

地方公共団体の空き家対策の取組事例

措置の事例

(1) 行政代執行の事例

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	●			

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
措置の経緯	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
	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 解体等の費用	同年3月17日（実質約10日） ・ 約185万円（建物所有者に請求中）



※矢印の方向
が区立公園

- ・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そ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
措置の経緯	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
	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

- ・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

- ・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

(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	空家等の物理的状态			
				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	●			

(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	空家等の物理的状态			
				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	●			

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、建物所有者を確知できないと判断
- ・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知できないと判断
	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

- ・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・管理者を捜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、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知できないと判断
	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

- ・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わ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

- ・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



- ・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
	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



- ・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㎡）
措置に至る経緯	状態	・建物の木造部分の一部損壊 ・外壁等の部材が飛散
	きっかけ	・温泉組合等が市に対応を要望
措置の経緯	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1月28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

- ・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
措置に至る経緯	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
	きっかけ	・近隣住民からの苦情
措置の経緯	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	・市内の空き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