



令和2年2月25日

三好市議会議長 殿

代表議員名 西内 浩真



令和元年度政務活動費収支報告について

三好市議会政務活動費の交付に関する条例第6条第2項に基づき、
別紙のとおり令和元年度政務活動費収支報告書を提出します。

令和元年度政務活動費収支報告書

代表議員名 西内 浩真

1 収入 (単位：円)

| 議員名 | 金額 | 議員名 | 金額 |
|-------|---------|-------|---------|
| 西内 浩真 | 132,432 | 村中 将治 | 132,425 |
| 立川 一広 | 132,425 | 田村 俊哉 | 132,425 |
| 柿岡 敏弘 | 132,425 | | |
| 木下 善之 | 132,425 | | |
| 吉田 和男 | 132,425 | | |
| 多田 敬 | 132,425 | | |
| 大柿 兼司 | 132,425 | | |
| 古井 孝司 | 132,425 | | |

政務活動費計 1,324,257 円

2 支出 (単位：円)

| 項目 | 金額 | 備考 |
|----------|-----------|-------------------------------|
| 調査研究費 | 1,324,257 | 令和2年2月18日～20日 北海道(小樽市、室蘭市) |
| 研修費 | | |
| 資料作成費 | | |
| 資料購入費 | | |
| 広報費 | | |
| 広聴費 | | |
| 会議費 | | |
| 要請・陳情活動費 | | |

様式第5号（申し合わせ第5条関係）

旅費計算書

| | |
|-------|--|
| 出張期間 | 令和2年2月18日～20日 |
| 出張先 | 北海道（小樽市～室蘭市） |
| 出張者氏名 | <ul style="list-style-type: none"> ・清風政友会（西内浩真、立川一広） ・新和会（柿岡敏弘、木下善之） ・新生会（吉田和男、多田敬、大柿兼司） ・公明党（古井孝司）・新風会（村中将治） ・無所属（田村俊哉） 計10人 |

（内 訳）

| 区 分 | | 自 | 至 | 道程(km) | 金額(円) | 備 考 |
|-------------|--------|----|---|--------|------------|-----|
| 鉄 道 賃 | 運 賃 | 札幌 | 室蘭 | | 104,400 | 往復 |
| | 急行料金 | | | | | |
| | 座席指定料金 | | | | | |
| 船 賃 | | | | | | |
| 航 空 賃 | | 徳島 | 新千歳 | | 793,900 | |
| 車 賃 | 高速バス | | | | | |
| | タクシー | | | | | |
| | 私用車 | | | | | |
| | | | | | | |
| 宿 泊 料 | | 夜分 | 四国外1人あたり上限13,100円 （議長14,800円） 四国内1人あたり上限11,800円 | | 398,100円 | |
| 合 計 | | | | | 1,296,400円 | |

※交通費等(燃料代、高速道路使用料、駐車場使用料、自動車借上料)については、別途報告すること。

様式第6号(申し合わせ第6条関係)

調査研究費支出一覧

| 年 月 日 | 支 出 内 容 | 金 額 |
|-----------|---------------------------|-------------|
| 令和2年2月12日 | ツアー費(徳島～新千歳航空機、ホテル代パック料金) | 1,192,000 円 |
| 令和2年2月12日 | ツアー費(札幌～室蘭JR運賃) | 104,400 円 |
| 令和2年2月19日 | ツアー費(道内札幌発レンタカー代、燃料費) | 23,969 円 |
| 令和2年2月14日 | お土産代(2箇所分) | 3,888 円 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 合 計 | 1,324,257 円 |

視察研修 行程表

(参加者) 議員10名

| 期 日 | 行 程 | 備 考 |
|----------------|---|---|
| 2月18日 (火曜日) | <p>(JAL456便) (JAL517便)</p> <p>11:45 12:55 13:30 15:05</p> <p>徳島空港 == 羽田空港 == 新千歳空港 == ホテル</p> | <p>宿泊</p> <p>札幌東急REIホテル</p> <p>住所：中央区南4条西5-1</p> <p>電話：011-531-0109</p> |
| 2月19日 (水曜日) | <p>900m程度 (徒歩11分)</p> <p>8:35 9:22 10:00~11:00</p> <p>札幌駅 == (JR:函館本線) == 小樽駅 小樽視察研修</p> <p>11:30~12:30 15:00 15:32</p> <p>. . . 小樽市内視察 . . . 小樽駅 == (JR:快速エアポート) == 札幌駅 . . . ホテル</p> <p>会場：小樽観光協会 (小樽市港町4-3)</p> | <p>昼食</p> <p>店名：日本橋 小樽寿司屋通り</p> <p>(観光協会から徒歩13分、タクシ-5分。950m程度。)</p> <p>住所：小樽市稲穂1丁目1番4号</p> <p>電話：0134-33-3773</p> <p>※料理予約済み</p> |
| 2月20日 (木曜日) | <p>7:30 8:59 9:13 9:26</p> <p>札幌駅 . . . 札幌駅 == (JR:ア-パ-北斗ずらん2号) == 東室蘭駅 == 室蘭駅 . . . (徒歩6分) .</p> <p>10:00~11:30 12:00~13:00 13:48</p> <p>. . . 室蘭市役所 (視察研修) . . . 昼食 (小樽市内) . . . 室蘭駅 == (JR:室蘭本線, ア-パ-北斗ずらん)</p> <p>15:34</p> <p>== 札幌駅 . . . ホテル</p> | <p>昼食</p> <p>店名：手打ちそば処・縁<small>えん</small></p> <p>(市役所から徒歩4分)</p> <p>住所：中央町2-2-16</p> <p>電話：0143-22-5553</p> <p>※注文は来店してから</p> |
| 2月21日 (金曜日) | <p>(JAL510便) (JAL461便)</p> <p>13:00 14:40 15:40 17:00</p> <p>ホテル == 新千歳空港 == 羽田空港 == 徳島空港</p> | |

領 収 証

| | |
|-------|-------------------|
| 通 番 | T001-015711 |
| 領収証番号 | 12177300500-01-53 |
| 発 行 日 | 2020年 2月12日 |

三好市議会事務局 様

下記の金額正に領収いたしました

¥ 1, 1 9 2, 0 0 0 -

但し 2月18日 国内旅行ご旅行代金として

ご入金内訳 (今回のご入金額)

| 日 付 | 種 別 | 金 額 |
|------------|-------|------------|
| 2020/02/12 | クレジット | ¥1,192,000 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 合 計 金 額 | | ¥1,192,000 |

株式会社 JTB 徳島支店
 〒770-0831 徳島市 [REDACTED]
 [REDACTED]
 TEL: 088-623-1237

出納責任者 [REDACTED]
 取扱者 [REDACTED]



印 紙 税 申 告 納
 付 に つ き 品 川
 税 務 署 承 認 済

作成地：東京都品川区東品川2-3-11

領収個所名、領収印の無いもの及び金額訂正のものは無効です。



貸渡料金精算明細書 (兼 ご請求書) Rental Agreement

お客様控

RA610R

発行年月日: 令和 2年 2月19日

貸渡No.: 3773512

貸渡人

株式会社トヨタレンタリース新札幌

地下鉄すすきの駅前店

札幌市中央区南5条西2丁目2番

電話番号 011-512-0100

借名称 【入ST送迎】ニッパ ヒマ/三好市議会 様
受住所 徳島県三好市池田町中西イバ491-6
人

| 項目 | 予定料金 | 精算料金 |
|-------------|--------|--------|
| 基本料金 | 22,000 | 22,000 |
| カード割引額(10%) | 2,200 | 2,200 |
| その他割引額(0%) | 0 | 0 |
| * | 0 | 0 |
| 小計 | 19,800 | 19,800 |
| 免責補償料 | 1,100 | 1,100 |
| 特別装備料 | 0 | 0 |
| 添付品料金 | 550 | 550 |
| ワンウェイ料金 | 0 | 0 |
| 燃料代 | | 2,519 |
| 引取配車料 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| ご利用額 | 21,450 | 23,969 |
| リース無償代車 | | 0 |
| N O C | | 0 |
| 免責実費料 | | 0 |
| お支払額 | 21,450 | 23,969 |
| 内消費税 | 1,950 | 2,179 |
| 予約金 | 0 | 0 |
| 船乗車券 | 0 | 0 |
| 当日預り金 | 21,450 | 21,450 |
| クレジット DCカード | | |
| 預り金合計 | 21,450 | 21,450 |
| マイル・ポイント利用 | 0 | 0 |
| ご請求金額 | 0 | 2,519 |

<お貸しする車両>

貸渡車両 ハイエ-λGC

燃料 ガソリン

登録No 札幌 303わ1768

料金クラス W4-K

車両クラス W4-K

<ご利用内容>

| | 予定貸渡 | 貸渡 | メーター(Km) |
|-----|-------------|-------------|----------|
| 着 | 2月19日19時00分 | 2月19日16時30分 | 48,961 |
| 発 | 2月19日8時30分 | 2月19日8時30分 | 48,856 |
| 利用分 | 0日10時間30分 | 0日8時間00分 | 105 |

料金種別 一般料金

料金割引率 10%

添付品 安心Wプラン

1

乗車人数 0名
返却営業店舗すすきの南9 011-512-0100 返却府県 県内

運転者氏名 西内 浩真様

| | |
|-----------|-------|
| 現金 | 2,519 |
| この請求払金額内訳 | |

TOYOTA Rent a Car

トヨタレンタカー予約センター

0800-7000-111

http://rent.toyota.co.jp

領収書

領収書No 0238649

令和 2年 2月19日

三好市議会

様

Receipt

領収金額 23,969 円

(内消費税 2,179 円)

現金・小切手 2,519 円
クレジット 21,450 円
交通系IC 0 円

収入印紙

トヨタレンタカーをご利用いただき、誠に有り難うございます。
ご利用料金として上記金額を正に領収いたしました。
(なお、扱者印無きもの、又は金額訂正したものは無効です)

営業店舗 すすきの南9

住所 札幌市中央区南5条西2丁目2番

電話番号

株式会社トヨタレンタリース新札幌

本社 札幌市豊平区

扱者印



Toyota Rent-a-Car is an official rental car partner of Hertz. Should you have any questions regarding this Rental Agreement/Receipt, please do not hesitate to ask the Toyota rental counter staff, or contact your home country's Hertz Customer Service Center. Thank you for renting from Toyota and Hertz.

領 収 証

No. 611997 J

RECEIPT

2020年 2月 12日

ご氏名 西内 浩真 様

(ご注意)
本証に、支店名、支店印、責任者印無きもの及び金額欄を訂正したものは無効とします。

金額 ￥ 104,400 -

ただし

20(休) 決算控除
1(本控) 支店控除(10/20)

上記金額正に領収いたしました。

- 1. 現金
- 2. 小切手
- 3. 振込
- 4. クレジット(VISA カード)
(¥ 104,400 -)
- 5. その他()

50,000円以上

収入印紙

株式会社日本旅行

NIPPON TRAVEL AGENCY CO., LTD.

営業本部
支店

責任者印

扱者名

(土蔵代)

領収証

No.

三好市議会

様

令和2年 2月 14日

金額

7,000 -

内

但

消費税等

上記正に領収いたしました

現金

小切手

徳島県三好市池田町
有限会社 安宅屋本店
TEL: [REDACTED] FAX: [REDACTED]

HISA00 #778



令和2年2月26日

三好市議会議長 立川 一広 様

下記のとおり、視察調査研究をいたしましたので、その概要を報告いたします。

1 期間令和2年2月18日(火)～21日(金)

2 参加者

立川 一広、西内 浩真 (清風政友会)
木下 善之、柿岡 敏弘 (新和会)
吉田 和男、多田 敬、大柿 兼司 (新生会)
古井 孝司 (公明党)
村中 将治 (新風会)
田村 俊哉 (無所属) 以上10名

3 視察先、視察項目

- (1)小樽市 観光振興への取り組みについて。
- (2)室蘭市 空き家対策への取り組みについて。

調査概要

日時 令和2年2月19日

場所 小樽市観光協会 10:00～11:30

小樽市産業港湾部 観光振興室 主幹 中村寿春

(1)小樽市の概要

北海道西海岸のほぼ中央、後志地方の東側に位置し、札幌市など4市町村に接している。東西約36キロメートル、南北約20キロメートルで、市街地の一方が日本海に面し、他の三方を山々に囲まれた坂の多いまちです。

その中央に小樽港があり、西側の勇壮な海岸は「ニセコ積丹小樽海岸国定公園」に指定されています。

気候は北海道にあって寒暖の差が小さい海洋性であるため、住みやすく、春は桜と新緑、夏はゴルフやマリンスポーツ、秋は紅葉、冬はスキーと、四季を通じて豊かな自然を満喫できます。

面積

243.83km² (平成26年10月1日現在)

東西36.47km、南北20.39km、海岸線68.62km (平成21年3月31日現在)

人口

114,269人(世帯数63,065)令和2年1月末現在

①小樽のはじまり

小樽が集落として始まるのは1867年でニシンを求めて人が定着し集落が出来上がる。明治に近い江戸末期からの街であり北海道全体としても明治時代からの歴史がほとんどである中でも近年は明治時代の歴史や建造物、文化も認められるようになり、日本遺産として認定を受けているところである。

明治時代に石炭の搬送を目的として鉄道整備もいち早く整備されて賑わいのある街であった。

②観光地としての原点

第二次世界大戦後の経済事情及び交通事情は大きく変化し何もかもが衰退の一途をたどる。

ただその高度成長期の中でスクラップ&ビルドに立ち遅れた結果が偶然にもその後の明治時代の建造物群が近代遺産として守られてきた。

さらに昭和の後期になって道路整備が進んでいくのであるが小樽の人々との話し合いの元、これは守って行かなくてはならないという心が今日の観光地としてののにぎわいを見せている。

現在はアジア圏を中心とした外国人観光客が多く訪れている。まるで小樽運河周辺は外国のようである。

昨年中頃より韓国人観光客はホワイト国問題により激減し、今日現在は新型コロナウイルスにより中国人観光客は見る事が無くなった。

今年度はPRポスターとして小樽市在住のイラストレーターによる観光ポスターの制作でより外国人受けするアニメ、イラストで表現した。

③胆振東部地震発生時から現在

平成30年は胆振東部地震発生により3日間、大規模な停電いわゆるブラックアウトとなったが市内大型商業施設が自家発電を使用できたため観光客や帰宅困難者はそこで昼夜を過ごすこととなった。この後大きく観光産業に影響があるのではと心配されたが旅行者を対象とした復興割引により大きく盛り返すことができた。

④観光客への対応

道内客は日帰りが多く宿泊はほとんど海外からの観光客である。

外国人観光客は千歳空港への直行便がアジア各国からあり札幌市と小樽市をワンセットとして訪問しているようである。

宿泊施設はかんぼの宿が閉鎖したが現在民間企業の宿泊施設が数社建設中である。

また民泊等も増え経済効果の波及も大きい。

外国人観光客の目当ての多くは、映画のロケ地を巡ることが多くまた、市内の無人駅でロケを行った場所に1日1500人が訪れ地域住民の敷地内に無断で入るなどの行為が多く発生したため注意喚起の看板を設置するなどの対応に追われた。

しかし喜んでいただけるコンテンツ作りは今後大いに期待と注目しているのが、コンテンツツーリズムとしてマンガ、アニメ、ゲームといったもので、小樽市出身の作家によるロケ地マップを作成して観光客の案内に役立っている。

また、フィルムコミッション、アニメパーティーを開催し小樽運河、レンガ倉庫を会場にコスプレイヤーが全道から集まり賑わいのイベントとなっている。

⑤さらに次に目指す日本遺産認定として

・歴史文化基本構想に基づく地域型日本遺産申請。

・小樽市日本遺産推進協議会でストーリー及び地域活性化計画を策定し2020年の申請を目指している。

これまでの認定された日本遺産は

2018年5月「荒波を超えた男たちの夢が紡いだ異空間～北前船寄港地・船主集落～」

2019年5月「本邦国策を北海道に観よ！～北の産業革命『炭鉄港』～」

北前船の通ってきた関わりのある市町村のストーリーが認められて日本遺産として平成30年に追加認定された。これをきっかけに観光客は元より地元民の小樽市の宝としての価値を再確認した。

⑥インバウンドと課題

平成28年小樽版DMOを計画した、これにより庁舎内にあった観光振興室を小樽運河にある観光協会に設置より密接に連絡ができ目標達成に向け進められる体制作りをした。

小樽版DMOの設立に向けたシナリオに基づき、観光地経営の視点に立った組織、仕組み作りを行う。

詳細は別添資料

(2)質疑応答

Q.直行便(新千歳空港)就航による観光成果はありますか？(西内議員)

A.乗客数に比例して観光人口も増加している。小樽市は新千歳空港から1時間程度の場所であり、さらに札幌市から電車で30分の好条件から、札幌市を訪れた約9割の方たちの観光見込みが取れている。さらに韓国、中国へのPRはしていなが来ていただいている状況である。台湾、フィリピンはPRしている。

日帰り客数も札幌に次いで2番目となっている。

Q.小樽市民は逆に海外に行かれる方も増えていますか？

A.そこは全国的に変わりはないと思うが、直行便があることで近年はロシアのウラジオストクなどにも関心があるようです。

Q.観光費が1億6000万円は少ないですか？(木下議員)

A.一般会計500億円のうち観光関係の金額は1億6000万円
年間800万人の観光客による経済効果、観光消費額は金額で1000億円であるが、全てが小樽市内での経済循環がうまくいっている様ではなく、今後の課題もある。昭和50年台からガラス工房を空き倉庫で開きそこから昭和63年に小樽の観光整備が完了しレンガ倉庫や周辺を中心とした観光客が爆発的に増え出した。明治時代の建造物群を守っていたからこそ今の小樽があり、まさに市民と共に人が作った観光資源です。

Q.宿泊税による小樽市への財源はいくらくらいなのか、使い方はどのような計画されていますか？(田村議員)

A.単純に100万泊に100円をかけた1億円使ってインフラ整備としてWiFi環境や他言語表記など宿泊者の利便性向上につながる財源として活用できればと思う。

Q.観光協会や職員の中に外国人スタッフはいますか？

A.ALT職員はいるが中国、韓国などの対応は観光協会職員採用にあたって対応可能な人物を採用している。

Q.日本版DMOの小樽市単独ですか？(大柿議員)

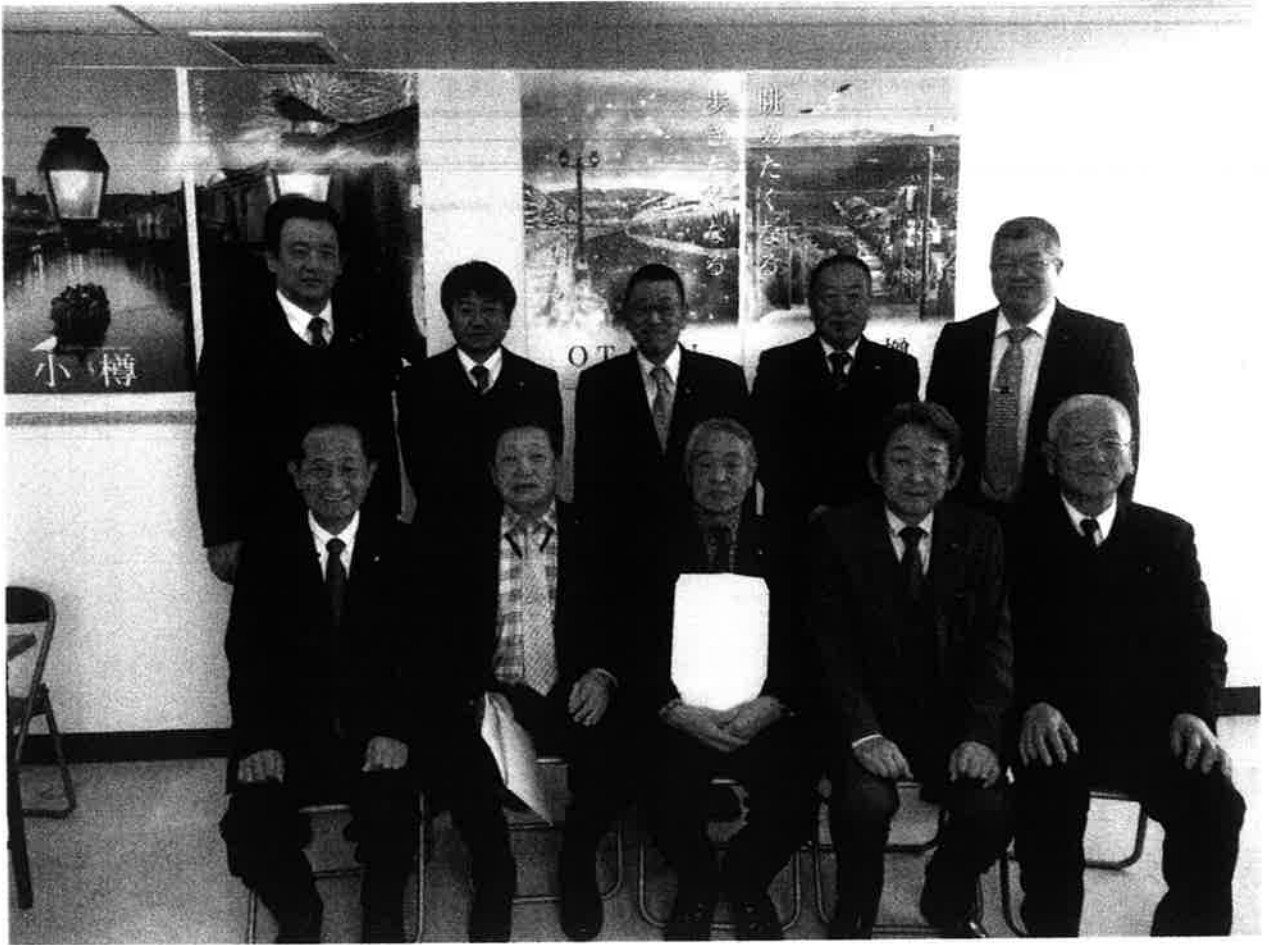
A.目指すのは日本版DMOの中の地域型DMOで小樽市単独での申請を行います。

Q.将来的には世界遺産を目指しますか？(吉田議員)

A.あくまでも現在は日本遺産をしっかりと取り組みます。

(3)所感

ニシン漁と石炭資源のおかげで人が集まってできた意外と歴史が浅いことに驚いた。いち早く整備がされた鉄道や、北前船の寄港地であった小樽市が高度成長期に逆に街は衰退していきますがスクラップできなかったおかげで今が観光資源となっているのだと説明をいただいて、あらためて物の価値判断の難しさを感じた。市民が主役のスローガンのもと、小樽市全体で取り組む姿勢は学ぶことが多く、それぞれ生活を通して築き上げてきた結果が日本遺産認定である。自分たちが気付いていない当たり前の行事、文化、食、自然の素晴らしさを今一度三好市に帰って再考し、三好市のいろいろなストーリーを今後の観光振興に結び付けて行きたい。



調査概要

日時 令和2年2月20日

場所 室蘭市役所 市議会委員会室 10:00~11:00

室蘭市議会 議長 小田中 稔

室蘭市議会事務局 事務局長 佐賀 孝志

室蘭市都市建設部 建築指導課 主幹 末尾 正

(1)室蘭市の概要

大正 11 年(1922)8 月 1 日に市制が施行され当時の人口は 52,158 人、戸数は 10,700 戸

◎位置・地勢

室蘭市は北海道の南西部の噴火湾に面し、北東は登別市、北西は伊達市に接しています。南側は太平洋に突き出た絵鞆半島により形成され、外洋側は 100m前後の断崖絶壁が 14 km も連なる風光明媚(ふうこうめいび)な景勝地になっています。

東 経 (東) 141°03' 東西に約12km (西) 140°54'

北 緯 (南) 42°18' 南北に約15km (北) 42°26'

◎面積

市域は、80.88 km²と道内 35 市では、歌志内市、砂川市に次いで 3 番目に狭い (平成 26 年 10 月 1 日現在)ですが、人口密度は、札幌市に次いで第 2 位(平成 27 年 1 月 1 日現在)です。(北海道市町村課のページより)

◎人口

本市の人口は、昭和 45 年ころまで順調に伸びてきましたが、その後の急激な社会情勢の変化で減少傾向を示し、住民基本台帳人口では、平成 17 年 3 月末で 99,113 人(日本人のみ)となり、10 万人を割りました。

平成 28 年 3 月 31 日現在の住民基本台帳人口は、87,883 人(外国人を含む)

①空き家対策計画の目的

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、特措法第 6 条に規定される空家等対策計画。

室蘭市の空家の現状と課題

- ・室蘭市の空き家総数は 7,580 戸、空き家率は 14.9%
- ・「その他の住宅」の空き家は 10 年間で約 1.3 倍に増加。
- ・一戸建ての空き家では、「その他の住宅」が約 9 割を占め、その多くが市場に乗っていない。
- ・一戸建て持家で暮らす単身高齢者が増加傾向にあり、今後空き家の増加が想定される。
- ・空き家の増加は、高齢化や相続問題、活用に向けた情報不足、所有者意識の希薄など様々な要因による。

②空家等対策の基本的な方針

対象とする空家等の種類の主な対象は「一戸建の住宅」で工業専用地域を除く市内全域

③特定空家等の認定

認定に当たっては、国が示すガイドラインを参考に、「空家等の状態」及び「周辺への影響」などへの該当や、指導経過や空家等所有者等の状況などを踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼす恐れがあると総合的に判断される空家等を「特定空家等」として認定します。また、その措置にあたっては、特措法を活用した実行性ある助言指導により、市民に安全安心な生活環境の保全を目指す。

④空家等対策の基本的理念

- ・所有者等による管理の原則
- ・市民の安全安心を確保するための実効性ある対応
- ・空家等の発生抑制にむけた活用・流通の促進
- ・地域住民、専門家団体など多様な主体との連携
北海道宅地建物取引業協会
全日本不動産協会
札幌司法書士会
札幌弁護士会
室蘭市シルバー人材センター

⑤空家等に関する対策の実施体制について

空家等の問題には様々な要因があり、解決には庁内をはじめ各専門家団体等との連携が必要となるため、空家等対策に取り組むための連携体制を構築している。

⑥空家等対策の取組方針

- ・空家化の予防
- ・空家の流通と活用促進
- ・空家跡地の活用

⑦具体的な施策

空家化の予防 全国的な高齢化の進行や、一戸建て持ち家で暮らす単身高齢者の増加による空家とその予備軍は増加傾向にあると予想され、空家の増加抑制には、現存する空家への対策に加え新たな空家を発生させない 取り組みを実施

- 納税通知書に啓発チラシを同封
- 空家等の適正管理に向けたパンフレットの配布
- 専門家団体の相談窓口への案内や周知

⑧空き家を取りまく現状

専門家団体の相談窓口への案内や周知、北海道空き家情報バンク制度との連携を図ると共に
空家リフォーム補助制度による住宅ストックの優良化

金融機関と連携による「マイホーム借り上げ制度」など活用策の周知

室蘭市空き家バンク制度の活用

管理不全な空家の防止と解消

利用可能な空家や、修繕などにより中古住宅として特定空家等の所有者に対しては直接対話や
臨戸による状況把握を基本とし、特措法を活用した実効性ある改善指導の推進を図る。

○ 窓口での啓発チラシ等の配布

○ 専門家団体と連携した空家等の維持管理の仕組み

(所有者等の改善へ向けた対応を支援する仕組みとして、修繕や解体の費用見積もり依頼
や、空家等の維持管理を依頼できる制度を専門家団体や企業と連携し構築してまいります。)

○ 特定空家等活用推進補助金による除却の促進 (特定空家等を取得し活用する所有者を対象
に、空家の除却や付属施設改修費用の一部に助成を行い安全安心な生活環境の促進を図りま
す。)

⑨空家に係わる跡地の活用

空家除却後の跡地についても周辺の生活環境改善の観点からも適正な管理が必要となり、所有
者には大きな負担となることから以下の取組を実施してまいります。

○ コミュニティスペース、菜園等として活用の検討

(町内などのコミュニティスペースとしての利用など公益的な活用、菜園等への活用について検
討や提案をおこないます。)

○ 室蘭市空き家バンク制度の活用

空き地等を売却したい人(所有者等)と、居住するために土地を購入したい人とのマッチングを
図り、空き家除却後の跡地についても再利用や有効活用を促進しています。

質疑応答

Q.老朽危険空き家活用支援補助金の利用状況と効果については？(吉田議員)

A.平成29年から行っていますが、年間3件が限界で、所有者の相続関係である時は50人ほどに
及んだ事もあった、また利用したい方とのマッチングも対応している。

Q.この取り組みにあたる職員の数は何人か？

A.4名で対応している。相続関係でも複数年かかる空き家も多く対応に時間がかかる。

職員の加配はのぞめないため、税務課などとの連携により空き家活用の効率化を図っている。

Q.国への財源要望はされていますか？

A.全国市長会などの機会の折、またさまざまな機会に要望しています。

Q.空き家を除却し固定資産税の変動による所有者の積極的な参加はいかがですか？(多田議員)

A.放置されている空き家は場所的にも必ずしも良い状況でない物件が多く、解体後の評価はほとんど変わらないのが現状であるために将来の為には有効な制度であると考えます。好立地の物件は管理できているのが多いです。

Q.室蘭市空き家活用促進助成金の助成対象者に居住誘導区域内、区域外の記述はすなわちコンパクトシティ推進に合わせたものですか？

A.国がすすめるコンパクトシティ推進に向けた取り組みであり、今後の室蘭市の行政サービス維持の為にも行っていく。

所感

地方自治体それぞれがこのような計画を実施していくにはあまりにも人、時間、金が必要となる。あらためてしっかりと国に先の小樽市でもあったが、スクラップアンドビルドのタイミングをよく考えていかななくてはならず、要望が必要と思う。室蘭市の空き家対策はかつての製鉄業の繁栄などから衰退し、旧市街地(室蘭駅周辺)と、新市街地(東室蘭駅)の構図となり階段上の老朽化した建物は本当に危険であることを知った。また胆振東部地震の災害による建物の撤去に関しても今回の補助事業によって処分されている様です。我が三好市にもこの空き家対策は重要な課題であると再認識しました。



小樽市 観光振興への取り組みについて



小樽市の観光

平成30年度観光客入込の状況

| 年度 | 観光入込客数 | 前年比 |
|----|------------|-----------------|
| 30 | 7,814,200人 | ▲247,000人 96.9% |

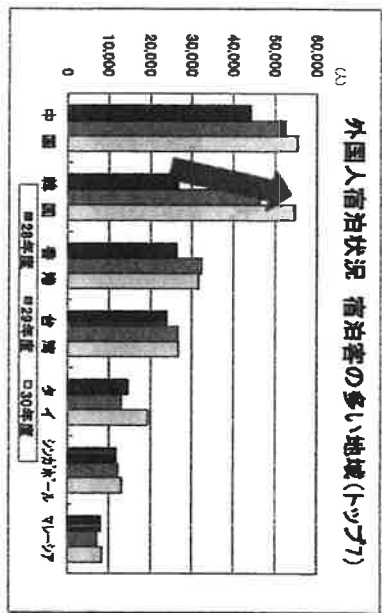
観光客入込(内訳)

| 年度区分 | 29 (千人) | 30 (千人) | 前年比 |
|--------|---------|---------|--------|
| 道外客数 | 3,131.2 | 3,172.2 | 101.3% |
| 道内客数 | 4,930.4 | 4,642.0 | 94.2% |
| 日帰り客数 | 7,304.1 | 7,017.4 | 96.1% |
| 宿泊客数 | 757.5 | 796.8 | 105.2% |
| 観光入込客数 | 8,061.6 | 7,814.2 | 96.8% |

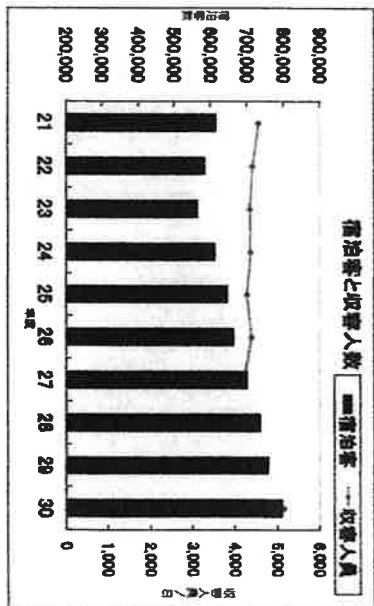
外国人の宿泊数

| 地域 | 30年度 (人) | 順位 |
|---------|----------|----|
| 中国 | 55,515 | 1 |
| 韓国 | 54,847 | 2 |
| 香港 | 31,636 | 3 |
| 台湾 | 26,934 | 4 |
| タイ | 19,437 | 5 |
| シンガポール | 13,146 | 6 |
| マレーシア | 8,398 | 7 |
| アメリカ | 5,891 | 8 |
| オーストラリア | 3,119 | 9 |
| インドネシア | 1,934 | 10 |

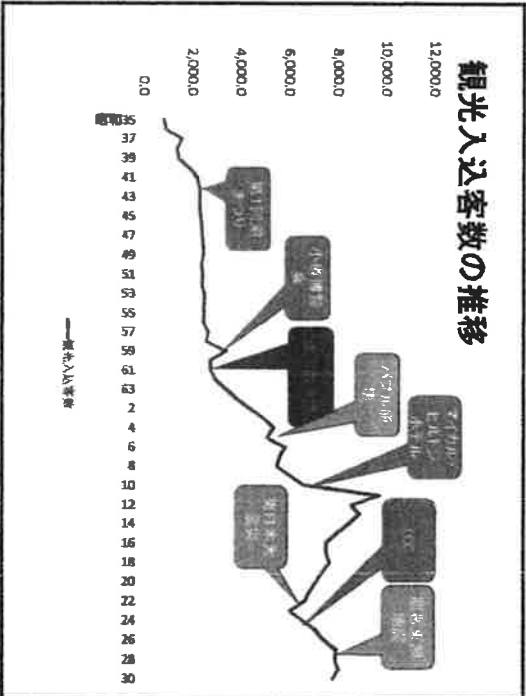
外国人の宿泊数



宿泊客数の推移(30年度過去最高)



観光入込客数の推移



小樽市 観光振興への取り組みについて

小樽フィルムコミッション <https://www.otaru-fc.jp/>

▶映画やテレビドラマ、CMなどの撮影の誘致・支援


○ロケ情報の提供
 ○エキストラの手配
 ○撮影申請のお手伝い など

▶エキストラ出演 約360人
 (1900.231981 電話番号156人、本人出演110)

▶主な撮影実績

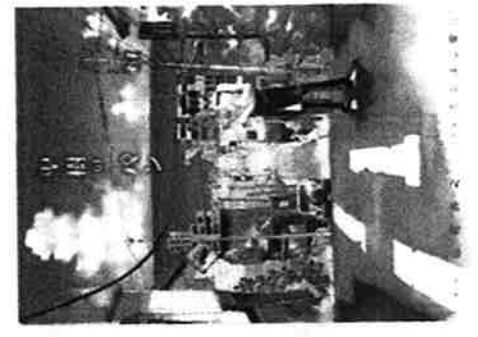
- ・原住BARBARIEの冒険
- ・ZEE-DAI
- ・島かおるの守
- ・NANA
- ・LOVE LETTER

▶平成29年度撮影支援実績
 映画作品数33件 撮影件数76件
 (3)関係外分限会社16件 撮影15件)



コンテツツ
ツアーリズム
(聖地巡
礼)

甲斐のパンコ
九丁ツカムイ
越前部東女

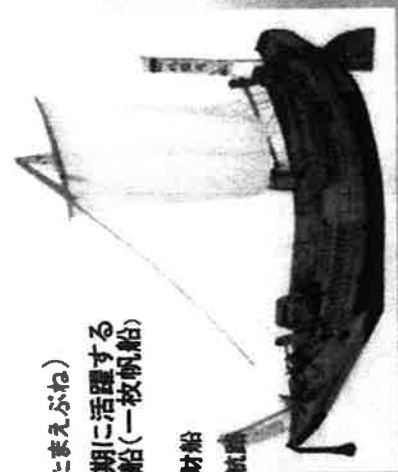


小樽観光の原点

- ・北前船～石炭・港～(日本遺産へ)
- ・小樽運河論争(埋立・保存……)


北前船(きたまえぶね)
江戸～明治期に活躍する
未造大型和船(一枚帆船)

別名:奔財船
西廻り航路



小樽市 観光振興への取り組みについて

年一航海



3月第1～3月第3 大正時代の航海
先：函館、札幌、旭川、釧路、帯広、札幌
船名：カズノボ号（カズノボ丸）

7月第1～11月第3 大正時代の航海
(6月 全島前には下関港)
船名：カズノボ号（カズノボ丸）

77もの港に寄港

買物療法
(船中から買物)

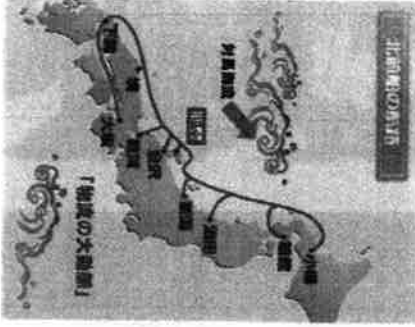
舟中寄港

「助く商社」

各港でゆっくりに遊ぼう
(且上船の準備の暇)

船中寄港
(大正時代の船中寄港)
舟中寄港

木骨寄港
(小樽から小樽まで)



北前船のルート

「船旅の大冒険」



日本海や瀬戸内海沿岸には、山を風景の一部に取り込む港町が点々とみられます。そこには、港に通じる小樽が随所に走り、運河には広大な商家や豪華な船主屋敷が建っています。また、社寺には奉納された船の船馬や模型が残り、京など遠方に船屋がある繁華が行われ、前回の船旅の良朋が覗かれています。これらの港町は、先波を越え、動く船主として巨万の富を生み、各地に繁華をもたらした。船旅の冒険は、船主が船で、時を重ねて船旅の歴史を刻み、そして今も残っています。

小樽市歴史博物館所蔵

日本遺産

認定されたストーリー

「先波を越えた 男たちの夢が紡いだ異空間 北前船寄港地・船主集落～」

2018年5月 小樽市など27自治体
追加認定(シリアル型)



認定自治体

(平成29年度) 11自治体
北海道函館市、松前町、青森県津軽町、深浦町、秋田県秋田市、山形県酒田市、新潟県新潟市、長岡市、石川県加賀市、福井県敦賀市、南越前町
KITAMAIE BUNE
(平成30年度 追加認定) 27自治体

北海道小樽市、石狩市、青森県野辺地町、秋田県にかほ市、男鹿市、能代市、由利本荘市、新潟県佐渡市、上越市、富山県富山市、高岡市、石川県輪島市、小松市、福井県坂井市、小浜市、京都府宮津市、大阪府大阪市、兵庫県神戸市、高砂市、新潟県阿賀町、赤穂市、鳥取県鳥取市、島根県浜田市、岡山県倉敷市、広島県尾道市、呉市

平成29年度11市町+30年度27市町

計38市町+ANA総合研究所

小樽市 観光振興への取り組みについて

小樽にある構成文化財 **日和山**

北前船の船乗りたちが出港前に日和を見つけた場所。北海道で二番目に灯台が建設された北前船航海の目印ともなっ



小樽にある構成文化財 **旧北浜地区倉庫群**

北前船の船主が北前船で運んだ物品の保管のために建造した大規模な倉庫群



旧船問本

明治初期に開業した料亭。北前船の船主や商人たちが利用した。2階大広間「明石の間」が明治29年の大火罹焼時の再建と推定されている。(小樽市歴史の建造物第2号)



住吉神社奉納物 (第一鳥居部分)

第一鳥居は、北前船主の大家七平、広海二三郎によって、明治32年(1899)に寄進された。





近世初期以降、海上安全を祈願して船主や船頭が社
寺に奉納する船舶の姿を採いた絵画

船絵馬(ふねえま)群(龍徳寺金比羅殿)

(写真提供社)



小樽港北防波堤

小樽の構成文化財「炭鉄港」

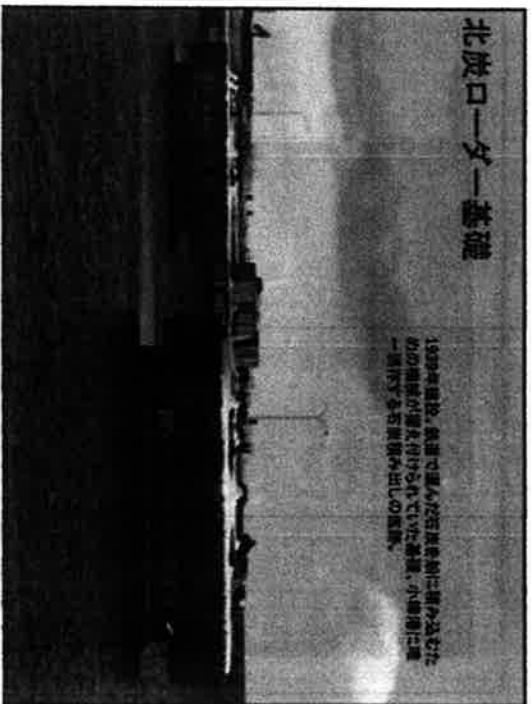
1908年、丘岸間に上げ桁が特徴の本格的な防波堤を築き、
として建設。100年以上を経過した現在も、「第一防
防波堤」としてその機能を果たしている。

本邦国策を北海道に親よ！～北の産業革命「炭鉄港」～ 令和元年5月認定

明治の初めに命をさされた丘大無辺の大地
「北海道」その奥深い自然の中で
「石炭」・「鉄鋼」・「造船」とそれらを繋
ぐ「炭鉄港」を舞台に繰り広げられた北の産業
革命「炭鉄港」は、北海道の発展に大きく貢献
してきました。

当時の繁栄の足跡は、空知の炭産産地、空
知の工場集積、小樽の港湾そして各地の産業集
積として今でも数多く残っています。

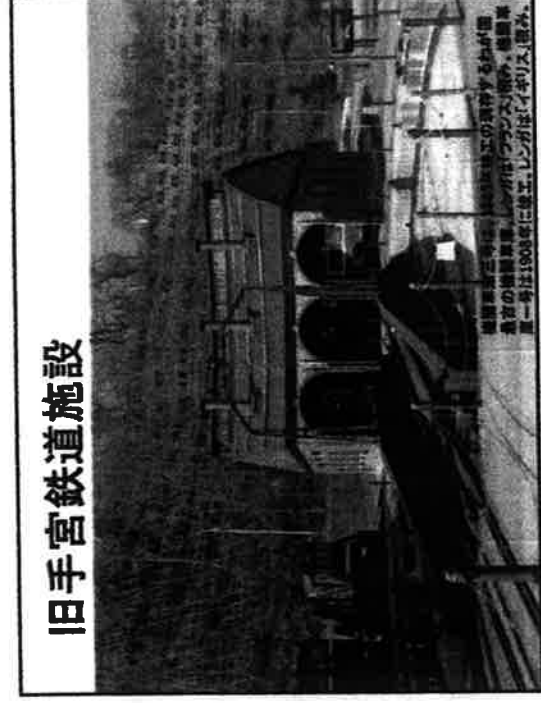
・ 100km圏内に位置するこの3地域を周回力
として、北海道の人口は約100年で100倍にな
りました。その炭産長と炭産、そして新三
角を軸とした「炭鉄港」の発展は、これま
でにない北海道の新しい動力として、訪れる
人々に深い感動と新たな価値観をもたらしま
す。道内で唯一の複数認定自治体に



北炭ローダー基礎

1939年建設、炭産で運んだ石炭を船に積み込むた
めの基礎が遺り付けた。この基礎、小樽港に運
一帯で石炭輸送の出発点。

小樽市 観光振興への取り組みについて

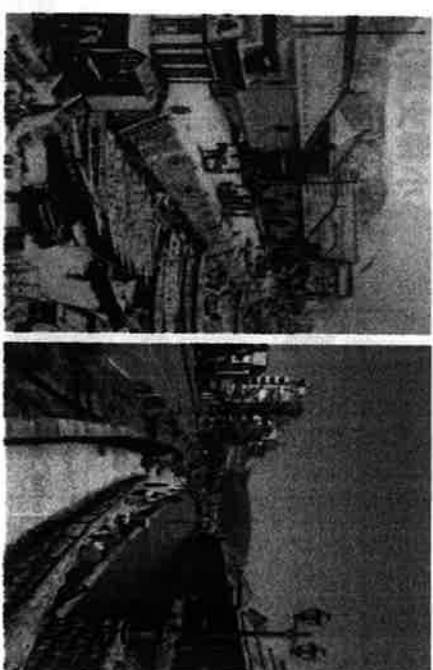


「日本遺産 (Japan Heritage)」は地域の歴史的な魅力や特色を通じて我が国の文化・伝統を語るストーリーを「日本遺産 (Japan Heritage)」として文化庁が認定するものです。

ストーリーを語る上で欠かせない魅力溢れる有形や無形の様々な文化財群を、地域が主体となって総合的に整備・活用し、国内だけでなく海外へも戦略的に発信していくことにより、地域の活性化を図ることを目的としています。



小樽運河～今昔



荷揚げでにぎわう小樽運河
(現在の運河プラザ前)



戦後、運河の役割が変わりを迎え荷物のないまま係留される解



小樽市 観光振興への取り組みについて

P6 小樽観光の概要

○小樽運河地区

解(はしけ)荷役の役割を補え、商業地区と臨港地区を分かつように存在する運河
(運路の拡張と運河の環境美化)

幅40メートル



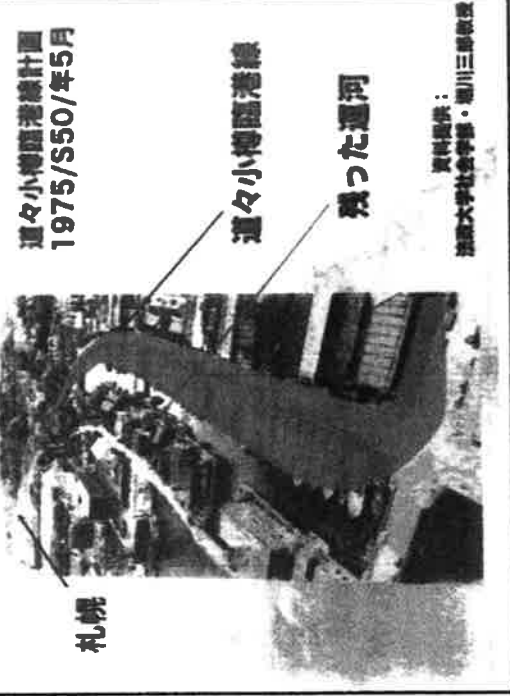
昭和48年から10余年に及ぶ

半分埋め立て、半分運路に = 折衷案 (ただし北側は40m幅のままで)



市際は注目(まちづくり意識の醸成)
全国の耳目(知名度高まりの契機)

昭和61年 運河敷設計画完成 = 小樽観光元年



道々小樽臨港線計画
1975/S50/年5月

資料提供：
法政大学社会学部・堀川三郎教授

安倍内閣3年間の成果

戦略的なしびれ止め、免税制度の拡充、出入国管理体制の改革、航空ネットワーク拡大など、大規模「設備」を遂行。
 ・ 訪日外国人旅行者数は、2倍増の約2000万人に (2012年) (2013年) 2012年 = 1994万人
 ・ 訪日外国人旅行者数は、3倍増の約3.5億円に 1億4000万円 → 3億4771万円

新たな目標への挑戦!

| | | |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| 訪日外国人旅行者数 | 2020年: 4,000万人 (目標) | 2030年: 6,000万人 (目標) |
| 訪日外国人旅行者消費額 | 2020年: 8兆円 (目標) | 2030年: 15兆円 (目標) |
| 地方版「COMES」の普及率 | 2020年: 7,000万人 (目標) | 2030年: 1億3,000万人 (目標) |
| 外国メディアへの露出 | 2020年: 2,400万人 (目標) | 2030年: 3,600万人 (目標) |
| 日本国内旅行消費額 | 2020年: 21兆円 (目標) | 2030年: 22兆円 (目標) |

(注) 目標は2020年4月1日現在

外国人旅行者のうち、約半分が東京・大阪・京都に集中 — 都道府県別外国人延べ宿泊者数 (2016年) —

| 順位 | 都道府県 | 延べ宿泊者数 | % |
|----|------|------------|------|
| 1 | 東京都 | 18,059,960 | 26.0 |
| 2 | 大阪府 | 10,008,830 | 14.4 |
| 3 | 北海道 | 6,554,220 | 9.4 |
| 4 | 京都府 | 4,602,810 | 6.6 |
| 5 | 沖縄県 | 3,859,790 | 5.6 |
| 6 | 千葉県 | 3,344,800 | 4.8 |
| 7 | 福岡県 | 2,674,110 | 3.9 |
| 8 | 愛知県 | 2,393,190 | 3.4 |
| 9 | 神奈川県 | 2,160,600 | 3.1 |
| 10 | 静岡県 | 1,570,350 | 2.3 |

(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」

(2) 世界遺産や指定文化財との違い

世界遺産登録や文化財指定は、いずれも登録・指定される文化財(文化遺産)の価値付けを行い、保護を担保することを目的とするものです。一方で日本遺産は、既存の文化財の価値付けや保全のための新たな規制を図ることを目的としたものではなく、地域に点在する遺産を「面」として活用し、発信することで、地域活性化を図ることを目的としている点に違いがあります。

(3) 認定による効果

「日本遺産」に認定されると、認定された当該地域の認知度が高まるとともに、今後、日本遺産を通じた様々な取組を行うことにより、地域住民のアイデンティティの再確認や地域のブランド化等にも貢献し、ひいては地方創生に大いに資するものとなると考えています。

次に目指す日本遺産

- ・歴史文化基本構想に基づく地域型の日本遺産申請。
- ・小樽市日本遺産推進協議会にてストリー及び地域活性化計画を策定し、来年1月の申請を目指します。

▶おたる潮まつり

<https://www.city.oshirai.hokkaido.jp/>

第53回おたる潮まつり

開催期間：2019年7月26日～28日

観覧数：119万人 (H30)

イベント：潮祭りごみ、神楽パレード、潮太鼓打演、花火大会



小樽市 観光振興への取り組みについて

P17

イベントの開催概要

▶小樽雪あがりの祭

第21回小樽雪あがりの祭 (Festa) の実績

- 開催期間：2019年2月8日～17日
- 来場者数：47万8千人
- ボランティア数：2,122人
- おまつり使用本数：約12万本

小樽のロケ地としての魅力①

豊かな自然と
四季折々の美しい景観

小樽のロケ地としての魅力②

歴史的な遺産が織り成す
ノスタルジックな街並み

小樽のロケ地としての魅力③

そこに根付いた
文化、食

室蘭市における 空き家事情と対応事例について ～室蘭市の空き家対策と今後の課題～

2020.02

室蘭市都市建設部 建築指導課

平日の読書

本日の話題

- 1 空蘭市の概要
- 2 空蘭市の空き家事情
- 3 これまでの取り組み
- 4 空蘭市空き家等対策計画
- 5 新たな取り組み
- 6 空き家対策事例
- 7 今後の課題

1 室蘭市の概要

- 概要：太平洋に面し室蘭港を背景に鉄鋼業を中心とした工業都市
- 位置：新千歳空港から95km車で約1時間
- 気候：1月の年平均最低気温-4.4℃
(長野県とほぼ同じ)
- 行政面積：80.88km²
- 立地企業：新日鉄住金、日本製鋼所など

・稚内

・網走

・北見

・旭川

・根室

・小樽

・札幌

・帯広

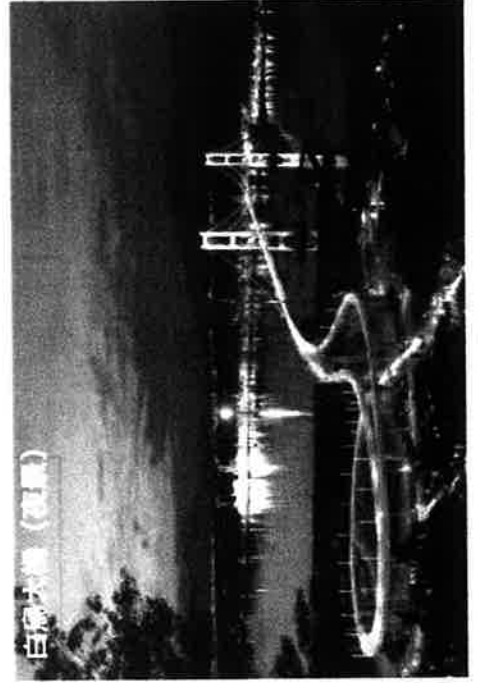
・新千歳空港

○
内
海

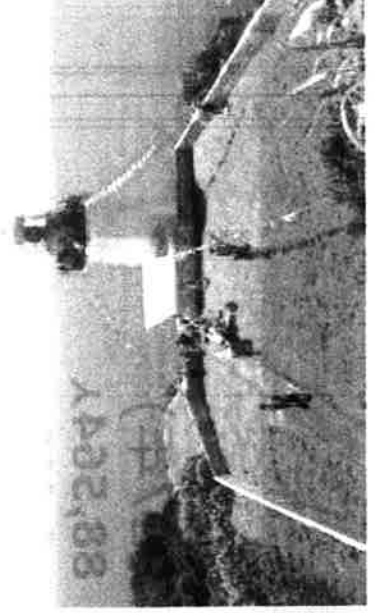
・函館



白鳥大橋



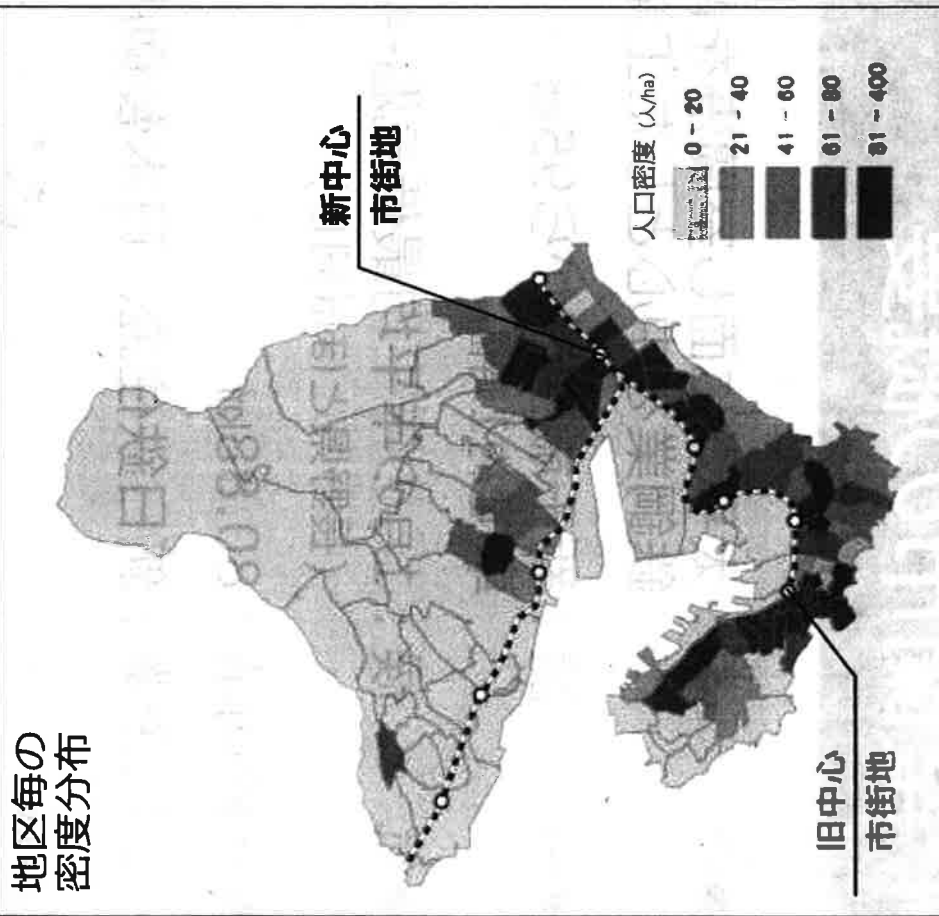
地球岬灯台



1 室蘭市の概要

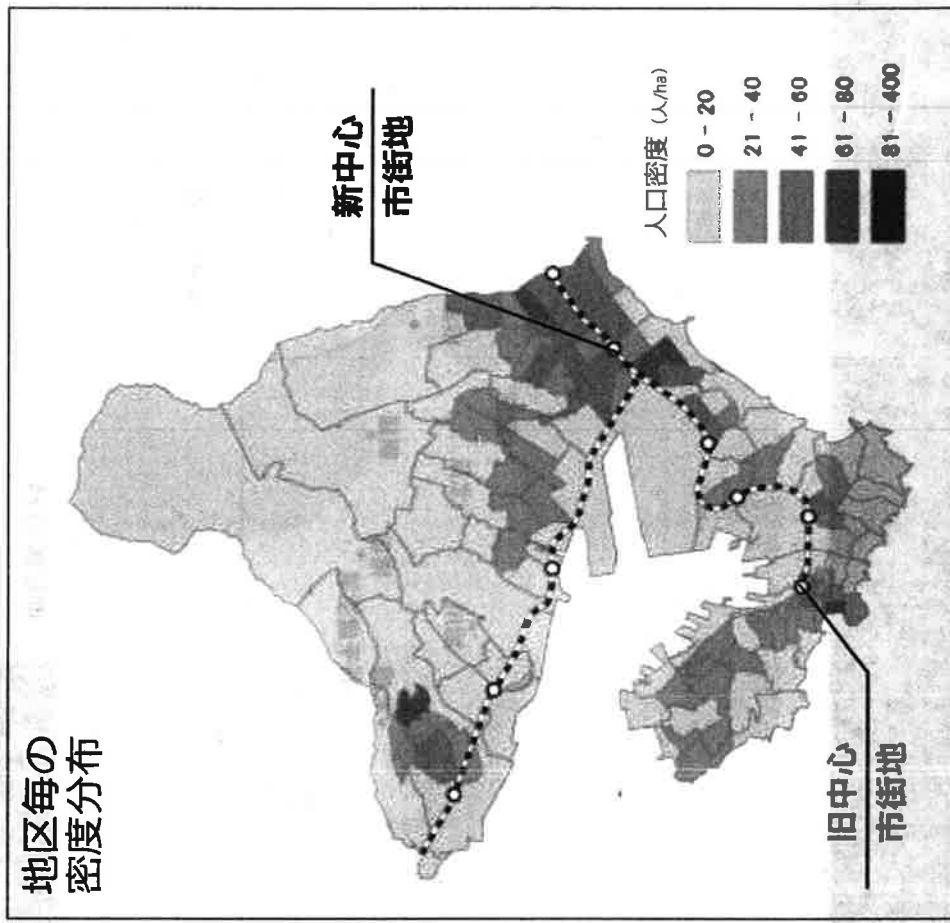
1970年(昭和45年)

- 人口: 162,059人
- 人口密度: 5,502人/km²(DID地区)



2015年(平成27年)

- 人口: 88,564人
- 人口密度: 2,608人/km²(DID地区)



1 室蘭市の概要

● 傾斜地を宅地化



1 室蘭市の概要

● 傾斜地にある住宅の様子



① 傾斜地の住宅（正面から）



② 傾斜地の住宅（背面から）



③ 鋼材で組まれた構台



④ 鉄骨構台上の住宅



⑤ 積ブロック上の住宅



⑥ 積ブロック上の住宅

| | | | |
|---|-------------|----|--|
| 1 | 空蘭市の概要 | 資料 | |
| 2 | 空蘭市の空き家事情 | 資料 | |
| 3 | これまでの取り組み | 資料 | |
| 4 | 空蘭市空き家等対策計画 | 資料 | |
| 5 | 新たな取り組み | 資料 | |
| 6 | 空き家対策事例 | 資料 | |
| 7 | 今後の課題 | 資料 | |

空蘭市の空き家事情

2 空蘭市の空き家事情

2015年の空き家実態調査

調査対象 31,822棟

空家 2,578棟 8.1%

危険 437棟

※危険：建物全体の危険な損傷が著しい状態

要対策 1,141棟

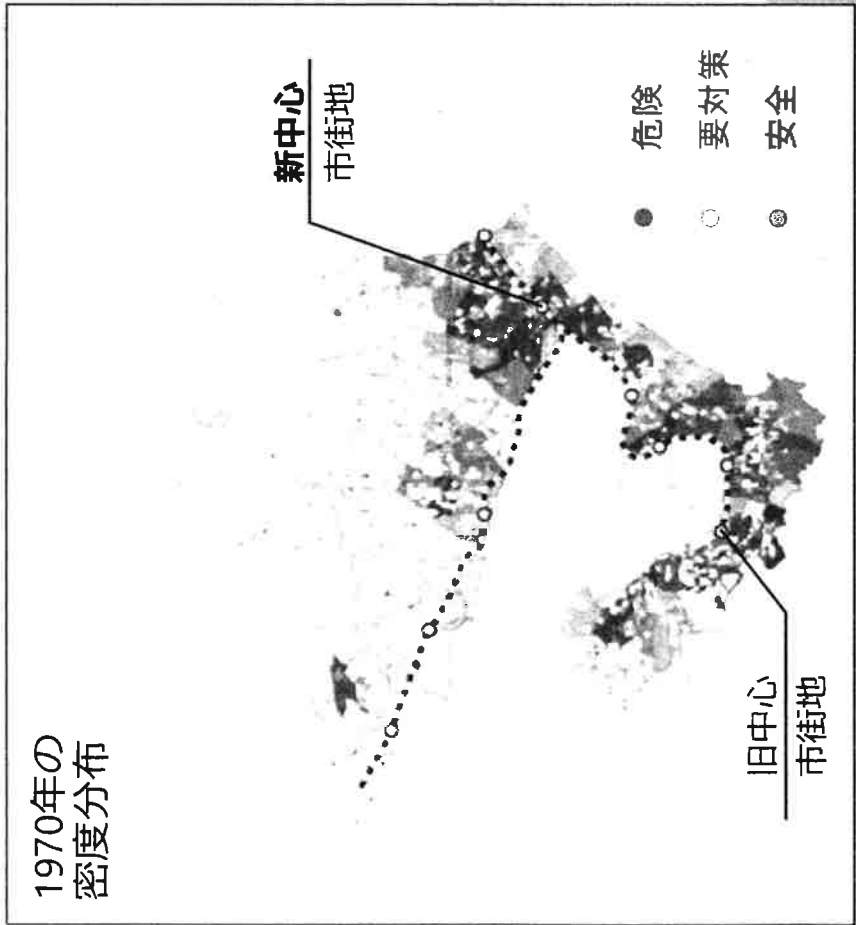
※要対策：管理不全により部分的な損傷が認められる状態

居住・利用等 29,244棟

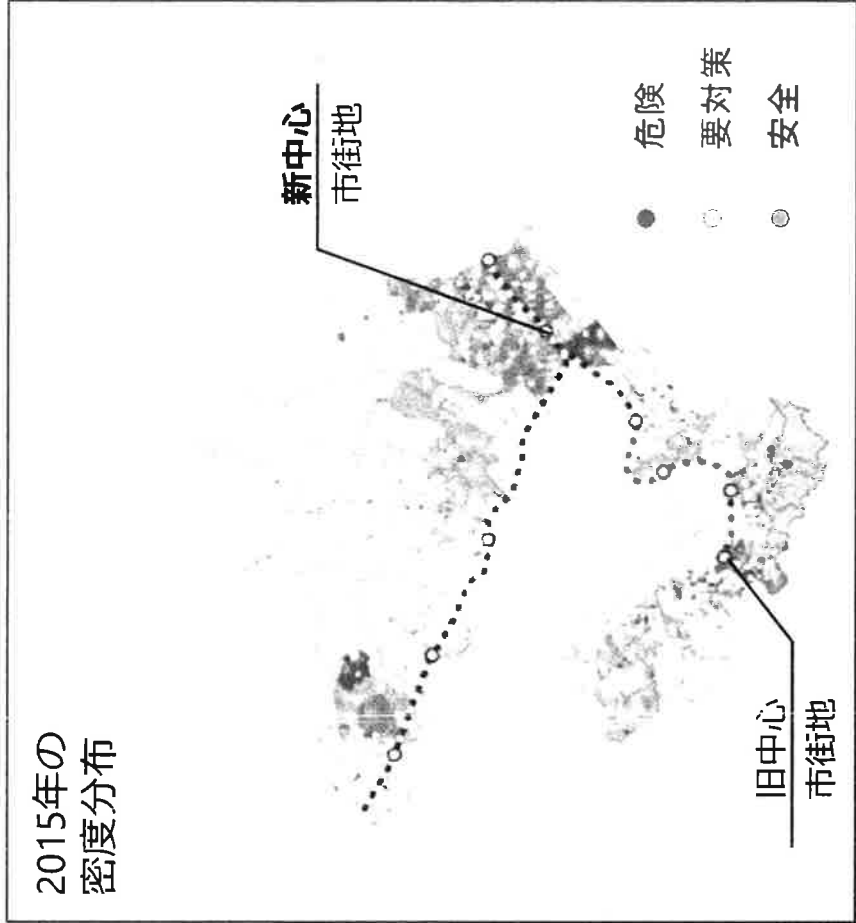
安全 1,000棟

※安全：目立った損傷は認められない状態

1970年の
密度分布



2015年の
密度分布

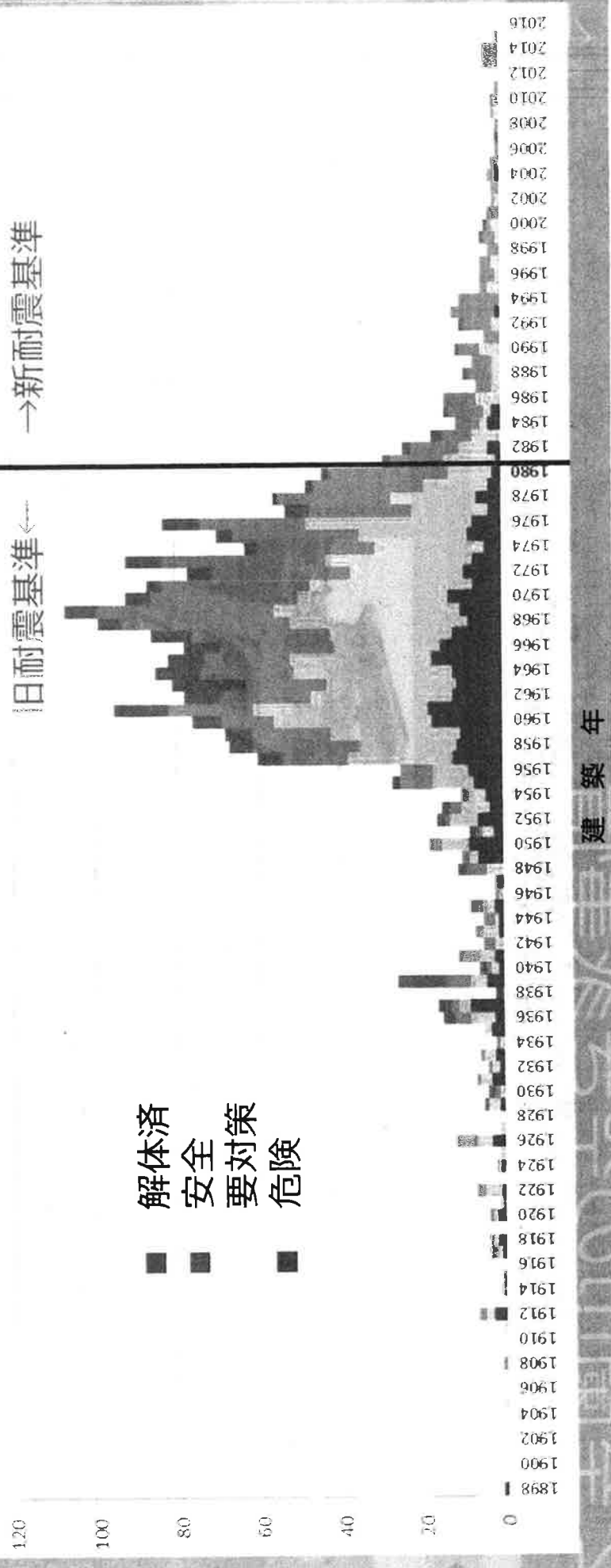


2 空蘭市の空き家事情

空き家の築年数

GISに空家データと
H27年度都市計画基礎調査の
築年数を結合しグラフ化

| | 危険 | 要対策 | 安全 | 解体済 | 計 | 旧新耐震率 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|
| 旧耐震 | 325 | 881 | 754 | 223 | 2,183 | 91% |
| 新耐震 | 10 | 48 | 119 | 28 | 205 | 9% |
| 計 | 335 | 929 | 873 | 251 | 2,388 | 100% |



2 室蘭市の空き家事情

● 老朽化した特定空き家



① 売買後も移転登記されていない



② 夫が勝手に登記したと言いつける



③ 経済力がなく対応できない



④ 賃貸住宅に居住者の荷物が残ったまま



⑤ 相続したが活用されず強風により崩壊



⑥ 区分所有された長屋、1戸に居住者



1 空蘭市の概要

2 空蘭市の空き家事情

3 これまでの取り組み

4 空蘭市空き家等対策計画

5 新たな取り組み

6 空き家対策事例

7 今後の課題

3 これまでの取り組み

- 人口減少を背景に市内に管理不全な空き家が顕在化
- 関係法令適用や相談窓口が複数存在するなどの課題が表面化



| | |
|--------|------------------------------------|
| H24.04 | 空き家対策の一元窓口として「都市政策課」発足 |
| H24.05 | 「室蘭市空き家等対策会議」を立上げ庁内全体での検討開始 |
| H24.09 | 関係団体との協議・パブコメの実施 |
| H25.01 | 「室蘭市空き家等の適正管理に関する条例」の施行 |
| H27.05 | 「空家等の対策推進に関する特別措置法」の施行 |
| H27.06 | 「室蘭市空き家等の適正管理に関する条例」の廃止 |
| H28.11 | 「室蘭市空き家等対策計画」を策定 |
| H29.02 | 宅建協会・司法書士会・シルバー人材と「空き家対策に係る協定書」を締結 |
| H29.06 | 弁護士会と「空き家対策に係る協定書」を締結 |
| H29.07 | 空き家対策の一元窓口を「建築指導課」へ移管 |

3 これまでの取り組み

空き家対策（条例）の基本方針

第1条（目的）

- 生活環境の保全及び安全安心のまちづくりの推進に寄与すること。

第3条（所有者等の責務）

- 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理をしなければならない。

第4条（情報提供）

- 市民等は、管理不全な空き家等があるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

第6条～第11条（助言、指導及び勧告、命令、代執行）

- 管理不全な空き家の所有者等に対し、助言又は指導等を行うことができる。

第12条（関係機関との連携）

- 警察その他の関係機関に必要な協力を依頼することができる。

3 これまでの取り組み

基本的な対応手順

空き家等の情報把握

市民や町内会等からの通報により

職員による現地調査

● 情報提供者や近隣住民からの聞き込み
(状況により、消防による応急対応)

所有者等の調査

● 登記簿や住民票等の取得、所有者等を特定

助言・指導

● 指導文書および回答書を発送

勧告

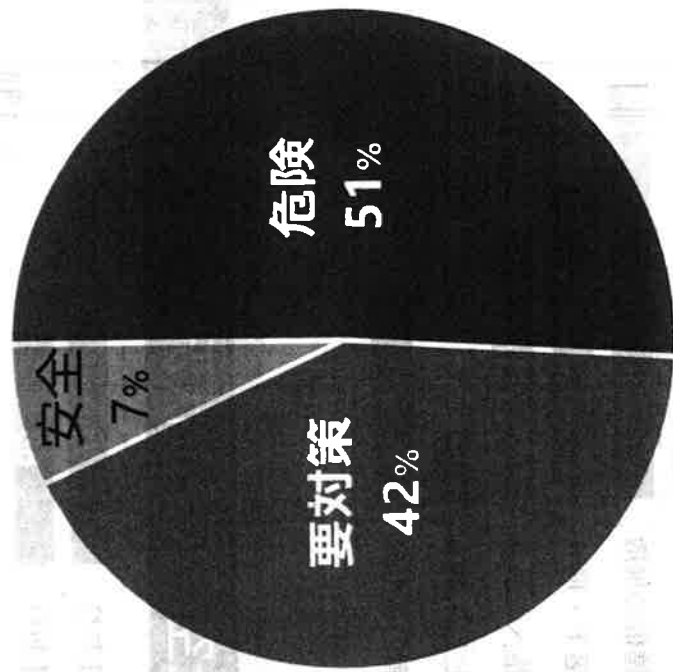
回答がない場合は
所有者を臨戸し事情を把握

命令

所有者の事情を考慮した対策案の提案

3 これまでの取り組み

通報空き家の状況



■市民等から通報された空き家は、2015年に実施（P7に記載）した調査で建物の状況が「危険」及び「要対策」と判断されたものが約9割をしめている。

H31.3末現在

| 対応内訳 | 対応数 | 割合 |
|--------------------|------------|---------------|
| 1 新たな所有者による解体 | 50 | 5.4% |
| 2 所有者による解体 | 359 | 38.8% |
| 3 所有者等による対応 | 164 | 17.7% |
| 4 近隣や行政等第三者による対応 | 20 | 2.2% |
| 5 売却に向け作業中 | 22 | 2.4% |
| 6 公売準備中 | 2 | 0.2% |
| 小計 | 617 | 66.6% |
| 7 解決策の検討に更に時間を要する | 171 | 18.5% |
| 8 資力不足（生保、年金受給者など） | 39 | 4.2% |
| 小計 | 210 | 22.7% |
| 9 文書到達しているものの、返答なし | 57 | 6.2% |
| 10 居所に宛名なし | 2 | 0.2% |
| 11 所有者・相続人不存在 | 40 | 4.3% |
| 小計 | 99 | 10.7% |
| 対応総数 | 926 | 100.0% |

所有者等と連絡が取れた

取
れ
な
い
が

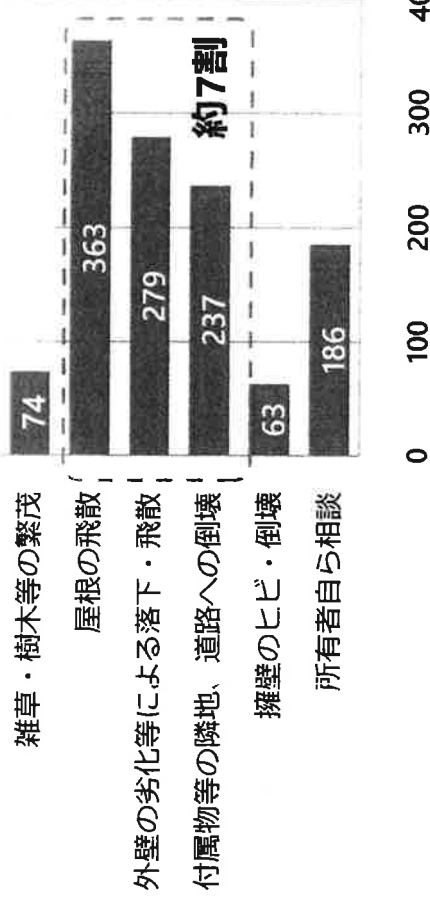
3 これまでの取り組み

7 解決策の検討に時間を要する

| 対応内訳 | 対応数 | 割合 |
|-------------------|-----|--------|
| ① 抵当権・根抵当権の設定あり | 4 | 2.3% |
| ② 相続関係の整理が必要 | 83 | 48.5% |
| ③ 活用困難な土地（狭小・未接道） | 56 | 32.7% |
| ④ 借地上的建物 | 8 | 4.7% |
| ⑤ その他 | 20 | 11.7% |
| 合計 | 171 | 100.0% |

通報内容

H27.3末現在

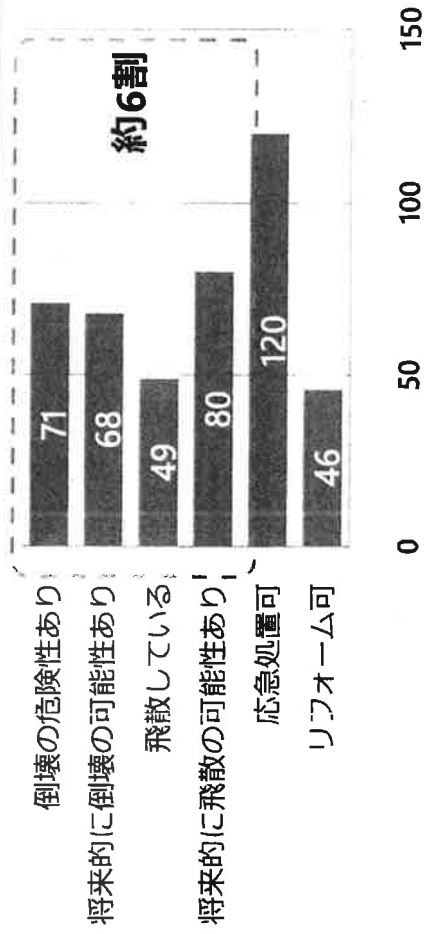


⑤ その他の内訳

- やるやる詐欺（解体すると言いながら放置）
- 借家で前居住者の荷物が残っている
- 精神障害、認知症により交渉不能
- 前所有者から譲渡担保により移転登記されている
- 相続人と交渉するも関係ないと言いつ張る
- 業者に売却するも、移転登記してもらえない
- 未登記物件、課税記録もなく所有者不明

通報された空き家の状況

H27.3末現在

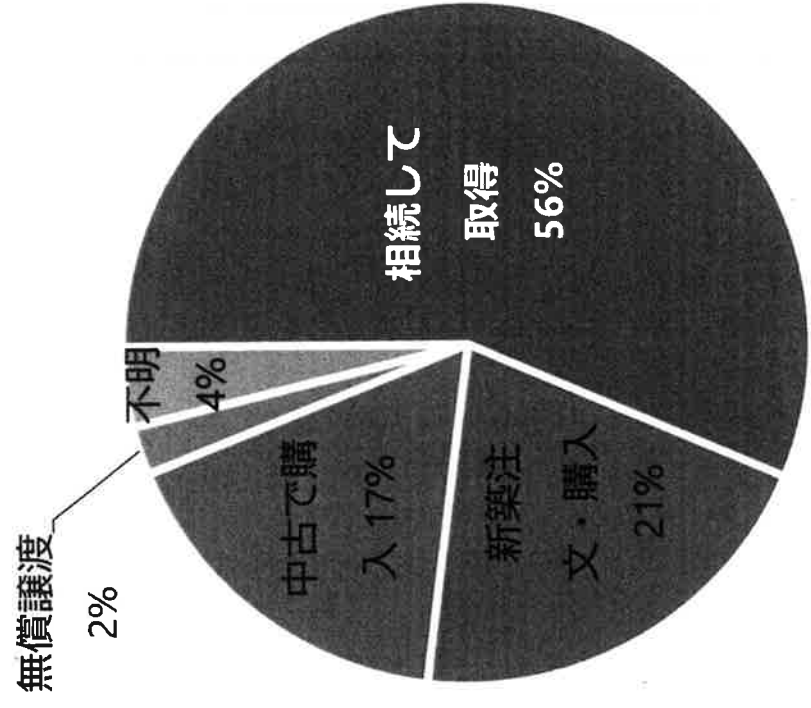


3 これまでの取り組み

空き家が社会問題化した要因

| 要因 | 対応策など |
|--------------------------|----------|
| 核家族化の進行と 単身高齢者世帯の増加 | 早期の対策が急務 |
| 管理者意識の低下 | 管理者意識の啓発 |
| 活用（賃貸・売却）や 除却の意思がない | 情報提供 |
| 経済的事情 （改修・除却費を負担できない） | 助成制度の創設 |
| 相続したものの 遠隔地にあり管理できない | 専門業者との連携 |
| 管理者不在や相続人間で 意思決定が出来ない | 事情把握と仲介 |
| 相続放棄により 管理者が不在となる | 法整備の必要性 |

[その他住宅]住宅取得時の経緯



出典 | H26空家実態調査 | 国土交通省住宅局



4 空蘭市空き家等対策計画

4 室蘭市空き家等対策計画

1 計画の目的と位置づけ

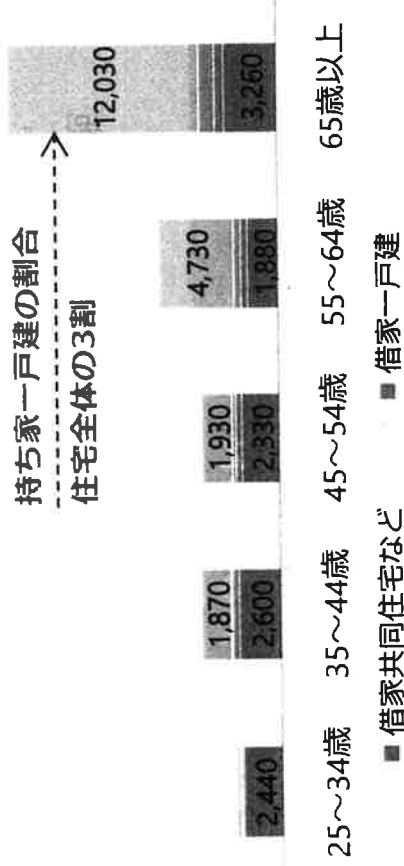
目的

空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため基本的な取組姿勢を示します。

2 空き家をとりまく現状

室蘭市の空き家の現状と課題

一戸建持家で暮らす単身高齢者が増加傾向にあり、今後も空き家の増加が想定される。



3 空き家等対策の基本的な方針

対象とする空き家の種類

- おもに「一戸建て住宅」

空き家対策の対象地区

- 工業専用地域を除く「市内全域」

特定空き家の認定

- 認定基準と措置範囲

空き家対策の基本理念

- 所有者等による管理の原則
- 市民の安全安心を確保するための実効性ある対応
- 空き家等の発生抑制に向けた活用・流通の促進
- 地域住民、専門家団体など多様な主体との連携

空き家に関する対策の実施体制

- 各専門家団体と空き家等対策に取り組む為の連携体制の構築

空き家対策の取組方針

- 空き家化の予防、流通と活用促進
- 特定空き家の解消と跡地の活用

4 室蘭市空き家等対策計画

4 具体的な施策

空き家化の予防

新たな空き家を発生させない取り組みの実施

- 納税通知書への啓発チラシの同封
- 適正管理に向けたパンフレット配布
- 専門家団体との連携による相談窓口の開設

空き家の流通と活用促進

市場流通可能な物件を資源と捉え、活用促進を図る

- 専門家団体との連携による相談窓口の開設
- 空き家等活用推進助成制度による住宅ストックの優良化

管理不全な空き家の防止と解消

特措法を活用した実効性ある改善指導の促進

- 専門家団体との連携による維持管理の仕組みづくり
- 空き家等活用推進助成制度による除却の促進

空き家に係る跡地の活用

空き家除却後の跡地について、適正な管理の提案

- コミュニティスペース、菜園等として活用の検討
- 空き家バンク制度の活用





- 1 空蘭市の概要
- 2 空蘭市の空き家事情
- 3 これまでの取り組み
- 4 空蘭市空き家等対策計画
- 5 **新たな取り組み**
- 6 空き家対策事例
- 7 今後の課題

5 新たな取り組み

専門家団体との連携体制

空き家等対策計画に基づき、不動産・法務・建設等の専門家団体と連携や協力体制を整え相続から管理活用など、空き家が抱える問題解決に取り組むことを目的として協定を締結。

| 団体 | 名 | 協定 | 内容 |
|----|---|----|----|
|----|---|----|----|

| | | | |
|--------------------------|--|--|----------------------------|
| 北海道宅地建物取引業協会 全日本不動産協会 | | | 不動産の売買や賃借、空家バンクのサポートに関すること |
|--------------------------|--|--|----------------------------|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | 土地建物の相続、成人後見人、権利関係の整理、空き家をめぐる紛争の解決に関すること |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|-----------------------|
| | | | 土地建物の相続登記、成年後見人に関すること |
|--|--|--|-----------------------|

| | | | |
|--|--|--|----------------------------|
| | | | 空き家の維持管理、草木伐開、修繕など保守に関すること |
|--|--|--|----------------------------|

| | | | |
|-------------------|--|--|--|
| 札幌弁護士会 札幌司法書士会 | | | |
| 室蘭市 シルバー人材センター | | | |

室蘭市における空家等対策に関する協定締結式



室蘭市における空家等対策に関する協定締結式



5 新たな取り組み

室蘭市空き家活用促進助成金

空き家バンク
解体助成

空き家
リフォーム助成

老朽空き家等
活用支援助成

● 室蘭市空き家
バンク登録物件

● 居住誘導区域内で
おおむね2年以上
居住実績がない
空き家

● 特定空き家のうち
危険度の切迫性が
高い空き家

● 新耐震基準を
満足している空き家
(S56.6以降に着工)

● 公売または
無償譲渡により
取得した空き家

● 対象空き家を
解体する者

● 市内の空き家を
取得しリフォーム
工事を行う者

● 対象空き家から
1km以内の居住者
又は町内会など

● 居住誘導区域外
解体後に居住など
に利用する者

● 工事後に
自ら居住する者

● 対象空き家を
解体する者
(解体後10年間は
営利目的の使用や
再建築不可)

● 100万円以上の
工事費に対し
補助率1/2

● 200万円以上の
工事費に対し
補助率1/5

● 補助率 9/10
● 上限150万円

● 上限50万円

● 上限100万円

● 市内業者加算20万円



室蘭市に転入 + 空家リフォームで

さらに
H30年度から
アフリカ・55府県で
食料を引下げ
率▲0.25%

最大
200万円

室蘭市子育て・若年世代
転入者リフォーム購入助成金



1. 申請対象者
2. 申請期間
3. 申請方法
4. 補助率
5. 補助上限
6. その他

室蘭市空家活用促進助成金

1. 申請対象者
2. 申請期間
3. 申請方法
4. 補助率
5. 補助上限
6. その他

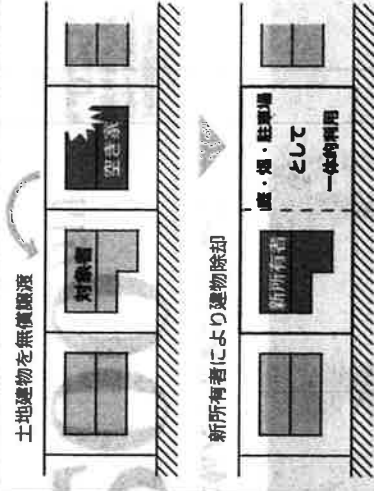
室蘭市
空家移住大作戦

5 新たな取り組み

老朽危険空き家活用支援助成金

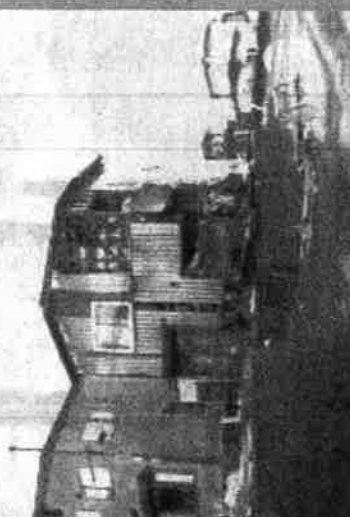
| (代執行による措置) | | 老朽空き家等 活用支援助成金 | 見込まれる効果 |
|----------------|--|--|--|
| 対象物件 | <ul style="list-style-type: none"> ● 特定空き家のうち危険度の切迫性が高い空き家 ● 所有者不存在など行政代執行が相当な物件 | <ul style="list-style-type: none"> ● 特定空き家のうち危険度の切迫性が高い空き家 ● 公売または無償譲渡により取得した空き家 | <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家除却による安心安全な生活環境が実現 ● 公売の場合には滞納金を回収 |
| 助成対象者 執行対象者 | <ul style="list-style-type: none"> ● 所有者または相続人 ● 所有者不存在の場合不在者財産管理人の選任を申し立て(予納金は行政負担) | <ul style="list-style-type: none"> ● 対象空き家から1km以内の居住者や業者又は町内会・自治会 ● 対象空き家を解体する者(解体後10年間は営利目的の使用や再建築不可) | <ul style="list-style-type: none"> ● 除却後の空地は新たな所有者により適切に管理される ● 長期的には行政負担の軽減が見込まれる |
| 助成金 負担金 | <ul style="list-style-type: none"> ● 費用は所有者に請求(回収率は低い) ● 所有者不存在の場合全額行政負担(税金による) | <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家などの解体費用 ● 補助率 9/10 ● 上限150万円 | <ul style="list-style-type: none"> ● 固定資産税等の税金が見込まれる ● 行政負担の軽減が見込まれる |

助成制度イメージ



除却前

- S52築
- 木造2建
- 過去に売買契約が成立しているが所有権移転登記がされていない



除却後

- 解体費用 約119万円
- 新所有者負担費用 約22万円
- 市助成金 約99万円





- 1 室蘭市の概要
- 2 室蘭市の空き家事情
- 3 これまでの取り組み
- 4 室蘭市空き家等対策計画
- 5 新たな取り組み
- 6 空き家対策事例
- 7 今後の課題

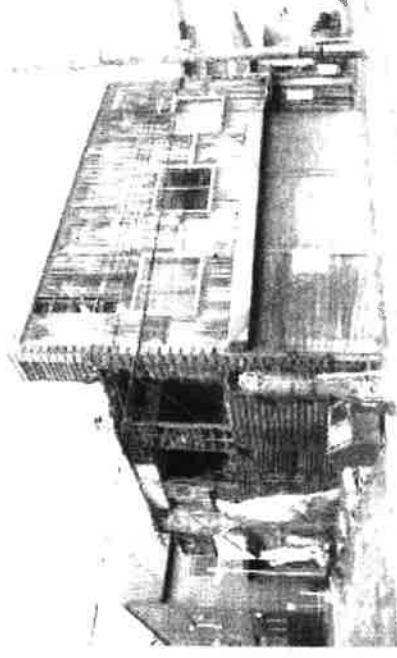
6 空き家対策事例

事例-1

- 所有者は平成元年に死亡
- 相続人は、妻と前妻との実子（持分は各1/2）
- 妻が平成6年に死亡→妻側の相続人は27人
- 課税上の代表相続人は妻の甥
- 平成6年に遺産分割調停の申立（妻側相続人と実子）
- 平成10年に遺産分割調停事件が不調となる
- 実子は平成20年に相続放棄→相続権が拡散

対応の経過

- 平成24年11月末の暴風雪（風速32m/s）により倒壊の危険
- 相続人の調査に着手
- 相続人50人の同意を得て、室蘭市の代位により所有権移転
- 固定資産税等の滞納処分により差押え、公売を実施
- 落札後、解体され月極駐車場として利用



■ 除却前：通学路に面した空き家



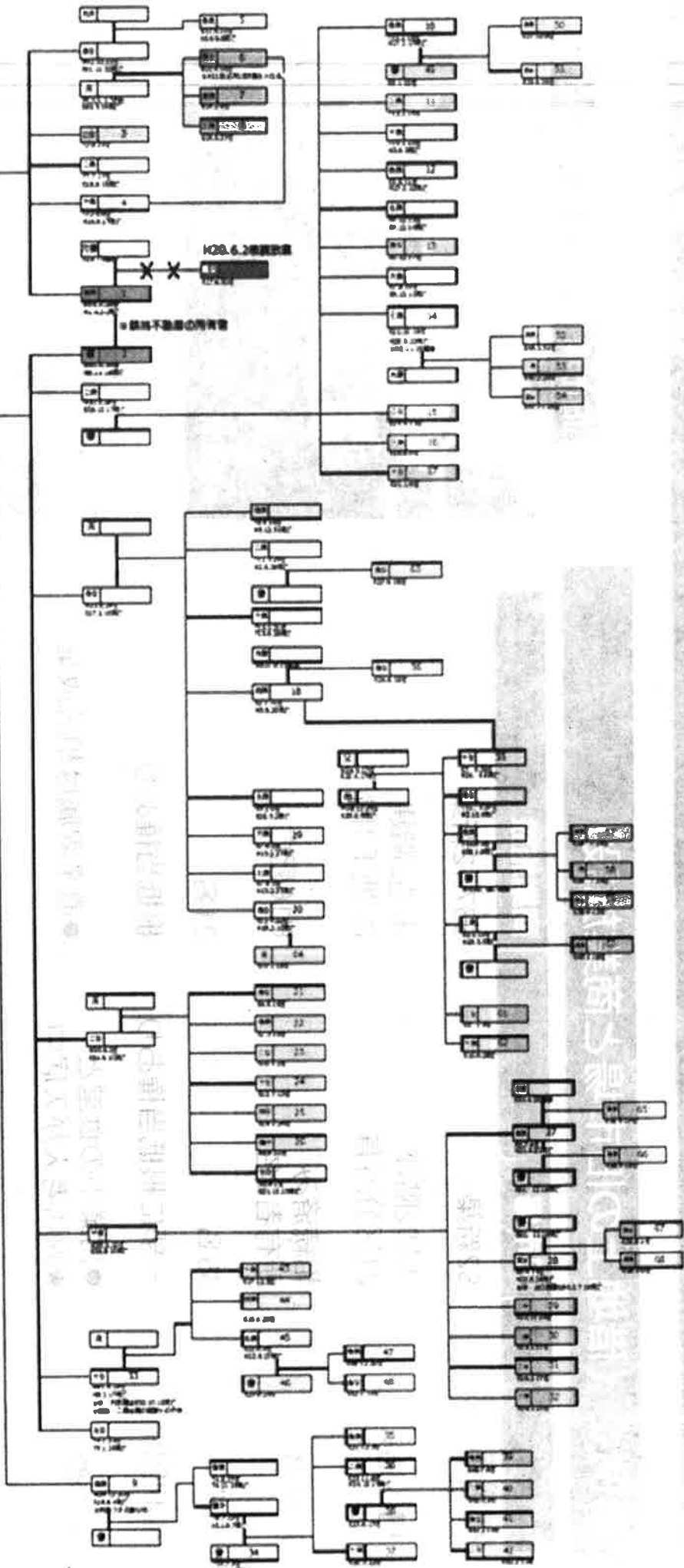
■ 除却後：月極め駐車場として利用

事例-1 相続人関係図

6 空き家対策事例

この事例は、空き家の発生を抑制し、地域の活性化を図ることを目的として、空き家の所有者に対して、相続税の優遇措置を講じたことによるものである。

この事例は、空き家の発生を抑制し、地域の活性化を図ることを目的として、空き家の所有者に対して、相続税の優遇措置を講じたことによるものである。



空き家対策事例

6 空き家対策事例

事例-2 (借地上的旧市場と商業施設)

旧市場

商業施設

建築年

S2新築

S37.12新築

構造

木造2階建
21区分所有

木造2階建
RC地下1階

所有者

相続済み
所有者2名

H16死亡

相続人

35名

21名

権利関係

一部に根抵当権あり

根抵当権あり

その他

- 営業中の食堂と
- 独居老人が入居中

- 直系卑属は相続放棄

土地所有者
の意向

- 建物は自分の所有ではないので
自分が解体する理由がないし、その意思もない
- 相続した土地で、遺言もあり手放す予定はない
- 新たな賃貸借契約締結は可能

- 現在の地代収入の確保したい

旧市場

商業施設



■ 除却前：市役所の道路向かいの空き家



■ 除却後：月極め駐車場として利用

6 空き家対策事例

弁護士からのアドバイス

- 借地上の建物解体は所有者等が行う事が原則となるが、相続放棄等により所有者不存となった場合は、地主負担により行われる例がほとんど
- 法的には、相続財産や不在者財産管理人の選任が必要だが、解体費のほか司法手続きの経費をかけ、地主が解体することは困難
- 相続人に解体費を負担させるのは困難。勝訴しても金は入らない
- 解体費用は全額地主負担で、解体同意書に判子だけ押してもらおうことが精一杯

| | 提案・検討内容 | 結果 |
|----------------|---------------------------------|-------------------|
| 土地 向け 活用 | ●某コンビニへの出店を打診 | ●解体費が重荷となり採算確保が困難 |
| | ●某大手賃貸住宅建設会社へ打診 | ●借地上での経営は困難 |
| | ●土地所有者へ駐車場経営を打診 | ●解体費や建設費の調達が困難 |
| 解決策 | 提案内容 | |
| | ●市の3セクが土地賃貸借契約を締結、建物を解体後、駐車場を設置 | |
| | ●駐車場賃料により地代の支払い、解体費と駐車場建設費を回収する | |
| | ●解体費等の回収後は、契約を終了し土地所有者へ返還する | |

6 空き家対策事例

事例-3 (行政代執行)

北海道室蘭市 行政代執行の事例

国土交通省

- 敷地南側のコンクリート製擁壁が崩落し、斜面下の家屋の一部が損壊したため、所有者に対し擁壁の撤去と法面の安定化、建物除却を働きかけたが、経済的理由により危険状態を放置
- 崩落した擁壁や法面を放置すると、建物の倒壊の危険が高まり、隣接地への二次被害が発生するおそれがあるなど緊急性が極めて高いため、平成28年8月に擁壁の撤去と建物除却等の代執行を実施

| | |
|---------|--|
| 物件概要 | 建築年 ・昭和35年 構造・面積等 ・木造・平屋建て(延床面積：約64.4㎡) 状態 ・コンクリート擁壁の崩壊とこれに伴う建物倒壊のおそれ きっかけ ・敷地下の住民(被害者)からの通報 所有者の特定 ・固定資産税の税情報、登記簿謄本 立入調査 ・建物及び土地所有者(同一者1名) ・土木・建築技術職員5名で調査 特定空き家等の認定 ・庁内所管課内の判断により、国のガイドラインに照らし合わせて特定空き家等に該当すると判断 |
| 措置に至る経緯 | 自力解決の指導 ・平成28年4月26日：指導・助言 催告 ・平成28年5月11日 命令 同年5月20日(成告 6月26日) 代執行 同年8月3日 撤去作業完了 同年10月31日(延べ約73日) 撤去等の費用 ・約840万円(建物所有者に請求予定) |

代執行前



※崩落したコンクリート製擁壁が斜面下の家屋を襲撃



※上部の法面も崩落し空き家が倒壊のおそれ

代執行後



※代執行により空き家は解体・除却

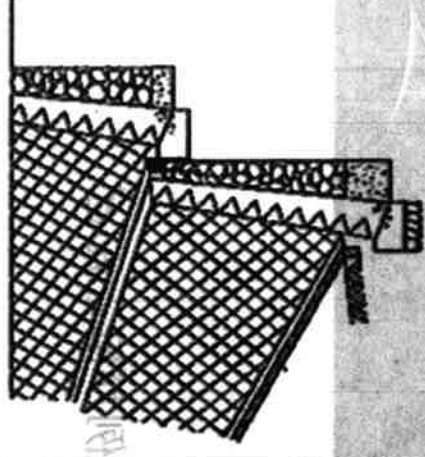
※崩落した擁壁を撤去し、新たに補填土擁壁を設置。新たな方法により法面を安定化

掲載先

- 国土交通省ホーム>
- 住宅・建築トップ>
- 住宅行政トップ>
- 建築行政トップ>

空き家の有効活用等に関する情報提供

崩壊した擁壁のイメージ



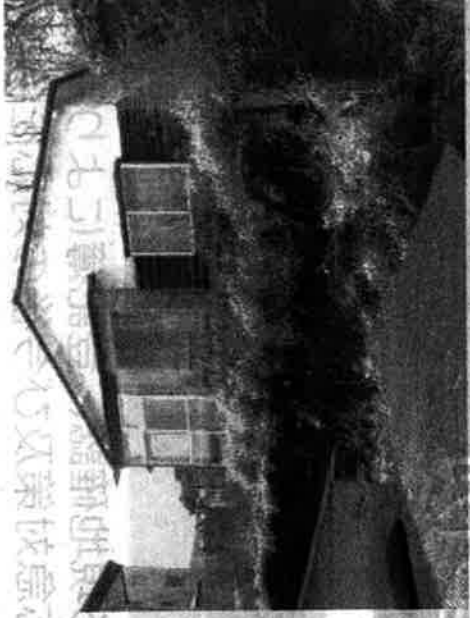
6 空き家対策事例

事故発生

- 平成28年4月20日22時10分頃、空家に付帯する擁壁が「高さ2.5m・延長26m」に渡り崩落し、斜面下の家屋が被害を受ける事故が発生
- 被害者による119番通報で、消防が初期対応

対象空き家の概要

- 空家所在地：室蘭市知利別町1丁目
- 所有者：市外在住の男性（50歳代）、自営業
- 建築概要：昭和35年新築、木造平屋、床面積64.43㎡
- 崩落した擁壁概要：昭和34年前後に構築された3段擁壁（前所有者からの聞取り）



6 空き家対策事例

初期対応

| 日付 | 内容 |
|-------|--|
| 4月21日 | <ul style="list-style-type: none"> ● 関係部局による現地確認、登記簿により所有者を特定 ● 所有者と共に応急対策及び今後の対応を協議 |
| 4月22日 | <ul style="list-style-type: none"> ● 降雨に備え現場養生、現地調査と施工計画の検討 ● 所有者情報の把握（市税部局による） |
| 4月26日 | ● 特措法（第14条第1項）に基づき指導 |
| 4月27日 | ● 室蘭市空家等対策会議※にて、今後の対応方針を決定 |
| 4月28日 | |

※室蘭市空家等対策会議

空家特措法に基づき、対応措置等について調査審議することを目的として設置。

所掌事務：(1) 特定空家等に対する措置の運用方針に関すること。

(2) 特定空家等に対する措置（法第14条第9号又は第10号）の実施に関すること。

(3) 空家等の周辺環境の安全性の確保に関すること。

(4) その他空家等に係る施策に関し必要と認めること。

構成メンバー：副市長、総務部長、企画財政部長、経済部長、生活環境部長、都市環境部長、都市建設部長、消防長及び教育部長（計8名）

6 空き家対策事例

① 根拠法令の整理【条件：空家に付帯する擁壁が崩落】

| 法令 | 適応条件・限界 | 適否 |
|--------------|---|----|
| 民法 (事務管理) | <ul style="list-style-type: none"> ● 事務管理による私有財産の保護よりも住民の生命や財産などの利益のほうが大きいことを客観的に説明できる場合 | △ |
| 災害対策基本法 | <ul style="list-style-type: none"> ● 法第2条による災害（暴風、豪雨、洪水、地震）によること | × |
| 消防法 | <ul style="list-style-type: none"> ● 火災予防に必要な最小限の範囲における物件の除去など | × |
| 建築基準法 | <ul style="list-style-type: none"> ● 著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められることが必要でその判断基準は明確でない | △ |
| 道路法 | <ul style="list-style-type: none"> ● 道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物などに限定される | × |
| 廃棄物処理法 | <ul style="list-style-type: none"> ● 一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われたと認められる状況にあること | × |
| 空家特措法 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物又はこれに附属する工作物であっ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 | ○ |

6 空き家対策事例

② 特定空き家の認定

- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態（法第14条）
- すでに擁壁が倒壊しており、このまま放置することで家屋の倒壊等、被害拡大の恐れ
- 今後の指標になる為、認定基準・対応手順・措置範囲等について基準化

③ 所有者情報等の把握

- 財産調査～（市税部門）固定資産税等の滞納により地方税法に基づく
- 所有者への聞き取り調査：家族構成、就業・収入状況、不動産取得の経緯など
- 前所有者への聞き取り調査：家屋、宅地の造成履歴など

④ 指導・勧告・命令等の猶予期間短縮

- 現場の緊急度が高いことから、指導→勧告→命令→代執行と進むにあたり履行期限の考え方について
- 履行期限の短縮方法について

6 空き家対策事例

⑤ 被災者への対応

- 一時避難の必要性と避難住宅の確保
- 罹災証明の発行手続き
- 行政代執行の範囲と費用負担について
- メンタルケア



⑥ 議会対応など

- 所管常任委員会への報告と時期
- プレスリリースのタイミング
- 代執行費用の予算措置
- 代執行費用の回収計画



6 空き家対策事例

対応経過

空き家特措法に基づく対応 (空建3法第5項)

- 4月26日 指導 (第14条第1項)
- 5月11日 勧告 (第14条第2項)
- 5月18日 意見書の提出機会付与 (第14条第2項)
- 5月20日 命令 (第14条第3項)

課題

- 勧告に係る措置の内容
(指導) 勧告・命令まで一貫した内容とする



※命じようとする措置は、「勧告に係る措置」である

- 措置の期限
実際に措置可能な期間を設定
(概算工事費から標準工期の算出)

勧告書

空建3法第5項
平成 28年 5月 11日

●市●町●●●●●番地の●●●●●般

室蘭市長 青山 剛
(担当：都市建設部都市政策課)

勧告書

貴邸の所有する下記空き家等は、空き家対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空き家等」に該当すると認められたため、貴邸に対して対策を講じるよう「指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。つきついでには、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空き家等
所在地 室蘭市和利別町1丁目43番地
用途 住宅および敷地に附帯する擁壁
所有者の住所及び氏名 ●●●●●町●●●●●番地の●●●●●
2. 勧告に係る措置の内容
・ 崩落した擁壁及び土砂の除去
・ 切土による崩落のり面の安定化と、のり面の保護
・ 対象特定空き家の完全除却
3. 勧告に至った事由
対象となる特定空き家等は、擁壁が破損・崩落し隣家の外壁に損傷を与え、さらに崩落した斜面上の空き家も崩落する危険がある状態であった。現在、擁壁部はブルーシートによる養生と建物の一部解体による応急措置を施しているものの、このまま放置すればさらなる崩落により周辺の生活環境へ被害を与える等、著しく保安上危険な状態にあるため。
4. 勧告の責任者 室蘭市都市建設部都市政策課長
連絡先：0143-25-2592
5. 措置の期限 平成 28年 7月 9日

上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告すること。
上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置を取ることを命じます。
上記1に係る敷地が、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合は、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

6 空き家対策事例

対応経過

市議会への対応

- 5月23日 市議会・所管委員会へ報告
- 6月22日 市議会・所管委員会へ報告
- 6月27日 補正予算により予算措置

行政代執行法に基づく対応

- 6月28日 戒告（法※第3条第1項）
- 6月30日 工事公告（閲覧期間の短縮）
- 7月12日 工事入札（工事業者の決定）
- 7月28日 代執行令書の通知（法第3条第2項）
- 8月 3日 行政代執行の開始（法第2条）
- 10月31日 行政代執行の終了

※ 法 | 行政代執行法

課題・対策

- 5月当初、委員会承認を経て、予備費流用により最短での措置を予定
- 6月定例会での承認を経て補正予算案の提出

行政代執行

- 積算・発注
通常の公共工事と同様
- 執行責任者
人数に制限がない為、担当課6名、工事監督員2名を選任
- 動産・埋設物等の処理
全ての財産について、処分することについて同意書を受領

6 空き家対策事例

対応経過

行政代執行後の対応

- 11月 1日 ● 代執行費用の納付命令（法第5条）
納付期限11月15日、納付額約840万円
- 11月16日 ● 催促状の送付（地方税法第231条の3）
納付期限11月30日
- 11月17日 ● 市税部門による財産調査の開始
（国税徴収法第141条）
- 11月18日 ● 所有者からの分納相談
● 生活状況調査に着手
- 12月 1日 ● 分割納付額を決定（1年毎に見直し）
代執行費用納付誓約書兼債務承認書を
取交し（1年分の納付書を送付）

- 今後、不履行が続く場合には分割納付を取消
- 自主返納が認められないと判断された時点で
滞納処分による強制徴収を執行

課題・対策

- 財産調査
納付期限を境に調査権が
発生、所得や税情報、
預貯金、生命保険契約状況
の調査を実施
- 延滞金について
原則、納付期限経過に伴い
発生するもの。
室蘭市の減免取扱要綱に
照らし減免
- 配当順位
国税及び地方税に次ぐ順位
の先取特権（法第6条）
公債権 = 非免責債権
- 分納額について
生活保護基準を参考に、
世帯収入納付能力を調査

6 空き家対策事例

① 被災時



② 被災時



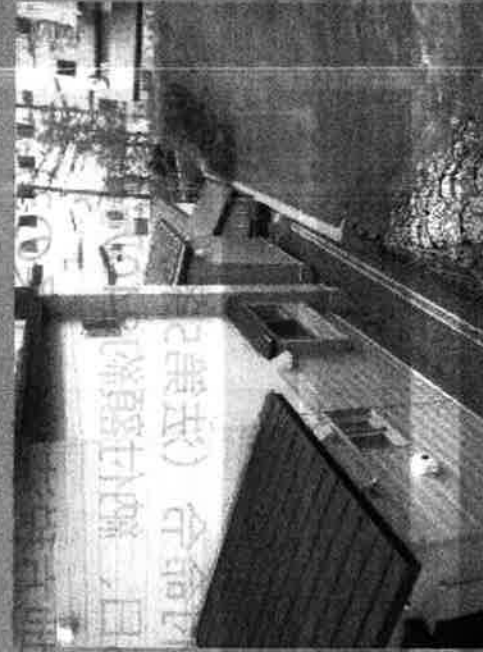
③ 被災時



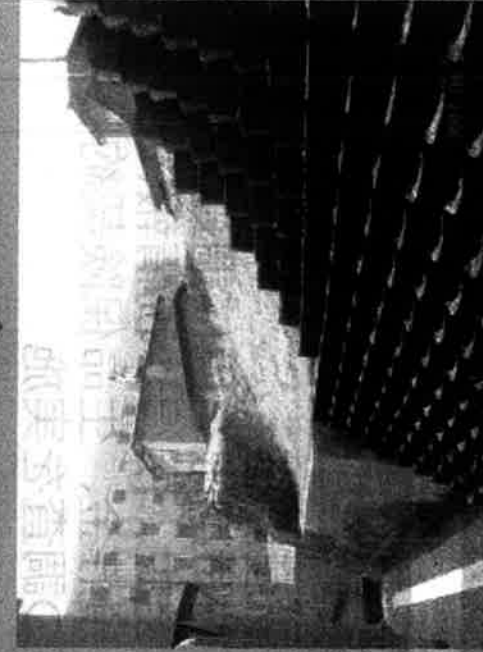
① 代執行完了後



② 代執行完了後



③ 代執行完了後



6 空き家対策事例

事例-4 (略式代執行)

事故発生

- 平成30年北海道胆振東部地震(9月6日3時8分)により、中心市街地に所在する空きビル(以下、「サトウビル」)が被災し、外壁の一部が市道へ落下する事故が発生
- 地域からの通報で、市土木課が初期対応

対象空き家の概要

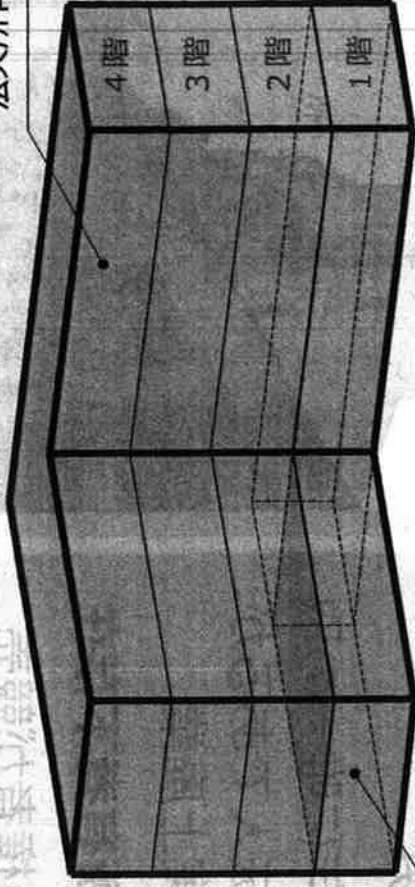
- 空家所在地：室蘭市中央町2丁目
- 構造・規模：鉄骨造陸屋根4階建
- 延べ床面積：1,531.68㎡
- 建築年度：昭和46年所有権保存

所有権

| | | |
|------|--------------------|-----------------|
| 家屋番号 | 29番2の1 | 29番2の2 (赤色部分) |
| 所有者 | 有限会社キムラ産業 (事実上廃業) | 個人 |
| 床面積 | 1,359.77㎡ (全体の約9割) | 135.04㎡ (1階の一部) |

法人所有部分

所有区分図

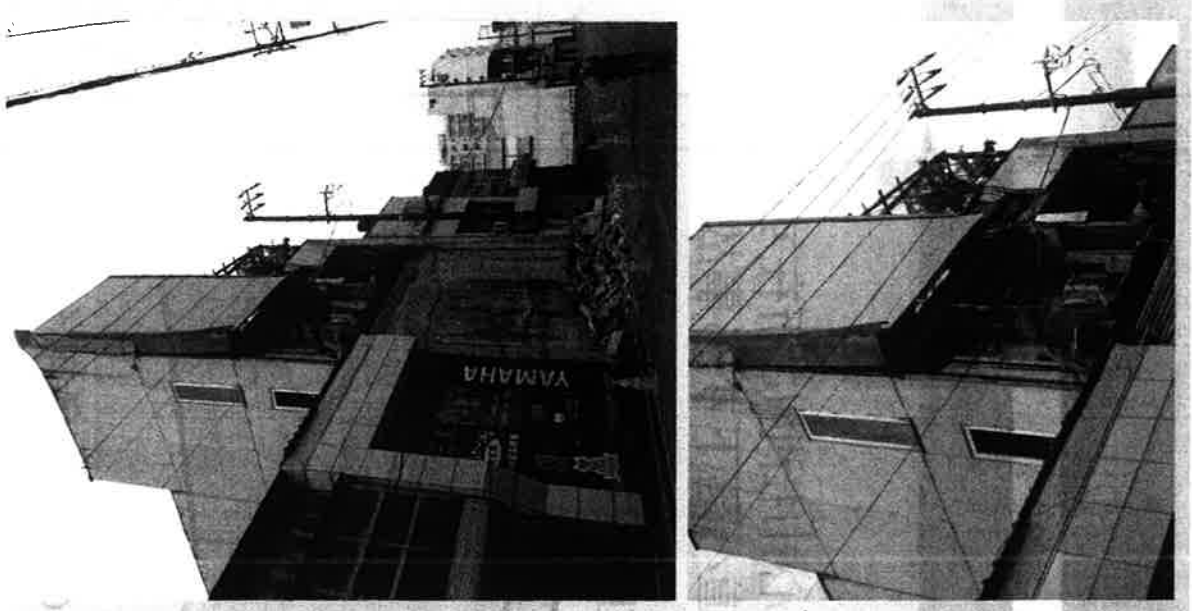


個人所有部分

6 空き家対策事例

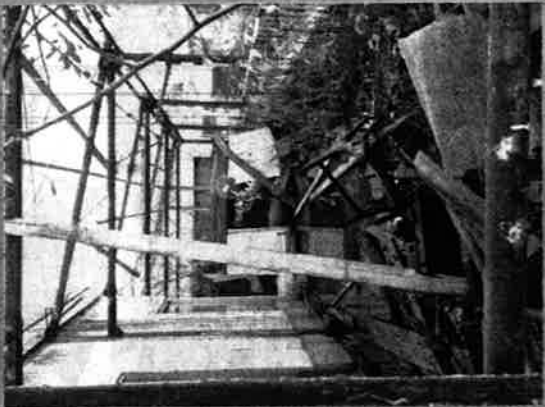
建物状況と調査結果

- 平成30年7月4日付けで特定空家等に認定済み
- 建物を所有する「キムラ産業」は、平成15年に唯一の取締役が死亡して以降、商業登記上存在する法人であるが、事業継続および法人としての実態はなく事実上廃業
- **必要な措置を命ぜられるべき者が実質的に所有者不存在**
- 本件の土地建物については、平成7年に抵当権者が競売を実施、平成14年に室蘭市が税の滞納処分による公売を実施したが、いずれも不調に終わっている
- 建物内部の荒廃が著しく、内装材の剥落やアスベストを含んだ耐火被覆材が剥落している状況
- 建物全体の老朽化が進行し、構造体の耐久度が低下していることもあり、今後と同様な災害が発生した場合には、大規模な損傷により周辺へ甚大な被害を与える恐れ



6 空き家対策事例

●建物内部の状況

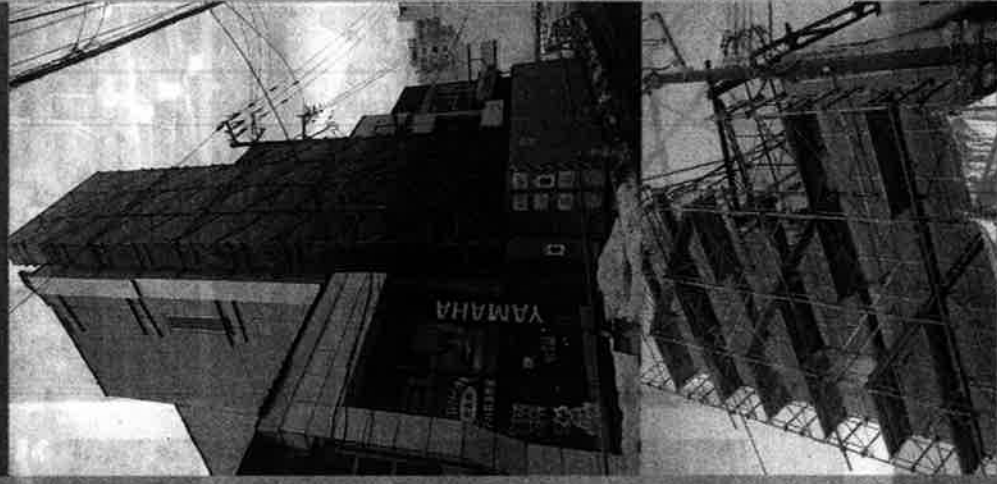


6 空き家対策事例

応急対応

| 日付 | 措置内容 |
|------------------|--|
| 平成30年 9月6日 | <ul style="list-style-type: none"> ・落下物を集積し、市道の全面通行止め。 |
| 9月7日 | <ul style="list-style-type: none"> ・がれきの撤去および当該建物前面の立入禁止措置を実施。 |
| 9月10日 ～9月11日 | <ul style="list-style-type: none"> ・高圧配電線の切断の恐れがあり、北電による現地調査および切り替え作業の実施。 |
| 9月12日 | <ul style="list-style-type: none"> ・労働基準監督署よりアスベスト含有の恐れがある旨の連絡が入る。 |
| 9月13日 | <ul style="list-style-type: none"> ・NTT東日本による電話回線の切り替え作業。 |
| 9月14日 ～9月19日 | <ul style="list-style-type: none"> ・労働基準監督署と協議を開始し、応急対応の工事概要および作業方法について合意。 |
| 9月21日 ～11月22日 | <ul style="list-style-type: none"> ・落下の危険がある残存部位撤去と、アスベスト飛散防止のため木下地とシート養生を施工。 |

応急措置完了



6 空き家対策事例

環境調査および特定有害産業廃棄物

目 付 措 置 内 容

平成30年 9月20日
・ 建物周辺の4カ所にて、アスベスト濃度のモニタリングを実施。
⇒結果、飛散は確認されない。

9月22日
・ 建物内部の耐火被覆材の分析
⇒結果、アスベスト含有を確認。

平成31年 1月24日
・ 建物外壁塗膜と、トランスおよびコンデンサの絶縁油の分析を実施。
・ 検査結果：外壁塗膜へのアスベスト含有なし。
：コンデンサ1台 (20kg) にPCB高濃度含有。
：トランス2台 (439kg、217kg) にPCB低濃度含有。

■ 応急対策および環境調査などに要した費用

- ・ がれき撤去および立入禁止措置 : 899,640円
 - ・ 残存外壁の撤去およびアスベスト飛散防止 : 8,877,600円 (耐火被覆材の分析含む)
 - ・ 大気中のモニタリング調査 : 210,600円
 - ・ 外壁塗膜の分析費用 : 63,720円
 - ・ トランスおよびコンデンサの分析費用 : 208,440円
-
- 合計 : 10,260,000円

6 空き家対策事例

対応経過

空家等対策会議にて今後の対応を協議

- 平成30年 10月22日 事故発生から応急対策までの措置経過の報告
建物所有する法人および区分所有者に関する調査結果の報告
- 平成31年 1月11日 ①法人が所有する不存在部分に対する略式代執行について
②個人が所有する区画への対応について
③予算措置と財源について
④発注方法について
⑤解体後の底地について
- 3月27日

①所有者不存在部分に対する略式代執行

課題：区分所有された空き家の不存在部分に対して略式代執行が成立するか

- 国交省の「地方公共団体の空き家対策の取組事例」から、3軒長屋の一区画に対して建築基準法に基づき建築物除却の略式代執行事例（H29年京都市）を先行事例とした
- 先行事例を示し、国交省に略式代執行の可否を確認した

6 空き家対策事例

②個人が所有する区画への対応について

課題：所有者が存在するため代執行の対象外で、不存部分と併せて解体が必要

：昭和58年に建物のみを区分して取得、土地の持ち分は無く、床面積のみを取得

：個人所有区画以外は法人所有で、共用部の区画設定はない

● 基本的には「区分所有法」に基づき、床面積の割合による費用負担が妥当

● 取得の経緯、建物荒廃の原因を考慮すると、専有部分以外は使用貸借が成立

⇒所有する床面積（内装部分）に対する解体費用の負担を定める

③予算措置と財源について

課題：国の交付金および補助金制度の活用には、所有者不存在であることが条件

● 商業登記は存在するが、取締役は死亡、事業実態はない

● 実質倒産しているが、解散および清算はされていないため法的に存在する法人

⇒取締役の相続人にあたり当時の状況を聞き取り調査

⇒唯一の取締役死亡以降、事業継続の実態はなく、当時の関係者は全員亡くなっている

6 空き家対策事例

④発注方法について

課題：民間建築物のため構造規格は不明、内部崩落などの状況から通常の積算は困難

- 事業費積算には、経験則や施工計画が大きく影響する
- 事業費圧縮の方法、民間事業と同様の発注方法について検討
⇒ 設計施工一括発注方式を採用、プロポーザル方式で事業者を選定
⇒ 公共単価によらずプロポーザルによる価格提案
⇒ 一般的な公共事業と差別化を図り、「委託料」として予算計上

⑤解体後の底地について

課題：公費投入には、跡地活用が図られることが必要

- 事業費の回収と活用方針
- 登記上は所有者が存在するため、固定資産税等の滞納処分により差押公売が可能
⇒ 跡地の活用方法について、事業者目線での活用案をプロポーザルで募る

6 空き家対策事例

除却に向けた対応

- 建物全体の老朽化と、構造体の耐久度低下もあり、同様な災害が発生した場合には、大規模な損傷やアスベストなどの拡散などにより周辺へ甚大な被害を与える恐れがある状態であるため、令和元年5月24日（金）付けで公告をおこない、特措法第14条第10項に基づき、いわゆる略式代執行により除却を実施する。
- 個人の所有部分については、個人に費用負担を求め合わせて解体する。

【事業概要】

事業名：中央町サトウビル解体事業委託

発注者：空蘭市

略式代執行対象建築物：

サトウビルのうち「キムラ産業所有部分」

施工範囲：土間（基礎）残し

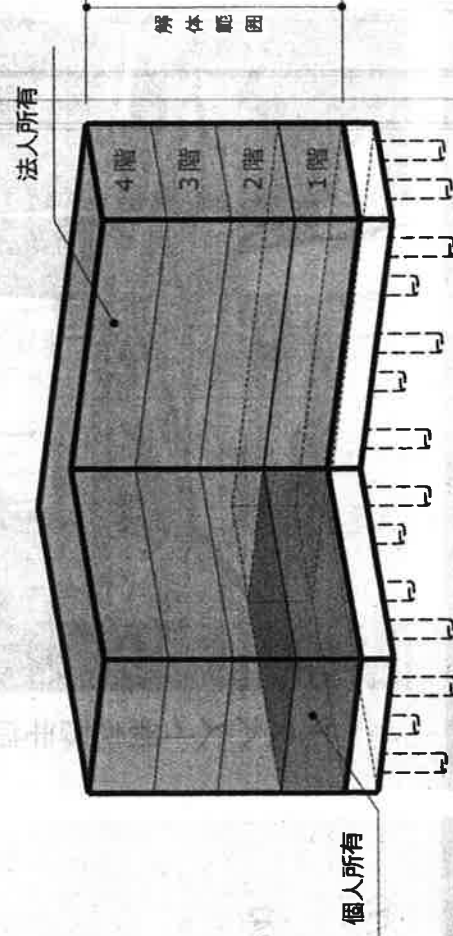
履行期間：令和元年8月13日から令和2年3月19日

事業費：1億3,640万円（税込み）

内補助金：空き家対策総合支援事業補助金

住宅・建築物安全ストック形成事業：約2,519万円

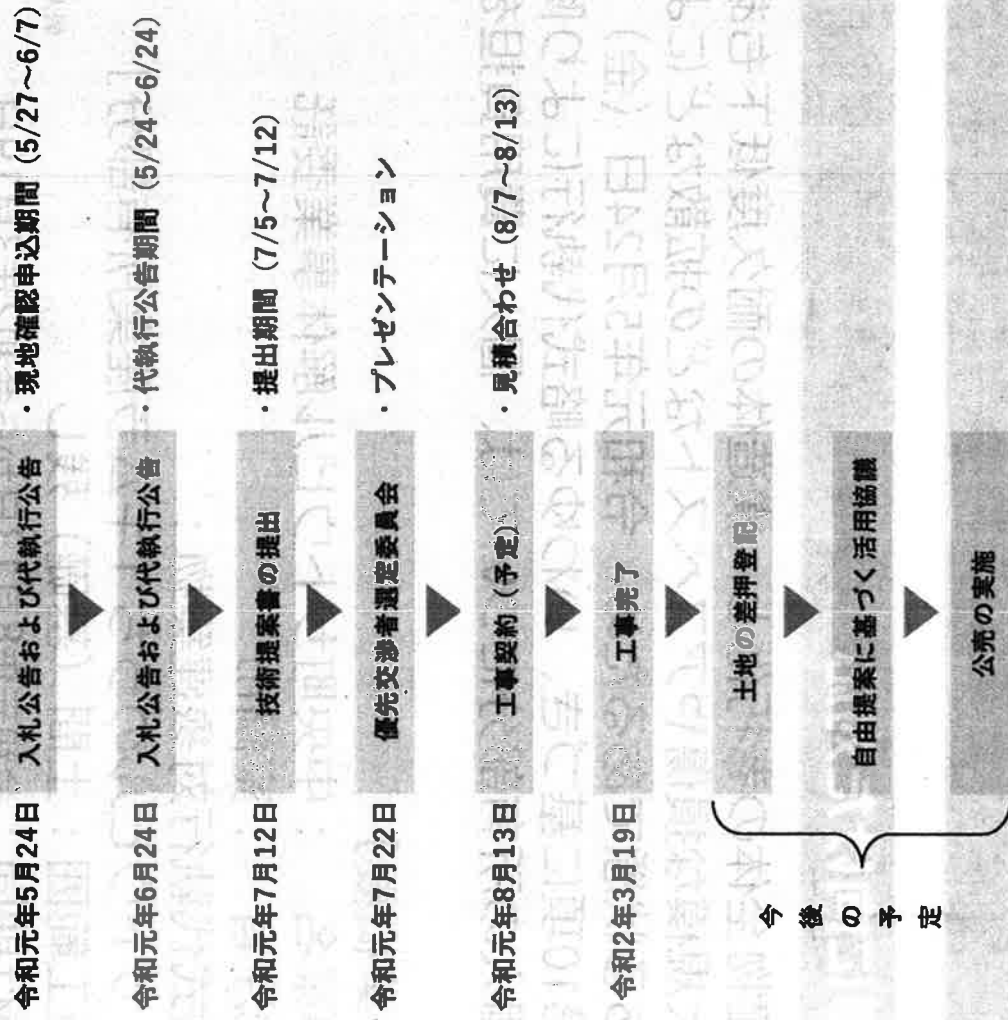
除却費の地方負担分に対する特別交付税措置（交付率約4割の見込）



：約2,029万円

6 空き家対策事例

事業全体スケジュール



アスベスト除却完了



アスベスト除去着手前



アスベスト除却完了

懇親会の新今

1. 相対的・今後の課題

- 出陣隊の5名登=トヤモゴサバヤのハ5名登
- 相対的・今後の課題

5. 新今組の取組

頁1業条040去男

相対的・今後の課題

相対的・今後の課題

相対的・今後の課題

相対的・今後の課題

相対的・今後の課題

相対的・今後の課題

1. 相続登記の義務化

- 未登記物件や相続登記へのインセンティブ⇒登記の義務化
- 所有者特定の簡素化、相続等による権利複雑化を抑制

2. 相続放棄の厳格化と管理義務

- 民法940条第1項
「相続放棄をした者は、その放棄により相続人となった者が、相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもってその財産の管理を継続する義務を負う」が厳密には運用されていない⇒厳格化
- 実質、単純承認された後でも（調査されずに）相続放棄が受理されてしまう

3. 相続放棄に対して⇒解体費用を予納させることができないか

- ～相続放棄をする場合、相続財産に不動産を含む場合は、将来必要となるであろう措置費用（解体など）に充てるため、放棄する者の経済事情等に応じて、供託などにより一定の負担を求めらる～
- ～自動車リサイクルと同様、建物新築時に解体費用を予納させ、行政が解体する～
- ～固定資産税等から一定額を徴収～

4. 土地所有者の管理義務

- 所有地の活用結果に対して、地主にも一定の責任を負わせるべき場合がある
～借地上の建物の権利について、所有者が破産・解散・放棄などにより所有者不存在となった場合、地権者が負うべき管理責任の明文化～

5. 所有者不存在や不存在に相当する空き家

- 所有者や管理人が不存在の場合、空き家の対応は市民の身近な行政機関である市町村が対応することとなる
- 所有者や相続人が様々な事情により対応できない場合にも、行政の不作為を回避するためにも行政代執行による対応が必要となる
～代執行に先立つ「財産調査権」の付与と「仮差押」を可能とする法改正～
～不存在に相当する案件への財政支援～

6. 大型空き建築物への対応

- 代執行の対象が大型空き建築物の場合、除却費の高額化することに加え、アスベストやPCBなど特定有害産業廃棄物の除却費が多額の財政負担となる
～現行の解体費や特定有害産業廃棄物処理費への国費率拡充～

醫業經營の管見

... 経営者たるものは、経営の第一として、

瘡を空るを当計に存せず瘡を空る

... 瘡を空るを当計に存せず瘡を空る

... 瘡を空るを当計に存せず瘡を空る

... 瘡を空るを当計に存せず瘡を空る

瘡を空るを当計に存せず瘡を空る

... 瘡を空るを当計に存せず瘡を空る



小樽運河

小樽市産業港湾部
観光振興室
主幹 中村寿春

NAKAMURA TOSHIHARU

〒047-0007
小樽市港町4番3号
TEL (0134)32-4111 (内線450)
FAX (0134)27-8600
E-Mail nakamura-ts@city.otaru.lg.jp



白鳥大橋と音楽を奏でる

室蘭市議会

議長
おだなか みのる

小田中 稔

Odanaka Minoru

〒051-8511
室蘭市幸町1番2号
TEL (0143)25-2781
携帯080-1885-1634
mail:minoru4822@yahoo.co.jp



名物カレーラーメンの街室蘭

室蘭市議会事務局

事務局長

佐賀孝志

〒051-8511
室蘭市幸町1番2号
TEL (0143)25-2781番
携帯090-7510-9913番
E-mail:t-saga@city.muroran.lg.jp

MURORAN



室蘭市都市建設部
建築指導課

主幹 末尾 正
SUEO TADASHI

〒051-8511 室蘭市幸町1番2号
TEL:0143-25-2667
FAX:0143-24-2091
E-mail:t-sueo@city.muroran.lg.jp