

曾於市空家等対策計画

令和4年4月

曾於市



～ 目 次 ～

第 1 章 空家等対策計画の基本事項	1
1 空家等対策計画の目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 対象とする空家等の種類	2
4 計画の期間	2
第 2 章 空家等の現状	3
1 人口推移と将来人口推計	3
2 空家等の状況	4
(1)住宅・土地統計調査	
(2)空家実態調査	
3 アンケート調査の結果	7
第 3 章 空家等対策の基本方針	24
1 情報収集	24
2 空家等の発生抑制と適切な管理	24
3 空家等の流通・利活用	24
4 管理不全空家等への対策	25
第 4 章 空家等対策の施策	26
1 情報収集	26
2 空家等の発生抑制と適切な管理	26
3 空家等の流通・利活用	27
4 管理不全空家等への対策	28
第 5 章 実施体制	31
1 相談体制の充実	31
2 曾於市空家等対策審議会を設置	31
3 曾於市空家等対策推進会議（庁内会議）の設置	32
第 6 章 その他空家等対策に関し必要な事項	34
1 空家等対策のこれまでの取組状況	34
2 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】	35
3 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【概要】	36
4 「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）【概要】	37
5 曾於市空家等の適切な管理等に関する条例 など	40

第1章 空家等対策計画の基本事項

1 空家等対策計画の目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観など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、身体また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を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の推進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

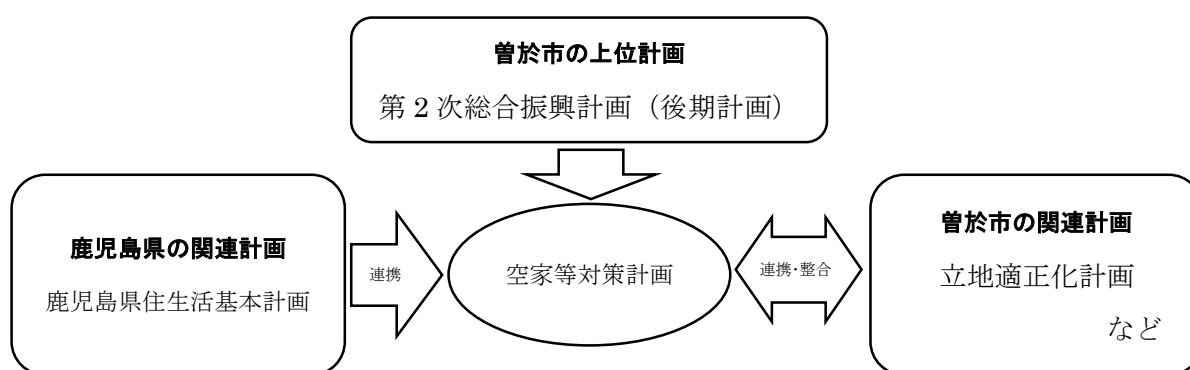
また、鹿児島県においては平成29年3月にかごしま空き家対策連絡協議会発行の「空き家対策実務者のための手引書」（以下、「手引書」という。）により、具体的な方策が示され、県内の各自治体で様々な取組がなされており、曾於市においても、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な推進を図り、市民が快適に暮らすことができる安全で安心な生活環境の整備をすすめるため平成31年3月25日に「曾於市空家等の適切な管理等に関する条例」（以下、「条例」という。）を制定しました。

「曾於市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）は、法や条例の趣旨を踏まえ、市の空家対策について市民への周知を図るとともに、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本方針や具体的対策等を定めることにより、市民の生活環境の保全及び空家等の利活用を促進し、地域の活性化に役立てることを目的として定めるものです。

2 本計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、法および国の基本指針に則して策定し、本市の最上位計画となる「第2次総合振興計画（後期計画）」の下位計画として、本市が取り組む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の基本的な方針や方向性を示す計画として位置づけます。

また、本計画の策定および推進に際しては、鹿児島県の関連計画である「鹿児島県住生活基本計画」及び「曾於市立地適正化計画」などの関連計画と連携して取り組みます。



3 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条1項に規定された「空家等」及び、第2項に規定された「特定空家等」とします。

(1) 空家等

建築物又はこれに付随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。）をいいます。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きます。

(2) 特定空家等

「空家等」のうち、以下の状態にあるものをいいます。

- 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

4 計画の期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。ただし、社会情勢の大きな変化や現行法令の改正、新たな法律の制定などが生じた場合は、適宜見直しを行うこととします。

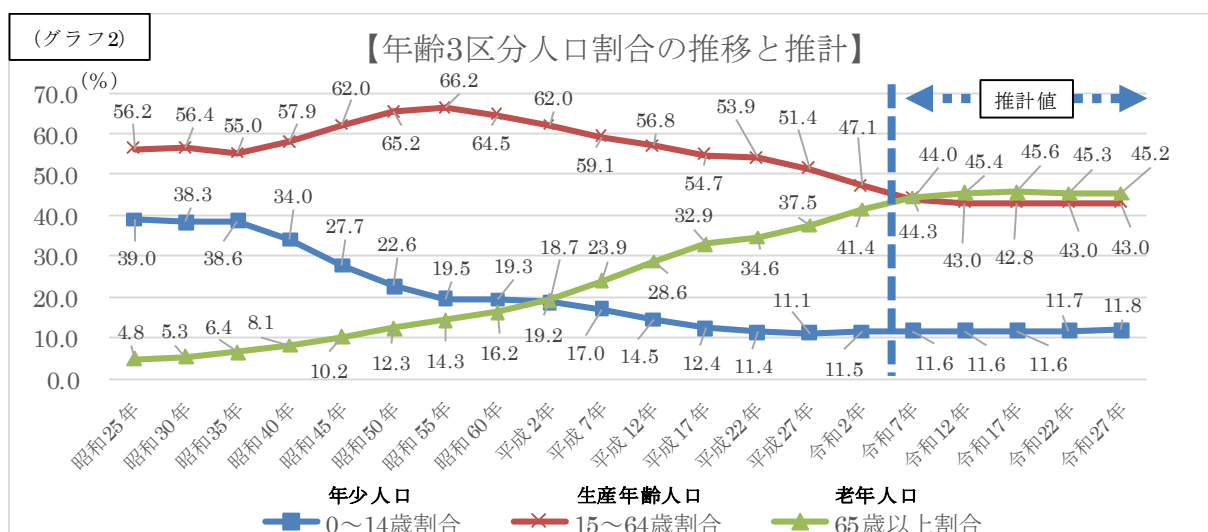
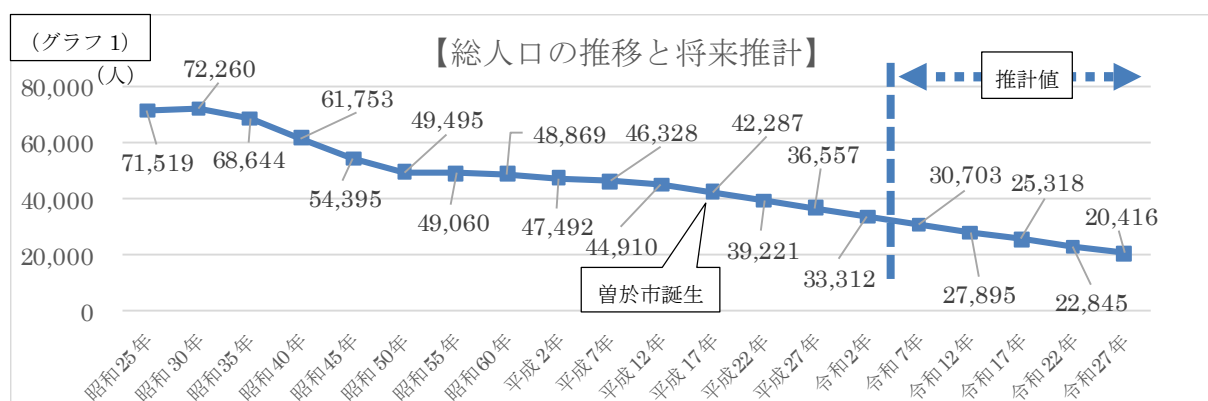
第2章 空き家の現状

1 人口推移と将来人口推計

5年に1度実施される国勢調査によると、平成27(2015)年の本市の人口は36,557人で平成22(2010)年の39,221人より2,664人(6.7%)減少しており、さらに令和2(2020)年調査の速報値によると、令和2年10月1日現在の本市の人口は、33,312人で、前回調査と比較すると、3,245人(8.9%)の減少となっており減少傾向が続いています。

国立社会保障・人口問題研究所が平成30(2018)年3月に発表した地域別将来推計人口の推移をみても、その減少傾向は今後も続くと思われる、令和12(2030)年には30,000人を下回り、令和27(2045)年には20,000人余りまで減少すると予測されています。(グラフ1参照)

また、総人口に占める年齢構成の割合は、合併時の平成17(2005)年は、年少人口(0~14歳)が12.4%、生産年齢人口(15~64歳)が54.7%、老年人口(65歳以上)が32.9%となっており、平成27(2015)年では、年少人口が11.1%、生産年齢人口が51.4%、老年人口が37.5%となっていることから分かるように、年少人口と生産年齢人口の割合は減少しているのに対して、老年人口の割合が次第に増加しており、今後、令和7年頃には生産年齢人口と高齢人口の割合が逆転すると予測されています。(グラフ2参照)



2 空き家の状況

(1)住宅・土地統計調査

「住宅・土地統計調査」とは、5年ごとに国が行う調査で、調査する年の10月1日時点の住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために行われています。この調査は、市内のある区域を調査区として複数抽出し、その区域内にある住宅を対象に現地巡回および調査を実施し、その結果は推計値です。

本市における平成30年調査での空き家総数は4,760戸で、空き家率は23.47%となっており、平成25年と比較して3.68ポイント増加、10年前の平成20年と比較すると8.17ポイント増加しています。(表1参照)

一方、二次的住宅*や賃貸、売却用の住宅を除いた「その他の住宅(空き家)」いわゆる”十分に管理されていないとみられる空き家”は3,950戸で、空き家率は19.47%となっており、平成25年と比較して3.1ポイント増加、平成20年との比較だと7.85ポイントの増加となっています。

(*二次的住宅:「別荘」や「たまに寝泊りする人がいる住宅」)

また、平成30年の調査結果を近隣自治体と比較すると「空き家総数」および「その他の住宅」における空き家率ともに高いポイントとなっています。(表2参照)

(表1) 住宅・土地統計調査(曾於市)

調査年	住宅総数	空き家			
		空き家総数	空き家率	その他の住宅	空き家率
H20	20,140 戸	3,080 戸	15.3%	2,340 戸	11.62%
H25	20,470 戸	4,050 戸	19.79%	3,350 戸	16.37%
H30	20,280 戸	4,760 戸	23.47%	3,950 戸	19.47%

(表2) 近隣自治体 (H30)

自治体名	住宅総数	空き家			
		空き家総数	空き家率	その他の住宅	空き家率
都城市	84,530 戸	14,200 戸	16.80%	9,350 戸	11.06%
三股町	11,350 戸	1,300 戸	11.45%	700 戸	6.17%
鹿屋市	50,170 戸	7,410 戸	14.77%	5,130 戸	10.23%
霧島市	66,950 戸	13,450 戸	20.09%	7,440 戸	11.11%
志布志市	17,420 戸	3,620 戸	20.78%	2,920 戸	16.76%

(2)空き家実態調査

本計画を作成するに当たって、空き家等の現状を把握するために実態調査を実施しました。

①調査の内容

本調査は、上水道の止水情報、固定資産税情報及び住民基本台帳情報により机上調査を行い、続いて、自治会に対して空き家についてのアンケート調査を実施した後、これらの情報を基に「空き家現地調査票」の項目に沿って外観目視により建築物そのものの物的状態（不良度）の点数化や周辺に及ぼす影響（公道や隣地）、悪影響の程度と危険等の切迫度を判定するなどの実態把握を行いました。

さらに、調査対象となった空き家等の所有者に対して、今後の空き家への対応に関するアンケート調査を行い、これらの調査結果に基づき、空き家等データベースを作成しました。

②調査期間

令和元年8月～令和3年3月

③対象範囲

対象区域は曾於市全域とし、調査対象は戸建て住宅で、一部が空き家等になっている集合住宅、共同住宅、国又は地方公共団体が所有管理するもの及び土地に定着する工作物や建築物に附属する工作物は含まないこととしました。

また、調査の際は敷地外からの外観目視調査とし敷地内、家屋内部には立ち入らないこととしました。

④調査結果

机上調査及び自治会へのアンケート調査をもとに調査対象とした3,490戸のうち、居住が確認できたものや、居宅以外の建物等を除外し、2,596戸（財部地区756戸、末吉地区1,011戸、大隅地区829戸）の現地調査を行いました。

調査の結果、管理がなされそのまま居住することが可能な空き家が320戸（財部地区65戸、末吉地区145戸、大隅地区110戸）、修復すれば利用することが可能な空き家が955戸（財部地区285戸、末吉地区396戸、大隅地区374戸）、適正な管理がなされず老朽化し廃屋となっている空き家が1,321戸（財部地区406戸、末吉地区470戸、大隅地区445戸）存在することが判明しました。（表3参照）

また、適正な管理がなされず老朽化し廃屋となっている空き家の中で不良度評点（※）が100点以上の空き家が365戸（財部地区96戸、末吉地区136戸、大隅地区133戸）存在し、その中でも周囲（公道、隣地）への影響がある空き家が135戸（財部地区35戸、末吉地区26戸、大隅地区74戸）存在しています。本市では主に周囲（公道、隣地）に影響がある135戸を特定空き家等候補とし、所有者の特定をはじめとした調査をすすめ、除却などの適切な管理が行われるよう対策をすすめていくこととします。（表4参照）

（※）不良度評点

・建築物そのものの物的状態を外観目視により判定できる項目を点数化したもの

- 1 構造一般の程度 (1)基礎 (2)外壁
- 2 構造の腐朽又は破損の程度 (1)基礎、土台、柱又ははり (2)外壁 (3)屋根
- 3 防火上又は避難上の構造の程度 (1)外壁 (2)屋根
- 4 排水設備 (1)雨水

・外観目視による判断ができない（部分的にしか目視できないなど）場合は、2次判定（立入調査）で判定

(表3) 曾於市空き家調査 調査結果集計 (令和3年3月現在)

単位:戸

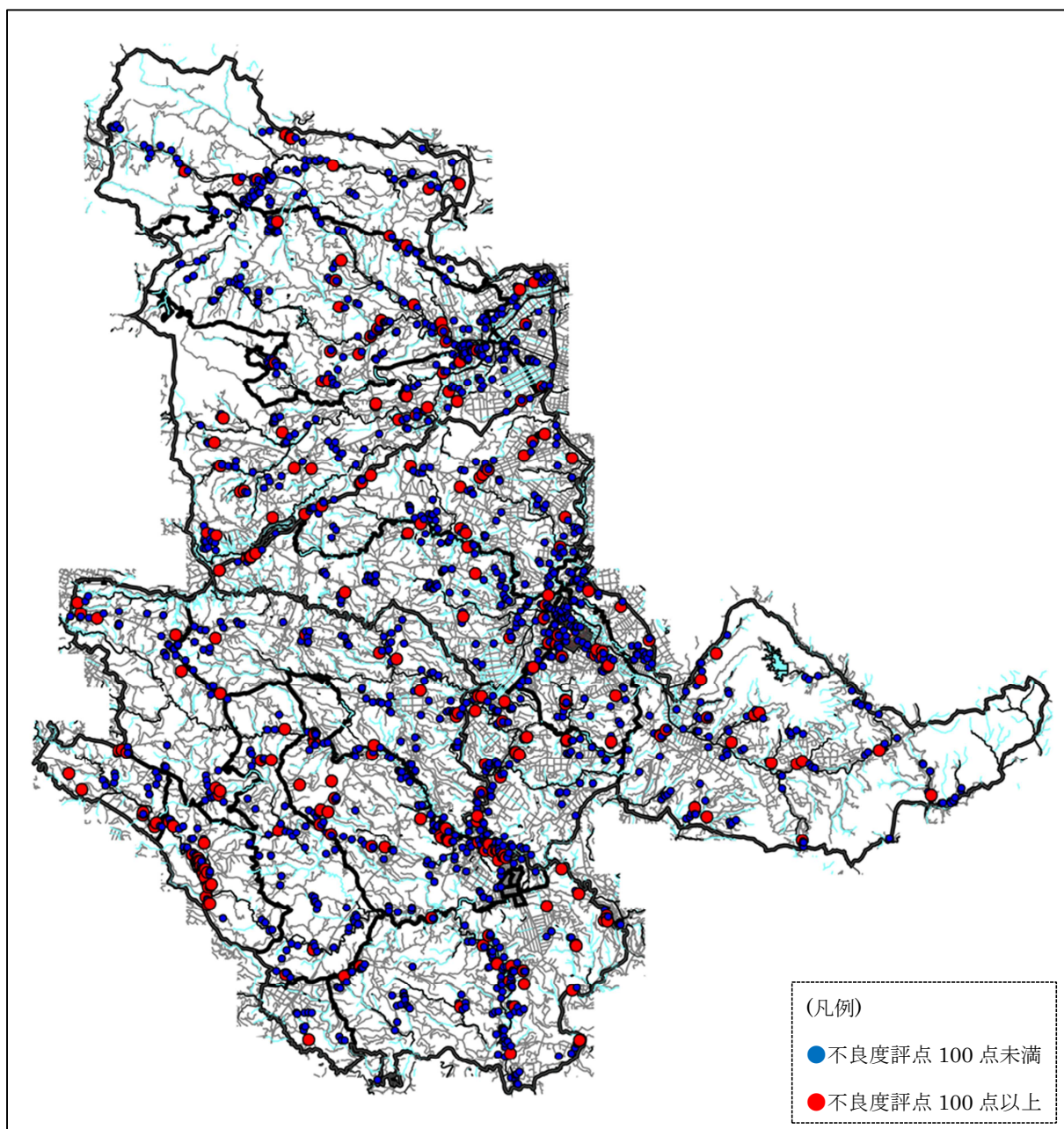
地区	区分	目視判定	R1 調査	R2 調査	調査合計	住宅の 空き家総数
財 部	居住なし	居住可能	33	32	65	756
		補修すれば居住可能	150	135	285	
		居住不可能 (老朽家屋・廃屋)	196	210	406	
		住宅以外の建物	9	42	51	
		居住あり	67	41	108	
		建物なし	17	6	23	
		調査不可	38	41	79	
	小計		510	507	1,017	
未 吉	居住なし	居住可能	43	102	145	1,011
		補修すれば居住可能	232	164	396	
		居住不可能 (老朽家屋・廃屋)	148	322	470	
		住宅以外の建物	10	58	68	
		居住あり	84	65	149	
		建物なし	36	15	51	
		調査不可	75	38	113	
	小計		628	764	1,392	
大 隅	居住なし	居住可能	57	53	110	829
		補修すれば居住可能	179	95	274	
		居住不可能 (老朽家屋・廃屋)	270	175	445	
		住宅以外の建物	26	25	51	
		居住あり	63	21	84	
		建物なし	27	5	32	
		調査不可	55	30	85	
	小計		677	404	1,081	
曾於市 全 体	居住なし	居住可能	133	187	320	2,596
		補修すれば居住可能	561	394	955	
		居住不可能 (老朽家屋・廃屋)	614	707	1,321	
		住宅以外の建物	45	125	170	
		居住あり	214	127	341	
		建物なし	80	26	106	
		調査不可	168	109	277	
	合計		1,815	1,675	3,490	

(表4) 特定空家等候補

単位:戸

地区	不良度評点 100点以上	周囲 (公道・隣地) へ影響のあるもの
財 部	96	35
未 吉	136	26
大 隅	133	74
曾於市 全 体	365	135

■ 空き家の分布状況



3 アンケート調査の結果

アンケート調査は、建物およびその土地の所有者のうち、固定資産課税台帳によって送付先が判明した 1,151 人を対象とし、そのうち 528 人 (45.9%) の所有者等から回答をいただきました。

(1) アンケート調査の概要

- ・調査期間 令和元年 10 月～令和 2 年 2 月
- ・調査方法 郵送による配布・回収
- ・回収状況 1,151 通発送 528 人回答 (回収率 45.9%)
(宛先不明 136 通・無回答 (白紙) 8 通・返送無し 479 通)

(2)アンケート内容

住宅等を所有（管理）する方へのアンケート調査票

記入日：令和 年 月 日

調査番号：S0001

※回答にあたり詳細が分からない場合は、近いものに「○」をしてください。

■ あなたの現在の状況をご記入ください。

記入者氏名	
連絡先	() -

年齢	10代・20代・30代・40代・50代・60代・70代以上
性別	男性 ・ 女性
職業	1. 会社員 2. 公務員 3. 自営業 4. 農林水産業 5. 学生 6. 無職 7. その他 ()
現居住地	(都道府県名) (市区町村名)

■ あなたが所有している曾於市内の住宅等の状況をご記入ください。

住宅等の所在地	
住宅等の状態	1. 常時使っている（住んでいる） ⇒ アンケートはここで終了となります。 2. 時々使っている（住んでいる） ⇒ アンケートはここで終了となります。 3. 物置、倉庫として利用 ⇒ アンケートはここで終了となります。 4. すでに譲渡している ⇒ アンケートはここで終了となります。 5. すでに解体している ⇒ アンケートはここで終了となります。 6. 使っていない（住んでいない） 7. その他

■ あなたが所有している曾於市内の住宅等の情報をご記入ください。

住宅等の周辺環境	1. 海の近く 2. 山間部 3. 中心市街地 4. 郊外部 5. その他 ()
築年数	1. 10年未満 2. 10～20年 3. 20～50年 4. 50～100年 5. 100年以上
空き家年数	空き家になって、約 () 年
構造	1. 木造 2. 鉄筋コンクリート造 3. 鉄骨造 4. その他 () 5. 不明
建物階数	1. 1階 2. 2階 3. 3階 4. その他 ()
建物の床面積	1. 25㎡未満 2. 25～50㎡ 3. 50～100㎡ 4. 100～150㎡ 5. 150㎡以上 (7.5坪未満) (7.5～15坪) (15～30坪) (30～45坪) (45坪以上)
間取り	1. ～1LDK 2. 2LDK 3. 3LDK 4. 4LDK 5. 5LDK～
敷地面積	1. 50㎡未満 2. 50～100㎡ 3. 100～150㎡ 4. 150～200㎡ 5. 200㎡以上 (15坪未満) (15～30坪) (30～45坪) (45～60坪) (60坪以上)
現在の状況	1. すぐにでも住める 2. 修繕すれば住める 3. 傷みがひどく住めない

■ 空き家の管理状況についてお尋ねします。

問1	空き家のままとされている理由は何ですか。(あてはまる番号 <u>全てに「○」または記入</u>) 1. 将来、自身若しくは子ども等が住む可能性があるため 2. 親(先祖)伝来の家だから 3. 盆・正月など親族が集まる場所が必要だから 4. 仏壇があるから 5. 思い入れが強く、家の中にある家財道具の処分ができないから 6. 残っている家財道具を保管する場所が他にないから 7. 売却したい(または貸したい)が、買ってくれる人(または借りてくれる人)が見つからないから 8. 解体したいが解体費用がないから 9. 相続人が複数いて話がまとまらないから 10. その他()
問2	空き家が、傷まないように管理していますか。(あてはまる番号 <u>1つに「○」</u>) 1. 管理している 2. 管理していない ※「2. 管理していない」と回答された方は、「問6」へお進みください。
問3	管理しているのは、どのような方ですか。(あてはまる番号 <u>1つに「○」または記入</u>) 1. 自分自身 2. 空き家の近くに住む親族 3. 空き家の近所の方(親族以外) 4. 不動産事業者などの専門事業者 5. その他()
問4	管理の内容はどのようなものですか。(あてはまる番号 <u>全てに「○」または記入</u>) 1. 空気の入れ換え 2. 室内の掃除 3. 外観などの破損箇所の確認 4. 草刈りや庭木の手入れ 5. その他()
問5	管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(あてはまる番号 <u>1つに「○」または記入</u>) 1. 1ヶ月に1回程度 2. 3ヶ月に1回程度 3. 半年に1回程度 4. 1年に1回程度 5. その他()

■ 空き家を今後どのようにしたいかについてお尋ねします。

問6	空き家を、今後どのようにしたいとお考えですか。(あてはまる番号 <u>1つに「○」または記入</u>) 1. 売却したい 2. 貸したい 3. 解体したい 4. 建て替えたい 5. 市町村や自治会などに寄付したい 6. 今後も所有したい 7. その他()
問7	問6で「1. 売却したい」と回答した方にお尋ねします。 希望する売却相手と希望売却額を記入してください。(あてはまる番号 <u>全てに「○」または記入</u>) ・希望する売却相手 1. 子育て世帯 2. 新婚世帯 3. 熟年夫婦世帯 4. 移住希望者 4. 地元出身者 5. 田畑なども一緒に購入してくれる人 6. 誰でもよい 7. とにかく高く買ってくれる人 8. その他() ・希望売却額 ()万円
問8	問6で「2. 貸したい」と回答した方にお尋ねします。 希望する貸す相手と希望家賃月額を記入してください。(あてはまる番号 <u>全てに「○」または記入</u>) ・希望する貸す相手 1. 子育て世帯 2. 新婚世帯 3. 熟年夫婦世帯 4. 移住希望者 4. 地元出身者 5. 田畑なども一緒に借りてくれる人 6. 誰でもよい 7. とにかく高く借りてくれる人 8. その他() ・希望家賃額 月あたり()万円
問9	問6で「6. 今後も所有したい」と回答した方にお尋ねします。 今後も所有を希望される理由は何ですか。(あてはまる番号 <u>全てに「○」または記入</u>) 1. 将来、自身若しくは子ども等が住む可能性があるため 2. 親(先祖)伝来の家だから 3. 盆・正月など親族が集まる場所が必要だから 4. 仏壇があるから 5. 相続人が複数いて話がまとまらず、家の中にある家財道具の処分ができないから 6. 思い入れが強く、家の中にある家財道具の処分ができないから 7. 残っている家財道具を保管する場所が他にないから 8. その他()

■ 空き家所有の課題や希望の支援についてお尋ねします。

問 10	空き家の所有や管理で困っていることがありますか。(あてはまる番号 全てに「○」 または記入) 1. 売却したい(または貸したい)が、買ってくれる人(または借りてくれる人)が見つからない 2. 解体したいが解体費用がない 3. 管理の負担が大きい 4. 管理を引き受けてくれる人が見つからない 5. 近隣住民から苦情を言われることがある 6. 相続人が複数いて話がまとまらない 7. その他 ()
問 11	空き家所有者への支援として何が必要だと思いますか。(あてはまる番号 全てに「○」 または記入) 【窓口整備や情報提供について】 1. 売買や貸し借りの仲介 2. 維持管理の相談 3. 相続・税などの手続の相談 4. その他 () 【経済的支援について】 5. 改修費用 6. 解体費用 7. 維持管理費用 8. その他 ()

■ 「空き家バンク」についてお尋ねします。

問 12	「空き家バンク」をご存じですか。(あてはまる番号 1つに「○」 または記入) 1. 知っている 2. 聞いたことはあるが、内容までは知らない 3. 全く知らない 4. その他 ()
問 13	問 12 で「1. 知っている」と回答した方にお尋ねします。 空き家バンクへ登録していますか。 1. 登録している 2. 登録していない
問 14	問 13 で「2. 登録していない」と回答した方はその理由を記入してください。 (理由:)

■ 最後に、ご質問ご要望がございましたらご記入ください。

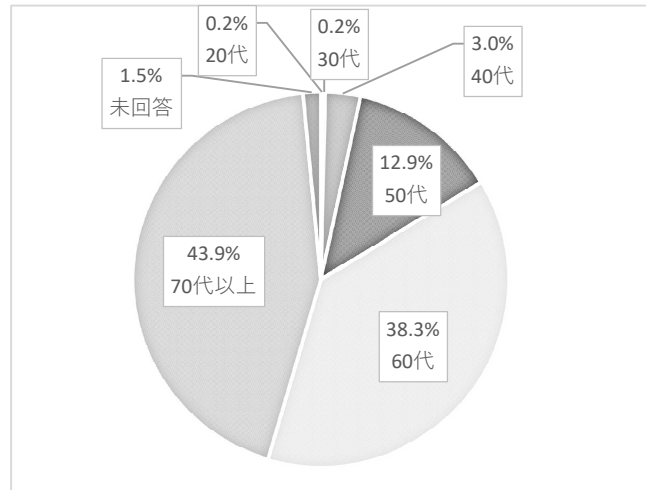
質問は以上で終わりです。令和2年2月29日(土)までに、同封の返信用封筒に入れてポストに投函してください。(切手は不要です。) ご協力ありがとうございました。

(3) アンケートの集計結果

① 空き家所有者の情報

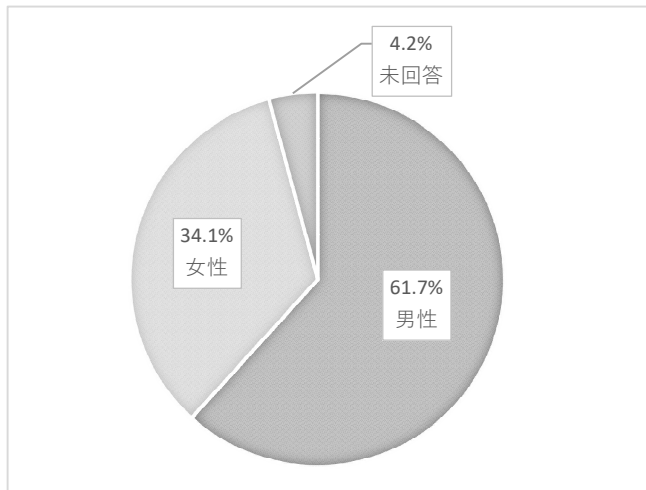
・年齢

年代	人数	割合
20代	1	0.2%
30代	1	0.2%
40代	16	3.0%
50代	68	12.9%
60代	202	38.3%
70代以上	232	43.9%
未回答	8	1.5%
合計	528	100.0%



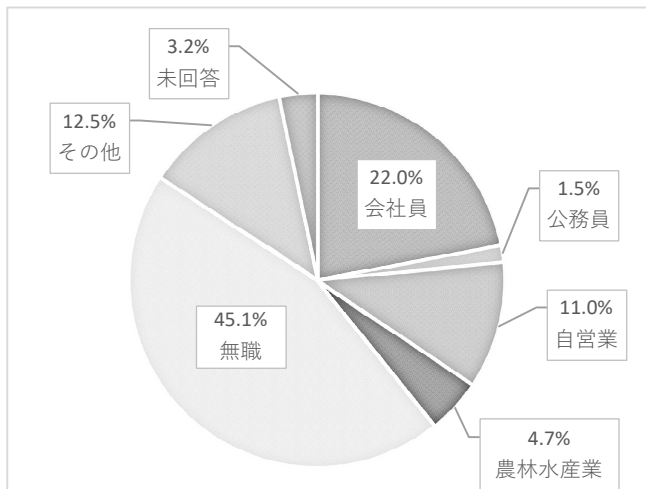
・性別

性別	人数	割合
男性	326	61.7%
女性	180	34.1%
未回答	22	4.2%
合計	528	100.0%



・職業

職業	人数	割合
会社員	116	22.0%
公務員	8	1.5%
自営業	58	11.0%
農林水産業	25	4.7%
無職	238	45.1%
その他	66	12.5%
未回答	17	3.2%
合計	528	100%



・現居住地

居住地	人数	割合	居住地域	人数	割合
東京都	11	2.1%	関東地方	34	6.4%
埼玉県	8	1.5%			
千葉県	4	0.8%			
神奈川県	11	2.1%			
大阪府	17	3.2%	近畿地方	35	6.6%
京都府	3	0.6%			
奈良県	2	0.4%			
兵庫県	9	1.7%			
滋賀県	1	0.2%			
三重県	3	0.6%			
愛知県	14	2.7%	中部地方	22	4.2%
富山県	1	0.2%			
岐阜県	4	0.8%			
静岡県	2	0.4%			
福井県	1	0.2%			
岡山県	1	0.2%	中国地方	2	0.4%
山口県	1	0.2%			
愛媛県	1	0.2%	四国	1	0.2%
福岡県	6	1.1%	九州 ・沖縄	367	69.5%
熊本県	6	1.1%			
宮崎県	67	12.7%			
鹿児島県	287	54.4%			
沖縄県	1	0.2%			
未回答	67	12.7%	無回答	67	12.7%
合計	528	100.0%		528	100.0%

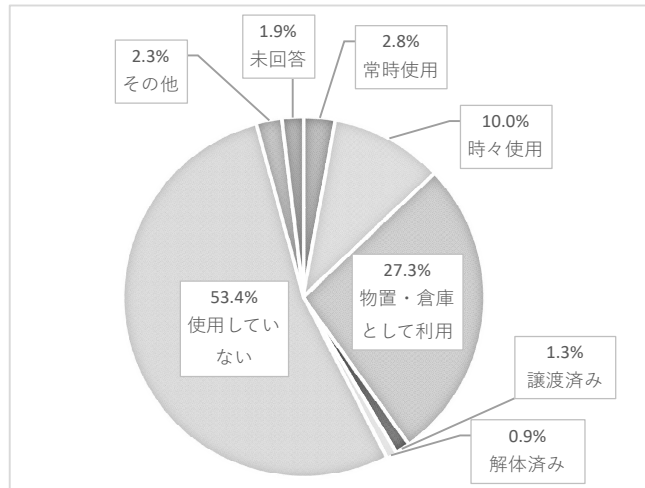
県内	人数	割合
曾於市	178	62.0%
鹿児島市	41	14.3%
その他	68	23.7%
合計	287	100.0%

居住地	人数	割合
曾於市	178	33.7%
曾於市外	283	53.6%
未回答	67	12.7%
合計	528	100.0%

②空き家の情報

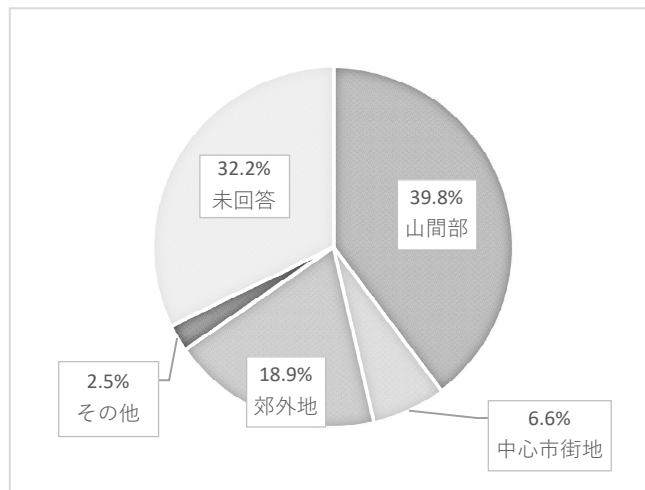
・住宅等の状態

状態	人数	割合
常時使用	15	2.8%
時々使用	53	10.0%
物置・倉庫として利用	144	27.3%
譲渡済み	7	1.3%
解体済み	5	0.9%
使用していない	282	53.4%
その他	12	2.3%
未回答	10	1.9%
合計	528	100.0%



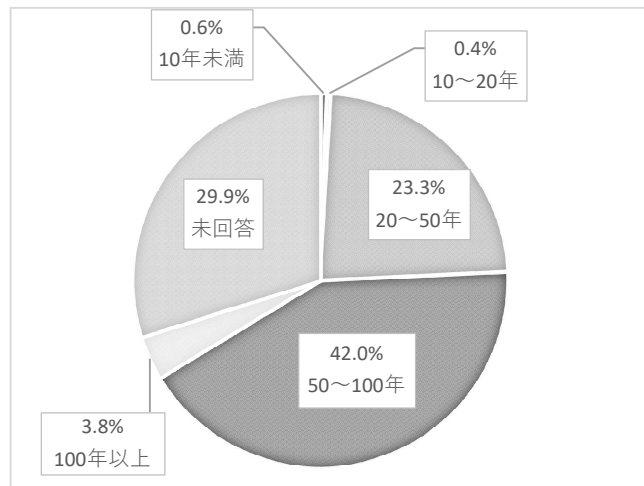
・周辺環境

環境	人数	割合
山間部	210	39.8%
中心市街地	35	6.6%
郊外地	100	18.9%
その他	13	2.5%
未回答	170	32.2%
合計	528	100.0%



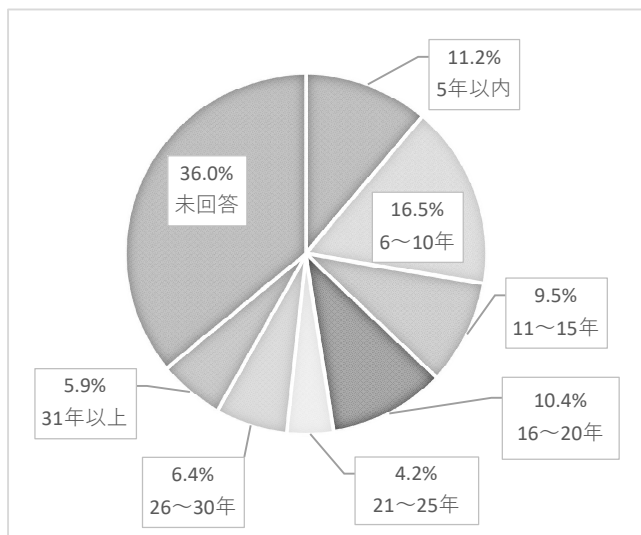
・築年数

年数	人数	割合
10年未満	3	0.6%
10～20年	2	0.4%
20～50年	123	23.3%
50～100年	222	42.0%
100年以上	20	3.8%
未回答	158	29.9%
合計	528	100.0%



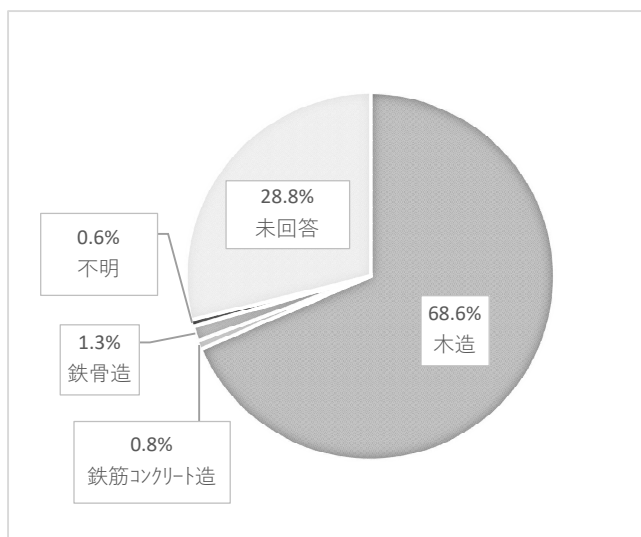
・経過年数

年数	人数	割合
5年以内	59	11.2%
6～10年	87	16.5%
11～15年	50	9.5%
16～20年	55	10.4%
21～25年	22	4.2%
26～30年	34	6.4%
31年以上	31	5.9%
未回答	190	36.0%
合計	528	100.0%



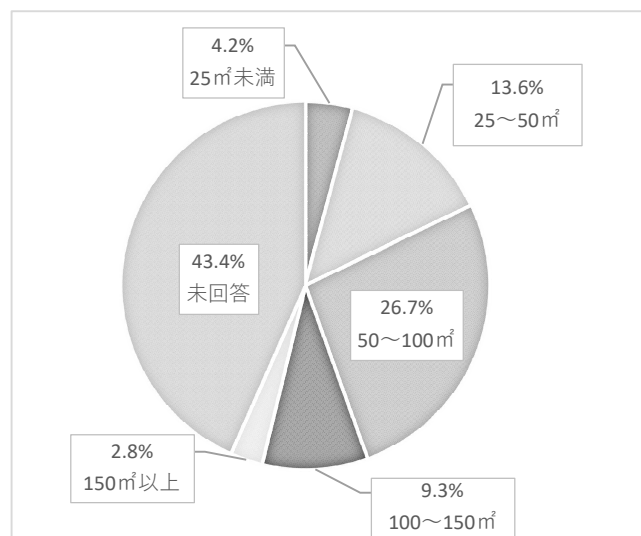
・建物の構造

構造	人数	割合
木造	362	68.6%
鉄筋コンクリート造	4	0.8%
鉄骨造	7	1.3%
不明	3	0.6%
未回答	152	28.8%
合計	528	100.0%



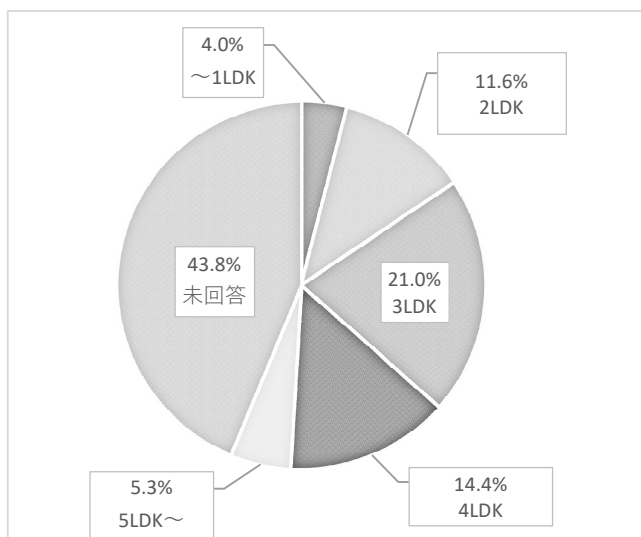
・床面積

床面積	人数	割合
25㎡未満	22	4.2%
25～50㎡	72	13.6%
50～100㎡	141	26.7%
100～150㎡	49	9.3%
150㎡以上	15	2.8%
未回答	229	43.4%
合計	528	100.0%



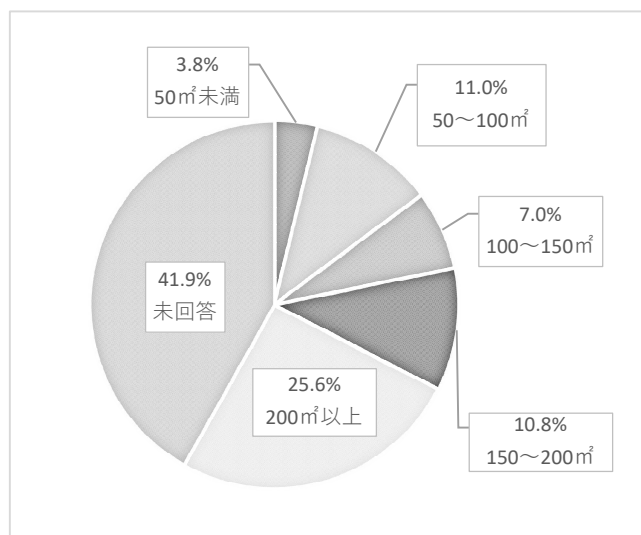
・間取り

間取り	人数	割合
～1LDK	21	4.0%
2LDK	61	11.6%
3LDK	111	21.0%
4LDK	76	14.4%
5LDK～	28	5.3%
未回答	231	43.8%
合計	528	100.0%



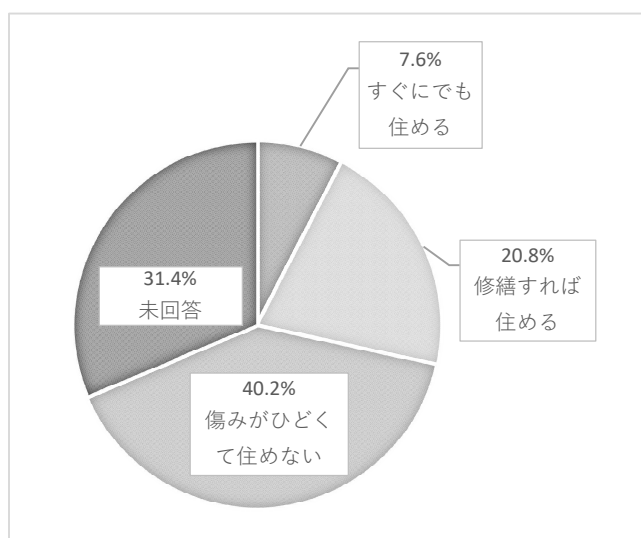
・敷地面積

敷地面積	人数	割合
50㎡未満	20	3.8%
50～100㎡	58	11.0%
100～150㎡	37	7.0%
150～200㎡	57	10.8%
200㎡以上	135	25.6%
未回答	221	41.9%
合計	528	100.0%



・現在の状況

状況	人数	割合
すぐにでも住める	40	7.6%
修繕すれば住める	110	20.8%
傷みがひどくて住めない	212	40.2%
未回答	166	31.4%
合計	528	100.0%



③空き家の管理状況

問1 空き家のままになっている理由

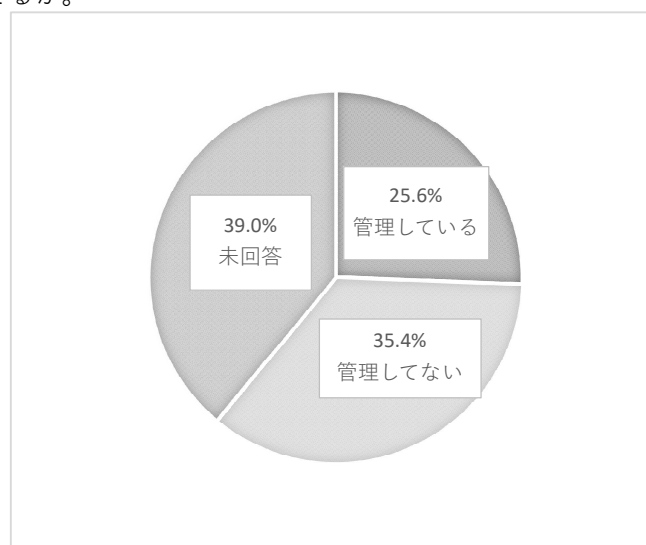
理由（複数回答可）	件数	割合
1. 将来、自身若しくは子ども等が住む可能性があるため	25	4.4%
2. 親（先祖）伝来の家だから	79	14.0%
3. 盆・正月など親族が集まる場所が必要だから	17	3.0%
4. 仏壇があるから	35	6.2%
5. 思い入れが強く、家の中にある家財道具の処分ができないから	26	4.6%
6. 残っている家財道具を保管する場所が他にないから	57	10.1%
7. 売却したい（または貸したい）が、買ってくれる人（または借りてくれる人）が見つからないから	105	18.6%
8. 解体したいが解体費用がないから	156	27.7%
9. 相続人が複数いて話がまとまらないから	23	4.1%
10. その他	41	7.3%

（10. その他）の内容

- ・解体しても使用価値がない。
- ・土地も家もありません。
- ・解体費用がないから少しずつ自分で解体している。
- ・家、土地を売却したいが、介護施設入所しており、困難な状況。
- ・管理代表者認知症なので手続き何もできない。
- ・売却したいがどうしたら良いかわからない。
- ・三年前までは時々状況を見守りに行っていた。介護等が終わったので時期を見て又状況を見に行く予定。
- ・解体したいが家財等の処分、整理をする時間がとれない。
- ・曾於市、又は、だれか使用してほしい。
- ・住む予定がないのでそのままにしてある。場所もあまり良くない。
- ・住宅ローンの担保になっている。
- ・災害があった時の、住家を持っていたいから。
- ・税が軽いから。－建物があると－

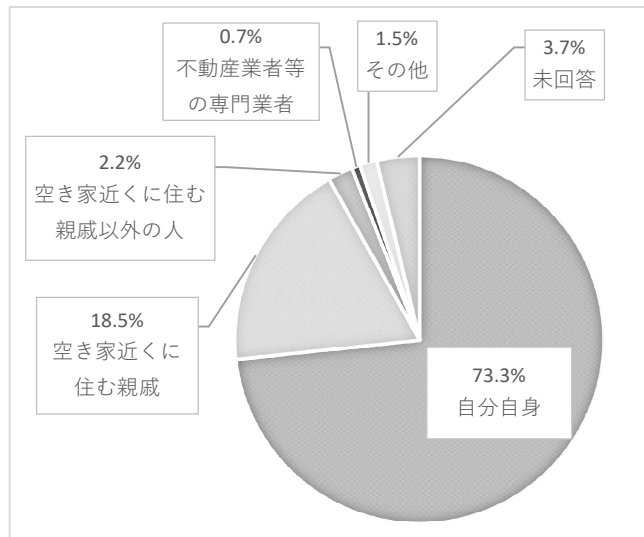
問2 空き家が傷まないように管理してるか。

管理	人数	割合
管理している	135	25.6%
管理してない	187	35.4%
未回答	206	39.0%
合計	528	100.0%



問3 管理している人

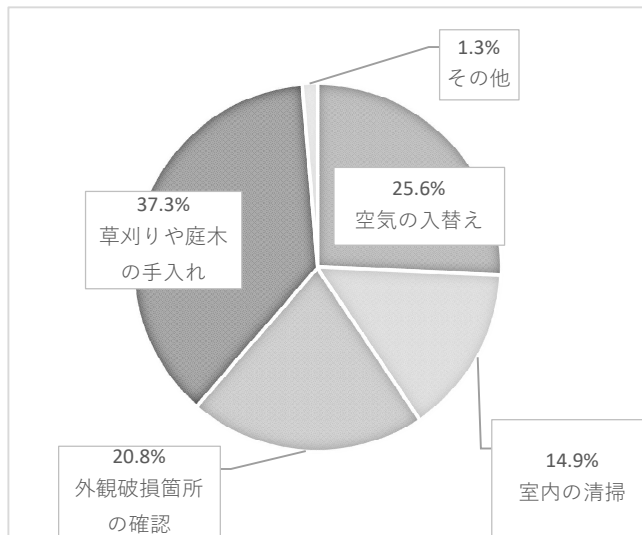
管理者	人数	割合
自分自身	99	73.3%
空き家近くに 住む親戚	25	18.5%
空き家近くに住 む親戚以外の人	3	2.2%
不動産業者等 の専門業者	1	0.7%
その他	2	1.5%
未回答	5	3.7%
合計	135	100.0%



(その他) の内容
シルバー人材センター

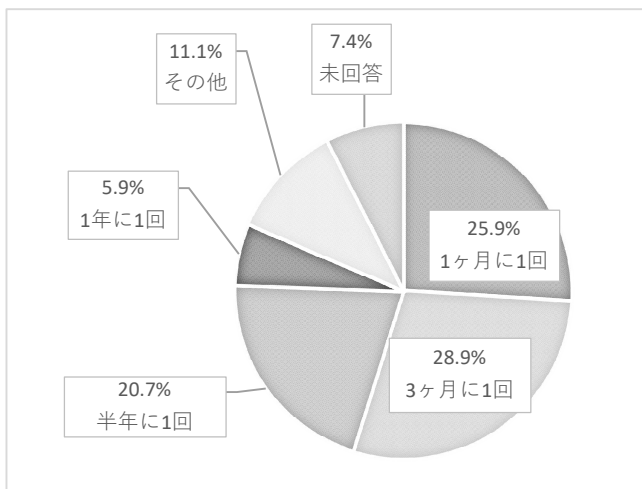
問4 管理の内容 (複数回答可)

内容	人数	割合
空気の入替え	79	25.6%
室内の清掃	46	14.9%
外観破損箇所の 確認	64	20.8%
草刈りや庭木 の手入れ	115	37.3%
その他	4	1.3%
合計	308	100.0%



問5 管理の頻度

頻度	人数	割合
1ヶ月に1回	35	25.9%
3ヶ月に1回	39	28.9%
半年に1回	28	20.7%
1年に1回	8	5.9%
その他	15	11.1%
未回答	10	7.4%
合計	135	100.0%

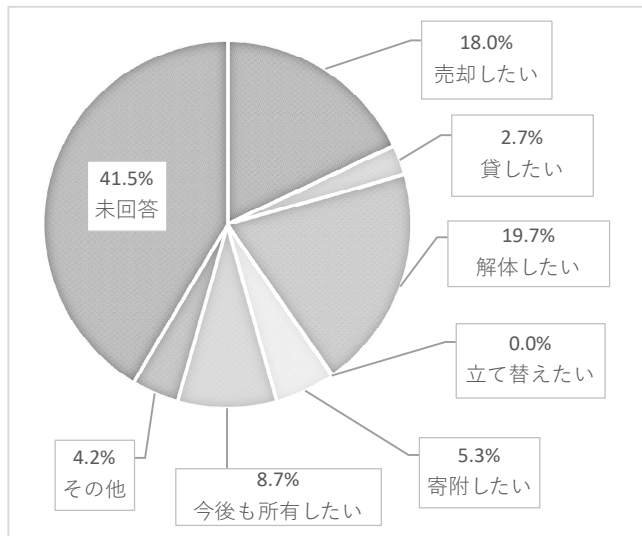


(その他) の内容
毎日、1ヶ月に2~3回、週に1回 など

④空き家の今後について

問6 空き家を、今後どのようにしたいか。

空き家の今後	人数	割合
売却したい	95	18.0%
貸したい	14	2.7%
解体したい	104	19.7%
立て替えたい	0	0.0%
寄附したい	28	5.3%
今後も所有したい	46	8.7%
その他	22	4.2%
未回答	219	41.5%
合計	528	100.0%

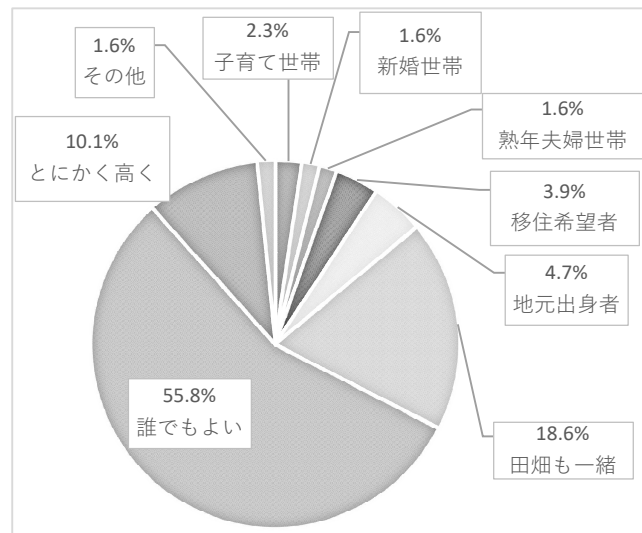


(その他) の内容

- ・ 離れて住んでいる事から、現在、どの様な状態になっているかが不明の為、どう対処したら良いか分からない。
- ・ 自分が動ける間はそのままにして、その後は解体する予定。
- ・ どうして良いのか私1人で決められない。
- ・ 売却したいが、無理なら寄付したい。
- ・ 買い手が有れば売却したいが無ければ市町村等に寄付したい。

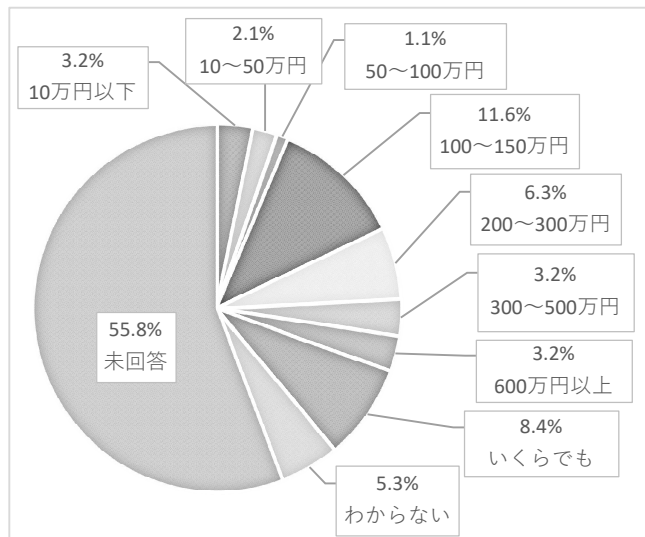
問7 売却を希望する相手 (複数回答可)

相手	人数	割合
子育て世帯	3	2.3%
新婚世帯	2	1.6%
熟年夫婦世帯	2	1.6%
移住希望者	5	3.9%
地元出身者	6	4.7%
田畑も一緒	24	18.6%
誰でもよい	72	55.8%
とにかく高く	13	10.1%
その他	2	1.6%
合計	129	100.0%



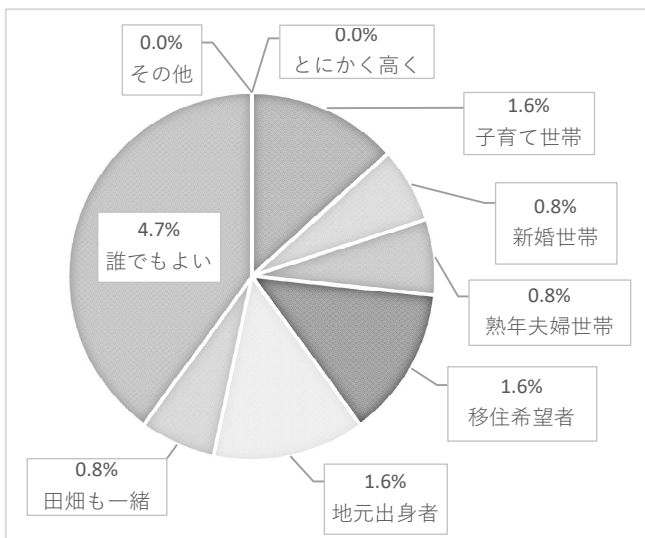
・希望売却額

金額	人数	割合
10万円以下	3	3.2%
10～50万円	2	2.1%
50～100万円	1	1.1%
100～150万円	11	11.6%
200～300万円	6	6.3%
300～500万円	3	3.2%
600万円以上	3	3.2%
いくらでも	8	8.4%
わからない	5	5.3%
未回答	53	55.8%
合計	95	100.0%



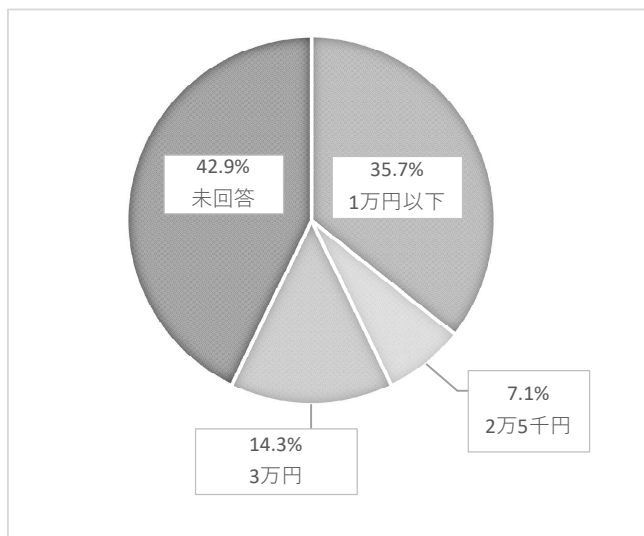
問8 希望する貸す相手（複数回答可）

相手	人数	割合
子育て世帯	2	1.6%
新婚世帯	1	0.8%
熟年夫婦世帯	1	0.8%
移住希望者	2	1.6%
地元出身者	2	1.6%
田畑も一緒	1	0.8%
誰でもよい	6	4.7%
とにかく高く	0	0.0%
その他	0	0.0%
合計	15	11.6%



・希望家賃額

家賃額	人数	割合
1万円以下	5	35.7%
2万5千円	1	7.1%
3万円	2	14.3%
未回答	6	42.9%
合計	14	100.0%



問9 今後も所有したい理由

理由（複数回答可）	件数	割合
1. 将来、自身若しくは子ども等が住む可能性があるため	16	19.0%
2. 親（先祖）伝来の家だから	21	25.0%
3. 盆・正月など親族が集まる場所が必要だから	8	9.5%
4. 仏壇があるから	10	11.9%
5. 相続人が複数いて話がまとまらず、家の中にある家財道具の処分ができないから	4	4.8%
6. 思い出が強く、家の中にある家財道具の処分ができないから	6	7.1%
7. 残っている家財道具を保管する場所がないから	12	14.3%
8. その他	7	8.3%

（8. その他）の内容

- ・災害時の避難場所として。
- ・物置や倉庫として使用。

⑤空き家所有の課題や希望の支援について

問10 空き家の所有や管理で困っていること

困っていること（複数回答可）	件数	割合
1. 売却したい（または貸したい）が、買ってくれる人（または借りてくれる人）が見つからない	115	28.4%
2. 解体したいが解体費用がない	165	40.7%
3. 管理の負担が大きい	46	11.4%
4. 管理を引き受けてくれる人が見つからない	16	4.0%
5. 近隣住民から苦情を言われることがある	5	1.2%
6. 相続人が複数いて話がまとまらない	22	5.4%
7. その他	36	8.9%

（7. その他）の内容

- ・隣近所、空き家のため防犯、火災等の事故の対応。
- ・遠方のため管理できない。
- ・寄附したい。
- ・祖母、両親が高齢になり、家まで行けない。
- ・高齢のため体が不自由で管理が出来きない。
- ・固定資産税が困る。

問11 空き家所有者へ必要と思う支援

問11-1 窓口整備や情報提供（複数回答可）	件数	割合
1. 売買や貸し借りの仲介	96	49.0%
2. 維持管理の相談	36	18.4%
3. 相続・税などの手続の相談	47	24.0%
4. その他	17	8.7%

（4. その他）の内容

- ・隣近所、空き家のため防犯、火災等の事故の対応。
- ・遠方のため管理できない。
- ・寄附したい。
- ・祖母、両親が高齢になり、家まで行けない。
- ・高齢のため体が不自由で管理が出来きない。
- ・固定資産税が困る。
- ・一時的な見廻り。
- ・傷んでいるので、どの程度リフォームしたら住めるかどうか知りたい。
- ・解体撤去補助金増額。
- ・市町村への譲渡。

問11-2 経済的支援（複数回答可）	件数	割合
5. 改修費用	36	13.7%
6. 解体費用	179	68.3%
7. 維持管理費用	37	14.1%
8. その他	10	3.8%

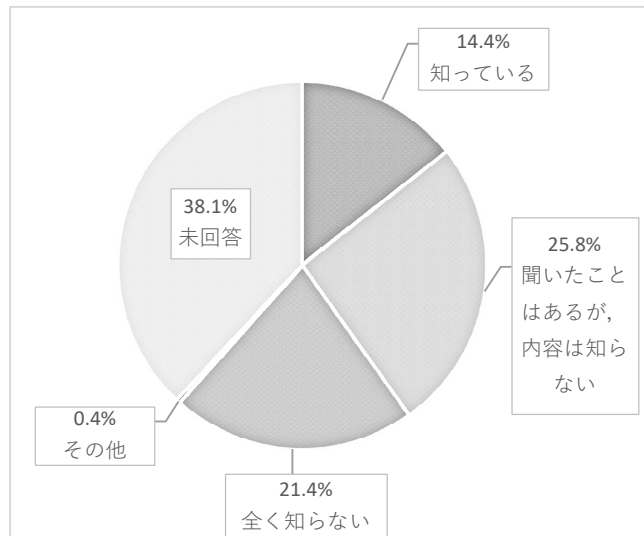
（8. その他）の内容

- ・固定資産税の減税。

⑥ 「空き家バンク」について

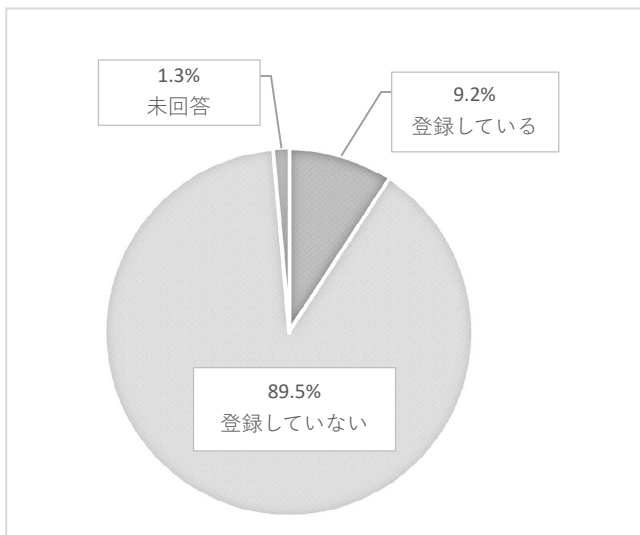
問12 「空き家バンク」をご存じですか

回答	人数	割合
知っている	76	14.4%
聞いたことはあるが、内容は知らない	136	25.8%
全く知らない	113	21.4%
その他	2	0.4%
未回答	201	38.1%
合計	528	100.0%



問13 「空き家バンク」に登録しているか

回答	人数	割合
登録している	7	9.2%
登録していない	68	89.5%
未回答	1	1.3%
合計	76	100.0%



問14 「空き家バンク」に登録していない理由

- ・知っているが住む状態ではない。
- ・空き家として使えるかどうか分からないし、限界集落では借り手もないから。
- ・傷みがひどく住めない。
- ・将来自分が住む予定。
- ・倒れて使用できない。
- ・改修費がかかるためムダな経費をつかいたくない。
- ・自分で自由に利用出来なくなる。
- ・登録の方法が判らない。借手が居ない。
- ・田舎で住民も少なく限界集落である。(6戸)
- ・家が古い遠くに住んでいるので管理出来ない。
- ・登録しても手続きは進まないから。
- ・買う人も借りる人がいない。(いなかったから)
- ・住むには修繕が必要だから。
- ・借家に適していないから。
- ・町からも遠い地域で不便で家を借りる人もいないと思う。
- ・仕方がわからない。
- ・以前、(数年前)TELしたがダメだった。
- ・曾於市へお願いしたが前進しなかった。(書類提出)
- ・忙しくて、なかなかできない。
- ・登録方法など不明なところと、不動産屋さんに売れないと言われた為。
- ・将来、自分が住む予定のため。
- ・古くて交通事情も悪いので借りて下さる方はないだろうと思って。

第3章 空家等対策の基本方針

1 情報収集

市内では人口減少と高齢化が進んでおり、特に一人暮らしの65歳以上の高齢者や夫婦のみの高齢者世帯の増加が顕著です。

人口減少や高齢者の死去・入院・入所などに伴い空家等が増加することで、周辺環境に影響が及ぶほか、コミュニティの維持が困難となり、地域の活力や魅力の低下などが予想されます。

空家等は様々な要因によって発生しうることから、自治会や地域住民からの通報や相談、行政内部署・関係機関との連携等により新たな空家等の情報を収集します。空家等の総数や分布などについては、住宅・土地統計調査の結果を基にしたデータベースを活用します。

2 空家等の発生抑制及び適切な管理

法第3条において、「空家等の所有者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているように、空家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責任において行われるべきものであり、隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を負う可能性があり、所有者等に管理する義務があります。

しかし、空家等の所有者等は、当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることが多いため、近隣住民の関心は高いものの肝心の所有者等の問題意識は低い傾向が見られ、そもそも相続等により取得した空家等の状況を把握していない可能性も考えられます。

市は空家等の発生を抑制するため、空家等を放置することでその建物自体の老朽化を招き、防災・衛生・景観等の周囲への悪影響が懸念されることや、特定空家等に指定される等の所有者の不利益になる措置を受ける可能性があることについて、広く周知していく必要があります。

新たな空家等を発生させないために、所有者及び市民等に対して空き家問題が及ぼす影響や規定についての周知・啓発をはじめ、空家等の相続や売買に関わる相談体制の充実や支援策の検討を行っていきます。

3 空家等の流通・利活用

空家等の中には、十分に居住等が可能なものがありますが、市場に流通していないケースが多数存在しています。

空家等は適切に管理されることで、貴重な地域の資源となり得るため、流通・利活用を促進することは、効果的な空家等対策になり、地域活力のさらなる向上が期待できます。

近年における人口減少や高齢者単身世帯の増加は、空家等が増える原因の一つでもあります。そこで、増加する空家等を利用して移住及び多世代居住のための支援や、住宅確保に配慮が必要な世帯が安心して居住できる仕組みづくりに空家等を活用し、空家等の解消を図ることを検討します。

そして、住まい以外にも、福祉や文化、地域住民の交流、コミュニティ等の活動の場として幅広く空家等の活用を促進していきます。

こうした対策を実践するために、他用途への活用に向けた課題、有効活用を促進させる仕組み等について検討し、空家等の多様な活用を図ります。

4 管理不全空家等への対策

空家等の管理は第一義的には所有者等の責務であり、市としては管理不全の空家等について、まずは所有者等による自主的な状況改善を促すことが重要であることから、所有者等に対し、当該空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、条例に基づき助言又は指導を行います。

助言又は指導後に、所有者等が改善を実施していないかつ法第2条第2項に該当する空家等を特定空家等(※)に認定し、法第14条に基づき適切な時期に必要な措置を行います。その他の管理不全な空家等につきましては、定期的に経過を観察していきます。

※P2 3 対象とする空家等の種類 (2) を参照

第4章 空家等対策の具体的施策

1 情報収集

的確な空家等対策の実施にあたっては、市内における空き家の実態と所有者等を把握することが必要不可欠です。

5年に一度行われる住宅・土地統計調査を活用した空き家の動向把握や、自治会や地域住民からの通報・相談、市職員による現地調査等を踏まえ、令和元年8月から令和3年3月にかけて行った空き家実態調査によるデータベースを定期的に更新します。

また、地域と協力・連携した情報収集の仕組みの構築や、データベースを活用した最新の空き家の実情把握に努めます。

2 空き家の発生抑制及び適切な管理

(1) 発生抑制

空き家が発生する要因は様々ですが、新たな空き家の発生を抑制するには、居住又は使用中の段階から将来の建物の在り方を考える必要があります。

広報誌・ホームページの活用、各自治会への説明会の実施等により、耐震診断(※1)・耐震改修(※2)・リフォーム(※3)等による建物の老朽化等への対策が必要であることを啓発するとともに現在市が行っている補助金制度について周知します。

また、将来を見据え建物の相続や適切な維持管理・利活用のための準備が行われるよう情報発信を行い、所有者本人の意識の醸成を図ります。

(※1) 曾於市木造住宅耐震診断補助金交付要綱・・・P. 52

(※2) 曾於市木造住宅耐震改修工事補助金交付要綱・・・P. 54

(※3) 曾於市住宅リフォーム促進事業補助金交付要綱・・・P. 56

(2) 適切な管理

空き家が傷まないように管理しているかアンケートを行ったところ「管理している」が25.6%だったのに対し「管理していない」が35.4%でした。また、曾於市にある空き家の所有者の居住地については、53.6%が曾於市外在住者でした。

また、空き家所有者のリスク認識の不足、適正管理等に関するノウハウ・情報の不足、所有者が高齢や遠方に居住していることによる管理の困難、適正管理のための資金不足などの回答も見られました。

適正な管理が為されず建物の傷みが進行した場合、売買や賃貸に活用する際の支障となること、建物自体の老朽化に伴う倒壊や建築資材の飛散等による安全性の低下、草木の繁茂や害虫の発生による公衆衛生や生活環境の悪化、その他景観の阻害等、周辺の住環境に様々な悪影響が生じることなどの周知や、高齢であることや遠方に居住している等の理由で管理不全となっている空家等の所有者に対し、空家等が長期間放置されないよう危険廃屋解体撤去補助金(※4)

の案内、市内解体業者一覧の送付、維持管理を代行するサービス等の情報提供に取り組むなど空き家所有者等の維持管理に対する意識啓発を図ります。

(※4) 曾於市危険廃屋解体撤去補助金交付要綱・・・P. 43

3 空き家の流通・利活用

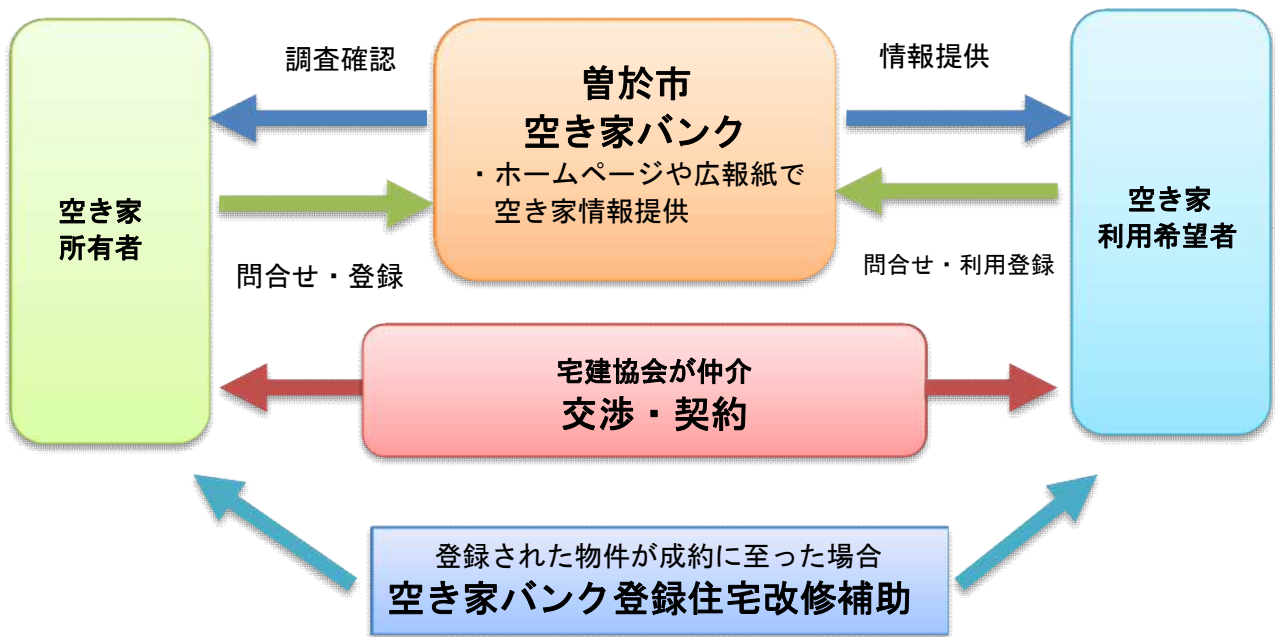
空き家所有者へ必要と思う支援について、アンケート結果では「売買や貸し借りの仲介」が49%であり、買い手、借り手が見つからない等の問題を抱えている所有者が半数近くを占めています。このような空き家問題に苦慮する所有者等に対し、関係機関と協力しながら流通・利活用の促進によりさらなる支援を図ります。

空き家等の流通・利活用の促進を図るため、次の取組みを行います。

空き家バンク制度の活用	空き家バンク制度について、広く周知するとともに、不動産関係団体と連携し、空き家所有者と空き家利用希望者の需要と供給のマッチングを図り、制度の積極的な活用を推進します。
空き家バンク登録住宅改修補助事業による支援	空き家の利活用を図る場合、改修費用の負担は利活用の促進を妨げる要因となることから、改修補助制度の経済的な支援により利活用を後押しします。
専門家等と連携した流通促進の検討	市場で売買できない「売れない空き家」の解消に向けて、不動産事業者や建築士等と連携を図り、空き家所有者の相談に専門的な知識で助言・情報提供を行う体制作りや定期的な相談会の開催を検討し、流通の促進を図ります。
空き家解体後の跡地利用の検討	空き家の解体・除却後の跡地について所有者等の意向と購入又は使用希望者のニーズがマッチングできる体制の検討を行います。
地域における空き家活用の検討	地域と連携することで、空き家情報、地域の意見、要望を収集し、所有者と地域のニーズをマッチングできる体制の充実に努め、コミュニティ施設、観光施設、商業施設、福祉施設、文化施設等への活用ができるような方策を検討します。 また、新たな活用策を見い出すため、まちづくり活動の一環として、専門家を交え、まち歩きによる空き家調査・空き家活用を考えるワークショップの実施を検討します。
住宅確保要配慮者に対する空き家活用の検討	平成29年10月に「新たな住宅セーフティネット制度(※)」が施行されたことにより、住宅確保要配慮者（高齢者・低額所得者・障がい者・被災者・子育て世帯等）の住居として空き家を活用することを検討します。

(※)新たな住宅セーフティネット制度・・・様々な理由により、住まいの確保が難しい住宅確保要配慮者の円滑な入居・居住のために必要な支援を行う制度

■空き家バンク制度



4 管理不全空家等への対策

(1) 目的

適切な管理が行われず放置されたことにより周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等の所有者等に対して、条例や法に基づき、必要な措置を講じることで市民が快適に暮らすことができる安全で安心な生活環境の整備に寄与することを目的とします。

(2) 管理不全空家等への対処

管理不全である空家等の所有者等に対して、条例に基づく助言又は指導を文書にて行い、自主的な空家等への状況改善を促して経過を観察します。

①助言（条例第7条）

現在の空家等の状態を明記し、位置図や写真、空家等に関するパンフレットや危険廃屋解体撤去補助金の案内と一緒に送付します。

②指導（条例第7条）

助言を行っても改善がみられない場合は、期限を設けて改善が必要な箇所と改善策を具体的に明記して送付します。

(3) 特定空家等の判断と認定

特定空家等の判断基準については、『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）及び「空き家対策実務者のための手引書（かごしま空き家対策連携協議会作成）」に定める内容を基本とし、管理不全空家等の状態や条例に基づく助言または指導後の所有者等の対応状況から総合的に判断して特定空家等候補を抽出します。市長は、特定空家等候補について特定空家等とするかどうか曾於市空家等対策審議会に諮問し、答申の

内容をふまえて特定空家等に認定します。

(4) 特定空家等に対する措置の実施（法第 14 条）

認定された特定空家等に対して、法第 14 条に規定する措置を目的を達成する必要な範囲内で個別に実施します。

①助言・指導（法第 14 条第 1 項）

所有者等に、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

②勧告（法第 14 条第 2 項）

助言又は指導を行っても改善がみられない場合は、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

③命令（法第 14 条第 3 項）

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られたときは、所有者等に対して相当の猶予期限を付けて必要な措置を講じるよう命じます。

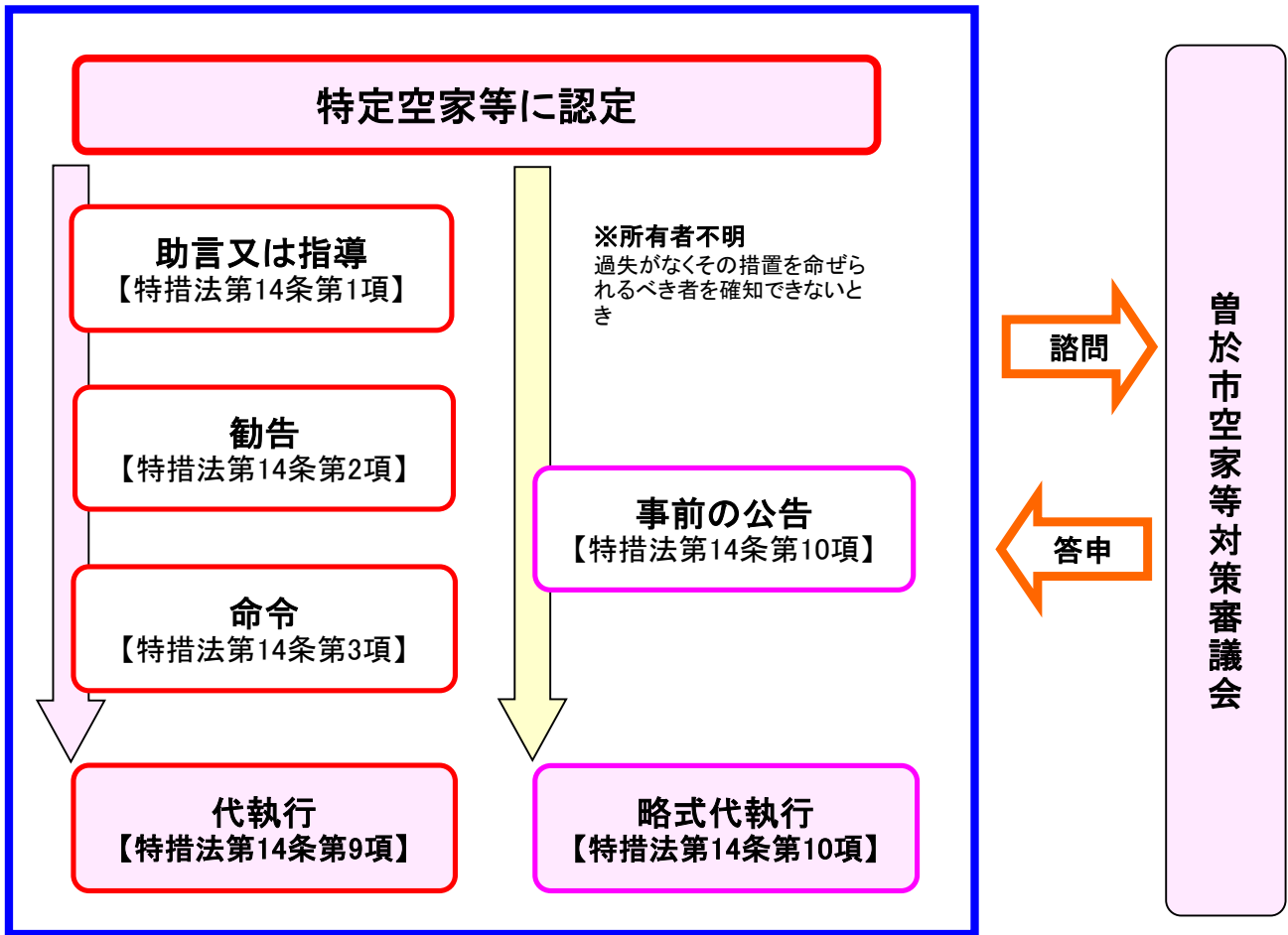
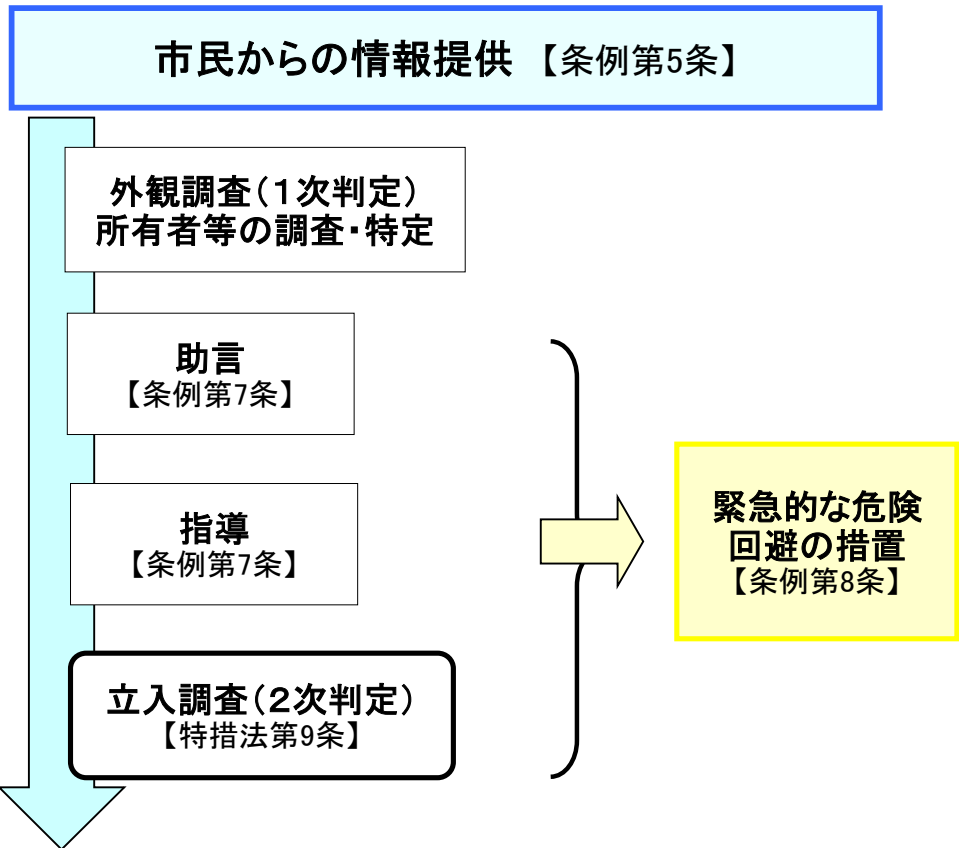
④行政代執行（法第 14 条第 9 項）

命令を行っても改善が見られない場合は、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり行政代執行を行います。なお、執行に要した費用は所有者等に請求します。

(5) 緊急的な危険回避の措置（条例第 8 条）

空家等が適切な管理が行われず放置されたことにより、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため、当該空家等の状況に応じて緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を講じます。

【 管理不全空き家等への措置のながれ 】



第5章 実施体制

1 相談体制の充実

(1) 総合窓口の設置

空家等が放置される要因の一つとして空家等の活用方法や行政が実施している支援制度が十分に周知されていないことに加え、空家等所有者や地域住民が気軽に相談できる環境が整っていないことが考えられます。

そこで、適切な維持管理・流通・利活用・解体等の幅広い相談に対応するため、空家等に関する相談窓口を一本化し、空家等対策に関する主管部局に総合相談窓口を設置します。

(2) 関係部局、専門家との連携

総合相談窓口では、空家等に関する自治会や近隣住民からの相談や、空家等の所有者自らによる利活用や処分に関する相談に関係部局で連携して対応するとともに、法律や不動産の諸問題のような専門的知識を要する相談等については、各専門家を紹介する体制を整えていきます。

(3) 空家等対策主管部局

空家等対策に関する主管部局は、建設課（R4.10～「まちづくり推進課」）とします。

2 曾於市空家等対策審議会の設置

(1) 設置の目的

法第7条の規定に基づき、空家等の対策に関する事項について、市長の諮問に応じ、調査し、及び審議するとともに、当該事項について市長に対し、意見を述べるため、曾於市空家等対策審議会（以下、「審議会」という。）を設置します。なお、審議会は以下の諮問事項について協議します。

- ①空家等対策計画に関すること
- ②法第14条に規定する特定空家に対する措置に関すること
- ③その他空家等対策に関すること

(2) 審議会の構成

審議会の委員は法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者、関係機関及び団体の代表、関係行政機関の職員、その他市長が必要と認める者を市長が委嘱します。

法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者	弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、宅地建物取引士
-------------------------	------------------------------

関係機関及び団体の代表	各地域公民館代表、女性団体代表、 民生委員、PTA 連絡協議会代表、 社会福祉協議会
関係行政機関の職員	鹿児島地方法務局曾於出張所、 大隅地域振興局、曾於警察署、 大隅曾於地区消防組合曾於消防署

3 曾於市空家等対策推進会議（庁内会議）の設置

（1）設置の目的

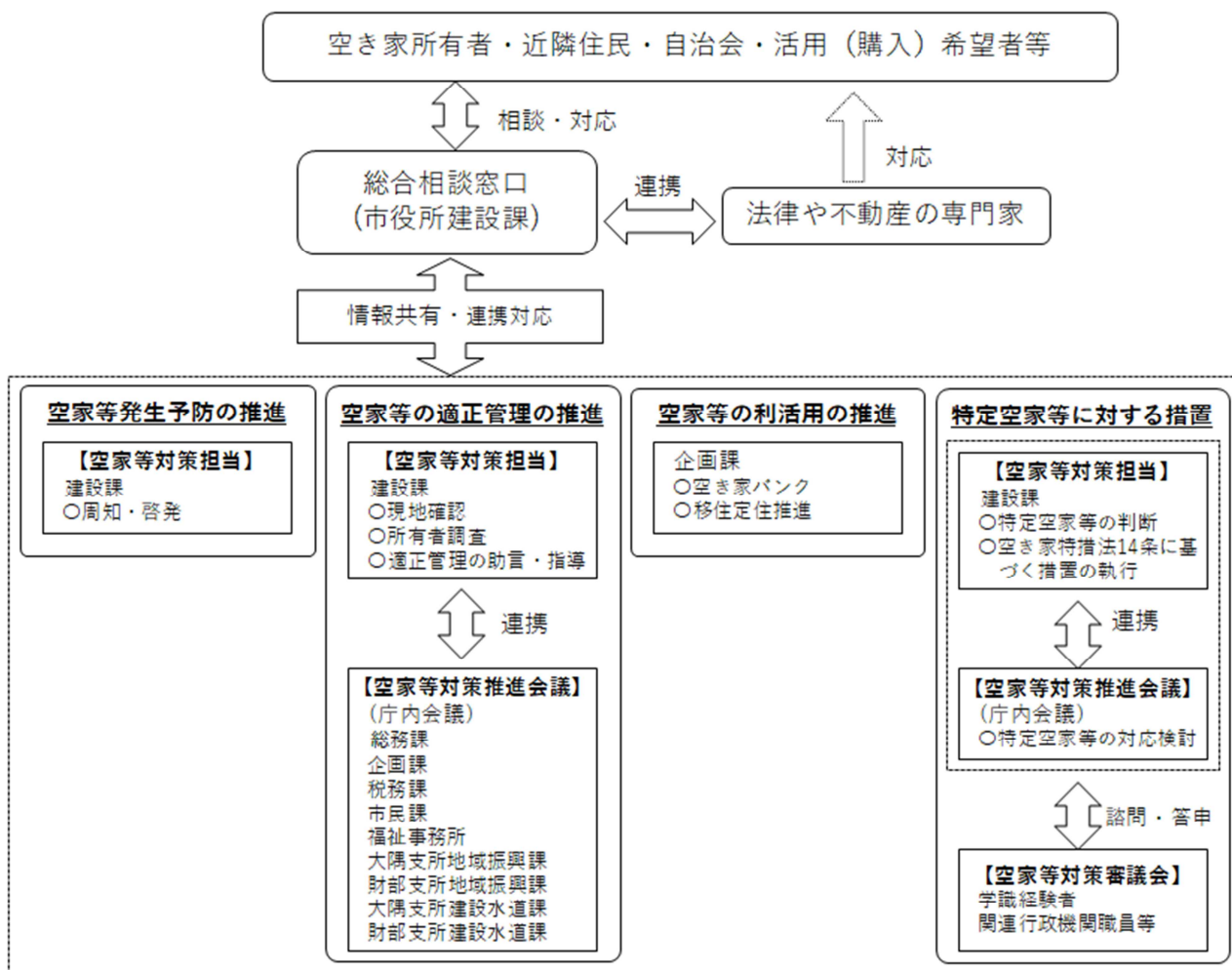
空家等対策に係る総合的な施策の検討や施策の実施等に関し、関係部局における連携した対応や情報共有および実効性のある措置を図るため曾於市空家等対策推進会議（以下、推進会議）を設置します。なお、推進会議では審議会で協議するための施策、措置の方向性を決定します。

（2）推進会議の構成

推進会議の委員は担当副市長を座長とし、以下の委員で構成します。

副市長、総務課長、企画課長、税務課長、市民課長、福祉事務所長、建設課長、 大隅支所地域振興課長、財部支所地域振興課長、 大隅支所建設水道課長、財部支所建設水道課長

■実施体制のイメージ



第6章 その他空家等対策に関し必要な事項

1 空家等対策のこれまでの取組状況

(1) 国の取組み

平成 26 年 2 月	<p>「空家等対策の推進に関する特別措置法」一部施行</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 5 条第 1 項に基づく「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」 同法第 14 条第 14 項に基づく「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）
平成 27 年 5 月	「空家等対策の推進に関する特別措置法」全面施行
令和 3 年 6 月	<p>法基本指針及び特定空家等に対する措置に関するガイドラインについて、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空家等対策を強力に推進するため、以下のとおり改正。</p> <p>【改正のポイント】</p> <p>(1) 法基本指針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載 ※ガイドラインにおいて、特定空家等の判断に際して参考となる基準に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」の参考となる考え方の例を記載 ○所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載 ○地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載 等 <p>(2) 特定空家等に対する措置に関するガイドライン</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載 ○災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載 ○外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、法の対象となる旨を記載 等

(2) 市の取組み

令和元年 8 月 ～令和 3 年 3 月	「空き家実態調査」実施
平成 31 年 4 月	「曾於市空家等の適切な管理等に関する条例」施行
令和 4 年 4 月	「曾於市空き家等対策計画」策定（予定）

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
(※特定空家等に対する措置の
規定は5月26日施行)

背景

- 平成25年時点での空家家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空家対策が全国的に課題。
- 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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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ないうえ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にある空家等をいう。(2条2項)

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)、協議会を設置(7条)
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

○ 空家等についての情報収集

- ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条)
- ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条)
- ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

○ 空家等及びその跡地の活用

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う(15条1項)
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置(※)

- ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う(附則)

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【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)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報等の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備 等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予測される空家等を含め、特定空家等の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (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方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象内容及び方法の記載 等
 - (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の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (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
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
 - ・災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)(概要)

平成30年改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

(2) 行政関与の要否の判断

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

(1) 所有者等の特定に係る調査方法等

(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査

・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用し、立て入り調査をすることができない。

・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。

(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(1) 特定空家等の所有者等への告知

(2) 措置の内容等の検討

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 特定空家等の判断の参考となる基準

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが見られる場合は、早期の段階から措置を講ずる。

② 悪影響の程度と危険等の切迫性

・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

4. 特定空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。

・勧告は書面で行う。

・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

・命令は書面で行う。

(5) 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る公示

6. 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証拠の携帯及び呈示

(5) 動産等の取扱い

(6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

(1) 「過失がなくて」確知することができない場合

・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 動産等の取扱い

(4) 費用の徴収

・義務者が後に判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〔別紙2〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎及び土台に著しく、土台に大ききずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなっておおそれのある箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している

・外壁の仕上材料が剥落等している ・看板、給湯設備等が転倒している 等

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しような状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

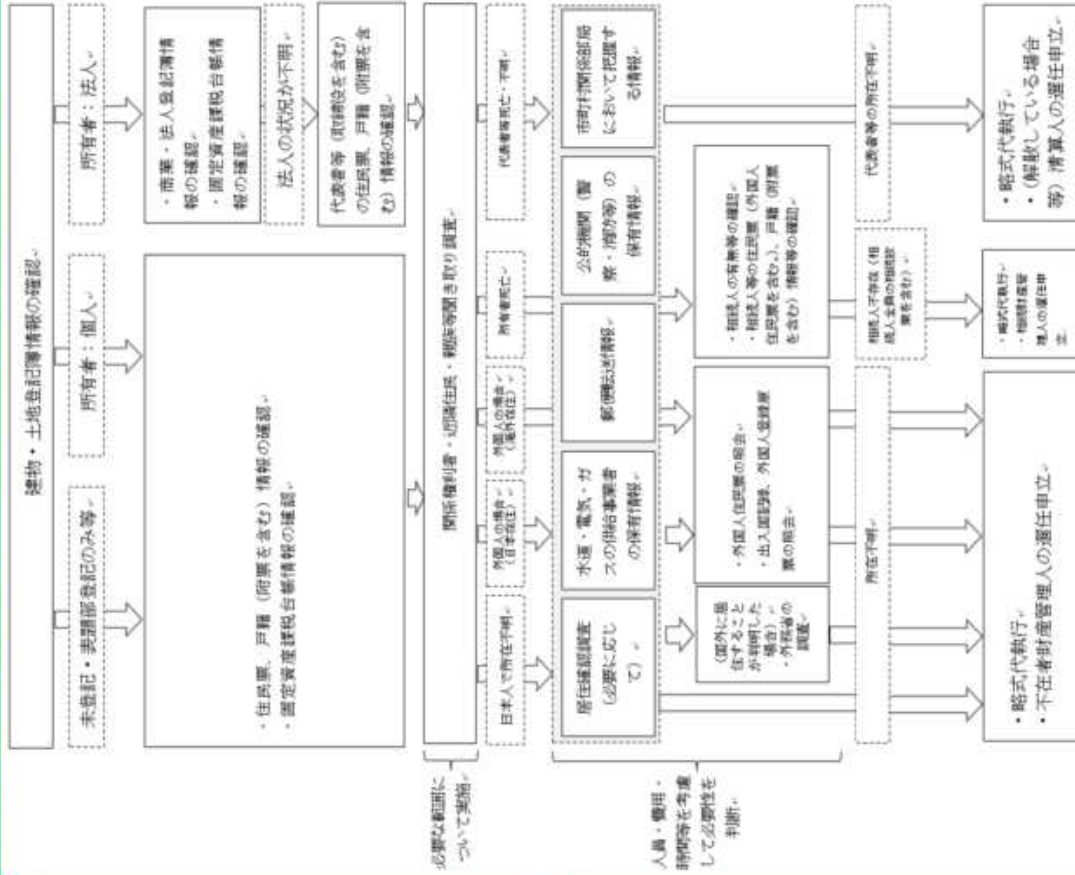
〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
- ・門扉が脆鈍されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



○曾於市空家等の適切な管理等に関する条例

平成 31 年 3 月 25 日 条例第 2 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用（以下「空家等の適切な管理等」という。）について所有者等及び市の責務並びに市民等（市民及び市内に存する建築物の所有者等並びに地域団体及び事業者をいう。以下同じ。）の協力について定めるとともに、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、空家等の適切な管理等に関し必要な事項を定めることにより、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な推進を図り、もって市民が快適に暮らすことができる安全で安心な生活環境の整備に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自己の責任において空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市の責務)

第 4 条 市は、市内の空家等の状況を把握し、市民等からの空家等に関する相談に応じるとともに、空家等の適切な管理等に関する情報を提供するなど市民等に対して必要な支援を行うものとし、併せて周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等について、危険箇所等を是正するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(市民等の協力)

第 5 条 市民等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の増加を未然に防ぐため、市内の空家等に関する情報を市に提供するなど、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第 6 条 市長は、法第 6 条第 1 項の規定により、空家等対策計画（以下「計画」という。）を定めるものとする。

(空家等の適切な管理に関する助言又は指導)

第 7 条 市長は、適切な管理が行われず放置されたことにより周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等の所有者等に対し、当該空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行うものとする。

(緊急的な危険回避の措置)

第 8 条 市長は、空家等が適切な管理が行われず放置されたことにより、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため、当該空家等の状況に応じて、緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(審議会の設置)

第 9 条 法第 7 条の規定に基づき、空家等の対策に関する事項について、市長の諮問に応じ、調査し、及び審議するとともに、当該事項について市長に対し、意見を述べるため、曾於市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

(審議会の所掌事務)

第10条 審議会は、次に掲げる事項について所掌する。

- (1) 計画に関すること。
- (2) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関すること。
- (3) その他空家等対策に関すること。

(組織)

第11条 審議会は、委員20人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者
- (2) 関係機関及び団体の代表
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第12条 委員の任期は、2年とする。ただし、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。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第13条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第14条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会長は、会議の議長となる。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数の場合は、議長の決するところによる。

5 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(特定空家等の所有者等に対する措置に係る諮問)

第15条 市長は、法第14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行おうとするときは、あらかじめ、第9条に規定する審議会に諮問しなければならない。

(委任)

第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

(任期の特例)

2 この条例の施行後、最初に委嘱される委員の任期は、第12条第1項の規定にかかわらず、平成32年3月31日までとする

○曾於市空家等対策推進会議設置要綱

平成 30 年 5 月 11 日訓令第 11 号

(設置)

第 1 条 曾於市プロジェクトチームの設置及び運営に関する規則（平成 17 年曾於市規則第 175 号）第 2 条の規定に基づき、本市の空家等対策の円滑な推進を図るため曾於市空家等対策推進会議（以下「推進会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 推進会議は、次に掲げる事項について協議検討する。

- (1) 空家等対策推進検討委員会に関する事項
- (2) 空家等対策条例に関する事項
- (3) 空家等対策協議会に関する事項
- (4) 空家等対策計画に関する事項
- (5) 空家等対策における具体的取組に関する事項
- (6) その他必要と認められる事項

(組織)

第 3 条 推進会議は、会長、副会長及び委員をもって組織し、市長が任命する。

2 会長は、建設課を担当する副市長をもって充て、副会長は他の副市長をもって充てる。

3 委員は、次に掲げる職にある者及び会長が必要と認める者をもって充てる。

- (1) 総務課長
- (2) 企画課長
- (3) 税務課長
- (4) 市民課長
- (5) 福祉事務所長
- (6) 建設課長
- (7) 地域振興課長
- (8) 建設水道課長
- (9) 前各号に掲げる者のほか、会長が必要と認める者

(会議)

第 4 条 推進会議の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 副会長は会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、副会長がその職務を代理する。

3 会議は、委員の過半数が出席しなければ、これを開くことができない。

4 会議の議事は出席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。

5 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(作業部会)

第 5 条 会長は、必要と認めた場合、推進会議に作業部会を置くことができる。

2 作業部会の部会長、部員及び運営については、会長が定める。

3 作業部会の会議は、必要に応じ、部会長が招集する。

4 部会長は、作業部会の会務を掌理し、作業部会の事務の経過及び結果を会長及び推進会議に報告する。

(庶務)

第 6 条 推進会議の庶務は、建設課において処理する。

(その他)

第 7 条 この訓令に定めるもののほか、推進会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成 30 年 6 月 1 日から施行する。

○曾於市危険廃屋解体撤去補助金交付要綱

平成 21 年 7 月 16 日告示第 58 号
改正
平成 22 年 3 月 31 日告示第 45 号
令和 2 年 1 月 29 日告示第 17 号

(目的)

第 1 条 この告示は、市内の危険廃屋の解体及び撤去に係る経費の一部を予算の範囲内において補助することにより、市内の景観及び住環境の向上並びに市民の安心安全の確保を図り、もって市内産業の雇用の創出及び活性化に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この告示において、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) 危険廃屋 所有者等が現に居住その他の用に供しない建物（住宅（住宅等に附属する倉庫及び自動車用車庫等を含む。）、店舗、事務所、物置、工場、工業用倉庫、サイロ及び広告塔等をいう。）で、周囲に危険を及ぼすおそれがあり、屋根、柱その他の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 5 号に規定する主要構造部が朽ちる等により、使用することが不能であるものをいう。
- (2) 解体撤去業者 市内に本店、営業所、事務所その他これに類似する施設を有し、危険廃屋の解体及び撤去を行う資格を有する者をいう。

(補助対象危険廃屋)

第 3 条 補助金の交付の対象となる危険廃屋は、次に掲げる要件を全て満たすものでなければならない。

- (1) この告示に基づく補助金以外に除却に係る他の助成金等の交付を受けていない又は受ける予定がないものであること。
- (2) 申請時から過去 5 年間、同一敷地内において、この告示による補助金及び他の補助金の交付を受けて除却を行っていないこと。
- (3) 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 2 条第 2 項に規定する特定空家等に指定されていないこと。

(補助対象者)

第 4 条 補助金の交付を受けることができる者（以下「補助対象者」という。）は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 市内に存する危険廃屋の所有者として登記事項証明書に登録されている者（未登記の場合は固定資産税課税台帳に登録されている者で複数人の場合はその代表者。以下この号において「所有者等」という。）又は所有者等から当該危険廃屋の解体及び撤去について委任を受けた者
- (2) 市が認めた解体撤去業者を利用する者
- (3) 市税等を滞納していない者

(補助対象工事)

第 5 条 補助の対象となる解体撤去工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象工事に要する経費が 30 万円以上であるものとする。

2 前項に規定する補助対象工事に要する経費は、補助対象工事の総工事費から次に掲げる費用を除いて得た額（消費税及び地方消費税の額を含む。）とする。

- (1) 危険廃屋に附属する地下埋設物等の撤去費用

- (2) 解体及び撤去に伴う仮設工事経費のうち交通安全対策等に係る経費
- (3) 公共事業による移転、建替えその他の補償の対象となっている建物の撤去費用
(事前審査)

第6条 補助金を受けようとする補助対象者は、工事着手前に曾於市危険廃屋解体撤去工事計画書(事前審査申請書)(様式第1号。以下「計画書」という。)に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 対象危険廃屋の位置図
- (2) 工事見積書
- (3) 工事着手前の現況写真及び予定箇所の写真
- (4) 登記事項証明書又は固定資産税課税台帳記載事項の証明書
- (5) その他市長が必要と認める書類

2 前項の場合において、計画書に係る危険廃屋の所有者と当該危険廃屋の所在する土地の所有者が異なるときは、計画書に当該土地の所有者の当該危険廃屋の解体及び撤去に係る同意書を添付しなければならない。

3 市長は、前2項の規定により計画書の提出があったときは、補助要件に適合しているかを審査し、曾於市危険廃屋解体撤去工事計画承認(不承認)書(様式第2号)により、審査結果を通知するものとする。

(補助金の額)

第7条 補助金の額は、補助対象工事に要する経費(第5条に規定する補助対象工事に要する経費をいう。)の100分の30に相当する額とする。ただし、当該経費の100分の30に相当する額が30万円を超えるときは、30万円とする。

2 前項の規定による補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額を補助金の額とする。

(補助回数)

第8条 前条の補助金の交付は、第4条に規定する補助対象者1人につき1回限りとする。

(補助金の交付申請)

第9条 補助金の交付を受けようとする補助対象者は、曾於市危険廃屋解体撤去補助金交付申請書(様式第3号。以下「補助金交付申請書」という。)に、次に掲げる書類を添えて完了の日から30日以内に市長に提出しなければならない。

- (1) 事業実績報告書
- (2) 収支決算書及び支出証拠書類
- (3) 解体撤去工事請負契約書
- (4) 廃棄物処理に関する処分証明書類
- (5) 工事完了写真
- (6) 補助金請求書
- (7) その他市長が必要と認める書類等

(補助金の交付決定)

第10条 市長は、補助金交付申請書の提出があったときは、当該補助金交付申請書及び関係書類を審査し、補助金を交付すべきものと認めるときは、補助金の額を決定し、曾於市危険廃屋解体撤去補助金交付決定通知書(様式第4号)により当該補助対象者に通知する。

2 補助金の支払方法は、確定払とする。

3 前項に規定する補助金の交付決定には、解体撤去の日以後、当該土地を適切に管理することを条件として付するものとする。

(補助金の返還)

第 11 条 市長は、補助金の交付を受けた者が、この告示に違反し、又は不正の手段により補助金を受けたと認めた場合は、補助金の全部又は一部を返還させることができる。

(その他)

第 12 条 この告示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

この告示は、平成 21 年 7 月 16 日から施行する。

附 則 (平成 22 年 3 月 31 日告示第 45 号)

この告示は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (令和 2 年 1 月 29 日告示第 17 号)

この告示は、令和 2 年 3 月 1 日から施行する。

○曾於市空き家バンク制度実施要綱

平成 28 年 3 月 31 日告示第 59 号
改正

令和 2 年 3 月 19 日告示第 63 号

(趣旨)

第 1 条 この告示は、市内の空き家を有効活用して本市への定住の促進及び地域の活性化を図るための、空き家情報登録制度（以下「空き家バンク」という。）について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 市内に存する個人が、居住を目的として建築した戸建建物で、現に居住していない、又は近く居住しなくなる居住可能な状態のもの又は改修すれば居住可能となるものをいう。ただし、賃貸又は分譲を目的として建てられたものを除く。
- (2) 空き家バンク 空き家の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、本市への定住等を目的とする利用希望者に対し、提供する制度をいう。
- (3) 所有者等 空き家に係る所有権その他の権利を有し、当該空き家の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。
- (4) 媒介 所有者等及び空き家の利用希望者の間で、空き家の賃貸借又は売買の契約交渉等取引の成立に尽力することをいう。

(適用上の注意)

第 3 条 この告示は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

(空き家の登録申込み)

第 4 条 空き家バンクに物件の情報を登録しようとする所有者等（以下「申込者」という。）は、曾於市空き家バンク登録申込書（様式第 1 号。以下「登録申込書」という。）に、曾於市空き家バンク登録カード（様式第 2 号。以下「登録カード」という。）及び同意書（様式第 3 号）を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、適切であると認めるときは、曾於市空き家バンク登録台帳（様式第 4 号。以下「登録台帳」という。）に登録するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、登録台帳へ登録しない。

- (1) 当該物件が第 2 条第 1 号に規定する空き家でないとき。
- (2) 当該申込者が第 2 条第 3 号に規定する所有者等でないとき。
- (3) その他市長が空き家バンクへの登録が適当でないと認めるとき。

3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、曾於市空き家バンク登録完了通知書（様式第 5 号）により申込者に通知するものとする。

(空き家に係る登録事項変更の届出)

第 5 条 前条第 2 項の規定により登録台帳に登録された者（以下「物件登録者」という。）は、登録事項に変更があったときは、曾於市空き家バンク登録変更届出書（様式第 6 号）に変更内容を記載した登録カードを添えて、速やかに市長に届け出なければならない。

(空き家の登録取消し)

第 6 条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録台帳の登録を取り消すとともに、曾於市空き家バンク登録取消通知書（様式第 7 号）により当該物件登録者に通知するものとする。

る。

- (1) 登録の日から3年が経過したとき。ただし、再登録した場合は、この限りでない。
- (2) 登録された空き家に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (3) 物件登録者から曾於市空き家バンク登録取消申出書（様式第8号）による登録取消しの申し出があったとき。
- (4) 第4条の登録申込の内容に虚偽があったとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が適当でないとき。

（空き家の情報提供等）

第7条 市長は、空き家の登録情報を市ホームページ及び市広報紙等に掲載し、周知するものとする。

（利用の要件）

第8条 空き家バンクの登録情報の提供を受けることができる者（以下「利用希望者」という。）は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 本市に定住することを目的とし、善良なる地域住民として生活し、又は生活しようとする者
- (2) 本市に定期的に滞在し、経済、教育、文化、芸術活動等を行うことにより、地域活性化に寄与しようとする者
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が適当と認めたる者

（利用登録）

第9条 利用希望者は、曾於市空き家バンク利用登録申込書（様式第9号。以下「利用登録申込書」という。）に、誓約書（様式第10号）を添えて、市長に申し込むものとする。

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容等を確認の上、適切であると認めるときは、曾於市空き家バンク利用登録台帳（様式第11号。以下「利用登録台帳」という。）に登録するものとする。

3 市長は、前項の規定により利用登録台帳への登録（以下「利用登録」という。）を完了したときは、曾於市空き家バンク利用登録完了通知書（様式第12号）により利用希望者に通知するものとする。

4 市長は、必要に応じ、前項の規定により通知を受けた者（以下「利用登録者」という。）に空き家の情報を提供するものとする。

（利用登録事項の変更）

第10条 利用登録者は、当該登録事項を変更し、又は利用登録を取り消そうとするときは、遅滞なく曾於市空き家バンク利用登録変更・取消届出書（様式第13号）を市長に届け出なければならない。

（利用登録者の登録取消し）

第11条 市長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該利用登録者の登録を取り消すとともに、曾於市空き家バンク利用登録取消通知書（様式第14号）により当該利用登録者に通知するものとする。

- (1) 利用登録の日から3年が経過したとき。ただし、再登録した場合は、この限りでない。
- (2) 空き家を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良の風俗を害するおそれがあると認められたとき。
- (3) 本人又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団等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とき。
- (4) 利用登録申込書に虚偽の記載をしたことが確認されたとき。

(5) 利用登録の取消しの届出があったとき。

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が当該利用登録者の登録が適当でないとしたとき
(物件登録者と利用登録者の交渉等)

第12条 市長は、物件登録者と利用登録者との空き家に関する交渉、売買及び賃貸借の媒介をする行為並びに契約（以下「交渉等」という。）について、一切これに関与しないものとする。

2 物件登録者及び利用登録者は、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者。以下「宅建業者」という。）に空き家に関する交渉等の媒介を依頼するものとする。

(媒介の依頼等)

第13条 市長は、第4条第1項の規定による提出があったときは、市が媒介に関して協定を締結している公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会（以下「宅建業協会」という。）又は都城宅地建物取引業協同組合（以下「宅建業組合」という。）に対して、媒介の依頼等をするものとする。

2 前項の依頼を受けた宅建業協会又は宅建業組合は、会員である宅建業者の中から空き家の媒介を行わせる者を選定し、その選定結果について市長及び選定された宅建業者へ通知しなければならない。

3 前項の規定により宅建業協会又は宅建業組合から選定された宅建業者は、売買又は賃貸契約の成立又は不成立の日から起算して3月以内に、空き家バンクの媒介に係る結果を市長及び宅建業協会又は宅建業組合に報告しなければならない。

(委任)

第14条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（令和2年3月19日告示第63号）

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

○曾於市空き家バンク登録住宅改修補助金交付要綱

平成 28 年 3 月 31 日告示第 60 号
改正

平成 29 年 3 月 27 日告示第 25 号

(目的)

第 1 条 この告示は、市民が空き家バンクに登録された空き家の改修工事を行うに当たり、その経費の一部を予算の範囲内において補助することにより、空き家の有効活用、市民の生活環境の向上及び定住促進を図り、もって地域経済の活性化に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この告示において、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 曾於市空き家バンク制度実施要綱（平成 28 年度曾於市告示第 59 号）の規定により、空き家バンクに登録された物件をいう。
- (2) 所有者 空き家に係る所有権を有する者をいう。
- (3) 利用者 空き家を賃借し、又は無償で使用する者で、転入又は転居により 3 年以上居住する見込みのある個人をいう。

(補助対象者)

第 3 条 曾於市空き家バンク登録住宅改修補助金（以下「補助金」という。）の交付を受けることができる者（以下「補助対象者」という。）は、空き家の所有者又は利用者であって、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 補助を受けようとする改修工事について、市及びその他の制度による助成を受けていない者
- (2) 3 親等内の親族間での空き家の売買若しくは賃貸又は無償での使用をしない者
- (3) 補助を受けようとする改修工事完了日から起算して 3 年間、空き家の転売及び処分を行わない者
- (4) 市内に主たる事業所を有し、かつ、市が認める改修工事の資格等を有する施工業者を利用する者
- (5) 市税等を滞納していない者

(補助対象空き家)

第 4 条 補助の対象となる空き家（以下「補助対象空き家」という。）は、次に掲げる要件を全て満たすものをいう。

- (1) 空き家バンクに登録されていること。
- (2) 入居予定者がおり、売買契約、賃貸契約又は使用貸借契約が締結された建築物であること。
- (3) 所有者と利用者との間において、改修に関して書面による同意が得られている建築物であること。
- (4) この告示による補助を受けていないこと。

(補助対象工事)

第 5 条 補助の対象となる改修工事（以下「補助対象工事」という。）は、当該工事に要する経費が 20 万円以上の工事のうち、次に掲げるものとする。

- (1) 補助対象空き家の修繕、補修、改築及び増築のための工事
- (2) 補助対象空き家の壁紙の張り替え、屋根、外壁の塗り替え等模様替えのための工事
- (3) 補助対象空き家の耐震性を確保するための工事

- (4) 補助対象空き家の家財道具等の撤去
- (5) 前各号に掲げるもののほか、特に市長が認める改修工事

2 前項の経費は、総工事費から次に掲げる費用を除いて得た額（消費税及び地方消費税の額を含む。）とする。

- (1) 土地購入費用
- (2) 家庭用電化製品、家具等の備品購入等に係る取付工事等
- (3) 住宅の外構工事に関する費用
- (4) 前各号に掲げるもののほか、補助対象工事等として認められない費用
（事前審査）

第6条 補助金の交付を受けようとする者は、工事着手前に曾於市空き家バンク登録住宅改修工事計画書（事前審査申請書）（様式第1号）に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 対象建物の位置図
- (2) 改修工事の見積書
- (3) 工事着手前の現況写真及び予定箇所の写真
- (4) 改修内容がわかる図面又は書類
- (5) 対象建物の登記事項証明書又は固定資産税課税台帳記載事項の証明書
- (6) 売買契約書又は賃貸契約書の写し等所有者又は利用者を明らかにする書類
- (7) 曾於市空き家バンク登録完了通知書
- (8) 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があったときは、その内容を審査し、当該審査結果を曾於市空き家バンク登録住宅改修工事計画承認（不承認）書（様式第2号）により通知するものとする。

（補助金の額）

第7条 補助金の額は、補助対象工事に要する経費の100分の30に相当する額とする。ただし、当該経費の100分の30に相当する額が50万円を超えるときは、50万円とする。

2 前項に規定する補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

（補助回数）

第8条 補助金は、補助対象者1人につき1回に限り交付する。

（補助金の交付申請等）

第9条 補助金の交付を受けようとする補助対象者は、曾於市空き家バンク登録住宅改修補助金交付申請書（様式第3号。以下「補助金交付申請書」という。）に、次に掲げる書類を添えて、工事完了の日から30日以内に市長に提出しなければならない。

- (1) 実績報告書
- (2) 収支決算書
- (3) 確認済証又は建築工事届の写し（建築基準法で定める一定規模を超える増築の場合など）
- (4) 工事代金請求明細書及び工事代金領収書の写し
- (5) 工事を行った補助対象空き家の現況写真及び工事施工箇所の写真
- (6) 補助金請求書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める書類等

（補助金の交付決定）

第10条 市長は、補助金交付申請書の提出があったときは、当該申請に係る書類等の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、補助することが適当であると認めるときは、曾於市空き家

バンク登録住宅改修補助金交付決定通知書（様式第4号）により当該補助対象者に通知するものとする。

2 補助金の支払方法は、確定払とする。

3 市長は、補助金の交付決定の際、補助金の交付の目的を達成するため、必要な条件を付することができる。

（補助金の返還）

第11条 市長は、補助金の交付を受けた者が、この告示に違反し、又は不正の手段により補助金を受けたと認めた場合は、補助金の全部又は一部を返還させることができる。

（委任）

第12条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成29年3月27日告示第25号）

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

○曾於市木造住宅耐震診断補助金交付要綱

平成 23 年 3 月 31 日告示第 27 号
改正

平成 25 年 3 月 15 日告示第 22 号

平成 31 年 2 月 4 日告示第 48 号

令和 3 年 7 月 31 日告示第 124 号

(趣旨)

第 1 条 この告示は、曾於市建築物耐震改修促進計画に基づき、木造住宅の耐震診断を行う者に対し、予算の範囲内において木造住宅耐震診断補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、曾於市補助金等交付規則（平成 17 年曾於市規則第 38 号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この告示において、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) 木造住宅 在来軸組工法、枠組壁工法又は伝統的工法による建築物（これらの工法を含む立体的な混構造については、当該工法の部分に限る。）であって、次に掲げる要件のすべてを満たすものをいう。

ア 専用住宅、長屋又は共同住宅（店舗等の用途を兼ねる住宅にあつては、店舗等の用途に供する部分の床面積が、延べ面積の 2 分の 1 未満であるものに限る。）であること。

イ 地上階数が 2 以下であり、かつ、延べ面積が 500 平方メートル以下であること。

ウ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたものであること。

エ 現に居住の用に供していること又は居住の用に供することが見込まれること。

(2) 耐震診断 木造住宅の耐震診断と補強方法（国土交通省住宅局建築指導課監修・財団法人日本建築防災協会発行）に定める一般診断法又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）に基づき、木造住宅の地震に対する安全性を評価することであつて、次号の建築士事務所により行われるものをいう。

(3) 建築士事務所 各都道府県の木造住宅耐震技術講習会受講修了者名簿に登録された者を有する建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づき登録された建築士事務所をいう。

(補助金の交付対象者)

第 3 条 補助金の交付対象者は、次に掲げる要件のすべてを満たす者とする。

(1) 耐震診断を行う木造住宅の居住者又は所有者であること。

(2) 前号の木造住宅の居住者と所有者が異なる場合は、当該居住者及び所有者双方が耐震診断の実施について同意していること。

(3) 市税等を滞納していないこと。

(補助金の交付対象経費)

第 4 条 補助金の交付対象経費は、耐震診断に要する経費とする。ただし、一戸建ての住宅以外の住宅については、延べ面積に 1 平方メートル当たり 2,000 円を乗じた額を上限とする。

(補助金の額等)

第 5 条 補助金の額は、交付対象経費の総額に相当する額（その額に 1,000 円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てた額）とし、木造住宅 1 棟につき 12 万円を限度とする。

2 補助金の交付回数は、木造住宅 1 棟につき 1 回とする。

(耐震診断内容の協議)

第6条 補助金の交付申請をしようとする者は、耐震診断に関する契約を建築士事務所と締結する前に、市長と協議を行い、その内容について助言又は指導を受けるものとする。

(その他)

第7条 この告示に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成23年4月1日から施行する。

附 則 (平成25年3月15日告示第22号)

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則 (平成31年2月4日告示第48号)

この告示は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和3年7月31日告示第124号)

この告示は、令和3年8月1日から施行する。

○曾於市木造住宅耐震改修工事補助金交付要綱

平成 23 年 3 月 31 日告示第 28 号
改正

平成 31 年 2 月 4 日告示第 49 号

(趣旨)

第 1 条 この告示は、曾於市建築物耐震改修促進計画に基づき、木造住宅の地震に対する安全性の向上を図るため、木造住宅の耐震改修工事を行う者に対し、予算の範囲内において木造住宅耐震改修工事補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、曾於市補助金等交付規則（平成 17 年曾於市規則第 38 号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この告示において、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) 木造住宅 曾於市木造住宅耐震診断補助金交付要綱（平成 23 年曾於市告示第 27 号。以下「耐震診断補助要綱」という。）第 2 条第 1 号に規定する木造住宅をいう。
- (2) 耐震診断 耐震診断補助要綱第 2 条第 2 号に規定する耐震診断をいう。
- (3) 耐震改修工事 耐震診断補助要綱第 2 条第 3 号に規定する建築士事務所の設計及び監理に係る工事で、耐震診断の結果、一般診断法による上部構造評点又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が 1.0 未満であったものについて当該評点を 1.0 以上にし、かつ、地盤及び基礎が構造耐力上安全になるように補強する工事（これに伴う実施設計及び工事監理を含む。）をいう。

(補助金の交付対象者)

第 3 条 補助金の交付対象者は、次に掲げる要件のすべてを満たす者とする。

- (1) 耐震改修工事を行う木造住宅の居住者又は所有者であること。
- (2) 前号の木造住宅の居住者と所有者が異なる場合は、当該居住者及び所有者双方が耐震改修工事の実施について同意していること。
- (3) 市税等を滞納していないこと。

(補助金の交付対象経費)

第 4 条 補助金の交付対象経費は、耐震改修工事に要する経費（実施設計費及び工事監理費を含む。）とする。ただし、延べ面積に 1 平方メートル当たり 32,600 円を乗じた額を上限とする。

(補助金の額等)

第 5 条 補助金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

- (1) 交付対象経費総額に相当する額に 10 分の 9 を乗じた額（その額に 1,000 円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てた額）。ただし、木造住宅 1 棟につき 30 万円を限度とする。
- (2) 租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 41 条の 19 の 2 に規定する所得税額の特別控除の額

2 補助金の交付に当たっては、あらかじめ前項第 2 号の額を差し引いて、同項第 1 号の額を交付するものとする。

3 補助金の交付回数は、木造住宅 1 棟につき 1 回とする。

(耐震改修工事内容の協議)

第 6 条 耐震診断補助要綱に基づき補助金の交付を受けた木造住宅の耐震改修工事に係る補助金の交付申請をしようとする者は、耐震改修工事の実施に関する契約を施工者と締結する前に、市長と協議を行い、その内容について助言又は指導を受けるものとする。

2 耐震診断補助要綱に基づき補助金の交付を受けていない木造住宅の耐震改修工事に係る補助金の交付申請をしようとする者は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 2 条に規定する建築士で、各都道府県の木造住宅耐震技術講習会受講修了者名簿に登録された者が作成した耐震診断の報告書によりその内容について、市長と事前に協議しなければならない。

（中間検査等）

第 7 条 補助金の交付決定を受けた者（以下「補助事業者」という。）は、耐震改修工事における主な耐震補強箇所を目視で確認できる時期に、耐震改修工事中間検査申請書（様式第 1 号）に関係書類を添えて市長に提出し、中間検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、耐震改修工事が適切になされているか、速やかに中間検査を行うものとする。

3 市長は、前項の規定による中間検査の結果を、当該補助事業者へ耐震改修工事中間検査結果通知書（様式第 2 号）により通知するものとする。

4 市長は、中間検査の結果、当該耐震改修工事が適切に行われていないと認めるときは、当該補助事業者に対し、耐震改修工事を適切に行うよう指示するものとする。

5 前項の規定による指示を受けた補助事業者は、その指示に対する是正について市長の確認を受けなければ、中間検査後の工程に係る工事を施工してはならない。

6 市長は、補助事業者が第 4 項の規定による指示に従わない場合は、当該補助事業者に対する補助金交付決定を取り消すことができる。

（その他）

第 8 条 この告示に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 31 年 2 月 4 日告示第 49 号）

この告示は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

○曾於市住宅リフォーム促進事業補助金交付要綱

平成 21 年 7 月 16 日告示第 57 号
改正

平成 22 年 3 月 31 日告示第 44 号

平成 24 年 7 月 6 日告示第 82 号

(目的)

第 1 条 この告示は、市民が自己の居住する住宅の改修工事を行うに当たり、その経費の一部を予算の範囲内において補助することにより、市民の生活環境の向上と定住促進を図り、もって市内産業の雇用の創出及び活性化に寄与することを目的とする。

(補助対象者)

第 2 条 補助金の交付を受けることができる者（以下「補助対象者」という。）は、市内に住所を有し、かつ、住民基本台帳に記録されている者で、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 補助を受けようとする改修工事について、市及びその他の制度による助成を受けていない者であること。
- (2) 市内に主たる事業所を有し、かつ、市が認める改修工事の資格等を有する施工業者を利用する者であること。
- (3) 市税等を滞納していない者であること。

(補助対象住宅)

第 3 条 補助の対象となる住宅は、補助対象者が所有し、自己の居住の用に供している市内に存する住宅及びこれに附属する施設（以下「補助対象住宅」という。）とする。ただし、マンション等の集合住宅については、補助対象者の専有部分のみとし、店舗、事務所又は賃貸住宅等との併用住宅（以下「併用住宅」という。）については、自己の居住部分のみとする。

(補助対象工事)

第 4 条 補助の対象となる改修工事（以下「補助対象工事」という。）は、当該工事に要する経費が 20 万円以上で、次に掲げるものとする。

- (1) 住宅の修繕、補修、改築及び増築のための工事
- (2) 住宅の壁紙の張り替え、屋根、外壁の塗り替え等模様替えのための工事
- (3) 住宅の耐震性を確保するための工事
- (4) 前各号に掲げるもののほか、改修工事で特に市長が認める工事

2 前項に規定する当該経費は、総工事費から次に掲げる費用を除いて得た額（消費税及び地方消費税の額を含む。）とする。

- (1) 土地購入費用
- (2) 広告看板等の設置費用
- (3) 工事用機械及び工具等の購入に関する費用
- (4) 住宅の外構工事に関する費用
- (5) 前各号に掲げるもののほか、補助対象工事等として認められない費用

(事前審査)

第 5 条 補助金を受けようとする者は、工事着手前に曾於市住宅リフォーム工事計画書（事前審査申請書）（様式第 1 号）に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 補助対象住宅の位置図
- (2) 改修工事の見積書

- (3) 工事着手前の現況写真及び予定箇所の写真
- (4) リフォームがわかる図面又は書類
- (5) 登記事項証明書又は固定資産税課税台帳記載事項の証明書
- (6) 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があったときは、補助要件に適合しているかを審査し、当該審査結果を曾於市住宅リフォーム工事計画承認（不承認）書（様式第2号）により通知するものとする。

（補助金の額）

第6条 補助金の額は、補助対象工事に要する経費の100分の10に相当する額とする。ただし、当該経費の100分の10に相当する額が15万円を超えるときは、15万円とする。

2 前項の規定にかかわらず、併用住宅について、屋根及び外壁等住宅部分の改善に当たって非居住部分を含めた建物全体の改修が必要であるときの補助金の額は、工事等に要する経費に居住部分の床面積の非居住部分を含めた建物全体の床面積で除して得た数を乗じて得た額の100分の10に相当する額とし、当該経費の100分の10に相当する額が15万円を超えるときは、15万円とする。

3 前2項に規定する補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

（補助回数）

第7条 前条の補助金の交付は、第2条に規定する補助対象者1人につき1回限りとする。

（補助金の交付申請等）

第8条 補助金の交付を受けようとする補助対象者は、曾於市住宅リフォーム促進事業補助金交付申請書（様式第3号。以下「補助金交付申請書」という。）に、次に掲げる書類を添えて完了の日から30日以内に市長に提出しなければならない。

- (1) 事業実績報告書
- (2) 収支決算書
- (3) 確認済証の写し（増築の場合など）
- (4) 工事代金請求明細書及び工事代金領収書の写し
- (5) 工事を行った補助対象住宅の現況及び工事施工実施箇所の写真
- (6) 補助金請求書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める書類等

（補助金の交付決定）

第9条 市長は、補助金交付申請書の提出があったときは、当該申請に係る書類等の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、補助することが適当であると認めるときは、曾於市住宅リフォーム促進事業補助金交付決定通知書（様式第4号）により当該補助対象者に通知するものとする。

2 補助金の支払方法は、確定払とする。

3 市長は、補助金の交付決定の際、補助金の交付の目的を達成するため、必要な条件を付することができる。

（補助金の返還）

第10条 市長は、補助金の交付を受けた者が、この告示に違反し、又は不正の手段により補助金を受けたと認めた場合は、補助金の全部又は一部を返還させることができる。

（その他）

第11条 この告示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

この告示は、平成 21 年 7 月 16 日から施行する。

附 則（平成 22 年 3 月 31 日告示第 44 号）

この告示は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 24 年 7 月 6 日告示第 82 号）

この告示は、平成 24 年 7 月 9 日から施行する。