

地方公共団体の空き家対策の取組事例 1

抜粋

1. 空家等の実態調査の実施事例
2. 空家等対策計画の策定事例
3. 措置の事例
4. 空き家対策の先進的な取組事例
5. 都道府県による市町村の支援事例

平成28年度調査

3. 措置の事例

3. 措置の事例

(1) 行政代執行の事例①

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状態			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環 境保全 の放置 不適切
住宅	東京都葛飾区	・ 昭和35年頃建築の木造2階建ての住宅 ・ 老朽化による建物の倒壊のおそれ ・ 外壁等の部材が落下	H28. 3	●	●		●
住宅	東京都品川区	・ 昭和34年頃建築の木造2階建ての住宅 ・ 外壁の一部が崩落 ・ 敷地及び建物内にゴミが散乱	H28. 5	●	●		●
住宅 ・ 擁壁	北海道室蘭市	・ 昭和35年建築の木造平屋建ての住宅 ・ 老朽化による建物の倒壊と敷地南側の コンクリート擁壁の隣地への崩落	H28. 8	●			
住宅	福岡県飯塚市	・ 建築年不詳の木造2階建ての住宅（2棟） ・ 老朽化による建物の倒壊 ・ 老朽化による同一敷地内の他の建物の倒 壊のおそれ	H28. 8	●			

20

3. 措置の事例

(1) 行政代執行の事例②

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状態			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環 境保全 の放置 不適切
倉庫兼 車庫	山形県川西町 （積雪地域）	・ 昭和27年建築の木造3階建ての倉庫兼 車庫 ・ 除雪負担軽減のために屋根の一部を撤去 建物が傾斜し、積雪による倒壊のおそれ	H28. 12	●			
住宅	東京都板橋区	・ 昭和34年建築の木造2階建ての住宅 ・ 建物が傾斜し、倒壊のおそれ ・ 所有者が溜め込んだ大量のゴミが敷地及 び建物内に放置 ・ 夏期にゴミの異臭、害虫等の大量発生	H29. 1	●	●		●

21

東京都葛飾区 行政代執行の事例

- ・平成18年から所有者に対し、再三にわたって建物の老朽化対策を働きかけを行ってきたが、何の対策も講じられず放置状態が継続
- ・老朽化が進む当該空家がいずれ倒壊することは不可避で、建物北側の鉄道、南側の区立公園利用者など、周辺に危害を及ぼすことは確実であるとして、平成28年3月3日に代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和35年1月13日（登記年月日）
	構造・面積等	・木造・2階建て（延床面積：約33.9㎡）
	状態	・老朽化により倒壊のおそれあり ・外壁等の部材が落下
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの苦情相談
	所有者の特定	・登記簿謄本調査 ・建物所有者（1名）・借地
	立入調査	・建築士有資格職員1名を含む4名が調査
	特定空家等の認定	・特定空家等判定会による
	自力解決の指導等	・平成27年7月10日：12条通知 ・同年9月30日：指導・助言
措置の経緯	勧告	・平成27年11月4日
	命令	・平成28年1月5日（戒告 2月1日）
	代執行	同年3月3日
	解体工事完了	同年3月17日（実質約10日）
	解体等の費用	・約185万円（建物所有者に請求中）



【南側】



【北側】



代執行後

※矢印の方向
が区立公園

22

東京都品川区 行政代執行の事例

- ・平成18年頃から敷地内及び建物内に資源ゴミ等が散乱し、ゴミの集積が要因となって小学校の通学路に面する外壁の一部が崩壊したため、平成26年3月に近隣住民が区に改善要望（1,610人の署名）
- ・区は建物管理者と改善策について話し合いを続けたが、管理者による自主解決がなされなかった
- ・ゴミの散乱や外壁の穴あき状態をこのまま放置することは周辺住民の安全面でも多大な支障があるとして、平成28年5月に敷地内及び建物内のゴミの撤去（約25 t）と外壁及び柱の修復の代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和34年頃
	構造・面積等	・木造・2階建て（延床面積：約28.9㎡）
	状態	・ゴミの集積により外壁に穴が開く
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの改善要望の署名
	所有者の特定	・固定資産税の税情報 ・建物所有者の法定相続人かつ建物管理者（1名）・借地
	立入調査	・本人の了解に基づく任意の確認
	特定空家の認定	・空き家等適正管理審議会による
	自力解決の指導等	・平成18年頃～平成28年5月まで本人に会える機会をとらえ数十回指導 ・平成27年9月14日：指導・助言
措置の経緯	勧告	・平成27年10月14日
	命令	・平成28年2月24日（戒告 3月16日）
	代執行	同年5月17日
	撤去作業完了	同年6月17日（実質約13日）
	撤去等の費用	・約420万円（建物管理者に請求中）



代執行前

※
矢印の方向
が小学校



代執行後

※
資源ゴミ等
の撤去と通
学路側の外
壁の穴等を
修復

23

- ・敷地南側のコンクリート製擁壁が崩落し、斜面下の家屋の一部が損壊したため、所有者に対し擁壁の撤去と法面の安定化、建物除却を働きかけたが、経済的理由により危険状態を放置
- ・崩落した擁壁や法面を放置すると、建物の倒壊の危険が高まり、隣接地への二次被害が発生するおそれがあるなど緊急性が極めて高いため、平成28年8月に擁壁の撤去と建物除却等の代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和35年
	構造・面積等	・木造・平屋建て(延床面積：約64.4㎡)
	状態	・コンクリート擁壁の崩落とこれに伴う建物倒壊のおそれ
措置に至る経緯	きっかけ	・敷地下の住民(被害者)からの通報
	所有者の特定	・固定資産税の税情報、登記簿謄本 ・建物及び土地所有者(同一者1名)
	立入調査	・土木・建築技術職員5名で調査
	特定空家等の認定	・庁内所管課内の判断により、国のガイドラインに照らし合わせて特定空家等に該当すると判断
措置の経緯	自力解決の指導	・平成28年4月26日：指導・助言
	勧告	・平成28年5月11日
	命令	同年5月20日(戒告 6月28日)
	代執行	同年8月3日
	撤去作業完了	同年10月31日(延べ約73日)
	撤去等の費用	・約840万円(建物所有者に請求予定)



代執行前

※崩落したコンクリート製擁壁が斜面下の家屋を直撃



※上部の法面も崩落し空き家が倒壊のおそれ



代執行後

※代執行により空き家は解体・除却

※崩落した擁壁を撤去し、新たに補強土擁壁を設置簡易な方法により法面を安定化

24

福岡県飯塚市 行政代執行の事例

- ・平成21年8月に近隣住民から倒壊のおそれがあるとの苦情があり、市は所有者に対し自主解体を働きかけてきたが、隣家の火災による延焼被害や解体費用の捻出が困難等を理由に、放置状態が継続
- ・平成27年10月に建物の一部が損壊し、隣家に屋根材の落下被害が発生。このまま放置すると倒壊することは不可避で、通学路である前面道路及び隣接家屋に危害を及ぼすことは確実であり、対応の緊急性が極めて高いとして、平成28年8月4日に代執行を実施

物件概要	建築年	・不詳
	構造・面積等	・木造・2階建て・2棟(延床面積約204㎡)
	状態	・1棟は屋根が崩落、倒壊 ・他の棟も傾斜し、倒壊のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの苦情相談
	所有者の特定	・固定資産税情報、登記簿等 ・建物所有者1名・借地
	立入調査	・応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査(任意の確認)
	特定空家の認定	・国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合せて担当課内で判断
措置の経緯	自力解決の指導等	・平成27年10月24日他：法第12条通知 ・平成28年 2月18日他：助言・指導
	勧告	・平成28年6月13日
	命令	同年7月13日(緊急性高く戒告は省略)
	代執行	同年8月4日
	撤去作業完了	同年8月19日(延べ約15日)
	解体等の費用	・約200万円(建物所有者に請求中)



代執行前

※残存建物2階の外壁が道路側に傾斜



代執行後

25

- ・平成21年1月に競売により取得した倉庫兼車庫で、所有者は活用せず放置。平成23年以降、冬期に近隣住民から落雪や積雪倒壊の危険性についての通報があり、町はその都度、所有者に除雪を指導
- ・その後、所有者が道路側の一部の屋根を撤去したことや老朽化により建物が傾斜し、町は所有者に建物の除却を再三働きかけてきたが、除却費用の捻出が困難との理由により、放置状態が継続
- ・建物は東側に1/20以上傾斜し、外壁等も損傷が著しく、このまま放置すると通学路である前面道路の通行人や隣接店舗に危害を及ぼすことは確実であるとして、平成28年12月26日に代執行を実施

建築年	・昭和27年10月1日（登記年月日）
構造・面積等	・木造・3階建て（延床面積約290㎡）
状態	・東側に傾斜し、倒壊のおそれあり
きっかけ	・近隣住民や自治会からの通報や相談
所有者の特定	・固定資産税情報、登記簿 ・土地と建物の所有者は同一で1名
立入調査	・建築技師1名と担当職員1名の2名で調査
特定空家の認定	・立入調査結果をもとに、町長が認定
自力解決の指導等	・平成23年以降：複数回行政指導 ・平成28年7月6日：助言・指導
勧告	・平成28年8月24日
命令	同年10月24日（戒告：同日）
代執行	同年12月26日
撤去作業完了	・平成29年1月23日（延べ約19日）
解体等の費用	・約400万円（建物所有者に請求予定）



代執行前

※外壁が東側店舗側に傾斜



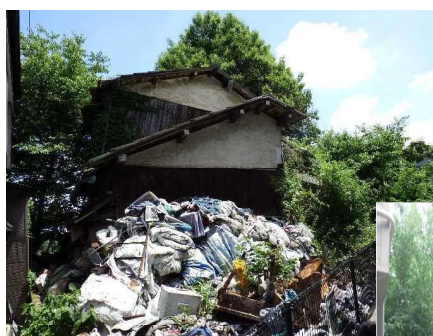
代執行後

26

東京都板橋区 行政代執行事例

- ・平成7年以降、所有者が敷地内に溜め込んだゴミの異臭等について、近隣住民が区に改善を要望
- ・その後も指導や説得を継続するが、解決に至らない状態が継続する中、平成27年に所有者が死亡。区は法定相続人の相続放棄及び死亡を確認し、措置を命ぜられるべき者を確知できないと判断。
- ・敷地及び建物内の大量のゴミの放置に加え建物が傾斜するなど、このまま放置すると近隣住民の生活への重大な悪影響が継続し、建物の倒壊も不可避であるため、区は家庭裁判所に相続財産管理人を申立・選任し、平成29年1月に相続財産管理人を義務者とする代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和33年6月15日（登記年月日）
	構造・面積等	・木造・2階建て（登記面積：約41㎡）
	状態	・溜め込んだゴミによる地域への衛生面・防火面の影響のおそれあり ・老朽化による倒壊のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの改善要望
	所有者の特定	・登記簿謄本、戸籍情報
	立入調査	・区職員（建築士有資格者含む）5名で調査
	特定空家の認定	・協議会へ意見聴取後、区長が認定
	自力解決の指導	・平成7年～平成27年まで数十回指導 ・平成28年11月21日：助言・指導
措置の経緯	勧告	同年11月25日
	命令・戒告	同年12月6日
	代執行着手	・平成29年1月17日
	解体工事完了	同年3月30日
	解体等工事費用	・約2,000万円



代執行前

※溜め込んだゴミが敷地外にはみ出す



※建物の傾斜約11度

代執行後

27

(2) 略式代執行の事例①

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状態			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の放 置不適切
住宅	長崎県 新上五島町	・ 昭和25年頃建築の木造2階建ての住宅 ・ 老朽化による家屋の一部が倒壊 ・ 倒壊家屋の一部は前面道路を塞ぎ、 隣接民家に倒れかかる	H27. 7	●			
住宅	神奈川県 横須賀市	・ 建築年不詳、木造平屋建ての住宅 ・ 老朽化による建物の倒壊のおそれ ・ 外壁材等の飛散のおそれ	H27. 10	●			
住宅	福岡県飯塚市	・ 建築年不詳、木造2階建ての併用住宅 ・ 老朽化による屋根と2階の床が崩落 ・ 通学路である前面道路に外壁材の一 部が飛散 ・ 建物の倒壊のおそれ	H28. 3	●			
長屋状 の住宅	群馬県前橋市	・ 建築年不詳、木造平屋建ての住宅 ・ 積雪による屋根の崩落。老朽化によ る建物の倒壊と外壁材等の飛散のお それ	H28. 7	●			

28

(2) 略式代執行の事例②

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状態			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の放 置不適切
住宅	兵庫県姫路市	・ 大正4年建築の木造2階建ての住宅 ・ 老朽化による建物倒壊のおそれ ・ 塀等の倒壊による歩行者の通行妨害	H28. 11	●			
住宅	兵庫県尼崎市	・ 昭和22年建築の木造平屋建ての住宅 ・ 老朽化による建物倒壊のおそれ ・ ゴミの不法投棄による地域への防火 面・衛生面の影響のおそれ	H28. 11	●	●		●
旅館	新潟県妙高市	・ 昭和33年頃のRC造他の4階建ての 元旅館（所有者は法人で倒産） ・ 積雪による屋根の一部が崩落	H28. 9	●		●	●
塀等・ 樹木等	大阪府箕面市	・ 塀等の傾斜、倒壊のおそれ ・ 樹木の越境による歩行者の通行妨害	H28. 8	●			

29

長崎県新上五島町 略式代執行の事例

- ・老朽危険空き家として、近隣住民から対処要望があったが、所有者は行方不明となっており放置状態が継続し、建物の老朽化が進む。消防団が応急処置として屋根をネットで覆うが、ネットも劣化
- ・空家法施行後、固定資産税課税情報等を入手したが、建物所有者を確認できないと判断
- ・このまま放置すると隣接民家の危険性が高まるとともに、日常生活道である前面道路を塞ぐなど極めて緊急性が高いため、平成27年7月に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和25年頃（未登記の建物）
	構造・面積等	・木造・2階建て（延床面積：約110㎡）
	状態	・老朽化により家屋の一部が倒壊 ・倒壊家屋の一部は前面道路を塞ぎ、隣接民家に倒れかかる
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの通報
	所有者の特定	・固定資産税の税情報、戸籍確認、近隣住民への聞き込み等
	立入調査	・担当職員（事務職）1名が調査
	特定空家の認定	・関係課会議の意見を踏まえ町長が認定
措置の経緯	所有者の確知	・平成27年6月 戸籍情報により所有者が確認できないと判断
	公告	・平成27年6月19日（期日：6月30日）
	略式代執行	同年7月1日
	解体工事完了	同年7月15日（延べ約15日）
	解体等の費用	・約130万円



略式代執行前



略式代執行後

30

神奈川県横須賀市 略式代執行の事例

- ・老朽危険空き家として、近隣住民から苦情と対処要望があったため、建物所有者・管理者を探索したが所在不明で、放置状態が継続し、建物が半壊
- ・空家法施行後、固定資産税課税情報を入手したが、建物所有者を確認できないと判断
- ・このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、強風の度に通勤通学路である前面道路に外壁等が飛散するおそれがあるなど緊急性が高いため、平成27年10月に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・不明（未登記の建物）
	構造・面積等	・木造・平屋建て（延床面積：約60㎡）
	状態	・老朽化による倒壊のおそれあり ・強風の度に外壁材等の飛散あり
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの苦情
	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税の税情報
	立入調査	・建築指導課職員が調査
	特定空家の認定	・建築指導課内の協議により、国のガイドラインに照らし合わせて特定空家に該当すると判断
措置の経緯	所有者の確知	・平成27年5月 固定資産税税情報により所有者が確認できないと判断
	公告	・平成27年9月1日（期日：10月21日）
	略式代執行	同年10月26日
	解体工事完了	同年11月24日（延べ約20日）
	解体費用	・約150万円



略式代執行前



略式代執行後

31

福岡県飯塚市 略式代執行の事例

- ・所有者死亡後に空き家となり、約30年以上管理不全状態が継続した結果、屋根と2階床が崩落し、通学路でもある道路に外壁材の一部が飛散。平成21年10月に近隣住民から市に対処要望
- ・市は登記簿、固定資産税、相続人調査（戸籍調査）を行い、相続人全員の相続放棄を確認。相続人など措置を命ぜられるべき者を確知できないと判断
- ・このまま放置すると老朽化した建物が前面道路や隣家側に倒壊することは不可避で、周辺への影響が極めて高いため、平成28年3月4日に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・ 不詳
	構造・面積等	・ 木造・2建て（延床面積：約220㎡）
	状態	・ 老朽化による道路及び隣家への倒壊のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・ 近隣住民からの対処要望
	所有者の特定	・ 登記簿、固定資産税、戸籍調査
	立入調査	・ 応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査
	特定空家の認定	・ 国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合せて担当課内で判断
措置の経緯	所有者の確知	・ 相続人全員の相続放棄を確認。所有者を確知できないと判断
	公告	・ 平成28年2月5日（期日：2月19日）
	略式代執行着手	同年3月4日
	解体工事完了	同年3月30日（延べ約26日）
	解体費用	・ 約240万円



略式代執行前

※幹線道路側の外観



略式代執行後

32

群馬県前橋市 略式代執行の事例

- ・老朽危険空き家として、かねてから自治会長をはじめ近隣住民から対処要望があったが、既に所有者は死亡しており、放置状態が継続。その後、平成26年2月の大雪により屋根が崩落
- ・相続人も死亡又は相続放棄など所有者等が不明のため、そのまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、周辺に危害を及ぼすおそれがあるとして、平成28年7月14日に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・ 不詳
	構造・面積等	・ 木造平屋建て（延床面積：約32.2㎡） ※長屋状に2軒が連棟（隣家も空き家）
	状態	・ 老朽化による倒壊、屋根材等の飛散のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・ 近隣住民からの苦情相談
	所有者の特定	・ 登記簿謄本、戸籍等調査
	立入調査	・ 建築士有資格職員1名が調査
	特定空家の認定	・ 特定空家等判定委員会による
措置の経緯	所有者の確知	・ 平成27年11月 相続人調査の結果、相続人相続放棄等により所有者等が不明と判断
	公告	・ 平成28年5月26日（期日：6月30日）
	略式代執行	・ 平成28年7月14日
	解体工事完了	同年8月4日（延べ約22日）
	解体等の費用	・ 約84万円



略式代執行前

※前面道路は建築基準法第42条第2項道路（4m未満）



略式代執行後

33

兵庫県姫路市 略式代執行事例

- ・所有者が死亡後、空き家となった建物の屋根の一部が崩落し、敷地東側の外壁の一部も通路側に傾斜。さらに敷地南側の塀の一部も傾斜、崩落し、歩行者等の通行を妨げる。
- ・全ての法定相続人は死亡又は相続放棄手続きを完了しており、法定以外の相続人は明らかではなくこのまま放置すると建物や外塀が倒壊することは不可避であり、通路を塞ぐなど極めて緊急性が高く、周辺に危害を及ぼすおそれがあるとして、平成28年11月に略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・大正4年
	構造・面積等	・木造・2階建て(延床面積：約113㎡)
	状態	・建物の倒壊のおそれあり ・塀の倒壊による歩行者の通行妨害
措置に至る経緯	きっかけ	・地域団体からの相談
	相続人の特定	・住民票、戸籍、固定資産税の税情報
	立入調査	・建築指導課職員2名で調査
	特定空家の認定	・姫路市特措法施行に関する要綱の基準に基づき建築指導課により認定
措置の経緯	所有者の確知	・平成28年6月 戸籍・税台帳・裁判所記録(相続放棄申述)等により所有者が確知できないと判断
	公告	・平成28年8月31日(期日：9月30日)
	略式代執行	同年11月2日
	解体工事完了	・平成29年1月12日(実働約19日)
	撤去等の費用	・約420万円



略式代執行前

敷地東側の外壁



敷地南側の塀



略式代執行後

34

兵庫県尼崎市 略式代執行事例

- ・居住者死亡後に空き家となり管理不全状態が継続した結果、建物東側の外壁の傾斜や樹木の道路へのはみ出し、ゴミの不法投棄・異臭等について、平成26年10月に近隣住民や町会が市に改善を要望
- ・固定資産税課税情報等を入手したが、相続人など措置を命ぜられるべき者を確知できないと判断
- ・このまま放置すると建物が倒壊することは不可避で、保安上第三者への危害が及ぶこと、不法投棄ゴミへの放火及び衛生面の問題など周辺への影響が極めて高く、平成28年11月に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和22年
	構造・面積等	・木造・平屋建て(登記面積：約26㎡)
	状態	・老朽化による倒壊のおそれあり ・ゴミの不法投棄による地域への防火面・衛生面の影響のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの改善要望
	所有者の特定	・固定資産税課税情報、登記簿、住民票、近隣住民聞き取り(土地は借地)
	立入調査	・市職員(建築士有資格者含む)4名で調査
	特定空家の認定	・現地調査を行い、近隣への影響度を確認し、市が認定
措置の経緯	所有者の確知	・各種情報を調べたが、所有者が確知できないと判断
	公告	・平成28年9月1日(期日：10月31日)
	略式代執行着手	同年11月7日
	解体工事完了	同年12月2日(延べ約26日)
	解体費用	・約300万円



略式代執行前

※外壁が傾く



※家電等のゴミが不法投棄



略式代執行後

35

- ・豪雪地の温泉街にある元旅館で、平成22年に廃業、所有者である法人は破産。その後、平成23年冬に雪の重みで木造部分の屋根の一部が崩落。平成24年5月に温泉組合等が市に対応を要請
- ・市は破産した法人の取締役に対し建物の除却を働きかけてきたが、放置状態が継続
- ・このまま放置すると、①倒壊により隣家に影響が及ぶ可能性がある、②景観を乱し、観光に影響がある、③住民や観光客への通行の危険等が懸念されるため、平成28年9月14日に代執行を宣言

物件概要	建築年	・昭和33年頃（旅館昭和34年4月開業）
	構造・面積等	・RC造他・4階建て（約1,080㎡）
	状態	・建物の木造部分の一部損壊 ・外壁等の部材が飛散
措置に至る経緯	きっかけ	・温泉組合等が市に対応を要望
	所有者の特定	・登記簿謄本 ・土地：国有地、建物：なし（破産）
	立入調査	・建築士有資格職員1名と担当職員（事務職）1名が調査
	特定空き家の認定	・特定空き家等認定調査会の意見を踏まえ市長が認定
措置の経緯	自力解決のお願い	・平成24年6月から道義的責任のある法人の取締役と話し合いを継続
	所有者の確知	・平成23年9月法人閉鎖を確認
	公告	・平成28年5月13日（期日：5月26日）
	略式代執行	同年9月14日
	解体工事完了	・平成29年6月30日（予定）
	解体等の費用	・約3,960万円



略式代執行前



略式代執行後

36

大阪府箕面市 略式代執行の事例

- ・ひとり暮らしの所有者が死亡後、空き家となった建物に附属するブロック塀が前面道路に倒れかかるとともに、樹木の枝等が前面道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨害
- ・市は建物所有者・管理者について、登記簿謄本、固定資産税台帳、住民票、戸籍謄本等で調査したが、建物所有者を確知できないと判断
- ・このまま放置すると通勤通学路である前面道路にブロック塀が倒壊することは不可避であるなど、極めて緊急性が高いため、平成28年8月に略式代執行を実施

物件概要	建物の建築年	・平成5年
	ブロック塀	・高さ：約1.5m、延長：約8m
	状態	・ブロック塀の倒壊のおそれあり ・樹木の越境による歩行者の通行妨害
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの苦情
	相続人の特定	・登記簿謄本、固定資産税の税情報等
	立入調査	・環境動物室職員等4名で調査
	特定空家の認定	・市内の空家等対策連絡会議の意見を踏まえ副市長決裁により認定
措置の経緯	所有者の確知	・平成28年6月 固定資産税の税情報等により所有者が確知できないと判断
	公告	・平成28年6月28日（期日：7月29日）
	略式代執行	同年8月3日
	解体工事完了	同年8月3日（延べ約1日）
	撤去等の費用	・約50万円



略式代執行前



略式代執行後

※矢印の方向が最寄駅及び小学校方面

37

地方公共団体の空き家対策の取組事例2

1. 空家法に基づく行政代執行及び略式代執行事例 ……P3
2. 条例等に基づく長屋（一部空き家）及び緊急安全措置事例 ……P27
3. 財産管理制度の活用事例 ……P35
4. 空き家対策の先進的な取組事例 ……P52

1. 空家法に基づく行政代執行及び略式代執行事例

■ 執行事例の概要

●：借地事例、●：財産管理制度の活用事例

	都道府県	市区町村	措置の対象物					特定空家等の物理的状態			
			住宅	非住宅	門、塀等の工作物	立木等	その他（擁壁等）	著しく 保安上 危 険	著しく 衛生上 有 害	著しく 景 観 阻 害	生活環境 保全の放 置不適切
行政代執行	北海道	旭川市	●アパート					●			
	埼玉県	坂戸市		●物 置		●		●			●
	千葉県	柏市		●事務所				●			
	新潟県	十日町市	●					●			
	山口県	周南市	●					●			
略式代執行	千葉県	香取市	●店舗・事務所					●			
		〃		●ブロック塀				●			
		香取市	●店舗併用					●			
	東京都	台東区	●				●残置物	●	●		
		町田市			●トタン塀	●	●アンテナ等	●			●
	新潟県	十日町市		●元旅館 （解散法人）				●			
	富山県	上市町	●			●		●		●	●
	岐阜県	瑞浪市		●社宅兼倉庫 （解散法人）				●			●
	滋賀県	東近江市				●				●	●
		東近江市				●				●	●
	兵庫県	神戸市	●（解散法人）					●			
	鳥取県	鳥取市		●附属鳥舎				●			
	福岡県	宗像市	●					●			
		宗像市	●					●			

空家法に基づく行政代執行事例①：北海道旭川市

- ・平成20年頃、外壁が剥落しているなど管理不全状態の空き家があると近隣住民から通報を受ける。
- ・市は所有者に対し、継続的に建物の解体等その他保安上必要な措置を働きかけたが、経済的理由により危険状態を放置。平成29年3月に積雪により屋根の一部が崩落した。
- ・このまま放置すると積雪による建物の倒壊は不可避であり、敷地の前面道路の通行人や隣家に危害を及ぼす危険性が極めて高いとして、平成29年12月に建物の除却の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和54年12月（登記年月日）
	構造・面積等	・木造2階建て（登記面積：約207㎡）
	状態	・老朽化による建物倒壊のおそれ
	土地等の所有者	・同一者が土地及び建物を所有
代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税課税情報
	立入調査	・建築の技術職員4名が調査
	特定空き家等の該当判断	・市判断基準に基づき担当課で判断
	自力解決の指導等	・平成20年から継続的に指導 ・平成27年10月9日：指導書を通知
	勧告	・平成27年12月2日（1回目） 平成29年2月2日（2回目）
	命令	・平成29年8月25日（戒告：10月11日）
	代執行	同年12月4日
	除却工事完了	・平成29年12月25日（延べ約18日）
	除却費用	・約410万円
	費用回収方法	・差押えとその公売（予定）



代執行前



代執行後

5

空家法に基づく行政代執行事例②：埼玉県坂戸市

- ・平成25年に近隣住民から草木の繁茂について、平成26年に通学路に面する物置の屋根ふき材が剥落する危険があるとの通報があり、市は所有者に対し助言・指導、勧告、命令及び条例に基づく命令違反者の氏名公表を行ってきたが、所有者は改善措置をとらず保安上危険な状態を放置。
- ・敷地は通学路に面し、放置すると通行人や隣家に危害を及ぼす危険性が高いため、市は平成30年1月に、物置の屋根ふき材の剥落及び飛散防止措置（メッシュシート掛け）と越境立木等の剪定の行政代執行を実施。

物件概要	建築年（物置）	・昭和20年（月日不詳）
	構造・面積等	・木造2階建（延床面積：46.18㎡）
	状態	・屋根ふき材の剥落と飛散のおそれ
	土地等の所有者	・同一者が土地及び建物を所有
行政代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、戸籍情報、固定資産税等
	立入調査	・審査会委員3名及び職員にて調査
	特定空き家等の該当判断	・市空き家等対策審査会の意見を踏まえ、市長が認定
	自力解決の指導等	・平成25年から複数回行政指導 ・平成28年11月17日：助言・指導
	勧告	・平成29年2月6日
	命令	・同年5月1日（戒告：12月1日） ※市条例に基づく命令違反者等の氏名公表（同年11月21日）
	代執行年月日	・平成30年 1月30日開始 ・同年 1月31日完了（延べ約2日）
	飛散防止等費用	・約65万円
	費用回収方法	・所有者に請求（3月5日納付命令書送付）



代執行前



代執行後

6

空家法に基づく行政代執行事例③：千葉県柏市

- ・平成15年頃、法人事業者が業務縮小により移転、以降管理不全な状態が継続。その後、東日本大震災発生を受け、市の巡回や近隣住民の相談をきっかけとして、外壁材及び屋根材一部の崩落を確認。
- ・市は所有者に対し、再三にわたり建物の除却を働きかけたが、経済的な事情を理由に改善に至らず。
- ・敷地は、JR常磐線や通学・通勤路に面し、この状態を放置することは、公益に反するとともに周辺に対する緊急性が極めて高いと判断したことから、平成29年4月に建物の除却の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和46年9月（登記年月日）
	構造・面積等	・鉄骨造3階建て （敷地面積：23㎡ 延床面積：約38.5㎡）
	状態	・老朽化による建物倒壊のおそれ
	土地等の所有者	・同一の法人が土地及び建物を所有 （土地及び建物に抵当権等の設定あり）
行政代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税課税情報
	立入調査	・建築等の技術職職員5名が調査
	特定空家等の該当判断	・市判断基準に基づき担当課で判断
	自力解決の指導等	・平成23年から十数回指導 ・平成28年4月26日：指導文通知
	勧告	・平成28年10月27日
	命令	・平成29年2月1日（戒告：2月10日）
	代執行	・同年4月20日 （指導文通知～代執行まで計3回所有者面談実施）
	除却工事完了	・同年6月30日（延べ約70日）
	除却費用	・約1,040万円
	費用回収方法	・差押え・公売により執行費用の一部回収



▲窓ガラスや外壁材、屋根材の一部が崩落

▲除却後の跡地には仮囲い及び防草シートを張る

7

空家法に基づく行政代執行事例④：新潟県十日町市

- ・平成25年以降、近隣住民から冬の落雪や積雪による倒壊危険性の通報があり、市は県外在住の所有者に雪下し等の適正管理を指導してきたが、管理不全状態が継続し平成27年1月に屋根の一部が崩落。
- ・平成27年10月に所有者死亡。その後、居住地の抵当権者が相続財産管理人を申立てる。
- ・このまま放置すると積雪による建物の倒壊は不可避であり、市道の通行人や隣家に危害を及ぼす危険性が高いと判断し、市は平成29年1月に相続財産管理人を義務者とする建物除去の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和43年12月30日（登記年月日）
	構造・面積等	・木造・2階建て（登記面積：約135㎡）
	状態	・積雪による建物倒壊のおそれ
	土地等の所有者	・亡父名義（法定相続人複数）
行政代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、戸籍情報、固定資産税等
	立入調査	・建築士有資格職員1名を含む2名で調査
	特定空家等の該当判断	・建築士有資格職員、担当職員の2名で現地調査を実施し認定
	自力解決の指導等	・平成25年から複数回行政指導 ・平成28年11月16日：助言・指導
	勧告	・平成28年12月 1日
	命令	・同年12月22日（戒告：12月26日）
	代執行	・平成29年 1月11日
	除却工事完了	・同年 4月14日（延べ約100日）
	除却費用	・約270万円
	費用回収方法	・強制債権として他の土地を差押え、公売手続き中



代執行後

8

空家法に基づく行政代執行事例⑤：山口県周南市

- ・相続後、10年以上空き家の状態が続いており、近年、管理不全状態が継続し、道路に面する外壁材の一部が崩落し屋根瓦も落下のおそれがあるなど、建物の劣化が進行。平成29年4月26日に地元自治会が市に安全対策を要望。
- ・市は所有者に対し、再三にわたって改善を働きかけたが、改善される見込みがなく、このまま放置することは公益に反するとともに、空き家が面する生活道路の通行人に危害を及ぼすことが確実であるとして、平成29年11月17日に建物の一部の除却及び補修の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 不詳
	構造・面積等	・ 木造平屋建て・69.42㎡（登記面積）
	状態	・ 老朽化による外壁や屋根材が崩落
	土地等の所有者	・ 土地・建物同一者
行政代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 登記簿、戸籍
	立入調査	・ 建築士有資格職員2名を含む5名で調査
	特定空家等の該当判断	・ 空家等審議会の意見を踏まえ、市長が認定
	自力解決の指導等	・ 平成28年10月18日：助言・指導 ・ 平成28年12月9日：助言・指導
	勧告	・ 平成29年1月30日
	命令	・ 同年6月14日 （緊急性が高く戒告等は省略）
	代執行	・ 同年11月17日
	除却等工事完了	・ 同年12月27日（延べ約40日）
	除却等費用	・ 約220万円
	費用回収方法	・ 所有者に請求（平成30年1月5日納付命令書送付）



代執行前



代執行後

9

空家法に基づく略式代執行事例①：千葉県香取市-1

- ・空き店舗ビルの附属屋の倒壊と倒壊した屋上塔屋の部材飛散のおそれ、破損した玄関ドアガラスについて、平成26年1月に隣接ビル管理会社から市に通報。自治会や近隣住民からも毎年、対処要望
- ・市は固定資産税情報により所有者の出国を確認。外国人住民登録制度以前に出国しており、住民票に該当なしのため居所が把握できず、所有者が確知できないと判断。
- ・附属屋の倒壊等の危険が切迫し、このまま放置すると通学路である前面道路の通行人や隣家に影響が及ぶことは不可避なため、平成29年2月に附属屋や屋上塔屋部の撤去などの略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 昭和45年（建築物）
	構造・面積	・ R C 造 4 階建て（延床面積：約650㎡）
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 固定資産税情報、住民票
	特定空家等の該当判断	・ 平成28年8月：担当職員2名が現地調査し、担当課内で判断
	所有者の確知	・ 平成26年1月：固定資産税情報、住民票により、所有者は出国・住民票該当なしのため、確知できないと判断
	公告	・ 平成29年1月11日（期日：2月24日）
	略式代執行	・ 同年2月28日
	撤去等工事完了	・ 同年同日（延べ約1日）
	撤去等費用	・ 約120万円（主に撤去材の処分費要）
	費用回収方法	・ 財産管理制度（不在者）の活用



【屋上塔屋】



【附属屋（木造）】



執行後

13

空家法に基づく略式代執行事例②：千葉県香取市-2

- ・ 空き家敷地内の隣地境界線側のブロック塀が傾斜し、平成27年12月に近隣住民が市に対処要望。
- ・ 市は固定資産税情報、戸籍調査により所有者の死亡と相続人(1名)を確認。家庭裁判所に照会後、「相続放棄申述あり、相続財産管理人の選任なし」との回答があり、所有者が確知できないと判断。
- ・ このまま放置するとブロック塀の倒壊は不可避であり、隣家に影響が及ぶことは確実であるとして平成29年2月にブロック塀の一部撤去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 昭和51年（建築物/未登記）
	ブロック塀の状態	・ 高さ：約1.8m、延長：約4.3m ・ 傾斜し、倒壊のおそれあり
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 固定資産税情報、戸籍調査
	特定空家等の該当判断	・ 平成28年8月：担当職員2名が現地調査し、担当課内で判断
	所有者の確知	・ 平成28年9月：固定資産税情報、戸籍調査により所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成29年1月11日（期日：2月24日）
	略式代執行	・ 同年2月28日
	撤去工事完了	・ 同年同日（延べ約半日）
	撤去費用	・ 約20万円
	費用回収方法	・ 財産管理制度の活用



執行前



執行後

14

空家法に基づく略式代執行事例③：千葉県香取市-3

- ・ 平成17年に店舗併用住宅が火事により被災後、放置され、屋根材や外壁材の一部が飛散及び外壁の一部が傾斜。平成28年3月に近隣住民から市に通報が入る。
- ・ 市は固定資産税情報と戸籍調査により所有者の死亡と相続人(15名)を確認。家庭裁判所に照会後、「相続放棄申述あり、相続財産管理人の選任なし」との回答があり、所有者が確知できないと判断
- ・ このまま放置すると建築物の倒壊は不可避であり、前面道路(国道)の通行人や隣家に影響が及ぶことは確実であるとして、平成29年5月に建築物の除却（基礎は除く）の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 昭和54年
	構造・面積	・ 木造2階建て（延床面積：約145㎡）
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 固定資産税情報、住民票
	特定空家等の該当判断	・ 平成28年8月：担当職員2名が現地調査し、担当課内で判断
	所有者の確知	・ 平成29年4月：固定資産税情報、戸籍調査、裁判所照会により所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成29年1月25日（期日：3月10日）
	略式代執行	・ 同年5月19日
	除却工事完了	・ 同年7月15日（延べ約6日）
	除却費用	・ 約300万円
	費用回収方法	・ 財産管理制度の活用



執行前



執行後

15

空家法に基づく略式代執行事例④：東京都台東区

- ・平成24年11月に、近隣住民から老朽化等により傾斜した建物があると区に通報が入る。
- ・区は登記簿（未登記）、固定資産税情報（該当なし）、土地所有者（借地契約なし）や近隣住民への聞き取り調査を行ったが、建物所有者を確知できないと判断。
- ・建物全体の傾斜が著しく、このまま放置すると建物が倒壊することは不可避で、隣接建物に被害拡大のおそれがあるなど保安上危険であり、また敷地及び建物内のごみ等による害虫の発生など衛生上有害なだけでなく、放火による出火や延焼拡大のおそれがあるなど防災上危険であるため、区は平成30年1月に、建物の解体（基礎を除く）と敷地内残置物撤去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・不詳（未登記）
	構造・面積等	・木造2階建て（延床面積：約40㎡）
	土地等の所有者	・土地と建物の所有者は異なる（借地契約なし）
略式代執行に至るまでの経緯	特定空家等の該当判断	・空家等対策審議会の意見を踏まえ、区長が認定
	所有者の確知	・登記簿や固定資産税情報、土地所有者や近隣住民等への聞き取り調査により、所有者を確知できないと判断
	公告	・平成29年11月9日（期日：12月21日）
	略式代執行	・平成30年1月24日
	解体工事完了	同年1月30日（延べ約6日）
	解体等費用	・約150万円
	費用回収方法	・所有者不明のため回収見込みなし



略式代執行前



略式代執行後

16

空家法に基づく略式代執行事例⑤：東京都町田市

- ・所有者が死亡後に空き家となり、その後約2年間管理不全状態が継続し、前面道路側に立木が越境し、トタン塀も傾斜。平成28年7月に周辺住民が市に立木の伐採等を要望。
- ・市は、固定資産税の税情報や戸籍調査により、法定相続人が不在であることを確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・敷地は通学路に面しており、このまま放置すると通行人や周辺住民に危害を及ぼすことは確実であり、対応の緊急性が極めて高いとして、市は平成29年10月に、①空家等のアンテナ及び軒樋の撤去②都道沿いのトタン板塀の撤去、③都道及び市道沿いの立木の伐採の略式代執行を実施。

物件概要	敷地面積	・約120㎡
	状態	・道路への立木の越境、トタン板の傾斜、アンテナ及び軒樋の落下等のおそれ
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一（相続人なし）
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税の税情報、戸籍謄本
	特定空家等の該当判断	・町田市特定空家等対策審議会の意見を踏まえ、市長が認定
	所有者の確知	・法定相続人が不在であるため、所有者が確知できないと判断
	公告	・平成29年9月6日（期日：10月9日）
	略式代執行	・同年10月18日（同日工事完了）
	撤去等費用	・約30万円
	費用回収方法	・財産管理制度の活用



立木の伐採

トタン塀の撤去

略式代執行前

築年：建物2棟のうち1棟は昭和31年1棟は昭和56年に建築



略式代執行後

17

- ・市街地内に立地する元旅館で、所有者である法人は平成14年12月に解散。その後、平成26年1月に近隣住民から市に雪の重みで木造棟の屋根の一部が崩落したと通報があった。
- ・市は閉鎖登記簿により法人解散を確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・このまま放置すると積雪による建物の倒壊は不可避であり、敷地は北越急行ほくほく線の高架や通勤・通学路に面することから、対応の緊急性が極めて高いと判断し、平成29年8月に建築物の除却（基礎は除く）の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 昭和44年～昭和55年（全5棟）
	構造・面積等	・ 木造及びRC造等との混構造、平屋及び2階建て3棟及び付属建物2棟（延床面積：約633.1㎡）
	土地所有者	・ 建物と別の者が所有（借地）
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 不動産登記簿
	特定空家等の該当判断	・ 国のガイドラインに基づく市の判断基準に照らし、建築士有資格職員、担当職員の2名で現地調査を実施し認定
	所有者の確知	・ 閉鎖登記簿により法人解散を確認
	公告	・ 平成29年4月10日（期日：4月24日）
	略式代執行	・ 同年8月17日
	除却工事完了	・ 同年10月20日（延べ93日）
	除却費用	・ 約1,040万円



空家法に基づく略式行政代執行事例⑦：富山県上市町

- ・所有者が死亡後に空き家となり、その後約6年間管理不全状態が継続し、屋根と外壁の一部が崩落するとともに、前面水路や隣地側に立木や雑草が越境。平成28年1月に土地所有者が町に対処を要望。
- ・町は、相続人全員（2名）の相続放棄を確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、隣家など周辺に危害を及ぼすことが確実であり、緊急性が高いとして、平成28年10月に建築物の除去と立木の伐採の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 明治元年（登記なし）
	構造・面積等	・ 木造平屋建て（延床面積：約118㎡）
	土地所有者	・ 建物とは別の者が所有（借地）（敷地面積：約350㎡）
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 固定資産税の税情報、戸籍謄本
	特定空家等の該当判断	・ 現地調査結果を踏まえ、町長が認定
	所有者の確知	・ 平成28年7月：相続放棄申述受理証明書により相続人全員の相続放棄を確認し、所有者を確知できないと判断
	公告	・ 平成28年8月29日（期日：9月30日）
	略式代執行	・ 同年10月24日
	除去工事完了	・ 同年11月30日（延べ37日）
	除去等費用	・ 約135万円
	費用回収方法	・ 所有者不存在のため除去費用は未回収だが、土地所有者から土地の寄附を受け除雪機械等置き場として活用



- ・元製陶会社の所有する社宅兼倉庫で、所有者である法人は平成16年6月に解散。その後、管理不全状態が継続し、平成24年度に、地元自治会から市道及び通学路に面する建物3棟のうち、築年数の古い2棟に倒壊の危険があると通報を受けた。
- ・市は閉鎖登記簿により法人の解散を確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・敷地は市道及び通学路に面しており、このまま放置すると通行人や通行車両に危害が及ぶことは確実であるとして、市は平成30年2月に建築物の除却と建物内残置物の撤去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 不明（明治40年頃と昭和5年頃）
	構造・面積等	・ 木造2階建ての社宅兼倉庫2棟（延床面積：245㎡と91㎡）
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一法人
略式代執行に至るまでの経緯	立入調査	・ 都市計画課の職員3名が調査
	特定空家等の該当判断	・ 空家等対策協議会の意見を踏まえ、市長が認定
	所有者の確知	・ 閉鎖登記簿により法人解散を確認
	公告	・ 平成29年11月28日（期限：12月11日）
	略式代執行	・ 平成30年2月1日（代執行宣言）
	除却等工事完了	・ 同年3月16日（代執行終了宣言）
	除却等費用	・ 約600万円
	費用回収方法	・ 解散法人のため請求先がおらず、土地も抵当権者の債権額が多く、費用回収は困難



略式代執行前

※積雪等により屋根や庇瓦の一部が破損し、落下



略式代執行後

20

- ・所有者が死亡後に空き家となり、その後約4年間管理不全状態が継続し、草木が繁茂、蚊やムカデ等の害虫が発生。平成27年6月に自治会が市に繁茂した雑草や樹木の除去を要望。
- ・市は建物の相続人全員の相続放棄を確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・既に周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、対応の緊急性が高いとして、市は平成28年11月に敷地内の草木等の除去の略式代執行を実施。

物件概要	敷地面積	・ 約345㎡（建物2棟は戦前に建築）
	状態	・ 草木の繁茂、害虫の発生
	土地等の所有者	・ 土地・建物は相続人4名が所有（該当建物・建物の相続人は3名）
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 登記簿謄本、固定資産税の税情報
	立入調査	・ 関連4課の職員4名が調査
	特定空家等の該当判断	・ 空家等対策協議会の意見を踏まえ、市長が認定
	所有者の確知	・ 平成28年5月：相続放棄申述受理証明書により全員の相続放棄を確認し、所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成28年9月30日（期日：10月31日）
	略式代執行	・ 同年11月1日
	除去工事完了	・ 同年11月2日（延べ約2日）
	除去費用	・ 約35万円
	費用回収方法	・ 財産管理制度の活用



略式代執行前



略式代執行後

21

空家法に基づく略式代執行事例⑩：滋賀県東近江市-2

- ・所有者が死亡後に空き家となり、以降、約9年間管理不全状態が継続。草木が繁茂し、立木の枝等が前面道路及び隣地にはみ出し、平成27年6月に自治会が市に繁茂した雑草や樹木の除去を要望。
- ・市は死亡所有者は兄弟もなく独身で、両親も死亡していることから、所有者が確知できないと判断。
- ・立木の枝が前面道路にはみ出すとともに、破損したガラスから不審者が侵入するなど、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、対応の緊急性が高いとして、市は平成29年7月に敷地内の草木等の除去と破損した窓の最低限の補修等の略式代執行を実施。

物件概要	敷地面積	・約196㎡（建物は昭和51年に建築）
	状態	・草木の繁茂、立木の越境 ・窓ガラスの破損、屋根材の飛散
	土地等の所有者	・土地・建物の所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、戸籍情報
	立入調査	・関連4課の職員4名が調査
	特定空家等の該当判断	・空家等対策協議会の意見を踏まえ、市長が認定
	所有者の確知	・平成28年5月：相続放棄申述受理証明書により相続人の相続放棄を確認。所有者が確知できないと判断
	公告	・平成29年6月26日（期日：7月7日）
	略式代執行	・同年7月14日
	除去等工事完了	・同年7月18日（延べ約2日）
	除去等の費用	・約18万円
	費用回収方法	・財産管理制度の活用を検討



略式代執行前



略式代執行後

22

空家法に基づく略式代執行事例⑪：兵庫県神戸市

- ・平成21年に、市に倒壊のおそれのある空家があるとの通報が入る。
- ・市は所有者法人に指導を継続したが、改善されなかった。平成27年に会社法第472条第1項の規定により法人が解散（休眠会社のみなし解散）し、所有者が確知できないと判断。
- ・平成29年10月の台風により空家の外壁が隣接マンションに倒れかかるなど、地域住民に著しい危険が切迫し、放置できないとして、市は平成30年2月に建物除却（基礎は除く）の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和40年
	構造・面積等	・木造2階建て（延床面積：約26㎡）
	土地等の所有者	・土地・建物は同一法人が所有
略式代執行に至るまでの経緯	特定空家等の該当判断	・市長が認定
	所有者の確知	・法人登記簿により法人解散を確認
	公告	・平成29年11月24日（期日：12月7日）
	略式代執行	・平成30年2月26日
	除却工事完了	・同年3月13日（延べ約17日）
	除却費用	・約160万円
	費用回収方法	・所有者法人が解散しているため回収は容易ではない



略式代執行前



略式代執行後



23

空家法に基づく略式代執行事例⑫：鳥取県鳥取市

- ・住居附属鶏舎が空き家になったため放置され、屋根や外壁等が崩れかかっているとして、平成26年2月に近隣住民が市に相談。
- ・市は課税情報等により所有者の所在を確認したが、判明せず、所有者が確知できないと判断。
- ・このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、倒壊すれば市道を閉鎖し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性が高いとして、平成28年11月末に建築物の除去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 不明
	構造・面積等	・ 木造平屋建て（延床面積：約74㎡）
	状態	・ 屋根及び外壁の一部が崩落 ・ 老朽化による倒壊のおそれあり
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 戸籍情報、固定資産税の税情報等
	立入調査	・ 建築士有資格職員2名が調査
	特定空家等の該当判断	・ 現地調査を行い、近隣への影響度を確認し、市長が認定
	所有者の確知	・ 所有者の連絡先不明により、所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成28年10月3日（期日：11月21日）
	略式代執行	・ 同年11月29日
	除去工事完了	・ 同年12月5日（延べ約7日）
	除去費用	・ 約80万円（跡地囲障費用含む） ※建築物の除却、動産の搬出・保管
	費用回収方法	・ 所有者の所在確認後に請求予定



略式代執行前



略式代執行後

24

空家法に基づく略式代執行事例⑬：福岡県宗像市-1

- ・所有者死亡後に空き家となり、約20年間管理不全状態が継続した結果、建物が隣家側に傾斜し、自治会から市に建物傾斜の改善要望が寄せられた。その後も老朽化が進み、2階のベランダが前面道路側に落下したことから、市は条例に基づく緊急的措置として空き家全体をネットで覆う。
- ・市は相続人（13名）全員の相続放棄を確認し、所有者等を確知できないと判断。
- ・このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、隣家や通行人など周辺に危害を及ぼすことが確実であり、緊急性が高いとして、平成28年10月に建物の解体・撤去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 昭和42年10月
	構造・面積等	・ 木造2建て（延床面積：約79㎡）
	状態	・ ベランダ及び外壁の一部が崩落
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 登記簿謄本、固定資産税の税情報
	立入調査	・ 地域安全係の職員3名が調査
	特定空家等の該当判断	・ 外観目視による家屋の損傷度合い等の点数評価をもとに課内で認定
	所有者の確知	・ 平成28年6月相続放棄申述受理証明書により相続人全員の相続放棄を確認。所有者を確知できなと判断
	公告	・ 平成28年8月22日（期日：9月22日）
	略式代執行	・ 同年10月14日
	解体等工事完了	・ 同年10月31日（延べ約11日）
	解体等の費用	・ 約184万円（周辺家屋事前調査費を含む）
	費用回収方法	・ 財産管理制度の活用



略式代執行前

・ 敷地面積：約81㎡
・ 幅員2mの2項道路に接道



略式代執行後

25

- ・所有者死亡後に空き家となり、約3年間管理不全状態が継続し、屋根と外壁の一部が崩落。自治会から市に建物崩落の改善提案書が寄せられ、市は立入調査を実施し、特定空家等と認定。
- ・市は戸籍情報により相続人がいないことを確認し、所有者等を確知できないと判断。
- ・このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、近接する隣家など周辺に危害を及ぼすことが確実であり、緊急性が高いとして、平成29年2月に建物の解体・撤去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和46年10月
	構造・面積等	・木造・2建て(延床面積：約192㎡)
	状態	・屋根及び外壁の一部が崩落
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税の税情報
	立入調査	・地域安全係の職員3名が調査
	特定空家等の該当判断	・外観目視による家屋の損傷度合い等の点数評価をもとに課内で認定
	所有者の確知	・平成28年7月 戸籍情報により、相続人全員の死亡を確認し、所有者が確知できないと判断
	公告	・平成28年11月11日(期日：12月9日)
	略式代執行	・平成29年2月27日
	解体等工事完了	・同年3月27日(延べ約20日)
	解体等の費用	・約440万円 (周辺家屋事前調査費等を含む)
	費用回収方法	・財産管理制度の活用



略式代執行前

- ・敷地面積：約192㎡
- ・路地状敷地で接道長2m未満の旗竿敷地



略式代執行後

26

建築基準法に基づく長屋(一部空き家)の略式代執行事例：京都府京都市

- ・平成22年に、近隣住民から3軒長屋の妻側の空き家に関する通報があり、市は現地調査を実施し管理不全状態であることを確認。所有者調査の結果、清算手続き中の法人が所有者であることが判明。
- ・その後、継続的に現場巡査を実施するとともに、法人の清算人に通知書を送付し、対応を求めているが、清算手続きが終了しないまま2名の清算人が死亡。平成27年2月に法務局の登記官が職権で登記記録を閉鎖したため所有者法人は消滅しているに等しく、所有者が確知できないと判断。
- ・このまま放置すると建築物の倒壊は不可避であり、近隣に危害を及ぼすことは確実であるとして、市は建築基準法(第9条第11項)に基づき建築物の除却の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・不明(航空写真により戦前建物と推定)
	建築物の構造等	・木造・2階建+物置(登記面積：建築物約50.6㎡、物置約13.2㎡)
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一法人 (敷地面積：約74.2㎡)
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記事項証明書
	空き家の判定	・平成26年4月(条例に基づく著しい管理不全状態の判定)
	隣接住戸所有者への対応	・戸境壁の補修等に関する覚書の取付
	公告	・平成28年12月26日(期日：1月26日)
	略式代執行	・平成29年1月31日
	撤去工事完了	・同年3月17日
	除却工事費用	・約440万円
	苦勞した点	・共有壁を介する除却工事となるため、通常より工事管理に注意を要した



代執行前

- ※南側道路(2項道路)に面する外壁の一部を残して屋根、外壁が崩落



代執行後

28