

令和3年3月  
(令和3年9月一部改定)

事例から見る

# 空き家の 行政代執行の 実務

国土交通省近畿地方整備局

建政部 住宅整備課

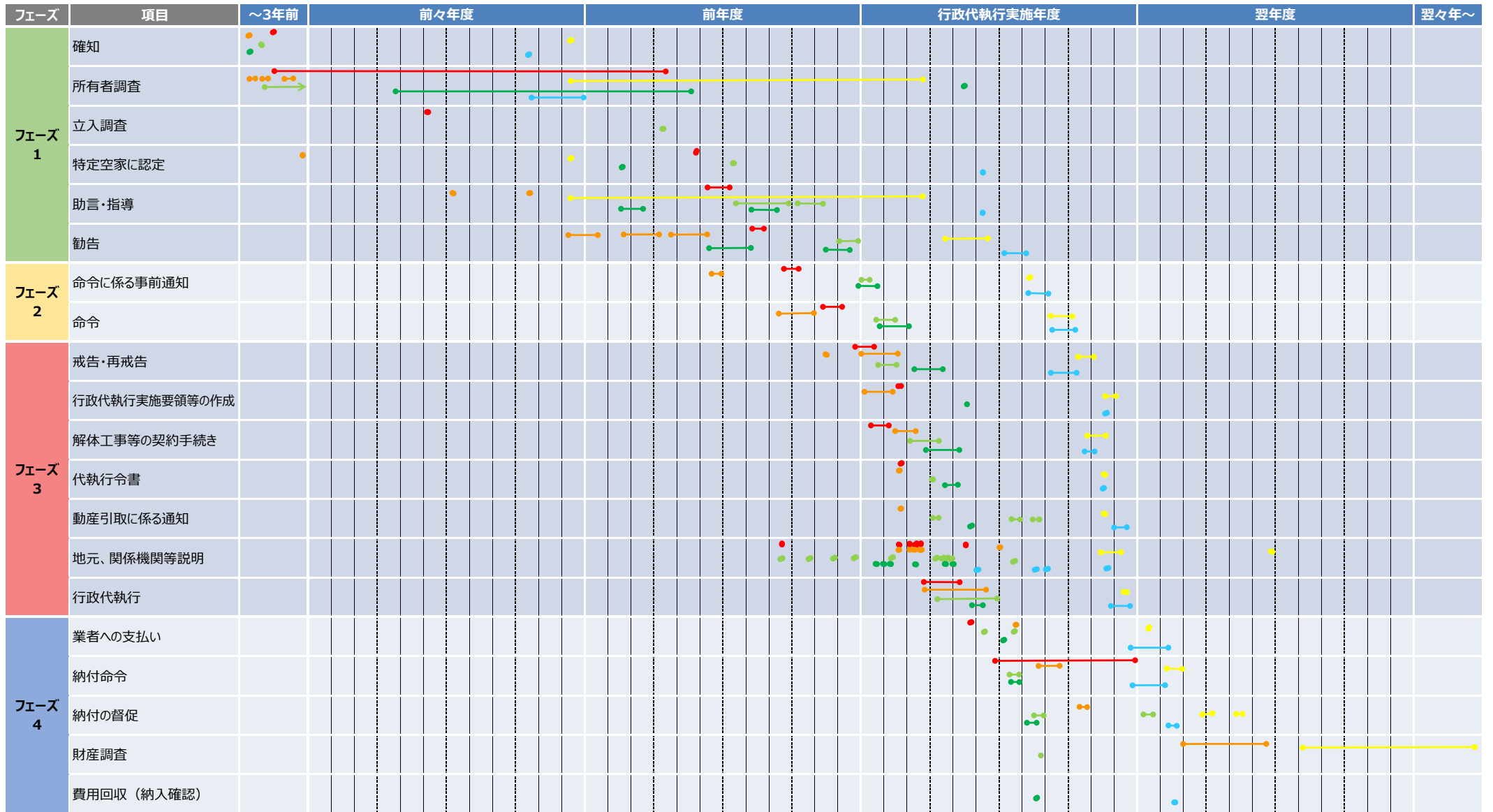
# はじめに

本資料は、空き家の行政代執行の実績がある市町村へのヒアリング等を通じて、代執行の各検討段階における必要な手続きを整理するとともに、具体的な実務の観点から、注意しなければならない留意点、検討にあたっての市町村の考え方の例、実際の対応事例などをまとめることにより、今後の市町村等の空き家対策や代執行の検討に際しての参考となることを目的として作成しております。

## 目次

事例から見る行政代執行の流れ	1
事例から見る行政代執行の留意点等	2
(フェーズ1) 行政代執行の意思決定前	3
(コラム) 自治体における意思決定の過程	9
(フェーズ2) 行政代執行の意思決定後	11
(フェーズ3) 行政代執行の実施	13
(フェーズ4) 費用の回収	18
(参考)行政代執行事例の概要	19
(参考)空家等対策に関する関連情報	22
今後の取組みについて	23

# 事例から見る行政代執行の流れ（工程表）



事例 1 : ●●●●●    事例 2 : ●●●●●    事例 3 : ●●●●●    事例 4 : ●●●●●    事例 5 : ●●●●●    事例 6 : ●●●●●

# 事例から見る行政代執行の留意点等

## 見かたについて

- 空き家の行政代執行の実績がある行政庁へのヒアリングを通じて得た、行政代執行を実施するにあたっての留意点、行政庁の考え方、行政庁の取組み事例について、4つのフェーズに分け、項目毎に一例として紹介している。
- 略語 法：空家等対策の推進に関する特別措置法  
法定協議会：空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に基づく協議会  
行政代執行：空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項に基づく行政代執行  
ガイドライン：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

**フェーズ1 行政代執行の意思決定前**

**特定空家等（法第2条第2項）の認定** ガイドライン第2章

- ガイドラインに「特定空家等」の判断の参考となる基準が示されており、参考とすることができる。
- 認定する時期について、行政代執行を実施する方向性が出てから特定空家等へ認定を行い、法第14条の措置を実施しているケースと、行政代執行の認定に関係なく、確知後に判断基準に基づいて特定空家等に認定し、法第14条の措置を行っているケースがあった。
- 行政庁内の関係課長級の会議及び法定協議会にて特定空家等の認定の可否を踏った上で、特定空家等に認定している。
- 特定空家等の認定にあたっては、担当課で決定することとしており、法定協議会へ事後報告のみを行っている。
- 現地を確認し、ガイドラインの判断基準に一つでも該当すれば特定空家等として扱うこととしており、特段の手続きは行っていない。

**助言・指導（法第14条第1項）** ガイドライン第3章3.

- 法に基づく特定空家等の措置は、所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善をうながすことから始める。なお、法に基づく特定空家等の措置は、助言又は指導、催告、命令の手続を順を経て行う必要がある。
- 助言・指導は口頭による場合もあるが、いずれのケースも最終的には書面による指導が行われている。
- 固定資産税を支払っている場合は、ひとまず納税者へ空き家の状況や除却補助などの情報提供等を行うことで是正されるよう助言し、是正されない場合は相続人全員へ指導書を送付するなど段階的に進めるケースもあった。
- 所有者の特定作業と並行して、まずは納税義務者へ助言・指導文書を送付することとし、相続人の精査が済んだ段階で、残りの相続人全員へ助言・指導文書を送付したケースがある。
- 空き家等の適切な維持管理は所有者の責務であるため、粘り強く助言・指導を繰り返し、自主的な改善を促すよう所有者へ指導文書を何度も送付したが、所有者からは全く反応が無いケースがあった。
- 指導文書の送付方法については、案件に応じて普通郵便、特定記録、書留、直接投函など様々な方法で対応している。
- 書留で送付すると返送される（それまでの任意の文書送付での経緯）可能性が高いため、特定記録にて郵送した。
- 所有者が代表者不在の法人であったため、指導、催告、命令、代執行令については、公示送達（簡易裁判所）により相手方に到達させた。
- 法人の代表者が存在せず事行為能力を有しなかったケースにおいては、速やかに対応するべく、措置期限は概ね1か月未満で設定した。（なお、催告、命令の措置期限はそれぞれ17～24日間程度で設定した）
- 当初は所有者が活用する意を示していたため、助言・指導内容を「修繕」とし文書を送付していたが、台風後に現地を確認したところ、指導内容を「除却」に切り替えて、改めて全所有者へ助言・指導文書を送付したケースがある。

<事例から見る行政代執行の留意点等> 〔凡例〕●：留意点 ○：行政庁の考え方 ◇：行政庁の事例 7

4つのフェーズを記載。

- フェーズ1** 行政代執行の意思決定前
- フェーズ2** 行政代執行の意思決定後
- フェーズ3** 行政代執行の実施
- フェーズ4** 費用の回収

項目ごとに、留意点、行政庁の考え方、行政庁の事例を記載。

〔凡例〕 ●：留意点 ○：行政庁の考え方 ◇：行政庁の事例

項目毎にガイドライン参照章番号を記載。（ガイドラインに記載のある項目のみ）

〔凡例〕 **ガイドライン第3章1.**

項目に関連する法律を記載。

# フェーズ1 行政代執行の意思決定前

## 空き家の確知

ガイドライン第1章2.(2)(3)

- ◇隣地住民や自治会等からの相談や通報を受け、現地で建物外観を確認し状況を把握するケースが多い。
- 具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

## 所有者調査（法第9条第1項、法第10条第1項、同条第3項）

ガイドライン第1章3.第3章1.

- 所有者の調査は登記簿謄本、戸籍情報、住民票、近隣等への聞き取りのほか、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について（平成27年2月26日付国住備第943号・総行地第25号）」に基づき、税務部局の協力を得て必要な範囲で固定資産税課税情報を利用することができる（法第10条第1項）。
- 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（法第10条第1項）ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（法第10条第3項）。
- ◇ 行政庁からの情報提供により初めて空き家の所有者（相続人）であることを知るケースも多く、「自分には関係ない」と主張されるケースがある。
- ◇ 法定相続人が100名を超える複雑なケースもあり、職員だけでは対応しきれないことから、確実に相続人を整理するため、相続人調査を司法書士へ委託することを検討するケースもある。
- ◇ 家庭裁判所への照会、又は法定相続人から提出された相続放棄申述受理通知書により相続放棄を確認している。
- ◇ 当初は相続人が数十人いたが、相続順位の順に連絡を取っていき、助言・指導を進める中で、ほとんどが相続放棄をして最終的には所有者が1名となったケースがあった。
- ◇ 所有者に対して、平日休日併せて十数回訪問したにも関わらず会うことはできなかったが、所有者の住民票や表札を確認する限りでは居住していると推察された。また、前回訪問時に差置きした文書が無くなっていることから手に取られていると考えられ、所有者を確知できないとは言えないとの弁護士意見があった。
- ◇ 複数の相続人がいるケースで、共同相続人のうちの1名を除いて処分等を行いたい意向があるにも関わらず、当該1名が遺産分割協議等に参加しようとする意思がないため、対応が進まなかったケースがあった。
- ◇ 登記簿上の所有者は宗教法人であることが分かったが、法人代表者は死亡しており、新たな代表者等が設定された形跡もなかった。法人代表者の相続人は存在したが、法人の代表者の地位は相続の対象とならないため、所有者（指導等の相手方）としては認定できなかったケースがあった。

# フェーズ1 行政代執行の意思決定前

## 現地調査（外観目視調査、法第9条第2項による立ち入り調査） ガイドライン第3章2.(1)

- 通報等があった場合、まずは状況に応じて速やかに現場を確認（外観目視）し、どのような状態なのか確認することが重要。
  - 敷地外からの調査だけでは、十分な判断ができない場合は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、敷地内や建物内に立ち入って、詳しい状況を調査することができる（法第9条第2項）。
  - 空家等に立入調査を行う場合、その5日前までに所有者等（確知している所有者等全員）へ通知する必要がある（法第9条第3項）。ただし、所在が不明な場合など、当該所有者等に通知することが困難であるときは、通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。
  - 空き家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない（法第9条第4項）。
  - 台風等の災害の後には、建物崩落等が発生している可能性があるため、特に注意が必要。
  - 危険な状況の場合、必要に応じて第三者が当該空き家へ近づかないよう前面道路にバリケードを設置する等の対策がされている。
- ◇ 庁内の予算編成スケジュールを踏まえて、立入調査を実施し、損壊状況や有価物の有無等を確認した。
- ◇ 入口も分からないくらい建物が傷んでいたため、建物への立入り調査は実施せず、ドローンによる空撮を活用したケースがある。
- ◇ 指導等と並行して現場を不定期にパトロールし、過去の写真と同じアングルで撮影して劣化の進行具合を確認することとした。
- ◇ 現地確認をしたところ、一部外壁の落下があり、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、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、バリケードを設置し注意喚起を行った。
- ◇ ドローンによる空撮の結果、構造上重要な部分等の欠損が著しいことを確認し、敷地外に倒壊する恐れがある状態と認められたため、前面道路を道路管理者（市道）により通行制限（警察に通知）した。

## 情報提供・助言等（法第12条）

ガイドライン第3章1.

- 所有者の中には、遠方に居住しており、現地の状況を把握していない方や、近隣が迷惑していることに気づいていない方もおり、空き家の状態、共同相続人であること、管理責任があること等の情報提供や助言等を行い、自主的な改善を促すことが重要。また、内容に応じて各種専門団体等の窓口案内等を行うケースもある。
- ◇ 古民家等の活用に係る事業を営む第三者より、所有者の同意があれば利活用を行いたい旨の打診があり、所有者へ当該事業者を紹介することで有効活用を試みたケースがあった。

# フェーズ1 行政代執行の意思決定前

## 特定空家等（法第2条第2項）の認定

ガイドライン第2章

- ガイドラインに「特定空家等」の判断の参考となる基準が示されている。
- ◇認定する時期について、行政代執行を実施する方向性が出てから特定空家等として認定を行い、法第14条の措置を実施しているケースと、行政代執行の実施の想定に関係なく、確知後に判断基準に基づいて特定空家等に認定し、法第14条の措置を行っているケースがあった。
- ◇行政庁内の関係課長級の会議及び法定協議会にて特定空家等の認定の可否を諮った上で、特定空家等に認定している。
- ◇特定空家等の認定にあたっては、担当課で決定することとしており、法定協議会へは事後報告のみを行っている。

## 助言・指導（法第14条第1項）

ガイドライン第3章3.

- 法に基づく特定空家等の措置は、所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善をうながすことから始める。なお、法に基づく特定空家等の措置は、助言又は指導、勧告、命令の手続きを順を経て行う必要がある。
- ◇助言・指導は口頭による場合もあるが、いずれのケースも最終的には書面による指導が行われている。
- ◇固定資産税を支払っている者がいる場合は、ひとまず納税者へ空き家の状況や除却補助などの情報提供等を行うことで是正されるよう助言し、是正されない場合は相続人全員へ指導書を送付するなど段階的に進めるケースもあった。
- ◇所有者の特定作業と並行して、まずは納税義務者へ助言・指導文書を送付することとし、相続人の精査が済んだ段階で、残りの相続人全員へ助言・指導文書を送付したケースがある。
- ◇空き家等の適切な維持管理は所有者の責務であるため、粘り強く助言・指導を繰り返し、自主的な改善を促すよう所有者へ指導文書を何度も送付したが、所有者からは全く反応が無いケースがあった。
- ◇指導文書等の送付方法については、案件に応じて普通郵便、特定記録、書留、直接投函など様々な方法で対応している。
- ◇それまでの任意の文書送付での経験から、書留で送付すると返送されてくる可能性が高いため、特定記録にて郵送した。
- ◇所有者が代表者不在の法人であったため、指導、勧告、命令、代執行令については、公示送達（簡易裁判所）により相手方に到達させた。
- ◇法人の代表者が存在せず事実上行為能力を有しなかったケースにおいては、速やかに対応するべく、措置期限は概ね1か月未満で設定した。（なお、勧告、命令、戒告の措置期限はそれぞれ17～24日間程度で設定した。）
- ◇当初は所有者が活用する意向を示していたため、助言・指導内容を「修繕」とし文書を送付していたが、台風後に現地を確認したところ、劣化の進行が著しいことから、指導内容を「除却」に切り替えて、改めて全所有者へ助言・指導文書を送付したケースがある。

# フェーズ1 行政代執行の意思決定前

## 行政代執行の実施の検討

- 保安上危険（建物の焼損）、衛生上有害（大量の廃棄物）及びその他生活環境上放置することが不適切（樹木の越境）の状態であり、通行人等の第三者へ危害を及ぼす可能性が高いこと、所有者への再三の指導を踏まえても自主的な解決が見込めないこと、近隣住民等から強い対応要望があったこと等、行政代執行にて除却せざるを得ないことなどが大きな理由となっている。
- ◇市内の物件の中でも特に問題のある案件であり、空家対策計画策定後、速やかに対応すべき案件として認識していた。保安上危険（建物の焼損）、衛生上有害（大量の廃棄物）およびその他生活環境上放置することが不適切（樹木の越境）のため、行政代執行にて対応せざるを得ないと判断した。決め手としては、所有者が代表者不在の法人であるため、自主的な解決が見込めないことが大きな理由。
- ◇屋根が崩落しており、所有者との協議を進めている途中で外壁が傾いてきたことから（途中、市が応急措置として支柱を設置）、所有者による是正を待つ状態ではなくなったため、行政代執行にて対応せざるを得ないと判断した。
- ◇柱・梁等の構造部材にも著しい損傷が見られ、このまま放置すると外壁も倒壊し、通行人等第三者に危害を及ぼす恐れがあり、所有者へ再三の指導を行うが、所有者に指導に従う意思が認められず、自主的な改善が見込めなかったこと、近隣住民等から強い対応要望があったことから、行政代執行にて対応せざるを得ないと判断した。
- ◇屋根や壁が崩落するなど、建物の崩壊が相当進んでおり、隣接家屋や通行人へ危害を及ぼす恐れがあり、所有者である法人代表と連絡が取れず、行政代執行にて対応せざるを得ないと判断した。
- ◇壁が崩壊しており、放置すれば倒壊する可能性があり、所有者へ助言・指導、勧告を繰返し、除却の命令をしたが、所有者が応じなかったため、行政代執行にて対応せざるを得ないと判断した。
- ◇台風による大規模崩落が生じて全面道路や敷地外へ崩壊する恐れがあり、所有者へ指導等を行うが、所有者からは前向きな意思表示はなく、所有者による是正も見込めない状態であったため、行政代執行にて対応せざるを得ないと判断した。

## 予算の確保

- ◇毎年次年度の予算要求の際に行政代執行が1件程度行える金額を確保している。
- ◇毎年2～3件の行政代執行に対応できる予算を確保しており、突発的に行政代執行を行う必要が出た場合に対応できるようにしている。
- ◇対応を進める中で空き家の壁面が崩落するなど、緊急的に行政代執行を実施する必要が生じたことから、予算編成途中であったが翌年度当初予算に計上するよう調整した。



# フェーズ1 行政代執行の意思決定前

## 予算の確保 つづき

- ◇空き家実態調査の結果、今後優先的に指導すべき対象となる危険老朽空き家が数十棟あるため、毎年、何かあっても対応できるように予算を計上しており、追加の予算は必要なかった。
- ◇大規模崩落により危険が切迫しており、速やかに措置を講じる必要があるという判断から、補正予算(12月)を組んで年度内に行政代執行を行った。

## 費用回収の検討

- 費用回収の検討をするにあたり、基本的には、債権確定前においては、所有者の他の資産等を調べることができないため、回収可能性については所有者の状況（就労状況等）から推察することとなる。
- 費用回収可能性が低くても、著しく危険な状態の是正を優先している。
- 「住民の安全が第一である」との考えであり、行政代執行の検討段階においては、具体的な費用回収の検討は行っておらず、行政代執行を行ってから改めて検討することとしている。
- 行政代執行の検討段階において費用回収の目途を厳しく求められると、そもそも行政代執行ができなくなってしまい、危険な状況の改善が見込めなくなる。
- ◇事前に所有者に一定の資産や給与収入があると推察されたため、最終的には、差押さえ等により費用回収の可能性があると見込んだ。
- ◇所有者が生活保護受給者であることが判明し、費用回収がほとんど見込めないことが判明した場合は、一旦、行政庁内でこのまま行政代執行まで進めて良いか改めて確認を行ったケースがある。
- ◇土地、建物が同一の所有者で、売買が見込める土地であったため、除却後の土地売却によって費用の回収は可能と見込んだ。

## 行政庁内の意思決定（首長説明、協議会説明）

- ◇行政庁内の関係課長級の会議及び法定協議会にて、特定空家等の認定の可否、認定後の法に基づく事務の状況の報告、行政代執行の体制などの報告を行うことで意思決定を行っている。
- ◇首長への説明は、特別な場を設けて事前説明を行っているわけではなく、法定協議会の場において報告している。
- ◇勧告を行う場合には、その妥当性について法定協議会に諮ることとしており、行政庁内における判断の妥当性や統一性を確保することとしている。
- ◇勧告の措置期限が迫り、命令の手続きの準備をする頃に、行政代執行の施行内容を決定し、庁内関係部署担当者と事務調整を始め、命令予告の決裁時に担当部局長へ説明し、市長へは代執行令の決裁時に説明を行っている。

# フェーズ1 行政代執行の意思決定前

## 行政庁内の意思決定（首長説明、協議会説明）つづき

- ◇首長には、空き家の外壁の崩落が起こった際など状況が変わったタイミングで都度報告を行っている。
- ◇立入調査により崩壊状況や動産有無等を確認した上で、担当課にて行政代執行による除却が必要であることを確認し、担当部長に報告した後、法定協議会へ特定空家等に認定、措置を進めることを確認することで、行政庁としての意思決定を行った。
- ◇命令書送付前に、担当部局と弁護士資格を持つ職員で協議を行い、法的な問題がないかを確認し、行政代執行を視野にいれて進めることを意思決定した。命令書送付後に首長へ説明した。
- ◇特定空家等に認定する前に、首長に状況報告し、対処方針について協議を行い、指導、勧告及び命令によっても措置が講じられない場合は行政代執行を実施するよう指示があった。

## 議会説明

- ◇特定の案件について行政代執行費用の予算を計上している場合、予算の審議時に議会へ説明しているケースがある。

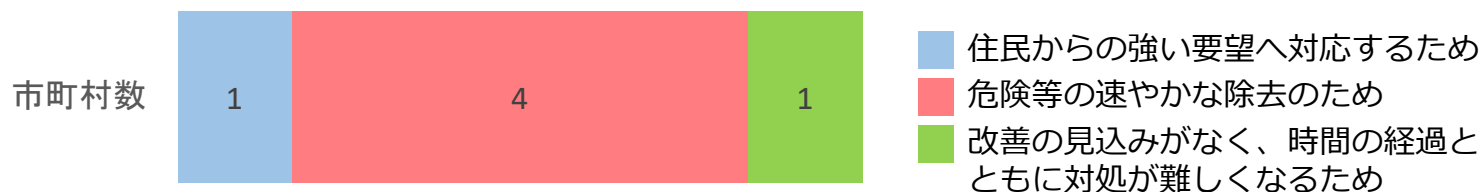
## 勧告（法第14条第2項）

ガイドライン第3章4.

- 勧告した場合は地方税法の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部局へ、速やかに情報提供を行う必要がある。
- 特定空家等の所有者等が複数存在する場合は、確知する所有者等全員に対して勧告をする必要があり、空家等には敷地も含まれるため（法第2条）、土地と建物の所有者が異なるケースでは、その両方に勧告書を送付する必要がある。
- ◇固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告を行う場合には、その妥当性について、法定協議会に諮ることとしており、全市的な判断の妥当性や統一性を確保している。
- ◇法の規定とは別に、権利者救済の観点で、市条例において市長は勧告を行う前にあらかじめ所有者等に意見を述べる機会を与えるように定めているケースがあり、実際に、所有者の一部から口頭による意見陳述の要望があったため、勧告書送付前に意見陳述を開催している。
- ◇所有者が文書を受取拒否するため、勧告書の送付にあたっては配達証明（原本）、と特定記録（写）により送付し、自宅郵便受けへ受取を願う旨のメモを投函するなどの工夫を行った。

### 行政代執行の実施に至った決定的な理由

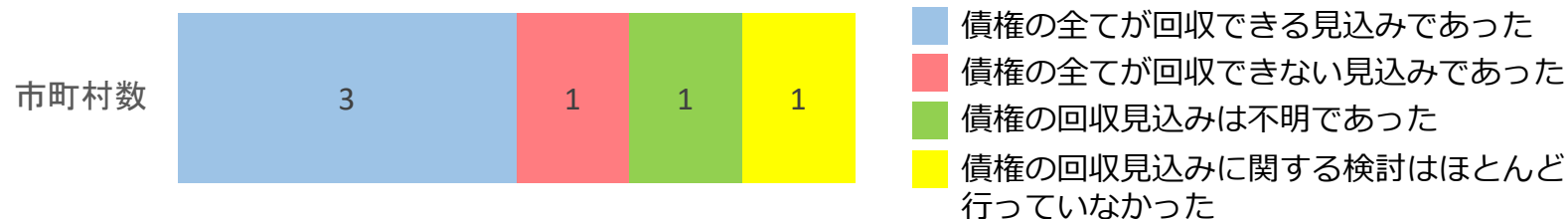
- 行政代執行の実施に至った決定的な理由は、「危険等の速やかな除去のため」が4事例で最多。
- 全ての事例で、空き家対策部局が主導して意思決定を行っている。



出典：掲載6事例の自治体へのアンケート（令和3年8月）

### 予算確保時点(財務部局との協議時点)における債権回収見込み

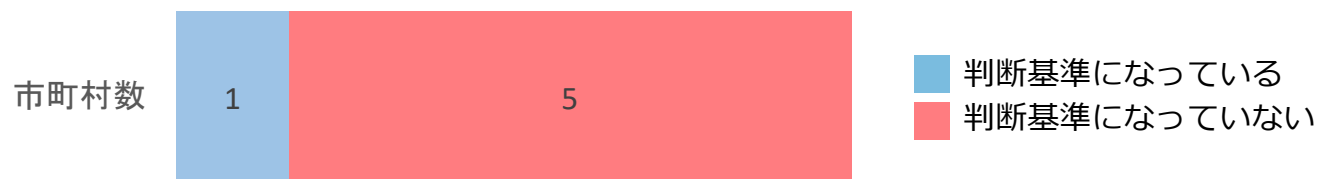
- 6事例のうち、3事例で予算確保時の債権の回収見込みがあった。
- 債権の回収見込みが不明であった事例では、その理由として相手方の保有資産が判明していなかった。



出典：掲載6事例の自治体へのアンケート（令和3年8月）

### 債権回収見込みについて、予算確保に関する判断基準になっているか

●6事例のうち1事例で予算確保に関する判断基準になっているが、5事例では予算確保の判断基準になっていない。



出典：掲載6事例の自治体へのアンケート（令和3年8月）

### 行政代執行を実施する際の客観的な指標やルール

#### ■事例3

●客観的に見て誰もが、このまま放置すれば1年以内に倒壊すると思われ、倒壊した場合に周辺環境に危険を及ぼす可能性があるとは判断できる場合

#### ■事例6

●空家対策計画に基づく判定基準において、倒壊の可能性が高く、敷地外への影響も大きいと判断できるもの  
●住宅地区改良法に基づく不良住宅の判定基準において100点を超えているもの

出典：掲載6事例の自治体へのアンケート（令和3年8月）

## フェーズ2 行政代執行の意思決定後

### 命令に係る事前通知（法第14条第4項）、命令（法第14条第3項） ガイドライン第3章5.

- 勧告を受けたものが正当な理由がなくその勧告にかかる措置をとらなかった場合において、周辺生活環境への影響などを総合的に判断して、特に必要があると認めるときは、その者に対し、その勧告にかかる措置を取ることを命ずることができる。なお、命令にあたっては法第14条第4項に基づき、所有者等へ事前に通知書を交付し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会が設けられている。
  - 命令は行政訴訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法に基づき、審査請求ができる旨等を命令書に示す必要がある。
  - 勧告にかかる措置の内容が“建物の除却”で、土地と建物の所有者が異なるケースでは、土地所有者が有する権原を超えた措置を内容とする勧告となっているため、「命令に係る事前の通知書」及び「命令書」は建物所有者のみを対象として送付する。
- ◇ 土地と建物の所有者が異なるケースにおいて、土地所有者に対して、命令にかかる情報提供として、建物所有者へ命令書を送付する直前に土地所有者へ「命令に係る事前の通知書」を送付するケースがあった。

### 過料事件通知書を裁判所へ送付 ガイドライン第3章5.(4)

- 法第14条第3項の命令に違反した者は50万円以下の過料に処することとなる（法第16条第1項）。一般的には裁判所が通知を受けて手続きが開始される。
  - 過料に処した場合、所有者にとって心情的にも金銭的にも負担となり、自主納付による費用回収の可能性が低下することを懸念し、過料事件通知書の提出には積極的ではないとする考えもある。
- ◇ 過料事件通知書を提出する時期については、命令に違反した段階で即座に提出するケースと、戒告後（再戒告前）に提出しているケースがあった。
- ◇ 過料事件通知書を管轄の地方裁判所へ提出したが、裁判所により過料に処さない旨の決定がされているケースがあった。なお、判決理由について、裁判所からの明示はなかった。

## フェーズ2 行政代執行の意思決定後

### 標識の設置、ホームページ等での公示（法第14条第11項・第12項）

ガイドライン第3章5.(5)

- 命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用等により命令が出ている旨を公示しなければならない（法第14条第11項）。
- ◇命令書の送付後に現場に標識の設置（法第14条第11項、同条第12項）を行ったほか、市のホームページ及び掲示場への掲示（法第14条第11項）を行った。なお市報の発刊は行っていないため、市報による公示は行ってない。
- ◇命令書を送付した翌々日、命令書が到達したとみなし、当該空き家敷地に標識を設置（法第14条第11項、同条第12項）し、公報、市のホームページ、指導部の掲示板に掲載した（法第14条第11項）。

### 弁護士等専門家への相談・確認

- ◇法解釈などは、行政職員でできることが限られていることもあり、法定協議会の構成員である弁護士に相談を行うこととしており、裁判所への手続きや協議等の際にも同席をしてもらっている。弁護士が同席すると、裁判所の対応がさまざまな面でスムーズになると感じる。なお、法定協議会の日当とは別に、相談料を支払っている。
- ◇行政庁の相談役である嘱託弁護士に、代執行令書などの記載文言や内容に関して問題がないかという確認を依頼している。なお、別途相談料が必要となるような相談は行ってない。
- ◇法に基づく指導、勧告、命令に係る書面を所有者の住所へ送付するが、所有者からは全く反応がなかったため、文書到達の有効性について弁護士へ相談し、本件では不着として返送されてこない限りは相手先に届いているものとする旨を確認した。
- ◇勧告以降の手続きにおいて法的な確認や助言が必要であるとして、顧問弁護士と委託契約を締結し、逐一相談を行った。なお、契約は年度区切りで締結している。
- ◇行政庁内に弁護士資格を持つ法務職員を置いており、行政代執行の手続きにおいても法律上問題がないか逐一相談していた。

## フェーズ3 行政代執行の実施

### 庁内体制の検討、スケジュールの作成

- 行政代執行実施の約1ヶ月前～約1週間前に、実施に当たっての注意事項、現地の状況、執行体制、担当別の事務要領等を記載した実施要領書（記載事項や名称は行政庁により異なる）を作成し、庁内担当者間の情報共有が図られている。
- ◇行政代執行実施の約1ヶ月前に、当日の班分けや車の手配など実施体制及び報道機関対応案を作成した。（工事業者と契約後に作成）
- ◇行政代執行当日の体制や事務要領等を記載した「実施要領書」を作成し、従事職員に対しては、行政代執行の実施直前に打合せ程度の研修を行った。
- ◇勧告の措置期限が迫り、命令の手続きの準備をする際に、行政代執行の施工内容の決定（敷地保全方法）、実施スケジュールの作成などを行った。スケジュールについては、進捗状況に応じて随時更新を行った。
- ◇行政代執行に係る「実施要領書」は作成せずに、工事業者が決定してから順次、体制やスケジュール等を定めた。
- ◇行政代執行実施計画書は、行政代執行の実施業者および下請業者が確定後に、詳細スケジュールが見え始めた段階から、作成を開始し、行政代執行開始の約1週間前に策定した。

### 議会への報告

- ◇報道等が出ることを鑑みて、行政代執行前に議会へ報告した。
- ◇代執行令書を相手方に郵送する直前に、記者発表するタイミングで議会・議員へ報告した。
- ◇行政代執行の直近（約2ヶ月前）の議会（関連する常任委員会）で報告した。

### 解体工事の設計

- ◇解体工事に係る設計委託はせず、外観目視によって解体工事費の見積もりを2社より取り、仕様書による工事発注とした。
- ◇行政代執行の前年度に建築設計事務所へ解体工事の設計を委託した。

### 発注、契約

- 行政代執行開始宣言の約2週間～3週間程度前に解体工事・委託の契約を締結することで、事前準備期間を設けている。
- ◇工事の発注方法は一般競争入札（費目は工事請負費）とし、契約後に業者が施工の事前調査として法第9条第2項に基づく立入調査を実施した（立入調査員証（法第9条第4項）を発行した）。開札日は戒告の措置期限後（＝行政代執行の実施確定後）に設定した。

## フェーズ3 行政代執行の実施

### 発注、契約 つづき

- ◇空き家の解体工事と動産確認等業務委託（動産調査及び行政代執行状況の記録）はそれぞれ別に発注した。解体工事は契約課へ入札依頼を行い指名競争入札により業者を決定し、動産確認等業務委託は見積もりを徴取し業者を選定した。
- ◇解体工事のほか動産調査や家屋調査など必要な事項を一括した内容の業務委託とした。
- ◇動産調査等の業務委託は発注せず、解体工事のみ一般競争入札による工事発注とした。
- ◇有価物及び動産の調査、空き家の解体工事、付随する建築設備等の除去について、業務委託として入札により業者を選定、委託契約を締結した。
- ◇空き家の解体工事のほか、建物の測量、動産の確認・搬出・保管、保管動産の査定・処分、基礎の除去等関係する作業を一式として、民事執行の補助を業とする者（2社）に見積りを依頼し、安価な見積りを提示した事業者と業務委託契約を締結した。
- ◇入札説明書及び仕様書の中で、本人によって除却された場合は契約解除となる旨を記載した。

### 戒告（行政代執行法第3条第1項）

ガイドライン第3章6.

- 行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行われることは必ずしも妨げられるものではない。
- ◇命令と同時に戒告を行っているケースと、命令後に戒告を行っているケースがあった。
- ◇戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときに、義務者自ら履行する機会を与えるために、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再戒告を実施しているケースがあった。

### 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

ガイドライン第3章6.

- 義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行の執行責任者の氏名、代執行に要する費用の概算見積額を義務者に通知する。代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、義務者が動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。
- ◇代執行令書による通知と行政代執行をなすべき時期の間隔について、動産搬出等に配慮し、概ね1週間～1か月程度としている。
- ◇代執行令書には行政代執行を開始する時間についての記載がされていないことから、行政代執行開始宣言の5日前に、時間まで記載した執行日時通知を発送したケースがあった。



## フェーズ3 行政代執行の実施

### 不服審査請求等への対応（行政不服審査法）

◇代執行令書の送付後、所有者より、行政代執行に対し「処分取消」及び「代執行時期の取消」を求めて不服審査請求が提出されたことから、法務職員を交えて意見書を作成し、即座に提出した。裁決時点で行政代執行が終了していたこと等から審査請求は却下された。

### 動産の取扱い

ガイドライン第3章6.(5)

- ガイドライン（令和2年12月25日一部改正）、令和2年12月25日事務連絡「空き家対策等における『代執行時の動産の取扱い』に関するアンケート（令和2年3月実施）結果について（情報提供）」を参考とすることができる。
- ◇所有者に対して動産引取要請を行うこととしているが、拒否した場合は廃棄誓約書を取ることにしている。
- ◇代執行令書と併せて、「行政代執行開始前日までに有価物及び物品を運び出しておくこと」及び「行政代執行着手以降家屋内に存置された有価物及び物品については市で処分する」という旨の通知文を送付した。
- ◇解体工事中に現場から極少額の現金が出てきたため、保管し、行政代執行終了後に納付命令書と併せて、動産の引取に関する通知を送付したが、引取期限（納付期限と同日）までに引取に来なかった。さらに、督促状と併せて、再度動産の引取に関する通知を送付したが、引取期限（督促状指定期限と同日）までに引取に来なかったため、差押えて、配当した。
- ◇代執行令書と併せて、当該空き家に動産がある場合に引き取りに来るように「動産引き取り通知書」を送付した。解体工事に着手前日に所有者と立会し、空き家から動産を運び出して引き渡した。
- ◇行政代執行開始後に動産を確認・搬出し、行政代執行補助事業者の倉庫において保管し、相続人全員へ期限（約3週間）までに保管動産を引き取るよう通知した。その後、執行補助事業者（古物商許可あり）による保管動産の査定の結果、査定額は0円であり、相続人の引き取りも無かったため、引取期限経過後に業者へ廃棄処分するよう指示した。

### 近隣対応等（概要説明、家屋調査）

- ◇行政代執行の概ね2週間前に、町内会、近隣住民を訪問して工事概要の説明を行った。
- ◇地元自治会長に対しては、直前期に行政代執行の実施について説明を行ったほか、周辺住民に対しては回覧板等での周知を依頼した。
- ◇通学路にあることから、夏休み中の児童・生徒が近くに立ち寄る可能性があったため、夏休み前には地区の保育園、小学校、中学校に行政代執行のスケジュールを連絡した。
- ◇通学路にあることから、教育委員会に情報提供を行った。
- ◇現場周辺住民へは個別訪問、文書配布により工事概要等の説明を行なった。
- ◇地元自治会へは随時情報提供を行っており、行政代執行開始の約1週間前に地元自治会へ行政代執行する旨の文書通知を行った。

## フェーズ3 行政代執行の実施

### 協議会への連絡

- ◇行政代執行の概ね2週間前に、法定協議会の構成員に周知文書を発出し、行政代執行を行う旨の報告をした。
- ◇法定協議会の構成員へ、当日の立ち合い希望の有無の確認をしているケースもあった。

### 警察・消防への連絡

- ◇命令前に警察へ説明を行い、行政代執行開始前には警察へ協力要請を行なった。
- ◇概ね1週間前に所轄の警察署および消防署を訪問し、情報の提供と突発的事態の際の協力要請を行った。
- ◇警察および消防に有事の際には通報する旨の連絡をしていたほか、所有者による妨害の可能性が否定できないため、警察には行政代執行期間中の警らを依頼した。

### 電気・水道・ガス事業者等との調整

- ◇電気・水道・ガス事業者等との調整は、通常解体工事と同じく工事業者が対応しており、行政庁からは連絡・調整は特段行っていない。
- ◇除却対象建物は引き込み線などの確認ができない状態であったため、除却の際に問題が起きないように、行政庁から電気・ガス・水道の各事業者へ、電線撤去や閉栓の依頼を行った。

### 行政代執行の実施（法第14条第9項）

- ◇執行責任者は建設部長とし、宣言日当日の体制13人（役所待機班3名含む）とした。開始宣言日当日は、周辺の交通の安全・円滑を図るために他課職員を交通誘導係として配置した。
- ◇行政代執行の進捗状況の記録については、業務委託し、動画撮影により記録した。
- ◇行政代執行実施前には、隣接家屋の状況も可能な限り撮影することとした。
- ◇解体工事期間中（1週間）は市職員2名（作業指揮担当者、警備・記録担当者）が常駐して対応した。
- ◇担当部長以下4名の職員に執行責任者証を交付（行政代執行法第4条）し、誰か一人が不在の場合でも別の執行責任者が在席していることで有事の際に対応できるようにした。
- ◇行政代執行の期間中に現場に職員を常駐させる体制とはしなかった。

## フェーズ3 行政代執行の実施

### 報道対応

- ◇行政代執行開始宣言の1週間前に報道機関へ投げ込みを行い、当日は、行政代執行開始宣言後に、現地にて囲み取材形式で応じた。
- ◇概ね3週間前に行政代執行実施の記者発表を行い、個別の取材へ対応した。
- ◇代執行宣言の約1週間前に役所で記者発表を行い、さらに取り壊し作業前にも改めて報道機関へ投げ込みを実施した。
- ◇命令書の送付後約1週間後に報道発表を行った。
- ◇行政代執行を行う空き家の周辺は、マスコミが利用する駐車場や、囲み取材を行うスペースが確保しづらい場合が多いため、事前に調整している。

### 首長、協議会、関係機関等への事後報告

- ◇首長に対して終了宣言日に報告を行った。
- ◇法定協議会に対して行政代執行終了の報告を行った。
- ◇首長・法定協議会・議会には特段の報告は行っていない。
- ◇警察、消防に対しては行政代執行終了の目途が立ったタイミングで情報提供を行った。

### 費用の範囲・額の確定

- ◇解体工事費一式を納付命令額とした。
- ◇解体工事費と設計委託費の合計額を請求金額とした。(行政代執行状況の記録等に係る金額は請求金額に含めていない)
- ◇解体工事費、動産調査費、隣接家屋の家屋調査費及び界壁補強費 の合計を請求金額とした。
- ◇業務委託費一式を納付命令額とした。

## フェーズ4 費用の回収

### 納付命令書・督促状の送付（行政代執行法第5条、同法第6条） ガイドライン第3章6.(6)

- 代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。
- 市町村長は、文書（納付命令書）において、実際に要した費用の額、その納期日、を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。
- 費用の徴収については、国税滞納処分の例による強制徴収が認められる（行政代執行法第6条第1項）。
  - ◇請求額が確定した段階で、納付書とともに納付命令書を直接所有者へ手渡しした。その後の督促は納税課に引き継いでいる。
  - ◇年度末の行政代執行であったことから、納付期限はその年度の出納閉鎖までとした。
  - ◇代執行費用の回収については国税滞納処分の例により強制徴収が認められているが、庁内で税の徴収事務では無いとの整理から、納税課ではなく、代執行の担当課で行っている。
  - ◇当初は、支払いに納得されない所有者もいたが、説明を重ね、最終的には督促の期限までに全額の納入を確認することができた。
  - ◇行政代執行費用の納付義務者が複数の時は、連帯納付義務を課すことができると考え、措置の義務者らで連帯して納付するよう命令した。納付命令書送付後に所有者の一部から相続持ち分に応じた納付の相談があったが、連帯納付義務であるため応じなかった。

### 財産の調査（国税徴収法第141条）・財産の差押え（国税徴収法第47条） ガイドライン第3章6.(6)

- 滞納処分のための財産調査等の際は、徴収職員としての身分を示す証明書を携帯し、求めに応じてこれを提示しなければならない（国税徴収法第147条）。
- 特定空家等になってしまう経緯を鑑みると財産調査を行って費用の回収ができる可能性は低いと思われ、財産の調査について、費用対効果は高くないのではないかと考えもある。
  - ◇代執行の担当課職員を代執行費用徴収職員とし、身分証を交付（国税徴収法第147条）して費用徴収のための調査等に当たっている。
  - ◇財産調査は行政代執行の担当課が行っているが、差押えすることになった場合は専門の別課が実施を予定している。
  - ◇解体工事中に現場で発見した極少額の現金（小銭）について、行政代執行終了後に引取に関する通知を送付したが、期限までに引取に來なかったため、差押えて、配当した（国税徴収法第128条）。

## (参考) 行政代執行事例の概要

### 事例 1

#### ◆ 物件概要

建築年	昭和 50 年 1 月 29 日
構造	木造 2 階建て
延床面積	112.89 m <sup>2</sup>
状態	屋根の崩落、樹木の越境、廃棄物等の散乱
土地所有者	同一の法人が土地及び建物を所有

#### ◆ 経緯

確知日	平成 25 年火災により覚知
所有者調査	登記簿、戸籍、住民票、税情報、法人登記、法人規則
立入調査	平成 29 年 9 月 5 日
特定空家等判断	法定協議会に諮り、市長が認定 (平成 30 年 8 月 31 日認定)
指導等	平成 30 年 10 月 12 日 (書面) ※ 公示送達
勧告	平成 30 年 11 月 9 日 ※ 公示送達
命令	平成 31 年 2 月 8 日 (戒告: 平成 31 年 3 月 29 日) ※ 公示送達
行政代執行の時期	令和元年 6 月 24 日 ~ 令和元年 8 月 9 日
動産の有無及び措置	なし

除却費用	約 600 万円 (解体等工事費一式)
納付命令書	令和元年 9 月 25 日 (期限: 令和 3 年 3 月 31 日)
費用回収方法	法人解散の申立てを行い、清算人より回収 (予定)

### 事例 2

#### ◆ 物件概要

不明	
木造 2 階建て	
75.69 m <sup>2</sup>	
屋根が崩落し、壁だけで自立	
土地と建物の所有者は異なる (借地契約なし)	

#### ◆ 経緯

平成 22 年 4 月 22 日	
登記簿、戸籍、固定資産税情報	
なし	
市判断基準に基づき住宅課で判断 (平成 28 年 1 月 12 日認定)	
平成 29 年 10 月 5 日 (書面) ※ 計 2 回送付	
平成 30 年 3 月 8 日 ※ 計 3 回送付	
平成 30 年 12 月 7 日 (戒告: 平成 31 年 2 月 14 日)	
令和元年 6 月 26 日 ~ 令和元年 9 月 17 日	
なし	

約 570 万円 (解体工事費と設計委託費の合計額)	
令和元年 11 月 26 日 (期限: 令和元年 12 月 27 日)	
所有者へ請求 (督促)、財産調査中	

## (参考) 行政代執行事例の概要

### 事例 3

◆ 物件概要	◆ 物件概要
建築年	大正 5 年 9 月 1 日
構造	木造平屋建て
延床面積	34.0 m <sup>2</sup>
状態	柱・梁等の構造部材に著しい損傷
土地所有者	同一者が土地及び建物を所有
◆ 経緯	◆ 経緯
確知日	平成 28 年 3 月 7 日
所有者調査	登記簿、戸籍、住民票
立入調査	なし
特定空家等判断	国基準に該当するものを特定空家等とする（認定はしない）
指導等	平成 28 年 3 月 7 日以降随時
勧告	平成 29 年 7 月 21 日
命令	平成 29 年 12 月 6 日（戒告：平成 30 年 1 月 12 日）
行政代執行の時期	平成 30 年 3 月 12 日～平成 30 年 3 月 16 日
動産の有無及び措置	なし
除却費用	約 150 万円（解体費、動産調査、隣家家屋調査、界壁補強費合計）
納付命令書	平成 30 年 5 月 9 日（期限：平成 30 年 5 月 31 日）
費用回収方法	所有者へ請求（督促） ※接道悪く換価性低い

### 事例 4

◆ 物件概要
昭和 34 年 4 月 10 日
木・鉄骨造地下 2 階付き平屋建て
253 m <sup>2</sup>
壁が崩落するなど損傷が激しく植物が生い茂る
同一の法人が土地及び建物を所有
◆ 経緯
平成 26 年 6 月 13 日
登記簿、固定資産税情報、法人登記
平成 30 年 7 月 12 日
法定協議会に諮り、市長が認定（平成 30 年 10 月 17 日認定）
平成 30 年 10 月 17 日（書面）※計 2 回送付
平成 31 年 3 月 1 日
平成 31 年 4 月 16 日（戒告：命令と同日）
令和元年 7 月 10 日～令和元年 9 月 30 日
少額現金があり、引取期限（令和元年 11 月 25 日）
経過後に差押え処分
約 850 万円（解体等工事費一式）
令和元年 10 月 15 日（期限：令和元年 10 月 29 日）
所有者へ請求（督促）、土地を差押え公売予定

## (参考) 行政代執行事例の概要

### 事例 5

#### ◆ 物件概要

建築年	昭和 40 年 3 月 30 日
構造	木造 2 階建て
延床面積	49.38 m <sup>2</sup>
状態	玄関付近の主要な柱梁が腐朽し、一部倒壊あり
土地所有者	同一者が土地及び建物を所有

#### ◆ 経緯

確知日	平成 22 年 7 月 15 日
所有者調査	登記簿、戸籍、住民票、固定資産税情報
立入調査	なし
特定空家等判断	担当部局の会議で判断(平成 29 年 5 月 19 日認定)
指導等	平成 29 年 5 月 19 日(書面) ※計 3 回送付
勧告	平成 29 年 9 月 12 日 ※計 4 回送付
命令	平成 30 年 4 月 27 日(戒告:平成 30 年 6 月 11 日)
行政代執行の時期	平成 30 年 8 月 28 日～平成 30 年 9 月 11 日
動産の有無及び措置	なし(解体前に本人へ引き渡し)
除却費用	約 180 万円(動産調査、解体費等一式)
納付命令書	平成 30 年 10 月 15 日(期限:平成 30 年 10 月 29 日)
費用回収方法	所有者より全額回収済(平成 30 年 11 月 21 日)

### 事例 6

#### ◆ 物件概要

登記簿上不明
木造 2 階建て
342 m <sup>2</sup>
屋根や構造部材が大規模に崩壊し、危険が切迫
同一者が土地及び建物を所有

#### ◆ 経緯

平成 29 年 1 月 23 日
登記簿、戸籍、住民票、固定資産税情報
なし
担当職員の起案により、市長が認定(平成 30 年 9 月 10 日認定)
平成 30 年 9 月 10 日(書面)
平成 30 年 10 月 4 日
平成 30 年 12 月 7 日(戒告:命令と同日)
平成 31 年 2 月 27 日～平成 31 年 3 月 25 日
家財道具一式を搬出・保管し、引取期限(平成 31 年 3 月 22 日)を経過した後に廃棄処分
約 470 万円(動産調査、保管・査定、解体費等一式)
平成 31 年 3 月 29 日(期限:令和元年 5 月 7 日)
所有者より全額回収済(令和元年 5 月 21 日)

# (参考) 空家等対策に関する関連情報

## ●国土交通省ホームページ『空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報』

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)



空家等対策の実務に必須となる、  
**法令、基本指針（法第5条）、ガイドライン、**  
が掲載されている。

## ●近畿地方整備局ホームページ

<https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/jutaku/ol9a8v0000035gqj.html>



「事例から見る空き家の行政代執行の実務」  
(本資料) を掲載しています。



## 今後の取組みについて

本資料については、今後、以下の方針のもと、引き続き、内容の充実を図っていくこととします。

### 1. 事例の追加

今回は、近畿管内周辺の6事例を基に作成しているが、今後、更に事例を増やすことで、内容を充実させる。

### 2. 行政庁における検討プロセスの補足

事例等の記載について、今後、追加のヒアリングなどを通じて、単に市町村の対応結果だけを掲載するのではなく、その結果に至った検討プロセス等を補足することで、内容を充実させる。