

名護市空家等対策計画



平成 30 年 3 月

沖縄県名護市

はじめに

名護市は、太平洋、東シナ海、羽地内海の美しい3つの海とみどり豊かなやんばるの森に囲まれ、歴史、文化に根差す人々の暮らしが色濃く残る地域であり、市の人口も増加傾向を堅持しております。

しかし、近年、一部地域においては高齢化等の進行とともに空家の増加による問題の発生が顕在化し、さらに、人口の減少が地域活力の低下をもたらす事が懸念されるようになっていきます。

これらの空家の中には、適切な管理がされず、安全性の低下や公衆衛生の悪化などの面で、周辺環境に様々な影響を及ぼしているものがあります。

国では、全国的に適切な管理が行われていない空家が深刻な社会問題となってきたことを受け、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布、平成27年5月26日に全面施行され、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

この法律では、市町村の役割として「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されています。

本市においても、空家の増加やそれに起因する問題は、市民生活の安心・安全な暮らしを確保する上で重要な政策課題としてとらえ、これまでも、管理不全な空家への対応を行ってまいりました。さらに、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を契機として「名護市空家等対策審議会」におけるご意見を踏まえながら、本市における空家等対策の方向性を明確にし、効果的かつ効率的に推進していくとともに、広く市民に周知を図るため「名護市空家等対策計画」を策定しました。

今後は、本計画の実施に向けて、行政のみならず、市民の皆様、地域の不動産、建築や法務関係の諸団体などと連携し、空家等対策に取り組み、地域の良好な生活環境を維持し、誰もが安心して暮らせるまちづくりに努めてまいりますので、なお、一層のご理解とご協力をお願いいたします。

最後に、本計画の作成にあたりまして、貴重なご意見を頂きました「名護市空家等対策審議会」の委員をはじめ、パブリックコメントにご意見をお寄せいただいた方々、計画策定にあたりご協力をいただきましたすべての皆様に心から感謝申し上げます。



平成30年3月

名護市長 渡具知 武豊

目 次

序章	対策計画策定の背景と目的	1
序－1	背景	1
序－2	目的	2
第1章	対策計画の概要	3
1－1	対策計画の位置づけ	3
1－2	対象区域	3
1－3	対象建築物	3
1－4	計画期間	4
1－5	計画の構成	4
第2章	空家等の現状と課題	5
2－1	住宅・土地統計調査における空き家の現状	5
2－2	空家等の実態把握調査	6
2－3	調査方法及び内容	7
2－4	空家等の実態把握調査の結果	11
2－5	空家等の課題	20
第3章	空家等対策に向けた基本的な方針	24
3－1	基本理念	24
3－2	対策に関する基本方針	24
3－3	対策計画の目標	24
3－4	各主体の役割と責務	25
第4章	空家等対策の施策体系	26
4－1	空家等対策の基本的施策	26
4－2	空家等の発生の予防	27
4－3	空家等及び跡地の利活用	28
4－4	空家等の適正な管理	30
第5章	特定空家等対策	31
5－1	特定空家等の判定	31
5－2	特定空家等に対する措置の基本事項	37
5－3	所有者が特定される特定空家等の対策	39
5－4	所有者が特定されない特定空家等の対策	41
第6章	空家等対策の推進体制	42
6－1	市の実施体制	42
6－2	関係機関との連携	46
第7章	今後に向けて	48
資料編		

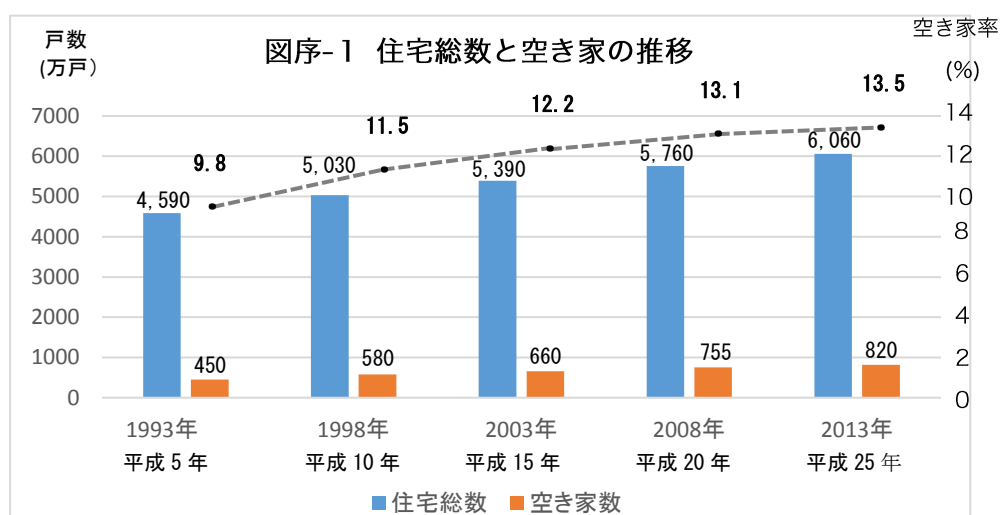
序章 対策計画策定の背景と目的

序－1 背景

(1) 空家の状況

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進むなか、国内の空家は、数の上でも率の上でも増加を続けている。

総務省が5年ごとに実施している「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%と過去最高となった。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倍になっている。



総務省 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他の住宅」の4つに分類されている。

空き家全体に占めるその他の住宅の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成25年調査では約318万戸、空き家全体に占める割合は3分の1(約38.8%)を超えている。(表2-1 参照)

本計画における「空き家」「空家等」「空家」の使用方法的判断は以下のとおりとしている。

「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」としている。

「空家等」：法に関連するものは原文通り「空家等」としている。

「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」としている。

(2) 空家対策の法的動向

全国的に空家等が増加するなか、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る。

国は、平成27年2月に“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（基本指針）”を告示し、市町村、都道府県、国の役割をそれぞれ明確にするとともに、空家等対策計画についての基本的な考え方を示した。また、平成27年5月に“「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）”を公表し、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準を示す一方で、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により対応することが適当であるとした。

これにより空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画の作成が重要とされている。

序ー2 目的

空家等実態把握調査の結果から、年間を通して利用されない空家状態にあるもの、また、年間に数日しか利用されない半ば空家状態に近いもの（本計画書では「準空家」という。）が多数あり、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できた。

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、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できた。

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る。

このような状況を踏まえ、本市においては、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。）」を策定するものである。

第1章 対策計画の概要

1-1 対策計画の位置づけ

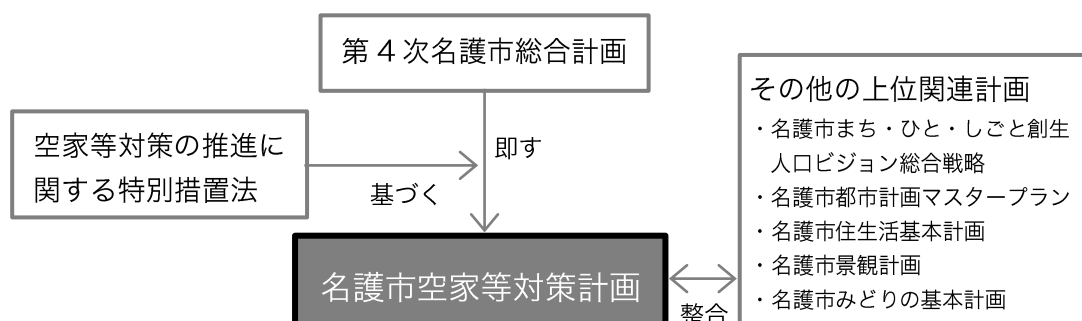
本対策計画は次のように位置づけられている。

① 法的な位置づけ

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ある。

② 上位計画等との関連

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ある。



1-2 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、市全域とする。

また、本市においては空家等の実態把握から、特に空家等の数や状況、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ないが、今後、特定地区において特定空家等の集中的な相談の発生が生じた場合は、良好な居住環境の保全を図るためにも、重点的に対応を進める地区を設けることを検討する。

1-3 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項で規定する「特定空家等」とする。

「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。

1-4 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年間とする。なお、本計画については、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する。

1-5 計画の構成

法第6条第2項で規定する空家等対策計画に定める事項と、本対策計画の構成を整理すると以下のとおりとなる。

法第6条第2項	名護市空家等対策計画
	序章 対策計画策定の背景と目的
	第1章 対策計画の概要
	1-1 対策計画の位置づけ
	1-2 対象区域
	1-3 対象建築物
	1-4 計画期間
	1-5 計画の構成
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	第2章 空家等の現状と課題
二 計画期間	第3章 空家等対策に向けた基本的な方針
三 空家等の調査に関する事項	3-1 基本理念
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	3-2 対策に関する基本方針
五 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	3-3 対策計画の目標
六 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	3-4 各主体の役割と責務
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	第4章 空家等対策の施策体系
八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	4-1 空家等対策の基本的施策
九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	4-2 空家等の発生の予防
	4-3 空家等及び跡地の利活用
	4-4 空家等の適正な管理
	第5章 特定空家等対策
	第6章 空家等対策の推進体制
	6-1 市の実施体制
	6-2 関係機関との連携
	第7章 今後に向けて

第2章 空家等の現状と課題

2-1 住宅・土地統計調査における空き家の現状

名護市の「空き家総数」を平成25年住宅・土地統計調査にみると、3,490戸で「総戸数」に占める割合は11.8%であり、全国の13.5%よりは低い、沖縄県の10.4%よりは高くなっている。

また、空き家の区分別で「その他の住宅」を見ると、1,240戸で総戸数に占める割合は4.2%であり、全国の5.3%よりは低くなっているが、沖縄県の3.9%よりは高くなっている。

表2-1 住宅総数と空き家の比較

	総戸数	空き家数				
		空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
全 国	60,628,600	8,195,600 (13.5)	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600 (5.3)
沖縄県	602,800	62,400 (10.4)	3,200	33,900	1,600	23,800 (3.9)
名護市	29,640	3,490 (11.8)	150	2,050	50	1,240 (4.2)

総務省平成25年住宅・土地統計調査

※ () 内は総戸数に対する割合%

※ 空き家の定義

二次的住宅

別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使われる住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(注： 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

2-2 空家等の実態把握調査

(1) 調査の実施主体

空家等の調査は、庁内の水道閉栓データ、支所における既往調査等のデータ及び現地調査をもとに平成29年度に市が「空家等実態把握調査」として実施した。

今後については、居住に関する日々の変化の把握は地域の情報が確実であるため、区長、支所長等を通じて入手した情報をもとに建築住宅課が調査し、運用する「空家等対策データベース」を更新するものとする。

(2) 調査対象地区

平成29年度の空家等実態把握調査においては、市全域を対象に調査を実施した。

(3) 調査期間

平成29年度に空家等実態把握調査を実施した。この調査実施以降も、空家等の実態を継続的に把握、更新していくとともに、5年程度でフォローアップ調査を行い更新するものとする。

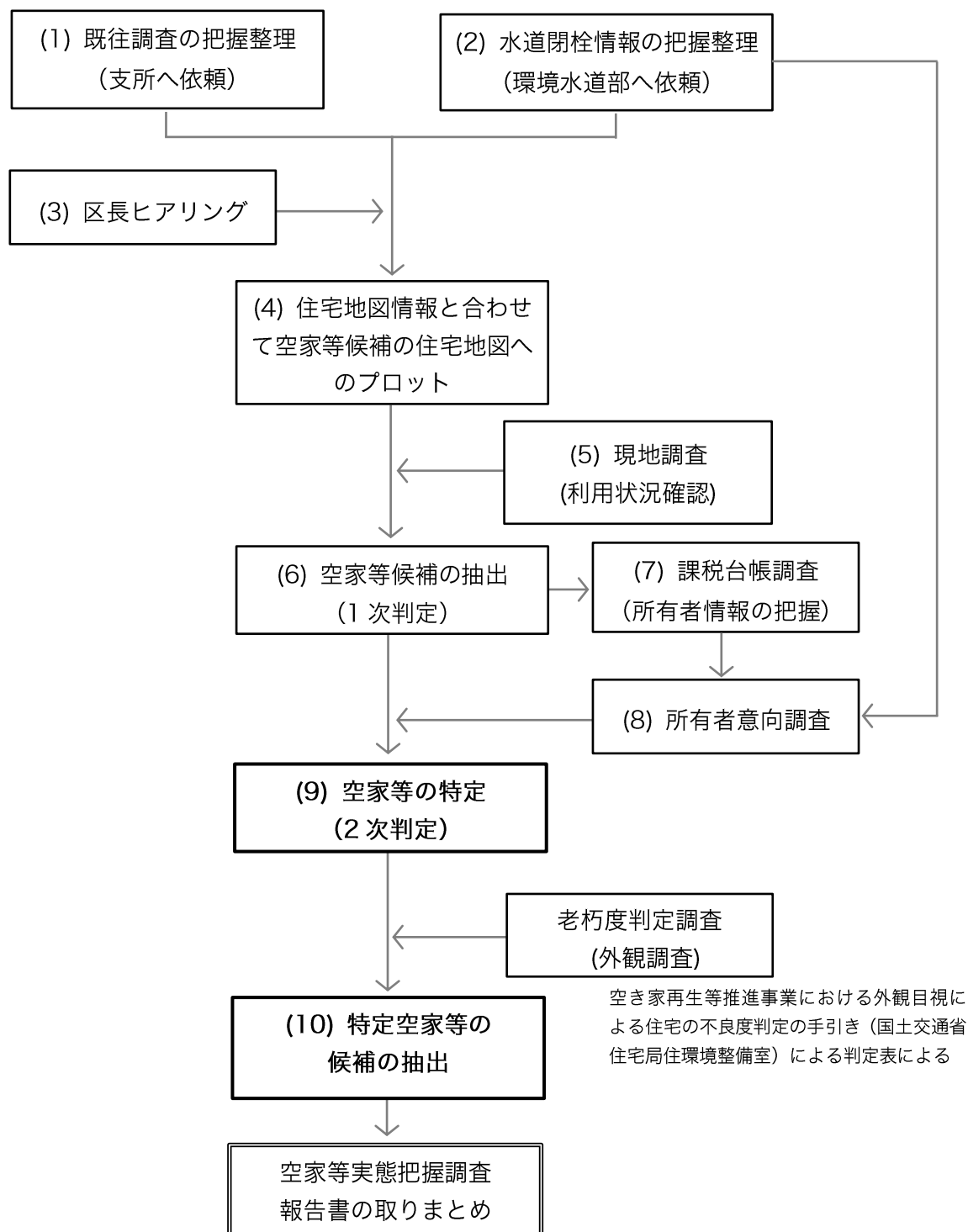
(4) 調査対象となる空家等の種類

法第2条で規定する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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除く。空家等の用途は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれる。

2-3 調査方法及び内容

空家等の実態把握は、以下の手順で実施した。

図2-1 実態調査のフロー



(1) 既往調査の把握整理

これまでに区及び支所等で調査された空家等に関する資料収集を行い整理した。

- ・ 空家等建物所在地
- ・ 所有者名・住所
- ・ 管理者名・住所

(2) 水道閉栓情報の把握整理

名護市環境水道部水道業務課に依頼し水道の閉栓、または年間の使用量が極端に少ない利用者（ 5m^3 以下/年とし、本調査においては「準閉栓」と表現している。）のデータを収集し整理した。

- ・ 設置場所

(3) 区長等ヒアリング

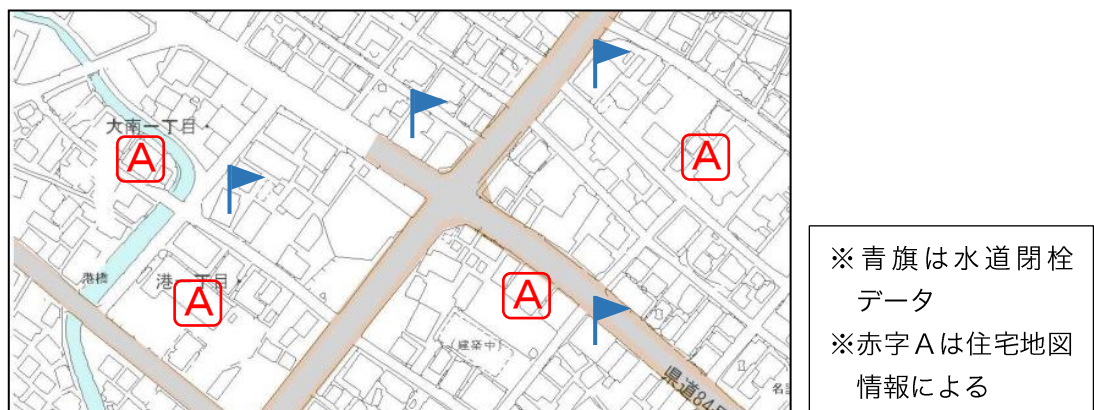
簡易水道供給地域で水道閉栓データ等がない場合には、区長等地域の事情に精通した方々にヒアリングを実施し情報を整理した。

- ・ 建物所在地

(4) 住宅地図情報と合わせて空家等候補の住宅地図へのプロット

上記調査項目に加え、住宅地図上住居表示はあるが所有者名が記載されていないもの、または建物形状のみが記載されているものを住宅地図にプロットし、現地調査用図面を作成した。

図 2-2 現地調査図



本図は調査用のものではなく、報告書用に作成したものである。

現地調査に当たっては下に示す調査表を作成し、前項で作成した図面及び調査票をもとに現地で空家等であるかの確認を行うとともに、空家等の状況が把握できる写真を撮影した。

[illegible][illegible]

- ①水道が閉栓であっても居住を確認する。簡易水道を利用しているケースがあり、また、一軒で2つのメーターを持ち一方が閉栓で居住のケースもあるため。
- ②水道が準閉栓の場合も居住を確認する。一敷地内に複数のメーターが設置され、その中の一カ所の利用が極端に少ないケースがある。
- ③一次判定の営業等は店舗や倉庫利用を示す。その他は駐車場または更地等としている。



(6) 空家等候補の抽出（1 次判定）

現地調査の結果をもとに、空家等候補の一覧表を作成した。一覧表は現地調査で使った調査票から空家等以外を削除したものとした。

(7) 課税台帳調査（所有者情報の把握）

前項の空家等一覧表において所有者、管理者またはその住所が把握できないものについては、課税台帳等により納税者の氏名・住所を調査し空家等一覧表に整理した。

(8) 所有者意向調査

空家等所有者意向調査は郵送による配布回収とし、回収率を高めるため必要最小限の設問とした。

(9) 空家等の特定（2 次判定）

1 次判定の結果をもとに、所有者意向調査結果から利用状況等を確認し、「空家である」との回答のもの及び未回収、無回答のものを空家等とした。しかし、「空家である」「空家ではない」と回答しているが、他の設問において年に数回の利用があると回答しているものは「準空家」と判定し記録に残した。

準空家：基本は法第 2 条 1 項に基づくが、本市の特性として家、仏壇に対する思いが強く、年間に数回の行事に利用されているケースが多くみられる。
これらの物件においては、将来的に維持管理面における問題も予想されるため準空家として整理した。

(10) 特定空家等の候補の抽出

特定空家等の判定は国のガイドラインにおいて以下の 4 点から判断することとされている。この考え方をもとに、市としての判定基準を作成し、判定作業を行った。

- ① 倒壊等の保安上の危険性
- ② 著しく衛生上有害となる事態の発生
- ③ 著しく景観を損なっている状態
- ④ 生活環境保全上不適切な状態

2-4 空家等の実態把握調査の結果

(1) 空家等1次候補の現状

空家等の実態把握の調査対象戸数、空家等1次候補数を、空家等候補の抽出情報別に整理したものを表2-3に示す。

表2-3 抽出情報別調査対象数と空家等数

抽出方法	調査対象数(件)	空家等1次候補数(件)
水道閉栓データ	237	113
水道準閉栓データ	302	142
その他情報	621	298
合 計	1,160	553

(2) 空家等の特定(2次判定)

1) 地区別空家等の件数

地区別の空家等、準空家の件数を表2-4に示す。空家等を見ると名護地区が124件となっているが世帯数が16,510世帯であるため0.8%とその割合は低いが、屋我地地区は4.4%、久志地区は5.3%と高い割合となっている。

表2-4 地区別空家等の件数と割合

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	124	19	143	16,510	0.8
屋部地区	26	5	31	5,343	0.5
屋我地地区	35	11	46	804	4.4
羽地地区	99	32	131	3,910	2.5
久志地区	131	21	152	2,452	5.3
合 計	415	88	503	29,019	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

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る。

2) 空家等の用途別件数

用途別の空家等の件数を表2-5に示す。住宅等が87%と大半を占めており、利活用による住宅供給が期待される。

表 2-5 用途別空家等の件数

用 途	住宅等	店舗等	その他	合 計
件数 (件)	4 3 8	3 0	3 5	5 0 3
割合 (%)	87.0	6.0	7.0	100.0

住宅等：戸建て住宅、アパート、店舗・事務所併用住宅

店舗等：専用店舗、事務所等

その他：倉庫、農業施設等

3) 空家等の構造別件数

構造別の空家等の件数を表 2-6 に示す。ブロック造が約 53%と半数を占めている。木造が約 32%であり、RC造が約 9%と続いている。

表 2-6 構造別空家等の件数

構 造	木 造	ブロック造	RC造	その他	合 計
件数 (件)	1 6 1	2 6 7	4 6	2 9	5 0 3
割合 (%)	32.0	53.1	9.1	5.8	100.0

その他：コンテナ、プレハブ及びトタン張り等簡易な物

4) 空家等の類型別件数

空家等の外観調査及び所有者意向調査結果をもとに、今後の空家等の発生抑制、利活用のための類型として以下のように設定した。

図 2-5 類型化の考え方

利活用度 修繕必要 度合い	利活用ランク	アンケート結果あるもののみ			
		利活用を 検討	仏壇 無	自己利用 検討	
そのまま利用可能 (外観判断)	A	A 1		管 理 誘導型	
外部小規模修繕要 (外壁一部修理)		A 2			
外部中規模修繕要 (外壁修理)	B	B 1			
		B 2			
外部大規模修繕用 (屋根・外壁修理)	C	再生誘導型			
利活用不可 (屋根が崩壊)					

特定された空家等の類型別を表2-7に示す。空家等についてみるとAの管理状態の良いものが64.8%をしめ、Bの中規模の修繕(外壁修繕)を要するものが21.7%、Cの大規模修繕(屋根、外壁修繕)を要するものが13.5%となっている。

表2-7 地区別空家等の件数 (平成29年9月) 単位：件

類 型		空家等	準空家	合 計
A	A	196	8	204
	A1	41	9	50
	A2	16	19	35
	A 管理誘導	16	43	59
	計	269 (64.8%)	79 (89.8%)	348 (69.2%)
B	B	75	1	76
	B1	12	2	14
	B2	2	3	5
	B 管理誘導	1	2	3
	計	90 (21.7%)	8 (9.1%)	98 (19.5%)
C	C	52	0	52
	C 再生誘導型	4	1	5
	計	56 (13.5%)	1 (1.1%)	57 (11.3%)
合 計		415	88	503

5) 調査結果のまとめ

- 空家等における地域の特性として、年に何度かの利用のために手入れ、管理が十分にされている建物も見られ、家及び仏壇に対する思いの強さがうかがわれる。
- 管理されずに倒壊寸前の状況にありながらも放置され、危険な状態にある建物がある。このような建物には、所有者・管理者の所在不明のものもある。
- 戸や窓等が無くなり、中にごみなどが放置されたり、人が自由に出入りできるような衛生面、防犯面において問題を抱えている建物がある。
- 庇などのコンクリートの剥離落下など、危険な状態にある建物がある。
- 古民家として利活用が期待される赤瓦の雰囲気を持った木造住宅もある。
- 木造の住宅は瓦の手入れ、防水を早期に行えば、利活用できる住宅が多くある。

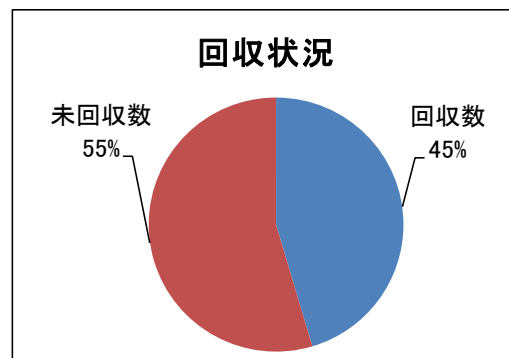
(3) 空家等所有者の意向調査結果

平成 29 年度に実施した空家等所有者の意向調査結果は以下のとおりである。

1) 集計結果

① 回収状況

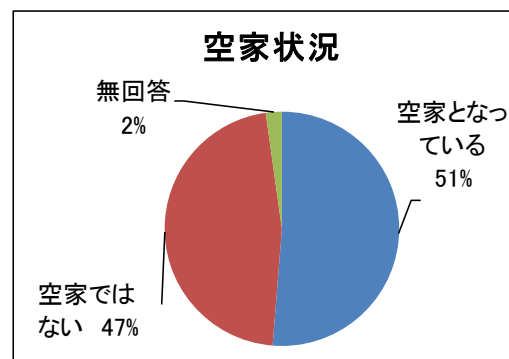
		回答数(件)	構成比
	発送数	765	
	返戻数	69	9%
(1)	有効発送数	696	
(2)	回収数	316	45%
(3)	未回収数	380	55%



「回収数」は 316 件であり、回収率は 45%得られ、他のアンケート調査より高い回収率となっている。一方、返戻数が 9 %あり所有者の居所が不明となっている。

② 空家状況

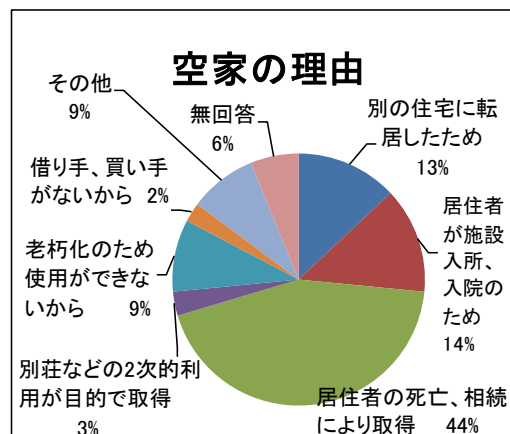
		回答数(件)	構成比
(1)	空家となっている	162	51%
(2)	空家ではない	147	47%
	無回答	7	2%
	計	316	100%



「空家となっている」が 162 件で 51%を占めている。しかし、「空家となっている」との回答のなかにも、年に数回の利用があるものもあり、一方で、「空家ではない」との回答のなかにも、年に数回の利用というものもある。

③ 空家になった理由（１つに○）

		回答数(件)	構成比
(1)	別の住宅に転居したため	21	13%
(2)	居住者が施設入所、入院のため	22	14%
(3)	居住者の死亡、相続により取得	71	44%
(4)	別荘などの2次的利用が目的で取得	5	3%
(5)	老朽化のため使用ができないから	15	9%
(6)	借り手、買い手がないから	4	2%
(7)	その他	14	9%
	無回答	10	6%
	計	162	100%

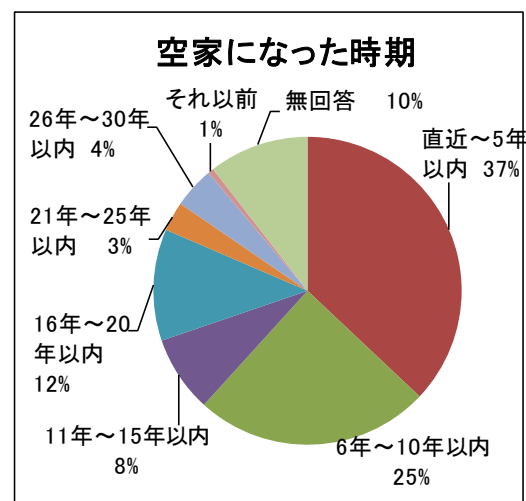


空家となった理由では「居住者の死亡、相続により取得」が71件で44%を占めている。続いて「居住者が施設入所、入院のため」が22件で14%を占めている。このように居住者の高齢化による理由が58%となっている。

また、「老朽化のため使用できないから」が15件で9%となっており、建築物の物理的要因によるものがある。

④ 空家の期間

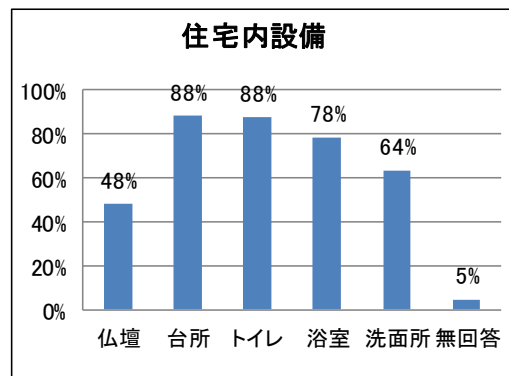
		回答数(件)	構成比
(1)	直近～5年以内	60	37%
(2)	6年～10年以内	40	25%
(3)	11年～15年以内	13	8%
(4)	16年～20年以内	19	12%
(5)	21年～25年以内	5	3%
(6)	26年～30年以内	7	4%
(7)	それ以前	1	1%
	無回答	17	10%
	計	162	100%



「直近～5年以内」が60件で37%、「6年～10年以内」が40件で25%であり、10年以内が62%を占めている。一方で、20年を超えるものが13件で8%となっている。

⑤ この住宅内にある設備等（複数回答）

		回答数(件)	構成比
(1)	仏壇	78	48%
(2)	台所	143	88%
(3)	トイレ	142	88%
(4)	浴室	127	78%
(5)	洗面所	103	64%
	無回答	8	5%
	計	601	-

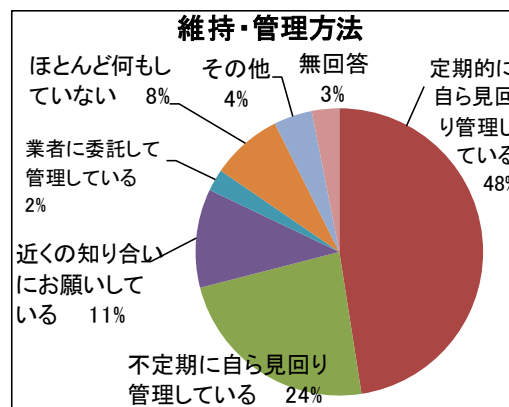


複数回答となっているため構成比は、回答者総数 162 に対する割合である。

「仏壇」があると答えているものが 78 件で 48%を占めており、本市における空家利活用の上での一つの課題となっている。

⑥ 「維持・管理」の方法（1つに○）

		回答数(件)	構成比
(1)	定期的に自ら見回り管理している	77	48%
(2)	不定期に自ら見回り管理している	38	24%
(3)	近くの知り合いにお願いしている	18	11%
(4)	業者に委託して管理している	4	2%
(5)	ほとんど何もしていない	13	8%
(6)	その他	7	4%
	無回答	5	3%
	計	162	100%

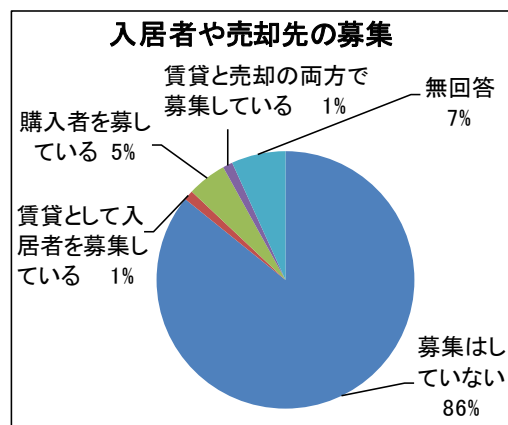


「定期的に自ら見回り管理している」が 77 件で 48%となっている。

一方、「ほとんど何もしていない」が 13 件で 8%となっている。また、「近くの知り合いにお願いしている」「業者に委託して管理している」などの管理をお願いしているとの回答も 22 件で 13%となっている。

⑦ 現在住宅の「賃貸入居者や売却先の募集」の状況（1つに○）

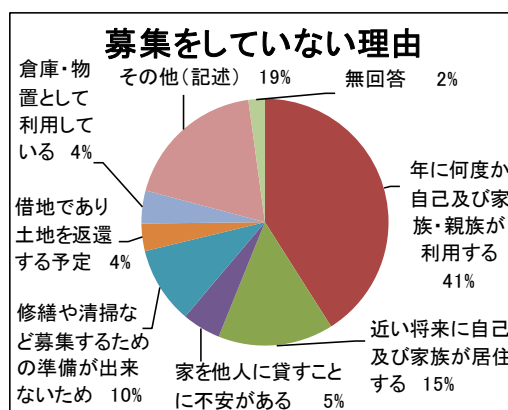
		回答数(件)	構成比
(1)	募集はしていない	139	86%
(2)	賃貸として入居者を募集している	2	1%
(3)	購入者を募集している	8	5%
(4)	賃貸と売却の両方で募集している	2	1%
	無回答	11	7%
	計	162	100%



「賃貸として入居者を募集している」、「購入者を募集している」や「賃貸と売却の両方で募集している」が12件で7%に留まっており、この設問に対する回答からは自己利用、保有意向の強さがみられる。

⑧ 募集をしていない理由

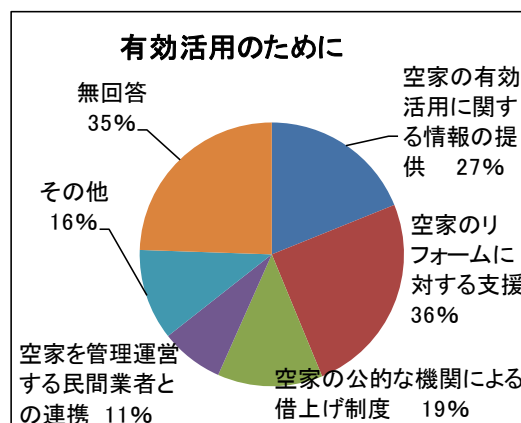
		回答数(件)	構成比
(1)	年に何度か自己及び家族・親族が利用する	57	41%
(2)	近い将来に自己及び家族が居住する	21	15%
(3)	家を他人に貸すことに不安がある	7	5%
(4)	修繕や清掃など募集するための準備が出来ないため	14	10%
(5)	借地であり土地を返還する予定	5	4%
(6)	倉庫・物置として利用している	6	4%
(7)	その他（記述）	26	19%
	無回答	3	2%
	計	139	100%



募集をしていない理由としては、「年に何度か自己及び家族・親戚が利用する」が57件で41%となっている。「近い将来に自己及び家族が居住する」が21件で15%となっており、自己利用をするとしているものが56%となっている。また、「修繕や清掃など募集するための準備が出来ないため」が14件で10%となっている。

⑨ あなたの空家を有効活用するために必要なこと（複数回答）

		回答数(件)	構成比
(1)	空家の有効活用に関する情報の提供	44	27%
(2)	空家のリフォームに対する支援	58	36%
(3)	空家の公的な機関による借上げ制度	30	19%
(4)	空家を管理運営する民間業者との連携	18	11%
(5)	その他	26	16%
	無回答	57	35%
	計	233	-

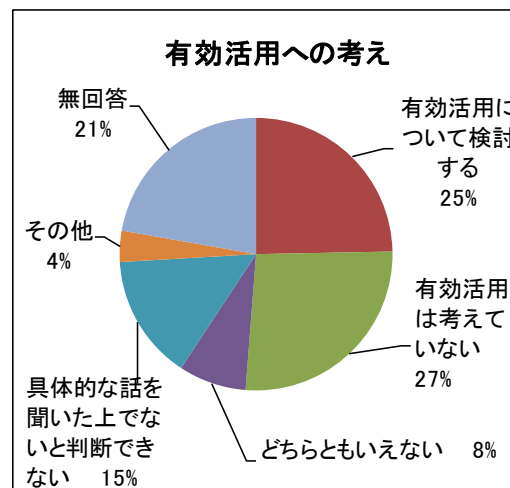


複数回答となっているため構成比は、回答数 162 に対する割合である。

空家を有効活用するために必要なこととしては、「空家のリフォームに対する支援」が 58 件で 36%、「空家の有効活用に関する情報の提供」が 44 件で 27%を占めている。また、賃貸の不安からくる「空家の公的な機関による借上げ制度」が 30 件で 19%、さらには、「空家を管理運営する民間業者との連携」が 18 件で 11%となっており、空家の利活用、流通促進のための方策が回答者から期待されていることがうかがわれる。

⑩ 空家を有効活用するための条件が整った場合、あなたの有効活用への考え（1つに○）

		回答数(件)	構成比
(1)	有効活用について検討する	40	25%
(2)	有効活用は考えていない	43	27%
(3)	どちらともいえない	13	8%
(4)	具体的な話を聞いた上でないと判断できない	24	15%
(5)	その他	6	4%
	無回答	36	21%
	計	162	100%



「有効活用は考えていない」が 43 件で 27%となっているが、「有効活用について検討する」が 40 件で 25%、「具体的な話を聞いた上でないと判断できない」が 24 件で 15%となっており、40%が前向きにとらえており、有効活用について期待が出来る。

2) 調査結果のまとめ

①空家の発生状況

- 「空家となっている」と「空家ではない」の回答がほぼ半数ずつであるが、ともに、年に何度か利用するという「準空家」が含まれている。家や仏壇に対する思いが強いために発生する「準空家」の存在が本市の特性といえる。
- 空家になる要因は、「所有者の高齢化に伴うもの」が58%を占めている。また、「老朽化のため使用できないから」という建築物の物理的要因によるものが9%ある。
- 空家の期間を見ると「直近～5年以内」が37%、「6年～10年以内」が25%であり、ここ10年以内が62%を占めており、近年急激に増加している。
- 空家になって20年を超えるものが8%あるが、この数字は空家要因の「老朽化のため使用できないから」の9%及び維持・管理の「ほとんど何もしていない」の8%と近似している。

②維持管理について

- 維持管理については「定期的に自ら見回り管理している」、「不定期に自ら見回り管理している」をあわせて72%が自ら見回り管理をしていると高い割合となっている。
- 「ほとんど何もしていない」が8%と、管理意識の低い事もあげられる。
- 「近くの知り合いにお願いしている」が11%、「業者に委託して管理している」が2%、合わせて13%が管理を委託している。

③賃貸売却について

- 入居者・売却先の「募集をしていない」が86%と自己利用・保有意向が高い。一方で、「有効活用は考えていない」は27%に留まり、「有効活用について検討する」が25%、「具体的な話を聞いた上でないと判断できない」が15%、「どちらともいえない」が8%であり、有効利用の可能性があると考えられるものが48%となっている。
- 賃貸・売却等を合わせ7%が募集をしている。
- 募集していない理由としては自己利用が56%と大半を占めている。
- 「家を他人に貸すことに不安がある」5%、「修繕や清掃など募集するための準備が出来ないため」が10%となっている。

④有効活用について

- 空家を有効活用するために必要なこととしては、「空家のリフォームに対する支援」が36%、「空家の有効活用に関する情報の提供」が27%を占めている。また、賃貸の不安からくる「空家の公的な機関による借上げ制度」が19%、さらには、「空家を管理運営する民間業者との連携」が11%となっており、空家の利活用、流通促進のための方策が期待されている。

2-5 空家等の課題

(1) 空家等が地域に与える一般的影響

空家等の発生及びその増加は、地域の暮らしに様々な影響を与える。一般的には、以下の点が問題とされている。

短期的問題

- | | |
|----------|--|
| 防災上の問題 | ・ 空家等の老朽化、地震による建物倒壊、崩落
・ 風雨による空家等の屋根・外壁等のはく落、飛散 |
| 環境衛生上の問題 | ・ ごみの放置及び不法投棄等による悪臭・異臭の発生
・ 草木の繁茂、樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への悪影響
・ 動物や害虫のすみつき |
| 防犯上の問題 | ・ 空家等への不特定者の不法侵入や放火、落書きなどの犯罪の誘発 |
| 景観上の問題 | ・ 防災、環境衛生及び防犯上の問題と併せて発生する外観の劣化などによる地域の景観への悪影響 |



長期的問題

- 地域の資産価値の低下
- ・ 地域イメージの低下などによる居住者の流出、転入者の減少
 - ・ 不動産流通市場における価値の低下
- 地域コミュニティの衰退
- ・ 地域活動（見回り、行事等）の減少・消滅
 - ・ 地域の活力低下による過疎化や空洞化の悪循環
- 行財政の圧迫
- ・ 人口流出による税収の減少
 - ・ 地域の治安維持等のための費用増加
 - ・ 空家等対策の措置等に係る費用負担

(2) 空家等に係る課題

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、以下のとおりとなる。

1) 空家等の発生状況について

- ・「空家となっている」と「空家でないが」ほぼ半数ずつであるが、ともに、年に何度か利用するという「準空家」が含まれている。家や仏壇に対する思いが強いために発生する準空家の存在が本市の特性といえる。
- ・空家になる要因は、所有者の高齢化に伴うものが58%を占めている。また、「老朽化のため使用できないから」とするものも9%となっている。
- ・空家の期間を見ると「直近～5年以内」が37%、「6年～10年以内」が25%であり、ここ10年以内が62%を占めており、近年急激に空家等が増加している。

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る。
- 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る。

2) 空家等の所有意向について

- ・空家等における地域の特性として、年に何度かの利用のために手入れ、管理が十分にされている物も見られ、家及び仏壇に対する思いの強さがうかがわれる。
- ・賃貸入居者・売却先の「募集をしていない」が86%と自己利用・保有意向が高い。一方で、「有効活用は考えていない」は27%に留まり、「有効活用について検討する」が25%、「具体的な話を聞いた上でないと判断できない」が15%、「どちらともいえない」が8%となっている。
- ・募集していない理由としては自己利用が56%と大半を占めている。

課 題

- ①所有者の半数は自己利用としており、維持管理に対しての意識向上への取り組みの必要がある。
- 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る。

3) 空家等の管理意向について

- ・維持管理については定期・不定期を含め72%が自ら見回り管理をしていると高い割合となっている。その一方で、ほとんど何もしていないが8%と、管理意識の低い事もあげられる。
- ・「近くの知り合いにお願いしている」が11%、「業者に委託して管理している」が2%、合わせて13%が管理を委託している。
- ・空家等になって20年を超えるものが8%あるが、この数字は空家要因の建物の老朽化による9%及び管理のほとんど何もしていない8%と近似している。

課 題

- ①空家等の維持管理に対しての意識向上への取り組みの必要がある。
- 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る。

4) 空家等の利活用について

- ・古民家として利活用が期待される赤瓦の雰囲気を持った木造住宅もある。
- ・木造の住宅は瓦の手入れ、防水を早期に行えば、利活用できる物が多くある。
- ・入居者・売却先の「募集はしていない」が86%と自己利用・保有意向が高くなっている。一方で、「有効活用は考えていない」は27%に留まり、「有効活用について検討する」が25%、「具体的な話を聞いた上でないと判断できない」が15%であり、有効利用の可能性があると考えられるものが40%となっている。
- ・賃貸・売却等を合わせ7%が募集をしている。

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る。
- 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る。

5) 危険度の高い空家等について

- ・管理されず倒壊寸前の状況にありながらも放置され、危険な状態となっている物がある。これらには、所有者・管理者の所在不明のものもある。
- ・戸や窓等がなくなり、中にごみなどが放置されたり、人が自由に出入りできるような衛生面、防犯面において問題を抱えている物がある。
- ・庇などのコンクリートの剥離落下など、危険な状況となっている物がある。

課 題

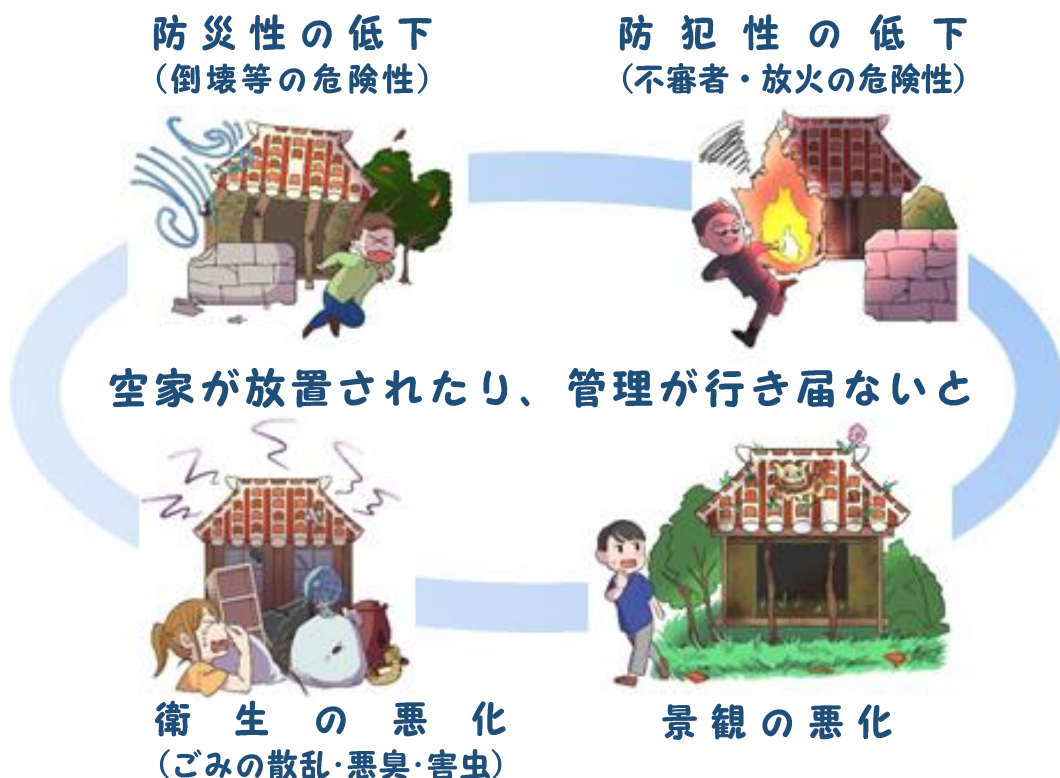
- ①現状で問題のある空家等はもちろん、現状問題のない空家等についても老朽化しているものがあり、そのまま放置すれば建物の状態が悪化するおそれがある。また、地域の居住環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されるため、適正な維持管理や利活用につながる対策に取り組む必要がある。

6) 今後の体制づくりについて

- ・ 空家等を有効活用するために必要なこととしては、「空家のリフォームに対する支援」が36%、「空家の有効活用に関する情報の提供」が27%を占めている。また、賃貸の不安からくる「空家の公的な機関による借上げ制度」が19%、さらには、「空家を管理運営する民間業者との連携」が11%となっており、空家等の利活用、流通促進のための方策が期待されている。
- ・ 募集していない理由として「家を他人に貸すことに不安がある」が5%、「修繕や清掃など募集するための準備が出来ないため」が10%となっている。

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る。
- 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る。



第3章 空家等対策に向けた基本的な方針

3-1 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する。

3-2 対策に関する基本方針

空家等対策に関する基本方針を以下のとおり設定する。

- ① 予防対策：早期発見・早期対応の仕組みづくり
現況調査、意識啓発、定住支援による事前対策の取り組み
- ② 実施対策：安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全
行政指導等による特定空家等の解消
- ③ 有効活用：建物の継続利用・再構築の推進及び住み替えの促進
空家等の情報提供組織の設置による住み替え支援による建物や土地の有効活用の推進
- 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
関係部署を対象とした推進体制として「名護市空家等対策庁内ネットワーク」、関係団体と連携した「名護市空家等対策審議会」の設置及び各種問題に対応する専門事業者による専門相談窓口の設置

3-3 対策計画の目標

対策計画の目標を以下のとおり設定する。

- 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る。
- 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する。
- 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する。



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。

3-4 各主体の役割と責務

(1) 所有者等の役割

空家等は、法第3条において「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、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、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に努めるものとする。

また、空家等を住まいとしてだけでなく、地域の資源と考え、空家等の利活用に向けた積極的な取り組みに努めるものとする。

(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・指導等を行うものとする。

また、必要に応じ専門事業者等と連携して空家等の減少に努めるための啓発を行うものとする。

さらに、まちづくりの視点で空家等に関する必要な措置を適切に実施するとともに、所有者等や地域・市民、事業者等が適切に空家等対策を進められるよう支援する。

(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、建築住宅課及び専門事業者等と連携し、空家等の利活用に努めるものとする。

(4) 地域住民の役割

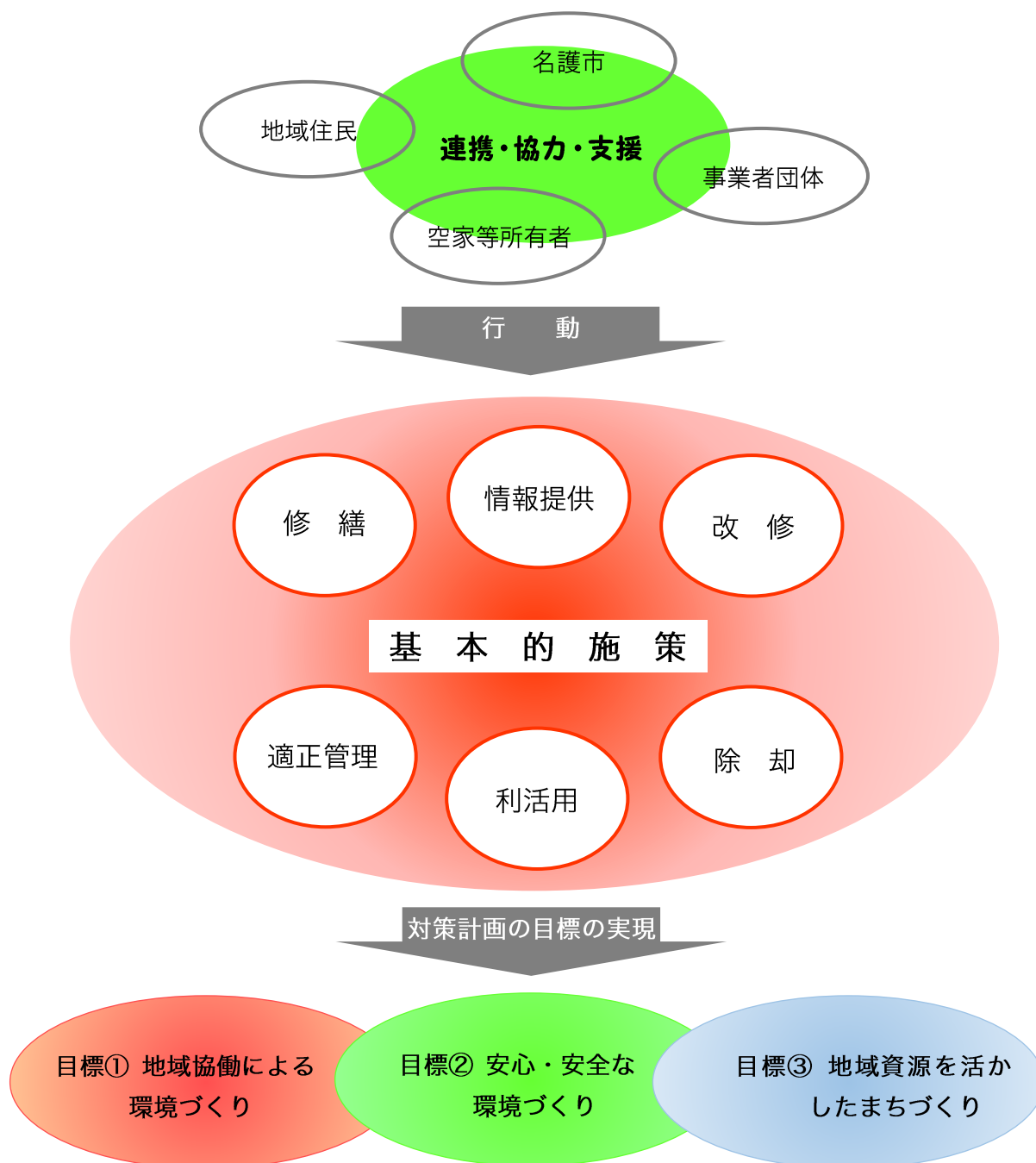
地域住民は、居住している地域、または事業活動を行っている地域に適切に管理されていない空家等が存在するときは、支所に対し情報提供を行うとともに、その地域に存在する空家等が適切に管理されずに特定空家等とならないよう、区及び支所と連携して空家等の適正管理及び利活用の推進に努めるものとする。

第4章 空家等対策の施策体系

4-1 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す。

図4-1 空家等対策の基本的施策展開図



4-2 空家等の発生の予防

空家等対策の根本は、その発生を防ぐことにある。そのため、以下の施策の実施に努める。

(1) 相談会や講演会などでの連携

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、会場の確保や周知の協力を努める。

(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、市の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、市のホームページに掲載するほか、市役所や支所、公共施設の窓口での配布に加え、各区などへの配布などにより幅広く周知に努める。

(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る。

(4) 高齢者世帯などへの啓発

民生委員、各区、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対策や資産活用に関する相談体制の充実に努める。

(5) 中古住宅の住まい方提案の推進

事業者等と連携して、リフォームやリノベーションにより間取り変更や機能性を向上させた住宅等により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る。

(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づくりや、利活用の仕組み構築の検討に努める。

(7) 住まいの総合窓口の紹介

本県では身近な場所で、住まいや暮らしに関する総合的な相談や情報提供ができる窓口として「住まいの相談窓口」が開設されている。空家化する前に「住まいの相談窓口」を案内することで、所有者等の動きを支援し、空家等の発生を未然に防ぐことに努める。

4-3 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るが、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る。

(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、支所・区等と連携した利活用に取り組み、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空家等の流通促進により、地域の活性化が図れるよう積極的な支援に努める。

体験型古民家宿としての活用例



沖縄料理体験



琉装・三線体験

真喜屋区 古民家宿「とくすけやー」

地域活動拠点としての活用例



地域の活動拠点づくりを目指し、「はねじ仲尾次プラザ」として古民家を改修、地域の方々と連携し運営されている。

(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る。

(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たり、住み替え用の住宅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る。

(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住宅のリフォームや耐震改修工事などの促進に努めます。

市の補助金制度としては以下のものがある。

【名護市の補助金制度】

① 名護市空き家住宅改修支援事業

■事業概要

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。

■補助対象者

①住民基本台帳に記載され居住している者 ②市税等を滞納していない者とする。

■補助金の額

補助対象経費の40%に相当する額とし、40万円を限度とする。

■対象住宅

空き家住宅 空き家とは、名護市内に存する一戸建ての住宅で、居住の用に供する建築物のうち、居住する者のないことが状態であって、その期間がおおむね1年以上であるものをいう。

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

■事業概要

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。

■補助対象者

①住宅の所有者 ②住宅の借受人その他の当該住宅の所有者から本事業の実施について承諾を受けた者 ③建物の区分所有等に関する法律第3条の規定による団体又は同法第47条の規定による法人とする。

■補助金の額

補助金の額は、別途事業区分に応じ算出した額とする。

■対象住宅

名護市における一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅をいい、店舗等の用途を兼ねるものを含み、主として居住のために継続して利用するもの。

4-4 空家等の適正な管理

(1) 所有者責任の原則

空家等は、法第3条において「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、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、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る。

しかしながら、空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うに当たって、どこに相談や依頼をすればよいのか分からないといったことも考えられる。

そこで、市では空家等に対する総合窓口を設けるとともに、関係事業者団体と連携した相談体制を整備し、空家等の所有者等による適切な管理を支援する。

(2) 市が実施する対策

前項で示したとおり、空家等は所有者自らが適切に管理することが原則であるが、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合もある。そのような場合においては、市において以下の対策を講ずることで空家等の問題解決を図る。

1) 予防対策（現況調査・意識啓発・定住支援）

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になる。空家等対策については、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る。

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る。

3) 実施対策（行政指導等、代執行）

特定空家等は、防災、衛生、景観などの様々な面において周辺の生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に基づいた所定の措置を講ずることで、特定空家等の解消に努める。

また、危険度の高い特定空家等については、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をした上で、行政代執行による解決を図るものとする。

第5章 特定空家等対策

5-1 特定空家等の判定

(1) 判断の際の基本的な考え方

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）を基本とする。

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る。

A 倒壊等の保安上の危険性

不良度判定による（不良度判定表は資料編の資料-1に示す）

- ①倒壊の危険
- ②屋根、壁等が脱落、飛散する等の危険
- ③擁壁の老朽化による危険

B 著しく衛生上有害となる事態の発生

- ①汚物、排水等の流出や臭気の発生
- ②ごみ等の放置、不法投棄による臭気、ねずみ、はえ、蚊の発生

C 生活環境保全上不適切な状態

- ①立ち木等による敷地外への影響
- ②動物が棲みつくことによる糞尿臭、害虫の発生
- ③不特定の者の侵入

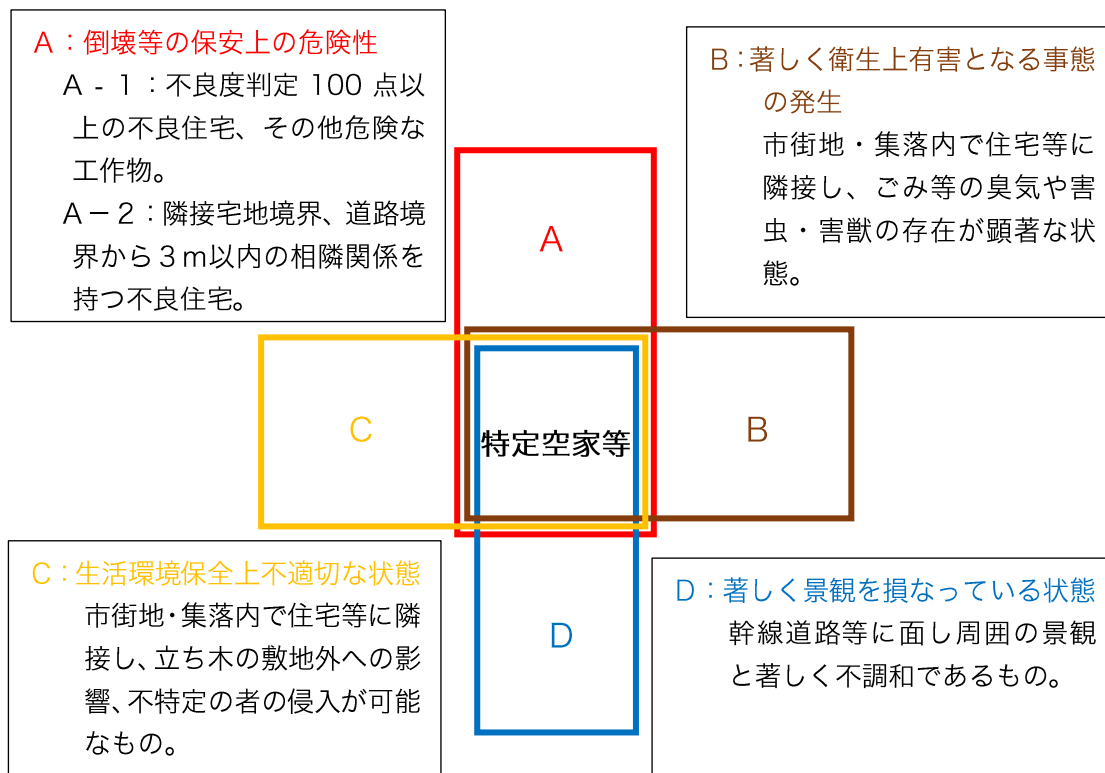
D 著しく景観を損なっている状態

- ①周囲の景観と著しく不調和である

（B.C.Dの判定表は資料編の資料-2周辺への影響B・C・D判定表に示す）

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ったものを特定空家等の候補とし、各々の判定基準は、ガイドラインを踏まえて次のように整理した。

図 5-1 特定空家等判定イメージ図



(2) 各判定項目の判定基準

1) 倒壊等の保安上の危険性 (A)

「そのまま放置すれば著しく倒壊等の危険のおそれのある状態」であるか否かの判断基準

A-1 : 不良度判定はガイドラインに示されている木造住宅の不良度判定表を基にし、コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造についても同様の判定表を作成し、100 点以上を不良住宅とする。
 工作物については、工作物等の不良度判定表による。



A-2 : 倒壊等の保安上の危険性の判断において、「不良度判定 100 点以上の不良住宅」を対象に、「隣接宅地境界・道路境界から 3 m 以内の相隣関係を持つ不良住宅」であるかを判定する。

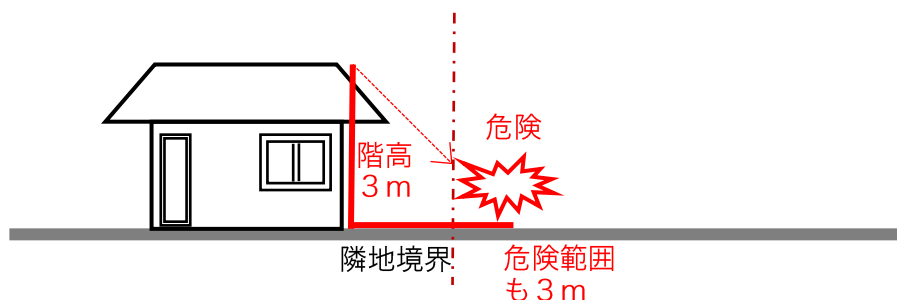
(これは倒壊等の危険性がある建物が単独で立地し、周辺に建物もなく通行人もなければ、隣地、周辺的生活環境への悪影響が大きいとは考えにくいためである)

「隣地境界、道路境界から3m以内の相隣関係を持つ」と設定した背景は以下の2点からである。

① 建物倒壊の危険範囲の視点から

隣地への建物倒壊の危険範囲の設定は、平屋建ての建物の倒壊を想定し階高を3メートルとし、隣地境界から水平距離3メートル以内を建物倒壊の危険範囲とした。

図 5-2 建物倒壊の危険範囲



② 落下物対策の視点から

過去の建物からの落下物事故にあった通行人が建物からどの程度の位置であったかは不明であるが、歩道上また歩車分離がなされていないとすれば車道の建物寄りと考えられることから、建物から2～3m程度と想定される。このことから、道路境界から3メートル以内を落下物の危険範囲とした。

2) 著しく衛生上有害となる事態の発生 (B)

B：市街地・集落内で宅地に隣接し、ごみ等の臭気や害虫・害獣の存在が顕著で、著しく衛生上有害となっているか否かを○か×で判断する。



「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」であるか否かの判断基準

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

建築物又は設備等の破損等が原因	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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
	・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

②ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

ごみ等の放置、不法投棄が原因	・ごみ等の放置、不法投棄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
	・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支障を及ぼしている

3) 生活環境保全上不適切な状態（C）

C：市街地・集落内で住宅等に隣接し、立ち木の敷地外への悪影響、不特定の者の侵入が可能となっているか否かを○か×で判断する。
不特定の者が侵入可能かは、門が開いていたり、サッシが壊れ家の中に立ち入ることができる状態をいう。



「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」であるか否かの判断基準

① 立ち木が原因で、以下の状態にある

立木が原因	・ 立ち木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
	・ 立ち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

空家等に住みついた動物等が原因	・ 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
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
	・ 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等が原因で、以下の状態にある

建築物等の不適切な管理等が原因	・ 門扉が施錠されていない、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
	・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

4) 著しく景観を損なっている状態（D）

D：幹線道路等の利用の多い道路から確認できる沿道の空家等の内、屋根・柱・壁が崩壊し放置されているものを景観を阻害しているとして○か×で判断する。



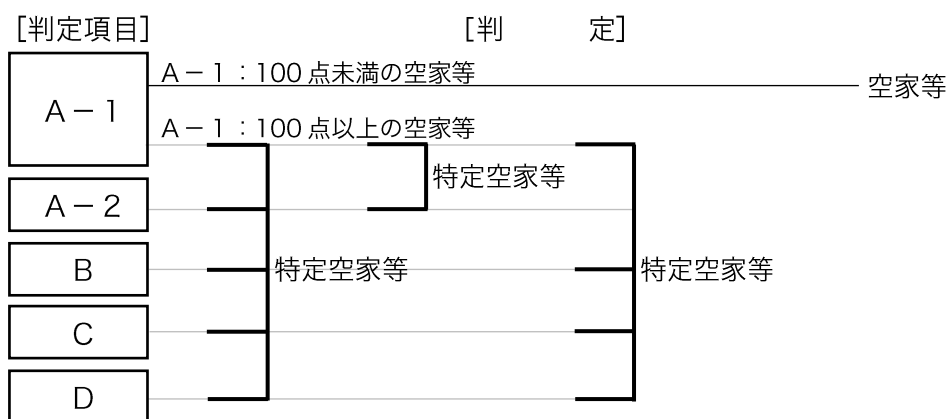
「著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断基準

著しく景観を損なっている状態	・ 屋根、外壁等が、破損倒壊し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
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている

(3) 特定空家等候補の判定条件

前項の判定基準をもとに、特定空家等候補の判定は下図のように設定した。

図 5-3 特定空家等の判定方法



(特定空家等候補の判定表は、資料編の資料—3 特定空家等候補判定表に示す)

(4) 特定空家等の対策優先度評価

特定空家等候補と判定されたものに対し、対策優先度区分を下表のように設定した。
対策の緊急度の高いものから「優先度Ⅰ」とし、３段階に区分している。

表 5-1 特定空家等の対策優先度評価

判 定 項 目	特定空家等対策優先度区分 (不良度判定 100 点以上の空家)		
	優先度Ⅰ	優先度Ⅱ	優先度Ⅲ
A-1 不良度判定	○	○	○
A-2 倒壊の影響	○	○	—
B 衛生	○	—	○
C 生活環境保全	○	—	○
D 景観	—	—	○
解 説	不良度判定 100 点以上、周辺への倒壊の危険性あり、加えて衛生、生活環境保全上の問題も抱え早急に対応すべき空家等。 状況としては、敷地、道路境界から 3 m 以内に建物があることから市街地、集落内に存在するもの。	不良度判定 100 点以上、周辺への倒壊の危険性もあり、優先度Ⅰの次に対応すべき空家等。 状況としては、敷地、道路境界から 3 m 以内に建物があることから市街地、集落内に存在するもの。	不良度判定 100 点以上、周辺への倒壊の危険性は無いが、衛生、生活環境保全上、景観面の問題を抱え対応すべき空家等。 状況としては、市街地、集落外または低密度な幹線道路沿道に存在するもの。

5-2 特定空家等に対する措置の基本事項

(1) 指導対象者

建築物所有者と敷地所有者、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、命令を行う。また、行政代執行法に基づき戒告する。

(2) 特定空家等の認定

特定空家等の認定については、その後の不利益処分（命令、行政代執行）につながる可能性があるため、原則、指導対象者への実態把握とその意向確認及び現在の状況に至った事情の聞取りを十分行うこととする。その上で、現場での外観調査及び立ち入り調査の結果をもとに、名護市空家等対策庁内ネットワーク、名護市空家等対策審議会を経て市が認定する。

また、認定に当たっては当該空家等の状態やその周辺的生活環境への程度等を勘案し、私有財産である当該空家等に対する措置について市が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうか慎重に判断することとする。

(3) 記録

特定空家等の認定、その後の勧告及び命令等に当たっては、指導対象者への事情聴取の内容、指導経過及びその内容、現場写真、特定空家等の指定の判断に至った経緯について可能な限り詳細に記録した「特定空家等指導経過調書」を作成し、「空家等対策データベース」にまとめることとする。

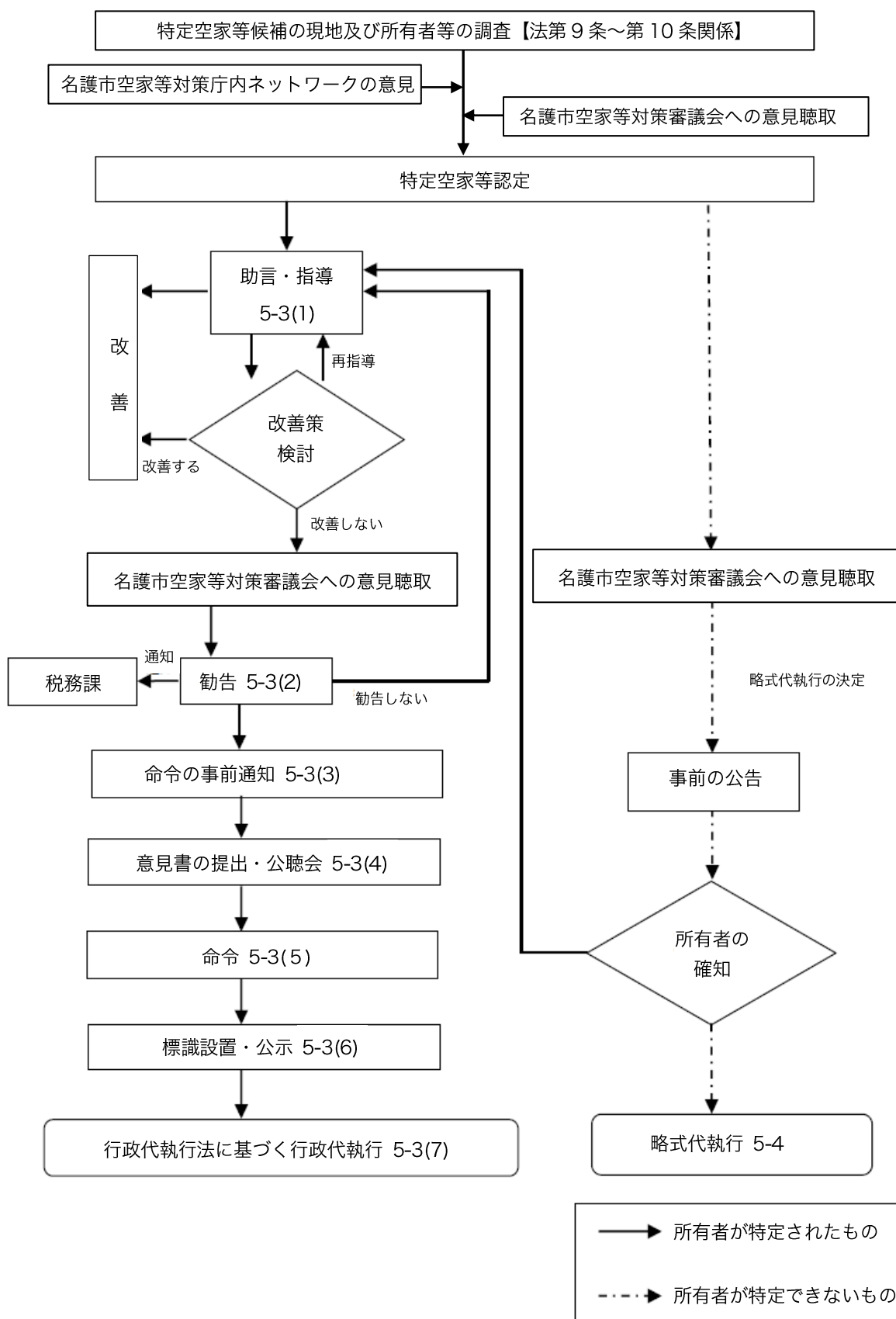
(4) 特定空家等に対して必要な措置を講じる際の具体的な手続き

特定空家等への該当の判断は、空家等対策の担当課（建築住宅課及び名護市空家等対策庁内ネットワーク）による現地調査や空家等の所有者等への事情把握等を踏まえた協議によって行う。特定空家等と判断された空家等は、市が法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導の措置を講ずることとなる。また、市から法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用対象から除外されることとなる。

名護市空家等対策庁内ネットワークによる協議の結果、名護市空家等対策審議会に諮る必要があると判断した場合は、当該審議会にて特定空家等に該当するかを審議し、審議の内容を踏まえ、市が判断することとする。

特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順等のフローを次頁に示す。

図5-4 「特定空家等に対する措置」の手続きフロー



5-3 所有者が特定される特定空家等の対策

(1) 助言又は指導

助言又は指導は、原則、①当該助言又は指導の内容及びその事由、②当該助言又は指導の責任者、③状態が改善されなかった場合の措置(勧告の可能性)④勧告を受けた場合の税制上の措置が記載された指導書の通知により行うこととする。また、緊急を要する等のやむを得ない場合については口頭での助言・指導を行うことができることとする。また、その場合においても、後日、指導書を通知することとする。

なお、助言・指導に当たっては、改善に向けた話し合いや情報提供を十分に行うこととする。

(2) 勧告

勧告は、複数回にわたって助言・指導の通知を行ったもののうち指導に従わないもの、又は改善の見込みがないものについて、名護市空家等対策審議会の意見を聴き、市が勧告を行うことを決定した「特定空家等」に対し、相当の猶予期限を付けて、①勧告に係る措置の内容、②勧告の事由、③勧告の責任者が記載された勧告書の通知により行うこととする。勧告に係る措置の内容については、その後の命令、代執行まで共通事項となるため、実現性及び必要最小限の措置となるよう措置の方法については十分に検討する。

また、勧告を行ったときには、速やかに税務課に対し、勧告を行った旨の通知を行うこととする。

勧告を行ったことを税務課に通知することにより、所有者等は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されるという不利益処分を受けることとなる。従って、その判断は慎重に行うことが求められる。

また、勧告を行った場合にも的確な送達が確認できる方法を選択する必要がある。

(3) 命令の事前通知

名護市空家等対策審議会等を経て市が命令を行うことを決定した「特定空家等」については、その命令をする前に、命じようとする者又はその代理人に対し、①命じようとする措置の内容、②措置を命ずるに至った理由、③意見書の提出先と提出期限を記載した事前通知書を交付する。

この事前通知を代理人に通知する場合は、代理人の資格を書面により証明しなければならない。

(4) 意見書の提出及び公聴会の開催

命令の事前通知を受け取った者は、その期限内に、意見書及び自己に有利な証拠を提出することができる。

また、意見書の提出に替えて、交付を受けた日から5日以内に、市に対し公開による意見の聴取（以下「公聴会」とする。）を行うことを請求することができる。

市は、公聴会の請求があった場合においては、当該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聴会を開かなければならない。

公聴会を開催する場合は、開催日の3日前までに、①命じようとする措置、②意見の聴取の期日（開催日時）及び場所を通知するとともに、これを公告しなければならない。

この公聴会は原則、公開で行うものであるが、命令の対象者が「非公開による意見の聴取」を希望した場合は非公開とすることができる。

(5) 命令

命令の事前通知に記載された意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合及び命令の事前通知を受けた日から5日以内に公聴会の請求がなかった場合、意見書の提出又は公聴会の開催を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、相当の猶予期限を付けて当該措置を命令することができる。

命令は、①当該処分につき不服申し立てができる旨、②不服申し立てをすべき行政庁、③不服申し立てをすることができる期間について示した命令書により行う。

(6) 標識の設置及び公示

市は、命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防ぐ観点から、標識の設置をしなければならない。

また、公報への掲載等（市広報紙・ホームページ等）、市が適切と認める方法により、命令が出ている旨を公示することとする。

(7) 行政代執行

法に基づく命令を発令し、その後、期限内に命令された措置を履行しなかったとき、又は履行しても十分ではないとき、履行しても期限までに完了する見込みのないときには行政代執行を行うことができる。

行政代執行を執行するにあたっては、執行の必要性や代替手段の検討等を名護市空家等対策審議会ですべて検討し、市として慎重に判断することが求められる。また、実務として予算や契約、動産の取り扱い等の検討を重ね、必要なプロセスを経る必要がある。

(8) 必要な措置が講じられた場合

必要な措置が講じられた場合、措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供する。特に税務課に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供する。

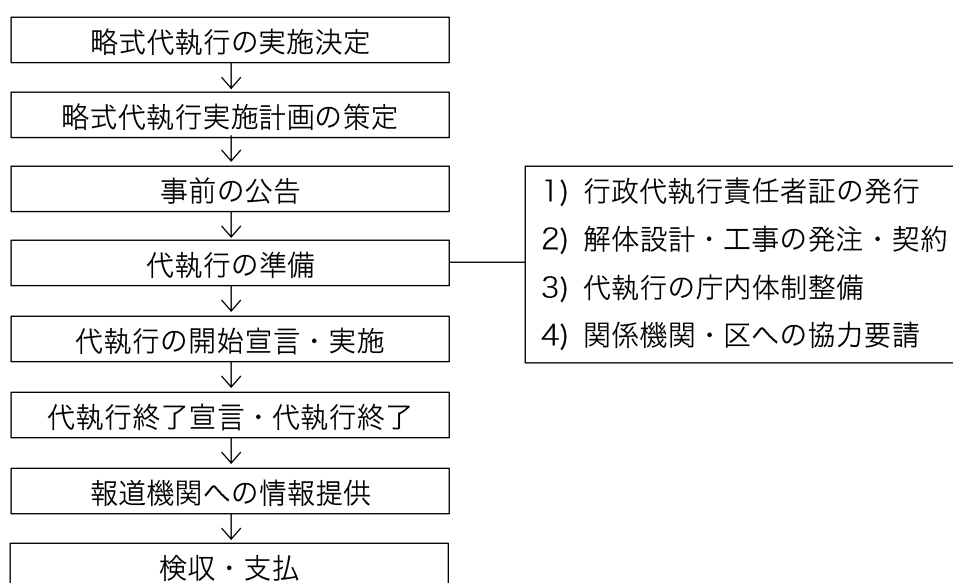
また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し「特定空家等」でなくなったことを示すこととする。

5-4 所有者が特定されない特定空家等の対策

所有者調査を行った上で措置を命ずべき所有者が特定できないとき、市は、その措置を命ずべき所有者の負担において、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ものに行わせることができる。（以下「略式代執行」という。）

この場合、略式代執行を行うことについて名護市空家等対策審議会による検討結果をもとに市が決定し、相当の期限を定めて①当該措置を行うべき旨、②期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告することとする。

図5-5 略式代執行の手順



なお、相続人の存在、不存在が明らかでないとき、行方不明者の場合の財産管理については、以下の制度の活用がある。

参考1：相続財産管理人制度について（相続放棄等 関係）

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合を含む）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選定する。

相続財産管理人は、被相続人（死亡した人）の債権者等に対して、被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後に残った財産を国庫に帰属させることになる。

参考2：不在者財産管理人制度について（行方不明者 関係）

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのないもの（不在者）に財産管理人がいない場合、家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分をすることができる。

第6章 空家等対策の推進体制

6-1 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する。

名護市空家等対策審議会の審議事項及び構成員は下記のとおりである。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る。

1) 審議事項

- 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) 構成員

有識者	沖縄県司法書士会北部支部 沖縄県不動産鑑定士協会 北部建築設計協会
学識経験者	名城大学
市 民	名護市社会福祉協議会 名護市区長会

(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「名護市空家対策庁内ネットワーク」とする。

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する。

この「名護市空家等対策庁内ネットワーク」の大きな役割は図 6-1 に示すように、①市民へ空家等の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する。

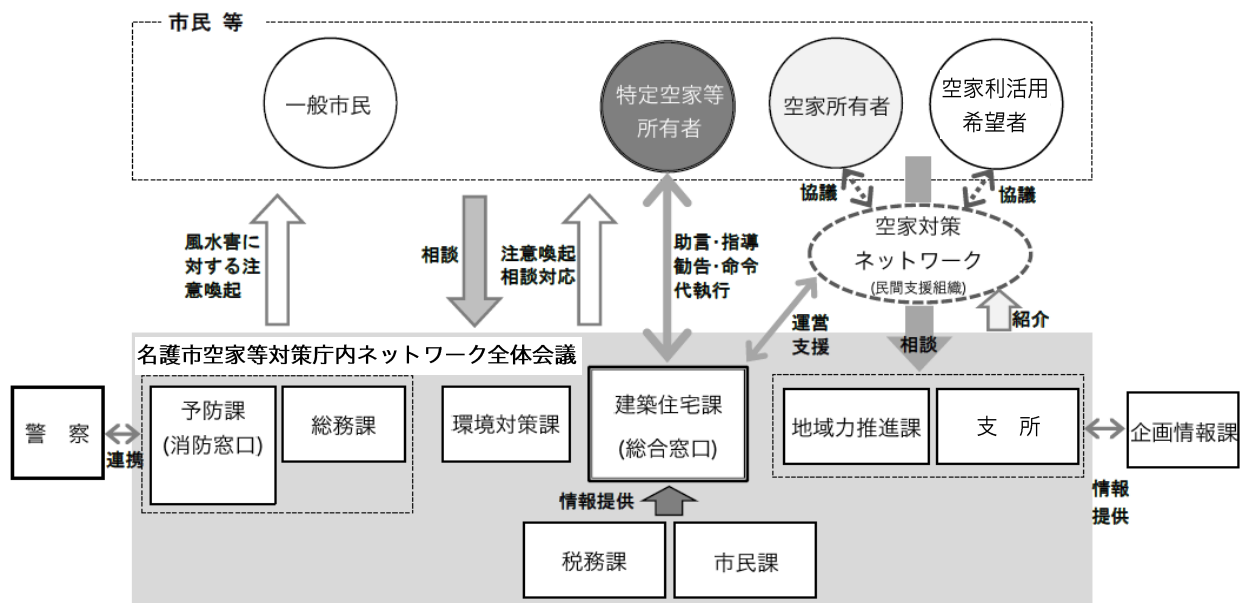
その他詳細については、名護市空家等対策庁内ネットワーク設置規程にもとづく。

表 6-1 名護市空家等対策庁内ネットワーク関係各課の役割

構成課	所掌事務
建築住宅課	(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の空家対策に関すること。 (2) 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ねている状態の空家等対策に関すること。 ●市民への空家対策の情報発信 ●空家所有者への注意喚起 ●関係部署への危険空家の情報提供 ●特定空家等への対応 ●空家対策庁内ネットワークの連携・調整、全体会議の開催運営 ●空家対策審議会の開催運営
環境対策課	(1) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態の空家対策に関すること。 (2) 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の空家対策(他構成課の所管するものを除く)に関すること。 ●ごみ、草木の敷地外への張り出し等について所有者へ注意喚起を行う。 ●空家の利活用についての情報提供を行う（担当支所への問い合わせ等）。
総務課	(1) 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の空家対策(防災等に関するものに限る)に関すること。 ●空家管理の注意喚起
税務課	(1) 空家等対策に係る税制上の措置に関すること。 (2) 空家等の所有者等の特定に必要な情報提供をすること。
予防課	(1) 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の空家対策(火災予防に関することに限る)に関すること。 ●空家・空地所有者に対する火災予防への注意喚起 ●建築住宅課への危険空家の情報提供
市民課	(1) 空家等の所有者等の居所特定に必要な情報提供に関すること。
地域力推進課	(1) 空家等の利活用に関すること。 ●建築住宅課への空家情報の提供 ●利活用相談への対応
支所	(1) 所管区域内の空家等の利活用に関すること。 ●建築住宅課への空家情報の提供 ●利活用相談への対応
企画情報課	●移住定住に関する情報の提供

表中の（数字）書きは名護市空家等対策ネットワーク設置規程によるもの

図 6-1 名護市空家等対策庁内ネットワーク関係各課の役割



(3) 空家等に関する窓口等

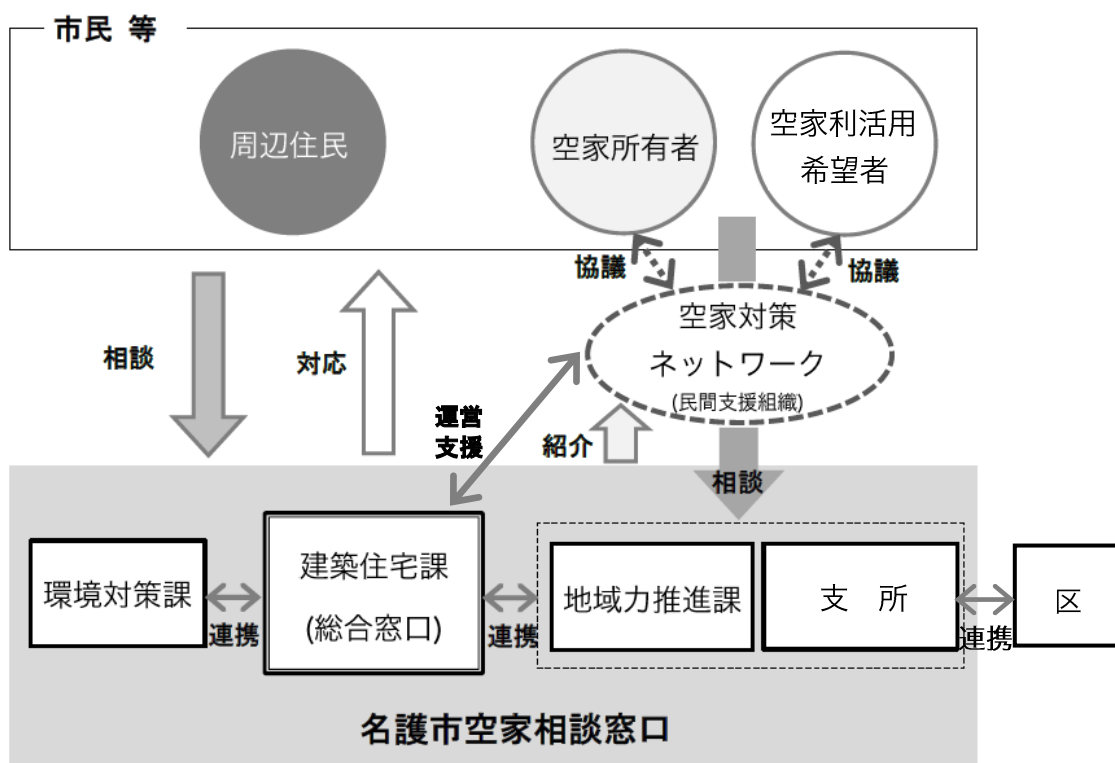
1) 相談体制（窓口の設置、連絡先）

空家等に関する相談の内容としては、空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、周辺住民からの空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する苦情・相談まで幅広く考えられる。

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する。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、環境対策課が主な相談窓口とする。

市における住民等からの空家等に関する相談への対応フローを下図に示す。特に、利活用に関する市民等との関係においては、地域との連携の必要性から支所に加え区の連携が重要となる。

図6－2 相談窓口体制



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、専門的な内容となる。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相談は、「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開催に努めるものとする。

6-2 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。

名護空家対策ネットワーク（案）

① 目的

法律や不動産売買等の専門的知識や経験が必要であったり、個人の財産の利活用に関する事項に対し適切に問題解決に対応することを目的とする。

② 位置づけ

市との協定締結による。

③ 主管課

建設部 建築住宅課

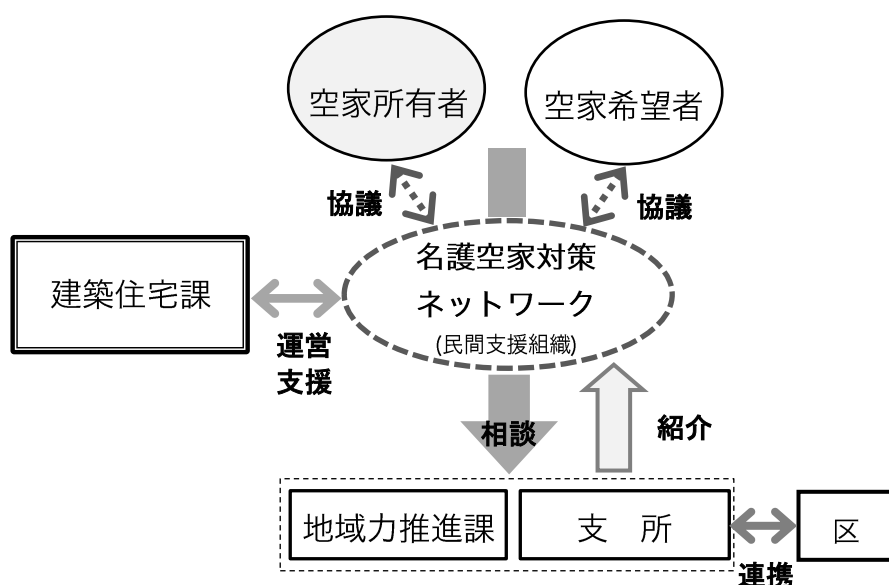
④ 構成員

- ・ 北部建築設計協会
- ・ 沖縄県司法書士会 北部支部
- ・ 沖縄県北部地区宅地建物取引業者会
- ・ シルバー人材センター 等

⑤ 活動内容

- ・ 空家等に関する各種相談会の開催
- ・ 空家等に関する個別相談の対応

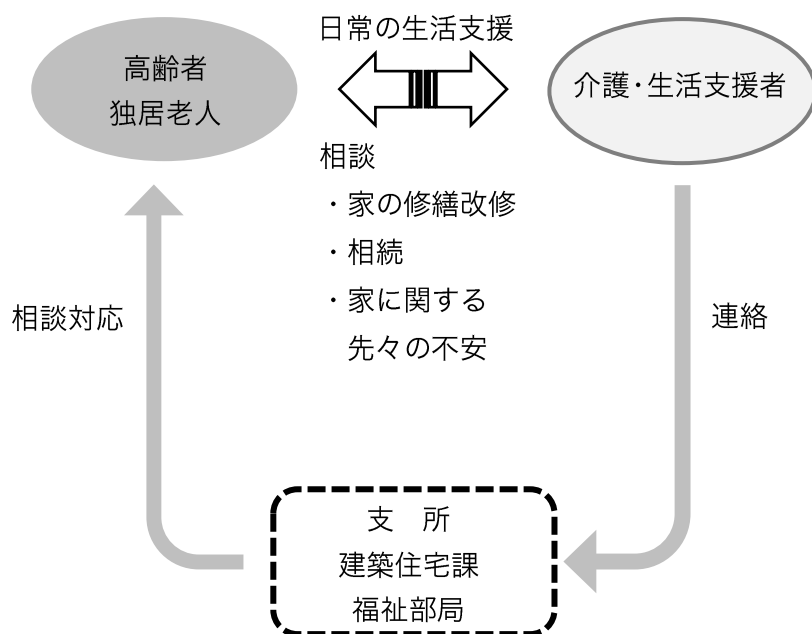
図 6-3 名護空家対策ネットワーク(案)の活動イメージ



(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を見ると、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協議検討を進める。

図 6-4 連携方策（検討案）



第7章 今後に向けて

(1) 計画の公表

対策計画を策定、変更したときは、速やかに市ホームページ、市広報誌及び閲覧に供する方法等で公表するものとする。

(2) 計画目標と検証

本対策計画の実行に当たっては、PDCAサイクルにより定期的な評価・検証を行い、適切な計画の進捗管理を行う。そのためには空家等対策計画目標を設定する必要がある。

この目標値については、今後の空家の発生動向、事業の進捗状況を考慮しながら、5年ごとに検証し、計画見直しとともに目標値の見直し等を行い、空家等対策の成果をより高めていくものとする。

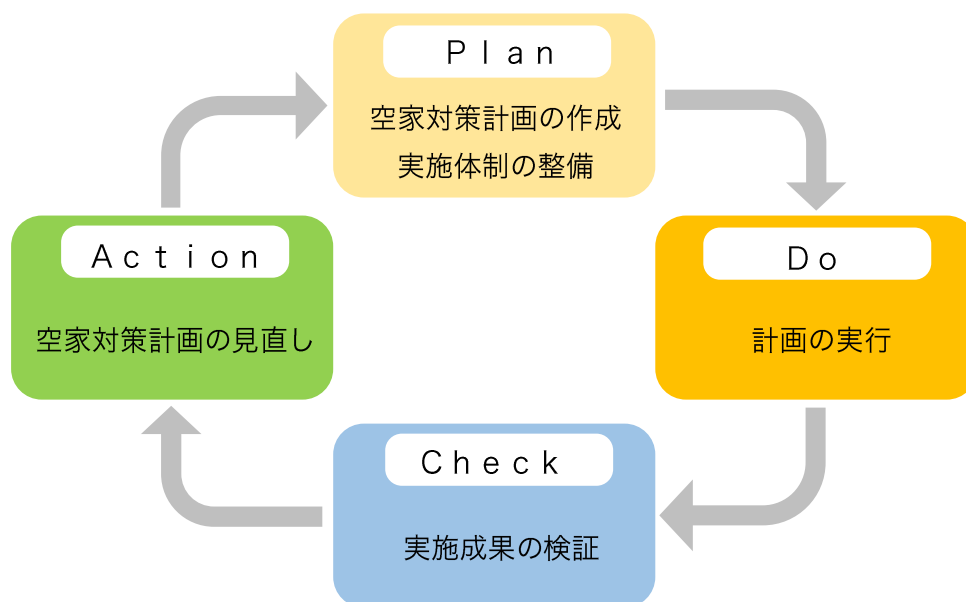
【計画目標値】

① 特定空家等対策

平成30年度以降、特定空家等候補としてあげられた物件及び特定空家等として認定された物件については、計画期間である10年の間に対策を講じる。

② 利活用の推進件数

計画期間である10年の間に、40物件の空家等の利活用を推進する。



(3) 対策計画の見直し等について

本対策計画は、法の改正等の動向、今後の空家の発生動向、事業の進捗状況を踏まえ、必要に応じて重点地区の設定や各施策について見直しを行っていくものとする。

資 料 編

資料－１	不良度判定表・・・・・・・・・・	資－１
資料－２	周辺への影響Ｂ・Ｃ・Ｄ判定表・・・	資－５
資料－３	特定空家等候補判定表・・・・・・・・	資－６
資料－４	計画策定の経緯・・・・・・・・・・	資－７
資料－５	空家等所有者の意向調査票・・・・・・・・	資－８

資料－１ 不良度判定表

木造住宅等の不良度の判定表（表一）		通し番号	
対象物件住居表示		地区番号	
調査担当		調査日時	

評価区分		評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
一	構造一般の程度	(一) 基礎	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	50	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		(四) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
二	構造の劣化又は破損の程度	(二) 基礎、土台、柱又ははり	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	20	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、土台又は柱の耐力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		
		(四) 外壁	イ 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ 外壁の仕上材料が剥離、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		
		(六) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥離又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ 屋根ぶき材料に剥離があるもの、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		
		三	防火上又は避難上の構造の程度	(一) 外壁		イ 延焼のおそれのある外壁があるもの
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					
(六) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10		
四	排水設備	(二) 雨水	雨樋がないもの	10	30	
備考 各の評価項目につき該当評価内容が2または3ある場合には、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点の内最も高い評価点とする。						

合計 点

コンクリートブロック造住宅等の不良度の判定表		通し番号	
対象物件住居表示		地区番号	
調査担当		調査日時	

評価区分	評価項目	評価内容		評価点	最高評価点
一	構造一般の程度	(一) 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	50
			ハ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	20	
		(四) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
二	構造の劣化又は破損の程度	(二) 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	25	100
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出し錆があるもの、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	50	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(四) 外壁	イ 外壁の仕上材料に浮き上がり剥離の恐れのあるもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料が剥離し危害を生ずる恐れのあるもの	25	
		(六) 屋根(ただし、小屋組みが木造の場合にあっては表一の判定基準及び評価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	15	
			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	25	
			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	50	
三	防火上又は避難上の構造の程度	(一) 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	10	50
			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	
四	排水設備	(二) 雨水	雨樋がないもの	10	30
備考 各の評価項目につき該当評価内容が2または3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点の内最も高い評価点とする。					

合計 点

鉄筋コンクリート造の住宅等の不良度の判定表		通し番号	
対象物件住居表示		地区番号	
調査担当		調査日時	

評価区分		評価項目	評価内容		評価点	最高評価点
一	構造一般の程度	(一) 基礎	ハ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30		50
		(四) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
二	構造の劣化又は破損の程度	(二) 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	20		100
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出し錆があるもの、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	50		
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		(四) 外壁	イ 外壁の仕上材料に浮き上がり剥離の恐れのあるもの	15		
			ロ 外壁の仕上材料が剥離し危害を生ずる恐れのあるもの	25		
		(六) 屋根(ただし、小屋組みが木造の場合にあっては表一の判定基準及び評価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	15		
			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	25		
			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	50		
三	防火上又は避難上の構造の程度	(一) 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	10		50
			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		
四	排水設備	(二) 雨水	雨樋がないもの	10		30
備考 表の評価項目につき該当評価内容が2または3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点の内最も高い評価点とする。						

合計 点

工作物等の不良度判定表		通し番号	
対象物件住居表示		地区番号	
調査担当		調査日時	

評価項目	評価内容	チェック
門扉、門柱	錆、変形、ひび割れが生じている	
	破損やぐらつき、傾斜が目視で確認できる	
塀	塀にぐらつきや傾きがある	
	ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある	
	塀の基礎部分に著しい亀裂がある	
擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出している	
	水抜き穴の詰まりが生じている	
	ひび割れが発生している	
	「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）に基づき擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・生涯状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。下表の危険度評価区分の大を特定空家等とする。	

宅地擁壁の危険度評価区分

点数の最大値	危険度 評価区分	評価内容
5.0 点未満	小	小さなクラック等の障害について補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる宅地擁壁である。
5.0 点以上 ～9.0 点未満	中	変状程度の著しい宅地擁壁であるが、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、必要がある場合は変状等の内容及び規模により、必要に応じて勧告・改善命令の発令を検討し、防災工事の必要性についても検討を行う必要がある。
9.0 点以上	大	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。早急に所有者等に対しての勧告・改善命令の発令を検討する必要がある、防災工事を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないよう指導する。

「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

資料－２ 周辺への影響 B・C・D 判定表

周辺環境への影響 B・C・D の判定表		通し番号	
対象物件住居表示		地区番号	
調査担当		調査日時	

周辺の環境			
敷地境界までの距離	m	軒高	m
公道に面している	○	人家密集地	○

B: 著しく衛生上有害となる事態の判断基準

建築物又は設備等の破損等が原因	・浄化槽等の放置、破損による汚物の流出、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	
	・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	
ごみ等の放置、不法投棄が原因	・ごみ等の放置、不法投棄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。	
	・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支障を及ぼしている。	

C: 生活環境保全上不適切な状態の判断基準

立木が原因	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	
	・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	
空家等に住みつけた動物等が原因	・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	
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	・住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	
	・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	
建築物等の不適切な管理等が原因	・門扉が施錠されていない、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	
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	

D: 著しく景観を損なっている状態の判断基準

著しく景観を損なっている状態	・屋根、外壁等が、破損倒壊し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	
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	

※現地調査により判断基準に該当する場合はチェックをする。

資料－3 特定空家等候補判定表

特定空家等候補判定表		
対象物件住居表示	地区番号	通し番号
字〇〇 〇〇番地	字〇〇 ー(番号)	〇〇

A－1 不良度判定	〇〇 点	A－2 倒壊の影響	○	B 衛生	○
C 生活環境保全	○	D 景観	○	総合判定	○

建物全景・構造・外壁・屋根・防火性能、周辺環境等を示す写真添付

建物所在位置地図添付

資料－４ 計画策定の経緯

日 時	会議等名称	協議事項
平成 29 年 11 月 10 日	第一回 名護市空家等対策 庁内ネットワーク全体会議	・ 空家等対策計画の検討内容に ついて
平成 29 年 11 月 30 日	第二回 名護市空家等対策 庁内ネットワーク全体会議	・ 各部署の役割について ・ 特定空家等候補の抽出基準に ついて ・ 市民への情報発信について ・ 所有者不明空家への対応について
平成 29 年 12 月 26 日	第三回 名護市空家等対策 庁内ネットワーク全体会議	・ 空家等対策の推進体制について
平成 30 年 1 月 25 日	第一回 名護市空家等対策審議会	・ 空家の現状報告 ・ 空家等対策計画（素案）について
平成 30 年 2 月 5 日 ～ 2 月 20 日	パブリックコメントの実施	・ 空家等対策計画（素案）について
平成 30 年 2 月 6 日	第四回 名護市空家等対策 庁内ネットワーク全体会議	・ 対策計画（案）について ・ 空家等データベースについて ・ 個人情報の取り扱いについて
平成 30 年 2 月 27 日	第二回 名護市空家等対策審議会	・ 名護市空家等対策計画(案)に ついて ・ 特定空家等の判定基準について

資料－５ 空家等所有者の意向調査票

空家等の所有者意向に関するアンケート調査

ご協力をお願い

日頃より、名護市のまちづくりの推進にご理解とご協力を賜り厚く御礼を申し上げます。

現在、全国的に少子・高齢化の進行やライフスタイルの変化にともなって、空家が増加傾向にあり、管理が十分でない空家が社会的な問題となっております。国においては「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立し、所有者の方には空家の適切な管理に努め、市においては空家に関する対策の実施等に努めることとされています。

本市においても現地調査等により、空家と思われる建物を相当数把握しており、また市民の方々からの苦情も届いていることから、空家等対策を行っていく必要があると認識しているところです。

そこで、空家と思われる住宅等の所有者または管理者の皆様方に対し、その住宅等に関する状況の確認及び将来の利活用に関する意向をお伺いし、今後の施策検討の基礎資料にさせていただきたいと考えております。

つきましては、お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

平成２９年９月
名護市長 稲嶺 進

アンケート調査の実施にあたって

- 宛名の方もしくはその代理の方がご回答ください。
- ご記入の内容は、平成２９年９月１日時点としてください。
- ご記入いただきました内容につきましては、個人情報保護法並びに名護市個人情報保護条例に基づき適切に管理し、目的外に使用することはありません。

ご回答後、平成２９年１０月１０日までにご返送をお願いいたします。

なお、ご不明な点がありましたら、お手数ですが下記までお問い合わせ願います。

名護市役所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）
担当：大城、仲田

調査票の記入についてのお願い

--

のことを言います。

●あてはまる回答の番号に○をつけるか、()の中に具体的数値をご記入ください。
●「その他」とお答えの場合は()に具体的な内容をご記入ください。

2. 空家ではない

これで設問は終了です。返信用封筒に入れ、返送してください。
ご協力ありがとうございました。

2. 居住者が施設入所、入院したため
4. 別荘などの二次的利用が目的で取得
6. 借り手、買い手がいないから

(昭和 ・ 平成 ・ 西暦) () 年 () 月ごろ

1. 仏壇 2. 台所 3. トイレ 4. 浴室 5. 洗面所

問 5：この住宅の「維持・管理」はどのようにしていますか（1つに○）。

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1. 定期的に自ら見回り管理している | 2. 不定期に自ら見回り管理している |
| 3. 近くの知り合いにお願いしている | 4. 業者に委託して管理している |
| 5. ほとんど何もしていない | 6. その他（ ） |

問 6：現在、住宅の「賃貸入居者や売却先の募集」をしていますか（1つに○）。

- | | |
|---------------|--------------------|
| 1. 募集はしていない | 2. 賃貸として入居者を募集している |
| 3. 購入者を募集している | 4. 賃貸と売却の両方で募集している |

問 7：募集をしていない理由は何ですか（1つに○）。

1. 年に何度か自己及び家族・親族が利用しているため
2. 近い将来に自己及び家族が居住するため
3. 家を他人に貸すことに不安があるため
4. 修繕や清掃など募集するための準備が出来ないため
5. 借地であり土地を返還する予定のため
6. 倉庫・物置として利用しているため
7. その他（ ）

問 8：あなたの空家を有効活用するためには、どのようなことが必要だと考えますか
（あてはまるものすべてに○）。

1. 空家の有効活用に関する情報の提供
2. 空家のリフォームに対する支援
3. 空家の公的な機関による借上げ制度
4. 空家を管理運用する民間業者との連携
5. その他（ ）

問 9：問8の様な空家を有効活用するための条件が整った場合、あなたは有効活用について考えてみますか（1つに○）

1. 有効活用について検討してみる
2. 有効活用は考えていない
3. どちらともいえない
4. 具体的な話を聞いた上でないと判断できない
5. その他（ ）

空家の有効利用についての要望や意見がありましたら、ご自由にご記入ください。

調査へのご協力ありがとうございました