

## 第4章 空家等に関する課題の整理

### (1) 空家等対策上の課題

沖縄市の空家等の実態を踏まえ、空家等対策を推進していく上での政策課題を整理します。

#### ① 空家等の発生増加に関する課題

沖縄市の人口は2025年まで増加傾向にあると予想されていますが、高齢者のみの世帯の増加が見込まれていることから、今後の空家等の増加が懸念されます。空家等の増加に伴い、管理不全となる空家等の増加も予測され、空家等対策の重要性は今後も増すものと見込まれます。

#### ② 空家等所有者等の意識啓発に関する課題

空家等の所有者等に対する意向調査では、調査対象のうち維持・管理がされている物件は50.9%ですが、アンケートの回答率が35.0%であり、また所有者等が特定できないことや宛先不明でアンケートが返送されてきたことから、市内には適切な管理が行われていない空家等が多数存在していると考えられます。適切に相続・登記されていない空家等の場合、情報提供や所有者等への指導などの対応が困難になることから、事前に所有者等の管理責任、管理義務について意識啓発を図っていくことが重要です。

#### ③ 空家等所有者等特定に関する課題

空家等の一部が飛散や落下し、生命・財産に危険を及ぼす可能性がある緊急性の高い空家等が市内全域に分布しています。しかし、それらは未登記のものや相続されていないもの、戸籍が紛失しているものがあります。当該空家等の所有者等の特定を急ぎ、所有者への適切な指導・情報提供が必要です。

#### ④ 老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼします。周辺への影響を抑制するため、適切に管理することが求められます。特に、危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが必要です。

## ⑤ 利活用可能な空家等に関する課題

意向調査では、不動産の活用意向は50.1%となっていますが、「土地活用の際の建物解体に対する支援」や「建物のリフォーム・建設費用に対する支援」が求められています。また「公的な機関による借り上げ・買い取り制度」や「不動産の有効活用に関する情報提供や専門家によるアドバイス」など活用に向けたサポートを行うことが求められています。市場での流通が困難な場合であっても、他用途への転用なども含めて、適切な利活用及び維持管理などの対応が必要です。

## ⑥ 空家等の跡地に関する課題

除却後の空家等の跡地も管理が行われなければ草木の繁茂等の周辺の生活環境の問題が起るため、適切な管理が必要です。立地が良好な空家等の跡地は、市場で流通されることで有効に活用されるほか、地域資源として効果的に利活用されることが求められます。

## ⑦ 空家等対策の推進体制などに関する課題

空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが求められます。

# (2) 地区別に見た空家等の課題

## ① 住宅地における課題

北部地区では「池原」、中部地区では「照屋」「宮里」「安慶田」、東部地域では「比屋根」「高原」、西部地区では「センター」「中の町」「園田」「久保田」で空家数が多くなっています。管理されず草木が繁茂した空家等は、市内全域に点在しています。景観の悪化やシロアリなどの害虫発生など周辺環境に悪影響を及ぼしています。空家等の所有者に対して、適切な維持管理を促すための周知及び意識啓発を促進する必要があります。

## ② 中心市街地における課題

「照屋」「宮里」などの銀天街周辺については店舗兼用住宅等の空家等も多く、地域の活力にも影響しています。空店舗及び跡地の利活用など地域の活力を上げるための効果的な施策検討を行う必要があります。

## ③ 住宅密集地における課題

狭隘道路が多い住宅密集地などでは、前面道路や隣地に悪影響を及ぼす危険性が高くなっています。危険度の高い空家等については、危険個所の改修・除却を行うなど適切な対応を図る必要があります。