

1 熊本市特定空家等措置審議会

- 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

1 熊本市特定空家等措置審議会

空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

- ・ 特定空家等について、手続きを経ることで代執行が可能となる。
- ・ 所有者等を確知できないものについては、手続きを省略した略式代執行が可能となる。

所有者等判明

助言・指導

(法第14条第1項)



勧告

(法第14条第2項)



命令

(法第14条第3項)



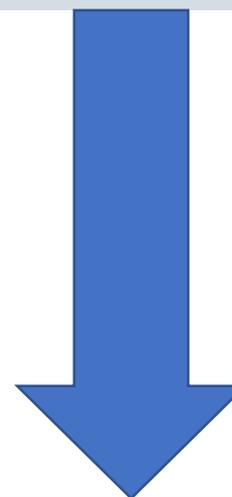
代執行

(法第14条第9項)

所有者等不明

公告

(法第14条第10項)



略式代執行

(法第14条第10項)

1 熊本市特定空家等措置審議会

- 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求められる



- 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、家屋等の状態、周辺環境への影響の程度、危険等の切迫性など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に対する意見を聴取

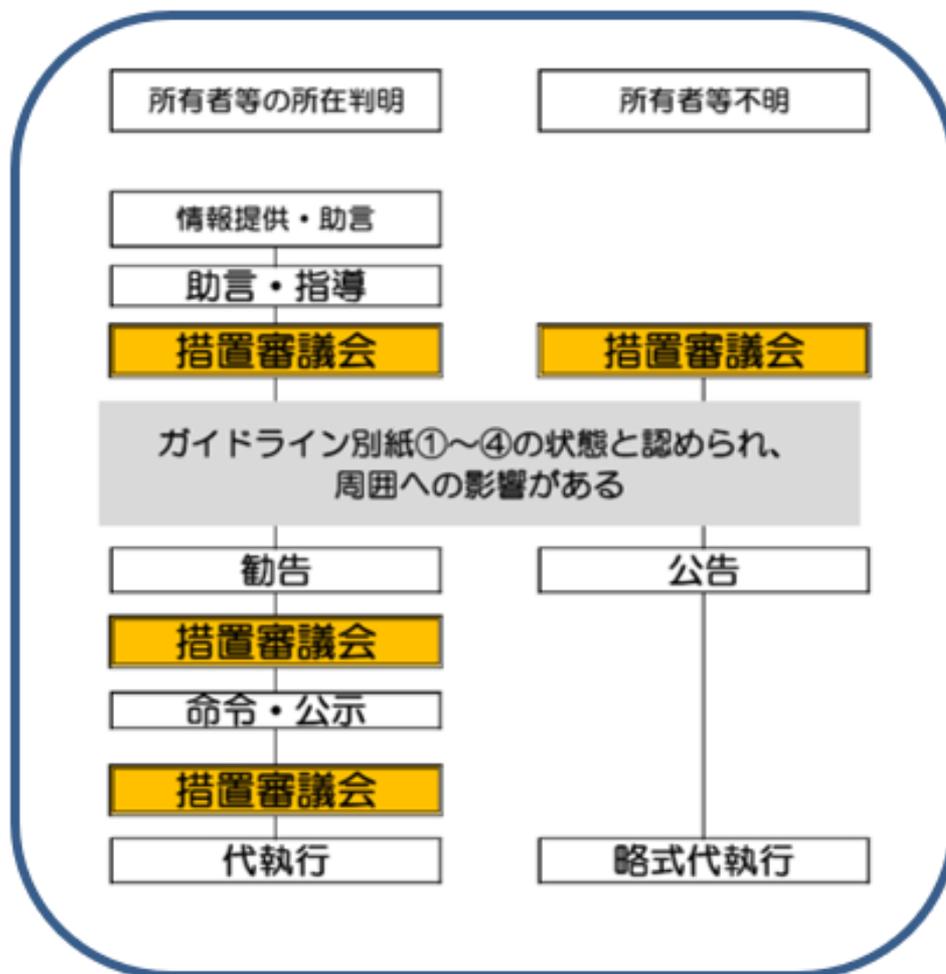
1 熊本市特定空家等措置審議会

- 平成30年1月 熊本市特定空家等措置審議会運営要綱制定
- 平成30年3月 平成29年度第1回熊本市特定空家等措置審議会開催
- 平成30年9月 平成30年度第1回熊本市特定空家等措置審議会開催
- 平成31年3月 略式代執行実施（中央区九品寺）
- 令和元年12月 令和元年度第1回熊本市特定空家等措置審議会開催
- 令和 2年3月 略式代執行実施（南区御幸笛田・中央区世安町）

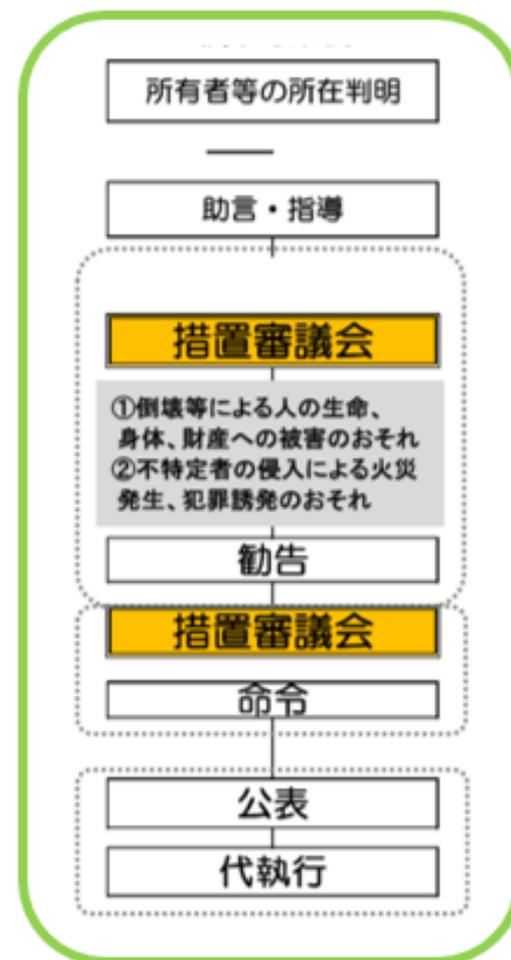
2 熊本市特定空家等措置審議会の目的

法に規定する特定空家等及び条例に規定する空家外家屋に対する措置について、公正・公平な専門家の意見を聴取する。

空家等対策の推進に関する特別措置法



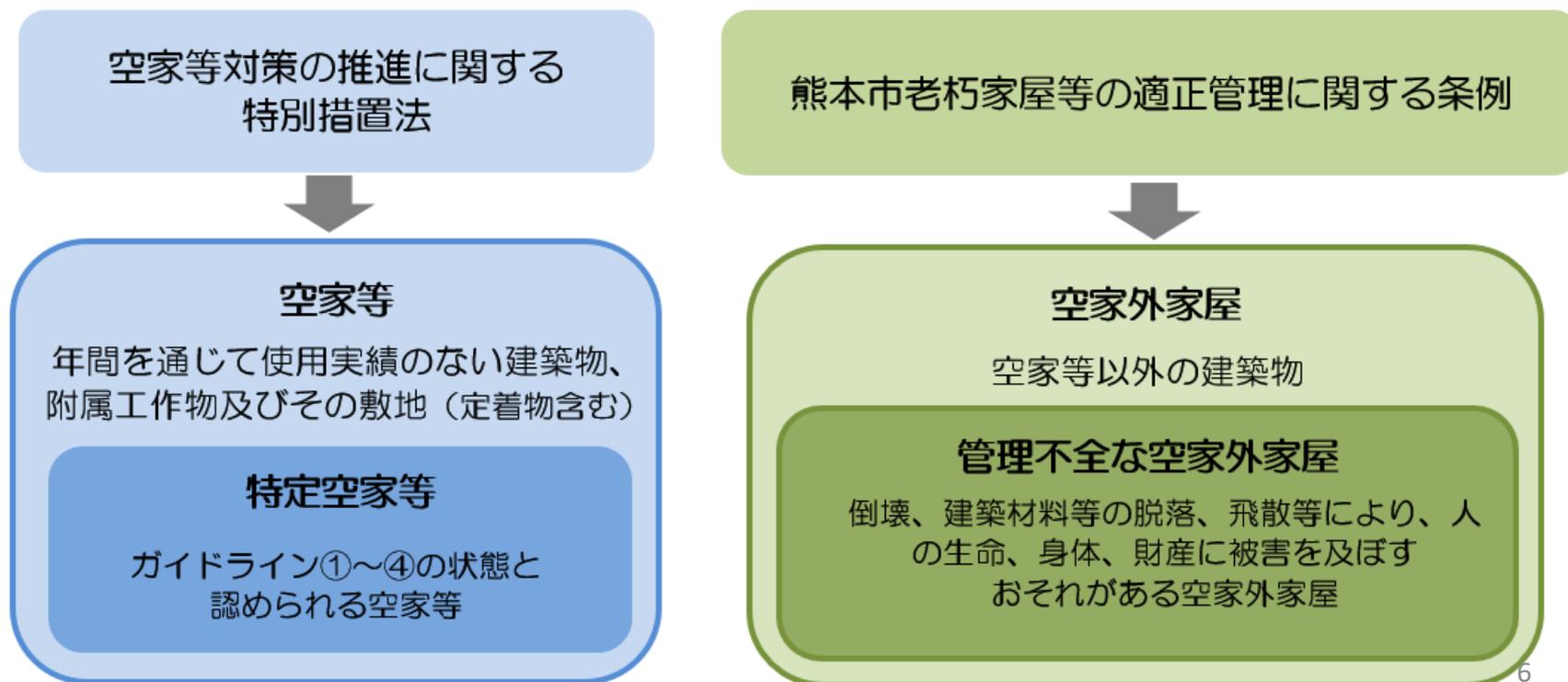
熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例



2 熊本市特定空家等措置審議会審議内容について

1 審議内容

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する特定空家等に係る勧告、命令、代執行等に関すること。
- ・熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例に規定する空家外家屋に係る勧告、命令、代執行等に関すること。



3 特定空家とは

空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第二条

(省略)

2 この法律において「特定空家等」とは、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、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

〔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
- 等

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
- 等

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



国土交通省平成28年度調査資料より



国土交通省平成28年度調査資料より

〔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。



国土交通省平成28年度調査資料より

〔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。等
- (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。等

〔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。 等

