

座間味村空家等対策計画
兼空き家対策総合実施計画
(案)

令和8年2月
座間味村

目次

第1章 計画の概要	1
第1節 背景と目的	1
第2節 計画の位置づけ.....	2
第3節 計画期間.....	2
第4節 対象地区	2
第5節 対象とする空家等の種類	3
第2章 現状と課題	4
第1節 本村の人口	4
第2節 空家等の現状.....	5
第3節 空家等の所有者等の意向	8
第4節 座間味村の地域特性	10
第5節 空家等に関する課題.....	11
第3章 空家等対策における基本方針	12
第1節 基本的な考え方	12
第2節 空家等対策の基本方針	12
第4章 空家等に対する施策.....	13
第1節 空家等の発生予防.....	14
第2節 空家等の適切な管理の促進.....	18
第3節 空家等の活用の促進	21
第4節 管理不全な空家等の改善の促進	23
第5章 空き家対策総合実施計画	29
第1節 計画の概要.....	29
第2節 空き家の活用と除却に関する事項	32
第3節 他の空き家対策に関する事項	32
第6章 空家等対策の実施体制	34
第1節 庁内の組織体制及び役割	34
第2節 協議会の組織体制及び役割.....	34
第3節 関係団体等との連携	34

第1章 計画の概要

第1節 背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化などを背景に、全国的に空家等が増加しています。このような空家等の中には、所有者等が特定できない空家等もあり、適切な管理が行われず、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活に影響を及ぼしているものがあります。今後、さらに高齢化が進むことで、空家等の増加とそれに伴う問題がいつそう深刻になることが懸念されます。

空家等対策として、平成27年5月に「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。)が全面施行され、国・県・市町村、所有者等のそれぞれの責務を定め、空家等の対策を総合的かつ計画的に推進していくこととされています。また、令和5年12月の空家法の法改正では、放置すれば特定空家になるおそれがある管理不全空家に対する市区町村長からの指導・勧告や、管理不全空家の固定資産税の住宅用地特例の解除など、対策が強化されています。

本村では県平均と比較して民間借家数が少なく、村民が入居することが難しい状況が見受けられ、更には建築コストの高騰も相まって新築建設が厳しい状況があります。そのため人口減少が本村の課題としてあげられるのは言うまでもなく、本村としては今後、移住定住の促進として空家を含む住宅整備等で受入環境を整備していくことが求められています。

これらの背景を踏まえ、本村では、良好な住環境を維持するため、空家等の実態把握や、発生抑制、利活用等に向けた方向性を示す「座間味村空家等対策計画」と、同計画の具体の実施内容について整理した「座間味村空き家対策総合実施計画」を策定しました。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条1項の規定に基づき「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」に即して策定したものです。

また、本計画は、座間味村第五次総合計画、第3期座間味村人口ビジョン・総合戦略を上位計画に、関連する計画と整合を図りながら推進していきます。

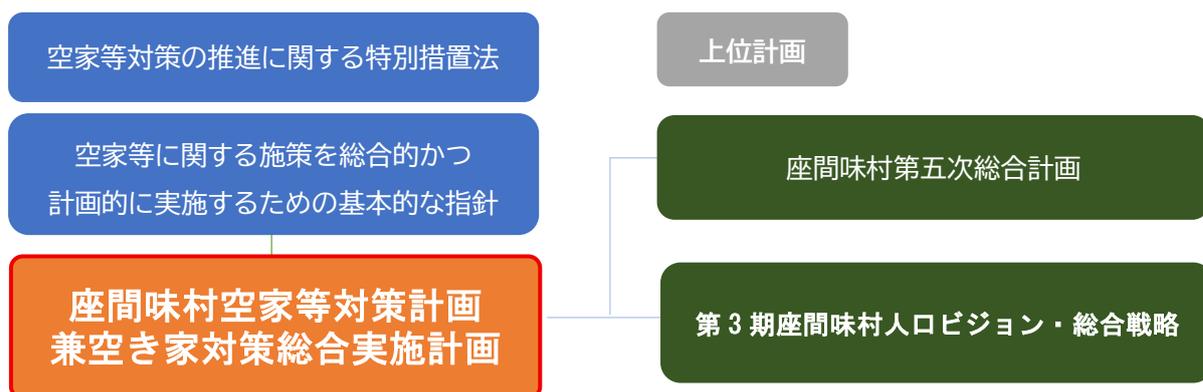


図1 座間味村空家等対策計画の位置づけ

第3節 計画期間

本計画の計画期間は、座間味村第5次総合計画の計画期間にあわせて、令和8年度から令和13年度までの5年間とします。

第4節 対象地区

本計画の対象地区は座間味村全域とします。

第5節 対象とする空家等の種類および所有者等

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」(同条第 2 項に規定する「特定空家等」及び法第 13 条第 1 項に規定された「管理不全空家等」を含む。)とします。

「空家等」

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。

なお、「空き家総合対策実施計画」に関連する用語については、正式名称の「空き家」で表記します。

「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であると認められる空家等をいう。

「管理不全空家等」

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おそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

「所有者等」

空家等の所有者、相続人その他その空家等を管理する権原を有する者

第2章 現状と課題

第1節 本村の人口

本村の人口推移は、2005年までは増加傾向で推移していましたが、2010年からは減少に転じ、2025年現在の人口は828人となっています。

将来人口は今後も減少すると推計されており、2050年の推計人口は690人となっています。

65歳以上の老年人口は、2020年の187人から223人へと約1.2倍に増加すると推計されています。今後、老年人口の増加により空家等の増加が懸念されます。

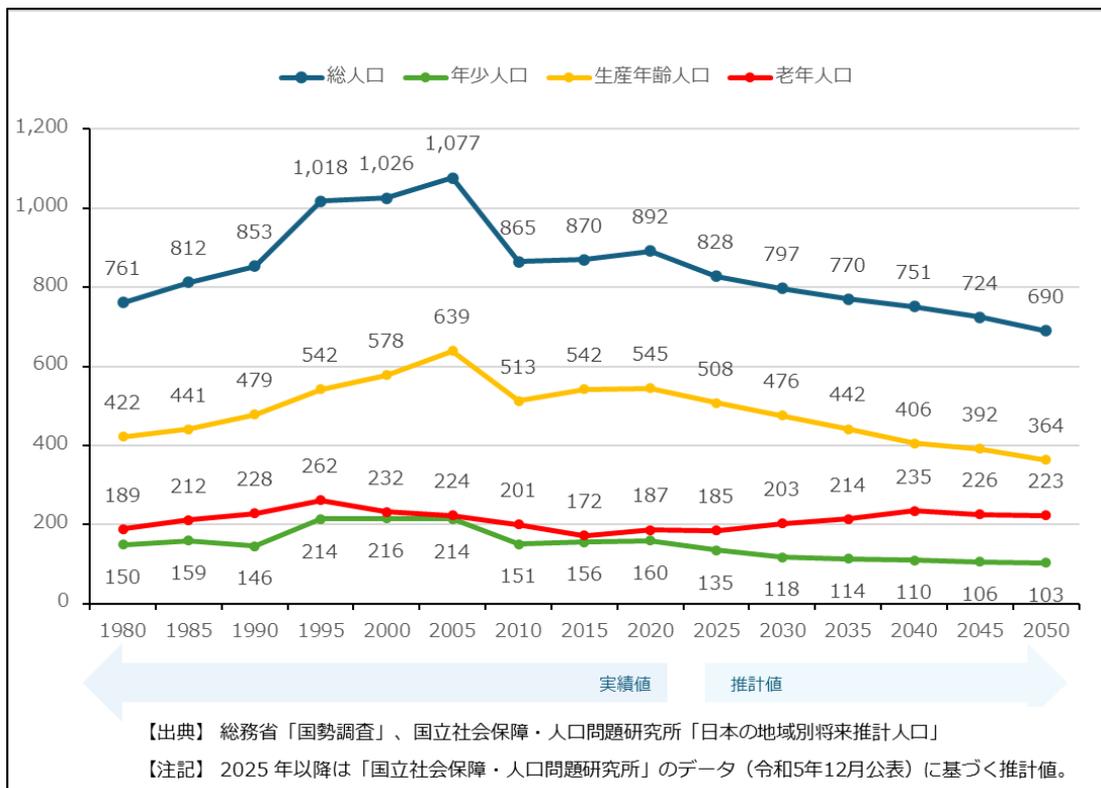


図 2 座間味村の人口と推移

出典：第3期座間味村人口ビジョン・総合戦略

第2節 空家等の現状

(1)空家等実態調査の概要

本村における空家等の実態を把握するため、以下の概要で実態調査を実施しました。なお、同調査は敷地外からの外観目視を行っているため、実態とは若干異なる可能性があります。

表 1 空家等実態調査の実施概要

項目	内容
調査目的	村内における空家等の実態把握および建物の状態を利活用可能、利活用困難の2通りの判断を実施し、空家等対策における基礎資料とすることを目的とする。
調査方法	職員が村内の全踏調査を実施し、空家等と見られる建物に関しては外観目視の上、全景写真の撮影を行った。
調査期間	令和7年9月～令和7年11月
調査対象	空家等と想定される42件

(2)調査結果の概要

調査の結果、村内には42件の空家等があることを確認しました。

地区別にみると、阿嘉地区が22件と最も多く、次に座間味地区9件、慶留間地区5件、阿真地区4件となっており、最も少ない地区が阿佐地区の2件となっています。

また、空家等の利活用の可能性をみると、42件中34件(81%)が利活用可能となっており、比較的状态が良い空家等が多くみられます。

表 2 空家等実態調査の結果概要

地区	世帯数	空家等件数	空家等率	利活用	
				可能	困難
座間味	245	9	4%	9	0
阿佐	55	2	4%	2	0
阿真	74	4	5%	2	2
阿嘉	144	22	15%	20	2
慶留間	34	5	15%	1	4
計	552	42	8%	34	8

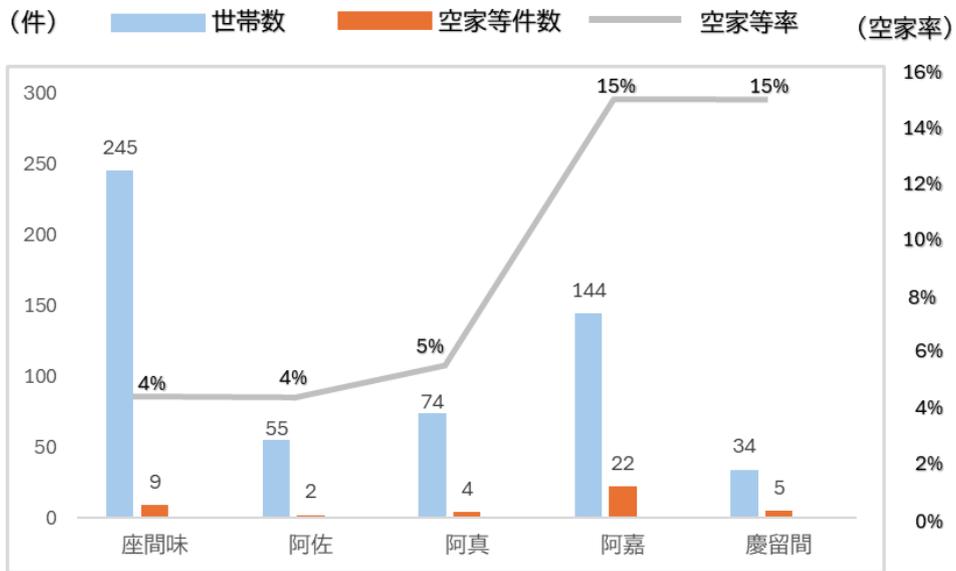


図 3 地区別の空家数等の状況

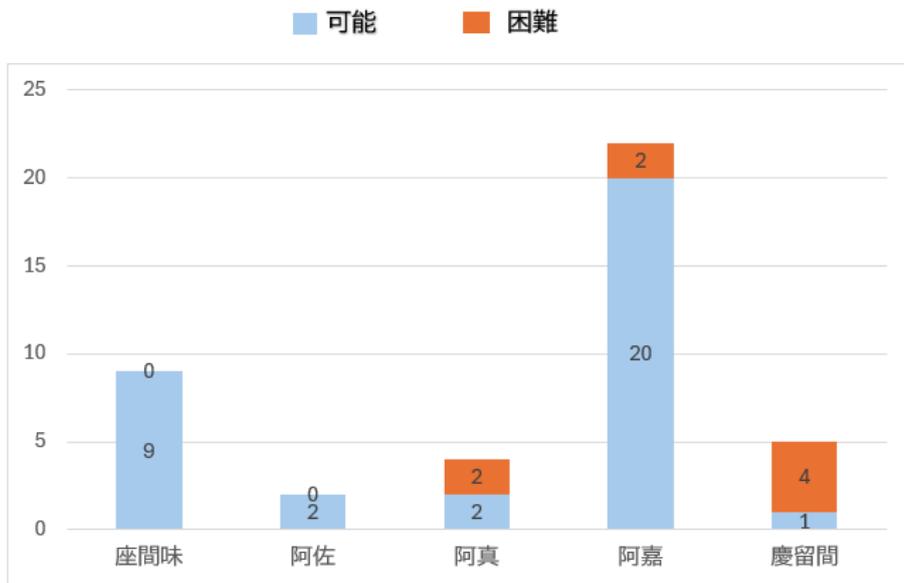
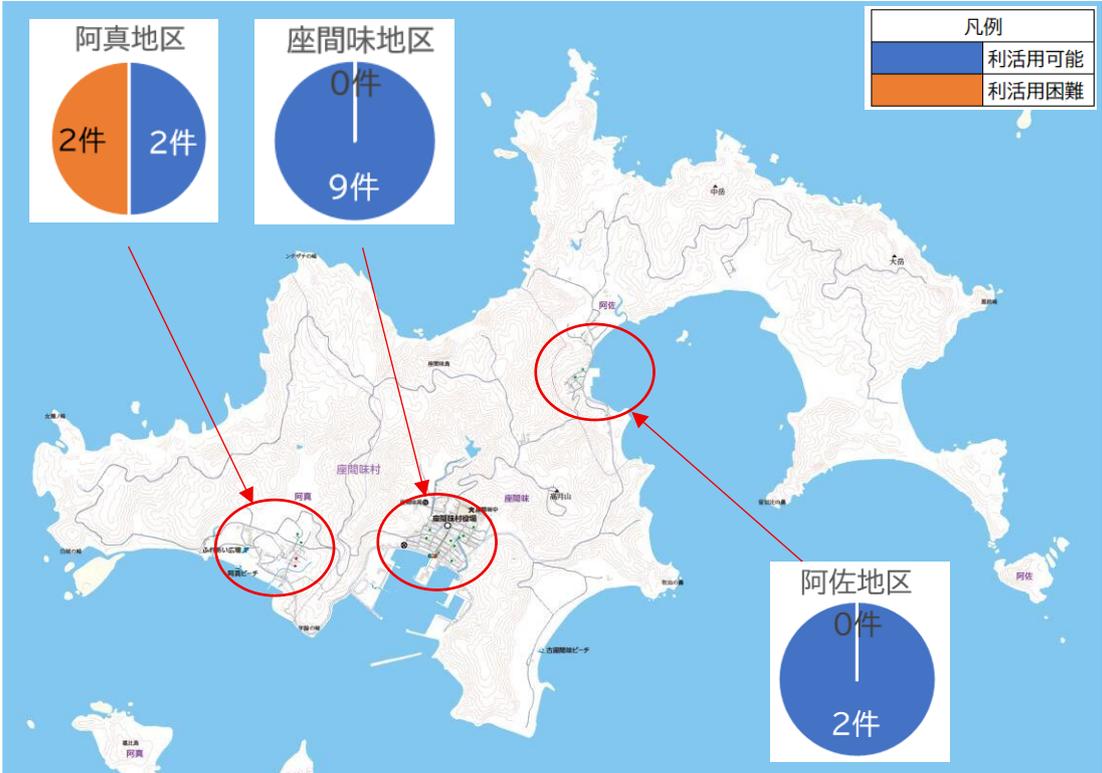
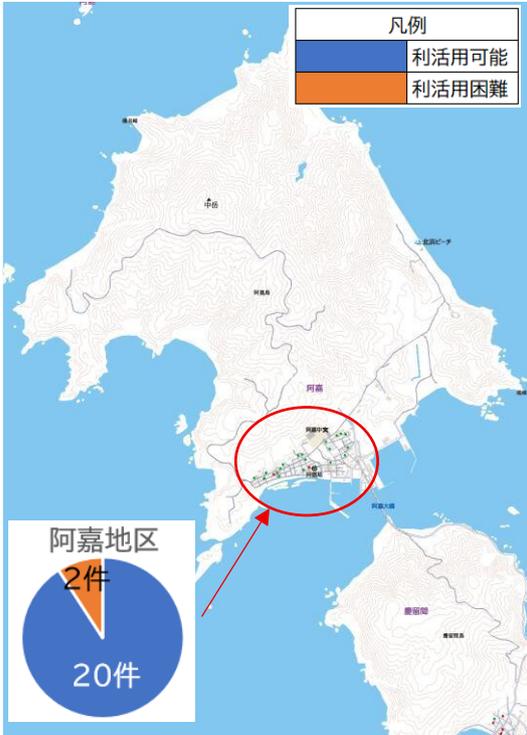


図 4 地区別の空家等の利活用の可能性

空家等分布割合



座間味地区・阿真地区・阿佐地区



阿嘉地区



慶留間地区

第3節 空家等の所有者等の意向

空家等の所有者等にアンケート調査を実施し、空家等の管理の状況や、利活用の意向等について把握しました。

(1)維持管理の実態

回答者の約6割が、「半年の1回程度」以下の頻度で空家等の維持管理を行っていますが、残りの約4割は1年以上の間隔をあけて維持管理を実施、又は行っていない状況となっています。

維持管理の内容としては「室内の清掃」、「室内の換気」、「庭木の剪定、除草」が50%と多くなっています。

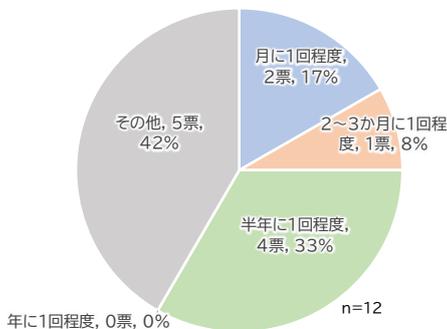


図 5 空家等の維持管理の頻度

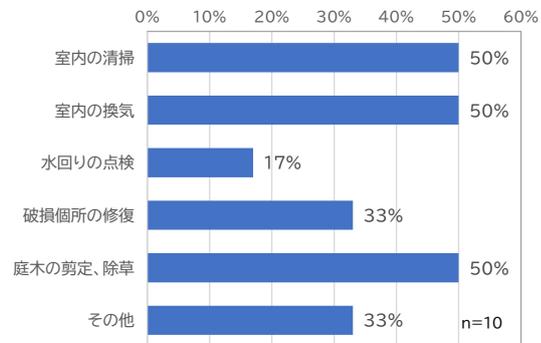


図 6 空家等の維持管理の内容(複数回答)

(2)維持管理の問題

維持管理に要する費用は、半数が年間5万円未満であり、年間10万円以上は8% (1件)となっています。維持管理の問題点としては半数が「定期的に来島するのが大変」が58%と最も多くあり、「特に困っていない」は33%を占めています。「経済的負担が大きい」は8%にとどまっていることから、経済的負担よりも、島までのアクセスが負担になっている状況がうかがえます。

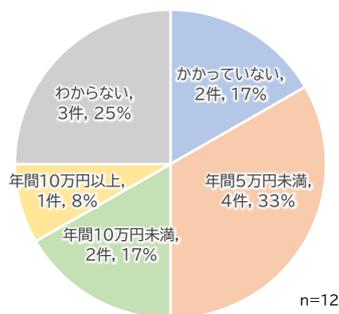


図 7 維持管理の費用負担

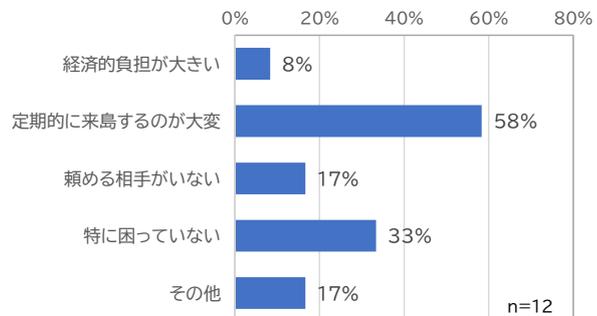


図 8 維持管理で困っていること(複数回答)

(3)利活用の意向

空家等の利活用については、「自己や親戚の住居にしたい」が58%と最も多く、賃貸、売却の意向は各17%と低くなっています。また、村への売却・賃貸の意向については、「賃貸を希望する」が8%あるものの、「貸出・売却を希望しない」が50%を占めており、家・土地への思い入れが強いことがうかがえます。

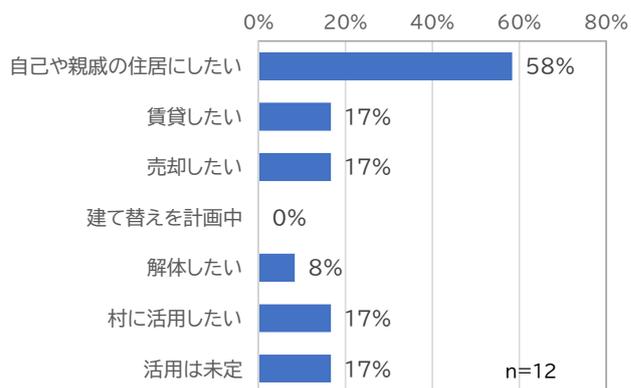


図 9 空家等の利活用の意向(複数回答)

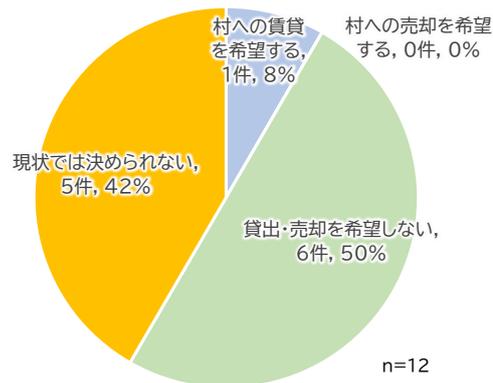


図 10 村への売却・賃貸の意向

第4節 座間味村の地域特性

「第3期座間味村 人口ビジョン・総合戦略」策定時に実施された住民アンケート調査より、空家等や居住環境に関する意見を整理し、地域特性を把握しました。

【空家等対策に関する意見】

- 放置空家が多く、住居や事業用として活用したい需要は高いが、個人交渉では信用面・手続面で進まないとの声が多い。
- 仏壇の扱い等、島特有の慣習が活用の障壁となっており、行政が間に入る仕組み(空家バンク、家賃保証、専門人材の配置)を求める意見が多い。
- 空家を村営住宅や定住促進住宅、民泊・民宿等へ転用する提案が複数見られる。
- 若者・Uターン世代の定住促進や地域産業の担い手確保の観点から、空家活用を最重要課題の一つと捉える声強い。

【住宅建設、住居不足に関する意見】

- 村営住宅の不足・老朽化により、仕事があっても移住・定住できない状況が生じているとの指摘が多い。
- 子育て世代、単身者、季節労働者など、世帯構成に応じた多様な住宅整備を求める声が目立つ。
- 住宅の確保が、若者の定住、人口減少対策、産業継承に直結しているとの認識が共有されている。
- 「今後も住み続けたい」という意向が強い一方で、住宅整備の遅れが将来不安を増大させているとの意見が見られる。

第5節 空家等に関する課題

第1節～第4節の結果より、空家等に関する課題を整理しました。

課題①：空家等の発生予防

令和5年住宅・土地統計調査によると、全国の空家率は13.84%に対し、沖縄県は9.35%と、全国で2番目に空家率が低く、また、本村においては沖縄県の平均と比べ7.61%とさらに低いことがわかりました。しかしながら、本村の住民アンケートでは空家に対する意見が多くあり、地域の空家等問題に対する関心は高くなっています。

地区別にみると座間味地区、阿佐地区では4%と低いですが、阿嘉地区、慶留間地区で15%と本村の平均約8%を大きく上回っている地区もあり、空家等の発生状況に地域差がみられます。地域性も踏まえた空家等の発生抑止が求められます。

課題②：空家等の適切な管理の促進

所有者等のアンケート調査結果から、年に1回以上頻度で空家等の管理を行っているのは半数で、空家等管理の問題としては、経済的な理由よりも、島までの移動が大変という声が多くなっています。空家等がある島を離れた所有者等が適切に維持・管理していくための支援策が求められます。

課題③：空家等の活用の促進

所有者等のアンケート結果では、空家等は賃貸、売買するよりも自己または親戚で活用する意向が高くなっています。一方で、村内では住宅需要が高く、できるだけ早く、空家等が傷む前に活用することが望まれます。

課題④：管理不全化した空家等への対策

実態調査によると、42件中、8件(19%)が現状で利活用困難とみられます。また、所有者等意向調査では、空家等の管理が年に1回未満が半数を占めており、空家等の劣化が進むおそれがあります。空家等が管理不全空家等や、特定空家等に至る前に、所有者等による改修や除却に向けた支援が求められます。

第3章 空家等対策における基本方針

第1節 基本的な考え方

空家等の対策は、空家法第5条に「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等の責任によりの確に対応することが前提となっています。

しかしながら、空家等の所有者等が管理を十分に行うことができず、その管理責任を負わない場合もあります。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、村が地域活性化等の観点から空家等の有効活用の促進を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずる必要が出てきます。

第2節 空家等対策の基本方針

本村における空家等に関する課題、上記に示した基本的な考え方を踏まえ、以下の基本方針のもとに対策を推進します。

空家等対策の基本方針

(1)空家等の発生予防

(2)空家等の適切な管理の促進

(3)空家等の活用の促進

(4)管理不全化した空家等への対策

居住中

空家化

管理不全空家等
特定空家等

第4章 空家等に対する施策

基本方針を踏まえ、以下の施策を検討します。

表 3 空家等への対策メニュー

方針	対策メニュー
(1)空家等の発生 予防	<ul style="list-style-type: none">・所有者及び住民の意識向上・島内に居住していない所有者等への相談対応・単身高齢者や高齢者世帯の住まいの状況把握・空家等の発生を抑制するための新たな措置の周知・その他の取組
(2)空家等の適切 な管理の促進	<ul style="list-style-type: none">・所有者等の意識の向上・所有者等に対する相談対応・地域による管理のサポート
(3)空家等の活用 の促進	<ul style="list-style-type: none">・空家等利活用に関する相談窓口の設置・移住定住施策と連動した取組・民泊等の活用可能性に関する検討・地域資源としての利活用の検討・補助金等による活用促進の検討・村営住宅等としての活用
(4)管理不全化し た空家等への 対策	<ul style="list-style-type: none">・管理不全化した空家等への対策・所有者等の自らによる除却を促進する施策・特定空家等に対する措置・座間味村特定空家等判断基準

第1節 空家等の発生予防

本村では相続や入院、療養等に伴う島外への転居をきっかけに空家等が発生するケースが見受けられます。高齢者のみの世帯や単身世帯も増加しており、将来の相続や入院・施設の入所に備え、現在住んでいる住居の相続や不在時の管理等について事前に検討しておくことは、空家等の発生を予防する上で非常に有効な手法と考えられます。

このため、将来の相続等を見据えた準備を促すことで、空家等の発生予防を進めていくことを検討していきます。

(1)所有者及び住民の意識向上

空家等の倒壊等により、通行人等、第三者や周辺建物に損害が発生した場合に、所有者等が管理責任を問われることがあります。そこで、管理不全な空家等による問題発生を未然に防ぐため、村ホームページ、広報紙等により、所有者等への納税通知の機会を活用し、空家等を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、建築物に対する自主的な適正管理を促す取組を検討していきます。

また、管理の意欲があるにもかかわらず方法、相談先がわからない所有者等に向けて、同様に情報提供を行い、村の支援制度を周知します。

表 4 空家等により想定される周辺環境への悪影響

影響内容	事例	責任を問われる可能性がある法律
建物の老朽化による倒壊	屋根材の飛散による近隣住宅への被害	民法第717条(工作物責任)
立木の倒木	近隣住宅・通行人への被害	民法第717条(工作物責任)
不審火による火災	放火、ネズミによる漏電火災 消防統計資料:放火及び放火の疑い (令和7年1~6月 2,119/21,525件)	民法第709条(失火責任法) ※重過失が認められた場合
治安の悪化	不審者の出入り、たまり場	
景観の悪化	不法投棄、野良犬・猫、害虫(蜂、蛇)の 住みつき	
その他	地域の不動産価格の低下	

(不法行為による損害賠償)

第七百九条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第七百十七条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

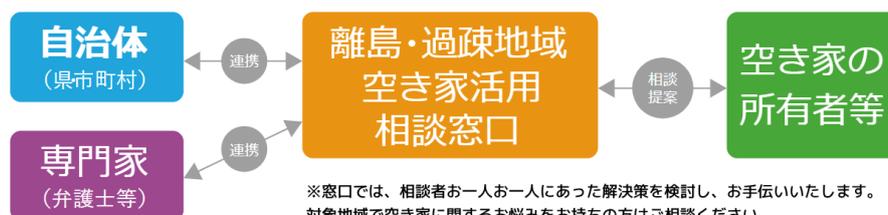
(2) 島内に居住していない所有者等への相談対応

所有者等には島外に居住や、高齢のため病院や介護施設に入所している方もおり、現状の建物・土地の状態を把握することや、定期的な維持管理が難しくなっています。建物が放置され空家等にならないようにするため、民間業者等への管理の委託や、建物の活用方法等について、専門事業者と連携して、電話や、メール、オンラインなど島外からも相談できる体制を整えます。



「離島・過疎地域空き家活用相談窓口」イメージ

放置空き家は老朽化が進みます。空き家を正しく維持管理しましょう。



※窓口では、相談者お一人お一人にあった解決策を検討し、お手伝いいたします。
対象地域で空き家に関するお悩みをお持ちの方はご相談ください。

出典：沖縄県住宅供給公社

(3) 単身高齢者や高齢者世帯の住まいの状況把握

所有者等の死亡や相続をきっかけに家屋が利用されず、空家等に発展しないよう、対策を検討していきます。

高齢者世帯や単身高齢者等に対しては、福祉や医療部門と連携し、入院や入所で、将来、留守宅、空家等になる可能性のある住まいの問題を把握し、所有者等と家族との間で将来的な相続に関する話し合いをすることなどを推奨していきます。

また、空家等の相続人等に対しては、相続後すみやかに不動産登記の変更を行うよう普及啓発を行います。



出典：法務省民事局

(4)空家等の発生を抑制するための新たな措置の周知

令和5年12月の空家法(空家等対策の推進に関する特別措置法)の改正により、これまでの特定空家に加え、管理不全空家も勧告を受けると固定資産税の軽減措置が解除されることになりました。また、市区町村長が NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、支援法人が所有者等への普及啓発、市区町村から情報提供を受け所有者と相談対応ができるなど新たな制度も創設されており、これらの周知を図ります。

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。

空家発生! //



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

住宅用地特例とは

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日(賦課期日)において、住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地(住宅用地)は、税負担が軽減されます。

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/articles/2024020105.html>

(5)その他の取組

専門家団体等と協力して、空家化する前から相談できる窓口等の充実を図ることで、空家等の相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用等を行う所有者や管理者を支援し、空家等への発生を未然に防いでいきます。



特定非営利活動法人
空家・空き地問題サポートセンター沖縄

第2節 空家等の適切な管理の促進

空家等の管理責任は、所有者等であることを基本に、所有者等に適切な管理を呼びかけることで、管理不全空家や特定空家等の発生予防、空家等としての利活用の価値を図ります。一方で、島外居住者や高齢の所有者等が空家等を継続的に管理していくのは困難であることから、地域による空家等の管理をサポート体制づくりもあわせて検討していきます。

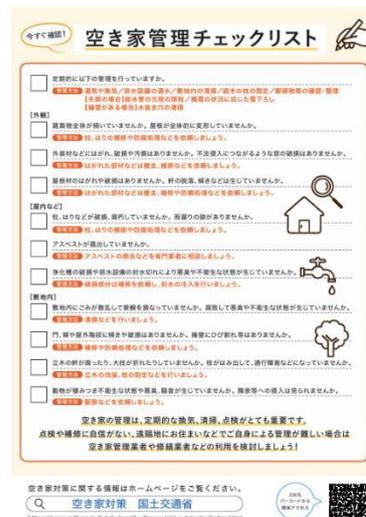
(1)所有者等の意識の向上

所有者等による適切な管理が行われない要因の一つとして、空家等の管理に関する情報や知識が不足していることも一因としてあげられます。所有者等に対しては、空家等の適正な管理や活用を積極的に働きかけ、空家等の問題に係る意識を高める情報提供の実施を検討します。

具体的には、以下のような取組みを検討します。

- ▶ リーフレットの作成や納税通知書の送付時に空家問題等についての周知・啓発
- ▶ 宅地建物取引士、建築士、不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士、土地家屋調査士等の専門家と連携した相談窓口の設置。
- ▶ 空家等に関する相談を所有者等が安心して行える人材の育成や体制の整備

また、空家等の調査より、現に適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対しては、個別に助言や情報提供を行うことも検討します。



国土交通省 [r240122 akiya_kanrishishin](https://www.mhlw.go.jp/stf/akiya_kanrishishin/)

(2)所有者等に対する相談対応

所有者等は様々な事情を抱えていながらも、どこに相談を行えばいいか分からずに困っている方も多いことから、本村はそのような方が気軽に相談できるよう、空家等に関する相談窓口を総務課に設置します。相談内容は経過等を記録し、所有者等の意向を確認した上で、庁内関係部署や外部関係機関、団体で情報を共有するとともに、専門的な内容の相談には、庁内関連部署や外部関係機関、団体への取り次ぎがスムーズに行える環境を整備します。

相談窓口においては、主に以下の内容を考えています。

【 空家について 】

- 相続したが建物が古く解体したいが資金がない
- 相続で揉めているがどうすればよいか
- 村から通知が届いたが遠方にいるため対応できない 等



【 維持管理について 】

- 維持管理方法を具体的に教えてほしい
- 管理を行ってもらえる業者を紹介してほしい
- 管理をする上で最低限すべきことを教えてほしい
- リフォームを考えているがお金がない 等



【 利活用方法について 】

- 家を売りたい・貸したいので、業者を紹介してほしい
- 家と農地を地域の方に受け渡したいが希望者はいるのか
- 村の支援制度について詳しく知りたい 等



(3) 地域による管理のサポート

所有者等の中には、村内に持ち家があるものの、村外、県外や海外などへの引越し等によって、一年に一度しか帰ることができないなど、事情により空家等となってしまうケースがあります。所有者等のアンケート調査においても、維持管理の問題として、来島することがネックになっている人も多く、適切な空家等の管理を進めるため、各種団体との連携による支援体制の構築を検討していきます。

支援体制構築後の留守宅（空家）管理の取組イメージ

- 建物外観点検(目視による瓦割れ等の確認)
- 外部侵入点検(ゴミの不法投棄等の確認)
- 庭木・雑草点検(敷地内における状態の確認)
- 建物内観点検(目視による雨漏りなどの異常の確認)
- 通水点検(一定量通水による水道管の劣化防止)
- 家屋内簡易清掃(床の掃き拭き掃除)
- 周辺環境点検(道路、建設工事等の周辺環境の現状報告)
- 災害時巡回(台風、豪雨等、災害後に巡回して点検)
- 通気、換気(好天日に30分以上の窓開放)
- 郵便物転送(指定郵便物の依頼者への転送)

第3節 空家等の活用の促進

現状のままや、小規模な修繕や改修等により利活用が可能な空家等に対しては、所有者等へ情報を発信し、賃貸や売買等の活用を促していきます。村のアンケート調査では、自己又は親戚等の住居として活用したい意向が多い状況ではありますが、そのまま放置することにより、建物の老朽化が進み、利活用する際の費用がかさむことを発信していきたいと考えています。

(1)空家等利活用に関する相談窓口の設置

所有者等が抱える問題は多岐にわたるため、本村では、総務課が相談窓口を設置し、所有者に庁内の関係部署や外部関係団体の情報提供の意向を得られれば紹介を行うなど体制を整えていきます。

(2)移住定住施策と連動した取組

本村では、若者の沖縄本島や県外への転出や少子高齢化により空家等が増えてきています。こうした状況をとらえて、離島での暮らしに興味のある方などを対象に、本村で移住定住住宅として活用できるよう検討します。

(3)民泊等の活用可能性に関する検討

本村にマリンレジャー等を目的とした多くの観光客が来訪していますが、繁忙期は宿泊施設が不足しているため、空家等を宿泊施設等としての活用は、本村への交流人口の受け皿として重要な役割を果たします。座間味村観光協会などと連携し、地域の理解等を踏まえた上で、空家の民泊等の活用施策を検討します。

(4)地域資源としての利活用の検討

空家等の利用ニーズを掘り起こしていくために、空家等の利活用の可能性を検討するほか、空家等が利活用された事例をもとに、地域住民、宿泊事業者、福祉・介護事業者などと連携し、幅広いニーズを掘り起こし、空家等の利活用の検討を進めます。

具体的な活用方法は、地区の集会所や高齢者福祉活動拠点、子育てサロン・子どもの居場所などへの利用が考えられます。

(5)補助金等による活用促進の検討

今後、空家等の所有者等や空家等の購入者、賃借人に対して、空家等の改修に要する費用の補助制度などを検討します。

(6)村営住宅等としての活用

所有者等の意向調査では、現時点では低いですが、住宅が不足している状況であるため、村営住宅等としての活用を検討します。

第4節 管理不全な空家等の改善の促進

管理不全空家、特定空家等については所有者等による自発的な維持、改善を促進しながら、適切な対応がなされない場合、空家法に基づき、助言や指導、勧告、命令等の措置をとります。

(1)管理不全化した空家等への対策

適切な管理が行われていない空家等は、防災・衛生・景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

村では、空家等について、所有者自らの責任において問題の解決を図ることを原則とし、空家等所有者や管理者への啓発や注意喚起を行うことで、管理不全な空家等の防止・解消を促します。

また、周辺へ悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、実効性のある改善指導を行う必要があるため、法を活用した措置を実施します。

(2)所有者等の自らによる除却を促進する施策

老朽化した空家等を自ら除却し、土地の売却や建て替え等を希望する所有者等に補助制度等の紹介を行い、除却を促進します。

表 5 空家除却に関する補助事業の概要(空き家対策総合支援事業)

事業手法	事業内容	要件	費用負担
空き家対策総合支援事業	・空家の除却 ・空家の活用 ・空家等対策計画の策定等に 必要な空家の実態把握 ・空家の所有者の特定 ・関連する事業	①空家等対策計画を策定 ②空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある	所有者が除却 国:2/5 県・村:2/5 所有者:1/5

国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/2.pdf>

(3)特定空家等に対する措置

村は、立ち入り調査等の結果から得られた情報をもとに、専門家や有識者への照会を行いながら、特定空家等の定義に該当すると判断した空家等を特定空家等に認定します。また、このまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある状態の空家等を管理不全空家等に認定します。なお、特定空家等の判断基準については、(4)に詳述しています。

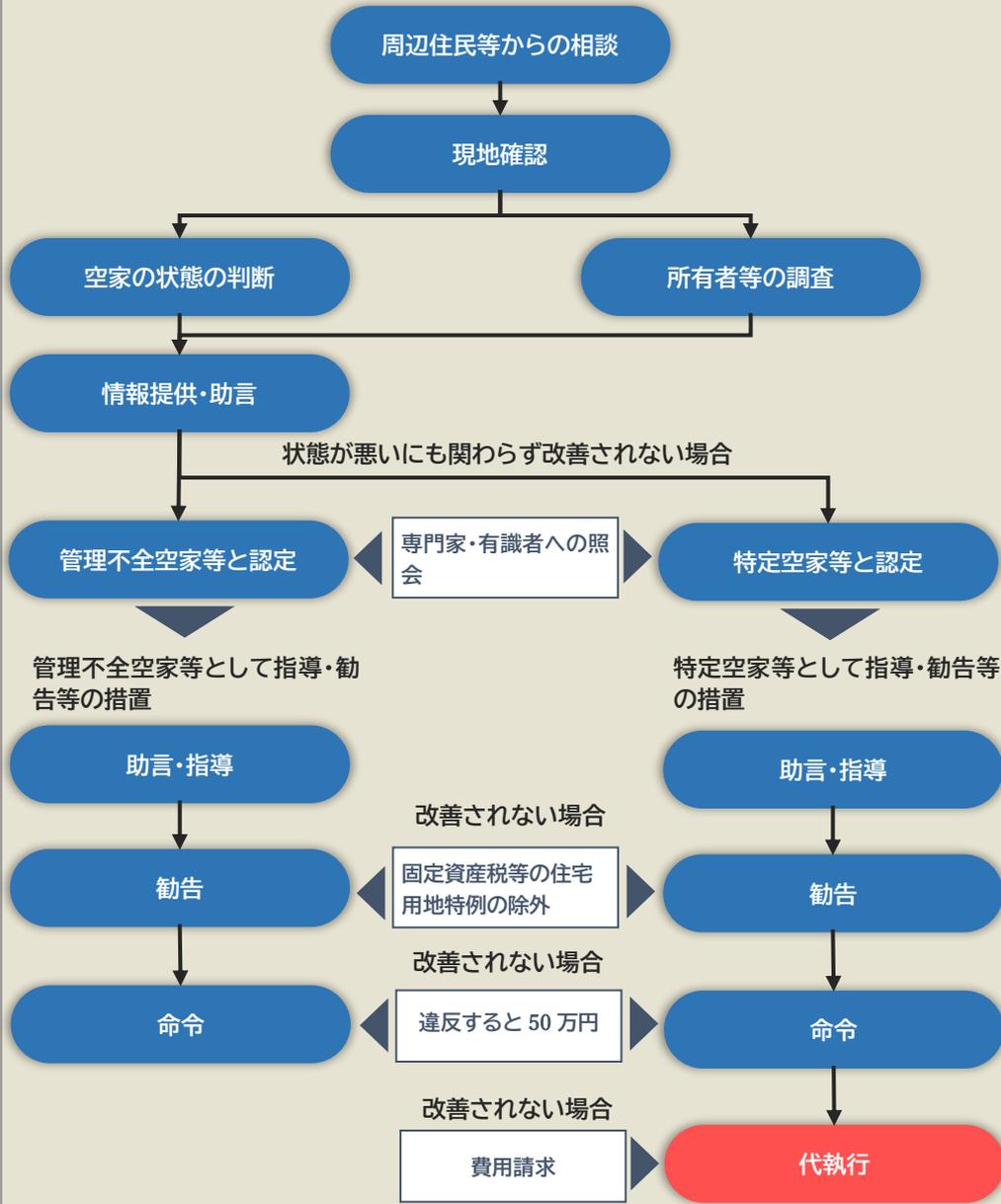
特定空家等の定義

- 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

特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに法第 9 条第 2 項に基づく立入調査や法第 15 条第 1 項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、まず、空家等の所有者等に情報を提供し、所有者等の事情を勘案したうえで対応方法を検討します。

一方で、災害の発生により特定空家等が倒壊する恐れがあるなど危険が切迫している場合は、周辺の生活環境の保全を図るために速やかに、緊急代執行を行う場合があります。なお、緊急代執行を行うにあたっては、法第 13 条の勧告を行っている必要があります。そのため、管理不全度が高く、対策の必要性が高い空家等に対しては、村の判断基準及び法第 13 条の手続きに則して措置を行うものとします。

管理不全空家等・特定空家等に対する措置の流れ



(4)座間味村特定空家等判断基準

空家等がどのような状態であれば管理不全空家又は特定空家に該当するかについては、国が定義している「管理不全空家等及び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※1」以下、ガイドラインという。において、判断の参考となる基準が示されています。

※1 [管理不全空家等及び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\(ガイドライン\)](#)

本村では、このガイドライン及び本村の実情を踏まえて、管理不全空家等及び特定空家等の判断基準マニュアルの作成を検討し、管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かを判断します。

なお、ガイドラインにおいて示される管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準は以下に示すとおりとなっています。

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

以下の 1.(1)若しくは(2)、または 2.の状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む)に該当するか否かにより判断。

調査箇所及び調査内容	調査項目の例
<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1)建築物が倒壊等するおそれがある。</p>	
<p>建築物の著しい傾斜 部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> </div>

調査箇所及び調査内容	調査項目の例
<p>建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 【基礎及び土台】 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎が破損又は変形している。 ・ 土台が腐朽又は破損している。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 </div>
<p>建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 【柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等】 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・ 柱とはりにずれが発生している。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合 </div>
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
<p>屋根ふき材、ひさし又は軒 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根が変形している。 ・ 屋根ふき材が剥落している。 ・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・ 軒がたれ下がっている。 ・ 雨樋がたれ下がっている。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合 </div>
<p>外壁 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁体を貫通する穴が生じている。 ・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合 </div>

調査箇所及び調査内容	調査項目の例
看板、給湯設備、屋上水槽等 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合</p>
屋外階段又はバルコニー 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。 <p>目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合</p>
門又は塀 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。 <p>目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合</p>
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	
擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。 <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組み合わせ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p>

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

以下の(1)または(2)の状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む)に該当するか否かにより判断。

(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

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

以下の(1)または(2)の状態に該当するか否かにより判断。

(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

【状態の例】

- 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
- 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

【状態の例】

- 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
- 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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

以下の(1)(2)または(3)の状態に該当するか否かにより判断。

(1)立木が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

第5章 空き家対策総合実施計画

ここでは、第4章で示した対策メニューの中から、空家等対策の具体的内容について示しています。

第1節 計画の概要

(1)実施地区の概要

令和5年住宅・土地統計調査によると、沖縄県の空家率は 9.35%であることより本村の総世帯数552 件から空家率を求めると約 52 件が推定されています。

令和 7 年度に本村全域の空家等の調査を実施し、42 件の推定空家等を確認しており、統計データと比較して 10 件減であることが分かりました。

空家等調査の結果から、各地区の空家等率を見ると、座間味地区245世帯に対し9件(空家率 4%)、阿佐地区 55 件に対し 2 件(同 4%)、阿真地区 74 件に対し 4 件(同 5%)、阿嘉地区 144 件に対し 22 件(同 15%)、慶留間地区 34 件に対し 5 件(同 15%)と空家率が高い地区は阿嘉地区、慶留間地区となっています。

(2)実施地区の整備方針

本村では上位計画である座間味村第五次総合計画及び第3期座間味村人口ビジョン・総合戦略の計画と整合を図り、座間味村空家等対策計画を策定しています。

空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、空家等の所有者に対する意識を高め、空家等の活用に向け進めていきます。

(3)空家対策総合実施計画の目標

令和 12 年度までに、12 棟の利活用を目標とします。

第2節 空き家の活用と除却に関する事項

表 6 空き家対策基本事業に関する事項

事業手法	施工者	事業対象	空家又は 跡地の活用用途	棟数	事業実施 予定時期
活用	所有者等 座間味村	空家等	移住定住促進住宅	12棟	R8.4～R13.3
除却	所有者等	特定空家等	跡地要件なし	1	R8.4～R13.3
実態把握調査	座間味村	空家等		500	R8.4～R13.3
意向調査	座間味村	空家等		50	R8.4～R13.3

第3節 他の空き家対策に関する事項

表 7 空き家等総合支援事業の補助対象以外の空家対策に関する取組

事業概要	施工者	事業実施予定時期
空家等相談窓口	座間味村	R8.4～R13.3
空家対策協議会の設置	座間味村	必要に応じて設置
所有者等へ空家等管理に関する意識の向上	座間味村	R8.4～R13.3
空家等改修によるサブリース化への取組	座間味村	R8.4～R13.3
移住者サポーターの取組	座間味村	R8.4～R13.3

1. 空家等相談窓口

村に寄せられる空家等に関する相談窓口を総務課に設置します。

2. 空家対策協議会の設置

空家法8条2項に基づき、協議会の設置は村長のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成します。

3. 空家等所有者へ空家等管理に関する意識の向上

空家等の管理および活用に関する、リーフレットを送付し空家等の利活用の促進を図ります。

4. 空家等改修によるサブリース化への取組

所有者等と本村が10年(12年)の賃貸契約を行い、移住者向けに提供し、空家等の提供とあわせて耕作放棄地の提供も検討します。契約期間満了後は所有者に返還等を行うなど検討します。費用は国・県の補助事業を活用し所有者負担なしで改修を行います。

5. 移住者サポーターの取組

移住者の相談役として現移住者や民生委員など地域の移住サポーターとして登録します。

- (1) 移住希望者や移住者に対するアドバイスを行う
- (2) 移住者の下見や体験ツアーの受け入れに協力を行う
- (3) 村に対する、空家等、仕事など移住者促進に関連する情報の提供を行うなど

第6章 空家等対策の実施体制

第1節 庁内の組織体制及び役割

「空家対策室」を総合窓口として、全庁的に連携・協力して対応します。
主な関係部署は、以下のとおりです。

表 8 庁内の空家等対策の実施体制

主な関係部署	主な役割
総務課	空家等相談窓口(村営住宅、移住定住住宅に関する相談等)
住民課	衛生面(害虫、ねずみ等)やゴミ(不法投棄等)に関する相談

第2節 協議会の組織体制及び役割

空家法第7条第1項に規定する協議会として、座間味村空家等対策協議会を必要に応じて設置します。

表 9 座間味村空家等対策協議会の概要

項目	内容
名称	座間味村空家等対策協議会
趣旨	空家等の適切な管理や利活用の促進、除却等の空家等対策を総合的に推進するための協議を行うため、有識者等による協議会を設置し、必要な事項について意見交換を行う
協議事項	法第7条に規定する空家等対策計画の策定及びこれに基づく空家等に関する対策の実施、その他空家等に関する必要な措置について検討意見交換
構成	会長 座間味村長 委員 地域住民 委員 座間味村議会議員 委員 学識経験者 (法務、不動産、建築、福祉、文化等)

第3節 関係団体等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、県・市町村及び関係機関、民間の関係団体等との連携及び協力のもと空家等対策を検討します。

表 10 関係団体等との連携内容

関係団体等	連携及び協力
弁護士 司法書士 土地家屋調査士 不動産鑑定士等	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き、利活用の相談等
不動産事業者	所有者等の空家等利活用相談、流通の促進等
建設事業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震判断などの技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
自治会等	空家等情報の提供、空家等の活用等