

空き家の除却費に対する 補助のご案内

那覇市では防災や住環境の課題を解決するため、
4m未満の道路や無接道の宅地に建つ
老朽化した空き家を除却する所有者等に対して
除却費の一部補助を実施します。

申請期間

令和6年5月7日

令和6年11月15日

※予算額に達した時点で受付を終了します。



① 那覇市不良住宅等除却費補助金の概要

補助金額

補助対象工事費の

4/5 かつ

上限 **40万円**

対象地区等の要件

- ・地区：那覇市内全域
- ・敷地：幅員4m未満の道路（二項道路）に接する敷地又は道路に接していない敷地（無接道敷地）

補助対象の空き家

- ① 市の認定する**特定空家等**
- ② 次の要件全てに該当する空家等
 - ・**不良住宅**に該当するもの（市の事前調査が必要です）
 - ・一戸建ての住宅、長屋住宅及び共同住宅
 - ・S56年5月31日以前の建物

② 那覇市空家等除却費補助金の概要

補助金額

補助対象工事費の

2/5 かつ

上限 **20万円**

対象地区等の要件

- ・地区：那覇市密集住宅市街地再生方針の**再整備重点地区内**
- ・敷地：幅員4m未満の道路（二項道路）に接する敷地又は道路に接していない敷地（無接道敷地）

補助対象の空き家

- ① 次の要件全てに該当する空家等
 - ・一戸建ての住宅、長屋住宅及び共同住宅
 - ・S56年5月31日以前の建物

お問い合わせ

那覇市 まちなみ共創部 まちなみ整備課
〒900-8585 那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所8階
TEL：098-951-3251 FAX：098-862-8874

1. 事業の概要

本市では、密集住宅市街地や建築基準法に基づく道路に接道しない宅地等において、老朽化した家屋が空家等となって取り残されている現状があります。

老朽化した空家等が残ることで、住環境や防災面などへの影響が懸念されることから、一定の要件を満たす空家等の所有者等に対し、予算の範囲内において、除却費の一部補助を行います。

2. 募集概要

(1) 補助金及び募集予定件数

① 那覇市不良住宅等除却費補助金(募集予定件数3件)

・補助金額: 補助対象経費の5分の4、かつ上限額400,000円(千円未満切り捨て)

② 那覇市空家等除却費補助金(募集予定件数3件)

・補助金額: 補助対象経費の5分の2、かつ上限額200,000円(千円未満切り捨て)

※補助額については、上記の他、国土交通大臣が定める1平方メートル当たりの補助上限額があります。

(2) 募集期間

令和6年5月7日(月)～令和6年11月15日(金)

※各補助金は、先着順で交付申請を受付し、予算額(募集予定件数)に達した時点で受付を終了します。

(3) 補助対象者

次の条件のいずれかに該当する者とする。

ア 空家等の所有者又は相続人(ただし、法人は除く)

イ 空家等の所有者又は相続人の全員から同意を受けた者

※ただし、暴力団員又は暴力団員と密接な関係を有する者、当該年度中に既に本市から補助金の交付を受けて、空家等の除却を行っている者、市税を滞納している者は、補助対象者になることができません。

(4) 補助対象工事

補助対象工事は、次の条件のいずれにも該当する工事とする。

ア 交付決定の通知を受けた後に着手する工事

イ 建設業法及び建設リサイクル法に係る許可等を受けた者が行う工事

ウ 補助対象空家等のすべてを除却し、その敷地を更地にする工事

(5) 補助対象経費

補助対象経費は、補助対象空家等の除却に要した費用とする。また、補助対象空家等に付随する工作物の除去及び同一敷地内にある立木の伐採処分に要する費用を含む。なお、家財道具(家具、電化製品、家庭ごみ等)、車両、機械等の処分費は除く。

★各詳細については「令和6年度那覇市空家等除却費補助金募集要領」もご確認ください。

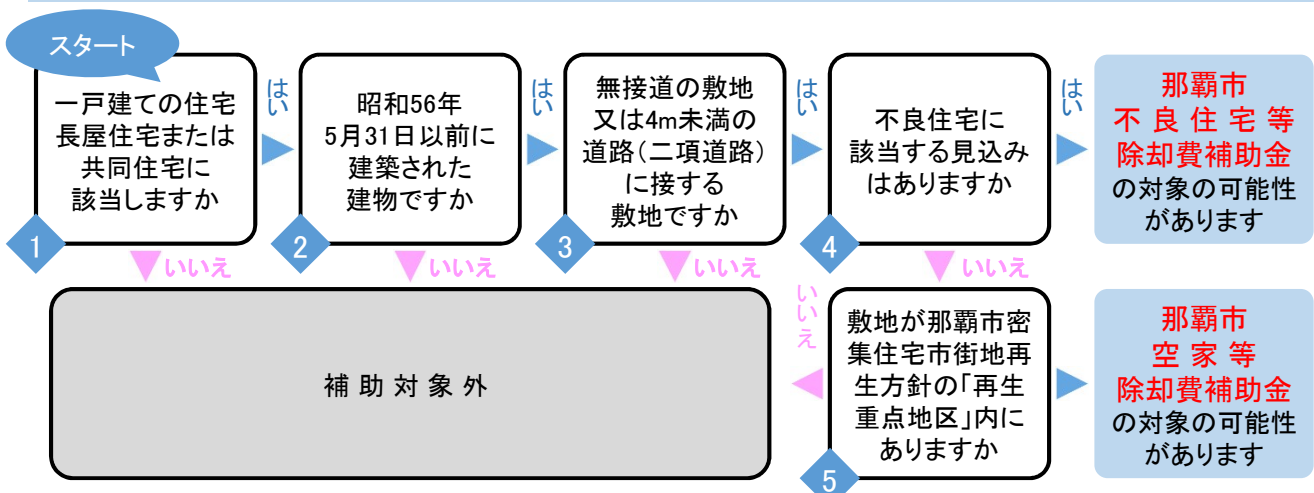
3. 除却費補助の概要

本市の除却費補助には「那覇市**不良住宅等**除却費補助金」と「那覇市**空家等**除却費補助金」の2種類があります。下記の簡易フローチャートから該当する可能性のある事業をご確認ください。

	那覇市 不良住宅等 除却費補助金	那覇市 空家等 除却費補助金
対象者 (共通)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の所有者又は相続人(法人を除く) ・空き家の所有者又は相続人より同意を受けた者 ※所有者又は相続人が複数名いる場合は、その全員から同意を受ける必要が有ります。	
対象地区 及び 敷地要件	<ul style="list-style-type: none"> * 那覇市内全域で、次のいずれかの要件に該当するもの * <u>ただし、特定空家等に認定されたものは敷地要件を設けない</u> ① 幅員4m未満の道路(二項道路)に接する敷地 ※除却後は道路中心より2mのセットバックに協力すること ② 道路に接していない敷地(無接道敷地) 	<ul style="list-style-type: none"> * 那覇市密集住宅市街地再生方針に位置づけられた「再整備重点地区」内で、次のいずれかの要件に該当するもの ① 幅員4m未満の道路(二項道路)に接する敷地 ※除却後は道路中心より2mのセットバックに協力すること ② 道路に接していない敷地(無接道敷地)
補助対象 空家等	<ul style="list-style-type: none"> ① 市の認定する特定空家等 ② 次の要件すべてに該当する空家等 ・不良住宅に該当するもの(市の事前調査が必要) ・一戸建ての住宅、長屋住宅及び共同住宅 ・昭和56年5月31日以前に建築された建物であること 	<ul style="list-style-type: none"> ① 次の要件すべてに該当する空家等 ・一戸建ての住宅、長屋住宅及び共同住宅 ・昭和56年5月31日以前に建築された建物建物であること
補助額	<ul style="list-style-type: none"> ・建物除却費用(補助対象工事)の5分の4、上限額40万円 ・なお、国の定める1㎡当たりの補助上限額があります 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物除却費用(補助対象工事)の5分の2、上限額20万円 ・なお、国の定める1㎡当たりの補助上限額があります

注)「特定空家等」とは、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項において、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のことです。本市では、空家等の状態を十分に考慮し、那覇市空家等対策審議会において審議したうえで最終的に市長が認定します。

簡易フローチャート



※フローチャートの各項目については、次ページの「要件解説」も併せてご参照ください。

4. 要件解説

1 一戸建ての住宅、長屋住宅または共同住宅ですか

空家等の用途が、一戸建ての住宅、長屋住宅または共同住宅であることが補助要件となっています。また、空家等の用途が店舗兼住宅の場合は、住宅部分の床面積が建物全体の2分の1以上であれば補助対象となります。

2 昭和56年5月31日以前に建築された建物ですか

補助の対象は昭和56年5月31日以前に建築された「旧耐震基準」の空家等になります。なお、建物の構造による制限はありません。

3 無接道の敷地または4m未満の道路に接する敷地ですか

無接道の敷地とは、建築基準法に規定された道路に接していない敷地のことです。また、二項道路とは幅員4m未満の道路のうち、建築基準法第42条第2項に規定された道路のことです。詳しくは、本市の建築指導課ホームページまたは窓口にてご確認ください。本市が管理する市道の場合、本市の道路管理課ホームページや窓口にて認定幅員をご確認ください。

4 不良住宅に該当する見込みがありますか

「不良住宅」とは、住宅地区改良法第2条第4号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されており、同法の測定基準による評点が、100点以上であるものをいいます。具体的には、下記写真のような柱梁や屋根が激しく腐朽・変形しているなど、倒壊の危険性がある家屋が該当します。

不良住宅の判定は、まず市職員が空家等の状態等について聴き取りし、不良住宅に該当する可能性が高いと判断した場合に、現場調査を実施して判定します。



柱の数箇所に破損がある例



柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

出典:「外観目視による住宅不良度判定の手引き(案)」(国土交通省)

次のページへ続きます ⇒

5

敷地が再生重点地区に入っていますか

再生重点地区とは、平成28年3月に策定した「那覇市密集住宅市街地再生方針」において「密集住宅市街地が多く含まれる地区」と位置づけられており、市内に47町丁目あります。再生重点地区の対象町丁目一覧及び区域図は以下のとおりです。

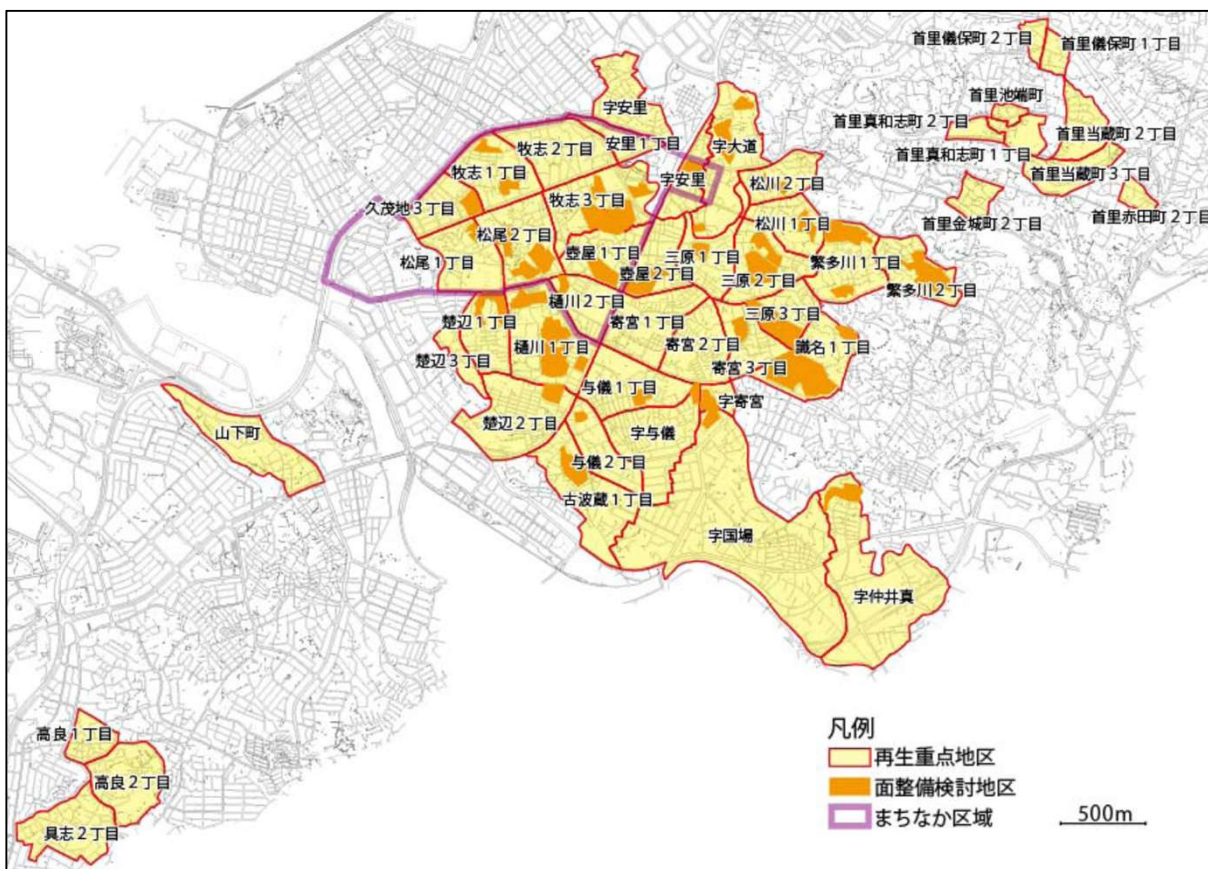
なお、「密集住宅市街地再生方針」は、まちなみ整備課のホームページでも公開しています。

(表1)再生重点地区の対象町丁目一覧

本庁地域	真和志地域	首里地域	小禄地域
楚辺1～3丁目 壺屋1,2丁目 樋川1,2丁目 牧志1～3丁目 松尾1,2丁目 久茂地3丁目 字安里 安里1丁目	松川1,2丁目 三原1～3丁目 与儀1,2丁目 字与儀 寄宮1～3丁目 字寄宮 古波蔵1丁目 字大道 字国場 字仲井真 識名1丁目 繁多川1,2丁目	首里赤田町2丁目 首里池端町 首里儀保町1,2丁目 首里金城町2丁目 首里当蔵町2,3丁目 首里真和志1,2丁目	山下町 高良1,2丁目 具志2丁目

(図1)再生重点地区の区域図

出典：那覇市密集住宅市街地再生方針(平成28年3月)

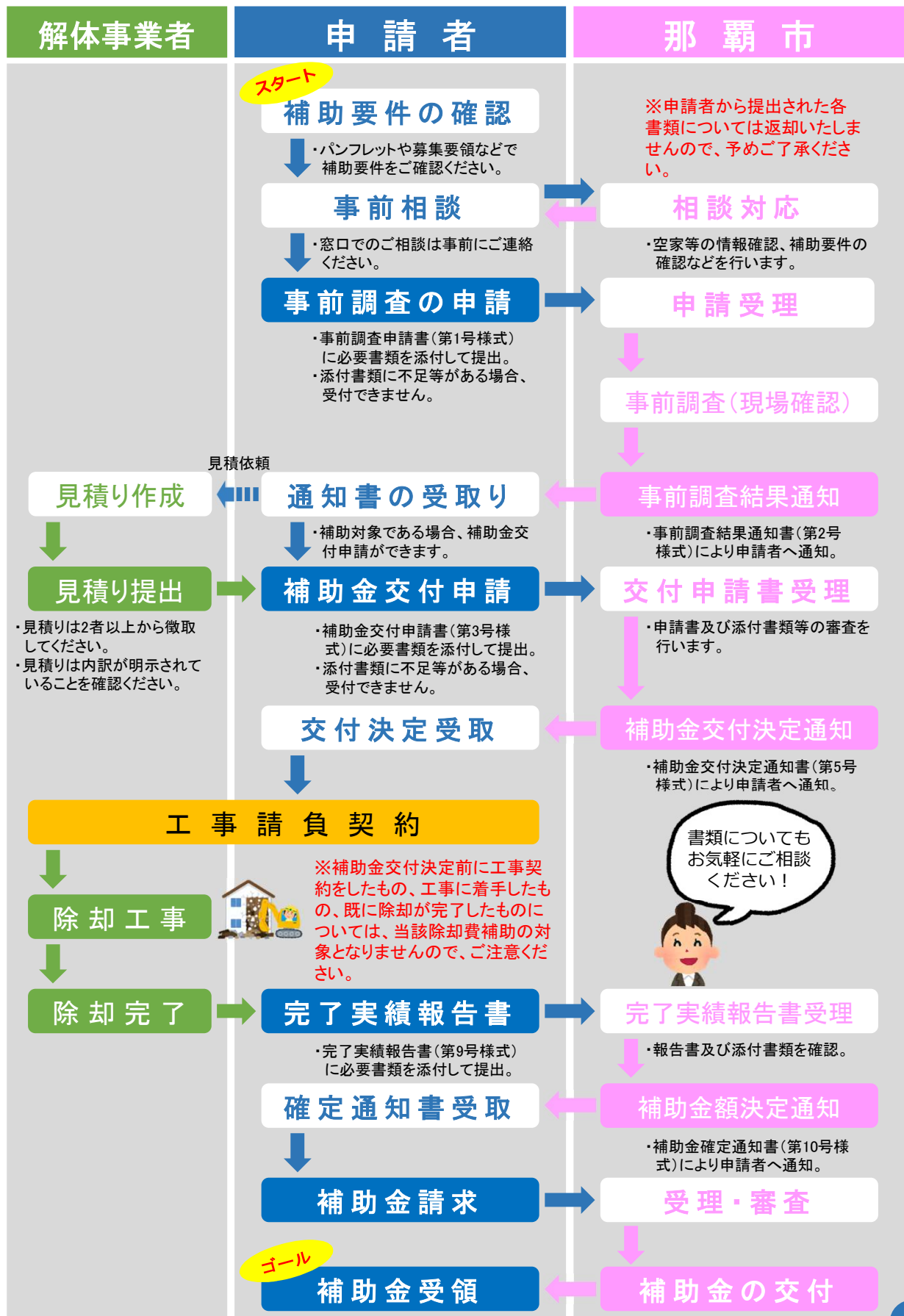


お問い合わせ

那覇市 まちなみ共創部 まちなみ整備課
 〒900-8585 那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所8階
 TEL : 098-951-3251 FAX : 098-862-8874

5. 補助申請の流れ

補助申請の流れは、以下のとおりとなっています。



6. 補助申請等に関するQ&A

Q1. 除却したい空家等が補助要件に該当するか確認したいのですが？

A. 補助申請の前に、補助要件等の確認のため、必ずまちなみ整備課にて「事前相談」をしてください。なお、相談の際には、まちなみ整備課担当者へ日程調整の事前連絡をしてください。

まちなみ整備課：098-951-3251

Q2. 空家等の中にある家具や家電などの処分も補助の対象になりますか？

A. 家具や電化製品などの家財道具、家庭ごみ、車両、機械等の処分費は補助の対象外です。各関係法令に基づき、所有者等において適切に処分してください。

Q3. 空き店舗を除却したいのですが、補助の対象になりますか？

A. 除却費補助は一戸建て住宅、長屋住宅または共同住宅といった住宅が対象です。店舗兼住宅などの場合、住宅に該当する部分の床面積が2分の1以上あれば対象になりますので、図面等をご確認ください。

Q4. 除却工事をする際の施工業者を紹介してもらえますか？

A. 除却(解体)工事を施工する際は「建設業の許可」または「建設リサイクル法に基づく解体工事業の登録」を受けている施工業者に依頼する必要があります。施工業者については、沖縄県解体工事業協会(098-956-1437)などへご相談ください。



Q5. 空き家を除却すると土地の固定資産税が上がると聞きましたが本当ですか？

A. 空き家を除却し更地にすると、固定資産税の住宅用地特例が該当なくなり、翌年度以降の固定資産税額が引き上げられることとなります。

Q6. 高齢の父名義の空き家を除却したいのですが、子の私が除却費補助の申請をすることはできますか？

A. 所有者に代わり申請手続きを行う場合には、空き家の所有者であるお父様を申請者として、その委任を受けて申請する方法が考えられます。その際は委任状の提出が必要となります。

Q7. 除却費補助を活用して、亡くなった母名義の空き家を除却したいのですが、相続手続きが必要ですか？

A. 建物の名義変更がされていない場合でも、戸籍謄本などで相続人であることが確認できれば申請者となることができます。ただし、申請者以外に相続人が複数いる場合には、その全員の同意が必要となります。

Q8. 除却したい空き家に抵当権がついているのですが、登記の抹消が必要ですか？

A. 空き家に所有権以外の抵当権等の権利が設定されている場合、当該権利の権利者の同意が必要となります。なお、登記の抹消を行った場合は同意の必要はありません。



除却費補助に関して不明な点などがありましたら、
那覇市 まちなみ整備課 までお問い合わせください！

お問い合わせ

那覇市 まちなみ共創部 まちなみ整備課
〒900-8585 那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所8階
TEL：098-951-3251 FAX：098-862-8874