第４章 空家等に対する施策

第１節 所有者等による空家等の適切な管理

（１）空家等の未然防止

・空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者又は占有者の責任において行われるべきものです。空家等の発生を防ぐためには、現在居住している住宅のみならず、生活の実態がなく物置等として使用している住宅や、将来住まなくなる予定のある住宅についても、空家等となる前の段階で対策を講じます。

・所有者等への情報提供や意識啓発、空家等に関する相談窓口や通報体制等の整備により、適切な管理が行われていない空家等の解消及び発生の未然防止を目指します。

・既存住宅については、インスペクション（建物状況調査）やリフォームの促進を通じて、住宅性能や安全性の向上を図り、良質な住宅ストックの形成と長寿命化を推進します。

・市広報誌やホームページ等を活用し、相続登記の義務化を含む空家等発生予防に関する情報提供・啓発を行うとともに、専門家等による相談会を実施し、所有者等による早期対応を促進します。

・空家等の早期発見を図るため、地域住民による相互見守り体制の構築を進めるとともに、電気・ガス・水道事業者と連携した使用状況等の情報収集体制の整備に取り組みます。

（２）すべての市民への啓発

・空家等が周辺地域にもたらす問題や空家等対策の取組などについて情報発信を行い、所有者をはじめ市民全体の意識の向上や理解の促進を図ります。

（３）空家等の適正管理・発生抑制に向けた取組

・住宅が空き家となった際に管理不全な状態とならないように、情報提供や市町村による相談窓口の設置等により、修繕をはじめとした適正管理を促進するとともに、市広報誌やホームページ等を通じて、適正管理手法や所有者・管理者の責任について周知・啓発を行い、管理不全による周辺環境への影響の防止を図ります。

・所有者が遠方に居住している場合が多いことや、高齢化により管理が困難となっていることを踏まえ、民間事業者が実施する空き家管理サービスの活用を促進するとともに、制度内容や利用効果について周知・啓発を行い、適正管理意識の向上を図ります。また、空き家管理事業者の登録制度の創設について検討します。

・条例に基づき空家等の実態把握を行うとともに、関係課等と連携しながら、所有者や管理者に対して適正管理及び改善の促進を図ります。

・住宅の耐震化を推進するため、耐震診断や改修設計に対する支援を行い、災害に強い住環境の整備を図ります。

・大規模災害時における倒壊や火災の防止に向けて、空家等の適正管理を促進するとともに、状況に応じて利活用や除却も含めた総合的な対策を推進します。

・自宅を担保に老後の資金作りができる「リバースモーゲージ」や、自宅を売却して資金化した後も同じ家に住み続けることができる「リースバック」、「マイホーム借上げ制度」などの活用により、空き家化する前の資産としての有効活用を促進するとともに、住宅所有者が判断能力を喪失した場合等に備えた家族信託の普及を促進します。

※マイホーム借上げ制度：50歳以上の所有者の住宅を一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が最長で終身にわたり借り上げ、転貸することで安定した家賃収入を保証する制度。
※家族信託：資産を持つ方が、特定の目的に従って、その保有する不動産・預貯金等の資産を信頼できる家族に託し、その管理・処分を任せる仕組み。

＜空家等の発生予防に向けた普及啓発＞

空家等対策を効果的に進めるためには、空家等が発生した後の対応だけでなく、発生を未然に防ぐ取組が重要です。

このため、相続登記の義務化や適正管理の必要性、空家等を放置することによるリスク等について、市広報誌やホームページ、セミナー等を通じて周知・啓発を行います。また、高齢期における住まいのあり方や住宅の維持管理、住み替え、リフォーム等について早い段階から情報提供を行い、空家等になる前の適切な判断や準備を促進します。

さらに、空家等が地域や家族に及ぼす影響について理解を深めるための啓発活動を推進し、市民全体の意識向上を図ります。

第２節 空家等の流通と利活用の促進

（１）情報提供・相談体制の充実

・ 空き家所有者と利用希望者とのマッチングを図り、うるま市島しょ地域空き家バンクの活用を促進するとともに、全国版空き家・空き地バンクへの参加を検討します。

・ 空き家を地域の資源として捉え、住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅、移住者やUターン者の定住促進住宅、地域の活性化に資する施設など、地域の課題に応じた転用を促進するため、国の補助制度等の情報提供を行います。

・ 「空き家再生等推進事業」、「空き家対策モデル事業」（国土交通省）などの支援事業の情報提供を進めます。

（２）空家等の流通・活用促進

・ 拠点においては、空家等や公共施設跡地の活用により、地域資源を活かした賑わいの再生や地域の再編・再構築を推進し、質の高い住環境・生活空間の形成を目指します。

・ 空家等の流通を促進し、住宅や店舗等への利活用や土地利用転換を進めることで、地域ニーズに応じた良質な住宅供給とまちの活性化を推進します。

・ 中古住宅の活用や流通促進に向けた取組を検討するとともに、空家等及び除却後の跡地の利活用を促進します。

・ 遊休化した農地及び空家等の活用を通じて、自然環境の保全や地域活性化を図り、適切な土地利用の維持に取り組みます。

・ 災害発生時における応急住宅の確保に向けて、空家等の活用可能性を検討し、関係機関と連携した受入体制の構築を推進します。

＜仏壇・位牌等の整理及び供養に関する支援＞

空家等の利活用や除却が進まない要因の一つとして、仏壇や位牌、遺骨等の存在による心理的・文化的な制約が挙げられます。特に本市では、先祖供養を重視する地域性があり、仏壇じまいや墓じまいに対する不安や親族間の合意形成の難しさから、空家等が長期間放置される事例がみられます。

このため、葬祭事業者や寺院等の関係団体と連携し、仏壇じまいや墓じまい、永代供養等に関する情報提供を行うとともに、相談体制の充実を図ります。また、空家等の利活用や除却と仏壇等の整理を一体的に支援できる仕組みについて検討し、所有者等の心理的負担の軽減と空家等の流通・利活用の促進を図ります。

（３）地域特性を踏まえた空家等対策の推進

・既成市街地の再編に向けては、空家等の有効活用や住宅密集地の改善が必要な地区の調査・検討を進め、建て替えの誘導に向けた取組を促進します。

・島しょ地域の空家等所有者・移住者を対象に、地域活性化や観光振興に資する空家等の活用を目的とした改修費用の一部助成を行います。

・活用可能な空家等については、移住・定住希望者への体験居住の場として提供するなど、その利活用に向けた取組を進めます。



資料：うるま市企画政策課

・移住生活に関する情報の集約化を図り、島しょ地域の魅力と併せてホームページやSNS等を活用し発信するとともに、移住者向けの住宅確保に向けて、所有者や地域と連携した空家等活用体制の構築を推進します。

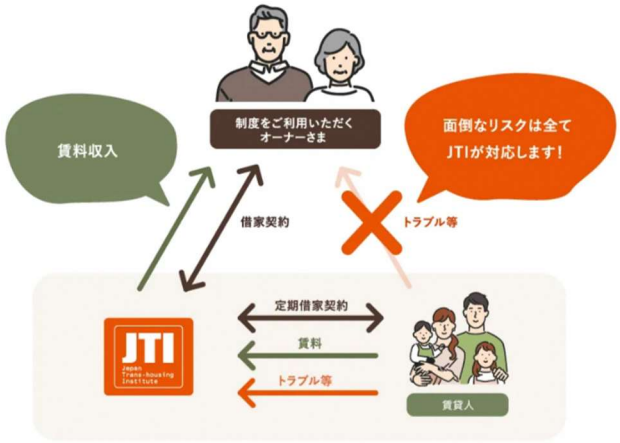
・空家等の活用や除却等を促進するため、地域の実情や空家等の状況を踏まえ、空家等活用促進区域の設定について検討します。



資料：国土交通省

■マイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の制度で、50歳以上の方の自宅を借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証することで、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる制度



・JTIによる借上げ
・終身借上げ
・定期借家による運用（原則３年の定期借家契約）
・入居者対応はＪＴＩにおまかせ
・空き家保証
・国の基金による債務保証
・予約借上げ
・修繕費対応

資料：JTIホームページ

■リバースモーゲージ

高齢者の居住する不動産を担保として生活資金、施設入居資金などを融資する制度の総称で、借入資金は利用者の死亡時に、担保不動産の売却によって返済されることが特徴



資料：国土交通省

■国における空家等の活用・除却に関する主な支援制度

施策等の名称	概要
空き家再生等推進事業	空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用、空き家・不良住宅の除却等に取り組む地方公共団体に対して支援する。（社会資本整備総合交付金の基幹事業）
空き家対策総合支援事業	空家特措法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。
空き家対策モデル事業	NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る。（空き家対策総合支援事業の内数）
民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット制度	民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット登録住宅）の改修や入居者負担の軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等への支援を行う。
スマートウェルネス住宅等推進事業 （サービス付き高齢者向け住宅整備事業）	「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、整備（空き家等の改修を含む）に対して支援する。
建築課住宅・建築物安全ストック形成事業 （住宅・建築物アスベスト改修事業）	住宅・建築物のアスベスト対策を促進するため、住宅・建築物のアスベスト含有調査及びアスベスト除去等に対し支援を行う。
暮らし・にぎわい再生事業	衰退し利便性の低下した中心市街地において、公益施設（地域交流施設、医療施設、社会福祉施設、教育文化施設等）を含む建築物の整備等を支援することにより、にぎわいのあるまちなかとして再生する。
住宅市街地総合整備事業 （密集住宅市街地整備型）	一定の要件を満たす密集市街地等において、老朽建築物・空き家等の除却に係る経費を支援する。（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）
街なみ環境整備事業	一定の要件を満たす住環境の整備改善を必要とする区域において、空き家等の除却・外観修景整備等に係る経費を支援する。（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

施策等の名称	概要
市街地住宅整備室住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）	空き家など既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援する。
歴史的観光資源高質化支援事業	歴史的なまちなみを阻害する建築物・空地等の美装化・緑化、除却及び伝統的な意匠形態を有する新築建築物の外観修景を実施し、観光の核となる歴史的建造物を含めた歴史的なまちなみ全体の質を向上させる。
都市防災総合推進事業	密集市街地における延焼危険性の低減を図るため、木造の老朽建築物の除却を支援する。（防災・安全交付金の基幹事業）
空き家・空き地等の流通の活性化の推進	「全国版空き家・空き地バンク」による情報発信の促進により、空き家・空き地等の流通を図る。
所有者不明土地等対策の推進	所有者不明土地対策計画に基づいて市町村や民間事業者等が実施する土地の所有者探索、事業コーディネート、管理不全状態の解消等の取組を支援する。

資料：令和５年12月国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等」

＜居住支援と連携した空家等の活用＞

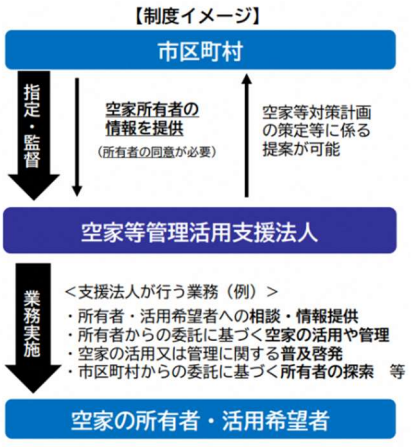
高齢者、障害者、ひとり親世帯、生活困窮者等の住宅確保要配慮者にとって、住まいの確保が課題となる一方で、市内には活用可能な空家等が存在しています。

このため、居住支援法人や福祉関係機関、不動産事業者等と連携し、空家等を活用した居住支援を推進します。また、住宅の提供だけでなく、見守りや生活支援、緊急時対応等を組み合わせた支援体制の構築を図るとともに、高齢者向けシェアハウスや小規模共同居住など、多様な居住モデルの検討を進めます。

＜空家等管理活用支援法人の指定＞

空家等対策について、所有者が相談等できる環境がなかったり、行政も人員等が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできない状況になっています。

そのため、うるま市では、空家等の活用や管理に取り組むNPO法人や社団法人、民間事業者等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う仕組みづくりの検討を進めます。



資料：国土交通省住宅局

第３節 管理不適切な空家等への対応と措置

著しく老朽化した危険な空家等については、所有者に空家等の危険性や支援制度に関する情報提供によって除却を促進し、除却跡地についても適切な対策・管理を促します。行政指導で改善が見込めない危険な空家等については、法に基づき管理不全空家等又は特定空家等と認定し、指導・助言、勧告、命令、代執行により安全性の確保を図ります。

（１）管理不適切な空家等への対応

① 所有者等への助言等

空家等の所有者等、住民、地域で解決が困難な空家等に関しては、市職員が現地に赴き、敷地外から目視による現地確認を行います。

空家等の現地確認によって、適切な管理が行われていないと判断した場合、市は登記簿情報や納税者情報等から空家等の所有者等を調査し、これに対して空家等の適切な管理を促す助言等を行います（空家特措法第９条、第10条、第12条）。

② 立入調査の実施

所有者等による改善が見られない場合、空家特措法第９条第２項に基づき、「管理不全空家等（特定空家等）の判断基準」を基に立入調査を実施します。

この調査をする場合は、その５日前までに当該空家等の所有者等に対してその旨を通知します（空家特措法第９条第３項）。

また、この調査を行う職員又は委任を受けた者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があれば提示します（空家特措法第９条第４項）。

なお、空家特措法第16条第２項により、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20万円以下の過料に処されることがあります。

（２）法や条例に基づく措置の実行

適切な管理が行われていない空家等に対する対応は空家特措法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合があります。

各法令により、目的、講じることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

道路法による命令	○ 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等について、危険を防止するため必要な措置を講ずることができる制度が設けられています。本市においては、道路法の適用を受ける道路のほか、里道等の法定外公共物についても、管理者等と連携し、危険な工作物等への必要な対応を検討します。	（担当課） 維持管理課
建築基準法による勧告・命令 （第９条、第10条）	○ 違反建築物については、除却・移転・改築・使用禁止・制限等を命令できる。（第９条第１項） ○ 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（第10条第１項、２項） ○ 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（第10条第３項）いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（第９条第12項、第10条第４項）	（担当課） 建築行政課
消防法による命令 （第３条）	○ 屋外において火災の予防に危険であると認める物件等について、除去等の措置を命令できる。 ○ 措置を講じないときなどは代執行できる。	（担当課） 消防本部予防課
廃棄物処理法による命令 （第19条の４・第19条の７）	○ ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。	（担当課） 環境政策課
景観法による命令 （第70条）	○ 形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる既存不適格建築物に対し、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替等の措置を命令できる。	（担当課） 公園整備課
浄化槽法による命令 （第12条）	○ 浄化槽の保守点検又は清掃において生活環境の保全及び公衆衛生上必要があると認められる場合、指導、勧告、改善命令等ができる。	（担当課） 環境政策課
地方税法 （第349の３の２）	○ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26（2014）年法律第127号）の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。	（担当課） 資産税課

＜空家等に関する民法改正＞

令和５（2023）年４月１日に施行された民法の改正（民法第233条第３項第１号から第３号）により、隣地の竹木の枝が越境してきて困っている住民は、空き家の所有者に対し、

①越境した枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合
②所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
③急迫の事情がある場合

に限り、当該住民が自ら枝を切除できるようになりました。

（３）所有者が不明等の場合の対応

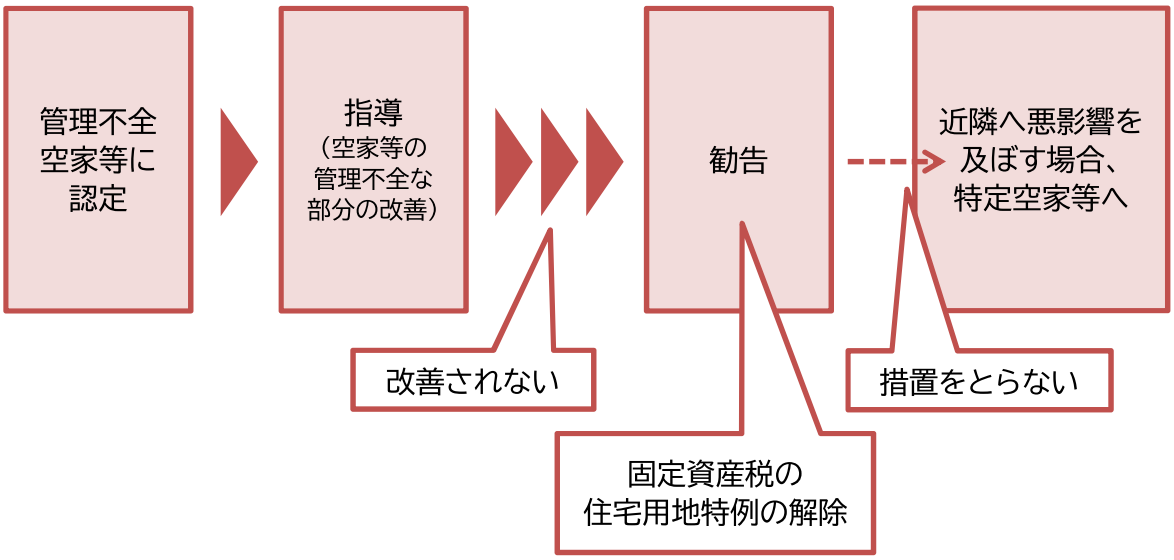
所有者等が不明であったり、相続が放棄されているような空家等は、適切な管理がなされないことにより管理水準が早期に低下し、管理不全空家等や特定空家等となるおそれがあるため、法律の専門家等と連携しながら、できるだけ早期に民法の財産管理制度を活用することを検討します。

- 管理不全建物管理制度
- 管理不全土地管理制度
- 所有者不明建物管理制度
- 所有者不明土地管理制度
- 相続財産清算人制度

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、以下のような空家特措法に基づく措置を実施します。



（５）特定空家等への措置

① 特定空家等の判断基準

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）（以下「国ガイドライン」という。）」を十分に考慮し、必要な措置を講じます。

特定空家等は、空家特措法第２条第２項に次のように規定されています。

定義（再掲）
第２条 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。

また、国ガイドラインにおいては、特定空家等であるか否かの判断に際して参考となる項目が記載されています。

■特定空家等であるか否かの判断に際して参考となる項目

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	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。 イ　建築物の著しい傾斜 ・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。　等 ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・ 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。　等 （２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・ 屋根が変形している。 ・ 屋根ふき材が剥落している。 ・ 壁体を貫通する穴が生じている。 ・ 看板、給湯設備等が転倒している。 ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。　等 ２．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。　等

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	（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。 ・ 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。 等 （２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ 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影響を及ぼしている。 ・ 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影響を及ぼしている。 （３）アスベスト含有建材が飛散し暴露するおそれがある
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	（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・ 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てい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。 等 （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。 ・ 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。 ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等
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	（１）立木が原因で、以下の状態にある。 ・ 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。 等 （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。 ・ 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。 ・ 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。 等 （３）建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・ 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。 等

資料：国土交通省Ｒ６．３「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）［別紙］

判断基準については、国ガイドラインに準拠し、「うるま市特定空家等及び管理不全空家等判定基準表」を用いることとします。また、判断に際しては「うるま市空家等対策審議会」において関係機関や関係課の意見を踏まえるなど、総合的に判断します。
※判断基準については、今後の実施状況等を踏まえ、随時、内容の更新・修正等、改良を加えていきます。

② 特定空家等への措置

（ア）助言又は指導（空家特措法第 22 条第１項）

空家等の管理は、所有者等において適切に行われるべきであることから、所有者等自らの意思による改善がされるよう、助言又は指導を行います。

（イ）勧告（空家特措法第 22 条第２項）

繰り返し助言又は指導を行ったものの、なお改善されないと認められるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告を行います。

また、勧告された場合は地方税法に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

【参考】

固定資産税等の住宅用地特例の適用について（令和５（2023）年度税制改正）

特定空家等の敷地が地方税法第349条の３の２の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を受けている場合にあっては、勧告を行うことにより、当該敷地について特例の対象から除外されることになります。

なお、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、再度、当該特例の対象となります。

勧告を行った場合は、その旨を固定資産税担当部署に連絡します。なお、１月１日までに勧告したものが、翌年度から住宅用地特例の対象から除外されます。

■ 固定資産税等の住宅用地特例（住戸一戸あたり）

区分		固定資産税課税標準額
小規模住宅用地	200 ㎡以下	評価額×１/６
一般住宅用地	200 ㎡を超える分	評価額×１/３
住宅用地でない宅地		特例なし

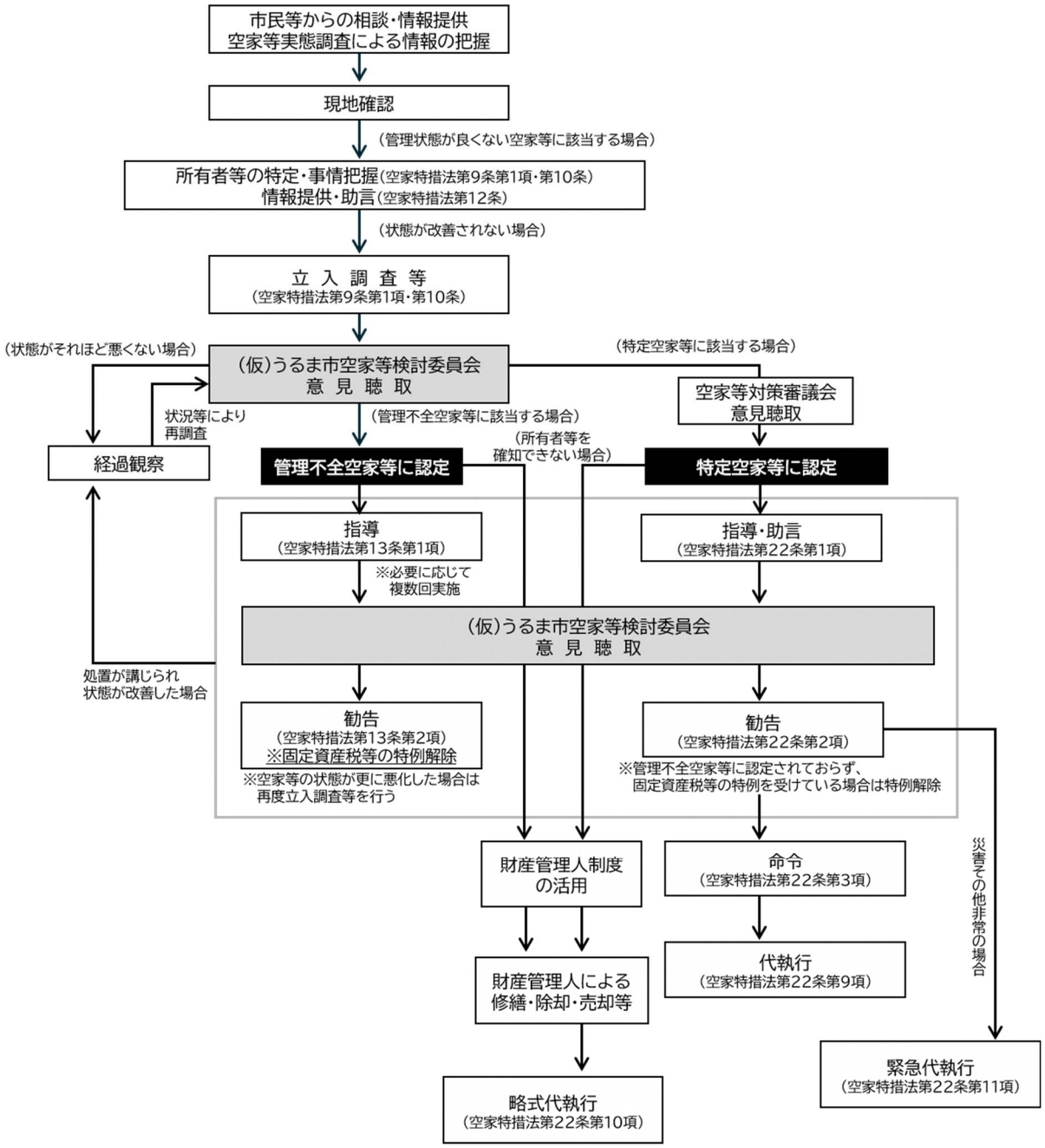
（ウ）命令（空家特措法第 22 条第３項）

正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認められるときは、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命じます。

（エ）代執行（空家特措法第 22 条第９項）

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行したとしても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

管理不全空家等及び特定空家等の措置フロー（概要）



＜空家等の改修・除却等に対する支援＞

空家等の利活用や除却が進まない要因として、改修費や解体費の負担が大きいことが挙げられます。特に老朽化した建物では、アスベスト対策等に多額の費用を要する場合があり、所有者等による対応が困難となっています。

このため、国や県の補助制度の活用を促進するとともに、本市においても空家等の改修、除却、家財整理、仏壇じまい・供養等に関する支援制度について検討します。また、活用可能な空家等については、住宅性能の向上や用途転換に向けた改修を支援し、流通・利活用の促進を図ります。

（６）緊急安全措置の対応

令和５（2023）年の法改正により、緊急的に除却（解体）などが必要な特定空家等に対して、命令等の手続きを経ずに行政による強制撤去等（代執行）をすることが可能となりました。台風など自然災害による危険が迫っているときなどに、迅速な安全確保ができるようになります。

特定空家等に対する措置（緊急代執行）
第 22 条 11　市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

なお、うるま市空家等の適正管理に関する条例に基づき、特定空家等でなくとも、市民の安全・安心を確保するため、雪害、地震、風水害、土砂災害等の災害により被害が生じた又は被害が見込まれる所有者不明等の空き家について、緊急的又は予防的な除却等を行い、危険性の排除に努めます。

うるま市空家等の適正管理に関する条例（緊急安全措置）
第 13 条 １　市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最低限度の措置を講ずることができる。 ２　市長は、前項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告)をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。 ３　市長は、第１項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該措置に係る空家等の所有者等に請求することができる。