

令和元年度第1回釧路市空家等対策協議会議事録

日時：令和元年12月19日 午後2時00分

場所：釧路市役所本庁舎2階 第2委員会室

- 議題：1 会長の選任について
2 不良空家等除却補助制度の実施結果について
3 空き家無料合同相談会の開催結果について
4 空家等の位置情報の北海道宅地建物取引業協会釧路支部への提供について
5 特定空家等の認定について

事務局	本日は、お忙しいところご出席いただき、誠にありがとうございます。 それでは、ただいまより、令和元年度第1回釧路市空家等対策協議会を開催いたします。 議題に入る前に、本年5月に委員の改選がございましたので、改めまして委員の皆様のご紹介をさせていただきます。
各委員	[委員紹介]
事務局	続きまして、私ども事務局につきまして、ご紹介させていただきます。
事務局	[事務局紹介]
事務局	ここで、事務局を代表しまして、都市整備部長からご挨拶を申し上げます。
事務局	[事務局挨拶] [空き家無料合同相談会への協力についてのお礼]
事務局	それではこれより議題に移りたいと思います。 議題（1）の「会長の選任について」です。 釧路市空家等対策協議会設置要綱第4条第1項で、委員の互選により選出すると規定されております。 これについてのご意見はございませんか。
各委員	[なし]
事務局	なければ、事務局の提案といたしまして、会長には委員にお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。
各委員	[拍手]
事務局	それでは、会長は、委員にお願いいたします。 会長、議長席に移動をお願いいたします。 ここで、会長より、ご就任のご挨拶を賜りたいと存じます。よろしくお願ひいたします。
会長	前期に引き続いてこの釧路市空家等対策協議会の会長ということで、ま

	<p>さに釧路市で空き家対策が喫緊の課題ということですが、引き続き皆様のお力を借りながら空家等の対応を考えてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、会長に引き続き議事の進行をお願いいたします。会長、よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、早速ですが議題に移らせていただきます。</p> <p>なお、今回の議題には特定空家等の認定に係る議事がございますので、釧路市空家等対策協議会運営要領第2条に定める非公開情報に該当すると判断し、非公開により議事を行うこととします。</p> <p>それでは、早速ですが、まず、議題（２）「不良空家等除却補助制度の実施結果について」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	[議題（２）について説明]
会長	<p>ただいまご説明いたしました件につきまして、委員のみなさまより、何かご質問、ご意見はございませんか。</p>
各委員	[なし]
会長	<p>まずは、実施結果の報告ということで、よろしいですか。</p> <p>それでは、つづきまして、議題（３）「空き家無料合同相談会の開催結果について」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	[議題（３）について説明]
会長	<p>ただいまご説明いたしました件につきまして、委員のみなさまより、何かご質問、ご意見はございませんか。</p>
委員	<p>税金の相談があったとのことで、今後、税理士の方に相談会に参加していただくということは考えていますか。</p>
事務局	<p>基本的には、空家等対策に関する協定を締結した団体さんに来ていただいているものですから、その辺については、内部でも税理士会と協定を結ぶことについて考えてまいります。</p> <p>税金については、もし相談が来た時には、納税課、市民税課や、大きなものは固定資産税だと思うのですけれども、資産税課の方に、もし疑問等があればそちらに行って相談してくださいと案内をさせていただいております。</p>
会長	ほかにご意見等がありますか。
各委員	[なし]
会長	<p>それでは、これもご報告ということでよろしいですか。</p> <p>次に、議題（４）「空家等の位置情報の北海道宅地建物取引業協会釧路支部への提供について」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	[議題（４）について説明]

会長	ただいまご説明いたしました件につきまして、委員のみなさまより、何かご質問、ご意見はございませんか。
委員	いつもお世話になっております。私は都市整備部長の頃からお世話になっておまして、本当にありがたいなと思っております。除却のことと、それから今回の情報を提供したことによって商談が進んでいるということで、私が言うのも手前味噌で恐縮なのですが、着実に、少しずつ効果が上がっている気がしています。特にこの情報の提供については、この場でお話が出て、何とかできないかということ、個人情報に触れない形で提供する形をさせていただいたのですが、正直こんなに反響があったのかなと、報告を受けてびっくりしています。やはりこういう地道な活動というのは、地味ですけど本当に重要なことだし、不良空き家を解消する一歩になったのかなというふうに本当に思っていて、改めて皆様にお礼を言いたいと思います。以上になります。
会長	ほかにご質問、ご意見等ございますか。
委員	私自体としては、もうちょっと行ってもいいかなと。
委員	まだまだ少ない。
委員	というのは、中にはまだまだいい物件もあるので、もうちょっとこう売主サイドの方からアプローチがあるのかなと思っておりました。地道に継続していくことがいいのかなと思っておりますけれども、全体的な流れとしては今後もやっぱり続けていただいて、宅建業者として市の街並みというところまで考えると、1つでも空き家のものを減らして、新しいものを建てるだとか、有効活用してということは大切なことだと思うので、一体となってやっていただけたらと思いますので、よろしく願いいたします。
委員	あと、提供の仕方に課題があるのかなということで、情報が漏洩しないような、けれども皆もう少し負担が軽減されるようなことができないかということは、また議論させていただきたいなと思います。
委員	やはり今は一番最初にやった話ですから、だから今後継続して何回かやっていくことで解決していくこともあるかと思うので、そこは粘り強くやっていただければと思います。
会長	ほかにご意見ご質問等ございますか。
委員	何というのですかね、連絡文書を送付して、31棟申込みがあつて28棟送った中で、13棟連絡があつたというので、そこを見るとすごくいいのかなと思うのですが、逆に言うと情報提供数565棟のうち、そもそも業者さんが連絡の申込みをしたのが31棟しかないという現状からすると、本当に申し訳ないんですけど、たぶん、どうしようもない空き家が一杯という、解体してもどうにもならないというのをむしろ物語っているのかなと思いました。こういう取組でどんどんそちらへ流れていくのはいいのですが、むしろ業者さんが500棟以上についてあまり関心を

	<p>持たれなかったということになってしまうと、その所有者の人は、たぶん壊したくても本当にマイナスになってしまうから壊せないというところがたぶん一番なので。弁護士会にもいろいろこれに関して手伝いというのはいろいろなところから来るのですけれども、相続財産管理人とかいろいろな手続に乗せることはできるのですけれども、やっぱり何がネックかという、どうしても費用、どこからも費用が出ないところがネックなので、ある程度物件として魅力があるところだったらちょっと面倒ですけれども、いろいろな所有者の方とかの気持ちを前向きにすることで解決に乗せていくことはできると思いますけれども、結局、いくら前向きになってもお金がどこからも出ないのでどうにもならないというのがほぼ大半なのではないかと思うので、ちょっと最初の議題の中で今年は予算枠をちょっと増やしてとありましたけれども、もし余力があるなら、やはりそういう枠を、もっと少しでも壊したいと思っている人が全額は無理だとしてもいくら補助が受けられるとか、今1件につき30万円とありますけれども、その加減を、申請の件数を増やしてもらうというのももちろんですし、1件当たりの補助の割合を高めるというのももちろんだと思いますし、この対象外だとかいう人もいますけれども、対象外がどのくらいの程度か分からないですが、壊したくてある程度ボロボロなのだったら、ちょっとその対象のところも、せっかくそういう気持ちがあるんだっただというところもあって、そこは何とか、まあ釧路市だけでどうにかなる問題ではもちろんないのでしょうけれども、どうにかならないのかなというも思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>いかがですか事務局。</p>
<p>事務局</p>	<p>何点かあったのでひとつずつ答えます。</p> <p>まず、565分の31というところにつきましては、今回は宅建業者さんに関覧していただく期間が1週間だったのです。というのも、我々も初めてだったので、正直言葉は悪いですがけれども、ビビりながらやっていたので、1週間しか期間が取れなかったのですよね。それでその反省もちょっとあるものですから、先ほど徳田の方から説明があったように、これからやり方を変えて、閲覧を、通年閲覧できるようにするとか、長く見ていけばもうちょっと拾えるところも増えていくのかなというふうには思っております。正直全て解決するとは思っていないのですけれども、少しでも多く拾えるのかなと思っております。</p> <p>また、空き家の補助の制度につきまして、来年度の予算要求の方も今やっているところなのですけれども、今年度よりも更に増やした予算件数で臨みたいということで、予算要求しているところです。それから、1件当たりの補助額、いま30万円なのですけれども、それを50万円なり60万円なり70万円なりという件についても、建築指導課内部では、どう</p>

	<p>いう方法をとっていくのがいいのかという検討も含めて考えているところではあります。以上です。</p>
委員	<p>今、予算がなかなか厳しい中で、この予算は最初5件で何件くらい来たのだったか、他の予算から流用してやった、それを見て次の年10件にした、それでそれもオーバーしたから流用してやった。今度15件にするのか、大体そういうことになっていきますけれども、今ほぼほぼマイナスシーリングの中で、この物件だけです、押し切って付けてもらっているのは。それでやはりその補助を30万円から50万円、50万円から70万円というのは、非常に負担が減っていくのですけれども、1つの考え方として、たぶんこの補助がなくてやった人もいますよ。それはやっぱり使命感があって、隣地に迷惑を掛けているという。それで、この人がゼロでもやった、30万円できたからやったという人がいて、50万円という、後からやった人が得をするというスキームは、ちょっとどうなのだろうなど。志のある人は本当に人に迷惑を掛けたくないと言って、そんなに皆さんお金があるわけではないのに、しっかり対応しているということもあって、なかなかその上げていくというのは、私はちょっと厳しいのではないかなと思っていますけれども。ただ、他のことで何か、例えばもう少し国の方で作ってもらうとか、例えば全道市長会を通じて上に上げていきたいなと思っています。</p>
事務局	<p>情報提供数565棟でそのうちの31棟という話をさせていただきます。やはり、媒介で仲介に入る不動産屋さんが、やはり人気のあるところ、あるいは求めるところが集中してしまうというのが現状でございます。そうしますと傾向的にやはり橋南地区、春採の奥ですとか、空き家が多いところが意外に需要が少なかったりしている状況があります。それで、私どもは今後この需要がない、人気のない空き家というのが実は多いという実情を把握しているものですから、これを何とかこう媒介のルールに乗せる時に、PRなり何なりできるような方法で、仲介の業者さんが入りたい、買いたいというようなスキームをちょっと宅建協会さんとお話しさせていただきながら進めてまいりたいというふうには考えております。</p>
委員	<p>今の人気のない地域なのですけれども、良いことか悪いことか分かりませんが、震災の時のテレビを見て、いま少しずつ行っているのです。だから空き家の問題を解決できれば、たぶん以前よりは処分しやすいと思います。</p>
事務局	<p>そうですね。では連絡を密にして。</p>
委員	<p>そういう面で言えば、山の上というのは、以前よりはちょっと肩の力を抜いて大丈夫かなと思います。</p>
委員	<p>地震だけではないですよ。水害、洪水もやっぱり、あっちの方が非常に安全な地域なので。</p>

委員	ホームページには、津波と両方載っていて、津波はよく見ますけれど、洪水の方は皆さん見ていないですね。洪水の方がちょっと深刻なのですよね。
委員	津波はね、瞬間ですからね。
会長	ほかにいかがですか。
委員	こちらの資料の方に、「市から文書が届き」と言っていて、2頁のところなのですけれども、「家の中に荷物があることからすぐに処理するのは難しいという連絡があった」というところがあるのですが、空き家の中で荷物が置いてあるところはあるのでしょうか。
事務局	数は把握しておりませんが、日々空き家の所有者さんから相談の電話を受ける中で、実は家の中に荷物があって、とおっしゃる方は沢山います。
委員	というのは、私事ですが、実際に自分の親のところにも荷物がすごくあって、その荷物を片付けることに非常に労力が必要、お金が必要というところがあります。それで、こちらの方を処分をしたいのだけれど、そこから手を付けていかないと処分できないと言うこの方達が、本当に現実というか、実情だと思うので、そういうところも少し何かお手伝いができるようなことをすると、また少し一歩進めるのかなというふうには思うのですよね。それで、私もそうなのですが、親の物となると捨てるに捨てられない、取っておくを取っておけない、でもどうしたらいいのだろうというところがあって、第三者の人達の手と、それからご本人さんとの協議の結果やっていく方が早く処分できる。無くなってしまえば諦めもつくというところはあると思うのですけれど、やはりそのところで誰かが背中をちょっと押さなければ処分ができないのではないかなと。それから、処分するにも時間と、年齢的なものがあるとできないという。それで、皆さんもそうだと思うのですけれども、自分の親達が亡くなった後に、その家を任されてしまって、処分をしなければならぬ、でも仕事もある、片付けにも行かなければならぬ、でも違う方の親の介護もあるという、こういうふうな状態が続くこともあるので、やはりその家の中の物を処分することにも、少し目を向けてあげると、また違うのではないかなと思うのですけれども。
事務局	貴重な意見ありがとうございます。まさしく去年、空き家が倒れまして、倒れた後に、いろいろな物が散らばっていたという状況になっていました。中が物置と化している空き家が非常に多いのですよね。それで、まさしくおっしゃったとおりでございます。荷物についても、私どもがこの荷物に対してどのようなアプローチができるかどうか検討させていただこうと思っておりますが、どうしても法律的な観点を今後整理させていただかなければならないなと思っております。

委員	<p>そうですね。今日もちょっとそういうふうな話があって、実際にいろいろな物を処分していただける業者さんもいらっしゃるのですが、どうしてもそういうものをお金に変えたい方もいらっしゃるでしょうし、それがまたお金になるところもあると思うので、何かしらネット販売や何かをやっているところで、お手伝いできるようなところを作っていくということもまた1つかなと。そういうことができるのであれば、そういう人に頼んで、そこに手数料を払って残った分が戻ってくる。それが売れなければ、売れないようなシステムを作って処分してもらい、それはもちろん財産を持っている方との了承を得ながらだとは思いますが、そのところは今後、空き家の外側だけでなく、中側をやってあげることによって、外側も壊すことができるのかなという気がしますし、また、そういうことを考えていらっしゃる方もいるので、そういうことができるシステムみたいなものを作って、そういうところに任せて、何らかの形で次のところに行って頑張ってくださいね、というようなものを作っていった方が、何でも壊して処分するのではなくて、やはり今は海外にタンスや何かも行ってありますし、だからそういうふうな事例があれば、そういうものを使いながら、市としても初めてのことでしょうけれども、やってみてもそれが良ければ、他の所にも波及していけるようなこともあるのではないかなと。</p> <p>これから空き家はどんどん増えると思うし、それに対する荷物や何かも沢山出てくると思うので、私の所〔徳田注：古着 de ワクチンという団体か〕は、1袋3,000円で手数料を払った袋を買うのですが、その所は、セーターが100枚以上入る大きな袋なのです。そこに服を入れてやると、戸口まで取りに来て、それが要するに貧しい国の人達の雇用を生んで、それからポリオの寄付にもなるという所があって、そちらに出させていただくのです。そうすると自分の物を全部詰めて、靴からメガネから、食器以外であれば大体全部取ってくれるのです。そして、それが船便で行って、そこで仕分けをすることによって雇用が生まれて、そちらの方々の物になっていくという。だから、次の所に行って頑張ってください、誰かの役に立ってくださいと、捨てなくてもいいし、次の所へ、物のない所へ行って役立つという、そうするとごみも減るし、私はそういうふうな形でやっていかれた方が、たぶんもう高山のごみ山なんか一杯になると思うし、何かその違うところで役立つというような、お互いにそれがいいような、少し中のごみに対して、ごみと言ったらおかしいですけど、残ったものに対して、もう一つ足を踏み入れたような形で作っていかれた方が、より外側が解体でも除却でもできるのではないかなと。まず中の物を片付けない限りはなかなか難しいところがあるかなというふうに思いますけれど。すみません、私事を含めまして、お願いでございます。</p>
事務局	まさしく私どもも非常に多岐にわたった物の考え方をしなければ空き家

	<p>について解決しないということは重々承知しております。まさしく、空き家に対するコンシェルジュが必要なのではないかとということでございます。というのは、やはり相談を受けたときに、相談内容についてひとつひとつ解決策をその場でお示しすることが、私達として求められているかなと思っております。もちろん苦情等も沢山ありますけれども、今後はやはりひとつひとつのケアというか、コンシェルジュ的な役割を果たすというか、ひとつひとつの案件を大事に進めていかなければならないなと思っております。もちろん売買も含めて、相続問題も含めてなのですけれども、やはり職員も多岐にわたる内容についてある程度の能力を高めながら、その辺りに対応していきたいと、このように考えております。ありがとうございます。</p>
委員	<p>よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>ほかにいかがですか。よろしいですか。 他に意見がなければ、ここで事務局から補足の説明があるということで、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>おかげさまで、宅建協会への第1回目の空家等の位置情報の提供を終えることができました。委員の皆様方におかれましては、この協議会で様々なご意見をいただき、また、所属団体での検討もしていただくなどご協力をいただき、誠に感謝申し上げます。</p> <p>ところで、市から空家等の位置情報の提供を受けることについて、本年4月までに各専門家団体に対し希望を伺い、宅建協会さん以外は「希望しない」というご回答をいただいているのですが、その後、皆様方の所属団体で再度検討中であるとか、そういった情報をお聞きになったりしている団体さんはおられますか。</p>
各委員	<p>[なし]</p>
事務局	<p>ないようですので、もしそういう動きがなければ、空家等の位置情報の提供につきましては、しばらくの間は、たぶん宅建協会さんとのみになるのかなと思います。そこで、この位置情報の提供に関する、やり方を少し変えるだとかの協議につきましては、変えるための協議をこの場でするのではなく、あくまでもマンツーマンで協議をしていって、やり方を少しずつ変えて、当然、こちらの協議会には、その結果につきましては報告させていただきたいと思っております。そういう進め方でよろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>[意見なし]</p>
事務局	<p>ありがとうございます。これで終わります。</p>
会長	<p>それでは、続いて今日のメインですね、議題(5)「特定空家等の認定について」、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>[非公開案件]</p>	
会長	<p>以上で、本日予定しておりました議題は、全て終了いたしました。こ</p>

	の機会に何かご発言などはございますか。
委員	先ほど他の委員からヒントをいただいたものなのですが、空き家の中にあるごみを捨ててくださいということで業者に依頼が来るケースが結構あるのですよ。例えば親が亡くなって、本州の人のというのが来て、全部一切合切、解体してくださいという。その時に皆さんにご説明するのが、本来であれば家庭のごみで投げられるものが家の中にありまして、我々が処分してくださいということになると、産業廃棄物として高いお金を払わなくてはいけないのですよ、というご説明させていただくのですよね。でも、本来は家庭のごみですから、上手く処理してあげると、まあ、これは市の問題なのですけれど、上手く処理してあげると片付けやすくなる。いま家の中に入っているごみって、例えば布団とかプラスチック類というのが一番高いのですよね、軽いのですけれど。そのものを捨てたら10万円も20万円にもなってしまう、産業廃棄物として処理すると。そうしたら、上手いことそちらを、これは家庭から出てきたごみなのですよということで処理してあげると、持ち主の方にとってはいいことになるのかなと思いますね。家は仕方ないですね、産業廃棄物で解体するという。それはちょっと検討してあげてもいいのかなと思いました。非常にいいヒントをもらいました。
会長	これは事業者に依頼して、業者がやると産業廃棄物になるのですね。個人で、業としている者でない者が。
委員	トラックに乗って行って、自分で捨てるのと、高山で受け取ってくれる。
委員	それでそこに行って仕分けをするのです。それで、布団は布団でこっちとかって、向こうの方が言ってくれるのです、持っていけばね。
委員	10分の1とか、すごくお安く。
委員	でも、いま委員がおっしゃったように、地方に子ども達が全部行ってしまっていたりなんかすると、帰って来られないから。それで業者さんに任せると、産廃になっちゃうのです。
会長	自分で何か借りたりして運べば家庭ごみだと。
委員	そここのところを今おっしゃったように、少し何かの形で軽減していただければ、もっと片付けられる。
会長	みなし家庭ごみというか、何かそういうことができないかという感じですね。
委員	あるかなというふうにやはり思いますね。思った以上に家の中のそういう捨てるものは多いです、本当に。調味料から全てのものがあるわけだから、生活していたもの全てなので、本当に多いです。それを業者さんがやるのも本当にお金のかかることで。中を片付けるというのはやっぱり、外側をやる以上に神経も使うし。
委員	昔は木材ばかりだったのだけど、今はプラスチックばかりです。だから

	<p>廃プラの部類に入っちゃうので、そうすると高いです。</p>
委員	<p>畳も取らないです、今は。本畳なんかは特に取らないです。それで大建畳といって裏側に使える表面のものなどは剥がして取るけれども、いい畳はとらないので、畳1枚いくらということになるのでしょうか。やはりそれもまた、なかなか古いお家だと、一緒に壊すと一番高くなる。少しそういうところが、やはり軽減していただければ、肩も軽くなるかなと思います。</p>
会長	<p>いかがですか、よろしいですか。</p> <p>それでは、事務局から、そのほか報告事項などはございますか。</p>
事務局	<p>事務局から連絡とお願いがございます。現在の釧路市空家等対策計画の計画期間は来年度（令和2年度）までとなっていることから、令和3年度以降の計画の見直し等について、来年度中に検討を行う予定としております。</p> <p>このことに伴い、来年度においては空家等対策協議会の開催の回数も増えることが予想されますことから、委員の皆様のご出席方、どうぞよろしくお願いいたします。私からは以上です。</p>
会長	<p>それでは、本日の協議会を終了させていただきます。ご協力ありがとうございました。</p>