

令和7年6月市議会 建設水道委員会資料

所管事項調査②

長崎市内の空き家調査について

目次	ページ
1 空き家に関する固定資産税の条例制定	2
2 空き家の不良度の測定結果	3
3 住宅用地の特例解除、減免	4
4 老朽危険空き家対策	5～7
【参考】長崎市内の空き家の分布状況	8～9

財務部・建築部
令和7年6月

1 空き家に関する固定資産税の条例制定

《背景》

★増加する空き家の中には、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす老朽危険空き家も多く、一方、空き家を解体して住宅用地特例（※）の適用が解除されると、土地の固定資産税が上昇することが、空き家の除却が進まない要因の一つになっている。

※ 住宅用地の税負担軽減措置として、固定資産税の課税標準額を1戸あたり200㎡以下部分を1/6に、200㎡を超える部分を1/3にする特例措置（地方税法349条の3の2）

《課題》

- ★ 住宅用地特例を解除する判断基準がなく、「適切に管理されていない空き家」にまで住宅用地特例を適用してしまっており、「適切に管理したうえで住宅用地特例の適用を受けている所有者」との公平性が図られていない。
- ★ 所有者にとっては、空き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。



《対策》＜令和5年3月に2本の条例を制定＞

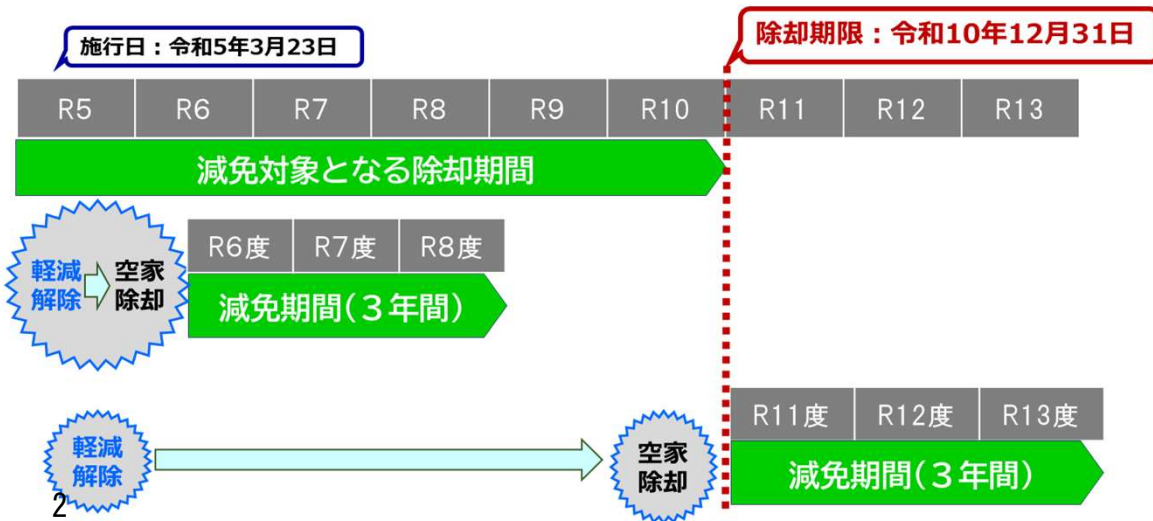
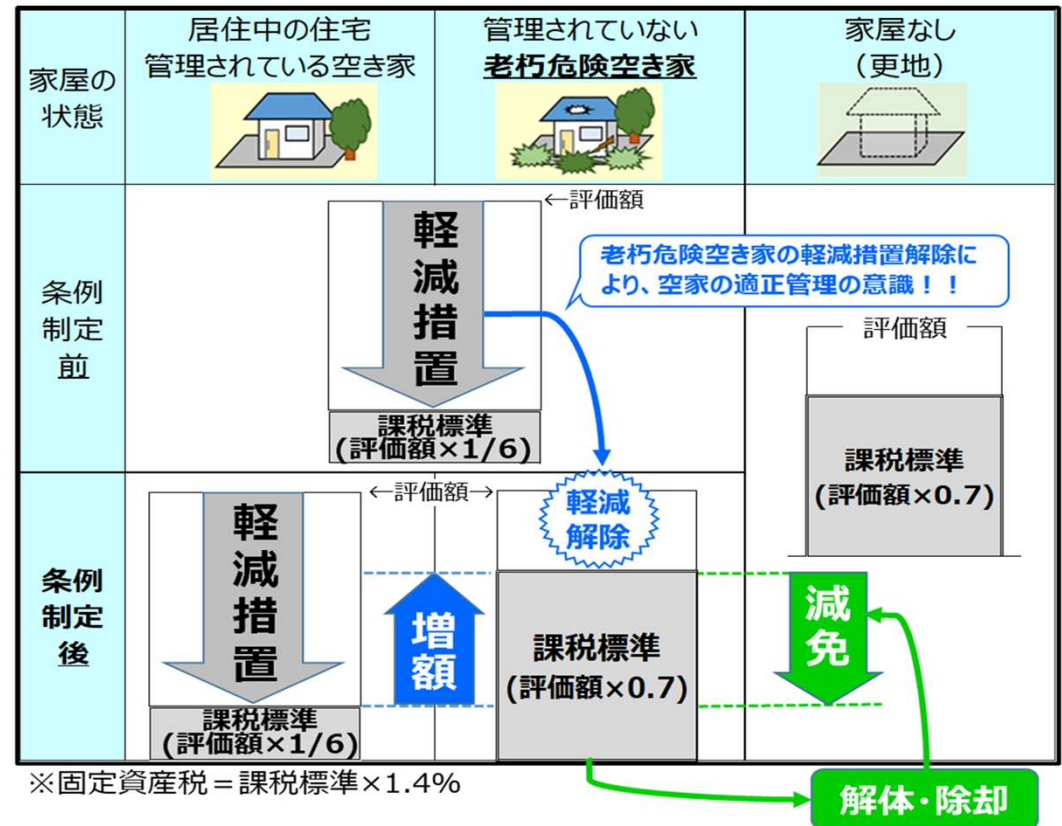
長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例

- ★住宅用地特例の適用要件を条例で明確にして特例を解除することで、空き家の適正管理の意識醸成をはかる。
- ★老朽危険空き家の調査をR5～R6年度に市内全域で行う。

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

- ★老朽危険空き家を除却した場合に、特例解除で上昇した税額分を3年間減免する制度を時限措置として設置し、老朽危険空き家の解体・除却を促進する。

■ 条例の概要



2 空き家の不良度の測定結果 ※R5～R6年度調査実施

不良度測定対象空き家の選定



不良度測定結果（委託業者報告値）

空き家の状況	戸数	発生率
空き家	3,054	86.8%
空き地（解体済み）	222	6.3%
居住中	125	3.6%
調査不可	116	3.3%
小 計	3,517	100%

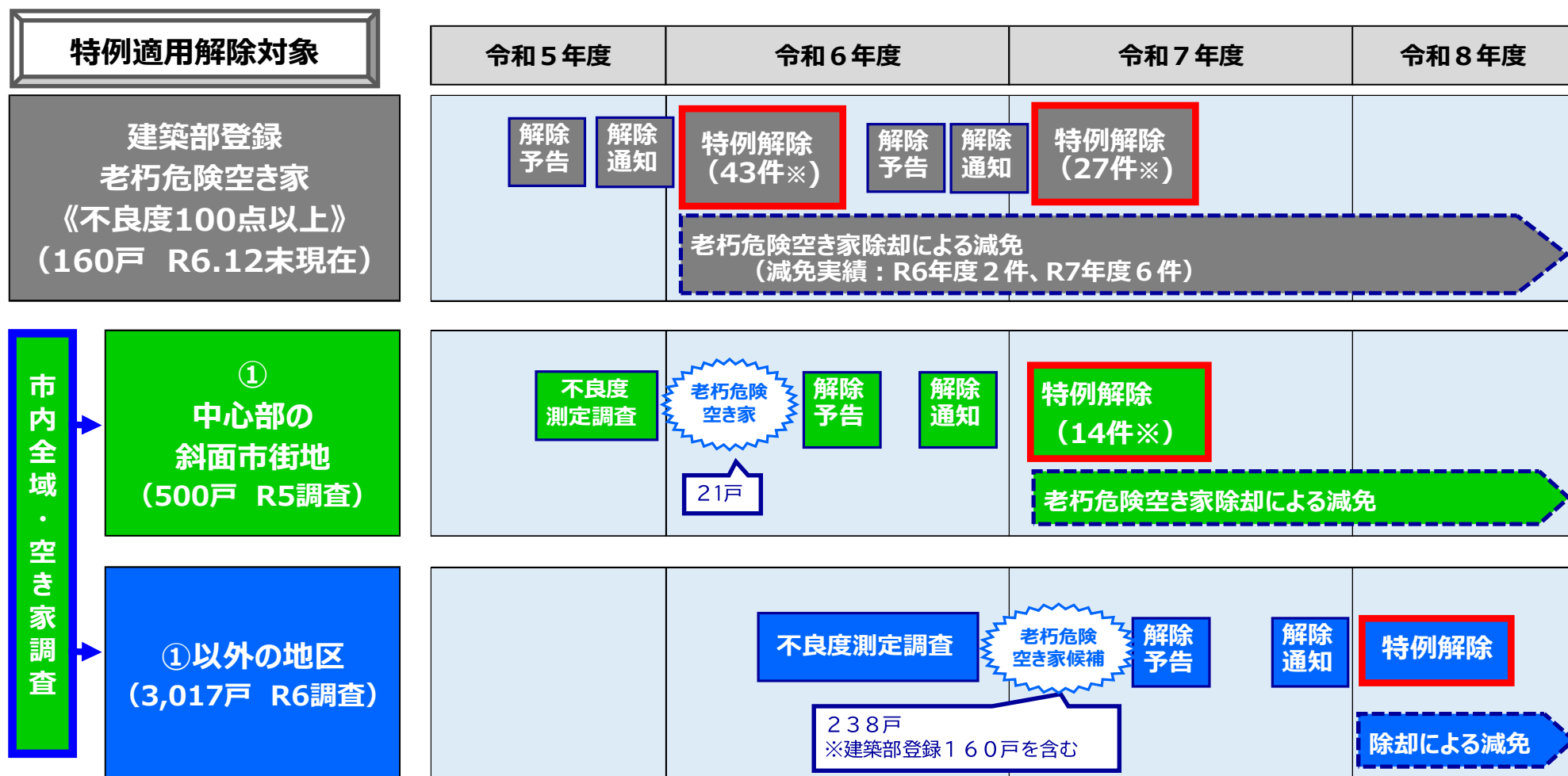
不良度	戸数	発生率
100点以上	259	8.5%
50点～100点未満	403	13.2%
15点～50点未満	1,143	37.4%
0点～15点未満	1,249	40.9%
小 計	3,054	100%

高
不良度
低

3 住宅用地の特例解除、減免

《空き家調査と特例解除・減免申請のスケジュール 及び 実績》

- ★ 建築部にて登録している老朽危険空き家、及び、空き家調査で判明した老朽危険空き家の存する土地について、固定資産税等の住宅用地特例（軽減措置）の解除を行う。（税額が従来の3～4倍になる）
- ★ 住宅用地特例を解除した土地に存する老朽危険空き家を、R10.12/31までに解体・除却した場合には、解除により増額となった固定資産税等相当額を、申請により3年間減免する。



※当該土地に「老朽危険空き家以外にも居宅がある」、「課税地目(宅地)の見直し実施」等により、特例解除とならない場合がある。

4 老朽危険空き家対策

老朽危険
空き家の増加

税負担の
不公平感

空き家問題

近隣住民の
不安

老朽危険空き家
への対応

財務部

税負担の公平性確保!

老朽危険空き家(100点以上)
住宅用地特例
(課税標準1/6軽減) 解除

市内空き家 約9,300戸

空き家の不良度調査
※昭和55年以前建築
(木造、軽量鉄骨造)
※損傷の可能性がある空家

(委託業者報告値)

R6年末
※市民からの通報等
(建築部登録分)

老朽危険空き家
100点以上
160戸

特例解除
R6(43件)
R7(27件)

特定空家等
15点~100点
未満

その他の
空き家
(不明)

R5~6調査分
市内全域 (3,054戸)

老朽危険空き家候補
100点以上
259戸

※建築部登録160戸を含む

特例解除
R7(14件)
R8(未定)

50点~100点未満
403戸

15点~50点未満
1,143戸

0点~15点未満
1,249戸

建築部

●R6年末時点で把握した160戸への対応
⇒R12年度末に解消を目指す

	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
確認文書	←→						
指導書		←→					
勧告書			←→				
改善			←→				

- ・相続人調査の業務委託による所有者の特定
- ・指導書に空き家発生による損害額の試算(次頁)を同封

これまでの解消実績を踏まえた推計件数

自主解体・・・約80件
補助金による解体・・・約70件
その他(対策事業など)・・・約10件

●今回判明した99戸への対応

⇒両部で老朽危険空き家を確定後、早期解消に取り組む

4 老朽危険空き家対策

空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果

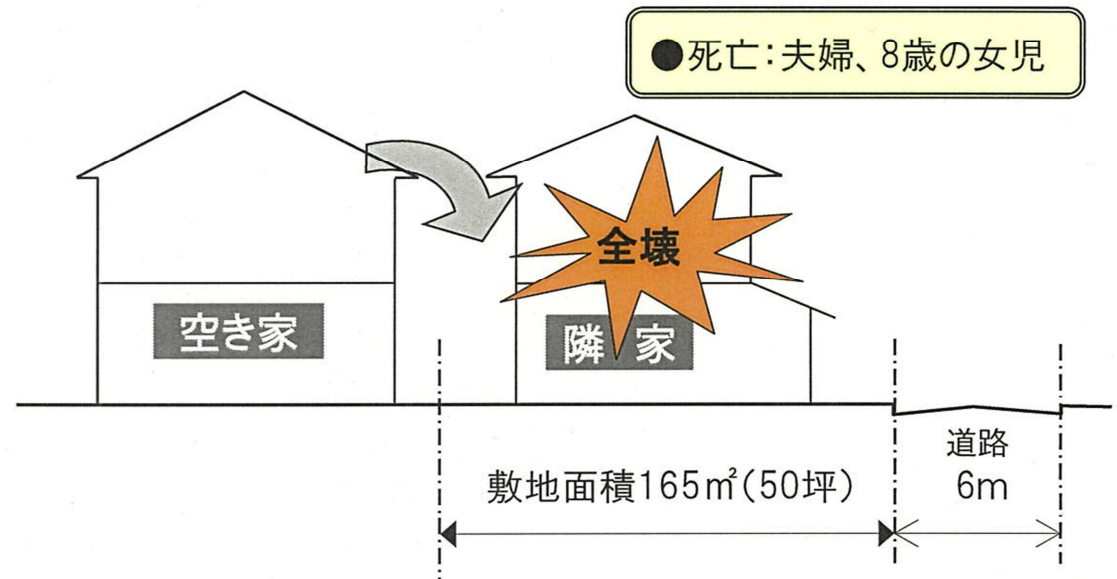
■倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

	損害区分	損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合 計①+②		20,860

【試算方法】

- ・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」((一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算
- ・人身損害は、「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－(平成24年2月23日改訂)」((財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

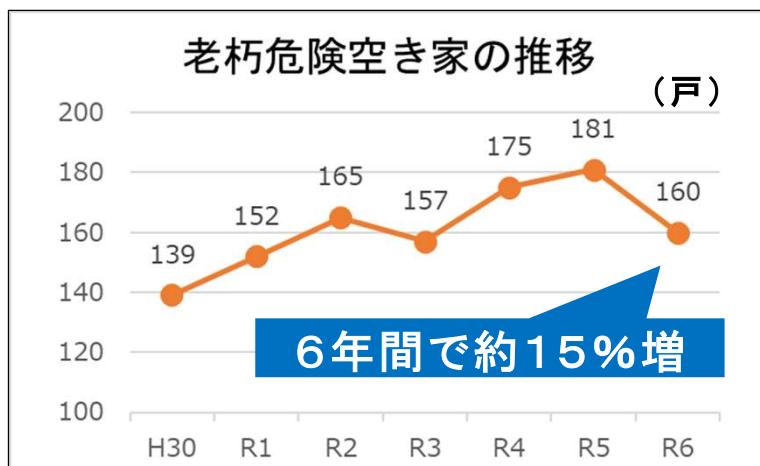
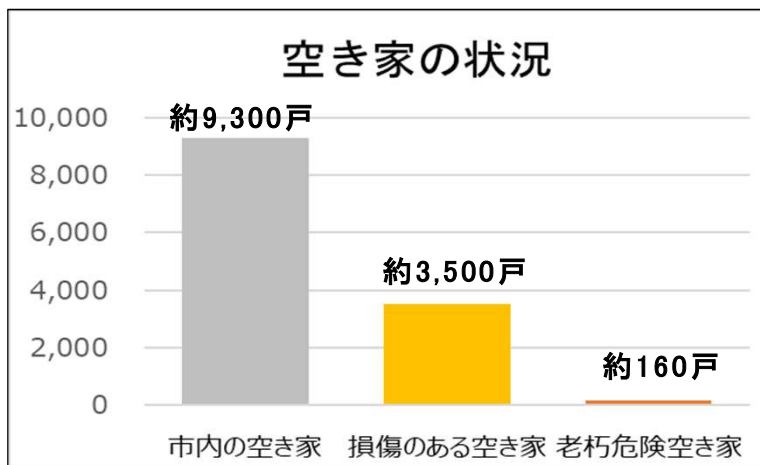
【試算の前提とした被害モデル】



- 所在地 : 東京都(郊外)
- 敷地面積 : 165m²(50坪)
- 延べ床面積 : 83m²(25坪)
- 建築時期 : 平成4年(築後20年)
- 居住世帯 : 世帯主: 40歳、年収600万円
妻 : 36歳主婦
子供 : 8歳の女兒(小学3年生)

4 老朽危険空き家対策

老朽危険空き家の推移



※R6は12月末現在

主な取り組み

所有者等への指導等

空き家特措法に基づき、所有者等に指導等を行う

特定空き家等除却費補助金

所有者等が行う除却工事費の一部（最大50万円）を補助

老朽危険空き家対策事業

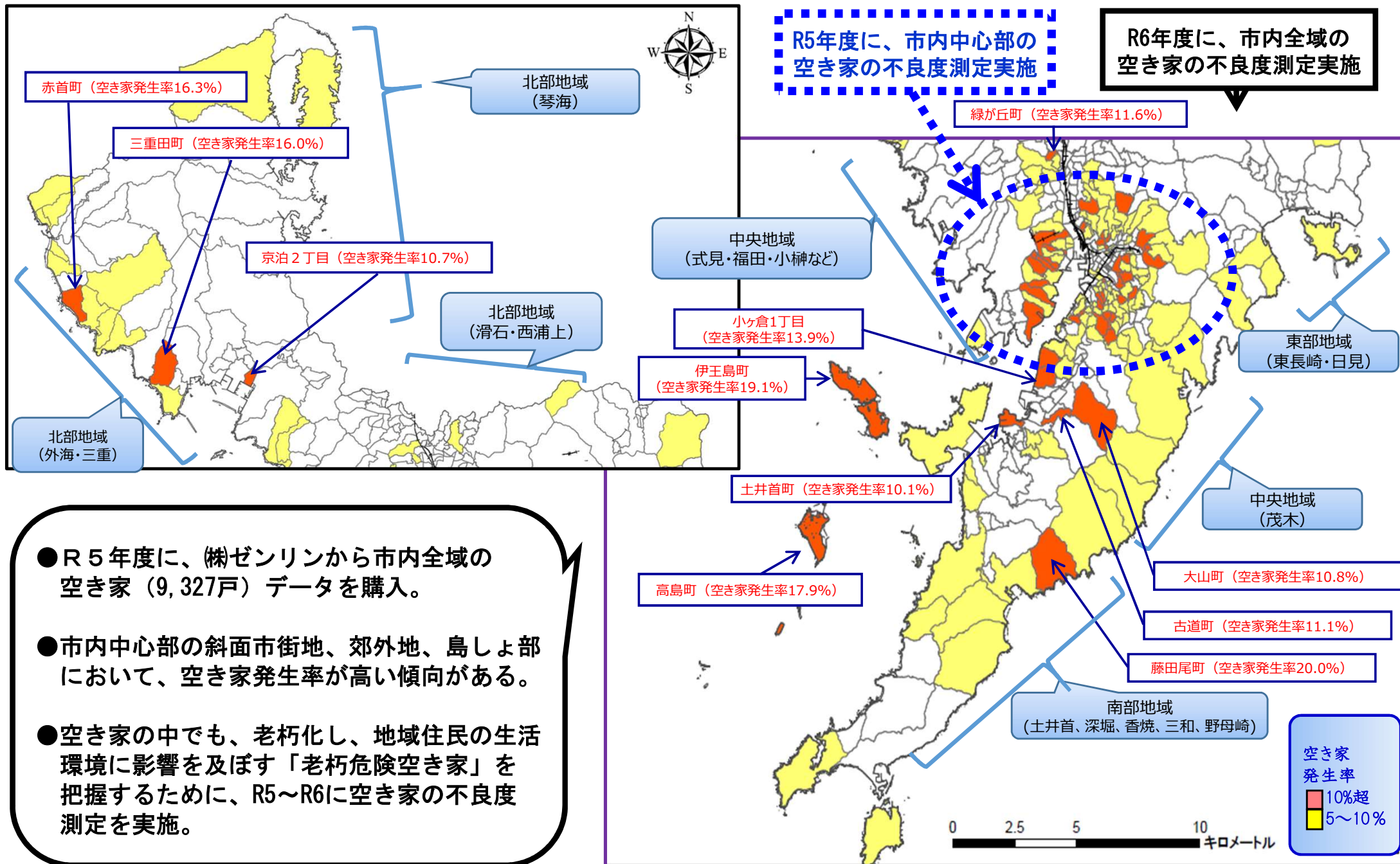
条件を満たす老朽危険空き家を市が除却し、跡地を整備する



補助金による
解体例



(参考資料) 長崎市内の空き家の分布状況



- R5年度に、㈱ゼンリンから市内全域の空き家 (9,327戸) データを購入。
- 市内中心部の斜面市街地、郊外地、島しょ部において、空き家発生率が高い傾向がある。
- 空き家の中でも、老朽化し、地域住民の生活環境に影響を及ぼす「老朽危険空き家」を把握するために、R5~R6に空き家の不良度測定を実施。

長崎市空き家分布図（中心部）

