

第8章 特措法第14条第9項又は第10項の措置について

(1) 行政代執行

①行政代執行の要件

次のいずれかの場合は、代執行できるとされている。

- ・法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき。
- ・履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき。

代執行できる措置として、次の2つの要件を満たす必要がある。その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

- ・代執行できる措置は他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること。
- ・当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと。

《補足》

法成立以前においては、代執行を行う場合、行政代執行法第2条における以下の3つの要件を充足する必要があった。

- ①義務が履行されないこと。
- ②他の手段によって義務の履行を確保することが困難であること。
- ③義務の不履行を放置することが著しく公益に反すること。

「公益」とは、措置を行う目的によって決まり、その目的に対し、命令が履行されないことで不利益が生じるということが基本となる。これまでは③の公益判断が難しいところであったが、法第2条2項の「特定空家等」の定義より、特定空家等を放置することが著しく公益に反すると解され、法第14条9項において、命令に従わない場合は、代執行を行うことが可能となった。

《留意点》

行政として特定空家等の指導、代執行等に対し留意しておくべき点としては、次のことが考えられる。

◆代執行等を実施しなかった場合

- ・特定空家等の倒壊等により第三者が損害を受けた場合、行政庁が著しく公益に反する危険な状態を把握していたにも関わらず、法、条例に基づく権限（代執行等）を行使しなかったとして、国家賠償法による賠償責任を問われる可能性がある。

◆代執行等を実施した場合

- ・所有者等から損害賠償請求の訴訟を提起される可能性がある。
- ・全国的には、代執行の除却事例は少なく、報道機関の注目を集めたり、視察等の対応が予想される。
- ・代執行に要する費用については、回収の見込みが立たないことが多い。そのため、回収見込みのない案件に、税金を投入し代執行することに、必ずしも住民全員が賛同するとは限らず、後に住民監査請求、住民訴訟の対象となる可能性もある。

以上から、前項の代執行の手続を進めるためには、次の内容を整理・確認しておく方がよい。特に、個人の財産や権利に関することについては、必要に応じて専門家や法制担当部局に法律相談を行い、将来的な訴訟リスク等を想定し慎重に対応する。

①指導経過の記録等の整理

空家等所有者等への対応だけでなく、近隣住民への対応、庁内の調整、弁護士等の専門家への相談等についても記録・整理し、行政としてできる限りの対応を適宜行っていることを明確に示せるようにする。また、法に基づく助言・指導、勧告、命令の時期については、所有者等が対応できる猶予期間とした等の設定理由も記録に残す必要がある。

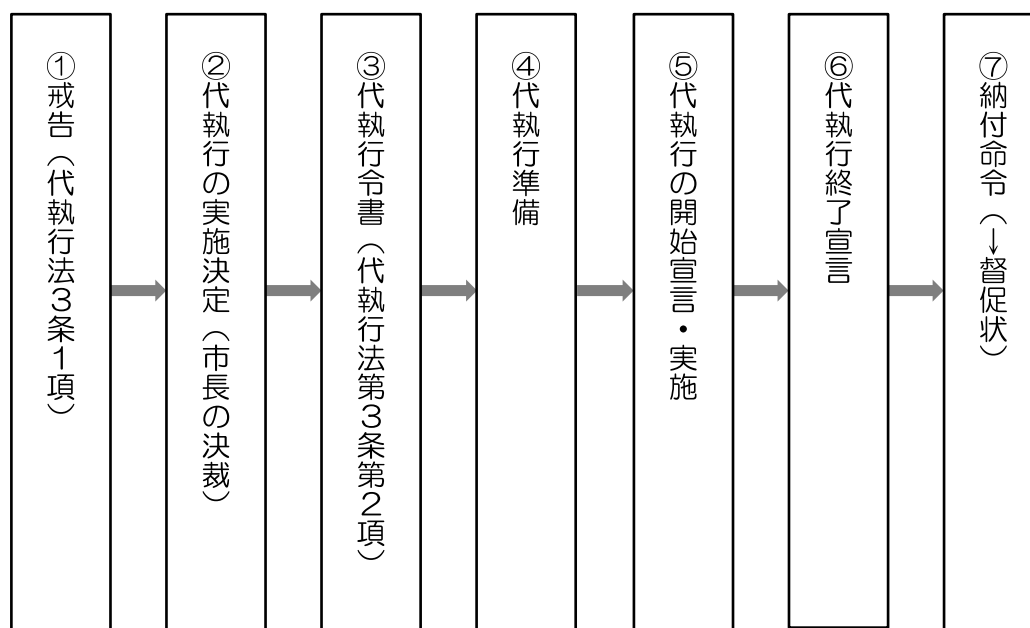
②訴訟の提起と代執行の関係の整理

法に定めのない動産の取り扱いなど、代執行等の実施により所有者等から損害賠償請求の訴訟を提起されるなどの可能性や注意すべき点などを把握し、適時適切な専門家への相談体制などの整理・確認を行う。

③動産や解体工事の取り扱い等の検討

代執行を行うにあたっては、「動産の取り扱いや動産の保管場所の検討」「差押えの対象にできる財産の調査、鑑定評価、公売等の検討」「解体工事における基礎の取り扱い」「跡地の取り扱い」について十分に検討を行う必要がある。

②代執行の事務手続き



1) 戒告

A) 代執行をなすにあたり、次の事項を予め文書により戒告する。

- 相当の履行期限
- その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

※戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提とし、義務者が自ら措置を行うよう督促する意味を持つことから、履行期限は当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならない。

※戒告を命令と同時にを行うことを必ずしも妨げない。

B) 戒告書には、具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを明確に記載する。

C) 戒告書には、合わせて行政不服審査法第57条第1項の規定に基づく教示を記載する。

- 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- 不服申立てをすべき行政庁
- 不服申立てをすることができる期間

D) 確実に相手方へ到達するよう、的確な送達の方法を選択する。

- 勧告を実施する場合に準じる

E) 義務者が義務を履行した場合の対応は、勧告に係る措置が実施された場合に準じる。

F) 戒告書に定めた期限までに義務者自ら措置を履行しないときは、再戒告によって義務者自ら履行する機会を与えるべきか否か検討する。

- 再戒告するか代執行を実行するかは、客観的事情と義務者による履行が期待され得るか等の状況により判断する。

2) 代執行の実施決定

空家等については基本的に所有者等が危険性除去や適正管理を行うものであるが、指導・勧告・命令等に対して所有者等の不履行により、行政が当人によって履行することがある。履行するに当たっては、特定空家等を放置する危険性と解体費用とのバランス、費用回収の見込みと税金投入に対する説明の必要性等を踏まえ、総合的に判断し、代執行へ向けて準備を進め、市長の意思決定を行う。

- A) 次のような内容を含めた実施計画を策定し、代執行の実施について庁内で共通認識を図るようにする。
- ・代執行を行う対象物、場所、所有者等
 - ・経過
 - ・執行理由
 - ・執行責任者 ※職員の中から任命。
 - ・執行スケジュール ※報道機関への公表時期等も記載。
- B) 解体設計、工事発注方法の検討
- ・特定空家等に対する行政執行の手続きは、不備がないように慎重に進める必要があるため、十分な期間をもって対応する。
- C) 解体設計の実施
- ・解体設計を委託する場合、委託仕様書を作成の上、設計金額、工期を設定し、執行伺の決裁・発注・契約を行う。委託仕様書に記載する設計の成果物として、図面、設計書以外に、動産調査、仮設計画書、解体工事の工程表等が考えられる。設計を委託した場合は、契約履行確認の完了検査を受ける。
 - ・立入調査時の情報をもとに、図面を作成、解体業者に見積依頼、設計書を作成する。
 - ・基礎の撤去の有無を検討する。また、後々の雑草等の問題もあり、跡地をどのようにするのか検討する
- D) 解体工事の発注・契約
- ・代執行令書に記載する工事開始日の設定は慎重に行い、密接に関係する発注、契約事務との日程調整を十分に行う。執行伺の決裁、発注、契約を行う。

3) 代執行令書

- A) 執行責任者を決定する。
- B) 次の事項を、代執行令書により義務者に通知する。
- ・代執行をなすべき時期
※代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。
 - ・代執行のために派遣する執行責任者の氏名
※執行責任者は、誰が行っても問題はない。また、役職のある職員が務めることが多い

が、不測の事態に備え複数人に責任者証を交付する方法もある。

- 代執行に要する費用の概算による見積額

※代執行費用の概算による見積額については、設計変更も想定して安全側の金額設定を行う。

- C) 命令を行った旨を公示した標識を空き家敷地内に設置し、その旨の公告を行う。
- D) 非常の場合又は危険切迫の場合であって、戒告及び代執行令書による通知の手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行をすることができる。(代執行法第3条第3項)

4) 代執行準備

A) 執行体制の構築（他部局との連携）と事務分担

- 代執行の実施に際し、報道機関や関係機関、近隣住民対応、周辺の交通整理、工事状況や搬出動産の確認等、内容により多岐にわたる事務対応が想定される。そのため、関係部局と連携し代執行における事務分担を明確にしておく必要がある。

B) 関係機関等との連携

- 代執行実施時には作業に伴う騒音、振動、粉塵や、報道機関や見物人の往来などにより周辺住民の日常生活に支障が生じる場合も想定される。そのため、必要に応じ、関係機関等と連携を図りながら、安全対策等を行う。

C) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

特定空家等の中に相当の価値のある動産が存在する場合、次の手続きを踏む。

- 所有者に運び出すよう連絡する。
- 所有者が引き取りを放棄した場合は、廃棄する。
- 所有者から連絡が無い場合は、ブルーシート等を設置して現地保管する。あわせて公示看板を設置し、期間を定めて所有者等に引き取りに来るよう催促する。期限までに応答がない場合、廃棄処分とする。

5) 代執行の開始宣言・実施

A) 解体工事着手前に地元関係者等に対して工事概要、工程表等を説明する。また、解体工事着手前に代執行宣言文、執行責任者の職氏名の読み上げを行う。

B) 解体工事前に各種届出を行う。(建築基準法：除却届、建設工事に係る資源の再資源化等に関する法律：第11号による通知書)

C) 代執行宣言後より行政庁の管理下に置かれるため、代執行初日に除却対象建築物及びその敷地を特定し保全するための仮囲いを設置する。代執行期間中（仮囲いの設置から建築物解体撤去完了まで）の現場保全管理及び一般車両の通行の安全確保のために、請負者において期間中、警備員を配置する。

D) 代執行期間中の全容がわかるように、適宜、写真・動画撮影を行い整理する。また、除却作業の経過を記録した日報を作成し、適宜、報告書を作成の上、市長に報告する。

E) 騒音等で周辺の住民から苦情等があった時は、執行責任者に報告の上、迅速かつ的確

に対応する。必要に応じて解体前後の近隣家屋調査を実施する。

6) 代執行終了宣言

- A) 解体後の措置として、敷地周囲は木杭・ロープ等を設置し、関係者以外立入禁止の看板を設置する。
- B) 解体後は契約履行確認の完了検査を受け、すべての作業が完了した後、代執行終了宣言を行う。
- C) 建築物の解体にあたり、その敷地内の電気・水道を使用する場合、行政庁（解体業者）が使用料金を支払い、代執行に要した費用に含める。

7) 納付命令

- A) 代執行に要した費用の徴収については、行政代執行法第5条により、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対して文書をもってその納付を命じなければならない。
 - ・実際に要した費用の額
 - ・納期日※義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に要した費用である。義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。
- B) 行政代執行費用納付命令書及び納付書を会計規則等で定める期限までに送達する。なお、行政代執行費用納付命令書の送達は、配達証明付き内容証明郵便又は配達証明郵便などの送達が証明できる手段で行う。

③基礎の撤去の考え方の例

- ・危険回避までが目的として、危険箇所を解体撤去する。
- ・子供等が入って危険になるので、バリケード等を設置し、侵入を防ぐ。
- ・土地を差押え、公売する場合においては、基礎を撤去し、砂利敷きとする。

④代執行に要した費用の確定

- ・行政代執行法の規定では、代執行の終了後に費用を徴収することが認められる。（代執行法第6条）
- ・代執行に要した費用を徴収するためには、納付命令の対象となる費用の範囲及びその額を確定する必要がある。その費用の範囲は特定していないので、代執行関連事業費の総計から、請求する費用の選択を行う。

1) 訴訟の提起と代執行の関係

- ・行政処分である戒告等には公定力があるため、裁判所又は取消権限を有する行政庁が取り消さない限り有効なものとして取り扱ってよい。
- ・戒告の取消訴訟の提起があっても、執行不停止の原則から処分の執行は停止されない。

- ただし、戒告の取消訴訟と同時に、執行停止の申立てが出される可能性がある。この執行停止が認められると、訴訟の結論が出るまで、行政庁は手続きを進めることができなくなるものであり、行政事件訴訟法第25条において、執行されることによって回復困難な損害が生じる恐れがある場合に執行停止ができると規定されている。しかし、危険な空家等の解体については、回復困難な損害が生じる恐れがあるとは考えにくく、執行停止が認められる可能性は少ない。

2) 抵当権の設定等と代執行の関係

- 建築物に権利保全の仮処分や抵当権の設定等がなされた場合でも、代執行の実施そのものには影響がない。
- 建築物に私法上の権利保全のために行う現状不変更等の仮処分や抵当権の設定がなされたときであっても、これらによって代執行の実行が妨げられることはないと解される。
- 仮に代執行により、建築物に対して私法上の権利を有していた者が損害を被ることになっても、行政庁が適法にそれを行ってれば、法的に賠償義務を負うことはない。ただし、権利の侵害にあたる以上、適法に行っているという前提のもと、少なくとも戒告時には抵当権者への通知をすみやかに行うなど慎重に進めていく必要がある。なお、過失なくして抵当権者が確知できない場合、当該抵当権者に通知を行うことはできないが、それはやむを得ないことと考えられる。
- また、抵当権が付いている空家等を行政代執行で除却した場合であっても、建物滅失登記は可能である。その場合、当然に抵当権は抹消されることになる。

(2) 略式代執行

1) 略式代執行の要件

法第14条第3項に基づき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（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

<条件>

- ・倒壊による被害等の危険が切迫しており早急な対応が必要とされる場合など、著しく公益に反するような状態の場合

<要件>

- ・次の各要件に該当することを確認する。

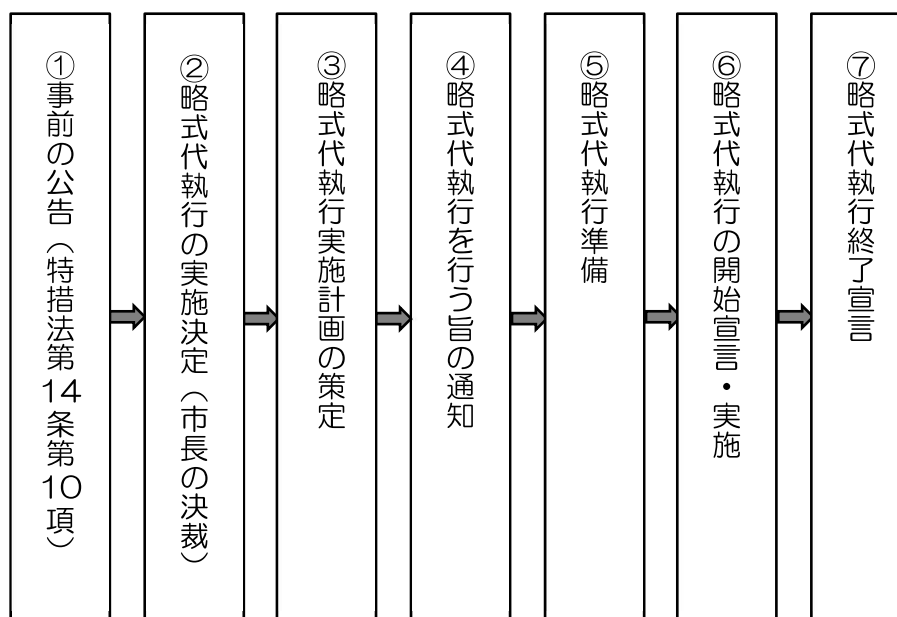
◆過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと

◆その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

《留意点》

- ・どの段階で所有者等の調査を打ち切るか、また、略式代執行を講ずることとするか否かについては、地域の実情や事案の状況に応じて、市において判断すべきものとされる。なお、住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産課税情報などを利用し、法第9条に基づく調査を尽くす必要がある。
- ・所有者等を「確知することができない」場合として、所有者が行方不明および相続人が不存在・全員が相続放棄といったケースが想定される。そのような場合の空家等に対する措置の方法として、①近隣住民による訴訟提起、②不在者（相続）財産管理人の選任申立、③略式代執行がある。

2) 略式代執行の事務手続き



3) 事前の公告

①次の事項を、相当の期限を定めて、あらかじめ公告する。

- ・当該措置を行うべき旨
- ・その期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨

※民事訴訟法上の「公示送達」とは異なる。

②原則として、市の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に1回以上掲載する。

※ただし、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて市の「広報」・「公報」等への掲載をもって足りる。

③公告の期間は、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過した日までとする。