

第1章 序章

(1) 計画策定の背景目的

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。そうした空家等は、適切な管理がなされず、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、社会問題の一つとなっています。

こうした空家等の問題に対処すべく、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「特措法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、5月26日に全面施行されました。

特措法では、所有者等が自らの責任による適切な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、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を、空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

具体的な取組については、「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」（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号[平成31年度4月1日改正]）で、実施体制の整備、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進など、空家等に関する施策の実現について基本的な事項が示されています。

令和元年6月28日、国土交通省住宅局住宅総合整備課、報道発表によると、全国1,741市区町村では、平成30年度には約6割となる1,051団体が計画を策定し、令和元年末には、7割を超える1,265団体が策定見込みです。

県内では、41市町村中計画を策定済は6市町村で約1.5割程度が計画を策定し、本土に比べ、空家等計画策定に関する認識は低い状況です。

近年においては、ゲリラ豪雨や台風の巨大化等の異常気象や災害等が増え、空家等の倒壊や延焼などが、社会問題となっています。また、住宅困窮者に向けた、空家等の利活用も活発化しています。

こうした背景を受け、沖縄市では空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、「沖縄市空家等対策推進計画」を策定します。

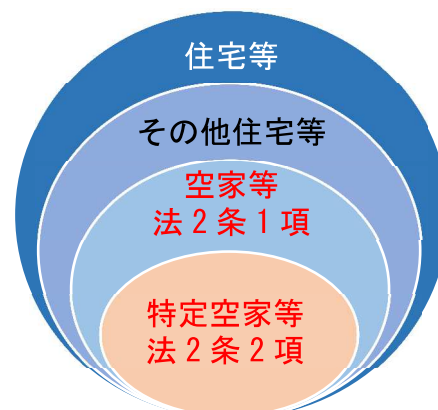


(2) 空家等・特定空家等について

住宅等には、一般的に使用される住宅等と、普段は利用されないが時折利用される「二次的住宅等」、また利用されていないが管理されている「賃貸用の住宅等」や「売却用の住宅等」があります。これらに該当せず、管理状態が判断できない住宅を「その他の住宅等」と定義しています。

空家等とは、「その他の住宅等」の中でも、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を「空家等」と定義しています。

空家等の中でも、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適正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「特定空家等」と定義します。



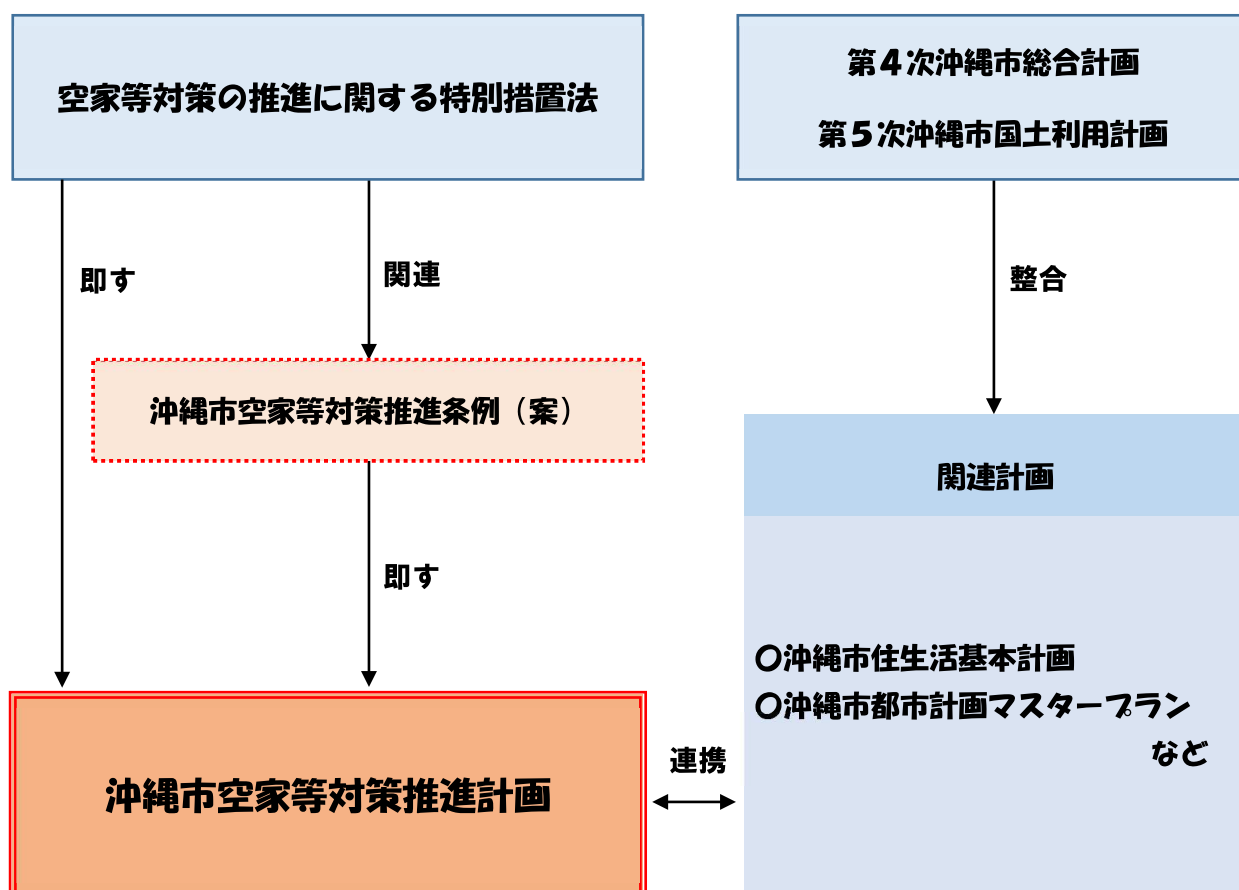
住宅等	一般的に居住、その他の用に使用されている建築物。
二次的住宅等	週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される普段は人が住んでいない住宅等。
賃貸用の住宅等	新築・中古問わず、賃貸のために空家になっている住宅等。
売却用の住宅等	新築・中古問わず、売却のために空家になっている住宅等。
その他住宅等	転勤・長期療養・施設入所などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等のほか、「二次的住宅等」「賃貸用の住宅等」「売却用の住宅等」の判断が困難な住宅等を含む。
空家等 (特措法第2条第1項)	建築物又はこれに附属する工作物であって居住そ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。
特定空家等 (特措法第2条第2項)	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。

(3) 計画の位置付け

本計画は、特措法第4条（市町村の責務）に定められているとおり、特措法第6条（空家等対策計画）の規定に基づき、沖縄市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、空家等に関する対策の実施、その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるためのものです。

また本計画は、沖縄市の上位計画である「第4次沖縄市総合計画」、「第5次沖縄市国土利用計画」の部門別計画として、「沖縄市都市計画マスタープラン」、「沖縄市住生活基本計画」などの関連計画との整合のもと、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

さらに、本計画は、行政だけではなく、不動産・法務・建築等の関係団体、民間事業者、地域のNPO等の団体、自治会、住民等、住まい・まちづくりを担う各主体が連携して取り組む総合的な空家等対策の方向性を提示するものです。



■上位関連計画（一部抜粋）

第4次沖縄市総合計画（平成28年3月）

都市像6 うるおいある 快適な空間を将来につなぐまち
基本方向2 市民の暮らしを支える 快適な都市を形成する
施策03 安全・安心で良質な住環境づくりを推進する

3. 安全・安心な住生活の促進

住宅セーフティネットとして市営住宅を効果的に活用するとともに、「沖縄市住生活基本計画」にもとづき、沖縄県居住支援協議会等と連携し、住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等）に対して、入居を拒まない賃貸住宅の情報提供および各種支援策の情報提供をおこなう。また、民間住宅ストック活用を図るため、市民の住宅リフォームに対して支援する。

▼現状と課題

国は、平成18(2006)年、住生活基本法の制定により「住生活基本計画（全国計画）」を定め、量の確保を目的としたこれまでの住宅建設政策から、良質なストックを将来世代へ継承していく方針に転換した。

本市においても、平成26(2014)年度に、住生活基本法および住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の趣旨にもとづき、民間住宅市場および公的賃貸住宅全体を含めた住宅政策の基本となる「沖縄市住生活基本計画」を平成22年度に策定、平成26年度には、国・県の動向も踏まえ改定をおこなった。

平成24(2012)年度末に設立した沖縄県居住支援協議会において関係機関との連携を図り、住宅確保要配慮者の方が円滑に民間賃貸住宅へ入居できるよう、その促進に努めた。また、民間住宅ストック活用を図るため、市民の住宅リフォームに対して支援をおこなっている。

第5次沖縄市国土利用計画（令和2年3月）

(6) 宅地

①住宅地

住宅地については、人口の増加や都市化の進展に対応しつつ、地域特性に配慮した望ましい居住水準と良好な居住環境の確保に向け、生活関連施設の整備や良好な都市環境の形成に向けた土地利用を進める。

住宅地の整備に際しては、自然環境に配慮するとともに、土地利用の高度化や低・未利用地の有効利用及び空き家などの既存住宅ストックの有効活用を優先し、自然的土地利用等からの転換は抑制しつつ、必要な用地の確保を図る。また、市街地内に点在する低・未利用地を有効活用したゆとりや潤いのある都市空間の創出を推進する。

沖縄市住生活基本計画（令和2年3月）

目標5 安全・安心で質の高い住まいと住環境づくり

（2）人にやさしい安全・安心な住環境づくり

①空家等対策の推進

「沖縄市空家等対策推進計画」（令和2年3月策定予定）に基づき、空家等に対する対策を推進します。

空家の発生を予防するために、市民に対して、住宅の適切な管理を周知していく一方で、「特定空家等」については、そのまま放置すれば倒壊等の保安上の危険があるとともに、衛生上、景観上も地域にとって大きな問題となることから、状況に応じた指導・助言など必要な措置を講じます。

<具体的な取り組み>

- 空家等に関する調査の実施、市民等からの相談への対応
- 市民及び空家等の所有者等に対する啓発

沖縄市都市計画マスタープラン（令和2年3月）

2-2. その他市街地整備の方針

（2）空き家対策の検討

市内にある既存住宅のうち、空き家となっているものについては、その適正管理及び有効利用の検討により改善に取り組む。






(4) 計画期間

本計画の期間は、2020年度から2029年度までの10年間とします。ただし計画期間中であっても社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

(5) 実施目標

計画目標としては、短期に空家等の実態把握を行い、特定空家等の措置を実施していきます。中長期には空家等の利活用を検討していきます。

	短期	中期	長期
空家等の実態把握			
所有者の特定			
特定空家等の措置			
空家等の利活用			

(6) 計画の対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、特措法第2条第1項及び第2項に規定する空家等及び特定空家等とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法

【空家等】（第2条第1項）

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。

【特定空家等】（第2条第2項）

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ないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(7) 計画の対象とする地域

本計画で対象とする地域は「沖縄市全域」とします。