

特定空家等（令和 3 年度認定）の行政代執行について

（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	解消
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 については、令和 7 年 5 月 2 日に日高市空家等対策の推進に関する条例第 6 条第 1 項の規定に基づく氏名等の公表及び空家等対策の推進に関する特別措置法第 30 条第 1 項の規定に基づく過料に処せられるべき者の住所を地方裁判所に通知した。

その後、現在に至るまで、改善が図られていない。

本人は、売却の意思を示しているが、金額面で折り合いがついていない。

（３）今後の対応

物件 1

空家等対策の推進に関する特別措置法第 22 条第 9 項の規定に基づく行政代執行の実施

対象は、概要にもありますが、バルコニーの傾き、外壁基礎ブロックの傾き、蔦草の繁茂、害獣侵入防止となる。

※第二十二条第九項 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

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）。	

 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。	 枝がベランダと建物の隙間に入り、バルコニーを傾かせている。
 壁が剥離しており、つたもしくは枝が張り付いている。	 枝が底の隙間に入り破壊してしまっている。
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
- 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：令和5年5月15日）
- 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：令和5年6月19日）
- 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
- R 5.10.17 命令書（措置期限：令和6年1月31日）送付
- R 5.12.27 所有者の現住所へ臨戸。
- R 6. 1.31 命令書に伴う現地確認 改善なし
- R 6. 2.22 公表に対する意見陳述機会の付与通知書の送付 意見提出なし
- R 6. 8.15 所有者の現住所へ臨戸
- R 7. 4.14 所有者に氏名等の公表及び過料通知を実施する旨の通知文を送付
- R 7. 5. 2 命令に従わない者の氏名等の公表
過料事件通知書を地方裁判所へ送付
- R 7. 5. 7 行政代執行に向けた事務手続きを開始する旨の通知文を送付

(2) 所有者の主張

- ・土地の売却又は建物の解体に向けて事業者と調整中である。行政代執行とならないように努めたい。

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。

当該特定空き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。

空き家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項（現：第22条第2項）の規定に基づく「勧告」を行ったが、改善に至っていない。

空き家等対策の推進に関する特別措置法第14条第4項（現：第22条第4項）の規定に基づく「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」とあると認められないと考え、空き家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項（現：第22条第3項）の規定に基づく「命令」を行った。

令和5年12月27日、所有者宅を臨戸。ローンの件（前回訪問の際、所有者が話してした残債期間1年6か月が令和5年12月に迎えるため）などの確認。

あと半年ぐらい残っているとのこと。前回訪問の際に聞いた残債期間より伸びている点を問いただすと間違えたとのこと。

令和6年2月22日、日高市空き家等対策の推進に関する条例第6条第1項第1号の規定に基づく「命令に従わない者の住所及び氏名」公表の実施に向け意見陳述機会の付与を行ったが意見書の提出はなかった。

令和 6 年 8 月 15 日、所有者宅を臨戸。懸案であったローンが 6 月で完済できたとのことであったため、空家の解体や土地の売却の見積書を得られるサービス等の情報提供を行った。その後、複数社から見積書の提出を受け検討しているとのこと。

令和 7 年 4 月 14 日、令和 7 年 4 月 30 日までに改善措置がなされない場合、日高市空家等対策の推進に関する条例第 6 条第 1 項の規定に基づく氏名等の公表及び空家等対策の推進に関する特別措置法第 30 条第 1 項の規定に基づく過料に処せられるべき者の住所地を地方裁判所に通知することについて文書を送付した。

令和 7 年 5 月 2 日、日高市空家等対策の推進に関する条例第 6 条第 1 項の規定に基づく氏名等の公表及び空家等対策の推進に関する特別措置法第 30 条第 1 項の規定に基づく過料に処せられるべき者の住所地を地方裁判所に通知した。

令和 7 年 5 月 7 日、令和 7 年 5 月 30 日までに改善措置がなされていない場合、行政代執行に向けた事務手続きを開始することについて文書を送付した。文書送付以降に、電話によるヒアリングを実施したところ、土地の売却又は建物の解体に向けて、事業者と調整中とのこと。