

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく行政代執行について

1 経緯・概要

区内にある本件の対象空き家は、建築物の老朽化に伴う倒壊のおそれがあるとともに、残置物による悪臭や害虫の発生等により、周辺住民の生活環境に深刻な悪影響を与えてきた。これまでも様々な部署が連携し、発生事象に対する対応や所有者自身に対する支援を行ってきたが、所有者本人への対応手段が確立されておらず、根本的な解決には至ることができなかった。

しかし、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号）（以下、空家特措法）」により、周辺環境へ悪影響を及ぼす空き家に対する措置を行うことが可能となった。本事案は、著しく保安上危険であり、衛生上有害となるおそれや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として、空家特措法による行政代執行を実施する予定である。

2 対象物件情報

(1) 木造 2 階建て住宅（昭和 33 年建築）

敷地面積：171.23 m²

床面積：1 階 28.62 m² 2 階 12.39 m²（延べ面積 41.01 m²）

(2) 残置物総量 約 430 m³（約 130t）

3 措置理由

(1) 所有者の死亡後、法定相続人も相続放棄または死亡をしており、必要な措置を行う義務者が存在しないため、区が空家特措法に基づく措置を行う必要がある。

(2) 建築物の四隅について最大 20%（約 11 度）の傾斜が存在し、外壁の破損、瓦の落下が確認されており、倒壊の可能性が高い。また、敷地内残置物への放火による出火や周辺への延焼が危惧され、かかる事故の発生を未然に防止する必要がある。

4 措置内容および経費（9 月補正予算）

本事案における措置内容は、建築物の全部除却（基礎を含む）および敷地内残置物の処分である。必要な経費は下記のとおりである。

(1) 建築物解体等工事 19,800 千円

（内訳）建築物解体 約 4,510 千円 残置物処理（建築物残材等及び一般廃棄物のうち不燃物処理、可燃物の分別） 約 6,770 千円

外構解体等 約 2,950 千円 共通費等 約 5,570 千円

(2) 残置物処理（一般廃棄物収集運搬・処理） 2,000 千円 ※区雇上契約による。

(3) 相続財産管理人申立て概算費用 4,004 千円

老朽建築物対策事業経費 計 25,804 千円

5 措置経費の回収

措置経費については、請求する相手方（義務者）が存在するときは、国税滞納処分の例により徴収することになるが、本件は所有者の死亡後、法定相続人も相続放棄または死亡しているため、民法に基づく相続財産管理人制度を利用する。

具体的には、区が利害管理人として家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立てを行い、選任された相続財産管理人が家庭裁判所の許可を受け、相続財産の処分（土地の売却等）した際の費用にて弁済を受ける予定である。（平成 28 年 7 月 19 日付家庭裁判所へ相続財産管理人申立て済みである。）

（参考）

◆相続財産管理人制度とは

相続人のあることが明らかでないとき（存在しない場合を含む）に、利害関係人または検察官が家庭裁判所へ申立てを行い、選任された法定代理人が相続財産の管理、清算等を行うと共に、相続人捜索や特別縁故者への財産分与、残余財産の国庫帰属を行う制度である。（民法 951～959 条）

6 スケジュール

【これまで】

平成 28 年	3 月	侵入者防止用仮囲い設置工事を実施
	7 月	家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立て
	8 月	空家特措法第 2 条 2 項に基づく特定空家等の指定 ^{※1}

【今後】

平成 28 年	1 1 月	町会・近隣住民説明
	1 2 月	空家特措法に基づく命令等 (※「(仮称)板橋区老朽建築物等対策条例」の制定)
平成 29 年	1 月	空家特措法に基づく行政代執行開始
	2 月	代執行完了
	3 月～	費用回収手続き（相続財産管理人への弁済請求等）

※1 学識経験者等で構成される「板橋区老朽建築物等対策協議会」および市内の「板橋区老朽建築物等対策検討会議」への意見聴取により、平成 28 年 8 月に区が特定指定を行った。