

## 特定空家等の認定について

### (1) 管理不全な空き家等の外観調査

これまで苦情等があった中で保安上の危険となるおそれのある物件（32件）に対して、空家等判断チェックシートに基づき外観目視による調査を実施した。

第1回 令和3年7月9日（金）から7月16日（金）までのうち4日間  
市職員4名

第2回 令和3年8月17日（火）及び19日（木）の2日間  
市職員4名

調査結果： 外観調査を行った32件のうち3件については、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ため、法に基づく立入調査を実施することとした。

その他29件については、適正管理についての通知文を発送した。

### (2) 立入調査の実施

法第9条第2項に基づき、特定空家等に該当するか否か等を判断するため、所有者に事前通知の上、立入調査を実施した。

事前通知日 令和3年 9月13日（月）

立入調査日 令和3年10月 1日（金）

立入調査の結果、3件について特定空家等の認定が必要と判断した。

### (3) 特定空家等の認定予定箇所

下記3件について特定空き家等の認定を行う。

|     |          |              |
|-----|----------|--------------|
| 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 |

## 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<br>2階建て                             | 理由   | バルコニーの傾き<br>基礎ブロックの傾き<br>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、<br>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<br>（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<br>（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<br>（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）              |
| (2) 所有者の主張   |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家族の介護や看病等により金銭的な余裕がない。</li> <li>・ 蔓草については、秋口までは伐採等を行う。</li> </ul> |                             |

## 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。

このため、特定空家等に認定し、法に基づく手続を行うことが適当である。

## 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<br>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）           |
| R 3. 6. 23                        | 電話にて // （草木の繁茂）               |
| 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 |
| R 3.10. 1                         | 立入調査したが、所有者不在                 |
| (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。<br>その後応答なし。 |                               |

### 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。

このため、特定空家等に認定し、法に基づく手続を行うことが適当である。

### 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<br>(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<br>2 階建て | 理由   | 2 階部分の焼失<br>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  |                             |
| H 29.10.30   | 以前から区長が、所有者へ家屋の取壊しを依頼       |
| H 30.10. 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)                |
| (2) 所有者の主張   |                             |
| 危険であるのは十分承知しており、取り壊したいと思っている。<br>見積は既に業者からもらっているが、資金が無いため取り壊せない。 |                             |

#### 2 所有者等の事情に応じた解決策の検討

建築物全体が倒壊、崩落するおそれがあり、近隣住民等が損害を生じかねない状況が切迫している。金銭的な余裕がないと言っているが、数年間同様の状態が続いている。近隣住民に多大な不安や迷惑をあたえており、建築物に対する適正な管理を怠っている。

このため、特定空家等に認定し、法に基づく手続を行うことが適当である。