

特定空家等への対応事例 (岬町)

— 行政代執行予定案件が 自主解決に至ったケース —

- 所在:岬町内 木造戸建住宅
- 長期間空き家状態が継続
- 台風21号により屋根材が飛散
- 近隣住民への危険性が高まり苦情が発生
- 特定空家等として対応を開始



課題と行政判断



発生していた課題

- 屋根材飛散によるさらなる第三者被害のおそれ
- 老朽化による倒壊リスク
- 景観悪化・防犯上の不安
- 近隣住民からの継続的な相談・苦情

行政の判断

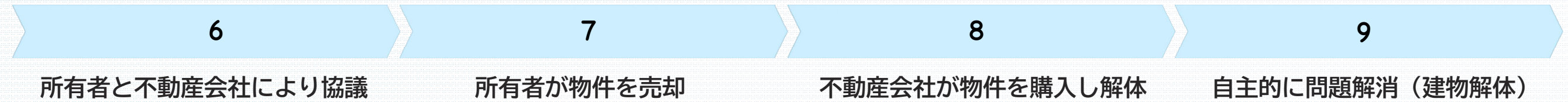
「周辺に著しい危険を及ぼすおそれがある状態」
として空家法に基づく特定空家等に認定

行政対応の経過(時系列)

段階的に法的措置を実施

- 1 法第12条：情報の提供・助言（管理依頼）
所有者に対して、適切な管理を促す
- 2 法第22条第1項：指導
特定空家等に認定。法定根拠に基づき改善を指導
- 3 法第22条第2項：勧告
固定資産税の住宅用地特例（6分の1減額）解除を伴う強い催促
- 4 法第22条第4項：命令に係る事前通知
命令を下す前の最終確認の手続き
- 5 行政代執行の準備
（解体費用算定等）

しかし改善が見られず、行政代執行の実施直前まで進行したが、最終的には



所有者宅（兵庫県）を訪問



屋根下地材等の部材が飛散

┆ (別途) 同時並行
┆ 行政にて
┆ 当該物件の
┆ 売買を模索
┆ [不動産会社等と協議]
┆ ↓

結果(ビフォーアフター)



After

対応結果

- ・建物解体完了(更地化)
- ・危険状態の完全解消
- ・近隣苦情の解消
- ・安全・景観の改善



Before

行政代執行

実施せずに解決

成果・今後への示唆(まとめ)

本事例の成果

- 行政代執行費用(解体費)の負担なし
- 職員負担の軽減(事務手続き債権回収手続きなど)
- 早期の安全確保を実現

有効であったポイント

- 継続的・段階的な指導の積み重ね
- 法的措置を明確に示して所有者への直接的な働きかけ
- 「売却・利活用」という選択肢提示

📄 今後

同様案件においても、段階的措置を基本とし自主改善を促進