

村山市老朽危険空き家除却促進事業補助金交付要綱

(目的及び交付)

第1条 市長は、「地域の防災・防犯・安全及び安心の確保並びに生活環境の向上を図るため、老朽化し、危険な不良住宅及び空き家住宅を除却する工事を実施する所有者等に対し、村山市補助金等交付規則（昭和37年5月25日規則第13号。以下「規則」という。）及びこの要綱の定めるところにより、予算の範囲内において補助金を交付する。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 「不良住宅」 次のいずれにも該当する住宅をいう。
 - ア 市内に存する居住を目的として建築し、又は使用された建築物（併用住宅の場合は、過半が居住の用に供されているものをいう。以下同じ）
 - イ 現に1年以上使用されていない建築物
 - ウ 木造又は鉄骨造であるもの
 - エ 周囲に悪影響を及ぼしている又は及ぼすおそれがあるもの
 - オ 住宅の不良度の測定基準（別表1）による評点の合計が100点以上であると測定した建築物
- (2) 「空き家住宅」 次のいずれにも該当する住宅をいう。
 - ア 前号ア、イ、ウ及びエに掲げる建築物
 - イ 住宅の不良度の測定基準（別表1）による評点の合計が50点以上100点未満であると測定した建築物
- (3) 除却 建築物を解体し、撤去することをいう。

(補助対象事業)

第3条 補助金の交付の対象となる事業（以下「補助対象事業」という。）は、次条の補助対象者が、次の各号のいずれにも該当する不良住宅及び空き家住宅（補助対象者が補助金の交付を受けようとする目的で故意に破損させたものを除く。）を除却する工事に係る事業とする。

- (1) 解体後の敷地を適正に管理できるもの
- (2) 建築物が複数人の共有である場合は、当該共有者全員から当該建築物の除却についての同意を得られているもの
- (3) 所有権以外の権利が設定されていない建築物であるもの。ただし、所有権以外の権利が設定されている場合で、当該権利の権利者が当該建築物の除却について同意しているときは、この限りでない。

(補助対象者)

第4条 補助金の交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、次の各号のい

れかに該当する本市の市税、水道料金、下水道使用料の滞納がない者とする。

(1) 補助対象建築物の登記事項証明書（未登記の場合にあつては、固定資産税家屋台帳又は固定資産税納税通知書）に所有者として記録されている者（法人を除く。）

(2) 前号に規定する者の相続人

(3) 前2号に規定する者から補助対象建築物の除却についての委任を受けた者

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が適当であると認める者

（補助対象工事）

第5条 補助対象事業に係る不良住宅及び空き家住宅を除却する工事（以下「補助対象工事」という。）は、建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1の下欄に掲げる土木工事業、建築工事業若しくはとび・土工工事業に係る同法第3条第1項の許可を受けた又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第21条第1項に規定する解体工事業の登録を受けた建設業者と補助対象者が契約を締結する工事とする。

2 補助対象工事は、当該年度2月末日までに完了するものでなければならない。

3 前2項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工事は、補助対象工事としない。

(1) 補助金の交付の決定前に着手した工事

(2) 同時に他の制度等に基づく補助金の交付を受けようとする工事

(3) 建築物の一部を除却する工事

(4) 建築物の建替えを目的とした工事

(5) その他市長が不適當と認める工事

（補助対象経費）

第6条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、補助対象者が不良住宅及び空き家住宅の除却に要する工事費（消費税及び地方消費税相当額を含む。）と、国土交通大臣が当該年度に定める除却工事費の標準建設費等に当該不良住宅及び空き家住宅の面積を乗じて得た額のいずれか低い方の額とする。

2 前項の補助対象不良住宅及び空き家住宅の除却に要する工事費とは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 建築物の解体に要する工事費

(2) 建築物の解体により生じた廃材等の収集運搬費及び処分費

(3) 周囲への安全を確保する上で、建築物の解体及び廃材等の処分に付随して行うことが適当であると認められる工事等に要する経費

(4) 前3号に掲げるもののほか、建築物の解体に要する諸経費（家財道具、車両、機械等の処分費を除く。）

（補助金の額等）

第7条 補助金の額は、補助対象経費の額に10分の8を乗じて得た額とし、不良住宅除却

は100万円、空き家住宅除却は50万円を上限とする。ただし千円未満の端数がある場合は、これを切り捨てるものとする。

(事前調査)

第8条補助金の交付を受けようとする者は、補助金の交付の申請をする前に、村山市老朽危険空き家除却事業補助金事前調査申込書(別記様式第1号)に、次に掲げる書類を添付し、当該申請者と空き家が当年度の補助対象事業に該当するか否かの調査を市長に申し込むものとする。

(1)登記事項証明書(未登記の場合は固定資産資産証明書)

(2)補助金の交付を受けようとする者等の前年度所得証明書(所有者の住所が村山市にある場合は同意書(別記様式第2号)とする。)(当年4月から6月までに申請する場合は前々年度分)及び市税、水道料金、下水道使用料を滞納していないことを確認するための同意書(別記様式第2号)

(3)空き家が1年以上使用されていないことを報告する使用状況報告書(別記様式第16号)

(4)補助金の交付を受けようとする者が第4条第3号に該当する者の場合は委任状(別記様式第7号)

2 前項の規定による申込みの期間は当該年度の6月30日までとする。

3 市長は、前項の規定にかかわらず、同項に規定する期間を経過した後において、補助金に係る予算に余裕があるときは、第1項の規定による申込みを受け付けることができる。

(事前調査の結果)

第9条 市長は、前条の規定による申込があったときは、申請者及び空き家の不良度の調査(別表1)により判定を行う。

「不良住宅」の場合は、周囲への悪影響について調査(別表2)し判定を行い地域代表の意見書(別記様式第3号)を取得する。調査及び判定の内容を「村山市空き家対策検討委員会」で審査し交付対象申請者の優先順位を確定し、結果を村山市老朽危険空き家除却事業補助金事前調査結果通知書(別記様式第4号)により申請者に通知するものとする。

「空き家住宅」の場合は調査及び判定の内容を「村山市空き家対策検討委員会」で審査し交付対象申請者の優先順位を確定し、結果を村山市老朽危険空き家除却事業補助金事前調査結果通知書(別記様式第4号)により申請者に通知するものとする。

2 優先順位は、周囲への悪影響の度合い、住宅の不良度の評点により優先順位を確定し、同程度の場合は、所有者の所得の低い方を優先とする。

(補助金の交付申請)

第10条 交付対象申請者は、補助対象工事に着手する前に、規則第5条に規定する様式の規定にかかわらず、村山市老朽危険空き家除却促進事業補助金交付申請書(別記様式第5号)に次に掲げる書類を添付し、市長に申請しなければならない。

(1)誓約書(別記様式第6号)

- (2) 第4条第2号に該当する場合は所有者の戸籍謄本又は除籍謄本
- (3) 第4条第3号に該当する場合は委任状（別記様式第7号）
- (4) 工事計画書（別記様式第8号）
- (5) 建築物の延床面積が確認できる平面図等の書類
- (6) 現況写真（補助対象空き家が老朽化し、危険な状況であると分かるもの）
- (7) 工事見積書（内訳明細の付いたもの）
- (8) 相続人の代表者が申請する場合は、他の相続人全員の同意書
- (9) 建築物に所有権以外の権利が設定されている場合はその権利に係る者の同意書

（交付の決定等）

第11条 市長は、前条に規定する申請書の提出があったときは、その内容を審査し、補助金の交付の可否を決定し、村山市老朽危険空き家除却促進事業補助金交付決定（却下）通知書（別記様式第9号）により交付申請者に通知するものとする。

（交付の条件）

第12条 市長は、補助金の交付の決定をする場合において、規則第6条第2項の規定により次に掲げる条件を付するものとする。

- (1) 補助対象工事に係る法令等を遵守すること。
- (2) 補助金の交付の決定の通知を受けた日から起算して、90日以内に補助対象工事を完了すること。
- (3) 補助対象工事が完了した後の敷地を、周辺に悪影響を及ぼさないよう適正な維持管理に努めること。
- (4) その他市長が特に必要があると認める事項

（工事の変更又は中止）

第13条 補助金の交付の決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、規則第7条第1項第1号の規定により補助対象工事の内容を変更しようとするとき、又は同項第2号の規定により補助対象工事を中止しようとするときは、あらかじめ村山市老朽危険空き家除却促進事業補助金変更（中止）申請書（別記様式第10号）に変更又は中止の内容を示す書類を添付して、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、交付決定者に対し村山市老朽危険空き家除却促進事業補助金変更（中止）承認（却下）通知書（別記様式第11号）により通知するものとする。

3 規則第7条第1項第1号に規定する軽微な変更とは、補助対象経費の補助金の算定に係る重要な変更が行われない場合で、補助金の額に変更を生じないものとする。

（実績報告）

第14条 交付決定者は、補助対象工事が完了したときは、完了の日から30日以内又は当該年度の3月10日までのいずれか早い日までに規則第14条に規定する様式の規定に

かかわらず、村山市老朽危険空き家除却促進事業補助金実績報告書（別記様式第12号）に次に掲げる書類を添付して、市長に報告しなければならない。

- (1) 補助対象工事に係る工事請負契約書又は請書の写し
- (2) 補助対象工事の工事写真（工事中及び工事完了後）
- (3) 補助対象工事を行った者の工事完了証明書（別記様式第13号）
- (4) 補助対象工事に係る領収書の写し（内訳明細の付いたもの）

（補助金の額の確定）

第15条 市長は、前条の規定により提出された実績の報告が適当と認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、村山市老朽危険空き家除却促進事業補助金交付額確定通知書（別記様式第14号）により交付決定者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第16条 交付決定者は、前条に規定する補助金の額の確定を受けたときは、補助金の交付に係る請求書（別記様式第15号）を市長に提出しなければならない。

（書類の整備）

第17条 交付決定者は、補助対象工事に係る収入及び支出を明らかにした帳簿等を備え、補助金の交付を受けた日が属する年度の翌年度から起算して5年間これを保管しなければならない。

（委任）

第18条 この要綱の定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成30年4月1日から施行する。
この要綱は、令和2年4月1日から施行する。
この要綱は、令和3年4月1日から施行する。
この要綱は、令和4年4月1日から施行する。
この要綱は、令和5年4月1日から施行する。
この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

（準備行為）

- 2 補助対象事業の実施に当たり、必要な行為その他の行為は、この要綱の施行の日前においても行うことができる。

別表1（第2条関係）

住宅の不良度の測定基準

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 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				
			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 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥はく落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15				
			イ 外壁又は各戸の界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		ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
						イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20	
(7) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10				
4	排水設備	(8) 雨水	雨樋といがいないもの	10	10			

住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）別表第1より

別表2(第9条関係) 判定表 (空家等対策の推進に関する特別措置法における特定空家等に準ずる)

〔項目Ⅰ〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ. 建築物の著しい傾斜	建築物に傾斜等が見られる ・局所的に不同沈下等による沈下が見られる(建物の一部が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)	50	□		
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる(建物の過半が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100	□		
	ロ. 建築物の構造上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎・土台 小規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的)	25	□		
		大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(全体、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50	□		
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(イ) 屋根ふき材、ひし又は軒	小規模・軽微な破損等がある ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥落・浮き・変形(一部)	25	□		
		大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形(大規模)	50	□		
	(ロ) 外壁	小規模・軽微な破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(一部) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25	□		
		大規模・著しい破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(全体、大規模) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50	□		
	(ハ) 看板、給湯器、屋上水槽等	腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	□		
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	□		
	(ニ) 屋外階段、バルコニー	腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	□		
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	□		
	(ホ) 門・塀	腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15	□		
		腐朽・破損等により倒壊のおそれがある ・既に一部倒壊している ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25	□		
	2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組み合わせ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)により総合的に判断		100	□	
				合計		

■ 特定空家等の判定 (項目Ⅰ) ■

項目Ⅰ	100点未満	□	→ 特定空家等
	100点以上	□	

〔項目Ⅱ〕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

判断項目	判断内容		判定
1. 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である	<input type="checkbox"/>
	浄化槽等	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
	排水設備等	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
2. ごみ等の放置、不法投棄	臭気	ごみ等の放置、不法投棄による、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
3. その他	その他、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 ()		<input type="checkbox"/>

〔項目Ⅲ〕適正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

判断項目	判断内容		判定
1. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	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	<input type="checkbox"/>
	都市計画	景観法に基づく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	<input type="checkbox"/>
	その他	地域で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/>
2. その他、周囲との景観と著しく不調和	落書き等	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	<input type="checkbox"/>
	窓ガラス	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>
	看板	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	<input type="checkbox"/>
	立木等	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	<input type="checkbox"/>
	ごみ等	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	<input type="checkbox"/>
3. その他	その他、適正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 ()		<input type="checkbox"/>

〔項目Ⅳ〕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

判断項目	判断内容		判定
1. 立木	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	<input type="checkbox"/>	
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	<input type="checkbox"/>	
2. 空家等に住みついた動物	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	
3. 建築物等の不適切な管理	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	<input type="checkbox"/>	
	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、歩行者等の通行を妨げている	<input type="checkbox"/>	
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	<input type="checkbox"/>	
4. その他	部材の落下等により人命や財産等に被害を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	
	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 ()	<input type="checkbox"/>	

■特定空家等の判定（項目Ⅱ～Ⅳ）■

項目Ⅱ～Ⅳ	チェックなし	<input type="checkbox"/>	→特定空家等
	チェックあり	<input type="checkbox"/>	