

○委員長（山口 勝彦）

- ・ 開会宣告
- ・ 議題の確認

1 調査事件

(1) 空家等の実態調査結果について

○委員長（山口 勝彦）

- ・ 議題宣告
- ・ 本件については、5月23日付で都市建設部から参考資料が配付されており、その内容について説明を受けたいと思うが、いかがか。（異議なし）
- ・ それでは、理事者の入室を求める。

（都市建設部 入室）

○委員長（山口 勝彦）

- ・ それでは、資料の説明をお願いします。

○都市建設部長（山内 洋司）

- ・ 資料説明：空家等の実態調査結果について（令和6年5月23日付 都市建設部調製）

○委員長（山口 勝彦）

- ・ 各委員から確認したい点はあるか。

○工藤 恵美委員

- ・ 実態調査をされたということで、今までは通報によって空き家を調べていて、このたびは委託により調査したとの説明があったが、そもそも空き家とは一体どういう状態を指しているのか。
- ・ 最近では私は山の手に住んでいるが、自分の周りを見ても大変空き家らしきものが増えてきているなど思っているし、新聞紙上でももちろん日本中で取り沙汰されていることだし、それから人口減少を考えると、お悔やみ欄を見ると、高齢者の方々が亡くなられているのが毎日のように見られる。そのお家はどうなっているのかなという心配もしているが、そもそも空き家とはどういう状態を指しているのか。空き家等の定義についてまずお聞かせいただきたいと思う。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 空家特措法において、「「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう。」というふうに定義されている。
- ・ この居住その他の使用がなされていないことが常態であることとは、長期間にわたって継続している状態であることを意味するので、おおむね年間を通して建築物の使用実態がないことが空き家等の基準ということで考えている。

○工藤 恵美委員

- ・ おおむね年間を通して使われてないというお答えだが、調査期間は令和5年8月16日から令和6年3月15日となっているが、委託された調査みたいだが、1年たっていないけれど、こういった調査をされたか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 今回の調査区域の建物全棟に対して、空き家等の判定基準があるのでそれに基づいて建築物の腐朽・破損状況であるとか、郵便受けの状況、電気・ガス・水道の使用状況などの諸要素を総合的に判断して空き家であるというふうに判断して抽出したところである。

○工藤 恵美委員

- ・ 細かい調査をしたということが分かった。調査というのはそこまでできるんだね。
- ・ 例えば、私たちは目視で空き家だなとか、ここに居た人が入院されたなとか、いやいや施設に入っただとか、亡くなられたとかという判断をするけれども、調査というのはそこまで全部調べてあるものなのか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 先ほども部長のほうから説明があったとおり、空き家の所在地、特定空家等の判定と建築時期について調査して、さらに空き家の所有者についても調査している。

○工藤 恵美委員

- ・ 相続人も所有者になるんだろうが、所有者だとか相続人だとかの細かい調査をされたということで、日に日に変わっていくのも分かる。
- ・ 今後の対策として、この調査した空き家等に対して指導していくということだけれども、どのような指導をされるのかお聞かせいただきたい。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 適正に管理されていない空き家の管理者に対しては、文書等により適正な管理をするようにということの助言、それに従わない場合には指導というような形で実施していくということにしている。もしくは、そこのお宅に出向いて適正な管理をしてくださいというようなことを助言していくというような形で、引き続き進めていこうと考えている。

○工藤 恵美委員

- ・ 適正な管理というのはどういうことを言うのか、もっと詳しく聞かせていただきたい。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 空き家の状態によって様々な管理がなされていないものがあるので、例えば木が繁茂しているだとか、例えばスズメバチがそこに営巣してるとか、そういう状況に合わせて、管理が適正になされていない状況を管理者に対して説明し、その状況を改善するようにということでの助言をしているところである。

○工藤 恵美委員

- ・ 分かった。
- ・ しかし、病気で長期に入院されていたり、施設に入居されていた場合、そこに家族がいなかった場合、なかなか指導を受けることもすることもできないと思うが、そういった場合にはどうするのか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 空き家の所有者に関してそのような状況にあった場合も含めて、相続人、仮にそういう方が所有者になっていたとした場合は相続人をこちらの方で調査して、相続人に対してこのような形になっているので、適切な処理をくださるようにということでの助言をしているということである。

○工藤 恵美委員

- ・ 市では相続人を調べることができるということなんだね。
- ・ 相続人が函館市内にいないで、本州だったり離れたところにいた場合、その家をどうしたらいいかという相談をする。利活用していくか、それとも解体していくかという相談を受けた場合に、どのような支援があるのかお聞きする。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 市の制度としては解体に関する支援補助金というものがあるので、解体を希望する方がいらっしゃれば、そのような補助金もあるということでの活用も進めてはいる。あとは売買、要は売りたいなという相談があった場合には、不動産関係団体を通じて、そのような団体に紹介するというような措置をとっている。

○工藤 恵美委員

- ・ 支援があるということだが——今聞いてもいいのかな——具体的にどんな支援があるのか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 空き家を解体するための除却支援補助金ということで、30万円を上限にして解体費の2分の1を補助している制度となっている。

○工藤 恵美委員

- ・ 解体するときの補助金はあるけれども、利活用するだとかそういったものも指導の中に入っているということだが、その窓口は民間なのか市の中にあるのか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 市のほうでそういう相談を受けた場合には、そういう関係団体——不動産関係団体のほうに紹介する。紹介された関係団体は、所有者さんに対してこういうところがありますよというのを助言しているということである。補助金だとかというのではなく、紹介するというような形で利活用については所有者の相談に乗るというような形になっている。

○工藤 恵美委員

- ・ 今ちょっとよく分からなかったが、たらい回しにすることだろうか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 不動産関係団体は全日というところと、宅建業界というところがあるが、そちらのほうにこういう物件、こういう方で相談がありますよということを相談すると、協会の方でこんな業者さんいますよということを我々に連絡いただいて、それをその空き家の所有者の方とマッチングさせるというようなことをしている。

○工藤 恵美委員

- ・ その窓口は課長のところで。（「はい」との声あり）分かった。
- ・ そういう適切な関係団体というのは、例えば不動産屋さんとか、リフォームするんだったら建築屋さんとか、具体的にそういうところなんだろうね。そういうところの相談をしてくれる窓口が市役所にあるということによろしいか。（「はい」との声あり）そういうこともちゃんとネットの中にもうたわれているのか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 空き家に対する相談窓口ということでは、都市整備課に相談してくださいとなっているので、ピンポイントでそういう業者を紹介しますよというような形でのホームページの掲載にはなっていない。

○工藤 恵美委員

- ・ 分かった。
- ・ そのあらゆる関係団体と都市建設部とは常に交流があるということ。
- ・ こんなにあるとは思わなかったが、例えば、このようになんとかさんの件数が——65年以上たっている空き家も合わせて800件以上あるということだが、こういう建物は大変危ない、安心・安全ではないと思う。最近街の中を見ると空き地も増えてきているので、整理されてきているのかなとは思っていたが、それでもこのように空き家と特定空家がたくさんあるということは、安心・安全なまちづくりという観点からしても、防災上も含めて、早くに解決していかなければならないものと思うので、不動産屋さん、関係団体と密に連絡をしながら、適切な指導を行っていただきたいと思うし、また高齢者が解体するのにやっぱり今は多額の費用がかかると聞いているので、その辺に対してももっと有効に使えるような制度をつくっていただきたいと希望して終わる。

○板倉 一幸委員

- ・ 基本的なことをお伺いしたいと思うが、今回の調査だが、これは国でも昨年、住宅・土地統計調査というのを行って、これで全国的に空き家がどれぐらいあるかを自治体別に調査を行ったと思うが、この調査とは全く別に市は行ったということか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 委員おっしゃるとおり、令和5年のうちに住宅・土地統計調査ということで、総務省が空き家の戸数であるとか建物全体のデータを集めているものであり、こちらについては戸数での集計ということになっており、今回うちの方で調査した空き家の実態調査においては、空き家本体の棟数、これを調査したところである。

○板倉 一幸委員

- ・ 国のも公表されているけれども、これとの数字の差というか、それはどういう状況になっているか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 令和5年度の統計調査についてはまだ速報値ということで、北海道と市町村別のは出てはいないが、平成30年度の統計調査によると、あくまでもその棟数ということになり、平成30年度の結果だけを申し上げると、空き家の総数のうち約44%がその他の住宅というもので、それが放置空き家などだが、そのうちの約53%が一戸建て住宅ということになっている。またそのうちの32%が腐朽・破損ありとなっており、当時の平成30年度統計調査による市の住宅総数でいうと、戸数だが約1.2%がそういう腐朽・破損をしている一户建て住宅と。一户建て住宅という形での統計調査にはなっている。

○板倉 一幸委員

- ・ ちょっと聞いただけでは分からないので、資料であとで頂戴できるのであれば資料としてお願いしたいと思う。
- ・ ただ、新聞報道だけ見ると、住宅に占めるその割合だとかそういうことで空き家率も出している

と思うので、そういう意味で国が戸数の集計で函館市は棟数の集計だということで、その差がどうなのかということは後でまた資料を見ながら理解したいと思う。

- ・ 5ページ目に空き家等の推移と、特定空家等の推移が載っているが、先ほどの令和5年の市が行った調査で報告をいただいたその各地区ごとの数というのに、令和5年のところを見ても違いがあるがこれはどういうふうに見たらいいのだろうか。例えば、東央部の地区のうち空き家が247棟、特定空家が45棟。5ページの表だと、空き家が399棟で特定空家が107棟ということだが、そのところについてお聞きしたい。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 今回の調査区域は、東央部・北東部・北部全てが、東央部の一部、産業道路までの内側なので、東央部についても東央部の一部も産業道路から下の区域、北東部にしても北東部のうちの産業道路から下の一部の地区ということになるので、産業道路も北東部とかであれば山の手だとかも北東部に入るので、実際今回調査した棟数よりも、うちで把握しているその地区の棟数が計上されているので、こういう形で調査棟数よりも、実際の管理不全な空き家の棟数が今年度末ではこうなっているところである。

○板倉 一幸委員

- ・ そうだろうとは思ったが、ただそうであれば、実際にその時点での実態がどうなっているかというのは、確かにそれはそれで分かるかもしれない。だけれども、それを地区ごとにどういう推移があるのかとか、どういう変化があるのかというのは、やっぱりそういう今までのその地区ごとの調査とかそういうものをしていかないと、今回もこの推移では分からないわけだね。そうしなかった理由は何があるのか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 調査結果の詳細が明らかになったのは3月末で、この度5月で今の最新の数字ということにはなってるんだけど、令和5年度末でいくと、この調査を実施しなかったとした場合の推移についても一応数字としては押さえている。ただ、今回調査によって判明したということになったので、令和5年度の管理不全な空き家の数と特定空家の数については、最新の数字を載せているということにしている。

○板倉 一幸委員

- ・ 調査をして出た数字と、それから調査しなくても分かっている数字があるのであれば、調査をする必要性が一体あるのかということになるのではないかな。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 推移が把握済みの空き家は、現況調査——すでに通報などにより同じ地区でも市が空き家として把握していた棟数というのはあって、それだけではやっぱり全体像が、本当にある空き家の数はどうなんだろうということで今回この調査を実施した結果、やはり市で通報などによって把握している空き家以外にも、潜在的にそういう空き家が存在していたということが、今回の調査で明らかになったということで、今回の年度末時点での空き家の棟数については、最新の調査結果を踏まえた数字を記載しているということにしている。

○板倉 一幸委員

- ・ それは分かるけども、なぜ産業道路の内側にしたのか。今まで、例えば推移を見るのでも、そこは従来の調査区域を使って調査した方がよかったんじゃないかというその答えにはなっていない。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ うちのほうで把握してた数字というのは先ほど申し上げたが、市民からの通報だとかで、実態調査しているのは平成28年に西部・中央部地区については実施している。
- ・ 今回産業道路の内側にしたというのは、このたび法改正があったので、法改正によって管理不全な空き家に対しても助言・指導ができるということになったので、産業道路の内側にした理由という、それこそ函館市の立地適正化計画の中で、その空き家も含めた利活用の促進という居住誘導地域という形で示している区域であるので、今回はその区域を調査区域として空き家の実態について調査したということである。

○板倉 一幸委員

- ・ 後でまた別な機会にお尋ねしたいと思うが、確かに立地適正化計画は産業道路の内側ということだが、管理不全空家等に対してそういう指導だとかそういったものが立地適正化計画の範囲外の地域でできないということなのか、そういうわけでもないだろう。だから、その産業道路の内側でしか調査しなかったというそういうことにはなっていないんじゃないかというふうに思うから、そのことは申し上げておきたいと思う。
- ・ これからどうするんだという話は改めてまた別の機会にしたいと思うが、ただ人口がやっぱり減少している。そのことによって空き家も当然増えていると思うが、先ほど申し上げたように、総務省の調査なんかでは道内で15.6%の空き家があるというような報告が出てるようだが、函館市の空き家率は今回の調査から類推するのか、あるいはすでに市が把握をしている空き家の数なのか、どちらでもいいが、そういったことと比べて函館市の空き家というのはどういう状況なのか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 空き家の戸数、今回の令和5年度の統計調査ではまだ概数、速報値しかできていないので、平成30年度との比較ということになるが、国が実施した統計調査によると函館市の空き家率というのは16.6%ということになっている。これに対して全道では13.5%となっている。札幌市は11.9%、旭川で12.1%というような状況になっている。

○板倉 一幸委員

- ・ 多いというようなことになるんだと思う。
- ・ 最後に、私もまだ詳しく勉強してないから改めてまたお話したいと思うが、先ほどの部長の説明なんかでも、この実態調査で把握した空き家等について、適切な管理をするとか、あるいは解体・撤去、必要な措置を講じるように助言・指導していくというようなお話だった。
- ・ 例えば、空き家税を導入するだとか、それから他都市では改正民法によって所有者不明の空き家を自治体が売却するというような制度をつくってるところがあるというふうに聞いているけれども、そういうような新たな制度というか、そういったものに結びつけていくような取組も今後考えていくのか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 函館市の方で第2期空家等対策計画というものを作成しており、これが令和3年度から令和7年

度ということで令和8年度からの第3期空家等対策計画の策定に向けた準備を進めているところである。

- ・ その中では新たにそういう、今委員がおっしゃったような施策についても、今回の調査結果とか意向調査も今実施するので、それらの結果を踏まえて、有効な施策、どのような施策が函館市にとって空き家等の解消に向けた有効な施策になるのかというものも今後検証した中で、第3期空家等対策計画を策定してまいりたいと考えている。

○板倉 一幸委員

- ・ 分かったので、これで終わる。

○委員長（山口 勝彦）

- ・ 先ほど板倉委員より、過去の国勢調査についての資料の要求があった。理事者に確認するが、既存資料の中から提出することは可能か。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 先ほどの平成30年度の住宅・土地統計調査の他都市との比較ということを受け、うちのほうで取りまとめたものを提出させていただきたいと思うので、よろしくお願いします。

○委員長（山口 勝彦）

- ・ それではただいまの資料については、後ほど提出してもらおうということによろしいか。（異議なし）
- ・ それでは理事者には、提出願う。よろしくお願いします。

○紺谷 克孝委員

- ・ 一、二点確認したいことがある。
- ・ 今回は産業道路の内側ということで、以前に西部地区と中央部地区、既に調査済みだが、調査方法が違ったと聞いている。今回は委託ということで、前に西部地区、中央部地区はどのような形で調査したのか、その違いについてお聞きする。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 当時は都市建設部の職員がローラーで西部・中央部地区の全棟数を調査したところである。

○紺谷 克孝委員

- ・ 調査は、本当に一緒の全く同じ調査の方法でやったということなのか。また、なぜ直営で調査したのに今回は委託したのかと、その辺の理由はどのようにになっているのかお聞きする。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 当時は直営というか、都市建設部の職員が全棟歩いて回ったということだけれども、今回については委託で実施したということだが、基本的には今の人員の中で、今の調査区域を職員で調査するというのは非常に厳しいものがあるということもあり、今回は委託での調査をさせていただいたところである。

○紺谷 克孝委員

- ・ 人員とかそういう面で厳しかったということで、調査内容が同じであれば結果も同じようになるからいいというふうには思う。
- ・ もう一点は、5ページの西部と中央部地区の棟数で、参考となっている一番新しい資料では西部

は結果としてマイナス2棟、特定の方ではマイナス7棟とかというふうに減っている。中央部は若干増えているということだ。調査した結果、解体だとか、それから適正に維持・管理してもらおうというのが目標だと思う。そのための一連の調査であって、それを特定して持ち主なり相続人にそういう指導をするというふうになっているけど、その効果として、例えば西部・中央部地区で新たにこの空き家が出てくるのもあるだろうし、それから、そういう指導によって解体したりあるいは適正に管理されると、結果的にね。そういうものが数字としてなかなか表れていない。だからそういう調査をした結果、その実行に移して結果を出しているのかどうなのか。そのあたりがこの数字でマイナス7とかマイナス2とかという数字で若干想定できる程度しか分からない。そのあたりはどのようにつかんでいるのか。数字として出せるのか出せないのかをお聞きしたいと思う。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 地区別のお話があったが、基本的にはその除却された管理不全な空き家の数についても地区別では押さえてある。どうしても解体されるものと、やはりその新たな空き家というものがあるから、トータルすると今の西部地区においては7棟減っている。表で御覧になってもらって分かると思うが、総じて西部地区については、過去5年間の実績から見ても減ってきているというようなことになっているので、それなりに解消に向けた対策は、特に重点地区として西部・中央部地区はやってきて、今までもやってきたという経過が、結果的にはこういう現状につながってきてるのではなかろうかなというふうに考えている。

○紺谷 克孝委員

- ・ だからそのプラス・マイナスある数をやっぱり正確に出さないと駄目だと思う。でないとこの調査をやって対策を立てて実行していく、その結果がどうだったかというのがきちんとこの数字上出てこない、何のための調査だというふうになると思う。
- ・ なかなか大変で、持ち主だとか相続人に連絡して、連絡はできたけれどもなかなかやってもらえないというケースも非常に多いと思う。そういう苦労の中で、プラス・マイナスを正確に押さえていくということが必要じゃないかと思う。
- ・ だから、できれば詳細に新たに空き家になっている数と、それから実質的に処理できた、目標を達成できた空き家についても、数字上表していくということをやっていただきたいと思うがどうか。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 今委員から御指摘あった数字の出し方については、今後どのように出していけば一番皆さんに分かりやすいのかということも踏まえて、検討させていただければと思う。

○紺谷 克孝委員

- ・ それができるのであれば改めて先ほどと同じように資料としてぜひ出していただきたい。こういう調査をやって結果としてはどういうことが成果として出てるかということもきちんと整理していないと、これはやって本当に効果があったのかどうかというのを、きちんと捉えることができないと思う。
- ・ その点で、ぜひそういう資料についても作成できると思うのでよろしく願いしたい。また資料も提供していただきたいというふうに思う。

○委員長（山口 勝彦）

- ・ 紺谷委員に申し上げるが、議会運営委員会申合せで、資料については既存資料の提出での御協力をいただくことになっているので、御配慮願う。申し訳ないが、御理解のほどお願いする。

○斉藤 佐知子委員

- ・ 今、紺谷委員の資料を出してほしいと言った答えに対して、今後検討していくというお話で、これまでも過去にそういう数字を出しているのであればその資料を出せるかどうかはここで聞いて、でもそういうものを出してなければ新たに作成するというのは難しいんだと思う。だから、それをまずこちらの理事者に聞いたら。聞いてみて、そういうのを実際に取っているかどうか。取っていると云ったら出せるし、取っていないと云ったら今後の検討というそういうことになるんだと思う。（「取っていると思うんだよね」との声あり）取っていると思うというのは紺谷委員の考えだから、まずはそれをこちに聞かないといけないよね。

○委員長（山口 勝彦）

- ・ それはそうである。失礼した。
- ・ 先ほど紺谷委員より資料の要求があったが、理事者に確認するが、既存資料の中から提出することとは可能か。

○都市建設部都市整備課長（大安 淳一）

- ・ 既存資料そのものがないので作成しなければならないということになるので、先ほども言ったが、見え方が分かりづらいということであれば、今後そういう資料の作成についても検討してまいりたいなというふうに考えている。

○委員長（山口 勝彦）

- ・ 紺谷委員に申し上げる。ただいま要求があった資料については、理事者は提出できないということなので、御了承願う。委員の皆様もよろしく願います。
- ・ 他にないか。（なし）
- ・ 発言を終結する。
- ・ 理事者においては、本日の質問の趣旨を踏まえて今後の対応を進めていただきたいと思う。
- ・ 理事者には御退室願う。

（都市建設部 退出）

- ・ 議題終結宣言

2 その他

○委員長（山口 勝彦）

- ・ 2のその他だが、私から本委員会の所管事務調査について、皆様に御相談がある。今年度の調査事項について、皆さんとも相談しながら決めてまいりたいと考えている。
- ・ 今この場で提案いただくことは難しいとは考えているが、現時点で調査したい項目はあるか。（なし）
- ・ 今月末をめどに、事務局まで調査事項、目的、手法を併せて申し出ていただき、それを踏まえて閉会中に委員協議会で協議を行いたいと思うが、いかがか。（異議なし）
- ・ それでは、そのように確認する。

- ・ 委員協議会の開催日程については、別途御相談申し上げますので、よろしくお願いします。
- ・ その他本件について、各委員から御発言あるか。（なし）
- ・ 議題終結宣言
- ・ その他各委員から発言あるか。（なし）
- ・ 散会宣告

午後 2 時26分散会