

特定空家等（令和 4 年度認定）の勧告について

(1) 特定空家等認定物件

令和 4 年度は、下記の 5 件について特定空家等の認定を行った。

物件 4	武蔵台二丁目地内	管理不全による放置不適切
物件 5	大字高萩地内	管理不全による保安上危険
物件 6	高萩東一丁目地内	管理不全による放置不適切
物件 7	高萩東一丁目地内	管理不全による保安上危険
物件 8	高萩東一丁目地内	管理不全による保安上危険

解消

(2) 物件の状況

別添概要のとおりである。

(3) 今後の対応

物件 6、7

特定空家等認定を解除

物件 5、8

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 3 項の規定を検討

※（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 （略）

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

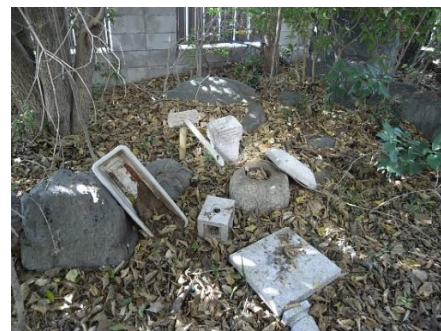
物件 5 の概要

空家等の所在 No. 567	大字高萩地内	市街化区域・市街化調整区域	市街化調整区域(都市計画法第 34 条第 11 号区域)
建物用途	戸建住宅	用途地域	無指定
構造種別及び階数	木造 2 階建て	理由	管理不全による 保安上危険



R4.11.17

R4.11.17



郵便受に入らなくなったため、近隣住民が玄関先へ置いた郵便物。

前所有者（現所有者の父）が整備した様だが、倒れている。

R4.11.17

R4.11.17



蜂の巣の残骸。

灯籠が倒れている。

R4.11.17



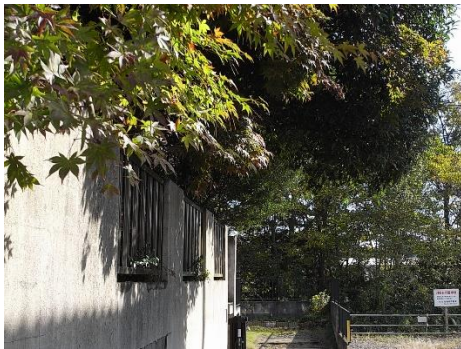
2階の窓が開放されたままとなっている。動物の出入りがある様子。

R4.11.17



塀が膨らんで壁が一部剥がれている。根が押し出していると思われる。

R4.11.17



庭木の手入れがないため、枝葉が道路側へ越境している。

R4.11.17



裏の様子。

R4.11.17



裏の屋根。所々破損が見られる。

R4.11.17



車庫の屋根。所々破損が見られる。

改善措置の内容

蔓草の除去、ゴミの撤去、越境している枝等の除去、道路側ブロック塀の剥がれ

1 所有者等の事情の把握

(1) 所有者への連絡経緯
<p>H28 年度 雨樋破損し、隣地内へ落下。(環境課記録) 所有者は他界。相続人不明のため、対応断念。</p> <p>H30. 6. 28 依頼文送付 (相続人代表者・市外)。 R 2. 6. 9 依頼文送付 (相続人代表者・市外)。 R 4. 7. 1 現地確認 (道路側草木の繁茂、ブロック塀の剥がれ) R 4. 10. 18 現地確認実施 建築物の現況確認 R 4. 11. 1 立入調査通知書送付 返戻なし R 4. 11. 14 現地確認 (郵便受けに通知入ったまま (転送されていない)) 立入調査通知書再送付 (勤務先へ) R 4. 11. 17 立入調査実施 所有者不在 (事前に連絡もなし) のため、敷地内 立入調査のみ (建物への立入はなし) R 4. 12. 1 特定空家認定 特定空家等認定通知書及び指導書 (1 回目・措置 期限：令和 5 年 2 月 1 日) を発送 (勤務先へ)。 R 5. 2. 1 指導書 (1 回目・措置期限) に伴う現地確認。改善なし。 R 5. 3. 15 指導書 (2 回目・措置期限：令和 5 年 5 月 15 日) を発送。 R 5. 5. 15 指導書 (2 回目・措置期限) に伴う現地確認。改善なし。 R 5. 5. 18 指導書 (最終・措置期限：令和 5 年 7 月 18 日) を発送。 R 5. 7. 18 指導書 (最終・措置期限) に伴う現地確認。改善なし。 R 5. 10. 17 勧告書 (措置期限：令和 6 年 1 月 31 日) 送付。 R 6. 1. 31 勧告書に伴う現地確認。改善なし。</p>
(2) 所有者の主張
<p>H30. 6. 28 依頼文送付の後、現地対応の形跡あったが、相続人代表者からの 連絡はなし。</p> <p>令和 4 年 6 月の相続登記後の所有者へ通知しているが連絡なし。</p>

2 所有者等の事情に応じた解決策の検討

前所有者は平成 16 年 1 月 5 日他界。

相続登記されておらず、相続人代表者のみへの通知のみであった。

令和 4 年 8 月 5 日に登記関係書類を取得したところ、令和 4 年 6 月に相続登記されておらず、相続人代表者は令和 2 年 11 月 21 日に他界していたことが判明。しかし現所有者の住所は特定空家候補物件所在地であるため、居所を調査した。

立入調査通知を住所（空き家所在地と同じ）へ送付したが、転送はされておらず、空き家の郵便ポストに市役所の封筒があった。

税務課へ照会し、勤務先を調査し、勤務先へ立入調査通知を再送付したが、立入調査は不在。

特定空家として「認定」および「指導」通知を送付し、指導書（最終）を郵送（いずれも勤務先）したが改善に至らなかった。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 2 項（現：法第 22 条第 2 項）に基づく「勧告」を行ったが改善に至らなかった。

住民登録は異動されておらず、住所は不明。勤務先は把握できているのみである。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 3 項に規定する「空き家等の管理に関する民法の特例」の適用を検討する。

物件 6 の概要

空家等の所在 NO. 664	高萩東一丁目 地内	市街化区域・市 街化調整区域	市街化区域
建物用途	戸建住宅	用途地域	第一種低層住居専用地域
構造種別及び 階数	木造 2階建て	理由	管理不全による 放置不適切



R4.11.17

R4.11.17





バルコニー、雨樋など破損

R4.11.17

R4.11.17



この状況で庭に入れず、隣地からの
撮影。

<p style="text-align: center;">R4.11.17</p>  <p>廃材ではなく、未使用の材木が放置されている状態。</p>	<p style="text-align: center;">R4.11.17</p>  <p>物件 No.7 との間の庭の様子。物置があったが、崩れた様子。</p>
 <p style="text-align: center;">11月14日に解体工事を確認（写真は11月29日撮影）</p>	
<p>改善措置の内容</p>	<p>蔓草の除去、越境した枝等の除去、ゴミの撤去、建物の除却</p>

1 所有者等の事情の把握

<p>(1) 所有者への連絡経緯</p> <p>R 1. 10. 23 依頼文送付</p> <p>R 1. 10. 29 所有者から電話あり</p> <p>R 2. 6. 22 依頼文送付</p> <p>R 3. 5. 31 依頼文送付</p> <p>R 3. 7. 30 依頼文送付</p> <p>R 3. 9. 13 改善通知送付</p> <p>R 3. 12. 16 所有者から電話あり</p> <p>R 4. 6. 21 依頼文送付</p> <p>R 4. 10. 18 現地確認実施 建築物の現況確認</p>

- R 4.11. 1 立入調査通知書送付
- R 4.11.17 立入調査実施 所有者不在（事前に連絡もなし）のため、敷地内立入調査のみ（建物への立入はなし）
- R 4.12. 1 特定空家認定 特定空家等認定通知書及び指導書（1回目・措置期限：令和5年2月1日）を送付。
- R 5. 2. 1 指導書（1回目・措置期限）に伴う現地確認。改善なし。
- R 5. 3.15 指導書（2回目・措置期限：令和5年5月15日）を送付。
- R 5. 5.15 指導書（2回目・措置期限）に伴う現地確認。改善なし。
- R 5. 5.18 指導書（最終・措置期限：令和5年7月18日）を送達。
所有者在宅。ヒアリング実施。
- R 5. 7.18 指導書（最終・措置期限）に伴う現地確認。改善なし。
- R 5. 8.16 連絡あり（所有者の親族）。
- R 5.10.17 勧告書（措置期限：令和6年1月31日）送付。
- R 5.11.14 解体実施を確認。

(2) 所有者の主張

- R 1.10.29 所有者本人は車いす生活で身動きが取れず、対応してくれる人を探している。
- R 3.12.16 体が不自由なので管理できないとの一方的な連絡。
令和4年度は6月、11月と通知を送付しているが連絡なし。
特定空家等認定通知及び指導書送付後も連絡なし。
指導書（再）送付後も連絡なし。
- R 5. 5.18 指導書（最終）送達時ヒアリングを実施。
体が不自由なので自身では管理できないとのこと。
売却を勧めても、体が不自由なので手続きできないとのこと。
不動産事業者を同伴しても良いか確認したが、承諾なし。
空き家には、住んでいた義理の姉（すでに他界）の家財が残されており、処分を親族に依頼しているとのことであったが、親族の連絡先を聞くが教えてはくれなかった。
- R 5. 8.16 所有者の親族より連絡があり、解体等へ向けて、事業者へ見積り等を依頼するとのこと。

2 所有者等の事情に応じた解決策の検討

親族の協力により特定空家等認定物件が解体されたため、特定空家等認定を解除した。

物件 7 の概要

空家等の所在 No. 793	高萩東一丁目 地内	市街化区域・市 街化調整区域	市街化区域
建物用途	戸建住宅	用途地域	第一種低層住居専用地域
構造種別及び 階数	木造 平屋建て	理由	管理不全による 保安上危険



6 月頃の写真。



写真奥の建物は物件 No.6。

R4.11.17 立入調査



建物全体に蔦草が覆われており、居住は困難。

R4.11.17 立入調査



物件 No.6 との間には廃材が散乱。

R4.11.17 立入調査





11月14日に解体工事を確認（写真は11月29日撮影）

改善措置の内容	蔓草の除去、越境した枝等の除去、ゴミの撤去、建物の除却
---------	-----------------------------

1 所有者等の事情の把握

(1) 所有者への連絡経緯
<p>R 1.10.23 依頼文送付</p> <p>R 1.10.29 所有者から電話あり</p> <p>R 2. 6.22 依頼文送付</p> <p>R 3. 5.31 依頼文送付</p> <p>R 3. 7.30 依頼文送付</p> <p>R 3. 9.13 改善通知送付</p> <p>R 3.12.16 所有者から電話あり</p> <p>R 4. 6.21 依頼文送付</p> <p>R 4.10.18 現地確認実施 建築物の現況確認</p> <p>R 4.11. 1 立入調査通知書送付 返戻なし（市外）</p> <p>R 4.11.17 立入調査実施 所有者不在（事前に連絡もなし）のため、敷地内立入調査のみ（建物への立入はなし）</p> <p>R 4.12. 1 特定空家認定 特定空家等認定通知書及び指導書（1回目・措置期限：令和5年2月1日）を送付。</p> <p>R 5. 2. 1 指導書（1回目・措置期限）に伴う現地確認。改善なし。</p> <p>R 5. 3.15 指導書（2回目・措置期限：令和5年5月15日）を送付。</p> <p>R 5. 5.15 指導書（2回目・措置期限）に伴う現地確認。改善なし。</p> <p>R 5. 5.18 指導書（最終・措置期限：令和5年7月18日）を送付。 相続人代表者へは送達。</p>

<p>所有者在宅。ヒアリング実施。</p> <p>R 5. 7.18 指導書（最終・措置期限）に伴う現地確認。改善なし。</p> <p>R 5. 8.16 連絡あり連絡あり（所有者の親族）。</p> <p>R 5.10.17 勧告書（措置期限：令和6年1月31日）送付。</p> <p>R 5.11.14 解体実施を確認。</p>
<p>(2) 所有者の主張</p>
<p>R 1.10.29 所有者本人は車いす生活で身動きが取れず、対応してくれる人を探している。</p> <p>R 3.12.16 体が不自由なので管理できないとの一方的な連絡。 令和4年度は6月、11月と通知を発送しているが連絡なし。 特定空家等認定通知及び指導書送付後も連絡なし。 指導書（再）送付後も連絡なし。</p> <p>R 5. 5.18 指導書（最終）送達時ヒアリングを実施。 体が不自由なので自身では管理できないとのこと。 売却を勧めても、体が不自由なので手続きできないとのこと。 不動産事業者を同伴しても良いか確認したが、承諾なし。 空き家には、住んでいた義理の姉（すでに他界）の家財が残されており、処分を親族に依頼しているとのことであったが、親族の連絡先を聞くが教えてはくれなかった。</p> <p>R 5. 8.16 所有者の親族より連絡があり、解体等へ向けて、事業者へ見積り等を依頼するとのこと。</p>

2 所有者等の事情に応じた解決策の検討

所有者は物件6と同一人物である。

親族の協力により特定空家等認定物件が解体されたため、特定空家等認定を解除した。

物件 8 の概要

空家等の所在 No. 648	高萩東一丁目 地内	市街化区域・市 街化調整区域	市街化区域
建物用途	戸建住宅	用途地域	第一種低層住居専用地域
構造種別及び 階数	木造 2階建て	理由	管理不全による 保安上危険



R4. 11. 17



R4. 11. 17



壁面にクラックが多数見受けられた。2階部分もクラックあり。

R4. 11. 17



屋根瓦の剥がれを複数確認。落下の恐れ。

R4. 11. 17



中庭からの様子。屋根瓦落下の恐れ。



庇の腐食を確認。

改善措置の内容	家屋等の除却（屋根瓦落下の危険、クラック多数のため、倒壊の恐れ）
---------	----------------------------------

1 所有者等の事情の把握

(1) 所有者への連絡経緯
<p>R 2. 5.14 依頼文送付（相続人代表者・市外）</p> <p>R 3. 8.18 依頼文送付（相続人代表者・市外）</p> <p>R 3. 9.22 依頼文送付（相続人代表者・市外）</p> <p>R 4. 6.15 依頼文送付（相続人代表者・市外）</p> <p>R 4. 7.27 依頼文送付（法定相続人全員・市外）</p> <p>R 4.10.18 現地確認実施 建築物の現況確認</p> <p>R 4.11. 1 立入調査通知書送付（法定相続人全員・市外）</p> <p>R 4.11.17 立入調査実施 管理者不在（事前に連絡もなし）のため、敷地内立入調査のみ（建物への立入はなし）</p> <p>R 4.12. 1 特定空家認定 特定空家等認定通知書及び指導書（1回目・措置期限：令和5年2月1日）を送付。</p> <p>R 5. 2. 1 指導書（1回目・措置期限）に伴う現地確認。改善なし。</p> <p>R 5. 3.15 指導書（2回目・措置期限：令和5年5月15日）を送付。</p> <p>R 5. 5.15 指導書（2回目・措置期限）に伴う現地確認。改善なし。</p> <p>R 5. 5.18 指導書（最終・措置期限：令和5年7月18日）を送達。 所有者在宅であったがヒアリング出来ず。</p> <p>R 5. 7.18 指導書（最終・措置期限）に伴う現地確認。改善なし。</p> <p>R 5.10.17 勧告書（措置期限：令和6年1月31日）送付。</p> <p>R 5.12. 5 法定相続人（県内）へ臨戸。</p> <p>R 6. 1.31 勧告書に伴う現地確認。改善なし。</p>
(2) 所有者の主張
<p>法定相続人4名のうちの1名が売却に向けて動いていたが、頓挫している。 今年度から法定相続人全員へ通知しているが、どの相続人からもコンタクトはなし。</p>

2 所有者等の事情に応じた解決策の検討

登記上の所有者は他界し、相続登記されていない。

法定相続人は登記上の所有者の配偶者（~~県外在住者~~・相続人代表者）

子ども（県内在住者1名）

子ども（県外在住者2名）併せて4-3名。

県内在住である法定相続人は売却の意向があり、不動産会社と売却に向けて進めていたが、頓挫している。市から電話、通知をするも反応はない。

以前は売却意向の法定相続人のみへ通知であったが、特定空家認定後は法定相続人全員に依頼文を送付している。

特定空家等として「認定」および「指導」通知を送付し、指導書（最終）においては相続人代表者及び法定相続人 3 名へは郵送（県外）、県内在住の法定相続人へは送達した。送達時在宅であったが対応はなかった。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 2 項（現：法第 22 条第 2 項）に基づく「勧告」を行った。

令和 5 年 12 月 5 日、県内在住の法定相続人を訪問したが、本人は不在で配偶者が対応。獣害の出入りが確認されたことや屋根部分の崩壊の可能性がある旨を伝えた。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 3 項に規定する「空き家等の管理に関する民法の特例」の適用を検討する。