

伊江村空家等対策計画 (概要版)

令和2年3月

第1章 はじめに

1 計画策定の趣旨

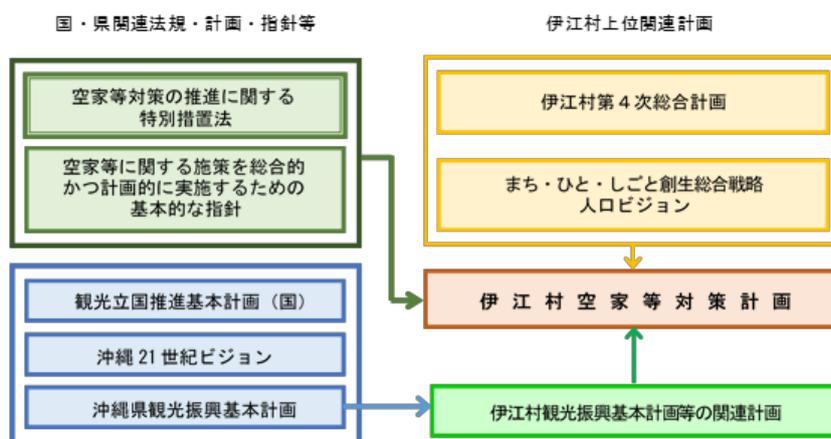
近年、少子高齢化や社会経済情勢等の変化により、適切に管理されずに放置される老朽化した空家等が増加し、倒壊、犯罪、火災等の危険性や周辺住民の生活環境への悪影響などが全国的な課題となっており、本村においても、今後の人口減少や少子高齢化の進行に伴い、空家等の一層の増加が見込まれます。

そのような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、市区町村の責務も明確に示されました。本計画は、本村における空家等対策の推進及び利活用の促進を図り、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、策定を行うものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、村内各地域の空家等の実態を踏まえたうえで、空家等対策に関する基本の方針を示すとともに、各種計画と連携をとった基本計画とします。

図表 計画の位置づけ



3 計画の期間

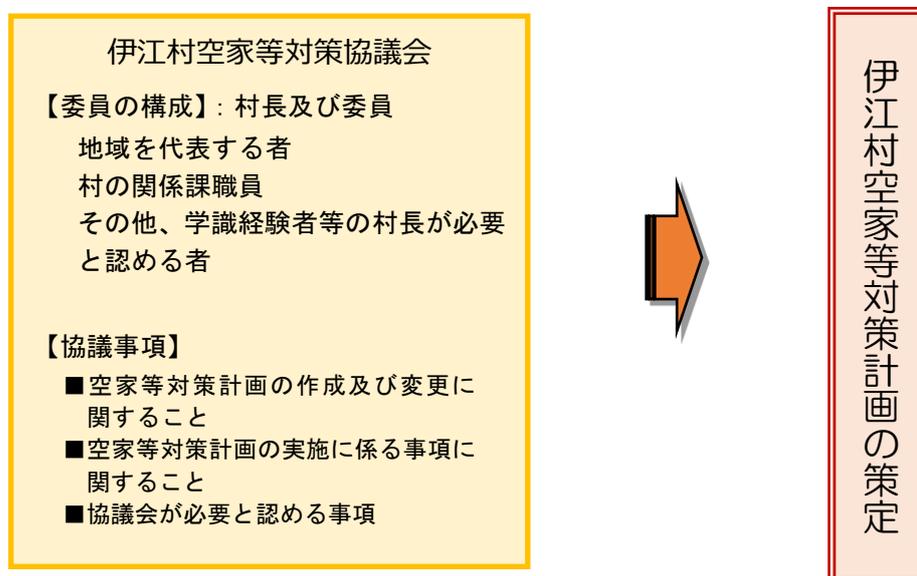
図表 計画の期間

2020年度 令和2年度	2021年度 令和3年度	2022年度 令和4年度	2023年度 令和5年度	2024年度 令和6年度	2025年度 令和7年度	2026年度 令和8年度	2027年度 令和9年度	2028年度 令和10年度	2029年度 令和11年度
伊江村空家等対策計画									

4 計画の検討体制

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、法第7条に基づく伊江村空家等対策協議会（以下「協議会」という。）での協議を経て策定しました。

図表 計画の検討体制



5 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、空家法第2条に規定する「空家等」及び同第2条2に定める「特定空家等」を対象とします。また、本計画にて用いる用語は、特記のない限りそれぞれ次のとおりとします。

- 空家法・・・空家等対策の推進に関する特別措置法
- 空家等・・・建築物又はこれに付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。
※ 空家法第2条第1項に定める「空家等」とする。
- 特定空家等・・・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。
※ 空家法第2条第2項に定める「特定空家等」とする。
- 所有者等・・・空家等の所有者又は管理者
※ 空家法第3条に定める「所有者等」とする。

第2章 本村の現状と課題

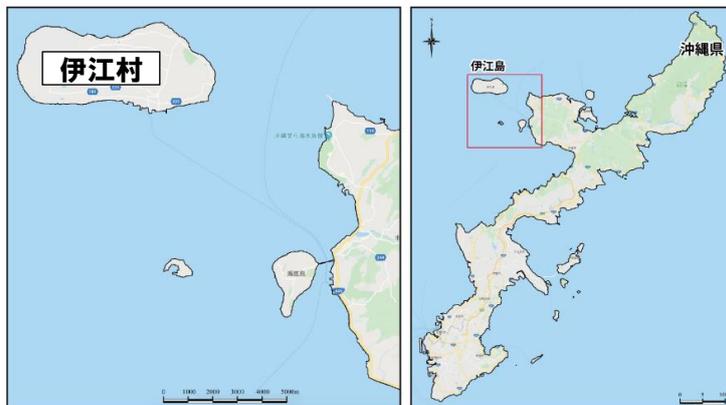
1 本村の現状

(1) 本村の位置

本村は、沖縄本島の本部半島から北西9kmの場所に位置する周囲22.4kmの伊江島から成る沖縄県国頭郡の村で、川平、東江前、東江上、西江前、西江上、阿良、真謝、西崎の8つの集落に分けられます。

沖縄本島(本部町)の本部港と伊江港の間を結ぶ伊江村営フェリーが発着する港がある川平周辺が、島の中心部になっており、島の北西部には在日米軍の伊江島補助飛行場があります。

図表 伊江村の位置



(2) 社会的な概況

ア 人口・世帯の推移

本村の人口・世帯は、減少推移となっており、平成27年(2015年)の国勢調査によると、総人口は4,260人、一般世帯総数は1,917世帯、1世帯あたり人員は2.22となっています。

イ 高齢化率

高齢化率は増加傾向にあり、平成12年(2000年)には超高齢化の基準といわれる高齢化率21%を超え、平成27年(2015年)現在の高齢化率は29.9%となっています。

図 総人口・一般世帯数の推移、

一世帯あたり人員の推移(1985~2015年)

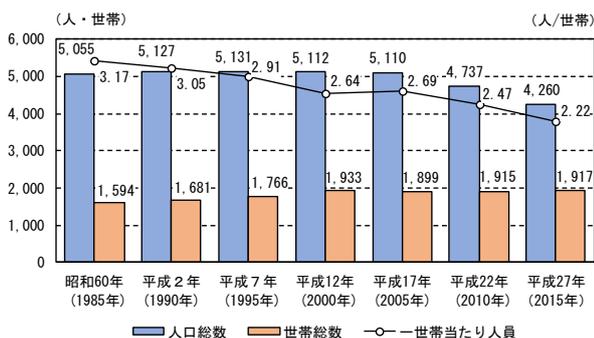
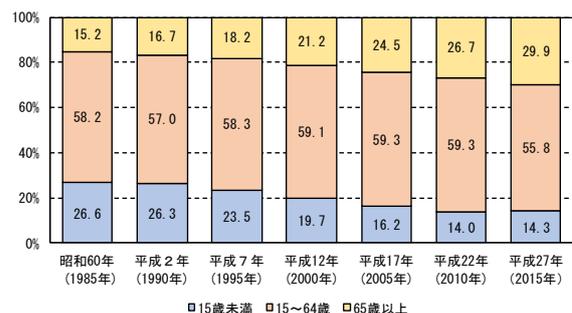


図 高齢化率の推移(1985~2015年)



資料：国勢調査

伊江村人口ビジョンによると、本村の人口は減少傾向が続いており、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計では、今後も減少が続くと予測されています。

また、令和 17（2035）年には、老年人口が生産年齢人口を逆転する見通しであり、高齢者 1 人を生産年齢人口 1 人に満たない状況で支えていくと見込まれています。

こうした状況に歯止めをかけるために、若い世代の社会増（転出抑制と転入増加）及び合計特殊出生率を上昇させることによる自然増への取組による人口減少対策が期待されています。

2 実態調査による空家等の現状

（1）建物（空家等）の概況

空家実態調査の結果については、全部で 96 件存在し、その内訳は、閉栓によるもの 30 件、水道の使用状況がゼロ立方のもの 31 件、区長へのヒアリングで追加したもの 35 件となっています。

また、空家の点在状況は、伊江村の中心部に多くみられるものの、おおむね伊江村全体に点在しています。

3 意向調査結果のとりまとめ

（1）対象建物所有者へ意向調査を実施

送付対象*	送付済み	回答済み	宛所なし
96 件	69 件	57 件	39 件

（2）意向調査結果（抜粋）

●回答いただいた全ての方が本人または親族・関係者による所有名義であった。

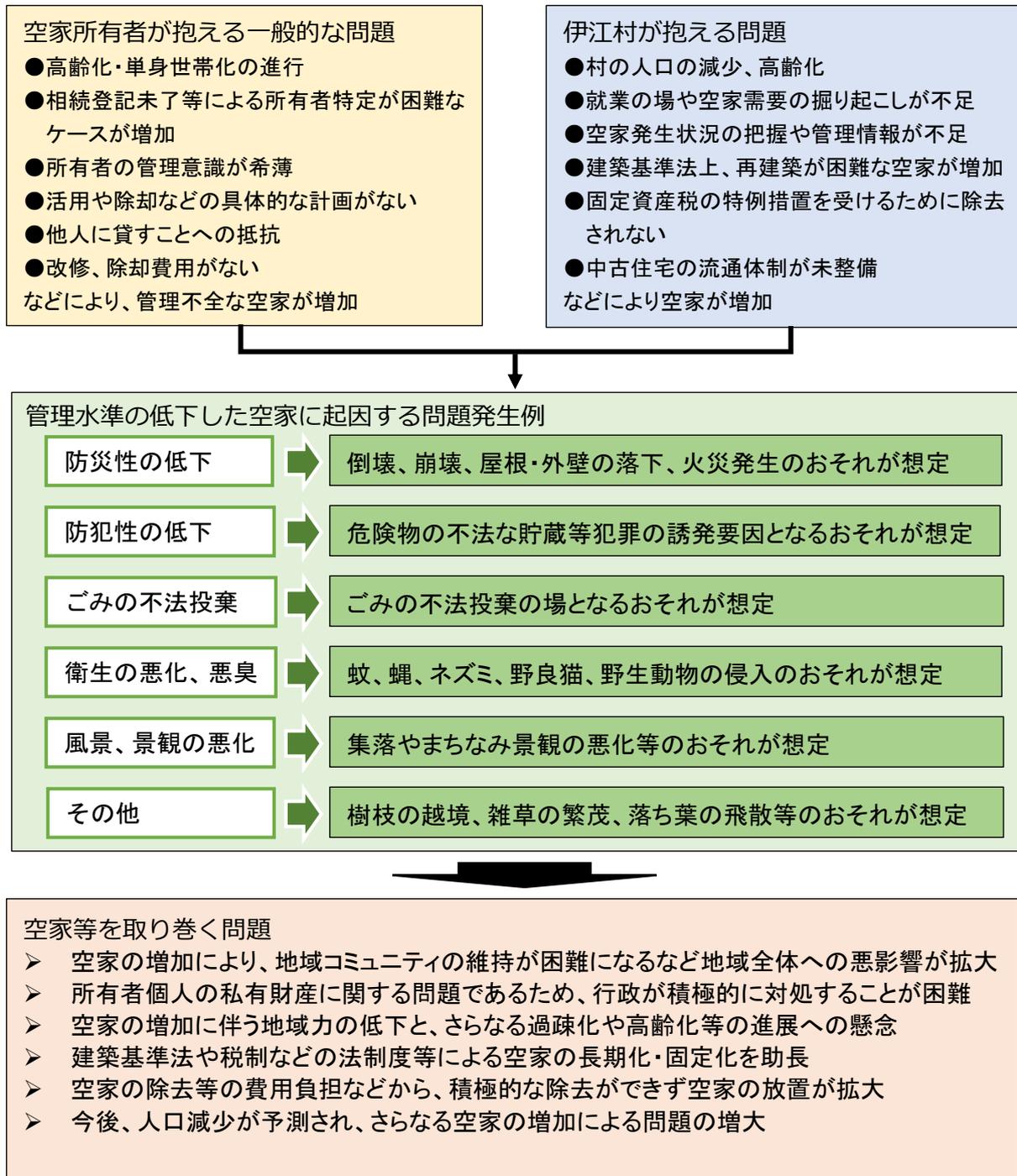
●約 7 割程度が 60 歳以上の高齢者で、その 7 割が伊江村外に住んでいる。

●意向調査を通して、全体的にある程度の頻度で管理をしている空き家が大半ではあったが、建物としては建築時期も古く、空き家になって 10 年、20 年とたっている家が多かった。

●大半が本人や家族、親族で月 1 回や半年に 1 回の頻度で管理されている状態ではあるが、誰も管理していないという回答もあった。
また今後の空き家の利用については売却、賃貸、解体を行いたいという回答が多く、その反面それらに係る費用に苦慮する声が多かった。

●約 7 割の方が使っていない、物置・倉庫として使用していると回答している状況である。空き家になった時期についても 10 年、20 年前からと回答されており、かつ建築時期についても旧耐震基準となる昭和 56 年以前の空き家が多く、古い空き家が多いことがわかる。空き家になった理由については、住んでいた方が死亡した、他所へ転居したという回答が約 7 割を占めている。

4 空家等における概況及び課題



第3章 空家等対策の基本的な方針

1 基本方針

基本方針Ⅰ 管理不全な空家等の発生抑制

空家化・管理不全化の予防は、所有者等による対応が原則となるため、所有者等に対する働きかけの一環として、意識啓発や相談体制の確保に取組み、今後発生する空家等について、管理不全な空家の出現の抑制を図ります。

また、耐震化や高齢者に対応したリフォームなどを通じて、良質な住宅ストックを形成することで管理不全な空家等の発生予防に取り組みます。

基本方針Ⅱ 空家等の適正管理の促進

空家問題が深刻化し、地域住民の生活環境に重大な悪影響を及ぼさないようにするため、空家等の実態について継続的に把握するとともに、適切に管理されるよう、所有者をはじめとする村民への空家等の適正管理に向けた周知、地域と連携した空家等の管理体制を構築します。

また、空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して指導、勧告、命令等を行います。

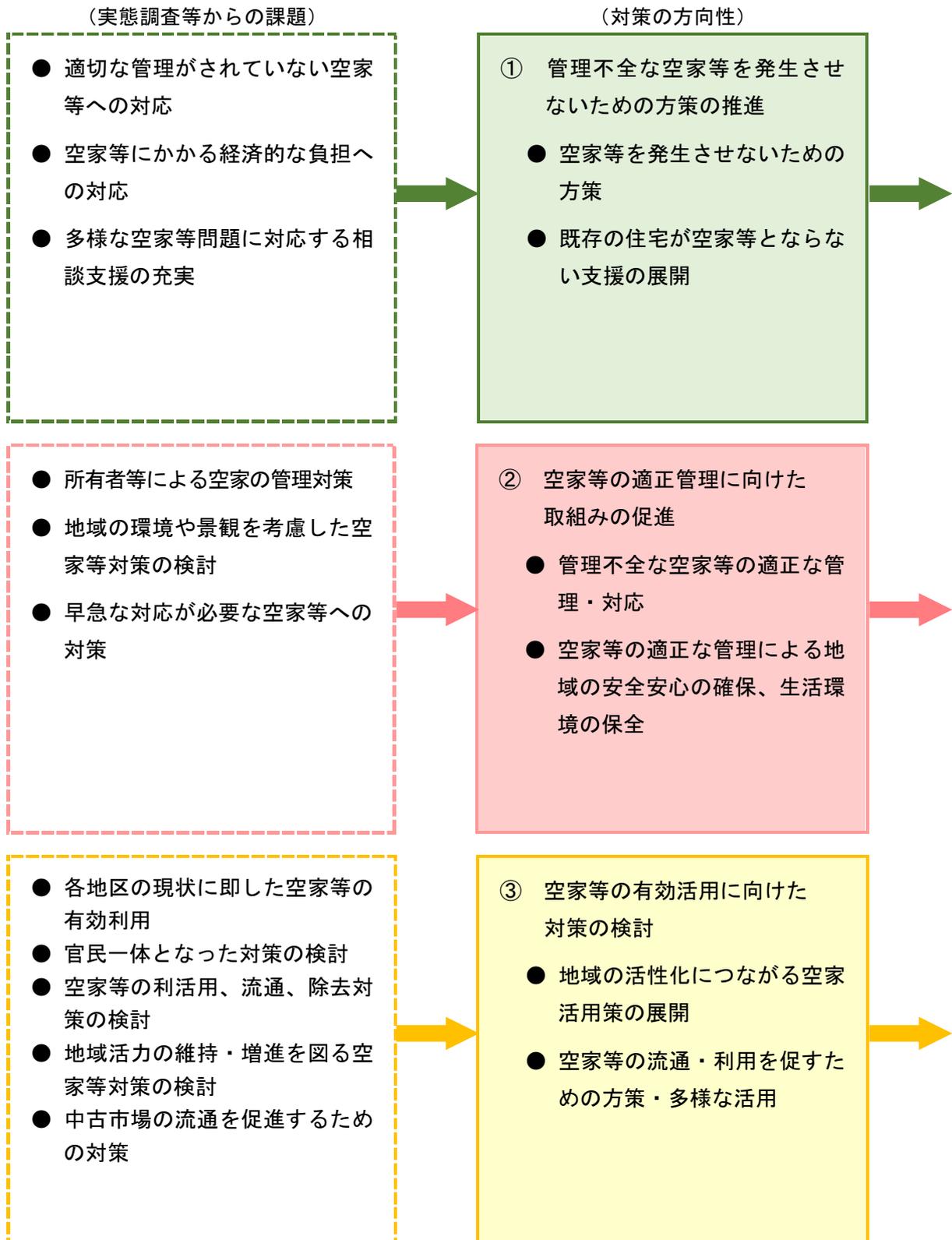
基本方針Ⅲ 空家等の有効活用

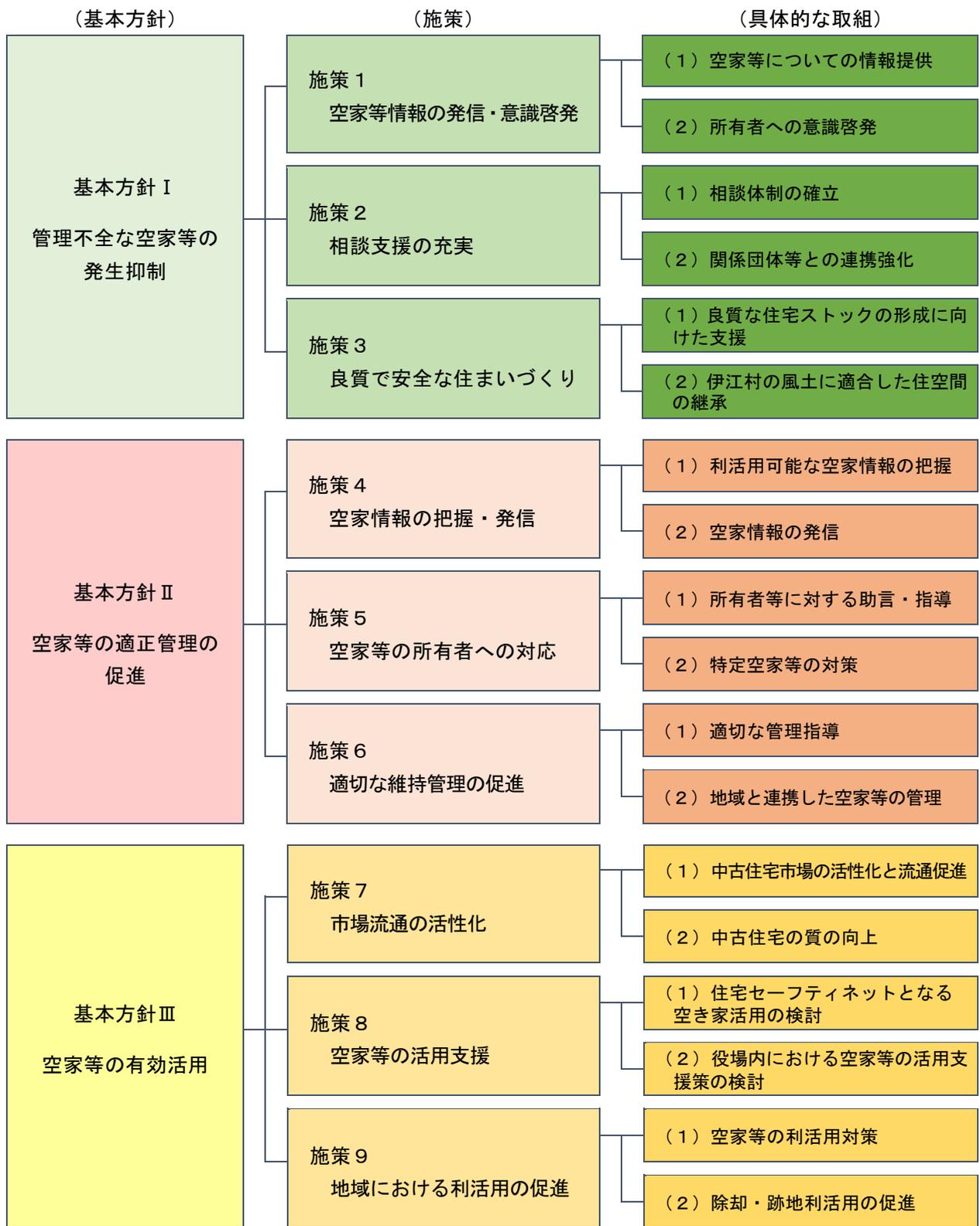
空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握し、住宅確保に配慮が必要な世帯への支援のほか、中古住宅市場への流通促進を図ります。

また、空家等を地域の資源と捉え、地域の実情に応じた活性化が図られるよう、地域活力の維持・向上に資する空家等の利活用について、空家等の除却後の利活用と併せて検討を進めます。

第4章 空家等に関する具体的な取組について

1 施策体系（案）





第5章 特定空家等に関する措置について

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、村は国のガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等のそれぞれの状況に応じたような措置が必要となるかを個別に判断し、対応することとします。

なお、特定空家等の措置の実施にあたっては、緊急性や公益性などについて十分検討したうえで慎重に判断することとします。

(1) 特定空家等の認定を行う実施体制について

方式	役場内の委員会（関係部局で構成）を設置して、意見・協議を行う方式
実施概要	立入調査等の結果等を踏まえ、役場内の空家等対策に関係する部署で組織する空家等対策委員会において、特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置の方針を決定。

(2) 判断基準の考え方

方式	評点方式
実施概要	特定空家等の判断に関する項目ごとに点数を設定し、その合計点により特定空家等と判断。
判定項目 評価方法	<p>3つの判定表を利用し、特定空家等候補の判定</p> <p>組み合わせで判断</p> <p>【判定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」建物の倒壊等の損傷等の程度と、その悪影響が及ぶ範囲に応じて評価。</p> <p>【判定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」 「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」動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態と、その悪影響が及ぶ範囲に応じて評価。</p> <p>単独で判断</p> <p>【判定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」市町村ごとの景観計画等に照らし合わせ、適宜評価。</p>

第6章 その他空家等対策の実施に必要な事項

1 地域住民等（情報提供）

地域をよく知る住民等からの協力で、空家等や特定空家等に関する情報の提供を受けることにより、危険な状態になっている空家等の迅速な対応を図り、問題の早期解決に努めます。

2 不動産業者（利活用）

村内の空家等を市場へ流通させることにより、特定空家等の発生防止と空家等の利活用を推進するために、地元不動産業者と相互に連携、協力するものとします。

3 警察（防犯）

所有者等に適切に管理されていない空家等は犯罪の温床になったり、犯罪を誘発する危険性があります。そのため、防犯的な観点からも、警察と相互に協力するものとします。

4 消防（防火）

所有者等に適切に管理がされていない空家等は放火やタバコのポイ捨てなどにより、火災になる危険性があります。そのため、防火的な観点からも、消防と相互に協力するものとします。

5 専門事業者（専門分野）

空家等に関する専門的な問題に対応するため、弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、建築士、建設コンサルタント等及び金融機関等と相互に連携を図るものとします。

第7章 計画の推進体制

1 役場内及び関係機関等との連携

特定空家等に該当する可能性のある空家等に対しては、役場内の関係部署がそれぞれの役割に基づいて連携するとともに、専門家の助言や関係機関の協力を得ながら総合的に施策を推進していくことが重要となります。

また、空家情報を一元化し、今後の空家関連の施策等を検討していくための基礎的情報として、役場内の関係部局で横断的に活用するなど、個人情報の取扱いに配慮し、役場内における空家情報の共有とデータ更新を図ります。

2 空家等に関する相談への対応

空家等の所有者からの相談に関しては、総務課が窓口となり、「空家等の対策の推進に関する協定」等により、関係団体と連携し、空家の適正管理や有効活用等の解決に導いていきます。

3 計画の評価と見直し

基本方針で掲げた「管理不全な空家等の発生抑制」「空家の適正管理の促進」「空家等の有効活用」の3つを柱に、より効果的な手法を検証し、空家等の利活用について周知・意識啓発を行いながら、発生抑制、適正管理を目指します。

そのため、計画の見直しの際には空家等実態調査を実施し、計画期間における空家等の実態把握とともに、空家等対策の実施状況について検証を行います。

また、PDCAサイクルに基づき、必要に応じて計画の適切な見直しを行います。