

# **長崎市空家等対策計画 (案)**

**令和 8 年 3 月**

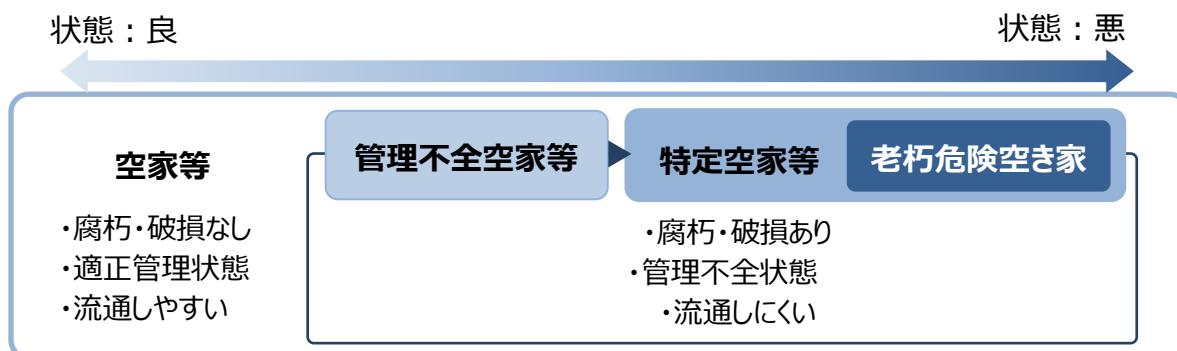
## 目次

1	空家等対策計画策定の背景・目的と位置付け.....	1
(1)	計画策定の背景・目的 .....	1
(2)	計画の位置付け.....	3
(3)	計画の対象地区.....	3
(4)	計画期間 .....	3
2	人口等の現状.....	4
(1)	総人口及び年齢3区分別人口の推移 .....	4
(2)	人口動態の推移.....	5
(3)	世帯数の推移 .....	6
(4)	地域ごとの人口等の分析 .....	7
3	空き家の現状.....	11
(1)	空き家が発生する背景 .....	11
(2)	住宅・土地統計調査の結果（傾向の把握） .....	13
(3)	空き家不良度測定調査について（実態の把握） .....	14
(4)	特定空家等の推移 .....	17
4	前計画の取り組み状況等.....	19
(1)	前計画の目標達成状況及び分析.....	19
(2)	前計画期間中における法改正について.....	21
(3)	社会情勢の変化.....	22
5	前計画を踏まえた今計画の課題 .....	23
6	空家等対策計画の基本的な考え.....	25
(1)	基本理念及び基本方針 .....	25
(2)	計画の対象住宅等 .....	25
(3)	空家等の調査及びデータベースの整備 .....	25
(4)	所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	26
(5)	法に基づく処理 .....	26
7	基本方針に資する取り組み .....	27
(1)	基本方針1「特定空家等にしない」に資する取り組み .....	27
(2)	基本方針1「特定空家等にしない」及び基本方針2「特定空家をなくす」の両方に 資する取り組み.....	28
(3)	基本方針2「特定空家等をなくす」に資する取り組み.....	29
(4)	成果指標 .....	33
(5)	その他 .....	33
8	特定空家等に対する法の運用や措置.....	34
(1)	判断基準.....	34
(2)	措置.....	34
9	空家等対策計画の実施体制等.....	37
(1)	空家等対策計画の策定及び変更に関する協議 .....	37

(2)	空家等対策計画における取り組みの実施体制 .....	37
(3)	庁外関係機関との連携 .....	38
10	空家等、特定空家等に関する相談への対応 .....	39
(1)	長崎市における相談への対応 .....	39
(2)	長崎県空家対策協議会による相談への対応 .....	40
《参考》	前計画（R3年度～R7年度）の取り組み等の実績.....	41
《参考》	空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	47
《参考》	国のガイドライン別紙1～4 .....	58
《参考》	長崎市空家等対策の推進に関する条例 .....	65

## 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 5 条）  
空家等の所有者又は管理者。
- 管理不全空家等（法第 13 条第 1 項）  
適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。
- 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 点以上である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。



- 空家等管理活用支援法人（法第 23 条第 1 項）

特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社のうち、法第 24 条に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるもので、市から支援法人として指定を受けたもの。

# 1 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、空家等は個人もしくは法人の所有物であり、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。高齡化や人口減少に起因する、相続による所有者不明や経済的問題等の問題により、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、問い合わせは、年々増加しています。

本市は、建築基準法等により是正指導等に加え、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可能にするなど、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。

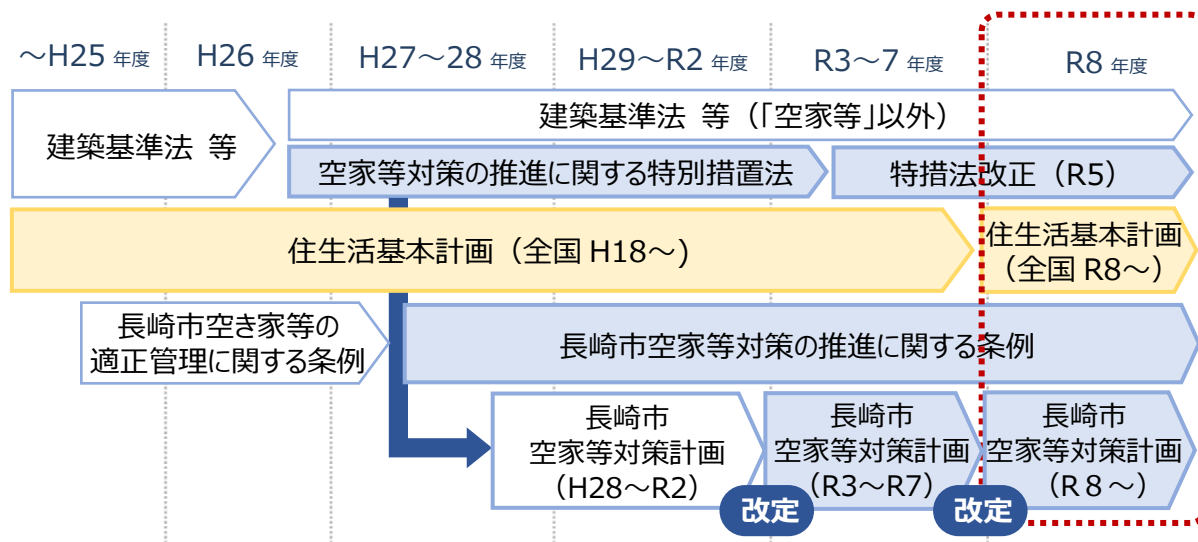
また、適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることについて、全国的な社会問題として認識され、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用を目的として、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されました。

本市においては、平成 25 年度に「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、その 5 年後、人口等の社会情勢の変化や特定空家等の増加を受け、令和 3 年度に計画の改定を行いました。

しかし、使用目的のない空き家は増加し続けており、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要から、令和 5 年 12 月 13 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正法が施行されています。

本市においても、前回の計画改定から 5 年が経過するにあたり、人口減少や特定空家等増加の傾向の強まりに対応する必要があることや、また、国の法改正による空き家対策への取組強化に合わせ、より一層の空家等対策に取り組むため、「長崎市空家等対策計画」を改定するものです。

### 【長崎市における特定空家等への対応法令等の経過】



### 【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。

問題点	詳細内容
ア 防災性の低下	<ul style="list-style-type: none"><li>倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下</li><li>台風による瓦礫等の飛散</li></ul>
イ 防犯性の低下	<ul style="list-style-type: none"><li>非行や犯罪の温床となるおそれ</li><li>不法侵入による火災発生のおそれ</li></ul>
ウ ごみの不法投棄	<ul style="list-style-type: none"><li>ごみの不法投棄場所となるおそれ</li></ul>
エ 衛生の悪化、悪臭の発生	<ul style="list-style-type: none"><li>害虫・害獣の発生、集中</li><li>ごみの不法投棄や害虫・害獣に起因する悪臭の発生</li></ul>
オ 景観・歴史的風致の阻害	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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</li></ul>
カ 敷地の管理不全	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>

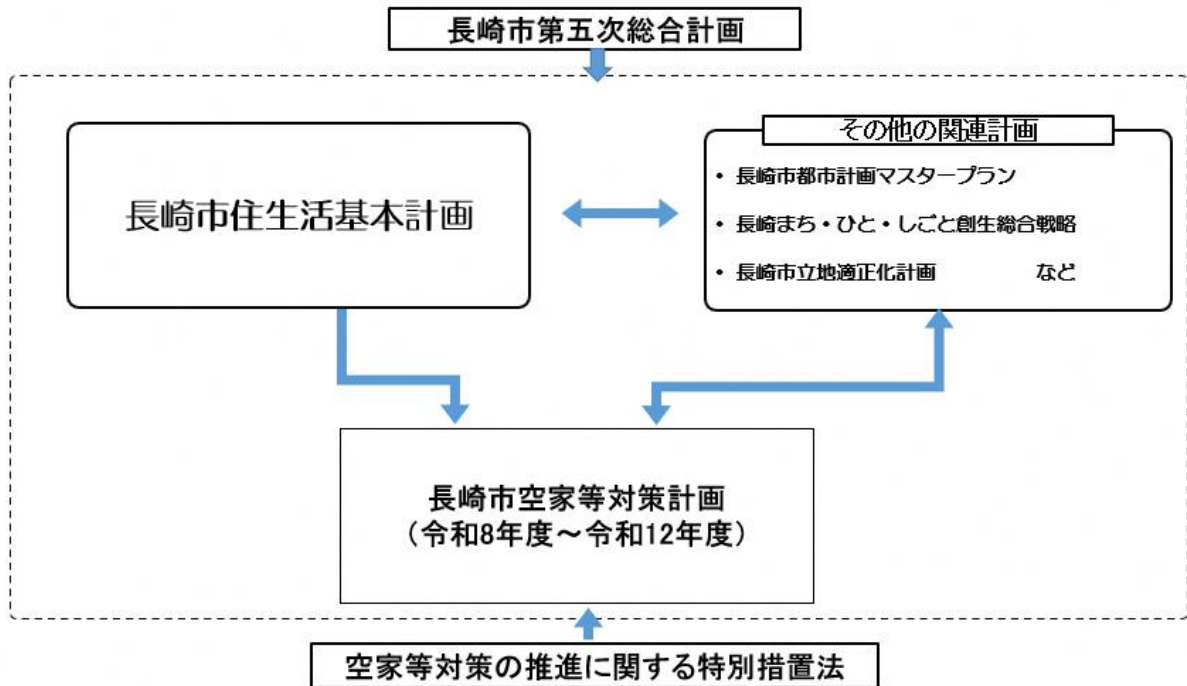
### 【特定空家等の例】



## （２） 計画の位置付け

本計画は、法第 7 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） 計画の対象地区

長崎市内全域を対象とします。

## （４） 計画期間

令和 3 年度から令和 7 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 8 年度から令和 12 年度までの計画期間とします。

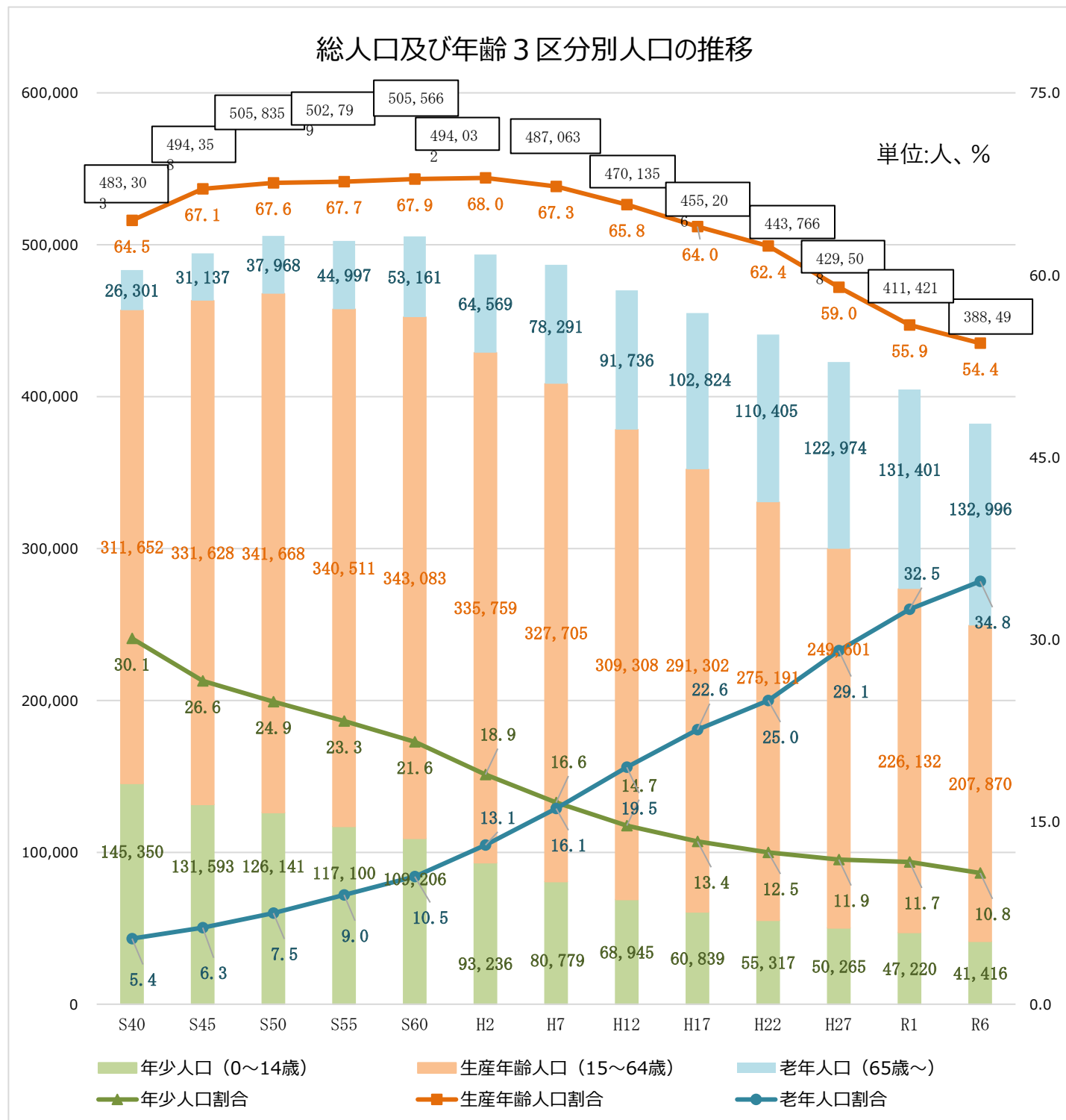
その後、概ね 5 年を目安に見直しを行うこととしますが、社会情勢の変化や効果の検証等を踏まえ、見直しが必要と判断した場合は、その際に適宜見直しを行うこととします。

## 2 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 40 年で約 11 万 7 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 6 年では、総人口の約 34.8%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:「長崎市オープンデータカタログサイト」】

## （２）人口動態の推移

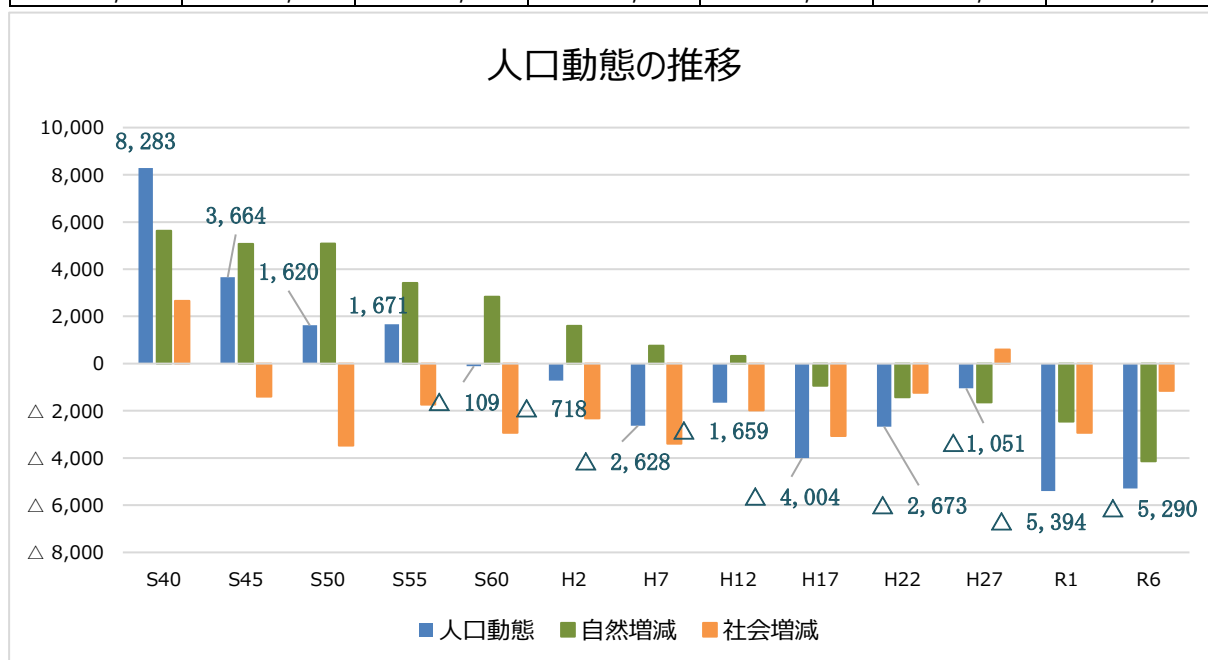
人口動態は、昭和 45 年頃から社会増減（転入－転出）での減を自然増減（出生－死亡）での増によりカバーしていましたが、昭和 60 年頃に減少に転じ、平成 17 年頃には自然増減も減となり、減少が進んでいます。

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]

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



※各年 1 月～12 月の合計。

【出典：「長崎県異動人口調査」】

### 【年齢別転入・転出者数】

[単位：人]

	R1			R6			R6-R1
	転入	転出	社会増減	転入	転出	社会増減	社会増減
10 代以下	2,085	2,874	△789	1,894	2,253	△359	430
20 代	4,552	5,712	△1,160	3,761	4,688	△927	233
30 代	2,472	2,974	△502	1,933	2,214	△281	221
40 代	1,384	1,572	△188	1,144	1,202	△58	130
50 代	930	1,050	△120	924	995	△71	49
60 代以上	976	1,150	△174	928	1,022	△94	80
年齢不詳	-	-	-	1	5	△4	△4
合計	12,399	15,332	△2,933	10,585	12,379	△1,794	1,139

【出典:「住民基本台帳人口移動報告」】

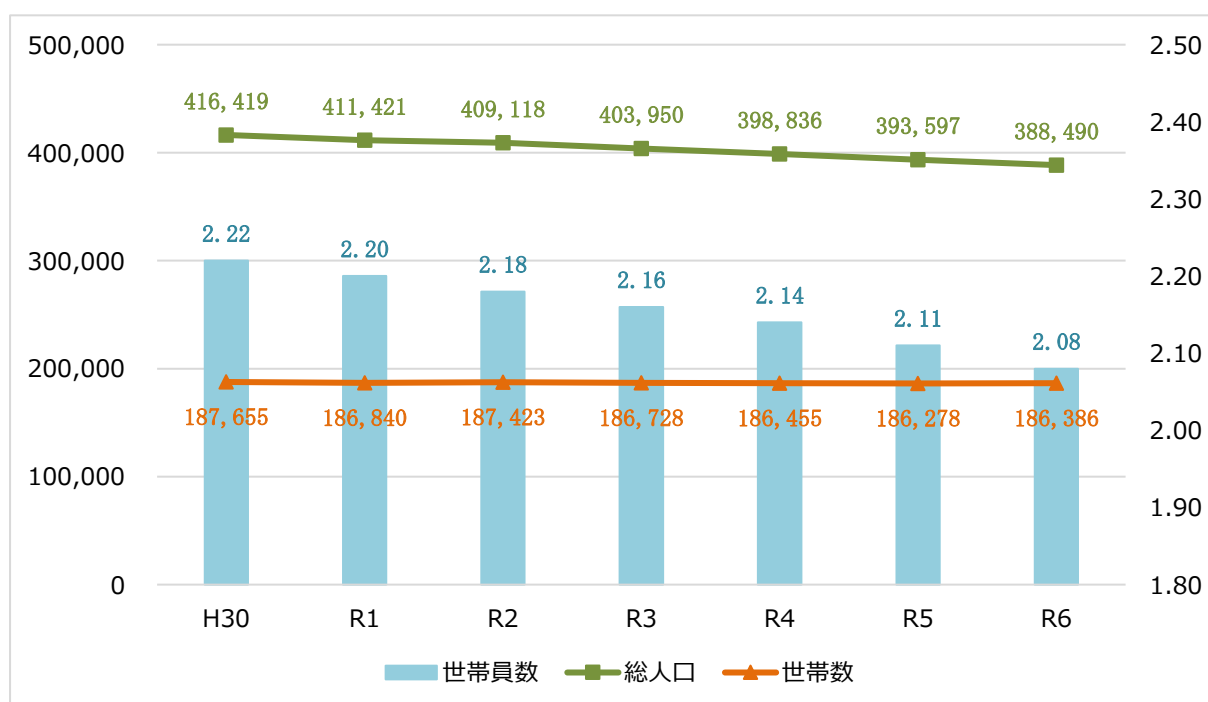
### (3) 世帯数の推移

人口・世帯人員は減少しています。  
また、世帯数も減少傾向にあります。

【長崎市の総人口及び世帯数の推移】

[単位:人、世帯]

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
総人口	416,419	411,421	409,118	403,950	398,836	393,597	388,490
世帯数	187,655	186,840	187,423	186,728	186,455	186,278	186,386
世帯人員	2.22	2.20	2.18	2.16	2.14	2.11	2.08



※世帯人員 = 総人口/世帯数により算出

※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:「長崎市オープンデータカタログサイト」】

#### (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。

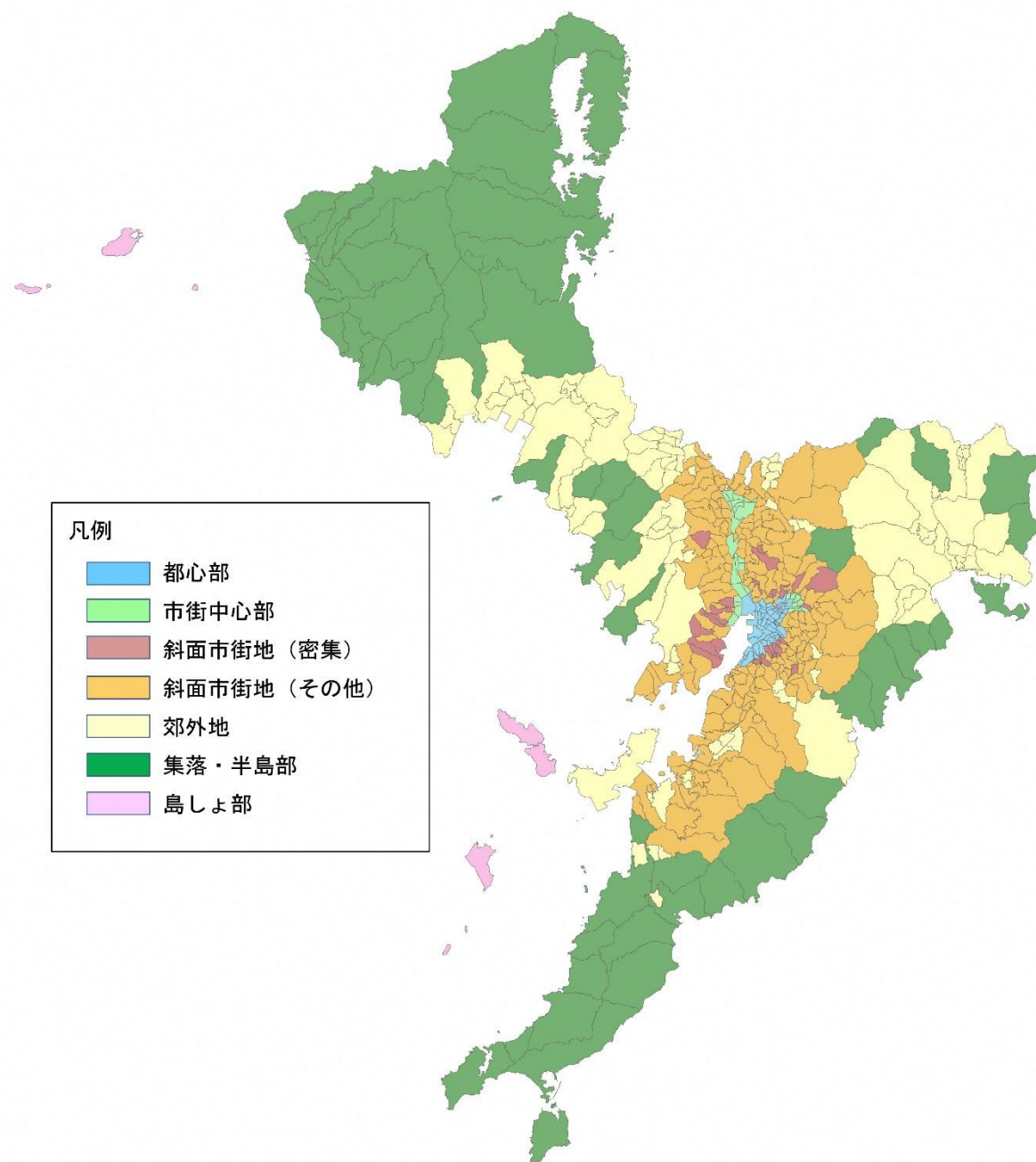
##### 【市街地類型の分類】

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、桶屋町、尾上町、籠町、鍛冶屋町、片淵1丁目、勝山町、金屋町、樺島町、上西山町、館内町、銀屋町、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、諏訪町、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、賑町、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、飽の浦町、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、大島町、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、国分町、小菅町、小瀬戸町、小峰町、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、椎の木町、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、畝刈町、畦町、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、櫻山町、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、さくらの里1丁目、さくらの里2丁目、さくらの里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、多以良町、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、中里町、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、星取1丁目、星取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、四杖町

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、神浦上道德町、神浦北大中尾町、神浦口福町、神浦下大中尾町、神浦下道德町、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、都心部では僅かながら増加がみられますが、市全体の人口は減少しており、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	R1		R6		増減（R6-R1）	
		人口(人)	割合	人口(人)	割合	数(人)	増減率
都心部	63	28,480	6.8%	29,012	7.4%	+ 532	+ 1.9%
市街中心部	28	21,910	5.3%	21,545	5.5%	△365	△1.7%
斜面市街地 （密集）	30	18,780	4.5%	16,530	4.2%	△2,250	△12.0%
斜面市街地 （その他）	185	166,237	39.9%	154,735	39.6%	△11,502	△6.9%
郊外地	104	144,778	34.8%	135,699	34.8%	△9,079	△6.3%
集落・ 半島部	64	35,063	8.4%	32,093	8.2%	△2,970	△8.5%
島しょ部	4	1,157	0.3%	937	0.3%	△220	△19.0%
合計	478	416,405	100%	390,551	100%	△25,854	△6.2%

※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、市街中心部で増加していますが、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	R1		R6		増減（R1-H28）	
		世帯数	世帯数	世帯数	割合	世帯数	増減率
都心部	63	16,548	8.0%	17,639	8.6%	1,091	6.6%
市街中心部	28	12,275	5.9%	12,758	6.2%	483	3.9%
斜面市街地 （密集）	30	10,497	5.0%	9,734	4.7%	△763	△7.3%
斜面市街地 （その他）	185	85,734	41.4%	83,964	40.8%	△1,770	△2.1%
郊外地	104	64,133	31.0%	63,881	31.1%	△252	△0.4%
集落・ 半島部	64	17,264	8.3%	16,986	8.3%	△278	△1.6%
島しょ部	4	760	0.4%	649	0.3%	△111	△14.6%
合計	478	207,211	100%	205,611	100%	△1,600	△0.7%

※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 空き家の現状

#### (1) 空き家が発生する背景

前章の人口動態から、人口減に伴う世帯数の減少により、今後も長崎市内の空き家については更に増加するものと考えられます。空き家が発生する背景として次のような理由が考えられます。

特に、本市特有の地理的背景として、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が発生し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

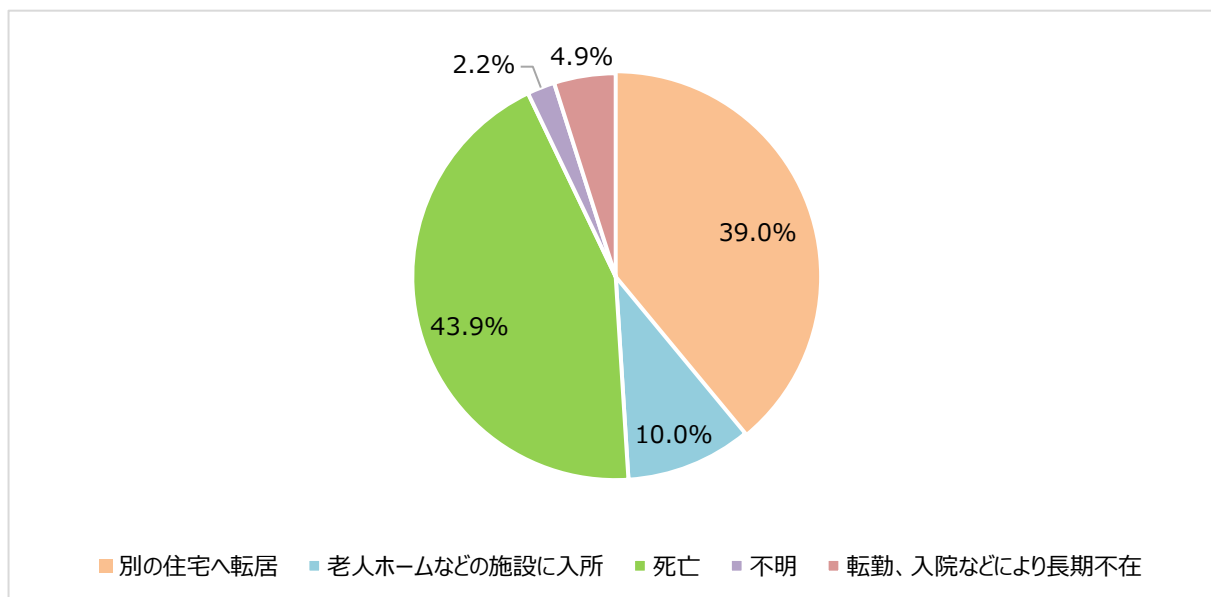
#### エ その他

- ・ 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
- ・ 特別な思い出により、あえて空き家のままにしている
- ・ 相続手続きが行われず、所有権が複雑となっている

なお、令和6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「死亡した」が43.9%で最も多く、次いで「別の住宅へ転居」が39.0%となっています。

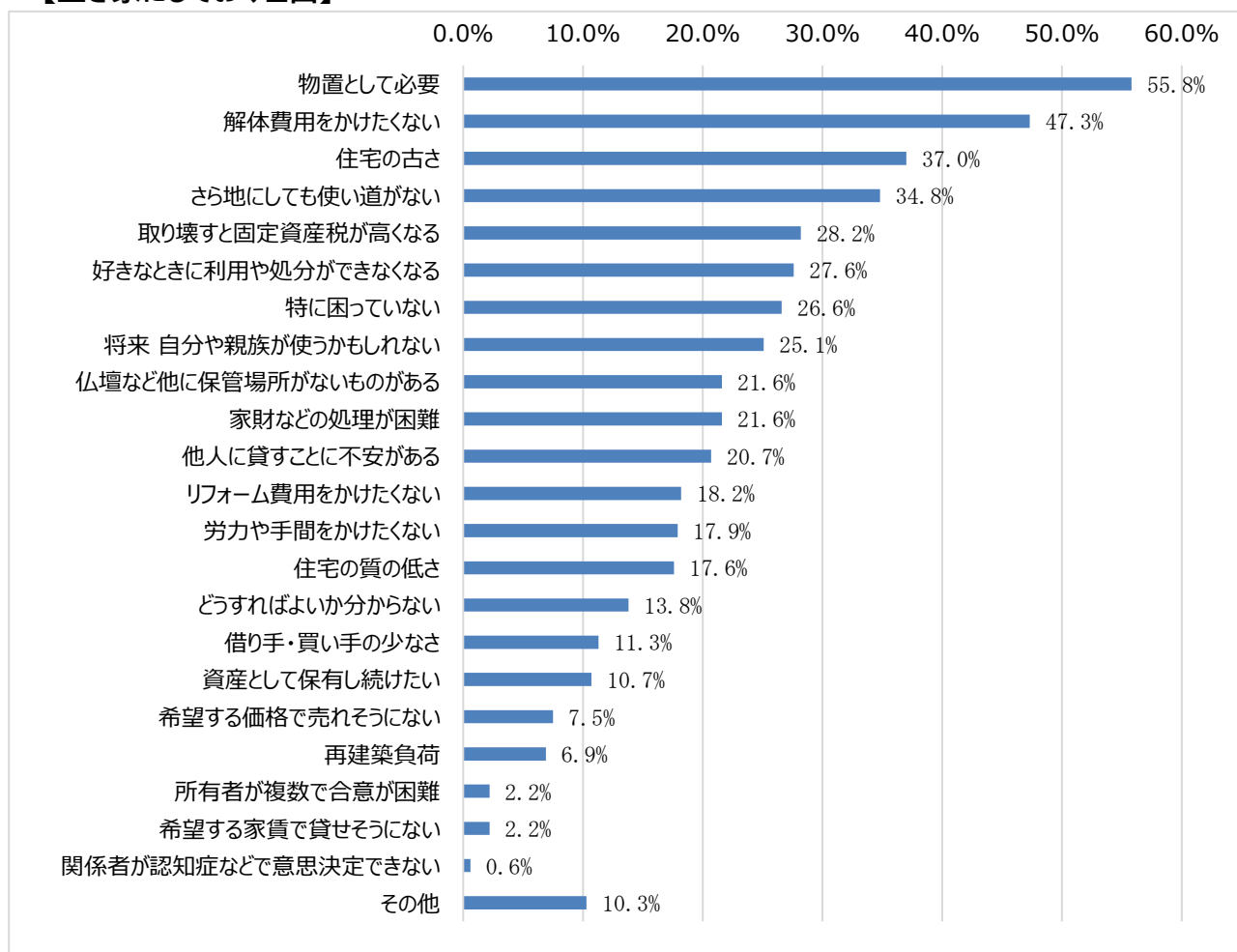
また、同調査において、今後の利用意向を、「空き家にしておく」とした理由としては、「物置として必要」が55.8%で最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」が47.3%、「住宅の古さ」が37.0%、「さら地にしても使い道がない」が34.8%、「取り壊すと固定資産税が高くなる」が28.2%、「好きなときに利用や処分ができなくなる」が27.6%と続いています。

### 【人が住まなくなった理由】



【出典：「令和 6 年度空き家所有者実態調査」（国土交通省）】

### 【空き家にしておく理由】



【出典：「令和 6 年度空き家所有者実態調査」（国土交通省）】

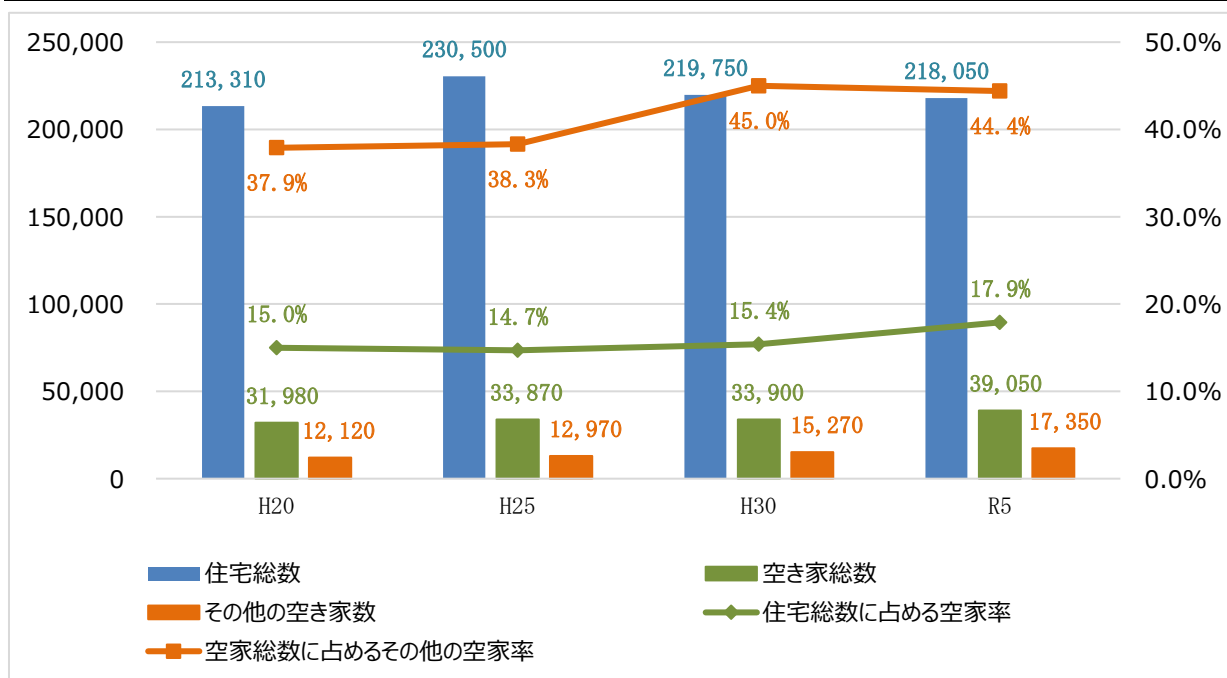
## （２） 住宅・土地統計調査の結果（傾向の把握）

令和５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218,050戸で空き家総数は39,050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、17,350戸となっています。

前回の調査（平成30年）と比較すると、住宅総数は減少しているものの空き家総数及びその他の空き家数は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】

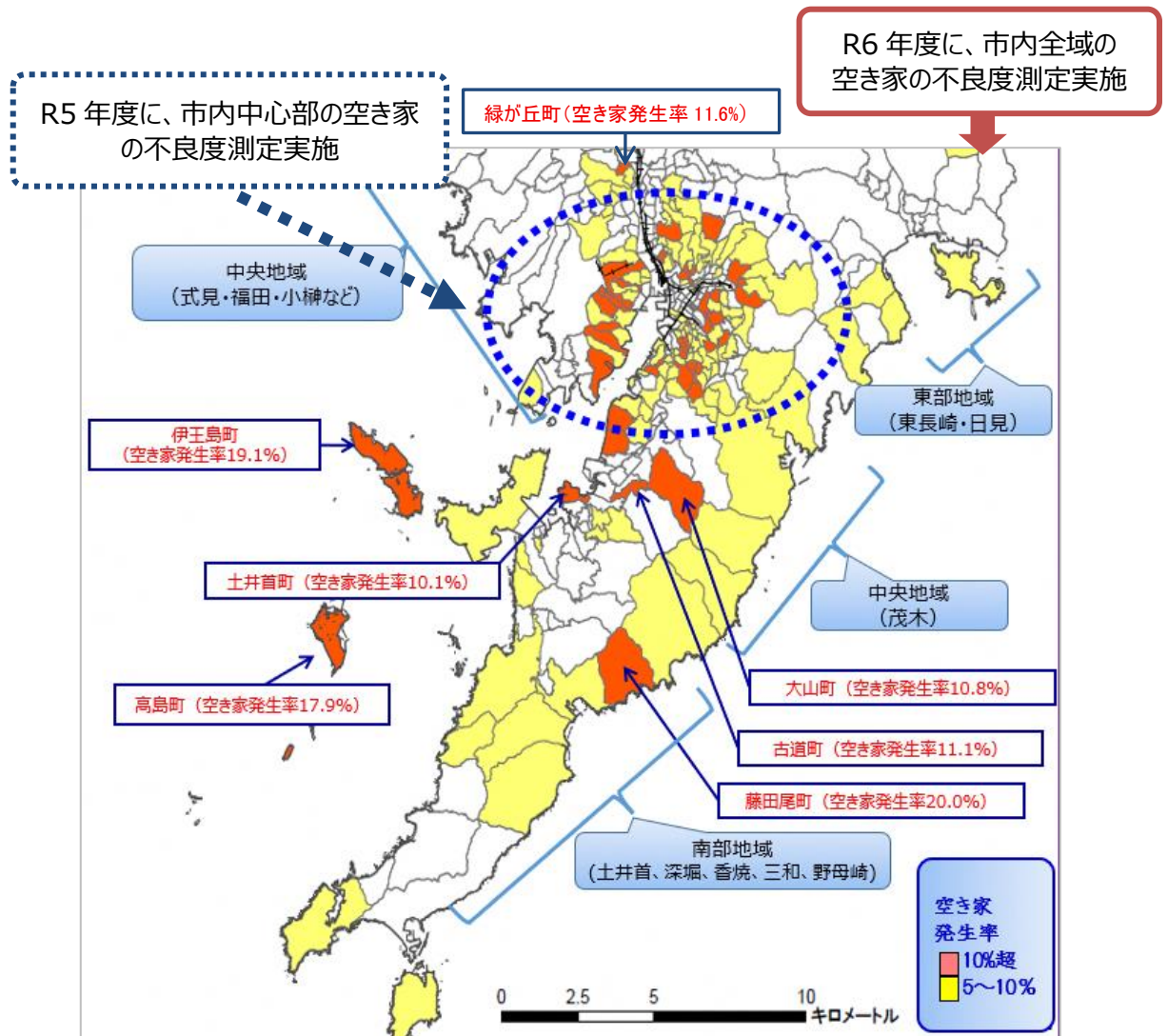
	H20	H25	H30	R5	R5 長崎県	R5 全国
住宅総数	213,310	230,500	219,750	218,050	655,000	65,046,700
空き家総数	31,980	33,870	33,900	39,050	113,000	9,001,600
その他の空き家数	12,120	12,970	15,270	17,350	64,900	3,856,000
住宅総数に占める 空き家率	15.0%	14.7%	15.4%	17.9%	17.3%	13.9%
空き家総数に占める その他の空き家率	37.9%	38.3%	45.0%	44.4%	57.4%	42.8%



### (3) 空き家不良度測定調査について（実態の把握）

危険な空き家が発生する要因として、住宅用地特例（※）の適用のため空き家を放置することが上げられます。そこで、空き家の適切な管理の促進と税負担の公平性を図るため、令和 5 年度から 6 年度にかけて、市内全域の空き家の戸数や不良度を測定しました。不良度の高い老朽危険空き家につきましては、適切に管理されていない空き家であるとして、住宅用地特例の解除の対象となります。調査方法及び調査結果は以下のとおりです。

※ 住宅用地特例…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）



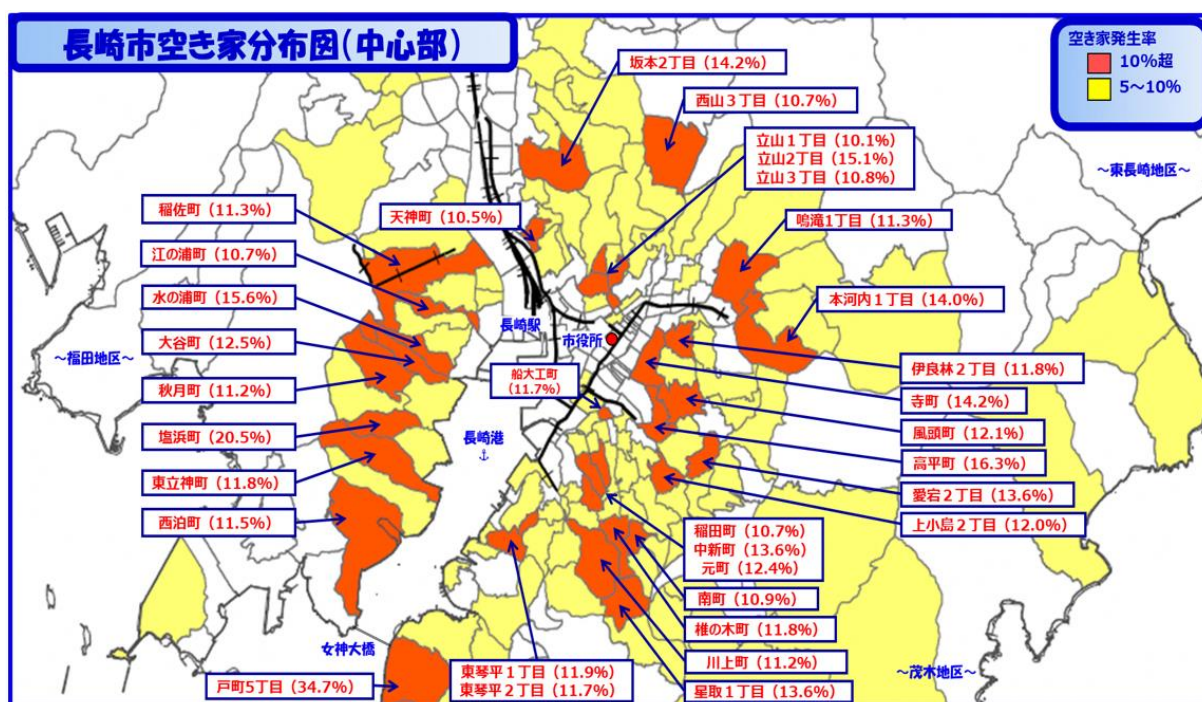
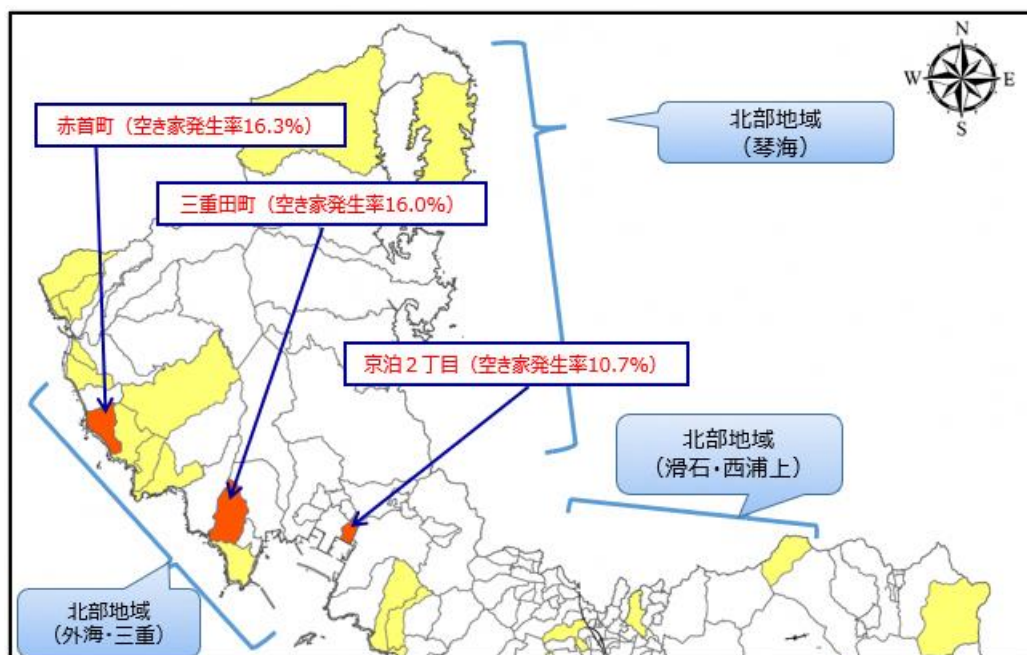
※「空き家発生率」は老朽危険空き家を含むすべての空き家を指す。

- R 5 年度に、(株)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。

#### ※ 空き家の定義

国土交通省「地方公共団体における空家調査の手引き（H24）」から引用。公道からの外観目視による調査で次の要件に該当するもの

- 郵便受けに郵便物等が大量に溜まっている
- 電気、水道、ガスメーターが停止又は撤去
- 窓ガラスの破損
- 建物全体に雑草が繁茂し、居住の気配なし など



## 【調査結果】

- 空き家発生率  
都心部及び市街中心部周辺の斜面市街地において、空き家発生率が10%を超える町が多く見られ、空き家の利活用が進んでいないことが推察される。
- 老朽危険空き家  
市内に約9,300戸の空き家があることを把握し、それらの分類調査を行い、老朽危険空き家の候補となる家屋260戸を特定した。そのうち160戸は建築指導課において老朽危険空き家として把握済みであり、残りの約100戸について順次確定作業を行っている。

# 長崎市内の空き家調査について（空き家の不良度の測定結果）※R5～R6実施

## 不良度測定対象空き家の選定



## 不良度測定結果（委託業者速報値）

空き家の状況	戸数	発生率
空き家	3,048	86.7%
空き地（解体済み）	220	6.2%
居住中	126	3.6%
調査不可	123	3.5%
小 計	3,517	100%

不良度	戸数	発生率
100点以上	252	8.3%
50点～100点未満	402	13.2%
15点～50点未満	1,149	37.7%
0点～15点未満	1,245	40.8%
小 計	3,048	100%

高  
不良度  
低

老朽危険  
空き家候補

## （４） 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 7 年 3 月末現在で 884 戸となっています。また、特定空家等のなかでも、腐朽・破損の程度が一定以上かつ周囲に対して危険性がある、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）

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
把握件数	1,131	1,283	1,435	1,623	1,796	1,923	2,060
解決件数	664	721	791	915	977	1,073	1,176
残存件数	467	562	644	708	819	850	884
うち老朽危険空き家	99	148	165	179	175	181	184

### 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。

増加率では市街中心部が突出していますが、もともと空き家数の多い斜面市街地（密集及びその他）においても増加数は高止まりしています。

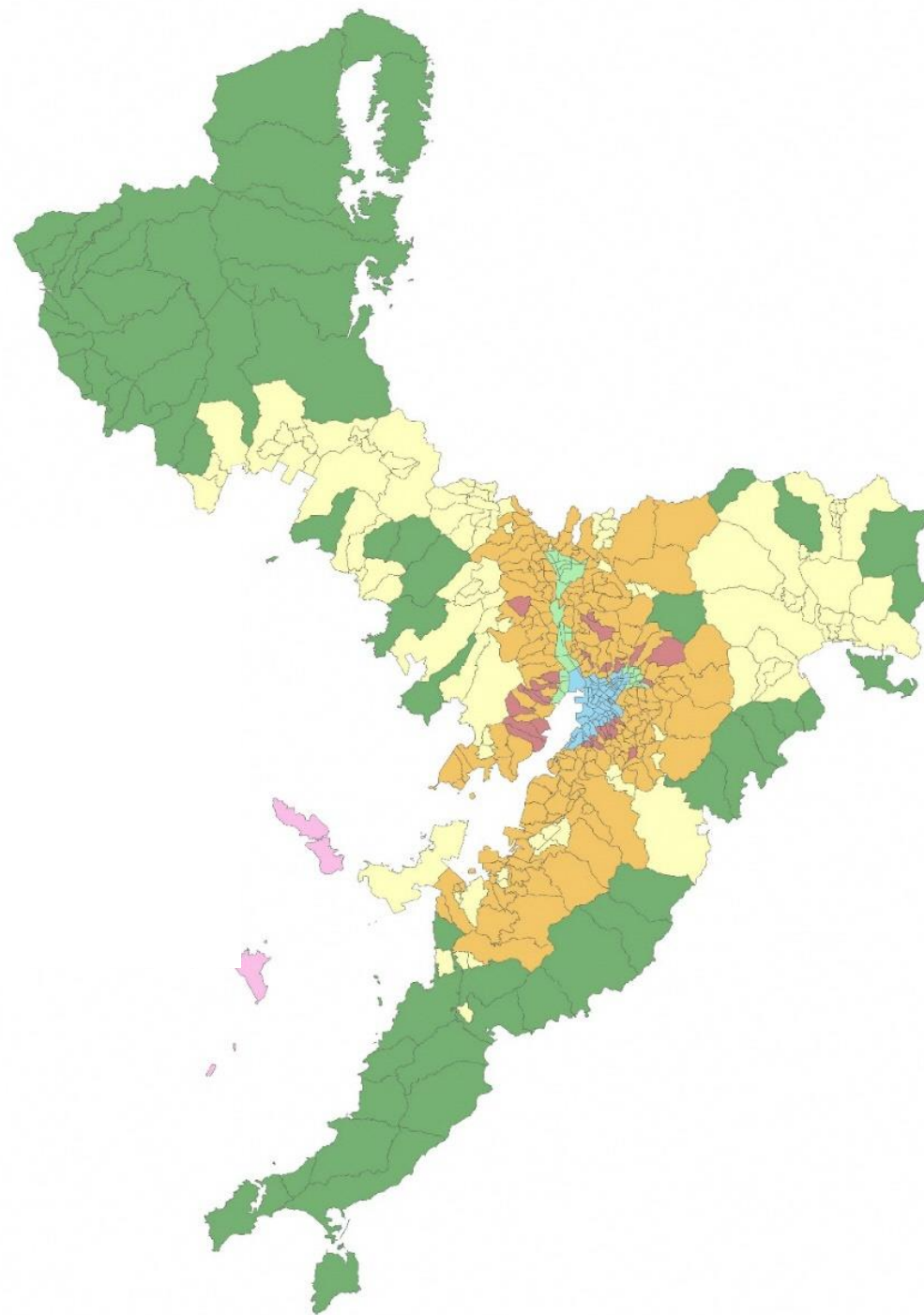
### 注）住宅・土地統計調査結果と空き家不良度調査の使い分け

住宅・土地統計調査は抽出調査からの推計結果で、空き家不良度調査は実施調査結果であるため、数値に差が生じています。数値の性格上、住宅・土地統計調査結果は大きな動向を見るものとして活用し、具体の改善策は空き家不良度調査結果をもとに実施を検討します。

【市街地類型別の特定空家等の推移】

市街地類型	R1		R6		増減	増減率 (%)
	件数	割合(%)	件数	割合(%)		
都心部	28	5.0	40	4.5	12	42.9%
市街中心部	8	1.4	51	5.8	43	537.5%
斜面市街地 (密集)	107	19.0	152	17.2	45	42.1%
斜面市街地 (その他)	301	53.6	449	50.8	148	49.2%
郊外地	58	10.3	108	12.2	50	86.2%
集落・半島部	47	8.4	65	7.4	18	38.3%
島しょ部	13	2.3	19	2.1	6	46.2%
計	562	100	884	100	322	57.3%

※R1 は R2.3 月末、R6 は R7.3 の件数。



## 4 前計画の取り組み状況等

### (1) 前計画の目標達成状況及び分析

前計画においては、課題解決のため「特定空家等にしない」、「特定空家等をなくす」という2つの基本方針を定め、3つの成果指標及び取り組み項目を設定しました。令和7年度末の達成状況及び分析は、次のとおりです。

#### 【成果指標の達成状況】

基本方針	成果指標	直近値 (R1 年度)	目標値 (R7 年度)	実績値 (R6 年度)	達成率
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	公開 154 件 活用 46 件	77.0% 92.0%
	市に相談があった空き家のうち、不動産市場で売買や賃貸などの流通につながった件数	-件	50 件	17 件	34.0%

#### 【検証】

空き家バンク関連については、登録件数が増えていないことにより、住まいを検討する際の選択肢となっていない可能性がある。令和6年度より、市内での転居を検討している者も対象となっており、有効な情報発信の方法について更に工夫する必要がある。

市に相談があった空き家のその後の流通については、市への相談を民間での市場流通につなげられていないため、新制度である空家等管理活用支援法人の指定など、外部との連携と周知の強化を再検討する必要がある。

#### 基本方針1における取り組み項目の成果分析

##### ア 住環境の整備

居住継続支援では補助金制度による一定の成果（性能向上リフォーム増加）がある一方、市民コーナーでのリフォーム相談実績は伸びていない。リフォーム相談の周知が必要。

##### イ 建て替えの促進

建築基準法に基づく連坦制度を検討したが、接道する道路幅員に一定制限があり、実質的には建築基準法第43条第2項（ただし書き）での対応が適切と判断した。

##### ウ 空き家の有効活用

移住・定住施策の実績は一定数ある。空き家バンクの登録件数の伸び悩み、町家活用の停滞、地域活動向けリフォーム補助の未利用が課題。空家等管理活用支援法人制度の導入や周知方法の工夫による実績増を図りたい。補助金制度の周知、空き家バンクの登録件数や、その活用者を増やす取り組みが必要。

##### エ 所有者等の意識啓発

空家活用事例の周知や出前講座の開催などにより、空き家問題についての所有者意識の醸成を図っている。一方、空き家に関する苦情・相談は増加しており、行政による広報・啓発活動だけでは成果に繋がりにくい。

基本方針	成果指標	直近値 (R1 年度)	目標値 (R7 年度)	実績値 (R6 年度)	達成率
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	103 件	137.3%
<b>【検証】</b> 目標は達成したが、特定空家等は増加している。 今後の一層の解決の向上が必要である。					
基本方針 2 における取り組み項目の成果分析					
<b>ア 老朽危険空き家への進行防止</b> 除却費支援については、対象空き家を拡大して除却を推進し、老朽危険空き家の防止を図った。利用件数も伸びており、今後も継続していく。 近隣住民等から再度相談のあった物件に対して都度、現地確認や対応を行い、特定空き家等の中でも老朽化して特に危険な老朽危険空き家について、現地確認を実施した。 今後も老朽危険空き家の経過観察を定期的に行うとともに、全ての特定空き家等の経過観察ができる体制づくりの検討が必要。					
<b>イ 特定空き家等の指導強化・除却推進</b> 老朽危険空き家対策事業については、実績が少ない状況であるが、所有者が土地建物を寄附し、公共空地として活用するもので、所有者負担が少なく老朽危険空き家の解消につながる有効な方法であるものの、公共用地の管理が残るなど課題もあり、代執行とのすみわけなど事業見直しが必要。 除却費補助金については、補助金対象を拡大し、件数も増やすなど除却支援を強化した。 また、所有者等への文書による指導を強化している。今後は、特に老朽危険空き家の所有者等に対する指導・勧告を積極的に行う必要がある。					

## （２）前計画期間中における法改正について

以下の通り、国においても、空き家空き地等の管理不全を抑止する目的で、所有者に対する責務を強化する等の法改正が行われています。

### ア 所有者の責務強化

- （ア） 空家特措法の改正（Ｒ５年６月１４日公布、Ｒ５年１２月１３日施行）
  - ・ 現行の適切な管理の努力義務に、国や自治体の施策に協力する努力義務が追加

### イ 所有者不明土地に対する管理・活用強化

- （ア） 民法の改正（Ｒ３年４月２８日公布　Ｒ５年４月１日施行）
  - ・ 所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度の創設
- （イ） 所有者不明土地法の改正（Ｒ４年５月９日公布　Ｒ４年１１月１日施行）
  - ・ 所有者不明・管理不全土地等について、管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与
  - ・ 所有者不明土地対策の推進体制の強化（対策計画や協議会の設置を可能に）
  - ・ 利用の円滑化の促進（地域福利増進事業の拡充など）
  - ・ 災害等の発生防止に向けた管理の適正化（管理不全土地等への勧告・命令・代執行制度）

### ウ 空家等に対する管理・活用強化

- （ア） 空家特措法の改正（Ｒ５年６月１４日公布、Ｒ５年１２月１３日施行）
  - ・ 活用拡大（空家等活用促進区域指定、空家等管理活用支援法人指定制度など）

### エ 特定空家等や所有者不明土地にしないための管理強化

- （ア） 不動産登記法の改正（Ｒ３年４月２８日公布　Ｒ６年４月１日施行）
  - ・ 相続登記の未了への対応（相続登記申請の義務化など）
  - ・ 住所変更登記等の未了への対応（住所変更登記等の申請の義務化など）
  - ・ その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正
- （イ） 空家特措法の改正（Ｒ５年６月１４日公布、Ｒ５年１２月１３日施行）
  - ・ 管理の確保（特定空家等になるおそれのある管理不全空家等の所有者等に対する指導・勧告）
  - ・ 特定空家の除却等（事前の命令手続きを経ない緊急時の代執行制度が創設）
- （ウ） 相続土地国庫帰属制度の創設（Ｒ３年４月２８日公布　Ｒ５年４月２７日施行）
  - ・ 相続及び遺贈により取得した土地を国庫に帰属させ、管理の不全化を防止

### (3) 社会情勢の変化

空き家に関する社会状況について、3 (1) で空き家が発生する背景をあげていますが、特に世帯数の減少は、居住している家が空くことに直結するため空き家が発生する大きな要因となります。

#### ア 令和元年から令和5年の5年間

人口は毎年同水準で減少しており、世帯数も減少傾向にあります。

空き家総数は増加しており、賃貸用・売却用などに当てはまらない「その他の空き家」や、特定空家等も増加しています。

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。

世帯数減少 ⇒ 空き家総数加 ⇒ 売却・賃貸用空き家の供給過多  
⇒ 「その他の空き家」増加 ⇒ 空き家の管理不全 ⇒ 特定空家等が増加

#### 【空き家と人口、世帯数の推移】

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
人口	418,998	413,845	409,158	403,628	398,747	393,052	388,261
増減	-	△5,153	△4,687	△5,530	△4,881	△5,695	△4,791
世帯数	207,444	206,633	206,213	205,350	205,396	205,061	205,139
増減	-	△811	△420	△863	46	△335	78
空き家総数	33,900	-	-	-	-	35,050	-
増減	-	-	-	-	-	5,150	-
その他の 空き家数	15,270	-	-	-	-	17,350	-
増減	-	-	-	-	-	2,080	-
特定空家等数	467	562	644	717	819	850	884
増減	-	95	82	73	102	31	34

※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R7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。

#### 【前計画の5年間において顕著にみられる傾向及び今後予測される傾向】

- ・ 人口・世帯数の減少率上昇による空き家増
- ・ 斜面市街地の空き家率の上昇
- ・ 市街中心部・斜面市街地の特定空家増

#### 【国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口】

	2025 (R7)年	2030 (R12)年	2035 (R17)年	2040 (R22)年	2045 (R27)年	2050 (R32)年
人口	388,261	362,388	342,057	321,182	300,255	280,138
世帯数	205,139	190,731	180,030	169,043	158,029	147,441

2025年の人口、世帯数は、R7年3月末の住民基本台帳より。特定空家等数は、R7年3月末現在の残存件数。

※2030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（R5年3月推計）。

※2030年以降の世帯数は、上記人口を世帯人員1.9人（人口/世帯数（R7年3月末住民基本台帳））として算出。

## 5 前計画を踏まえた今計画の課題

前章で示した社会状況分析のとおり、今後世帯数の減少が加速することにより空き家総数、ひいては特定空き家等の数はますます増加することが懸念されます。

また、前計画の取り組み等の実績、成果を踏まえ、今後の特定空き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、次の課題に対応する必要があります。

### ア 空き家の流通の課題

- ・ 特に斜面市街地において、居住性の高い場所（車両の乗り入れが可能など）以外の中古住宅の需要が低い。
- ・ 利便性の高い都心部近くの斜面地でも空き家率が高い。
- ・ 利便性の高い都心部近くの空き家がアフォードブル（手頃な価格で入居できる）な住宅として流通できる可能性がある。

### イ 空き家の利活用の課題

- ・ 住宅以外の用途での活用が進んでいない。
- ・ 斜面市街地の活用が困難な空き家等について、除却が進まない場合に近隣住民への影響が大きい。

### ウ 相談体制の課題

- ・ 所有者が空き家を手放す際に直面する多様な問題の相談先がない。

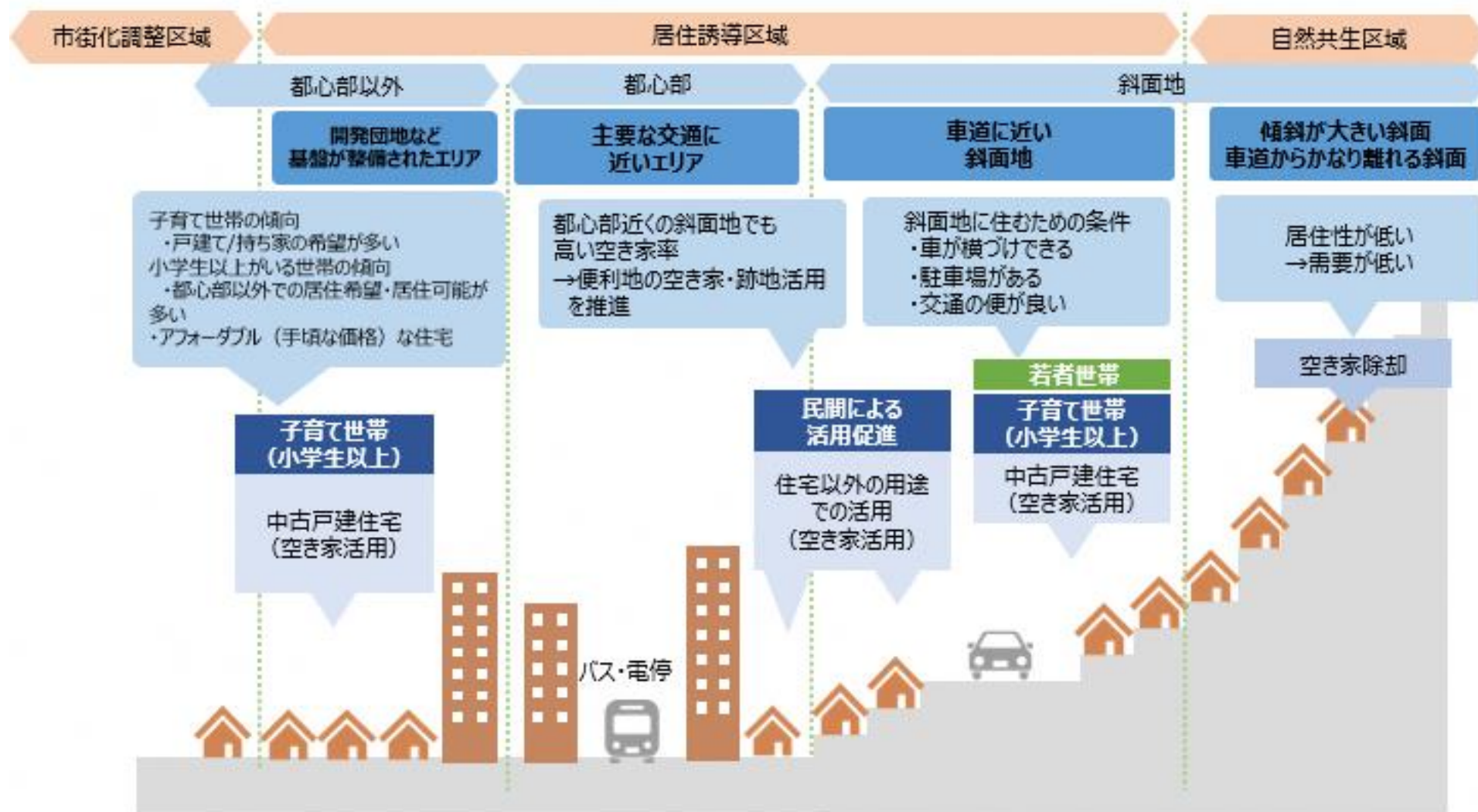
### エ 周知・啓発の課題

- ・ 所有者の自主管理の意識啓発が進んでいない。
- ・ 所有者に対し、相続等の法的な問題など、空き家になる前に着手する必要がある問題の周知・啓発が進んでいない。
- ・ 所有者に対し、空き家を放置することのリスクや、空き家になってしまった時の手続きなどの周知・啓発が進んでいない。
- ・ 様々な空き家問題に対し民間と連携した周知・啓発が進んでいない。

### オ 老朽危険空き家・特定空き家等に対する指導等の課題

- ・ 「空き家不良度測定調査」により、老朽危険空き家の可能性がある家屋について、老朽危険空き家の候補となる家屋 260 戸を特定した。
- ・ 空き家総数の増に伴う特定空き家等について指導しているものの、増加している。

【エリア別で分析した課題・対策のイメージ】



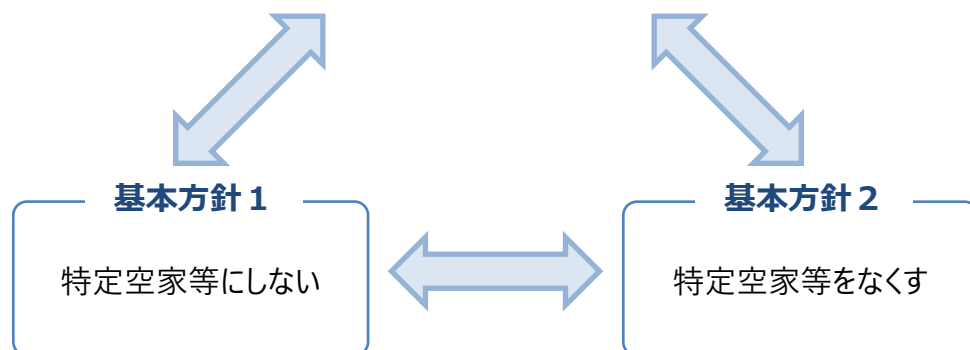
## 6 空家等対策計画の基本的な考え

### (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。

#### 基本理念

市民が安全で安心して住み続けられるまちをつくるため、防災、衛生、景観等の面で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家（特定空き家等）にしないとともに、特定空き家等をなくす



### (2) 計画の対象住宅等

法に規定する「空き家等」を対象としますが、除却については、法の規定上「空き家等」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「空き家等」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き家等に対して、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「特定空き家等」とならないものに対応することを想定している。

### (3) 空き家等の調査及びデータベースの整備

特定空き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、さらなる特定空き家等の把握に努め、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なく、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。

#### （４）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、後述 6（２）ア「空家等の適正管理にかかる周知・啓発」のとおり取り組みます。

#### （５）法に基づく処理

「８ 特定空家等に対する法の運用や措置」（P34）に記載

## 7 基本方針に資する取り組み

前計画の課題を踏まえ、「官民連携した空き家の活用策の強化」「メリハリのある空き家対策」「指導・周知・啓発による空き家管理の強化」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)～(3)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、新たに取り組むものは「☆」で表示しています。

### (1) 基本方針1「特定空き家等にならない」に資する取り組み

#### 【目的】空き家の活用

#### ア 民間主体の空き家対策の促進

##### ☆空き家等管理活用支援法人の指定

民間事業者が空き家等の管理・活用に関する普及啓発などを行い、空き家対策に取り組む地方公共団体の補完的な役割を果たしていけるよう、新たに空き家等管理活用支援法人を指定します。

##### ☆空き家等管理活用支援法人による空き家の流通促進、啓発等の支援

空き家等管理活用支援法人が行う空き家等の所有者からの相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングについて、公的立場から活動を支援します。

#### イ 空き家を活用する民間活動の支援

##### ●空き家活用の補助金による支援

長崎市に住みたい人、住んでいる人が空き家を活用したリフォームを行う際に利用できる補助金を用意し、空き家の更なる有効活用を支援します。また、空き家等を活用した地域の交流施設整備や空き家となった町家・洋館の有効活用について支援します。

##### ●空き家バンクの充実

空き家・空き地情報バンクを充実させ、情報提供し、空き家の活用を促進しています。空き家等管理活用支援法人との連携や、全国版空き家・空き地バンクへの参加検討など、空き家・空き地バンク制度の充実を図ります。

##### ○空き家にならないためのリフォームの推奨

市内居住者等に住宅を長く使用してもらうため、バリアフリー化や省エネ化などの住宅の性能向上を図るリフォーム工事に要する費用の一部を助成します。また、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」との協定により、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。

##### ○民間事業者の空き家を活用した取り組みの広報周知

民間事業者が取り組んだ空き家活用事例について広く周知します。また、民間事業者同士の連携を促し空き家の活用がより一層広がるよう支援します。空き家・空き家跡地を活用した事例を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います。

## (2) 基本方針 1「特定空家等にしない」及び基本方針 2「特定空家をなくす」の両方に資する取り組み

### 【目的】空き家の活用・特定空家等の除却

#### ア 空き家等の適正管理にかかる周知・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や放置した際リスクなどの周知を図り、管理意識を啓発するとともに ホームページ、広報紙や講座を通じて市の補助制度等の情報を発信します。

また、空家等管理活用支援法人の指定により、相談体制を充実させることで、空家等の適正な管理・処分を図ります。

##### ○「住まいの終活」(出前講座)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。

また、出前講座は、開催要請に応じて各団体等様々な単位で実施します。

##### ○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などが実施している「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。

#### イ まちづくりの視点から空き家の活用・除却を促進

##### ○「長崎市立地適正化計画」と調和を図った流通の促進

「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の取組みを具体的に進めていく「長崎市立地適正化計画」と調和を図る形で、土地の利便性が高く安全で暮らしやすいエリアにある空家等の流通を重点的に促進します。

##### ○住宅以外での活用

空き家の活用において、地域によっては、コンビニやカフェ、診療所など生活利便施設が必要であり、住宅以外の活用が望まれることもあります。また、人口減少から住宅以外での活用も必要です。しかし、建物用途などの法令による制限もあることから、「空家等活用促進区域」や規制緩和も含め、地域のニーズに応じて適切な手法を検討します。

##### ○既存道路の改良(関連事業)

車が通ることのできない階段道や、道幅が狭い道路において、用地提供等を含めた事業協力が得られる道路については、多少狭くても車が通ることができる道路へ改良し、住民の居住環境の改善と防災性の向上に取り組みます。

### (3) 基本方針 2「特定空家等をなくす」に資する取り組み

#### 【目的】特定空家等の除却

#### ア 安全安心のため空き家・空き家跡地の適正管理を促進

##### ○法改正の周知・啓発

令和 5 年の空家特措法の改正により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家になる前の段階から空き家の適切な管理が図られるよう、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家等」を、市町村長が勧告できるようになりました。勧告を受けると敷地にかかる固定資産税などの軽減措置の適用を受けることができなくなります。

また、民法等の改正により相続登記の申請が義務化されることや、土地を国庫に帰属させることを可能とする相続土地国庫帰属制度が創設されるなど空き家対策に関する法改正の周知啓発に努めます。

##### ☆住宅用地特例の解除、増額分の減免

空き家が、法による勧告をうけた場合や土地の固定資産税軽減措置の解除要件に該当した場合は、固定資産税（土地）の課税標準の軽減措置が解除されます。

軽減措置が解除されたのち、令和 10 年 12 月 31 日までの間に、当該空き家を除却した場合には 3 年間税の減免措置が受けられることから、空き家の除却を促すよう制度の周知を行います。

##### ○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 7 年 3 月末現在 884 件）について、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。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空家等管理活用支援法人などの民間事業者の協力を得ながら体制の強化に努めます。

#### イ 安全安心のため老朽危険空き家の除却を促進

##### ●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を行います。特に老朽危険空き家の所有者等に対しては、積極的に勧告を行うとともに、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がある場合などは、条例に基づく緊急安全代行措置や緊急代執行、行政代執行についても実施を慎重に検討します。

また、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専門知識や経験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を行います。

※ 勧告を行った場合、当該特定空家等の敷地に対する固定資産税の住宅用地特例の対象外になります。

##### ○老朽危険空き家の除却の推進

老朽危険空き家の除却を促進するため、法による指導を強化すると共にその除却工事費の一部を助成し、除却を推進します。

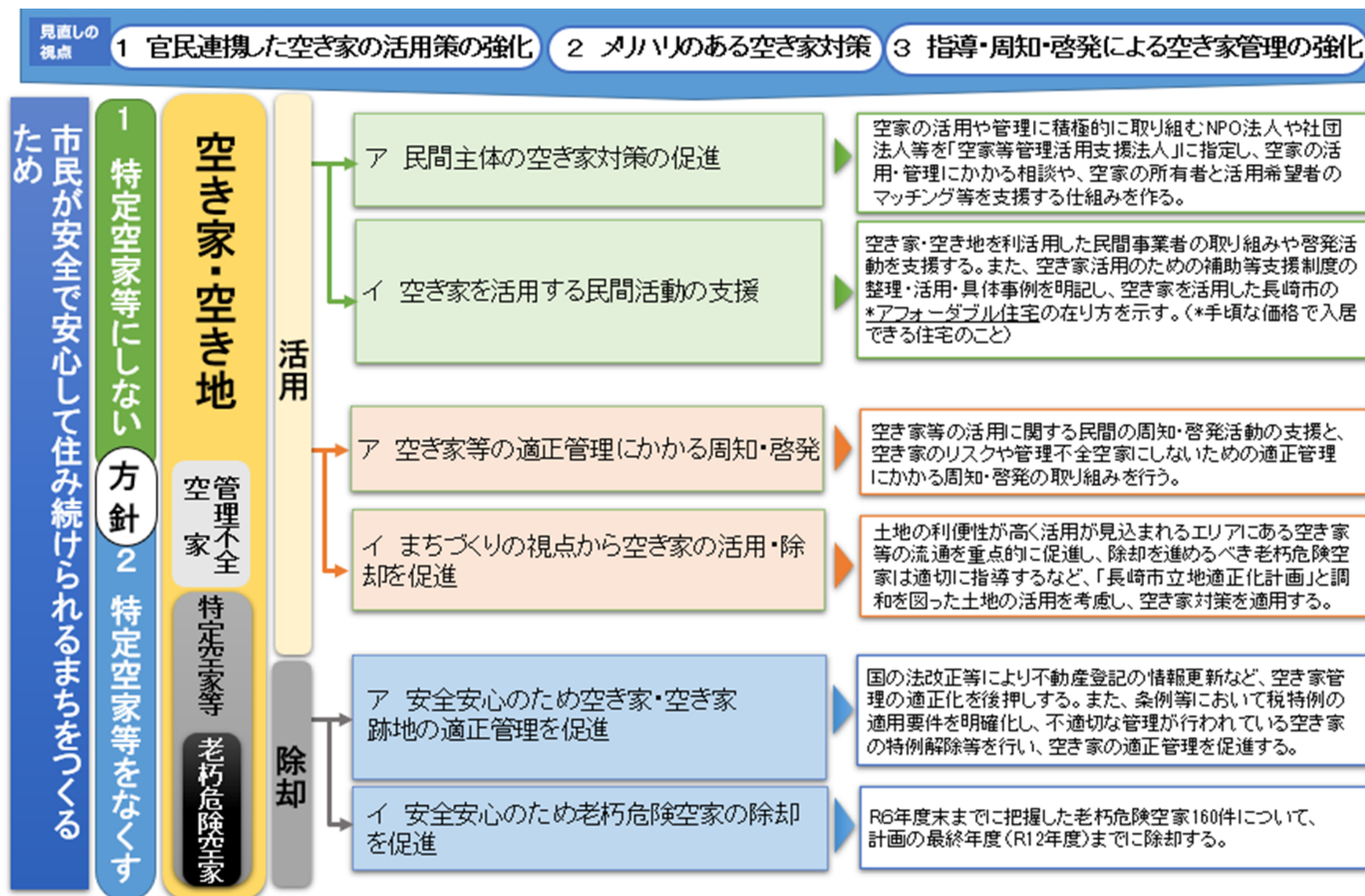
##### ○特定空家等の除却支援

特定空家等の除却を促進するため、その除却工事費の一部を助成し、除却を支援します。

#### ○跡地管理の重要性に関する啓発

特定空家等の所有者へ、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います。

なお、上記取り組みについて、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、個別に調整します。



計画の方針	実施する主な取り組み
ア 民間主体の空き家対策の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>☆空き家等管理活用支援法人の指定</li> <li>☆空き家等管理活用支援法人による空き家の流通促進、啓発等の支援</li> </ul>
イ 空き家を活用する民間活動の支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空き家活用の補助金による支援</li> <li>●空き家バンクの充実</li> <li>○空き家にならないためのリフォームの推奨</li> <li>○民間事業者の空き家を活用した取り組みの広報周知</li> </ul>
ア 空き家等の適正管理にかかる周知・啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>○「住まいの終活」(出前講座)の推進</li> <li>○空き家見守りサービスの周知</li> </ul>
イ まちづくりの視点から空き家の活用・除却を促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「長崎市立地適正化計画」と調和を図った流通の促進</li> <li>○住宅以外での活用</li> <li>○既存道路の改良(関連事業)</li> </ul>
ア 安全安心のため空き家・空き家跡地の適正管理を促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○法改正の周知・啓発</li> <li>☆住宅用地特例の解除、増額分の減免</li> <li>○特定空き家等の経過観察の強化</li> </ul>
イ 安全安心のため老朽危険空き家の除却を促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>●法による指導等の強化</li> <li>○老朽危険空き家の除却の推進</li> <li>○特定空き家等の除却支援</li> <li>○跡地管理の重要性に関する啓発</li> </ul>

注：☆は新規、●は拡大、○は継続する取り組み

#### （４） 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 (R6 年度)	目標値 (年間)	累計値 (R8～12)
1 特定空家等にしない	空家等管理活用支援法人の年間活用件数	-	15 件	75 件
2 特定空家等をなくす	特定空家等の年間解決件数	103 件	100 件	500 件

#### （５） その他

（１）～（３）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。

## 8 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必要な措置を講じていきます。

### (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）（P41～50 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

所有者等へ文書により現状を伝えとともに、本市への連絡や適正管理を依頼します。連絡があった場合は、処分や活用の意向など事情の把握を行い、本市の補助金制度等を紹介するなど口頭による助言・指導を行います。

#### ウ 助言又は指導

(イ) の文書送付や口頭での助言・指導を行った後、特定空家等の状態が改善されない場合には、所有者等に対し、法第 22 条第 1 項の規定に基づき、必要な措置をとるよう書面により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 22 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

エ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 22 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 22 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 緊急代執行**

災害その他非常の場合において、勧告を受けた特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときは、法第 22 条第 11 項の規定に基づき、必要な措置を代執行することができます。

## **ケ その他**

### **(ア) 略式代執行**

法第 22 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ができます。これ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するなどの課題があります。

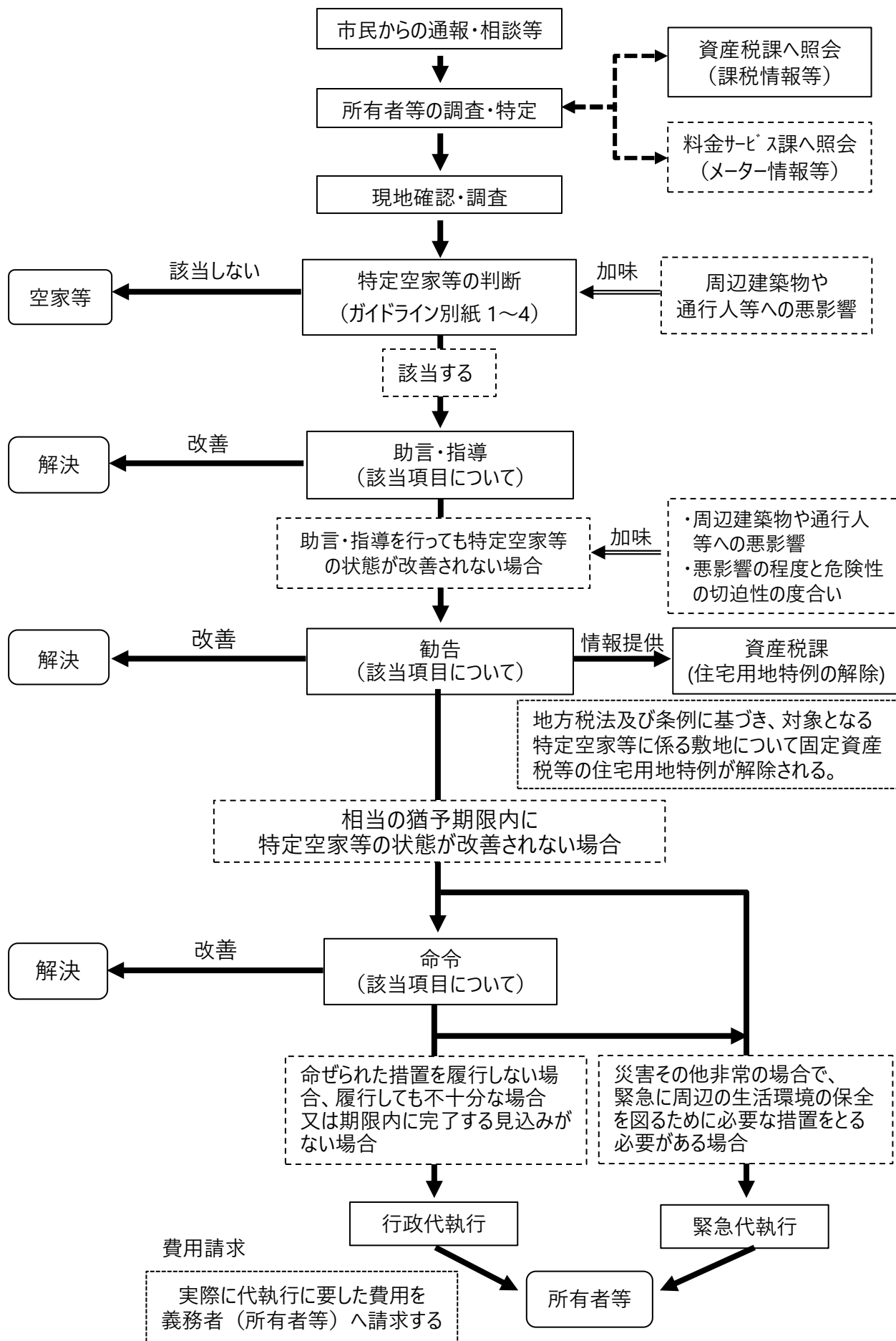
### **(イ) 緊急安全代行措置**

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】



## 9 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議

法第8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
<b>基本方針1「特定空家等にしない」</b>		
<b>ア 民間主体の空き家対策の促進</b>		
	空家等管理活用支援法人の指定	住宅政策室
	空家等管理活用支援法人による空き家の流通促進、啓発等の支援	住宅政策室
<b>イ 空き家を活用する民間活動の支援</b>		
	空き家活用の補助金による支援	住宅政策室、まちなか事業推進室、文化財課、自治振興課、地域コミュニティ推進室
	空き家バンクの充実	住宅政策室、建築指導課、長崎創生推進室
	空き家にしないためのリフォームの推奨	住宅政策室
	民間事業者の空き家を活用した取り組みの広報周知	住宅政策室
<b>基本方針1「特定空家等にしない」及び基本方針2「特定空家等をなくす」</b>		
<b>ア 空き家等の適正管理にかかる周知・啓発</b>		
	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	住宅政策室、建築指導課
	「住まいの終活」（出前講座）の推進	住宅政策室、建築指導課
	空き家見守りサービスの周知	住宅政策室、建築指導課
<b>イ まちづくりの視点から空き家の活用・除却を促進</b>		
	「長崎市立地適正化計画」と調和を図った流通の促進	住宅政策室、都市計画課
	住宅以外での活用	住宅政策室
	既存道路の改良（関連事業）	各総合事務所（地域整備課）

基本方針 2「特定空家等をなくす」		
<b>ア 安全安心のため空き家・空き家跡地の適正管理を促進</b>		
	法改正の周知・啓発	建築指導課
	住宅用地特例の解除、増額分の減免	資産税課
	特定空家等の経過観察の強化	建築指導課
<b>イ 安全安心のため老朽危険空き家の除却を促進</b>		
	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	資源循環課
	植栽・雑草等、悪臭、害獣等への対応	環境政策課
	景観・歴史的風致維持への対応	景観推進室
	道路（市道）管理面からの対応	各総合事務所（地域整備課）
	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
	老朽危険空き家の除却の推進	建築指導課
	特定空家等の除却支援	建築指導課
	跡地管理の重要性に関する啓発	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、空家等管理活用支援法人と密に連携していきます。その他、庁外関係機関とも連携しながら事業の進捗を図っていきます。

#### ア 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

#### イ 所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実

・空家等管理活用支援法人、宅地建物取引業協会など

#### ウ 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

#### エ 危険回避のための措置

・警察など

#### オ 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

## 10 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、建築指導課及び空家等管理活用支援法人が窓口となり、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 （指導に関するもの）	建築指導課 （空き家相談窓口）	095 - 829 - 1174
空家等に関する相談 （相続・活用に関するもの）	空家等管理活用 支援法人	HPに掲載(随時更新)

#### 【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	住宅政策室
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	資源循環課
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、会員団体に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) 全国賃貸住宅経営者協会連合会		
関係団体	(一財) 長崎県住宅・建築総合センター		
	長崎県住宅供給公社		
	(一社) 長崎県建築士会		
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		

※会員団体は令和 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（R3年度～R7年度）の取り組み等の実績

<p>               取り組み（○）・検討（☆）事項             </p>	<p>               実績             </p>	<p>               分析                効果大（○）                効果小（△）                未実施（×）             </p>
<p> <b>基本方針 1「特定空家等にならない」</b> </p>		
<p> <b>ア 住環境の整備</b> </p>		
<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                R2：20 件、R3：13 件、R4：3 件、R5：2 件、R6：7 件             </p>	<p>               （△）減少傾向が課題。相談件数が大幅に減少（R2の20件からR5には2件）。周知不足やニーズの変化が考えられる。R6での若干の回復は注目だが、継続的な施策強化が必要。             </p>
<p>               ○ 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。             </p>	<p>               ◎ながさき住みよ家リフォーム補助金                R2：1163 件、R3：904 件、R4：843 件、R5：799 件、R6：412 件                 ◎住宅性能向上リフォーム補助金                R2：636 件、R3：618 件、R4：632 件、R5：560 件、R6：781 件                 ◎安全・安心住まいづくり支援事業                R2：20 件、R3：15 件、R4：10 件、R5：9 件、R6：6 件             </p>	<p>               （○）性能向上リフォーム補助金はR6に増加し、省エネ・バリアフリー関心の高まりを反映。他 2 補助金は縮小傾向。             </p>
<p>               ○ 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。             </p>	<p>               適正な維持管理を行った。（R2～R6年度の年間平均維持管理費：930 千円）             </p>	<p>               （△）安定した維持管理実績だが、利用度は限定的。             </p>
<p>               ○ 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、市道認定にかかる幅員や縦断勾配について、独自の基準を設け、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             </p>	<p>               ◎車みち整備実績                R4：3 路線（三原 27 号線ほか 2 線）                R5：1 路線（戸町 41 号線）                計：4 路線             </p>	<p>               （△）2 年間で 4 路線の車みち整備、1 路線のくらしの道整備にとどまる。             </p>

<p>「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。</p>	<p>◎くらしの道整備実績 R6：1 路線（春日町 1 号線） 計：1 路線</p>	
<p>イ 建て替えの促進</p>		
<p>☆ 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。</p>	<p>建築基準法の集団既定の特例制度について、連担建築物設計制度などを研究し、旗竿敷地などの建て替え困難な空家等へは法第 43 条ただし書許可にて対応することとした。</p>	<p>（×）実質的な法 43 条ただし書許可にての対応ができるものの、中には囲繞地となり建て替えができない場合もあり、除却による宅地の活用に対応が必要。</p>
<p>ウ 空き家の有効活用</p>		
<p>○ 空家等を活用した移住・定住促進対策等の実施 空家・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。</p>	<p>【情報発信】 ◎移住支援空家リフォーム補助金 R2：5 件、R3：5 件、R4：6 件、R5：4 件、R6：7 件 ◎空き家家財処分費補助 R2：0 件、R3：1 件、R4：1 件、R5：1 件、R6：2 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 R2：8 件、R3：2 件、R4：3 件、R5：2 件、R6：1 件 ◎まちなか町家等活用助成金 R2：1 件、R3：1 件、R4：1 件、R5：0 件、R6：0 件</p>	<p>（○）移住支援補助金は若干増加だが件数は少数。空き家バンク利用による移住は 8 件→1 件と減少。町家活用も少数。</p>
<p>☆ 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。</p>	<p>令和 5 年度から市内での転居希望者も対象とした。 ※R6 未登録実績 R5：市外 48、市内 29、計 77</p>	<p>（△）対象者の拡大により利用の更なる促進を図る。</p>

		R6：市外 52，市 内 36、計 88	
☆ 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。		特定目的活用支 援空き家リフォーム 補助金 R2：0 件、R3：0 件、R4：0 件、 R5：0 件、R6：0 件	(×) 5 年間で補 助実績がゼロ。住 宅以外への活用は 必要であり、その支 援として制度の周 知を強化。
☆ 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 民間事業者を提供するなど、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。		令和 5 年の改正 空家特措法におい て「空家等管理活 用支援法人制度」 が創設され、指定し た支援法人に情報 を提供することがで きることとなった。	(×) 制度的基盤 の構築。国の法改 正に基づく対応。実 装状況と効果は今 後の課題。支援法 人指定数、情報提 供実績などの定量 評価が必要。
Ⅰ 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。		◎ 空き家に関する 相談件数 R2：373 件、R3： 364 件、R4：324 件、R5：314 件、 R6：376 件 ◎ 司法書士会、長 崎地方法務局や (一社) 家族の信 託ながさきと共同で 市民向けの説明 会・相談会を開催 ◎ 市の出前講座に 加え、地域包括支 援センターが設置さ れている地区に出 向いての講座を実 施した。 ◎ R4 に住宅課を 分課し、住宅政策 室が空き家・空き地 に関する政策を担う 所管として新設され た。	(○) 相談体制 の強化・組織化に 成功。相談件数は 安定 (373→376 件)。説明会・講 座は定期的に実 施。これにより、所 有者に対する意識 啓発ができています。
○「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 管理のかなどを家族・親族で話をしてもらうよう「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。		◎ 出前講座 R2：0 件、R3：1 件、R4：4 件、 R5：3 件、R6：8 件 ◎ 地域包括支援 センター単位での講 座 R6：11 件	(○) 啓発事業 は拡大。出前講座 は 0 件から 8 件へ、 高齢者向け講座 (地包括 11 件) の定着が進行中。 予防的啓発として 一定の成果。参加 者数や内容の定着

			度測定が課題。
	○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。	◎ふるさと納税：実績なし ◎サービス提供事業者：（公社）長崎市シルバー人材センター、（株）三上住宅◎出前講座や説明会の際に、「空き家見守りサービス」について紹介している。	（△）制度構築は進むも利用実績ゼロ。ふるさと納税による利用がないため、利用経路や周知方法の見直しが必要。市外所有者への直接アプローチ方法の工夫が課題
<b>基本方針 2「特定空家等をなくす」</b>			
	<b>ア 老朽危険空き家への進行防止</b>		
	☆ 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。	R3 に補助金の対象となる特定空家等の評点を50点以上まで拡大した。	（○）補助金の対象を拡大し、件数も増やすなど除却支援を強化した。
	○ 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戸）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。	◎近隣住民や自治会等から再度相談があった物件に対しては都度、現地確認や対応を行っている。 ◎R6年度に、特定空家等の中でもより老朽化し危険なものについて現地確認を実施した。	（○）まずは、老朽危険空き家の経過観察を定期的に行うとともに、全ての特定空家等の経過観察ができる体制づくりを検討する。
	<b>イ 特定空家等の指導強化・除却推進</b>		
	○ 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。	◎長崎市老朽危険空き家対策事業 R2：1件、R3：1件、R4：0件、R5：0件、R6：2件	（○）対象を全市域に拡大したものの実施件数が0件の年もある。これまでに事業の周知に取り組む必要がある。
	☆ 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、その除却工事費解体建材の運搬処分費も含む）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。	R3 年度に補助対象を評点50点以上の特定空家等まで拡大した。	（○）補助金の対象を拡大し、件数も増やすなど除却支援を強化した。
	○ 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	◎文書送付 R2：62件、R3：	（○）携帯電話の普及等により、口

<p>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。</p> <p>(※)勧告を行った場合、当該特定空家等の敷地に対する固定資産税の住宅用地特例の対象外になります。</p>	<p>146 件、R4：107 件、R5：113 件、R6：112 件</p> <p>◎ 口 頭 指 導 R2：116 件、R3：106 件、R4：40 件、R5：28 件、R6：20 件</p> <p>◎ 文 書 指 導 R2：5 件、R3：8 件、R4：8 件、R5：4 件、R6：6 件</p> <p>◎ 勧 告   R2：1 件、R3：0 件、R4：1 件、R5：0 件、R6：2 件</p> <p>◎ 命 令   R2：0 件、R3：0 件、R4：0 件、R5：0 件、R6：0 件</p> <p>◎ 行 政 代 執 行 R2：0 件、R3：0 件、R4：0 件、R5：0 件、R6：0 件</p> <p>◎ 不法投棄   R2～R6：実績なし</p> <p>◎ 雑草・害獣等 空地相談 R2:332 件、R3:378 件、R4:437 件、R5:450 件、R6：474 件</p> <p>衛生害虫 R2:146 件、R3:165 件、R4:220 件、R5:131 件、R6：163 件</p> <p>◎ 歴 史 的 風 致 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>◎ 市道管理   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 特 定</p>	<p>頭（電話）での指導等が難しくなる一方、所有者等への文書送付を強化している。今後は、特に老朽危険空き家の所有者等に対する指導、勧告を積極的に行っていく。</p>
--	--	--

		建築指導課から法に基づき個人情報目的外利用・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。	
○ 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。	◎ 空き家に関する相談件数※()は特定空家等に係る相談件数 R2：373 件(152 件)、R3：364 件(197 件)、R4：324 件(164 件)、R5：314 件(127 件)、R6：376 件(137 件) ◎ 消防局の管理状況調査 R3：644 件(特定空家等)、R6：471 件	(○) R7 の相談件数は、増加しており、今後も現地調査による状況把握、所有者等への助言・指導を行っていく。	
○ 跡地管理の重要性に関する啓発及び相談体制の整備 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)や低未利用地の利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	◎3000 万控除 R2：23 件、R3：23 件、R4：22 件、R5：33 件、R6：19 件 ◎100 万控除 R2：3 件、R3：1 件、R4：6 件、R5：12 件、R6：5 件	(○) 3,000 万円控除や 100 万円控除については、空き家に関する講座等で引き続き周知していく。	

## 《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第二百二十七号)

### (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つ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。第十四条第二項において同じ。）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的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。

### (国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

### (地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

### (空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

### (基本指針)

第六条 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。

## 《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

- 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
  - 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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
  - 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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

## 《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

## 《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

第八条 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。

## 第二章 空家等の調査

### （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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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。

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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

## 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

## 《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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

## 第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

## 《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

## 《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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。）をと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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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

## 《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

ときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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)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。
- 16 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。
- 17 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。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

### (空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

### (支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

## 《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

### (監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

### (情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

### (支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

### (市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

### 第七章 雑則

第二十九条 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。

### 第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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）

（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。

### 附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行）

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による

## 《参考》空家等対策の推進に関する特別措置法

改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 《参考》国のガイドライン別紙 1～4

〔別紙 1〕 保安上危険に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

### 1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

#### （1）建築物

- |             |   |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜<br>・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落<br>・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ             |
| （管理不全空家等）   | ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落<br>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等<br>・雨水浸入の痕跡  |
| （備 考）       | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。<br>・傾斜を判断する際は、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。<br>・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。 |

#### （2）門、塀、屋外階段等

- |             |  |
|-------------|--|
| （特 定 空 家 等） | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜<br>・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| （管理不全空家等）   | ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等   |

#### （3）立木

- |             |  |
|-------------|--|
| （特 定 空 家 等） | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜<br>・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽   |
| （管理不全空家等）   | ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態  |
| （備 考）       | ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下 3.（3）及び 4.（2）において同様とする。 |

### 2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

## 《参考》国のガイドライン別紙 1 ～ 4

- |             |  |
|-------------|--|
| (特 定 空 家 等) | ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出<br>・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状   |
| (管理不全空家等)   | ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状<br>・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態  |
| (備 考)       | ・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）と変状点の組合せ（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、危険度を総合的に評価する。<br>この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和 4 年 4 月 国土交通省）が参考にてできる。 |

### 3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

#### (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

- |             |  |
|-------------|--|
| (特 定 空 家 等) | ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落<br>・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 |
| (管理不全空家等)   | ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等   |
| (備 考)       | ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。  |

#### (2) 軒、バルコニーその他の突出物

- |             |  |
|-------------|--|
| (特 定 空 家 等) | ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落<br>・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等 |
| (管理不全空家等)   | ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等  |
| (備 考)       | ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。                           |

#### (3) 立木の枝

- |             |   |
|-------------|---|
| (特 定 空 家 等) | ・立木の大枝の脱落<br>・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽      |
| (管理不全空家等)   | ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態               |
| (備 考)       | ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。 |

### 4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

#### (1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- |             |   |
|-------------|---|
| (特 定 空 家 等) | ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落<br>・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、 |
|-------------|---|

《参考》国のガイドライン別紙 1 ～ 4

- |           |   |
|-----------|---|
|           | 雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等                                     |
| (管理不全空家等) | ・ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等                      |
| (備考)      | ・ 既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。 |
| (2) 立木の枝  |   |
| (特定空家等)   | ・ 立木の大枝の飛散  |
|           | ・ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽                               |
| (管理不全空家等) | ・ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態                        |
| (備考)      | ・ 既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる           |

## 《参考》国のガイドライン別紙 1～4

〔別紙 2〕 衛生上有害に関して 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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

### 1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| （特 定 空 家 等） | ・ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿露出又は石綿使用部材の破損等 |
| （管理不全空家等）   | ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等        |

### 2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

#### （1）汚水等

- |             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| （特 定 空 家 等） | ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 |
|             | ・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 |
| （管理不全空家等）   | ・ 排水設備の破損等                    |

#### （2）害虫等

- |             |  |
|-------------|--|
| （特 定 空 家 等） | ・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生                            |
|             | ・ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等 |
| （管理不全空家等）   | ・ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態          |

#### （3）動物の糞尿等

- |             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| （特 定 空 家 等） | ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等                    |
|             | ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ   |
| （管理不全空家等）   | ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつが敷地等に認められる状態 |

## 《参考》国のガイドライン別紙１～４

### 〔別紙３〕景観悪化に関して 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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断 する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |             |   |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | ・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損<br>・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等   |
| （管理不全空家等）   | ・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態<br>・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態                 |
| （備 考）       | ・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 |

## 《参考》国のガイドライン別紙 1～4

〔別紙 4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して 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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

### 1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による 悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |             |  |
|-------------|--|
| （特 定 空 家 等） | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生</li><li>・ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等</li><li>・ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生</li><li>・ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等</li></ul> |
| （管理不全空家等）   | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 排水設備の破損等又は封水切れ</li><li>・ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態</li></ul>  |

### 2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |             |  |
|-------------|--|
| （特 定 空 家 等） | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 不法侵入の形跡</li><li>・ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等</li></ul> |
| （管理不全空家等）   | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 開口部等の破損等</li></ul>                                       |

### 3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |             |  |
|-------------|--|
| （特 定 空 家 等） | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 頻繁な落雪の形跡</li><li>・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇</li><li>・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等</li></ul>            |
| （管理不全空家等）   | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 通常の下ろしがなされていないことが認められる状態</li><li>・ 雪止めの破損等</li></ul>   |
| （備 考）       | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 豪雪地帯対策特別措置法第 2 条第 1 項に基づく豪雪地帯又は同条第 2 項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。</li></ul> |

### 4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |             |   |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれが</li></ul> |
|-------------|---|

## 《参考》国のガイドライン別紙 1～4

- あるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等)
- ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

### 5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等)
- ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等)
- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

### 6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等)
- ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等)
- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

## 《参考》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 令和5年10月6日条例第67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、もっ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、周辺の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)

### (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7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7条第12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、令5条例67・一部改正)

## 《参考》長崎市空家等対策の推進に関する条例

### (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ったときは、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。

(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。

附 則(令和5年10月6日条例第67号)

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)の施行の日から施行する。



## **長崎市空家等対策計画**

令和8年3月

長崎市建築部

〒850-8685 長崎市魚の町4番1号

電話：095-829-1189（住宅政策室）

FAX：095-829-1168

E-mail：[jutakuseisaku@city.nagasaki.lg.jp](mailto:jutakuseisaku@city.nagasaki.lg.jp)