

第二期奄美市空き家等対策計画

－ 別添資料 －

令和8年3月奄美市

目次

1. 関係法令	1
1-1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	1
1-2. 奄美市空き家等対策の推進に関する条例	12
1-3. 奄美市空き家等対策の推進に関する条例施行規則	15
1-4. 奄美市空き家等対策協議会設置要綱	17
1-5. 奄美市空き家等対策庁内連絡会設置要綱	18
1-6. 奄美市移住定住・住宅購入費助成金交付要綱	19
1-7. 奄美市移住定住・住宅リフォーム等助成金交付要綱	22
1-8. 奄美市移住定住・家財処分等助成金交付要綱	25
1-9. 奄美市危険空き家等除却助成金交付要綱	28
1-10. 奄美市空き家管理に係る財産管理制度等活用助成金交付要綱	38
2. 国の空き家等対策各種制度	42
3. 空き家実態調査における判定	44
3-1. 空き家実態調査における判定の詳細	44
3-2. 各部材判定の考え方	45
1-3. 奄美市空き家等対策の推進に関する条例施行規則	15
4. 空き家の老朽化チェックポイント	58

1. 関係法令

1-1. 空家等対策の推進に関する特別措置法（令和5年12月13日施行分）

第一章 総則

（目的）

第一条 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）

第二条 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。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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）

第七条 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。
 - 一 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
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 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
 - 五 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
 - 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項まで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
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域と

して国土交通省令・総務省令で定める区域

- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。

い。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 1 0 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 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。
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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 前二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。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 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、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、その五日前までに、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 第二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 第二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）

第十条 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都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者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)

第十一条 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（周辺的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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただ

し書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三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。
- 14 前項の標識は、第三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。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

- 1 6 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 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万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三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。
ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

1-2. 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。

1-3. 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。

1-4. 奄美市空き家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 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）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。

1-5. 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。

1-6. 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
------	---

1-7. 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。

1-8. 奄美市移住定住・家財処分等助成金交付要綱

(趣旨)

第1条 市長は、奄美群島外から市内へ移住する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、住宅の所有者又は当該住宅に入居予定の移住者が行う家財の処分及び搬出（以下「家財処分等」という。）に要する経費に対し、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、次の各号のいずれかに掲げる者をいう。

(1) 第4条の申請の日から起算して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者

(2) 第4条の申請の年度内に新たに市内に住所を有する予定の者で、当該新たに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者

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。

(助成金の対象住宅等)

第3条 助成金の交付対象となる住宅（以下「対象住宅」という。）、助成対象者、助成対象経費及び助成金の額は、別表のとおりとする。

(助成金の交付申請)

第4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、家財処分等の着手前に、奄美市移住定住・家財処分等助成金交付（変更）申請書（別記第1号様式。以下「申請書」という。）に次の各号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) 家財処分等に要する経費の見積書の写し

(2) 家財処分等前の写真

(3) 対象住宅の登記簿の写し

(4) 賃貸借契約書の写し又は売買契約書の写し（入居予定者が決まっている場合）

(5) 入居予定者全員の戸籍の附票の写し（入居予定者が決まっている場合）

(6) 家財処分等実施同意書（別記第2号様式）（対象住宅の所有者による申請でない場合）

(7) 申請者及びその同一世帯員が別表に規定する市税その他の本市に納付すべき債務を滞納していないことを証する書類

(8) その他市長が必要と認める書類

2 助成金の交付は、対象住宅1戸につき1回限りとする。

(助成金の交付決定)

第5条 市長は、前条第1項の申請があった場合は、その内容を審査し、助成金を交付することが適当であると認めるときは、助成金の交付を決定し、その旨を奄美市移住定住・家財処分等助成金交付（変更）決定通知書（別記第3号様式。以下「決定通知書」という。）により申請者に通知するものとする。

(申請内容の変更)

第6条 助成金の交付決定を受けた申請者（以下「交付決定者」という。）は、申請の内容を変更しよう

とするときは、申請書に次の各号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) 変更後の家財処分等に要する経費の見積書の写し
- (2) 変更後の家財処分等前の写真
- (3) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申請書を受領したときは、その内容を審査し、相当と認めるときは、助成金の交付を決定し、その旨を決定通知書により交付決定者に通知するものとする。

(完了報告)

第7条 交付決定者は、家財処分等が完了したときは、完了の日から起算して30日以内又は当該家財処分等を実施した年度の3月末日のいずれか早い日までに、奄美市移住定住・家財処分等助成金完了報告書（別記第4号様式）に次の各号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) 家財処分等に要した経費の領収書の写し
- (2) 家財処分等後の写真
- (3) その他市長が必要と認める書類

(助成金額の確定)

第8条 市長は、前条に規定する完了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、その旨を奄美市移住定住・家財処分等助成金交付確定通知書（別記第5号様式）により交付決定者に通知するものとする。

(助成金の請求)

第9条 交付決定者が助成金を請求しようとするときは、請求書（別記第6号様式）に市長が必要と認める書類を添付して、市長に提出するものとする。

(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。

(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できる。

- (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) 不正の手段により助成金の交付決定を受け、又は助成金の交付を受けたとき。
- (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

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

別表（第3条関係）

対象住宅	次の各号のいずれかに該当する住宅とする。 (1) 移住者が入居予定の市内の住宅 (2) 奄美市空き家バンク（以下「空き家バンク」という。）に登録されている住宅 (3) 空き家バンクに登録予定の住宅
助成対象者	対象住宅に入居予定の移住者又は対象住宅の所有者であって、次の各号のいずれにも該当する者とする。 (1) 入居予定の移住者と対象住宅の所有者が、3親等以内の親族でないこと。 (2) 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ていた者にあつては、当該市区町村に係る税その他の当該市区町村に納付すべき債務を含む。）を滞納していない者 (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ないこと。
助成対象経費	次の各号に掲げる経費を対象とする。（消費税及び地方消費税の額を含む。） (1) 産業廃棄物収集運搬業又は一般廃棄物収集運搬業の許可を受けた市内の法人又は個人事業者等に依頼し生じた経費 (2) 特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）に基づく特定家庭用機器廃棄物の処分に係る経費
助成金の額	助成対象経費の合計額に3分の2を乗じて得られる額以内の額とし、10万円を限度する。ただし、助成金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

1-9. 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住居の用に供される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

(4) 奄美市空き家管理に係る財産管理制度等活用助成金交付要綱（令和5年奄美市告示第95号）

第2条第1項第4号に定める管理人等（以下「管理人等」という。）

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、助成対象者としなない。

(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。ただし、管理人等はこの限りでない。

(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) 別表第1から別表第3に掲げる住宅の不良度の測定基準による各評点の合計が100点以上であるもの

(2) 個人が所有するもの

(3) 固定資産税の滞納がないもの

(4) 公共事業等の補償の対象となっていないもの

（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書に、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) 代理人が手続をする場合は、所有者又は相続人の委任状

(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

(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

(6) 市税等納付状況確認同意書（地元の組織等が申請する場合を除く。）

(7) 管理人等が手続をする場合は、家庭裁判所又は地方裁判所から選任されたことを証明できる書類

(8) その他市長が必要と認める書類

2 前項第3号の規定にかかわらず、市長が特に認めた場合は、当該共有者又は権利者全員の同意書については、確約書の提出をもってこれに代えることができる。

（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3月末日までに奄美市危険空き家等除却工事实績報告書に、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。

（様式）

第14条 この要綱の施行に必要な様式等は、別に定める。

（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、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。

附 則（令和3年4月30日告示第90号の2）

この要綱は、令和3年5月1日から施行する。

附 則（令和4年4月1日告示第92号）

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和5年4月1日告示第60号）

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月14日告示第23号）

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

附 則（令和6年5月30日告示第55号）

この要綱は、令和6年6月1日から施行する。

別表第1（第4条関係）

「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

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	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	③基礎、土台、柱又ははり 構造の腐朽又は破損の程度	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	15	

			り、下地の露出しているもの			
			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 延焼のおそれが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	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水	雨どいがないもの	10		10

備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

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

別表第2 (第4条関係)

「住宅の不良度の判定基準 (鉄筋コンクリート造の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柱及び耐力壁の配置	柱及び耐力壁の全体の配置が構造耐力上適当でないもの	15	60
		②柱及び耐力壁の断面積	イ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0・四以上0・六未満のもの	20	
			ロ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが0・四未満のもの	40	

2	構造の劣化又は破損の程度	①床	イ	構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10		
			ロ	たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15		
			ハ	たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25		
	②基礎、柱、はり又は耐力壁	イ	構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15			
		ロ	変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20			
		ハ	変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40			
		ニ	変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80			
	③壁（耐力壁を除く。）	イ	構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10			
		ロ	変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15			
		ハ	変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25			
	④外壁	イ	外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15			
		ロ	外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25			
	⑤屋根	イ	構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10			
						100	

3	防火上 又は避難上の 構造の 程度	①外壁，開口部等	ロ たわみ若しくは変形があるもの，さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	60
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
		②防火区画，界壁等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	
			ロ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	
			イ 防火上必要な防火区画，各戸の界壁，小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	15	
			ロ 防火上必要な防火区画，各戸の界壁，小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	

備考1 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては，当該評定項目についての評点は該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

備考2 この表において，強度指標Cは，次の数値を表すものとする。

$$C = (0.3 \cdot A_{w1} + 0.2 \cdot A_{w2} + 0.1 \cdot A_{w3} + 0.07 \cdot A_c) / (1200 \cdot \Sigma A_f) \cdot (F_c / 20)$$

A_{w1} = 一階の耐力壁の断面積の総和（両側柱付）（単位 平方ミリメートル）

A_{w2} = 一階の耐力壁の断面積の総和（片側柱付）（単位 平方ミリメートル）

A_{w3} = 一階の耐力壁の断面積の総和（柱なし（壁式等の場合））（単位 平方ミリメートル）

A_c = 一階の独立柱の断面積の総和（単位 平方ミリメートル）

ΣA_f = 二階以上の床面積の総和（単位 平方メートル）

F_c = コンクリート圧縮強度（単位 一平方ミリメートルにつきニュートン）

別表第3（第4条関係）

「住宅の不良度の判定基準（コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造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	イ 耐力壁の基礎がコンクリートブロック造であるもの	10	60
		ロ 耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリートブロック造でないもの	15		
		ハ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適	30		

			当な構造でないもの			
		②耐力壁の配置	イ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもの又は耐力壁に囲まれた床の面積が六十平方メートルを超える室があるもの	15		
			ロ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもので耐力壁に囲まれた床の面積が六十平方メートルを超える室があるもの	30		
		③耐力壁の構造	イ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	10		
			ロ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもののうち、二つの要件を満たすもの	20		
			ハ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨又は鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むものかつ耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	40		
2	構造の劣化又は破損の程度	①床（ただし、床組が木造の場合にあっては、別表第1の測定基準及び評点を適用するものとする。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10		
			ロ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15		
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25		
		②基礎、柱、はり又は耐力	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15		

	壁	ロ	変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
		ハ	変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
		ニ	変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
	③壁（耐力壁を除く。）	イ	構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
		ロ	変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
		ハ	変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
	④外壁	イ	外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15	
		ロ	外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
	⑤開口部	イ	開口部上部のまぐさに構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は漏水があるもの	10	
ロ		開口部上部のまぐさにさび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15		
⑥屋根（ただし、小屋組が木造の場合にあつては、別表第1の測定基準及び評点を適用する	イ	構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10		
	ロ	たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15		
	ハ	たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25		

		ものとする。)				
3	防火上又は避難上の構造の程度	①外壁，開口部等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15		60
			ロ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30		
		②防火区画，界壁等	イ 防火上必要な防火区画，各戸の界壁，小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	15		
			ロ 防火上必要な防火区画，各戸の界壁，小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30		

備考) 一の評価項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては，当該評定項目についての評点は，該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

1-10. 奄美市空き家管理に係る財産管理制度等活用助成金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、所有者が不在若しくは不明である又は適切に管理されず放置された空き家が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことに鑑み、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、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、所有者不在等空き家を除却するために、民法（明治29年法律第89号。以下「法」という。）に基づく財産管理制度等を活用する者に対し、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、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) 所有者不在等空き家 所有者が不在若しくは不明である又は適切に管理されず放置された市内にある建物その他の工作物
- (2) 財産管理制度等 法第25条から第32条まで、法第264条の8、法第264条の14及び法第951条から第958条の2までに規定される財産管理制度
- (3) 申立人 所有者不在等空き家を除却することを目的に、家庭裁判所又は地方裁判所に管理人等の請求を行う者
- (4) 管理人等 申立人の請求により家庭裁判所又は地方裁判所が選任する者で、次のいずれかに該当する者
 - ア 法第25条第1項の規定による不在者の財産の清算人
 - イ 法第264条の8第1項の規定による所有者不明建物管理人
 - ウ 法第264条の14第1項の規定による管理不全建物管理人
 - エ 法第952条第1項の規定による相続財産の清算人

(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、次の各号のいずれにも該当する者とする。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りでない。

- (1) 財産管理制度等を活用し管理人等に所有者不在等空き家の除却を行わせた申立人
- (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でない者
- (3) 市税等を滞納していない者

(助成金の交付対象となる空き家)

第4条 助成金の交付対象となる所有者不在等空き家（以下「助成対象所有者不在等空き家」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 所有者が不在若しくは不明である又は適切に管理されず放置されたもの
- (2) 法人が所有するものではないもの
- (3) 公共事業等の補償の対象となっていないもの

(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、管理人等が施工

者と助成対象工事に係る工事請負契約を締結している工事とする。

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) 所有者不在等空き家の一部を除却対象とするもの

(2) その他市長が適当でないとするもの

(助成金の額等)

第6条 助成金の額は、別表により算出して得た額とする。

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。

(交付申請事前審査申込み)

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、奄美市空き家管理に係る財産管理制度等活用助成金交付申請事前審査申込書に、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) 裁判所の受付印が押印された申立書の写し

(2) 申立受理証明書の写し

(3) 予納金の支払を証明できる書類

(4) 助成対象所有者不在等空き家の写真及び位置図

(5) 本人確認書類

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、奄美市空き家管理に係る財産管理制度等活用助成金交付申請事前審査結果通知書により申請者に通知するものとする。

(助成金の交付申請)

第8条 前条第2項の可の通知を受けた者は、奄美市空き家管理に係る財産管理制度等活用助成金交付申請書（以下「交付申請書」という。）に、次に掲げる書類を添えて、市長に提出することができる。

(1) 裁判所が発出する事件終了証明書等、助成対象所有者不在等空き家が解体されたことが分かる書類

(2) 裁判所が発出する清算後の予納金の内訳が分かる書類

(3) 工事完了後の現況写真

(4) 市税等納付状況確認同意書

(5) その他市長が必要とする書類

(助成金の交付決定及び確定)

第9条 市長は、交付申請書を受理したときは、その内容を審査し、助成金を交付することが適当であると認めるときは、速やかに助成金の交付を決定及び確定し、奄美市空き家管理に係る財産管理制度等活用助成金交付決定兼確定通知書（以下「通知書」という。）を当該申請者に交付するものとする。この場合において、助成金の目的を達成するために必要があると認めるときは、条件を付すことができる。

(助成金の請求)

第10条 通知書の交付を受けた申請者が助成金の交付を請求しようとするときは、各年の3月末日までに、助成金交付請求書（以下「請求書」という。）を市長に提出しなければならない。

(助成金の交付)

第11条 市長は、前条の請求書を受理したときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、当該申請者に助成金を交付するものとする。

(決定通知の取消し又は助成金の返還)

第12条 市長は、申請者が、次の各号のいずれかに該当する場合には、決定通知を取り消し、又は既に交付した助成金の全部若しくは一部の返還を命ずることができる。

- (1) 申請書その他関係書類に虚偽の記載をしたとき。
- (2) 助成事業の実施方法が不相当と認められたとき。
- (3) 決定通知の内容又はこれに付した条件その他市長の指示に違反したとき。
- (4) その他この要綱の規定に違反したとき。

(様式)

第13条 この要綱の施行に必要な書類等の様式は、別に定める。

(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、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和5年8月1日から施行する。

附 則 (令和6年5月30日告示第56号)

この要綱は、令和6年6月1日から施行する。

別表

区分	交付要件	助成対象経費	助成金の額
基本額	財産管理制度等を活用した所有者不在等空き家の除却であること。	裁判所に支払った申立手数料(収入印紙代、郵便切手代、官報広告料等)及び予納金(当該所有者不在等空き家の除却工事費用を除く。)を対象とし、裁判所からの返還金があった場合は、その額を減じた額とする。	助成対象経費の2分の1以内の額 (30万円を上限)
危険空き家解体加算額	次のいずれにも該当すること。 (1) 当該所有者不在等空き家が、奄美市危険空き家等除却助成金交付要綱(令和3年奄美市告示第62号。以下本表において「要綱」という。)第4条第1号に該当すること。 (2) 当該所有者不在等空き家の除却工事費用が30万	裁判所に支払った予納金のうち、当該所有者不在等空き家の除却工事費用を対象とし、裁判所から返還金があった場合は、その額を減じた額とする。	助成対象経費の3分の1以内の額 (30万円を上限)

	<p>円以上であること。</p> <p>(3) 第7条に定める交付申請事前審査申込み時点において、当該所有者不在等空き家の除却工事に着手していないこと。</p> <p>(4) 当該所有者不在等空き家について、管理人等が要綱に基づく奄美市危険空き家等除却助成金の交付を受けていないこと。</p>		
--	--	--	--

2. 国の空き家等対策各種制度

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

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

- ※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

助成対象費用

- ▶ 空き家住宅・空き建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 (□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

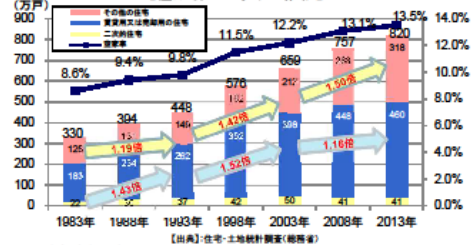
施策の背景

- 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、空家の適正管理等に関する条例が401件(H28.10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(人の居住の用に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撻がある。
- 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

【種類の空家数の推移】



(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)
 ・賃貸又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸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者が長期にわたって不在の住宅や建て替える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】



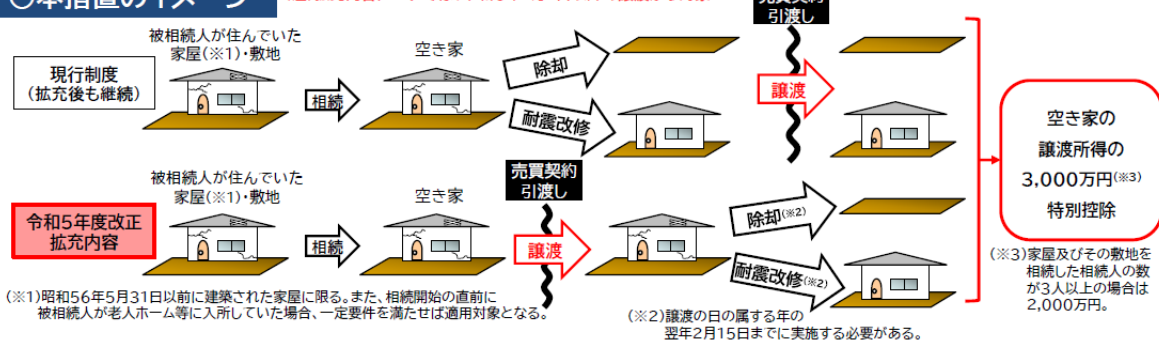
空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

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、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

○本措置のイメージ

(注)拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象



○本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※4})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

(※4)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
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・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

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

3. 空き家実態調査における判定

3-1. 空き家実態調査における判定の詳細

空き家実態調査における判定は、区分のうち「保安上危険」の項目で判定を行うものとし、上記項目の合計点数が100点以上を判定C（老朽等により周囲に危険を及ぼす可能性がある状態）、11点以上100点未満を判定B（利活用するには、一部修繕が必要な状態）、10点以下を判定A（建物が良好であり利活用可能な状態）としている。

なお、区分のうち「景観」、「衛生」、「生活環境」は判定には用いられないが、空き家の状況を把握する上で重要な項目であるため、その状況を記録している。

区分	項目	A	B	C
保安上危険	①崩壊・落階等	0	50	100
	②不同沈下、柱の傾斜	0	50	100
	③基礎の構造	0	20	25
	④土台・柱・はりの状態	0	25	50
	⑤外壁仕上材の状態	0	25	50
	⑥屋根の状態	0	25	50
	⑦開口部（窓ガラス等）の状態	0	10	20
	⑧屋外階段・バルコニーの状態	0	5	10
	⑨看板・給湯設備・屋上水槽等の状態	0	5	10
	⑩雨どいの状態	0	5	10
	⑪門・塀の状態	0	5	10
	⑫擁壁の状態	0	15	30
景観	⑬樹木・雑草の管理状況	—	—	—
衛生	⑭ごみ等の放置、不法投棄	—	—	—
	⑮ごみ等や浄化槽の放置による悪臭	—	—	—
生活環境	⑯虫の発生や動物の棲みつき	—	—	—
	⑰不特定者の侵入の可否	—	—	—

3-2. 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			
事例②			
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 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	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 腐食 破損 腐食可能性 × 看板・給湯設備・屋上水槽等 問題なし 軽微 軽微可能性 ×	ごみ堆積物 問題なし あり × 悪臭 問題なし あり ×
対象ID		売り賃しの表示(売買 / 賃貸) その他()	階数 ()階 目視不可	柱・はり A B C × 外壁 A B C ×	雨どい 問題なし 設置なし 劣化 × 門または扉 A B C ×	虫の発生 動物の糞みつき 問題なし あり × 管理状況 侵入不可 侵入可 一部修繕 不可 ×
現地メモ:			屋根 A B C ×	擁壁 A B C ×	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。		
	<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>		
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	破損	あり	×	樹木・雑草	問題なし	手入れなし	敷地外	あり	×
図面番号									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	あり	×	ごみ堆積物	なし	あり	×		
対象ID									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	あり	×	悪臭	なし	あり	×		
現地メモ:									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	×	管理状況	侵入不可	一部	侵入不可	×		
									屋根	A	B	C	×	擁壁	A	B	C	×	居住可能性	可	一部	不可	×		

項目	建築物の構造耐力上主要な部分である基礎の構造		
箇所	基礎		
内容判断	③基礎の構造		
	構造耐力上主要な部分である基礎の構造を確認する。		
判断	A ランク	B ランク	C ランク
	玉石でない基礎があるもの。	基礎が玉石であるもの。	基礎がないもの。
評点	0	20	25
事例①			
			
考え方	<p>基礎の構造(形式)を確認する。</p> <p>特に建築年が古い建物(伝統的な建築物など)には、基礎がないものや玉石基礎のものが見られることがある。</p> <p>※1971年(昭和46年)建築基準法施行令改正で、コンクリートまたは鉄筋コンクリート造の布基礎が義務付けされている。</p>		
備考	劣化状況に拘らず、基礎の形式を確認する。		

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	図面番号	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	開口部	問題なし	ガス取外し	破壊あり	×	敷地環境	樹木・雑草	問題なし	手入れなし	敷地外突出	×
			※非空き家の場合は不要	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		×	高さ可能性	×	ごみ堆積物	なし
対象ID	撮影箇所	用途	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	×	看板・給湯設備・屋上水槽等	問題なし	破壊	×	転倒	×	悪臭	なし	あり	×			
			売り賃しの表示(売買/賃貸)	その他()	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	動物の糞みつき	なし	あり	×		
現地メモ:		階数	()階	目視不可	外壁	A	B	C	×	屋根	A	B	C	×	雨どい	A	B	C	×	管理状況	侵入不可	一部	修繕	不可	×	
			調査時刻	時	分	擁壁	A	B	C	×	擁壁	A	B	C	×	居住可能性	可	一部	修繕	不可	×	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 部材の腐朽・破損・変形が見られない状態。	B ランク 部材の一部(50%未満)に腐朽・破損・変形が見られる状態。	C ランク 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			
事例②			
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 -				
	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 鉄筋コンクリート造 その他()	鉄骨造 その他()	躯体関係 良 ⇄ 不良 目視不可	附属物等 開口部 問題なし 部分的 過半 ×	良 ⇄ 不良 目視不可	敷地環境 樹木・雑草 問題なし 手入れ 敷地外 未出 ×	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 ガラス 取外し 破損 あり ×	良 ⇄ 不良 目視不可	樹木・雑草 問題なし 手入れ 敷地外 未出 ×	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		用途 戸建住宅 併用住宅 店舗 共同住宅 長屋 その他()	基礎 問題なし 玉石 基礎 あり ×	屋外階段またはバルコニー 問題なし 腐朽 破損 あり ×	腐食可能性	ごみ堆積物 問題なし あり ×	悪臭 問題なし あり ×	悪臭 問題なし あり ×
対象ID	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 問題なし A B C ×	屋根 問題なし 玉石 基礎 あり ×	雨どい 問題なし 設置 あり ×	劣化	虫の発生 動物の糞みつき 問題なし あり ×	管理状況 侵入不可 一部 修繕 不可 ×
現地メモ:				外壁 問題なし A B C ×	門または塀 問題なし A B C ×	調査時刻 時 分	居住可能性 可 一部 修繕 不可 ×	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①			
			
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	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		撮影箇所	※非空き家の場合は不要 表札 郵便受け 電気メータ ガスメータ・ガスボンベ 売り貸しの表示（売買／賃貸） その他（ ）	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	半入れ	敷地外突出	×
対象ID				階数	共同住宅	長屋	その他（ ）	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	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 動物の糞みつき	なし	あり	×	
					外壁	A	B	C	×				門または扉	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	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		表札	郵便受け	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	敷地外栗虫	×
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()	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	腐食	×	ごみ堆積物	なし	あり	×	
現地メモ:		売り賃の表示 (売買 / 賃貸)	その他()	用途	その他()	その他()	その他()	基礎・土台	問題なし	玉石	基礎なし	×	看板・給湯設備	問題なし	破損	腐食	×	悪臭	なし	あり	×	
				階数	()階	目視不可		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	×	門または扉	A	B	C	×	管理状況	目視不可	侵入不可	×	
								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







< 附属物等 >

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	⑦開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無		
	開口部(窓ガラス等)に割れ・破損・脱落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
	開口部に割れ・破損等がない状態。	開口部に割れ・破損等はないが、ガラス窓が外されている状態。	開口部に割れ・破損等がある状態。
評点	0	10	20
事例①			
			
考え方	開口部の割れ・破損等の有無による第三者危害もしくは雨水の内部への浸入による影響を考慮して判断する。		
備考	窓ガラス等の割れ・破損等は第三者危害および内部への影響が大きいことから、割れ・破損等の面積によらず、部分的であってもCランクとする。また、割れ・破損等はないがガラス窓が外されている場合については内部への影響のみを考慮してB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 -														
	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				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	ガラス破損あり	×	樹木・雑草	問題なし	手入れなし	敷地外栗	×		
図面番号		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	高圧	×	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・給湯設備	問題なし	破損	良	×	悪臭	なし	あり	×	
現地メモ:		売り賃の表示 (売買 / 賃貸)	その他()	階数	()階	目視不可	5	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	一部修繕	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	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 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	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	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	その他()	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	×	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	外壁	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	腐食	×	悪臭	なし	あり	×	
							基礎・土台	基礎	A	B	C	×	雨どい	問題なし	設置なし	劣化	×	虫の発生	なし	あり	×	
							柱・はり	基礎	A	B	C	×	門または塀	問題なし	設置なし	劣化	×	動物の糞みつき	なし	あり	×	
							屋根	基礎	A	B	C	×	擁壁	A	B	C	×	管理状況	侵入不可	一部修繕	侵入可	×
													調査時刻					居住可能性	可	一部修繕	不可	×
														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。		

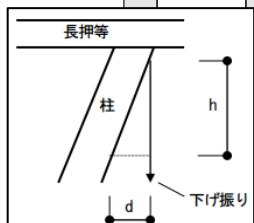
対象物件データ		調査①空家等判定調査		調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -		調査②空家等詳細調査 - 管理状況 -														
地区		判定	居住あり 空家等の可能性 居住なし 目視不可	構造	木造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造 その他()	躯体関係	良	⇔	不良	目視不可	附属物等	良	⇔	不良	目視不可	敷地環境	良	⇔	不良	目視不可
図面番号		撮影箇所	表札 郵便受け 電気メータ ガスメータ・ガスボンベ 売り賃しの表示(売買 / 賃貸) その他()	用途	戸建住宅 併用住宅 店舗 共同住宅 長屋 その他()	建物の崩壊	問題なし	部分的	過半	×	開口部	問題なし	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						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	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	×	塀壁	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	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①			
			
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 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	構造	木造	鉄骨造	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	
																						鉄筋コンクリート造
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	あり <td>×</td> <td>ごみ堆積物</td> <td>なし</td> <td>あり</td> <td>×</td>	×	ごみ堆積物	なし	あり	×
対象ID	撮影箇所	電気メータ	ガスメータ・ガスボンベ	用途	共同住宅	長屋	基礎	問題なし	玉石	基礎	なし	×	看板・給湯設備・屋上・土留等	問題なし	破損	あり <td>×</td> <td>悪臭</td> <td>なし</td> <td>あり</td> <td>×</td>	×	悪臭	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・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	×	
							外壁	A	B	C	×	門または塀	A	B	C	×	管理状況	侵入不可	一部	侵入	不可	×
							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	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。
評点	0	15	30
事例①			
			
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を総合的に判断する。		
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出の有無、水抜き孔の詰まり、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。		

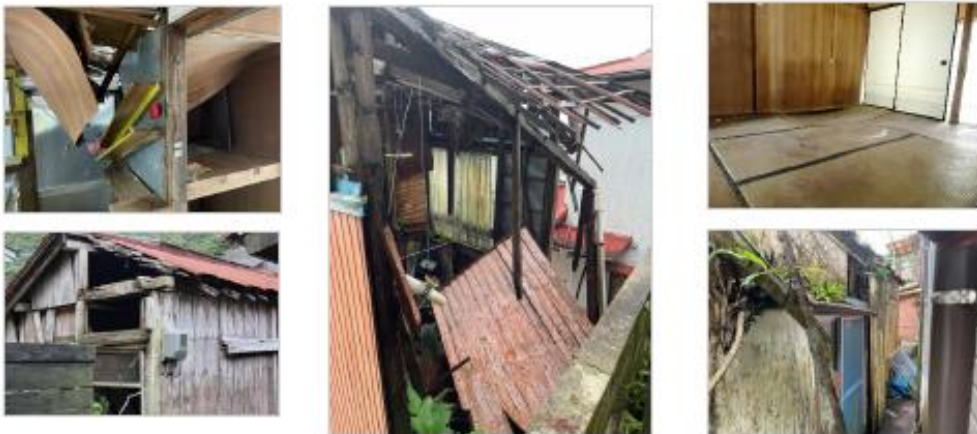
対象物件データ	調査①空家等判定調査		調査②空家等詳細調査 - 建物状況 -		調査③空家等詳細調査 - 管理状況 -									
	地区	判定	構造	用途	躯体関係	建物の崩壊	建物の傾き	基礎	基礎・土台柱・はり	外壁	屋根	付属物等	敷地環境	管理状況
		居住あり 空家等の可能性 居住なし 目視不可 ※非空き家の場合は不要	木造 鉄筋コンクリート造 鉄骨造 その他()	戸建住宅 併用住宅 店舗 共同住宅 長屋 その他()	良 ⇄ 不良 目視不可	問題なし 部分的 過半 ×	A B C ×	問題なし 玉石 基礎 なし	A B C ×	A B C ×	A B C ×	開口部 問題なし ガラス 取外し 破損 あり ×	樹木・雑草 ごみ堆積物 悪臭 虫の発生 動物の糞みつき	問題なし 手入れ なし 敷地外 突出 ×
		表札 郵便受け 電気メータ ガスメータ・ガスボンベ 売り貸しの表示 (売買 / 賃貸) その他()	用途 階数	目視不可	問題なし A B C ×	問題なし A B C ×	問題なし A B C ×	問題なし A B C ×	問題なし A B C ×	問題なし A B C ×	問題なし A B C ×	問題なし A B C ×	問題なし A B C ×	問題なし A B C ×
		撮影箇所												
		調査時刻												
		写真枚数												



4. 空き家の老朽化チェックポイント



管理を怠ると雨漏り、建材剥落、倒壊へ・・・



こうなる前に、早めの対処が重要です



早めに我が家の終活を考えましょう！

奄美市役所

名瀬総合支所プロジェクト推進課	TEL:0997-52-1111	FAX:0997-52-1001	E-mail:sss@city.amami.lg.jp
住用総合支所地域総務課	TEL:0997-69-2111	FAX:0997-69-2701	E-mail:ssomu@city.amami.lg.jp
笠利総合支所地域総務課	TEL:0997-63-1111	FAX:0997-63-2440	E-mail:ksomu@city.amami.lg.jp