

# 令和5年度第1回釧路市空家等対策協議会議事録

日時：令和5年11月24日（金） 午後2時

場所：釧路市役所2階 第1委員会室

- 1 開会
- 2 会長の選任について
- 3 報告
  - 1 空家等対策に係る報告について
  - 2 不良空家等除却補助の実績について
  - 3 釧路市空き家無料合同相談会の開催結果について
  - 4 空き家セミナー「知っておきたい相続のはなし」の開催結果について
  - 5 北海道宅地建物取引業協会釧路支部への空家等の位置情報の提供について
- 4 議題 特定空家の認定について（非公開案件）
- 5 北海道からの情報提供
- 6 閉会

## 議事要旨

事務局	<p>定刻となりましたので、ただいまより、令和5年度第1回釧路市空家等対策協議会を開催いたします。</p> <p>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。</p> <p>議題に入る前に本年5月22日付けで委員の改選がございましたので、改めて委員のご紹介を紹介させていただきます。</p> <p>座席順でご紹介させていただきます。</p> <p>（委員、事務局、北海道の紹介）</p> <p>ここで、事務局を代表しまして、住宅都市部長より、ご挨拶を申し上げます。</p>
事務局	<p>[事務局挨拶]</p>
事務局	<p>会議に入ります前に資料の確認をさせていただきます。</p> <p>[資料の確認]</p> <p>過不足ございませんでしょうか。</p> <p>それでは議題に入らせていただきます。</p> <p>まず「会長の選任について」でございます。</p> <p>釧路市空き家対策協議会設置要綱第4条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。</p> <p>[なし]</p> <p>（会長の選任）</p>

	<p>それでは、これ以降の進行は会長にお願いしたいと存じます。 どうぞ、よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、お手元の次第のとおり、会議を進めさせていただきます。</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、当議事を非公開により行うことといたします。</p> <p>はじめに、報告（1）から（5）までを一括して事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、報告1 空家確認件数の推移について、資料に沿って説明させていただきます。</p> <p>資料は2ページになります。</p> <p>空家の総数は、上の表右側になりまして、通報等により48件を新たに把握し、解体等で改善したものが49件あり、令和5年10月末現在で605件でした。</p> <p>次に特定空家ですが、空家のうち、倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態、著しく衛生上有害となる恐れがある状態、または、著しく景観を損なっている状態などの空家のことをいいます。特定空家の認定の手続きについては、今協議会において、委員の皆様からご意見を伺ったのちに、市で認定しております。</p> <p>特定空家の総数については、下の表右側になりまして昨年2件認定、解体により改善したのが4件、令和5年10月末で2件減の41件となっております。</p> <p>次に、報告2 不良空家等除却補助制度の実績について、説明させていただきます。</p> <p>不良空家等除却補助制度は、老朽度が高い不良空家の解体工事に対して、工事費の一部を補助する制度で、補助上限は30万円となっております。予算は30棟分措置しております。</p> <p>令和4年度の結果につきましては、表左側にあります仮交付申請者51件に対し、仮交付決定が33件でした。</p> <p>仮交付決定33件の内、解体工事が完了して補助金を交付したものが一番右側になりまして29件でした。</p> <p>今年度の実施状況につきましては、次のページ3ページをご覧ください。4月3日から10月25日まで受付を行い、計62件の仮交付申請があり、そのうち37件仮交付決定を行いました。</p>

仮交付決定37件のうち、解体が完了して補助金を交付したものの表にはありませんが20件、今後解体が完了する予定が10件で、最終的な補助金交付者は一番右側になります予算枠の30件となる見込みであります

この不良空家除却補助制度以外にも、釧路市においては、既存制度として耐震改修補助金交付制度を設けておりますが、その中で、耐震性のない空き家を当該補助による除却の対象とする制度拡充を行うなど。空き家に対する補助制度の充実に取り組んでおりますことを伏せて報告させていただきます。

次に報告3 釧路市空き家無料合同相談会の開催結果について、説明させていただきます。

空き家無料合同相談会ですが、釧路市と空家対策の協定を結んでおります6つの団体様と釧路市が、一堂に会して、さまざまな空き家に関する相談事をお受けする、相談会となっております。

今年は10月26日に開催し、当日ご対応いただいた委員におかれましては、相談員としてご対応いただいたところであります。ご協力いただきありがとうございました。

今年度の相談者は33組43人となっており、そのうち複数の相談された方もおりましたので、延べ43組55人となっております。前回の相談会よりも約10組増加しております。

次に、報告4 空き家セミナー「終活のおはなし」の開催結果について、説明させていただきます。

今セミナーは、空家の発生抑制につなげることを目的に、空家対策の協定を締結しています北海道行政書士会と釧路市で共催して空き家予防啓発セミナーを開催しました。昨年度は浦見・宮本地区の町内会の方々にセミナーを開催し、今年度で2回目の開催となっております。

今年度は、今年10月に釧路市湿原シニア大学院60名の方を迎えて、開催いたしました。

セミナーの内容につきましては、前委員でありました北海道行政書士会佐藤 真希子氏を講師に迎え、「現在居住している住まいを、今後、空き家とさせないこと」の観点から、空き家をめぐる諸問題に係る、相続、生前整理、遺言など終活に関する内容で開催いたしました。

次に、報告5 北海道宅地建物取引業協会釧路支部への空き家等の位置情報の提供について、説明させていただきます。

空き家の位置情報の提供ですが、空き家等の利活用を促進させることを

	<p>目的として、空家等の対策の協定を結んでおります団体様を対象に、空家等の位置情報の提供を行っており、令和元年度から宅建協会釧路支部様に提供を行っております。</p> <p>令和4年度の実績につきましては、宅建協会の会員様から、空き家所有者への連絡申し込みが22棟あり、市から所有者へ連絡の申込があったことの通知を文書、電話などで行い、3棟の所有者から返答がありましたが、売却や解体には結びつくことにはなりませんでした。</p> <p>今年度は565棟を情報提供し、10月末現在で7棟の連絡申し込みを受け、市から所有者に文書、電話などを行い、1棟の所有者等から返答がありました。</p> <p>以上で事務局からの報告を終わります。</p>
<p>会長</p>	<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>
<p>委員</p>	<p>私たちの宅建協会釧路支部の運営委員会の会議の中で、幾つか議論されたことがあったので話したい。はじめに空き家相談会の関係で、相談会の日程を毎年、固定した方が参加者にもわかりやすいし、協力団体も都合が付けやすいと思う。例えば、10月第1週にするとか。同じ時期に国でも空き家の相談会を開催しているので、日程を決める際には事前の情報収集が必要と考える。また、来年4月に相続登記の義務化となるので、空き家無料合同相談会での司法書士の更なる協力が必要と考える。あと相談会参加者には固定資産税の納税通知書を持参するよう徹底いただきたい。相談時間は30分と限られており、相談時に建物や土地の状況を聞き出すと15分使ってしまう。納税通知書を見れば、建物の状況を聞き出す必要がなく、時間を有効に使うことができる。位置情報提供の関係で、今年から、市から宅建協会への位置情報提供の方法が変更になり、公開時期が遅くなったので、今年度の連絡申込が少ないと思われる。提供する情報に、建物や土地の規模の情報を加えていただきたい。</p>
<p>事務局</p>	<p>空き家無料合同相談会件について、日程の固定については、国で行われている相談会など、他の相談会の日程の情報収集をしながら検討したい。また、司法書士の協力の件については、委員とも相談させていただきたい。相談参加者には、固定資産税の納税通知書の持参させるように徹底する。位置情報の提供の件について、位置情報の閲覧しやすいよう、今年7が湯に従来の紙ベースでの提供、インターネットによる公開へと変更をした。今後、宅建協会からの連絡申込が増えるよう取り組んでいきたい。</p>

<p>会長</p>	<p>他に質問がないようなので、報告の質疑を終了いたします。        つづきまして、議題「特定空家の認定について」、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>[ 非公開案件 ]</p>	
<p>会長</p>	<p>他に質問がないようなので、議題の質疑を終了いたします。        つづきまして、北海道からの情報提供ということで、北海道建設部住宅局建築指導課より説明をお願いします。</p>
<p>北海道</p>	<p>北海道庁建築指導課でございます。どうぞよろしくお願いたします。        私道庁の方では民間住宅全般のことを担当しております、その中で空き家というのは法律も変わりました、私達どもでも大きく動いているところでございます。</p> <p>資料の方は国の資料をコピーさせていただいております。ページ数は大変多くなっておりますが、説明する部分については抽出させていただきます。中の情報については大変優良な内容になっておりますので、そのままつけさせていただいております。右下にページを書いてありますのでこのページで見ていただくところをお知らせさせていただきます。</p> <p>まず1ページ目は法律改正の概要ということで後ほど説明させていただきます。空き家の推移ということで釧路市でもいろいろ空き家の対策を苦勞させている所だと思いますが、全国的に空き家が増えていくという状況が国の方でも分析しております。1988年から2018年へとグラフに載っていますが、このグラフ例えば、2018年は下の方で462万戸上の方で349万戸と数字が出ておりますが、この462万戸という数字は賃貸ですとか売却用の空き家ということで使われる空き家になっている。それに比べてピンク色で表示されている349万戸というのは居住の目的のない空き家となっている。この空き家がここ10年、20年でも増加してきている。賃貸の空き家については横ばいになっているが居住目的のない空き家が増加することが懸念されている所になっている。3ページ目につきましては説明を割愛させていただきまして4ページ目に移りまして空家特措法ということで空き家に関する特別措置法、国の方で平成27年に施工したところでございます。これを基に釧路市などは空き家対策に取り組んでいるところでございます。右下特定空家等ということで空き家を対策するうえで最終的には特定空家になったらどうするかという処分方法しかももとの特措法では定められておりましたが、今般の改正によって、この途中経過においても色々な手続きができるように改正されました。国の方で改正するにあたりましては、専門の先生方を招いて委員会を開いたり、自治体の声を聴いて改正したということでございます。6ページになります。改正の必要性について、背景のところ簡単なグラフがございま</p>

すが、先ほど使用目的のない空き家の数が2018年で349万となっておりますが、これが2030年には470万まで増えるだろうと国の推定となっております。これに対応するために、右側になります。方向性としては、空き家の発生は、これは最初は状態の良いから管理不全、特定空家という形でだんだん状態が悪くなっていきますので空き家の発生した段階ではなるべく活用する方法を考えましょう、管理不全ということではちよと悪くなってきたときには悪くならないように管理しましょう。特定空家になってしまったら除却に向けて取り組みましょうという3本柱で国の方としては進めていこうということになりました。8 ページ市町村による利活用の取り組みということで国の方で市町村に対してアンケートを行っております。さまざまな政策の一環として空き家の利活用に取り組んでいる市町村が約8割いる。具体的には下の方にグラフが出ておりますが、まず移住定住に使うのが86%、そのほか地方創成、一時的居住とか空き家を活用しながらやっていきましょうという取り組みが多々あるということがまとめられている。今回、法改正の中でできた一つの大きな目玉になるものが空家等活用促進区域の指定ということで、背景としましては中心市街地や街中のところに空き家が集積してしまうと本来地域が持っている力というのが低下してしまうという恐れがあるというのが必要性の一つ目のまるとなります。二つ目のまるとですね、実際空き家を活用しようと考えたときにも、建築基準法ですとか都市計画法とか様々な規制がネックになっている。それで今回区域を定めることによって、その区域内建物については、規制の合理化と呼んでおりますけれども、そういうことをして、建て替えや用途変更を促進していきましょうというものになっております。下のほうで改正の概要でございますが、市町村につきましては中心市街地など必要と定める区域を決めてそれを、空家等活用促進区域として市町村で作っております空家等対策計画の中に定めまして、規制の合理化という措置ができるようになります。区域内においては市町村が作った活用指針にあった空き家活用を、所有者に対して要請できるようになったというものになります。次のページになります。先ほどですね規制の合理化、建築基準法でどう緩和されるのというところですが、まず左側になりますけれども接道規制の合理化ということで、古い街になりますと敷地が細分化されて、接道されていない敷地に建物がたっているようなところがございます。建築基準法の中ですと幅員が4m以上の所に接していないとないのですが、幅員が4m未満でも建て替えができるようにということで一定のルールを決めて上で緩和できるようにしていくことが接道規制の合理化である。右側にうつりまして、用途規制の合理化というのがございますが、都市計画の中で建物が建っている敷地については例えば住居系の地域や中高層専用地域で決められているのですが、例えば、第一種低層住居地域です

と基本的には住宅しか建てられませんが、そういったところもカフェを設置できるように変更が容易にできるような接道規制や用途地域の合理化が検討されている。こういうものを使いながら建て替えや活用をはかっていきましょうというのが一つ目の改正の内容になっている。少しページを飛んで16ページに行きます。途中も空き家に関して重要な情報が載っておりますので後ほどご覧ください。

次の改正内容に関わる内容ですけれども、地区町村における体制上の課題と第三者団体の活用ということでございますが、空き家対策を進めるうえで6割以上の市町村がマンパワー不足や専門的知識が不足しているなどという課題を挙げている。それに加え1/3を超える市町村では空き家対策業務に外注しているという現状がありますので、これを法制度に落としこんだのがこの仕組みになり17ページになりますが、必要背景につきましては先ほどの通りになりますが、そういうことを踏まえて空き家の活用、管理に係る相談、所有者ともマッチングを行う主体が行いやすい環境を整備しましょうというのが今回空き家等活用管理支援法人という仕組みができた背景になっている。改正の中身につきましては、市町村が空き家等管理支援法人を指定します。その指定した法人につきましては空き家等所有者に関する情報提供などをしていく、情報提供をしないと仕事が回らなくなってしまいますのでそれを踏まえて業務の実施としましては空き家所有者、活用希望者に対して支援法人が行う例として、所有者、活用希望者への情報提供や相談、空き家の活用又は管理に関する普及啓発、市町村からの委託に基づく業務。市町村のお墨付きを受けた上で空き家の業務を行っていく応援的な法人を指定できるようになりました。法人の取り組み例は参考に資料を見てください。

もう一つ、先ほど特定空家について審議されていましたが、特定空家になる前の段階で処置が必要だということで、改正概要になってまいります。特定空家等を未然に防止する管理ということで状態が良から悪、悪い状態になる過程、空き家が発生してすぐは悪い状態ではないですけれども、ずっと放置されたままになっていくと周囲に悪影響を及ぼしてしまうと。その途中このままでは特定空家になってしまうという状況のところを管理不全空家というような位置づけにしましてその管理不全空家に関しまして、市町村は指導、勧告することができるようになった。先ほど固定資産税の話もありましたが、勧告を受けた時には当該空き家の敷地にかかる固定資産税の住宅用地特例でこちらの方も解除できるようになる仕組みになっている。そういう脅し文句ではないですけどそういったことがありますのでちゃんと管理しましょうよと促す流れになっている。中身になりますが、空家等の状態、今までは特定空家の状態と言えれば例のところでも3つありますが、例えば、屋根ふき材の飛散という部分では特定空家の状態が

飛散の恐れが著しい屋根ふき材の破損等としたときに管理不全の状態は屋根ふき材がちょっと壊れている状態。単発だけではないですが、総合的に判断した上で管理不全空家というもの指定できることになった。国の方からどういう風に判断したらよいかということで、特定空家の時もそうですが、ガイドラインが示される予定になっている。現在素案という形で出てきておりますが、そういうものを基に各市町村において判断していただく特定空家を出さないための取り組みという形になっている。その他、特定空家の除却としては、先ほど代執行の話がありましたが、代執行が円滑化になるような取り組みというのも出ている。あとは財産管理人による空家の管理処分、もともとは利害関係者の請求により選任した財産管理人が処分を行うという仕組みになっていたが、必要があるときには市町村も請求が可能になるように変わりました。

続きまして、22ページこれは私達ども北海道庁の取り組みになります。空家につきましては基本的には所有者がまず何とかしないといけませんよとそれに対して市町村でいろいろ取り組みを行っているということになります。市町村によってはすごい取り組みを行っているところもございますが、先ほどマンパワーの話もありましたけど、なかなか取り組みが進まないという事例もあります。そういった所に対して北海道広域行政としましては、右側に書いてありますが取組方針見直しと書いておりますけども、今までも黒文字で書いてある部分については、やってまいりました。空家の活用の促進、市町村の支援、道民への周知活動、周知啓発、今般、法律が改正されまして、市町村でもできることが増えた。できることが増えたといいますが、簡単に法律が変わったと言ってできるようなものでもないですから、私達としては、まずやらないところもやっている所も含めてこうやってやっていきましょうと情報収集して、皆さんに提供する。これを手引きとしてまとめているところですけども、手引きを改正して先ほど管理不全空家というものが国の方で、文書でこんな感じですよと出ますがそれを判断できるよう判断基準を作成しようと考えております。空家等促進区域が導入されたり、管理支援法人が指定できるようになりましたと言ってもどういう風に指定していったらいいのかとそうものもありますのでその辺も手引きを作成したり、指定可能な法人を情報収集していたり、また先行して進んでいる市町村に対して色々助言等行えるような体制づくりなどやっていこうと考えているところでございます。最後になりますが、法改正を踏まえてということになります、左側は所有者の責務強化ですとか今回の法改正になった中身になっています。所有者の責務が強化されたといっても、どうしても努力義務という範疇は越えないものですから、そんなに大きな動きはないのかなと思っております。行政として道民に対して伝えていかなければならないと思っております。新しくできた空家等



	<p>活用促進区域、空家等管理活用支援法人制度、こちらは空家をこれ以上増やさないで活用させるという取組みなっていると考えております。今までは特定空家ができた後に対処するのではなく、前段として対処していく空家対策の取組みを前進させる取組みだと考えております。私達北海道の方では取組方針を見直すとともに市町村が取組みしやすいような体制、支援を引き続きやっていきたいと思っております。釧路市におかれましても先ほど空きビルの話、特定空家でも、もともとホテルだった建物がありましたが、個人的な話になりますけども10年前まで釧路で勤務させていただきまして、その後、札幌、帯広、函館、札幌と各地方に回っておりますけども、しばらくぶりに空家担当となって見た時に、昔あった建物で、きれいに変わっている所もあれば残ってしまっただけでまたさらに傷んでしまっている所があるなど見ていたところでもあります。私をはじめ道庁内釧路を経験した者が多々いまして、みんなで釧路を何とかしたいと思っている所がございます。空家業務に限らず、色々と協力できることはあると思っております。引き続き、協力体制を取りながらやっていければなど思っております。今回の空家に関しましても新しい制度ができましたので、いきなりやりましょうとはならないかとは思いますが、国の方で情報を集めて進めていってくださいますので私達も勉強していく所から始めていきたいと思っております。釧路市でも促進区域、法人制度について色々勉強しながら必要に応じて進めていければなど思っておりますので、今後とも協力しながらやってければなど思いますのでよろしくお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>ただいまご説明させていただき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>
<p>委員</p>	<p>管理不全空家にどんどん近づいていく一つの理由に、息子さんと親世代が影響していく場合に両親の内の一人が亡くなり、もう一人が施設に入ったことで施設にて5年間過ごす管理不全の空家になってしまう。そういう場合に指針があつたりしないと、必ず古い老朽化した使えない家が増えてきてしまうので、もう少し仕組みを考えれば、子供の世代にしては親は生きている訳ですから、この家を処分することがなかなかできない、でもできるようにしないと今の問題は解決しないと思っておりますので面白いのが出てくると良いですね。</p>
<p>北海道</p>	<p>空家になった後ですと管理不全空家という概念が出てきますが、空家になり前にも空き家予備軍と私達が勝手に呼んでいますが、例えばですと高齢者夫婦で暮らしていたり、単身で暮らしていたりその高齢者の方々が亡くなる場合もありますし、施設に入る場合もありますし、突然体調が悪くなり病院に入って戻る予定でしたが息子の所に引き取られたり、色んな場面が考えられますが、空家予備軍の方々に対しても、まずは呼びかけることしかできないですけれども、その辺も私達どもで道民への周知啓発を微</p>

	<p>力ながらやらせていただいている。この辺は市町村との連携しながらもやっていきたいと思っております。</p>
事務局	<p>私、先週道外の所に行っていたところがありまして、そこの所の空家対策について色々聞いてきましたが、一つは空家バンク制度をやっているところがありまして、これは他の都市でも当然やっている所なんですけども、私が行ったところは山形県上山市ですけれども、そこではもう一つ、住み替えバンクというバンク制度がありまして、まだ空家にはなっていない建物をその段階からもうそろそろなるよという状況から登録をして、マッチングをして使っているというような取り組みをやっているって都市もあることを聞いてきましたので、それが釧路市で直接できる場所についてはまだ私達ではっきりとは言えませんがそういうような事例もあるというところを把握しながらやっていければなと思っております。</p>
会長	<p>他に質問が内容ですので、質疑を終了いたします。北海道様ありがとうございました。</p> <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。この機会に何かご発言はございませんか。</p> <p>それでは、進行を事務局へお返しいたします。ご協力ありがとうございました。</p>
事務局	<p>会長、ありがとうございました。</p> <p>それでは、以上を持ちまして、令和5年度第1回釧路市空家対策協議会を閉会いたします。</p> <p>本日は誠にありがとうございました。</p>