

平成30年度

都城市議会

## 太陽の会視察研修報告書

H30.7.9(月)～12日(木)

### 【研修先/研修項目】

◇ 北海道室蘭市 【H30.7.10(火)】

「調査項目/空き家対策について」

◇ 北海道江別市学校法人酪農学園大学フィールド研修センター【H30.7.11(水)】

「調査項目/酪農生産(全日本ホルスタイン共進会への取り組み)について」

### ～ 研修参加議員 ～

都城市議会太陽の会

小玉忠宏 徳留八郎 迫間輝昭 永田照明 上坂月夫

室蘭市役所



北海道酪農学園大学



提出日 平成30年7月31日

都城市議会議長  
榎 木 智 幸 様

都城市議会太陽の会  
報告者 小 玉 忠 宏

会派「太陽の会」視察研修報告について

見出しの件については、下記のとおり報告します。

## 記

### 1 【研修先/研修項目】

#### ◇ 北海道室蘭市【H30.7.10(火)】

「調査項目/空き家対策について」

#### ◇ 北海道江別市学校法人酪農学園大学フィールド研修センター【H30.7.11(水)】

「調査項目/酪農生産（全日本ホルスタイン共進会への取り組み）について」

※7月9日（月）に予定していた、家畜改良センター（十勝牧場）に於ける、「改良増殖による優良種畜や優良な飼料生物種子の増殖、受精卵等の配布について」の研修は、宮崎→羽田空港の到着が遅れ「十勝帯広空港」行きの乗り継ぎ便に間に合わず研修受講ができなかった。

（研修事項質問回答書・全日本航空株式会社の遅延証明書添付）

### 2 【研修受講者】

都城市議会太陽の会

小玉忠宏 徳留八郎 迫間輝昭 永田照明 上坂月夫

### 3 【研修目的】

#### （1）空き家対策について

人口減少に伴う空き家対策が全国的な課題となっており、室蘭市が先進地的に取り組みを行っている。人口減少は全国的な課題でもあり、都城市の今後の取り組みに資することを目的として研修に臨んだ。

#### （2）酪農生産、全日本ホルスタイン共進会への取り組みについて

2020年に都城市を会場として「全日本ホルスタイン共進会九州沖縄ブロック大会」が開催されることが決定している。前回開催された、第14回全日本ホルスタイン共進会北海道大会では、大学出品の乳牛が史上初めて部門1位を獲得し他2頭も好成績を収めた酪農学園大学。同大学の全共と生物生産に関連する取り組みについての研修を目的に実施した。

#### 4 【研修事項・所感】

報告者 小玉忠宏

##### (1) 空き家対策について

工業都市として栄えた、室蘭市の昭和45年（1970年）当時の人口は162,059人。そして、平成27年（2015年）には、88,564人と約半数に減少している。人口減少に伴い管理不全な空き家が顕在化したことで室蘭市の空き家対策の取り組みが始まった。

平成24年4月に、空き家対策の窓口として「都市政策課」を発足させ、同年5月に「室蘭市空き家等対策会議」を立ち上げ庁内全体での取り組みが始められた。その後、空き家等の適正管理に関する条例を施行するなどして宅建協会や司法書士会、シルバー人材、弁護士会等と協定を結び協力を得て対策に臨まれている。土地や建物に対する所有権が子や孫と広範囲に及び朽ちていく物件が放置され解体等処分が難しくなる中、所有権者に倒壊等によって発生する隣家への損害賠償責任等を糸口にして解決に導かれている取り組みは大変参考になった。都城市の空き家対策にも参考になる合法的な取り組みであると思った。

室蘭市の空き家対策は発展的に一元化をめざし昨年7月（平成29年）に空き家対策の窓口を「建築指導課」へ移管し、先進地的に取り組み、県内外からの多くの自治体から研修に訪れている。



##### (2) 酪農生産、全日本ホルスタイン共進会への取り組みについて

2020年に都城市を会場として開催される、「全日本ホルスタイン共進会九州沖縄ブロック大会」に向け、酪農学園大学は第14回全日本ホルスタイン共進会北海道大会で、酪農学園大学から出品した乳牛部門1位の実績を生かし上位入賞をめざし意欲的な取り組みが行われていた。牛舎には、各種大会で上位入賞に輝いたホルスタインも飼育され餌や環境整備に配慮した現状を研修することができた。同大学には、附属高校や大学院も設置され全国から集う学生たちは3,000名を超え、広大で自然が豊かな環境の中で学んでいる。

園芸学部の子生には、入学後菜園が与えられ土に親しませることを目的に菜園体験を行わせている。農園やハウスには野菜やトマト、アスパラガス、麦、稲、花き類の試験的栽培等が行われ寒冷地に適した品種改良も行い地域貢献に配慮した取り組みも行われている。永年の歴史を築いてきた同校の思いと地域連携の重要性を強く感じた。



※各種研修資料は各自保管



# 室蘭市(北海道)の空家事情 430.7.10.

## 2015(平成27年)空家実態調査

市全体 31,822 棟 — 空家 2,578 棟 8.1%

この内 居住・利用等

29,244 棟

危険

対策

安全

437 棟

1141 棟

1,000 棟

最近の助言や指導にも 解体に至った実績

平成27年(35件), H28年(64件), H29年(58件)

## 新たな取組み<室蘭移住大作戦>

(1) 専門家団体との連携体制 — 市 シルバー人材センター、  
宅地建物取引業協会、弁護士会、司法書士会、

(2) 室蘭市空き家活用促進助成金 (室蘭ぐらし推進)  
新たに室蘭市に転入 + 空家リフォームで最大200万円助成  
H30年より

(1) コンパクトシティへの取組みとして「立地適正化計画」  
策定中であり 居住誘導区域内への住み替えも  
力点を置きながら、現在区域外に居住する市民にも  
生活環境への配慮や地域コミュニティを守り将来的  
にコンパクトシティ形成の促進に資する空き家対策  
とする必要がある。

(2) 室蘭市空き家対策会議の設置

空家特措法に基づき 対応措置等について調査

審議する事を目的として設置(法第14条第9号又は第10号)

構成メンバー (副市長, 教育長, 総務部長, 企画財政部長, 経済部長,  
9名 生活環境部長, 都市建設部長, 消防長及び教育部長)



## 今後の課題 (宝蘭市)

- (1) 相続登記の義務化.
- (2) 相続放棄の厳格化と管理義務  
民法940条第1項を厳格に運用する
- (3) 相続放棄に対し解体費用を予納させる  
事が出来ないか
  - ① 相続放棄する場合 放棄する者より供託等により一定の負担を求める
  - ② 自動車リサイクルと同様、新築時に解体費用を予納させ 行政が解体
  - ③ 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責任  
所有地の活用結果に対し、地主にも一定の責任を負わせるべき場合がある。
- (5) 所有者不存在相当の空き家  
所有者に代わり、被害者が行う措置についての国の支援策
- (6) まちづくりとの連携  
立地適正化計画における居住誘導区域の設定に伴い、区域外にある空き家除却の進め方  
所有者への直接補助、固定資産税の軽減措置等の支援策

No.1 2015年度開催された第14回全日本ホルスタイン  
共進会北海道大会開催に於いて略農学園  
が快挙をなしとげる。都城市で2年先に第15回  
が開催される予定 (2020)

〒069-8501

(1) 所在地—北海道江別市文京台緑町582

(2) 担当者—学校法人 略農学園フィールド教育研究  
班技師—福森 剛 氏 センター  
准教授—森 志郎 氏

乳牛のオリビブと言われる第14回「全日本ホルスタイン  
共進会」北海道大会が平成27年(2015)10月23～26日  
安平町共進会場で開催され略農学園出品の子牛が  
好成績を収めた。この大会は2010年に宮崎県で  
発生した口蹄疫により翌年に延期されたが、今度は  
東日本大震災が発生して開催が再び延期されて  
10年ぶりの大会で北海道では初めて開催された。

その時の結果は育成牛—優等賞1席(略農学園  
フィールド教育研究センター出品)、第三部(育成牛)—等賞  
2席(とわの森三愛高校出品)、そしてジャージー種第17部  
(経産牛)優等賞2席(略農学園フィールド教育研究センター  
出品)となり大会出品の乳牛が部門1位を獲得するのは  
史上初めての快挙を成し遂げました。

④ 乳牛舎は清潔にしかも一頭ずつ丁寧に取扱われて  
外には放牧用草地に乳牛が数頭放飼されていた。



No.2

生物生産に関連する事項として

(1) 環境抑制型ハウスにて

トマト栽培 や 紫アスパラガス 等 ハウス  
の施設 が 補助金 等 受けず に 学園  
側の 自前 にて 施設 を 作り 出して 全ての  
研究、実験 用の 費用 も 学園 側の 自己負担  
で行っている 事には ビックリ 致しました。

ビニールハウス ~ ミニトマト, キュウリ, オクラ、草、  
育苗

花きガラス温室 ~ カーネーション

野菜ガラス温室 ~ トマト

作物ガラス温室 ~ 水稲

作物保護ガラス温室 ~ アスパラガス(病害)(タマネギ)  
病害

## 太陽の会行政視察報告書

永 田 照 明

平成30年7月10日(火)

視察場所 北海道室蘭市役所

視察時間 13:30～15:30

調査事項 室蘭市空き家対策事業について

### 研修感想

室蘭市は昭和45年(人口162,059人)ごろをピークにオイルショック等の影響で各企業が人員削減を行い、合理化を進めたことにより人口減少が始まり、平成29年(人口85,448人)と減少傾向が続いて、今後も減少傾向が続くことが予想されます。更には中心市街地が東室蘭へ移行したことにより、特に旧市街地にある古い家は住居者がいなくなれば空き家となり、崩壊寸前の建物が多くなっている。尚、室蘭市に子供や親せきがいなく土地や家屋の引き請け人がいない、不在地主の物件も増えてきている状況にあるとのこと。倒壊寸前の家屋については、相続人に連絡して解体してもらうか、宅建業協会と協定を結び、リホームして住めるところは市の空き家バンク登録物件の解体助成、リホーム費用助成と老朽空き家等活用支援助成等、空き家を新たに活用する人を対象に助成制度を制定し、独立行政法人住宅金融支援機構とも協定が結ばれ、当初5年間は金利が年0.25%に引き下げ利用されている。尚、空き家の放置には相続人が多くて整理が必要とか、相続人と交渉するが関係ないと言い張る、精神障害や認知症により交渉不能な方等色々な事情があるが、管理者不在や相続人間で解体の意思決定ができないものもあり、更には、相続人として解体費用を工面できない経済的事情等があるので、相続人全員に固定資産税、解体費用負担、強風や台風で近隣住宅に被害が発生した場合、相続する以上は持ち分負担する責任があることを告げ、相続放棄という最終手段の手続きが踏まれ、保安上著しく危険な状態にある空き家に対しては行政代執行を実施し、代執行終了及び代執行費用納付命令を出している。

研修後の対応として、若年世代、転入者、マイホーム購入者等が利用しやすく独立行政法人住宅金融支援機構との協定利用。地域の安全安心につながる空き家の相続放棄、行政代執行という対応の仕方は都城市も利用できるのではと考えます。



平成30年7月11日(水)

視察場所 北海道江別市

視察時間 13:00～15:00

調査事項 酪農生産「全日本ホルスタイン共進会への取り組み」について

### 研修感想

まずびっくりしたのは、近年は農業高校が畜産共進会において参加出品されていますが、平成27年11月に開催された、第14回全日本ホルスタイン共進会北海道大会で、ホルスタイン種、ジャージー種合わせて14部門の種類があるのですが、全国の大学校から初めての全共出品であったのにも関わらず、大学出品の乳牛が第2部で優等1席を獲得、史上初めての快挙を成しとげた。現在この牛は、つなぎ牛舎においてバアンクリーナー方式で糞尿は処理されている。このように飼育環境が良好に整備された中、同じ牛舎内において、次回の宮崎大会に向け、アメリカでのホルスタイン共進会において、最高の賞を受賞した牛の受精卵を4個購入し授精して妊娠、出産させ部門別に数頭の出品予定牛が教職員や学生達の手により、同じく全共参加で上位入賞した出品牛が、同施設内におい出産したばかりの仔牛保育、育成牛と一緒に、施設内において繁殖の方法や給仕方法など研究されたマニュアルに沿って飼育や調教がなされ、牛群改良においては母系の血液を重視し、欠点の改良に勤め、線形、遺伝率、出生仔牛の傾向を考慮しながら交配を選定し、更には、牛を移動させるために家畜車への乗り降り、係留、歩行の練習等、全共で連覇するために頑張っておられます。尚、学生達は卒業後、後継者や獣医、農畜産業の指導者等自分の目標に向かって勉強や実習に励んでいました。

一つ問題に思われたのは、牛が食滞を起こしたという事です。これは砂糖の原料になる砂糖大根（ビート）の搾りかすからできる、ビートパルプの給与が多すぎたか、水に戻す時間が短く、胃の中において膨張し食滞を起こす原因になったものと考えられます。

生物生産に関連する事項の環境制御型ハウスの特性は、自動的に温度調整や液肥での肥料管理が試験的に行われ、野外においても農薬、肥料、水管理、暑さや寒さに対しての品種的な抵抗性、病害虫に対応する試験、塩を利用した甘みの研究等、研究種類も豊富に様々な比較試験がされていた。環境制御型ハウスは、個人的には設置できないぐらいの立派な高価な施設であった。

## 太陽の会 会派行政視察報告書

迫間 輝昭

平成 30 年 7 月 10 日(火) 13:30~15:00

調査項目 室蘭市役所「空き家対策について」

### ①空き家対策条例等に関する事項

(1)「室蘭市空き家等の適正管理に関する条例」は平成 27 年 6 月に廃止した。

### ②対策計画の内容、特徴について

◎「空き家条例」から「空家等対策特措法」に基づく対策への切り替えに伴い、法 6 条に基づく計画として策定。

◎アクションプランとしては「地方は除却」に重点をおかざるを得ない。また従前から空き家の対応は「所有者による自主的対応が原則」としているため、単純に助成するのではなく「活用してもらうことに対して助成する」を基本としている。

### ③行政代執行について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、著しく保安上危険な状態にある空き家等に対し、平成 28 年 8 月 3 日に行政代執行を実施し、特定空家等の解体、撤去に着手し、平成 28 年 10 月 31 日代執行を終了し、今まで 1 件行った。

### ④空き家等の対策に関する補助施策について

(1)空き家活用促進助成金（解体助成 100 万円以上の工事に対し、一律 50 万円）

(2)老朽危険空き家活用支援助成金（空き家などの解体費用、上限 150 万円 補助率 9/10）

(3)空き家活用促進助成金の事業として 3 つの事業

- ・ 空き家を解体して新築を建てたい方には「空き家バンク解体助成事業」
- ・ 空き家をリフォームして住みたい方には「空き家リフォーム助成事業」
- ・ 近隣にある危険な空き家を解体したい方は「老朽空き家等活用支援助成事業」

### ⑤空き家等対策に対する成果について

- ・ 助言や指導により解体に至った実績、平成 27 年 35 件、28 年 64 件、29 年 58 件
- ・ 空き家や自然災害による事故の報道が効果的に作用して、所有者意識は上向きになっている。
- ・ 現在までに代執行によって 1 件の執行

### ●視察の成果及び市政への反映

室蘭市では人口減少や少子高齢化の進行、経済的事情などにより適正に管理されずに放置され老朽化した空き家等が増加し周辺住民への悪影響などが課題となっており、この空き屋の課題に対応するため、建設部都市政策課が空き家担当部署となり、さまざまな空き家対策を行っておられた。



平成 30 年 7 月 11 日(水) 13:00~15:00

調査項目 学校法人 酪農学園大学フィールド教育研究センター

酪農生産(全日本ホルスタイン共進会への取り組み)について

質問項目 ◎酪農生産に関連する事項

①「ブラック&ホワイトショウ」への取り組みについて

- (1) 毎年 5 月末開催ということで冬季間、調教、洗いは出来ないが、年明けは牛の選定をし、できる範囲内の特別な管理をして冬期間飼育する
- (2) 季節の変わり目で、肺炎、呼吸器等の疾病、皮膚病には特に注意をしている
- (3) 牛群改良は母系の血液を重視し、欠点の改良に努め線形、遺伝率、出生子牛の傾向を考慮して交配種雄牛を選定している

②酪農後継者や酪農技術者としての高度な飼育技術の指導について

- (1) 授業、実習において実施

③飼育環境の取り組みについて

- (1) 酪農生産の実践的な教育、研究の場を提供する目的でフリーストール牛舎(標準能力牛群)
- (2) 自動搾乳システム牛舎(試験群)
- (3) 繋ぎ飼い牛舎(高能力好体型牛群)

三つの異なるシステムで乳牛を飼養している。また、循環農法に基づいた乳牛ふん尿の有効利用による粗飼料生産と良質な牛乳生産と長命性を目指した乳牛の育種改良を展開している

◎全国ホルスタイン共進会に関連する項目

①出品にあたり飼育管理において注意された点について

4 月から管理の注意した事、4 月 30 日 1 回目の食い込みミートパルプを食べ、食べ過ぎ食滞。5 月食い込みで調子悪くなりそれからミートパルプを食べなくなった。6 月餌を頻繁に変えすぎ、草が少ないラウンダーまわし過ぎなのか足が寄った。

②大会会場への移動時の着意事業について

- (1) 長期輸送によるストレスから食滞・食欲不振・乳房炎等が考えられるため栄養補助剤、整腸剤等の投与
- (2) 移動を慣れさせるため事前に家畜車の乗り降りの練習、繋ぎ止め、ショーへの参加等が必要であるとする

●視察の成果及び市政への反映

酪農学園大学では全国共進会の取り組みとして

ホルスタインの改良として母系の系統を重視し、種雄牛を選定して交配され共進会前 4~5 年前から候補牛として生産された取り組みがなされていた

## 会派「太陽の会」行政視察報告書（感想）

議員名 上 坂 月 夫

### 1 視察の感想

#### (1) 独立行政法人家畜改良センター十勝牧場「北海道河東郡音更町駒場並木8-1」

ア 日 時：7月9日(月)「15:00～17:00」

イ 調査項目：「優良種畜生産の在り方」について

ウ 感想等

・移動トラブル(飛行機の遅れにより、乗り継ぎができず)により視察できず。

＊後日資料を郵送して頂き受領した。

#### (2) 室蘭市役所「室蘭市幸町1番2号」

ア 日 時：7月10日(火)「13:30～15:00」

イ 調査項目：「空き家対策」について

ウ 感想等

全 般

今回の視察では、室蘭市の空き家事情・これまでの取り組み・室蘭市空き家等対策計画・新たな取り組み・空き家対策事例・今後の課題について、説明を受けた。全国共通の課題に取り組む施策等として、本市へ反映すべき事項等を把握する事ができた。

(ア) 平成27年度の空き家実態調査によると、調査対象家屋31,822棟の中で、2,578棟(8,1%)が空き家と成っており、危険と判定された家屋が437棟・要対策家屋が1,141棟・安全家屋が1,000棟の状況であった。

室蘭市は傾斜地が宅地化されており、傾斜地の空き家が危険性を増大する要因ともなっている。老朽化した空き家には、売買後も移転登記されていない・経済力がなく対応できない・相続したが活用されていない・賃貸住宅に居住者の荷物が残ったままの空き家等が実情であった。

＊本市においても、空き家の実情把握の状況を確認する必要がある。

(イ) 室蘭市のこれまでの取り組みは、平成24年4月に空き家対策の一元窓口として、「都市政策課」を発足。平成25年1月に「室蘭市空き家等適正管理に関する条例」の施行。平成27年5月「空き家等の対策推進に関する特別措置法」の施行。平成28年11月「室蘭市空き家等対策計画」を策定。平成29年2月に宅建協会・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。同年6月に弁護士会と「空き家対策に係る協定書」を締結。同年7月に、空き家対策の一元窓口を「建築指導課」へ移管している。

(ウ) 室蘭市空き家等対策計画は、「空き家化の予防」「空き家の流通と活用促進」「管理不全な空き家の防止と解消」「空き家に係る跡地の活用」について、具体的な施策として取り組んでいる。

(エ) 室蘭市の新たな取り組みとして、「専門家団体との連携体制」「空き家活用促進助成金」「老朽危険空き家活用支援助成金」制度により対応されている。

＊細部の制度：別紙資料による。



(オ) 室蘭市の空き家対策事例：「別紙資料」による。

(カ) 室蘭市の今後の課題として、「相続登記の義務化」「相続放棄の厳格化と管理義務」「相続放棄に対して・解体費用を予納させる事ができないか」「土地所有者の管理義務」「所有者不存在相当の空き家」「まちづくりとの連携」を列挙されている。 細部：「別紙資料」による。

(3) 学校法人 酪農学園大学フィールド教育研究センター(江別市文京台緑町582)

ア 日 時：7月11日(水)「13:00～15:00」

イ 調査項目：「酪農生産(全日本ホルスタイン共進会への取り組み)」について

ウ 感想等

全 般

当日は、当大学の開学記念日で休校であったが、酪農生産ステーション及び作物生産ステーションの2ヶ所を、搾乳棟の稲森技師と作物棟の森準教授からそれぞれの棟で現地現物による説明等を受け研修した。特に、ホルスタインの飼育管理・共進会に臨む体制については成果を得た。

(ア) 酪農生産に関連する事項

a 酪農生産ステーションでは、酪農生産の実践的な教育・研究の場を提供する目的で、フリーストール牛舎(標準能力牛群)・自動搾乳システム牛舎・繋ぎ飼い牛舎の三つの異なるシステムで乳牛を飼養している。

b 循環農法に基づいた乳牛ふん尿の有効活用による粗飼料生産と良質な牛乳生産と長命性を目指した乳牛の育種改良を展開している。

c 今回は、繋ぎ飼い牛舎・フリーストール牛舎を視察して、飼育法・飼料設計・哺育管理について現物を確認しながら説明を受けた。各乳牛の健康状態を管理しながらの飼育法及び飼育環境の重要性を痛感した。

\* 第14回全日本ホルスタイン共進会(北海道大会・2015・11・4)で、酪農学園フィールド教育研究センター出品のオークリーフ MBB ソフィア第2部(育成牛)で優等賞1席の快挙を得た。その他、第3部(育成牛)で1等賞2席、第17部(ジャージー種・経産牛)で優等賞2席を獲得している。

\* 第15回全日本共進会(都城市開催)への出品牛は指定されており、大会に備えて管理飼育するなど、共進会で上位入賞を目指す体制が整っている。

(イ) 作物生産に関連する事項

a 作物生産ステーションでは、園芸棟・ビニールハウス・作物ガラス温室・花きガラス温室・基礎ゼミ農園・実習用圃場等に分類されており、それぞれの分野で研究実習が実施されていた。

b 北海道でも異状気象等により夏場の気温が35度になることもあり、冬場と夏場の温度差による、作物等への対応・影響を研究されている。

水稻の品種に基づく気象条件の変化による・発育等の状況状態の研究・実験を実施されている。

- c 作物の品種に基づく飼料・薬品等の使用、栽培技術・生物栄養・遺伝・雑草病虫害防除・土壌と生産の関連性等を研究・実験を実施されている。

(ウ) 全国ホルスタイン共進会に関連する事項

- a 出品牛を選定し、特別な管理をして冬季期間飼育をしている。
- b 4月に雪が解け、気温が上がる時期には調教・洗い込みを開始する。
- c 季節の変わり目は、肺炎・呼吸器系の疾病・皮膚病に特に注意している。
- d 牛群改良は、母系の血液を重視して、欠点の改良に努め、線形・遺伝率・出生子牛の傾向を考慮して交配種雄牛を選定している。
- e 大会会場への移動は、長期輸送によるストレスから食滞・食欲不振・乳房炎等が考えられるために栄養補助剤・整腸剤等を投与している。
- f 長距離移動を慣れさせるため事前に家畜車への乗り降りの練習・繋留等を実施している。
- g 出品牛の管理を月毎に「体高」「調教」「洗い」「餌」「その他特異事項等」を記録管理されている。      \*月毎の管理記録：「別紙」

2 視察の成果及び市政への反映事項

(1) 成 果

ア 室蘭市：「空き家対策について」

- (ア) 人口減少を背景に市内に管理不全な空き家が顕在化の分析・関係法令の適用や相談窓口等の課題の分析に基づく空き家等対策計画の策定。
- (イ) 空き家相続人関係図の把握作成。
- (ウ) 空き家対策対応フロー・空き家等に対する措置範囲等の分析。
- (エ) 空き家対策事例（行政代執行及び執行後の対応）。・・・別紙資料

イ 酪農学園大学：「酪農生産(全日本ホルスタイン共進会取り組み)について」

- (ア) 牛群改良は、母系の血液を重視して、線形・遺伝率・出生子牛の傾向を考慮した交配種雄牛の選定法。
- (イ) 出品牛毎の飼育管理表の作成・季節に応じた健康管理の徹底。
- (ウ) 出品牛の長期輸送によるストレス対策（栄養補助剤・整腸剤等の投与）。
- (エ) 出品牛の移動対策・訓練（家畜車への乗り降り・繋留練習）の実施。

(2) 市政への反映事項等

ア 室蘭市：「空き家対策について」

- (ア) 空き家等対策計画に基づく、不動産・法務・建設等の専門家団体との連携や協力体制の整備。
- (イ) 空き家活用促進助成金・老朽危険空き家活用支援助成金等の施策運用。
- (ウ) 相続登記の義務化。
- (エ) 相続放棄の厳格化と管理義務。
- (オ) 相続放棄に対する解体費用を予納させる施策。
- (カ) 土地所有者の管理義務。
- (キ) 所有者不存在相当の空き家施策。
- (ク) 「まちづくり」との連携施策。



イ 酪農学園大学：「酪農生産(全日本ホルスタイン共進会取り組み)について」

(7) 酪農家へのアドバイス事項等

- a 牛群改良は母系の血液を重視し、線形・遺伝率・出生子牛の傾向を考慮した交配種雄牛の選定。
- b 季節の変化に応じた飼育環境の整備・健康管理の徹底。
- c 出品牛の飼育管理表(体高・調教・洗い・餌・特異事項等)の作成。
- d 大会会場への長期輸送に伴う、牛のストレス対策(栄養補助剤・整腸剤等)
- e 出品牛の移動に伴う、家畜車への乗り降り・繋留の練習等の実施。

(イ) その他

全国共進会は滞在期間が長期になるため、生活面(宿泊・食事等の施設)の情報・郵送物等の取り扱いに関する事項等の情報提供が必要。

(3) その他

視察先で受領した資料等については、本市の関係部・課に提供する。

H30・8・1(水)

# 欠航／遅延／臨時着陸 証明書

## CERTIFICATE OF CANCELLATION/DELAY/DIVERSION

下記のとおり証明致します。

This is to certify as mentioned below.

### 記

1. 状況 STATUS	遅延 Delayed	5. 到着日時(予定) SCHEDULE	2018年7月9日 11:35 July 9, 2018 11:35
2. 便名 FLT NO	ANA 604	6. 到着日時(実績) ACTUALS	2018年7月9日 11:55 July 9, 2018 11:55
3. 日付 DATE	2018年7月9日 July 9, 2018	7. 遅延時間 DELAY TIME	20分 20mn
4. 区間 SECTOR	宮崎 - 東京(羽田) Miyazaki - Tokyo (Haneda)		
8. 備考 REMARKS	遅延しました。 Delayed.		



A STAR ALLIANCE MEMBER



全日本空輸株式会社  
All Nippon Airways Co., Ltd.



# 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～

2018.05

室蘭市都市建設部 建築指導課

# 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空蘭市の概要

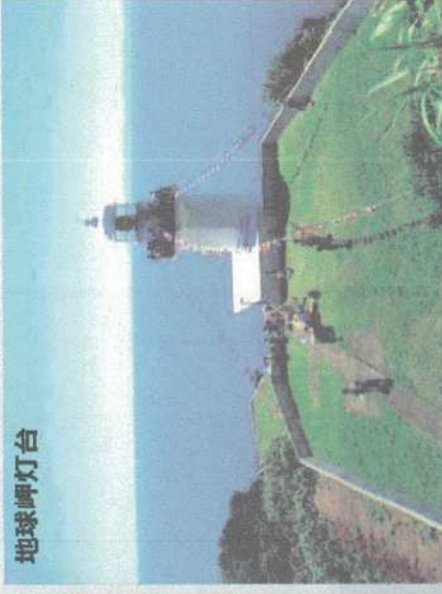
- 概要：太平洋に面し室蘭港を背景に鉄鋼業を中心とした工業都市
- 位置：新千歳空港から95km車で約1時間
- 気候：1月の年平均最低気温 $-4.4^{\circ}\text{C}$   
(長野県とほぼ同じ)
- 行政面積：80.88km<sup>2</sup>
- 立地企業：新日鉄住金、日本製鋼所など



白鳥大橋



白鳥大橋(夜景)



地球岬灯台

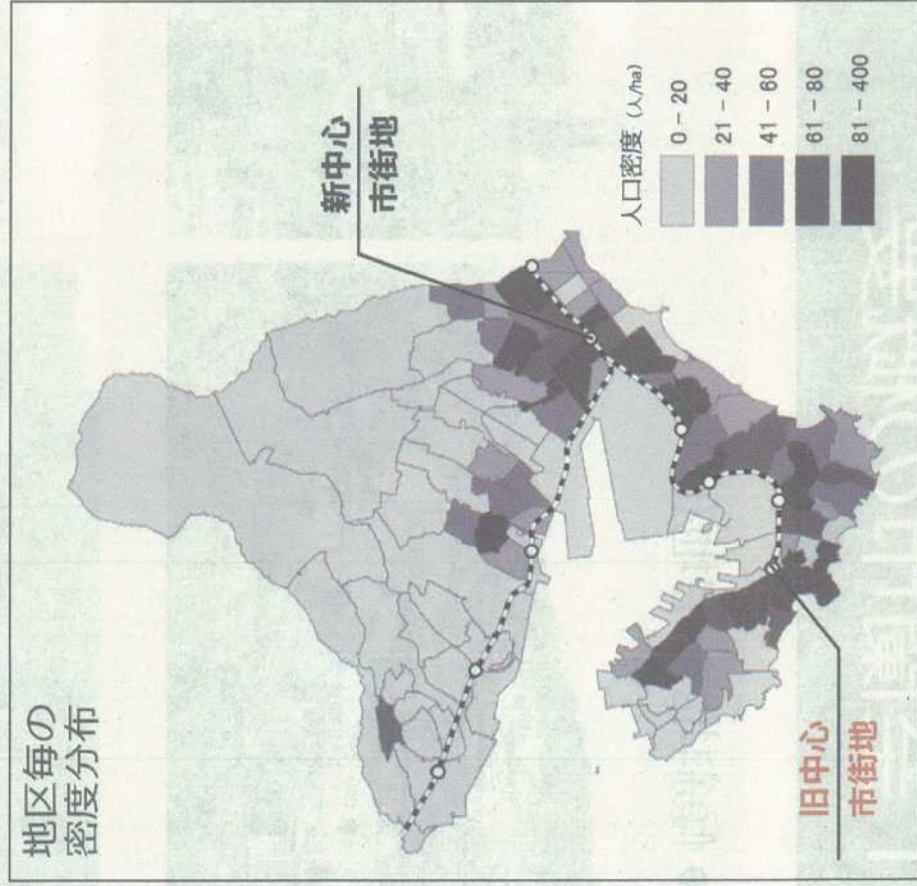


# 1 室蘭市の概要

1970年(昭和45年)

- 人口: 162,059人
- 人口密度: 5,502人/km<sup>2</sup>(DID地区)

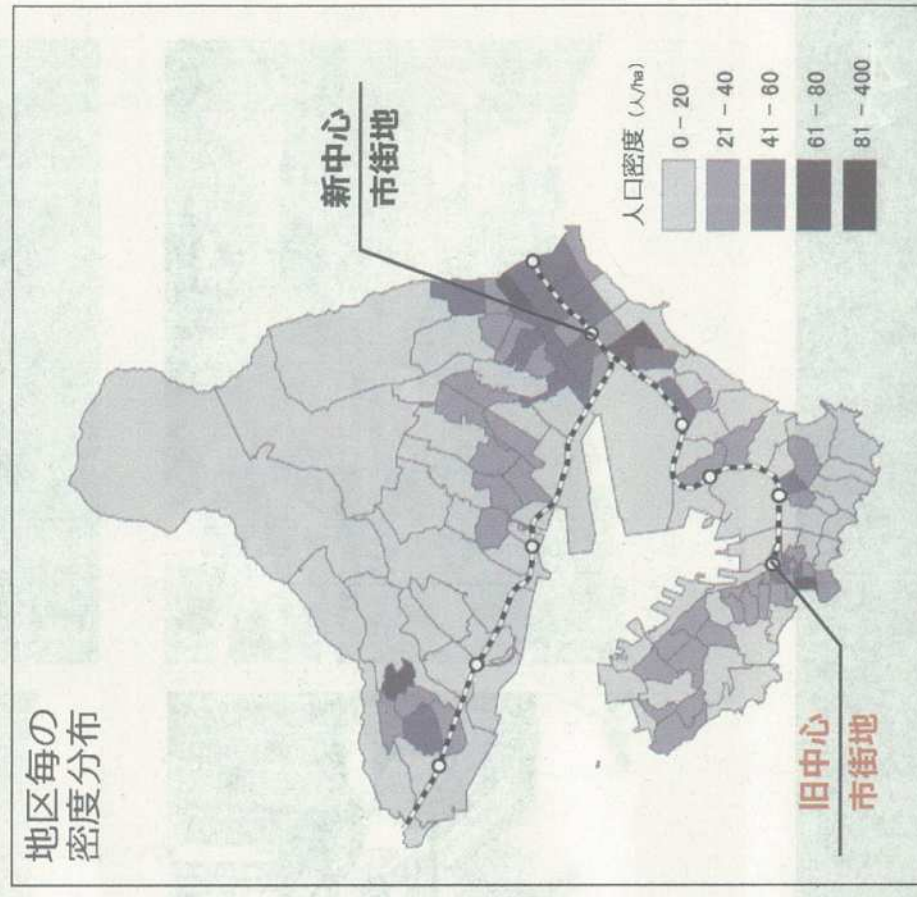
地区毎の  
密度分布



2015年(平成27年)

- 人口: 88,564人
- 人口密度: 2,608人/km<sup>2</sup>(DID地区)

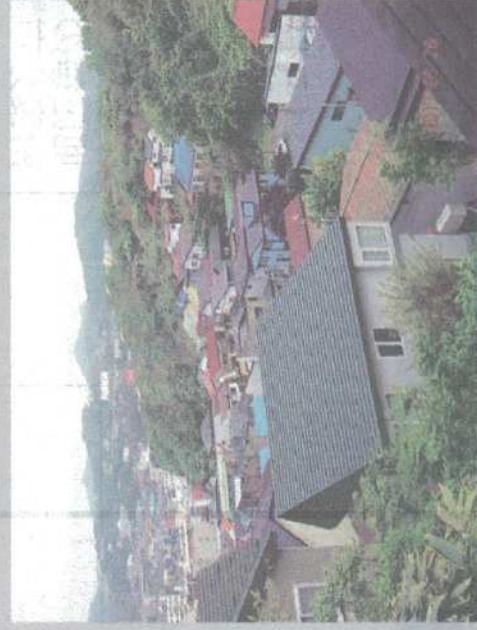
地区毎の  
密度分布





# 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 鉄骨構台上的住宅



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
- 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



# 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%

居住・利用等29,244棟

危険 437棟

要対策 1,141棟

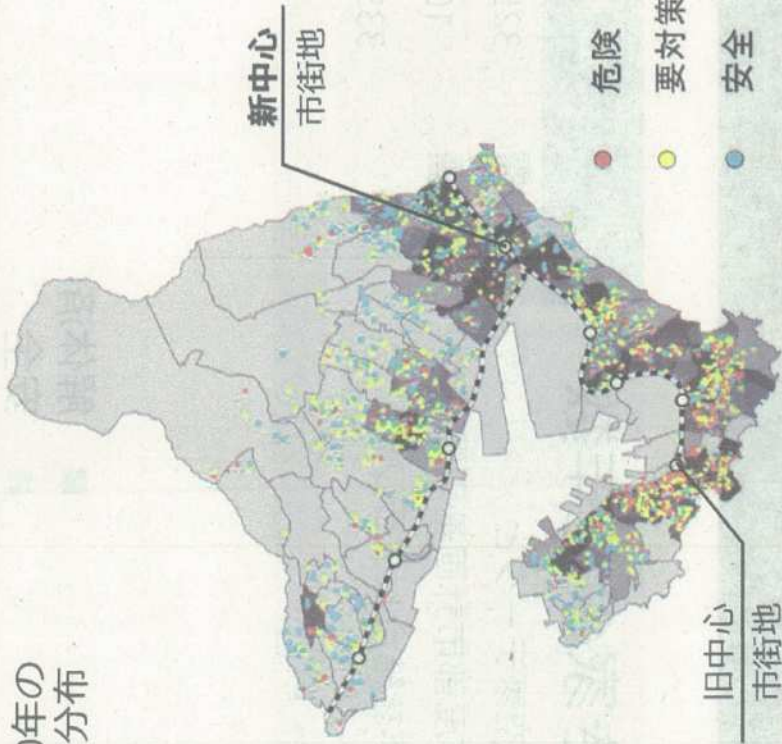
安全 1,000棟

※危険：建物全体の危険な損傷が著しい状態

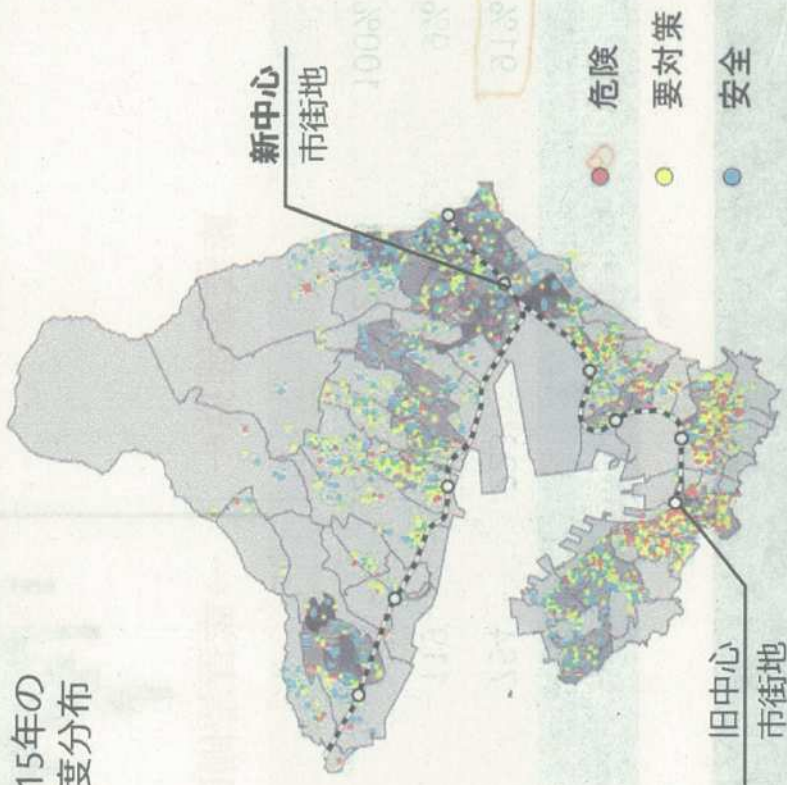
※要対策：管理不全により部分的な損傷が認められる状態

※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



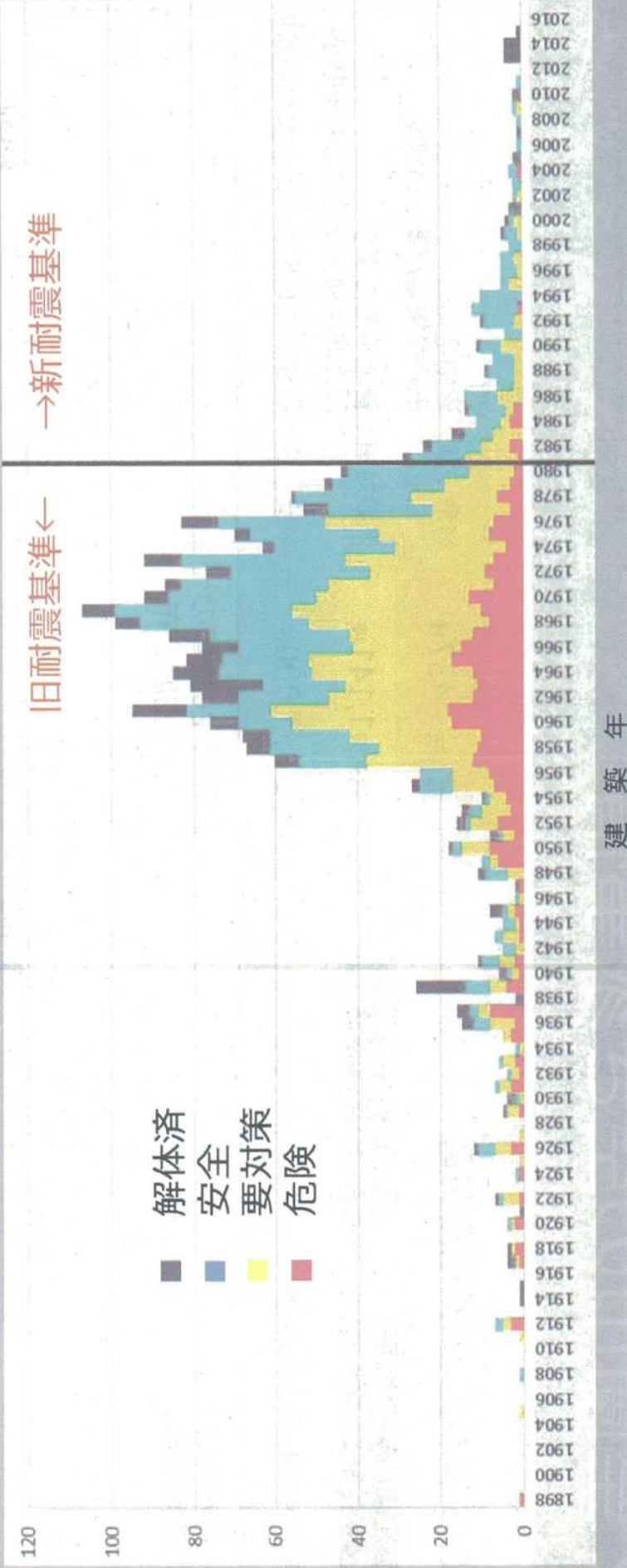


# 2 室蘭市の空き家事情

## 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  
建築年を結合しグラフ化

	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



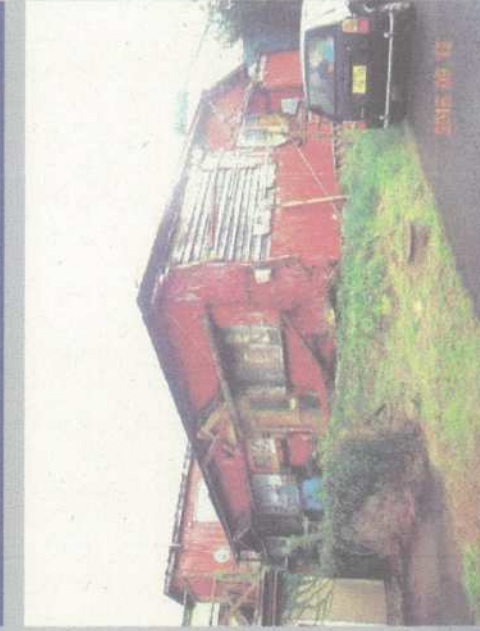
③ 経済力がなく対応できない



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	「空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	<b>「空蘭市空き家等の適正管理に関する条例」の施行</b>
H27.05	「空家等の対策推進に関する特別措置法」の施行
H27.06	「空蘭市空き家等の適正管理に関する条例」の廃止
H28.11	「空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。

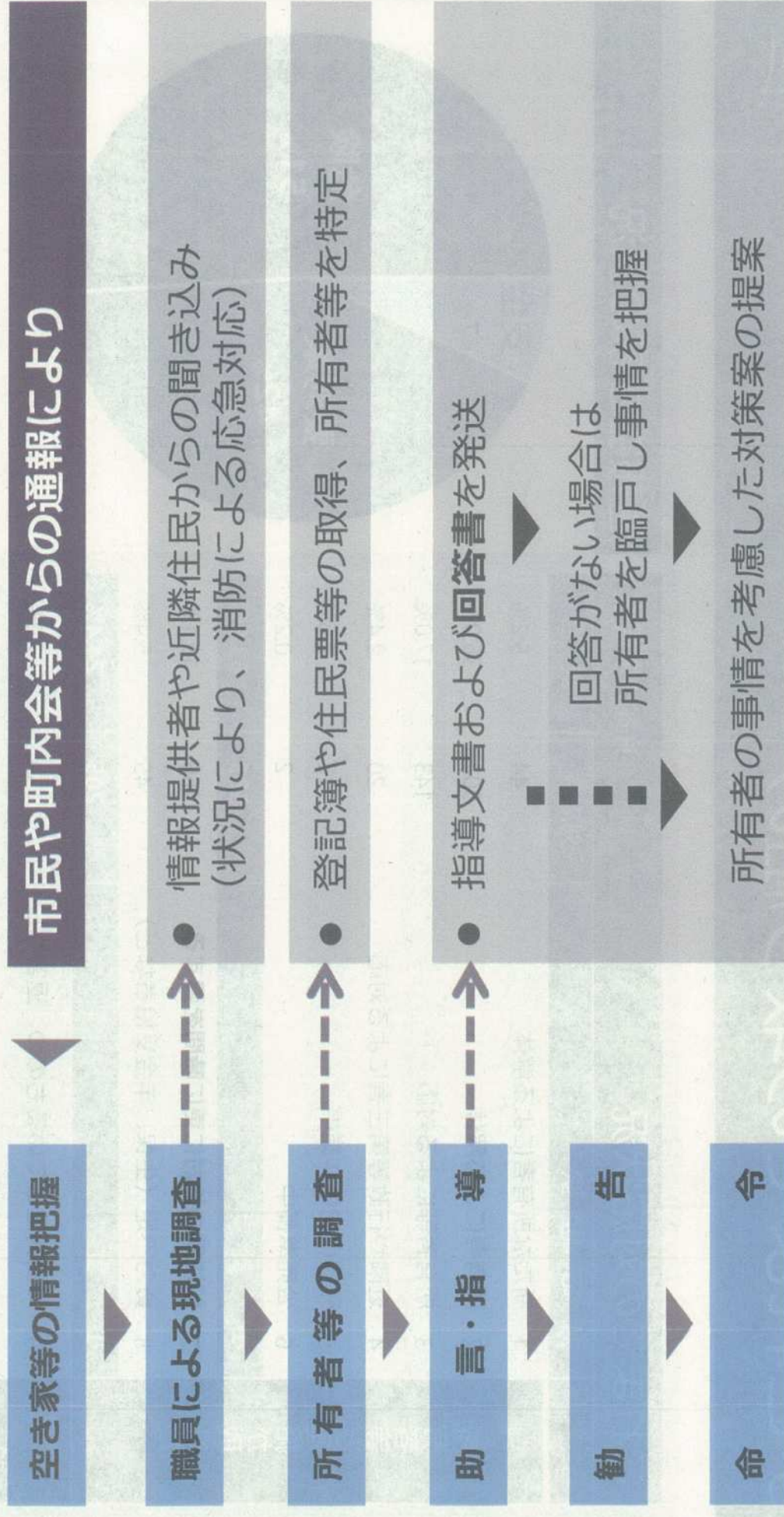
##### 第12条（関係機関との連携）

- 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



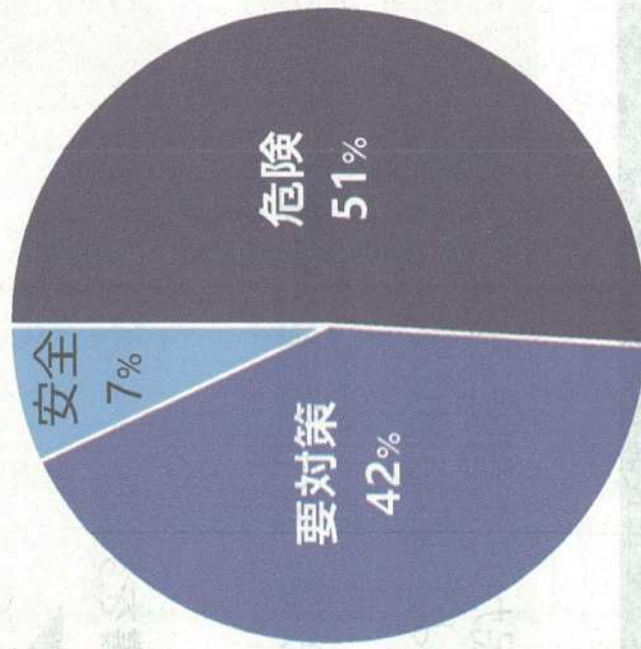


### 3 これまでの取り組み

#### これまでの対応状況

#### 通報空き家の状況

		H30.3末現在	
対 応 内 訳	対 応 数	割 合	
所有者等と連絡が取れた	1 新たな所有者による解体	44	5.2%
	2 所有者による解体	302	36.0%
	3 所有者等による対応	143	17.0%
	4 近隣や行政等第三者による対応	20	2.4%
	5 売却に向け作業中	22	2.6%
	6 公売準備中	2	0.2%
	小 計	533	63.5%
取 連 絡 な い が	7 解決策の検討に更に時間を要する	160	19.1%
	8 資力不足（生保、年金受給者など）	45	5.4%
	小 計	205	24.4%
	9 文書到達しているものの、返答なし	59	7.0%
	10 居所に宛名なし	3	0.4%
	11 所有者・相続人不存在	39	4.6%
	小 計	101	12.0%
	対応総数	839	100.0%



■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。



# 3 これまでの取り組み

## 7 解決策の検討に時間を要する

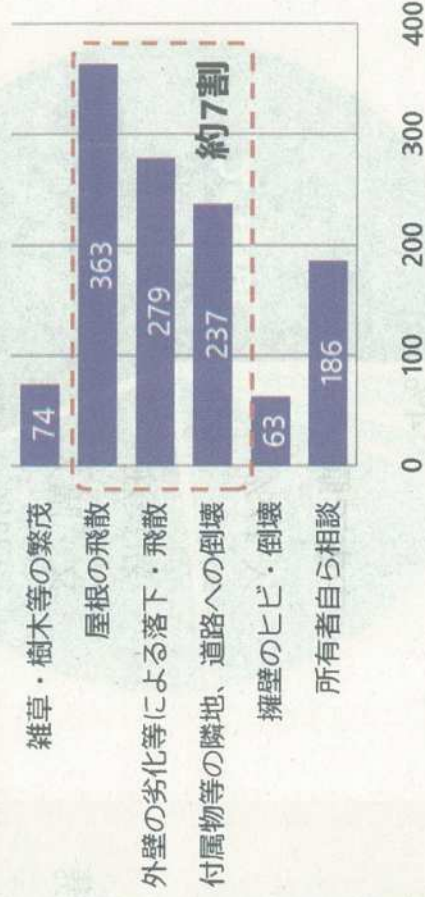
対応内訳	対応数	割合
① 抵当権・根抵当権の設定あり	6	3.7%
② 相続関係の整理が必要	70	43.8%
③ 活用困難な土地（狭小・未接道）	57	35.6%
④ 借地上的建物	8	5.0%
⑤ その他	19	11.9%
合計	160	100.0%

## ⑤ その他の内訳

- やるやる詐欺（解体すると言いつながら放置）
- 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

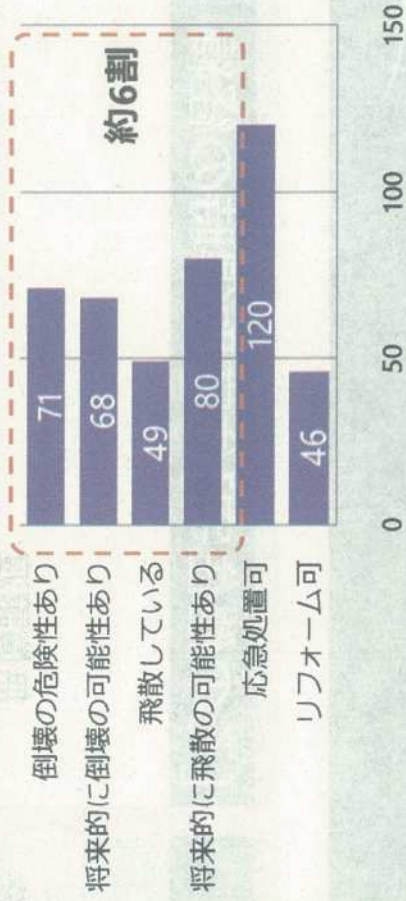
## 通報内容

H27.3末現在



## 通報された空き家の状況

H27.3末現在



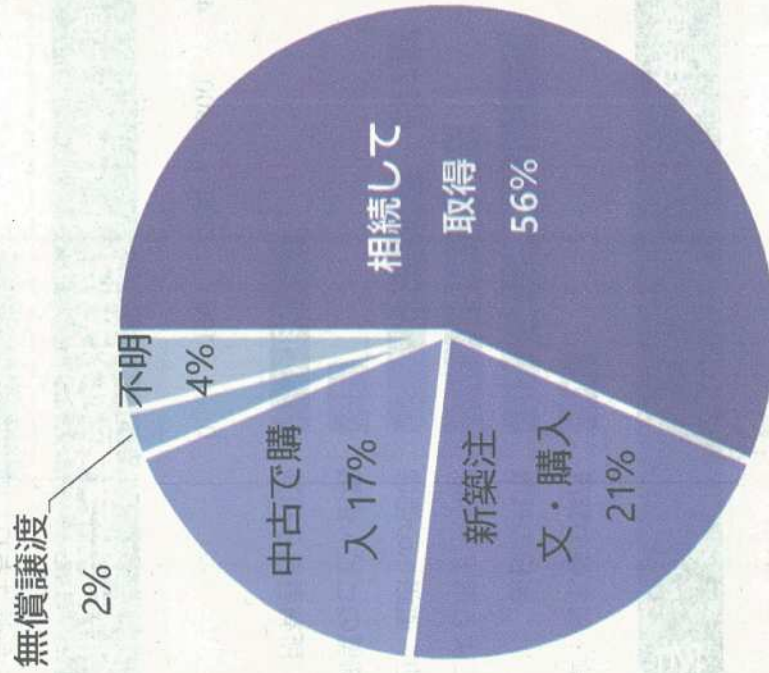


### 3 これまでの取り組み

#### 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





## 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



# 4 室蘭市空き家等対策計画

## 1 計画の目的と位置づけ

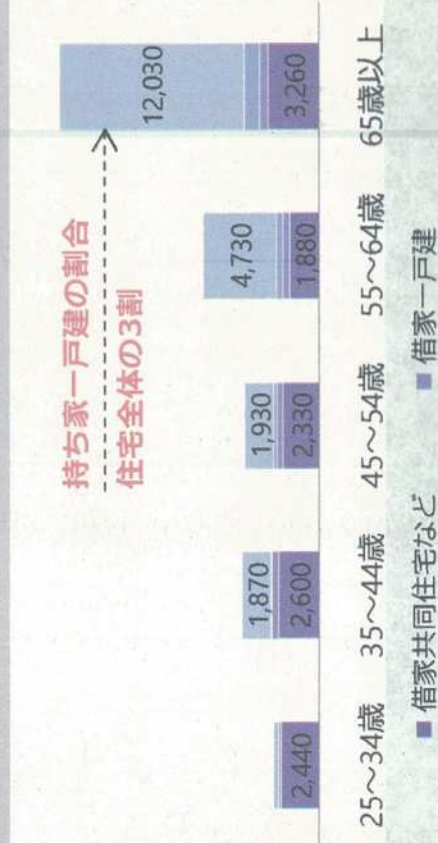
### 目的

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

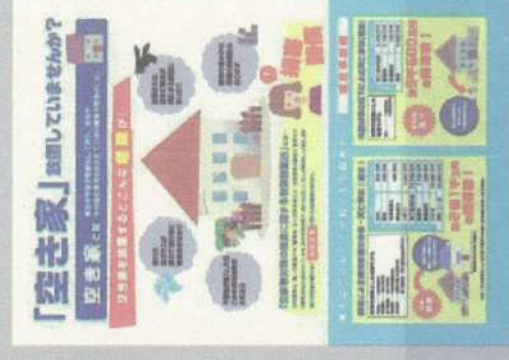
特措法を活用した実効性ある改善指導の促進

- 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 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



# 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
(公社)北海道 ⑥宅地建物取引業協会	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
札幌弁護士会	土地建物の相続、成人後見人など 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
札幌司法書士会	土地建物の相続登記、 成年後見人に関すること
(公社)室蘭市 シルバー人材センター	空き家等の維持管理、草木伐開、 修繕など保守に関すること



室蘭市における空家等対策に関する協定締結式  
北海道宅地建物取引業協会代表 室蘭市 空家バンク推進センター 室蘭市



室蘭市における空家等対策に関する協定締結式  
北海道宅地建物取引業協会代表 室蘭市 空家バンク推進センター 室蘭市



# 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
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 室蘭市空き家バンク登録物件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● おおむね3年以上居住実績がない空き家</li> <li>● 新耐震基準を満足している空き家(S56.6以降に着工)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特定空き家のうち危険度の切迫性が高い空き家</li> <li>● 公売または無償譲渡により取得した空き家</li> </ul>
助成対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 対象空き家を解体する者</li> <li>● 解体後に住宅を建設し居住する者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内の空き家を取得しリフォーム工事を行う者</li> <li>● 工事後に自ら居住する者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 対象空き家から1km以内の居住者又は町内会など</li> <li>● 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)</li> </ul>
助成金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 100万円以上の工事費に対し補助率1/2</li> <li>● 一律50万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 200万円以上の工事費に対し補助率1/5</li> <li>● 上限100万円</li> <li>● 市内業者加算20万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 補助率 9/10</li> <li>● 上限150万円</li> </ul>



はじめませんか 室蘭くらし。

室蘭市に転入 + 空家リフォームで

最大 **200** 万円

さらに  
H30年度から  
フラット35併用で  
金利を引下げ  
年々0.25%



室蘭市子育て・若年世代  
転入者マイホーム購入助成金

室蘭市に転入し住宅を購入する子育て世代または40歳未満の若者に、80万円を助成します。さらに室蘭市内の事業者が新築する場合は20万円を助成し、最大100万円を助成します。転入する前に市営住宅が必要となりますので、住宅購入の検討の際は市営住宅が決められましたらご連絡ください。

お問い合わせ 室蘭市都市政策推進課 TEL 0143-25-2502 | facebook:city.muroran.jp



室蘭市空き家活用促進助成金

空家を解体しリフォームする場合は、上限100万円のリフォーム費用の1/5を助成します。さらに解体業者がリフォームする場合は20万円の1/5を助成し、最大120万円を助成します。また、空き家バンク物件を購入し、解体後に住宅を新築する場合は、市営住宅80万円を助成します。

室蘭市 室蘭移住大作戦 MURORAN CITY



# 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	見込まれる効果
対象物件	●特定空き家のうち 危険度の切迫性が高い空き家	●特定空き家のうち 危険度の切迫性が高い 空き家	●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
	●所有者不存在など 行政代執行が相当な 物件	●公売または無償譲渡 により取得した空き家	
助成対象者 代執行対象者	●所有者または相続人	●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	●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
	●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)	●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)	
負担金	●費用は所有者に請求 (回収率は低い)	●空き家などの解体費用	●固定資産税等の 税収が見込まれる ●行政負担の軽減が 見込まれる
	●所有者不存在の場合 全額行政負担 (税金による)	●補助率 9/10 ●上限150万円	

土地建物を無償譲渡

新所有者により建物除却

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



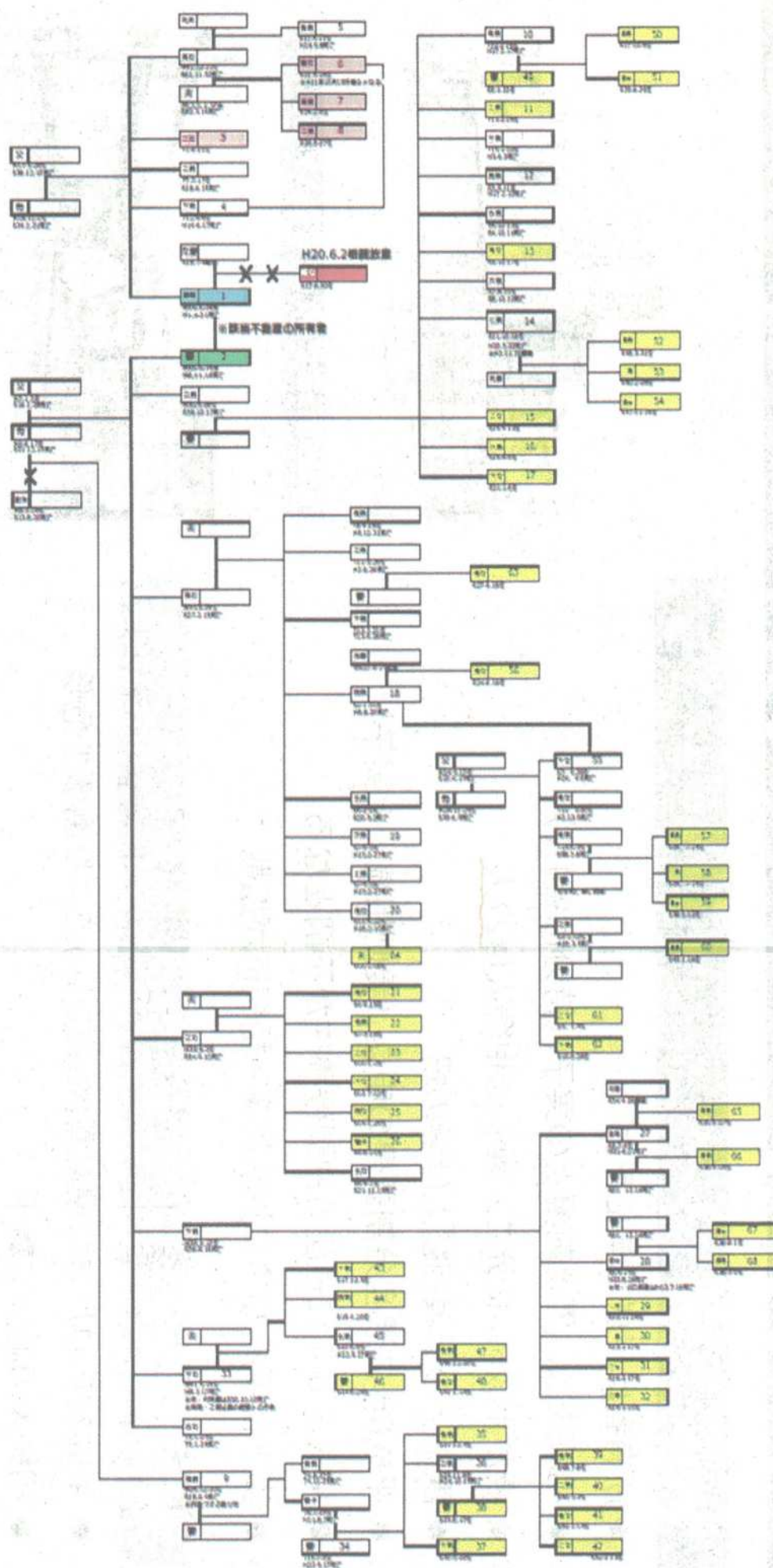
■ 除却前：通学路に面した空き家



■ 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

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>●営業中の食堂と</li> <li>●独居老人が入居中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●直系卑属は相続放棄</li> </ul>
土地所有者の意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●相続した土地で、遺言もあり手放す予定はない</li> <li>●新たな賃貸借契約締結は可能</li> <li>●現在の地代収入の確保したい</li> </ul>	



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



## 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在となった場合は、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ったことが精一杯

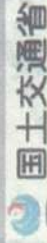
	提案・検討内容	結果
土地 向け 活用	● 某コンビニへの出店を打診	● 解体費が重荷となり採算確保が困難
	● 某大手賃貸住宅建設会社へ打診	● 借地上での経営は困難
	● 土地所有者へ駐車場経営を打診	● 解体費や建設費の調達が困難
提 案 内 容		
解 決 策	● 市の3セクが土地賃貸借契約を締結、建物を解体後、駐車場を設置	
	● 駐車場賃料により地代の支払い、解体費と駐車場建設費を回収する	
	● 解体費等の回収後は、契約を終了し土地所有者へ返還する	



# 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 構造・面積等 状態 きっかけ 所有者の特定 立入調査 特定空き家等の認定 自力解決の指導 勧告 命令 代執行 撤去作業完了 撤去等の費用	・昭和35年 ・木造・平屋建て(延床面積:約64.4㎡) ・コンクリート擁壁の崩落とこれに伴う建物倒壊のおそれ ・敷地下の住民(被害者)からの通報 ・固定資産税の税情報、登記簿謄本、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 ・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 ・平成28年4月26日:指導・助言 ・平成28年5月11日 同年5月20日(戒告 6月28日) 同年8月3日 同年10月31日(延べ約73日) ・約840万円(建物所有者に請求予定)
措置に至る経緯		
措置の経緯		



代執行前



代執行後



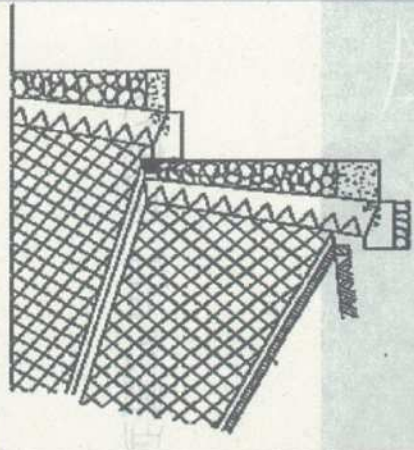
20

※崩落した擁壁を撤去し、新たに補強土擁壁を設置  
簡易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、空家に附帯する擁壁が「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（前所有者からの間取り）





# 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"> <li>●関係部局による現地確認、登記簿により所有者を特定</li> <li>●所有者と共に応急対策及び今後の対応を協議</li> </ul>
4月22日	<ul style="list-style-type: none"> <li>●降雨に備え現場養生、現地調査と施工計画の検討</li> <li>●所有者情報の把握（市税部局による）</li> </ul>
4月26日	●特措法（第14条第1項）に基づく指導
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、教育長、総務部長、企画財政部長、経済部長、生活環境部長、都市建設部長、消防長及び教育部長（計9名）



# 6 空き家対策事例

## ① 根拠法令の整理【条件：空家に附帯する擁壁が崩落】

法令	適応条件・限界	適否
民法 (事務管理)	●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	●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	●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	●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	●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	●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	×
空き家特措法	●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

- 一時避難の必要性和避難住宅の確保
- 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

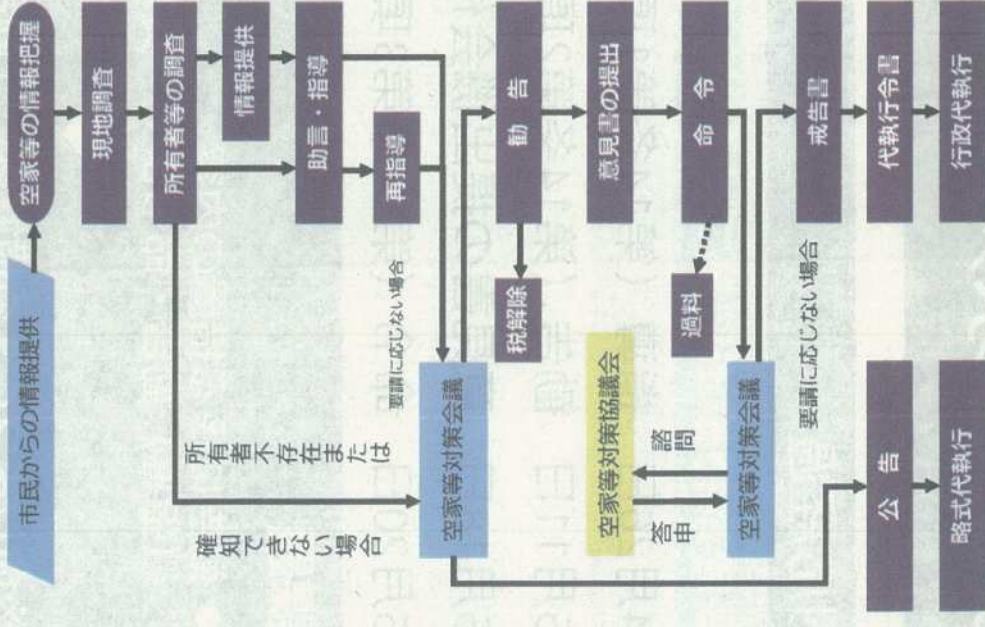
- 所管常任委員会への報告と時期
- プレスリリースのタイミング
- 代執行費用の予算措置
- 代執行費用の回収計画





# 6 空き家対策事例

## 対応フロー



## 空き家等に対する措置範囲

特定空家分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
(a) 保安上危険	地域住民等の生命、 身体又は財産に 危険を及ぼす おそれがある	地域住民等の生命、 身体又は財産に 著しい危険を 及ぼすおそれ がある	地域住民等の生命、 身体又は財産に 著しい危険が 切迫している	地域住民等の生命、 身体又は財産に 著しい危険が さらに切迫し 放置できない
(b) 衛生上有害	地域住民等の健康 に悪影響を及ぼす おそれがある	地域住民等の健康 に著しい悪影響を 及ぼすおそれ がある	地域住民等の健康 だけでなく 生命、身体又は 財産の危険が 切迫している	地域住民等の健康 だけでなく 生命、身体又は 財産の危険が さらに切迫し 放置できない
(c) 景観阻害	既存の 景観に関する ルールに適合 しない	既存の 景観に関する ルールに著しく 適合しない	— (※)	— (※)
(d) 生活環境保全	地域住民等の 生活環境に悪影響 を及ぼしている	地域住民等の 生活環境に著しい 悪影響を及ぼして いる	— (※)	— (※)
措置範囲	助言又は 指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当



# 6 空き家対策事例

## 対応経過

### 空き家特措法に基づく対応

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

●●市●●町●●番地の●●殿

京都府第127号  
平成28年5月11日

室蘭市長 青山 剛

(担当：都市建設部都市政策課)

### 勧告書

貴職の所有する下記空き家等は、空き家等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、貴職に対して対策を講じるように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。  
ついては、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 室蘭市知利別町1丁目43番地  
用途 住宅および敷地に附帯する塀壁  
所有者の住所及び氏名 ●●市●●町●●番地の●●●●●●●●●●

2. 勧告に係る措置の内容  
・ 崩落した塀壁及び土砂の除去  
・ 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、塀壁が破損・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、崩壊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はいるものの、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ずることがあります。  
・ 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には、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

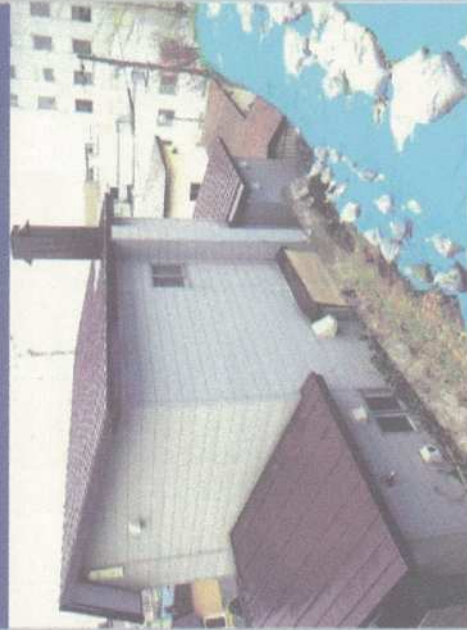


# 6 空き家対策事例

① 被災時



② 被災時



③ 被災時



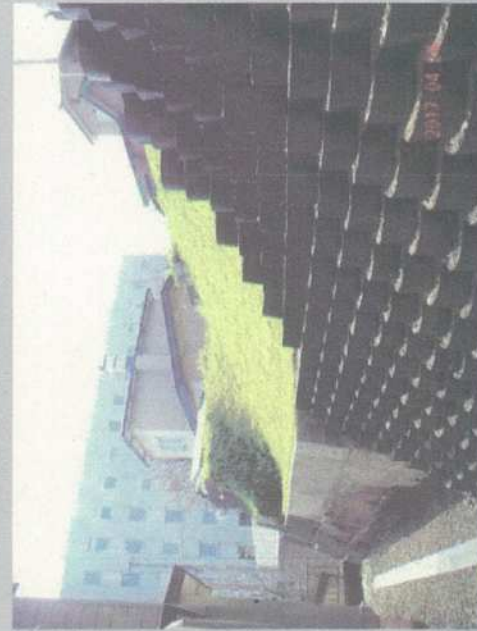
① 代執行完了後



② 代執行完了後



③ 代執行完了後







- 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. 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について～

## 5. 所有者不存在相当の空き家

- 生活困窮、相続放棄、所在不明など実質的には所有者不存在となり、放置された空き家の倒壊等により、現実として隣家に被害が発生している  
～所有者に代わり、被害者が行う措置についての国の支援策～

## 6. まちづくりとの連携

- 立地適正化計画における居住誘導区域の設定に伴い、区域外にある空き家除却の進め方について  
～所有者への直接補助、固定資産税の軽減措置等の支援策～



都城市議会 会派「太陽の会」 酪農生産ステーション視察  
視察事項(質問項目)に対する回答

1. 酪農生産に関連する事項

(1)「ブラック&ホワイショウ」への取り組みについて

A. 北海道ブラック&ホワイショウについての取り組み

→毎年 5 月末開催ということで冬季間、調教、洗いは出来ないが年明け前には牛の選定をし、できる範囲内の特別な管理をして冬季間飼育する。

4 月には雪が解け、気温も上がってくるので調教・洗い込みを開始する。

季節の変わり目で、肺炎、呼吸器等の疾病、皮膚病には特に注意をしている。

本学のある石狩地区は、北海道ブラック&ホワイショウの 1 週前にローカルショウが開催されるため、その大会を 1 つの指標としている。

牛群改良は母系の血液を重視し、欠点の改良に努め、線形、遺伝率、出生子牛の傾向を考慮して交配種雄牛を選定している。

(2)酪農後継者や酪農技術者としての高度な飼育技術の指導について

A. 授業・実習において実施

(3)飼育環境・飼料等について

A. 酪農生産の実践的な教育・研究の場を提供する目的で、フリーストール牛舎（標準能力牛群）、自動搾乳システム牛舎（試験牛群）、繋ぎ飼い牛舎（高能力好体型牛群）の三つの異なるシステムで乳牛を飼養している。また、循環農法に基づいた乳牛ふん尿の有効利用による粗飼料生産と良質な牛乳生産と長命性を目指した乳牛の育種改良を展開している。

2. 生物生産に関連する事項

→作物関係は森志郎先生

3. 全国ホルスタイン共進会に関連する事項

(1)出品にあたり飼育管理において注意された点

A. 別紙のとおり（一部参考）

(2)自治体や関連機関等の全共に対する特別な取り組みや具体的な支援及び特別な補助等の有無について

A. 特にありません



(3)大会期間において、希望される施設や設備等について

A. 滞在期間が長期に渡るため生活面(食事・入浴・睡眠)等の施設又は周辺情報  
郵送物の引取り場

(4)前回開催の全共において、どのような地元 PR 施策がなされたか

A. 不明です

(5)大会会場への移動時の着意事項

A. 牛に関しての回答

→長期輸送によるストレスから食滞、食欲不振、乳房炎等が考えられるため栄養補助剤、整腸剤等の投与。

また、移動を慣れさせるため事前に家畜車の乗り降りの練習、繋留、ショウへの参加等が必要であると考ええる。

(6)九州・沖縄ブロック大会に対する要望等(イベント等の開催など)について

A. 特にありません