

大泉町空家等対策計画（案）

平成29年 月

大 泉 町

目 次

第1章 計画の概要	1
第1節 計画策定の背景	1
第2節 計画の目的	2
第3節 計画の位置付け	2
第4節 用語の定義	3
第2章 現状と課題	4
第1節 空家等の現状と所有者等への意向調査	4
第2節 意向調査から見た問題点・課題等	10
第3章 計画の基本的事項	11
第1節 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する基本的な指針	11
第2節 計画期間	12
第3節 空家等の調査に関する事項	12
第4節 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	12
第5節 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	13
第6節 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	14
第7節 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	19
第8節 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	20
「特定空家等」の判断基準について	21
参考資料	
■資料1 大泉町空家等対策の推進に関する条例	26
■資料2 大泉町空家等対策の推進に関する規則	28
■資料3 空家等対策の推進に関する特別措置法	31

第1章 計画の概要

第1節 計画策定の背景

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家等が年々増加しております。このような空家等の中には適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような状況の中、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するために、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とした、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）」が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

また、平成25年度に行われた「住宅・土地統計調査」（総務省より）の結果では、群馬県内の空家数は150,100戸で、平成20年度に行われた同調査結果に比べ、27,000戸増えています。本町の空家数におきましても、平成25年度の同調査結果では3,280戸で、平成20年度の同調査結果に比べ、70戸増えています。

《群馬県及び本町の空家の状況》

単位：戸

	平成20年度	平成25年度	増加数
群馬県	123,100	150,100	27,000
大泉町	3,210	3,280	70

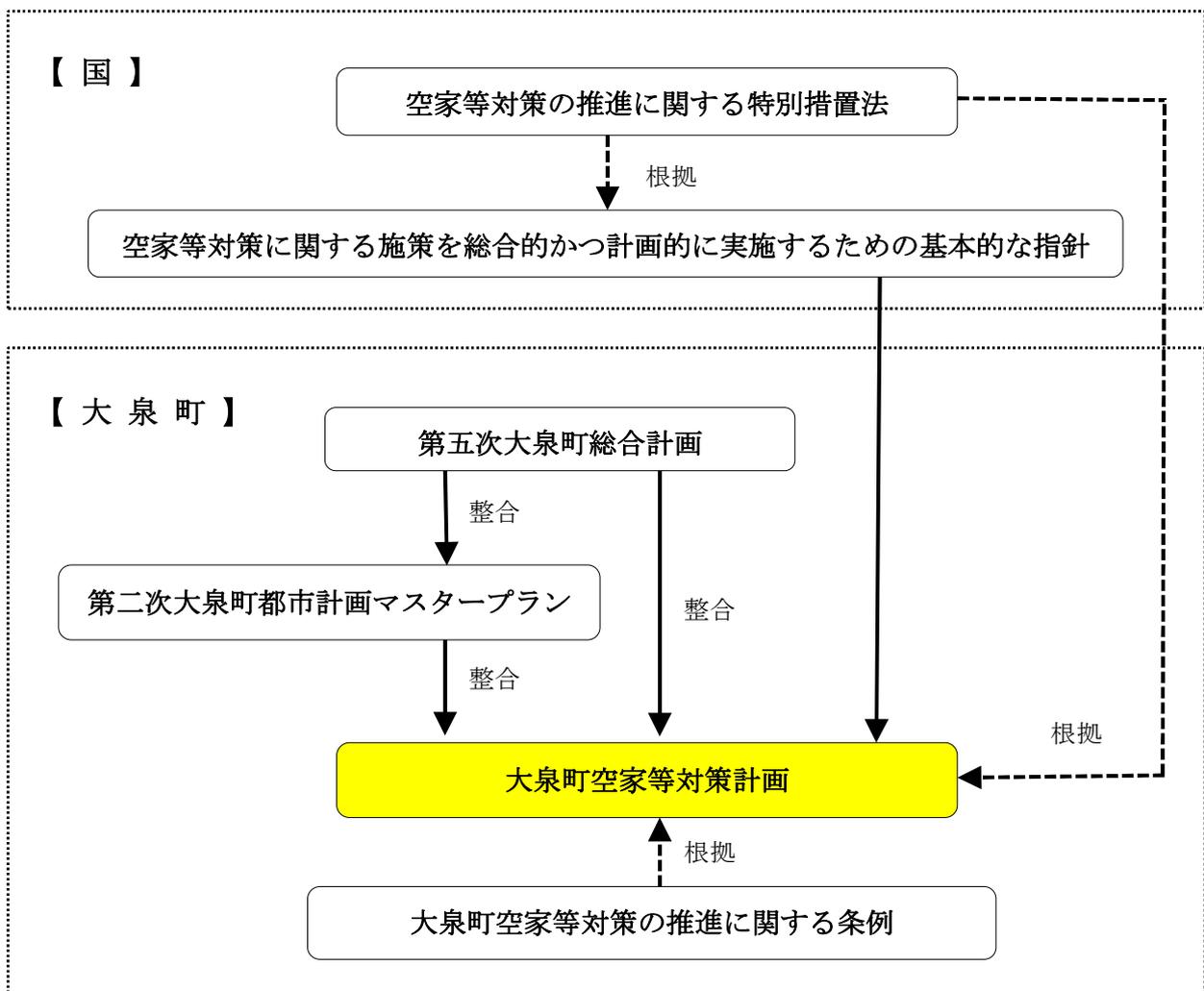
第2節 計画の目的

町では、第1節に記載の国の施策及び本町の空家等の状況を鑑み、安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的に、「大泉町空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」といいます。）」を制定しました。

本計画は、法及び条例に基づき、本町の空家等対策の取組姿勢を明確にするとともに、同対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

第3節 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項及び条例第6条第1項に基づき定めるもので、第五次大泉町総合計画、第二次大泉町都市計画マスタープランの下位に位置付け、各種計画と連携を図ったものとしします。



第4節 用語の定義

本計画で使用する用語については、次のとおりとします（法による用語の定義と同一です。）。

- **空家等**：建築物又はこれに附随する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの※及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含みます。）をいいます。

【法第2条第1項】

※「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、その常態が概ね1年以上継続されている物件とします。

- **特定空家等**：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います。

【法第2条第2項】

- **所有者等**：空家等の所有者又は管理者をいいます。

【法第3条】

第2章 現状と課題

第1節 空家等の現状と所有者等への意向調査

- (1) これまで、空家等に関する住民等からの主な相談内容には次のものがあり、適切に管理されていない空家等が地域の防災、防犯及び生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが伺えます。

【主な相談内容】

- ・ 老朽化による倒壊等の危険
- ・ 無施錠による防災・防犯上の危険
- ・ ごみの不法投棄による周辺的生活環境への影響
- ・ 毛虫等の発生による周辺的生活環境への影響
- ・ 立木等の繁茂による周辺的生活環境への影響

- (2) 本町の空家等の現状について、地域からの情報提供及び当該情報に基づく職員による調査により実態把握を行いました。

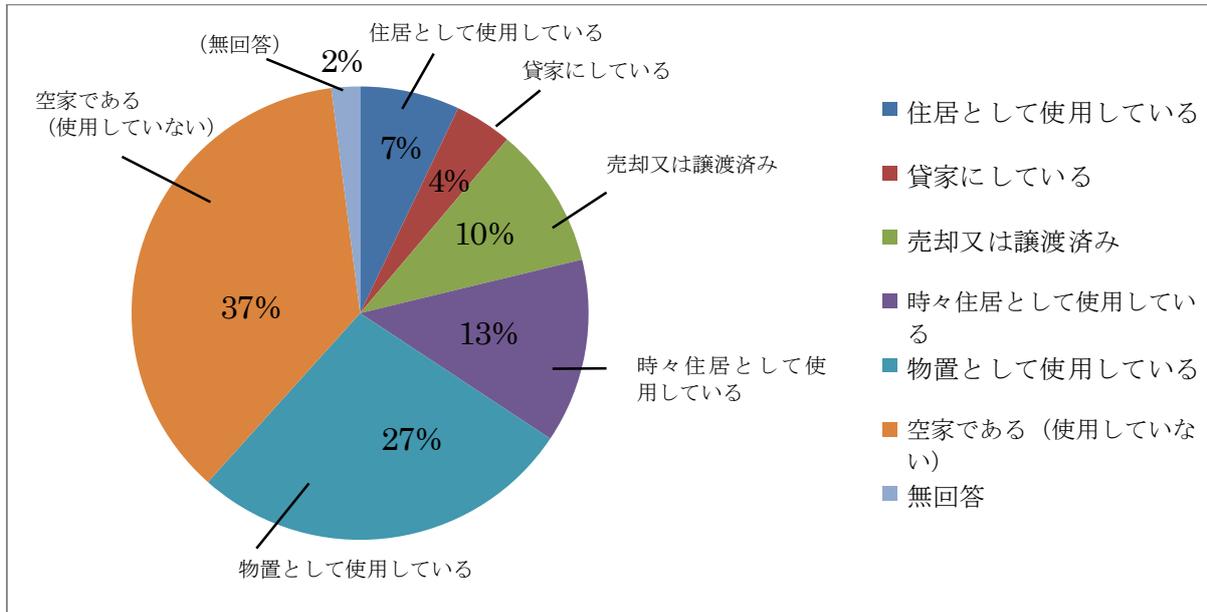
- ・ 対象地区：町内全域
- ・ 実施期間：平成27年7月から同年12月まで
- ・ 調査件数：252件

- (3) (2)の調査により把握できた空家等の所有者等158人に、意向調査を実施しました。

- ・ 実施期間：平成28年2月から同年3月まで
- ・ 回答数：90（回答率57%）

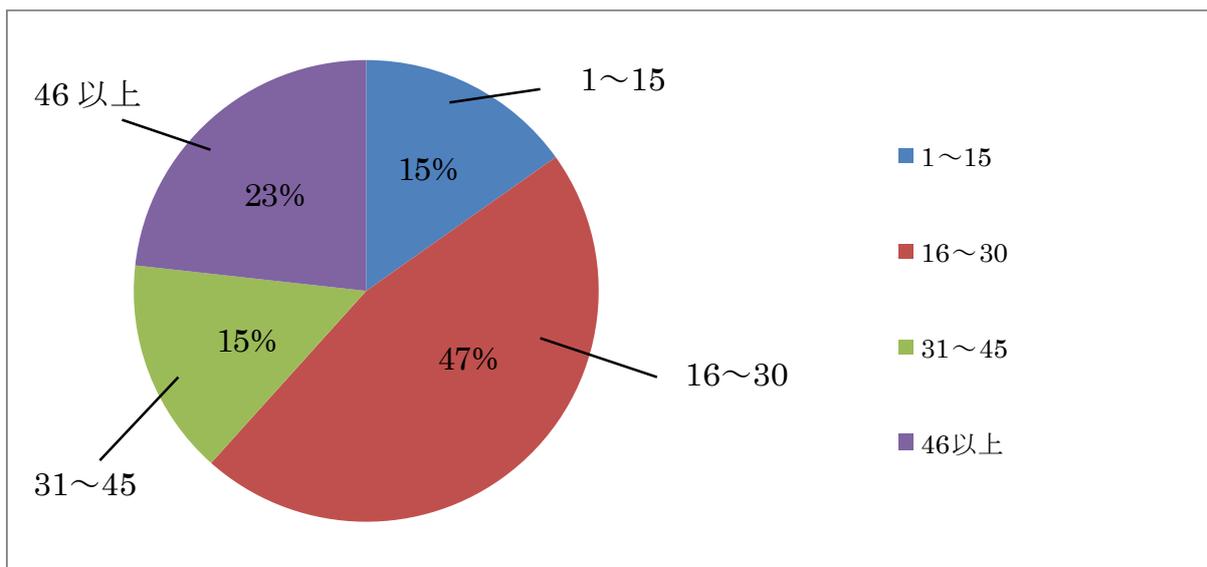
(4) 意向調査結果

① 空家等の状態について



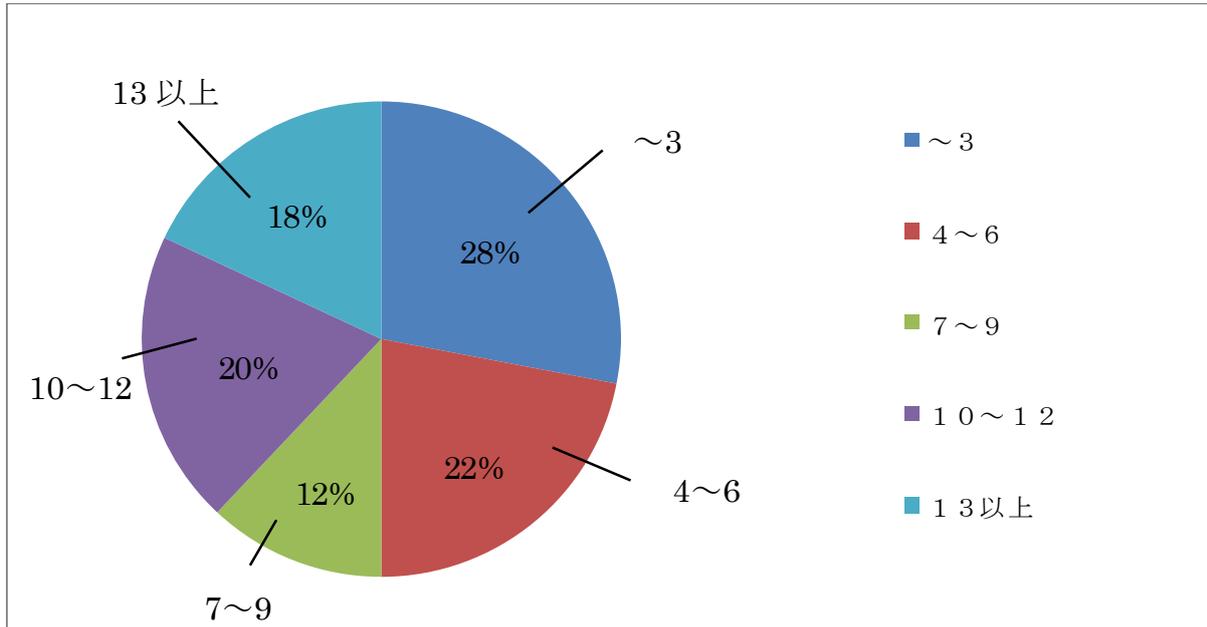
② 時々住居として使用している場合の使用頻度について (年間おおむね)

(単位：日)

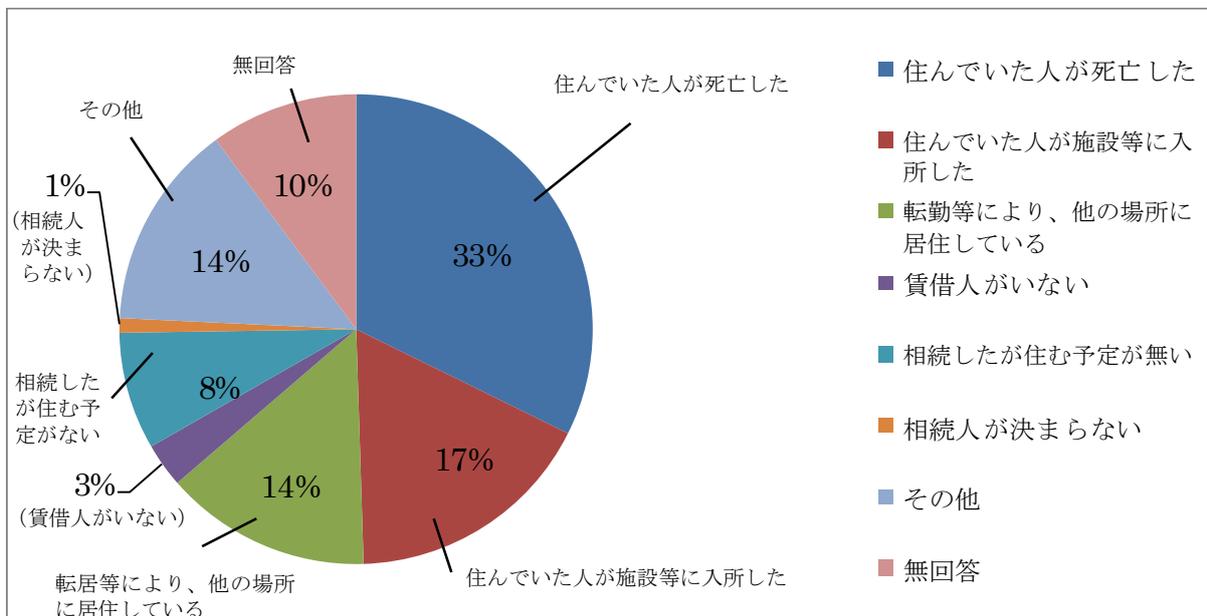


③-1 物置又は空家状態となっている期間について

(単位：年)

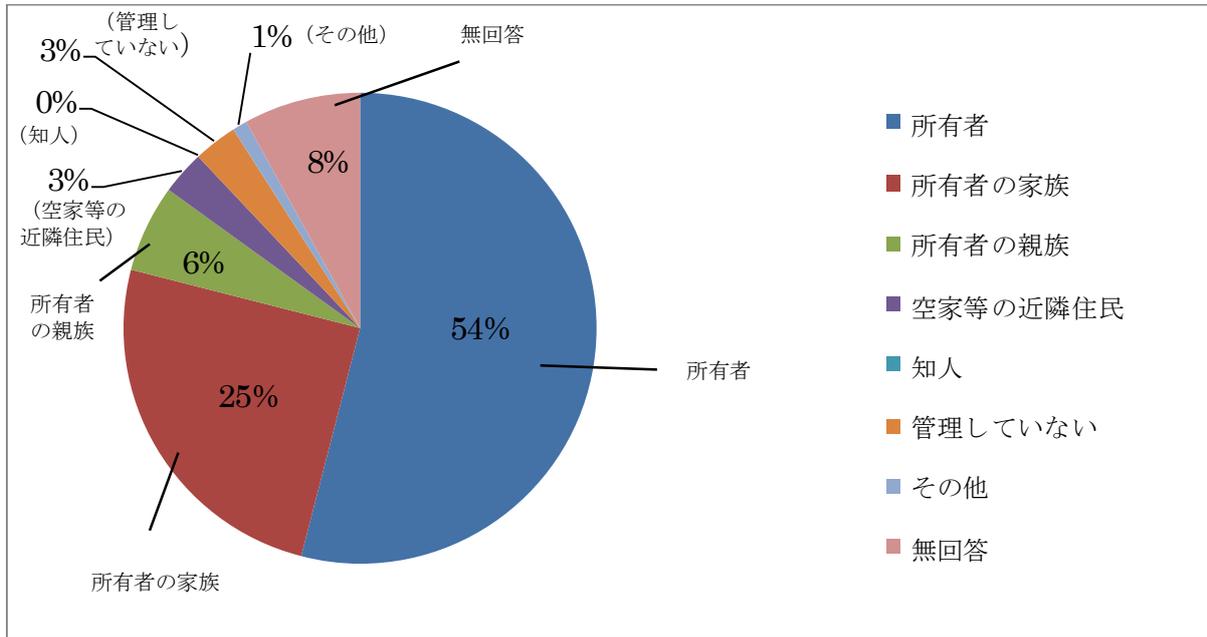


③-2 物置又は空家状態となった理由について

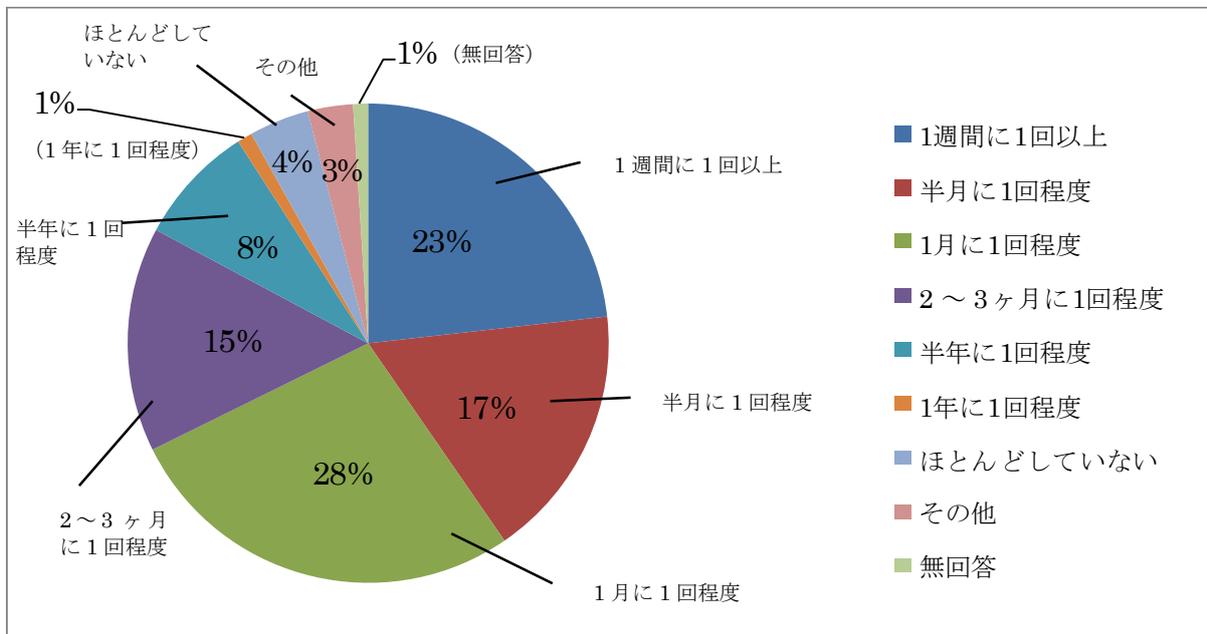


④ 空家の状態が「時々住居として使用、物置又は空家」の場合

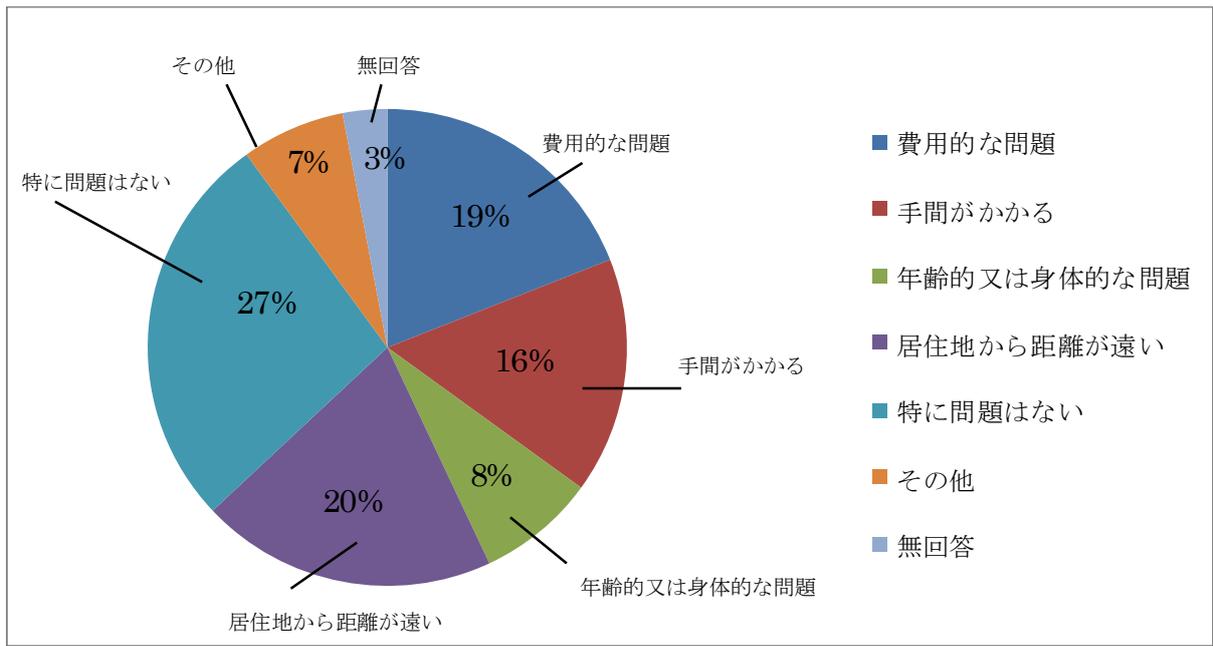
ア 空家等の管理者について



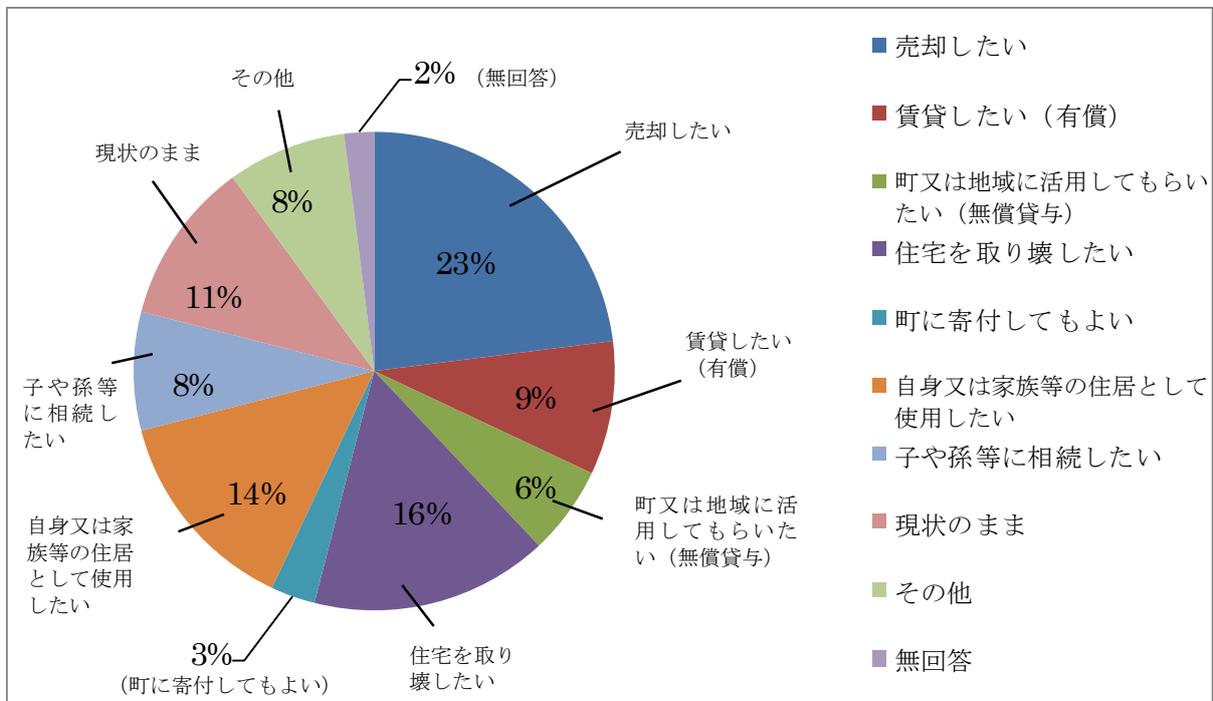
イ 空家等の管理の頻度について



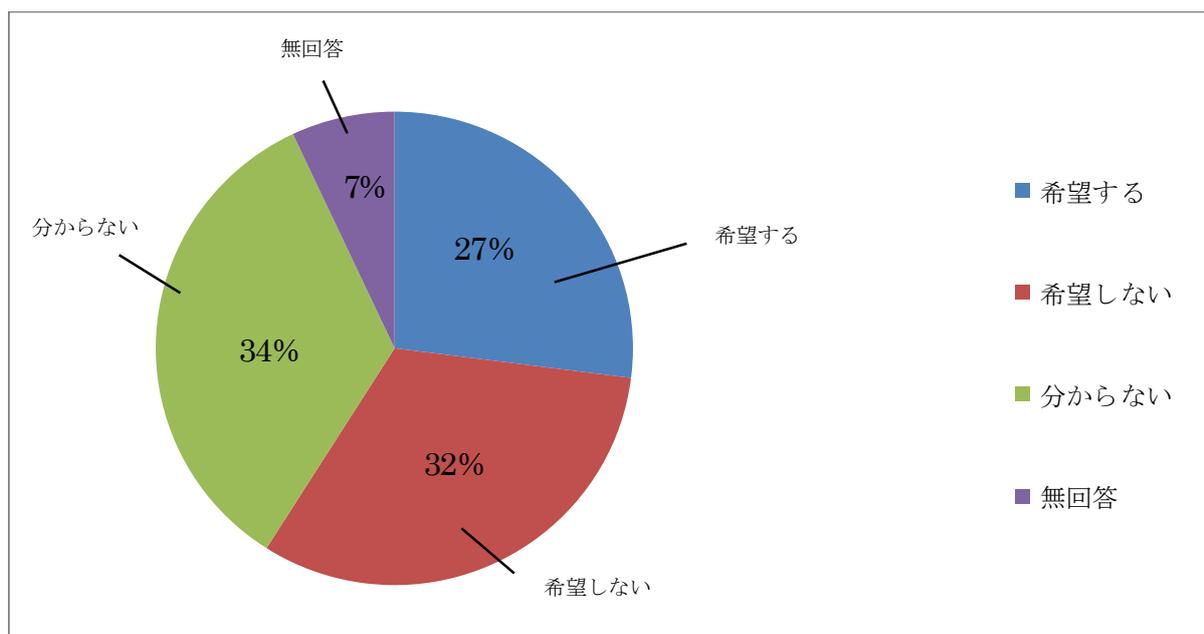
ウ 空家等の維持管理の問題点について



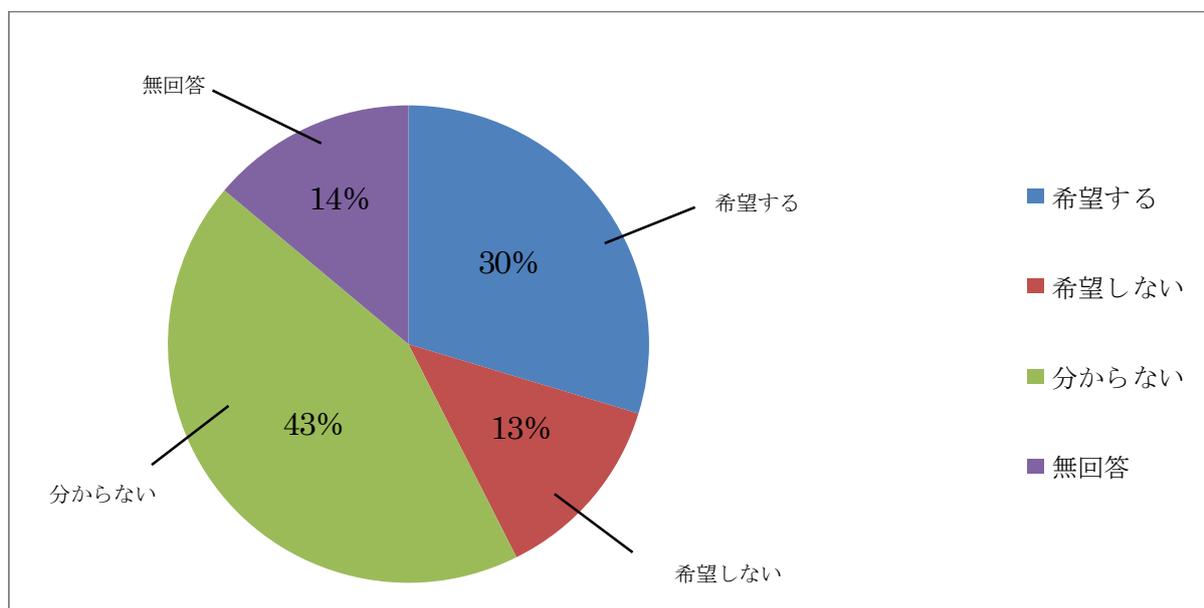
エ 空家等の今後の考えについて



オ 空家等の登録制度が実施された場合の登録希望について



カ 利活用を目的とした補助制度が実施された場合の利用希望について



第2節 意向調査から見た問題点・課題等

(1) 空家状態となった理由及び空家等の維持管理の問題点について

① 【物置又は空家状態となった主な理由】

- ・ 住んでいた人が死亡した。 (33%)
- ・ 住んでいた人が施設等に入所した。 (17%)
- ・ 転居等により他の場所に居住している。 (17%)
- ・ 相続したが住む予定がない。 (12%)

② 【空家等の維持管理の主な問題点】

- ・ 特に問題はない。 (30%)
- ・ 費用的な問題 (22%)
- ・ 居住地から距離が遠い。 (19%)
- ・ 手間がかかる。 (14%)
- ・ 年齢的又は身体的な問題 (10%)

(2) 空家対策を図る上での課題について

(1) から空家対策を図る上で、次の課題が考えられます。

- ・ 空家等の所有者等の高齢化が進んでいる。
- ・ 空家等を相続したが、当該空家等が使用されない。
- ・ 空家等の所有者等が遠方におり、当該空家等の管理が難しい。
- ・ 空家等の管理に費用及び手間がかかる。

第3章 計画の基本的事項

第1節 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する基本的な指針

(1) 対象とする地区

町内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

空家等のうち、一戸建て又は長屋建ての住宅を対象とします。

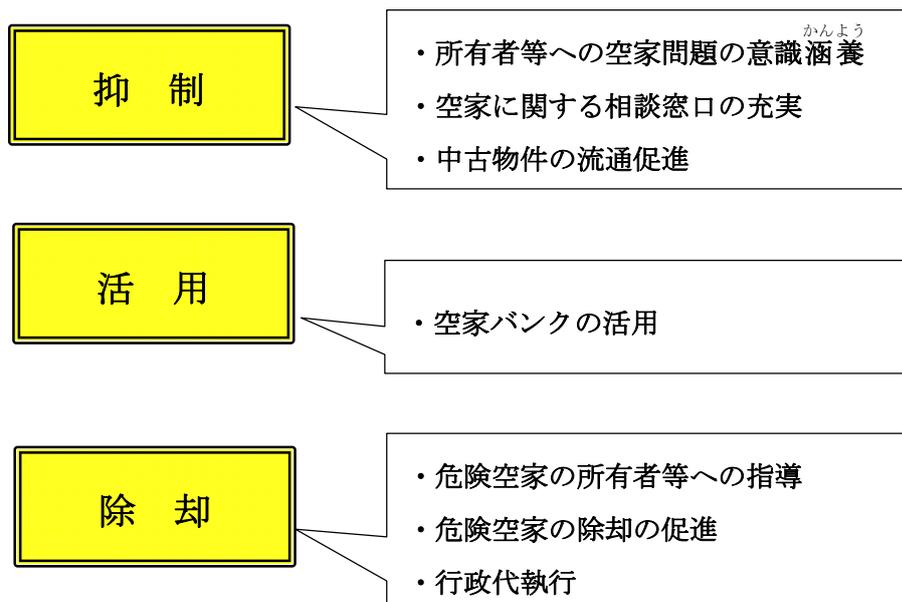
(3) 基本的な指針

空家等の管理は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提です。しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできない場合なども想定されます。

町では、空家等の対策として、上記空家等の所有者等の管理責任を前提としつつ、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことがないように、次の3つの項目を空家等対策の基本指針として必要な施策を実施します。

【基本指針】

【施策】



第2節 計画期間

本計画の計画期間は、平成29年度から平成33年度の5年間とします。なお、社会情勢の変化、施策の効果等を鑑み、必要に応じて見直しを行います。

第3節 空家等の調査に関する事項

第2章第1節(1)に記載の地域からの情報提供等により、空家等の所在やその状況把握を行いました。本計画では、さらに空家等の職員による独自の実態調査を行うとともに、新たな情報を得た場合には、随時調査を行います。

第4節 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家等の管理は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提です。町では、この空家等の所有者等の管理責任を前提としつつ、所有者等による空家等の適切な管理の促進を図るため、次の施策を実施します。

- (1) 空家等に関する予防及び管理等について、広報おおいずみ、町ホームページ等により情報提供します。
- (2) 空家等対策の窓口を充実させ、各種相談に応じることで、空家等問題の重要性についての理解を促します。
- (3) 町ホームページ等により空家等の情報提供を行うことで、当該空家等の利活用の促進を図ります。
- (4) 特定空家等になるおそれのある空家等の所有者等に対し、必要な助言を行い、特定空家等の発生の未然防止を図ります。

第5節 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(1) 空家等及び空家等跡地の活用の促進について

町では、空家等及び空家等跡地の活用の促進について、次の施策を実施します。

- ① 空家等及び除却した空家等に係る跡地について、空家バンクを活用した情報提供を行います。
- ② 老朽危険空家の所有者等に、当該空家の解体費用の補助を行い、空家等の跡地の有効活用を促します。

第6節 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 特定空家等の認定

本町においては、「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（以下「ガイドライン」といいます。）の基準に準じ、かつ、当該空家等による周辺環境への影響度及び危険等の切迫度を総合的に勘案し、特定空家等の判断を行います。

なお、「特定空家等」の判断は、「特定空家等」の判断基準について（P21）によります。

(2) 大泉町空家等対策協議会の関与

次に掲げる事項を行うに当たっては、大泉町空家等対策協議会（以下「協議会」といいます。）での協議を要します。

- ・ 特定空家等の認定
- ・ 特定空家等の所有者等への勧告・命令・行政代執行の実施

(3) 特定空家等に対する措置について

- ① 特定空家等の認定を行った場合は、その所有者等に対して、法に基づき助言又は指導を行います。この助言又は指導に当たっては、次の事項を明確に示し、所有者等自らの改善を促します。

- ・ 助言又は指導の内容及びその理由
- ・ 助言又は指導の責任者
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないとき、勧告を行う可能性があること
- ・ 勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

- ② 法に基づき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き、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

この勧告を行うに当たっては、次の事項を明確に示した上で実施します。

- ・ 勧告に係る措置の内容及びその理由
 - ・ 勧告の責任者
 - ・ 正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、命令を行う可能性があること
 - ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること
- ③ 法に基づき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った場合は、勧告と同様、責任者、是正すべき内容等を明示した上で、当該勧告に係る措置をとるよう命令を行います。
- また、命令を行う前には所有者等に事前に通知を行うこととし、命令を受けるものは意見の聴取を受ける権利を有します。
- ④ 命令を行った後、改善が図られない時等又は措置を命ぜられるべき者を確知できない場合、町が所有者等に代わり行政代執行を行うことで特定空家等の排除等改善を行います。

※ 特定空家等に対する措置の流れについては、18ページの「特定空家等に対する措置のフロー図」によります。

《 参 考 》

■ 固定資産税の住宅用地の特例について

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅となる。

併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

- 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について

【制度の概要】

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費（譲渡価額×5%（※）） - 譲渡費用（除却費用等）
- 特別控除 3,000 万円 ※取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】 相続をした家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

〈前提条件〉

・昭和50年建築 ・被相続人が20年間所有 ・除却費200万円 ・取得価額不明

○ 本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円} - 3,000 \text{万円}) \times 20\% = 0 \text{円}$

○ 本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円}) \times 20\% = 55 \text{万円}$

【特例措置の適用を受けるために必要な書類】

- 本特例の適用を受けるに当たっては、申請者は以下の書類を税務署に提出する必要がある。

(1) 家屋又は家屋及び敷地等を譲渡する場合

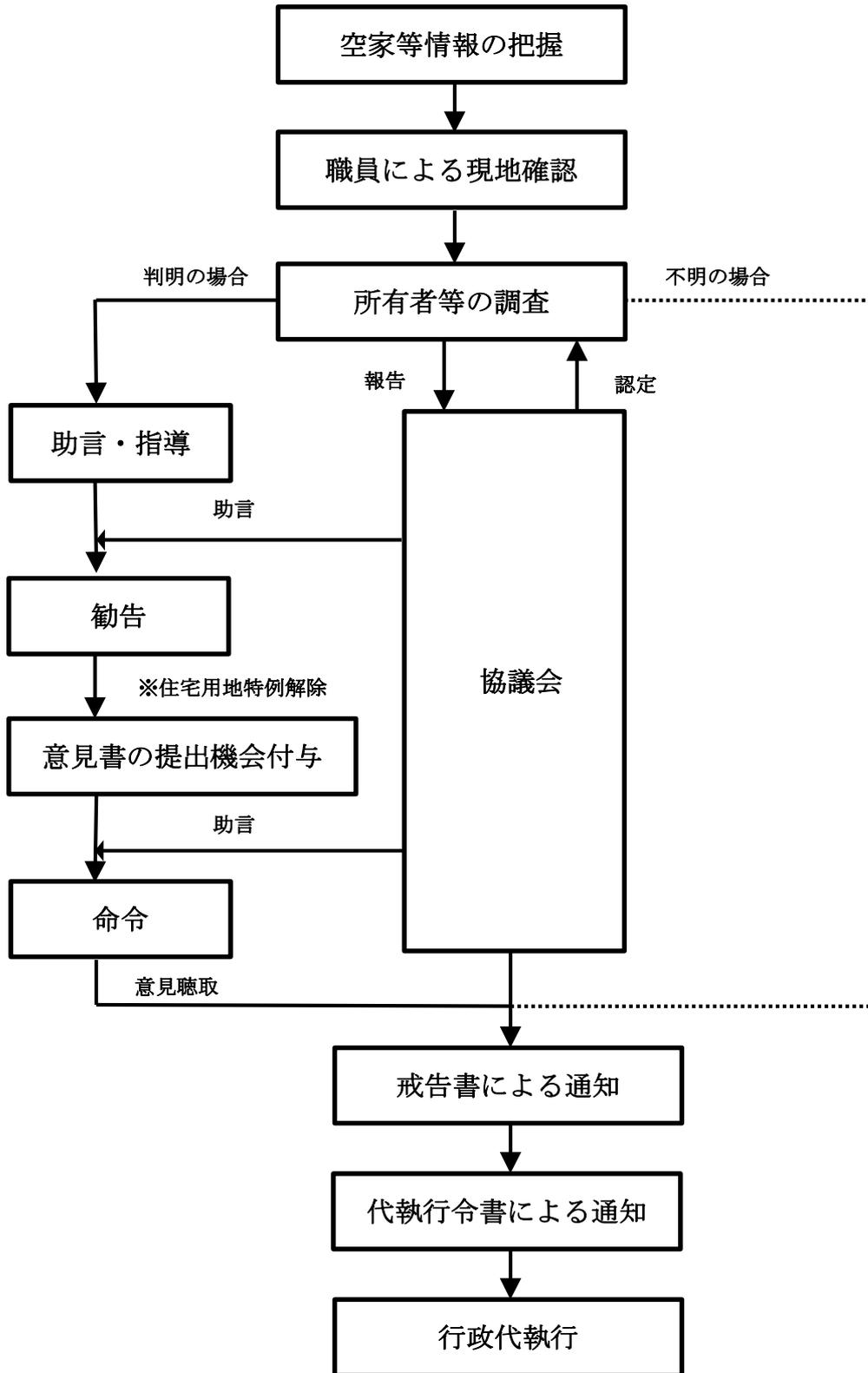
- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
 - ・確定申告書の提出合わせて、「譲渡所得の内訳書」として提出
- ② 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
 - ・法務局にて家屋及びその敷地等の登記事項証明書等を取得可能
- ③ 被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等
 - ・家屋又は敷地等の買主との売買契約書の写し等を提出
- ④ 被相続人居住用家屋等確認書
 - ・被相続人居住用家屋の所在市町村に申請し、交付を受ける。
- ⑤ 被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し

証明書類	発行機関
耐震基準適合証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士（建築士法第 2 条第 1 項） ・指定確認検査機関（建築基準法第 77 条の 21 第 1 項） ・登録住宅性能評価機関（住宅の品質確保の促進等に関する法律第 5 条第 1 項） ・住宅瑕疵担保責任保険法人（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 17 条第 1 項）
建設住宅性能評価書の写し	登録住宅性能評価機関

(2) 家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等を譲渡する場合
(各書類の詳細は (1) と同じ)

- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ② 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
- ③ 敷地等の売買契約書の写し等
- ④ 被相続人居住用家屋等確認書

特定空家等に対する措置のフロー図



※ 住宅用地特例解除：固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

第7節 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 庁内連携体制の整備

空家等対策については、建築課を中心にその推進に努めていきますが、空家等に関する問題は多岐に渡るため、庁内関係部局の連携体制を構築することで、空家等問題の早期解消を図ります。

また、住民からの相談については、その内容により担当部署が対応しますが、下記によらない相談又は緊急を要する相談等に対しては、建築課（内線205）にて対応及び取りまとめを行います。

なお、空家等対策に係る施策については、それぞれ担当部署によりその進捗状況の把握及び検証に努めるとともに、庁内関係部局間で情報の共有を図ります。

【 担当部署一覧 】

相談内容	担当部署	連絡先 ※ (内線)
建物に関する事（建物の老朽や腐朽など）	建 築 課	(205)
空家等の利活用に関する事（空家バンクなど）	建 築 課	(205)
火災に関する事（火災等の危険性など）	安全安心課	(226)
防犯に関する事	安全安心課	(224)
ごみに関する事（不法投棄など）	環 境 課	(132)
衛生害虫等に関する事（衛生害虫、ねずみなど）	環 境 課	(132)
隣地側への樹木の繁茂に関する事	環 境 課	(132)
道路側への樹木の繁茂に関する事	土 木 課	(202)
固定資産税に関する事	税 務 課	(158)

※ 大泉町役場の代表番号は、0276-63-3111 です。

(2) 協議会の設置

本計画の策定及び空家等対策の推進を図るため、条例第7条第1項に基づき協議会を設置しました。

協議会においては、専門的な視点等による多角的な議論を行う必要があるため、委員には次の学識経験者、住民等を選出しました。

大泉町空家等対策協議会委員	
町 長	建 築 士
弁 護 士	区 長
司 法 書 士	民 生 委 員
宅地建物取引士	法 務 局 職 員
土地家屋調査士	消 防 職 員

第8節 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等の問題は、その内容が多岐に渡りますので、行政内部はもちろん、警察、消防、地域、その他関係団体との連携を強化し、より効果的に空家等対策を実施します。

「特定空家等」の判断基準について

1 「特定空家等」とは、法第2条第2項において、次のいずれかの状態にある空家等と規定されています。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

2 ガイドラインにおいては、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が、上記1の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要があるとしています。

また、同ガイドラインでは、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまず、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「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」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して総合的に判断すべきものであるとしています。

3 本町においては、次に掲げるガイドラインの基準に準じ、かつ、当該空家等による周辺環境への影響度及び危険等の切迫度を総合的に勘案し、特定空家等の判断を行います。

(イ) 「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」であるか否かの判断基準

・以下の1.(1)若しくは(2)又は2.に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

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

判断基準	調査項目	判断例
部材の破損、不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるか等	基礎の不同沈下の有無及び柱の傾斜の有無	建築物に20分の1を超える傾斜が認められる場合

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

判断基準	調査項目	判断例
(イ) 基礎及び土台 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否か等	基礎の破損又は変形の有無、土台の腐朽又は破損の有無及び基礎と土台のずれの有無	基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合又は土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況等	柱、はり、筋かいの腐朽、破損又は変形の有無及び柱とはりのずれの発生の有無	複数の筋かいに大きな亀裂若しくは複数の柱とはりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対する安全性が懸念される場合

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある場合

判断基準	調査項目	判断例
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否か等	屋根の変形の有無、屋根ふき材の剥落の有無、軒の裏板、たる木等の腐朽の有無、軒のたれ下がりの有無及び雨樋のたれ下がりの有無	目視でも、屋根ふき材が脱落しそのような状態を確認できる場合
(ロ) 外壁 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か等	壁体を貫通する穴の有無、外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損の有無、下地の露出の有無及び外壁のモルタル、タイル等の外壁材の浮きの有無	目視でも、上部の外壁が脱落しそのような状態を確認できる場合
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 転倒が発生しているか否か、隔離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況等	看板の仕上げ材料の剥落の有無、看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒、破損又は脱落の有無並びに看板、給湯設備、屋上水	目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合

	槽等の支持部分の腐食の有無	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー 全部又は一部において、腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるか等	屋外階段又はバルコニーの腐食、破損又は脱落若しくは傾斜の有無	目視でも、屋外階段又はバルコニーが傾斜している状態を確認できる場合
(ホ) 門又は塀 全部又は一部において、ひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるか等	門又は塀のひび割れ又は破損若しくは傾斜の有無	目視でも、門又は塀が傾斜している状態を確認できる場合

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合

判断基準	調査項目	判断例
擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等	擁壁表面の水のしみ出し又は流出の有無、水抜き穴の詰まりの有無及びひび割れの有無	擁壁の種類に応じ、それぞれの基礎点（環境条件及び障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に判断する。

(ロ) 「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」であるか否かの判断基準

・以下の(1)又は(2)に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

(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。

状態の例	・ 吹付け石綿等が飛散しばく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又は臭気の発生があり、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。

状態の例	・ ごみの放置、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支障を及ぼしている。
	・ ごみの放置、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支障を及ぼしている。

(ハ) 「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」であるか否かの判断基準

・ 以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 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。

状態の例	・ 屋根、外壁等が、汚物、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。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損又は汚損し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。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、又は山積みしたまま放置されている。

(ニ) 「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」であるか否かの判断基準

・ 以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路、家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・ 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。

(2) 家屋等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 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。
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 住みついた動物が周辺の土地又は家屋に侵入し、地域住民の生活環境に支障を及ぼすおそれがあるとき。
	・ 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支障を及ぼすおそれがあるとき。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 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。
	・ 屋根の雪止めの破損等不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

《参考資料》

- 資料 1 大泉町空家等対策の推進に関する条例
 - 資料 2 大泉町空家等対策の推進に関する規則
 - 資料 3 空家等対策の推進に関する特別措置法
-

■ 資料 1

大泉町空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、町の空家等対策の推進に関し必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(町の責務)

第3条 町は、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による空家等の適切な管理及び有効活用に必要な施策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。

2 町は、前項に規定する施策の実施に当たっては、所有者等及び町民の協力を得て行わなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めなければならない。

(町民の役割)

第5条 町民は、空家等があると認めるときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第6条 町は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めなければならない。

2 法で定めるもののほか、空家等対策計画の策定等に関し必要な事項は、町長が別に定める。

(協議会)

第7条 町は、法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、大泉町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は、委員10人以内で組織する。

3 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第8条 町は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第10条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講じなければならない。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進等)

第9条 町は、法第12条の規定に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行わなければならない。

2 町長は、特定空家等となるおそれのある空家等の所有者等に対し、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第10条 町は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講じなければならない。

(緊急措置)

第11条 町長は、空家等が人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められる場合において、当該空家等の所有者等に当該危

険な状態を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、当該危険な状態を回避するために、必要な最小限度の措置を所有者等に代わって講じることができる。

2 町長は、前項の措置を講じるときは、必要に応じ、協議会の意見を聴くことができる。

3 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収することができる。

4 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確知することができないとき又は当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

第1条 この条例は、平成28年12月1日から施行する。

(準備行為)

第2条 この条例の施行の日前においても、この条例の実施のために必要な準備行為をすることができる。

(大泉町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

第3条 大泉町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和50年大泉町条例第11号)の一部を次のように改正する。

略

■ 資料 2

大泉町空家等対策の推進に関する規則

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)及び大泉町空家等対策の推進に関する条例(平成28年大泉町条例第29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。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、法で使用する用語の例による。

(特定空家等に係る情報の管理等)

第3条 町長は、法第9条第1項又は第2項の調査により、当該調査に係る空家等が特定空家等に該当すると認めるときは、当該空家等に係る情報を特定空家等管理台帳（別記様式第1号）に記録し、及び管理するものとする。

(立入調査の通知)

第4条 法第9条第3項の規定による通知は、空家等立入調査実施通知書（別記様式第2号）により行うものとする。

(立入調査員証)

第5条 法第9条第4項の身分を示す証明書の様式は、立入調査員証（別記様式第3号）のとおりとする。

(助言又は指導)

第6条 法第14条第1項の助言又は指導は、空家等の適正管理に係る助言・指導書（別記様式第4号）により行うものとする。

(勧告)

第7条 法第14条第2項の規定による勧告は、空家等の適正管理に係る勧告書（別記様式第5号）により行うものとする。

(命令)

第8条 法第14条第3項の規定による命令は、空家等の適正管理に係る命令書（別記様式第6号）により行うものとする。

(事前通知書)

第9条 法第14条第4項の通知書の様式は、空家等の適正管理命令に係る事前通知書（別記様式第7号）のとおりとする。

(意見書)

第10条 法第14条第4項の意見書の様式は、空家等の適正管理に係る意見書（別記様式第8号）のとおりとする。

(意見聴取請求)

第11条 法第14条第5項の規定による意見の聴取の請求は、空家等の適正管理に係る意見聴取請求書（別記様式第9号）により行うものとする。

(意見聴取通知)

第12条 法第14条第7項の規定による通知は、空家等の適正管理に係る意見聴取実施通知書（別記様式第10号）により行うものとする。

(標識)

第13条 法第14条第11項の標識の様式は、空家等の適正管理命令に係る標識（別記様式第11号）のとおりとする。

(公示の方法)

第14条 法第14条第11項の規定による公示は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 大泉町公告式条例（昭和32年大泉町条例第1号）第2条第2項に規定する
掲示場への掲示
- (2) 町ホームページへの掲載
- (3) その他町長が必要と認める方法
（行政代執行）

第15条 法第14条第9項の規定による処分（以下「行政代執行」という。）を行う場合における行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（別記様式第12号）により行うものとする。

2 行政代執行を行う場合における行政代執行法第3条第2項の代執行令書の様式は、別記様式第13号のとおりとする。

3 行政代執行を行う場合における行政代執行法第4条の証票の様式は、執行責任者証（別記様式第14号）のとおりとする。

4 行政代執行に係る行政代執行法第5条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書（別記様式第15号）により行うものとする。

（準用）

第16条 前条第3項及び第4項の規定は、法第14条第10項に規定する処分について準用する。

（協議会の組織）

第17条 条例第7条に規定する大泉町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 町民
- (3) その他町長が必要と認める者

2 協議会に会長を1人置く。

3 会長は、町長をもって充てる。

4 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

5 会長に事故あるときは、会長があらかじめ指名する委員が会長の職務を代理する。

（協議会の庶務）

第18条 協議会の庶務は、総務部安全安心課において処理する。

（空家等の適切な管理に関する助言又は指導）

第19条 条例第9条第2項の規定による助言又は指導は、空家等の適切な管理に関する助言・指導書（別記様式第16号）により行うものとする。

（緊急措置）

第20条 条例第11条第4項の規定による通知は、緊急措置通知書（別記様式第17号）により行うものとする。

2 町長は、条例第11条第1項の措置を講じた場合であって、当該空家等の所有者等を確認することができないとき又は当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

(委任)

第21条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成28年12月1日から施行する。

■ 資料3

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、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。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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の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の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 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。

きる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。