

邑楽町空家等対策計画



令和 6 年 11 月

邑 楽 町

目 次

第1章 計画策定の趣旨

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画の対象とする空家等の種類	2
4	計画期間	3
5	計画対象区域	3

第2章 町の人口と空家等の状況

1	統計調査からみた人口と空家等	4
(1)	人口と世帯数の推移	4
(2)	全国の空家数の状況	5
(3)	群馬県の空家等の状況	5
(4)	本町の空家等の状況	6
(5)	本町と全国及び近隣市町等との比較	6
2	実態調査からみた空家等の状況	7

第3章 空家等における課題

1	空家等の発生予防	8
2	地域の住環境や景観の保全	8
3	空家等の利活用及び除却の推進	8
4	空家問題に対する意識の啓蒙	9
5	危険性が高い空家等への対応	9

第4章 空家等対策の基本事項

1	空家等対策の根拠法令等	10
2	空家等対策の基本方針	11
(1)	空家等の新たな発生抑制と適切な維持管理の促進	11
(2)	空家等の流通と利活用の促進	11
(3)	町条例に基づく対応と法に基づく措置の実施	11

第5章 空家等対策に関する施策

1	所有者への周知・啓発	12
2	空家等の適切な管理の支援	12
3	邑楽町空家等バンクの利用促進	12
4	空家等対策の実施体制の確立	13

5	空家等対策支援制度の創設及び住宅支援制度の活用	13
6	特定空家等及び管理不全空家等への対応	14
第6章 特定空家等及び管理不全空家等の認定及び措置		
1	特定空家等及び管理不全空家等の認定	15
(1)	特定空家等及び管理不全空家等の定義	15
(2)	特定空家等及び管理不全空家等の認定の流れ	15
2	特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	16
(1)	助言又は指導（空家特措法第13条第1項、第22条第1項）	16
(2)	勧告（空家特措法第13条第2項、第22条第2項）	16
(3)	命令（空家特措法第22条第3項）	16
(4)	代執行（空家特措法第22条第9項）	16
(5)	応急措置（空家特措法第22条第11項、町条例第10条）	17
	管理不全な空家等に対する手続きフロー図	18
第7章 空家等対策の推進方針		
1	空家等情報の継続的な把握	19
2	空家情報の一元化と適切な施策等の展開	19
3	庁内連携体制の強化	19
4	邑楽町空家等対策協議会の機能強化	19
5	相談者に寄り添った相談体制の構築	20
第8章 空家等対策の推進体制		
1	空家等対策に係る庁内体制	21
2	空家特措法による協議会の体制	22
3	関係機関との連携	22
第9章 目標指標（KPI）の設定		
資料編		
○	計画策定に関する経緯等	25
○	空家等対策の推進に関する特別措置法	27
○	邑楽町空家等対策の推進に関する条例	42
○	邑楽町空家等対策協議会規則	45
○	邑楽町空家等対策庁内会議設置要綱	47
○	特定空家等及び管理不全空家等の判断基準及び措置手続きについて	49

第1章 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、全国的な動向として、人口減少、核家族化の進行、既存住宅の老朽化等に
伴い空家(※)が増加しています。

適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯上の
不安、衛生上の問題、周辺の生活環境や景観の悪化を引き起こすなど、様々な問題
が地域社会で顕在化しており、早急な対策が求められています。

こうした中、国においては、平成26年11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。)が公布されました。

この空家特措法では、所有者等が自らの責任において適切な管理を行うことを
前提としつつも、市町村において空家等に関する対策計画の策定やその実施が責
務であるとしています。

また、平成27年2月には、空家特措法に基づく「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、国指針という。)が示され、国、県、
市町村の明確な役割とともに、空家等対策計画についての基本的な考え方が示さ
れました。

このような状況の中、本町においても、空家特措法の施行と管理不全な空家等
が増加傾向にあることを受け、町内の空家等の実数やその状況を把握するため、
「一戸建て住宅を中心とした実態調査」(以下、「実態調査」という。)を平成28年度
に初めて実施しました。

さらに令和2年4月には、生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進を
目的とした「邑楽町空家等対策の推進に関する条例」(以下、「町条例」という。)を
施行し、庁内関係課で連携した空家等対策の取組について開始しました。

そして今般、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家特措法に基
づき、本町の実態を踏まえた「邑楽町空家等対策計画」(以下、「本計画」という。)を
策定するものです。

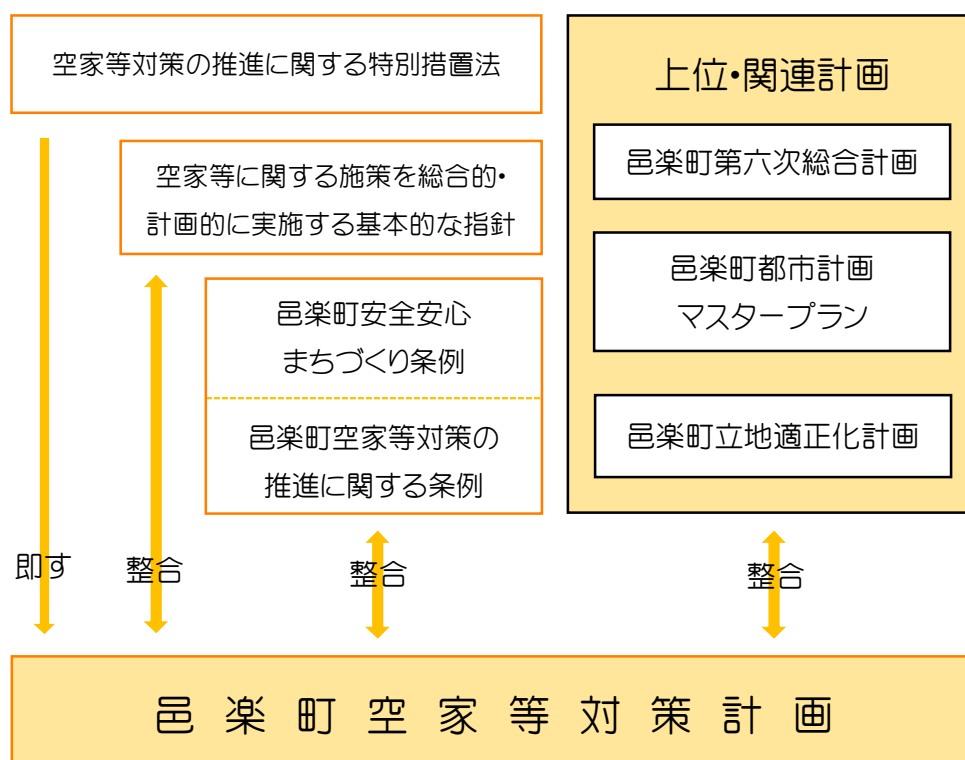
※「空き家」と表記することが一般的ですが、本計画内では「空家等対策の推進に関する
特別措置法」にならぬ「空家」の表記に統一して記載するものとします。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第7条の規定に基づき、国指針に即して定めます。

また、計画の推進にあたっては、「邑楽町第六次総合計画」や「邑楽町都市計画マスタープラン」、「邑楽町立地適正化計画」等の関連計画との整合性を図り、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を示します。

[計画の位置づけ]



3 計画の対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、原則として空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」とし、以下の2つの要件を満たすものとします。

- (1) 同一敷地内に常時所有者などがおらず、かつ、その状態が概ね1年以上継続している物件であること。
- (2) アパートなどの集合住宅については、全ての住戸において居住者のない物件であること。

4 計画期間

本計画の期間は、令和3年度(2021年)から令和12年度(2030年)までの10年間とします。ただし、社会・経済状況の変化や国や県の動向、町の上位計画等を踏まえ、必要に応じて、計画の見直しを行うこととします。

5 計画対象区域

実態調査の結果から、本町の空家等は、町の中心部である中野地区や新中野、明野などの市街化区域だけでなく、高島地区、長柄地区の市街化調整区域まで広く分布していることが判明しています。高齢化が進行する社会情勢下の中で町全体の空家等の件数も増加していくことが予測されることから、邑楽町全域を本計画の対象地区とします。



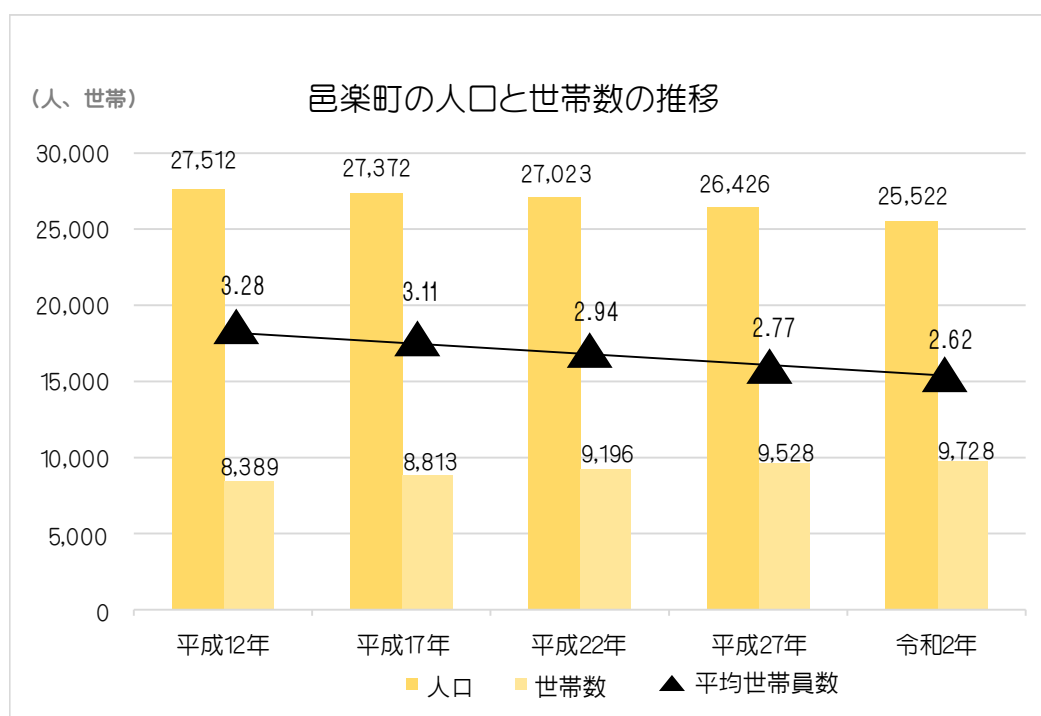
第2章 町の人口等と空家等の状況

1 統計調査からみた人口と空家等

(1) 人口と世帯数の推移

国勢調査では、本町の人口は平成12年から減少が続いています。令和2年には25,522人となり、平成12年と比較すると1,990人の減少となっています。

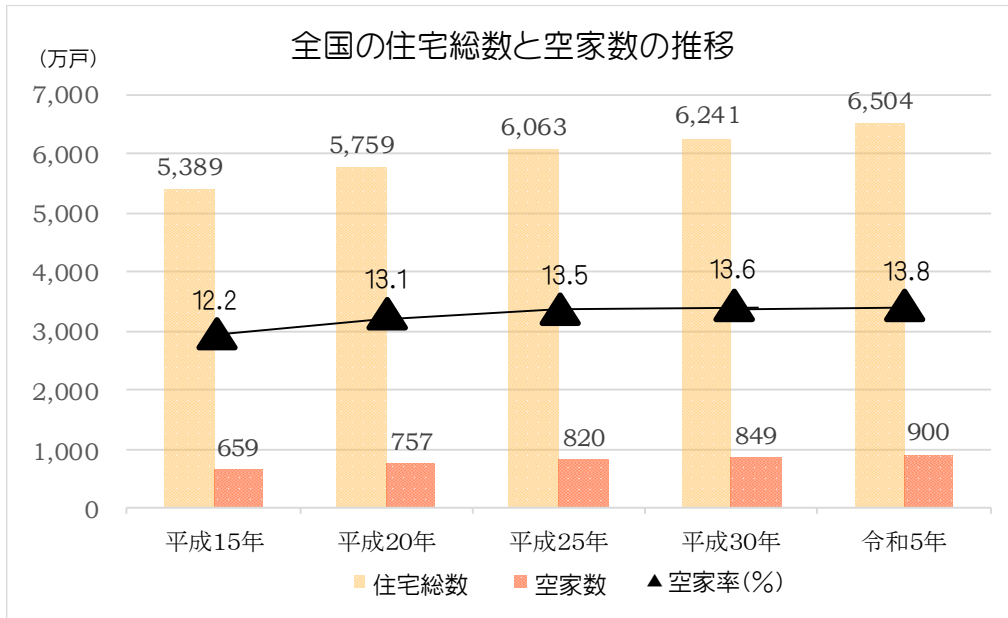
一方、世帯数は増加が続いています。令和2年には9,728世帯となり、平成12年と比較すると1,339世帯の増加となっています。これに伴い、一世帯当たりの人口は令和2年には2.62人となり、平成12年の3.28人と比較すると0.66人減少していることから核家族化がより進行していることがうかがえます。



資料：総務省「国勢調査」より

(2) 全国の空家等の状況

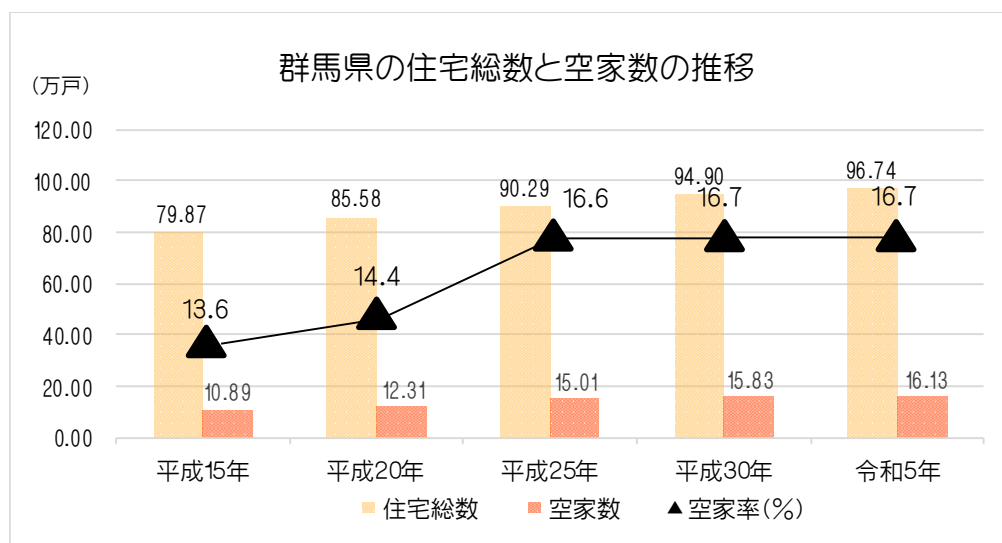
最新調査である令和5年総務省の「住宅・土地統計調査」によると、全国の空家数は900万戸となっており、住宅総数及び空家数は、依然として右肩上がりの状況が継続しています。



資料:総務省「住宅・土地統計調査」より

(3) 群馬県の空家等の状況

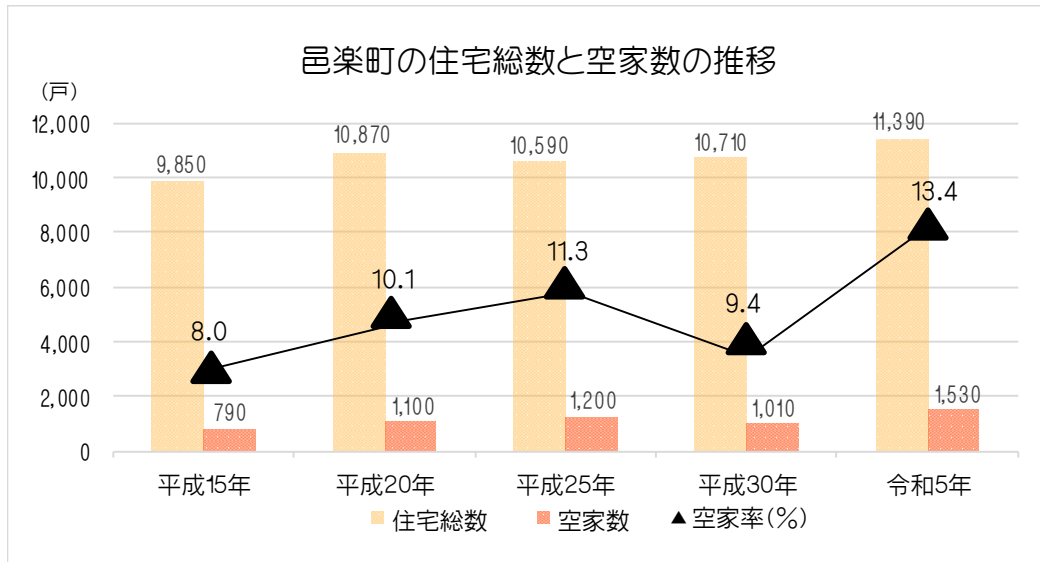
群馬県における空家等の状況は空家率 16.7%となっており、平成25年から横ばいの状況が継続しています。



資料:総務省「住宅・土地統計調査」より

(4) 本町の空家等の状況

本町の空家等の状況は、前回調査と比較して空家率が約4%増加する結果となりました。しかし、統計調査における空家数と後述の町実態調査での空家数に大きな乖離が見られることから、今後も正確な実態把握に努める必要があります。



資料:総務省「住宅・土地統計調査」より

(5) 本町と全国及び近隣市町等との比較

本町の空家率は、前回調査と比較し大きく増加する結果となったものの、全国や群馬県、近隣市町との比較では前回同様に低水準となっています。

区分	平成30年			令和5年			空家率 増減
	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	
全国	62,407,400	8,488,600	13.60	65,046,700	9,001,600	13.84	0.24
群馬県	949,000	158,300	16.68	967,400	161,300	16.67	▲0.01
邑楽町	10,710	1,010	9.43	11,390	1,530	13.43	4.00
館林市	36,260	6,060	16.71	37,740	6,460	17.12	0.41
大泉町	23,250	4,720	20.30	22,690	4,240	18.69	▲1.61

資料:総務省「住宅・土地統計調査」より

2 実態調査からみた空家等の状況

本町では、空家等対策の基礎資料とするため、総務省の住宅・土地統計調査に定める空家等のうち「賃借用共同住宅」、「会社等の寮・寄宿舍」等を除く「一戸建て住宅」の空家について、おおよそ5年の周期で実態把握のための調査を実施しています。実態調査は各行政区から提供された情報を基に職員が全戸訪問をする形で実施し、令和5年度から令和6年度にかけて行った調査(以下、「令和5年度町調査」という)で3度目の実施となります。空家等の状態の判定にあたっては、評価の客観性を確保するため、外観調査時における判定基準ならびにマニュアルに基づき腐朽や損傷の状況から空家をAからEの5段階に評価し整理を行いました。さらに令和5年度町調査においては、調査の確度をより高めるため、管理者等に対して利用の状況や今後の活用の見込みについての聴取も併せて実施しました。その結果、令和6年11月1日時点において町内全体で334戸の空家が確認されています。このうちA評価となる「そのままの状態が入居が可能と見込まれる空家」及びB評価の「建物に多少の損傷が見受けられるが小規模補修で入居が可能と見込まれる空家」が全体の53%(177戸)を占めており、今後の活用が期待されます。一方で、D評価の「倒壊が懸念される」空家については、全体の8%(26戸)を占めており、景観の悪化だけでなく近隣の生活環境への悪影響が懸念されるため、早期に適切な対応を図る必要があります。

●空家等の状態とその戸数(令和6年11月1日時点)

状 態	地区(小学校区)				合 計 (戸数)	割 合 (%)
	中 野 (戸数)	中野東 (戸数)	高 島 (戸数)	長 柄 (戸数)		
A 建物に目立った損傷はなく、そのままの状態が入居が可能と見込まれる	13	9	21	48	91	27
B 建物に多少の損傷が見受けられるが小規模補修で入居が可能と見込まれる	20	36	18	12	86	26
C 倒壊のおそれはないが、入居には大規模修繕が見込まれる	40	23	16	29	108	32
D 建物の傾き、外壁や屋根など重度の損傷があり倒壊が懸念される	10	11	2	3	26	8
E 建物が樹木等に覆われてしまっており調査不能	2	2	7	12	23	7
合 計	85	81	64	104	334	100

資料:「R5年度町調査」より

第3章 空家等における課題

本町の人口・世帯数等の推移や空家等の状況並びに実態調査及び国土交通省が全国抽出で行った「空き家所有者実態調査」(以下、「国調査」という。)等の結果を踏まえ、本町における空家等に関する課題を整理しました。

1 空家等の発生予防

令和2年12月に国土交通省が公表した国調査の集計結果では、一戸建住宅が空家等になった理由については、居住者の「転居」や「死亡」、「老人ホーム等への入所」が大半を占めています。本町においても人口減少が予想される中、居住者の高齢化や単身高齢者世帯の増加が進み、空家等の更なる発生が懸念されます。福祉部局と連携し、近い将来に空家等になることが懸念される住宅の把握や万一の際に管理不全な空家等とならないような仕組みの整備が必要です。

2 地域の住環境や景観の保全

空家等が適切な管理をされずに放置されることで、ごみの不法投棄や害虫・小動物の繁殖や悪臭の発生による地域の生活環境への悪影響、雑草と樹木が繁茂することによる景観の悪化が懸念されます。さらに管理不全な状態が常態化することにより、空き巣や放火等の犯罪を誘発するなど防災や防犯機能の低下も懸念されます。常日頃から適切な管理を依頼し、管理不全な空家等の発生を未然に防止するため、空家等の管理者等との連絡体制の構築が必要です。

3 空家等の利活用及び除却の推進

実態調査における外観調査では「建物に目立った損傷はなく、そのままの状態が入居が可能と見込まれる空家」が91戸(総数の27%)あることから、まずは空家等所有者における利活用の意識を高めていくことが重要です。併せて、需要を喚起し流通を促進するため、空家等バンクの周知徹底と活用促進を図ることが急務となっています。

一方で、そのままの利活用が見込まれない空家等に対しては、必要な修繕やリフォームなどで価値を高めたり、除却することで宅地としての利用や流通を図るため、各種支援制度の周知が必要です。

4 空家問題に対する意識の啓蒙

空家等の所有者等の中には空家等を利活用する意思がなく「このままでよい」と考えている場合も少なくありません。また、管理や利活用について「どうしたらよいかわからない」「相談先がわからない」といったことも想定されることから、空家等の所有者等をはじめとして町民に対し、空家等に関する相談窓口の設置状況や利活用方法、補助制度などの各種情報提供について丁寧に発信することが必要となっています。

また、空家等の管理や権利関係における問題の多くが相続放棄や複数世代におよぶ所有権未登記により生じていることから、民法改正により相続登記が義務化されたことも含め、適切な相続の促進に向けた情報発信も併せて行っていく必要があります。

5 危険性が高い空家等への対応

実態調査では「建物の傾き、外壁や屋根など重度の損傷があり倒壊が懸念される」空家等が26戸(総数の8%)確認されており、隣接地や道路上に危険を生じるおそれや、台風などの強風で建材が飛散し周辺住民の安全を脅かす可能性が懸念されます。所有者等による適正な管理が行われるよう、空家特措法や町条例に基づく指導を継続するほか、行政区役員や近隣住民等との連絡を密にし、緊急時の対応について予め確認しておくことが必要です。



第4章 空家等対策の基本事項

1 空家等対策の根拠法令等

空家特措法及び町条例には、所有者等及び町の責務並びに適切な管理の促進等が次のように規定されています。

◎空家特措法

空家等の所有者等の責務
第5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。
市町村の責務
第4条 市町村は、第6条第1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。

◎邑楽町空家等対策の推進に関する条例

所有者等の責務
第4条 所有者等は、自己が所有し、又は管理する空家等について、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において、適切な管理に努めなければならない。
町の責務
第5条 町は、法及びこの条例の目的を達成するため、必要な施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。
所有者等による空家等の適切な管理の促進等
第9条 町長は、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、所有者等に対し、情報の提供、助言、その他必要な対策を講ずるものとする。 2 町長は、管理不全な状態又は特定空家等となるおそれがある空家等に係る所有者等に対し、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を講ずるよう指導をすることができる。

〈行政としての取組の視点〉

空家等の多くは個人所有物であり、所有者等が自らの責任によりその適切な維持・管理を行うべきものです。しかし、空家等の所有者等の経済的な事情や管理意識の低下等により、適切な管理が行われなかった場合、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことがあります。このような場合には、地域の実情に即した安全安心なまちづくりを推進する観点から、住民に最も身近な行政主体である町において空家特措法や町条例、各種関係法令に基づく対策を総合的かつ計画的に実施していくものです。

2 空家等対策の基本方針

本町における空家等の現状と課題、空家等対策の根拠法令等を基に、以下の3項目を基本方針に定め、空家等対策を推進します。

(1) 空家等の新たな発生抑制と適切な維持管理の促進

空家等が発生する事前の取組の重要性と不適切な管理の空家等が周辺にもたらす諸問題等について啓発を行います。

また、空家等の発生予防や管理責任に関する情報の発信、さまざまな相談に対応できる体制を構築することにより、空家等の発生抑制と適切な管理を促進します。

(2) 空家等の流通と利活用の促進

適切に管理されていて、現在の状態で入居が可能と見込まれる空家等については、市場で流通させること、あるいは、リノベーションして地域のまちづくりに活かすことが有効です。

また、老朽化が進行し、利活用が難しい空家等については、除却を促進し、跡地活用を促進することで宅地ストックの代謝を進めることができます。本町では、需要の喚起と流通を支援する仕組みを構築し流通と利活用を促進します。

(3) 町条例に基づく対応と法に基づく措置の実施

長期にわたって不適切な管理のまま放置され、現に周辺的生活環境に悪影響を及ぼしてる空家等は、近隣住民にとって生活環境に支障をきたすだけでなく、場合によっては倒壊などにより著しく保安上危険性のある存在となっています。

本町では、管理が不適切な状態の空家等については、町条例に基づき所有者等に対して適切な管理、あるいは除却について助言・指導し、管理不全空家等もしくは特定空家等と認められるものについては、空家特措法のほか、消防法や建築基準法など関係各種法令に基づいて必要な措置を講じていきます。

第5章 空家等対策に関する施策

本町における空家等の比率は、統計上、全国平均や群馬県と比較すると低水準にありますが、新たに空家等を発生させないように所有者等に対して周知や啓発等の働きかけを積極的に行っていくことが重要です。

また、やむを得ず空家等となってしまった場合でも適切な管理により周辺環境へ悪影響を及ぼさないこと、住宅としての流通や宅地以外での活用も含めた利活用の可能性を残すための施策を展開することが必要となります。

1 所有者等への周知・啓発

町の広報紙やホームページなどで、空家等の発生予防の重要性、適切に管理されていない空家等が引き起こす問題などを周知・啓発していきます。

また、空家等を放置すると固定資産税等の特例の適用対象から除外され、事実上の税負担が増大する場合があること、相続放棄時に現に空家等を占有している場合は引き続き管理責任を負うこと(民法 940 条1)など、さまざまな情報を分かりやすく情報発信します。

●情報発信内容(例)

①空家の発生予防
権利関係の確認／相続の事前相談／共有名義・相続放棄の注意／相談窓口の周知
②空家の適正管理
定期的な管理の必要性／劣化による修繕費の増大／庭木の伐採・除草の委託先情報
③その他、管理責任など
近隣への損害賠償のおそれ／課税上の住宅用地特例からの除外／譲渡所得の特別控除

2 空家等の適切な管理の支援

所有者等が高齢、あるいは遠方に居住しているなど、空家等の管理に充分対応できない場合は、町商工会を通して事業者を紹介するなど、草木の伐採等、空家等の適正管理を促進します。

3 邑楽町空家等バンクの利用促進

空家等の所有者等と利用希望者のマッチングを促進するため、(一社)群馬県空地建物取引業協会の協力のもと「邑楽町空家等バンク」(以下、バンクという。)を令和3年8月に設置しました。登録された空家等の情報を町内外の利用希望者にホームページなど通じて発信します。また空家等の所有者等に対しては、広報紙や通知等によりバンクに関する情報提供を行い、バンクへの登録を促していきます。

4 空家等対策の実施体制の確立

空家等の問題は、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたるため、庁内関係課を横断した体制を構築し、連携して空家等対策に取り組みます。

また、空家等の所有者等が抱えるさまざまな相談に対しては、庁内で相談窓口の一元化を図り対応します。さらに法務、不動産、建築などの各種専門の委員で構成する協議会の各専門委員と相互に連携・協力できる体制を維持するとともに、必要に応じ、空家等管理活用支援法人との協力についても検討します。

5 空家等対策支援制度の創設及び住宅支援制度の活用

活用が可能な空家等については、空家リフォーム補助金により移住・定住希望者等のニーズに対応すると共に、空家等利活用補助金により居住以外での活用についても促進します。

一方で、老朽化等により活用が困難な空家等については、空家除却補助金により除却を促進することで良好な住環境を確保します。

なお、空家等の発生抑制対策にあたっては、住宅リフォーム補助金や耐震改修補助金等の住宅支援制度により住宅の長寿命化の取組を継続していきます。

●空家等対策支援制度(令和6年4月1日現在)

空家リフォーム補助金
個人所有の空家を活用するために改修工事を行う場合、その費用の一部を補助します。
空家等利活用補助金
個人所有の空家や跡地の利活用のために必要な工事(リフォーム工事を除く)を行う場合、その費用の一部を補助します。
危険空家除却補助金
個人所有の危険な空家を除却工事を行う場合、その費用の一部を補助します。

●住宅支援制度(令和6年4月1日現在)

木造住宅耐震診断者派遣事業
昭和56年5月31日以前に着工した一戸建て住宅又は併用住宅(住宅部分が1/2以上)に対し、町が診断者を派遣し耐震診断を行い、安全性を評価します。
木造住宅耐震改修補助事業
耐震診断の結果、耐震性が基準値未満と判定された住宅に対し、基準以上の耐震性となるよう改修工事を行う場合、その費用の一部を補助します。
住宅リフォーム補助金
自らが町内に所有し、かつ居住する住宅を町内に事業所を有する法人又は個人事業主が行う改修工事の一部を補助します。

6 特定空家等及び管理不全空家等への対応

適切な管理がなされず、なお且つ自主的な改善についても図られない空家等で、倒壊等により隣接地や公道に危険を及ぼすおそれが強いなど周辺住民の安全を著しく脅かす可能性があるものについて、危険性や切迫性等を総合的に判断したうえで、空家特措法に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行います。それでもなお改善が図られない場合には、同法に基づく命令や代執行による強制力を伴う是正措置を実施することとします。

第6章 特定空家等及び管理不全空家等の認定及び措置

1 特定空家等及び管理不全空家等の認定

特定空家等及び管理不全空家等の認定については、個人所有の財産に対して強い公権力が行使されることとなります。このため、町ではその認定基準を明確にするため、国が示した「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」に基づき「特定空家等の認定基準」（以下、「町基準」という。）を策定しました。町はこの基準をもとに特定空家等及び管理不全空家等の認定について実施します。

(1) 特定空家等及び管理不全空家等の定義

特定空家等は空家特措法第2条第2項に、管理不全空家等は空家特措法第13条第1項に次のように規定されています。

第2条

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。

第13条(抜粋)

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。)

(2) 特定空家等及び管理不全空家等の認定の流れ

特定空家等及び管理不全空家等の認定にあたっては、町基準に基づく現地調査を実施し、その結果を「邑楽町空家等対策庁内会議」（以下、「庁内会議」という。）に報告を行います。庁内会議は調査結果に対して協議し、認定が適当かの検討(1次判断)を行い邑楽町空家等対策協議会(以下、「協議会」という。)に報告を行います。協議会は1次判断の結果が適当であるかの検討を(2次判断)を行い、その結果を町長に報告します。町長は協議会の報告を受け、最終的に当該空家等に対する認定について決定を行います。

2 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

町は、管理不全空家等に対しては勧告までの措置を、特定空家等に認定した場合は代執行までの措置をそれぞれ行います。

一方で、危険が切迫している等、周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、所定の手続きを経て空家特措置法や町条例に基づき必要最低限度の応急措置を迅速に行います。

(1) 助言又は指導(空家特措法第 13 条第1項、第 22 条第1項)

空家等の管理は、所有者等において適切に行われるべきであることから、所有者等自らの意思による改善がされるよう、助言又は指導を行います。

(2) 勧告(空家特措法第 13 条第2項、第 22 条第 2 項)

繰り返し助言又は指導を行ったものの、なお改善されないと認められるときは、その所有者等に対し相当の猶予期限を設けて勧告を行います。

なお、勧告を受けた空家等に係る敷地については、地方税法に基づき固定資産税等の住宅用地特例の対象地から除外します。

◎ 固定資産税等の住宅用地特例(住宅一戸あたり)

区分		課税の特例	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 m ² 以下	1/6	1/3
一般住宅用地	200 m ² を超える分	1/3	2/3
住宅用地でない宅地		特例なし	

(3) 命令(空家特措法第 22 条第3項)

正当な理由がなく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られるときは、相当の猶予期限を設けて、所有者等に対して勧告に係る措置をとることを命じます。

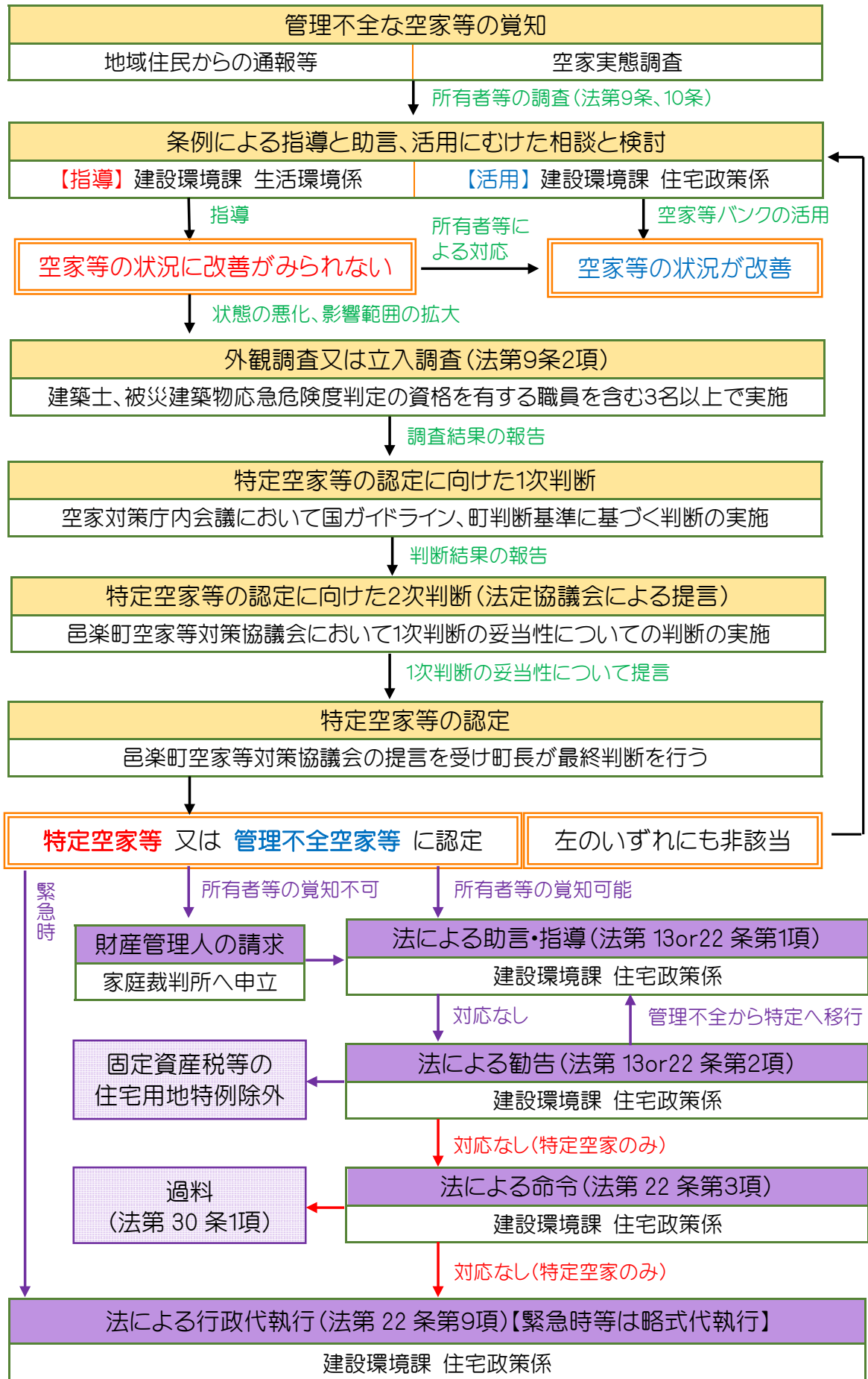
(4) 代執行(空家特措法第 22 条第9項)

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、履行したとしても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

(5) 応急措置(空家特措法第 22 条第 11 項、町条例第 10 条)

台風の接近等により、近隣住民の安全や道路等の公共施設に利用に支障を及ぼすことが予め予測されるとき、災害発生後にやむをえず緊急の対応を要するときは、町は空家特措法及び町条例の定めるところに従い、最小限度の応急措置を行います。

【管理不全な空家等に対する手続きフロー図】



第7章 空家等対策の推進方針

1 空家等情報の継続的な把握

本町では、空家等の実態調査をこれまで3度実施しています。今後も各行政区の情報提供などを基に、町内の空家等の実態を把握していきます。管理不全な空家等の劣化の進行や新たな空家等の発生、あるいは除却の状況を継続的に調査し、定期的に計画推進のための基礎データの更新を図るとともに今後も定期的な調査を実施します。

2 空家情報の一元化と適切な施策等の展開

実態調査で把握した空家等の各種情報について、令和3年度に導入したGIS(地理情報システム)により位置情報と一元化し、庁内関係課で情報を共有しました。この情報に寄せられる苦情や相談内容を追加・更新していくことで、庁内での横断的な対応に活用します。将来的には単身高齢者世帯の情報等とも連結し、空家の発生予測に活用することで、必要な情報提供の実施や適切な施策の展開を目指します。

3 庁内連携体制の強化

管理不全な空家等によって生じる問題は、防災・防犯、ごみの不法投棄など多岐にわたります。これらの複合的な課題に対応するため、令和2年10月1日に庁内の空家等対策関係課で構成する庁内会議を設置しました。今後も関係各課の連携を強化し効果的な施策の推進に関する協議・検討を行います。

4 邑楽町空家等対策協議会の機能強化

空家特措法第7条第1項の規定において、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を設置することが認められています。

本町では、令和2年8月6日に邑楽町空家等対策協議会を設置しました。委員は町長をはじめ、自治会、法務、不動産、建築などの代表者で構成され、主に計画の策定に向けた協議等を行ってきました。今後は、計画の変更や施策実施に関する協議のほか、特定空家等や管理不全空家等の認定の妥当性の判断等を行うなど、空家等対策における中心的な機関としての機能を更に強化します。

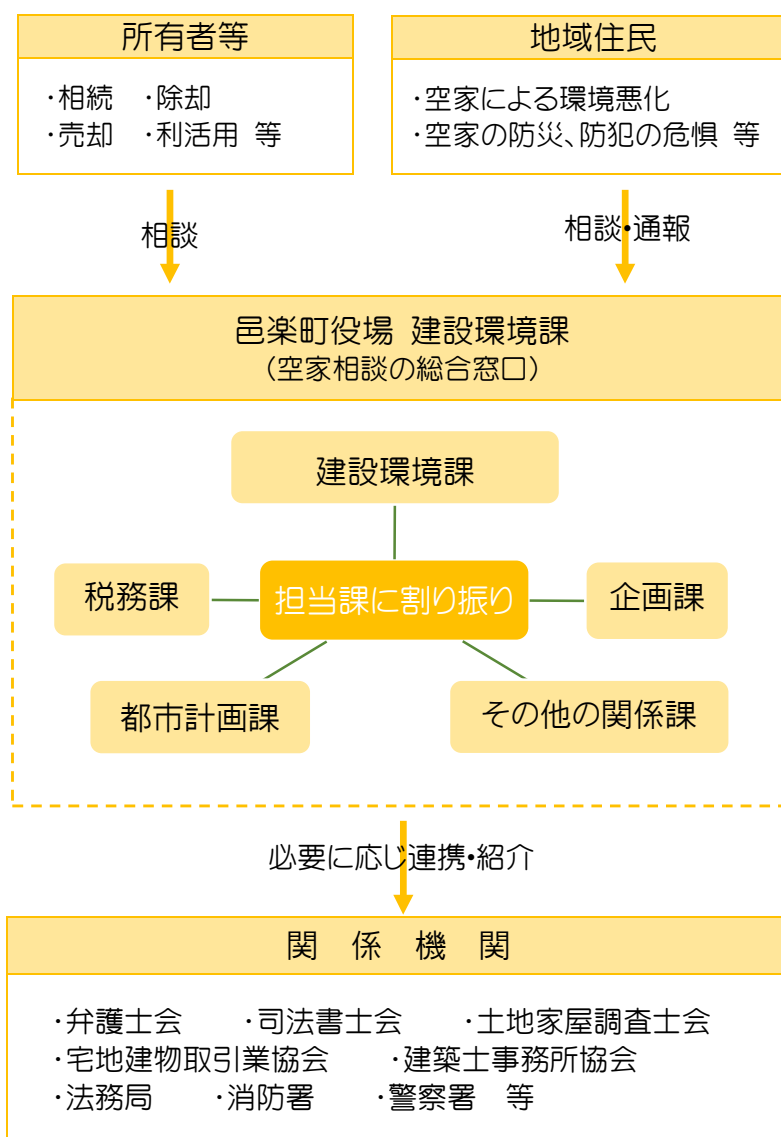
5 相談者に寄り添った相談体制の構築

空家等に関する多様な相談に関して、相談者が相談内容に応じた窓口を訪問する必要がないよう、本町では「建設環境課」を空家等全般の総合窓口として対応を図ります。

地域からの空家等情報の提供、管理不全な空家等に関する通報、所有者等からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じて的確に対応できる庁内体制を整備するとともに、それらの連携・協力できる相談体制も構築します。

また、必要に応じて、協議会と連携し、専門機関を紹介するなど、相談内容に応じた対応を図ります。

【相談体制体系図】



第8章 空家等対策の推進体制

1 空家等対策に係る庁内体制

空家等に関する対策を一体的に推進するための庁内関係課で構成する庁内会議では、下記の役割に基づき連携し空家等対策を効率的かつ効果的に展開します。

課名	役割
建設環境課	【住宅政策係】 ・邑楽町空家等対策計画の策定、変更に関すること ・空家特措法に係る「協議会」の設置、運営に関すること ・空家等に係る税制の特例措置に関すること ・空家等の相談等の窓口対応に関すること ・空家等に係る庁内調整に関すること ・空家等バンクの設置、運用に関すること 【生活環境係】 ・空家等の適正管理についての啓発、指導に関すること ・空家等の実態調査に関すること ・空家等に関するデータベースの整備に関すること ・空家等における廃棄物、樹木及び雑草の対応に関すること ・空家等に係る防災、防犯に関すること
税務課	【資産税係】 ・空家等の情報及び空家等の所有者情報の提供に関すること ・特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること
企画課	【企画調整係】 ・空家への移住、定住などの情報提供に関すること
都市計画課	【都市計画係】 ・空き家等活用促進区域の指定等に関わる調整に関すること

2 空家特措法による協議会の体制

協議会においては、空家等対策計画の策定及び変更のほか、下記の重要事項における町の判断や方針の妥当性についての協議を行います。

- 特定空家等や管理不全空家等に該当するか否かの判断に関する事
- 特定空家等や管理不全空家等に対する措置の方針に関する事
- 特定空家等や管理不全空家等に関わる施策に関する事

「邑楽町空家等対策協議会」委員体制

委員の区分	所属等
行政	邑楽町長
自治会	邑楽町区長会長
法務	群馬弁護士会
	群馬司法書士会
	前橋地方法務局太田支局
不動産	群馬土地家屋調査士会
	群馬宅地建物取引業協会
建築	群馬建築士事務所協会
消防	邑楽消防署
警察	大泉警察署

3 関係機関等との連携

空家等対策は多岐にわたることから、協議会の委員等を窓口としながら関係機関と連携し、専門的に対応できる体制の構築を図ります。

●自治会
・空家情報の提供 ・町からの啓発等の文書回覧等
●弁護士会 ●司法書士会 ●法務局
・相続に関する相談 ・所有権移転の手続き
●土地家屋調査士会 ●宅地建物取引業協会
・流通や利活用に関する相談 ・市場性の判断・除却等の相談
●建築士事務所協会
・耐震の相談 ・リフォームや再建築の相談
●消防 ●警察
・火災や災害時等における二次被害の予防 ・空き巣等の犯罪被害の予防

第9章 目標指標(KPI)の設定

※注釈:KPI=「重要業績評価指標」

計画の取組成果を確認するため、目標指標を以下のように設定し、令和12年度までの10年間の進行管理を行います。

1 発生抑制に関する指標

◎全国的に空家数の上昇が想定される中で、町実態調査の総空家数を現状値以内とすることを目標値として定める。

指標	令和2年度	令和12年度
町実態調査の総空家数	335戸	335戸

2 適正管理に関する指標

◎全国的に空家数の上昇が想定される中で、将来的に管理不全空家等及び特定空家等となりうるものが懸念される町実態調査C判定空家数を現状値以内とする目標値を定める。

指標	令和2年度	令和12年度
将来的に管理不全空家等及び特定空家等となりうる可能性が高い空家数(町実態調査においてC判定となった空家数)	24戸	24戸

3 利活用に関する指標

◎近隣市町の空家等バンク登録数の平均値から当町におけるバンクへの年間登録数の目標値を定める。

指標	令和2年度	令和12年度
空家等バンクの登録数	—	5件/年

4 管理不全な空家等に関する指標

◎空家特措法第13条及び第22条に基づく措置について、その実施率について目標を定める。

指標	令和2年度	令和12年度
管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の実施率	—	100%

資料編

○計画策定及び改定に関する経緯等

1 策定の経緯

開催年月日	会議名等	協議内容・備考等
令和2年8月6日	令和2年度 第1回空家等対策協議会	会長、副会長の選任 空家等対策計画(素案)第1章～第3章の検討
令和2年10月28日	令和2年度 第2回空家等対策協議会	空家等対策計画(素案)第4章～第6章の検討
令和2年12月15日～ 令和3年1月15日	計画案のパブリックコメント	※意見等の申し出:なし
令和3年1月28日	令和2年度 第3回空家等対策協議会	空家等対策計画(案)第7章～第9章の検討 空家等対策計画の審議
令和3年3月	空家等対策計画策定	計画期間:R3～R12年度
令和4年8月2日	令和4年度 第1回空家等対策協議会	特定空家等の認定基準の検討
令和4年12月15日	令和4年度 第2回空家等対策協議会	特定空家等の認定基準の審議、決定
令和5年8月10日	令和5年度 第1回空家等対策協議会	法改正等に伴う計画変更案の検討 法改正等に伴う特定空家等の認定基準の検討
令和5年10月12日	令和5年度 第2回空家等対策協議会	法改正等に伴う計画変更案の審議 法改正等に伴う特定空家等の認定基準の審議
令和6年6月3日～ 令和6年7月3日	計画改定のパブリックコメント	主な改定点:法改正に伴う記載の変更及び補助金 新設に関わる記載の追加ほか ※意見等の申し出:なし
令和6年7月26日	令和6年度 第1回空家等対策協議会	パブリックコメントの結果、計画変更案の検討等
令和6年11月22日	令和6年度 第2回空家等対策協議会	第2章1(2)～(5)のグラフ数値修正、同章2のR5年 度調査表の実績数値の報告ほか
令和6年11月	空家等対策計画改定	

2 邑楽町空家等対策協議会委員名簿(令和6年11月1日現在)

	所属	氏名	役職
1	邑楽町	橋本光規	会長
2	邑楽町区長会	金子万喜夫	
3	群馬弁護士会	板橋俊幸	
4	群馬司法書士会	堀本高史	
5	前橋地方法務局太田支局	渡邊浩文	
6	群馬県土地家屋調査士会	原隆二	
7	群馬県宅地建物取引業協会	久保田文芳	副会長
8	群馬県建築士事務所協会	野田俊介	
9	大泉警察署	中島修一	
10	邑楽消防署	町田節雄	

3 邑楽町空家等対策庁内会議

課名等	係名	備考
副町長		
建設環境課	住宅政策係	事務局
建設環境課	生活環境係	
税務課	資産税係	
企画課	企画調整係	
都市計画課	都市計画係	

○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

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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つて、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、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。

(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。

(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、第二十二條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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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 空家等対策計画作成市町村(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つ

せんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(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、同号中「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。

(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。

(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。

(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(平成十五年法律第一百号)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。

(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。

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の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、過失がなくて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、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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

(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ったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

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。

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。

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。

(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。

(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。

○邑楽町空家等対策の推進に関する条例

令和元年12月23日

条例第17号

改正 令和3年3月9日条例第11号

(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、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、管理不全な状態の空家等が放置されることを防止し、もって生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進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ほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 管理不全な状態 空家等が次に掲げるいずれかの状態にあることをいう。

ア 老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれのあること。

イ 建築材等を飛散させ当該敷地外にある者の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれのあること。

ウ 不特定者の侵入等による火災又は犯罪が誘発されるおそれのあること。

エ 敷地内の草木が著しく繁茂し、除枝又は除草が必要な状態であり、周囲への生活環境を害するおそれのあること。

(2) 所有者等 空家等の所有者、管理者、相続人又は財産管理人をいう。

(3) 町民等 町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、管理不全な状態の空家等の所有者等と隣人その他当該空き家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、自己が所有し、又は管理する空家等について、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において、適切な管理に努めなければならない。

2 所有者等は、町又は町民等の空家等に関する取組に協力するよう努めなければならない。

(町の責務)

第5条 町長は、法及びこの条例の目的を達成するため、必要な施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(町民等の役割)

第6条 町民等は、前条の規定に基づき町が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 町民等は、町内に管理不全な状態の空家等があると認めるときは、速やかに町長にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第7条 町長は、管理不全な状態の空家等があると認めるとき、又は前条第2項の規定による情報提供があったときは、必要な調査を行うものとする。

(協議会)

第8条 法第8条第1項の規定に基づき、邑楽町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、法第8条第1項に定めるもののほか、次に掲げる事項を協議するものとする。

(1) 空家等が特定空家等及び管理不全空家等に該当するか否かの判断に関すること。

(2) 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の方針に関すること。

(3) その他町長が必要と認める事項に関すること。

3 委員の報酬及び費用弁償については、別に条例で定める。

4 協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進等)

第9条 町長は、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、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な対策を

講ずるものとする。

2 町長は、管理不全な状態にある空家等に係る所有者等に対し、当該空家等の除却、修繕、立木等の伐採、その他の周辺生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう指導することができる。

(応急措置)

第10条 町長は、管理不全な状態の空家等について、人の生命、身体及び財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の措置が必要であると認めるときは、当該空家等に対し必要最低限度の措置を講じることができる。

2 町長は、前項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容をあらかじめ規則の定めるところにより当該空家等の所有者等に通知し、又は公告しなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りではない。

3 町長は、第1項の規定による措置を講ずるに要した費用について、当該空家の所有者等に請求するものとする。

(協力要請)

第11条 町長は、空家等の管理不全な状態を解消するために必要があると認めるときは、警察署長その他関係機関の長に調査、指導、勧告、命令及び公表の内容を提供し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、別に規則で定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

附 則 (令和3年条例第11号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (令和5年条例第30号)

この条例は、公布の日から施行する。

○邑楽町空家等対策協議会規則

令和2年2月18日

規則第2号

(趣旨)

第1条 この規則は、邑楽町空家等対策の推進に関する条例（令和元年邑楽町条例第17号）第8条第1項の規定により設置する邑楽町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 協議会は、町長のほか、委員10人以内をもって組織する。

- 2 委員は、非常勤とし、協議会が協議する事項に関し公正な判断をすることができ、かつ、法律又は行政、不動産等に関して優れた識見を有する者のうちから、町長が委嘱する。
- 3 協議会の委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員の任期が満了したときは、当該委員は、後任者が委嘱されるまで引き続きその職務を行うものとする。
- 5 協議会の委員は、再任されることができる。
- 6 協議会の委員は、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。

(会長等)

第3条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 会長は会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるときはその職務を代理する。

(会議)

第4条 協議会の会議は会長が招集し、委員の2分の1以上が出席しなければ開くことができない。

- 2 会議の議長は会長が務める。
- 3 会議の議事は出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは議長の決するところによる。
- 4 協議会は、必要があるときは、委員以外の者の出席を求め、その意見を聴く

ことができる。

(庶務)

第5条 協議会の庶務は建設環境課において処理する。

(委任)

第6条 この規則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別に定める。

附 則

この規則は、令和2年4月1日から施行する。

附 則 (令和3年規則第9号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (令和4年規則第6号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

○邑楽町空家等対策庁内会議設置要綱

令和3年2月2日

要綱第48号

(設置)

第1条 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。）に基づき、総合的かつ計画的な空家等対策の協議、検討及び庁内での情報共有並びに施策の円滑な推進を図るため邑楽町空家対策庁内会議（以下「庁内会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 庁内会議は、次に掲げる事項について所掌する。

(1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画（変更計画を含む。）の検討及び推進に関すること。

(2) その他空家等対策の施策に関し必要な事項

(組織)

第3条 庁内会議は、副町長及び別表に掲げる課の課長、係の係員をもって組織する。

2 会長は、副町長をもって充て、副会長は、建設環境課長をもって充てる。

(会議)

第4条 庁内会議の会議（以下「会議」という。）は、会長が必要に応じて招集し、会長が議長となる。

2 会長は、必要に応じ、関係者に対し、当該会議に出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第5条 庁内会議の庶務は、建設環境課において処理する。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、庁内会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行し、令和2年10月1日から適用する。

附 則（令和4年要綱第18号）

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和6年要綱第4号）

この要綱は、公布の日から施行する。

別表（第3条関係）

課名	係名	備考
建設環境課	住宅政策係	庶務
建設環境課	生活環境係	
税務課	資産税係	
企画課	企画調整係	
都市計画課	都市計画係	

特定空家等及び管理不全空家等の 判断基準及び措置手続きについて

邑 楽 町

1 趣旨

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。)第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条1項に規定する「管理不全空家等」を認定するため、国が定めた「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(ガイドライン)」(以下、「国ガイドライン」という。)及び邑楽町空家等対策計画を踏まえ、本町の判断基準を定めるものです。

2 判断基準の総則

町では、国ガイドラインに則り下記の(1)のそれぞれの状態に対し、(2)の観点からの判定を行い、総合的に特定空家等又は管理不全空家等とすることが適当か否かの判断を行うこととします。なお、国ガイドラインでは「特定空家等は、将来の蓋然性を含む概念であり、定量的な基準により一律に判断することになじまない」とされていますが、建築物として保安上危険となるか否かの判断については、評価の統一性と客観性を確保するため、定量的な指標を設定し判定を実施するものとします。

(1) 空家等の状況

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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) 予見される悪影響の範囲、程度、切迫性

- ①周辺の建築物や通行人への影響(被害を受ける状況にあるか否か)
- ②悪影響の程度(社会通念上許容される範囲を超えるか否か)
- ③危険度の切迫性(差し迫る危険性が高いか否か)

3 特定空家等及び管理不全空家等の認定の流れ

近隣住民等の情報提供等により管理不全な空家を覚知した場合は、町は速やかに邑楽町空家等対策の推進に関する条例(以下「条例」という。)に基づく指導を所有者等に対し行います。再三の指導によっても改善が認められない場合に限り、特定空家等又は管理不全空家等の認定に向けて以下の調査及び判断を行うこととします。

(1) 危険性がひっ迫している管理不全な空家の情報収集及び手続きの着手

町が指導等を行う際に実施する現地確認等において、建物等の状態の悪化により危険性がひっ迫している状況や特に管理不全な状態であることが確認された場合は、町は立入調査のための情報収集や手続きを開始します。

(2) 立入調査(法第9条2項)

立入調査にあたっては、建築士や被災建築物応急危険度判定士の資格のある職員を含む3名以上で行い、「空家等の概要調書」(別紙1)及び「空家等の状況に関する判定表」(別紙2)を作成し、その結果を空家等対策庁内会議(以下「庁内会議」という。)に報告します。なお、職員だけでは判断が困難な場合は、外部の専門家に協力を求めるなどの対応を行います。

(3) 庁内会議による検討(1次判断)

条例に基づく指導状況や立入調査の結果を踏まえ、職員で構成する庁内会議において特定空家等又は管理不全空家等に認定することが適当か否かの判断を行い、その結果を「管理不全な空家等の1次判断結果報告書」(別紙3)により邑楽町空家等対策協議会(法定協議会。以下「協議会」という。)に報告します。

(4) 協議会による検討(2次判断)

庁内会議から報告を受けた協議会は、1次判断の妥当性についての検討を行い、その結果について町長に対し提言を行います。

(5) 最終判断

町長は協議会からの提言を踏まえ、特定空家等及び管理不全空家等の認定の可否について最終判断を行います。

4 庁内会議における判断方法

空家等の状況に関する判定表(別紙2)の①から④の判定項目において、それぞれの判定に1つ以上の項目で該当があり、なおかつ、これまでの指導の状況や近隣への悪影響等を総合的に勘案した結果、行政として速やかに対応することが適当と認められる場合は、特定空家等に認定することが適当であると判断するものとします。

一方で、特定空家等の判定項目に該当しないがそのまま放置した場合に特定空家等となることが容易に予見される場合や、特定空家等の判定項目に該当しているものの自主的な管理を求めることが適当と認められる場合については、管理不全空家等に認定することが適当であると判断するものとします。

空家等の概要調書

(1) 調査日等の状況

調査年月日		調査地点	敷地外 敷地内(建物内・建物外)
調 査 者			
資格		所属	氏名
資格		所属	氏名
資格		所属	氏名

(2) 建築物の概要(根拠資料:登記証明・固定資産台帳・その他())

所在地	邑楽町大字	市街化区域	調整区域
建物用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> その他()		
構 造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他()	階 数	階
建物面積	m ² (登記簿・固定資産税等の面積、不明な場合は概算面積)		
建築年	明治・大正・昭和・平成・令和 年 月 <input type="checkbox"/> 不明		
空家年数	年間(実態調査やヒアリング等で判明した場合)		
附属建物	<input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> その他()		
樹木等	<input type="checkbox"/> 高木(3m以上) <input type="checkbox"/> 中木(3m未満) <input type="checkbox"/> 低木(1m未満) <input type="checkbox"/> 雑草 <input type="checkbox"/> 無し		
門扉・塀等	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し		

(3) 建物所有者情報(根拠資料:登記証明・固定資産台帳・戸籍・その他())

所有者氏名	
上記住所	
相続人氏名	
上記住所	
管理者氏名	
上記住所	

(4) 土地所有者情報(根拠資料:登記証明・固定資産台帳・戸籍・その他())

所有者氏名	
上記住所	
相続人氏名	
上記住所	
管理者氏名	
上記住所	

苦情・相談内容	周辺住民等

(6) 町からの助言及び指導の状況

町条例等による助言・指導

(7) 所有者等の対応の状況

助言及び指導に対する主張・反応

【別添】 位置図、外観等写真等

空家等の状況に関する判定表

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の判定

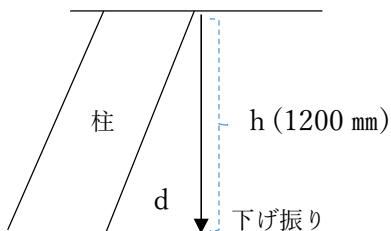
(1) 周辺への影響度

隣接地との距離等の判定	空家の高さと同程度の水平距離内に道路や隣接地との境界が存在する。上記には該当しないが、隣地との高低差や屋上の設置物等に起因する危険性が予見される。	該当	非該当
-------------	---	----	-----

(2) 建物の状態

調査項目	判断内容	非該当	程度別評点			程度
			I	II	III	
建築物全体	建物に傾きが見られる	<input type="checkbox"/>	50	75	100	I:1/60 以上 II:1/40 以上 〔※注釈〕 III:1/20 以上
基礎、土台、柱又は梁 ※最も状態の悪い項目で判断する	<input type="checkbox"/> 基礎と土台にズレが見られる <input type="checkbox"/> 基礎に破損、変形が見られる <input type="checkbox"/> 土台が腐朽又は破損している <input type="checkbox"/> 柱に損傷、ズレが見られる	<input type="checkbox"/>	25	50	75	I:損傷率 25%未満 II:損傷率 25%以上 50%未満 III:損傷率 50%以上
外壁 ※最も状態の悪い項目で判断する	<input type="checkbox"/> ひび割れが見られる <input type="checkbox"/> 剥落又は破損し下地が露出している <input type="checkbox"/> 外装材に浮きが生じている	<input type="checkbox"/>	25	50	75	I:損傷率 25%未満 II:損傷率 25%以上 50%未満 III:損傷率 50%以上
屋根	破損、剥落又は変形等が見られる	<input type="checkbox"/>	25	50	75	I:損傷率 25%未満 II:損傷率 25%以上 50%未満 III:損傷率 50%以上
給湯設備、室外機等	腐食又は破損により落下のおそれがある	<input type="checkbox"/>	10		25	落下先が隣地、道路となることが予見される場合 25 点
庇、雨樋、屋外階段、ベランダ等	腐食又は破損により落下のおそれがある	<input type="checkbox"/>	10		25	落下先が隣地、道路となることが予見される場合 25 点
門又は塀	腐食又は破損により落下のおそれがある	<input type="checkbox"/>	10		25	落下先が隣地、道路となることが予見される場合 25 点
擁壁	表面への水のしみ出し、ひび割れがある	<input type="checkbox"/>	25		100	崩落先が隣地、道路となることが予見される場合 100 点
合計評点数						

※注釈：建物の傾きを 1 階の柱の傾きで測定（被災建築物応急危険度判定マニュアルに準拠）



d / h		
1/60 以上	1/40 以上	1/20 以上
d = 20 mm 以上	d = 30 mm 以上	d = 60 mm 以上

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態の判定

状態区分	状態の例	左の状態の例に該当	左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。		
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
ごみ等の放置、不法投棄が原因によるもの	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。		
	多数の鼠、蠅、蚊、蚤等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
周辺に著しく悪影響・危険性が切迫しているとした具体的理由			

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態の判定

状態区分	状態の例	左の状態の例に該当	左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか
周囲の景観と著しく不調和な状態であるもの	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。		
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、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、山積したまま放置されている。		
周辺に著しく悪影響・危険性が切迫しているとした具体的理由			

④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の判定

状態区分	状態の例	左の状態の例に該当	左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や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。		
空家等に住みついた動物等が原因によるもの	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。		
	多数の鼠、蟻、蚊、蚤等が発生し、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・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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。		
	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。		
周辺に著しく悪影響・危険性が切迫しているとした具体的理由			

【判定の結果】

判定項目	判定内容	判定
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	「(1)隣接地等への距離の判定」に該当し「(2)建物の状態」で100点以上	
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	「左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか」に該当あり	
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	「左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか」に該当あり	
④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	「左の状態が周辺に著しく悪影響・危険性が切迫している状況にあるか」に該当あり	

邑楽町空家等対策計画

令和 3 年 3 月発行

令和 6 年 11 月改定

発 行 邑 楽 町

〒370-0692

群馬県邑楽郡邑楽町大字中野 2570-1

担 当 建設環境課 住宅政策係

電 話 0276-47-5031

F A X 0276-88-3247

E-mail constr-env@swan.town.ora.gunma.jp