

那覇市空家等対策計画

平成30年3月

那覇市

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	4
第5節 対象地区	4
第6節 対象とする空家等の種類	4
第2章 現状と課題	5
第1節 人口推移および高齢化率からみた空家等の動向	5
第2節 住宅・土地統計調査からみた本市の状況	7
第3節 本市の不動産市場の状況と住宅事情・特性	9
(1) 本市の地価動向	9
(2) 本市の住宅事情・特性	11
第4節 空家等実態調査からみた本市の状況	18
(1) 空家等の分布	18
(2) 不良度判定による推定空家等の状況	21
(3) 接道状況と不良度判定による空家等の状態	24
第5節 空家等所有者等の状況・意向	25
(1) 空家等対策における所有者意向調査の位置づけ	25
(2) 所有者意向調査の結果	26
(3) 空家等データベースの整備	29
第6節 空家等対策を進めていく上での主な課題	30
(1) 地区別にみた空家等の課題	30
(2) 土地・建物等に関する課題	30
(3) 所有者等に関する課題	32
(4) 市場流通等に関する課題	33
第3章 空家等対策における基本方針	35
第1節 対策の理念	35
第2節 対策に関する基本的な方針	36
第3節 各段階の施策に関する市の方針	37
(1) 空家等の発生の予防	37
(2) 空家等の適切な管理の促進（空家法第6条2項4号）	37
(3) 空家等及び除却後の跡地の利活用（空家法第6条2項5号）	38
(4) 管理不全な空家等への対策（空家法第6条2項4・6号）	38

(5) 推進体制の整備（空家法第6条2項8号）	38
(6) 調査に関する事項（空家法第6条2項3号）	39
第4章 空家等に対する施策	40
第1節 空家等の発生の予防	40
(1) 相続人のいない所有者等からの相談対応	40
(2) 将来的な相続に関する相談会やセミナー等の周知・案内	41
(3) 近隣に居住していない所有者等への相談対応	43
(4) 地域福祉活動等を通じた単身高齢者世帯等への対応	43
(5) 相続発生時に管理者不在を防止するための取り組み	43
(6) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知	44
第2節 空家等の適切な管理の促進	46
第3節 空家等及び除却後の跡地の利活用	47
(1) 民間による市場流通や民間団体等の活用に向けた誘導・支援等	47
(2) 防災等の公共的な目的のための活用に関する方針	49
第4節 管理不全な空家等への対策	51
(1) 管理不全な空家等に対する初期対応	51
(2) 管理不全な空家等の所有者等に対する情報提供・相談対応	52
(3) 特定空家等に対する措置	52
(4) 那覇市特定空家等判断基準	53
(5) 特定空家等に対する措置の手順	57
第5節 推進体制の整備	62
(1) 相談体制の整備等	62
(2) 庁内実施体制	64
(3) 那覇市空家等対策審議会の組織体制及び役割	66
(4) 関係団体等との連携	67
第6節 その他空家等対策の実施に関して必要な事項	68

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
3. 「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)
4. 那覇市空家等の適切な管理及び対策の促進に関する条例
5. 行政代執行法
6. 那覇市空家等対策審議会規則
7. 那覇市空家等対策審議会委員名簿（第1期）
8. 平成28年度那覇市空家等実態調査報告書

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まま放置されている状態の空家等は、防災・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。

全国的に空家等の問題が顕在化していくなか、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。

本市では、平成29年4月1日に「那覇市空家等の適切な管理及び対策の推進に関する条例」（以下、「市条例」という。）を施行し、市の空家等に関する対策の基本理念として、市及び市民等の協働により推進していくことを掲げている。また、当該市条例では、第4条で市の責務を定め、第5条で所有者等の責務並びに第6条で市民等の役割を定めるとともに、第7条で、市は、空家等に関する対策を実施するため、空家等対策計画を定めることを規定している。

本計画は、これらの背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、地域住民の生活環境の保全を図り、市と市民等の協働によって、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。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（定義）

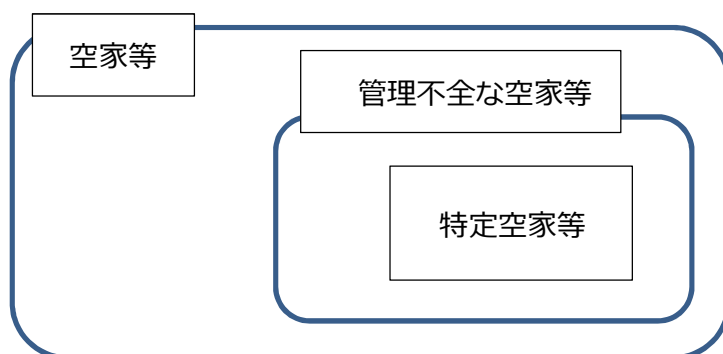
第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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。

なお、本計画において、「管理不全な空家等」とは、管理の状態が十分でないため、人の生命・財産や周辺の生活環境等に悪影響をもたらしている状態、もしくは、そのおそれのある状態にある空家等をいい、ただちに特定空家等に該当しなくとも、空家等の所有者が自主的に改善を行うことが必要である。

また、特定空家等については、本市の特定空家等判断基準によって判断を行う。

図表1：【空家等の内訳】

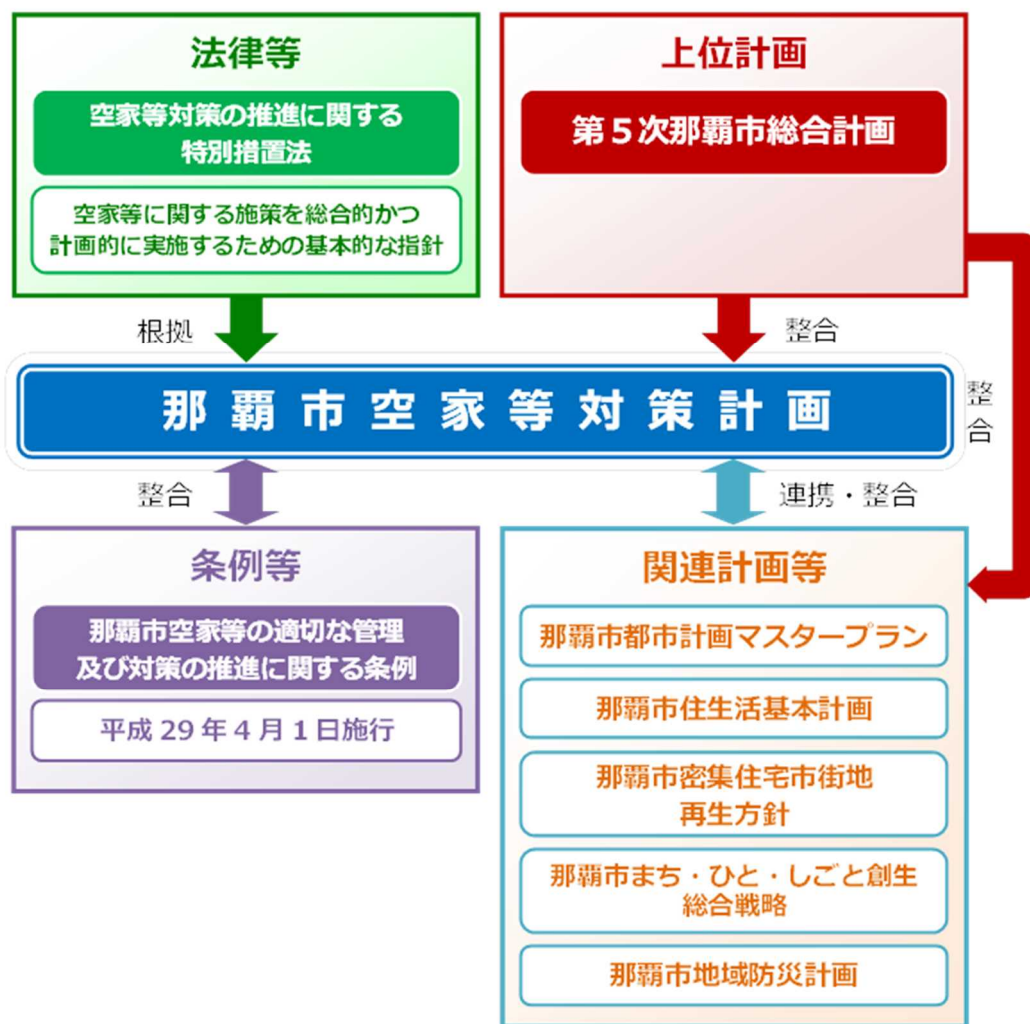


第3節 計画の位置付け

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、空家等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、かつ那覇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、那覇市で策定している「那覇市総合計画」を上位計画とし、「那覇市都市計画マスタープラン」、「那覇市住生活基本計画」、「那覇市密集住宅市街地再生方針」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、2018年度を初年度として2027年度までの10年間とする。
また、本市の空き家をめぐる状況の変化などを踏まえながら、空家等対策の進捗状況や国の政策動向などを見極め、必要に応じて計画内容の見直しや修正を適宜行う。

第5節 対象地区

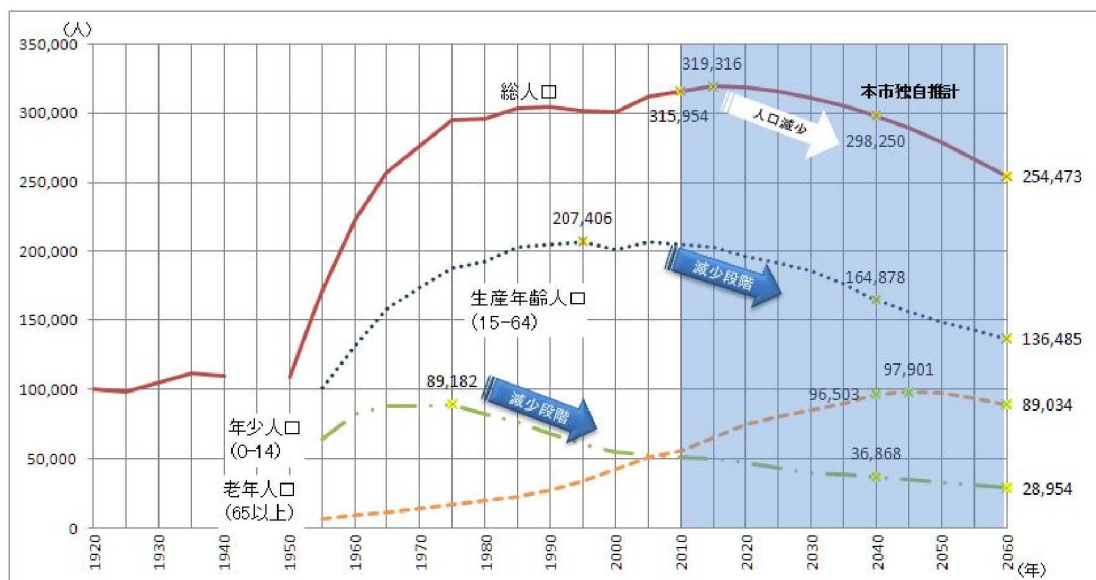
本計画の対象地区は那覇市内全域とする。

第6節 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、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。

が指摘されている中、本市でも将来人口の減少や高齢化の進行等による人口構造の変化が見込まれ、特に、高齢者のみが暮らす持ち家の戸建て住宅は将来の空家等の予備軍とも考えられることから、将来的な空家等の増加が懸念されている。

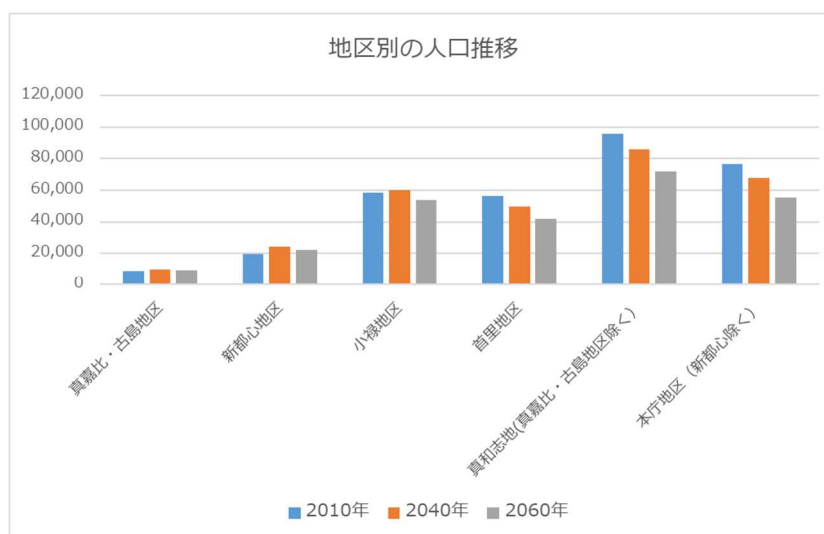
図表4：【本市の年齢3区分別の人口推移】



※出典：那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン編（平成 28 年 3 月）

なお、地区別の人口の推移を見ると、真和志地区（真嘉比・古島を除く）、本庁地区（新都心を除く）、首里地区について、将来の人口減少が予測されている。

図表5：【本市の地区別の人口推移】



※出典：那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン編（平成 28 年 3 月）

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、このまま空き家等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。

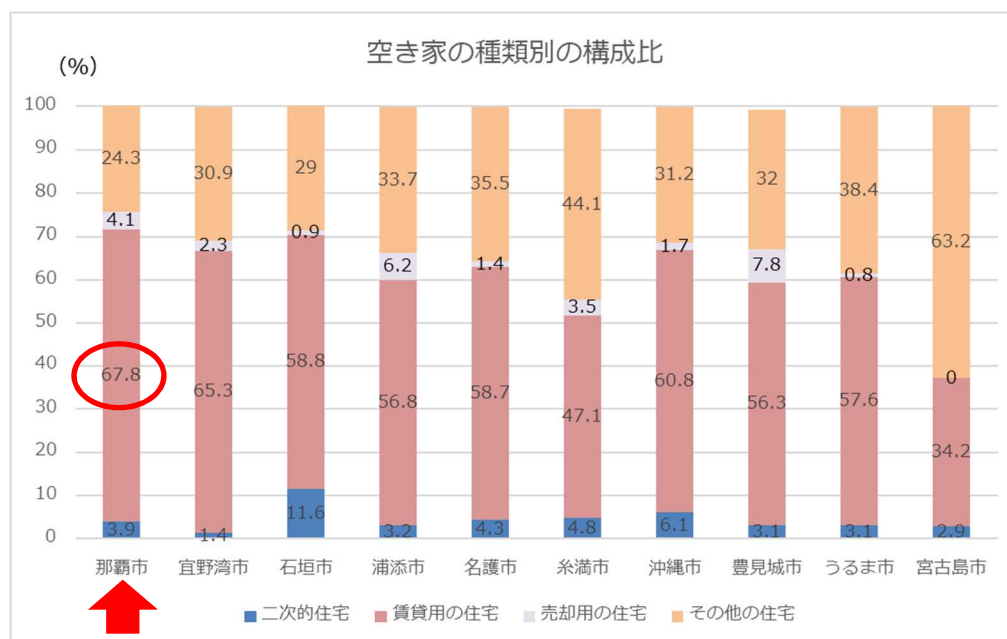
「平成25年度住宅・土地統計調査」では、那覇市の空き家率は10.8%となっており、全国平均13.5%に比べると空き家率は低く、沖縄県平均10.4%とほぼ同水準にある。

図表6：【全国の空き家率の推移と本市の空家率】

	平成15年	平成20年	平成25年
全国の空き家率	12.2%	13.1%	13.5%

	那覇市	沖縄県平均	全国平均
平成25年度空き家率	10.8%	10.4%	13.5%

図表7：【空き家の種類別の構成比】



※出典：総務省統計局／平成25年住宅・土地統計調査

なお、総務省統計局「住宅・土地統計調査」における「空き家」は、以下の項目が含まれる「住宅」(※)をいう。

(※) 住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

① 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用する住宅で、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

② 賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

③ 売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

④ 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。）

「住宅・土地統計調査」で公表されている「空き家率」は、上記の①～④をすべて含むものである。

なお、①～④の種類の構成比を見ると、本市の特徴として「賃貸用の住宅」の空き家（空き室）が7割近くを占めており、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の「その他の住宅」の割合が低いことがあげられる。

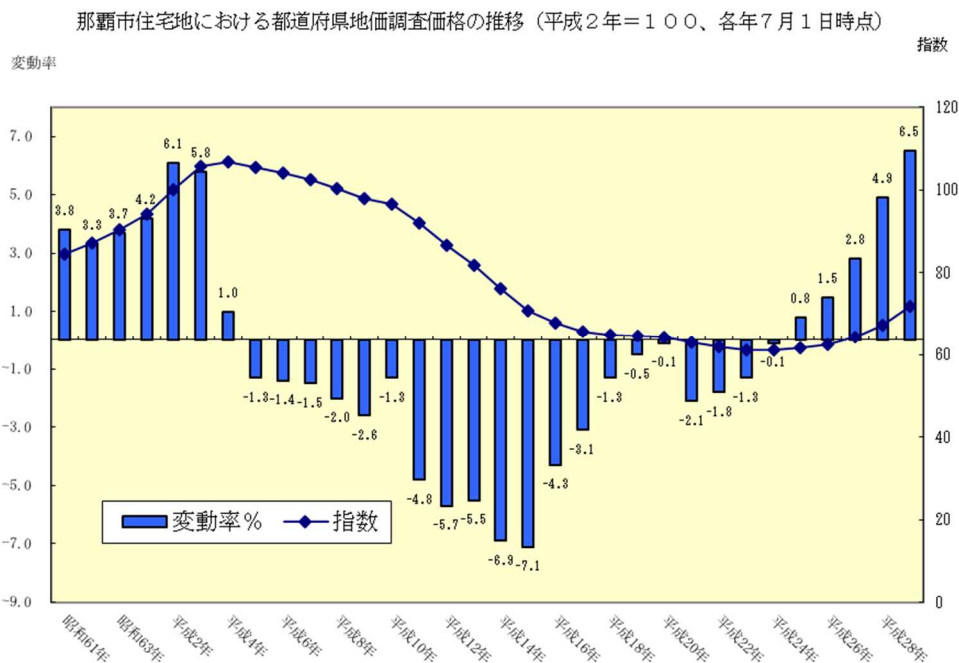
第3節 本市の不動産市場の状況と住宅事情・特性

(1) 本市の地価動向

本市の地価動向をみると、近年の宅地価格は、住宅地・商業地ともに一貫して上昇しており、特に条件の良い土地では需給が逼迫している状況にある。住宅地では、那覇市中心部や新都心及び真嘉比地区、沖縄都市モノレールの延伸において、戸建住宅地・マンション需要が旺盛である。また、商業地については、国内外からの観光客の増加を背景に、店舗・ホテル用地の土地需要が高まり、投資用不動産や開発業者の仕入れ価格等の上昇が見られる。

国土利用計画法に基づいて沖縄県が毎年9月に公表している都道府県地価調査によると、本市の住宅地と商業地の価格の推移は、平成25年頃を境に下落から上昇に転じ、上昇の幅は毎年増大している。なお、平成29年7月1日における本市の住宅地の価格水準は、バブル景気のピーク時である平成2年を100とすると、7割程度の水準まで回復しており、首都圏・中京圏・近畿圏を除けば、都道府県庁所在地で最も高い水準にある。

図表8：【本市の住宅地の地価動向】



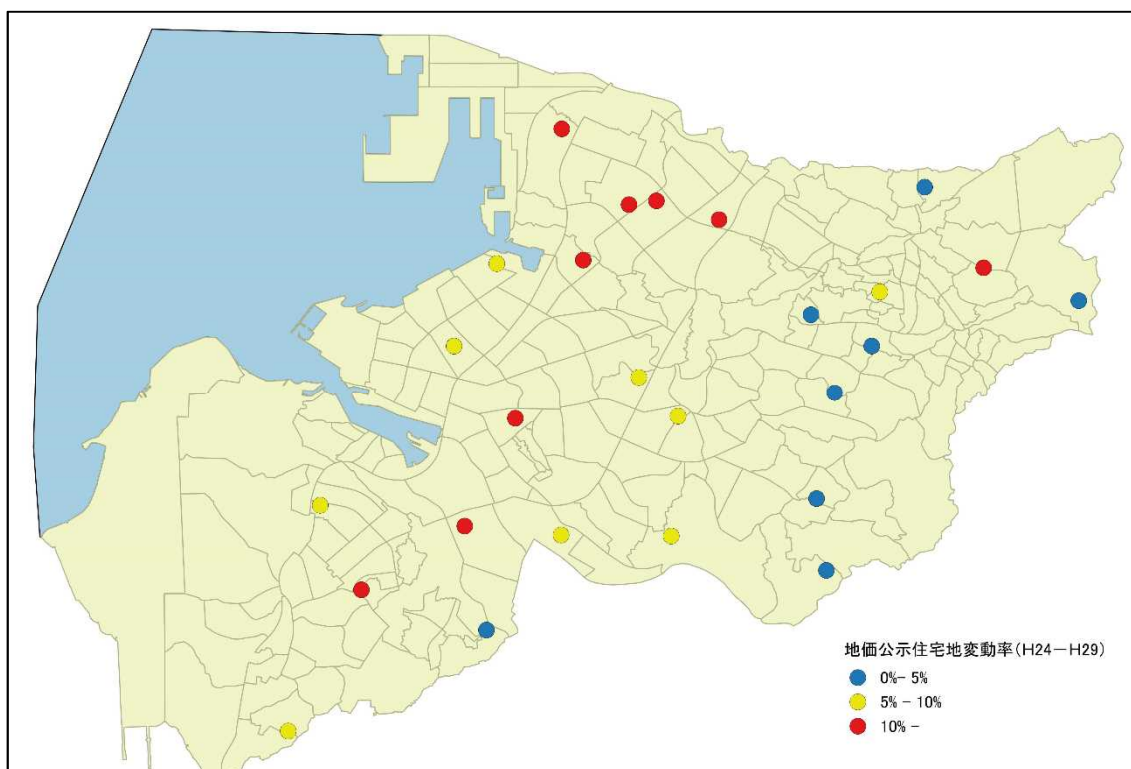
※出典：沖縄県／平成29年都道府県地価調査

本市の地価動向について、地価公示法に基づいて国土交通省が毎年 3 月に公表している地価公示地点の過去 5 年間の変動率を見ると、市内の地価公示地点は全て上昇しているが、上昇の程度には、地域による差異が見られる。

図表 9 は、市内の地価公示地点を、過去 5 年間の上昇率が +10% 程度の地価上昇が強く見られる地点、上昇率が +5%～+10% の地点、上昇率が 0%～+5% 程度に留まっている地点に色分けしたものである。

県内景気の拡大に伴い、中心部や新都心における土地価格の上昇に牽引され、旧市街地や周辺の土地にも地価上昇が波及しているものと考えられる。

図表 9：【本市の地価動向】



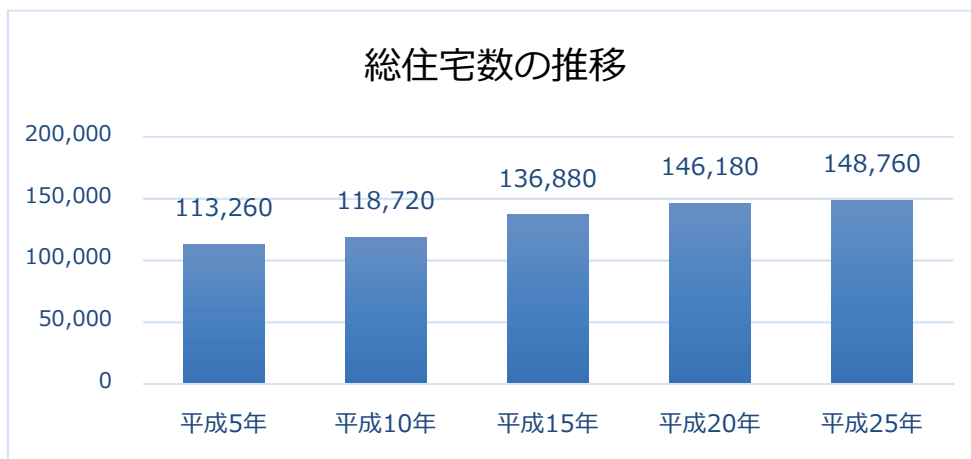
※出典：国土交通省／平成 29 年地価公示

(2) 本市の住宅事情・特性

①住宅数の推移

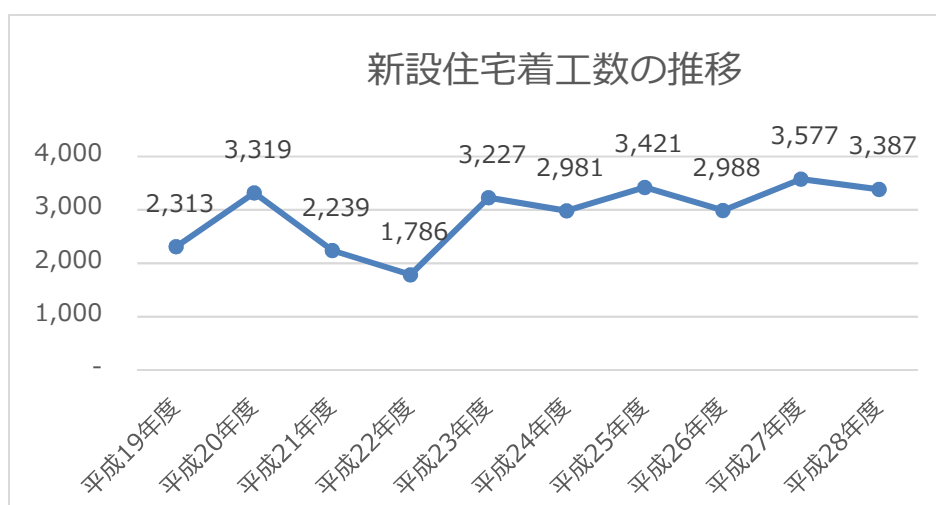
近年、本市における総住宅数の推移は、人口・世帯数の増加などを受けて増加傾向にある（図表 10）。ただし、新たな住宅建設を取り巻く環境をみると、貸出金利は復帰後最も低い水準で推移しているものの、県内景気の拡大などに伴い、地価が上昇傾向で推移していることや、人手不足・資材の高騰による建設コストの上昇等の影響で、新設住宅着工数は、ほぼ横ばいの状況にある（図表 11）。

図表 10：【総住宅数の推移】



※出典：総務省統計局／平成 25 年住宅・土地統計調査

図表 11：【新設住宅着工数の推移】



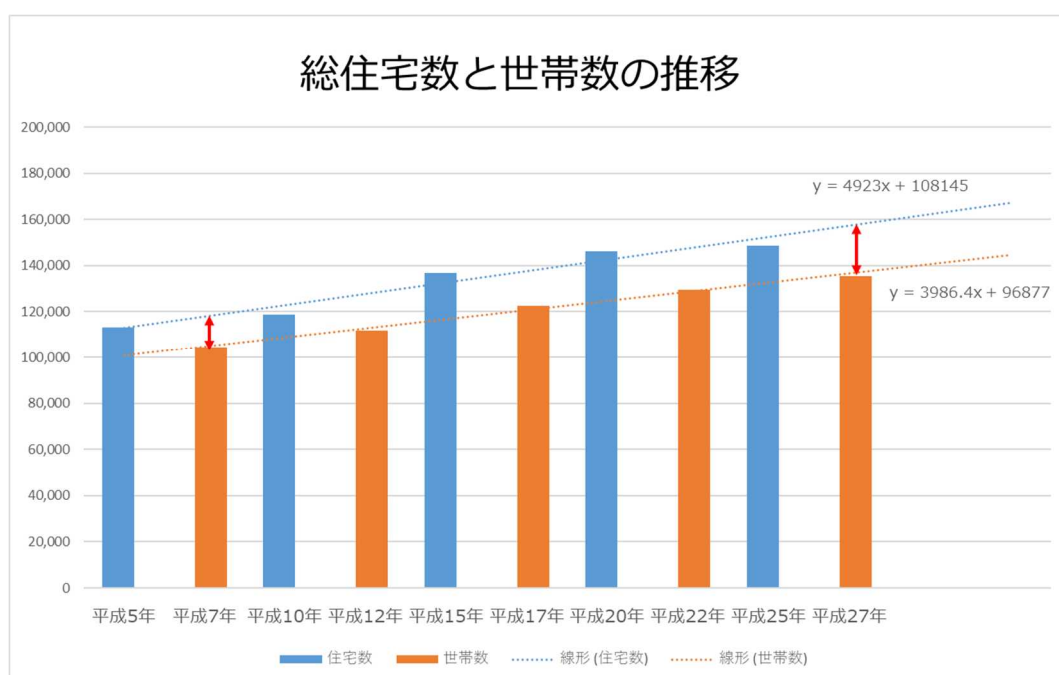
※出典：沖縄県土木建築部住宅課／平成 28 年度住宅着工統計

本市の総住宅数と世帯数の推移を比較してその傾向をみると、総住宅数は世帯数を上回っており、いずれも増加傾向にある。

また、総住宅数の伸び率に比べ、世帯数の伸び率が鈍化しており、近年では、その差分が拡大する傾向にある（図表 12）。

このことから、住宅需要（世帯数）を住宅供給（総住宅数・中古住宅のストックを含む）が上回り、住宅の需要と供給の差分に含まれる空き家が増えている状況にある。

図表 12：【総住宅数と世帯数の推移】



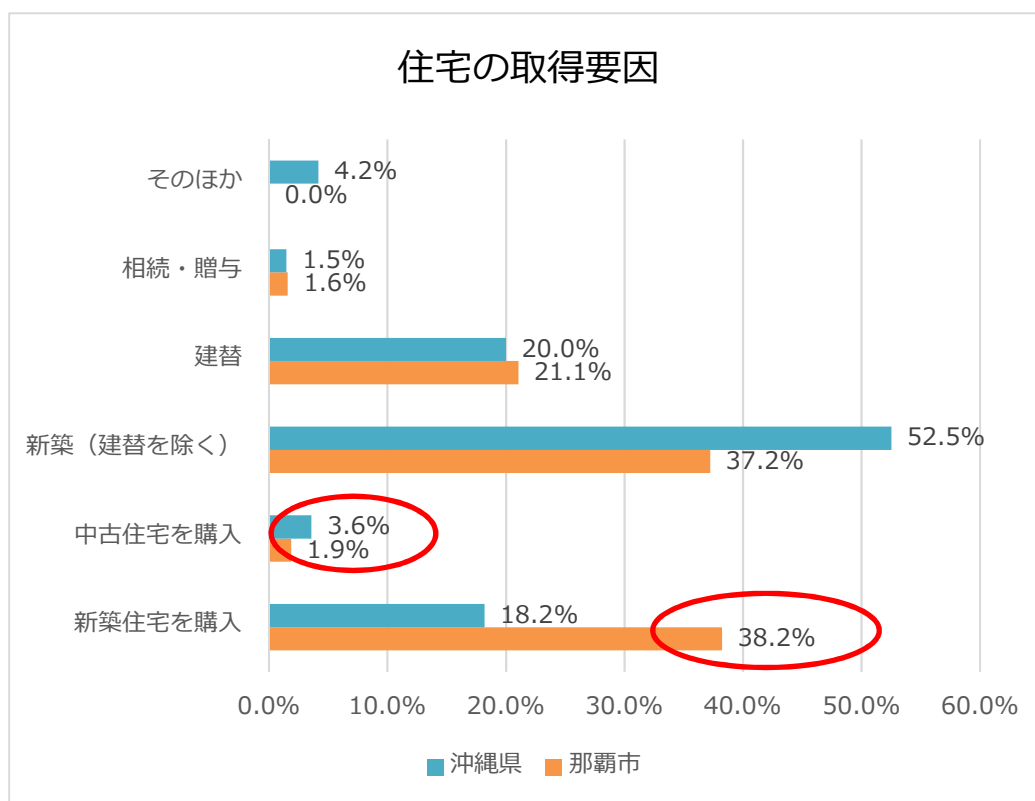
※出典：総務省統計局／平成 25 年住宅・土地統計調査、平成 27 年国勢調査

②住宅の取得要因

本市における住宅の取得要因では、「新築住宅の購入」（建売・分譲住宅等）と「建替を除く新築」がそれぞれ 4 割程度を占めており、「建替による新築」が 2 割程度を占めている。なお、「建替を除く新築」に比べ、「新築住宅の購入」（建売・分譲住宅等）の割合が大きいことは、地価の上昇によって一戸建て持家の取得難が生じていることが要因の一つになっている可能性がある。

その一方で、「中古住宅の購入」は 2%弱に過ぎず、県内平均を下回っている。

図表 13：【住宅の取得要因】

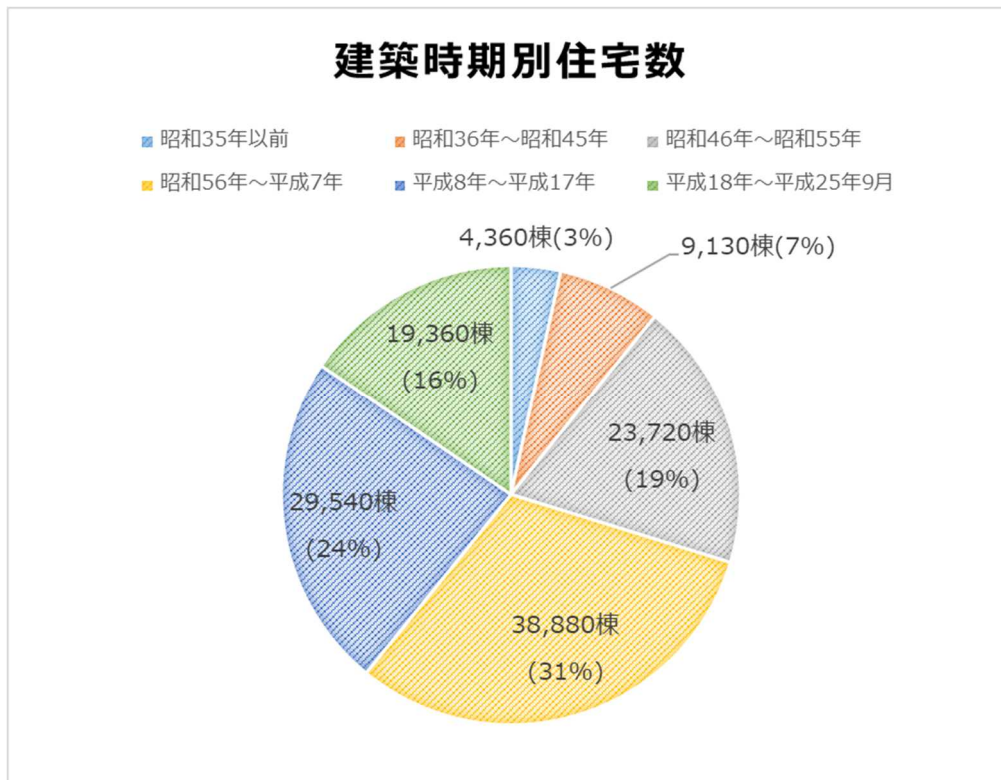


※出典：第 56 回那覇市統計書（平成 28 年版）

③建築時期別の住宅数

本市の住宅について、建築時期別にみると、昭和 46 年～昭和 55 年に建築された住宅が全体の 2 割程度を占め、昭和 56 年以前の旧耐震基準の住宅が全体の 3 割程度を占めている。

図表 14：【建築時期別住宅数】



※出典：第 56 回那覇市統計書（平成 28 年版）

④建築時期と構造の変遷

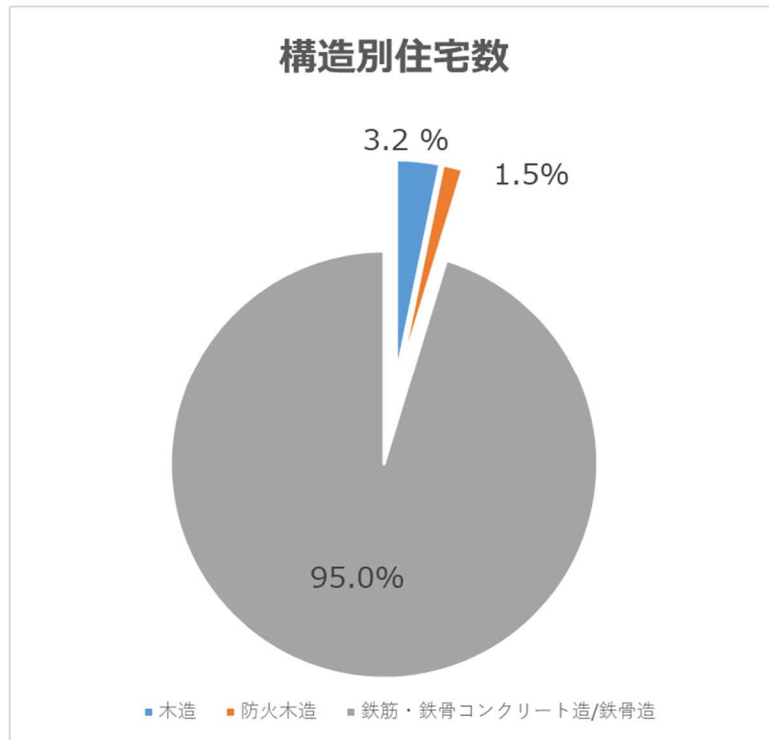
本市における建築物の構造は、鉄筋・鉄骨コンクリート造の住宅が 93%を占め、鉄骨造と合わせて 95%を占め、木造は僅かに 3%程度に過ぎない（図表 15）。

しかし、本土復帰以前の昭和 30 年頃は、県内・市内の住宅は木造が大半を占めており、例えば、昭和 30 年の沖縄県内に居住する普通世帯の住宅を構造別で見ると、12 万 664 世帯のうち、11 万 9,830 世帯（99.3%）が木造で、耐火造は 0.7%となっていた。

本土復帰以降に、台風やシロアリ等の被害に強い鉄筋・鉄骨コンクリート造が住宅建築の主流となり、その結果、平成 18 年以降に新たに建築された住宅において木造が占める割合は 0.5%まで低下している。

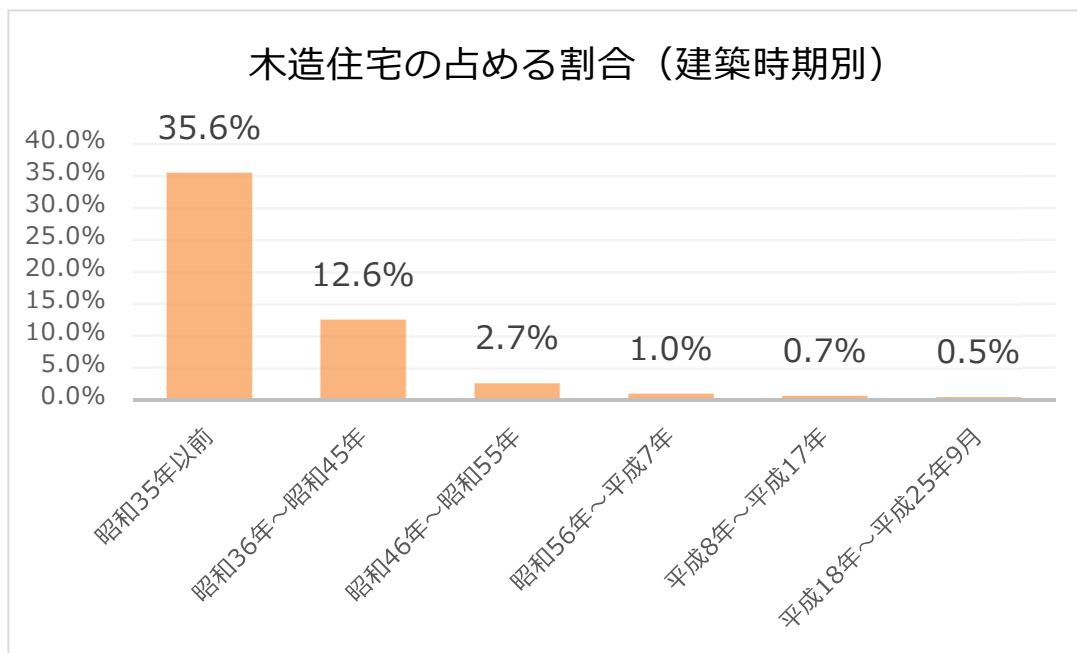
ただし、現在の本市においても、昭和 35 年以前に建築された建物の 3 割以上は木造であり、老朽化した建築物に木造が多いことが特色である（図表 16）。

図表 1 5：【構造別住宅数】



※出典：第 56 回那覇市統計書（平成 28 年版）

図表 1 6：【木造住宅の占める割合（建築時期別）】



※出典：第 56 回那覇市統計書（平成 28 年版）

⑤住宅の敷地と接道状況

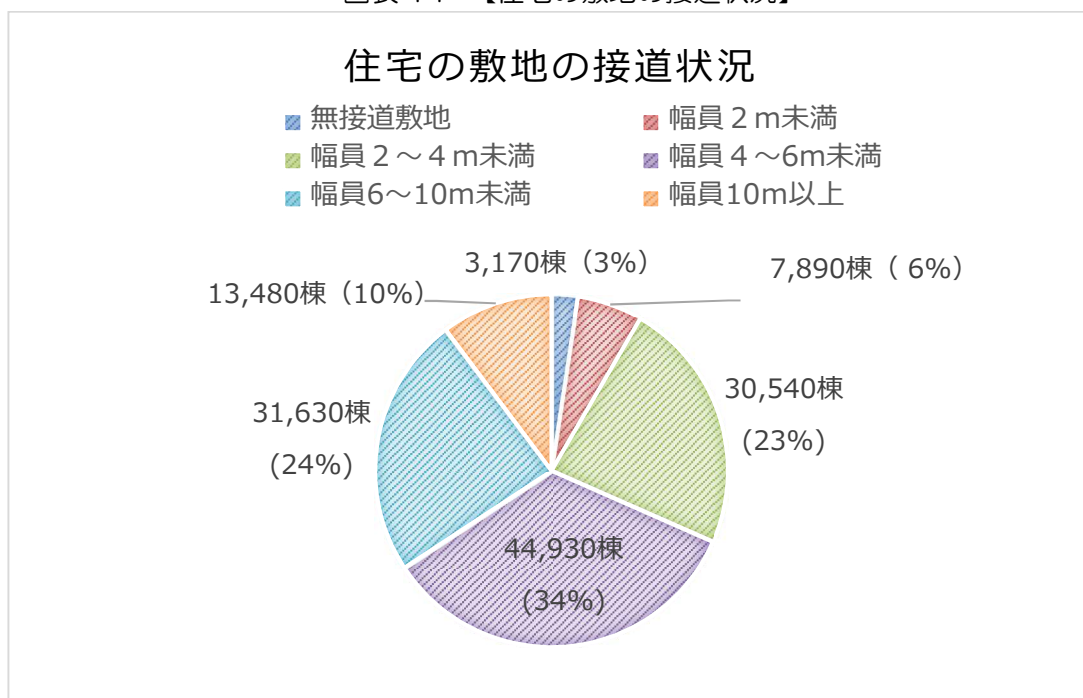
本市では、戦後に米軍用地として市全域が接収された後、細切れの返還が進むなかで、国際通りや久茂地、美栄橋地区などで、復興を目的とした街路事業や土地区画整理事業などによる都市基盤整備が進められた。

先行して返還された、牧志、松尾、壺屋、樋川や隣接する真和志地区では、急激な人口流入と人口増加が進行し、道路などの都市基盤整備が追いつかないまま急速な市街化が進んだことで、狭い道路に接している住宅の敷地が多い密集住宅市街地が形成されている。

これらの密集住宅市街地では、道路幅員が狭く、建築基準法の道路とみなされない路地も多く、老朽化した木造住宅が密集しており、住環境や防災面などの様々な課題を抱えている。特に、災害時には、避難や救助に支障をきたすとともに、建築物等の倒壊や火災時の延焼拡大などが懸念される。

本市の住宅の敷地が接している道路の幅員別にみると、無接道敷地が3%あり、幅員2m未満の道路に接している敷地が6%、幅員2～4m未満の道路に接している敷地が23%あった。幅員4m以上の道路に接していない敷地の割合は全体の3割以上を占めている。

図表 17：【住宅の敷地の接道状況】



※出典：第56回那覇市統計書（平成28年版）

解説（密集住宅市街地の背景と概要）

本市は戦災により、そのほとんどが焼け野原となり、その後、米軍用地として市全域が接収される中、現在の中心市街市の一部である壺屋町が先行して開放され、戦後の本市再建の拠点・生活発祥地となりました。

土地の解放が進むにつれ、国際通りや久茂地、美栄橋地区など戦後復興を目的とした街路事業や土地区画整理事業などによる都市基盤整備が進められてきました。

そうした中、すでに生活が営まれていた現在の中心市街地の一部である牧志、松尾、壺屋、樋川や隣接する真和志地区においては、急激な人口流入・増加の下、道路などの都市基盤整備が追いつかないまま、急速に市街化が進んだことで、密集住宅市街地が形成されています。

これらの密集住宅市街地は、中心市街地や真和志地区以外にも市内に小規模に散在しており、地区内の現状として、道路幅員が狭く、老朽化した木造住宅が密集し、住環境や防災面など様々な課題を抱えております。特に災害時には、避難や救助に支障をきたすとともに、建築物の倒壊や火災時の延焼拡大などが懸念されています。

地区内では建築基準法の道路とみなされない路地が多いことに加え、狭小敷地や戦後の割当土地などに起因する権利関係の複雑さなどの特性により、建物の更新が進んでいないのが現状です。

出典：那覇市密集住宅市街地再生方針（平成 28 年 3 月）

第4節 空家等実態調査からみた本市の状況

(1) 空家等の分布

本市では、平成28年度に「那覇市空家等実態調査」として、市内全域を対象とした現地調査、推定空家等の所有者等に対する意向調査を実施した。

- 調査の目的

市内における適切な管理が行われていない空家等について、その件数や所在及び分布状況、所有者特定等の実態を把握し、所有者又は管理者による空家等の適切な管理の促進や、空家等及びその跡地の利活用の促進、特定空家等に対する適正な措置を実施するため。

- 調査期間

平成28年8月～平成29年1月

- 調査委託先

株式会社ゼンリンインターマップ

現地調査では、調査委託先が保有する空き家候補データと本市が保有する空家等情報との照合により604件の調査対象となる建物等を抽出し、公道からの外観目視により居住実態の有無、建物等の状況について確認を行った。この結果、323件の推定空家等が確認され、外観調査の実施が不可能であったものの空家等と推定される150件を加えた473件を本市における推定空家等として把握した。

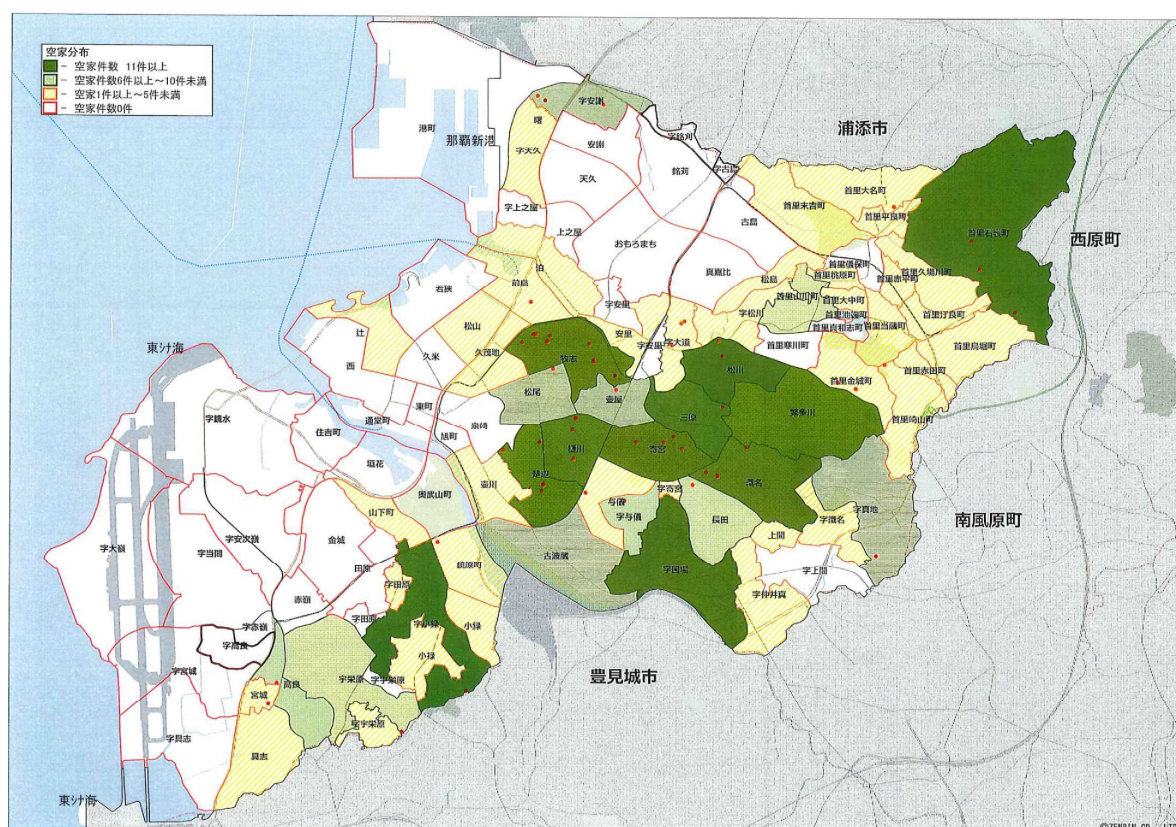
【空家等と推定される建築物】

- ① 外観調査が可能だった推定空家等：323件
- ② 外観調査が不可能だった推定空家等：150件（工事・建設中を除く）
- ①＋②＝473件

なお、323 件の推定空家等件数を分子に、本市の建物総数 55,318 棟（平成 29 年 11 月現在の課税家屋棟数、免税点未満の家屋を含む）を分母とした推定空家等の割合は約 0.58%となる。

また、地区別の推定空家等の分布状況について、地区別分布図は図表 1 8、推定空家等件数は図表 1 9、建物数に占める推定空家等の割合は図表 2 0のとおりである。

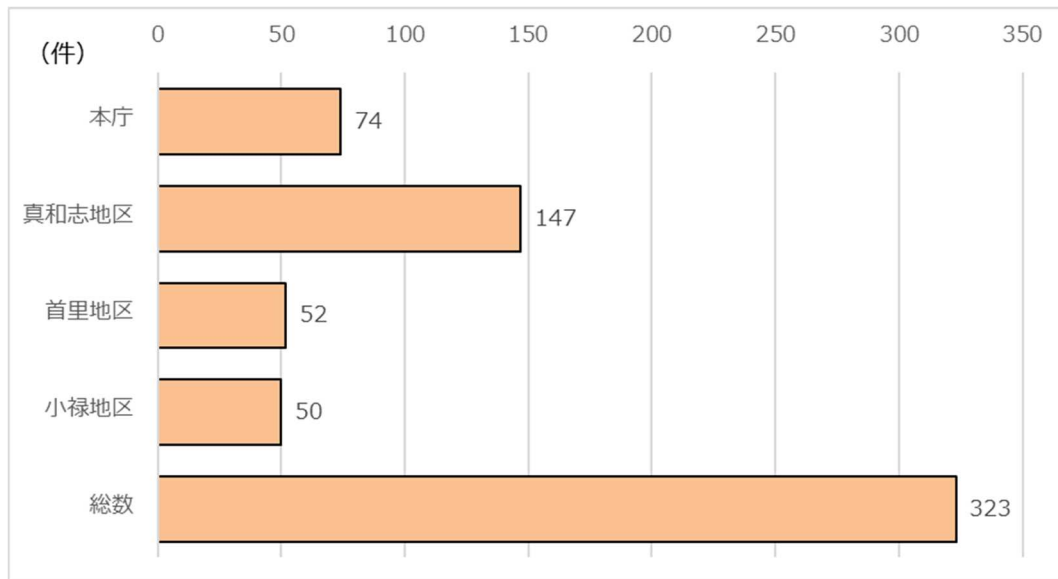
図表 1 8：【現地調査による推定空家等の地区別分布図】



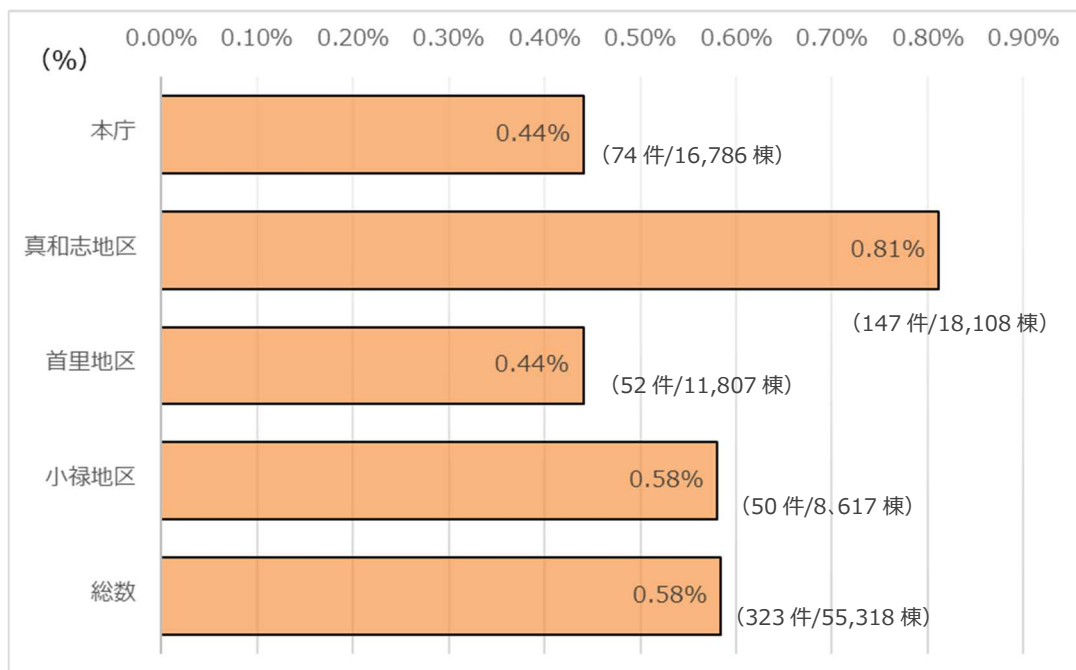
本市の空家等の分布状況を見ると、真和志地区の空家等件数が最も多く（147 件）、また、建物数に占める空家等の割合も高い（0.81%）。

次いで、空家等件数については、本庁地区が 2 番目に多く（74 件）、建物数に占める割合については、小禄地区が 2 番目に高くなっている（0.58%）。

図表１９：【現地調査による推定空家等の地区別分布（件数）】



図表２０：【現地調査による推定空家等の地区別分布（建物数に対する割合）】



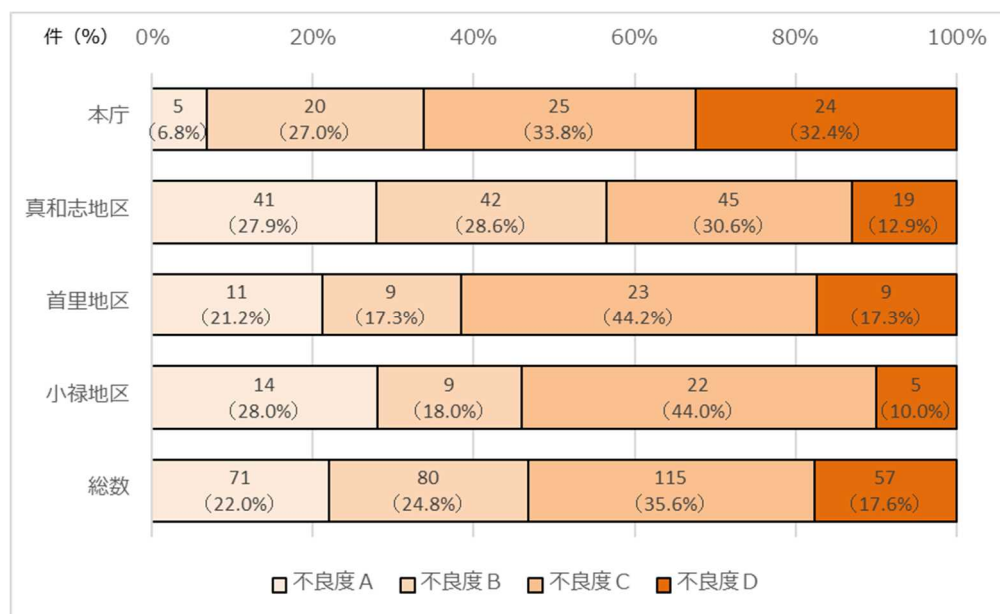
(2) 不良度判定による推定空家等の状況

本市の地域特性、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1(平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局)」の「不良住宅の判定基準」、他の自治体の例等を参考に、推定空家等の損傷等の度合いに応じた評点を設定のうえ、外観調査が可能であった 323 件の推定空家等に当てはめることで、ランク別（不良度 A～不良度 D）の不良度を判定した。各不良度ランクによる判定内容は図表 2 1、地区別の不良度判定結果は、図表 2 2 のとおりである(空家等の現地調査票および本市の不良度判定表は資料編参照)。

図表 2 1：【各不良度ランクによる判定内容】

不良度ランク	評点	判定内容
D	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数個所に危険な損傷が見られ、大規模な修繕や除却等が必要
C	50～99点	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷が見られ、中～大規模な修繕が必要
B	1～49点	一部に損傷等が見られ、小規模な修繕が必要
A	0点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない

図表 2 2：【地区別の不良度判定結果】



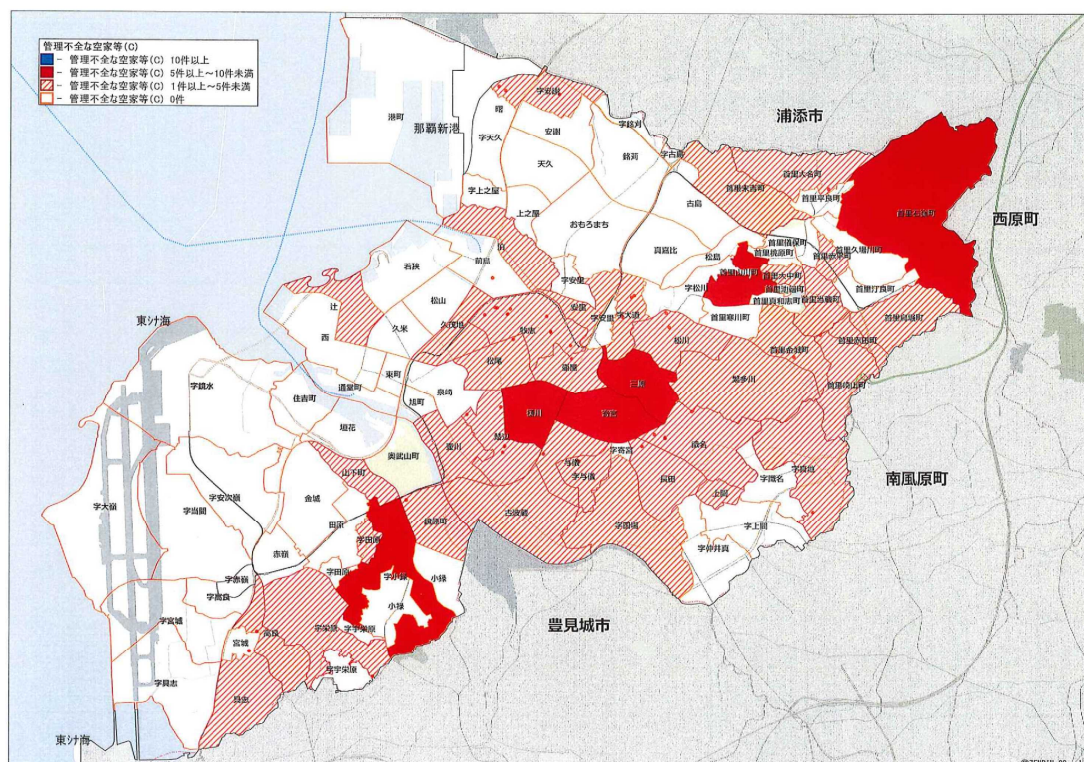
この判定の結果、本市全体で「不良度 C」または「不良度 D」と判定した推定空家等は 172 件（53.3%）であった。なかでも、建物の倒壊、飛散等のおそれから「不良度 D」と判定された推定空家等は本市全体で 57 件（17.6%）あり、これらについては、倒壊等の保安上の危険がある。

地区別の状況をみると、管理不全な空家等（「不良度 C」・「不良度 D」）の件数は、図表 2 3、図表 2 4 のとおり、牧志地区などの本庁地区や、真和志地区で多かった。

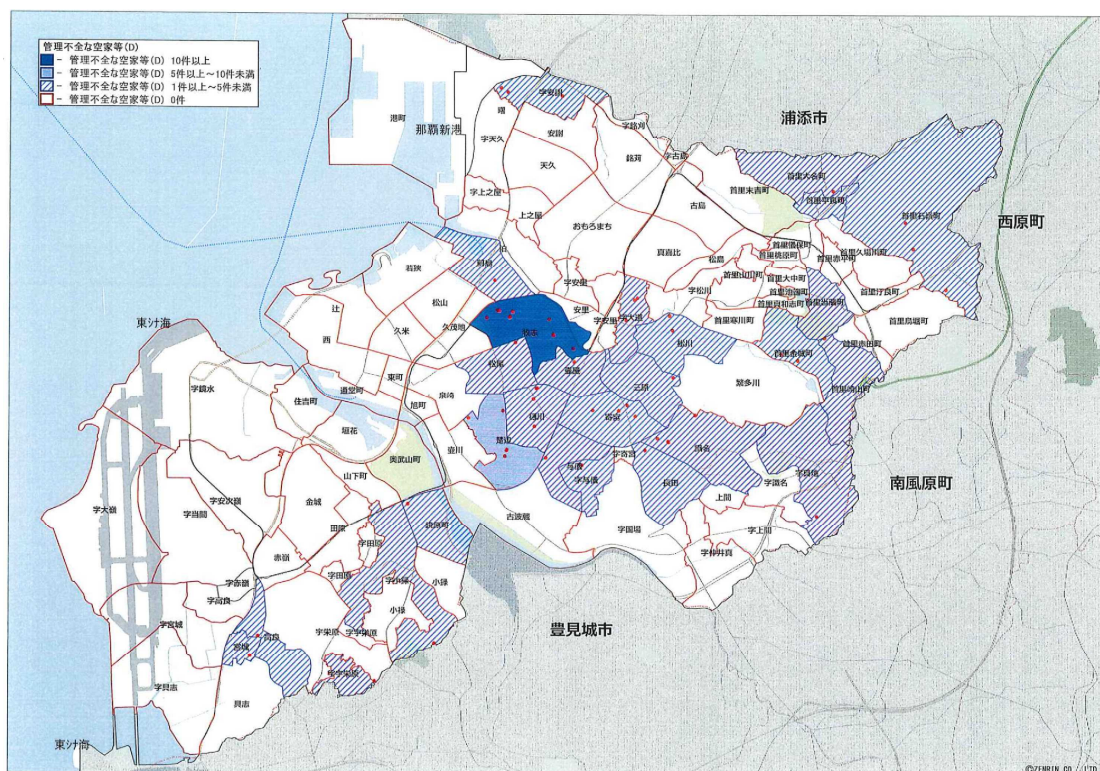
なお、上記の空家等の不良度判定に加え、本市で行った実態調査では、雑草・立木の繁茂やゴミの放置等の敷地の管理状況についても把握を行い、特に、雑草・立木が繁茂している空家等は 86 件、ゴミが大量投棄されている空家等は 11 件が確認されている。また、外観調査の実施が不可能であったものの空家等と推定される 150 件のなかにも、雑草・立木が繁茂している物件が 74 件あった。本市では亜熱帯性の気候から、長期間放置されている空家等では雑草・立木の繁茂が著しく、ハブ等の害獣・害虫等の発生により、周辺に対して悪影響を与えていることが懸念される。

一方、「不良度 A」、「不良度 B」の推定空家等は本市全体で 151 件（46.7%）あり、これらについてはそのままの状態、または小規模な修繕の実施によって、使用が可能な状態と考えられる。

図表 23：【管理不全な空家等（C ランク）の分布状況】



図表 24：【管理不全な空家等（D ランク）の分布状況】



(3) 接道状況と不良度判定による空家等の状態

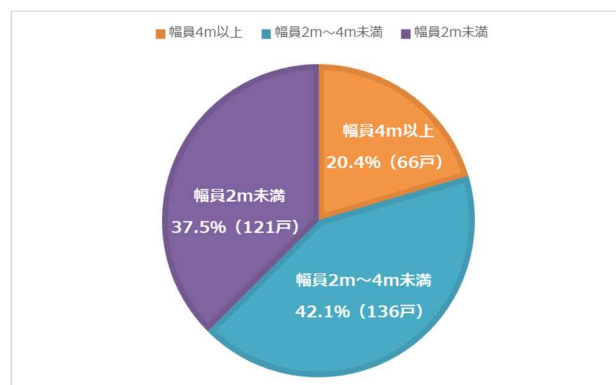
① 道路の幅員別・不良度ランク区分別の集計結果

空家等実態調査の結果、本市の空家等は敷地が接している道路の幅員が狭い場合が多く、また、老朽化が進んでいる空家等ではその傾向がより強く見られた。

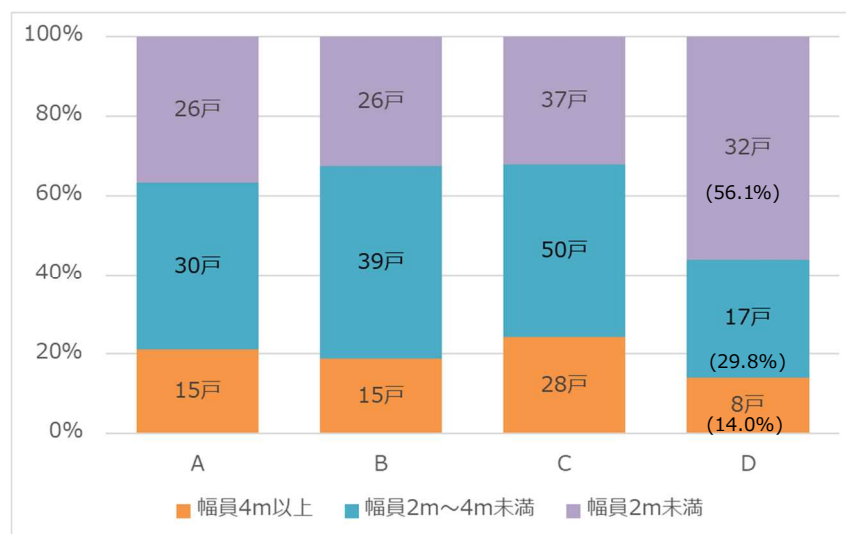
市内の空家等は、敷地が接している道路の幅員が4 m以上が 20.4% (66 戸) で、2m～4 m未満が 42.1% (136 戸)、2 m未満が 37.5% (121 戸) あった。

道路の幅員と不良度ランク区分のクロス集計を行い、各ランク区分別に幅員 4 m未満の空家等が占める割合を見ると、「不良度判定D」の空家等では、敷地が接している道路の幅員が4 m以上が 14.0% (8 戸) で、2m～4 m未満が 29.8% (17 戸)、2m未満が 56.1% (32 戸) を占めている。

図表 25：【市内の空家等の接道状況】



図表 26：【接道状況と不良度判定による空家等の状態】



第5節 空家等所有者等の状況・意向

(1) 空家等対策における所有者意向調査の位置づけ

空家法における空家等は、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く」と定義されており、その多くが一般戸建住宅など、民地に存在する民間建物である。空家等対策においては、これら民間建物を対象とするものである以上、対策方針の如何に関わらず、まずは所有者等の意向が前提となる。

そこで、対策の要否判断及び今後の対策方針を策定する前提として、第4節の平成28年度空家等実態調査において空家等と推定される建物と判定された473件のうち、所有者等を特定できた422件について、アンケート方式による所有者意向調査を実施した。

調査項目は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」(平成24年6月国土交通省住宅局)における調査項目案を参考に、以下のとおり設定した。

- 所有者等について
- 建物の利用状況について
- 現在の状況に至った経緯等について
- 建物の管理について
- 建物の今後の活用等について

意向調査の回収状況は、以下のとおりである。

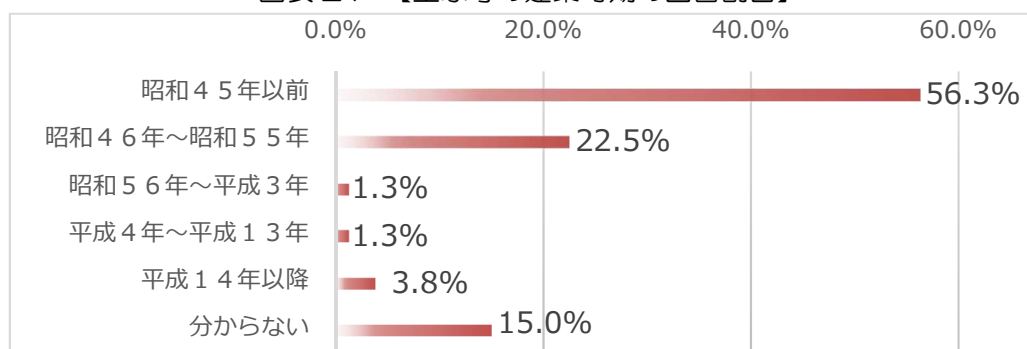
- | | |
|-------------|-------|
| ● 意向調査送付数 | 422 件 |
| ● 意向調査回収数 | 134 件 |
| ● 回収率（対発送数） | 31.8% |

(2) 所有者意向調査の結果

所有者意向調査の結果は、以下のとおりである。なお、各回答の集計結果については、資料編に詳述した。

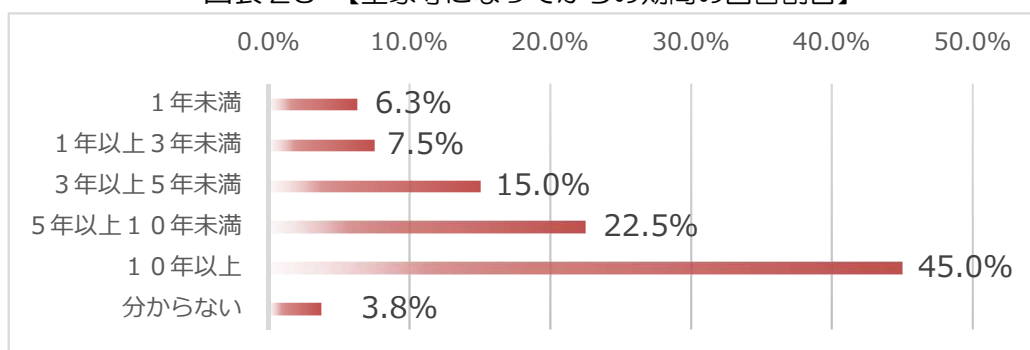
- 空家等の建築時期について、昭和 55 年以前に建築された空家等が 8 割近くへのぼり、これらの多くは建築基準法による新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日改正）に適合していないと考えられる。

図表 27：【空家等の建築時期の回答割合】



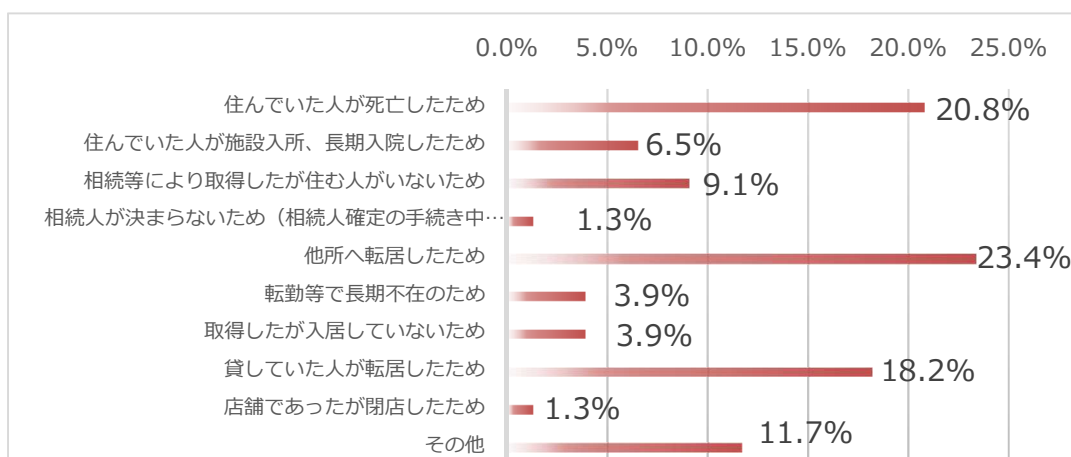
- 空家等となってから期間は、10 年以上との回答が 4 割以上あった。

図表 28：【空家等になってからの期間の回答割合】



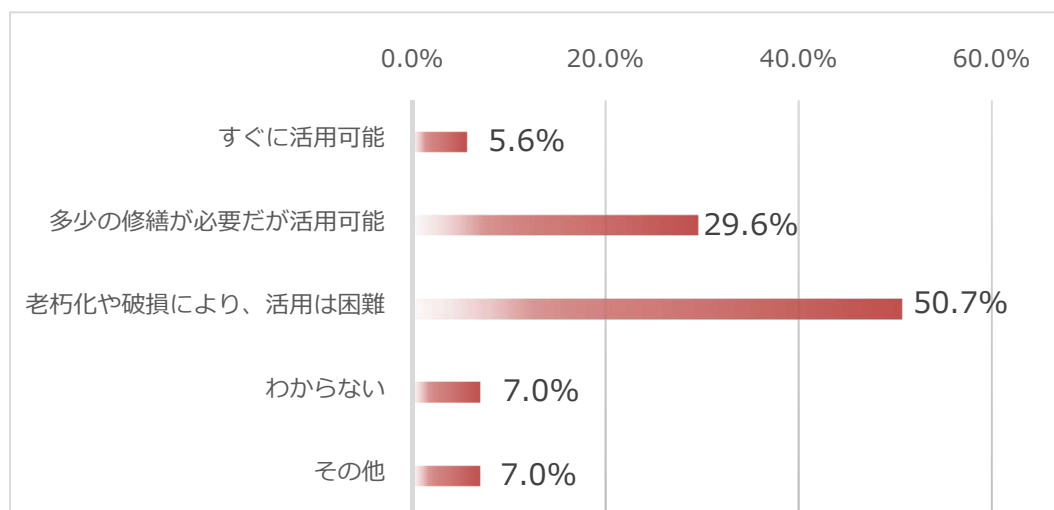
- 空家等になった理由は、「転居」、「所有者の死亡」、「賃借人の退去」、「相続で取得し、住む人がいない」との回答が多い。

図表２９：【空家等になった理由の回答割合】



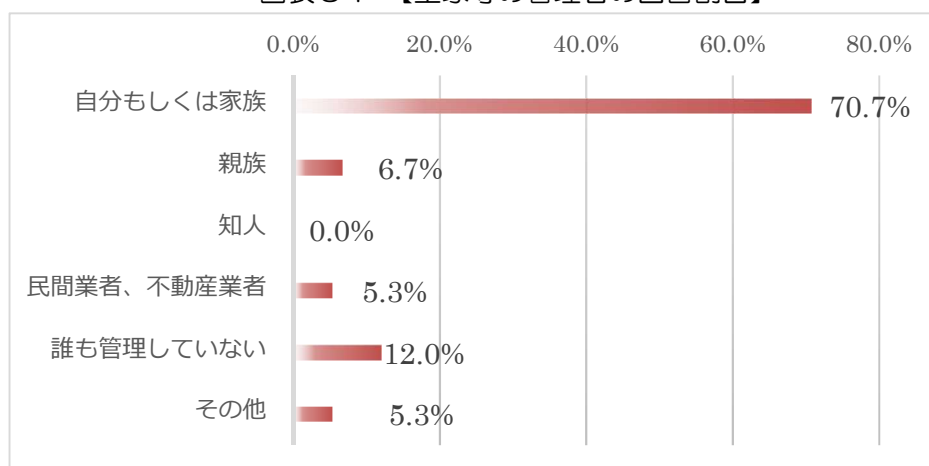
- 空家等の現在の状況についての所有者等の認識は、「老朽化等で活用困難」との回答が最も多く、「多少の修繕が必要であるが、活用可能」との回答も3割程度あった。

図表３０：【空家等の現在の状況についての回答割合】



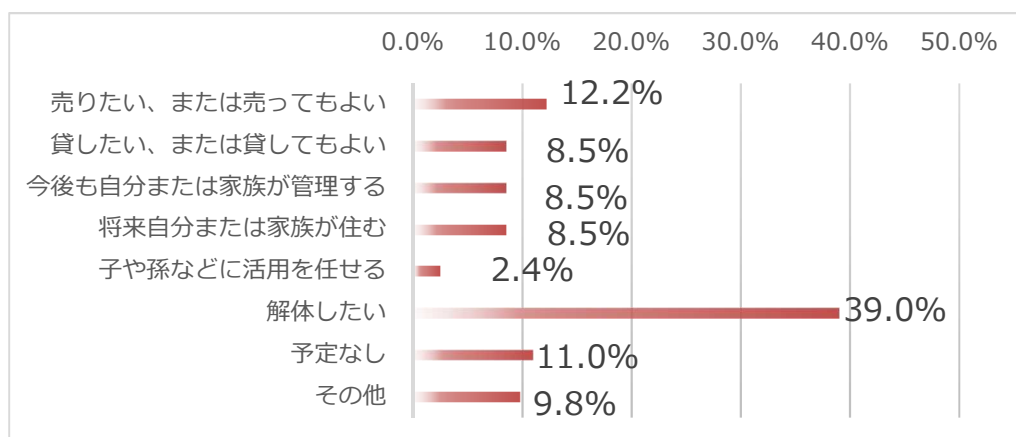
- 空家等の管理者は「自分もしくは家族」が最も多く 7 割以上を占めている。空家等管理の内容は、「庭・芝刈・剪定」の回答が 3 割程度あった。一方、空家等管理の頻度については、「ほとんどしていない」との回答が最も多く、所有者等の多くが空家等管理の手間を困りごととして感じている。

図表 3 1 :【空家等の管理者の回答割合】



- 今後の活用意向は、解体したい意向が最も多く 4 割程度を占めている。また、売却や賃貸の意向はそれぞれ 1 割程度であった。なお、解体後の土地の活用意向については、「予定がない」が最も多く、次いで「自分で利用する」との回答が多い。

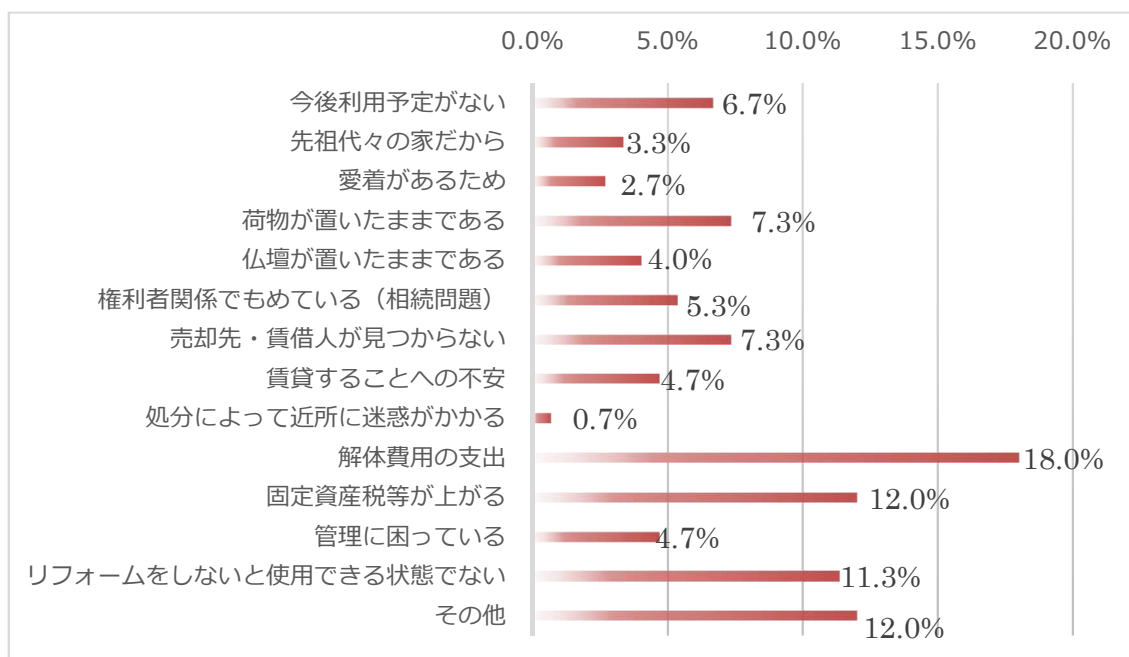
図表 3 2 :【空家等の今後の意向についての回答割合】



- 今後の活用にあって困っていることは、解体費用の支出が最も多く、解体によって固定資産税が上がることや、老朽化によってリフォームが必要なことの回答割合が高かった。また、荷物・仏壇の残置をあげる回答や、売却先・賃借人が見つからないことをあげる回答もあった。

また、「その他」の回答のなかでは、「借地なので困っている」、「袋地のため建替えできない」等の回答があった。

図表 33：【活用にあって困っていることについての回答割合】



（３）空家等データベースの整備

第４節の空家等実態調査、及び第５節の意向調査の両調査結果をデータベース化することで、個々の空家等の状況、及び空家等の所有者等に対する支援や対策の情報基盤とするとともに、市全体の傾向の把握を通じて、全庁的な空家等対策のための基礎資料とした。

第6節 空家等対策を進めていく上での主な課題

本市を取り巻く現状や、これまで行ってきた取組み及び空家等実態調査結果等から、空家等対策を進めていくうえで、以下のような課題があげられる。

(1) 地区別にみた空家等の課題

- 実態調査の結果から、密集住宅市街地の多い真和志地区・本庁地区で空家等が相対的に多いことが読み取れる。これらの地区では、「不良度 C」または「不良度 D」の空家等の数も多く、将来的な人口減少も予想されるため、重点的な対策が必要と考えられる。
- 空家等の多い地域について、その原因は、土地・建物等の物理的な要因・所有者等の意識・属性等に関する要因、市場における流通等に関する要因等が複合的に影響しているため、それぞれの要因に対して効果的な施策を検討する必要がある。

(2) 土地・建物等に関する課題

① 老朽化した建物があることによる利活用等の困難性

- 本市の住宅の建築時期について、昭和55年以前に建築された旧耐震基準の住宅が全体の3割程度あり、その中には老朽化した空家等になっているものが多いと考えられる。また、本市の住宅の構造について、新たに供給される住宅は鉄筋・鉄骨コンクリート造が大半を占めるが、老朽化した住宅では木造が3割を占めており、老朽化した木造住宅が空家等になっている可能性がある。
- 意向調査の結果では、築年数の経過した建物等の存在が所有者による利活用や売却等の処分が進まない原因となっている。老朽化した空家等は、現状の建物等がある状態では需要が少ないが、大規模な修繕や解体には費用がかかるため、所有者の高齢化や様々な事情によって、適正な維持管理や売却等の処分がされず、放置されている場合が多いと考えられる。

② 無接道等による再建築や売却の困難性

- 本市の住宅の敷地について、幅員 4 m以上の道路に接していない割合は全体の 3 割以上を占めている。また、そのなかでも、建築基準法上の接道義務を満たしていないと推定される、幅員 2 m未満の道路に接している敷地及び無接道敷地は、合わせて全体の 1 割程度ある。
- 交通のアクセスが悪い土地、車の出入りができない土地、狭小土地・変形土地・傾斜地・がけ地等、立地条件の良くない物件は、市場価値が低く流通しにくいため、空家等として市場に滞留する傾向がある。
- 特に、本市では、狭あい道路に接する空家等や接道義務を満たしていない空家等が多く、こうした場合には管理不全な空家等も多い傾向が見られる。建築基準法上の接道義務を満たしておらず、再建築が出来ない場合には、売却や利活用が容易でなく、放置された状態が長く続くため老朽化が進む傾向にあると考えられる。

③ 複雑な権利関係や借地等による売却・解体等の困難性

- 本市の密集住宅市街地では、戦後の割当土地制度などに起因して権利関係が複雑な場合がある。権利関係が複雑な場合は流通が難しく、市場に滞留して空家等として放置される傾向にある。また、借地については、無接道等の理由により再建築が不可の場合には、取り壊しを行うと借地権自体が消滅する可能性があるため、除却することもできず、建物の老朽化が進んでしまう問題もある。

(3) 所有者等に関する課題

① 相続等による空家等の発生

- 空家等になったきっかけとして、意向調査の結果では、所有者等の死亡や相続をきっかけとした回答が多かった。相続した時点では、物件自体は利活用が可能なものの、相続人がそれを利活用出来ないまま放置し、空家等の老朽化が進行している可能性がある。また、相続時点から時間が経過することで、権利関係が複雑になるなど売却が一層困難になるおそれもある。相続をきっかけとした空家化の予防を図る対策が必要とされる。

② 所有者等の管理や利活用に向けた意識・ノウハウの不足

- 意向調査の結果では、所有者等の管理意識や利活用に向けた意識が高くないことがうかがえる。特に、老朽化した空家等では、所有者等が資産価値の低い建物等に対して、修繕等を伴う維持管理や利活用を行う意欲が低下することで放置された状態が続き、さらに管理不全な状態が進む傾向にある。空家等の所有者等に向けて、管理や利活用に向けた意識を高めるための対策が必要とされる。
- 建物等を除却して更地にした場合には、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、老朽化した空家等の主な所有コストである土地の固定資産税額が増加するため、除却を先送りに行っているケースもあると考えられる。
- 本市においては、近年の地価上昇により、固定資産税の負担に対する所有者等の意識も高まっていることが懸念され、除却後の土地の有効活用等を条件に、老朽化した空家等に対して、所有者等による解体を進める対策の検討が必要とされる。

③ 高齢等による自力での維持管理や処分の困難性・意欲の低下

- 空家等に対する管理意識や処分の意向があるものの、高齢の所有者等は、管理や売却等の知識の不足、意欲の低下、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になるケースがある。

- 高齢等による自力での解決が困難な場合を想定し、地域福祉事業等と連携した高齢者世帯の住まいの状況把握や、管理事業者等の関係団体と連携した対策の検討が必要とされる。

(4) 市場流通等に関する課題

① 解体後の更地の有効活用と市場流通の促進

- 本市においては、前述のとおり、築年数の古い空家等が多いことがあり、所有者等の意向として、売却や賃貸よりも老朽化した建物等を解体したい意向の割合がかなり多い。しかし、その一方で、解体後の土地の利用については予定がないとの回答が多かった。
- 一方で、本市における地価動向は近年上昇傾向が続いており、一部では宅地の需給が逼迫している状況も見られるため、解体後の土地については、条件次第では、相応な需要が見込める場合もあると予想される。ただし、現状では、空家等の所有者等の意識が低いことや、老朽化した建物等の解体や空家等の売却処分の困難性から、所有者等による自力での処分が進んでいない。
- このような状況から、本市においては、老朽化した建物等を解体したうえで、跡地の有効活用と市場流通を誘導する施策の検討が必要とされる。
- 特に、建物等の解体後に再建築が困難な密集住宅市街地にある無接道宅地や狭小敷地にある老朽化した空家等に対しては、建築基準法の規定の趣旨である防災の理念との整合性を保ちつつ、所有者等による建替え等や解体後の跡地の有効活用等を誘導する施策の検討が必要である。

② 健全な住宅の需給バランスの維持

- 全国的な空き家率の増加の主要な原因として、世帯数の伸び率の鈍化によって、住宅数が過剰となったために、需要と供給の不均衡が起こっていると言われている。この点、本市においては、現状では、全国と比べて空き家率の

増加は顕著には見られない。ただし、将来の予測については、本市でも人口減少や総世帯数の伸びの鈍化が予測されており、いずれは総住宅数が過剰となり、高齢化の進捗と相まって、全国と同様に空き家率が増加することが予想される。

- 将来にわたって住宅の需給バランスの均衡を維持し、空き家の増加を予防するために、人口・世帯数を維持し、子育て世帯の周辺部への流出等を防ぐ住宅施策の一環として、良好な住環境を整備するとともに、良質な中古住宅の流通活性化や、中心市街地等の空き家・空き地の有効活用によって、多世代に魅力のある都市づくりにつなげることが必要とされる。

第3章 空家等対策における基本方針

第1節 対策の理念

空家法及び市条例では、所有者等の責務として、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ことを定めており、空家等の管理は所有者等が行うことが前提となる。ただし、高齢化や情報の不足から個人では対処できない場合もある。

また、市条例では、空家等の所有者等は、空家等を有効に活用するよう努めるものとする規定している。

さらに、空家等の問題は、空家等の所有者等の個人の財産に関する問題だけではなく、本市が安全で防災に強いまちづくりを進めるうえでも重要な課題であり、住民に最も身近な行政主体である本市の責務として、空家等対策に関する本計画を作成し、これに基づく対策を総合的かつ計画的に実施する必要がある。

そこで、本市は、次に掲げる基本理念のもと、空家等対策に取り組むこととする。

市と、空家等に関わる市民の一人ひとりが協働し、住環境の向上と、市民の安全・安心の確保に取り組むことで、将来にわたって、住みやすく、人の集まるまちづくりを実現する。

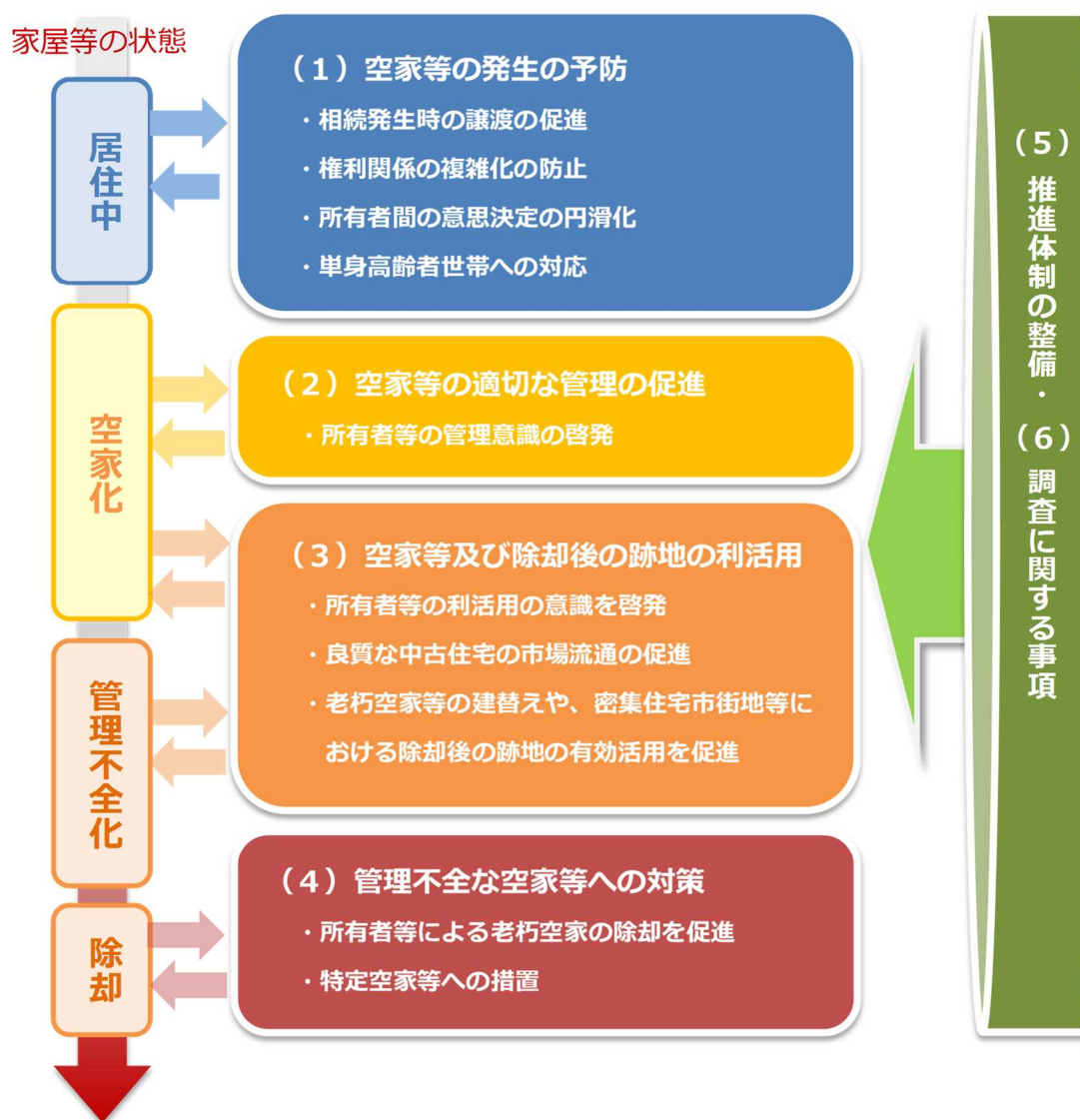


第2節 対策に関する基本的な方針

空家等対策においては、居住又は使用されないことが常態化して空家等となってからだけではなく、居住又は使用中のものも含め、それぞれの段階に応じた施策が必要となる。

本市における空家等の現状を踏まえ、各段階における施策のイメージを示すと、図表34となる。

図表34：【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

本市の空家等の現状を踏まえ、空家等の各段階の施策に関する市の方針は、以下のとおりとする。

(1) 空家等の発生の予防

相続に伴う問題は、本市における空家等の発生の大きな要因の一つである。また、本市では複雑な権利関係も多く、空家対策の妨げになっている。そこで、相続発生時の譲渡を促進するとともに、権利関係の複雑化を防止し、専門の関係団体との連携等によって、所有者等の意思決定の円滑化を図る。

また、高齢者のみの世帯や単身高齢者世帯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、空家等の発生を未然に防ぐ予防策を進める。

(2) 空家等の適切な管理の促進（空家法第6条2項4号）

所有者等に対して、空家等を放置することの問題点を周知し、管理意識を高めることで、空家等の管理不全化を予防する。

所有者等の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には、様々な事情に対応し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、空家等が管理不全化することを予防する。

(3) 空家等及び除却後の跡地の利活用（空家法第6条2項5号）

本市では、近年の地価や建築単価の上昇等に伴い、新築の戸建住宅の取得が困難になっているが、中古住宅の流通は進んでいない。

良質で低価格な中古住宅が市場で流通する余地はあると考えられ、老朽化した空家等でも、潜在的な需要がある場合には、地域の需要にあったリノベーション等によって市場流通が容易になる。また、本市では地価が上昇傾向にあり、宅地需要がある場合には、老朽空家等を解体し更地化したうえでの売却可能性が高い。

そこで、利活用が可能な空家等及びその跡地に対しては、所有者等の利活用の意欲を喚起し、民間団体等との連携によって、民間主導による市場流通を図る。

(4) 管理不全な空家等への対策（空家法第6条2項4・6号）

管理不全な空家等の所有者等・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、所有者等・管理者等に自主的な管理を促す。また、除却以外に解決方法がない物件については、除却助成制度等の活用を検討しながら、まずは所有者等自身による自発的な除却を促進する。

管理不全な空家等のうち、周辺に対して悪影響を及ぼしているものについて、後述する「那覇市空家等対策審議会」における十分な検討を踏まえて「特定空家等」と判断し、措置を行う場合がある。

危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、必要な手続を経て、法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずる必要がある。

(5) 推進体制の整備（空家法第6条2項8号）

空家等に関する施策が効果的に実行できるよう、既存の庁内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。

(6) 調査に関する事項（空家法第6条2項3号）

前章のとおり、市では平成28年度に全域の空家等実態調査を行って市内の空家等の実態を把握しているが、住まいの状態の変化に伴い、現在居住中の住宅等が空家化し、現在ある空家等の管理不全の状態が継続することによって、市が対策を行う空家等は今後も発生し続けることが予想される。

また、管理不全な空家等の所有者等が不明な場合に、所有者等への働きかけを行うために所有者情報を調査・整備する必要もある。

そのため、新たに発生する空家等や所有者不明な場合の継続的な実態調査やデータの管理・更新、データの活用体制を整備することが必要となる。

市では、今後も空家等対策の一つとして、前章の調査を継続的に行い、将来にわたって市内の空家等の実態把握と空家等の問題解消に努めていく。

第4章 空家等に対する施策

第1節 空家等の発生の予防

(1) 相続人のいない所有者等からの相談対応

相続人のいない所有者等については、ご自身が亡くなられた後の段取り等について、リバースモーゲージや寄附制度の活用等も含めた、相談する機会を提供する。

解説（リバースモーゲージについて）

リバースモーゲージとは、自宅を担保として金融機関から融資を受け、借りたお金は、死亡時か契約満期時に自宅を売却して一括返済する仕組みのことです。



メリット	デメリット
● 借り入れたお金は、投資資金以外は使途自由。毎月の生活資金やリフォーム資金、老人ホームなどの入居資金などに活用できる。 ● 毎月の返済は利息だけでよい。 ● 保証人が不要 ● 契約者が亡くなっても配偶者が引き継ぐことができる。	● 地価下落で担保価値が下がったり、金利の上昇により、融資が減額したり止まるリスクがある。また、担保価額を超えた分は一括返済する必要がある。 ● 存命中に借入れた残高が担保価額に達すると融資が止まるリスクがある。

(2) 将来的な相続に関する相談会やセミナー等の周知・案内

相続問題は空家等発生 of 大きな要因の一つとなっているが、これは、生前に所有者等と相続人との間で、将来的な話し合いや意思確認等が十分になされていなかった場合が多い。

県内では、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）の必要性を広めることを目的とした相談会やセミナー等を実施（※）しており、本市では所有者等や市民に向けて、こうしたセミナーや相談会等の周知・案内を行う。

（※）沖縄県弁護士会、日本税理士会連合会、沖縄県司法書士会、沖縄県行政書士会等が主催

解説（相続登記について）

相続登記とは、相続が発生した場合の登記名義人の変更をいいます。
例えば、お住まいの家の登記上の名義は、もう何十年も前に亡くなった祖父母のままだった、という場合なども考えられます。

もし、相続登記を完了していないと、相続された家を売却したり、お金を借りるために不動産を担保に入れることができません（生前に売却契約を行っていて、登記する前に亡くなった場合等を除く）。また、相続されてから時間が経過すればするほど、相続登記をしたい時に、思わぬ費用や手間がかかるおそれがあります。

【相続登記を長期間しなかった場合のリスクについて】

登記名義を書き換えるまでの間は、その家は相続人全員の共有になります。その時点の相続人の誰かが亡くなると、亡くなった方の所有権利は、亡くなった方の相続人に相続されます。相続登記を行う場合には、全員の同意が必要になりますが、長期間放置することで、新たな相続が発生する度に同意が必要な方が増えていき、大変な手間が生じる可能性があります。

【相続登記が長期化するケースの例】

- 遺産分割協議が未了のままである、又は共有することになった相続人同士で、売却するか保有するか等の意思統一が取れない。
- 法定相続人自身が、自分が相続していることを知らない、法定相続人が存在しない。又は相続人が全員相続放棄した等のケース等。

なお、相続に関する各種手続きの円滑化のために、法務省では、法定相続情報証明制度を実施している。

解説：法定相続情報証明制度について

平成29年5月29日（月）から、全国の登記所（法務局）において、各種の相続手続きの円滑化のための「法定相続情報証明制度」が始まりました。

これまでの相続手続きでは、亡くなられた方の戸除籍謄本等のたくさんの書類を、亡くなられた方の預貯金のある銀行窓口等に提出する必要がありましたが、「法定相続情報証明制度」では、全国の登記所（法務局）で、法定相続を証明する新しい証明書類「法定相続情報一覧図」を作成し、その写しを取得することで、その後の各種相続手続きに利用できます。

- 具体的な手続き
 - ① 必要書類の収集
 - ② 法定相続情報一覧図の作成
 - ③ 申出書の記入、登記所へ申出
- 「法定相続情報一覧図」の作成には、「亡くなられた方の戸除籍謄本と、「住民票の除票」、相続人全員の現在の戸籍謄抄本、申し出された方の氏名や住所を確認する書類（運転免許証等）等が必要です。
- 本制度を利用することができる方（申出人となることができる方）は、被相続人（お亡くなりになられた方）の相続人（又はその相続人）です。
- 本制度の申出は、申出人からの委任によって、代理人に依頼することができます。委任による代理人については、親族のほか、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士、弁理士、海事代理士及び行政書士に依頼することができます。
- 「法定相続情報一覧図」写しの交付には手数料がかかりません。

(3) 近隣に居住していない所有者等への相談対応

所有者等が高齢のために病院や介護施設に入所している場合や、所有者等や相続人が遠方に住んでいる場合等、近隣に居住していない所有者等に対し、管理方法や活用方法等について相談する機会を提供する。

(4) 地域福祉活動等を通じた単身高齢者世帯等への対応

本市では単身高齢者世帯は増加傾向にあり、持家に住む単身高齢者世帯等の居宅等が将来的に空家化することを予防する必要がある。

そこで、地域福祉活動における高齢者の日常的な生活支援のなかで、所有者と家族との間で将来的な相続に関する話し合いなどを推奨していく。社会福祉協議会や民生委員、自治会等と連携しながら、市の地域福祉施策と住宅施策を横断的に推進し、現在、持家に住む単身高齢者世帯等の住まいを、今後、空家等にしないことを目指す。

図表 35 高齢者世帯の状況 (平成 28 年 10 月時点 単位：世帯・%)

県内11市	総世帯数	高齢者のいる 世帯数	総世帯数に 対する割合	単身高齢者 世帯数	総世帯数に 対する割合
那覇市	147,895	48,907	33.1%	19,410	13.1%
宜野湾市	42,545	12,246	28.8%	4,694	11.0%
石垣市	23,651	7,094	30.0%	3,096	13.1%
浦添市	47,975	13,865	28.9%	4,965	10.3%
名護市	28,488	8,464	29.7%	3,360	11.8%
糸満市	24,967	8,234	33.0%	3,066	12.3%
沖縄市	59,706	19,308	32.3%	7,911	13.2%
豊見城市	24,378	6,908	28.3%	1,882	7.7%
うるま市	50,122	17,644	35.2%	6,407	12.8%
宮古島市	25,808	9,339	36.2%	3,964	15.4%
南城市	16,874	6,547	38.8%	1,808	10.7%

※出典 沖縄県 高齢者福祉介護課「高齢者福祉関係基礎調査」

(5) 相続発生時に管理者不在を防止するための取り組み

- 空家等化の予防策として、相続発生時に建物が管理者不在のまま放置され、または新所有者等と連絡が取れなくなることを防止するための施策を検討する。

(6) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

平成 28 年度の税制改正によって、相続又は遺贈により被相続人の居住していた家屋及びその敷地等を取得をした個人が譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置（空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）が創設された。

本市では住宅地の平均地価が高く、また、平成 27 年の相続税法改正（基礎控除の 4 割縮減・最高税率の引き上げ）により、相続税の課税対象者は市内でも増えている。そこで、空家等の相続人にとって、当該制度を活用するメリットが高いと考えられる。当該制度は、全国で申請件数が増加しており、本市においても、所有者等に周知を行い推奨していく。

参考（空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除について）

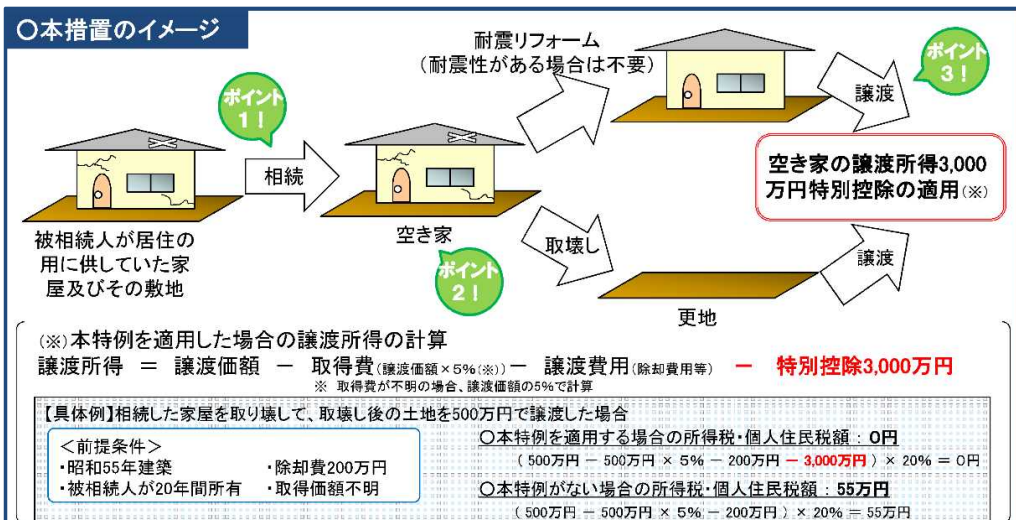
不動産を売却して利益が出た場合、その利益から、以下のとおり、所得税等が必要になります。

長期譲渡所得	所得税 $15\% \times 2.1\% = 15.315\%$	住民税 5%
※復興特別所得税込	計 20.315%	
短期譲渡所得	所得税 $30\% \times 2.1\% = 30.63\%$	住民税 9%
※復興特別所得税込	計 39.63%	

不動産を売却した年の 1 月 1 日現在で所有期間が 5 年を超えている場合は、「長期譲渡所得」、5 年以下であれば「短期譲渡所得」となります。

さらに、平成 25 年 1 月 1 日～平成 49 年 12 月 31 日までは、復興特別所得税として所得税に 2.1% が上乗せになります。

例えば、ご自身が住んでいるマイホームを売却した場合には、居住用財産の 3,000 万円特別控除が受けられます。しかし、相続された方がその家に住まわれておらず空家になっている場合には、相続した家を処分したくとも、売却時の税負担のため、早期売却のメリットを感じない場合もあります。そこで、平成 28 年の税制改正によって、空家を相続した日から 3 年以内に、相続された空家を取り壊して売却するか、耐震リフォームをした後に売却する場合には、マイホームの場合と同様に 3,000 万円の特別控除を受けられることになりました。



出典：財務省・国土交通省

空家の譲渡所得の特別控除の適用をうけるための主な要件は、以下の5つです。

- ① 昭和56年(1981年)5月31日までに建築された戸建住宅。
- ② 被相続人が一人暮らしをされており相続発生後に貸付や居住等していない空家であること。
- ③ 相続開始から3年後の12月31日までに譲渡した場合であること。
- ④ 耐震基準を満たすリフォームをした家屋とその敷地、もしくは家屋を解体した土地を譲渡した場合であること。
- ⑤ 譲渡対価が1億円以下の場合であること。

本制度の適用期限は、「平成28年4月1日から平成31年12月31日迄」となっています(平成29年11月時点)。

第2節 空家等の適切な管理の促進

● 所有者等の意識の啓発及び情報の提供

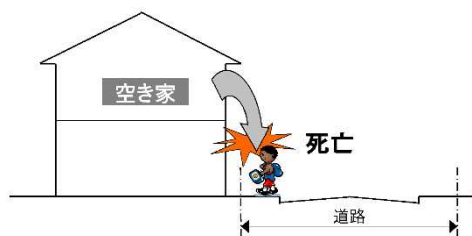
様々な情報媒体を活用し、空家法の認知度を上げるとともに、所有者等に対し、空家等を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、空家等を管理する事業者についての情報提供を行うことにより、空家等に対する所有者の自主的な適正管理を促す。

- 広報紙、公式ホームページにおける市民への周知
- チラシ・パンフレット等による情報発信
- 固定資産税の納税通知書を送付する際にチラシ等を同封
- 空家等を管理する事業者等の情報提供

参考（民法における損害賠償請求の可能性について）

空家等による民法上の損害賠償額は、非常に高額になるケースも想定されるため、空家等の所有者は、他人に危険を及ぼさないよう、しっかりと管理を行う必要があります。

【外壁材の落下等による損害例】



	損害区分	損害額（万円）
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

出典：「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－（平成24年2月23日改訂）」
（財）日弁連交通事故相談センター等に基づく（公社）日本住宅総合センター試算例

第3節 空家等及び除却後の跡地の利活用

(1) 民間による市場流通や民間団体等の活用に向けた誘導・支援等

① 空家等及び除却後の跡地の利活用に向けた周知・啓発

空家等の中には、建物の状態や敷地等の条件が良いにもかかわらず、所有者等に不動産活用のノウハウの不足、依頼する事業者の情報不足等で、利活用されないままになっている場合もある。また、老朽化した建物等を除去した跡地については、立地等の条件次第で潜在的な需要も見込まれる。

こうした場合の空家等及び除却後の跡地の利活用を促進するために、以下の周知・啓発を行う。

- 専門家団体や関連事業者等と協力して空家等の利活用セミナーなど、利活用に向けた周知・啓発を図り、建物等のリノベーションや除却後の跡地の有効利用等をはじめ、不動産流通に乗りやすくするノウハウを所有者等に紹介することで、利活用に対する所有者等の意欲を高める施策を進める。
- 利活用の意思がある所有者や、今後の予定が未定な所有者等に対して、利活用促進のための相談対応や利活用方法等の情報提供等を進めていく。

② 全国版空き家・空き地バンクの活用

「空き家バンク」とは、主に自治体、又は自治体から委託を受けた団体によって運営され、空家等の所有者等と利用希望者のマッチングを行う仕組みである。

国では、全国の空き家・空き地の情報を集約し、統一された仕様で掲載することで、購入希望者がインターネット上で条件に合う物件を見つけやすくする「全国版空き家・空き地バンク（検索サイト）」が構築されている（平成29年10月現在）。本市では、こうした「全国版空き家・空き地バンク」を活用し、空家等の所有者等へ登録を呼びかけることで、流通の促進を図っていく。

③ 民泊等の活用可能性に関する検討

住宅以外の用途への活用方法として、一般に「民泊」と言われるサービスへの空家等の利活用が考えられる。本市では、近年、国内外からの観光ニーズが高まる一

方で、宿泊施設の不足等が課題となっているため、平成 30 年 6 月に施行される「住宅宿泊事業法（民泊新法）」や、建築基準法、消防法、旅館業法などの現行法との関係や、民泊サービスの実態、観光客等の宿泊ニーズ、地域の理解等を踏まえたうえで、今後、活用可能性に関する検討を進めていく。

④ 民間団体等に関する支援・推進

N P O 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、世帯間交流施設等（コミュニティカフェ等）、子育て支援施設、社会福祉施設等への空家等の利活用によって、まちづくりや地域福祉の向上に繋がる事例も多くあり、本市の地域ごとの状況を踏まえ、空家等の利活用に関するこのような取組みを支援・推進していく。

(2) 防災等の公共的な目的のための活用に関する方針

本市の空家等対策では、那覇市密集住宅市街地再生方針との連携・整合性を図りながら、国の空家等対策の補助事業等を活用し、老朽建築物の建替え促進のほか、建物を除却した後の跡地を地域の防災広場として整備や、駐車場スペースが不足するエリアにおける公共駐車場スペースとして活用など、地域社会及び地域住民と協同した公共的スペースとしての活用について検討する。

参考（国の空家等対策の補助事業の例）

【空き家対策総合支援事業】

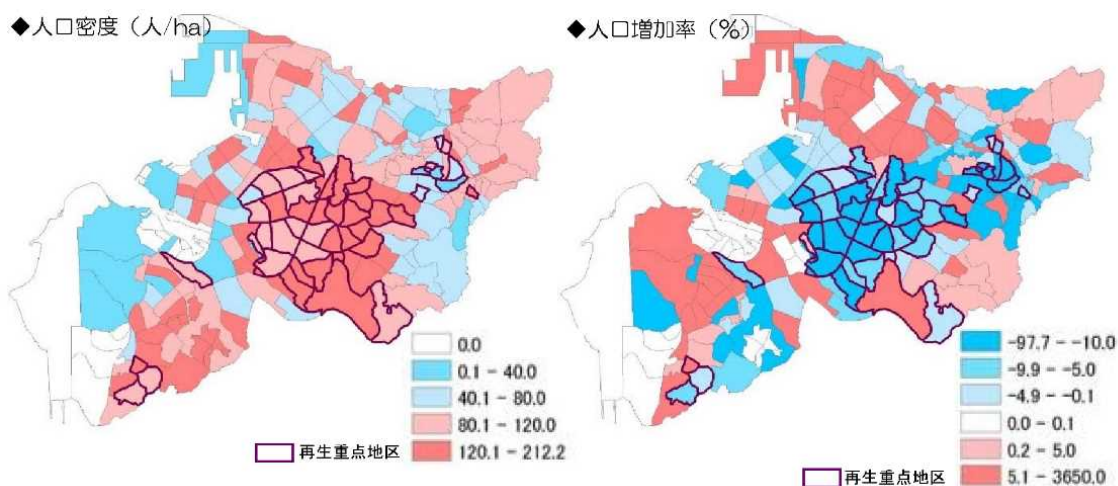
- 空家等対策計画に基づき実施する空家の活用や除却などを、地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置を行うもの。
- 対象市区町村：空家法に基づく空家等対策計画（本計画）を策定しており、空家法に基づく「協議会」（本市では後述する那覇市空家等対策審議会）を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制があること。
- 対象事業：空家等対策計画に基づき市区町村が行う以下の事業
 - ・ 空家の活用（例：空家を地域活性化のための観光交流施設に活用）
 - ・ 空家の除去（例：ポケットパークとして活用するための空家の解体）
 - ・ 関連する事業（例：周辺建物の外観整備）

【空家等再生推進事業（社会資本整備総合交付金事業）】

- 空家等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、空家等の除却及び活用を行う。
- 対象地域：空家等対策計画に定められた対策の対象地区など。
- 対象施設：空家（跡地が地域活性化のために供されるもの）、住宅地区改良法の第2条第4項に規定する不良住宅。
- 対象事業：不良住宅の除却や空家の除却、空家の活用（居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する施設等の用途に供するもの）。

参考（那覇市密集住宅市街地再生方針について）

本市では平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間に、那覇市密集住宅市街地再生方針を掲げ、再生重点地区（木造、防火造、築 30 年以上の RC 造の割合が 60%以上で幅員 4m 以上の道路に接していない建物の割合が 50%以上の木造住宅が密集する地域）の整備の方向性やプログラムを定めています。

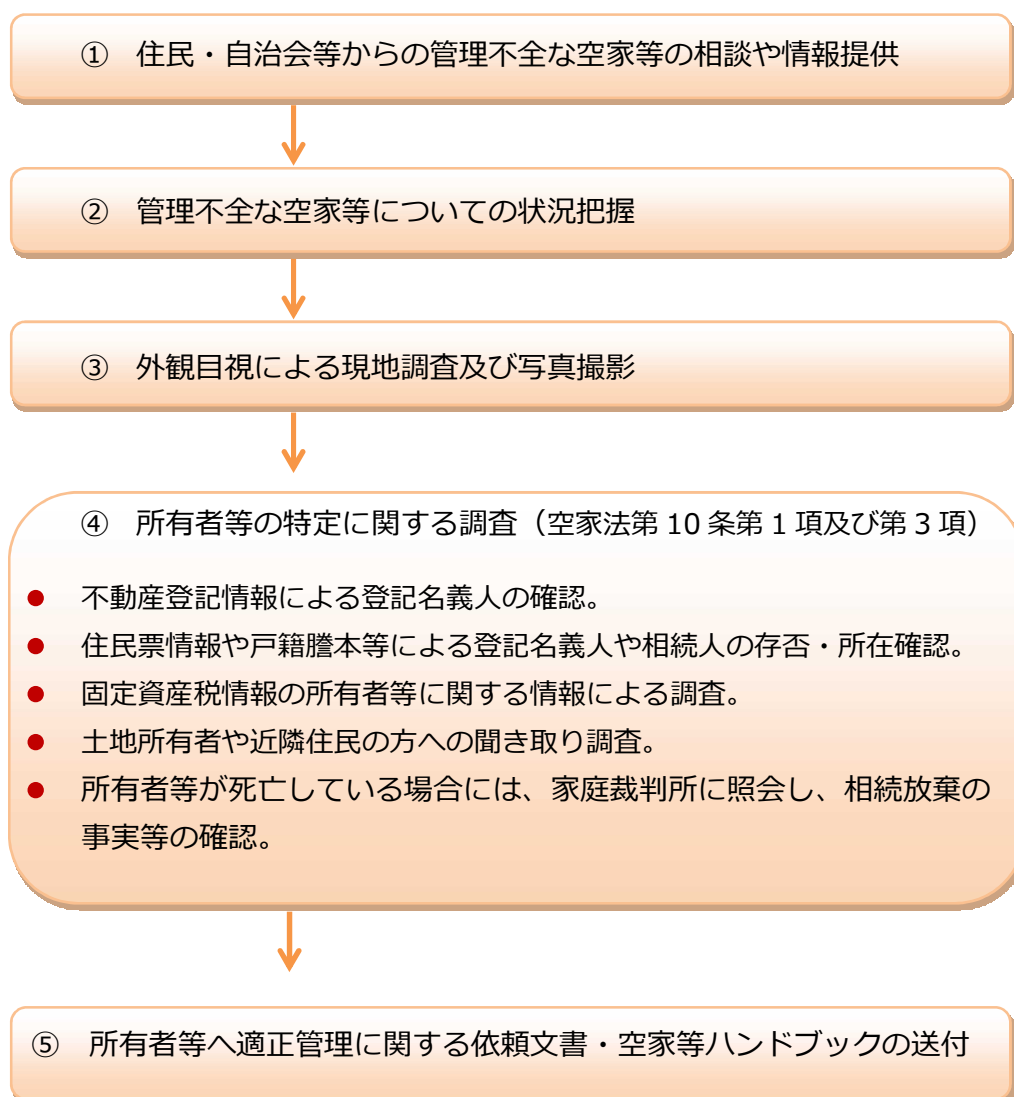


密集住宅市街地の現況	整備の方向性
- 人口減少、居住者の少子・高齢化 4m未満道路、建築基準法上の非道路の残存 - 老朽木造建築物等の残存 - 輻そうする権利関係 - まちなか区域等ポテンシャルの高い密集市街地では民間独自の開発が進んでいる。	- 安全性や住環境の基盤となる道路整備 4m以上の道路の整備促進 - 既決定都市計画事業、構想道路等を契機とした改善 - 消防活動困難区域や避難困難区域の解消 - 行き止まり道路の通り抜け化 - 避難通路沿道での安全な通行の確保 - 老朽建築物の建て替え - 無接道宅地等における自律的建て替えの条件整備 - 狭小敷地等の解消（共同化等） - 立地条件にふさわしい土地利用の推進 - 良好な住環境の形成 - 立地条件を活かした良質な住宅整備 - 空地等の有効利用の促進 - 地域住民や事業者のまちづくり意識の向上 - 民間事業と連携したまちづくりの仕組みづくり - 市民主体のまちづくりへの支援策の検討

第4節 管理不全な空家等への対策

(1) 管理不全な空家等に対する初期対応

地域の住民や自治会等から管理不全な空家等の相談や情報提供があった場合は、以下の手順で、所有者等の特定及び所有者等による空家等の適正管理の促進に努める。



(2) 管理不全な空家等の所有者等に対する情報提供・相談対応

管理不全な空家等の所有者等に対しては、前述のとおり、適正管理に関する依頼文書や空家等の適正管理を啓発するハンドブック等の情報提供を行う。

また、管理不全な空家等に対する所有者からの相談に対して、市民生活安全課を総合窓口として、庁内の関連部署や外部専門団体との連携のうえ、管理不全の状態に応じた情報提供・助言・相談等を行う（「第5節 推進体制の整備（1）相談体制の整備等」参照）。

参考（適正管理を啓発するハンドブック）



(3) 特定空家等に対する措置

管理不全な空家等のうち、特定空家等は、適切な管理が行われないことで、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、那覇市長は地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断及び措置その他の対処に際しては、「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、判断については慎重に対処するため、那覇市空家等対策審議会において審議し、那覇市長が決定する。

(4) 那覇市特定空家等判断基準

空家等の物的状態が、空家法における特定空家等の定義で示す状態であるか否かの判断に際しては、「那覇市特定空家等判断基準表」(図表36)により判断することとする。

判断基準① 「現地確認の結果による判断」

建物	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、破損等による危険の程度を判断する。
敷地	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。

判断基準② 「空家等が周辺に及ぼす影響による判断」

空家等の周辺にある建物や道路までの距離、前面道路の幅員や通行量等を調査し、周辺建物や道路通行人等に悪影響を及ぼす確実性または可能性の程度を判断する。

判断基準③ 「判断基準①と判断基準②の関連性」

判断基準①の結果と判断基準②の結果を組み合わせ、特定空家等の可能性の程度を判断する。

図表 36-1：【那覇市特定空家等判断基準表①】＜木造＞

判断基準①（特定空家等の種類への該当）＜木造＞

（１）建築物等の倒壊等のおそれ

項目	危険な状態の兆候あり	危険な状態にある
全体	—	変形が著しく崩壊している
基礎の不同沈下	著しい床の浮き上がり	床全体の沈下
建物の傾斜	1／60～1／20未満	1／20超の傾き
基礎	幅0.3mm以上の深さ又は20mm以上のひび割れ	基礎の破断・破壊、幅0.5mm以上で反対側まで達するひび割れ
	鉄筋の露出、さび汁を伴うひび割れ	束立てが腐食により欠損している
土台	土台に腐朽が見られる、断面欠損（断面過半未満）がある	土台が腐朽、断面欠損（断面過半以上）がある
		土台と基礎が大きくずれている
柱・梁・筋かい	腐朽・断面欠損が見られる	腐朽による損傷が大きい、折損がある
	柱・梁がたわんでいる	柱が破損したり土台から外れている
	筋かいにずれが生じている	柱と梁の接合部が外れている

（２）建築物等の脱落・飛散等のおそれ

項目	危険な状態の兆候あり	危険な状態にある
屋根ふき材	一部に破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれ、腐朽がみられ、雨漏りが生じている	全体に不陸が見られる、ふき材の一部が落下・全体にずれ・破損している
ひさし・軒	ひさし・軒・垂木・裏板に腐朽、破損がある	ひさし・軒が腐朽し垂れ下がっている、垂木・裏板が腐朽・破損し脱落している
雨樋	破損により垂れ下がっている	破損により脱落している
外壁	仕上げ材から下地材まで到達したひび割れ、欠損、浮き、はらみが見られる、下地が一部露出している	仕上げ材の著しい浮き・はらみ・剥落、下地の露出
	外壁に局所的な穴が生じている	外壁に穴が生じて雨・風が侵入している
窓枠等の建具	窓枠の若干の歪み・ガラスのひび割れ	窓枠の歪み・ガラスの破損・落下
バルコニー	一部に腐朽、破損がある	バルコニーの傾斜が確認できる、多数のひび割れ、破損、脱落がある
看板、屋外階段等	汚れやさびが目立つ等	看板の取り付け金具が腐食しており、落下のおそれがある
		クーラーの室外機・水槽タンク等の取り付け金具や設置台等が腐食しており、落下のおそれがある
		屋外階段や屋上タンク等が傾いている
門又は塀	門・塀が傾いている	門・塀が倒れている

（３）建築物以外の項目

項目	状態
樹木、雑草の繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
	立木の枝等が近隣や道路等にはみ出している
ごみの投棄・堆積	ごみの放置や不法投棄がある
臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする
動物、害虫等	ハブ、ネズミ等の害獣、ゴキブリ・シロアリ・蜂・蚊等の害虫が発生している
アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれ	アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれがある

図表 36-2：【那覇市特定空家等判断基準表①】＜ＲＣ造＞

判断基準①（特定空家等の種類への該当）＜ＲＣ造＞

（１）建築物等の倒壊等のおそれ

項目	危険な状態の兆候あり	危険な状態にある
全体	—	変形が著しく崩壊している
	0.2m以下の沈下	0.2m超の沈下
	1／60～1／30未満	1／30超の傾き
基礎・柱・梁・耐力壁	さび汁が目立つもの	鉄筋の露出・さび
	一部のコンクリートの剥落	多数のコンクリートの剥離

（２）建築物等の脱落・飛散等のおそれ

項目	危険な状態の兆候あり	危険な状態にある
外壁	仕上げ材から下地材まで到達した「ひび割れ」・「爆裂」・「欠損」	モルタル・タイルの著しい「浮き」・「はらみ」・「爆裂」・「剥落」
陸屋根以外の屋根ふき材・ひさし・軒	一部の破損・落下	著しい破損・落下
窓枠等の建具	窓枠の若干の歪み・ガラスのひび割れ	窓枠の歪み・ガラスの破損・落下
バルコニー	さび汁、エフロレッセンス（白華現象）がある	バルコニーの付け根部分から垂れ下がっている
	鉄筋の露出	
看板、屋外階段等	汚れやさびが目立つ等	看板の取り付け金具が腐食しており、落下のおそれがある
		クーラーの室外機・水槽タンク等の取り付け金具や設置台等が腐食しており、落下のおそれがある
		屋外階段や屋上タンク等が傾いている
門又は塀	門・塀が傾いている	門・塀が倒れている

（３）建築物以外の項目

項目	状態
樹木、雑草の繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
	立木の枝等が近隣や道路等にはみ出している
ごみの投棄・堆積	ごみの放置や不法投棄がある
臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする
動物、害虫等	ハブ、ネズミ等の害獣、ゴキブリ・シロアリ・蜂・蚊等の害虫が発生している
アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれ	アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれがある

図表 37：【那覇市特定空家等判断基準表②】

判断基準②（周辺への影響の有無と大きさ）

すでに周辺に影響を及ぼしている	周辺に影響を及ぼす可能性があり、 影響が大きい	周辺に影響を及ぼす可能性がある
隣地又は道路に影響を及ぼしている	「建物の高さ÷隣地又は道路境界までの距離 ≥ 1.0」等	
	空家の周辺に住宅等が隣接している	
	交通量が多い主要な道路、 又は通学路・避難路	公道で不特定多数が通行する道路
	狭小な敷地の多い密集住宅市街地	住宅等が建ち並ぶ地域（集落含む）

図表 38：【那覇市特定空家等判断基準表③】

判断基準③（判断基準①と判断基準②の関連性）

		判断基準②		
		すでに周辺に影響を 及ぼしている	周辺に影響を及ぼす 可能性があり、 影響が大きい	周辺に影響を及ぼす 可能性がある
判断 基準 ①	(1)・(2) 建築物等が保安上 危険な状態にある	可能性大	可能性大	可能性大
	(1)・(2) 建築物等が保安上 危険な状態の兆候あり	可能性大	可能性あり	可能性あり
	(3) 建築物以外の項目	可能性大	可能性あり	可能性あり

(5) 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等と判断した場合には、以下の手順により空家法に基づく措置を実施する。

① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者等であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努め、記録する。

また、場合によっては、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を考慮し、具体的な対応方策の検討や情報提供を行う。

② 立入調査

那覇市長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査を実施させることができる。

この立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施する。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行う。

また、立入調査結果が、必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずるべきか等を確認しようとする場合にも実施する。

一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しない。

なお、立入調査を行おうとする場合には、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知する。しかし、所有者等に対し通知することが困難である場合はこの限りではない。

③ 措置

以下の手順により、空家法に基づいて措置を実施する。勧告以降の措置については、強い公権力の行使が含まれることから、措置を実施する際には、その都度、那覇市空家等対策審議会で慎重に検討したうえで、判断する。

助言 又は指導	● 当該特定空家等の状況が改善されていない場合、那覇市長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて「(1) 那覇市特定空家等判断基準①」で検討した「破損箇所などの状況」または立入調査により把握した状況について改善を講ずるよう助言又は指導を行う。 ● 那覇市長が助言又は指導を行った場合、市は那覇市空家等対策審議会で当該助言又は指導が適切に行われた事を報告する。
勧告	● 那覇市長は、助言又は指導を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行う。 ● 市は、勧告に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、那覇市空家等対策審議会に対し当該特定空家等が助言又は指導を行っても改善されていない状況を報告するとともに、那覇市空家等対策審議会に勧告の要否及び勧告内容について諮問を行う。 ● 勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。 ● 那覇市長が勧告を行った場合、市は那覇市空家等対策審議会で当該勧告が適切に行われた事を報告する。
命令	● 那覇市長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて措置を講ずるよう命じる。 ● 市は、命令に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、那覇市空家等対策審議会に対し当該特定空家等が勧告を行っても改善されていない状況を報告するとともに、那覇市空家等対策審議会に命令の要否及び命令内容について諮問を行う。 ● 那覇市長は、命令する場合においては、所有者等への事前の通知（空家法第 14 条第 4 項）、所有者等による公

	開による意見聴取の請求（空家法第 14 条第 5 項）、公開による意見の聴取（空家法第 14 条第 6 項～第 8 項）、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（空家法第 14 条第 11 項・第 12 項）を実施する。 ● 那覇市長が命令を行った場合、市は那覇市空家等対策審議会で当該命令が適切に行われた事を報告する。
代執行	● 那覇市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、空家法第 14 条第 9 項の規定に基づき、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行う。 ● 市に「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」（※）は、那覇市長は、空家法第 14 条 10 項の規定に基づき、その者の負担において、措置を自ら行うことができる（略式代執行）。この場合においては、相当の期限を定めてあらかじめ公告する。 ● 市は、代執行に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、那覇市空家等対策審議会に対し、当該特定空家等が命令を行っても命令の措置が履行されていない状況を報告するとともに、那覇市空家等対策審議会に代執行の要否及び代執行内容について諮問を行う。 ● 那覇市長が代執行を行った場合、市は那覇市空家等対策審議会に当該代執行が適切に行われた事を報告する。 ● 代執行に要した費用については、国税滞納処分の例により、義務者から徴収することとし、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対して文書でその納付を命じる（行政代執行法第 2 条・第 5 条・第 6 条）。 ● 義務者が後で判明したときは、その時点でその者から任意で費用を徴収する。ただし、略式代執行に要した費用について、義務者が任意の支払いに応じない場合は、通常の民事債権として権利行使をする。

【所有者等によって必要な措置が講じられた場合の対応】

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなるため、市が勧告又は命令をしているものについては、当該勧告又は命令を撤回する。

④所有者等が不明な場合の手続きについて

市が所有者等の特定に関する調査（51頁）を行っても、なお、特定空家等の所有者等が特定できない場合には、法第14条第10項の規定による「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない」場合と考え、空家法第14条10項の規定に基づく略式代執行（59頁）を検討する。

また、所有者等が不明な場合や相続人が不存在の場合には、民法上の手続きである財産管理人制度の活用を検討する。

参考：財産管理人制度について

【不在者財産管理人制度（民法第25条～第29条）】

不在者財産管理人制度とは、従来の住所等を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、裁判所により選任された不在者財産管理人が土地等の財産の管理や保存を行う制度です。

【相続財産管理人制度（民法第951条～第959条）】

相続財産管理人制度とは、死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合に、裁判所により選任された相続財産管理人が土地等の相続財産の管理や処分を行い、最終的に残余財産があれば国庫に帰属させる手続きを行う制度です。

【手続きについて】

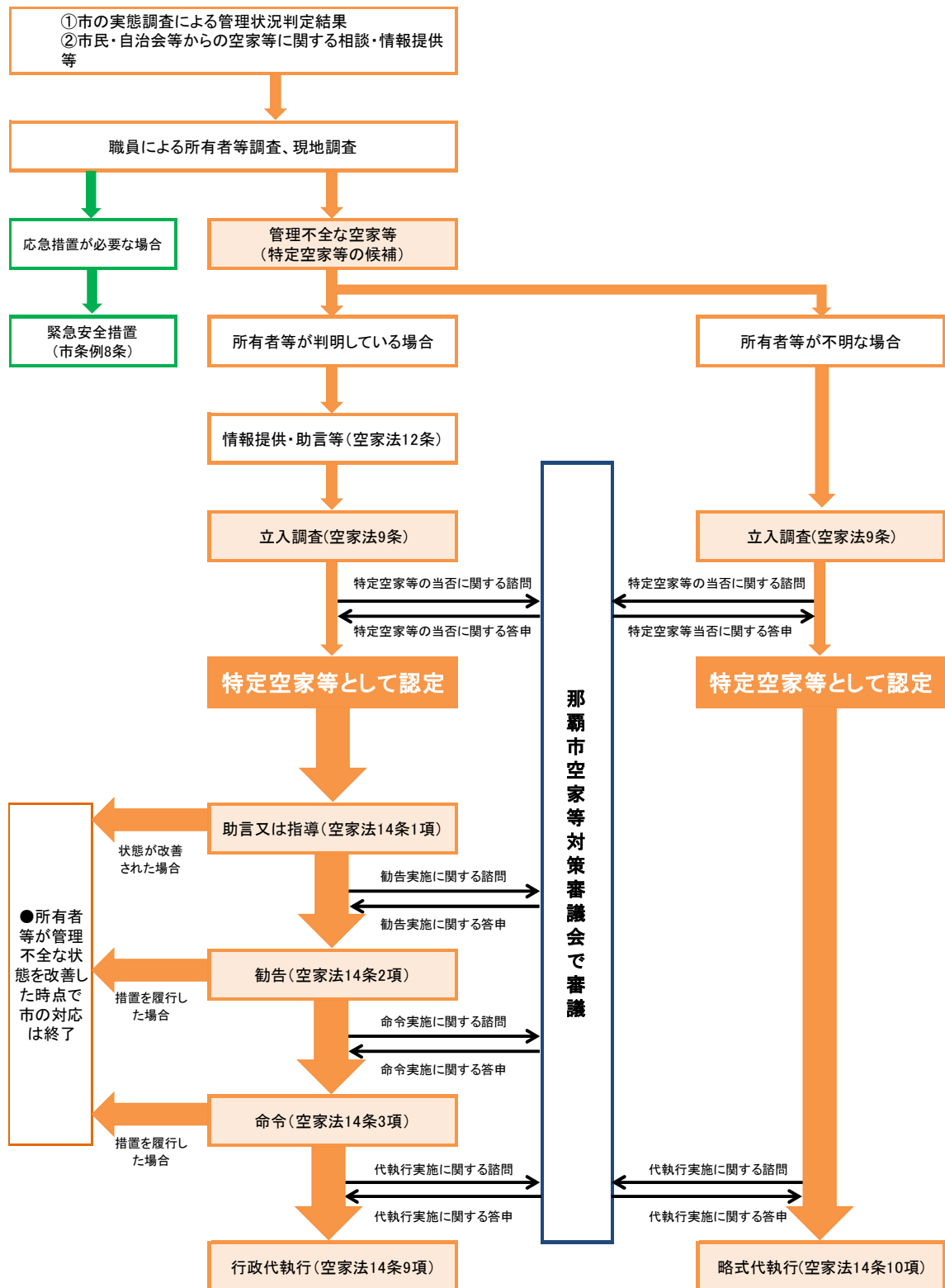
財産管理人制度は、空家等に利害関係を有する者（空家等の関係者や空家等の所有者に対して何らかの債権等を有する自治体）が裁判所に対して申立てを行い、裁判所から弁護士や司法書士等が財産管理人を選任するところから始まります。

裁判所が財産管理人を選任すると、財産管理人は定められた権限に従い、財産の管理を開始します。不在者財産管理人は管理終了時（不在者が発見されるか、失踪宣告がされる時）まで、相続財産管理人は換価が終了するまで空家等を管理することになります。

【制度活用のポイント】

財産管理人選任申立てにあたって、裁判所に予納金を納める必要があります。この予納金は、空家等の修繕や除却費用ではなく、基本的に財産管理人の報酬及び管理費用に充てられます。空家等の売却額がこの報酬や費用を上回る場合には、予納金は還付されるため、申立人は費用を負担することなく、空家等の処分が可能になるため、売却可能性の高い空家等では、制度を活用するメリットがあります。

図表39：【那覇市 特定空家等に対する措置のイメージ図】



第5節 推進体制の整備

円滑な空家等対策を推進するため、今後、(1)に詳述する相談体制及び(2)に詳述する市内実施体制を整備するとともに、平成29年度以降、(3)に記述する那覇市空家等対策審議会を設置・運営している。

(1) 相談体制の整備等

① 所有者等からの相談について

所有者等には、個別に様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいか分からずに困っている方も多い。本市は、そのような方が気軽に相談できるパートナーを目指し、空家等に関する問い合わせや要望等は、市民生活安全課が総合窓口として対応する。対応内容については、経過等を記録し、当課や関係部署、関係団体で情報を共有する。

また、専門的な内容等の相談には、市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。

当課においては主に以下の内容について情報提供等の技術的支援を行う。

【空き家について】

- 空き家のままにしておくのはいけないことなのか
- 相続したがそのままになっている・困っている
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは何か
- 那覇市から通知が届いたがどう対応すればいいのか 等

【維持管理について】

- 維持管理方法を具体的に教えてほしい
- 何をどの程度行えばよいか
- 遠方で管理できないため業者を紹介してほしい
- お金がかかるので最低限すべきことを教えてほしい
- 那覇市内に巡回管理業者・リフォーム業者はいないか
- リフォームを考えているがお金がない 等

【利活用方法について】

- 売りたいので、那覇市内の業者団体や窓口を教えてください
- 貸したいので、那覇市内の業者団体や窓口を教えてください 等

【権利関係について】

- 借地のため、建て替えや除却が困難
- 借地人が原状回復せず、空家等を放置している
- 所有者が相続放棄をしており、相続人が不明 等

② 所有者等以外の近隣住民等からの相談について

所有者等以外の近隣住民等からの空家等と思われるものに関する問い合わせについても、市民生活安全課を総合窓口とし、一元的に対応する。市民生活安全課においては、主に以下の内容等について情報収集や情報提供等を行う。

【主な相談内容】

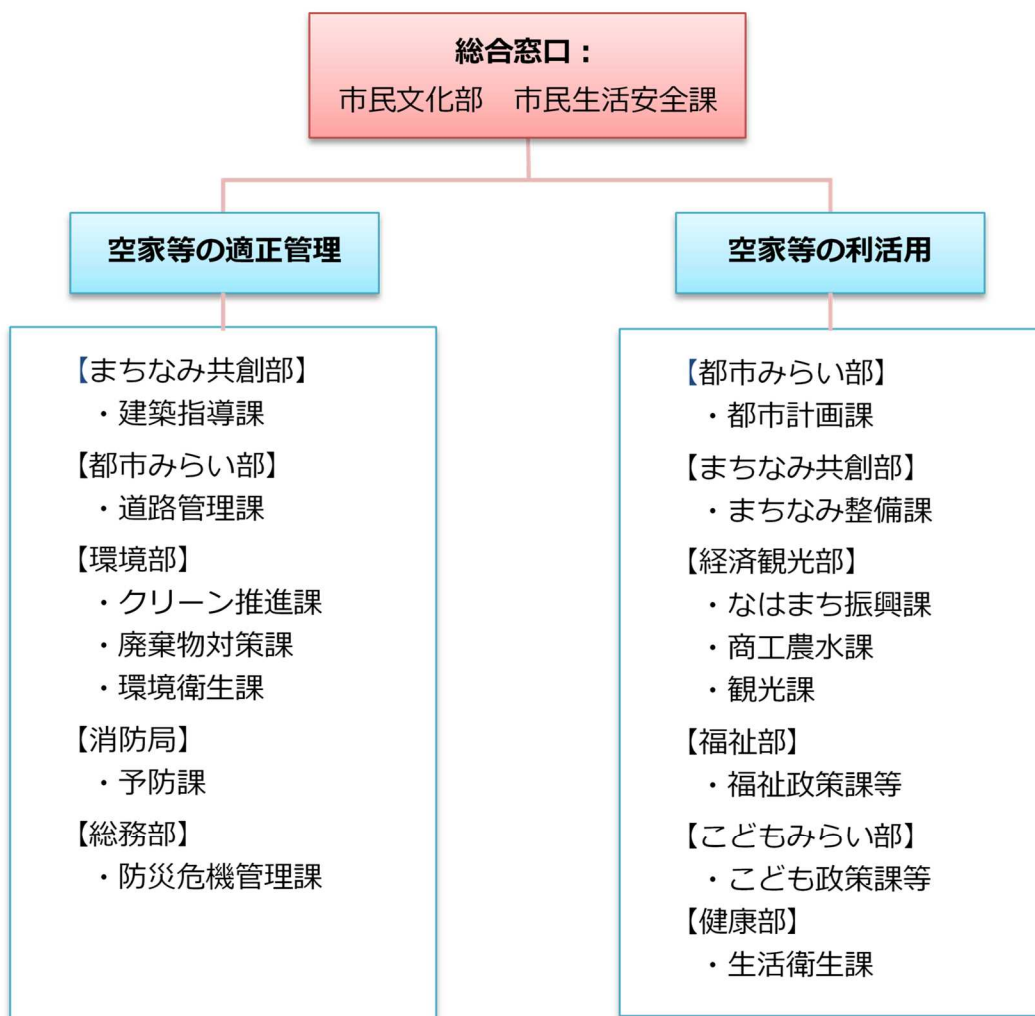
- 空家等の管理状態に関すること
 - 空家等の敷地の管理状態に関すること
 - 空家等の所有者等に関すること 等
-

(2) 庁内実施体制

空家等のもたらす問題は多岐にわたるため、空家等対策の推進にあたって、庁内関係部署が連携した体制を構築していく。

また、市民から寄せられる空家等に関する通報・相談等に迅速に対処するため、以下のとおり、空家等に関する相談窓口の一元化を図り、関係する部署が連携して対応を行う。

図表４０：【庁内実施体制】



部	担当課	主な役割
市民文化部	市民生活安全課	空家等対策窓口(市民からの苦情や相談対応、市民への情報提供・周知・啓発等・庁内連絡調整等)。全国版空き家・空き地バンクに関すること。
	ハイサイ市民課	戸籍・住民票調査(所有者等の特定に係る情報提供)に関すること。
	まちづくり協働推進課	自治会活動等の地域振興に空家を利活用する場合の情報共有・情報提供に関すること。
総務部	防災危機管理課	防災、緊急措置に関すること。
企画財務部	資産税課	空家等の固定資産課税の活用による所有者情報に関すること。 特定空家等への勧告による住宅用地特例の適用除外に関すること。
都市みらい部	都市計画課	都市計画との整合性等に関すること。
	道路管理課	道路への立木越境、通行を妨げる空家等について、適正管理の指導に関すること。
まちなみ共創部	建築指導課	空家等の構造等の助言に関すること。 建築基準法の適用に関すること。耐震改修に関すること。
	まちなみ整備課	再開発、密集市街地再生事業との整合性に関すること。 住宅政策との整合性、空家リフォームに関すること。
環境部	クリーン推進課	ゴミの分別、処分などの相談、ゴミの不法投棄に関すること。
	環境保全課	石綿含有調査及び飛散防止対策の助言に関すること 浄化槽維持管理等の助言に関すること。
	廃棄物対策課	産業廃棄物の適正処理の指導に関すること。
	環境衛生課	衛生害虫、ねずみ等に関すること。 ハチ等の害虫発生に関すること。
経済観光部	なはまち振興課	商店街振興に空家を利活用する場合の情報共有・情報提供に関すること。
	商工農水課	産業振興に空家を利活用する場合の情報共有・情報提供に関すること。
	観光課	観光振興事業に空家を利活用する場合の情報共有・情報提供に関すること。
福祉部	チャージんじゅう課・福祉政策課・障がい福祉課	福祉事業に空家を利活用する場合の情報共有・情報提供に関すること。
こどもみらい部	こども政策課	児童福祉事業に空家を利活用する場合の情報共有・情報提供に関すること。
消防局	予防課	火災予防に関すること。
健康部	生活衛生課	生活衛生事業（飲食・旅館業等）に空家を利活用する場合の情報共有・情報提供に関すること。

(3) 那覇市空家等対策審議会の組織体制及び役割

那覇市附属機関の設置に関する条例（昭和 52 年那覇市条例第 2 号）第 3 条の規定に基づき、那覇市空家等対策審議会を設置・運営する。

① 名称	那覇市空家等対策審議会																						
② 趣旨	空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する審議を行うため、委員 10 人以内で組織し、学識経験者、市民、その他市長が必要と認める者をもって構成する。																						
③ 担当事務	市長の諮問に応じて、次に掲げる事項について調査審議する。 （１）空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。 （２）その他空家等の適切な管理及び対策の推進に関すること。																						
④ 任期	任期は 2 年以内とする。ただし再任されることができる。																						
⑤ 構成	平成 29 年 11 月 24 日より開催されている那覇市空家等対策審議会は次のとおり構成されている。 <table> <tr><td>委員</td><td>那覇市自治会長会連合会</td></tr> <tr><td>委員</td><td>沖縄弁護士会</td></tr> <tr><td>委員</td><td>沖縄県司法書士会</td></tr> <tr><td>委員</td><td>那覇地方法務局（登記官）</td></tr> <tr><td>委員</td><td>公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会</td></tr> <tr><td>委員</td><td>公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会</td></tr> <tr><td>委員</td><td>沖縄県土地家屋調査士会</td></tr> <tr><td>委員</td><td>公益社団法人 沖縄県建築士会</td></tr> <tr><td>委員</td><td>社会福祉法人 那覇市社会福祉協議会</td></tr> <tr><td>委員</td><td>特定非営利活動法人</td></tr> <tr><td></td><td>日本防災士会 沖縄県支部</td></tr> </table>	委員	那覇市自治会長会連合会	委員	沖縄弁護士会	委員	沖縄県司法書士会	委員	那覇地方法務局（登記官）	委員	公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会	委員	公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会	委員	沖縄県土地家屋調査士会	委員	公益社団法人 沖縄県建築士会	委員	社会福祉法人 那覇市社会福祉協議会	委員	特定非営利活動法人		日本防災士会 沖縄県支部
委員	那覇市自治会長会連合会																						
委員	沖縄弁護士会																						
委員	沖縄県司法書士会																						
委員	那覇地方法務局（登記官）																						
委員	公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会																						
委員	公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会																						
委員	沖縄県土地家屋調査士会																						
委員	公益社団法人 沖縄県建築士会																						
委員	社会福祉法人 那覇市社会福祉協議会																						
委員	特定非営利活動法人																						
	日本防災士会 沖縄県支部																						

その他詳細は、資料編「那覇市空家等対策審議会規則」のとおりである。

(4) 関係団体等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、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家等対策を実施する。

関係団体等	連携及び協力
沖縄弁護士会	・相続や権利関係に関する相談(法律問題全般)
沖縄県司法書士会	・民事一般の法律相談 ・売買・贈与・相続等不動産登記に関する相談
那覇地方法務局	・不動産や後見人等の登記に関する相談 ・供託に関する相談
沖縄県宅地建物取引業協会	・不動産売買、賃貸に関する相談 ・利活用の相談
沖縄県不動産鑑定士協会	・不動産の価格水準、売買・交換、鑑定評価、賃料、権利関係、有効利用などに関する相談 ・建物診断(インスペクション)に関する相談
沖縄県土地家屋調査士会	・土地の境界や地積の調査 ・土地境界トラブルに関する相談
沖縄県建築士会 沖縄県建築事務所協会	・建築に関する相談(空家等の修繕、改修、耐震化等に関する技術的助言) ・建物診断(インスペクション)に関する相談
沖縄県解体工事業協会	・空家の解体工事の相談及び対応等
那覇市社会福祉協議会	・地域福祉活動に関する相談 ・リバースモーゲージに関する相談
各自治会	・空家等の相談・情報提供等、跡地の利活用等
那覇市民生委員・児童委員 連合会	・空家等の相談・情報提供等
警察	・防犯対策等
管理事業者等	・空家等の管理

第6節 その他空家等対策の実施に関して必要な事項

本計画期間中は、那覇市内における空き家の管理状況の推移及び空き家数の増減状況等と、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証し、適正な進行管理を行う。その上で、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により、必要に応じて変更を検討する。

変更する場合は、庁内及び那覇市空家等対策審議会での審議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。

