

管理者のいない危険な空家の撤去処分について

1. 経緯

市では、松之木町地内にある通学路に面して建つ空家について、ガラスの飛散や落雪等による危険性を憂慮する地域住民からの要望を受け、道路管理者である岐阜県とも連携を図りつつ、空家等対策の推進に関する特別措置法並びに高山市空家等の適切な管理及び活用の推進に関する条例（以下「条例」という。）に基づき適正な管理に向けた対応をすすめてきた。

また、本年3月には当該空家を条例第7条に基づく「管理不全空家等」として認定し、抵当権者など関係者に通知するとともに、当該空家の除却等の対応について協議を行ってきた。

2. 現状と課題

当該空家並びに土地（以下「当該土地建物」という。）の登記簿上の所有者である法人（以下「旧所有者」という。）は、破産により権利能力を有していないため、管理責任を求めることはできない。また、抵当権者等による権利設定がされていることにより、財産の処分が制限されている。

3. 関係者の意見

- ・旧所有者の代表取締役：「自分には資力が無く対応できない。」
- ・抵当権者等：「通常であれば放置するしかない。これまでの経緯や問題の大きさを考慮し、市が行う対応に協力したい。」

4. 当該土地建物の対応方針

当該土地建物について、裁判所を通じた清算手続きを行い、市が所有権を取得した上で建物の解体を行う。

<手順>

- ①市が利害関係人として裁判所に対して清算人（弁護士）選任を申し立て
- ②清算人に対して市が対価（抵当権者等と協議し合意が得られた金額のみであり、残債等の負担は行わない）を支払い、清算人による清算手続き終了後、抵当権及び根抵当権を抹消するとともに市が所有権を取得
- ③市が建物の解体を実施

5. 市が当該土地建物を取得し、建物を解体する理由

- ①建物自体の耐震性が低く、地震により倒壊する可能性があることや、窓ガラスの割れや軒樋の落下など隣接する道路（第一次緊急輸送道路）に対する危険要素が多く、早急な対応が必要であること。
- ②建物が通学路に面して建っており、そのまま放置した場合に通学する児童生徒の安全な通行が確保できないこと。また、代替となる通学路が他に無いこと。
- ③当該土地は、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されており、宅地としての利活用が困難であるため民間主体による整理が見込めないこと。
- ④条例第7条に基づく「特定空家等」に認定する水準（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある場合など）に至っていないため、現段階では行政代執行を行うことができないこと。

6. 取得する土地建物の概要 別紙

<土 地>

所在地番：高山市松之木町 1510 番 10

地 目：雑種地

地 積：520 m²

<建 物>

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

建築面積：209 m²

延床面積：417 m²

用 途：倉庫

建 築 年：昭和 51 年

7. 必要となる費用（見込み）

・清算人申し立て費用	200 千円
・抵当権者等への対価	600 千円
・設計監理委託料	1,000 千円
・工事請負費	12,000 千円
合 計	13,800 千円

8. スケジュール

令和 7 年 7 月 裁判所に対して清算人選任を申し立て

8 月 清算人への対価の支払い

9 月 登記申請（抵当権及び根抵当権抹消・市への所有権移転登記）

令和 8 年 3 月 解体完了

建物の位置図及び周辺写真



撮影方向③