

那覇市空家等対策計画【概要版】

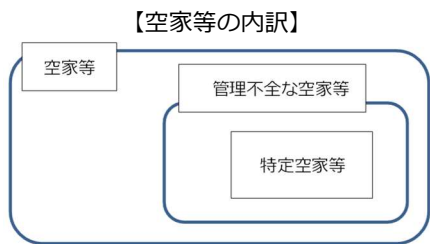
第1章 計画の目的・位置付け等

計画の概要

目的	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とする。
位置付け	「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家法」という。)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。 【本計画の位置付け】
計画期間	2018年度を初年度として2027年度までの10年間
対象地区	那覇市内全域
対象とする空家等の種類	空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び空家法第2条第2項に規定された「特定空家等」

※用語の定義：「管理不全な空家等」

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。



第2章 現状と課題

1. 人口推移及び高齢化率からみた空家等の動向

- 「那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン編(H28)」では、
- 2015年から2020年にかけて人口のピークを迎え、その後は減少に転じ2060年代には約25.4万人まで減少。
 - 年齢3区分別にみると、老年人口(65歳以上)が2045年頃まで増加が続き、2060年には全体の35%が65歳以上と推計される。
 - 地区別では、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る。

2. 住宅・土地統計調査からみた本市の状況

- 「平成25年度住宅・土地統計調査」によると、那覇市の空き家率は10.8%で、全国平均13.5%に比べると低く、沖縄県平均10.4%とほぼ同水準にある。

3. 本市の不動産市場の状況と住宅事情・特性

地価動向	○住宅地・商業地ともに上昇、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。
住宅数の推移	○住宅需要(世帯数)と住宅供給(総住宅数)の推移を比較すると、総住宅数の伸び率に比べ世帯数の伸び率が鈍化し、その差分が拡大する傾向。
住宅の取得要因	○「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割程度を占める。 ○「中古住宅の購入」は2%弱で過ぎず、県内平均を下回る。
建築時期別の住宅数	○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割程度を占める。
構造時期と構造の変遷	○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%を占める。木造住宅は僅かに3%程度。 ○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。
住宅の敷地と接道状況	○牧志、松尾、壺屋、樋川や隣接する真和志地区では、戦後、急激な人口流入と人口増加が進行し、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ため、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。 ○接道状況に関して、本市の住宅全体の3割以上が幅員4m未満の道路に接しており、本市の空家等ではさらにその割合が高く、空家等の8割以上が幅員4m未満の道路に接している。

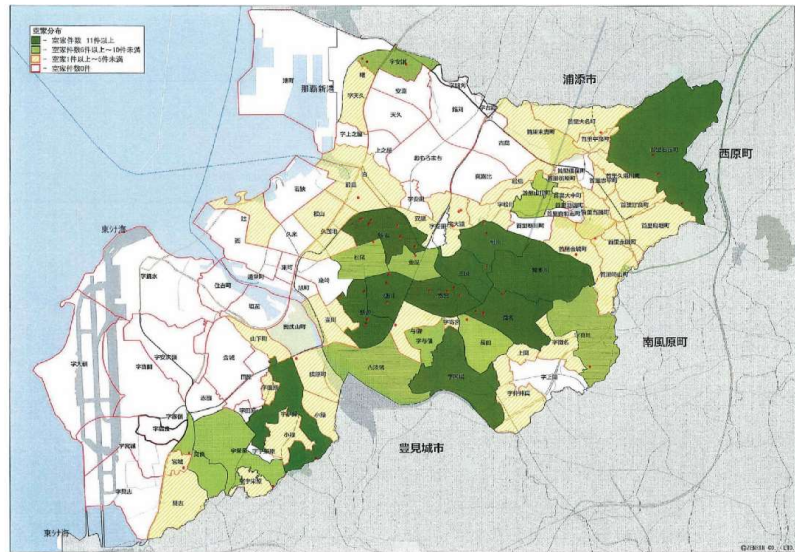
4. 空家等実態調査からみた本市の状況

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。

(1) 現地調査

- 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。
- 現地調査を行った結果、323件の推定空家等が確認。
- 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件を推定空家等として把握した。

【現地調査による推定空家等の地区別分布図】



(2) 不良度判定による推定空家等の状況

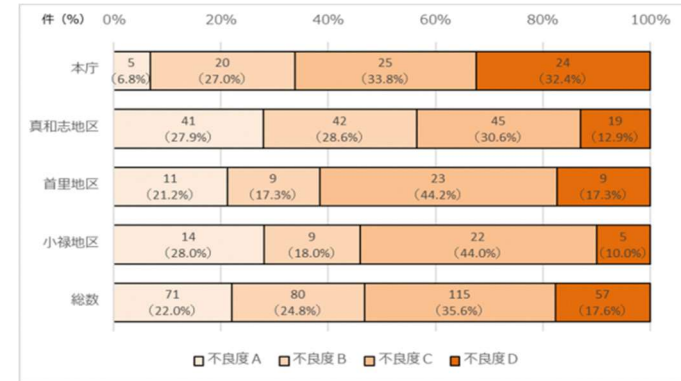
外観調査が可能であった323件の推定空家等については、ランク別(不良度A～不良度D)の不良度を判定した。

【各不良度ランクによる判定内容】

ランク	点数	判定内容
D	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に着しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要
C	50～99点	主体構造部以外に着しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
B	1～49点	一部に損傷等がみられ、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

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

【地区別の不良度判定結果】



5. 空家等所有者等の状況・意向

平成28年度那覇市空家等実態調査において推定空家等と把握した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(意向調査回収数：134件、回収率：31.8%)。

【質問事項】	【回答】
建築時期	○昭和 55 年以前に建築された空家等が 8 割近く。
空家等となったからの期間	○10 年以上との回答が 4 割以上。
空家等になった理由	○「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。
空家等の現在の状況	○「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」との回答が 3 割程度。
今後の活用意向	○解体したい意向が 4 割程度を占め、売却や賃貸の意向はそれぞれ 1 割程度。なお、解体後の土地の活用意向については、「予定がない」が最も多い。
今後の活用にあたって困っていること	○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、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く、荷物・仏壇の残置や売却先・賃借人が見つからないとの回答もあった。

6. 空家等対策を進めていく上での主な課題

(1) 地区別にみた空家等の課題

- ・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

(2) 土地・建物等に関する課題

- ・老朽化した建物があることによる利活用等の困難性
- ・無接道等による再建築や売却の困難性
- ・複雑な権利関係や借地等による売却・解体等の困難性

(3) 所有者等に関する課題

- ・相続等による空家等の発生
- ・所有者等の管理や利活用に向けた意識・ノウハウの不足
- ・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

(4) 市場流通等に関する課題

- ・解体後の更地の有効活用と流通促進の促進
- ・健全な住宅の需給バランスの維持

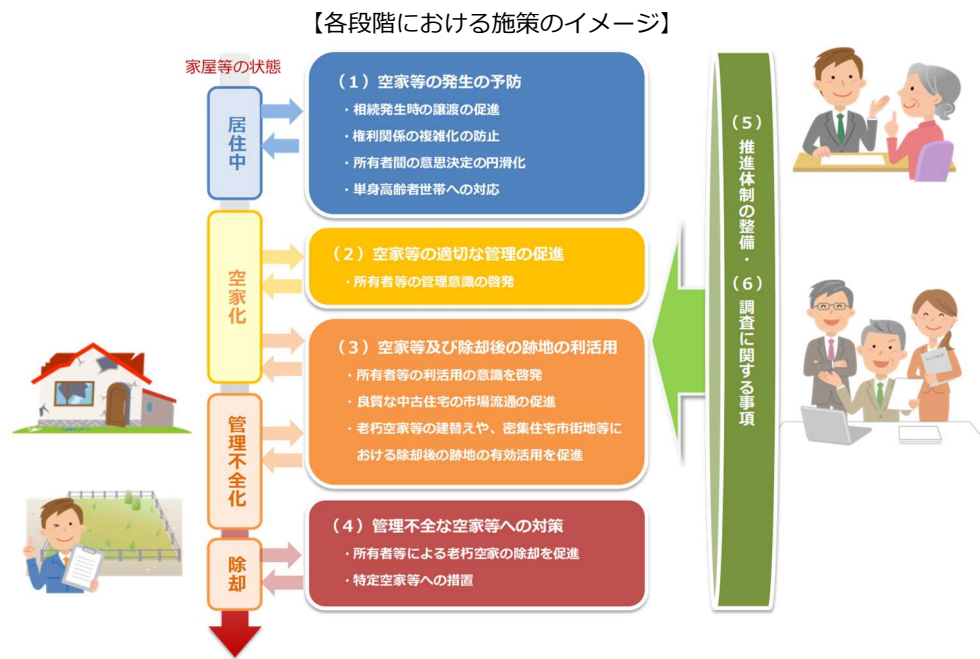
第3章 空家等対策における基本方針

1. 対策の理念

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。



2. 対策に関する基本的な方針



第4章 空家等に対する施策

1. 空家等の発生の予防

相続に伴う問題は、空家等の発生の大きな要因の一つであり、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。

- (1) 相続人のいない所有者等からの相談対応
- (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
- (3) 近隣に居住していない所有者等への相談対応
- (4) 地域福祉活動等を通じた単身高齢者世帯等への対応
- (5) 相続発生時に管理者不在を防止するための取り組み
- (6) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

2. 空家等の適切な管理の促進

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。

- 所有者等の意識の啓発及び情報の提供

3. 空家等及び除却後の跡地の利活用

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り、民間主導による市場流通を図る。

(1) 民間による市場流通や民間団体等の活用の誘導・支援

- ・空家等の利活用に向けた周知・啓発、全国版空き家・空き地バンクの活用、民泊等の活用可能性に関する検討、民間への支援等

(2) 防災等の公共的な目的のための活用に関する方針支援

- ・除却後の跡地について防災広場・駐車場等としての活用等

4. 管理不全な空家等への対策

管理不全な空家等の所有者・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。

また、管理不全な空家等のうち、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、「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、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場合がある。

(1) 管理不全な空家等に対する初期対応

- ・管理不全な空家等の情報提供等に応じて、所有者等へ適正管理の依頼文書・空家等ハンドブックの送付等

(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

(3) 特定空家等に対する措置

(4) 那覇市特定空家等判断基準

(5) 特定空家等に対する措置の手順



5. 推進体制の整備

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。

(1) 相談体制の整備等

- ・所有者等、近隣住民等からの相談に対して、市の総合窓口を設置（市民文化部 市民生活安全課）

(2) 庁内実施体制

(3) 那覇市空家等対策審議会

(4) 関係団体等との連携

6. 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家等の管理状況の推移及び空家等数の増減状況等と、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。