

日時：平成31年4月23日（火）
午前10時から
場所：北とぴあ第1研修室

平成31年度第1回東京都北区空家等対策審議会 次第

1 開 会

- 2 議 題
- (1) 特定空家等に係る指導又は助言に関する審議について
(第18号議案から第21号議案まで)
 - (2) 特定空家等に係る勧告に関する審議について
(第22号議案及び第23号議案)
 - (3) 特定空家等に係る助言若しくは指導又は勧告及び命令に係る事前一括承認に関する審議について (第24号議案)
 - (4) 東京都北区空家等及び居住建築物等に係る緊急措置に関する条例の制定について (報告)

3 閉 会

《配布資料》

(事前送付資料)

- ・ 東京都北区空家等対策審議会委員名簿 【資料1-1】
- ・ 特定空家等措置状況一覧 【資料1-2】
- ・ 勧告に係る弁明手続について 【資料1-3】
- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による助言若しくは指導、勧告又は命令に係る事前一括承認について (第24号議案補足資料) 【資料1-4】
- ・ 東京都北区空家等及び居住建築物等に係る緊急措置に関する条例 【資料1-5】
- ・ 特定空家等に係る指導又は助言について 【第18号議案～第21号議案】
- ・ 特定空家等に係る勧告について 【第22号議案～第23号議案】
- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による助言若しくは指導、勧告又は命令に係る事前一括承認について 【第24号議案】

(当日配布資料)

- ・ 諮問文
- ・ 座席表
- ・ 特定空家等認定議案 (写)

東京都北区空家等対策審議会委員名簿

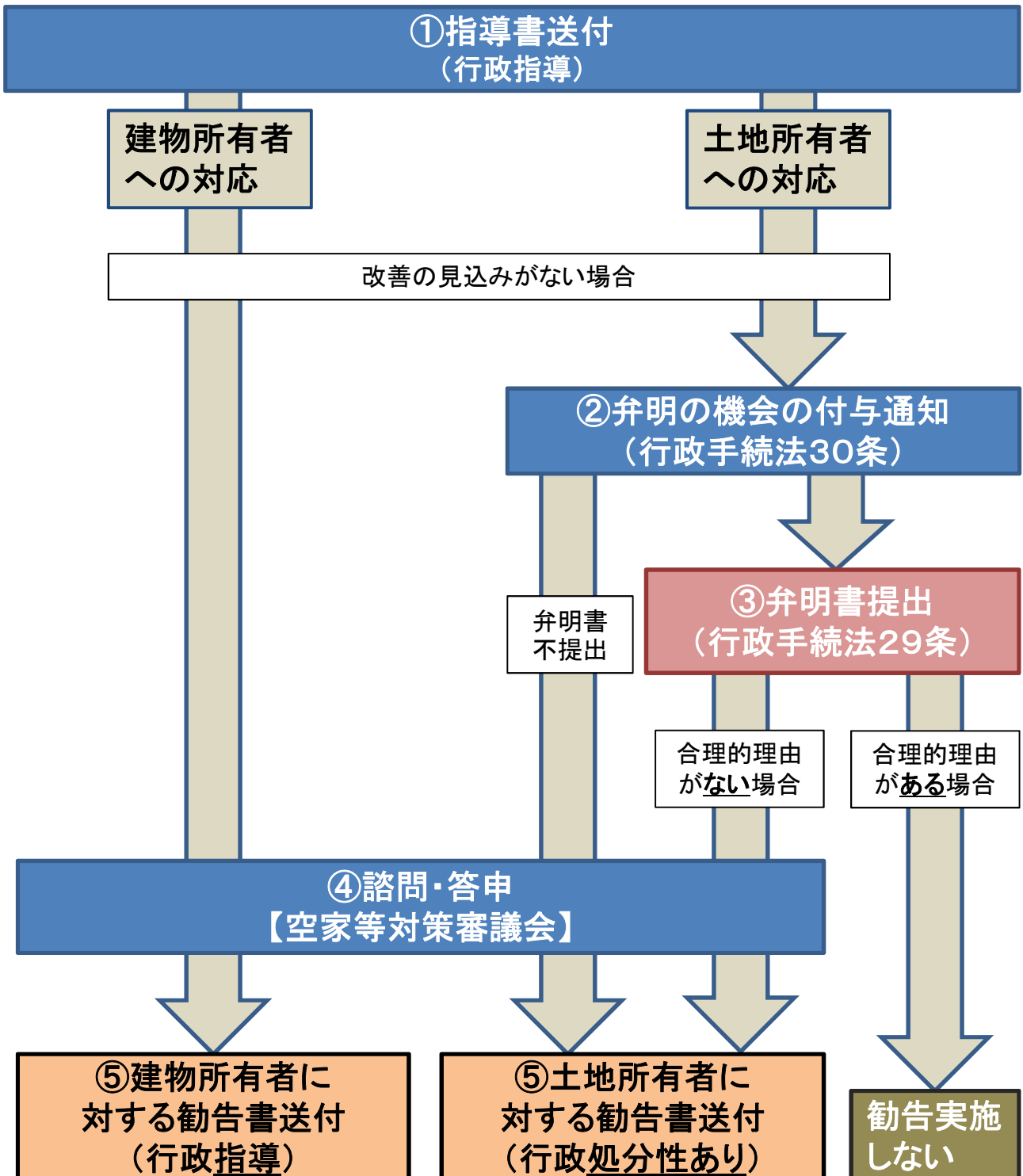
資料 1 - 1

(敬称略)

		氏 名	職業・所属・団体名
1	会 長	たか ぼし まさ お夫 高 橋 雅 夫	学識経験者 (日本大学法学部法律学科教授)
2	副会長	うち やま ただ あき 内 山 忠 明	学識経験者 (弁護士)
3	委 員	こん どう とおる 近 藤 徹	東京司法書士会 北・荒川支部
4	委 員	き さぬ き ただ し 木佐貴 正	(一般社団法人) 東京都建築士事務所協会 北支部
5	委 員	こ ぼやし いさむ 小 林 勇	(公益社団法人) 東京都宅地建物取引業協会 北区支部
6	委 員	て つか やす ひろ 手 塚 康 弘	(N P O 法人) 日本地主家主協会
7	委 員	や の まこと 矢 野 誠	王 子 警 察 署
8	委 員	たか つ とも ひこ 高 津 智 彦	赤 羽 警 察 署
9	委 員	さ とう まさ かず 佐 藤 雅 一	滝 野 川 警 察 署
10	委 員	えん どう みき お 遠 藤 幹 雄	王 子 消 防 署
11	委 員	から さわ まなぶ 唐 澤 学	赤 羽 消 防 署
12	委 員	ひら まつ かず たか 平 松 一 隆	滝 野 川 消 防 署
13	委 員	いし やま しげ あき 石 山 成 明	王子地区町会自治会連合会
14	委 員	さい とう くに ひこ 齋 藤 邦 彦	赤羽地区町会自治会連合会
15	委 員	お尾 ぎき しん いち 尾 崎 真 一	滝 野 川 自 治 会 連 合 会
16	委 員	こみやま しょう いち 小宮山 庄 一	北 区 危 機 管 理 室
17	委 員	ふじ の ひろ し 藤 野 浩 史	北 区 生 活 環 境 部
18	委 員	みね ぎき ゆう じ 峯 崎 優 二	北 区 健 康 福 祉 部
19	委 員	まえ だ ひで お 前 田 秀 雄	北 区 保 健 所
20	委 員	さ とう のぶ お 佐 藤 信 夫	北 区 土 木 部

勧告に係る弁明手続について

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項の規定に基づく特定空家等に係る勧告について、建物所有者に対する勧告は行政指導であることに対して、土地所有者に対する勧告は固定資産税等の住宅用地特例の適用除外を伴うことについて行政処分性があり、行政手続法に基づく弁明の手続を経る必要がある（平成30年度第4回審議会資料4-1）。



特定空家等に係る勧告の行政処分性について

1 行政処分について

- ・ 行政処分とは、「公権力の主体たる国又は地方公共団体の行為のうち、その行為によって直接国民の権利義務を形成し、又はその範囲を確定することが法律上認められるもの」をいう（最判昭和39・10・29民集18巻8号1809頁）。
- ・ これに対して、行政指導は、「行政機関がその任務又は所掌事務の範囲内において一定の行政目的を実現するため、特定の者に一定の作為又は不作為を求める指導、勧告、助言その他の行為であって行政処分に該当しないもの」をいう（行政手続法§2VI）。
- ・ 行政処分に不服がある場合は、審査請求、取消訴訟等を提起することができるほか、不利益処分（義務を課し、又は権利を制限する行政処分）については、弁明の機会の付与等の手続がとられる。

行政処分の例

特定空家等の除却命令（空家法§14③）、確認済証の交付（建築基準法§6④）、市町村民税等の課税処分（地方税法）

2 特定空家等に係る勧告について

- ・ 特定空家等に対する空家法第14条第2項に基づく勧告は、当該特定空家等の除却、修繕、立竹木の伐採等の措置を講じることについて、相手方の任意による履行を求めるものであり、この限りにおいては、行政指導であると考えられる。
- ・ 一方、この勧告を受けた特定空家等の所有者等（土地の所有者等に限る。）においては、地方税法第349条の3の2の規定による固定資産税等に係る住宅用地特例の適用が解除され、固定資産税課税額が増額するという不利益を受けることとなり、このことが不利益処分に該当するか否かが問題となる（建物の所有者等については同様の適用解除措置はとられない。）。
- ・ なお、空家法第14条第2項に基づく勧告は東京都北区長が行うのに対して、特別区制度における固定資産税に関する事務は、東京都の事務であり、固定資産税額決定処分に係る処分行政庁は東京都知事となる。
- ・ このことから、同勧告に起因して生じる不利益は、東京都知事が行う地方税法を直接の法令の根拠とした行政処分によるものと解し、不利益処分の処分行政庁は東京都北区長ではなく、東京都北区長による同勧告の行政処分性を否定することも考えられる。

地方税法（抜粋）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（～及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下～「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

3 勧告の行政処分性を争点とした裁判例について

空家法に基づく勧告の行政処分性を争点とした審査請求事件、訴訟事件は現時点においては見当たらないが、他の法令に基づく勧告の行政処分性については、以下のとおり判示されている。

① 医療法に基づく病院開設等の中止勧告

医療法に基づく病院開設等の中止の勧告について、同法上は、勧告は行政指導として定められているが、勧告に従わない者に対しては相当程度の確実さをもって保険医療機関の指定を受けることができなくなり、このことは、わが国の国民皆保険制度を踏まえると、實際上病院の開設自体を断念せざるを得ないという実質的な不利益を受けるものであるとして、勧告の行政処分性を肯定した（最判平成 17・7・15 民集 59 卷 6 号 1661 頁）。

② 土壤汚染対策状況調査に関する通知

一般的には、通知は行政処分には該当しないと解されているが、土壤汚染対策法に基づく有害物質使用施設が廃止された旨等の通知については、当該通知を受けた土地所有者が土壤汚染に係る調査及び報告の義務を課され、それを怠った場合に発せられる命令に違反した場合には罰則の対象となるため、当該通知の実質的法的効果を認め、命令が発せられる前に当該通知を対象とした取消訴訟の提起を可能とし、実効的な権利救済を図るという観点から、当該通知の行政処分性を肯定した（最判平成 24・2・3 民集 66 卷 2 号 148 頁）。

⇒ これらの裁判例によると、関連する法令の仕組み全体の解釈から、一般的には行政処分に該当しないと解される行為についても、それが実質的な法的効果を有するとして捉え、行政処分性を拡大し、取消訴訟等による権利救済の手段を確保しているものと考えられる。

4 結論

空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告は、勧告を受けた土地所有者において、地方税法に基づく固定資産税等に係る住宅用地特例の適用の解除という不利益を受けるため、実質的な法的効果を有する行為であると認められる。

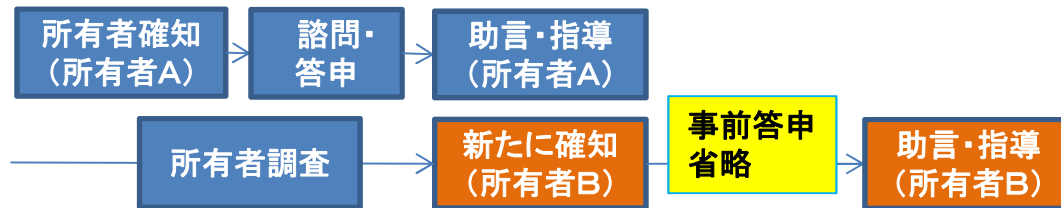
また、同勧告があった場合の処分行政庁たる東京都知事による固定資産税等に係る住宅用地特例の適用の解除に係る行政処分は、勧告があったか否かの客観的事実に基づき行われ、その判断に当たっては処分行政庁の裁量の余地はないものと考えられ、当該行政処分を対象とする審査請求又は取消訴訟は、実質的な権利救済の手段として機能しないおそれがあることから、同勧告を対象とする権利救済の手段を確保する必要があると認められる。

したがって、空家法第 14 条第 2 項に基づく土地所有者等に対する勧告は、行政処分に該当すると考えられる。

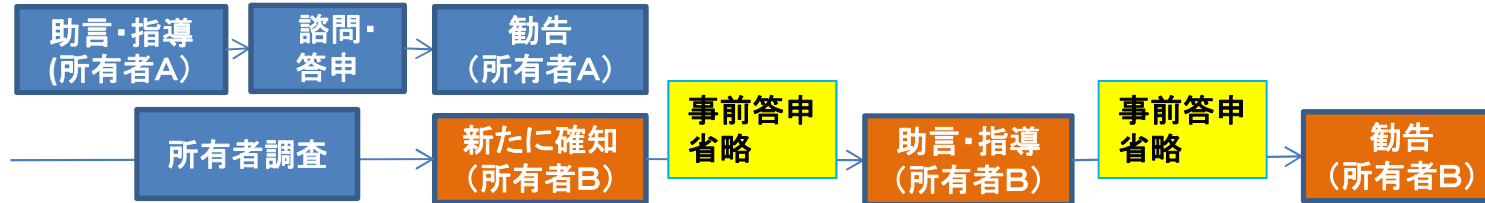
空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による助言若しくは指導、 勧告又は命令に係る事前一括承認について(第24号議案補足資料)

既に答申を経て助言若しくは指導、勧告又は命令が行われている特定空家等について、新たに他の所有者等を確認した場合において、その者に対する助言若しくは指導、勧告又は命令を講じる場合については、その都度、東京都北区空家等対策審議会条例第2条第3号又は第4号の規定による審議・答申を経る必要はないものとして、特定空家等に対する迅速な措置を講じる。

1 助言又は指導



2 勧告



3 命令



備考 事前の審議・答申を省略して、助言若しくは指導、勧告又は命令を講じた場合は、直近の審議会においてその旨報告する。

【参照条文】

東京都北区空家等対策審議会条例（抜粋）

（所掌事務）

第2条 審議会は、次に掲げる事項について区長の諮問に応じて審議し、答申する。

- 一 空家等対策計画（法第6条第1項の空家等対策計画をいう。）の作成、変更等に関すること。
- 二 区内に存する空家等（法第2条第1項の空家等をいう。）が特定空家等（同条第2項の特定空家等をいう。）の状態にあるか否かの判定に関すること。
- 三 法第14条第1項又は第2項の規定に基づく区長による助言、指導又は勧告に関すること。
- 四 法第14条第3項の規定に基づく区長による命令に関すること。
- 五 法第14条第9項の規定に基づき、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、区長が自ら行い、又は第三者をして行わせる行為に関すること。
- 六 法第14条第10項の規定に基づき、区長が自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせる措置に関すること。
- 七 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（特定空家等に対する措置）

第14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的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的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つた場合において、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。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5～15 （略）

東京都北区条例第二号

東京都北区空家等及び居住建築物等に係る緊急措置に関する条例

(目的)

第一条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等及び居住建築物等が、人の生命、身体又は財産に重大な危険を及ぼすおそれがあることに鑑み、急迫の危険を回避するための措置について必要な事項を定めることにより、危険を未然に防止し、もって区民の安全を確保することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第二条第一項に規定する空家等をいう。

二 居住建築物等 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に掲げる建築物及びその敷地をいい、空家等以外のものをいう。

(勧告)

第三条 区長は、人の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある空家等若しくは居住建築物等の所有者若しくは管理者又は居住建築物等の占有者（以下これらの者を「所有者等」という。）に対し、当該空家等又は居住建築物等に関し、

危険を未然に防止するための必要な措置を速やかに行うよう勧告することができ
る。

(緊急措置)

第四条 区長は、人の生命、身体又は財産に対する急迫する危険があると認められる空家等又は居住建築物等に関し、前条の規定による勧告又は他の手段によっては当該危険を防止するための時間的余裕がなく、緊急の措置を行う必要があると認められる場合に限り、空家等又は居住建築物等の別に応じて、当該危険を避けるための必要最小限度の措置を自ら行い、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。

2 前項の規定による措置を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 区長は、第一項の規定による措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせたときは、当該措置に係る内容を所有者等に通知するものとする。ただし、通知を受けなければならない場合は、公示をもってこれに代えることができる。

(委任)

第五条 この条例の施行に関し必要な事項は、東京都北区規則で定める。

付 則

この条例は、平成三十一年四月一日から施行する。

東京都北区規則第十八号

東京都北区空家等及び居住建築物等に係る緊急措置に関する条例施行規則

(趣旨)

第一条 この規則は、東京都北区空家等及び居住建築物等に係る緊急措置に関する条例（平成三十一年三月東京都北区条例第二号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(用語の意義)

第二条 この規則において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

(勧告)

第三条 条例第三条の規定による勧告は、勧告書（別記第一号様式）により行うものとする。

(緊急措置)

第四条 条例第四条第一項の措置は、空家等又は居住建築物等の危険部位の除去又は注意喚起看板、防護柵等の設置、空家等の倒木のおそれのある立木の固定又は切除その他の急迫の危険を未然に防止するための措置とする。

2 条例第四条第二項の証明書は、緊急措置実施者証明書（別記第二号様式）とする。

3 条例第四条第三項の規定による通知は、緊急措置実施通知書（別記第三号様式）により行うものとする。

(費用の徴収)

第五条 区長は、条例第四条第一項の規定による措置を講じたときは、所有者等に対し、当該措置に要した費用を請求するものとする。

付 則

この規則は、平成三十一年四月一日から施行する。

（表）

<p style="margin: 0;">緊急措置実施者証明書</p> <p style="margin: 0;">第 号</p> <p style="margin: 0;">職 名</p> <p style="margin: 0;">氏 名</p> <p style="margin: 0;">上記の者は、東京都北区空家等及び居住建築物等に係る緊急措置に関する条例第4条の規定に基づき、緊急措置を行う者であることを証する。</p> <p style="margin: 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 0; text-align: right;">東京都北区長 印</p>

（裏）

<p>東京都北区空家等及び居住建築物等に係る緊急措置に関する条例 （平成31年3月東京都北区条例第●号）（抜粋）</p> <p>第4条 区長は、人の生命、身体又は財産に対する急迫する危険があると認められる空家等又は居住建築物等に関し、前条の規定による勧告又は他の手段によっては当該危険を防止するための時間的余裕がなく、緊急の措置を行う必要があると認められる場合に限り、空家等又は居住建築物等の別に応じて、当該危険を避けるための必要最小限度の措置を自ら行い、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。</p> <p>2 前項の規定による措置を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。</p> <p>3 （略）</p>

第 号
年 月 日

様

東京都北区長



勧告書

あなたが（所有・管理・占有）する下記の（空家等・居住建築物等）について、東京都北区空家等及び居住建築物等に係る緊急措置に関する条例第3条の規定により、速やかに下記の措置をとるよう勧告します。

記

1 対象となる空家等又は居住建築物等
所在地

所有者等の住所及び氏名

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

2 勧告に係る措置の内容

3 勧告に至った事由

4 勧告の責任者

備考 この勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく連絡してください。
（連絡先：東京都北区 電話

）

様

東京都北区長



緊急措置実施通知書

あなたが（所有・管理・占有）する下記の（空家等・居住建築物等）について、東京都北区空家等及び居住建築物等に係る緊急措置に関する条例第4条第1項の規定により、下記のとおり措置を行ったので、同条第3項の規定により通知します。

記

- 1 対象となる居住建築物等又は空家等
所在地

所有者等の住所及び氏名

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

- 2 措置の内容

- 3 措置の実施日

- 4 措置の費用

- 5 措置を講じた理由

備考 この通知を受領した際は、遅滞なく連絡してください。

（連絡先：東京都北区

電話

）