

令和7年度第2回函館市空家等対策協議会 議事録

- 開催日時 : 令和7年11月17日(月) 10時00分～12時00分
- 開催場所 : 函館市本庁舎 8階 第2会議室
- 議事
第3期 函館市空家等対策計画(素案)について
- その他
- 出席者
協議会構成員 9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 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、「第3期 函館市空家等対策計画（素案）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

それでは、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の資料の2枚が「第3期 函館市空家等対策計画（素案）の概要の資料」となっておりまして、そのうち1枚は素案の概要、もう1枚のA3の資料は、空家の状況などが記載されたものとなっております。そのほか、A4の「第3期 函館市空家等対策計画（素案）」と、その資料編となっております。

よろしいでしょうか。

それでは、A3の概要版、資料の上に、第3期 函館市空家等対策計画の素案の概要について、と書かれている資料を基に説明させていただきます。

まず、概要版の一番上の横長の枠のところになりますが、空家の現状について、説明いたします。

左側から、空家率の上昇とありますが、平成30年では16.6%でしたが、令和5年には19.3%となっており、2.7%の上昇となっております。

その右側の売却・賃貸用空家の増加につきましては、平成30年では、13,340戸でありましたが、令和5年には17,330戸となっております。

その右側に、放置空家の減少とありますが、平成30年では、10,830戸でありましたが、令和5年には10,180戸となっており、650戸の減少となっております。

その右側の重点対象地区における特定空家の減少につきましては、令和2年3月末では、200棟でありましたが、令和6年3月末では、134棟となっており、66棟の減少となっております。

その右側に空家予備軍の増加とありますが、ここでの空家予備軍とは、65歳以上の単身者が居住している戸建て住宅を指しておりまして、単身で居住し

ている方が転居などをしますと、空家になってしまうおそれがあるものを示しておりますが、平成30年では、12,060戸でありましたが、令和5年では、12,850戸と増加しております。

その右側の人口減少による空家の増加につきましては、令和2年の国勢調査における本市の人口は、251,084人でありましたが、令和17年では、199,358人と推計されております。

以上が、空家の現状となっております。

次に、左側の列にあります、現計画の主な取組実績と真中の列の課題・方向性についてですが、この部分につきましては、前回の協議会におきまして、ご説明いたしました内容の概要を記載しておりますので、説明は割愛させていただきます。

次に、1番右側の列の次期計画であります、「第3期 函館市空家等対策計画」の8か年での主な取組につきまして説明させていただきます。

個別の取組の前に、計画対象地区につきまして説明させていただきます。

おそれ入りますが、計画書の素案の4ページの図をご覧ください。

計画対象地区につきましては、これまでの計画と変わりはなく、行政区域全域としております。

次に、重点対象区域についてですが、第2期計画までは、図表3にあります、西部地区と中央部地区の2地区を重点対象地区として対策を実施してきたところであります。この2地区におきましては、これまでの空家対策により、特定空家が減少し続けておりまして、一定の効果が見られているところであります。このため、次期計画におきましては、産業道路の内側と都市計画の立地適正化計画における居住誘導区域まで拡大をしまして、名称を重点対象区域として、重点的に対策を行っていきたいと考えております。

先ほどのA3の概要版の資料に戻りまして、具体的な施策の内容につきまして説明いたします。

まず、1の空家の発生抑制についてです。

(1)の特定空家および管理不全空家の実態把握では、市民や不動産団体からの通報および庁内関係部局との情報共有による空家情報の収集のほか、実態調査が実施されていない産業道路の外側の区域において、空家情報の収集などがありますが、これまで以上に空家の情報収集を行いたいと考えております。このため、新たに不動産団体さんの協力もいただきながら、これまで以上に実態把握に努めたいと考えております。

次に(2)の当事者意識の醸成になりますが、空家の発生抑制に向けた空家予備軍に対する啓発を行うこととしておりますが、具体的には、市が積極的に地

域に出向きまして、「おしかけ講座」を実施し、空家に対する知識の醸成をすることのほか、「住まいのエンディングノート」の配布などを行っていきたいと考えております。また、令和6年4月に義務化されました相続登記や、令和8年4月から義務化となります、住所・氏名の変更登記の周知なども行っていきたいと考えております。

次に(3)の相談体制の充実になりますが、司法書士や不動産団体の方とともに各地域に出向いて専門的な相談に対応できる「出張相談会」の開催などを行っていきたいと考えております。

今年度、試行的に「出張相談会」を行った結果、一定程度の利用者がある状況であったため、今後も実施していきたいと考えております。

続きまして、2の空家の活用についてです。

(1)の空家の改修支援についてですが、空家の解消につながる住宅リフォーム補助制度を継続して行っていきたいと考えております。

また、移住者向けの空家改修の補助であります、空家等改修支援補助制度の利用促進につきましては、制度の周知、対象区域の拡大や二地域居住者の支援策の検討を行っていきたいと考えております。

次に(2)の空家所有者と利用希望者のマッチングの促進についてですが、函館市空き家バンク制度の利用促進を図るため、さらなる制度の周知や申込手続きの負担軽減の検討を行っていきたいと考えております。また、袋地など利用困難な空家跡地の活用支援策の検討を行い、所有者情報の提供などによって面的整備の促進につながる制度の構築を行いたいと考えております。

続きまして、3の空家の適切な管理・解消についてです。

(1)の空家の適切な管理の促進についてですが、特定空家などの所有者に対する適切な管理の促進と空家の管理代行サービス事業者などの紹介につきましては、継続して実施していきたいと考えております。

次に(2)の特定空家の除却(解体)の促進についてですが、特定空家の除却支援の補助である、空家等除却支援補助制度の要件緩和の検討を行いました、より補助制度が利用されるような制度の構築を行いたいと考えております。また、除却における金銭的な負担の新たな軽減策の検討を行いました、さらに空家の除却が進むような対策を考えていきたいと思っております。

次に(3)の法令等の適切な運用についてですが、空家特措法に基づく助言、指導、勧告などを継続して実施をするほか、令和6年の特定空家などの判定基準の見直しに伴う空家の再判定の実施を行っていきます。

また、相続された空家などの譲渡所得に係る3,000万円の特別控除の周知につきましても、各種媒体を用いて行っていきたいと考えております。

次に、空家対策の推進体制について説明させていただきます。

まず、(1)の庁内関係部局との連携ですが、引き続き、空家等対策連絡調整会議を構成する関係部局との情報共有をしながら、空家対策を行っていきます。

次に、(2)の函館市空家等対策協議会からの専門的な助言ですが、引き続き、函館市空家等対策協議会からの専門的な助言を得ながら、効果的な施策の展開を図っていきたいと考えております。

次に、(3)の民間事業者との連携についてですが、各種空家サービスを提供する民間事業者との連携をし、これまで以上に、相談窓口の増加をしながら、空家の減少につながるような対策を行っていきたいと考えております。

最後に、達成指標につきまして説明させていただきます。

指標1としまして、市民向け意識啓発等イベントを計画期間内に、80回行いたいと考えております。

次に、指標2としまして、空家の有効活用につきましては、40棟の活用を目指します。

最後になりますが、総合指標としまして、特定空家の解消につきましては、80棟の解消に取り組んでいきたいと考えております。

以上で、「第3期 函館市空家等対策計画（素案）」の説明を終わらせていただきます。

□ 都市整備課長

今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

本日の協議会の後、来年1月半ばからパブリックコメントを1ヶ月間実施しまして、その結果を反映したもので、第3回の協議会を開催し、パブリックコメントの結果についてご審議いただきたいと考えております。それが終わりますと、3月末に庁内の処理を終えまして、4月はじめに公表する予定となっております。スケジュールにつきましては以上となっております。

□ 会長

それでは、ただいま事務局から説明ありましたので、その内容について、委員の皆様側から質問あるいはご意見を頂戴したいと思います。いかがでしょうか。

□ **A委員**

所有者の方にこの制度を周知するのは、非常に大事だと思うんですけども、特に、「助言、指導、勧告などを実施します」や、「譲渡所得に係る3000万円の特別控除」を周知することは重要だと思うんですけど、市として特別な周知方法は考えているのでしょうか。例えば、函館市以外の建物所有者の方に送付する固定資産税の納税通知書に、空家関係の情報をまとめたチラシを1枚を同封すると効果的なのかなあとと思いますが、そのようなことを考えられているのか、また実施されてるのかということをお伺いしたい。

□ **都市整備課長**

各種施策の周知についてのご質問ですが、市外にお住まいの方々になかなかお知らせする手段というものが限られておまして、納税通知書にチラシを入れて空家に関する情報を周知することも、今後検討していきたいと考えております。郵便料の問題など課題もございますので、考えていきたいと思っております。

□ **A委員**

「民間事業者との連携」とありましたですけども、これは現段階で、具体的な候補の業者はいるのでしょうか。いなければ、今後どのように選定基準を設け、連携先を選定するのかお伺いできればと思います。

□ **都市整備課長**

空家に関するサービスを提供されている業者は、いくつかございます。選定基準はまだ作成しておりませんが、函館市で空家の管理サービスを行っているだとか、相談する段階から壊すところまでの一連のサービスを実施している業者もいらっしゃるようですので、今後そのような業者さんとどのように連携できるか検討してまいりたいと考えております。

□ B委員

この表の右側の今ご説明いただいた中で、空家の発生抑制というところの上ですけれども、重点対象区域で産業道路内側プラス居住誘導区域の部分ですが、これはたぶん産業道路内の内側が居住誘導区域という捉え方でよろしいでしょうか。

□ 都市整備課

居住誘導区域は、産業道路より概ね内側ですが、一部産業道路より外側に広がっている区域がありまして、産業道路周辺の用途地域で商業系の用途地域がはられているところが、居住誘導区域に設定されております。逆に産業道路の内側であっても市街化調整区域が一部ありまして、そのほかに工業系の用途地域は、住居を誘導するにふさわしくない地域ということで、居住誘導区域に設定されておられません。

□ B委員

わかりました。北海道の主要都市のなかでも随一のスピードで人口減少している函館市で、今回8年という長きにわたる計画するにあたっての、居住誘導区域にどんどん誘導していくとした場合に、逆にそうでない区域に今度は空家が増えていくということになると思います。人口が増えていけば、全然そんなことはないと思います。あるいは現状維持でも良いのかもしれませんが、これだけ人口が減ってる中で、空家を減らすというと多分壊していくしかないんじゃないかなと単純に思います。

だから人口のベースと、空家を有効活用するということは、ある意味矛盾しており、その矛盾をこの8年間の計画でどういうふうにとらえているのかという点については、残念ながら令和17年には人口20万切れるという予想もありますけれども、空家の有効活用すると誘導する区域とそうでない区域は、そういったことについてどのようなイメージでこの8年間の計画を捉えればいいのかということ、お考えをお聞かせいただければと思います。

□ 都市整備課

ご指摘の通り人口減少が進んでおりまして、今後20万人を切るということでございます。一方でですね、産業道路内側プラス居住誘導区域内につい

では、重点対象区域として空家対策をやっていくこととしておりますが、居住誘導区域外においては、人口を誘導しないわけですから居住誘導区域内に比べて居住誘導区域外の人口の減り方が大きいと想定されるわけです。そのようなときに、空家対策はどのようになるのかについては、おっしゃるとおり空家が壊される数が多いものと思っております。そのまま行きますと、問題となる特定空家が増える事も想定されなくはないのですが、そうならないように、空家の発生抑制のところにありますとおり、当事者意識の醸成を市として今後やっていく必要があると考えております。空家になる前から市から働きかけまして、おしかけ講座等を積極的に地域に出向いて、お住まいになっている住宅でも、その段階からどのようにその住宅の最後とするのかを考えていただいて、適切に管理していただいて、特定空家にならないようにしていきたいと考えております。以上となります。

□ **B委員**

ありがとうございました。

今のお話で見えてきたのですが、誘導区域に誘導することによって、誘導区域でないところにこれから出てくるであろう空家に対して、市としてどのように対策するのかを、後々、疑問になると思いますので、この8年のなかにちょっとだけでも入れるとよいのではないかと。先ほどの話で、人口が増えているのであればいいのですが、減っているなかで、一部に誘導するというのであれば、誘導されない地域は、今後どういう顛末を迎えていくのかをイメージだけでも、持っていた方がいいと思いました。

□ **都市整備課長**

今のお話にありました、居住誘導区域について、誘導区域外に誘導しないというものではないのですので、一部補足いたします。

□ **会長**

よろしいでしょうか。

他にはいかがですか。

□ **C委員**

ひとつご質問させていただきます。

先ほどのスケジュールで、来年の1月にパブリックコメントを開催するとありましたが、この8か年の大枠の内容をお聞きしましたが、具体的にどの年度でこれをやるというようなことは、今後決めていくということでしょうか。

□ **都市整備課長**

具体的には、この協議会の場で細かくご説明するということは想定しておりません。来年パブリックコメント終了後におきましては、パブリックコメントの内容を皆様にご説明いたしまして、第3回目の協議会で議論いただくということを想定しております。

□ **会長**

よろしいでしょうか。

他にはよろしいですか。

私から、この8年間のなかで、表の真ん中の下の方にあります、「達成指標の根拠」にあります、相談会、年3回、おしかけ講座等、年7回の合計年10回を市が積極的に活動するという事は、大変な負担になると思いますが、このようなことを開催するにあたって労力も使いますし、人事異動で人が変わって大変になると思いますが、いかがでしょうか。

逆に良い点とを感じるのは、このエンディングノートについて、主に高齢者が対象になると思いますが、嫌がる人と、非常に参考になるという人がいると思います。遺言を書いた方がいいのではないかという話をすると、日本人はあまり積極的に書かないそうなんです。元気なうちにこんなことを書くなるといふ人が多いのですが、内容を見ますと、自分の財産のことで空家を主眼として書いているんですけども、財産のことに関心をもってもらおうということで内容はわかりやすいですし、非常に良いと感じました。

せっかく目標を立てたので、相談会や講座等をできる限り目標に沿って実施してもらえればと思います。

あとは、指針の2つめ3つめについては、落ち着いた数値目標値を感じています。実際は、特定空家以外の除却の件数を考慮して目標数値を立てていると思っています。これは財産管理制度が少し修正されまして、管理と清算その清算に関しても、ある程度、事案毎に柔軟性を持たせる運用がされるようになっていきますし、裁判所自体が空家を管理しなければならないケースに

については、申立てを行い民間のケースでは多くなってきていると思います。今後は、自治体が積極的に動かないと、なかなか事が動いていかないというケースがありまして、予算の問題もあると思いますが、予算を使わずにうまく処理できるテクニックは、弁護士の業界でも少しずつ広がってきていますので、そのようなものを活用してもらいたいと思います。

私の感じたイメージは以上です。

□ 都市整備課長

今、会長から2点ほどご示唆がありましたけれども、エンディングノートについては、先ほどB委員からもご質問ありましたとおり、当事者意識の醸成に向けて、エンディングノートを積極的に配って、市が積極的に地域に出向いて、壊されるべきものは壊されるように、管理して活用されるのであれば活用されるように、そのような方向に市民の方々の意識が向いていただければと思います。講座等の回数については、8年間で80回については、頑張っけてやっていきたいと思っております。それから市の予算を使わずして財産管理制度を行うことができるというお話がありましたけれども、これもうまく活用して市も積極的に進めていきたいと思っております。以上でございます。

□ 会長

ほかによろしいですか。

□ 都市建設部長

補完をさせていただきますが、今回のこの計画を趣旨について、今まで10年間やってきたなかで、もうぼろぼろになってどうしようもないというようなことになってからは、既に遅くて、取壊すのに200万かかるといわれても、この経済状況からお金を持っていないとかになると、もうどうにもできなく、なかなか次に進まないということがこの10年間やってきたなかで実感していることです。やはり、住宅にお住まいになっているときに、この建物を今後どうするのか、壊すのか資産として定期的に直して運用していくのか、または売ることかということ、事前に考えていただくためには、やはりご本人が考えていただくのが大事ですが、こちらにあるエンディングノートの趣旨といたしまして、表紙の下の方にあります3行目に、「放置空家にしないため、「仕舞う（除却）」「活かす（活用）」の行動を、ご家族いっしょに今から考えてみませんか」ということで、ご家族と一緒に今後どうしていくかという話し合いの場を作るきっかけづくりが必要だと理解しています。

それから先ほど会長が心配なさっておりましたが、今まで私たちは出前講座というものをやってきましたが、今後おしかけ講座というものを行っていきまして、エンディングノートを活用して、ご家族でこの住宅の今後を考えていただくための、きっかけづくりだと思っています。建物が40年とか経ってぼろぼろになってからでは遅いので、その10年や、20年前などから考えていただくために、こういったエンディングノートを活用していただきたいと考えておまして、次の計画では、こういったことに特に力を入れていきたいという思いでおります。

□ **会長**

部長ありがとうございました。

あとは、よろしいですか。

これにて議事は以上でございます。

..... 3 その他

□ **米塚会長**

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。

□ **米塚会長**

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

□ **事務局**

それでは、これをもちまして、令和7年 第2回 函館市空家等対策協議会を閉会いたします。

— 以上 —