

第2期大泉町空家等対策計画

令和7年4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	11
第4章 計画の基本事項	12
第1節 基本方針	12
第2節 基本施策	13
第3節 空家等対策の実施体制	18
参考資料	
■資料1 大泉町空家等対策の推進に関する条例	20
■資料2 大泉町空家等対策の推進に関する規則	23
■資料3 空家等対策の推進に関する特別措置法	26
■資料4 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準	41
■資料5 固定資産税の住宅用地の特例	48

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、計画期間が令和3年度で終了したことから、「第2期大泉町空家等対策計画（以下「第2期計画」という。）」を策定しました。これに基づき、空家等対策を推進してきました。

さらに、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化し、空家等の発生抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強化する必要があることから、令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されました。

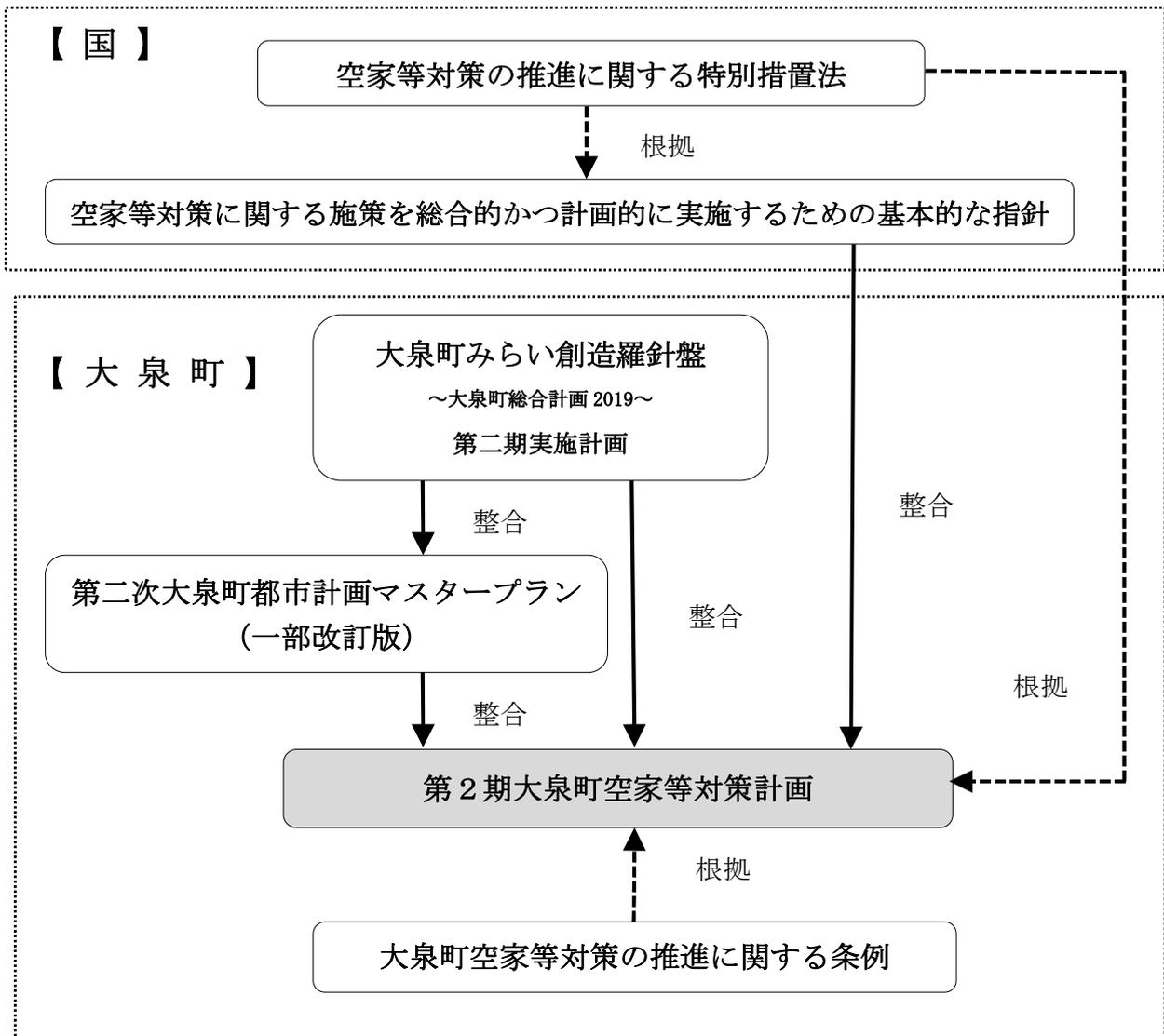
このことから、本町では法改正の内容を踏まえ、「第2期大泉町空家等対策計画（以下「第2期計画」という。）」を一部改定します。

【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～第二期実施計画」、「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。

【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5条】

- **管理不全空家等**：そのまま放置すれば特定空家等に該当することとな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13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、改定や計画期間の変更をするものとします。

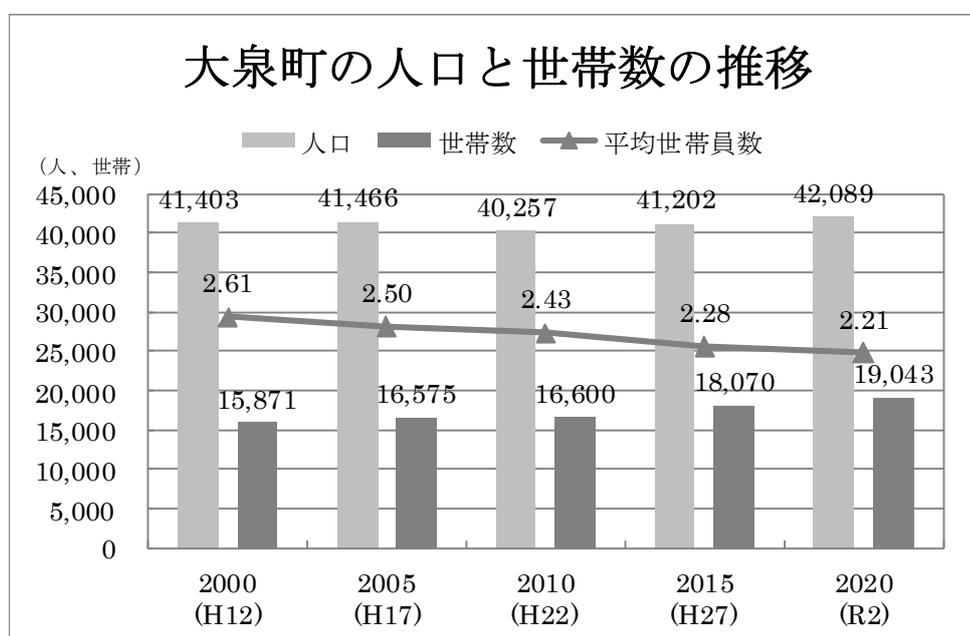
第2章 町の人口と空家等の現状

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12年の41,403人から平成17年にわずかに増加し、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、令和2年には、人口42,089人となり、人口4万人を維持しています。

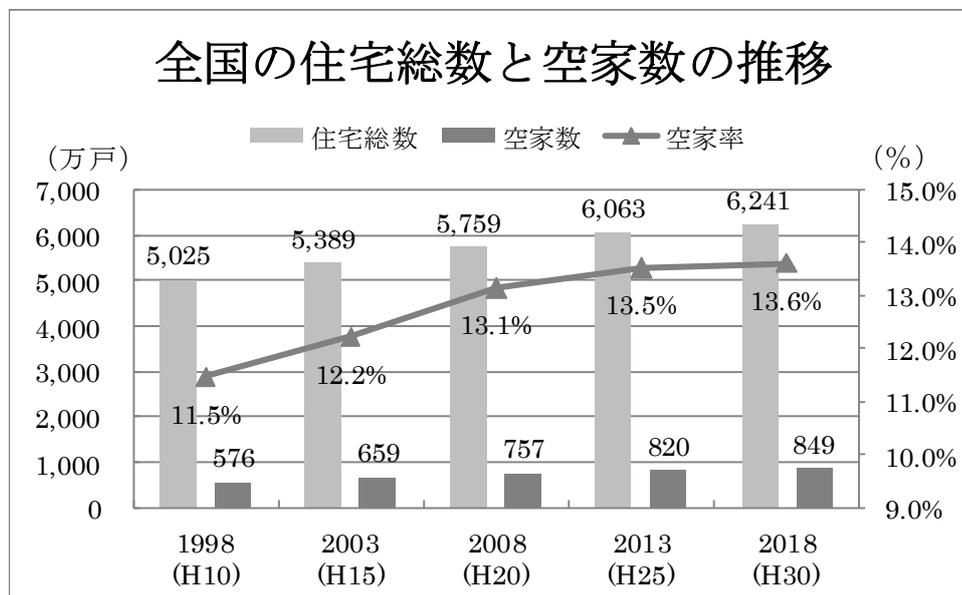
また、世帯数については、平成12年の15,871世帯から令和2年には19,043世帯となり、20年間で3,172世帯の増加となっていますが、平均世帯員数については、平成12年に2.61人、令和2年に2.21人となっており、0.4人減少しています。



出典：総務省「国勢調査」

2 全国の空家の状況

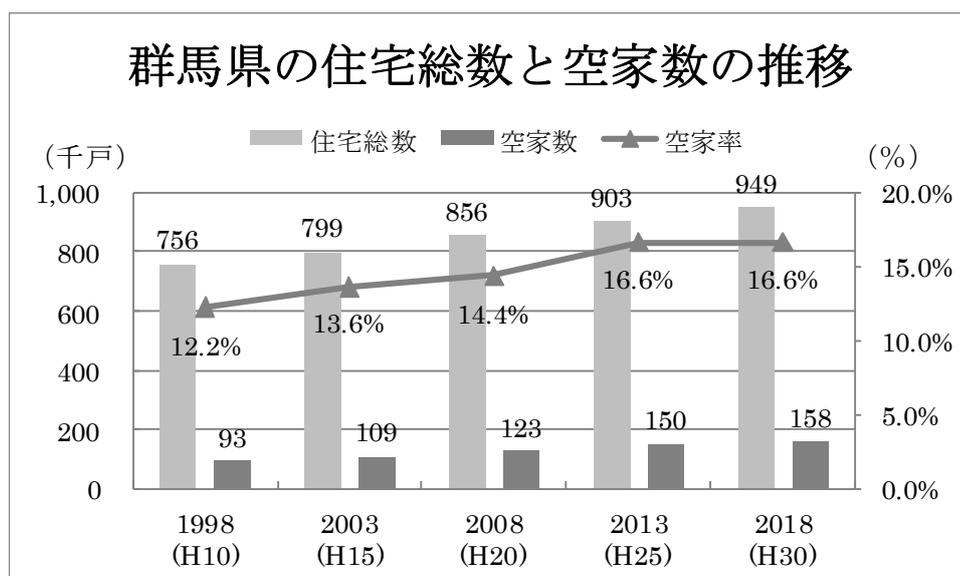
全国の空家の状況は、平成10年に空家数576万戸、空家率11.5%、平成30年に空家数849万戸、空家率13.6%となっており、20年間で空家数273万戸増加し、空家率も2.1%増加しています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

3 群馬県の空家の状況

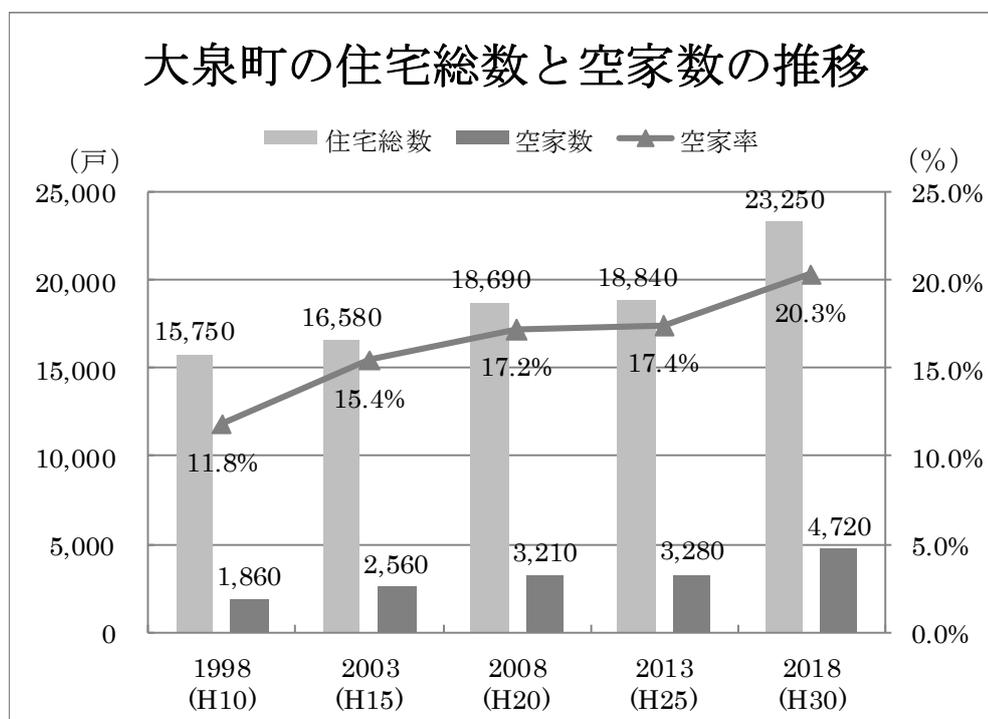
群馬県の空家の状況は、平成10年に空家数9万3千戸、空家率12.2%、平成30年に空家数15万8千戸、空家率16.6%となっており、20年間で空家数6万5千戸増加し、空家率も4.4%増加しています。



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5年度までの7年間の実績

(令和3年度～令和5年度の実績を追加)

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	草木の繁茂 21件	対応済 9件 (内訳 町内3、町外6)
	町外 13人	建屋の不具合 1件	一部対応済 5件 (内訳 町内3、町外2)
	計 22人		未対応 8件
平成30年度	町内 6人	草木の繁茂 11件	対応済 7件 (内訳 町内2、町外5)
	町外 9人	建屋の不具合 1件	一部対応済 5件 (内訳 町内2、町外3)
	計 15人	付属屋の不具合 3件	未対応 3件
令和元年度	町内 13人	草木の繁茂 24件	対応済 14件 (内訳 町内4、町外10)
	町外 16人	建屋の不具合 5件	一部対応済 3件 (内訳 町内3、町外0)
	計 29人		未対応 12件
令和2年度	町内 16人	草木の繁茂 36件	対応済 20件 (内訳 町内4、町外16)
	町外 27人	建屋の不具合 7件	一部対応済 6件 (内訳 町内2、町外4)
	計 43人		未対応 17件
令和3年度	町内 13人	草木の繁茂 27件	対応済 10件 (内訳 町内5、町外5)
	町外 16人	建屋の不具合 2件	一部対応済 2件 (内訳 町内1、町外1)
	計 29人		未対応 17件

令和 4 年度	町内 10人	草木の繁茂 19件	対応済 10件
	町外 11人	建屋の不具合 2件	(内訳 町内 5、町外 5)
	計 21人		一部対応済 1件 (内訳 町内 0、町外 1)
			未対応 10件
令和 5 年度	町内 24人	草木の繁茂 41件	対応済 16件
	町外 24人	建屋の不具合 5件	(内訳 町内 5、町外 11)
	計 48人	塀の傾き 1件	一部対応済 0件
		害虫駆除 1件	(内訳 町内 0、町外 0)
			未対応 32件
合 計	町内 91人	草木の繁茂 179件	対応済 86件
	町外 116人	建屋の不具合 23件	(内訳町内 28、町外 58)
	計 207人	付属屋の不具合 3件	一部対応済 22件
		塀の傾き 1件	(内訳町内 11、町外 11)
		害虫駆除 1件	未対応 99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 令和2年度 1件
令和3年度 2件
令和4年度 2件
令和5年度 1件
(令和3年度～令和5年度の実績を追加)

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6年5月から令和6年6月（再調査）
- ・調査件数：554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。	11	9	12	6	38	6.9
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。	41	11	33	16	101	18.2
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。	89	175	96	52	412	74.4
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	2	1	0	3	0.5
合計	141	197	142	74	554	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。（令和5年度の実績追加）

- ・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 邑楽大泉支部

- ・開催日 令和5年8月27日（防災フェアに合わせて実施）
- ・協力団体 公益社団法人全日本不動産協会群馬県本部

- ・開催日 令和5年11月5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 邑楽大泉支部

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6.9%、「改修工事により再利用が可能」であるBランクが18.2%、「老朽化が著しい」Cランクが74.4%、「危険度が高く解体が必要」であるDランクが0.5%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

適正な管理が行われていない空家等の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^{かんよう}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、適正な管理の意識涵養^{かんよう}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 管理不全空家等及び特定空家等に対する適正な措置

管理不全空家等及び特定空家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、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

管理不全空家等及び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、管理不全空家等及び特定空家等の発生の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 管理不全空家等及び特定空家等に対する適正な措置

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

本町においては、国の定めた『「管理不全空家等及び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、管理不全空家等及び特定空家等の判断*を行います。

*管理不全空家等及び特定空家等の判断：41ページの「■資料4 管理不全空家等及び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。

- ・ 管理不全空家等及び特定空家等の認定
- ・ 管理不全空家等の所有者等への勧告の実施
- ・ 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) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

① 管理不全空家等及び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、なお当該管理不全空家等及び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、当該管理不全空家等及び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、当該管理不全空家等及び特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該管理不全空家等及び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管理不全空家等の場合、特定空家等に認定を行う手続を行うこと。特定空家等の場合、命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等及び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特定空家等所有者等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と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

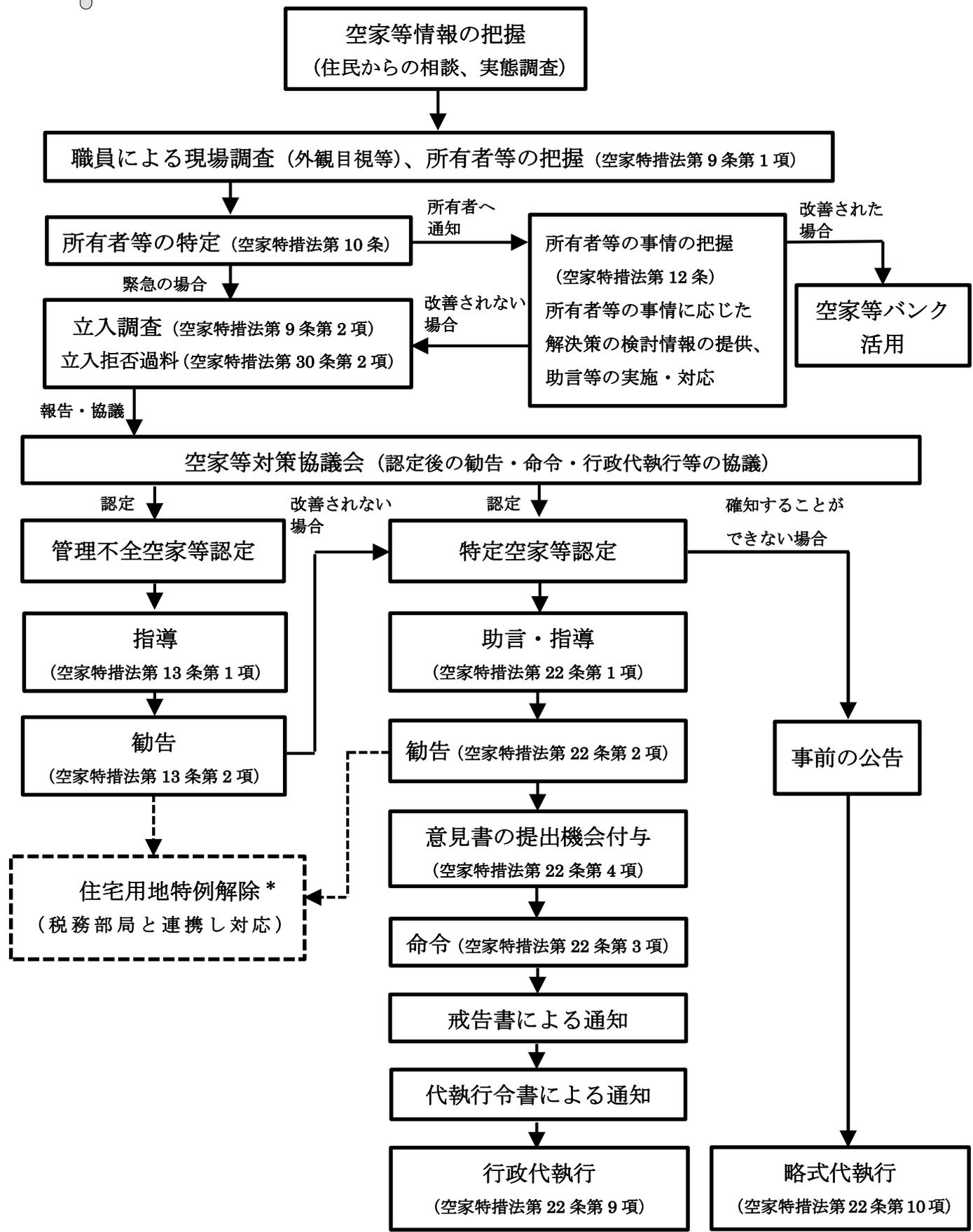
- ① 以下に掲げるケース等により所有者等が不明な特定空家等（空家特措法第22条第10項）には、町の負担において措置を行います。

- ・ 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。

上記の管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れについては、17ページの「管理不全空家等及び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

管理不全空家等及び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

本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6条第1項に基づき大泉町空家等対策協議会が設置されています。

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 管理不全空家等及び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。

(町民の役割)

第4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5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7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6条 町は、法第8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7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9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8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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第9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。

(委任)

第10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

附 則 (令和5年12月21日)

この条例は、公布の日から施行する。

■ 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。

(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管理不全空家等又は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。

(報告)

第4条 法第9条2項の規定による報告の徴収は、空家等に係る事項に関する報告徴収書（別記様式第2号）により行うものとする。

2 法第9条2項の規定による報告は、空家等に係る事項に関する報告書（別記様式第3号）により行うものとする。

(立入調査の通知)

第5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4号）により行うものとする。

(立入調査員証)

第6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5号）のとおりとする。

(管理不全空家等に対する指導)

第7条 法第13条第1項の規定による指導は、管理不全空家等の適正な管理に関する指導書（別記様式第6号）により行うものとする。

(管理不全空家等に対する勧告)

第8条 法第13条第2項の規定による勧告は、管理不全空家等の適正な管理に関する勧告書（別記様式第7号）により行うものとする。

(特定空家等に対する助言又は指導)

第9条 法第22条第1項の助言又は指導は、特定空家等の適正管理に係る助言・指導書（別記様式第8号）により行うものとする。

(特定空家等に対する勧告)

第10条 法第22条第2項の規定による勧告は、特定空家等の適正管理に係る勧告書（別記様式第9号）により行うものとする。

(命令)

第11条 法第22条第3項の規定による命令は、特定空家等の適正管理に係る命令

書（別記様式第10号）により行うものとする。

（事前通知書）

第12条 法第22条第4項の通知書の様式は、特定空家等の適正管理命令に係る事前通知書（別記様式第11号）のとおりとする。

（意見書）

第13条 法第22条第4項の意見書の様式は、特定空家等の適正管理に係る意見書（別記様式第12号）のとおりとする。

（意見聴取請求）

第14条 法第22条第5項の規定による意見の聴取の請求は、特定空家等の適正管理に係る意見聴取請求書（別記様式第13号）により行うものとする。

（意見聴取通知）

第15条 法第22条第7項の規定による通知は、特定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14号）により行うものとする。

（標識）

第16条 法第22条第13項の標識の様式は、特定空家等の適正管理命令に係る標識（別記様式第15号）のとおりとする。

（公示の方法）

第17条 法第22条第13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18条 法第22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16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17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18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19号）により行うものとする。

（準用）

第19条 前条第3項及び第4項の規定は、法第22条第10項及び第11条に規定する処分について準用する。

（協議会の組織）

第20条 条例第6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21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。

(委任)

第22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。

附 則(令和3年9月6日)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現に改正前のそれぞれの規則の規定により提出され、又は交付されている書類は、改正後のそれぞれの規則の相当規定により提出され、又は交付されたものとみなす。

3 この規則の施行の際現に改正前のそれぞれの規則の規定により作成されている用紙については、当分の間、適宜補正して使用することができる。

附 則(令和5年12月28日)

この規則は、公布の日から施行する。

■ 資料 3

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

第一章 総則（第一条—第八条）

第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（令五法五〇・章名追加）

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

(令五法五〇・一部改正)

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(令五法五〇・全改)

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(令五法五〇・全改)

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(令五法五〇・追加)

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(空家等対策計画)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
- 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都

道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正）

（協議会）

第八条 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。

（令五法五〇・旧第七条繰下）

第二章 空家等の調査

（令五法五〇・章名追加）

(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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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。

(令五法五〇・一部改正)

(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、空家等に工作物を設置している者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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)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。

(令五法五〇・一部改正)

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(令五法五〇・追加)

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(令五法五〇・追加)

第四章 空家等の活用に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(令五法五〇・旧第十三条繰下)

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあるべきその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(令五法五〇・追加)

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同条中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項

において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(令五法五〇・追加)

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(令五法五〇・追加)

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務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)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（令五法五〇・追加）

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

（令五法五〇・追加）

第五章 特定空家等に対する措置

（令五法五〇・章名追加）

第二十二条 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った場合において、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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。

1 5 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 6 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 7 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。

（令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正）

第六章 空家等管理活用支援法人

（令五法五〇・追加）

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（令五法五〇・追加）

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(令五法五〇・追加)

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(令五法五〇・追加)

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととす

るときは、その理由を明らかにしなければならない。

(令五法五〇・追加)

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

(令五法五〇・追加)

第七章 雑則

(令五法五〇・章名追加)

第二十九条 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。

(令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正)

第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

(令五法五〇・旧第十六条繰下・一部改正)

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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、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

管理不全空家等及び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。また、管理不全空家等は、法第13条第1項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められ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、「管理不全空家等及び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)の各状態になり得るか否か又は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し得る又はもたらし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、「管理不全空家等及び特定空家等」の判断に当たっては、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、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「周辺状況による悪影響の程度」「空家等の状況による悪影響の程度」「危険等の切迫性」「その他の状況」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状況による影響度や危険等の切迫度等その他状況を総合的に勘案し、管理不全空家等及び特定空家等の判断を行います。

保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特

定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

- (特定空家等)
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
 - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
 - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
- (管理不全空家等)
- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
 - ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
 - ・雨水浸入の痕跡
- (備考)
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。
 - ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
 - ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

(2) 門、塀、屋外階段等

- (特定空家等)
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
 - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
- (管理不全空家等)
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

- (特定空家等)
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
 - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
- (管理不全空家等)
- ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
- (備考)
- ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.（3）及び4.（2）において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等)
- ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
 - ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

- (管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
- (備考) ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・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、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月国土交通省）が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

- (特定空家等) ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の

落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、食等
- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる

衛生上有害に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- (管理不全空家等) ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 汚水等

- (特 定 空 家 等)
 - ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
 - ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- (管理不全空家等)
- (2) 害虫等
- (特 定 空 家 等)
 - ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
 - ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
- (管理不全空家等)
 - ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
- (3) 動物の糞尿等
- (特 定 空 家 等)
 - ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
 - ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつきの
- (管理不全空家等)
 - ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきの敷地等に認められる状態

景観悪化に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等)
 - ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
 - ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
- (管理不全空家等)
 - ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
 - ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
- (備 考)
 - ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うこ

とが考えられる。

周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none">・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等 |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none">・排水設備の破損等又は封水切れ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 |

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none">・不法侵入の形跡・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none">・開口部等の破損等 |

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-----------|--|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none">・頻繁な落雪の形跡・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等 |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none">・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状 |

態

(備考)

- ・雪止めの破損等
- ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

■ 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 7 年 4 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

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 2 月 第 2 期計画策定
- ・令和 7 年 4 月 一部改定