

佐世保市空家等対策計画(案)

令和 6 年 月

佐 世 保 市

目 次

序章 はじめに.....	1
1 計画策定の背景.....	1
2 計画の位置づけ.....	2
3 計画の対象地区.....	3
4 計画の対象とする空家等の種類.....	3
5 計画期間.....	3
6 用語の定義.....	3
第1章 佐世保市における空家の現状と課題.....	5
1 佐世保市の概況.....	5
2 住まいに関する市民意識調査.....	11
3 佐世保市の空家・空地の流通に関する不動産関連事業者アンケート調査.....	14
4 関連計画.....	17
5 課題分析.....	19
第2章 空家等対策に関する基本的な方針.....	21
1 計画の目的.....	21
2 計画の基本的な方針.....	21
3 重点地区の指定.....	23
4 計画の成果指標.....	24
5 基本施策.....	25
6 施策を実施する時期.....	40
参考資料.....	41

序章 はじめに

1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い空家等(建築物又はこれに付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。))が増加しています。

平成 30 年時点で、使用目的のない空家の数は全国で約 349 万戸とこの 20 年で約 1.9 倍に増加し、今後更に増加する見込みです。こうしたことから国では平成 26 年に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という)を制定し、周辺に著しい影響を及ぼす恐れがある空家(特定空家)への対応を中心に制度的措置を進めていました。令和 5 年 12 月にはその後の社会環境を鑑み「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の 3 本柱からなる改正空家法が施行されました。

また、令和 5 年 4 月には、民法の改正や相続土地国庫帰属法が施行される等、空家法に関連した内容の法改正も行われています。

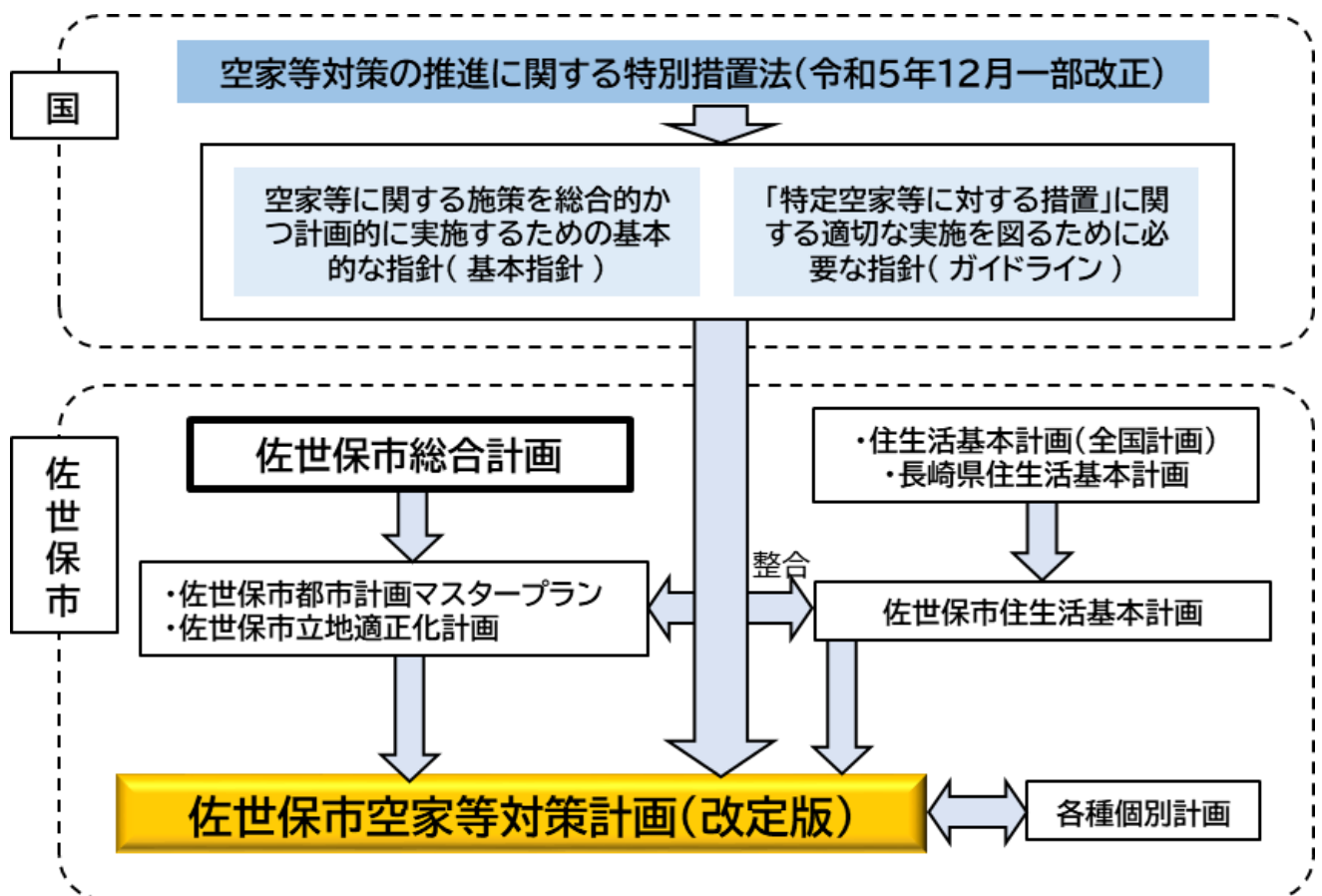
本市では、こうした状況を踏まえ、市民の生命・身体・財産の保護とともに、地域における経済的社会的活動を促進するため、公民連携により空家の発生抑制を図るとともに、活用拡大、適切な管理、特定空家等の除却等など、住宅政策の観点から総合的な取組を進めることが求められています。

2 計画の位置づけ

本計画は、本市の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の基本的なものとなります。

そのため、「佐世保市都市計画マスタープラン」、「佐世保市立地適正化計画」と「住生活基本計画」並びにその実施計画である本計画及び各種計画は整合を諮る。また、市内各地域の空家等の実態を踏まえたうえで、各地域の立地環境や都市的な位置づけなどを考慮した空家等対策に関する基本的方針を示します。

なお、本計画は、佐世保市における空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第7条に基づく空家等対策計画と位置づけます。



3 計画の対象地区

本計画の対象地区は、本市全域とします。

また、佐世保市立地適正化計画における居住誘導区域を重点地区に指定します。

4 計画の対象とする空家等の種類

本計画では、空家等を計画の対象とします。

5 計画期間

本計画の期間は、令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間とします。

なお、本計画は国の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じ計画内容の適宜見直しを行うものとします。

6 用語の定義

本計画にて用いる用語は、特記の無い限りそれぞれ次のとおりとする。

空家法 「空家等対策の推進に関する特別措置法」

空家等 空家法第2条第1項(※1)に定める「空家等」

特定空家等 空家法第2条第2項(※2)に定める「特定空家等」

所有者等 空家法第5条に定める「所有者等」

空家等の跡地 空家法第7条第2項第5号に定める「空家等の跡地」

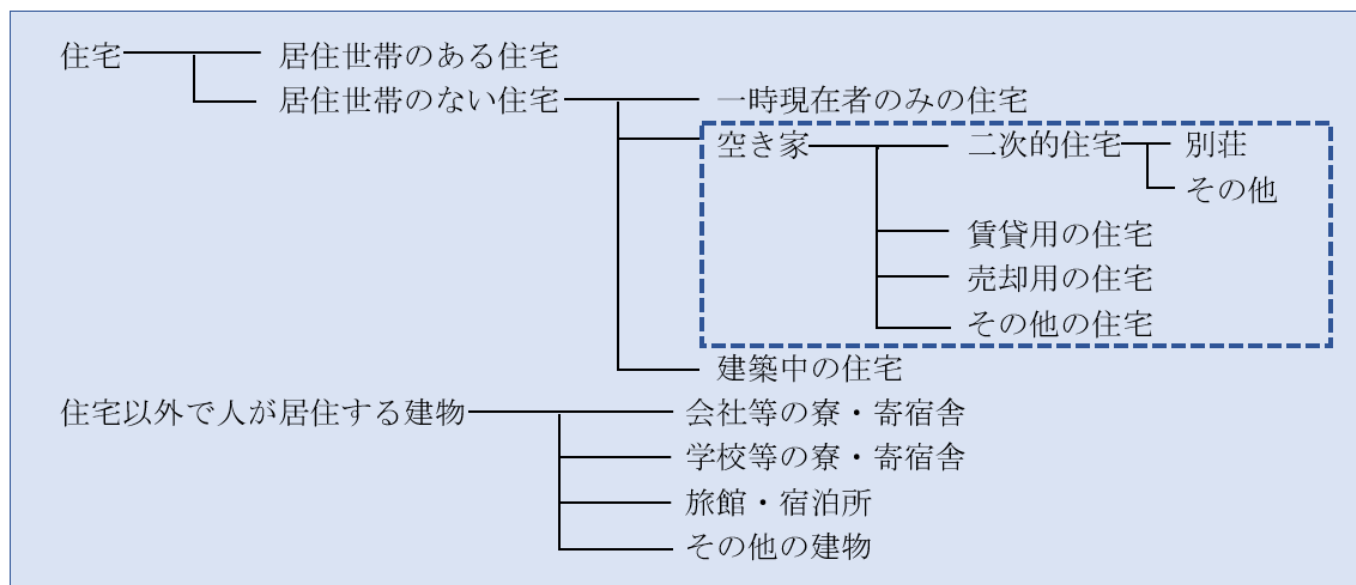
管理不全空家等 空家法第13条第1項に定める「管理不全空家等」

空家等管理活用支援法人 空家法第23条第1項に定める「空家等管理活用支援法人」

空家等活用促進区域 空家法第23条第1項に定める「空家等活用促進区域」

民間団体等 民間企業、社団法人等

<参考> 住宅・土地統計調査における用語の定義



- 別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
- その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- 賃貸用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用の住宅 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- その他の住宅 上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

第1章 佐世保市における空家の現状と課題

1 佐世保市の概況

(1)地勢

本市は、九州の北西部、長崎県の北部に位置する都市で、市中心部から長崎市までは約 80km、福岡市まで約 100km の位置にあります。

総面積は 426.59km²(平成 25 年度現在)で、市内には烏帽子岳(568m)、将冠岳(443m)、牧の岳(301m)、国見山(777m)等の山々が連なり、臨海部ではリアス式海岸が形成されています。

このリアス式海岸と大小の島々が織り成す複雑な自然景観は、西海国立公園「九十九島」といわれ、美しい臨海景観を創り出しています。

佐世保市街地は、軍港にふさわしい良港として、急峻な岩山に囲まれ平地が少ない地形的な特徴のもとで、宅地化がすすめられ現在の佐世保市街地が形成されています。

また、明治 35 年の市制施行以降、周辺町村との合併を経て拡大してきた都市であり、周辺部には農村、漁村集落が形成されています。

図表 佐世保市市域図



(2)人口・世帯

人口・世帯数とも平成 22 年をピークの減少傾向です。
今後も人口減少・少子高齢化は続くことが予想されます。

①全体傾向

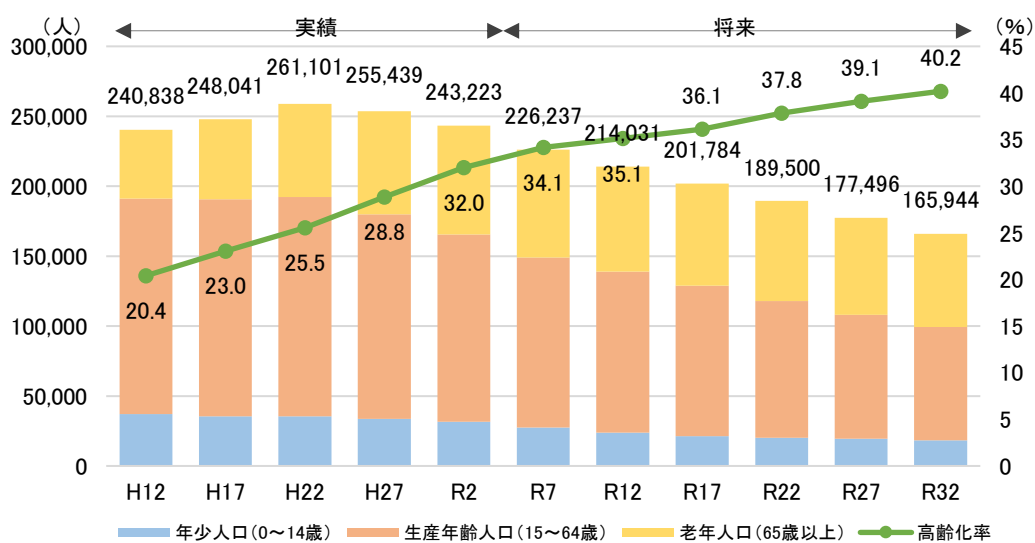
本市の人口は、平成 22 年の 261,101 人をピークに減少傾向にあり、令和 2 年国勢調査では 243,223 人と 10 年間で約 1.8 万人、6.8%減少しています。

世帯数も同様に平成 22 年以降減少しており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も人口・世帯数の減少は続くことが予想されています。

②年齢別人口

年齢 3 区分別人口をみると、64 歳以下の若い世代の減少が続く一方、65 歳以上の老年人口は増加傾向にあり、高齢化率は令和 2 年で 32.1%と初めて 3 割を突破しています。

図表 年齢3区分別人口推移と将来予測

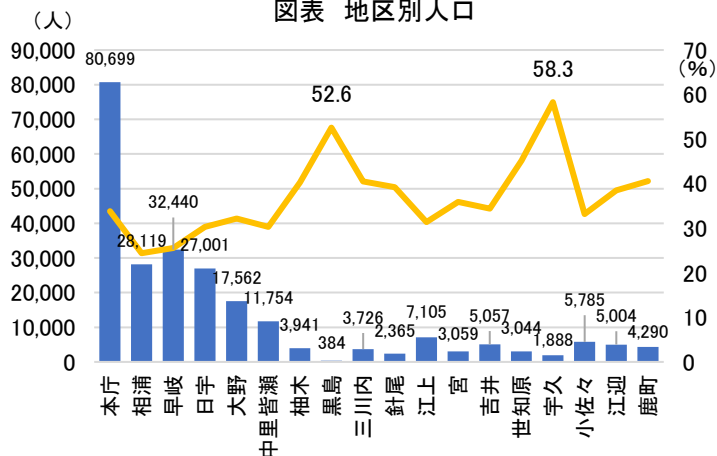


資料)実績:国勢調査、将来:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年12月)」

③地区別人口

地区別人口をみると、本庁、相浦、早岐、日宇、大野、中里皆瀬などの中心部で約 19.2 万人と全体の 81.3%を占めています。一方、高齢化率は黒島や宇久の離島で 50%を超えるとともに、周辺地区で高い割合となっています。

図表 地区別人口



資料)令和4年版佐世保市統計書(令和2年10月1日時点人口)

(3)住宅

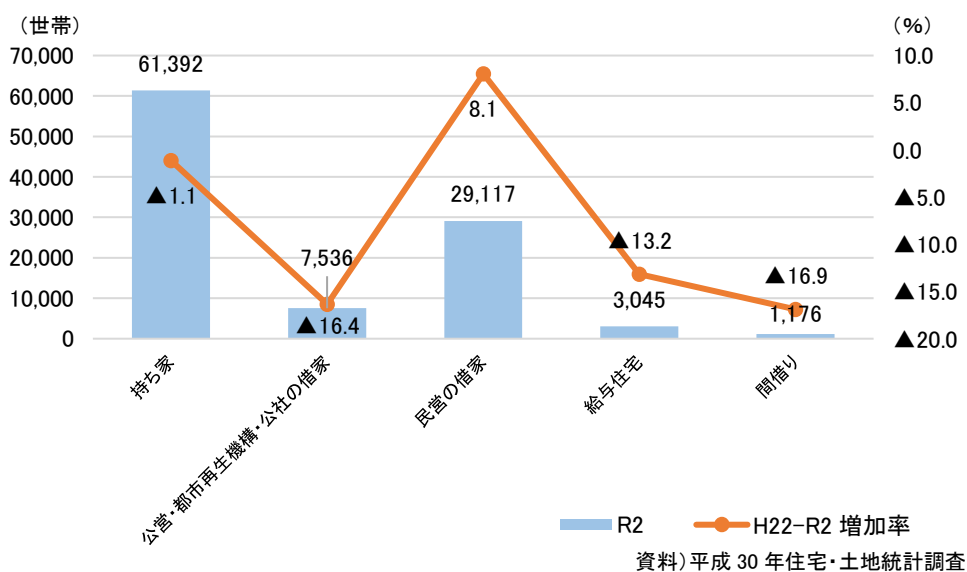
借家の共同住宅の割合が増加しています。新しい共同住宅の需要が高まり、老朽化した共同住宅では空室の増加の可能性があります。

令和 2 年国勢調査による住宅の所有関係別世帯数をみると、持ち家が約 6.1 万世帯(60.0%)と半数以上を占めており、民間の借家が約 2.9 万世帯(28.5%)で続いています。10 年前からの増加率をみると民間の借家のみ 8.1%増加しています。

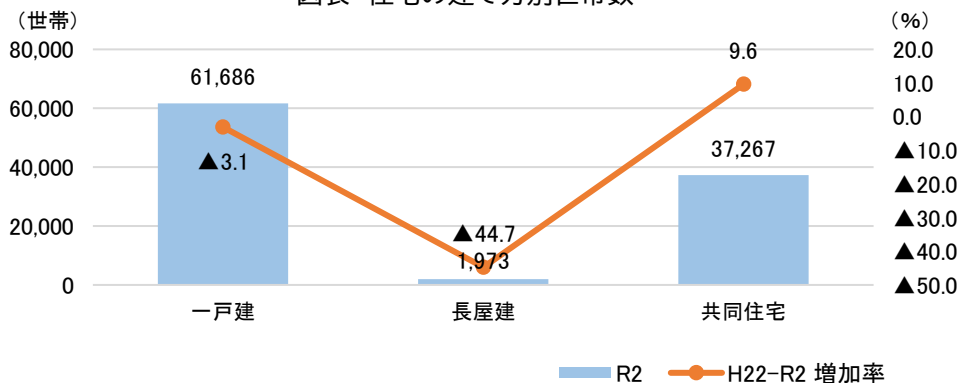
建て方別でみると、一戸建てが約 6.2 万世帯(61.2%)と最も多く、共同住宅が約 3.7 万世帯(36.9%)で続くが、10 年前からの増加率でみると、一戸建てが▲3.3%と減少している一方、共同住宅は 9.6%増加しています。

このことから、民間の共同住宅の数が増加することに伴い築年数の古い共同住宅の空室数が増加することで、将来的には、空家化した共同住宅が発生する可能性が示唆されます。

図表 住宅の所有関係別世帯数



図表 住宅の建て方別世帯数



(4)空家

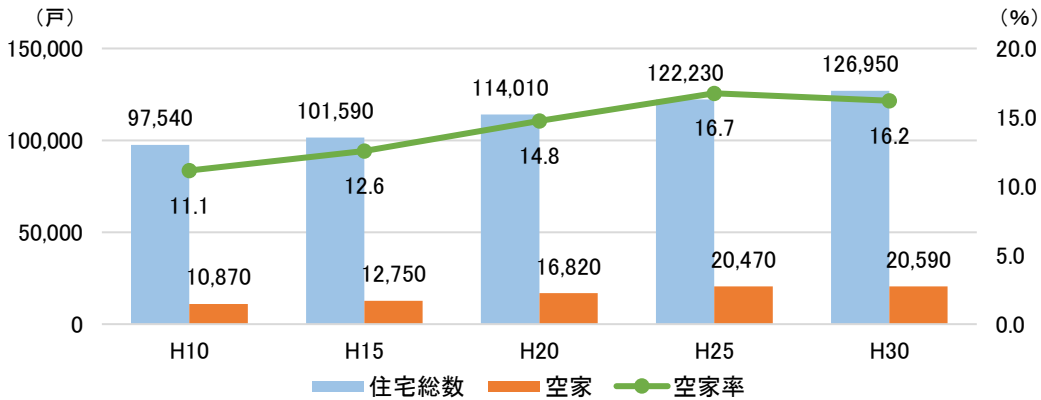
放置される可能性が高い「その他の住宅」が増加傾向で全体の半数を占めます

① 空家数・住宅種別空家数の推移

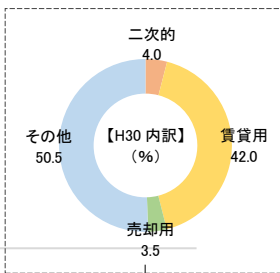
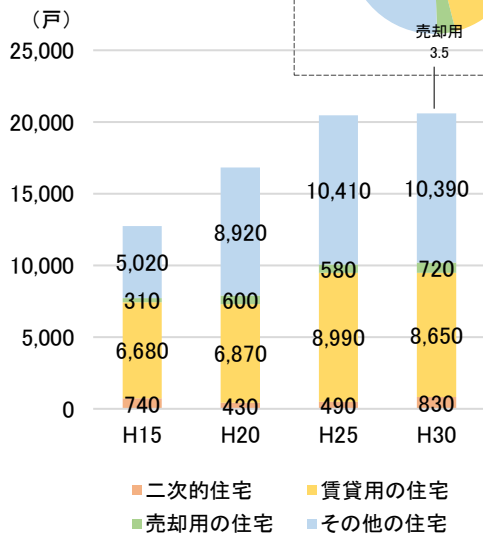
住宅・土地統計調査によると、本市の空家数は、平成25年に2万件を超え、平成30年は横ばいで推移し、住宅総数の約16.2%を占める状況となっています。

空家の内訳をみると、別荘(二次的)や賃貸・売却を目的とせず、建て壊し・撤去費用が捻出できずに放置されたり、税金対策のために放置されている「その他の住宅」が全体の半数を占めている。こうした空家のうち適切な管理が行われていないものは、老朽化による倒壊の危険性が拡大するなど、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に影響を及ぼす可能性があり大きな社会問題となっています。

図表 住宅総数・空家数・空家率の推移

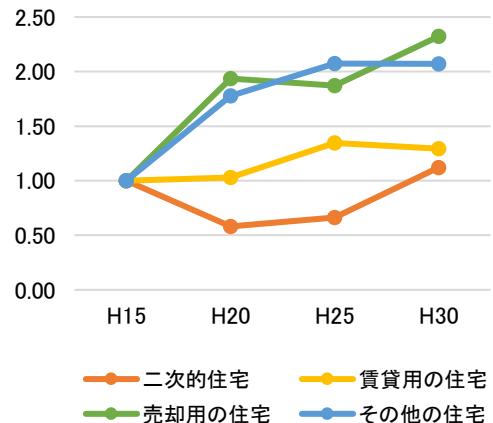


図表 空家の種別推移

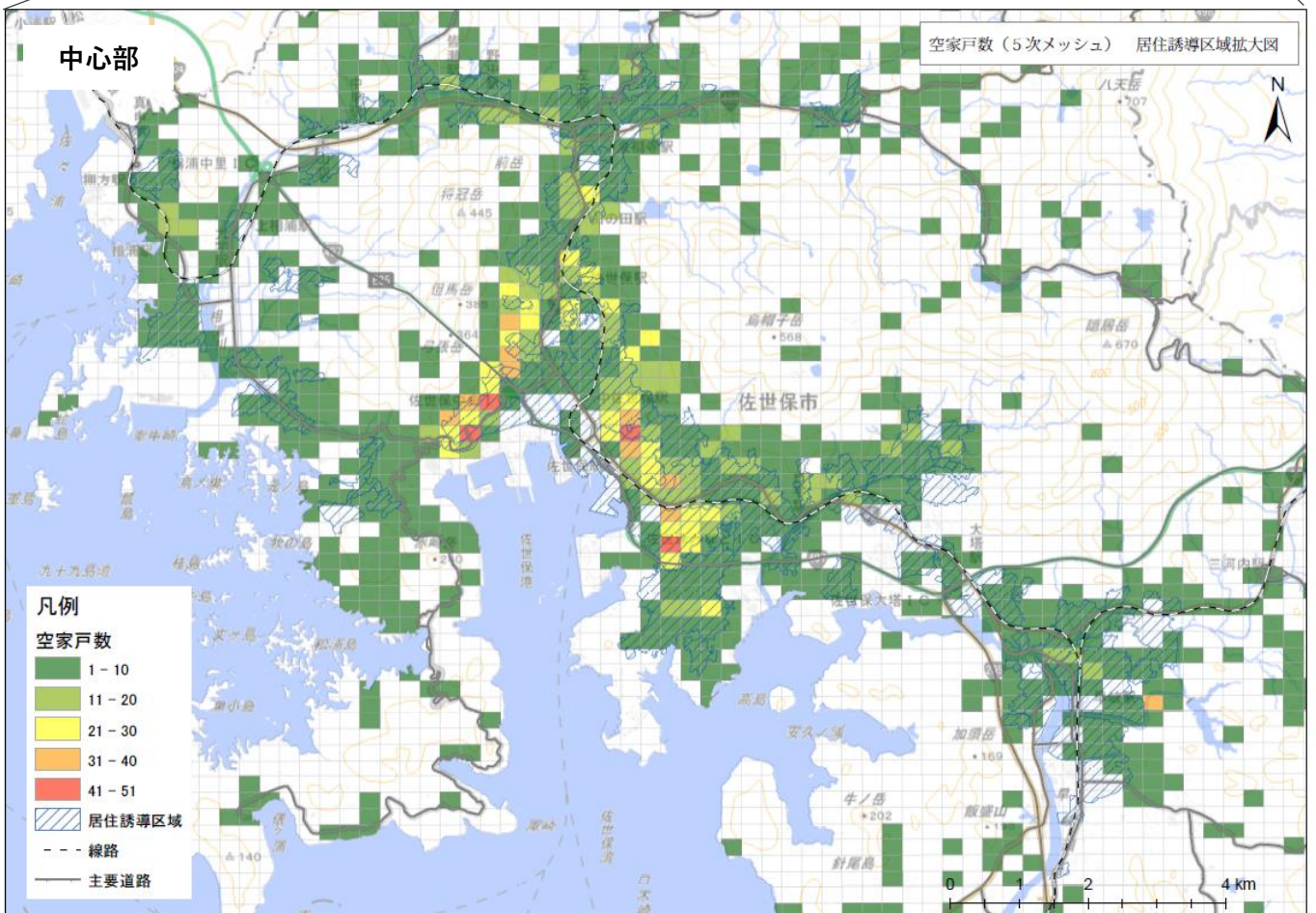
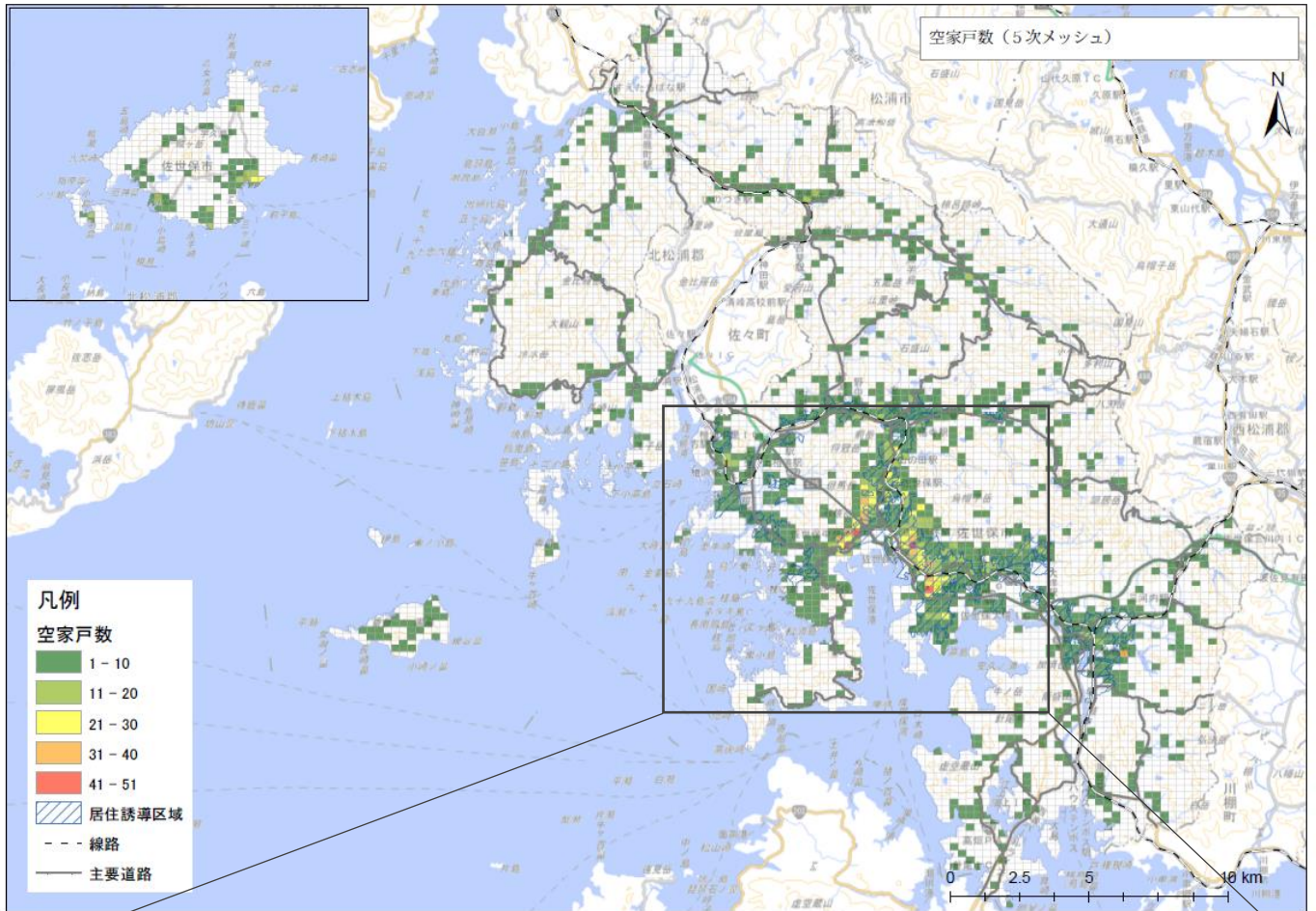


「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅
 「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注:空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

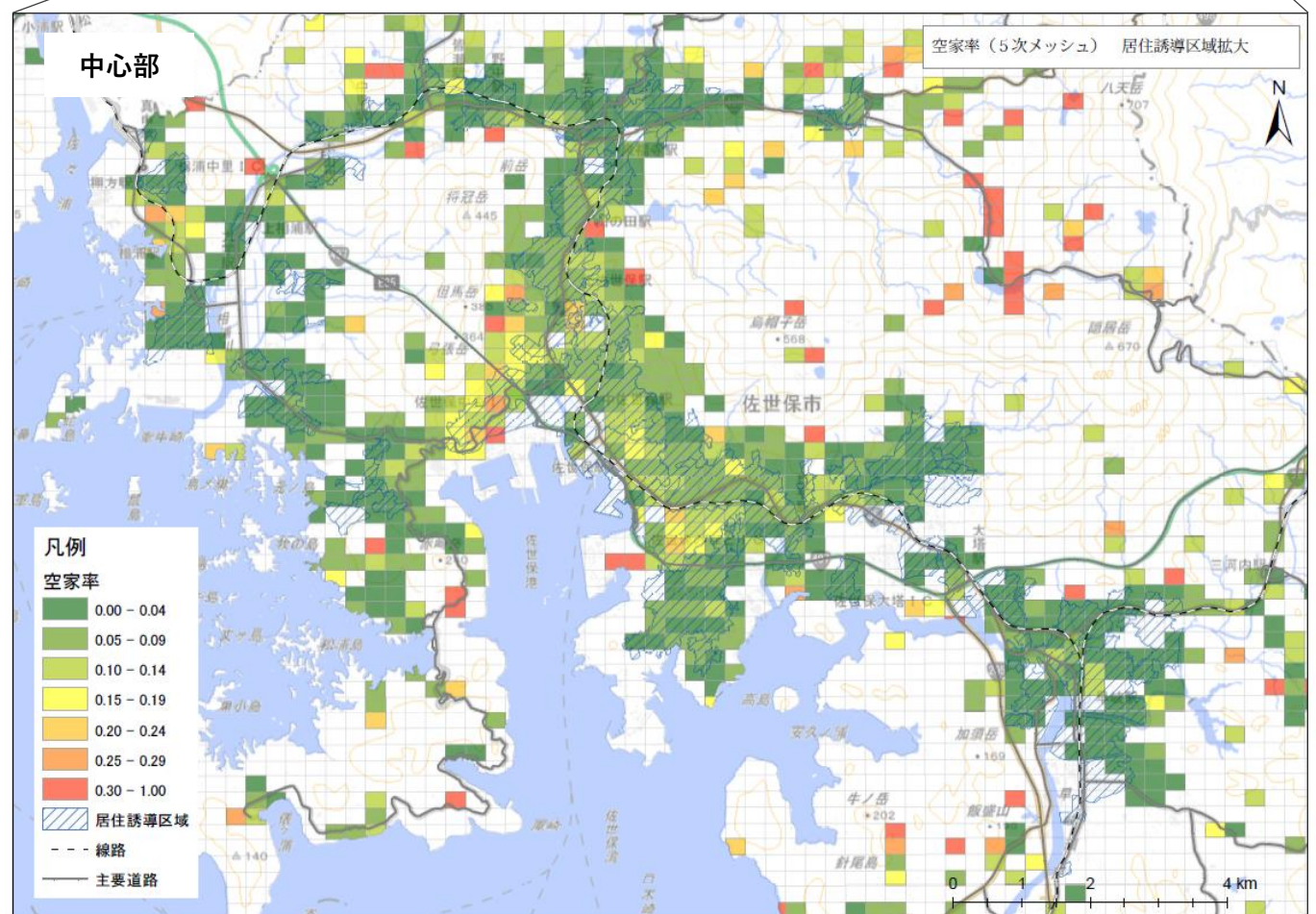
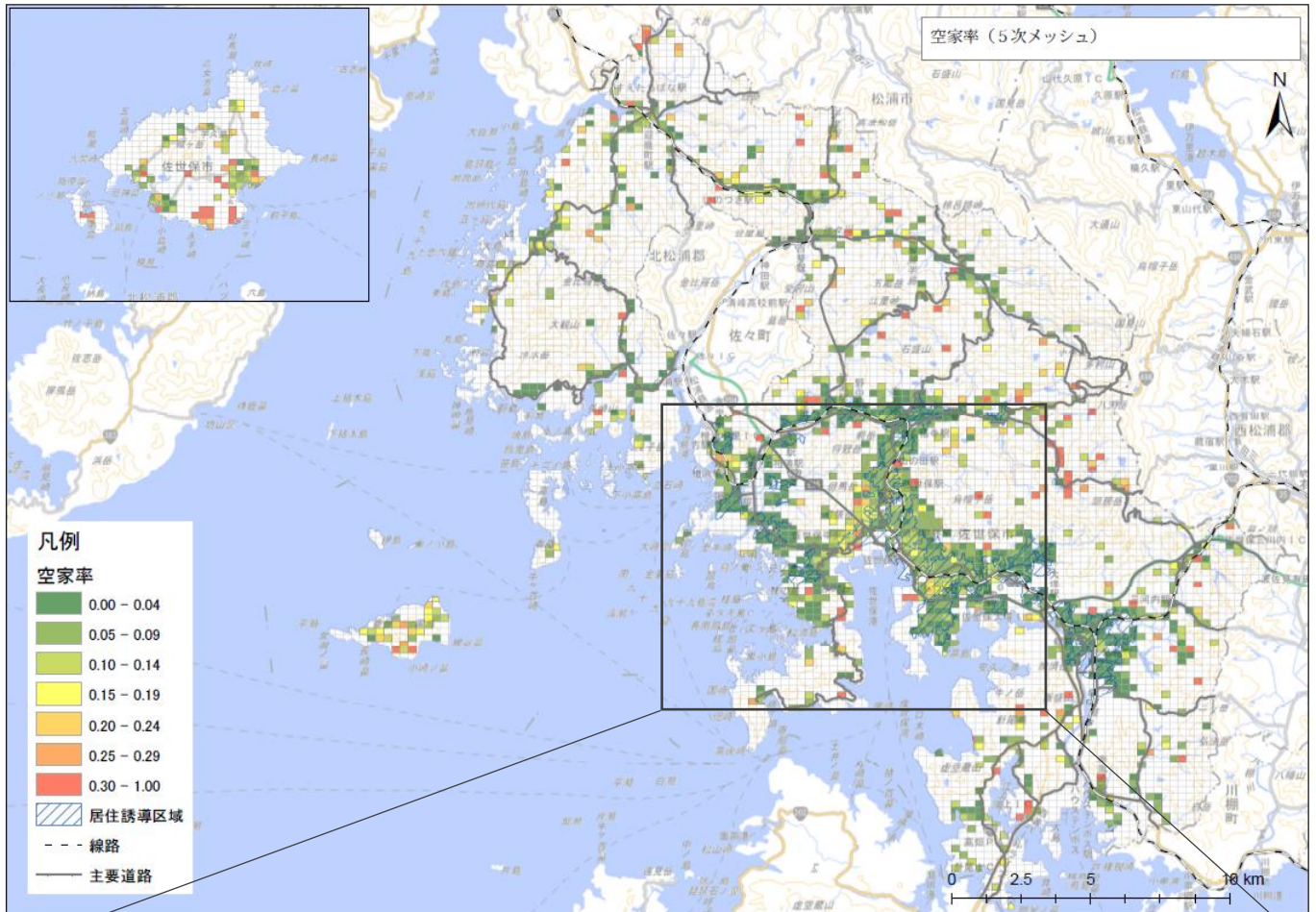
図表 H15=1.00とした場合の推移



空家戸数



空家率(空家数/住宅数)



2 住まいに関する市民意識調査

本項では令和3年10月に実施した市民アンケート調査結果より、佐世保市民の住まいの動向やニーズについて分析を行いました。

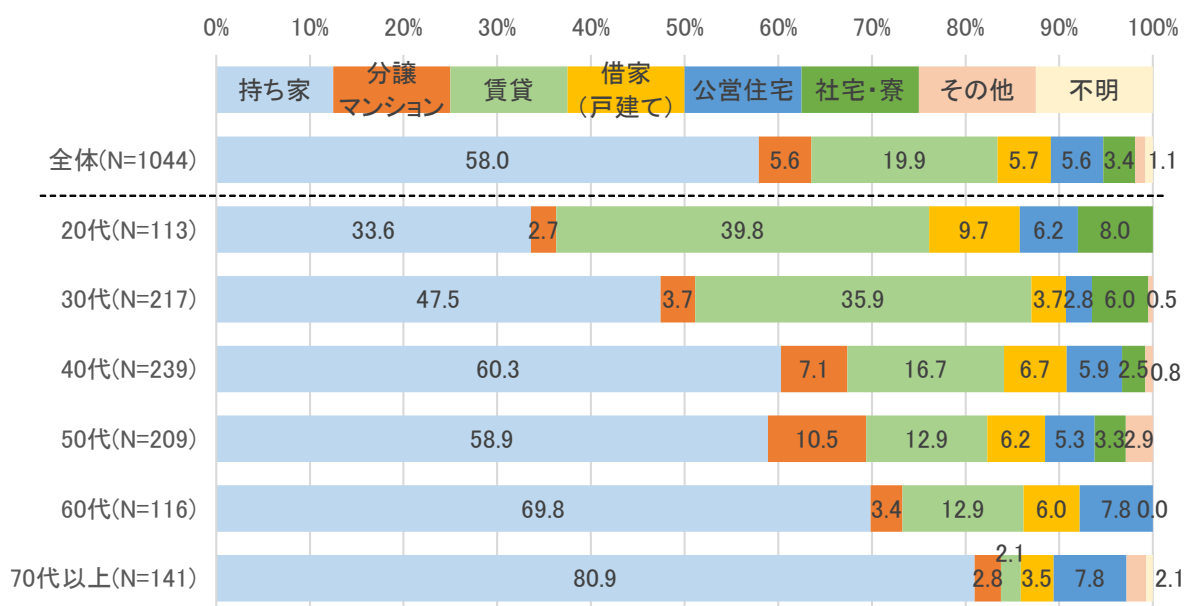
(調査概要)

- ・実施時期: 令和3年10月
- ・対象: 佐世保市在住の20歳から70代までの2,600人
- ・回収数: 1,044票【回収率40.2%】

(1)現在の住まいの種別(年代別)

現在の住まいは、持ち家が58.0%で最も多く、賃貸が19.9%が続いています。

年代別で見ると20代、30代は賃貸の割合が4割近くと持ち家と拮抗するが、40代以降では持ち家が6割を超えている。本市の場合、30代が住宅選択のターニングポイントであることが窺えます。

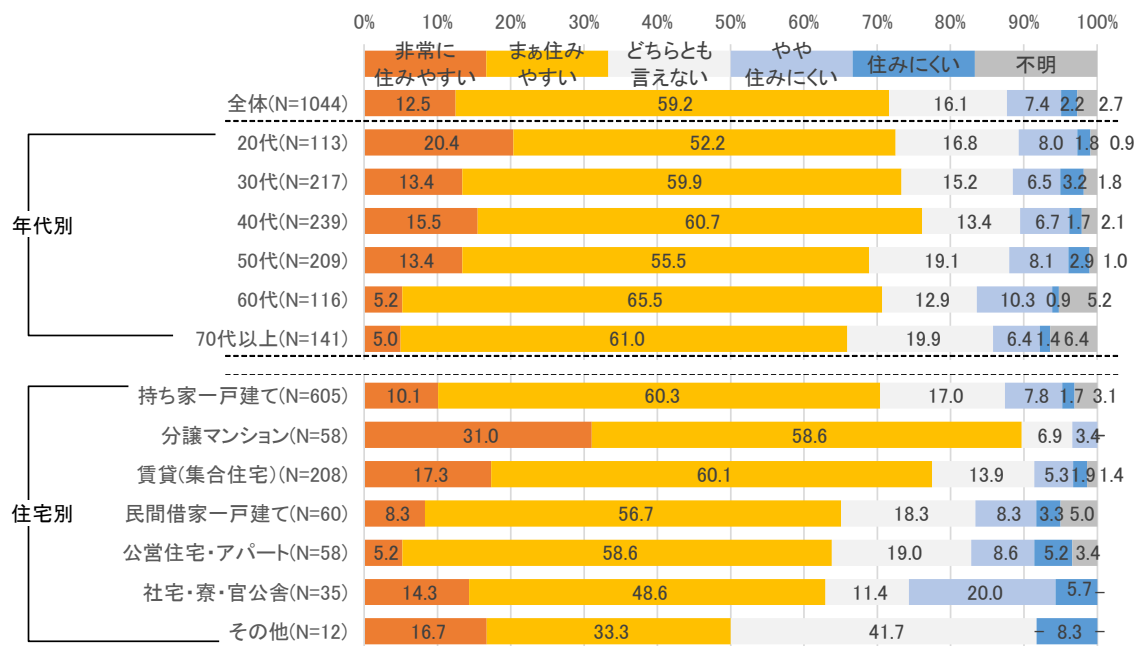


(2)現在の住まいの満足度

現状の住まいの満足度は、「非常に住みやすい」、「住みやすい」の合計を満足度とした場合、全体では 71.7%と高い評価となりました。

年代別では相対的に若い世代の評価が高く、40 代までは平均を上回っています。

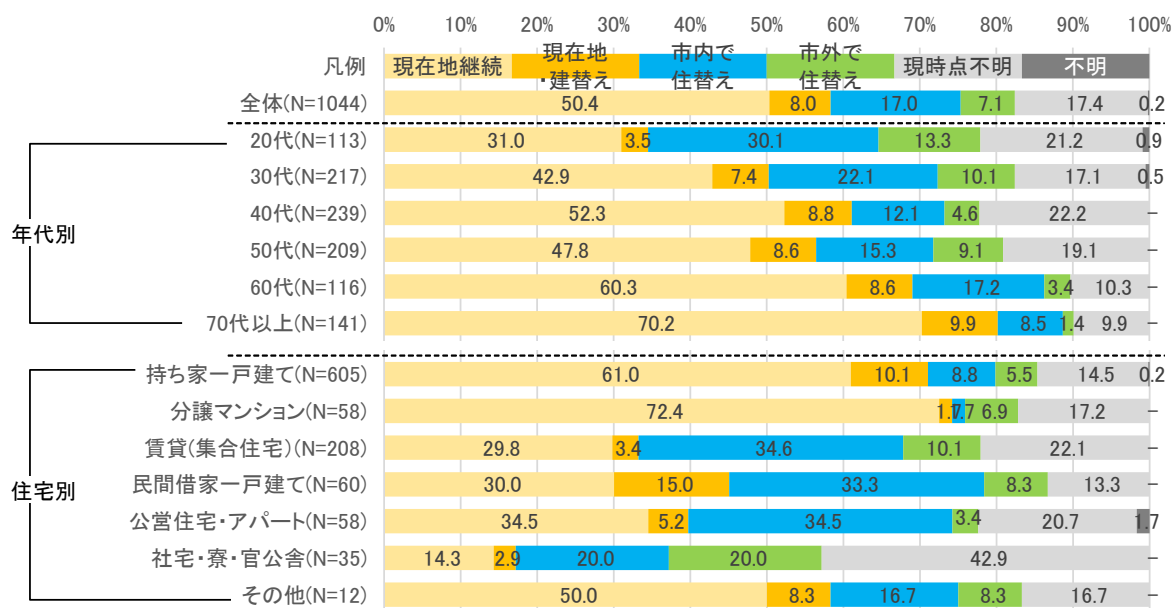
住宅別では分譲マンション入居者が 89.6%と平均を 20 ポイント程度上回りました。



(3)今後の住まいのニーズ

今後の住まいのニーズを尋ねたところ、“現在地で住み続ける”が 50.4%で最も多いが、“市内で住替え”、“市外で住替え”の合計は 24.1%となりました。

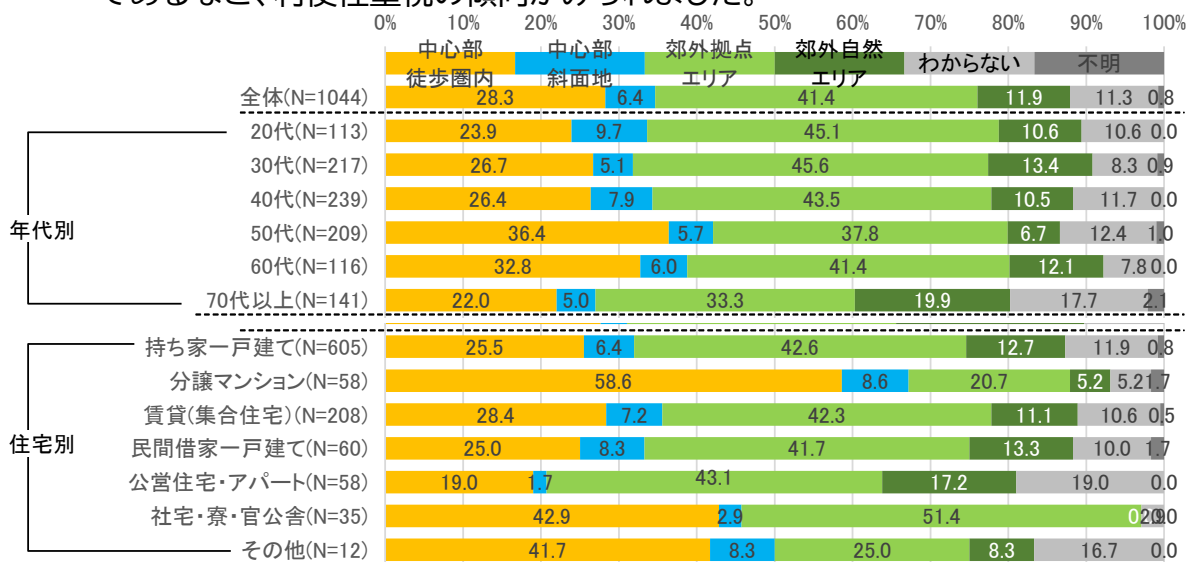
“市内住み替え”は年代別では 20 代と 30 代で 20%以上と高く、特に賃貸住宅で暮らす若者のニーズが高いことが確認されました。



(4)理想の住まいの場所

全体では早岐や大野などの“郊外拠点エリア”が 41.4%で最も高く、特に 20 代から 40 代で平均を上回りました。

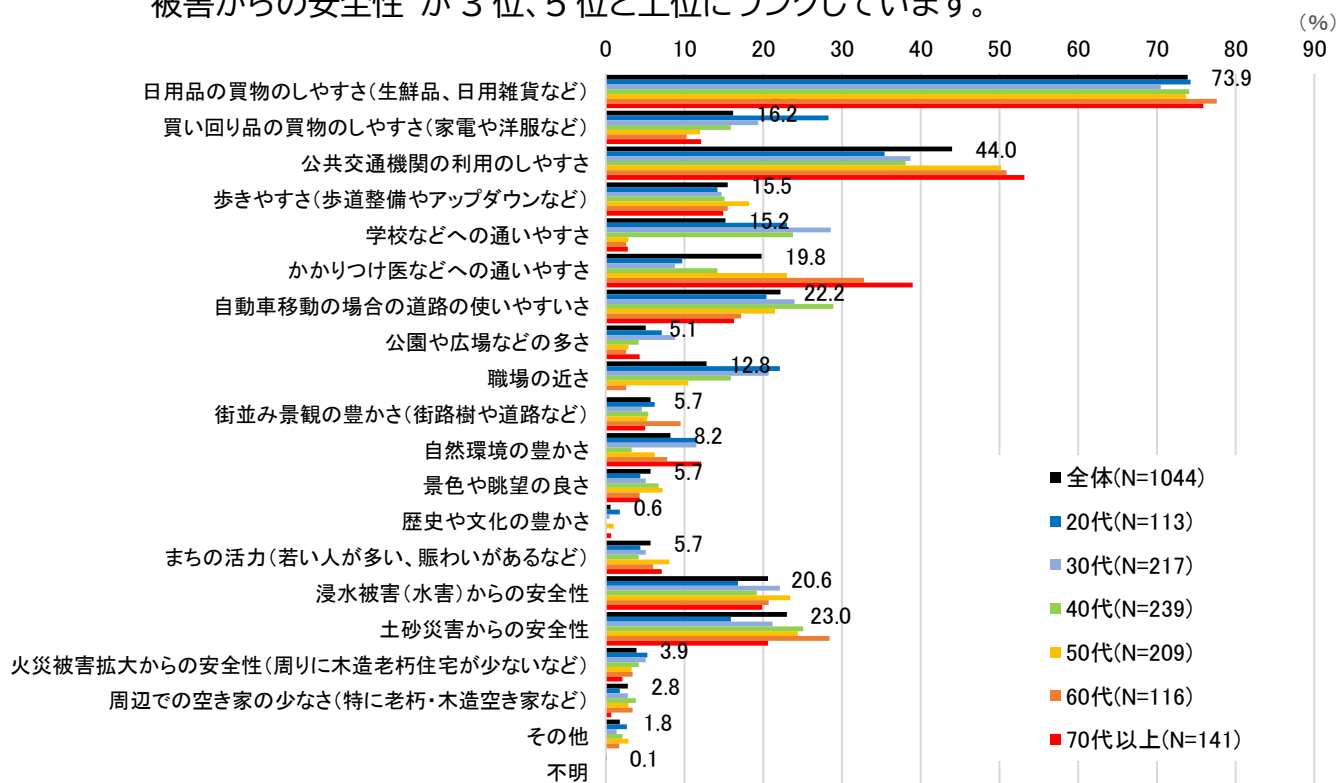
住宅別でみると、持ち家戸建てが郊外拠点エリアの割合が高く、一方で分譲マンションは中心部徒歩圏が平均を 30 ポイント以上上回る 58.6%であるなど、利便性重視の傾向がみられました。



(5)住まい場所の選定ポイント

“日用品の買物のしやすさ”が 73.9%で最も多く、2 番目に高い“公共交通機関の利用のしやすさ”の 44.0%を大きく上回りました。

全体的に日常生活に直結する項目や災害リスクに関する項目が上位にランクしている。災害リスクについては、“土砂災害からの安全性”、“浸水被害からの安全性”が 3 位、5 位と上位にランクしています。



3 佐世保市の空家・空地の流通に関する不動産関連事業者アンケート調査

本調査は、佐世保市内の不動産関連事業者に対し、空家の取引状況や流通促進のための課題などを把握するために実施しました。

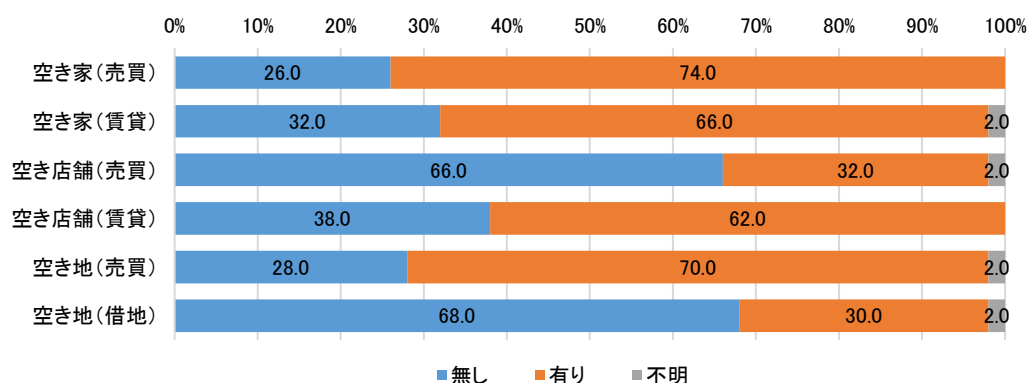
(調査概要)

- ・実施時期：令和5年10月
- ・実施対象：市内の不動産関連事業者179社
- ・回収数：50票【回収率27.9%】

(1)空家・空地の取扱い状況

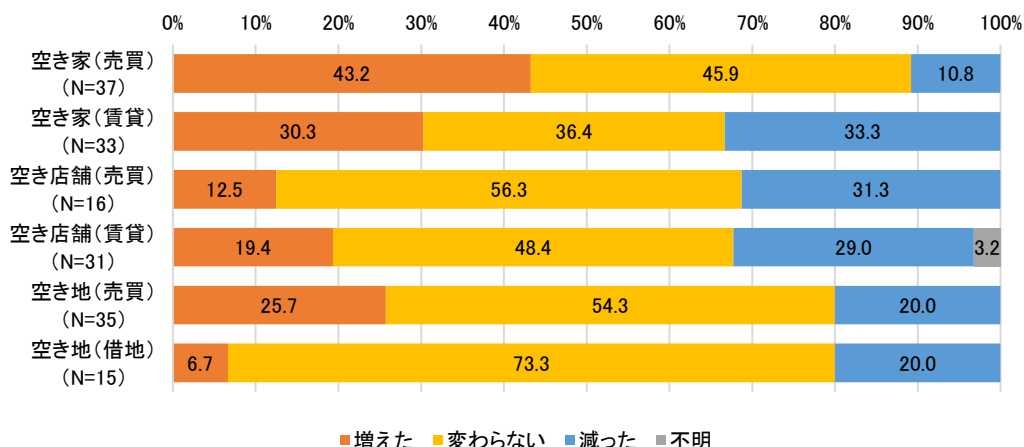
空き家・空き地の取引状況は、「空き家(売買・賃貸)」、「空き店舗(賃貸)」、「空き地(売買)」は7割程度の割合で取扱っています。

一方、「空き店舗(売買)」および「空き地(借地)」では、取扱っている割合は3割程度でした。



(2)空家・空地の取扱い量の動向

空き家・空き地の近年の取引量の変化は、ほぼ全ての物件で“変わらない”が最も多く、空き家(売買)は、“増えた”が占める割合が他種物件に比べ高い傾向が見られました。空き家(賃貸)は、“増えた”“変わらない”“減った”が同程度であり、事業者間で実態が様々な状況である傾向が見られました。

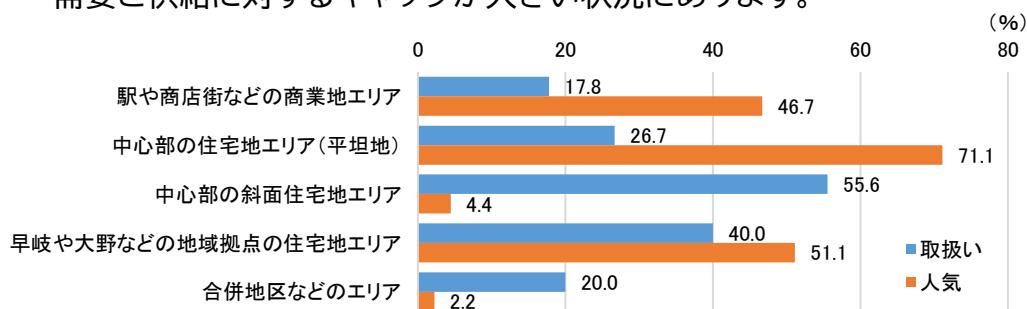


(3)空家・空地の取扱い物件が多いエリアと人気エリア

空き家・空き地の取扱い物件が多いエリアは、「中心部の斜面住宅地エリア」が 55.6%で最も多く、「早岐や大野などの地域拠点の住宅地エリア」が 40.0%で続いています。

一方、人気が高いエリアは、「中心部の住宅地エリア(平坦地)」が 71.1%で最も多く、「早岐や大野などの地域拠点の住宅地エリア」が 51.1%、「駅や商店街などの商業地エリア」が 46.7%で続いています。

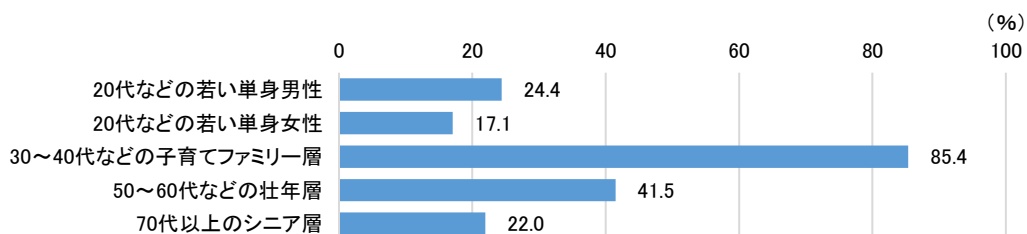
需要と供給に対するギャップが大きい状況にあります。



(4)空家を探している人の属性

空き家(住宅)を探している方は、「市民」が 97.6%で最も多いです。

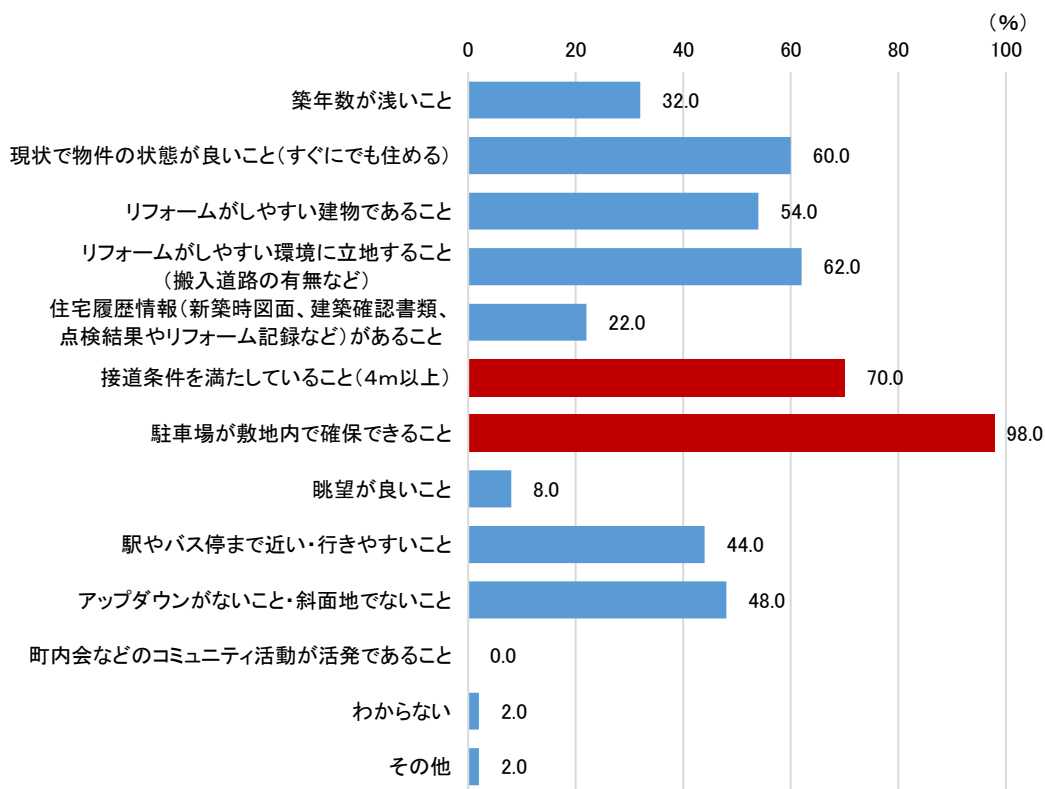
年齢層を見ると、「30~40 代などの子育てファミリー層」が 85.4%で最も多く、「50~60 代などの壮年層」が 41.5%で続いた。「20 代単身男女」と「70 代以上シニア層」では3割未満でした。



(5)流通可能な住宅の条件

流通が可能な空き家(住宅)の条件は、「駐車場が敷地内で確保できること」が 98.0%で最も多く、ほぼ必須の条件となっています。

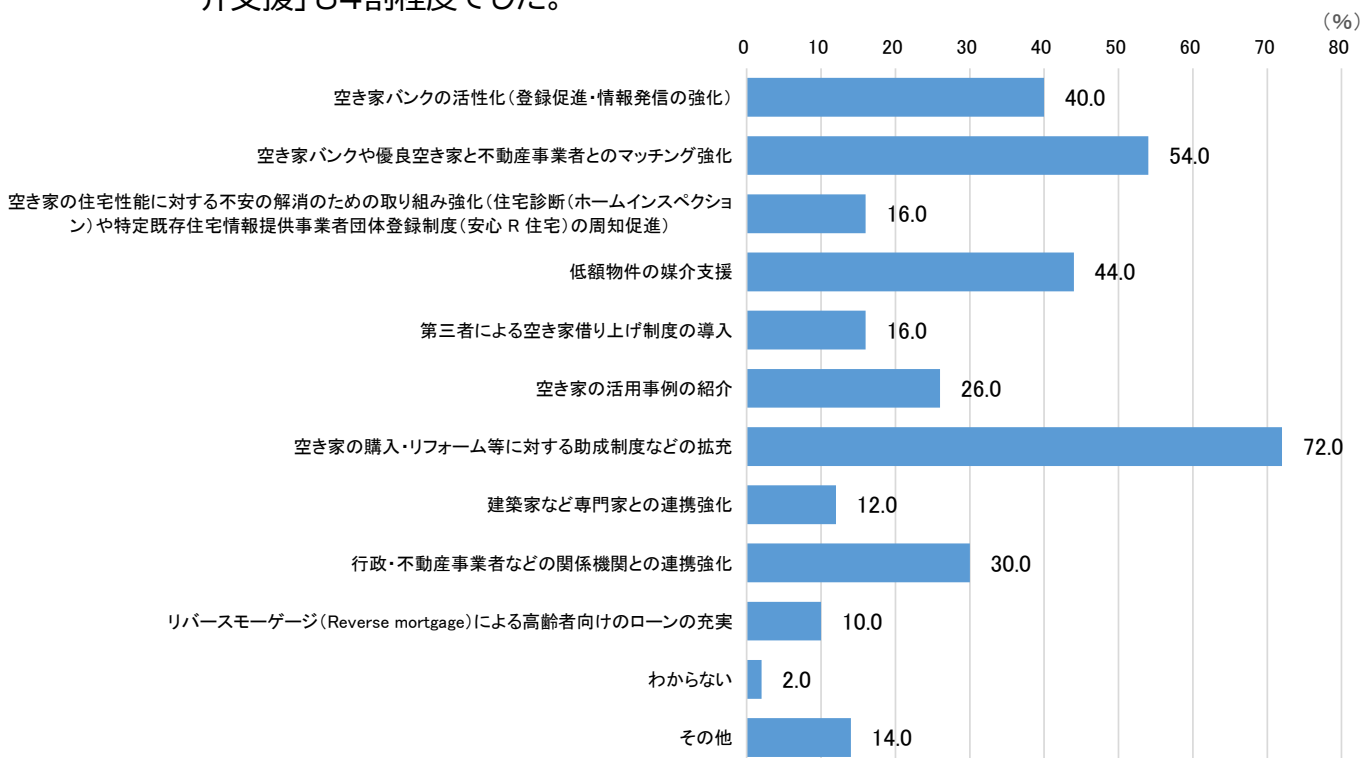
「接道条件を満たしていること(4m以上)」も 70.0%と多く、不動産業者では必要条件と認識しています。「眺望が良いこと」、「町内会などのコミュニティ活動が活発であること」は、不動産業者の視点では重要な条件とされていない傾向が見られました。



(6) 空き家・空き地の取引を増やすために官民連携で必要なこと

空き家・空き地の取引を増やすために官民連携で必要なことは、「空き家の購入・リフォーム等に対する助成制度などの拡充」が72.0%で最も多く、「空き家バンクや優良空き家と不動産事業者とのマッチング強化」が54.0%で続いています。

「空き家バンクの活性化(登録促進・情報発信の強化)」と「低額物件の媒介支援」も4割程度でした。



4 関連計画

(1)第 7 次佐世保市総合計画(後期)

総合計画とは、行政運営の指針で、本市が策定するすべての計画の上位に位置し、事業実施の基本的な根拠となるものです。その基本計画の望まれる姿の1つとして、将来の住宅需要や、都市機能を維持できるコンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の実現を掲げています。

また、空家対策については、空家等対策計画に基づく空家の適切な管理を所有者に周知啓発し、公民連携による取組を総合的に進めるとしております。

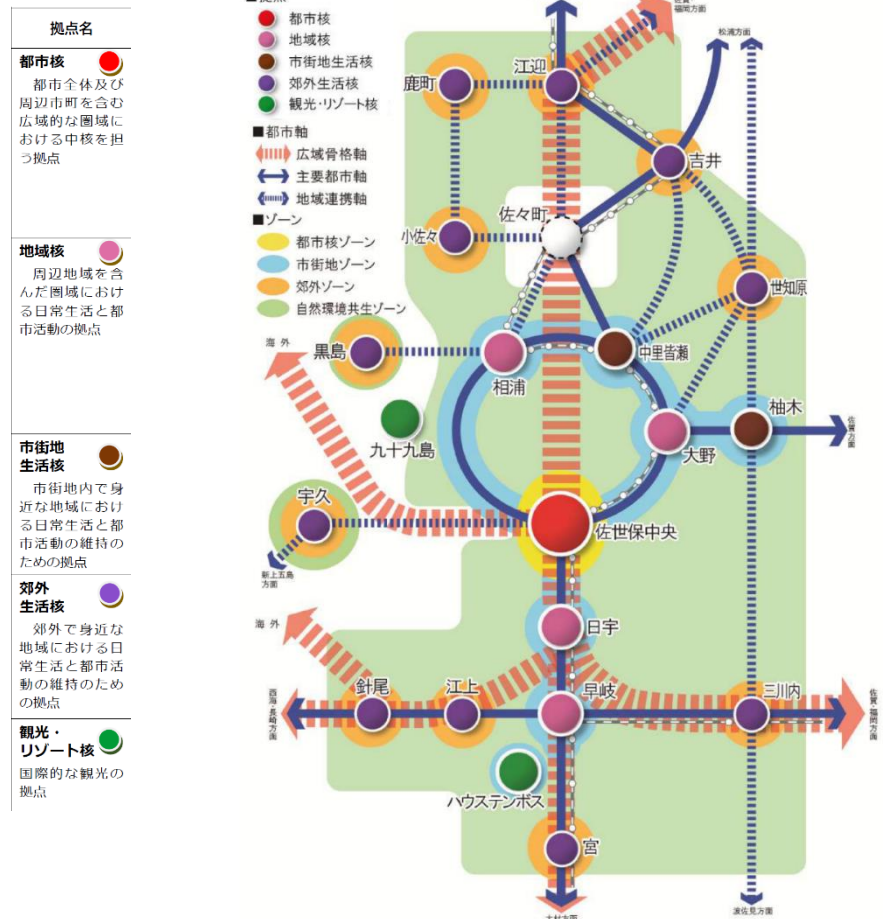
(2)都市計画区域マスタープラン

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針であり、広域的な視点から、それぞれの都市の将来像を描いて、土地利用のあり方や、道路、公園、下水道などの整備方針、自然的環境の保全などを定めるものです。

(3)佐世保市都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランは、「コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造」を含む、総合計画に掲げられたまちづくりを実現する「都市計画の基本的な方針」です。

《将来の都市の空間構成のイメージ》

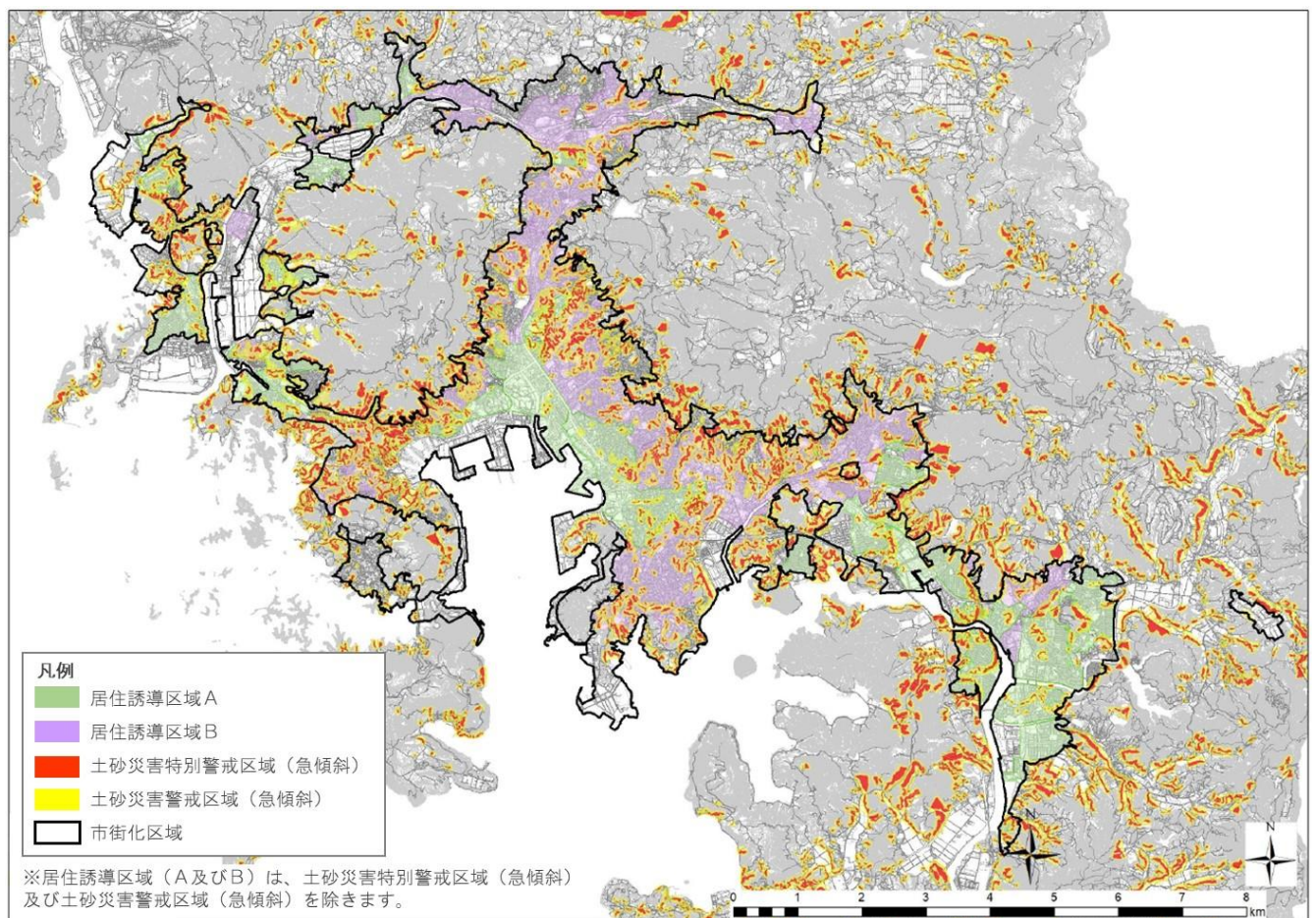


(4)佐世保市立地適正化計画(令和5年9月策定)

本市では、人口減少・高齢化社会においても、持続可能な都市をつくるため、安全で利便性が高い場所に、居住や都市生活を支える機能の立地を緩やかに誘導するためのマスタープランとなる「佐世保市立地適正化計画」を作成しています。

同計画では、将来における人口密度が維持され、都市機能が集積し、公共交通の利便性が高いエリアを、居住誘導区域として定めています。

居住誘導区域



出典:佐世保市立地適正化計画(令和5年9月)

5 課題分析

(1)空家等の発生を未然に防ぐ「発生予防」の取組みの充実

① 空家等対策の基本となる空家の正確な実態把握の充実

本市では地図情報システムによる空家等の位置や状態の把握に努めているが、迅速な対応を進めるためにはより即時性の高い実態把握が必要です。今後は地域・民間団体等と連携した情報の収集や集約に努める必要があります。

② 空家予備軍となる住宅所有者に向けた意識醸成と相談体制の充実

空家等の発生を未然に防ぐためには、所有者の空家等を“発生させない”という意識の醸成と支援策などの周知・啓発が重要です。今後は空家予備軍となる住宅所有者を中心とした意識醸成や相談体制の充実を図る必要があります。

(2)空家等の発生の初期段階から危険な空家の対応まで「適切な管理」の充実

① 空家化の初期段階における計画的な対応

空家等は、発生の初期段階での適切な対応が危険な空家となることの回避や流通促進において重要です。今後は地域・民間団体等と連携した適切な管理の周知・啓発や、対策の基本となる所有者等の把握に努める必要があります。

② 対策の緊急性が高い危険な空家等への措置と所有者が主体となった除却の推進

倒壊の危険性のある空家等は、安全で快適な住環境を妨げる重大な問題となっています。今後の空家対策については、空家等対策計画に基づき、所有者へ適切な管理について、周知・啓発を強化し、所有者に対する除却の支援などを図る必要があります。

(3)流通からリフォームまで「活用拡大」に向けた支援の充実

① 活用拡大に向けた相談から流通、リフォームまでの切れ目のない支援体制の構築

空家等の活用の需要は高まりつつあることから、今後は、地域・民間団体等と連携しながら、相談体制や流通体制、取得や取得後のリフォームまで、切れ目のない支援体制の構築を図る必要があります。

② まちづくりと連動した活用の促進

改正空家法の施行によりまちづくりと一体となった空家等の活用が一層可能となりました。今後は、空家等の対策を進める重点地区の設定や空家等活用促進区域の検討など、まちづくりと連動した活用を促進する必要があります。

(4)所有者・地域、民間団体等・行政が一体となった推進体制の整備

① 所有者、地域・民間団体等、行政の更なる推進体制の強化

空家等の実態把握から適切な管理・活用を図るためには、所有者と地域・民間団体等、行政の一層の連携強化が不可欠です。今後は関係者・関係機関が一体となった推進体制の強化を図る必要があります。

② 建築・都市計画、移住、地域コミュニティ、福祉など関係各課と連携体制の整備

空家等の適切な管理や活用は、建築・都市計画のみならず、防犯・防災や地域コミュニティ、移住定住、福祉などの様々な制度・課題が多岐にわたり関連しています。

市役所内部でも関連する部局は多様です。今後は、市役所内の関係部局との横断的な連携体制を構築し、情報交換や関連事業の計画的な推進を図ることが必要です。

第2章 空家等対策に関する基本的な方針

1 計画の目的

本計画は、本市において、市民の安全で安心な居住環境の形成に向け重要な課題となっている空家等や空家等の跡地に係る問題に対し、本市が実施する空家等対策の基本的な方針を定め、空家等の対策を推進することを目的とします。

2 計画の基本的な方針

本市は、空家等の適切な管理や改善・除却等及び活用について、所有者等の自主的な対応を促すため、以下の基本的な方針に沿って、「発生予防」、「適切な管理」、「活用拡大」を基本施策とし、関連する具体的な対策を実施します。

(1)総合的な空家等対策の実施

市は、安全・安心で快適に暮らすことのできる住環境を維持・保全するため、空家等の状況に応じ、適切な管理及び活用に向けた対策を総合的に実施します。

重点地区の指定、地域コミュニティ維持のための活用を促進すべきエリアの検討など、対象ごとに効果的な手法で、関連計画の方針と整合を図りながら対策を進めます。

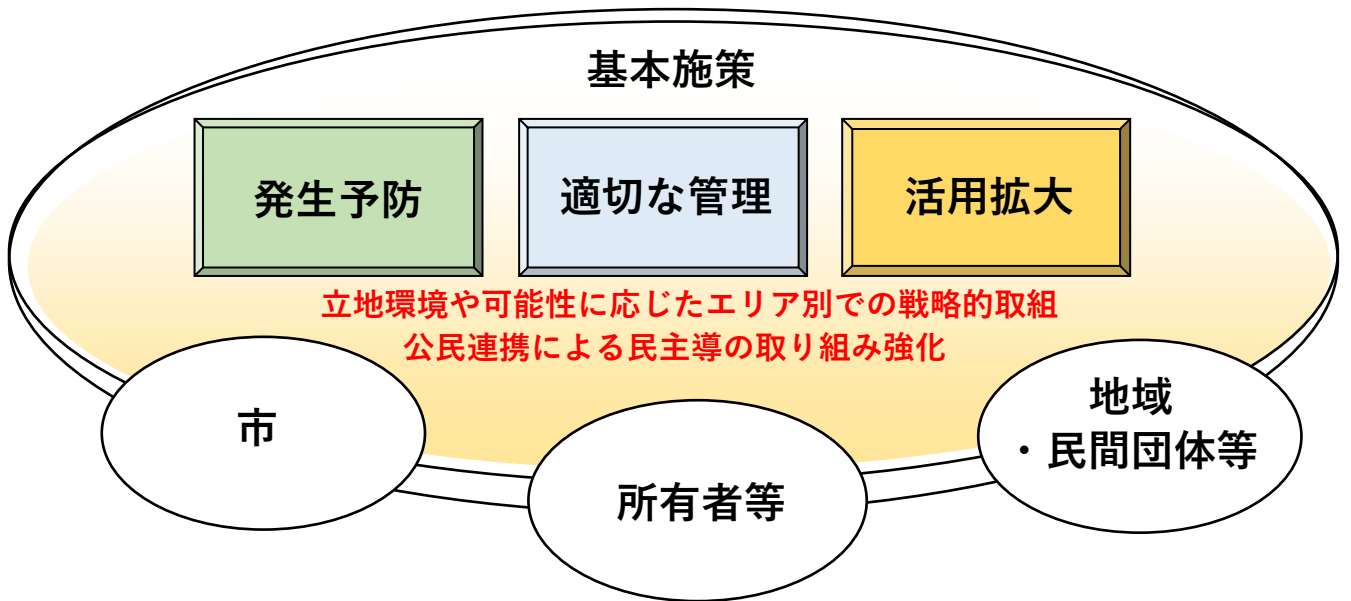
(2)所有者の責任取組

管理不全な「放置された空家等」の問題に対しては、自主的な対応を行う空家等の所有者等へ支援を行うとともに、公共性の高い空間への影響のある空家等の所有者等に対して積極的な指導を行い、勧告や是正命令など法令に基づいた措置を行う際の公平性の確保に努めます。

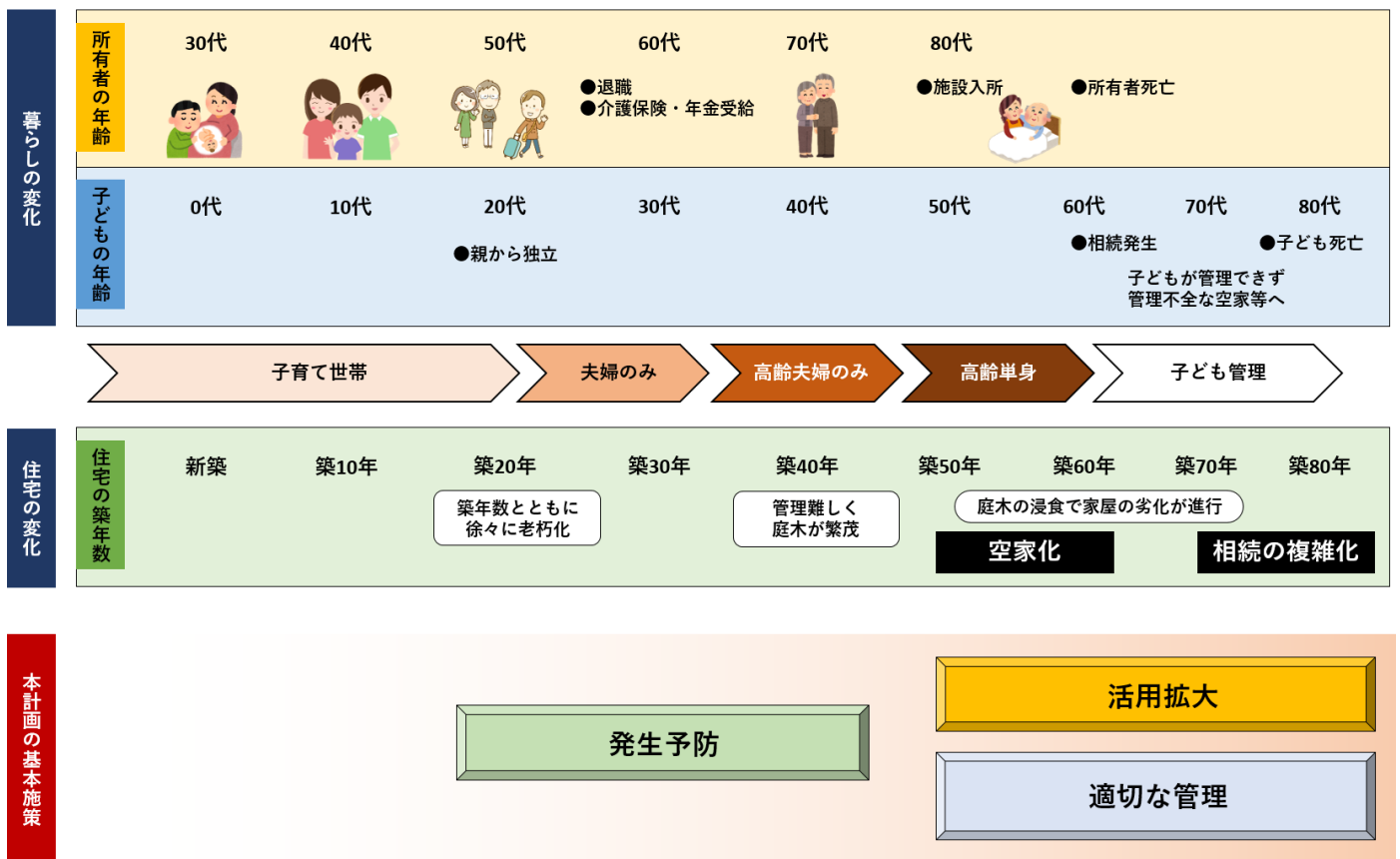
(3)地域や民間団体等と協働した取組の推進

地域へ影響を及ぼしている管理不全な「放置された空家等」の問題を解消するため、また、空家等をなるべく早い段階で活用するための取組として、市と地域・民間団体等とが、それぞれの役割やできることなどについて考え、公民連携の考えを持って協働して取組を進めます。

基本施策



ライフスタイルと住宅の変化及び本計画の基本施策

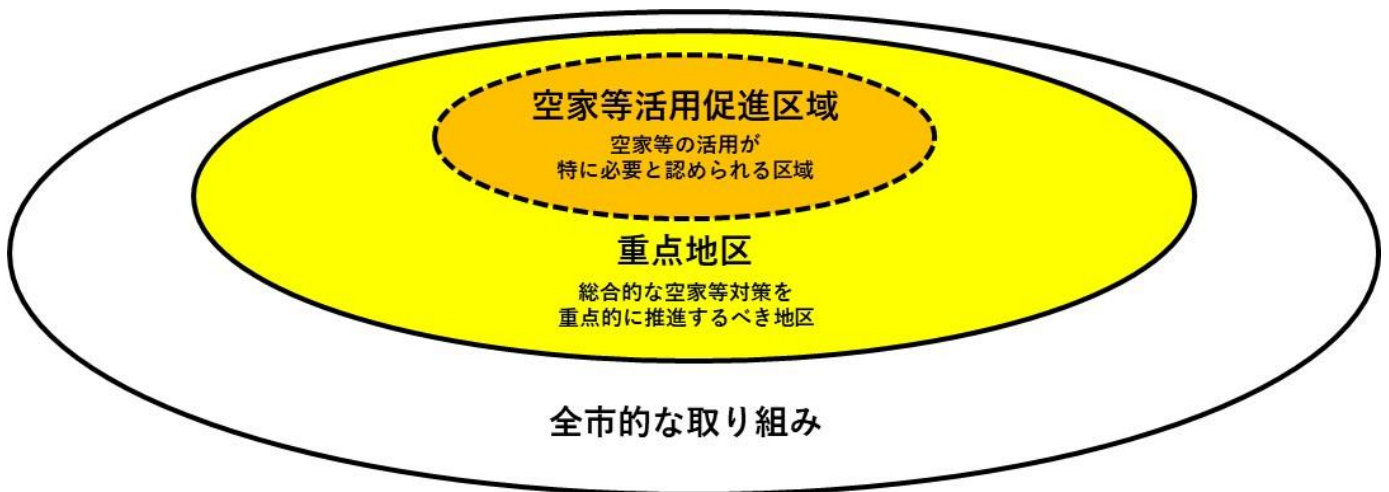


3 重点地区の指定

空家等対策の実施については、民間の経済活動によって空家が流通する仕組みを構築するなど、より効果的な取り組みとしていくために、施策を重点的に実施していく対象地区として、市独自に指定する重点地区は、佐世保市立地適正化計画における居住誘導区域とします。

また、空家等の活用が特に必要と認められる空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」)第7条第3項に基づく空家等活用促進区域の指定についても検討を行います。

<イメージ図>



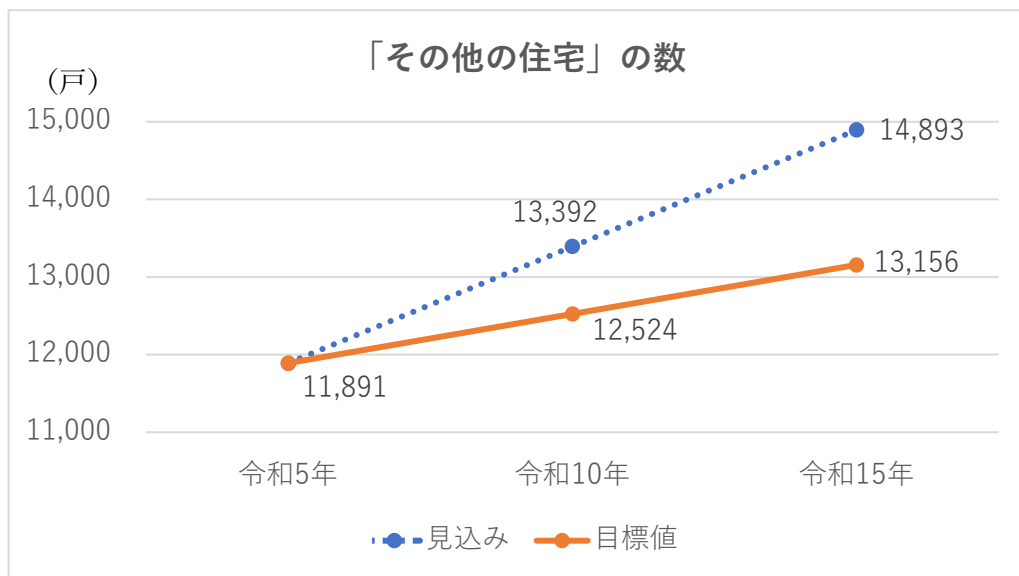
※本図はイメージ図であり、空家等活用促進区域の指定については重点地区内であることが条件ではありません。

4 計画の成果指標

本計画を計画的・効果的に進めるに当たり、空家等に関する活用及び対策の推進に関する成果指標及び活動指標は次のとおりとします。

成果指標(KPI)

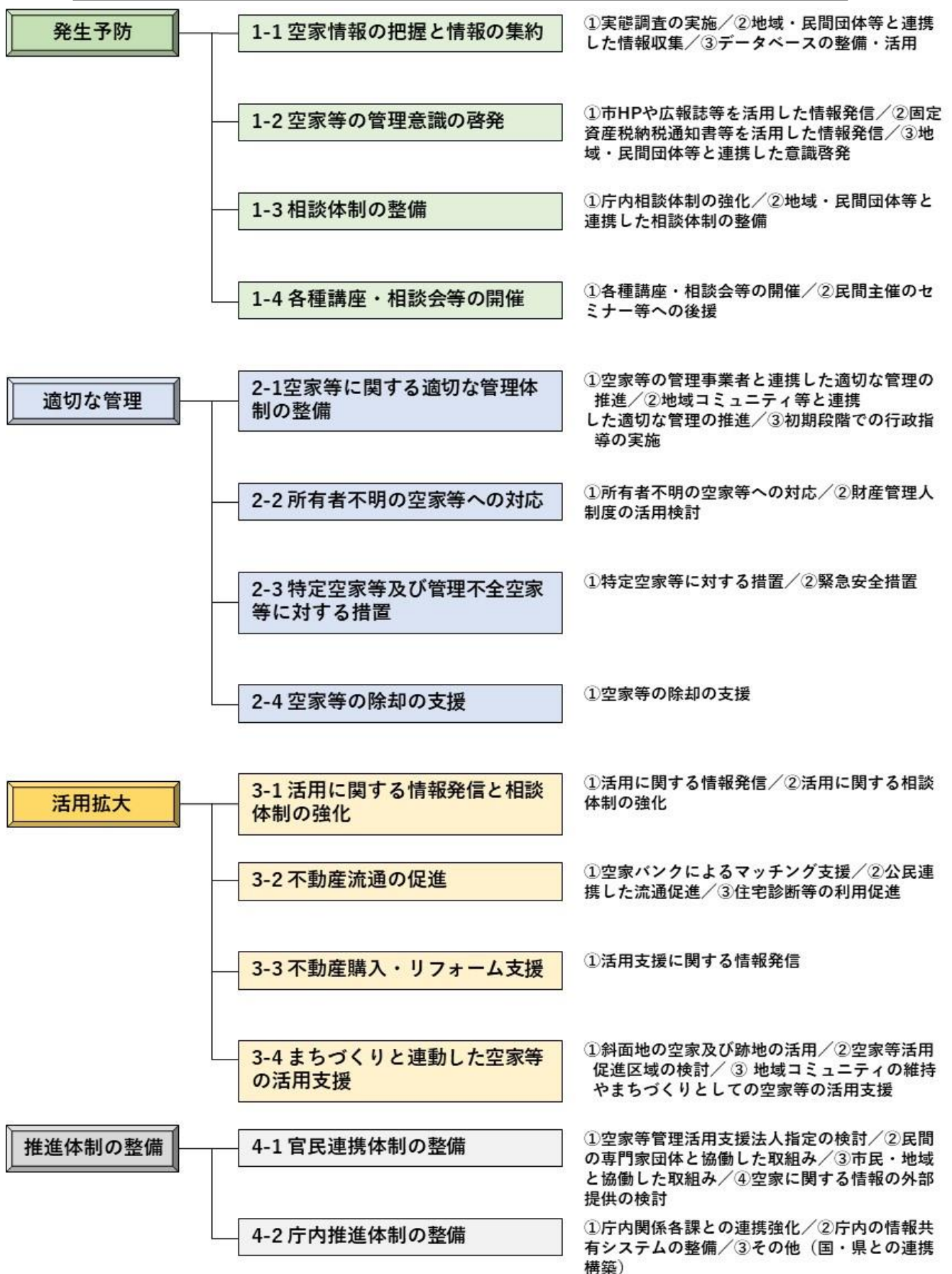
	令和 5 年 推計値	令和 10 年	令和 15 年
住宅・土地統計調査における「その他の住宅」の数 ()内は未対策時見込み	11,891 戸	12,524 戸 (13,392 戸)	13,156 戸 (14,893 戸)



活動指標

	令和 10 年 (累計)	令和 15 年 (累計)
空家セミナー参加人数	200 人	400 人
老朽危険空家数の抑制件数	125 件	250 件
空家等の情報提供に関する所有者等の同意取得件数	100 件	200 件

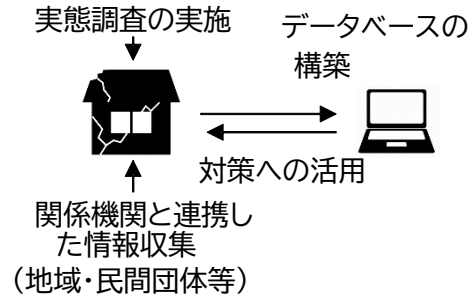
5 基本施策



1-1

空家情報の把握と情報の集約

空家等の発生を予防するための基本として、定期的に空家等の数や状態などの実態把握に努め、各種データを一元的に管理し、実態に即した効果的な対策を行います。



具体的な取り組み

① 実態調査の実施

空家等の状況を把握するため、地図事業者と連携したデータ分析により空家位置を把握するほか、必要に応じて現地調査を行います。

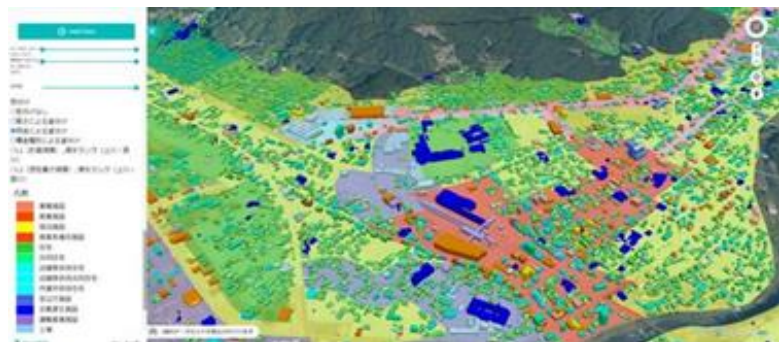
② 地域・民間団体等と連携した情報収集

自治会や電力・ガス供給事業者等と連携し、空家等に関する情報収集を行います。

③ データベースの整備・活用

効果的な対策を実施するために、空家等の各種情報を集約したデータベースを整備し、地理情報システム(GIS)、3D 都市モデルなどを活用します。

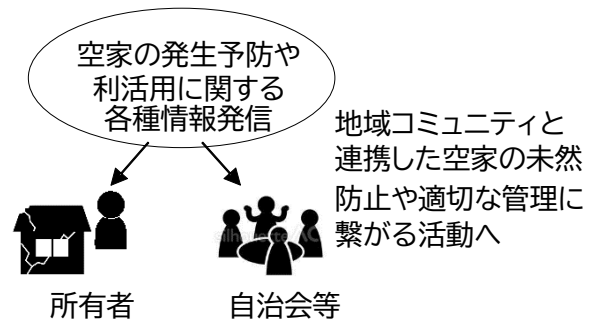
(参考)3D 都市モデル



1-2

空家等の管理意識の啓発

所有者等に対し地域・民間団体等と連携して空家等の発生を未然に防ぐための意識啓発に努めるとともに、空家等の活用に関する各種の情報発信を行います。



具体的な取り組み

1 市 HP や広報誌等を活用した情報発信

市ホームページや広報誌などを活用し、空家等の発生を未然に防ぐため、空家等に関する内容や活用に関する内容の情報発信を行います。

2 固定資産税納税通知書等を活用した情報発信

所有者に対し空家等の関連情報の周知を図るため、固定資産税納税通知書を活用し、各種情報発信を行います。

3 地域・民間団体等と連携した意識啓発

地域・民間団体等と連携して空家等の発生予防や適切管理を行うための各種の情報発信に努めます。



固定資産税納税通知書同封チラシ

相談体制の整備

相続や生前対策、リフォームや売買などの多岐に渡る相談を、弁護士や司法書士や不動産事業者などの専門家と連携しながら対応できる相談窓口を整備します。



所有者が必要な情報を収集しやすい環境を整える

具体的な取り組み

1 庁内相談体制の強化

庁内の連携による、空家等に関する相談体制の強化を図ります。

2 地域・民間団体等と連携した相談体制の整備

地域・民間団体等との連携を深め、空家等に関する調査、研究を目的とした大学などの教育機関と協働した取組を行います。また、多岐に渡る空家等問題に係る不動産、建築、法務等の専門家団体と連携した相談体制の整備や相談窓口の案内に努めます。

1-4

各種講座・相談会等の開催

空家等の管理や相続などについて考える機会となる各種講座、相談会等を実施します。

また、民間が主催する空家に関連したセミナー等の後援を行います。



空家管理や活用の手法、相続の仕組みなど、事前に知っておくことで、空家になったあとの対応がスムーズ。

具体的な取り組み

1 各種講座・相談会等の開催

空家等の管理、相続などについて考える機会となる各種講座や相談会等の実施します。

2 民間主催のセミナー等への後援

民間主催の空家に関連した、セミナー開催等の際し、広報の協力を行うなど、後援を行います。



出前講座・相談会など

2-1

空家等に関する適切な管理体制の整備

自治会や地域・民間団体等と連携し、空家等の適切な管理や良好な生活環境の保全のために対策を推進します。



様々な母体と連携することで、多様化する問題へ対応する。

具体的な取り組み

① 空家等の管理事業者と連携した適切な管理の推進

空家等の管理事業を実施するシルバー人材センター等の事業者と連携し、空家等の適切な管理や良好な住環境の保全を推進します。

② 地域コミュニティ等と連携した適切な管理の推進

自治会などの地域コミュニティと連携し、地域からの空家等の相談により所有者に対し適切な管理について指導・助言を行います。

③ 初期段階での行政指導の実施

空家等が特定空家等となることを予防するため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、その予防のために必要な助言又は指導を行います。

(参考)
公益社団法人
佐世保市シルバー
人材センターHP より

シルバー空き家管理等ワンパックサービス事業

平成28年4月に当センターは佐世保市と「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を結びました。

当センターは市のご協力をいただきながら、地域の安全・安心のために、次のとおり空き家の見回り管理を行っております。遠方の方にも安心・便利なサービスです。

同じくワンパックサービスとして、お墓管理のサービスもご利用下さい。



2-2

所有者不明の空家等への対応

所有者が不明であったり相続人が不在の空家等に対し、空家法の規定に基づき所有者等の調査・特定に努めるとともに、財産管理人制度などを用いた対応を検討します。



空家法や様々な制度活用により所有者の調査や所有者不在空家等への対応を検討

具体的な取り組み

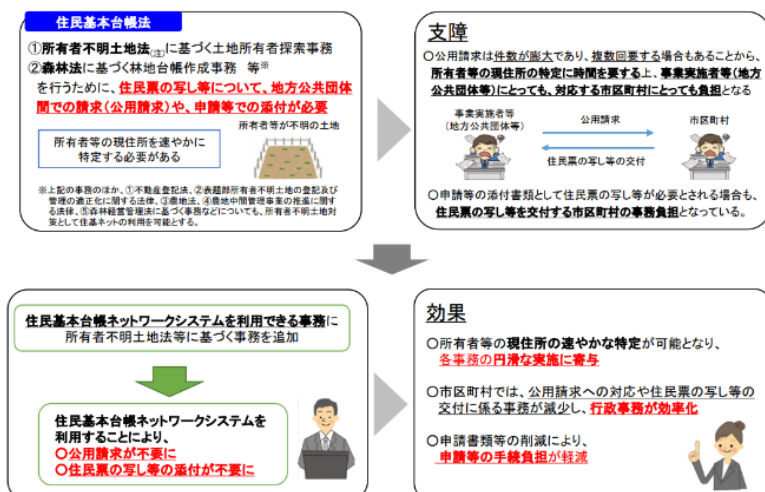
1 所有者不明の空家等への対応

空家等の所有者等の特定が困難である場合に、空家法の規定に基づき、庁内外の関係部署との連携により、固定資産税情報、登記簿情報、戸籍・住民情報等を活用し、所有者等の特定に努めます。

2 財産管理人制度の活用検討

所有者の所在が不明又は相続人不在の場合、必要に応じ財産管理人制度の活用を検討します。

(参考)住基ネットを利用した空家等所有者の追跡調査



国土交通省資料(所有者不明土地の利用の円滑化のための制度について)より

2-3

特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある特定空家等及び管理不全空家等については、所有者等に対し、空家法上の措置を行います。



具体的な取り組み

1 特定空家等に対する措置

特定空家等及び管理不全空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言又は指導をし、状態が改善されないと認めるときは勧告をします。

また、特定空家等については、必要な措置を取らなかった場合は命令等を行います。

2 緊急安全措置

特定空家等であって、倒壊、崩落、その他著しい危険が切迫し、道路、広場その他の公共の場所において人の生命、身体又は財産、生活環境に危害が及ぶことを避けるために必要最小限の安全の確保を行います。

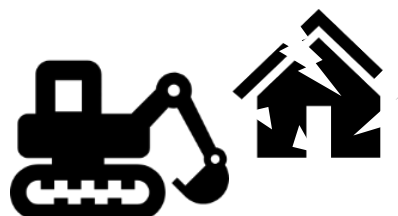
空家の周辺への影響



2-4

空家等の除却の支援

活用が困難な管理不全な空家等や除却を希望する所有者については、空家等の除却に向けた助言や情報発信など様々な支援を行います。



解体事業者との連携を図り、解体費用の適正価格などの情報発信なども重要

具体的な取り組み

1 空家等の除却の支援

活用が困難な管理不全な空家等や除却を希望する所有者については、空家等の除却に向けた助言や情報発信など様々な支援を行います。



活用に関する情報発信と相談体制の強化

空家等の活用事例や改修等について各種支援に関する情報発信に努めるとともに、相談体制を強化します。



気軽に情報を収集しやすい環境を整える

具体的な取り組み

① 活用に関する情報発信

市ホームページや広報誌などを活用し、空家等の活用事例やリフォーム等に関する情報発信を行います。

② 活用に関する相談体制の強化

建築士や宅地建物取引士などの専門家とICT技術などを利用して連携しながら活用の相談に対応できる相談窓口を強化します。

(参考)

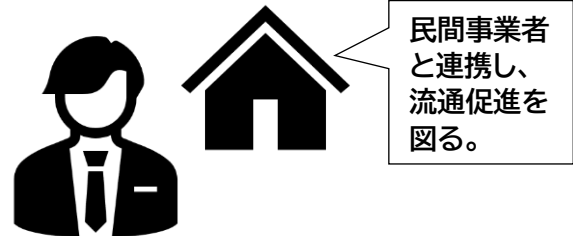
AIを活用した、対話形式で自動回答するサービス。図は渋谷区でのAIチャットボットによる総合案内の事例



3-2

不動産流通の促進

空家バンクによる情報発信やマッチングの促進、住宅診断の利用促進などを通じ空家等の不動産流通を促進します。



具体的な取り組み

1 空家バンクによるマッチング支援

民間事業者と連携した空家バンクの運営を検討するとともに、利用希望者への情報発信とマッチングを推進します。

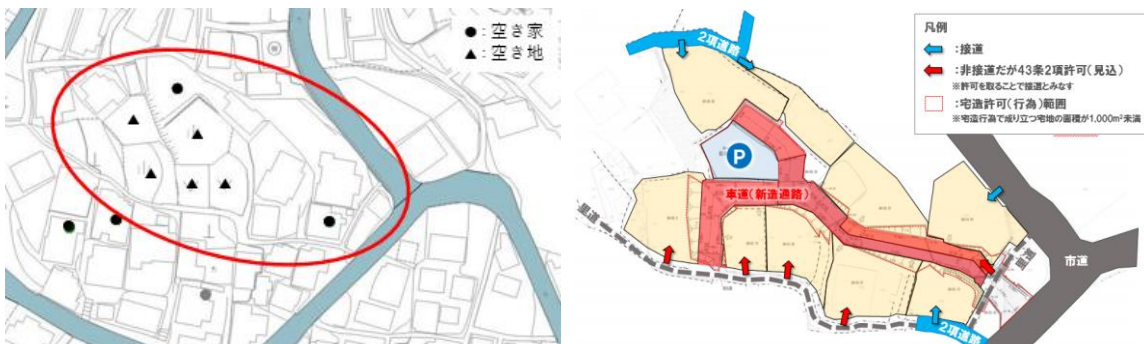
2 公民連携した流通促進

民間事業者へ各種研修会の実施や利用希望者とのマッチングの機会を増やすなど、空家等の情報提供を行うことで流通促進を図ります。

3 住宅診断等の利用促進

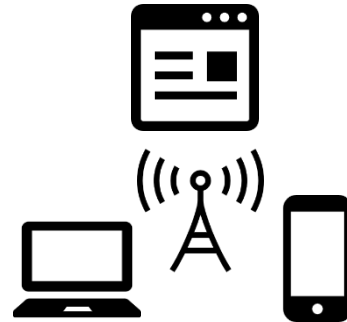
中古住宅の売買における住宅性能に対する不安の解消のため、住宅診断(ホームインスペクション)や、特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度(安心 R 住宅)の周知を進め、利用の促進に努めます。

(参考)空家と空き地の集まりを面的に再生する計画の事例



不動産購入・リフォーム支援

様々な住宅支援策の情報を HP などを活用しながら分かりやすく発信します。



具体的な取り組み

1 活用支援に関する情報発信

中古住宅の流通促進や移住・定住促進等の政策と連携しつつ、空家等の活用に向けた支援として、空家等の購入・リフォーム支援等を行います。

佐世保市子育て応援住宅支援事業

令和5年度 佐世保市子育て応援住宅支援事業

安心して子育てができる住環境整備のため、多子世帯や新たに職住近接又は育住近接（3世代同居・近居を含む）をするための中古住宅の取得や住宅の改修を支援します！

事業の目的

安心して子どもを産み育てることのできる住まい・居住環境の整備を支援することで、出生率の向上や子育て環境の充実を図ります。



多子世帯

職住近接・育住近接 (3世代同居・近居を含む)

3-4

まちづくりと連動した空家等の活用支援

都市計画マスタープラン等のまちづくりに関する方針及びそれに基づく取り組みと連動した空家等及びその跡地の活用について支援等を行います。



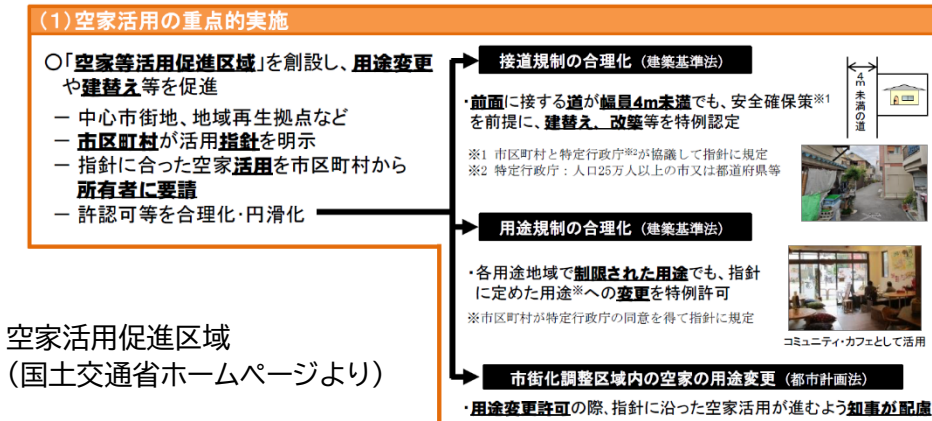
具体的な取り組み

- 1 斜面地の空家及び跡地の活用**

斜面地の空家及びその跡地の活用を推進します。
- 2 空家等活用促進区域の検討**

空家法に基づく「空家等活用促進区域」を活用し、まちづくりの視点で面的な活用の推進について検討を行います。
- 3 地域コミュニティの維持やまちづくりとしての空家等の活用支援**

地域コミュニティ維持の観点から、まちづくりとしての空家等及びその跡地の活用支援について検討します。



官民連携体制の整備

市は、地域・民間団体と連携し、市民に分かりやすい体制を整備します。



具体的な取り組み

1 空家等管理活用支援法人指定の検討

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管理・活用方法の情報提供又は相談、その他の当該空家等の適切管理又はその活用を図るために必要な援助を行う法人指定の検討を行います。

2 民間の専門家団体と協働した取り組み

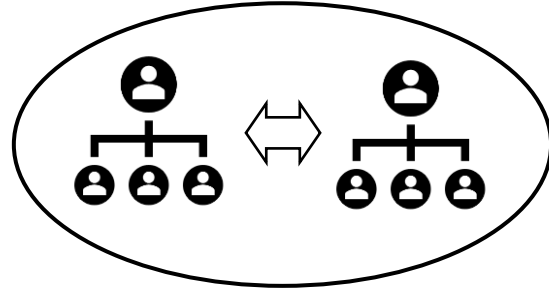
市は、民間の専門家団体の協力を得て、所有者等に空家等の適切な管理に向けた相談体制の整備や相談窓口の案内に努めます。

3 市民・地域と協働した取り組み**4 空家に関する情報の外部提供の検討**

4-2

庁内推進体制の整備

空家対策は様々な制度・課題など多岐に関連しており、関係各課（機関）との推進体制を整備します。



具体的な取り組み

① 庁内関係各課との連携強化

空家等対策を効果的かつ円滑に実施するために、それぞれの課題について関係各課と協議を行った上で、必要に応じ連携した取り組みを行います。

② 庁内の情報共有システムの整備

庁内統合型 GIS により、空家等の状況を円滑に把握し連携するために、庁内の情報共有システムの利用促進に努めます。

③ その他（国・県との連携構築）

市は、法務局等、他行政機関との連携を構築し、空家の発生予防・抑制から倒壊した空家への対処、また、その跡地の活用に至るまでハード及びソフトの両面から対策を講じていきます。

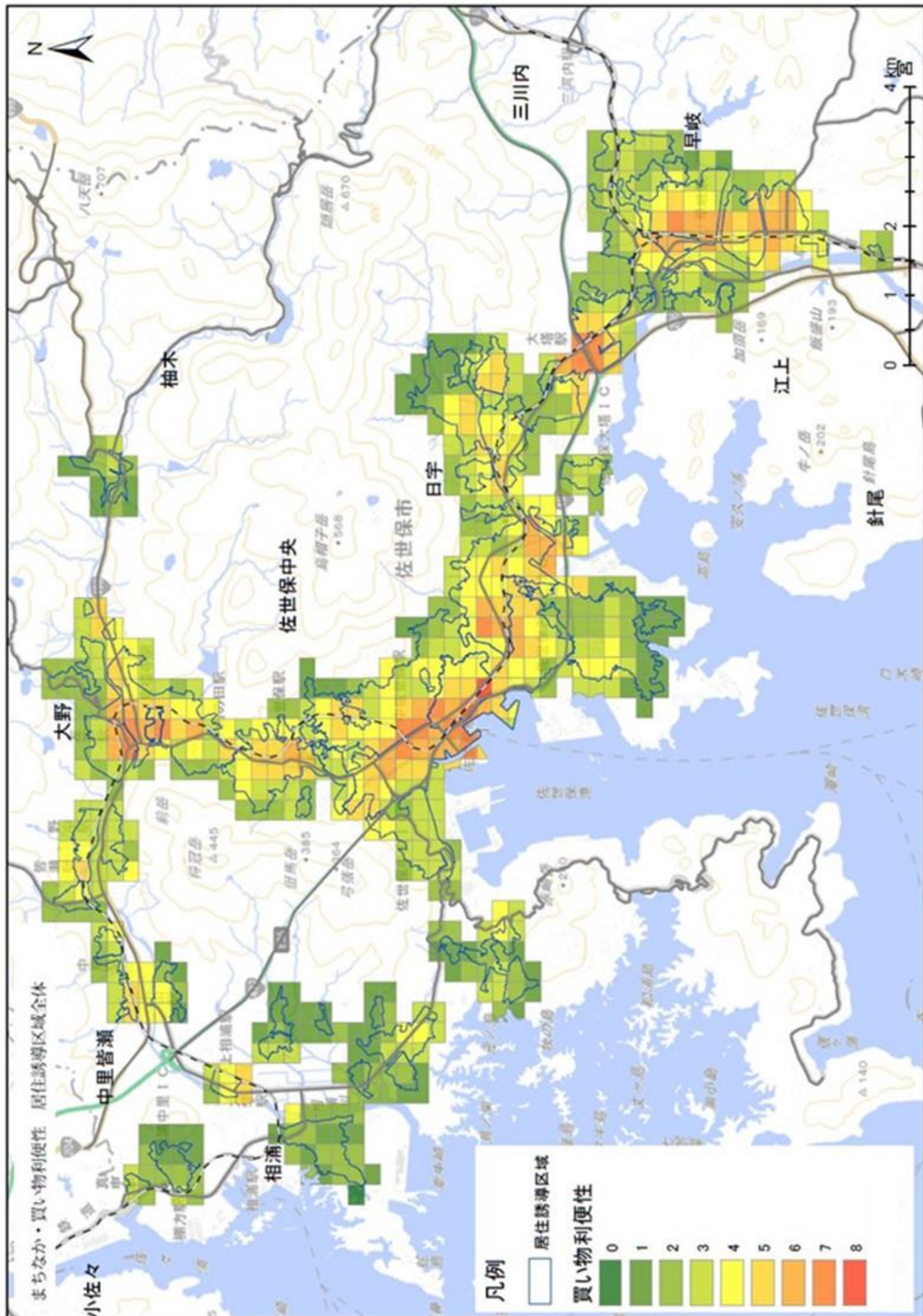
6 施策を実施する時期

施 策			実施時期		
			実施中	計画期間内における実施の方向性	計画期間中における検討
発生予防	1-1	空家情報の把握と情報の集約	○	拡充	
	1-2	空家等の管理意識の啓発	○	継続	
	1-3	相談体制の整備	○	拡充	
	1-4	各種講座・相談会等の開催	○	拡充	
適切な管理	2-1	空家等に関する適切な管理体制の整備	○	継続	
	2-2	所有者不明の空家等への対応		新規	
	2-3	特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	○	拡充	
	2-4	空家等の除却の支援	○	継続	
活用拡大	3-1	活用に関する情報発信と相談体制の強化	○	拡充	
	3-2	不動産流通の促進	○	拡充	
	3-3	不動産購入・リフォーム支援	○	拡充	
	3-4	まちづくりと連動した空家等の活用支援			検討
推進体制の整備	4-1	官民連携体制の整備	○	拡充	
	4-2	庁内推進体制の整備	○	継続	

参 考 资 料

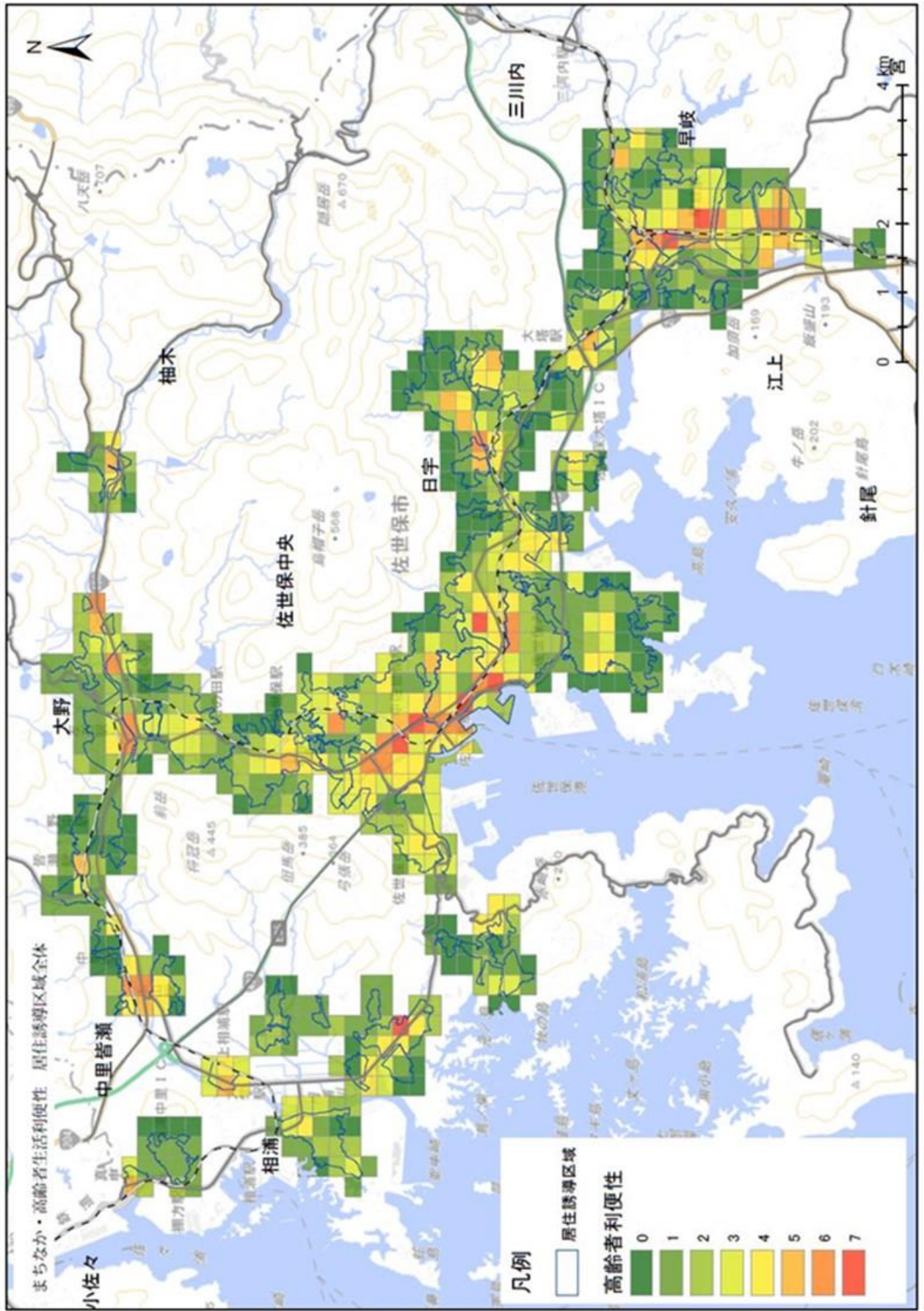
参考：

(買い物利便性)



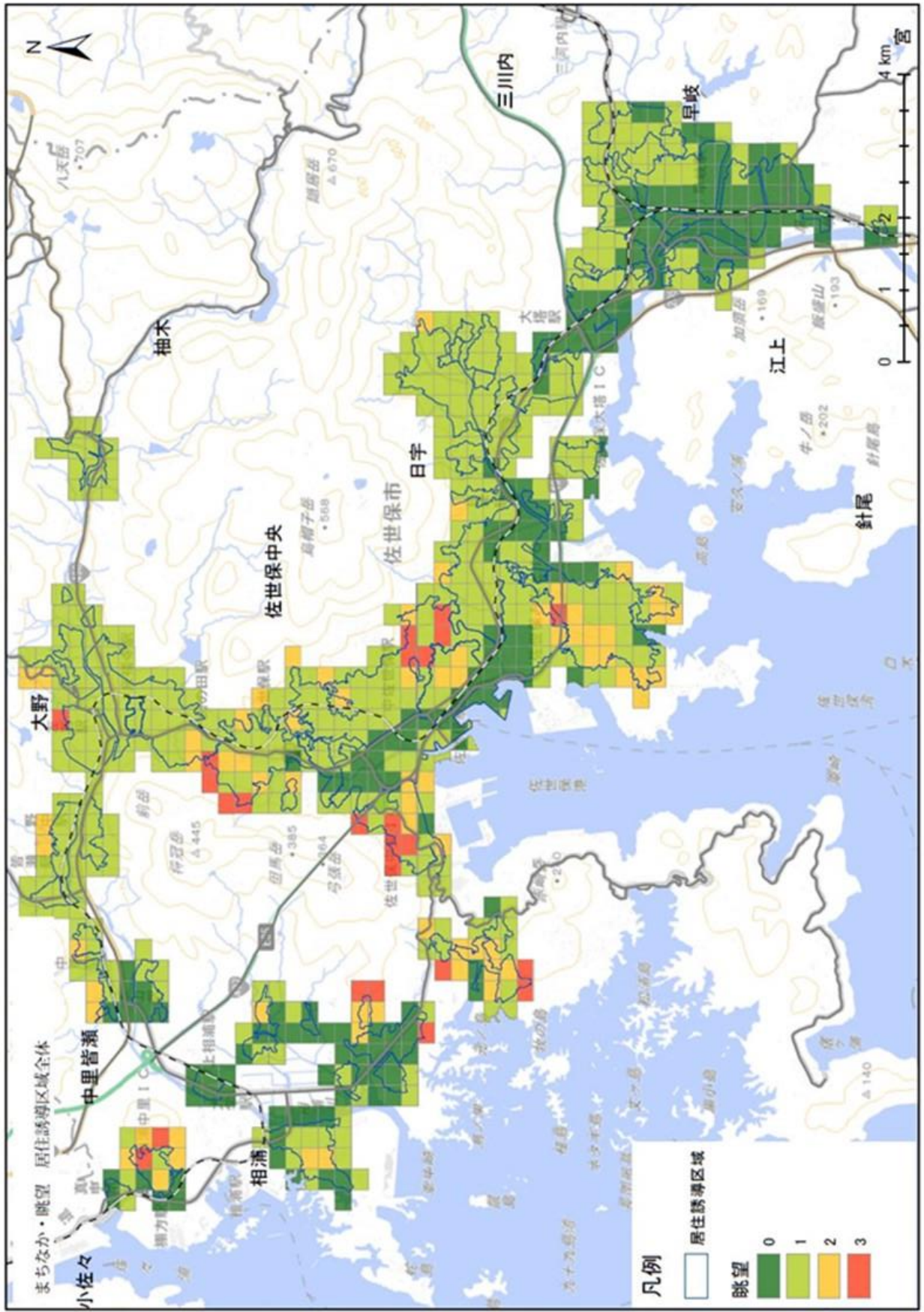
参考：

(高齢者生活利便性)



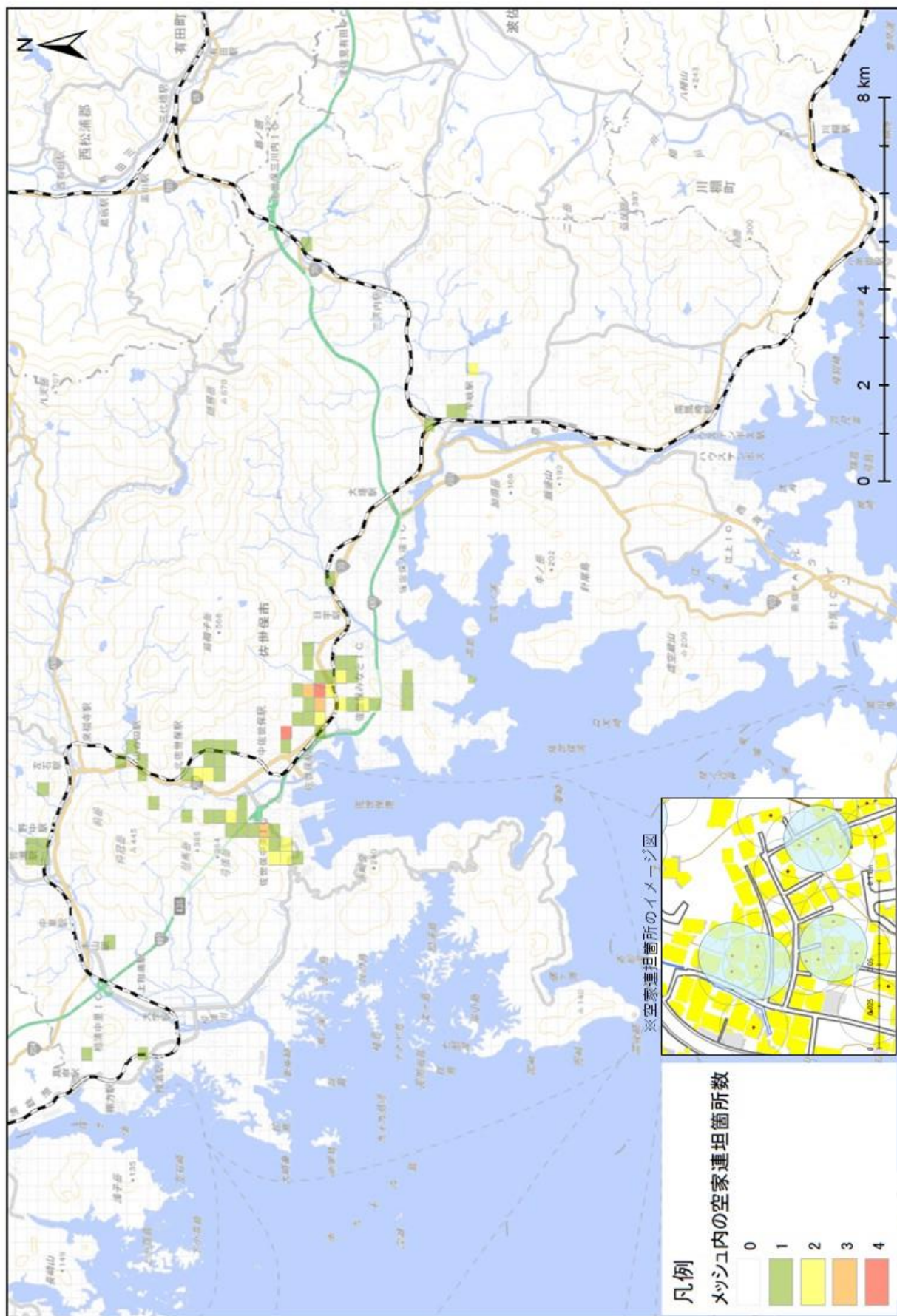
参考：

(眺望)



参考：空家連担箇所の分布図

空家連担箇所の分布 南部



分析の指標

1. 買い物利便性

車や徒歩で日常生活を送る人にとって買い物等の利便性が高いエリアの抽出を行いました。抽出の基準は以下の通りです。

指標	2	1	0	メモ
日用品[スーパーまでの距離]	≦250m	≦500m	>500m	500m=徒歩圏 250m=徒歩圏でより近い
買回用品[モール等までの距離]	≦500m	≦3000m	>3000m	500m=徒歩圏 3000m=車で10分程度
道路[幹線道路までの距離]		≦1000m	>1000m	1000m=車で3分程度
駅[駅までの距離]		≦500m	>800m	500m=徒歩圏
傾斜[メッシュの平均傾斜]		≦5.0°	>5.0°	5.0°=斜面市街地の基準
空き家連坦箇所		1か所以上	0か所	

2. 高齢者の生活利便性

自家用車を持たない高齢者の生活利便性が高いエリアの抽出を行った。抽出の基準は以下の通りです。

指標	2	1	0	メモ
バス[バス停までの距離]		≦200m	>200m	200m=バス停誘致距離
内科[内科までの距離]	≦150m	≦300m	>300m	300m=徒歩圏 150m=徒歩圏でより近い
日用品[スーパーまでの距離]	≦150m	≦300m	>300m	300m=徒歩圏 150m=徒歩圏でより近い
傾斜[メッシュの平均傾斜]	≦2.5°	≦5.0°	>5.0°	5.0°=斜面市街地の基準 2.5°=傾斜がより少ない
空き家連坦箇所		1か所以上	0か所	

3. 人の集まる場

コミュニティスペースやカフェ等、コミュニティの場としての活用の可能性があるエリアの抽出を行いました。抽出の基準は以下の通りです。

指標	2	1	0	メモ
アクセス[バス停までの距離]		≦300m	>300m	300m=バス停誘致距離

高齢者の多さ[高齢化率]		≥ 32.4%	≤32.4%	32.4%=市全体の高齢化率
周辺人口[周囲 9 メッシュの人口]	≥ 3375 人	≥ 2250 人	≤2250 人	2250 人=DID の基準 3375 人=DID の基準×1.5
空き家連坦箇所		1 か所 以上	0か所	

※DID(人口集中地区)は、1 km²あたり 4000 人以上等の基準で設定されるため、9 メッシュ分だと 2250 人に相当します。

※市全体の高齢化率は、『年齢別市町別推計人口(長崎県統計課・R4 年 10 月 1 日現在)』によります。

4.眺望のよいエリア

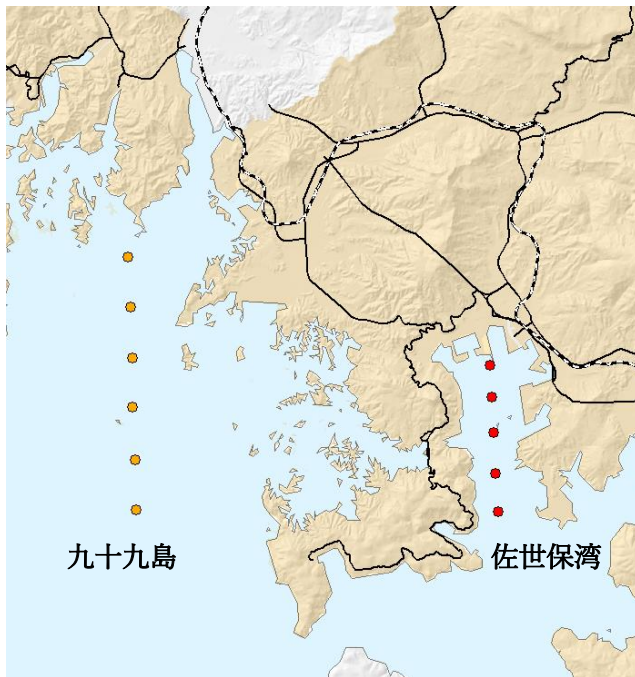
景観の良いエリアの抽出を行った。抽出の基準は以下の通りです。

指標	1	0	メモ
標高が高い	標高が 20m 以上	標高が 20m より小さい	※1 参照
見晴らしがよい	可視領域指数が 200,000 以上	可視領域指数が 200,000 より小さい	※2 参照
海が見える	佐世保湾又は九十九島湾 が一定の範囲以上見える	左記に該当しない	※3 参照

※1 一般に標高が高いほど眺望が効く展望地となる。長崎市では標高 20m 以上を斜面住宅地の基準の一つとしており、ここでも 20m を採用しました。

※2GIS ソフトの ArcMap の可視領域解析機能を利用し、各メッシュの代表点から見渡せる領域を特定し、可視領域の面積の指数(可視領域指数)を算出しました。

※3 各メッシュの代表点からの可視領域が、佐世保湾(赤)または九十九島(オレンジ)の点を 3 つ以上含む場合、“一定の範囲以上見える”こととしました。



5.子育て世代向け

子育て世代が暮らすのに向いていると考えられるエリアの抽出を行った。抽出の基準は以下の通りです。

指標	2	1	0	メモ
小学校通学[校区の小学校までの距離]	≦250m	≦500m	>500m	500m=徒歩圏 250m=徒歩圏でより近い
子どもの多さ[年少人口]	≧100人	≧50人	<50人	※参照
買い物[スーパーまでの距離]		≦1000m	>1000m	1000m=車で3分程度
空き家連坦箇所		1か所以上	0か所	

空家等及び特定空家等に関する基本的な措置フロー図

