

宜野湾市空家等対策計画

概要版

令和2年3月

宜野湾市

宜野湾市空家等対策計画概要版 目 次

1. 空家等対策計画の趣旨	1
1-1 計画の背景	1
1-2 計画期間	1
1-3 対象地区	1
2. 本市の人口と空家等の現状	1
2-1 人口の推移及び将来の見通し	1
2-2 空家等の現状	1
2-3 空家等における課題	2
3. 空家等対策計画に関する基本的な方針	2
3-1 計画の目的	2
3-2 基本目標	2
3-3 対策の基本方針	2
4. 空家等対策の具体的な取り組み	3
4-1 空家等の調査---空家等の発生の予防	3
4-2 空家等の適切な管理の促進	3
4-3 空家等及び跡地の活用の促進	3
4-4 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	4
4-5 空家等対策の実施体制	6
4-6 市民等からの空家等に関する相談への対応	7
4-7 その他空家等対策の実施に関し必要な事項	7
4-8 空家等が生まれにくいまちづくり	8
4-9 計画の進行管理	9

1. 空家等対策計画の趣旨

1-1 計画の背景

近年において本市では、全国の傾向と異なり地域における人口及び世帯数が増加しているが、既存の住宅・建築物の老朽化や、個別の事情により使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。国は、この空家等問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家等特措法」という。）を施行しました。

本市では、この法律に基づき空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「宜野湾市空家等対策計画」を策定しました。

1-2 計画期間

令和2年度(2020年度)から令和11年度2029年度までの10年間

※社会情勢や本市における空家等の状況の変化等を踏まえ、必要に応じて見直していくものとします。

1-3 対象地区

宜野湾市内全域（米軍基地を除く）

2. 本市の人口と空家等の現状

2-1 人口の推移及び将来の見通し

本市の人口は、平成27年国勢調査では96,243人となっており、増加傾向となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所公表での推計によると、令和17年（2035年）まで緩やかに増加を続けますが、令和22年（2040年）には減少傾向に転じています。

2-2 空家等の現状

平成30年度の宜野湾市空家等事態調査の結果では、本市における空家等と推定された件数は、169件でした。

宜野湾市の空家等数：169戸

（平成30年度（2018年度）に実施した空家等の実態調査から）

- ・不良度判定を行った169件のうち、Aランク物件は39件（23.1%）、Bランク物件は31件（18.3%）、Cランク物件は82件（48.5%）、Dランク物件は17件（10.1%）でした。
- ・不良度判定の結果を大字（住居表示）別にみると、不良度の高いDランク物件は、野嵩（3件・地区内の13.0%）、普天間（3件・地区内の15.0%）、喜友名（2件・地区内の28.6%）、大山（2件・地区内の11.1%）、大謝名（2件・地区内の9.1%）で複数件ありました。

2-3 空家等における課題

本市では、人口減少や高齢化、核家族化の進行により、今後も空家等の増加が見込まれます。特に、適切な管理が行われていない空家等は、防犯や防災、衛生、景観等の問題を生じさせ、市民生活に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。主な課題は以下のとおりです。

- I 所有者としての当事者意識の啓発に関する課題
- II 地域特性による課題
- III 適切に管理されていない老朽化した空家等に関する課題
- IV 空家等の活用に向けた課題
- V 空家等対策の実施に向けた支援制度対応への課題

3. 空家等対策計画に関する基本的な方針

3-1 計画の目的

本市では、平成27年5月に全面施行された「空家等特措法」の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、市民の生命、身体及び財産を保護します。

そのうえで、安全、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を推進することにより、地域の活性化を図り、地域の再生につなげていくことを計画の目的とします。

3-2 基本目標

- I 快適な住環境の保全
- II 安全で安心なまちの実現
- III 空家等の利活用の促進

3-3 対策の基本方針

本計画の空家等対策に関する基本方針は以下のように設定します。

- | | |
|-----------|----------------------------|
| 《予防対策》 | (1) 所有者等の意識の向上 |
| 《実施対策》 | (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み |
| | (3) 特定空家等への取り組み |
| 《推進体制の構築》 | (4) 所有者・住民等からの相談に対する取り組み |
| 《有効活用》 | (5) 空家等が生まれにくいまちづくりへの取り組み |

4. 空家等対策の具体的な取り組み

4-1 空家等の調査---空家等の発生の予防

(1) 調査の概要

平成30年度に空家等の実態調査を行い、空家等の数、位置、老朽の程度等、基礎資料の整備を行いました。今後も増加を続けることが予想されるため、地域や関係団体との協力により、新たに発生する空家等や老朽が進行する空家等の情報を更新し、適切な対応ができるよう実態を把握する体制を構築します。具体的な対応は以下の通りです。

- 実態調査
- 空家等情報のデータベース化
- 所有者等が特定できない場合

4-2 空家等の適切な管理の促進

空家等の発生の予防は所有者の対応が重要といえます。そこで、個人の財産である空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

しかし、「相続人が不明」「所有者が遠方に居住」等、さまざまな事情により、今後管理が適切に行われていない空家等が増加するものと考えられます。このことを所有者等に啓発するため、本市では以下の取り組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

所有者等の意識の啓発	<ul style="list-style-type: none">• 所有者等への適切な管理の啓発• 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容
相談体制の整備等	<ul style="list-style-type: none">• 空家等に係る問題は、多岐にわたることから、総合的な相談窓口を「建設部建築課」に設置するとともに、庁内関係各課、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。 <p>また、関係機関と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。</p>

4-3 空家等及び跡地の活用の促進

本市は、空家等の解消に努めるとともに、その他の空家等及び跡地（あき地）の有効活用を促進していくため以下の方策を検討します。

- I 地域住民からの要望による活用
- II 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供
- III 補助金の活用促進
- IV 地域に応じた柔軟な対応の検討
- V 関係法令等の遵守

さらに、利活用の流れのイメージは以下のとおりです。

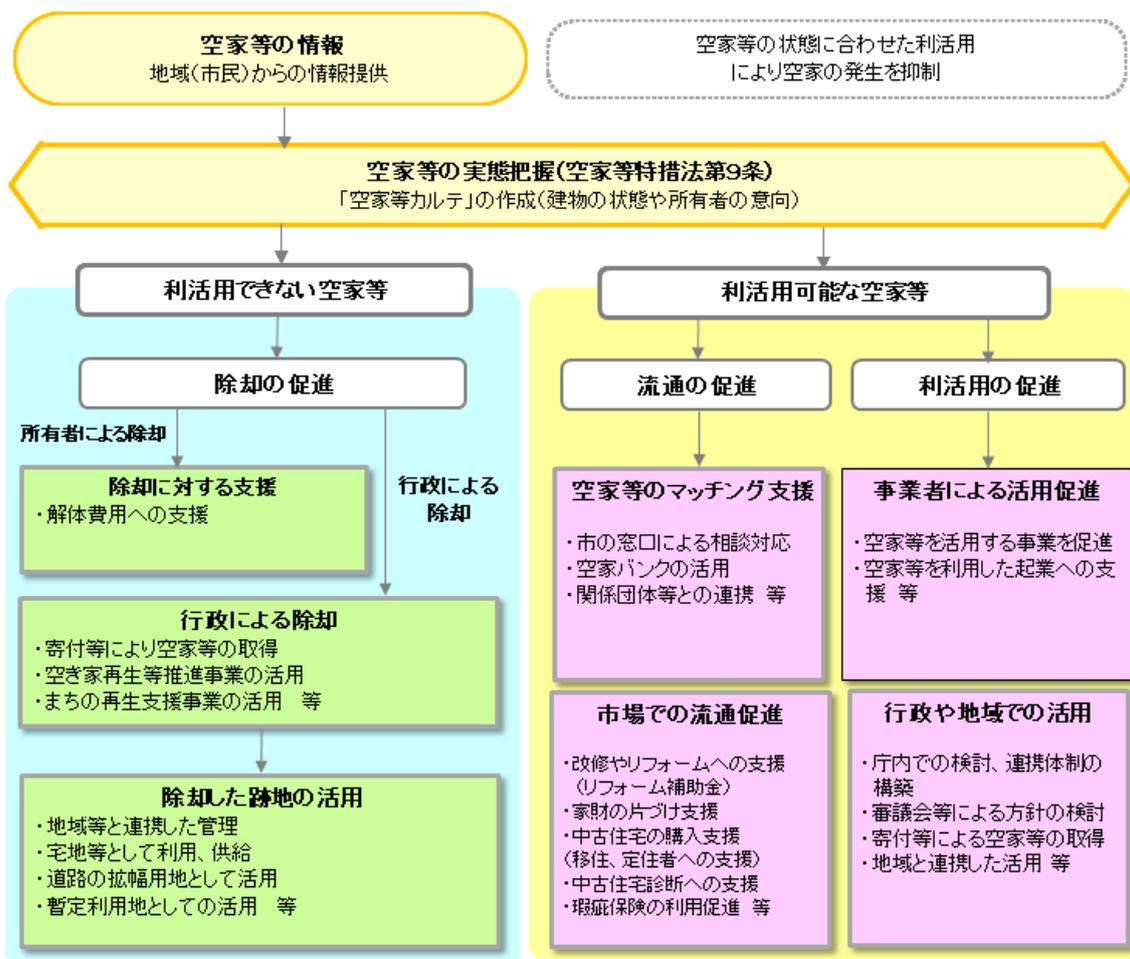


図 空家等についての利活用の流れのイメージ

4-4 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

(1) 特定空家等の定義

特定空家等の定義（空家等特措法第2条第2項）は「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、また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」となっています。

(2) 特定空家等の認定

特定空家等の定義に基づき以下の判断基準により認定します。

まず、現地調査を行います。調査については外観目視を基本としますが、建物内に立ち入った状況確認が必要な場合は、空家等特措法第9条に基づき、空家等特措法第14条第1項～第3項の規定の施行に必要な限度の範囲で立入調査を行います。

調査の結果から特定空家等の判断については、国が示した「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）」の「特定空家等の判断の参考となる基準」（国土交通省）を踏まえ、宜野湾市の「判断基準マニュアル」等を参考にした調査の結果で、市長が認定します。

(3) 措置の実施

特定空家等に対する措置を実施するために、空家等への対応についての全体の流れを右図に示します。

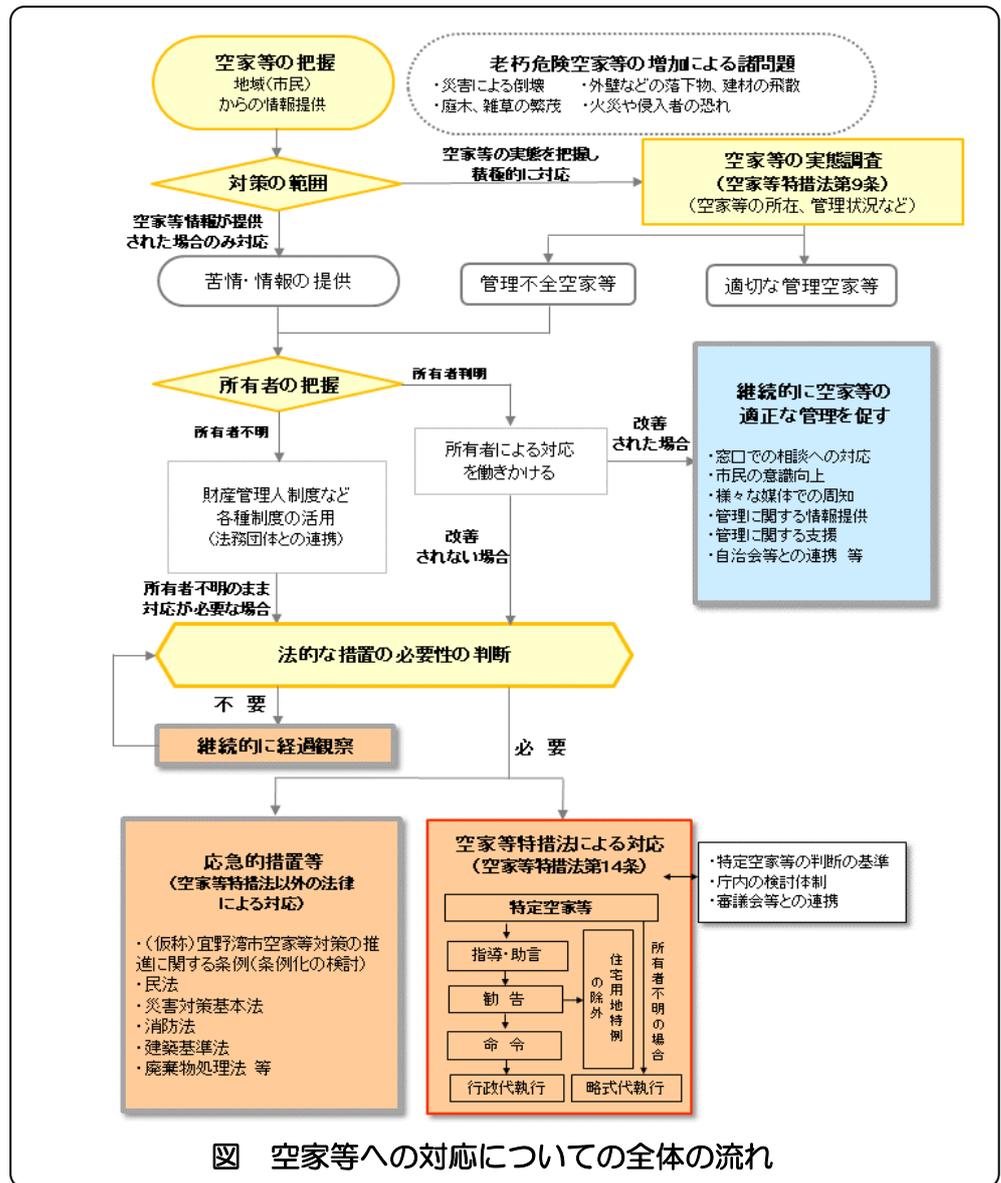


図 空家等への対応についての全体の流れ

(4) 特定空家等への措置



空家の調査等により、特定空家等と認定された場合、本市により、空家等の所有者・管理者に対して左図のような措置がとられることとなります。

- ① 放置された空家等が倒壊等の恐れがある場合は、所有者に対し、必要な措置をとるように助言・指導します。その後、空家の状態が改善されないと認められる場合、必要な措置をとるよう勧告をします。
- ② さらに、勧告にかかわる措置を取らず、特に措置を必要と認めた場合は相当の猶予期間を付けて命令をします。
- ③ そのうえで、命令された措置を履行しない場合等、行政代執行等の措置を講じます。

(5) その他の対処

適切な管理が行われていない空家等が、倒壊、崩落その他の著しい危険が迫り、市民の生命、身体、財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるときは、その危害を予防し、又はその拡大を防ぐため、本市では、必要かつ最小限度の危険回避措置を講じるため「緊急安全措置」の構築を検討します。

4-5 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

空家等をもたらす問題は多岐にわたり、庁内の多くの課が横断的に連携して対処すべき政策課題であることから、関係する部署が市民からの要望や苦情に協力して実施する必要があるものといえます。そこで、本市での空家等対策の実施にあたっては、下表に示す事項について、相互に協力し対応するものとします。

表 宜野湾市空家等対策総合窓口部署の役割（案）

部	課	所管事務
建設部	建築課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等に関する相談受付に関する事 相談内容による庁内関係各課への引継ぎ及び共同対応に関する事 空家等の緊急を要する倒壊、飛散防止対応に関する事 宜野湾市空家等対策審議会事務局に関する事 宜野湾市空家等対策計画に関する事 空家等対策に係る条例等に関する事 特定空家等に係る事務手続きに関する事 空家等対策の施策の広報に関する事 空家等対策に係る下表の所管事務にない庁内の連絡・調整に関する事

表 宜野湾市空家等対策庁内関係各課の役割（案）

部	課	所管事務
総務部	税務課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者等に関する情報の内部利用について 特定空家等の敷地の住宅用地特例適用の除外について
市民経済部	市民生活課	<ul style="list-style-type: none"> 防犯、危険防止に関する事 法律相談、行政相談及び一般相談に関する事
	環境対策課	空家等敷地内のごみの集積、樹木、雑草等の敷地外への張り出し及び害虫・害獣の駆除について所有者に対する注意喚起
	産業政策課	空家・空店舗の利活用に関する事。
建設部	観光農水課	空家等の観光資源への利活用に関する事
	都市計画課	都市景観に関する事
建設部	建築課	違反建築物の調査及び行政指導に関する事
	予防課	火災予防の指導及び広報に関する事
消防本部	予防課	火災予防の指導及び広報に関する事

4-6 市民等からの空家等に関する相談への対応

市民等から寄せられる空家等の問題や相談に対して、的確にワンストップで素早く対応するため、本市では空家等に関する総合的な相談窓口を「建設部建築課」に設置し対応します。

また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び審議会、並びに関係団体等と連携し対応します。なお、対応内容については、経過等について記録し、関係部署及び関係機関で共有します。

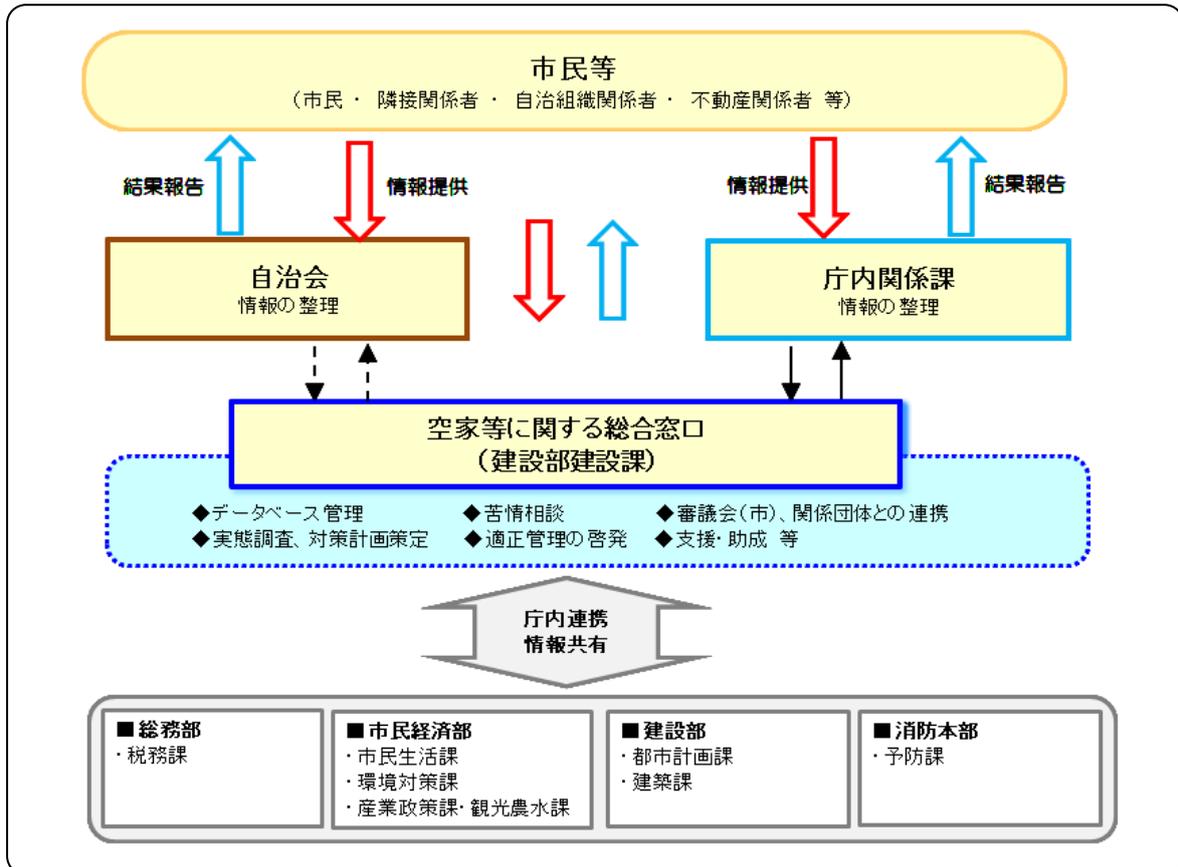


図 ワンストップ対応のための庁内連絡体制

4-7 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は基本的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、審議会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開を行います。

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、空家等特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、それぞれの法律の目的の範囲で、適切に管理されていない空家等について、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、関係各課で共有し、密に連携を図ります。

4-8 空家が生まれにくいまちづくり

(1) 上位計画と連携した空家等対策への取り組み

沖縄県による「沖縄県空家等対策モデル計画」を指針とし、宜野湾市都市計画マスタープラン、宜野湾市景観計画等との整合を図ります。

(2) 良質な住宅ストックの確保

新築住宅については、長期優良住宅の普及・促進を図るとともに、既存住宅については、旧耐震基準で建築された住宅の耐震化の促進に努めます。

(3) 中古住宅（空家等を含む）の流通促進

中古住宅の品質確保、住宅確保要配慮者への移住支援、住宅セーフティネット制度の活用を図ります。

(4) 市民及び行政の役割

空家等が生まれにくいまちづくりを進めるには、市民と行政がそれぞれの立場を理解し、役割を実践することが重要となります。

空家等特措法の施行により、住宅所有者は住宅が空家等にならないようにすること、空家等になった場合、空家等を適切に管理することが責務であることが明確となりました。

一方、行政は、市民の住宅が空家等にならないように所有者への啓発が基本となります。

1) 市民の役割

① 空家等が生まれにくいまちづくりに向けた市民の役割（事前対策）

-----空家等の発生主体は、市民にあることを認識してもらおう-----

- 所有者が「空家等になったときのことを事前に考えておく」などへの意識改革
- 住んでいるときから権利関係や登記の整理、変更及び相続等の早めの準備
- 管理責任は所有者だけでなく、相続人にも責任が及ぶことへの理解

2) 行政の役割

① 空家等が生まれにくいまちづくりへの行政の役割（事前対策）

-----空家等特措法に基づく空家等の適切な管理及び対策の推進-----

<宜野湾市空家等対策計画の整備>

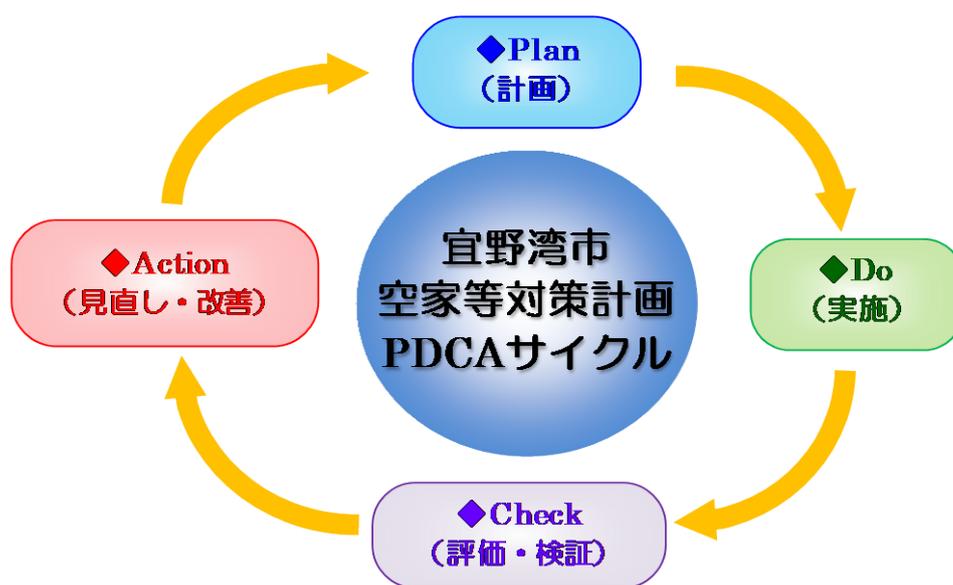
- 対策計画に基づく空家等対策を総合的かつ計画的に実施
- 空家等に関する対策を実施するための必要な体制整備
- 宜野湾市総合計画、宜野湾市都市計画マスタープラン等と連携した安全・安全なまちづくりの推進
- 住宅所有者に対し、空家等になった際の適切な自主管理及び利活用についての啓発活動の推進

4-9 計画の進行管理

空家等は、人口・世帯の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、空家等対策は、短期的な取り組みに併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要です。

そこで、本計画は空家等対策計画（Plan）の目標や方針に基づき、各種制度や事業を活用して計画を実施（Do）し、その成果や効果の評価・検証（Check）します。さらに、必要に応じて見直し・改善（Action）を行い、次の計画（Plan）へとつなげていく、PDCAサイクルの取り組みによる適切な進行管理を行います。

本計画の進行については、10年ごとの見直しを予定していますが、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて改正が必要になることがあります。



Plan-----空家等対策計画の作成・実施体制の整備

Do -----計画の実行

Check-----実施成果の検証

Action-----空家等対策計画の

