

太子町空家等対策計画

令和 6 年 6 月

太子町

目 次

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 定義	2
4 計画期間	2
5 計画の対象とする空家等	2
6 計画の対象とする地区	3

第2章 空家等の現状と課題

1 人口及び高齢化率の推移	4
2 住宅総数と空家等の現状	5
3 今後の課題	6

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 空き家等対策の基本姿勢	7
2 空き家等対策の基本的な施策	7
3 空家等に関する対策の実施体制	8
4 空家等の調査	9
5 空家等の抑制と適切な管理の促進	9

第4章 管理不全空家・特定空家等に対する措置について

1 管理不全空家等に対する措置	11
2 特定空家等に対する措置	16
3 緊急安全措置の実施	20
4 解体・除去のための対策	20

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、住居に対する社会的ニーズの変化、さらには産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物が年々増加しています。

このような空き家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものも散見されます。今後、空き家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところです。

このような中、深刻な社会問題となりつつある空き家等問題に対し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空き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、市町村による空き家等問題に関する取組みを促進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が平成27年5月に全面施行され、市町村における空き家等問題への積極的な取組みが法的にも求められる状況になっています。法は国内の空家等の状況により定期的な改正が行われており、令和5年にも、所有者に対する責務強化や空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却等に関する内容に変更されました。

本町においても、安全安心なまちづくりの推進のため、平成30年に「太子町空家等対策計画」を策定しました。計画策定以降、所有者等に対して管理の適正化を促し、空家等の有効活用を図るなど対策を進めてきたところですが、全国的な傾向として少子高齢化が進み、本町においても将来的な空家等の更なる増加も予想されることから、改めて町内における空家の状況や法整備等を把握し、第2次となる「太子町空家等対策計画」を策定することで、現況に即した適切な対策を執り行います。

※本計画における「空き家」・「空家等」の表記について

使用されていない住宅・建物などについて、一般的用語として用いる際や、既存の統計等に用いられているものを引用する場合等には「空き家」と表記します。また、空家等対策特別措置法に定義されているものとして用いる際には「空家等」と表記します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、町民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空き家等の利活用を促進することにより、地域の活性化を図り、地域再生につなげていくことを目的とし、法第6条に基づく計画として策定するものです。

なお、本計画の策定にあたっては、「大子町総合計画」を上位計画とし、「大子町環境基本計画」等の関連計画との整合性を図り定めるものとします。

3 定義

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に定義されている「空家等」とします。法に規定する「空家等」とは、居住や使用がなされていないことが常態である建築物とその敷地（除却後の跡地を含む）をいいます。また、町内産業の活性化を促進し、にぎわいを創出することを目的として、住宅ばかりでなく、空き店舗も計画の対象とします。ただし、既に売買・賃貸目的で不動産市場に流通する物件は対象としません。なお、空家等の発生抑制については、「空家等」になる前段階の建物の所有者に対しても働きかけを行うこととします。

4 計画期間

本計画の期間は、2024年度（令和6年度）から2028年度（令和10年度）までの5年間とします。

なお、本計画は、継続して適切な進行管理を行うとともに、各種施策による効果の検証や社会情勢の変化等により必要に応じて見直しを図るものとします。

5 計画の対象とする空家等

（1）空家等

「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。（法第2条第1項）

（2）管理不全空家等

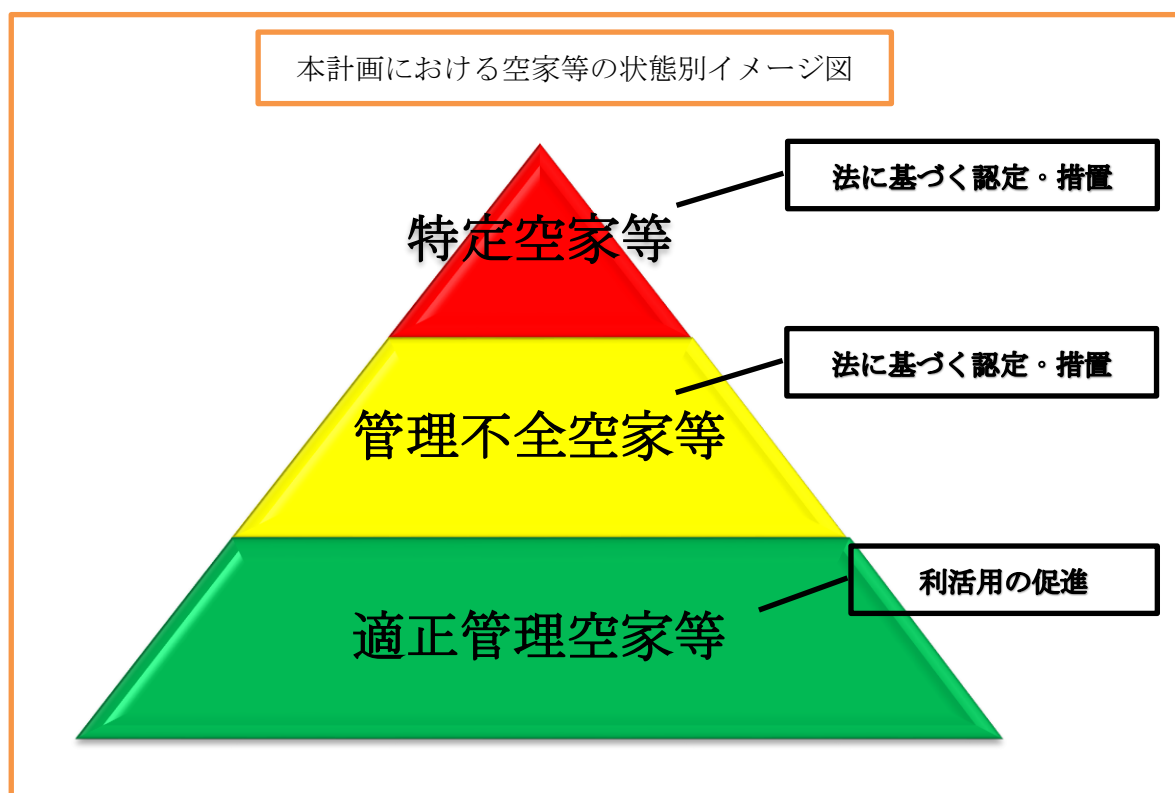
空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（法第13条第1項）

（３）特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等（法第２条第２項）

（４）適正に管理されている空家等

空家等（管理不全空家等及び特定空家等に該当しないものに限る。）のうち、適正に管理がされている空家等



6 計画の対象とする地区

空き家等対策は、全町的な課題であるため、本計画の対象地区は、町内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

1 人口及び高齢化率の推移

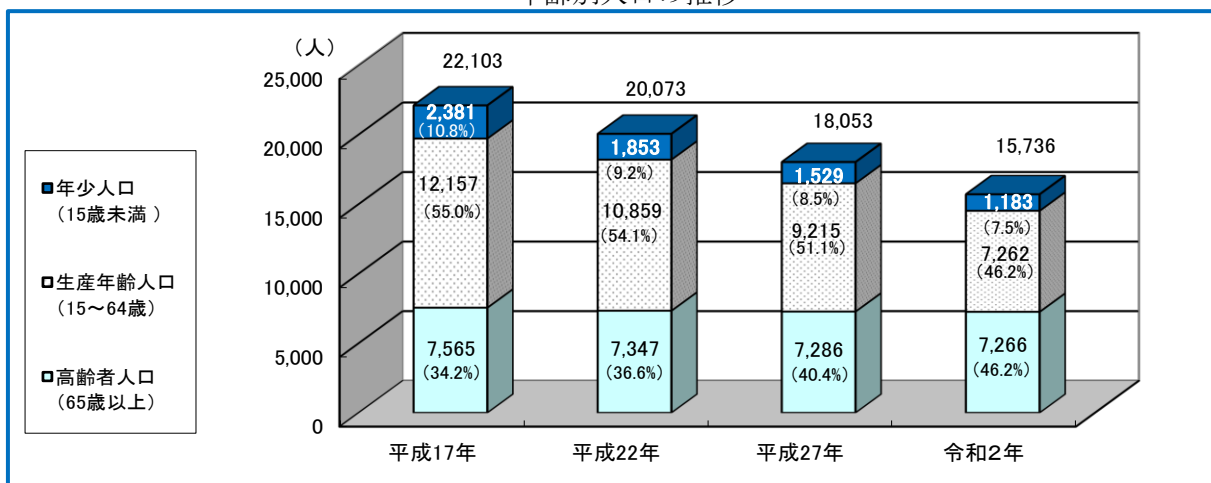
本町の人口は、国勢調査によりますと令和2年では15,736人となっており、平成27年から令和2年までの5年間の減少率は12.8%と、これまでで最も高くなっています。また、この5年間の減少率は、茨城県の44市町村の中で、最も高くなっています。

総人口と減少数・減少率の推移

	総人口（人）	減少数（人）	減少率（%）
平成12年	23,982	1,622	6.3
平成17年	22,103	1,879	7.8
平成22年	20,073	2,030	9.2
平成27年	18,053	2,020	10.1
令和2年	15,736	2,317	12.8

年齢（3区分）別の人口（令和2年国勢調査）は次のとおりで、これまでの推移をみると3区分ともに減少していますが、その比率をみると15歳未満の年少人口比率と15～64歳の生産年齢人口比率が減少し、65歳以上の高齢者人口比率が増加しています。また、令和2年の年少人口比率は全国・茨城県・県北地域平均を大幅に下回り、高齢者人口比率は全国・茨城県・県北地域平均を大幅に上回る状況にあるほか、茨城県の44市町村の中でみると、年少人口比率は2番目に低く、高齢者人口比率は最も高く、少子高齢化が特に進んでいることがわかります。

年齢別人口の推移



年齢別人口比率の全国・茨城県・県北地域平均との比較（令和２年）

	全国	茨城県	県北地域	大子町
年少人口（％）	12.1	11.9	9.8	7.5
生産年齢人口（％）	59.2	58.3	54.8	46.2
高齢者人口（％）	28.7	29.9	35.3	46.2

２ 住宅総数と空家等の現状

総務省統計局が実施している平成３０年度住宅・土地統計調査によると、大子町の住宅総数７，９００戸、空き家数１，４４０戸、空き家率１８．２％なっています。

空き家総数は１，４４０戸の内訳は、別荘などの二次的住宅が８０戸、賃貸用の住宅が１００戸、売却用の住宅が２０戸、その他の住宅が１，２４０戸という状況になっています。

空き家率の全国平均は１３．６％、茨城県平均は１４．８％であり、比較をすると本町は高い値となっています。

腐朽・破損のある住宅は４３０件で、空き家総数（１，４４０件）の２９．８％となります。その他の住宅単体で見た場合、腐朽・破損のある住宅は３９０件で、その他の住宅全体（１，２４０件）の３１．４％を占めています。

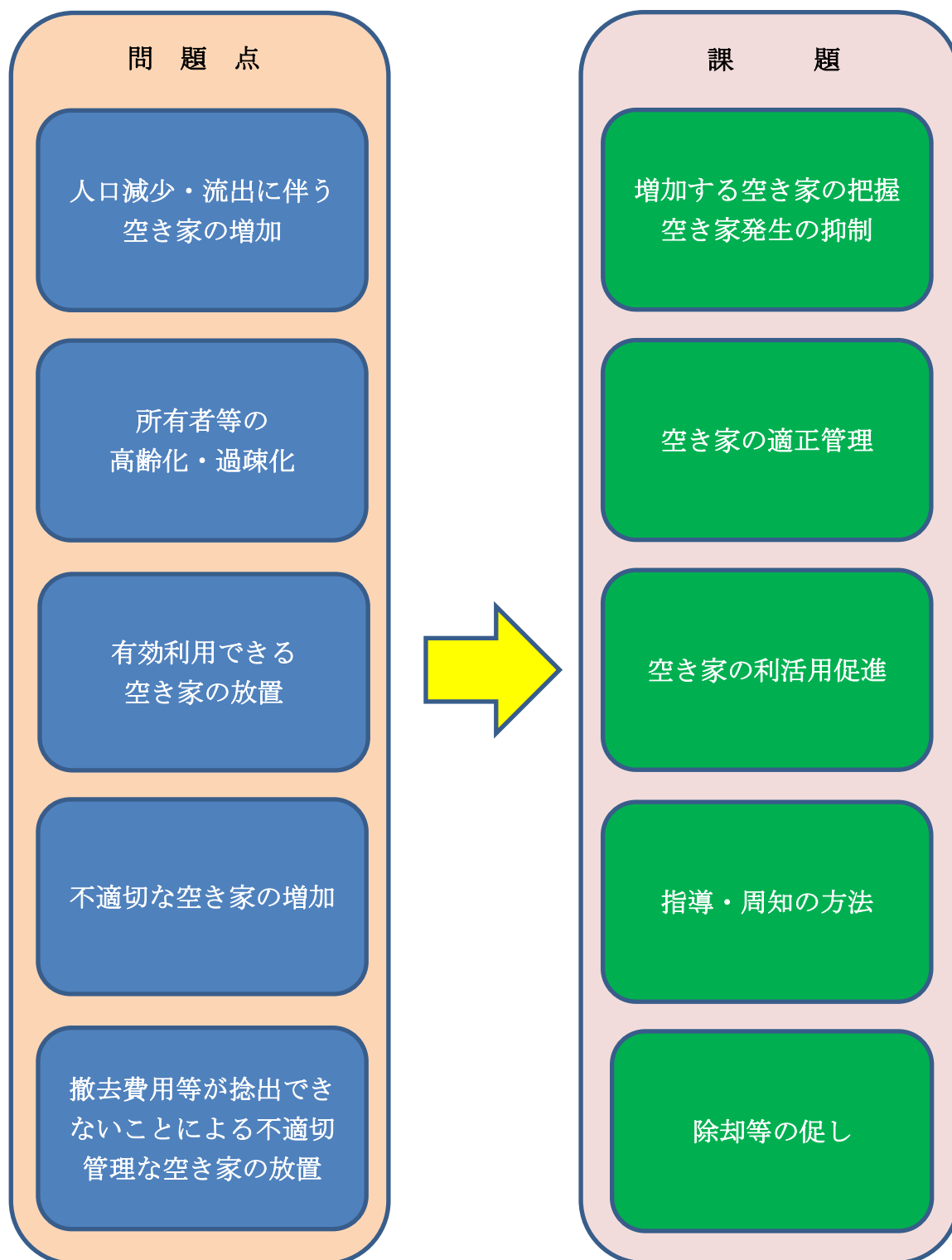
○住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。

住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施しているものです。調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

3 今後の課題

本町の人口減少や空家等の現状を踏まえた問題点から想定される課題について整理すると次のとおりです。



第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 空家等対策の基本姿勢

(1) 空家等の発生抑制と適切な管理

人口減少・流出に伴う空き家数の増加と、それに伴う周辺環境への影響拡大や、所有者等の高齢化・疎遠化などによる管理水準の低下、空家等に関し課題を抱える所有者等の増加などについて、町の広報紙等を通じた意識啓発による空家等の発生抑制と、相談窓口の設置や相談会等開催による所有者等が抱える課題の解消を図ることにより、空家等の適切な管理を促進します。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等が利活用されていない問題を解消するため、空き家バンクの運用や助成制度の拡充などの施策を検討し、空家等（空家等除去後の跡地含む）の利活用を促進します。

(3) 管理不全状態にある空家等の抑制と解消

管理不全状態にある空家等の増加や、除去費用の捻出が出来ないこと等による空家等の放置化などの問題を解消するため、特定空家等における適切な対策と措置を講ずるとともに、管理不全空家等の所有者に対しては指導等を行うなど、管理不全状態にある空家等の抑制と解消を進めます。

※「管理不全状態にある空家等」とは、管理不全空家等及び特定空家等をいいます。

2 空家等対策の基本的な施策

(1) 空家等の発生抑制と適切な管理

本町において、高齢化や人口（世帯）減少により、今後さらに空き家が増加することが予想されます。空き家の増加を抑制するためには、現に存在する空き家についての対策を講じることにあわせ、新たな空き家の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、次の取組を促進します。

大子町住宅リフォーム助成金制度

既存の家屋をリフォームすることにより、引き続きの居住や売買・賃貸を有利にする安全性等の付加価値を高め空き家化を防止します。

(2) 空家等の利活用の促進

空き家問題の解消を図るためには、利用可能な空き家等を資源として捉え、空き家利用希望者と空き家所有者の適正なマッチングを担うシステムが必要となります。このため、次の取組を促進します。

大子町空き家等情報バンク

空き家を「売りたい」、「貸したい」という空き家所有者と、空き家を「買いたい」、「借りたい」という空き家利用希望者のマッチングを行い、空き家の流通・活用等による居住促進を図る制度です。また、令和5年4月からは「大子暮らし・空き家バンク相談センター」を大子町観光協会内に設置し、所有者や利用希望者の利便性の向上を図っています。所有者と利用希望者の間において、手続きが円滑に行われるよう適正なマッチングを図りながら、空き家等登録物件の拡充を図ります。

大子町商店街空き店舗等活用支援事業

商店街の空き店舗等を活用して、当該商店街のにぎわいの創出及び振興に資する活動を行う者に対し補助をすることで空き店舗の活用促進を促し新規創業等を図ります。

(3) 管理不全状態にある空家等の抑制と解消

管理不全な空き家等については、所有者等に適正管理を求める一方で、空き家そのものの除却支援を含めて考える必要があります。国の財政支援措置等の活用や、除却後の跡地についての考え方を次に示します。

跡地の適正な管理・保全

空き家等を除却した所有者等に対しては、跡地の適正な管理・保全を促す必要があります。引き続き、適正に管理されるよう所有者等には意識を持ってもらえよう周知・広報を行います。

空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業

空き家等の解体に向けた国の財政支援措置である「空き家再生等推進事業」や「空き家対策総合支援事業」の活用については、事業の導入要件等の検討が必要とされます。そのため、当該事業による解体跡地については、公園や避難広場等の公益的スペースとしての利用など他の計画や整備状況に応じ、地域の居住環境の向上や地域活性化のため効果的かつ優先的な事業については導入の検討を進めていきます。

3 空家等に関する対策の実施体制

空家等に関する対策を進めるために、庁内の連携体制を構築し、関係団体等との協力体制を構築するとともに、包括的な実施体制の強化を図ります。

(1) 庁内の連携体制

住民からの空き家の情報提供や管理不全状態にある空家等に関する通報、所有者からの利活用等に関する相談などそれぞれの内容に応じた適切な対応を取るために、庁内の関係部署との連携を図れる体制を整備します。

(2) 関係機関や関係団体等との連携

関係機関や関係団体等との連携・協力体制の構築を図り、空家等の所有者が抱える相談に対応し、空き家対策と空き家発生の予防等に努めます。

(3) 大子町空家等対策協議会の運営

住民、関係機関等で構成される協議会の運営により、空家等対策計画策定・更新や特定空家の措置の方針に関する事項等について、情報共有を図り、意見の聴取や協議を進めます。

4 空家等の調査

(1) 空家等の情報

本町では、平成27年度に町内全域を対象に空家等の実態調査を行いました。

今後も住宅・土地統計調査、関係部署等との連携や住民からの情報提供等を通じて、空家等データベースの更新に努めます。

(2) 空家等データベース化

住宅・土地統計調査、実態調査の結果等や住民からの情報等などから、「空家等データベース」の電子化など整備に努めます。

5 空家等の抑制と適切な管理の促進

今後も空家等の増加が予想されていることから、既に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生抑制に努めます。

(1) 町民意識の啓発等

空家等が周囲へ及ぼす影響等について、広報紙やホームページ・SNS等を通じて町民に広く周知することで、空家等に対する問題意識の向上を促し空家等の発生抑制に努めます。

（２）所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理については、第一義的には空家等の所有者が自らの責任において的確に対応することが前提となります。管理不全状態の空家等を放置したままにすると、地域の保安上の危険や衛生上の影響、景観の阻害など様々な点で生活環境への悪影響を及ぼすおそれがあります。また、建物が倒壊する、瓦が落下するなどして、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は、損害賠償などの管理責任を問われることになります（民法第717条）。

このように、空き家を放置し続けると様々な問題が生じることから、空家等の所有者に対しては、所有者としての当事者意識の醸成を促し、空家等の適切な管理の促進を図ることが重要となります。

（３）所有者等への啓発

空家等は個人の財産であり、空家等の所有者が自らの責任において適切に管理すべきものです。そのため、空き家となってしまった場合の適正管理と利活用についての取組や空き家を原因とする生活環境への影響、さらには空き家に関しての行政や関係機関による相談案内などについても町内外へ情報発信を行い、所有者等に対する意識の啓発に努めます。

第4章 管理不全空家・特定空家に対する措置について

1 管理不全空家等に対する措置

(1) 管理不全空家等の判定

管理不全空家等は、国が示した「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」(以下「ガイドライン」という。)に示す基準を十分に考慮し、調査を実施後、総合的に判定します。

(a) 管理不全空家等の判断の参考となる基準

・「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。

・「管理不全空家等」は、「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

(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の特定空家等に該当すること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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(ハ) そのまま放置すれば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特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(ニ) そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

※上記(イ)～(ニ)の基準についてはガイドラインを参照。



(b) 周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

(c) 空家等の状況による悪影響の程度と危険等の切迫性

空家等が現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

（２）管理不全空家等判断基準

管理不全空家等の判断については、ガイドラインにおける判断の考え方を基準として、次のような判断基準によるものとします。

判断基準① 「空家等情報シート及び現地確認の結果による判断」

- ・「建物・工作物」及び「衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障」の状態をチェック方式で判定します。
- ・そのまま放置すれば項目のいずれか一つでも該当するおそれのある場合は、「判断基準②」を考慮し、管理不全空家等かどうか判断する流れとします。



判断基準② 「空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性による判断」

- ・空家等が周辺の建築物や通行人等に及ぼす影響と切迫性により判定します。
- ・空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性についてA・B・Cの3段階で判定します。



判断基準③ 「判断基準①と判断基準②の関連性」

- ・判断基準①と②を総合的に判断し、管理不全空家等を判定します。
- ・判断基準②でAランクの場合には、管理不全空家等と判断します。
- ・判断基準②でBランクの場合には、管理不全空家等と判断します。ただし、判断基準①で「軽度」の場合には、経過観察と判断します。
- ・判断基準②でCランクの場合には、経過観察と判断します。

（３）管理不全空家等の認定

空家等対策は「空家等の発生抑制」「空家等の適正管理の促進」に重点を置くとの観点から、当該空家等が地域に重大な悪影響を及ぼす前の早い段階で、行政による指導を行っていくことが重要です。

このため、管理不全空家等の判断基準は、前述で記載した指針の状態に該当する場合に、当該空家等を「管理不全空家等」として認定し、指導又は勧告の対象とします。

管理不全空家等判断基準

判断基準① 「空家等情報シート及び現地確認の結果による判断」

区 分	空家等情報シートの記載内容			管理不全 空家等の 判断	
	調査項目	破損箇所などの状況			
建築・工作物	躯体	建物自体が傾いていたり(※)、屋根が波打っている。		重度	左記の項目の いずれか1つで も該当する場 合は、「判断基 準②」を考慮 し、特定空家 等かどうか判断 する。
	基礎	基礎が大きくひび割れていたり、土台との位置が大きくずれている。		重度	
	屋根	明らかに屋根に穴が開いていたり、軒の一部が脱落している。		重度	
		瓦やトタンが半分以上はがれていたり、脱落しそうになっている。腐食などにより、軒がたれ下がっている。		中度	
		瓦やトタンが数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。		軽度	
	外壁	明らかに外壁部分に穴が開いている。		重度	
		外壁材が半分以上はがれていたり、腐食により脱落しそうになっている。窓ガラスが割れている。		中度	
		外壁材が数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。		軽度	
	門、塀、 看板	基礎部分などに大きなひび割れがあり、明らかに傾いており、倒壊しそうになっている又は、すでに倒壊している。		重度	
		破損箇所があるほか、明らかに傾いている。		中度	
		ひび割れ、破片の脱落などの破損箇所がある。		軽度	
	擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。		あり	
	屋上 水槽等	屋上水槽や建物に設置された看板が傾いていたり、腐食、脱落している。屋外階段、バルコニー、ベランダが傾いてたり、腐食、脱落している。		あり	
衛生上有害、 景観上支障、 生活環境の保 全上支障	樹木、雑草 の繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		あり	
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。		あり	
	ごみ	生活ごみの放置や不法投棄が見受けられる。		あり	
	臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする。		あり	
	動物、害虫等	動物の鳴き声がしたり、ハチ、蚊等の害虫が発生し、周囲に支障を及ぼしている。		あり	

空家等に該当する建築物や敷地内において、上記調査項目以外に管理不全空家等を判断するにあたり加味すべき箇所が確認された場合には、当該箇所を含め、保安上危険、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障がある状態か否かを総合的に判断する。

判断基準② 「空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性による判断」

区分	空家等の状況
A	当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、周辺に建材等が飛散している、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しており、近隣住民の生活や通行に支障が出ているなど、既に周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼすことが確実視されている。
B	当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が高い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出し、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が高いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が高い。
C	当該空家等の立地条件などから、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が低い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しても、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が低いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が低い。

判断基準③ 「判断基準①と判断基準②の関連性」

区分			判断基準②		
			A	B	C
判断基準①	建物・工作物	重度	管理不全空家等	管理不全空家等	経過観察
		中度	管理不全空家等	管理不全空家等	経過観察
		軽度	管理不全空家等	経過観察	経過観察
		あり	管理不全空家等	管理不全空家等	経過観察
	衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障	あり	管理不全空家等	管理不全空家等	経過観察

(4) 管理不全空家等に対する措置

①管理不全空家等の所有者等への指導

「管理不全空家等」の所有者等に対する指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促します。

②管理不全空家等の所有者等への勧告

指導をした場合において、「管理不全空家等」の状態が改善されないと認めるときは、「管理不全空家等」の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を採ることを勧告します。また、町長が管理不全空家等の所有者等に必要な措置をとることを「勧告」した場合、その敷地は固定資産税に係る住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

2 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の判定

特定空家等は、国が示したガイドラインに示す基準を十分に考慮し、調査を実施するとともに、大子町特定空家等判定委員会にて判定します。その後、大子町空家等対策協議会において認定（決定）されます。

(a) 特定空家等の判断の参考となる基準

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
- 「特定空家等」は、「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (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

※上記（イ）～（ニ）の基準についてはガイドラインを参照。



(b) 周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

(c) 空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

(2) 特定空家等判断基準

特定空家等の判断については、ガイドラインにおける判断の考え方を基準として、次のような判断基準によるものとします。

判断基準① 「空家等情報シート及び現地確認の結果による判断」

- ・「建物・工作物」及び「衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障」の状態をチェック方式で判定します。
- ・項目のいずれか一つでも該当する場合は、「判断基準②」を考慮し、特定空家等かどうか判断する流れとします。



判断基準② 「空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性による判断」

- ・空家等が周辺の建築物や通行人等に及ぼす影響と切迫性により判定します。
- ・空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性について、A・B・Cの3段階で判定します。



判断基準③ 「判断基準①と判断基準②の関連性」

- ・判断基準①と②を総合的に判断し、特定空家等を判定します。
- ・判断基準②でAランクの場合には、特定空家等と判断します。ただし、判断基準①で「**軽度**」の場合には経過観察と判断します。
- ・判断基準②でBランク及びCランクの場合には、経過観察と判断します。ただし、判断基準①で「**重度**」の場合には、特定空家等と判断します。特に、Bランクの場合は、Aランクとなる可能性があることから、対象となる空家等を注視しつつ、経過を観察します。

(3) 特定空家等の認定

特定空家等判断基準に基づく現地調査（立入調査を含む。）を実施し、庁内関係部署で構成する「判定委員会」で判定を行い、「特定空家等」に該当すると思われる空家等については、大子町空家等対策協議会に意見聴取するとともに、必要に応じて専門家からの意見聴取をし、町長が特定空家等の認定を行います。

特定空家等判断基準

判断基準① 「空家等情報シート及び現地確認の結果による判断」

区 分	空家等情報シートの記載内容			特定空家等の判断	
	調査項目	破損箇所などの状況			
建築・工作物	躯体	建物自体が傾いていたり(※)、屋根が波打っている。		重度	左記の項目のいずれか 1 つでも該当する場合は、「判断基準②」を考慮し、特定空家等かどうか判断する。
	基礎	基礎が大きくひび割れていたり、土台との位置が大きくずれている。		重度	
	屋根	明らかに屋根に穴が開いていたり、軒の一部が脱落している。		重度	
		瓦やトタンが半分以上はがれていたり、脱落しそうになっている。腐食などにより、軒がたれ下がっている。		中度	
		瓦やトタンが数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。		軽度	
	外壁	明らかに外壁部分に穴が開いている。		重度	
		外壁材が半分以上はがれていたり、腐食により脱落しそうになっている。窓ガラスが割れている。		中度	
		外壁材が数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。		軽度	
	門、塀、看板	基礎部分などに大きなひび割れがあり、明らかに傾いており、倒壊しそうになっている又は、すでに倒壊している。		重度	
		破損箇所があるほか、明らかに傾いている。		中度	
ひび割れ、破片の脱落などの破損箇所がある。		軽度			
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。		あり		
屋上水槽等	屋上水槽や建物に設置された看板が傾いていたり、腐食、脱落している。屋外階段、バルコニー、ベランダが傾いてたり、腐食、脱落している。		あり		
衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障	樹木、雑草	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		あり	
	の繁茂	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。		あり	
	ごみ	生活ごみの放置や不法投棄が見受けられる。		あり	
	臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする。		あり	
	動物、害虫等	動物の鳴き声がしたり、ハチ、蚊等の害虫が発生し、周囲に支障を及ぼしている。		あり	

判断基準② 「空家等が周辺に及ぼす影響と切迫性による判断」

区分	空家等の状況
A	当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、周辺に建材等が飛散している、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しており、近隣住民の生活や通行に支障が出ているなど、既に周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼすことが確実視されている。
B	当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が高い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出し、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が高いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が高い。
C	当該空家等の立地条件などから、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が低い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しても、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が低いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が低い。

判断基準③ 「判断基準①と判断基準②の関連性」

区分			判断基準②		
			A	B	C
判断基準①	建物・工作物	重度	特定空家等	特定空家等	経過観察
		中度	特定空家等	経過観察	経過観察
		軽度	経過観察	経過観察	経過観察
		あり	特定空家等	経過観察	経過観察
	衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障	あり	特定空家等	経過観察	経過観察

(4) 特定空家等に対する処置

①特定空家等の所有者等への助言又は指導

「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促します。

②特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導をした場合において、「特定空家等」の状態が改善されないと認めるときは、「特定空家等」の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を採ることを勧告します。また、町長が特定空家等の所有者等に必要な措置を採ることを「勧告」した場合、その敷地については固定資産税に係る住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

③特定空家等の所有者等への命令

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採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、勧告に係る措置を採ることを命じます。

なお、この場合、その者又はその代理人からの意見書及び自己の有利な証拠の提出、公開による意見聴取の機会を設けます。また、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、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ます。

④特定空家等に係る代執行

必要な措置を命じた場合において、その措置を命じられた者が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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

3 緊急安全措置の実施

管理不全空家等及び特定空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫っている場合に、緊急時の対応として必要な最低限度の措置を講じ、町民生活の安全を確保します。

4 解体・除去のための対策

管理不全空家等や特定空家等又は利活用する予定のない空家等について、良好な生活環境の保全を図ることを目的として、解体・除却を促す対策を引き続き実施します。