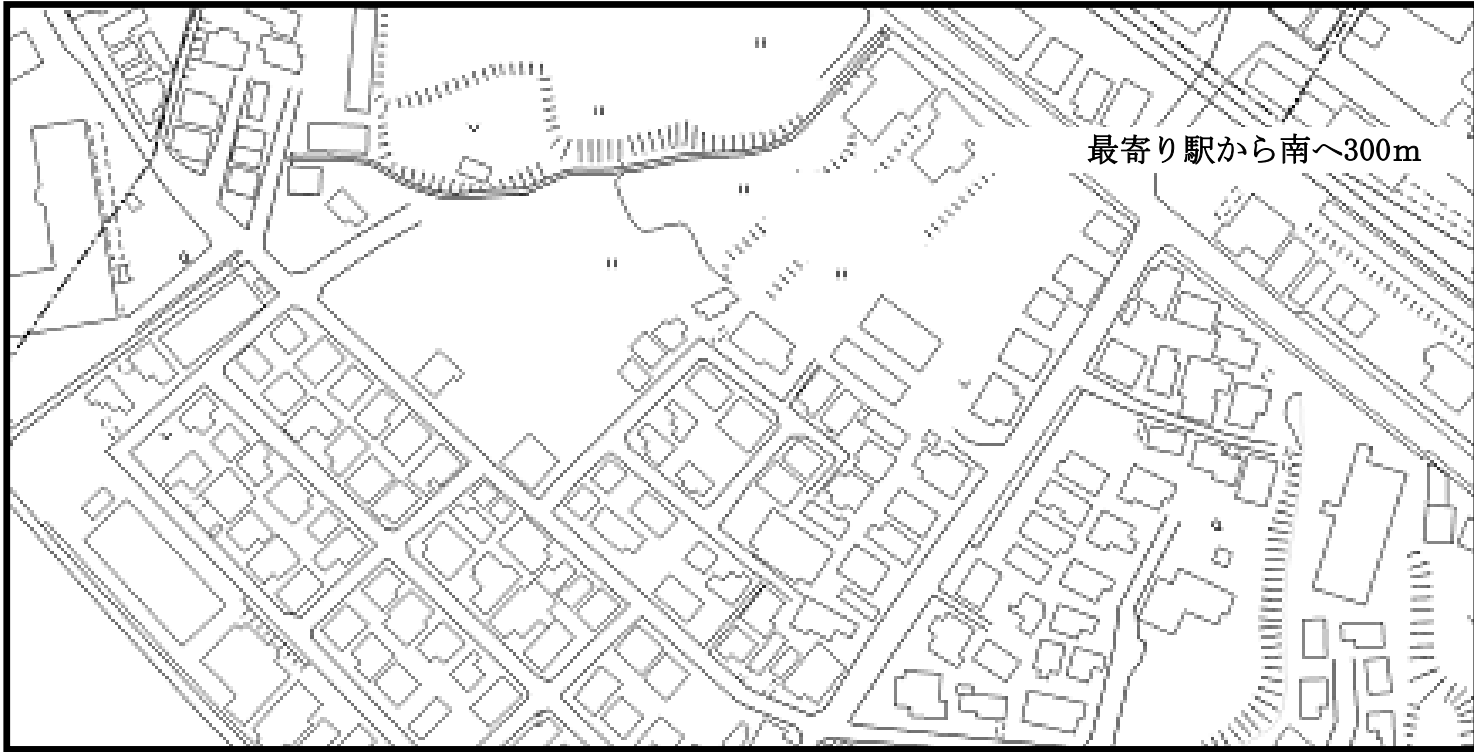


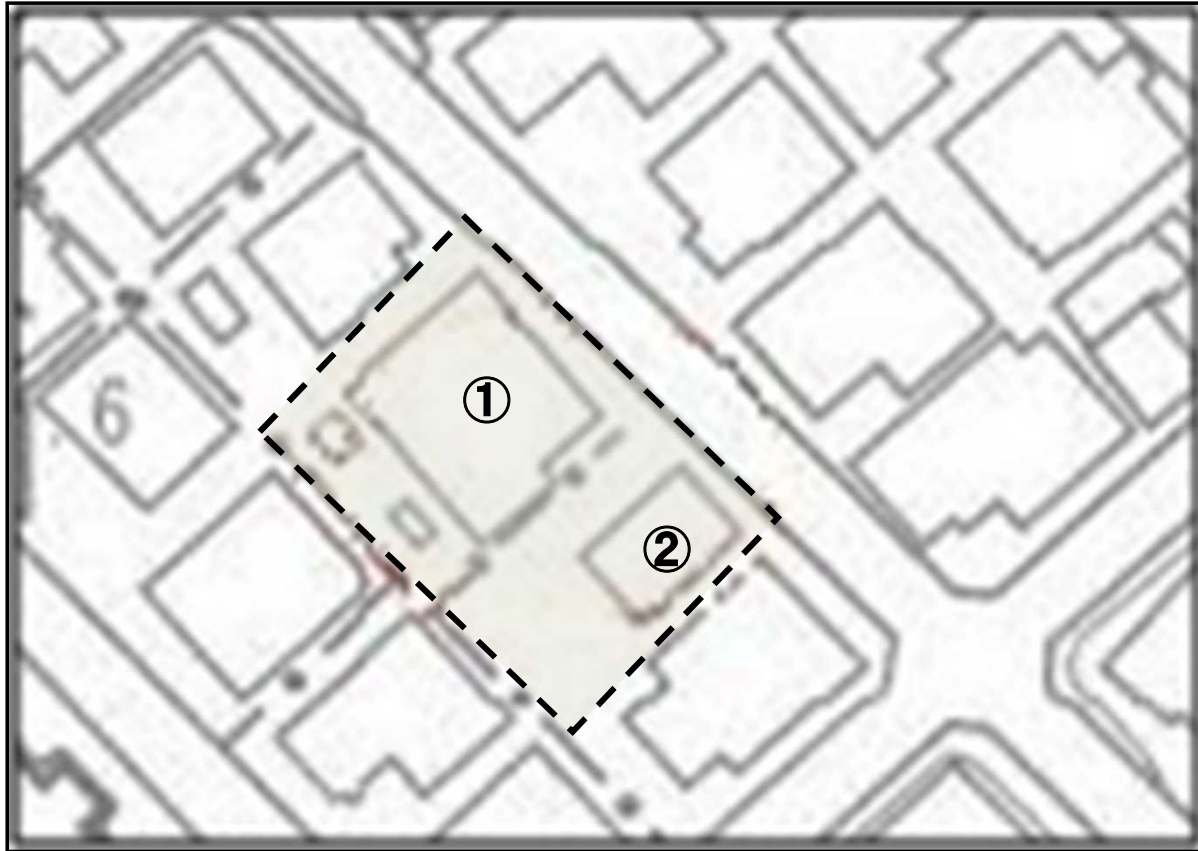
# 特定空家等に対する建築基準法に基づく 行政代執行を見据えた指導事案について

2021年3月  
近畿住宅政策連絡協議会 空き家分科会

明石市







### 建築物概要

- ・建築物所在地
- ・建築物の用途
- ・構造及び規模
- ・建築年

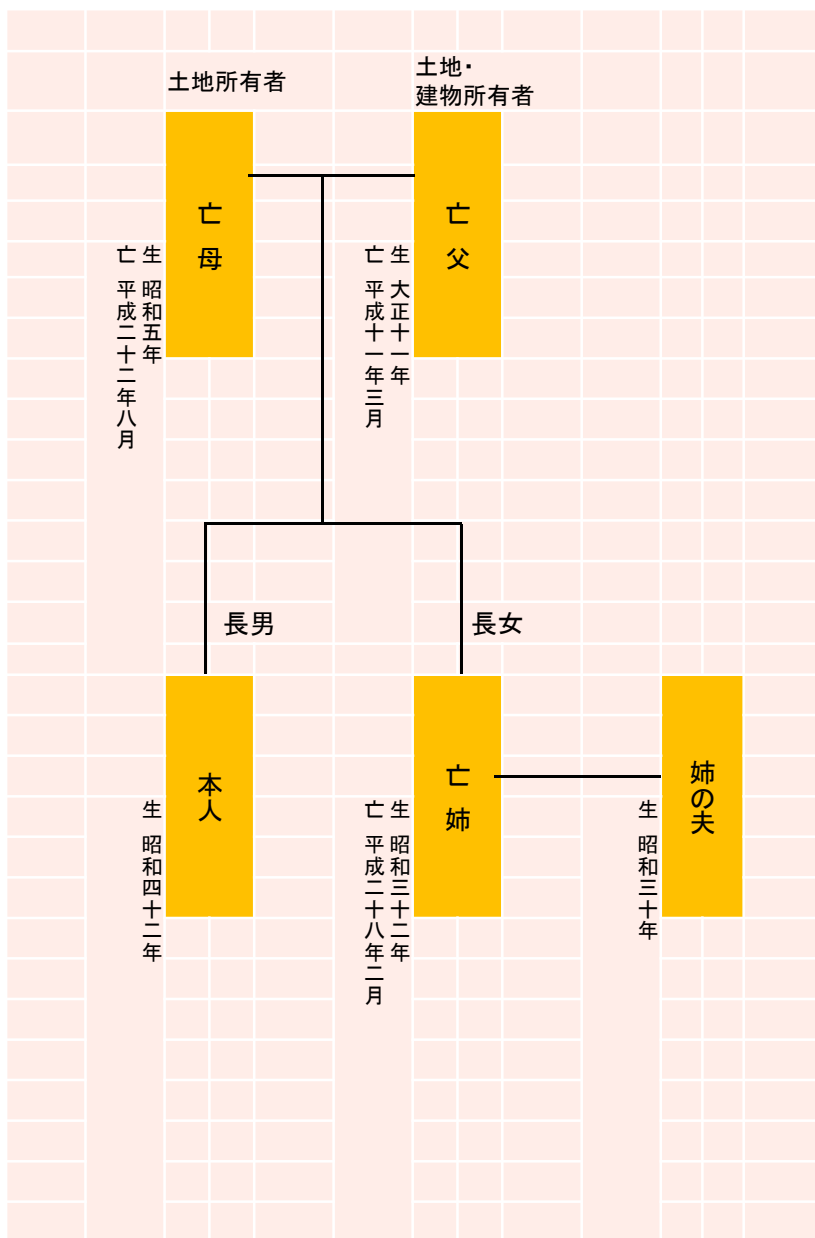
明石市(第1種住居地域)

住宅

①木造2階建て 1階70.00㎡ 2階30.73㎡

②木造1階建て 1階34.08㎡

①昭和46年 ②昭和24年



## 所有者の特定

登記簿上の所有者は建物は亡父、土地は亡父・亡母の名義であった。

資産税台帳から相続財産共有代表である本人を特定する。



平成28年1月、近隣より通報が入る。

## 指導経過

### H27年度

H28. 1.29 隣接者から樹木の繁茂と家屋の損傷について通報。

H28. 2.16 現地確認。所有者特定。

H28. 3.28 亡 姉の戸籍を取得し、死亡を確認。

H28. 3.29 ー①老朽家屋維持管理通知文書を送付ー(本人宛て) 反応なし

### H28年度

H28. 6.14 当初通報者から状況悪化について、再度通報を受けた。

H28. 6.22 現場確認し、樹木の更なる繁茂を確認。

H28. 7. 1 ー②老朽家屋維持管理通知文書を送付ー(本人宛て) 反応なし

H280216



H290727





## 指導経過

### H29年度

- H29. 7.27 当初通報者とは別の隣人から、樹木の繁茂と家屋の損傷についての通報を受けた。本人は、敷地内で車中泊しているとのこと。  
同日 隣人立会のもと、現場確認した。  
しばらく敷地内で車中泊していたが、エンジン音の苦情を受けて、現在は、敷地から離れたところで停めて泊まっているとのこと。
- H29. 8.16 —③通知文書を送付—(本人、姉の夫宛て)
- H29. 8.29 姉の夫から連絡を受ける。今後のことを考えて、相続放棄の手続きに入るとのこと。  
本人が公務員との情報を得た。
- H29.10.25 本人の職場へ電話した。  
当該建築物については自身の所有であり、現在は2階建て住宅の方に住んでいるので、空き家ではないとのこと。過去3回の通知文については、確認はしているが、再度送付してほしいとのこと。  
建築物の劣化と樹木の繁茂について、維持管理上の問題を指摘し、来庁を促した。

## 指導経過

### H29年度

- H29.10.27 —④通知文書を送付—(本人宛て)⇒翌日受け取られた
- H29.10.30 本人の職場へ電話するも、業務繁忙のため対応できないとのことで、話せなかった。
- H29.10.31 本人の職場へ電話した。通知文を受け取ってはいるが、忙しくて内容を確認できていないとのこと。昼休みに説明しに行くこともできると伝えるも、迷惑とのことで固辞された。来庁することも断られ、電話を切られた。
- H29.11. 2 前面道路が市道であるため、道路管理課へ情報提供し、連携して指導にあたることとなった。
- H29.11.10 空家特措法の空家であることの調査を開始する。  
水道部営業課から、平成27年11月以降、使用水量がほぼ0である回答を得た。
- H29.11.14 関西電力から、平成28年8月以降、契約がないとの回答を得た。  
同日 近隣の方へ電話で聞き込みした。
- ・電気は1年位ついているのを見たことがない。
  - ・毎週末に帰ってきており、朝から晩まで車内にいて、呼ぶと車から出てくる。(郵便等を受取り、回覧板を回している。)
  - ・自治会費の支払いはしている。
  - ・台風時に裏の樹木がしなって、南側隣家の瓦を落としたので、直してもらった。裏の樹木は、勝手に切っていいと言われた。

## 指導経過

### H29年度

- H29.11.15 空家特措法に詳しい上智大学北村教授(弁護士)に相談した。空家等の等には敷地が含まれており、上記の状態は、敷地を使用しているとは言え、空家として指導すると「違法」と訴えられるおそれがあるとの助言をいただいたが、空家として指導を継続することにした。
- H29.11.27 明石市空き家等審議会に諮り特定空家等に認定し、空家特措法に基づく助言・指導文書を発送したが受け取られず返送された。
- H29.12.15 再度、空き家特措法に基づく助言・指導文書を発送したが受け取られず返送された。
- H30. 1.16 本人へ明石市からの文書を受け取るよう連絡したところ、職場に持参し、手渡ししてもよいとの返答を得た。
- H30. 1.17 職場へ出向き、本人へ文書を手交した。その際に特定空家等として指導を行うことを伝えたところ、電気・水道は利用していないが当該住宅に住んでおり、週1度就寝のため帰宅しているとの申し出があった。
- H30. 1.21 本人と現地で協議を行った。(道路総務課立会)  
・道路面のCB塀について、本人からは鉄筋が入っているので危険性は感じていないとの主張があった。建築の専門家に相談し、確認をとるよう指示した。

# 指導経過

## H29年度

- ・本人から、平屋建ての建物についていつかは除却を検討しているとの発言があった。
- ・2階建て建築物について、修繕で済むものではなく解体を検討しないといけないと考えていると発言があった。
- ・空き家かどうか確認したいので、室内の立ち入りを求めたが、断られた。中で寝ているだけなので、電気・水道がなくても問題ないとの発言があった。今後について、後日文書で明石市へ提出するよう指示した。

H30. 2.13 本人より文書の提出があった。

文書には、仕事が忙しいこと、資金が不足していることを理由に挙げ年単位で修繕・解体を検討していく旨が書かれていた。敷地内の植栽のみ、月内に対応するとの申し出があった。

H30. 3.23 桜の木の道路上の枝が伐採されていることを現場で確認した。

H30. 3.30 現地確認をした際に、平屋建ての建築物の東側(隣地)に廃材が落下していることが確認できた。本人へ連絡し、撤去するよう指示した。

H290727



是正前

H300323



是正後



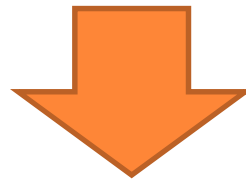
解体予定の平家建て

桜の木に押されて傾いたCB塀



平成30年3月30日

近隣からの苦情の対象であった道路上の樹木繁茂について一定の成果が得られたので、老朽家屋についてはしばらく静観することにした。



平成30年6月14日

当該建築物西側隣人より2階建建築物の外壁が落下し、駐車していた車に激突しガラスが割れたとの通報が入る。



平成30年6月18日

大阪北部地震発生。明石市でも 震度4 を観測する。



H30年5月1日



H30年6月14日



# 指導経過

## H30年度

- H30. 6.14 当該建築物西側隣人より、2階建て建築物の外壁が落下し、駐車していた車に激突したとの連絡があった。本人へ緊急事態発生のため隣人に連絡するよう伝えた。  
現地確認をしたところ、落下した外壁材は厚さ20mmのモルタルで、車の窓ガラスは割れ、車体はへこんでいた。他の外壁材も落下の恐れが非常に高い状況が確認できたため、再度、本人に今後の応急措置について連絡したが、繋がらなかった。留守番電話に6/15(金)の9時に来課するよう伝言を残した。
- H30. 6.15 本人の来課がなかったため、何度も連絡を入れたが、折り返し電話がかかってくることはなかった。近隣住民が近づかないよう道路管理課に協力を依頼し、前面の市道にカラーコーンを設置し注意喚起を行った。上記の状態を知らせるために本人宛てに通知文書を送付する。
- H30. 6.18 大阪北部地震発生。明石市も震度4を観測したため、現地確認を行った。地震による大きな変化は見受けられなかったが、6/15の状態から措置が何も行われておらず、依然として危険な状況である。夕方、本人から連絡があり、早急に応急措置を行うよう指示したが、仕事が忙しいこと、資金の目途が立たないことを理由に措置を行うことができないとの回答があった。直近でも6/23(土)6/24(日)に見積をとって検討していくとの発言があったが、明石市としては、待つことはできない旨を伝え早急に対応するよう指示した。



# 指導経過

## H30年度

- H30. 6.19 本人へ連絡した。空き家の場合、市が応急措置を行うことができることを伝えたが、自分で対応するとの返答があった。早急に対応するよう再度指導を行いたいので、時間がないならば、明石市が本人の職場へ訪問することを伝え、本人了承した。
- H30. 6.20 地区副自治会長から、2階建築物の西面の外壁がさらに落下してきたとの連絡があった。明石市で現場を確認したところ、18日の時点で剥離の恐れのある部分が落下し、隣地の玄関に当たっていた。本人へ連絡したが、不在であったため、留守番電話で内容を伝えた。



H30年6月20日



著しく危険な状態であるが、本人が当該建築物を空家と認めないので、建築基準法10条3項により除却命令をおこなう方針を決定する。

平成30年度

6月

7月

8月

6/14

外壁落下

6/15

道路上にカラーコーン設置

6/18

大阪北部地震発生

6/20

外壁再落下

6/21

除却命令事前通知手交

6/26

意見書提出

6/28

除却命令書送付（7/2 受領確認）

7/2

標識設置 命令した旨の公示

7/3

標識移動発見

7/4

標識再設置 交番及び消防へ情報提供

7/9

外壁再々落下

7/23

庇落下

7/27

道路上にフェンスバリカー設置

7/29

台風12号近畿上陸

8/17

除却命令履行期限



H30年6月15日 カラーコーン設置



H30年6月20日 関電引込線撤去依頼



H30年7月2日 標識設置



H30年7月3日 標識移動発見



H30年7月4日 標識再設置



H30年6月18日



H30年7月4日



H30年7月9日



H30年7月18日



H30年7月25日



H30年7月27日



H30年7月31日

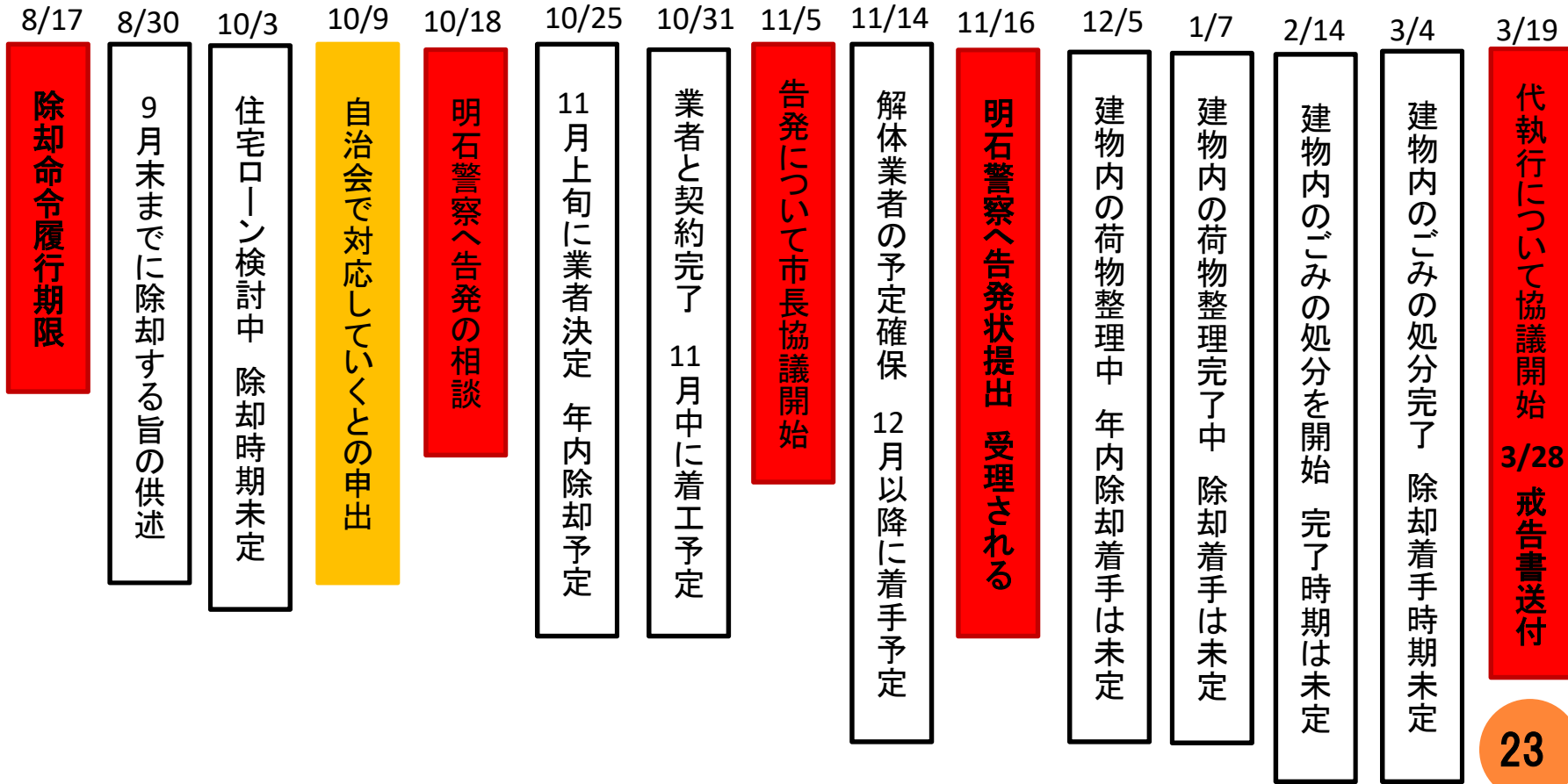
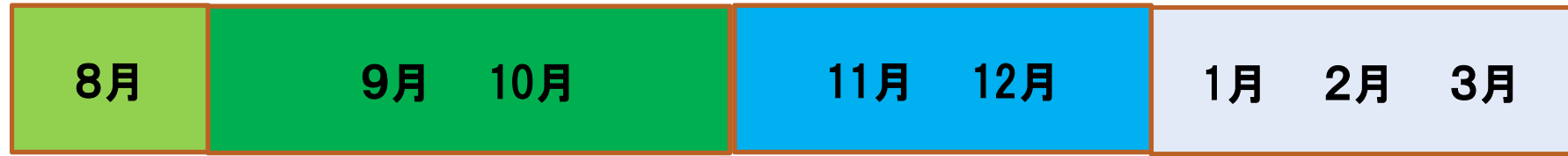


H30年8月28日



H30年7月27日 フェンスバリカー設置

平成30年度





H30年12月26日





H31年3月5日

平成31年度

4月

5月

4/1

自治会より除却工事の住民説明会開催予定の情報提供

4/5

工事業者より

4/10

除却工事着手予定の報告有

4/9

工事業者より悪天候のため工事着手延期の報告有

明石警察より

4/5

書類送検したと報告有

4/12

工事業者に

4/15

の工事着手の予定に変更ないか確認する

4/15

足場業者の都合により工事着手延期

4/16

現地にて樹木伐採作業着手確認

4/17

現地にて除却工事着手確認

5/7

工事業者より除却工事完了の報告有

5/8

現地にて除却工事完了していること確認

5/9

市長へ除却完了と是正指導完結を報告

5/17

戒告書履行期限



H31年4月4日

H31年4月17日 除却工事着手



H31年4月24日 除却工事中



**H31年5月8日 除却工事完了確認**



## 是正指導を終えて(まとめ)

H28年1月～H31年5月と、3年5ヶ月の長期に渡る指導となった。

指導の転換点は、平成29年に担当者が人事異動で替って気分が一新したこと。周辺からの情報収集と粘り強い指導により、所有者との接触に成功する。

H29年度末に道路上の樹木を伐採させることで初期の是正指導は完了する。

H30年6月4日の外壁落下からH31年5月8日の除却完了まで約11か月の期間を要した。安易に行政代執行するのではなく、本人に是正させるという主旨から指導期間が長期に渡った。

本人是正に拘らず、もう少し早く行政代執行の手続きに移行すれば、もっと早く解決していたかもしれないと反省している。

**ご清聴ありがとうございました。**