平成29年度第1回 熊本市特定空家等措置審議会

平成30年3月27日(火)15:30~ 本庁舎14階大ホール (熊本市建築指導課)

特定空家等の措置に向けて

- 1 熊本市の管理不全な家屋への対応について
- 2 国のガイドライン概要
- 3 全国の市区町村の特定空家等に対する措置について
- 4 特定空家等に対する措置の課題
- 5 今後の会議について

<空家の状況>

■種類別にみた空き家数の推移



空家数 約5万戸 (過去最高)

空家率 14.1%

(全国13.5%)

平成25年住宅・土地統計調査より

空家数、空家率がともに増大

<空家の状況>

相続問題

所有者不明



所有者の管理意識の低さ



管理不全な家屋

倒壊のおそれ



周辺生活環境への悪影響

衛生上有害

景観損なう

●平成20年、関係課23課で「空地・空家等対策調整会議」を設置し、増加する空家対策の検討を開始。



●平成26年、**家屋等**が適正な管理が図られるように条例を制定。

熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例



●平成27年、**空家等**が適正な管理が図られるように、また、空家の活用促進のため、法が制定される。

空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する 特別措置法



空家等

年間を通じて使用実績のない 建築物、附属工作物及びその 敷地(定着物含む)

特定空家等

ガイドライン別紙①~④の状態で周囲への影響がある空家等

熊本市老朽家屋等の 適正管理に関する条例



空家外家屋

家屋等のうち、空家等以外のもの

管理不全な空家外家屋

ガイドライン別紙①の状態で周囲への影響がある空家外家屋





管理不全な家屋等の所有者に対して適正な管理を促す

- ●平成28年、熊本地震を受け、危険な家屋等の相談は増加。
- 適正な管理がされずに解体や修繕がされていない管理不全な家屋等への対応 が急務。



- ●管理不全な家屋等の措置(勧告・命令・代執行)を行うにあたり、<u>家屋等の</u> <u>状態、周辺環境への影響の程度、危険等の切迫性など</u>を勘案する必要がある。
- ●しかし、定量的な基準により一律に判断することは難しく、総合的に判断を 行う必要がある。



公平・公正を期すため「特定空家等措置審議会」に より管理不全な家屋等の措置を検討

「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 】 概要 】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

- 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
- 2. 具体の事案に対する措置の検討
- (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2)行政関与の要否の判断
- (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
- 3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに 際して参考となる事項

- 「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参 考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか 否か
- (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

- 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有 4. 特定空家等の所有者等への勧告 者等の事情の把握
- 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
- (1)立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制 力を行使してまで立入調査をすることはでき ない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内 (2)関係部局への情報提供 での立入調査は許容され得る。
- (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局へ (1)所有者等への事前の通知 の情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から (3)公開による意見の聴取 常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3)特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令 等を行うに当たっては、関係権利者と必ずし も調整を行う必要はない。
- 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
- (1)特定空家等の所有者等への告知
- (2)措置の内容等の検討

- (1)勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外され(6)費用の徴収 ることを示すべき。
 - 勧告は書面で行う。
 - 必要かつ合理的な範囲内
- 5. 特定空家等の所有者等への命令

- (4)命令の実施
 - 命令は書面で行う。
- で定める方法による公示
- 6. 特定空家等に係る代執行
- (1)実体的要件の明確化
- (2)手続的要件
- (3)非常の場合又は危険切迫の場合

- (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- 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
- ・措置の内容は、規制目的を達成するために (1)「過失がなくて」「確知することができない」場合
 - ・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
- (2)所有者等による公開による意見聴取の請求 (3)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
 - 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収
- (5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令 8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当 該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の 住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の 適用対象となる。

ガイドライン [別紙1]~[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

[別紙1] 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

- 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (1)建築物が倒壊等するおそれがある。
- イ 建築物の著しい傾斜
 - ・ 基礎に不同沈下がある
- 柱が傾斜している
- 箬

- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
- ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等
- (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - 屋根が変形している
- 屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

等

[別紙2] そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる おそれのある状態

- (1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域 住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を 及ぼしている。
- (2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、 地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま 放置されている。
 - 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

[別紙4] その他周辺の生活環境の保全を図るために 放置することが不適切である状態

- (1)立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等
- (2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - 動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の 日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境 に悪影響を及ぼすおそれがある。 等
- (3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

「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 】 概要 】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

- 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
- 2. 具体の事案に対する措置の検討
- (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
- 3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに 際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参 考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか
- (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

所有者等不明

- 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有 4. 特定空家等の所有者等への勧告 者等の事情の把握
- 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
- (1)立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制 力を行使してまで立入調査をすることはでき ない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内 (2)関係部局への情報提供 での立入調査は許容され得る。
- (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局へ (1)所有者等への事前の通知 の情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から (3)公開による意見の聴取 常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3)特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令 等を行うに当たっては、関係権利者と必ずし も調整を行う必要はない。
- 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
- (1)特定空家等の所有者等への告知
- (2)措置の内容等の検討

- (1)勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外され(6)費用の徴収 ることを示すべき。
 - 勧告は書面で行う。
 - 必要かつ合理的な範囲内
- 5. 特定空家等の所有者等への命令

- (4)命令の実施
 - 命令は書面で行う。
- で定める方法による公示
- 6. 特定空家等に係る代執行
- (1)実体的要件の明確化
- (2)手続的要件
- (3)非常の場合又は危険切迫の場合

- (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- 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
- ・措置の内容は、規制目的を達成するために (1)「過失がなくて」「確知することができない」場合
 - ・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。
 - 略式代執行 (2)事前の公告/
- (2)所有者等による公開による意見聴取の請求 (3)代執行が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
 - 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収 できる。
- (5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令 8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当 該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の 住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の 適用対象となる。

命令の実績がある市区町村と命令件数

市区町村		H27	H28	H29	市区町村		H27	H28	H29
北海道	旭川市	-	-	1	長野県	大桑村	-	1	1
	室蘭市	-	1	-	愛知県	瀬戸市	-	-	1
	豊浦町	-	1	-	三重県	名張市	-	-	1
秋田県	上小阿仁村	-	1	-		伊賀市	-	-	1
山形県	川西町	-	2	-	京都府	京都市	-	-	1
群馬県	前橋市	1	-	-	cea	尼崎市	-	1	-
埼玉県	坂戸市	-	1	2	兵庫県	篠山市	-	-	1
千葉県	柏市	-	1	-	広島県	広島市	-	-	1
	世田谷区	-	1	-	山口県	周南市	-	1	1
+ + +	板橋区	-	1	-	福岡県	飯塚市	-	1	-
東京都	品川区	1	-	-		宗像市	-	2	-
	葛飾区	2	1	-		東峰村	-	1	-
	柏崎市	-	-	1	合計		4	19	13
新潟県	十日町市	-	1	1					
	胎内市	-	1	-					

代執行の実績がある市区町村と 代執行件数

市区町村		H27	H28	H29
北海道	室蘭市	-	1	-
	豊浦町	-	1	-
秋田県	上小阿仁村	-	1	-
山形県	川西町	-	1	-
千葉県	柏市	-	1	1
	品川区	-	1	-
東京都	板橋区	-	1	-
	葛飾区	1	1	-
*C'RIE	十日町市	-	1	1
新潟県	胎内市	-	1	-
4= mue	飯塚市	-	1	-
福岡県	東峰村	-	1	-
合	計	-1	10	2

13件

略式代執行の実績がある市区町村と略式代執行件数

市区町村		H27	H28	H29
北海道	歌志内市	-	-	1
	礼文町	-	1	I
青森県	五所川原市	1	-	ı
茨城県	石岡市	-	-	1
群馬県	前橋市	-	1	-
	下仁田町	-	-	1
千葉県	香取市	-	2	1
神奈川県	横須賀市	1	-	-
新潟県	魚沼市	-	1	-
	十日町市	-	-	1
	妙高市	-	-	1
富山県	黒部市	-	1	ı
	上市町	1	2	ı
福井県	越前町	-	1	ı
E #7 18	高森町	1	-	ı
長野県	筑北村	-	1	-
社良原	大垣市	-	1	-
岐阜県	恵那市	-	1	-
愛知県	瀬戸市	-	-	1
滋賀県	東近江市	-	1	1

市区町村		H27	H28	H29
京都府	与謝野町	-	1	-
+ rc +	箕面市	-	1	-
大阪府	岬町	-	2	
	姫路市	-	1	-
	尼崎市	-	1	1
C de la	明石市	1	1	-
兵庫県	洲本市	-	1	-
	丹波市	-	-	1
	太子町	-	-	1
和歌山県	橋本市	-	-	1
鳥取県	鳥取市	-	1	-
山口県	宇部市	-	1	-
高知県	高知市	-	1	-
	飯塚市	1	-	-
福岡県	宗像市	-	2	-
	岡垣町	-	1	-
長崎県	新上五島町	1	-	-
大分県	別府市	1	-	-
合 計		8	27	12

く行政代執行の事例(東京都葛飾区)>

老朽化による建物の倒壊のおそれがあるとして、平成28年3月に全国で初め

て実施。



【南側】



【北側】

●用途 住宅

●構造 木造2階建

●所有者 建物所有者判明

(借地)

代執行後



※矢印の方向が区立公園 国土交通省平成28年度調査資料より

<略式代執行の事例(神戸市)>

倒壊のおそれがあるとして、政令市で初めて、平成30年2月中旬から実施。



神戸市ホームページより

- ●用途 住宅
- ●構造 木造2階建
- ●所有者 登記簿上の名義 人である法人は、平成27年 1月に会社法第472条第1項 の規定により解散

4 特定空家等に対する措置の課題

<勧告実施の課題>

●特定空家等に係る土地について、固定資産税等の住宅用地特例 の対象から除外され、土地の固定資産税が増加する。



●土地所有者にとって不利益となることから、慎重に進める必要あり。

(土地所有者と建物所有者が異なる場合が特に問題。)

4 特定空家等に対する措置の課題

- <略式代執行実施の課題>
- ●所有者等が不明のため、費用請求する相手がいない。
- ●実施後に所有者等が判明した場合には、民事徴収により要した費用を回収する予定であるが、行政代執行法に基づく強制 徴収ができないため、費用回収が難しい。

- 特に早急に措置を行うべきと判断したものについて、措置を 行う必要あり。
- ●土地所有者も確知できない場合、市で相続財産管理人を家庭 裁判所に申し立て、土地の売却費用により費用回収する方法 などを検討することも必要。

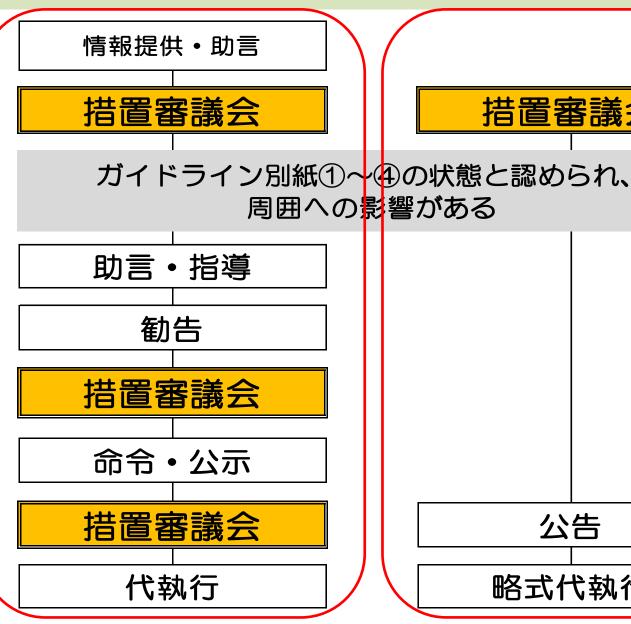
- 4 特定空家等に対する措置の課題
- <行政代執行、略式代執行実施の課題>
- ●建物内の動産に関して、所有者等から処分の同意を得ることができるなら問題ないと考えるが、同意がない場合の手続きについて、法の位置づけがない。



- ●訴訟リスク回避のため、所有者にとって重要と思われる動産 (仏具、日記など)は、市で保管すべきか。
- ●どのような動産をどのくらいの期間保管するか。
- ●換価できるものは、除却費用の回収を名目に処分できるか。

(1)特定空家等:空家特措法で対応)

所有者等の所在判明 の場合



措置審議会

周囲への影響がある

公告

略式代執行

所有者等不明

の場合

5 今後の会議について (②管理不全な空家外家屋: 老朽条例で対応)

