは、事務局より議事について説明を受けたのち、委員の皆様からご質問等をいただきたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いします。

□ 都市整備課主査A

まず、はじめにお手元に配布させていただきました資料の確認をお願いいたします。

A3で4枚ものの資料が第2期函館市空家等対策計画での「取組4項目」・「達成目標3項目」の実績・評価と課題・今後の方向性についての資料となっております。その後ろにA4の2枚ものがありますが、こちらの資料は、各年度ごとの空家の数を示した参考資料となっております。

よろしいでしょうか。

配布しました資料の説明の前に、若干、空家等対策計画につきまして、説明させていただきますが、現在の「第2期 空家等対策計画」の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの計画期間となっておりますが、今後、人口減少などにより、空家が増加すると推測されることから、引き続き空家等対策が必要と考えられるため、「第3期空家等対策計画」を策定し、対策を講じていく必要があると考えております。

それでは、資料の内容の説明に入らせていただきます。

A3の資料の1ページ目をご覧ください。

3列のうち、一番左側の列は、現計画に記載されている「計画」の内容となっております。

真中の列が計画に対する「実績・評価」、右側の列が実績・評価を踏まえた「課題・今後の方向性」を記載しております。

それでは、取組内容ごとに順に説明いたします。

まず、「取組4項目」中、1項目であります特定空家等の発生抑制の（1）空家等の実態把握についてですが、計画では、①として管理不全となった空家等は、早期の対策が必要となることから、市の相談窓口をよく周知し、市

民からの通報や相談のほか、庁内関係部局が連携して、早期の実態把握に努める。としているところ、「実績・評価」としましては、空家等の相談窓口については、市のホームページや「おくやみハンドブック」、空家に関するパンフレット等により周知を図ったところであります。

また、市民からの通報や相談に加え、消防等の庁内関係部局からの情報提供により把握した空家等について、現地調査を速やかに行うなど早期の実態把握に努めることで、所有者等への助言や指導につなげたところであります。

次に、3つ目のポツのところになりますが、令和5年度には、西部地区・中央部地区を除く、産業道路の南側の区域の実態調査を実施し、新たに638棟の管理不全な空家等が判明したところであります。

なお、特定空家等の推移につきましては、A4、2枚ものの別紙の2枚目に記載のとおりとなっております。

次に、4つ目のポツのところになりますが、令和6年度には、市で把握している空家所有者等、1,768件に対して、空家等の管理状況や今後の意向などを把握するため、意向調査を実施したところであります。

以上、ご説明しました「実績・評価」を踏まえた「課題・今後の方向性」としましては、一番右側の列にあります。R6意向調査において、回答者の1割強が「相談先がわからない」と回答したことから、早期の対策につながるよう、相談窓口について、より効果的に広報する必要があるものとしております。

2つ目のポツとしまして、平成28年度に実態調査を実施した西部地区や中央部地区については、調査から年数が経過したことから、一部の空家等については現状を把握できてない状況にあります。

また、産業道路から北側の区域については、これまで実態調査を実施していない状況となっております。

4つ目のポツとしまして、実態調査の実施については、多くの時間と労力を要することから、より効率的な手法により実態把握に取り組む必要があるところであります。

続きまして、②の計画のところになりますが、一番左側の列になりますが、計画では、空家データベースは、市民対応の迅速化や業務の効率化のため、GIS等と連動するなど見直しを図ります。としているところ、「実績・評価」では、GISの住宅地図情報と空家台帳の情報を連動させたことにより、空家等に係る問い合わせがあったときに、通報等の場所や過去の相談状況などについて迅速に把握できるようになり、市民対応の迅速化や業務の効率化が図られたところあります。

この計画につきましては、計画どおり実施しましたので、課題などはありません。

次に、(2)所有者等の当事者意識の醸成についてです。

計画の①としまして、空家等の適切な管理は、所有者等が空家等の問題を認識し、管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、これまでの「市政はこだて」やホームページでの周知、相談会などに加え、専門的知識を有する専門家によるセミナーの開催のほか、パンフレットの配布窓口を増やすなど様々な機会を利用して、意識啓発を図ります。としているところ、「実績・評価」につきましては、空家所有者等に対し、空家等の所有者責任や空家等のまま放置した場合のリスクなどについて、ホームページやパンフレットなどによる周知のほか、出前講座や相談会など様々な機会を利用し意識啓発を図ることで、空家管理の重要性の理解増進に努めたところであります。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」につきましては、R6意向調査において、回答者の1割強が「相談先がわからない」と回答したことから、早期の対策につながるよう、相談窓口について、より効果的に広報する必要があること、管理が不十分な空家等の発生を抑制するため、今後は空家所有者等はもとより、現時点では空家等ではないが空家予備軍となりうる戸建て住宅所有の高齢者世帯などの住宅所有者に対しても、将来に向けて準備を進める意識づけを図っていく必要があることを挙げております。

次に計画の②になりますが、管理不全の空家等の所有者等は、その状況を的確に把握し、早期の対応が必要なことから、所有者等に対する助言などの際に、空家の劣化・破損状況などを把握できる写真やパンフレットなども送付し当事者意識の啓発を図っていきます。としているところ、「実績・評価」としましては、特定空家等を含む管理が不十分な空家所有者等に対して助言・指導などの文書を送付する際には、空家等の劣化や破損状況などを示した現況写真を添付し、所有者等が状況を容易に把握できるようにしたことに加え、空家等に関する各種パンフレットを同封することなどにより、当事者意識の啓発を図ったところであります。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」についてですが、R6意向調査において、「空家等をだれも管理していない」などと回答した方がいるなど、当事者意識が十分でない所有者等が一定程度存在することから、危機意識を醸成し、具体的な行動につながるよう、継続的に当事者意識の啓発を図っていく必要があるものとしております。

次に、2ページ目をご覧ください。

(3)相談体制の整備・強化となりますが、計画の①としまして、市民か

らの情報提供や所有者等からの相談については、都市建設部と市民部が初期の窓口となり、個別の内容に応じて、関係部局と連携するほか、適宜、関係部局で組織する「函館市空家等対策連絡調整会議」で協議を行い、必要な措置を講じていきます。としているところ、その「実績・評価」としましては、市民からの情報提供や所有者等からの相談については、都市建設部と市民部が初期の窓口となり、個別の内容に応じて関係部局と連携しながら、各種相談等の対応をしました。

また、「函館市空家等対策連絡調整会議」に、通学路の安全を確保するため、教育委員会学校教育部を追加し、体制の強化を図ったところであります。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」としましては、市民からの情報提供や所有者等からの相談に適切に対応するため、今後においても、引き続き庁内の関係部局が連携し適切な措置を講じていく必要があるものとしております。

次に計画の②になりますが、空家等の諸問題は、相続や権利関係などその内容が複雑化し、高い専門性が必要な場合もあることから、きめ細やかな助言により、管理不全な空家等の解消を推進するため、宅建業団体や建築士業団体など各団体相互間のネットワーク化により、相談窓口体制を強化します。としているところ、「実績・評価」としましては、平成30年度に函館司法書士会と締結した「空家等対策に関する協定」に加え、令和4年度には、北海道宅地建物取引業協会および全日本不動産協会北海道本部と空家対策に関する協定を締結したことにより、不動産売買等の相談についても専門的な視点での対応ができるようになるなど、相談体制の強化を図りました。

また、相談を受けた宅建業者等は自らの伝手により他業者等の協力を得て対応した事例が多くなってきたことから、各団体相互間のネットワーク化は行わなかったところであります。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、R6意向調査において、2割強が「(空家等を) どうすればよいかわからない」、1割強が「相談先がわからない」と回答するなど、一定数の空家所有者等がいまだ適切な相談窓口に辿り着けない状況にあるものと推察されることから、相談窓口について、より効果的に広報する必要があるものとしております。

次に二つ目の取組項目であります、空家等の有効活用についてです。

まず、(1)改修による空家等の再生支援についてですが、①では、空家のリフォームを希望する所有者に対しては、耐震改修のほか、省エネルギーやバリアフリー改修の工事費用の補助を受けることができる「函館市住宅リフォーム補助制度」を継続します。としているところ、「実績・評価」では、

「函館市住宅リフォーム補助制度」の活用により、令和３年度から令和６年度までの間で、８件の空家等の解消が図られました。その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、空家の増加が見込まれるなか、空家の改修による利活用を促進するための支援策を引き続き実施していく必要があるとしていっているところであります。

計画の②としまして、重点対象地区における空家等の活用は、街なか居住にもつながることから、新耐震基準を満たし、一定程度維持補修がなされてきた空家については、その活用を促進するため、外壁の塗装などの軽易な改修工事でも補助対象となるような補助制度を検討します。としているところ、「実績・評価」としましては、市外から西部地区・中央部地区へ移住する方を対象とした「函館市空家等改修支援補助金」を令和３年度に創設しました。

この補助金につきましては、令和６年度までの間で、４件の利用があり、空家等の解消や街なか居住の促進が図られたところでありまして、同補助金の利用促進を図るため、函館市地域交流まちづくりセンターで開催している「まちセン茶論」において、移住希望者などに対し周知を図ったところであります。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」としましては、当該補助金の利用がなかった年度もあったことから、移住希望者の移住の実態やニーズ等の把握に努め、より利用されやすい補助制度とする必要があるほか、今後は、二地域居住者など多様なライフスタイルを希望する者の動向を把握する必要がある、今後においても、当該補助制度が移住希望者に広く周知が図られ、移住の後押しとなり、空家等の解消につながるよう、より効果的な広報に努める必要があるものとしております。

次に計画の③になりますが、空家等の再生支援のための補助制度については、その活用により空家の有効活用がなされた好事例をホームページで紹介するなど広く市民に周知します。としているところ、「実績・評価」としましては、「函館市空家等改修支援補助金」の交付を受けて改修工事を行った事例、２件をホームページで紹介し周知を図ったところであります。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、空家等の増加が見込まれるなか、引き続き当該補助制度を活用した好事例の周知を図ることで、空家等の改修による利活用を促進していく必要があるものとしております。

次に④ですが、空家の利活用希望者に対しては、木造住宅耐震診断補助制度を継続しながら、空家の耐震性やインスペクション（建物状況調査等）のほか、リフォームなどについての情報提供が行われる国の「安心Ｒ住宅」制度の活用を促進します。としているところ、「実績・評価」につきましては、

ホームページ等で「安心R住宅」制度の周知を図ったが、この制度を活用する事業者数は、現在、市内に1事業者にとどまっている状況となっております。

なお、「安心R住宅」として登録された物件が活用に至った事例はありませんでした。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、「安心R住宅」制度は、登録にあたっての設備機器の更新や毎年度かかる登録費用が事業者の負担となっており、事業者にとって大きなメリットがないという理由から、現在、市内で同制度を活用している事業者は1社にとどまり、事業者数の増加に至っておりません。

また、制度を知らない事業者などに対して、制度の周知を行う必要があるものとしております。

次に（２）需要と供給のマッチングの促進についてです。

①では、空家等の所有者の中には、売却や賃貸などを希望していても知識が不足していて、その手段が分からず、手付かずのままとなっている場合もあることから、分かりやすく利用しやすい売却等手段となるよう、市の空家情報バンクの設置を検討します。としているところ、「実績・評価」では、令和7年3月に「函館市空き家バンク」を開設し、また、R6意向調査において同バンクに物件を掲載したいと回答があった所有者等81名に対して、登録手続きに係る案内を送付し、登録を促したところであります。同バンクへの申請件数は令和7年7月末現在で10件であり、そのうち登録済みは2件、手続き中は5件、掲載条件に該当しなかったケースが3件となっております。その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、「函館市空き家バンク」は開設して間もないことから、引き続き周知に努め、掲載物件の増加を図ることにより、空家の売却や賃貸につなげていく必要があることと、R6意向調査において、同バンクに物件を掲載したいと回答があった所有者等81名のうち、既に申請があった所有者等以外の方々について、申請に至らない理由を把握し、必要に応じて申請手続きの見直しなど、改善を図る必要があるものとしております。

次に、②になりますが、空家等の所有者が不存在で、管理不全な空家等については、空家や敷地の位置や周辺の状況などを踏まえ、必要に応じて、司法書士会などの各関係団体と連携しながら、民法における相続財産管理制度等を活用し、空家等の解消に努めます。としているところ、「実績・評価」では、市が把握している空家所有者等が不存在となっている建物については、司法書士会などの各関係団体と連携しながら、民法における相続財産管理制度を活用し、令和元年度から令和7年7月末までにおいて4件の建物等

について、裁判所への申し立て手続きを行い、その全ての手続きが完了し空家等が解消されたほか、相続財産管理制度と比較し、不動産の処分までの時間が短い「所有者不明土地・建物管理制度、これは令和5年度に創設されたものですが、これを活用し、令和7年7月末までにおいて3件の建物等について裁判所への申し立て手続きを行い、そのうち1件の手続きが完了し空家等が解消されたところであります。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、市が把握している空家等が不存在となっている建物は、令和7年3月末時点では37件あることから、引き続き財産管理制度を活用し、空家等の解消を図る必要があるものとしております。

続きまして、3ページ目をご覧ください。

3つ目の取組となります管理不全な空家等の防止・解消についてです。

(1) 適切な管理に関する所有者等への情報提供の計画の①では、空家等を自ら管理できない所有者等に対しては、空家等の定期的な管理の必要性などについて、各関係団体と連携し、その周知を図るとともに、高齢者なども利用しやすい空家等管理の代行サービス事業者の周知に努めるほか、リフォーム事業者および解体事業者についても周知に努めます。としているところ、「実績・評価」では、空家等の適切な管理を促すため、ホームページへの掲載やパンフレットの配布のほか、近隣等から苦情等があった空家所有者等には個別にお知らせすることなどにより、空家等の定期的な管理の必要性などについて周知を図ったところであり、空家所有者等に対し、適宜、空家等管理の代行サービス事業者を紹介したほか、空家等の解体を検討する所有者等に対し、「函館市空家等除却支援補助金」を活用して工事を請け負った実績のある事業者の一覧を配布しました。

なお、住宅リフォーム事業者の周知については、所有者等における住宅リフォーム事業者に係る紹介の希望がないなど、住宅リフォームに係る社会的認知が進んできたことから、これを行わなかったところであります。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、R6意向調査では、「誰も管理していない」という回答が1割強、「空家の管理の手間が大変」という回答が3分1強、「現住所から空家が遠い」という回答が半数弱を占めていることなど、空家等を定期的に管理できていないなどの実態がうかがえることから、空家等管理の代行サービス事業者等について、所有者等に対し、より効果的な周知を図るなど、適切な管理を促す必要があるものとしております。

次に(2) 特定空家等の除却(解体)の支援の①ですが、除却(解体)補助制度の対象としていた重点対象地区については、一定程度その空家等の解

消はなされてきたが、これまでの空家等の増減数の状況から、補助対象となる区域の見直しなどを検討しながら、特定空家等の除却工事費の一部を補助する制度を継続します。としているところ、「実績・評価」では、「函館市空家等除却支援補助金」制度については、それまで重点地区のみであった補助対象区域を令和3年度に産業道路の内側までと区域を拡大したとともに、令和4年度には補助対象要件を見直したことにより、令和3年度の補助金交付件数が6件であったところ、令和4年度以降は15件程度と増加し、特定空家等の除却が図られたところであります。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、R6意向調査では「空家の解体費用がない」との回答が4割弱を、「解体者への金銭支援を望む」との回答が半数以上を占めるなど、空家所有者等にとって空家等の解体に係る金銭的負担が大きいことから、引き続き特定空家等の除却への支援を図ることにより、除却を促進する必要があるものとしております。

また、当該補助金の活用などにより、特定空家等のなかでも特に優先度の高い空家等、つまり、不良度の高い空家の除却が図られてきましたが、補助対象とはならない特定空家等が重点対象地区内に一定数あり、除却されないままの状態となっていることから、支援策の検討が必要であるものとしております。

次に、②としまして、除却の相談時などにおいて、相談者が解体事業者のほか、各金融機関の融資に係る優遇金利などの情報を要望する場合は、要望に対して十分な情報が提供できるよう情報の収集に努めます。としているところ、除却の相談時などにおいて、解体事業者の紹介を求められるケースが多いところ、除却支援補助金を活用した工事を請負った実績のある事業者の一覧を配布し情報提供を行いました。

なお、各金融機関の優遇金利などの情報についての問い合わせはありませんでした。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、解体事業者の紹介の依頼が多いことから、継続して情報提供を行う必要があるものとしております。

次に（３）法令等の適切な運用の①としまして、市民からの通報などにより、管理不全な空家等を把握した場合は、引き続き「特定空家等判定基準」により判定し、必要に応じて空家等の所有者等に対し、法に基づく助言または指導などの措置を講じます。としているところ、「実績・評価」では、管理が不十分な空家等を把握した場合は、判定基準により判定を実施し、必要に応じて空家所有者等に対し、必要な措置を講じるよう、法に基づく助言や指導、勧告を行ってきたところであります。法に基づく勧告を受けた空家等の敷地については、それまで適用されていた土地固定資産税等の減額措置、

いわゆる住宅用地特例が解除されるところ、これまでに勧告した事例のうち1件については、住宅用地特例が解除された後、必要な措置が講じられたことから、勧告を撤回したところであります。

令和5年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正・施行され「管理不全空家」の規定が新たに定められたことに伴い、判定基準の見直しを行ったほか、見直し後の判定基準に基づき特定空家等の一部について再判定を行いました。このほか、令和6年度に不動産の相続登記が義務化されたことから、空家のパンフレットなどに情報を掲載し周知を図りました。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態と認められる特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を講じるよう、法に基づく助言や指導、勧告などを行う必要があるものとしております。もう一点としましては、法改正前の判定基準に基づき判定した空家等について、法改正後の判定基準に基づき再判定を行う必要があるが、特定空家等の件数が少なくないことから、まだ再判定が完了していない空家等が残っている状況にあるものとしております。

次に②になりますが、法に基づき勧告を行った特定空家等に対し、命令などの行政処分を講じていく場合において、適正な手続きのもと速やかな措置が講じられるよう、国のガイドラインを参照しながら、事務手続きや措置対応の手順を整理しマニュアル化を進めます。としているところ、「実績・評価」では、空家対策業務が迅速かつ適切に行われるよう、事務手続きや措置対応の手順を整理した「函館市空家対応マニュアル」の作成に取り組んでいるところであり、計画期間内、つまり、令和7年度中に完成する予定であります。このため、これに対する「課題・今後の方向性」は、特にありません。

次に、③としまして、助言などの措置の間に、危険な状態が急迫した空家等となった場合は、条例に基づく「緊急時の管理行為」として、所有者に代わって市が必要最低限の措置を講じるほか、所有者等がやむを得ない事情により措置が行えない場合には、条例に基づく「措置の代行」として市が必要最低限の措置を講じます。としているところ、「実績・評価」では、危険な状態が急迫した空家等については、令和5年改正前の函館市空家等の適切な管理に関する条例に基づく「緊急時の管理行為」の実施（1件）により、市が必要最低限の措置を講じたところであります。また、条例に基づく「措置の代行」の要請はありませんでした。

令和5年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正により、同法に緊急時の代執行が規定され、同規定に基づき対応できることとなったことから、条例における「緊急時の管理行為」の規定を削除しました。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、今後においても、危険な状態が急迫した空家等となった場合などに対し、法令等に基づき適切に対応する必要があるものとしております。

4 ページ目をご覧ください。

続きまして、（４）除却した空家等の跡地の活用促進の①としまして、空家等の跡地の活用促進については、跡地が抱える権利関係など複雑化した問題が多いことから、的確な助言がなされるよう、各関係団体と連携しながら、所有者が利用しやすい相談窓口の体制を構築します。としているところ、「実績・評価」では、平成３０年度に函館司法書士会と締結した「空家等対策に関する協定」に加え、令和４年度には、宅建業団体、２団体と空家対策に関する協定を締結したことにより、不動産売買等の相談についても専門的な視点での対応が可能となり、相談体制の強化につながったところであります。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、今後においても、専門的な視点での対応が可能となるよう、相談体制の維持が必要であるものとしております。

次に、②としまして、空家等の跡地については、跡地のみでは土地利用が困難な場合もあることから、跡地周辺の土地も含めた活用策について、検討します。としているところ、「実績・評価」では、空家等の中には、敷地が狭小である、囲繞地であるなどの理由により長期間にわたって跡地利用のめどがたたず除却が進まないものもあるところ、長期間にわたって放置されたことにより、不動産登記情報だけでは所有者が判明せず、土地利用が進まないものもあったところであります。

このことについての「課題・今後の方向性」ですが、敷地が狭小、囲繞地である空家等の跡地利用の活用が進むよう、不動産登記情報だけでは所有者が判明せず、所有者調査も困難なものについて、土地利用を希望する者の要望に応じて所有者等の情報を把握・提供するような仕組みが必要であります。

次に、③になりますが、跡地の所有者の中には、売却や賃貸などを希望していても、知識が不足し、その手段がわからず、手付かずのままとなっている場合もあることから、市の空家情報バンクの設置を検討するなかで、跡地のバンク登録についても検討していきます。としているところ、「実績・評価」では、跡地の活用については、後ほどご説明しますが、達成目標を上まわっている状況にあり、また、跡地の活用について市に対する相談もなかった状況であったため、跡地のバンク登録制度の創設は行わなかったところであります。

このことについての「課題・今後の方向性」ですが、現時点では、跡地のバンク制度創設の必要性はないものの、今後、跡地の活用がされず、かつ、跡地の活用についての相談が多く寄せられるなどの状況が生じ、跡地の処理に係る跡地のバンク制度の需要があると判断された場合には、制度の創設について検討する必要があるものとしております。

次に、取組の4適切な空家等対策の実施についてです。

まず、(1)実施体制および庁内連携の強化についての計画としては、管理不全な空家等を把握した場合は、その個々の内容に応じて、空家等対策連絡調整会議での協議や関係部局との連携により、適切な措置を講じていきます。また、長期的な対応が必要な場合は、庁内連携による継続した助言指導ができるよう、より一層の体制強化を図ります。としており、その下の

(2)空家等対策連絡調整会議では、庁内での情報共有および施策等の円滑かつ適切な遂行のために庁内12の関係部局で組織する会議により、個別具体の対応などの調整を図ります。としているところ、これらの「実績・評価」としては、空家等対策連絡調整会議については、令和5年度に教育委員会学校教育部を構成員に追加し体制強化を図ったところであり、管理不全な空家等を把握した場合は、庁内の関係部局と個別に連携をし、対応などについて調整を図りながら空家等の対策を実施しました。

なお、個別具体の対応にあたって「函館市空家等対策連絡調整会議」を開催してまで調整を図らなければならないものではありませんでした。

その右側の欄の「課題・今後の方向性」ですが、今後においても、管理不全な空家等を把握した場合は、必要な助言・指導等を行えるよう、必要に応じ「函館市空家等対策連絡調整会議」での協議や関係部局との連携により、個別具体の案件に係る対応などの調整を図っていくことが必要であるものとしております。

引き続き、「達成目標3項目」につきまして、説明させていただきます。

計画の①になりますが、重点対象地区における180棟の特定空家等の解消を図ります。としているところ、「実績・評価」では、第2期計画の計画期間は、5年間であるところ、現在は4年間の実績しか判明していないので、目標の180棟の5分の4として求めた補正後の目標件数144棟に対しまして、令和3年度～令和6年度までの実績が120棟、達成率83.3%となっております。

次に、②になりますが、重点対象地区における110棟の空家等の活用を促進します。としているところ、「実績・評価」では、補正後の目標件数88棟に対しまして、令和3年度～令和6年度までの実績が180棟、達成率204.5%となっております。

最後に、計画の③のところになりますが、重点対象地区以外の4地区における140棟の特定空家等の解消を図ります。としているところ、「実績・評価」では、補正後の目標件数112棟に対しまして、令和3年度～令和6年度までの実績が74棟、達成率66.1%となっております。

以上で、「第2期 函館市空家等対策計画での「取組4項目」・「達成目標3項目」の実績・評価と課題・今後の方向性についての説明を終わらせていただきます。

この後、Bから「達成目標の3項目」について補足説明をさせていただきます。

□ 都市整備課長

都市整備課長のBでございます。

ただいまAのほうからご説明いたしました4ページ目下の達成目標3項目について補足で説明いたします。

まず①の重点対象地区における特定空家等の解消についてですが、先ほどの説明で補正後の目標件数144棟に対して実績120棟、達成率83%あまりとご説明しましたが、結果的には、資料の最後のページをご覧頂きたいのですが、管理不全空家のうち特定空家等の数があります。

令和3年度の特定空家の数が、西部地区と中央部地区で合計191棟でしたけれども、令和6年度におきましては、134棟と減少しております。つまり、補正後の目標数字は、達成できなかったんですけれども、地区における特定空家の減少が確認でき、本来の目的が一定程度の達成できたものと評価しておりまして、第2期計画に掲げました各諸施策は、一定程度効果を上げているものと考えているところでございます。

次に、ひとつ飛ばしまして、③の重点対象地区以外の地区における補正後の目標棟数については、目標数字122棟とご説明したところでございますが、それに対する実績が74棟、達成率66%あまりとなっておりますが、令和3年におきましては、残りの4地区の189棟、令和6年度におきましては、同様に179棟としてほぼ横ばいとなっております。補正後の目標数値142棟までには達しませんでしたけれども、地区における特定空家等の増加を抑えるといった本来の目的を一定程度達成できたと評価しているところでございます。重点対象地区以外の地区におきましても、第2期計画に掲げました各諸施策は一定の効果が現れているものと考えているところでございます。

補足説明は以上です。

□ **会長**

事務局からの説明は以上となっております。

詳細な説明ありがとうございました。

それでは、ここで、委員の皆様側から質問あるいはご意見などはございますでしょうか。

□ **C委員**

A3もの4ページの真ん中にある「実績・評価」の一番下の行ですが、「そのうち1件の手続きが完了し空家等が解消された」とありますが、最終的にどのようなになったのか、案件の内容を詳しくお聞かせください。

□ **都市整備課長**

こちらの件につきましては、裁判所の手続きがまだ完了しておりませんが、売買の手続きが完了しているところでございます。そのため、私どものほうでは、申請手続きが完了し売買が終わり、空家等が活用されたと評価しているところであります。

□ **C委員**

そうすると、制度を使ってその手続きがなされたというよりは、そのプロセスで、売買契約が成立したので、そこを市が評価しているということでしょうか。

□ **都市整備課長**

最終まで行っておりませんが、この本制度の中で売買契約が成立しましたので、これをもって、空家の解消がされたと評価しているものでございます。

□ **C委員**

わかりました。ありがとうございました。

□ **会長**

よろしいでしょうか。他にどなたかいらっしゃらないでしょうか。

D委員どうぞ

□ **D委員**

4 ページですが、「実績・評価」の（3）で「勧告延べ6件」となっております。

1 件については、住宅用特例が解除されたのち、必要な措置が講じられたことから勧告を撤回したとなっています。

残りの5件は、どのような状況になっているのでしょうか。

□ **都市整備課長**

残り5件につきましては、勧告をしてからまだ日が経っておらず、いまのところ、勧告の原因となった要因が解消されていない状況となっております。

□ **D委員**

そのほか、4 ページにある除却についてですが、解体に補助金の制度があると思いますが、例えば市のほうで、無金利で解体費の貸し出しをすとか、金融機関からの融資を受けるなかで、市が金利を補填するなど、積極的に解体を促す方向性は、考えられないのでしょうか。

□ **都市整備課長**

解体等支援補助金で、市が直接融資や金利の補填をするということは、一定の有効な手立てと考えますが、融資等のノウハウが伴わないため、難しいものと思っております。

□ **D委員**

ご検討頂きたい。

□ **都市整備課長**

他都市で融資を行っているところがあるかもしれませんので、その辺の調査をまずは行っていきたいと考えております。

□ **会長**

よろしいでしょうか。

他に何かございますでしょうか。

E委員どうぞ。

□ **E委員**

課題・今後の方向性のところで、多く適用されている「R 6 意向調査」というものの、調査結果をまとめた資料を示して頂くことは可能でしょうか。

□ **都市整備課長**

E委員が御就任いただく前の今年の3月に開催しました空家等対策協議会で配布いたしておりまして、後日報告書をお届けして御覧いただけるような形にしたいと考えております。

□ **E委員**

承知いたしました。

□ **会長**

他に何かございますでしょうか。

私のほうから2点ほどよろしいでしょうか。

A3用紙の2枚目の下のほうですけれども、「マッチングの促進」についてですが、「所有者が不存在」と「所有者が不明」とありますがおそらく明確に区分けをしているものと思われます。不存在というのはそもそも相続放棄をしたり相続人がいないということを前提にしているものと思います。

不明というのは、調べたけれども分からないというものだと思うんですよ。

両方のケースがあると思うんですけれども、我々がよく手続きを取るのは、借地上の建物で、地代金を長年払われていないだとか、建物が老朽化しているのに放置されているなど、地主が全然動かないといったケースが結構あります。取り壊し費用をかけて更地にする必要が無い。そういったケースに市として積極的に対応することはあるのでしょうか。

□ **都市整備課長**

勧告等を行ったものもなかにはあるのですが、空家の所有者とその敷地の所有者が異なるといった場合が場所によっては結構あるのかと思いますが、空家の所有者にも勧告書を送付いたしますし、そのほかに、土地の所有者にも同様の勧告書を送付しているケースがあり、一定程度対応しているものと思います。

□ **会長**

それで、例えば不明とか不存在といった場合で、特定空家であるので地主が動かない場合は、最終的に市が除却することとなりますが、解体費用について、今のようなケースを想定して、市は予算計上を行っているのでしょうか。

□ **都市整備課長**

所有者不明土地建物管理制度につきまして、今お話があったケースなどを想定して、毎年予算計上し、実施しているところでございます。

□ **会長**

わかりました。

もう一点ですが、土地建物が同じ所有者で、土地も所有していると、例えば相続状態になっているけれども放置されている、あるいは、住所変更しているけれども、登記上住所変更を行っていない。でも所有者調査については、おそらく固定資産税の課税物件になっているものと思われるので、所有者の追跡はできると思うのですが、それでも、特定空家で危険な状況のため除却しなければならないという状況なのに、所有者が見つからないというケースは、意外に多いのでしょうか。あるいは、逆にないのでしょうか。

感覚的なものですが教えていただければと思います。

□ **都市整備課長**

私どものほうでは、課税情報等を用いて、所有者を調べさせて頂いているのですが、それを用いても分からないものは、さほどないと感じております。

□ **会長**

やはり、土地が付いている場合は、ほとんどないです。恐らくまず少ないという状況の中で業務を進めているということだと思います。

☐ **都市整備課長**

おっしゃるとおり少ないと私どもの実務のなかで，感じております。

☐ **会長**

わかりました。ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。よろしいですか。

これにて質問を終わらせていただきます。

..... 3 その他

☐ **会長**

次に，会議次第の3 その他ですが事務局から何かございますか。

☐ **事務局**

事務局からは特にありません。

☐ **会長**

はい。以上で，本日の予定していた議事を全て終了致しました。

委員の皆様大変お疲れ様でした。

それでは進行を事務局にお返し致します。

..... 4 閉 会

－ 以上 －