

宮古島市空家等対策計画【概要】

平成30年3月
宮古島市

1 策定の背景と目的

- 近年、地域における人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などを背景に、空き家が年々増加し、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題から地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。
- 平成27年5月に「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「空家法」という。）が完全施行された。
- 本計画は、こうした背景を踏まえ、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、市民の生命、身体または財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に策定するものである。

2 計画の位置付けと計画期間

- 本計画は、空家法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、本市の空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に即し、かつ宮古島市の実情に合わせた計画として策定するものである。
- 本計画の計画期間は、平成 30 年度を初年度として平成 34 年度までの 5 年間とし、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行う。

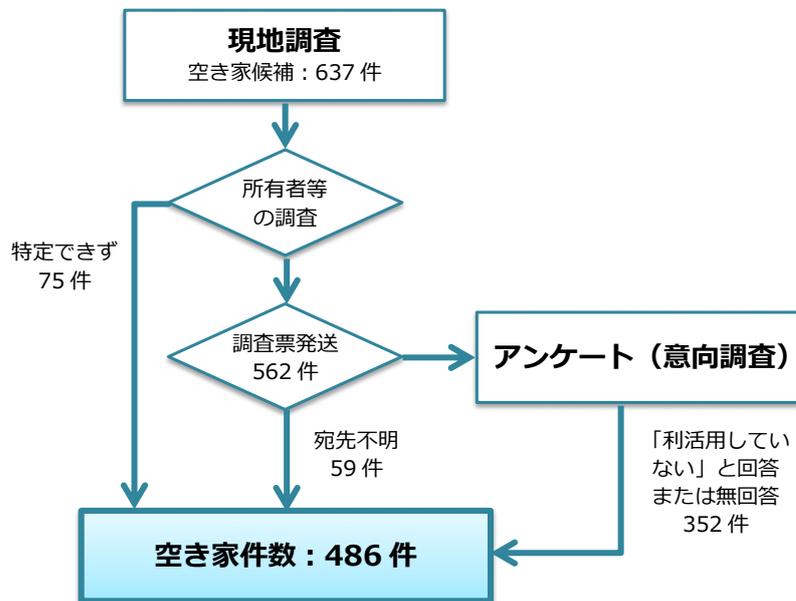
図表：【本計画の位置づけ】



3 空き家の実態調査からみた本市の状況

- 本市では、平成 28 年度に「宮古島市空き家実態調査」を実施した。その結果、市内の空き家の件数は 486 件だった。
- 適切な管理が行われていない空き家は、215 件あり、市全体の空き家 44.2% を占めていた。
- 地区別にみると、適切な管理が行われていない空き家の件数は、平良地区が 85 件（39.5%）、城辺地区が 83 件（38.6%）と多かった。

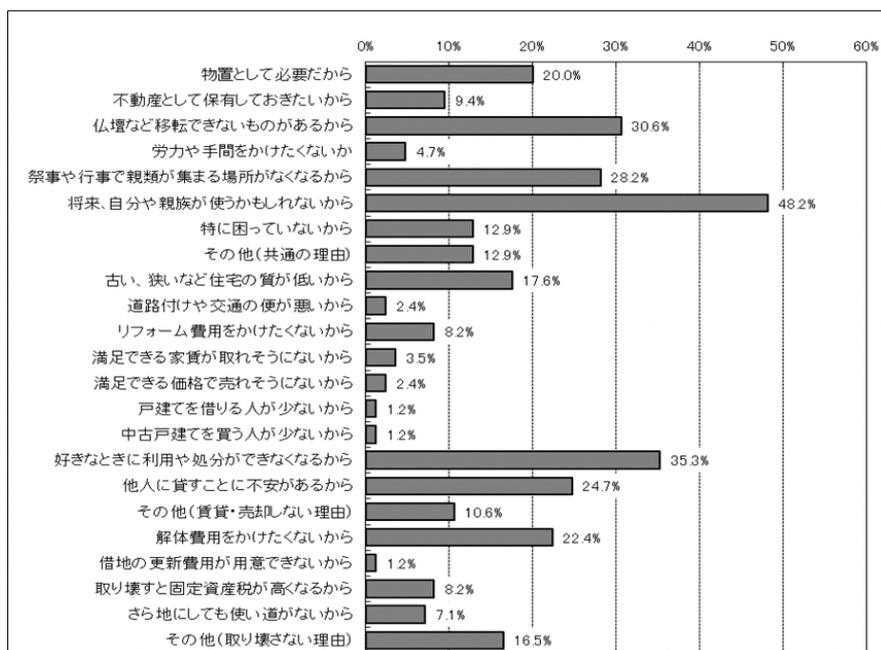
図表：【空き家実態調査結果による空き家の件数の把握】



4 空き家対策を進めていく上での主な課題（抜粋）

本市は、人口が集中する平良市街地等と、郊外の農村集落、さらに池間島や来間島、伊良部地区のような離島に分かれており、それぞれ課題がある。

図表：【意向調査結果：活用または解体しない理由】



✓ 本市全体の課題

- 「全体的に腐朽・破損がある」、「屋根の変形や柱の傾きなどが生じている」など、老朽化が進んだ空き家が一定数存在している。
- 敷地の状況についても、雑草や樹木について「手入れなし」「手入れなし（越境あり）」や、ごみの放置、投棄の割合も高くなっている。
- 所有者等の管理意識があっても、知識不足や高齢、経済的な事情等の理由により、自力での管理や売却等の処分が困難なケースがある。
- 相続人が本島や県外等の遠方に居住し、所有者等による管理が困難なケースがある。

✓ 中心市街地における課題

- 平良市街地では、不動産需要が高く、比較的状态の良い空き家は中古住宅市場で流通している。
- 市街地内にある状態の悪い空き家は、倒壊のおそれなど、周辺への悪影響が大きい。特に市街地に位置する危険な空き家に対しては、適切な対応方針を検討する必要がある。

✓ 郊外の農村集落・離島等における課題

- 郊外集落では、過疎化や高齢化が進み、海沿いのリゾート開発が進む地域を除けば、地域内の不動産需要が極端に少ないことから、全般に中古住宅市場の流通が進まず、地域内における空き家の件数が多い。
- 観光等の地域産業の振興や移住・定住につながる利活用の検討も有効である。
- 過疎化により地域コミュニティの空洞化も進んでおり、福祉や買い物、サークル活動などの生活支援機能や、地域のコミュニティ拠点として整備することも有効である。
- 農村部では、農家住宅に付随した農地・山林・墓地等があり、特に農地付住宅は農地法の制限等により流通しにくいことも課題となる。

5 対策に関する基本的な方針

空き家対策においては、既に居住その他の使用がなされていないことが常態化した「空家等」となってからだけではなく、使用されていない空き家の発生を予防するためにも、居住又は使用中のものも含めて、それぞれの段階に応じた施策が必要となる。

各段階における空き家対策の施策は、次のようなイメージとなる。

図表：【各段階における施策のイメージ】



6 空き家の発生の予防のための対策

(1) 将来的な相続に関する相談会やセミナーの開催等

- 将来的な相続に関する生前相談や事前の準備（所有者等が認知症になった場合に備える成年後見制度、遺言書の作成等）の啓発のため、相談会やセミナー等の実施を検討する。
- 土地や家屋の権利関係や登記の変更等の重要性について、法務局との連携により周知する。

(2) 単身高齢者世帯や高齢者世帯の住まいの状況把握

- 地域福祉活動との連携によって、将来、空き家になる可能性のある高齢者の住まいの問題を把握し、所有者と家族との間での話し合いなどを推奨していく。

7 空き家の利活用のための対策

1. 空き家利活用セミナーの実施

- 専門家団体と協力して空き家利活用セミナーを実施し、不動産流通に乗りやすくするノウハウ等を所有者等に紹介する。

2. 全国版空き家バンクの活用

- 国が進める全国版空き家バンクへの登録を促し、市内にある利活用可能な空き家に全国から需要を集め、中古住宅市場のミスマッチの解消を図る。

3. 民泊等の活用可能性に関する検討

- 本市の平成 29 年 12 月の入域観光客数は 51,677 人で、前年同月と比較して 13,405 人増加している（前年比 135.03%）。宿泊施設の不足を補うため、空き家をリフォームのうえ民泊等に利活用する方法もある。
- 平成 30 年 6 月に施行される住宅宿泊事業法（民泊新法）や、旅館業法、建築基準法、消防法、旅館業法などの現行法との関係を整理し、民泊サービスの実態や観光客等の宿泊ニーズ、地域の理解等を踏まえた上で、今後活用の拡大に向けて検討を進めていく。

4. 民間団体等に関する支援

- NPO等の市民活動団体や民間事業者等と連携した地域の活動拠点、コミュニティスペース、社会福祉施設、子育て支援施設等への活用など、地域の状況を踏まえ検討していく。

5. 行政による利活用の方針

- 地域活性化・福祉サービスの拠点や、移住定住促進事業用の建物としての活用、災害時の応急仮設住宅としての活用など、地域社会及び地域住民と協同した活用について検討する。

6. 補助金等による活用促進

- 今後、売却時の所有者または隣地所有者等の購入者、賃貸人または賃借人、維持管理を希望する所有者に対して、補助金制度等の創設を検討する。

8 空き家の適切な管理の促進のための対策

(1) 所有者等の意識の向上

- 所有者等に対し、空き家を放置することによる周囲への影響や問題点、適切な管理を行うことの重要性等を伝え、意識の向上と空き家の適切な管理を促す。

(2) 相談体制の整備等

- 空き家に関する問い合わせ等について、庁内で総合窓口の創設を検討する。専門的な内容についての相談には、庁内の関連部署や外部専門団体への取り次ぎがスムーズに行えるように市の相談体制を整備する。
- 相続をはじめとする法律相談や、住まいに関する悩み等、専門家による相談会等を実施する。

(3) 自治会・空き家管理事業者等と連携した空き家の管理

- 高齢などの理由で、所有者等による管理が難しい場合に、自治会や空き家の管理を行う事業者、シルバー人材センター等と連携・協力し、また、空き家の維持管理を代行するサービスの拡充に努める。

(4) 特定空家等化を抑止するための初期対応

- 地域の住民や自治会等から適切な管理が行われていない空き家の相談や情報提供があった場合は、所有者等に情報を提供し、所有者等による空き家の適切な管理を促す。

9 特定空家等への措置について

- 適切な管理が行われていない空き家のうち、空家法第2条第2項に定める「特定空家等」と判断されたものに対しては、市民の安全・安心を守るために、空家法に則り必要な措置を実施する。
- 特定空家等の判断及び措置に際しては、国のガイドラインに示す基準を十分に考慮し、判断については慎重に対処するため、宮古島市空家等対策協議会において検討・協議し、市長が決定する。

判断基準①「現地確認の結果による判断」

建物	敷地
建物の倒壊や部材の飛散等の保安上の危険性の観点から、躯体・基礎・屋根・外壁等を部位別に調査し、破損等による危険度で判断する。	衛生上の有害性、景観上の支障、生活環境の保全上の支障の観点から、樹木・雑草の繁茂、ごみ等の放置、臭気、動物・害虫等の状態を調査し、有害性や支障の有無を判断する。

1 0 推進体制の整備について

(1) 宮古島市空家等対策協議会の設置・運営

- 平成 29 年度に、庁内各課が連携した持続的な空き家対策を推進するための検討委員会を庁内に設置しており、平成 30 年度以降に、空家法第 7 条に基づく「宮古島市空家等対策協議会」の設置・運営を行い、本計画の空家等対策について、外部の有識者等と協議を行いながら進めていく。

(2) 庁内の組織体制及び役割

- 庁内の各課が連携した持続的な空き家対策を推進するための庁内検討委員会を設置・運営し、全庁で横断的に空き家対策の取り組みを実施する。

(3) 関係団体等との連携

- 空き家に関する相談に適切に対応するため、市では、県・近隣市町村及び関係団体、民間の関係機関等との連携及び協力のもと空き家対策を実施する。

図表. 【関係団体との連携】

関係団体等	連携及び協力
県及び近隣市町村等	市町村空家等対策連絡調整会議における情報提供及び情報共有
弁護士・司法書士・行政書士 土地家屋調査士・不動産鑑定士 民間団体(NPO、公益法人等)	相続等に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等、空き家の管理・利活用の相談等
不動産業者	所有者等の空き家利活用相談、空き家バンクの充実等
建設業者	空き家の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空き家の修繕、改善、耐震判断などの技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
消防本部	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空き家情報の提供、地域の空き家の管理・利活用等
地域づくり協議会	地域の空き家の管理・利活用等
民生委員	空き家の予防に関すること等