

特定空家等（令和 3 年度認定）の命令について

（1）特定空家等認定物件

令和 3 年度は、下記の 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

解消

（2）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 5 年 2 月 22 日開催の日高市空家等対策協議会において勧告について協議、令和 5 年 3 月 15 日付で勧告書の送付を行い、措置期限を令和 5 年 5 月 15 日とした。

措置期限を経過しても改善が無かったため、空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 4 項の規定により事前通知書を送付したところ、物件 1 の所有者からのみ意見書の提出があった。

その後、現在に至るまで、改善が図られていない。

（3）協議内容

物件 1

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 3 項に基づく「命令」の実施

物件 2

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 3 項に基づく「命令」の実施

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



夏季の状況



基礎ブロックの傾き



冬季の状況



基礎部分が腐食、欠損しており害獣が侵入している。



軒裏に穴が空いてしまっている（数か所）。

 <p>玄関前に空き缶などのゴミが放置されたままとなっている。</p>	 <p>枝がバルコニーと建物の隙間に入り、バルコニーを傾かせている。</p>
 <p>壁が剥離しており、つたもしくは枝が張り付いている。</p>	 <p>枝が底の隙間に入り破壊してしまっている。</p>
<p>改善措置の内容</p>	<p>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</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>H28. 4. 13</p>	<p>文書にて適正管理のお願い（屋根瓦の飛散等）</p>
<p>H28. 6. 13</p>	<p>〃 （屋根瓦の飛散、草木の繁茂）</p>
<p>H28. 11. 17</p>	<p>〃 （草木の繁茂、スズメ蜂の巣）</p>
<p>H29. 1. 20</p>	<p>近隣住民から電話にて適正管理等のお願い</p>
<p></p>	<p>（土地購入、草木の繁茂）</p>
<p>H29. 6. 20</p>	<p>文書にて適正管理のお願い（草木の繁茂）</p>
<p>H29. 9. 29</p>	<p>文書にて家屋の売却提案</p>
<p>H30. 3. 28</p>	<p>文書にて適正管理のお願い</p>
<p></p>	<p>（屋根瓦の飛散、ブロック倒壊の恐れ等）</p>

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
R 4. 9. 6	措置催告書を送達 所有者在宅のため、ヒアリングを実施。
R 4. 9. 15	指導書（最終）における措置期限 改善なし
R 5. 2. 22	協議会において勧告について協議
R 5. 3. 15	特定空家等に関する勧告書送付（措置期限 R5. 5. 15）
R 5. 5. 15	勧告書における措置期限 改善なし
R 5. 5. 19	特定空家等に関する命令に係る事前通知書送付（意見書提出 期限 R5. 6. 19）
R 5. 6. 19	特定空家等に関する命令に対する意見書受領
R 5. 6. 26	質問書（意見書の詳細確認）を送付
R 5. 7. 6	質問書（意見書の詳細確認）の提出（郵送）あり
(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。 ・ローンの相談に銀行へ行ったが、審査が通らなかった。あと1年半ほどでローンが終わるので、対応はそれ以降となるとのこと（R4. 9. 6 訪問時）。 	

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。

令和4年9月6日の措置催告書を送達時、所有者にヒアリングを実施した。

ローンの相談に銀行へいったが、審査が通らず、借り入れはあきらめたとのこと

であった。現在のローンが1年半ほどで終了するので、空き家への対応はその後になるとのことであった。

所有者は対応の意思は示しているものの、指導書（最終）の送達（令和4年7月15日）から措置催告書の送達（令和4年9月6日）までの間に所有者からの連絡はなく、措置催告書送達時に所有者が話したローンの相談先は1行のみとのことであり、所有者自身に積極的な姿勢を感じられなかった。

当該特定空家から害獣の出入りも確認されており、近隣の住宅への被害（フン害など）が発生している。

家屋の現況から判断し、所有者が主張するローン完済まで待つことは容認できない。

以上のことから、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」を行ったが、改善に至っていない。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第4項に規定する「命令に係る事前通知書」を送付、意見書の提出はあったものの、正当な理由があると判断できない内容であったため、意見書に対する質問書を送付し、回答の提出があったが解決には融資が受けられることを前提とした内容となっており、現実的な解決方法は記されていないことから「正当な理由」があると認められないと考えられる。

以上のことから、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項に基づく「命令」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



木材が飛び出している。



バルコニーの崩落により、エアコンの室外機が落下しかかっている。



臭気管が外れ倒れている。



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。
R 4. 9. 6	措置催告書を送達（所有者 3 名のうち 2 名）
R 4. 9. 15	指導書（最終）における措置期限 改善なし
R 5. 2. 22	協議会において勧告について協議
R 5. 3. 15	特定空家等に関する勧告書送付（措置期限 R5. 5. 15）
R 5. 5. 15	勧告書における措置期限 改善なし
R 5. 5. 19	特定空家等に関する命令に係る事前通知書送付（意見書提出期限 R5. 06. 19）
R 5. 6. 19	特定空家等に関する命令に対する意見書提出期限 提出なし

(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。

相続放棄を案内した所有者は後日、相続放棄手続きが完了したとの報告を受けた。

他の 2 名の所有者から連絡はなし。

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。

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。この相続登記は抵当権者の代位により、登記されたものであった。所有者 3 名のうち 1 名は相続放棄

資料 1

を確認した。相続放棄した所有者は前所有者である父親の認知の子であり、土地（抵当権付き）の相続について知らなかった様子であった。納税通知書を送付している所有者の1名（市外在住者）からの連絡はこれまで一度もなし。市内在住（現在は県外へ転出）の所有者の1名は令和3年度に売却の提案時以降、連絡なし。

特定空家等に認定以降、改善は図られていないことから、相続放棄した所有者を除いた2名の所有者へ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」を行い、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第4項に規定する「命令に係る事前通知書」を送付したものの、意見書の提出はない。

以上のことから、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項に基づく「命令」を行うことが適当であると考えます。