第１章　計画の基本的事項

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。

特に、適切な管理が行われない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」（以下「空家特措法」という。）が施行され、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特措法が改正され、令和５年（2023年）12月に施行されました。空家等の対策は、第一義的には当該空家等の所有者又は管理者の責任において行われるべきものであり、所有者等には空家等の適切な管理に努める責務があります。一方で、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には、市町村が法に基づき必要な措置を講ずることとされています。

本市においても、人口動態や住宅ストックの状況等を背景として、今後、空家等の増加が見込まれており、昨年度実施した空家等実態把握調査においても、適正に管理されていない空家等の存在や、将来的に危険な空家等へ移行するおそれのある物件が確認されています。これらの空家等は、周辺住民の安全・安心な生活環境に影響を及ぼす可能性があり、早期かつ計画的な対応が必要な状況にあります。

空家特措法の目的は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、地域住民の生命、身体及び財産の保護並びに生活環境の保全を図ることにあります。これを踏まえ、本市においても、所有者等による自主的な管理・改善を基本としつつ、空家等の発生を防止するための予防的な施策を講じるとともに、周囲に著しい悪影響を及ぼす危険な空家等については、法に基づく指導、勧告、命令、さらには行政代執行等の措置を、状況に応じて適切に実施していく必要があります。

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、本市における空家等の動向や法改正を踏まえて策定するものです。

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、空家特措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。

（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。

空家等（空家特措法第2条第1項）

・居住等の使用がなされていないことが常態（概ね年間を通して使用実績がない状態）である建築物、付属する工作物、その敷地



管理不全空家等（空家特措法第13条第1項）

・そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等



特定空家等（空家特措法第2条第2項）

①倒壊など著しく保安上危険となるおそれがある空家等

②著しく衛生上有害となるおそれのある空家等

③著しく景観を損なっている空家等

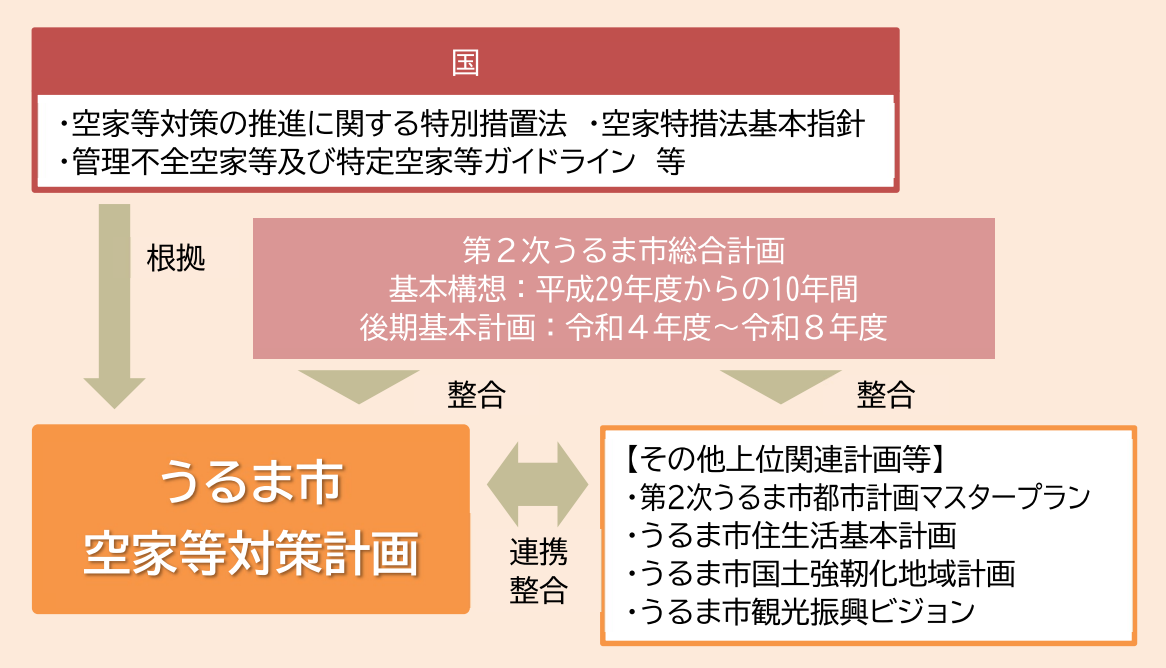
④その他生活環境の保全のため放置が不適切である空家等



第３節 計画の位置付け

本計画は、空家特措法第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２次うるま市総合計画（基本構想及び後期基本計画）」を最上位計画とし、「うるま市住生活基本計画」、「うるま市国土強靭化地域計画」等の関連計画との連携・整合をとって策定しています。



第４節 計画期間

本計画の計画期間は、令和９年度（2027年度）を初年度として令和18年度（2036年度）までの10年間とします。また、社会情勢の変化や本市における空家等の状況等を踏まえ、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うるま市全域とします。

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等は、空家特措法第２条第１項に規定する「空家等」及び一部の住戸が空き室となっている長屋、うるま市が所有・管理する空家等とします。

また、上記以外の戸建て住宅等についても発生抑制や活用に関する施策においては対象とします。

本計画では、原則、空家特措法上の定義に則した表記としますが、各種調査や事業等の用語として定義づけられている場合は「空き家」と表記しています。