

特定空家等の認定後の状況について

(1) 特定空家等の認定経緯

令和3年7月から8月に外観調査を行った32件のうち3件については、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項に基づき、令和3年9月から10月に立入調査を実施した。

結果、この3件は特定空家等の認定が必要と判断し、令和3年10月14日に「特定空家等認定通知書」及び「指導書」を送付した。

なお、外観調査を行った残り29件については、改善通知文送付後に、3件売却により解消され、1件は相続財産管理人制度により解消の見込みである。

(2) 特定空家等認定物件

下記3件について特定空家等の認定を行った。

物件1	大字原宿地内	保安上危険及び景観不調和
物件2	高萩東三丁目地内	保安上危険及び景観不調和
物件3	大字中沢地内	保安上危険及び景観不調和

(3) 物件の状況

別添概要のとおりである。

物件1及び物件2については、令和3年12月21日付で指導書（再）の送付後、一定期間、状況を確認したが、改善が図られなかったことから、令和4年7月14日付で指導書（最終）の送付を行い、相談対応及び指導を行っている状況である。

物件3については、令和3年12月21日付で指導書（再）の送付後、令和4年3月16日に建物の解体が確認できたため、特定空家等の認定を解消した。

(4) 今後の予定

指導書（最終）の送付日を基準として、2か月経過後、物件の状況確認を行い、改善が図られていない場合は、次回の空家等対策協議会において、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項に基づく「勧告」の是非について協議を行う。

物件 1 の概要

空家等の所在	大字原宿地内	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	第一種中高層住居専用地域
構造種別及び階数	木造 2階建て	理由	バルコニーの傾き 基礎ブロックの傾き 蔓草の繁茂
			
改善措置の内容	家屋の一部（バルコニー）の除却、 外柵基礎ブロックの補修、蔓草の伐採等		

1 所有者等の事情の把握

(1) 所有者への連絡経緯	
H28. 4. 13	文書にて適正管理のお願い（屋根瓦の飛散等）
H28. 6. 13	〃 （屋根瓦の飛散、草木の繁茂）
H28. 11. 17	〃 （草木の繁茂、スズメ蜂の巣）
H29. 1. 20	近隣住民から電話にて適正管理等のお願い （土地購入、草木の繁茂）
H29. 6. 20	文書にて適正管理のお願い（草木の繁茂）
H29. 9. 29	文書にて家屋の売却提案
H30. 3. 28	文書にて適正管理のお願い （屋根瓦の飛散、ブロック倒壊の恐れ等）
H30. 4. 18	文書にてスズメ蜂対応業者の通知
R 2. 1. 29	文書にて適正管理のお願い（獣害の被害）
R 3. 3. 24	文書にて適正管理のお願い （屋根瓦の飛散、ブロック倒壊の恐れ、草木の繁茂等）
R 3. 7. 13	電話にて適正管理のお願い（蔓草の繁茂）

R 3. 9. 13	著しく景観等を損なっており、文書にて立入調査通知を送付
R 3. 10. 1	立入調査の実施（所有者不在）
R 3. 10. 14	特定空家等認定通知書及び指導書送付 改善なし
R 3. 12. 21	指導書（再）送付 改善なし
R 4. 7. 15	指導書（最終）送達 不在のため、住宅ポストへ投函
(2) 所有者の主張	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 家族の介護や看病等により金銭的な余裕がない。 ・ 蔓草については、秋口までは伐採等を行う。 改善なし 	



2 所有者等の事情に応じた解決策の検討

建築物の一部が落下するおそれや景観上の不調和、環境衛生上の悪化から、通行人や近隣住民へ精神的及び身体的な被害が及ぶ可能性が切迫している。所有者は数年にわたり金銭的な余裕がないと主張するのみであり、建築物に対する適正な管理を怠っている。

指導書（最終）を送達したが、不在のため住宅ポストへ投函。

特定空家等に認定し、現段階では改善は図られていないことから、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項に基づく「勧告」を行うことが適当であると考えられる。

物件 2 の概要

空家等の所在	高萩東三丁目地内	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	バルコニーの崩落
			
改善措置の内容	家屋の一部（バルコニー）の除却等		

1 所有者等の事情の把握

(1) 所有者への連絡経緯
R 3. 3. 29 文書にて適正管理のお願い（草木の繁茂）（所有者 3 名）
R 3. 6. 23 電話にて // （草木の繁茂）（所有者 3 名）
R 3. 市内在住の所有者へ 3 回程訪問し状況を説明
R 3. 電話にて家屋の売却を提案
R 3. 9. 13 著しく損傷している箇所があり、文書にて立入調査通知書を送付（所有者 3 名）
R 3. 10. 1 立入調査したが、所有者不在
R 3. 10. 14 特定空家等認定通知書及び指導書送付 改善なし（所有者 3 名）
R 3. 12. 21 指導書（再）送付 改善なし（所有者 3 名）
R 4. 7. 14 指導書（最終）送付
R 4. 7. 21 所有者の一人（の母親）から連絡あり。所有者本人に連絡。
(2) 所有者の主張
草木の繁茂については、早い時期に片付ける。（市内在住の所有者） 改善なし
所有者の一人（の母親）から電話があり、認知された子であるが父親から援助などはなかったとの主張。母親から連絡先を聞く。
所有者に直接連絡し、該当の土地建物を相続により所有者となっており、通知した旨を説明、相続及び債務があることを初めて知ったとのこと。相続

放棄について案内した（詳細は参考資料参照）。

2 所有者等の事情に応じた解決策の検討

建築物の一部が落下するおそれや外観上、著しく景観を損なっている状態である。近隣住民への被害が及ぶ可能性が切迫しており、建築物に対する適正な管理を怠っている。

現在、登記上の所有者は相続登記により法定相続持分で共有する3名である。所有者3名のうち1名は相続放棄を主張している。

特定空家等に認定し、現段階では改善は図られていないことから、他2名の所有者の相続放棄についても調査し、また抵当権者及び根抵当権者の求償権行使（競売）の動向を注視しつつ、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項に基づく「勧告」を行うことが適当であると考ええる。

物件 3 の概要

空家等の所在	大字中沢地内	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	2階部分の焼失 倒壊の恐れ
			
改善措置の内容	家屋の全部を除却		

1 所有者等の事情の把握

(1) 所有者への連絡経緯	
H29.10.30	以前から区長が、所有者へ家屋の取壊しを依頼
H30.10.9	文書にて適正管理のお願い(建材の飛散、草木の繁茂等)
R 2.10.12	〃 (建材の飛散、草木の繁茂等)
R 3.9.13	著しく損壊しており、文書にて立入調査通知送付
R 3.9.17	窓口にて今後について相談(空き家の取壊し)
R 3.10.1	立入調査(本人立会い)
R 3.10.14	特定空家等認定通知書及び指導書送付 改善なし
R 3.12.21	指導書(再)送付
R 4.1.7	所有者が指導書(再)を持参し、解体の意向を示す。
R 4.2.25	現地確認実施。改善されていないため、所有者へ連絡。 同日、所有者が来庁(行政書士同伴)し、相談対応。
R 4.3.4	所有者来庁(行政書士同伴)。相談対応。
R 4.3.16	建物の解体実施により特定空家解消。

〇〇 〇〇 様

日高市長 谷ヶ崎 照 雄

指 導 書 (最終)

あなたが所有（管理）する下記の空家等は、空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項に規定する「特定空家等」に該当すると認められることから、法第14条第1項の規定に基づき、下記のとおり措置を講ずるよう、指導します。

なお、現在登記の内容を確認し、抵当権者への調査を実施していることを申し添えます。

記

1 対象となる特定空家等

所在地 日高市〇〇〇〇番地〇

2 指導（最終）に係る措置の内容

当該特定空家等の一部（バルコニー）除却等

3 指導（最終）に至った事由

当該特定家屋は、外観上、著しく損傷している箇所があり、家屋材の飛散、落下等により、周辺住民が損害を生じかねない状態となっており、2度に渡り指導書を送付しましたが、2度目の措置期限である令和4年2月21日を経過しても改善が見られなかったため。

4 責任者 日高市都市整備部・都市計画課長

5 措置の期限 令和4年9月15日（木）

備考

- 上記5の示す期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- 上記2に示す措置をとらなかった場合、法第14条第2項の規定に基づき、当該措置をとることを勧告することがあります。
- 上記1に係る土地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項又は同法第702条の3第1項の規定により、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あっては、備考(2)の勧告により、当該土地が、当該特例の対象から除外されることを申し添えます。

※この文書は当該空き家の共有者である〇〇〇〇様、〇〇〇〇様にもお送りしています。

問合せ先

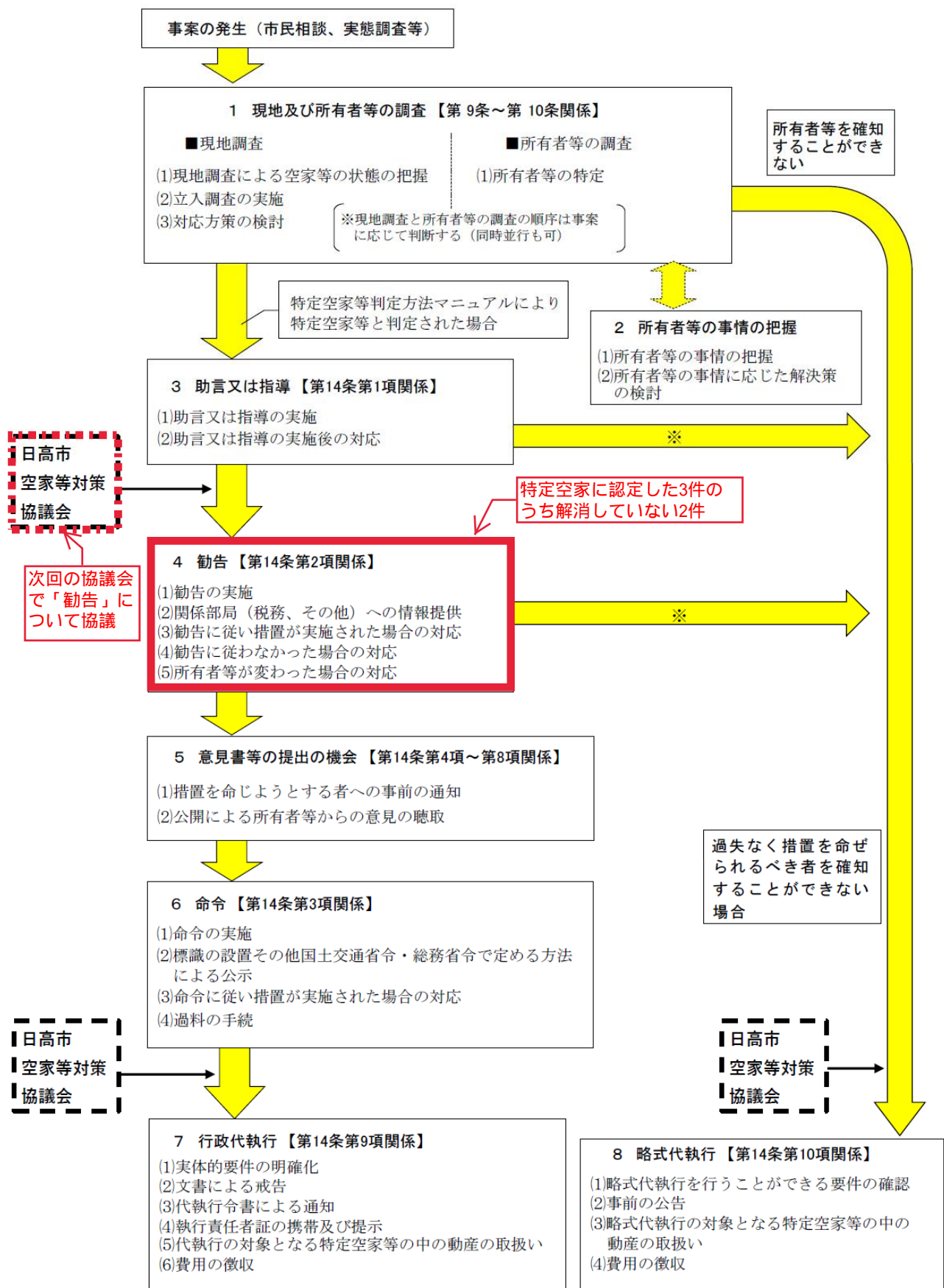
日高市都市整備部都市計画課

計画推進・企業誘致・住宅政策担当

電話042-989-2111

日高市空家等対策計画(抜粋)

日高市における空家法に基づく特定空家等に対する措置のフロー図



※確認できた敷地の所有者等が空家等に関して措置を講ずる権原を有しない場合