

名護市空家等対策計画 概要版



地域の資源として活かしましょう

平成 30 年 3 月

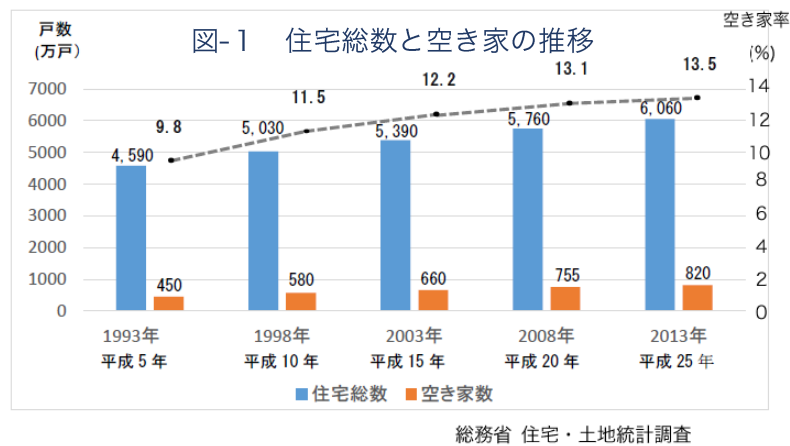
沖縄県名護市

対策計画策定の背景

総務省が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」では、平成25年の空き家数は全国で820万戸、空き家率は13.5%と過去最高となりました。また、平成5年の調査から20年間で、総住宅数は1.32倍程度になったのに対して、空き家数は1.82倍となっています。

このような状況に対し、国土交通省で平成22年に6都府県の一部を対象にした「空家実態調査」、空家の活用や除却に対して補助する「空き家等再生推進事業」が実施され、平成26年11月に「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。

法では、第一義的には所有者等に空家等の適切な管理責任があるとしながら、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等について、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。



対策計画策定の目的

本市が実施した空家等実態把握調査の結果、年間を通して利用されない空家状態にあるものが415件、年間に数日しか利用されない半ば空家状態に近いもの（本計画では「準空家」という。）が88件の合計503件あり、また年間を通して利用されない空家の中には、倒壊の危険性や、衛生上、生活環境保全上、景観の面からも問題を抱えている空家等が確認されました。

老朽化の進行や空家等となることで、建物の維持管理が行われなくなる傾向が見受けられることから、所有者等に対する管理責任の啓発や、利活用に関する対策も併せて必要であることも確認されました。

これらの課題に対応するためには、空家等実態把握調査の結果を有効に活用し、適切に管理されていない建築物及びその敷地がもたらす様々な問題を解決するための対策を検討し、併せて実施体制の整備を図り、空家等に関する対策計画を策定することが急務となっています。

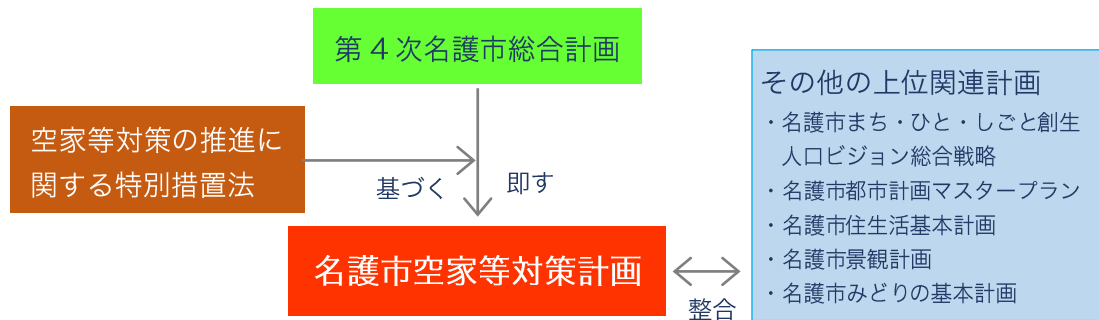
このような状況を踏まえ、本市では多様化・深刻化する空家等問題に対する基本的な方針を示すとともに、総合的かつ計画的な対策を推進していくことを目的として、法に基づく「名護市空家等対策計画（以下「対策計画」という。）」を策定することとしました。

対策計画の概要

1 対策計画の位置づけ

本対策計画は法第6条第1項に規定される「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定される計画です。

また、上位計画である名護市総合計画に即し、名護市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン総合戦略、名護市住生活基本計画等の上位関連計画と整合のとれた計画です。



2 対象区域

空家等は市内各所に点在し、将来的にも市内各所において発生の増加が予想されるため、本対策計画の対象区域は、市全域とします。

また、特に空家等の数や、相談の多い地区は存在しないため、空家等に関する対策の重点地区は設定していません。

3 対象建築物

本対策計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定されている「空家等」、法第2条第2項で規定されている「特定空家等」とします。

「空家等」法第2条第1項

建築物又はこれに付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（立ち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。

「特定空家等」法第2条第2項

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

4 計画期間

計画の期間は、平成30年度（2018年度）から平成39年度（2027年度）の10年間とします。なお、本対策計画については、国の空家等に関する施策の動向や社会・経済情勢等の変化を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

空家等の現状と課題

1 空家等の実態把握調査の結果

(1) 調査方法

水道の閉栓データ、支所や区で実施された空家に関する既存資料及び目視による外観調査から空家等であるかを判断しています。また、空家等と想定される所有者等への意向調査を実施し、空家等であるかの利用状況等を把握しました。

(2) 調査結果

地区別の空家等、準空家の件数は下表のとおりです。

表-1 地区別空家等の件数 単位：件

地 域	空家等 (A)	準空家 (B)	総 数 (A)+(B)	世帯数 (C)	空家等の割合 % (A)/(C)
名護地区	1 2 4	1 9	1 4 3	1 6,5 1 0	0.8
屋部地区	2 6	5	3 1	5,3 4 3	0.5
屋我地地区	3 5	1 1	4 6	8 0 4	4.4
羽地地区	9 9	3 2	1 3 1	3,9 1 0	2.5
久志地区	1 3 1	2 1	1 5 2	2,4 5 2	5.3
合 計	4 1 5	8 8	5 0 3	2 9,0 1 9	1.4

地区別の世帯数は平成 29 年 9 月 30 日現在

空家等：法第 2 条 1 項に基づくものです。

準空家：基本は法第 2 条 1 項に基づくが、年間に数回の利用のあるものを準空家として記録しています。

2 空家等所有者の意向調査の結果

(1) 調査方法

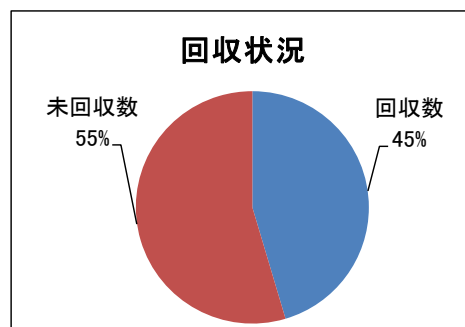
水道の閉栓データ及び空家等の実態把握のための現地調査等から、空家等と想定される所有者等を対象に、平成 29 年 9 月から 12 月の間に、郵送による配布回収で意向調査を実施しました。

(2) 調査結果

回収状況は下図のとおりであり、回収率は 45% と高い結果となりました。

回収状況

	回答数(件)	構成比
発送数	765	
返戻数	69	9%
(1) 有効発送数	696	
(2) 回収数	316	45%
(3) 未回収数	380	55%



空家等の現状と課題

3 名護市の空家等の発生要因と課題

一般的な空家問題の傾向及び本市における空家等の現状、空家等所有者の意向等を踏まえ、本市の空家等対策に係る課題を整理すると、以下のとおりとなります。

空家等の発生状況からの課題

- ①高齢化及び核家族化の進行のもと、空家等は今後も増加することが予測され、将来の人口動向等を見据えた対策が求められます。
- ②本市においては「準空家」という特殊な存在があるとともに、地域により空家等の発生状況や管理状況は異なっており、様々な背景が考えられる。地域の実情及び特性を踏まえた対策を検討する必要があります。

空家等の所有意向からの課題

- ①所有者の半数は自己利用としており、維持管理に対する意識向上への取り組みの必要があります。
- ②有効活用について検討する意向もあるため、有効活用策の事例等を情報発信していく必要があります。

空家等の管理意向からの課題

- ①空家等の維持管理に対する意識向上への取り組みの必要があります。
- ②地域・事業者等による空家等の管理体制構築の検討の必要があります。

空家等の利活用からの課題

- ①利活用に値する資源としての空家等と利活用意向のある所有者等に対して十分な説明をしていく必要があります。
- ②これらの利活用可能物件の流通促進を図る仕組みをつくる必要があります。

危険度の高い空家等に関する課題

- ①現状で問題のある空家等はもちろん、現状問題のない空家等についても老朽化しているものがあり、そのまま放置すれば建物の状態が悪化するおそれがあります。また、地域の居住環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されるため、適正な維持管理や利活用につながる対策に取り組む必要があります。

今後の体制づくりに関する課題

- ①空家等所有者のみならず、市、事業者、関係団体、地域住民等が相互に連携・協働して空家等対策に取り組んでいくための体制をつくる必要があります。
- ②利活用できる空家等は多いと考えられるため、これらの流通促進を図る仕組みをつくる必要があります。

空家等対策に向けた基本的な方針

1 基本理念

空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等を地域の資源として捉え、利活用を推進し、地域コミュニティ力の向上に資することを基本理念としています。

2 対策に関する基本方針

- ① 予防対策：早期発見・早期対応の仕組みづくり
- ② 実施対策：安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全
- ③ 有効活用：建物の修繕等による利活用の推進及び住み替えの促進
- ④ 推進体制の構築：総合的な対策に向けた庁内、関係団体等との連携強化

3 対策計画の目標

対策計画の目標を以下のとおり設定しました。

- ① 地域協働による環境づくり
市、地域、事業者等が相互に連携し、空家等の発生の抑制を図ります。
- ② 安心・安全な環境づくり
管理が適切に行われていない空家等に対して必要な措置を講じ、市民の安心・安全な生活環境を確保します。
- ③ 地域資源を活かしたまちづくり
空家等を地域の資源と捉え、空家等を利活用したまちづくりを推進します。



空家を子育て世代や移住者の住宅、地域の活動拠点、民泊施設等として活かし地域の魅力を高めましょう。

4 各主体の役割と責務

(1) 所有者等の役割

空家等は、法の規定、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理、利活用することに努めるものとします。

(2) 市の役割

市は、空家等の実態を把握し対策計画に基づいて空家等の所有者等に対して問題解決に向けた相談窓口の開設などの積極的な啓発、指導、支援等を行うものとします。

(3) 支所の役割

支所等は、管内の空家等の情報把握に努めるとともに、利活用に努めるものとします。

(4) 地域住民の役割

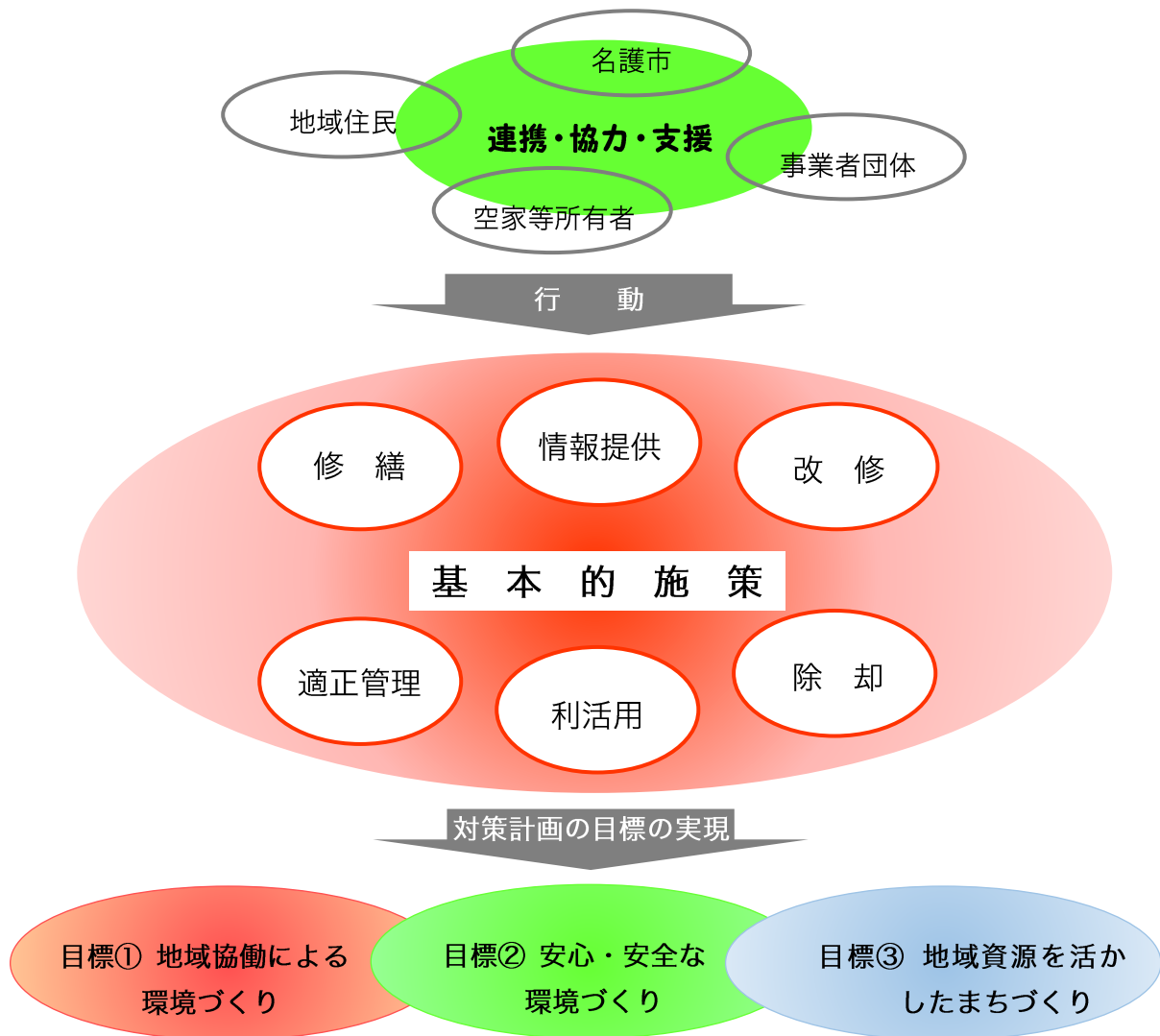
地域住民は、居住している地域、または事業活動を行っている地域に適切に管理されていない空家等が存在するときは、支所等に対し情報提供を行うとともに、区及び支所と連携して空家等の適正管理及び利活用の推進に努めるものとします。

空家等対策の施策体系

1 空家等対策の基本的施策

対策計画の目標を達成するための基本的施策の関係を下図に示します。

図-2 空家等対策の基本的施策展開図



2 空家等の発生の予防

(1) 相談会や講演会開催に向けての連携

空家等対策に関連する各種専門分野の団体が、市民に向けて実施する相談会や講演会などに関し、市は会場の確保や周知の協力を努めます。

(2) 空家等の適切な管理・対策の情報発信

空家等の適切な管理方法や、空家等の対策についての啓発チラシやパンフレットなどを作成し、ホームページへの掲載や市役所や支所での配布などにより広く周知に努めます。

空家等対策の施策体系

(3) 納付通知書を活用した空家等の適正管理のお願い

固定資産税の納付通知書を活用し、空家等対策への取り組みや、特定空家等に関する住宅用地の軽減措置の解除などの制度に関する注意喚起に努めます。

(4) 高齢者世帯などへの啓発

民生委員、区、老人クラブなどと連携し、高齢世帯に対する空家等の適正管理に関する啓発や専門事業者などと連携し、相続や資産活用に関する相談体制の充実に努めます。

(5) 中古住宅の住まい方提案の推進

事業者等と連携して、リフォーム等により間取り変更や機能性を向上させた中古住宅による住まい方の提案をし、中古住宅の利活用意識の啓発を図ることに努めます。

(6) 地域での見守りの推進

地域と連携して、地域で空家等を見守る仕組みや、利活用の仕組み構築に努めます。

(7) 住まいの総合窓口の紹介

住まいや暮らしに関する総合的な相談や情報提供窓口として「住まいの相談窓口」が開設されています。空家化する前に「住まいの相談窓口」を案内することで、所有者等を支援し、空家等の発生を未然に防ぐことに努めます。

3 空家等及び跡地の利活用

空家等対策の根本は、その発生を防ぐことにありますが、現状で存在する空家等及び今後発生する空家等については、その利活用を進めるため以下の施策の実施に努めます。

(1) 空家等の利活用による地域活性化

空家等に関する情報提供組織等を設立し、子育て世代や移住者の住宅、地域の活動拠点や民泊施設等への利活用に支所・区等と連携し、地域の活性化が図れるよう積極的な支援に努めます。

体験型古民家宿としての活用例



地域活動拠点としての活用例



空家等対策の施策体系

(2) 空家等の跡地の利活用による地域活性化

老朽空家等を除却した跡地を、広場などとして有効活用を図るような地域の取り組みに対する支援方策の検討に努めます。

(3) 空家等の公益的な利活用

空家等を利活用し事業者などが子育て支援、高齢者支援、障がい者支援等を行う活動の場として活用するなどの取り組みに対する支援策の検討に努めます。

(4) リフォーム支援や耐震改修補助等の利用促進

国や県、金融機関などの支援制度を活用し、空家等の利活用に向けたリフォームや耐震改修工事などの促進に努めます。現在、市の補助金制度としては、以下のものがあります。

【名護市の補助金制度】

① 名護市空き家住宅改修支援事業

空き家を改修し利活用することにより、住宅の質の向上及び地域並びに市内経済の活性化につながることを目的とし、空き家改修工事費の一部を補助するものです。

② 名護市民間住宅耐震診断・改修等事業費補助金交付事業

地震発生時における建築物等の倒壊等による災害を防止するため、住宅の耐震化を支援することを目的とし、耐震診断・改修事業費の一部を補助するものです。

4 空家等の適正な管理

(1) 所有者責任の原則

法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定され、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則となります。

(2) 市が実施する対策

空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、市としても以下の対策を講ずることで空家等の問題解決を図ることに努めます。

1) 予防対策（現況調査・意識啓発・定住支援）

空家等対策は、問題が深刻化する前の早期対応が重要であり、空家等の調査を行い、事前に実態を把握するとともに、所有者への意識啓発を目的とした情報提供や定住等利活用促進の支援制度の確立に努めます。

2) 関係法令による対策（管理指導）

建築基準法、道路法、名護市廃棄物の減量化の推進及び適正化に関する条例、名護市火災予防条例など、関係法令に基づき適正な運用に努めます。

3) 実施対策（行政指導等、代執行）

特定空家等は、防災、衛生、景観など周辺的生活環境に悪影響を与えることから、所有者等に対し、法に基づく所定の措置を講ずることで、特定空家等の解消に努めます。

特定空家等対策

1 特定空家等の判定

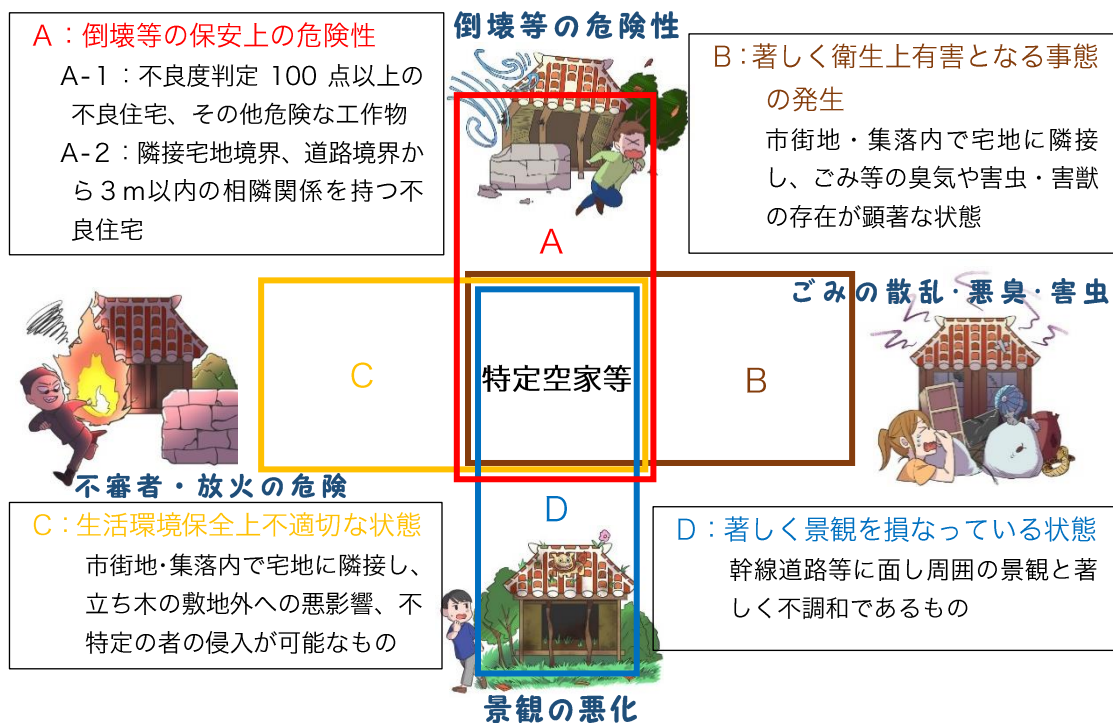
空家等が特定空家等に該当するとの判断は、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を基本とします。

特定空家等の判定は、ガイドラインにおいて以下の4点から行うこととされています。

- A 倒壊等の保安上の危険性
- B 著しく衛生上有害となる事態の発生
- C 生活環境保全上不適切な状態
- D 著しく景観を損なっている状態

本市では、上記の内「A倒壊等の保安上の危険性」のあるもの及びこれらの条件が重なり合ったものを特定空家等の候補とすることとし、各々の判定基準は、ガイドラインを踏まえて作成しました。（詳細については本編を参照してください。）

図-3 特定空家等判定イメージ図



2 特定空家等に対する措置の基本事項

特定空家等となる可能性のある空家等については、所有者等への十分な説明、改善指導等を実施し、特定空家等とならないよう努めます。

また、特定空家等と認定せざるを得ない場合は、空家等所有者又は建築物所有者、敷地所有者、管理者がそれぞれ異なる場合は全ての者に対し助言・指導、勧告、命令等の法的手続きに基づき対応します。

空家等対策の推進体制

1 市の実施体制

(1) 審議会の設置

空家等の対策を実施する上での検討組織は、名護市空家等対策審議会とし、特に関係する地域の代表者（区長・自治会長等）と連携しながら情報交換を行い、適切な対応が実施できる体制としています。

この審議会での審議事項は以下のとおりです。その他詳細については、名護市空家等対策審議会要綱によります。

- ① 法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」の作成及び変更に係る審議に関すること。
- ② 計画の実施に関すること。
- ③ その他空家等対策に関し必要なこと。

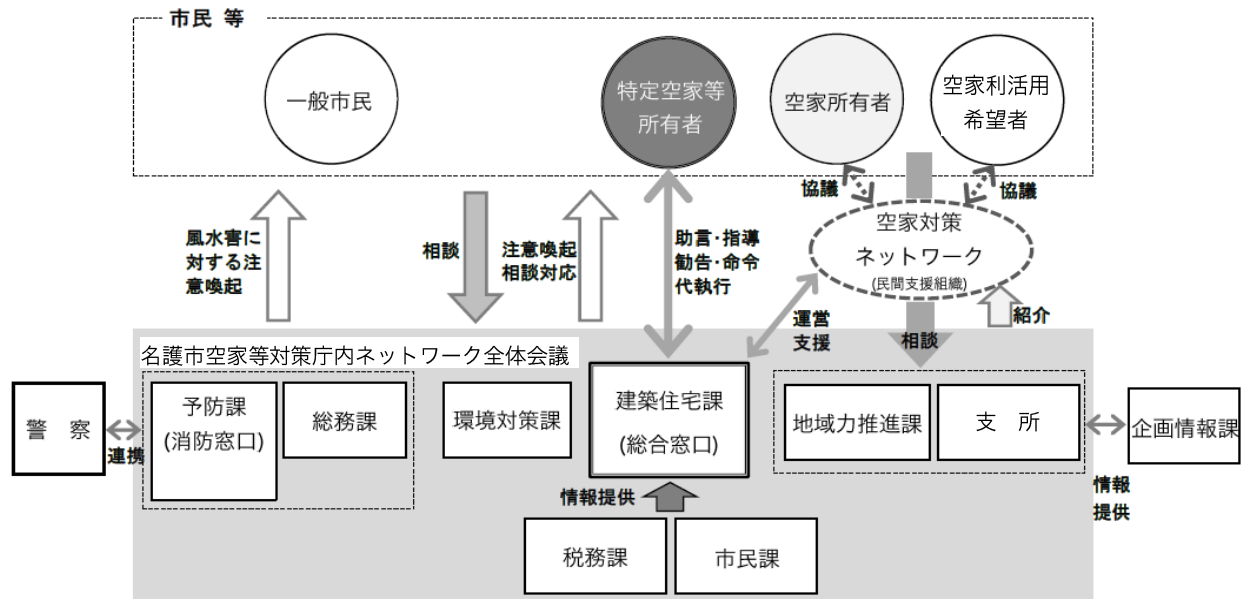
(2) 名護市空家等対策庁内ネットワーク

空家等対策に関する庁内組織は「名護市空家等対策庁内ネットワーク」としています。空家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な部局に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を「名護市空家等対策庁内ネットワーク」で行い、実施の検討をしていくこととしています。

この「名護市空家等対策庁内ネットワーク」の大きな役割は下図に示すように、①市民へ空家等発生を予防するための注意喚起、②空家等に関する相談苦情への対応、③空家等の利活用に対する取り組み、④特定空家等への対策等としています。

その他詳細については、名護市空家等対策庁内ネットワーク設置規程によります。

図-4 名護市空家等対策庁内ネットワーク関係各課の役割



空家等対策の推進体制

(3) 空家等に関する窓口等

1) 相談体制（窓口の設置、連絡先）

空家等の利活用に関係する相談窓口は、基本的には支所及び名護地区については地域力推進課とします。また、周辺住民からの空家に対する苦情・相談等については、建築住宅課、環境対策課を主な相談窓口とします。

2) 相談会の開催

空家等所有者からの相談は、適切な管理、利活用や相続等多岐にわたるものであり、専門的な内容となります。これらの相談のうち市の担当課だけでは対応が困難な空家等の相続、売買や改修等の専門的なことに対応するため、「空家対策ネットワーク」等の民間専門事業者団体と連携して相談会の開催に努めるものとします。

2 関係機関との連携

(1) 名護空家対策ネットワーク(案)との連携体制

空家等所有者の相談、利活用促進を目的とした「名護空家対策ネットワーク(案)」の設立に向け、当面はそれぞれの活動や空家所有者、民間事業者、行政との連携を深めることを支援し、組織化へ移行できる段階では、その組織化・運営支援を積極的に進めることとします。

(2) 福祉団体等との連携

空家の発生状況を所有者意向調査に見ると、所有者の死亡・相続や施設入所・入院等のケースが多いことから、福祉団体等との連携により事前相談等により空家等の発生を抑制する方策の検討を進めます。

空家等に関し不明な点や相談がありましたら、下記までお問い合わせください。

名護市建設部建築住宅課建築相談係

住所：沖縄県名護市港一丁目1番1号

電話：(0980) 53-1212(内線223)

本計画における「空き家」「空家等」「空家」の使用法の判断は以下のとおりとしています。

「空き家」：総務省「住宅・土地統計調査」に関連する記述、事業名称に関するものは原文に基づき「空き家」としています。

「空家等」：法に関連するものは原文通り「空家等」としています。

「空家」：上記に関連しない本計画における一般的な使用においては「空家」としています。