

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 開会宣告
 - ・ 議題の確認
 - ・ 議題 2 件については、主に、内容や今後の進め方について説明を受けるため、理事者の出席を求めたいと思うが、よろしいか。（異議なし）
-

1 調査事件

(1) 第 2 期函館市空家等対策計画について

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 議題宣告
- ・ 本件については、令和 2 年 12 月 17 日付で資料が配付されている。
- ・ 理事者の入室を求める。

(都市建設部 入室)

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ それでは、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、着席したまま説明をお願いします。

○都市建設部長（佐賀井 学）

- ・ 資料説明：第 2 期函館市空家等対策計画について

(令和 2 年 12 月 17 日付都市建設部調製)

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ お聞きのとおりだが、ただいまの説明について、各委員から何か発言あるか。
- ・ なお、委員におかれても着席したまま発言をお願いします。

○遠山 俊一委員

- ・ 前回の平成 28 年 4 月策定の対策計画と比較して見ていたが、前回は 1 戸、2 戸、今回は 1 棟、2 棟と数えられていたが、これからは 1 棟、2 棟で数えていくのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法では 1 棟ごとにカウントするとなっているため、今後は戸ではなく棟でカウントしていきたいと考えている。

○遠山 俊一委員

- ・ 前回の対策計画の中では、空家等の現状として 2 万 2,530 戸、市場に流通していない空き家は 9,170 戸、そのうち腐朽・破損ありが 3,650 戸とある。今回の空家等の現状では、管理不全な空き家数 1,260 棟とある。これは前回にすると放置の空き家 9,170 戸に該当するのか。また、特定空家数 327 棟とあるが、これは前回の計画の中の 3,650 戸に該当するのか。これはあまりにも数が違いすぎるので説明願う。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 資料 6 ページ上段にある表には、国が 5 年ごとにやっている住宅・土地統計調査の中で、全市的にこれだけの数があるだろうという数字が記載されている。A 3 資料に市空家データベース上の数字

を記載しているが、これはあくまでも市が重点地区であれば実態調査をした数、その他の地区については通報があったものを記載した数である。国の調査はあくまでも戸で数え、市は棟で数えているためその違いもある。国の場合は抽出したところから想定した全市的な戸数をカウントしてということで若干数字のカウントの仕方の違いはある。

○遠山 俊一委員

- ・ 若干ではなくかなりの差がある。今、市が実行しようとしているのは、市の調査に基づく棟数による計画ではなく、国のデータベースに基づく戸数による計画なのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ あくまでも市で持っているデータベース上の空き家の数、特定空家の数で今後も施策を展開していきたいと思っている。

○遠山 俊一委員

- ・ ここに出ている数字は市のデータベースによる数字ではなく、国のデータベースに基づいた数字で間違いないか。（「はい」の声あり）
- ・ それを市のデータに基づいた調査を行うということか。今後の対策として、国のデータに基づいた戸数・棟数でなくて、市が実際に調査した棟数に基づいての対策を行っていくという考えでいいか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ どの数字が空き家対策に取り組んでいくためのベースとなるかについてだが、市のこのデータベースと国のデータベースは調査やカウントの仕方が違うため、私たちとすれば、例えば国のデータを見たときに、どのくらい空き家率が伸びてるか、特定空家の伸び率はどうか、今後空き家はどの程度増加していくのか等を見ながら施策を打ちたいと考えている。

○遠山 俊一委員

- ・ 空家情報バンクの設置とあるが、これは今までなかったのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 今まで空家情報バンクはやっていない。

○遠山 俊一委員

- ・ 市の移住サポートセンターは移住者に対して住宅を提供するようなシステムになっている。ほかの自治体では家賃を減額して空き家を提供する等、移住をサポートするための情報を市が発信して移住者の増加に努めているようなところがあるが、空き家の情報提供等、移住サポートセンターとの連携は今までもなかったということか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 直接的にはやっていなかったが、この空き家の計画を見直す中でまちづくりセンターに聞き取りを行ったところ、移住を希望される方からの問い合わせがあるだとか、どの程度の移住者がいるか、空家情報バンクを設置して市から情報の提供があれば移住者との交渉もしやすい等の話があったため、今後、連携は強化していきたいと思っている。

○遠山 俊一委員

- ・ 空家情報バンクを設置することによって、連携を密にできるという考え方でよろしいか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ その通りだ。

○遠山 俊一委員

- ・ 特定空家は、そのまま放置すれば倒壊するおそれがある、衛生上有害である、景観の毀損がある、生活環境保全を図るためには不適切であるの4つの状態がある。これに該当するのが特定空家で、除却工事費用補助制度があり、解体に向けて補助制度が活用できると。一方で、固定資産税の軽減措置があり、家が建っていると200平米までの土地に対しては6分の1の減額、それを越えた分に対しては3分の1が減額される。解体することによってそれがなくなり、固定資産税は6倍になる。これが除却に対するネックになっているのではないと思うが、その辺はどのように考えているか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 資料10 ページ目の表の所有者等が抱える主な要因の中に、除却すると固定資産税が上がると記載している。平成29年にアンケート調査を行った際、解体までの課題の1つだと私たちも捉えており、今後、課題を解決するために聞き取りをした中には、複数の他都市の例として、解体した後でも固定資産税を下げたまま2年間据え置くという施策を行っているところもあった。ただ、解体して減免を2年継続した場合、その2年で土地が再利用される等なんとかないが、現実的に2年ではどうにもならないことが多い。施策の1つとして減額という方法もあるが、市としては、改修補助等に対して経済的な支援をしていく考えている。

○遠山 俊一委員

- ・ 確かに改修補助も大事だろうが、やはり固定資産税というのは今後も大きくのしかかっていくわけであるから、この辺がどうも大きなネックになっていると感じている。
- ・ 資料8 ページで、持ち主の意向調査結果が載っており、空き家の建築時期や空き家になった理由を問うているが、空き家になったときには、解体・賃貸・売却するしかないと思う。これに対する意向調査を行わないと今後の対策を的確に打っていけないのではないと思うが、この辺の調査はしていないのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 記載している回答結果は抜粋であり、資料には書いていないが実際の質問事項はもっとたくさんある。空き家になった理由は資料のとおり高齢化に伴う入所やお亡くなりになったというものが多く、その後の希望としてどうしたいかも御回答いただいている。その中では解体したいという声が一番多い。次に売却したいが続き、それから賃貸したいと来る。今までは、個別に不動産屋さんに相談に行ってくださいなどのアドバイスはするが、なかなかそのハードルが高く次に繋がっていかなかった。今回新たに各団体相互間のネットワーク化を掲げ、今まで何回か各宅建業の団体とも話をしているが、できればその団体間の横の連携もしていただきながら、なるべく利用しやすい窓口を構築していきたいと思っている。

○板倉 一幸委員

- ・ 遠山委員との話を聞いていたが、空家等対策計画の数字に関わって、国で出している数字と、市の実態調査や通報に基づいたデータベースによる数字の開きが大変大きい。この計画に国の数字を載せなければならない理由があるのか。反対に紛らわしいことにならないか。概要では、市の空き家の

数はこうだと出ていて、しかし対策計画を開くと函館市の空き家の種類と状況はこうだと出ていて、どれが函館市の実態なのか分かりづらくなっていないか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 確かに数字的には開きがあることは理解している。国の数字を必ず載せなければならない決まりはないが、国でも行っている調査のデータであり、市民から国のそのデータについての問い合わせが来ることもあるため、市のデータと国のデータを見ながら、どういう傾向にあり、市としても空き家の把握をしている旨はやはりお伝えしていきたいと考えていることから、引き続き国のデータも載せていきたいと思っている。

○板倉 一幸委員

- ・ より実態に即した計画ということを考えれば、市は実態調査をしているんだから、推定された数よりも調査に基づいた正確に近い数を掲載して、どういう対策をとっていくかを示すのがこの対策計画ではないかと思う。今のお答えだけでは、なぜ国の数字も出さなければならないのか分からない。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 市の実態調査を御説明すると、もともと平成28年に行った実態調査はあくまでも重点対象地区の西部・中央部地区のみの調査である。その理由としては、西部・中央部地区の空き家の密集度が特に大きいだろうということ。また、まちなか居住も促進していかなければならないだろうという理由で、実態調査についてはその2地区のみである。その他の4地区については、同様の実態調査はしていないということもあり、全体像がどこまで正確なのかはわからないが、そういう意味ではやはりこの国のデータも載せていった方がよいと思っている。

○板倉 一幸委員

- ・ 概要にある市の空き家データベースでカウントされている空き家の数は、これもまた正確ではないということになる。重点対象地区は実態調査をしたけれども、ほかの地域はしていないということだから。今空き家がいくらあるというふうに載ってるこの数は、そういう意味では実態に即していないということになるか。

○都市建設部長（佐賀井 学）

- ・ 国の統計上の数字と函館市が今データベースで押さえている数字の違いだが、まず、国は統計上の数え方を戸数で表示してるのが大きく違う部分で、これでかなりの数が違う。それともう1つの大きな違いというのが、要は流通している空き家の物件も結構あり、日々動いている状況の中で、この時点で空き家は何戸あるかというのは国全体の中でもなかなかつかみづらい数字である。そのため、まずは国の方でも1つのエリアを基本にして、そして全市的なエリアではどれだけあるかという、いわゆるその推計的な戸数になる。そういうことで、数的に大きな違いが出ているところはある。先ほど答弁でもあったが、我々のデータベースで押さえられる数字というのが、実際に何らかの対策をしていかなければならない空き家の棟数という捉えだ。確かにご指摘のとおり、これが函館市で問題になる全ての空き家の棟数かと言われるとそうはならない。ただし、データベースは随時更新しているため、そういった問題の空き家がどのくらいあるかはそれでさらに今後できる限りその実態に近い数字で捉えていきたいと思っている。

○板倉 一幸委員

- ・ 話はわかった。ただそうであるならば、対策計画に載せる表や数字の根拠あるいは説明を計画の中に書いておかなければ、市の数字と国の数字との違いは何なのか、本当のところの実態はどうかのか見ただけではわからないと思う。やはりある程度わかりやすく説明するべきだと思うがどうか。

○都市建設部長（佐賀井 学）

- ・ 一応この計画の中でも解説で示してはいるが、確かに言われるように、ぱっと見て国の数の方が全面的に出てきているような形になるため、そこは少々工夫しながらわかりやすく説明していけるような形を取りたいと思っている。

○板倉 一幸委員

- ・ 第1期目の計画のときに函館市の空家率が地区別で表に出ており、住宅マスタープランによる数字となっていた。その数字と比較しても今回の数字は大分違うと受け止めているが、住宅マスタープランによる数字はどういう数字だったのか。今回の数字とどこが違うのか説明をお願いしたい。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 前回の計画では、委員ご指摘のとおり、各6地区についての空き家の戸数だった。このデータは住宅マスタープランからの数字で、固定資産税や国勢調査等を組み合わせたものが住宅マスタープランの数字の基となっている。ところが、実はその中に流通物件を含んでいたため、当時の計画を作るときにはここまでしかできないということで地区ごとの形でお示ししたが、より近い形で示した方がいいだろうということで前回のやり方とは少々変えて、あくまでも現状の数値を計画の方に載せることとし、その結果を第2期計画の8ページ上段に地区別に載せている。前回と数字の拾い方は違うが、地区ごとにはこのように記載している。

○板倉 一幸委員

- ・ 第2期基本方針は第1期の計画を引き継いでいくことになると思うが考えればそうする以外にないだろう。具体的な中身のことが、先ほど達成目標が示され、例えば重点対象地区における180棟の特定空家等の解消を図るとなっており、先ほど出された地区別の空家数の状況ということで令和元年度の特定空家数を見てみると西部地区は96棟、中央部が109棟、これが重点対象地区になると思うが、合わせて205棟の特定空家があると。そのうち180棟の解消を図るということは、ほぼ全部解消することになると思うが、これは現実的なのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ A3の資料の上真ん中辺りをご覧ください。先ほど板倉委員がおっしゃった8ページの数字と少々違うが、空家の解体年間100棟、それから新たに発生した空家130棟ということで、今のところ常に減らしても増えていく現状にある。8ページの数字——180棟を解消すると空き家がなくなるという単純なことではなく、毎年特定空家も増えていくため、8ページの現状の数字が全部減ることにはならないとご理解いただきたい。

○板倉 一幸委員

- ・ そうすると年間100棟解体していくけれども、130棟が新たに空き家になっていくと。単純計算すると1年に30棟空き家が増えていくことになるわけで、黙っていれば5年間の計画期間で150棟増える。180棟を解消するということは、今までの100棟に比べると80棟多く解体することになり

なるため、単純に考えれば計画終了時で70棟ぐらい空き家が増えていると思っていただければいいということか。もし計算できれば後で教えていただきたい。

- ・ 先ほどの説明でもあったが、まちなか居住を希望する子育て世帯が利用できる空家改修支援補助制度を創設したけれども利用が低調だった——申請件数が1件だったということだが、この対象額はいくらだったのか、また、なぜ低調だったのかについて、どのように分析しているのか。併せてこの制度をどのようにPRされてきたのか伺いたい。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ この補助制度の対象になる改修工事は、例えば外壁用木材を全面的にサイディングに貼り替える等、まずベースとなる国の補助制度がそういったもののみ対象ということになっている。そのため、屋根を取り替える、壁を張り替える等、なかなか大がかりな工事になると、多額の金銭をかけて空き家を改修するより新しい住宅を購入する方にどうしても意識が働いてしまう。問い合わせはあるが、実態として補助制度の活用がなかった。実際に申請が1件しかなかったが、その1件も、市で行っている空き家等に限らないほかの住宅リフォーム補助の中の断熱改修工事に合わせたシステムキッチンの取り替えだったということで、実績としては、本来やっていただきたいものをほとんど利用していただけなかった。

○板倉 一幸委員

- ・ 第2期計画では軽易な改修工事も対象にすると。国の制度はやはりいろいろと制限があるからそれとは別に市が独自でやるのか、国の制度そのものが変わったのか、どちらなのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ もともと国の交付金制度を活用しようと考えていた。しかし国のその制度の中では先ほど言ったようなものしか対象にならない。この間やはり何かやっていきたいということで、それとは異なる国の補助制度で、国費が幾ら以上ないと駄目である等のもともとの条件がこの5年間で幾分緩和されてきたこともあり、この補助制度の活用を考えている。そうすると、今までのような大がかりな工事だけではなく、例えばクロスの貼り替え、外壁によくある塗装工事なども対象になるとのことだったため、活用していきたいということで今検討しているところだ。

○板倉 一幸委員

- ・ その制度の具体的なイメージ——どういう制度にするか、補助金額をどうするのかはまだ決まっていないということか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ まずは国のその制度が前提になるが、今のところはまだ予算編成の段階であるため、詳しくは御提示できないが、先ほど言った通りなかなか使えなかったものをなるべく使えるものにして、それに合わせて何とか空き家の改修促進を図っていききたいと思っている。

○板倉 一幸委員

- ・ 重点対象地区以外でも全市的に、特に北東部、東央部での高齢化が結構進んでいる。計画は重点対象地区に限定して空き家対策を進めていくことになっているが、重点対象地区以外では具体的に空き家対策をどう進めていくのかについて、基本的な考え方はどうなっているか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 先ほどの答弁でもあったが、そのような地区もやはり空き家は年々増えている状況であるという認識を持っており、やはり空き家対策を推進していかなければならないと思っている。具体的にどのような対策を打っていくかになるが、まず1番大きくは、今まで個別に動いていた宅建業団体をできるだけネットワーク化してなるべく横の繋がりを増やすなどすること。その他にも相談体制の強化等を中心に、対策を打っていきたいと思っている。

○板倉 一幸委員

- ・ 解体に関わっては区域の見直しなどを検討するとなっているため重点対象地区外で利用できるようにしてほしいと思うが、管理不全な空き家も放置していけば特定空家になっていくわけで、特定空家に限定せず、将来利活用・居住の意思のない空き家の解体にもその対象を広げていくことはできないのか。また、改修も重点対象地区内ということだが重点地区内にとどまらず、例えばコンパクトシティを目指すために居住区域を設定した立地適正化計画を作ったのであるから、そういった地域までは改修できますという感じに少し整合性を取って広めていくということも考えてみたかどうかと思うが、これらについてはどうか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 解体・改修費補助について、国の補助対象が特定空家等以外の空き家までさらに幅広くなるかと言われればなかなか難しいものがある。空き家の解体・改修補助の対象範囲については、やはり現状があるため、都市計画マスタープランや、お話があった立地適正化計画、市の財政状況を総合的に勘案して、今後見直しを検討していきたいと思っている。

○板倉 一幸委員

- ・ 総合的に勘案してどういうふうに変わっていくのかはあまりわからないが、市のまちづくりの方向性として——コンパクトシティを目指すための計画として立地適正化計画を作ったわけであるから、その中での空き家の改修工事は対象に含めてもいいんじゃないかと私は思っているし、ぜひそこは検討していただきたいと思う。
- ・ 私の個人的な話で申し訳ないが妻の出身が秋田県で、両親が死んでその家が空き家になった。子供はみんな外に出て秋田県におらず、放置しておくといずれ老朽化して朽ち果て、特定空家になっていくため解体した。家を解体するのに百数十万円かかった。それがやはりネックになってなかなか解体が進まないということもある。将来の状況あるいは所有者が市内にいるのかいないのかなど、そういう条件も含めてもう少し柔軟に対応できるような方法もぜひ検討いただきたいとお願いして終わる。

○茂木 修委員

- ・ 実態と今後の取組の方針については概ね理解したが、何点かちょっと確認する。初めに、板倉委員の発言の中にも資料にもあるが、特定空家の解体支援補助の話で、この区域の見直しを検討することだが、基本的にはどういう考えで検討されるのか教えてほしい。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 今まで重点対象地区——西部地区と中央部地区を補助対象としていた。これまでの実績から言うと、特に西部・中央部地区というのは特定空家が多かったため、そういう意味では解体の約3割が補助活用され、結果的に西部・中央部地区については減少傾向にあると認識している。そうであれば

今後どうするかというところで、市のデータベース上もやはりその他の地区というのは特定空家もかなり増えてきており、やはり補助対象の区域を広げて少しでも特定空家数を減らしたいという考えはある。あとはどこまで区域の範囲にしていくのかと言ったときに、例えばまちなか居住の考え方もあるし、立地適正化の考え方もある。解体した後は当然そこに土地利用が生まれるため、やはり市の財政状況も踏まえながら、どこまで範囲を拡大していくか検討していかなければならないと思っている。

○茂木 修委員

- ・ できるだけ予算を確保してエリアを拡充していく考え方で検討していただきたいと思っている。人口減少がどんどん進んでいるため、当然今後も空き家も特定空家も増加していくことは明らかな話であるのでよろしくお願いする。
- ・ 基本方針は変わらないということで、特定空家等の発生抑制の取組も、基本的に同じような取組をするということになっており、これまでの、例えば当事者の意識醸成はどのような実績があったのか。資料を見ると今後はこれまでの取組のほかにセミナーの開催ということで、これまで出前講座とか相談会をやっているが、このセミナーの内容は何が違うのか教えてほしい。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ これまでの取組で意識醸成がどうだったかということだが、日々様々な機会を通じて、所有者に対して適切な管理についても意識啓発は図っているが、正直伝わっていない方もいらっしゃるという受け止めである。プラスするセミナーと今までの取組の違いはどうなんだということになるが、他都市でも実績があるNPO法人さん——ほとんどが専門家で構成されている——が60人、100人を対象に講演を行った中で、講演の後に個別に相談会などをやっている。すぐに解決に直結することは期待していないが、あくまでも意識啓発なので、なるべく直接話す機会を増やしていきたいということでセミナーの開催を考えている。それからパンフレットを置く窓口を増やす。空き家になるということは水道を止める等の手続きが発生するケースも出てくるため、そういう場所にパンフレットを置くなど、なるべく様々な機会を通じて所有者の意識啓発を図っていきたいという考えである。

○茂木 修委員

- ・ 結構相談を受けたりするが、そこに住んでらっしゃる方が施設に入って戻ってくる見込みがないような段階になって、財産はどうするんだという話になりなかなか事が前に進んでいかないという現実がある。終活ではないけれども、この所有者本人がお元気であるうちにこういう情報を届けるということが私は結構大事な話だと思う。空き家になる前の段階の取組も考えられたらいいのでは。元気なうちは意外といろんな考えもできるし、積極的に活用も考えられる。相続の問題もあるだろうが、そういうことを考えると空き家になる前の段階に情報を届けることは非常に大事なのではと思っているので、新しい5か年の中で検討いただければと思っている。
- ・ 空家等の有効活用だが、ちょっとわからないのは、前回、相続財産管理制度が試行された。どの程度されてどういう内容なのか、今回はそれを活用するとなっているため、その辺の内容を教えてください。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 相続財産管理制度は民法に基づく手続であり、要は相続人含め所有者が誰もいなくなったことにより、空き家や土地を管理する人もいなくなった状況では当然空き家の建物状態も悪くなるためその周辺の生活環境に対して影響があるということで、利害関係人が申立てをして裁判所が相続財産管理人——だいたい弁護士や司法書士になるが——を選任して、その方が物件を売却することでほかの方にその土地がいくと。今までは利害関係人しか申立てができなかったが、今回空家等対策の推進に関する特別措置法ができた中で、あくまでも空き家対策を担っている市町村の裁判所の判断になるが、他都市で自治体が申立てを行った事例がある。市内にもやはりいくつかそういう空き家があるため、まずはどのくらい費用がかかるか、どのくらい期間がかかるか、どうやって売却人を探していくかなど、試行的に行う中でいい方法だということであれば、今後この計画の中でそれを活用して少しずつやっていきたいという考えだ。実は現在1棟を試行しているが、すごく時間がかかるものであるため、終わるまでには申立てをしてから約1年半かかってしまうということで今回の試行はまだ最後まで行っていないが、終わった段階で検証し、次に市内にあるほかの物件に活用していきたいという考えをこの方針の中に盛り込んでいる。

○茂木 修委員

- ・ そのほかに、市の空家情報バンクの設置を検討と書いてあるが、どういう効果を見込んでいるのか。効果を見極めて可能になった場合は設置するという検討であるため、やらない場合もあるということではないか。その辺の見込みなどを教えてほしい。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 空家情報バンクとしては、国をはじめとして、北海道、それから他の都市でもいくつかやっている事例がある。効果という話だが、北海道であればホームページに出ているのは一六、七%という実績だ。実は宅建業の団体とも1回話をしている。空き家については市が関与しなくても流通するような物件と、ある程度関与して少し工夫すれば解決が図られそうな物件、解体するしかないような物件がある。今は検討段階だが、市内にはたくさんの不動産業者がいらっしゃり、不動産業者の圧迫にならないように配慮しなければならないという中で、市とすればできれば少し手を加えて背中を押すことで解決するようなものが望ましい。そもそもの解決が少々難しいものであれば、効果とすると劇的な効果や達成はなかなか望めないのかなとは思っている。ただ空き家の数としてやはり少しでも減らしていかなければならないと考えており、そこは空家情報バンクを有効的に使いながらと考えている。

○茂木 修委員

- ・ 言ってることはよく理解する。ただ、非常に苦勞して効果が少しだということであるならば、市場に出せるような支援等に重点を置いた方が、それこそ民間を圧迫しなくていいのではという部分もあるため、よくよく検討していただきたいと思う。
- ・ 管理不全な空家等の防止・解消だが、これまでも市が直接手をかけて解体している実績もあるが、その場合の費用の回収はどうか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 緊急時の管理行為を行ったときは当然解体費用等が発生している。やはり分割払いが多数であり、所有者と話しながら少しずついただいている状況だ。

○茂木 修委員

- ・ 最後に確認で、除却した空家等の跡地の活用促進で 105 棟の跡地が利活用されたとあるがどういう利活用がされたのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ この 105 棟はあくまでも更地にした後に新築された数を記載している。

○富山 悦子委員

- ・ 先ほどほかの委員からもあったが、8 ページの平成 28 年度から行った意向調査は対象者 905 人とある。8 月 22 日の資料では、前回——2019 年 10 月から 2020 年 3 月に意向調査を行ったときの対象者は 550 人ということで数字が出されていた。このときの意向調査の結果は 550 人中 240 人が回答し、16.7%が第三者に売却、3.7%が公的機関に寄付したいとされていたが、今回の対象者 905 人のうち 331 人が回答した意向調査は同じような内容で行ったのか。また、公的機関への寄付はどのくらいあったのか教えていただきたい。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 8 月 22 日付で配付させていただいた、前回の西部地区再整備事業についての委員会資料の数字かと思うが、西部地区再整備事業の取組状況ということで、令和元年度に再整備事業に関する西部地区の低未利用不動産の地権者に対して意向調査を行った。対象 850 筆、約 550 名を対象に調査を行い、回答の概要として第三者に売却の意向があるのが 16.7%の方、公的機関への寄付意向が 3.7%の方だったという結果の数字だ。

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 富山委員に申し上げる。現在、第 2 期空家等対策計画について進めているため、西部地区再整備事業については、次の議題で行う。

○富山 悦子委員

- ・ 失礼した。
- ・ 22 ページの財政上の措置及び税制上の措置等について、空き家を解体するときの対策として国・都道府県・市町村でどのような補助があるのか。どのような配分になっているのか。財政上の措置として、国から全て出るという内容なのか。道や市町村なのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 現在行っている解体費補助や第 2 期計画の中で見直しを図っている解体補助、改修補助等の財源に関してのお尋ねかと思うが、基本的には国が半分、市が半分という内訳になっている。

○荒木 明美委員

- ・ 概要の A3 資料の中にある G I S などと連動したデータベース化の構築を行うことによって、これまで話に出ていた空き家の特定数が国の推計に近づいてくるのかなというふうに、どちらかというとこれからの展開をバラ色なものとして想像してしまったのだが、この G I S を導入することによりどんなことまでわかるのか。また、空家データベースの高度化と書かれているが、量的な高度化をしていくのか、質的な高度化をしていくのか。イメージが浮かばなかったため、これを導入することによって何がわかるのかを教えてください。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ これまでの空き家のデータベースは初歩的なエクセルデータによる表とゼンリンの地図で、問い合わせがあった場合に市民に対しての迅速な対応がなかなかできなかった。というのも、最初にその空き家が新規なのか今までの継続なのかの確認から入るが、エクセルデータやアナログの冊子を探しながら、例えば空き家のこれまでの経過はどうだったかななどの説明等をしていた。GISシステムと、エクセルとは異なる新たなデータベースが連動した形で作り、今までの経過や課題——相続人や所有者の事情や状況といった部分を担当者が一目でわかる把握しやすいデータにする。先ほど来話がある空き家の現状についても、問い合わせがあるものをエクセルデータをベースにして毎年少しずつ増やしていくが、分析するのもなかなかそう簡単にはいかないため、これに合わせて今後新たな別のシステムとGISを連動させたシステムを作り、市民サービスや施策のデータに少しでも活用していきたいということで、連動したデータベース化の構築を検討しているところだ。

○荒木 明美委員

- ・ ということは、何かこういうシステムを導入することによって例えば函館市内の地図上に空き家の状況が一気にマッピングされるような夢のようなことではなく、市民の方から何か情報の問い合わせなどがあった際に、今までは紙ベースやエクセルで調べていたものが、GISを使うことによってより場所の特定がしやすくなることだけに使うという理解でよいか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 場所の特定だけではなく、当然データとして地図の中身をプロットしたうえでデータとして埋め込んで、プロット1つで今までの協議経過や所有者の状況などがわかるようにすることで、市民サービスの迅速性からもよいのではないかとということでデータベース化の構築をしたいと考えている。

○荒木 明美委員

- ・ 一元化したものが出来るという意味合いでわかった。

○見付 宗弥委員

- ・ 横書きの概要に基づいて何点か確認させていただく。まず1点目は解体の補助制度。これについては要望というか、板倉委員も茂木委員も指摘されていたが区域の見直し——区域を拡大してほしい。重点対応地区外でも対象にならないだろうかと私も何件か相談を受けているため、ぜひ見直しで拡大の検討を進めていただきたいと要望しておきたいと思う。
- ・ ⑧法令等の適切な運用の中で、第2期計画では措置命令などの適正化と書いている。今が不適正というわけではなく、より適正化していくということだとは思いますが、具体的にはどのように適正化していくのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 当然今までの助言・指導は適切に行ってきたと認識している。あくまでも命令などの措置を講じていく場合においてということで、現時点では命令や強制代執行等、そこに至るまでの物件はなく、今後その措置まで進んだ場合に速やかに迷うことなく事務処理ができるよう にマニュアル化しておきたいという考えで今回方針に載せているところだ。

○見付 宗弥委員

- ・ 確認だが、今まではなかった、もしくは十分なものがなかったということで、そこをマニュアル化していくのが適正化だということによろしいか。

○都市整備課長（山内 洋司）（うなずく）

○見付 宗弥委員

- ・ 今回の空家等対策計画が出てきたとき、また条例が出てきたときに、1ついい条項が入ったなど思ったのが緊急時の管理行為だ。ただし5年間で3棟というのはちょっと少ないかなと思っている。これは所有者に代わってとのことだが、所有者が分からない、相続人が何人もいて連絡がつかないなどのこともあるんじゃないかと思うが、所有者に連絡がつかない場合も含まれるのか。所有者に連絡がつかない場合もこういう形で緊急管理行為は可能なものなのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ いわゆる行政代執行などは時間もかかるため、そういう手続に入ったけれどもそこまでは待てないような場合——例えばすぐにでも倒壊しそうな場合には緊急管理行為というふうになる。代執行もそうだが、当然所有者がいない場合もある。その場合には代執行が可能なため、緊急管理行為も同様になるというふうに思っている。

○見付 宗弥委員

- ・ そうすると所有者がわからなくても可能だけれども、今まではやったことはないということでしょうか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 今まではそういう物件はなかった。

○見付 宗弥委員

- ・ ほかの委員の質問の中でこの3棟の解体費用については少しずつ回収しているということだが、ちなみに3棟でトータル幾らくらいかかったのか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 数字を持ってきておらず申し訳ないが、30万円や40万円のものもあるし、100万円を超えるものもあるため、3棟でトータル300万円前後ぐらい（後刻「176万円」に訂正）だったかなと思う。

○見付 宗弥委員

- ・ その中には、例えば板を貼って突っかい棒をして鍵がずれてこないようにしたとか、そういう措置も入っているか。全部解体ばかりか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 全部解体ということではなくて、例えば外壁が崩れて今すぐほかの部分も崩れそうになっているときには外壁の補修——それ以上崩れてこないようにするなど、そういった場合もある。

○見付 宗弥委員

- ・ 最初に発言した5年で3棟は少ないのではないかという件だが、例えばあそこも困っているというように私が相談を受ただけでも市内には3棟以上あるような感じもするので、もしかするといろんな事情によって緊急管理行為が必要だけれどもなかなかできないような議論もあるのかなと思う。この5年で3棟というのは、本当はもっとあるけれども3棟しかできなかったのか、そのあたりは全体像としてどのような状況か教えてもらえるか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 日々空き家対策をする中で、緊急管理行為についての問い合わせもある。市民の方の困っている内

容も様々で、本当に簡単なものから大がかりな改修や解体が必要なものもあるが、あくまでも代執行をするような——倒れそうだとか、放置すると保安上問題があるだとかでなければそういった行為ができないため、そういう意味ではほかにたくさんあるのに3棟しかしなかったのかというところと少々開きがあるのかなと思う。

○見付 宗弥委員

- ・ 管理不全な空き家が徐々に朽ちていって特定空家になる。景観や実際に近所に物理的な被害を及ぼすこともある。重点対象地区を中心に行ってきたが、これからその地区以外でも必要になってくる。早めに手を打たないと、本当に特定空家がどんどん増えていってしまうことになると思うので、そのところは次の計画でしっかりと取り組んでいただきたいと思う。

○富山 悦子委員

- ・ 資料十二、三ページの重点対象地区における空き家のリフォームは、国の制度の規定でいくのか。また、要件を緩和する——軽易な改修工事も補助するということなので、市としてどこまで補助していくのかはもう決まっているか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ まず、これまでやっていた改修工事というのが耐久性向上改修工事だ。国の補助制度で、要は住宅の質を上げる工事を対象にしていた。ただ実態的にはそこまでお金をかけて空き家を改修する事例が少なかったということで、今度はそれとは別の補助制度の活用を現在検討している。今まで限定的なものしか対象にならなかったものが、塗装工事やクロスなどの内装の改修等、対象となる幅が今までよりは少し広がるのかなということで、市民ニーズに合った国の補助制度を活用していきたいと検討しているところだ。

○富山 悦子委員

- ・ 確認だが、市の持ち出しもあるということでよいか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ その補助に関して言うと、国が半分、市が半分というような負担になっている。

○富山 悦子委員

- ・ ちょっと理解ができなかったのだが、軽易な改修工事というのは、金額的にもっとレベルを下げるという意味ではないのか。そこを聞きたい。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 先ほど、塗装工事やクロスの貼り替え工事なども対象にしたい考えだという御説明をしたが、クロスの改修であれば当然今までの大がかりな工事よりは費用も下がる。空き家を改修して入りたいという方は、大がかりな——もうほとんど新築するぐらいの費用をかけて入るようなニーズではなく、今あるものをできるだけきれいにして、しかも金額——費用をできるだけかけないような改修の内容でというようなニーズがどちらかということ多いということで、今回新たに別の補助制度を活用してやっていきたいということだ。

○山口 勝彦委員

- ・ 最後になってしまったが、各委員の意見等々、質問等を聞いて自分なりに理解したところだ。まだまだ課題の多いデリケートな部分があるこの空き家問題は、先ほど見付委員も言っていたが、次の

ステップに向けてさらに中身を充実したものにしていかなければならないのかなと思っている。いずれにしても、この空き家問題というのはやはり大きな問題であるため、今後も各委員の意見を聞きながら、まだかみ合わない部分も結構見えるので、その辺をもう少し、5年かけずに実施できるような行動を取ってもらえればなと理解させていただいた。

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ その他、本件について、各委員から何か発言はあるか。（なし）
- ・ 議題終結宣告
- ・ ここで午後3時を再開予定として休憩する。

午後2時50分休憩

午後3時再開

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 休憩前に引き続き、会議を再開するが、休憩前の議題における見付委員の質疑について、理事者から発言を求められているため、これを許可する。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ 見付委員からの緊急管理行為の解体費用は3棟トータルでだいたい幾らだったかという質問の中で1点訂正したい。先ほど約300万円と申し上げたが3棟合わせて176万円だった。訂正させていただく。

(2) 西部地区再整備事業「既存ストック活性化プロジェクト実施方針」について

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 議題宣告
- ・ 本件については、令和3年1月19日付で資料が配付されている。
- ・ それでは説明をお願いします。

○都市建設部長（佐賀井 学）

- ・ 資料説明：西部地区再整備事業「既存ストック活性化プロジェクト実施方針」について
(令和3年1月19日付都市建設部調製)

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ お聞きのとおりだが、ただいまの説明について各委員から何か発言あるか。

○山口 勝彦委員

- ・ この事業は市長の肝煎りでもある。前の議題に沿って言うと、やはりここがポイントだと思う。もっと中身を充実したものにしていただきたいと思う中で、この西部地区の再生に向けて空き家の問題など様々な問題があると思うが、資料の中で最後に再整備会社の業務が7項目載っている。これのベースの中に若い人が居住・移住できるような形を進めてもらえればなという思いがある。その辺はどのように思っているか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 今委員が御指摘のとおり、今もUターンやIターンされてきた若い夫婦の方で住まわれている、ある

いは商売をやられてる方等が結構いらっしゃる。そういう人たちに潜在的な需要があると思っているため、なるべくそういった場を提供できれば。若い方のため、やはりどうしてもそれほど通常資金を持っていないということで、現状有効活用されていない歴史的建造物の空き家などのリノベーションなどをまさにこの会社の事業の中でも行っていき、活用していただければと考えている。

○山口 勝彦委員

- ・ 今課長が言ったように若い人は収入が少ないほか、少子化などの課題がある。地域によっては子育てや共働き世帯が多い一方で、今は男女ともに未婚の若い人も多い。そういう意味では、先輩方には申し訳ないが様々な負担増で若い人の余力がなくなっている。資料の中でも共同住宅の例が出ている。西部方面に新しい共同住宅などができたりするのであれば、若い夫婦・家族をメインに住宅支援なども力強くしてもらいたいなというように思ったりもしている。例えば家賃が5年間安くなっても、それを過ぎると違う場所に行ってしまう。そういう問題も阻止する何かうまい方法を考えながら、そこに定住できるような仕組みを作ってもらえればなと常に思っているわけだが、そういう考えはないか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 今御指摘のとおり、基本的にそういう方向性で我々も考えており、先ほども出ていたがこれまで都市建設部では、例えば西部地区ヤングカップル住まいりんぐ支援事業から始まって今のヤングファミリー住まいりんぐ支援事業——若い方に対しての家賃補助というような形や、そういうような施策をやっている。先ほどのご質問の中でもあったが、新築で建ててということになると若い方だと資金的にやはりハードルがちょっと高いということで、この再整備会社を通して、なるべくうまく今の空き家等を活用してリノベーションして改修費を抑えた中で、例えば安い賃料でそこを貸せるといったような支援ということも考えている。ただ、委員からの御指摘の中であった、例えば5年間家賃支援をしたとしてもその後どこかに行ってしまうというようなところは、おそらく少々別の問題なのかなと。金銭的な支援はもちろんだが、これは多分その個別の施策というよりも、端的に言うとやはりそのまま住み続けたいと思ってもらうような、やはり全体としての価値を上げていかなないとなかなか人口流出はストップがかからないのかなと考えている。もちろん個別の支援もやっているが、そういう意味での再整備とはまさに地区全体としての価値を向上させていくというようなことで様々な施策を講じてまいりたいと考えている。

○山口 勝彦委員

- ・ 活気あるまちづくりを基本とするにしても、いろんな課題・問題等々あると思うが、どうしても金銭的に弱い若年層、若いカップルが西部方面に移住できるように鑑みながら協議して、前向きに進めていただきたいと思う。

○板倉 一幸委員

- ・ 再整備会社についてはまた予算特別委員会などで議論したいと思う。
- ・ この西部地区の再整備事業について、ここに実施方針の作成にあたっているということで、目的としては移住などによる定住人口の回復と交流人口の底上げを図ると書かれているが、東京ではふるさと回帰支援センターなどがあり、そこで相談に乗ってもらい、いろんな情報が提供される仕組みになっているわけだが、残念ながらふるさと回帰支援センターでは函館のコーナーがあるわけでもない

ため、なかなか難しいなと思う。先ほどの空家等対策計画の冒頭の質問で遠山委員からもあったが、移住したいという方には、例えば相談や情報提供などそういうこともこの再整備会社が担っていくことになるか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 我々は、昨年10月にこの基本方針を策定した後にまちぐらしデザイン室を立ち上げており、その中でいろいろとまちぐらしに関するご相談や移住に関するご相談にも対応することになっている。実績としてそれほど数字はないところだが、何件かはやはりそういうようなご相談もいただいております。市と再整備会社とで大きく考えると、その辺についてはまずは引き続き市が窓口になって果たす役割だと思っている。ただ、今再整備会社の設立に関して西部地区などいろいろな地域の不動産等を手がけていらっしゃる業界の方々とお話ししていると、結構潜在的にはやはりその話はあると聞く。口コミ——移住してきた人からまたその友人が移住したいというようなネットワークが多いということで、その辺をどのようにうまくシステム化して情報を統一するのかが、まさに委員おっしゃったとおり問題なのかなと。その辺の潜在的な需要というのは様々あることはお聞きしているため、一義的に窓口という意味で言うと、おそらく市のデザイン室ということになると思うが、再整備会社あるいは連携する不動産業界等とどのような体制を組んでいけるか、今後の課題と考えている。

○板倉 一幸委員

- ・ 確認するが、全般的な移住の相談は企画部が所管してやっているかと思うが、その際に市に設置したまちぐらしデザイン室とはしっかり連携が取れるようなシステムやスタイルになっているということでしょうか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 移住全般については御指摘のとおり企画部が担当しており、また実際の窓口としてまちづくりセンターがある。企画部としては全市対象、我々は西部地区まちぐらしデザイン室のため基本的には西部地区内についてということで、守備範囲が少々異なる。ただ、例えば我々の方に西部地区外の相談があれば企画部に渡すといった連携については問題ないところだ。

○板倉 一幸委員

- ・ しっかり連携をとっていただきたいとお願いしておく。
- ・ 先ほど議論させていただいた空家等対策計画との関係だが、空家等対策計画も再整備を前提にして、例えば重点地区での到達目標や具体的な取組などがあったが、西部地区再整備事業もそのような前提で空き家の解消を進めていくという受け止めでいいか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 今御指摘の通り、西部地区・中央部地区というのは空家等対策計画でも重点対象地区として定義づけられており、これから第2期計画に伴って支援策等を拡充していく中で、西部地区の個別事業を考えていったときに、連携を取れるものがあれば当然連携して進めていきたいと考えている。

○板倉 一幸委員

- ・ この事業計画の中で公有不動産再整備活用事業というものがある。ここではもと西小・中学校跡地の利活用が例として載っているが、ここでお答えできるのはわからないけれども、旧ロシア領事

館も再整備会社が利活用することが理屈上はあり得るということか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 資料の方にはもと西小・中学校跡地と載せているが、ほかの公有地あるいは公有建築物についても、有効活用されていないようなものがあれば今後活用を検討していくが、ロシア領事館については、現在既にプロポーザルの方で事業が進んでいるため、今のところは再整備会社での活用は考えていない。

○茂木 修委員

- ・ この再整備会社に函館市も出資するとあるが、予算が出ていないため出資額まで答えられないと思うが、どのぐらいの割合を出資する予定でいるのかを答えられる範囲でイメージだけでも教えてほしい。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 資料3ページの真ん中に組織構成ということで、観光遺産産業化ファンド、函館市、地元事業者等からの出資を想定している図を載せている。市からの出資額等については、委員からもあったが予算編成中のため詳細な答弁は差し控えさせていただきたい。基本的に市とファンドが大部分を占める作りになりそうだが、現在協議を進めているところだ。

○茂木 修委員

- ・ 観光遺産産業化ファンドは資料にあるとおり期限が決まっており令和9年6月まで。最大6年くらい。これはREVICの実務体制によると思うが、ここが引き上げた場合、どのような体制を想定しているのか。あくまで函館市と地元事業者、もしくはその段階で新たに相応の体制を取るイメージなのか。その辺を教えてもらえるか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 資料の方にも記載しているが、支援完了までに資本および会社実務体制等については地元へ引き継げる体制を整える。組織構成に書いているのがファンドと市と地元事業者等で、そこからファンドが抜けるということでベースはまずは市と地元になるかなと。ただ先ほど資料説明の中でもあったが、設立後は連携企業等も増やしていきたいと考えている。一応まだ6年あるが、ファンドは設立時からいずれ手を引くことが決まっているため、その辺は事業を立ち上げていく中でどういった企業と連携できるか、出資という形の協力が得られるかなどをそれまでにいろいろと検討しながら進めていくということになると思う。

○茂木 修委員

- ・ その段階でほぼ函館市がというふうには当然ならないと思っているが、今の段階でこの地元の事業者というのはどういうところが想定されているか。不動産会社などか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 資本構成については、現在基本的にREVICと協議を進めているところで、またそのREVICだけでなくファンドに対する出資者の方々もいらっしゃることから詳細な答弁は差し控えさせていただくが、特段関係する業界だけということでもなく、実際これからのところだがファンドやもちろん地元の経済界などとも連携等する関係業界を御相談させていただきながら、今後協力要請する企業などについて検討していくということになると思う。

○茂木 修委員

- ・ まだ設立されてもいないのにあんなに聞かれるのも困ると思うが、市民からすると事業そのものが成り立つのかという心配があるのかなど。資料にも売却、土地代、賃料、利用料だとか様々あるが、今段階でそういう心配は大丈夫ですよと言い切れるのかどうかお聞かせいただけるか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ R E V I C と会社設立についての協議を進めてる中では、当然それぞれの事業についてこういう事業モデルでだいたいどんな収支かというような想定をしてはいる。いろいろと話をさせていたっている事業者などはいるが、その順番の後先の話があるため、会社設立がまだ確立しない中で具体的な事業者を見つけられるかというやはりなかなかそういう状況でもない。今、事業モデルの検討を進めている上で、その事業計画と、R E V I C、ファンドに出資している金融機関を含めて事業者の話もしながら、一定程度まずこういうベースで今後詳細を詰めていけばというような段階に来たということでこの方針を取りまとめており、これらの検討をしている中で会社設立に向けて進めているところだ。

○茂木 修委員

- ・ 最終的に市民が納得するようなその事業の財務計画みたいなものをきちっと示していただきたいと思う。
- ・ 具体的な取組で、先ほど板倉委員からもあったけれども、この公有地の小・中学校跡地には、観光施設などをイメージされているのか、それとも住居だとかそういうものか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ その公有地——各場所にとっての適宜適切な利用方法を検討していくということになるかと思う。特段今は観光施設だとか何にするというふうに決めているということではない。

○茂木 修委員

- ・ この重点整備街区再整備事業について、資料には選定した 15 街区とあるが、この 15 街区というのは既に選定して決まっているのか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 基本的に重点整備街区の案についてはまず市の方で選定作業をやる流れになっており、大筋の素案というものを市の方で選定している状況だ。ただ、我々も G I S の不動産データベースを作っており、選定についてはやはり会社設立前などに日々動く空き地の状況——建っていなかったところに建った、建っていたものが解体されたなどを踏まえて一度現地も当たって時点修正しながら、また再整備会社とも相談しながら、最終的に確定していくような流れになるのかなというような状況だ。

○茂木 修委員

- ・ 先ほどの空家等対策計画の中で重点対象地区の 110 棟——今後の達成目標の中に利活用 110 棟とあったけれども、110 棟のうちこの整備街区域に入ってるのは何棟くらいあるか。決まっていないか。

○都市整備課長（山内 洋司）

- ・ この 110 棟は西部地区に限らず、西部地区と中央部地区の範囲の中での、計画を作るまで 4 年間の実績数の 1 割増しということで、特段西部地区に限定した数字ではなく考えていただければと思

う。

○茂木 修委員

- ・ そうだろうとは思ったが、一応確認で聞いた。最後に聞くけれども、主な業務の中に道路整備とあるが、ここでの道路整備とは具体的な地点がまだ決まっていない宅地の中の道路のことを言っているのか、それとも最終的に市道になる道路を示しているのか、その辺はどうなのか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 資料4ページの再整備会社の主な業務①土地整備のところで建物解体、整地・道路整備などと書いているが、その下にも道路整備等は市と連携と書いており、再整備会社がやるような道路整備は基本的には街区内の通路的な道路の整備だ。整地に伴って必要となるような道路ということで、これが市道クラスでもう少ししっかりした大きな幅員できちっとしたものをやらなければならないということになると、市と連携して一度での整備というイメージで考えている。

○荒木 明美委員

- ・ 株式会社設立の出資額についてはまだ予算編成中ということで具体的な額は伺わないが、今後のスケジュールは3月の議会に出資額が提示されて議決、新年度予算に計上されるという理解でよろしいか。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）（うなずく）

○荒木 明美委員

- ・ その前提でわかった。
- ・ 私がちょっと気になったのは、資金集めのところで問題がないのかということ。それ相当の資金を集められる準備はもうなされていると思うけれども、そこが少し気になっている。西部地区再整備事業というのは、西部地区に今住んでいる方の生活のクオリティーなど何かを変えるということではなくて、観光面でも今住んでいる方の生活も向上していくというふうに最初の定義で私は理解したつもりだった。住民の参加意識をアップするとか、この事業自体をPRしてもっと西部地区に住んでいる人にわかってもらうためにも、その資金の集め方として例えば住民参加型の市場公募の市民債のようなものを使うなど、市民もお金を出すことによって、要は資金を集めるという意味と、もう1つは私たちも参画してるんだということからその事業を理解してもらう意味での議論はあったのか伺いたい。

○景観政策担当課長（溝江 隆紀）

- ・ 今想定しているのは資料に記載のとおりファンドと市と地元事業者ということで、基本的にはこの中で具体的な額や割合をどうしようかとREVICと協議しているところだ。先ほど御答弁申し上げたが、大筋のところは市とファンドになるのかなと。例えばその地元の方に過大な負担を求めるとか、それがないと会社が設立できないとかは想定していない。今、市民債みたいなものという例が出たが、これまで会社設立に当たっての出資構成の中ではそのような検討は特にしてこなかったところだが、おっしゃるとおり今住んでる方にもこの事業の理解を得てもらうことがやはりそのエリア全体としての価値を高めることに繋がるため、今後事業を行う際に、例えば資金が一定程度必要だというときにはそういうやり方というのは検討できるかなとお聞きしていた。その辺は今後の再整備会社の事業、資金調達のスキーム等検討するときに参考にしていきたいと思う。

○荒木 明美委員

- ・ もしかしたらもう市民公募型の市民債自体がちょっとトレンドではない、利回りや利率ではあまりうまみがないという見方もあるとは思いますが、もう配当が金銭である必要はなくて、お金以外の例えばその地域——西部地区に私達が見えるこういう施設ができるだとか、施設が使いやすくなるよということも配当の1つという理解をしている事例もどこかで見た記憶がある。そういう意味でも、やはりこの西部地区に住んでいる方々を置き去りにせず——もちろん置き去りにしてはいないけれども——参加してもらおうという意味でぜひ今後検討していただきたいと思っている。

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 理事者の皆様におかれては、本日の様々な意見、質問等の趣旨を十分に踏まえていただき、今後の対応を進めていただきたい。
- ・ 理事者にはご退室願う。

(都市建設部 退室)

2 その他

○委員長（出村 ゆかり）

- ・ 各委員から何か発言あるか。（なし）
- ・ 散会宣告

午後3時50分散会