《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の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。
⑴　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
⑵　町ホームページへの掲載
⑶　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。
⑴　学識経験者
⑵　町民
⑶　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、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っ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。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。

⑴　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

⑵　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

⑶　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

⑷　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⑴～⑷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。

⑴　「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.⑴若しくは⑵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。

⑴　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
㈠　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
㈡　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

⑵　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
㈠ 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
㈡ 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
㈢ 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
㈣ 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
㈤ 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) 「<u>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</u>」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) 「<u>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</u>」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。

㈡　「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⑴、⑵又は⑶に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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２月

発行　大泉町

〒３７０－０５９５

群馬県邑楽郡大泉町日の出５５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）

ＦＡＸ　0276-63-3921

E-mail：tosiseibi@town.oizumi.gunma.jp

大泉町空家等対策計画履歴
・平成２８年５月　計画策定
・平成３０年５月　一部改定
・令和　４年２月　第２期計画策定