

特定空家等の認定候補について

(1) 特定空家等の認定候補経緯

外観調査実施により改善通知文を送付した29件から解消（売却）若しくは解消見込み（相続財産管理人制度活用）の4件を除き、早期に改善する必要がある2件を新たに追加した27件のうち、特に早期改善の必要がある下記の物件を特定空家等の認定候補とする。

(2) 特定空家等認定候補物件

下記6件については、特に近隣住民からの相談が多い物件であり、特定空家等の候補としている。

| | | |
|-----|----------|---------------|
| 物件4 | 武蔵台二丁目地内 | 景観不調和 |
| 物件5 | 大字高萩地内 | 景観不調和 |
| 物件6 | 高萩東一丁目地内 | 景観不調和 |
| 物件7 | 高萩東一丁目地内 | 景観不調和 |
| 物件8 | 高萩東一丁目地内 | 保安上危険及び景観不調和 |
| 物件9 | 高萩東三丁目地内 | 景観不調和及び管理者不存在 |

(3) 物件の状況

別添概要のとおりである。

(4) 今後の予定

9月に空家等判断チェックシートに基づき外観調査を行い、このまま放置しておくると倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態等と判断した物件に関しては、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、10月に立入調査を実施する予定である。

立入調査の結果をもって、特定空家等の認定が必要との判断に至った場合は、「特定空家等認定通知書」及び「指導書」の送付を行う。

物件 4 の概要

| | | | |
|---|--------------|--|-------------|
| 空家等の所在 No. 097 | 武蔵台二丁目 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 |
|  | |  | |
| 改善措置の内容 | | 管理不全 | |

1 所有者等の事情の把握

| | | | |
|------------------------------|-------|-----------|------|
| (1) 所有者への連絡経緯 | | | |
| H31. 3. 27 | 依頼文送付 | 返戻なし (市外) | 改善なし |
| R 2. 10. 20 | 依頼文送付 | 返戻なし (市外) | 改善なし |
| R 3. 7. 5 | 依頼文送付 | 返戻なし (市外) | 改善なし |
| R 3. 12. 2 | 依頼文送付 | 返戻なし (市外) | 改善なし |
| R 4. 6. 21 | 依頼文送付 | 返戻なし (市外) | 改善なし |
| (2) 所有者の主張 | | | |
| 所有者へ再三にわたり依頼文書を送付しているが、連絡なし。 | | | |

2 所有者等の事情に応じた解決策の検討

所有者は市内在住（同住所）となっている。調査により市外に住んでいることが判明したので、依頼文書を送付している。手紙の返戻はなし。また、連絡もなく管理不全状態となっている。

特定空家として「認定」および「指導」通知を送付し、空き家特措法を周知することにより、空家解消に努める。

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 | 管理不全による景観不調和 |
|  | |  | |
| 改善措置の内容 | 草木の繁茂、建物の老朽 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 |
| 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。 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) |
| (2) 所有者の主張 |
| 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。 |

2 所有者等の事情に応じた解決策の検討

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る。

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り、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 | 管理不全による景観不調 和 |
|  | |  | |
| 改善措置の内容 | | 草木の繁茂、建物の老朽 | |

1 所有者等の事情の把握

| |
|--|
| (1) 所有者への連絡経緯 |
| R1. 10. 23 依頼文送付 R1. 10. 29 所有者から電話あり R2. 6. 22 依頼文送付 R3. 5. 31 依頼文送付 R3. 7. 30 依頼文送付 R3. 9. 13 改善通知送付 R3. 12. 16 所有者から電話あり R4. 6. 21 依頼文送付 |
| (2) 所有者の主張 |
| R1. 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。 R3. 12. 16 体が不自由なので管理できないとの一方的な連絡。 |

2 所有者等の事情に応じた解決策の検討

所有者は物件 7 と同一人物である。主張も所有者として責任を放棄している。よって特定空家として「認定」および「指導」通知を送付し、空き家特措法を周知することにより、空家解消に努める。

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 | 管理不全による景観不調 和 |
|  | |  | |
| 改善措置の内容 | | 草木の繁茂、建物の老朽 | |

1 所有者等の事情の把握

| |
|--|
| (1) 所有者への連絡経緯 |
| R1. 10. 23 依頼文送付 R1. 10. 29 所有者から電話あり R2. 6. 22 依頼文送付 R3. 5. 31 依頼文送付 R3. 7. 30 依頼文送付 R3. 9. 13 改善通知送付 R3. 12. 16 所有者から電話あり R4. 6. 21 依頼文送付 |
| (2) 所有者の主張 |
| R1. 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。 R3. 12. 16 体が不自由なので管理できないとの一方的な連絡。 |

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。主張も所有者として責任を放棄している。よって特定空家として「認定」および「指導」通知を送付し、空き家特措法を周知することにより、空家解消に努める。

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 | 屋根瓦破損、落下の恐れ 庭木の管理不全 |
|  | |  | |
| 改善措置の内容 | 屋根瓦落下の危険 庭木の管理不全 | | |

1 所有者等の事情の把握

| |
|-----------------------------|
| (1) 所有者への連絡経緯 |
| R2. 5.14 依頼文送付（相続人代表者・市外） |
| R3. 8.18 依頼文送付（相続人代表者・市外） |
| R3. 9.22 依頼文送付（相続人代表者・市外） |
| R4. 6.15 依頼文送付（相続人代表者・市外） |
| R4. 7.27 依頼文送付（法定相続人全員・市外） |
| (2) 所有者の主張 |
| 相続人代表者が売却に向けて動いていたが、頓挫している。 |

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。相続人代表者は売却の意思があり、不動産会社と売却に向けて進めていたが、自己負担が発生すると知ってから頓挫している。市から電話、通知をするも反応はない。

これまで相続人代表者（法定相続人の一人）のみへの通知であったため、法定相続人（所有者の配偶者及び子（3名））を調査し、法定相続人全員に依頼文を送付した。

特定空家として「認定」および「指導」通知を送付し、空き家特措法を周知することにより、空家解消に努める。

物件 9 の概要

| | | | |
|---|--------------|--|-------------|
| 空家等の所在 No. 714 | 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 | 管理者不存在 |
|  | |  | |
| 改善措置の内容 | | 軒の穴に鳥が営巣 草木の繁茂 | |

1 所有者等の事情の把握

| |
|--|
| (1) 所有者への連絡経緯 |
| R 1. 9.30 日高団地区長から敷地内の草木が繁茂しているとの相談。 課税情報の調査を実施。税務課で相続人の調査中。 |
| R 2. 7.21 民生委員から敷地内の草木が繁茂しているとの相談。 所有者（故人）側の法定相続人のみ調査。 |
| R 4. 6.15 隣宅より敷地内の草木が繁茂しているとの相談。 所有者（故人）の配偶者側の法定相続人の調査中（税務課）。 |
| (2) 所有者の主張 |
| 管理者不存在 |

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 H19 に他界。相続登記をせず H28 に配偶者も他界。

子どもはなし。H19 の相続発生時、第 3 順位の法定相続人は相続放棄し、配偶者が単独で相続したものである。H28 の相続発生における法定相続人（配偶者側の第 3 順位）の調査（税務課）により管理者不存在を確認後、特定空家に認定し、予算との調整を図りながら相続財産管理人制度を活用する。