

石垣市空家等対策計画

令和6年3月

石垣市

石垣市空家等対策計画

≪目次≫

第1章 計画の目的・位置付け等	1
第1節 策定の背景と目的	1
第2節 用語の定義	1
第3節 計画の位置付け	2
第4節 計画期間	2
第5節 対象地区	2
第6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 人口推移及び高齢化率からみた本市の状況	4
第2節 住宅・土地統計調査からみた本市の状況	6
第3節 空家等実態調査からみた本市の状況	7
(1) 空家等実態調査結果による空家等の数と分布	7
(2) 不良度別にみた空家等の状況	7
(3) 空家等所有者等の状況・意向	10
(4) 空家等データベースの整備	14
第4節 空家等対策を進めていく上での主な課題	15
(1) 本市全体の課題	15
(2) 中心市街地における課題	16
(3) 郊外の農村集落等における課題	16
第3章 空家等対策における基本方針	17
第1節 対策の理念	17
第2節 対策に関する基本的な方針	17
第3節 各段階の施策に関する市の方針	18
(1) 空家等の発生の予防	18
(2) 流通促進・活用支援	18
(3) 適正管理の推進	18
(4) 除却・跡地利用の促進	18
(5) 管理不全空家等への措置	19
(6) 特定空家等への措置	19
(7) 推進体制の整備	19
第4章 空家等に対する施策	20
第1節 空家等の発生の予防	20

(1) 将来的な相続に関する相談会等の開催.....	20
(2) 相続人のいない所有者等からの相談対応.....	23
(3) 近隣に居住していない所有者等への相談対応.....	23
(4) 単身高齢者世帯や高齢者世帯の住まいの状況把握.....	23
(5) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知.....	23
第2節 空家等の利活用.....	24
(1) 民間による利活用への誘導・支援等.....	24
(2) 行政による利活用に関する方針.....	25
(3) 補助金等による活用促進.....	25
(4) 空家等活用促進区域の活用.....	26
第3節 空家等の適切な管理の促進.....	26
(1) 所有者等の意識の向上.....	26
(2) 所有者等に対する相談対応.....	26
(3) 管理不全化の予防.....	27
第4節 管理水準が低下した空家等への対策.....	28
(1) 管理水準が低下した空家等の調査と対応方針.....	28
(2) 所有者等の自らによる除却の促進.....	29
(3) 所有者が不明等の場合の対応.....	29
(4) 管理不全空家等に対する措置.....	30
(5) 特定空家等に対する措置.....	30
第5節 推進体制の整備.....	35
(1) 石垣市空家等対策庁内委員会.....	35
(2) 石垣市空家等対策協議会.....	37
(3) 関係団体等との連携.....	38
第6節 その他空家等対策の実施に関して必要な事項.....	38

第1章 計画の目的・位置付け等

第1節 策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などを背景に、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)が年々増加しています。

とくに、適切な管理が行われなまま放置されている空家等によって、防災・防犯・安全・環境・景観の悪化など、多岐にわたる問題が発生することが懸念されており、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に対しては、早急な対策の実施が求められています。また、空家等が今後ますます増加していくと予想されるなか、空家等が危険な状態になることを防ぐこと、あるいは空家等になること自体を防ぐことが重要になってきています。

全国的に空家等の問題が顕在化していくなか、平成27年(2015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」又は「法」という。)が完全施行され、国・県・市町村、所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)について、それぞれの責務が定められました。また、空家等への対策の充実・強化を図るため空家法が改正され、令和5年(2023年)12月に施行されました。

本計画は、これらの背景を踏まえ、本市における空家等に関する施策を、総合的かつ計画的に実施し、市民の生命、身体または財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に平成30年(2018年)11月に当初策定し、本市における空家等の動向や法改正を踏まえて令和6年(2024年)3月に改定したものです。

第2節 用語の定義

「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」について、空家法には以下のとおり定められています。本計画における「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」についても、この条文の定めに基づいて準拠するものとします。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(定義)

第二条 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。

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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

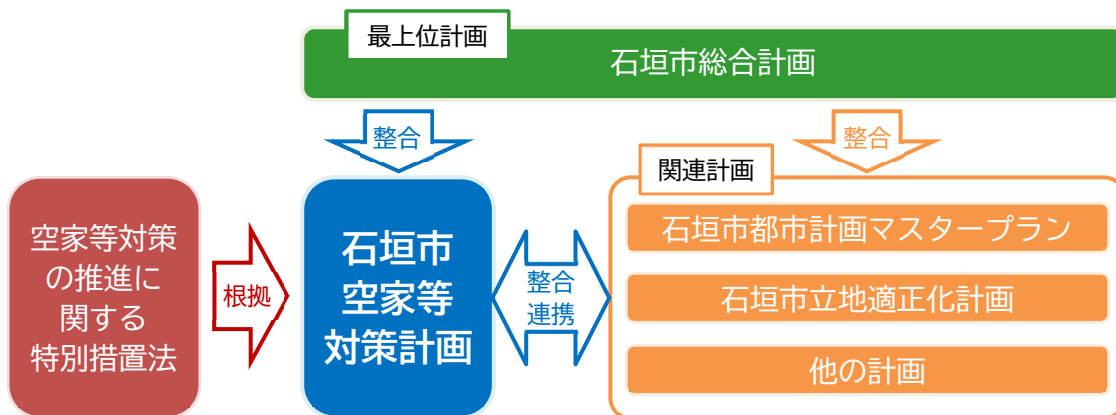
第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

第3節 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に即し、かつ本市の実情に合わせた計画として策定するものです。

なお、本計画は、「第5次石垣市総合計画」を最上位計画とし、「石垣市都市計画マスタープラン」、「石垣市立地適正化計画」等の関連計画等との連携・整合をとって策定しています。

図表1：【本計画の位置付け】



第4節 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度（2024年度）を初年度として令和10年度（2028年度）までの5年間とします。また、社会情勢の変化や本市における空家の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを行います。

第5節 対象地区

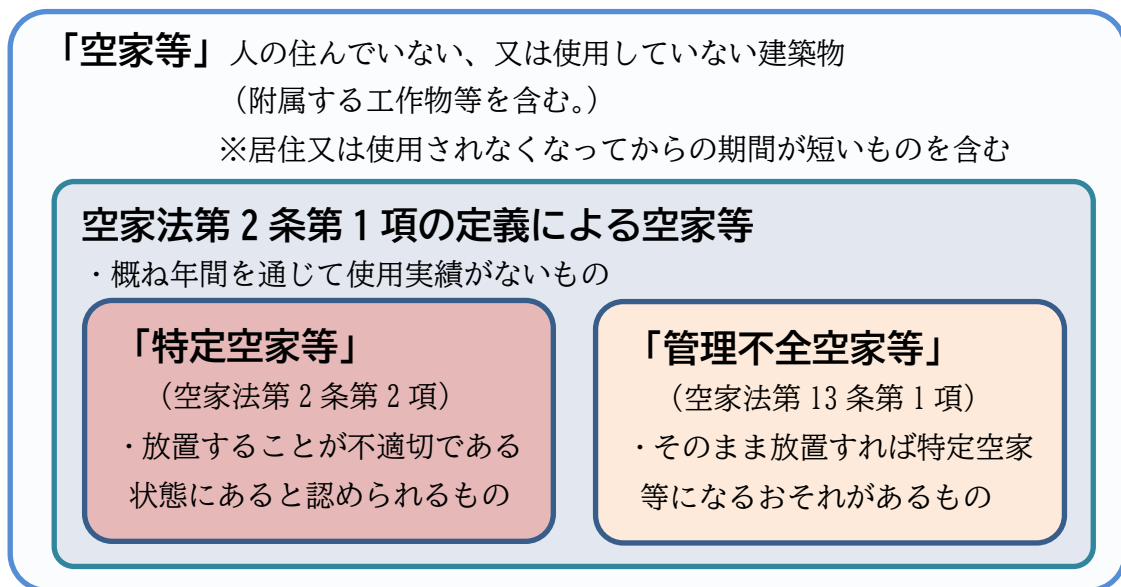
本計画の対象地区は石垣市内全域とします。

第6節 対象とする空家等の種類

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

ただし、利活用等の対策の種類によっては、一般に使われていない住宅等を広く含む、人の住んでいない又は使用していない建築物を対象とします。

図表2：【本計画における空家等の概念図】

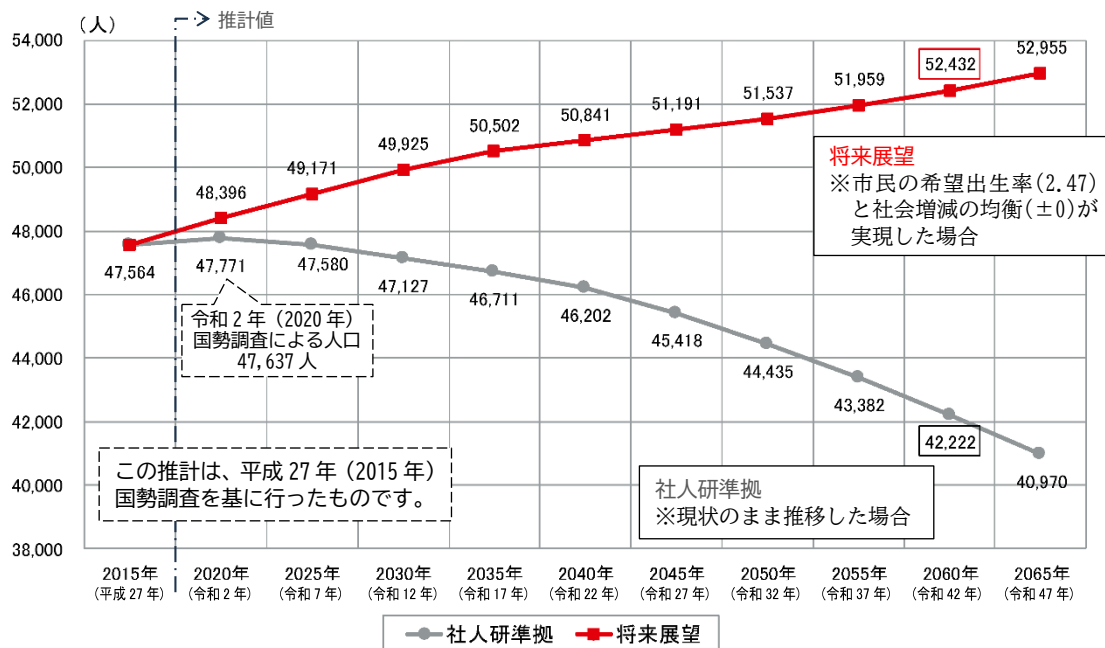


第2章 現状と課題

第1節 人口推移及び高齢化率からみた本市の状況

令和2年(2020年)国勢調査による本市の人口は47,637人です。本市の人口は八重山圏域の拠点として増加してきましたが、令和2年(2020年)をピークとして減少段階になると推計されています。

図表3：【本市の人口推移】



出典：第2期石垣市地域創生総合戦略(石垣市人口ビジョン)(令和3年3月)をもとに加筆

地区別に見ると、南部地区に人口の約86%が集中(※住民基本台帳による令和2年(2020年)9月末時点の南部地域人口42,743人/総人口49,638人=86.1%(資料:石垣市都市計画マスタープラン))しており、北部地区や東部地区を中心に、人口減少や高齢化が顕在化している地域も見られる等、島内でも格差が生じており(※資料:石垣市人口ビジョン)、今後、こうした傾向が加速することが懸念されています。

また、本市の産業構造は、観光業を中心に第3次産業への就業者が全体の約4分の3を占めており(※令和2年(2020年)国勢調査による第3次産業就業者数14,599人/就業者総数19,447人=75.1%)、農林漁業就業者の減少が進んでいます。

なお、本市の地域社会は、島外から移り住んできた人たちと調和を図りながら作り上げてきた経緯があり、人口の社会増減は、高校卒業時の進学または就職に伴う流出等を、大学卒業または就職後一定期間を経てのU・Iターンで補う構造になっています。また、平成15年(2003年)~平成21年(2009年)頃の移住ブームの後、本市の社会動態は転出超過が続き、近年は転入超過と流出超過を繰り返しており、本市の人口は、自然増加数の減少とともに社会増減の影響を受けやすくなっています。(※資料:石垣市人口

ビジョン)

人口や世帯数が減少すると、人の住まなくなった空家等が増加し、空家等が地域の環境・景観等の悪化など様々な問題を生じさせ、さらなる人口の減少に繋がることも危惧されます。

空家等の発生要因としては、相続を契機とするケースが全国的に多いことが指摘されています（※空き家の取得経緯の54.6%が「相続」（資料：令和元年空き家所有者実態調査））。また、高齢化の進捗に伴い全国的に単身高齢者世帯が増えていくなか、持家に住む単身高齢者世帯の住まいは、将来的に空家になる可能性が高いため空家予備軍とも言われています。

図表4：【高齢者世帯の割合】

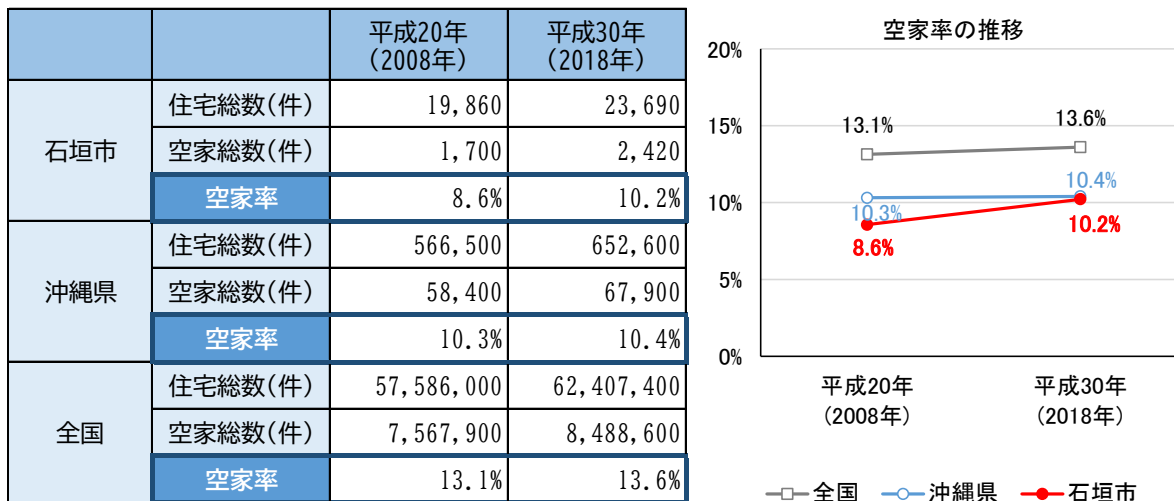
	一般世帯 総数	高齢者のいる世帯		単身高齢者世帯数	
		世帯数	総数に対する 割合	世帯数	総数に対する 割合
那覇市	144,011	49,157	34.1%	17,779	12.3%
宜野湾市	44,113	12,742	28.9%	4,038	9.2%
石垣市	22,006	7,135	32.4%	2,377	10.8%
浦添市	47,249	15,148	32.1%	4,743	10.0%
名護市	28,362	9,059	31.9%	3,076	10.8%
糸満市	23,205	8,468	36.5%	2,510	10.8%
沖縄市	60,453	19,292	31.9%	6,743	11.2%
豊見城市	24,537	7,794	31.8%	1,962	8.0%
うるま市	48,067	18,354	38.2%	5,676	11.8%
宮古島市	24,174	9,240	38.2%	3,208	13.3%
南城市	15,842	6,991	44.1%	1,803	11.4%

※資料：令和2年（2020年）国勢調査

第2節 住宅・土地統計調査からみた本市の状況

住宅・土地統計調査による本市の空家率（住宅総数に対する空家総数の割合）は、全国及び沖縄県の平均を下回っているものの上昇しており、空家の総数も増加傾向にあります。

図表5：【全国・沖縄県・本市の空家総数と空家率】



※資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

住宅・土地統計調査における「空家」は、以下の①～④の「住宅※」を合わせたものです。

※住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

① 二次的住宅

- ・別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
- ・その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

② 賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

③ 売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

④ その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院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など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

第3節 空家等実態調査からみた本市の状況

(1) 空家等実態調査結果による空家等の数と分布

本計画を改定するにあたり、令和5年(2023年)2月から6月にかけて空家等の実態調査として、市内全域を対象とする現地調査等と、所有者等に対する意向調査を実施しました。(なお、本計画の当初策定にあたっては平成29年度(2017年度)(平成29年(2017年)10月~平成30年(2018年)2月)に実態調査を実施しています。)

● 調査の目的

市内における適切な管理が行われていない空家等について、その件数や所在及び分布状況、所有者特定等の実態を把握し、所有者又は管理者による空家等の適切な管理の促進や、空家等及びその跡地の利活用の促進等を行う上での基礎資料とするため。

● 実態調査期間

- ・ 令和5年(2023年)2月~6月
- ・ 現地調査： 令和5年(2023年)3月~4月
- ・ 意向調査： 令和5年(2023年)5月

現地調査では、調査委託先が保有する空き家候補データと本市が保有する空家等情報との照合により484件の調査対象となる建物等を抽出し、公道からの外観目視により居住実態の有無、建物等の状況について確認を行いました。

この結果、311件の推定空家等が確認され、本市における推定空家等の件数として把握しました。

(2) 不良度別にみた空家等の状況

311件の推定空家等について、外観調査によって取得できた不良箇所ごとに、不良度判定表にしたがって評点付けを行い、その合計点によって不良度が低いものから順にAランクからDランクの4段階で区分しました。

【ランク判定について】

現地調査で取得した情報^{※1}を基礎として、空家の建物・敷地内の状態を評点化した「石垣市不良度判定表」^{※2}に当てはめを行い、各空家の点数の合計点によって、AからDまでのランク分類を行っています^{※3}。

※1：「建物の傾き」・「外壁の状態」・「屋根の状態」等の建物の腐朽・破損に関する情報や、「雑草・樹木の状況」・「物品・廃棄物」等の敷地内の管理に関する情報。

※2：国土交通省の住宅地区改良法施行規則における「住宅の不良度の測定基準」等を参考に、市の地域の実情に即して作成。

※3：点数とランクの判定内容は以下のとおり。

図表6：【点数とランクの判定内容】

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	0～14点
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	15～49点
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	50～99点
D	倒壊の可能性がある等、現況のままの利用は不可能	100点以上

推定空家等の不良度ランクによる判定内容は図表7のとおりです(空家等の現地調査票および本市の不良度判定表は資料編参照)。

今回調査(令和5年(2023年))では311件の推定空家等が把握され、前回調査(平成29年(2017年))の202件から増加しています。

そのなかで、不良度判定で建物の倒壊、飛散等のおそれから「不良度D」と判定された推定空家等は、本市全体で34件(16.8%)から67件(21.5%)に増加しています。

一方、「不良度A」、「不良度B」の推定空家等は本市全体で180件(57.9%)あり、これらについてはそのままの状態、または小規模な修繕の実施によって、利活用が可能と推定されます。

図表7：【推定空家等の不良度ランク別の件数と構成比】

不良度ランク	【前回】 平成 29 年調査 (2017 年調査)		【今回】 令和 5 年調査 (2023 年調査)	
	件数	割合	件数	割合
A 管理に特段問題がなく、 現況のまま利用可能	7	3.5%	109	35.1%
B 管理が行き届いていないが、 比較的小規模な修繕で利用可能	20	9.9%	71	22.8%
C 倒壊の可能性はないが、 現況のままの利用は困難	141	69.8%	64	20.6%
D 倒壊の可能性があるなど、 現況のままの利用は不可能	34	16.8%	67	21.5%
計	202	100%	311	100%

前回調査（平成 29 年（2017 年））で把握された 202 件に関する今回調査（令和 5 年（2023 年））での結果を見てみると、前回 34 件だった D ランクが今回調査で 41 件に増加しています。また、C ランクから D ランクへ移行したものが 27 件あります。

一方で、前回調査の C ランクから、A ランク（21 件）・B ランク（18 件）へ改善したものがああります。空き地等に状態が変わった箇所も 6 件あり、利活用等が進められていることも読み取れます。

図表8：【前回調査で把握された空家等の今回調査での結果】

前回調査		今回調査							調査対象外 ※1	合計	
		Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	居住等	空き地等	建築中			確認不可
Aランク	7件	3件	2件	0件	0件	1件	0件	1件	0件	0件	7件
Bランク	20件	3件	4件	2件	1件	5件	0件	0件	0件	5件	20件
Cランク	141件	21件	18件	25件	27件	8件	6件	2件	5件	29件	141件
Dランク	34件	2件	4件	1件	13件	1件	2件	0件	0件	11件	34件
合計	202件	29件	28件	28件	41件	15件	8件	3件	5件	45件	202件

※1：調査対象外：机上調査において、最新版の住宅地図と前回空家等の所在を照合し、空き地等（建物がない等）と判明したものを調査対象外とした。

(3) 空家等所有者等の状況・意向

本市における空家等の多くは市民等が所有する一般の戸建住宅であり、空家等対策ではまずは所有者等の意向が前提となります。

そこで、空家等対策を検討する基礎資料とするため、推定空家等のうち所有者を簡易的な手法により把握することができた 295 件について、アンケート方式による意向調査を実施しました。

意向調査の主な項目は以下のとおりです。

- 所有者等について
- 建物の利用状況について
- 現在の状況に至った経緯等について
- 建物の管理について
- 建物の今後の活用等について

意向調査の回収状況は以下のとおりです。

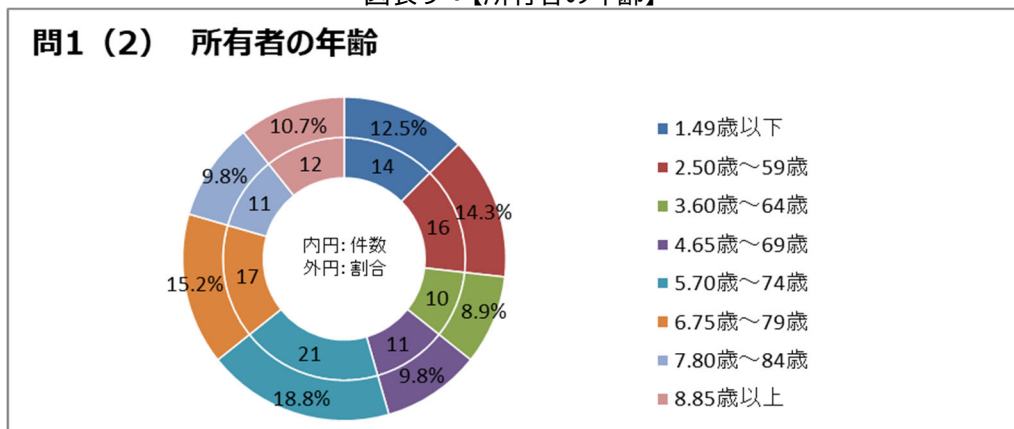
①意向調査送付数	②意向調査回収数	回収率 (②/①)
295 件	129 件	43.7%

所有者意向調査の結果は以下のとおりでした。なお、各回答の集計結果は資料編に詳述しています。

① 所有者の年齢

70 歳以上の所有者等が 5 割以上で、65 歳以上の所有者等が全体の 64% を占めており、空家等の所有者等には高齢の方が多く分かります。世帯構成については、単身世帯が 24%、夫婦のみの世帯が 22% でした。

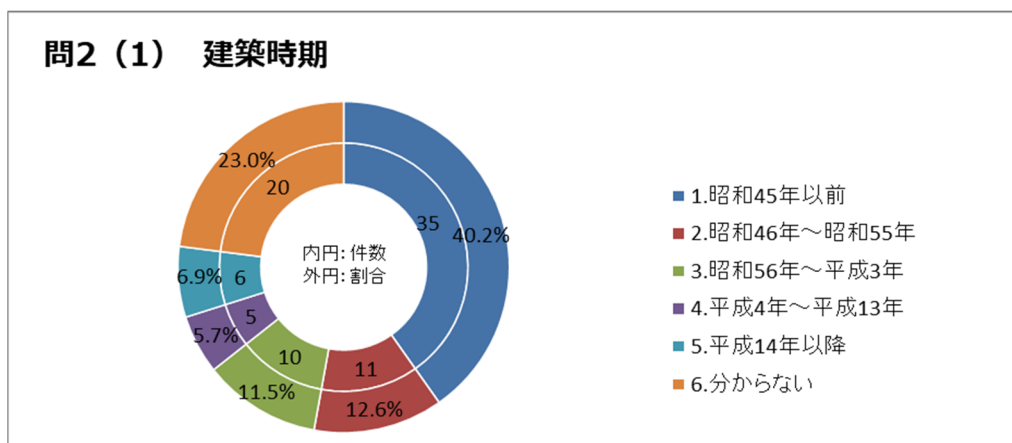
図表 9：【所有者の年齢】



② 空家等の建築時期

昭和 55 年（1980 年）以前に建築された空家等が 5 割以上であり、「分からない」との回答（23%）と合わせると全体の 76%を占めています。これらの多くは建築基準法による新耐震基準（昭和 56 年（1981 年）6 月 1 日改正）に適合していない場合が多いと推定されます。

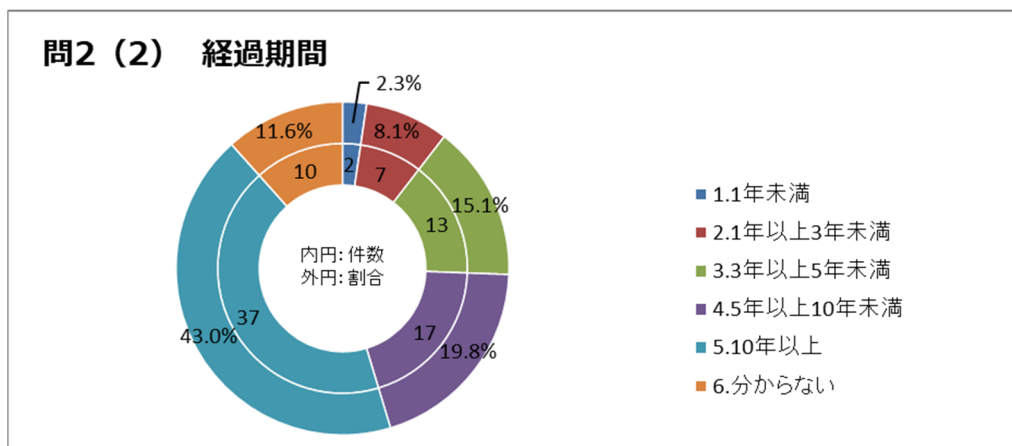
図表 10：【空家等の建築時期】



③ 空家等となってからの期間

空家等となってからの期間は 10 年以上との回答が 43%ありました。

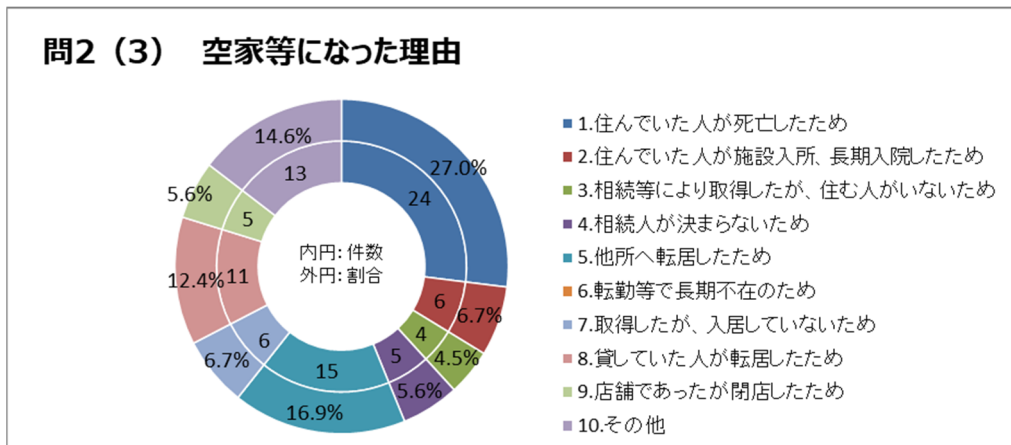
図表 11：【空家等となってからの期間】



④ 空家等になった理由

回答の多い順に「所有者の死亡」、「転居」、「貸していた人の転居」となっています。

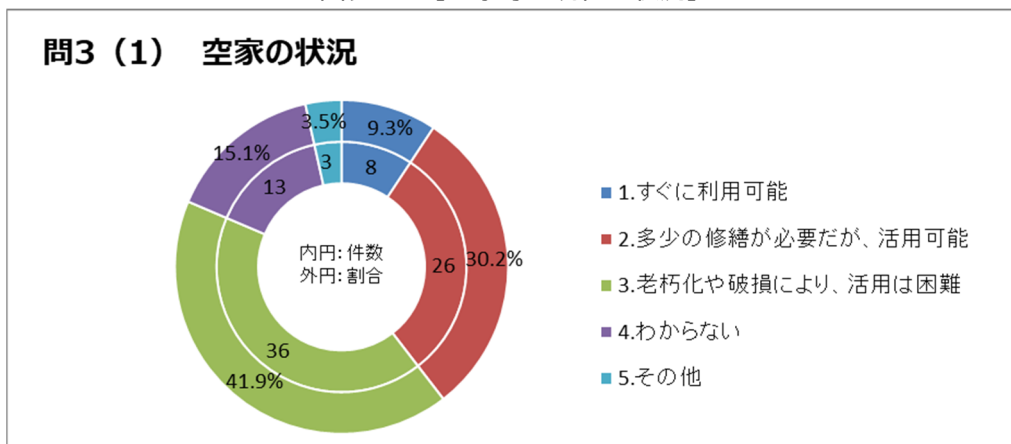
図表 12：【空家等になった理由】



⑤ 空家等の現在の状況

「老朽化等で活用困難」との回答が42%で最も多く、「多少の修繕が必要であるが、活用可能」との回答が30%でした。

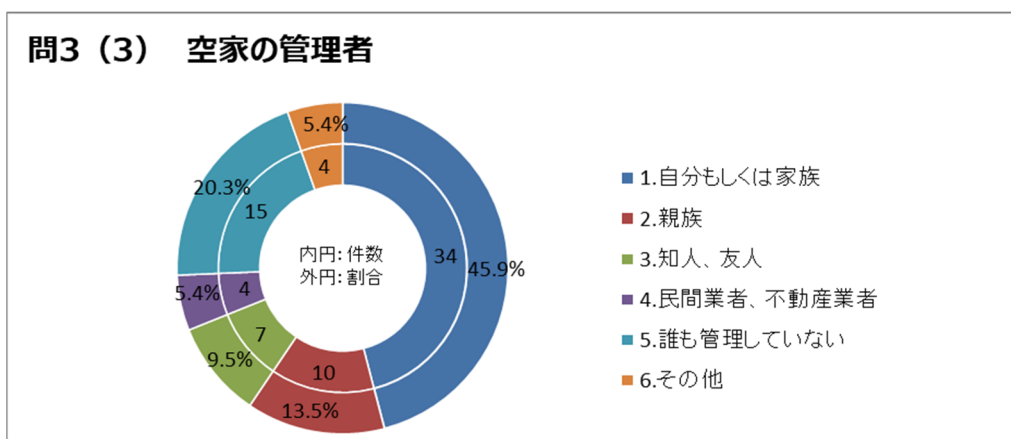
図表 13：【空家等の現在の状況】



⑥ 空家等の管理者

「自分もしくは家族」が最も多く46%を占めていますが、親族・知人も2割以上ありました。また、少数ですが民間業者・不動産業者も4件ありました。

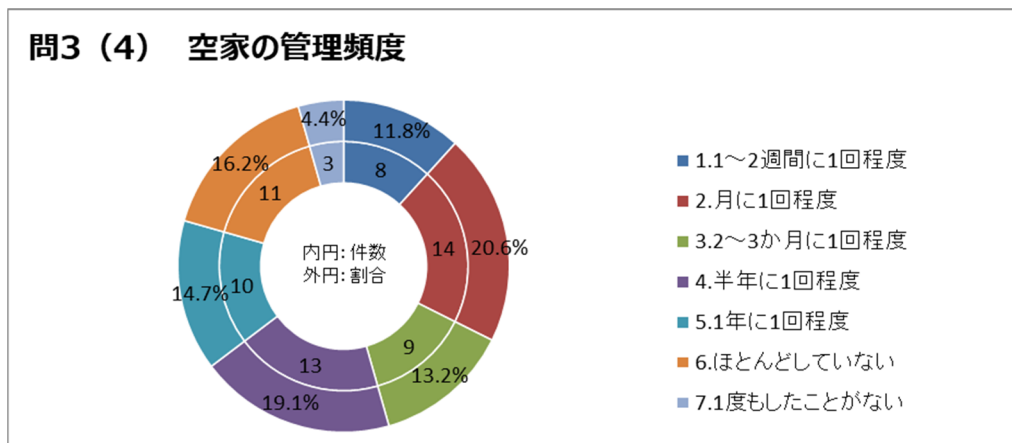
図表 14：【空家等の管理者】



⑦ 管理の頻度

「月に1回程度」が14件（20.6%）と最も多く、次いで「半年に1回程度」が13件（19.1%）、「ほとんどしていない」が11件（16.2%）、「1年に1回程度」が10件（14.7%）となっています。

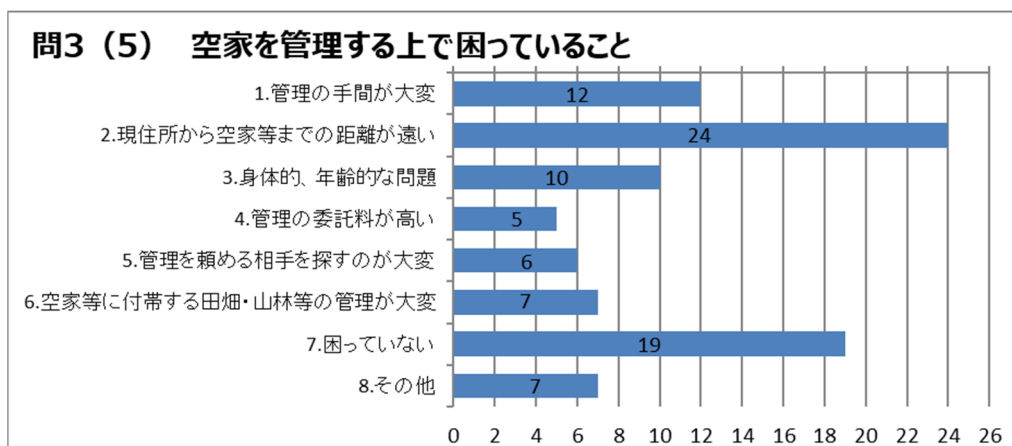
図表 15：【管理の頻度】



⑧ 管理をする上で困っていること

「現住所から空家等までの距離が遠い」との回答が最も多くなっています。

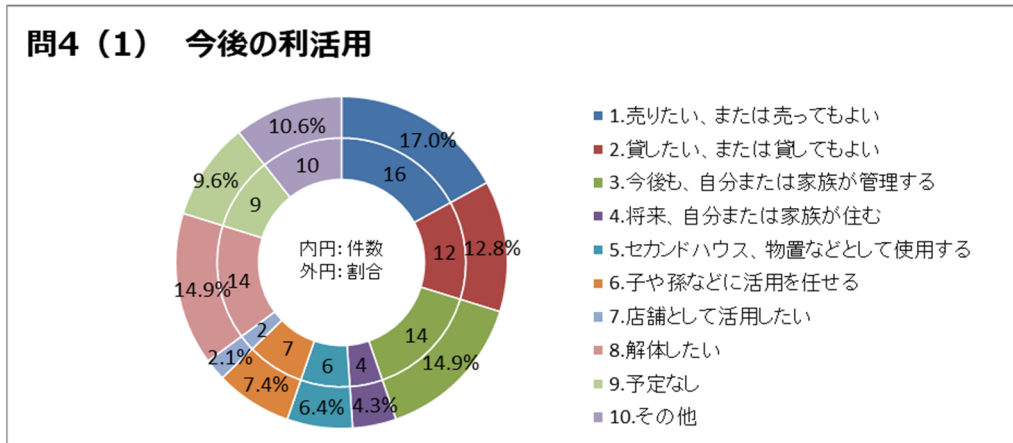
図表 16：【管理をする上で困っていること】



⑨ 今後の活用意向

「売却や賃貸」の意向が30%、「今後も自分たちで管理」「将来自分たちが住む」「セカンドハウス等として使用」「子や孫に任せる」といった当面の現状維持の意向が33%あり、ほぼ拮抗しています。また、「解体」の意向が15%あるほか、「予定なし」が10%となっています。

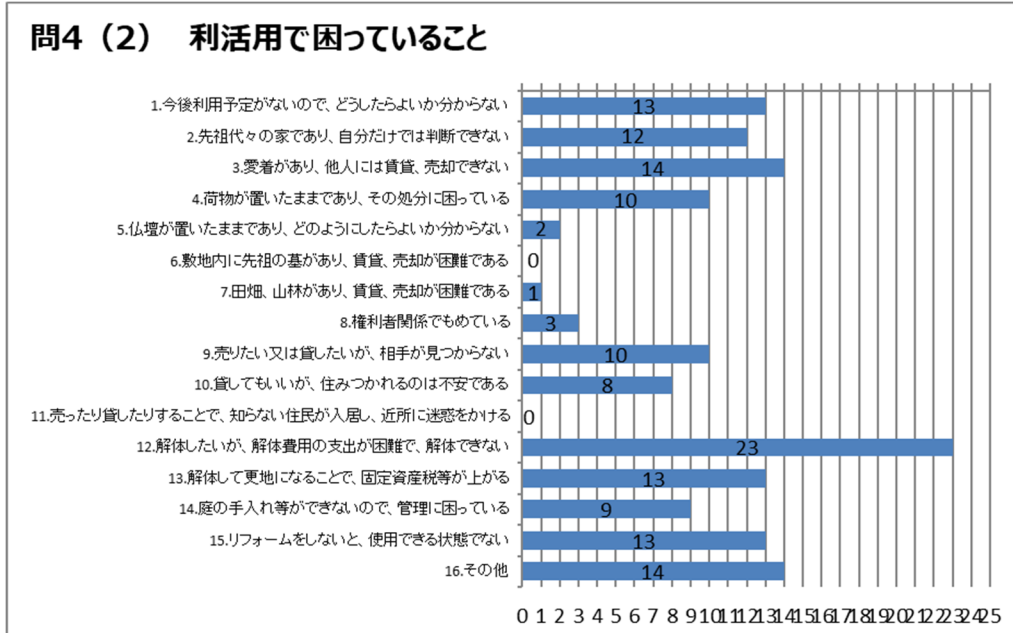
図表 17：【今後の活用意向】



⑩ 今後の活用にあたって困っていること

「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が最も多くなっています。次いで、「愛着があり他人には賃貸・売却できない」「今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」「解体して更地になることで、固定資産税等が上がる」「リフォームをしないと、使用できる状態ではない」「先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない」といった回答が概ね同数程度で多くなっています。

図表 18：【今後の活用にあたって困っていること】



(4) 空家等データベースの整備

前回（平成 29 年（2017 年）10 月～平成 30 年（2018 年）2 月）分と合わせ、今回（令和 5 年（2023 年）2 月～6 月）の空家等実態調査及び意向調査の結果をデータベース化し、本市における空家等対策を検討する基礎資料としました。

第4節 空家等対策を進めていく上での主な課題

本市は、亜熱帯海洋性気候に属していますが、熱帯の指標となる北回帰線にきわめて近い位置にあるため、気温、湿度、降水量など全国と比較していずれも上回っており、熱帯に近い特徴があります。また、台風の常襲地帯であるため、建築物の構造はコンクリート造の堅固なものが多く見られます。

また、人口が集中する南部の市街地等と、それ以外の郊外の農村集落に分かれており、それぞれの地域の特徴に根ざした空家等対策における課題があります。

本市を取り巻く現状や、これまで行ってきた取組み及び空家等実態調査結果等から、今後、空家等対策を進めていく上で、以下のような課題があげられます。

(1) 本市全体の課題

① 空家等の適正管理について

- ・空家等のうち「全体的に腐朽・破損がある」、「屋根の変形や柱の傾きなどが生じている」など、老朽化が進んだ空家等が一定数存在し、増加している。
- ・大型台風による被害を契機に、陸屋根・コンクリート造の住宅が一斉に建築された経緯がある。
- ・亜熱帯海洋性気候である本市では、シロアリの種類が多く活動が活発で、放置された空家等が食害を受ける可能性が高い。特に柱・筋交い・土台等の食害を受けた場合は、耐震性が低下し、空家等の倒壊の危険性が増大する原因となる。
- ・空家等となって管理が行き届かなくなった建築物は劣化に拍車がかかる恐れがあり、台風等によって老朽化した建築物の倒壊や飛散など二次的な被害も懸念される。
- ・所有者の管理意識が高まらないなどの理由で建物等が老朽化し、管理水準が低下した状態で放置され、周囲の住環境に影響を及ぼす場合もある。
- ・空家等に対する管理意識があっても、知識不足や高齢、経済的な事情等の理由により、自力での管理や売却等の処分が困難なケースがある。
- ・相続人が沖縄本島や県外等の遠方に居住し、空家等の所有者による管理が困難なケースがある。

② 空家等の利活用について

- ・比較的状态が良い「腐朽・破損はしていない」空家等が一定数あり、これらの有効活用等を促進することで、中古住宅ストック等の流通促進や地域活力の向上などの効果が期待できる。
- ・コンクリート造の建築物は、躯体の耐久性に問題がなければ、比較的改革等が容易であることから、条件が合えばリノベーション等の活用可能性がある。

- ・空家等を売却・賃貸する意向のある所有者等が30%、現状維持を望む所有者等が33%で概ね拮抗しているほか、解体の意向を持つ所有者等も15%と一定程度存在している。
- ・空家等の利活用が進みにくい原因として、本市特有の事情から以下のことがある。これらに対しては、地域の実情を踏まえた対策の検討が必要である。

- ・先祖代々の仏壇が存在すること
- ・祭礼時や、お盆・正月など、(年に数回は)家族や親戚が集まる場所としての利用が続くこと
- ・特に農業地区では、家族・親戚や近隣住民が倉庫等として利用しているケースが多いこと
- ・兄弟や親族等の利害関係人が多く、今後の道筋に意思統一を図ることが困難なケースがあること(※)

(※) 権利関係が複雑になると、売買等の妨げになるほか、法定相続人自身が自分が相続していることを知らない又は相続人が全員相続放棄しており管理者が不在等になる場合がある。

(2) 中心市街地における課題

- ・不動産需要が高い中心市街地では、比較的状态の良い空家等の中古住宅市場での流通を促進する必要がある。
- ・一方で、市街地内にある状態の悪い空家等はそのまま放置しておくとともに腐朽・破損が進み、いずれ倒壊のおそれがあるなど周辺への悪影響が大きい。そのため、特に市街地に位置する危険な空家等に対しては、適切な対応をとる必要がある。

(3) 郊外の農村集落等における課題

- ・郊外の集落では、過疎化や高齢化が進み、海沿いのリゾート開発が進む地域を除けば地域内の不動産需要が極端に少ないことから、全般に中古住宅市場の流通が進まず、地域内における空家等の件数が相対的に多い。
- ・地域によっては駐車場や店舗等が不足している場合もあるため、地域のニーズに応じた空家等の活用方法の検討が必要となる。
- ・農村部では農家住宅に付随した農地・山林・墓地等があり、特に農地付住宅は農地法の制限等により流通しにくいことも課題となる。

第3章 空家等対策における基本方針

第1節 対策の理念

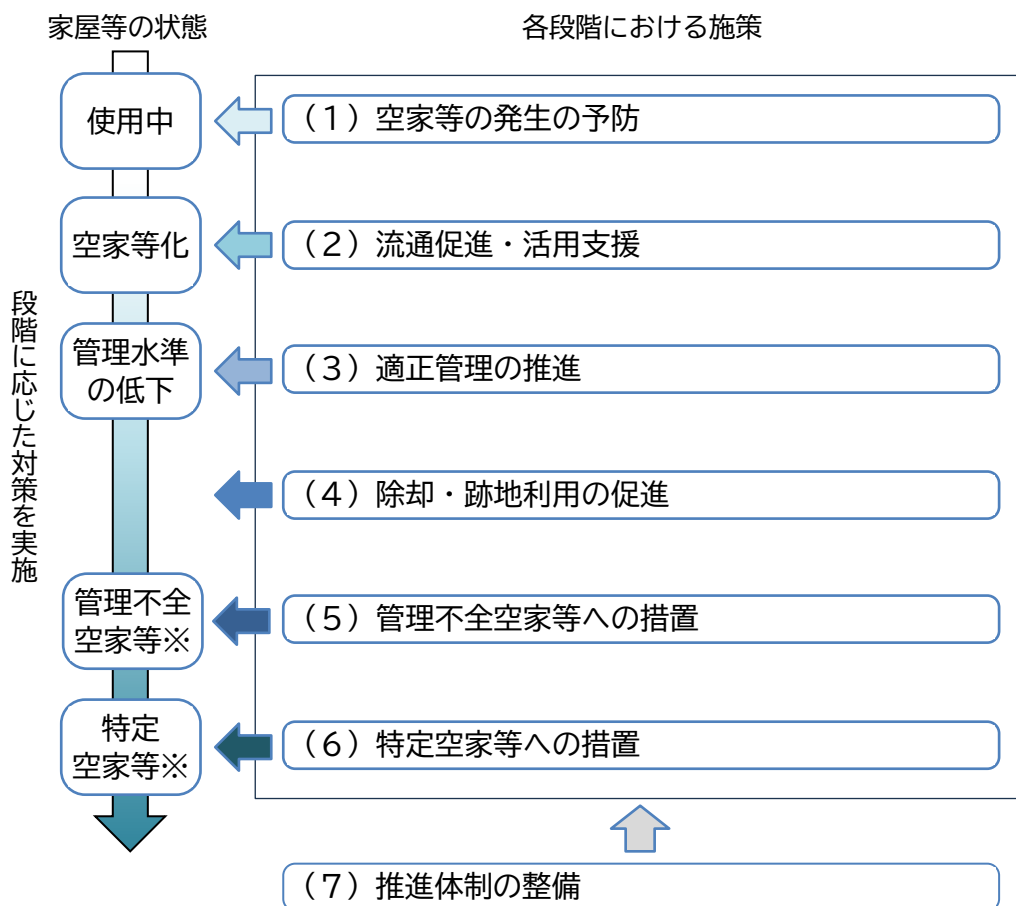
「いつの世までも 魅力と幸せあふれる 島づくり」

多様な幸せのかたちを全ての市民が感じられるよう、誰一人取り残さない切れ目ない島づくりを進めます。

第2節 対策に関する基本的な方針

空家等対策としては、まず、居住その他の使用がなされないことが常態化した「空家等」の発生を予防する施策を講じます。また、「空家等」になったものに対する流通や活用の促進・支援、管理水準が低下した「空家等」に対する適正管理の推進や除却等の促進、法に基づく「管理不全空家等」及び「特定空家等」への措置など、家屋等の状態に応じた対策を講じていきます。

図表 19：【段階に応じた施策実施のイメージ】



※「管理不全空家等」と「特定空家等」は独立するもので、必ずしも「管理不全空家等」から「特定空家等」へ手続が進むものではありません。

第3節 各段階の施策に関する市の方針

(1) 空家等の発生の予防

相続に伴う問題が、空家等の発生の大きな要因の一つであることは広く知られています。そこで、高齢者のみの世帯や単身高齢者世帯が増加しているなか、所有者等が存命中の段階から、将来の相続等に備えた事前の準備をしておくことを促すことで、空家等の発生を未然に防ぐ予防策を進めます。

その他、市の政策分野間で連携した施策の展開や、関係団体と連携した活動等により、空家等の発生の予防に努めます。

(2) 流通促進・活用支援

修繕や改修等により利活用が可能な空家等に対しては、まず、所有者等の意欲を喚起し、所有者等による利活用を妨げている様々な課題に対して、行政として支援を行う方法を検討します。

所有者による活用の選択肢を増やすために、観光・農業等の地域産業の振興や、福祉・地域コミュニティ拠点等の活用など、地域資源として有効利用できる方法を、地域のニーズに合わせて検討していきます。

(3) 適正管理の推進

空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われなければなりません。そこで、管理水準が低下している物件の所有者・管理者等の特定を進め、市で把握した情報提供などを通じて、所有者・管理者等に自主的な管理を促します。

ただし、空家の所有者等の事情は様々で、物件に対する管理意識が高くても、知識不足や高齢等の理由により自力での解決が困難な場合もあります。

様々な事情を抱える所有者等に向けて、相談対応の体制を整備し、また、必要な情報を発信することで、自発的に適切な管理をするよう促し、管理不全空家等や特定空家等になることを予防していきます。

また、所有者等の事情を含めた空家管理について、地域の理解を深め、景観や生活環境の保全について地域が協力して推進していくように働きかけます。

(4) 除却・跡地利用の促進

除却以外に解決方法がない物件についても、まずは所有者自身による自発的な除却を促進します。所有者等による除却費用の負担が困難な場合には、除却助成制度等の創設等を検討していきます。

除却後に建替えが困難な場合等の跡地利用については、例えば、防災用の空地等の地域による有効な活用方法を検討していきます。

(5) 管理不全空家等への措置

管理不全空家等は、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある状態であるという観点から、国土交通省の「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）」を十分に考慮し、必要な措置を講じます。

(6) 特定空家等への措置

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態に既にあるという観点から、国土交通省の「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）」を十分に考慮し、必要な措置を講じます。

(7) 推進体制の整備

空家等に関する施策が効果的に実行できるよう、既存の市内部の組織及び外部団体等との連携・協力による体制を整備し、強化を図ります。

第4章 空家等に対する施策

第1節 空家等の発生の予防

(1) 将来的な相続に関する相談会等の開催

相続は空家等が発生する大きな要因の一つとなっています。生前に所有者等と相続人との間で、将来的な話し合いや意思確認等が十分になされていなかった場合には、相続登記もなされず、空家のまま放置されるなど問題が深刻になります。(なお、令和6年(2024年)4月1日から相続登記が義務化されます。)

本市では、将来的な相続に関する生前相談や事前の準備(相続登記や遺言書の作成、所有者等が認知症になった場合に備える成年後見制度等)の必要性を広めることを目的とした相談会等の実施を検討します。

<解説>【相続登記について】

相続登記とは、相続が発生した場合の登記名義人の変更をいいます。

例えば、お住まいの家の登記上の名義は、もう何十年も前に亡くなった祖父母のままだった、という場合なども考えられます。

もし、相続登記を完了していないと、相続された家を売却したり、お金を借りるために不動産を担保に入れることができません(生前に売却契約を行っていて、登記する前に亡くなった場合等を除く)。また、相続されてから時間が経過すればするほど、相続登記をしたい時に、思わぬ費用や手間がかかるおそれがあります。

【相続登記を長期間しなかった場合のリスクについて】

登記名義を書き換えるまでの間は、その家は相続人全員の共有になります。その時点の相続人の誰かが亡くなると、亡くなった方の所有権利は、亡くなった方の相続人に相続されます。相続登記を行う場合には、全員の同意が必要になりますが、長期間放置することで、新たな相続が発生する度に同意が必要な方が増えていき、大変な手間が生じる可能性があります。

このように、空家の所有者(共有者、相続登記のために同意が必要な人)の数が増えることで、空家の処分が実質的に行えなくなることがあります。

【相続登記が長期化するケースの例】

- ・遺産分割協議が未了のままである、又は共有することになった相続人同士で、売却するか保有するか等の意思統一が取れない。
- ・法定相続人自身が、自分が相続していることを知らない、法定相続人が存在しない。又は相続人が全員相続放棄した等のケース等。

【相続登記の義務化について】

令和6年(2024年)4月1日から、相続登記の申請が義務化されます。

- ・相続や遺産分割で不動産を取得した相続人は、取得を知った日又は遺産分割が成立した日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。
- ・正当な理由なく義務に違反した場合は、10万円以下の過料の対象になります。

(参考：法務局資料)

<解説> 【遺言書について】

空家（もしくは、空家予備軍の建物）の所有者が相続に伴って複数人になり、その結果、空家の処分や活用が妨げられることを防ぐ方法の一つに、遺言があります。法律上有効な遺言をすることで、空家を特定の方に相続させることができます。

遺言書には、遺言者が自ら作成する場合（自筆証書遺言）と公証人が法律に定められた方法で作成する場合（公正証書遺言）等があります。書き方によっては無効となる可能性もありますので、法律的に有効な遺言書を作成するためには、専門家に相談すると安心です。

<解説> 【法定相続情報証明制度について】

平成 29 年（2017 年）5 月 29 日から、全国の登記所（法務局）において、各種の相続手続の円滑化のための「法定相続情報証明制度」が始まりました。

これまでの相続手続では、亡くなられた方の戸籍謄本等のたくさんの書類を、亡くなられた方の預貯金のある銀行窓口等に提出する必要がありましたが、「法定相続情報証明制度」では、全国の登記所（法務局）で、法定相続を証明する新しい証明書類「法定相続情報一覧図」を作成し、その写しを取得することで、その後の各種相続手続に利用できます。

・具体的な手続き

- ① 必要書類の収集
- ② 法定相続情報一覧図の作成
- ③ 申出書の記入、登記所へ申出

・「法定相続情報一覧図」の作成には、亡くなられた方の戸籍謄本と、住民票の除票、相続人全員の現在の戸籍謄抄本、申し出された方の氏名や住所を確認する書類（運転免許証等）等が必要です。

・本制度を利用することができる方（申出人となることができる方）は、被相続人（お亡くなりになられた方）の相続人（又はその相続人）です。

・本制度の申出は、申出人からの委任によって、代理人に依頼することができます。委任による代理人については、親族のほか、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士、弁理士、海事代理士及び行政書士に依頼することができます。

・「法定相続情報一覧図」写しの交付には手数料がかかりません。

<解説>【成年後見制度について】

空家等の所有者が高齢等のため、十分な判断能力を有しておらず、空家に関する各契約（補修、撤去、貸付等）をできないという場合などに、成年後見制度の利用が考えられます。

認知症、知的障がい、精神障がいなどの理由で判断能力が不十分な場合に、本人に代わって法律的な援助を行う仕組みが「成年後見制度」です。

種類	援助者	対象となる方
後見	成年後見人	「日常的な買い物も自分ではできず、誰かに代わってやってもらう必要がある」という方が対象となります。
保佐	保佐人	「日常的な買い物くらいはできるが、不動産などの売買、自宅の増改築、金銭の貸し借りなどについては、自分ではできない」という方が対象となります。
補助	補助人	「財産の管理や処分は、自分でもできそうだが、不安があるので、本人の利益のためには、誰かにやってもらった方がよい」という方が対象となります。

【成年後見制度の流れ】

- ・本人の住所地にある家庭裁判所に、後見開始の審判等の申立てを行い、家庭裁判所が援助する人（成年後見人）を選任します。
※身寄りがなく、申立てをする人がいない場合は、市町村長に法定後見（後見・保佐・補助）の開始の審判の申立権が与えられます。
- ・成年後見人等の行う事務は、家庭裁判所の監督を受けます。

【将来に備えた制度もあります（任意後見制度）】

- ・本人が十分な判断能力があるうちに、本人があらかじめ選んだ代理人（任意後見人）に、生活・療養看護や財産管理に関する代理権を与える契約を結んでおく制度です。判断能力が低下した時に、任意後見人が家庭裁判所の選任する任意後見監督人の監督のもとで、適切な保護・支援を行います。

(2) 相続人のいない所有者等からの相談対応

相続人のいない所有者については、ご自身が亡くなられた後の段取り等について、寄付制度の活用等も含めた、相談する機会を提供します。

(3) 近隣に居住していない所有者等への相談対応

所有者等が高齢のために病院や介護施設に入所している場合や、所有者等や相続人が遠方に住んでいる場合等、近隣に居住していない所有者等に対し、管理方法や活用方法等について相談する機会を提供します。

(4) 単身高齢者世帯や高齢者世帯の住まいの状況把握

単身高齢者世帯や高齢者世帯に対し、市と社会福祉協議会、自治会等が連携して、地域福祉活動のなかでの住まいの状況把握を推進します。

地域福祉活動との連携によって、高齢者の日常的な生活の場での支援のなかで、将来、空家になる可能性のある高齢者の住まいの問題を把握し、所有者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。

(5) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

相続又は遺贈により被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等の取得をした個人が当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について、所有者等に積極的に周知を行います。（平成28年度（2016年度）の税制改正で創設。期間は令和6年（2024年）1月1日から令和9年（2027年）12月31日まで延長。）

第2節 空家等の利活用

(1) 民間による利活用への誘導・支援等

① 空家等利活用セミナー・相談会の実施

空家等の中には、建物の状態や敷地等の条件が良いにも関わらず、所有者等に不動産活用のノウハウがなく、依頼する事業者の心当たりがないこと等のために、利活用されないままとなっている物件もあります。

これらについては、前出の将来的な相続に関する相談会と同様に、専門家団体と協力して空家等利活用セミナーを実施し、不動産流通に乗りやすくするノウハウ等を所有者等に具体的に詳しく紹介します。

② 石垣市空き家バンクの充実

「空き家バンク」は、主に自治体、又は自治体から委託を受けた団体によって運営され、空家等の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

本市では、「石垣市空き家バンク」を改修費用の補助制度と併せて実施しています。

利活用可能な空家に対して、所有者等の意向に基づきながら空き家バンクへの登録促進を進め、全国からの移住・定住の促進や、市内における中古住宅市場のミスマッチの解消等を図ります。

また、空家の所有者と移住・定住者等との間で必要となる情報の円滑な提供とコーディネートなど、空き家バンク制度の内容の一層の充実化を検討します。

③ 民泊等の活用可能性に関する検討

住宅以外の用途への活用方法として、一般に「民泊」と言われるサービスへの空家等の利活用が考えられます。平成30年(2018年)6月に施行された住宅宿泊事業法(民泊新法)や、旅館業法、建築基準法、消防法などの現行法との関係を整理し、民泊サービスの実態や観光客等の宿泊ニーズ、地域の理解等を踏まえた上で、今後活用の拡大に向けて検討を進めていきます。

④ 地域資源としての利活用の検討

全国的に、まちづくりや地域交流、地域活性化、福祉サービス等の向上のために、自治会やNPO等の団体、民間事業者等によって、空家を地域の活動拠点(コミュニティスペース、子育て支援施設、社会福祉施設等)として利活用する取組が各地で行われています。

本市でも、地域の状況や個々のニーズを踏まえ、空家の利活用に係るこのような取組を積極的に支援していきます。また、地域貢献のための施設として利活用したいとの要望がある空家については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提

供し、利活用のマッチングを図っていきます。

(2) 行政による利活用に関する方針

① U・I ターン向けのお試し住宅への活用検討

子育て世帯等の移住希望者は、戸建て住宅を探しているケースも多く、移住・定住促進を目的として、市外からの移住希望者を対象に、一定期間、本市の気候・風土・日常生活を体験できる施設として、市内にある空家を活用した「お試し住宅」の整備を検討します。

【お試し住宅のメリット】

・移住希望者が本市での暮らしを体験することで、地域の事情等を感じ、ミスマッチのないスムーズな移住・定住につながります。

全国的には、出身地以外で暮らす若者層の間にも、愛着がある等の理由でUターン希望者は少なくなく、地元での仕事・住居等が確保できれば、Uターンが実現する事例もあります。

U・I ターン者向けに、域内の空家情報の周知や、若者の定住促進事業を行っている自治体もあり、本市の特性に合わせたU・I ターン向けの移住定住促進と連動した空家利活用の支援策の検討を行います。

② 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業と連携した活用検討

中心部の空家等を活用し、国が行っている住宅確保要配慮者の居住の安定確保のための仕組み等と連携した福祉や地域活性化施設としての利活用、子育て支援のための利活用の促進等を検討します。

③ 空家の多世代・循環型活用の検討

郊外の農村地域の高齢者世帯等のなかには、広い家や敷地の維持管理が困難になるケースも増加していくことが予想されます。そこで、広い住宅を必要とする子育て世帯等への賃貸を促すことで、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者には、中心部の利活用可能な空家を活用し、利便性の高い中心部への住み替えを誘導することで、多世代にとって魅力のある地域づくりを進めることを検討します。

(3) 補助金等による活用促進

今後、売却時の所有者または購入者、賃貸人または賃借人、維持管理を希望する所有者等に対して、全国自治体の事例等を参考に、本市の実情に合った補助金制度の創

設と補助内容や条件について検討します。

<参考> 【他自治体の制度の例】

【空家等の流通促進を目的とした助成制度】

- ・空家バンクに登録した物件に対する改修工事費用等の補助金等

【良質な中古住宅の流通促進を目的とした助成制度】

- ・空家等の耐震改修工事、バリアフリー化・省エネルギー化・子育てに配慮した改修工事等の工事費用の補助金等

【地域活性化を目的とした助成制度】

- ・地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、商店街活性化等の公共・公益目的に資する空家の利活用に対する改修費用の補助金
- ・まちなか居住の推進を目的とした若年層・子育て世帯を支援するための固定資産税相当額の家賃補助や改修費等の助成制度

【空家等の流通促進を目的とした隣地所有者による取得を促すための助成制度】

- ・隣接地の所有者が取得する場合に、解体費用等の助成や固定資産税等の優遇制度を設け、宅地の不整形・接道条件・小規模住宅等の改善を図る等

(4) 空家等活用促進区域の活用

市内の一定の区域における経済的社会的活動を促進していく上で必要な場合には、空家法に基づく「空家等活用促進区域」の制度を活用することについて検討します。

第3節 空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等の意識の向上

様々な情報媒体を活用し、所有者等に対し、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、物件に対する自主的な適正管理を促します。

- ・広報紙、公式ホームページにおける市民への周知
- ・まちづくり出前講座等の実施
- ・チラシ・パンフレット等による情報発信

(2) 所有者等に対する相談対応

所有者等には、空家等の適切な管理について、様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいか分からずに困っている方もいます。また、空家等の劣化を防ぐためには、専門家が関与することが望まれます。そこで、市内で活動する専門家等を紹介する資料を作成・配付するほか、前出の将来的な相続に関する相談会と同様に、

専門家団体と協力した相談会等を実施し、空家等の管理に関するノウハウ等や管理業者についての情報を所有者等に紹介します。

- ・維持管理の具体的な方法
- ・高齢で管理が困難な場合の対処方法
- ・遠方に居住している場合の対処方法
- ・石垣市内の巡回管理業者・リフォーム業者、相談が可能な専門家
- ・リフォームのための資金の用意等

(3) 管理不全化の予防

空家が放置されたまま管理不全な状態になることを防止するため、自治会や社会福祉協議会、シルバー人材センター等と相互に連携・協力し、所有者等による空家の適正管理を促進します。

<参考> 【自治会による空き家の見守り活動支援（山形県酒田市）】

（資料：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例」）

山形県酒田市では、管理不全の空き家の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家の見守り活動を支援しています。

自治会は、空き家の見回り（最低月1回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空き家情報等を市へ報告しています。

【主な内容】

根拠	酒田市ひとつづくり・まちづくり総合交付金要綱
登録要件	自治会内の空き家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上
登録自治会数	平成28年度 登録自治会数 123 (全自治会数：458)
支援対象 活動内容	・空き家の見回りの実施（最低月1回、災害時の緊急時） ・空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）を市へ報告 ・年度末の活動報告書の提出 (見守り実施状況や新たな空き家連絡先等)
支援額	全自治体への運営交付金に1万円を加算

【自治会による見守り活動の例】

- ・自治会で、約20～30件の空き家の見守り活動を実施。
- ・遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収し、管理費に充当する事例もある。
- ・自治会内独自の空き家地図やリスト、所有者の連絡先台帳等を作成。
- ・倒壊のおそれのある空き家を一部解体し、出た鉄くず等売って得た資金で倒壊防止措置を取るなどの事例がある。

第4節 管理水準が低下した空家等への対策

管理水準が低下した空家等については、所有者等による適正な管理・処置が行われるよう促進します。

管理不全空家等及び特定空家等に該当する空家等に対しても、まずは所有者等による適正な管理・処置を促進しつつ、協議会等の意見を聴取しながら、空家法等に基づく手続きを進めます。

(1) 管理水準が低下した空家等の調査と対応方針

空家等の実態調査の結果や市民等からの情報提供により把握された管理水準が低下した空家等については、外観目視等による空家等の所在や所有者等を把握するための調査（法第9条第1項）を行います。

① 「管理不全」ではない空家等

調査の結果、管理水準は低下しているものの管理不全空家等や特定空家等には該当しないと判断される空家等に対しては、所有者等に文書を送付して、適正な管理を行うよう依頼します。また、必要に応じて空家の適正管理方法等に関する情報の提供や助言を行います。

なお、調査の結果、当該空家等が適正に管理が行われていると判断される場合には、所有者等の意向を確認しながら、石垣市空き家バンクへの登録をはじめ、その利活用の促進を図ります。

② 「管理不全」の可能性のある空家等

調査の結果、管理不全空家等や特定空家等に該当する可能性があるとして判断される空家等については、より詳細な状況の把握を行います。

所有者自らが所有する空家の状態を把握していない可能性や、空家を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられます。そのため、適切な管理が行われていない空家について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家の現状を伝えるとともに、当該空家に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努め、記録します。場合によっては、把握した当該空家等の所有者等の事情を考慮し、具体的な対応方策の検討や情報提供を行います。

また、必要に応じて立入調査（法第9条第2項）を実施します。この立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に、必要最小限の範囲で実施します。

調査により得られた当該空家等の状況を「管理不全空家等及び特定空家等に対す

るマニュアル」に示す判定基準と照らし合わせ、庁内委員会及び協議会での意見を聞いた上で、市長が管理不全空家等又は特定空家等として認定します。（管理不全空家等及び特定空家等に該当しない場合は、①「管理不全」ではない空家等として対応します。）

(2) 所有者等の自らによる除却の促進

老朽化した空家等を自ら除却し、土地の売却や建替え等を希望する所有者等に対して支援を行うため、本市の実情に合った補助制度等を検討します。

<参考> 【補助制度の例】

【危険な空家等の解消を目的とした助成制度】

- ・住宅地区改良法の不良住宅等を対象にした解体費用等の助成

【危険な空家等の解消及び優良住宅への建替え誘導を目的とした助成制度】

- ・不良住宅等を解体し優良な住宅への建替えを行う場合の解体費用等の助成

【除却後の跡地の有効活用を目的とした助成制度】

- ・市の中心市街地の整備方針と合致した老朽家屋の解体費用等の助成、固定資産税等の優遇措置

【空家等の流通促進を目的とした隣地所有者による取得を促すための助成制度】

- ・隣接地の所有者が取得する場合に、解体費用等の助成や固定資産税等の優遇制度を設け、宅地の不整形・接道条件・小規模住宅等の改善を図る。

【無接道敷地にある建物等の建替え更新に向けた取組み】

- ・無接道家屋等の建替えにあたって、建築審査会の同意を得るための基準を整備し、建替え後の建物の構造・階数・避難経路確保等を条件にした建替えを誘導し、防災に強いまちづくりを促進する制度

(3) 所有者が不明等の場合の対応

所有者等が不明であったり、相続が放棄されているような空家等は、適切な管理がなされないことにより管理水準が早期に低下し、管理不全空家等や特定空家等となるおそれがあるため、法律の専門家等と連携しながら、できるだけ早期に民法の財産管理制度を活用することを検討します。

- ・ 相続財産清算制度
- ・ 不在者財産管理制度
- ・ 所有者不明建物管理制度
- ・ 管理不全建物管理制度
- ・ 管理不全土地管理制度

(下線は、管理不全空家等や特定空家等でなくとも活用可能)

また、所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理が期待できない場合には、民法の成年後見制度を活用することを検討します。

(4) 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対しては、当該空家等の管理水準が特定空家等に該当するまで低下することを防ぐ観点から、以下のような空家法に基づく措置を実施します。

<p>指導 (法第13条 第1項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・石垣市長は所有者等に対し、「管理不全空家等及び特定空家等に対するマニュアル」に示す判定基準で検討した「破損箇所などの状況」または立入調査により把握した状況をもとに、特定空家等に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行います。 ・石垣市長が指導を行った場合、石垣市空家等対策協議会で当該指導が適切に行われた事を報告します。
<p>勧告 (法第13条 第2項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・石垣市長は、指導を行った後に改善が見られず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれ大きいと認める場合、特定空家等になることを防止する具体的な措置について勧告を行います。 ・勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。 ・石垣市長が勧告を行った場合、石垣市空家等対策協議会で当該勧告が適切に行われた事を報告します。

(5) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図る観点から、以下のような空家法に基づく措置を実施します。

<p>助言 又は指導 (法第22条 第1項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・石垣市長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて「管理不全空家等及び特定空家等に対するマニュアル」に示す判定基準で検討した「破損箇所などの状況」または立入調査により把握した状況について改善を講ずるよう助言又は指導を行います。 ・石垣市長が助言又は指導を行った場合、石垣市空家等対策協議会で当該助言又は指導が適切に行われた事を報告します。
<p>勧告 (法第22条 第2項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・石垣市長は、助言又は指導を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

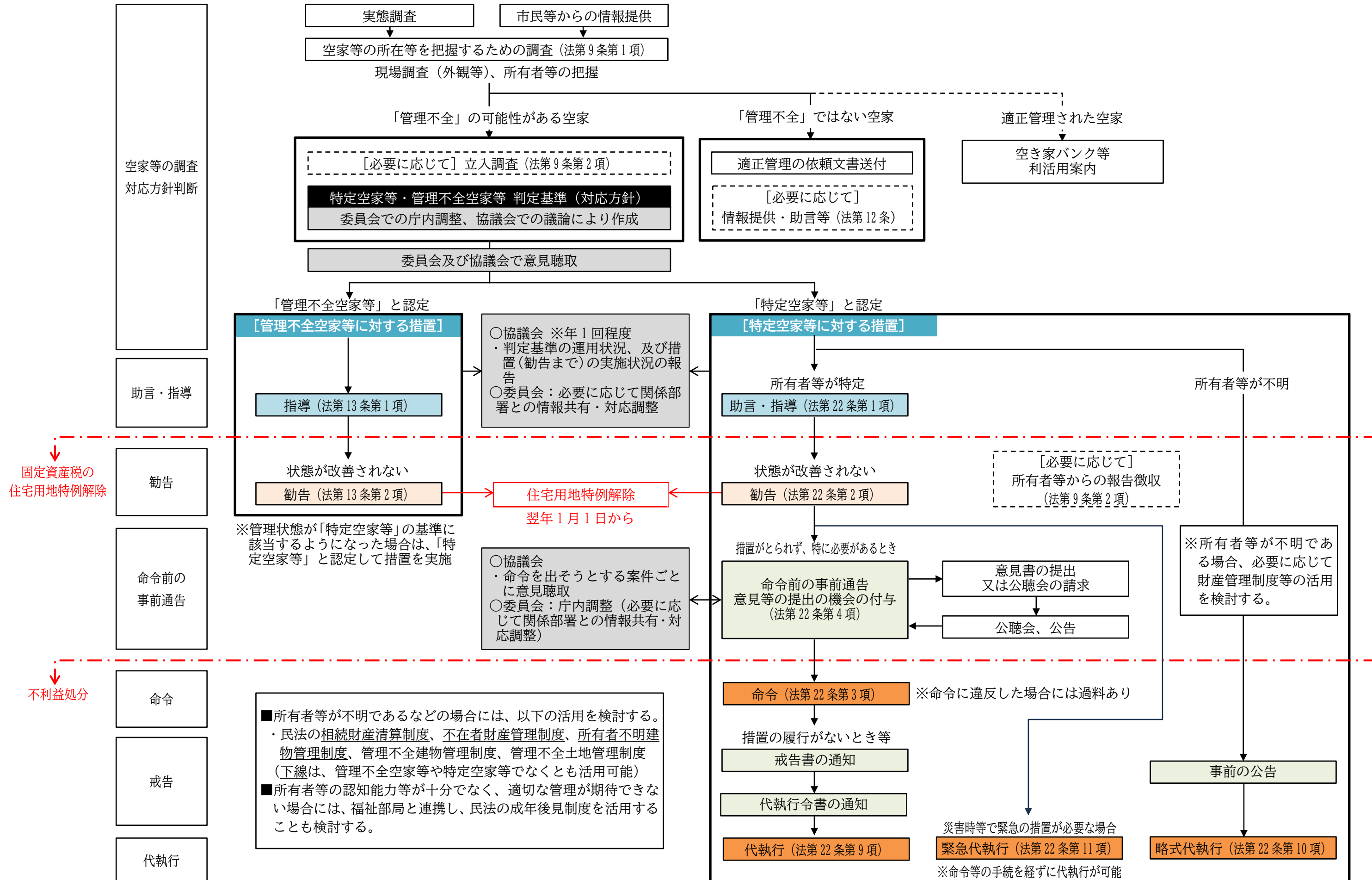
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。 ・ 石垣市長が勧告を行った場合、石垣市空家等対策協議会で当該勧告が適切に行われた事を報告します。
<p>命令 (法第 22 条 第 3 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 石垣市長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて措置を講ずるよう命じます。 ・ 市は、命令に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認します。次に、石垣市空家等対策協議会に対し当該特定空家等が勧告を行っても改善されていない状況を報告するとともに、命令の要否及び命令内容について意見を求めます。 ・ 石垣市長は、命令する場合においては、空家法第 22 条第 4 項から第 8 項（意見書の提出又は公開による意見の聴取）及び第 13 項から第 15 項（命令をしたことの公示等）に規定する事項を実施します。 ・ 石垣市長が命令を行った場合、石垣市空家等対策協議会で当該命令が適切に行われた事を報告します。
<p>代執行 (法第 22 条 第 9 項) 又は 略式代執行 (法第 22 条 第 10 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 石垣市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行います。所有者等が確知できない場合は、空家法第 22 条第 10 項の規定に基づく「略式代執行」として実施します。 ・ 代執行に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認します。次に、石垣市空家等対策協議会に対し、当該特定空家等が命令を行っても命令の措置が履行されていない状況を報告するとともに、石垣市空家等対策協議会から代執行の要否及び代執行内容について意見を求めます。 ・ 石垣市長が代執行を行った場合、石垣市空家等対策協議会で当該代執行が適切に行われた事を報告します。 ・ 代執行に要した費用については、国税滞納処分の例により、義務者から徴収することとし、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対して文書でその納付を命じます（行政代執行法第 2 条・第 5 条・第 6 条）。

	<ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その時点でその者から任意で費用を徴収します。ただし、略式代執行に要した費用について、義務者が任意の支払いに応じない場合は、通常の民事債権として権利行使を行います。
<p>緊急代執行 (法第 22 条 第 11 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・石垣市長は、災害その他非常の場合において、周辺的生活環境の保全を図るために当該特定空家等について緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行います。(この場合にも、助言又は指導及び勧告を経ていることが必要です。) ・石垣市長が緊急代執行を行った場合、石垣市空家等対策協議会で当該代執行が適切に行われた事を報告します。

【所有者等によって必要な措置が講じられた場合の対応】

所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、当該勧告又は命令を撤回します。撤回がなされた場合、「特定空家等」ではなくなるため、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、再び特例が適用されます（翌年の1月1日から）。

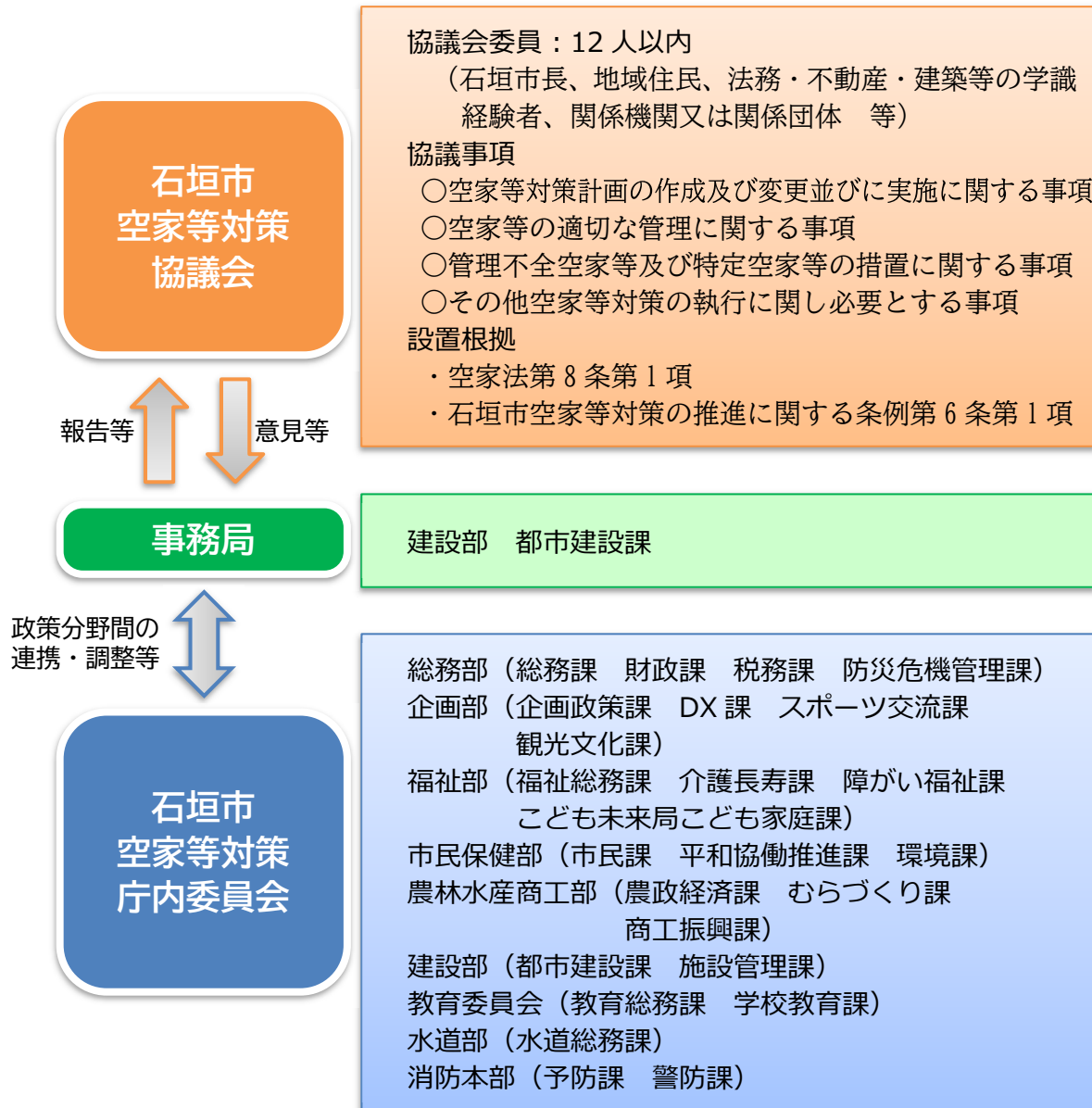
図表 20：【管理水準が低下した空家等に関する手続きフロー】



第5節 推進体制の整備

本市における空家等対策を進めるための組織として、「石垣市空家等対策庁内委員会」及び「石垣市空家等対策協議会」を設置します。

図表 21：【推進体制のイメージ】



(1) 石垣市空家等対策庁内委員会

石垣市空家等対策庁内委員会では、防災、衛生、景観等の多岐にわたる政策課題に横断的に対応するため、行政における政策分野間での連携・調整等を行います。

図表 22：【石垣市空家等対策庁内委員会 組織体制】

部	担当課	主な役割	現状把握	適正管理	予防・利活用
総務部	総務課	個人情報等 行政連絡員との連携に関する事項	○	○	○
	財政課	予算等財政面の調整	○	○	○
	税務課	所有者不明に係る固定資産課税情報の活用による空家等の所有者情報に関する事項 管理不全空家等及び特定空家等への勧告による住宅用地特例の適用除外に関する事項	○	○	
	防災危機管理課	防災の観点からの対策に関する事		○	
企画部	企画政策課	移住・定住支援に関する事 空家バンクに関する事		○	○
	DX 課	情報セキュリティ等 施策の周知、広報への掲載等		○	○
	スポーツ交流課・ 観光文化課	インバウンド誘客促進、エコツーリズム等の支援など、観光促進のための空家利活用（民泊・農泊等）に関する事			○
福祉部	福祉総務課・ 介護長寿課	福祉事業に空家を利活用する場合の情報共有・情報提供に関する事 民生委員・社会福祉協議会との連携等による単身高齢者世帯の把握・空家化予防に関する事			○
	障がい福祉課	障がい者作業施設等としての空家活用・農福連携事業に関する事項			○
	こども未来局 こども家庭課	児童福祉事業に空家を利活用する場合の情報共有、情報提供に関する事			○
市民保健部	平和協働推進課	市民からの相談、市民団体との協働に関する事	○	○	○
	市民課	戸籍、住民基本台帳等の情報提供等		○	
	環境課	放置空家等の環境衛生（害獣・害虫・ゴミ等）に関する事項 空き地の環境保全に関する事項	○	○	
農林水産商工部	農政経済課	空家等と隣接する耕作放棄地等、農村振興・農福連携事業（農村地域における空家利活用）に関する事項			○
	むらづくり課	農道等に隣接する空家等に関する安全対策に関する事		○	
	商工振興課	空き店舗等の活用等の中心市街地活性化に関する事、サテライトオフィス等の誘致等 シルバー人材センターに関する事			○
建設部	都市建設課	空家等に関する総合窓口 部所掌事務の総合調整に関する事 空家等対策計画の作成変更に関する事 空家等対策協議会の運営に関する事 放置空家等の建物・景観に関する事 空家修繕・耐震改修等に関する事 情報整備・更新（システム管理運営）	○	○	○
	施設管理課	空家等に関する道路管理上の安全対策に関する事		○	
教育委員会	教育総務課・ 学校教育課	学校周辺や通学路の安全対策に関する事		○	
水道部	水道総務課	休廃止届出等の水道利用情報	○		
消防本部	予防課・警防課	防火の観点からの空家等対策に関する事	○	○	

(2) 石垣市空家等対策協議会

石垣市空家等対策協議会は、空家法及び市条例に基づき設置する組織で、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行います。

図表 23：【石垣市空家等対策協議会 組織概要】

名称	石垣市空家等対策協議会
設置根拠	・空家等対策の推進に関する特別措置法第8条第1項 ・石垣市空家等対策の推進に関する条例第6条第1項
協議事項	○空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項 ○空家等の適切な管理に関する事項 ○管理不全空家等及び特定空家等の措置に関する事項 ○その他空家等対策の執行に関し必要とする事項
構成	○石垣市長を会長とし、市長を含む委員12人以内で組織する。 ○委員は次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。 (1)地域住民 (2)法務、不動産、建築等の学識経験者 (3)関係機関又は関係団体 (4)その他、市長が必要と認める者

(3) 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・近隣市町村及び関係団体、民間の関係機関等との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

また、今後の増加が予想される空家等への対策を充実させるため、空家等管理活用支援法人（空家法第 23 条第 1 項）を指定し、同法人と連携した取組を進めることについて検討します。

図表 24：【関係団体等との連携について】

関係団体等	連携及び協力
県及び近隣市町村等	市町村空家等対策連絡調整会議における情報提供及び情報共有
弁護士・司法書士 行政書士 土地家屋調査士 不動産鑑定士・ 民間団体 (NPO、公益法人等)	相続等に関する相談及び調査 財産の所有権移転手続き等 空家の管理・利活用の相談等
不動産業者	所有者等の空家利活用相談、空家バンクの充実等
建設業者	空家の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家の修繕、改善、耐震判断などの技術的な対応等
県の建築部署	空家の構造・建築基準法運用に係る改善のための対応等
警察	危険回避のための対応等
消防本部	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空家情報の提供、跡地の利活用等

第6節 その他空家等対策の実施に関して必要な事項

本計画期間中は、石垣市内における空家の管理状況の推移及び空家数の増減状況等を継続的に把握し、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証のうえ、適正な進行管理を行います。また、空家等の実態調査の結果や、市内における空家等の活用事例等をもとに、空家等対策の充実を図ります。

なお、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により、必要に応じて本計画の変更を検討することとします。

石垣市空家等対策計画

令和6年3月

発行 石垣市

〒907-8501 沖縄県石垣市字真栄里 672 番地

TEL 0980-82-9911 (代表)

URL <https://www.city.ishigaki.okinawa.jp/index.html>

編集 石垣市 建設部 都市建設課