

特定空家等に対する行政代執行の実施について

1 事案概要

- (1) 足立区鹿浜六丁目にあるアパートは、老朽化によるベランダの倒壊等、著しく危険な状況であったため、足立区開発指導課は建物の所有者に対し、令和3年度から再三に渡り指導勧告を実施してきましたが、改善の意思が見られませんでした。
- (2) 令和7年3月、足立区老朽家屋等審議会へ諮問し、命令の実施及び代執行が妥当との答申を得たことから、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」という。）第22条第3項に基づく行政処分（命令措置）を実施しました。
- (3) 命令措置にもかかわらず、なお改善が見られず、区として周辺住民の安全・安心を守るため、令和7年8月25日（月）、空家特措法第22条第9項並びに行政代執行法第2条に規定する行政代執行※による解体を実施します。
- (4) 行政代執行に係る費用約410万円は、建物所有者に負担を求めます。

※ 代執行は、所有者等に代わって行政が必要な措置を行うことで、建物の解体など代執行に要した費用は所有者等に請求します。

なお本件は、足立区の特定空家に対する初の行政代執行となる事案です。

2 行政代執行開始宣言

- (1) 日 時：令和7年8月25日（月）午前10時から
- (2) 当日の作業内容：解体用足場（仮囲い）設置のための準備作業及び鉄骨階段撤去作業

※ 作業の撮影は、歩行者や車両の通行に配慮し、午前11時30分まででお願いします。また、建物の取り壊しは9月上旬以降になります。

- (3) 工事内容：建物等の全部除却（基礎等を除く）及び樹木の伐採
- (4) 工事期間：8月25日から10月31日まで（予定）

3 建物の状況等

- (1) 所 在 地：足立区鹿浜六丁目21番14号
- (2) 建物用途等：共同住宅 6戸
- (3) 建築構造等：木造2階建て（地下なし）※鉄骨階段、外廊下あり
- (4) 建 築 年 等：昭和54年（築46年）
- (5) 延べ床面積：185.08㎡



4 当該物件を残置した場合の影響

- (1) 建物全体が著しく劣化し、雨水の浸入により柱や梁などの構造部材の損傷や床が崩落し倒壊の恐れがある。
- (2) 特に外部階段や廊下側は隣家に近接しており、倒壊すれば隣家にも被害が及ぶ可能性がある。
- (3) 屋根や外壁の建材の劣化により、強風時に建材等が飛散する恐れがある。

5 経 過

時 期	経過の内容
令和3年7月	● 近隣住民の通報を受け、当該家屋を把握（当時居住者1名） ● 毎月、現地調査を2回程度実施 ※ 以降、所有者調査、所有者へ訪問、文書による指導及び電話を繰り返し行う
同年8月～ 令和4年7月	● 建物所有者宛、建築基準法に基づく「安全指導文書」を3回送付
令和3年11月	● 居住者1名の退去を確認（空き家となる）
令和4年11月	● 足立区老朽家屋等審議会へ諮問、勧告すべきとの答申 ● 建物所有者宛、足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例に基づく「勧告文書」を送付
令和5年5月	● 足立区特定空家等対策委員会において、特定空家等に認定
同年6月～ 令和7年2月	● 建物所有者宛、空家特措法に基づく「指導文書」を1回、「勧告文書」を3回送付
令和7年3月	● 建物の急激な劣化を把握 ● 足立区老朽家屋等審議会へ諮問し、命令の実施及び代執行が妥当との答申を得た
同年4月	● 同条例に基づく緊急安全措置として、ベランダ及び北側下屋の撤去を実施 ● 建物所有者宛、「命令に係る事前の通知書」を送付（期限：5月19日）
同年5月	● 命令、戒告の実施とその期限及び代執行の実施を通知するため訪問 ● 本人不在のため、文書※を投函 ※ 空家特措法第22条第3項に基づく命令及び行政代執行法第3条第1項に基づく行政代執行戒告書（措置期限：令和7年7月10日）
同年7月	● 行政代執行法第3条第2項に基づく代執行令書及び概算金額を通知

6 問合せ先

建築室 開発指導課 老朽家屋空き家担当 電話：03-3880-6497