

# 適正管理部会成果品

(平成28年度)

福岡県空家対策連絡協議会  
適正管理部会



## 《目 次》

<b>I 特定空家等対応マニュアル</b>	<b>P. 1 ~ 46</b>
1. 措置実施の原則	P. 2 ~ 2
2. 措置フロー	P. 3 ~ 3
3. 情報の提供、助言等【法第12条関係】	P. 4 ~ 5
(1) 相談体制等の整備等	
(2) 所有者等への啓発	
(3) 所有者等への情報提供等	
4. 助言又は指導【法第14条第1項関係】	P. 5 ~ 6
(1) 助言又は指導の実施	
(2) 助言又は指導の実施後の対応	
5. 勧告【法第14条第2項関係】	P. 6 ~ 8
(1) 勧告の実施	
(2) 関係部局（税務、その他）への情報提供	
(3) 勧告に従い措置が実施された場合の対応	
(4) 勧告に従わなかった場合の対応	
(5) 所有者等が変わった場合の対応	
6. 意見書等の提出の機会【法第14条第4項～第8項関係】	P. 9 ~ 9
(1) 措置を命じようとする者への事前の通知	
(2) 公開による所有者等からの意見の聴取	
7. 命令【法第14条第3項関係】	P. 10 ~ 11
(1) 命令の実施	
(2) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示	
(3) 命令に従い措置が実施された場合の対応	
(4) 過料の手続き	
8. 行政代執行【法第14条第9項関係】	P. 11 ~ 24
(1) 行政代執行による事務手続き	
(2) 動産の処分に係る事務手続き	
(3) 行政代執行を進める上での留意点	

**9. 略式代執行【法第14条第10項関係】**

**P. 24 ~ 26**

- (1) 略式代執行を行うことができる要件の確認
- (2) 事前の公告
- (3) 略式代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
- (5) 略式代執行後の土地についての対応について

# I 特定空家等対応 マニュアル

特定空家等対応マニュアル検討WG

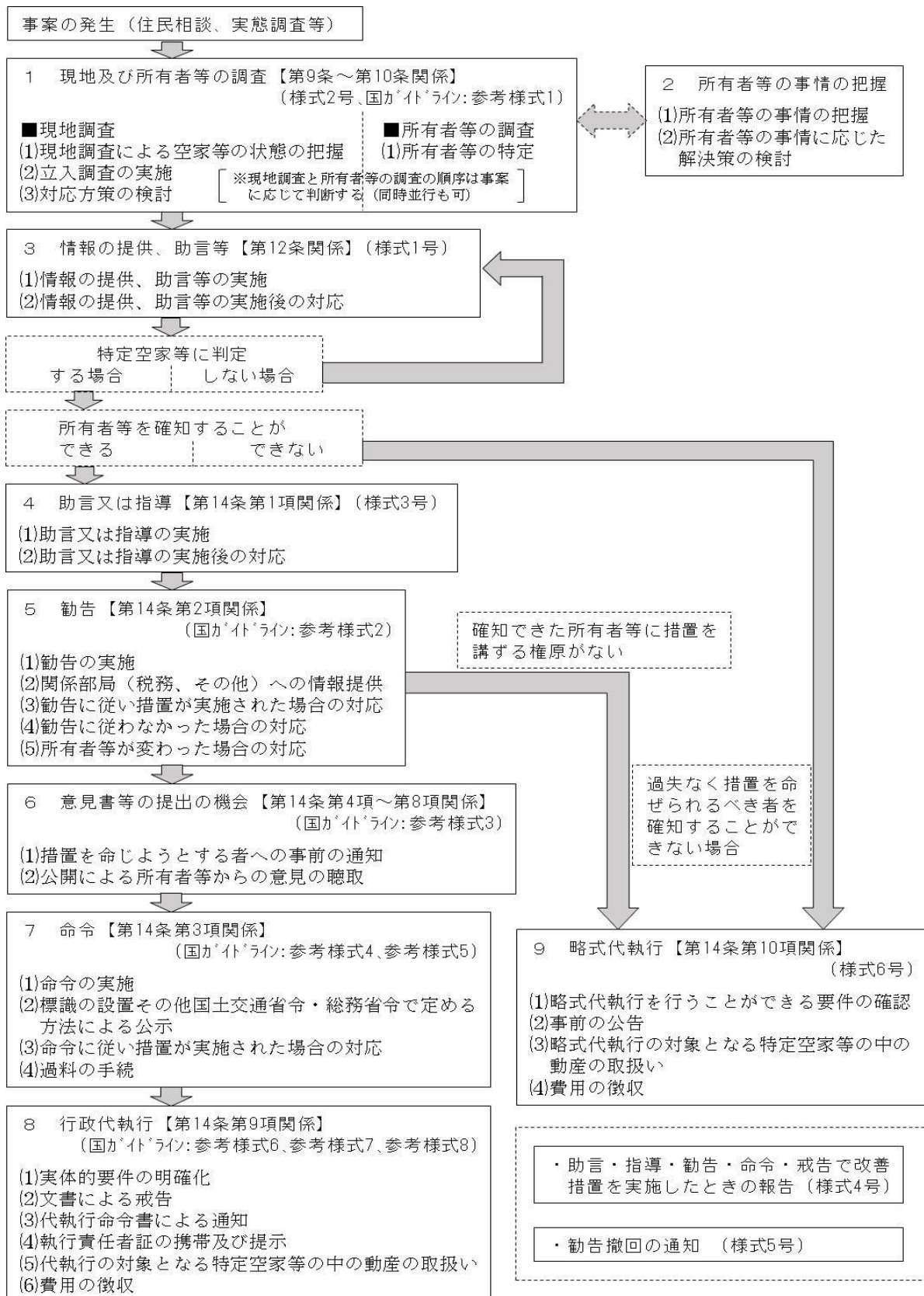
## 1. 措置実施の原則

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市町村長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。

また、市町村長は、過失がなく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（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

## 2. 措置フロー



### 3. 情報の提供、助言等【法第12条関係】

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発し、特定空家等を発生させないために、以下の取組みを実施するとともに、市町村が情報提供や助言を行うことで、空家等が管理不全のまま放置され、特定空家等になることを防止する。

#### (1) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、福岡県空き家専門相談事業の活用や関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

#### (2) 所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、出前講座、セミナーや相談会の実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努める。

#### (3) 所有者等への情報提供等

地域住民等から空家等の管理について、相談や苦情があった場合は、現地を確認の上、必要に応じて所有者等へ適正管理について情報提供、助言等を行う。

##### ①所有者等による適切な管理が行われていない空家等

所有者等による適切な管理が行われていない空家等については、所有者等が特定できる場合には、市町村は所有者等に対して、当該空家等を適切に管理するよう通知(助言)を行う。あわせて、除却等の対策や空き家バンクや関係団体等と連携を行い、売買や賃貸だけでなく利活用も含めた情報提供、助言等を行う。

なお、所有者等の死亡、不明等で所有者の特定ができない場合には、法に基づき、市町村において所有者を調査し、相続人等の当該空家等を適切に管理する義務のある者を特定し、所有者が特定できる場合と同様の情報提供、助言等を行う。(「Ⅱ所有者等調査方法マニュアル」参照)

##### ②特定空家等に該当する可能性の高い空家等

空家等のうち特定空家等に該当する可能性のあるものは、隣家や地域にとって損害を及ぼす可能性が高いため、早期に改善する必要がある。

このため、市町村は法の特定空家等と判断するか否かに関わらず、空家等の所有者等に対し、空家等の状況に応じて、繁茂した雑草や立木竹の伐採、建物の修繕、建物の除却等周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的かつ効果的な措置をとるよう通



知（助言）を行い、早期解決を図るよう努める。あわせて、除却等の対策についての情報提供を行う。

## 4. 助言又は指導【法第14条第1項関係】

### 【実施手順】

#### （1）助言又は指導の実施

##### ①次の事項について、所有者等にわかりやすく説明する。

- ・どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となるか。  
（具体的な例示として、説明内容、地図、写真等を添付する。）
- ・当該特定空家等が現状どのような状態になっているか。
- ・周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか。

##### ②①を踏まえ、次の事項について所有者等に告知する。

口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。（参考様式第3号）

- ・当該助言又は指導の内容及びその理由。  
※そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態にない特定空家等については、建築物等の除却を除く（法第14条第1項括弧書き）。
- ・当該助言又は指導の内容及びその事由をできる限り具体的に示す必要があることを考慮し、状況に応じて指導内容を具体化する。
- ・当該助言又は指導の責任者
- ・助言又は指導に係る措置について、事前の改善措置の内容について勧告前までに実施期限を報告し、実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者へ報告すること。
- ・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・市町村長が勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用特例の対象から除外されることになること

##### ③確知できた所有者等全員に対し行う。

#### （2）助言又は指導の実施後の対応

##### ①助言又は指導に従い措置を講じた場合、当該措置が完了したことを確認する。

- ・現地確認（可能ならば所有者等立会いで実施）を行い、履歴を記録する。
- ・必要に応じて所有者等から報告書を提出させる。（参考様式第4号）

②助言又は指導に従わなかった場合、再度助言又は指導の実施か勧告を検討する。

#### 対応上のポイント

- 助言又は指導は、口頭によることも許容され、電話での対応も含まれる。なお、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、電話対応記録ではなく、措置の内容を明確に記述した書面で行うことが望ましい。
- 建物所有者と土地所有者が異なる場合は、建物所有者と土地所有者の双方について確知できた者すべてに助言又は指導を行う必要がある。その際、特定空家等として助言又は指導の対象となった要因が、建物についてであれば建物所有者、土地についてであれば土地所有者を優先して指導する。その指導状況に応じて、もう一方の所有者に対し助言を行う。
- 不動産登記簿上の所有者等が死亡している場合、まず相続人の把握をすすめ、確知できた相続人全員に対し助言又は指導、勧告を行う。相続人を確知できない場合は、略式代執行措置を講ずるか民法に基づく財産管理人の申立てを行うか等の対応も考えられる。

## 5. 勧告【法第14条第2項関係】

### 【実施手順】

#### (1) 勧告の実施

①次の事項を書面（国ガイドライン参考様式2）により明示する。

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者（法を所管する課の課長等）
- ・措置の期限

※措置を示す際、所有者等が具体的に何をどうすればよいか理解できるよう明確に示す。

「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部分が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示す。また、建築物を除去する場合にあっても、建築物全部の除去なのか、例えば2階部分等一部の除去なのか等除去する箇所を明確に示す。

※措置の内容は、周辺的生活環境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。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除去の勧告をすることは不適切である。

- ②措置の履行に係る猶予期間は、物件の整理や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とする。
- ③確知できた所有者等全員に対し勧告を行う。
- ④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。

- ・郵送の場合は、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。  
 ※勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達方法を選択する。なお、相手が受け取りを拒否した場合は、再度普通郵便で送達する。
- ・直接手交（手渡し）の場合は、複数人の立会いの下、手交する。

## （２）関係部局（税務、その他）への情報提供

当該特定空家等に対する勧告に係る情報をデータベースに入力するなどして、速やかに税務部局その他関係部局に提供し、情報を共有する。

## （３）勧告に従い措置が実施された場合の対応

- ①所有者等から完了の報告を受け、勧告を撤回する。（参考様式第５号）
- ②現地調査を実施し、措置が実施されたことを確認する。
- ③措置が実施され勧告を撤回した旨の情報をデータベースに入力するなどして、速やかに税務部局その他関係部局に提供する。

## （４）勧告に従わなかった場合の対応

- ①相手方が勧告に従い措置を講ずる意思の有無、正当な理由の有無を確認し、次のような正当な理由がない場合は、命令を行う。

「正当な理由」

ア、当該建築物の所有者とその土地の所有者とが異なる場合に、特定空家等に対する必要な措置を当該建築物所有者と当該土地所有者との両者に勧告したものの、当該土地所有者より、自らには当該建築物に対して必要な措置を講ずる権原がない旨の抗弁があった場合

イ、特定空家等に対して必要な措置を講ずべき旨の勧告を講じた後、自然災害等が発生したため、当該特定空家等が滅失し、そもそも必要な措置を講ずる必要がなくなってしまった場合

※単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならない。

- ②①の状況を踏まえ、再度勧告を行うか、命令を行うか判断する。

## （５）所有者等が変わった場合の対応

◆勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが売買等された結果、一部の所有者等が変わった場合、従前からの所有者等に対しては、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、新たに所有者等となった者に対しては、できる限り迅速に、改めて助言又は指導を経て勧告を行う。

◆前述の場合において、すべての所有者等が変わってしまった場合、当該勧告は失効することから、新たに所有者等となった者に対し、できる限り迅速に、改めて助言又は指導を経て勧告を行う。

※勧告の失効により、固定資産税等の住宅用地特例の適用関係に影響を与えることから、税務部局と十分連携を図る。

#### 対応上のポイント

- 「相手方が当該勧告の内容を了知し得る場所」とは、たとえば相手方の郵便受け等。
- 勧告の措置の内容が敷地内の小屋や倉庫等のみの場合でも、当該「特定空家等」の敷地は住宅用地特例から除外される。
- 地方税法上の賦課処分は行政不服審査法に基づき市町村長に対し不服申立てが可能。固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外された点について地方税法に基づく不服申立てを提起された場合には、それに対応するのは市町村の税務部局となる。
- 法に基づく特定空家等に対する勧告は、空家法に基づく権利・義務の変動を相手方に生じさせるものではないため、勧告にあたり弁明の機会付与は不要とされている。
- 勧告、命令に係る措置の猶予期間について、次の例が参考として挙げられる。  
建築基準法に基づく是正措置命令の猶予期間について、
  - ・木造住宅の全部除却命令について31日
  - ・木造住宅の一部除却命令について138日としたものがある。また、都市計画法に基づく除却命令の相当の期限について、
  - ・鉄骨1階建ての倉庫（いわゆるコンテナ）3棟の全部除却命令について43日
  - ・鉄骨2階建ての事務所・工場の全部除却命令について112日としたものがあるが、立地や規模、修繕内容によって期間は異なるので、見積もり等を含め、専門業者から聞き取りをした参考日数をもとに決定する。
- 勧告に係る措置が講じられ、特定空家等に該当しなくなったときは、当該特定空家等の所有者等に対し勧告を撤回した旨が分かるよう通知する必要がある。（参考様式第5号）
- 勧告に係る措置を行う権原がない所有者等に対して命令を行うことはできない。所有者等が複数人いる場合であって、すべての所有者等に権原がない又は確知できない場合には、法第14条第10項による略式代執行を検討する。建物所有者と土地所有者が異なる場合であって、土地所有者のみ確知でき、かつ、当該土地所有者に権原がない場合も同様となる。

## 6. 意見書等の提出の機会【法第14条第4項～第8項関係】

### 【実施手順】

#### (1) 措置を命じようとする者への事前の通知

次の事項を書面（国ガイドライン参考様式3）により通知する。

- ・ 命じようとする措置の内容（勧告に係る措置）
- ・ 措置を命ずるに至った事由
- ・ 意見書の提出先及び提出期限

※行政手続法第15条第1項（聴聞の通知の方式）を踏まえ、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間（市町村条例等に基づいて設定）を設定しなければならない。

#### (2) 公開による所有者等からの意見の聴取

①命令に係る通知書を交付した日から5日以内に請求があった場合に行う。

※交付日の翌日から起算して5日以内。

②所有者等から請求があった場合、次の事項を意見聴取の期日の3日前までに通知及び公告する。

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

※通知は意見聴取日の前日から起算して3日前までに相手方に到達しなければならない。

③措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求め、公開による意見の聴取を行う。

- ・ 措置を命じようとする者又はその代理人は、意見の聴取に際し、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出させることができる。
- ・ 市町村長は、意見聴取の秩序維持及び円滑な進行のため、証人の人数を制限し、また証拠の選択をさせることは差支えない。

### 対応上のポイント

○命令については、勧告に対し正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合に実施できるとされており、確知している所有者等全員のうち「正当な理由の無い、措置を行う権原がある者」に対して行う。単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならない。

○土地所有者に措置を行う権原がある場合とは、特定空家等に該当する「立木その他の土地に定着する物」の所有権を土地所有者が有している場合等が該当する。

○意見の聴取の結果、正当な理由があると認められる場合は、猶予期間の延長や対応方法の教示などによる対応が考えられる。

## 7. 命令【法第14条第3項関係】

### 【実施手順】

#### (1) 命令の実施

①次の場合において、法第14条第3項の規定に基づき命令を実施する。

- ◆事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合
- ◆事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見の聴取の請求がなかった場合
- ◆意見書又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合

②命令は書面（国ガイドライン参考様式4）により行い、次の事項を明示する。

- ・当該命令に係る措置※の内容及びその事由

※命じようとする措置は、法第14条第2項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

- ・当該命令の責任者（法を所管する課の課長等）
- ・措置の期限

③命令書には、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

④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。

#### (2) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

①命令した旨の標識（国ガイドライン参考様式5）を設置する。

- ◆標識の設置は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、最も適した場所を選定する。

- ◆標識は、当該命令に係る特定空家等に設置することができる（社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限る）それ以外で適当な場所があるときは、当該場所の管理者等の了承を得る。

※当該特定空家等に隣接する住民や接道を通行する通行人等に見える場所を選定する。

このとき、当該特定空家等の複数面が道路に面している場合には、必要な限度において、各面に標識を設置する等、第三者の視認性を考慮する。

②次の方法により、命令した旨を公示する。

- ・市町村の公報への掲載
- ・インターネットの利用

- ・その他市町村が適切と認める方法

### (3) 命令に従い措置が実施された場合の対応

勧告に係る措置が実施された場合に準じる。

### (4) 過料の手続き

過料に処せられるべき者の住所地を管轄する地方裁判所に通知する。

- ・違反事実を証する資料（過料に処せられるべきものの住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付

#### 対応上のポイント

○法第16条に規定する過料の徴収手続については、非訟事件手続法の規定による。手続開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には行政庁からの通知を受けて手続が開始される。このため、裁判所の職権の発動を促すため違反事実を証する資料（過料に処せられるべきものの住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行う。

## 8. 行政代執行【法第14条第9項関係】

### 【実施手順】

行政代執行については、所有者に助言・指導、勧告、命令等の対処を行ったにもかかわらず、所有者が、除却、対処を行わなかった場合又は行ったがそれが不十分な場合、行政代執行が可能となる。（実体的要件）

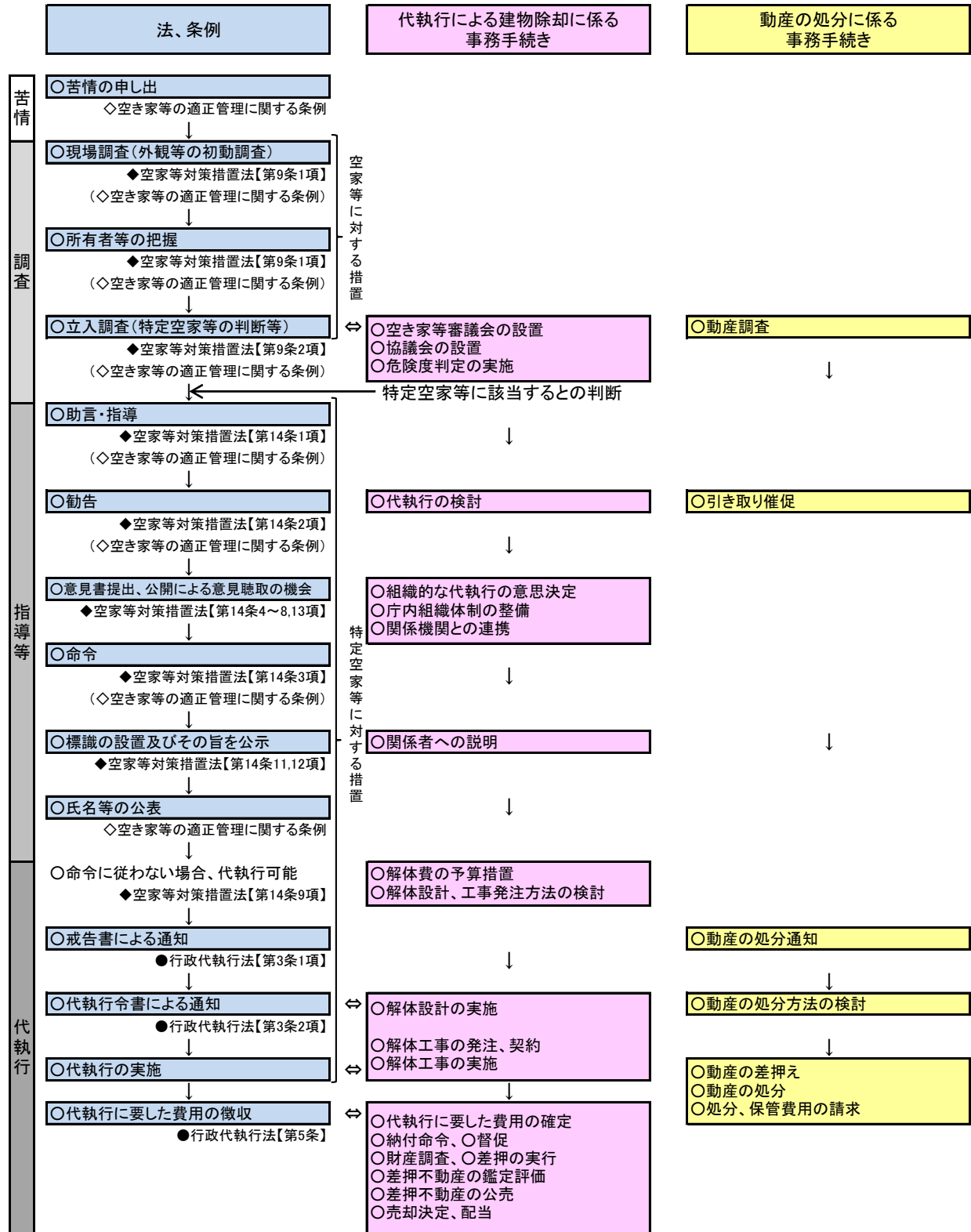
また、所有者等が不明な場合においても、代執行を行う旨をあらかじめ公告することで可能となった。

以下からは代執行を行う場合における事務手続きについてまとめる。

なお、法を補完するものとして、空き家等の適正管理に関する条例を制定した場合についても記載をしている。

略式代執行については、「9. 略式代執行【法第14条10項関係】」において記載する。

行政代執行による空家等除去の事務フロー図



・ 条例に法と同種の措置の規定がある場合、(◇空家等の適正管理に関する条例) と標記している。

・ 空家等：法第2条第1項、特定空家等：法第2条第2項



## (1) 行政代執行による事務手続き

### 空家等対策協議会の設置

#### ①審議会等の設置（法第7条第1項に基づかない）

管理不全な状態となった空家等に対する措置について、審査、調査等を行うため、第三者による空き家等審議会を設置し、客観性を担保する。

審議会の構成員としては、建築士等の建築の専門家、及び弁護士等の法律の専門家を含める。また、法律の専門家には、顧問弁護士として、以後の様々な法律相談の対応にあってもらおう。

#### ②協議会の設置（法第7条第1項による）

法成立により、市町村に協議会を設置できることとなり、これが空き家等審議会に代わるものが考えられる。

【法第7条第1項】 市町村は、空家等対策計画の作成並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。

【法第7条第2項】 協議会は、市町村長のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

【法第6条第2項】 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

#### ③特定空家等判定の実施

特定空家等判定は、点数制とすることで、公平性、説明性を確保する。

特定空家等判定表の作成にあたっては、2名以上での対応が望ましい。（※判定が困難な場合においては、特定行政庁（各県土整備事務所建築指導課）又は建築士の資格を有す

る者等に判断を仰ぐことが望ましい。)

判定結果は、客観性、妥当性を確保するため、法に基づく協議会や法に基づかない審議会等で専門家等に意見聴取を行うことが望ましい。

また、特定空家等判定を行う場合、敷地に立ち入って調査を行う必要が考えられる。

【法第9条第2項】第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

【法第9条第3項】立入調査の5日前までに、当該空家の所有者等にその旨を通知する。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

【法第9条第4項】立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求に応じて提示する。

立入調査については、国が示すガイドラインも参考に調査を行う。

調査結果から、建築物の各階平面図、立面図等を作成し、解体設計に生かしていく。

#### ④代執行の検討（法第14条）

##### （検討事項）

- ・動産の取り扱いについて検討する。動産を保管する場合、保管場所について検討する。差押えの対象にできる財産の調査、鑑定評価、公売等の検討を行う。  
解体工事で、基礎を残すかどうか、跡地をどうするか検討する。  
行政代執行を検討する上でのその他の留意点を以下に示す。
- ・財政的な理由等により、特定空家等を全て行政代執行で除却することは難しく、何故その物件を除却対象とするのか理由を整理する。
- ・代執行に要する費用の回収見込みについて、説明できるようにする。
- ・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。
- ・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）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。
- ・プレスリリース等報道機関へ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ほとんどであり、特に所有者が不明である場合は、回収できないことが公然となっている。

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。

近隣住民、地元自治会が努力しても手に負えず、やむを得ず行政が介入するものなど、理由を整理し、説明責任を果たしていく必要がある。

#### ⑤行政代執行法第2条の充足性

法成立以前において行政代執行を行うには、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。

(ア) 義務が履行されないこと。

(イ) 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。

(ウ) 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。

これまでは(ウ)の公益判断が難しいところであったが、法第2条第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条第9項において、命令に従わない場合は、行政代執行を行うことが可能となった。

#### ⑥組織的な代執行の意思決定

過去の指導・勧告・命令等に対する所有者等の対応状況、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ることについて、首長を中心とした庁内の組織的な意思決定を行う。

#### ⑦庁内組織体制の整備

代執行に向けて全庁的な部局連携により取り組むため、庁内対策委員会を設置する。また必要に応じて、部会、ワーキンググループを設置する。

具体的な検討内容を以下に例示する。

○代執行計画の作成（執行責任者の選定、組織体制と役割分担、連絡体制、スケジュール等）、○予算措置、○契約方法、○設計・工事の方法、○動産調査、○議会・報道機関対策、○代執行費用の徴収等の内容、方針等の検討

連携部局を以下に例示する。

- ・ 防災部局：空き家条例、行政代執行全般
- ・ 財政部局：解体費の予算措置
- ・ 総務部局：議会、報道機関
- ・ 建設部局：解体設計、工事
- ・ 衛生部局：廃棄物
- ・ 税務部局：代執行費用の徴収
- ・ 法務部局：条例、情報管理の法令チェック等

#### ⑧関係機関との連携

関係機関との連携を図るため、必要に応じて関係機関連絡調整会議を設置する。

連携機関を以下に例示する。

- ・ 消防（防災）、警察（防犯）、保健所（衛生）
- ・ 道路、水道、下水、電気、ガス、電話等の施設管理者

#### ⑨関係者への説明

代執行に係る説明を必要とする関係者には、地元関係者、議会、報道機関、国、県、関係機関、除却対象建築物等に抵当権を持つ金融機関等が考えられる。

どの段階から説明を行うかは個別の判断によるが、代執行を行う方向性が組織決定され

た段階から、説明を検討する。

説明の時期について以下に例示する。

- ・代執行を行うことを組織決定後
- ・法第14条に基づく命令時
- ・代執行令書による通知時
- ・解体工事着手時（代執行宣言時）
- ・代執行終了宣言時

#### ⑩解体の予算措置

代執行のスケジュールに併せて、解体費に関する予算措置を行う。必要に応じて予備費の充当、他の事業費からの流用について検討する。

#### ⑪解体設計、工事発注方法の検討

担当部局から建設部局に対して、執行依頼（契約事務、設計書作成、工事監督）を行う。

解体設計については委託の有無、工事発注の方法（入札または見積り合わせ等）について検討する。

代執行令書に記載する代執行費用の概算による見積額については、解体設計における金額を根拠とする為、日程を調整する。

#### ⑫戒告書による通知

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について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相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

#### ⑬代執行令書による通知

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。

代執行令書では、代執行終了日を「平成〇〇年〇〇月〇〇日（予定）」としているが、延期されることが予想される場合は、代執行令書に「ただし、終了期限を延長することがある」旨記入する。もし、延長をする場合は、再通知を行う。

#### ⑭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。

あらためて現地調査をして、工事車両の出入りができるか、仮設工事はどの程度必要か、保管又は処分すべき動産はあるかなどを確認する。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。想定される考え方を以下に例示する。

- ・危険回避までが目的として基礎を残し、上物だけを解体撤去する。
- ・費用回収の見込みがなく、基礎解体までは行う必要がないとして、上物だけを解体撤去する。
- ・子供等が入って危険になるので基礎も撤去する。
- ・土地を差押え、公売するので基礎を撤去し、砂利敷きとする。
- ・設備引込の処理方法を検討する。

#### ⑮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。

#### ⑯解体工事の実施

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。

必要に応じて解体前後の近隣家屋調査を実施する。

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）

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。

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）の現場安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。

動産を保管する場合、「動産の搬出リストの作成」、「動産の搬出」、「搬出動産の運搬及び保管」を行う。

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。

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。

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、首長に報告する。報道機関の現地取材については、執行責任者の対応を基本とする。

報道機関には事前に以下の注意点を説明する。

- ・社名入りの腕章をする等、身分を明確にする。
- ・代執行区域内には立ち入らない。
- ・撮影等のために隣接する民有地に立ち入らない。
- ・路上駐車をしない。駐車車両に「関係車両駐車証」を明示する。（必要に応じて仮駐車場を用意する。）
- ・代執行の妨げとなるような行為をしない。
- ・その他、執行責任者の指示に従う。

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。

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。

解体後は契約履行確認の完了検査を受ける。

すべての作業が完了した後、代執行終了宣言を行う。

### ⑰代執行に要した費用の確定

行政代執行法第5条では、「代執行に要した費用の徴収については、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」と、同法第6条第1項では、「代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる」と定められている。

代執行に要した費用(公法上の債権)として徴収することができる費用の範囲は、代執行終了宣言を行った日以前に発生したものがその範疇となる。

■建築物解体工事費用と動産に係る費用の法的性格等の関係(代執行終了後も動産を保管するケース)

		費用の法的性格	徴収の方法	民事保全・民事執行手続利用の可否
建築物解体工事費用		代執行に直接要した費用	国税滞納処分の例により徴収	不可
動 産	搬出費用	代執行に付随した費用	同上	同上
	搬入費用	同上	同上	同上
	保管 費用	代執行終了前	同上	同上
		代執行終了後	民法上の事務管理費用	民事上の手続と同様

出典:岡山市行政代執行研究会 岡山市違法建築物除却事例から学ぶ行政代執行の実務 P87

代執行に要した費用の徴収手続に着手するためには、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。

行政代執行法第5条では、その費用の範囲は特定されていないので、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。

- ・解体設計委託費
- ・近隣家屋調査委託費
- ・解体工事費
- ・搬出動産保管費用

(時間外手当等の人件費、顧問弁護士の日当の類の間接経費にあたるものを除く。)

### ⑱身分証明書の交付

国税滞納処分の例により、徴収を行うこと(強制徴収を行うこと)になるため、国税徴収法第147条に規定する身分証明書を関係職員に交付する。

### ⑲納付命令

行政代執行費用納付命令書及び納付書を送達する。

送達手段は、配達証明付き内容証明郵便、配達証明郵便、差置等による。

## ⑳督促

納付命令に従わない場合、督促を送達する。

## ㉑財産調査

督促の指定納付期限を過ぎた場合、差押えのための財産調査を行う。

財産調査の方法として、不動産については、市町村の固定資産税台帳より所有する不動産を抽出し、債権である預金債権について、金融機関に調査依頼をかける。代執行に要した費用の徴収金に優先する被担保債権の現在額について調査を行う。

## ㉒差押の実行

公売を行う場合、滞納処分費への充当及び先順位債権者への配当後、さらに代執行に要した費用徴収金への充当が見込める物件を差押対象とする。

地方税である固定資産税に滞納があれば、公課である代執行に要した費用徴収金に優先する。

金融機関に対する預金があっても、差押えと同時に金融機関による本人に対する貸付金債権との相殺がなされる。

不動産については、不動産差押嘱託登記の申請を行い、登記済証を受領する。不動産については差押書を、債権、動産については差押調書の謄本を、所有者等に送達する。

## ㉓差押不動産の鑑定評価

公売価格を決定するため、差押手続後、差押不動産の鑑定評価の委託手続を行う。

鑑定事務所より差押不動産の鑑定評価書（評価価格）が提出される。

公売見積価格の算定、決定を行い、公売期日を決定する。

## ㉔差押不動産の公売

公売公告を行い、公売通知書を所有者等に送達する。

公告と同時に、公売通知書兼債権現在額申立催告書を公売不動産上の担保権者に送達する。

入札に先立ち、入札参加者は国税徴収法の規定による公売保証金を納付する。受付時に現金又は小切手による公売保証金の納入に対して領収書を交付する。納入された公売保証金は、入札が終了するまで会場内で保管し、買受申込者以外の者に対して、交付した領収書及び公売保証金返還請求書兼領収（受領）書と引換えに返還する。入札の執行は、物件ごとに概要説明を行い、入札、開札、入札価格の読み上げを経て最高価額申込者の決定を行う。入札終了後、不動産公売最高価申込者等決定の公告を行い、同通知書を買受申込者及び公売不動産上の担保権者に送達する。

## ㉕売却決定・配当

買受代金納入通知書を買受人に交付する。買受代金納入通知書による買受代金の納入を確認し、売却決定通知書を買受人に交付する。換価財産が不動産の場合は、買受人の換価財産の取得に伴う権利移転登記を行う。また国税徴収法上、買受人がその権利を取得したときには、不動産上の担保権は消滅することになっており、その抹消登記を行う。

配当計算書謄本（国税徴収法第131条）を、公売不動産上の担保権者に送達した公売通知書兼債権現在額申立催告書に対して申立てがなされた債権現在額に基づき作成する。配当の第1順位は、直接の滞納処分費である委託した不動産鑑定評価料があてられる。配当計算書謄本を、登記嘱託書への添付と同時に買受人及び換価不動産上の担保権者にも送達する。

権利移転等の登記の完了後、登記識別情報を買受人に交付する。

代執行に要した費用徴収金に優先する地方税債権への配当並びに滞納処分費及び代執行に要した費用徴収金への充当処理を行い、換価配当手続が終了する。

公売（競売）は、その売却決定により、滞納者と買受人との間に売買契約が成立した効力が生ずることになり、その後の引渡手続は当事者間の責任において行う。

滞納者や占有者が任意にその引渡に応じない場合、民事上の競売物件では、簡易な引渡命令の申立手続が用意されており、それにより強制執行を行うこともできるが、公売の場合は、明渡請求訴訟の提起から始めなければならない。

## （2）動産の処分に係る事務手続き

### ①概要

動産に関する法、行政代執行法の位置づけはなく、その取り扱いは明確にはなっていない。動産の種類、状態については、物件によって様々なケースが考えられ、一律な取り扱いを定めることが難しいことから、一般的に想定される動産の取り扱いを示し、後日、新たな知見が出てきた場合はそれを取り入れることとする。

具体的な動産の取り扱いに関する所有者等への対応等については、法に基づく協議会や空き家等審議会で専門家に意見聴取を行うことが考えられる。

### ②動産調査

立入調査の結果、特定空家等に動産がある場合、リスト化を行う。

### ③引き取りの催促

所有者等に対して、引き取りの催促を口頭あるいは文書（動産引取催告書）により行っていく。所有者等と調整が可能であれば、引き取る動産の範囲、時期等の打合せを行う。

### ④動産の処分通知

再三の引き取りの催促に応じない場合は、動産の処分通知書を所有者等に送達する。これらの手続きは、特定空家等に対する助言、指導、勧告、命令等に並行して行う。

### ⑤動産の処分方法の検討

動産の処分は法の位置づけがないため、換価できるものについては、代執行による除却費用の回収を名目にして処分する。①差押換価（公売）を基本とし、成立しない場合に②任意売却を検討する。また、動産でゴミと判断されるものは、建築物解体時に廃棄するが、所有者等にとって重要と思われる動産（参考 国税徴収法第75条、民事執行法第131条 差



押禁止財産（仏具、日記、勲章等）は保管し、返却を試みる。

#### ⑥動産の差押え

動産は、民事と違い差押手続はないので、不動産は代執行宣言後、行政庁の占有物となり、付随して内部の動産も占有物となる。

動産の行政庁の管理責任は代執行宣言後から発生する。

#### ⑦動産の処分

「動産の処分方法の検討」で記載した方法により動産を処分する。

(ア) 差押換価については、見積りにより動産の市場性を確認し、公売公告を行う。公告に併せて所有者等に公売通知書を送達する。

(イ) 任意売却については、古物商に対して買受希望動産の見積書を提出してもらい、最高価の見積価格を提示した者に売却する。

#### ⑧処分、保管費用の請求

動産の保管及び廃棄に要した費用の請求書を所有者等に送達する。

代執行に要した費用（公法上の債権）として徴収することのできる費用の範囲は、代執行終了宣言を行った日以前に発生したものとなる。代執行終了宣言を行った翌日から動産の保管、廃棄を行った場合、その費用は、民法上の事務管理に要した費用であり、民事債権であることから、民事上の手続きにより債務名義（執行力のあること及びその範囲を示した公文書）を取得し、さらに強制執行の申立てを行うことによってその請求手続きを進める必要がある。

当該債権は金銭債権であることから、債務名義を取得するために、通常の手続より簡易な手続として支払督促の申立てによることができる。支払督促は、通常訴訟とは異なり、債権者の申立書だけで審理され、その請求の内容に矛盾がなければ、裁判所書記官から支払いを命ずる支払督促が債務者に送達される。そして、法定期間内に債務者が異議を申立てしなければ、債権者からの仮執行宣言の申立てを経て最終的にはそれが確定し、それを債務名義として強制執行の手続きを行うことができる。しかし、債務者から適法な督促異議がなされると、民事訴訟法第395条の規定により、支払督促申立ての時に訴えの提起があったものとみなされ、通常訴訟（本訴）に移行することになる。また、支払督促の申立てそのものは、議決事項である地方自治法第96条第1項第12号の「訴えの提起」には該当しないが、支払督促の申立て後、債務者からの異議申立てにより、訴えの提起があったものとみなされる場合には、議会の議決が必要とされている。このため、あらかじめ訴えの提起について、議会の議決を経たおき、まず簡易な手続きである支払督促を申し立てることが望ましい。

#### ⑨動産の取り扱い事例

行政代執行による除却の先進事例における動産の取り扱いを以下に例示する。

- ・ 様々な廃材があったため、廃材の撤去も命令書に含め、廃材を含めて除却をかけて行政代執行を実施した。

- ・所有者との話し合いが可能であったため、解体前に動産の搬出を行った。
- ・事前に建物の内部にまで立ち入りをせず、解体当日に動産の存在を確認し、ゴミと判断されるものは廃棄し、その他の動産を庁舎倉庫に保管した。文書で引き取りを催促したが、応答がないため、廃棄処分とした。
- ・行政代執行による解体後、動産の一部を所有者に引き渡した。

### (3) 行政代執行を進める上での留意点

#### ①勸告、命令、戒告書、代執行令書による通知の方法

所有者等に通知書の交付を行う際には以下の方法がある。

- ・直接本人に交付する。
- ・本人不在あるいは受取を拒否された場合、郵便受けに投函（差置送達）する。  
差置送達（民事訴訟法106条3項）・・・名宛人の住所、居所において、名宛人が正当な理由なく受領を拒否するときに通常送達すべき場所に書類を差し置く。
- ・配達証明付き内容証明郵便で送達する。

#### ②命令後の標識の設置

【法第14条第11, 12項】命令を行った旨を公示した標識を空家等敷地内に設置し、その旨の公告を行う。

#### ③指導経過の記録

電話、訪問、文書等の助言・指導の記録について、訴訟になったときに説明できるよう、指導経過をまとめる。

所有者等への対応状況については、その経過を文書にして上層部まで報告を行う。当該報告文書は、抗告訴訟等に発展した場合に備え、手続き全般が組織の意思決定のもとになされていることを立証する書証として用いる。

#### ④弁明の機会の付与「民事による事態の解決を図ることを妨げるものではない」

弁明の機会の付与について、法成立以前においては、行政手続法により以下のとおりとなっていた。また、県内市町村においては、公表前に意見を述べる機会を与えることを規定している条例が多い。

建築物の除却命令等の措置命令は、特定の者を名宛て人とした不利益処分にあたる為、命令を行うにあたり、行政手続法の規定による聴聞又は弁明の機会の付与のいずれかの意見陳述手続を取る必要がある。建築物の除却命令などの作為義務を課する処分等は、行政手続法第13条第1項第1号イからロまでの聴聞の対象として列記されている不利益処分にはあたらず弁明の機会の付与で足りる。弁明の機会の付与よりも、慎重な手続きを必要とする場合は、行政手続法第13条第1項第1号ニを適用し、聴聞手続を行うこともできる。

法成立後の取り扱いは、【法第14条第13項】「法第14条第3項の命令については、

行政手続法第三章(12条及び14条を除く。)の規定は、適用しない。」により、行政手続法 第三章 不利益処分の規定によらず、【法第14条第4～8項】による事務処理となり、「意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会」の付与、または請求があった場合「公開による意見の聴取」を行うこととなった。

#### ⑤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。

#### ⑥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いれば、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。

#### ⑦所有者が不明である場合の課題 (略式代執行)

「9. 略式代執行【法第14条第10項関係】」参照

##### 【法第14条第10項】

第三項の規定により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(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

所有者が不明である特定空家等については、【法第14条第10項】により代執行を行う旨をあらかじめ公告することで可能となった。また、どこまでの対応をすれば過失がないと認められるのかについては、国のガイドラインで『空家等の所有者が分からないケースにおいて、例えば略式代執行を行うためには、「特定空家等」の所有者等及びその所在につき、市町村が法第10条に基づき例えば住民票情報、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』と示されている。

また、所有者が不明である特定空家等にある動産については、あらかじめ、「引き取りを催促し、期限内に引き取りがなければ処分する」と公告したとしても、動産に関する手続きには法の位置づけがないため、万が一の訴訟リスクを回避するのであれば、重要と思われる動産については保管を余儀なくされることが考えられる。

## 9. 略式代執行【法第14条第10項関係】

### (1) 略式代執行を行うことができる要件の確認

不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等の市町村が保有する情報、法第10条に基づく固定資産課税情報を活用しても、なお法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をとともに確知することができない場合及び氏名は知り得ても所在を確知することができない場合は、市町村長は、その者の負担において、法第14条第10項に基づく略式代執行を行うことができる。

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
- ※住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

### (2) 事前の公告

市町村長は、略式代執行を行う場合においては、法第14条第3項に基づき命じた措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、市町村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を略式代執行に係る事前通知について公告するとともに、広報紙等へ掲載し、広く周知に努める。

#### ① 次の事項を、相当の期限を定めて、あらかじめ公告する。

- ・法第14条第10項に基づき(具体的な)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、市町村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

②原則として、市町村の掲示板に掲示し、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町村の「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週間を経過した日に相手に到達したとみなされる。

### (3) 略式代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者等が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合は、運び出すよう公告し、連絡がない場合は、市町村において一時保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公告する。

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、次の手続を踏む。

- ◆所有者等に運び出すよう公告
- ◆連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公告
- ◆保管期間は法務部局と協議

### (4) 費用の徴収

略式代執行の終了後において、所有者等が判明した場合においては、その者から代執行に要した費用を徴収する。

所有者等が任意の費用支払いに応じない場合は、民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制執行に訴える等必要な措置を講じる。

※義務者が後で判明したときは、その時点でその者から任意で費用を徴収する。

※略式代執行は行政代執行法の規定によらないものであり、代執行に要した費用について義務者が任意の支払いに応じない場合、強制徴収することはできず、市町村は民事訴訟を提起し、民事執行法に基づく強制執行に訴えることとなる。

#### 対応上のポイント

- 催告に係る措置を行う権原がない所有者等に対しては助言・指導、催告までの手続を行い、法第14条第10項の略式代執行を行うことが可能となる。（所有者等が複数人いる場合は、すべての所有者等に権原がない又は確知できない場合に限る。）
- 本項の公告は、民事訴訟法上の「公示送達」とは異なる。
- 略式代執行の対象となる特定空家等は所有者等を確知することができない特殊な状態のものであるため、たとえば不動産としての価値がほぼ無いものや、不動産に関連付けられる複数の債務が残存するものなど、売却することで債権が十分に回収できないものもある。このような状況を考慮し、相続財産管理人を選任するか否かは、個別の事案に即して市町村が判断。

(5) 略式代執行後の土地についての対応について

① 除去した建物と所有者等が同じ場合

- ・ 相続人不存在のケース ⇒ 相続財産管理人
- ・ 所有者等の所在が不明 ⇒ 不在者財産管理人
- ・ 法人 ⇒ 役員の捜索、清算人の選任

※ 司法書士、弁護士等の専門家に要相談

② 除去した建物と所有者が異なる場合 ⇒ 当該所有者に適切な管理義務あり