

区分所有建物の空き家に対する 行政代執行の事例について

野洲市都市建設部住宅課

A solid green horizontal bar spanning the width of the slide, located at the bottom.

野洲市の概要

面 積: 80.14km²

人 口: 50,968人 (令和2年12月1日現在)

世帯数: 20,522世帯 (令和2年12月1日現在)

★市内の空き家について

空家数: 1,980件 (平成30年住宅土地統計調査)

空家率: 9.8% (平成30年住宅土地統計調査)



行政代執行を実施した区分所有建物

名 称: 美和コーポB棟

所 在: 滋賀県野洲市野洲1399番地7

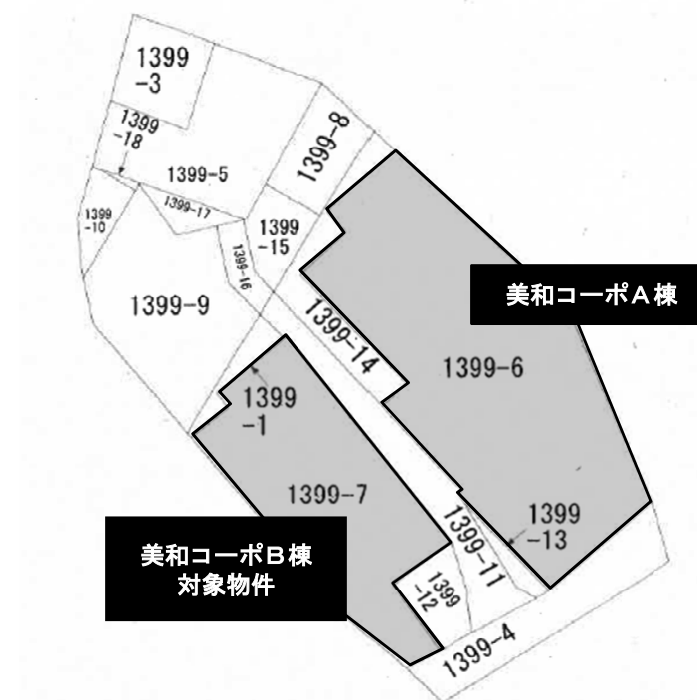
建築年: 昭和47年(1972年)

構 造: 鉄骨造 陸屋根3階建

部屋数: 9戸

所有者: 9名





3階	A	D	G
2階	B	E	H
1階	C	F	I

行政代執行までの経緯①

平成24年11月	手すりが外れて階段が崩落しているとの通報がある。
平成25年12月	当時の空き家条例（現在は廃止）の規定に基づき、所有者に対し改善指導を行う。
平成26年1月	一部の所有者により手すりの撤去が実施される。
平成30年6月	大阪北部地震が発生。市道に面した壁面が崩落する。
平成30年7月	所有者全員に、建物の状況の報告と対処の依頼を文書にて行う。 アスベストの露出が判明。
平成30年8月	アスベスト調査の結果、アスベストが検出される。 所有者に対し、今後の対応等に関する説明会を開催（第1回）。
平成30年9月	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。 野洲市空家等対策協議会を開催し、 <u>特定空家に認定</u> 。 所有者に対し、今後の対応等に関する説明会を開催（第2回）

行政代執行までの経緯②

空家特措法	指導・助言 第14条第1項	(通知)平成30年9月28日 (期限)平成30年11月19日
	勧告 第14条第2項	(通知)平成30年12月12日 (期限)平成31年2月28日
	意見提出等 法第14条第4～8項	(通知)平成31年3月1日 (期限)平成31年3月15日
	命令 第14条第3項	(通知)平成31年3月18日 (期限)令和元年5月7日
行政代執行法	戒告書 法第3条第1項	(通知)令和元年7月22日 (期限)令和元年9月21日
	代執行令書 法第3条第2項	(通知)令和元年12月9日 (始期)令和2年1月15日 (終期)令和2年7月18日(工期延長前 令和2年3月26日)

行政代執行の実施

★前日までの準備

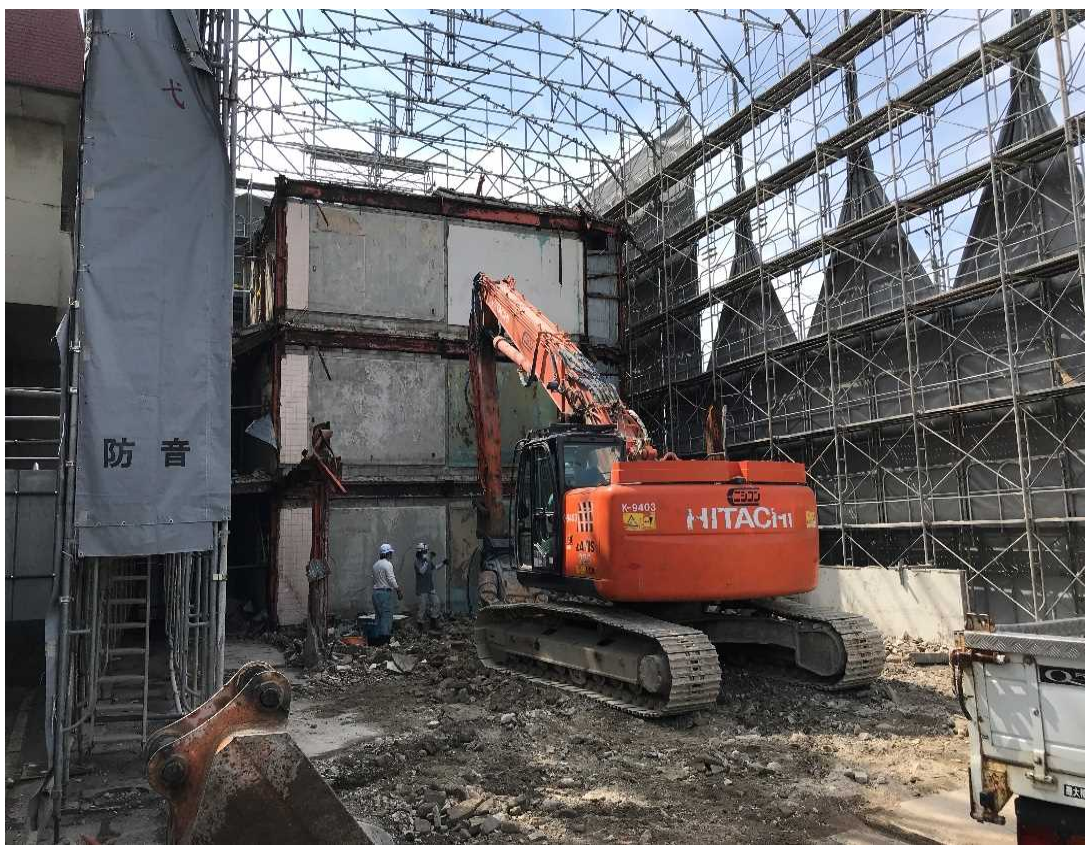
- ・自治会(本市及び近隣市の関係自治会)への説明
- ・関係機関(消防等)への連絡、警察への協力要請
- ・抵当権者への日程の通知
- ・駐車場の確保(市が管理する河川公園を利用)
- ・マスコミ対応(日程の連絡、資料の提供等)

★当日の体制

- | | |
|-------------------|---------------------|
| ・代執行責任者、副責任者(各1名) | ・庶務班(2名) |
| ・解体工事対応班(2名) | ※部内他課に応援要請を行い、人員を確保 |
| ・交通整理班(5名) | 合計13名 |
| ・広報対応班(2名) | |









費用の回収①

★行政代執行に要した費用 118,132,460円

内訳	①解体工事設計業務委託料	3,601,800円
	②解体工事監理業務委託料	2,145,000円
	③解体工事請負費	111,659,900円
	④工事関係土地借上料	725,760円

★所有者へ請求した費用(1人当たり) 13,125,828円

⇒9名の所有者のうち、所在が判明している8名に対し、行政代執行に要した費用の9分の1ずつを請求(端数分は市が負担)。行方不明の1名に対しては、請求は行っていない。

費用の回収②

令和2年7月18日	行政代執行 終了	
令和2年7月31日	費用の請求	令和2年8月20日納付期限。 【関係法令】 ・行政代執行法第5条 ・地方自治法第231条 ・地方自治法施行令第154条
令和2年8月28日	督促状の送付	令和2年9月4日納付期限 【関係法令】 ・地方自治法第231条の3 ・野洲市督促手数料及び延滞金徴収等に関する条例

区分所有建物の行政代執行を終えて①

業務を進める上で苦慮したこと

①区分所有者の一部が行方不明である場合の、代執行の判断

- 行政代執行か、略式代執行か。

⇒全体を行政代執行の手続きに基づき執行。一部を略式代執行にて行った。(特措法に基づく命令の公告等)

②債権回収の方法

- 行政代執行に要した費用をどのように請求するか(全員に全額か、人数で按分するか)。

⇒各部屋の面積が全て同じであり、共用部分の持ち分も同じであるため、人数で按分した。

区分所有建物の行政代執行を終えて②

業務を円滑に進める上で重要だと感じたこと

①事務手順やスケジュールの事前確認

- 特定空家に認定する前から、行政代執行を見据えたスケジュールの確認を行う。
⇒事務を進めていく中で出てくる疑義などについて、予め整理しておくことが可能。

②所有者との継続的な話し合い

- 自力での解決を検討、生活状況や資力などの把握。
⇒行政代執行に至ったとしても、費用回収の目途が立てやすい。

③周辺住民への丁寧な説明

- 工事期間中、定期的に工事の進捗状況や今後の予定を周辺の地域住民にお知らせ。
⇒行政代執行に対する地域住民の理解が深まる。工事に関する苦情が減少する。