

長崎市空家等対策計画 (案)

令和3年3月



1	長崎市における空家等対策計画策定の背景・目的と位置付け	5
(1)	計画策定の背景・目的	5
(2)	計画の位置付け	6
(3)	計画期間	6
2	長崎市における人口等の現状	7
(1)	総人口及び年齢3区分別人口の推移	7
(2)	人口動態の推移	8
(3)	世帯数の推移	9
(4)	地域ごとの人口等の分析	10
3	長崎市における空き家の現状	14
(1)	空き家が発生する背景	14
(2)	住宅・土地統計調査の結果	16
(3)	長崎市における各種調査等の結果	17
(4)	長崎市の特定空家等の推移	19
4	前計画（平成28年度～令和2年度）を踏まえた課題	21
(1)	前計画の目標達成状況	21
(2)	空き家が引き起こす問題	22
(3)	人口、世帯数の減少と特定空家等の増加	23
(4)	課題	25
5	空家等対策計画の基本的な考え	26
(1)	基本理念及び基本方針	26
(2)	計画の対象住宅等	26

(3) 計画の対象地区	26
(4) データベースの整備及び空家等の調査	27
(5) 所有者等による空家等の適切な管理の促進	27
6 基本方針に資する取り組み	28
(1) 基本方針1「特定空家等にしない」に資する取り組み	28
(2) 基本方針2「特定空家等をなくす」に資する取り組み	30
(3) 成果指標	32
(4) その他	32
7 特定空家等に対する法の運用や措置	33
(1) 判断基準	33
(2) 措置	33
8 空家等対策計画の実施体制等	36
(1) 空家等対策計画の策定及び変更に関する協議	36
(2) 空家等対策計画における取り組み等の実施体制	36
(3) 庁外関係機関との連携	37
9 空家等、特定空家等に関する相談への対応	38
(1) 長崎市における相談への対応	38
(2) 長崎県空家対策協議会による相談への対応	39
《参考》前計画（H28年度～R2年度）の取り組み等の実績	40
《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法	44
《参考》空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための 基本的な指針【概要】	52

《参考》国のガイドライン別紙1～4	53
《参考》長崎市空家等対策の推進に関する条例	59

用語の意味

- 法
空家等対策の推進に関する特別措置法
(平成 26 年 11 月 27 日、法律第 127 号)
- 条例
長崎市空家等対策の推進に関する条例
(改正：平成 27 年 9 月 30 日、条例第 51 号)
- 空家等 (法第 2 条第 1 項)
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地 (立木その他の土地に定着する物を含む。) をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- 特定空家等 (法第 2 条第 2 項)
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。
- 所有者等 (法第 3 条)
空家等の所有者又は管理者。
- 老朽危険空き家
特定空家等のうち、住宅地区改良法施行規則 (昭和 35 年建設省令第 10 号) 別表第 1 (い) 欄に掲げる評定区分の二構造の腐朽又は破損の程度における合計評点が 100 点以上のもの。



1 長崎市における空家等対策計画策定の背景・目的と位置付け

(1) 計画策定の背景・目的

本来、空家等はその所有者等又は占有者が適正な維持管理に努めなければなりません。市民や自治会等から、所有者不明や経済的問題等の要因により、長年放置され老朽化し、倒壊などの危険性が増した空家等に関する苦情や相談、問い合わせが増加しています。

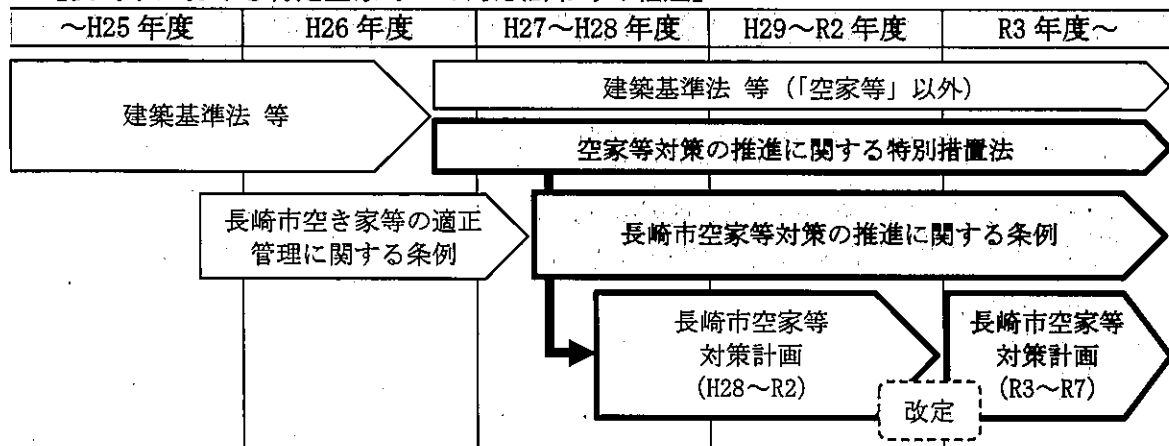
これらの空家等に対しては、建築基準法等により是正指導等を行ってまいりましたが、平成 25 年 7 月 1 日に「長崎市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、緊急安全代行措置による応急的な危険回避も実施することができるようになるなど、空家等の適正な維持管理に係る指導等の強化を図ってきたところです。

その様な中、適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが、全国的な社会問題となり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されました。

本市においては、「長崎市空き家等の適正管理に関する条例」を「長崎市空家等対策の推進に関する条例」に改正するとともに、社会問題となり増加している空家等への対策を総合的かつ計画的に推進するため、法、条例に基づき平成 29 年 1 月に「長崎市空家等対策計画」を策定しました。

今般、計画策定から 5 年が経過し、本市の人口等の社会情勢が変化中、特定空家等も増加しているため「長崎市空家等対策計画」を改定し、更に空家等対策に取り組んでいきます。

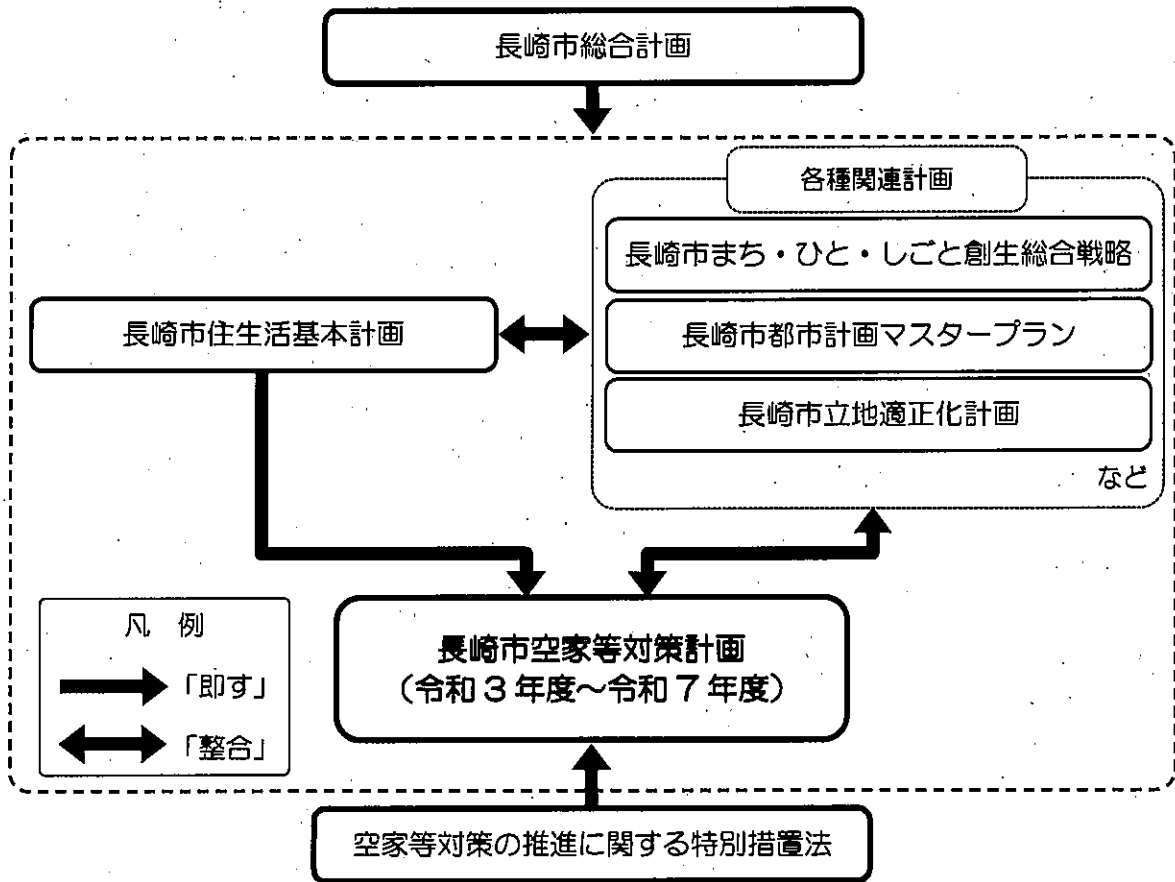
【長崎市における特定空家等への対応法令等の経過】



(2) 計画の位置付け

本計画は、法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即した計画です。

本計画については、本市の最上位計画である「長崎市総合計画」や上位計画である「長崎市住生活基本計画」を踏まえ、「長崎市都市計画マスタープラン」や「長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」など各種関連計画と整合性を図りながら、長崎市が取り組むべき空家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置付けます。



(3) 計画期間

平成 28 年度から令和 2 年度までの「長崎市空家等対策計画」を改定したもので、令和 3 年度から令和 7 年度までの計画期間とします。

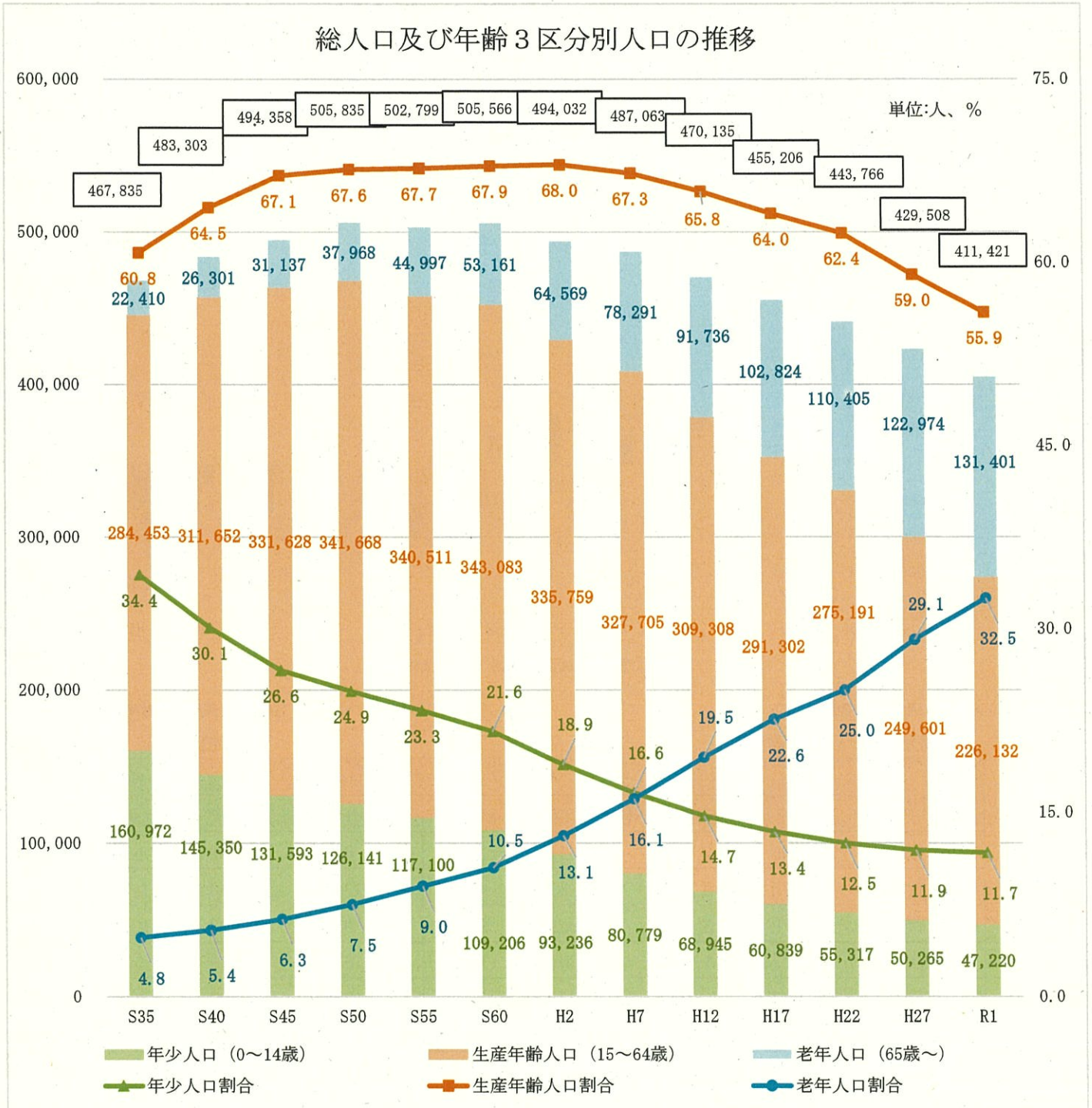
その後、概ね 5 年を目安に見直しを行うこととしますが、社会情勢の変化や効果の検証等を踏まえ、見直しが必要と判断した場合は、早期に見直すこともあります。

2 長崎市における人口等の現状

(1) 総人口及び年齢3区分別人口の推移

本市の人口（旧合併町を含む）は、昭和50年～60年にピークを迎えましたが、その後の約30年で約9万4千人減少しています。

年少人口及び生産年齢人口は、減少の一途をたどる一方、老年人口は、増え続け、令和元年には、総人口の約33%となっています。



※国勢調査に基づく各年10月1日現在の推計人口。総人口には年齢不詳を含む。

【出典：「長崎市統計年鑑」】

(2) 人口動態の推移

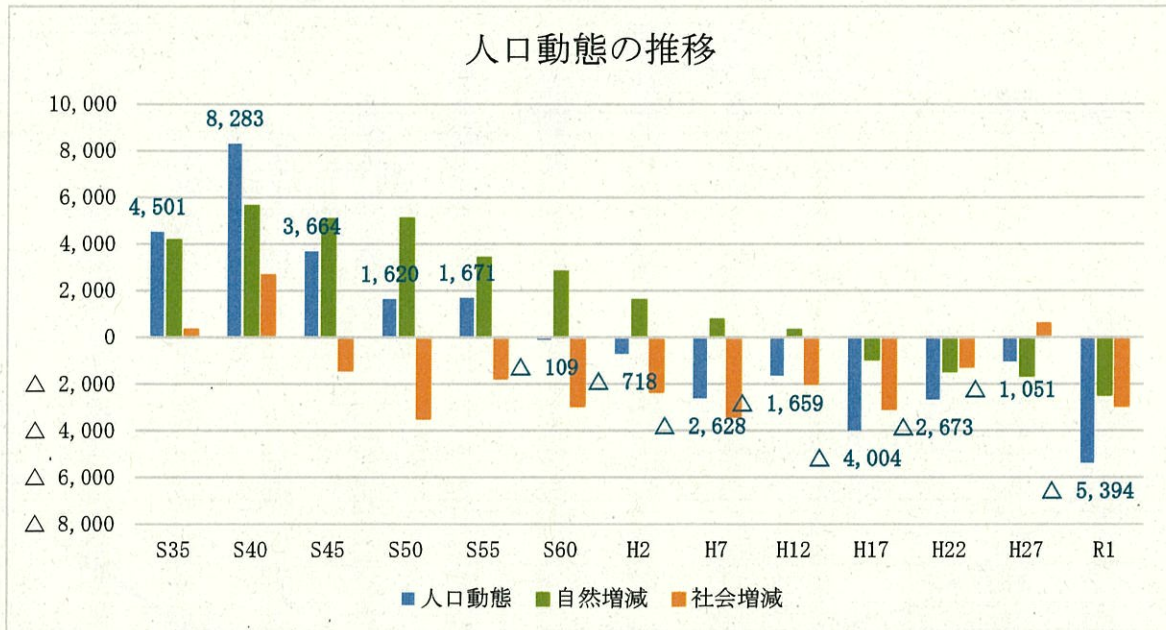
人口動態は、昭和45年頃から社会増減（転入－転出）での減を自然増減（出生－死亡）での増によりカバーしていましたが、昭和60年頃に減少に転じ、平成17年頃には自然増減も減となり、減少が進んでいます。

また、近年では、若い世代（20代以下）の社会減（転出超過）が進んでいます。

【長崎市の人口動態の推移】

[単位:人]

	S35年	S40年	S45年	S50年	S55年	S60年	
自然増減	4,168	5,628	5,068	5,091	3,414	2,828	
社会増減	333	2,655	△1,404	△3,471	△1,743	△2,937	
人口動態	4,501	8,283	3,664	1,620	1,671	△109	
	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	R1年
人口動態	1,602	763	325	△940	△1,431	△1,645	△2,461
自然増減	△2,320	△3,391	△1,984	△3,064	△1,242	594	△2,933
社会増減	△718	△2,628	△1,659	△4,004	△2,673	△1,051	△5,394



※各年1月～12月の合計。

【出典:「長崎市統計年鑑」】

【年齢別転入・転出者数】

[単位:人]

	H27			R1			R1-H27
	転入	転出	社会増減	転入	転出	社会増減	社会増減
10代以下	2,498	2,908	△410	2,085	2,874	△789	△379
20代	5,475	5,556	△81	4,552	5,712	△1,160	△1,079
30代	3,578	3,049	529	2,472	2,974	△502	△1,031
40代	2,077	1,728	349	1,384	1,572	△188	△537
50代	1,237	989	248	930	1,050	△120	△368
60代以上	1,042	1,084	△42	976	1,150	△174	△132
年齢不詳	1	-	1	-	-	-	△1
合計	15,908	15,314	594	12,399	15,332	△2,933	△3,527

【出典:「長崎市統計年鑑」】

(3) 世帯数の推移

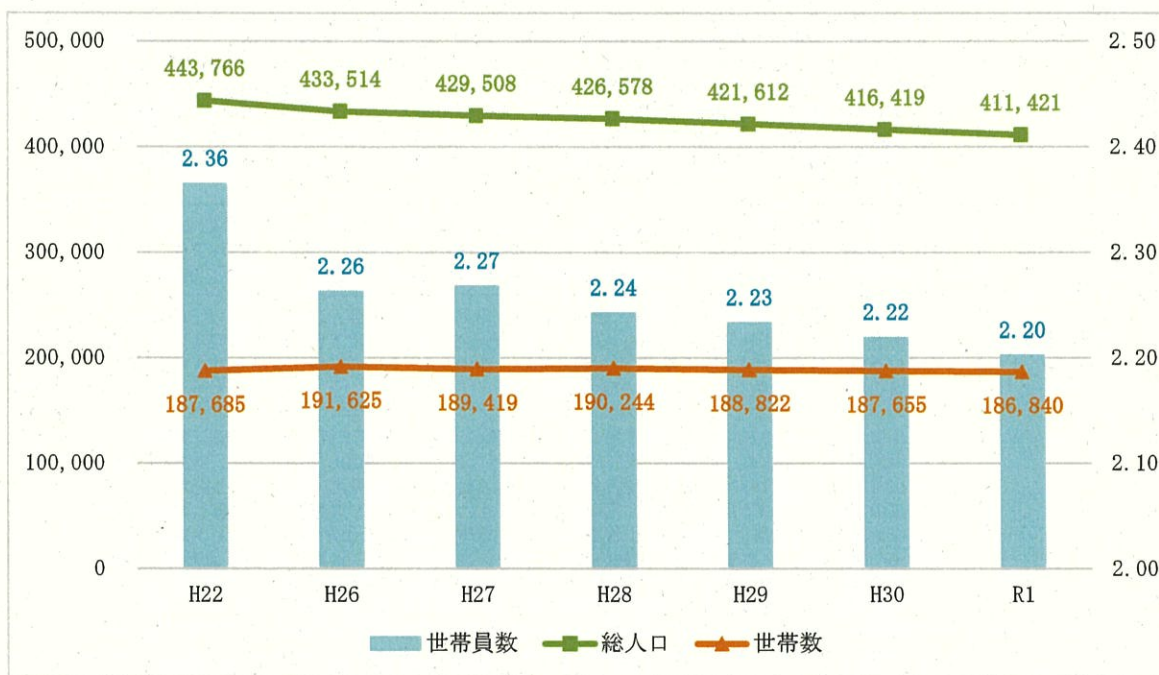
人口は減少しながらも世帯数は増加していましたが、平成 26 年頃をピークに世帯数も減少に転じています。

また、1 世帯あたりの人員（世帯人員）も減少しています。

【長崎市の総人口及び世帯数の推移】

[単位:人、世帯]

	H22	H26	H27	H28	H29	H30	R1
総人口	443,766	433,514	429,508	426,578	421,612	416,419	411,421
世帯数	187,685	191,625	189,419	190,244	188,822	187,655	186,840
世帯人員	2.36	2.26	2.27	2.24	2.23	2.22	2.20



※世帯人員=総人口/世帯数により算出。

【出典:「長崎市統計年鑑」】

(4) 地域ごとの人口等の分析

本市は、長崎港周辺の埋め立て地と長崎港に繋がる中島川・浦上川沿いの平坦地に都市機能が集積し、平坦地が少ないため、この都市部を囲うように斜面地に住宅が点在しており、さらに、斜面地を超え外縁部にも市街地が形成されています。

また、周辺の入江等にも古くからの市街地が形成されており、以前は炭鉱の町として栄えた島しょ部もあるといった地勢となっています。

このような本市の特性から、次のような市街地類型に分類し、その分類毎に人口等の分析を行いました。

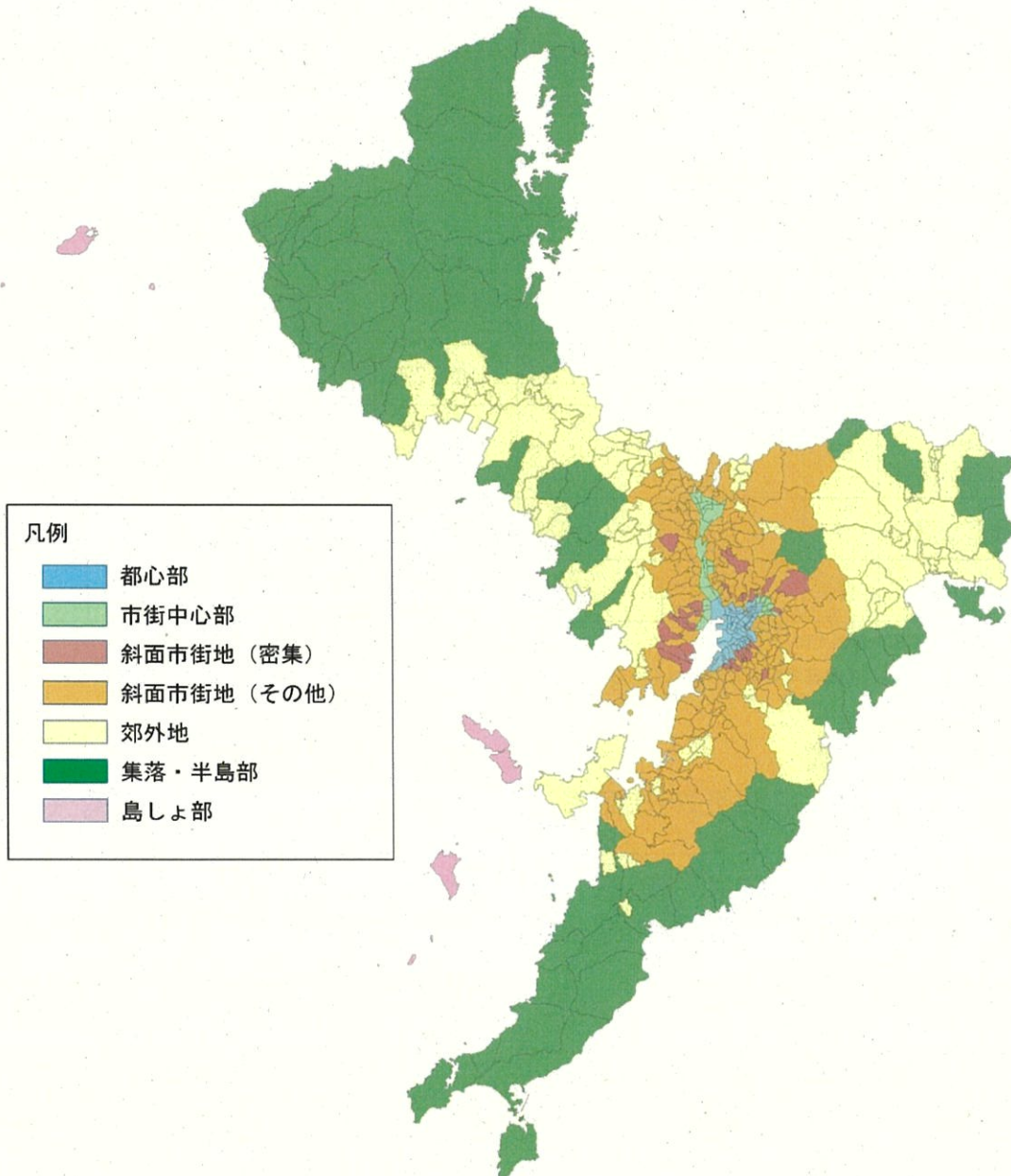
【市街地類型の分類】

類型別	町数	町名
都心部	63	相生町、油屋町、伊勢町、今博多町、魚の町、馬町、梅香崎町、上町、江戸町、恵美須町、大井手町、大浦町、橋屋町、尾上町、箱町、鍛冶屋町、片淵1丁目、勝山町、金屋町、樺島町、上山町、館内町、鍛屋町、麴屋町、興善町、小曾根町、五島町、栄町、桜町、十人町、新大工町、新地町、陳訪町、大黒町、玉園町、筑後町、築町、出来大工町、出島町、銅座町、常盤町、中町、浪の平町、隠町、西小島1丁目、浜町、東古川町、東山手町、船大工町、古川町、古町、松が枝町、丸山町、万才町、南山手町、本石灰町、元船町、八百屋町、八千代町、八幡町、寄合町、万屋町、炉粕町
市街中心部	28	旭町、家野町、伊良林1丁目、岩川町、大橋町、片淵2丁目、川口町、幸町、桜馬場1丁目、桜馬場2丁目、下西山町、昭和1丁目、新中川町、住吉町、宝町、千歳町、中川1丁目、中園町、花丘町、浜口町、光町、夫婦川町、文教町、弁天町、松山町、丸尾町、茂里町、若葉町
斜面市街地 (密集)	30	青山町、曙町、稲田町、入船町、岩瀬道町、上田町、江平1丁目、江平2丁目、大浦東町、大谷町、片淵4丁目、上小島5丁目、下町、立山3丁目、立山4丁目、中川2丁目、中小島1丁目、中小島2丁目、中新町、鳴滝3丁目、西小島2丁目、西立神町、西山本町、浜平1丁目、東小島町、東立神町、東山町、日の出町、平戸小屋町、水の浦町
斜面市街地 (その他)	185	赤迫1丁目、赤迫2丁目、赤迫3丁目、秋月町、船の浦町、愛宕1丁目、愛宕2丁目、愛宕3丁目、愛宕4丁目、油木町、石神町、泉1丁目、泉2丁目、泉3丁目、泉町、出雲1丁目、出雲2丁目、出雲3丁目、磯道町、稲佐町、伊良林2丁目、伊良林3丁目、岩見町、岩屋町、上野町、江川町、江の浦町、江平3丁目、江里町、扇町、大手1丁目、大手3丁目、大鳥町、大山町、岡町、音無町、御船蔵町、風頭町、片淵3丁目、片淵5丁目、金堀町、鹿尾町、上小島1丁目、上小島2丁目、上小島3丁目、上小島4丁目、上銭座町、上戸町、上戸町1丁目、上戸町2丁目、上戸町3丁目、上戸町4丁目、神ノ島町1丁目、神ノ島町2丁目、神ノ島町3丁目、川上町、川平町、木鉢町1丁目、木鉢町2丁目、京太郎町、草住町、毛井首町、小ヶ倉町1丁目、小ヶ倉町2丁目、小ヶ倉町3丁目、園分町、小管町、小瀬戸町、小崎町、米山町、竿浦町、坂本1丁目、坂本2丁目、坂本3丁目、桜木町、三和町、権の木町、塩浜町、清水町、城栄町、昭和2丁目、昭和3丁目、白鳥町、白木町、城山町、新小が倉1丁目、新小が倉2丁目、新戸町1丁目、新戸町2丁目、新戸町3丁目、新戸町4丁目、末石町、銭座町、高丘1丁目、高丘2丁目、高尾町、高平町、田上1丁目、田上2丁目、田上3丁目、田上4丁目、竹の久保町、立岩町、立山1丁目、立山2丁目、立山5丁目、田手原町、辻町、寺町、天神町、土井首町、戸町1丁目、戸町2丁目、戸町3丁目、戸町4丁目、戸町5丁目、滑石1丁目、鳴滝1丁目、鳴滝2丁目、虹が丘町、錦1丁目、錦2丁目、錦3丁目、西北町、西琴平町、西坂町、西泊町、西町、西山1丁目、西山2丁目、西山3丁目、西山4丁目、橋口町、八郎岳町、八景町、花園町、浜平2丁目、早坂町、葉山1丁目、葉山2丁目、春木町、東琴平1丁目、東琴平2丁目、彦見町、平瀬町、平野町、平山町、深堀町2丁目、深堀町3丁目、深堀町5丁目、深堀町6丁目、富士見町、淵町、古河町、古道町、平和町、宝栄町、本河内1丁目、本河内2丁目、本河内3丁目、本河内4丁目、三川町、三ツ山町、緑が丘町、緑町、南が丘町、南町、三原1丁目、三原2丁目、三原3丁目、三芳町、目覚町、本尾町、本原町、元町、梁川町、柳谷町、柳田町、矢の平1丁目、矢の平2丁目、矢の平3丁目、矢の平4丁目、弥生町、若草町、若竹町
郊外地	104	相川町、歎別町、睦町、網場町、現川町、エミメント葉山町、大園町、大手2丁目、大浜町、大宮町、かき道1丁目、かき道2丁目、かき道3丁目、かき道4丁目、かき道5丁目、かき道6丁目、樫山町、上戸石町、京泊1丁目、京泊2丁目、京泊3丁目、けやき台町、香焼町、小浦町、小江原1丁目、小江原2丁目、小江原3丁目、小江原4丁目、小江原5丁目、小江町、古賀町、界1丁目、界2丁目、さくらの星1丁目、さくらの星2丁目、さくらの星3丁目、三京町、三景台町、式見町、宿町、城山台1丁目、城山台2丁目、芒塚町、住吉台町、ダイヤランド1丁目、ダイヤランド2丁目、ダイヤランド3丁目、ダイヤランド4丁目、多良良町、高城台1丁目、高城台2丁目、田中町、つつじが丘1丁目、つつじが丘2丁目、つつじが丘3丁目、つつじが丘4丁目、つつじが丘5丁目、椿が丘町、鶴の尾町、鶴見台1丁目、鶴見台2丁目、手熊町、戸石町、中屋町、滑石2丁目、滑石3丁目、滑石4丁目、滑石5丁目、滑石6丁目、鳴見台1丁目、鳴見台2丁目、鳴見町、西山台1丁目、西山台2丁目、晴海台町、東町、平間町、平山台1丁目、平山台2丁目、深堀町1丁目、深堀町4丁目、豊洋台1丁目、豊洋台2丁目、北栄町、北陽町、豊取1丁目、豊取2丁目、三重町、みなと坂1丁目、みなと坂2丁目、向町、女の都1丁目、女の都2丁目、女の都3丁目、女の都4丁目、茂木町、矢上町、八つ尾町、横尾1丁目、横尾2丁目、横尾3丁目、横尾4丁目、横尾5丁目、四枝町

集落・半島部	64	赤首町、畦別当町、飯香浦町、以下宿町、大籠町、大崎町、太田尾町、柿泊町、春日町、上浦町、上大野町、上黒崎町、蚊焼町、川内町、川原町、北浦町、琴海大平町、琴海尾戸町、琴海形上町、琴海戸根原町、琴海戸根町、琴海村松町、黒浜町、神浦江川町、神浦扇山町、神浦上大中尾町、神浦上道徳町、神浦北大中尾町、神浦口福町、神浦下大中尾町、神浦下道徳町、神浦夏井町、神浦丸尾町、神浦向町、木場町、潮見町、下大野町、下黒崎町、新牧野町、園田町、高浜町、為石町、千々町、藤田尾町、長浦町、永田町、南越町、西海町、西出津町、布巻町、野母崎樺島町、野母町、東出津町、福田本町、船石町、牧島町、牧野町、松崎町、松原町、三重田町、見崎町、宮崎町、宮摺町、脇岬町
島しょ部	4	伊王島町1丁目(※)、伊王島町2丁目(※)、池島町、高島町

※ 伊王島町1丁目、伊王島町2丁目は島しょ部で区分

【市街地類型の分布図】



ア 人口の比較

市街地類型別に人口を比較すると、市全体の人口が減少する中で、特に斜面市街地、郊外地、集落・半島部の減少数が大きくなっています。

減少率は、都市機能が集約している都心部や市街中心部においては、市全体の減少率を下回っていますが、その他の地域は、ほとんどが市全体の減少率を上回っています。

【市街地類型別の人口】

市街地類型	町数	H28		R1		増減 (R1-H28)	
		人口(人)	割合	人口(人)	割合	数(人)	増減率
都心部	63	28,686	6.6%	28,480	6.8%	△206	△0.7%
市街中心部	28	22,251	5.2%	21,910	5.3%	△341	△1.5%
斜面市街地 (密集)	30	20,462	4.8%	18,780	4.5%	△1,682	△8.2%
斜面市街地 (その他)	185	173,356	40.1%	166,237	39.9%	△7,119	△4.1%
郊外地	104	149,256	34.5%	144,778	34.8%	△4,478	△3.0%
集落・ 半島部	64	36,833	8.5%	35,063	8.4%	△1,770	△4.8%
島しょ部	4	1,244	0.3%	1,157	0.3%	△87	△7.0%
合計	478	432,088	100%	416,405	100%	△15,683	△3.6%

※各年末の住民基本台帳人口。

※町ごとの人口は、「住民基本台帳」に基づくものしかなく、「国勢調査」結果に基づく(1)の人口とは異なる。

イ 世帯の比較

市街地類型別に世帯数の動向を比較すると、世帯数は、都心部では、わずかながらも増加していますが、その他の地域では、減少しています。

特に斜面市街地では、減少数、減少率ともに大きくなっており、郊外地及び集落・半島部では減少数、島しょ部では減少率が大きくなっています。

【市街地類型別の世帯数】

市街地類型	町数	H28		R1		増減 (R1-H28)	
		世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	増減率
都心部	63	16,469	7.8%	16,548	8.0%	79	0.5%
市街中心部	28	12,327	5.8%	12,275	5.9%	△52	△0.4%
斜面市街地 (密集)	30	11,322	5.4%	10,497	5.0%	△825	△4.0%
斜面市街地 (その他)	185	87,849	41.7%	85,734	41.4%	△2,115	△2.4%
郊外地	104	64,778	30.7%	64,133	31.0%	△645	△1.0%
集落・ 半島部	64	17,364	8.2%	17,264	8.3%	△100	△0.6%
島しょ部	4	810	0.4%	760	0.4%	△50	△6.2%
合計	478	210,919	100%	207,211	100%	△3,708	△1.8%

※各年末の住民基本台帳に基づく世帯数。

※町ごとの世帯数は、「住民基本台帳」に基づくものしかなく、「国勢調査」結果に基づく(3)の世帯数とは異なる。

3 長崎市における空き家の現状

(1) 空き家が発生する背景

空き家が発生する背景として次のような事例が考えられます。

また、本市特有の地理的背景としまして、急速に市街化が進んだ時期に、その地形上車が入らない斜面地に住宅が密集して建てられており、それらが使われなくなり多数の流通しにくい空き家になっていると考えられます。

ア 社会的背景

- 少子化や高齢化による人口減少が進み、世帯数の減少も進んでいる
- 仕事や進学のため、長崎市外への転出が進んでいる

イ 地理的背景

- 斜面地に立地しており、交通の便が悪い
- 斜面地で道が狭く、建て替えや除却などが進まない

ウ 経済的背景

- 住宅や土地の資産価値が低いため放置されている
- 解体すると土地の固定資産税が上がるため放置されている
- 住宅を維持するための改修や解体するための費用が高い

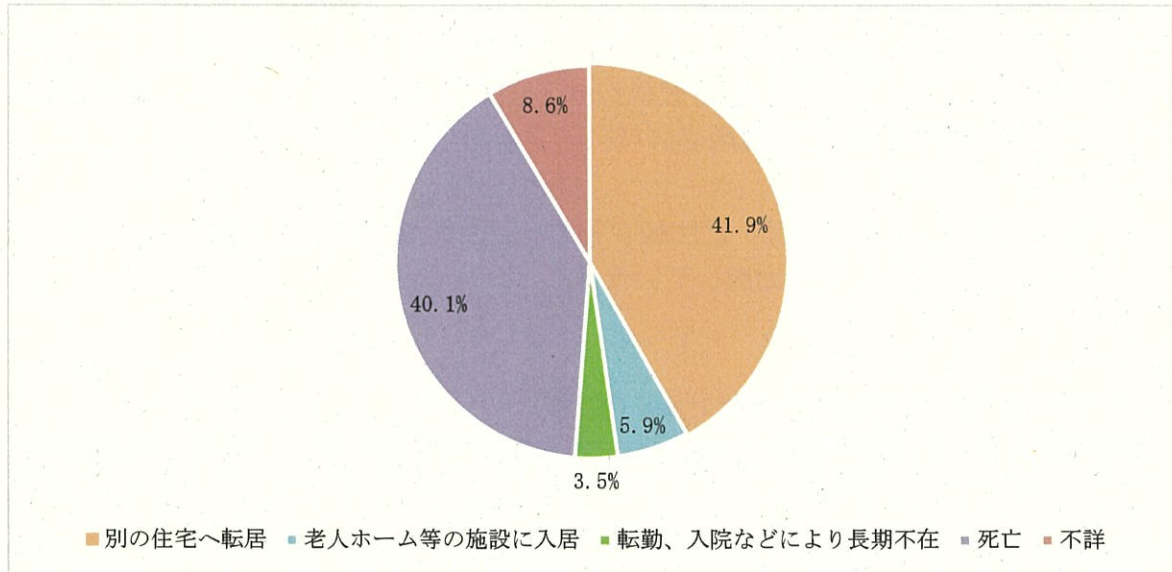
エ その他

- 仏壇や家財をそのままにしており、活用や解体ができない
- 特別な思い入れにより、あえて空き家のままにしている

なお、令和元年度に国土交通省住宅局が行った空き家所有者実態調査によると、人が住まなくなった理由としては、最後に住んでいた人が「別の住宅へ転居した」が41.9%で最も多く、次いで「死亡した」が40.1%となっています。

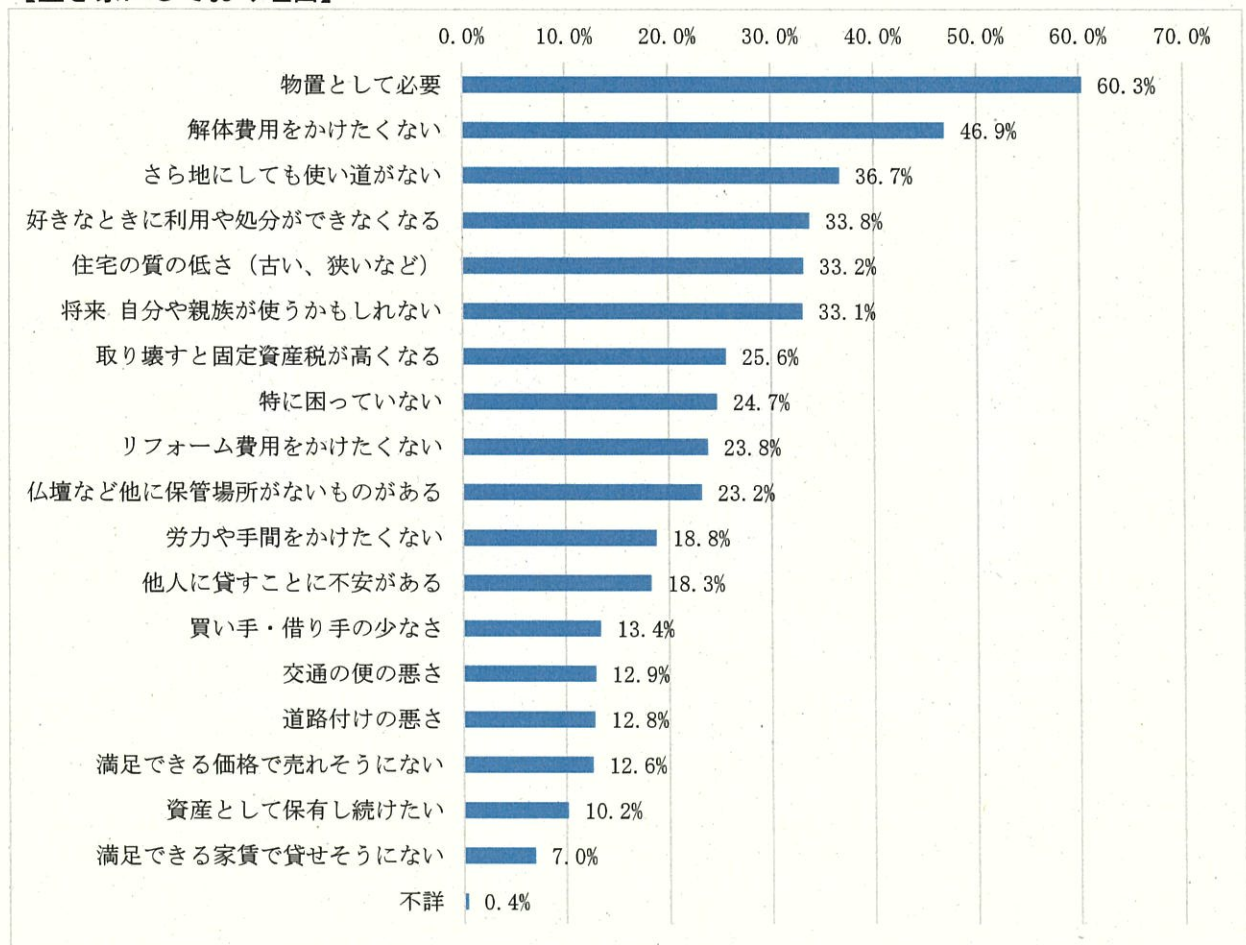
また、同調査において、今後の利用意向を、「空き家にしておく」とした理由としては、「物置として必要」が60.3%で最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%、「好きなときに利用や処分ができなくなる」が33.8%、「住宅の質の低さ」が33.2%、「将来、自分や親族が使うかもしれない」が33.1%と続いています。

【人が住まなくなった理由】



【出典：「令和元年度空き家所有者空家実態調査」(国土交通省)】

【空き家にしておく理由】



【出典：「令和元年度空き家所有者空家実態調査」(国土交通省)】

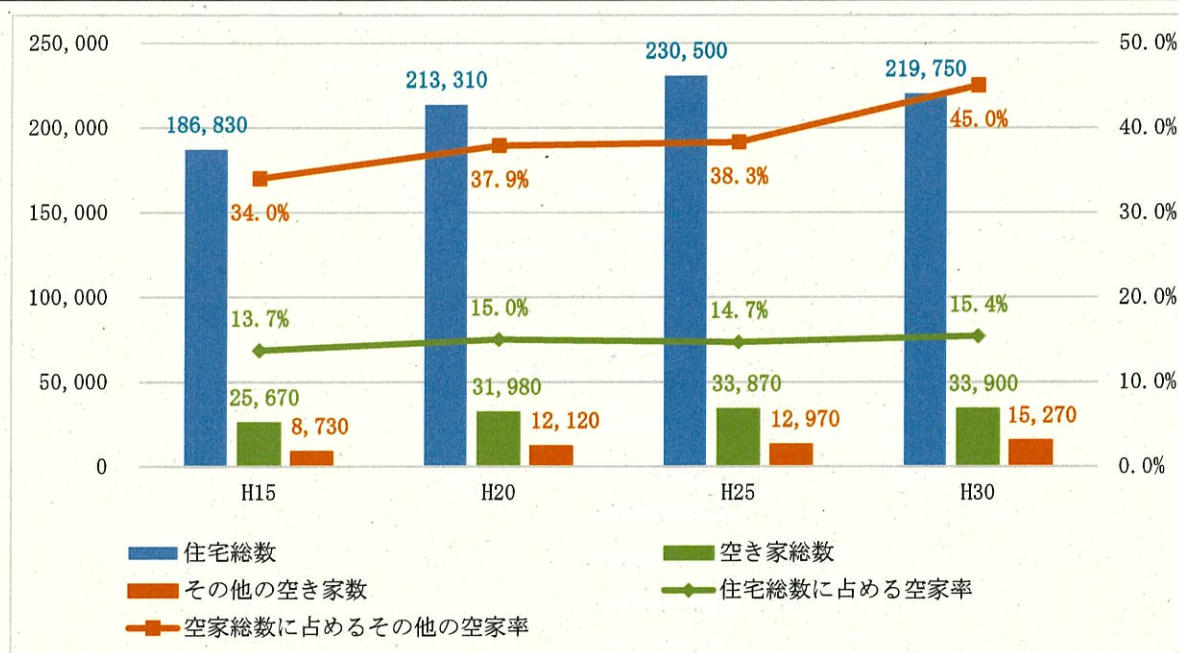
(2) 住宅・土地統計調査の結果

平成30年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」による推計では、本市の住宅総数は219,750戸で空き家総数は33,900戸となっています。また、空き家のうち、別荘や売却、賃貸用ではないその他の空き家数は、15,270戸となっています。

前回の調査（平成25年）と比較すると、空き家総数は、ほぼ横ばいですが、その他の空き家数が大幅に増加しています。

【長崎市の住宅・土地統計調査（推計値）の推移】

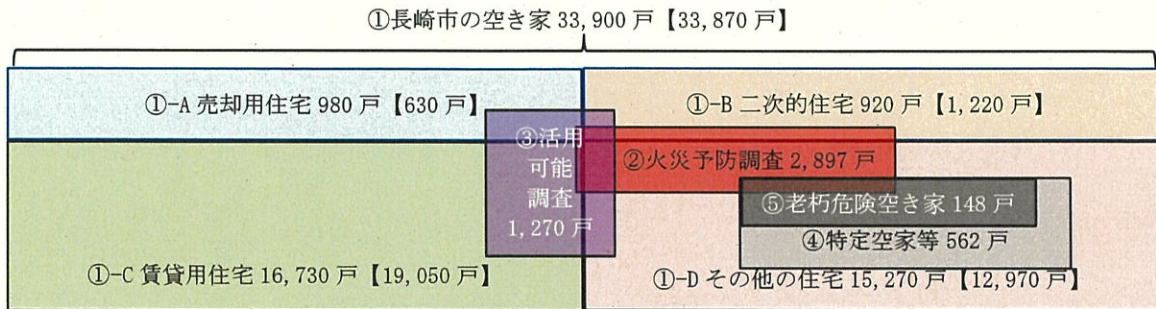
	H15	H20	H25	H30	H30 長崎県	H30 全国
住宅総数	186,830	213,310	230,500	219,750	659,500	62,407,400
空き家総数	25,670	31,980	33,870	33,900	101,500	8,488,600
その他の空き家数	8,730	12,120	12,970	15,270	57,700	3,487,200
住宅総数に占める 空き家率	13.7%	15.0%	14.7%	15.4%	15.4%	13.6%
空き家総数に占める その他の空き家率	34.0%	37.9%	38.3%	45.0%	56.8%	41.1%



(3) 長崎市における各種調査等の結果

国の住宅・土地統計調査以外にも、本市では、4年に1回消防局による火災予防上の観点からの空き家の実態把握、平成28年から平成30年にかけて活用可能な空き家の調査、法による指導等を行う特定空家等（老朽危険空き家も含む）の実態把握を行っており、その結果は以下のとおりです。

【各種調査等の結果】



※①住宅・土地統計調査（H30）、②火災予防調査（H29）、③活用可能空き家調査（H28～H30）、④・⑤市把握数（R2.3月末）。
 ※A:売却のために空き家となっている住宅、B:別荘やたまに寝泊まりする人がいる住宅、C:賃貸のため空き家になっている住宅、D:A～C以外の方が住んでいない住宅（例:入院等で長期不在、取り壊し予定の住宅など）。【】書きはH25調査の数値。
 ※各種調査等の重複戸数については、不明。

【長崎市が把握する空き家の分布状況】

図挿入予定

(4) 長崎市の特定空家等の推移

ア 市全体の特定空家等の推移

法施行前は、建築基準法や条例により、管理不全な空き家として把握、指導等を行っていましたが、法施行後は、施行前の管理不全な空き家も含めて特定空家等として把握しており、その数は、年々増加し、令和2年3月末現在で562戸となっています。また、特定空家等のうち、家屋の老朽度が100点以上の老朽危険空き家も増加しています。

【長崎市の特定空家等の推移】

(単位：件)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
把握件数	698	756	828	910	991	1,131	1,283
解決件数	395	444	483	561	617	664	721
残存件数	303	312	345	349	374	467	562
うち老朽危険空き家	-	-	53	74	81	99	148

イ 市街地類型別の特定空家等の推移

市街地類型別に特定空家等の数を見ると、全ての地域で増加しています。

特に、斜面市街地では、増加数、増加率ともに大きくなっており、郊外地、集落・半島部及び島しょ部では、増加率が市全体の増加率を上回っています。

【市街地類型別の特定空家等の推移】

市街地類型	H28		R1		増減	増減率 (%)
	件数	割合(%)	件数	割合(%)		
都心部	27	7.5	28	5.0	1	3.7
市街中心部	6	1.7	8	1.4	2	33.3
斜面市街地 (密集)	79	21.8	107	19.0	28	35.4
斜面市街地 (その他)	192	53.0	301	53.6	109	56.8
郊外地	28	7.7	58	10.3	30	107.1
集落・半島部	22	6.1	47	8.4	25	113.6
島しょ部	8	2.2	13	2.3	5	62.5
計	362	100	562	100	200	55.2

※H28はH28.5月末、R1はR2.3月末の件数。

4 前計画（平成 28 年度～令和 2 年度）を踏まえた課題

(1) 前計画の目標達成状況

前計画の3つの成果指標の令和元年度末の達成状況は、次のとおりです。

なお、前計画の取り組み等の実績は、P40～P43 に記載のとおりです。

【成果指標の達成状況】

基本方針	成果指標	直近地 (H26 年度)	目標値 (R2 年度)	実績値 (R1 年度)	達成率
1 特定空家等にしない	空き家バンク等の情報公開件数[累計]	38 件	100 件	73 件	73.0%
2 特定空家等をなくす	老朽危険空き家対策事業による除却件数[累計]	44 件	62 件	52 件	83.9%
	老朽危険建築物の年間除却件数	46 件	60 件	53 件	88.3%

(未達成の理由)

- ・空き家バンクについては、バンク登録前の民間での売買成立や、立地や接道等の登録要件を満たさないケースが多いため目標未達成となっている。
- ・老朽危険空き家対策事業については、事業の要件（家の老朽度、土地の接道状況等）を満たす相談が少ないため目標未達成となっている。
- ・除却件数については、相続による権利の複雑化、所有者等の経済的負担が生じること等により目標未達成となっている。

(2) 空き家が引き起こす問題

空き家であることや、空き家を放置し老朽化することで、地域の住民や景観に対して、下記に掲げる様々な悪影響を及ぼします。

ア 防災性の低下

- 倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
- 台風による瓦礫等の飛散

イ 防犯性の低下

- 非行や犯罪の温床となるおそれ
- 不法侵入による火災発生のおそれ

ウ ごみの不法投棄

- ごみの不法投棄場所となるおそれ

エ 衛生の悪化、悪臭の発生

- 害虫・害獣の発生、集中
- ごみの不法投棄や害虫・害獣に起因する悪臭の発生

オ 景観・歴史的風致の阻害

- 家屋や敷地の管理不全等により景観または歴史的風致（※）を阻害するおそれ

※歴史的風致…長崎独自の歴史や伝統を反映した人々の営みと一体となって形成された
良好な市街地の環境

カ 敷地の管理不全

- 樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散、宅地がけ面の崩壊のおそれ

【特定空き家等の例】



(3) 人口、世帯数の減少と特定空家等の増加

3(1)で空き家が発生する背景をあげていますが、人口及び世帯数の減少は、大きな要因で、世帯数の減少は、居住している家が空くことに直結するため特に大きな要因です。

ア 平成 25 年から平成 30 年の 5 年間

住民基本台帳に基づく人口は、減少していますが、世帯数は、ほぼ横ばいです。

空き家総数は、ほぼ横ばい的一方、その他の空き家数及び特定空家等の数は、大幅増となっています。

このことから、次のように特定空家等が増加したと推測されます。

世帯数変わらず ⇒ 空き家総数変わらず ⇒ 売却・賃貸できない
⇒ その他の空き家が増加 ⇒ 管理されない ⇒ 特定空家等が増加

【空き家と人口、世帯数の推移】

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
人口	437,315	434,332	433,729	430,026	424,094	418,998	413,845
増減	-	△2,983	△603	△3,703	△5,932	△5,096	△5,153
世帯数	206,858	207,566	210,535	210,344	208,293	207,444	206,633
増減	-	708	2,969	△191	△2,051	△891	△811
空き家 総数	33,870	-	-	-	-	33,900	-
増減	-	-	-	-	-	30	-
その他の 空き家数	12,970	-	-	-	-	15,270	-
増減	-	-	-	-	-	2,300	-
特定空家 等数	303	312	345	349	374	467	562
増減	-	9	33	4	25	93	95

※人口、世帯数は、各年度3月末現在の住民基本台帳による。

※空き家総数、その他の空き家数は、総務省「住宅・土地統計調査」より。

※特定空家等数は、長崎市が把握しているR2年3月末現在の残存件数。

イ 今後の予測

世帯数が減少するため、次のようにこれまで以上のペースで特定空家等が増加し、併せて老朽危険空き家も増加すると予想されます。

世帯数減少 ⇒ 空き家総数増加 ⇒ 売却・賃貸できない ⇒ その他の
空き家が更に増加 ⇒ 管理されない + 周辺の空き家への市民意識
の高まり ⇒ これまで以上のペース(※)で特定空家等が増加

※H29～H30、H30～R1にかけて、約100件ずつ特定空家等が増加しています。これは、H29～H30、H30～R1にかけての減少世帯数の約11%となっています。

《推 計》

特定空家等が、減少世帯数の約 10%ずつ増加すると想定し、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口を基に算出すると、2045 年には特定空家等が、現在の約 10 倍の 5,669 件、長崎市の人口ビジョンの将来推計人口を基に算出すると、現在の約 7 倍の 4,135 件になると推計されます。

【国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口を基にした推計】

	2020 (R2)年	2025 (R7)年	2030 (R12)年	2035 (R17)年	2040 (R22)年	2045 (R27)年
人口	413,845	394,706	375,072	354,736	333,231	311,084
世帯数	206,633	197,353	187,536	177,368	166,615	155,542
特定空家等数	562	1,490	2,471	3,487	4,562	5,669

※2020年の人口、世帯数は、R2年3月末の住民基本台帳より。特定空家等数は、R2年3月末現在の残存件数。

※2025年以降の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口（H30年3月推計）。

※2025年以降の世帯数は、上記人口を世帯人員2.0人（人口/世帯数（R1年3月末住民基本台帳））として算出。

【長崎市人口ビジョンの将来推計人口を基にした推計】

	2020 (R2)年	2025 (R7)年	2030 (R12)年	2035 (R17)年	2040 (R22)年	2045 (R27)年
人口	413,845	395,586	382,504	369,370	355,165	341,782
世帯数	206,633	197,793	191,252	184,685	177,582	170,891
特定空家等数	562	1,446	2,100	2,756	3,466	4,135

※2020年の人口、世帯数は、R2年3月末の住民基本台帳より。特定空家等数は、R2年3月末現在の残存件数。

※2025年以降の人口は、長崎市人口ビジョンの将来推計人口（R2年3月推計）。

※2025年以降の世帯数は、上記人口を世帯人員2.0人（人口/世帯数（R1年3月末住民基本台帳））として算出。

(4) 課題

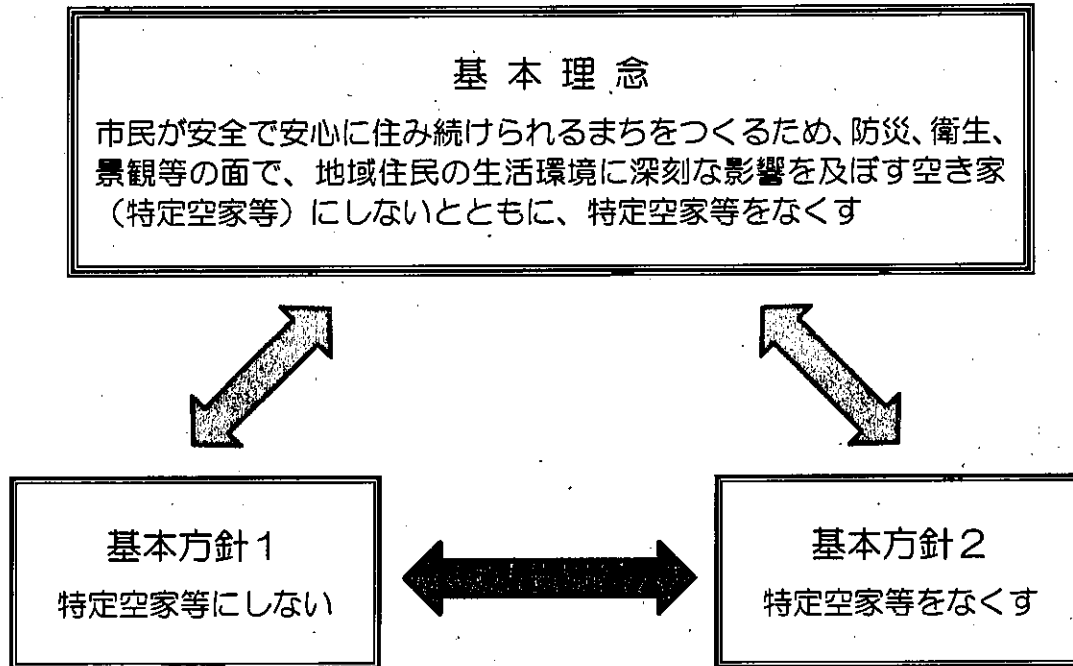
今後の特定空家等の増加を鈍化させ、周辺への悪影響を減少させるため、前計画の取り組み等の実績、成果を踏まえ、次のような課題に対応する必要があります。

- 空き家を住宅だけでなく、様々な形態での利活用を進める必要がある。
- 空き家に関する啓発活動を行い、所有者等に自主管理を促す必要がある。
- 建て替えが進むような環境整備が必要である。
- 所有者等に対し、空き家になる前に家(住まい)をどうするか等を子や孫等の次の世代に伝えることを促す必要がある。
- 今後も空き家(空き地を含む)は増加するので、相談等への対応を強化する必要がある。
- 特定空家等の除却件数より発生数が上回っており、除却を更に進める必要がある。
- 年数が経過すると空き家の老朽化が進むことに加え、権利関係も複雑化する恐れがあるため、早めの除却を進める必要がある。

5 空家等対策計画の基本的な考え

(1) 基本理念及び基本方針

前計画に引き続き、基本理念及び基本方針を下記のとおり定めます。



(2) 計画の対象住宅等

法に規定する「空家等」を対象としますが、除却については、法の規定上「空家等」とならない「不良住宅」及び除却後の跡地も対象とし、啓発等の予防対策については法で規定する「空家等」に該当しない住宅等も対象とします。

また、活用については、一戸建ての住宅の空家等に対して、特に優先的に取り組んでいきます。

不良住宅（住宅地区改良法第2条第4号）

主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう

※ 例えば長屋で、半分が倒壊しているものの、全戸が空き家となっていないことから法で規定する「特定空家等」とならないものに対応することを想定している。

(3) 計画の対象地区

長崎市内全域を対象とします。

ただし、空家等、特定空家等に対する取り組みや検討事項については、地域の実

情に応じ、実施する範囲を定めます。

(4) データベースの整備及び空家等の調査

特定空家等については建築指導課が一定把握し、位置情報を持ったデータベース管理を行っています。

今後も消防局の空き家実態調査の情報や、市民、自治会等からの通報・相談に基づく現地調査、定期パトロール等によって、さらなる特定空家等の把握に努め、除却に至ったものなどを整理し、データベースの精度を上げるとともに適正な管理を行っていきます。

また、これらのデータベースの情報だけでは、活用を目的とした空家等の把握は十分にできませんので、自治会等にも協力を求めながらデータの蓄積を図っていきます。

空家等に関するデータベースの整備等（法第11条）

市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(5) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

法の対象となる空家等は、基本的には所有者等（個人及び法人）の財産であり、当然その管理は所有者等が適切に行うことが原則であります。これまでの空き家問題においては、相続人を含む所有者等の認識不足が解決の大きな障害の一つとなっています。

このことを踏まえ、空家等を管理するうえで所有者等が負うべき責任や義務について啓発活動を行うことにより、空家等管理に関する理解の増進や意識の涵養につながり、特定空家等の発生抑制につながるものと考えられますので、具体的な取り組みについて検討を行います。

6 基本方針に資する取り組み

前計画の課題を踏まえ、「空き家活用策の強化」「広報・相談・指導の充実」「老朽危険空き家への進行防止」という3つの視点により取り組みを見直し、基本方針に資するよう取り組んでいきます。

なお、(1)及び(2)に示す取り組みのうち、継続して取り組むものは「○」で、拡大・強化するものは「●」で、新たにに取り組むものは「☆」で表示しています。

(1) 基本方針1「特定空家等にしない」に資する取り組み

ア 住環境の整備

○ リフォーム等住宅相談の充実

一般社団法人長崎県中小建設業協会、長崎県建設産業労働組合、一般社団法人長崎県建設業協会長崎支部で組織される「長崎市住宅相談連絡協議会」と協定を交わし、市民相談コーナーで、住宅増改築、修繕等の相談などに対応します。

○ 民間住宅改修への支援

市内に住宅を所有し居住するもの（その予定の者を含む）が行う住宅の改修工事に対して、その費用の一部を助成する「ながさき住みよ家リフォーム補助金」及び住宅の性能向上を目的とした「住宅性能向上リフォーム補助金」を実施します。

また、地震による住宅の倒壊等を防止し、被害の軽減を図るため、木造戸建住宅の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事及び除却工事に要する費用の一部を助成する「安全・安心住まいづくり支援事業」を実施します。

○ 歩行者の移動支援

斜面市街地における高齢者等交通弱者の移動支援を行う新たな交通手段として設置した「歩行者移動支援機器（電動手すり）」の適正な維持管理に努めます。

○ 生活道路の整備

市中心部の斜面市街地で暮らす方々の住環境の改善や、防災性の向上を図るため、市と地域が協力しながら、地域の実情に応じた様々な工夫を行い、車が通ることのできない階段道や、道幅が狭い道路を車が通ることができる道路へ短期間で整備する「車みち整備事業」を実施します。

また、「車みち整備事業」の対象外地域においては、集落内に自家用車や福祉車両、緊急車両が進入できる最小限の道路整備を行い、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる環境をつくる「くらしの道整備事業」を実施します。

イ 建て替えの促進

○ 建て替えを可能にする条件の整備

建築基準法上の接道が確保できないなどの理由で、建て替えが困難であるために、空家等として放置されるケースが存在しますが、建築基準法の集団規定の特例制度（連担建築物設計制度など）を活用し、このような土地における住宅の建て替えが可能とならないか検討します。

ウ 空き家の有効活用

○ 空家等を活用した移住・定住促進対策等の実施

空き家・空き地情報バンク制度により、長崎市への移住を希望する人に空き家・空き地の情報を提供するとともに、バンクを利用した移住者向けのリフォーム補助金等を実施し、移住・定住を促進します。

また、町家や洋館の活用についても検討します。

● 空き家・空き地バンクの対象拡大

移住者を対象としている空き家・空き地情報バンク制度について、長崎市内での転居を考えている市民も対象とするよう検討します。

○ 地域活動等のための空き家の活用検討

空家等を老朽化防止等のため、交流施設として利用するなど、地域の実情に応じて地域活動等の拠点等に活用ができないか検討します。

☆ 空き家・空き地を市場に流通させるための仕組みづくり

市に相談がある空家等の情報を、取扱いを希望する民間事業者に提供するなど、空家等が不動産市場に流通しやすくなるような仕組みづくりを検討します。

エ 所有者等の意識啓発

● 空き家・敷地の管理に関する情報発信及び相談体制の充実

所有者等に対して、所有する空き家の状態をチェックできるチラシの周知を図り、管理意識を啓発するとともにホームページや広報ながさきを通じて市の補助制度等の情報を発信します。

また、現在、空家等の活用に関する相談窓口と空家等の除却や指導等の相談窓口が、分かれています。その相談窓口の一本化を検討するとともに、将来的な空き家・空き地に関する専門部署の設置についても検討します。

☆ 「住まいの終活」の推進

居住している家について、空き家にならないようにどうするか、空き家になったら周囲に迷惑をかけないようにどう管理するかなどを家族・親族で話をしてもらおうよう「住まいの終活」について考える講座を関係団体と協力して開催します。開催にあたっては、自治会だけでなく老人会や地域包括支援センターなど様々な単位で開催できるように努めます。

- **空き家見守りサービスの周知**

ふるさと納税の返礼品として長崎市シルバー人材センターが実施している「空き家見守りサービス」について、市外、県外に居住している所有者等へ紹介し、所有者等による空家等の適正管理を促します。

(2) 基本方針2「特定空家等をなくす」に資する取り組み

ア 老朽危険空き家への進行防止

- **特定空家等の除却支援**

現在、老朽危険空き家（構造の腐朽又は破損の程度の評点が100点以上の特定空家等）を補助金の対象としていますが、補助金の対象となる特定空家等の拡大（評点の引き下げ）について検討します。

- **特定空家等の経過観察の強化**

長崎市が把握している特定空家等（令和2年3月末現在562件）について、現在は年に一回、直近の現地確認から数年経過しているものを抽出して経過観察を行っていますが、老朽度・危険度が進行していないか全ての特定空家等を定期的に経過観察ができるよう民間事業者の協力を得ながら体制の強化に努めます。

イ 特定空家等の指導強化・除却推進

- **老朽危険空き家の除却と跡地活用の推進**

地域の防災、防犯などのために、所有者から土地と建物が長崎市へ寄附されること、公共空地としての配置が適していること、解体後の跡地の日常の維持管理を地元の自治会が行うことを条件に老朽危険空き家を解体し、跡地を公共空間として活用する老朽危険空き家対策事業を推進します。

また、令和元年度から事業の対象を全市域へ拡大したことを更に周知し、老朽危険空き家の除却を推進します。

- **所有者等による除却の支援**

安全・安心な住環境づくりを促進するため、市内にある木造又は鉄骨造で老朽化し危険な空き家の除却を行う場合に、その除却費の一部を助成し、除却を推進します。

また、老朽危険空き家への進行防止及び特定空家等の更なる除却推進のため、補助金の対象となる特定空家等の拡大（評点の引き下げ）について検討します。

- **法による指導等の強化**

特定空家等の所有者等に対し法に基づく文書指導、勧告、命令を行う基準を作成し、文書指導、勧告へ移行する標準指導期間、命令、行政代執行を行う特定空家等の周囲への危険性や公益性の判断基準等を定め、法に基づく指導等を強化します。特に、市道や公園等へ倒壊の危険性があり、不特定多数の市民へ影響を及ぼす恐れのある所有者等不明の特定空家等については、条例に基づく

緊急安全代行措置や行政代執行（略式代執行）の積極的な実施を検討します。

また、所有が共有名義であったり、所有者死亡により複数の相続人が発生するなど特定空家等の所有者等の特定に時間を要するものについては、弁護士や司法書士等の専門家による調査等も検討します。

○ 特定空家等の把握や状況確認

特定空家等については、市民や自治会等からの通報や相談に基づく現地調査などにより、状況の把握を行っています。

今後も市民や自治会等の協力を得ながら、特定空家等の更なる把握に努めるとともに、各総合事務所や各地域センターと連携し早期の状況確認を行い、所有者等への助言・指導等につなげます。

○ 跡地管理の重要性に関する啓発

特定空家等を除却した跡地についても、その管理を適正に行わなければ、大雨により宅地のがけ面の崩壊などが発生する恐れがあります。

所有者等へ除却後の跡地管理の重要性や義務、責任について啓発を行うとともに、跡地の擁壁が危険な場合等は、がけに関する補助制度を紹介しながら所有者等の指導等を行います。

また、空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除（※1）や低未利用地の活用促進に向けた長期譲渡所得の 100 万円控除（※2）を周知し、跡地や空き地の活用を促すとともに将来的な空き家・空き地に関する専門部署の設置についても検討します。

※1 空き家を相続した人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合に、譲渡所得の金額から 3,000 万円を特別控除する特例措置

※2 個人が、譲渡価額が 500 万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得 から 100 万円を控除する特例措置

【老朽危険空き家対策事業の例】

〔着工前〕



〔着工後〕



(3) 成果指標

本計画の成果指標を次のとおり設定し、その達成度及び取り組みの実施状況を毎年度末に確認し、本計画の成果を検証します。

基本方針	成果指標	直近値 (R1年度)	目標値 (R7年度)
1 特定空家等にしない	空き家バンクの情報公開件数と活用件数[累計]	公開:73件 活用:22件	公開:200件 活用:50件
2 特定空家等をなくす	特定空家等の年間解決件数	57件	75件

(4) その他

(1) 及び (2) で示した取り組み以外にも、他都市の空家等対策を参考とし、基本理念、基本方針に沿ったもので、本市においても効果が高いと思われる取り組みについては、関係課と協議、検討を行った上で、空家等対策として連携し進めていきます。

7 特定空家等に対する法の運用や措置

特定空家等は、適切な管理が行われていない結果として老朽化が進み、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであるため、その生活環境の保全を図るためには必要な措置を早急に講じていきます。

(1) 判断基準

特定空家等に該当するかの判断については、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（P53～58 参照）』に示された例示の状態を参考に判断します。

また、ガイドラインに例示された状態が複数で発生することが十分予想されますので、関係する各課で連絡調整を行い、連携して対応します。

(2) 措置

特定空家等への措置については、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか、また、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して総合的に判断し、措置を講ずるか否かを判断します。

ア 所有者調査

一般的な登記情報による所有者等調査のほか、法に基づき、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報等も利用し、所有者等を確定します。

イ 所有者へ連絡

所有者等へ直接電話連絡が取れる場合は、所有者等に当該空家等の現状を伝えるとともに、処分や活用の意向など事情の把握を行い、電話連絡が取れない場合は、文書により現状を伝えるとともに、本市に連絡するよう指示します。

ウ 助言又は指導

所有者等に対し、法第14条第1項の規定に基づき、当該特定空家等の場所や現状などを示し、必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

エ 勧告

助言又は指導をおこなった後、特定空家等の状態が改善されない場合には、法第14条第2項の規定に基づき、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを書面で勧告します。

オ 勧告後の情報提供

工の勧告を行った場合、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地の固定資産税は住宅用地特例の対象から除外されることとなりますので、資産税課に対し勧告を行った旨の情報提供を行います。

カ 命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合には、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを命ずることができます。

キ 代執行

命令を受けた所有者等がその措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、法第 14 条第 9 項の規定に基づき、行政代執行法の規定により、必要な措置を代執行することができます。

ク その他

(ア) 略式代執行

法第 14 条第 10 項の規定により、過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、略式代執行を行うことは法的には可能となっていますが、「相続放棄すれば行政が解体してくれる」といったモラルハザードを起こす危険性や、略式代執行の場合は解体費用を行政が負担することになるため財源の問題が発生します。

どのような状態となれば略式代執行を行うかなど、判断基準の明確化を検討しているところです。

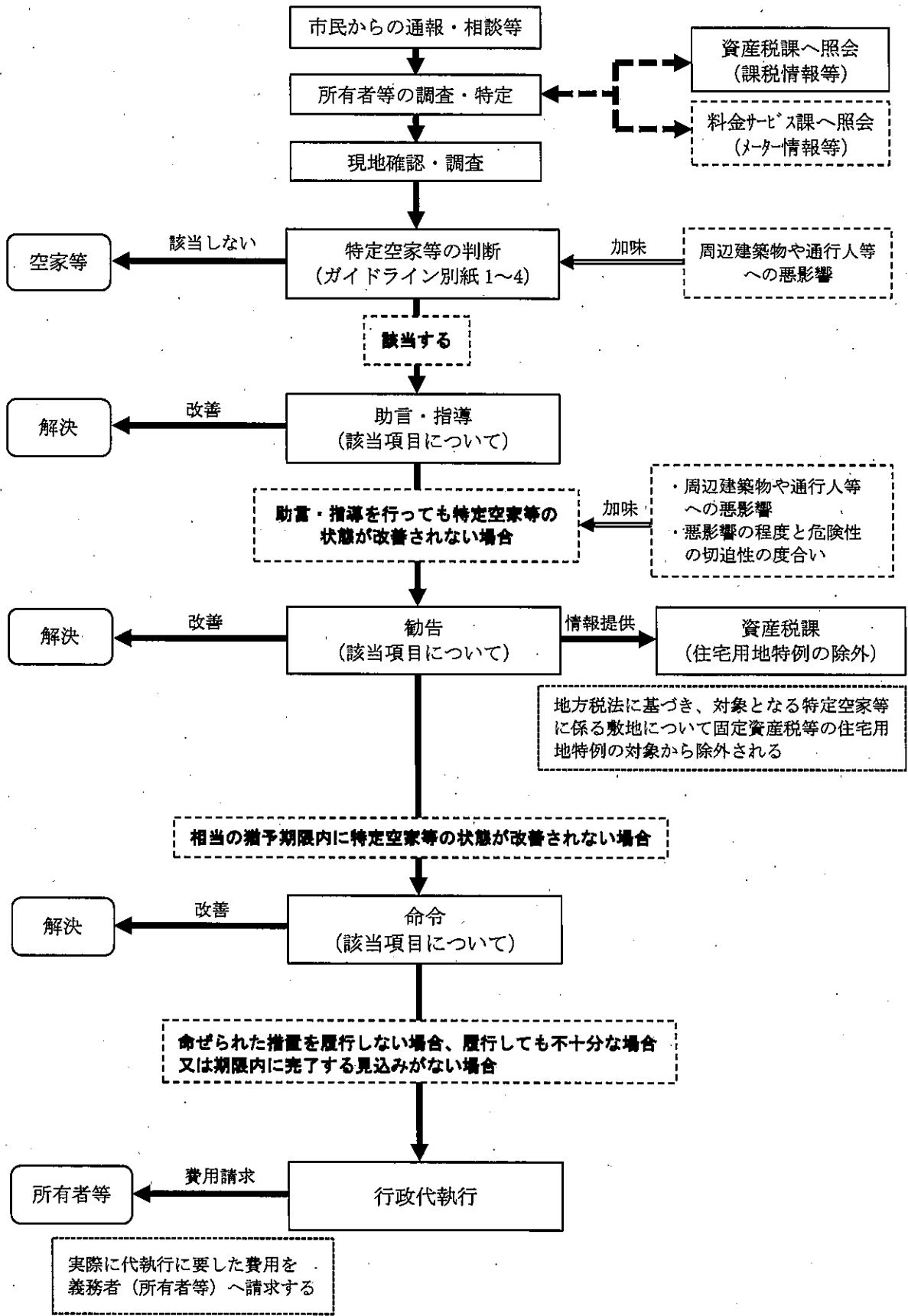
(イ) 緊急安全代行措置

条例第 7 条第 1 項に緊急安全代行措置として、「市長は、空家等が緊急に危険を回避する必要がある、放置することが公益に反すると認められる場合は、危険回避の必要最低限の応急措置を行うことができる。」と規定しています。

この危険回避の必要最低限の応急措置とは、空家等の屋根材や外壁等の落下・飛散により、道路や公園等を利用する第三者に危害を及ぼすおそれがある場合の防護ネット措置や外壁撤去などの応急措置を想定しています。

また、費用については、事前に同意を得て所有者負担としています。

【特定空家等に係る措置フロー図】



8 空家等対策計画の実施体制等

(1) 空家等対策計画の策定及び変更に関する協賛

法第7条第1項に「市町村は、空家等対策の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。」と定められています。

本市においては、「長崎市住宅審議会」をこの協議会に準じるものとして位置付け、条例第6条第2項で「市長は、空家等対策計画を策定するに当たっては、あらかじめ長崎市附属機関に関する条例別表第1に規定する長崎市住宅審議会の意見を聴くものとする。」と規定しており、本計画策定に対しても意見を聴取しています。

(2) 空家等対策計画における取り組みの実施体制

空家等対策計画の取り組みについては、関係所属間で連携を図り実施や検討を行います。

方針	内 容	関係所属
基本方針1「特定空家等にしない」		
ア 住環境の整備		
	リフォーム等住宅相談の充実	住宅課
	民間住宅改修への支援	住宅課、建築指導課
	歩行者の移動支援	土木企画課
	生活道路の整備	土木建設課、地域整備1課
イ 建て替えの促進		
	建て替えを可能にする条件の整備	建築指導課
ウ 空き家の有効活用		
	空家等を活用した移住・定住促進対策等の実施	住宅課、移住支援室、まちなか事業推進室、文化財課
	空き家・空き地バンクの対象拡大	住宅課
	地域活動等のための空き家の活用検討	住宅課、自治振興課、地域コミュニティ推進室
	空き家・空き地を市場に流通させるための仕組みづくり	住宅課、建築指導課
エ 所有者等の意識啓発		
	空き家・敷地の管理に関する情報発信及び相談体制の充実	住宅課、建築指導課
	「住まいの終活」の推進	住宅課、建築指導課
	空き家見守りサービスの周知	住宅課、建築指導課

基本方針2「特定空家等をなくす」	
ア 老朽危険空き家への進行防止	
特定空家等の除却支援	建築指導課
特定空家等の経過観察の強化	建築指導課
イ 特定空家等の指導強化・除却推進	
老朽危険空き家の除却と跡地活用の推進	建築指導課
所有者等による除却の支援	建築指導課
法による指導等の強化	建築指導課
廃材処理、不法投棄等への対応	廃棄物対策課
植栽・雑草等、悪臭、害獣等への対応	環境政策課
景観・歴史的風致の悪化への対応	景観推進室
道路（市道）管理面からの対応	土木総務課
所有者等の特定に係る情報提供	資産税課、 上下水道局料金サービス課
特定空家等の把握や状況確認	建築指導課、消防局予防課
跡地管理の重要性に関する啓発	住宅課、建築指導課

（3） 庁外関係機関との連携

空家等対策計画の実施や特定空家等に関する相談、対応については、庁外関係機関とも連携しながらすすめていきます。

- 相続に関する相談や調査、財産の所有権移転手続きなど
弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会など
- 所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実
宅地建物取引業協会など
- 空家等の解体や改修等
建設業協会、中小建設業協会、工務店連合会、建築士事務所協会など
- 危険回避のための措置
警察など
- 空家等の情報提供、空家解体後の跡地の利活用
自治会、NPO団体など

9 空家等、特定空家等に関する相談への対応

(1) 長崎市における相談への対応

市民から寄せられる空家等や特定空家等に関する相談や通報については、建築指導課が窓口となり、その内容により関係所属とともに解決に向け連携して対応します。

【長崎市の空家等に関する相談対応】

受付時間 8:45~17:30 (土日祝日、12月29日~1月3日を除く)

相談の内容	対応所属	電話(直通)
空家等に関する通報・相談	建築指導課 (空き家相談窓口)	095-829-1174

【空家等、特定空家等の通報・相談に係る連携】

相談の内容	連携し対応する所属
空家等の活用に関する事	住宅課
防災に関する事	防災危機管理室
防犯に関する事	自治振興課
上記2のうち火災予防に関する事	消防局予防課
ごみの不法投棄等に関する事	廃棄物対策課
植栽・雑草等、悪臭、害獣等に関する事	環境政策課
景観・歴史的風致に関する事	景観推進室
税制上等に関する事	資産税課

(2) 長崎県空家対策協議会による相談への対応

長崎県空家対策協議会は、活用されていない空家等の適正な管理又は活用若しくは解体に係る相談体制を整備することにより施策の推進を図り、県内の空き家等の相談に応じ、広く適切な情報を提供することを目的に、平成27年3月に設立されました。

相談の窓口は公益社団法人長崎県宅地建物取引業協会であり、会員団体及び協力団体で空家等の相談に対応しています。

【長崎県空家対策協議会の構成】

相談窓口: (公社)長崎県宅地建物取引業協会 (電話 095-848-3888)

※相談員は常駐しておらず、相談等の日程日を案内

会員団体	団 体 名 称		
不動産関係団体	(公社)長崎県宅地建物取引業協会		
	(公社)全国賃貸住宅経営協会		
関係団体	(一社)長崎県建築士会		
	(一財)長崎県住宅・建築総合センター		
	長崎県住宅供給公社		
市町	長崎市	壱岐市	時津町
	佐世保市	対馬市	川棚町
	島原市	五島市	波佐見町
	諫早市	西海市	東彼杵町
	大村市	雲仙市	小値賀町
	平戸市	南島原市	佐々町
	松浦市	長与町	新上五島町
事務局	長崎県		
協力団体	(一社)長崎県中小建設業協会		
	(一社)長崎県工務店連合会		
	(一社)長崎県建造物解体工業会		
	長崎県司法書士会事務局		
	長崎県行政書士会事務局		
	(公社)長崎県不動産鑑定士協会事務局		
	長崎県土地家屋調査士会事務局		

※会員団体、協力団体は令和3年1月現在。

※任意の団体であり、法第7条に規定されている「協議会」ではありません。

《参考》前計画（H28年度～R2年度）の取り組み等の実績

取り組み（○）・検討（☆）事項	実績
基本方針1「住み続けたいまちづくり」	
ア 居住する地域に住み続けるために必要なサポートを行う	
<p>○ リフォーム等住宅相談の充実 一般社団法人長崎県中小建設業協会、長崎県建設産業労働組合、一般社団法人長崎県建設業協会長崎支部で組織される「長崎市住宅相談連絡協議会」と協定を交わし、市民相談コーナーで、住宅増改築、修繕等の相談などに対応します。</p>	<p>市民相談コーナーでの住宅増改築、修繕等の相談実績 H28:12件、H29:10件、 H30:11件、R1:5件</p>
<p>○ 民間住宅改修への支援 経済対策として、平成22年度より市内に住宅を所有し居住するもの（その予定の者を含む）が行う住宅の改修工事に対して、その費用の一部を助成する「ながさき住みよ家リフォーム補助金」を実施しています。 今後、住宅の長寿命化などの施策目的に沿ったものに見直すなど、民間住宅に対する支援のあり方を検討します。 ・ 地震による住宅の倒壊等を防止し、被害の軽減を図るため、木造戸建住宅の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事及び除却工事に要する費用の一部を助成する「安全・安心住まいづくり支援事業」を実施します。</p>	<p>◎ながさき住みよ家リフォーム補助金 H28:1654件、H29:1026件、 H30:842件、R1:1114件</p> <p>◎平成29年度より住宅の性能向上を目的とした「住宅性能向上リフォーム補助金」を実施した。 H29:352件、H30:555件、R01:398件</p> <p>◎旧耐震基準の木造戸建て住宅の耐震改修工事費の一部を助成した。 H28:24件、H29:26件、 H30:15件、R1:17件</p>
<p>○ 歩行者移動支援システム整備事業の実施 斜面市街地における高齢者等交通弱者の移動支援を行う新たな交通手段として、歩行者移動支援機器（電動手すり）を設置します。</p>	<p>「電動手すり」について、平成27年度に市道籠町十人町1号線に自治会所有の道路占用物として試験的に設置された。 平成28年度には市により2号機の設置を行い、その際に合わせて1号機の改良を実施した。</p>
<p>○ 車みち整備事業の実施 斜面市街地で暮らす方々の住環境の改善や、防災性の向上を図るため、市と地域が協力しながら、地域の実情に応じた様々な工夫を行い、車が通ることのできない階段道や、道幅が狭い道路を車が通ることができる道路へ短期間で整備する「車みち整備事業」を実施します。</p>	<p>◎車みち整備実績 H28年度:4路線（下町元町1号線ほか1線、本尾町坂本1号線、白鳥町油木町1号線） H29年度:7路線（入船町8号線、本河内5号線、上小島3号線、出雲6号線、上戸町戸町1号線、御船蔵町銭座町1号線、上小島27号線） H30年度:3路線（立山西山1号線、上小島17号線ほか1線） R1年度:7路線（城山町8号線、石神町辻町1号線ほか1線、風頭町3号線、江平13号線、新戸町33号線ほか1線） 計 21路線</p>
<p>○ 斜面地再生事業の実施 道路や公園等、地域の基盤となる施設が不足している斜面市街地のうち十善寺地区などの8地区で、</p>	<p>平成28年度から令和元年度において、生活道路を582m整備した。 稲佐・朝日地区 H28:56m、H29:55m</p>

<p>防災性の向上と居住環境改善を目的に生活道路を中心に整備する事業を実施します。</p>	<p>南大浦地区 H28:75m、H30:86m、 R1:20m 水の浦地区 H28:27m、H30:139m 岩瀬道・立神地区 H28:54m 立山地区 H30:70m</p>
<p>☆ 地域包括ケアシステムとの連携 長崎市では、誰もが住み慣れた地域で自分らしい暮らしを最後までできるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を進めています。 高齢者が住みなれた地域で暮らし続けることで、空家等の発生予防につなげるため地域包括ケアシステムとの連携を図ります。</p>	<p>平成27年から、超高齢社会への対応として、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域ごとに必要な医療や介護、介護予防の提供体制を整備し、住まいや日常生活の支援を一体的に提供する「長崎版地域包括ケアシステム」の構築に向けて取り組んでいる。 長崎市の「地域包括ケア推進協議会」において、医療、介護、福祉、地域関係者だけでなく住まいの分野の委員も参加・協議いただいている。 また、九州整備局及び九州厚生局が開催する「『地域包括ケア等×住宅建築ストック』政策クラフトルーム」に出席し、長崎市における空家対策等について協議した。(H30:2回、R1:1回)</p>
<p>イ 移住・定住の促進や地域の活性化に空家等を有効活用する</p>	
<p>○ 空家等を活用した移住・定住促進対策等の実施 合併地区において実施している空き家・空き地情報バンク制度については、範囲を拡大して実施し、移住定住の際のリフォーム補助など住まいに関する支援や学生向けシェアハウス等への活用も検討します。 また、町家や洋館の活用についても検討します。</p>	<p>◎移住支援空き家リフォーム補助金 (H29年度から実施) H29:2件、H30:3件、R1:1件 ◎空き家家財処分費補助金 (H29年度から実施) H29:2件、H30:0件、R1:0件 ◎空き家・空き地情報バンク制度を利用し移住に繋がった件数 H28:0件、H29:1件、H30:7件、 R1:9件 ◎まちなか町家等活用助成金 (R2年度から実施) R2:1件</p>
<p>☆ 地域活動のための活用検討 空家等を老朽化抑止等のため、交流施設として利用するなど、地域活動等の拠点などに活用ができないか検討します。</p>	<p>◎特定目的活用支援空き家リフォーム補助金 (H29年度から実施) H29:1件、H30:0件、R1:0件</p>
<p>ウ 空家等管理の重要性について啓発活動等を行う</p>	
<p>☆ 空き家・敷地の管理に関する情報発信及び相談体制の整備 所有者等に対して、特定空家等となることの危険性や所有者等の責任に関し、意識の涵養や理解増進を図るため、ホームページや広報誌への掲載、チラシ配布などで情報発信を行うとともに相談体制を整備します。</p>	<p>【情報発信】 毎年、広報ながさき6月号で空き家の管理に関するチラシを配布している。 空き家の所有者が、空き家の状態を自己チェックできるチラシを作成し、ホームページ等で公開した。 また、自治会等を対象に空き家に関する出前講座を行っている。</p>

	<p>【相談体制】</p> <p>空き家の相談に関しては、まず建築指導課で対応することを原則とし、必要に応じ関係課へ情報提供、引継ぎを行っている。</p> <p>また、年に1回、住まいに関する相談会を司法書士会等の関係団体と協力して実施している。</p>
<p>☆ 空き家・空き地見守り事業の検討</p> <p>空き家等の所有者と有料で契約を締結した事業者が、年に数回空き家等を巡回し、その状況を所有者に現状の写真等を添えて報告するもので、空き家等の適正な管理に有効と考えられるため、実施が可能と思われる民間事業者と実現に向け協議を進めます。</p>	<p>H29年度に検討を行い、事業実施には至らなかったが、シルバー人材センターがふるさと納税の返戻金のひとつとして空き家見守りサービスを実施している。</p>
<p>エ 建て替えを促進するための法的制限や規制への対応</p>	
<p>☆ 建て替えを可能にする条件の整備</p> <p>建築基準法上の接道が確保できないなどの理由で、建て替えが困難であるために、空き家等として放置されるケースが存在しますが、建築基準法の集団規定の特例制度（連担建築物設計制度など）を活用し、このような土地における住宅の建て替えが可能とならないか検討します。</p>	<p>建て替えを可能にする条件の整備に向けて、他の中核市の状況を分析中。</p>
<p>基本方針2「特定空き家をなくす」</p>	
<p>ア 周辺に悪影響を及ぼしている特定空き家等への措置、除却をすすめる</p>	
<p>○ 老朽危険空き家対策事業の活用による特定空き家等の除却推進</p> <p>地域の防災、防犯などのために、所有者から土地と建物が長崎市へ寄附されること、公共空地としての配置が適していること、解体後の土地の日常の維持管理を地元の住民が行うことを条件に当該建築物を解体し、跡地を公共空間として活用します。</p> <p>今後とも、地域の実情に応じた跡地活用方法により、事業を推進します。</p>	<p>◎老朽危険空き家対策事業</p> <p>H28:3件、H29:0件、H30:2件、 R1:1件 H18～R1累計:52件</p> <p>令和2年度から対象区域を全市域へ拡大した。</p>
<p>○ 老朽危険空き家除却費補助金の活用による特定空き家等の除却推進</p> <p>安全・安心な住環境づくりを促進するため、市内にある木造又は鉄骨造で老朽化し危険な空き家住宅の除却を行う場合に、その除却費の一部を助成します。</p>	<p>◎老朽危険空き家除却費補助金</p> <p>H28:17件、H29:22件、H30:21件、 R1:17件 H23～R1累計:165件</p>
<p>○ 代執行も視野に入れた空き家等対策の推進に関する特別措置法の適用</p> <p>これまでの特定空き家等に対する措置は、勧告までにとどまっていますが、特にこのまま放置することが危険であると判断される特定空き家等に対しては、「命令」や「代執行」による除却も視野に入れ、厳正な対処を行います。</p>	<p>特定空き家等の所有者等に対し、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく指導、勧告、命令、行政代執行を行った。</p> <p>連絡文書送付 H28:21件、H29:31件、 H30:26件、R1:22件</p> <p>口頭指導 H28:83件、H29:59件、 H30:83件、R1:107件</p> <p>文書指導 H28:10件、H29:4件、 H30:7件、R1:5件</p>

	<p>勧告 H28:1件、H29:1件、 H30:2件、H31:4件</p> <p>命令 H28:0件、H29:0件、 H30:2件、R1:0件</p> <p>行政代執行 H28:0件、H29:0件、 H30:1件、R1:0件</p>
<p>廃材処理、不法投棄への対応</p>	<p>H28～R1年:実績なし</p>
<p>植栽・雑草等・悪臭・害獣等への対応</p>	<p>空地相談 H28:197件、H29:277件、 H30:320件、R1:296件</p> <p>衛生害虫 H28:140件、H29:388件、 H30:121件、R1:144件</p>
<p>風景・景観の悪化への対応</p>	<p>景観・歴史的風致の面からの空家等に 係る相談はなし。</p>
<p>道路（市道）管理面からの対応</p>	<p>老朽家屋が道路側へ倒壊する恐れがある 場合、通行人への被害が及ばないよう 各総合事務所が対応している。</p>
<p>所有者等の特定に係る情報提供</p>	<p>建築指導課から法に基づき個人情報目的 の外利用・外部提供申請があった場合、所 有者等の特定に係る固定資産税課税情報、 水道等の契約者情報を提供している。</p>
<p>○ 特定空家等の把握や状況確認</p> <p>特定空家等については、市民や庁内からの通報 や相談に基づく現地調査などにより、状況の把握 を行っています。</p> <p>今後も市民等の協力を得ながら、さらなる特定 空家等の把握に努め、助言・指導等を行っていく とともに、災害等が発生した場合に被害の拡大が 推測される斜面市街地の特定空家等については、 定期的にパトロールを実施し、その状態や措置状 況の確認を行います。</p>	<p>市民からの通報・相談を受け、現地確認 を行い特定空家等を把握している。また、 直近の確認から数年経過した特定空家等 について、概ね年に一回、現地確認を行っ ている。</p> <p>特定空家等の把握件数 1,283件 解決件数 721件 残存件数 562件 ※数値はR1年度末の累計件数</p> <p>また、4年に1度火災予防上の観点から 長崎市消防局管内の空家の調査を実施 し、長崎市火災予防条例に基づく指導を 行っている。次回は令和3年度予定。 H29年度 長崎市内 2,984件（住宅 2,897件、その他87件）。</p>
<p>☆ 跡地管理の重要性に関する啓発及び相談体制 の整備</p> <p>特定空家等を除却した跡地についても、その管 理を適正に行わなければ、大雨により宅地のがけ 面の崩壊などが発生するおそれがあります。</p> <p>除却後の跡地管理の重要性や義務、責任につい て啓発を行うとともに、管理方法や跡地の活用な どの相談に対応する体制を整備します。</p>	<p>老朽危険空き家除却費補助金の申請者 で敷地も所有している方に対しては、解 体後の跡地管理を適正に行う旨の誓約書 を徴取している。また、所有する空き家 に関する相談者で敷地も所有している方 に対しては、空き家と併せ敷地の適正管理 もお願いしている。</p>

《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日)

(法律第127号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずる

《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

よう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置

（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をどるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求する

《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

ことができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）

《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

- 第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(概要)

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

《参考》国のガイドライン別紙1～4

〔別紙1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

④ 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

《参考》国のガイドライン別紙1～4

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <ul style="list-style-type: none"> ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
<p>(⑧) 柱・はり、筋かい、柱とはりの接合等</p> <p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(⑨) 屋根ふき材、ひきし又は軒</p> <p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(⑩) 外壁</p> <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(⑪) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(⑫) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

《参考》国のガイドライン別紙1～4

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(4) 門・塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

《参考》国のガイドライン別紙1～4

[別紙2] 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙3〕 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

《参考》国のガイドライン別紙1～4

〔別紙4〕 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

《参考》長崎市空家等対策の推進に関する条例

○長崎市空家等対策の推進に関する条例

平成25年3月21日

条例第16号

改正 平成27年9月30日条例第51号

(題名改称)

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用を図るため、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定め、もつて市民等の良好な生活環境の確保及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(平27条例51・一部改正)

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法で使用する用語の例による。

(平27条例51・全改)

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に空家等の適切な管理を行わなければならない。

(平27条例51・一部改正)

(市の責務)

第4条 市は、市民等（市内に居住し、若しくは滞在し、又は勤務し、若しくは通学する者をいう。次条において同じ。）に対し、空家等の適切な管理及び活用に関する意識の啓発を行うものとする。

2 市は、所有者等に対し、空家等の適切な管理及び活用について必要な支援を行うよう努めるものとする。

(平27条例51・一部改正)

《参考》長崎市空家等対策の推進に関する条例

(情報の提供)

第5条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、速やかに市に当該空家等の情報を提供するよう努めるものとする。

(平27条例51・一部改正)

(空家等対策計画)

第6条 市長は、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な推進を図るため、法第6条第1項の規定に基づき、長崎市空家等対策計画（以下この条において「空家等対策計画」という。）を策定するものとする。

2 市長は、空家等対策計画を策定するに当たっては、あらかじめ、長崎市附属機関に関する条例（昭和28年長崎市条例第42号）別表第1に規定する長崎市住宅審議会の意見を聴くものとする。

3 市長は、空家等対策計画を策定したときは、法第6条第3項の規定に基づき、一般の閲覧に供する等の方法により公表するものとする。

4 前2項の規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(平27条例51・全改)

(緊急安全代行措置)

第7条 市長は、空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められる場合は、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の応急措置（以下この条において「緊急安全代行措置」という。）をとることができる。

2 市長は、緊急安全代行措置をとる場合においては、所有者等を確知することができない場合を除き、あらかじめ、所有者等の同意を得なければならない。

3 市長は、緊急安全代行措置をとつたときは、その費用を所有者等から徴収することができる。

(平27条例51・旧第13条繰上・一部改正)

(協力要請)

第8条 市長は、必要があると認めるときは、特定空家等が所在する地域を管轄する警察署長その他の関係機関に協力を要請することができる。

《参考》長崎市空家等対策の推進に関する条例

(平27条例51・旧第14条繰上・一部改正)

(委任)

第9条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

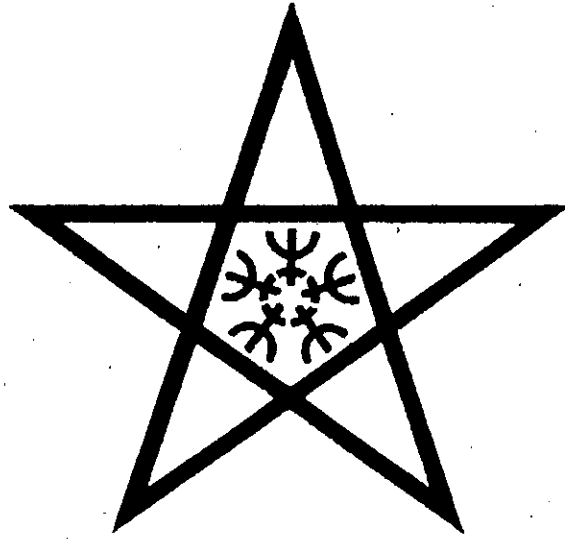
(平27条例51・旧第15条繰上)

附 則

この条例は、平成25年7月1日から施行する。

附 則 (平成27年9月30日条例第51号)

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第6条の改正規定は、平成27年10月1日から施行する。



長崎市空家等対策計画

令和3年3月

長崎市建築部

〒850-8685 長崎市桜町2番22号

電話：095-829-1189 (住宅課)

F A X：095-829-1187

E-mail：jutaku@city.nagasaki.lg.jp