

# 第2期大泉町空家等対策計画(素案)

令和3年10月

大 泉 町

## 目 次

第1章	計画の趣旨	1
第1節	計画策定の目的	1
第2節	計画の位置付け	2
第3節	用語の定義	3
第4節	計画の対象	3
第5節	計画期間	3
第2章	町の人口と空家等の現状	4
第1節	統計調査からみた人口と空家等	4
第3章	第1期計画の取り組み	7
第1節	第1期計画の取り組み結果	7
第2節	第1期計画の取り組みによる問題点、課題等	10
第4章	計画の基本事項	11
第1節	基本方針	11
第2節	基本施策	12
第3節	空家等対策の実施体制	17
参考資料		
■資料1	大泉町空家等対策の推進に関する条例	19
■資料2	大泉町空家等対策の推進に関する規則	22
■資料3	空家等対策の推進に関する特別措置法	25
■資料4	特定空家等の判断基準について	31
■資料5	固定資産税の住宅用地の特例	36

# 第1章 計画の趣旨

## 第1節 計画策定の目的

近年の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。空家等の中には、適切な管理が行われていないものがあり、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しまふことがあります。

このような状況を踏まえて、国では、平成27年5月に「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。）」を施行しました。

本町においても、「空家特措法」の施行を受け、管理不全な空家等が増加傾向にあることを踏まえ、平成28年12月に「大泉町空家等対策の推進に関する条例（以下「空家対策条例」という。）」を施行しました。さらに平成29年5月に「大泉町空家等対策計画（以下「第1期計画」という。）」を策定し、これに基づき、空家等の実態調査を行い、管理不全となっている空家等を把握するとともに、所有者等へ意識涵養<sup>かんよう</sup>を行うなど、空家等対策を推進しているところです。

しかしながら、一部の空家等では問題が長期化、常態化する事態になっており、また、空家等の増加に伴い、相談件数も増加しているため、今後も空家等の対策は緊急かつ重要な課題となっています。

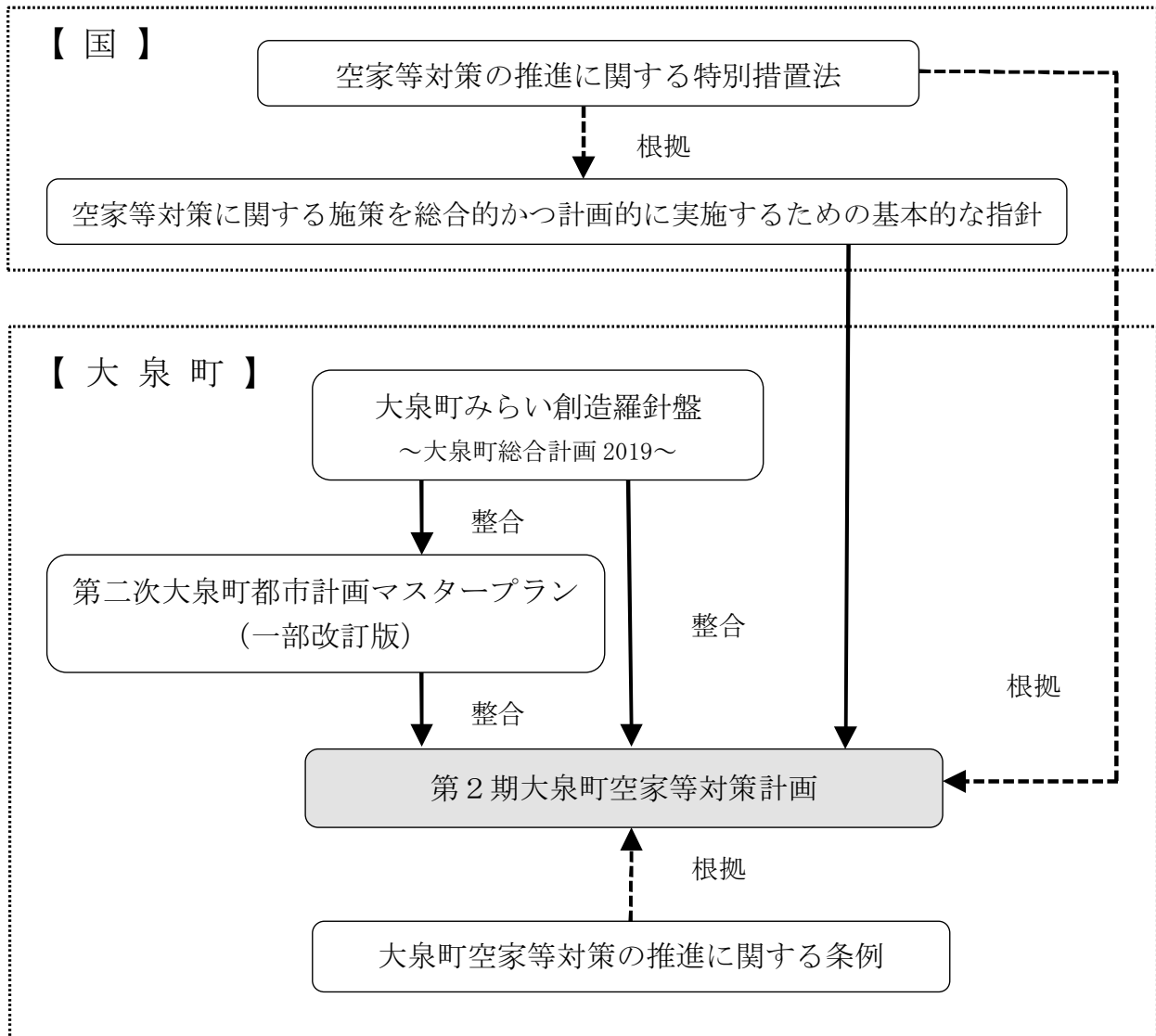
この度、第1期計画の計画期間が令和3年度末をもって終了することに伴い、その後も空家等対策を継続的に取り組む必要があるため、法及び条例に基づき、ここに「第2期大泉町空家等対策計画（以下「第2期計画」という。）」を策定します。

### 【注釈】

空家特措法で対象としている空家の表記方法は、一般的な表記「空き家」とは異なり「き」が除かれているため、第2期計画においては、全て「空家」に統一し表記します。

## 第2節 計画の位置付け

第2期計画は、空家特措法第6条第1項及び空家対策条例第6条第1項に基づき定めるもので、「大泉町みらい創造羅針盤 ～大泉町総合計画 2019～」、「第二次大泉町都市計画マスタープラン（一部改訂版）」の下位に位置付け、整合性を図り実行性の高い計画として策定しました。



なお、本町における空家等に関する対策は、持続可能な開発目標（SDGs）のゴールのうち、「11. 住み続けられるまちづくりを」と関連するものであり、第2期計画がSDGsに寄与するものと考えます。

SDGs : Sustainable Development Goals の略

全ての国連加盟国が2030年までに取り組む行動計画として17のゴールと169のターゲットが掲げられ、我が国においても2016年に「持続可能な開発目標実施指針」を策定し、国をあげて取り組みを進めています。

### 第3節 用語の定義

第2期計画で使用する用語については、次のとおりです。

(空家特措法の規定と同一)

- **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。

【空家特措法第2条第1項】

\*「使用がなされていないことが常態である」とは、概ね1年以上継続して使用されていない物件とします。

- **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います。

【空家特措法第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。

【空家特措法第3条】

### 第4節 計画の対象

#### 1 対象とする地域

町内全域とします。

#### 2 対象とする空家等

第2期計画の対象とする空家等は、空家特措法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」とし、「空家等」については、一戸建て又は長屋建ての住宅とします。

### 第5節 計画期間

第2期計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度の5年間とします。

なお、社会情勢の変化や施策の効果等を踏まえ、見直しの必要性が生じた場合には、改定するものとします。

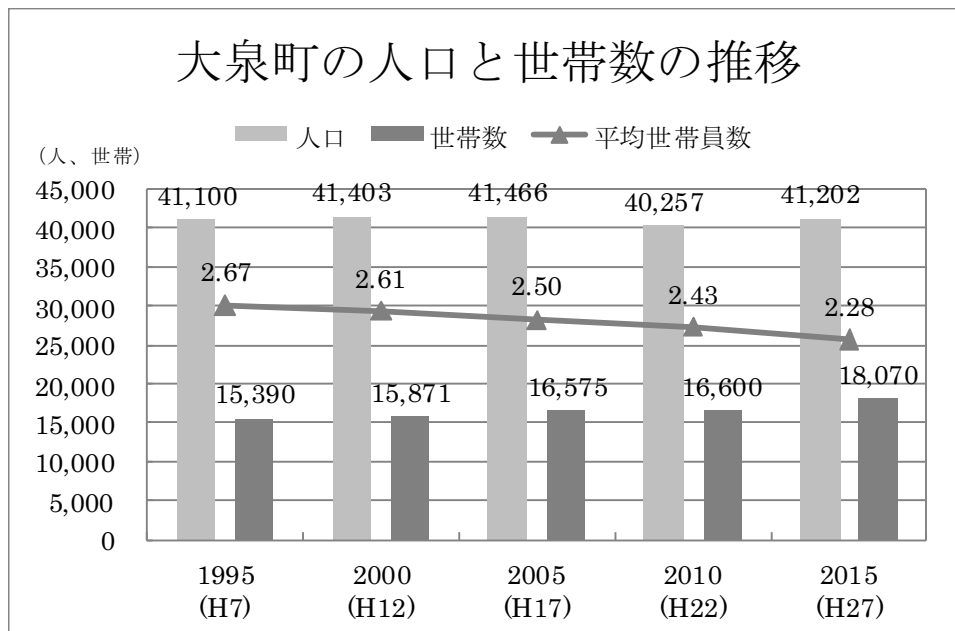
## 第2章 町の人口と空家等の現状

### 第1節 統計調査からみた人口と空家等

#### 1 大泉町の人口と世帯数の推移

国勢調査によると本町の人口は、平成7年の41,100人から平成17年までゆるやかに増加し、平成22年に減少に転じましたがその後、平成27年に再び増加して人口41,202人となり、人口4万人を維持しています。

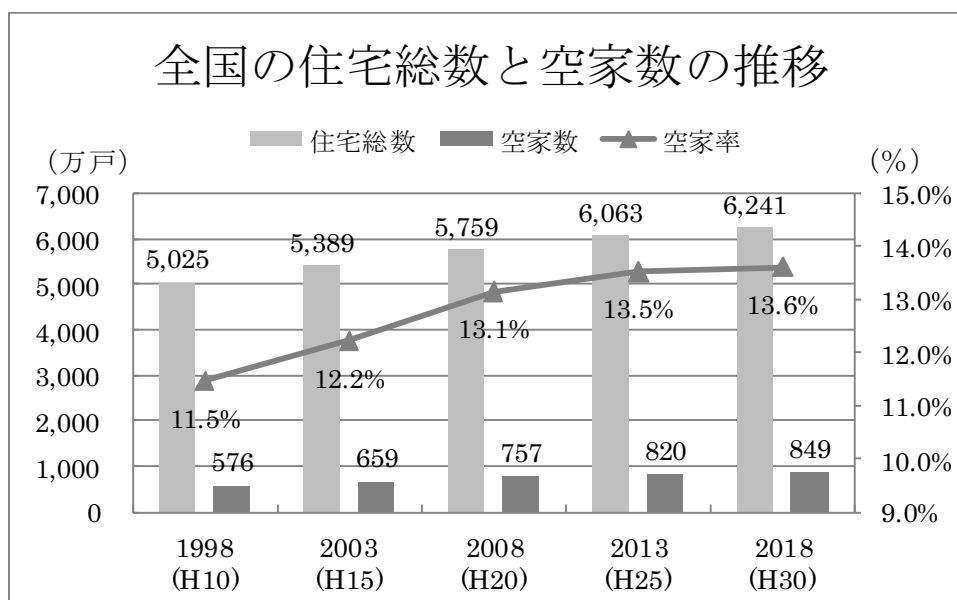
また、世帯数については、平成7年の15,390世帯から平成27年には18,070世帯となり、20年間で2,680世帯の増加となっていますが、平均世帯員数については、平成7年に2.67人、平成27年に2.28人となっており、0.39人減少しています。



出典：総務省「国勢調査」

## 2 全国の空家の状況

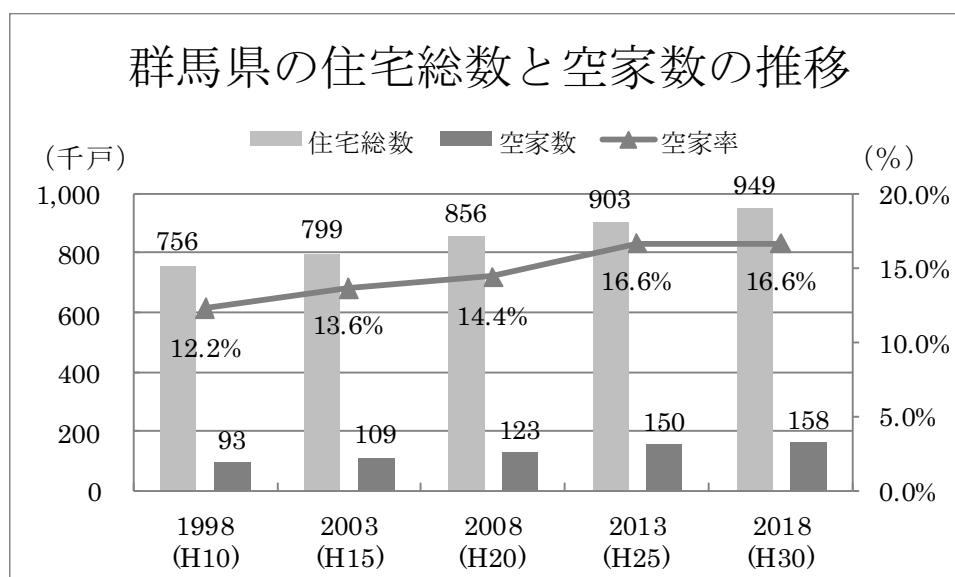
全国の空家の状況は、平成10年に空家数576万戸、空家率11.5%、平成30年に空家数849万戸、空家率13.6%となっており、20年間で空家数273万戸増加し、空家率も2.1%増加しています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

## 3 群馬県の空家の状況

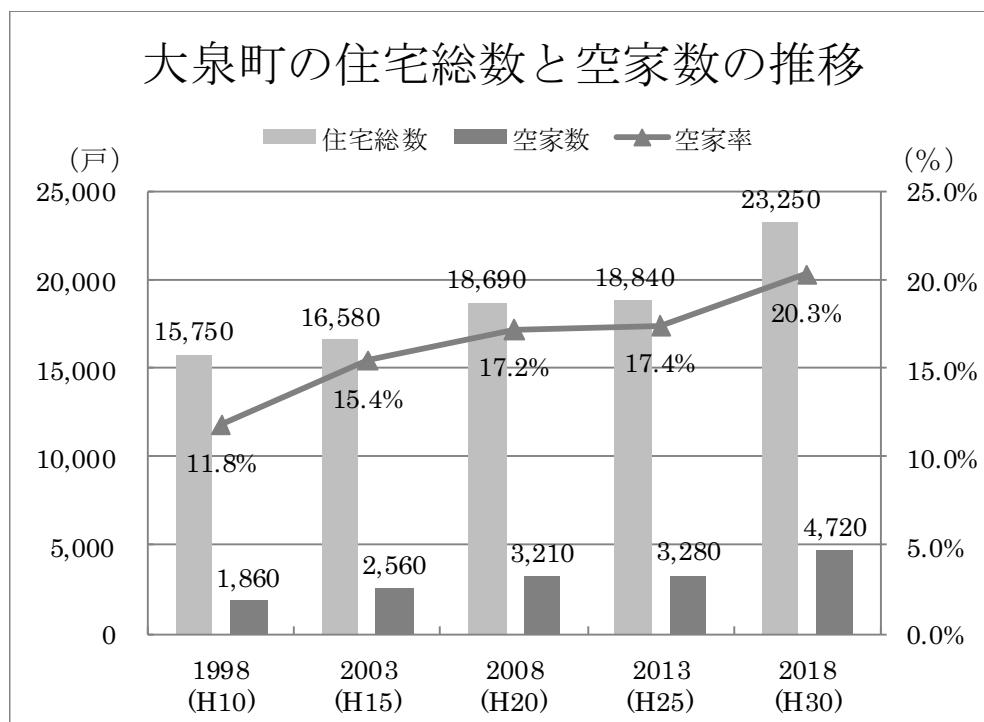
群馬県の空家の状況は、平成10年に空家数9万3千戸、空家率12.2%、平成30年に空家数15万8千戸、空家率16.6%となっており、20年間で空家数6万5千戸増加し、空家率も4.4%増加しています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

#### 4 大泉町の空家等の状況

本町の空家の状況は、平成10年に空家数1,860戸、空家率11.8%、平成30年に空家数4,720戸、空家率20.3%となっており、20年間で空家数2,860戸増加し、空家率も8.5%増加しています。本町の空家率は、全国および群馬県と比較して、高い状況で推移しています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」



### 第3章 第1期計画の取り組み

#### 第1節 第1期計画の取り組み結果

##### 1 空家等対策の窓口

本町では、近隣住民から、適正に管理されていない空家等の相談を受けており、所有者等に対して空家等を管理するように通知しています。

・平成29年度から令和2年度までの4年間の実績

内容 年度	所有者等住所	空家等の相談内容	所有者の対応状況
平成29年度	町内 9人 町外 13人 計 22人	草木の繁茂 21件 建屋の不具合 1件	対応済 9件 (内訳 町内3、町外6)
			一部対応済 5件 (内訳 町内3、町外2)
			未対応 8件
平成30年度	町内 6人 町外 9人 計 15人	草木の繁茂 11件 建屋の不具合 1件 付属屋の不具合 3件	対応済 7件 (内訳 町内2、町外5)
			一部対応済 5件 (内訳 町内2、町外3)
			未対応 3件
令和元年度	町内 13人 町外 16人 計 29人	草木の繁茂 24件 建屋の不具合 5件	対応済 14件 (内訳 町内4、町外10)
			一部対応済 3件 (内訳 町内3、町外0)
			未対応 12件
令和2年度	町内 16人 町外 27人 計 43人	草木の繁茂 36件 建屋の不具合 7件	対応済 20件 (内訳 町内4、町外16)
			一部対応済 6件 (内訳 町内2、町外4)
			未対応 17件
合計	町内 44人 町外 65人 計 109人	草木の繁茂 92件 建屋の不具合 14件 付属屋の不具合 3件	対応済 50件 (内訳 町内13、町外37)
			一部対応済 19件 (内訳 町内10、町外9)
			未対応 40件

## 2 特定空家の除却

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の空家等について、大泉町空家等対策協議会にて特定空家に認定し、除却を行いました。

- ・実施件数 1件
- ・実施場所 仙石地内
- ・特定空家認定日 平成29年5月22日
- ・実施方法 行政代執行
- ・実施日 平成30年2月13日

## 3 大泉町老朽危険空家除却支援事業

老朽化により倒壊等のおそれのある空家の除却を促進するため大泉町老朽危険空家除却支援事業を創設しました。

- ・施行日 平成29年8月29日
- ・実績 1件 令和3年1月13日

## 4 公益社団法人大泉町シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」の締結

上記シルバー人材センターと連携・協力し、町内の空家等の管理の適正化を推進するため締結しました。

- ・締結日 平成30年1月17日
- ・協定内容 空家等の所有者等から管理業務の相談を受けた場合は、  
(公社)大泉町シルバー人材センターの業務を紹介する。  
町広報紙、町のホームページその他の方法により、次の  
(公社)大泉町シルバー人材センターが行う業務をPRする。
  - ① 空家等の状況の目視確認
  - ② 空家等の除草、樹木の伐採・剪定(施工高さ制限あり)
  - ③ その他、所有者等の要望による一般作業、一般管理

## 5 空家の実態把握

本町では、空家等の現状を把握するため、外観目視による件数調査及び空家の利活用の一助となる、空家のランク付けを行いました。

- ・実施期間：令和元年8月から令和2年8月
- ・調査件数：504件（賃貸用共同住宅、社員寮等除く一戸建て住宅のみ）
- ・空家の現状

小学校区(件)	南小 (件)	北小 (件)	西小 (件)	東小 (件)	合計 (件)	割合 (%)
現状：ランク付け						
A：【ほぼ修繕の必要がない】 建物に目立った損傷は無く、清掃等で入居可能と見込まれる。	12	7	11	6	36	7.1
B：【改修工事により再利用が可能】 建物に多少の損傷があるが、小規模の修繕で入居可能と見込まれる。	36	10	38	9	93	18.5
C：【老朽化が著しい】 倒壊のおそれはないが、入居には大規模な修繕が見込まれる。	70	160	89	52	371	73.6
D：【危険度が高く解体が必要】 建物の傾き、外壁や屋根に重度の損傷があり倒壊が懸念される。	0	3	1	0	4	0.8
合計	118	180	139	67	504	100

## 6 専門団体との連携による空家相談会を実施

空家等の所有者等に対して、専門的な知見から空家等の問題解決や有効活用などを助言しました。

- ・開催日 令和元年11月3日（環境フェアに合わせて実施）
- ・協力団体 一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会 邑楽・館林支部

## 第2節 第1期計画の取り組みによる問題点、課題等

### 1 空家等の相談件数の増加に伴う対策

第1期計画に基づき、所有者等による空家等の適正管理に向けた指導や有効活用に向けた取り組みを推進しましたが、近隣住民からの空家等に関する相談件数は、徐々に増えています。

また統計調査から平均世帯員数の減少が進行していることがみられ、空家等がより発生しやすくなると懸念され、本町の空家率も全国、県と比較して高いことから今まで以上に相談体制を充実させるとともに、管理不全の空家等の所有者に対して、迅速、適切に指導等を行っていく必要があります。

### 2 実態に即した空家等の対策

空家等の実態調査の結果では、「ほぼ修繕の必要がない」Aランクが7.1%、「改修工事により再利用が可能」であるBランクが18.5%、「老朽化が著しい」Cランクが73.6%、「危険度が高く解体が必要」であるDランクが0.8%となっており、全体の4分の3は活用に支障がある空家等となっています。

Cランクの空家等については、今後、Dランクへ移行することが予想されますので、これまで以上に適正管理を所有者等に求めていくとともに、Dランクの空家等については、継続して注視し、除却等の適正な措置を行う必要があります。

また、Aランクの空家等については、積極的に有効活用ができるため、所有者等へ流通を促進させていく必要があります。

### 3 地域との協働による空家等の対策

管理不全の空家等所有者や管理者に対しては、適正な管理を求めています。問題意識が希薄な所有者等も見受けられることから専門団体と連携を図り、空家相談会を開催するとともに、町の支援事業などを所有者等へ情報提供し、意識涵養<sup>かんよう</sup>を推進してきました。

今後も引き続き、専門団体や自治会と連携を図ることにより、空家等の適切な管理及び有効活用の取り組みを検討します。

## 第4章 計画の基本事項

### 第1節 基本方針

本町では、第1期計画の取り組みの結果を踏まえ、今後の空家等の対策を推進するため、以下の3つを基本方針として定めます。

#### 基本方針1 空家等の適切な管理の促進及び増加の抑制

空家等の所有者等に対して、適正な管理の意識<sup>かんよう</sup>涵養を図るとともに、地域との協働により、管理不全な空家等の増加の抑制を図ります。

#### 基本方針2 空家等の利活用促進

適正な管理が行われていない空家等の発生を予防するため、空家等（空家等跡地を含む）の情報提供を行い、空家等の利活用を促進します。

#### 基本方針3 特定空家等に対する適正な措置

特定空家等は倒壊等のおそれがあるため、所有者等に対して必要な措置を講じるとともに、豪雨災害等の際、地域住民の生命財産を守るため、災害対策基本法に基づく対処も念頭に置きつつ対応を図ります。

## 第2節 基本施策

基本施策は、基本方針に基づき、具体的な取り組みを定めます。

### 1 空家等の適正な管理の促進及び増加の抑制

#### (1) 空家等の実態調査

第2期計画の期間中においても、空家等の実態調査を行うとともに、新たな情報を得た場合には、追加調査を行います。

#### (2) 増加抑制の周知・啓発

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、空家等問題の重要性についての理解を促します。

#### (3) 相談体制の充実

住民からの通報窓口や所有者等に対する相談窓口を設け、空家等の適切な管理に向けた各種相談に応じます。

#### (4) 自主的な改善の促進

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、助言その他必要な対応を行い、自主的な改善を促し、特定空家等の発生を未然防止を図ります。

#### (5) 専門団体との連携

空家等の専門的知識を持つ団体と空家相談会の開催などで連携し、空家等の増加抑制に努めます。

## 2 空家等の利活用促進

### (1) 除却費用の補助

特定空家等の所有者等に対し、当該空家の除却費用の補助を行い、空家の跡地の有効活用を促します。

### (2) 中古住宅の流通促進

中古住宅の流通促進を図るため、住宅のインスペクション\*など国の施策等と連携した取り組みについても検討します。

\*住宅のインスペクション：購入希望者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に行う住宅の検査・調査。

### (3) 空家等バンクの活用

本町に所在する売却・賃貸意向のある空家等の物件情報を「大泉町空家等バンク」を活用し、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) 補助事業の充実

国の支援事業等を考慮し、利活用の促進に向けた各種補助事業を検討します。

### 3 特定空家等に対する適正な措置

#### (1) 特定空家等の認定

本町においては、国の定めた『「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』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。

\*特定空家等の判断：31ページの「■資料4 特定空家等の判断基準」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での協議等を要します。

- ・ 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

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、空家特措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、所有者等による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

助言又は指導後の対応として

- ・ 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認められるときは、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 空家特措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認めるときは、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 空家特措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うえで、当該勧告に係る措置をとるよう命令を行います。

また、命令を行う際には、所有者等に事前に通知を行うこととし、命令を受ける者は、意見書及び自己に有利な証拠を提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求できる。

④ 空家特措法に基づき命令を行った後、その措置を命ぜられた者が措置を履行しないとき、履行しても不十分なき又は履行しても猶予期限までに完了する見込みがないときは、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。

#### (4) 所有者等が不明な特定空家等に対する措置

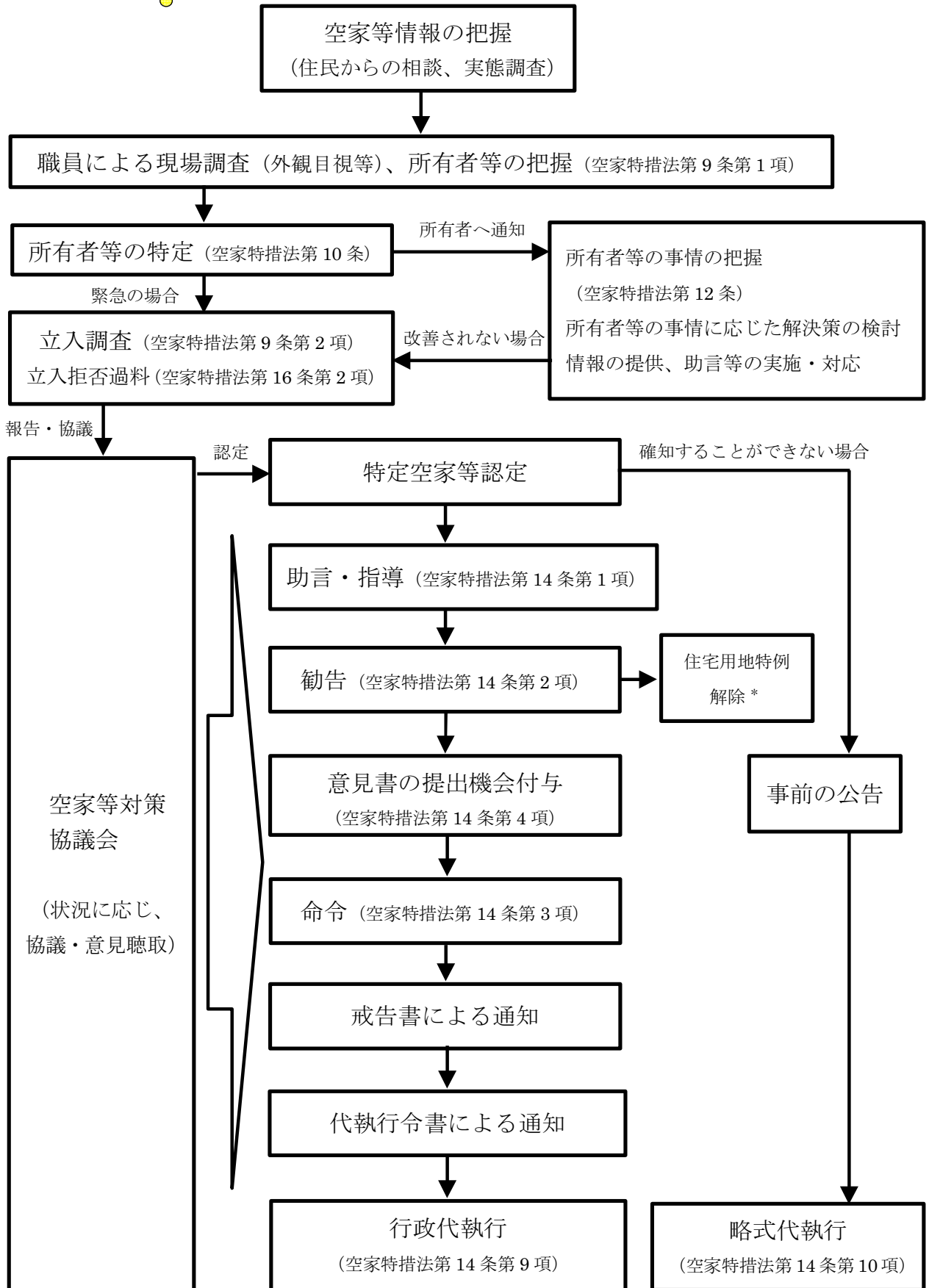
① 以下に掲げるケース等により所有者等が不明な特定空家等（空家特措法第14条第10項）には、町の負担において措置を行います。

- ・ 未登記建物など、所有者を特定できない場合
- ・ 死亡した所有者に相続人がいない場合
- ・ 法定相続人全員が相続放棄をした場合
- ・ 所有者等が行方不明の場合

このような状態の特定空家等が、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険があり、その状況が切迫している場合は、危険な状況を回避するため、町が最小限度で対応する緊急措置や除却などの略式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。

上記の特定空家等に対する措置の流れについては、16ページの「特定空家等に対する措置のフロー図」にて記載しております。

# 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3節 空家等対策の実施体制

#### 1 庁内連携体制の整備

空家等の問題は多岐に渡るため、都市整備課を中心に庁内関係部局の連携体制を構築し、空家等対策の推進に努めていきます。

また、住民からの相談については、下記のとおり、担当部署で対応することとし、下記によらない相談や緊急を要する相談は、都市整備課で対応します。

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て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
建物に関する事（建物の老朽や腐朽など）	都市整備課
空家等の利活用に関する事（空家バンクなど）	都市整備課
火災に関する事（火災等の危険性など）	安全安心課
防犯に関する事	安全安心課
ごみに関する事（不法投棄など）	環境整備課
衛生害虫等に関する事（衛生害虫、ねずみなど）	環境整備課
隣地側への樹木の繁茂に関する事	環境整備課
道路側への樹木の繁茂に関する事	土木管理課
固定資産税に関する事	税務課

## 2 協議会の設置

第2期計画の策定及び空家等対策の推進を図るため、空家等対策条例第7条第1項に基づき大泉町空家等対策協議会を設置しました。

この協議会においては、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及び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	自 治 会 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

## 3 その他関係団体との連携

空家等の問題は、その内容が多岐に渡るため、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。

## 《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 4 特定空家等の判断基準
  - 資料 5 固定資産税の住宅用地の特例
- 

### ■ 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、都市建設部都市整備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。

附 則（平成29年3月13日）抄

（施行期日）

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成30年3月28日）

この規則は、平成30年4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。

#### (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、周辺的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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、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。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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。



## ■ 資料 4

### 特定空家等の判断基準

1 「特定空家等」とは、空家特措法第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
<p>(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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
<p>(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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>

(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支持部分の腐食の有無	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
(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やす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。

(二) 「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。

## ■ 資料 5

### 固定資産税の住宅用地の特例について

法に基づく勧告の対象となった特定空き家等に係わる土地（住宅用の家屋を建築された土地）については、住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象から除外となります。

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	200㎡を超えて床面積の10倍まで	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。

# 第 2 期大泉町空家等対策計画

令和 4 年 月

発行 大泉町

〒 3 7 0 - 0 5 9 5

群馬県邑楽郡大泉町日の出 5 5 番 1 号

大泉町役場 都市建設部 都市整備課

電 話 0276-63-3111 (代表)

F A X 0276-63-3921

E-mail : [tosiseibi@town.oizumi.gunma.jp](mailto:tosiseibi@town.oizumi.gunma.jp)

大泉町空家等対策計画履歴

- ・平成 2 8 年 5 月 計画策定
- ・平成 3 0 年 5 月 一部改定
- ・令和 4 年 月 第 2 期計画策定