

宮古島市空家等対策計画

平成30年3月

宮古島市

目次

第1章 計画の目的・位置付け等.....	1
第1節 策定の背景と目的	1
第2節 用語の定義	2
第3節 計画の位置付け	3
第4節 計画期間.....	3
第5節 対象地区.....	4
第6節 対象とする空き家の種類.....	4
第2章 現状と課題.....	5
第1節 人口推移及び高齢化率からみた本市の状況.....	5
第2節 住宅・土地統計調査からみた本市の状況.....	6
第3節 空き家実態調査からみた本市の状況	8
(1) 空き家実態調査結果による空き家の数と分布	8
(2) 現地調査結果の概要	9
(3) 地区別にみた空き家の状況	14
(4) 空き家所有者等の状況・意向.....	17
第4節 空き家対策を進めていく上での主な課題.....	21
(1) 本市全体の課題	21
(2) 中心市街地における課題.....	23
(3) 郊外の農村集落・離島等における課題	23
第3章 空き家対策における基本方針	24
第1節 対策の理念	24
第2節 対策に関する基本的な方針	25
第3節 各段階の施策に関する市の方針	26
(1) 空き家の発生の予防	26
(2) 流通促進・活用支援	26
(3) 適正管理の推進	26
(4) 除却・跡地利用の促進.....	27
(5) 特定空き家等への措置	27
(6) 推進体制の整備	27
第4章 空き家に対する施策	28
第1節 空き家の発生の予防	28
(1) 将来的な相続に関する相談会やセミナー等の開催	28
(2) 所有者等の状況に応じたきめ細やかな相談対応	28

(3) 相続登記の重要性を周知する仕組みづくり	29
(4) 単身高齢者世帯や高齢者世帯の住まいの状況把握	29
(5) 空き家の発生を抑制するための特例措置の周知	29
(6) その他の取り組み	29
第2節 空き家の利活用	30
(1) 民間による利活用への誘導・支援等	30
(2) 行政による利活用に関する方針	31
(3) 補助金等による活用促進	32
第3節 空き家の適切な管理の促進	33
(1) 所有者等の意識の向上	33
(2) 相談体制の整備等	33
(3) 自治会・空き家管理事業者等と連携した空き家の管理	33
(4) 特定空家等化を抑止するための初期対応	34
第4節 特定空家等への措置	35
(1) 宮古島市特定空家等判断基準	35
(2) 特定空家等に対する措置の手順	38
第5節 推進体制の整備	42
(1) 宮古島市空家等対策協議会の設置・運営	42
(2) 庁内の組織体制及び役割	42
(3) 関係団体等との連携	44
第6節 その他空き家対策の実施に関して必要な事項	44

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】
3. 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【概要】
4. 「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）【概要】
5. 宮古島市空家等対策計画策定協議会・設置要綱
6. 宮古島市空家等対策計画策定協議会・委員名簿
7. 宮古島市空家等対策計画策定庁内委員会

第1章 計画の目的・位置付け等



第1節 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、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

全国的に空き家の問題が顕在化していく中、国は、この問題の解決策として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（以下「空家法」という。）を完全施行し、国・県・市町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしている。

本計画は、これらの背景を踏まえ、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。

第2節 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」について、空家法には以下のとおり定められている。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についてもこの条文の定めに基づきするものとする。

また、空家法の定義には当てはまらないものの、一般に使われていない住宅等を広く含める場合は「空き家」とする。

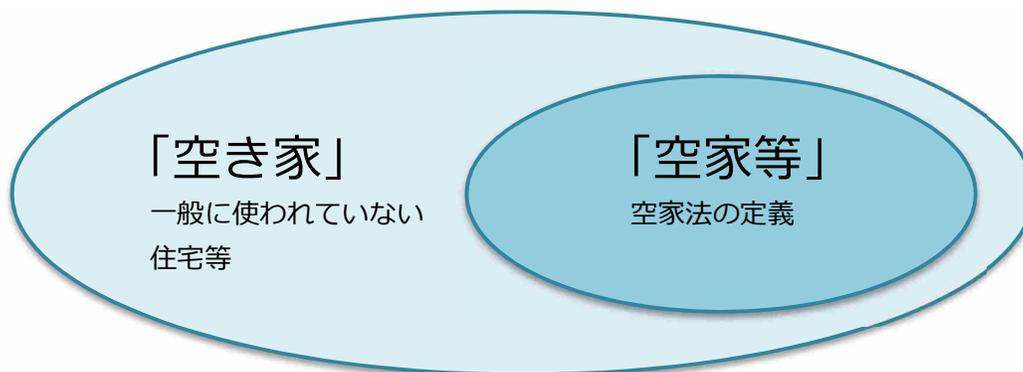
【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

図表 1：【本計画における空家等・空き家の概念図】



第3節 計画の位置付け

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、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。

なお、本計画の策定にあたっては、宮古島市で策定している「第2次宮古島市総合計画」を最上位計画とし、「宮古島市都市計画マスタープラン」、「宮古島市人口ビジョン」及び「宮古島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「宮古島市住生活基本計画」、「宮古島市地域防災計画」、「宮古島市景観計画」等の関連計画等との連携・整合を図るものとする。

図表2：【本計画の位置付け】



第4節 計画期間

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年間とする。また、社会情勢の変化や本市における空き家の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行う。

図表3：【本計画の計画期間】

	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	H35年度	H36年度	H37年度	H38年度
第2次宮古島市 総合計画	前期基本計画（5年間）					後期基本計画（5年間）				
宮古島市 空家等対策計画	宮古島市空家等対策計画									

第5節 対象地区

本計画の対象地区は宮古島市内全域とする。

第6節 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とする。

ただし、対策の種類によっては、一般に使われていない住宅等を広く含む概念である「空き家」とする。

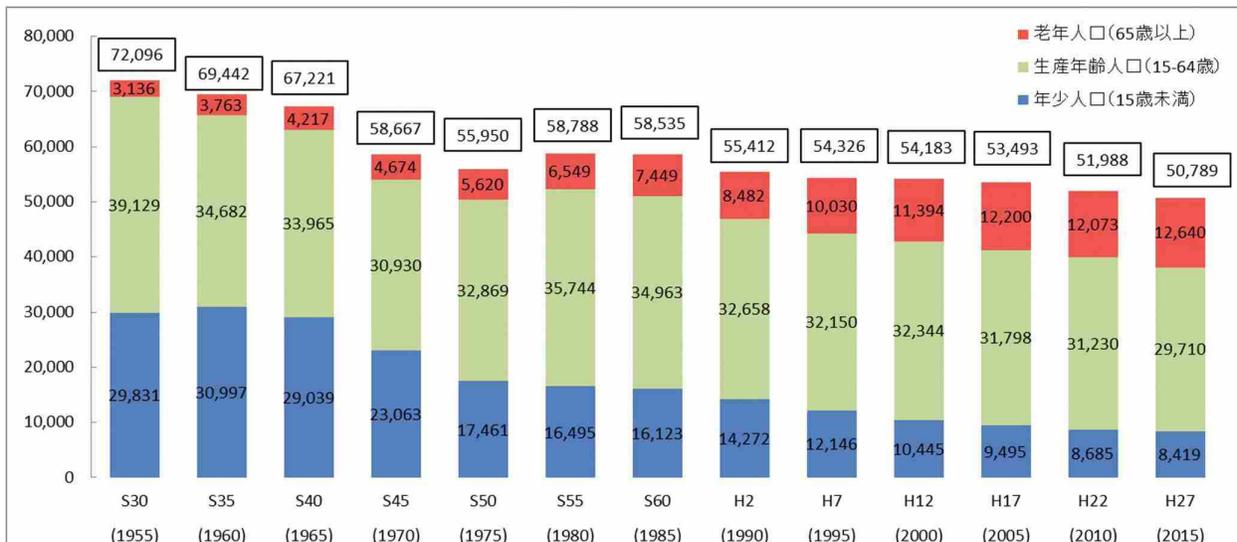
第2章 現状と課題



第1節 人口推移及び高齢化率からみた本市の状況

「宮古島市人口ビジョン」によると、本市の人口は、昭和30（1955）年から昭和50（1975）年まで減少が続き、その後、昭和55（1980）年に増加した後は、再びゆるやかな減少傾向となり、平成22（2010）年には51,988人となっている。

図表4：【本市の人口推移】



※資料：「宮古島市人口ビジョン」

図表5：【年齢3区分別による本市の人口推移】

単位：人	S30 (1955)	S35 (1960)	S40 (1965)	S45 (1970)	S50 (1975)	S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)
総人口	72,096	69,442	67,221	58,667	55,950	58,788	58,535	55,412	54,326	54,183	53,493	51,988
老年人口 (65歳以上)	3,136 4.3%	3,763 5.4%	4,217 6.3%	4,674 8.0%	5,620 10.0%	6,549 11.1%	7,449 12.7%	8,482 15.3%	10,030 18.5%	11,394 21.0%	12,200 22.8%	12,073 23.2%
生産年齢人口 (15～64歳)	39,129 54.3%	34,682 49.9%	33,965 50.5%	30,930 52.7%	32,869 58.7%	35,744 60.8%	34,963 59.7%	32,658 58.9%	32,150 59.2%	32,344 59.7%	31,798 59.4%	31,230 60.1%
年少人口 (15歳未満)	29,831 41.4%	30,997 44.6%	29,039 43.2%	23,063 39.3%	17,461 31.2%	16,495 28.1%	16,123 27.5%	14,272 25.8%	12,146 22.4%	10,445 19.3%	9,495 17.7%	8,685 16.7%
老年従属人口指数	8.0%	10.9%	12.4%	15.1%	17.1%	18.3%	21.3%	26.0%	31.2%	35.2%	38.4%	38.7%

※資料：「宮古島市人口ビジョン」

年齢3区分別の人口構成をみると、近年、老年人口（65歳以上）が増加傾向にある。平成12（2000）年には老年人口が年少人口（0歳～14歳）の割合を上回り、老年人口を生産年齢人口（15歳～64歳）で除した老年従属人口指数は、平成22（2010）年で38.7%となり、本市においても少子高齢化の進展による本格的な人口減少社会の到来が予測される。

空き家の発生要因として、相続を契機とするケースが全国的に多いことが指摘されている中、本市においても、少子高齢化の進展による人口構造の変化が予測され、将来的に空き家の数が増加することが推測される。とりわけ、単身高齢者世帯が所有する住まい等は、今後の空き家の予備軍になる可能性が高いことが懸念される。

第2節 住宅・土地統計調査からみた本市の状況

総務省統計局が5年ごとに全国的に実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国的に空き家率は年々上昇しており、今後、人口減少と高齢化に伴って住宅の需要が縮小していくと、さらなる空き家率の上昇が推測される。今後、このまま空き家が増加していくことは、その周辺地域はもとより本市全体においても様々な影響を及ぼすことが懸念される。

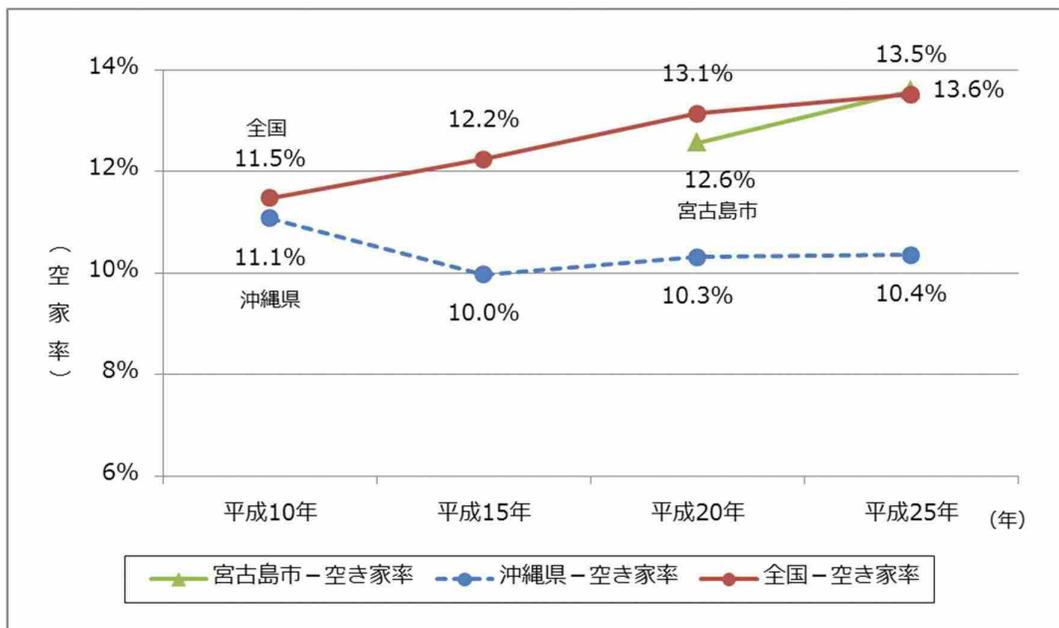
本市の空き家率は、平成20（2008）年の12.6%から平成25（2013）年には13.6%と1%上昇し、沖縄県平均10.4%より約3%上回り、全国平均13.5%とほぼ同水準にある。

図表6：【本市・沖縄県・全国の空き家総数と空き家率】

		平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
宮古島市	住宅総数 (件)	-	-	25,310	25,170
	空き家総数 (件)	-	-	3,180	3,420
	空き家率	-	-	12.6%	13.6%
沖縄県	住宅総数 (件)	470,500	519,700	566,500	602,800
	空き家総数 (件)	52,100	51,800	58,400	62,400
	空き家率	11.1%	10.0%	10.3%	10.4%
全国	住宅総数 (件)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空き家総数 (件)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%

※資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表7：【本市・沖縄県・全国の空家率の推移】



※資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

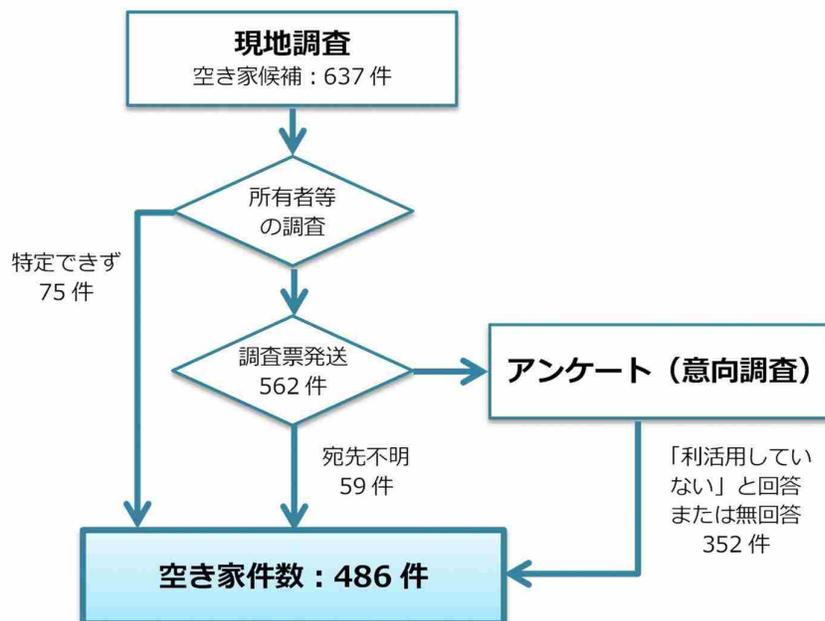
現地調査の結果、空き家候補と判定された件数は 637 件あった。

次に、これらの空き家候補を対象に所有者等へ意向調査を実施した結果、「利活用していない」との回答があった件数は 352 件あった（無回答だった件数を含む）。

また、市が所有者や納税義務者、相続人等について調査したところ、既に所有者が死去されており、相続人等が判定できない場合等の状況が 75 件、意向調査の調査票を発送したが、宛先不明で返送されてきたものが 59 件あった。

上記の状況を踏まえ、本市の空き家実態調査によって空き家と把握される件数は、以下のとおり 486 件となる。

図表 9：【空き家実態調査結果による空き家の件数の把握】



※資料：「宮古島市空き家実態調査」

（2）現地調査結果の概要

【現地調査の概要】

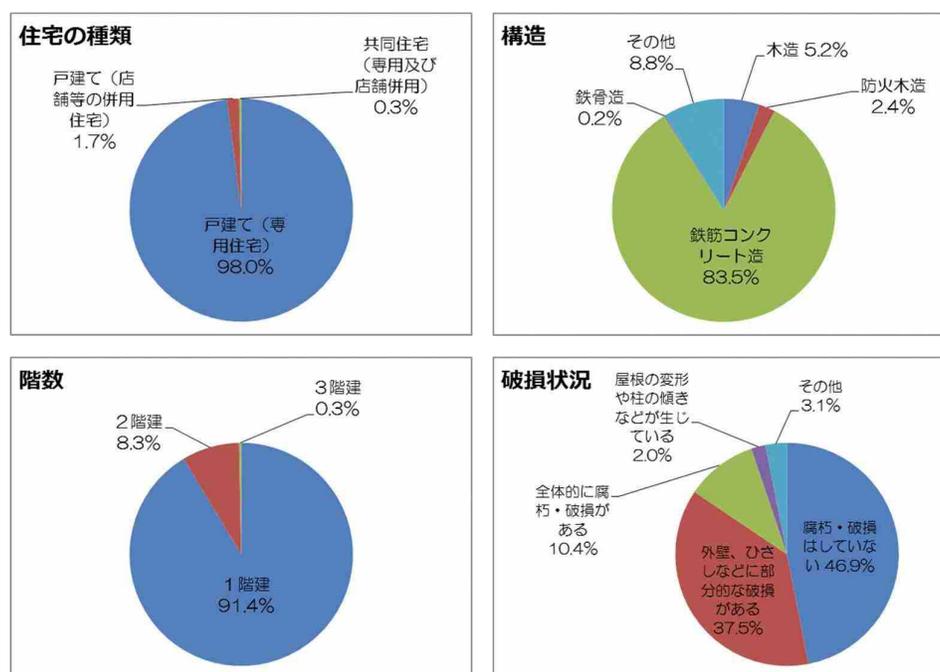
- ・ 調査対象地区：宮古島市全域
- ・ 調査実施期間：平成 28 年 10 月～12 月
- ・ 調査方法：調査員が各地区を歩いて調査を行い外観から状況を調査

1. 建物の状況

住宅の種類は、「戸建て（専用住宅）」が 98.0%と大半を占め、構造は、「鉄筋コンクリート造」が 83.4%、「木造」が 5.2%と続いている。また、階数は、「1階建」が 91.4%と大半を占め、「3階建」以上のものはほとんどない。

破損状況は、「腐朽・破損はしていない」が 47.0%であったが、「外壁、ひさしなどに部分的な破損がある」が 37.5%、「全体的に腐朽・破損がある」が 10.4%と続いている。

図表 10：【住宅の種類、構造、階数、破損状況】

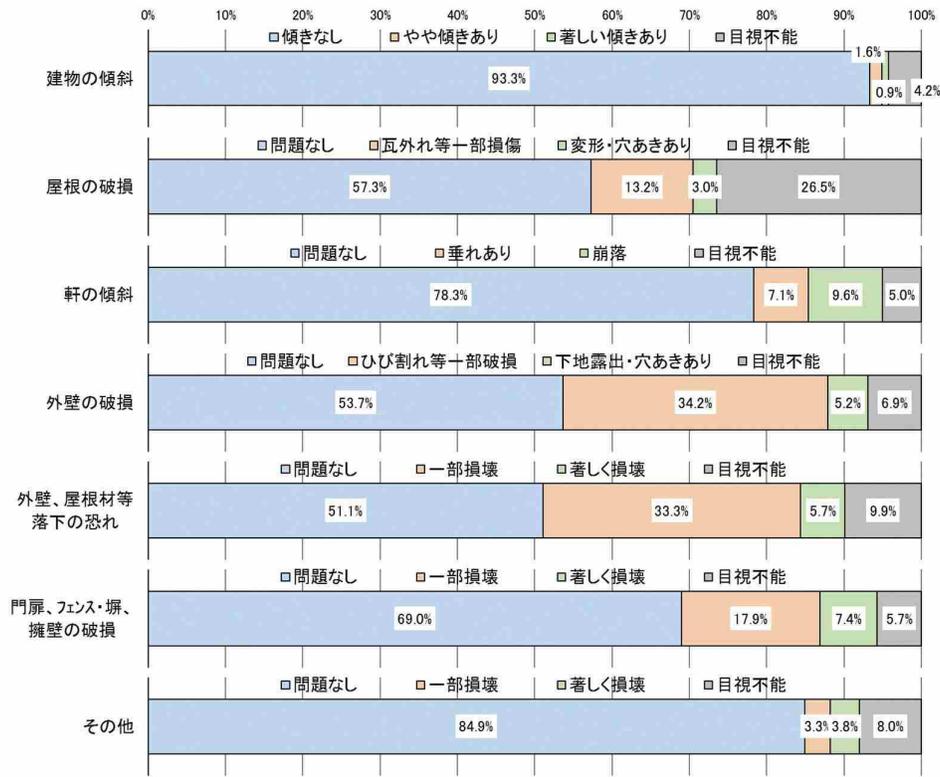


資料：「宮古島市空き家実態調査」

2. 建物部位別の破損等の状況

建物部位別の破損等の状況では、「外壁の破損」、「外壁、屋根材等落下の恐れ」、「屋根の破損」の割合が多くみられる。なお、「軒の傾斜」の「崩落」が 9.6%で、著しく危険な状況となっている。

図表 11：【建物部位別の破損等の状況】



資料：「宮古島市空き家実態調査」

3. 適切な管理が行われていない空き家

適切な管理が行われていない空き家は、以下の条件に該当するものが 215 件あり、市全体の空き家の 44.2%を占めていた。これらのうち、特に周辺へ著しく悪影響を与えている一部のものは、後述する特定空家等の判断基準（35 頁参照）によって、「特定空家等」として判断される可能性がある。

図表 12：【適切な管理が行われていない空き家の抽出条件】

抽出条件	建物の傾斜	著しい傾きあり
	屋根の破損	変形・穴あきあり
	外壁の破損	下地露出・穴あきあり
	外壁屋根材等落下の恐れ	著しく損壊
	外壁及び開口部	侵入可能な亀裂・開放
	窓ガラスの破損	著しく破損あり
	悪臭・異臭、衛生動物・害虫	あり
	雑草、樹木	手入れなし（越境あり）

資料：「宮古島市空き家実態調査」

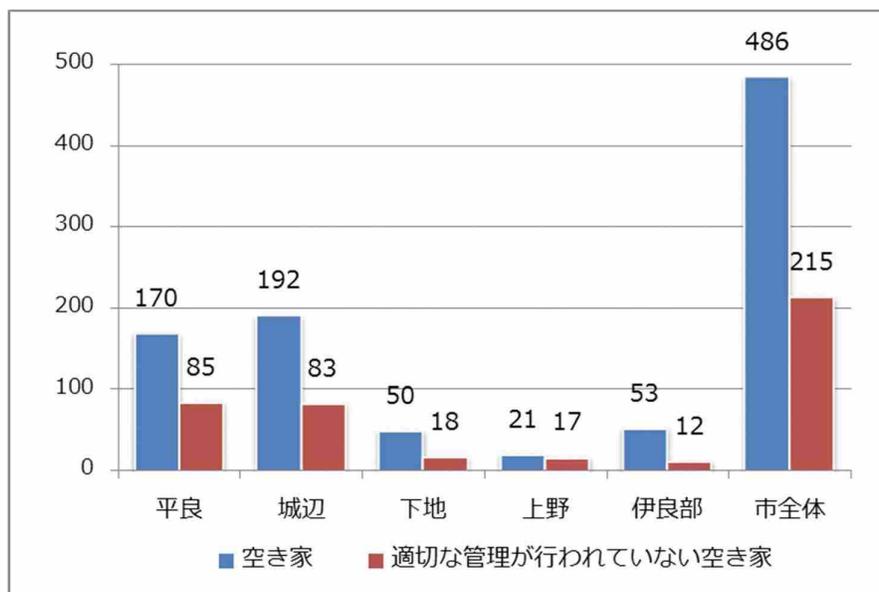
地区別にみると、適切な管理が行われていない空き家の件数は、平良地区が 85 件（39.5%）、城辺地区が 83 件（38.6%）と多く、地区内の空き家に占める割合は、上野地区が 81.0%と高くなっている。

図表 13：【地区別にみる空き家・適切な管理が行われていない空き家の件数と割合】

地区	空き家		適切な管理が行われていない空き家		適切な管理が行われていない 空き家件数 ÷空き家件数
	件数	構成比	件数	構成比	
平良	170	35.0%	85	39.5%	50.0%
城辺	192	39.5%	83	38.6%	43.2%
下地	50	10.3%	18	8.4%	36.0%
上野	21	4.3%	17	7.9%	81.0%
伊良部	53	10.9%	12	5.6%	22.6%
市全体	486	100.0%	215	100.0%	44.2%

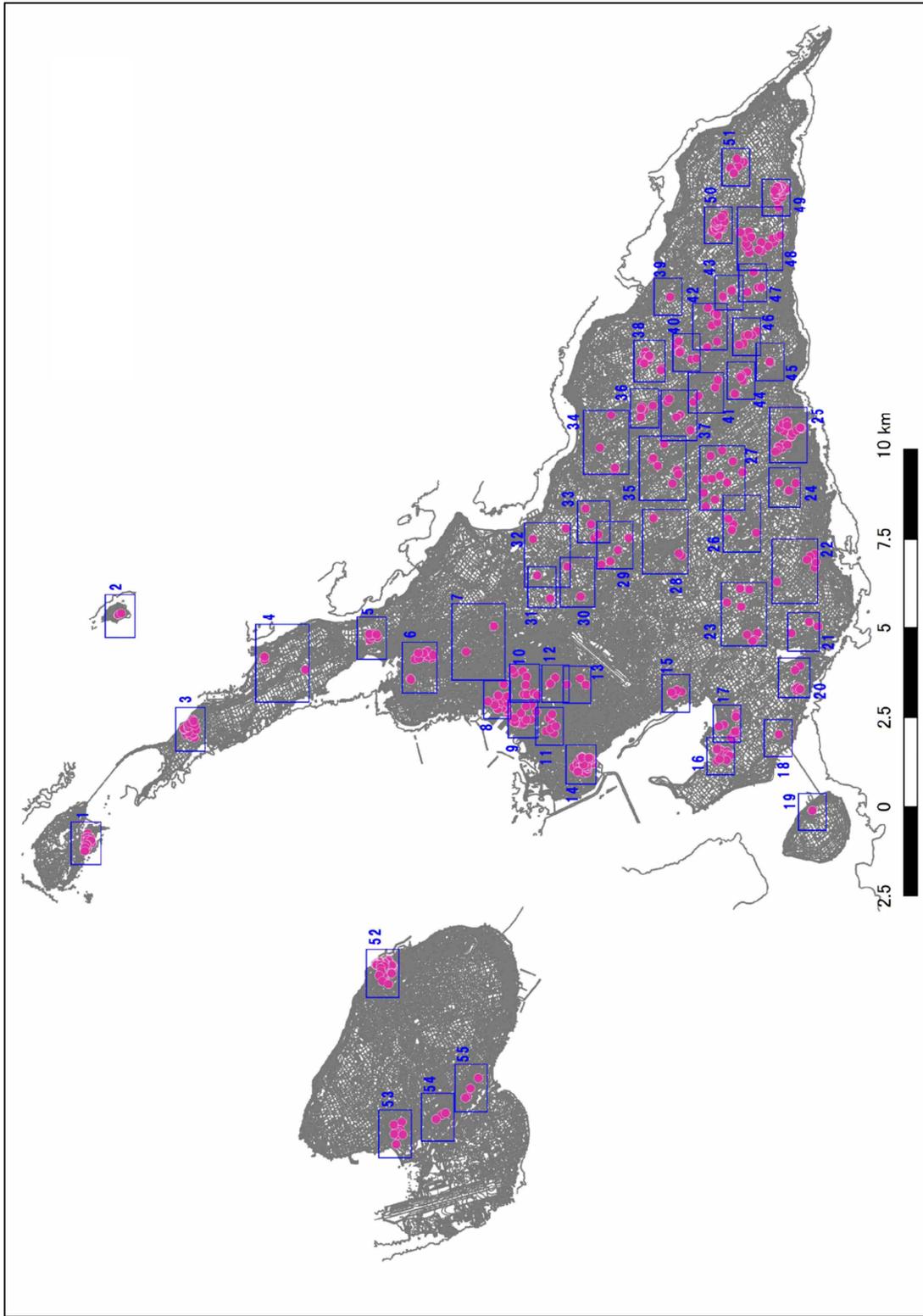
資料：「宮古島市空き家実態調査」

図表 14：【地区別にみる空き家・適切な管理が行われていない空き家の件数】



資料：「宮古島市空き家実態調査」

図表 15：【本市における空き家の分布】



資料：「宮古島市空き家実態調査」

(3) 地区別にみた空き家の状況

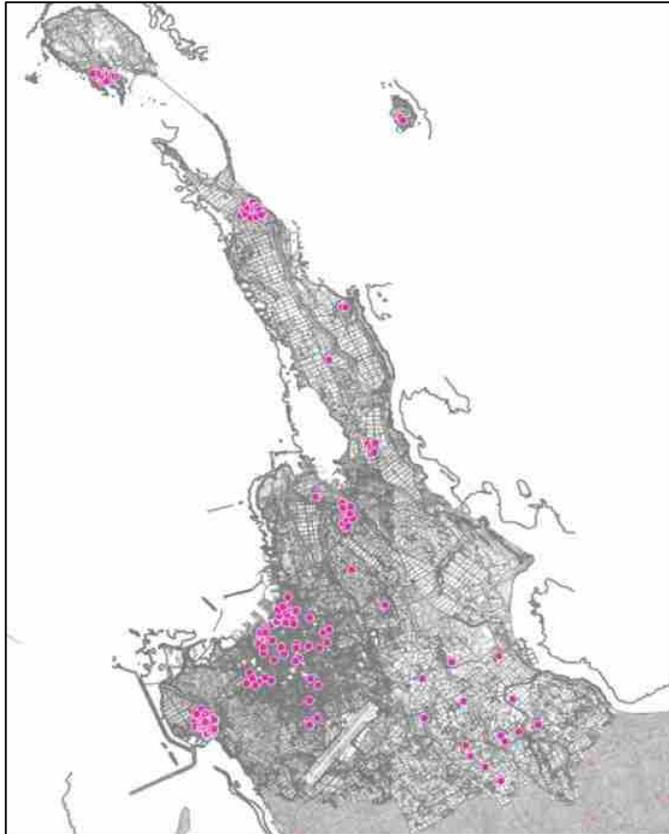
1. 平良地区

人口集中地区であり、官庁などの都市機能が集中している平良市街地地区では、空き家の住居や店舗ニーズも高く、賃貸物件として募集中の物件も多い。

平良市街地郊外の集落は、基本的には他の農村地区と変わらない集落の現状で、空き家は農機具や資材倉庫として使われているケースも目立つ。

一方、離島の池間島では、旧暦8月のミヤークツツに親戚が島に帰ってくるため、事実上空き家でも人に貸したがる傾向があり、戸数が少ない大神島では、老朽化し管理されていない空き家が目立つ。

図表 16：【平良地区における空き家の分布】



資料：「宮古島市空き家実態調査」

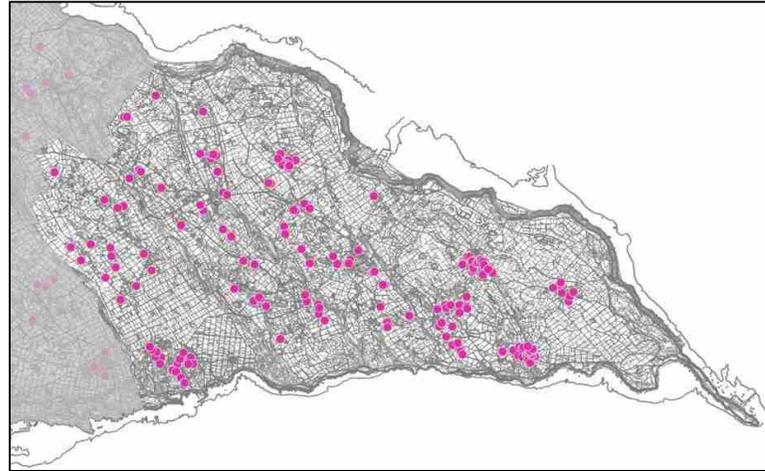
2. 城辺地区

全般に空き家の件数が多く、特に、地区南東端に位置する保良地区に空き家が多い傾向が目立つ。農村集落であるため、空き家が出ても、親戚が建築物の一部や庭を農機具や農業資材の倉庫として使用するケースが多い。

また、空き家に先祖代々の仏壇が残されているケースが多く、市内や島外に暮らす家族や親戚が、盆や正月、祭事など年に何度か帰省するときに使用するため、他人に貸したがる傾向も見られる。

移住者も少ない地域であるため、数年以上放置され老朽化した空き家も多く、利活用にはリフォーム等が必要となる物件が多く見られる。

図表 17：【城辺地区における空き家の分布】



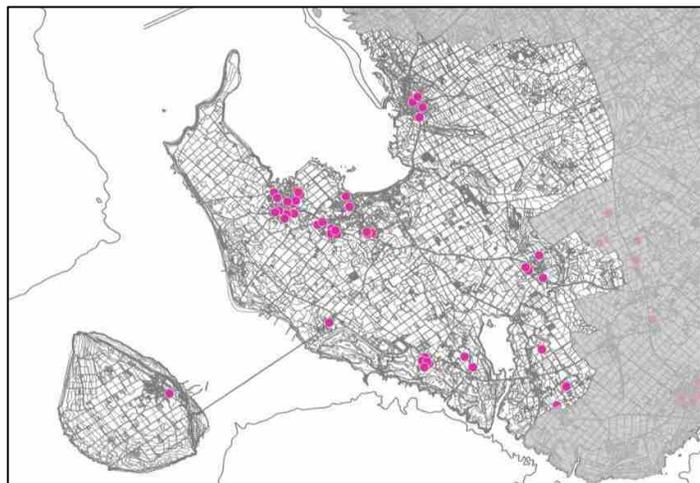
資料：「宮古島市空き家実態調査」

3. 下地地区

下地地区の空き家は、他の地区と比べて比較的少ない傾向が見られる。これは、平良の中心市街地からのアクセスが良く、距離も近いことから、空き家の利活用意向が高いことが一因と考えられる。

地区内の傾向を見ると、上地、与那覇の集落に、比較的多くの空き家が見られる。離島の来間島は空き家と判定された建築物は少ないが、現地調査において、日常的に居住者がいない建築物が散見された。祭事行事のときだけは家族や親戚が管理しているが、事実上の空き家が存在すると言える。

図表 18：【下地地区における空き家の分布】



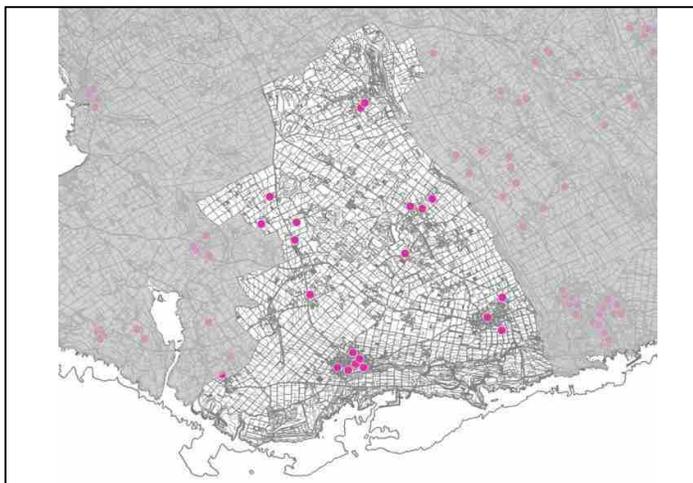
資料：「宮古島市空き家実態調査」

4. 上野地区

上野地区の空き家は、上野、新里地区に多い傾向がみられる。空港がアクセス道路の壁となっているため、平良市街へのアクセスが良くないことも一因となって、現地調査においても、空き家となってから長時間放置され、老朽化や傷みが激しい物件が目立つ。

また、農業集落であるため、居住以外の用途の建築物も多く、親戚などが農機具の倉庫、肥料や資材などを置き場所として空き家を利用しているケースが多く見られる。

図表 19：【上野地区における空き家の分布】



資料：「宮古島市空き家実態調査」

5. 伊良部地区

伊良部地区の空き家は、特に北区（佐良浜）と南区の佐和田・長浜集落に多い。

とりわけ、北区における空き家は、港に近く最も古くに建築物が建てられた斜面地の住区に多い。この地区は、自動車が走行できる道路が十分に整備されておらず、建築基準法の既存不適格建築物が多く残っている。接面道路の問題をクリアし、老朽化した建築物を更新していくことが、防災面でも、地域

活性化の観点からも課題であると言える。

南区も含め、移住者が少ない地区であるため、住民の個別の事情も斟酌したきめ細かい施策の検討が必要である。

図表 20：【伊良部地区における空き家の分布】



資料：「宮古島市空き家実態調査」

(4) 空き家所有者等の状況・意向

空き家台帳を基に所有者等に対して、現在の管理状況や今後の活用意向に関するアンケート調査を実施した。主な結果は以下のとおりである。

【意向調査の概要】

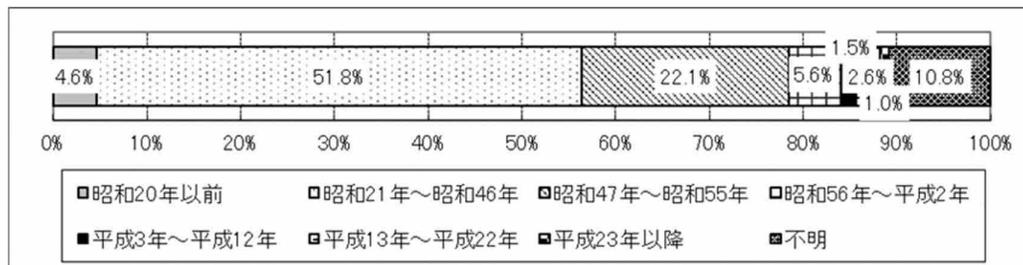
- ・ 調査対象者：空き家候補 637 棟の所有者
- ・ 調査実施期間：平成 28 年 12 月～平成 29 年 1 月
- ・ 調査方法：郵送配布、郵送回収
- ・ 回収状況：206 票※（回収率：32.3%）

※207 票回収したものの白紙回答の 1 票を無効票として取り扱い、206 票として集計

1. 建物の建築時期

「昭和 21 年～昭和 46 年」が最も多く 51.8%を占めている。旧耐震基準である昭和 55 年以前に建てられた建築物が 78.5%となっている。

図表 21：【建物の建築時期】



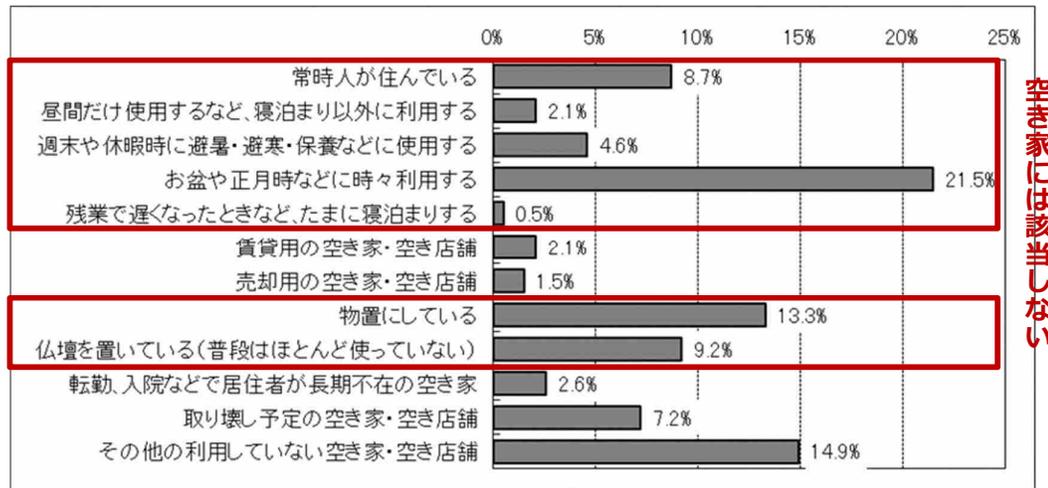
資料：「宮古島市空き家実態調査」

2. 建物の現在の利用状況

「お盆や正月時などに時々利用する」が最も多く 21.5%を占めている。その他、現地調査では空き家と考えられたが、所有者等の意向から空き家ではない建築物が 59.9%となった。

一方、賃貸用や売却用の空き家も 3.6%存在している。

図表 22：【建物の現在の利用状況】

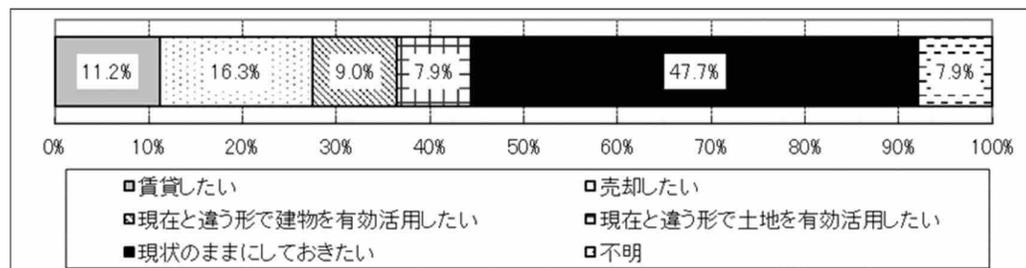


資料：「宮古島市空き家実態調査」

3. 今後の活用意向

「現状のままにしておきたい」が最も多く 47.7%となっている。次いで、「売却したい」が 16.3%、「賃貸したい」が 11.2%となっている。

図表 23：【今後の活用意向】



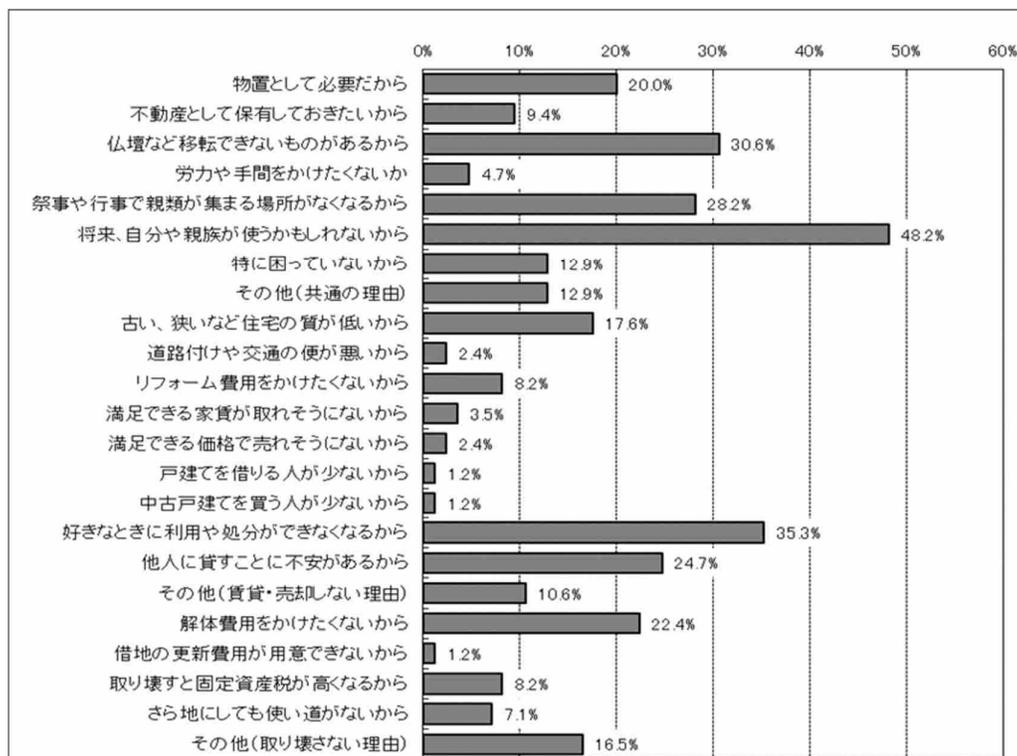
資料：「宮古島市空き家実態調査」

4. 活用または解体しない理由

3. で「現状のままにしておきたい」と回答した方にその理由をたずねると、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が最も多く 48.2%となっている。次いで、

「好きなときに利用や処分ができなくなるから」が 35.3%、「仏壇など移転できないものがあるから」が 30.6%となっている。

図表 24：【活用または解体しない理由】



資料：「宮古島市空き家実態調査」

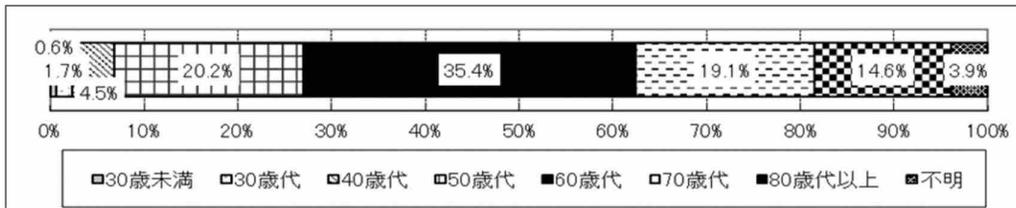
5. 回答者の年齢・世帯構成

回答者の年齢は、「60歳代」が最も多く 35.4%となっている。50歳代と60歳代で約半数を占めているが、70歳以上も 33.7%となっている。

回答者の世帯構成は、「一世代世帯（夫婦のみ）」が最も多く 39.9%となっている。次いで「二世帯世帯（親・子）」が 29.2%となっている。

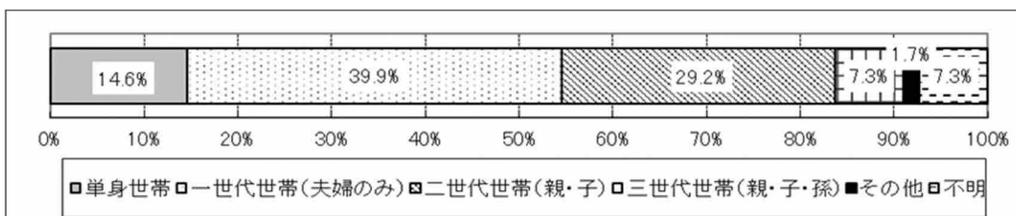
年齢・世帯構成の調査結果からみると、高齢者のみの世帯が比較的多いことが考えられる。

図表 25：【回答者の年齢】



資料：「宮古島市空き家実態調査」

図表 26：【回答者の世帯構成】

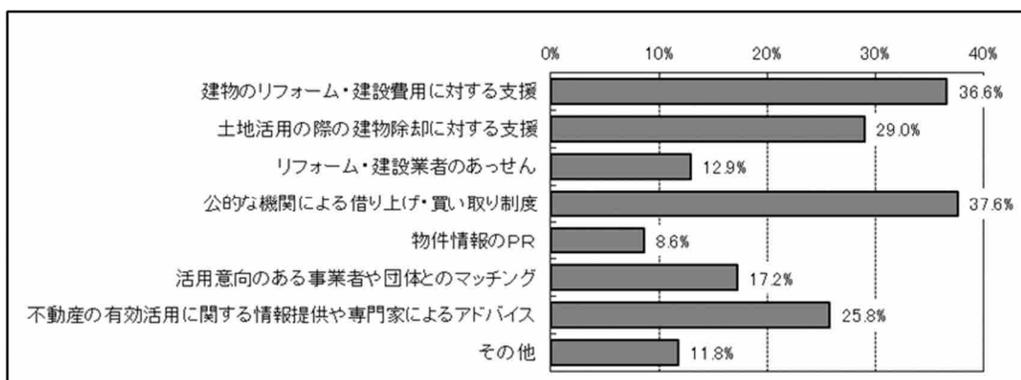


資料：「宮古島市空き家実態調査」

6. 有効活用に必要なこと

「公的な機関による借り上げ・買い取り制度」の37.6%と「建物のリフォーム・建設費用に対する支援」の36.6%がほぼ同数である。

図表 27：【有効活用に必要なこと】



資料：「宮古島市空き家実態調査」

第4節 空き家対策を進めていく上での主な課題

本市は、亜熱帯性気候の島嶼部に位置し、また台風の被害も多い。建築物の種類ではコンクリート造の建築物が多い等の特色がある。

また、人口が集中する平良市街地等と、それ以外の郊外の農村集落、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、それぞれの地域に特徴に根ざした空き家対策における課題がある。

本市を取り巻く現状や、これまで行ってきた取組及び空き家実態調査結果等から、今後、本市の空き家対策を進めていく上で、以下のような課題があげられる。

(1) 本市全体の課題

1. 空き家の適正管理について

- 「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。
- 昭和40年前後に相次いで襲来した大型台風による甚大な被害を契機に、陸屋根・コンクリート造の住宅が一斉に建築された経緯があり、築年数が40年前後の住宅が、現在一斉に建替え期を迎えている。
- 亜熱帯性気候である本市では、シロアリの種類が多く活動が活発で、放置された空き家が食害を受ける可能性が高い。特に耐震性に影響を及ぼす柱・筋交い・土台等の食害を受けた場合は、耐震性が低下し、空き家の倒壊の危険性が増大する原因となる。
- 管理が行き届かなくなった空き家は、今後一層劣化に拍車がかかる恐れがあり、台風等によって、老朽化した建築物の倒壊や飛散など二次的な被害も懸念される。
- 所有者の管理意識が高まらないなどの理由で、空き家が老朽化・管理不全な状態で放置され、周囲の住環境に影響を及ぼす場合もある。
- 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。

2. 空き家の利活用について

- 比較的状态が良いと考えられる「腐朽・破損はしていない」空き家も多く、駐車場や庭のある空き家も多いことから、これらの有効活用等を促進することで、中古住宅ストック等の流通促進や地域活力の向上などの効果が期待できる。
- コンクリート造の建築物は、躯体の耐久性に問題がなければ、比較的リフォーム等も容易であることから、条件が合えばリノベーション等の活用可能性がある。
- 一方で、所有者等の活用の意識・意欲が高まらず、行政が関わることへの期待や、関心がない場合も多い。
- 空き家の利活用が進みにくい原因として、本市特有の事情に、以下の課題を指摘することができる。これらに対しては、地域の実情を踏まえた対策の検討が必要である。

【本市に特有の事情】

- ・ 先祖代々の仏壇が存在すること
- ・ 祭礼時や、お盆・正月など、（年に数回は）家族や親戚が集まる場所としての利用が続くこと
- ・ 特に農業地区では、家族・親戚や近隣住民が倉庫等として利用しているケースが多いこと
- ・ 兄弟や親族等の利害関係人が多く、今後の道筋に意思統一を図ることが困難なケースがあること（※）

（※）権利関係が複雑になると、売買等の妨げになるほか、法定相続人自身が自分が相続していることを知らない又は相続人が全員相続放棄しており、管理者が不在等になる場合がある。

(2) 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と思われる。
- 一方で、市街地内にある状態の悪い空き家は、そのまま放置しておくさらさら腐朽・破損が進み、いずれ倒壊のおそれがあるなど、周辺への悪影響が大きい。そのため、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。

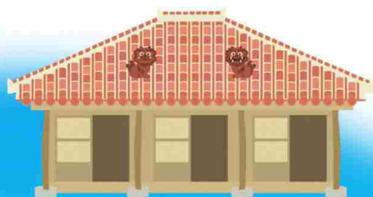
(3) 郊外の農村集落・離島等における課題

- 郊外の集落では、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。
- 市場に流通しないものの、状態の良い空き家は、民泊や体験交流事業の拠点とするなど、観光等の地域産業の振興や移住・定住につながる積極的な利活用の検討も有効である。
- 空き家が多い地区では、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。
- 地域によっては、駐車場や店舗等が不足している場合もあるため、地域のニーズに応じた空き家の活用方法の検討が必要となる。
- 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。
- 離島の漁村など、斜面地の住宅等が狭隘道路に面している場合には、老朽化した建築物の更新や除却した跡地の活用方法等が課題となる。

第3章 空き家対策における基本方針



第1節 対策の理念



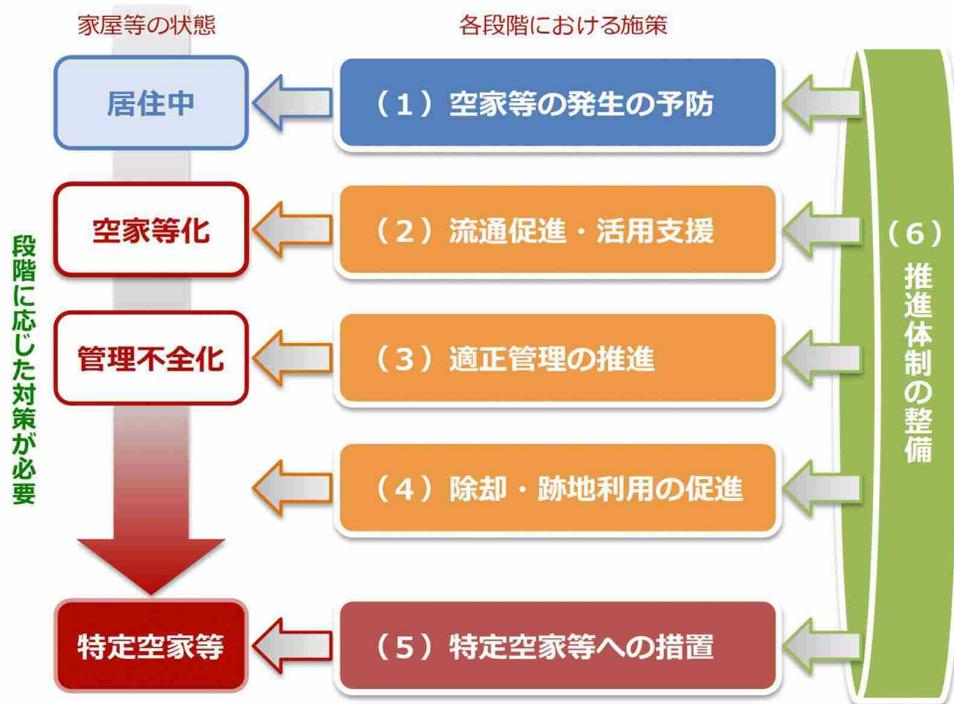
特色のある島の景観と地域の生活環境を守り、住宅ストックを資源として活用しながら、島の特色を活かした産業の振興を図り、自然・風土・伝統・文化と調和したまちづくりを地域と官民の力で実現します。



第2節 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 28：【各段階における施策のイメージ】



第3節 各段階の施策に関する市の方針

(1) 空き家の発生の予防

相続に伴う問題が、空き家発生の大きな要因の一つであることは広く知られている。単身高齢者世帯等が増加しているなか、所有者等が存命中の段階から、将来の相続等に備えた事前の準備をしておくことを促すことで、空き家の発生を未然に防ぐ予防策を進める。

(2) 流通促進・活用支援

修繕や改修等により利活用が可能な空き家に対しては、まず、所有者等の意欲を喚起し、所有者等による利活用を妨げている様々な課題に対して、行政として支援を行う方法を検討する。

所有者による活用の選択肢を増やすために、観光・農業等の地域産業の振興や、福祉・地域コミュニティ拠点等の活用など、地域資源として有効利用できる方法を、地域のニーズに合わせて検討していく。

(3) 適正管理の推進

法の定義による「空家等」を含め、広く現在居住等の利用がされていない「空き家」の適正管理は、まず所有者自身で行うことを周知・啓発し、所有者自身による現在使用されていない「空き家」の適切な管理の促進を推進していく。

管理不全化した物件の所有者・管理者等の特定を進め、市で把握した情報提供などを通じて、所有者・管理者等に自主的な管理を促す。

ただし、空き家の所有者等の事情は様々で、物件に対する管理意識が高くても、知識不足や高齢等の理由により自力での解決が困難な場合もある。

様々な事情を抱える所有者等に向けて、相談対応の体制を整備し、また、必要な情報を発信することで、自発的に適切な管理をするよう促し、空き家の危険化を予防していく。

所有者等の事情を含めた空き家管理について、地域の理解を深め、景観や生活環境の保全について地域が協力して推進していくように働きかける。

(4) 除却・跡地利用の促進

除却以外に解決方法がない物件についても、まずは所有者自身による自発的な除却を促進する。所有者等による除却費用の負担が困難な場合には、除却助成制度等の創設等を検討していく。

除却後に建替えが困難な場合等の跡地利用については、例えば、防災用の空き地等の地域による有効な活用方法を検討していく。

(5) 特定空家等への措置

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、国の「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）」に示す基準を十分に考慮し、必要な措置を講じる。

なお、緊急に対応することが必要な場合に市が一時的に対応する措置等について、条件や法的な根拠等の整理を進めていく。

(6) 推進体制の整備

空き家に関する施策が効果的に実行できるよう、既存の市内部の組織及び外部団体等との連携・協力体制の強化を図るとともに、新たな体制づくりを検討する。