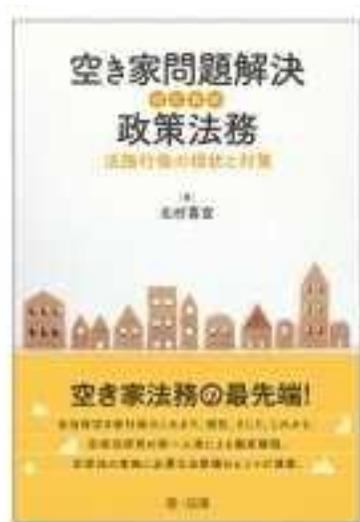


空家法実施におけるいくつかの論点と 空家法改正の動向



『空家問題解決のための政策法務』
(第一法規、2018年)

北村喜宣（上智大学）

kitamu-y@sophia.ac.jp

八潮市条例、日野市条例の制度設計に参加。世田谷区、新宿区、武蔵野市、東久留米市、立川市の空家法実施のための第三者機関に参加。全国の自治体の空家法担当からの質問に対応。国土交通省空家対策アドバイザー・チームのメンバー。

1. 空家等対策計画

Q. 空家等対策計画をどのように受けとめればよいのでしょうか？

A. 空家法対象の空家等以外も含み、地域の住環境管理のための総合的な計画の一部となると考えるのが適切です。

- ▶ 2021年3月31日現在、「1,332市区町村」で策定済み（77%）、策定予定なしは「136市区町村」（7%）
- ▶ 助言・指導実施経験ある市区町村は「687」であるから、「とりあえず計画」のような状態。
- ▶ 「基本指針+計画」は、議員立法を含む最近の法律のデフォルト的構造。
- ▶ 任意的であるも、空き家対策総合支援事情補助の前提となることから、お付き合いせざるをえず、しかも、2項で9項目を指定しているという不当な枠付けもある
- ▶ 空家法対象外の空き家対策も含め、6条計画をその一部に含めるような総合的な「空き家対策計画」にするのが適切。
- ▶ 策定手続の実態は？
- ▶ 4項（必要な援助を求めることができる）を根拠に、都道府県知事に対して支援を求めよう！
- ▶ 改訂時には、個別実施事案の背中を支えてくれる「職員にとって頼りがいのある計画」にしよう！

空家法以前の空き家条例には、この構造はなかった

東久留米市は、「計画作成の基本方針」についてまず合意し（2019年3月）1年かけて、策定をした（2020年2月）

100%：石川県、岐阜県、山梨県、滋賀県、和歌山県、徳島県、愛媛県、高知県、大分県

沖縄県（29.3%）、宮城県（45.7%）、熊本県（48.9%）、秋田県（56.0%）

2021年3月31日現在

1. 空家等対策計画

Q. 空家等対策計画をどのように受けとめればよいのでしょうか？

A. 空家法対象の空家等以外も含み、地域の住環境管理のための総合的な計画の一部となると考えるのが適切です。

- ▶ 2021年3月31日現在、「1,332市区町村」で策定済み（77%）、策定予定なしは「136市区町村」（7%）
- ▶ 助言・指導実施経験ある市区町村は「687」であるから、「とりあえず計画」のような状態。
- ▶ 「基本指針+計画」は、議員立法を含む最近の法律のデフォルト的構造。
- ▶ 任意的であるも、空き家対策総合支援事情補助の前提となることから、お付き合いせざるをえず、しかも、2項で9項目を指定しているという不当な枠付けもある
- ▶ 空家法対象外の空き家対策も含め、6条計画をその一部に含めるような総合的な「空き家対策計画」にするのが適切。
- ▶ 策定手続の実態は？
- ▶ 4項（必要な援助を求めることができる）を根拠に、都道府県知事に対して支援を求めよう！
- ▶ 改訂時には、個別実施事案の背中を支えてくれる「職員にとって頼りがいのある計画」にしよう！

空家法以前の空き家条例には、この構造はなかった

東久留米市は、「計画作成の基本方針」についてまず合意し（2019年3月）1年かけて、策定をした（2020年2月）

100%：石川県、山梨県、高知県、大分県
宮城県（40.0%）、熊本県（42.2%）、秋田県（48.0%）
2020年3月31日現在

2. 協議会

Q. 空家法7条にもとづく協議会は設置しなければならないのですか？

A. 設置は任意です。7条には不適切な枠付けがあるため、それ以外の形態での設置が多く見られます。

- ▶ 「市町村長（特別区の区長を含む。…）のほか」として、長を必須メンバーにしたのは誤りであり、組織のあり方を含めて市町村の裁量に委ねるべきもの。
- ▶ 地方自治法138条の4第3項の附属機関として独自の組織を設置すればよい。
- ▶ 2021年6月になされた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」の変更における対応
 - 「なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長により委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。」
- ▶ 本来は法律改正事項であり、不適切な対応。

3. 空家法のもとでの所有者等

Q. 空家法のもとでの「所有者等」とは、当該空き家の所有者のことですか？

A. 「空家等の所有者・管理者」ですから、それ以外にも広く含まれます。

- ▶ 3条「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）」
- ▶ 所有者等とは、「所有者+管理者」。
- ▶ 管理者の例は、財産管理人、成年後見人、相続放棄者。
 - 相続放棄者の「管理」は、次に相続人となる者に当該財産を引き渡すための最低限の行為であり、現状維持が基本とされるため、除却を求めることはできない。
- ▶ 借地上の空き家の場合、底地所有者は、空家等の「等」を通じて所有者等になる。
- ▶ 民法940条1項の「相続の放棄をした者」も、空家法3条の管理者に含まれる。所有権と管理権を分けて整理している。
- ▶ 空き家対策の観点からは、安易な相続放棄を認めたくないが、この民法上の権利行使を制約するのは無理

4. 9条2項調査にあたっての手續

Q. 空家等への立入調査にあたっては、所有者の数にかかわらず、常に全員に対し、5日前までの通知を要するのですか？

A. 共有物件も多いですが、把握できた所有者全員に通知する必要があります。

- ▶ 通知方法は書面にかぎらず、電話によることもできるが、通知は必要。
- ▶ 実施した事実に関する「証拠」は作成・保管しておくように。
- ▶ 面倒であるが、空家法によって認められている所有者等とのコミュニケーション機会のひとつととらえよ。
- ▶ 9条3項の「通知することが困難であるとき」とは、氏名は把握しているが所在が不明の場合のほか、当該空家等の状況に鑑みて、外観目視だけではなく立ち入った調査が緊急に必要と考えられるような場合であるが即座に全員に対する通知をする時間的余裕がないときも含まれると解される。
- ▶ 業務多忙で、通知手続をしている時間的余裕がないというのはダメ
- ▶ 立法論としては、家屋内部への立入りと敷地内への立入りを分けて、前者についてのみ事前通知を必要と規定すべき。

5. 9条2項調査の内容

Q. 空家法9条2項にもとづいて立入りをする際、調査の一環として、写真撮影はできますか？ 家財道具の引き出しをあけて所有者等につながる情報の探索はできますか？

A. 「14条1～3項の施行に必要な限度」であれば可能です。

- ▶ 14条1項の助言・指導をするためには、所有者等情報が必須。固定資産税情報調査等で判明をしない場合に、踏み込んだ調査をするのは、法目的に照らして適法。
- ▶ 14条1項の助言・指導の対象は特定空家等であり、家屋が特定空家かどうかを判定するための情報収集は不可欠。判定会議の資料作成のために、写真撮影やビデオ撮影は、必要最小限の調査として認められる。
- ▶ 家屋内立入りが認められている以上、存置動産を調査することも可能。

★河田真一司法書士
「バカにできないご近所聞込み、
国立国会図書館の過去の電話帳」

6. 所有者等の正確な把握

おそらくは、最も重要な作業

Q. 特定空家等と認定する際に、何をしておくべきでしょうか？

A. 当該物件に関して権原を持つ関係者の正確な把握です。

- ▶ 登記簿、戸籍、住民票などを公用請求するなどして情報を収集し、死亡者や生存者、生存者で相続人となっている者、相続人の共有持分などを記載した「相続関係図」を作成する。世田谷区が充実した対応をしている。
- ▶ 代襲相続（所有者である親より先に子が死亡した場合は、子の子（所有者の孫）が相続人となる）が発生している可能性もあるので、思い込みは禁物。
- ▶ 正確な関係を把握せずに事務を進めると、思わぬ手戻りが発生するため、複雑そうな案件については、専門家に調査を委託することも必要。
- ▶ 必要書類を行政で取得して、解読を公共嘱託登記司法書士協会に委託している香取市や品川区。
- ▶ 空家等と確認して所有者等が容易に判明しない場合、情報収集のために、敷地内に「情報を求む」という看板を設置できる規定を条例で設けるとよい。
- ▶ 遺産分割協議書が確認できなければ、把握した全員が共有者（民法250条）。

7. 過去の固定資産税情報の利用可能性

Q. 空家法10条1項にもとづいて利用可能なのは、現在の固定資産税情報にかぎられるのですか？ 過去に納税していた場合には、その情報に手掛かりがある可能性があります。
A. 過去の固定資産税情報の利用も可能です。

- ▶ 連名通知（2015年2月26日）「...固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等...の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの...」
- ▶ 「課税のために利用した」とないため、過去の固定資産税情報の利用はできないと解する自治体もある。
- ▶ 空家法の制度趣旨に鑑みれば、限定的に解する合理性はない。

8. 調査対象としての日本郵便

Q. 空家法10条3項にもとづいて、郵便物の転送先情報を得るために日本郵便に情報提供を依頼できますか？

A. 依頼は可能ですが、回答義務が法律上あるわけではありません。

- ▶ ガイドラインは、10条3項にもとづき、「電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能」とする。
- ▶ 日本郵便については、国土交通省住宅局住宅総合整備課「空き家等対策における「郵便転送情報の取扱い」について情報提供（平成29年地方分権改革提案事項）」（事務連絡・令和2年3月3日）において、「一定の条件を満たす場合に市町村への提供が可能であることを「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成29年総務省告示167号）の解説」において明確化し、市町村及び日本郵便株式会社に令和元年度中に周知する。」とされました。
 - 特定空家等に関する
 - 近隣住民等の生命・身体の保護の必要
 - 同様情報を入手する代替手段がない
- ▶ 日本郵便に協力義務があると規定する法律はない。

9. 所有者等への質問

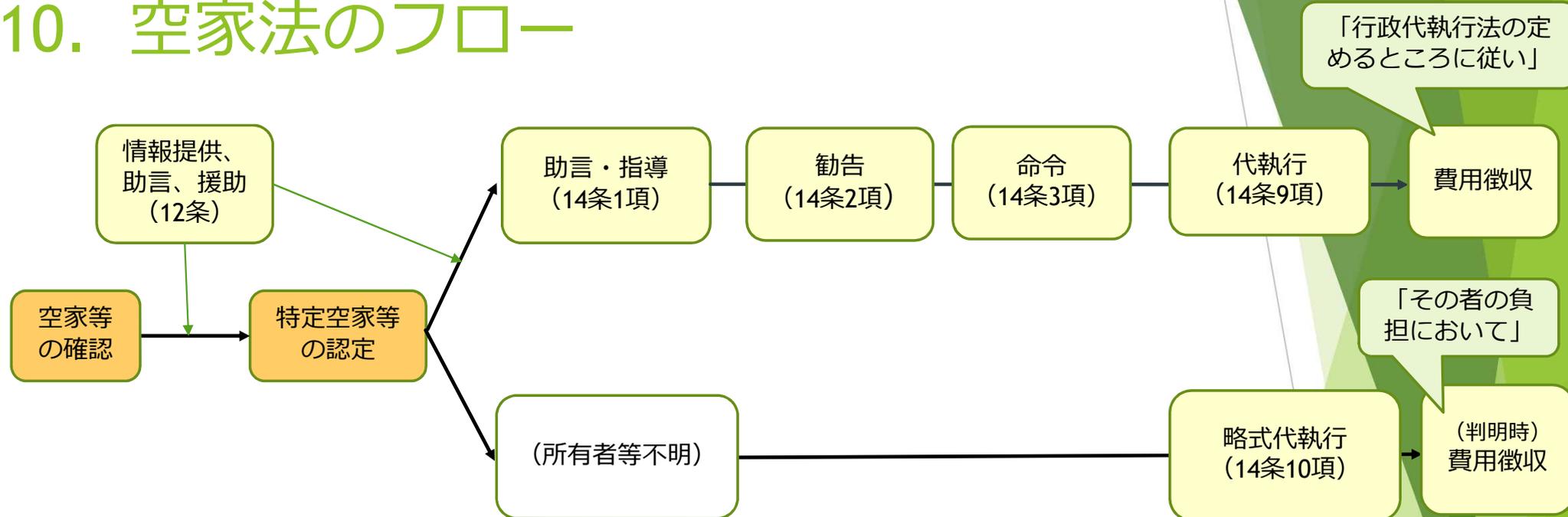
Q. 所有者等に対して回答義務のある質問をすることはできますか？

A. 9条1項の「必要な調査」としての質問は可能ですが、9条2項の「立ち入って調査」に質問を含めて解釈するのは困難です。

- ▶ 建築基準法12条5項のような報告要求（拒否は1年以下の懲役または100万円以下の罰金（99条1項5号））は規定されていない。
- ▶ 所有者等に対する質問は、空家法9条1項の「空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査」に含まれる。
- ▶ 空家法9条1項の調査は、もともと外観調査または戸籍、住民票、登記簿の公用請求による調査を前提とするものであるため、所有者等との関係は問題にならず、その拒否に対する刑罰は規定されていない。
- ▶ 空家法9条1項にもとづく質問は、回答する法的義務が発生しない任意の調査にとどまる。必要ならば、条例で規定する（拒否、虚偽には5万円以下の過料）。
- ▶ 法改正時には、罰要則による間接強制制度のもとに、所有者等に対する質問および資料提出要求権限を明記すべき。
- ▶ 親族などの関係者への質問調査権も明記すべき（協力要請にとどまる）。

除却指導を受けた後、怪しげな「補修」を始めたが、どのような工事なのか、どのような計画なのかを知る必要がある

10. 空家法のフロー



▶ 空家法の特徴

- 不良ストックに対する事後的・対症療法的対応
- 建築基準法10条3項相当の権限を特定行政庁のいない市町村にも与える
- 建築基準法10条3項とは異なり、「おそれ」段階での命令が可能
- 基本的仕組みは、居住者がいる建築物を対象にした建築基準法に準拠

11. 空家法の実施状況 (2021年3月31日現在)

国土交通省資料 (2021年8月25日発表) より作成

	2015年度		2016年度		2017年度		2018年度		2019年度		2020年度		合計	
	市町村数	措置件数	市町村数	措置件数										
助言・指導	124	2,173	202	3,125	271	3,840	325	4,542	399	5,359	396	5,849	687	24,888
勧告	23	54	72	202	91	292	102	375	138	465	149	480	320	1,868
命令	3	4	16	17	29	44	20	42	33	42	46	66	113	215
緩和代執行	1	1	10	10	12	12	14	18	25	28	21	23	74	92
略式代執行	8	8	23	27	33	40	44	49	56	69	54	66	166	259

行政法学界もびっくり!

小規模市町村

新上五島町 2.0万人
大空町 0.7万人
筑北村 0.5万人
上小阿仁村 0.2万人

高額の代執行例

板橋区 2017年1月 木造2階住宅 2000万円
野洲市 2020年1月 鉄筋3階マンション 1億3,000万円

高額の略式代執行例

妙高市 2016年8月 鉄筋4階旅館 2,833万円
江東区 2018年1月 木造2階建て 1,500万円

特定空家等については、所有者等判明事案が大半なのに、除却代執行の多くは、「不明事案」について実施されている。

12. 実施状況調査からわかること

Q. 空家法実施の全体的状況はどうなっていますか？

A. 命令に至らない段階での問題解決が大半を占めています。



- ◆ 助言・指導から勧告への移行は、**7.5%**（助言・指導成功率**92.5%**）
- ◆ 勧告から命令への移行は、**10.0%**（勧告成功率**90.0%**）
- ◆ 命令から代執行への移行は、**42.8%**（命令成功率**51.2%**）

- ◆ 状況が悪化すればするほ自主的対応が困難になるため、特定空家等を積極的に認定して指導をするのが効果的であるのは明白
- ◆ 三角形の上に行けば行くほど、行政コストが高くなる
- ◆ 特定空家等と認定する前に、指導によって自主的対応をしてもらうのがベスト

- 「特定空家等と認定されれば、空家法のもとでの対応になってしまいますよ」と説得する
- 長の名前での通知を受けるとするのは「行政にマークされている」ことを意味するので、それなりの効果はある

行政の満足いく程度に改善されていると仮定すれば...

しかし、そう単純に整理していいのか？

13. 実施状況調査からわからないこと

- ▶ 12条にもとづく情報提供、助言、援助によって、どの程度の改善・除却がされているのか？
- ▶ 12条にもとづかない行政指導によって、どの程度の改善・除却がされているのか？
 - 空き家条例を持つ市町村が、条例を使っている場合
 - 空き家条例を持たない市町村が、空家法を使わないようにしている場合
- ▶ 14条1項助言・指導は、どれほど効果的なのか？
 - 「14条2項勧告に移行すると、3項命令・9項代執行が見えてくるため、勧告はしない」
- ▶ 市町村空き家行政の目的は、「空家法を使う」ことではなく、「保安上、公衆衛生上、生活環境上の支障を除去する」ことである。

2020年3月31日現在のデータにもとづく

	政令指定都市・中核市・特別区	その他市町村	合計
14条9項 緩和代執行	16 (23.1%)	53 (76.9%)	69 (100.0%)
14条10項 略式代執行	24 (12.6%)	167 (87.4%)	191 (100.0%)

- ▶ 「その他市町村」は、空家法14条9項代執行を回避しているのか？

14. 認定という手続

Q. 特定空家等であると個別に認める「認定手続」を条例で規定すべきでしょうか？

A. 規定するのが適切です。

- ▶ 「特定空家等」（2条2項）＝「...周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」
- ▶ 「認定」という手続を明記する条例は多い。
- ▶ 行政の意思決定ではあるが、要件該当性を確認するだけ。
- ▶ 現状を知らない所有者等に、規則様式を利用した認定予定書を写真とともに送付して、連絡を待つ。
 - 倒壊して人損事故の場合の損害賠償額を示すという手も
- ▶ 連絡がないと、助言・指導（14条1項）に移行する。
- ▶ 一方的認定ではなく、「認定の予定である」ことの通知の方が適切ではないか？
- ▶ 行政との関係を良好にするべく、実情を必ずしも把握していない所有者等との公式・非公式のコミュニケーション機会を多く持つことが重要。

定義では、客観的にわかるという前提だが、実際は...

これを12条措置としてもよい

やさしい言葉でリアルな内容を伝えること！

現況連絡で対応してくれるケース（＝まともな人）もそれなりに多い

15. 特定空家等の判断にあたっての基準

Q. 特定空家等と判断するにあたっては、数値化した基準をつくるべきでしょうか？

A. 必ずしもそうではありません。定性的な基準をつくって運用することも可能です。

- ▶ 国土交通省・総務省「「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）」は、あくまでガイドライン。
- ▶ 全国をにらんでの平均的な内容なので、どのように使うのかは市町村の裁量。
- ▶ 適正な管理を放置している責任は所有者側にあるから、財産権に関して「それほど神経質になる必要はない」。
- ▶ あくまで対象物の客観的状态の評価であり、所有者や自治体がどのように対応してきたかは関係ない。
- ▶ 数値化して、「100点超なら特定空家等」は説明しやすいが、硬直的になる可能性。
- ▶ 定性的にするなら、地域の中での当該空家等の位置づけを重視する。
- ▶ 数値化部分と定性化（政策判断の裁量）のベストミックスが適切か。
 - 11項目について「有・無」として、ひとつでも「有」があると特定空家等と判断する香取市（現場判断で判定可能で対応がスピーディー）

16. 「おそれ」の判断

Q. 特定空家等の定義である「...となるおそれ」については、どの程度の蓋然性があればよいのでしょうか？

A. 未然防止的対応をするのが法の趣旨ですから、それほど慎重に判断する必要はありません。

- ▶ 建築基準法10条3項は「おそれ」を要件としていなかったところに、空家法2条1項が「おそれ」を規定した。
- ▶ 財産的価値が低い建築物に対して、保安上・衛生上の観点から早い目に対応するのが空家法の趣旨である。
- ▶ 2021年6月になされたガイドライン改正においては、積極的な対応が明記されている。
 - 「周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階」
 - 「そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見される」

17. 部分的に改善された特定空家等の扱い

Q. 特定空家等判定に点数方式を採用しています。100点超を特定空家等としていますが、ある特定空家等に関して、除却指導を受けてブロック塀だけの撤去がされ、現在の状況で評価すれば95点です。特定空家等ではなくなったとして、空家法にもとづく対応はできなくなっているのでしょうか？

A. 主要部分に変更がない以上、なお特定空家等であるとして、対応措置の完全な履行を求めることができます。

- ▶ 特定空家等と認定された要素の一部が改善されただけでは、保安上の危険等がなくなったわけではない。
- ▶ なお特定空家等として、指導や勧告の内容の完全実施を求めることは可能。
- ▶ 代執行は、「...履行しても十分ではないとき」でもできると規定されているように、当初の要求内容を基準に考えるべき。
- ▶ しかし、現実には、10%分が残されているときに代執行ができるかといえは難しいし、命令違反として過料の適用を求めるのもためらわれる。

18. 除却指導に従わずになされた補修の評価

Q. 特定空家等に対して除却指導をしたのに、柱を補強したり外壁を張ったり屋根を乗せたりして、外観は新築のようになりました。特定空家等でなくなるのでしょうか？

A.問題は、見栄えではなく著しい保安上の危険が解消されたかです。立入調査などを通じて情報収集し、建築構造の観点からの判断が必要です。解消されたと確証が持てれば特定空家等の認定を解除すればよいし、そうでなければ除却でなく補強の指導をすることになるでしょう。

- ▶ 9条2項の立入調査をして状況を正確に把握することが重要。施錠され入れない場合には、開錠と立ち合いを求める。正当事由なき拒否に対しては、16条2項で20万円以下の過料。
- ▶ 特定空家等を認定した理由となった構造上の問題部分について、どのような措置を講じたのかを、所有者等や施工者に質問したり図面提示を求めたりして実情を把握する。
 - ただし、質問調査権は法定されていないので、説明を求める行政指導にとどまる。
- ▶ 構造上問題のあった部分を隠すように板が貼られ、状態の改善が確認できず、質問にも的確な回答がない場合、著しく保安上危険な状態は解消されていないと判断することに合理性はある。
- ▶ それなりの費用をかけた補修で説明に合理性があれば、認定を解除するなり「よりの確な補修」を指導する。

19. 特定空家等の数の多寡をどうみるか？

Q. 市町村によって、特定空家等の数には開きがあります。少ないところは空家法の実施に不熱心なののでしょうか？

A. 空き家対策の方針は市町村によって多様ですので、必ずしもそうとはいえません。

- ▶ 特定空家等の**認定基準の内容**の違い
- ▶ 特定空家等の**認定基準の適用方針**の違い
- ▶ 認定をした案件については、代執行による除却までを想定する方針の市町村
 - 空家法に入る前に、行政指導を通じて改善を促す運用
 - 担当課のキャパシティから逆算して、同時並行的対応の最大件数を設定する運用
 - 予備軍的空家等に対して、どのような制度的管理をするのが課題になる
- ▶ 幅広く認定をして指導を重ねていく方針の市町村
 - 特定空家等に認定されたことによる自主的改善効果に期待する運用
 - 14条1項指導の効果が相当あるので実質事務量はそれほどでないという実情
 - 手ごわい特定空家等案件が滞留する可能性もある

■ A市の実情

- ・ 法施行された以上は粛々と執行
- ・ 担当代われれば変わりうる

■ B市の実情

- ・ 法以前から積極的に対応
- ・ 課の共通認識になる

20. 共有者ができる「保存」「管理」「変更」

Q. 共有者は、他の共有者との関係で、どのような行為がどのような条件のもとで可能ですか？

A. 「保存行為」は単独、「管理行為」は過半数同意、「変更行為」は全員同意で可能です。特定空家等の除却がどれに該当するのかは、状況によります。

- ▶ 保存行為（例：小規模修繕）
- ▶ 管理行為（例：中規模修繕）
- ▶ 変更行為（例：大規模修繕、解体・除却）
- ▶ 特定空家等の状態によって、具体的行為がどのカテゴリーに該当するかには、微妙な違いがある。
- ▶ 特定空家等が倒壊してしまい、建築物としての外形をとどめない状態になっていければ、建材を全部除去して適正処理する行為は、少なくとも管理行為（場合によっては保存行為）と解してよいのではないか。
- ▶ 特定空家等の危険部分を一部除却するのは、管理行為に該当するのではないか。
- ▶ 賛成者・反対者含めて共有者全員に命令をするにしても、除却をめぐる合意形成は共有者同士の話であり、行政には関係がないため、命令期限がきても対応されないなら、行政代執行は可能である。

議論の前提は、「それなりの価値が継続する財産」であること

「除却＝変更行為」というわけでは必ずしもない

▶ 垂直関係の行政法関係（行政と所有者等）と水平関係の民法関係（共有者同士）

▶ AとBに対する命令は、不可能（Cの合意取得）を強いるのか？

▶ AおよびBに対して意見書提出機会を与えた際の主張

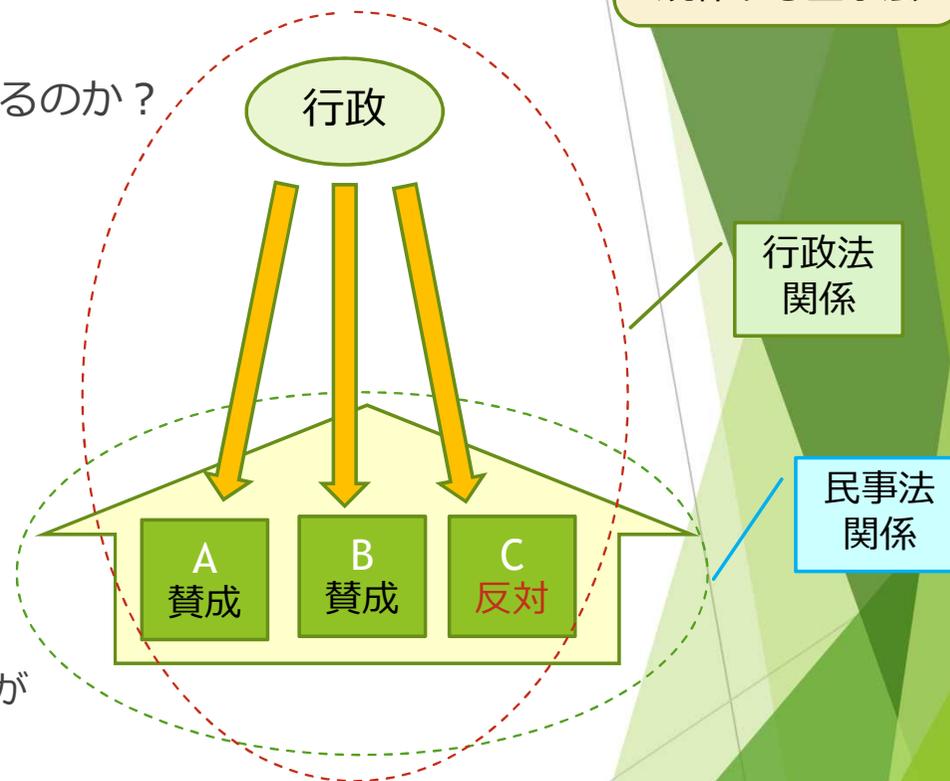
- 「Cが反対しているので命令されても履行できない」
- 「自分は賛成なのに命令違反で過料は理不尽」
- 「除却すれば、Cから損害賠償請求される」
- 「除却すれば、器物損壊で告発される」

▶ 行政としての整理の仕方

- A、B、Cには、適正管理の連帯責任
- 行政の責任は、著しい保安上危険の除去
- Cの反対ゆえ命令できずに事故発生すれば国家賠償責任が

▶ 共有者の責任に関する1か条がほしい

行政が従うべきは、垂直関係を規律する空家法



行政にとって必要なのは「結果」であり、どのように合意形成されようがされまいが知ったことではない

21. 地元自治会が「自主的に」手入れをしている場合の認定のあり方

Q. 地元自治会が「自主的に」壊れた窓のシート張り、草刈り、廃棄物の処理などの手入れをしているために、認定基準を適用すれば特定空家等にはならない案件があります。どのように扱えばよいのでしょうか？

A. 悩ましいです。

- ▶ 法的には、所有者の承諾なしにその利益になる管理をする行為は、民法697条が規定する「事務管理」と解するほかない。
- ▶ 刑法130条の住居侵入罪については、「正当な理由」があるとみなされて、構成要件を充たさない。
- ▶ 地元自治会は、行政が何もしてくれないがゆえに、費用と労力を供出して「自主的に」管理をしている。
- ▶ それがされなかったら、特定空家等になっているのは確実な案件。
- ▶ 事務管理は民事法関係なので、行政が介入する必要はないが、空家法の適用を考えれば、手入れの中止を要請することになる。しかし、所有者等の探索や連絡、法14条の諸措置の発動に時間を要し、地元自治会の不満は高まるばかり。

22. 対応の優先順位

Q. 市内には、特定空家等がそれなりの数ありますが、対応の優先順位をどのようにつければよいのでしょうか？

A. 個別案件ごとの判断は難しいので、空家等対策計画のなかで方針を決めておくのも一案です。

- ▶ 限られた行政リソースをいかに効率的に配分するか。
- ▶ 方針なき場当たりの苦情対応は思考停止的实施。
- ▶ 住民参画を踏まえて作成される計画は、絶好の場。
- ▶ 自治体全体の観点から考える機会を設ける。
- ▶ 波及効果の多い「一手」を打つ。
- ▶ 重点地区を設ける空家等対策計画は、3割あるという。
- ▶ 点数は低くても、エリア内なら優先対応もありうる。
- ▶ 空き家対策における合意形成を多段階的にする。
 - 合意しやすい内容からはじめて、決定を積み重ねる

新城市空家等対策計画 (2020年3月改訂)

本計画により空き家対策を進めるにあたり、本市の状況を踏まえ重点的に推進する地区を定めます。重点対象地区の設定は、広大な市域の中でより必要性・緊急性の高い地域を抽出することにより、市民の生命・身体・財産の保全に効果的な地区に対し優先的且つ重点的に取り組むことを目的とするものです。

重点対象地区は、市の中心核を含むの市街化区域とします。当エリアは市域の中でも特に人口密度が高く、且つ空き家や今後数年内に空き家となるおそれのある高齢者世帯の多い地区であることから、重点対象地区として設定することで優先的・重点的な取り組みを図ります。

勧告まで進むのは
このエリア内

23. 行政指導のノウハウ

Q. 特定空家等の所有者に対する行政指導にあたって、どのような工夫がありますか？

A. 何とかしなければと考えている所有者等もいます。一緒に対応方法を考えるという姿勢が必要です。

- ▶ 所有者のなかには、何が何でも「自分で」解体しなければならないと思い込み、その大変さにおののいて何もできない人もいます。
- ▶ 「敷地の路線価はいくらでいくらくらいで売れそう」という情報を伝えて、不動産屋につなぐことで打開される例もある。
- ▶ 「パーキングにすればいくら収入がある」という情報を伝える。
- ▶ 「隣地の人に購入希望がある」と伝える。

24. 指導にあたっての工夫

総務省行政評価局『空き家
対策に関する実態調査結果
報告書』（2019年1月）

- ▶ 【柏市】「建材の飛散等により他人にけがをさせた場合、所有者等の責任になり、損害賠償請求を受ける（被害者の人生にも多大な影響を及ぼす）可能性があることを説明し、早期に対応するよう働きかけた。その後、建物が除却され、更地となった。」
- ▶ 【姫路市】「公益財団法人日本住宅総合センターが作成した、空き家が原因で発生する損害額（賠償額）を記載した資料を用いて説明し、所有者等が危険性をより理解できるようにうしたことで改善措置が図られた。」
- ▶ 【上市町】「当該空き家のある町内会に対し、当該空き家は危険な状態であるため近づかないよう注意する文書を回覧したところ、建物所有者が除却を実施した。」
- ▶ 【豊能町】「当該空き家の危険個所にカラーコーン等を設置することで、周辺に危険な状態であることを周知していることを説明し、早期の改善が必要であると働きかけた。」
- ▶ 【安芸高田市】「自治会長が、当該空き家からの瓦の落下や敷地内の雑草の繁茂により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしている現状を所有者にうったえた。これにより、所有者は空き家の現状を理解し、改善を行った。」

25. 助言・指導内容と勧告内容の異同

Q. 14条1項の助言・指導内容と2項の勧告内容は同じであってよいのでしょうか？

A. その内容を代執行できるかまで検討したうえで判断する必要があります。

- ▶ 「助言・指導⇒勧告」と「勧告⇒命令」の違い。
 - 14条3項「...**勧告に係る措置**をとることを命ずることができる。」
 - 14条2項には、助言・指導内容と勧告内容の関係についての記述はない。
- ▶ 勧告内容はそのまま命令にスライドする。
- ▶ 助言・指導内容
 - 除却
 - 補修
- ▶ 全部除却をする必要はなかったため部分補修を指導したが、履行されなかったため、部分補修を勧告しようとした。
- ▶ 勧告内容が履行されないと、「部分補修命令⇒部分補修代執行」となる。
- ▶ 代執行費用は強制徴収できるとしても、個人の資産形成にみえる結果となる措置を代執行で行うのは適切か。
- ▶ 世田谷区では、「部分除却」の勧告を出した。

代執行（強制徴収）までのロードマップを示し、「あなたは、今ここにいる」と示すようにするとよい

26. 勧告のタイミング

Q. 住宅用地特例適用除外措置との関係で、勧告はいつするのが適切でしょうか？

A. 勧告内容が年内に実現できそうにない場合は、年明けにするのが適切です。

- ▶ 土地に関して14条2項勧告がされた状態で1月1日を迎えると、適用除外となり、一般的には、**税額が4.12倍**となる。
- ▶ 勧告内容が実現されれば勧告は撤回されるが、除却工事が越年するのが明白なようであれば、年内に勧告をすることに合理性はなく、むしろそうすることは**比例原則違反で違法**にさえなりうる。
- ▶ 除却して更地になり、そこに新たに建築をすべく建築確認が出されていない（建て替え特例がない）状態で1月1日を迎えると、「家屋...の敷地の用に供されている土地」（地方税法349条の3の2第1項）ではないため、適用除外措置は適用されない。
- ▶ 新築がないかぎり、適用除外はされなくなるが、それを1年遅らせるかどうかだけの違いであるから、年が明けてから勧告するのが適切。
- ▶ 勧告については、実施状況に関する情報を適切に収集し（現地訪問、報告依頼）、適時に撤回して、課税担当に連絡する。
- ▶ ジャングル屋敷型の特定空家等（居住の用には供しうる）に対して勧告をしたときも、住宅用地特例を廃止するのは適切か？
 - 税条例の減免規定の対象とすべく、課税部署に案件を通知しないのが合理的ではないか？

27. 勧告の出し方

Q. 「特定空家等となっているため、適正な措置を講ずること」という法14条1項指導をした案件がありますが、建物よりもブロック塀と立木への対応が早急に求められます。法14条2項勧告はどのように出せばよいのでしょうか？

A. 第1弾の勧告として、ブロック塀と立木への対応を求めればよいでしょう。

- ▶ 法14条1項助言の内容は、そのまま法14条2項勧告にスライドすべきとされているわけではない。
- ▶ ひとつの勧告のなかで、「相当の猶予期限」を2つ設けて2つの措置を求めてもよいし、第1弾勧告、第2弾勧告というように、状況をみながら数次の勧告を発してもよい。
- ▶ 最終的に代執行をするような案件であれば、命令については、「相当の猶予期限」を1つにしてこれを発すべきである。

28. 所有者等に一部変更があったとき

Q. 勧告まで行った複数の所有者等（共有者）のひとりが死亡した場合、当該者に対する手続を相続人である新所有者等（甲）に承継してよいでしょうか？

A. 甲に対しては、指導から始める必要がありますが、勧告に進んだ場合の履行期限をどうするかは、悩ましいです。

- ▶ 特定空家等の所有者等は、概して高齢であり、こうした事態は十分に起こりうる。
- ▶ 指導、勧告、命令に関して、相続発生時に承継効が発生すると空家法は規定していないため、原則通り、新たな所有者等に対して、**最初から（14条1項指導から）**手続を開始しなければならない。
- ▶ その他の所有者等に対して出された勧告書には、措置の期限が記されている（「相当の猶予期限を付けて」）。
- ▶ 上記期限の到来に十分な時間的余裕があれば、甲に関しては短くなるが、とりあえず指導をしたうえで、他の所有者等に対してなした勧告の履行期限とあわせればよい。
- ▶ 余裕がない場合（例：期限到来の半月前に相続発生）には、指導を経ての勧告期限は、その他の所有者に対する勧告期限よりは遅くならざるをえないが、命令のときに同一日にあわせるほかない。
- ▶ 正確な所有者関係の把握のため、司法書士のような法律専門家をコスパよく利用することが適切。

命令をして戒告までして、いざ代執行となったときに変更が生じた場合はどうするか？

29. 認定後に倒壊した特定空家等の扱い

Q. 特定空家等と認定して指導している家屋が、ある日突然、全壊してしまいました。なお特定空家等として、空家法を適用できるのでしょうか？

A. 廃棄物処理法の廃棄物（一般廃棄物）の不法投棄状態とみて対応するのが適切です。

- ▶ 建築物の外形をとどめていない以上、空家等の定義に該当せず、したがって、特定空家等の定義にも該当しない。「被疑者死亡により訴訟条件を欠くために不起訴」と同じようなものであり、空家法の手続を進行させられない。
- ▶ 倒壊した家屋は、廃棄物である「木くず」と考えられる。事業者による解体により発生していないため、一般家屋ならば家庭系一般廃棄物、事業場ならば事業系一般廃棄物となる。一廃規制権限は市町村にある。
- ▶ 放置状態は、廃棄物処理法16条違反の不法投棄となる。違反しているのは、家屋の所有者等。市町村長は、廃棄物処理法19条の4にもとづいて、所有者等に対して適正処理の措置命令を発することができる。同法19条の7にもとづく代執行（緩和代執行、略式代執行、緊急代執行、特別緊急代執行）も可能。

30. 特定空家等の共有者間で除却についての合意形成ができない場合の対応

Q. 特定空家等の5人の共有者のうち、1人が除却に反対しています。除却には全員の同意が必要なため、この状態は、14条3項命令を出せない「正当な理由」といえますか？ そうでないとして、反対している人だけに出すべきですか？

A. 5人すべてに権原はありますから、合意形成ができないことは「正当な理由」とはいえません。賛成している共有者を含めて、命令は全員に出すべきです。

- ▶ 民法251条「各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。」
- ▶ 正当な理由とは、借地上にある特定空家等について、地主には権原がないため、除却の命令が出せないような場合をいう。
- ▶ 所有権をめぐる訴訟が提起されたり調停が継続していたりしても、基本的には、特定空家等の状態をみながら判断をすべき。民事紛争の継続は、空家法の実施に影響を与えないのが原則。
- ▶ 反対者だけでは除却する権原がないため、反対者のみの命令では不可能を求めることになり、命令が無効になる。賛成者にも除却義務を課すべき。
- ▶ 共有者であることを理由にした空家法の目的実現の観点からの命令であり、民法251条の適用は遮断される。
- ▶ 紛争の終結について、相当の蓋然性が認められるのであれば、権限行使を留保することもありうる。
- ▶ 「過失がなくて命ずべき相手方を確知できない」（14条10項）場合でないのは当然。

「除却していいですか」と賛成派から聞かれたら、行政はどう答えるべきか？

31.共有者の1名が強硬に除却に反対をしている場合にほかの4名に出す命令の適法性

Q. 全員の同意がないと変更行為（除却）はできませんが、反対者の同意をとるのは不可能ですから、賛成者に対する命令は不可能を義務づけるとして、違法にはなりませんか？

A. 空家法上、命令対象となっている反対者には除却に応じない自由はありませんから問題ありません。

- ▶ 不可能を強いる行政法的義務づけは違法なのが一般論。許可基準としての周辺住民同意が典型例（ソト関係における同意）。
- ▶ 反対者にも命令は出され、そこでは除却が命じられているから、他の共有者と一緒に除却をする義務がある（ウチ関係における同意）。すなわち、賛成者の求めに応じて、**除却に同意しなければならない。**
- ▶ 反対者に対する命令違反の制裁（過料（16条1項））の担保により同意調達は実現されると考えられるため、制度的には、不可能を強いるのではない。この点で、同意するかしないかが自由な住民同意制とは異なっている。
- ▶ そうした状態で実施される行政代執行も適法。

32. 命令を受けて除却を強行した共有者の民事的・刑事的責任

Q. 除却に対して賛成の共有者A、Bと反対の共有者Cの全員に除却命令を出したところ、AとBが除却を強行してしまいました。Cは、AとBに対して、慰謝料支払いを求めて損害賠償訴訟を提起するとともに、建造物等損壊罪で告発しています。どうなるのでしょうか？

A. (行政には関係がないことですが、) 民事的責任も刑事的責任も発生しません。

- ▶ 思い出のある家屋を除却された精神的損害は発生しているが、AとBの行為は、適法に出された命令の履行である。Cに対して除却に同意するように真摯に説得をしたにもかかわらずCが応じない場合において、崩落による前面道路通行への現実の危険が発生しているようなときには、違法性はない。
- ▶ そもそも、こうした状況にある共有物件の除却は、保存行為ないし管理行為に該当するため、AとBが同意すれば実施可能。
- ▶ 建造物等損壊罪（刑法260条）は、「他人の建造物」に関する罪であるため、自分のものについては成立しない。自己の物の損壊等（刑法262条）にも該当しない。
- ▶ こうした状況にある物件に関しては、客観的にみて保護すべき法益が存在しない。

33. 命令要件としての「特に必要があると認めるとき」の解釈

Q. 空家法14条3項命令は、「特に必要があると認めるとき」にできるとされていますが、この認定に苦慮しています。どのように判断すればよいのですか？

A. この要件には、比例原則の確認以上の特別の意味はありません。勧告では奏功しなければ、この要件を充たしているといえます。

- ▶ ①建材の崩落や建物の倒壊等の蓋然性、②それによる被害の内容・程度、③事故発生の時間的切迫性
- ▶ ①×②×③が相当程度になっている（＝保安上の危険がきわめて著しい状態なり事故発生の高蓋然性が高く、その場合には、深刻な被害が想定される）ならば、この要件を充たす。
- ▶ 比例原則（必要性の原則、過剰規制の禁止の原則）の確認以上の意味はない。
- ▶ パブコメ回答「「特に必要があると認めるとき」とは、**比例原則を確認的に規定したものである**であり、対応すべき事由がある場合における的確な権限行使を行うことは当然認められる。」

34. 土地と建物の所有者が異なる場合の土地所有者に対する措置内容

Q. 土地と建物の所有者が異なる場合、土地所有者に建物を除却してもらおう方法はないのでしょうか？

A. 借地料未納状態が継続していれば、賃貸借契約解除・建物収去・土地明渡しを求める訴訟の提起を助言することがありますが、条件がそろわないのは難しいです。

- ▶ 建築物が土地利用の障害になっている事案は少なからずあり、「自分で壊せば」と考える土地所有者は存在する。
- ▶ 建物の所有者（借地人）が判明していれば、訴訟提起はできるし、所在不明ならば公示送達すればよいが、特定空家等の状態にある建築物の借地契約は相当前に締結されたと思われ、契約に関する書類も存在しないだろうから難しい。
- ▶ 建物所有者に関する情報がそもそもない状態ならば、被告を特定することができず、訴訟が成立しない（民事訴訟法133条2項、137条）。
- ▶ 権原のない土地所有者が、違法ではあるが除却してしまったとしても、損害賠償を求めて争う者はいないので、「解決」にはなるのであるが、行政としてそれを勧めるわけにはいかない。
- ▶ たとえ、土地所有者の利益になり、利益回収の方法がないとしても、法的には、略式代執行をするほかない。

「被告不詳」では提訴できない

35. 命令の際の手厚い手続と実施状況

Q. 空家法14条4～8項は、命令をするにあたっての手厚い手続を規定していますが、実際には、どの程度用いられているのでしょうか？

A. 利用するかどうかは相手次第ですが、現実には、ほとんど使われていません。

- ▶ 全国150件の命令のうち最多の31件（20.7%）を占める香取市（2020年3月31日現在）においては、意見書提出が1例あっただけで、公開意見陳述の請求例はない。
- ▶ 建築基準法の規定を参考にして規定されたが、特定空家等に関しては、管理を放棄しているという負い目があり、家族内のゴタゴタなどが公開の場で明らかにされるのを嫌う。
- ▶ 相続人同士の協議が不調なために除却ができないような場合や経済的余裕がない場合には、そうした「お家の事情」を公開するのを嫌う。
- ▶ 指導や勧告の段階で、除却できない事情は行政に伝えられているために、命令にあたって改めて伝える事情はないのが通例。

36. 勧告まで進んだ時点で所有者等が失踪した場合

Q. 勧告の履行期限が切れたので命令をしようとしたら、所有者等が夜逃げをして所在不明になりました。特定空家等は、相当に危険な状態にあります。このまま命令をして9項代執行なのか、それとも、10項代執行なのか、どちらでしょうか？

A. 9項緩和代執行でも、10項の略式代執行でも対応できます。

- ▶ 10項「第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知できないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）」
- ▶ 2項勧告ができないとされているのは1項指導はしたが2項勧告時に相手方不明の場合が想定されている。したがって、2項勧告はしたが3項命令時に相手方不明の場合も含まれる。
- ▶ 居所不明だけなら、3項命令に関する諸手続を「公示による通知」（行政手続法15条3項）ですることにも可能。
- ▶ 9項緩和代執行なら代執行費用の強制徴収は可能であるが、10項略式代執行ならそれはできない点に違いがある。

37. 自主解体に対する補助金の公共性

Q. 自主解体に対して補助金を支出する公共性がありますか？

A. モラルハザード発生との関係で、慎重に考える必要があります。

- ▶ 自己の所有・管理にかかる家屋は、近隣に迷惑をかけないように適正に管理する責任がある（建築基準法8条1項：「努めなければならない」という訓示規定）。
- ▶ 特定空家等に認定されたことを条件として補助をすると、そうなるまで待とうというモラルハザードが発生する。本来は、自らの責任で対応すべきであり、自己が発生すれば、工作物責任（民法717条）もとづいて損害賠償をしなければならない。
- ▶ 特定空家等に対する補助率は低額とし、むしろ、空家等に対する解体補助を充実させるべきではないか。
- ▶ 特定空家等に対しては、代執行をして強制徴収ができる。

38. 家屋内の残置動産の扱い

Q. 特定空家等の内部に動産が多く残されています。代執行までを視野に入れていますが、どのように扱えばいいのでしょうか？

A. 勧告内容に、「残置物の搬出と不要物の適正処理」を含めるとよいでしょう。

- ▶ 国交省ポータルサイトで紹介される代執行事例の「before/after」では、更地。
- ▶ 国交省ガイドライン（2015年当時）の立場はどうか？
 - 特定空家等の中に**相当の価値のある動産が存する場合**、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期限を定めて引き取りにくるよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。
 - 財産価値を評価・確認するための調査が必要という誤解を招くミスリーディングな表現である。
- ▶ 代執行実務においては、所有者等と交渉をして、廃棄処分についての「念書」をとって処分し、代執行費用に含めて請求している場合が多い。
- ▶ 「地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る」（1条）観点から問題になっているのは、建築物そのものであり、内部にある残置動産には、「罪はない」。
- ▶ 建物除却に際して動産を搬出・保管し、終了後に搬入して丸見え状態にすれば、新たな生活環境保全上の支障が発生する。それが不要物なら、行政が不法投棄したことにもなりかねない。
- ▶ **指導段階から、「残置物の搬出と適正処理」を指導しつつ、命令内容にできるよう⁴¹、勧告にそれを書き込む。**

建造物の除却以外は事務管理（民法697条）として処理する市町村もあるが、空家法のなかで一貫して対応するのが適切

令和元年地方分権改革に関する提案募集提案事項 管理番号283 特定空家等に対する代執行時の動産の取扱いについての明確化

求める措置の具体的内容

- ▶ 空家等対策の推進に関する特別措置法第14条における代執行時の特定空家等の中の動産の取扱いについて、具体的な保管期間及び保管期間経過後に市町村長が当該動産を処分できることを、空家等対策の推進に関する特別措置法上に規定していただきたい。

令和元年の地方からの提案等に関する対応方針（令和元年12月23日閣議決定）記載内容

- ▶ 代執行（14条9項）又は略式代執行（14条10項）により除却の対象となる特定空家等の中の動産の取扱いについては、市町村において、廃棄や保管等の判断を迅速かつ適切に行うことが可能になるよう、その判断に資する考え方を明確にするため、「『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」（平27国土交通省住宅局）を改正し、市町村に令和2年中に周知する。
- ▶ また、動産の取扱いを法で規定することについては、附則2項に基づき、施行後5年を経過した場合において行う⁴² 検討の際に併せて検討を行う。

- ▶ 2020年12月25日にガイドラインが一部改正され、残置動産に関して記述

- ▶ 14条2項勧告、3項命令における明記
 - 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
 - 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すべき旨

- ▶ 14条9項戒告、10項公告における明記
 - 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
 - 特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令に従って適切に処理すべき旨
 - 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

- ▶ 相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等は保管し、期間を定めて引取りをするよう公示。

- ▶ 現金や有価証券は供託所に供託（民法494条、497条、供託法1条）。
 - 行政が「弁済者」になるロジック？
 - 事務管理なのか不当利得なのか？
 - 供託が可能になる場面なのか？

39. 屋内残置物に対する廃棄物処理法の適用

Q. 屋内残置物は客観的には不要物だと考えますが、廃棄物処理法の適用はどうなりますか？

A. 特定空家等が一般住居なら家庭系一般廃棄物、事業所なら事業系一般廃棄物と産業廃棄物になります。

- ▶ 解体される家屋は、解体前は廃棄物ではなく、解体業者が排出事業者となって発生させる産業廃棄物（木くず）となり、マニフェスト交付が必要。
- ▶ 残置物は、すでに不要物となっていると考える。所有者等から、「適当に処分していい」といわれる場合もある。
- ▶ 特定空家等が一般住居なら、すべてが家庭系一般廃棄物。事業所なら、事業系一般廃棄物と産業廃棄物がある。
- ▶ 代執行という行政の事業活動に起因して搬出されるため、①産業廃棄物、②事業系一般廃棄物となる。①については、マニフェスト交付が必要。
- ▶ 中間処理施設を持っていれば、**合わせ産廃**制度の利用の可能性。
 - 廃棄物処理法11条2項 市町村は、単独に又は共同して、一般廃棄物とあわせて処理することができる産業廃棄物その他市町村が処理することが必要であると認める産業廃棄物の処理をその事務として行なうことができる。
 - 合わせ産廃処理には、市町村議会の議決が必要とされる。

民家なら処理を依頼してくれれば、料金徴収して、粗大ごみ等として対応できるが、期待できるか？

一般廃棄物担当との調整が必要！

処理施設を持たない市町村は、少々難儀

40. 命令にあたっての手続

Q. 14条3項命令にあたっては、どのような手続が求められますか？

A. 空家法14条4～9項が既定します。なお、不利益処分である命令書には、教示文を付する必要があります。

- ▶ 空家法14条4項 = 意見書、証拠提出機会の保障
- ▶ 空家法14条5～8項 = 公開意見聴取機会の保障
- ▶ 不利益処分に対して争訟を提起する機会があることを市町村長が通知する「教示」
 - 審査請求の申立て（行政不服審査法82条）
 - 取消訴訟の提起（行政事件訴訟法46条）
- ▶ いずれも法的義務であるため、これを欠くと、いくら内容が正しくても命令が違法になる
- ▶ 2020年12月25日改正される前の空家法ガイドラインは、行政事件訴訟法46条教示が欠けている点で違法なので見習うな！
- ▶ 勧告を不利益処分と解する市町村は、勧告についても、弁明機会の付与と教示が必要

2020年改正後のガイドライン参考様式4では、修正がされた

世田谷区が発出した命令書に記載された教示文（抄）

この処分について不服があるときは、この通知を受け取った日の翌日から起算して3箇月以内に世田谷区長に対し、審査請求をすることができます。
また、この処分の取消の訴えは、この通知を受け取った日の翌日から起算して6箇月以内に、世田谷区を被告として...提起しなければなりません。

41. 勧告や命令の後に自主解体がされた場合の対応

Q.法14条2項勧告や3項命令を受けて、所有者が特定空家等にかかる建物を除却しました。行政としては、何をすべきでしょうか？

A.勧告や命令で求めた内容が履行されていることを確認すれば、それを撤回しなければなりません。発出状態の継続は所有者等にとっても不利益な結果になりますから、発出時に「是正されれば連絡を」と伝えるようにしましょう。

- ▶ 法14条2項勧告がされたままに1月1日を迎えると、当該特定空家等に係る土地に関して、住宅用地特例が廃止され、税額が約4.12倍になる。
- ▶ 勧告した旨を課税当局に通知してそのままにしておくと、当該勧告の法的効果が存続している状態とみなされてしまう。
- ▶ 法14条3項命令についても同様。
- ▶ 求めた内容の対応がされたことが確認できれば、職権で撤回して、関係部署や機関に通知しなければならない。
- ▶ 特定空家等の認定や勧告の取消手続について定める条例もある（例：津別町条例）

42. 特定空家等除却と建設リサイクル法

Q. 特定空家等の除却と建設リサイクル法の関係はどうなっていますか？

A. 延べ床面積80㎡以上なら、対象建設工事となり、受注者には分別解体義務が発生し、発注者である市町村には、都道府県知事への通知義務が発生します。

建設リサイクル法に留意すべきことは、ガイドライン2020年改正でも明記された

- ▶ 建設リサイクル法施行令2条1項1号によれば、解体工事の場合は、「床面積合計が80㎡以上」が「対象建設工事」となる。
- ▶ 市町村が発注者の場合（代執行）は、知事への通知が義務付けられる（11条）。受注者には、分別解体等実施義務があり（9条）、適正な再資源化をしないと命令される（20条）。
- ▶ 表題登記がされていない場合、床面積合計を正確に把握するのは困難であり、実測するのはほぼ不可能。
- ▶ 通知義務違反にはサンクションはないが、義務違反は成立するから「違法」にはなりうる。
- ▶ 都道府県の建設リサイクル法担当部署との調整が必要。

43. 代執行作業における注意事項

ガイドライン2020年改正では、「相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等」と表現

Q. 調査では確認ができなかったのですが、特定空家等の代執行作業の際、現金、金券、骨壺が見つかりました。どうすればよいですか？

A. 社会通念上または国民の宗教感情上、「廃棄物」とみなせないものは、一時保管して引取りを求め、応じない場合には、法務局に供託できるとされています。略式代執行の場合も同様です。

- ▶ 現場に放置できないため、行政代執行法の制度趣旨および比例原則を踏まると、一時保管をして所有者等に引き渡す義務があるが（保管義務+引渡義務）、行政の管理下に置く期間を短くする工夫が必要。
- ▶ 供託の前提となる行政の債務者性（=引渡義務）は、行政代執行法の制度趣旨および比例原則から根拠づけられる。
- ▶ 合理的期間を設けて引き取り要求をしている間に管理費用が発生すれば、行政代執行費用に含めて請求可能。
- ▶ 骨壺や位牌などは、所有者から廃棄依頼があるかもしれないため、あらかじめ地元の寺院等と協定を締結して、対応してもらえる体制を整備しておくのが適切。¹⁸

44. 緊急代執行

Q. 除却命令のなかでは、履行期限を2カ月としていましたが、先日の台風の影響で特定空家等の状況が悪化して倒壊しそうになっています。受命者には自主的に対応する様子はありません。どのようにすればよいのでしょうか？

A. 行政代執行法にもとづいて、緊急代執行を実施できます。

- ▶ 行政代執行法3条3項「非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。」（緊急代執行）
- ▶ 空家法14条9項の読み方として、「その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき」において、「行政代執行法3条3項のような状況になったときは」「行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。」
- ▶ 指導や勧告はしているが命令はしていない段階では使えない。条例に即時執行が規定されていれば、「必要最小限の措置」ではあるが、それをを用いるしかない。規定されていなければ、「手も足も出ない」。

45. 建物除却とコンクリート基礎

Q. 特定空家等の除却代執行の際、コンクリートの基礎まで撤去することはできますか？

A. それに起因する保安上の危険や生活環境への支障がないならば、撤去まではできません。

- ▶ すべての行政活動に対して適用される比例原則（①必要性の原則、②過剰規制禁止の原則）。
- ▶ 通常代執行と略式代執行で作業内容が異なることに合理性はない。
- ▶ 借地上の建物の場合とそうでない場合で違いはあるか？
 - 借地上の場合、基礎まで撤去すると、土地所有者を不当に利する結果となるが、受益者負担制度はない。
 - 保護法益との関係では、「余計なこと」と評価され、違法な支出として住民訴訟の可能性もある。
- ▶ 所有者等上下同一事案において、基礎を撤去すれば、競売においてより高額で落札される見込みを考慮してよいか？

46. 略式代執行と費用請求

誰であるかも判明しなければ、公費負担

Q. 空家法14条10項は、「その者の負担において」とあります。除却した特定空家等の所有者等が事後的に判明しました。どのようにして費用請求をすればいいですか？

A. 債権として成立していないため、本件においては、所有者等に対する費用請求はできません。まず、債権として確定させる必要があります。

- ▶ 国交省ガイドラインの立場はどうか？
 - 義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は**民事訴訟を提起**し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法...に基づく強制執行に訴えることとなる...
- ▶ しかし、**債権は成立していない**ため、それを当然視した訴訟はできなのではないか。支払いのお願いは、あくまで行政指導でしかできないのではないか。
- ▶ 法律実施条例を制定し、現れた所有者等に対して納付命令（不利益処分）を発してまず債権を確定する（非強制徴収公債権）手続を規定する。
 - 南さつま市条例（2020年）は、「行政代執行法5条を準用」と規定し、公法上の当事者訴訟（行政事件訴訟）を通して、非強制徴収公債権として処理する。
- ▶ 代執行行為を事務管理（民法697条）とみることはできない。
- ▶ どこにいるかが不明の場合で不在者財産管理人を利用できる事案なら、それにより回収できることも。

A市が土地を処分しようとして不在者財産管理人選任を申し立てたところ、家裁書記官がアメリカ在住の所有者をみつけてしまった例がある。

「その者の負担により」で債権は成立しており、納付命令は手続ゆえに必須ではないという説（民事請求可能説）もある。

適切に規定する立法例はある。

森林経営管理法43条、PCB特措法13条、成田新法3条、廃棄物処理法19条の7・19条の8、農地法42条・51条

47. 略式代執行と補助金

Q. 略式代執行を予定していますが、国の補助金がありますか？

A. 一定要件を充たした代執行に対しては、空き家対策総合支援事業のもとの補助金制度が利用できます。

- ▶ 平成28年度から制度化されている空き家対策総合支援事業のもとでは、①空家等対策計画が策定されている、地域の民間事業者との連携体制があるなどの要件を充たす市町村が実施する空き家除却に対して、国から5分の2の補助を受けることができる。この制度は、空家法14条10項の略式代執行に限られる。
- ▶ 特定空家等の場合、これを除却することに公共性があるという理由で支給。
- ▶ 代執行後の跡地を財産管理人制度を用いて売却できた場合には、補助金を返還しなければならない、手続的に面倒になる。
- ▶ 毎年2回の取りまとめ時期があるが、申請は随時可能。
- ▶ 代執行の公告をすることには見積額が確定しているから、その時期に申請する。
- ▶ 現状では、申請額に対して80～100%の補助がされている例がほとんど。
- ▶ 14条10項には、「その者の負担において」とあるため、所有者探しをする義務がありそうだが、下手にみつかりと補助金返還になるため、まじめには探さないだろう。
- ▶ 都道府県のなかには、独自の補助金制度を設けているところもある（例：富山県）⁵²。

空家法14条9項の緩和代執行にも適用できる補助金がつくられる予定

48. 所有者等一部不明事案と代執行

Q. 特定空家等の所有者等が5名いることは把握できましたが、所在が判明しているのは3人です。3人に対してのみ命令までの手続をとったうえで、14条9項にもとづき代執行をするのは可能でしょうか？

A. 残りの2名に関しては、14条10項の略式代執行をすると整理し、9項と10項の「合わせ技代執行」と整理したうえで実施してください。

- ▶ 2名についてそのままにしておいて代執行をした場合、代執行費用を強制徴収するときに、所在不明の2名の共有者の持分を残したままに土地を競売に供することになるが、市場において、買い手がつきにくい。
- ▶ 代執行作業としてはひとつであるが、14条9項代執行と14条10項略式代執行を同時にする「合わせ技代執行」という整理が適切。
- ▶ 2020年1月以降に実施された野洲市の代執行は、8名に対する9項代執行と1名（所在不明法人）に対する10項代執行だった（総額約1.8億円）。

49. 非居住長屋の所有者一部判明・一部不明事案 における代執行

Q. 全部非居住の2軒長屋の片方が所有者不明、もう片方が判明で、全体として特定空家等となっています。除却が必要と判断しますが、どのように進めればよいですか？

A. 略式代執行と所有者施工の除却を同時に進めるよう調整するのがよいでしょう。

- ▶ 長屋であるため、除却工事としては、同じ解体業者のもとで同時に実施するのが適切。
- ▶ 判明している所有者に自己解体を行政指導するなかで、略式代執行としての解体工事と歩調をあわせてもらうようにする。
- ▶ 行政による解体は「フルスペック」で発注されるために、民間発注の場合よりも高額になる一方、判明所有者が独自に交渉すれば、より安くできるはず。
- ▶ 結果としての全部解体ができれば問題はないが、施工業者との関係での調整が必要になる。
- ▶ 2020年11月に実施された佐賀県多久市の事例が参考になる。

50. 共有対象物の代執行と費用請求・徴収

Q. 3名共有の特定空家等に対して、9項の緩和代執行を実施しました。納付命令はどのようにすればよいのでしょうか？

A. 3項命令を出した全員に、それぞれの持分の範囲内での納付を命じるほかありません。



- ▶ 3名それぞれに対する3項命令の内容は「全部除却」であり、「持分の分の除却」はありえない。命令の義務は、「不可分」。
- ▶ 除却が「変更」行為とすると、全員同意が必要となる。「みんなで壊して、みんなで払う」のが大原則だが、それができないと命令違反となり、代執行となる。
- ▶ 「各共有者の持分は、相等しいものと推定する。」（民法250条）とあるから、持分の分のみの納付を命ずるほかない。持分以上の負担を求めるのは比例原則に反する。
 - ▶ 行政としては、「不可分の義務の履行をしなかったために代執行されたのであるから、代執行費用も不可分と考えて（共同不法行為責任の発想）、連帯債務と整理し、各人に全額の支払いを命ずることは可能」と考え、取りやすい人に全額請求をしたいが...
 - ▶ 狙われた人について、平等原則に反するし、持分以上の負担をする理由がない
 - ▶ 「共同不法行為により被害が発生した」とまではいえないため、準用的解釈は無理
- ▶ 払わなかったら？ ⇒納付命令をした額のみを強制徴収
 - ▶ 多数共有事案ではコスパが悪いが、納付命令は義務なので、こうするほかない

行政代執行法5条「命ずるものとする」

51. 納付命令と住民監査請求・住民訴訟

Q. 緩和代執行をしました。相手方には資力がなく支払いが期待できないとみられますが、それでも徴収手続を進めなければなりませんか？

A. あとで不能欠損処理をするとしても、納付命令で債権を確定させて徴収手続を進めなければ、住民訴訟で違法とされる可能性があります。

- ▶ 行政代執行法5条にもとづき、納付命令を出し、債権として確定させて、債権管理台帳に登録する。
- ▶ 徴収が困難になれば、不能欠損処理をする。
- ▶ コスパが悪いとか徴収が無理そうという理由でそもそも命令をしないのは、「違法に公金の賦課を怠る」（地方自治法242条1項）に該当し、住民監査請求や住民訴訟（同242条の2）がされて、裁判所に違法と判断される可能性がある。

52.行政代執行費用の実際

Q. 行政代執行にはどれくらいの費用がかかっているのでしょうか？

A. 千差万別です。

高額の事案
野洲市（1.3億円）

単位：万円

室蘭市	840	十日町市	270	瀬戸市	76	橋本市	129
礼文町	95	十日町市	172	東近江市	35	鳥取市	80
豊浦町	170	十日町市	1,040	東近江市	24	宇部市	172
五所川原市	583	魚沼市	143	与謝野町	20	高知市	93
川西町	389	黒部市	189	箕面市	49	飯塚市	243
前橋市	99	上市町	81	岬町	132	飯塚市	207
柏市	1,000	上市町	162	姫路市	416	宗像市	234
香取市	119	上市町	135	尼崎市	345	宗像市	442
香取市	19	越前町	265	尼崎市	292	岡垣町	108
香取市	308	高森町	27	明石市	99	東峰村	407
品川区	423	筑北村	253	明石市	210	新上五島町	129
板橋区	2,000	恵那市	227	洲本市	190	別府市	736

53. 代執行費用の回収状況

Q. 代執行費用はどの程度回収されているのでしょうか？

A. 48件に関する総務省調査（2019年1月公表）では、**全額回収完了はわずか5件**です。

【行政代執行】	10件
所有者等から費用全額を回収済み	1件
全額回収の見込みなく費用の一部を回収済み又は見込み	3件
所有者等が分割納付中	2件
所有者等へ請求中	3件
費用回収方法検討中	1件
【略式代執行】	38件
費用全額を回収済み	4件
費用の一部に国又は県の補助金を利用	13件
費用全額または一部を回収予定	5件
費用回収方法検討中	3件
全額自治体負担	13件



- ▶ 回収状況は厳しい。全額回収は、約1割。
- ▶ しかし、回収見込みがないことを理由に代執行を躊躇するわけにはいかない。

▶ 積極的に代執行や即時執行を進める香取市の状況

	執行件数	措置費用額	回収額	回収率	備考
法14条9項	6件	10,510,500円	8,087,874円	76.95%	・全額回収1件 ・預貯金・年金差押えにより回収中1件
法14条10項	6件	17,197,160円	1,577,659円	9.17%	・全額回収1件 ・回収不能3件 ・一部回収2件
条例5条1項	4件	7,453,000円	7,453,000円	100.0%	・全額回収4件
	16件	35,160,660円	17,118,533円	48.69%	

- ▶ 法14条9項緩和代執行については、債権管理課の協力を得て、財産調査、預貯金・年金差押えを実施して費用回収を進める。
- ▶ 法14条10項略式代執行については、不在者財産管理人・相続財産管理人制度を活用し、費用回収。ただし、回収不能案件については不能欠損処理（約500万円）。
- ▶ 即時強制（条例5条にもとづく緊急安全措置）をした所有者判明事案については、支払督促、（督促異議が出されたので）通常訴訟（民事訴訟と整理された）、（確定判決を踏まえて）不動産強制競売を実施して費用回収。

54. 所有者不明土地に建つ特定空家等の代執行後の土地利用

Q. 所有者不明土地を借地して建っている特定空家等を略式代執行で除却したあとの土地利用は、どのようにすればよいのでしょうか？

A. 広場や公園などに活用できる土地であれば、所有者不明土地法のもとで、地域福利増進事業として利用できます。

- ▶ 「所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法」が成立（2018年）し、2019年6月から全面施行。
 - 2条1項 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。
 - 2条2項 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの（以下「簡易建築物」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。
- ▶ 地域福利増進事業（例：道路、路外駐車場、学校、公園、広場、運動場）としての利用は可能であるが、適切な需要があるかは不明。
- ▶ 市町村長は、都道府県知事に裁定申請をし、裁定を経て10年以内の土地使用権設定を受ける。
- ▶ 「土地の適正かつ合理的な利用」という認定基準。

55. 所有者不明の土地に建つ老朽危険空き家と所有者不明土地法

Q. 所有者不明土地に建つ老朽危険空き家を空家法以外で除却する方法はないのでしょうか？

A. 所有者不明土地法38条にもとづいて財産管理人を選任して対応する方法があります。

- 38条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長...は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法...第25条第1項の規定による命令又は同法第925条第1項の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。
- ▶ 所有者不明土地であり、十分に売却できる見込みがある場合に利用できる。
- ▶ 川口市の事例
 - 法定相続人不存在の所有者不明土地で今後も適切な管理の見込みがない
 - 市長申立てにより相続財産管理人が選任され、同管理人から不動産業者が購入して解体し、敷地を売却中

56. 代執行を決定する際に留意すべき土地に関する事情

Q. 建物が建っている土地の状況はいろいろありますが、代執行の決定に際して、どのようなことに留意すべきでしょうか？

A. 土地をめぐる法律関係は多様です。代執行費用の徴収のために土地の差押・競売が難しい場合には代執行の決定がためられますが、空家法上は、そうした事情は認められていません。

- ▶ 財産管理人選任にせよ差押え・競売にせよ、「容易に買い手がつく土地」であることが重要。
- ▶ 土地に関する事情は、空家法のもとでの代執行決定に法的に影響を与えるものではないが、事実上、問題となりうる。
- ▶ 土地をめぐる典型的な問題。
 - 埋蔵文化財包蔵地ならば、文化財保護法のもとでの規制が及ぶ
 - 土壌汚染の可能性のある事業場ならば、土壌汚染対策法のもとでの規制が及ぶ
- ▶ 買い手が見つからない可能性があるが、代執行判断において重視すべき事情ではない。

57. 代執行の決断にあたって影響があったと考えられる要因

- ▶ 法14条9項にもとづく緩和代執行が可能になった要因として、影響が強い順に5つお選びください。

- ①長の姿勢、②部課長の姿勢、③建築専門職の存在、④法律専門職の存在、⑤国や県からの補助金、⑥国のガイドラインの存在、⑦住民からの要望、⑧保安上の危険の切迫性、⑨他自治体における前例、⑩相手方からの費用回収可能性、⑪その他

自治体	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	R	S	T	U
第1	⑦	⑧	⑧	⑧	⑧	⑧	⑧	⑧	⑧	⑧	⑧	⑩	⑧	①	⑧	⑦	②	⑧	⑩	⑧
第2	⑧	⑦	⑦	⑦	⑦	⑦	⑦	⑦	⑦	⑦	⑥	⑧	⑦	⑧	⑦	⑧	④	⑦	⑧	⑦
第3	⑪	①	③	⑥	②	①	—	⑥	⑥	①	⑦	①	⑥	⑦	⑪	①	⑨	①	⑦	①
第4	⑥	②	②	②	④	—	—	—	—	②	⑨	③	—	⑥	—	②	⑦	⑨	②	—
第5	②	③	①	①	③	—	—	—	—	—	③	⑦	—	⑩	—	⑨	⑩	⑥	⑥	—

- ▶ 「保安上の危険」「住民からの要望」は、予想された順位
- ▶ 部課長の姿勢は、それなりに重要
- ▶ 回収可能性は、それほどには決定的な要因とはなっていない

- ▶ 法14条10項にもとづく略式代執行が可能になった要因として、影響が強い順に5つお選びください。

- ①長の姿勢、②部課長の姿勢、③建築専門職の存在、④法律専門職の存在、⑤国や県からの補助金、⑥国のガイドラインの存在、⑦住民からの要望、⑧保安上の危険の切迫性、⑨他自治体における前例、⑩その他

自治体	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
第1	⑦	⑧	②	⑧	⑧	⑧	⑦	⑧	⑧	⑦	⑧	⑧	⑧	⑦	⑧	①	⑧	⑧	②	⑧	⑦
第2	⑧	⑦	①	⑦	⑦	⑦	⑧	⑦	⑦	⑧	⑦	⑦	②	⑧	⑥	⑧	⑦	⑥	④	⑦	②
第3	⑤	⑥	⑧	②	②	⑥	⑨	⑥	①	①	⑥	⑥	⑦	①	⑨	⑦	⑨	⑨	⑦	⑥	①
第4	①	②	⑥	—	①	⑤	②	①	②	②	—	③④	⑨	⑤	—	⑥	—	②	⑧	②	⑥
第5	—	①	⑨	—	⑥	①	—	⑤	③	⑨	—	①	④	⑨	—	⑤	—	⑦	⑤	③	—

- ▶ 「保安上の危険」「住民からの要望」は、予想された順位
- ▶ 国のガイドラインの存在も、それなりには大きい
- ▶ 他自治体における前例も、背中を押す要因

58. 樹木繁茂系特定空家等に対する対応

Q. 本市では、保安上危険な空き家はそれほどないですが、雑木林をいかしたまちづくりをしてきたために、樹齢の長い高木が住宅敷地に多くあります。空家等となって管理がされていないために周辺に迷惑をかけていますが、空家法で対応できますか？

A. 特定空家等と認定して伐採などの代執行をすることは可能です。

- ▶ 特定空家等の類型としての、①保安系、②衛生系、③生活環境系。
- ▶ 対応の優先順位が、①>②>③となっているわけではなく、市町村の特性に応じて考えればよい。空家等対策計画に方針を示すのが適切。
- ▶ 14条1項は、措置内容として、「（必要かつ十分な範囲での）立木竹の伐採」を明示する。
- ▶ 国交省のガイドライン別紙4（1）の記述は簡単にすぎるので、地域特性を踏まえた読み込みにより、詳しい基準をつくる。
- ▶ 私有地にあるが貴重なみどり資源なので、みどり部局と調整しつつ、伐採ではなく適度な枝打ちをしながら生育させることは可能。
- ▶ 特定空家等の所有者判明時において自主的対応がなければ、命令を経て代執行も可能。費用支払いがなく、預貯金などもなければ、家屋・敷地の差し押さえと競売により所有者を変えることもできる。
- ▶ 新所有者に対して、当該樹木の保存と適正管理を求めるかは微妙。

越境立木剪定を
2018年1月に坂戸市
が越境立木実施

現実には、樹木系特定空家等が多いから、ひとつに対応すると相当に対応する羽目になるかも

59. 特定空家等に認定した借地上にある所有者不明建物と土地所有者の除却希望

Q. 特定空家等と認定した借地上の建物の所有者は行方不明です。法14条1項の指導を土地所有者にしたところ、「自分が費用を出して除却してもいい」と言っています。除却されるならいいのではないかと思うのですが...

A. 法14条10項にもとづく略式代執行を行政がするほかありません。

「いいですよ」といえば、器物損壊罪（刑法261条）の幫助犯の可能性も

- ▶ 自らの所有物ではない以上、土地所有者に除却する権原はない。
- ▶ 建物の除却までをするのは、100%自己都合であり、事務管理法理にいう「他人の事務」（民法697条）とはいえず、権利の濫用。
- ▶ 土地所有者に求められるのは、自ら建物所有者を探して、除却を依頼すること。
- ▶ しかし、現実に除却された場合には、その旨を通報し、登記官による職権の滅失登記がされるかもしれないが、いかにもスジが悪い。
- ▶ 行方不明なら、法14条10項にもとづく略式代執行を選択すべきだが、土地所有者に発生する受益をどのようにすべきかについては、法制度がない。
- ▶ 略式代執行後に、土地所有者から相当額の寄附をしてもらうべく贈与契約を締結するのも、しっくりこない。

60. 代執行対象建築物の所有権

Q. 代執行で除却する不動産たる建築物の所有権については、どのように考えればよいのでしょうか？

A. 代執行の着手の際に、所有権放棄があったとみなすという整理があります。

- ▶ 特定空家等に認定される状態の建築物であっても、所有者の所有物である。
- ▶ 代執行により家屋解体をして発生した廃材の所有権がなお建築物の所有者にあるとすると、行政に引渡義務が発生することになる。
 - 廃材は、解体業者が発生させた産業廃棄物たる「木くず」
- ▶ そうなると、現地において保管するようになるが、空家法の実施として、新たな生活環境問題を発生させかねないし、産業廃棄物の不法投棄にもなりかねない。
- ▶ 命令内容に、「解体して適正処理すること」とあれば、代執行着手の際に所有権放棄がされた（＝無主物になった）とみなすのが合理的。
- ▶ 民法にも空家法にも明文の根拠はないが、条理と考える。
- ▶ 望ましくは、「代執行の着手により、所有権が放棄されたものとみなす」と空家法で明記する必要がある。

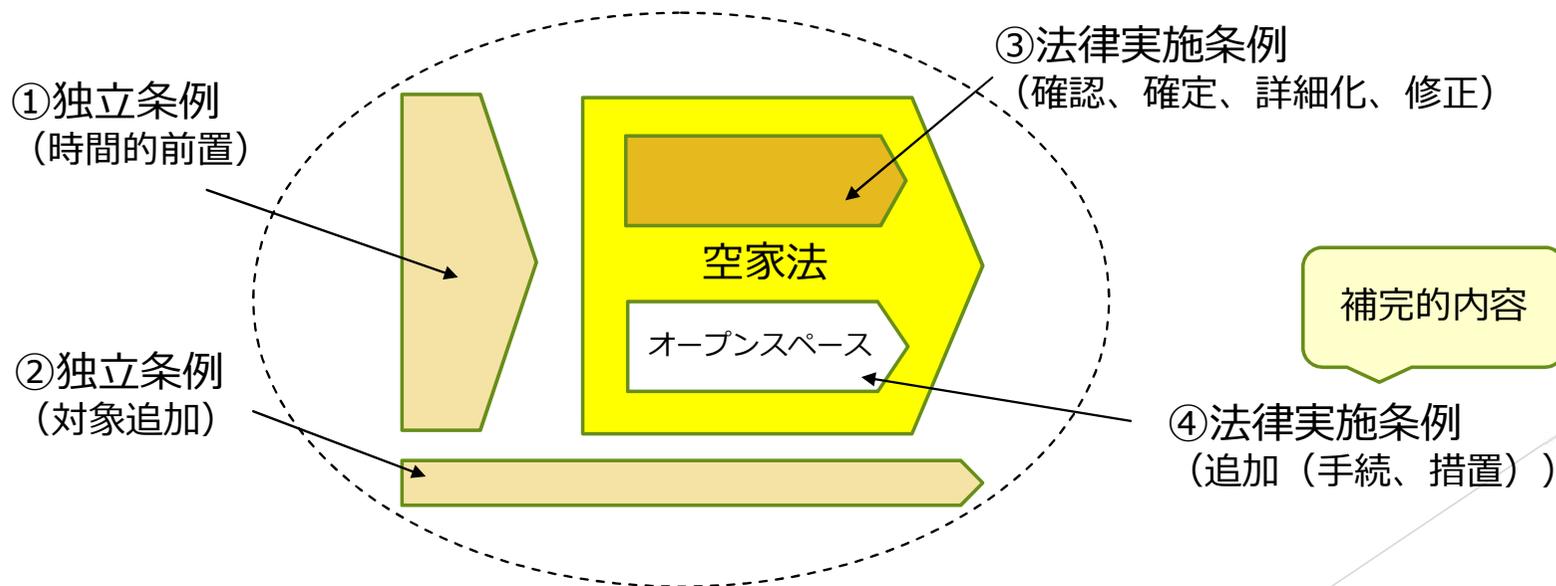
61. 空家法と条例

Q. 空家法には条例を認める規定がありませんが、条例の制定は可能ですか？

A. 空家法を地域特性に応じて適用するための法律実施条例も可能ですし、空家法の対象外のものを規制する独立条例も可能です。

- ▶ 憲法94条「地方公共団体は、.....法律の範囲内において、条例を制定することができる。」
- ▶ 対象となるのは、自治体の事務（空家法が規定する事務、それ以外の事務）。

空家法制定後に、500ほどの条例が制定・改正されていると推測される



- ▶ 独立条例（空家法の対象以外のものについて独自内容を規定する）
 - 時間的前置 = 例：空家等となっていない家屋に対する行政指導
 - 対象追加 = 例：長屋やアパートの住戸部分に対する行政指導・命令

- ▶ 法律実施条例（空家法の対象について独自内容を補完的に規定する）
 - 確認 = 例：「市長は、法第14条第1項にもとづき、……」
 - 確定 = 例：任意である6条計画の策定を決定、7条協議会の設置を決定
 - 詳細化 = 例：特定空家等の定義や命令要件を詳細化
= 例：命令が義務づけられる要件を明確化（自治会からの要望がある場合）
 - 修正 = 例：適正管理を義務化
= 例：危険度が急に高まった特定空家等に対して指導・勧告を経ずに命令
 - 手続追加 = 例：特定空家等認定予定あるいは認定結果を所有者に連絡
= 例：略式代執行の費用収
 - 措置追加 = 例：特定空家等でない空家等に関する指導、即時執行、公表

62. 多くの空き家条例にみられる「やらかし」

Q. 空き家条例において空家法の定義を使いたいのですが、どのような点に注意すべきでしょうか？

A. 「空家法」を利用することを明示しなければなりません。

- ▶ 第2条 この条例において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- ▶ 2 この条例において「特定空家等」とは、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のある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。
- ▶ 第〇条 町長は、第〇条第〇項の規定による命令（＝法14条3項命令のこと）を受けた者が、当該命令に係る措置をとらない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益にすると認められるときは、行政代執行法...の定めるところにより代執行を行うことができ、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該名を受けた者から徴収することができる。

空家法2条1項、2項のコピペであるが、何が問題なのか？

行政代執行について確認しているだけだが、何が問題なのか？

確認の法律実施
条例だが...

Q. 空家法14条2項の勧告に従わない者の住所・氏名を公表する措置を規定したいのですが、どのような点に注意すべきでしょうか？

A. 空家法14条3項の命令に関する11項の措置とのバランスをとり、命令についても、これを受けた者の住所・氏名を公表する旨を条例で規定するのが適切です。

▶ A市空き家条例

- 市長は、法第14条第2項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

氏名、住所、所在地、勧告内容

国は公示内容については、決めていない

▶ 空家法14条11項

- 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

▶ 命令の場合において、「命令した事実」のみを公示しているのであれば、より緩やかな措置である勧告についての履行確保措置の方が厳しく、逆転現象が発生している。

▶ 命令発出の際に公示する内容として、勧告と同等の項目を条例で明記するのが適切。

▶ 空家法3条は努力義務規定であるから特定空家等の状態は「違法」はないため、行政手続法36条の3にもとづく「処分等の求め」はできない。

63. 空家法・空き家条例と規則の関係

Q. 市町村長は、空家法施行にあたり、どのような事項を規則で規定できますか？

A. 手続の詳細や様式を規定するのが一般的ですが、判断基準を詳細に規定する例もあります。空家法施行規則とするパターンと、空き家条例施行規則として法律施行規則の内容も含めるパターンがあります。

- ▶ 地方自治法15条1項「普通地方公共団体の長は、法令に違反しない限りにおいて、その権限に属する事務に関し、規則を制定することができる。」
- ▶ 特定空家等の認定基準（市川市、大山町、和光市）
- ▶ 特定空家等の通知手続（下関市、飯塚市）
- ▶ 内部会議の設置（鹿児島市）
- ▶ 空家法14条1～3項にもとづく権限の発動基準（3項に関しては処分基準となる）（豊中市）
- ▶ 特定空家等の所有者等に、法律や条例の規定とは別に、規則にもとづいて独立して義務を課すことはできない

14条2項「義務を課し、又は権利を制限するには、法令に特別の定めがある場合を除くほか、条例によらなければならない。」

64. 独立条例の対象の調査と固定資産税情報の利用

Q. 空家法の空家等については10条1項にもとづき固定資産税情報の利用ができますが、独立条例の対象となるもの（例：部分居住長屋、年に数回利用のある家屋）についてはどうでしょうか。

A. 同様に可能と解することができます。

- ▶ 「当該情報を得ることで実施が可能となる施策の公共性が、地方税法第22条が定める守秘義務による保護法益を上回ると判断される場合、この条例に、空家法の場合と同様に、「条例の施行に必要な限度において、固定資産税の所有者の情報を市町村の内部で利用することができる」旨の条文を規定することにより、可能と考えております。」第198回国会衆議院総務委員会議録7号（2019年3月7日）18頁〔内藤尚志・総務省自治税務局長〕
- ▶ 京都市条例18条2項の背景となった法解釈を追認した。
- ▶ 空家法10条1項は、創設規定でなく確認規定である点が明らかになった。

65. 空家等と即時執行

Q. 条例で、空家等に対する即時執行を規定しています。住民からの通報を受けて現場に駆け付けたところ、保安上の危険度が高い家屋がありました。ただ、空家等であるかどうか判断ができません。手が出せないのでしょうか。

A. 四囲の状況から空家等と推測できるのであれば、即時執行は可能です。

- ▶ 2条1項の「常態」について、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的指針」（基本的指針）は、「例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となる」とする。あくまで、法解釈。
- ▶ 使用実績がないというのは事実の問題であるが、確認は難しいから、建物や敷地の状態からそうであると推測できるような状況であれば十分。
- ▶ 即時執行の対象については、丁寧に、「空家等又は空家等であることの疑いのあるもの」と規定すればよい。
- ▶ 災害対策基本法2条1号「災害」に起因して応急措置が必要な場合は、同法64条2項にもとづき即時執行が可能。

66. 条例による即時執行と費用請求

Q. 本市では、空家法では規定されなかった緊急安全措置（即時執行）を空き家条例で規定しています。実施後には、「市長は、所有者等に対して費用を請求するものとする。」という条文にもとづいて、支払いを求めることは可能でしょうか？

A. 債権として確定させる必要があります。不利益処分としての納付命令を出してください。

- ▶ 条例における規定は、「負担すべきだ」「支払ってほしい」という「自治体の希望」の表明でしかなく、上記規定で**債権は発生していない**。
- ▶ 義務はないのに、条例規定を根拠に支払いを求めて支払われた場合、後日、不当利得として請求される可能性もある。寄付の強制とみられる可能性もある。
- ▶ 簡易裁判所に対する支払督促（民事訴訟法382条）が認められた例もあるが、適法か。
 - 裁判所法33条1項1号「訴訟の目的の価格が140万円を超えない請求（行政事件訴訟に係る請求を除く。）」ではなく、34条の「その他の権限」としての手段であり金額上限はない
 - 債権が発生していないのに、行政の一方的主張にもとづき書記官の判断のみでなされるため、威嚇効果は抜群で、やむを得ず払っている例が多い（債務名義による強制執行例はない）
- ▶ 条例で納付命令手続きを規定して、非強制徴収公債権として確定させただけで、公法上の当事者訴訟を通じて給付判決を受け、それを債務名義として民事徴収をする。

申立て→支払督促発付→異議
申立てなし→仮執行宣言付き
支払督促→債務名義取得→民事執行

そもそも支払督促は訴訟ではないし、公法上の当事者訴訟を提起しているわけでもない

申立人である行政は、なぜ「債権者」といえるのか

納付命令は不利益処分ゆえ根拠を明記するのが望ましい

75

訴状には「被告は〇万円払え」で十分

67. 横出し部分への条例対応

Q. 空家法の対象外の家屋（長屋の住戸部分）に条例を適用しています。除却命令を規定していますが、代執行もできるのでしょうか？

A. 命令不履行があり放置することが著しく公益に反するなら、行政代執行法にもとづいて代執行をするのは可能です。空家法は適用できません。命令履行期限徒過だけでは不十分であり、公益要件の充足が必要です。

- ▶ 空家法制定前の空き家条例のもとでは、行政代執行法にもとづく代執行が積極的に実施されていた（大仙市、美郷町、八郎潟町、長岡市、大田区、墨田区）。
- ▶ 空家法はその対象以外の物件（特定空家等に該当しないもの）に対する条例による規制を禁止しているとは解されない。
- ▶ 空家法制定後の条例においても、同法対象外の物件について代執行を可能とするものが多い。
- ▶ 相手方不明事案に対する略式代執行については、条例で制度化できないと解する考え方が多いが、制度化例もある（2017年に全部改正される前の山陽小野田市空き家条例、豊田市ごみ屋敷条例）。
- ▶ ただし、区分所有物件であるので、誰にどのような命令を出せばよいかはむずかしい。

68. 即時執行の限界

Q. 即時執行として特定空家等を除却することはできますか？

A. 一般的に言えば、除却までをすることはできません。

- ▶ 即時執行とは、**緊急事態**のもとで義務を課すことによって目的を達成できない場合に行政が必要最小限度の実力行使をすることであり、当然に、法律・条例の根拠が必要。
- ▶ 典型的な規定ぶり
 - 市長は、特定空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要最小限の措置を講ずることができる。
- ▶ どの場合でも、比例原則に照らせば必要最小限が原則だが、行政法理論が想定するのは、行政費用を用いて行政職員ができる程度のワンポイント対応であり、**絶対的な内容の限界**はある
- ▶ 再三の指導に応じなかった危険物件（鉄筋コンクリート4階建て、一部木造2階建て）を、約390万円かけて一部解体し一部にビル全体を覆う飛散防止ネットをかけたのは即時執行か？
- ▶ 空家法にもとづいて緩和代執行すべき事案ではなかったか？

69. 委託を受けた安全代行措置と費用

Q. 本市の空き家条例には、法14条1項指導をした所有者等が除却を行政に依頼すれば、その負担により指導にかかる措置を行政がする規定があります。措置費用の算定を行政代執行と同じに考えてよいですか。

A. 指導内容の実現が見込めるならば、本来は、依頼者の提示額で実施すべきです。

- ▶ 世田谷区条例8条1項「特定空家等の所有者等は、やむを得ない事情により法第14条第1項の規定による助言又は指導に係る必要な措置を講じることができないときは、区長に対し、自己の負担において当該必要な措置を代行することを依頼することができる。」
- ▶ 制度趣旨は、勧告、命令、代執行によらない除却の早期実現。
- ▶ 行政代執行を前提として業者に見積もらせれば、自主解体の2倍以上の提示がされるのが通例であり、それを押し付けてしまえば利用がなくなり、制度が死んでしまう。
- ▶ 代行内容の指導はするにしても、業者選定および委託額は所有者等に決定してもらうのが適切。
- ▶ 「イニシアティブはあくまで所有者等であり、負担額を決めるのは所有者等」とすべきだが、条例の条文がそのようには規定されていないことが多い。

70. 特定空家等への対応としての事務管理

Q. 保安上危険な特定空家等の状況を一部改善するために、行政が補修をするなどの作業を、事務管理（民法697条）として実施できますか？

A. 費用の事後調整制度である事務管理を権限根拠規範として援用することはできません。

- ▶ 民法697条1項「義務なく**他人のために事務の管理**を始めた者...は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理...をしなければならない。」
- ▶ そもそも適用が問題となる場面ではない。
- ▶ 適用を考えるとしても、
 - 公共目的で実施される作業は、「他人の事務」ではなく「行政の本来の事務」。
 - 行政の行為は、「最も本人の利益に適合する方法」ではなく、最も公益にかなう方法でされるべきもの。
 - 被管理者から中止要請があればやめないといけないのが基本の事務管理（民法700条1項）。
- ▶ 緊急時対応をするためには、即時執行規定を条例で整備すべき。
- ▶ それがなくても、「とりあえず最低限の措置を講ずる」ことは、違法とは評価され⁷⁹ないし、損害も認定されない。

71. 特定空家等の前面道路の管理

Q. 特定空家等の前面道路について、何らかの注意喚起をするべきでしょうか？

A. 道路管理者と協議して、「特定空家等があるため通行注意」の表示をするのがよいでしょう。

- ▶ ある家が特定空家等であることが地域社会に知らされるのは、法制度的には、14条5項の公開意見聴取ないし14条11項の標識設置を通じて。
- ▶ しかし、特定空家等と認定すれば、保安上危険というリスクを行政が把握している。
- ▶ 手続は、「指導⇒勧告⇒命令」と進むが、指導の時点からリスクは変わらない。
- ▶ 万が一、倒壊して通行人に被害が発生すれば、道路管理者としての行政の国家賠償責任が問われうる。
 - 国家賠償法2条1項 道路、河川その他の公の営造物の設置又は**管理に瑕疵**があったために他人に損害を生じたときは、国又は公共団体は、これを賠償する責に任ずる。
- ▶ 指導時点で、道路管理者と協議し、「特定空家等であり指導中。通行注意。」という路上表示とカラーコーンの設置程度は必要（管理者が別なら、連絡してあげる）ではないか。所有者等へのプレッシャーにもなる。空き家行政の宣伝にもなる。
- ▶ 樹木起因の生活環境支障型の場合は、カラーコーンまでの対応はしなくてよい。⁸⁰

72. 財産管理人制度の利用

意外に楽！

利害関係人としての行政

固定資産税滞納がないと認めない裁判所もあるが、特定空家等と認定したことで認める裁判所もある。

Q. 財産管理人制度は、どのような場合に使えるのですか？

A. 特定空家等に関して、相続人がいることが明らかでない場合（相続財産管理人）、戻る見込みのない不在者がいる場合（不在者財産管理人）に利用できます。

▶ 不在者財産管理人制度（民法25～29条）

- 不在者（生存前提）の利益を、**保全・管理**（民法103条）を通じて保護する制度であり、処分・清算は目的ではない。
- 利用・居住可能と裁判所が判断すれば、権限外許可（除却・売却）が認められないことも。

▶ 相続財産管理人制度（民法951～959条）

- もともとは債権者の債権回収のための制度であり、法人となる相続財産の**管理・清算**をする。
- 空家法が制定されて、特定空家等の管理方法として、新たな利用がされている。

▶ 家庭裁判所への申立てと行政の負担

- 申立書と添付資料（被相続人の住民票除票または戸籍附票、関係者の戸籍謄本、相続放棄関係資料、財産資料、利害関係資料、上申書）。
- 手続費用（収入印紙800円、予納郵券2,070円、官報公告費用4,230円（不在者財産管理人では不要））。
- 予納金（100万円程度）は、管理人報酬（50～60万円）以上で売却されれば還付される。

行政の負担

基本的には申立てだけ。特定空家除却と敷地処分を考えると、財産管理人との調整も必要になるが、実施は管理人の行為であり、行政は関係ない。申立時に特定の弁護士を推薦することもあるが任命権は裁判所に。公平性を重んじる裁判所が推薦を嫌う場合もある。

73. 相続放棄の法律効果

Q. 特定空家等に認定された空き家の5名の所有者のうち、4名が相続放棄をし、1名は所在不明です。解体へと持ち込むには相続財産管理人と不在者財産管理人の両方をたてなければならないのでしょうか？

A. 所在不明者に関して不在者財産管理人をたてるだけで十分です。

- ▶ 民法915条「相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から三箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。」
- ▶ 被相続人が死亡しても、その事実を知らないかぎり、**「三箇月」は進行しない。**
- ▶ 特定空家等に認定されたとの連絡を受けて初めて知った場合には、その時から三箇月が進行する。
- ▶ 4名全員が家庭裁判所に相続放棄申述をすれば、最初から相続人ではなかったことになるため、所有者は所在不明者だけになる。
- ▶ 除却等の対応を進めるには、市町村長が不在者財産管理人の選任申立てをする。

74. 財産管理人選任申立てのタイミング

Q. 家庭裁判所に対して、行政が利害関係人として財産管理人の選任申立てをするタイミングは、いつが適切ですか？

A. 家庭裁判所の判断によりますが、当該家屋について、特定空家等と認定した後であれば、市町村は空家法実施の「利害関係者」と認定されるようです。

- ▶ 固定資産税の滞納があるなら、行政が「債権者」となっているのであれば、そのかぎりにおいて利害関係があるから、申立ては可能である。
- ▶ 純粹に空家法実施である場合には、たんに行政が空家等と認識している段階では熟しておらず、特定空家等と認定した後での申立てが確実だろう。
- ▶ もっとも、家庭裁判所の判断は、まだ統一されていない。
 - 特定空家等となっていれば、代執行に移行する可能性があり、そうなれば措置費用に関して債権者となるという理由で申立てが認められた事例がある（例：世田谷区）。
 - 空家等の段階で、認められた例もある（例：国分寺市）。

略式代執行か、財産管理人の利用か？

〔出典〕川口市所有者所在不明・相続人不在の空家対応マニュアル

	財産管理人	略式代執行
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ① 空家等が解消され、新しい所有者のものとなる。 ② 固定資産税等の税収が見込める。 ③ 税の滞納等、市の持っている債権を回収できる。 ④ 所有者調査で戸籍を揃えており、事務負担が小さい。 ⑤ 財産管理人（の候補者）や家庭裁判所と事前に相談ができれば、早期に権限外行為許可（空家の除却など）の審判が出る場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ① 財産管理人を利用するより早期の対応が可能。（*事前相談により、財産管理人制度でも早期対応が可能な場合もある。） ② 空家等が売却できない場合でも対応が可能。（*国庫帰属の方針の変更により、国が不動産を引き継ぐなら、略式代執行のメリットではなくなる。）
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ① 相続財産が不足する場合、予納金等を申立人が負担しなければならない。 ② 手続き終了まで時間がかかる。（市区町村としては、申し立て後は待つだけであり、事務負担は無い。） ③ 空家等が売却できない場合、財産管理人の管理が終わらず、管理費用を延々申請人がふたんする事態に陥る。（*国庫帰属の方針の変更により、国が不動産を引き継ぐなら、このリスクはなくなる。） 	<ul style="list-style-type: none"> ① 財産管理人制度と比較し、事務手続きの負担がかなり大きい。 ② 空家等を除却しても、敷地の相続人も不存在の場合は、所有者不明土地として残存し、空き地問題を生じさせる。（*除却費用を債権として、土地について財産管理人を申立て選任されれば解消される。）

財産管理人を使うと、自治体では判断のつきかねる残置動産の処分が一挙にできるし土地売却の手間も不要というご利益もあるため、「**管理人に対して緩和代執行を実施**」というオプションもある（例：板橋区）

75. 略式代執行と財産管理人の利用

Q. 所有者等不明事案において対応に急を要するために略式代執行を実施した後に財産管理人を選任している事例が目立ちます。どのような事情があるのでしょうか？

A. 支出した代執行費用の回収のために、換金可能な土地の処分を求めているのです。

- ▶ 除却に先立って財産管理人を選任して、行政と協議しつつ自主的除却ができればベスト。除却相当と行政が考えていても、管理行為で対応できるといわれるとつらい。
- ▶ 財産管理人選任より略式代執行が選択される傾向があるのは、当該特定空家等の倒壊などの危険が切迫しており、行政のイニシアティブで措置するのが適切と考えられているから。また、上下別事案なら、本来は、土地所有者が選任すべきもの。
- ▶ 更地になった換価可能土地の処分だけなので、問題は少ないとみられている。空き地問題を発生させないために、管理の継続がされる必要がある。
- ▶ ブロック塀だけの略式代執行事案において、家屋解体を実現して、新たな土地所有者をつくるために財産管理人制度を活用した事例（香取市）。
- ▶ 代執行費用と予納金を返戻してもらえればよい。
- ▶ 事実上、財産管理人は、空家法14条10項の「その者」になっている（法的には、そうは解せないが）。

売却できなければ管理費用負担継続となり、予納金の追納の可能性もあるが、

「国は引継ぎを拒否できない」とされたため、国庫帰属が進むかも（「国庫帰属不動産に関する事務取扱について」（2017年6月27日事務連絡）（民法959条）

76. 財産管理人をめぐる23区の特殊事情

Q.特定空家等の建つ土地に関して固定資産税滞納ゆえに不在者財産管理人が選任された場合、家屋を除却せずに売却される可能性はありますか？

A.税務当局としては、特定空家等の除却に関心はありませんので、その可能性はあります。早期除却のためには、都と連携をとって、財産管理人に除却対応をしてもらえるようにするのが適切です。

- ▶ 東京都23区内においては、固定資産税の賦課徴収は都庁の事務。
- ▶ 滞納がある土地に関して所有者が不明の場合、都知事は利害関係人として、家庭裁判所に対して不在者財産管理人の選任申立てをし、当該管理人と調整して、土地を売却してもらって未納額を回収する。
- ▶ 特別区としては、当該管理人に接触して特定空家等の除却を、「指導⇒勧告⇒命令⇒代執行」したいが、都税から情報が知らされない。
- ▶ 当該管理人に対応していたとしても、家屋付きで売却されれば、新たな所有者に対して「指導⇒勧告⇒命令⇒代執行」の道を歩むという「すごろく振出し状態」になる。
- ▶ 都税は債権確保ができればよいのであるから、それに影響しないならば、区の空家法実施に協力するのが、空家法8条で要請されている対応。
- ▶ 23区以外でも、長のリーダーシップのもとで、税務担当部署との調整をうまくし⁶⁶ておく必要はある。

77. 倒産した法人所有の特定空家等への対応

Q. 特定空家等の登記名義人は法人ですが、すでに代表取締役が死亡し、法人は解散しています。登記は閉鎖状態です。どのようにすればよいでしょうか？

A. 会社法にもとづき、市長が清算人の選任を裁判所に申し立て、選任された清算人と調整しつつ除却を進めればよいでしょう。

- ▶ 民法の財産管理人の選任ができるのは、自然人の財産の場合にかぎられる。
- ▶ 利害関係人の申立てにより、清算人の選任が可能（会社法478条2項）。
 - 元取締役というだけで、その人への対応はできない。
- ▶ 空家法のもとで特定空家等と判定した物件であるから、市町村は利害関係人となると解される。
- ▶ 土地が換価可能であることが大前提。
- ▶ 除却費用と予納金は先払いするが、売却後に戻ってくる。
- ▶ 申立人が希望する事務だけをする「スポット清算人」も可能。

休眠状態で関係者不明なら、
公示送達をして行政代執行

78. 空家法実施と国家賠償訴訟

Q. 空家法のもとでの権限行使については、「できる」と規定されていますから、行使しなくても行政が責任を問われることはありませんか？

A. 人身被害が発生し、その原因が一定の条件のもとでの権限不行使である場合には、自治体に損害賠償責任が発生する可能性があります。

▶ 国家賠償法1条1項の規定。

- 国又は公共団体の**公権力の行使**に当たる公務員が、その職務を行うについて、故意又は過失によって違法に他人に損害を加えたときは、国又は公共団体が、これを賠償する責に任ずる。

▶ 「行使」には、**作為も不作為も含まれる**。

▶ 「できる」というのは、権限があるという意味であり、その的確な行使は、法治主義原理にもとづいて義務づけられている。

▶ 裁判例・学説の示す要件（東京地判昭和53年8月3日）。

- ①被侵害法益、②予見可能性、③結果回避可能性、④期待可能性。

▶ 空家法の場合。

- 判例が重視する「当該法令の趣旨・目的」と空家法1条目的、2条定義。
- 特定空家等と認定した物件に起因する通行人被害事案なら、請求認容される可能性はある。

国家賠償法2条の責任については、前のスライド参照

対応の相手方（ヒト）でなく特定空家等（ブツ）を見る！

79. 空家法実施と行政手続・審査請求

Q. 空家法14条2項勧告に対して行政訴訟や審査請求がされた事例はありますか？

A. 行政訴訟はありませんが、審査請求された事例が世田谷区にあります。

- ▶ 14条2項勧告に際して、弁明機会付与手続を規定する条例がある。
 - 明石市条例8条2項「市長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。」
- ▶ 条例規定があるから勧告が処分になるわけではなく、解釈の問題。
- ▶ 勧告がされて1月1日を迎えると、住宅用地特例適用除外に必ずなる仕組みを前提にすれば、その法的不利益の受忍を求める行為となっているため、裁判所はこれを「処分」と解釈する可能性がある。
- ▶ 国土交通省は否定説であるが、土壤汚染対策法に関する旭川市事件でも、環境省は否定説であったところ、最高裁は肯定説が妥当とした。中央政府の解釈がいつも正しいとはかぎらない。
- ▶ 法的リスクを負担するのは自治体だから、安全側に立った対応が合理的。
- ▶ 世田谷区条例には手続規定はないが、**勧告を不利益処分と解し**、勧告文に教示文を付して、弁明機会の付与をしている。
- ▶ 処分ではないという審理員意見書が出たため（不利益変更の禁止に反しないか？）、行政不服審査会の判断が注目されたが、審査請求取下げで終結。

80. 空家法実施と情報公開請求

Q. 特定空家等の所在についての情報公開請求が出されました。どのように対応するべきでしょうか。行政資料としての一覧表（非公開）には、判明している所有者等の氏名や連絡先も書かれています。

A. 所有者等の氏名や連絡先といった個人情報「非開示」であるとしても、特定空家等の所在に係る情報は開示するのが適切です。

- ▶ 情報公開条例の仕組み。
 - 原則開示＞例外的非開示（個人情報であり特定個人を識別できるもの）＞例外的開示（人の生命、健康、生活又は財産を保護するため、公開が必要なもの）
- ▶ 所有者情報は開示しなくてもよいが、特定空家等の所在地情報を非開示にする合理性はない。
- ▶ 自分の子供の通学路にある老朽空き家が特定空家等であれば、学校に連絡して注意喚起できるし、迂回するなどの自衛もできる。
- ▶ 登記情報は公開なので、特定空家等との「紐づけ」をすれば公開可能という整理もありうる。

81. 特定空家等の情報提供

Q. 特定空家等と認定した時点で、所在に関する情報を提供すべきでしょうか？

A. 空家法の保護法益に鑑みれば、情報公開請求を待たずに情報提供するのが適切です。

- ▶ 空家法1条「地域住民の生命、身体又は財産」が保護法益となっている。
- ▶ 特定空家等の要件は「著しく保安上危険」。
- ▶ 認定した特定空家等のすべてに対して、必ずしも迅速に対応できない以上、客観的危険性について地域住民に知らせずにいる合理性はない。
- ▶ ウェブサイトで公開しても誰も見ないから、現地に標識を立てて、「特定空家等です。空家法にもとづいて対応中。危険ですから近づかないように。」と注意喚起できるよう、条例で規定するとよい。

82. 命令に対する過料

Q. 命令の不履行に対しては、過料が科されます。裁判所にその事実を通知すべきでしょうか？

A. 命令不履行の状況により判断することになりますが、悩ましい場面もあります。

- ▶ 空家法16条1項 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処す。
- ▶ 裁判所の職権による手続となるが、違反事実を知りえないので、**過料事件通知書**を通じて裁判所に告知するのが手続。義務ではない。
- ▶ 命令違反している人が1人ならば、制裁を求めるのは適切。
- ▶ 1人が除却反対、4人が除却賛成の特定空家等の場合において、全員に命令したが、合意ができないため除却ができず、代執行になったときには、賛成の4人についても命令違反となる。反対の1名のみについて告知した場合、賛成の4人の命令違反事実も告知されるだろう。その場合に、裁判所が4人に対して過料を科さない保証はないが、過料適用を求めるなら、事情を説明した資料を提出べき。
- ▶ 犯罪の告発義務（刑事訴訟法239条2項）のような義務は過料についてはないから、状況を見て判断するほかない。除却賛成の受命者にも過料が科されれば、告知をした行政に対する社会的批判が巻き起こり、結果として、空き家行政がやりにくくなるだろう。
- ▶ 通知をした市町村行政は関係者ではないため、裁判の結果は連絡されない。**納付された過料は法務省の収入**になるので、市町村にとってトクなことは何もない。

通知実績のある市町村
葛飾区、尼崎市、草加市

通知先は、違反者の住所地を所管する裁判所になるため、多数になれば、それなりの事務負担

規定するなら過料でなく罰金にすべきだった

83. 過料を科す手続

Q. 空家法14条3項命令違反者に対して過料を適用したいのですが、どのようにすればよいのでしょうか？

A. 管轄地の地方裁判所に、違反事実を通知すれば足ります。

〇〇地方裁判所御中

××市長 甲野太郎 印

過料事件通知書

下記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第3項に基づく××市長の命令を受けたところ、これに違反しており、過料に処すべきものと思料されますので、通知します。

記

1. 特定空家等の所在地
2. 違反者の氏名・住所
3. 根拠法令 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第3項、第16条第1項
4. 添付書類
 - (1) 勧告書、命令書の写し
 - (2) 住民票の写し
 - (3) 登記事項証明書（建物）
 - (4) 写真
5. 問い合わせ先

葛飾区資料を参考に作成

84. 特定空家等に対する固定資産税課税

Q. 勧告がされたまま1月1日を迎えると住宅用地特例が適用除外されることになりましたが、そもそもそのような状態の家屋に特例を適用しておくのがおかしいのではないですか？

A. その通りです。課税部署は、空家法とは関係なく、適正に対応すべきです。

- ▶ 「基本的指針」は、「人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、**そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない**」としている。
- ▶ 本来は、税務部署は、特定空家等に認定された情報を空家法担当から積極的に入手して、厳正に対応すべき。
- ▶ 勧告をして1月1日になってはじめて適用除外をするのは、税務行政がさぼっていることを自白するようなもの。
- ▶ もっと早くに対応すべきであるが、不作為であった。指導段階で適用除外をすると、「これまで何もしてこなかったのに」と反発を招くのでやりにくい。反発があるままに適用除外して課税すると、審査請求が増える可能性があって、やりにくくなるので、多くの税務部署は、「慣性」にまかせている。

そうした自治体は、死亡者課税や課税留保も多いのではないかと？ 住民訴訟が怖い！

85. 空家法実施と都市計画的配慮

Q. 空家法の実施はもぐらたたきのようなのですが、計画的な配慮はできないのですか？

A. 都市計画マスタープランが策定されていれば、空家等対策計画のなかでそれに配慮した実施の方針を規定することができます。

- ▶ これまでの空家法実施は、ストックとして存在していた特定空家等に対してスポット的に対応するものであった。
- ▶ 施行後数年は仕方ないとしても、そろそろ落ち着いて実施戦略をたてるべき。
- ▶ 空家等対策計画は、それを記述する絶好の場所である。
- ▶ どの地域の空家等に集中的に対応して都市マスタープランに記述されている地域の未来像に近づけていくのかを考える。
- ▶ 都市再生特別措置法のもとの立地適正化計画の「居住誘導区域」における積極的な空家等のリフォームと同区域外からの転居の促進。
- ▶ 緩和代執行・略式代執行となると公金投入が現実には不可避であるから、より広い観点での対応にしたいところ。

86. 特定空家等対応の優先順位の考え方

Q. 評価としては同じ程度に保安上の危険がある同規模の特定空家等が、A地区（空家等は少ない良好な住宅地）とB地区（空家等が多いちょっとさびれた住宅地）に存在しています。所有者不明なので、略式代執行になります。B地区の住民からは対応の要望が出ていますが、A地区からはそうでもありません。対応の方針をどのように考えればよいのでしょうか？

A. 空家法それ自体からは、どちらに対応すべきかという優先順位の解釈は出てきません。市町村の方針の問題ですので、空き家条例や空家等対策計画に規定する手があります。

- ▶ 同額の行政費用を投入するなら、コストパフォーマンスが高い方に用いるのが、「最少の経費で最大の効果」を規定する地方自治法2条14項に照らして適切。
- ▶ A地区の土地ならば購入者が確実に見込まれ、良好な住宅が期待できる。
- ▶ 結果的に、「貧困地域切り捨て」というとらえ方がされかねないため、ぎらつく形では空家等対策計画に規定できない。
- ▶ 接道条件を満足する特定空家等とそうではない特定空家等であれば、後者の安全性に配慮しつつ、前者に優先対応する合理性はある。

総社市条例14条1項 「予見される周辺の建築物，通行人等に対する悪影響の有無，程度及び切迫性を勘案して総合的に判断」

87. 建築基準法の近年の対応

Q. 居住者がいる家屋は空家等ではないため空家法の対象にはなりません。建築基準法の改正などがされたのではないのでしょうか？

A. 空き家条例で対象としていなくても、建築基準法にもとづき、特定行政庁が指導・助言できるようになりました。一般的に適用できるものの行使されてこなかった10条3項については、ガイドラインが出されています。

- ▶ かつては、建築基準法10条3項が規定するように、著しく保安上危険な建築物に対する命令権限のみゆえに、（特段の法的根拠は不要であるにもかかわらず）行政指導ができないと解する現場があった。
- ▶ 建築基準法2018年改正で、9条の4が新設され、指導・助言ができることとされた。
- ▶ 要件は、「損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合」の既存不適格物件。
- ▶ 空き家であっても住んでいても適用できる。
- ▶ 建築基準法10条3項には「おそれ」要件がないが、空家法の特定空家等と同様の規定ぶりとなっている。
- ▶ 特定行政庁による積極的な実施が求められる。
- ▶ 「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」（2015年5月26日）、
「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」⁹⁷
（2019年6月24日）が出された。

88. 国・自治体所有の建築物への対応

Q. 国や県が所有者となっている建築物の状態が劣悪です。対応をお願いしているのですが、動きが鈍いです。どうすればいいでしょうか。

A. 適用除外されている制度趣旨を逆手に取ったような不誠実な対応であれば、空家法にもとづく指導のほか、条例で規制をすることも可能です。



- ▶ 空家法2条1項「国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」の意味。
- ▶ 国会議員本もガイドラインも、「通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され」「活用等についても、多くの場合は...〔その〕責任において行われる」ことを理由とする「性善説」
 - 【対応その1】 建築基準法8条1項には、適用除外がない。同項の努力義務を一層果たしてもらおうのが空家法の適用除外の制度趣旨であるから、建築基準法担当から「強力な行政指導」をする。
 - 【対応その2】 空家法の制度趣旨に反する対応がされる場合には、適用除外の利益を享受する資格がないから、空家等に含まれると解釈して、空家法担当から「強力な行政指導」をする。
 - 【対応その3】 空き家条例のなかで、「法2条1項の趣旨にもとづいた適切な管理がされていない国・自治体の空き家等」を特別空家等と定義して、条例担当から「強力な行政指導」をする。
- ▶ 「公の営造物」なら、国家賠償法2条（営造物責任）から逃げられないとのオドシ⁹⁸を忘れずに！

89. 国・自治体所有地を借地している物件への対応

Q. 国有地を借地して建てられた建築物が保安上危険な状態で特定空家等に認定しましたが、所有者不明です。国は空家法の適用除外なのでしょうか？

A. 土地所有者としての国は、適用除外されていません。土地を含めて特定空家等に認定したなら、国に対しては、14条1項助言および2項勧告までが可能です。

後述のように、土地基本法改正で、土地所有者の責任は一層強化された。

- ▶ **北村の大発見！**
- ▶ 2条1項但書は、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」であり、「...もの及びその敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）を除く。」ではない。
- ▶ 基本的指針では、「工作物（以下「建築物等」という。）」という記述を踏まえて、適用除外規定については、「建築物等」としか記述されていない。
- ▶ 規定ミスか意図的措置かは不明だが、市町村は、十分に認識して対応すべき。
 - 不誠実な借地人または行方不明の借地人との関係に私人たる土地所有者が困っているため、土地所有者である国に対して、どのように対応すればよいかを率先して検討させようという立法者意思（意図的措置）と解したい。
- ▶ 国有地上の特定空家等である旅館を略式代執行で除却した例（妙高市）。公費の支出になるが、国有地上であったことが、他事例と「差別化」できたひとつの要因。

90. 市区町村の取組みによる管理不全の空家等の除却等の状況

(国土交通省資料：2020年3月31日時点)

所有者特定業務が完了：38.0万物件

↓
所有者を特定：33.9万物件

↓
特定空家等として把握

市区町村の取組*により除却等**がなされた管理不全の空き家（特定空家等を除く）：77,921物件

市区町村の取組により除却等がなされた特定空家等：

- ・助言・指導に至る前：4,941物件
- ・助言・指導後、勧告に至る前：6,281物件
- ・勧告後、命令に至る前：358物件
- ・命令後、行政代執行に至る前：47物件
- ・代執行（行政代執行+略式代執行）：260物件

現存する特定空家等（市区町村が把握している物件数）：17,636物件

空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付件数：28,807件
国費による除却・活用件数：12,779物件（うち、除却：11,834物件）

合計：89,808物件

**空家法12条に基づく助言等、空き家条例に基づく助言・指導、勧告等、任意の行政指導、除却・改修等への国庫補助や市町村の単費事業

**修繕、繁茂した樹木の伐採など

91. 空家法実施と市町村の要望

Q. 空家法の実施にあたり、明確な助言をガイドラインに記載してほしいのですが。

A. 内閣府地方分権室の提案募集制度を利用する手があります。

- ▶ 内閣府地方分権改革室は、地方分権改革に関する提案を広く募集し、それらの提案の実現に向けて検討を行う「提案募集方式」を導入・実施。
- ▶ 法律改正にはなかなかつながらないが、運用修正には結構対応している。
- ▶ タマ不足なので、「地方分権改革」に関しなくても、広く受け止めてもらえる。
- ▶ 空家法に関しては、①特定空家等の内部にある残置動産への対応についてガイドラインを訂正、②日本郵便への転送先情報の提供依頼の事務連絡、という実績がある。
- ▶ 「もっと詳しくしてほしい」という要望は、分権の精神に反しているが、分権室は、仕事がないとどうしようもないので、自治体の事務なので自分たちで考えればと各省が思うようなものも、がんばって実現しようとしてくれる。

92. 空き家対策総合支援事業

Q. 空家法実施に特化した国庫補助事業の現状はどうなっていますか？

A. 平成28年度（2016年年度）から開始された空き家対策総合支援事業の期間が5年間延長され、令和7年度（2025年度）までとなりました。

- ▶ 対象市町村 = ①空家等対策計画を策定、②協議会を設置するなど地域の民間事業者等の連携体制がある
- ▶ 対象事業 = ①特定空家等の除却、②空き家の活用、③空家等対策計画策定等に必要空き家の実態把握、④空き家の所有者等の特定、⑤関連事業（残置資産の撤去費等）

【国土交通省：令和3年拡充事項】特定空家等に至る前段階において、将来的に特定空家等になる蓋然性が高い未接道、狭小敷地等の空き家の除却への支援を強化

- ▶ 補助率

	所有者が実施			市町村が実施			
除却	国	2/5、市町村	2/5、所有者	1/5	国	2/5、市町村	3/5
活用	国	1/3、市町村	1/3、所有者	1/3	国	1/2、市町村	1/2

93. 来るべき空家法改正のポイント

空家法附則2項 施行後5年経過
時点で検討し、所要の措置。

2020年に見直し検討開始。とりあえずは、
2020年12月・2021年6月のガイドライン
改正で措置したが、法改正はあるのか？

- ▶ 土地基本法改正（2020年3月）が空家法改正に与えるインパクト
- ▶ 土地基本法改正関係条文（いずれも新設）
 - 3条2項 土地は、その周辺の良い環境の形成を図るとともに当該周辺地域への悪影響を防止する観点から、**適正に使用し、又は管理**されるものとする。
 - 6条2項 土地の所有者は、...その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努めなければならない。
- ▶ 財産的価値が著しく低い財産への対応がポイントになる。
- ▶ 社会に対して外部性を発生させるままに土地を放置する自由はないことが明記された。
- ▶ 縮小社会における不動産法制の基本的方針が明確になった。
- ▶ 居住はされているので空家法の対象ではないが、老朽不適正管理マンションへの対応は、近未来的な重要課題

自民党空き家対策推進議員連盟

顧問：野田毅、山本公一、金田勝年
会長：西村明宏
副会長：北村誠吾、宮下一郎、末松信介
幹事長：山下貴司
事務局長：宮路拓馬（元総務省職員で宮路和明ジュニア）【総務省政務官】
事務局次長：繁本護

総務省行政評価局『空き家対策に関する実態調査結果報告書』（平成31年1月）は、貴重な情報を掲載しています（website）。

▶ 長屋の取扱い



- 空き家を広義に解していた条例のあとから、これを狭義に解する空家法が制定された
- 建築基準法の解釈を維持する合理性は低いため、特措法である空家法で独自に対応すべき
- 独立戸建ての特定空家等と同じに扱うべきか？
- 区分所有物件の場合、当該住戸部分所有者の意思だけでは大規模修繕・除却まではできないが、費用負担などの問題があり、関係権原者との合意形成は容易ではない
- 全棟の一部で居住がされている場合のむずかしさ
- 当該住戸部分所有者以外の関係権原者に対する措置も必要になってくる
- 共有部の屋根や外壁に関して、他の区分所有者にどのような内容の指導・勧告・命令をするのか？
- 法律でカテゴリーとして認知しつつも、対応は運用に委ねるべきか？ 指導、勧告どまりにすべきか？ 命令ができない「正当の理由」に読み込むしかないか？

区分所有形態が多様。壁だけの
場合、屋根や外壁もの場合。居
住住戸部分の区分所有者に何を
求めるか？

除却必要部分は、専用部分
と共有部分で構成される

屋根・外壁も共有
の場合が超難問！

- ▶ 施錠案件における家屋内立入調査のための鍵破壊の許容
 - 空家の状況が一定程度になっていれば可能とする
- ▶ 所有者情報の把握方法の明記・拡大
 - 効果的だった固定資産税情報利用の明記
 - 「有力候補」としての、電気、ガス、水道、郵便
 - 行政情報は空家等状態で出せるとしても、民間情報には、もうひとしぼりが必要か？
 - 特定空家等と認定された物件について、固定資産税課税情報でも不明だった場合の照会に対応義務を課す
 - しかし、早期段階にこそ広く情報が必要になるジレンマ
 - 保護すべきと民間事業者が考えるプライバシーの内容・範囲に公的介入ができるか？
 - 所有者等に対する質問権限・資料提出要求権限（過料による間接強制）の明記
 - 所有者不明土地法を参考に、（現在はガイドラインで記述されている）探索方法を政令委任できるようにする

▶ 特別緊急代執行制度の創設

- 所有者判明するも命令のいとまがない場合の対応
- 意思能力に欠ける所有者の場合には、緩和代執行も略式代執行も使えない
- 条例にもとづく即時執行の過重負担を是正する必要

▶ 略式代執行手続の改善

- 「過失なくして」に関して、探索手続きの合理化（政令による限定） ← 「所有者探索及び海外居住者への対応についてガイドライン改正を予定」（本来は法律改正事項）
- 「その者の負担において」の手続的明確化（行政代執行法5～6条の準用明記）

▶ 残置動産の処理手続の明記

- 誰も文句をいう人はいないため、全部を処理しているのが実務であるが、法的には曖昧な部分が多い
- 適正管理の警告を発したうえで、「原則全部処分・例外的保管（期間限定）」の運用を適法化する
- 命令内容に含めうるようにする
- 作業中に発見した「廃棄物でないもの」については、遺失物法の遺失物としての対応、売却・換価して供託

成年後見人が付されていないことをもって「命ぜられるべき者を確知できない」とはいえない

▶ 財産管理制度のカスタマイズ

- 対象者の全財産を対象にする必要はない
- 市町村長に申立権付与 ←ガイドラインを改正して明記（本来は法律改正事項）
- 土地売却により財産管理人報酬支払いが見込める案件について、予納金不要とする
- 検事への要請権の明記という方法

▶ 意思能力に欠ける所有者等への対応

- 所有者等の意思能力の鑑定評価を前提とする仕組みは無理

▶ 借地上の建築物除却と土地所有者のタナボタ利益の調整

- 土地基本法2条および5条1項を踏まえた受益者負担制度を空家法で創設して強制徴収公債権とする
- 価値の上昇分のどの割合を納付命令によって徴収するか？

▶ 共有事案への対応

- 共有者の法的責任（適正管理義務）に関する1か条がほしい
- 客観的に存在する多数共有者と行政や当事者が把握している関係者の範囲のズレ
- 「命ぜられるべき者」の制度的確定が必要
- 命令の前提として、客観的に存在する共有者全員に何らかの公法的受忍義務を課す必要

▶ 立入調査の際の手続の合理化

- 5日前までの事前通知は、家屋内部への立入りに限定することを明記

▶ 7条協議会のメンバーにつき、長を必置とする枠付けを廃止

- 基本的指針2021年改訂により、「市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長により委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能」とされたが、本来は法律事項

▶ 代執行対象家屋の所有権に関する整理

- 行政代執行全体に関する論点だが、整理はされていない
- 代執行作業中も所有権は失われないとするのは、実務上も問題が多い
- 「代執行の着手によって対象物の所有権は放棄されたものとみなす」という規定がほしい

94. (いつになるやら) 法改正までのつなぎの措置

▶ 2020年12月に、ガイドライン改正で対応

▶ 残置動産の処理について

- ① 代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令に従って適切に処理するものとする。
- ② 代執行により、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りにくるよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは他法令^{※2}や裁判例^{※3}も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託することも考えられる。

▶ 2021年6月に、基本指針とガイドラインの改正で対応

▶ 基本指針改正事項

- ① 特定空家等の対象は広範であり、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれ、法に基づく措置が可能である旨を明記
- ② 所有者等が確知することができない場合等においては、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載
- ③ 地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議課員構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載

▶ ガイドライン改正事項

- ① 特定空家等の判断の参考になる基準において、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」について参考となる考え方の例を記載
- ② 空家等の所有者の特定に係る調査手法、外国居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
- ③ 他の法令等に基づく諸制度との関係について、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載
- ④ 外見上は長屋等であっても、法の対象となる場合の例を記載

所有者不明土地法のように法律事項であるが、最高裁との間では調整済みのようで、家庭裁判所が拒否することはないらしい

「長屋の一部を空家法の対象として法令に明記する場合は、戸境壁等の共有部分の取扱い等について、法制上の整理が必要」という認識にもとづく

空家法実務にお役立ちの3冊



立法に携わった自民党国会議員の手によるもので、立法者意思が確認できる。原稿下書きは、衆議院法制局職員の手によると推測される。



行政実務に詳しい弁護士事務所の弁護士チームによる一冊。法律事務の立場からの明快な逐条解説は、現場行政にとっては有用である。



実際の代執行経験を踏まえて板橋区職員が執筆した。法制部署とのやり取りなど、空家法担当者として代執行をやり抜くためのノウハウが満載されている。



財産管理人制度を活用する
川口市のノウハウを収録。



老朽危険空き家に対して行政代執行をした自治体の担当者によるケーススタディを収録。

行政代執行をした自治体が「頼りになった」という書物

岡山市で代執行を経験した元実務家と研究者による行政代執行法の解説書。複雑な手続に必要な様式例も収録する実践的な一冊。



最後までお付き合いいただき
ありがとうございます。

よりよい住環境整備のための
取組みを期待しております。

ご質問がございましたら、ご遠慮なくご連絡ください。

無料の「空き家条例ドック」実施中！

kitamu-y@sophia.ac.jp