

令和4年度

嘉手納町人口減少対策
住環境検討業務

報告書

令和5年3月

沖縄県嘉手納町

目 次

はじめに 本業務の目的と調査フロー	1
第1章 与条件の整理	3
1. 令和3年度成果のレビュー	3
(1) 人口減少の現状・課題	3
(2) 施策内容及びロードマップ	8
2. 与条件の整理（人口関連）	13
第2章 調査事業企画・調整	21
1. ランドバンク事業	21
(1) 先進地視察	21
(2) 未接道敷地調査	21
(3) 活用事業の全体像の検討	21
(4) 官民連携体制の検討・構築支援	21
(5) ランドバンク事業計画案の検討	23
(6) ランドバンク事業組織化に向けた取組	23
2. 嘉手納飛行場周辺における国有財産活用及び嘉手納町大規模開発可能地の検討	24
(1) 嘉手納飛行場周辺における国有財産（防衛省所管）活用方策の検討について	24
(2) 大規模敷地の活用方策に係る調査	25
3. 住宅供給促進に向けた支援策の立案	25
4. 令和3年度「嘉手納町人口減少対策検討業務」提言した施策について	26
第3章 テーマ別調査	27
1. 住まいコンシェルジュ事業	27
(1) 関係者ヒアリング	27
(2) 官民連携体制の検討・構築支援	27
2. ランドバンク事業	33
(1) 先進地視察	33
(2) 検討対象地区の抽出	40
(3) モデルケースにおける検討の進め方	41
(4) 活用事業の全体像の検討	42
(5) ランドバンク事業計画案の検討	74
(6) ランドバンク事業組織化に向けた取組	77
3. 嘉手納飛行場周辺における国有財産（防衛省所管）活用及び嘉手納町大規模開発可能地の検討	80
(1) 嘉手納飛行場周辺における国有財産（防衛省所管）について	80
(2) 嘉手納町大規模開発可能地について	81
(3) 活用方策の検討	81
(4) 屋良第二公園と国有財産（防衛省所管）の複合的な活用方策の検討	85
4. 住宅供給促進に向けた支援策の立案	94
(1) 施策パッケージ説明背景	94
(2) 先進事例の整理	94
(3) 人口減少対策住宅施策立案	98
5. 令和3年度「嘉手納町人口減少対策検討業務」提言した施策について	105
(1) 嘉手納町住宅リフォーム支援事業補助金交付規則（改定案）	105
(2) 嘉手納町新築住宅等取得補助金交付規則（改定案）	108
(3) 嘉手納町建物除却補助金交付規則（改定案）	118
(4) 嘉手納町出産祝い金事業実施要綱(案)	126

第4章	ロードマップ・進行管理方法の検討	134
1.	検討会議の運営支援	134
	(1) 第1回庁内検討委員会	134
	(2) 第2回庁内検討委員会	138
2.	推進体制の検討	142
	(1) 「住まいコンシェルジュネットワーク」	142
	(2) 「ランドバンク」	144
3.	ロードマップ(案)	145
4.	推進管理方法の検討	146

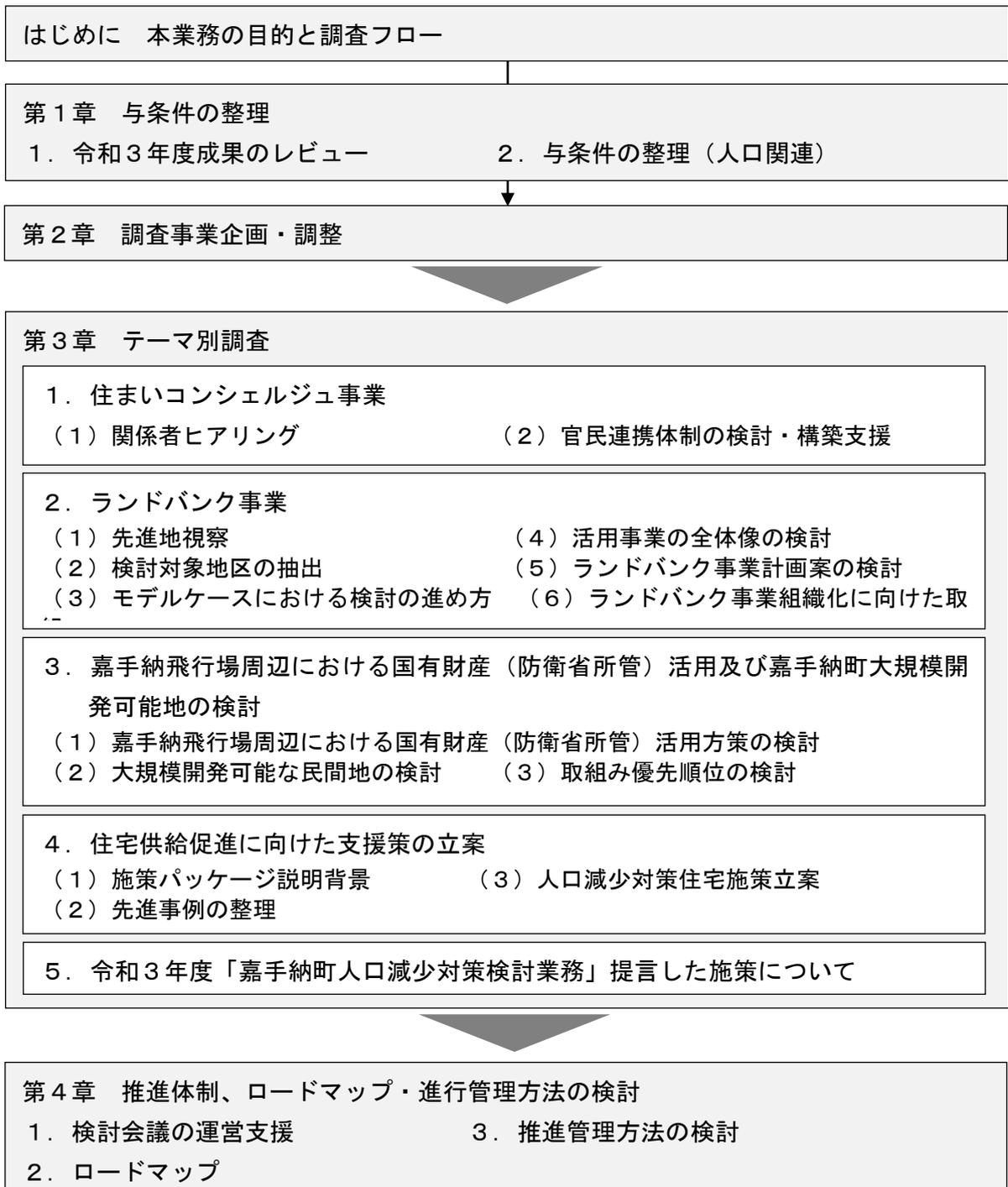
参考資料 ヒアリング記録
つるおかランド・バンク事業 資料
庁内検討委員会資料

はじめに 本業務の目的と調査フロー

本町は本島中部で唯一人口の減少が続く自治体であり、人口減少への対応は本町の喫緊の課題である。このような状況の中、令和3年度は「嘉手納町人口減少対策検討業務」を実施し、現状と課題を整理・分析したうえで、施策について検討を行った。その結果、人口減少の主な要因は、宅地・住宅不足によるものであった。

本業務は嘉手納町の特성에 応じた住宅施策を効果的に展開するため、具体的な住環境に関する事業を立案し、今後のまちづくりに反映させることを目的とする。

■調査フロー



第1章 与条件の整理

1. 令和3年度成果のレビュー

令和3年度「嘉手納町人口減少対策検討業務」では、過年度業務報告書、職員や子育て世帯への各種アンケート調査、不動産事業者ヒアリング、専門家ヒアリングなどにより人口減少の要因分析を行うとともに、庁内ワーキング、検討部会、検討委員会にて施策検討を実施している。

本項では、本業務のポイントや実施方法の検討に進めるため、昨年度業務報告書における「人口減少の現状と課題」「施策内容及びロードマップ」について改めて整理する。

(1) 人口減少の現状・課題

分野	現状・課題（要因を記述）
住環境	<ul style="list-style-type: none"> ■賃貸・売買物件の情報(空き)が少ない <ul style="list-style-type: none"> ・知り合い同士や建築中に希望者が直接声をかけるなどによる賃借が多い ・不動産会社も予約客を多く抱え、情報サイトに載せる前に成約することが多々 ・新築件数が周辺市町村に比べて少ないが、持ち家・貸家も定常的に建築はされている（建築数が少ないのではなく、需要に追いつかない状態） ・（新築住宅等取得補助金）マイホーム取得者と賃貸住宅建設者に補助。賃貸住宅は年間約20戸建設→さらに促せる可能性あり ■賃貸・売買物件があっても条件が合わない（求める物件がない。だから転出） <ul style="list-style-type: none"> 1) 子育て世帯向け物件が少ない <ul style="list-style-type: none"> ○ワンルーム～1K程度が少ない <ul style="list-style-type: none"> ・Uターンした若者などが実家の近くに住みたがるが適した住宅がない ○3LDK以上の間取りが少ない <ul style="list-style-type: none"> ・大手建設業者が家主に対して1LDKの建設を働きかけており、1LDK～2LDKばかりが建築される（賃貸用の平均は約80㎡。） ・子独立や配偶者死去後も広い家に住み続けることで、広い住宅に少ない人数で住み続けるといったミスマッチが発生 ・子どもの成長に合わせて個室のある住宅を探すものの、求めるタイプの物件情報がないことで町外で見つけて転出する ○（他市町村と比べて）築年数が古くなっても家賃が下がらない（借り手過多のため） 2) 町民が借りられない <ul style="list-style-type: none"> ○外人住宅として利用されてしまう。町民が借りられない(2.5倍ほどの家賃の例もあり) ○古くてそのまま貸せない住宅が多い（建物を壊すと固定資産税が6倍になるので壊さない) ○地主が土地活用したくとも、旧借地法による家主保護・権利によってままたらな

分野	現状・課題（要因を記述）
	<p>い</p> <p>■空き家が少ない</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家となっても用途を決めておらず放置 ○良い物件が供給されない(リフォームされない) <ul style="list-style-type: none"> ・家主が地権者にリフォームを申し出ると家賃改定をつながるので申し出をためらう ・有効活用にあたり、除却や改修の支援と同等に、アドバイスや公的機関による買取・借上げを希望する人が多い ・(新築住宅等取得補助金)マイホーム取得者と賃貸住宅建設者に補助。賃貸住宅は年間約20戸建設 ・マイホームに対するリフォーム補助金は年間約50件活用され、6年間で累積約230戸の供給を促進 <p>■建てられる土地が少ない</p> <p>1) 活用できる土地がそもそも少ない</p> <ul style="list-style-type: none"> ○そもそも市街化区域内に未利用地が少なく、宅地化可能な土地は町の1.6%しかない ○接道要件を満たさず、建築・改築できない土地が宅地の7.7%を占める（第2次嘉手納町土地利用基本計画より） <ul style="list-style-type: none"> ・法令で仲介等手数料の上限が決まっており、不動産会社が手間をかけて権利調整までして物件供給に協力することはほぼない ○まとまった規模の空地がほぼない(賃貸住宅には約300坪は必要。戸建は30坪、外人住宅は70坪) ○防衛局が土地を買入れ（所有者はその資金で町外の戸建住宅等を取得、転出） <p>2) 地主の活用意欲が低い</p> <ul style="list-style-type: none"> ○活用意向の低い一団の土地が放置されている ○家主から買い戻し、新築する土地も見られ始めている ○大地主や民間事業者などにおいて資産活用をする必要性がない <ul style="list-style-type: none"> ・活用を考えていない人が35%いることに次いで、行政が関わるならば売却してもよい人が15%存在（嘉手納町住環境整備計画（基礎調査）より） ・行政からの依頼には協力するのではないか、といった不動産会社の声
教育	<p>■小中学校の学力が不安</p> <ul style="list-style-type: none"> ○放課後の学習時間は、小・中学生とも平日の勉強時間1時間未満が小学生64.2%、中学生40.2%。休日は小学生55.2%、中学生57.1%で、県・全国に劣る（R3全国学力・学習状況調査の質問紙調査結果より） ○中3の放課後の過ごし方は、学習系は県・全国に比べ低く、スポーツやTV・ゲームは上回る（中3はテレビゲームを2時間以上する割合は68.3%で県・全国を上回る）（R3全国学力・学習状況調査の質問紙調査結果より） <ul style="list-style-type: none"> ・学校の授業以外の勉強時間が県・全国と比べて少なく、家庭での学習時間が不

分野	現状・課題（要因を記述）
	<p>足（「自分で計画立てての勉強」ができていない小学生34.1%、平日の読書を「まったくしない」が41.6%で県・全国に劣る）〈R3全国学力・学習状況調査の質問紙調査結果より〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学習支援配置事業により、小学生は県平均に、中学生は県平均まで2.2ポイントにまで学力が伸びた <p>■嘉手納らしい教育がされるか不安</p> <ul style="list-style-type: none"> ○嘉手納町教育大綱の重点大綱・目標に「嘉手納を愛し、心豊かで力強く生き抜く子、学び続ける町民を育む」とあり、基本方針において「進取の気性」「国際性」が挙げられている <p>■部活動に熱心</p> <ul style="list-style-type: none"> ○平日2時間以上部活動に参加している割合は63.8%で県・全国よりも高い〈R3全国学力・学習状況調査の質問紙調査結果より〉 ○中学生では、平日よりも休日の勉強時間によって国・数の正答率に差がみられ、（平日は部活動に注力）休日の勉強時間確保による改善の余地あり <p>■学習塾や習い事の場合は、人数あたりでは少なくはない</p>
子育て環境	<p>■子供の居場所がない</p> <ul style="list-style-type: none"> ○気軽に子供を預けられない <ul style="list-style-type: none"> ・「子どもを一時的に預けたいと思うことがたまにある」と38.8%が回答〈R3子育て世帯アンケートより〉 ・祖父母や知人に預ける際に心苦しきを感じる人が多い（前者26%、後者35%）〈嘉手納町子ども・子育て支援事業ニーズ調査より〉 ・近年、近所の人や親戚にも頼みづらくなった ・子育て支援について「協働で取り組むべき」が64%の一方で「自身が取り組めること」と思うのは13%。自治会活動には20%の住民が参加〈第5次嘉手納町総合計画策定に係る町民アンケート調査報告書より〉 ○ファミリーサポートセンターが、町民（北谷・嘉手納・北中城）同士の助け合いをサポート中 <ul style="list-style-type: none"> ・積極的な情報発信と利用促進がなされておらず、利用が進んでいない ・「まかせて会員」の成り手が少ない・減少している ○「保育施設の充実」に対するニーズは高い（ただし、待機児童はほとんどいない） <ul style="list-style-type: none"> ・自宅近くや便利な場所への立地ニーズ大（約8割） ・病児保育に対するニーズは24%にあり ○公園に遊具がなく、多くの施設が老朽化している <ul style="list-style-type: none"> ・遊具がなく、あっても少ない・古い上、見守る親用のパーゴラがない（幼児向け遊具の充実を90.9%、アスレチック等の遊具の充実を84.5%、日除け・パーゴラの整備を70.0%の人が挙げている）〈R3子育て世帯アンケートより〉 ・屋良城址公園と兼久海浜公園では整備計画に基づき施設を拡充、整備中（他地

分野	現状・課題（要因を記述）
	<p>区でも整備が必要)</p> <p>■相談先がない</p> <ul style="list-style-type: none"> ○近くに頼る人（親類や知人等）がいない人もいる <ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者間のネットワークづくりを求める人が多い ・しかし、そのような人はネットワークに入らず、なじめないことが多い” ・社会教育学級補助金を創設(R3新設・上限5万円)→今後、気の合う仲間での趣味・学び合いの促進が期待。さらに、子ども達への郷土学習や学習支援等の発展も期待。 ・各種相談窓口は設置済 ○祖父母等との同居が減っている <ul style="list-style-type: none"> ・義父・義母とは同居へのためらいが強い〈R3嘉手納町人口減少対策検討部会より〉 ○移住相談があるが対応できていない <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援センター等では、住宅物件に関する情報を取り扱っていない <p>■医療環境が整っていない</p> <ul style="list-style-type: none"> ○人口・利用者の減少や医師の高齢化〈R3嘉手納町人口減少対策検討部会より〉 <p>■親自身が自由な時間を持ちたいと希望(29%)〈嘉手納町子ども・子育て支援事業ニーズ調査より〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○63%が一時預かりを私用・リフレッシュ目的で利用を希望〈嘉手納町子ども・子育て支援事業ニーズ調査より〉 <ul style="list-style-type: none"> ・預け先の希望順位は、大規模施設>小規模施設>地域住民（料金を支払って安心して預けられる所を希望） <p>■子が増え、大きくなると住宅が手狭になる</p> <ul style="list-style-type: none"> ○3LDK以上の間取りの物件が少ない <ul style="list-style-type: none"> ・標準としての2LDKの人气が高く、賃貸の回転がよい ・2LDK程度が建設会社にも家主にも利幅が大きいため建設供給が偏重しがち ○間取りが広いと家賃が高い
空間	<p>■利便性が高くない</p> <ul style="list-style-type: none"> ○買い物が不便、北谷町や読谷村に消費を吸引されている <ul style="list-style-type: none"> ・大規模店が立地する余地がない ・すでに立地する店舗で飽和状態であり、新規立地は難しい ・道路や市街地が連続して一体的な生活圏が形成されている（町民も認識して生活している） ○公共交通が幹線道路を中心に整備 <ul style="list-style-type: none"> ・町民の利用の頻度が低い ○各種生活に支障 <p>■魅力的な場所がない</p>

分野	現状・課題（要因を記述）
	<p>○北谷町や読谷村に吸引されている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治会等による生活サービスや安全安心な暮らしへのサポートが展開されている〈沖縄県買い物動向調査（H31.3）より〉
結婚出産	<p>■子供を産めない・産まない</p> <p>○収入に対する不安が大きい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年収が300万円以下は、20歳代では約9割、30～50歳代でも約7割〈税務課資料より〉 ○子どもを希望する数まで産めない理由〈R3子育て世帯アンケートより〉 <ul style="list-style-type: none"> ・「お金が心配」が4割を占め、4人以上を理想とする人に特に多い ・「高齢出産が心配」を13.6%が挙げ、2人を理想とする人からも多い ・「住宅が狭い」は多くはないものの、3人以上を理想とする人から挙がる <p>■結婚しない人が増えている</p> <p>○経済的な支援を求める人が多い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「雇用」が17.0%と最も多く、「医療・福祉環境」15.3%、「自立支援」と「住環境」が13.6%、「就学費用の負担軽減」が11.9%〈地方創生総合戦略結婚・子育てアンケートより〉

令和3年度「嘉手納町人口減少対策検討業務」報告書

(2) 施策内容及びロードマップ

■嘉手納町における人口減少対策の展開にあたっての理念・方針

【理念】

- 人口減少は町政運営における根幹課題であり、役場をあげて総力戦で取り組む。
- 嘉手納町は、実質的な行政区域面積が極めて狭い自治体であり、先祖代々、大切に活用してきた土地を、官民連携で有効に活用していく。
- 嘉手納町の土地問題は、基地の存在や大地主の存在、取引方法など特殊な事情があるため、本町にふさわしい独自の施策を主体的に考えて積極的に展開する。

【方針】

1. 人口減少を取り巻く現状・要因や課題を正しく認識
データの活用・信頼とともに、最新の動向や町民の意識の把握、情報の共有を大切にする。
2. ビジョンや計画の共有
ビジョンを正しく理解し、自らも関与しながら計画を作成して共有する。
3. 各課における主体的な施策・事業展開
経済的支援のみならず、担当する施策の充実化や、情報発信や普及啓発など展開しやすい施策を積極的に展開する。
民間の土地の有効活用の働きかけ・共同事業に加え、町有財産も積極的に活用する。
4. 着実な事業展開と目標実現
着実に検討を進めて決定し、事業を計画的に展開する。また、「補助事業を設ける・事業を実施する」ことが目標ではなく、「事業の成果がきちんと出ているかを確認し、必要に応じて運用の見直しや新規取組みの展開、場合によっては事業廃止も行いながら的確に事業を展開する」ことを各部署及び町長直轄（移住定住に特化した「人口減少対策セクション（係）」を創設）で進行管理する。

令和3年度「嘉手納町人口減少対策検討業務」報告書

当該理念や方針の下で9つの施策が打ち出されており、それぞれにおいて各担当部署やロードマップが定められている。

■嘉手納町における人口減少対策の施策案・ロードマップ案

施策名・概要	ロードマップ				備考
	R4年度前半	R4年度後半	R5, 6年度	R7年度～	
①-1「住みいるコンシェルジュネットワーク(仮)」の構築 ・土地・建物の資産活用、住まい探しやマッチングなど住宅に関する相談や、子育てなどに関する相談に乗る連携体制を構築。 ・土地・建物の資産活用、リバースモーゲージやリースバック、定期借地権制度、建物リフォームやコンバージョン、住まい探しやマッチングなど住宅に関する情報周知、相談・提案を受ける、役場と民間事業者による連携体制を構築。	1) 子育て相談窓口情報一元化発信(子ども家庭課・企画財政課) 2) 相談連携体制構築(都市建設課・子ども家庭課・企画財政課) 3) 庁内・民間事業者連携体制の検討(企画財政課)	1) 相談窓口の運用、連携体制の維持・活用(都市建設課・子ども家庭課) 2) 官民連携体制の構築、情報交換会等の運営(企画財政課)	"	"	
①-2住み替えに向けた町民への啓発 ・リバースモーゲージやリースバック、定期借地権制度など住み替え制度の啓発活動を推進。 ・銀行など金融機関との連携を検討。 ・住み替え推進事業を検討。	1) 金融機関との協議の検討 新規事業の検討・予算化 2) 住み替え事業推進に向けた事業・普及啓発の検討(企画財政課)	1) 金融機関との協議 2) 新規事業の検討、予算化(企画財政課) 3) 住み替え推進に向けた「普及啓発(企画財政課)」	1) 金融機関との住み替え促進策の展開(企画財政課)	"	
②定住促進事業・リフォーム助成事業の見直し ・リフォーム助成事業は、一定規模以上の賃貸住宅を追加。 ・定住促進事業は、一定規模以上の住宅への補助の上乗せ。 ・同居推進に向けた取組を展開。 ・子育て世帯に向けた住宅所得支援の検討。	1) これまでの助成事業の評価と見直し、新規事業の検討・予算化(都市建設課・企画財政課)	1) リフォーム助成事業の展開(最終年度)(都市建設課) 2) 定住促進事業の延長展開(都市建設課) 3) 新規事業の詳細検討・予算化(都市建設課・企画財政課)	1) 見直した助成事業による助成開始(都市建設課)	" (実績や効果を見ながら)	
③低未利用地の活用促進(ランドバンク事業) ・大規模な低未利用地、接道不良の宅地等を抽出し、権利者への意識啓発等を展開。 ・必要に応じ町が主体となって土地の有効活用事業を展開する。 ・憲章や条例等の策定など、町内の機運を高める施策が必要。	1) 庁内・民間事業者連携体制の検討、庁内体制の構築、コーディネート業務の予算化(企画財政課)	1) 官民連携による組織づくりの準備会の設立(企画財政課・都市建設課)	1) 組織の設立 2) ランドバンク事業の展開(都市建設課と新組織)	1) 組織の運営 2) ランドバンク事業の展開(都市建設課と新組織)	・大規模な土地については、PPPなど有効活用を継続的に検討し、提案
④土地の有効活用 ・住宅建設可能な土地を生み出すため、防衛局買入れ土地と公園や駐車場等を交換・移設し、有効活用を推進。(屋良第二公園等) ・通所型福祉施設も移設などを含めて立地を推進。 ・新たな住宅建設地を確保するため、民間の土地活用を検討。	1) 活用方法の検討(企画財政課・都市建設課)	1) 活用計画の検討・調整、予算化(企画財政課・都市建設課)	1) 活用に向けた事業の実施(企画財政課・都市建設課)	"	
⑤学童保育や放課後子ども教室の拡充及び学習時間の確保等 ・「一定時間は机に向かう習慣づけ」を導入するよう依頼。 ・3-4年生は公共施設等での文化活動やスポーツ活動等を展開。 ・小学校高学年/中学生は休日も活用し、自治会との連携による学習支援等を展開。 ・学童保育、放課後子ども教室で一体的、連携して実施して、学習支援を実施する。(本町の方針として)	1) 放課後学習の習慣化に向けた検討 2) 公共施設や自治会等での学習環境整備の検討 3) 学習支援型への検討(社会教育課、子ども家庭課、企画財政課)	1) 放課後学習の習慣化に向けた検討・調整 2) 公共施設や自治会等での学習環境の確保の調整、提供促進(社会教育課、子ども家庭課、企画財政課)	1) 放課後学習の習慣化に向けた取組の展開(社会教育課、子ども家庭課)	"	・未就学児の保育・教育の分離についても認定こども園の設置の検討とともに、手厚い教育と効率化に向けた保幼小接続の検討を進める。
⑥家庭教育支援による保護者への啓発 ・地域との連携によるアウトリーチ型の家庭教育学級を展開。 ・町HPや講演会、広報誌等により、家庭教育の普及啓発を充実。	1) 情報発信方法の検討(社会教育課) 2) アウトリーチ体制の検討(社会教育課、子ども家庭課、子育て支援センター)	1) 発信情報の充実化(社会教育課)	"	"	

施策名・概要	ロードマップ				備考
	R4年度前半	R4年度後半	R5, 6年度	R7年度～	
⑦ファミサポの利用促進 ・積極的PR(出生届の際に渡す情報群の整理、保健所・保育所以外でもPR)、お試し補助券の給付、「まかせて会員」養成講座の充実等を展開。	1) 情報発信方法等の充実化の検討(子ども家庭課) 2) お試し利用券の検討、予算化(子ども家庭課)	1) 積極的な情報発信の展開(子ども家庭課) 2) お試し利用券の配布・運用(子ども家庭課)	"	"	"
⑧多世代が集まって交流できる公園の整備 ・公園内の遊具の新設や更新を行うとともに、東屋・パーゴラ(日除け)の設置などによって「たまる場」をつくる。 ・さらに、子ども以外も集って交流したくなる諸活動の展開を促進・支援。(地域における社会教育の場など)	1) 公園のあり方の検討(企画財政課、都市建設課) 2) 遊具等整備計画の検討(都市建設課)	1) 公園を利用したる諸活動の推進(都市建設課) 2) 遊具等の予算化の検討(都市建設課)	"	"	"
⑨若年層への支援 ・結婚を機にUターンする人に、町内消費限定商品券の配布や引越費用の補助、日本学生支援機構(旧日本育英会)による奨学生と嘉手納町人材育成会による学資貸費生に対して貸与金の償還を一部免除・全額免除。(同居の場合は上乘せ。) ・大学の学費等で苦勞する幅広い世帯への奨学金返済負担の軽減化の検討。 ・国の結婚新生活支援事業を活用し、移住してくる新婚夫婦を支援。 ・(3人目以上もしくは全員に)出産のお祝い金を支給。 ・子育て世帯に向けた家賃補助の検討。子育て世帯への経済支援の検討。	1) 人材育成会学資貸与事業の所得制限基準の再検討 2) 新たな奨励策等の検討 3) 両奨学金の減免化の検討、予算化(企画財政課・社会教育課) 4) 結婚新生活支援事業を検討(福祉課) 5) 子育て世帯に向けた家賃補助の検討(子ども家庭課・企画財政課) 子育て世帯への経済支援の検討	1) 人材育成会学資貸与事業の所得制限基準の検討・調整、予算化 2) 新たな奨励策等の予算化 3) 両奨学金の減免の導入に向けての検討(社会教育課) 4) 結婚新生活支援事業に向けての検討(福祉課) 5) 子育て世帯に向けた家賃補助を実施(子ども家庭課) 子育て世帯への経済支援の実施に向けた検討	1) 町人材育成会の所得制限基準の見直し 2) 新たな奨励策等の展開	"	・中高所得層の税負担に対する不満解消や、給食費無料など不正受給、町外通学児童等への対応など要制度改善
●共通 ・進行管理体制：委員会・部会(各年2回各課との調整(適宜))(企画財政課)					

※委員会には諮らなかつたものの部会やワーキンググループで整理されたものを含む。

2. 与条件の整理（人口関連）

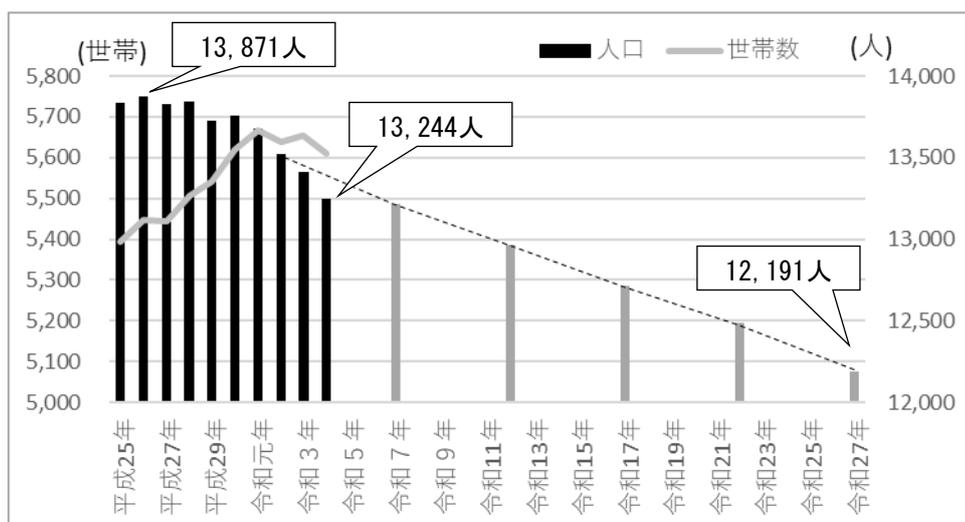
昨年度報告書に基づき、本業務を展開する上での与条件として、人口関係のデータを中心に、人口減少対策の必要性や方向性についてとりまとめた。

なお、本資料は、各種団体や町内の事業者の本業務について説明する際に、本業務・取組みの必要性を理解いただくために活用することを想定して取りまとめた。

1. 検討の必要性

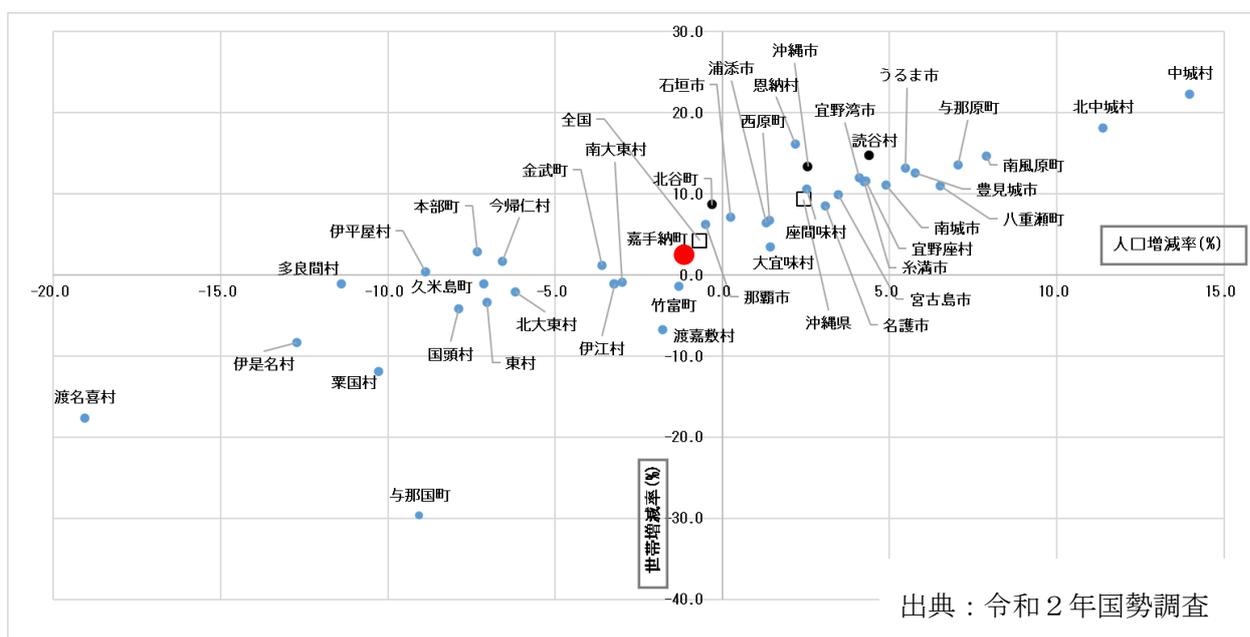
(1) 人口の状況

- 嘉手納町の人口は13,244人(令和4年1月)で、ここ数年、急激に減少している。特に、令和2年の際に国で推計された人口を大幅に下回ってきており、人口減少対策が必要不可欠である。



出典：住民基本台帳（令和7年以降は、「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ（平成30年3月公表）に基づく推計値）

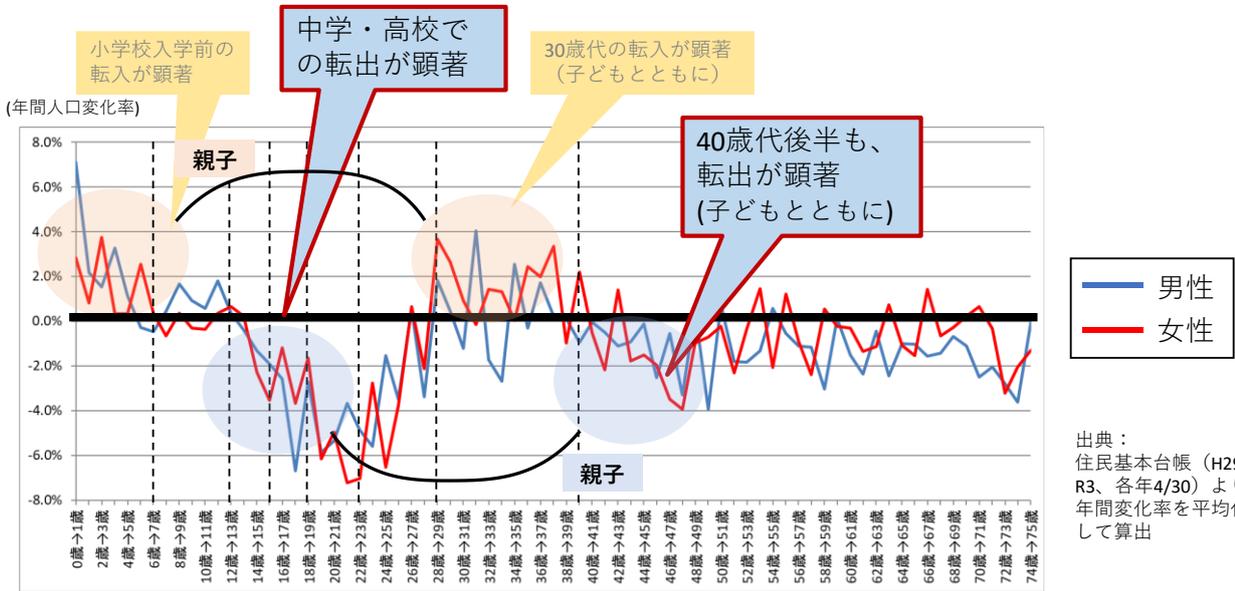
- 人口は5年間で1.1%減少しており、人口増減率は近隣市町と比べて低い状況である。一方で世帯数は5年間で3.0%増加したが、世帯当たり人員は全国的にも減少傾向にある。このため、近隣自治体との関係から見ても、人口減少対策が喫緊の課題である。



出典：令和2年国勢調査

幼児の転入と、中高生の親子(40歳あたり)の転出、20歳代が戻ってきていないのが顕著である。

- 転入は、小学校入学前と30歳代前半が顕著である。
- 転出は、全国同様、高校の卒業～20歳代で大幅減少する中、**本町では10歳～18歳頃から減少しているのが特徴的**である。

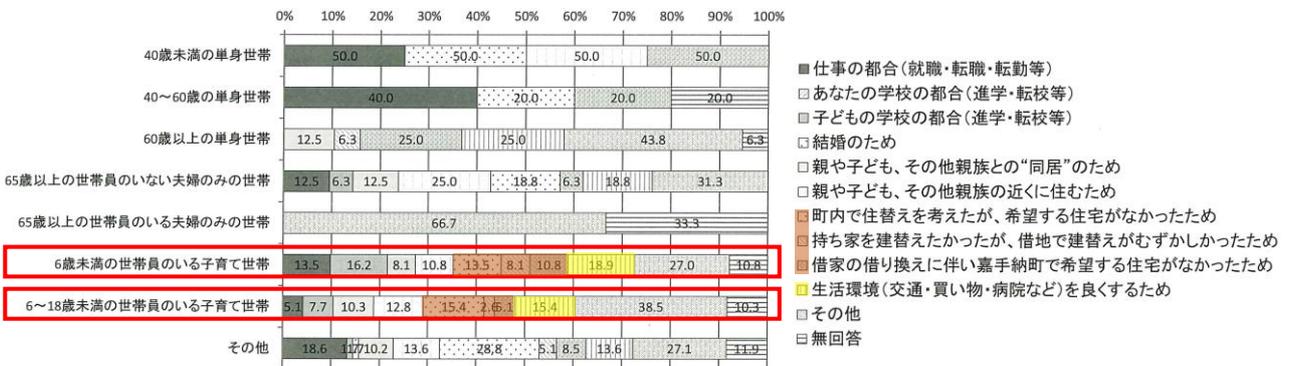


出典：
住民基本台帳（H29～R3、各年4/30）より、年間変化率を平均化して算出

住替え先の住宅がないことが、子育て世帯の転出希望の大きな要因となっている。

- 「子育て世帯向けの住宅不足/求める規模の家がない」との問題に関して、「住替え・転出したい一番の理由」を世帯の型別にみると、「**6歳未満がいる子育て世帯**」や「**6～18歳未満がいる子育て世帯**」では「**生活環境（交通・買い物・病院など）をよくするため**」に次いで、**住宅問題**が多く挙げられている。

■世帯の型別の住替え・転出したい一番の理由 (N=1,338)



出典：嘉手納町住環境整備計画（基礎調査）p.79「嘉手納町住まいに関するアンケート調査」（H27.12-H28.1実施）

・北谷町では、桑江伊平土地区画整理事業が進められ、令和2年度に事業が完了。本土地地区画整理事業による計画人口は約4,600人で、住宅建設・移住が進む。

・読谷村では、現在、3つの土地地区画整理事業が進行中であり、最近では昨年度新たに、返還されたトリイ通信施設の一部を含む大木南地区でも約4haの土地地区画整理事業が認可され、2024年度までの事業完了を予定している。3地区で、計4,000人超の受け入れがなされる予定である。

・以上のとおり、近隣市町村の宅地供給は盛んであるとともに住環境が整備され、便利になり、魅力が増している。このため、嘉手納町からの転出・移住が増えるおそれが高く、その規模も小さいものでは収まらないと考えられる。

◆事業の概要◆

施行者	北谷町
事業名称	中部広域都市計画事業 桑江伊平土地区画整理事業
地区面積	45.8 ha
施行期間	平成15年度～平成32年度

読谷村ゆたさむらビジョン
風水として悠々と暮らさ（自然と調和した美しいあるむらづくり）

平成から令和へつながるまちづくり。

大湾東 土地地区画整理事業

大湾東土地地区画整理事業	
施工面積	25.4ha
事業期間	平成21年度～令和6年度
減歩率	48.84%
計画人口	2,200人(700世帯)

市街化予備図

本地区は、中部都市圏の郊外域にあり、主要道路に接し交通利便性が高く、読谷の玄関口として位置しています。周囲には比叡川支流の長田川が流れ、行徳や谷地の森林に囲まれ、水と緑の豊かな自然環境に恵まれており、また本地区南側の丘陵において豊富な大湾アグリヌードン産物が確認されています。水・緑がふあれる、歴史・文化の薫りを感じられるまちづくりを目指しています。

ショッピングセンターを複合施設に創出

村道改良につながる道
令和も生活環境向上

国道58号沿いには
商業施設が立ち並び

3 | 広報よみたん 2021.5

出典：広報よみたん(2021.5月号)

海が見える。緑いっぱい美しいまち。

大木 土地地区画整理事業

大木土地地区画整理事業	
施工面積	18.3ha
事業期間	平成26年度～令和9年度
減歩率	45.95%
計画人口	1,590人(498世帯)

市街化予備図

読谷村の南部にある大木地区は、2006年(平成15年)に米軍から返還された読谷補助飛行場跡地で、東シナ海を一望できる地区です。国道読谷道路と沖繩県道読谷道路、国道読谷道路の交差点にあり、読谷村の新しい玄関口として位置づけられています。

読谷地区に居住するための集約地として整備された地区であり、本土地地区画整理の北側に隣接する村有地には、赤土・緑土色の畑を予定しています。

地区北側から南向けに大木地区を望む

施工中の国道読谷道路(トンネル部分)

2021.5 広報よみたん 4

新たな市街地の発展を目指して。

大木南 土地地区画整理事業

大木南土地地区画整理事業	
施工面積	3.94ha
事業期間	令和3年度～令和6年度
減歩率	42.02%
計画人口	378人(149世帯)

市街化予備図

もとはトリイ基地の一部で2019年(令和元年)に米軍から引き継がれた本地区の西側には、沖縄県道読谷道路(国道読谷道路)の整備が予定されており、周辺における交通の利便性が良くなることが見込まれています。

また地区の東側には、人口集中地区が形成されており、読谷の集約地隣接する新しい市街地としての発展が期待されています。

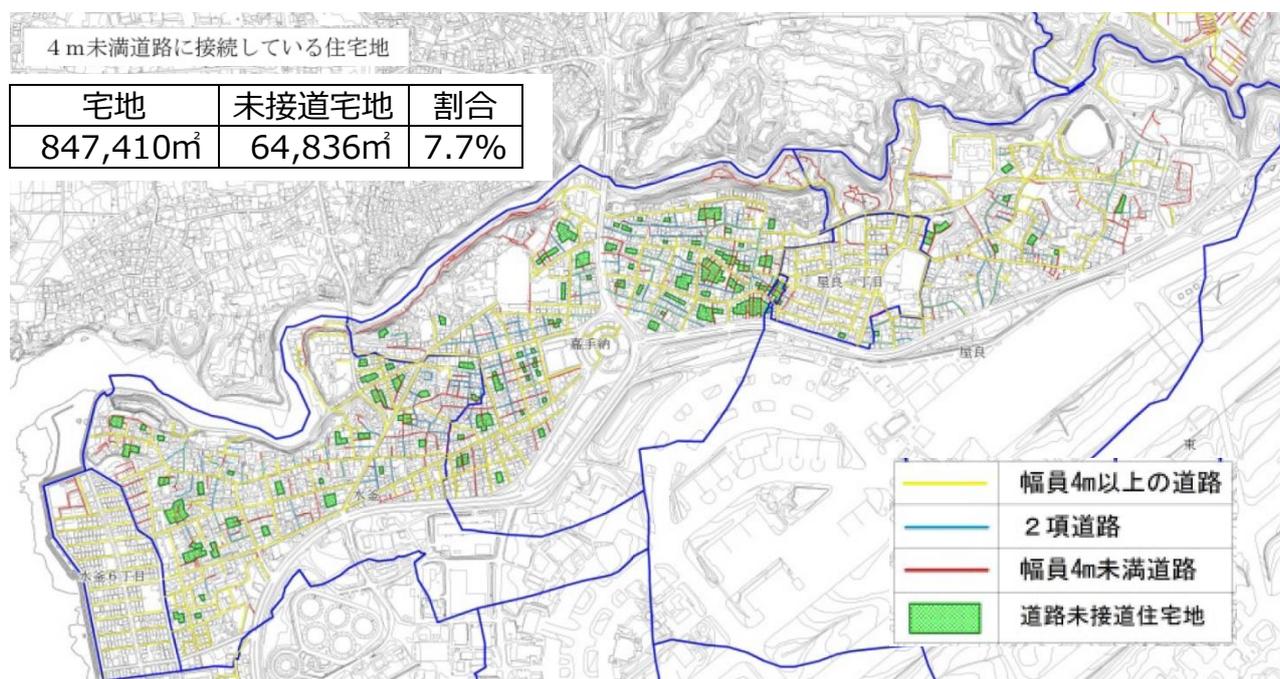
4月13日(火)、読谷村役場で大木南土地地区画整理事業計画の認可に関する手交式が行われました。

5月9日には、大木南土地地区画整理組合の設立総会を行い、新たなまちづくりに向けて本格的な事業がよいスタートします。

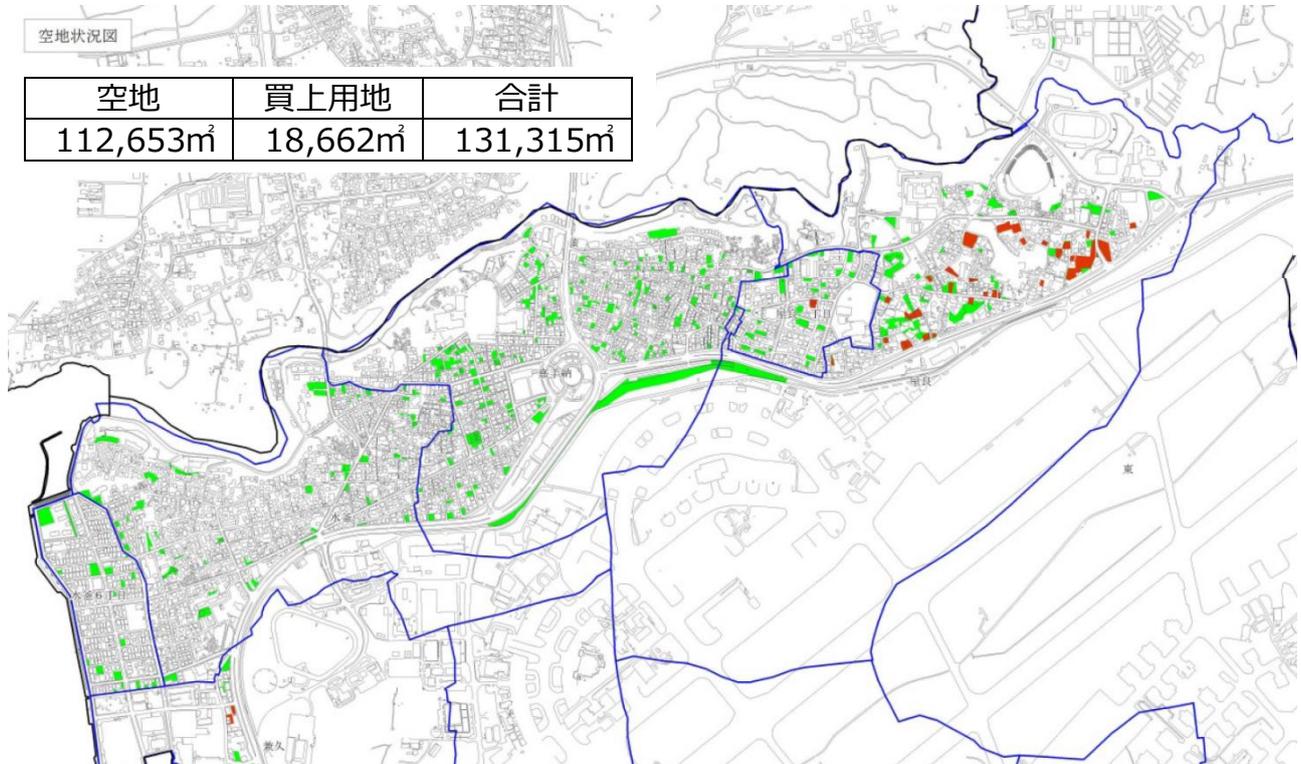
5 | 広報よみたん 2021.5

(2) 嘉手納町の特殊な土地特性

- ・ 嘉手納町は沖縄本島の中央部にあり、交通の要衝として栄えていたが、昭和19年日本陸軍沖縄中飛行場が建設されたこともあって、第2次大戦における米軍の沖縄本島最初の上陸地となり、焦土と化した。宅地や農地は基地に姿を変え、町域の約82%が接収され、住民は残り約18%のわずかな土地での生活を余儀なくされ、今日に至っている。
- ・ 狭い市街地では、2項道路の要件を満たさない道が数多く存在し、建物の新築や建替えができずに老朽化する住宅や空地が点在していることから、住環境・防災上の課題を有する過密な低層住宅地となっている。



- さらに、自衛隊や米軍の航空機の離陸、着陸等の頻繁な実施のために生ずる音響による障害が特に著しいと認めて防衛大臣が指定する区域（第二種区域）では、移転を希望する人に対して、建物等の移転補償や土地の買入れが行われている。令和2年度までに、土地54件24,368㎡が買収、建物98件が移転された。



嘉手納町は、日本一可住地が狭い。

- 嘉手納町は、町域約1,500haのうち基地が82%を占め、宅地化可能な土地が全国で最も狭い自治体である。
- 市街化調整区域が約1,300haを占め、市街化区域は約200haしかない上、宅地化が可能な土地が非常に限られている。

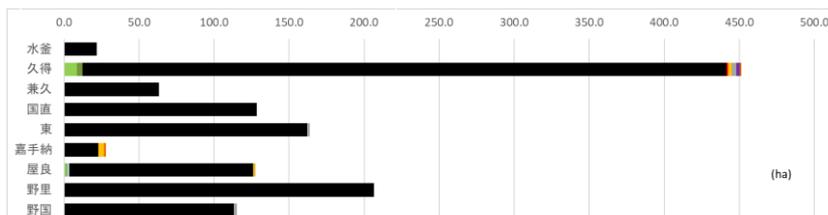
全国自治体面積ランキング

順位	市区町村名	面積(km ²)
1	岐阜県高山市	2,177.6
2	静岡県浜松市	1,558.1
...		
1630	東京都武蔵村山市	15.3
1631	山梨県西桂町	15.2
1632	沖縄県嘉手納町	15.1
1633	東京都渋谷区	15.1
...		
1738	奈良県三宅町	4.1
1739	大阪府忠岡町	4.0
1740	沖縄県渡名喜村	3.9
1741	富山県舟橋村	3.5

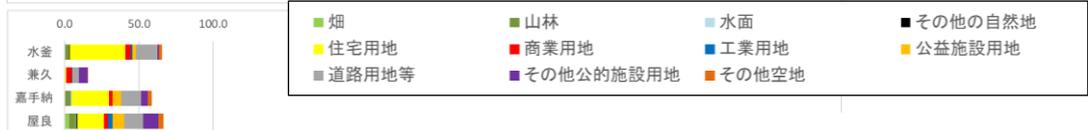
町域の82%にあたる12.4km²が嘉手納基地。可住地は、残る2.7km²。

地目別面積

上段：市街化調整区域



下段：市街化区域

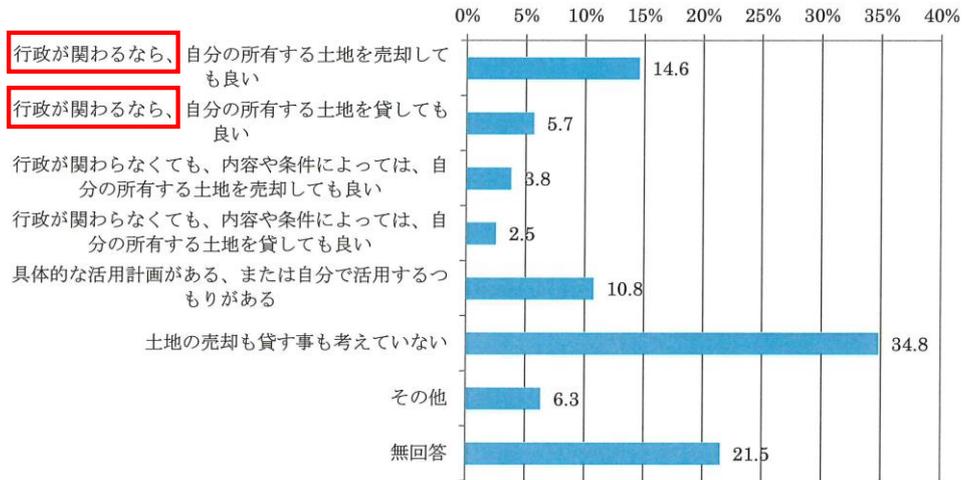


国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」(H27)
<https://ecitizen.jp/population/ListOfCitiesByArea>

出典：都市計画基礎調査（H28）

空地所有者の2割が、行政が係わるのであれば賃貸・売却してもよい、との考え。

○土地活用のための取り組みとしては、「行政が関わるなら」との条件があれば活用しても良いと考えるものが約20%（売却約15%、賃貸約5%）存在する。



出典：嘉手納町住環境整備計画p.47「土地（空き地）所有者アンケート調査」（H28.10実施）

売地もほとんどない。

○不動産情報サイトで売地について検索すると、町内の物件は周辺市町村に比べて非常に少ないうえ、約半数は軍用地であるため、宅地化可能な売地はほぼない状況である。

市町村	件数
オキナワシ 沖縄市	146件
ウラソエシ 浦添市	66件
ギノワシ 宜野湾市	75件
ウルマシ うるま市	250件
ヨミタンソン 読谷村	71件
ニシハラチョウ 西原町	63件
チャタンチョウ 北谷町	31件
ナカクスソン 中城村	52件
キタナカクスソン 北中城村	42件
カテナチョウ 嘉手納町	7件

少ないうえに、3件は軍用地の情報。

出典：不動産情報サービスうちなーらいふ（2021年8月11日）検索

2. 人口減少対策としての官民連携による住宅・宅地創出の方向性

- ・以上の通り、本町の人口減少の対策を打つ上では、宅地・住宅供給に取り組むことが必要不可欠である。
- ・これまで、地主・家主などが不動産業者や建設会社などに相談して宅地化・住宅創出を行うのを基本に、役場では、各種補助などによってその促進を図ることや、直接的に再開発を行うことで住宅・宅地の創出を行ってきたが、官民による連携を強化することで、より多くの住宅・宅地を創出していきたい。
- ・役場では各種方策を検討してきたが、今年度、不動産事業者等の関係者と勉強会を開催しながら、その方向性を共有したうえで、様々な意見や要望、提案を伺い、新たな取組みを展開していきたい。

(参考) 昨年度までの住宅確保・供給促進策（建設・リフォーム補助金）

①新築住宅等取得補助金	・マイホーム取得者50万円/戸、賃貸住宅建設者30万円/戸（最大300万円） ・床面積50㎡以上（アパート等は40㎡以上）280㎡以下 ・マイホーム取得者は、その住宅に5年以上定住することが条件 ・賃貸住宅取得者は、住民基本台帳に記載される方が入居者となる住宅であることと、礼金を取らないことが条件
②建築除却補助金	・①の住宅等の建築のために建物を除却した際、除却費用の半額（上限補助額30万円）
③定住促進奨励金	・①の取得者に、新築後一定期間に減額された固定資産税額分を、奨励金として5年間補助

(参考) 複数敷地での区画整理

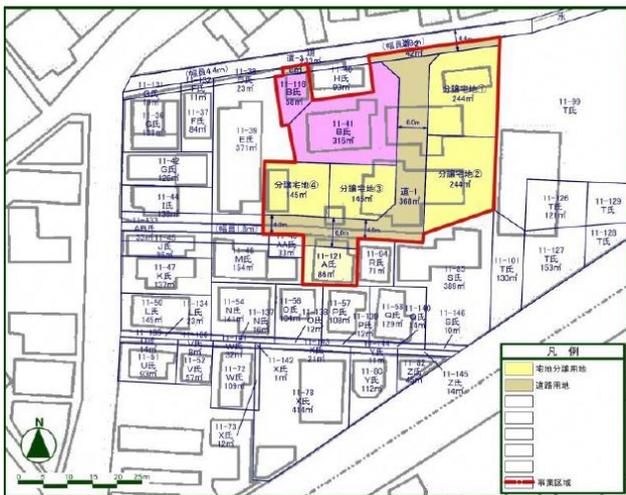
- ・小規模な土地区画整理事業であり、開発・建築需要が発生する際に、周辺の敷地との交渉を行い、必要に応じて土地の一時的な買入れや権利関係の変更手続などを行いながら、長い時間をかけて面的に宅地を再創出していく事業（ランドバンク事業）。
- ・全国的にも、大規模な土地区画整理事業や再開発事業に行き詰まりが見える中で、できることから取り組んでいく手法として、ここ数年、着目を浴びている。

【 従前の土地 】

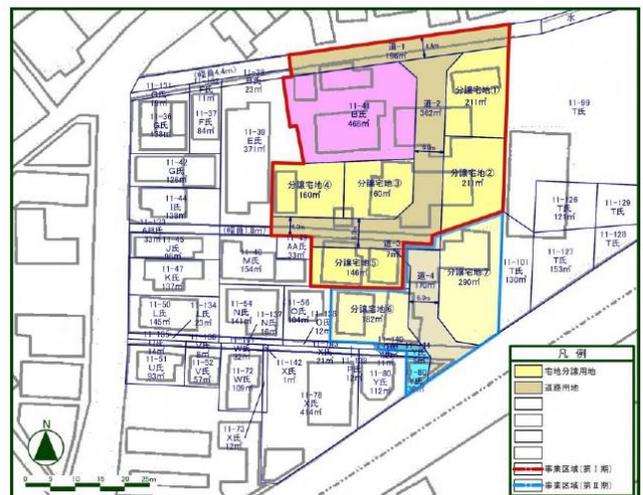


建て替えたいが、接道が取れない。
 ↓
 周辺の敷地に働

【 区画再編設計図（第3案） 】



【 区画再編設計図（第8案） 】



第2章 調査事業企画・調整

1. ランドバンク事業

(1) 先進地視察

○ランドバンク事業などの低未利用土地等対策を先進的に取組む地域へ視察を行い、具体方策の案に反映する。

【作業方針等】

- ランドバンク事業などの低未利用土地等対策を先進的に取組む地域へ視察については、今後の検討状況を鑑み、上半期（8月頃を目途）に実施することを想定する。
- 国土交通省の令和2,3年度に実施された「ランドバンクモデル調査」の対象地区を候補とする。
- 事例視察における確認事項としては、組織立ち上げまでのプロセス、組織のメンバーと庁内合意等までの流れ、構築の上での課題点と解決に向けた取組等とする。

(2) 未接道敷地調査

○活用が可能な未接道の土地について現地踏査を行い、当該活用可能土地の状況や想定される活用用途などを整理する。

【作業方針等】

- 活用可能性が見込まれる敷地について、現地確認及び状況の把握を行い想定される活用用途及び活用方策を検討する。
- 『第2次嘉手納町土地利用基本計画』において整理された幅員4m未満道路に接続している住宅地の分布を用いて、近年の建築動向等を踏まえ、未接道宅地のデータベースを構築する。

(3) 活用事業の全体像の検討

○前項の活用可能未接道土地のデータベースに基づき、人口減少対策としての住宅供給促進に向けた事業の全体像を整理する。

【作業方針等】

- （1）で抽出した活用可能性のある未接道敷地のデータベースに対し、周囲を含めた敷地の特徴を整理する。
- モデルケースとして2地区程度抽出し、対象とするエリア想定される土地利用等の検討を行い、事業の全体像を検討する。

(4) 官民連携体制の検討・構築支援

○官民連携体制の検討・構築に向けて、必要な支援を行う。以下の支援を行う。
○ランドバンク事業を実施するために、町内の関係機関との調整を進める。

【作業方針等】

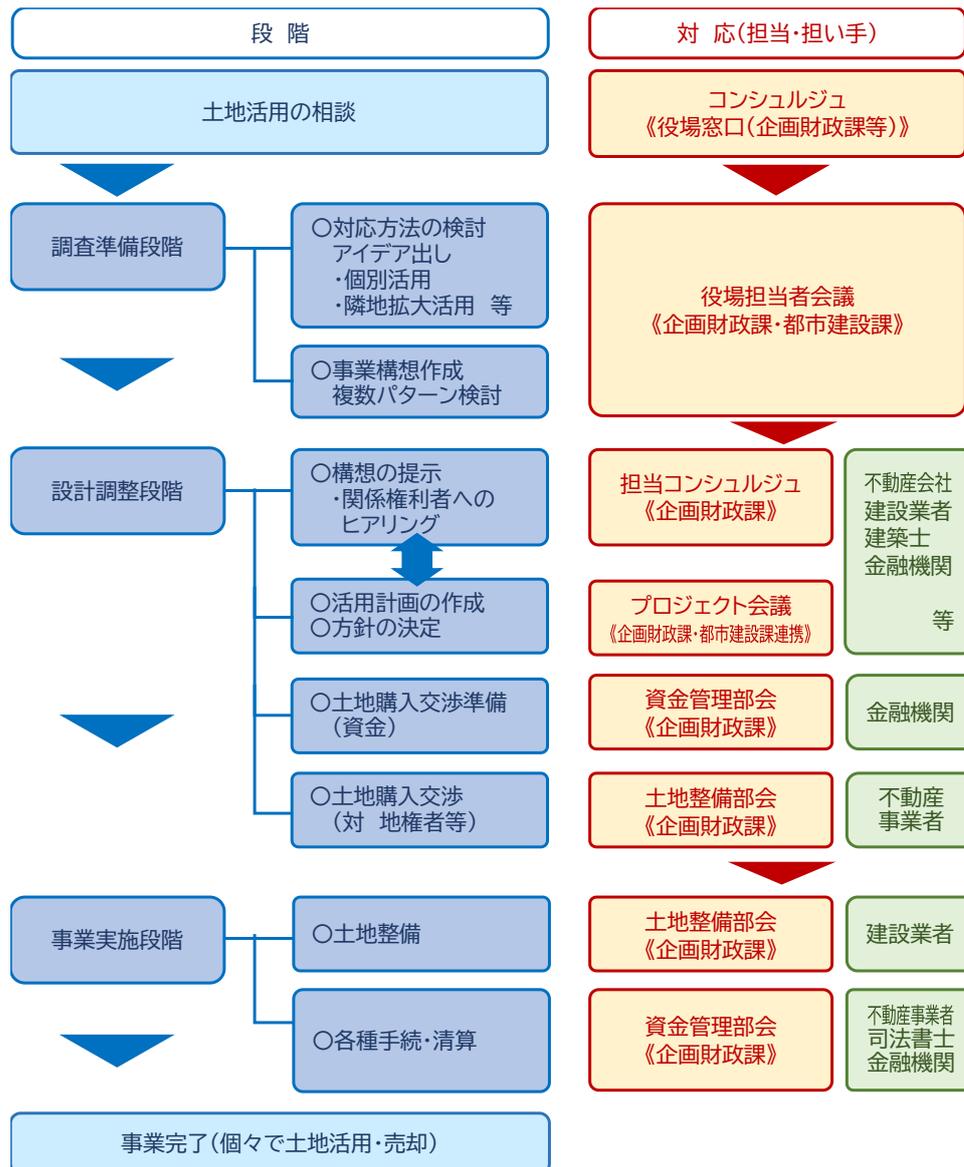
- 官民連携体制について検討・提案し、庁内会議での決定を支援する。
- 現時点では、次ページに示す手続きを標準と想定し、対応を担うと想定される町内事業者の参画する体制を想定する。

○関係する事業者との議論・検討を次年度から本格化するために、事業者の経営層を対象としたヒアリング調査を実施し、協力・参画意向の有無について確認するとともに、協力の意向のあった事業者に対して、(4)の検討におけるシミュレーションの場としてのワークショップへの参加を呼びかけるものとする。

今年度は、体制構築に向けた下準備を行うこととした。

■ランドバンクの手続きフローイメージ(当初)

(典型事業例である「役場に相談→隣接地と交渉→金銭授受等を仲介→各々で建築」のケースを想定したフロー)



(5) ランドバンク事業計画案の検討

- 未接道地区の小規模宅地開発を行うランドバンク事業について、令和5年度実施に向けた実効性のある計画を立案する。
- 住環境について相談出来る窓口の設置に向けた取組を支援する。

【作業方針等】

- 実効性のあるランドバンク事業計画案とするため、検討の進め方や作戦会議を庁内で開いたうえで、モデル地区の抽出・選定と、具体的なランドバンクの事業内容・方法（事業採算性を含む）シミュレーションを行う。
- 関係団体や町内事業者と相談出来る窓口の設置に向けた意見交換を行い、方向性を検討する。

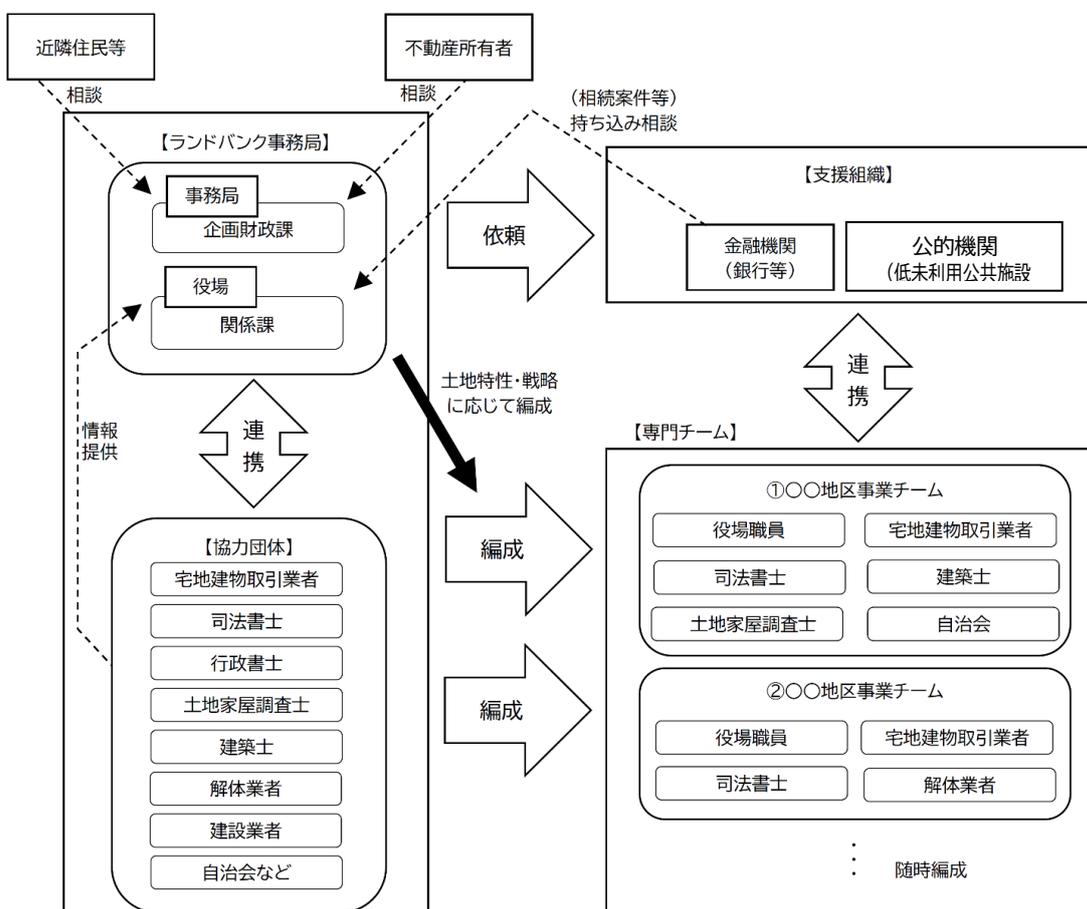
(6) ランドバンク事業組織化に向けた取組

- 令和5年度予定しているランドバンク事業を実施するにあたり、必要な支援を行う。
 - ・本町における住環境施策について整理する。
 - ・庁舎内検討委員会における資料の作成等の支援を行う。
 - ・先進地事例を整理し、本町における住宅施策の推進に向けた体制の構築について検討する。

【作業方針等】

- 近年の取組事例を踏まえ、官民連携体制の構築方法等について情報収集を行う。
- 下記に示す昨年度検討された体制図について、庁内会議で確認・オーソライズされた後、民間事業者にも提示して反応や要望を確認しながら、体制を構築する。

■ 庁内組織体制(案)



2. 嘉手納飛行場周辺における国有財産活用及び嘉手納町大規模開発可能地の検討

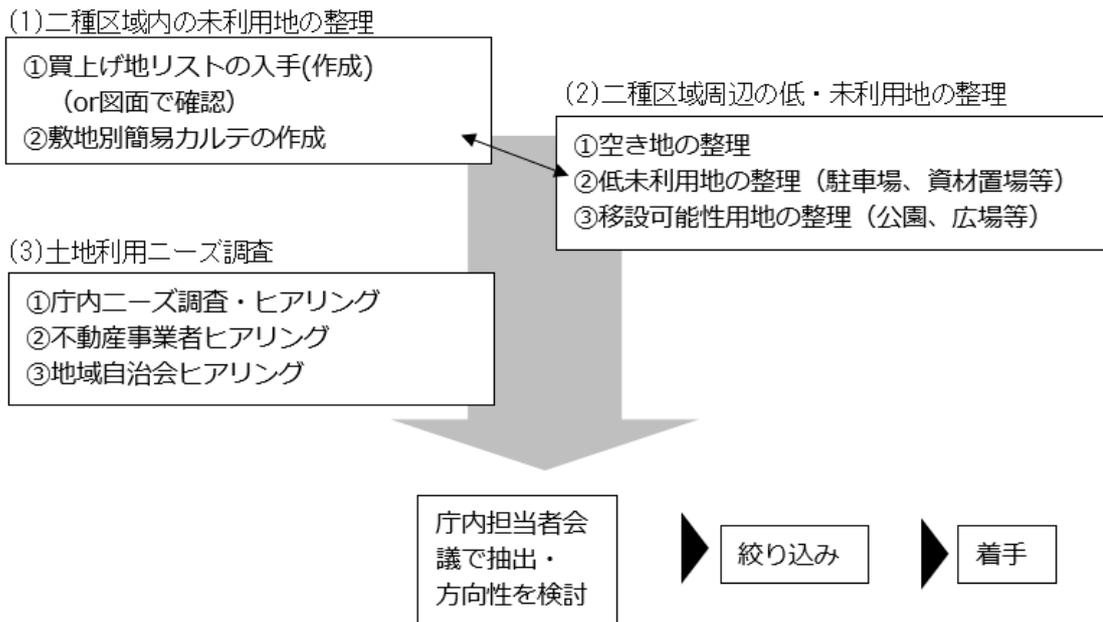
(1) 嘉手納飛行場周辺における国有財産（防衛省所管）活用方策の検討について

- 嘉手納飛行場周辺における周辺財産（防衛省所管）活用の素案について策定する。
- 嘉手納町土地利活用庁舎内検討会議の資料を作成する。

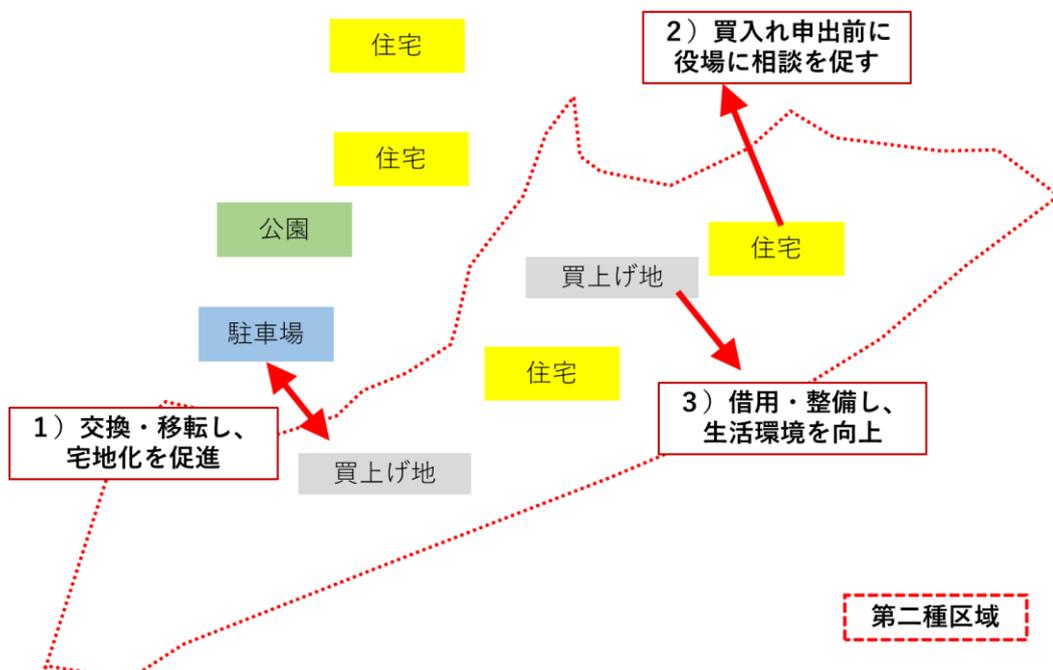
【作業方針等】

- 嘉手納飛行場周辺における周辺財産（防衛省所管）活用の素案について策定する。
- 嘉手納町土地利活用庁舎内検討会議の資料を作成する。
- 素案の策定にあたっては、昨年度の検討経緯に沿い、以下の流れで整理する。

■検討の流れ



- なお、活用方法として、昨年度検討された3通りの方法を基本としつつ、人口減少対策の効果と実現性の面から方向性を絞り込んだうえで調査することとする。（例えば選択肢1に限定したうえで、実際に想定される敷地を抽出したうえで議論を進展させるなど。）



(2) 大規模敷地の活用方策に係る調査

- 具体的な住宅供給の促進策の一つとして、大規模開発可能地の開発方策について検討する。
- 町有地化や民間活力を生かした宅地化促進など、複数の方策を検討する。

【作業方針等】

- 大規模開発可能地を抽出し、町有地化や民間活力を生かした宅地化促進など、複数の開発の方策を検討する。
- 庁内でこれまでに検討されてきた大規模敷地に対する検討経緯や結論をまとめ、依然として可能性のある土地を整理するとともに、未検討の土地についても整理のうえ、具体の開発の可能性（実現性、使途・用途イメージ）についてカルテとして整理する。
- 可能性の高い敷地を2～3地区ほど絞り込み、開発のアプローチ方法や事業手法について複数検討し、メリットやデメリットを整理しながら、最適な方法を整理する。
- 庁内の会議資料として整理し、会議の結果もカルテ等に取りまとめる。

■検討候補

- 県営住宅の向かいの土地(沖縄土地住宅(株)の製糖工場跡地)
- サンシャイン水釜店

3. 住宅供給促進に向けた支援策の立案

- 補助金など先進地で取り組んでいる住宅供給促進に関する事業の事例を整理する。
- 各課との調整を行い、新たな補助金等の具体的な施策を立案する。

【作業方針等】

- ①住宅供給促進に向けた補助金制度等の調査
- 補助金など先進地で取り組んでいる住宅供給促進に関する事業の事例を整理する。
- 1) 住み替え促進・支援策
 - ・子育て終了世帯が、子供部屋のある住宅を賃貸・売却して、従来より手狭で管理しやすい住宅に移転するのを支援する制度（引っ越し費用補助、住み替え先住宅の確保（住宅すごろく等））
 - ・広い間取りで暮らす高齢者単独世帯にサービス付きのコンパクトな住宅を紹介・斡旋、その際の資金確保として銀行と連携したリースバック・リバースモーゲージ等
- 2) 3LDK 住宅確保補助金
 - ・世帯人員の多い世帯向け住宅の供給は、周辺の宅地開発地への戸建て住宅建設を希望する人に重要な選択肢として提示できることから人口減少抑止策として非常に重要な施策と考えられる。その支援内容・規模・効果について事例調査する。
- 3) 2世帯住宅推進補助金
 - ・1住宅に2世帯が住むことで宅地を新たに確保せずとも人口維持に寄与するとともに、高齢者の家族内自助を促すことになり福祉政策ともなることから大いに推進すべき施策である。その支援内容・規模・効果について事例調査する。

4) 子育て世帯に向けた家賃補助金

- ・属人的な金銭面での支援策については十分に検討すべきであり、実践した事例やその効果について十分に調査し、費用対効果について十分に検証する。

②従来の町の定住促進事業との比較

- 直近5年間展開してきた補助金による定住促進事業と上記事例について比較を行い、新規導入の必要性や意義、留意事項について整理する。
- 上記を踏まえ新たな補助事業として整理し、補助要綱案の作成に向けた検討を行う。

4. 令和3年度「嘉手納町人口減少対策検討業務」提言した施策について

○令和3年度「嘉手納町人口減少対策検討業務」において提言を行った施策について、令和5年度から展開出来るようデータの分析や情報の整理を行う。

【作業方針等】

- 昨年度示された提言施策について、進捗状況を確認する。
- 魅力ある町を維持していくために、子育てや教育、まちづくり等についても一体的に取り組んでいくために、昨年度のロードマップの進行状況の確認や対策を検討する機会を設ける。

第3章 テーマ別調査

1. 住まいコンシェルジュ事業

(1) 関係者ヒアリング

「住まいるコンシェルジュ」の組成に向け、関係機関へのヒアリングを行った。
対象者の抽出にあたっては、ネットワークの主要構成員案や関係する諸団体に依頼した。

■組織化に向けたヒアリングの対象者

- ・(沖縄市内) 中部宅地建物取引業者会 (令和4年12月27日(火)10:00~)
- ・(那覇市内) 県土地家屋調査士会事務所 (令和4年12月27日13:30~)
- ・(有)とくざと住建 (令和5年1月27日(金)10:00~)
- ・(那覇市内) 沖縄県宅地建物取引業協会 (令和5年2月28日10:00~)

※各ヒアリングの結果については、巻末の参考資料参照のこと。

(2) 官民連携体制の検討・構築支援

関係者等へのヒアリングを通して、官民連携体制の検討を行った。
ヒアリングを通して、主に以下の事項を基本として検討を行った。

■重点反映事項

1) 民間事業者の経験に基づくノウハウや情報の積極的な活用

ヒアリングを通して、各事業者が得意な分野やエリアの中で、非常に豊富な情報を有していることから、企業秘密に考慮しつつも、各々のノウハウや情報を積極的に活用する仕組みとする。

2) 民間事業者の主体的な参画を促す場づくり

自立的な組織として自走していくよう、役場のみが声がけ・管理運営を行わずとも運営されていく仕組みとして、公平性に鑑みつつも各事業者のメリットを最大限考慮した仕組み・体制を構築する。

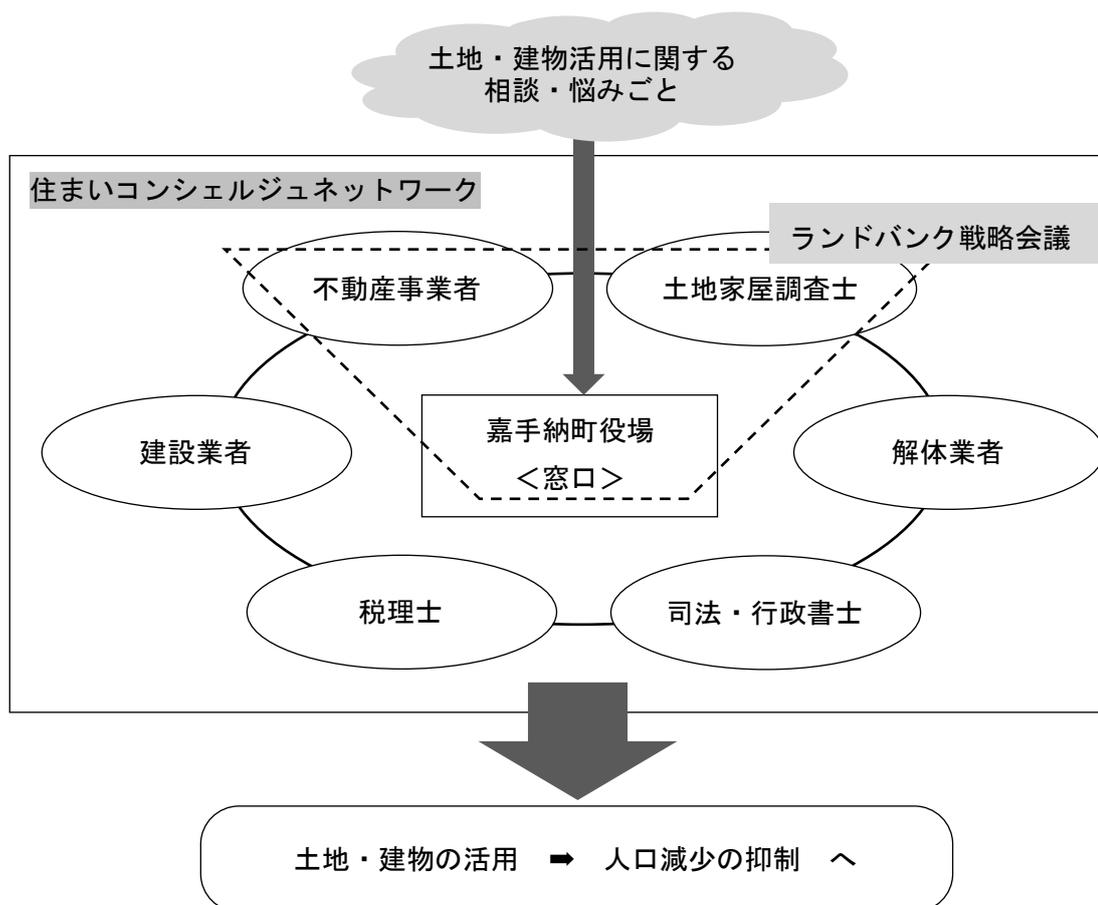
3) 気軽に相談できる環境の整備・PR

鶴岡市への視察や事業者へのヒアリングを通して、住民や地権者などが悩んだときに気軽に相談できる環境が重要であったことから、行政に対する安心感を大切にして窓口を設置するとともに、固定資産税の案内時の相談窓口の紹介などPRも積極的に行う。

■官民連携体制（たたき台）

1. 住まいコンシェルジュの必要性

- （人口減少対策としての「土地・建物の活用の必要性」については、別紙のとおり。）
 - 人口減少対策として宅地化・人口増加を遂げていくためには、地主や家主などが土地・建物の活用・管理を行いたいと考えた時に、相談したいことやわからないことを気軽に相談でき、事業化に向けたアイデアの提示や手続きへの寄り添いなどしてくれる“ところ・人”が求められる。
 - そこで、嘉手納町役場が相談窓口を設置した上で、各種相談に対して親身になって対応しながら宅地化を導いていくように協力いただく事業者を「住まいコンシェルジュ」と位置づけたい。
 - 民間の「住まいコンシェルジュ」と役場で「住まいコンシェルジュネットワーク」を立ち上げて、官民連携で一丸となって宅地・住宅の創出を促し、人口減少に立ち向かっていくために協力を募る。
- なお、相談に対応いただくネットワークの中でも、本町ならではの重要課題である「未接道地の宅地化」に戦略的に取り組んでいくため、コアメンバーには「ランドバンク戦略会議」として深く関わっていただきたい。



2. 住まいコンシェルジュに求められる関係者・機能

○人口減少対策として宅地化・人口増加を遂げていくためには、土地や建物に関係する様々な事業者等の関与が必要不可欠。

業種	具体機能・属性	役割・協力内容
1. 不動産事業者	土地の売買・賃借	土地・住宅の売買や賃貸借の手續
	住宅の賃借	物件情報の発信
	住宅の売買	これまでの地主・家主との関係に関する情報共有 縁のある地主・家主への打診同行 活用アイデアの提供 など
2. 開発・建設会社	建設・工事	整備・建設事業の展開 活用アイデアの提供 など
	設計・積算	住宅リフォーム時の設計 これまでの地主・家主との関係に関する情報共有 縁のある地主・家主への打診同行 活用アイデアの提供 など
3. 金融	融資・節税対策	事業主への融資（優遇金利等） その他、資金調達方法等のアイデアの提供（リバースモーゲッジやリースバック、定期借地権制度などの資産活用提案など） これまでの地主・家主との関係に関する情報共有 縁のある地主・家主への打診同行 など
4. 士業	法令順守・対策	契約書の作成支援、監修 トラブル発生時の法的対応 など
	許認可・登記手続き	書類作成代行 など
	資産価値の調査	土地・家屋に関する調査・測量 登記等の手續の申請代理 など
	節税対策・手続き	不動産取引時のアドバイス 決算・納税手続き支援 など
5. マネジメント	事業計画策定・進行管理	(行政への)事業進行・契約代行等の管理支援 など
	施設・資産管理・施設運営	(リフォーム等借受時)賃貸住宅等の物件の管理 など
	空き家の管理	住宅の管理（換気など）、庭の手入れ など
6. 住民対応	移転対応	町内移転先住宅の確保・あっせん 福祉サービスなどの各種生活課題対応 など
	周辺住民理解	再開発・工事・生活環境変化に関する説明対応 移転・転入住民のコミュニティでの受け入れ など
7. マーケティング	PR・マーケティング戦略	「(仮)カテナ式ランドバンク事業」のイメージ戦略づくり、 広告媒体発信 など
	WEB制作	事業及び物件情報の発信 など

(2) 想定される相談内容とその相談先

○住まいに関する相談としては、幅広く見積もって以下の通り様々な悩みごとがあるが、それぞれ相談先となる専門家がおり、積極的な関与を見込む。

業種	具体機能・属性	相談先
1. 土地活用	事業手法、節税対策	・不動産事業者／土地家屋調査士、土地区画整理士
	期待利回り、融資、工事費	・建設会社、建築士
	入居期待、マーケット	・金融機関
	設計	・税理士、ファイナンシャルプランナー
	手続き	・弁護士
	法律相談(相続、居住権、民法等の権利関係)	・司法書士・行政書士／土地家屋調査士 ・公証役場
	退去相談(町内外の移転先確保、サービスの継続、手続き支援)	・自治会・民生委員(保護司等) ・不動産事業者
周辺住民理解(再開発・工事・生活環境変化に関する説明)	・自治会	
2. 空き家・空き地活用	改修、撤去	・不動産事業者 ・建設会社 ・解体業者
	賃貸	・不動産事業者
	空家管理(風通し、みまもり)	・自治会 ・シルバー人材センター
	空地管理(草刈り)	・造園会社
3. 引越し相談(転入者)	引越し手続き	<役場>
	住民の受け入れ	・自治会
	各種福祉施策(子育て・高齢者・障害者・低所得者等)	・社会福祉協議会 <役場>

※ 行政については、町長、企画財政課、都市建設課、子ども家庭課、福祉課、教育指導課

(3) 住まいコンシェルジュの構成メンバー案

○上記整理から、相談に対応いただくネットワークとして、最大限、以下の主体の参加が期待されます。

○このうち、水色分野団体は協力依頼機会が多いと想定されるため、参画依頼が必要と考えます。

土地・建物部門	不動産事業者・宅地建物取引士：(公社)沖縄県宅地建物取引業協会中部支部(沖縄県中部宅地建物取引業者会) 土地家屋調査士：沖縄土地家屋調査士会宜野湾支部 不動産鑑定士：(公社)沖縄県不動産鑑定士協会(月1回無料相談あり、町内事業者なし) 建築士：(公社)沖縄県建築士会中部支部 建設事業者：(一社)沖縄県建設業協会中部支部 解体事業者：沖縄県解体工事業協会
金融部門	金融機関：(一社)沖縄県銀行協会 税理士：沖縄税理士会
法令部門	弁護士：沖縄弁護士会(住宅トラブルについては無料相談あり、低所得者等には法テラス無料相談あり) 司法書士：沖縄県司法書士会沖縄支部(町内1件) 行政書士：沖縄県行政書士会(無料相談日あり)

民生部門	自治会：各自治会 民生委員：嘉手納町民生委員児童委員協議会 社会福祉：(社福)嘉手納町社会福祉協議会
管理部門	造園会社：(一社)沖縄県造園建設業協会中部支部(町内1件) 高齢者活躍：かでな振興株式会社 障がい者活躍：嘉手納町地域活動支援センターていんがーら

3. 住まいコンシェルジュネットワークのながれ(想定)

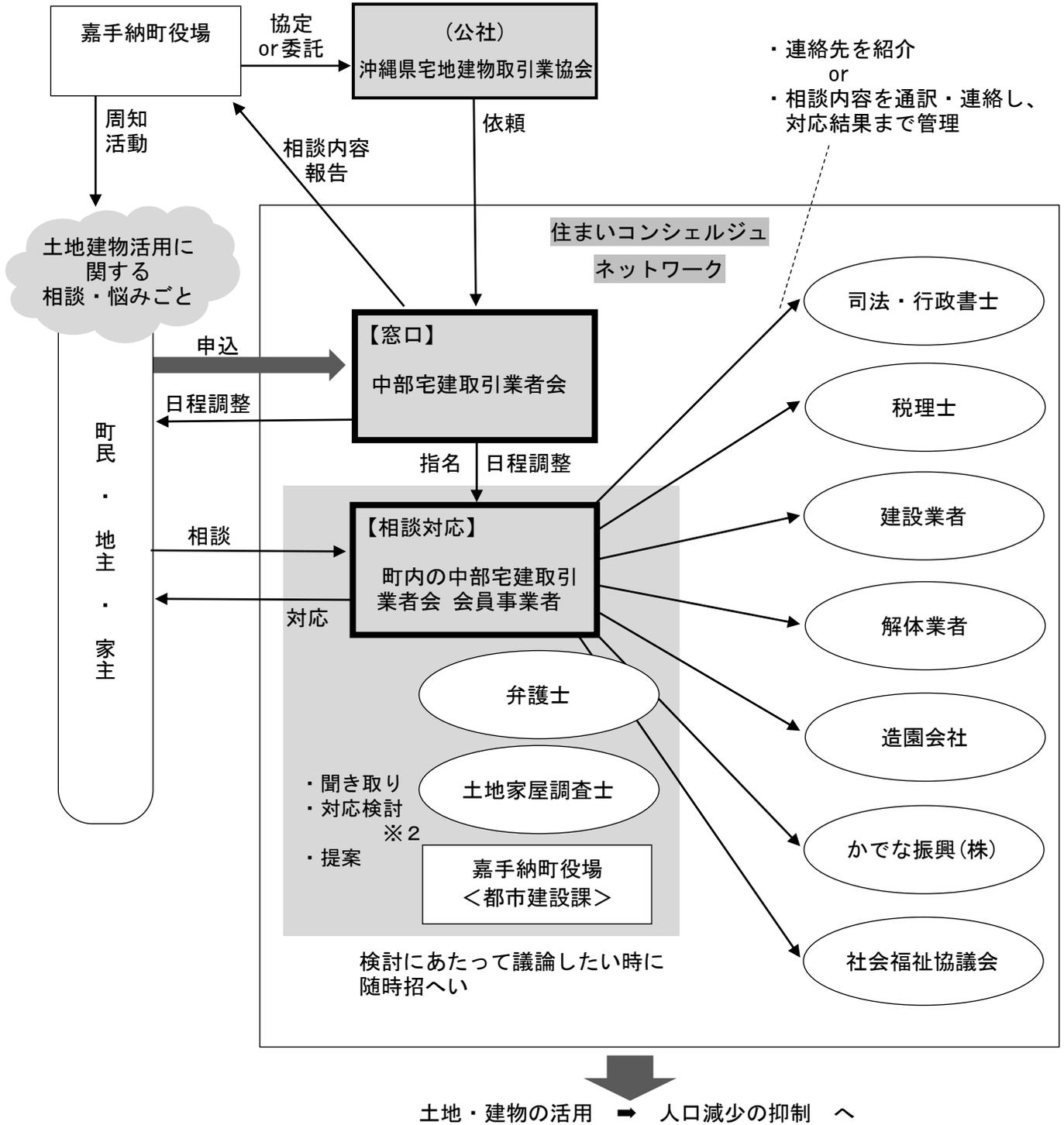
(1) 相談の受付・対応方法

○相談対応方法としては、現時点では以下の方法が案として考えられ、今後、話し合いを通して決めていく。

相談受付窓口	a. 企画財政課 (来年度、新しい組織を設置することも検討中。) b. 総合窓口
受付時間	開庁時間すべて (月に1度、行政相談を開催しているのでそちらとも連携)
受付後の対応	a. 関係ありそうなメンバーに相談対応を打診(メモを書いて連絡する。) b. 一定の時期に相談窓口に詰めてもらう(期間限定相談会、事前予約制)
対応方法	無料の範囲内で相談対応、以降は自社サービスとして提供可能 (対応結果は役場に報告。)

※対応方法は各団体の意向(ボランティア)を最優先とし、必ずしも統一する必要はない。

■「住まいコンシェルジュネットワーク」のたたき台



※1 受けていただく不動産事業者には、通常の業務上の相談・対応に上乗せ対応する分について、委託費などの支出を想定。

※2 対応検討にあたっては、役場や他の専門家と協議して可能性を模索することが必要なため、随時、必要なメンバーを(役場が)招へいして戦略会議を開催。

2. ランドバンク事業

(1) 先進地視察

本業務の展開にあたって、参考となりうる事例についてネットでの情報をもとに電話ヒアリングを実施し、整理し、必要に応じて先進地視察を行う。

1) ランドバンクに関連する候補地の選定

①選定のポイント

- ◇空家の活用（リノベーションの再活用、除却後の敷地の活用）を通じた新たな居住の創出（移住、定住促進）を行っている事例を選定
- ◇未接道宅地の解消に向け空家や空地を活用している事例を選定
- ◇先行モデル的に事業を推進中の事例を優先的に選定
- ◇ハード事業に偏らないようソフト面も重視し選定

②視察候補地

◇山形県鶴岡市【つるおかランド・バンク】

⇒不動産取引を宅建業者、道路築造から解体工事までを建設業者、登記問題等を司法書士、境界問題等は土地家屋調査士、相続問題等は行政書士、リフォームコンバージョンは建築士、そして抵当権等の対応は金融機関という具合に有資格者の各専門家が集合して対応する「プロボノ」の NPO 法人を中心に実施

◇広島県尾道市【尾道市空家再生プロジェクト】

⇒少子高齢化や過疎化などに悩む尾道の空家をただ守るだけでなく、空家を利活用したい人を探し、移住者支援、空家や空地を使った世代間の交流やイベント企画等コミュニティづくりの手助け
長期滞在する観光客や尾道での生活体験したい移住希望者に空家の貸出し、雑貨店や工房などの再生に向けた取り組み

◇広島県三原市【広島型ランドバンク事業】

⇒ランドバンク事業の推進

モデル地区の条件「居住誘導区域内で、駅周辺等のポテンシャルが高く、地元のまちづくりの機運醸成がある地域」を満たす地域である三原市本町地区（面積A=約26ha）をモデル地区として官民連携でまちづくりを推進中

◇広島県【広島ではたらくという選択】

⇒デジタル系&テック系企業を対象に会社の本社機能のすべて、または一部を広島に移転する場合、移転に伴う初期費用を最大1億円助成（人（従業員とその家族および社長の家族）の移住：100万円/人、社長の移住：最大500万円/人等の助成）する等の取り組み

◇ 広島県呉市【呉市リノベーションスクール】

⇒創業家支援を中心とした商工振興課中心の取組み

◇ 広島県江田島市【呉移住交流拠点施設「フウド」】

⇒市内の人と市外の人との交流を行い、縁づくりの促進を図る取組み

コワーキングスペース・シェアキッチンの運営、移住相談窓口としての対応、地域住民と移住者との交流イベント等の開催など、交流人口の拡大を目的に運営

◇ 兵庫県川西市（移転補償跡地の活用）

⇒伊丹空港整備に伴う騒音対策のため国が買い上げた移転補償跡地では、空地のまま地区の人口減少が進展。このため、市では南部地域整備実施計画を策定、新空港財団との協議を行いながら、希望者に対し土地の譲渡（販売）を行い、新たな居住地を創出

③視察地の選定

視察対象として検討した結果、先駆的にランドバンク事業に取り組まれている「つるおかランド・バンク」（山形県鶴岡市）を対象とした。

2) 視察行程

視察：令和4年8月18日、19日の2日間
行程：下表のとおり

日程	工程
8/18（木）	<p>【往路】</p> <p>那覇空港発 10:55 羽田空港着 13:25（ANA462便） 羽田空港発 15:55 庄内空港着 16:55（ANA397便） 鶴岡駅着 17:35（庄内空港連絡バス） ※飛行機の到着時刻に合わせて出発します。 出発目安は、到着の10分後です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鶴岡駅にて、ランドブレインと合流 ・市内にて夕食・宿泊
8/19（金）	<ul style="list-style-type: none"> ・8時50分頃ロビー集合・9時頃出発 ・会場着（市役所別棟2号館第24号会議室） ・9時30分頃～ ○つるおかランド・バンク視察 ○鶴岡市役所訪問（つるおかランド・バンクと同時実施） ・市内にて昼食 ・午後市内見学（現地視察（追加実施）） <p>【復路】</p> <p>鶴岡駅発 16:17 庄内空港着 16:43（庄内空港連絡バス） 庄内空港発 17:45 羽田空港着 18:50（ANA400便） 羽田空港発 20:00那覇空港着 22:30（ANA479便）</p>

3) 事前質問事項

視察の事前に質問事項として送付し、ヒアリング時に確認したい事項について共有した。

①つるおかランドバンク様宛

1 体制の構築について

1-1 多様な主体の巻き込みによる体制構築の考え方等

○協力者に打診し体制に巻き込む際のポイント

- ・各団体へのお願いの内容、メリット(報酬)の考え方と提示方法
(事業採算性が低いにもかかわらず取り組むこととなったきっかけ(理由))
- ・民間事業者から協力を得られた理由
- ・銀行等金融関係の巻き込み方

1-2 体制構築に向けた行政の役割

○組織の立ち上げ方

- ・先導者はどのように戦略を立てて実現していったか
- ・どのように意見をまとめていったか
- ・団体の立ち上げまでに要した年数
- ・正会員となるメリット(会員を増やすための工夫)

○行政の役割について

- ・体制構築にあたり行政に求めたこと
- ・体制構築にあたり行政側に求めたい体制(関係所管課など)

2 運営上の課題点等について

2-1 運営主体について

○運営主体について

- ・事務局の置き方(常駐としているか)
- ・事務局メンバーの経歴、生業・兼業割合(どのような方が関わっているか)
- ・法人格について(NPOを選択した経緯、他の法人格の可能性の検討について)

○組織経営について

- ・収入の状況(過去分は公開されているが、年度間で波があるか、安定確保の工夫方法)
- ・運営における主な財源について
- ・歳出の状況(経費、十分な人件費や協力費などを支払えているか)
- ・組織としての一丸の状況、一丸となるための工夫
- ・組織運営にあたって課題と感じていること、対応の方法

○多様な主体との連携について

- ・関係機関との勉強会の開催状況(実施の有無、年間の開催頻度、開催内容)
- ・銀行や大学との連携の内容、担う役割について

2-2 具体の事業の進め方について

○地権者への対応について

- ・対象となりそうな土地情報の取得(相談が主体か?)
- ・年間の相談件数や推移
- ・年間のモデル地区選定件数
- ・対象敷地・事業手法の検討・決定方法(下案づくりを含むプロセス、事務局事務、責任)
※区画の整備に関する複数案に対しどのように最終決定を行うか
- ・地権者対応上の課題、対応に苦慮されていること

○インフラ等の整備について

- ・ライフラインである道路や下水道の整備費のどのような負担になっているのか。

- ・公共施設整備事業で防災広場かポケットパーク等は、整備が必要になった際に、譲渡所得の特例に該当するのか。
- ・当該事業における国の補助事業はどのようなものか。

○資産の管理方法等

- ・処分や管理に関する意思決定の方法
- ・具体的なマンパワーの投入（依頼）方法

3 今後の展望について

○今後の展望

- ・将来、どのような形で事業を広げていくか、安定して展開していくか
- ・将来に向けた課題と、課題への対応

○行政とのかかわりについて

- ・今後望むこと（条例が足かせとなっている例があると伺っている）
- ・今後のかかわり方

②鶴岡市様宛

事前に回答をいただいたことを踏まえ、質問事項と回答を合わせて整理する。

質問事項	回答
<p>1 体制の構築について</p> <p>○体制構築に関わってきたこと</p>	
<p>1 つるおかランド・バンク立ち上げに向けた関わり方</p>	<p>市が、空き家問題を道路や宅地等の住環境を一体に捉え、どのように予防するか、どのように解決するかを研究し事業化することを目標に研究会を発足したもの。ランドバンクとは、土地を銀行のように預け、みんなで利用していく仕組みであり、首都大学東京の饗庭教授が鶴岡市ランド・バンク研究会を命名した。</p>
<p>2 勉強会等の企画、関係者（事業者等）への声掛け、設立に向けた財政支援や調査委託（コンサル派遣等）の状況について</p>	<p>市建築課及び宅建業協会が、建設業協会、司法書士、銀行、自治組織、市役所関係課等に参加を呼びかけ、研究会を発足。法人立上げ時の基金は、民間都市開発推進機構 1,000 万円、鶴岡市 1,800 万円、民間 200 万円を拠出して 3,000 万円でスタート。</p>
<p>3 設立前の勉強会における内容について</p>	<p>モデル地区を選定して自治組織と一緒に小規模区画再編の社会実験を実施する。また、開発等の規制緩和についても行政で検討する。</p>
<p>2 行政の立場としてのかかわり方について</p> <p>○現在の市の体制、ランド・バンク事業との関わり方</p>	
<p>1 つるおかランド・バンクとの関わり方</p>	<p>NPO 法人つるおかランド・バンクに対して、空き家対策に取り組む人材の育成及び確保を支援するため「空き家利活用コーディネート推進事業補助金」を毎年交付している。</p>

2	住民に対する周知の状況	納税通知書に空き家無料相談会のチラシを同封し、NPO 法人つるおかランド・バンクと共に年3回(6.8.11月)実施しており、年80件程の相談がある。実家が空き家になりそう又は空き家になったがどうしたらよいか?など。
3	専門家派遣等の実施はあるか(国からの支援)	派遣等は実施していない。
○今後の展望		
1	将来、どのような形でまちづくりを進めていくか	小規模区画再編事業と空き家バンク事業を組み合わせ、事業展開し、住みやすい住環境の整備を実施することで空き家解消を推進したい。
3 人口減少下における人口行政の取組について		
○【鶴岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略】に示された方針の実現に向けた施策について		
1	目玉事業として取り組まれている事業(定住促進に向けた住宅施策、子育て・教育支援策など。)	○リフォーム支援事業補助金(建築課) 移住・新婚、子育て世帯が実施するリフォーム工事費の一部を補助するもの。工事費の20%で上限30万円。 移住かつ空き家活用は、特別枠として工事費の20%で上限200万円に拡大支援。
2	定住促進に向けた「奨学金返済支援制度」「若者世帯新築補助金」等実施されているが、若者の定住につながっているか。	○「つるおかエール奨学金返済支援制度」(政策企画課) 鶴岡市出身が奨学金を利用して進学し、卒業後に市内に居住・就業し3年が経過した場合に奨学金返済を支援するもの。R3からの事業で、大学生が89名応募有り。 ○「若者世帯新築支援事業補助金」(建築課) 若者世帯が市内に自ら居住する「つるおか住宅」を新築する場合、経費の一部を助成するもの。毎年20件前後交付しており、一定の効果があると考え。 ※つるおか住宅とは、鶴岡産木材を使用し、鶴岡市に本社を置く設計者・施工者が建築する住宅をいう。
3	定住促進事業について国からの補助金の活用の有無	地方創生推進交付金を活用し以下のような事業を展開 ○「お試し住宅」 県外在住の移住希望者を対象に、市営住宅を1~2万円程度で最長半年間貸出すもの。 ○「UIターンサポートプログラム」 首都圏在住のUIターン希望者を誘導するプログラム(移住・起業に係る交流会・講習会等)を開催するもの。

4) 当日記録

件名	つるおかランド・バンク、鶴岡市ヒアリング	
日時	2022年8月19日 9:30~11:00	
場所	鶴岡市役所別棟2号館第24会議室	
参加者（敬称略・順不同）	つるおかランド・バンク（ラ）	廣瀬
	鶴岡市都市計画課（市）	鈴木、高嶋
	嘉手納町企画財政課企画推進係（町）	我謝、大城、洲鎌
	ランドブレイン(株)（LB）	（web）山田、大蔵 （現地）吉戸、川島、芝本（記）
目的	・先進事例地についての政策等ヒアリング	
打合せ後の対応事項	○今後の進め方（外部団体への説明等）等の調整についての打合せ ○勉強会に向けての資料等の作成	
資料	受領資料 ・鶴岡市質問事項への回答 ・鶴岡市空き家実態調査の概要（以上、鶴岡市） ・つるおかランド・バンク紹介スライド ・鶴岡密集住宅地まちづくり方針書 ・つるおかランド・バンク事業ガイド（以上、つるおかランド・バンク） 配布資料 ・ランド・バンク事業の展望について（嘉手納町）	
議事内容		
1. 空き地・空き家相談会について： 町： ・相談会の中身、運営方策について如何。 ラ： ・原則土曜AMに開催、士業、ランド・バンク、行政、解体業者は最低各1名、宅建業者は3名が出席、相談者は予約、フリーは半々、報酬は手弁当程度、開催場所は市の勤労会館、開催時期は相談者が来訪しやすい6, 8, 11月の年3回、納税通知書の送付時に案内を同封 ・行政と宅建業者のみでは相談内容に偏りが出るため、他の業種が入ることによって具体的話が可能となっている。窓口相談では士業と相談者が直接やり取りすることはない。		
2. 整備事例について： 町： ・土地の寄付について誰がやるべきか等難しい部分について如何 ラ： ・行政が事業化した方が早いと思われる状況はあると思うが、当法人の場合、H12年にスプロール現象が生じたことがきっかけとなり勉強会を立ち上げモデルケースの研究が始動、法人の立ち上げにつながった。 町： ・道路の調査（成立ち等）行政が行うと時間、労力がかかるため条例で何とかしたいとの気持ちがあるのだが何か良い方策はないか。 市： ・地区指定等の手続きは考えられるが特定の地区を許可することで他の地区にも同様の取り組みが必要となってきてしまい行政としてなかなか踏み切れない。また、行政内部でも土木、建築、都市等各部署の足並み、思惑が揃わない。 町： ・具体の整備地区選定にあたって土地の規模が大きいほど難しい等の基準について如何。 ラ： ・スライドの事例が顕著だが、オセロと同様に沿道の出入口の土地がカギを握っている。沿道の中ほどの土地をどうにか解決したところで出入口のところが何もできないと結局空き地が増えるという結果になってしまう。		

3. その他

- 町： ・ランド・バンク組織について、組織としてどのように自走させるか、民間側のメリットがある事業であるかどうか町として悩んでいる。
- ラ： ・自走の難しさはやはり金銭面。
- 町： ・行政として思うこと等について如何。
- 市： ・ランド・バンク事業については行政で行うことは難しいということになってしまう。宅建業者の視点、アイデアが必要となる。行政としてはランド・バンク法人に対し必要な支援を行い連携していくという位置づけかと思う。
- LB： ・理事長の普段のお仕事、ランド・バンク事業を進めていくことについてのモチベーション、組織の構成についてご教示いただきたい。
- ラ： ・普段は不動産業者であり、モチベーションは相手が民であることかと思う。ランド・バンク事業についてはタイミングが重要である。イリーガルなことはできないため再現性は低い事業かと思う。組織としては先代が設立した当初から若手を入れていこうというマインドがあった。

以上

【ヒアリングの様子】



※ヒアリング時に提供された資料は、巻末の参考資料参照のこと。

(2) 検討対象地区の抽出

以下の未接道地の考え方に基づいてランドバンク事業の展開が考えられる土地を把握した上で、活用可能性とヒアリングに基づき、検討対象地域を抽出する。

【未接道敷地の考え方】

○未接道敷地として対象とする敷地は以下の通り

①建築基準法上の道路※に2 m以上接道していない敷地（未接道敷地）

※道路の種別の整理が必要⇒道路台帳またはGISにより確認

②接道しているとみられるが対象となる道路が4 m未満の敷地（接道不良敷地）

※道路状況図により確認

【活用可能性】

○現状未接道敷地であるが、条件によって宅地として活用可能性があるか否かを検討

①周辺の空地（接道している敷地）との再編により活用可能となるもの

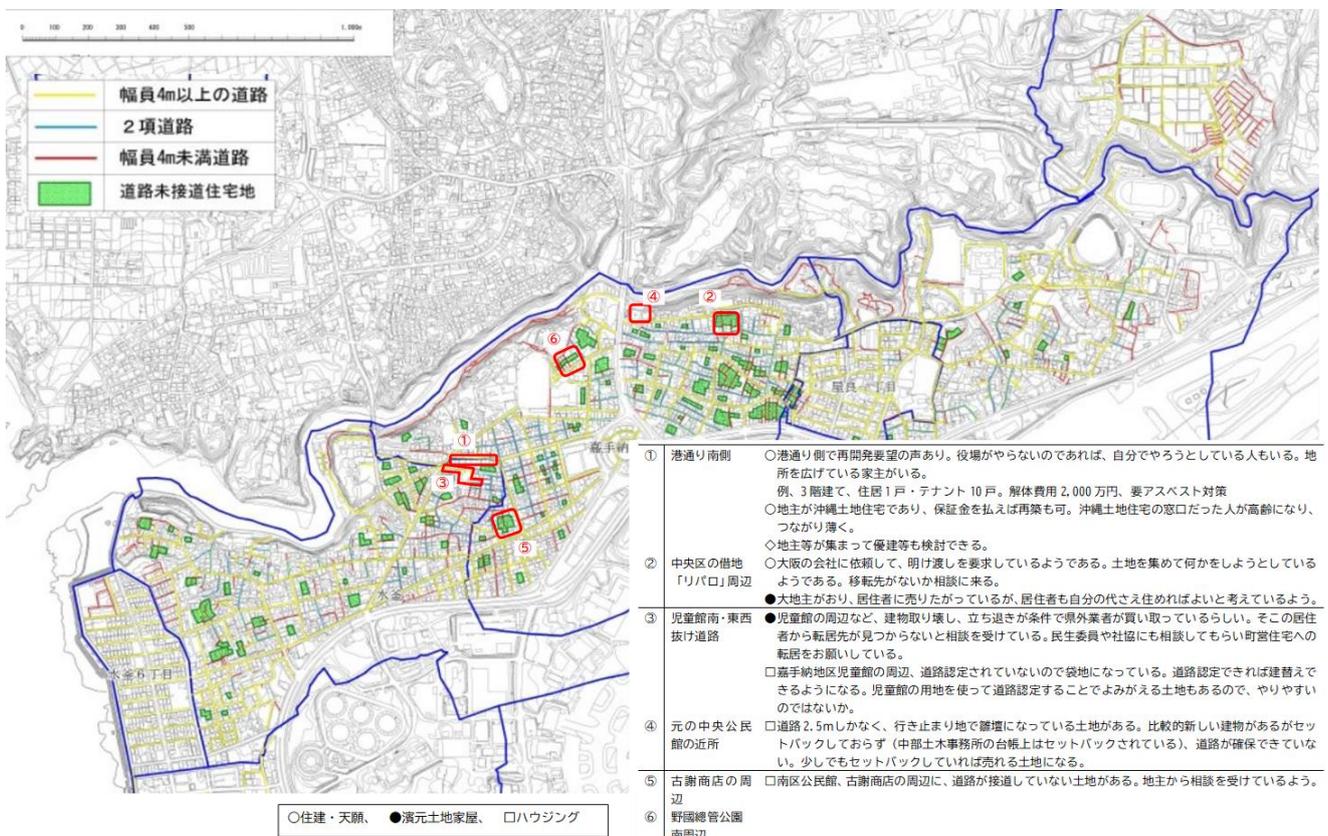
②接道する道路幅員の確保により、単独の敷地として利用可能性があるもの

【対象候補地】

【1】実際にデータ等から考えられる候補地

【2】町内事業者ヒアリングに基づく候補地

以上に基づき、検討対象地域を6か所抽出した上で、シミュレーションのモデル性を検討し、最終的に2つの地区（②リパロ周辺、⑤古謝商店周辺）を抽出した。



比較検討

	① 港通り南側	② 中央区の借地「リパロ」周辺	③ 児童館南・東西抜け道路	④ 元の中央公民館の近所	⑤ 古謝商店の周辺	⑥ 野國總管公園南周辺
アンコ部分内の未接道宅地が概ね2000㎡程度		○	○		○	○
ヒアリングにおいて対象となりうる等の情報あり	○	○	○	○	○	
上記で地主からの相談等具体の動きあり		○			○	
		◎			◎	

(3) モデルケースにおける検討の進め方

検討対象地区では、以下の手順による整理・分析を行った。

- 【1】ターゲットとなる未接道敷地を中心に周辺の建築基準法道路に囲まれた区域を検討対象範囲とし、下記データを収集する

- ①検討対象範囲にかかる公図 または 地籍併合図
- ②登記情報概要書
- ③空家状況
- ④道路種別

・各資料の入手等については以下の通り

- ①・②：公用申請にて入手
- ③・④：過年度調査結果をもとに整理

道路種別の整理の方法

- 【道路種別】
- ・幅員4m以上の道路 } ⇒ 基準法上の道路として判断
 - ・2項道路 } ⇒ 基準法上の道路として判断
 - ・幅員4m未満道路 ⇒ 基準法外の道路として判断
…接道確保できるよう敷地再編を検討

- 【2】登記情報に基づく権利関係の整理

- 【3】権利関係や相隣関係に基づき、事業化シミュレーションを実施

勉強会等で得られる情報に基づき検討範囲を検討

想定されるケースごとに実現のための事業手法（敷地再編、道路付替え等）及び事業計画案の検討

(4) 活用事業の全体像の検討

モデルケースとなる対象2地区について、現況（現地写真、権利関係、関係建築物の築年数、空家状況）、未接道敷地解消に向けた想定シナリオ及び想定シナリオにおける費用、関係権利者の資産変化等について整理した。

【現況整理において収集・整理した事項】

①周辺住宅地図

- ・ターゲットとする未接道敷地が集積している範囲を含み、周辺の公道（一部敷地境界）を境界とする検討対象区域をプロット

②現地写真

- ・検討対象範囲の周辺状況を把握するため、未接道敷地が集積している範囲を中心に現況写真を整理

③権利関係プロット

- ・地籍併合図及び登記簿情報に基づき、対象エリア内にある土地の地番情報に基づき、土地所有者（Aで表記）、建物所有者（Bで表記）、また住宅地図から居住者（Cで表記）しそれらの関係を図示

表記	権利関係
AAA	土地所有者・建物所有者・居住者が同一と判断できるもの
AAC	土地所有者・建物所有者は同一、居住者が異なる
ABB	建物所有者と居住者は同一、土地所有者が異なる
ABC	土地所有者・建物所有者・居住者がすべて異なる
A-A	建物所有者が不明（登記情報なし）で、土地所有者・居住者が同一
A-C	建物所有者が不明（登記情報なし）で、土地所有者・居住者は異なる

④築年数

- ・登記簿情報に基づき、新築年の記載があるものについて、2022年を基準とした築年数を把握。登記簿情報のない物件については築年数不明として整理。

区分
20年未満
20～30年未満
30～40年未満
40年以上
築年数不明

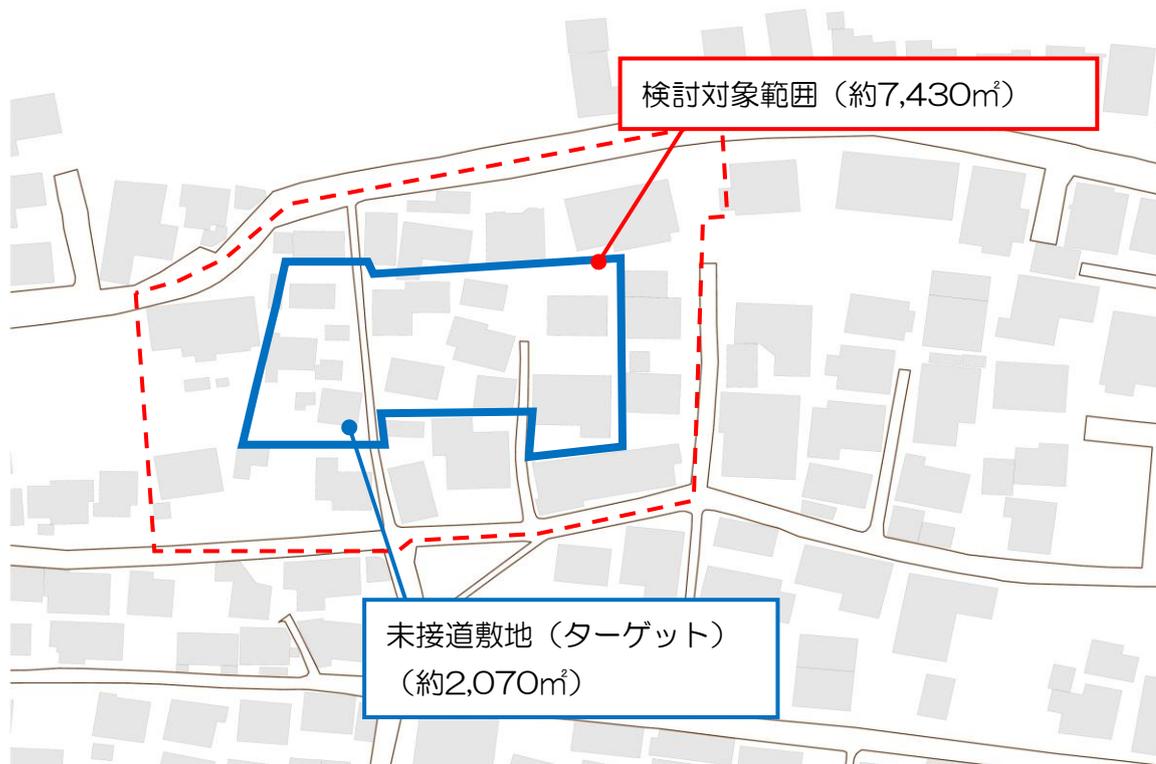
⑤空家の状況

- ・令和3年度の調査および現況調査により、現在空家となっていると考えられる建築物について整理

1) 検討地区の現状

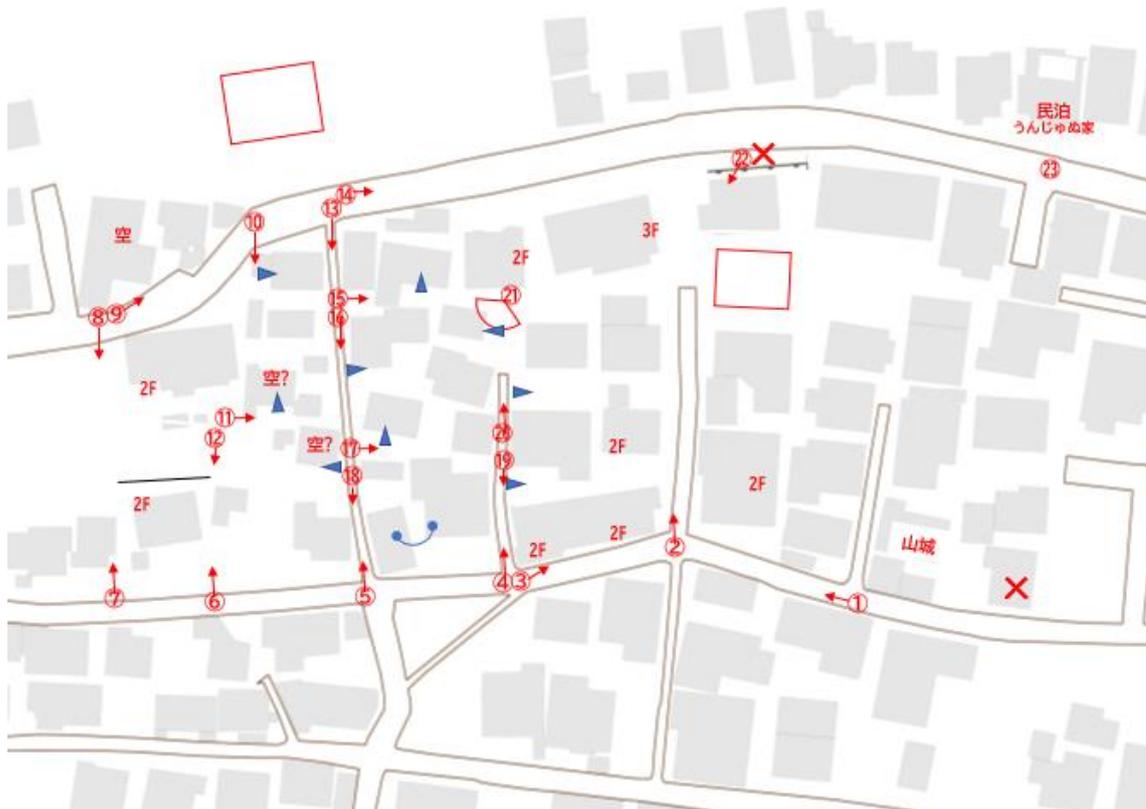
リパロ周辺

①周辺地図



※面積は図上計測 (GIS)

②現地写真



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真



写真



写真⑨



写真



写真⑪



写真⑫



写真



写真⑭



写真



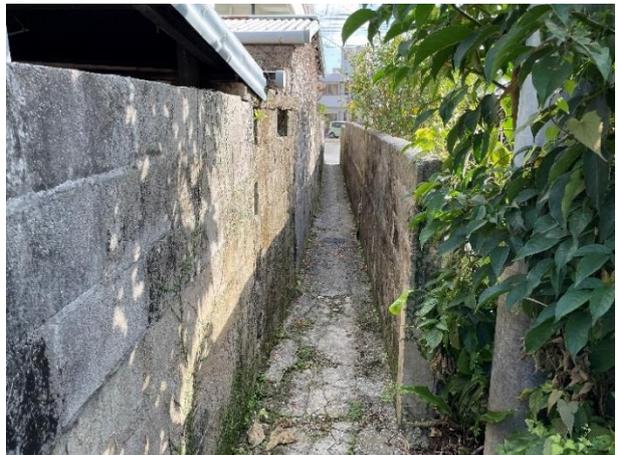
写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真㉑-1



写真㉑-2



写真㉑-3



写真㉑-4



写真②



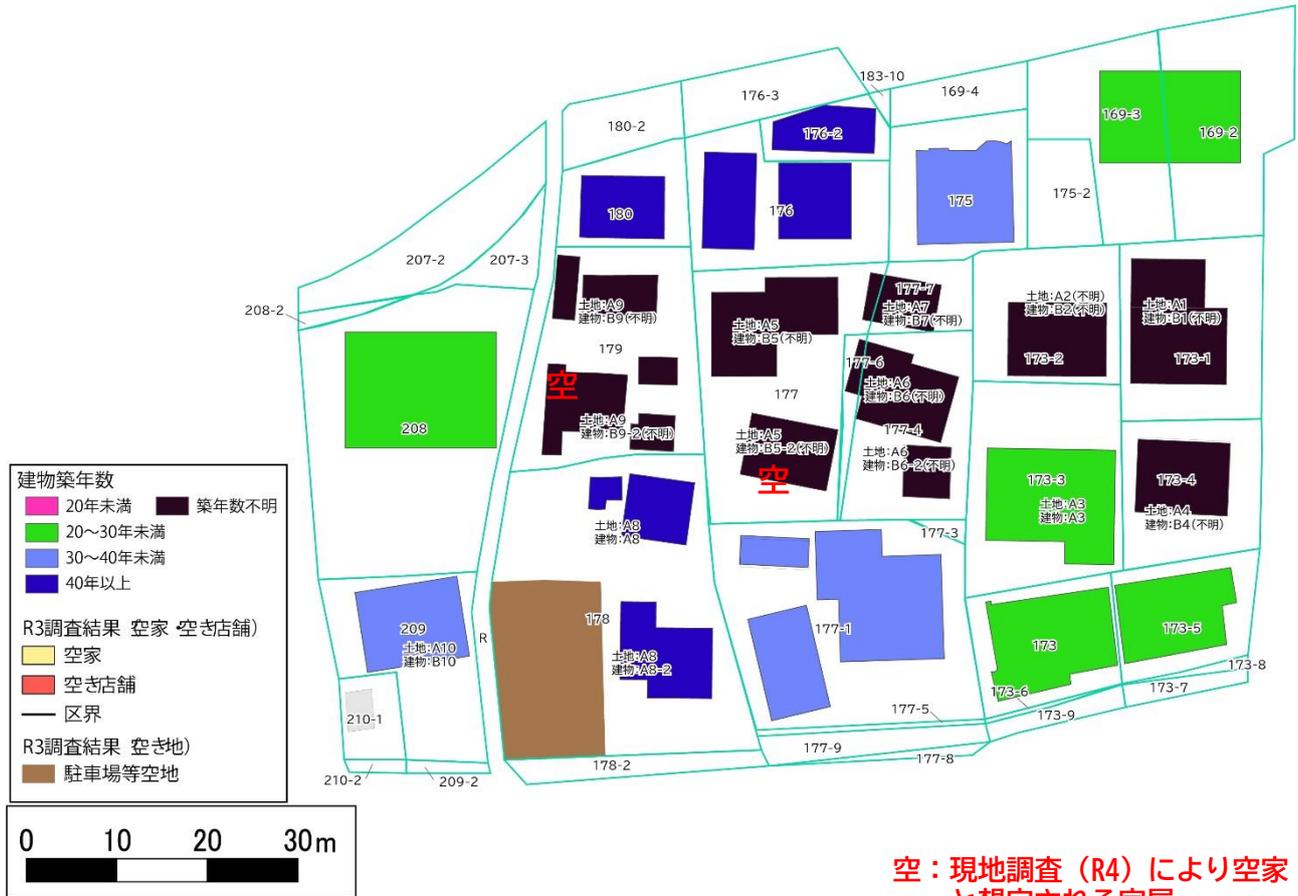
写真③



③権利関係プロット

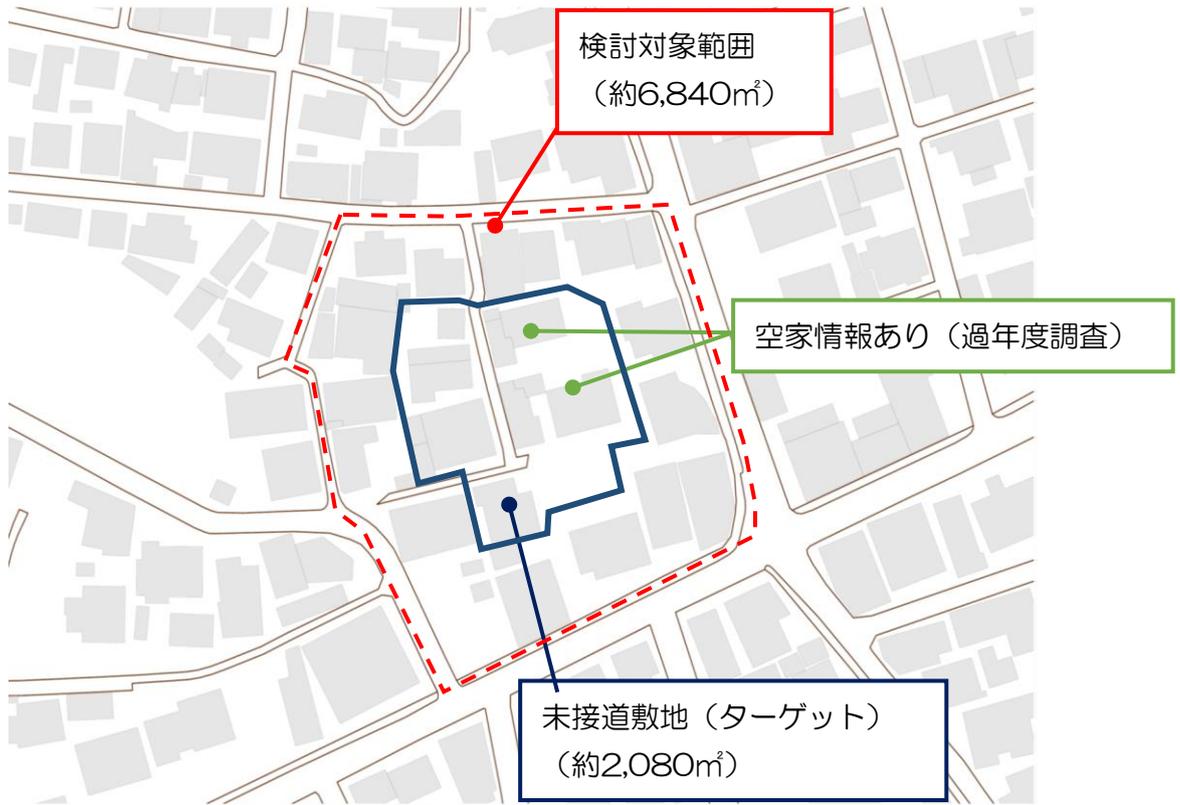


④ 築年数



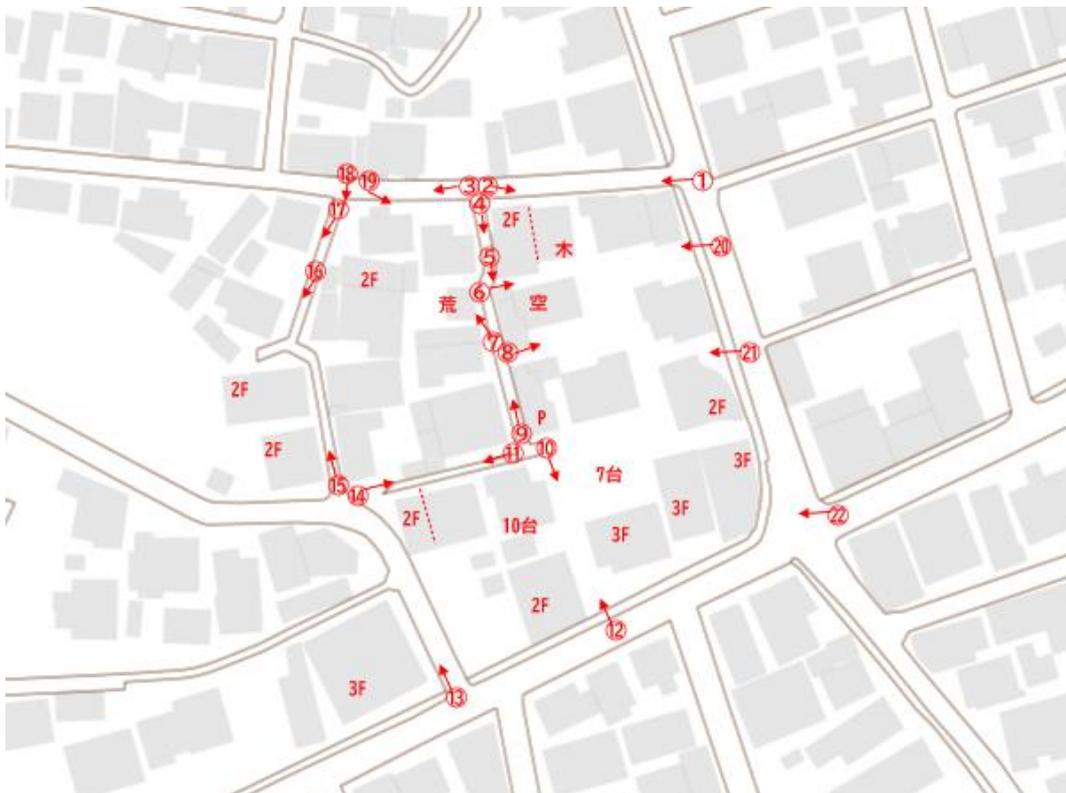
古謝商店周辺

①周辺地図



※面積は図上計測 (GIS)

②現地写真



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



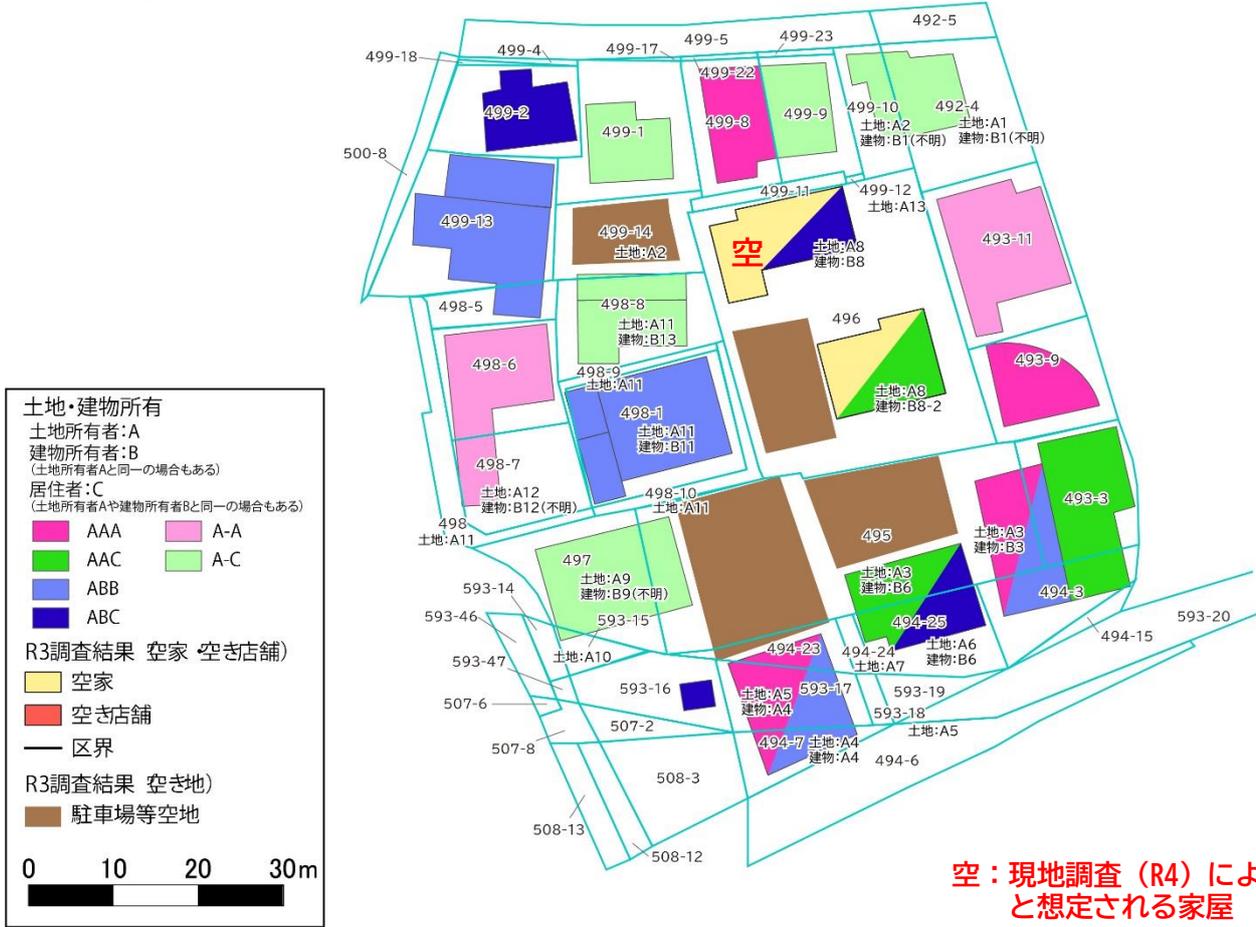
写真㉑



写真㉒

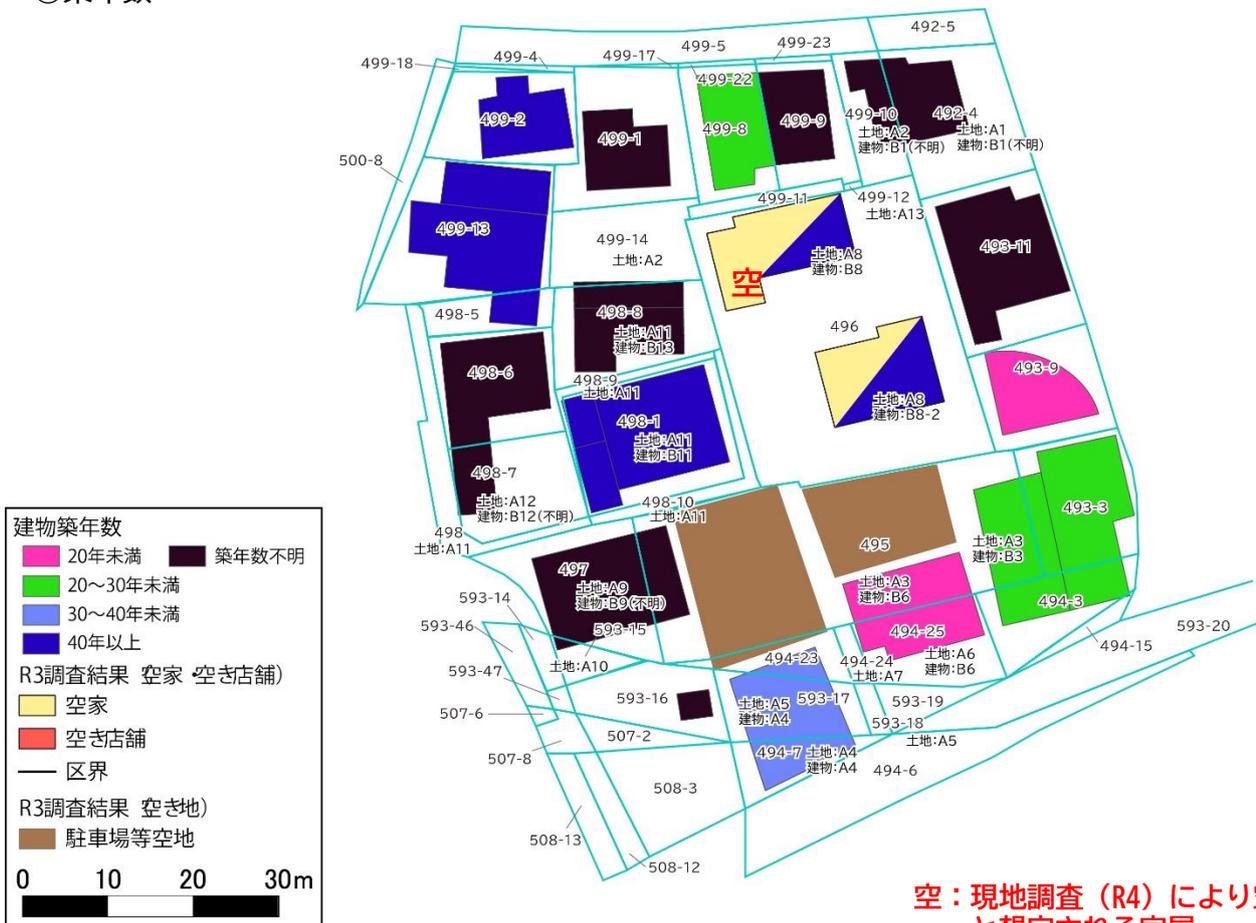


③権利関係プロット図



空：現地調査 (R4) により空家と想定される家屋

④築年数



空：現地調査 (R4) により空家と想定される家屋

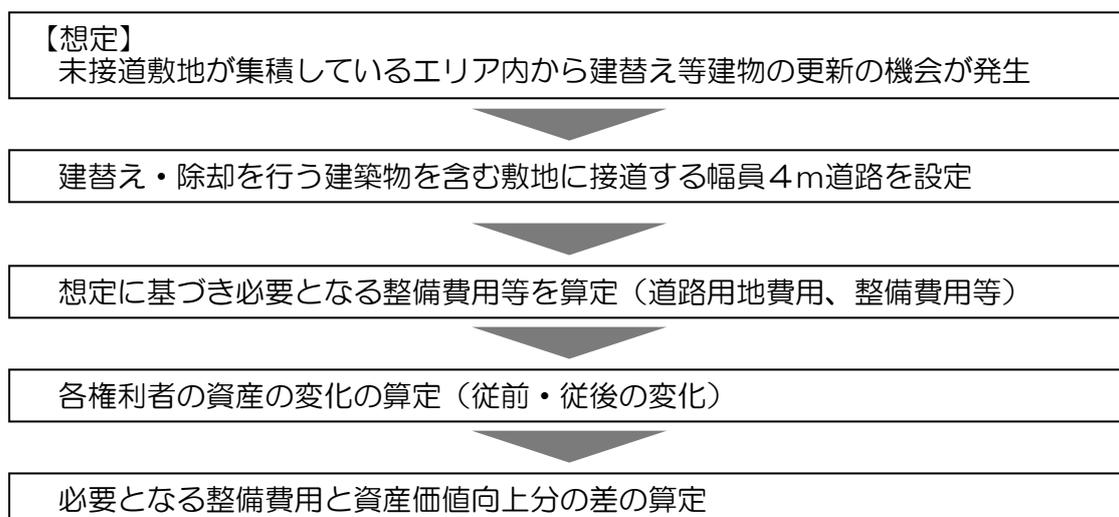
2) 各検討対象地区における市街地再編の想定

①検討の想定

未接道敷地が集積しているエリア内において建物の建替え等、建物更新の機会が発生したと想定し、周辺の接道敷地の協力のもと、幅員4m以上の道路を通し、未接道敷地の解消を図るものとする。

将来的には町道から町道を接続する道路が整備されることが望ましいが、袋地状道路とすることも想定する。

各モデルケースについて、袋地状道路を整備することにより未接道敷地を解消するパターンと、既存道路2路線をつなぐ路線を整備することにより未接道敷地を解消するパターンを整理する。



②各想定シナリオにおける工事費用等の概算想定

用地費等、以下9つの項目について単価を定め、想定シナリオに基づく工事費用等の概算を算定する。

i) 用地費の考え方

⇒空家を含まない敷地においては道路整備分のみを用地とする。また、空家の除却が発生する箇所等については、敷地全体を対象とする。

⇒令和4年度における固定資産税路線価に基づき単価（円/㎡）を設定【対象の敷地ごと】

- ・ 公示価格の7割程度が固定資産税評価額とされていることから、固定資産税路線価を0.7で割り戻した額を土地の価格単価とする
- ・ 未接道敷地については、上記の単価に対し30%減とした価格※を従前の用地費とする
- ・ 複数の路線価に接する敷地については、国税庁資料に基づき、奥行価格補正率表を用いて算定

※未接道物件は再建築不可物件となるため、近隣の一般的な物件に比べて売却価格は低くなり、相場は近隣の物件と比べて、50%~70%程度となる。本シミュレーションにおいては、相場の30%減（相場の70%程度）として算定するものとした

（『再建不可物件の売却』：<https://iekon.jp/misetsudoubukken-baikyaku/>）

ii)道路整備の考え方

⇒整備費用単価（円/m）として「嘉手納町字嘉手納2番地地区」（以下「2番地地区」という）で用いたものを採用する【61千円/m】

- ・道路幅員は4mを基本とし、整備面積を幅員で割った数値を延長とする（単価がm単位のため）
- ・突込み道路（袋地城道路）となる場合には、県『道路位置指定基準及び事務取扱要領』第32条に基づき必要な転回広場を設ける（将来、42条1項5号となることを想定）
- ・角地（交差点、クランク部分）の隅切り設置については県『道路位置指定基準及び事務取扱要領』の設置基準第33条に基づき設置

iii)空家等の除却の考え方

⇒2番地地区における除却単価（円/m²）を用いて設定

【木造：40千円/m² 非木造：50千円/m²】

- ・各建築物の除却費用は、登記のあるものは登記簿の面積を用い、登記のないものについてはGISのポリゴン面積から概ねの面積を算定

iv)建替え等の考え方

⇒2番地地区における建設単価（円/m²）を用いて設定

【木造：181千円/m² 非木造：325千円/m²】

- ・再建後の面積は従前を確保すること前提とするが、一部空家分の面積は確保しないものとする（立ち退きを想定）
- ・建替えは既存面積を確保することを想定し延べ面積を設定（容積率等、指定容積率を超える場合は新築と同様とする）
- ・新築は建築敷地（道路セットバックを含む想定敷地）において建蔽率60%、2階建て想定（容積率120%＜指定：4×4/10=160%）として延べ面積を算定
- ・建替え後の構造は従前の構造、新築は耐火造（RC等）として検討

v)土地整地費用の考え方

⇒2番地地区における単価（円/m²）を用いて設定【200円/m²】

- ・用地部分（上記①で計上したもの）を対象

vi)上下水道の考え方

⇒2番地地区における単価（千円/m）を用いて設定

【上水道：40千円/m、下水道：60千円/m】

- ・道路整備延長（上記②で計上したもの）を対象

vii)調査設計費の考え方

⇒2番地地区における単価（千円/m²）を用いて設定【8千円/m²】

- ・測量、地質調査、基本・実施設計、許認可手続き等の概算経費
- ・対象面積は、事業対象となる筆の地籍の合計とする

viii)諸経費等の考え方

⇒ 2 番地地区における単価を用いて設定 【上記 i) ~vii) の合計の30%】

ix)その他

⇒本検討においては以下の項目については想定しない

- ・住民の移転に伴う費用（引越し等）

③各想定シナリオにおける資産価値の向上について

i)資産価値の向上の考え方

道路等が整備されることにより、未接道宅地が接道宅地となり、土地の評価額が向上することが想定される。本検討における想定では、幅員4mの道路を想定していることから、周辺の幅員4m程度の道路に接道している敷地の固定資産税単価を参考に地価の上昇を想定した。

○リパ口周辺

道路整備により、エリア東側の沿道程度に上がるものと仮定（：40,620円/㎡）

《平均増進率（地価上昇率）：15.7%》

○古謝商店周辺

道路整備によりエリア北側の沿道程度に上がるものと仮定（：47,010円/㎡）

《平均増進率（地価上昇率）：15.6%》

※いずれも従前で接道している宅地の単価は変化しないものとする（今回の検討ではいずれも従前単価のほうが高い）

ii)関係権利者等の資産の変化

各シナリオに基づき、関係権利者等の資産の変化を整理する。なお、建物所有分については、変更が見込まれないため計上していない（未接道や登記のないものについて、資産価値は見込まない）

ii)-1 従前の資産の考え方

⇒土地・建物それぞれについて算定する

○土地：土地面積（登記簿情報に記載の地籍）に固定資産税単価をかけて0.7で割り戻した数値を土地の資産額とする

未接道宅地の場合は、固定資産税単価に0.7を乗じたものを改めて単価とする（数値は想定）

○建物：今回の検討においては建築年数が不明のため資産価値は0とする

ii)-2 事業概要

⇒土地・建物それぞれについて事業の概要整理

○土地：道路用地として抛出するか、そのまま建築敷地として買うようする場合の2パターンを想定

○建物：新築、除却のみ、そのままとする場合の3パターンを想定

ii)-3 従後の資産の考え方

⇒土地・建物それぞれについて算定する

○土地：接道している部分はそのまま現状のままとする

新たに接道した場合は、資産価値が向上するものとして単価を変更

道路整備用地として売却した場合は、用地部分の面積（図上計測）に従前の単価を計上した値段で売却したものとする

○建物：新築は民間事業者により行われるものとして特に算定しない

その他、建替えは行わずそのままとするため資産の変化は発生しない

ii)-4 資産額の増減について

⇒従前の合計と従後の合計の差を増減として整理

※今回の検討では土地所有者のみに増加傾向となる

④整備費用と資産価値の向上分の差

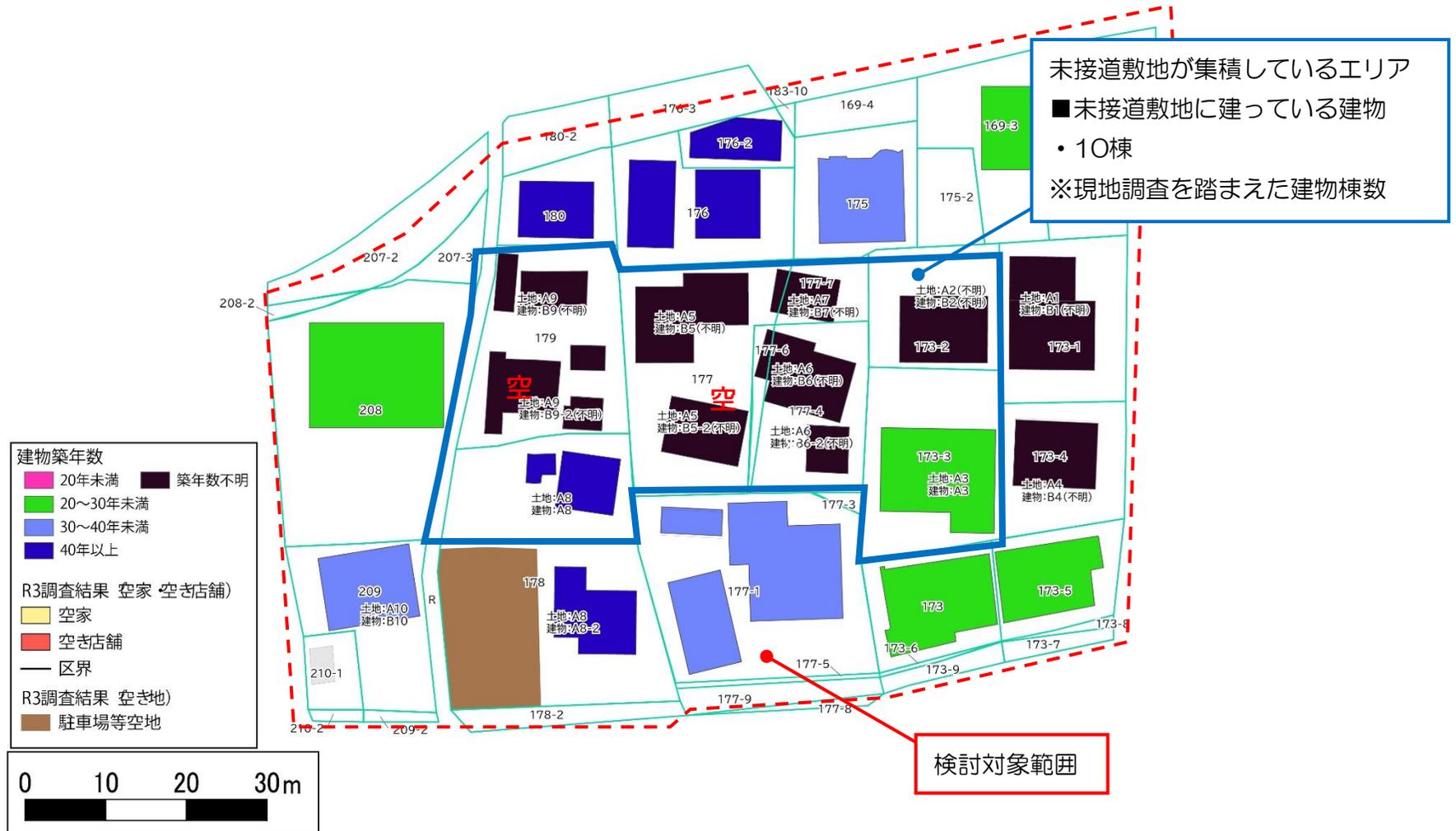
新築分の費用を除く、整備費用と、接道宅地化に伴う資産価値の向上分を比較し、実際の負担分を整理する

⇒『(5) ランドバンク事業計画案の検討』において整理

3) 各検討対象地区におけるシナリオ等

① リパロ周辺

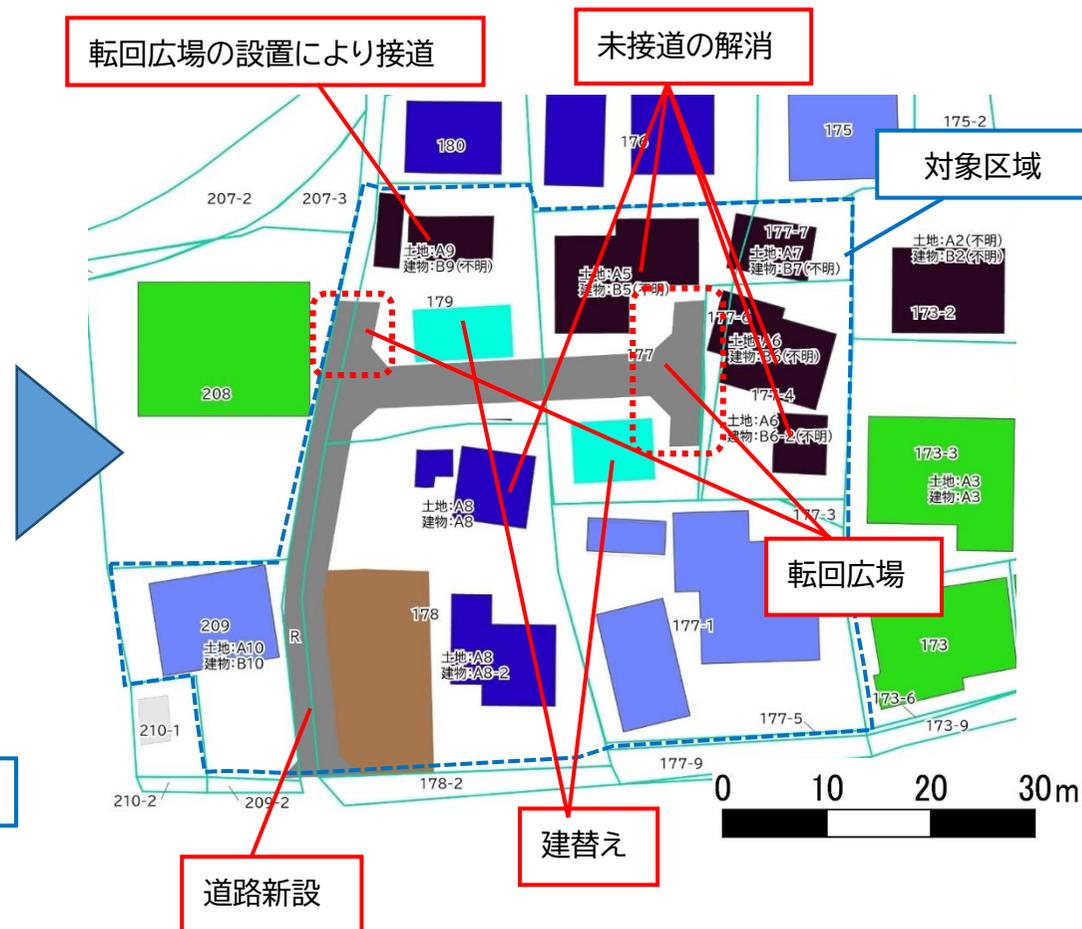
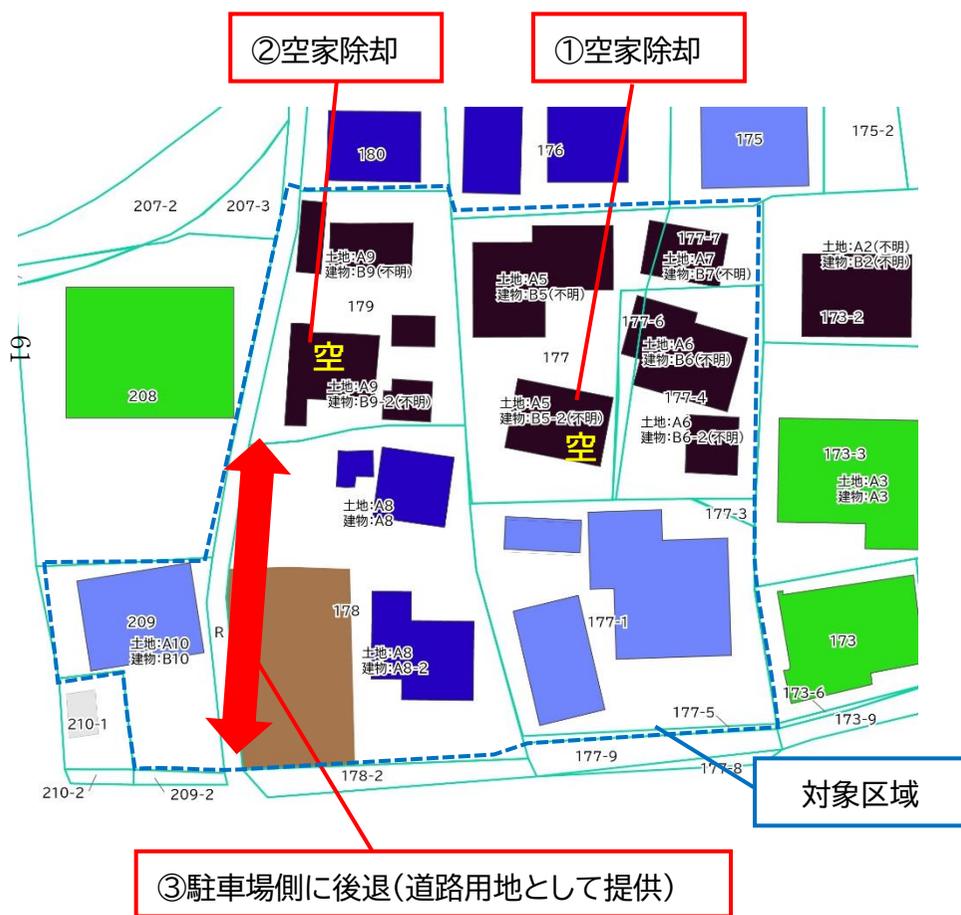
○高低差のない南側の道路から未接道敷地の集積している中央部分へのアプローチ動線を確保する



想定シナリオ1 未接道エリアの西側の解消

- ①中央にある空家の除却
- ②西側にある空家の除却
- ③リパロ横の駐車場の協力のもと東側へ後退（道路の確保）
- ④①②の除却により生じた敷地を活用し検討対象範囲西側の未接道宅地解消

建物番号	従前	従後	
B9	未接道	接道化	敷地の一部が接道
B9-2	未接道	除却	新たな建築敷地
A8	未接道	接道化	道路新設により接道
B5	未接道	接道化	道路新設により接道
B5-2	未接道	除却	新たな建築敷地
B7	未接道	接道化	敷地の一部が接道
B6	未接道	接道化	道路新設により接道
B6-2	未接道	接道化	道路新設により接道
B2	未接道	対象区域外のため現状のまま	
A3	未接道	対象区域外のため現状のまま	



■関係権利者等の資産の変化（想定）

『(3) 2) ③各想定シナリオにおける資産価値の向上について』に基づき、関係権利者等の資産変化を以下の通り整理する。

権利者	従前					事業概要	従後					資産額増減 (千円)		
	地番	所有状況	規模(m ²)	現況等	単価(円/m ²)		資産額(千円)	地番	所有状況	規模(m ²)	従後の想定		単価(円/m ²)	資産額(千円)
A5	177	土地所有	447.38	未接道のため価値低	25,760	16,464.0	B2を含む部分(敷地)において建物建替	177	土地所有	225.17	接道(既存の宅地)・地代上昇	40,620	13,067.0	7,542.0
												92.08	拡幅部分として売却	25,760
B5		建物所有		登記不明		0.0	建替えずそのまま		建物所有		建替えずは行わないが地代が上昇			
B5-2		建物所有		空家・登記不明		0.0	取壊し・売却後に建設		建物所有		民間において新築			
A6	177-4、	土地所有	278.11	未接道のため価値低	26,425	10,499.0	177の拡幅により接道化	177-4、	土地所有	278.11	接道(既存の宅地)	40,620	16,138.0	5,241.0
												19.62	未接道のため価値低	26,425
B6	177-6	建物所有		登記不明		0.0	建替えずそのまま	177-6	建物所有		建替えずは行わないが地代が上昇			
B6-2		建物所有		登記不明		0.0	建替えずそのまま		建物所有		建替えずは行わないが地代が上昇			
A7	177-7	土地所有	124.89	未接道のため価値低	26,425	4,715.0	B8を含む敷地半分を確保(道路整備)	177-7	土地所有	124.89	そのまま	26,425	4,715.0	0.0
B7		建物所有		登記不明		0.0			建替えずそのまま	建物所有		建替えずは行わないが地代が上昇		
A8	178	土地所有	679	里道を含む2面接道	45,531	44,165.0	里道を含めて幅員4mを確保(道路整備)	178	土地所有	610.94	既存の宅地(土地の価値は不変)	45,531	39,738.0	0.0
											68.06	拡幅部分として売却	45,531	4,427.0
		建物所有				0.0	建替えずそのまま		建物所有		既存のまま			
		建物所有				0.0	建替えずそのまま		建物所有		既存のまま			
A9	179	土地所有	377	未接道のため価値低	26,264	14,145.0	B8を含む敷地半分を確保(道路整備)	179	土地所有	146.12	接道(既存の宅地)	40,620	8,479.0	2,997.0
												102.66	拡幅部分として売却	26,264
B9		建物所有		登記不明		0.0	建替えずそのまま		建物所有		建替えずは行わないが地代が上昇			
B9-2		建物所有		空家・登記不明		0.0	取壊し・売却後に建設		建物所有		民間において新築			
A10	209	土地所有	286	里道を含む2面接道	47,930	19,583.0	道路整備に伴い隅切り部分を提供	209	土地所有	284.25	接道(既存の宅地)	47,930	19,463.0	0.0
												1.75	拡幅部分として売却	47,930
B10		建物所有				0.0	建替えずそのまま		建物所有		既存のまま			

※表中の権利者は図面中の表記に一致

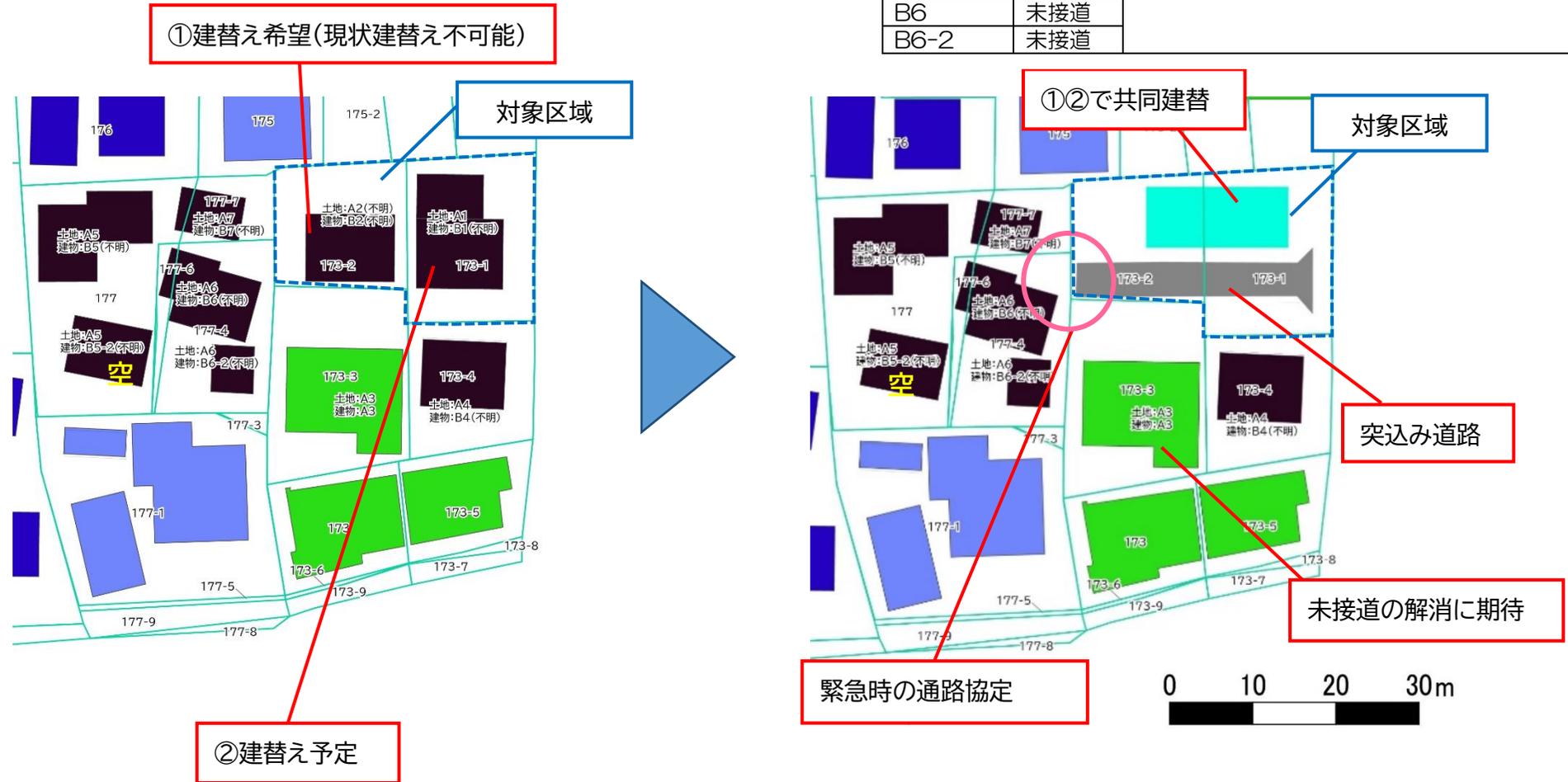
※建物所有分については、変更が見込まれないため計上していない(未接道や登記のないものについて、資産価値は見込まない)

資産増：15,780(千円)

想定シナリオ2 未接道エリアの東側の解消

- ①未接道の宅地で建替え更新の希望（単独では建替え不可）
- ②東側道路に接道した敷地でも建替えの予定
- ③①②で共同建替え
- ④敷地南側を通路として確保し緊急時の避難通路協定を締結するなど避難路を確保
 - ・エリア東側の道路と接続する道路

建物番号	従前	従後	
B2	未接道	接道化	隣接する建物B1と共同化により未接道解消
A3	未接道	接道化	敷地の一部が接道
B6	未接道	接道化	敷地の一部が接道（通路協定）
B9	未接道	対象区域外のため現状のまま	
B9-2	未接道		
A8	未接道		
B5	未接道		
B5-2	未接道		
B7	未接道		
B6	未接道		
B6-2	未接道		



②建替え予定

■関係権利者等の資産の変化（想定）

『(3) 2) ③各想定シナリオにおける資産価値の向上について』に基づき、関係権利者等の資産変化を以下の通り整理する。

権利者	従前						事業概要	従後					資産額増減 (千円)		
	地番	所有状況	規模(m ²)	現況等	単価(円/m ²)	資産額(千円)		地番	所有状況	規模(m ²)	従後の想定	単価(円/m ²)		資産額(千円)	
A1	173-1	土地所有	352		40,620	20,426.0	共同建替え敷地として一部道路整備(4m)	173-1	土地所有	297.52	接道(既存の宅地)	40,620	17,265.0	0.0	
B1		建物所有							登記不明		除却(173-2と共同建替え)	建物所有	54.48		道路用地として整備
A2	173-2	土地所有	235.081	登記不明 未接道のため価値低	26,425	8,874.0		共同建替え敷地として一部道路整備(4m)	173-2	土地所有	175.42	接道(既存の宅地)	40,620	10,179.0	3,557.0
B2		建物所有								登記不明		除却(173-1と共同建替え)	建物所有	59.67	

※表中の権利者は図面中の表記に一致

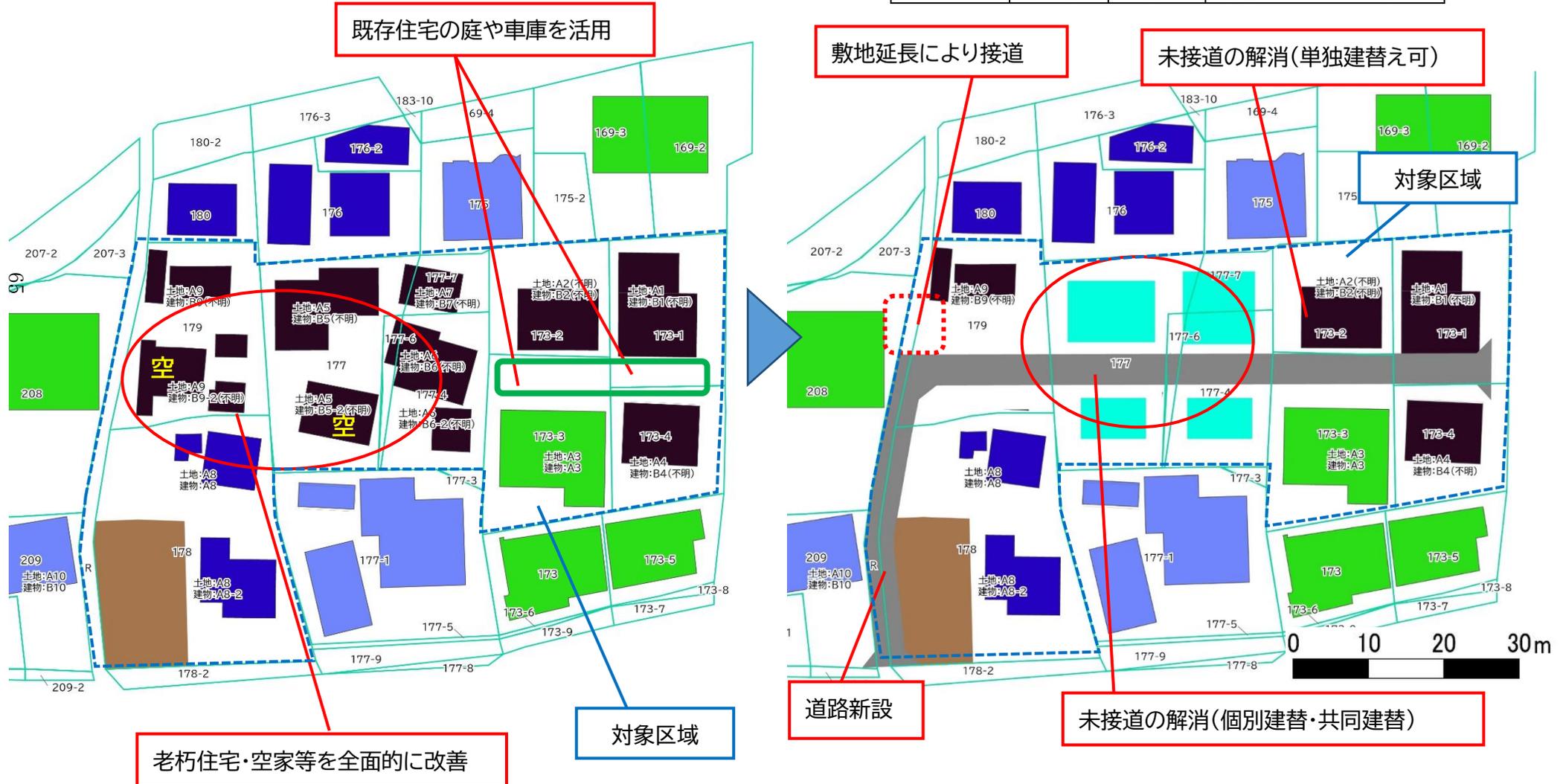
※建物所有分については、変更が見込まれないため計上していない（未接道や登記のないものについて、資産価値は見込まない）

資産増：3,557（千円）

想定シナリオ3 未接道エリア一体の解消

- ① 街区内部の未接道の宅地、老朽木造（空家も発生）を一体的に改善
- ② 東側道路に接道した住宅の車庫や庭に道路を整備し、街区内部を貫通し、西側に接続する
- ③ 街区内部では、戸建て及び共同住宅（アパート）を整備

建物番号	従前	従後	
B9	未接道	接道化	敷地の一部が接道
B9-2	未接道	除却	新たな建築敷地
A8	未接道	接道化	道路新設により接道
B5	未接道	除却	新たな建築敷地
B5-2	未接道	除却	新たな建築敷地
B7	未接道	除却	新たな建築敷地
B6	未接道	除却	新たな建築敷地
B6-2	未接道	除却	新たな建築敷地
B2	未接道	接道化	道路新設により接道
A3	未接道	接道化	道路新設により接道



■関係権利者等の資産の変化（想定）

『(3) 2) ③各想定シナリオにおける資産価値の向上について』に基づき、関係権利者等の資産変化を以下の通り整理する。

権利者	従前					事業概要	従後					資産額増減 (千円)			
	地番	所有状況	規模(m ²)	現況等	単価(円/m ²)		資産額(千円)	地番	所有状況	規模(m ²)	従後の想定		単価(円/m ²)	資産額(千円)	
A1	173-1	土地所有	352		40,620	20,426.0	敷地の一部を道路整備(4m)	173-1	土地所有	297.10	接道(既存の宅地)	40,620	17,240.0	0.0	
B1		建物所有		登記不明					建替えずそのまま	建物所有	54.90	拡幅部分として売却	40,620		3,186.0
A3	173-3	土地所有	230	未接道のため価値低	26,425	8,683.0	敷地の一部を道路整備(4m)	173-3	土地所有	163.94	接道(既存の宅地)	40,620	9,513.0	3,324.0	
B3		建物所有							建替えずそのまま	建物所有	66.06	拡幅部分として売却	26,425		2,494.0
A6	177-4、 177-6	土地所有	278.11	未接道のため価値低	26,425	10,499.0	敷地の一部を道路整備(4m)	177-4、 177-6	土地所有	228.62	接道(既存の宅地)	40,620	13,266.0	4,905.0	
B6		建物所有		登記不明		0.0			取壊し・売却後に建設	建物所有	49.49	拡幅部分として売却	26,425		1,868.0
B6-2		建物所有		登記不明		0.0			取壊し・売却後に建設	建物所有	13.32	接道(既存の宅地)	40,620		773.0
B7		建物所有							取壊し・売却後に建設	建物所有	6.30	拡幅部分として売却	26,425		238.0
A7	177-7	土地所有	124.89	未接道のため価値低	26,425	4,715.0	177-4、6と合筆し新たな建築敷地	177-7	土地所有	124.89	建替え敷地として売却(民間)	40,620	7,247.0	2,532.0	
B7		建物所有		登記不明		0.0			取壊し・売却後に建設	建物所有		民間において新築			
A5	177	土地所有	447.38	未接道のため価値低	25,760	16,464.0	敷地の一部を道路整備(4m)	177	土地所有	384.20	建替え敷地として売却(民間)	40,620	22,295.0	8,156.0	
B5		建物所有		登記不明		0.0			取壊し・売却後に建設	建物所有	63.18	拡幅部分として売却	25,760		2,325.0
B5-2		建物所有		空家・登記不明		0.0			取壊し・売却後に建設	建物所有		民間において新築			
A8	178	土地所有	679	里道を含む2面接道	45,531	44,165.0	里道を含めて幅員4mを確保(道路整備)	178	土地所有	610.94	既存の宅地(土地の価値は不変)	45,531	39,738.0	0.0	
A8-2		建物所有				0.0			建替えずそのまま	建物所有	68.06	拡幅部分として売却	45,531		4,427.0
A9	179	土地所有	377	未接道のため価値低	25,221	13,583.0	B8を含む敷地半分を建物の取り壊し・部分的に土地を売却	179	土地所有	282.14	接道(既存の宅地)	40,620	16,372.0	6,207.0	
B9-2		建物所有		空家・登記不明		0.0			取壊し	建物所有	94.86	拡幅部分として売却	25,221		3,418.0
A10	209	土地所有	286	里道を含む2面接道	47,930	19,583.0	道路整備に伴い隅切り部分を提供	209	土地所有	284.25	接道(既存の宅地)	47,930	19,463.0	0.0	
B10		建物所有				0.0			建替えずそのまま	建物所有	1.75	拡幅部分として売却	47,930		120.0

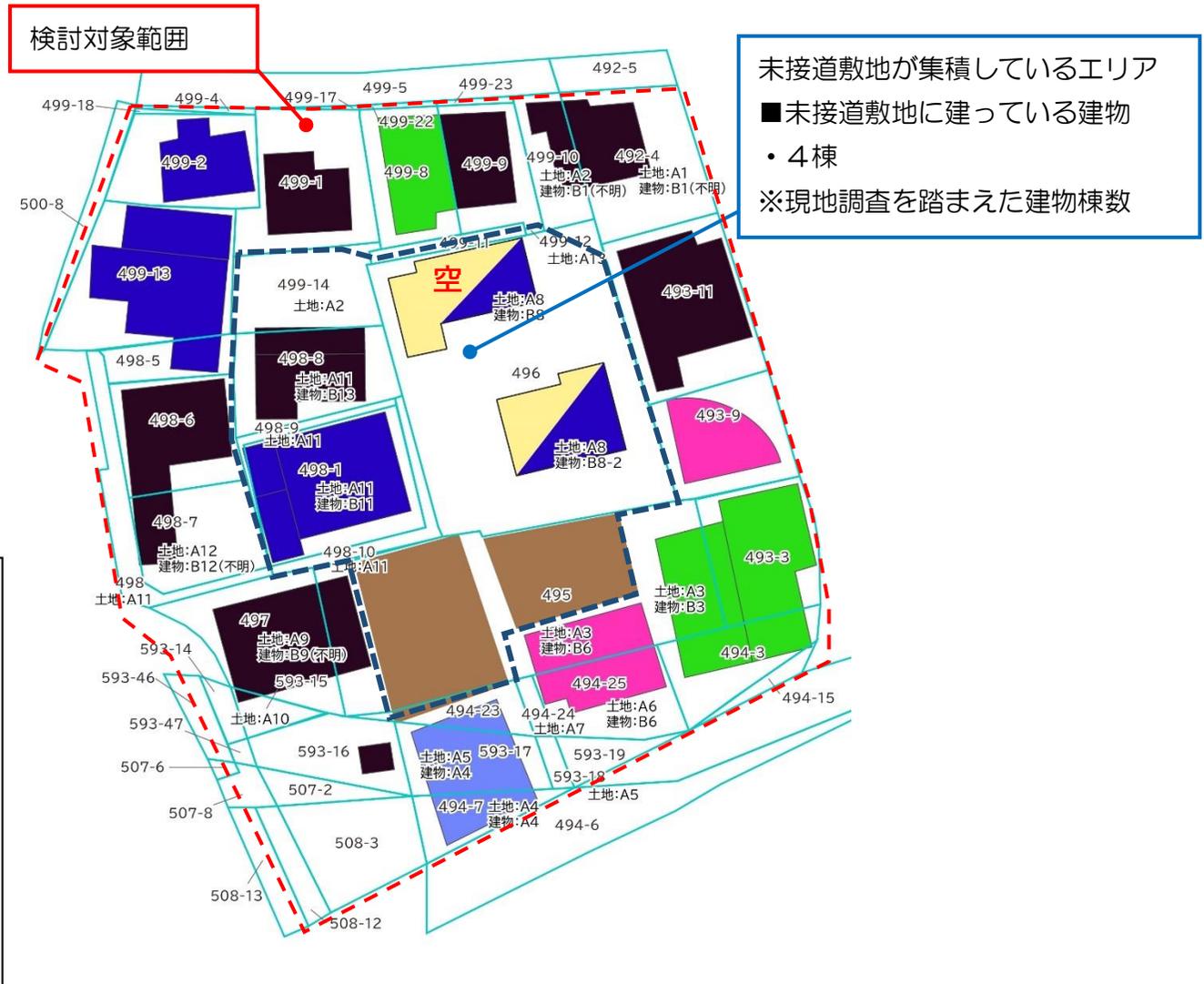
※表中の権利者は図面中の表記に一致

※建物所有分については、変更が見込まれないため計上していない(未接道や登記のないものについて、資産価値は見込まない)

資産増：25,124(千円)

② 古謝商店周辺

○対象範囲中央に存在する駐車場を活用しながら、東側または南側の道路から未接道敷地の集積している中央部分へのアプローチ動線を確保する

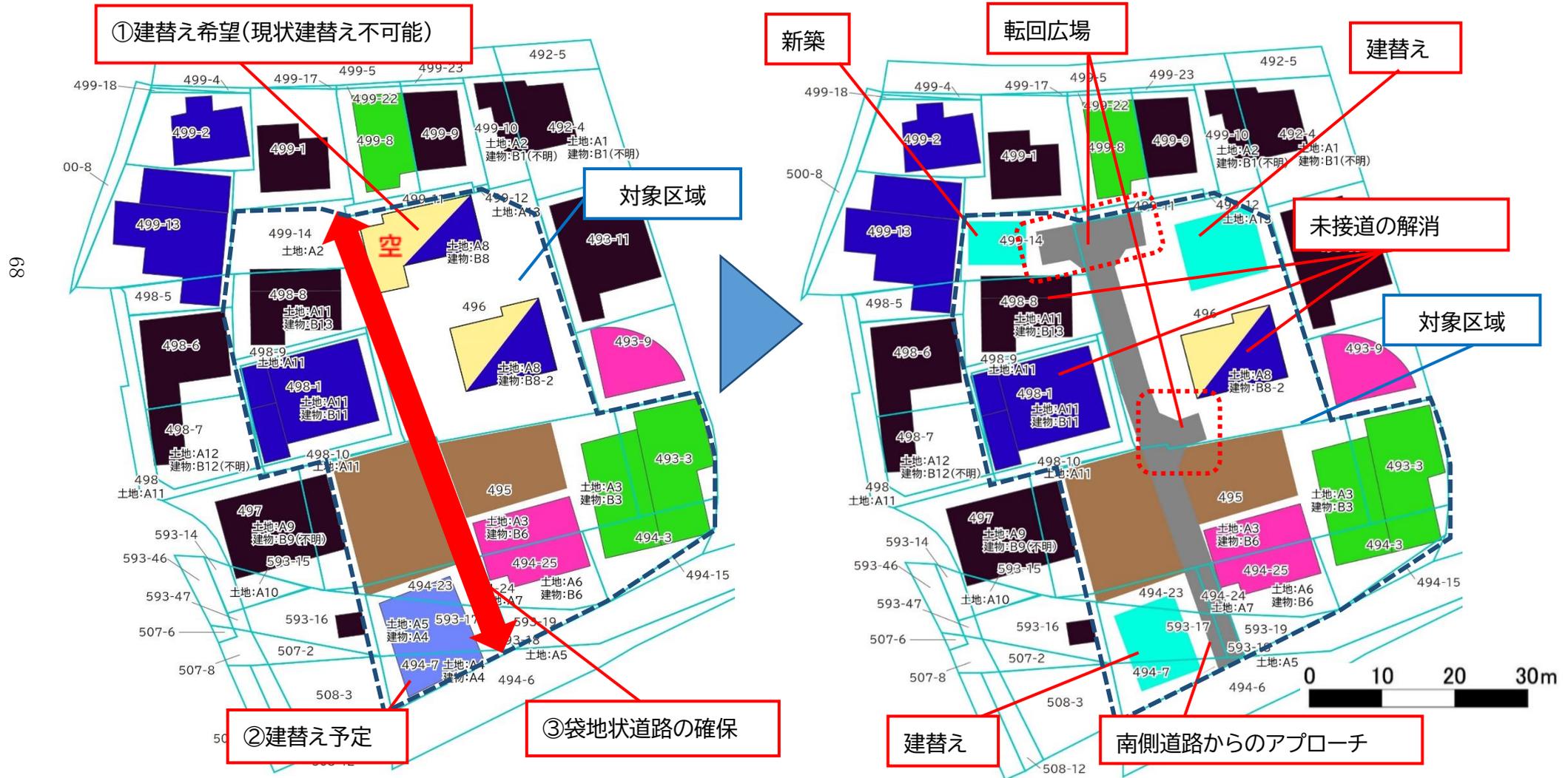


想定シナリオ1 南側道路からのアプローチ路線の確保

- ①未接道の宅地で建替え更新の希望（単独では建替え不可）
 - ②南側（古謝商店）の建替え⇒建替えに併せて西側へセットバック
 - ③駐車場所所有者の協力により道路空間の確保、新たな建築敷地の創出
- ※古謝商店周辺の敷地の筆界が輻輳しているため敷地整序が必要

建物番号	従前	従後	
B8	未接道	除却	新たな建築敷地
B8-2	未接道	接道化	敷地の一部が接道
B13	未接道	接道化	道路新設により接道
B11	未接道	接道化	道路新設により接道

※499-14（土地：A2）は新たな建築敷地として確保



■関係権利者等の資産の変化（想定）

『(3) 2) ③各想定シナリオにおける資産価値の向上について』に基づき、関係権利者等の資産変化を以下の通り整理する。

権利者	従前						事業概要	従後						資産額増減 (千円)
	地番	所有状況	規模(m ²)	現況等	単価(円/m ²)	資産額(千円)		地番	所有状況	規模(m ²)	従後の想定	単価(円/m ²)	資産額(千円)	
A4	494-7	土地所有	77		56,960	6,266.0	道路拡幅(敷地側に一方後退)	494-7	土地所有	61.86	接道(既存の宅地)	56,960	5,034.0	0.0
	494-23	土地所有	43.29	未接道のため価値低	29,442	1,821.0	道路拡幅(敷地側に一方後退)	494-23	土地所有	15.14	拡幅部分として売却	56,960	1,232.0	
	494-7,23,593-17	建物所有		古謝商店			既存建物の建替え	494-7,23,593-17	建物所有	3.16	拡幅部分として売却	29,442	133.0	
A5	593-17	土地所有	11.594	県所有地	0	0.0	道路拡幅(敷地側に一方後退)	593-17	土地所有	11.594	接道(既存の宅地)	0	0.0	0
A3	495	土地所有	820	未接道のため価値低	33,918	39,732.0	幅員4m道路として拡幅	495	土地所有	742.26	接道(既存の宅地)	48,454	51,379.0	15,414.0
A7	494-24	土地所有	14.38	未接道のため価値低	29,442	605.0	幅員4m道路として拡幅	494-24		77.74	拡幅部分として売却	33,918	3,767.0	
A6	494-25	土地所有	129.76		42,060	7,797.0	一部道路拡幅用地	494-25	土地所有	14.38	拡幅部分として売却	29,442	605.0	0.0
A8	496	土地所有	463.458	未接道のため価値低	29,442	19,493.0	幅員4m道路及び転回広場	496	土地所有	127.85	接道(既存の宅地)	47,010	8,586.0	904.0
B8		建物所有		空家			現地にて建替え		土地所有	1.91	拡幅部分として売却	42,060	115.0	
B8-2		建物所有					建替えずそのまま		建物所有	289.084	接道(既存の宅地)	47,010	19,414.0	7,255.0
A2	499-14	土地所有	150.87	未接道のため価値低	29,442	6,346.0	幅員4m道路及び転回広場 残地活用により新築	499-14	建物所有	174.374	拡幅部分として売却	29,442	7,334.0	
A5	593-18	土地所有	10	県所有地	0	0.0	幅員4m道路として拡幅		593-18	土地所有	28.237	拡幅部分として売却	29,442	1,188.0
A11	498-1	土地所有	268.82	未接道のため価値低	29,442	11,307.0		498-1	土地所有	122.633	建替え敷地として売却(民間)	29,442	5,158.0	
B11		建物所有			0.0	建替えずそのまま	土地所有		268.82	接道(既存の宅地)	0	0.0	0.0	
A11	498-8	土地所有	197.31	未接道のため価値低	29,442	8,299.0		498-8	建物所有	47.010	接道(既存の宅地)	47,010	18,053.0	6,746.0
B13		建物所有		登記不明	0.0	建替えずそのまま	土地所有		197.31	接道(既存の宅地)	47,010	13,251.0	4,952.0	

※表中の権利者は図面中の表記に一致

※建物所有分については、変更が見込まれないため計上していない（未接道や登記のないものについて、資産価値は見込まない）

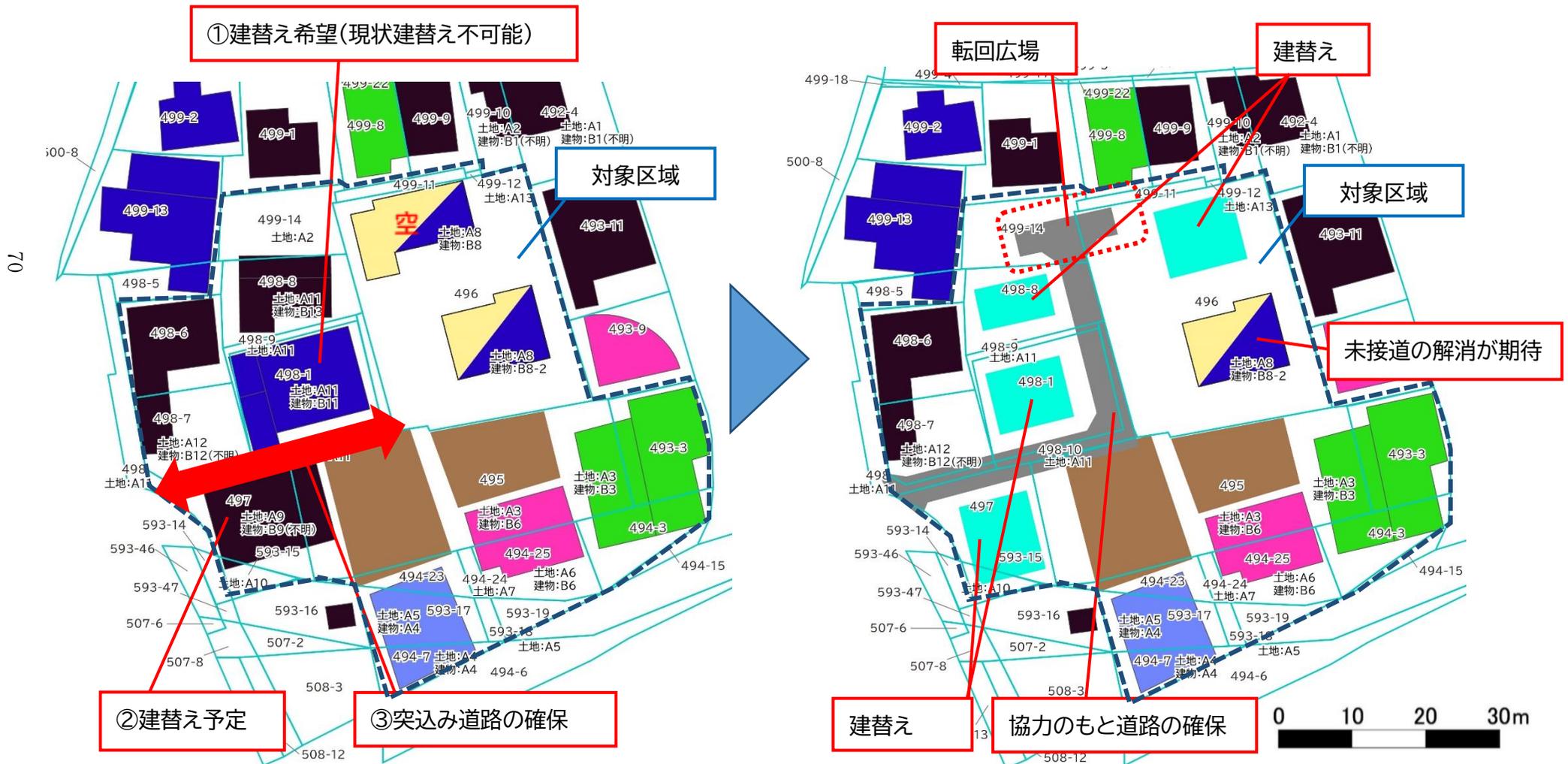
資産増：36,278（千円）

想定シナリオ2 西側道路からのアプローチ路線の確保

- ①未接道の宅地で建替え更新の希望（単独では建替え不可）
- ②西側道路沿道の建替え⇒建替えに併せて道路空間の確保のためにセットバック
- ③現通路の拡幅により中央部までのアクセス路を確保

※古謝商店周辺の敷地の筆界が幅狭しているため敷地整序が必要

建物番号	従前	従後	
B8	未接道	除却	新たな建築敷地
B8-2	未接道	接道化	敷地の一部が接道
B13	未接道	除却	新たな建築敷地
B11	未接道	建替え	接道により建替え



■関係権利者等の資産の変化（想定）

『(3) 2) ③各想定シナリオにおける資産価値の向上について』に基づき、関係権利者等の資産変化を以下の通り整理する。

権利者	従前						事業概要	従後						資産額増減 (千円)
	地番	所有状況	規模(m ²)	現況等	単価(円/m ²)	資産額(千円)		地番	所有状況	規模(m ²)	従後の想定	単価(円/m ²)	資産額(千円)	
A2	499-14	土地所有	150.87	未接道のため価値低	29,442	6,346.0	幅員4m道路及び転回広場 残地活用により新築	499-14	土地所有	100.956	建替え敷地として売却(民間)	29,442	4,246.0	0.0
										49.914	拡幅部分(転回広場)として売却	29,442	2,099.0	
A8	496	土地所有	926	未接道のため価値低	29,442	38,948.0	幅員4m道路及び転回広場	496	土地所有	904.057	接道(既存の宅地)	47,010	60,714.0	22,689.0
B8		建物所有		空家					建物所有	21.943	拡幅部分として売却	29,442	923.0	
B8-2		建物所有							建物所有		現地にて建替え			
											民間において新築			
											既存のまま			
A11	498-8	土地所有	197.31	未接道のため価値低	29,442	8,299.0		498-8	土地所有	162.538	接道(既存の宅地)	47,010	10,916.0	4,080.0
B13		建物所有		登記不明		0.0			建物所有	34.772	拡幅部分として売却	29,442	1,463.0	
A11	498-1	土地所有	268.82	未接道のため価値低	29,442	11,307.0		498-1	土地所有	208.352	接道(既存の宅地)	47,010	13,992.0	5,228.0
B11		建物所有				0.0			建物所有	60.468	拡幅部分として売却	29,442	2,543.0	
											民間において新築			
A12	498-7	土地所有	187.1	未接道のため価値低	48,185	12,879.0		498-7	土地所有	174.013	接道(既存の宅地)	48,185	11,978.0	0.0
B12		建物所有				0.0			建物所有	13.087	拡幅部分として売却	48,185	901.0	
											既存のまま			
A3	495	土地所有	820	未接道のため価値低	33,918	39,732.0	幅員4m道路として拡幅	495	土地所有	776.328	接道(既存の宅地)	47,010	52,136.0	14,520.0
											43.67	拡幅部分として売却	33,918	2,116.0
A9	497	土地所有	219.83		52,333	16,435.0	幅員4m道路として拡幅	497	土地所有	181.928	接道(既存の宅地)	52,333	13,601.0	0.0
B9		建物所有							建物所有	37.90	拡幅部分として売却	52,333	2,834.0	
											現地にて建替え			
											既存のまま			
A11	498	土地所有	83.2	道路	48,710	5,790.0	幅員4m道路として拡幅	498	土地所有	62.09	既存道路	48,710	4,321.0	0.0

※表中の権利者は図面中の表記に一致

※建物所有分については、変更が見込まれないため計上していない(未接道や登記のないものについて、資産価値は見込まない)

資産増：22,689(千円)

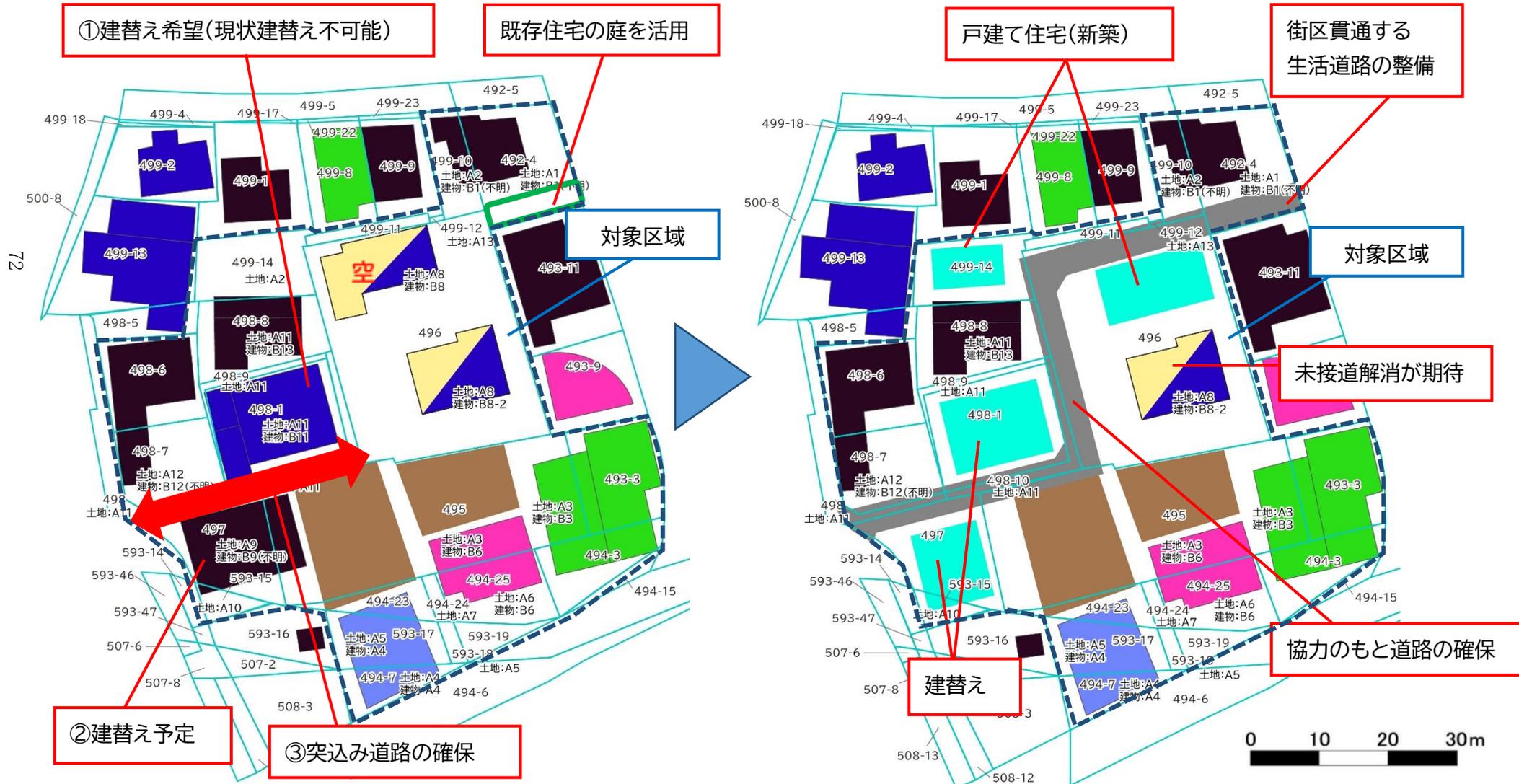
想定シナリオ3 西側及び東側道路からのアプローチ路線の確保

- ①未接道の宅地で建替え更新の希望（単独では建替え不可）
- ②西側道路沿道の建替え⇒建替えに併せて北側へセットバック
- ③現通路を拡幅するとともに、街区内を貫通する道路の整備

※古謝商店周辺の敷地の筆界が幅狭しているため敷地整序が必要

建物番号	従前	従後	
B8	未接道	除却	新たな建築敷地
B8-2	未接道	接道化	敷地の一部が接道
B13	未接道	接道化	道路新設により接道
B11	未接道	建替え	接道により建替え

※499-14（土地：A2）は新たな建築敷地として確保



■関係権利者等の資産の変化（想定）

『(3) 2) ③各想定シナリオにおける資産価値の向上について』に基づき、関係権利者等の資産変化を以下の通り整理する。

権利者	従前					事業概要	従後					資産額増減 (千円)		
	地番	所有状況	規模(m ²)	現況等	単価(円/m ²)		資産額(千円)	地番	所有状況	規模(m ²)	従後の想定		単価(円/m ²)	資産額(千円)
A1	492-4	土地所有	239.00	未接道のため価値低	47,010	16,051.0	敷地の一部を幅員4m道路として拡幅	492-4	土地所有	182.884	接道(既存の宅地)	47,010	12,282.0	0.0
				56.116						拡幅部分として売却	47,010	3,769.0		
A2	499-10	土地所有	107.27	未接道のため価値低	47,010	7,204.0	敷地の一部を幅員4m道路として拡幅	499-10	土地所有	102.494	接道(既存の宅地)	47,010	6,883.0	0.0
				4.776						拡幅部分として売却	47,010	321.0		
B1	492-4、499-10	建物所有					建替えずそのまま	492-4、499-10	建物所有		既存のまま			
A13	499-12	土地所有	1.48	未接道のため価値低	47,010	99.0		499-12	土地所有	1.48	拡幅部分として売却	47,010	99.0	0.0
A8	496	土地所有	926.00	未接道のため価値低	29,442	38,948.0	幅員4m道路及び転回広場	496	土地所有	741.854	接道(既存の宅地)	47,010	49,821.0	18,618.0
B8		建物所有				現地にて建替え	建物所有		184.146	拡幅部分として売却	29,442	7,745.0		
B8-2		建物所有		0.0	建替えずそのまま		建替えずそのまま		建物所有					
A3	495	土地所有	820.00	未接道のため価値低	33,918	39,732.0	幅員4m道路として拡幅	495	土地所有	790.581	接道(既存の宅地)	47,010	53,093.0	14,786.0
									29.42	拡幅部分として売却	33,918	1,425.0		
A2	499-14	土地所有	150.87	未接道のため価値低	29,442	6,346.0	幅員4m道路及び転回広場 残地活用により新築	499-14	土地所有	146.356	建替え敷地として売却(民間)	29,442	6,156.0	0.0
									4.514	拡幅部分として売却	29,442	190.0		
A11	498-8	土地所有	197.31	未接道のため価値低	29,442	8,299.0		498-8	土地所有	189.873	接道(既存の宅地)	47,010	12,751.0	4,765.0
B13		建物所有		登記不明		建替えずそのまま	建物所有		7.437	拡幅部分として売却	29,442	313.0		
A11	498-1	土地所有	268.82	未接道のため価値低	29,442	11,307.0		498-1	土地所有	251.231	接道(既存の宅地)	47,010	16,872.0	6,305.0
B11		建物所有			0.0	現地にて建替え	建物所有		17.589	拡幅部分として売却	29,442	740.0		
A12	498-7	土地所有	187.10	未接道のため価値低	48,185	12,879.0		498-7	土地所有	174.013	接道(既存の宅地)	48,185	11,978.0	0.0
B12		建物所有			0.0	建替えずそのまま	建物所有		13.087	拡幅部分として売却	48,185	901.0		
A9	497	土地所有	219.83		52,333	16,435.0	幅員4m道路として拡幅	497	土地所有	181.928	接道(既存の宅地)	52,333	13,601.0	0.0
B9		建物所有				現地にて建替え	建物所有		37.90	拡幅部分として売却	52,333	2,834.0		
A11	498	土地所有	83.20	道路	48,710	5,790.0	幅員4m道路として拡幅	498	土地所有	62.09	既存道路	48,710	4,321.0	0.0
										21.108	拡幅部分として売却	48,710	1,469.0	

※表中の権利者は図面中の表記に一致

※建物所有分については、変更が見込まれないため計上していない（未接道や登記のないものについて、資産価値は見込まない）

資産増：44,474（千円）

(5) ランドバンク事業計画案の検討

(3) の各地区のシナリオ1について、想定される費用(概算)と資産価値向上分を比較する

① リパロ周辺 想定シナリオ1

- ・ 想定される費用は、建替え・新築分を除き36,423千円となる
- ・ 資産価値の向上により15,780千円が資金として充当の可能性はある
- ・ 差額分20,643千円を新たに資金として拠出する必要がある
- ・ 本シナリオにおいては、新たな建築敷地が2件(各々130.13㎡、128.23㎡)創出することとなるが、拡幅後の土地評価額の向上を加味しても12,362千円であり、市場価格分を見込んでも更なる拠出が求められる。

■ 想定される費用(概算)

	金額(千円)
①用地費	21,387
②道路整備	5,247
③空家除却費	8,086
④建替え・新築費用	100,758
⑤土地整地費用	120
⑥上下水道	8,602
⑦調査設計費	18,332
⑧諸経費	4,876
合計	167,408

36,423 建替え・新築を除く

■ 費用の内訳

①用地費(整地に係る最低限の分)

地番	権利者数	面積(㎡)	単価(円/㎡)	金額(千円)	備考
177	1	92.08	25,760	3,388	拡幅部分
		130.13	25,760	4,789	建替え敷地
178	1	68.06	45,531	4,427	
179	1	102.66	26,264	3,852	転回広場
		128.23	26,264	4,811	建替え敷地
209	1	1.75	47,930	120	
R		79.54	-	0	里道
				計	21,387

②道路整備

対象面積	想定幅員	整備延長(m)	単価(円/m)	金額(千円)	備考
344.08	4	86.02	61,000	5,247	里道部分を含む
				計	5,247

③空家除却費

地番	建物番号	権利者数	延べ面積(㎡)	構造	単価(千円/㎡)	金額(千円)	備考
177	-	不明(2棟)	65.94	RC(現地確認)	50	3,297	建物登記不明(図計測)
179	-	不明	95.78	RC(現地確認)	50	4,789	建物登記不明(図計測)
						計	8,086

④建替え・新築費用

地番	従前延べ面積	想定面積(㎡)	構造	単価(千円/㎡)	金額(千円)	備考
177	65.94	156.15	RC	325	50,750	想定面積で新築(2階建)
179	95.78	153.87	RC	325	50,008	想定面積で新築(2階建)
					計	100,758

⑤土地整地費用

対象面積	単価(円/㎡)	金額(千円)	備考
602.44	200	120	里道含む
		計	120

⑥上下水道

整備延長(m)	単価(円/m)	金額(千円)	備考
上水道	86.02	40,000	3,441 里道部分を含む
下水道	86.02	60,000	5,161 里道部分を含む
		計	8,602

⑦調査設計費

地番	面積(㎡)	備考	
177	447.38		
177-4	278.11		
177-6	19.62		
177-7	124.89		
178	679		
179	377		
209	286		
R	79.537	里道	
対象面積	単価(千円/㎡)	金額(千円)	備考
2291.54	8	18,332	里道部分を含む
		計	18,332

⑧諸経費

①~⑦の計	経費率(%)	金額(千円)	備考
162,532	30	4,876	各工事等に係る諸経費
		計	4,876

② 古謝商店周辺 想定シナリオ1

- ・ 想定される費用は、建替え・新築分を除き36,092千円となる
- ・ 資産価値の向上により36,278千円が資金として充当の可能性がある
- ・ すべてが充当されれば、新たに資金の拠出は不要となる可能性がある。差額分11,512千円を新たに資金として拠出する必要がある
- ・ また、本シナリオにおいては、新たな建築敷地が1件(122.66㎡)創出することとなり、拡幅後の土地評価額の向上を加味すると1,188千円となる。

■想定される費用(概算)

	金額(千円)
①用地費	31,691
②道路整備	5,132
③空家除却費	5,464
④建替え・新築費用	110,616
⑤土地整地費用	150
⑥上下水道	8,413
⑦調査設計費	13,187
⑧諸経費	5,240
合計	179,893

36,092 建替え・新築を除く

■費用の内訳

①用地費

地番	権利者数	面積(㎡)	単価(円/㎡)	金額(千円)	備考
494-7		1	15.14	56,960	1,232
494-23	1(494-7と同一)		3.16	29,442	133
494-24		1	14.38	29,442	605
494-25		1	1.91	42,060	115
495		1	77.74	33,918	3,767
496		1	174.37	29,442	7,334 拡幅部分
		1	289.08	29,442	12,159 建替え敷地
499-14		3	28.24	29,442	1,188 転回広場
			122.63	29,442	5,158 建替え敷地
593-17		1	11.59		0 県有地
593-18	1(593-17と同一)		10		0 県有地
				計	31,691

②道路整備

対象面積	想定幅員	整備延長(m)	単価(円/m)	金額(千円)	備考
336.53		4	84.13	61,000	5,132 県有地含む
				計	5,132

③空家等除却費

地番	建物番号	権利者数	延べ面積(㎡)	構造	単価(千円/㎡)	金額(千円)	備考
496		496	1	136.60 木造	40	5,464	建物登記不明(図計測)
						計	5,464

④建替え・新築費用

地番	従前延べ面積	想定面積(㎡)	構造	単価(千円/㎡)	金額(千円)	備考
496	136.60	346.90	W	181	62,789	想定面積で新築(2階建)
499-14	0.00	147.16	RC	325	47,827	想定面積で新築(2階建)
					計	110,616

⑤土地整地費用

対象面積	単価(円/㎡)	金額(千円)	備考
748.25	200	150	県有地含む
		計	150

⑥上下水道

整備延長(m)	単価(円/m)	金額(千円)	備考
上水道	84.13	40,000	3,365 県有地含む
下水道	84.13	60,000	5,048 県有地含む
		計	8,413

⑦調査設計費

地番	面積(㎡)	備考	
494-7	77		
494-23	43.29		
494-24	14.38		
494-25	129.76		
495	820		
496	463.458		
499-14	78.94		
593-17	11,594	県有地	
593-18	10	県有地	
対象面積	単価(千円/㎡)	金額(千円)	備考
1648.42	8	13,187	県有地を含む
		計	13,187

⑧諸経費

①~⑦の計	経費率(%)	金額(千円)	備考
174,653	30	5,240	各工事等に係る諸経費
		計	5,240

③ ランドバンク事業計画検討のまとめ

今回のモデル計画検討対象地区は、街区外周にRC造の建築物が建っており、その内部に基盤が脆弱なまま木造老朽建築物（空家、空地になっている物件もある）が建っている街区を選定している。街区内部の土地が建替え可能な土地になることで、住宅建設を促進し定住人口確保を図るとともに、土地や建物の資産価値の向上に伴う税収アップが期待できるため行政として促進する意義はある。

■モデル検討の考察

・各敷地の所有者の資産価値について、従前では未接道地であるため価値が低かったが、従後は道路整備により価値が上昇し、残地面積は減少するものの、地区全体では資産価値が増加する。〈リパロ周辺(60頁)：15,780千円、古謝商店周辺(67頁)：36,278千円〉

●街区外周部の権利者の資産価値も道路整備等により減少することはないため、説明材料として利用できる。

・道路整備等に関する事業費（建築物建設費を除く）は、古謝商店周辺では資産価値増加分で対応可能性があるが、リパロ周辺では資産価値増加分以上に必要である。

〈リパロ周辺(72頁)：36,423千円、古謝商店周辺(73頁)：36,092千円〉

●当該事業費の調達がランドバンク事業の実現に大きく影響する。今回の検討では、事業に対する安全性を見て、固定資産税路線価をもとに積算しているが、現在の本町における市場価格とは大きく乖離（事業者ヒアリング等では50万円/坪）している。

本事業スキームは民間事業者が主体で実施することを想定しているため、従前の未接道敷地を民間事業者が買収し、道路整備後に売却し、その差額が大きい場合は民間事業者の参画可能性があると考えられる。

上記の考察の現実性については、今回のモデル検討をタタキ台として関係する事業者による勉強会やヒアリング等を重ね、検討・協議を進めることが必要である。

また、事業採算性の検討に加え、関係権利者への説明、合意形成が必要であるため、その取組体制、費用負担についても関係する事業者による勉強会等で協議することが必要である。

(6) ランドバンク事業組織化に向けた取組

①関係者ヒアリング・働きかけ

ランドバンク事業組織化の検討・構築に向けて、町内の事業者へのヒアリングを行った。対象者の抽出にあたっては、町内の土地取引の動向や個々の敷地の権利関係や取引実績の経験の多い事業者として、土地取引を仲介する不動産事業者及び権利関係の変更手続きを担う土地家屋調査士から下記の事業者を選定した。

■状況把握・検討用ヒアリングの対象者

- ・(有)德里ハウジング (令和4年9月16日11時00分～)
- ・(有)とくざと住建
(令和4年9月16日13時15分～、10月20日15時30分～)
- ・(有)嘉手納住宅 (令和4年9月16日15時00分～)

※各ヒアリングの結果については、巻末の参考資料参照のこと。

②空き家・空き地の活用相談対応に向けた組織化

上記ヒアリング・働きかけを繰り返す中で、(5)で検討した官民連携体制については、公平性に鑑みながらも、より民間主導で運営されていくことが、自走・自足の上でも、相談数の増加やより濃密な相談対応、さらには住宅の建設・確保を通じた人口減少対策としても有効に機能すると考えられるため、その観点を中心に案の改良を重ねた。

結果として、以下の組織化案を構築したとともに、関係者の賛同・関与を得られるかたちとなった。

③ランドバンク事業に向けた組織化

②において、空き地や空き家の利活用を中心とした地主・家主・居住者などからの相談対応窓口と対応方法について検討して案を提示した。

しかし、人口減少対策に取り組むためには、相談を待つという受け身の姿勢では年間数十人規模となり十分な対策と言えず、地主・家主・居住者などに提案や交渉といった攻めの姿勢が重要となる。

その際には、未接道敷地というこれまで対策に取り組んでこられなかった土地・エリアであることで、民間による宅地開発でもなく、行政によるものでもなく、両者の役割分担と連携、一体となった戦略的な取組みが重要となる。

このため、住まいの相談ネットワークをベースに、官民連携の戦略的な取組体制を以下のように検討した。

1) 有すべき機能

当該敷地やそのまわりの土地の動向を熟知した存在が、多様な協力団体と連携しながら、また地主・家主・居住者などの要望を聞きながら、宅地開発に向けた戦略を企画する力が必要である。

細分化すると以下の通りである。

- ・情報量
当該土地及び周辺の情報、地主・家主・居住者などの情報を有する
- ・不動産・建築の知識
許認可や不動産市場、整備費や建設費、資金調達も含めた知識を有する
- ・信頼性
地主・家主・居住者などとのコミュニケーション力や、その主体に対する信頼性・安心感を有する
- ・行政との交渉力
道路の整備や寄付、各種補助金や許認可に対する知識を有した上で、各種行政機関との交渉を計画的に行うことができる
- ・企画力
当該敷地や周辺の土地情報と、関わる主体のすべてのニーズを把握した上で、未接道解消に向けた戦略を組み立てられる
- ・統率力
多様な主体の参加を呼びかけるとともに、力を引き出し、工程管理を行う
- ・行動力
相談を待たずとも打って出たり、多様な可能性を探る行動を行うなど、精力的に取り組む力やモチベーションがある

以上から、不動産事業者と役場の連携による取り組みが最適と考えられる。

2) 役割分担

不動産事業者と役場の役割分担について、互いの長所と留意点を整理することを通して検討する。

■不動産事業者と役場の役割分担

	不動産事業者	役場
情報量	圧倒的な情報量を有する	行政しか知らない情報も有する
不動産・建築の知識	実務に長けている	職員に依ってしまう
信頼性	事業者による、不動産が絡むと利害関係者になるため大きく左右される	大きい
行政との交渉力	行政の動きを理解していてもうまく進みづらい	縦割りはあるものの連携を取りやすい
企画力	事業者によるが経験に基づくためばらつきは大きい 戦略を作る力は一般的に強い	職員に依ってしまう
統率力	事業者による、同業者同士では主導権を取りにくい	民間事業者を巻き込んで音頭をとりやすい
行動力	事業の遂行力がある	新たなことにはチャレンジしづらい

3) 取組みの流れ

取り組み方としては、相談が寄せられるパターンと地主等に働きかけを行うパターンの2つが大きくある。(ハイブリッド型もある。)

前者においては、窓口となる事業者において仮の戦略案を組み立てて行政に相談し、戦略の下に必要な事業者や団体を招へいして議論していく方法が考えられる。

後者においては、より積極性が求められることから、窓口となる事業者のみならず行政や多様な事業者が提案を持ち込む形式が効果的と考えられる。地権者等への働きかけなど積極的なアクションが求められることから、事業者の動機となる資金面の確保や権限と強制力の付与が求められる。具体的な方法としては、施設管理でいえば指定管理業務委託のように、委託費を払いつつ一定の権限を持って業務を遂行する形態が最適と考えられる。

いずれにしても行政の主体的かつ管理的な関わりが求められることから、専門の部署のかかわりが求められるとともに、人口減少対策を取り巻く多様な部署の理解と連携が重要となる。

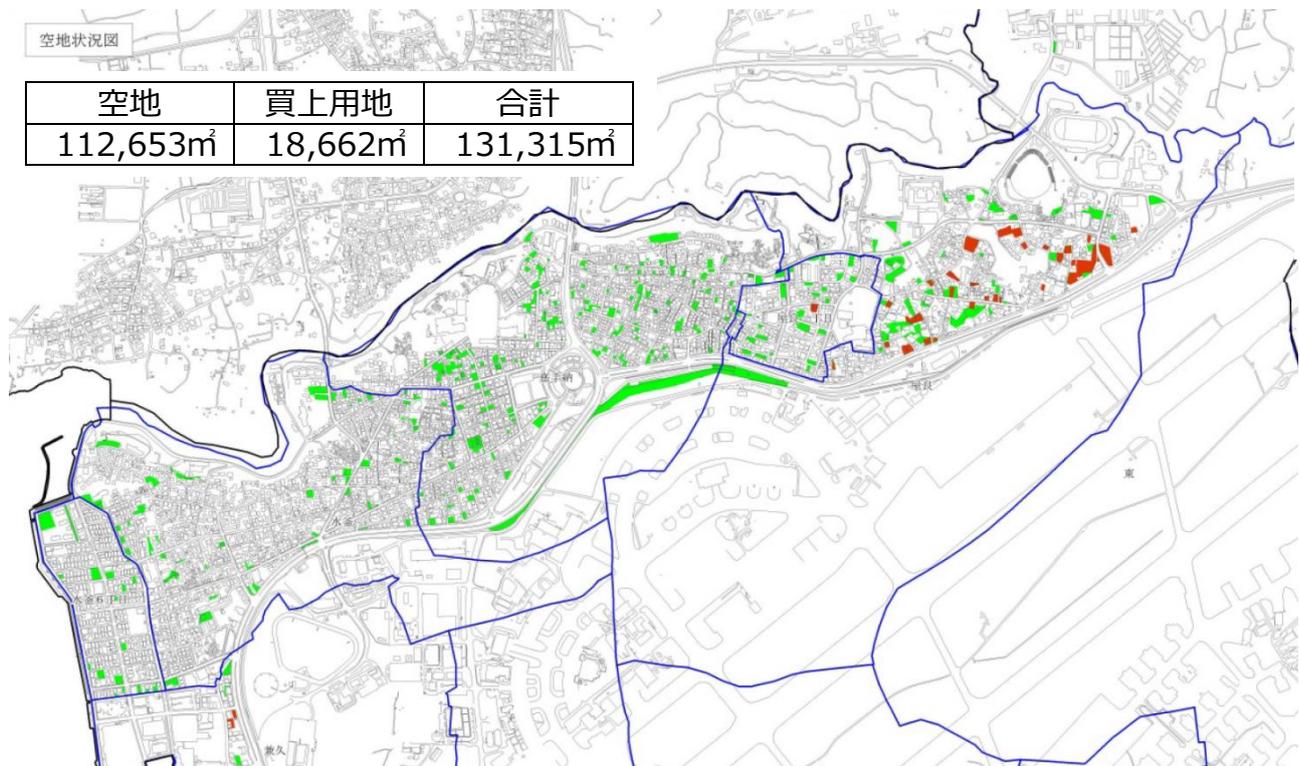
3. 嘉手納飛行場周辺における国有財産（防衛省所管）活用及び嘉手納町大規模開発可能地の検討

(1) 嘉手納飛行場周辺における国有財産（防衛省所管）について

本町は、昭和19年日本陸軍沖縄中飛行場が建設されたこともあって、第2次大戦における米軍の沖縄本島最初の上陸地となり、焦土と化した。宅地や農地は基地に姿を変え、町域の約82%が接収され、住民は残り約18%のわずかな土地での生活を余儀なくされ、今日に至っている。

さらに、自衛隊や米軍の航空機の離陸、着陸等の頻繁な実施のために生ずる音響による障害が特に著しいと認めて防衛大臣が指定する区域（第二種区域）では、移転を希望する人に対して、建物等の移転補償や土地の買入れ（国有財産化）が行われている。令和2年度までに、土地54件24,368㎡が買収、建物98件が移転された。当該国有財産においては、住宅を建設することができないものの、公的な土地活用は可能とされているため、その活用を図りながら、可住地の確保に関して検討を行った。

なお、本検討成果については、別途進められている「嘉手納町土地利用庁舎内検討会議」での協議内容とも整合を図るものである。



(2) 嘉手納町大規模開発可能地について

大規模開発可能地として、航空写真上で面積約1,000㎡以上の低未利用地を抽出すると以下の6敷地が確認できた。なお、抽出にあたっては、「嘉手納町土地利用庁舎内検討会議」での検討対象地（町有地）を除く。

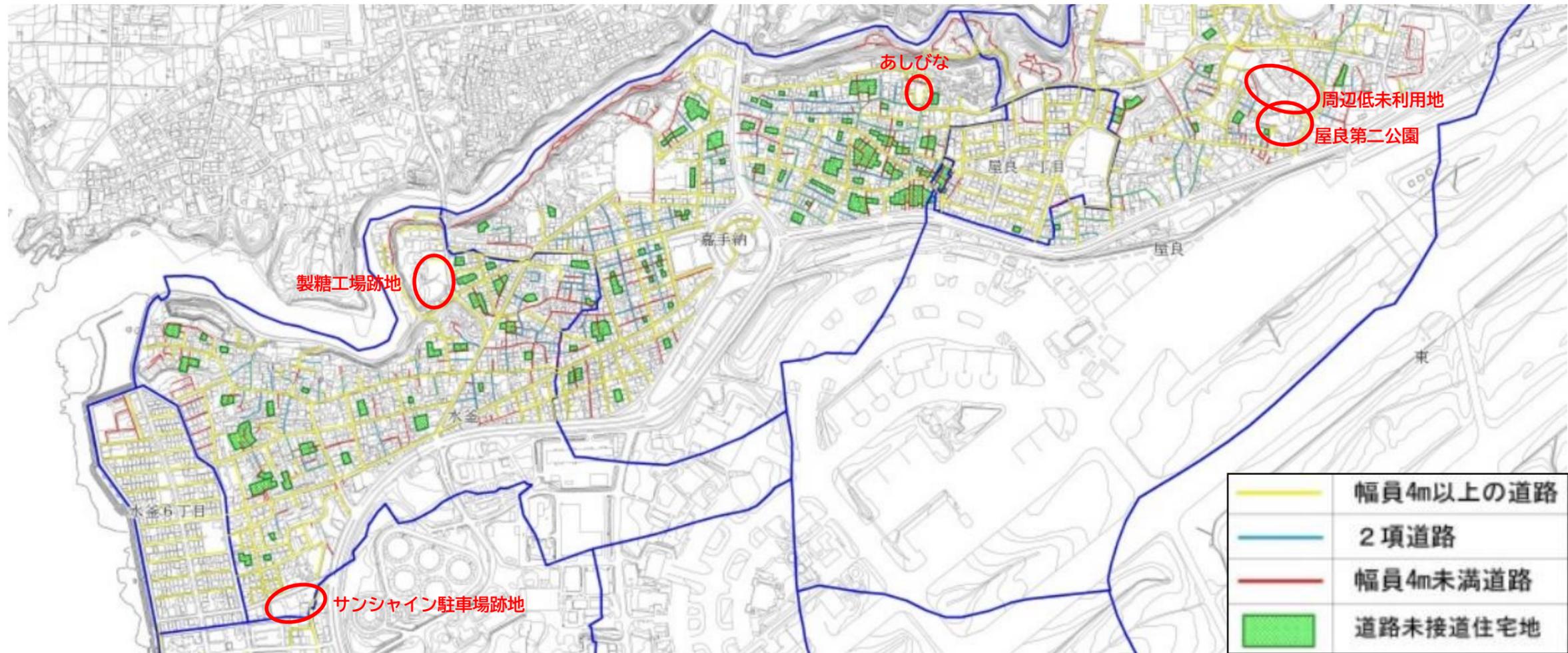
これらの土地に関しては、地権者の土地活用意向を確認しながら、住宅地供給へ誘導することが望まれる。



位置	①サンシャイン駐車場跡地	②製糖工場跡地	③あしびな	④嘉手納高校前	⑤東区コミュニティセンター前	⑥屋良	⑦屋良第2公園周辺
法的要件等	民有地：約5,540㎡ 近隣商業地域（300/80）	民有地：約5,255㎡ 沿道：第1種住居地域（200/60） その他：第1種中高層住宅専用地域（200/60）	町有地：約1,140㎡ 第1種住居地域（200/60）	民有地：約1,000㎡ 第2種中高層住宅専用地域（200/60）	民有地：約1,000㎡ 第2種中高層住宅専用地域（200/60）	民有地：約1,500㎡ 第2種中高層住宅専用地域（200/60）	民有地：約9,015㎡ 第一種中高層住居専用地域（60%/200%） 第二種中高層住居専用地域（60%/200%）
航空写真							
概況	現在は利用されていないため、地権者の意向次第では住宅地開発も可能である。	現在は利用されていないため、地権者の意向次第では住宅地開発も可能である。	地域住民の交流の場として利用中であるが、町有地であるため転用の検討は可能である。	現在は資材置き場として利用されており、住宅地として整備の可能である。	現在は駐車場等として利用されており、住宅地として整備の可能である。地権者の意向による。	現在は畑地及び未利用地であるが、1方向の接道のみであるため、活用には制限が発生する可能性がある。	現在は畑地及び未利用地であるが、窪地になっている。隣接する屋良第二公園とのセットで道路や雨水排水の整備の計画がある。
展開	大規模敷地であるため、活用方策の検討を実施する。	大規模敷地であるため、活用方策の検討を実施する。	町有地であるため、活用方策の検討を実施する。	規模が比較して小さいため、地権者の意向等の動向を確認する。	規模が比較して小さいため、地権者の意向等の動向を確認する。	規模が比較して小さいため、地権者の意向等の動向を確認する。	大規模敷地であり、屋良第二公園との一体的整備の検討を実施する。

(3) 活用方策の検討

上記4敷地及び屋良第二公園単独での活用についても検討する。検討にあたっては、法的条件、地権者意向、整備メリット、概算事業費、費用対効果など評価し比較検討し、整備の優先順位を設定する。



	屋良第二公園		屋良第二公園+周辺低未利用地		あしびな		製糖工場跡地		サンシャイン駐車場跡地	
区域面積	約3,645㎡		約12,660㎡		約1,140㎡		約5,255㎡		約5,540㎡	
所有者	嘉手納町		嘉手納町+民間		嘉手納町		沖縄住宅土地株式会社		株式会社サンライズ	
土地利用現況	都市計画公園		都市計画公園+畑地+未利用地(緑地、がけ地)		広場		未利用地(一部、丘陵地)		未利用地(一部に立体駐車場施設あり)	
接道状況	南:町道		東:町道、南:町道		東:町道、南:町道 密集市街地内		東:町道(12m以上)、南:町道		北:町道(12m以上)、東:町道	
用途地域 (建ぺい率/容積率)	都市計画公園、 第一種中高層住居専用地域(60%/200%) 第二種中高層住居専用地域(60%/200%)		都市計画公園、 第一種中高層住居専用地域(60%/200%) 第二種中高層住居専用地域(60%/200%)		第一種住居地域(60%/200%)		第一種中高層住居専用地域(60%/200%) 第一種住居地域(60%/200%)		近隣商業地域(80%/300%)	
災害危険区域等	なし		なし		なし		なし		津波災害警戒区域	
所有者意向等	<ul style="list-style-type: none"> 近隣住民の憩い、交流の場として利用されている。 道路ネットワーク、雨水排水の処理等の問題が発生する。 ←既存公園の廃止&防衛用地での公園新設がセット 		<ul style="list-style-type: none"> 同左。 窪地やがけ地であり、利用困難地となっているが、一体的な整備により、利用価値が大きく増進する。 		<ul style="list-style-type: none"> 近隣住民の憩い、交流の場として利用されている。 		<ul style="list-style-type: none"> この土地について会社としての方針はなく、活用などの計画はない。 行政には協力する。 		<ul style="list-style-type: none"> 現在の跡地利用計画は無し(遊技場は考えていない)。 ネーブルの今後の動向を踏まえて今後の土地利用計画を決めたい(隣接する住宅の買収の含む) 	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 現屋良第二公園は道路からの視認性も悪いため、移設することにより、視認性が良く、安全安心を確保できる。 防衛の土地の活用により公園面積が広がる。 土地利用転換により、移住・定住の種地として利用可能。 		<ul style="list-style-type: none"> 同左。 雨水排水環境の改善や2方向避難が確保でき防災まちづくりとしても寄与する。 利用困難であった土地を一体的に整備することにより、土地の有効活用が可能となる。 		<ul style="list-style-type: none"> 土地利用転換により、移住・定住の種地として利用可能。 		<ul style="list-style-type: none"> 有休地であった土地を一体的に整備することにより、土地の有効活用が可能となる。 		<ul style="list-style-type: none"> 有休地であった土地を一体的に整備することにより、土地の有効活用が可能となる。 	

	屋良第二公園	屋良第二公園+周辺低未利用地	あしびなー	製糖工場跡地	サンシャイン駐車場跡地
整備イメージ 戸建て住宅地は約215㎡(65坪) 集合住宅は2LDK(60㎡)、3LDK(70㎡)の4階建てを想定					
宅地面積	約2,940㎡	約10,920㎡	約1,145㎡	約3,990㎡	約4,605㎡
戸数 人口	(6戸+6戸)×4階=48戸 48戸×2.4人/戸=115人	(8戸+5戸+4戸+4戸+4戸+5戸+3戸+4戸+3戸)×4階=160戸 160戸×2.4人/戸=384人	5戸×4階=20戸 20戸×2.4人/戸=48人	(7戸+2戸+7戸)×4階+3戸=67戸 48戸×2.4人/戸=160人	(6戸+7戸)×4階+8戸=60戸 48戸×2.4人/戸=144人
概算整備費(百万円)	206 (用地費を除くと189) ※盛土材は公共残土	816 (用地費を除くと483) ※盛土材は公共残土	117	631 (用地費を除くと238)	553 (用地費を除くと97) ※立体駐車場の撤去は含まず
今後の課題	(計画・手続き)	(計画・手続き)	(計画・手続き)	(計画・手続き)	(計画・手続き)
	<ul style="list-style-type: none"> 町有地であるため、比較的推進、事業化の速度が速い。 現在利用されている機能の代替公園が必要(→防衛用地の活用)。 	<ul style="list-style-type: none"> 活用できなかった土地所有者の意向がポイント。 現在利用されている機能の代替公園が必要(→防衛用地の活用)。 	<ul style="list-style-type: none"> 町有地であるため、比較的推進、事業化の速度が速い。 現在利用されている機能の代替に関する検討が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 活用してこなかった土地所有者の意向改革が必要。 計画敷地を確定するため、用地(分筆)測量の実施が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 活用してこなかった土地所有者の意向改革が必要。
	<ul style="list-style-type: none"> 盛土は、公共残土利用(購入費0)を前提としているため、土量(400㎡)の確保と事業工程の整合性が必要。 造成に伴う下流への雨水流出を抑制する雨水排水計画が必要。 幼稚園の敷地内に埋設されている既設管はそのままであり、幼稚園との調整が必要。 盛土造成に伴う圧密及び不等沈下等の懸念もあり、より詳細な地質調査が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 盛土は、公共残土利用(購入費0)を前提としているため、土量(56,400㎡)の確保と事業工程の整合性が必要。 幼稚園の敷地内に埋設されている既設管は、撤去又は閉塞が可能。 盛土量が多いため、計画・設計段階から施工計画の検討が必要。 盛土に伴う7m程度の擁壁が必要になるので、擁壁設置地盤の詳細な地質調査が必要。 盛土造成に伴う圧密及び不等沈下等の懸念もあり、より詳細な地質調査が必要。 高さが2mを超える擁壁は、工作物の確認申請が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設の撤去に係る費用捻出が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地西側は、県営住宅と接していることから隣接する宅地の高さに配慮した造成計画が必要。 敷地南側についても隣接する既存宅地との高低差があることから、造成計画時には配慮が必要。 計画段階でも周辺との高低差等を把握するため詳細な現況測量が必要。 造成工事を抑えるため土量バランスを考慮した造成高の設定を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 立体駐車場の撤去に係る費用捻出が必要。
(造成工事)	(造成工事)	(造成工事)	(造成工事)	(造成工事)	
<ul style="list-style-type: none"> 10tダンプでは一般的に6m前後と言われており、400㎡/6≒67台前後のダンプの搬入量が想定、また、周囲が住宅地、保育園等もあり搬入ルーや安全性等の確保が必要。 擁壁工事の重機搬入ルート等の施工等に配慮が必要。 擁壁については、地質調査の結果によっては、杭が必要になる可能性があり、その場合は、杭に係る工事費が増額する。 	<ul style="list-style-type: none"> 10tダンプでは一般的に6m前後と言われており、56,400㎡/6≒9,400台前後のダンプの搬入量が想定、また、周囲が住宅地、保育園等もあり搬入ルーや安全性等の確保が必要。 同左。 同左。 	<ul style="list-style-type: none"> 大きな造成は不要。 密集市街地内にあるため、大型の工事車両は走行に困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> 切盛のバランスが取れるような造成計画の作成がポイント。 擁壁については、地質調査の結果によっては、杭が必要になる可能性があり、その場合は、杭に係る工事費が増額する。 	<ul style="list-style-type: none"> 大きな造成は不要。 立体駐車場の撤去に係る費用捻出が必要。 	

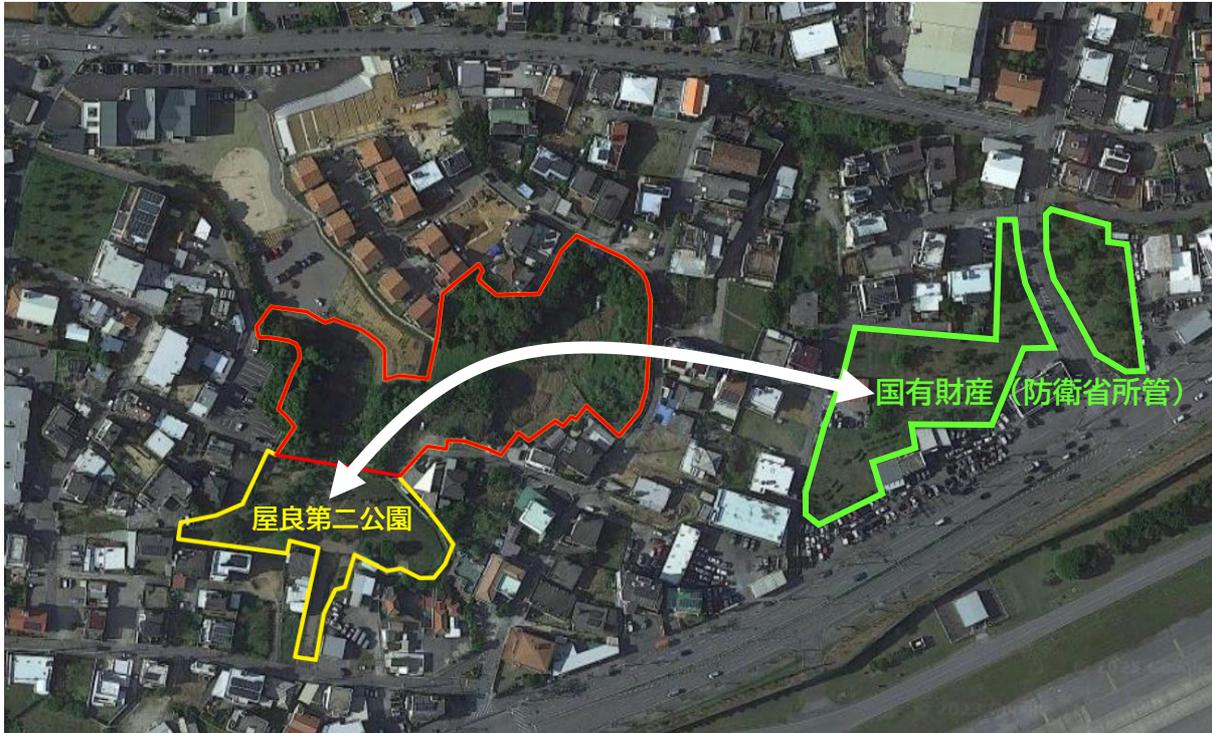
	屋良第二公園	屋良第二公園+周辺低未利用地	あしびなー	製糖工場跡地	サンシャイン駐車場跡地
	<p>(事業性)</p> <ul style="list-style-type: none"> 区域外道路整備を含む総事業費約206百万円(盛土材は公共残土想定)であり、処分可能な宅地面積2,940㎡で割った69.9千円/㎡(用地費を除くと64.2千円/㎡)が採算ラインと考えられる。 この開発によって、人口が115人、48戸の増加が見込まれるが、単位当たりの投資額は、それぞれ、1,642千円/人、3,933千円/戸の計算になる(用地費を除く)。 事業主体によって、事業採算の考え方が変わるため、事業主体、事業手法等の事業スキームの検討が必要。 <p>△</p>	<p>(事業性)</p> <ul style="list-style-type: none"> 区域外道路整備を含む総事業費約816百万円(盛土材は公共残土想定)であり、処分可能な宅地面積10,920㎡で割った74.7千円/㎡(用地費を除くと44.2千円/㎡)が採算ラインと考えられる。 この開発によって、人口が384人、160戸の増加が見込まれるが、単位当たりの投資額は、それぞれ、1,257千円/人、3,017千円/戸の計算になる(用地費を除く)。 同左。 <p>△</p>	<p>(事業性)</p> <ul style="list-style-type: none"> 総事業費約13百万円であり、処分可能な宅地面積1,140㎡で割った11.8千円/㎡が採算ラインと考えられる。 この開発によって、人口が48人、20戸の増加が見込まれるが、単位当たりの投資額は、それぞれ、279千円/人、670千円/戸の計算になる。 同左。 <p>◎</p>	<p>(事業性)</p> <ul style="list-style-type: none"> 総事業費約630百万円であり、処分可能な宅地面積5,255㎡で割った119.9千円/㎡(用地費を除くと45.3千円/㎡)が採算ラインと考えられる。 この開発によって、人口が160人、67戸の増加が見込まれるが、単位当たりの投資額は、それぞれ、1,487千円/人、3,550千円/戸の計算になる(用地費を除く)。 ただし、集合住宅と戸建住宅の土地の単価差は検討が必要。戸建住宅の平均宅地面積は、215㎡であるから、215㎡×119千円/㎡=25,585千円の計算になり、市場性を踏まえた宅地規模の見直し等の検討も必要。 同左。 <p>△</p>	<p>(事業性)</p> <ul style="list-style-type: none"> 総事業費約557百万円(既存立体駐車場等の撤去は含まず)であり、処分可能な宅地面積4,605㎡で割った120.9千円/㎡(用地費を除くと21.0千円/㎡)が採算ラインと考えられる。 この開発によって、人口が144人、60戸の増加が見込まれるが、単位当たりの投資額は、それぞれ、372千円/人、1,614千円/戸の計算になる(用地費を除く)。 ただし、集合住宅と戸建住宅の土地の単価差は検討が必要。戸建住宅の平均宅地面積は、219㎡であるから、219㎡×101千円/㎡=22,119千円の計算になり、市場性を踏まえた宅地規模の見直し等の検討も必要。 同左。 <p>○</p>
	<p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市公園の廃止手続き(上位計画の改正等) 既存公園整備に投入した補助金の返還等の協議調整 新設公園及び既存公園再生に伴う新設道路等に対する防衛予算の活用の協議調整 公共用財産の用途廃止(条例制定等) 公園廃止及び公園新設に伴う周辺住民の合意形成 <p>◎</p>	<p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 同左 同左 同左 同左 畑地や窪地等の土地所有者の合意形成 全面買収方式と区画整理方式など事業手法の検討も必要 <p>○</p>	<p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> 広場廃止に伴う周辺住民の合意形成 →中央区内で新設広場の整備または「ちびっこ広場」のリニューアル等 <p>◎</p>	<p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地所有者は土地活用意欲がないため、町による用地買収または定期借地権の設定が必要。 <p>△</p>	<p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地所有者は土地活用意欲があるため、町のまちづくりへの協力依頼を継続する必要がある。(近隣商業地域でもあり、住宅に限定しない有効活用も考えられる。) <p>△</p>
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> 宅地を生み出すことのさることながら、死角の多い既存公園を再整備する必要性も大きい。ただし、計画人口当たり事業費が最も高い。 <p>◎4 ○6 △4</p>	<ul style="list-style-type: none"> 計画人口が最も多く、町有地と未利用地の一体的整備により、安全安心な公園への再整備、雨水排水環境の改善、2方向避難の確保と防災まちづくりの効果は大きい。ただし、複雑な造成に伴う。 <p>◎4 ○5 △5</p>	<ul style="list-style-type: none"> 計画人口が最も少ないが、町有地の宅地化であり、大きな造成工事にも必要にないため、最も円滑に事業化できる可能性がある。 町の取組みを周知する意味でも優先的に取り組むことが望ましい。 <p>◎8 ○4 △2</p>	<ul style="list-style-type: none"> 活用意向のない土地所有者の土地有効活用には行政の関与が必須であるが、隣接敷地との高低差があり、残土処理や造成工事が複雑となる。 <p>◎5 ○2 △7</p>	<ul style="list-style-type: none"> 大きな造成工事は必要ないが、既存の立体駐車場の撤去が必要となる。近隣商業地域であり住宅に限らず早期に自己活用が可能である。 <p>◎4 ○4 △6</p>
優先順位	③	②	①	④	⑤

- 「あしびなー」・・・現在の利用者や周辺住民等との合意形成を重要な課題である。周辺の公園や広場への機能移転、集合住宅等の整備に伴う環境変化に対して丁寧に説明することが重要である。
- 「屋良第二公園、その周辺」・・・複雑な造成工事が必要であるが、既存公園における防犯上、防災上の課題を一体的に解消することができる。
 なお、都市計画公園の廃止が課題となるが、その方策として国有財産(防衛省所管)の活用について次頁以降に整理する。
- 「製糖工場跡地」「サンシャイン駐車場跡地」・・・地権者意向が大きく影響するため、長期的な対応とする。

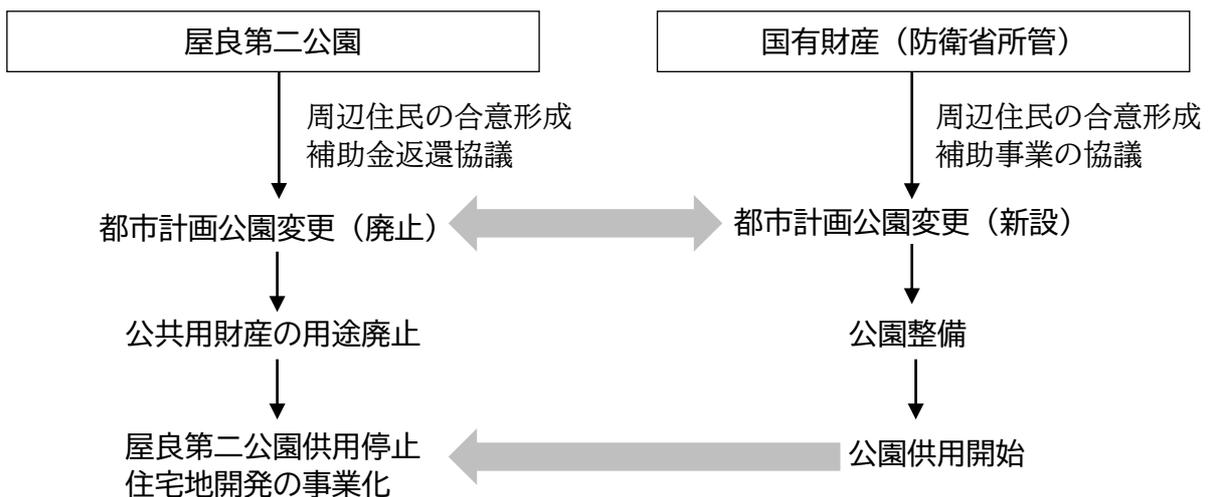
(4) 屋良第二公園と国有財産（防衛省所管）の複合的な活用方策の検討

屋良第二公園は、形状、地形上、死角が多く防犯性に課題があった。また、雨水配水の問題があり、隣接地が窪地になってことも併せて防災性も課題があった。

そこで、国有財産（防衛省所管）を活用し、安全・安心に利用できる公園を再整備するとともに、屋良第二公園は周辺低未利用地を一体的に住宅地として整備する方策について検討する。



1) 整備フロー



2) 屋良第二公園

①都市計画変更の手続き

- ・都市公園は、都市公園法第16条に定められた条件に該当する場合に限り、廃止することができる。
- ・都市公園の廃止手続きは、同条に該当する場合、沖縄県都市公園条例第2条（公園の名称、位置若しくは区域の変更又は廃止）に基づき、公園の名称、位置、変更又は廃止に係る区域のほか必要と認める事項を明らかにし、その旨を告示する。

➤ 都市公園法【抜粋】

（都市公園の保存）

第十六条 公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。

- 一 都市公園の区域内において都市計画法の規定により公園及び緑地以外の施設に係る都市計画事業が施行される場合その他公益上特別の必要がある場合
- 二 廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合
- 三 公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該貸借契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合

➤ 沖縄県都市公園条例【抜粋】

（都市公園区域の変更及び廃止）

第2条 知事は、都市公園の区域を変更し、又は都市公園を廃止する場合は、当該都市公園の名称、位置、区域（都市公園を廃止する場合を除く。）その他必要と認める事項を告示しなければならない。

●屋良第二公園の廃止に係る判断について

- ・都市公園法第十六条第二項の「代わるべき都市公園が設置される場合」に該当すると考える。
- ・屋良第二公園を廃止するにあたっては、国有財産において公園が整備できることを前提として廃止を行うものである。

●都市計画変更（廃止・新設）に係る根拠資料

- ・廃止及び新設する公園の整備に関する計画等（基本構想、基本計画、事業計画、実施計画等段階的な整備計画の作成）
 - ・公園面積の根拠、防災・環境保全機能・景観機能・レクリエーション機能等の整合性の検討
 - ・沖縄県との協議（廃止及び新設の説明、手続き等）及び協議用資料の作成
 - ・上位計画（都市計画マスタープランや緑の基本計画）との整合（必要に応じて改定）
 - ・公園廃止及び代替公園整備に関する関係住民説明や合意形成の経過
- ※周辺住民の屋良第二公園における利活用が多岐にわたり行われていることから、公園廃止に対する反発も考えられる。周辺住民の理解を得るための丁寧な説明や意向確認が必要（公園位置の変更と住宅整備の共有）。

②補助金（公園事業）の返還に関する協議

- ・国庫補助を活用し整備した場合、用途変更等を行う際には、国庫補助事業完了からの経過年数に応じて低減される額の補助金を返還しなければならない。
- ・なお、国庫補助事業完了後10年を越えていれば、補助金の返還が免除される場合があるため、関係所管課と協議する必要がある。

③公共用財産の用途廃止に関する手続き

- ・行政財産である公園において住宅地（分譲）を整備するにあたっては、行政財産の用途変更（普通財産に変更）したうえで、普通財産の用途廃止を行う必要がある。

参考) 美咲町行政財産の用途廃止及び財産処分の手続基準

(趣旨)

第1条 この訓令は、美咲町財務規則(平成17年美咲町規則第43号。以下「規則」という。)の規定により、行政財産の用途を廃止し、処分し又は普通財産として財産管理担当課長に引き継ぐに当たり、その手続を定めるものとする。

(用途廃止の目的)

第2条 行政財産を用途廃止するときは、当該行政財産を所管する課等(以下「所管課」という。)において、施設の利用計画を策定し、新たな用途に転用することで財産の有効的な活用を図るものとする。

(用途廃止の手続)

第3条 規則第169条の規定による財産管理担当課長への引継ぎ及び規則第177条の規定による行政財産の用途の廃止は、次の各号のいずれかに該当する場合に行うことができる。

(1) 所管課において建物等を解体撤去し、土地の処分が可能な状態になったとき。

(2) 所管課で建物等を解体撤去することが困難な場合において、当該所管課で建物等を存続させた状態で払下げ処分等の検討を行い、その方針を決定したとき。

(借地上の行政財産)

第4条 借地に建設した行政財産の用途を廃止したときは、建物等を残存させ、これを普通財産として財政担当課長に引き継ぐことはできないものとする。

2 前項の場合において、所管課は、建物等を解体撤去して土地を原状に回復した上で、土地を貸主に返還するものとする。ただし、普通財産として利用計画のあるものについては、この限りでない。

3 第4条第1項の場合において、貸主の同意を得た場合には、建物等を残存したまま返還することができる。この場合において、公金で取得した建物等であることに鑑み、建物等に残存価格を設定し、有償で譲渡するものとする。

(無償譲渡)

第5条 次の各号のいずれかに該当する場合には、財産を無償で譲渡することができる。

(1) 地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第6号による議決を得た場合

(2) 美咲町財産の交換・譲渡・無償貸付け等に関する条例(平成17年美咲町条例第66号)第3条及び第7条の規定に該当する場合

(開発事業等に係る行政財産)

第6条 開発事業等により取得した緑地、調整池、法面等の土地の内、行政財産として管理できない土地又は処分できない土地については、開発行為の事業計画に基づき造成整備されたことに鑑み、当該開発事業等の所管課において、普通財産として管理するものとする。

参考) 美咲町財務規則【抜粋】

(公有財産の引継ぎ)

第169条 各課長は、行政財産の用途が廃止されたときは、当該財産を財産管理担当課長に引き継がなければならない。

(用途の変更又は廃止)

第177条 各課長は、行政財産についてその用途を変更し、又は廃止する必要がある場合は、次の各号に掲げる事項を具して町長の決裁を受けなければならない。

(1) 当該財産の名称、種類、数量等

(2) 用途の変更又は廃止の理由

(3) 用途変更後の利用計画

(4) 前3号に掲げるもののほか、参考となるべき事項

参考) 沖縄市公有財産規則【抜粋】

(用途変更)

第13条 課長は、その所管する行政財産の用途を変更する必要が生じたときは、その理由を示して、財産事務担当課長を通じ、市長の決定を受けなければならない。

(所管換え)

第14条 課長は、その所管する財産の所管換えをする必要が生じたときは、関係課長と協議のうえ、その理由及び所管換えをする課を示して、財産事務担当課長を通じ、市長の決定を受けなければならない。

2 所管換えが用途変更を伴うものであるときは、前条に規定する手続を所管換えの手続に併せて行うものとする。

3 異なる会計間において所管換えをするときは、有償とする。ただし、特別の理由があるときは、市長の承認を得て無償とすることができる。

(用途廃止)

第40条 課長は、所管する財産の用途を廃止する必要が生じたときは、その理由を示して財産事務担当課長を通じ市長の決定を受けなければならない。

2 前項の規定は、委員会財産の用途の廃止をしたときに準用する。

④屋良第二公園の住宅地整備計画の作成

●現地調査

- ・屋良第二公園の現況把握（区域図、面積、地形図、土地登記簿謄本、公図、公園台帳等）

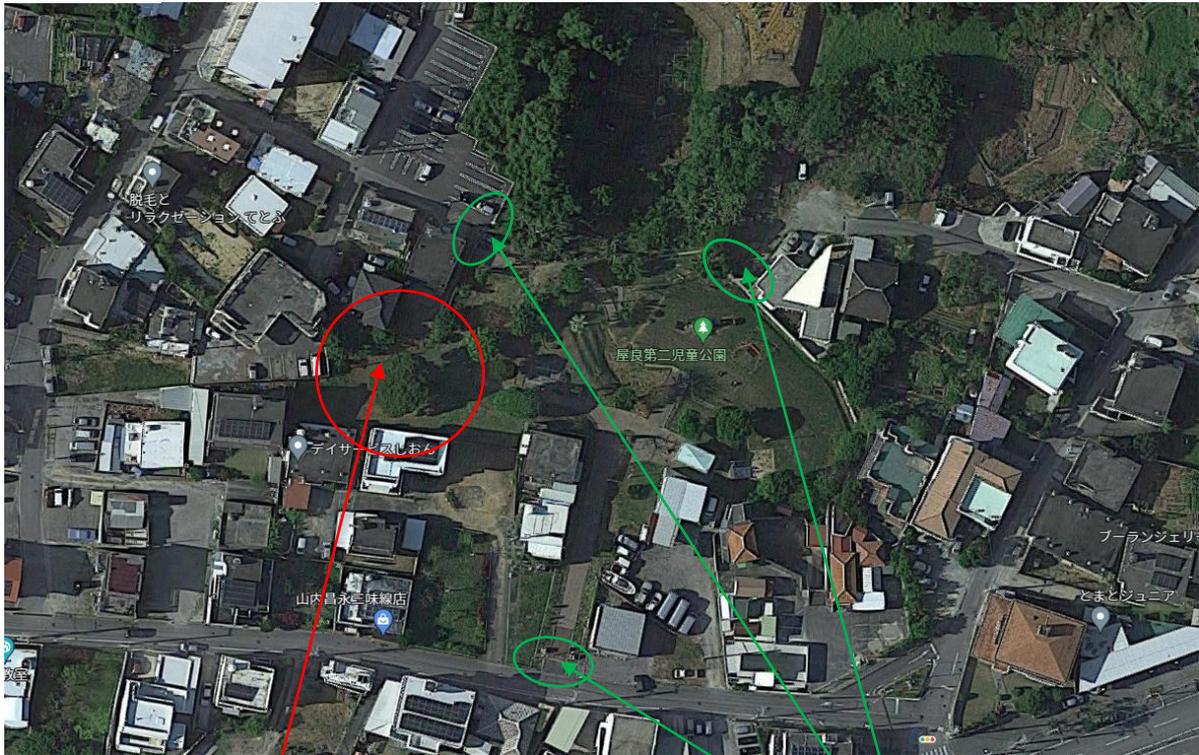
※現行の屋良第二児童公園平面図における公園区域と現況区域とに乖離が生じていることから現状の区域を網羅した、基本図を構築する必要がある。（写真N027-1, 27-2参照）

●設計条件の検討

- ・周辺の道路条件の把握（公園が接している道路の管理者、幅員、構造物等）
- ・公園及び周辺の雨水排水、汚水排水の状況がわかる資料収集
- ・法規制の把握（都市計画法、建築基準法、地方自治法、条例等）
- ・区域に接する土地の利用状況の把握（高さ、雨水排水、通路等）
- ・周辺戸建て住宅地の規模（ターゲット、事業採算性等）

※公図上、公園用地が町道に接していない無道路地（潰れ地）であることから、開発行為における接道要件の調整が必要と考えら、接道要件を満たす場合には936-1一部の用地買収を行う必要があると考えられる。

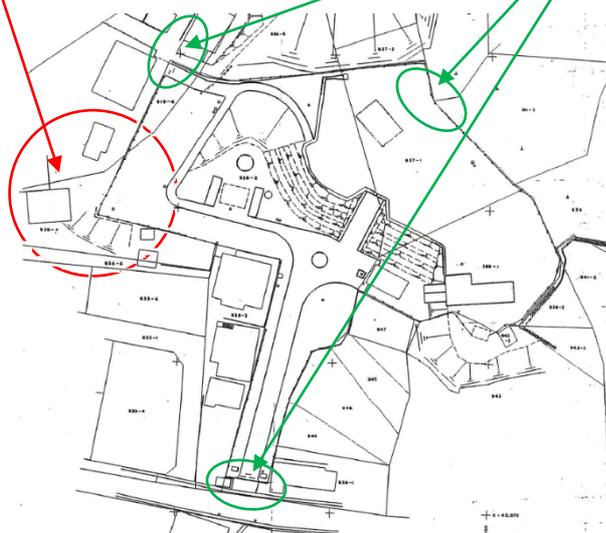
現況写真



公園区域と現況区域とに乖離

接道要件の調整

地籍併合図



●整備計画の作成

- ・ 区域に接する住宅地との高さは変更することは困難な地形であり、住宅地として整備する場合、画地（1宅地の敷地）の高さ設定が制約される。
- ・ 公園の入り口から北方向に傾斜のある地形のため、一般的には住宅地として好まれない傾向があると言われている。
- ・ 最近のゲリラ豪雨等もあり、適切な雨水排水処理は、宅地として、道路と同様重要な項目である。現地を見たかぎりでは、周辺の宅地や道路の排水が公園北側の雨水桝に集水し、地区外に斜面地に排水しているように見受けられた。住宅地として開発すると、流出係数が増加するため、開発後の雨水流出量が大幅に増加する可能性があるため、雨水排水処理が大きなポイントと考えられる。
- ・ 区域面積が1,000㎡を超えるので、開発行為の対象になるため、都市計画法第29条、32条の規定に基づいた計画及び手続きが必要。

⑤住宅地開発事業の事業性の検討

- ・ 前項までの検討を踏まえた計画図の作成（道路、公園、宅地割）
- ・ 面積表の作成（道路、公園、宅地）
- ・ 開発主体の検討（町の場合と民間の場合とは法的手続きや事業収支計画が異なる）
- ・ 資金計画の検討
 - 【支出】
 - 概算造成工事費（撤去費用含む）の算出
 - 調査計画設計費（基本構想、基本計画、事業計画、測量費、地質調査費、基本及実施設計費、施工管理費等）
 - 【収入】
 - 補助メニューの整理
 - 地価（公示地価、県基準地価、売買実例、場合によっては、不動産鑑定評価）の整理（事業前と事業後の土地単価の検討）
- ・ 事業採算性の検討
 - 前項の整理を踏まえ、支出に見合う分譲収入を算出し、その宅地単価が、相場と比較することによって、採算性を検討
 - 事業主体によって、収入の内容が変わるため、採算性の目安は変化

⑥整備イメージの作成

- ・ 通り抜けできる道路の整備
 - ・ 新設する道路に併設する雨水排水施設の整備
 - ・ 窪地の盛土
 - ・ 定住人口を確保できるよう集合住宅の整備
- ・ 上記を踏まえた整備イメージを作成すると以下のとおりとなる。

屋良第二公園跡地等宅地化整備事業

屋良第二公園周辺 宅地化イメージ図



3) 国有財産（防衛省所管）

①都市計画変更の手続き

- ・都市公園法、沖縄県都市公園条例に基づき、公園の名称、位置に係る区域そのほか必要と認める事項を明らかにし、その旨を告示する。

②公園整備に関する協議

- ・町へ借地又は無償仕様するための条件（借地・使用条件、借地・使用期間、借地料、公園整備の条件、事務処理等）
- ・補助事業導入の可能性

なお、本件について沖縄防衛局と協議をし、以下の状況である。

人口減少対策住環境検討委託業務 嘉手納飛行場周辺における国有財産（防衛省所管）活用について 議事録	
議 題	嘉手納飛行場周辺における国有財産（防衛省所管）活用について
日 時	令和4年10月4日（火）10時00分～10時30分
場 所	沖縄防衛局
出席者 （順不同） （敬称略）	・沖縄防衛局 管理部 施設管理 堤課長補佐、伊敷係長 ・企画財政課 大城、洲鎌
議事項目	・屋良ローソン裏防衛買上用地について
会議資料	
議 事 内 容	
<p>▼屋良ローソン裏防衛買上用地について</p> <p>※担当者へ屋良ローソン裏防衛買上用地について公園整備を実施したいと説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園整備について、担当部署としては問題がないと思う。 ・内容を本省への説明する必要があるなので、簡易的なポンチ絵をいただきたい。（事業計画書） ・本日の調整の内容については、本省へ報告する。本格的な調整については、ポンチ絵の提出後に行いたい。 ・土地の利用にも規定があるので、更新になる。 <p>▼公園整備について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・RC型のトイレは建築可能か。 <p>→北谷町でパークゴルフを整備した際にRC型のトイレを整備しているので可能だと思う。</p> <p>▼防衛補助9条交付金について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・9条交付金を活用するのであれば、用途変更が必要と思われる。 ・防衛局の内部の調整が必要になる。 	

③公園整備計画の作成

●現地調査

- ・対象地の現況把握（区域図、面積、地形図、土地登記簿謄本、公図等）
- ・周辺の道路条件の把握（敷地が接している道路の管理者、幅員、構造物等）
- ・周辺の雨水排水の状況がわかる資料収集
- ・汚水排水の状況がわかる資料収集
- ・法規制の把握（都市計画法、建築基準法、県福祉のまちづくり条例等）

●整備計画の作成に係る課題

- ・都市公園として整備する場合の公園の基本計画図の作成（防衛局説明用）
- ・公園の機能は、最低でも屋良第二公園の機能を満足するとともに、公園の利用者圏域や利用者を対象とした機能を充足することが必要
- ・近隣住民や地元自治会との合意形成

④整備イメージの作成

- ・屋良第二公園の既存機能の移設

- ・上記を踏まえた整備イメージを作成すると以下のとおりとなる。

屋良東部地区公園新設事業



4. 住宅供給促進に向けた支援策の立案

(1) 施策パッケージ説明背景

昨年度の調査検討においては、整理された住宅を中心とした人口対策の施策について、各担当課においてロードマップに沿って検討を進めた。

検討の結果、庁内委員会でも以下のとおり、住環境施策事業の拡充策が決定された。

施策名	内容
住宅リフォーム事業【拡充】	賃貸住宅、空家を助成対象に追加
定住促進事業【拡充】	
新築住宅等所得補助金【拡充】	賃貸住宅に対する上限額の撤廃 2世帯住宅対象者からの申請書類の簡素化
固定資産税の減免【所管課変更】	都市建設課から税務課（検討中）
建物除却補助金【新規】	建物（持ち家、賃貸住宅、商業施設）の解体補助
出産祝い金制度	子育て世帯への経済的負担を支援

なお、上記以外にも昨年度業務において提案された「奨学金助成」「家庭教育支援」「結婚新生活支援金（引越し・家賃等）」「子育て世帯住み替え支援（近居・同居）」に関しては、所管課との協議・調整を実施したが、事業に対する費用対効果や詳細的な制度設計等に関して、引き続き検討を進める必要があると判断された。

(2) 先進事例の整理

1) 選定のポイント

- ◇ 昨年度までに展開されていた住宅施策の代替案として参考となりそうな事例、及び昨年度報告書で検討された施策の実践事例について選定
- ◇ 本町の施策として展開しうる実現性の高いものを選定

2) 事例の整理

◇兵庫県尼崎市【空家改修費補助事業】

・一定期間使用されていない空き家や建て替えが難しい空き家の改修工事に要する費用の一部を補助

○要件

①対象となる空家

1. 自己居住型空き家

築20年以上経過しており、かつ、2年間以上使用実態のない空き家で、市が定める要件（略）すべてを満たすもの。ただし、無接道敷地に存する空き家については、3か月以上使用実態のない空き家で、市が定める要件（略）すべてを満たすもの。

2. 事業者型空き家

無接道敷地に存し、かつ、3か月以上使用実態のない空き家で、市が定める要件（略）の全てに該当するもの。

②対象となる工事

・補助対象空き家の住宅部分について行う機能回復又は設備改善に必要な工事

③補助対象者

1. 自己居住型空き家：当該空き家を自己居住のために改修する個人で指定の要件（略）を満たすもの

2. 事業者型空き家：当該空き家を賃貸住宅として活用するために改修する個人又は法人で、指定の要件（略）を満たすもの

○助成内容

補助対象工事に要した費用又は住宅部分の延べ面積（平方メートル）に4万円を乗じて得た金額のいずれかのうち低い方の金額に3分の2を乗じて得た金額。上限額は以下のとおり。

・戸建住宅及び長屋住宅（一戸当たり）1,000千円

・長屋住宅及び共同住宅（一棟当たり）2,000千円

<https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/1021364/1024804.html>

◇北海道上三川町【民間賃貸共同住宅建設促進事業】

- ・町内に賃貸共同住宅（アパート等）を建設する人を対象に建設費用の一部を助成する補助金を交付

【要件】

①建設条件

- ・不特定多数に公募を行い、賃貸借契約により入居者を決定すること
- ・上川町が定める都市計画区域内の用途区域内に新築する賃貸共同住宅
- ・1棟4戸以上の戸数を有し、1LDK（45平方メートル以上）若しくは2LDK以上（55平方メートル以上）で構成されること
- ・各戸に、玄関・便所・浴室・台所・給湯設備・暖房設備・照明設備・駐車場・専用物置が設置されていること
- ・建築基準法その他関係法令に適合し、組立式仮設住宅でないこと
- ・他の補助金等を受けて新築するものでないこと

②賃貸条件

- ・補助金の交付確定日から10年間賃貸共同住宅として賃借すること
- ・1戸あたりの住戸の家賃月額、賃貸共同住宅の建設費を建設戸数で除した額の1,000分の6以内とすること
- ・個人が建設する賃貸共同住宅は、個人又は個人の3親等以内の親族を入居させないこと
- ・法人が建設する賃貸共同住宅は、法人の役員、役員の3親等以内の親族及び法人から報酬又は賃金等の支払いを受けている従業員等を入居させないこと

【助成内容】

- ・町内事業者で建設する場合：住戸専用面積（床面積）×15,000円（1戸あたり限度額100万円）
- ・町外事業者で建設する場合：住戸専用面積（床面積）×10,000円（1戸あたり限度額65万円）

<https://www.town.hokkaido-kamikawa.lg.jp/life/geo5a80000000325.html>

<https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/1021364/1024804.html>

◇千葉県東庄町【三世代ファミリー一定住支援事業】

- ・一定の期間、3世代同居が見込まれるものに対し新築等の工事費用を助成

【要件】

- ・親・子・孫（中学生以下）の三世代が同居（同一敷地内に三世代が居住）すること。
- ・3年以上継続して三世代が同居する見込みのある者。

【助成内容】

- ・新築・増築・リフォーム等に係る200万円以上の工事を対象に工事費用の一部を補助（定額20万円）

<http://www.town.tohnosho.chiba.jp/002service/c003/2017-0331-1446-16.html>

◇青森県つがる市【子育て・若年夫婦世帯移住応援事業補助金】

- ・市内のアパート、借家等に転入した、子育て・若年夫婦世帯に対し、家賃の一部を補助

【要件】

①対象世帯

- ・子育て世帯：義務教育終了前の子とその親の世帯
- ・若年夫婦世帯：夫婦いずれもが申請時に満40歳未満の世帯

②対象住宅

- ・市内の民間賃貸住宅（アパート、貸家等）であること。
- ・賃貸借契約の締結者は夫婦のいずれかであること。

【助成内容】

- ・実質家賃の2分の1（千円未満の端数切り捨て）
上限額：子育て世帯3万円、若年夫婦世帯1万5千円
実質家賃：賃貸借契約に定められた賃借料（公益費、管理費、駐車場使用料等を除く。）から住宅手当を差し引いた額
交付対象期間：補助開始月から最長60月

https://www.city.tsugaru.aomori.jp/soshiki/somu/tiikisousei/c_sousei/sumai/ijyuuouen.html

https://www.city.tsugaru.aomori.jp/material/files/group/5/kosodate_tebiki_R4.pdf

◇東京都大田区【不燃化特区内における老朽建築物除却助成】

- ・区域内で老朽建築物（昭和56年以前建築の木造建築物）の全部を除却する場合、要する費用の一部を助成

【要件】

- ・個人又は中小企業者等が施主であること
- ・住民税を滞納していないこと

【助成内容】

- ・助成上限額100万円
次のア～イのうち小さい額を基に決定
ア除却工事及び整地に係る費用の請求額
イ除却単価（区が定める額）に延床面積を乗じた額

https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/bousai_machidukuri/funenkatokku.files/pannhuretto.pdf

◇東京都【除却後の固定資産税・都市計画税の減免措置】

・不燃化特区の指定を受けた地域内で、老朽住宅を除却した後の土地が、以下の要件を全て満たす場合には、固定資産税・都市計画税の減免を受けることができる

【減免の要件】

1. 取壊した住宅について

- (1) 老朽住宅が耐用年限の3分の2を超過していること
- (2) 不燃化特区指定日から令和8年3月31日までの間に取り壊されていること

2. 取壊し後の土地について

- (1) 住宅の取壊しにより、土地の認定が小規模住宅用地から非住宅用地に変更されたこと
- (2) 防災上有効な空地として、適正に管理されていると区から証明されていること
- (3) 住宅を取壊した日の土地所有者が、減免を受けようとする年の1月1日時点において、引き続き所有していること

<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shisan/info/funenka02.html>

(3) 人口減少対策住宅施策立案

前述の施策検討にあたっては、検討の必要性や目的、その背景について改めて整理したうえで、先に整理した先進事例を参考に整理して分析を行った。その検討資料を次頁以降に掲載する。

① リフォーム事業（拡充）

事業概要	・ 継続して居住するための建物や、空き家など居住していない建物に対して支援																																																																															
現行制度	・ 自己（2親等親族以内含む）の所有する住宅に居住している方を対象 ・ 住宅リフォーム工事を町内の業者で施工する場合に限り、費用の一部を補助 ・ 補助対象工事は1件につき10万円以上の工事で、補助金は対象工事費総額の50%、又は補助限度額の30万円のいずれか低い金額を交付																																																																															
検討の背景	<p>・ 空家を利活用し新たな居住の場を提供する</p> <p>・ 所有する住宅はリフォームして賃貸し、自身は別に居を構えるなどの世帯構成やライフスタイルに合った住まい方を促進する（子育てを終えた世帯で所有する広い住宅を市場に供給することを促進）</p> <p>○ 『住宅リフォーム支援事業』の利用状況【人口減少対策検討業務報告書R3】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">件数</th> <th colspan="2">利用者数</th> </tr> <tr> <th>申込</th> <th>交付</th> <th>法人</th> <th>個人</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H28</td> <td>47</td> <td>42</td> <td>10</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>H29</td> <td>48</td> <td>44</td> <td>11</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>47</td> <td>41</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>R1</td> <td>65</td> <td>52</td> <td>13</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>66</td> <td>54</td> <td>15</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料提供：都市建設課</p> <p>○ 町内に存する利活用可能性の高い空家の割合 【空地・空家調査（令和3年度）】</p> <p>→ 空家のうち8割が改修工事により今後利活用の可能性がある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 破損がみられないものを利活用可能性の高いと考えられる 利活用可能性の高い空家（表E）：43件/130件 = <u>33.1%</u> ・ また、「一部破損箇所があるもの」については、改修工事により対応が可能と考えられる 一部破損箇所があるが改修により対応が可能と考えられる空家（表C+D）： $(36+24) / 130 = 46.2\%$ <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">危険度</th> <th colspan="3">老朽危険度</th> <th rowspan="2">件数</th> <th rowspan="2">割合</th> </tr> <tr> <th>①屋根</th> <th>②外壁</th> <th>③その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td colspan="3">「著しく破損」が2項目以上あるもの</td> <td>16</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td colspan="3">「著しく破損」が1項目以上あるもの</td> <td>11</td> <td>9%</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>C</td> <td colspan="3">「一部破損箇所あり」が2項目以上あるもの</td> <td>36</td> <td>28%</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>D</td> <td colspan="3">「一部破損箇所あり」が1項目以上あるもの</td> <td>24</td> <td>18%</td> </tr> <tr style="border: 2px solid blue;"> <td>E</td> <td colspan="3">全項目「問題なし」</td> <td>43</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">合計</td> <td>130</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ 住宅一世帯人員のミスマッチの状況（役場職員アンケート）</p> <p>→ 持ち賃貸住宅では2割が、狭いことで子どもの成長に合わせて住み替えを予定する一方、子どもはいないが3LDK以上の持ち家に住む職員が全体の3割を占めており、ミスマッチを解消する効果が期待できる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 町内に住む職員アンケート(2021.9実施)からは、子ども一人につき1部屋がない住宅に住む世帯が全体の2割あり、特に賃貸住宅で多く見られる。そのうえ、賃貸住宅居住世帯では「子供が増えたら・小中学生になったら住み替 		件数		利用者数		申込	交付	法人	個人	H28	47	42	10	5	H29	48	44	11	7	H30	47	41	10	8	R1	65	52	13	7	R2	66	54	15	7	危険度	老朽危険度			件数	割合	①屋根	②外壁	③その他	A	「著しく破損」が2項目以上あるもの			16	12%	B	「著しく破損」が1項目以上あるもの			11	9%	C	「一部破損箇所あり」が2項目以上あるもの			36	28%	D	「一部破損箇所あり」が1項目以上あるもの			24	18%	E	全項目「問題なし」			43	33%	合計				130	100%
	件数		利用者数																																																																													
	申込	交付	法人	個人																																																																												
H28	47	42	10	5																																																																												
H29	48	44	11	7																																																																												
H30	47	41	10	8																																																																												
R1	65	52	13	7																																																																												
R2	66	54	15	7																																																																												
危険度	老朽危険度			件数	割合																																																																											
	①屋根	②外壁	③その他																																																																													
A	「著しく破損」が2項目以上あるもの			16	12%																																																																											
B	「著しく破損」が1項目以上あるもの			11	9%																																																																											
C	「一部破損箇所あり」が2項目以上あるもの			36	28%																																																																											
D	「一部破損箇所あり」が1項目以上あるもの			24	18%																																																																											
E	全項目「問題なし」			43	33%																																																																											
合計				130	100%																																																																											

える」との予定の世帯が3割ある。
 ・供給される賃貸住宅は1LDK～2LDKがほとんどであることから、子育て世帯が「町内に広い住宅がないこと」を背景に、子ども部屋が必要になるタイミングで町外に転居する傾向がある。

<同居する子どもの数と間取り>

全体	持ち家	賃貸													
~1LDK	~2LDK	~3LDK	4LDK以上	総計	~1LDK	~2LDK	~3LDK	4LDK以上	総計	~1LDK	~2LDK	~3LDK	4LDK以上	総計	
0人	8	9	19	13	49	6	3	11	11	31	2	6	6	6	14
1人	1	3	6	4	14	1	1	3	4	8	1	1	2	4	
2人	2	9	9	6	26	1	1	2	6	10	1	8	7	16	
3人		3	5	4	12		1	5	4	10		2		2	
4人			3	1	4			2	1	3			1	1	
5人		1	1		2					0		1	1	2	
総計	11	25	43	28	107	7	6	23	26	62	4	18	17	39	

: 子ども及び夫婦用の個室程度がある住宅
 : 未利用の部屋があると思われる住宅
 : 子ども及び夫婦用の個室がない住宅

出典：職員アンケート（2021.9実施）

そのうち、「子どもが増えたら・小中学生になったら住替える職

総数	持ち家	賃貸住宅												
1.子どもが増えたら・小中学生や中学生になったら住み替える	1.子どもが増えたら・小中学生や中学生になったら住み替える	1.子どもが増えたら・小中学生や中学生になったら住み替える												
~1LDK	~2LDK	~3LDK	4LDK以上	総計	~1LDK	~2LDK	~3LDK	4LDK以上	総計	~1LDK	~2LDK	~3LDK	4LDK以上	総計
0人	2	2	1	5	2	1	1	1	3	2	1	1	1	2
1人	1	3		4	1	1			1	1	1			2
2人	1	5	2	8		1	4	2	7		1	2	1	7
3人		2		2		1			1		1			1
4人			1	1				1	1				1	1
5人				0					0					0
総計	2	12	3	20	0	4	1	1	6	2	7	4	0	13

検討の方向性

○【目的】

継続して居住するための建物や、空き家など居住していない建物の修繕を行う人に対し、支援を行い、居住の場を創出することを目的とする。
 +町内に居住可能な住宅ストックを増やし、人口の維持に寄与する。とする。

○【拡充案：対象者】

現在居住はしていない住宅で、自己（2親等親族以内含む）の所有となっている方

○運用アイデア

- a. リフォーム後に「空き家バンク」に登録
- b. // 町内不動産事業者に仲介依頼
- c. // 1年以内に賃貸借契約を締結

②新築住宅等取得補助金（拡充）

事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅の建設に対して補助を行う（現行制度） ・賃貸住宅の建設について補助を行う（個数上限の拡大）
現行制度	<p>【対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床面積50㎡以上（アパート等は40㎡以上）280㎡以下の住宅を対象 ・マイホーム取得者は、その住宅に5年以上定住することが条件 ・賃貸住宅取得者は、住民基本台帳に記載される方が入居者となる住宅であることと、礼金を取らないことが条件（令和3年度までの事業） <p>【補助金額】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マイホーム取得者50万円/戸、賃貸住宅建設者30万円/戸（最大300万円）
検討の背景	<ul style="list-style-type: none"> ・現状不足しているファミリータイプの住宅をもつ賃貸共同住宅の誘導を促進する
他自治体事例等	<p>○民間賃貸共同住宅建設促進事業【上三川町】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内に賃貸共同住宅（アパート等）を建設する人を対象に建設費用の一部を

	<p>助成する補助金を交付</p> <p>【要件】</p> <p>①建設条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不特定多数に公募を行い、賃貸借契約により入居者を決定すること ・上川町が定める都市計画区域内の用途区域内に新築する賃貸共同住宅 ・1棟4戸以上の戸数を有し、1LDK（45平方メートル以上）若しくは2LDK以上（55平方メートル以上）で構成されること ・各戸に、玄関・便所・浴室・台所・給湯設備・暖房設備・照明設備・駐車場・専用物置が設置されていること ・建築基準法その他関係法令に適合し、組立式仮設住宅でないこと ・他の補助金等を受けて新築するものでないこと <p>②賃貸条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助金の交付確定日から10年間賃貸共同住宅として賃借すること ・1戸あたりの住戸の家賃月額、賃貸共同住宅の建設費を建設戸数で除した額の1,000分の6以内とすること ・個人が建設する賃貸共同住宅は、個人又は個人の3親等以内の親族を入居させないこと ・法人が建設する賃貸共同住宅は、法人の役員、役員の3親等以内の親族及び法人から報酬又は賃金等の支払いを受けている従業員等を入居させないこと <p>【助成内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内事業者で建設する場合：住戸専用面積（床面積）×15,000円（1戸あたり限度額100万円） ・町外事業者で建設する場合：住戸専用面積（床面積）×10,000円（1戸あたり限度額65万円） <p>https://www.town.hokkaido-kamikawa.lg.jp/life/geo5a80000000325.html</p>
検討の方向性	<p>○【条件の設定等】</p> <p>補助金額</p> <p>マイホーム：50万円／戸</p> <p>賃貸住宅建設者：30万円／戸（上限300万円）</p> <p>について、後者の上限額をなくす。（大規模な賃貸住宅の建設を促進する。）</p>

②' 住宅を建設した人に対する支援（新規）

事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに住宅を建設する事業者に対して補助を行う（住宅規模は問わない）（マンションを購入して暮らす者への補助と併せて、売却用住宅を建設した者にも補助）
現行制度	—
検討の背景	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな住宅供給を促進する
検討の方向性	<p>○【対象者】</p> <p>①建築主</p> <p>②事業者</p> <p>○【条件の設定】</p> <p>※既存制度（新築住宅等取得補助金）の対象となっている建築物以外を対象とする。</p>

③ファミリー世帯及び若年層への支援（新規）

事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・引っ越し費用に対する補助金の検討 ・同居、近居に対する補助金の検討 																																														
現行制度	—																																														
検討の背景	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな住宅供給を促進する ○近年のファミリー世帯の流入状況（子供のいる世帯の転入数の状況、カップルの転入状況） →ひとり親世帯以上に、ファミリー世帯の転入を促していくことが望まれ、年間10件程度の上乗せを目指したい。 ・住民基本台帳に基づく4年半の転入世帯の状況をみると、両親と子から成るファミリー世帯は年間約25世帯/年ある。ひとり親世帯の転入も顕著にみられる。 ・年間の婚姻数は約50件/年であるが、若者夫婦の転入も約12件/年ある。 <table border="1"> <caption>4年半（平成29年度～令和3年度前期）における転入世帯データの属性</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">世帯タイプ</th> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">件数（世帯数）</th> <th colspan="2">総所得金額（円）</th> </tr> <tr> <th>4年半計</th> <th>1年あたり</th> <th>計</th> <th>1件あたり</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>単身</td> <td>就職・転勤、結婚のための転入</td> <td>1,066</td> <td>236.9</td> <td>1,512,070,516</td> <td>1,418,453</td> </tr> <tr> <td>片親と子</td> <td>ひとり親の転入、再婚のための転入</td> <td>147</td> <td>32.7</td> <td>124,192,822</td> <td>844,849</td> </tr> <tr> <td>両親と子</td> <td>住替え、親との同居</td> <td>114</td> <td>25.3</td> <td>265,714,266</td> <td>2,330,827</td> </tr> <tr> <td>若者夫婦</td> <td>住替え、結婚を機に転入</td> <td>52</td> <td>11.6</td> <td>98,123,149</td> <td>1,886,984</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>高齢単身、高齢者のいる世帯など</td> <td>243</td> <td>54.0</td> <td>223,546,099</td> <td>919,943</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>1,622</td> <td>360.4</td> <td>2,223,646,852</td> <td>1,370,929</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○転入してくるファミリー世帯及び単身世帯の世帯所得状況 ・ファミリー世帯の平均所得は233万円で、ひとり親と比べると大きな差がある。 ・若者夫婦の平均所得は200万円に至っておらず、経済的な支援が必要と考えられる。 	世帯タイプ		件数（世帯数）		総所得金額（円）		4年半計	1年あたり	計	1件あたり	単身	就職・転勤、結婚のための転入	1,066	236.9	1,512,070,516	1,418,453	片親と子	ひとり親の転入、再婚のための転入	147	32.7	124,192,822	844,849	両親と子	住替え、親との同居	114	25.3	265,714,266	2,330,827	若者夫婦	住替え、結婚を機に転入	52	11.6	98,123,149	1,886,984	その他	高齢単身、高齢者のいる世帯など	243	54.0	223,546,099	919,943	計		1,622	360.4	2,223,646,852	1,370,929
世帯タイプ				件数（世帯数）		総所得金額（円）																																									
		4年半計	1年あたり	計	1件あたり																																										
単身	就職・転勤、結婚のための転入	1,066	236.9	1,512,070,516	1,418,453																																										
片親と子	ひとり親の転入、再婚のための転入	147	32.7	124,192,822	844,849																																										
両親と子	住替え、親との同居	114	25.3	265,714,266	2,330,827																																										
若者夫婦	住替え、結婚を機に転入	52	11.6	98,123,149	1,886,984																																										
その他	高齢単身、高齢者のいる世帯など	243	54.0	223,546,099	919,943																																										
計		1,622	360.4	2,223,646,852	1,370,929																																										
検討の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ○【対象者】 <ul style="list-style-type: none"> ①町内への引っ越しを検討している世帯 ②町内で暮らす親世帯等との同居・近居を検討している世帯 ○【条件の設定等】 <ul style="list-style-type: none"> 世帯構成で補助の額を検討 ・3人以上のファミリー世帯 ⇒●●円 ・ひとり親世帯 ⇒●●円 ・夫婦のみの世帯 ⇒●●円 																																														

④建築除却補助金（拡充・新規）

事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・除却工事のみを行う人に対し補助を行う ・老朽建築物を除却し新築する人に対し補助を行う（補助の上限の拡大）
現行制度	<ul style="list-style-type: none"> 【対象】 ・平成29年5月1日以降に除却に着手するもの ・除却後同地において居住用建物を建築するものを条件とし、除却建物の棟数が当該建築する居住用建物の棟数以下であるもの ・除却建物に所有権以外の権利が設定されていないもの 【補助金額】 ・補助金の額は、除却建物1棟につき除却に要する費用の2分の1に相当する

額(当該額が30万円を超える場合は、30万円とする。)

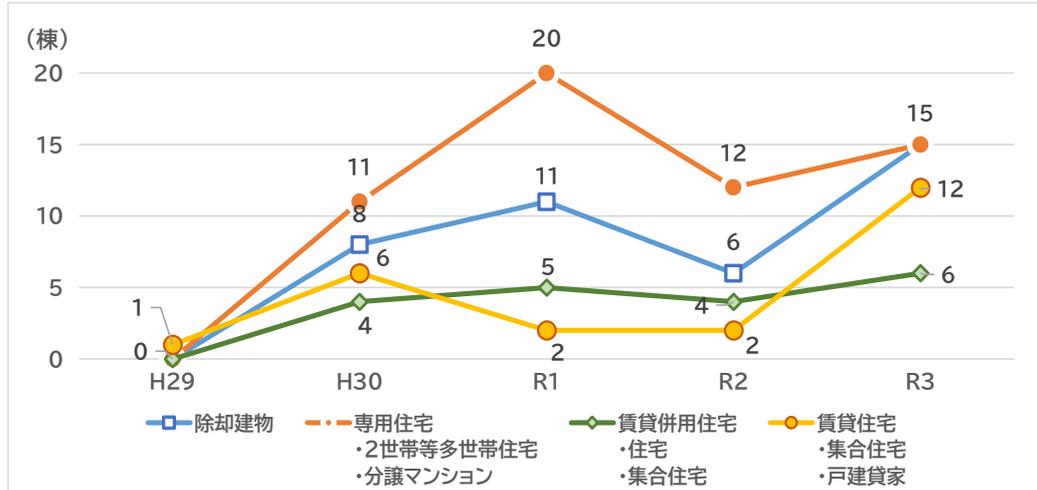
検討の背景

・老朽化した住宅の更新を促進する

○定住促進事業（現行制度）の利用状況【平成29年～令和3年度】

→老朽化した住宅を除却し建替え等を行っているパターンが3割程度となっている。

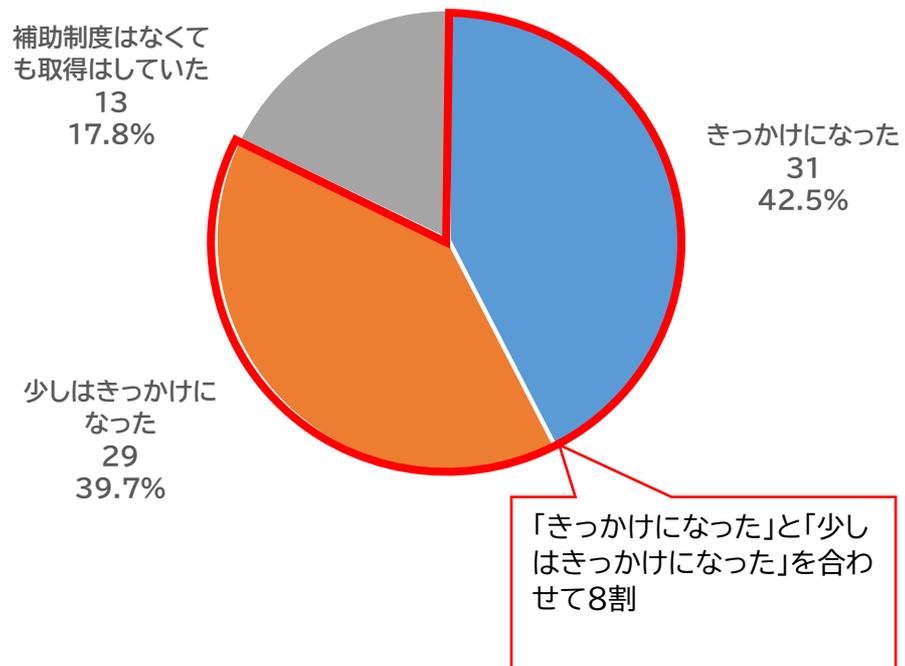
・R2で減少に転じたがその後はまた増加傾向にある



○定住促進事業利用者アンケート

→補助金が活用可能であることが建替え等への後押しとなっていると考えられ、除却のみでも補助金が得られるのであれば除却が促進されるものと期待される。

・利用者の8割以上が、補助金が住宅取得のきっかけとなっている



○空家状況【R3空家・空き地調査】

・町内に存する空家は。前回H27調査と比較して5割程度増加している。

	今回調査 (R3年度)	前回調査 (H27年度)	増減
空家等	130	89	+41
うち空家	108	82	+26
うち空き店舗	22	7	+15

○建築時期別住宅の立地状況（近隣市町の住宅土地統計調査分から、老朽建築物の割合を類推）

→持ち家では、全住宅の1割強が築50年以上となっており、除却が進む可能性がある

- ・住宅土地統計調査について、本町は詳細データが非公表であるため県や近隣市町村の動向から推察すると、1980年以前に建てられた建築物（築40年以上）はおおむね2割を占めると考えられる。さらに築50年以上に絞ると8%程度を占め、特に持ち家にその割合が高い。
- ・不動産会社ヒアリングでは、”本町の物件は、需要過多のため家賃が経年的になかなか下がらない”とのことから、近隣市町村以上に老朽建築物が残っているとも考えられる。

	総数				持ち家				借家			
	沖縄県	沖縄市	読谷村	北谷町	沖縄県	沖縄市	読谷村	北谷町	沖縄県	沖縄市	読谷村	北谷町
総数	577,000	54,770	14,190	11,070	255,900	22,620	8,580	5,240	285,900	26,020	4,190	4,700
1970年以前	38,600	3,470	1,250	1,180	28,800	2,210	1,060	840	9,800	1,250	190	340
1971～1980年	75,200	6,040	1,800	1,500	46,200	3,260	1,730	910	29,000	2,780	70	590
1981～1990年	98,500	7,420	2,120	1,180	47,300	4,840	1,500	730	51,200	2,580	630	450
1991～2000年	96,000	8,470	2,590	2,320	50,100	5,200	1,770	1,020	45,900	3,280	810	1,300
2001～2010年	99,700	7,950	2,300	1,500	34,600	2,700	1,150	840	65,100	5,260	1,140	660
2011～2015年	58,200	4,610	1,410	930	21,500	1,280	880	300	36,700	3,330	530	630
2016～2018年9月	31,100	3,020	570	700	13,300	1,160	400	410	17,800	1,860	170	290
1970年以前	6.7%	6.3%	8.8%	10.7%	11.3%	9.8%	12.4%	16.0%	3.4%	4.8%	4.5%	7.2%
1971～1980年	13.0%	11.0%	12.7%	13.6%	18.1%	14.4%	20.2%	17.4%	10.1%	10.7%	1.7%	12.6%
1981～1990年	17.1%	13.5%	14.9%	10.7%	18.5%	21.4%	17.5%	13.9%	17.9%	9.9%	15.0%	9.6%
1991～2000年	16.6%	15.5%	18.3%	21.0%	19.6%	23.0%	20.6%	19.5%	16.1%	12.6%	19.3%	27.7%
2001～2010年	17.3%	14.5%	16.2%	13.6%	13.5%	11.9%	13.4%	16.0%	22.8%	20.2%	27.2%	14.0%
2011～2015年	10.1%	8.4%	9.9%	8.4%	8.4%	5.7%	10.3%	5.7%	12.8%	12.8%	12.6%	13.4%
2016～2018年9月	5.4%	5.5%	4.0%	6.3%	5.2%	5.1%	4.7%	7.8%	6.2%	7.1%	4.1%	6.2%

出典：平成30年住宅土地統計調査

検討の方向性

○【条件の設定等】

建築を伴わない除却も対象とする。

※除却のみとする場合の条件

- ・除却後に廃棄物の不法投棄等がないよう適正に管理されていること
- ・除却後、可燃延焼のおそれのあるものを設置または保管しないこと

5. 令和3年度「嘉手納町人口減少対策検討業務」提言した施策について

「3. 住宅供給促進に向けた支援策の立案」において検討し拡充、新設することになった施策の制度要綱（案）等を作成した。

（1）嘉手納町住宅リフォーム支援事業補助金交付規則（改定案）

嘉手納町住宅リフォーム支援事業補助金交付規則

（目的）

第1条 この規則は、町民が自己の居住する住宅を町内の施工業者を利用してリフォーム工事をする場合に、予算の範囲内で住宅リフォーム支援事業補助金（以下「補助金」という。）を交付することにより、快適に安心して暮らせる住環境の整備及び地域経済の活性化に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 町内において自己が所有する家屋（店舗、事務所等を併用する家屋については、居住の用に供する部分のみ。）をいう。
- (2) リフォーム工事 住宅の修繕・補修・改築等を行う工事をいう。
- (3) 町内施工業者 町内に本社を有する法人又は町内に住民登録をしている個人事業者をいう。

（補助対象者）

第3条 補助金の交付を受けることができる者は、次の各号に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 本町の住民基本台帳に記載されている者であって、日本国内に本籍があること。
 - (2) リフォーム工事を行う住宅を所有している者。
 - (3) リフォーム工事を行う住宅を所有し、賃貸住宅の用に供している者。
 - (4) 補助金の交付を受けようとする者（以下「補助対象者」という。）及び同居者全員が、町税その他町が徴収する料金等を滞納していないこと。
- 2 補助金の交付は、同一住宅及び同一補助対象者については一回を限度とし、共有名義の住宅については共有者の内一人に限り交付するものとする。ただし、同一住宅であっても、補助を受けた所有者より、所有権の移転を受けた者については一回を限度とし、交付するものとする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、町長は、特別な理由があると認める場合は、補助金を交付することができる。

（補助対象工事）

第4条 補助対象となるリフォーム工事は、次の各号いずれにも該当するものとする。

- (1) 総工事費10万円以上（消費税及び地方消費税を含む。）のリフォーム工事であること。
- (2) リフォーム工事に着手する年度の末日までに第9条の規定による完了報告をすることができるリフォーム工事であること。
- (3) 町内施工業者が行うリフォーム工事であること。
- (4) 補助金を受けようとするリフォーム工事について、国、県又は町の他の制度による補助を受けていないこと。

（補助金の額）

第5条 補助金の額は、以下のとおりとする。

- (1) 第3条第1項(2)については、補助対象工事に要する経費に100分の50を乗じて得た

額又は30万円のいずれか低い額とする。

(2) 第3条第1項(3)については、補助対象工事に要する経費に100分の50を乗じて得た額又は賃貸住宅1戸あたり30万円(当該額が300万円を超える場合は、300万円)のいずれか低い額とする。

2 補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

(補助金の交付申請)

第6条 補助対象者は、町内施工業者とリフォーム工事に係る契約の締結前に、住宅リフォーム支援事業補助金交付申請書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて、町長に申請しなければならない。

- (1) リフォーム工事図面及び見積書
- (2) リフォーム工事前の現場写真(住宅の全景、改修箇所等)
- (3) 建物登記簿謄本又は固定資産評価証明書
- (4) 補助対象者及び同居者全員の住民票謄本(本籍が記載されているもの)
- (5) その他町長が必要と認めるもの

(補助金の交付決定)

第7条 町長は、前条の規定により申請があった場合は、これを審査し、補助の可否を決定し、その旨を住宅リフォーム支援事業補助金交付(決定・却下)通知書(様式第2号)により補助対象者に通知する。

2 町長は、補助金の交付の決定について条件を付することができる。

(申請内容の変更等)

第8条 前条の規定により補助金の交付決定を受けた補助対象者(以下「交付決定者」という。)は、補助対象工事の内容の変更又は一部若しくは全部の廃止をしようとするときは、住宅リフォーム支援事業補助金交付変更等承認申請書(様式第3号)により町長に申請しなければならない。

2 町長は、前項の規定により申請があった場合は、これを審査し、住宅リフォーム支援事業補助金変更等(決定・却下)通知書(様式第4号)により交付決定者に通知する。

(完了報告)

第9条 交付決定者は、リフォーム工事が完了したときは、完了した日から30日以内に、住宅リフォーム支援事業補助金工事完了報告書(様式第5号)に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) リフォーム工事代金領収書の写し
- (2) リフォーム工事後の現場写真(住宅の全景、改修箇所等)
- (3) その他町長が必要と認めるもの

2 町長は、前項の規定により報告があった場合は、必要に応じ現地調査等を行うことができる。

(補助金の額の確定)

第10条 町長は、前条第1項の規定により報告があった場合は、これを審査し、補助金の額を確定し、住宅リフォーム支援事業補助金交付確定通知書(様式第6号)により当該交付決定者に通知する。

(補助金の請求及び交付)

第11条 前条の規定により通知を受けた交付決定者は、住宅リフォーム支援事業補助金交付請求書(様式第7号)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定により請求があったときは、速やかに補助金を交付するものとする。

(補助金の交付決定の取消し)

第12条 町長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当した場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他不正の手段により、補助金の交付を受けたことが判明したとき。
- (2) 第7条第2項の条件に違反したとき。

(3) その他町長が適当でないと認めたとき。

(補助金の返還)

第13条 交付決定者は、町長が補助金の交付決定を取り消した場合において、補助金が既に交付されているときは、町長が定める期限内に当該補助金を返還しなければならない。

(委任)

第14条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
- 2 この規則は、令和5年4月1日より施行する。

(この規則の失効)

- 2 この規則は、令和●年●月●日限り、その効力を失う。ただし、この規則の失効前に第7条第1項に規定する補助金の交付決定を受けた補助対象者については、同日後も効力を有する。

(2) 嘉手納町新築住宅等取得補助金交付規則(改定案)

嘉手納町新築住宅等取得補助金交付規則

(目的)

第1条 この規則は、嘉手納町内で住宅、分譲マンション又は賃貸住宅(以下「住宅等」という。)を取得した者に対し、その費用の一部を予算の範囲内において補助し、住宅等の取得に係る経済的負担を軽減することで定住の促進及び地域の活性化を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 ア又はイいずれかに該当するものをいう。
ア 専用住宅 専ら自己の居住の用に供している住宅
イ 併用住宅 専ら自己の居住の用に供している住宅のほかに店舗、事務所など業務に使用する部分がある建物で、延べ床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供しているもの
- (2) 分譲マンション 独立した各住戸を専ら自己の居住の用に供しており、それぞれ所有権を有している建物をいう。
- (3) 賃貸住宅 共同住宅その他の賃貸契約を締結して賃貸するものをいう。
- (4) 新築 建物登記簿の建築年月日から起算して、1年を経過していないものであって、未だ人の居住の用に供したことの無いものをいう。
- (5) 定住 本町に住宅等を有し、住所地として住民基本台帳に記載され、かつ、当該住所を生活の本拠とすることをいう。
- (6) 取得 工事請負契約又は売買契約により、適正な対価を支払って入手(相続、贈与又は交換によるものは除く。)することをいう。
- (7) 町税等 町税(嘉手納町税条例(昭和47年嘉手納村条例第29号)第3条に規定する税目をいう。)及びその他町が徴収する料金等をいう。

(補助対象者)

第3条 補助金を受けることができる者(以下「補助対象者」という。)は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 住宅等を取得した個人又は法人(以下「住宅等所有者」という。)。ただし、補助金の対象となる住宅等(以下「補助対象住宅等」という。)が共有名義である場合は、当該共有者間によって合意された代表者1名であること。
- (2) 専用住宅、併用住宅又は分譲マンションに係る住宅等所有者の場合は、令和4年3月31日までに当該所有する新築された専用住宅、併用住宅又は分譲マンションに居住を開始し、その日から継続して5年以上定住することを誓約する者であること。
- (3) 住宅等所有者(当該住宅等所有者が個人の場合は、当該個人及びその同居者全員を含む。)が、町税等を滞納していないこと。
- (4) 次に掲げる者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員でないこと。
- (5) ア 住宅等所有者が個人である場合は、当該個人及びその同居者全員
イ 住宅等所有者が法人である場合は、当該法人及びその役員等
- (6) この規則による補助を受けたことがない者であること。ただし、賃貸住宅に係る住宅等所有者は、この限りでない。

(補助対象住宅等)

第4条 補助対象住宅等は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 町内に所在するもの
 - (2) 新築されたもの
 - (3) 建築基準法(昭和25年法律第201号)その他関係法令の基準に適合しているもの
 - (4) 玄関、水洗便所、浴室、台所及び居室が設置されている住宅等で、地方税法(昭和25年法律第226号)附則第15条の6第1項又は第2項の規定が適用されるもの
 - (5) 平成29年5月1日以降に建築基準法第6条第1項による建築確認済証の交付を受けているもの
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する住宅等は、補助対象としない。
- (1) 組立て式仮設住宅であるもの
 - (2) 公共工事等に伴う移転補償により建設されたもの
 - (3) 住民基本台帳に記録されない外国人のための住宅等であるもの
 - (4) その他町長が定住の促進を見込めないと認めたもの
- 3 補助対象住宅等である賃貸住宅に係る住宅等所有者は、当該賃貸住宅の入居者から礼金を受け取ることができない。

(補助金の額)

第5条 補助金の額は、次のとおりとする。

- (1) 専用住宅、併用住宅及び分譲マンションは、1戸当たり50万円とする。
 - (2) 賃貸住宅は、1戸当たり30万円とする。
- 2 多世帯住宅(それぞれの住戸が第4条に規定する補助対象住宅等の要件を満たすもので1棟に2戸以上の住戸を有し、独立しているものをいう。)の場合は、各住戸につきそれぞれ50万円とする。
- 3 前2項の規定に関わらず、1棟当たりの上限額は300万円とする。ただし、第1項(2)については、上限を設けないものとする。

(事前協議)

第6条 補助金交付の申請を行おうとする者は、当該新築住宅等の取得が補助対象住宅等となるかどうかを工事(分譲マンションについては取得)に着手する前に町長と事前協議を行わなければならない。

(交付申請)

第7条 補助対象者は、建物登記簿に当該補助対象住宅等の登記後、当該補助対象住宅等に居住が開始された日(賃貸住宅の場合は、居住が可能となった日とする。)から60日以内に嘉手納町新築住宅等取得補助金交付申請書(様式第1号)に、次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。ただし、第2号及び第3号の書類については、補助対象者の同意を得て町の公簿等により確認することができるときは、当該書類の添付を省略することができる。

- (1) 建物登記簿の全部事項証明書
- (2) 専用住宅、併用住宅又は分譲マンションに係る補助対象者の場合は、当該補助対象者及びその同居者全員の住民票

- (3) 町税等の未納がないことを証明する書類(補助対象者が個人の場合は、当該個人及びその同居者全員について提出すること。)
- (4) 建築基準法第7条に基づく検査を受けていることを証明できる書類
- (5) 定住誓約書(様式第2号)(専用住宅、併用住宅又は分譲マンションの補助対象者に限る。)
- (6) 補助対象者以外に補助対象住宅等の共有者がいる場合は、共有者同意書(様式第3号)
- (7) 補助対象住宅の案内図
- (8) 居住用面積が確認できる書類(建物平面図等)
- (9) 礼金を受け取らないことを証明できる書類(賃貸住宅の補助対象者に限る。)
- (10) その他町長が必要と認めるもの

(交付決定)

第8条 町長は、前条の申請があつたときは、内容を審査し、補助金の交付の可否を決定し、嘉手納町新築住宅等取得補助金(交付・不交付)決定通知書(様式第4号)により、補助対象者に通知するものとする。

(補助金の請求)

第9条 前条の規定により交付が決定した補助対象者は、町長が別に定める日までに嘉手納町新築住宅等取得補助金交付請求書(様式第5号。以下「請求書」という。)を町長に提出しなければならない。

(補助金の交付)

第10条 町長は、前条の請求書の提出があつたときは、内容を審査の上、請求日から30日以内に補助金の交付を行うものとする。

(補助金の交付決定の取消し)

第11条 町長は、補助対象者が次の各号のいずれかに該当した場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) この規則に規定する要件を満たさなくなったとき。
- (2) この規則の規定に違反したとき。
- (3) 偽りその他不正の手段により、補助金の交付を受けたことが判明したとき。
- (4) 専用住宅、併用住宅又は分譲マンションの補助対象者の場合は、当該専用住宅、併用住宅又は分譲マンションに居住を開始した日から起算して5年以内に当該専用住宅、併用住宅又は分譲マンションの所有権を喪失したとき。
- (5) その他町長が適当でないと認めたとき。

(補助金の返還)

第12条 補助対象者は、町長が補助金の交付決定を取り消した場合において、補助金が既に交付されているときは、町長が定める期限内に当該補助金を返還しなければならない。

(委任)

第13条 この規則に定めるもののほか必要な事項については、町長が別に定める。

附 則（施行期日）

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則は、令和5年4月1日より施行する。

（この規則の失効）

3 この規則は、令和●年●月●日限り、その効力を失う。ただし、第9条から第13条までの規定については、同規則の失効後も、なおその効力を有する。

(表)

年 月 日

様式第 1 号 (第 7 条関係)

嘉手納町長殿

申請者住所
(補助対象者)氏名

印電話番号

〔法人の場合は、主たる事務所の
所在地、法人名及び代表者氏名〕

嘉手納町新築住宅等取得補助金交付申請書

嘉手納町新築住宅等取得補助金の交付を受けたいので、嘉手納町新築住宅等取得補助金交付規則第 7 条の規定により、下記のとおり関係書類を添えて申請します。

記

住宅の所在地番	嘉手納町
建築確認済証交付日	年 月 日
住宅の種類	<input type="checkbox"/> 専用住宅 (<input type="checkbox"/> 多世帯住宅 : 住宅戸数 戸) <input type="checkbox"/> 分譲マンション <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅
住宅の床面積	床面積 m ²
居住部分床面積	居住部分床面積 m ² * 併用住宅の場合に記載
賃貸住宅補助対象戸数 (床面積 40 m ² 以上)	賃貸住宅補助対象戸数 戸
当該住宅を取得した日	年 月 日
事前協議	年 月 日
住宅の所有状況	<input type="checkbox"/> 単独名義 <input type="checkbox"/> 共有名義 (共有名義人数 : 人)
交付申請額	金 円

(裏)

添付資料

- (1) 建物登記簿の全部事項証明書
- (2) 専用住宅、併用住宅又は分譲マンションに係る補助対象者の場合は、当該補助対象者及びその同居者全員の住民票
- (3) 町税等の未納がないことを証明する書類(補助対象者が個人の場合は、当該個人及びその同居者全員について提出すること。)
- (4) 建築基準法第7条に基づく検査を受けていることを証明できる書類
- (5) 定住誓約書(様式第2号)(専用住宅、併用住宅又は分譲マンションの補助対象者に限る。)
- (6) 補助対象者以外に補助対象住宅等の共有者がいる場合は、共有者同意書(様式第3号)
- (7) 補助対象住宅の案内図
- (8) 居住用面積が確認できる書類(建物平面図等)
- (9) 礼金を受け取らないことを証明できる書類(賃貸住宅の補助対象者に限る。)
- (10) その他町長が必要と認めるもの

【同意欄】

嘉手納町新築住宅等取得補助金の交付決定のため、私及び私の世帯員に関する嘉手納町新築住宅取得補助金交付規則第7条第2号に規定する住民票及び第3号に規定する町税等の未納がないことを証明する書類について各関係機関に調査、照会、閲覧することを同意します。

※世帯員分については、申請者が個人の場合に限ります。この場合において、申請者は、世帯員の同意を得てから、同意の署名捺印を行ってください。

※同意しない場合は、上記添付資料(2)及び(3)を提出してください。(申請者が個人の場合は、申請者の属する世帯全員分)

様式第 2 号（第 7 条関係）

定住誓約書

私は、新築住宅等の取得日から 5 年以上、嘉手納町に居住することについて誓約します。なお、嘉手納町新築住宅等取得補助金交付規則第 11 条の規定により補助金の交付決定の取消しを受けた場合は、同規則第 12 条の規定による所定の補助金返還義務を負うことに異存ありません。

年 月 日

嘉手納町長 殿

申 請 者 現住所
(補助対象者) 氏 名
(自署)

実印

※印鑑については、実印を使用し、その印鑑登録証明書を添付すること。

様式第 3 号 (第 7 条関係)

年 月 日

嘉手納町長 殿

共有者同意書

嘉手納町新築住宅等取得補助金の交付に関する一切の権限を申請者（補助対象者）が行うことに同意します。

申請者（補助対象者）氏名	嘉手納町
申請者（補助対象者）住所	

年 月 日

権利者 住 所
(自署) 氏 名 実印
電話番号
続 柄

権利者 住 所
(自署) 氏 名 実印
電話番号
続 柄

権利者 住 所
(自署) 氏 名 実印
電話番号
続 柄

権利者 住 所
(自署) 氏 名 実印

電話番号

続 柄

※印鑑については、各自の実印を使用し、それぞれの印鑑登録証明書を添付すること。

第 号
年 月 日

様

嘉手納町長

嘉手納町新築住宅等取得補助金（交付・不交付）決定通知書

年 月 日付けで申請のあった嘉手納町新築住宅等取得補助金の交付について、嘉手納町新築住宅等取得補助金交付規則第 8 条の規定により、下記のとおり決定したので通知します。

記

補助金の名称	嘉手納町新築住宅等取得補助金
決定内容	交 付 ・ 不交付
交付決定額	円
建物の所在地	
条件（不交付の場合はその理由）	

年 月 日

嘉手納町長殿

申請者住所

（補助対象者）氏名

印

電話番号

（法人の場合は、主たる事務所の
所在地、法人名及び代表者氏名）

嘉手納町新築住宅等取得補助金交付請求書

年 月 日付け 第

号で交付決定のあった嘉手

納町新築住宅等取得補助金について、嘉手納町新築住宅等取得補助金交付規則第9条の規定により、下記のとおり請求いたします。

記

1. 請求額 金 _____ 円

2. 振込先

金融機関名		銀行 金庫 農協		本店 支店 支所出張所							
預金種別	1. 普通 2. 当座 3. その他			口座番号							
ゆうちょ銀行	支店番号			口座番号							
口座名義人	(加)										

※ 振込先の通帳の写しを添付すること。

※ 口座名義人は、申請者（補助対象者）のものとする。

(3) 嘉手納町建物除却補助金交付規則（改定案）

嘉手納町建物除却補助金交付規則

制定 平成29年4月1日

改定 令和5年 月 日

（目的）

第1条 この規則は、町内に所在する住宅、店舗、その他これに類する建物（以下「建物」という。）を除却する者に対し、その費用の一部を予算の範囲内において補助することにより、定住の促進及び地域の活性化を図ることを目的とする。

（補助対象者）

第2条 補助金を受けることができる者（以下「補助対象者」という。）は、除却を行う個人又は法人で、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 次のア又はイのいずれかに該当する者

ア 本町の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に登録されている建物で除却する建物（以下「除却建物」という。）の所有者（共有名義の除却建物にあっては、当該共有者間によって合意された代表者1名をいう。）

イ 除却建物の所有者から除却の委任を受けた者

(2) 除却建物の所有者（当該所有者が個人の場合は、当該個人及びその同居者全員を含む。）が、町税（嘉手納町税条例（昭和47年嘉手納村条例第29号）第3条に規定する税目をいう。）及びその他町が徴収する料金等（以下「町税等」という。）を滞納していないこと。

(3) 次に掲げる者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員でないこと。

ア 除却建物の所有者が個人である場合は、当該個人及びその同居者全員

イ 除却建物の所有者が法人である場合は、当該法人及び役員等

（補助対象となる除却要件）

第3条 補助金の対象となる除却要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 平成29年5月1日以降に除却に着手するもの

(2) 除却建物が自己の居住の用に供されているもの

(3) 除却建物が賃貸住宅の用に供されているもの

(4) 除却建物が商業を営むことを目的として建築されているもの

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、補助対象としない。

(1) 除却建物の一部又は附属建物のみを除却

(2) その他町長が適当でないと認めた除却

(補助金の額)

第4条 補助金の額は、下記のとおりとする。

(1) 除却建物が前項第1項(2)もしくは(4)に該当する場合、1棟につき除却に要する費用の2分の1に相当する額(当該額が30万円を超える場合は、30万円とする。)

(2) 除却建物が前項(3)に該当する場合、1棟につき除却に要する費用の2分の1に相当する額(当該額が300万円を超える場合は、300万円とする。)

2 前項の補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

(事前協議)

第5条 補助金交付の申請を行おうとする者は、当該除却が補助金交付の対象となる除却となるかどうかを除却に着手する前に町長と事前協議を行わなければならない。

(交付申請)

第6条 補助対象者は、除却が完了したときは、その日から起算して30日以内に嘉手納町建物除却補助金交付申請書(様式第1号)に、次に掲げる書類等を添付し、町長に提出しなければならない。ただし、第5号の書類については、補助対象者の同意を得て町の公簿等により確認することができるときは、当該書類の添付を省略することができる。

(1) 除却建物の除却に要した経費を証するもの(2)

除却建物の位置図及び除却前・後の写真

(3) 除却建物の登記事項証明書(未登記の場合は、家屋補充課税台帳事項の証明書)

(4) 廃棄物処理に関する処分証明書類

(5) 町税等の未納がないことを証明する書類(補助対象者が個人の場合は、当該個人及びその同居者全員について提出すること。)

(6) 補助対象者以外に、除却建物の共有者がいる場合は、共有者同意書(様式第2号)

(7) 除却建物の所有者以外の者が申請するときは、当該除却建物の所有者の委任状

(8) その他町長が必要と認めるもの

2 町長は、前項の規定による申請があった場合は、必要に応じ現地調査を行うことができる。

(交付決定)

第7条 町長は、前条の申請があったときは、内容を審査し、補助金の交付の可否を決定し、嘉手納町建物除却補助金(交付・不交付)決定通知書(様式第3号)により、補助対象者に通知するものとする。

(補助金の請求)

第8条 前条の規定により交付が決定した補助対象者は、町長が別に定める日までに嘉手納町建物除却補助金交付請求書(様式第4号。以下「請求書」という。)を町長に提出しなければならない。

(補助金の交付)

第9条 町長は、前条の請求書の提出があったときは、内容を審査の上、請求の日から30日以内に補助金の交付を行うものとする。

(補助金の交付決定の取消し)

第10条 町長は補助対象者が、次の各号のいずれかに該当した場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) この規則に規定する要件を満たさなくなったとき。
- (2) この規則の規定に違反したとき。
- (3) 偽りその他不正の手段により、補助金の交付を受けたことが判明したとき。
- (4) その他町長が適当でないと認めたとき。

(補助金の返還)

第11条 補助対象者は、町長が補助金の交付決定を取り消した場合において、補助金が既に交付されているときは、町長が定める期限内に当該補助金を返還しなければならない。

(委任)

第12条 この規則に定めるもののほか必要な事項については、町長が別に定める。

附 則 (施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則は、令和5年4月1日から施行する。

(この規則の失効)

3 この規則は、令和●年●●月●●日限り、その効力を失う。ただし、第8条から第12条までの規定については、同規則の失効後も、なおその効力を有する。

様式第1号（第6条関係）

（表）

年 月 日

嘉手納町長 殿

申請者住所
（補助対象者）氏名 印
電話番号
〔 法人の場合は、主たる事務所の
所在地、法人名及び代表者氏名 〕

嘉手納町建物除却補助金交付申請書

嘉手納町建物除却補助金の交付を受けたいので、嘉手納町建物除却補助金交付規則第6条の規定により、次のとおり関係書類を添えて申請します。

除却建物の所有者	氏名
	住所
除却建物棟数	棟
除却地番	嘉手納町
事前協議	年 月 日
除却費	円
交付申請額	金 円

(裏)

添付書類

- (1) 除却建物の除却に要した経費を証するもの
- (2) 除却建物の位置図及び除却前・後の写真
- (3) 除却建物の登記事項証明書(未登記の場合は、家屋補充課税台帳事項の証明書)
- (4) 廃棄物処理に関する処分証明書類
- (5) 町税等の未納がないことを証明する書類(補助対象者が個人の場合は、当該個人及びその同居者全員について提出すること。)
- (6) 補助対象者以外に除却建物の共有者がいる場合は、共有者同意書(様式第2号)
- (7) 除却建物の所有者以外の者が申請するときは、当該除却建物の所有者の委任状
- (8) その他町長が必要と認めるもの

【同意欄】

嘉手納町建物除却補助金の交付決定のため、私及び私の世帯員に関する嘉手納町建物除却補助金交付規則第6条第5号に規定する町税等の未納がないことを証明する書類について各関係機関に調査、照会、閲覧することを同意します。

氏名

印

※世帯員分については、申請者が個人の場合に限ります。この場合において、申請者は、世帯員の同意を得てから、同意の署名捺印を行ってください。

※同意しない場合は、上記添付資料(5)を提出してください。(申請者が個人の場合は、申請者の属する世帯全員分)

様式第2号（第6条関係）

共有者同意書

嘉手納町建物除却補助金の交付に関する一切の権限を申請者（補助対象者）が行うことに同意します。

記

申請者（補助対象者） 氏名	
申請者（補助対象者） 住所	
除却地番	

年 月 日

権利者 住 所
(自署)

氏 名

実印

電話番号

続 柄

権利者 住 所

(自署) 氏 名

実印

電話番号

続 柄

権利者 住 所

(自署) 氏 名

実印

電話番号

続 柄

権利者 住 所

(自署) 氏 名

実印

電話番号

続 柄

※印鑑については、各自の実印を使用し、それぞれの印鑑登録証明書を添付すること。

第 号
年 月 日

様

嘉手納町長

嘉手納町建物除却補助金（交付・不交付）決定通知書

年 月 日付けで申請のあった、嘉手納町建物除却補助金の交付について、嘉手納町建物除却補助金交付規則第7条の規定により、下記のとおり決定したので通知します。

記

補助金の名称	嘉手納町建物除却補助金
決定内容	交 付 ・ 不交付
交付決定額	円
除却地番	
条件（不交付の場合はその理由）	

年 月 日

嘉手納町長殿

申請者住所

（補助対象者）氏名

印

電話番号

（法人の場合は、主たる事務所の
所在地、法人名及び代表者氏名）

嘉手納町建物除却補助金交付請求書

年 月 日付け 第

号で交付決定のあった嘉手納

町建物除却補助金について、嘉手納町建物除却補助金交付規則第8条の規定により、下記のとおり請求いたします。

記

1. 請求額 金 _____ 円

2. 振込先

金融機関名		銀行 金庫 農協		本店 支店 支所出張所
預金種別	1. 普通 2. 当座 3. その他	口座番号		
ゆうちょ銀行	支店番号	口座番号		
口座名義人	(加)			

※ 振込先の通帳の写しを添付すること。

※ 口座名義人は、申請者(補助対象者)のものとする。

(4) 嘉手納町出産祝い金事業実施要綱(案)

嘉手納町出産祝い金事業実施要綱

制定：令和●年●●月●●日

(目的)

第1条 この要綱は、本町の次代を担う子どもの出産を祝福するとともに、健やかな発育を願い、予算の範囲内において出産祝金を交付することとし、その交付に関して必要な事項を定めるものとする。

(交付対象者)

第2条 出産祝金の交付対象者は、次の各号のすべてに該当する者とする。

- (1) 出産した者又はその配偶者であること。
- (2) 本町の住民基本台帳に子どもの出産日を含めて1年以上継続して登録され、かつ、出産した子どもが同一世帯に登録されていること。
- (3) 世帯の全員に本町が賦課する町税及び町税外収入金の滞納がないこと。
- (4) 世帯の全員が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は同法第2条第6号に規定する暴力団員若しくは嘉手納町暴力団等の排除に関する条例（平成24年嘉手納町条例第18号）第2条第3号に規定する暴力団密接関係者でないこと。

(交付額)

・・・今後の方針によりいずれかを選択

第3条 出産祝金の交付額は、出産した子ども1人につき10万円を交付する。

第3条 出産祝金の交付額は、支給対象者1人につき、次のとおり交付する。

- (1) 第1子 ●万円
- (2) 第2子 ●万円
- (3) 第3子以降 ●万円

(申請及び決定)

第4条 出産祝金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、出産日又は住民基本台帳に1年以上継続して登録された日のいずれか早い日から30日以内に嘉手納町出産祝金交付申請書（様式第1号）に、次の書類を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 同意書（様式第2号）
- (2) 誓約書（様式第3号）

2 町長は、前項の規定による申請書の提出があったときは、その内容を審査し、適当と認める

ときは、嘉手納町出産祝金交付決定通知書（様式第3号）（以下「交付決定書」という。）により申請者に通知するものとする。

3 町長は、前項の規定による審査の結果、適当でないとき、嘉手納町出産祝金不交付通知書（様式第4号）により申請者に通知するものとする。

(交付請求)

第5条 前条第2項の規定により出産祝金の交付決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、嘉手納町出産祝金請求書（様式第5号）により出産祝金を町長に請求するものとする。

2 町長は、前項の規定により請求があったときは、速やかに交付決定者に出産祝金を支払

うものとする。

(祝金の返還等)

第6条 町長は、虚偽又は不正な申請を行った交付決定者に対し出産祝金の交付の決定を取り消し、既に出産祝金が交付されているときは、交付金額の返還を求めることができる。

(個人情報の保護)

第7条 本事業に当たっては、個人情報の取り扱いに十分留意するとともに、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、嘉手納町個人情報保護条例（平成12年嘉手納町条例第28号）及びその他関係法令等の趣旨に従い、適切にこれを行うものとする。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

様式第1号（第4条関係）

嘉手納町出産祝金交付申請書

年 月 日

嘉手納町長

様

申請者 住 所

氏

名 電 話

番 号

嘉手納町出産祝金の交付を受けたいので、関係書類を添えて申請します。

出生児	氏 名	生年月日
世帯の 状 況	氏 名	出生児との続柄
		(申請者)

※「世帯の状況」には全ての世帯員を記入ください。

※提出いただいた個人情報は、厳重に管理し、本事業以外の目的に使用しません。

様式第2号（第4条関係）

同 意 書

嘉手納町出産祝金の交付を申請するにあたり、嘉手納町出産祝金事業実施要綱第2条に定める交付対象者の資格要件を確認するため、世帯全員の住民基本台帳及び納税状況など必要な確認を町職員が行うことに同意します。

年 月 日

申請者 住 所
氏 名

※提出いただいた個人情報、厳重に管理し、本事業以外の目的に使用しません。

※以下の記入は不要です。

住民基本台帳の世帯の確認欄		町税の滞納の有無確認欄	
有 ・ 無	(担当確認印)	有 ・ 無	(担当確認印)
国民健康保険料の滞納の有無確認欄		介護保険料の滞納の有無確認欄	
有 ・ 無	(担当確認印)	有 ・ 無	(担当確認印)
後期高齢者医療保険料の滞納の有無確認欄		保育料の滞納の有無確認欄	
有 ・ 無	(担当確認印)	有 ・ 無	(担当確認印)

様式第3号（第4条関係）

誓 約 書

年 月 日

嘉手納町長 様

住 所

氏 名

私は、嘉手納町出産祝金の交付申請に当たり、嘉手納町出産祝金事業実施要綱（以下「要綱」という。）第2条に定める交付対象者の要件を満たしていることを誓約します。

また、町長が要綱の規定に違反すると認める場合は、出産祝金の交付決定の取り消しに同意するとともに、既に交付を受けた出産祝金を返還することを誓約します。

嘉手納町出産祝金交付決定通知書

第 号
年 月 日

申請者 住所

氏名 様

嘉手納町長

このたびは、ご出産おめでとうございます。

お子様のすこやかな成長をご祈念し、ここに出産祝金を交付いたします。

記

1. 交付対象児童
2. 出産祝金交付額 円
3. 出産祝金交付請求 年 月 日まで

※交付請求期限までに嘉手納町出産祝金請求書に必要事項を記入し、嘉手納町●●局
●●部●生課（〒904-0293 嘉手納町字嘉手納588番地）まで郵送又は
持参ください。

※交付請求期限までに嘉手納町出産祝金請求書の郵送又は持参がない場合は、出産祝
金は不交付となりますので、ご注意ください。

様式第5号（第4条関係）

嘉手納町出産祝金不交付通知書

第 号
年 月 日

申請者 住所

氏名 様

嘉手納町長

年 月 日付けで申請のありました嘉手納町出産祝金について、下記の理由で不交付となりましたので通知します。

記

不交付の理由

様式第6号（第5条関係）

嘉手納町出産祝金請求書

年 月 日

嘉手納町長 様

申請者 住 所

氏 名

年 月 日付け 第 号で交付決定通知のあった嘉手納町出産祝金について、下記のとおり請求します。

記

1 請求額 金 円

2 振込先

金融機関名		支店名	
口座番号		口座種別	普通 ・ 当座
フリガナ			
口座名義人			

※口座名義人は申請者と同一名義であること。

第4章 ロードマップ・進行管理方法の検討

1. 検討会議の運営支援

推進体制の構築等、今後の事業の展開に向け庁内の合意形成を図るため検討会議を開催した。

(1) 第1回庁内検討委員会

令和4年度 嘉手納町人口減少対策事業
第1回庁内検討委員会 記録簿

日 時：2022.11.18（金）15:40～17:00

出席：

委員長	比嘉 孝史	副町長
委員	天久 昇	都市建設課長
	上地 康夫	産業環境課長
	名嘉 義広	福祉課長
	仲宗根 さゆり	社会教育課長
	金城 睦和	教育総務課長
	池味 勇	教育指導課
	幸地 淳次	社会教育課長
	(欠席) 金城 博吉	子ども家庭課長
事務局	我謝、大城、洲鎌	企画財政課
	山田、(WEB) 川島、芝本	ランドブレイン株式会社

配布資料：資料1 令和4年度「嘉手納町人口減少対策検討業務」施策について
資料2 住環境施策事業について
資料3 嘉手納飛行場周辺における国有財産（防衛省所管）活用及び
嘉手納町大規模開発可能地の検討状況について
資料4 ランドバンク事業の進捗状況について

資料説明：人口減少対策における施策について（説明）

○資料1・2に沿って、人口減少対策における施策について説明した。

※配布資料は、巻末の参考資料参照のこと。

2. 意見交換

○以下、意見交換。

比嘉委員長	・令和5年度から実施できるものは何か。
事務局	・結婚祝い金と建築物除却補助金はぜひ次年度から実施したい。その他は次年度実施に向け担当課等と調整していきたい。
比嘉委員長	・出産祝い金は事例があるから実施も問題ないと思う。結婚新生活支援金については経済的な問題ではないので、福祉課でできるのではないか。

事務局	・県内でも恩納、南城その他5団体が実施している。
比嘉委員長	・なりふりにかまわず実施していかないと人口減少が止められない。できそうなものは速やかに実施すべきである。家庭教育支援についても調整することが困難ということではなく、事例がないからとかではなく、魅力的な嘉手納町を作っていかなければならない。
上地委員	・他市町村事例を照会することも必要。事例を参考に検討を進めるべき。各課で実施している事業もあるので、実施困難であるのであれば、体制改革も含めて検討すべきではないか。
比嘉委員長	・プロジェクトチームを作るとなると、限られた課から人を引き抜くことになるので、元の課で実施している事業の実施がますます困難になるので、それについても考えないといけない。R5から実施できる事業を考えないと、体制をどうするかを考えてはできない。今の体制でできることを考えないと目玉施策にならない。
名嘉委員	・人口動態はどの市町村も同じ傾向であるとの説明ではなかったか。
事務局	・就学等で外へ出ていくのはどこも同じ状況であるが、嘉手納町は減った分が半分程度しか戻ってこない状況である。他市町村はそれ以上に戻ってきている。
比嘉委員長	・20代の転出はわかるが、30代の転出は家を建てたいが場所がないので転出する。また、戻ってこれない状況である。
事務局	・40代も転出超過である。出て行った方が戻ってこない。嘉手納に戻ってこれない状況があると考える。
名嘉委員	・出産祝い金などの給付金については、給付時期が終わると転出してしまっているのではないか。また、給付金を目当てに入ってくるおそれがあり、様々な問題があるのではないか。
比嘉委員長	・そのような方であっても、住所を残してくれるのであれば人口減少にはならないので、良いと考える。
名嘉委員	・結婚新生活支援事業は内閣府の事業では所得制限が決まっているのか。県内でも活用している自治体はあるのか。
事務局	・国の制度は所得制限がある。すでに恩納村（人口減少対策の担当課）と南城市（福祉課）で実施している。内閣府の資料には貧困で結婚ができないことが理由に掲げられている。
名嘉委員	・国の制度では世帯収入が540万円未満と制限されているが、他市町村がなぜ活用しないのか。
事務局	・人口が減少していないためと考えられる。嘉手納町はすでに減少が進んでいる。毎月15名減ってきている。
比嘉委員長	・人口減少が及ぼす影響をシミュレーションしてみてもどうか。
名嘉委員	・中城村には土地はあるし、私立の学校もあり教育機関も充実している。産婦人科もでき、まちの魅力が高まっている。
事務局	・転出者は教育環境が重要と考えている。嘉手納町では教育の魅力はない。中城村は区画整理を実施したことで自然と住民が増えてきている。今後、読谷村で実施中の区画整理で宅地が販売されると、そちらへの転出者が増えることが懸念される。
名嘉委員	・給付金をやってもその時だけなので、違うことをやったほうが良いのではないか。
事務局	・金武町では子育てしやすいまちとして評判が上がってきているので、やってみることが必要かと考える。
比嘉委員長	・今やれることはやらないといけない。使いきれしていない土地を使わないといけない。ハードはお金も時間もかかるので、ソフトでどれだけ嘉手納町に魅力があるかやっておかないといけない。
天久委員	・定住促進事業については、都市建設課と調整している。新築住宅等に対する固定資産税の減額措置に関しては現在も実施しているが、担当課を変更するものである。ただし、税務課との調整はこれからである。建築物除却補助金はぜひやって

	いきたい。県内はまだないし、県外でも特定空き家対策なので、嘉手納町ではそうではなく、建物があるために売買できないものを動かすために建物を除却したい。駐車場になってもよい。嘉手納は古い建物が多く、危険なものも多いので、除却補助を1割程度補助しよう考えている。リフォームについても古いものを改修することで入居しやすくする。次年度からやっていきたい。
比嘉委員長	・補助額30万は少くないか。
天久委員	・現行定住促進事業の除却支援と整合を図っている。普通は除却するのに100万円はかかると聞いている。アスベストの届出も必要となったので、もう少し補助額を上げてほしいと要望がある。補助額を50万円にするなども今後検討する。現定住促進事業の制度改正のタイミングで変更する必要があると考えており、まずは30万円で走らせるべきである。
上地委員	・廃墟であれば駐車場でもよいが、人が住んでいる場合でも除却して駐車場にすることもよいのか。
事務局	・外人住宅などの危険な建物も多く、除却しないと安全性を確保できない。建物を除却することで人口が減少するのではなく、新たな住民を増加させることもある。
比嘉委員長	・地主にとって老朽住宅ではなく、まずは駐車場にして収入を得る。それで収入が増えれば建物を建てることも想定できる。家があると活用する気にならないと考えるので、除却すべきである。
天久委員	・固定資産税が1/6になっているものが、減免がなくなるので、地主がどのような反応を示すかも興味深い。
比嘉委員長	・今回は何か決める必要があるのか。
事務局	・外人住宅でもリフォームして入居してもらうということも進めていきたい。旧耐震のものもリフォームの対象にしたい。除却補助金は賃貸住宅も商業施設も対象としていきたいが、これに対する意見が欲しい。
池味課長	・他自治体で旧耐震の建物にリフォーム助成している事例はあるのか。
事務局	・おそらくない。国でも旧耐震に対しては言及していない。
比嘉委員長	・古民家カフェなどは旧耐震せずに活用しているように思う。
天久委員	・都市建設課としては耐震化してほしい、一方で建物を除却してほしいとも考えている。人口減少のためにはまずはリフォームして住んでほしい。
名嘉委員	・大地主が土地を売る方法はないか。
比嘉委員長	・代替わりしたら土地所有の意識も変わると思うが、あと10年も待つてはられない。
事務局	・転入の受け皿住宅地を整備する事業を資料3で説明したい。町有地なども活用して宅地化することを考える必要がある。土地を生み出さないと人口減少を止められない。民有地の活用となると、その調整で5年以上はかかると考える。
名嘉委員	・軍用地と交換するなど地主に提案してはどうか。
事務局	・現実的には厳しいと考える。
比嘉委員長	・今日は資料1, 2で、近日中に資料3について協議を行う。
事務局	・都市建設課での懸念事項はあるものの、賃貸住宅や空家、旧耐震物件に対する住宅リフォーム助成、賃貸住宅や商業施設に対する建築部除却補助金を対象とすることに対して、みなさんいかがでしょうか。
一同	了承
比嘉委員長	・資料1について教育委員会で本当にできないのか、検討していただいて次回検討委員会で報告してほしい。課が違うからできないではなく、教育委員会でどう考えているのかを整理してほしい。
金城課長	・承知した。

3. その他

- 議会終了後に次回日程調整する。

以上

(2) 第2回庁内検討委員会

令和4年度 嘉手納町人口減少対策事業

第2回庁内検討委員会 記録簿

日 時：2023.1.26 (木) 09:30~11:00

出 席：

委員長	比嘉 孝史	副町長
委員	天久 昇	都市建設課長
	上地 康夫	産業環境課長
	名嘉 義広	福祉課長
	仲宗根 さゆり	社会教育課長
	金城 睦和	教育総務課長
	池味 勇	教育指導課
	幸地 淳次	社会教育課長
	金城 博吉	子ども家庭課長
事務局	我謝、大城、洲鎌	企画財政課
	山田、(WEB) 吉戸、川島、芝本	ランドブレイン株式会社

配布資料：資料3 嘉手納飛行場周辺における国有財産（防衛省所管）活用及び

嘉手納町大規模開発可能地の検討状況について

資料4 ランドバンク事業の進捗状況について

1. 議事(1)

○資料3に沿って、公有地活用及大規模開発可能地の検討状況について説明した。

○意見交換。

事務局	・町有地を活用した住宅施策を展開することを考えており、その中で一番早くできそうなのが屋良第2公園の整備と考えている。都市計画公園の変更を行い、ローソン跡地に公園整備、屋良第2公園に宅地整備を進めていくことを想定している。次年度から事業を進めていきたい。
天久委員	・屋良第2公園の都市計画公園の廃止については、可能とは考えているが、防衛用地の都市計画決定は可能なのか。
事務局	・防衛局との協議において確認したところ、他の事例があったので、おそらく可能であろうとのことであった。
天久委員	・屋良第2公園は売却することを考えているのか。
事務局	・売却ではなく、50年定借で住宅地として活用したいと考えている。
天久委員	・屋良第2公園の周辺区域（低未利用地）について、既存住宅地の隣接区域で修理工場の建設予定の計画があると、地域から聞いたが、情報は入手しているか。
事務局	・情報は入手していない。構想検討においては、確認していく必要がある。
比嘉委員長	・外人住宅が存在しているが、同業者であれば外人住宅の計画があるかもしれない。しかし、外人住宅では人口が増やせないなので、できれば避けたい。
事務局	・屋良第2公園の整備に合わせて、都市建設課で検討している雨水排水計画を実現させることが一番早いと考えている。
比嘉委員長	・屋良第2公園のみを整備して、そのあとに周辺低未利用地を整備することはできるのか。最初から一体的に整備しないといけないのか。
事務局	・可能であると考えている。いずれも、高低差があるので造成が必要となる。

比嘉委員長	・給食センター跡地は今回の検討に含めないのか。
事務局	・給食センター跡地は住宅に限らず、別途検討を進めている。今回は住宅地のみ の整備を考えているため、含めていない。
比嘉委員長	・屋良第2公園であれば進められると考えるが、周辺低未利用地を含めると、 いろいろ調整が必要である。また、住民調整が必要であるが、可能なのか。
天久委員	・進めることは必要であると考えているが、5年以内は動かすのは厳しい。
事務局	・屋良第2公園周辺及びローソン裏の防衛用地活用の基本構想も作成する必要があ ると考えており、都市建設課に引き継ぎたい。ただし、防衛用地については、区 域も決まっており、どのような公園を造るかを周辺住民も巻き込んで検討するこ とになる。
池味委員	・候補地は1カ所あればよいのか。
事務局	・町有地の部分で早期に整備できることを検討したいので、屋良第2公園とあしび なーの整備を進めたい。あしびなー機能の移設も一緒に検討を進めていきたい。
名嘉委員	・あしびなーの方が早いのではないかと。戸数は少ないが、見える化できる。
事務局	・あしびなーであれば、代替施設を整備するのではなく、ちびっこ広場、ふれあい パークのリニューアルすることで理解を得ることで進めたい。
金城委員	・比謝川橋の西側に未利用地があるが、そこは候補にならないのか。
事務局	・当該箇所も沖縄住宅土地株式会社の土地である。道路付けや高低差のある土地で あるため、利用されていない。 ・いずれも行政には土地を売ってもよいと言っているものの、不動産鑑定の価格で はなく、民取の価格（約50万円/坪）でしか売却しない。もしくは軍用地と の交換も提案されている。
比嘉委員長	・PFI手法等の民間活力を活用してやれば役場職員の負担が軽減できるのではない か。町内では未経験なのでモデル地区として進めてはどうか。
金城委員	・手法の検討を民間活力1本に絞って実施したら、効率的になるのではないかと。
比嘉委員長	・あしびなーでのPFI事業等を進めながら、屋良第2公園周辺と防衛用地の検討を 進められるのではないかと。
天久委員	・屋良第2公園周辺の低未利用地は活用したい（1号線を拡幅）とは考えている が、今はできない。製糖工場も検討したいが、今は無理である。
池味課長	・4階建てはシミュレーション上のものか。もっと建てられるのか。
事務局	・都市計画上可能であればよいが、あまり大きなものはできないと考えている。
池味課長	・公園はなくすだけではダメなのか。
事務局	・都市計画公園になっているものは、面積を減らすことはできないし、再配置する 場合は誘致圏についても考慮する必要がある。 ・ローソン裏の防衛用地に都市計画公園を整備できれば、現状面積より増えること になる。また、整備費に対しても防衛局のまちづくり事業9条で整備することも 可能であろうと言われている。
上地委員	・モデルの間取りはどう考えているのか。
事務局	・2LDKと3LDKをミックスして検討している。
比嘉委員長	・PFI事業を実施する際に、3LDKを整備することと条件付けできるのか。
事務局	・条件を付けて民間事業者が応募してくれれば可能である。
金城委員	・あしびなーについて、不整形交差点の改良も一緒に検討すべきではないかと。
事務局	・過去に交差点改良に関する検討を行っており、角地の権利者の感触は良かった。 ただし、現在は見通しが悪いことで、スピードを出せないということもある。改 良すべきか否か判断付かなかった。
名嘉委員	・階数を高めると周辺への日照の問題もあるので、留意すべきである。
比嘉委員長	・見える化できることもあるし、早期にできそうであるあしびなーを最優先に進め てみてはどうか。
事務局	・あしびなーであれば、サウンディングを実施して、要求水準を定め、事業提案を 求めていくことになる。
上地委員	・屋良で2LDK20戸アパート建設計画（大興建設）が2年前からあったが、現時点で

	は動いていない。それも確認しておくといよい。
比嘉委員長	・あしびなーでのPFI導入と屋良第2公園周辺の基本構想の検討を進めることでよいか。
一同	・意義なし

2. 議事(2)

○資料4に沿って、ランドバンク事業の検討状況について説明した。

○意見交換。

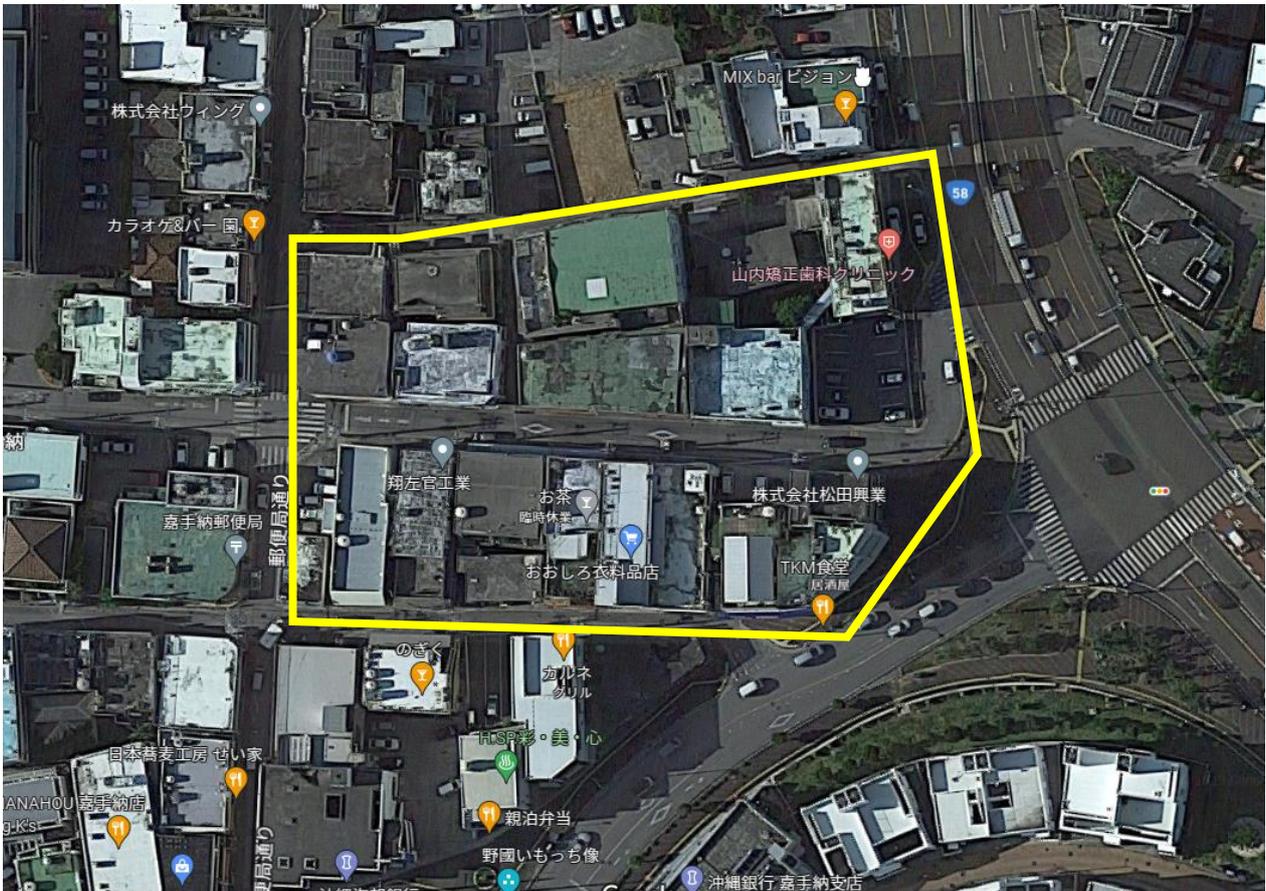
比嘉委員長	・役場が入っていくと区画整理を実施するのかわかれる。2番地は重点密集として公表されたので役場が整備を進められたが、全域で役場が実施することはできない。 ・空家対策と併せて実施すべきなのか。地区ごとに協議会を作る必要があるのか。
事務局	・民間事業者を巻き込んで検討を進める必要があるが、地区ごとに協議会を設立する必要はないと考えている。今後、民間事業者と協議していく。
比嘉委員長	・事務局が民間事業者と話すだけではなく、委員会として、民間事業者の意見を直接聞き、意見交換すべきである。
天久委員	・旧国映館周辺で現在民間が優良建築物等整備事業(おそらく共同化タイプ)を進める計画を立てている。地域の方も多くが賛同しているとのことである。当該事業の補助金は1/3程度であるが、役場としてどう対応するか検討したい。要件の一つに、福祉、子育て等の生活利便施設の整備がある。2番地地区でも福祉、子ども、商業、どのようなものを入れるかがまだ定まっていない状況であり、町としても需要を把握する必要がある。
名嘉委員	・比謝川の里とも連携した介護施設と同等の施設(パチンコ屋の裏にあるさわやかホーム比謝川の里)を整備したいという話が上がってきている。ある程度の規模が必要であるとの要望である。
名嘉委員	・ランドバンクの候補地の方は建替えられないことを認識しているのか。
事務局	・まだ権利者等への説明していないが、おそらく建替えられないことは分かっていると思われる。今住んでいる方が住み続けられれば良いとそれだけで思っているだろう。
比嘉委員長	・ランドバンク事業については、今後検討を進めるということである。 ・3月中旬に第3回検討委員会を開催する。

以上

▼屋良地区での民間事業者が計画していた箇所



▼旧国映館周辺



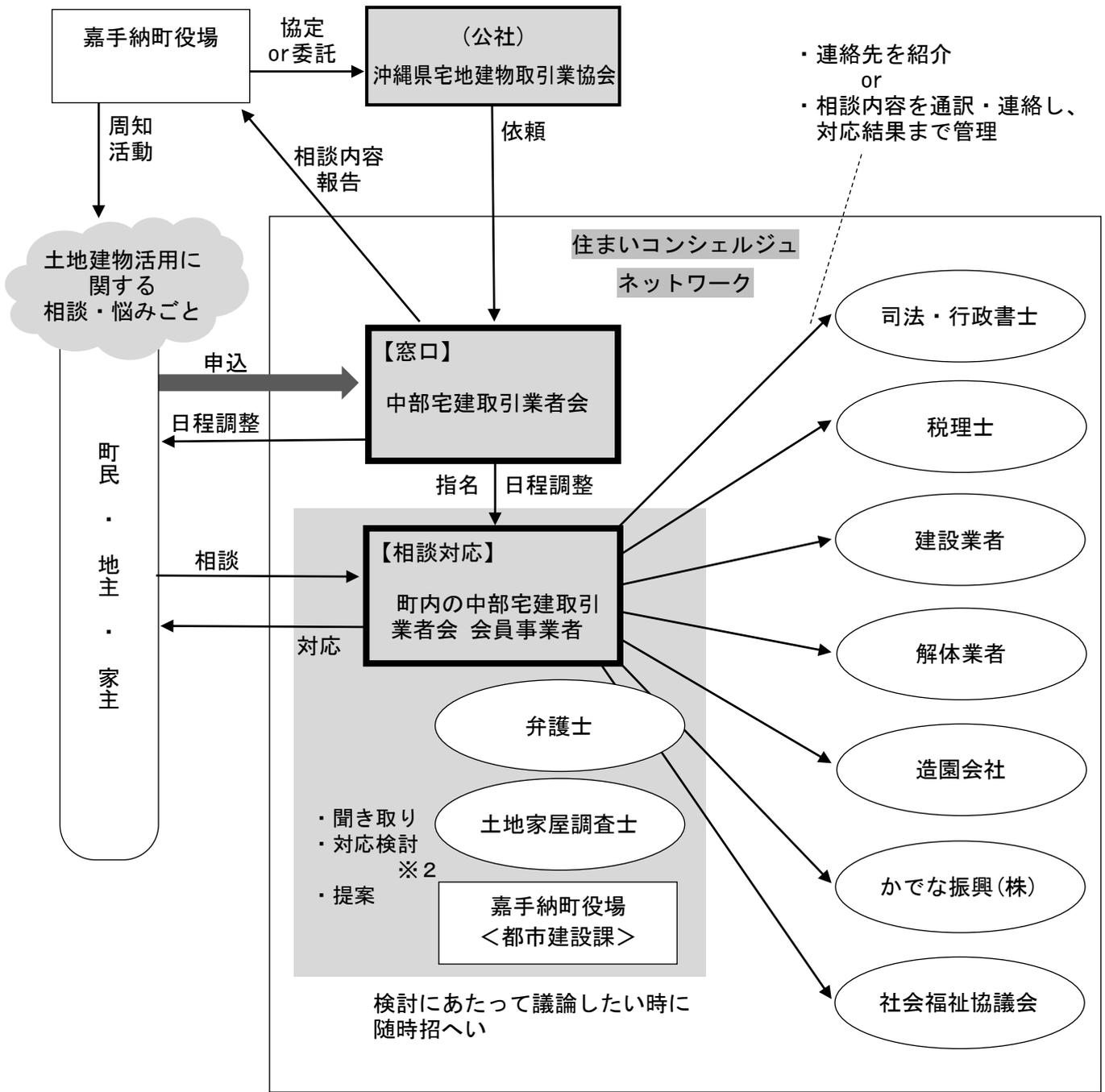
2. 推進体制の検討

これまでの検討結果や検討会議での議論を通して、「住まいコンシェルジュネットワーク」及び「ランドバンク」の推進体制の構築について検討した。

(1) 「住まいコンシェルジュネットワーク」

「住まいコンシェルジュネットワーク」の推進体制については、第3章テーマ別調査>1. 住まいコンシェルジュ事業でも検討したように、中部宅建取引業者会を窓口の情報一元化を図るとともに対応のコントロールタワーとして対応先を紹介する推進体制をたたき台とし、今後、実現に向けた調整を図る。

■「住まいコンシェルジュネットワーク」のたたき台



土地・建物の活用 ➡ 人口減少の抑制 へ

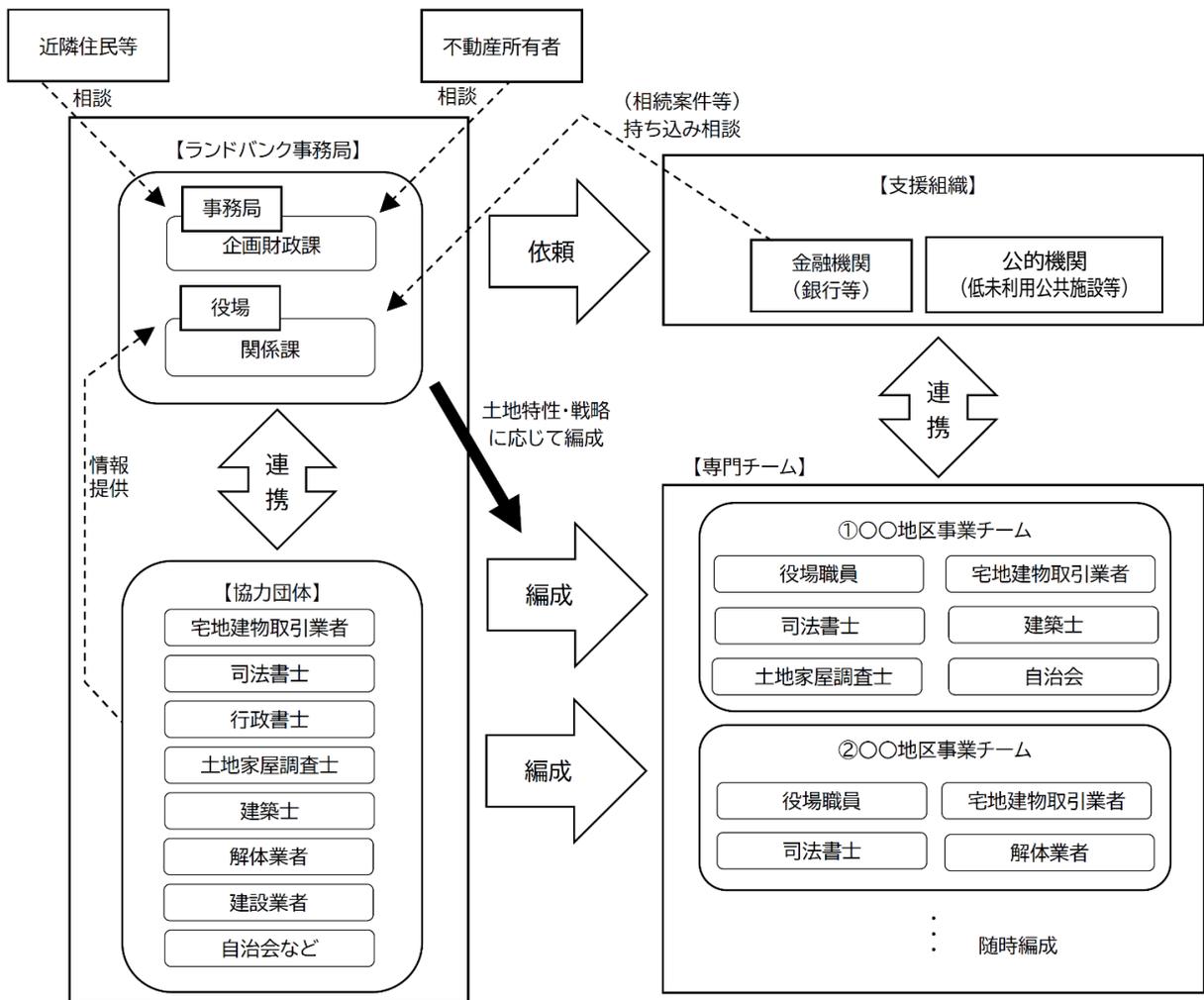
※1 受けていただく不動産事業者には、通常の業務上の相談・対応に上乗せ対応する分について、委託費などの支出を想定。

※2 対応検討にあたっては、役場や他の専門家と協議して可能性を模索することが必要なため、随時、必要なメンバーを(役場が)招へいして戦略会議を開催。

(2) 「ランドバンク」

「住まいコンシェルジュネットワーク」の推進体制については、第2章 調査事業企画・調整>1. ランドバンク事業> (6) ランドバンク事業組織化に向けた取組でも検討したように、役場・企画財政課が窓口となって、各種専門家と連携しながら相談情報などに基づいて対応の戦略を立て、関与が望まれる関係者を集めてプロジェクトチームとして宅地を創出していく案を第一に、今後、実現に向けた調整を図る。

■ランドバンク推進体制(案)

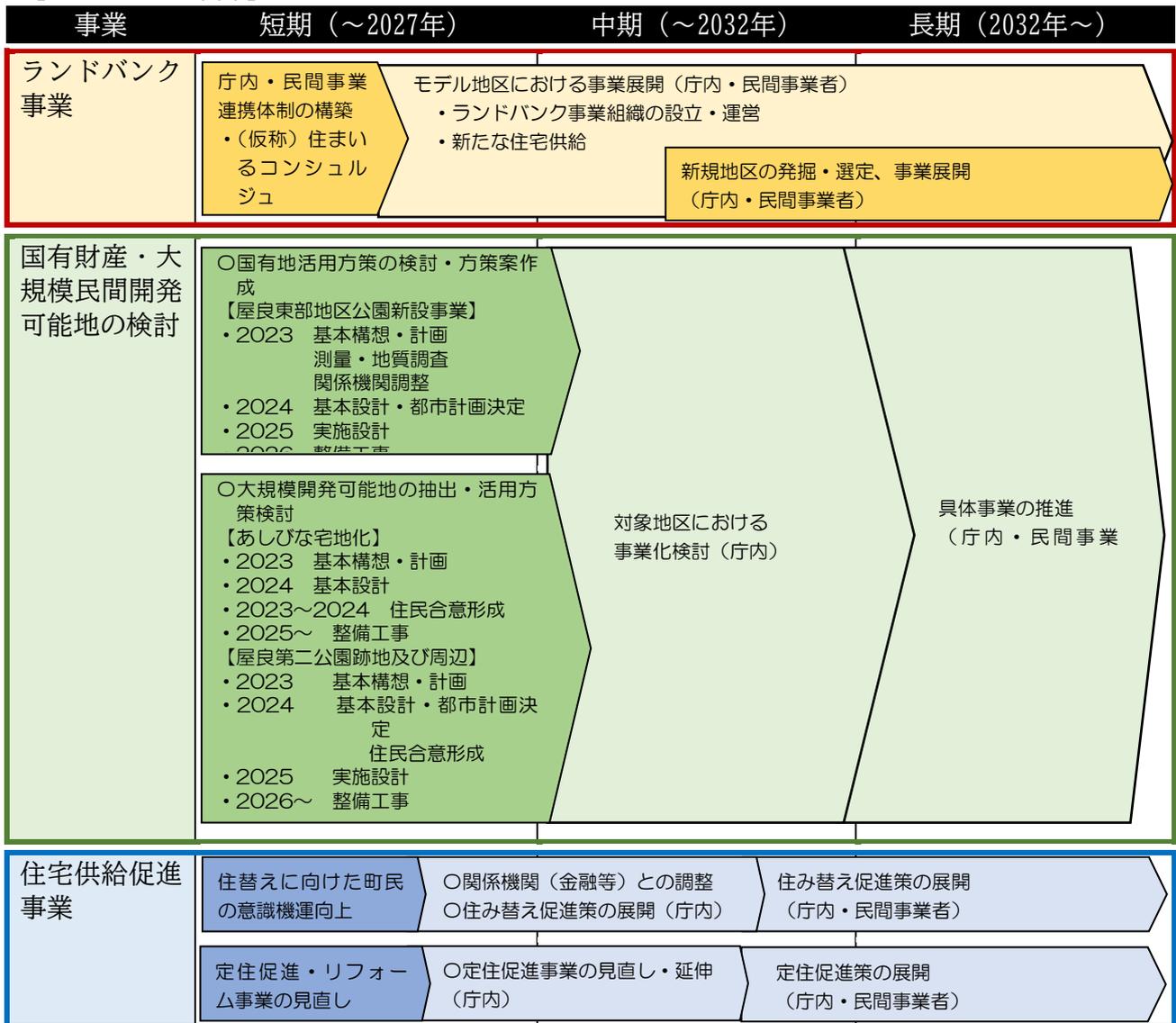


3. ロードマップ (案)

各事業の進捗管理のため、取組み主体と期間ごと（短期（2027年度までの直近の5か年程度）、中期（2027～2032年度頃）、長期（2032年以降も引き続き取り組むこと））の取組みと達成目標をロードマップに記載するものとして作成した。

作成にあたって、ランドバンク事業、国有財産・大規模民間開発可能地の検討、住宅供給促進事業の事業別に作成した。

【ロードマップ(案)】



4. 推進管理方法の検討

昨年度報告書において位置づけられた検討施策・ロードマップについて、まずは課内、庁内検討会議内で進捗状況と効果について確認したところ、具体的な検討が進んでいないものも散見された。その原因としては、検討・実現する所管部署がロードマップすら認識していないことが最大・根本として認められた。

このため、以下の方法で進行管理を徹底することを提案としてまとめた。

対応の方向性	具体の進行管理方法(案)
①所管部署が庁内委員会の決定事項を自覚する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内委員会において、各委員への宿題・タスクを明確にする。(実施する意向がないのであればその場で表明する、対案を提案するなど。) ・ 令和3年度実施されたワーキンググループなど、職員研修などの場において、人口減少の生々しい現状や見込みについて情報を共有することから始めて危機感を持ち、それへの対策を各職員の思い付きではなく議論しながら政策・プロジェクトを作り上げていく場を設けることで職員への「わがごと」化を促す。
②所管部署で自ら目標を立てる。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口減少対策が嘉手納町の不可避な最上位政策であることを、現在策定中の総合計画やまち・ひと・しごと総合戦略(人口ビジョン)などの最上位計画に位置づける。 ・ 現在行っている次年度の予算化手続きにおいて、別枠として「人口減少対象枠」を設けて、別枠で予算化するメリットを設ける。もしくは、各部署のアイデアや積極性を競わせる枠として展開する。
③庁内委員会または企画財政課等で進行管理を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内委員会では、各部署の長からの報告の時間を設ける。 ・ 企画財政課で進捗管理を行い、町長・副町長らに報告する。 ・ 新たに専属のプロジェクトチームを設置することも一案。 ・ 本プロジェクトの人員が数・能力として不足するようであれば、民間不動産会社等への委託や、国の支援としての地域プロジェクトマネージャーや地域おこし企業人などの派遣・財政措置を受けての人員確保を図る。