

室蘭市における 空き家事情と取組事例について

～室蘭市の空き家対策と今後の課題～



Murooran

本日の内容

- 1 空き家の現状と課題について
- 2 基本的な対応方針について
- 3 所有者調査と対応事例 ①
所有者調査と対応事例 ②
所有者調査と対応事例 ③
- 4 空家活用促進助成事業

1 空き家の現状と課題について

現状と課題

1 空き家の現状

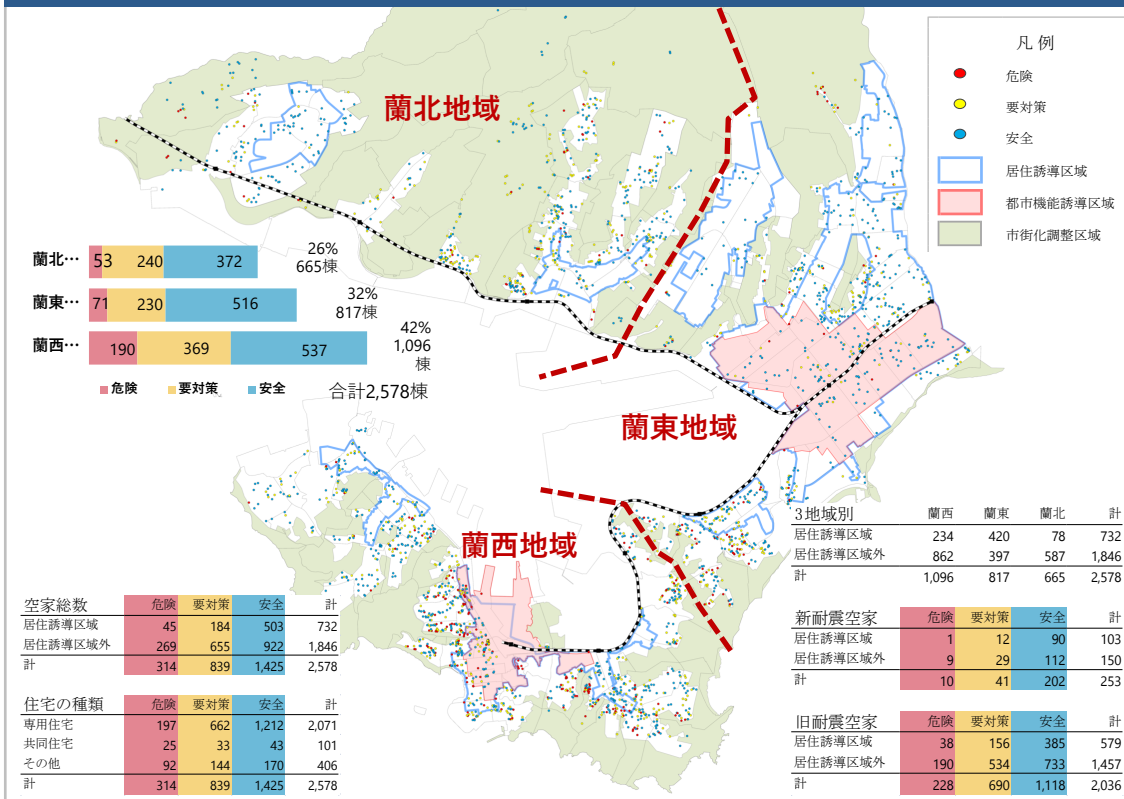
- ① 地域差はあるが、空き家は市内全域に分布している
- ② 約72%が、居住誘導区域外に分布
その多くは、傾斜地に立地している
- ③ 全体の約89%が旧耐震基準
- ④ 新耐震基準かつ居住誘導区域内に立地する空き家は約4%
- ⑤ 市場に適した立地にある空き家は不動産業者による利活用が進んでいる

2 今後の課題

- ① 利活用に適さない空き家
- ② 所有者不存在の空き家
- ③ 大型空き建築物について

空き家分布図

(R.6.7末現在)



2 基本的な対応方針について

空き家所有者等の調査手順

【土地・建物の所有権】

- ① 法務局の登記簿情報から確認 ▶ 全部事項証明の取得
- ② 課税情報から所有者に関する情報の取得

【所有者の特定と対応】

- ③ 現住所の確認 ▶ 戸籍・附票および住民票の取得
- ④ 所有者死亡の場合 ▶ 戸籍から相続図を作成 ▶ 相続人を特定
- ⑤ 全ての権利者を特定し法第12条「情報提供と回答書」を送付
- ⑥ 状況に応じて、特定空家等に認定し法第22条の指導

【抵当権設定がある場合】

- ⑦ 抵当権者に対して、債権の有無・債権額等の照会



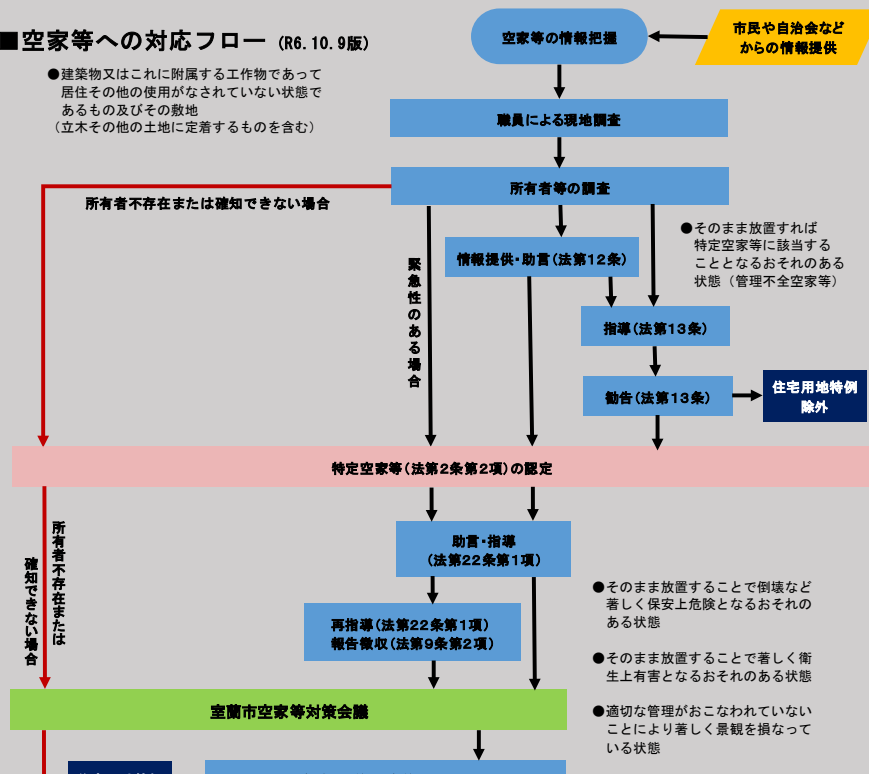
【空き家対策の基本的な対応方針】

1. 所有者の事情・状況を把握（回答書/電話/臨戸）
2. 空き家の活用可能性について検討
(売買/解体/市の助成金制度活用)
3. 対応方針を定め行政指導の実施・所有者意識の涵養
(法施行以降H27～R6、助言指導等により490件が解体された)

対応フロー（抜粋）

■ 空家等への対応フロー（R6.10.9版）

- 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状態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）



3 所有者調査と対応事例 ①

対象空き家と所有者等

【建 物】

所在地：室蘭市幕西町 (010224)
名義人：平成21年1月死亡
相続人：**配偶者**、子3名
建 物：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 (S48新築)
床面積：1F：61.68㎡ 2F：49.07㎡ 延べ110.75㎡

【立地条件】

・未接道（再建築不可）

【抵当権】

抵当権設定：なし

【相続人】

配偶者：東京都目黒区在住（昭和10年生） ←交渉先
子：市内在住：長女、東京都在住：次女、長男
収 入：聞き取り調査から、年金のみ

位置図・写真



3 所有者調査と対応事例 ①

主な対応経過等

【初動】

- ・平成24年12月5日：近隣住民から、屋根トタン剥離の通報課税情報から所有者を特定、条例に基づく「指導文書」送付
- ・平成24年12月18日：相続人から入電
不動産屋に依頼し、剥離したトタンの補修を終えたとの連絡

【今後の対応について協議】

- ・室蘭市では所有者に対する補助制度はない
- ・空き家の対応は所有者等によることが原則である
- ・近隣に被害がおよんだ場合、所有者に責任が生じること
- ・他の相続人に協力をお願いできないか等。。。
- ・平成30年5月まで複数回、電話により説得を続けるが「解体したいが資金がない」の一点張り

【その後の経過】

- ・平成31年2月：軒天が多数落下しているとの通報
法定相続人4人に対し**法第12条「助言」**を送付
- ・令和元年 7月：屋根のトタンが無くなり、木材が飛散、窓の破損
法定相続人4人に対し**法第14条「指導」**を送付
- ・令和2年 2月：東京都目黒区の**配偶者宅を臨戸**

相続人（配偶者）の生活状況調査

- ・目黒区立の高齢者福祉住宅に在住（月額9,100円から46,900円）
- ・間取りは1LDK、家財類は多いが室内は片付いている。

【対面による聞き取り】

- ・肺腺癌で退院してきたばかり
- ・わざわざ遠いところから来ていただき申し訳ない
- ・何度も文書をもらい、返信しようと手紙を書いたが出せずにいた
- ・解体費用の工面は難しい。子供達にも頼れない

【対応】

⇒解体見積もりを送るので、お子さん達と相談をお願いする

見積送付後の経過

- ・令和2年3月：解体見積書を送付（約230万円）
後日、配偶者へ架電：見積をみて具合が悪くなった
空き家の状態が悪化していることを説明し、万が一被害が発生した場合、所有者の負担になることを再度説明
- ・令和2年3月末：配偶者と子供達で200万円を工面し、残りは分割で支払うことで解体業者と合意に至ったと連絡が入る
- ・令和2年5月：除却を確認（臨戸から3ヶ月で解決に至った）

3 所有者調査と対応事例 ②

対象空き家と所有者等

【建物】

所在地：室蘭市日の出町（020405）
名義人：当初存命（平成28年7月死亡）
相続人：登記名義人の子3名
建物：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建（S40新築）
床面積：1F：54.53㎡ 2F：54.53㎡ 延べ109.06㎡

【立地条件】

- ・市街化区域、準工業地域
- ・市道に接道

【抵当権】

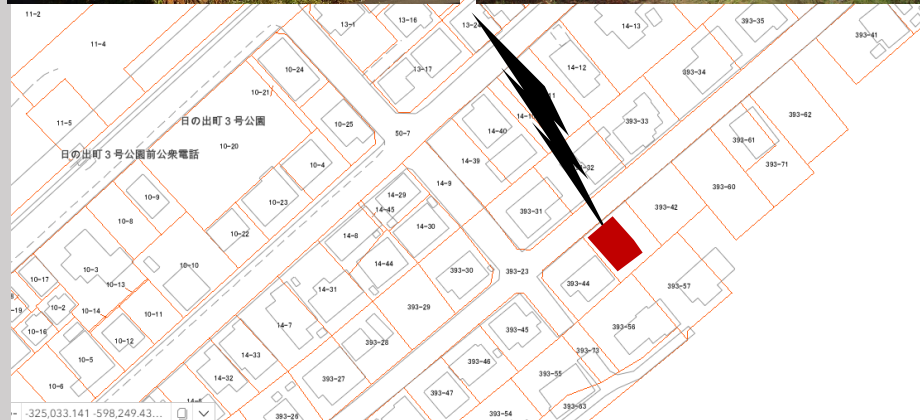
抵当権設定：なし

【相続人】

札幌市在住：長女、市内在住：次女、東京都在住：長男

↑
指導対象

位置図・写真



3 所有者調査と対応事例 ②

主な対応経過等

【初動】

- 平成27年9月28日：空き家調査中に近隣住民から、樹木の越境について相談を受け、所有者を調査、条例に基づき「指導」送付
- 平成27年1月6日：「再指導（黄紙）」送付
- 平成28年3月9日：札幌の長女を臨戸、シルバー人材に見積依頼
- 平成28年4月8日：樹木の伐採を確認

【その後の経過】

- 平成28年8月31日：台風10号により屋根が剥離、消防が出動
- 平成28年11月4日：登記名義人の死亡により、長男が相続登記
- 平成28年11月29日：新所有者に対し**法第14条「指導」**を送付
- 平成29年7月：所有者からの依頼を受け解体見積を送付
- 平成30年5月：対応されないため**法第14条「再指導（黄紙）」**
- 平成30年11月：対応されないため**法第14条「勧告」**
- 平成31年1月：都内の所有者を臨戸（留守）。連絡票を差し置き以降、連絡はあるものの対応が進まず
- 令和 5年6月：外壁の崩落により、**法第14条「再勧告（赤紙）」**
所有者から「入退院を繰り返していた」との連絡が入る
解体の再見積もりの依頼を受ける
- 令和 5年9月：近隣住民から外壁崩落の通報
- 令和 5年11月：暴風警報に伴い外壁崩落が進行
- 令和 5年12月：**除却を確認**

倒壊の推移



3 所有者調査と対応事例 ③

対象空き家と所有者等

【建物】

所在地：室蘭市水元町（020154）
名義人：三重県在住（昭和12年生まれ）
建物：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（S38新築）
床面積：1F：46.27㎡ 地積：204.36㎡

【立地条件】

- ・市街化区域、第1種中高層住居専用地域
- ・私道に接道

【抵当権】

抵当権設定：なし

【初動】

- ・平成25年5月：空き家条例の制定を受け、近隣住民からの通報登記簿情報から所有者を特定、条例に基づき「指導」送付
- ・平成26年5月、平成28年1月：条例に基づき「再指導」送付

位置図・写真



3 所有者調査と対応事例 ③

主な対応経過等

【その後の経過】

- ・平成28年2月：三重県の所有者を臨戸するが、住所地に住宅は無くコンビニが営業していた。役場で住民票を請求し確認するが居所に異動なし
- ・平成28年3月：配偶者に所有者の情報提供を求める文書を発送
- ・平成29年1月：三重県の配偶者を臨戸、所有者からの連絡を促す
- ・平成29年2月：所有者から入電があり、解体見積の依頼がある
- ・平成29年11月：見積送付後、所有者が入院し、連絡が途絶える以降、配偶者と交渉を進めるが「見積が高い」等と進まない
- ・平成30年11月2日：所有者宛の「勧告」を本人と配偶者に発送
- ・平成30年11月15日：配偶者からの依頼で司法書士から連絡があり依頼者に法律の専門家としてアドバイスするよう求める
- ・平成31年1月：配偶者の娘が交渉窓口となり、解体業者と契約を進めていたが、空き家を第三者に売却したと言いはじめ、頓挫
- ・令和元年9月：空き家の隣接地に住宅が新築された
- ・令和2年8月：法に基づき郵便局へ転送照会、所有者の居住地判明

【新築住宅への対応経過】

- ・令和2年2月：新築住宅の所有者から相談がある
- ・税の滞納処分による公売で空き家を取得し、市の助成金による解体を提案

老朽空家等活用助成の活用

対象者と対象物件

- ・特に危険等の切迫性が高いと市が認める特定空家等 または、長期的にも特に危険等の切迫性が高くなると市が認める特定空家等
- 公売等又は無償譲渡により土地とあわせて取得した空家等

助成条件

- ・解体後10年間は売却をしないこと
- 居住誘導区域外においては居住を目的とした活用をしないこと

助成率

- ・10分の9（うち国費率：事業費×8/10の1/2）
- 上限額：木造 150万円

【経過】

- ・令和3年6月：固定資産税滞納による差押え
- ・令和3年7月：公売成立
- ・令和3年8月：補助金申請
- ・令和3年10月：除却を確認



4 空家活用促進助成金事業

事業名	空家バンク解体助成	空家リフォーム助成	老朽空家等活用助成
対象者と対象物件	室蘭市空家バンクに登録されている物件を解体するもの	下記の条件を満たし、2年以上居住その他の使用がない空家をリフォームするもの <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準を満たしている。 または、耐震改修済等により、耐震性が確保されていることが証明できること <input type="checkbox"/> 居住誘導区域内に位置すること	以下の条件を満たす物件を解体するもの <ul style="list-style-type: none"> ・特に危険等の切迫性が高いと市が認める特定空家等 または、長期的にも特に危険等の切迫性が高くなると市が認める特定空家等 <input type="checkbox"/> 公売等又は無償譲渡により土地とあわせて取得した空家等
助成対象者	室蘭市内に居住している者、又は居住を予定している者		
跡地利用助成条件対象工事等	<ul style="list-style-type: none"> ・解体後10年間は売却をしないこと <input type="checkbox"/> 居住誘導区域外においては居住を目的とした活用をしないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ・200万円以上のリフォーム工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体後10年間は売却をしないこと <input type="checkbox"/> 居住誘導区域外においては居住を目的とした活用をしないこと
助成金	助成率 2分の1 <input type="checkbox"/> 基本額 50万円上限	助成率 5分の1 <input type="checkbox"/> 基本額 100万円上限 <input type="checkbox"/> 加算額 20万円 全ての工事を市内業者にて実施する場合	助成率 10分の9 (うち国費率：事業費×8/10の1/2) <input type="checkbox"/> 上限額 木造 150万円 非木造 200万円