

奄美市空き家等対策計画

令和3年3月奄美市



目 次

第1章 計画の概要

1. 計画の背景 1
2. 計画の位置づけ 2
3. 計画の期間 2
4. 計画の対象地域 2
5. 対象とする空き家の種類 3
6. 対象とする空き家等の定義 3
7. 特定空き家等の定義 4
8. 今後の空き家等対策の基本的な指針 6

第2章 空き家等の現状

1. 全国の空き家の状況 7
2. 鹿児島県の空き家の状況 8
3. 奄美市の空き家の状況 9

第3章 空き家等の調査

1. 趣旨 10
2. 立入調査 11
3. 所有者等の確認 11
4. 所有者等が確認できない場合 11
5. 令和元年度空き家等実態調査 12

第4章 空き家等の適切な管理の促進

1. 趣旨 17
2. 相談体制の整備 17
3. 所有者等の意識の向上 18
4. 空き家等情報の継続的な把握 18

第5章 特定空き家等に対する措置及びその他の対処

1. 趣旨 19
2. 措置の対象 19
3. 措置の内容 19
4. 危険な状態が急迫したときの対応 21
5. その他の対処 21

第6章	空き家等の活用の促進	
1.	趣旨	23
2.	利活用可能な空き家等の情報収集と情報提供	23
3.	地域交流・地域活性化の拠点として利活用	25
4.	不動産流通の促進	26
第7章	空き家等対策の実施体制	
1.	空き家等対策の役割分担	27
2.	空き家等対策に係る担当部署	28
3.	奄美市空き家等対策協議会の設置	29
4.	奄美市空き家等対策庁内連絡会の設置	29
第8章	その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	32
「参考資料」①		
	空き家再生推進事業	33
	固定資産税等の住宅用地特例	34
	空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)	34
「参考資料」②		
	危険空き家等除却助成金交付要綱	
	別表第1(第4条関係) 建物の不良度の測定基準	35
「関係法令」		
	空き家等対策の推進に関する特別措置法	49
	奄美市空き家等対策の推進に関する条例	54
	奄美市空き家等対策の推進に関する条例施行規則	57
	奄美市空き家等対策協議会設置要綱	59
	奄美市空き家等対策庁内連絡会設置要綱	61
	奄美市移住定住・住宅購入費助成金交付要綱	63
	奄美市移住定住・住宅リフォーム等助成金交付要綱	66
	奄美市危険空き家等除却助成金交付要綱	69

第1章 計画の概要

1. 計画の背景

急激に進行する少子高齢化社会の中で、空き家に関する問題は、全国的に表面化しています。特に空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われず、放置されている状態の空き家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められています。

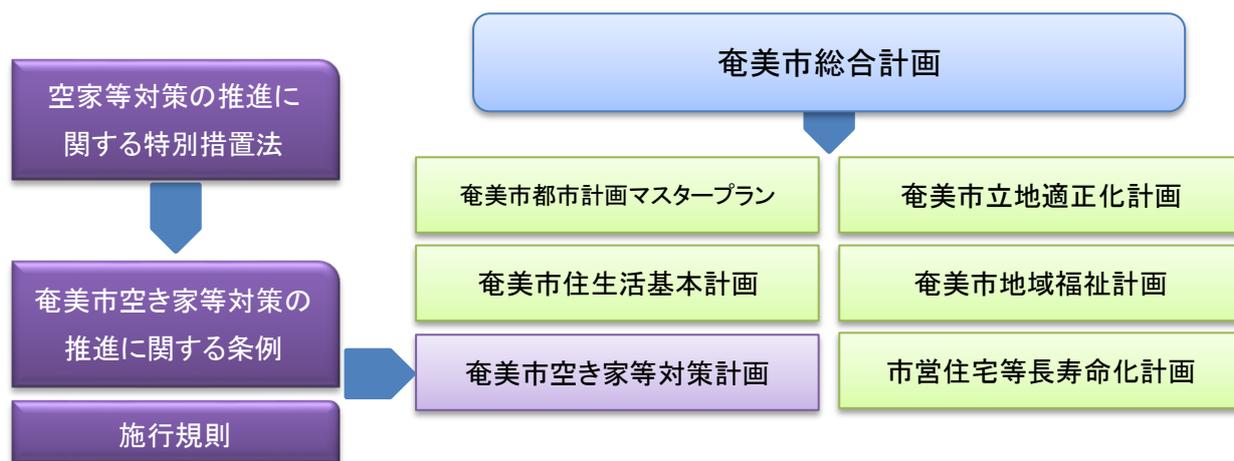
このようなことから、国は空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月26日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）を施行し、危険な放置空き家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの助言・指導、勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去も出来ることを定めております。

本市におきましても、少子高齢化や過疎化等により市内各地に空き家が増加し散在している状況にあります。そのようなことから、令和元年度に市内全域を対象とした奄美市空き家実態調査を実施したところであります。

奄美市空き家等対策計画は、特措法施行後のこれまでの取組状況及び、平成31年4月に作成した「奄美市空き家等対策の推進に関する条例」、「奄美市空き家等対策の推進に関する条例施行規則」を踏まえ、空き家等のさまざまな課題に対する奄美市の基本姿勢を示し、市民のみなさんに対して空き家等対策の全体像を容易に把握できるようにするとともに、総合的・計画的な空き家等対策の推進を目的としています。

2. 計画の位置づけ

この「奄美市空き家等対策計画」（以下、「空き家対策計画」という。）は特措法第6条の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空き家等に関する問題について本市が取り組むべき方策の方向性等について、国が示す『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）」を参考に、基本的な考え方を示したものであり、本市の空き家等対策の基礎になるものです。



3. 計画の期間

空き家対策計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。ただし、各種施策の実施や社会情勢の変化等により、適宜見直しを行うこととします。

4. 計画の対象地域

空き家対策計画の対象地域は、市内全域とします。

5. 対象とする空き家の種類

空き家対策計画で対象とする空き家の種類は、特措法第2条第1項に規定された「空き家等」及び第2項に規定された「特定空き家等」とします。また、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から特定空き家等から優先して対策を講じるものとしてします。

6. 対象とする空き家等の定義

空き家対策計画では、概ね1年間以上に渡って使用実績がない建築物を「空き家等」と定義します。

【空き家等の定義】（特措法 第2条第1項）

建築物※1又はこれに附属する工作物※2であって居住その他の使用がなされていない※3ことが常態※4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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいいます。

※2：「附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいいます。

※4：『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』（平成27年2月26日総務省告示・国土交通省告示第1号）には、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となる」と示されています。

マンション・アパート等の共同住宅は1戸でも使用されていれば「空き家等」に該当しません。

7. 特定空き家等の定義

空き家対策計画では、以下の状態にあると認められる空き家等を「特定空き家等」と定義します。

【特定空き家等の定義】（特措法 第2条第2項）

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



■特定空き家等の判断基準

状 態	参考基準の例示の内容
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の倒壊等のおそれがある (建築物の著しい傾斜、基礎・土台の損傷、柱、梁、筋かい、柱・梁の接合部の破損及び変形等) ・ 屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある (全部又は一部において、屋根や外壁の破損、脱落等) ・ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある (擁壁のひび割れ、破損、変形等)
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 排水管の破損等による汚物の流出、臭気の発生等 ・ ごみ等の放置や不法投棄による臭気の発生、はえ・蚊等の害虫の発生 など
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の景観に関するルール（建築物又は工作物の形態意匠等の制限）に著しく不適合 ・ 外壁の落書き、多くの窓ガラスの破損、建築物を全面に覆う程度の立木等の繁茂等により、周囲の景観と著しく不調和
④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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立木の枝等が道路へ越境し、歩行者等の通行を妨げている など ・ 小動物が住み着くことによる鳴き声、汚物の放置、シロアリ等の大量発生 など ・ 門扉の未施錠、開口部の開放等により、不特定の者が容易に侵入可能な状態での放置 など

出典：『特定空き家等に対する措置』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)

8. 今後の空き家等対策の基本的な指針

(1)安心・安全が守られ、災害に強いまちづくり「措置対応」

特定空き家等は、隣家や道路への倒壊及び火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空き家等の適切な管理・除却を推進することにより、地域住民が安心・安全に暮らせ、災害に強いまちづくりを目指します。

(2)良好な環境で快適に暮らせるまちづくり「予防」

特定空き家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を防止することで良好な住環境を維持し、住民が快適に暮らせるまちづくりを目指します。

(3)定住促進による活気のあるまちづくり「活用」

市が空き家の情報を管理し、相談体制を整備することにより、定住促進を推進し、活気あるまちづくりを目指します。

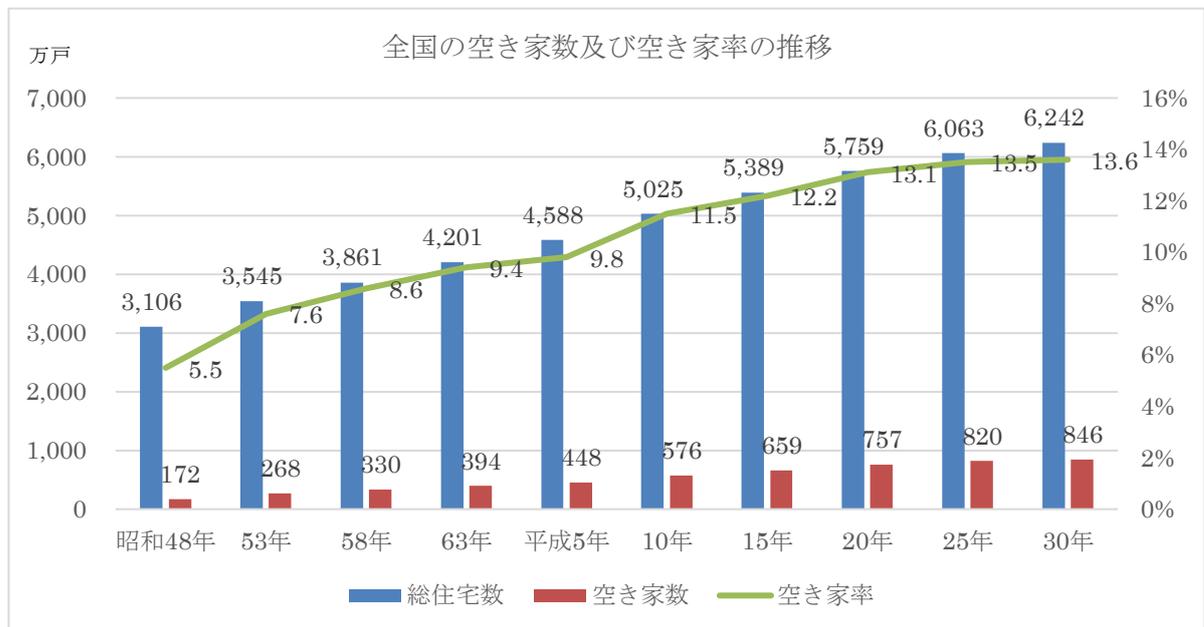


第2章 空き家等の現状

1. 全国の空き家等の状況

平成30年に実施した住宅・土地統計調査によると、平成30年10月1日現在における我が国の総住宅数は約6,242万戸で、5年前と比較すると179万戸の増加であり、増加率は約3%となりました。なお、平成10年からの20年間では、総住宅数が1,200万戸以上増加しています。

■全国の空き家等の状況



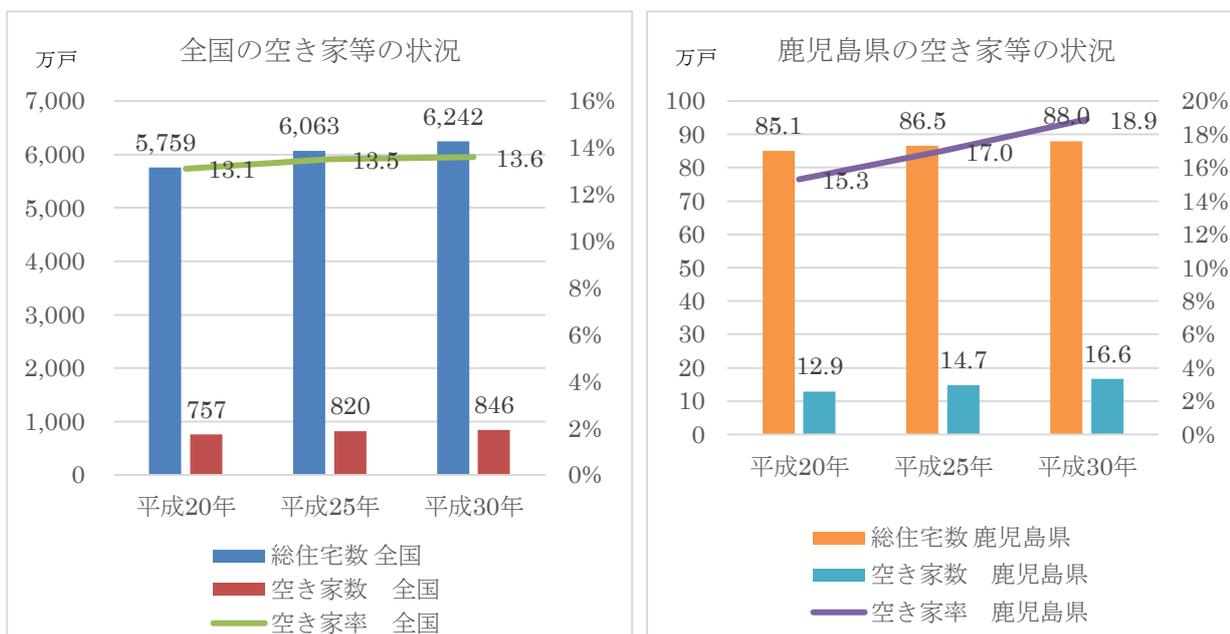
出典：平成30年住宅・土地統計調査

住宅のうち空き家について見てみると、空き家数は846万戸となり、5年前に比べて26万戸（3.2%）増加しました。空き家率（総住宅数に占める割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成30年には13.6%と、空き家数、空き家率共に過去最高となりました。

2. 鹿児島県の空き家等の状況

鹿児島県の空き家等の状況を見ると、平成20年の129,900戸から平成25年には147,300戸まで増加し、更に平成30年にかけて166,000戸と増加傾向にあります。また、総住宅戸数に占める空き家数の割合(空き家率)を見てみると、平成20年には15.3%(全国は13.1%)でしたが、平成25年には17%(全国は13.5%)、平成30年には18.9%(全国は13.6%)と、鹿児島県の空き家率は平成10年以降、全国平均を上回っています。

■鹿児島県の空き家等の状況(全国との比較)

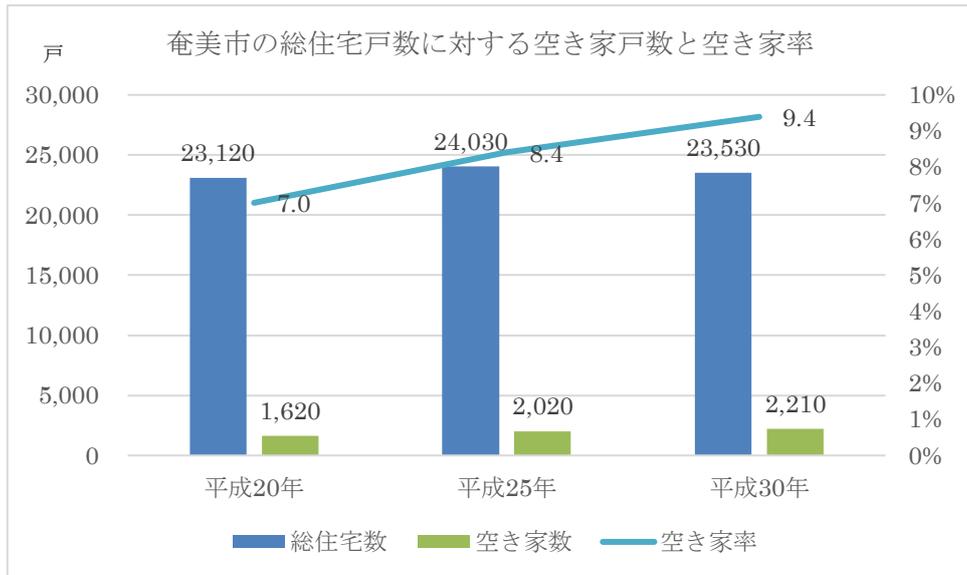


出典：平成30年住宅・土地統計調査

3. 奄美市の空き家等の状況

本市の空き家等の状況をみると、平成20年から平成30年の10年間のうち、総住宅戸数が410戸増加しているのに対して、空き家等の戸数は590戸増加しております。また、空き家率は平成20年の7.0%に対し、平成30年には9.4%となっており、2.4%増加しております。

■ 奄美市の空き家等の状況



出典：平成30年住宅・土地統計調査

【参考】

■ 「空き家」の定義

空き家の種類		定義
二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅

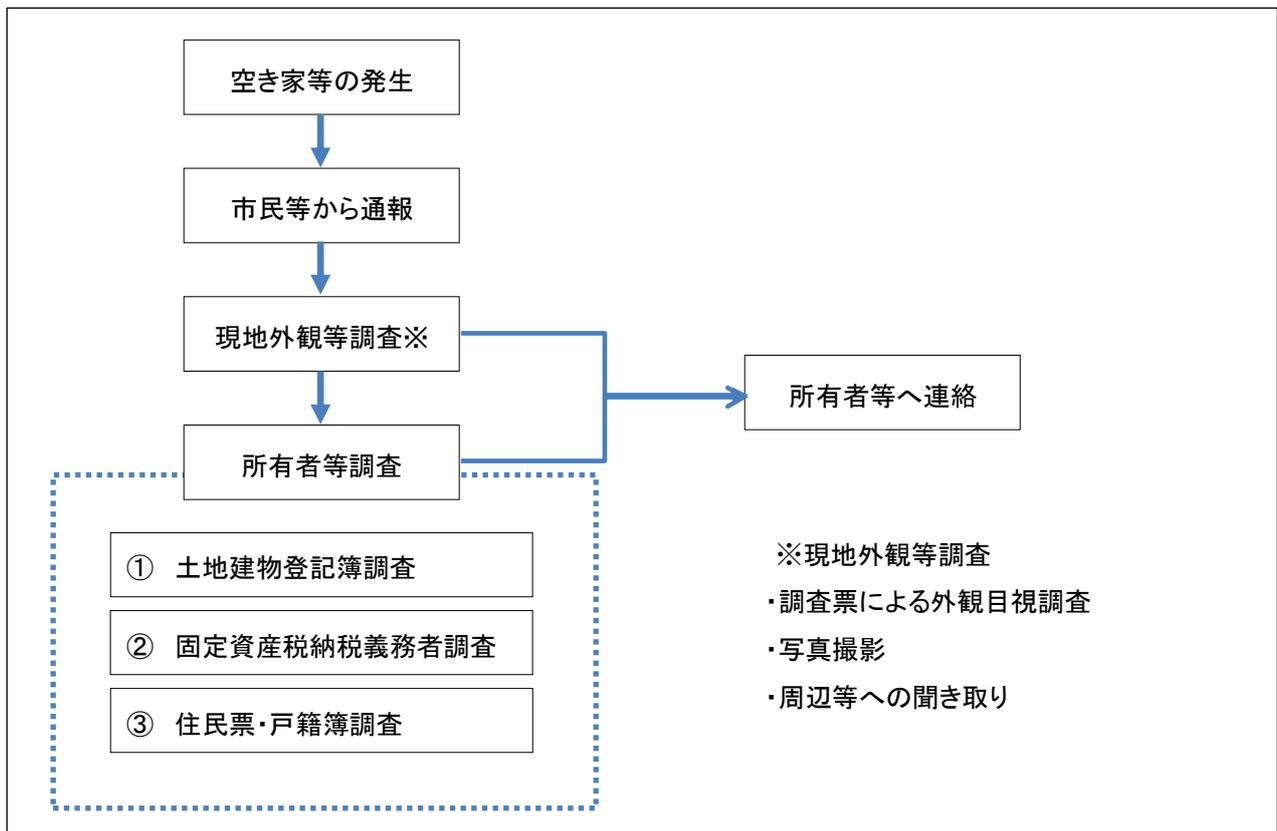
出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査

第3章 空き家等の調査

1. 趣旨

住民からの情報提供や相談等により、適切な管理が行われていない空き家等は現地確認を行うとともに、所有者等を確認するための調査を行い、文書や電話等により所有者等に適正な管理を促します。

■空き家等所有者等把握するための事務の流れ



2. 立入調査

- ① 適切な管理が行われていない空き家等については、特措法第9条第2項及び奄美市空き家等対策の推進に関する条例第8条の規定に基づき、必要に応じて敷地内に立ち入り、調査を行います。
- ② 所有者等の関係者に聞き取りを実施し、必要な報告を求めます。

3. 所有者等の確認

- ① 当該空き家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行います。
- ② 登記情報・固定資産税情報・建築確認申請情報等で事実確認を行います。
- ③ 所有者等が死亡し相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行います。
- ④ 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確認します。

4. 所有者等が確認できない場合

(1)未登記の空き家等

- ① 所有者等確認のため、特措法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、開示された情報をもとにして、所有者等の確認を行います。
- ② 固定資産税情報で所有者等を確認できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不明の空き家等と判断することとします。ただし、その場合においても、継続して所有者を特定するよう努めます。

(2)所有者不存在の確認

- ① 法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
- ② 固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。
- ③ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空き家等とします。
- ④ これらの方法で確認できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不明の空き家等と判断することとします。ただし、その場合においても、継続して所有者を特定するよう努めます。

(3)所有者行方不明の確認

所有者確認のため該当者に送付した郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等
を確知できない」所有者行方不明の空き家等と判断することとします。ただし、そ
の場合においても、継続して所有者を特定するよう努めます。

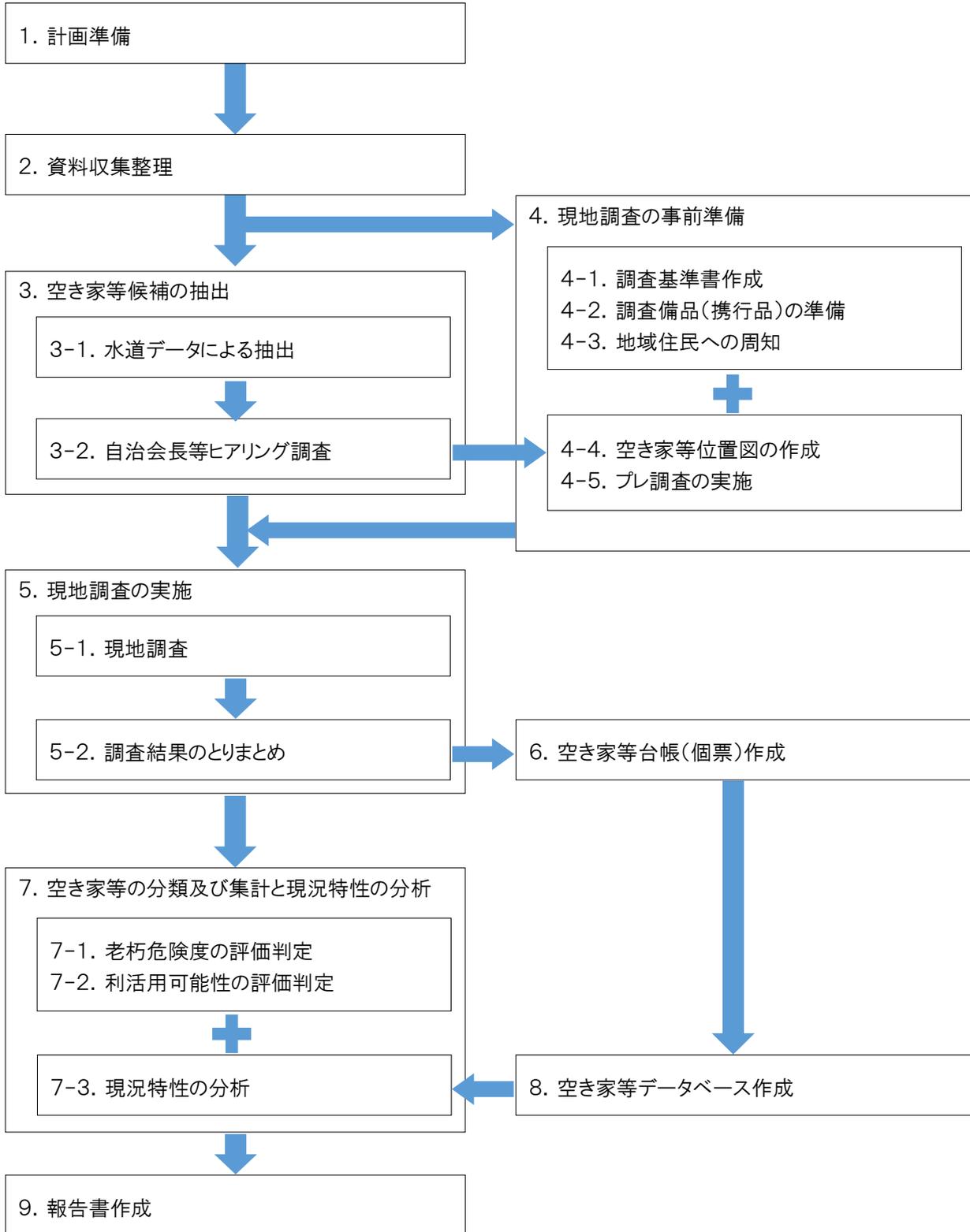
5. 令和元年度空き家等実態調査

(1)調査の目的

特措法が施行されたことに伴い、本市における空き家等に関する対策を総合的か
つ計画的に実施するため、市内全域における空き家等の分布や状況を把握し、基礎
資料(空き家データベース)を作成することを目的とした実態調査を実施しました。

実施期間：令和元年10月4日～令和2年3月25日

■空き家等実態調査業務の手順



(2)調査方法

上水道台帳データを用いて空き家等候補家屋を抽出したのち、空き家等候補家屋を対象に、現地にて建物を1棟ずつ確認しました。

なお、調査にあたっては公道からの外観目視確認とし、敷地内への立入りは行わないものとなりました。

(3)空き家等候補家屋の抽出

家屋課税台帳を基に、上水道台帳データ及び住民リストとマッチング処理を行ない、上水道を使用していない建物（水道が閉栓されて「10ヶ月以上」の家屋）を空き家等候補家屋（現地調査対象）として抽出しました。

また、自治会長等への確認及び市が把握している空き家等と合わせて3,524件が空き家等候補家屋とし、これらを対象に実態調査を実施しました。なお、集合住宅、テナントビル（一戸以上の利用が認められるもの）及び公共施設は除外しております。

(4)調査結果

市内の空き家等の可能性がある建物は

- ① 判定Aが名瀬地区 141 件、住用地区 28 件、笠利地区 56 件
- ② 判定Bが名瀬地区 206 件、住用地区 37 件、笠利地区 168 件
- ③ 判定Cが名瀬地区 292 件、住用地区 26 件、笠利地区 65 件

総数は 1,019 件でした。また、空き家等の可能性があるものの、建物に近寄ることができず周辺の塀等や雑草の繁茂により調査判定が出来なかった「目視不可」が 30 件でした。

なお、本調査は公道からの外観目視を基本として実施したため、調査時点で空き家等と判断される状況にあるものの、通年を通すと空き家等ではない（年に一度程度利用している、など）建物が含まれる可能性があります。

■調査結果と空き家等総数

	空き家等の可能性				目視不可
	計	A	B	C	
名瀬	639	141	206	292	21
住用	91	28	37	26	5
笠利	289	56	168	65	4
小計	1,019	225	411	383	30
計	1,049				

判定A：建物が良好であり利活用可能な状態

判定B：利活用するには、一部修繕が必要な状態

判定C：老朽等により周囲に危険を及ぼす可能性がある状態

目視不可：公道から外観を確認することができない建物

出典：令和元年度奄美市空き家実態調査

(5)空き家等管理システムの構築

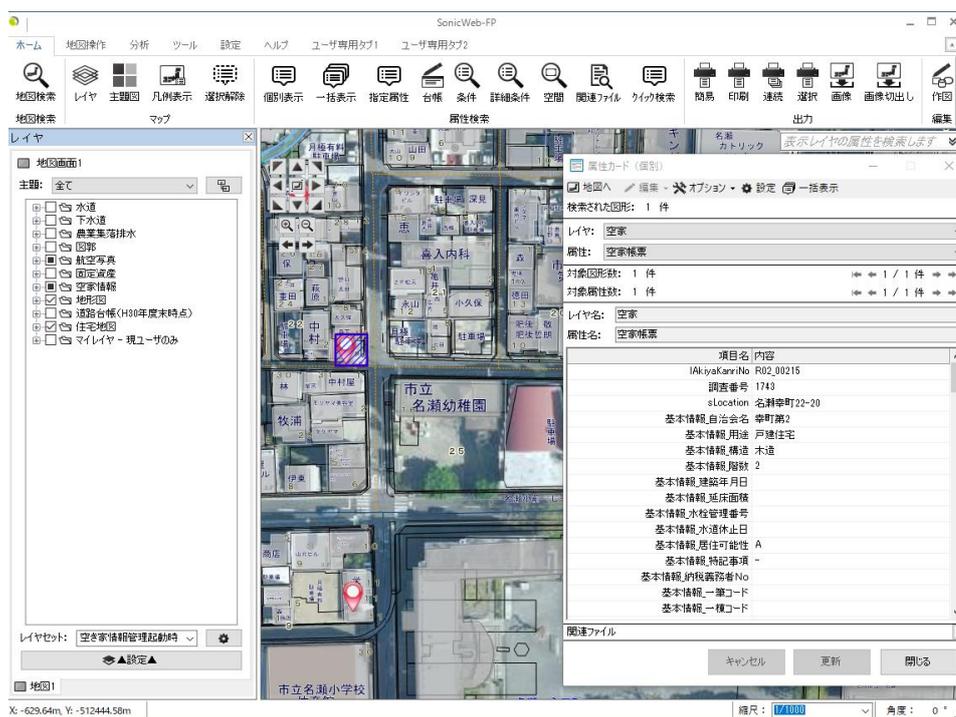
本市では、令和元年度に実施した空き家等実態調査結果を踏まえ、空き家等データベースを構築しています。

空き家等管理システムは、プロジェクト推進課において管理していますが、市内の関係各課が必要な施策を実施するために共有できます。

空き家等管理システムでは、空き家等の基本情報として所在地や建物種類、階数、構造等に加え、実態調査によって把握された建物の老朽度や周辺への影響、維持管理の状態のほか、所有者の情報及び意向調査の結果、適正な管理の促進に向けた履歴情報を整理しています。

なお、空き家等に係る個人情報、奄美市個人情報保護条例に則り、適正に管理いたします。

■空き家等管理システム画面イメージ



第4章 空き家等の適切な管理の促進

1. 趣旨

空き家等の適切な管理及び対策は、その所有者等が自らの責任により行うことが原則であることが特措法第3条に規定されております。

本市では、所有者等による管理を徹底し、新たな空き家等の発生や管理不全空き家等に陥ることの予防を図るための取り組みを進めます。

2. 相談体制の整備

空き家等に関する相談窓口を総務部プロジェクト推進課に設置します。

(1) 職員のスキルアップ

空き家等に関するあらゆる相談に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加し、担当職員のスキルアップを図ります。

(2) 関係機関との連携

対応が困難な事例等については、鹿児島県専門家団体等をはじめ、かごしま空き家対策連携協議会（以下、「県協議会」という。及びその他関係機関と連携し対応していきます。

3. 所有者等の意識の向上

空き家等や特定空き家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の向上に努めます。

(1)所有者等への意識啓発

空き家等の所有者や市民等に対して、様々な機会や方法により、空き家等に起因する問題や周辺環境に及ぼす影響等について、問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。

(2)情報提供による支援

広報誌やホームページ等を通じて、空き家の所有者等に対して、市が行っている「空き家バンク制度」や「危険空き家等除却助成金制度」等についての情報提供を行います。

4. 空き家等情報の継続的な把握

空き家等の発生や解消の状況を適切に把握し、効果的な対策を実施するため、継続的な空き家等情報の把握に努めます。

(1)フォローアップ調査の実施

空き家等の状況や新規の空き家等を把握するため、自治会長等を通じた情報収集などのフォローアップ調査に取り組みます。

(2)空き家等データベースの更新

空き家等管理システムを活用して適時データベースを更新することで、対策の進捗管理や優先的な対策が必要な空き家等の把握に努めます。

第5章 特定空き家等に対する措置及びその他の対処

1. 趣旨

空き家等について、必要な措置を講じることによって、市内の防災・防犯・安全・環境・地域の活性化・景観保全等に努めます。

2. 措置の対象

市内の空き家等のうち、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため、特定空き家等から優先して措置を行います。

3. 措置の内容

特定空き家等に対する特措法に基づく措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」、及び、過失がなく必要な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のいわゆる「略式代執行」に大別されます。

措置の手順については、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の順に実施します。「命令」は正当な理由がなく「勧告」に係る措置をとらない所有者等に対して行い、所有者等の自らの意思による改善を促します。

指示する措置の内容は、地域住民等の生命、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るという目的を達成するためのものであり、個人の私有財産である空き家等の解体を前提とするものではなく、必要かつ合理的な範囲内の措置の内容とします。

(1)助言・指導

特措法第14条第1項の規定に基づき、特定空き家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう助言・指導することができます。

(2) 勧告

助言・指導を行っても改善がみられない場合は、特措法第 14 条第 2 項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告することができます。

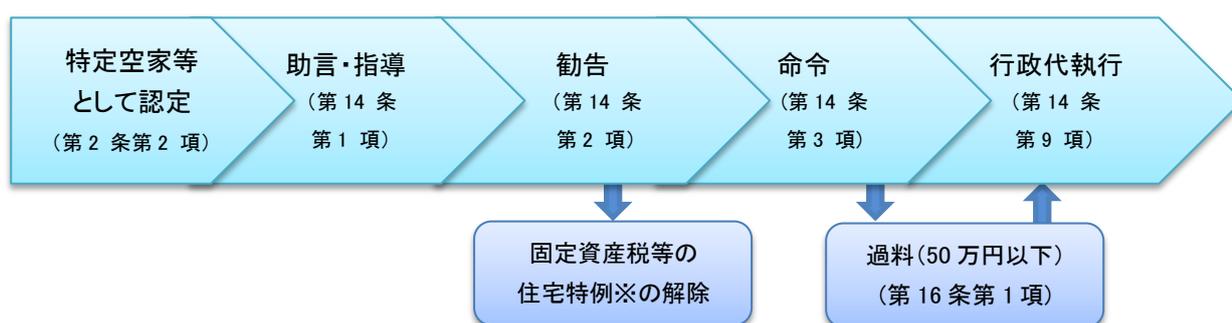
(3) 命令

- ① 勧告を行っても改善がみられない場合で、著しく管理不完全な状態であると認めるときは、特措法第 14 条第 3 項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講じるよう命ずることができます。
- ② 命令を実施する場合においては、特措法第 14 条第 4 項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えることとします。

(4) 行政代執行

- ① 命令を行っても改善がみられない場合は、特措法第 14 条第 9 項の規定に基づき、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期限までに完了の見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者もしくは第三者に、当該特定空き家等の除却等必要な措置をさせることができます。
- ② この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

■特措法に基づく特定空き家等に対する措置の概要



※現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。

4. 危険な状態が急迫したときの対応

著しく危険な特定家屋等により通行人や隣家に被害を及ぼす恐れのある家屋等に対して、奄美市空き家等対策の推進に関する条例第 19 条の規定に基づき危険回避のための応急対応を行います。なお、対応できる家屋は、所有者等が特定できない場合や既に隣家に何らかの被害を与えている場合に限ります。また、災害時等の緊急の場合の対応も同様とします。

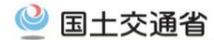
5. その他の対応

前項に掲げる措置のほか必要な対応については、奄美市空き家等対策協議会（以下「市協議会」という。）で協議したうえで決定し、実施することとします。

■他市における行政代執行の記事

出典：国土交通省

空家法に基づく行政代執行事例①：北海道旭川市



- ・平成20年頃、外壁が剥落しているなど管理不全状態の空き家があると近隣住民から通報を受ける。
- ・市は所有者に対し、継続的に建物の解体等その他保安上必要な措置を働きかけたが、経済的理由により危険状態を放置。平成29年3月に積雪により屋根の一部が崩落した。
- ・このまま放置すると積雪による建物の倒壊は不可避であり、敷地の前面道路の通行人や隣家に危害を及ぼす危険性が極めて高いとして、平成29年12月に建物の除却の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和54年12月（登記年月日）
	構造・面積等	・木造2階建て（登記面積：約207㎡）
	状態	・老朽化による建物倒壊のおそれ
	土地等の所有者	・同一者が土地及び建物を所有
代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税課税情報
	立入調査	・建築の技術職員4名が調査
	特定空家等の該当判断	・市判断基準に基づき担当課で判断
	自力解決の指導等	・平成20年から継続的に指導 ・平成27年10月9日：指導書を通知
	勧告	・平成27年12月2日（1回目） 平成29年2月2日（2回目）
	命令	・平成29年8月25日（戒告：10月11日）
	代執行	同年12月4日
	除却工事完了	・平成29年12月25日（延べ約18日）
	除却費用	・約410万円
費用回収方法	・差押えとその公売（予定）	

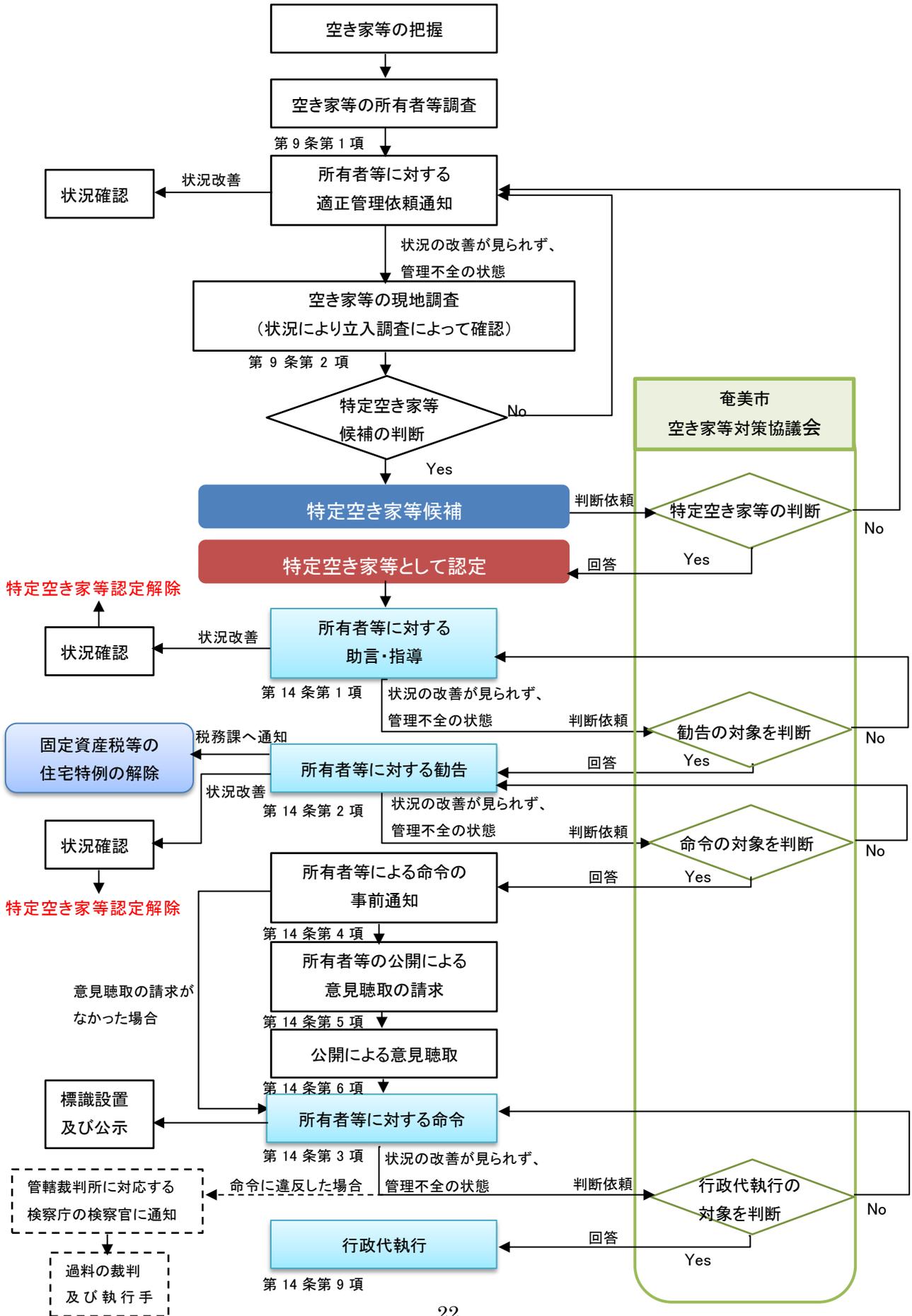


代執行前



代執行後

■特措法に基づく特定空き家等の認定から行政代執行までの詳細フロー



第6章 空き家等の活用の促進

1. 趣旨

空き家等の解消に努めるとともに、空き家等の有効活用を促進していくための方策を検討します。

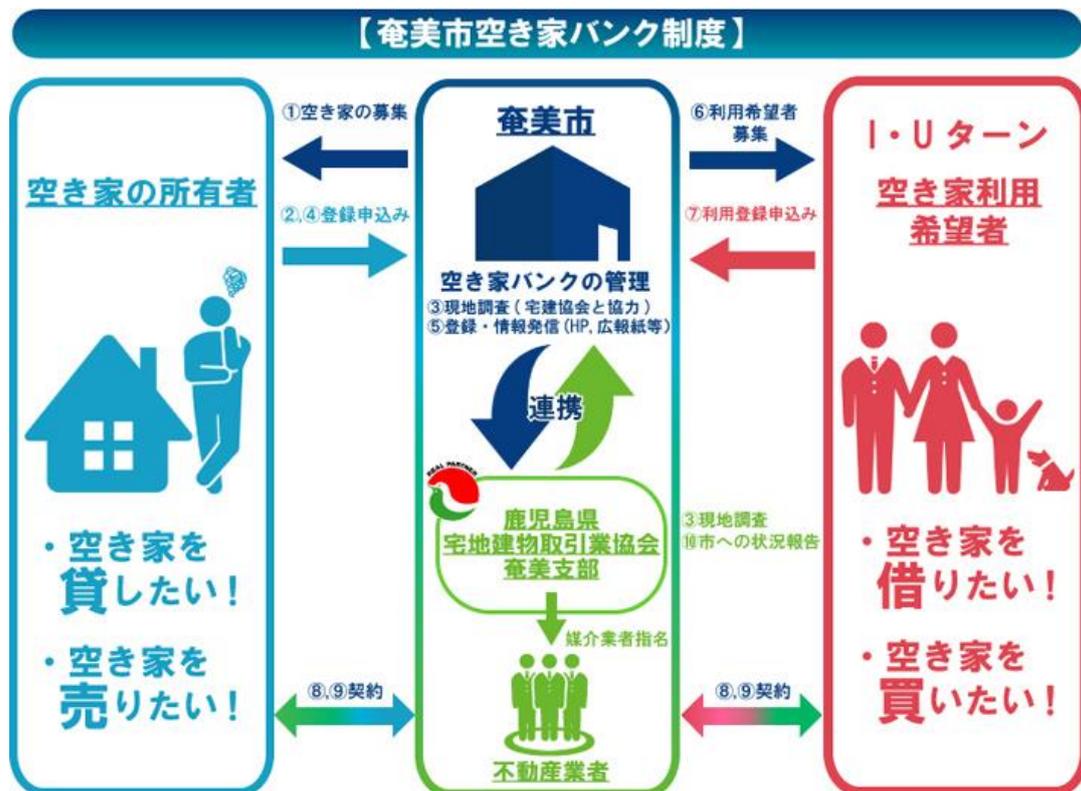
2. 利活用可能な空き家等の情報収集と情報提供

(1) 空き家バンク制度

空き家バンク制度を実施することにより、空き家等の解消、住環境の整備及び定住促進等を推進していくこととします。

また、「全国版 空き家・空き地バンク」に登録することで、利用者の方が全国に登録されている物件をワンストップで検索が行え、多様なニーズに応じた物件の紹介を行います。

■ 奄美市空き家バンク制度のイメージ



(2) 移住定住・住宅購入費助成金制度

奄美群島外から市内への転入者のための住宅を確保し、地域活性化や空き家の解消を図るため、移住者及び移住希望者が戸建て住宅を購入する際に、助成金を交付しております。

(3) 移住定住・住宅リフォーム等助成金制度

奄美群島外から市内への転入者に貸し出すことを目的に、建物所有者が戸建て住宅リフォームをする際、又は移住者がリフォームをする際に、助成金を交付しております。

奄美市 移住定住促進のための住宅購入費、
住宅リフォーム助成金についてのお知らせ

奄美市に移住
するなら今!

リフォーム費用
住宅購入費用に
助成金制度あり!

U・Iターン者向け!

最大

100

万円

助成金がでます!

※30万以上からの建築・購入対象です。

この助成金は、奄美市への移住を促進し地域活性化を図るため、奄美群島外から市内へ転入される移住者、もしくは移住者向け住宅をリフォームされる方に対し、各種助成を行います。
※本事業は、予算範囲内での実施であるため、早期終了となる場合がございます。

▶▶▶ 各種助成

① **移住定住・住宅購入費助成金**
奄美群島外から市内への転入者のための住宅を確保し、定住を促進することにより地域活性化を図る為、移住者及び移住希望者が新築または中古住宅を購入する際に、最大100万円を助成します。但し、購入金額が助成額を下回る場合は実費額となります。

基本金額	50万円
市内に高校生以下の子どものが1人いる場合の加算額	+20万円
※2人以上いる場合の加算額	+30万円
最大合計金額	100万円

対象者

- 申請日までの2年以内に新たに市内に住所を有することになった者で、当該新たに市内に住所を有した日を起算日として、当該起算日前5年の間に奄美群島内に住所を有していないもの
- 助成金を受けてから10年以上継続して奄美市に住所を有することを誓えること
- 本人及び同一世帯員が市区町村税を滞納していないこと

② **移住定住・住宅リフォーム等助成金**
奄美市内において移住者（U・Iターン）に貸し出すことを目的に戸建て住宅をリフォームする場合、もしくは移住者がリフォームする場合その際にかかったリフォーム費用の1/2を最大100万円まで助成します。

対象者

- 奄美市内に住宅が建設されており、移住者に貸し出すことを目的に戸建て住宅をリフォームする方で、空き家バンクに登録し最低5年間は移住者用として貸し出せること
- 奄美市内の住宅（戸建て）を賃貸する移住者の方で、所有者の了解を得てリフォームする者（最低5年間は定住する予定であること）
- 本人及び同一世帯員が市区町村税を滞納していないこと

・各助成金交付までの流れ

申請

奄美市のホームページ、窓口にて申請書等を取得します。または、電話にて申込み後、郵便にて担当より必要書類を送付します。

審査

申請書等の審査及び必要に応じて行う現地調査により交付決定をします。

完了報告

交付決定後は、対象工事が完了したのち、報告書等の必要書類を市に提出します。

助成金交付

報告書等を審査及び、必要に応じて現地調査を行い助成金額を確定し交付します。

奄美市 プロジェクト推進課

〒894-8555 奄美市名瀬寺町25番8号

TEL:0997-69-3186

Mail: pjsenryaku@city.amami.lg.jp

(4)住宅リフォーム等経済対策事業補助金制度

市民が住宅の増改築やリフォームをする際に、かかった費用の一部を助成しております。

(5)危険空き家等除却助成金制度

老朽化し危険な空き家の除却を行う人に対し、除却費用の一部を助成しております。

3. 地域交流・地域活性化の拠点としての利活用

危険空き家等除却助成金制度の活用により空き家等の除却を進めると、空き地が増加し、空き地がそのまま放置されることによる生活環境への二次的な影響や空き家等所有者の管理意識の低下に繋がるのが懸念されます。除却後の跡地も含め、空き家等を有効に利用し、地域交流及び地域活性化の拠点箇所として利活用する方策について、所有者の意向も踏まえながら、各関係機関と協議を行っていくこととします。

■空き家等の利活用事例



【本気で人口を増やしたい集落応援事業】

老朽化した教職員住宅を改修し、Uターン者向け住宅として活用(奄美市笠利町)

4. 不動産流通の促進

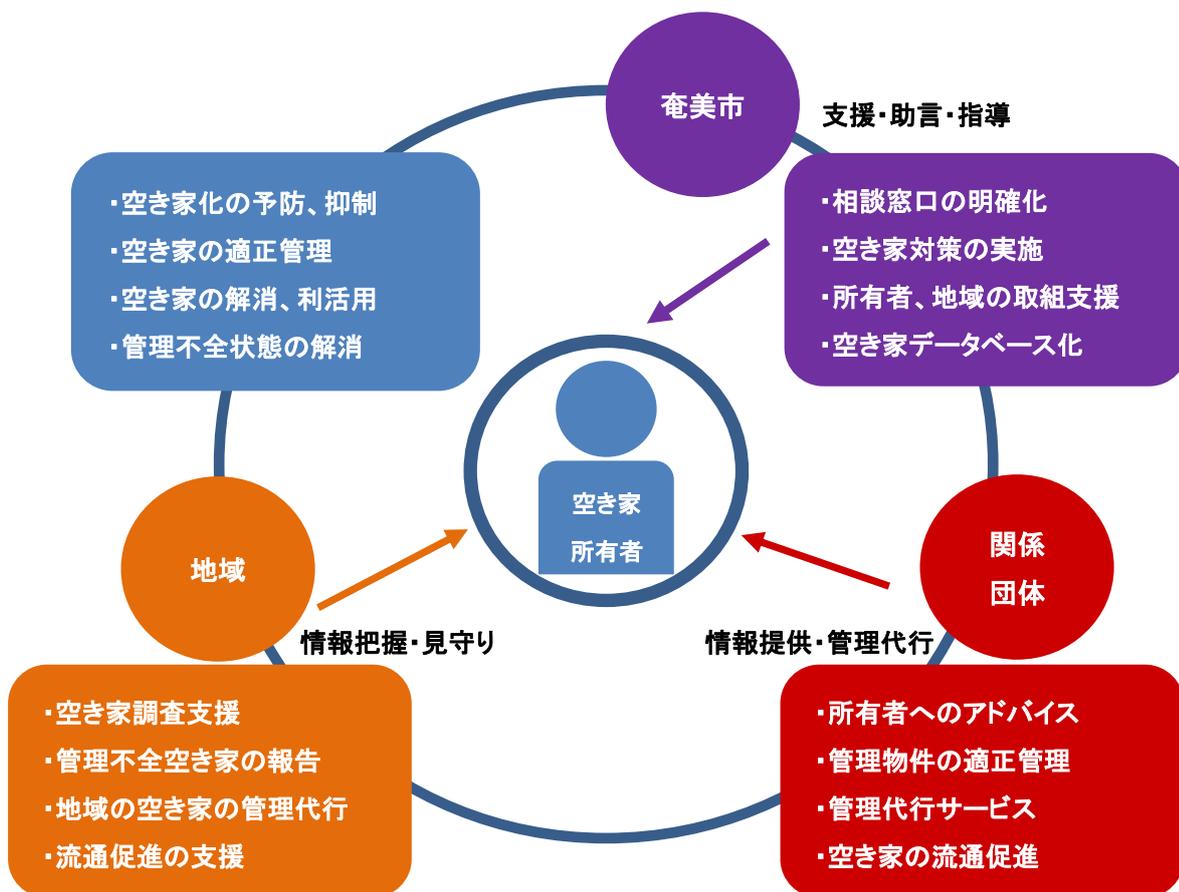
空き家等の活用にあたっては、空き家等所有者の意向確認に加え、不動産事業者等との連携が重要になります。「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」（平成 30 年 6 月 国土交通省）を踏まえ、空き家所有者への情報提供同意書の送付や不動産事業者等への情報提供など、流通を促進させる取り組みを実施します。

第7章 空き家等対策の実施体制

1. 空き家等対策の役割分担

空き家等対策は所有者等だけの問題ではなく、地域のまちづくりの課題でもあることから、自治会等の地域、建築や不動産に関わる関係団体や企業、行政等が連携し、空き家の解消や適正管理、利活用などの対策に取り組むこととします。

■体制図



2. 空き家等対策に係る担当部署

① 実施体制

対処事項	担当部署
建築物、擁壁	建築住宅課
立木、雑草、ごみ、物品、動物、害虫	環境対策課
解体、空き家活用関係（詳細は下表）	プロジェクト推進課
防犯、防災	市民協働推進課、総務課
所有者等の情報提供、住宅用地特例措置、譲渡所得特別控除	税務課
戸籍等の情報提供、相続	市民課

② 空き家活用関係

役割	担当部署
空き家等の調査 空き家等の適切な管理の促進措置及び対処の実施 （危険空き家等除却助成金制度） 空き家の活用促進（空き家バンク制度） 県・市協議会及びその他関係機関との連絡調整	プロジェクト推進課

※部署名は令和3年3月1日

3. 奄美市空き家等対策協議会の設置

特措法第7条第1項の規定に基づき、市長、地域住民や空き家等の問題に関する様々な分野における学識経験者等からなる奄美市空き家等対策協議会を設置します。市協議会では、奄美市空き家等対策庁内連絡会（以下「庁内連絡会」という。）での協議事項及びその対応について協議を行います。

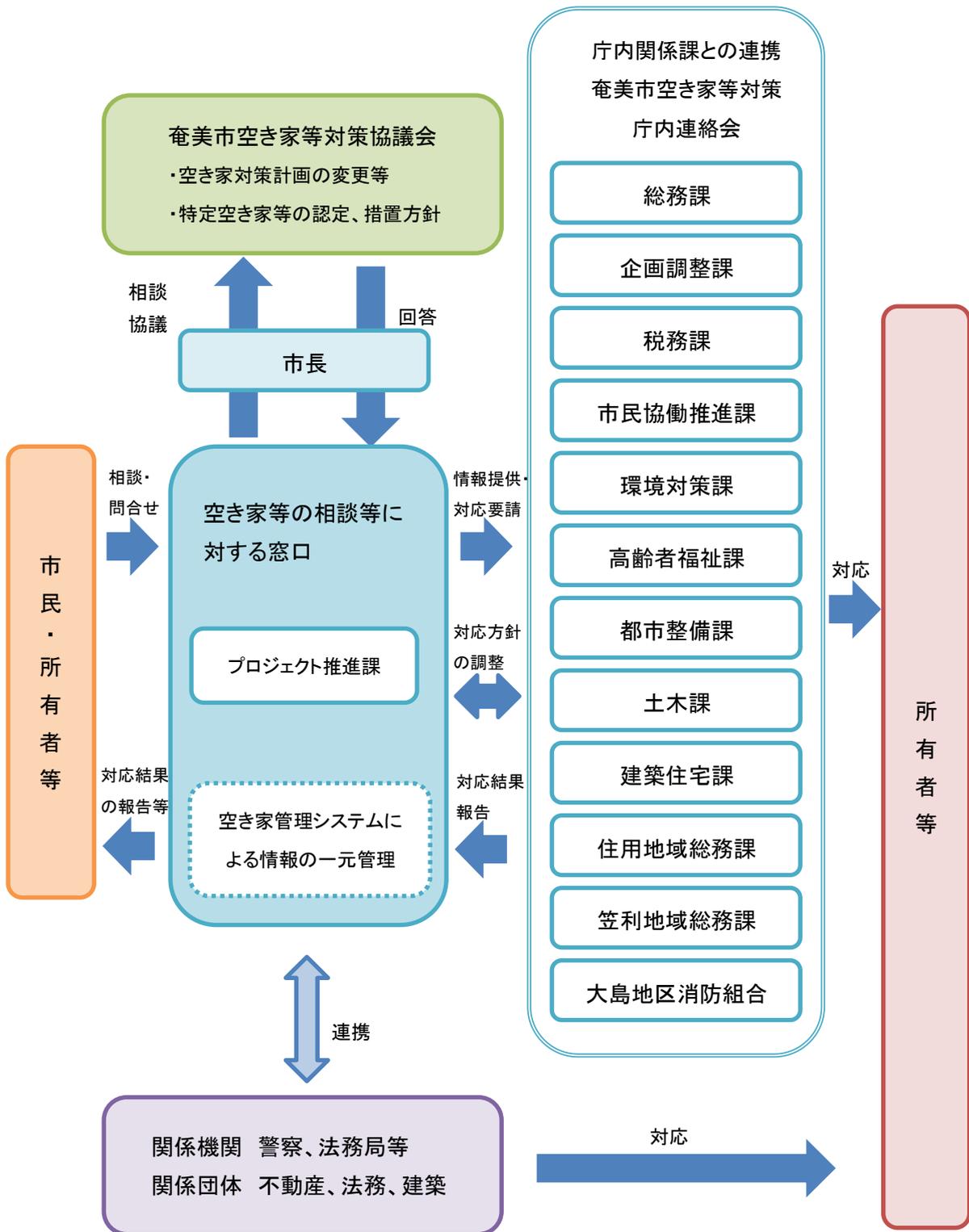
そのほか、本計画の変更又は実施に関する協議、特定空き家等への立入調査の方針、特定空き家に対する措置の方針などを協議します。

4. 奄美市空き家等対策庁内連絡会の設置

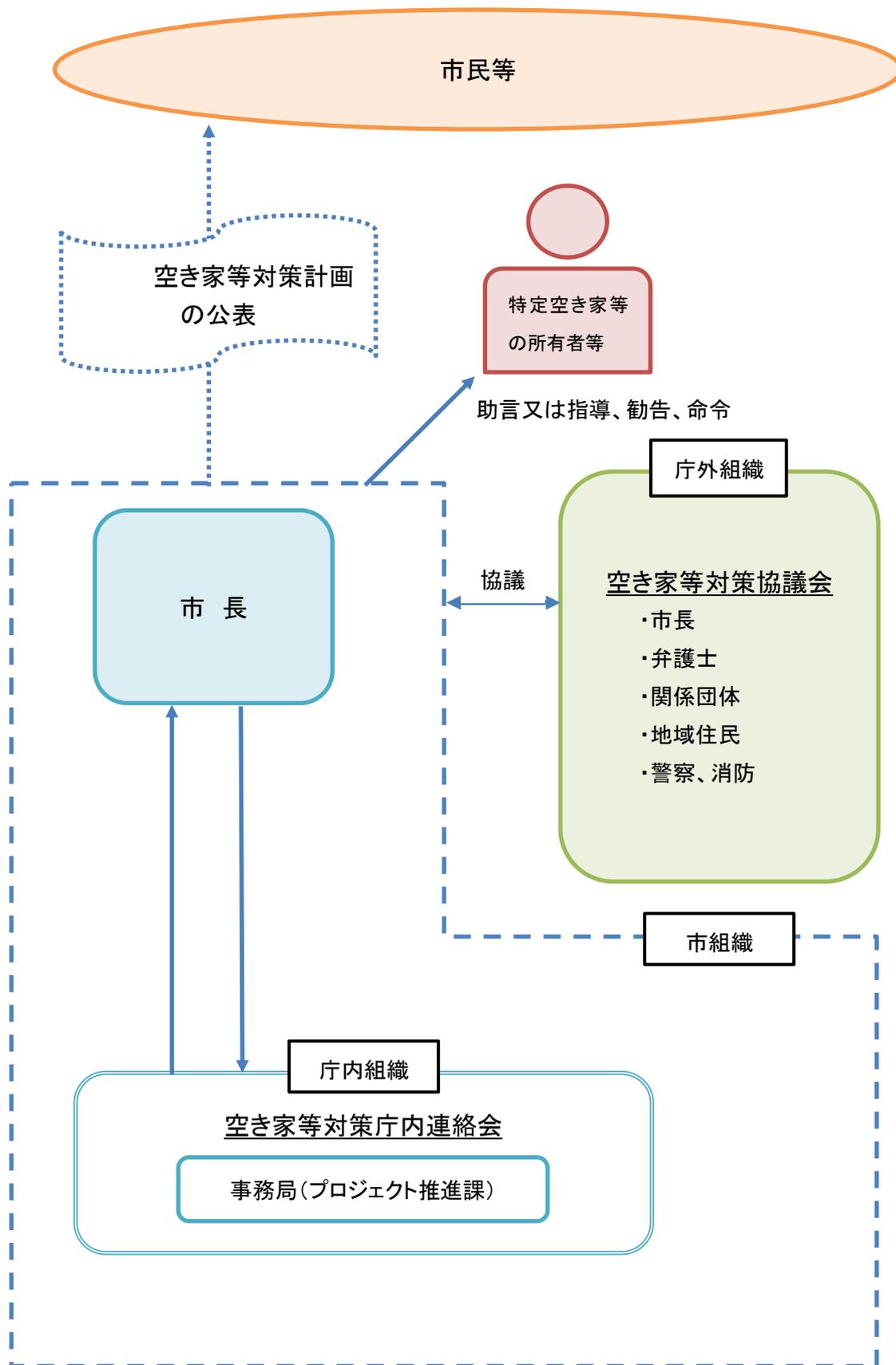
空き家等の対策は多岐に渡るため、複数の専門部署間で情報共有して連携を図る必要があります。また、市協議会における協議事項を検討する必要があります。

このようなことから、庁内連絡会を設置し、庁内で情報を共有するほか、保安上、衛生上、社会通念上、緊急性・切迫性等の観点から空き家等への対応を検討します。

■空き家等に関する対策の実施体制



■奄美市空き家等対策協議会の位置づけ



第8章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

その他空き家等に関して、空き家等対策の基本的な指針として掲げた「予防」、「活用」、「措置対応」を基本とし、「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」及び「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に基づき、常により効果的な手法を模索し、対策を講じることとし、その結果を検証の上、見直しを行うものとします。

また、当計画に定める対策を効率的かつ効果的に実施するための行政施策を検討し、実施していくものとします。



空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内訳

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

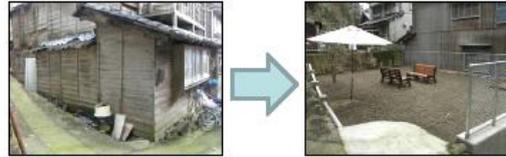
対象地域

- ▶ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- ▶ 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

- ▶ 不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの(空き家かどうかにかかわらず対象)
- ▶ 空き家住宅
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- ▶ 空き建築物
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

助成対象費用

- ▶ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
 (「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10

※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
 (注)空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。

- ▶ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- ▶ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6
負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限 度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内訳

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- ▶ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域(居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。)

対象施設

- ▶ 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【奈良県五條市】町家を滞在体験施設として活用

【広島県庄原市】長屋住宅を交流・展示施設として活用

事業内容

- ▶ 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等を行う

助成対象費用

- ▶ 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
 空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等
- ▶ 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用
 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- ▶ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6
負担割合 (□が 交付対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		1/3

※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額
 ※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

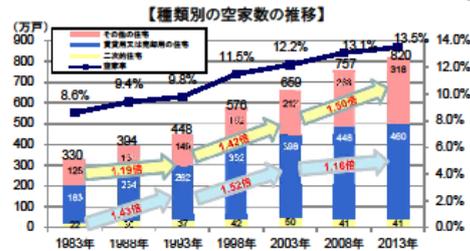
「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例(※)の対象から除外することとする。(注)周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

施策の背景

- 空家の総数(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。
(地方公共団体においても、空家の適正管理に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置(人の居住を供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除すべきとの指摘がある。
- また、前臨時国会において「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」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。

(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額



(参考)空家の種類
 ・二次的住宅: 別荘及びその他(たまたま宿泊する人がいる住宅)
 ・実質又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、実質又は売却のために空家になっている住宅
 ・その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入籍などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【管理が不十分な空家のイメージ】

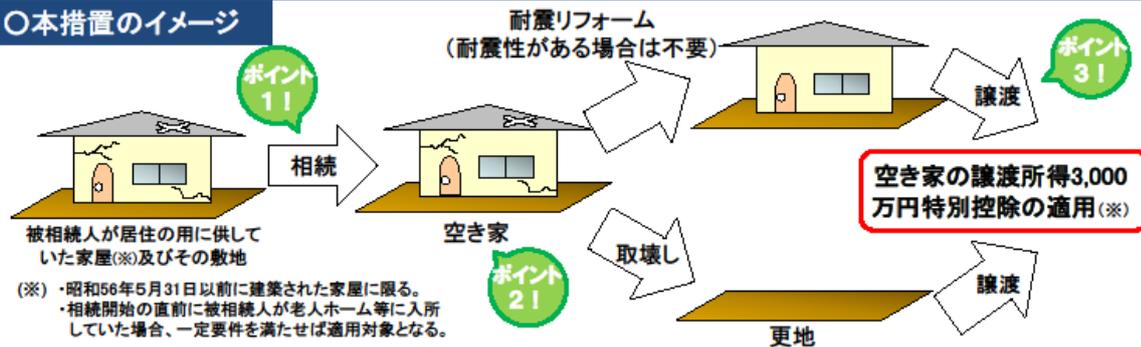


空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※)・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
 ・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額: 0円

$$(500\text{万円} - 500\text{万円} \times 5\% - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額: 55万円

$$(500\text{万円} - 500\text{万円} \times 5\% - 200\text{万円}) \times 20\% = 55\text{万円}$$

参考資料②

危険空き家等除却助成事業交付要綱

別表（第4条関係） 建物の不良度の測定基準

大項目	項目	評定内容	ランク内容	判定	評点	最高得点
保安上危険	建築物の著しい傾斜	①建築物の崩壊・落階等の有無	問題なし	A	0	100
			部分的な崩壊	B	50	
			過半・母屋の崩壊	C	100	
		②建築物の不同沈下もしくは柱の傾斜	1/60未満	A	0	100
			1/60～1/20	B	50	
			1/20超	C	100	
	構造耐力上主要な部分の損傷等	③基礎の構造	問題なし	A	0	25
			基礎が玉石	B	20	
			基礎なし	C	25	
		④土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無	問題なし	A	0	50
			50%未満	B	25	
			50%以上	C	50	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	⑤外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	なし・塗装劣化のみ	A	0	50
			腐朽・破損等あり	B	25	
			壁体貫通・下地露出	C	50	
		⑥屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	問題なし	A	0	50
			50%未満	B	25	
			50%以上	C	50	
		⑦開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	問題なし	A	0	20
			ガラス窓取り外し済	B	10	
			割れ・破損等あり	C	20	
		⑧屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	問題なし	A	0	10
			腐朽・破損等あり	B	5	
			脱落等可能性	C	10	
⑨看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	問題なし	A	0	10		
	破損・転倒等あり	B	5			
	脱落等可能性	C	10			
⑩雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	問題なし	A	0	10		
	設置なし	B	5			
	腐朽・破損等あり	C	10			
⑪門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	問題なし	A	0	10		
	50%未満	B	5			
	50%以上	C	10			
擁壁が老朽化し危険となるおそれ	⑫擁壁の状態	問題なし	A	0	30	
		水抜き孔なし、ひび割れ	B	15		
		不安定、全体的なクラック	C	30		
景観	管理不全により著しく景観を損なっている状態	⑬樹木・雑草の管理状況	問題なし			
			手入れがされていない			
			敷地外に突出している			
衛生	そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	⑭ごみ等の放置、不法投棄の有無	あり			
			なし			
		⑮ごみ等や浄化槽の放置による悪臭の有無	あり			
			なし			
生活環境	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	⑯虫の発生や動物の棲みつきの有無	あり			
			なし			
		⑰不適切な管理による不特定者の侵入の可否	侵入不可			
			侵入可			

■部材劣化等の状況の確認イメージ

<躯体関係>

屋根



基礎・土台 柱・はり



※土台・柱・梁の全数を確認することは困難であるため、特に劣化の激しい部材や建物全体の傾き等を確認する。

基礎



<附属物等>

階段またはバルコニー

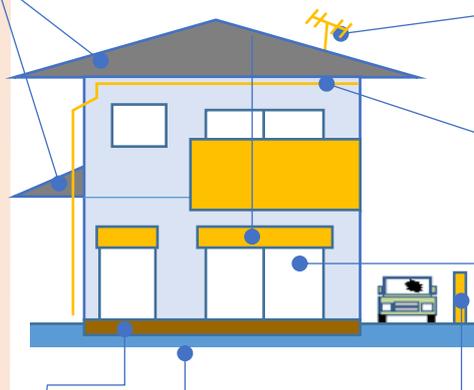


看板・給湯設備・屋上水槽等



(例)テレビアンテナ

雨どい



外壁



開口部



擁壁



門または塀



■各部材判定の考え方

<躯体関係>

項目	建築物の著しい傾斜		
箇所	建築物全体		
判断内容	①建築物の崩壊・落階等の有無		
	建築物全景の外観目視により一見して建築物に崩壊が見られる状態であるかどうかを判断する。なお、棟の劣化(たわみ、落下等)は、外観から判断できない雨水による建築物内部への影響が大きいため、本項目で判断する。		
判断	A ランク 崩壊・落階がない状態。	B ランク 部分的崩壊等が見られる状態。	C ランク 過半の崩壊等が見られる状態。
評点	0	50	100
事例①			
			
考え方	一見して崩壊等が見られない状態であるため、部材毎の詳細な確認を要する。	建築物に部分的崩壊等が見られる状態であり、修繕が可能であることを判断基準とする。	建築物に過半の崩壊等が見られる状態である。なお、棟の破損・落下については構造及び内部への影響が大きいことを考慮し、Cランクとする。
備考	建築物の修繕による復旧の可能性を考慮し、BランクとCランクの考え方を整理している。		

対象物件データ		調査①空家等判定調査	調査②空家等詳細調査 一建物状況一	調査②空家等詳細調査 一管理状況一		
地区		判定 居住あり 空家等の可能性 居住なし 目視不可 ※非空き家の場合は不要	構造 木造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造 その他()	躯体関係 良 ⇄ 不良 目視不可 建築物の崩壊 問題なし 部分的 過半 ×	附属物等 良 ⇄ 不良 目視不可 開口部 問題なし ガラス 破損あり ×	敷地環境 良 ⇄ 不良 目視不可 樹木・雑草 問題なし 手入れなし 敷地外 あり ×
図面番号		表札 郵便受け 電気メータ ガスメータ・ガスボンベ	用途 戸建住宅 併用住宅 店舗 共同住宅 長屋 その他()	建物の傾き 問題なし A B C × 基礎 問題なし 玉石 基礎なし ×	屋外階段またはバルコニー 問題なし 腐朽あり × 管窓・給湯設備 問題なし 破損あり × 修理・止水槽等 問題なし 設置可能 ×	ごみ堆積物 問題なし あり × 悪臭 問題なし あり ×
対象ID		売り買の表示 (売買 / 賃貸) その他()	階数 ()階 目視不可	柱・はり 問題なし A B C × 外壁 問題なし A B C ×	雨どい 問題なし 設置なし 劣化 × 門または扉 問題なし A B C ×	虫の発生 動物の糞みつき 問題なし あり × 管理状況 目視不可 修繕 目視不可 ×
現地メモ:			屋根 問題なし A B C ×	擁壁 問題なし A B C ×	居住可能性 可 一部修繕 不可 ×	調査時刻 時 分 写真枚数 枚

項目	建築物の著しい傾斜(RC 造においては構造耐力上主要な部分の損傷)		
箇所	建築物全体		
判断内容	②建築物の不同沈下もしくは柱の傾斜		
	建築物全体もしくは一部に傾きが見られる場合、傾斜の角度によって判断する。 判断する傾斜の角度は、建築物全体のうち最も大きな値を採用する。		
判断	A ランク	B ランク	C ランク
	建築物の傾きが 1/60 未満	建築物の傾きが 1/60～1/20	建築物の傾きが 1/20 超
評点	0	50	100
事例①			
			
考え方	傾斜の区分は、「災害に関わる住家の被害認定基準運用指針」(平成 21 年 6 月 内閣府)の考え方を踏襲している。同指針では 1/20 超を住家の損害割合を 50%とみなして全壊と判断している。 なお、RC 造については木造や鉄骨造に比べて建築物の傾斜が見られにくいいため、柱のクラックや鉄筋の爆裂の状況に置き換えて判断する。		
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>建物の傾斜の図り方</p> <p>階高方向hと水平変位dの寸法を測定し、 d/hの値を計算する。</p> <p>h=1,200 mmの場合 Aランク:d≤20 mm Bランク:20<d≤60 mm Cランク:d>60 mm</p> </div>		
備考	建築物の傾斜は、「建築物の不同沈下」や「柱の傾斜」といった原因の如何によらず倒壊等著しく危険となるおそれがあると考えられるため、判断項目を分けずに建築物の傾斜という観点で評価を行う。		

対象物件データ	調査①空家等判定調査				調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -				調査②空家等詳細調査 - 管理状況 -															
	判定	居住あり	空家等の可能性	居住なし	目視不可	構造	木造	鉄骨造	躯体関係	良	⇔	不良	目視不可	附属物等	良	⇔	不良	目視不可	敷地環境	良	⇔	不良	目視不可	
地区									建物の崩壊	問題なし	部分的	過半	×	開口部	問題なし	ガス配管	破損あり	×	樹木・雑草	問題なし	手入れなし	敷地外突出	×	
図面番号		表札		郵便受け		戸建住宅	併用住宅	店舗	建物の傾き	A	B	C	×	屋外階段またはバルコニー	問題なし	腐朽	破損可能性	×	ごみ堆積物	なし		あり	×	
対象ID		電気メータ		ガスメータ・ガスボンベ		共同住宅	長屋		基礎	問題なし	玉石	基礎なし	×	屋根・給湯設備・屋上水槽等	問題なし	破損	破損可能性	×	悪臭	なし		あり	×	
現地メモ:		売り買しの表示 (売買 / 賃貸)		その他 ()		その他 ()			基礎・土台柱・はり	A	B	C	×	雨どい	問題なし	設置なし	劣化	×	虫の発生動物の棲みつき	なし		あり	×	
						()階		目視不可	外壁	A	B	C	×	門または扉	A	B	C	×	管理状況	侵入不可		一部修繕	不可	×
									屋根	A	B	C	×	擁壁	A	B	C	×	居住可能性	可		一部修繕	不可	×
														調査時刻		時	分		写真枚数					枚

項目	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷		
箇所	基礎、土台、柱、梁		
判断内容	④ 土台・柱・梁の腐朽・破損・変形の有無		
	構造耐力上主要な部分である土台、柱、梁における腐朽・破損・変形の程度を判断する。 腐朽・破損・変形の判断は、部材のうち最も状態の悪い箇所を採用する。		
判断	A ランク	B ランク	C ランク
	部材の腐朽・破損・変形が見られない状態。	部材の一部(50%未満)に腐朽・破損・変形が見られる状態。	部材の大部分(50%以上)に腐朽・破損・変形が見られる状態。
評点	0	25	50
事例①			
			
考え方	土台、柱、梁に腐朽・破損・変形がどの程度見られるかを確認する。 なお、地震時に建築物に加わる水平力に対する安全性を考慮し、部材の一部であっても腐朽・破損・変形が確認される場合は、最も状態の悪い箇所を採用して判断する。		
備考	土台・柱・梁の全数を確認することは困難であり、また、修理の程度によって安全性が確保されるかどうかの判断は現地調査では困難であるため、安全側を考慮して判断する。		

対象物件データ		調査①空家等判定調査		調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -				調査②空家等詳細調査 - 管理状況 -													
地区	判定	居住あり可能性	居住なし 目視不可	構造	木造	鉄骨造	躯体関係	良	⇔	不良	目視不可	附属物等	良	⇔	不良	目視不可	敷地環境	良	⇔	不良	目視不可
		※非空き家の場合には不要		構造	鉄筋コンクリート造	その他()	建物の崩壊	問題なし	部分的	過半	×	開口部	問題なし	ガス取外し	破損あり	×	樹木・雑草	問題なし	手入れ	敷地外	×
図面番号	撮影箇所	表札	郵便受け	用途	戸建住宅	併用住宅	店舗	建物の傾き	A	B	C	×	屋外階段またはバルコニー	問題なし	腐朽	破損可能性	×	ごみ堆積物	なし	あり	×
対象ID		電気メータ	ガスメータ・ガスボンベ	用途	共同住宅	長屋	その他()	基礎	問題なし	玉石	基礎なし	×	看板・拾遺設備・屋上水槽等	問題なし	破損	設置	×	悪臭	なし	あり	×
		売り貸しの表示 (売買 / 賃貸)	その他()	階数	()階	目視不可	基礎・土台 柱・はり	A	B	C	×	雨どい	問題なし	設置	劣化	×	虫の発生 動物の棲みつき	なし	あり	×	
現地メモ:							外壁	A	B	C	×	門または塙	A	B	C	×	管理状況	侵入不可	一部	侵入可	×
							屋根	A	B	C	×	擁壁	A	B	C	×	居住可能性	可	一部	不可	×
												調査時刻	時	分			写真枚数				枚

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	外壁等		
判断内容	⑤外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無		
	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等について判断する。 なお、外壁の塗装の劣化・剥離等については対象外とする。		
判断	A ランク	B ランク	C ランク
	外壁仕上材に剥落・腐朽・破損等が見られない状態。もしくは塗装の劣化・剥離のみ。	外壁仕上材に部分的な剥落・腐朽・破損等が見られるが、壁体を貫通する穴等は生じていない状態。	外壁仕上材に剥落・腐朽・破損等が見られ、壁体を貫通する穴等が生じている、もしくは下地が露出している状態。
評点	0	25	50
事例	事例①		
	事例②		
考え方	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損の程度によって、脱落等による第三者危害もしくは雨水の浸入等による内部への影響を考慮して判断する。		
備考	下地の露出や壁体を貫通する穴等は内部への影響が大きいことから、該当箇所が部分的であっても安全側を考慮してCランクとする。		

対象物件データ		調査①空家等判定調査		調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -		調査②空家等詳細調査 - 管理状況 -														
地区		判定	居住あり 空家等の可能性 居住なし 目視不可	構造	木造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造 その他()	躯体関係	良	⇔	不良	目視不可	付属物等	良	⇔	不良	目視不可	敷地環境	良	⇔	不良	目視不可
図面番号		撮影箇所	表札 郵便受け 電気メータ ガスメータ・ガスボンベ 売り賃しの表示(売買/賃貸) その他()	用途	戸建住宅 併用住宅 店舗 共同住宅 長屋 その他()	建物の崩壊	問題なし	部分的	過半	×	開口部	問題なし	ガラス取外し	破損あり	×	樹木・雑草	問題なし	手入れなし	敷地外突出	×
対象ID				階数	()階 目視不可	建物の傾き	A	B	C	×	里外階段またはバルコニー	問題なし	腐朽	破損	脱落可能性	×	ごみ堆積物	なし	あり	×
現地メモ:						基礎	問題なし	玉石	基礎なし	×	看板・給湯設備・屋上水槽等	問題なし	破損	設置	脱落可能性	×	悪臭	なし	あり	×
						基礎・土台柱・はり	A	B	C	×	雨どい	問題なし	設置	劣化	×	虫の発生 動物の糞みつき	なし	あり	×	
						外壁	A	B	C	×	雨どい	問題なし	設置	劣化	×	管理状況	侵入不可	侵入可	×	
						屋根	A	B	C	×	雨どい	問題なし	設置	劣化	×	管理状況	可	一部修繕	不可	×
											門または塀	A	B	C	×	居住可能性	可	一部修繕	不可	×
											調査時刻	時	分	写真枚数						

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	屋根葺き材、ひさし又は軒		
判断内容	⑥屋根の腐朽・破損・欠落等の有無		
	屋根葺き材(瓦、折板等)、ひさし又は軒の腐朽・破損・欠落等の程度を判断する。 外観から屋根面の全体を確認できない場合は、軒先等の状況から判断する。		
判断	A ランク	B ランク	C ランク
	部材の腐朽・破損・欠落等が見られない状態。	部材の一部(50%未満)に腐朽・破損・欠落等が見られる状態。	部材の大部分(50%以上)に腐朽・破損・欠落等が見られる状態。
評点	0	25	50
事例①			
			
考え方	屋根瓦の浮きや破損等の状況を確認し、脱落や飛散等による第三者危害の可能性を考慮して各部材を判断する。 特に、軒先等の屋根端部は脱落等による影響が大きいため、腐朽・破損・欠落等の割合については、全体面積ではなく線分の比率によって判断する。		
備考	判断にあたっては第三者危害の影響を重視し、修理規模の程度ではなく屋根端部の劣化・損傷状況を確認するものとしている。		

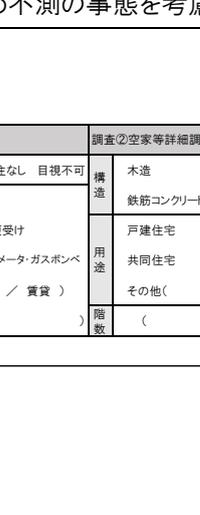
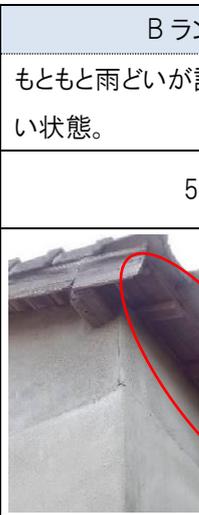
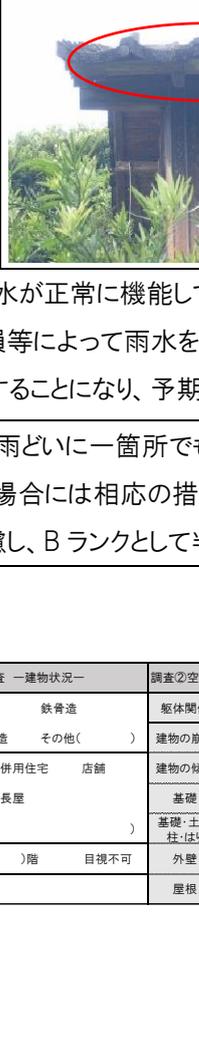
対象物件データ		調査①空家等判定調査		調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -		調査②空家等詳細調査 - 管理状況 -																	
地区		判定	居住あり 空家等の可能性	居住なし 目視不可	構造	木造	鉄骨造	躯体関係	良	⇔	不良	目視不可	附属物等	良	⇔	不良	目視不可	敷地環境	良	⇔	不良	目視不可	
図面番号		※非空き家の場合は不要			用途	鉄筋コンクリート造	その他()	建物の崩壊	問題なし	部分的	過半	×	開口部	問題なし	ガラス数外し	破損あり	×	樹木・雑草	問題なし	手入れなし	敷地外突出	×	
対象ID		撮影箇所	表札	郵便受け	戸建住宅	併用住宅	店舗	建物の傾き	A	B	C	×	屋外階段またはバルコニー	問題なし	腐朽	破損	腐食可能性	×	ごみ堆積物	なし	あり	×	
現地メモ:			電気メータ	ガスメータ・ガスボンベ	共同住宅	長屋	その他()	基礎	問題なし	玉石	基礎なし	×	看板・給湯設備・屋上水権等	問題なし	破損	腐食可能性	×	悪臭	なし	あり	×		
			売り賃しの表示(売買/賃貸)	その他()	階数	()階	目視不可	基礎・土台柱・はり	A	B	C	×	雨どい	問題なし	設置なし	劣化	×	虫の発生	なし	あり	×		
								外壁	A	B	C	×	門または塀	A	B	C	×	動物の糞みつき	なし	あり	×		
								屋根	A	B	C	×	擁壁	A	B	C	×	管理状況	侵入不可	侵入可	一部修繕	不可	×
													調査時刻	時	分	写真枚数							枚

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	屋外階段又はバルコニー		
判断内容	⑧屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無		
	腐朽や破損、または脱落等が発生しているかどうか、接合部の状況等を踏まえて判断する。 建築物に付属する工作物等のうち、人や物の荷重が直接掛かるものを対象とする。		
判断	A ランク	B ランク	C ランク
	腐朽や破損、脱落等が発生していない状態。	腐朽や破損等が生じているが、脱落等の危険性は低い状態。もしくは、脱落して放置されている状態。	腐朽や破損等によって脱落する可能性が高い状態。
評点	0	5	10
事例①			
			
考え方	破損や腐食による工作物等の脱落・転倒が及ぼす第三者危害の可能性を考慮して判断する。		
備考	現状と比べて人や物による追加の荷重が掛かることによる転倒の可能性を考慮して判断する。		

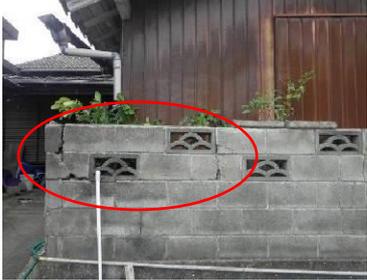
対象物件データ		調査①空家等判定調査		調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -		調査②空家等詳細調査 - 管理状況 -																
地区	判定	空家等の可能性		構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	躯体関係			附属物等		敷地環境		その他								
		居住あり	居住なし				目視不可	良	悪	不良	目視不可	良	悪	不良	目視不可							
図面番号	撮影箇所	表札	郵便受け	戸建住宅	併用住宅	店舗	建物の崩壊	問題なし	部分的	過半	×	開口部	問題なし	ガス取外し	破損あり	×	樹木・雑草	問題なし	手入れなし	敷地外突出	×	
対象ID	撮影箇所	電気メータ	ガスメータ・ガスボンベ	共同住宅	長屋	その他()	建物の傾き	A	B	C	×	屋外階段またはバルコニー	問題なし	腐朽	破損可能性	×	ごみ堆積物	なし	あり	×		
現地メモ:	撮影箇所	売り貸しの表示 (売買 / 賃貸)	その他()	階数	()階	目視不可	基礎	問題なし	玉石	基礎	なし	×	看板・格差設備・屋上水櫃等	問題なし	破損	設置可能性	×	悪臭	なし	あり	×	
							基礎・土台柱・はり	A	B	C	×	雨どい	問題なし	設置	劣化	×	虫の発生	動物の糞みつき	なし	あり	×	
							外壁	A	B	C	×	雨どい	問題なし	設置	劣化	×	管理状況	侵入不可	一部修繕	不可	×	
							屋根	A	B	C	×	擁壁	A	B	C	×	居住可能性	可	一部修繕	不可	×	
																	調査時刻	時	分	写真枚数		枚

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	看板、給湯設備、屋上水槽等		
判断内容	⑨看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無		
	破損や脱落、転倒が発生しているかどうか、支持部分の接合状況等を踏まえて判断する。 建築物に付属する工作物等のうち、人や物の荷重が直接掛からないものを対象とする。		
判断	A ランク	B ランク	C ランク
	破損や脱落、転倒等が発生していない状態。	破損や腐食等が生じているが、脱落等の危険性は低い状態。もしくは、脱落・転倒して放置されている状態。	破損や腐食等によって脱落する可能性が高い状態。
評点	0	5	10
事例①			
			※市外事例
事例②			
			※市外事例
考え方	破損や腐食による工作物等の脱落・転倒が及ぼす第三者危害の可能性を考慮して判断する。		
備考	既に脱落・転倒したものよりも、脱落・転倒の危険性が高いもののほうが不測の事態による第三者危害等の可能性が高いと考えられるため、脱落・転倒に至る破損や腐食の進行状況を考慮して判断する。		

対象物件データ		調査①空家等判定調査		調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -		調査②空家等詳細調査 - 管理状況 -									
地区		判定	居住あり 空家等の可能性 居住なし 目視不可	構造	木造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造 その他()	躯体関係	良 ⇄ 不良 目視不可	附属物等	良 ⇄ 不良 目視不可	敷地環境	良 ⇄ 不良 目視不可				
図面番号		※非空き家の場合は不要		用途	戸建住宅 併用住宅 店舗 共同住宅 長屋 その他()	建物の崩壊	問題なし 部分的 過半 ×	開口部	問題なし ガラス 破損あり × 腐朽 腐食 剥離 転倒 可能性 ×	樹木・雑草	問題なし 手入れ 敷地外 発生 ×				
対象ID		撮影箇所	表札 郵便受け 電気メータ ガスメータ・ガスボンベ 売り賃しの表示 (売買 / 賃貸) その他()	階数	()階 目視不可	建物の傾き	問題なし A B C ×	早外階段またはバルコニー	問題なし 腐朽 腐食 剥離 転倒 可能性 ×	ごみ堆積物	なし あり ×				
現地メモ:						基礎	問題なし 玉石 基礎なし ×	看板・給湯設備・屋上水槽等	問題なし 破損 脱落 転倒 可能性 ×	悪臭	なし あり ×				
						基礎・土台柱はり	A B C ×	雨どい	問題なし 設置 劣化 ×	虫の発生 動物の糞みつき	なし あり ×				
						外壁	A B C ×	門または塀	A B C ×	管理状況	侵入不可 侵入可 ×				
						屋根	A B C ×	擁壁	A B C ×	居住可能性	可 一部 修繕 不可 ×				
								調査時刻	時 分	写真枚数					

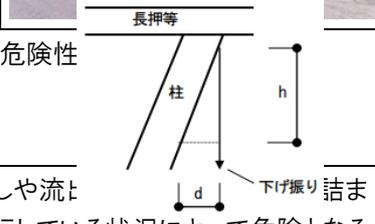
項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	屋根葺き材、ひさし又は軒		
判断内容	⑩雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無		
	雨どいの設置状況について判断する。		
判断	A ランク	B ランク	C ランク
	雨どいに破損等がなく、正常に排水できる状態。	もともと雨どいが設置されていない状態。	雨どいに破損等があり、雨水を正常に排水できない状態。
評点	0	5	10
事例	事例①		
	事例②		
考え方	雨どいの設置状況により、雨水排水が正常に機能しているか確認する。 本来設置されていた雨どいが破損等によって雨水を正常に排水できない状態の場合、建設時に想定していなかった箇所へ雨水が集中することになり、予期しない部材の腐朽・損傷に繋がるおそれがある。		
備考	雨水排水による影響を考慮して、雨どいに一箇所でも破損等がある場合は C ランクとする。 また、雨どいが設置されていない場合には相応の措置がされている可能性はあるが、住人(管理者)が不在であるため不測の事態を考慮し、B ランクとして判断する。		

対象物件データ		調査①空家等判定調査		調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -		調査②空家等詳細調査 - 管理状況 -																	
地区	判定	居住あり可能性	居住なし	目視不可	構造	木造	鉄骨造	躯体関係	良	⇔	不良	目視不可	附属物等	良	⇔	不良	目視不可	敷地環境	良	⇔	不良	目視不可	
図面番号	表札	郵便受け	※非空き家の場合は不要		用途	戸建住宅	併用住宅	店舗	建物の崩壊	問題なし	部分的	過半	×	開口部	問題なし	ガラス取外し	破損あり	×	樹木・雑草	問題なし	手入れなし	敷地外突出	×
対象ID	電気メータ	ガスメータ・ガスボンベ			用途	共同住宅	長屋		建物の傾き	A	B	C	×	屋外階段またはバルコニー	問題なし	腐朽	破損可能性	×	ごみ堆積物	なし	あり	×	
現地メモ:	売り貸しの表示 (売買 / 賃貸)	その他 ()			階数	()	階	目視不可	基礎	問題なし	玉石	基礎なし	×	看板・拾遺設	問題なし	破損	転倒可能性	×	悪臭	なし	あり	×	
									基礎・土台柱・はり	A	B	C	×	雨どい	問題なし	設置なし	劣化	×	虫の発生	なし	あり	×	
									外壁	A	B	C	×	門または塼	A	B	C	×	管理状況	侵入不可	侵入可	×	
									屋根	A	B	C	×	擁壁	A	B	C	×	居住可能性	可	一部修繕不可	×	
														調査時刻	時	分		写真枚数				枚	

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	門又は塀		
判断内容	①門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無		
	門・塀の腐朽・破損・傾き等の有無について判断する。		
判断	A ランク	B ランク	C ランク
	腐朽・破損・傾き等は見られない状態。	部分的な腐朽・破損・傾き等が見られる状態。	目視で明らかに傾きが確認される、もしくは過半(50%以上)にひび割れ等が見られる状態。
評点	0	5	10
事例①			
			
考え方	ひび割れや破損については全体に占める割合で判断し、傾斜については目視でも傾斜していることを確認できる場合について判断する。		
備考	ブロック塀については、傾きが一部であっても転倒の危険性があるため、Cランクとして判断する。		

対象物件データ	調査①空家等判定調査		調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -				調査②空家等詳細調査 - 管理状況 -													
	判定	居住あり 空家等の可能性 居住なし 目視不可 ※非空き家の場合は不要	構造	木造	鉄骨造	躯体関係	良	⇔	不良	目視不可	附属物等	良	⇔	不良	目視不可	敷地環境	良	⇔	不良	目視不可
地区			構造	木造	鉄骨造	躯体関係	良	⇔	不良	目視不可	開口部	問題なし	ガス取外し	破損あり	×	樹木・雑草	問題なし	手入れなし	影地外突出	×
図面番号		表札	用途	戸建住宅	併用住宅	建物の崩壊	問題なし	部分的	過半	×	開口部	問題なし	腐朽	破損可能性	×	ごみ堆積物	なし	あり	×	
対象ID		郵便受け	用途	共同住宅	長屋	建物の傾き	A	B	C	×	壁外階段またはバルコニー	問題なし	腐朽	破損可能性	×	悪臭	なし	あり	×	
		電気メータ	用途	その他()		基礎	問題なし	玉石	基礎なし	×	電線・給湯設備・屋上水槽等	問題なし	破損	転倒可能性	×	虫の発生	動物の糞みつき	なし	あり	×
		ガスメータ・ガスボンベ	階数	()階	目視不可	基礎・土台柱・はり	A	B	C	×	雨どい	問題なし	劣化	×	管理状況	侵入不可	侵入不可	一部修繕	不可	×
現地メモ:		売り買の表示 (売買 / 賃貸)				外壁	A	B	C	×	門または塀	A	B	C	×	居住可能性	可	一部修繕	不可	×
		その他()				屋根	A	B	C	×	擁壁	A	B	C	×	調査時刻	時	分	写真枚数	枚

項目	擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
箇所	擁壁		
判断内容	⑫擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無、水抜き孔の詰まり・設置の有無、ひび割れ等の有無 擁壁に必要な機能の不備や劣化状況について判断する。		
判断	A ランク	B ランク	C ランク
	練石積み・CB 積み・重力式等の適切な形式の擁壁であり、水抜き孔が設置されている。また、ひび割れ等は発生していない状態。	練石積み・CB 積み・重力式等の適切な形式の擁壁であるが、水抜き孔が設置されていない、もしくは設置されているが詰まりが発生している状態。また、軽度なひび割れが見られる状態。	空石積み・擁壁がない等、不安定な状態。もしくは、適切な形式の擁壁であるが、全体的にクラックが生じている状態。
評点	0	15	30
事例	事例①		
	事例②		
考え方	擁壁の構造形式や排水機能、劣化状況を踏まえ、擁壁が原因となる危険性		
備考	国のガイドラインでは、調査項目の例として擁壁表面への水のしみ出しや流し、ひび割れ等が挙げられているが、不適切な構造形式や劣化の進行している状況によって危険となるおそれがあるため、総合的な判断とする。		



対象物件データ	調査①空家等判定調査	調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -	調査③空家等詳細調査 - 管理状況 -
地区	判定 居住あり 空家等の可能性 居住なし 目視不可 ※非空き家の場合は不要	構造 木造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造 その他()	躯体関係 良 ⇔ 不良 目視不可 建物の崩壊 問題なし 部分的 過半 ×
図面番号	撮影箇所 表札 郵便受け 電気メータ ガスメータ・ガスボンベ	用途 戸建住宅 併用住宅 店舗 共同住宅 長壁 その他()	附属物等 開口部 問題なし ガラス 取外し 破壊 あり × 屋外階段またはバルコニー 問題なし 腐朽 既済 可能性 × 看板・給湯設備・屋上水槽等 問題なし 破壊 既済 可能性 ×
対象ID	売り賃しの表示 (売買 / 賃貸) その他()	基礎・土台 基礎なし 玉石 基礎なし × 柱・はり A B C ×	雨どい 問題なし 設置 劣化 × 門または塀 A B C ×
現地メモ:		外壁 A B C ×	擁壁 A B C × 居住可能性 可 一部 不可 × 管理状況 可 一部 不可 ×
		屋根 A B C ×	調査時刻 時 分 写真枚数 枚

関係法令

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を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という。

(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、関係行政機関の町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基本的な指針
 - (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、関係者の請求があつたときは、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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつ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戸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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の町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(周辺も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、当該特定空家等の関し、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(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の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項に定める手続き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 前各号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区に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 月を超えない範囲において政令で定める日から施行する。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、交付の日から起算して 6 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後の 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こらざるものとする。

奄美市空き家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空き家等対策の推進に関する必要な事項を定め、管理不全な空き家等の対策を総合的かつ計画的に実施し、本市及び所有者等の責務その他必要な事項を定めることにより、市民の安心及び安全並びに生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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) 空き家等 市の区域内に存する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) 特定空き家等 次に掲げる状態にあると認められる空き家等をいう。
 - 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
 - イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - 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
 - 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
- (3) 所有者等 空き家等の所有者又は管理者をいう。

(当事者間における解決の原則)

第3条 空き家等に関し生じる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空き家等の適切な管理に努めなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、特定空き家等の発生の未然防止並びに空き家等の適切な管理及び活用促進のため、必要な施策を実施するものとする。

(空き家等対策計画)

第6条 市長は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空き家等対策計画」という。）を定めることができる。

(空き家等対策協議会の設置)

第7条 法第7条の規定に基づき、奄美市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(調査)

第8条 市長は、法第9条の規定により、市の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第9条 市長は、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き家等の所有者等に関するものについては、法第10条第1項の規定により、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 市長は、法第10条第3項の規定により、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空き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。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第10条 市長は、空き家等（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。）に関するデータベースの整備その他空き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じるよう努めるものとする。

(空き家等及び空き家等の跡地の活用等)

第11条 市長は、空き家等及び空き家等の跡地（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。）の活用のために必要な対策を講じるよう努めるものとする。

(特定空き家等の認定)

第12条 市長は、空き家等に関し情報提供を受けたとき又は特定空き家等であると疑われるときは、第8条の規定による調査を行い、当該空き家等が現に特定空き家等であると認めるときは、特定空き家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、必要に応じて協議会の意見を聴くことができる。

(助言又は指導)

第13条 市長は、前条第1項の規定により認定した特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、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（第2条第2号ア又はイに掲げる状態にない特定空き家等については、建築物の除却を除く。次条において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第14条 市長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き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の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。

(命令等)

第15条 市長は、前条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じることができる。

2 市長は、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。

3 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。

4 市長は、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1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。

5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1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。

6 第4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。

(代執行等)

第16条 市長は、前条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命じ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。

(公示等)

第17条 市長は、第15条第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

2 前項の標識は、第15条第1項の規定による命令に係る特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(税制上の措置等)

第18条 市は、空き家等対策計画に基づく空き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じるものとする。

(緊急安全措置)

第19条 市長は、第8条の規定による調査により、空き家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶ切迫した状態で緊急の必要性があると認めるときは、これを避けるために緊急安全措置を行うことができる。

2 市長は、前項を講じたときは、その所有者等から措置に係る費用を徴収することができる。

(委任)

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

奄美市空き家等対策の推進に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、奄美市空き家等対策の推進に関する条例(平成31年奄美市条例第12号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供の受付)

第2条 市長は、空き家等に関し情報の提供を受けたときは、次に掲げる書類を作成するものとする。

- (1) 空き家等に関する情報受付書
- (2) 空き家等管理台帳(別記第1号様式)

(調査)

第3条 条例第8条の規定による調査を行う際は、空き家等対策の推進に関する調査実施通知書(別記第2号様式)により当該所有者等に通知するものとする。

2 条例第8条の調査を行う調査員の証明書は、調査員証(別記第3号様式)によるものとする。

(認定基準)

第4条 条例第12条第1項の規定による特定空き家等の認定の基準は、別に定める。

(助言又は指導)

第5条 条例第13条の規定による助言又は指導は、空き家等対策の推進に関する助言・指導書(別記第4号様式)又は口頭により行うものとする。

(勧告)

第6条 条例第14条の規定による勧告は、空き家等対策の推進に関する勧告書(別記第5号様式)により行うものとする。

(命令及び事前通知)

第7条 条例第15条第1項の規定による命令は、空き家等対策の推進に関する命令書(別記第6号様式)により行うものとする。

2 条例第15条第2項の通知書は、空き家等対策の推進に関する命令に係る事前の通知書(別記第7号様式)によるものとする。

(公開による意見の聴取)

第8条 条例第15条第3項の規定により公開による意見の聴取を請求しようとする者は、公開による意見の聴取請求書(別記第8号様式)を市長に提出しなければならない。

2 条例第15条第5項の規定による通知は、公開による意見の聴取通知書(別記第9号様式)により行うものとする。

3 条例第15条第5項の規定による公告は、奄美市公告式条例(平成18年奄美市条例第4号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

(代執行)

第9条 条例第16条に規定する措置を行う場合において、次の各号に掲げる書類は、当該各号に定める様式によるものとする。

- (1) 行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の文書 空き家等対策の推進に関する戒告書(別記第10号様式)
- (2) 行政代執行法第3条第2項の代執行令書 空き家等対策の推進に関する代執行令書(別記第11

号様式)

(3) 行政代執行法第4条の証票 執行責任者証(別記第12号様式)

(公示等)

第10条 条例第17条第1項の標識は、別記第13号様式によるものとし、その設置は、当該空き家等の敷地内で、道路に面する場所その他近隣住民等が見やすい場所に行うものとする。

2 条例第17条第1項に規定する規則で定める方法は、奄美市公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示、市のホームページへの掲載その他市長が適切と認める方法とする。

(緊急安全措置)

第11条 市長は、条例第19条第1項の措置を講じるときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に、空き家等に対する緊急安全措置実施通知書(別記第14号様式)により通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告)をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

2 条例第19条第1項の措置を行おうとする者は、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。

3 条例第19条第2項の規定により措置に係る費用を所有者等から徴収するときは、空き家等対策の推進(緊急安全措置)に係る請求書(別記第15号様式)で請求するものとする。

(その他)

第12条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成31年4月1日から施行する。

奄美市空き家等対策協議会設置要綱

(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項及び奄美市空き家等対策の推進に関する条例（平成31年奄美市条例第12号）第7条の規定に基づき、奄美市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空き家等対策計画の策定及び変更に関する事項
- (2) 特定空き家等の認定及び措置に関する事項
- (3) その他空き家等対策の推進に関し、協議会において必要と認める事項

(委員)

第3条 協議会の委員は、市長のほか、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年以内とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置く。

2 会長は、委員の互選によりこれを定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。

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、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長が必要であると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を求めることができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、総務部プロジェクト推進課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱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

1 この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

2 第6条第1項の規定にかかわらず、最初の会議は、市長が招集する。

附 則（令和3年1月4日告示第1号）

この要綱は、令和3年1月4日から施行する。

奄美市空き家等対策庁内連絡会設置要綱

(設置)

第1条 奄美市空き家等対策協議会設置要綱(平成31年奄美市告示第43号)第1条の規定により設置された奄美市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)において協議する事項を庁内で検討するため、奄美市空き家等対策庁内連絡会(以下「連絡会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 連絡会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 協議会での協議事項に係る庁内の連絡調整に関すること。
- (2) その他空き家等対策の推進に関すること。

(組織)

第3条 連絡会は、会長及び委員で組織する。

- 2 会長は総務部長をもって充てる。
- 3 委員は次に掲げる職にある者をもって充てる。

- (1) 総務課長
- (2) 企画調整課長
- (3) プロジェクト推進課長
- (4) 税務課長
- (5) 市民協働推進課長
- (6) 環境対策課長
- (7) 高齢者福祉課長
- (8) 土木課長
- (9) 建築住宅課長
- (10) 住用地域総務課長
- (11) 笠利地域総務課長
- (12) 大島地区消防組合消防本部予防課長

(会長)

第4条 会長は、会務を総理し、連絡会を代表する。

- 2 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第5条 連絡会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 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、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を求めることができる。

(庶務)

第6条 連絡会の庶務は、総務部プロジェクト推進課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、会長が連絡会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

奄美市移住定住・住宅購入費助成金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、奄美群島外からの転入者が本市に定住する意思を持って自ら居住するための住宅を建築し、又は購入する者に対し、予算の範囲内において助成金を交付するものとし、その交付については、奄美市補助金等交付規則（平成18年奄美市規則第40号）に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(定義)

第2条 この要綱において、「住宅」とは、居住の用に供するために建築された一戸建ての家屋をいう。

2 この要綱において、「移住者」とは、次に掲げるものをいう。

(1) 第6条の申請の日までの2年以内に新たに市内に住所を有することとなった者で、当該新たに市内に住所を有した日を起算日として、当該起算日前5年の間に奄美群島内に住所を有していないもの

(2) 第6条の申請年度に住所を有する予定の者で、当該市内に住所を有する予定の日を起算日として、当該起算日前5年の間に奄美群島内に住所を有していないもの

(助成金の交付対象者)

第3条 助成金の交付の対象となる者（以下「交付対象者」という。）は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

(1) 移住者であること。

(2) 第6条の申請の日までの2年以内において市内で住宅を建築若しくは購入した者又は申請年度において市内で住宅を建築若しくは購入を予定している者で、当該住宅取得後、当該住宅に係る登記簿（敷地の購入を含む申請にあつては、当該敷地に係るものを含む。）に所有権の設定（共有登記にあつては、持ち分が2分の1のものに限る。）が可能なるものであること。

(3) この要綱による助成金の交付を受けた日から当該交付に係る住宅に10年以上生活の本拠として居住し、かつ、住民登録する意思があること。

(4) 本人及びその同一世帯員が市税その他の本市に納付すべき債務（申請した年又はその前年において他市区町村の住民基本台帳に登録された者にあつては、当該市区町村に係る税を含む。）を滞納していないこと。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、交付対象者としなない。

(1) 国、県又は市等の制度による移住の支援に係る他の助成金、移転補償、損害賠償等の補填等を受けて住宅を建築し、又は購入した者

(2) 住宅の共有持分が各々2分の1である者で、他の一方の者がこの要綱による助成金の交付の申請を行ったもの

(3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員である者

(助成金の対象経費)

第4条 助成金の交付の対象となる経費（以下「対象経費」という。）は、次に掲げる経費とする。

(1) 住宅の建築費（当該住宅の敷地の購入費を含む。）

(2) 住宅の購入費（当該住宅の敷地の購入費を含む。）

(助成金の額)

第5条 助成金の額は対象経費と別表第1により算出して得た額を比較して少ない方の額とする。

(助成金の交付の申請)

第6条 助成金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、移住定住・住宅購入費助成金交付申請書(別記第1号様式)に別表第2に掲げる書類(該当するものに限る。)を添えて、市長に提出しなければならない。

(申請内容の変更)

第7条 助成金の交付決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)は、申請書の記載内容を変更しようとするときは、奄美市移住定住・住宅購入費助成金交付変更申請書(別記第1号様式)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。ただし、交付決定後の助成金の増額は行わないものとする。

- (1) 変更後の見積書又は契約書の写し
- (2) その他市長が必要と認める書類

(実績報告)

第8条 交付決定者は、対象工事が完了したときは、当該交付決定の日から当該年度の3月末日までに、奄美市移住定住・住宅購入費実績報告書(別記第4号様式)に、次に掲げる書類を添付し、市長に報告しなければならない。

- (1) 世帯員全員の住民票の写し
- (2) 住宅の登記事項証明書
- (3) 住宅の敷地の登記事項証明書又は賃貸借契約書の写し
- (4) 領収書の写し
- (5) 住宅の全景写真(1枚)
- (6) その他市長が必要と認める書類

(助成金額の確定)

第9条 市長は、前条に規定する実績報告書の提出を受けたときは、書類の審査及び必要に応じて行う現地調査その他の調査により、助成金交付の決定内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき助成金の額を確定し、交付対象者に通知するものとする。

(権利の譲渡等の禁止)

第10条 交付決定者は、助成金を受ける権利を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(助成金の交付決定の取消し及び返還)

第11条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当する場合は、助成金交付の決定を取り消し、又は既に交付した助成金について、期限を定めてその全部若しくは一部の返還を命じることがある。

- (1) 提出書類の記載事項に虚偽があるとき。
- (2) 助成金の交付条件に従わないとき。
- (3) 助成金の交付を受けた日から10年以内に生活の本拠を助成金の交付に係る住宅以外に移し、又は当該住宅を売却し、若しくは譲渡したとき。
- (4) その他市長が不相当と認めるとき。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成 27 年 9 月 1 日から施行する。
- 2 平成 29 年 3 月 31 日までの間、第 3 条第 1 号の規定にかかわらず、同号中「申請する年度又はその前年度」とあるのは、「平成 27 年 9 月 1 日以後」とする。

附 則（平成 30 年 4 月 1 日告示第 64 号の 7）

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

別表第 1（第 5 条関係）

区分		交付要件	交付金額	
住 宅 購 入 費 助 成 金	基本額	住宅を取得する場合	50 万円	
	扶養加算	同居者に高等学校卒業前の者(18歳以下の者に限る。)がある場合	1 人の場合	20 万円
			2 人以上の場合	50 万円

別表第 2（第 6 条関係）

添付書類	<ul style="list-style-type: none"> (1) 同居人予定報告書（別記第 2 号様式） (2) 世帯員全員の住民票の写し (3) 世帯全員の戸籍の附票の写し（外国人を除く。） (4) 住宅の位置図 (5) 住宅の建築又は購入に係る見積書又は契約書の写し (6) 世帯全員の市税等の納税証明 (7) 誓約書（別記第 3 号様式） (8) その他市長が必要と認める書類
------	---

奄美市移住定住・住宅リフォーム等助成金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、奄美群島外から市内への転入者のための住宅を確保し、定住を促進することにより地域活性化を図るため、当該転入者又は当該転入者に住宅を貸与する者が行う住宅のリフォーム等その他これに類する工事を行う者に対し、予算の範囲内において助成金を交付するものとし、その交付については、奄美市補助金等交付規則(平成18年奄美市規則第40号)に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(定義)

第2条 この要綱において、「移住者」とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 第7条の申請の日までの2年以内に新たに市内に住所を有することとなった者で、当該新たに市内に住所を有した日を起算日として、当該起算日前5年の間に奄美群島内に住所を有していないもの
- (2) 第7条の申請年度に住所を有する予定の者で、当該市内に住所を有する予定の日を起算日として、当該起算日前5年の間に奄美群島内に住所を有していないもの

2 この要綱において、「住宅」とは、居住の用に供するために建設された一戸建ての家屋をいう。

(助成金の対象住宅)

第3条 助成金の対象となる住宅(以下「対象住宅」という。)は、奄美市内に建築されており、現に移住者が居住の用に供する住宅又は奄美市空き家バンクに登録されている住宅とする。

(助成金の交付対象者)

第4条 助成金の交付対象となる者(以下「交付対象者」という。)は、対象住宅の所有者又は賃借人で、本人及びその同一世帯人が市税その他の本市に納付すべき債務(申請する年度又はその前年度において他市区町村の住民基本台帳に登録された者にあつては、当該市区町村に係る税を含む。)を滞納していないものとする。

(助成対象工事)

第5条 助成金の対象となる工事は、住宅の安全性、耐久性、耐震性及び居住性を向上させるため、既存の住宅の増改築、修繕、設備の取替えその他市長が定めるものとし、各号のいずれにも該当する工事とする。

- (1) 当該工事に要する費用(消費税及び地方消費税の額を含む。)が30万円以上であること。
- (2) 市内に事業所を有する法人又は市内に住民登録している個人事業主が施工するものであること。

2 次に掲げる工事に要する費用は、助成金の対象工事としない。

- (1) 公共工事の施工に伴う補償費の対象となる工事
- (2) 門、塀その他の外構工事
- (3) 他の助成金を利用する場合で、当該助成金制度で重複計上が認められない工事
- (4) その他助成金の交付が適当でないと認められる工事

(助成金の額)

第6条 助成金の額は、対象工事に要する費用の50パーセントに相当する額とする。ただし、その額に10,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

2 助成金の額が100万円を超える場合は、100万円を上限とする。

(助成金の交付申請)

第7条 交付対象者は、工事着手前に、奄美市移住定住・住宅リフォーム等助成金交付申請書（別記第1号様式。以下「申請書」という。）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) 工事内訳見積書の写し
- (2) 対象住宅の位置図、工事を行う箇所の施工図及び工事着手前の写真
- (3) 対象住宅の所有者による申請でない場合は、所有者との関係を証する書類
- (4) 申請者及びその同一世帯人が第4条に規定する債務を滞納していないことを証する書類
- (5) その他市長が必要と認める書類

2 助成金の交付申請は、当該交付対象者及び当該対象住宅につき各年度1回限りとする。

(申請内容の変更)

第8条 助成金の交付決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、リフォームの内容及び申請書の記載内容を変更しようとするときは、奄美市移住定住・住宅リフォーム等助成金交付変更申請書（別記第1号様式）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。ただし、交付決定後の助成金の増額は行わないものとする。

- (1) 変更後の工事内訳見積書の写し
- (2) 変更後の工事を行う箇所の施工図及び工事着手前の写真
- (3) その他市長が必要と認める書類

(実績報告)

第9条 交付決定者は、対象工事が完了したとき（増改築の場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定による確認済証の交付を受けたときは同法第7条第4項及び同法第7条の2第4項の規定に基づく検査を受けた日、それ以外の工事にあつては工事請負業者から対象工事の引渡しを受けた日）は、当該対象工事の交付決定の日から120日以内で、かつ、当該年度の2月末日までに、奄美市移住定住・住宅リフォーム等実績報告書（別記第2号様式）に、次に掲げる書類を添付し、市長に報告しなければならない。

- (1) 工事代金領収書の写し
- (2) 工事着手前及び工事完成後の写真
- (3) 建築基準法第6条第1項の規定による確認済証の交付を受けたときは同法第7条第5項及び同法第7条の2第5項の規定に基づき交付された検査済証の写し
- (4) その他市長が必要と認める書類

(助成金額の確定)

第10条 市長は、前条に規定する実績報告書の提出を受けたときは、書類の審査及び必要に応じて行う現地調査その他の調査により、助成金交付の決定内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき助成金の額を確定し、交付対象者に通知するものとする。

(権利の譲渡等の禁止)

第11条 交付決定者は、助成金を受ける権利を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(助成金の交付決定の取消し及び返還)

第12条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当する場合は、助成金交付の決定を取り消し、又は既に交付した助成金について、期限を定めてその全部若しくは一部の返還を命じることがある。

- (1) 提出書類の記載事項に虚偽があるとき。

- (2) 助成金の交付条件に従わないとき。
- (3) 助成金の交付後5年以内に移住者以外の者が対象住宅に居住することその他の事由によりこの要綱の趣旨に反すると認められるとき。
- (4) その他市長が不適當と認めたとき。
(その他)

第13条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成27年9月1日から施行する。
- 2 平成29年3月31日までの間、第2条第1号の規定にかかわらず、同号中「申請する年度又はその前年度」とあるのは、「平成27年9月1日以後」とする。
- 3 平成27年度に限り、第9条の規定にかかわらず、同条中「2月末日」とあるのは、「3月末日」とする。

附 則（平成28年2月1日告示第22号の2）

この要綱は、平成28年2月1日から施行する。

附 則（平成30年4月1日告示第64号の8）

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

奄美市危険空き家等除却助成金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、適切な管理が行われていない危険空き家等が防災、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、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に、空き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。）及び奄美市空き家等対策の推進に関する条例（平成31年奄美市条例第12号。以下「条例」という。）の規定に基づき、奄美市危険空き家等除却助成金（以下「助成金」という。）に関し必要な事項を定めるものとし、その交付については、奄美市補助金等交付規則（平成18年奄美市規則第40号）に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(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、条例に規定するもののほか、当該各号に定めるところによる。

(1) 危険空き家 市内に存する老朽化が著しい建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもののうち、倒壊及び建築材等の飛散のおそれがある危険な状態又は不特定者の侵入による火災若しくは犯罪を誘発するおそれのある状態のものをいう。

(2) 地元の組織等 自治会、町内会、壮年団、婦人会、青年団等の一定の区域に住所を有する者により構成されている住民団体で、次の要件を満たす団体とする。

ア 市内で活動し、規約・会則等を持ち、責任者が明確で、会計処理が行われている団体であること。

イ その区域の良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていることと認められること。

ウ 営利を目的とした団体でないこと。

(3) 除却工事 危険空き家を解体撤去することをいう。

(助成金の交付対象者)

第3条 助成金の交付対象となる者（以下「助成対象者」という。）は、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りでない。

(1) 危険空き家の所有者又はその相続人

ア 所有権に関する登記がされている場合 当該所有権を有する者（当該所有権を有する者が死亡しているときは、その者を被相続人として当該危険空き家を相続する権利を有する者）

イ アに掲げる場合以外の場合 固定資産課税台帳に所有者として登録された者（所有者として登録された者が死亡しているときは、その者を被相続人として当該危険空き家を相続する権利を有する者）

(2) 危険空き家の所有者から当該危険空き家の除去について委任を受けた者

(3) 地元の組織等の代表者

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、助成対象者としな

(1) 市内に本店・事業所があり、解体・撤去等を行う資格を有する事業者又は個人事業主を利用しない者

(2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員

(3) 市税等を滞納している者

(4) 危険空き家に共有者がある場合又は所有権以外の物権（賃借権を含む。）の設定がある場合において、当該共有者又は権利者の全員から除却工事についての同意を得られない者

（助成金の交付対象となる危険空き家等）

第4条 助成金の交付対象となる危険空き家（以下「助成対象危険空き家」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 別表に掲げる建物の不良度の測定基準による各評点の合計が100点以上である建物

(2) 個人が所有する建物

(3) 公共事業等の補償の対象となっていないもの

2 助成対象危険空き家に附属する工作物については、周囲に対して防災上著しく危険性が高いと認められる場合、これを助成の対象とすることができる。

（助成金の交付対象となる除却工事）

第5条 助成金の交付対象となる除却工事（以下「助成対象工事」という。）は、次の各号のいずれにも該当する工事とする。

(1) 助成対象者が施工者と助成対象工事に係る工事請負契約を締結していること。

(2) 除却工事に要する経費が30万円以上であること。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する除却工事は、助成対象工事としない。

(1) 他の制度等で助成金その他公的資金の交付を受けて行うもの

(2) 危険空き家等の一部を対象とするもの

(3) 助成金の交付決定前に着手したもの

(4) その他市長が適当でないと認めるもの

（助成金額）

第6条 助成金額は、除却工事に要する経費の3分の1以内の額とし、30万円を上限とする。

2 助成金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

（交付申請事前調査・審査申込）

第7条 助成金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、奄美市危険空き家等除却助成金交付申請事前調査・審査申込書（別記第1号様式）に、次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 建物の位置図及び現況写真

2 市長は、前項の申請があったときは、速やかに内容を審査し、可否を決定し、奄美市危険空き家等除却助成金交付申請事前調査・審査結果通知書（別記第2号様式）により申請者に通知するものとする。

（交付申請）

第8条 前条の可の決定を受けた者は、奄美市危険空き家等除却助成金交付申請申請書（別記第3号様式）に、次に掲げる書類を添えて、除却工事の着手前に市長に提出することができる。

(1) 見積書の写し（内訳の分かるもの）

- (2) 代理人が手続きをする場合は、所有者又は相続人の委任状（別記第4号様式）
 - (3) 危険空き家に共有者がある場合又は所有権以外の物権（賃借権を含む。）の設定がある場合においては、当該共有者又は権利者の全員の同意書（別記第5号様式）
 - (4) 登記事項証明書（登記がなされていない場合は、固定資産税名寄帳兼課税台帳）
 - (5) 誓約書（別記第6号様式）
 - (6) 納税証明書（地元の組織等が申請する場合を除く）
 - (7) その他市長が必要と認める書類
- （交付決定）

第9条 市長は、前条の申請があったときは、速やかに内容を審査し、助成の可否を決定し、奄美市危険空き家等除却助成金交付（不交付）決定通知書（別記第7号様式）により申請者に通知するものとする。

（申請内容の変更）

第10条 申請者は、助成金の交付決定後において事業の内容を変更又は中止しようとするときは、奄美市危険空き家等除却工事変更（中止）承認申請書（別記第8号様式）に必要な書類を添えて市長に提出し、その承認を受けなければならない。ただし、軽微な変更と認められるものについては、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、奄美市危険空き家等除却工事変更（中止）承認通知書（別記第9号様式）により通知するものとする。

（実績報告）

第11条 助成金の交付決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、助成対象工事が完了したときは、当該年度の2月末日までに奄美市危険空き家等除却工事実績報告書（別記第10号様式）に、次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 工事請負契約書等の写し
- (2) 領収書の写し
- (3) 工事完了後の現況写真
- (4) 産業廃棄物管理票（マニフェスト）の写し
- (5) その他市長が必要と認める書類

（交付額の確定等）

第12条 市長は、前条の実績報告を受けたときは、速やかに内容を審査し、交付すべき助成金の額を確定し、奄美市危険空き家等除却助成金交付確定通知書（別記第11号様式）により交付決定者に通知するものとする。

（決定通知の取消し又は補助金等の返還）

第13条 市長は、交付決定者が虚偽の申請その他不正の行為により助成金の交付決定の通知を受けた場合には、交付決定の通知を取り消し、又は既に交付した助成金等の全部若しくは一部の返還を命じることができる。

（その他）

第14条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表（第4条関係） 建物の不良度の測定基準

大項目	項目	評定内容	ランク内容	判定	評点	最高得点
保安上危険	建築物の著しい傾斜	①建築物の崩壊・落階等の有無	問題なし	A	0	100
			部分的な崩壊	B	50	
			過半・母屋の崩壊	C	100	
		②建築物の不同沈下もしくは柱の傾斜	1/60未満	A	0	100
			1/60～1/20	B	50	
			1/20超	C	100	
	構造耐力上主要な部分の損傷等	③基礎の構造	問題なし	A	0	25
			基礎が玉石	B	20	
			基礎なし	C	25	
		④土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無	問題なし	A	0	50
			50%未満	B	25	
			50%以上	C	50	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	⑤外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	なし・塗装劣化のみ	A	0	50
			腐朽・破損等あり	B	25	
			壁体貫通・下地露出	C	50	
		⑥屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	問題なし	A	0	50
			50%未満	B	25	
			50%以上	C	50	
		⑦開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	問題なし	A	0	20
			ガラス窓取り外し済	B	10	
			割れ・破損等あり	C	20	
		⑧屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	問題なし	A	0	10
			腐朽・破損等あり	B	5	
			脱落等可能性	C	10	
⑨看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無		問題なし	A	0	10	
		破損・転倒等あり	B	5		
		脱落等可能性	C	10		
⑩雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無		問題なし	A	0	10	
		設置なし	B	5		
		腐朽・破損等あり	C	10		
⑪門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	問題なし	A	0	10		
	50%未満	B	5			
	50%以上	C	10			
擁壁が老朽化し危険となるおそれ	⑫擁壁の状態	問題なし	A	0	30	
		水抜き孔なし、ひび割れ	B	15		
		不安定、全体的なクラック	C	30		
景観	管理不全により著しく景観を損なっている状態	⑬樹木・雑草の管理状況	問題なし			
			手入れがされていない			
			敷地外に突出している			
衛生	そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	⑭ごみ等の放置、不法投棄の有無	あり			
			なし			
生活環境	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	⑮ごみ等や浄化槽の放置による悪臭の有無	あり			
			なし			
		⑯虫の発生や動物の棲みつきの有無	あり			
			なし			
⑰不適切な管理による不特定者の侵入の可否	侵入不可					
	侵入可					



奄美市空き家等対策計画

令和3年3月

制作 奄美市 総務部 プロジェクト推進課

住所 〒894-8555

鹿児島県奄美市名瀬幸町 25 番8号

TEL 0997-52-1111(代)

FAX 0997-52-1001