

(注) 協議会で協議予定でしたが、令和元年9月末に解体され解決しましたので、参考資料とします。

資料5-4

空き家に対する指導事例（物件A）

【空き家概要】							
用途	住宅	敷地面積	227.54 m ²	建築面積	56.31 m ²	延べ面積	83.63 m ²
構造	木造	階数	2階	所有者等	在・無	その他	S54 新築
【空き家の状態】（ガイドライン別紙のどれに該当するか）							
別紙1 ・ 別紙2 ・ 別紙3 ・ 別紙4							
【経緯】（どのように知り得たのか等）							
・ 地区要望書							
【空き家認定の方法】（使用されていないことが常態であると判断した方法等）							
・ 現地目視調査、近隣住民への聞き取り							
【所有者等の特定に活用した情報等】							
・ 固定資産税課税情報、住民票情報、登記事項証明（土地・建物）							
【登記事項証明情報等】							
（土地・建物ともに同様） 所有権：所有者住所 裾野市〇〇、氏名〇〇、持分2分の1 所有者住所 兵庫県〇〇、氏名〇〇、持分2分の1 ←平成31年1月11日死亡 抵当権：なし							
【指導内容・経過】							
平成27年12月	まちづくり課が行った空き家に関する区調査により報告を受ける						
平成28年6月	地元区より要望書が提出される、文書指導（生活環境課）						
平成29年11月	現地調査						
平成30年10月	台風24号通過に伴うパトロール（西側高台の住戸へ依頼し屋根状況を確認） 隣接住民より「屋根スレートが飛散し自家用車のサイドミラーが破損した。 相手先の連絡先は知っているが、市から指導して欲しい。」と相談						
9月	文書指導（2回目）						
9月	所有者が来庁「サイドミラーが破損した人は知り合い。何故、直接言ってこないのか。請求書があるなら回すよう伝えて欲しい。（市が情報提供した空家の啓発冊子を見て）解体の見積もりを取る予定。」と主張。						
平成30年12月	パトロール、文書指導（3回目）						
平成31年1月	共有名義人のうち1名は平成31年1月11日に死亡していることを住民票により確認。所有者は1名となる。						
3月	パトロール、文書指導（4回目）						
4月	隣接住民より指導状況の照会						

4 月	第一四半期パトロール、文書指導（5 回目）
令和元年 7 月	第二四半期パトロール、文書指導（6 回目）
9 月	台風 15 号通過に伴うパトロール
9 月	第三四半期パトロール、解体を確認
	【解決】
【苦慮している内容・判断に困っている内容等】	
・屋根のスレートが広範囲にわたり剥離し隣接敷地に飛散、外壁を損傷させたり自動車のサイドミラーを破損させるなど、被害が発生している。 ・隣接敷地の住人は、地元に住居している空き家所有者と面識があるにもかかわらず、市を経由した指導を求めている。 ・所有者は「解体の見積を取る」との意思を表明したが、約 1 年間経過しても解体着手されていない。	

判定調査表

「特定空家等」と判断するための判定基準（静岡県空家等対策市町連絡会議 特定空家部会）

台帳番号		調査日時	R1.7.1	調査員	山崎、小澤	周辺への影響 ○：ほとんど影響がない △：影響がある ×：相当の影響がある
所在地	裾野市	地区				
用途	住宅	構造・階数	木造・2階	建築年	S54.6.25	
敷地面積	227.54 m ²	建築面積	56.31 m ²	延床面積	83.63 m ²	
判定項目				建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響
別紙1	保安上危険	詳細調査不要（一見して危険）（L3）		—	—	—
		1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある			L2	×
		(1) 建築物が倒壊等するおそれがある				
		イ 建築物の著しい傾斜（L1～L3）	—			
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等				
		(イ) 基礎及び土台（L2～L3）	—			
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等（L2～L3）	—			
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある				
		(イ) 屋根ふき材、ひし又は軒（L2～L3）	L2			
		(ロ) 外壁（L2～L3）	—			
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等（L2～L3）	—					
(ニ) 屋外階段又はバルコニー（L2～L3）		—				
(ホ) 門又は塀（L2～L3）		—				
擁壁が危険（L1～L3）		—	—	—		
別紙2	衛生上有害	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの			—	—
		・吹付け石綿等（L3）	—			
		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気発生（L2～L3）	—			
		・排水等の流出による臭気発生（L2～L3）	—			
(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの（L2～L3）		—	—	—		
別紙3	著しく景観を損なう	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性			L2	○
		・景観計画（市街化15m超、調整10m超）（L2～L3）	—			
		・景観地区（L2～L3）※裾野市内に該当なし	—			
		・地域で定められた景観保全に係るルール 地区計画等（L2～L3）	—			
		(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態				
		・屋根、外壁等（L2～L3）	L2			
		・窓ガラス（L2～L3）	—			
		・看板（L2～L3）	—			
・立木等（L2～L3）	—					
・敷地内（L2～L3）	—					
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切	(1) 立木に起因するもの			—	—
		・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等（L2～L3）	—			
		・立木の枝等（L2～L3）	—			
		(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの			—	—
		・動物の鳴き声等の発生（L2～L3）	—			
		・動物のふん尿等汚物の放置（L2～L3）	—			
		・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散（L2～L3）	—			
		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみの発生（L2～L3）	—			
		・動物の住みつき（L2～L3）	—			
		・シロアリの発生（L2～L3）	—			
		(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの			—	—
		・建物に不特定多数の人が容易に侵入できる状態（L2～L3）	—			
・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生（L2～L3）	—					
・土砂等の流出（L2～L3）		—				

総合判定

判定調査表の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最も低い評価となる組み合わせにより判定する。

↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L 3	×	特定空家等
	L 3	△	特定空家等(又は経過観察)
	L 3	○	経過観察
○	L 2	×	特定空家等(又は経過観察)
	L 2	△	経過観察(又は特定空家等)
	L 2	○	経過観察(又は空家等)
	L 1	×	空家等
	L 1	△	空家等
	L 1	○	空家等
	—	—	空家等

判定結果欄の該当箇所に○をつけ、判定に至った事由を詳細に記載する。

判定結果	判定に至った事由
特定空家等	建物自体は比較的新しいが(昭和54年建築)、屋根のスレートが広範囲(損傷率40%以上65%未満)にわたって剥離しているため、建物等の状態は「L2」である。 また、隣接敷地の住民より、台風で飛散したスレートにより外壁(サイディング)に傷がついた、また自動車のサイドミラーを破損させたとの相談を受けている。このままではさらなる被害が生ずる可能性があり、周辺へ相当の影響があることから、周辺への影響は「×」と判断した。 これらのことにより、「特定空家等」と判定した。
○	
経過観察	
空家等	

「特定空家等」と判断するための判定基準

〔別紙1〕1－(2)－(イ)

- 建築物の状態：屋根ふき材（スレート）が脱落、飛散等するおそれがある（損傷率40%以上65%未満）ため、判定は「L2」
- 周辺への影響：建物高さの概ね1/2以内の水平距離範囲に隣地があるため、判定は「×」

【周辺との関係】



写真1、2

写真5、6

写真3、4

【平成 30 年 10 月 3 日撮影（屋根スレート板が広範囲にわたり崩壊）】

写真 1



【平成 30 年 10 月 3 日撮影（屋根スレート板が敷地内に散乱）】

写真 2



【平成 30 年 10 月 3 日撮影：南東】

写真 3



(令和元年 9 月 30 日撮影：南東)

写真 4



(平成 30 年 10 月 3 日撮影：東)

写真 5



(令和元年 9 月 30 日撮影：東)

写真 6

