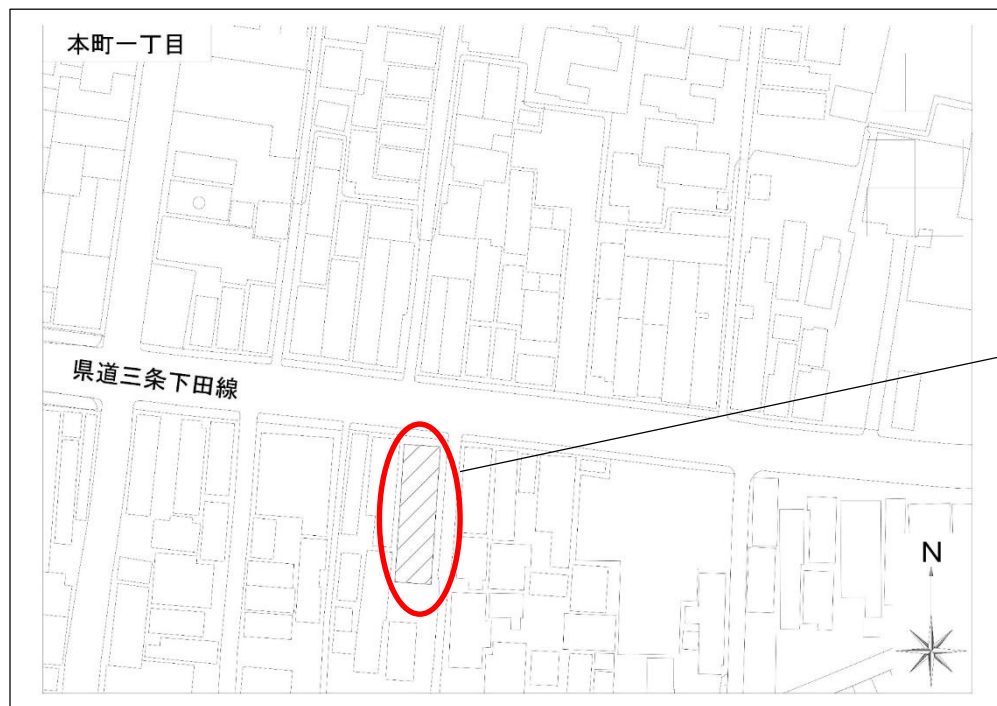


本町一丁目地内の特定空家 No.293の対応について

1 当該空家の現状

建物概要

- 所在地 三条市本町一丁目349番2
- 構造・延床面積 鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建て (約1,113㎡)
- 建築年月日 昭和47年12月30日 (築後48年)
- 現況用途 映画館・店舗
- 備考 現在、新潟地方裁判所三条支部にて競売中
公告 令和3年4月28日 入札期間 同年5月28日～6月4日
開札 同年6月9日 売却決定 同年6月23日



2 4月18日の強風による被害状況

4月18日の強風（三条市消防本部観測 最大瞬間風速23メートル）により、修繕しようとしていた塔屋の外壁パネル2枚が剥落した。

4月17日までの状況

西側
小松酒店側



1月7日の強風により剥落

4月18日被害後の状況



屋上に設置してある小屋（簡易厨房）の屋根の上に大部分が落下していた。

※市が手作業で屋上床に配置済

南側
五十嵐川側

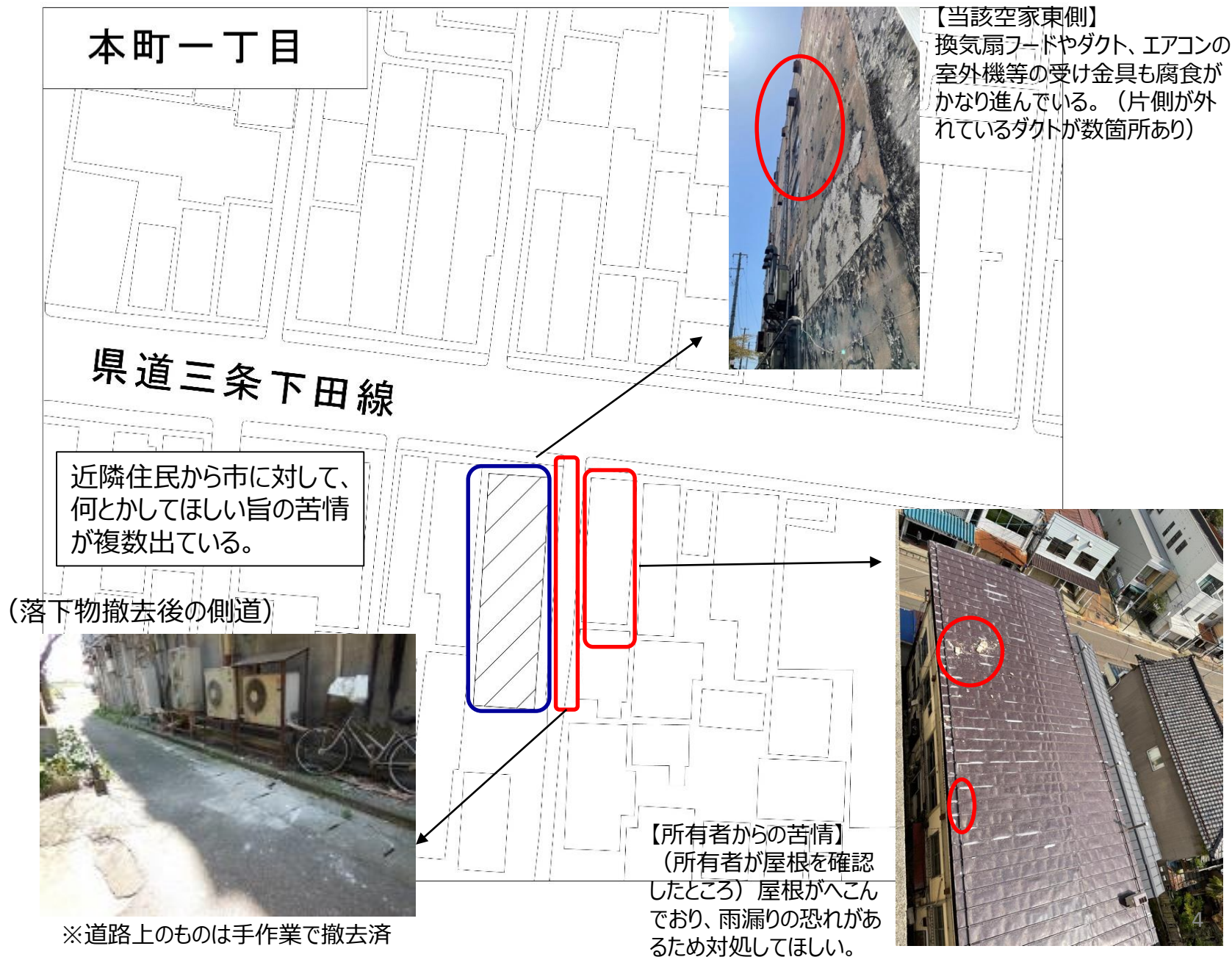


東側の通路及び東側のアパート（空家）の屋根に落下していた。

【人的被害なし】

※道路上のものは市が手作業で撤去済

2 4月18日の強風による被害状況（位置図）



3 建屋内部の腐食状況の確認結果

今回の強風により外壁パネルが取れたことで、より多くの範囲を目視で確認できるようになったため、改めて塔屋内部を確認したところ、西側の鉄骨の腐食が想定よりもひどいことが判明。また、今後、間口が広がったことで風を抱き込みやすくなり、他の外壁パネルも強風により剥がれる危険性が高いと推察される。



市建築課及び建築業者の見解

【開口部を塞ぐ場合】

- 塔屋の下地の鉄骨自体が腐食しているため、板で開口部分を塞ごうにもビスで止めること自体が難しい。仮に板で塞いだとしても、耐久性がなく、強風でまたすぐに外れる可能性が高い。
- 塔屋全体を抑え金具など困んで補修する方法も考えられるが、地上から足場を組む必要がある、それも含めた費用が高い。また、鉄骨や外壁の強度がないため、縛った部分以外の箇所が崩れる可能性が高く、効果は限定的と推察される。

【塔屋の壁を全て撤去する場合】

- 下地の鉄骨を残し、板だけを全部外す方法も考えられるが、鉄骨がむき出しになることで腐食が進み、崩落の危険がある。また、塔屋全体の撤去と金額的に大きく変わらない。

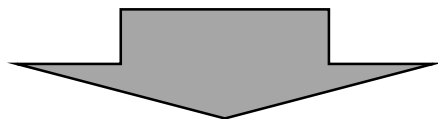
当該建物は是正の方向性

今後、同様の強風が吹けば、さらに他の外壁パネルがはがれ、近隣の道路等に落下する恐れがあることから、市民の安全・安心確保のため、「塔屋全体の撤去」を行うことが望ましく、早急に対応を行う必要がある。

4 是正の対応

(1) 市の方針

- 建物の所有法人は解散し、破産管財人が当該不動産を放棄したことから、実質的に**管理責任者が不在**である。
- 民事執行法上、管理義務を負う法的拘束力はないが、まずは、特別代理人及び抵当権者（債権者）に対し、屋上塔屋の落下防止等のための保全措置を要請した。
⇒ しかし、特別代理人及び抵当権者（債権者）から、対応は難しいとの回答があった。



市としての対応

法的義務のない特別代理人と債権者（競売申立人）が市の要請に応じず、措置を命ぜられるべきものがないため、市が、「空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第10項に基づく略式代執行」により、屋上塔屋の除却等を行う。

費用の求償

- 費用負担については、空家特措法上「『その措置を命ぜられるべき者』の負担」と規定されているが、今回の事案では、負担を命ずる相手が存在せず、今後も現れる可能性が限りなく低いことから、空家特措法に基づく求償は見込みがない。
- そのため、民法702条（管理者による費用の償還請求等）の事務管理を準用するなどし、競売の状況を注視しつつ、買受人や抵当権者（債権者）に対し請求を行っていきたい。

4 是正の対応

(2) 参考条文

空家等対策の推進に関する特別措置法（抄）

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が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おいて、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

（中略）

10 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。

民法（抄）

（管理者による費用の償還請求等）

第七百二条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

（以下略）

4 是正の対応

(3) 参考ガイドライン

国土交通省

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（抄）

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）

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（いわゆる略式代執行。同条第10項）。法第14条第10項に基づく略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 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 である。

その他手続については、後述の「事前の公告」（法第14条第10項）を経た上で、法第14条第9項と同様である。

（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、少なくとも、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等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかった場合にあっては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

4 是正の対応

(3) 参考ガイドライン

国土交通省「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（抄）

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）

（2）事前の公告（法第14条第10項）

法第14条第10項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- ・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あらかじめ公告しなければならない。公告の方法としては、当該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少なくとも1回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、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週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法（明治29年法律89号）第98条及び民事訴訟法（平成8年法律第109号）第111条・第112条、行政手続法第31条の規定により準用する同法第15条第3項）。

（3）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告（法第14条第10項）において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令※1に従って適切に処理すべき旨
- ・履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

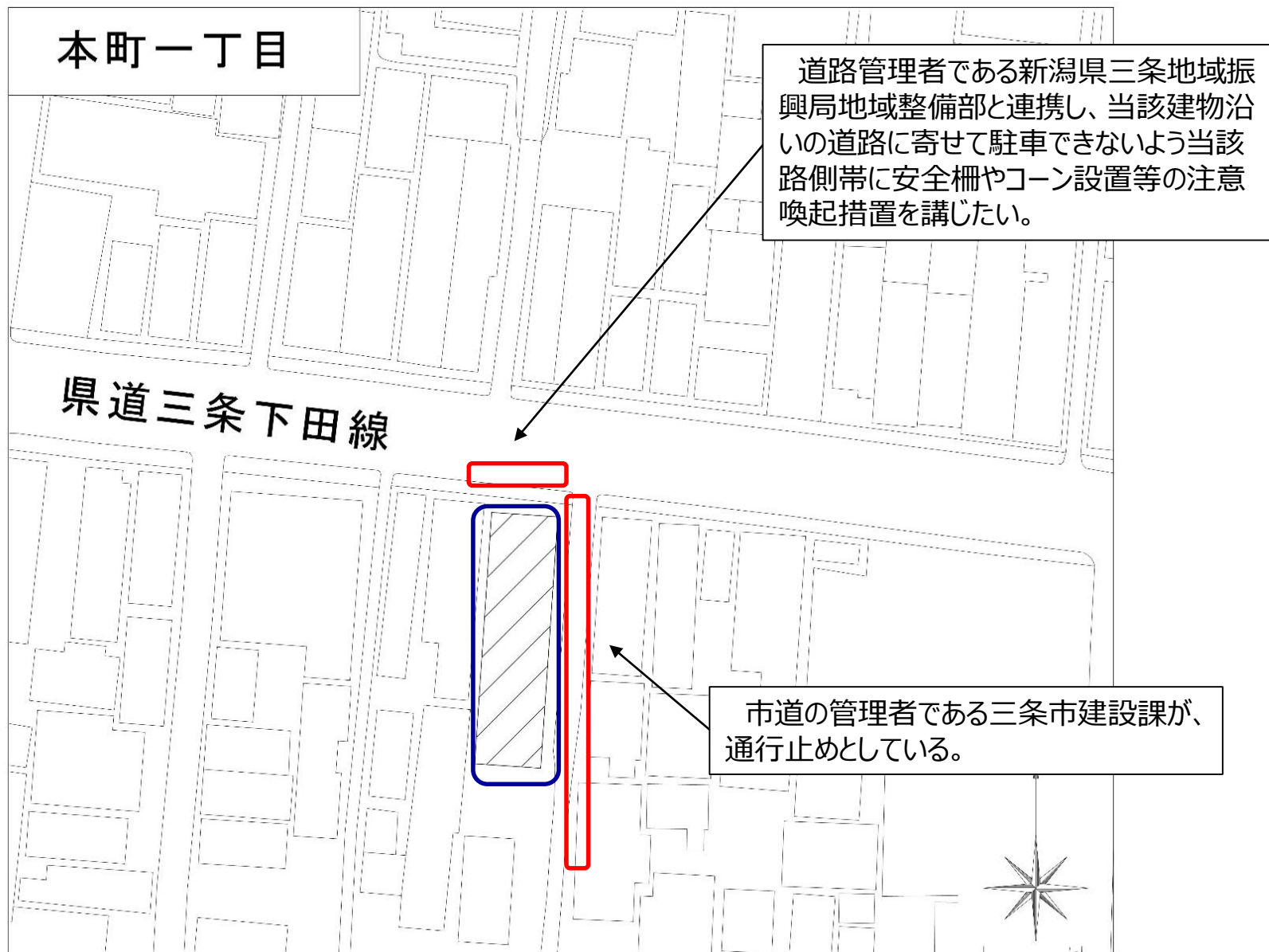
を明記することが望ましい。代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令※1に従って適切に処理するものとする。代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令※2や裁判例※3も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。なお、特定空家等の所有者等に対して代執行費用に係る債権を有する市町村長が申し立てるなどして不在者財産管理人（民法第25条第1項）又は相続財産管理人（民法第952条第1項）が選任されている場合は、当該財産管理人に動産を引き継ぐ。また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

（4）費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村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こととなる（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第171条の2第3号）。

5 周辺道路の安全対策

位置図



6 代執行の実施

(1) 内容

屋上塔屋の解体、東側換気扇フード・エアコン室外機、看板の一部撤去等

(2) スケジュール

内容	R3 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	R4 1月	2月	3月
特別代理人、債権者への要請	●											
三条市空家等審議会		5/12 ●										
予算の専決処分		審議会後（予定） ●										
空家特措法に基づく公告 （掲示、HP等）		5/14～28（予定） ●	↔									
工事見積依頼 ⇒ 契約		5/24～5/31（予定） ↔										
工事期間（工期75日間）			6月上旬 準備工、警察・自治会等との調整	●	現場着手 実作業							
関係者への求償 （競売の入札状況による）						●						
市による建物全体の劣化状況確認												

(3) 塔屋撤去後について

建物全体についても老朽化が進み、いずれは解体せざるを得なくなるため、市環境課が、定期的に建物を確認して老朽化による被害がないかどうかを確認していく。