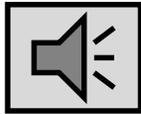


▶ R5.11.28（火）14：20～14：50 講演会資料
「相続登記と空き家対策に関する講演会」

長崎市の空き家対策について

長崎市資産税課・建築指導課

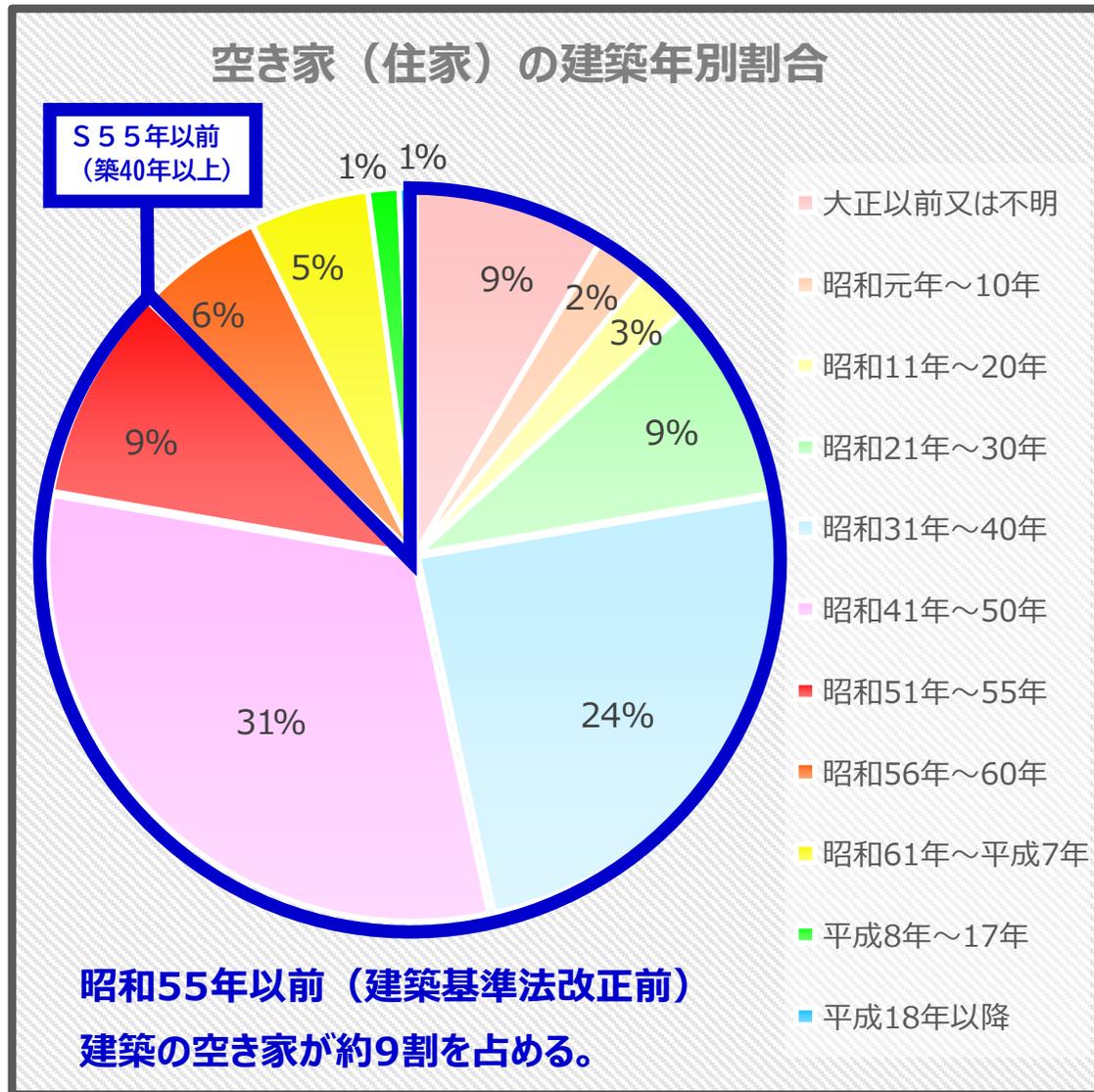


講演内容

- 1 長崎市の空き家の状況
- 2 老朽危険空き家について
- 3 老朽危険空き家の固定資産税（条例制定）
 - (1) 長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例
 - (2) 長崎市老朽危険空き家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例

1 長崎市の空き家の状況

長崎市内の空き家（約9,300戸）



(戸)

建築年	住家	非住家	総計
大正以前又は不明	588	22	610
昭和元年～10年	163	5	168
昭和11年～20年	167	3	170
昭和21年～30年	627	27	654
昭和31年～40年	1,688	73	1,761
昭和41年～50年	2,153	94	2,247
昭和51年～55年	652	53	705
昭和56年～60年	387	53	440
昭和61年～平成7年	362	101	463
平成8年～17年	93	37	130
平成18年以降	49	17	66
総計	6,929	485	7,414

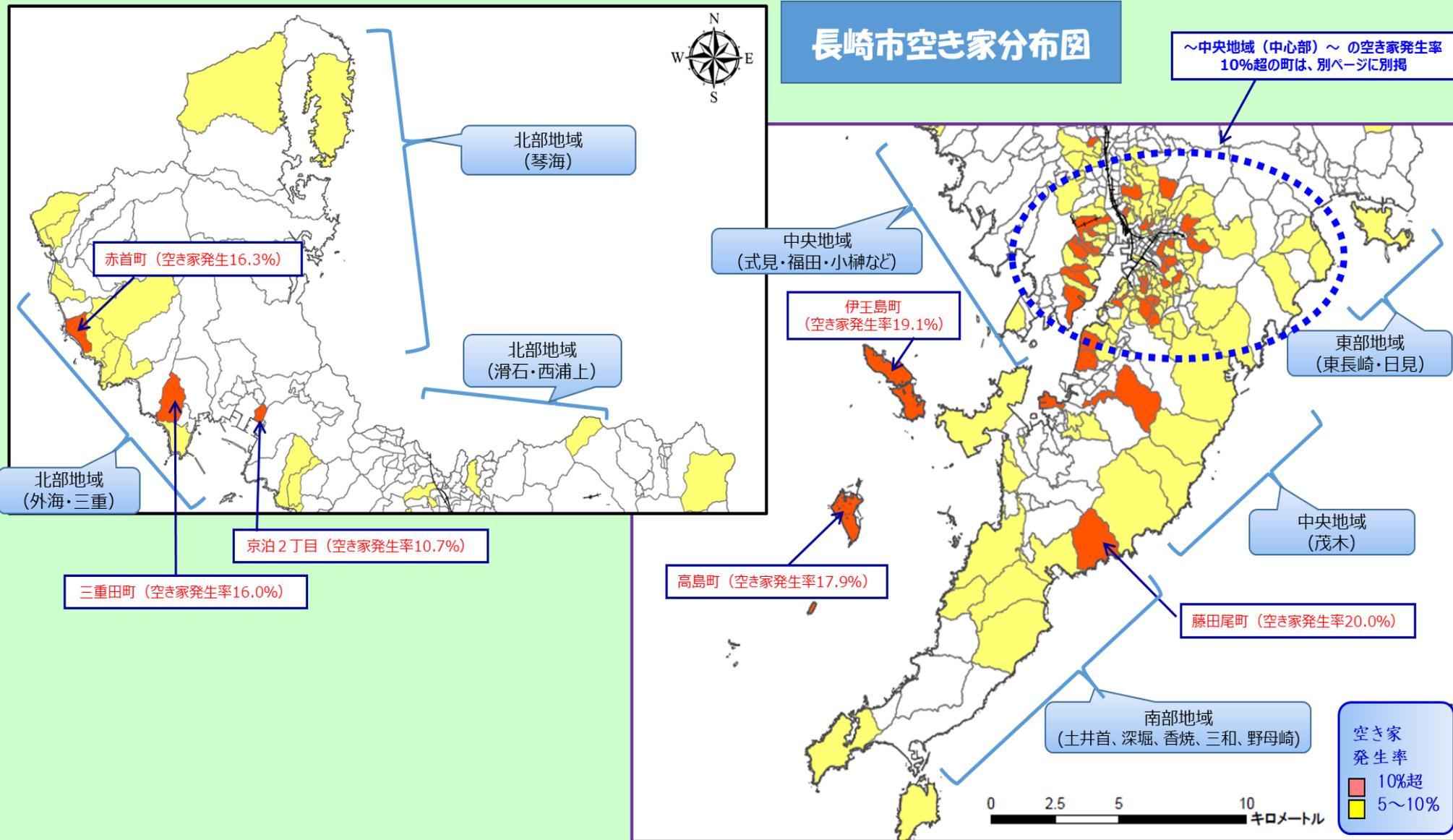
物件が特定できているもの

昭和30～40年代の空き家が多い
(約54%)

今後、空き家発生率の高い地域から、
順次、不良度調査を行っていく。

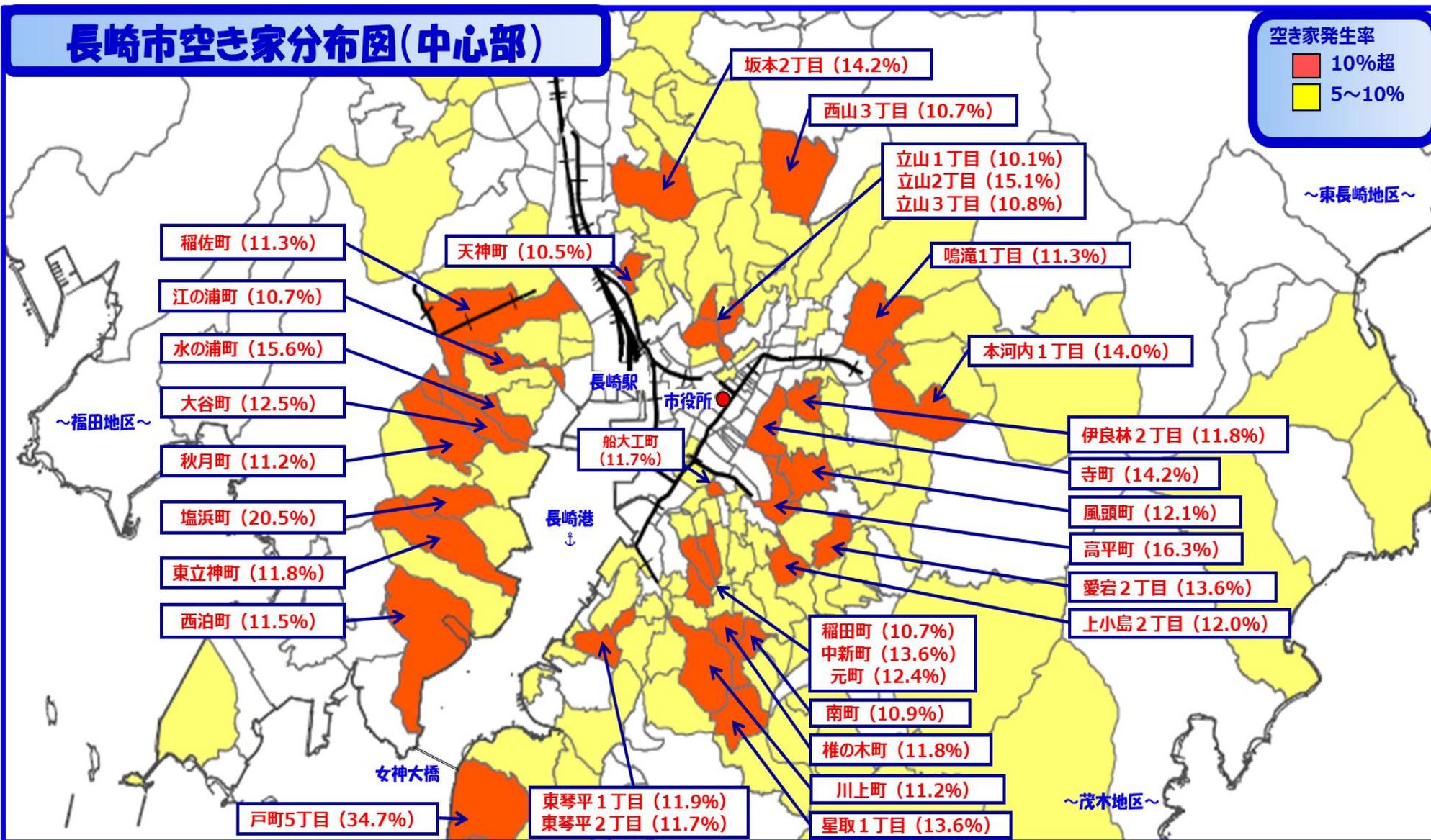
1 長崎市の空き家の状況

長崎市空き家分布図



1 長崎市の空き家の状況

長崎市空き家分布図(中心部)



2 老朽危険空き家の判定

《住宅の不良度測定基準》 ※住宅地区改良法施行規則 別表第1（住宅の不良度測定表） 評価区分二

(い)	(ろ)	(は)	(に)	
評価区分	評価項目	評価内容	評価点	
二	構造の腐朽又は破損の程度	イ 根太落ちがあるもの	10	
			15	
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	25	
			50	
		(二) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	15
		(三) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	25
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	15
	(四) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	25	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	50	
		ハ 屋根が著しく変形したもの		

住宅地区改良法施行規則
別表第1に定める
「住宅の不良度の測定基準」
のうち、

「(い) 欄に掲げる評価区分の
二 構造の腐朽又は破損の程度」

(に) 欄に掲げる評価点の合計が
100点以上の家屋
+
人の居住の用に供される見込み
がないと認められる場合
↓
老朽危険空き家として、
住宅用地特例の適用解除

《評価点の例》

床 …15点
基礎等…50点
外壁等…25点
屋根 …25点

合計 …115点

※ (ろ) 欄の各評価項目において、該当する評価内容が二つ以上ある場合は、最も高い評価点を採用する。

合計115点

2 老朽危険空き家の判定

《老朽危険空き家の現況写真》



建物全体が崩落、または、屋根の一部が崩壊するなど、構造的に家屋としての効用を果たしていない状態

3 老朽危険空き家の固定資産税（R5.3条例制定）

①長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例

②長崎市老朽危険空き家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例

住宅用地特例（地方税法349条の3の2）

- 固定資産税 = 課税標準 × 1.4%
- 土地の課税標準 = 評価額 × 7/10（通常）
- 土地の課税標準 = 評価額 × 1/6（住宅用地特例※）



※居住用の家屋の敷地（土地）について、固定資産税を軽減するもの

《課題》

- ★ 空家の管理状態に関わらず、住宅用地特例は等しく適用しており、税負担の公平性が図られていない。
- ★ 所有者にとっては、空家の解体等に係る費用と、固定資産税の増加が経済的負担になるため、結果、解体・除却が進まない

条例制定

《効果》

- ★ 税負担公平性の確保！！
- ★ 所有者による空家の適正管理の意識醸成！！
- ★ 地域住民の安心安全な生活環境の確保！！

土地の
固定資産税軽減措置
の対象



居住中の住宅
管理されている空き家

老朽化



土地の
固定資産税軽減措置
対象外！



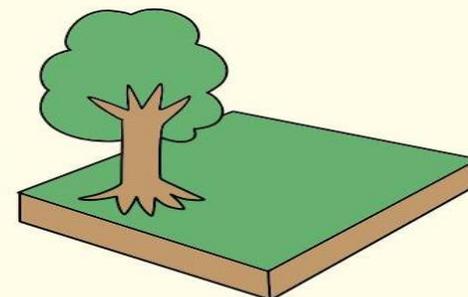
管理されていない
老朽危険空き家

住宅用地特例
の適用解除

除却



3年間にわたり、
土地の増額分の
固定資産税を減免

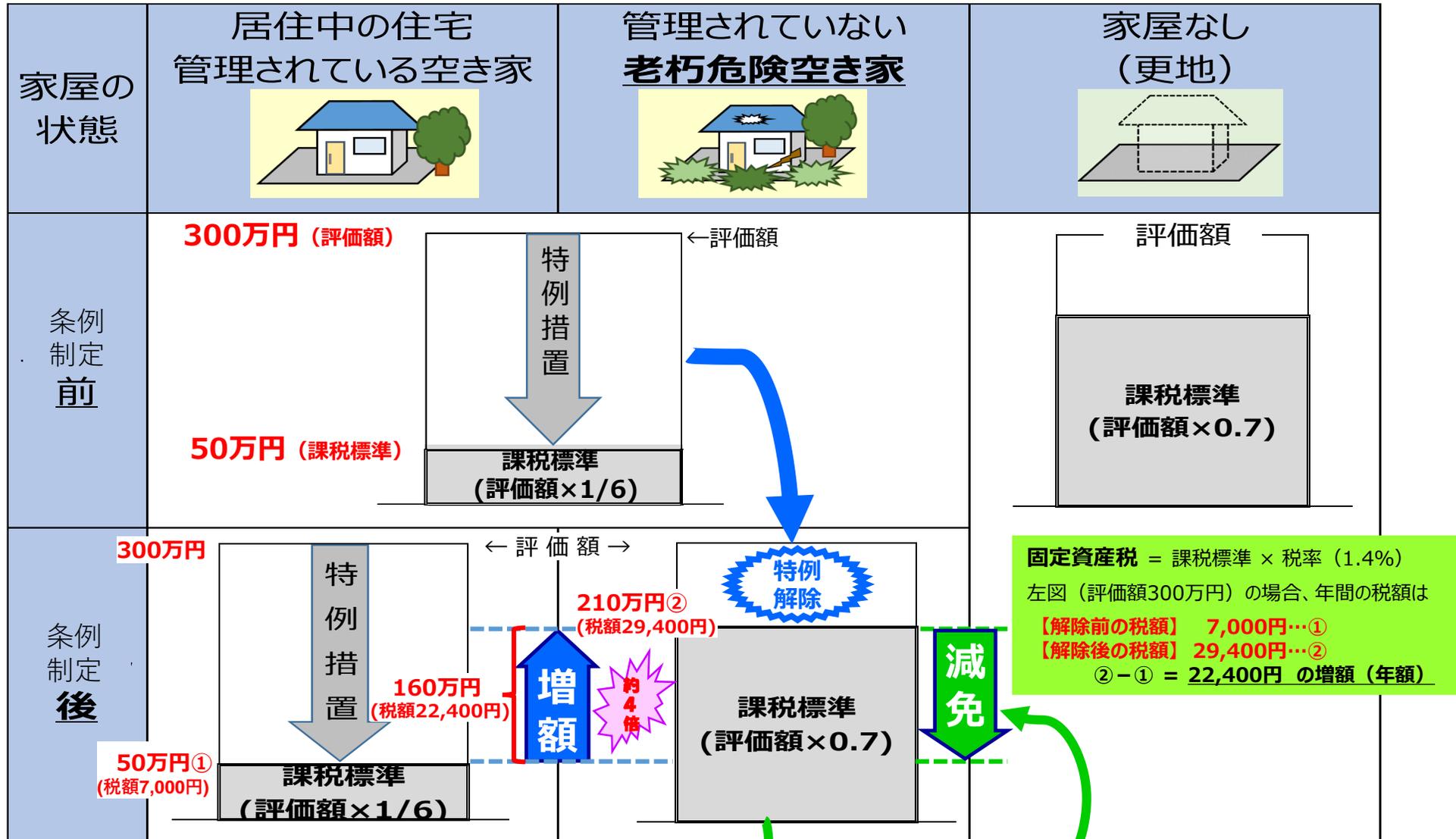


更地

【問い合わせ】長崎市資産税課 ☎095-829-1131

3 老朽危険空き家の固定資産税（条例制定）

《住宅用地特例の適用解除について》

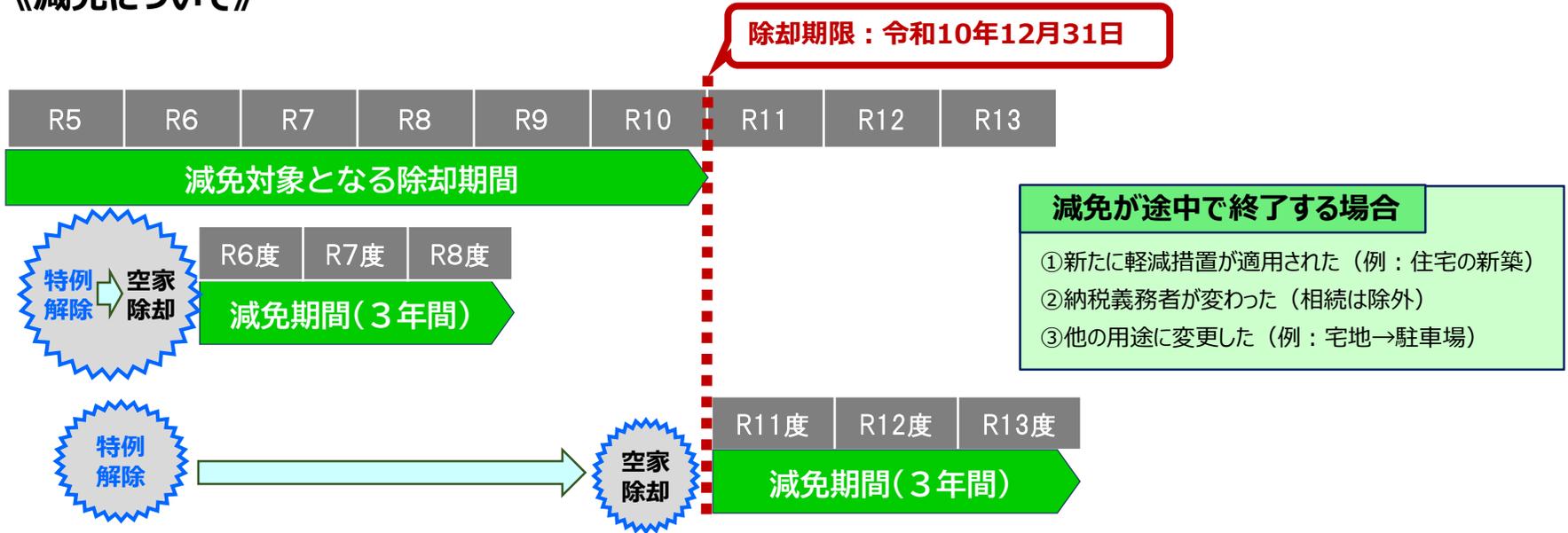


【問い合わせ】 長崎市資産税課 ☎095-829-1131

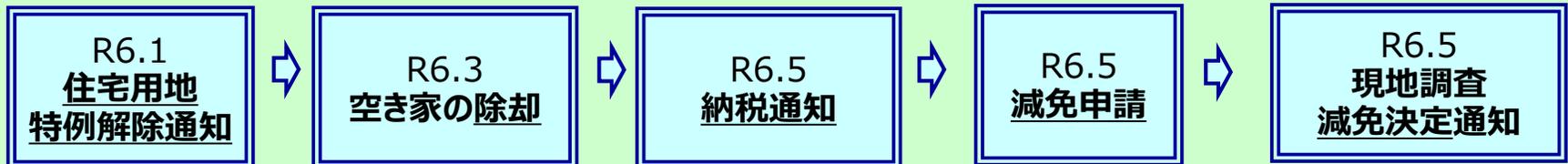
解体・除却

3 老朽危険空き家の固定資産税（条例制定）

《減免について》



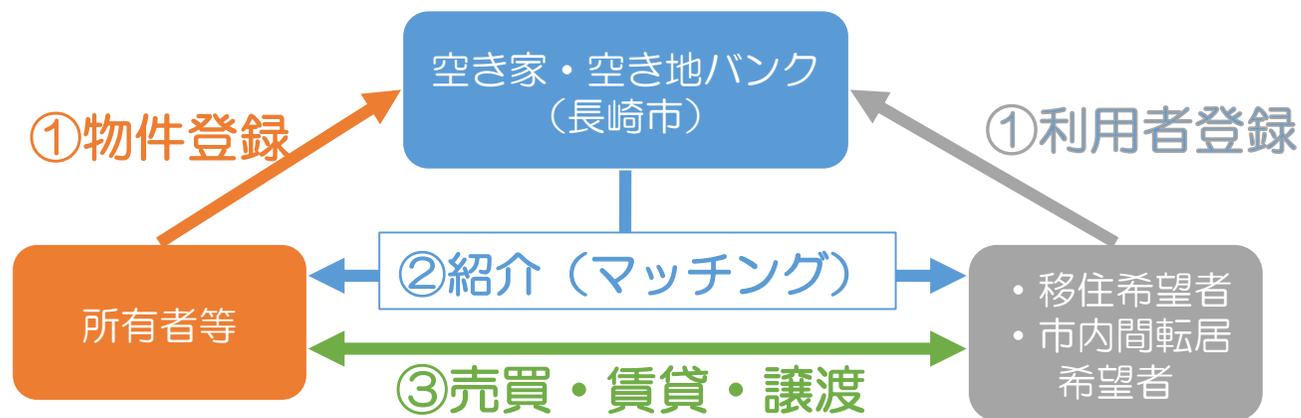
手続きの流れ（令和6年度課税分の場合）



特定空家等にしない～空家の活用～

長崎市空き家・空き地情報バンク

長崎市内にある空き家等の情報をホームページで公開し、長崎市に移住を希望する市外在住者、長崎市内で転居を検討している市民へ紹介する制度。



特定空家等にしない～空家の活用～

長崎市空き家・空き地情報バンク

条 件

●物件登録ができる方

長崎市内に空き家・空き地を所有している方

※登録にあたっては、現地確認が必要です。

●利用者登録ができる方

- ・市外にお住まいで、空き家等に定住しようとする方
- ・市内にお住まいで、空き家等に転居しようとする方

【問い合わせ】

長崎市建築指導課 ☎829-1174

特定空家等をなくす～特定空家等の除却～

長崎市特定空家等除却費補助金

長崎市内にある、老朽化し危険である、もしくは危険となる恐れがある特定空家等の所有者等が、除却工事を行う際の費用の一部（最大50万円）を助成する制度。



除却後



特定空家等をなくす～特定空家等の除却～

長崎市特定空家等除却費補助金

条 件

補助対象建築物

- ① 長崎市内にあること
- ② 現に使用されておらず、過去に過半が住宅として使用されていたこと
- ③ 木造又は鉄骨造であること
- ④ 周囲に悪影響を及ぼしている又は及ぼすおそれのあるもの
- ⑤ 市が、住宅地区改良法施行規則別表第1（い）欄に掲げる構造の腐朽又は破損の程度の合計評点が50点以上と測定したもの（ただし、長屋は100点以上）。

【問い合わせ】

長崎市建築指導課 ☎829-1174

特定空家等をなくす～特定空家等の除却～

長崎市老朽危険空き家対策事業

老朽化し、危険な空き家のうち、市に寄付できる、土砂災害特別警戒区域内にない、道路に接しているなどの条件を満たす空き家（敷地含む）を、市が除却し、跡地を公共的空間として整備する制度です。



除却・
整備後



跡地管理は
自治会にお願い
しています。

特定空家等をなくす～特定空家等の除却～

長崎市老朽危険空き家対策事業

区分	条 件
建物	<ul style="list-style-type: none">①市が、住宅地区改良法施行規則別表第1（い）欄に掲げる構造の腐朽又は破損の程度が100点以上と測定した木造建築物又は軽量鉄骨造建築物で、かつ、周囲に対して危険性があると判定した空き家。②市に寄附等ができること。③借地上に建っている建物にあっては、借地権設定者が借地権者に貸している土地を、長崎市へ寄附等を行うことができること。④建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと。⑤建物の所有者が市税を完納していること。

特定空家等をなくす～特定空家等の除却～

長崎市老朽危険空き家対策事業

区分	条 件
土地	<ul style="list-style-type: none">①市に寄附等ができること。②土地に物権又は賃借権が設定されていないこと。③災害危険区域、土砂災害特別警戒区域等で維持管理に支障をきたすおそれがないこと。④寄附等後に災害防止のための擁壁工事等の措置が必要でないこと。⑤維持管理に係る地元自治会の同意が得られるもの。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。⑥土地の所有者が市税を完納していること。⑦建築基準法第42条等に規定する道路等に接していること。 <p style="text-align: center;">【問い合わせ】</p>

長崎市建築指導課 ☎829-1174