

特定空家等の措置について

1 空き家概要

- |             |  |
|-------------|--|
| (1) 所在地     | 射水市本町一丁目 5 4 8                                     |
| (2) 建物概要    | 居宅、木造瓦葺 1 階建、建築年月日：不明、<br>床面積 37.89 m <sup>2</sup> |
| (3) 所有者情報   | 建物：所有者不明（登記名義：橋本 一郎）<br>土地：借地                      |
| (4) 位置図及び外観 |  |

(5) 特記事項

- ・ 4 戸で 1 棟の長屋となっており、土地・建物所有者はそれぞれ異なる。
- ・ 4 戸のうち 3 戸は、所有者が判明しているが、残りの 1 件は所有者不明
- ・ 建物 A を略式代執行する同じタイミングで、それぞれの所有者が建物 B～D を解体することを予定
- ・ 登記名義の橋本一郎については、住民票、戸籍、固定資産税情報、関係者等へ聞き取りなどの調査を行ったが、措置を命ぜられる者を知ることができなかった。
- ・ 土地所有者と話し合いを行い、土地所有者として建物を解体する権原はないことを確認済み。

(6) これまでの経緯

- 令和3年度 射水市空き家等実態調査において、倒壊危険性判定Ⅳ
- 令和4年6月 建物の所有者Cから解体の意向、今後の進め方について相談
- 令和5年7月 地元自治会長からの要請を受け、所有者について調査を行う。
- 令和6年3月 建物Aに居住していたT氏と接触  
建物Aは、T氏の所有物ではなく、登記名義人の橋本一郎についても知らない旨を確認
- 令和6年3月 地元自治会長を通じて、登記名義人の橋本一郎に心当たりのある人がいないか調査→知っている者はいなかった。
- 令和6年5月 顧問弁護士へ法律相談
- 令和6年11月 建物B～Dの所有者と接触  
空き家解体補助金の対象になる旨を伝え、来年度の解体に向け準備してもらうよう依頼
- 令和7年1月 土地所有者話し合い  
建物を解体する権原がないことを確認
- 令和7年2月 射水市特定空家等及び管理不全空家等判定委員会開催  
→特定空家等とする

## 2 立入調査

当該空き家について、土地所有者に立入調査実施通知書を送付の上、「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、「特定空家等及び管理不全空家等判定方法マニュアルチェックリスト」に定めた項目について、調査を実施した。

(1) 立入調査日 令和7年1月29日(水)

(2) 調査報告書 資料5-2のとおり

(3) 判定委員会の結果(委員12名)

特定空家等とする：12名 特定空家等としない：0名

### 3 今後の措置案

今回のケースについては、土地所有者に助言・指導、勧告のステップを踏んだ上で、略式代執行を行うことが可能となる。

#### 【参考】

『「特定空家等に対する措置」に関する適切実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（案）』に関するパブリックコメントの募集の結果について  
（平成26年5月26日 国土交通省住宅局、総務省地域力創造グループ）

パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省及び総務省の考え方
<p>特定空家等の建物部分とその敷地の所有者が別な場合で、建物部分の所有者が覚知できず、敷地の所有者のみ確知している場合、敷地の所有者に指導・勧告・命令を行うべきか、それとも所有者不明として略式代執行を行うべきか。</p>	<p>敷地所有者に措置を行う権原がある場合、敷地所有者に対する措置は、助言・指導、勧告、命令、代執行という順になります。敷地所有者に措置を行う権原が無い場合、敷地所有者に助言・指導、勧告のステップを踏んだ上で、空家法第14条第10項の「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（本問の場合は建物所有者）を確知することができないとき」に該当することから、同項に定める手続を建物所有者に対して行った上で、略式代執行を行うことが可能です。</p>

#### (1) 想定スケジュール

	2月	3月	4月	5月
空き家対策協議会	↔			
助言・指導 法第22条第1項		↔		
勧告 法第22条第2項			↔	
略式代執行 法第22条第10項	略式代執行の検討			

### 4 略式代執行の検討

4戸で1棟の長屋となっており、略式代執行と同じタイミングで、それぞれの所有者が残り3戸を解体する予定としている。地元自治会、建物所有者、土地所有者と解体に向けた協議を進める。

なお、略式代執行の費用については、国及び県の補助金を活用し、所有者が解体する費用については、国及び市の補助金を活用する予定である。