

空き家に対する指導事例（物件 B）

【空き家概要】							
用途	住宅	敷地面積	96.48 m ²	建築面積	50.80 m ²	延べ面積	50.80 m ²
構造	木造	階数	平屋	所有者等	在・無	その他	区画整理事業地内
【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、戸籍情報、登記事項証明（土地・建物）情報、水道局契約者情報、福祉事務所手当受給者情報							
【登記事項証明情報等】							
（土地・建物ともに同様） 所有権：原因 昭和 60 年 7 月 31 日相続、所有者住所 東京都〇〇、氏名〇〇（1 名） 抵当権：1 平成 1 年 1 月 11 日設定、債権者〇〇、債権額〇〇万円 2 平成 2 年 2 月 1 日設定、債権者〇〇、極度額〇〇万円							
【指導内容・経過】							
平成 24 年	地区要望書（地域振興課）						
平成 27 年 9 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受ける						
平成 28 年 3 月	現地調査（外観目視からは倒壊や悪臭は確認できず。）						
7 月	地区要望書、区長立会のうえ詳細調査（特定空家等（相当）と判定。）						
平成 29 年 1 月	固定資産税課税情報のあて先に文書送付するが、尋ね当たりなしで返送。所在地の調査を開始。						
2 月	〇〇福祉事務所により所有者の住所判明（〇〇病院に入院中）。文書指導（1 回目）。〇〇福祉事務所へ、所有者へ来月の手当受給時にまちづくり課へ電話するよう依頼。						
3 月	所有者から電話あり。空き家の状況を伝え対応を求める。「売却したいが、入院中であり、自ら動くことが困難。」と主張。文書指導（2 回目）						
5 月	地区要望書、区長と協議、文書指導（3 回目）						
平成 30 年 8 月	地区要望書、区長と協議、文書指導（4 回目）						
12 月	パトロール、文書指導（5 回目）						

平成 31 年 1 月	パトロール
3 月	パトロール、文書指導（6 回目）
4 月	第一四半期パトロール、文書指導（7 回目）
4 月	地区要望書、「特定空家等に認定すべきかを協議会に諮る」と回答。
5 月	歴代区長と協議。「空家法に基づきスピード感をもって除却して欲しい。」と要望受ける。「空家法としての対応を進めるが、段階を踏む必要があるため時間を要す。本人に売却の意思があるため任意売却も近道である。過去、近隣者で購入意思を確認しその意思はないとしているが、あらためて確認して欲しい。」と依頼。
6 月	地元区長が司法書士相談（六資格団体無料相談会）、まちづくり課同席 司法書士より、「個人が、抵当権のある物件を購入することについては、抵当権抹消等の手続きが発生するためリスクが高い。」と助言受ける。
7 月	第二四半期パトロール、文書指導（8 回目）
9 月	台風 15 号通過に伴うパトロール、屋根トタンの剥がれを確認。文書指導（9 回目）
9 月	第三四半期パトロール、文書指導（9 回目）
【苦慮している内容・判断に困っている内容等】	
・現在は敷地が道路に接道しておらず再建築は不能。しかし、区画整理区域内に立地しており、令和 6 年頃までには接道がある土地に換地される予定。 ・建物は老朽化しており、屋根と外壁の一部が崩壊、住戸内に雨水が侵入しているため数年後には倒壊する可能性がある。その際、隣接住宅の外壁を損傷させる可能性がある。 ・所有者は十分な判断能力がある。電話を所有していないが、第三者を経由すれば電話での会話は可能。 ・所有者は、長期入院中であり収入もないため、自ら動いて対応をすすめることは困難との発言あり。 ・任意売却を行う場合、土地と建物に抵当権が設定されており未返済だが、消滅時効として援用できると思われ、登記抹消の手続き等が必要となる。 ・なお、特定空家等に認定された場合、最終的には行政代執行により解体、費用請求を行うことになる。通常は土地の売却費用を充てるが、本件は無接道地のため、費用の徴収は困難。	

判定調査表						「特定空家等」と判断するための判定基準（静岡県県民生活部等対策市町連絡会議 特定空家部会）		
台帳番号		調査日時	R1.9.30	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	地区	区				
用途	住宅	構造・階数	木造・2階	建築年	不詳			
敷地面積	96.48 m ²	建築面積	50.80 m ²	延床面積	50.80 m ²			
判定項目						建築物の状態	左隣で最低の評価	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）	L1					
		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）	L2					
		(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、ひさし又は軒（L2～L3）	L2					
		(ロ) 外壁（L2～L3）	L2					
		(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、臭気の発生（L2～L3）	—					
		・排水等の流出による臭気の発生（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）	—					
		・窓ガラス（L2～L3）	—					
		・看板（L2～L3）	—					
		・立木等（L2～L3）	—					
		・敷地内（L2～L3）	L2					
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				L2	△	
		・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）	L2					
		・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、のみ等の発生（L2～L3）	—					
		・動物の住みつき（L2～L3）	L2					
		・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				—	—	
		・建物に不特定の者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	建物東側の居室部分において、外壁が崩落し柱の傾斜や折れがみられること、屋根ふき材（トタン）に部分的（損傷率40%以上65%未満）な破損がみられることから、建築物の状態は「L 2」である。 また、これまで強風により屋根トタンが近隣住宅の敷地に飛来し危険であることや、建物東側の居室部分が隣接建物と近接しており、仮に倒壊した場合には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」と判断した。
○	
経過観察	
空家等	

【周囲との関係】



(南東より：令和元年 7 月 1 日撮影)

写真 1



(南東より：令和元年 7 月 1 日撮影)

写真 2



(西より：令和元年 10 月 15 日撮影)

写真 3



(北東より：平成 31 年 5 月 10 日撮影)

写真 4



(隣接建物との関係：平成 31 年 4 月 15 日撮影)

写真 5



(上記の室内側を撮影：平成 31 年 4 月 15 日撮影)

写真 6



「特定空家等」と判断するための判定基準

〔別紙 1〕 1-ロー (1)

- 建築物の状態：柱や接合部に折れ、著しい腐朽、損傷がみられる（部分的）ため、判定は「L2」
- 周辺への影響：隣地境界線から 45° のラインが干渉、倒壊した場合相当の影響があるため判定は「×」

(屋根：隣接者に依頼して令和元年6月撮影)

写真7

「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（トタン）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「×」

