

大宜味村空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画

令和8年1月
大宜味村 企画観光課

目次

第1章 計画の趣旨と位置づけ	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 対象とする地区	2
4. 計画期間	2
第2章 大宜味村の概要	3
1. 人口と世帯の状況	3
2. 住宅の状況	7
第3章 上位関連計画等の整理	9
1. 大宜味村第5次総合計画【後期基本計画】	9
2. 大宜味村商工業基盤及び空家等既存活用可能性調査報告書	14
3. 大宜味村過疎地域持続的発展計画(令和3年度～令和7年度)	40
4. 大宜味村国土強靱化地域計画(令和3年5月)	42
5. 沖縄県における空家対策に係る課題(平成30年3月)	43
第4章 空家等に関する現状	47
1. 空家等の定義	47
2. 大宜味村の空家等の状況	50
第5章 大宜味村空家等対策計画	51
1. 基本方針	51
2. 空家等対策に関わる取り組み	52
基本施策1 空家等の発生予防と適正管理の促進	52
(1)空家等の実態把握	52
(2)所有者等による空家等の適切な管理の促進	53
基本施策2 空家等の利活用の促進	55
(1)空家等の利活用に関する意識向上	55
(2)空き家バンクの導入検討	55
(3)空家等管理活用支援法人制度等の導入検討	55
(4)本村の地域特性を踏まえた空家等の利活用の促進	56
基本施策3 特定空家等への対処	58
(1)老朽化した空家等への対処	58
(2)特定空家等の措置	59
(3)除却した空家等の跡地の活用の促進	61
第6章 大宜味村所有者不明土地対策計画	62
1. 基本方針	62
2. 所有者不明土地対策に関わる取り組み	63
(1)所有者不明土地等の管理の適正化	63

(2)所有者不明土地等の利活用の促進.....	63
(3)所有者不明土地等の利活用及び適正管理のための体制整備.....	64
第7章 空家等対策・所有者不明土地対策の支援体制の充実	66
(1)相談体制の整備	66
(2)空家等対策の協議体制.....	66
(3)国等の支援制度の有効活用.....	66

第1章 計画の趣旨と位置づけ

1. 計画の背景と目的

日本の人口は平成20(2008)年に約1億2808万人でピークを迎え、その後減少に転じ、我が国では空家が増加傾向にあります。空家は、適切な管理がなされないまま放置されると、防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性も高く、実際に社会問題化している地域もあります。

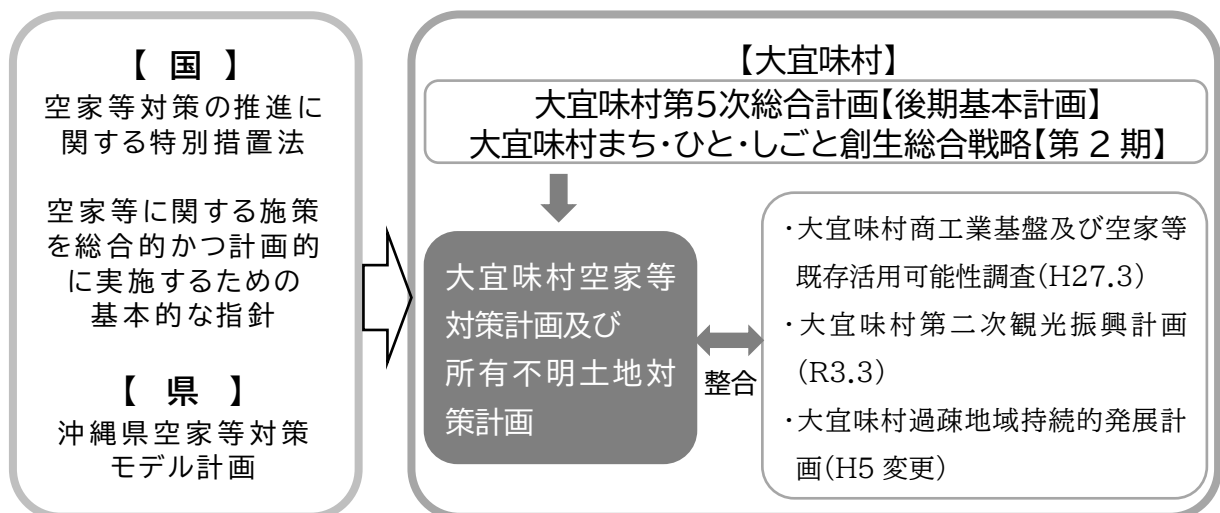
このような状況の中、平成26(2014)年に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)」においては、空家等(法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。)の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第4条第1項において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村(特別区を含む。以下同じ。)が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

また、平成30(2018)年に制定、令和4(2022)年に改正された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(令和4年法律第68号。以下「所有者不明土地法」という。)」では、「所有者不明土地の円滑な利用」、「所有者不明土地の適正な管理」、「所有者探索の合理化」、「所有者不明土地対策の推進体制の強化」について規定しています。

本村では、空家等の利活用の促進や生活環境の保全及び安全なまちづくり及び所有者不明土地の円滑利用等に資するための「大宜味村空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に規定する「空家等対策計画」、及び所有者不明土地法第45条に規定する「所有者不明土地対策計画」として策定するものです。



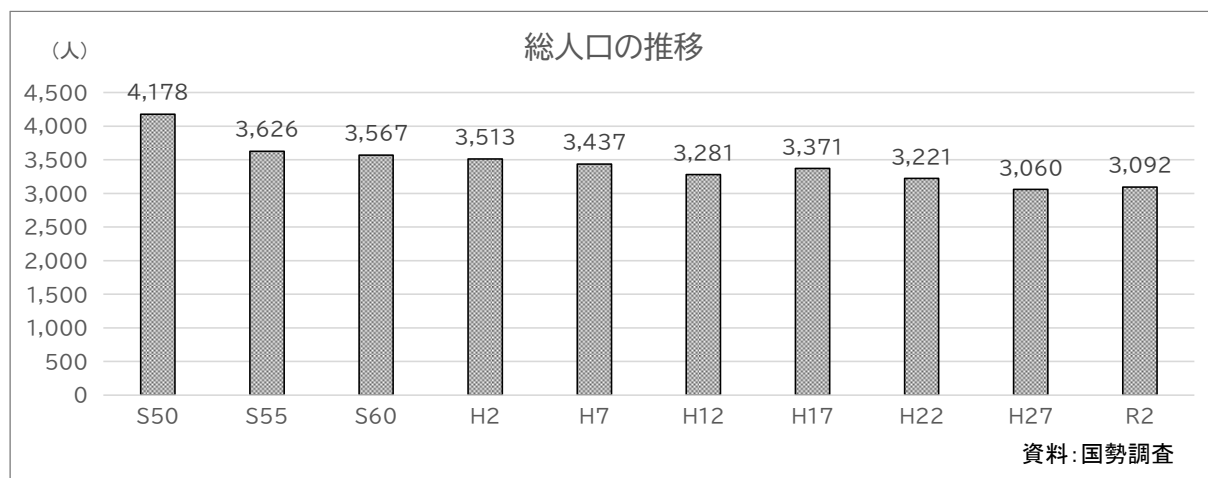
第2章 大宜味村の概要

1. 人口と世帯の状況

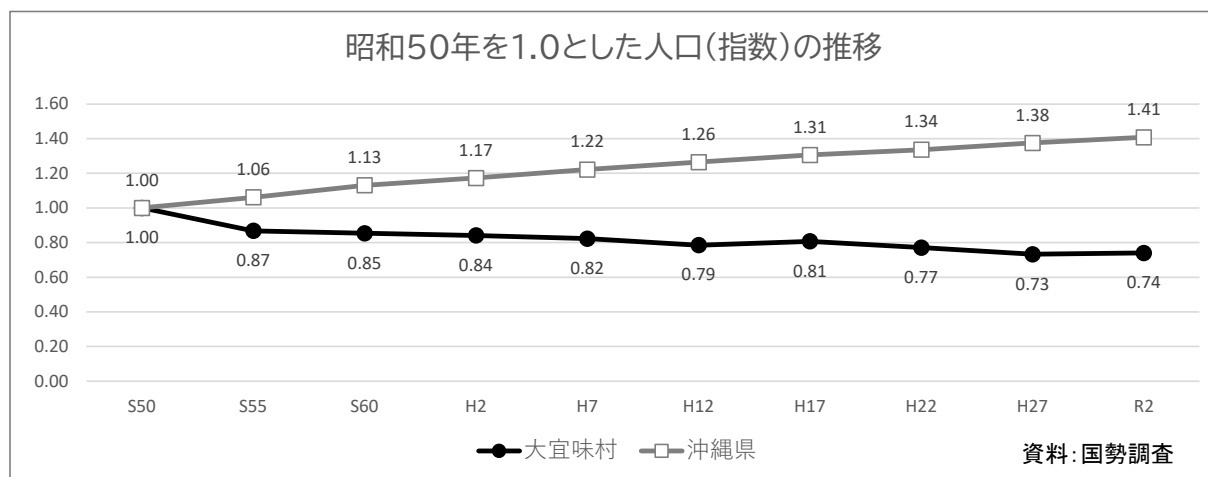
(1)人口

①総人口の推移

国勢調査における令和2年の本村の総人口は3,092人となっています。経年的には、平成12年から平成17年にかけて増加となるものの、減少傾向にあり、昭和50年と比較して45年間で26%減少しています。



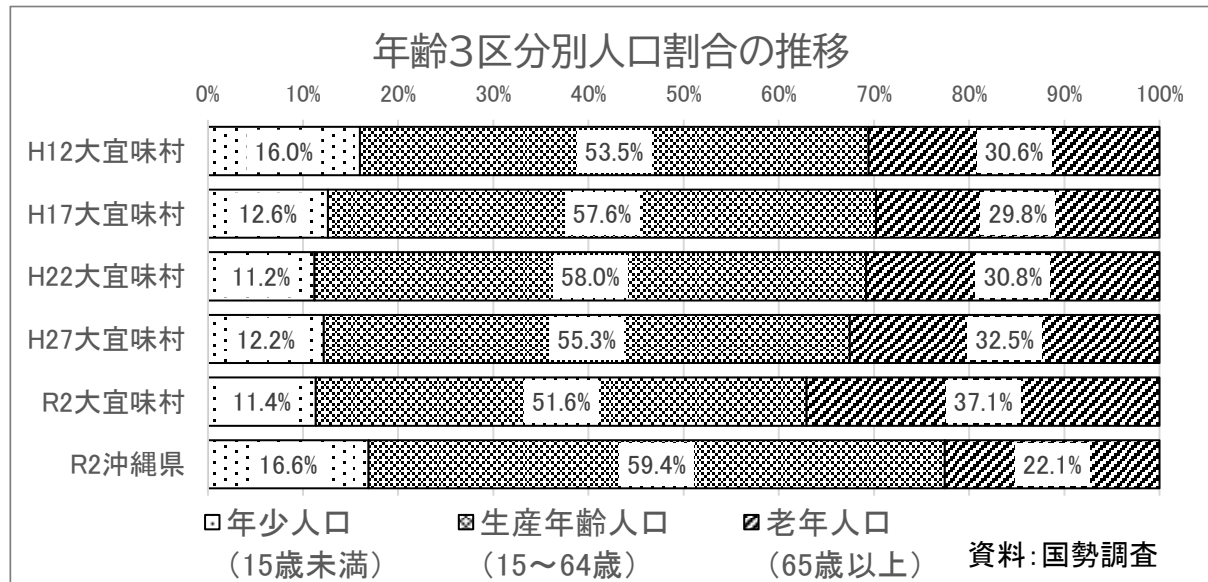
昭和50年の人口を1.0とした場合の人口(指数)の推移をみると、沖縄県が増加で推移するのに対して、本村は減少傾向であることがわかります。



②年齢3区分別人口

国勢調査における令和2年の年齢3区分人口割合は、年少人口が11.4%、生産年齢人口が51.6%、老年人口が37.1%となっています。沖縄県の数値と比較すると、年少人口と生産年齢人口の割合が低く、老年人口については15ポイント高くなっています。

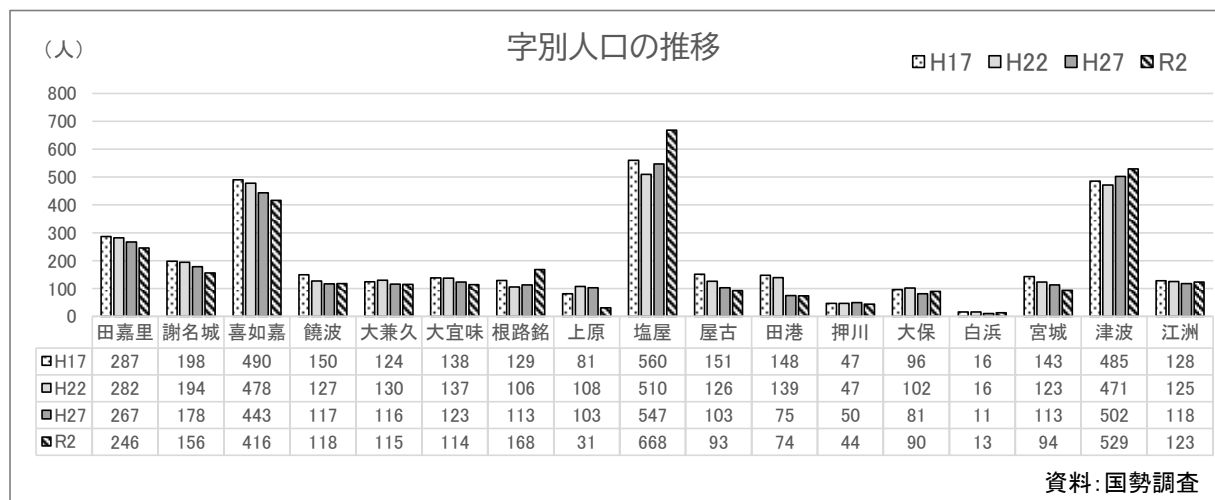
本村でも少子高齢化が年々進んでいることが分かります。



③字別人口

令和2年の国勢調査における字別人口をみると、塩屋が最も多く、次いで津波、喜如嘉、田嘉里と続いています。

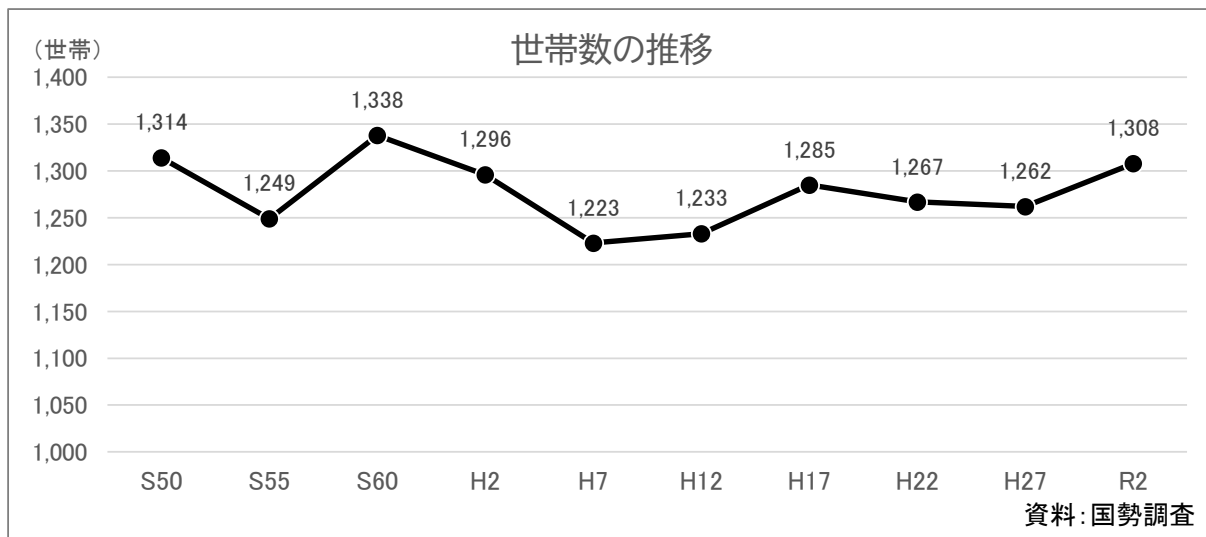
平成17年と比較して増加しているのは、塩屋、津波、根路銘の3字で、その他の字は横ばい、もしくは減少となっています。



(2)世帯数

①世帯数の推移

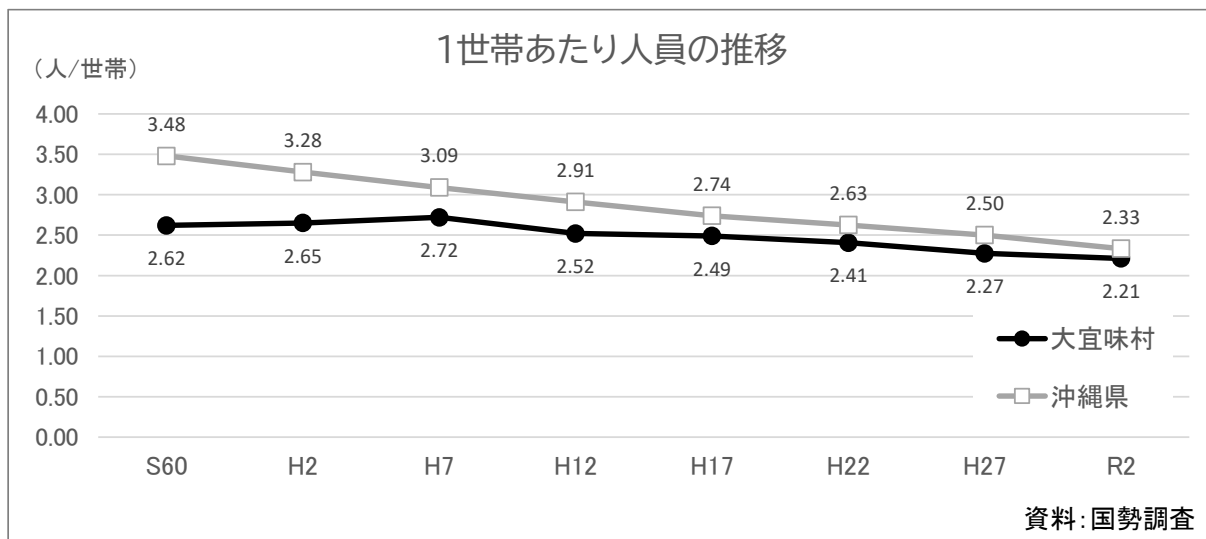
国勢調査における令和2年の世帯数は1,308世帯、昭和50年以降世帯は増減を繰り返しており、1,200～1,300世帯で推移しています。



②1世帯あたり人員の推移

国勢調査における令和2年の1世帯あたりの人員は、2.21人/世帯となっており、沖縄県よりも若干少なくなっています。

昭和60年から平成7年までは微増、その以降は微減で推移しています。



③単身世帯数

令和2年の国勢調査における単身世帯の割合は38.4%で、ほぼ沖縄県の数値と同程度となっています。そのうち65歳以上単身世帯の割合は22.4%で沖縄県の2倍となっています。

65歳以上単身世帯の割合は、増減を繰り返しながら20%前後で推移しています。

■単身世帯数及び高齢者単身世帯数(各年国勢調査)

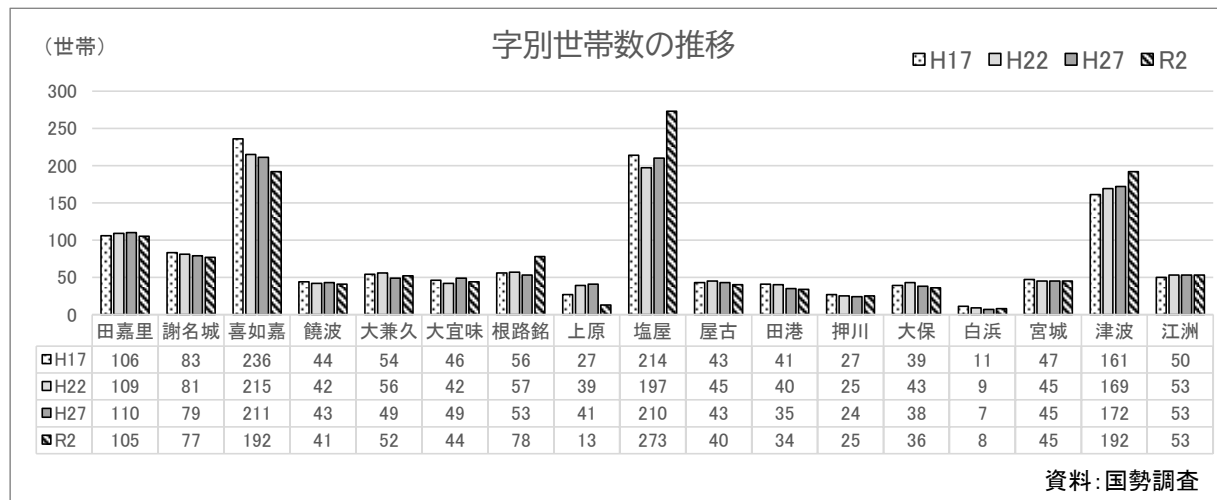
	一般世帯	うち単身世帯	
		うち65歳以上単身世帯	
平成12年大宜味村	1,229 世帯	393 世帯 (32.0%)	248 世帯 (20.2%)
平成17年大宜味村	1,280 世帯	425 世帯 (33.2%)	225 世帯 (17.6%)
平成22年大宜味村	1,261 世帯	411 世帯 (32.6%)	213 世帯 (16.9%)
平成27年大宜味村	1,254 世帯	463 世帯 (36.9%)	251 世帯 (20.0%)
令和2年大宜味村	1,295 世帯	497 世帯 (38.4%)	290 世帯 (22.4%)
令和2年沖縄県	613,294 世帯	229,602 世帯 (37.4%)	68,601 世帯 (11.2%)

※一般世帯:寮や社会施設等に住む世帯以外、()は一般世帯全数に対する割合

④字別世帯数

令和2年の国勢調査における世帯数で最も多い字は塩屋、次いで喜如嘉及び津波となっています。

平成17年と比較して増加しているのは、根路銘、塩屋、津波、江洲の4字で、その他の字は横ばい、もしくは減少となっています。

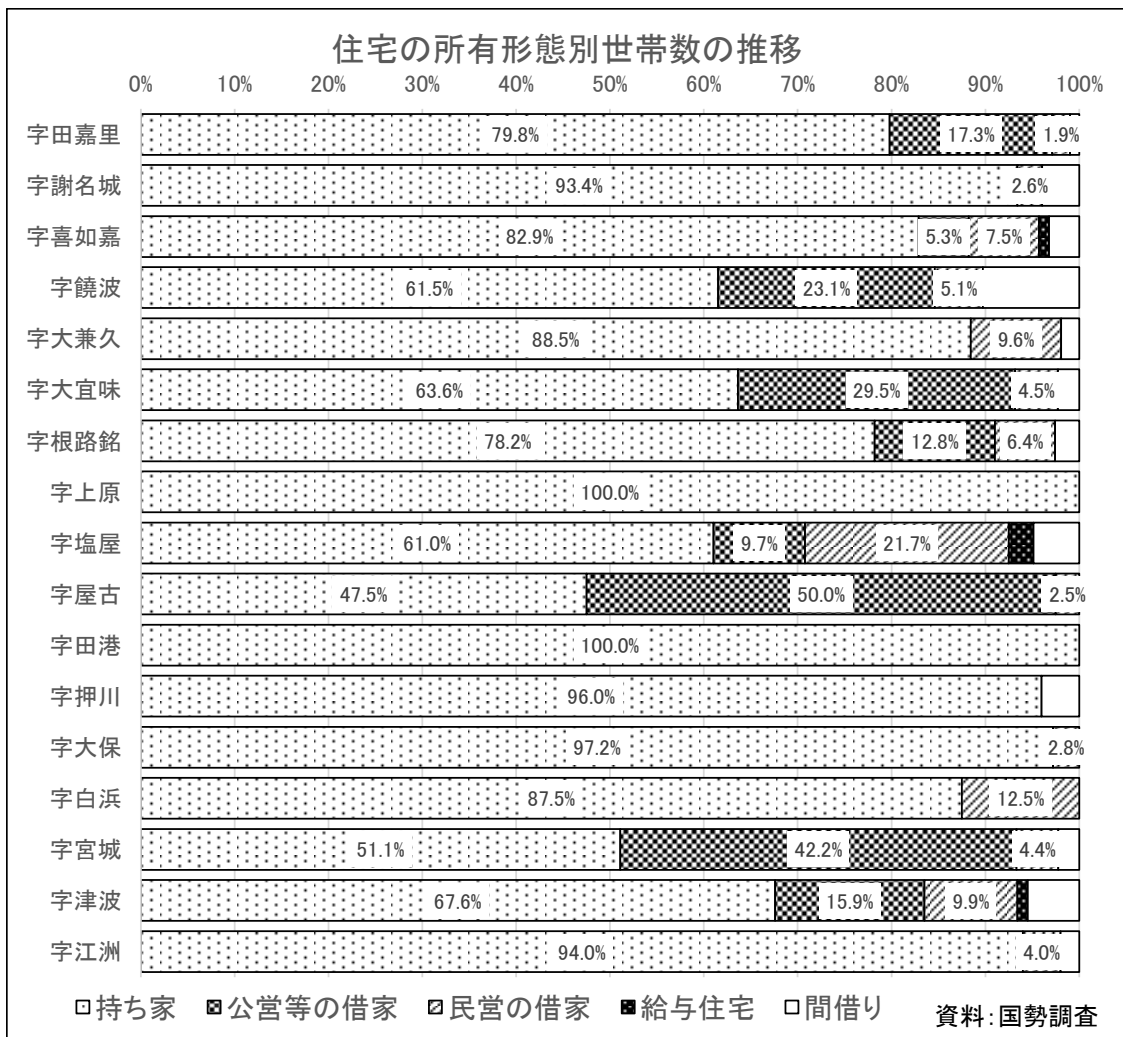
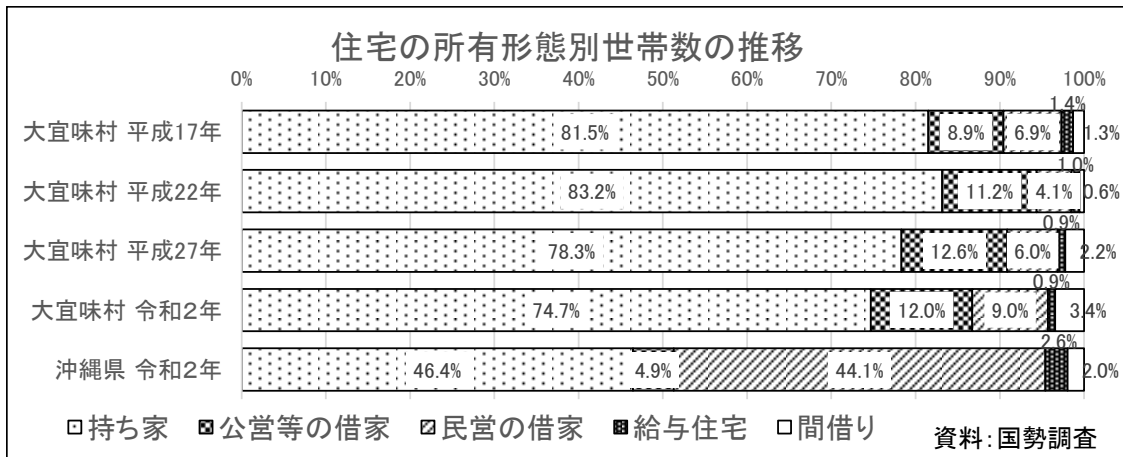


2. 住宅の状況

(1) 住宅の所有形態

令和 2 年の住宅の所有形態別世帯数は、「持ち家」が最も多く 74.7%、沖縄県 (46.4%) よりも 1.6 倍高く、持ち家率が高い地域になります。

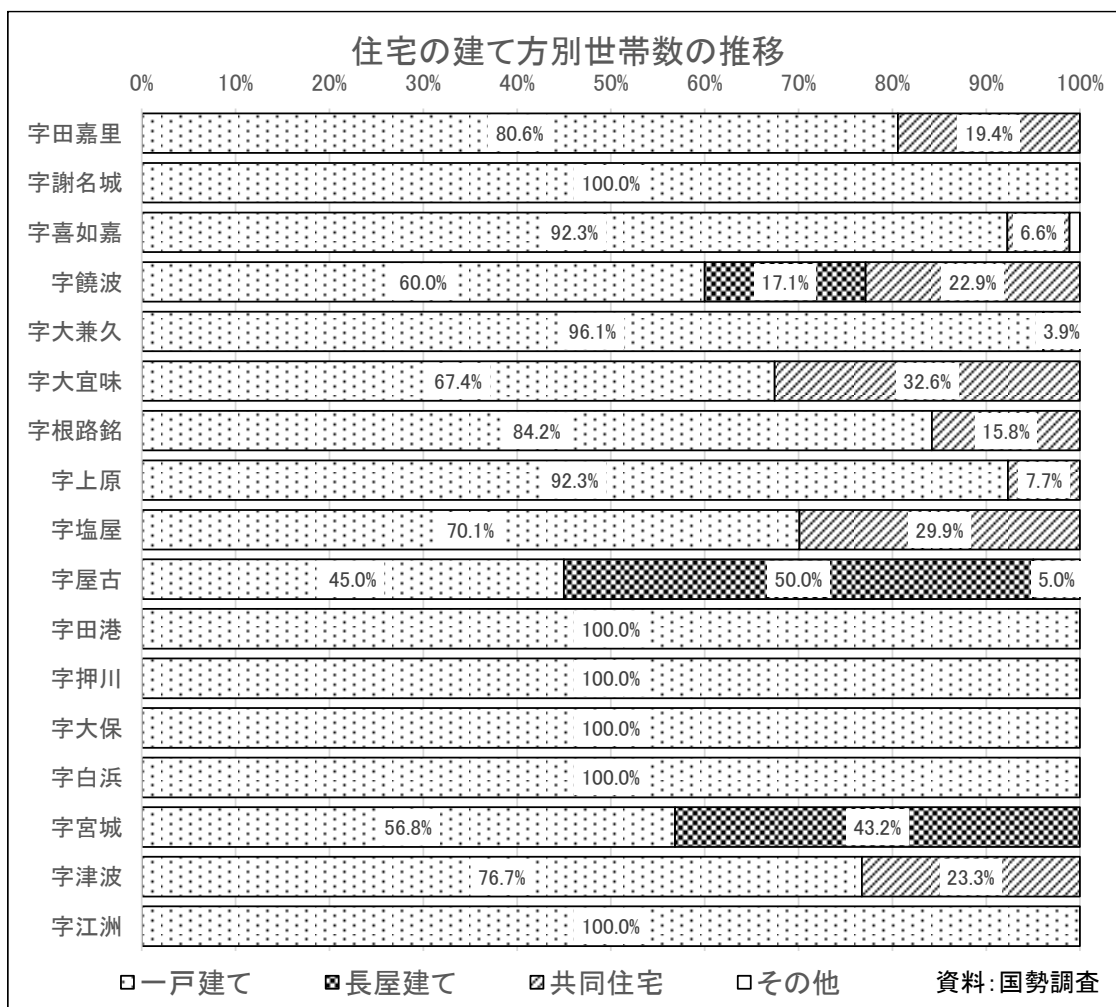
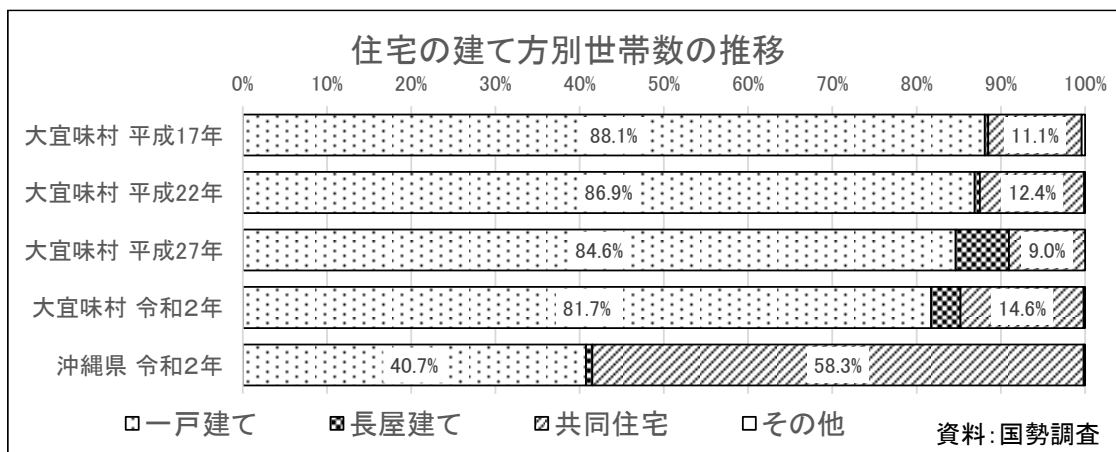
字別にみて持ち家率には差があり、最大 2 倍の開きがあります。



(2)住宅の建て方

令和 2 年の住宅の建て方では、「一戸建て」が最も高く 81.7%、沖縄県(40.7%)よりも 2 倍高くなっていますが、経年的に「一戸建て」の割合は減少しています。

一戸建てに住む世帯は字別に差があり、謝名城、田港、押川、大保、白浜、江洲では 100%となっています。



第3章 上位関連計画等の整理

1. 大宜味村第5次総合計画【後期基本計画】

施策大綱：豊かな自然が生み出す活力ある村づくり

施策：工業・新規産業の振興

【現況】

本村の工業は、シークワサー加工、泡盛製造、芭蕉布織、陶芸、木工芸等のいわゆる地場産業と呼ばれる製造業によって成り立っているが、いずれも小規模である。平成30年「工業統計調査」によれば、本村の製造業事業所数は6件で、従業者数は57人、製造品出荷額等は3.0億円、粗付加価値額は1.2億円となっている。

平成25年7月には企業支援賃貸工場を整備し、3社の企業誘致を行った。うち2社は撤退したが、平成29年に新たな企業が入居している。また、旧塩屋小学校、旧津波小学校でも跡地を活用した事業が進められている。

一方、本村には全国的に知れ渡った芭蕉布織を始めとして陶芸、木工芸と3種、23件の工房が立地しており、「いぎみていぐま会」では、情報交換や共同による展示会等を開催し、工芸品の普及促進を図っている。

また、人材育成事業により教育委員会と民間事業者が連携し、大宜味中学校生徒考案によるシークワサーを使った「シークワサー酢(SKS+S)」や「いぎみだし」等の特産品開発の試みが実施されたことや、芭蕉布事業協同組合の意見を採用して芭蕉布の商品がふるさと納税の返礼品に取り入れられたことなどは、将来につながる明るい話題であった。

【課題】

製造業、工房等は一部を除き小規模零細経営であり、事業承継に課題を抱えている。このため、製造業に関しては、脆弱な経営基盤を改善するとともに、食品加工業、バイオマス産業等の1.5次産業への取組等による業種拡大を図る必要がある。また、商品開発は散発的に行われているものの、総合的な産地プロデュースや製造委託販売など専門的な知識が不足しているため、これらを支援する必要性も高い。

工芸に関しては、「村全体が工房」との認識に立ち、村民の日用品としての利用促進、工芸同士のコラボ商品開発、工房を回る観光プログラム開発等を行う必要がある。また、現在、芭蕉布事業協業組合及び保存会が高齢化により後継者育成が急務となっていること、既存の芭蕉布会館が観光施設としての機能が弱くPRも十分とはいえないことなども課題である。

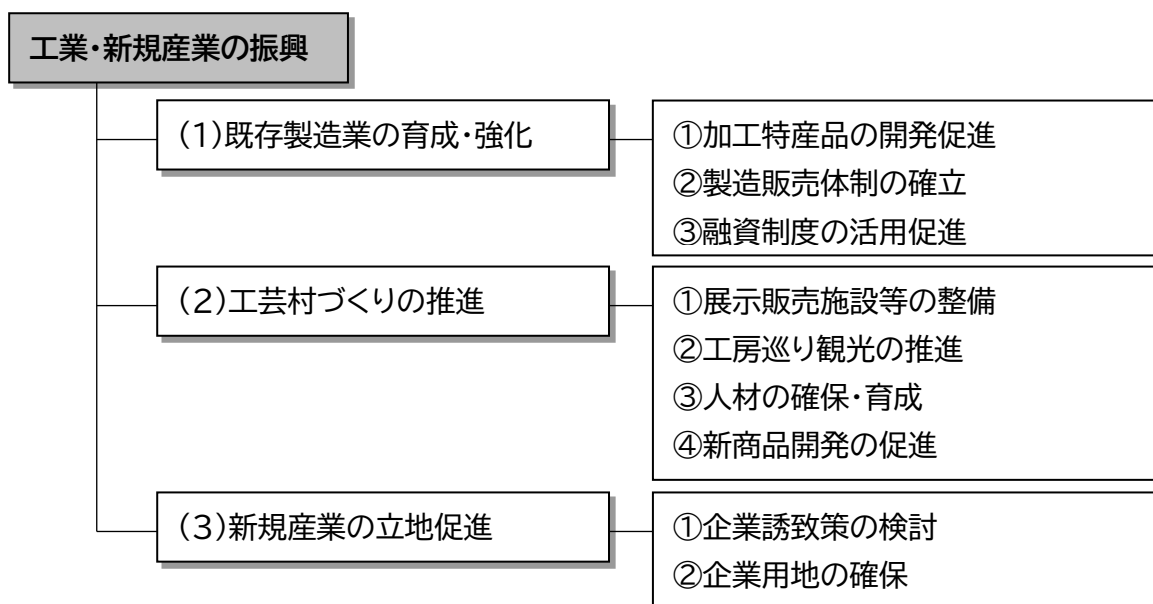
《計画の方針》

1. 補助制度や助成金等の活用を図りながら、村と企業が連携して製造業振興を図る。
2. 工房間のネットワークを強化し、「工芸村づくり」を力強く推進する。
3. 工業に限らず雇用吸収力の高い産業の立地をうながす。

《重要目標達成指標 KGI》

数値目標	基準値	目標値	備考
第2次・3次産業の就業人口の合計	1,010人 (2015年)	1,080人 (2025年)	最終値

《施策の体系》



(3)新規産業の立地促進

本村の優れた自然環境を活用可能な産業(水活用産業、バイオマス産業、観光産業、健康医療産業等)の誘致・導入を促進するため、受入れ条件の整備を図る。

①企業誘致策の検討【総合戦略】

企業の誘致・導入を図るための条件整備を推進するが、その際には村内に人口が定着するように雇用だけでなく、居住や子育て等の条件整備も併せて検討する。

②企業用地の確保

企業誘致には企業用地を確保する必要があることから、空き地、空き家、未使用の公有財産等の活用による企業誘致策を検討する。

施策大綱:安全・安心な住みよい村づくり

施策:住宅地の整備・確保

《現況と課題》

【現況】

核家族化による住宅需要、空き家増加による宅地不足等がみられ、住宅の確保が困難になっている。村内における住宅事情の緩和と村民福祉の向上、若者の村内定着等に資するため、昭和56年度より村営住宅事業が始められ、平成27年度までに11団地162戸が建設された。

前期基本計画期間において、新たな住宅地である結の浜について、埋立申請時の分譲地50区画の用途を一部変更し、民間アパートの誘致を行った。空き家対策については、地域おこし協力隊を配置して空き家相談会を開催し、「空き家活用推進事業補助金」による空き家改修者への補助を行った。

【課題】

公営住宅は老朽化に伴い毎年修繕に係る費用が増大しており、建設年度が古いものは老朽の度合いが著しい。躯体調査の結果でコンクリートの健全性が確認されたため、リフォームによる改修を進めていく必要がある。一方、若者のUターンや村外からの移住希望者がいる中で、村内には空き家が数多く所在しているが、なかなか貸してもらえない家がなく、村外への居住を余儀なくされている。

結の浜の未売地の早期分譲を進めるとともに、村内の空き家・空き地を活用した新たな住宅地整備を推進していく必要がある。

■村営住宅の整備状況

単位: m²、戸

	位置	構造	一世帯 あたり面積	棟数	戸数	建設年度
田嘉里	田嘉里	耐火構造2階建	77.6	5	10	平成12年度
饒波	饒波	耐火構造2階建	64.9	5	10	平成3年度
大宜味	大宜味	耐火構造2階建	79.6	3	8	平成7年度
	〃	耐火構造2階建	79.6	3	8	平成8年度
塩屋	塩屋	耐火構造2階建	79.6	3	6	平成11年度
屋古	屋古	耐火構造2階建	64.5	4	20	昭和58年度
宮城	宮城	耐火構造2階建	63.4	3	12	昭和56年度
	〃	耐火構造2階建	63.4	2	8	昭和57年度
渡海	津波	耐火構造2階建	64.5	2	10	昭和59年度
	〃	耐火構造2階建	64.5	2	10	昭和60年度
	〃	耐火構造2階建	64.5	2	10	昭和61年度
田嘉里第2	田嘉里	耐火構造2階建	68.9	1	10	平成19年度
喜如嘉	喜如嘉	耐火構造2階建	70.9	1	10	平成19年度
マーランガー	根路銘	耐火構造2階建	72.8	1	10	平成21年度
結の浜	塩屋	耐火構造2階建	74.6	2	20	平成22年度

資料:建設環境課

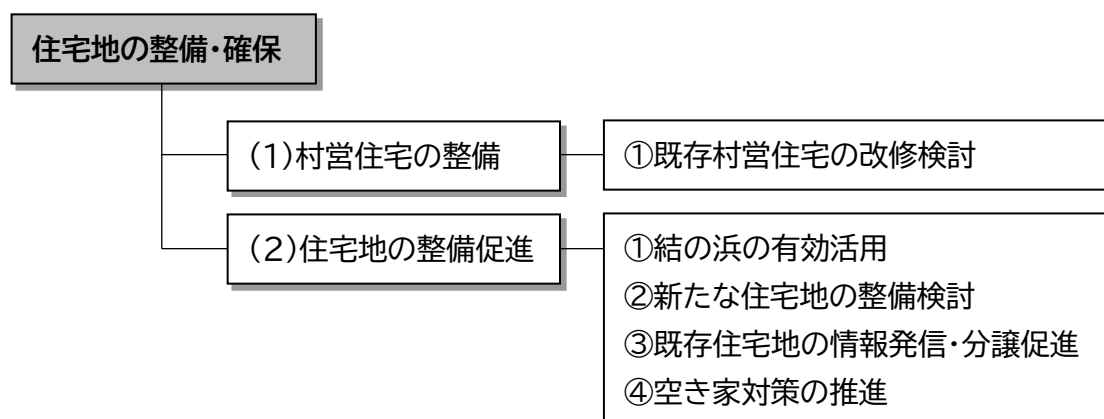
《計画の方針》

1. 老朽化している村営住宅の計画的な改修を進める。
2. 定住促進につながる住宅の建設、空き家等を有効活用した移住者支援を検討するとともに、民間による結の浜の有効活用を促進する。

《重要目標達成指標 KGI》

数値目標	基準値	目標値	備考
村民アンケート「住宅地整備、空き家対策・有効活用の推進」への満足度(満足・やや満足)の割合	21.4% (2020年度)	35.0% (2025年度)	最終値

《施策の体系》



《基本施策》

(1)村営住宅の整備

老朽化している既存村営住宅の改修を計画的に実施する。

①既存村営住宅の改修検討【総合戦略】

令和2年度策定の長寿命化計画に基づき、村営住宅のリフォーム等の改修を進めていく。

(2)住宅地の整備促進

住宅需要に関する調査・計画を実施し、新たな宅地の整備、都市型住宅地としての結の浜の活用について検討する。民間活力等の積極的な導入を図るとともに、空き家対策を推進する。

①結の浜の有効活用【総合戦略】

分譲地の未売地箇所について積極的な分譲に取り組むとともに、早期の建設を促す。

②新たな住宅地の整備検討【総合戦略】

人口目標達成に向けて、本村の農村型集落に相応しい新たな分散型の住宅地整備を推進する。

③既存住宅地の情報発信・分譲促進【総合戦略】

江洲定住・結の浜分譲地の村ホームページや各種媒体での情報発信を今後も継続して取り組んでいく。

④空き家対策の推進【総合戦略】

空き家・空き地の修繕や斡旋等を協議会にて主体的に取り組めるように仕組みを構築する。

「空き家活用推進事業補助金」については運用や課題について見直すとともに、空き家対策を担う地域おこし協力隊を集落支援員制度へ変更することも含めて検討を進める。

第 2 期総合戦略

人口目標達成戦略:人口増加に寄与する層(ターゲット)が満足する住環境整備

【目指す姿】

- ・若い夫婦や子育て世帯のニーズに応じた住宅が整備されている。
- ・多世代がお互いに助け合うコミュニティで村民が生き生きと暮らしている。
- ・防災や防犯面も含め、住環境の安全・安心が確保されている。
- ・快適な移住先として多くの人から選ばれる地域となっている。

本村では、生産年齢人口の減少が特に顕著であり、人口減少及び生産活動の停滞に歯止めをかけるためにも、呼び込むターゲットを明確化する必要がある。また、転出先として名護市の割合が高いことや、村外への従業先・通学先としても名護市と国頭村の割合が高いことをふまえ、近隣市町村で生活する層が満足する住環境を整える必要がある。そこで、北部圏域を生活圏とする若い家族(夫婦共働き世帯)や、進学や就職などで村を離れた出身者に焦点を置きつつ、県内他市町村や県外からの移住者を呼び込むことを目指す。

そのために、新たな住宅地整備や空き家対策などをターゲット層のニーズに合わせた整備を行い、メリットや魅力をわかりやすく表現して情報発信に取り組む。さらには、交通手段の充実や運動公園の整備検討、道路環境・通信基盤整備促進による快適な住環境の整備、防災・防犯徹底による安全安心の確保を進めることで、居住先として選ばれる村を目指す。

数値目標	基準値	目標値	備考
社会増減数 (転入者－転出者)	-61人 (2015～19年)	+250人 (2021～25年)	2025年3200人の達成に必要な社会増減数

2. 大宜味村商工業基盤及び空家等既存活用可能性調査報告書

(平成 27 年3月)

(1)調査の概要

①空き家等調査の趣旨

本調査における空家把握の趣旨は、地域活性化、商工業との連携及び観光資源として利活用することである。

②調査の背景

県内の過疎化・高齢化が進む地域においては、子世代が都市域に住宅を建築し将来は地元に戻る見込みがなくなったため、無住化する戸建住宅が増えている。典型的なケースは、「親世代が無くなった後も位牌が置かれ、年中行事の際に子世代が集まり使用されるものの、日常は人の住まない空き家となる」というものである。位牌の安置以外の利用目的を持たない家屋に対しては、日常的なメンテナンスと改修等の費用捻出は滞りがちとなり、ついには家屋が損壊し、取り壊しに至るのが一般的な流れである。

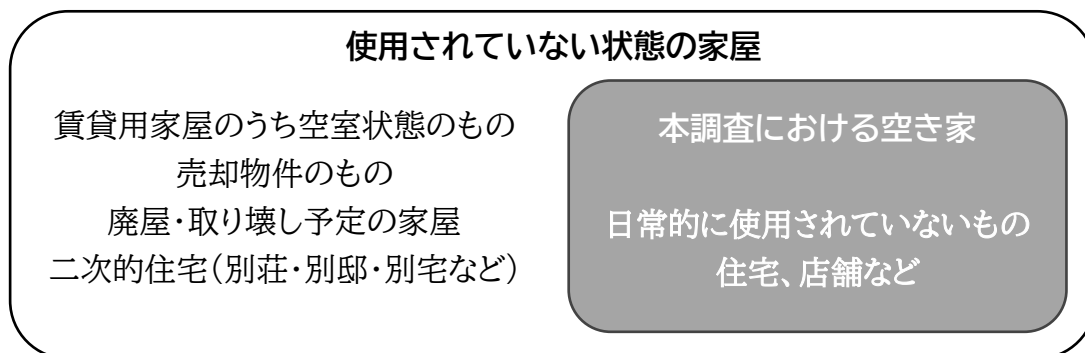
なお、親戚や縁者が近隣に在住している場合には、日常の戸の開け閉め(換気)や庭の清掃などを引き受けて管理しているケースもみられるが、このまま高齢化が進んでいけば、担い手がいなくなるのが必至と想像される。

③空き家の定義

本調査における空き家を以下のとおり定義する。なお、これら空き家の活用については、不定期で臨時的な使用から継続的な使用まで幅広いケースを捉えることとする。

空き家の定義

賃貸・売却用住宅、別荘等を除く、日常的に使用されていない状態の家屋



(2)調査の流れ

以下の手順により空き家を把握し情報整理を行った。

①空き家可能性家屋の抽出

各区長へゼンリン住宅地図を配布し、区内に所在する空き家、または空き家の可能性がある家屋について地図上に印をつけてもらう。

②水道使用料情報による空き家の家庭

①で抽出した家屋について、水道契約データとの照合により、水道契約がないことまたは使用量が僅少なことから、空き家かどうかを判断する。

③家屋台帳による所有者および家屋情報の参照

②で仮定した空き家について、家屋台帳により所有者の氏名・住所を特定する。また、登記年(建築年)、構造種別、面積等の家屋情報を参照する(実際には区長ヒアリングを追加して特定)。

④所有者意向調査

所有者への郵送アンケートにより、老朽化調査の可否と空き家の今後の利活用について意向をうかがう。特に賃貸・売却の意向について尋ねる。

⑤老朽化調査の対象家屋の選別

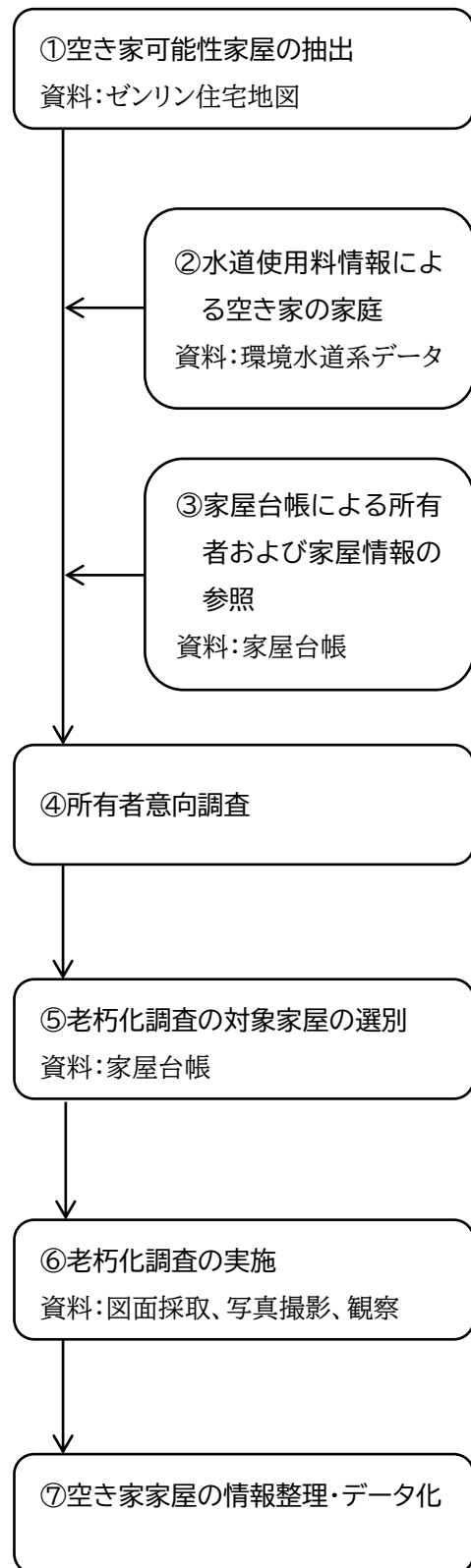
④に加えて、築年数の古さ、床面積、立地の利便性、タイプ別(住宅・店舗)などの条件を勘案し、活用の可能性が高い家屋を20件程度選別する。

⑥老朽化調査の実施

⑤で選別した約20件の家屋について配置図・平面図・断面図の採取、主要な部材の状態や劣化を目視で確認する。

⑦空き家家屋の情報整理・データ化

空き家の履歴、写真等の実態調査で得た情報を整理してデータ化し、パソコンで一元管理できるようにする。



(3)老朽化確認調査結果

①老朽化確認調査実施家屋

所有者意向調査においては、家屋の老朽化調査の意向もあわせて確認した。その結果、調査実施期間に調整が取れた 20 件について実施した。

■老朽化確認調査実施家屋一覧

所在	所在地
田嘉里	田嘉里 570
	田嘉里 743
喜如嘉	喜如嘉 474
	喜如嘉 630-1
饒波	饒波 18
	饒波 86
	饒波 97
大兼久	大兼久 65
大宜味	大宜味 203
塩屋	塩屋 389
	塩屋 472
	塩屋 565
	塩屋 657
	塩屋 693
	塩屋 750
	塩屋 904
屋古	屋古 229
宮城	宮城 17
	宮城 24
津波	津波 642
計	20 件

(4)空家等対策の展望

①本村の空家等の特徴

【人的側面】

- 日常的に使用されていない家屋は空家と呼ぶことができるが、頻繁に滞在利用され清掃の行き届いているものから、ほとんど管理がされず老朽化が進行しているものがあり、管理の度合いが家屋の状態に反映している。
- 空家となった要因について、子世代が都市域に住宅を建築し、高齢化した親世代が子世帯のもとへ同居するか、他界し、家屋に住む人がなくなったケースが確認されたが、ほとんどがこれに当てはまると予想される。本村のみならず、都市部への通勤圏から外れた遠隔地域の空家は同様の理由から発生していると考えられる。
- そのため、老朽化確認調査の対象とした 20 件の中には、築年数の短い建物でも空家となっているものが見られる(1998 年築)。

【物的側面】

- 本村には伝統家屋が比較的多く残っている。伝統的な配置形式をもつ家屋では、便所や風呂場が主屋とは別棟になっているものや、屋敷地内に自動車の駐車スペースを備えていないものがあり、現代的な居住スタイルから見た場合、利便性は低いため、賃貸等での活用にはやや不向きである。
- 構造形式には、戦前昭和期に建てられた純木造赤瓦葺きのものから、木造および鉄筋コンクリート混構造のセメント瓦葺きまたはトタン葺き、鉄筋コンクリート造が見られる。老朽化は経年数もその要因になりうると考えられるが、戦前に建築された木造家屋は、部材が頑丈であり、むしろ木造・鉄筋コンクリート混構造よりも状態の良い家屋も見られた。
- 瓦葺き(赤瓦、セメント瓦)の家屋のほとんどに雨漏れ跡が確認された。これは、雨漏れが発生して初めて修補処理に至るためである。セメント瓦の場合は、瓦を重ねているだけなので、台風時に雨が吹き込む場合がある。雨漏れについては早期に発見され、赤瓦は漆喰塗り重ね、セメント瓦は防水材塗布を施せば修補は完了する。
- 最も老朽化が心配なのは、床下通気性の悪い家屋である。床下に湿気がこもりやすいと白蟻の巣食う可能性が高い。しかも蟻害が発見されるのは、被害がかなり進行した時点においてである。木造および鉄筋コンクリート混構造の家屋は、基礎廻りが閉鎖的なものが多く、このようなケースがいくつかみられた。

②空き家等の観光業・商工業(6次産業)への活用可能性

【観光業への活用可能性】

- 空き家のうち木造古民家は、木の温かみがあり多くの人のノスタルジーに訴える効果がある、沖縄イメージとして定着しているなどの理由から、観光場面で活用されている。例えば名護市のそば処「大家」は、古民家を移築して集合化させた例であり、観光客を中心に多くの利用を得ている。
- 大宜味村では修学旅行生等に対する民泊事業がさかんである。民泊の一形態として空き家を活用した「村の暮らし体験」等のプログラム開発に期待できる。
- 古民家を改修して、一棟貸しの宿泊施設として供与している例が県内にも多数見られる。古民家に限らず空き家全般の活用が期待できる。

【商工業(6次産業)への活用可能性】

- 古民家や雰囲気のよい場所にある空き家をカフェ、そば屋、農家レストラン等に改修し、人気が出ている民間施設が県内各地に所在する。このような活用は非常に有望であり、本調査のアンケートやヒアリングでもそうした意見が挙げられている。
- 地方での地域活性化の切り札になっているのが、農産物の直売所である。しかし、乱立により競合が激しくなっており、生き残りのために差別化が必要とされる。空家を活用しての小規模な直売所を整備すれば話題になるし、小規模なので集落単位で管理ができ、これまで遠方の直売所に農産物に出荷しようにもできなかった高齢者等も参加できる。
- 大宜味村には工芸家の工房が複数点在しているが、村として工芸促進の施策を打ち出すなどしてさらなる誘致に努めることが可能であれば、工芸家のアトリエ兼住居としての利用が期待できる。芭蕉布や木工等の工芸体験プログラムも提供できる。
- 大宜味村産品の販促を図るため、「道の駅」と空き家をネットワークした物産展イベントを開催する。空き家はサテライト物産展と位置づけ、テーマ毎に産品を展示・陳列する。また、村内外の工芸家・芸術家にそのテーマに合った形で、オブジェや造形物など空き家をアート作品としてプロデュースしてもらい、モバイル端末等を使って来訪者が楽しめる仕掛けづくりにも取り組むことも有望視される。
- 徳島県神山町のように、地域に必要な職種(神山町ではIT技術者やパン屋等)を絞り込んで移住者誘致を図ることで、人口増加と産業立地の双方を同時に満たすことができる。また、移住者のライフスタイルをウェブサイトやSNSを通じて発信してもらい、大宜味村へのIターン促進を図ることも考えられる。
- 地域の共同売店での販売や飲食店での提供、域外のスーパー等での販売等を図る目的で、空き家を植物工場に改修することも考えられる。モデルとなる事業は、沖縄市の一番街の空き店舗を植物工場にした事例である。この事例は障がい自立支援センターを運営する「NPO 法人初穂」が運営しているが、大宜味村では近隣の主婦や高齢者などを雇用することで地域の人材活用、雇用促進につなげることができる。

■空き家等の活用例

用途	細目	概要
住居として活用	定住用住宅	従来どおり住み続けたい、定年を機に帰省したいなどのニーズによる定住用住宅として活用。
	移住用住宅	都市住民らの自然回帰や農的暮らし等のニーズによる移住用住宅として活用。移住体験のための長期滞在も可とする。
	セカンドハウス	県内都市部または県外の住民が週末や休暇時のセカンドハウスとして活用。孫たちが夏休みに長期滞在するために古民家を利用している事例があり、家族・親族のつながりの強化に役立つ。
コミュニティ・福祉施設として活用	第二公民館	地域コミュニティの集会の場であり、公民館の建物が立派になりすぎて立ち寄りにくくなったと感じている高齢者などが気軽に利用できるように徒歩圏内に設置する。
	介護施設	地区レベルのデイケア・デイサービスなど福祉・介護施設としての活用。高齢者にとってなじみのある木の住まいなので入所者の評判は上々である。
	子育て施設	育児に慣れていない若いママとベテランママが交流して育児の悩みを相談できる場、短時間の預かり保育ができる場として運用する。
	地域芸能伝承館	地域で受け継がれてきた歌、踊り、劇などを練習するとともに、庭先を観客席として地域の催事に披露する場として活用。
	日替わり学習塾	離島など学習塾が少ない現状に対し、父母が得意分野をいかした講師となり、古民家に子どもを集めて学習指導するプラン。
	リタイア交流館	仕事から引退した人の居場所となるスペースで、市民農園などを併設して農作業の合間に趣味や老後について語り合うような場をイメージ。
体験交流施設として活用	体験交流施設	地域の伝統工芸等を学習・体験する施設、交流活動を行う場としての活用。修学旅行など観光活動にも対応する。
	農水産物直売所	地元の人が菜園等で栽培した農産物や地元の海で獲れた水産物を販売する施設で、古民家の「田舎っぼさ」が商品に仮託され、安心・安全な食品イメージが高まることが予想される。
	家普請伝承・DIY館	木造建築技術を市民レベルで受け継いでいくために、古民家補修を市民参加で行う。また、腕に自信のある日曜大工家たちが集まって、技術を学びあう。
	集落 SOHO オフィス	集落に就業の場をつくるべく、古民家内部をオフィススペースに改修し、フレキシブルな勤務形態が可能な地域住民等にスペース貸しするサービス。
展示・イベント施設としての活用	博物館・資料館	テーマ別（古民家の雰囲気とマッチした古美術、焼物等）の博物館や地域の生活民具などを集めた小規模な展示施設として活用。
	美術館・アートスペース	こだわりの美術館として活用や、県内外から若手芸術家が訪れ、宿泊しながら創作し、作品を展示するアートスペースとしての活用。
	図書館・子ども文庫	地域の家庭に埋もれている蔵書を集めて、図書館として利用する。子ども向けの本を集めて、放課後の居場所づくりとしての活用も可。
飲食店としての活用	そば屋・カフェ	すでに事例が多数あり説明不要だが、個人経営のそば屋やカフェの規模として古民家はマッチする。パン屋、スイーツなど類似の事業展開が可能。
	料亭・小料理屋	古民家特有の風格や雰囲気を取り入れて、少し高額な料金設定の飲食店として活用。対象施設は都市部にあることから都市部での立地が有望。

用途	細目	概要
飲食店としての活用	農家レストラン	地域の農産物・特産物を提供する飲食店で、主婦がシェフとなる土着タイプと、実力派シェフによる洗練タイプがある。わざわざ来てもらうための魅力づくりが必要。
	地域内デリカテッセン	多品目の総菜を調理し、量り売りする形態の食材店を開くもので、高齢者への配膳サービスを付加する。もしくは、主婦が調理の余剰分を持ち寄るシステムもあり。
	雑貨店・アクセサリー店	すでに事例がある、古民家の雰囲気にあったオーガニックな雑貨や手づくりのアクセサリー等の商品イメージに適する。観光地近くにある古民家が活用できる。
宿泊施設としての活用	古民家コテージ	古民家の一棟貸しで、地域の民宿等との住み分けのため、高額設定を基本とする。所有者が盆や正月のみを利用するような完全な空き家でない場合でも運営可能。
	ゲストハウス	安宿のゲストハウスに古民家活用の事例は多くみられる。できれば、集落単位で地元出身の若者が運営更新していけるような仕組みにするのがよい(失業対策を兼ねる)。
	地域内宿泊	いまや県内の子どもでも木造住宅に泊まった経験がない者は多い。地域内の子どもたちが夏休みなど古民家に宿泊して交流を深める機会として活用できる。

(5)本村の空き家等に関する問題点と解決策

1)将来の問題点の予想

最新の「住宅・土地統計調査」では、全国の空き家数は全住宅の 13.5%に当たる 820 万戸に上り、この 20 年で倍増し、今後も増える見込みである。

空き家はなぜ増えるのか－直接的には、核家族化で子どもが独立した後、親が亡くなり空き家になるケースが多く、相続の費用等の問題が絡んで放置される傾向にある。また、相続者が空き家の存在を認識していない場合、相続の放棄を理由を管理を投げ出す場合（法律違反にあたる）もある。空き家にしている理由としては、「家財道具・仏壇があるから」「時々使用しているから」「自宅に対する愛着や他人が住むことに対する抵抗感があるから」等が多い。

間接的要因として、建設投資、公共住宅施策等による新築で、世帯数の伸びを上回って住宅数が増えている。ニュータウンなど都市郊外の住宅地の一部において空き家が増加しているのは、過去の住宅施策、人口施策が偏っていたためだとも理解される。

空き家の問題点は、空き家の存在に起因する問題点、除去に関する問題点、活用に関する問題点の三つに大別できる。以下の本村においても予想される問題点を整理する。

①空き家の存在に起因する問題点

ア. 安全性の低下

- 空き家の中には屋根・外壁・柱・土台等の構造体に損傷があり、住宅使用が難しい建物が多い。今後利用されずに放置されたらますます劣化が進み、急速に安全性が低下すると考えられる。
- 沖縄の伝統構法では一般的に筋交いや火打ちなどの斜め材は用いられておらず、大地震が発生した場合に耐震性の面で不安がある。場合によっては倒壊などの事態も想定され、倒壊して避難路をふさぐといった防災上の問題を生じさせることが危惧される。
- 台風常襲地域である沖縄では、台風による空き家の破損が起りやすい。破損してしまった場合、当家だけでなく近隣にも被害が及ぶことが考えられるし、被害の発見が遅れると二次被害を大きくするおそれがある。

イ. 治安低下や犯罪発生等の防犯面での不安

- 空き家が不良のたまり場となり、周辺の治安が乱れる。
- 放火や不法侵入など犯罪の温床となる懸念がある。

ウ. 公衆衛生の低下や景観の安価

- 蚊、ハエ、ネズミ等の発生、ゴミの不法投棄の誘発による公衆衛生の低下がみられる。
- 庭木や雑草の繁茂により、道路交通の視界を狭めるなど交通上の支障を及ぼす。
- 廃屋となり地域の景観を阻害している。

②除去に関する問題点

ア. 管理が滞る問題点

- 空き家の所有者が遠方に住んでいるケースでは、管理意識が低くなる傾向にある。また、相続を契機に管理責任が不明確になり、手入れがされない空き家が多い。
- 地方自治体が所有者に適切な管理を求めようとしても、登記簿の情報が更新されておらず、現在の建物の所有者やその連絡先を確認できず、対策が遅れる。
- 所有者不明の物件が大量に増加したとき、改修補助や相続財産管理人の選任など現在実施している行政の対応力も限界に達すると予想される。

イ. 除去が進まない問題点

- 税法上の問題として、空き家を取り壊して更地にすると「固定資産税の住宅用地特例措置」が解除される(最大6倍になる)、とりあえず住宅のまま置いておくという判断が働く。
- 現行の建築基準法に合致しない既存不適格であるため、改築すると今と同程度の大きさの住宅が建築できないため処分できないという場合もある。また、密集市街地では2項道路や無接道など道路不備の場合もあり、道路幅の拡張による敷地削減が地権者に嫌がられる。
- 住宅の解体除去にも費用がかかるが、都市郊外や地方では土地需要が高くないため、跡地利用のめどが立たないことも多い。
- 現状では、実際に管理不全の状態(固定資産税の滞納等)にならないと強制力をもった行政対応ができない。

③活用に関する問題点

ア. 空き家に対する意識(所有者及び市町村)

- 実質的に空き家でも「賃貸したくない」と考えている所有者が多い。この理由の一つには、仏壇(位牌)を祀ることが重視されていることが挙げられる。
- 賃貸にすると、返還されないのではないかと考える所有者が多いが、定期借家にすれば問題ない。こうした制度が所有者にあまり知られていない。
- 賃借者が周囲の住民に迷惑をかけないか心配する人が、特に良好な近隣関係の残る地方部で多い。
- 各市町村で景観法への取り組みが進められているが、古民家を景観資源として保全・再生するための具体策まで詰めた検討はあまり行われていない。

イ. 補修・改修の資金不足

- 空き家を居住用に賃貸したり観光業に活用したりする場合は、大なり小なりの修繕・改修が必要とされる。特に台所、トイレ、シャワー等の水周りの回収が必要な物件が多い。
- 現状では多くの場合、補修・改修の金銭的負担は所有者が負わなければならないが、資金

面の不足から保全・活用を諦めることがある。

- 居住用ではなく営業用に改修する場合、より多くの改修費が必要になる。
- 現在の住宅減税や住宅ローンは新築物件や特定の改修が対象であり、中古住宅等の改修には一般的には適用できない。
- 木造住宅の場合、これまで用いられてきた県産材が手に入りにくく、高騰している。これが補修・改修費の増額に結びついており、所有者の意欲を減退させている。

ウ. 情報提供～中古不動産取引にある問題点

- 空き家物件をネットで紹介し、賃貸を促す行政等の取り組みも行われているが、問い合わせの多さに比べて物件の登録数が増えない。
- 空き家所有者が、売りたい・貸したい・活用したいと考えたとしても、相談相手がいなかったりその方法がわからなかったりなどして、実行していないケースがみられる。不動産業がその役割を十分に担えていないし、地方自治体で空き家の活用を取り扱う窓口が明確化されているところは少ない。
- 賃貸に限れば、一戸建て空き家は集合住宅に比べて営業利益が劣るために、積極的に取り扱わない不動産業が多い。
- 空き家を活用したいと考えている個人や団体が情報を得る手段が少ない。また、同様に相談窓口も少ないため、物件がみつからなかったり、みつかったも賃貸交渉がうまくいかなかったときに、断念しやすくなる。

エ. 古材活用の問題点

- 古民家の場合、解体、古材の加工・処理、保管・展示に手間と経費がかかり、販売価格が割高になる。
- 古民家を解体する大工や古材を扱える職人が減少している。解体工事も短期間で済ませることが優先され、機械解体が普及している。
- 古材利用のための解体作業の経費は、工務店や設計士など古材を保管する側が負担することが多いが、利用されるかどうかかわからないためリスクが大きく、取扱量が減る傾向になる。
- 古材に関する情報提供が少なく、また供給側が情報提供するタイミングと需要側がその情報を必要とするタイミングが合わないことが多い。

2)問題解決のあり方

前述の問題点を要約すると、次の二つの課題としてまとめられる。

課題

- ①空き家の適正管理、できないものは除去
- ②空き家の利用促進

①空き家の適正管理・除去の方向性

ア. 管理方法のリニューアル

- 空き家の管理を区(公民館、町内会等)に行ってもらうことが考えられる。その場合、公的資金を活用して空き家をコミュニティ施設等に改修することができれば、単なる維持管理だけでなく、その地域の活性化に役立つ。
- また、ボランティアの世話人を募る、荒廃空き家の補修に地域住民が参加・作業するユイマールの催しを実施するなど一つの手段である。
- 都市部では、警備会社や不動産業者による空き家管理の代行ビジネスが広がりつつあり、可能性がないかを検討する。
- 空き家の活用の妨げとなっている仏壇問題については、地域単位で位牌を管理するシステムをつくり、憂いを断ってから活用を促進する(別途詳細を整理)。

イ. 除去が可能な仕組みの導入

- 空き家対策条例に次の事項を盛り込むことで、老朽家屋の除去が進むと考えられる。ただし課題もあるため、地域の事業に照らし合わせて取捨選択するなど検討の余地がある。
- 除去の指導・勧告・命令に従わない場合、自治体が命令内容を代執行できるようにしている例がある(秋田県大仙市等)。これであれば危険な家屋を撤去できるが、解体費用を回収できるかは不透明である。また、個人の財産権の侵害を危ぶむ声もある。
- 行政の指導・勧告に従って所有者が空き家を撤去する場合、上限を設けてこれに助成する措置をとる自治体がある(東京都足立区等)。これも件数が増えれば、財政的に対応できなくなる可能性が高い。
- 空き家の撤去費用を行政が肩代わりする代わりに、その土地を寄贈させ、広場や公衆トイレ、駐輪場等を整備している(長崎県長崎市等)。また、10年間の無償貸与扱いにして同様の公共利用を行うケースもある(福井県越前市等)。
- 宅地に家屋があれば固定資産税が軽減されるが、撤去して更地にすると税金が最大6倍に増えるという問題がある。これに対して、老朽危険空き家を認定し、固定資産税の軽減措置を解除することを条例に位置づけている自治体がある(新潟県見附市等)。このように、一定期間固定資産税を軽くしたり老朽化した建物は優遇の対象から外したりすることを条例に位置づけることが考えられる。

②空き家の活用促進の方向性

ア. 空き家の活用に向けた地域住民等の意識啓発

- 貸し手と借り手の双方のニーズに合った空き家の活用方法もあることを、所有者に認識してもらう必要がある。そのために集落単位で空き家活用の説明会を開き、長所・短所を理解してもらうとともに、家主の都合に合わせて活用している事例を紹介し、選択の幅を広げる。その後も住民による話し合いを継続させて、地域全体の空き家への意識を高めていく。

イ. 空き家活用の専門家の養成・推進体制の整備

- 空き家を活用したい市民やNPO等との仲立ちをして、活用プランを提示するような役割を持った専門家が必要だと考えられる。建築士やコンサルタントを中心に、行政、NPO、ガイドの会、郷土研究グループ、大学生などが連絡して、取り組みの輪を広げていくことが求められている。
- 将来的には「古民家活用推進員」や「古民家マイスター」のような資格を設けて技術の質を確保することを検討する。
- 空き家活用事業を体系的に動かしていく推進体制が必要である。空き家活用は、所有者や地域住民から行政、建設業、観光業、福祉業まで広がる非常に多様な主体が参加する複合的な事業であり、非営利目的と営利目的の事業を区別して適切にマネジメント(役割分担)していく技量も必要である。

ウ. 空き家活用資金の確保

- 国や都道府県等からの情報を積極的に収集し、様々な制度やモデル事業などの制度的支援を空き家活用に結びつける必要がある。また、一般から出資や寄付を募るいわゆる空き家ファンドを設置することも検討すべきである。
- コミュニティビジネスを生み出し、その利益を還元することもめざすべき方向性である。空き家を活用した利益の一部を他の空き家の補修費に投資することも可能だと思われる。
- 中古住宅の購入者に改修補助を、賃借者(子育て世代、ボランティア学生等)に家賃補助を、行政が実施している事例があることから、その可能性について検討する。
- 行政による空き家の公共スペース活用を推進する。ただし、何軒も活用できるわけではないため、限定的なものにならざるを得ない。

エ. 古材ネットワークをつくる

- 古材活用に関しても家主や消費者の意識を高める必要があり、古材活用の有効性についての情報提供を行うことが求められる。売りたいとき・買いたいときに、古材に関する情報をすばやく受発信するシステムをつくることが重要である。
- 古材を流通させる際には倉庫の確保も必要であり、全県レベルで需給調整できるようにするのが望ましい。

③特集:位牌の集団管理について

ア. 目的

「仏壇があるから」「仏壇行事を行うから」という所有者意向が、無住化した空き家の活用に立ちはだかる大きな課題である。この解決のためには、空き家に残された位牌を村または地域で一括管理するシステムを整備し、希望者に提供することだと考えられる。システムの運用を通じて、村内の優良空き家の再活用を促進することを目的とする。

イ. 意義

空き家の仏壇処理は全国的な課題である。本村でこのシステムを構築し運用に成功すれば、全県・全国に発信でき、我が国の空きストック増大問題に解決の光明を照らすことができる。

ウ. 位牌祭祀の現状

【祀られる対象】

位牌(イヘー)は仏壇(ブチダン)、トートーメーとも呼ばれる。祀られるのは当家の先祖であり、本家筋であればその数は多い。由緒ある家柄では、一番座に神棚(ウタナー)を設けたり敷地内に神屋(カミヤー)と呼ばれる祠を設置したりして、古い時代の位牌や香炉等を別途祀っている場合もある。

【位牌の形】

個人単位ではなく家単位の位牌で、代々の個人が連名で書かれており、そのため横長で二段構成になっているものが多い。戒名ではなく生前の名前が短冊に名札上に記入され、それぞれの札は出し入れが可能となっている。

【祀る人】

家長が亡くなるとその長男が仏壇を引き継ぐのが慣わしである。女性は仏壇を継げないということで、過去にトートーメー問題が新聞紙上をにぎわせたが、現在は沈静化している。継ぐのは男性だが、日常的に仏壇行事を行うのは女性であることが多い。

【ルール・禁忌事項】

位牌継承には次のようなルールがある。実はこのルールはそれほど歴史が古いものではなく、18世紀頃から民間に位牌が普及し始めたのち、近代になってユタ(霊能者)がもたらした規則である。しかし、家族・親族に不幸があるとユタによりその原因とされたので、急速に民間に広まったという経緯がある。

- 女性の位牌継承の禁止〔女性元祖(イナググランス)の禁止〕
- 父系の異なる男子継承の禁止〔他系混交(タチイマジクイ)の禁止〕
- 長男排除の継承の禁止〔嫡子押し込め(チャッチウシクミ)の禁止〕
- 兄弟の位牌を同じ仏壇に置くのを禁止〔兄弟重位牌(チョーデーカサバイ)の禁止〕

【主な位牌祭祀】

一日・十五日:旧暦の毎月朔日と十五日に仏壇に対して簡単な供え物をし、家内安全等を感謝・祈願する。なお、台所の火の神に対しても同様の拝みを行う。

子どもの誕生祝い:子どもの誕生を先祖に報告し、短冊に書いた命名札を仏壇に飾る。戦前頃までは、ウバギー(白飯を供える)、ナージキ(名付けの儀礼)、マンサン(誕生祝い)、ボーナディ(赤子の髪を切る)、ハチアッチー(赤子の初外出)、タンカーユエー(満1歳の誕生祝い)など様々な儀礼があり、そのつど仏壇に供え物・祈願をした。

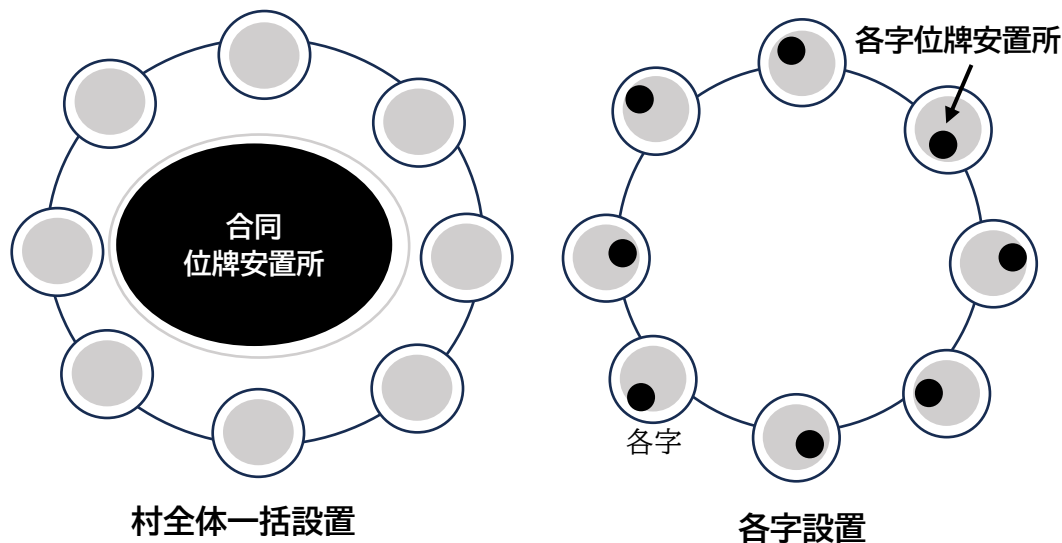
年日(トゥシビー)祝い:生年祝いのこと。数えて13歳、25歳、37歳、49歳、61歳、73歳、85歳、97歳と12年ごとの十二支の巡り年にお祝いをする。もともとは災難除けの願立てをした。これらとは別に、「トーカチ」とよばれる88歳(米寿)の祝いがある。

旧盆:現世に帰ってくる先祖の霊を迎え、もてなし、見送る祖先供養祭祀で、家族・親族が本家に集まる重要な行事。旧暦の8月13～15日があたる。

工. 方法・手順

第一段階:役場が位牌安置所を公共整備、利用基準を設置

- 位牌安置所を整備する。村全体を一括する場合は新築し、各字で対応する場合は空き家の借上げ改修や公民館改築時にビルトインすることが考えられる。
- 位牌を預かり保管する際の契約内容、施設の利用基準等を検討する。管理科も設定するが、位牌預かりと引き換えに空き家活用を委ねられる場合の免除内容等にも留意する。顧問弁護士等とも相談する必要がある。



第二段階:役場が空き家情報をもとに所有者等に連絡・案内

- 本業務で収集・整理した空き家情報をもとに所有者に連絡し、新サービスの案内を行う。ダイレクトメールのほか、役場公示、ウェブサイト、村広報誌等を利用する。話題性が高いため、テレビや新聞でも取り上げられるだろうと予想する。
- 所在確認できない所有者への対応策を検討する。旧盆、清明祭・十六日祭等の墓参り行事など親戚一同が集まる機会を狙った広報作戦は有効だと考えられる。

第三段階:所有者との相談・調整ののち契約

- 所有者が村内にいる場合は役場職員で対応できるが、県内や県外の場合は調査員を短期雇用するなどして対応にあたる必要がある。
- 契約期間についてだが、将来的に位牌を相続する身内が現れれば位牌返却するのが基本だと考えられる。ただし、空き家活用と交換条件にしている場合には留意が必要である。
- 所有者不明になっている物件については、将来的に相続者が現れる可能性は低く、契約の際に引き上げの期限を定めておくのがよい。

第四段階:定期的な位牌祭祀の際には管理者が合同祭祀を代行

- 村一括型の場合には、施設の管理者に合同祭祀の進行をさせ、これをもって仏壇行事の代行をする。基本的には、一日・十五日や旧盆など日程が固定された行事があたる。
- 各字対応型の場合にも管理は同様だが、管理者は地区内の高齢者に代行してもらうことが考えられる。老人会に委託するか年中行事に詳しい人でグループをつくるかという対応だろう。

第五段階:個別の位牌祭祀の際には契約内容に従い祭祀を代行または祭祀スペースを開放

- 子どもの誕生祝いや年日祝いのような実施日が個人の行事に左右される仏壇行事の場合は、身内の方が施設に来院して祭祀を執り行えるような個別祭祀スペースを用意しておく。
- 「自分ではできないが、日時を教えるので管理者に代行してほしい」という要望も考えられる。これについては、管理者がサービス代行するか、そもそも契約内容に含めないかをよく議論する必要がある。

オ. 位牌安置所整備及び管理のポイント

【モデルは納骨堂方式】

- 位牌安置所のモデルは棚式もしくはロッカー式の納骨堂である。納骨堂の内部構造、契約事項、管理運営手法等から学ぶ必要がある。



<http://www.hongakuin.com/>



<http://nokotudo-support.com/desing>

【合同祭祀スペース、個人開放祭祀スペース、交流スペースが必要】

- 施設内には合同祭祀スペースを設ける必要がある。イメージとして、位牌安置棚に取り囲まれるような空間の中央に祭祀スペースがあれば、位牌に対する敬意も表すことができるのではないだろうか。
- 縁故者が来訪して個別に祭祀を行うための室を複数用意すると、多様なニーズに対応することができる。位牌を運んで祭祀棚に祀り上げて執行するイメージである。
- もしくは仏壇型納骨堂のように、位牌収納と祭祀スペースを一体型にもできるが、容量が大きくなるのが難点。ただし、将来的に村内の墓の形態を見直すというのであれば、納骨と位牌の一体型(=仏壇型納骨堂)で整備することもできる。
- 先祖を通した親族のつながりが継続されるように、交流スペースを設けておく。やんばるへの墓参りの前後に立ち寄るといった利用形態も考えられる。

【禁忌事項に対する備え】

- 位牌安置契約後に身内に不幸があった場合、その災因として位牌の移動・祭祀の委託がユタに糾弾されることが十分にありうる。
- これに対応するため、管理者がユタ等の霊能者に祭祀儀礼を委託する、いったん弔い上げの仮実施を行い災因論の火元を消す、迷信打破の一大キャンペーンを行う等が考えられる。有職者を交えて慎重に議論し、結論を導く必要がある。
- 将来的には位牌の管理区域がいっぱいになることも考えられる。一定期間後の弔い上げで位牌を焼却供養する、永代供養碑に合祀する等の対応も契約事項に想定しておく。

(6)空き家等対策条例の検討

1)全国の施行状況からみた特徴

①条例が必要とされる背景

空き家が全国各地で問題視されている理由については前述しているので繰り返さない。

空き家対策条例という形で直接に取り上げられるようになったのは最近のことで、以前は景観条例や環境条例の中に位置付けられることがあった。例えば、北海道ニセコ町の「ニセコ町景観条例」(2004年10月施行)では、景観を阻害する空き家等の所有者に改善を指導～勧告～命令ができ、これに従わないと町が代理施行できる。千葉県勝浦市の「勝浦市きれいで住み良い環境づくり条例」(2003年4月施行)では、廃屋等に対して同様の措置が可能としている。

こうした措置でも効果はあげられるが、空き家問題に対して市民の目を開かせるという意味では、焦点を絞った単独条例のほうに軍配が上がる。現在、空き家のみを対象とした条例化が進められている背景には、空き家対策に待ったなしの状況があるのだと推察される。

また、建築基準法の「既存不適格」であれば、保安上の危険性や衛生上の有害性が著しい物件について、所有者に建築物の除去等の措置を命ずることができる。ただし、要件の設定が明確でないため、実際に指導した例が伸びなかったり必要最小限の一部のみを除外したりなど、あまり効果があがらなかった。

②条例施行状況の概観

空き家対策条例とは、上記よりも直接的に、空き家の所有者に適正な維持管理を促すものである。市町村では、埼玉県所沢市が2010年10月に全国で初めて条例を施行した。都道府県では和歌山県が2012年1月に全国で初めて施行した(現在のところ唯一)。現在、空き家の適正管理に関連する条例(景観条例や安心・安全条例なども含む)は全国で355の自治体が条例を施行もしくは制定している(毎日新聞2014年9月21日記事より)。

国土交通省他の情報によると、条例施行は最近急速に進んでおり、2014年4月1日時点での施行件数は2013年度で145件と全体の約41%を占める。次いで2012年度が74件、約21%である。2014年度は60件施行されており、今後も条例施行は進んでいくと考えられ、空き家対策が待ったなしの状況にあることが類推される。

また、同情報から都道府県下の市町村の条例施行状況をみると、秋田県の約92%、佐賀県の約80%、山形県の約71%、山口県の約63%、新潟県の約57%の5県が、全体の半数越えを記録している。人口減少が著しく空き家が増えている、冬場の降雪で倒壊の危機にあるなどの状況が予想される。一方、施行自治体が少ない都道府県で問題が直面化していないというわけではなく、問題意識の差が数字となって表れていると考えられる。

③条例の特徴

全国の空き家対策条例の例を概観すると、条例に盛り込む重要なポイントとして以下の点が抜き出される。

ア. 保護法益

条例が何を守るのかという保護法益について空き家対策条例をみると、「生活環境」と「防災」の2種類に大別できる。この両者を規定する条例もあれば、一方のみを規定する条例もある。その自治体の課題が偏っていない限り、両方を規定していたほうがよいと考えられる。

イ. 所有者情報の収集

空き家の所有者は登記情報をもとにするが、それでわからない場合は、固定資産税の課税情報を目的外使用してよいという特例措置を設ける市町村がある。

ウ. 所有者がわからない場合の対応

命令対象者(空き家の所有者)がわからない場合、通常は対処はとりやめとなるが、このような不確知事案でも、そのままに放置しておくことが著しく公益に反する場合には、行政代執行が可能だとする事例がある。

また、相続人が存在しない場合、行政が相続財産管理人選任の手続きを取れるようにした事例もある。ただし、これらの場合では費用はほぼ行政負担となる。

エ. 条例の拘束力の担保

条例には法的根拠はないが、前述の国交省等調査では条例実施市町村のうち、改善の指導後に「勧告」を行うのが約93%、「命令」を行うのが84%であり、違反した所有者名の「公表」を行うのが77%であった。このように、制定されている条例のすべてが、「指示」「指導」「勧告」という形で、市町村長が行政指導できるように規定している。行政指導は市町村長の公印が押された書式で行われるため、法的根拠がなくても権威があるように見え、実際に効果はあるようである。

オ. 第三者機関の認定

一定措置を伴う命令を出す場合には、命令要件が充足されているかを判断する諮問機関を条例で設置することになる。この有識者からなる第三者機関が、行政代執行の実施や費用助成の審査も行うように制度設計しているところもある。しかし、各市町村に設置すると煩雑であるため、都道府県が一括して諮問機関を整備したほうがよいとする意見がある。

カ. 行政代執行

命令の不履行に対して、「行政代執行」を行うのは49%である。これには代執行もありうるという姿勢を示すことで、空き家をそのままにするのを防ぐという抑止効果も含めての対

応だとみられる。なお、行政代執行とは、行政がとりあえず費用を負担して命令内容を実現し、事後的に義務者に請求することである。空き家対策の場合は回収できないケースが増えると予想されている。貸し倒れになると分かっている実施すると、住民訴訟の可能性もある。

キ. 緊急対応

人の生命や財産に影響が及ぶような緊急の場合（例えば台風時の屋根瓦の飛散被害が該当する）、行政が所有者の許可を得て（あるいはなくても）、必要最小限の措置を行うことができるとする例がある。このタイプの対応を規定する条例は増加している。

ク. 空き家予備軍への対応

建築確認の制度変更前、1999年以前の家屋は、建築物及びその敷地が建築基準関連規定に適合していることを証する「検査済証」を取得していないケースがあり、とりわけ木造2階建て住宅に多い。これらは売却、賃貸の障害となるため、老朽化した場合は放置される可能性がある。

このため、1999年以前建築の木造2階建て住宅に対し、法令に適合しているかを検査する規定を設けている条例がある。適合していない場合は、撤去費用補助などを行う。

ケ. 建築基準法の適用強化

前途の建築基準法10条の「既存不適格」に関する基準を明確にしようとする取り組みもみられる。同法がカバーしていない内容を上乘せする場合もある。

コ. 除却への補助

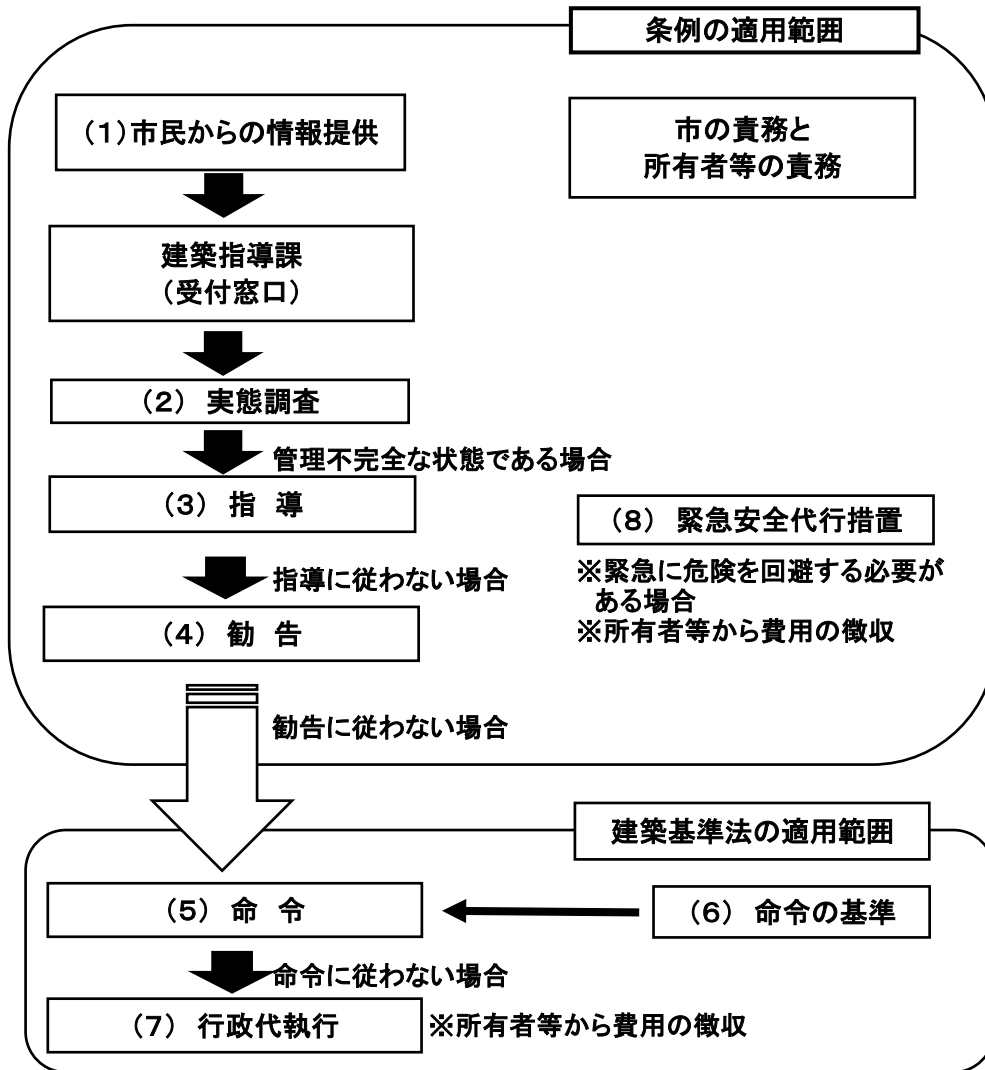
行政指導に従って空き家の除却を行う所有者に対して、費用の助成制度を設けている市町村が多いが、公共の福祉が増進されるという観点から妥当性はあるとみられる。一方、助成制度を設けていない自治体は「公平性に欠ける」という理由によるところが大きく、個人への公費支出に慎重な自治体の実態が浮かび上がる。

サ. 固定資産税の住宅用地特例の適用除外

空き家を取り壊し更地にした場合、固定資産税が最大6倍にはね上がる問題に対して、a. 居住できない物件は特例をはずす、b. 特例は解除するが、一定期間の猶予を与える。c. 跡地を公共利用に活用する場合は減免する、という対応が条例等では図られている。

④条例に基づく措置の事務処理フロー

長崎市が公表している事務処理フローを示す。基本的に大差はないと考えられる。



出典：<http://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/620000/626000/p023820.html>

2)大宜味村の空き家対策条例の素案作成

以上の検討を踏まえ、本村の空き家対策条例案を以下のように提案し、その留意点を右側の枠内に示す。あくまで叩き台なので、他市町村の条例内容をよく吟味し、本村の実情により沿った形で見直す必要がある。

大宜味村空き家等の適正管理に関する条例（案）

平成●年●月●日

条例第●号

（目的）

第1条 この条例は、法令に定めるもののほか、空き家等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって村民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義はそれぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等：村の区域内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに空き地（原則として農林用地を除く。）をいう。

(2) 危険な状態：次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化若しくは台風などの自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態

イ 不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態

ウ ネズミやハブ、昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活循環に害を及ぼすおそれのある状態

(3) 所有者等：所有者、占有者、相続人、相続放棄者、財産管理人その他の空き家等を管理すべき者をいう。

（民法による解決との関係）

第3条 この条例の規定は、危険な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が危険な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図るこ

「建築基準法に規定する建築物」としても可。また、空き地等も含めるかどうかは要検討。

危険な生物は地域の実態に合わせて変更する。

とを妨げない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、所有等に係る空き家等が危険な状態にならないように自らの責任において当該空き家等を管理しなければならない。

「等」とつけるかは要検討。

親戚等が該当するか？

(村民等の役割)

第5条 村民等は、空き家等が危険な状態であると認めるときは、村長に対し、当該危険な状態に関する情報を提供するよう努めるものとする。

2 村民等は、地域に存する空き家等の適正な管理に寄与するため、防災、防犯、防火等に係る地域活動に協力するよう努めるものとする

(実態調査)

第6条 村長は、必要に応じ、空き家等の有無を調査するものとする。

2 村長は、前条の情報提供を受け、又は空き家等が危険な状態にあると思料するときは、当該空き家等の所有者等の所在、危険な状態の程度等を調査することができる。

(立入調査)

第7条 村長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査は、これを犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言又は指導)

第8条 村長は、空き家等が現に危険な状態にあり、又は危険な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第9条 村長は空き家等が現に危険な状態にあり、かつ、当該危険な状態が相当程度であると認めるときは、当該空き家等の所有等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

助成の条件は別途、施行

規則で定めることになる。

(助成)

第10条 村長は、第8条の助言若しくは指導又は第9条の勧告に

従って措置を講ずる者に対し、別に定めるところにより助言することができる。

(命令)

第11条 村長は、第9条の勧告に従わない者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(公表)

第12条 村長は、第11条の規定による命令を受けた者が、正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 所有者等の氏名及び住所(法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地)

(2) 空き家等の所在地及び種別

(3) 勧告の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、村長が必要と認める事項

2 村長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(罰則)

第13条 第11条の命令に従わない者であって、第12条の規定により公表されてもなお命令に従わない者は、5万円以下の過料を科すことができる。

(代執行)

第14条 村長は、第11条の規定による命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行(昭和23年法律第43号)の定めるところにより代執行を行うことができる。

2 村長は、前項の規定により、自ら当該所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせたときは、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

(緊急安全代行措置)

第15条 村長は、空き家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空き家等を放置することが公益に反すると認められる場合は、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の応急処置(以下この条において「緊急安全代行措置」という。)をとることができる。

勧告後に行う自治体もあるが、「公表」は社会的制裁の色彩が強く、最終段階の命令に従わない者を対象としたほうがよいと判断した。

特になければ(4)は省いてもよい。

この項がない自治体もあるが、より民主的な手続きといえる。

罰則は必須ではない。固定資産税の軽減措置の解除は、慎重に検討する。

2 村長は、緊急安全代行措置をとる場合においては、所有者等を確認することができない場合を除き、あらかじめ、所有者等の同意を得なければならない。

3 村長は、緊急安全代行措置をとったときは、その費用を所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第16条 村長は、緊急を要する場合は、村の区域を管轄する警察その他の関係機関と必要な措置について協議することができる。

(委任)

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成●年●月●日から施行する。

3) 空き家対策特措法案の概要

空き家対策特措法案(空家等対策の推進に関する特例措置法案)は、適切な管理が行われていない空き家等が防災(火災や倒壊事故)、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家などの活用のため対応が必要との認識で、現在の与党が議員立法で法令化を目指している。

法案内容は、市町村等の基礎的自治体に義務と権限を与え、空き家対策を実施させる方針である。つまり、市町村が独自に取り組んでいる条例に法定根拠を与えるものと受け止められ、空き家対策に悩む地方自治体にとっては朗報だといえる。以下の施策が検討されているが、多くは市町村条例で先行的に取り組まれている内容が取り入れられている。

ア. 国による基本方針の策定・市町村による計画の策定

- 国土交通省大臣及び総務大臣は、空き家等に関する施策の基本方針を策定する(5条)。
- 市町村は、国の基本指針に即した空き家等対策計画を策定し(6条)、協議会を設置する(7条)。
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言を行い、市町村相互間の連絡調整など必要な援助を実施する(8条)。

イ. 空き家情報収集

- 市町村は、法律で規定する限度において、空き家への立入調査ができる(9条)。
- 市町村は、空き家の所持者等を把握するために固定資産税情報の内部利用等が可能(10条)。
- 市町村は、空き家に関するデータベースの整備等を行うよう努力する(11条)。

ウ. 空き家とその跡地の利用

- 市町村は、空き家及びその跡地に関する情報を提供し、これらの活用のための対策を実施する(13条)。

エ. 特定空家に対する措置

- 特定空家とは、倒壊の危険がある、衛生上非常に有害、景観や周辺的生活環境を損なっている、という特徴がある空き家屋のことで、市町村が指定する。
- 特定空家に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の指導・助言、勧告、命令が可能。
- 要件が緩和された行政代執行の方法により強制執行(代行)が可能(14条)。

オ. 財政上・税制上の措置

- 市町村が行う空き家対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による施策の

実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充、必要な税制上の措置等を行う(15条)。

- 空き家でも住宅が立っていれば住宅用地の固定資産税が更地の6分の1に軽減される現行の特例措置を見直す方向を確認している(法案には明確な位置づけはない)。

3. 大宜味村過疎地域持続的発展計画(令和3年度～令和7年度)

移住・定住・地域間交流の促進、人材育成

(1)現況と問題点

- ①本村では、これまで結の浜及び江洲地区に 79 区画の分譲地が整備され、現時点で 58 戸の住宅建築が行われ、移住・定住の促進が図られてきた。また、結の浜に民間アパートの建設が行われ、現時点で 57 戸の入居があり、平成 28 年度より小中学校が移設・統合された結の浜の地が、本村の中心的役割を持つ地域として形成されつつある。その反面、各地区の人口推移に目を向けると、一極集中型の人口増となっており、地域間の人口バランスが崩れている傾向となっている。
- ②公共交通機関等の不足により村内外への移動が不便であることで、利便性を求めて村外への流出が後を絶たない状況で人口減少の要因となっていると思われる。
- ③各集落に多数の空き家、空き地が存在しており、相続・風習といった要因により対策が進行できない状況となっている。
- ④本村は、健康長寿村として世界的にも知名度が有り、生活スタイルを学びに取材や調査、プログラム体験など多くの交流が行われてきた。その活動から友好都市の関係を持つ国内の自治体との交流が行われてきたが、物理的な移動手段への負担が大きいことなどにより、様々な交流の実施が困難な状況である。
- ⑤世界自然遺産地域として保全を第一に、やんばる国立公園として保全と活用の両立を目指した村ぐるみによる取り組みの強化が求められる。
- ⑥過去に生活の地を求めて南米に移民された村出身者との関係が希薄化していることや移民せざるを得なかった歴史的背景の記憶が徐々に失われつつあり、今一度、つながりを見つめなおす必要がある。

(その対策)

- ・各集落に多数存在する空き家や空き地を有効活用し、各地域にバランスよく社会移動が図れるよう、積極的に不在地主対策や用地確保に向けた取り組みが必要となる。
- (①・③)
- ・村民の利便性の向上と来訪者への交通手段の確保のため、コミュニティバスや移動支援サービスなど地域経済循環のシステムと併合した取り組みの充実を図る。(①・②)
 - ・Uターンや移住希望者への受け入れのための住宅施設用地の整備を行い宅地として分譲し、移住・定住の促進を図る。(①・③)
 - ・空き家、空き地の更なる実態調査及び不在地主対策や用地確保を検討し、空き家や空き地の有効利活用を図る。(①・③)
 - ・地域間交流の促進のため、過疎地域の地理的不利性を克服し、新たな視点に立った情報の把握、住民の意欲の向上及び人的ネットワークの形成を図る。(④・⑤・⑥)
 - ・現在、友好都市の関係を持つ自治体を中心に相互に訪問するなど、見聞を深めると共に郷土意識の高揚を図る目的での児童交流をさらに発展させ、生活習慣や文化・風土

の異なる国や地域との交流を進める。(④・⑥)

- ・世界自然遺産登録をきっかけとして国内外からの観光客をはじめ、本村を訪れる人たちを村民の誰もが温かく迎え入れられるよう、観光関係団体と連携し、観光客誘致に向けた取り組みを充実して村民意識の向上を図る。(②・④・⑤)
- ・地域資源を活かした滞在型観光を確立し、修学旅行生等を民間世帯が受け入れる民泊事業などを今後とも推進し、交流人口の増加を図る。(④・⑤)
- ・本村の地域コミュニティ、村づくりなどに関わる人たちや、産・官・学・金の連携による取り組みについて、企業版ふるさと納税を活用し、村づくりを応援する関係人口の増加を図る。(①～⑤)
- ・南米へ移住した村出身者の子弟を選抜し、様々な技術や文化交流を目的とした研修を実施し、国際親善を深める。(⑥)

目標指標	現状(R3.2月現在)	目標(5年間で)
村民アンケート「住宅地整備、空き家対策・有効活用の推進」への満足度の割合	21.4%(2020年度)	35.0%

(2) 計画

事業計画(令和3年度～7年度)

持続的発展 施策区分	事業名 (施設名)	事業内容	事業 主体	備考
1 移住・定住・ 地域間交流の促 進、人材育成	(1)移住・定住	定住促進空き家活用事業 宅地分譲等整備事業	村 村	
	(2)地域間交流	交流拠点施設整備事業	村	
	(4)過疎地域持続的 発展特別事業 ・移住・定住 ・地域間交流	地域おこし協力隊事業 集落支援員配置事業 空き家空き地等対策協議会負担金 友好都市交流事業 南米移住者子弟研修事業	村 村 村 村 村	

(3) 公共施設等総合管理計画等との整合

- ・本区分に関連する公共施設等の維持管理、建替えや改修などの更新については、公共施設等総合管理計画に沿って適切かつ効率的に実施する。

4. 大宜味村国土強靱化地域計画(令和3年5月)

第4章 施策ごとの推進方針

1. 大規模自然災害が発生したときでも人命の保護が最大限図られる
 - 1-1. 集落内での建物・交通施設等の複合的・大規模倒壊や集落内における火災による死傷者の発生、不特定多数が集まる施設の倒壊・火災

2. 大規模自然災害発生直後から救助・救急、医療活動等が迅速に行われる
(それがなされない場合の必要な対応を含む)
 - 2-2. 多数かつ長期にわたる孤立集落等の同時発生
 - 2-3. 警察、消防等の被災等による救助・救急活動等の絶対的不足
 - 2-5. 医療施設及び関係者の絶対的不足・被災、支援ルートの途絶による医療機能の麻痺

8. 大規模自然災害発生後であっても、地域社会・経済が迅速に再建・回復できる条件を整備する
 - 8-4. 基幹インフラの損壊により復旧・復興が大幅に遅れる事態

○建物等倒壊対策【生活環境の整備】

- ・公営住宅の老朽化：公営住宅は老朽化に伴い毎年修繕に係る費用が増大しており、建設年数が古いものは、公営住宅等長寿化計画を基に建替及びリフォームを含む検討を図ります。
- ・学校の施設安全対策：学校の老朽化対策として、長寿命化計画を策定し、計画的に学校施設の修繕、改修を図ります。学校設備の年次更新計画を策定し、計画的に学校設備の更新を図ります。また、各設備の定期的な検査や学校施設の日常安全点検、定期安全点検等を実施し、児童生徒の安全確保に取り組みます。

- ・住宅の耐震化・空き家対策：本村は、「沖縄県耐震促進計画」に準じて、地域内の住宅、特定建築物の耐震化目標の達成に向け、村誘致施設等の耐震化の現況を把握し、県と連携して、計画的な耐震化を図ります。また、大規模災害発生時に空き家の倒壊による道路の閉塞や火災発生などを防止するため、空き家の所有者等に対して適正管理を促すとともに、空き家の状況に応じて利活用又は除却を推進するなど総合的な空き家対策を実施します。

5. 沖縄県における空家対策に係る課題(平成30年3月)

沖縄県内特有の課題

(1)空家等を取り巻く環境の状況

①人口・世帯

近年、沖縄県全体では一定して人口増が続いており、平成 22 年～平成 27 年の人口の伸び率も全国の都道府県の中で最も高くなっています。特に、死亡数が出生数を上回る自然増の数が全国的にも多いことが特徴です。市町村別にみると、南部圏域と中部圏域で人口増加が顕著になっています。また、離島地域でも一部の市町村で人口増となっています。

世帯数の増加に伴い核家族化が進んでおり、世帯当たり人員は 40 年間で半分程度にまで減少しています。単身世帯も増加していることから、住宅へのニーズも大きく変化していると推測されます。高齢化率は他の都道府県と比較しても低くなっていますが、高齢者人口は確実に増加しており、近い将来には超高齢社会(65 歳以上の人口が全人口の 21%以上)に突入すると推測されます。さらに、単身高齢世帯や高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯も増加していることから、今後は住宅の管理や相続に関する問題が増えてくると推測されます。県内の市町村別にみると、北部圏域や宮古圏域を中心に高齢者人口の割合が特に高くなっています。

②気候

日本国内では数少ない亜熱帯地域に属しており、1年間を通して気温が 20℃を超えることが多くなっています。そのため植物の生育も旺盛で、特に夏場は短期間で植物が広範囲に繁茂することから、枝葉のはみだしや害虫・害獣などが発生し、周辺に悪影響を及ぼす空家等が発生しやすいと考えられます。また、湿潤な気候のためシロアリの被害も多く、管理の行き届かない住宅は蟻害の影響を受け、外見では大きな問題はなくても、構造に重大な破損が発生している事例もあります。

③住宅の建て方

木造に比べてRC造の住宅が多くなっています。しかし、建築時期によっては海砂利使用によるコンクリートへの塩分混入や海風による塩害が発生している例もあります。

ミリタリーハウジング(外国人向け住宅)はRC造の平屋で間取りに自由度があり、近年では民間がリノベーションをして集合住宅や店舗に活用している事例もみられます。

赤瓦を用いた特徴的な意匠を持つ沖縄県の伝統的な古民家は、沖縄県のイメージを強く伝えるものとして人気が高く、飲食店やギャラリーとして活用を希望する人も多いため、空家等が発生してもすぐに住まい手が見つかるケースも少なくありません。

④都市/集落の特性

沖縄県では各地域独自の伝統的な景観が評価されている集落も多く、周辺の景観と合った住宅・除却後の空地の活用方法を検討することが重要です。

米軍基地がある地域では民有地が大きく接収されているため、密集市街地が形成されていることがあります。このような地域では、狭い道路に面した空家も比較的多い状況にあります。

離島地域では沖縄本島や沖縄県外からのアクセスが容易ではない地域もあり、空家等の維持管理が困難となるケースもみられます。

(2)空家等を取り巻く状況

①空家数・空家率

平成 15 年以降、沖縄県全体の空家の数は増加しています。空家率は全国平均やほかの都道府県と比較すると低い水準にありますが、平成5年以降1割を超えた状態が続いています。

市町村別に空家率をみると、ほとんどの自治体で全国平均よりも低くなっています。しかしながら、平成 20 年から平成 25 年の間に空家数が増加した自治体は 19 市町村のうち 15 市町村で、中には2倍以上に増加している自治体もみられます。

②空家の種類

平成 25 年現在、空家の種類別の状況は全国平均とほぼ同じ水準となっています。

管理や流通の面で特に地域で問題になりやすい「その他の空家」の割合は全国平均とほぼ同水準であるものの、沖縄県全体では増加が続いています。平成 29 年度に実施したアンケート調査によると、相続の問題があるほか、仏壇が置かれているためにそのままでは賃貸や除却ができない空家があるという課題が多く自治体から寄せられており、このような状況も空家の増加につながっていると考えられます。

市町村ごとの空家の種類別の状況はさまざまであり、類似した地域特性であっても構成が大きく異なっている状況もみられます。

③ 空家の建て方、状態

沖縄県全体における全空家に占める戸建住宅の割合は全国平均とほぼ同水準ですが、沖縄県内では半数以上が戸建住宅という自治体もみられます。

戸建住宅の空家の構造をみると、沖縄県では約7割が鉄筋・鉄骨コンクリート造で、全国でみてもこれほど高い割合を占めている例はありません。

腐朽・破損ありの空家の割合は全国平均よりもやや高くなっています。沖縄県内では、空家の約半数が腐朽・破損ありという自治体もみられます。

④空き家の立地状況

都市計画区域内では、商業区域に多く空家が立地している傾向がみられます。

接道状況を見ると、幅員が4m未満の狭い道路に接している空家の割合は全国平均よりもやや低くなっています。一方で、密集市街地の多い地域では狭い道路に面している空家の割合が高い地域もみられ、建替えや除却が困難な状況となっています。

(3)空家等への取組に関する課題

①空家等の実態把握

平成30年3月時点で、空家の実態調査を実施済み、あるいは実施中と回答した自治体は41市町村中13市町村でした。また、データベース化も8市町村で行われています。

空家等の所有者特定に関する問題点や課題としては、物件そのものの登記や相続登記がないことや、県外や国外に出てしまっていて特定できないケースなどが挙げられています。

②空家等の活用・除却支援

平成29年度に実施した市町村アンケート(参考資料)によると、改修した空家等を活用した移住・定住促進や民泊に取り組んでいる自治体もみられました。また、現時点で特に取組はしていない自治体でも、状態の良い空家等を地域の魅力向上や移住・定住促進等に活用するほか、空家等を除却した後に空地を公園や防災空地として活用したいという意見もありました。

また、企業やNPO、大学などでも利用可能な空家等の改修や活用が行われています。特に移住・定住や観光を目的に活用されている事例が多く、できる限り以前の住宅の意匠や工法を残し、「沖縄らしさ」を県外在住者にアピールするものが多くみられます。

③空家等対策に係る連携体制

平成30年時点で、特措法に基づく協議会を設置している(あるいは設置予定)自治体は4市町村、特措法に基づく協議会以外の任意で協議会等を設置している(あるいは設置予定)自治体は3市町となっています。

自治体内での連携体制としては、建築系や都市計画系の課が主担当となっていることが多く、そのほかでは企画・観光・経済系や環境衛生系、福祉系などさまざまな課が連携して空家等対策に取り組んでいます。

(4)地域特性による課題

	主な課題
空家等を取り巻く環境の課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 県全体で人口・世帯数ともに増加傾向にありますが、市町村によっては人口減少・少子高齢化が進んでいる地域もあり、地域ごとの状況に合わせた空家等の発生抑制や適切な管理に関する取組が必要です。 ● 高齢者のみの世帯の増加が顕著であり、今後住宅の管理者不在や相続の問題が多くなってくると推測されます。特に沖縄県では先祖を大切にする風習が強く、空家の状態になっても住宅や土地、仏壇などもそのままにしておく所有者が多いことから、所有者ならびにその親族にとって最も適切な住宅の維持管理や流通、除却などの理解促進に向けた情報提供が必要です。 ● 1年を通じて温暖な気候であり、特に夏場は草の繁茂や生物の繁殖が著しいため、他地域よりも短期間で周辺に悪影響を及ぼす空家になる可能性が高いと考えられます。したがって、空家の維持管理についても、国が示すガイドラインに加えて、地域特性も十分に考慮する必要があります。 ● 農村地域や離島地域では特に少子高齢化が顕著な地域が多く、今後空家が増加していくと見込まれます。このような地域は交通アクセスが悪く、遠方に住む居住者は適切な管理が難しくなることから、頻繁に訪れなくても空家を管理できる仕組みも有効であると考えられます。
空家等の課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 戸建住宅の空家に占めるRC造住宅の割合が7割と、全国平均と比較しても突出して高くなっています。建築時期によっては海砂利使用によるコンクリートへの塩分混入や海風による塩害が発生している例もあることから、空家だけでなく、今後空家になると見込まれる住宅についても十分な点検をし、適切な改修や除却を検討することが重要です。 ● 伝統的な工法で建てられた住宅や店舗は、沖縄県のイメージを象徴するものとして人気があり民間でも活用のニーズが高まっています。一方で、周辺の景観や生活様式にあった活用が求められていることから、活用についても希望者のみならず、空家が立地する周辺住民の意見も踏まえて検討していくことが重要です。
空家等への取組に関する課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 30 年現在、空家の実態調査は各地で行われ始めています。一方で、農村地域や離島地域を中心に、空家所有者が遠方に転出したために特定が困難という声もあがっています。さらに、温暖な気候のため住宅や敷地の状況が変化する期間も早いいため、実態調査においては調査のフローを明確にするとともに、こまめな情報共有も行う必要があります。 ● 民間による空家活用も積極的に行われている沖縄県においては、学識者や専門家に加えて、既に空家等対策に取り組んでいる民間との協力体制も有効だと考えられます。

第4章 空家等に関する現状

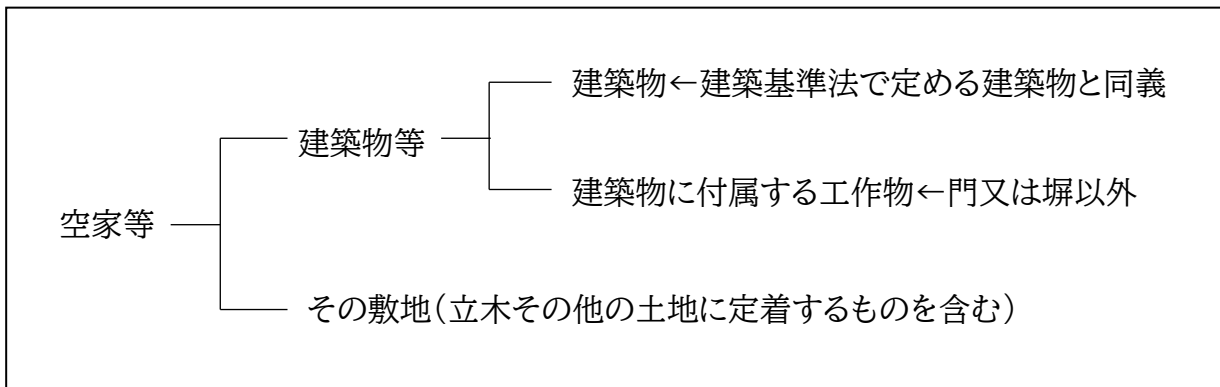
1. 空家等の定義

空家法に基づく「空家等」の定義は、次のようになります。

(定義)

第2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。

空家等の対象としては、一般的にイメージされる家屋(=建築物)だけでなく、建築物に附属する看板等の工作物や建築物の敷地も含む広い概念であると言える。



特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。



管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



特定空家

そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態。



市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

固定資産税等の軽減措置の対象外

空家法に基づく「特定空家等」の定義は、次のようになります。

(定義)

第2条

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。

「特定空家等」とは、空家等のうち次の4つの状態にあるものを指す。

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

■特定空家等のイメージ



空家法に基づく「管理不全空家等」の定義は、次のようになります。

(定義)

第 13 条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

○空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。

■管理不全空家等のイメージ



2. 大宜味村の空家等の状況

(1)空家等の確認方法

村役場企画観光課で把握を行った空家等の対象リストをもとに、令和7(2025)年の5月に現地調査を行いました。現地の道路から建物や敷地内等の状況を確認し、写真を撮影し、地図に情報を落としています。

(2)空家等の状況

現地調査を行った結果、本村の空家等の状況は、村全体で200件、そのうち「管理不全空家等」と判断されるのが5.5%(11件)、「特定空家等」と判断されるのが2.0%(4件)、活用の可能性がある空き家が92.5%(185件)となっています。

■令和7年5月 現調査後の空き家の状況整理

行政区	空き家		管理不全空家等		特定空家等		総計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
01田嘉里	17	94.4%	1	5.6%		0.0%	18
02謝名城	16	88.9%	2	11.1%		0.0%	18
03喜如嘉	21	87.5%	3	12.5%		0.0%	24
04饒波	13	100.0%		0.0%		0.0%	13
05大兼久	22	100.0%		0.0%		0.0%	22
06大宜味	8	80.0%		0.0%	2	20.0%	10
07根路銘	11	84.6%	1	7.7%	1	7.7%	13
08上原	6	100.0%		0.0%		0.0%	6
09塩屋	23	92.0%	2	8.0%		0.0%	25
10屋古	4	100.0%		0.0%		0.0%	4
11田港	1	100.0%		0.0%		0.0%	1
12押川	11	100.0%		0.0%		0.0%	11
13大保	4	100.0%		0.0%		0.0%	4
14白浜	1	100.0%		0.0%		0.0%	1
15宮城	4	80.0%		0.0%	1	20.0%	5
16江洲	3	100.0%		0.0%		0.0%	3
17津波	20	90.9%	2	9.1%		0.0%	22
総計	185	92.5%	11	5.5%	4	2.0%	200

第5章 大宜味村空家等対策計画

1. 基本方針

本村の人口は減少で推移する一方で、65歳以上単身世帯は近年増加傾向にあります。これら人口減少及び高齢単身世帯の増加に伴い、空家等は増加することが予想されます。空家等の適正な管理はその所有者等の責務ですが、様々な理由で対処できない結果、周辺の住生活環境に影響を及ぼしてしまうケースがあり、地域にとっても、空家等所有者にとっても、望ましい解決の方向を探ることが重要です。

本村では、新たな空家等の発生をできるだけ抑制するとともに、空家等の適切な管理に対する支援や地域の移住・定住促進等への利活用を進めます。また自然豊かさや住民がともに支え合う地域コミュニティなど、地域特性を活かした新たな利活用について検討し、実施に取り組みます。

そこで、次の3つの基本施策をもとに総合的かつ計画的に取り組みます。

基本施策1 空家等の発生予防と適正管理の促進

本村では、計画策定にあたって、全集落で空家等実態調査を行いました。前年度までに聞き取り等を通じて整理したリストをもとに実地調査を行った結果、リストにない新たな空家等が確認されるなど、今後も発生することが予想されます。

空家等の状況について継続的に確認を行いながら、空家等の発生予防と適正管理に向けた取り組みの充実を図ります。

基本施策2 空家等の利活用の促進

空家等を村の資源として捉え、利活用が可能な空家等を中心に、移住・定住の促進、大宜味村及び北部地域の活性化につながるよう利活用を推進します。

空家等の問題については、地域の生活環境に与える影響が大きくなることが想定されます。そのため、住民が空家等の問題を「わが事」として認識してもらえるよう周知を図り、地域住民参加のもと、庁内の関係部署及び協議会、関係団体等と連携し、空家等の適切な管理や利活用の促進を図ります。

基本施策3 老朽化した空家等への対処

「特定空家等」については、国が定めた「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)に基づいて対応します。

また、除去した空家等の跡地についても地域の「新たな資源」として活用することが期待できるため、所有者等の意向を確認した上で、多様な利活用の促進を図ります。

空家等対策計画で定める事項(空家法第7条)

○空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

○計画期間

1. 空家等の調査に関する事項 ⇒ 基本施策1へ

2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 ⇒ 基本施策1へ

3. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 ⇒ 基本施策2へ

4. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 ⇒ 基本施策3へ

5. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 ⇒ 基本施策1へ

6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 ⇒ 基本施策2へ

7. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 ⇒ 基本施策1へ

2. 空家等対策に関わる取り組み

基本施策1 空家等の発生予防と適正管理の促進

本村では、計画策定にあたって、全集落で空家等実態調査を行いました。前年度までに聞き取り等を通じて整理したリストをもとに実地調査を行った結果、リストにない新たな空家等が確認されるなど、今後も発生することが予想されます。

空家等の状況について継続的に確認を行いながら、空家等の発生予防と適正管理に向けた取り組みの充実を図ります。

(1)空家等の実態把握

1)空家等実態調査の実施

本村の空家等の状態については、本計画における調査時点から、状況は常に変化することが想定されます。地域住民や自治会(区長など)などの協力を得ながら、空家等の現状を適切に把握するため、必要に応じて空家等の実態把握を行います。

【主な取り組み】

- 水道の使用量、自治会への聞き取りなどによる情報収集
- 必要に応じた空家等の状況確認の実施
- 「空き家活用の実態調査」の活用(沖縄県補助事業等の活用)

2)空家データベース化

空家等の対策を行うためには、空家等の状況について継続的な把握することが必要です。これまでの実態調査等に基づき、本村では次のような項目のデータベース及び地理情報システムを活用した情報管理システムの構築を目指します。

【整理を行う主な項目】

- ①空家等の所在地
- ②建物の種別、構造、修繕の必要性の有無
- ③建物以外の工作物等の内容
- ④物件状態(活用の可否・危険度合等)
- ⑤所有者等氏名・住所・連絡先
- ⑥空家の活用用途(住宅用、商業利用等)
- ⑦その他の情報

(2)所有者等による空家等の適切な管理の促進

1)所有者等への意識啓発

空家等対策としては、まず空家等の発生をできるだけ抑制し、空家化を予防することが重要です。空家等対策の基本的な考え方として、第一義的に「空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応すること」が前提となるため、空家等の適切な管理等について意識啓発を行います。

【主な取り組み】

- 村ホームページや広報おおぎみ等を通じた情報発信
- 相談窓口の紹介
- 空家等の利活用に関するセミナー等の実施
- 大宜味村の各種団体を通じた情報提供

2)空家等の適正な管理の促進

①所有者等へ情報提供

空家等の管理不全を防ぐために、建物所有者に対して送付する通知等と合わせて、空家等の適切な管理方法や空家等への対処の仕方などの情報提供を行います。

【主な取り組み】

- 納税通知等を活用した情報提供

②地域での見守り・働きかけの促進

空家等の把握については、自治会等の協力が欠かせません。自治会など地域コミュニティ組織とともに空家等の状況把握に努め、所有者等へ情報提供を行うなど、空家所有者等に対して適正な管理を促します。

【主な取り組み】

- 地域の実情に精通する自治会等との連携強化
- 自治会等を通じた情報提供

③相続登記等の促進

空家等によっては、相続による不動産登記が放置され、所有者等の把握が困難となっているものがあります。これにより相続の手続きに時間を要する、不動産を売却できなくなる等、思わぬ不利益が生じることがあります。

そのため、死亡による戸籍の手続きに際して、適切な相続登記を促します。

【主な取り組み】

- 戸籍における死亡手続き時における相続登記の呼びかけ

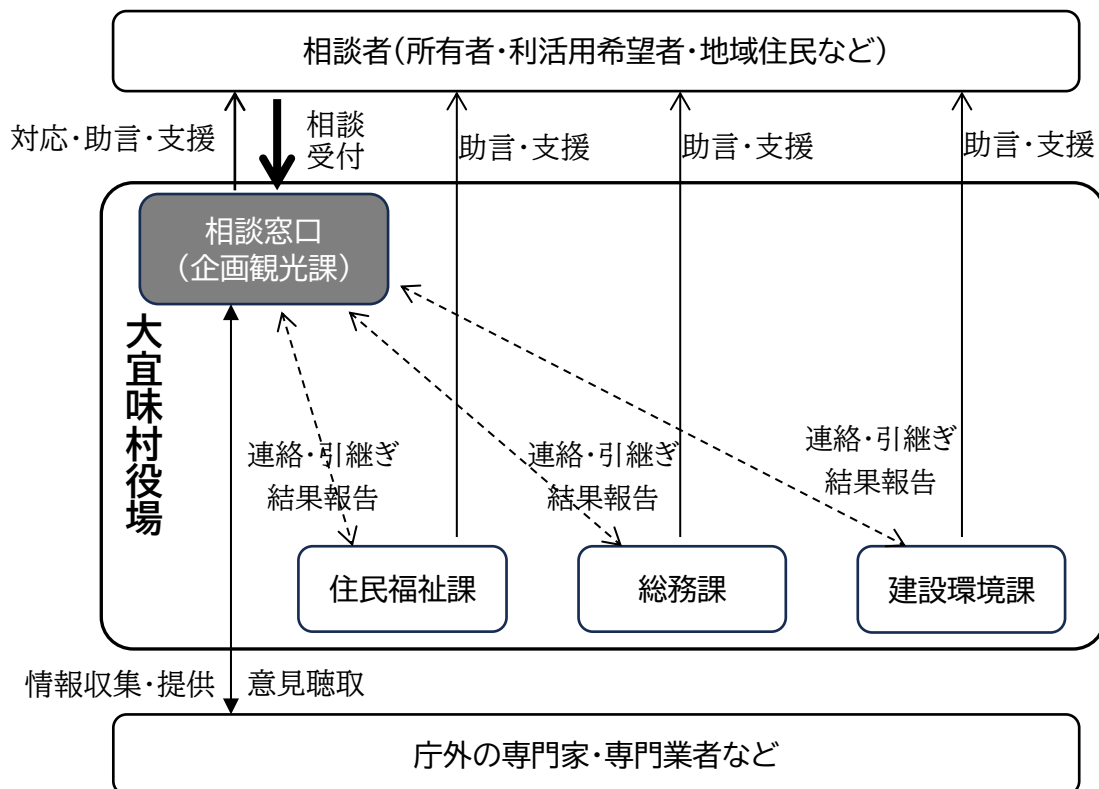
3)相談体制の構築

住民や自治会等への空家等に関する情報提供、空家等の適正な管理方法、空家等の利活用の方法、空家等対策の補助支援制度、その他の空家問題等に関する相談窓口の設置を行います。内容に応じて庁内関係課や外部の関係機関に引き継ぐとともに、専門家や専門業者等と連携して対応します。

【主な取り組み】

- 企画観光課への相談窓口の設置、相談体制の構築
- 相談に対応する職員の資質向上

■相談体制イメージ



基本施策2 空家等の利活用の促進

空家等を村の資源として捉え、利活用が可能な空家等を中心に、移住・定住の促進、大宜味村及び北部地域の活性化につながるよう利活用を推進します。

空家等の問題については、地域の生活環境に与える影響が大きくなることが想定されます。そのため、住民が空家等の問題を「わが事」として認識してもらえるよう周知を図り、地域住民参加のもと、庁内の関係部署及び協議会、関係団体等と連携し、空家等の適切な管理や利活用の促進を図ります。

(1)空家等の利活用に関する意識向上

空家等を放置することのデメリットを周知するとともに、空家等の売買や賃貸借に不安を持たれている所有者等に対し、定期借家契約による契約方法、行政が空家を所有者から賃貸した上で移住者などに貸す「サブリース」などを紹介するなど、空家等の利活用に向けた働きかけを行います。

【主な取り組み】

- 固定資産税等の住宅用地特例に係る空家対策上の措置(特例対象から除外)
- 村ホームページや広報おおぎみ等を通じた情報発信(再掲)

(2)空き家バンクの導入検討

空家等を移住・定住支援用の住宅として利用促進を図るため、空家等の需要と共有をマッチングする「空き家バンク制度」の導入を検討します。

【主な取り組み】

- 「空き家バンク制度」の導入検討

(3)空家等管理活用支援法人制度等の導入検討

空家所有者への相談対応、空家情報の収集・提供、空家の活用提案など、空家等の問題に適切に対応し、地域の活性化に貢献することが期待できる「空家等管理活用支援法人制度」の導入を検討します。

また人口減少対策や担い手の確保に向けた手段の一つとして「二地域居住」の促進が重要であるとして、市町村の補完的役割を果たす指定法人を活用できるようになり、本村でも仕組みの導入を検討します。

【主な取り組み】

- 「空家等管理活用支援法人制度」の導入検討
- 「特定居住支援法人」の指定検討

(4)本村の地域特性を踏まえた空家等の利活用の促進

1)移住・定住支援

本村では、利用可能の空家等に対して、移住・定住支援用の住まいとして利活用することを最優先とします。様々な事業等を活用しながら移住・定住支援を進めます。また、既存の住宅を購入した子育て世代の生活環境の拡充に向けて活用できる補助金等の紹介を行います。

【主な取り組み】

【空家等の改修、居住環境の整備等】

- 空き家対策総合支援事業
- 空き家対策モデル事業
- 空き家再生等推進事業
- 定住促進空き家活用事業(過疎地域集落再編整備事業)
- 自治体が空家を所有者から賃貸した上で、移住者などに貸す「サブリース」体制の構築に向けた伴走支援(沖縄県の新規事業等の活用)等

【空家等の活用に向けた環境整備】

- 空家等に残された仏壇の集団管理方法についての検討
- お試し住宅の整備検討等

【活用できる補助金等の紹介】

- 子育てしやすい生活環境の整備等を図るため長期優良住宅化リフォーム推進事業等の紹介等

2)住民の住み替え支援

過疎地などで高齢者等が安心して暮らせる住まいを確保するため、国は低料金で入居できるシェアハウスの整備を進める予定となっています(今後3年間で100カ所の整備を目指す)。

高齢者のニーズを踏まえた上で、空家等を活用した単身高齢者や高齢夫婦の個室を備えた小規模シェアハウスの整備を検討します。

【主な取り組み】

- 空家等を高齢者向けシェアハウスとして活用

3)産業・観光等への活用

住宅として利活用だけでなく、観光業としての宿泊施設への利活用、村の工芸品や農産物を活用した飲食店としての利活用、また本村の優れた自然環境を活用した産業の誘致・導入を検討します。

【主な取り組み】

- 村の暮らしの体験型宿泊施設としての活用検討
- 村の特産品を活用した古民家カフェなど飲食店としての活用検討
- 2拠点居住施設としての可能性検討
- クラインガルテン(農地とセットでの貸し住宅)としての可能性検討

4)大宜味村及び北部地域の活性化等への活用等

本村が位置する沖縄県北部地域にやんばるの自然をテーマにした体験型観光施設「ジャンクリア沖縄」が令和7年7月にオープンしました。これに伴い従業員の住まいのニーズと名護市の名桜大学に通う学生の住まいニーズが高まったことで、近隣での住まいの確保が課題となりました。

本村饒波に立地する沖縄県立辺土名高等学校では、遠方からの学生が増えたことで現在の学生寮では受け入れが困難な状況が続いています。

また医療・福祉の面では、公立沖縄北部医療センターの整備、高齢化にともなう介護保険サービスに対する需要増など、医療・保険・福祉等従事者の住まいに対するニーズも高まっています。

本村及び北部地域の環境を踏まえた上で、新たな空家等の活用方法を検討します。

【主な取り組み】

- 辺土名高校の学生寮として空家等の活用
- 北部圏域の居住者・学生・勤務者の住まいとして活用(北部観光施設の従業員の住まい、名桜大学生の住まいのニーズへの対応)
- 医療・保健・福祉等従事者の住まいとして活用
- 地域住民の参加による交流拠点としての空家等の活用

基本施策3 特定空家等への対処

「特定空家等」については、国が定めた「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)に基づいて対応します。

また、除去した空家等の跡地についても地域の「新たな資源」として活用することが期待できるため、所有者等の意向を確認した上で、多様な利活用の促進を図ります。

(1)老朽化した空家等への対処

1)事前調査

村民からの空家等の情報提供や既調査で把握している空家等の定期確認時に、外観調査を行い、当該空家等の危険性や周辺に与える影響を調査します。

2)適正管理の依頼(空家法第12条)

適正な管理が行われずに長期間放置され、何らかの問題が発生している空家等については、所有者等が自ら所有する空家等の状態を把握していない可能性もあるため、その現状を知らせるとともに、所有者等に対して改善方策の考え方や、処分、活用等についての意向など、所有者等の事情の把握につとめ、個々の状況に応じた助言や指導を行い状況の改善を促します。この事前指導等を実施しても改善が見られない場合で、周辺への影響が深刻で危険な状況にあるときには、特定空家等の判断に移行します。

3)特定空家等の判断

特定空家等については、国の特定空家等の判断の参考となるガイドラインを踏まえ、沖縄県の判断基準に基づき、大宜味村の空家等の特性を考慮して、特定空家等の認定について判断を行います。

①立入調査

空家法第9条に基づき、必要に応じて空家等への立ち入り調査を行います。

②特定空家等判断

特定空家等判断基準により判断した特定空家等候補を大宜味村空家等対策協議会で協議します。協議会の意見を踏まえ、村が最終的に認定します。

(2)特定空家等の措置

1)助言・指導(空家法第 14 条第1項)

特定空家等の状況を改善するよう文書で助言・指導を行います。状況に応じて再助言・指導を行います。この時、空家法での「勧告」「命令」「代執行」による行政措置によって所有者等にかかる負担などを説明します。

2)勧告(空家法第 14 条第 2 項)

助言・指導により改善されない場合には、猶予期限を設け、必要な措置を講ずるように勧告します。なお、勧告した場合には、特定空家等の敷地の固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

3)命令(空家法第 14 条第 3 項)

勧告を行っても、期限内に改善が行われない場合は、相当の猶予期限を設けて、「勧告」にそった措置を履行するように命令します。

4)戒告(行政代執行法第 3 条第1項)

命令をした場合、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

5)代執行令書(行政代執行法第3条第2項)

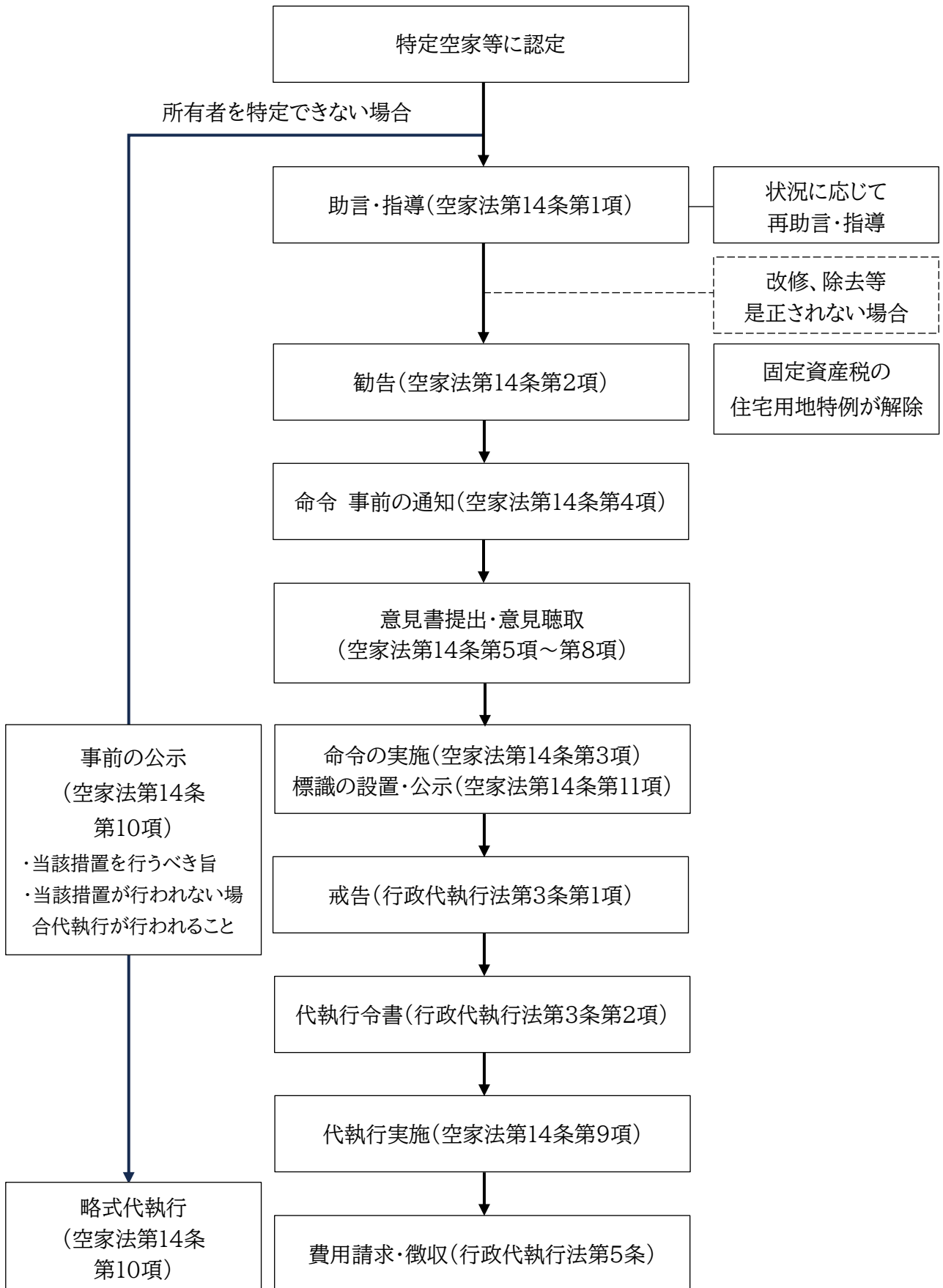
戒告をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行なすべき時期等を所有者等に通知します。

6)行政代執行(空家法第 1 条 9 項、行政代執行法第 2 条)

猶予期限内に「命令」が十分に履行されない場合には、行政代執行により所有者等に代わり村が危険な状況等を解消又は周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を行います。代執行に要した費用は、所有者等から徴収します。

なお、所有者等が過失なく特定できない場合については、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、略式代執行により、村が危険な状況等の解消を行います。

特定空家等の措置の想定フロー



(3)除却した空家等の跡地の活用の促進

除却した空家等の跡地についても、地域の「新たな資源」として、所有者等の意向を確認した上で、地域のニーズに応じて、一時避難場所やポケットパークなど、多様な利活用について検討します。

【主な取り組み】

- 地域活動に取り組む団体等と連携した跡地活用の支援
- 国の支援制度を活用した除却・利活用に対する支援策の検討

第6章 大宜味村所有者不明土地対策計画

1. 基本方針

本村では、人口減少や高齢化、相続件数の増加等に伴い「低未利用土地」や不動産登記簿等だけでは所有者が分からない「所有者不明土地」が増加していくことが想定されます。これらの土地は、むらの活性化や公共事業の実施を阻害するほか、適正な管理が実施されないことで、防災・防犯・安全・環境・景観等の観点から住民の生活に対して、様々な不利益を生じさせるおそれがあります。

本村では、こうした事態の発生を防ぐため、低未利用土地や所有者不明土地の総合的に計画的な対策を講じていきます。

【所有者不明土地とは】

所有者不明土地とは、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を所有者不明土地行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義されます(所有者不明土地法第2条第1項)。

相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確知必要情報^{※1}を取得するために①～④の全ての措置をとる方法(所有者不明土地法政令第1条)。

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者^{※2}に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ ①②により判明した土地の所有者と思料される者(相続人含む)が記録されている住民基本台帳その他の書類^{※3}を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置^{※4}をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】

※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

【低未利用土地とは】

低未利用土地とは、土地基本法(平成元年法律第84号)において、「居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地」と定義されています(同法第13条第4項)。

低未利用土地は、将来的に所有者不明土地になる蓋然性が高いことから、低未利用土地の適正な利用及び管理の促進のために講ずべき施策を位置づけます。

2. 所有者不明土地対策に関わる取り組み

(1)所有者不明土地等の管理の適正化

①所有者不明土地等の実態把握

所有者不明土地は、公共事業や民間主体による開発事業の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、円滑な土地利用に支障をきたします。

また、所有者による適正管理がされないまま放置されることで、周辺地域への土砂の崩落などの災害や害虫の発生などの悪影響の要因となる場合も想定されるため、必要に応じて土地所有者の探索など、所有者不明土地の実態把握を行います。

【主な取り組み】

- 所有者不明土地の状況整理
- 所在が分からない所有者の探索など実態調査の実施

(2)所有者不明土地等の利活用の促進

①所有者不明土地等の利活用に向けた仕組みの構築

村内の土地所有者から、役場に対して土地の寄贈について申し出があった場合に、公共事業として活用可能性等を判断し寄贈を受け付ける、または「相続土地国庫帰属制度」の紹介など、所有者不明土地等の利活用の促進に向けた仕組みを構築します。

○寄贈までの流れ

対象土地の聞き取り(電話、窓口などで対象土地について伺います。)

↓

庁内照会(村役場の各課に照会し、有効な活用見込みがあるか確認します。)

↓

回答(庁内照会の結果を踏まえ、寄贈をお受けするかどうかを回答します。必要に応じて「相続土地国庫帰属制度」等の紹介を行います。)

②地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供

地域の中で活用したい意向があるにも関わらず所有者が不明のため活用されていない所有者不明土地について、地域福利増進事業により活用できることを周知するとともに、相談支援体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促進します。

【主な取り組み】

- 所有者不明土地等の利活用に係る相談窓口の整備
- 地域福利増進事業の周知
- 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地所有者等関連情報の提供
- 地域福利増進事業を実施する者に対する事業費の一部の助成

③所有者不明土地の管理の適正化

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促すとともに、支援制度等の情報提供を行います。

また、管理不全状態の所有者不明土地・低未利用土地については、行政手続法(平成 5 年法律第 88 号)第 2 条第 6 号に規定する指導、助言等を行います。

所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、所有者不明土地法第 42 条各項に基づく裁判所に対する管理命令の発令等の請求、法第 38 条各項の措置を行うことを検討します。

【主な取り組み】

- 広報紙等を利用した支援制度等の周知
- 固定資産税納税者への所有者不明土地等対策に関するチラシの送付

④所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発

所有者不明土地等の利用の円滑化や管理の適正化を推進するため、土地の利活用を希望する者や土地所有者等に対して、適切に情報提供を行います。

【主な取り組み】

- 広報おおぎみ等を通じた土地の適正な管理や積極的な利活用の呼びかけ
- 土地の適正な管理や利活用の方法・支援内容をまとめた冊子等の配布

(3)所有者不明土地等の利活用及び適正管理のための体制整備

①低未利用土地の適正な利用

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促します。また土地の所有者と活用希望者をマッチングする仕組みの構築を図ります。

【主な取り組み】

- 住宅用地情報登録制度の周知
- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の検討
- 土地所有者等関連情報の利用・提供を円滑に行える体制の整備

第7章 空家等対策・所有者不明土地対策の支援体制の充実

空家等及び所有者不明土地の問題は多岐にわたることから、庁内関係部署及び外部の専門機関と連携し、総合的な支援体制の充実を図ります。

(1)相談体制の整備

空家等及び所有者不明土地の適切な管理や今後の利活用などについて、庁内の相談窓口を明確化し、周知を行います。

村民や空家等の所有者等から寄せられる空家等の適切な管理や利活用の相談・要望・苦情について、対応に向けた人員の配置とともに、庁内関係部署と情報共有を行い、連携して対応策を検討できる体制とします。

(2)空家等対策の協議体制

空家法第7条第1項の規定に基づき、本計画の作成及び変更、取り組みの実施に関する協議等を行うため、大宜味村空家等対策協議会を開催し、幅広い分野の専門的な視点からの意見等の聴取を行います。

(3)国等の支援制度の有効活用

施策を進めるにあたり、国の空家等の利活用に対する支援制度の情報を収集し、有効に活用していきます。