

# 黒潮町空家等対策計画



平成29年3月



黒潮町



## はじめに



人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、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、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、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

また、近い将来、必ず来ると言われている南海トラフ地震の際にも、このような空家等は倒壊により近隣住宅への悪影響や避難路を塞ぐなどの被害も起こす可能性があり、地震の後の住民の避難への影響が大きくなるおそれがあります。

このような状況から、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、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立しました。

この法律の中で、市町村の責務（第4条）として『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。』とされており、黒潮町におきましても、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に「黒潮町空家等対策計画」を策定しました。

この「黒潮町空家等対策計画」は、これらの法令に基づき、本町の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示すものであり、今後は、この計画に従って、空家等に関する様々な施策を展開していきます。

黒潮町長 大西 勝也

※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 平成28年度黒潮町空き家等実態調査の概要.....	8
4 黒潮町における空家等対策の課題 .....	17
第3章 空家等対策に係る基本的な方針 .....	18
1 目的.....	18
2 基本理念.....	18
3 基本的事項.....	19
4 計画期間.....	19
5 所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	19
6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進.....	20
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.....	21
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 .....	23
9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	23
10 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	23
第4章 空家等対策の基本的施策 .....	25
1 空家相談コーナーの設置 .....	25
2 空き家情報提供システム .....	25
3 空家等に関する補助制度等 .....	25
資料編 .....	27
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	27
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則.....	32
3 黒潮町特定空家等判定委員会設置要綱.....	33
4 補助制度要綱.....	35
5 黒潮町空き家等実態調査 .....	43

## 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、空家が増加しており、そのうち適正な管理が行われていないものは安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、様々な問題を発生し、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、空家等の所有者または管理者が、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。

そこで、本町は、空家対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黒潮町空家等対策計画を策定することとしました。

### 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「第1次黒潮町総合振興計画」の下位計画として位置付け、「黒潮町まち・ひと・しごと創生総合戦略〈平成27年度版〉」及び「黒潮町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン〈平成27年度版〉」、「第4次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

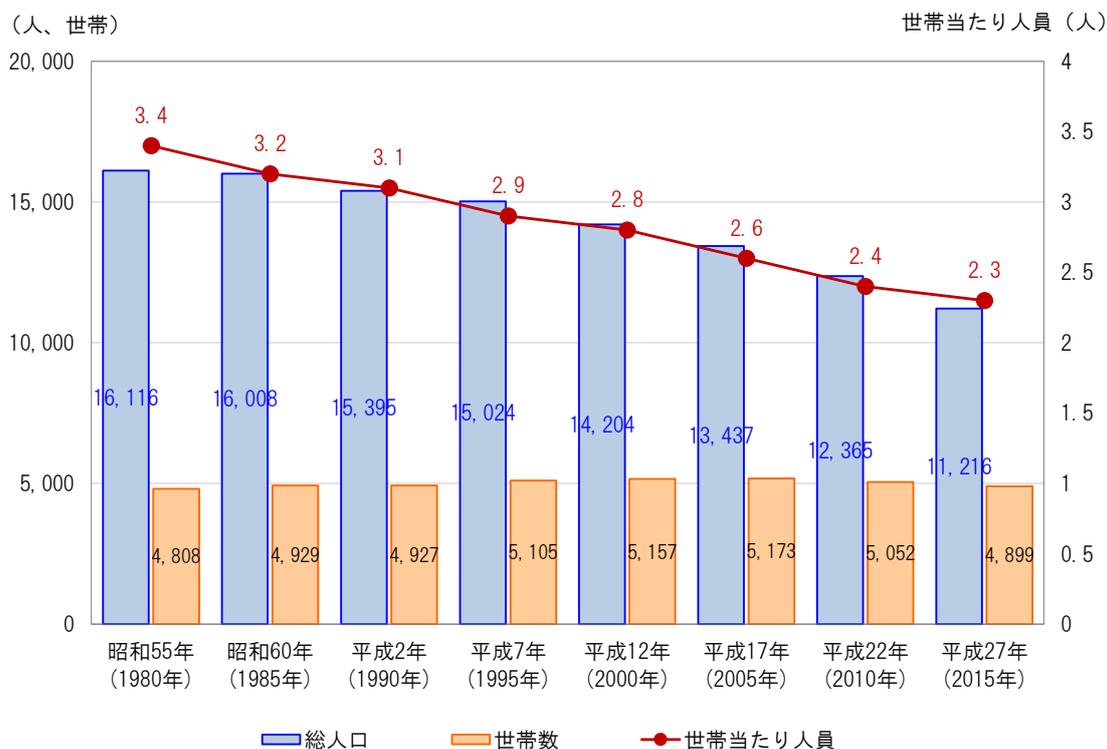
### 1 人口・世帯

#### (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減少をはじめ、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。



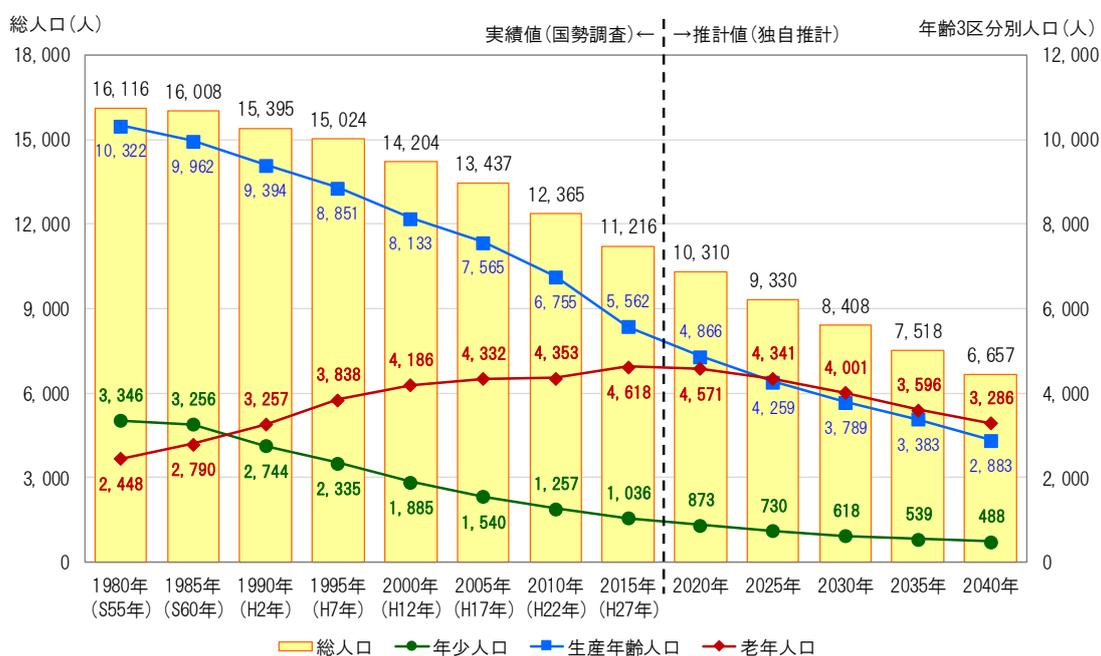
出典：国勢調査

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

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。生産年齢人口の総人口に占める割合は、1980年の64%が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、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、2010年から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、老年人口が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。



※2015年(平成27年)は、H27国勢調査の実績値を採用した。

出典：黒潮町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

図 黒潮町の人口推移と将来推計人口

(3) 地区別人口の推移

小学校区別にみると、いずれの地区も減少傾向ですが、平成28年時点の増減指数では、拳ノ川小学校区が0.96で最も小さく、一方で伊与喜小学校区が0.85で最も大きくなっています。

平成28年時点の人口をみると、小学校区別では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。

また、平成28年時点の行政区域別にみると、鞭地区が708人で最も多く、次いで錦野地区が669人、田野浦が661人となっています。

表 小学校区別人口の推移

単位：人

	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
拳ノ川小学校区	589 —	592 (1.01)	578 (0.98)	574 (0.97)	563 (0.96)
伊与喜小学校区	524 —	493 (0.94)	486 (0.93)	460 (0.88)	446 (0.85)
佐賀小学校区	2,619 —	2,632 (1.00)	2,566 (0.98)	2,509 (0.96)	2,448 (0.93)
上川口小学校区	1,748 —	1,709 (0.98)	1,663 (0.95)	1,632 (0.93)	1,590 (0.91)
南郷小学校区	1,304 —	1,271 (0.97)	1,242 (0.95)	1,227 (0.94)	1,213 (0.93)
入野小学校区	3,500 —	3,448 (0.99)	3,404 (0.97)	3,331 (0.95)	3,278 (0.94)
田ノ口小学校区	1,268 —	1,276 (1.01)	1,254 (0.99)	1,242 (0.98)	1,206 (0.95)
三浦小学校区	1,182 —	1,149 (0.97)	1,117 (0.95)	1,104 (0.93)	1,056 (0.89)

※表中の( )の数値は、平成24年を「1.0」とした場合の地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（平成28年）

地区名		平成28年	地区名		平成28年	地区名		平成28年
拳ノ川 小学校	市野瀬	40	上川口 小学校	灘	43	田ノ口 小学校	馬荷	226
	佐賀橋川	84		伊田浦	230		大方橋川	15
	拳ノ川	156		伊田郷	88		御坊畑	109
	拳ノ川団地	32		有井川	225		上田の口	203
	荷稻	68		上川口浦	283		緑野	257
	川奥	109		上川口郷	141		下田の口	396
	小黒ノ川	27		王迎	182	田ノ口小学校区（人）	1,206	
	中ノ川	47		王無	82	三浦 小学校	田野浦	661
拳ノ川小学校区（計）	563	蟻川		281	出口		368	
伊与喜 小学校	不破原	62		S. Sホーム	35		生華園	27
	市野々川団地	17		上川口小学校区（計）	1,590	三浦小学校区（計）	1,056	
	市野々川	84	南郷 小学校	浮津	159	黒潮町（合計）	11,800	
	伊與喜	135		鞭	708			
	熊井	62		口湊川	74			
藤縄	86	奥湊川		95				
伊与喜小学校区（計）	446	小川		105				
佐賀 小学校	鈴	85	誠心園	72				
	熊野浦	48	南郷小学校区（計）	1,213				
	上分	206	入野 小学校	田村	161			
	坂折	211		加持本村	103			
	馬地	105		本谷	26			
	下分	125		大屋式	78			
	町分	163		大井川	32			
	大和田	143		早咲	602			
	浜町	433		浜の宮	284			
	明神	248		町	98			
	会所	232		万行	593			
	横浜	344		入野本村	360			
	白濱	77		錦野	669			
かしま荘	28	芝	272					
佐賀小学校区（計）	2,448	入野小学校区（計）	3,278					

単位：人

出典：住民基本台帳（平成28年3月31日現在）

## 2 住宅

住宅に住む一般世帯数は、平成17年までは増加傾向でしたが、平成22年以降は減少傾向となっています。

### (1) 住宅の建て方

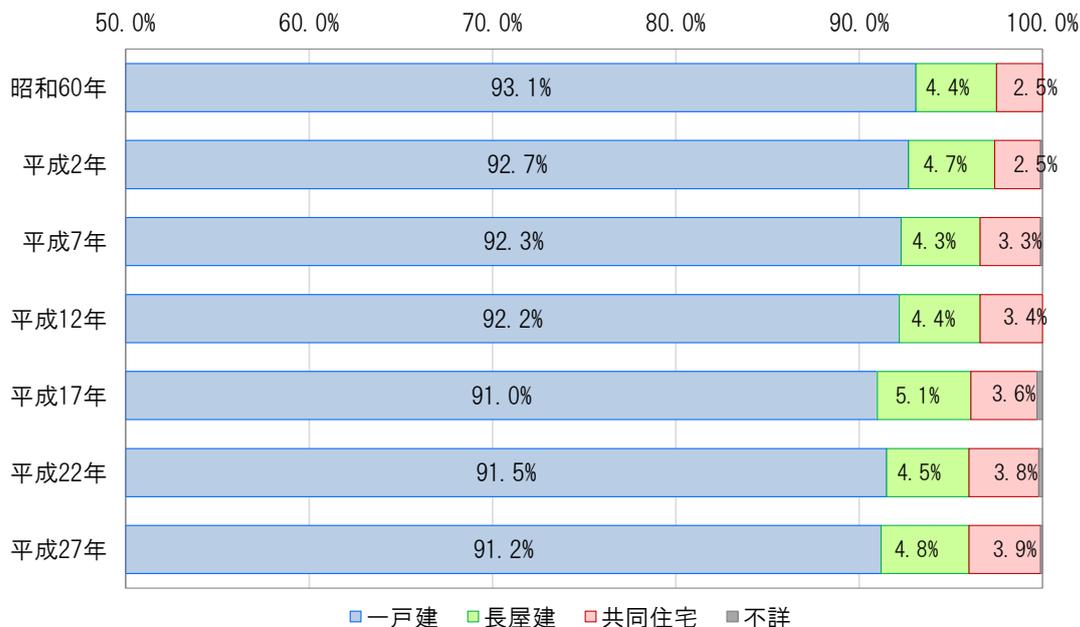
住宅に住む一般世帯数（平成27年、4,788世帯）を住宅の建て方別にみると、「一戸建」が4,367世帯（平成27年、住宅に住む一般世帯の91.2%）と最も多く、次いで「長屋建」が229世帯（同4.8%）、「共同住宅」が189世帯（同3.9%）などとなっています。

住宅に住む一般世帯数に占める「一戸建」の割合の推移をみると、昭和60年以降は減少傾向にあり、昭和60年と比べると93.1%から91.2%に減少しています。一方、「共同住宅」の割合は昭和60年以降一貫して上昇しており、昭和60年と比べると、2.5%から3.9%に上昇しています。

図表 住宅の建て方別 住宅に住む一般世帯数の推移（昭和60年～平成27年）

単位：世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
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

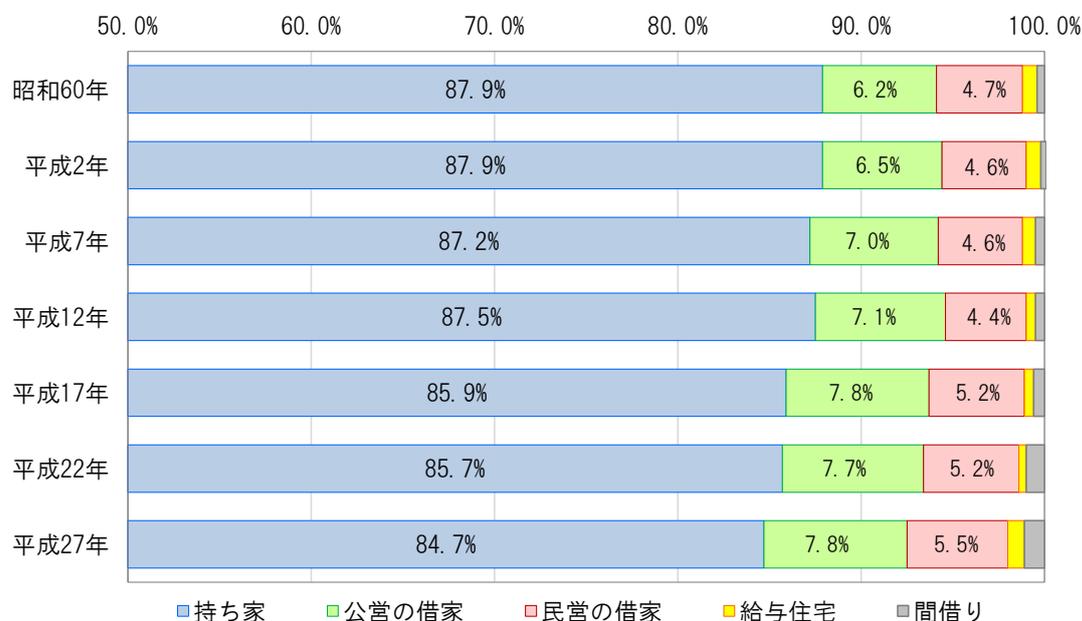
住宅に住む一般世帯数を住宅の所有の関係別にみると、「持ち家」が4,054世帯（平成27年、住宅に住む一般世帯の84.7%）と最も多く、次いで「公営の借家」が375世帯（同7.8%）、「民営の借家」が265世帯（同5.5%）、「間借り」が53世帯（同1.1%）、「給与住宅」が41世帯（同0.9%）などとなっています。

住宅に住む一般世帯数に占める「持ち家」の割合の推移をみると、昭和60年以降減少傾向となっており、昭和60年と比べると、87.9%から84.7%に減少しています。一方、「公営の借家」及び「民営の借家」の割合は、昭和60年以降上昇しており、昭和60年と比べると、6.2%から7.8%及び4.7%から5.5%に上昇しています。

図表 住宅の所有関係別 住宅に住む一般世帯数の推移（昭和60年～平成27年）

単位：世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
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 平成28年度黒潮町空き家等実態調査の概要

#### (1) 空き家等実態調査の概要

黒潮町空家等対策計画の策定及び空家等に関する諸施策を実施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、管理状態等の実態を把握することを目的として空き家等実態調査を実施しました。

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

##### ア 調査対象地区

黒潮町全域

##### イ 調査時期

平成28年11月1日～平成28年12月31日

##### ウ 調査対象

町内全域のすべての家屋

#### (2) 調査結果の概要

##### ア 空き家等数

空き家等実態調査によると、本町の空き家等総数は643戸でした。本町の総住宅戸数を5,600戸（黒潮町空き家等実態調査、調査可能建物件数）とした場合、空き家率は11.5%となります。

また、空家種別をみると、「空き家」が334戸（51.9%）で最も多く、次いで「空き家候補」が179戸（27.8%）となっています。

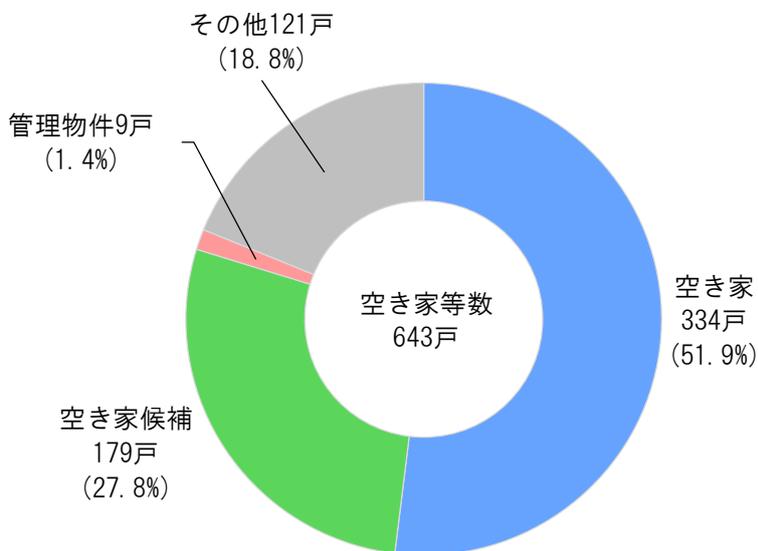


図 空家種別空き家等数

## イ 空き家等の分布状況

黒潮町空き家等実態調査において把握された空き家等数 643 戸の分布状況を見ると、国道 56 号沿いに多く分布しています。

地区別にみると、大方地区が 492 戸 (76.5%)、佐賀地区が 151 戸 (23.5%) となっています。

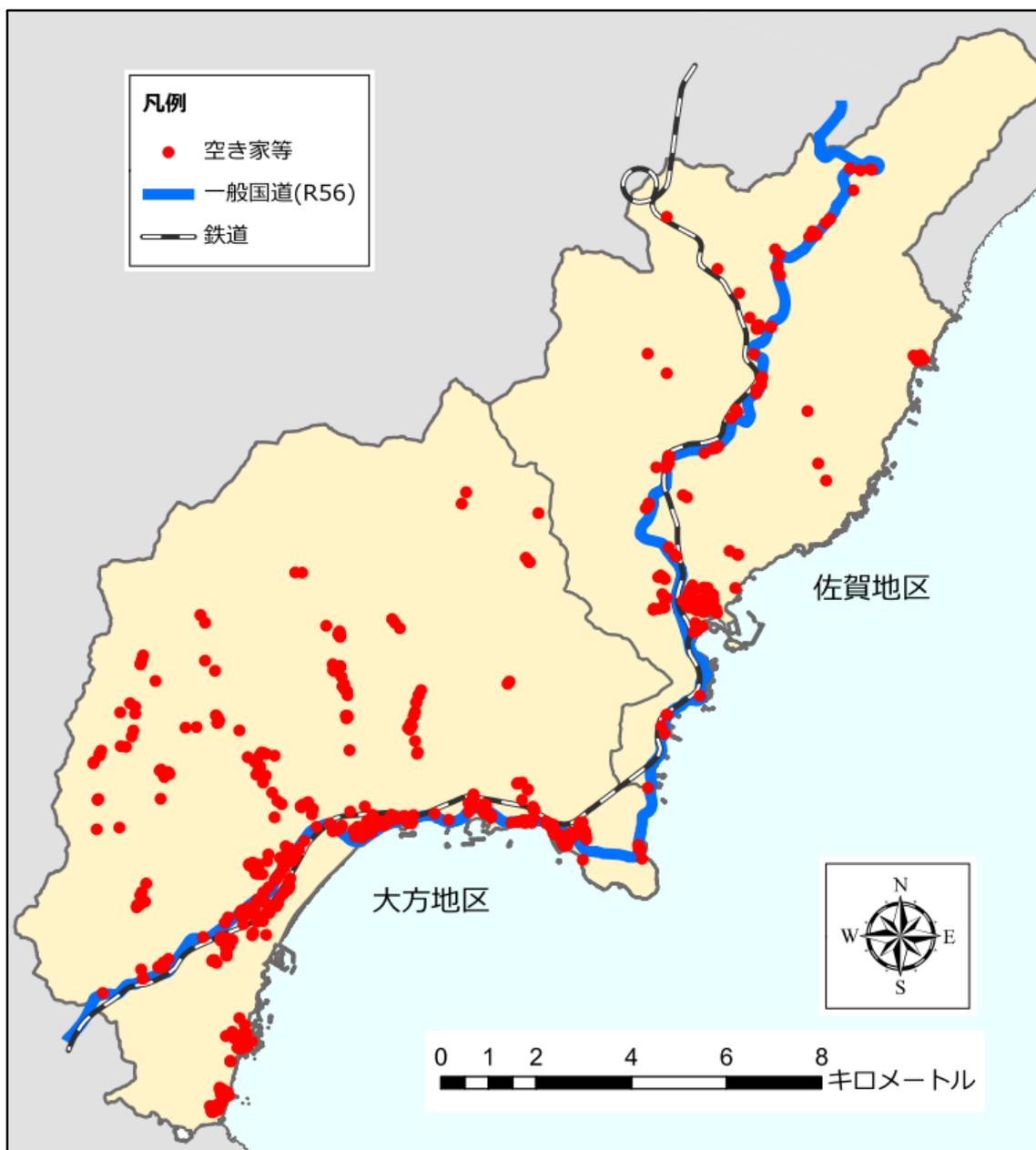


図 黒潮町における空き家等の分布状況

ウ 空き家等の評価

老朽度・危険度ランク別にみると、ランクAが444戸（69.1%）で最も多く、次いでランクBが87戸（13.5%）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64戸（9.9%）となっています。

表 老朽度・危険度ランク別空き家等数

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。	444
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない。	87
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい。	36
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い。	29
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	判定不可。	12
合計		643

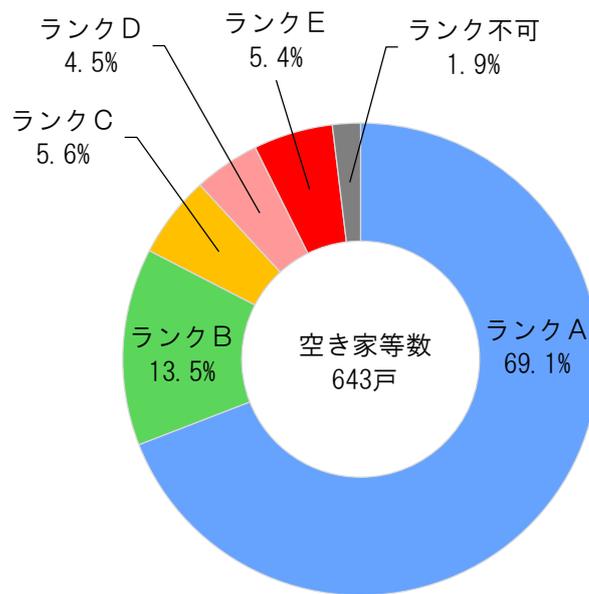


図 老朽度・危険度ランク別割合

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



荷稻



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) 地区別集計の結果

ア 空き家等の戸数

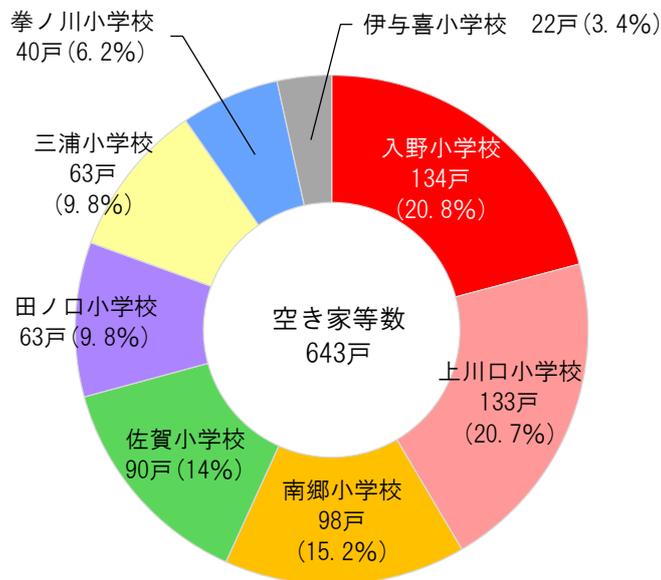
小学校区別にみると、空き家等数は、入野小学校区が134戸(20.8%)で最も多く、次いで上川口小学校区が133戸(20.7%)、南郷小学校区が98戸(15.2%)となっています。

単位：世帯、住宅戸数、空き家等数（戸）、人口（人）

小学校区	住民基本台帳データ		住宅戸数 (推計値)	空き家等数 (実数)	世帯空き家率 (推計値)
	H28人口	H28世帯			
拳ノ川小学校	563	244	284	40	14.1%
伊与喜小学校	446	202	224	22	9.8%
佐賀小学校	2,448	1,155	1,245	90	7.2%
上川口小学校	1,590	803	936	133	14.2%
南郷小学校	1,213	634	732	98	13.4%
入野小学校	3,278	1,518	1,652	134	8.1%
田ノ口小学校	1,206	549	612	63	10.3%
三浦小学校	1,056	493	556	63	11.3%
黒潮町全域（合計）	11,800	5,598	6,241	643	10.3%

※住宅戸数(推計値)は、「住宅戸数=H28世帯+空き家等数」より算出した。

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



図表 小学校区別空き家等数割合

## イ 空き家等分布マップ

世帯空き家率をみると、前頁の図表より上川口小学校区が 14.2%で最も高く、次いで拳ノ川小学校区が 14.1%、南郷小学校区が 13.4%となっています。また、佐賀小学校区が 7.2%で最も低く、次いで入野小学校区が 8.1%となっています。

なお、黒潮町全域の世帯空き家率は 10.3%となっており、町平均より世帯空き家率が高い地区は、上川口小学校区、拳ノ川小学校区、南郷小学校区、三浦小学校区となっています。

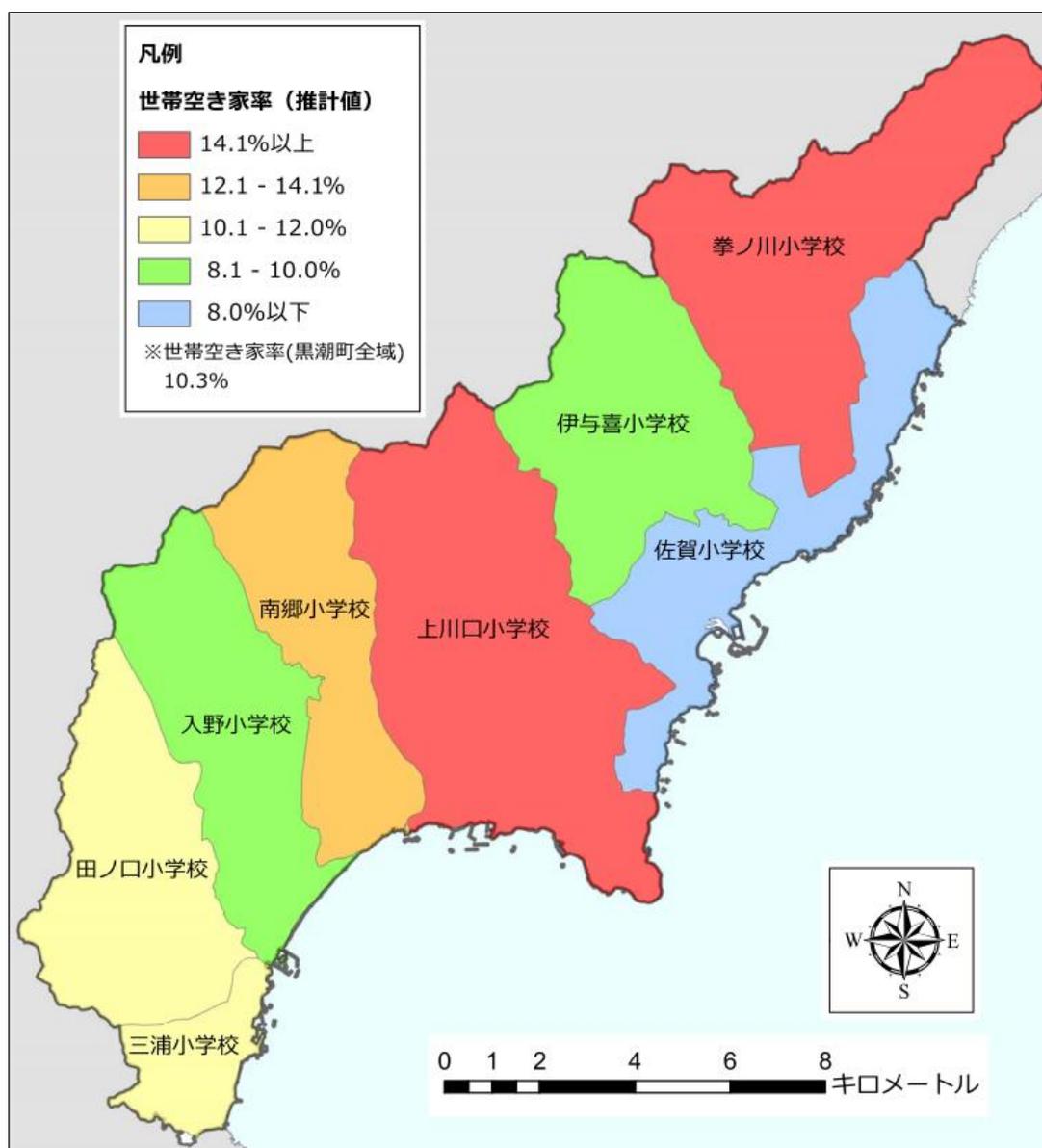


図 空き家等分布状況図

ウ 空き家等の評価（老朽度・危険度ランク）

小学校区別に老朽度・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」の空き家等が最も多く、特に入野小学校区や上川口小学校区に多くみられます。

地区別空き家等数に占める「ランクA」空き家等の割合は、三浦小学校区や入野小学校区では約8割を占め、その他地区も約6割～7割程度を占めていますが、拳ノ川小学校区では5割と他地区に比べ「ランクA」空き家等が少なくなっています。

表 小学校区別 老朽度・危険度ランク一覧

単位：戸

小学校区	空き家等数 (実数)	老朽度・危険度ランク					
		A	B	C	D	E	不可
拳ノ川小学校	40	20	10	3	3	2	2
伊与喜小学校	22	15	4	1	2	0	0
佐賀小学校	90	58	19	5	5	3	0
上川口小学校	133	87	19	11	3	9	4
南郷小学校	98	70	6	7	5	10	0
入野小学校	134	102	17	5	4	4	2
田ノ口小学校	63	42	3	2	5	7	4
三浦小学校	63	50	9	2	2	0	0
黒潮町全域（合計）	643	444	87	36	29	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：判定不可

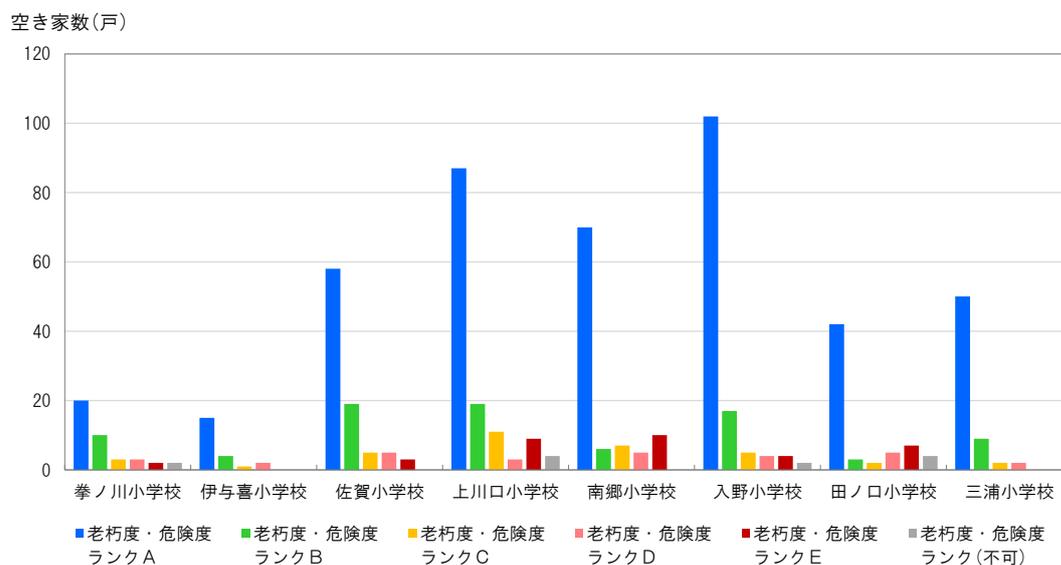


図 小学校区別 老朽度・危険度ランク

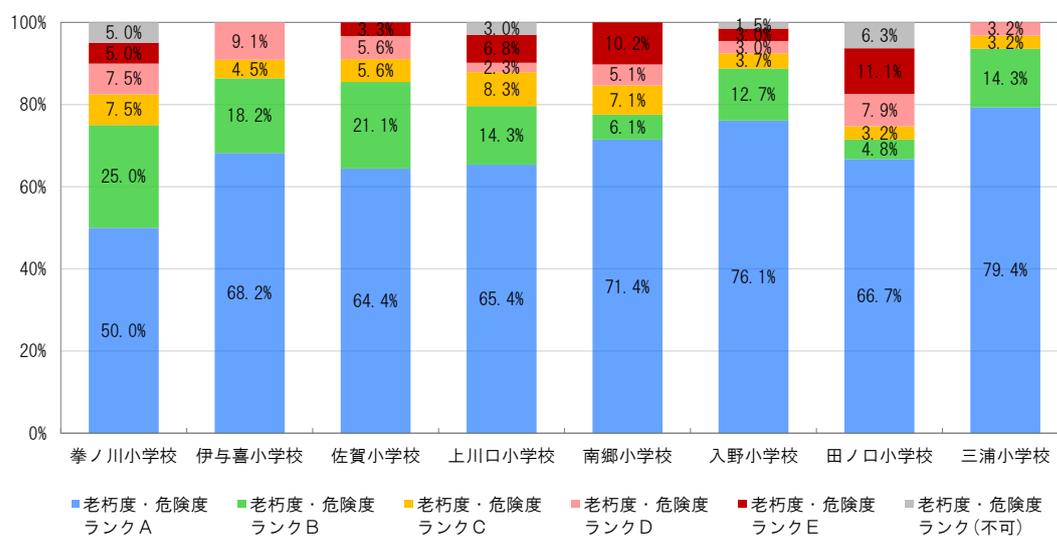


図 小学校区別 老朽度・危険度ランクの割合

エ 老朽度・危険度ランク（D・E）

倒壊の危険性があり、修繕・解体等の緊急度の高い空き家等（ランクD）は、すべての地区にみられ、佐賀小学校区・南郷小学校区・田ノ口小学校区が5戸（17.2%）と多くなっています。

倒壊の危険性があり、解体等の緊急度が極めて高い空き家等（ランクE）は、南郷小学校区が10戸（28.6%）で最も多く、次いで上川口小学校区が9戸（25.7%）、田ノ口小学校区が7戸（20.0%）となっています。一方、伊与喜小学校区・三浦小学校区では、ランクEの空き家等はありません。

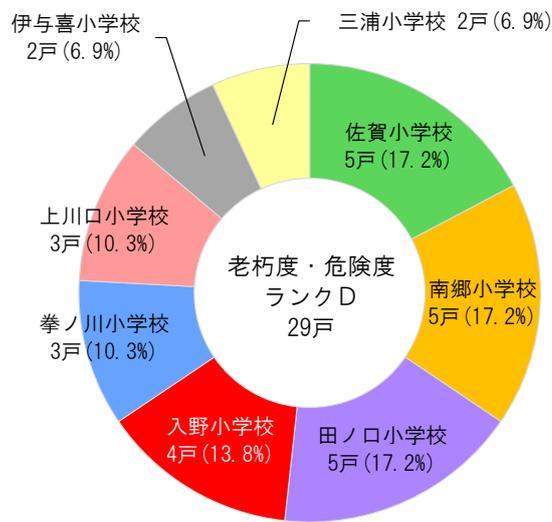


図 老朽度・危険度ランクDの空き家等数

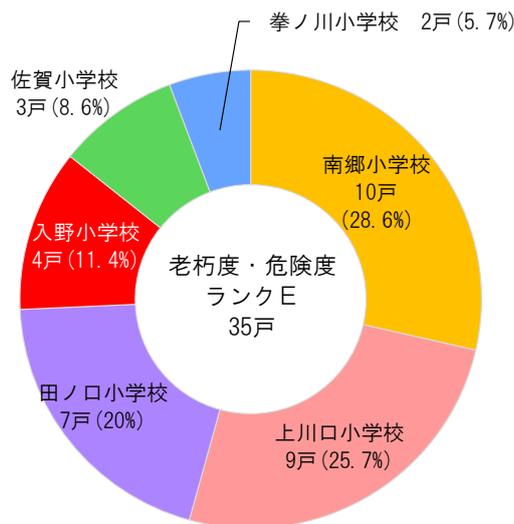


図 老朽度・危険度ランクEの空き家等数

#### 4 黒潮町における空家等対策の課題

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が必要です。

(3) 空家等を利活用する取組み

空き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と考えられることから、このような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となることを防ぐ取組みが必要です。

(5) 老朽度・危険度ランクD・Eの空家等に対する取組み

周辺環境に悪影響を及ぼしている空家等（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き適正な措置を行い、所有者等に強く働きかける取組みが必要です。

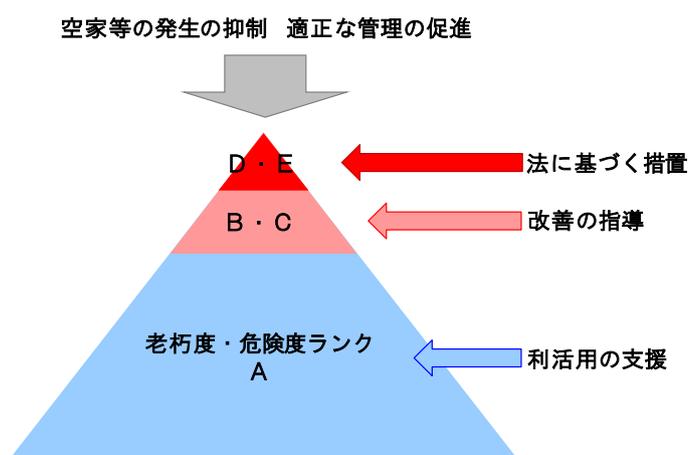


図 空家等の状況と必要な取組み

## 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の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、まちづくりの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) 安全で安心なまちづくり

南海トラフ地震は避けられないことが分かっており、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な管理をするとともに、耐震性を確保した上で再生・活用し、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指していきます。

#### (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、空家等の老朽化をできるだけ事前に食い止め、住環境の悪化を防止します。

また、空家等を再生する際には、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、及び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や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等、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

空家等に関する対策の対象とする地区は、黒潮町内全域とします。

ただし、今後行われる空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

#### 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を対象とします。

※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：平成28年度から平成32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。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法では、「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。」と規定されています。

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て、相続人等、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、空家等の適正な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上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、除却した空家等に係る跡地については、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、その他周辺的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上で、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で、関係各課で協議し、周辺的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

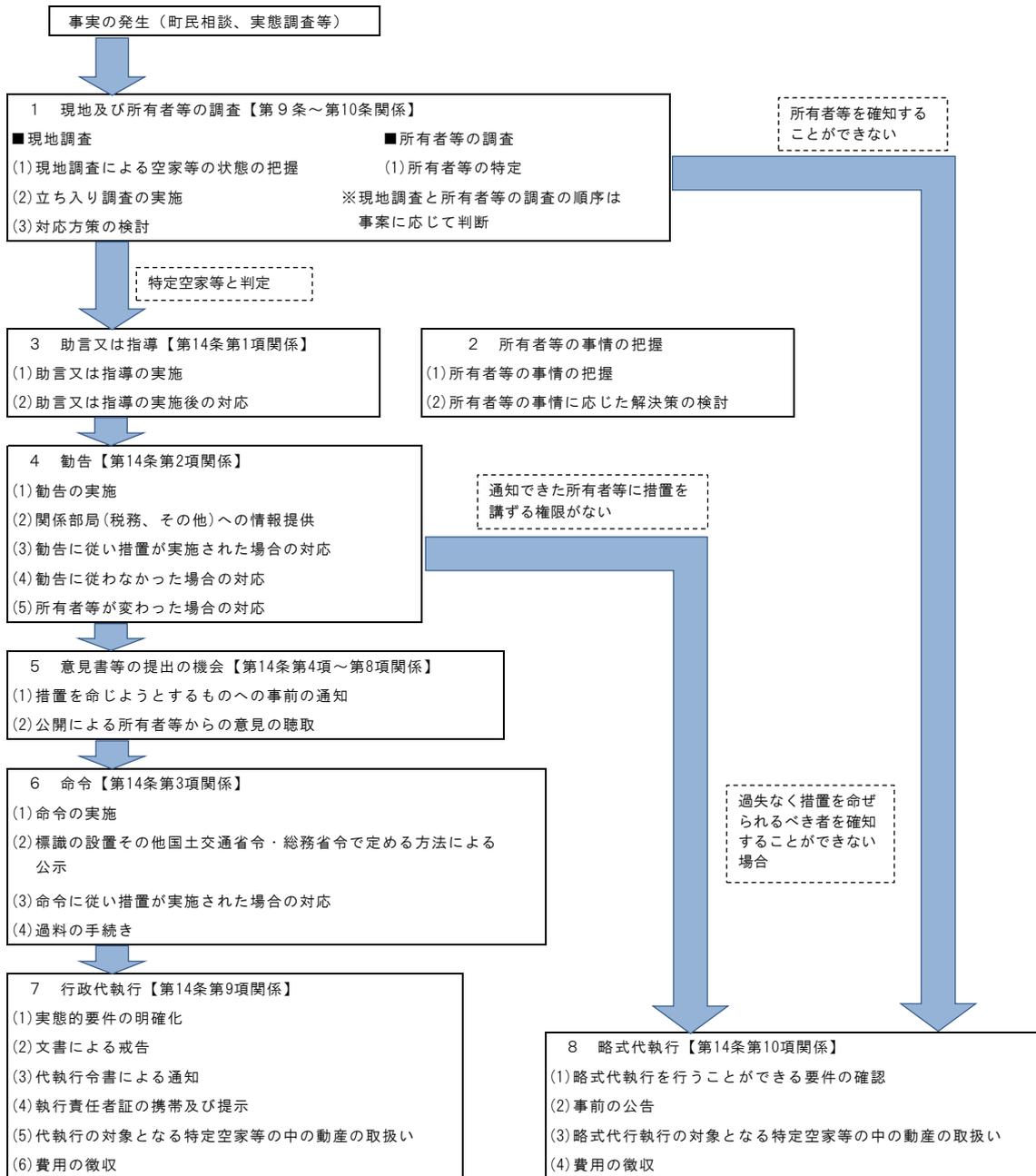
特定空家等に対する措置の流れは、次のフロー図のとおりです。

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、総務課に「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）と総務課（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、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、建築等、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、総務課とします。

#### イ 庁内組織

庁内組織として、まちづくり課長を委員長、総務課長を副委員長とする6人の委員で構成する「黒潮町特定空家等判定委員会」を組織します。

#### 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。

## 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することとします。

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、総務課に「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上で回答する等、適正な対応を実施していきます。

### 2 空き家情報提供システム

#### (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、空き家情報提供システム（空き家バンク）等により、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

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間合せがある場合、当協議会から所有者また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111件となっています。（平成29年2月末現在）

### 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

##### ア 概要

本町は、平成24年度から、空家等のうち老朽化した住宅の除去に関する補助制度を導入しています。これは、老朽住宅が放置され、周辺住民へ悪影響を及ぼすことを事前に回避する方策として、導入したものです。

##### イ 補助制度の詳細

- ・ 補助経費： 老朽住宅除去工事等に要する経費  
※一部対象外のものがあります。
- ・ 補助金額： 最大100万円、補助率8/10
- ・ 留意点： この補助では、老朽住宅とは、別表第1に掲げる「住宅の不良鑑定基準」による評点が100以上になることに加え、建築から30年を経過している住宅とします。

(2) 黒潮町移住者住宅改修費等補助金

ア 概要

本町は、空家等の修繕に関する補助制度を導入しています。これは、空家等を賃貸する場合に限り、空家等の利活用における個人負担を軽減し、移住促進を図ることを目的として、導入したものです。

イ 補助金制度の詳細

- ・補助経費： 空き家の改修や荷物処分等に係る経費  
※一部対象外のものがあります。
- ・補助金額： 最大 50 万円  
補助率 10/10（産業廃棄物及び家電リサイクル法に係る処分費は除く。）
- ・補助対象： 空き家所有者等または県外からの移住者（黒潮町に転居して 1 年未満の方を含む）等
- ・留意点： 事業を実施した物件に居住しなくなった場合、空き家情報提供システム（空き家バンク）への登録が必要です。

(3) 空家等の定期借家による利活用（定住促進住宅）

ア 概要

空家等を、町が約 10 年間借り上げ、住宅確保要配慮者等に公的賃貸住宅として供給し利活用することで、居住支援を行い、空家等の適正な管理を支援します。

イ 支援の内容

所有者等から固定資産税相当額で借り上げるため、固定資産税の負担が軽減されます。

また、空家等を公的賃貸住宅として町が管理するため、空家等の維持管理に要する費用が軽減されます。

(4) 本計画における補助制度に対する考え方

空家等に関する補助制度は、空家等対策に関し、一定の効果が見込まれますが、本計画策定の時点においては、具体的な効果を検証するに至っていません。

このため、本町における空家等に関する補助制度については、その効果の検証を待って、今後のあり方を記すこととします。

## 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。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。

（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。

（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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 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 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あたり、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。）を設置し、その所掌事務について必要な事項を定める。

(定義)

第 2 条 この要綱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、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 判定委員会の議事は、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 10 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。

(その他)

第 9 条 この要綱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。

## 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	総務課長
委 員	情報防災課長
委 員	税務課長
委 員	住民課長
委 員	建設課長

## 4 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

(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 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）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 補助金の決定を受けた者（以下「施工者」という。）が、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決定通知書（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。

（補助金の請求及び支払い）

第9条 施工者は、前条の通知を受けたときは、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、請求するものとする。

2 町長は、前項の請求に基づき補助金を支払う。

（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した場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取消しすることができる。

- (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と認められるとき
- (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し出があったとき

（補助金の返還）

第11条 町長は、補助金の交付を受けた者が、前条の第1号から第4号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。

（委任）

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。

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	イ 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
			ロ 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	イ 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
			ロ 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、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 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※	イ 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	
			ロ 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	イ 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	
			ロ 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	
			ハ 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があるもの	10	30
			ロ 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) 一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。

※ 上記表による評価に加え、建築から30年を経過していることを条件とする。

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様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様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。

## 黒潮町移住者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

## (目的)

第 1 条 この要綱は、移住者又は移住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、予算の範囲内で補助金を交付することにより、移住者等の経済的負担を軽減するとともに、本町への移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、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、移住者と移住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町税等について世帯員を含め滞納が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。

(1) 次のアからウまでのいずれかに該当し、本町に定住する意志がある者（以下「移住者」という。）

ア 本町に住所を有していない者で、県外に 5 年以上居住し、補助事業完了後は本町に住所を定めるもの

イ 本町に住所を有した日から原則として 1 年を経過しない者で、それ以前は県外に 5 年以上居住していたもの

ウ 任期中あるいは任期満了日から 1 年以内の地域おこし協力隊の隊員、集落支援員及び地域おこし協力隊と同様の職に就き総務省の財源措置の対象となる者

(2) 移住者に住宅を提供しようとする住宅の所有者

(3) 移住者の入居を目的に、住宅の所有者から住宅を借り受ける特定非営利活動法人並びに営利を目的とせずに、移住及び定住を促進している法人

## (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) 補助事業完了後 5 年間は、移住者の居住の用に供すること。ただし、補助事業完了後直ちに居住の用に供しない場合若しくは、補助事業完了後 5 年間に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空き家情報提供システムに登録すること。

(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、補助対象経費、補助率及び補助限度額は、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は、黒潮町移住者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、黒潮町移住者住宅改修費等補助金交付決定通知書(様式第2号)により通知する。

(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、あらかじめ黒潮町移住者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、黒潮町移住者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日以内に黒潮町移住者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、黒潮町移住者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、黒潮町移住者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移住者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、黒潮町移住者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要綱に違反したとき。

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、黒潮町移住者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、黒潮町移住者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 この要綱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。

別表第1（第4条関係）

補助対象経費	(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は除く。） (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。） (3) その他町長が必要と認めたもの
補助率	10分の10以内（千円未満の端数は切り捨て）
補助限度額	1事業あたり50万円

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80%
2年以上3年未満	補助金確定額の60%
3年以上4年未満	補助金確定額の40%

## 5 黒潮町空き家等実態調査

### (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、空き家等の件数や分布状況を把握すること、そして、外観目視による危険度判定を行うことにより、空き家等のデータベースを作成し、空き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) 「空き家」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「空き家等」とします。

### (3) 「空き家」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) 空き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 危険度判定の評定点 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

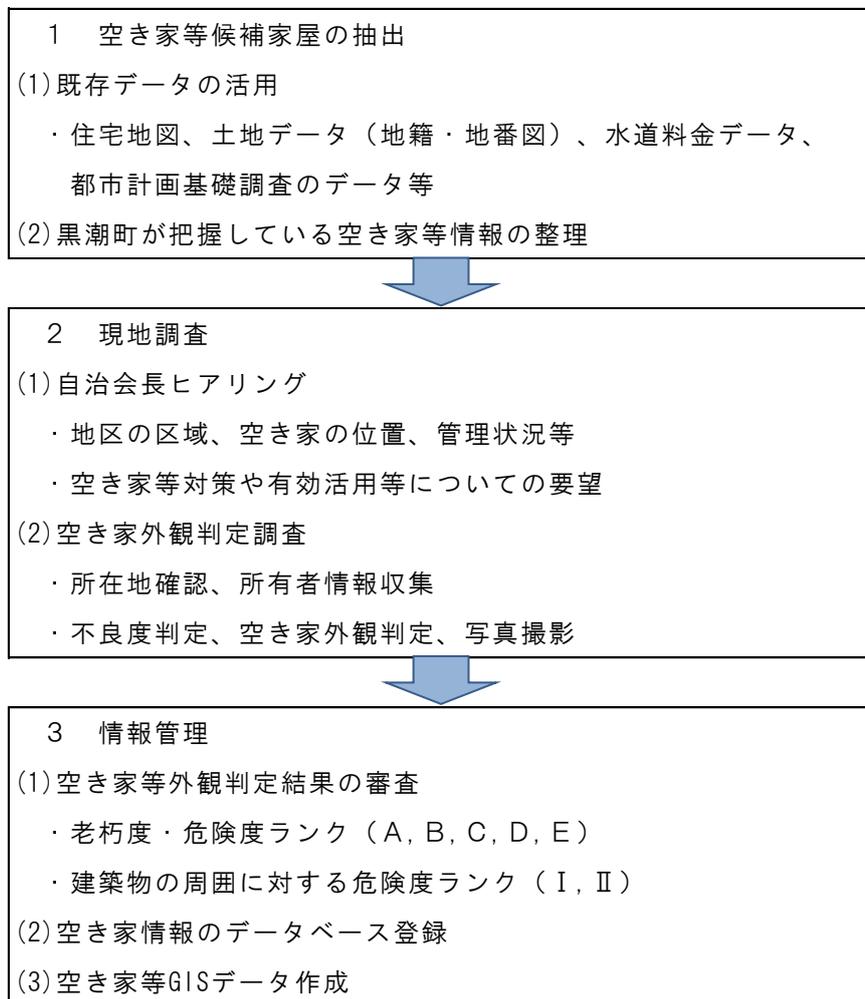


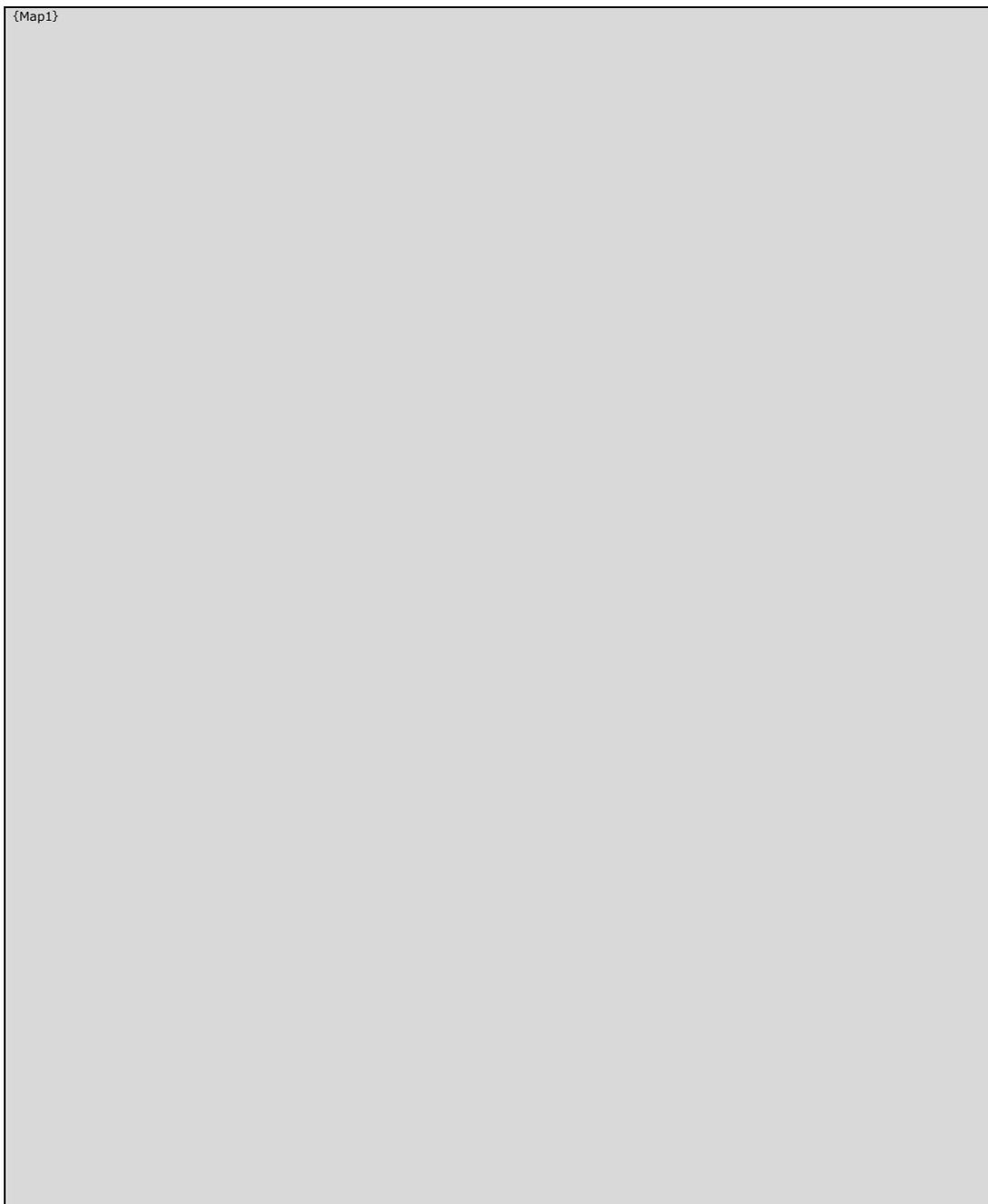
図 空き家等実態調査のフロー

## (6) 空き家等「調査票」兼不良度判定表

空き家等「調査票」兼不良度判定表						空き家対策部会				
						ID: {ID}				
新規番号		調査年月日	年 月 日	調査員名						
住宅地図帳番号	{住宅地図帳記載位置}			建物名称	{建物名称}					
所在地	{建物所在地}		自治会名称		進入路・前面道路等幅	m				
判定状況	1:可 2:不可			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			階数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階以上					
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										
評定区分	評定項目	評定内容	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 (2)構造耐力上主要な部分である基礎がないもの (3)不明(目視ができず判断できない)	10 20 -						
		②外壁	(1)外壁の構造が粗悪なもの (2)不明(目視ができず判断できない)	25 -						
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、土台または柱の数か所に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							
		(3)不明(目視ができず判断できない)	-							
⑤屋根	(1)屋根ぶ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)屋根ぶきの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れているもの	10							
		(2)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 (2)不明(目視ができず判断できない)	10 -						
※評定内容に対し、問題なければ評定点"0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						
A	目立った損傷は認められない。	0~39点								
B	危険な損傷は認められない。	40~69点								
C	部分的に危険な損傷が認められる。	70~99点								
D	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								
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。	150点以上								
○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								
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									
II	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									

ID: {ID}

(周辺地図)



※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、危険度判定を行えなかったものを「判定不可」とした。
-:対象外	住宅地図調査時に取得済みの空き家等候補で、本調査で再度確認した際、居住者がいるもの、既に建物が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。

## 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。判断出来ないものは「不明」となる。

## 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。

## キ 建築物の老朽度・危険度ランク

1: A	建築物に関する危険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	建築物に関する危険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	建築物に関する危険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	建築物に関する危険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	建築物に関する危険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。

## 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、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある。

## (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 (実数)	空き家 等 数	判定		対象外
			判定：可	判定：不可	
拳ノ川小学校	50	40	38	2	10
伊与喜小学校	24	22	22	0	2
佐賀小学校	97	90	90	0	7
上川口小学校	156	133	129	4	23
南郷小学校	109	98	98	0	11
入野小学校	171	134	132	2	37
田ノ口小学校	67	63	59	4	4
三浦小学校	70	63	63	0	7
黒潮町全域（合計）	744	643	631	12	101

## 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 (実数)	空き家 等 数	対象外	対象外の内訳			
				居住有り	更地になっ ている	公営住宅	その他
拳ノ川小学校	50	40	10	9	1	0	0
伊与喜小学校	24	22	2	1	0	0	1
佐賀小学校	97	90	7	1	1	5	0
上川口小学校	156	133	23	14	5	0	4
南郷小学校	109	98	11	6	1	0	4
入野小学校	171	134	37	13	1	19	4
田ノ口小学校	67	63	4	2	0	0	2
三浦小学校	70	63	7	3	3	0	1
黒潮町全域（合計）	744	643	101	49	12	24	16

## ウ 空家種別

単位：戸

小学校区名	空き家 等 数	空家種別			
		空き家	空き家 候補	管理物件	(不明)
拳ノ川小学校	40	23	12	0	5
伊与喜小学校	22	7	12	0	3
佐賀小学校	90	52	20	0	18
上川口小学校	133	62	44	1	26
南郷小学校	98	52	22	1	23
入野小学校	134	63	40	6	25
田ノ口小学校	63	40	13	0	10
三浦小学校	63	35	16	1	11
黒潮町全域（合計）	643	334	179	9	121

## エ 売貸物件表示の有無

単位：戸

小学校区名	空き家 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	40	38	0	0	0	2
伊与喜小学校	22	22	0	0	0	0
佐賀小学校	90	89	1	0	0	0
上川口小学校	133	128	1	0	0	4
南郷小学校	98	97	1	0	0	0
入野小学校	134	128	2	1	1	2
田ノ口小学校	63	59	0	0	0	4
三浦小学校	63	62	1	0	0	0
黒潮町全域（合計）	643	623	6	1	1	12

## オ 建物用途

単位：戸

小学校区名	空き家 等 数	建物用途					
		戸建住宅	店舗・ 事務所	店舗兼 住宅	工場	その他	(不明)
拳ノ川小学校	40	31	0	5	1	1	2
伊与喜小学校	22	18	4	0	0	0	0
佐賀小学校	90	77	5	2	1	5	0
上川口小学校	133	119	3	0	0	7	4
南郷小学校	98	96	0	2	0	0	0
入野小学校	134	114	8	4	0	6	2
田ノ口小学校	63	53	1	1	1	3	4
三浦小学校	63	61	0	0	0	2	0
黒潮町全域（合計）	643	569	21	14	3	24	12

## カ 建物構造

単位：戸

小学校区名	空き家 等 数	建物構造			
		木造	非木造	不明	(不明)
拳ノ川小学校	40	36	2	0	2
伊与喜小学校	22	17	5	0	0
佐賀小学校	90	81	9	0	0
上川口小学校	133	119	9	1	4
南郷小学校	98	96	2	0	0
入野小学校	134	123	7	2	2
田ノ口小学校	63	57	2	0	4
三浦小学校	63	60	2	1	0
黒潮町全域（合計）	643	589	38	4	12

## キ 階数

単位：戸

小学校区名	空き家 等 数	階数			
		一階	二階	三階	(不明)
拳ノ川小学校	40	24	14	0	2
伊与喜小学校	22	9	12	1	0
佐賀小学校	90	39	51	0	0
上川口小学校	133	90	39	0	4
南郷小学校	98	58	40	0	0
入野小学校	134	70	62	0	2
田ノ口小学校	63	50	9	0	4
三浦小学校	63	43	20	0	0
黒潮町全域（合計）	643	383	247	1	12

## ク 建築物の老朽度・危険度ランク

単位：戸

小学校区名	空き家 等 数	(判定)建築物の老朽度・危険度のランクID					
		A	B	C	D	E	(不明)
拳ノ川小学校	40	20	10	3	3	2	2
伊与喜小学校	22	15	4	1	2	0	0
佐賀小学校	90	58	19	5	5	3	0
上川口小学校	133	87	19	11	3	9	4
南郷小学校	98	70	6	7	5	10	0
入野小学校	134	102	17	5	4	4	2
田ノ口小学校	63	42	3	2	5	7	4
三浦小学校	63	50	9	2	2	0	0
黒潮町全域（合計）	643	444	87	36	29	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	空き家 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	(不明)
拳ノ川小学校	40	10	28	2
伊与喜小学校	22	8	14	0
佐賀小学校	90	6	84	0
上川口小学校	133	34	95	4
南郷小学校	98	33	65	0
入野小学校	134	54	78	2
田ノ口小学校	63	28	31	4
三浦小学校	63	6	57	0
黒潮町全域（合計）	643	179	452	12





## 黒潮町空家等対策計画

平成 29 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 2019-1

TEL0880-43-2115

