

黒潮町空家等対策計画



平成29年3月
令和3年3月改訂



黒潮町

はじめに



本町では、町民が安心・安全に暮らすことができる生活環境を確保し、まちづくり活動の活性化に寄与することを目指して、平成29年3月に「黒潮町空家等対策計画」を策定し、住宅ストックの把握、利活用の支援、適正管理の促進、老朽危険空き家への指導など空家等対策の推進に取り組んでまいりました。特に、空家等の利活用においては、移住施策との連携により、移住者向けの住宅として活用され、空家等の発生抑制に一定の成果は現れてきております。

しかし、人口減少の進展や既存建築物の老朽化等により、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しており、とりわけ、老朽危険空き家など管理不十分な空家等により、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観阻害による資産価値低下など多岐にわたる問題が生じています。

また、南海トラフ地震をはじめとする大規模自然災害の際にも、これらの空家等の倒壊等により、近隣住宅の損壊や避難経路の閉塞などの二次災害が生じる可能性があり、地域住民の円滑な避難の阻害要因となるおそれがあります。

こうした中、令和2年度末で計画期間が満了となる「黒潮町空家等対策計画」について、これまで実施してきた施策及び実績を踏まえた見直しを行い、黒潮町空家等対策計画を改訂することとしました。

このたびの改訂では、計画の基本理念を継承し、空家等を貴重な住宅資源として捉え、利活用に必要な支援を行うとともに、所有者等への適正管理をより一層促し、管理不十分な空家等の改善や老朽危険空き家の除却など、総合的かつ計画的に空家等対策に取り組んでまいります。

黒潮町長 松本 敏郎

※この計画では、法律の表記にならい「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1 計画策定の背景	1
2 計画の位置付け	1
第2章 黒潮町の人口と空家等の状況	2
1 人口・世帯	2
2 住宅	6
3 空き家対策の取組状況	8
4 令和2年度黒潮町空家等実態調査の概要	10
5 前回調査対象空家等の管理状況の推移	19
6 空家等対策の課題	20
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	21
1 目的	21
2 基本理念	21
3 基本的事項	22
4 計画期間	22
5 所有者等による空家等の適切な管理の促進	22
6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	23
7 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	24
8 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	26
9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	26
10 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	26
第4章 空家等対策の基本的施策	28
1 空家相談コーナーの設置	28
2 黒潮町空き家バンク	28
3 空家等に関する補助制度等	29
資料編	31
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	31
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	37
3 空家等に関連する、その他の法令等	38
4 黒潮町空家等対策協議会設置条例	43
5 黒潮町特定空家等判定委員会設置要綱	44

6	特定空家等の判断基準.....	46
7	補助制度要綱.....	51
8	令和2年度黒潮町空家等実態調査.....	64

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が増加しています。そのうち適正な管理が行われていない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など様々な問題が発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになりかねません。そこで、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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、平成26年（2014年）11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が公布され、平成27年（2015年）5月26日には全面施行されました。

法では、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適正な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつも、空家等に関する計画的な対策の実施については、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある町の責務としています。

本町においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本方針として、平成29年（2017年）3月に「黒潮町空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

今後も、本格的な人口減少や既存の住宅等の老朽化等にともない、空家等が増加していくことが予想され、総合的な空家等対策をより一層推進する必要があることから、「黒潮町空家等対策計画」を改訂します。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に基づき策定するもので、平成27年（2015年）2月に国から示された「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。）に即した計画とします。

また、黒潮町の上位計画である「黒潮町総合戦略」の下位計画として位置付け、「黒潮町南海トラフ地震・津波防災計画の基本的な考え方」など関連する本町計画と連携を図りながら計画を実施します。

第2章 黒潮町の人口と空家等の状況

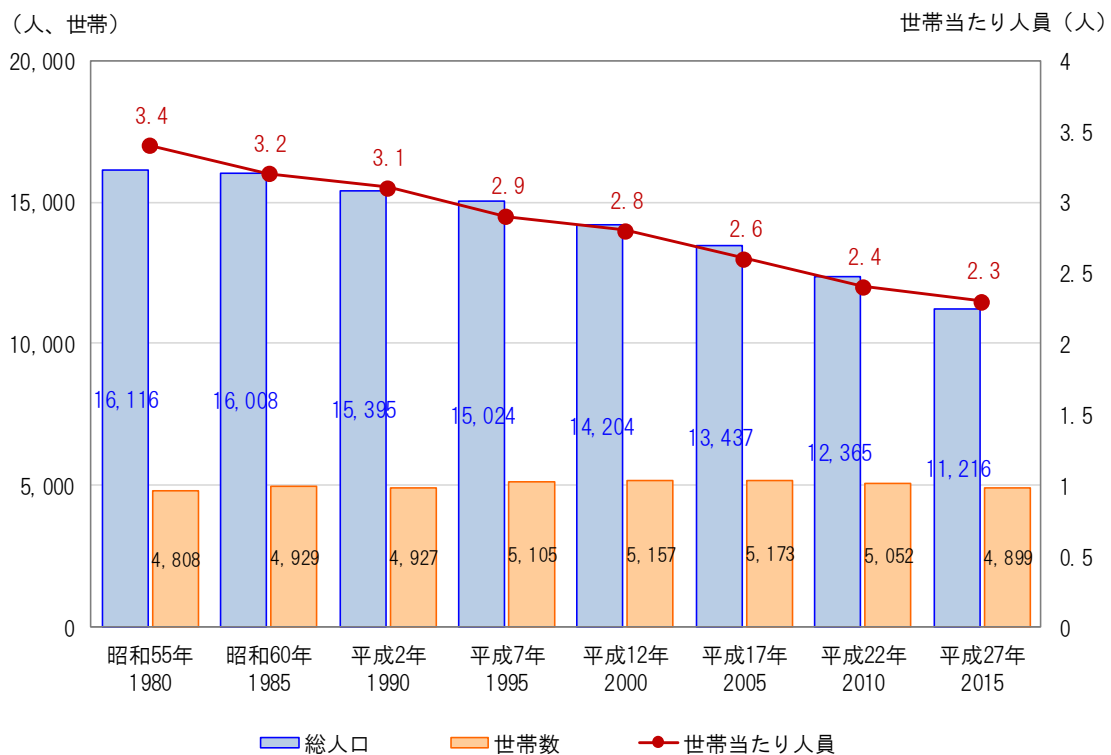
1 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

黒潮町の人口は、昭和55年(1980年)以降には大都市圏への大幅な人口流出などの影響により徐々に人口が減少しはじめ、昭和55年(1980年)の16,116人が平成27年(2015年)には11,216人となっています。

世帯数は、平成17年(2005年)まで増加を続け5,173世帯となりましたが、その後は減少を続け、平成27年(2015年)には4,899世帯となっています。

また、世帯当たり人員の推移をみると、1世帯当たり人員も次第に減少しており、昭和55年(1980年)に3.4人いた1世帯の人員が、平成27年(2015年)には2.3人まで減っています。



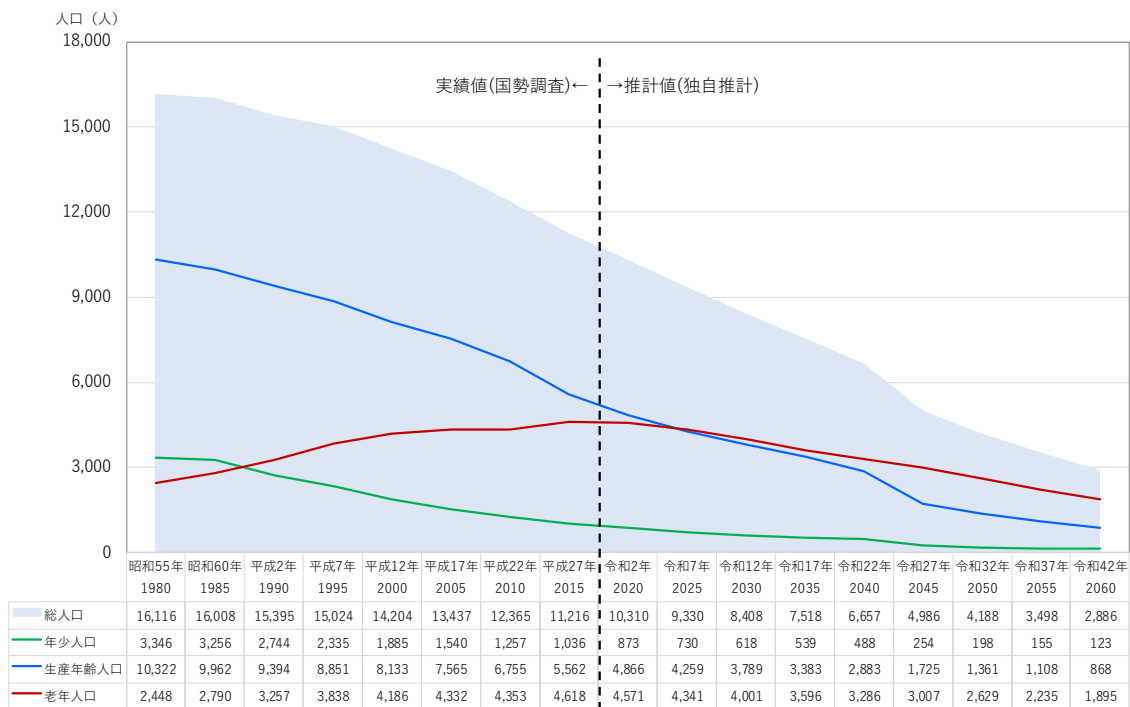
出典：国勢調査

図 総人口及び世帯あたり人員の推移

(2) 年齢3区分別人口推移と将来推計人口

年齢3区分別人口別にみると、総人口の減少に比例し生産年齢人口及び年少人口が減少しています。生産年齢人口が総人口に占める割合は、昭和55年（1980年）には64%ですが、平成27年（2015年）には50%まで低下しています。老年人口は増加を続けており、平成2年（1990年）を期に年少人口を上回りました。

推計人口をみると、本町の総人口は減少を続け、平成22年（2010年）から令和22年（2040年）までの30年間で、人口が約半数になると予想されます。また、老年人口は令和7年（2025年）には生産年齢人口を上回り、年齢3区分のトップとなると予想されます。



出典：黒潮町総合戦略【平成30～34年度】

図 黒潮町の人口推移と将来推計人口

(3) 小学校区別人口の推移

小学校区別人口をみると、いずれの地区も減少傾向ですが、令和2年（2020年）の増減指数は、入野小学校区が0.95で最も小さく、伊与喜小学校区が0.88で最も大きくなっています。また、令和2年（2020年）の人口をみると、入野小学校区が最も多く、次いで佐賀小学校区、上川口小学校区となっています。

行政区別人口にみると、令和2年（2020年）に最も人口が多い地区は錦野地区（713人）で、次いで鞭地区が（657人）、田野浦（597人）となっています。

表 小学校区別人口の推移

単位：人

	平成28年 2016	平成29年 2017	平成30年 2018	平成31年 2019	令和2年 2020
拳ノ川小学校	563 —	554 (0.98)	535 (0.95)	532 (0.94)	530 (0.94)
伊与喜小学校	446 —	437 (0.98)	427 (0.96)	408 (0.91)	394 (0.88)
佐賀小学校	2,448 —	2,374 (0.97)	2,314 (0.95)	2,295 (0.94)	2,259 (0.92)
上川口小学校	1,590 —	1,556 (0.98)	1,528 (0.96)	1,494 (0.94)	1,484 (0.93)
南郷小学校	1,213 —	1,181 (0.97)	1,169 (0.96)	1,161 (0.96)	1,126 (0.93)
入野小学校	3,278 —	3,261 (0.99)	3,216 (0.98)	3,188 (0.97)	3,118 (0.95)
田ノ口小学校	1,206 —	1,164 (0.97)	1,147 (0.95)	1,143 (0.95)	1,135 (0.94)
三浦小学校	1,056 —	1,032 (0.98)	1,004 (0.95)	996 (0.94)	961 (0.91)

※表中の()の数値は、平成28年（2016年）を「1.0」とした場合の小学校区別人口の変動指数を示す。
出典：住民基本台帳（各年3月31日現在）

表 行政区別人口（令和2年(2020年)）

単位：人

地区名		令和2年 2020	地区名		令和2年 2020	地区名		令和2年 2020
拳ノ川 小学校	市野瀬	33	上川口 小学校	灘	39	田ノ口 小学校	馬荷	205
	佐賀橘川	80		伊田浦	215		大方橘川	14
	拳ノ川	153		伊田郷	86		御坊畑	101
	拳ノ川団地	23		有井川	201		上田の口	191
	荷稻	68		上川口浦	257		緑野	259
	川奥	108		上川口郷	125		下田の口	365
	小黒ノ川	26		王迎	208	田ノ口小学校区（計）		1,135
	中ノ川	39		王無	92	三浦 小学校	田野浦	597
拳ノ川小学校区（計）		530		蟻川	247		出口	336
伊与喜 小学校	不破原	49		S. Sホーム	14		生華園	28
	市野々川団地	12	上川口小学校区（計）		1,484	三浦小学校区（計）		961
	市野々川	77	南郷 小学校	浮津	148	黒潮町（合計）		11,007
	伊與喜	124		鞭	657			
	熊井	51		口湊川	62			
藤縄	81	奥湊川		96				
伊与喜小学校区（計）		394		小川	100			
佐賀 小学校	鈴	71	誠心園	63	南郷小学校区（計）		1,126	
	熊野浦	50	入野 小学校	田村	152	田村	152	
	上分	233		加持本村	103	加持本村	103	
	坂折	212		本谷	22	本谷	22	
	馬地	98		大屋式	64	大屋式	64	
	下分	113		大井川	30	大井川	30	
	町分	145		早咲	575	早咲	575	
	大和田	123		浜の宮	252	浜の宮	252	
	浜町	345		町	87	町	87	
	明神	296		万行	528	万行	528	
	会所	208		入野本村	331	入野本村	331	
	横浜	281		錦野	713	錦野	713	
	白濱	70		芝	261	芝	261	
かしま荘	14	入野小学校区（計）		3,118				
佐賀小学校区（計）		2,259						

出典：住民基本台帳（令和2年(2020年)3月31日現在）

2 住宅

国勢調査「住宅に住む一般世帯数」により本町の住宅数の推移をみると、増加傾向で推移していた住宅数は、平成17年（2005年）をピークに減少に転じ、平成27年（2015年）には4,788世帯となり、昭和60年（1985年）より少なくなっています。

(1) 住宅の建て方

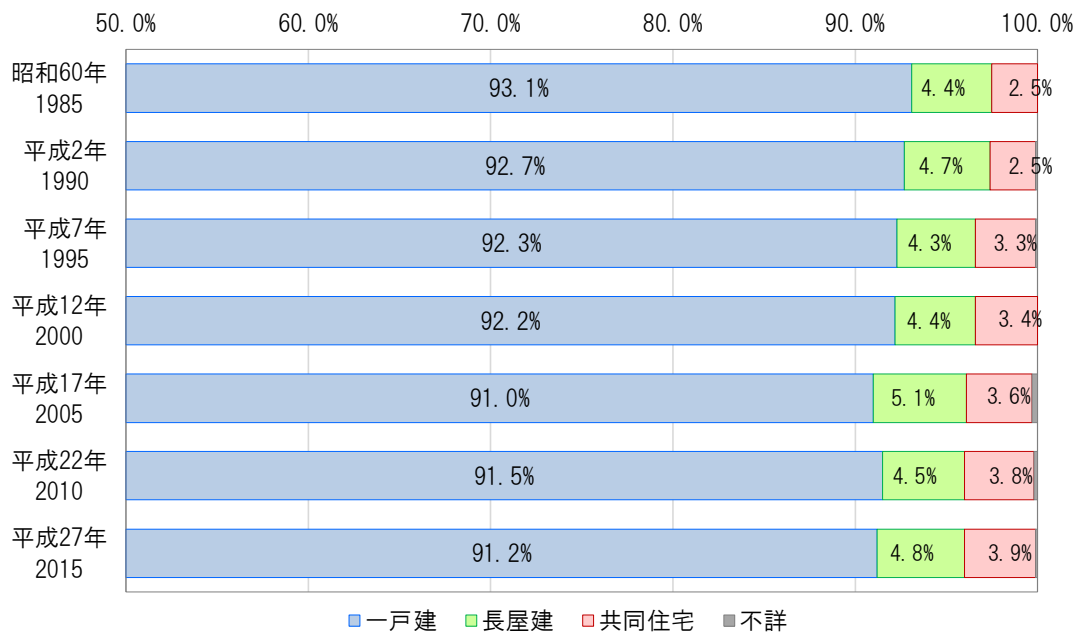
住宅の建て方別にみると、平成27年（2015年）では「一戸建」が4,367世帯（91.2%）で最も多く、次いで「長屋建」が229世帯（4.8%）、「共同住宅」が189世帯（3.9%）となっています。

「一戸建」の割合の推移をみると、昭和60年（1985年）以降は減少傾向にあり、昭和60年（1985年）93.1%から平成27年（2015年）には91.2%まで減少しています。一方、「共同住宅」の割合は、昭和60年（1985年）から増加傾向が続き、昭和60年（1985年）の2.5%から平成27年（2015年）には3.9%となっています。

図表 住宅の建て方別 住宅に住む一般世帯数の推移

単位：世帯

	昭和60年 1985	平成2年 1990	平成7年 1995	平成12年 2000	平成17年 2005	平成22年 2010	平成27年 2015
住宅に住む一般世帯	4,903	4,914	5,048	5,105	5,128	4,938	4,788
・一戸建	4,564	4,554	4,660	4,706	4,669	4,519	4,367
・長屋建	216	231	216	226	260	224	229
・共同住宅	121	123	166	171	186	187	189
・不詳	2	6	6	2	13	8	3



出典：国勢調査

(2) 住宅の所有関係

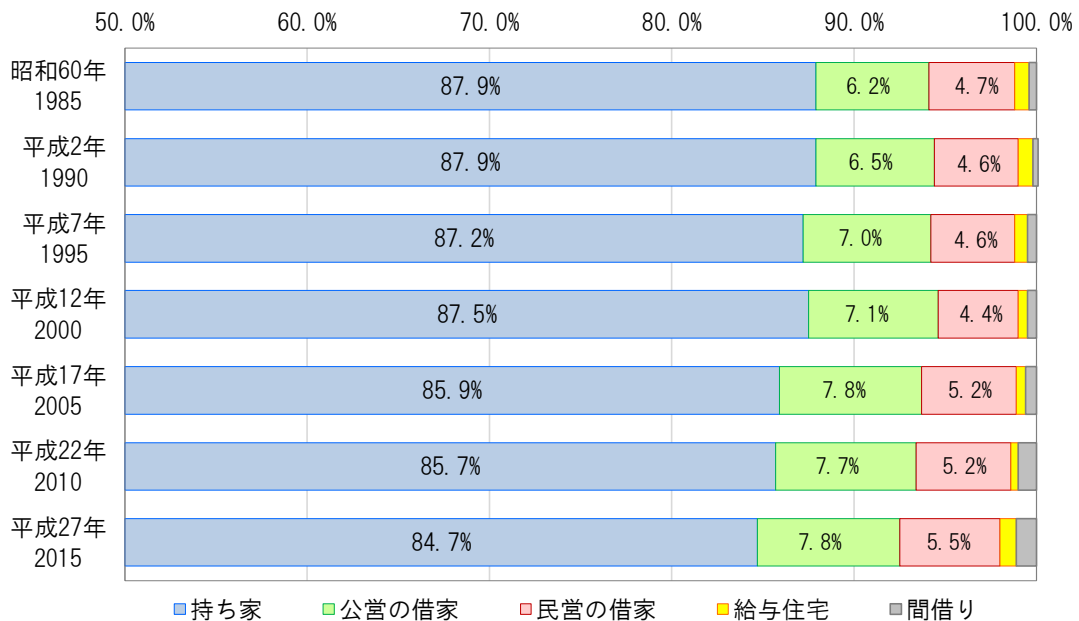
住宅の所有関係別にみると、平成27年(2015年)では「持ち家」が4,054世帯(84.7%)で最も多く、次いで「公営の借家」が375世帯(7.8%)、「民営の借家」が265世帯(5.5%)、「間借り」が53世帯(1.1%)、「給与住宅」が41世帯(0.9%)となっています。

「持ち家」の割合の推移をみると、平成2年(1990年)以降は減少傾向にあり、平成2年(1990年)87.9%から平成27年(2015年)84.7%まで減少しています。一方、「公営の借家」の割合は、昭和60年(1985年)から増加傾向が続き、昭和60年(1985年)の6.2%から平成27年(2015年)には7.8%となっています。

図表 住宅の所有関係別 住宅に住む一般世帯数の推移

単位：世帯

	昭和60年 1985	平成2年 1990	平成7年 1995	平成12年 2000	平成17年 2005	平成22年 2010	平成27年 2015
住宅に住む一般世帯	4,903	4,914	5,048	5,105	5,128	4,938	4,788
・持ち家	4,311	4,317	4,404	4,465	4,403	4,231	4,054
・公営の借家	304	318	354	364	400	378	375
・民営の借家	231	227	232	227	265	259	265
・給与住宅	37	37	33	26	28	20	41
・間借り	20	15	25	23	32	50	53



出典：国勢調査

3 空き家対策の取組状況

(1) 補助制度の活用

本町では、防犯、生活環境の保全、定住促進に向けた住宅の利活用のため、町内の空家を対象に「老朽住宅除去事業補助金」「空き家住宅改修費等補助金」「定住促進住宅」などの補助金制度や事業を活用し、老朽住宅の除却や住宅改修による利活用の促進に取り組んでいます。

平成29年（2017年）度以降、老朽住宅除去事業補助金は32件、空き家住宅改修費等補助金は90件、定住促進住宅は21件を実施し、安全な住宅地の創生に寄与しています。

表 補助制度の活用状況

単位：件

名称	平成28年度 2016	平成29年度 2017	平成30年度 2018	平成31年度 令和元年度 2019
老朽住宅除去事業補助金	7	7	13	12
空き家住宅改修費等補助金	-	30	29	31
(町事業) 定住促進住宅	-	7	4	10

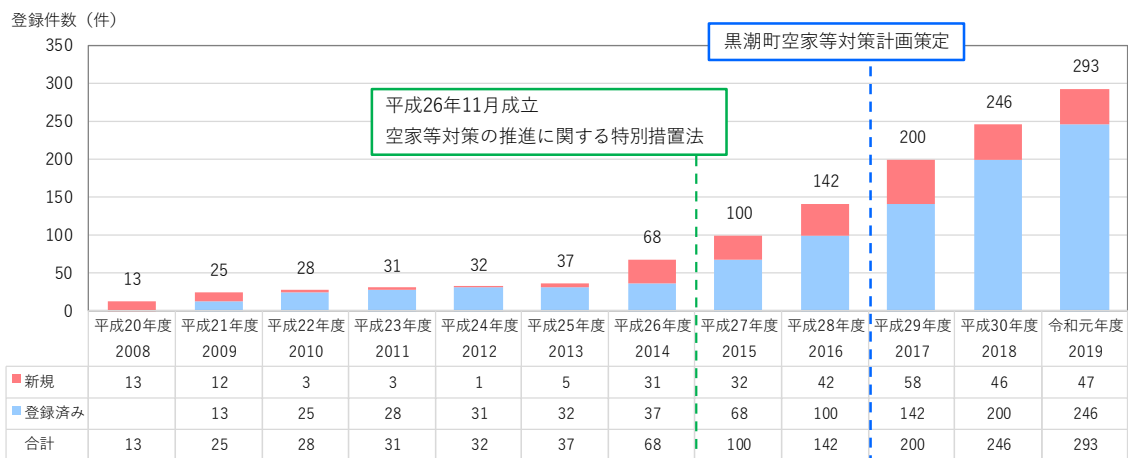
出典：黒潮町資料

(2) 空き家バンクの活用

黒潮町空き家バンクは、平成20年度（2008年度）に開設しました。

平成26年（2014年）の法成立以降に登録件数が増加し、令和元年度（2019年度）までに延べ293件の空家等が登録されています。登録物件のうち、令和2年3月末までの成約件数は172件で、空家等の利活用促進に寄与しています。

図 空き家バンク登録件数の推移



出典：黒潮町資料

(3) 空家等の把握

空家相談コーナーの設置により、空家等に関する町民からの相談を一元化することができ、平成28年度実態調査では把握できていなかった空家等の所在を確認するとともに、所有者等への情報発信や利活用促進に取り組んでいます。

	空家等数
平成28年度空き家等実態調査 ^{*1}	643
町調査（平成29年度以降） ^{*2}	558
合 計 ^{*3}	1,201

出典：黒潮町資料

*1 住宅地図調査により空き家候補を抽出し現地調査を実施した。空家等数は、平成28年実態調査の調査取得数から「調査対象外」を除いた戸数のこと。

*2 町職員による独自調査

*3 合計は、各種補助制度により除却・利活用がなされた空家等を含みます。

4 令和2年度黒潮町空家等実態調査の概要

(1) 空家等実態調査の概要

本計画の改訂及び空家等に関する諸施策を一層推進するための基礎資料として、黒潮町全域の空家等の戸数、分布状況、管理状態等の実態把握を目的として、令和2年度空家等実態調査を実施しました。

既存資料より調査対象を抽出し、外観目視による現地調査を行い、調査結果は空家等管理データベースとして整理しました。

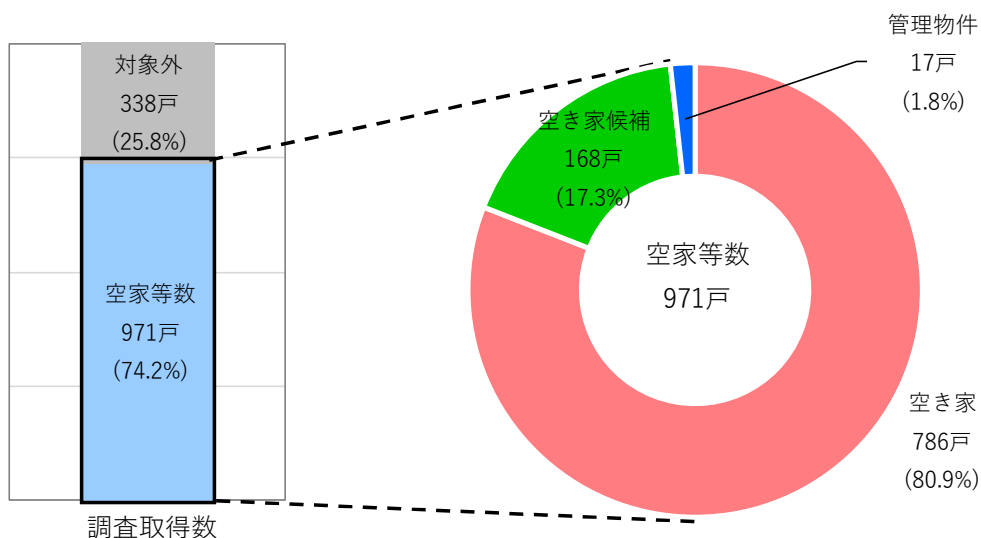
調査地域	黒潮町全域
調査時期	令和2年9月28日～令和2年11月3日
調査対象	町内全域のすべての家屋

(2) 調査結果の概要

ア 空家等数

令和2年度空家等実態調査によると、調査取得数は1,309戸で、そのうち「空家等」は971戸でした。本町の総住宅戸数を5,489戸（令和2年4月1日現在）とした場合、空家率は17.7%となります。

また、空家種別をみると、「空き家」が786戸（80.9%）で最も多く、次いで「空き家候補」が168戸（17.3%）となっています。



※空家種別の定義は、P66 参照とする。

図 調査取得数及び空家等の種別割合

イ 空家等の分布状況

空家等実態調査により確認した「空家等」971戸の分布状況を見ると、国道56号沿いに多く、特に大方地区では沿道に密に分布しています。

小学校区別にみると、大方地区が746戸（76.8%）、佐賀地区が225戸（23.2%）となっています。

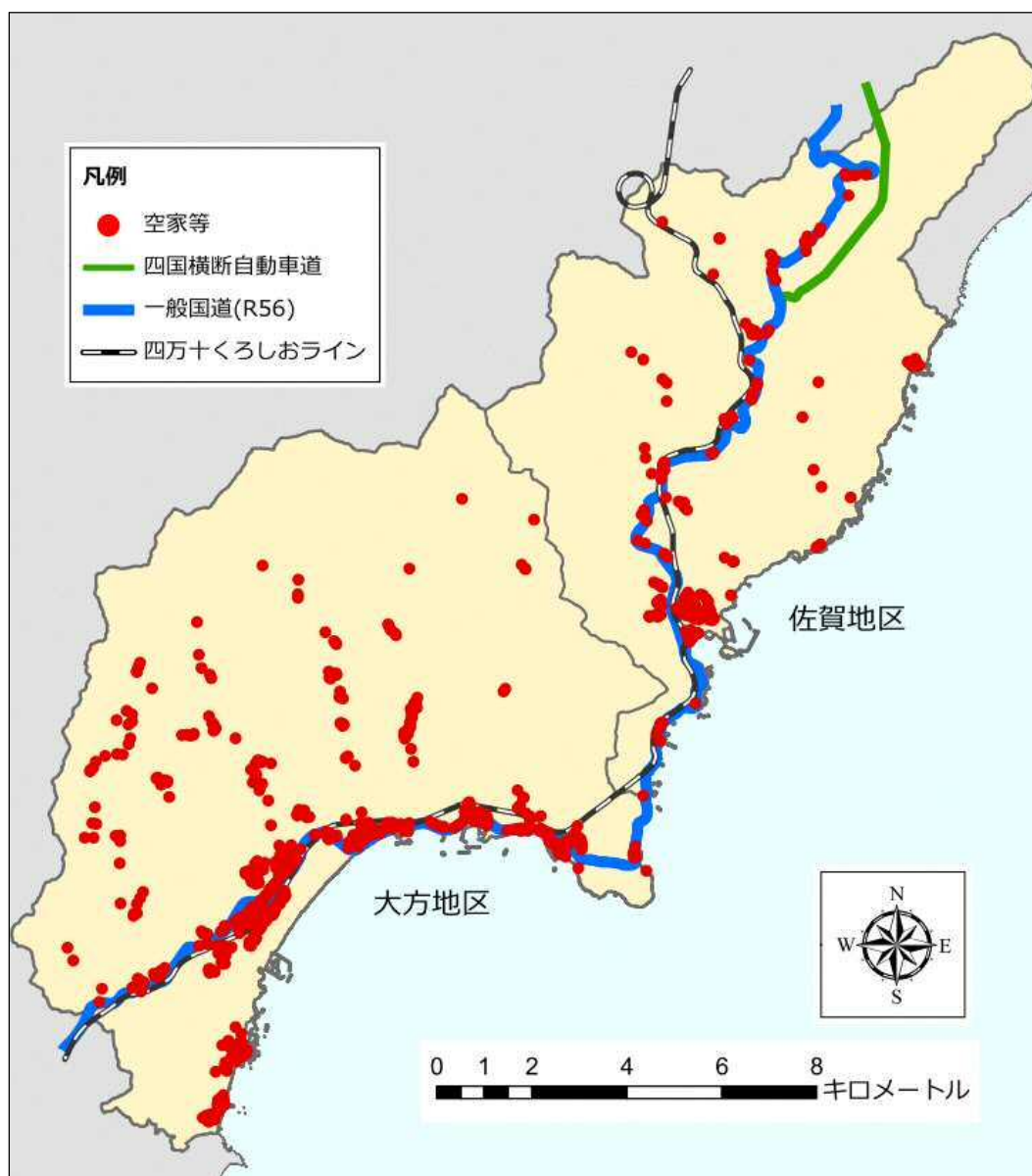


図 空家等の分布状況

ウ 老朽度・危険度評価

老朽度・危険度ランク別にみると、ランクAが752戸（77.5%）で最も多く、次いでランクBが89戸（9.2%）となっています。倒壊の危険性があるランクD・Eは、合わせて68戸（7.0%）となっています。

表 老朽度・危険度ランク別空家等数

ランク	判定内容	空家等数 (戸)
A	小規模の修繕により再利用が可能。	752
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない。	89
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい。	50
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い。	33
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い。	35
不可	周囲の荒廃や他建物等により不良度判定を行えなかったため、判定不可。	12
合計		971

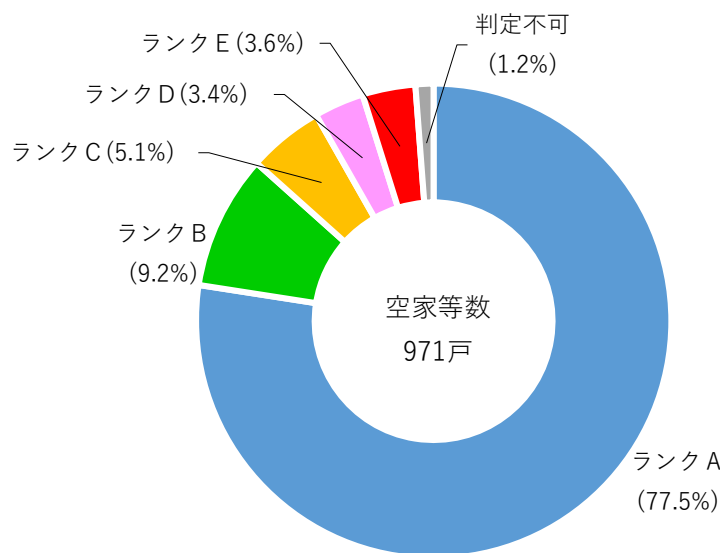


図 老朽度・危険度ランク別の空家等割合

表 老朽度・危険度ランク（現地調査の実例写真）

老朽度・危険度ランクA



荷福



王迎

老朽度・危険度ランクB



芝



浜の宮

老朽度・危険度ランクC



鞭



早咲

老朽度・危険度ランクD



御坊畑



上川口郷

老朽度・危険度ランクE



上川口郷



大方橘川

(3) 小学校区別集計の結果

ア 空家等数、世帯空き家率

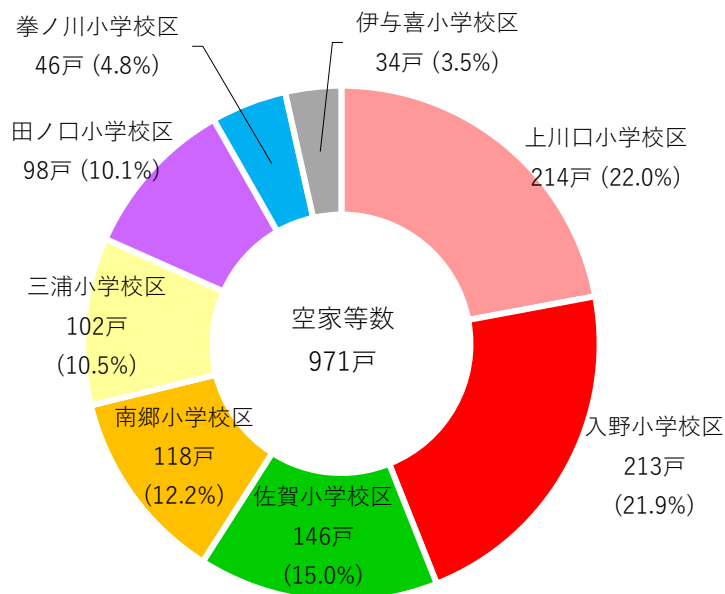
小学校区別にみると、空家等数は上川口小学校区が214戸(22.0%)で最も多く、次いで入野小学校区が213戸(21.9%)、佐賀小学校区が146戸(15.0%)となっています。

単位：世帯、住宅戸数、空家等数(戸)、人口(人)

小学校区	住民基本台帳データ		住宅戸数 (推計値)	空家等数 (実数)	世帯空き家率 (推計値)
	R2人口	R2世帯数			
拳ノ川小学校区	530	259	304	46	15.1%
伊与喜小学校区	394	192	226	34	15.0%
佐賀小学校区	2,259	1,131	1,275	146	11.5%
上川口小学校区	1,484	751	964	214	22.2%
南郷小学校区	1,126	607	725	118	16.3%
入野小学校区	3,118	1,533	1,746	213	12.2%
田ノ口小学校区	1,135	539	637	98	15.4%
三浦小学校区	961	474	576	102	17.7%
黒潮町全域(合計)	11,007	5,486	6,453	971	15.0%

※住宅戸数(推計値)は、「住宅戸数=R2世帯数+空家等数」より算出した。

※世帯空き家率(推計値)は、「世帯空き家率=空家等数/住宅戸数」より算出した。



図表 小学校区別集計

黒潮町全域での世帯空き家率（町平均）は15.0%となっています。
 町平均より世帯空き家率が高い地区は、上川口小学校区（22.2%）、三浦小学校区（17.7%）、南郷小学校区（16.3%）、田ノ口小学校区（15.4%）の4地区となっています。

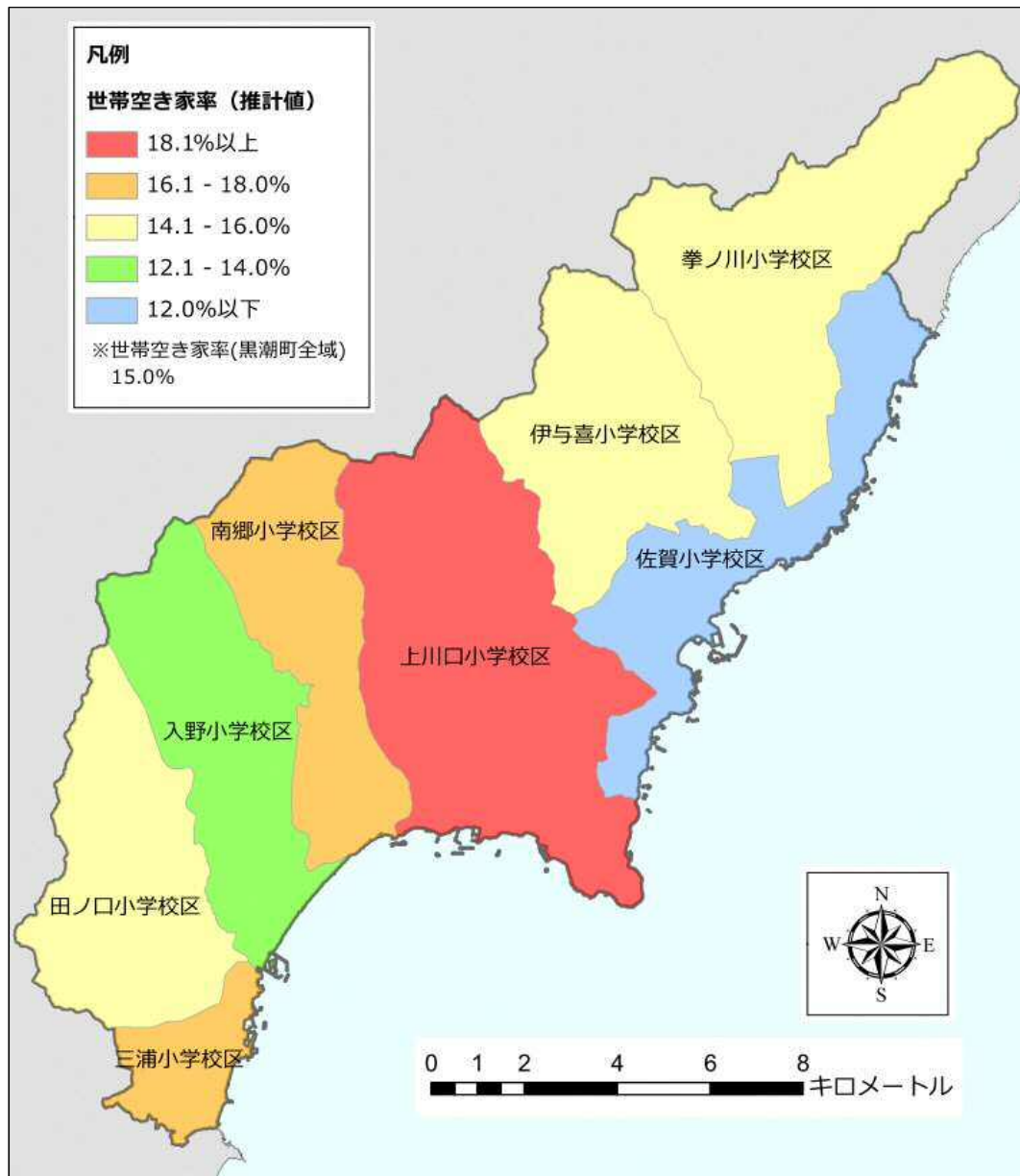


図 小学校区別世帯空き家率

イ 空家等の評価（老朽度・危険度ランク）

小学校区別に空家等の老朽度・危険度ランクをみると、いずれの地区も「ランクA：小規模の修繕により再利用が可能」が最も多く、概ね7割以上を占めています。また、入野小学校区は特に「ランクA」が多く、約9割を占めています。

表 小学校区別 老朽度・危険度ランク一覧

単位：戸

地区	空家等数 (実数)	老朽度・危険度ランク					
		A	B	C	D	E	不可
拳ノ川小学校区	46	30	10	1	2	2	1
伊与喜小学校区	34	25	1	8	0	0	0
佐賀小学校区	146	113	15	7	8	1	2
上川口小学校区	214	165	23	11	4	8	3
南郷小学校区	118	88	8	5	6	11	0
入野小学校区	213	181	10	8	5	6	3
田ノ口小学校区	98	72	10	2	6	6	2
三浦小学校区	102	78	12	8	2	1	1
黒潮町全域（合計）	971	752	89	50	33	35	12

※老朽度・危険度ランクは、次のとおりです。

- ・ A：小規模の修繕により再利用が可能
- ・ B：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
- ・ C：管理が行き届いておらず、損傷が激しい
- ・ D：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
- ・ E：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い
- ・ 不可：周囲の荒廃や他建物等により不良度判定を行えなかったため、判定不可。

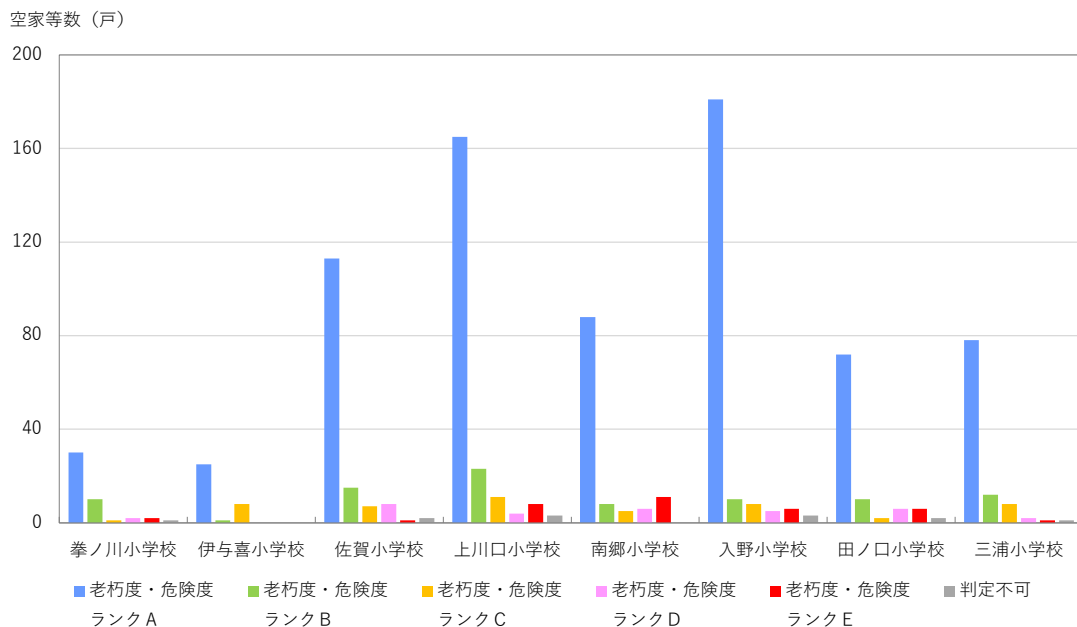


図 小学校区別・老朽度・危険度ランク別空家等数

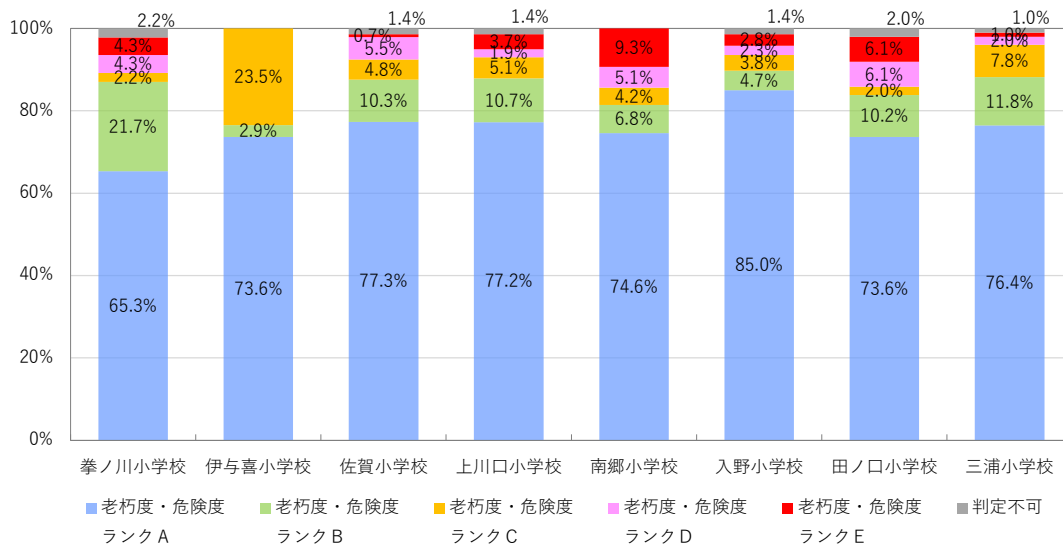


図 小学校区別・老朽度・危険度ランクの割合

ウ 老朽度・危険度ランクD・Eの分布

空家等実態調査により、「倒壊の危険性がある」と判断され、その状態により「ランクD：修繕・解体等の緊急度の高い空家等（33戸）」「ランクE：解体等の緊急度が極めて高い空家等（35戸）」に区分される空家等は、伊与喜小学校区を除く7地区に分布しています。

「ランクD・E」の空家等は、南郷小学校区が17戸で最も多く、次いで上川口小学校区・田ノ口小学校区が12戸、入野小学校区が11戸となっています。

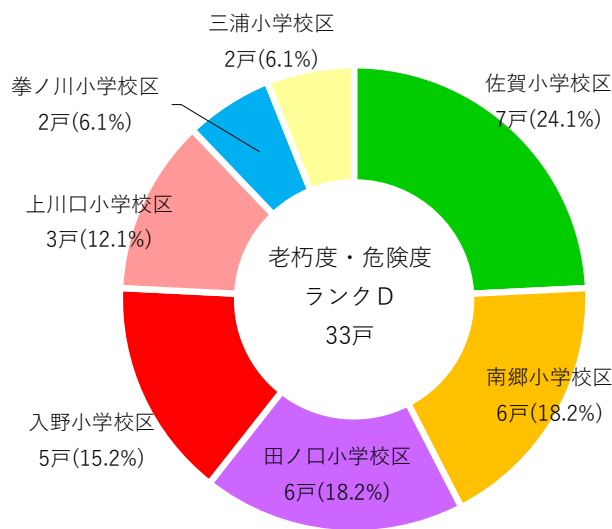


図 老朽度・危険度ランクDの小学校区別集計

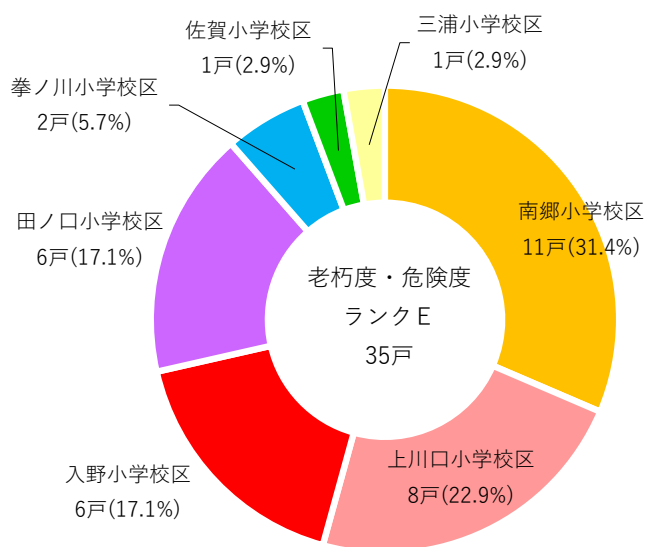


図 老朽度・危険度ランクEの小学校区別集計

5 前回調査対象空家等の管理状況の推移

平成28年度調査において不良度判定調査を実施した空家等631戸について、令和2年度調査における不良度判定調査結果と前回調査結果を比較し、判定結果の推移から「改善」「悪化」「除却等」に区分しました。

前回調査の空家等631戸のうち、「改善」が371戸(58.8%)で最も多く、次いで「除却等」(居住あり又は取り壊しによる更地化)が149戸(23.6%)、「悪化」が111戸(17.6%)となっています。管理状況の「改善」や、既存空家の利活用(入居)、取り壊しによる更地化が多いことから、空家等対策は一定の成果が現れてきているとみられます。

しかしながら、「除却等」の内訳をみると、周囲に深刻な影響を及ぼすおそれのある「ランクD・E」は、64戸のうち13戸のみとなっています。緊急度の高い空家等に対しては法に基づく適切な措置を講じる必要があります。

単位：戸

H28 調査 (老朽度・危険度ランク)	空家等数 (H28)	R2 調査 (老朽度・危険度ランク)						R2 調査 対象外
		A	B	C	D	E	不可	
ランクA	444	314	22	5	1	2	1	99
ランクB	87	22	26	8	4	0	0	27
ランクC	36	2	5	12	3	3	1	10
ランクD	29	0	1	4	17	3	0	4
ランクE	35	1	0	0	3	20	2	9
計	631	339	54	29	28	28	4	149

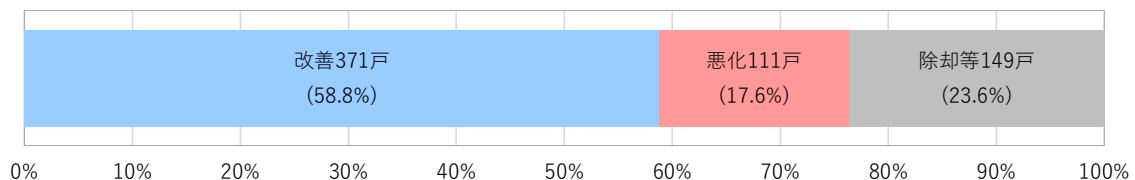
※不良度判定による老朽度・危険度ランクの区分は、次のとおりです。

- ・A：小規模の修繕により再利用が可能な状態の空家等
- ・B：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない状態の空家等
- ・C：管理が行き届いておらず、損傷が激しい状態の空家等
- ・D：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い空家等
- ・E：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い空家等
- ・不可：周囲の荒廃や他建物等により不良度判定を行えなかった空家等

※R2調査対象外は、R2調査により「居住有り」と判断した場合、又は前回調査時に確認した空家等が取り壊されて「更地になっている」場合など、居住その他の使用がなされていると判断したものをいう。

※H28調査とR2調査の「老朽度・危険度ランク」を比較し、管理状態の推移を3つに区分します。

- ・改善：H28「A」→R2「A」、H28「BCDE」→R2「AB」
- ・悪化：H28「A」→R2「BCDE不可」、H28「BCDE」→R2「CDE不可」
- ・除却：H28「ABCDE」→R2「対象外」



図表 空家等の管理状態の推移

6 空家等対策の課題

本町における空家等の状況や将来人口の見通しを踏まえ、空家等対策の課題を次のとおり整理します。

(1) 空家等の発生を抑制する取組み

空家等が発生する要因である人口減少や少子高齢化は、本町でも進展しています。空家等の増加は、地域の魅力を失わせ、居住者の減少を招くなどの問題を抱えており、空家等の発生をできるだけ抑制する取組みが必要です。

(2) 適正な管理を促す取組み

空家等となっても、適切な維持管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながるため、所有者等に適正な管理を促す取組みを推進します。

(3) 空家等を利活用する取組み

空家等実態調査からも分かるように、町内には、適正に管理され使用可能な空家等が数多くあることから、空家等の利活用を促す取組みが必要です。

(4) 管理不十分な空家等を改善する取組み

管理が不十分で、建物の状態など何らかの問題がある空家等（老朽度・危険度ランクB・C）については、その状況を改善するよう所有者等に働きかけるなど、老朽度・危険度がランクD又はEとなることを防ぎ、特定空家等の発生予防に努める取組みの推進が必要です。

(5) 老朽度・危険度ランクD・Eの空家等に対する取組み

周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空家等（老朽度・危険度ランクD・E）については、法や関係法令等に基づく適正な措置を実施し、所有者等に強く働きかける取組みが必要です。

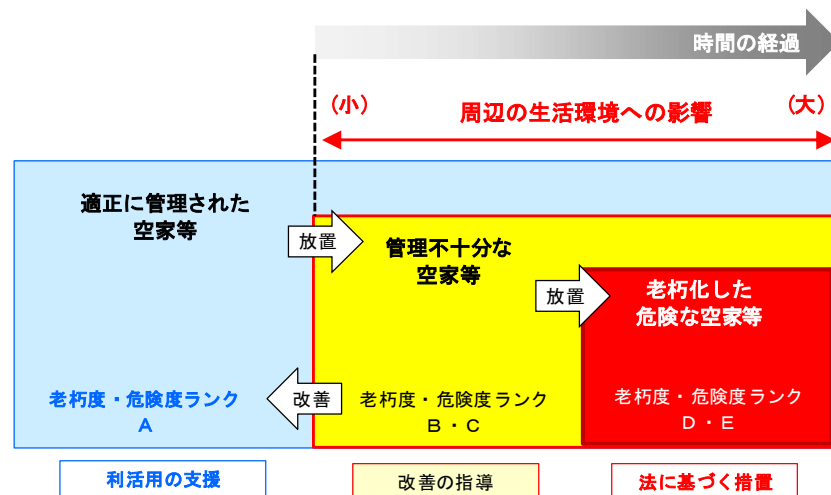


図 空家等の状況と必要な取組み

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的

本町における空家等対策の推進及び空家等の利活用促進を図ることにより、町民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくり活動の活性化に寄与することを目的とします。

2 基本理念

(1) 安全・安心のまちづくり

南海トラフ地震に対し、住宅の耐震化、避難場所・避難路の整備、また発災後における避難生活の準備など、災害への備えを進めています。

老朽化が進み発災時に倒壊するおそれのある空家等は除却し、その他の空家等は老朽化が進まないように適正管理を推進するとともに、再生・利活用に資する耐震化などを支援することで安全な住宅地の創生を目指します。

(2) 自然の恵みを活かした快適な住まいづくり

豊富な自然に囲まれ、快適な住環境に恵まれた本町においては、その快適性を維持するため、自然環境の保全に努めています。そのため、空家等の老朽化を事前に食い止め、住環境の悪化を防止します。

また、空家等を再生するには、地域の自然素材を活用し、快適な住まいづくりを目指します。

(3) 生き活きと支え合うコミュニティづくり

本町は高齢者が多いことから、身体機能の低下や障がいの程度に応じたバリアフリー化、在宅生活を支える様々なサービスの充実を図るとともに、見守りができる近隣のコミュニティを活性化することで、誰もが安心して住むことができる魅力あるまちづくりを目指しています。

中心地域にある空家等を高齢者向けの住宅に再生するなど、高齢者の利便性の向上を図るとともに、世代間の交流ができるコミュニティづくりに取り組みます。

(4) ストックを活かした住まいづくり

空家等を公的賃貸住宅として再生することで、不足する移住者の受入用住宅や高齢者・子育て世帯などの住宅確保要配慮者向け住宅として活用するなど、効率の良い住宅供給を目指します。

また、文化財的な価値のある空家等については、住宅に限らず商業施設に再生するなどストックの特性を生かした再生をすることで地域の活性化につなげていきます。

3 基本的事項

(1) 対象地区

本計画の対象地区は、黒潮町内全域とします。

なお、今後、空家等数が著しく増加する地区がある場合は、状況に応じて重点的に空家等対策を推し進める地区を設定します。

対象地区：町内全域

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

※法第2条第1項

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。)をいう。[以下略]

4 計画期間

本計画の計画期間は、5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：令和3年度から令和7年度まで

5 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等所有者の責務

空家等は所有者の財産であることから、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、その所有者の責任において自主的に管理することが原則です。法では、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定しています。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法等に基づき、町において調査を尽くし相続人など空家等の適正な管理義務者を特定し、的確な指導・助言をすることで、空家等の適正管理の実施につなげていきます。

(2) 空家等の活用について

空家等の管理については、空家等のまま適正に管理するのとは別に、ニーズに合わせてリフォームすることで再生し、現役の施設として適正な管理を確保する方法もあります。

老朽化が進んでいない住宅については、不動産事業者等に依頼し、賃貸住宅として

活用することも可能なことから、住宅所有者が移住希望者などに売却又は賃貸することも可能です。このとき注意を要することとして、建物の耐震性の確保の問題があります。昭和56年（1981年）5月31日以前の旧耐震基準で建築された住宅については、耐震性がない可能性が高く、耐震改修をするなどにより安全性を確保したうえで売却又は賃貸する必要があります。

また、南海トラフ地震などの大規模災害時には、被災により住宅を失った方への応急期の住宅として提供することが考えられます。南海トラフ地震の被害想定による試算では、応急仮設住宅の建設用地が不足することが見込まれており、利用可能な空家等はみなし仮設住宅として借り上げるなど、できるだけ活用する必要があります。「2基本理念」の「(1)安全で安心なまちづくり」で記載していますとおり、本町は、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指しています。そのため、災害発生後、活用可能な空家等については、覚書若しくは契約の締結など必要な措置を講じ、被災者の救済のために利用することとします。

このような災害時の役割を有効に担うためには、耐震性の確保が重要であり、本町が実施する木造住宅耐震改修工事等の補助金を活用し、空き家活用事業等に空家等を提供していただくなど、日頃から空家等の耐震性確保の取り組みが必要になります。

6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

本町では、空家等を、その所有者等から約10年間定期借家するなどし、町で改修したうえで公的賃貸住宅として活用する事業を実施していきます。このように借り上げた住宅については、期間満了後に、所有者等にお返しします。

新たなまちづくりの一つとして、中心部の空家等については、市街地から離れた地域にお住まいの高齢者が利便性の高い地域へ住み替えるための住宅として再生し、住み替えにより空家等になる従前の住宅については、自然に囲まれた良好な住環境への移住を希望する若者に提供するなど、それぞれのニーズにマッチした住宅として再生することも検討します。

需要に対して空家等を再生して供給することは、空家等そのものを減らすとともに、新築等により将来空家等となる可能性のあるストックがさらに増えることを抑制することにもなります。

また、文化財的な価値のある空家等は、集会所、井戸端交流サロン等、住宅以外の用途に活用するなど、空家等の状況やニーズに応じて最も効果的と思われる用途に再生し活用します。

一方、除却した空家等の跡地については、狭隘な地区においては近隣住民のための駐車場とし、子育て世帯のいる地域においては児童用の遊び場にするなど、その地域における公共の福祉に資する用途として活用することを検討していきます。

7 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、町は、空家等の所有者等に対し、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とるよう助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続を期すため、町の関係各課の長で組織する「黒潮町特定空家等判定委員会」（以下「判定委員会」といいます。）を設け、判定委員会の意見を聴いたうえで、措置に向けた手続を行うこととします。

(3) 特定空家等の判断について

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、老朽住宅判定基準を満たす空家等のうち、「特定空家等の判断基準」（p46）に基づき、判定委員会で協議し、周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不相当であると認めるものについて、専門家の団体で構成されている高知県居住支援協議会の空き家対策部会に意見を照会し、特定空家等の判断の妥当性が認められたものとします。

(4) 緊急応急措置

空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、法に基づき、町は必要最低限の措置を講ずるものとします。

(5) 特定空家等に対する措置の流れ

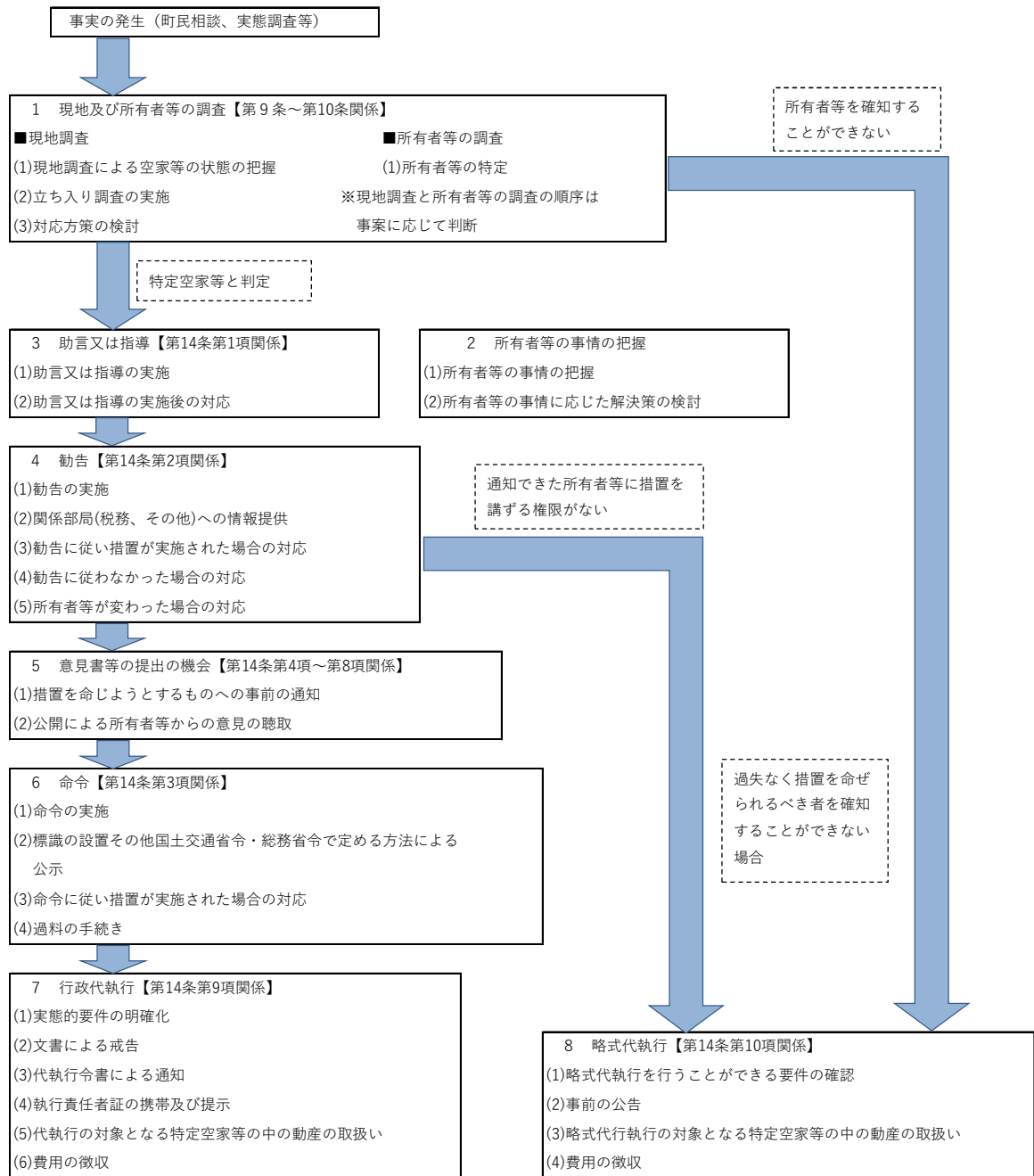
特定空家等に対する措置の流れは、次のフロー図のとおりです。

なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

※参考固定資産税の住宅用地の特例

※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用地となる。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。

特定空家等に対する事務フロー図



8 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

(1) 黒潮町空家相談コーナーの設置

本町は、企画調整室に「黒潮町空家相談コーナー」（以下「空家相談コーナー」といいます。）を設置し、町民等からの空家等に関する相談に対応します。

これまで、空家等に関する事務は、まちづくり課（主に管理不全な空家等に関する事務）と企画調整室（主に空家等の利活用に関する事務）とで担当していました。

空家相談コーナーは、これらの窓口を集約し、町民にとって、より分かりやすい空家等の相談窓口として設置するものです。

(2) 空家等に関する相談会の実施

空家等の問題は、法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、町単独では対応できない内容を含みます。

このため、法律、不動産、建築など様々な分野の団体等と協力して、必要に応じ相談会を開催することとします。

9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 組織体制

ア 主管部局

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、まちづくり課とします。

イ 黒潮町特定空家等判定委員会

庁内組織として、まちづくり課長を委員長、企画調整室長を副委員長とする6人の委員で構成する判定委員会を設置しています。

ウ 専門家の団体との連携

特定空家等の判断や、相談対応、活用に関する技術的助言などについて高知県居住支援協議会の空き家対策部会と連携して対応します。

エ 黒潮町空家等対策協議会

法第7条に基づき、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、空家等対策に関する見識を有する委員等で構成する「黒潮町空家等対策協議会」を設置しています。

10 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 基本的な考え方

本町は、法に基づき空家等に関する多岐にわたる課題に対応します。

また、空家等対策の推進には、高い専門性を要求されることから、関係団体との連携の下に、対策を講ずることが必要です。

(2) 関係団体との連携

ア 専門家団体及び事業者との連携

本町は、高知県居住支援協議会に所属しており、協議会内で、空家等に関する対策に対応するため不動産事業者を含む専門家及び事業者により組織されている空き家対策部会と連携し、専門性の高い問題の対応や具体的な対策の実施につなげます。

イ 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」が謳われていませんが、適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。

このため、防犯的な観点からも、必要な限度において、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

ウ 消防との連携

県内では、適切な管理が行われていない空家等に放火される事件が発生しています。

また、空家等の敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想されます。

こうした防災的な観点から、必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

エ 自治会との連携

地元を良く知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。

町は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行し、倒壊のおそれのある状態となることも考えられます。

このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報を自治会から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

オ その他関係団体との連携

アからエまでのほか、町は、空家等対策の推進のため、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士及び金融・経済団体等の関係団体には、町が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空家相談コーナーの設置

(1) 設置の経緯

空家等の相談窓口を、より町民に分かりやすく、また空家等対策に関する総合的な施策を展開するため、企画調整室に「空家相談コーナー」を設置します。

(2) 機能

空家相談コーナーは町民等からの相談への対応をはじめ、空家等に関するあらゆる問題の総合的な窓口として機能することが求められます。

専門的な知識を要する相談等については、関係団体との連携体制を活かし、該当する専門家に照会したうえで回答する等、適正な対応を実施していきます。

2 黒潮町空き家バンク

(1) 概要

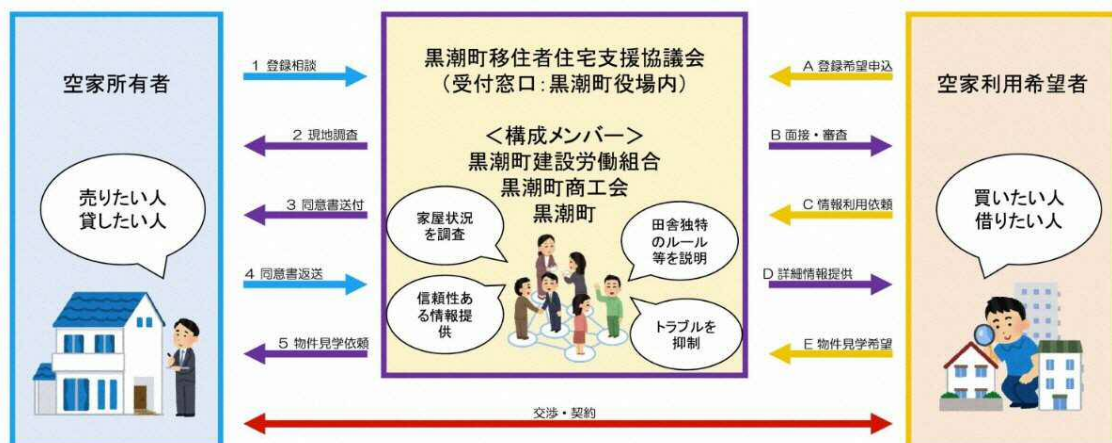
黒潮町では移住希望者等の相談窓口として、「黒潮町移住者住宅支援協議会」を設置し、黒潮町空き家バンクにより空家等の情報を提供しています。町ホームページで簡単な紹介を行い、協議会に登録した空家利用希望者には、物件の詳細情報を提供しています。

(2) 機能

黒潮町移住者住宅支援協議会は、空家情報を提供するだけで、空家等の斡旋や仲介は行いません。ホームページ掲載後、空き家情報利用登録者より物件見学の問合せがある場合、黒潮町移住者住宅支援協議会から所有者又は管理者へ連絡します。

なお、現在までの空家等登録件数は、延べ293件となっています。

(令和2年3月末現在)



※1 数字は空家所有者と協議会のやりとり、アルファベットは空家利用希望者と協議会のやりとりをそれぞれ説明したものです。

※2 交渉・契約は、空家所有者と空家利用希望者とで直接行っていただきます。

3 空家等に関する補助制度等

(1) 黒潮町老朽住宅除去事業補助金

本町では、地域の住環境改善のため、老朽化し危険な空き家の除去を行う方に対し、空き家の除去費用の一部を補助します。

補助の内容	補助限度額：100万円、 補助率：8/10
-------	-----------------------

(2) 黒潮町移住者住宅改修費等補助金

本町では、空き家を賃貸する場合に予算の範囲内で修繕や荷物処分等に係る費用を補助します。

補助の内容	補助限度額：50万円又は70万円、 補助率：10/10
-------	-----------------------------

(3) 空家等の定期借家による利活用（定住促進住宅）

本町では、子育て世帯を中心とした定住人口の増によるコミュニティの活性化、地域振興を図ることを目的とし、町が10年間借上げた空き家を改修し、移住希望者に貸し出す居住支援を行っています。

支援の内容	固定資産税の負担軽減、 空家等の維持管理に要する費用の軽減
-------	-------------------------------

(4) 木造住宅耐震補助事業

地震発生時の倒壊等による被害を軽減することを目的として、住宅耐震診断を行った既存木造住宅の耐震改修設計又は耐震改修工事に対する支援を行っています。木造住宅耐震補助事業は大きく分けて3つありますが、それぞれの補助事業等に対してお申し込みが必要となります。

ア 黒潮町木造住宅耐震診断士派遣事業

- ・対象： 昭和56年（1981年）5月31日以前に建てられた木造住宅
- ・留意点：（※1）耐震診断士に依頼して実施する場合に限る。

補助の内容	無料
-------	----

※1 耐震診断士 高知県木造住宅耐震診断士登録制度要綱（平成19年4月17日制定）に基づき登録された建築士をいう。

イ 黒潮町住宅耐震改修設計費補助

- ・対象 : 黒潮町木造住宅耐震診断士派遣事業を終えたもののうち、診断ソフトで評点 1.0 未満もの
- ・留意点 : (※2)登録設計事務所に依頼して実施する場合に限る。

補助の内容	最大 30 万円
-------	----------

※2 登録設計事務所 高知県木造住宅耐震化促進事業者登録制度要綱（平成 19 年 4 月 17 日制定）に基づき登録された建築士事務所をいう。

ウ 黒潮町住宅耐震改修工事費補助

- ・対象 : 上記の耐震設計を終えたもの
- ・留意点 : (※3)登録工務店に依頼して実施する場合に限る。

補助の内容	最大 110 万円
-------	-----------

※3 登録工務店 高知県木造住宅耐震化促進事業者登録制度要綱（平成 19 年 4 月 17 日制定）に基づき登録された工務店をいう。

(5) 黒潮町ブロック塀等対策推進補助金

本町では、地震発生時におけるブロック塀の倒壊等による被害を軽減するため、対策を講じる方に対し補助金を交付することにより、減災対策を進めています。

補助の内容	補助限度額：30 万円（1 敷地につき 1 回限り）
-------	----------------------------

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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）

（目的）

第1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10条第2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2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3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。

（基本指針）

第5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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11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13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12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13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14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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年2月26日】から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超

えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年5月26日】から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5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。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・ 国土交通省令第1号）

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）第14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

3 空家等に関連する、その他の法令等

○災害対策基本法（昭和36年法律第223号）（抜粋）

（市町村の応急措置）

第62条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。

2 市町村の委員会又は委員、市町村の区域内の公共的団体及び防災上重要な施設の管理者その他法令の規定により応急措置の実施の責任を有する者は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、地域防災計画の定めるところにより、市町村長の所轄の下にその所掌事務若しくは所掌業務に係る応急措置を実施し、又は市町村長の実施する応急措置に協力しなければならない。

（応急公用負担等）

第64条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

3 市町村長は、前項後段の規定により工作物等を保管したときは、当該工作物等の占有者、所有者その他当該工作物等について権原を有する者（以下この条において「占有者等」という。）に対し当該工作物等を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。

4 市町村長は、第2項後段の規定により保管した工作物等が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又はその保管に不相当な費用若しくは手数を要するときは、政令で定めるところにより、当該工作物等を売却し、その売却した代金を保管することができる。

5 前3項に規定する工作物等の保管、売却、公示等に要した費用は、当該工作物等の返還を受けるべき占有者等の負担とし、その費用の徴収については、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第5条及び第6条の規定を準用する。

6 第3項に規定する公示の日から起算して6月を経過してもなお第2項後段の規定により保管した工作物等（第4項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同

じ。)を返還することができないときは、当該工作物等の所有権は、当該市町村長の統轄する市町村に帰属する。

7～10 (略)

○建築基準法（昭和25年法律第201号）（抜粋）

（維持保全）

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。ただし、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物については、この限りでない。

(1) 特殊建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの

(2) 前号の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するもの

3 国土交通大臣は、前項各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者による同項の準則又は計画の適確な作成に資するため、必要な指針を定めることができる。

（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令）

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期間を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に

対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

- 4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前2項の場合に準用する。

○消防法（昭和23年法律第186号）（抜粋）

第3条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第6章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- (1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
 - (2) 残火、取灰又は火粉の始末
 - (3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
 - (4) 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去
- 2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第4項（第5条第2項及び第5条の3第5項において準用する場合を含む。）及び第5条の3第2項において同じ。）に、当該物件について前項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。
- 3 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。
- 4 消防長又は消防署長は、第1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、又はそ

の措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該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23年法律第43号）の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

○道路法（昭和27年法律第180号）（抜粋）

（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）

第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅20メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

- 2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。
- 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 5 道路管理者は、前項の規定による命令により損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- 6 前項の規定による損失の補償については、道路管理者と損失を受けた者とが協議しなければならない。
- 7 前項の規定による協議が成立しない場合においては、道路管理者は、自己の見積もつた金額を損失を受けた者に支払わなければならない。この場合において、当該金額について不服がある者は、政令で定めるところにより、補償金額の支払を受けた日から1月以内に収用委員会に土地収用法（昭和26年法律第219号）第94条の規定による裁決を申請することができる。

○民法（明治29年法律第89号）（抜粋）

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第233条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

- 2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前2項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

4 黒潮町空家等対策協議会設置条例

令和2年3月16日

条例第30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）第7条第1項の規定に基づき、黒潮町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、町長の諮問に応じ、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) その他空家等の対策に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、町長及び委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 町民
- (2) 町議会議員
- (3) 識見を有する者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他町長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任されることを妨げない。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、会長は町長をもって充て、副会長は委員の互選により定める。

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。

(雑則)

第6条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

5 黒潮町特定空家等判定委員会設置要綱

平成 29 年 3 月 10 日

訓令第 1 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。）第 14 条の規定に基づき、特定空家等の認定及び措置を行うに当たり、その効率的、効果的な実施を図るため、処分方針や判断基準その他必要な事項について審議するとともに、関係各課の調整を行うため、黒潮町特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）を置く。

(定義)

第 2 条 この訓令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。

(所掌事務)

第 3 条 判定委員会は、次の各号に該当する事項について審議する。

- (1) 特定空家等の認定及び措置の方針に関する事項
- (2) 判定委員会で審議し、又は報告する案件の基準に関する事項
- (3) 判定委員会の運営に関する事項
- (4) その他空家等対策の推進に関し委員長が必要と認める事項

(組織)

第 4 条 判定委員会は、別表に定める委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長に事故があるときは、副委員長がその職務を代理する。

(会議)

第 5 条 判定委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 委員は、所管する職員に会議の出席を委任することができる。

(意見の聴取)

第 6 条 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明、又は意見を聴くことができる。

(特定空家等の判断基準)

第 7 条 判定委員会は、高知県居住支援協議会（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）第 51 条第 1 項の規定により設置された協議会をいう。）の空き家対策部会に意見を照会し、特定空家等の判断の妥当性が認められたものに限り、特定空家等に該当するか否かを判断するものとする。

(庶務)

第 8 条 判定委員会の庶務は、まちづくり課において処理する。

(委任)

第9条 この訓令に定めるもののほか、判定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この訓令は、公表の日から施行する。

附 則 (平成31年3月28日訓令第10号)

この訓令は、平成31年4月1日から施行する。

別表 (第4条関係)

役 職	所 属
委 員 長	まちづくり課長
副委員長	企画調整室長
委 員	総務課長
委 員	情報防災課長
委 員	住民課長
委 員	建設課長

6 特定空家等の判断基準

本基準は、法第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『「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）』の『第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準』を踏まえ、本町としての判断基準を定めるものです。

特定空家等の認定に当たっては、本基準に基づき、関係各課で構成される黒潮町特定空家等判定委員会で協議を行います。

(1) 基本的な考え方

空家等の管理については、法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。

このため、町では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。

しかしながら、改善が図られず、本基準に基づき、「特定空家等」と認定した空家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断したうえで、法第14条に基づき、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、それでもなお改善が図られない空家等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行います。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続を進めます。

(2) 特定空家等の状態

特定空家等とは、空家等のうち、次の状態にあるものをいいます。

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

- a. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - ・ 建築物が倒壊等するおそれがある。
- b. 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- c. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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

- a. 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。
- b. ごみ等の放置又は不法投棄等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。

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

- a. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合しない状態となっている。
- b. その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にある。

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

- a. 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。
- b. 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- c. 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。

(3) 特定空家等の判断基準

空家等の物的状態が次の状態にある場合、当該空家等を特定空家等として認定します。

ア 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

状態	状態区分		状態の例
a 建築物が倒壊等するおそれがある。	建築物の著しい傾斜		・部材の破損や不同沈下 ^{※1} 等、建築物に著しい傾斜がみられる。
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	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。 ・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。 ・基礎と土台に大きなずれが発生している。
		柱、はり、筋かい ^{※2} 、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。 ・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。 ・柱とはりにずれが発生している。
b 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒		・全部又は一部において不陸 ^{※3} 、剥離、破損又は脱落が発生している。 ・緊結金具に著しい腐食がある。
	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。
	看板、給湯設備、屋上水槽等		・転倒が発生している。 ・剥離、破損又は脱落が発生している。
	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。 ・傾斜が見られる。

状態	状態区分	状態の例
b 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	門又は塀	<ul style="list-style-type: none"> ・全部又は一部においてひび割れや破損が発生している。 ・傾斜が見られる。
c 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・擁壁の水抜き穴につまりが生じている。 ・擁壁にひび割れが発生している。 	

※1 不同沈下：建築物が不揃いに沈下を起こすこと。

※2 筋かい：柱と柱の間に対角線に取りつけられる補強材のこと。

※3 不陸：壁面や床面、部材などの表面が平らでないこと。

イ 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

状態	状態の例
a 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> ・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や臭気が発生がある。 ・排水等の流出による臭気が発生がある。
b ごみ等の放置又は不法投棄等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄等による臭気が発生がある。 ・ごみ等の放置、不法投棄等により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。

ウ 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

状態	状態の例
a 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。	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。

状態	状態の例
a 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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・ 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。
b 周囲の景観と著しく不調和な状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、破損し、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、山積したまま放置されている。

エ 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

状態	状態の例
a 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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乱している。 ・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両等の通行を妨げている。
b 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。 ・ 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気が発生している。 ・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。 ・ 多数のねずみ、はえ等が発生している。 ・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。 ・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。
c 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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建物内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など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者や車両等の通行を妨げている。 ・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。

7 補助制度要綱

黒潮町老朽住宅除去事業補助金交付要綱

平成24年8月30日

告示第49号

改正 平成26年7月1日告示第54号4

平成28年12月8日告示第108号

令和3年3月24日告示第28号

(目的)

第1条 この告示は、倒壊や火災により周囲の住民に被害を及ぼすおそれのある老朽住宅の除去を行う者に対し、除去工事に要する経費の一部を補助することにより、地域の住環境の改善を促進することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において「老朽住宅」とは、別表第1から第1の3までに掲げる「住宅の不良度の測定基準」による評点が100以上になる住宅をいう。

2 この告示において「老朽住宅除去」とは、老朽住宅の除去を行う者に対し、老朽住宅除去工事等（以下「除去工事等」という。）に要する経費について町が補助する事業をいう。

(補助)

第3条 町は、正当な権限をもって老朽住宅の除去を行う者に対し、予算の範囲内において補助することができる。ただし、別表第2に掲げる事項のいずれかに該当すると認める場合を除く。

2 前項の規定により補助する額は100万円を限度額とし、除去工事費に10分の8を乗じて得た額とする。

3 除去工事費が1平方メートル当たり国土交通大臣が定める不良住宅等除却費（木造住宅の除却工事費をいう。）に延べ床面積を乗じて得た額を超える場合は、当該額を除去工事費とする。

(補助金の交付申請)

第4条 補助金を受けようとする者（次条において「申請者」という。）は、黒潮町老朽住宅除去事業補助金交付申請書（様式第1号）に必要な書類を添えて町長に提出しなければならない。

(補助金の交付決定)

第5条 町長は、前条の申請があったときはその内容を審査し、補助金の交付が適当と認めるときは補助金の交付決定をし、黒潮町老朽住宅除去事業補助金交付決定通知書（様式第2号）により申請者に通知する。交付が認められない場合については、黒潮町老朽住宅除去事業補助金不交付通知書（様式第3号）により申請者に通知する。

2 町長は、前項の規定により補助金の交付を決定する場合において、必要があると認めるときは、条件を付すことができる。

(申請内容の変更)

第6条 補助金の交付の決定を受けた者(以下「施工者」という。)が、補助金の交付決定後に内容を変更しようとするときは、黒潮町老朽住宅除去事業補助金交付変更申請書(様式第4号)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の申請があったときは変更内容について審査し、適当と認めるときは黒潮町老朽住宅除去事業補助金交付変更承認通知書(様式第5号)により施工者に通知する。

(除去工事等の完了報告)

第7条 施工者は、除去工事等が完了したときは、速やかに黒潮町老朽住宅除去事業完了実績報告書(様式第6号)を町長に提出しなければならない。

(補助金の確定)

第8条 町長は、前条の報告があったときは、内容の審査及び必要に応じて現地調査等を行い、適当と認めるときは、黒潮町老朽住宅除去事業補助金確定通知書(様式第7号)により施工者に通知する。

(補助金の交付)

第9条 補助金は、前条の補助金の確定通知後に施工者の請求又は老朽住宅除去工事を行った事業者(以下「事業者」という。)の代理受領(施工者の委任により補助金の交付の請求及び受領を行うことをいう。以下同じ。)の請求により交付する。

2 施工者が補助金を請求する場合は、黒潮町老朽住宅除去事業補助金交付請求書(様式第8号)により町長に請求する。

3 事業者が代理受領により補助金を請求する場合は、黒潮町老朽住宅除去事業補助金交付請求書に請求及び受領委任状(様式第9号)を添えて町長に請求する。

4 町長は、前2項の規定により補助金の請求があったときは、その内容の審査を行い、適当と認めるときは速やかに交付する。

(交付決定の取消し)

第10条 町長は、施工者が次の各号のいずれかに該当すると認める場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) この告示に違反したとき。
- (2) 補助金の交付に関して付された条件に違反したとき。
- (3) 工事等の施工方法が不相当であるとき。
- (4) 提出した書類に虚偽の記載をしたとき。
- (5) 施工者から除去工事等の取止めの申出があったとき。

(補助金の返還)

第11条 町長は、補助金の交付を受けた者が、前条第1号から第4号までに該当すると判明した場合には、期限を定めて補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

(報告及び検査)

第12条 町長は、補助金の交付の目的を達成するために、必要があると認めるときは、施工者に対し除去工事等の実施について報告を求め、若しくは必要な指示を行い、又は補助金交付後において補助金の運用状況について検査することができる。

(跡地の整備)

第13条 町長は、老朽住宅除去後の跡地について、その所有者に対して健全な住環境の形成に資する利用がなされるよう指導するものとする。

(その他)

第14条 この告示の施行について必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（平成26年7月1日告示第54号4）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（平成28年12月8日告示第108号）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（令和3年3月24日告示第28号）

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

住宅の不良度の測定基準（木造住宅）

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	①基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
			イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁※	ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15	
			イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25	
		⑤屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
			ウ 屋根が著しく変形したもの	50	
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	
イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦屋根	屋根が可燃材料でふかれているもの			10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10

備考) 1の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、対象としない。

別表第1の2（第2条関係）

住宅の不良度の測定基準（鉄筋コンクリート造等）

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	①基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適切な構造でないもの	30	55
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、柱、はり又は耐力壁	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	100
			イ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
			ウ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			エ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		④外壁※	ア 外壁の仕上げ材料に浮きがあり剥離の恐れのあるもの（※）	15	
			イ 外壁の仕上げ材料が剥離し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
		⑤屋根	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10	
			イ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
			ウ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	
イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30				

備考) 1の評価項目につき当該評価内容が2以上ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、対象としない。

別表第1の3（第2条関係）

住宅の不良度の測定基準（コンクリートブロック造等）

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	①基礎	ア 耐力壁の基礎がコンクリート造でないもの	10	55
			イ 耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリート造でないもの	15	
			ウ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、柱、はり又は耐力壁	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	100
			イ 変形又は不動沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
			ウ 変形又は不動沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			エ 変形又は不動沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		④外壁※	ア 外壁の仕上げ材料に浮きがあり剥離の恐れのあるもの（※）	15	
			イ 外壁の仕上げ材料が剥離し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
		⑤屋根（ただし、小屋組が木造の場合にあっては、別表1の測定基準及び評点を適用するものとする。）	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10	
			イ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
			ウ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	ア 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	30
			イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	

備考) 1の評定項目につき該当評定内容が2以上ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、対象としない。

別表第2（第3条関係）

- (1) 暴力団（黒潮町暴力団排除条例（平成22年黒潮町条例第23号。以下「条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等（同条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）であるとき。
- (2) 条例第11条の規定に違反した事実があるとき。
- (3) その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含み、法人以外の団体にあつては、代表者、理事その他これらと同等の責任を有する者をいう。以下同じ。）が暴力団員等であるとき。
- (4) 暴力団員等がその事業活動を支配しているとき。
- (5) 暴力団員等をその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用しているとき。
- (6) 暴力団又は暴力団員等がその経営又は運営に実質的に関与しているとき。
- (7) いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他財産上の利益を与え、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与したとき。
- (8) 業務に関し、暴力団又は暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与していると認められる者であることを知りながら、これを利用したとき。
- (9) その役員が、自己、その属する法人その他の団体若しくは第三者の利益を図り、又は第三者に損害を加えることを目的として、暴力団又は暴力団員等を利用したとき。
- (10) その役員が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

黒潮町空き家住宅改修費等補助金交付要綱

平成28年9月1日

告示第81号

改正 平成29年3月28日告示第33号

令和元年10月1日告示第24号

令和2年3月23日告示第10号

(目的)

第1条 この告示は、利用者又は利用者に住宅の提供をする住宅所有者が行う住宅改修並びに空き家の荷物整理、運搬及び処分に要する経費（以下「補助事業」という。）に対し、予算の範囲内で黒潮町空き家住宅改修費等補助金（以下「補助金」という。）を交付することにより、利用者等の経済的負担を軽減するとともに、本町への移住及び定住促進を図ることを目的とする。

(補助対象者)

第2条 補助金の交付の対象となる者は、別表第1に定める補助対象者とする。ただし、利用者と利用者に住宅の提供をする住宅所有者との間に相続関係がある場合若しくは世帯員を含めて黒潮町町税等の滞納者に対する補助金等の交付の制限に関する規則（平成31年黒潮町規則第12号）第2条第2項に定める滞納者である者又は当該住宅に係る賃貸借契約若しくは売買契約の契約者のいずれかが黒潮町の事務及び事業における暴力団の排除に関する規則（平成26年黒潮町規則第4号）第2条第2項第5号に定める排除措置対象者である場合は、対象としない。

(補助金の交付要件)

第3条 補助金の交付対象となる要件は、次の各号の全てに該当することとする。ただし、住宅の所有者が行う場合は、第3号及び第4号の規定は除くものとする。

- (1) 個人が所有する住宅であること。
- (2) 当該住宅を本補助事業の事業完了日から10年間は利用者の居住に供すること又は直ちに居住の用に供しない場合及び事情により空き家となった場合は、黒潮町移住者住宅支援協議会の黒潮町空き家バンクに登録する等し、住宅を適正に管理すること。
- (3) 住宅を借り受ける者が住宅の改修を行う場合は、住宅の所有者に改修工事の同意及び原状回復義務の免除について同意を得ていること。
- (4) 住宅を借り受ける者が空き家の荷物の整理、運搬及び処分を行う場合は、住宅の所有者の同意を得ていること。
- (5) 住宅の改修工事は、町内に事務所若しくは事業所を有する法人又は町内の個人事業所に施工を依頼するものとし、補助対象者自らが改修に係る工事を行う場合は、町内に事務所若しくは事業所を有する法人又は町内の個人事業所から材料購

入、器具レンタル等を行うものとする。ただし、特別な事情がある場合は、町と協議を行うものとする。

(6) 空き家の荷物整理、運搬及び処分については、町内に事務所又は事業所を有する一般廃棄物処理許可業者が行うものとする。ただし、特別な事情がある場合は、町と協議を行うものとする。

(7) この補助金の申請をした日の属する年度の3月10日までに補助事業が完了すること。

(補助対象経費等)

第4条 補助事業の、事業区分、補助対象住宅、補助対象者、補助対象経費、補助限度額、補助率及び補助要件は、別表第1に定めるとおりとする。

(補助金の交付申請)

第5条 補助金の交付を受けようとする者(次条において「申請者」という。)は、黒潮町空き家住宅改修費等補助金交付申請書(様式第1号)に必要な書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(補助金の交付決定)

第6条 町長は、前条の規定による申請を受けたときは、これを審査し、補助金の交付を決定したときは、黒潮町空き家住宅改修費等補助金交付決定通知書(様式第2号)により申請者に通知する。

(補助事業の変更)

第7条 補助金交付の決定を受けた者(以下「補助事業者」という。)は、次の各号のいずれかに該当する場合は、あらかじめ黒潮町空き家住宅改修費等補助金変更承認申請書(様式第3号)に必要な書類を添えて提出し、町長の承認を受けなければならない。

- (1) 補助事業を中止しようとするとき。
- (2) 補助金の額が増額となる変更をしようとするとき。
- (3) 補助対象経費の20パーセントを超える減額をしようとするとき。
- (4) 事業内容の重要な部分を変更しようとするとき。

2 町長は、前項の規定による変更申請を受けたときは、これを審査し、適当であると認める場合は、黒潮町空き家住宅改修費等補助金変更承認決定通知書(様式第4号)により補助事業者には通知する。

(実績報告)

第8条 補助事業者は、補助事業が完了したときは、10日以内に黒潮町空き家住宅改修費等補助金実績報告書(様式第5号。以下「実績報告書」という。)に必要な書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(補助金額の確定)

第9条 町長は、前条の規定による報告があったときは、これを審査し、補助金の交付の内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、黒潮町空き家住宅改修費等補助金確定通知書(様式第6号)により補助事業者には通知す

るものとする。

(補助金の交付)

第10条 補助事業者は、前条の通知を受けたときは、黒潮町空き家住宅改修費等補助金交付請求書(様式第7号)を町長に提出しなければならない。ただし、受領委任払いを利用しようとするときはこの限りでない。

2 町長は、前項の請求を受け取ったときは、速やかに補助金を交付するものとする。

(受領委任払い)

第11条 町長は、補助事業者の一時的な費用負担の軽減を図るため、補助事業者から補助金の受領委任を受けた住宅改修施工業者及び荷物等処分業者に対し、補助金を支払うことができるものとする。

2 受領委任払いを利用しようとする補助事業者は、第8条の規定による実績報告書に黒潮町空き家住宅改修費等補助金受領委任払届出書(様式第8号)を添えて、町長に届け出なければならない。

3 受領委任払いを利用しようとする補助事業者は、第9条に規定する補助金額の確定通知を受けた後に、黒潮町空き家住宅改修費等補助金交付請求書(様式第9号)を町長に提出するものとする。

(交付決定の取消し)

第12条 町長は、補助事業者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

(1) 偽りその他不正な手段により、補助金の交付を受けたとき。

(2) 補助金の交付決定の内容又はこれに付した条件その他この告示に違反したとき。

2 町長は、前項の規定により補助金の交付決定を取り消した場合は、黒潮町空き家住宅改修費等補助金交付取消通知書(様式第10号)により通知するものとする。

(補助金の返還)

第13条 町長は、前条第1項の規定により補助金の交付決定を取り消した場合において、補助事業の当該取消しに係る部分に関し、既に補助金を交付しているときは、期限を定めて、黒潮町空き家住宅改修費等補助金返還命令書(様式第11号)により補助金の全部又は一部の返還を命ずるものとする。ただし、居住者の居住の用に供することができなくなった場合は、補助事業の完了日からの経過年数により別表第2により算定した額の返還を求めることとする。

(調査等)

第14条 町長は、補助事業の適正な執行を確保するために必要な限度において、補助事業者に対し書類の提出又は報告を求め、必要な調査をすることができる。

(その他)

第15条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（平成29年3月28日告示第33号）

（施行期日）

1 この告示は、平成29年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示による改正後の黒潮町空き家住宅改修費等補助金交付要綱の規定は、平成29年度以後の黒潮町空き家住宅改修費等補助金について適用し、平成28年度までの黒潮町移住者住宅改修費等補助金については、なお従前の例による。

附 則（令和元年10月1日告示第24号）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（令和2年3月23日告示第10号）

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

別表第1（第4条関係）

事業区分	空き家住宅改修等（耐震）	空き家住宅改修等（その他）
補助対象住宅	昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅（居住のない空き家に限る。）	左記以外の住宅
補助対象者	所有者又は利用者	
補助対象経費	<p>(1) 居住用部分に係る住宅の改修に要する経費（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第4項に定める産業廃棄物の処分費を除く。）。ただし、補助対象者自らが工事を行うことができるのは、空き家住宅改修等（その他）に限る。</p> <p>(2) 空き家の荷物の整理、運搬及び処分に要する経費（リサイクル家電（特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）第2条第4項に定める特定家庭用機器をいう。）の処分費は除く。）</p> <p>(3) その他町長が必要と認めたもの</p>	
補助限度額	1事業当たり70万円	1事業当たり50万円
補助率	10分の10以内（1,000円未満の端数切り捨て）	
補助要件	町内に定住する意思のある利用者が賃貸契約等により居住の用に供する住宅のうち黒潮町住宅耐震改修工事費等補助金交付要綱（平成19年黒潮町告示第357号）に準じた耐震性を有する住宅又は今後の改修等によりその見込みのある住宅	町内に定住する意思のある利用者が賃貸契約等により居住の用に供する住宅

別表第2（第13条関係）

補助事業の完了日からの経過年数	返還（納付）金額
1年未満	補助金確定額の100%
1年以上2年未満	補助金確定額の90%
2年以上3年未満	補助金確定額の80%
3年以上4年未満	補助金確定額の70%
4年以上5年未満	補助金確定額の60%
5年以上6年未満	補助金確定額の50%
6年以上7年未満	補助金確定額の40%
7年以上8年未満	補助金確定額の30%
8年以上9年未満	補助金確定額の20%
9年以上10年未満	補助金確定額の10%

8 令和2年度黒潮町空家等実態調査

(1) 目的

黒潮町内の空き家等に対して地区長ヒアリングや現地調査を行うことにより、空家等の件数や分布状況を把握すること、そして、外観目視による不良度判定を行うことにより、空家等のデータベースを作成し、空家等に関連する諸施策（今後の計画的な適正管理及び利活用等）の基礎資料とすることを目的とします。

(2) 「空家」の定義

本調査では、戸建住宅、長屋住宅、店舗・事務所、店舗兼住宅、工場、共同住宅（全室空いているマンション、アパート）等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているものを「空家等」とします。

(3) 「空家」の判定調査項目

- ・表札の有無
- ・郵便受けの状態（公道からの目視確認において、郵便物の溜まり具合を確認。）
- ・電気、ガスメーター（確認できる範囲内で確認。）
- ・売り・貸し表示の有無（その他不動産業者の看板の有無も確認する。）
- ・その他（カーテンや雨戸、雑草の繁茂の状況等）

(4) 空家等に関する調査内容

所在地情報	住所 位置座標（世界測地系、緯度・経度） 住宅地図帳記載位置
建物情報	建物名称（個人宅名称含む） 建物用途（戸建住宅、長屋住宅、店舗・事務所、店舗兼住宅、工場、共同住宅、その他） 建物構造（木造、非木造、不明） 建物階数 建物写真（近景、遠景、その他の画像）
その他	空き家番号 調査年月日 調査員名 調査の状況（調査可、不可、対象外） 空き家種別（空き家、空き家候補、管理物件） 売貸物件表示の有無 管理会社名・連絡先（管理物件の場合のみ） 自治会名称 進入路・前面道路等幅 不良度判定の評定点 老朽度・危険度のランク 周囲に対する危険度のランク 建物管理者情報（ヒアリングを含む可能範囲情報として）

(5) 調査方法

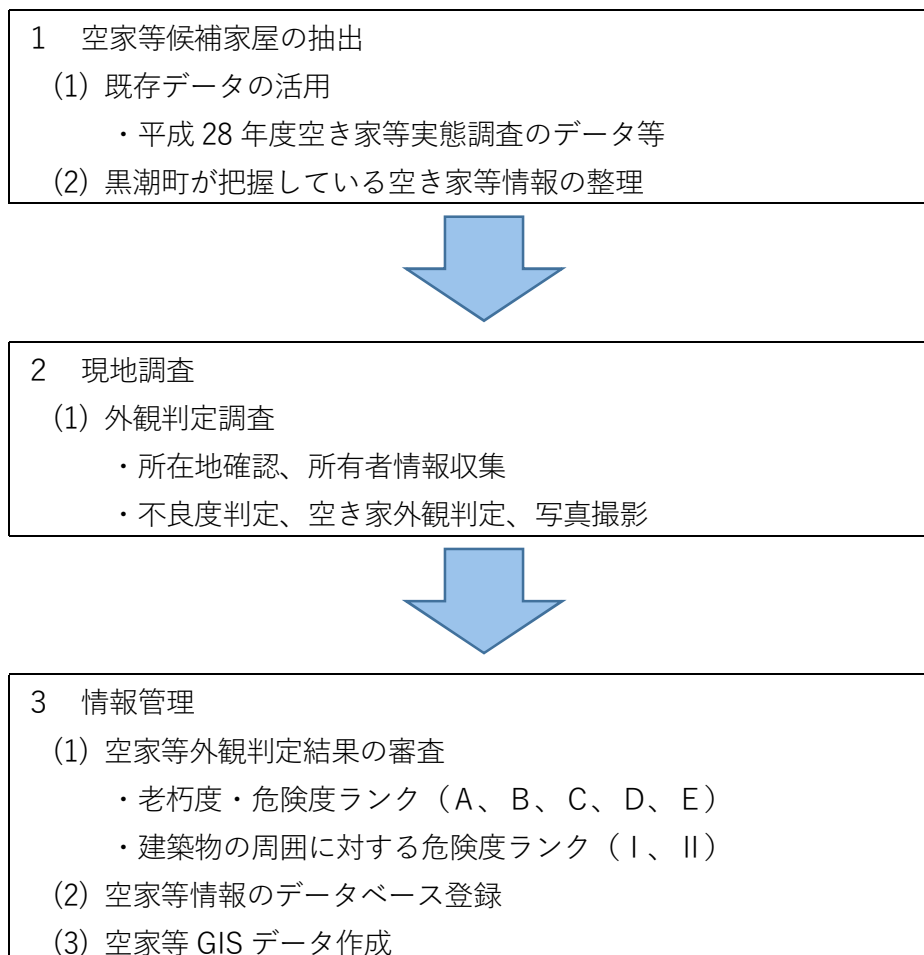


図 空家等実態調査のフロー

(6) 空家等「調査票」兼不良度判定表

空家等「調査票」兼不良度判定表						黒潮町空家等対策協議会					
					ID: ****						
新規番号	調査年月日		調査員名								
住宅地図帳番号			建物名称								
所在地			自治会名称	進入路・前面道路等幅	m						
判定状況	1: 可 2: 不可 3: 対象外		建物用途	1: 戸建住宅 2: 長屋住宅 3: 店舗・事務所 4: 店舗兼住宅 5: 工場 6: 共同住宅 7: その他							
空き家種別	1: 空き家 2: 空き家候補 3: 管理物件		建物構造	1: 木造 2: 非木造 3: 不明							
売買物件表示の有無	1: 無 2: 売 3: 貸 4: 管理会社のみ 5: 不明		階数	1: 一階 2: 二階 3: 三階 4: 四階以上 5: 不明							
管理会社名											
連絡先											
※撮影画像											
近景画像			遠景画像								
その他画像①			その他画像②								
その他画像③			判定不可画像								
○建築物に関する不良度判定基準											
判定区分	判定項目	判定内容	評点	評定点							
1	構造一般の程度	①基礎	(1)構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10							
			(2)構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20							
			(3)不明（目視ができず判断できない）	-							
	②外壁	(1)外壁の構造が粗悪なもの	25								
		(2)不明（目視ができず判断できない）	-								
2	構造の腐朽または破損の程度	③基礎、土台、柱、または梁	(1)柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25							
				(2)基礎に不同沈下のあるもの、土台または柱の腐朽または破損があるもの等大修理を要するもの		50					
				(3)基礎、土台、柱または梁の腐朽、破損または変形が著しく崩壊の危険があるもの		100					
				(4)不明（目視ができず判断できない）		-					
	④外壁	(1)外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽または破損により、下地の露出しているもの	15								
			(2)外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽または破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25							
			(3)不明（目視ができず判断できない）	-							
	⑤屋根	(1)屋根ふき材料の一部に剥落またはずれがあり、雨漏りのあるもの	15								
			(2)屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもまたは軒のたれ下がったもの	25							
			(3)屋根が著しく変形したもの	50							
		(4)不明（目視ができず判断できない）	-								
3	防火上または避難上の構造の程度	⑥外壁	(1)延焼のおそれのある外壁があるもの	10							
				(2)延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		20					
				(3)不明（目視ができず判断できない）		-					
	⑦屋根	(1)屋根が可燃性材料でふかわれているもの	10								
			(2)不明（目視ができず判断できない）	-							
			(3)不明（目視ができず判断できない）	-							
4	排水設備	⑧雨水	(1)雨樋が無いもの	10							
				(2)不明（目視ができず判断できない）	-						
※評定内容に対し、問題なければ評定点〇点を記入。不明箇所には“-”を記入。下記、不明箇所にも○チェックが必須					合計点						
		評定項目	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	
		不明箇所（○チェック）									
○建築物の老朽度・危険度のランク											
ランク	評定内容	点数	合計点判定	主観判定							
1	目立った損傷は認められない。	0～39点									
2	危険な損傷は認められない。	40～69点									
3	部分的に危険な損傷が認められる。	70～99点									
4	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる。	100～149点									
5	建築物全体に危険な損傷が著しく、倒壊の危険性が考えられる。	150点以上									
6	判定対象外（建物に近づけない等）	-									
○建築物の周囲に対する危険度のランク											
ランク	評定内容	評定									
1	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性が無い										
2	倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある										
3	判定対象外（建物に近づけない等）										

ID: ****

(周辺地図)

©ZENRIN CO.,LTD.

※判定対象外

1: 居住有り	2: 更地になっている	3: 公営住宅	4: その他	
---------	-------------	---------	--------	--

その他理由:

(備考・特記事項)

(7) 判定項目の詳細

ア 判定状況

1:可	現地にて空き家（候補）と判断し、不良度判定を行ったもの。
2:不可	道、周囲の荒廃や他の建物や塀などに隠れている等の理由により、不良度判定を行えなかったものを「判定不可」とした。
3:対象外	空き家等候補のうち、本調査で確認した際、居住者がいるもの、既に建物を取り壊されて更地になっているもの、公営住宅であるもの、その他として倉庫や機械室など人が継続的に居住や作業する空間を有さないもの等を「対象外」とした。

イ 空き家種別

1:空き家	空き家であることが明確なもの。
2:空き家候補	判定不可の場合や、人気がなく居住しているか空き家なのかが不明確なもの。
3:管理物件	空き家ではあるが、不動産業者などの仲介業者が売貸管理しているもの。

ウ 売貸物件表示の有無

1:無	管理会社の表示がないもの。
2:売	売物件である。 ※売貸どちらもしている場合は「2:売」とする。
3:貸	貸物件である。 ※売貸どちらもしている場合は「2:売」とする。
4:管理会社のみ	管理会社名のみ表示。売貸の区別はできない場合。
5:不明	売買物件かどうか判断できないもの。

エ 建物用途

1:戸建住宅	一般的な戸建の住居。
2:長屋住宅	長屋構造の住居。1室ずつが対象となる。不良度判定については、複数空き室がある場合は、同じ評点になる。
3:店舗・事務所	住居部分がなく、店舗や事務所としてのみ活用できるもの。
4:店舗兼住宅	住居と（階数による分断も含む）店舗を兼用した建物。 店舗・住居とも空き室の場合のみ。
5:工場	一般的な工場設備。
6:共同住宅	全室空き室のアパート・マンション・事業所ビルなど。 なお、全室空き室以外は、判定対象外。
7:その他	プレハブ・倉庫等など、上記1～6に該当しない建物。

オ 建物構造

1:木造	対象建物の構造。木造と判断。
2:非木造	対象建物の構造。非木造と判断。
3:不明	対象建物の構造を判断出来ない場合。

カ 階数

1:一階	調査対象建物の階数。1階建て。
2:二階	調査対象建物の階数。2階建て。
3:三階	調査対象建物の階数。3階建て。
4:四階以上	調査対象建物の階数。4階建て以上。
5:不明	調査対象建物の階数を判定できない場合。

キ 建築物の老朽度・危険度ランク

1:A	建築物に関する不良度判定基準の評点の合計「0～39点」。 小規模の修繕により再利用が可能。
2:B	建築物に関する不良度判定基準の評点の合計「40～69点」。 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
3:C	建築物に関する不良度判定基準の評点の合計「70～99点」。 管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
4:D	建築物に関する不良度判定基準の評点の合計「100～149点」。 倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い。
5:E	建築物に関する不良度判定基準の評点の合計「150点以上」。 倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い。
6:判定対象外	道、周囲の荒廃や他の建物や塀などに隠れている等の理由により、 不良度判定を行えなかったもの。

ク 建築物の周囲に対する危険度ランク

1:I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性が無い。
2:II	倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある。
3:判定対象外	道、周囲の荒廃や他の建物や塀などに隠れている等の理由により、 不良度判定を行えなかったもの。

(8) 小学校区別集計結果

ア 調査結果取得件数

単位：戸

小学校区名	調査結果 取得件数	空家等数			対象外
		空家等数	判定可	判定不可	
拳ノ川小学校	61	46	45	1	15
伊与喜小学校	44	34	34	—	10
佐賀小学校	201	146	144	2	55
上川口小学校	284	214	211	3	70
南郷小学校	172	118	118	—	54
入野小学校	295	213	210	3	82
田ノ口小学校	121	98	96	2	23
三浦小学校	131	102	101	1	29
黒潮町全域（合計）	1,309	971	959	12	338

イ 判定「対象外」の理由

単位：戸

小学校区名	調査結果 取得件数	空家等数	対象外	判定可			
				(移住有り)	(更地)	(公営住宅)	(その他)
拳ノ川小学校	61	46	15	12	2	—	1
伊与喜小学校	44	34	10	7	2	—	1
佐賀小学校	201	146	55	36	12	5	2
上川口小学校	284	214	70	43	23	—	4
南郷小学校	172	118	54	34	14	—	6
入野小学校	295	213	82	50	10	19	3
田ノ口小学校	121	98	23	18	2	—	3
三浦小学校	131	102	29	17	11	—	1
黒潮町全域（合計）	1,309	971	338	217	76	24	21

ウ 空家種別

単位：戸

小学校区名	空家等数	空家種別		
		空き家	空き家 候補	管理物件
拳ノ川小学校	46	35	11	—
伊与喜小学校	34	26	8	—
佐賀小学校	146	119	22	5
上川口小学校	214	173	40	1
南郷小学校	118	90	27	1
入野小学校	213	172	34	7
田ノ口小学校	98	81	16	1
三浦小学校	102	90	10	2
黒潮町全域（合計）	971	786	168	17

エ 売貸物件表示の有無

単位：戸

小学校区名	空家等数	売買物件表示の有無				
		無	売	貸	管理会社のみ	不明
拳ノ川小学校	46	45	—	—	—	1
伊与喜小学校	34	34	—	—	—	—
佐賀小学校	146	143	2	—	—	1
上川口小学校	214	211	2	—	—	1
南郷小学校	118	116	1	—	—	1
入野小学校	213	203	3	2	1	4
田ノ口小学校	98	97	—	—	—	1
三浦小学校	102	100	1	—	—	1
黒潮町全域（合計）	971	949	9	2	1	10

オ 建物用途

単位：戸

小学校区名	空家等数	建物用途						
		戸建住宅	長屋住宅	店舗・事務所	店舗兼住宅	工場	共同住宅	その他
拳ノ川小学校	46	38	—	1	4	1	—	2
伊与喜小学校	34	31	—	3	—	—	—	—
佐賀小学校	146	135	—	4	2	1	—	4
上川口小学校	214	203	—	3	1	—	—	7
南郷小学校	118	117	—	1	—	—	—	—
入野小学校	213	187	2	8	5	—	—	11
田ノ口小学校	98	88	1	2	1	1	—	5
三浦小学校	102	99	—	1	1	—	—	1
黒潮町全域（合計）	971	898	3	23	14	3	0	30

カ 建物構造

単位：戸

小学校区名	空家等数	建物構造		
		木造	非木造	不明
拳ノ川小学校	46	42	3	1
伊与喜小学校	34	30	4	—
佐賀小学校	146	138	8	—
上川口小学校	214	203	11	—
南郷小学校	118	116	2	—
入野小学校	213	202	6	5
田ノ口小学校	98	95	3	—
三浦小学校	102	97	5	—
黒潮町全域（合計）	971	923	42	6

キ 階数

単位：戸

小学校区名	空家等数	階数				
		一階	二階	三階	四階以上	不明
拳ノ川小学校	46	25	20	—	—	1
伊与喜小学校	34	18	16	—	—	—
佐賀小学校	146	54	92	—	—	—
上川口小学校	214	120	94	—	—	—
南郷小学校	118	68	50	—	—	—
入野小学校	213	107	104	—	—	2
田ノ口小学校	98	69	29	—	—	—
三浦小学校	102	59	43	—	—	—
黒潮町全域（合計）	971	520	448	0	0	3

ク 建築物の老朽度・危険度ランク

単位：戸

小学校区名	空家等数	(判定)建築物の老朽度・危険度のランクID					
		A	B	C	D	E	判定対象外
拳ノ川小学校	46	30	10	1	2	2	1
伊与喜小学校	34	25	1	8	—	—	—
佐賀小学校	146	113	15	7	8	1	2
上川口小学校	214	165	23	11	4	8	3
南郷小学校	118	88	8	5	6	11	—
入野小学校	213	181	10	8	5	6	3
田ノ口小学校	98	72	10	2	6	6	2
三浦小学校	102	78	12	8	2	1	1
黒潮町全域（合計）	971	752	89	50	33	35	12

ケ 建築物の周囲に対する危険度ランク

単位：戸

小学校区名	空家等数	建築物の周囲に対する危険度のランクID		
		I:危険を及ぼす可能性なし	II:危険を及ぼす可能性あり	判定対象外
拳ノ川小学校	46	17	28	1
伊与喜小学校	34	11	23	—
佐賀小学校	146	18	126	2
上川口小学校	214	42	169	3
南郷小学校	118	37	81	—
入野小学校	213	60	150	3
田ノ口小学校	98	46	50	2
三浦小学校	102	16	85	1
黒潮町全域（合計）	971	247	712	12

黒潮町空家等対策計画

令和3年3月

■発行 黒潮町

■編集 黒潮町まちづくり課

〒789-1992 高知県幡多郡黒潮町入野 5893

TEL 0880-43-2115

