

特定空家等の措置

1 立入調査

老朽危険空き家3棟について、税情報等を活用し、所有者等を特定の上、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく立入調査を実施した。

なお、立入調査では、ガイドラインに定めた項目について、調査を実施した。

(1) 空き家G (港町 地内) 西側 立入調査日：令和2年12月23日

(2) 空き家H (港町 地内) 中側 立入調査日：令和2年12月23日

(3) 空き家I (港町 地内) 東側 立入調査日：令和2年12月23日

※上記3棟は同一所有者

2 現在の措置

特定空家判定後、所有者等に対し、特措法に基づく「指導」(対応期限を令和3年3月末日(概ね3ヶ月間))を実施

なお、所有者への告知事項として、以下の内容を告知

- ①当該助言、指導の内容及びその事由
- ②当該助言、指導の責任者
- ③助言、指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく市に報告すること
- ④助言、指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市長は勧告を行う可能性があること
- ⑤「指導」により改善が見られず、「勧告」を行った場合地方税法の規定に基づき固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

3 当該空き家の概要

○特記事項

- ・所有者は自己破産し財産がないことから、現在、居住地である他市で生活保護受給中である。
- ・肝臓に持病があり医療機関への入退院を繰り返しており定職に就いていない。
- ・建物の崩壊が著しく、通行人に対し危険性がある。
- ・建物内部に放置された大量のゴミが放置されている。
- ・隣地へ立木等が繁茂し、敷地をはみ出しており、また朽ちた建物の廃材が周辺に飛散している。
- ・人が侵入できる状態であり犯罪放火等の危険性がある。

○これまでの経緯

平成30年 3月 民生委員から要請により、市から所有者へ指導文書送付。

平成30年 4月 所有者からの相談を受けて、不動産会社が解体後の宅地造成を検討。

令和 元年 夏頃 不動産会社より市解体補助を活用しても解体後の土地売却費が低額であることが予想され、事業化が難しい旨、回答あり。

市から不動産会社を経由し所有者に、適正に管理するよう促すが、改善なし。

令和 2年12月 特措法に基づく立入調査の実施

令和 3年 1月 特定空家等に判定、特措法に基づく「指導」開始

(1) 空き家G (西側)

- ①所在地及び地積 射水市港町地内、98.84 m² (登記地積)
- ②建物概要 居宅、木造瓦葺2階建
昭和26年以前築、150.19 m² (課税床面積)
- ③所有者情報 建物：1名
富山県富山市在住、性別男性、年齢50歳代
土地：1名 (借地)
- ④建物登記名義人 上記、所有者情報－建物と同じ

(2) 空き家H (中側)

- ①所在地及び地積 射水市港町地内、95.93 m² (登記地積)
- ②建物概要 居宅、木造瓦葺2階建
昭和26年以前築、123.96 m² (課税床面積)
- ③所有者情報 建物：1名 (空き家Gと同じ)
土地：1名 (建物と同じ)
- ④建物登記名義人 未登記

(3) 空き家I (東側)

- ①所在地及び地積 射水市港町地内、152.00 m² (登記地積)
- ②建物概要 居宅、木造一部鉄筋コンクリート造瓦葺2階建
昭和26年以前築、158.36 m² (課税床面積)
- ③所有者情報 建物：1名 (空き家Gと同じ)
土地：1名 (建物と同じ)
- ④建物登記名義人 未登記

4 今後の措置案

「助言・指導」の期限までに改善がない場合、所有者に対し、以下のとおり措置を行うこととし、必要に応じて行政代執行の実施を検討する。

(想定スケジュール)

	R 3/1	R 3/2	R 3/3	R 3/4	R 3/5	R 3/6	R 3/7	R 3/8	R 3/9
特定空家判定 (判定委員会)	↔								
助言・指導 【法第14条第1項】	←	→	→						
空き家等対策協議会		↔							
勧告 【法第14条第2項】				←	→	→			
命令 【法第14条第3項】							←	→	→
行政代執行 【法第14条第9項】									

行政代執行の検討

5 行政代執行の検討

行政代執行に係る費用は、建物内部に放置された大量のゴミを撤去するため、通常の解体工事より工事費が高額になることが懸念される。

係る費用は、すべて所有者に請求することになるが、本ケースの場合、所有者の健康状態や資産保有状況など鑑み、全額の回収は難しいものと考えられる。

所有者は、空き家解体後の跡地（借地以外）75坪を売却し、その売却益を市への返済に充てることを検討している。