

～空き家に対する行政代執行～



東京都板橋区
伊東 龍一郎

1

板橋区の概要



人口(R4.4.1時点)
567,091人
面積
32.22 km²

2

対応の経過

平成7年度～平成27年度

- ・ 地域住民から陳情を受け、関係部署が連携して所有者へ指導等を実施
- ・ 所有者への説得および警察の協力により、敷地外に（私道）はみ出した廃棄物を本人の同意を得て一部撤去
平成18年度、平成27年度に実施

3

平成27年度

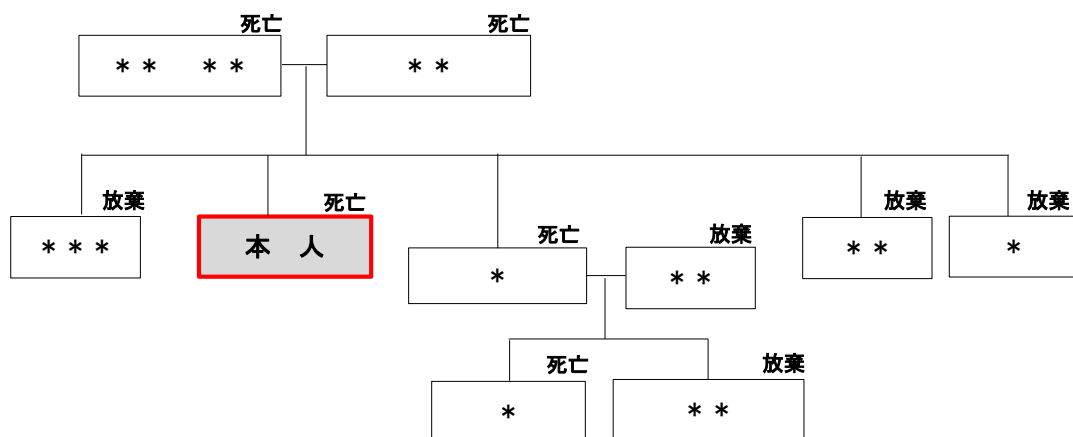
所有者が死亡し空き家となり

建築指導課が引き継ぎ対応

- ・ 現地調査や所有者の親族関係者調査を実施
- ・ 家庭裁判所へ相続放棄および限定承認申述の有無（照会）
- ・ 相続放棄および相続人の死亡を確認

4

相続関係者の調査



5

現地の状況

建物構造：木造2階建（昭和33年建築）

延床面積：41.01㎡（1階28.62㎡ 2階12.39㎡）

敷地面積：171.23㎡

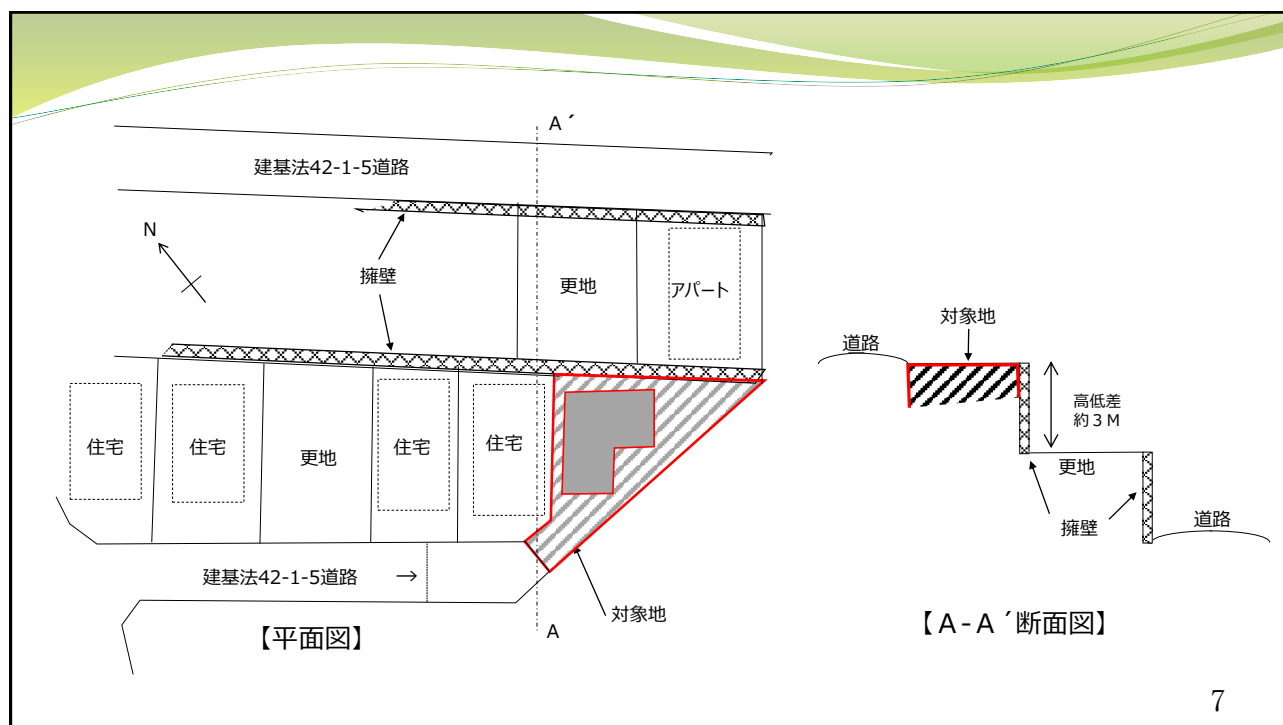
所在地：東京都板橋区成増

接道状況：無接道

周辺状況：住宅地

残置物量：約430㎡（約130 t）

6



7



8

建物傾斜
約11°(最大)



敷地北側から



敷地の南側から

9

現地調査



建物内への侵入が不可能な状況



草木の繁茂

10

調査結果のまとめ

- ①廃棄物が多く敷地内や建物内部の立入調査が非常に困難
- ②建物は著しく傾斜しており、山積した廃棄物が2階部分を支えているような状況
- ③廃棄物等の腐敗が進行し、悪臭の発生

11

- ④蚊などの虫が大量発生
- ⑤放火による出火・周囲への延焼の可能性
- ⑥不法投棄され残置物の量が増加

12

緊急安全対策工事の実施

・平成28年3月

実施内容 侵入防止用仮囲い設置

「老朽危険建築物等に係る緊急安全対策工事実施要綱」

実施目的 侵入、廃棄物の増加、放火等の危険性を軽減させるため。

工事費用 約30万円

工事契約 主管課契約（建築指導課）

予算 当初予算

13



仮囲い設置前



仮囲い設置後

14

行政代執行の検討

・平成28年4月

行政代執行実施に向けた検討の開始

・行政代執行に着手できなかった理由

- ①ごみ屋敷に関する条例が板橋区に存在しなかった。
- ②所有者の財産権の侵害に当たる可能性を危惧した。
- ③リスクを検討する判断材料(代執行事例)なかった。

15

行政代執行着手に向けた検討事項

①空家等となったことで空家特措法の活用

行政代執行 or 略式代執行

行政代執行・・・空き家の所有者から強制徴収

略式代執行・・・一旦自治体が負担する。
所有者を特定した時点で、費用を徴収

16

②相続財産管理制度の活用

ごみ or 財産

区が申立て可能か？

③想定できるリスクの洗出し

17

相続財産管理制度とは

相続人の存在、不存在が明らかでないときに、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする民法第952条に規定される制度。

相続財産管理人は相続財産の調査、管理及び処分等を行い、残余財産を国庫へ帰属させる。管理人の調査費用、報酬等は相続財産の中から支払われる。

不在者財産管理制度とは

土地所有者が不在者である場合に、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人により、土地等の管理及び保存を行う民法第25条に規定する制度。

不在者の所有する財産の売却処分などを行う必要がある場合、不在者財産管理人は家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければならない。

18

検討事例（複数のパターンを検討）

※総合判断：◎>○>△

	①行政代執行	②略式代執行	③管理人のみ選任
財産管理人	申立する	申立しない	申立する
ごみの判断	管理人	区	管理人
費用請求	請求する	請求しない	請求する
跡地管理	管理人	区	管理人
総合判断	・ごみを管理人に判断してもらえる。 ・費用回収に先取り特権がある。 ・空家特措法の手続きを行うため代執行まで時間がかかる。 ・総合判定：◎	・ごみを区が判断するため、時間がかかる可能性がある。 ・費用回収の相手がいない。 ・代執行を行うまでにかかる時間は短い。 ・総合判定：△	・管理人の対応次第となり解決が進まずに、今の状態が放置される可能性がある。 ・費用は最も少ない。 ・総合判定：○

検討事例（対象物件選定の妥当性）

区内に存在する残置物のある老朽建築物の比較

物件	評価項目							
	建築物			合計	建築物以外			その他
	傾斜	外壁	屋根		ゴミの量	繁茂	居住の有無	擁壁の有無
1	5	5	5	15	◎	◎	無	有
2	3	3	3	9	○	○	無	無
3	3	3	3	9	△	△	無	無
4	4	4	4	12	△	△	有	無
5	4	5	4	13	△		無	無
6	3	3	3	9	△		無	無
7	4	3	3	10	○		不明	無
8	3	3	3	9	△		不明	無
9	3	4	5	12	○		不明	無
10	3	3	3	9	○		有	無
11	3	5	3	11	○		有	無

相続財産管理制度の活用

区が申立ての利害関係人になるか？



緊急安全対策工事の実施により区は債権を有している



区が利害関係人になり得ると判断した

21

債権がなくても、利害関係人になれるのか

都内の事例でも、債権がなくても利害関係人になれる事例

- ・ 事例① 不在者財産管理制度を活用 申立：H29年4月
申立理由：**特定空家等**であり、区には公益の保護を目的とした公法上の権利義務がある。
- ・ 事例② 不在者財産管理制度を活用 申立：H29年4月
申立理由：**特定空家等**であり、区は空家法第4条の「市町村の責務」と、略式代執行の公告実施の面で利害関係にある。

地方公共団体の空き家対策の取組事例2 P46 国土交通省 平成30年3月末時点より

22

特定空家等とは

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項では、以下の状態にあると認められる空家等

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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

23

最近の状況

大半の家庭裁判所で、市町村（特別区を含む）からの請求が認められつつある。

債権を有している空き家、特定空家等以外の理由の事例

- ・事例① 市町村には空家法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。
- ・事例② 所有者不明土地法第38条に規定する適切な管理のため特に必要がある。

空き家対策における財産管理制度活用の事例P5 国土交通省 令和2年12月より

24

新たな財産管理制度の創設（民法の改正）

現行の財産管理制度は、不在者等の財産全般を管理することが求められているため、財産管理人は事務作業等の負担が大きく、事案の処理にも時間と費用を要しているなどの課題



特定の財産のみを管理対象とする

所有者不明土地・建物管理制度

管理不全土地・建物管理制度



令和5年4月1日施行

25

申立書の作成

建築指導課として初めて

行政代執行を前提とした申立は区内でも初めて



法規担当部署と相談しながら区が希望する内容や想定する流れを考え申立て理由書を作成

26

想定した流れ

①相続財産管理人の申立



②予納金支払



③相続財産管理人に行政代執行に向けた手続き実施



27

④空家特措法を根拠とした行政代執行による
本物件の除去及び本件廃棄物の処理



⑤建物の除却及び廃棄物処理の実施後、
当該地を売却等を実施
(そこから費用を回収)

28

申立から選任までの期間

- 平成28年

7月中旬 東京家庭裁判所へ申立書送付

9月上旬 予納金納付について連絡あり

補正予算

予納金額100万円

10月中旬 予納金振込

10月下旬 相続財産管理人選任

29

行政代執行の手続き

- 平成28年

8月 特定空家等に認定

11月 指導書、勧告書

12月 命令書(掲示板に告示、標識設置、区HP掲載)
戒告書、代執行令書

- 平成29年

1月17日 行政代執行実施

30

解体等工事について

行政代執行費用（補正予算）

建築物解体等工事

¥19,800,000－

残置物処理（一般廃棄物収集運搬・処理）

¥2,000,000－

相続財産管理人費用

¥4,004,000－

合計

¥25,804,000－

31

建築物解体等工事以外の廃棄物処理

建築物解体等工事以外の敷地内残置物は、一般家庭ごみが大半を占めていたので「一般廃棄物」として処分した。

32

行政代執行の実施

- 代執行初日

平成29年1月17日

【初日の執行体制】

広聴広報課

営繕課

清掃リサイクル課

清掃事務所

建築指導課

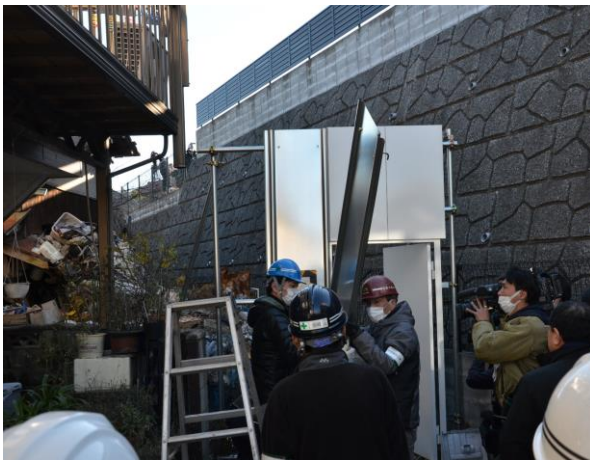
高島平警察

施工業者



代執行宣言読上げ直前

33



侵入防止用仮囲い撤去



手作業による分別

34



清掃車への積み込み



小型重機による解体

35



ごみの分別及び遺品等
搜索の判断基準の掲示



遺品等の保存・記録

36



防草シート+木杭設置状況



代執行終了宣言

37

費用の請求

平成29年3月

相続財産管理人への請求の申出

平成29年 8 月

代執行費用費用（強制徴収公債権）…納付命令書
緊急安全対策工事費用（私債権） ……納付通知書

38

費用の回収

平成30年12月 相続財産管理人から配当弁済の提示

請求額（債権額）

- ・ 緊急安全対策工事費 約30万円
- ・ 代執行費用 約2,070万円

請求金額の約75%の配当

平成31年3月 「権利の放棄について」 議会で議決

平成31年4月 配当金の納付

39

行政代執行の課題

- ①行政代執行までの調査、庁内調整、その他の準備等非常に手間と時間がかかる。
- ②法規担当部署との相談が必要である。
- ③行政代執行後の費用回収に関する判断

40

書籍のご紹介

こうすればできる所有者不明空家の行政
代執行 ―現場担当者の経験に学ぶ―

板橋区都市整備部建築指導課【編】
宇那木 正寛【監修】

価格 ¥2,420（本体¥2,200）
第一法規出版（2019/11発売）

