

令和4年度 第1回中標津町空家等対策協議会 会議議事録

◇開催日時：令和4年6月23日（木）13:30～16:00

◇開催場所：中標津町役場 301会議室

◇参集者：委員 9名中8名出席（欠席者：西村委員）

1. 開会

【委嘱状の交付】

出席委員8名に交付

2. 挨拶 副町長 遠藤 俊勝

本日はお忙しい中、中標津町空家等対策協議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。副町長の遠藤でございます。本来であれば、町長が出席致しまして、皆様に委嘱状の交付を行い、そのまま委員として会議に出席するところでございますが、町長入院中につき出席がかなわず、代わりに私から一言ご挨拶を申し上げ、会議終了まで出席をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。只今、中標津町空家等対策協議会委員としての委嘱状の交付をさせていただきました。委員の皆様には、快くお引き受けいただき誠にありがとうございます。また、日頃より町の行政運営など多大なるご理解とご協力、そして、ご指導いただいておりますことに、この場をお借りして厚く御礼を申し上げます。

さて、既にご承知の通り、適切な管理が行われていない空家等が防災・防犯・衛生・景観など地域生活環境に影響を及ぼし、全国で大きな社会問題となっております。この様な中で 本町では令和元年度より空家実態調査を行い、結果と致しまして空き家率は2%と全国の13.6%を大きく下回る結果となりました。町内では、現在まで小売業の進出、民間による宅地造成、更には今年度の計根別地区への大規模乳業工場の進出計画、専門学校設置計画など、まだまだ経済の活性化要素があり、これらを反映致しまして住宅等の建築確認申請件数は毎年120件前後で推移しております。しかしながら、人口は平成27年国勢調査で減少に転じ、直近の5月末現在人口では、22,788人で、ピーク時との比較ではおよそ1,000人減少している状況の中で、将来人口や年齢構成を考慮致しますと、今後の住宅ストックは供給量が世帯数を上回り、空き家は増加することが予想されております。幸い、本町は令和元年度の実態調査の結果から、空き家の発生が

比較的小さい現状であることから、今後の対応として空き家発生予防に重点を置き、介護や福祉との連携、情報共有による発生抑制。また、子育て世代でのマッチング。交流人口、関係人口の拡大などの取り組みに紐づけ、移住や企業などに利活用しやすい環境の整備。一方では、老朽化が著しく除却せざるを得ない建物への対応など、幅広い対策によって、空家対策だけでなく、町づくりの一環として進めることが理想であると考えております。そのためには、町民・地域・団体・事業者・行政が連携し、本町の実情に合った施策を総合的かつ確実に実施することが不可欠でございまして、委員の皆様の忌憚のないご意見とお力添えによりまして、中標津町空家等対策計画を策定し、実行に移して参りたいと考えておりますので、よろしくお願いを申し上げます。どうかよろしくお願いいたします。

3. 委員・事務局の紹介

【委員紹介】

◎出席委員 8名より自己紹介

【事務局紹介】

◎部長、係長、係より自己紹介

◎業務受託者自己紹介

4. 会長、副会長の選出

事務局：会長および副会長の選出につきましては、中標津町空家等対策協議会設置要綱第4条の規定により、委員の互選によって定めることとなっております。会長、副会長の選出について、委員の方のご意見を、お伺いしたいと思います。

委員：事務局から案がありましたらお願いします。

事務局：事務局一任と言うご意見がありますので、事務局案を申し上げたいと思います。会長につきましては、星槎道都大学の学部長でおられ、北広島市の空家等対策

協議会長にご就任されております、安藤委員に会長をお引き受け願いたいと思います。副会長につきましては、町民の立場から空家等についてご意見をいただきたく、中標津町全町内会連合会の佐々木委員に副会長をお引き受け願いたいと思います。皆様いかがでしょうか。
委員一同了承

【会長、副会長の選出】

会長 安藤委員、副会長 佐々木委員

5. 会長挨拶

只今、会長という大任を仰せつかりました安藤です。この協議会を進めていく上では、今日お集まりいただきました皆様、それぞれの専門の立場から専門ご意見をいただき、そこを通じて協議会を進行していくことが、空家対策に繋がっていくものと考えています。私も昨年の11月になかしべつ空家セミナーに出席させていただきました。北広島市で取り組んでいる事案についてのお話をさせていただきました。その中で、空家対策のまとめとして、これからの自治体の空家対策をどうするのか、空き家を発生させないための対策をどうするか、あるいは空き家をどのように利活用するかということが、自分ではあるのではないかとということでお話をさせていただきました。多分、同様なことがここ中標津町にも、これから出てくると思いますが、これらについての対策を出して、皆様方のご意見を賜りながら議事を進めさせていただきたいと思います。ご協力の程どうぞよろしくお願いいたします。

・議事（1）策定体制及び全体スケジュールについて



事務局より説明

委員一同了承

・議事（2）中標津町空家等対策計画に向けて

資料について、受託業者より説明

委員：先程、副町長さんからご挨拶の中で、令和2年度調査では、空家率が2%位で、全国は13%位という事で、それと比べますと資料の15ページを見ると平成30年の統計資料ですけど、正しいんじゃないかなっていう気はするんですけども、我々、不動産商売やってまして、非常に中古住宅の需要っていうのは大きいんです。というのは、新築物件が、非常に高額になってるんですね。やっぱり、ある一定の収入がない方には、中々手が届かないものになっちゃうので、調査が2%っていう風になったっていうのは、ある程度正しいのか、統計はわかりませんが、新しい物件が出たら、あまり時間がかからないで、売れちゃうんですね。そういう状況でむしろ住宅関係で、私が思っているのは、中標津町が活性化しなきゃいけないのは街中ですよ。店舗とか、倉庫そういう住宅以外の古いものが、非常にあって言いますかね。法律的な手続きが必要とか、相続関係とかですね。いろいろと法律的なこともあって、非常にどうしようもないというような物件がいっぱいあります。今回、集中的にやるっていうことにはならないと思いますけれども、やっぱり長い時間かけても、町が解決して行かなければ民間じゃとてもやっていけないようなものがあります。これは一つの提供といいますか、皆さん中標津町に住んでる方だから知ってると思いますけど、町内のとある土地でございましてね。そこは、非常に取り扱いづらい土地で、一切動かすこともできませんし、先程説明のありました特定空家の部類に入ると思います。これは是非、解決しなければ中標津の街中ってちょっと恥ずかしいなって思います。

事務局：只今のご質問でございまして、先程の説明からございました、この総務省が行いましたH30年の土地統計調査結果というものは後でご説明しようと思ったのですが、我々が、令和元年度に行いました空家等実態調

査の手法が違います。我々が行った空家調査につきましては、外観目視というところで軒ずつ訪問して空き家を探したわけではなく、Z社が住宅地図を3年に1回作っておりますので、そのタイミングに合わせて空き家調査をしています。というところで、割と実数に近いというものになっておりまして、2%という数字は、土地の固定資産税を賦課している件数、それが大体1万4千件なんですけど、それと比較して2%という数字がありましたので、国の統計調査と違ってくるのかなと思っています。

安藤会長：種類が多く、非常に町の重要なデータをお示しいただいて、ご説明いただいたわけですが、その中で、色々この空き家に対しての背景、あるいは今後を考えたときに欠かせないデータということであろうかと思います。私の方から質問（受託業者へ）よろしいでしょうか。空家等対策計画資料の後ろから3ページ目、空き家予備軍の話につきまして、お話を聞かしても、まさに今の空き家の数字に対して、今後、空き家になる予備軍として空き家になるであろうという数字が書かれたグラフ、左の高齢者単身世帯の住宅種類令和2年度の数字で、持ち家で単身となっている方がかなりいて、この数字はものすごく大きい数字に思えるんですけどもこの数字に対して、数字の解釈で結構なので、社長はどのように感じられているかお聞かせ頂けますでしょうか。

受託業者：全部の建物の状態は見えていないので、どうなるかはわからないんですけども、今、単身で住んでる方が亡くなった場合、うまく相続されてきた場合はいいんですけど、そうならない場合もあるということで、ここに関しましては現時点からですね、それに合った対策といえますか、うまく流通に乗るような仕組みづくり。あるいは、自己管理されるような対策を早急に立てなければならないのかなと思っています。

安藤会長：私もお話を聞いていて、この813世帯に対して、すぐにでも今後の対応というか、将来的に可能性として空き家になるかもしれないものは、ならないための対策をするということが求められるのではないかなと。そのために、今日の会議があると思いますし、ここで審議されたことが、その中の一つが多分こう対応している

ことになるのではないかなという風に、この実態を把握した上での対策の肝になってくるかなという風に感じました。今のご説明いただきまして納得できました。どうもありがとうございます。

委員：私たちの町内会にも空き家があり、やっぱり空き家が問題で老朽化して屋根が飛びそうだということで、消防さんにご迷惑をおかけしたことがありますし、それから近隣から空き家の一部と思われるものが飛んでくるから何とかしてくれと言われて、町に駆け込んだんですけど、それも次に受け取る人がいないということで、相続放棄みたいな状況かわからないですけど、そのままの状態では放置されていて、今も近隣住民は迷惑を被った状態のままなんです。今回の空家対策も確かに空家予備軍に対して、賃貸にします、買取ますかっていうのも必要かと思いますが、老朽化してどうしようもないところの対策を、なんとかして欲しいなと思います。行政代執行みたいなものも、あるかもしれませんが、そういったことをすることによって土地がまた空いて動くという形になるし、その問題は、先程、他の委員さんも言いましたが、借地という土地が多いので、そこが中標津町は特異なところなんです。街中の空き店舗も皆借地なんです。だから、どうしようもできないというところがあって、だから特異なところで、少しでもきちんとした計画を作ってもらって頂ければと思います。

事務局：まさにその通りでございます。街中の手のつけられない土地はたくさんあって。空家ビジネスで、そのまま買えるよ、けど下は買えないというものもございまして、流通させたいけど中の物を動かさないことでゴミが発生するという問題も出てきていますので、法律問題、相続問題ですとか、そこが我々専門家じゃないので、弁護士の先生と相談しながら、そういうような解決方法がないのかなというところがあり、いずれにしても時間がかかるというのが大前提です。また、後ほどご説明いたしますが、地権者さんが壊したいけども、建物が他人のものなので解体できない。という話など、既にお聞きしていますので、これをどう解決するかという問題もあります。

この辺も、町全体で中標津町の住民として皆さんと考

えていけるようなことを進めていきながらも、行政として対策していこうという風に思っております。まずは、予防というところで空き家になる前に、自分のものということ認識してもらうっていう事が大切だということ、実は別の自治体が行なっているエンディングノートを使いながら、住宅版に置き換えてっていうのもありまして、そういったものも町民全員に関わる、色々方法がありますので、また皆さんのお知恵を借りたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

委員：中標津の着工の件数っていうのは、抑えていますか。

事務局：ざっくりですけども、ここ数年ずっと 100 件ぐらいで推移しています。ですので、新築もかなり多いです。ていうのは、宅地造成が多くありますので、民間さんがすごく頑張っていたいて、ここ数年宅造が続いていて、更に今もこれから宅造する場所が決まっていますので、新築物件が増えてきたという風に思っております。

委員：住み替えの人かなりいると思うんですね。そういう方、結構見てたらやはり新しい家に行って、古い家は、そのままにする人多いですよね。私は福祉系やってるんですけども、かなり年取ってから、最後に家どうするかという、今、施設の方に結構入ってる方もいて、最終的に家が残ってしまうのが、すごく問題になっています。特に後片付けもできないので、そういうのを手伝ったりして、最終的には、登記やら何やらもわからないし、最後には子供達も相続放棄、そういうパターンが多いので、新しい家を建てた場合に、古い家をどうするかっていう、そういった保険とかかってないんですかね。車みたいにリサイクルみたいな形のものでね、建てる時に何千万も金出すぐらいお金持ってるんだから、そこにリサイクルみたいなものつけて壊すっていう様な、そんな制度ないですかね。それがあればいいんだろうと思ってました。

事務局：出来ることと、出来ないことがありますので、今のリサイクルみたいな話は、安藤先生としてまして、どうせ建てたら壊すのだから先にそういう積立をするこ

とが出来ればいいんでしょうけど、仮に中標津だけでそういう条例を作ったとしたら、多分金かかるなら建てないですよってことになっちゃう気はするんですよね。そうすると、建築業関係とか色々問題が出てくるので、今、言いましたように、国がなんとかしてくれないとていうところで、割と空き家って自治体に丸投げっぽい作りで、これも先生と話をしましたけど、もうちょっと自治体に寄り添った法律に改正して欲しいというのが自治体としての感想です。

安藤会長：確かに、自治体の判断でって言われるのが一番難しいところで、条例として国の要綱が除却にあたるとか、ちゃんと資金的な手立てをしたら色々対応出来ると思ってますが、それをやらずに全てしたいっていうのが、大きな問題かもしれないというふうに、空き家対策に取り組んでいて思うんですけど、そこは本当に難しいところかと。じゃあ、そのためにはどうしたらいいかっていうために、色々知恵を絞らなければならないとか、非常に地域事情もあるかと思いますが、どう解決するか、そのためにも皆様方の色々な専門立場でのご意見をいただければと思っています。

委員：今度は少し柔らかくいきます。先程他の委員さんが言っていました、中古物件の欲しがってる一般の人、若い人たちはかなりいるんです。新築住宅が高くなりましたし、土地もないですしね。非常に欲しがっている人がたくさんいます。ただ、ここで 800 戸。もしかしたら予備軍としてなってるものも、今空き家になっていて、いい物件はそこそこあるけど、売りたいとか売れないとかで、よくあるのが、その中にある家財、本人一人では片付けられない、家族も近くにいないとかそういうことがあるので、本人が片付けて言ったらサッときて片付けてくれる。そういうシステムが簡単に出来ていると、売りたいって人がでてくるかもしれない。そんなことも民間的なアイディアですけど、あったらどうかなっていう風に思いました。

事務局：委員さん方の中で、そういったことできるよとかあれば、あるいはですね、社協さんは空き家に対してどのようなことをしているのか教えていただければ。

委員：私たちは空き家が目的じゃなくて、その人がどこかに入る。まあ、施設とかそういったところに入るときに誰もいないのであれば手伝いはある程度してます。ただ、お金のある人に関しては、そういう業者が釧路にあるものですから、そこに依頼します。ただ、生活保護を受けている方がほとんどです。一応、生活保護の転居も福祉事務所から出すんですけども。それが頻繁だとダメで、審査が通らないこともあるので、ある程度手伝う時もあります。まあ、お金さえあればですけども、そういった業者は見つけてます。

委員：でも、それやって上手く売ればお金入るわけだからね。だから上手く連携できればなんか行けそうな気がしますけど。

委員：今、施設に入った人で町内業者と釧路の業者と見積もり合わせしたら、半額なんですよ。釧路16万でいいよって。現地も見てもらったんですけど、荷物の量は、目分量で測るんですけど、これ車何トン、何台。それでやったらすごい安いんですよ。それは全部処分だったんですけど、それを処分しないで動かすっていうこともできると思うんですよね。

委員：遺品整理は、亡くならないと処分ができないっていうのは、亡くなる前に処分できればいいんですけど。

委員：ある程度片付けます。それができないと処理止まっちゃうので。まあ、その時は相談に応じますけどね、もちろん。

安藤会長：私の方から委員にご質問させていただきたいんですけど、入所が決まったらなれば、家を片付けなければならないと思うんですけど、その前の段階で、いずれ入所するかどうか別として、年齢的にはそろそろ考えなきゃならないですよっていうことで、家をどうするか考えましょうかっていうような対応は可能なのでしょうか。

委員：今のところ、うちの社協ではやってないです。けど、名古屋の社協でやってる事例があります。お金をも

ってる方で、私、誰もいないからっていうことで、預託金制度っていう形で、何千万もある方が、私が死んだら家片付けてください。何も全部こうしてくださいっていうことで、預かる制度です。実際、先月、亡くなる寸前に頼むと私が個人的に言われまして、その方が入院して、二週間足らずで亡くなりまして、その後、慌てて遺族呼び出したんですけど、昔は結婚されてたんですけど、みんな総スカンで。だから、その人のお金預かってた20万くらいで、その中で片付けもできないので、うちの職員で全部片づけて。アパートだったから、そんなに荷物もなかったんですけど。だから、そういう制度を見習ってうちもできればなあと思っているんです。お金のない社協なんで。そういった制度があって、お金を預けてくれるのなら、その分頂けるのかなーと思っているんですけど、なかなか制度が難しいものですから勝手に出来るかどうか。その辺は梅本先生にも聞きながら、始動はしたいなと思っではいるんですけど。

委員：今の話と直接は関係ないかもしれないんですけども、私が請け負っているっていうか、動かしている事件の中で、相続財産、管理人の選任の手続きですね。地主さんから頼まれたんですけども、その建物にはまだ暮らしてる人がおられるんですが、相続放棄されてしまっ、出て行くところから進めなきゃいけないんですが、出て行ってもらおうということになれば、空き家になってしまう。家財道具とか結構残ってるとか、隣の空き地の地主さんの土地なんですけどバンがですね。古い動かないような車が放置されていて、それを地主さんが負担しなきゃいけないもので、相続財産の管理人の申し立てのためには、裁判所に予納金を納めなければならないですし、その後の費用も負担しなければならない。地主さんにとったら、もう何重にも負担費用が増えるので、ちょっと大変だというようなことをおっしゃっておられたんですが、ただ、掛かるものは掛かってしまいますということで、ご覚悟いただいて綺麗になれば、また、土地が売れるので、売れる場所であれば何とかなるっていうことで、マイナスにならないっていうのであれば、ご納得いただくしかないんじゃないかということで、進めたのがありました。やっぱり、費用の捻出ってなると、すごく難しくて。私も、明渡し請求、家賃払わないなら明け

渡しだっということに対応した時には、大家さんの方がご負担いただくなっていう感じで、強制執行とかになるとですね。中の家財道具の処分費用だとかを考えると、すごく辛いなと思いながら、大家さん、地主さんの方にはお話しするという感じになっています。

あと、また話は変わりますが、中標津町内の特殊性としては、地主さんが町内に住まれてない。町外に、しかも相続関係で8名以上持ち分が分かれている。そういった方がおられて、その一部を強制管理事件として、執行官が管理しているといったような土地が街中にドンと沢山あって住宅があって、皆さんご高齢の方含め、そこに家を建てて暮らしておられるということで、その高齢の方で、建物を若い人に譲渡したい。でも、地主さんの承諾が必要なんですけれども、執行官は裁判所の方なので、承諾しますよ。と言ってくれるんですけれども、中には札幌の弁護士を立ててる地主さんが何人もおられるのですが、承諾料を支払ってくださいってような話で、中々、進まないっていう話があってですね。只、その場合でも裁判所の代役許可、借地権を譲渡する際に、裁判所の方で代わりに許可をしてくれると言う制度がありますので、その際、対価を払いなさいと言われることがあるんですけれども、鑑定してもらったら、増築も承諾が必要だということで、建物を譲渡する借地上の建物譲渡する。あと、増築する。改築もそうですけれども、そういった場合には地主さんの承諾が必要ですよということになってるんですけれども、裁判所が代わりに許可を出してもらえるので、そういった申請を何軒か去年からやっています。で、不動産鑑定士の先生お二人の方のご意見によると承諾料はいらないといったような判断してくださって。ただ、裁判所は早く解決するためにちょっとだけ払ってくださいといったようなことで、全体で5万円とかですね。ちょっと形だけ払う形で早く解決するといったような処理しているのがあります。地主さんの方8名とですね、いちいち承諾を取ってというのがですね、すごく煩雑ですし、それを借りている、土地を建物の所有者さんが負担しなきゃいけないということになると、相当ハードルが高いなあと思っているし、先ほどご意見で出た中標津町内の借地の問題と言うのは、結構、私は弁護士だからやりますけども、一般の方がこれを弁護士と承諾の交渉するとかですね。裁判所の許可をもら

えるからいいでしょうっていうけれども、裁判所の許可申請出すなんて。弁護士は日常ですけれども、一般の方が出来るかという、ちょっとハードル高いかなあ。まあ、弁護士に任せればいいのかもしいのかもしれませんが、古い建物を若い人に譲りたいっていうその手続きとる。それだけでも、弁護士さんのところに行ってお話しなきゃいけないってなるのは、ちょっと酷だなあと思って見えています。もう解決したのは2件あるんですけど、まだ5件位未解決のものがあって、同じ地主8人とのやりとりですから、同様にやっていけばいいなと思っていてるんですけれども、ちょっと中標津の特殊な問題としてあるかなと思います。只、裁判所の許可だとかが得られれば、それはそれで動かすことができますので、ある程度そういった法的な知識を持っていたいて、そういった古い建物でも動かすことが、公的な順序さえ押さえておけば出来るようになっていることは、ご認識いただいていいかなと思って、ちょっと情報共有ということもあるので、ここでお話しさせていただきました。

安藤会長：委員から中標津町の地域事情といいますか、借地に対しての対応の話を聞かせていただきました。この話を聞いて、なにかご意見等ありますでしょうか。

委員：ちょっとその関連でいいですか。あの私が関連した管理者っていうんですかね。その隣地でちょっと紹介して、ここの部分はどうしようもないということで、その周辺に住んでいる方ですね。倉庫なんですけど、何十年もそのまま放置されて、誰もやってない。それで登記簿謄本見ると、いろいろなその相続人が沢山いたり、土地の上にある倉庫、ちょっと大きめの。だから、その花屋としてはその倉庫を壊してもらって土地を買いいたいという、やっぱり商売をする関係で町の発展にももちろんなりますし、ある程度解決して行けば住みよい町になるかなと。

委員：それを一般の町民がやっていくっていうのは、なかなかハードルが高いんですよね。

委員：だから、自分の隣だからといってやるとなっても、私はとてもじゃないが、ものすごいお金がかかったり、

時間もかかったりして、解決できないかなって。だから、もう諦めちゃってるんですね。そういうのは、やっぱり行政だとか、国などの法律上手く使ってできる仕組みがある程度ですね。法的な。たとえば、ちょっと余談なんですけど、道東自動車道ですね。釧路とか阿寒とか、あそこは、誰が誰の土地かわからないっていうことで、国交省が情報を聞いてね。ある一定の判断をしていこうと話を聞いてるんですけどね。はっきりしたことを、開発建設部の方に直接聞いたわけじゃないです。今はちゃんと解決してますね。(※1) まだ解決する方法があるような気がしますけどね。町の発展という国土の発展のためにですね。あまり個人的な枠組みで考えると法律で動きませんので、やっぱり町全体として捉えてやるとか、そういうような仕組みのほうが僕はいいんじゃないかなという気がします。

※1 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)の諸条件を満たした上で、公共事業における収用手続きの合理化・円滑化の仕組みを活用したもの。

安藤会長：今の話は、法律の専門家じゃないと対応できないことっていうのがあって、それが一般の町民の方が気軽に弁護士のところ行って、ちょっとどうしたらいいかっていうのは中々できない。で、あればそれを仲介するような形で行政が間に入って、要するに空き家とか、そういう土地に係る相談、空き家対策がメインでいいんじゃないかと思いますが、その時、これは法律の専門家じゃないと判断できないとなった時に、仲介をするって紹介するっていうようなものは可能なんでしょうか。その辺が難しいですけど。

事務局：私どもも、空家対策の窓口だけでなく、他の業務もたくさんあるので、そればかりやるってなればですね。専任されればですね。あとは、民間の協力を得て空き家バンク的なものをひっくるめてできるのが理想ですが、中々そうもいかないもので、札幌市さんぐらいの規模になるとNPOとか、空き家関係がたくさんありますので、そういった所っていうのが当然弁護士さんと協力関係もあるというのを聞いておりますので、その規模になるのが、難しいかなと。

安藤会長：ものすごい数の相談があるっていうことをあまり想像できないと思うけど、只、年間何件かの相談がきたときに相談したいって方が出たときの窓口として、行政があつて、こういう話ならこの方を紹介しますってような対応マニュアルみたいなものがあれば、直接話を聞いたりするよりは分かりやすいというやり方ができるのかなと思っはいるんですけど。

事務局：その対応で行きますと、他の町の情報で言うと、A市さんが、平成31年に計画を作ったんですけども、対応マニュアルというものを作成しています。これが役所内でどういう対応していくかですとか、そのような事例がありますので、これをよくよく整理するっていうのはあるですよ。その体制も含めてですとか、体制の補助とか課題の各整理ですとか。

また、不躰な発言で申し訳ないですけども、私たちの空家対策関係で、いろいろ通報が来ます。屋根が飛びそうとかっていう対応してることもありまして、応急措置止まりなんですけど。仮にですけども法律でも委員の方にも関係してくるかもしれないけども、警察の方に通報がきて、屋根が飛んで車が壊れました。と言ったときに、被害届を出された場合誰に言ったらいいのかっていうのも、これらの問題がこれから数件あるかなと思うんですよ。で、何年か前に警察の方から連絡があつて、そこは屋根が飛びそうっていう範囲で終わったんですけど、今後情報共有していきましょうねっていう話はさせていただきました。まあ、そこはまだ未解決なので、どんどん朽ちていくと思いますので、更に危険が増していくっていうことがあります。そういう被害者から相談を受けて、当然我々も関わってくるのかなと思いますし、被害の請求を誰にするのかという。また、法律の問題も出てきますので、そういったところで警察の方でなんかそういう事例とかありましたらお願いいたします。

委員：警察として空き家に注目しているところは、2018年に愛媛県で発生した受刑者が逃走して、空き家や別荘だつたりに潜伏して、3週間後に広島市で、発見されたというような事例がありまして、それもあつた上で更に東京オリンピックもあつて、そこで何か悪い人間が集まって悪さをして、例えばテロだとかそういったことに発展

してしまつては、取り返しのつかないことになりますよね。ということで、警察、地域警察官がそれぞれの拠点の空き家を把握して、それをリストアップして報告し、それで報告した上で、そこが何かしら危険であれば、行政と協力して対処しましょうというような話になっています。それが、例えば警察の方で発見し、報告しました。報告して特に何かやらなきゃいけないとかはなく、それぞれ役場さんと協力して、その問題を解消してくださいよつていう風に言われるので、こちらとしても正直手が出しづらいところがあります。実際、昨年標津町では、ロシア人が泳いできたつていうのもありますし、それを考えたら、そういった外国人だとかが、そこに潜伏して何かしら悪いこととしてしまつてもつていうところもありますので、我々としては出来れば管理者さんを把握した上で対処できればいいなどは考えております。それが事件だとか、先程おっしゃられたように、屋根が飛んで、車にぶつかつて壊れましたという事例も結構入ってきますが、あくまでもそれは管理者さんと損害賠償だとかを話してくださいと話します。ただ、我々としては、その管理者さんに対してはそういったことがないようにしましょうつていう風に言うのが精一杯というところです。

安藤会長：今のお話聞いてると、先程、町民の方が気軽につて話をしましたけど、もっと言うと行政が法律的な専門の方にこういう相談を受けた場合、どうしたらいいだろうつていう逆に、行政対専門家との関係を作っていくことの方が大事なのかな。もしかしたら業務委託ぐらいして、そういうことをやるべきなのかなつていう風に、ちょっと感じたんですけど。

事務局：まさにその通りだと思うんですけど、まあ、町内の弁護士さんはいらっしゃるんですけど、やっぱりそれぞれ案件抱えていることもありますので、我々のタイミングで相談できるつていうのがベストなんでしょうけど、それは今後検討してまいりたいと思います。

安藤会長：色々と議論いただいておりますが、他に今まで上がつてきてない内容のご質問、あるいはご意見ありましたら、お願いします。

事務局：事務局から申し訳ありません。今後の利活用つていう部分でいきますとリフォームというものが、当然あると思いますけど、そういった場合に建築業界の方で、職人不足といいますか、今新しい建物、大手ハウスメーカーみたいな工法で職人がいらなくできることが増えてきた中で、古い建物を直せる職人さんがいるかつていうところをちょっとお伺いしたいんですけど。

委員：職人さんはいないです。今いる職人さんに頑張つてもらうしかないです。実際にですね。うちも去年一軒、町のそれこそ地震対策の関係でやつたんです。かなり良くなりまして、今年も確かにそういった話が来てます。少し良さげな建物買つてリフォームするつていう形が多分これから先ですね、増えていくかと思います。で、これから出る物件に関してはそもそも良さそうな物件が多くなつてくると思います。それまではちょっと耐震関係が悪いので解体するしかないかなつていう物件が多いかと思いますが、その辺を上手く利活用しながら、新築もそんなに続かないかなつていう風に思いますので、なんとか職人の確保は建設業の方の延命措置を含めてやっていきたいなと思います。

安藤会長：職人さんがいないつていうのは、これから大きな問題になるんじゃないかと。じゃあ、今いる技術者で何か出来ることないかなつていうこともやっぱり探していかなければならないんじゃないかなと思うんですが、そこで建築士会のお話をお聞きしたいんですけども、リフォームのモデルみたいなものつていうのは、なんか示してもらうことつて可能なのか、建築士会の方でこういう古い住宅をここやつたら、住めるようになりますよとか、なんかそういうモデルを示してもらえると、要するにテレビでやってるビフォーアフターじゃないですけども、ああいうものを中標津版つていうのでなんか示していただけることつてできないでしょうか、ちょっとご意見お聞きしたいんですけど。

委員：今言われたことなんですが、古い住宅が安全なのかどうかを含めて、外から見てほとんどわからないというか、ほぐして（解体）みないとわからない。それなので、こうしたらいいつていうのは中々無いです。私、自

分の家もかなり古いんですが、それをいじったり、ちょっと直してみたりしたんですけど、やはり耐震性能がほとんど上がってないんですよ。それは自分でわかっている、ある程度対応しながらやってるんですけど。今ある住宅を見て、これ大丈夫かっていう判断はなかなか難しい。特に古い住宅になると図面も残ってない、そうすると壊すしかないし、結構壊してみないとわからない。基礎だってコンクリートがまだ生きているかどうか、もう何年経ってんのか、その辺も確認してって意味でも古い住宅っていうのは、大丈夫だっていう確証の持てる図面なりがないと難しいとは思いますがね。

委員：私は設計の仕事もしましたし、不動産関係の方もしましたが、古い住宅をリフォームして、新しいお客さんに売ってというか、不動産では流動性と言ってますけども、そういうことやっぱり非常にあの大事なことなんです。先程、言いましたようにリフォームできる職人さんは、やっぱり絶対切らしちゃいけないし、ものすごく重要な要素ですよ。我々の住宅産業の中ではですね。ですから、先程、委員が言いましたが、非常にリフォームっていうのはですね。年代とか、やった内容、いくらで作ったとか、いろいろなファクターがありますので一概に、こういうような形で示すっていうのは中々難しく。それよりもですね、ちゃんと調べて、見積もりをして、これくらいかかるだろうだという、相手との信頼関係がどうなっているか、そういうのが大事ですね。それで、いくらで土地全てですね、買う。そういうような仕組みで、我々は商売やってます。それから見るとですね、そう簡単かというと難しいです。新築じゃないですから、新築ならちゃんと計算できますけど。そういうことで、委員の言ってたことで、ちょっと補足させて頂きますけども難しいです。

安藤会長：一戸一戸、個別の対応が必要だということですね。それに対してやっぱりエネルギーと時間とお金がかかりますので、そういうところとも空家対策に求められるというところだと今のお話を聞いて思いました。

大分議論もできましたので、この後、どうしてもという意見がなければ次に進めさせて頂ければと思いますがいかがでしょうか。では、次に進めさせていただきます

す。

その他について
事務局より説明

委員：実は3番の件は私たちの町内会の物件で2棟なんですけど。この時、消防さんが来たり、対処していただいたんですけど、それも増々傷んできているというような状況で、だんだん酷くなっている。この後、どれぐらいでどうなるかっていうのが、かなり心配な状況であるので、あまり長くは持たせられないんじゃないかなって気がしております。

委員：結構相談受けていると思うんですが、解体費どのぐらいだったりしますか。このぐらいの物件だったらなんぼするんだって聞かれたこととかはないですか。

事務局：具体的なことを言って違ったら困るので…

委員：解体業者に私4社から見積もり取ったことあるんですけど、160万~200万まですごい差があるんですよ。なんでそんなに見たら分かるのに、大体廃材の関係で違うんだと思うんですよね。

委員：昔は坪3万、坪5万とか色々あるけど、最近はアスベスト調査が4月にスタートしまして、それでどうなるかわかんないですけど。アスベスト出ると、バツと上がっちゃうので、見積もりの倍になったということが実際にあります。それから、中に入っているものが問題なんです。あの建物の側は意外とそこまでしない。中に入っているものが、処分するっていうのができないんですね。産業廃棄物が出てくるのでその辺が大変。

委員：あとはやっぱり、働く人がいないですよ。いつ頃まで、夏場やって欲しいってなっても違う現場やるから。土木業者が多いんでそっちで人とられちゃうから人いないからできないよって。

委員：多分、やるとしたら一年がかり。そうでないとやっていけない。繁忙期とかは手が回らないので。

安藤会長：他にご意見ございますでしょうか。本日いただいたご意見はこれからの計画案策定に向けて反映していただければというふうに思います。一応、本日用意しておりました資料は以上となりますので、本日の審議は以上ということでご承認いただければと思います。それでは事務局にお返しいたします。

事務局： 安藤会長、進行有難うございました。委員の皆様お疲れ様でした。

次回の協議会は、8月ごろを予定しております。委員の皆様方に改めて、ご案内をさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

これをもちまして令和4年度第1回中標津町空家等対策行議会を終了いたします。大変お疲れ様でした。