



佐世保市空家等対策計画



平成 29 年 7 月

佐 世 保 市

(令和 3 年 1 1 月一部改訂)

目次

序章	はじめに	1
1	計画の背景	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の対象地区	2
4	計画の対象とする空家等の種類	2
5	計画期間	2
6	用語の定義	2
第1章	佐世保市における空き家の現状と課題	5
1	佐世保市の概況	5
2	空き家の現状	10
3	斜面地における空き家の状況	17
4	住宅に関する市民アンケート	23
5	都市計画マスタープランにおける地域の位置づけ	25
6	問題と課題のまとめ	29
第2章	空家等対策に関する基本的な方針	35
1	計画の目的	35
2	空家等対策の基本理念	35
3	計画の基本的な方針	35
4	計画の成果指標	37
5	空家等の調査	37
6	所有者等による空家等の適切な管理の促進	37
7	空家等及び空家等の跡地の活用の促進	37
8	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	38
9	市民等からの空家等に関する相談への対応	38
10	空家等に関する対策の実施体制	38
11	空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	38
12	計画の視点	38

第3章 空家等に関する具体的な対策	41
1 共通事項	42
2 利用中の建築物に関する対策	45
3 空家等化した建築物に関する対策	45
4 管理不全・危険な状態の空家等に関する対策	47
5 空家等の跡地に関する対策	48
6 計画の今後の展開について	53
参考資料	55

序章 はじめに

1 計画の背景

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、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)が増加している。

平成25年住宅土地統計によると、佐世保市における空き家数は、2万件を超え、住宅総数の約16.7%を占める状況となっている。

なかでも、適切な管理が行われていない空家等の増加は、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に影響を及ぼしていることから、市民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家の活用のための対応が必要となっている。

また、空き家の増加は地域コミュニティの活動低下にもつながることから、空き家化の予防、活用・流通の促進、管理不全対策、跡地利用の誘導といった住宅政策の視点から総合的な取組を進め、安全安心はもとより活力ある地域づくりの実現が求められている。

2 計画の位置づけ

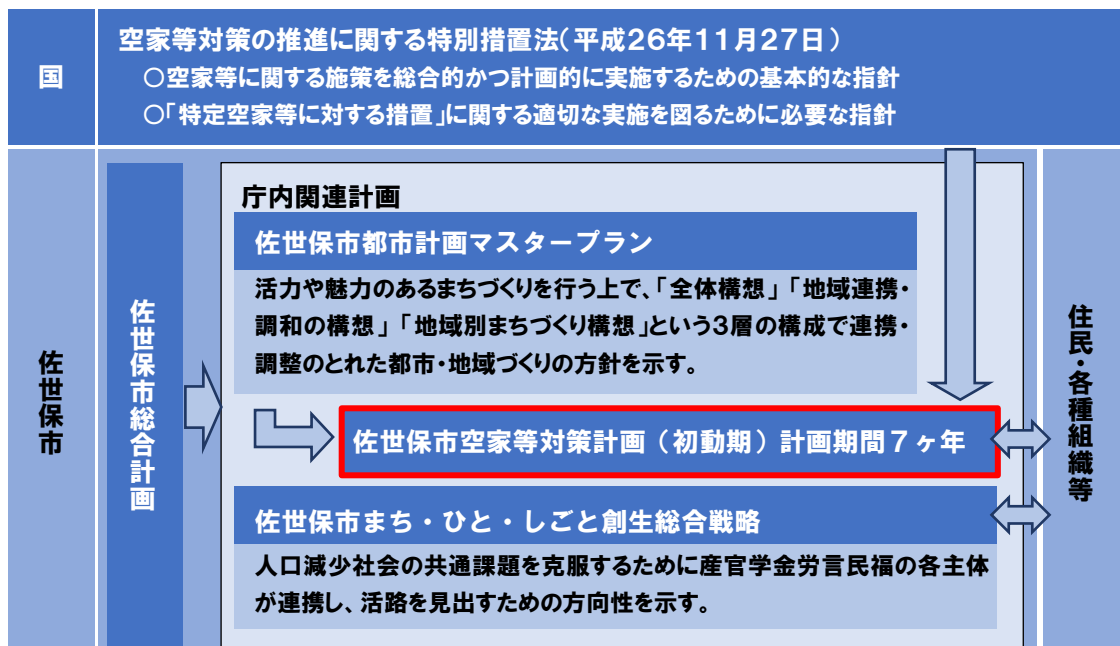
本計画は、本市内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的なものとする。

そのため、上位計画である「佐世保市総合計画」や「佐世保市都市計画マスタープラン」等との整合を諮り、市内各地域の空家等の実態を踏まえ、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すとともに、各種計画と連携をとった基本計画とする。

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6条に基づく空家等対策計画と位置づける。

また、必要に応じ、本計画の運用に際し必要な事項は別途定める。

図1 佐世保市空家等対策計画の位置付け図



3 計画の対象地区

(空家法第6条第2項第1号)

本計画の対象地区は、本市全域とする。
ただし、都市計画マスタープランに定める将来都市構造を基本的な枠組みとして対策の実施に努めるものとする。

4 計画の対象とする空家等の種類

(空家法第6条第2項第1号)

本計画の対象とする空家等の種類は、次のとおりとする。

- (1) 空家等（本計画期間では主に戸建住宅とする。）
- (2) 特定空家等

5 計画期間

(空家法第6条第2項第2号)

本計画の期間は、平成29年度から令和5年度までの7年間とする。
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する。

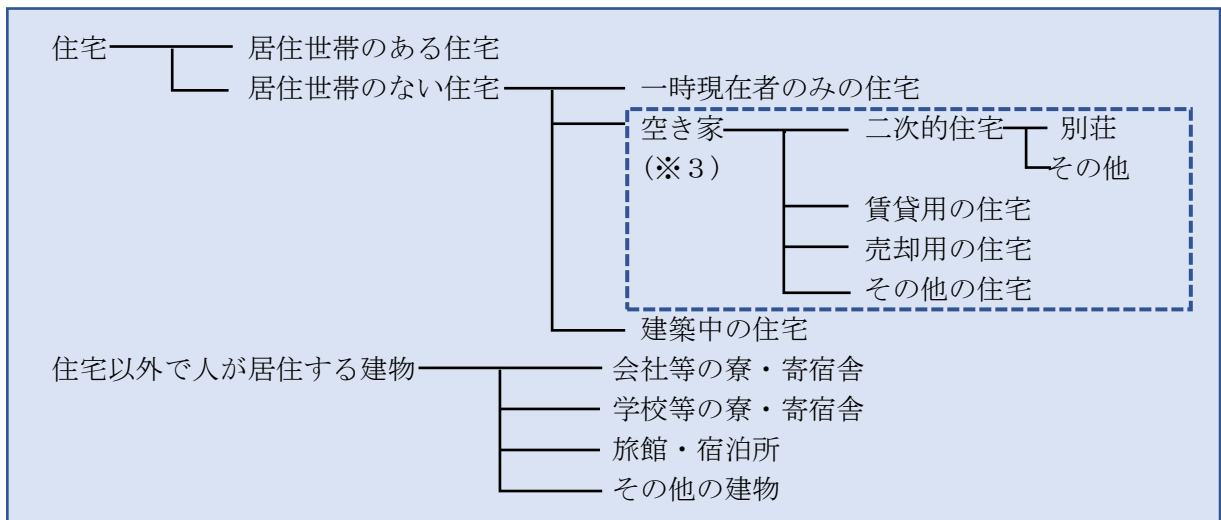
6 用語の定義

<参考>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3条に定める「所有者等」
空家等の跡地	空家法第6条第2項第5号に定める「空家等の跡地」
市民活動団体	地域自治組織、NPO法人、ボランティア団体など
民間団体	民間企業、社団法人など

(住宅・土地統計調査／総務省統計局) 標本調査であり結果は推計値である。



※1 空家法第2条第1項

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。）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 空家法第2条第2項

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。

※3 住宅・土地統計調査における用語の定義

二次的住宅

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	上記以外の人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き家の現状と課題

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の位置にある。

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る。

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る。

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る。

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る。

図2 佐世保市市域図



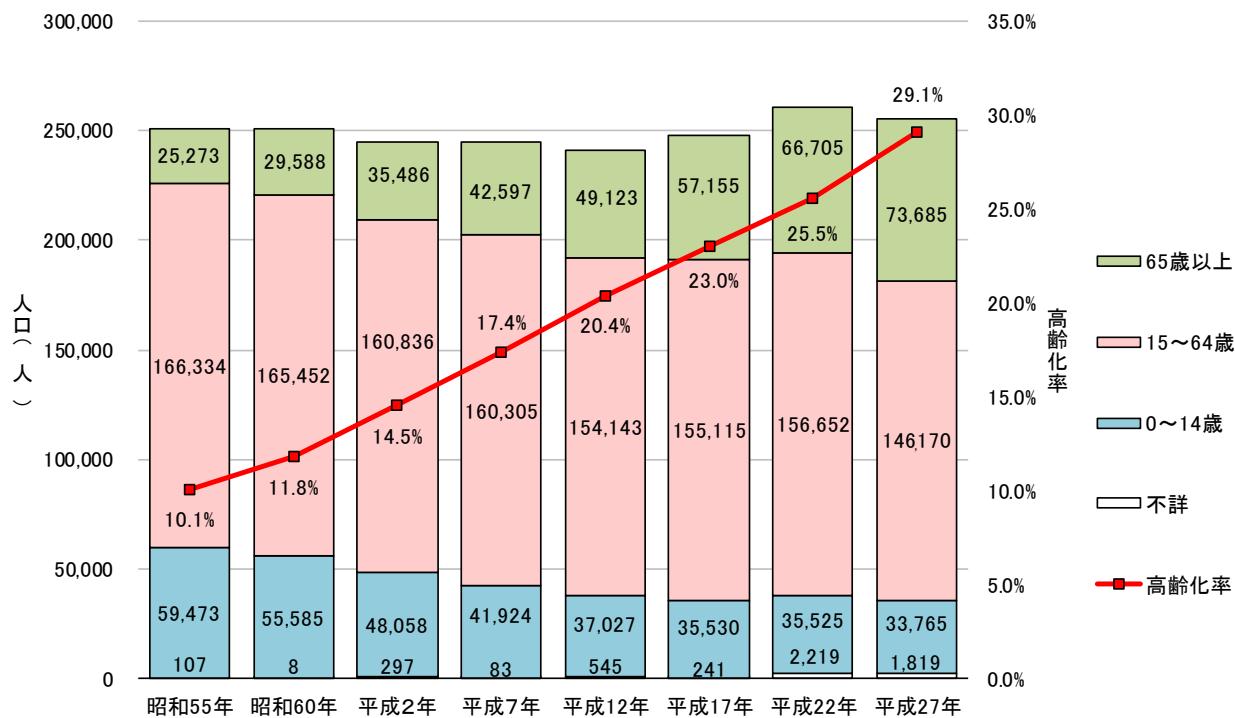
出典：佐世保市

(3) 三世代別人口と高齢化率の推移

国勢調査による本市の三世代別人口は、平成27年時点で年少人口が33,765人(13.3%)、生産年齢人口が146,170人(57.6%)、高齢者人口は73,685人(29.1%)となっている。

なかでも、年少人口比率は昭和55年時の23.7%から平成27年には13.3%へと約10.4ポイント減少している反面、高齢化率は、昭和55年時の10.1%から平成27年には29.1%まで上昇しており、少子高齢化が進んでいる。

図4 三世代別年齢人口と高齢化率



資料：国勢調査

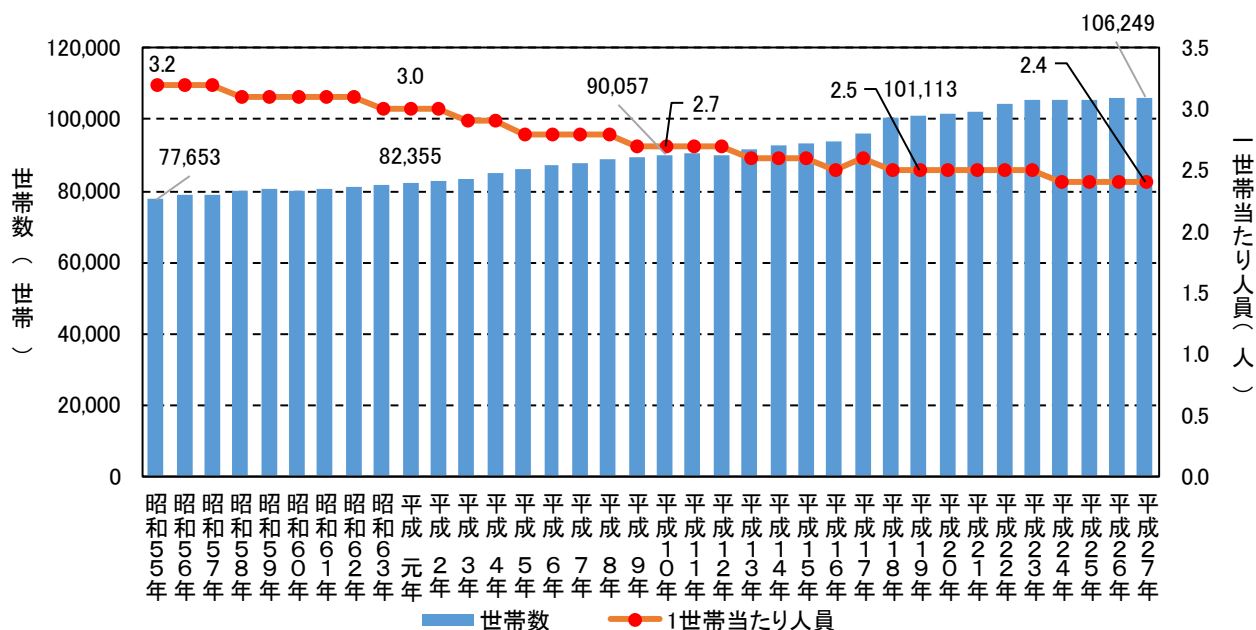
(4) 世帯数

本市の世帯数は、増加傾向にあり、昭和 55 年の 77,653 世帯が、平成 27 年には 106,249 世帯となっている。

また、1 世帯当たりの人員数は、昭和 55 年 3.2 人/世帯であったが、平成 27 年には 2.4 人/世帯まで減少している。

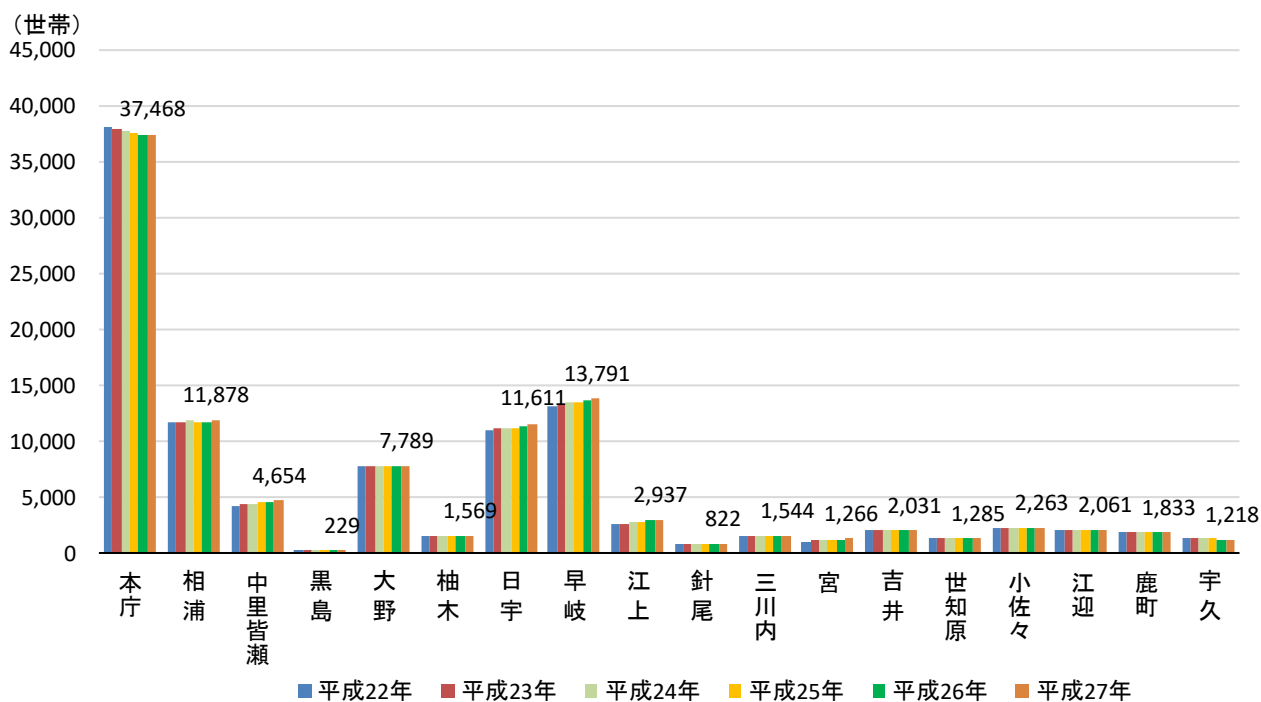
地区別の世帯数の構成は、本庁地区が全体の 35.3%を占め、次いで早岐地区が 13.0%、相浦地区が 11.2%、日宇地区が 10.9%の順となっている。

図 5 世帯数及び世帯人員数の推移



資料：佐世保市統計書

図 6 地区別世帯数の推移



資料：佐世保市統計書

(5) 持ち家の状況

平成27年国勢調査による本市の持ち家世帯数は、61,876世帯（持ち家率59.1%）となっている。

このうち65歳以上世帯員がいる持ち家世帯は47,359世帯で、持ち家総世帯数の76.5%となっている。

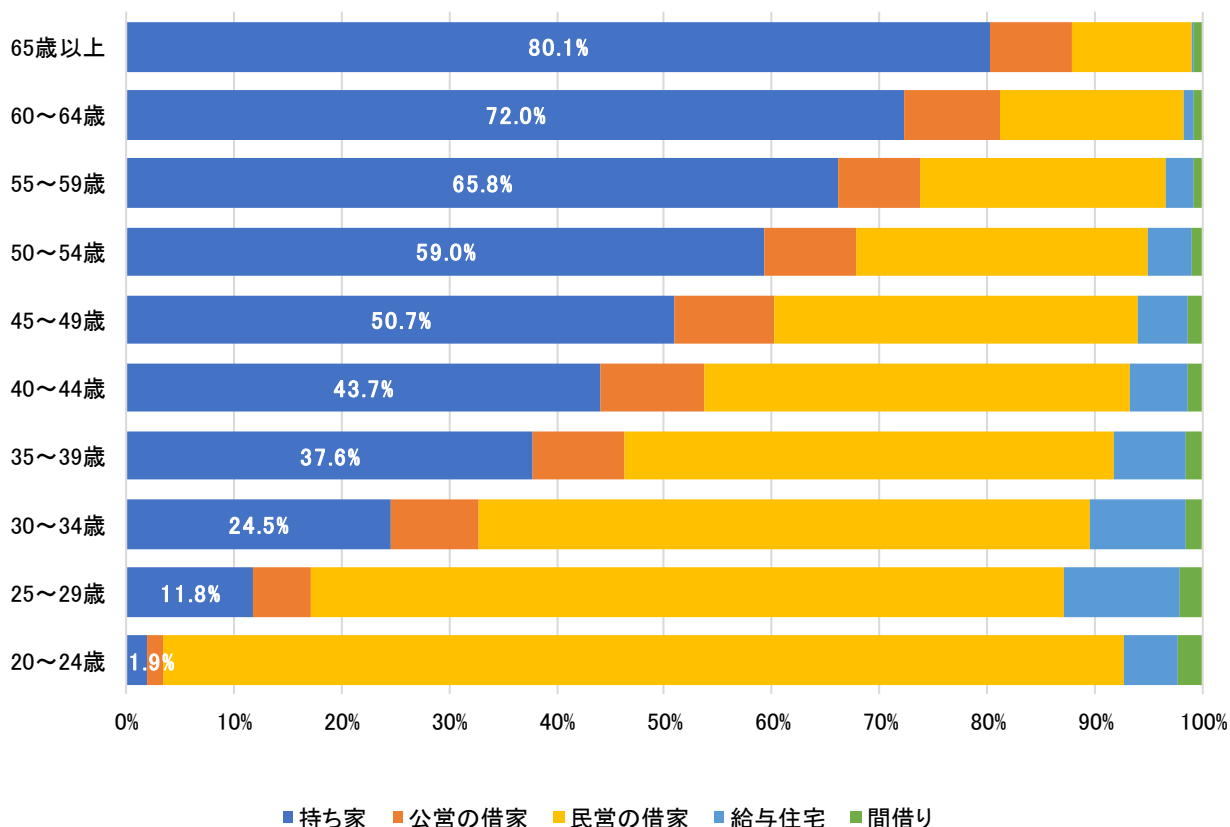
表1 持ち家世帯数

世帯総数 ①	持ち家世帯数 ②	持ち家率 ③=②/①	うち65歳以上世帯員がいる世帯 ④	高齢者のいる持ち家世帯の割合 ⑤=④÷②
104,648	61,876	59.1%	47,359	76.5%

資料：平成27年国勢調査

また、同じく平成27年国勢調査による世帯主の5歳階級別の持ち家率を見ると、65歳以上が80.1%に対し、30代前半は24.5%、30代後半は37.6%となっている。

図7 年齢別住宅種別構成



資料：平成27年国勢調査

2 空き家の現状

(1) 空き家の推移

空き家の種類としては、平成15年時点では「賃貸用住宅」の空き家が52.4%と最も多く、次いで「その他の住宅」39.4%の順であった。しかし、平成25年には「その他の住宅」が50.9%までに増加し、「賃貸用住宅」43.9%を上回る構成比となっている。

図8 空き家の推移

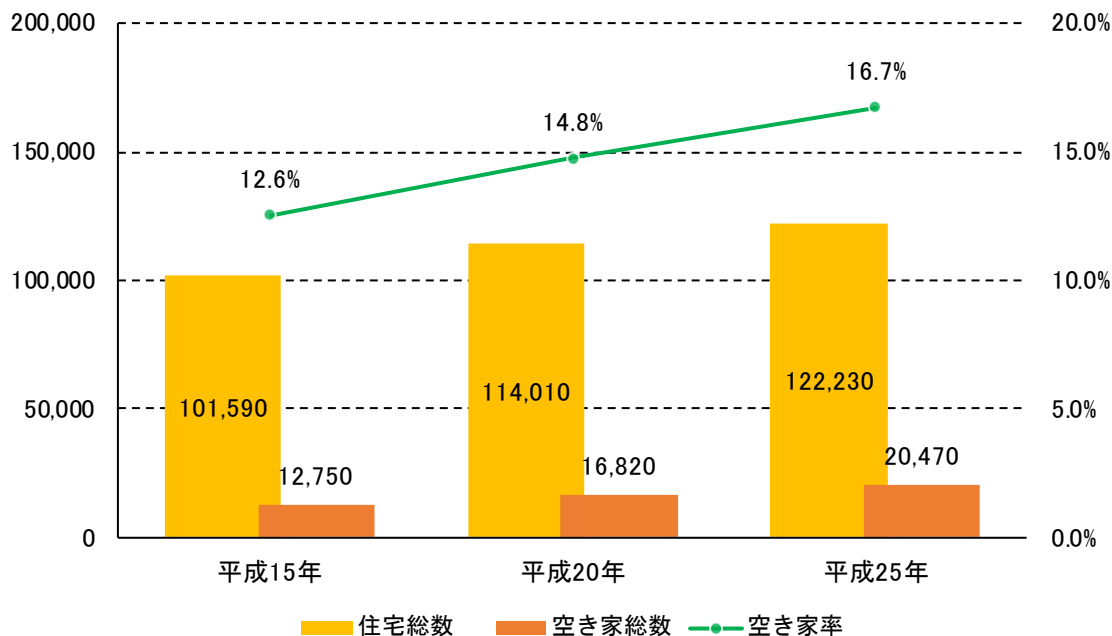
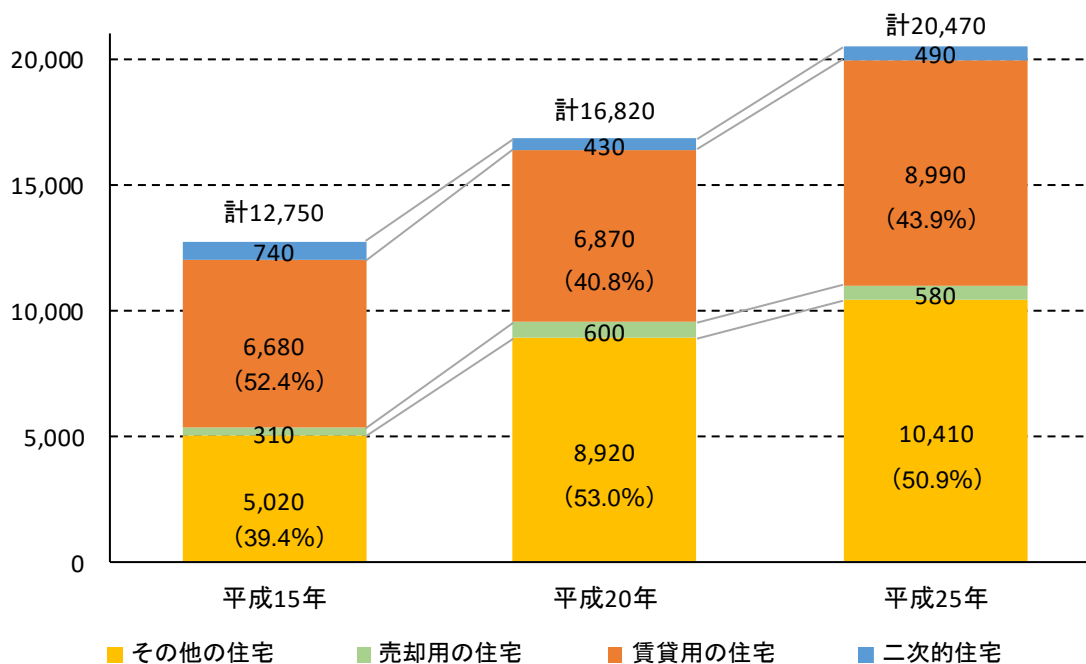


図9 空き家の住宅種別推移



資料：住宅土地統計

(2) 調査による空き家の状況（空家法第6条第2項第3号）

ア 空き家の状況

平成27年度佐世保市住宅実態調査における空き家の状況は、全市で5,207棟あり、このうち都市計画区域内の空き家数は4,608棟である。

また、空き家密度は全市で12.22棟/k㎡、都市計画区域内では15.75棟/k㎡で、市街化区域（佐世保都市計画区域）の空き家密度は75.26棟/k㎡と高くなっている。

また、江迎都市計画区域・宇久都市計画区域（非線引き）は10.22棟/k㎡である。

このうち、斜面住宅地における空き家数は832棟（うち市街化区域813件、市街化調整区域19件）で、市街化区域における空き家密度は247.87棟/k㎡と極めて高くなっている。

表2 空き家の状況

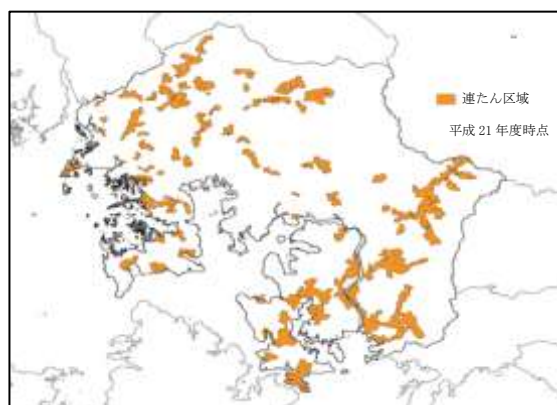
	面積 A (k㎡)	空き家数 B (棟)	空き家密度 B/A (棟/k㎡)
全市	426.06	5,207	12.22
都市計画区域	292.52	4,608	15.75
佐世保都市計画区域	239.76	4,069	16.97
市街化区域	44.71	3,365	75.26
市街化調整区域	195.05	704	3.61
連たん区域	74.2	428	5.77
その他	120.85	276	2.28
江迎都市計画区域・宇久都市計画区域（非線引き）	52.76	539	10.22
都市計画区域外	133.54	599	4.49

資料：平成27年度佐世保市住宅実態調査

※ 連たん区域とは

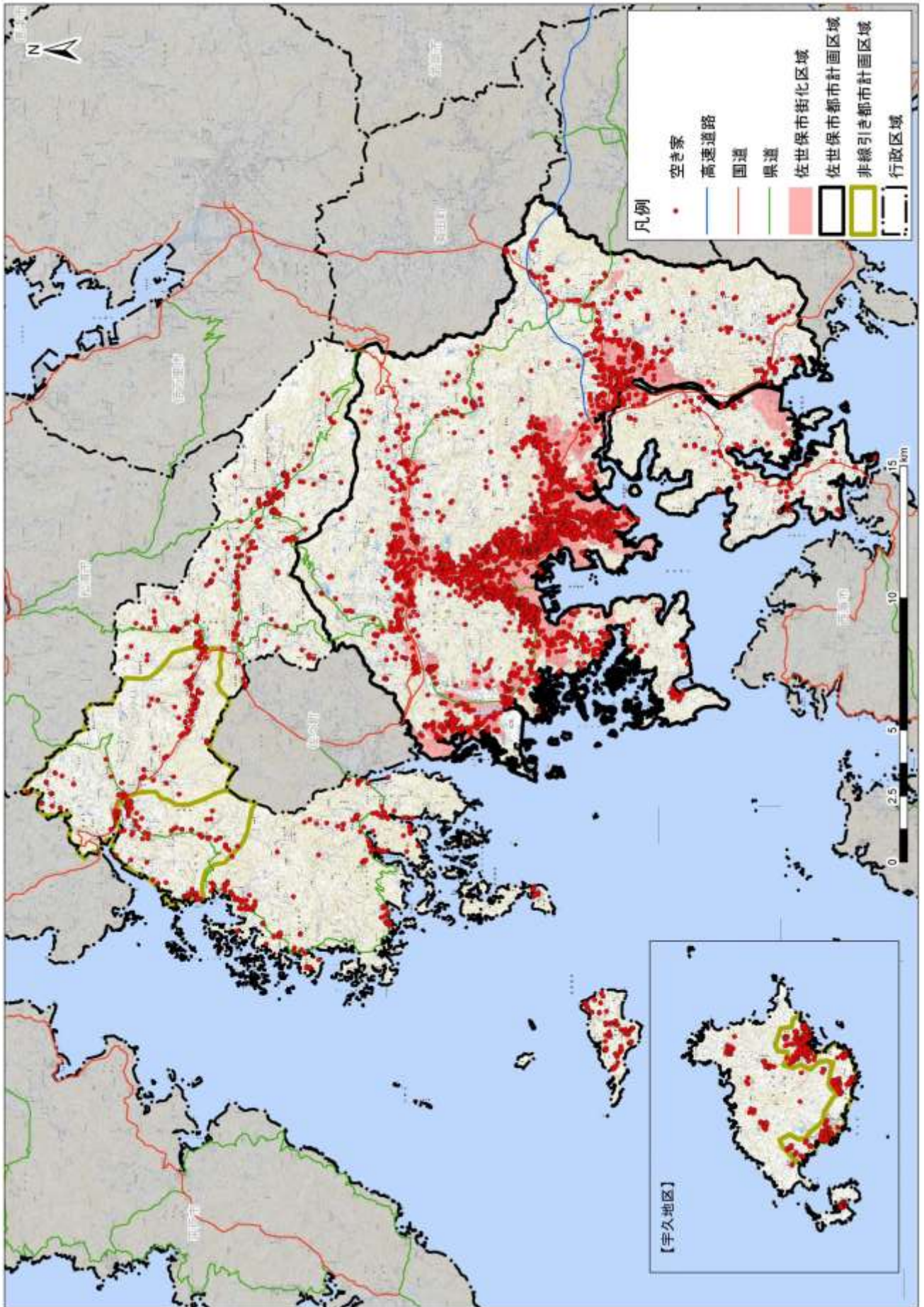
本来、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるが、本市では、市街化調整区域の地域コミュニティの維持等を目的とした規制緩和策の一環として都市計画法第34条第11号に基づく連たん区域における住宅建築の規制緩和策を講じている。（平成17年より）

連たん区域においては、農家等の分家であるといった要件だけではなく専用住宅の建築が可能であり、借家も許容されている。



※上記連たん区域内であっても、条件によっては緩和対象外となる土地がある。

图 10 佐世保市空き家分布图



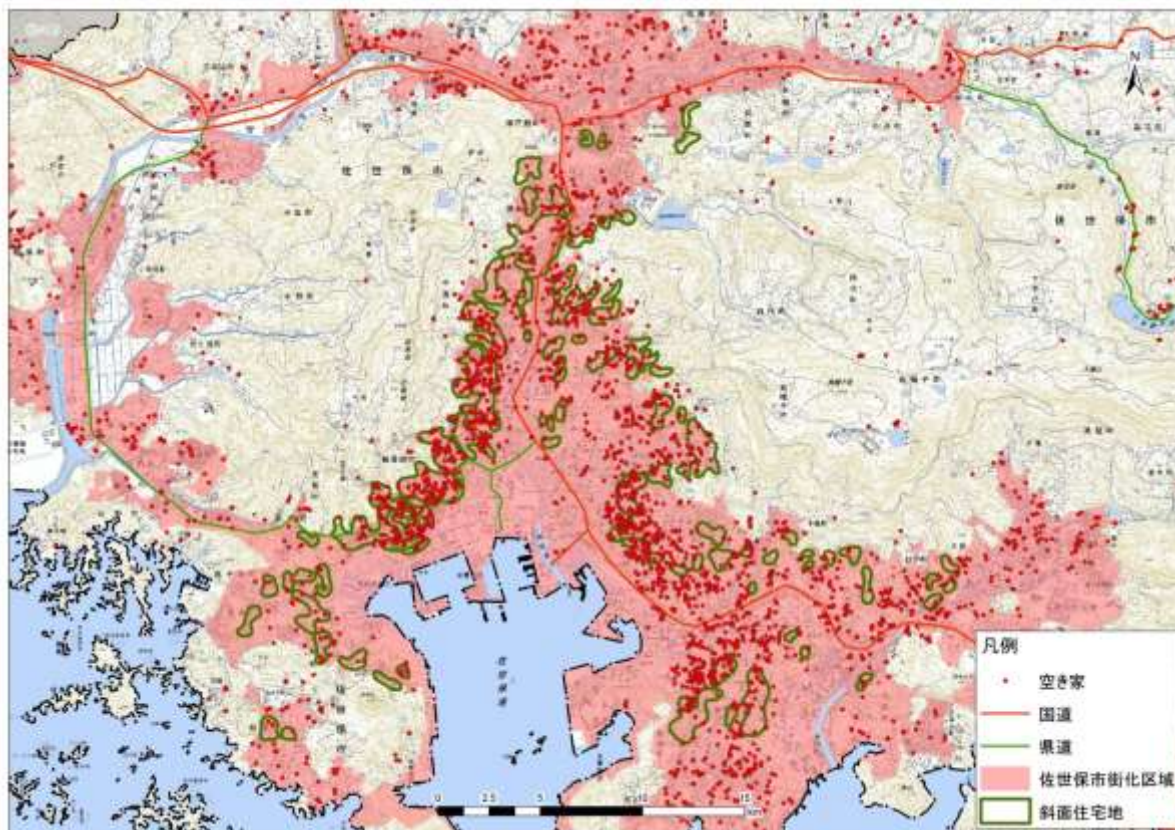
資料：平成 27 年度佐世保市住宅実態調査

表 3 斜面住宅地における空き家

佐世保都市計画区域	面積 A (km ²)	空き家数 B (棟)	空き家密度 B/A (棟/km ²)
市街化区域	3.28	813	247.87
市街化調整区域	0.29	19	65.52

資料：平成 27 年佐世保市住宅実態調査

図 11 斜面住宅地及び周辺の空き家分布状況



資料：平成 27 年度佐世保市住宅実態調査

※ 斜面住宅地とは

傾斜角 10°（17.6%）以上の勾配が連続する地形を斜面地とし、この斜面地が連続した広がりがあり、かつその中に一定のまとまりを形成している住宅地とする。

資料：密集市街地住環境整備基礎調査（平成 12 年 3 月）

イ 老朽危険空き家

平成 27 年度調査における老朽危険空き家の状況は、全市で 973 棟あり、このうち都市計画区域内の老朽危険空き家数は 790 棟である。

また、老朽危険空き家密度は全市で 2.28 棟/㎥、都市計画区域内では 2.70 棟/㎥となっている。

特に、市街化区域（佐世保都市計画区域）の老朽危険空き家密度は 11.07 棟/㎥と高くなっている。

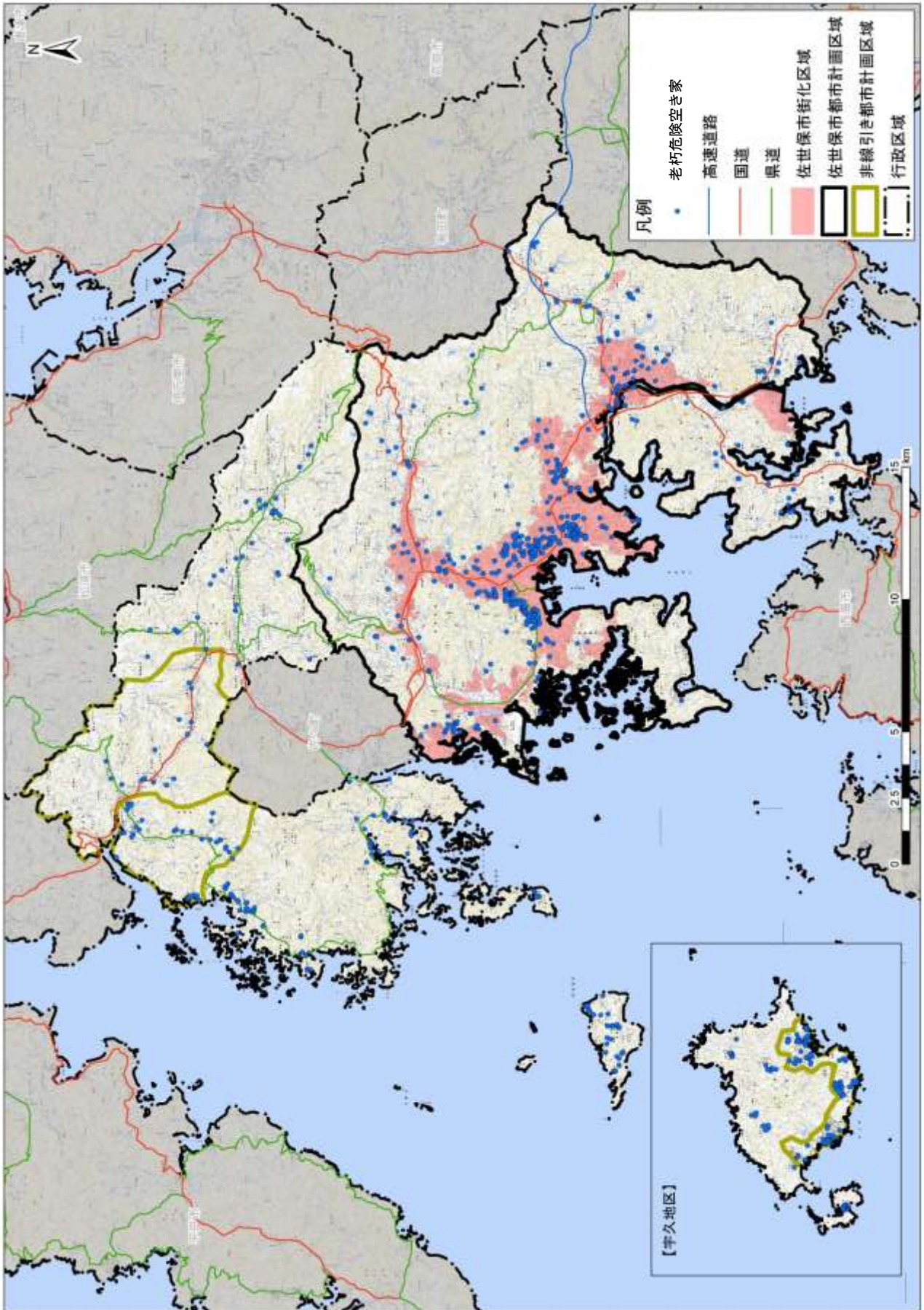
このうち斜面住宅地における老朽危険空き家数は、162 棟（うち市街化区域 158 棟、市街化調整区域 4 棟）で、市街化区域におけるの老朽危険空き家密度は 48.17 棟/㎥である。

表 4 老朽危険空き家の状況

	面積 A (㎥)	老朽危険 空き家 B (棟)	老朽危険空き家 密度 B/A (棟/㎥)
全市	426.06	973	2.28
都市計画区域	292.52	790	2.70
佐世保都市計画区域	239.76	634	2.64
市街化区域	44.71	495	11.07
市街化調整区域	195.05	139	0.71
連たん区域	74.2	92	1.24
その他	120.85	47	0.39
江迎都市計画区域・宇久都市計画区域（非線引き）	52.76	156	2.96
都市計画区域外	133.54	183	1.37

資料：平成 27 年度佐世保市住宅実態調査

图 12 佐世保市老朽危険空き家分布图

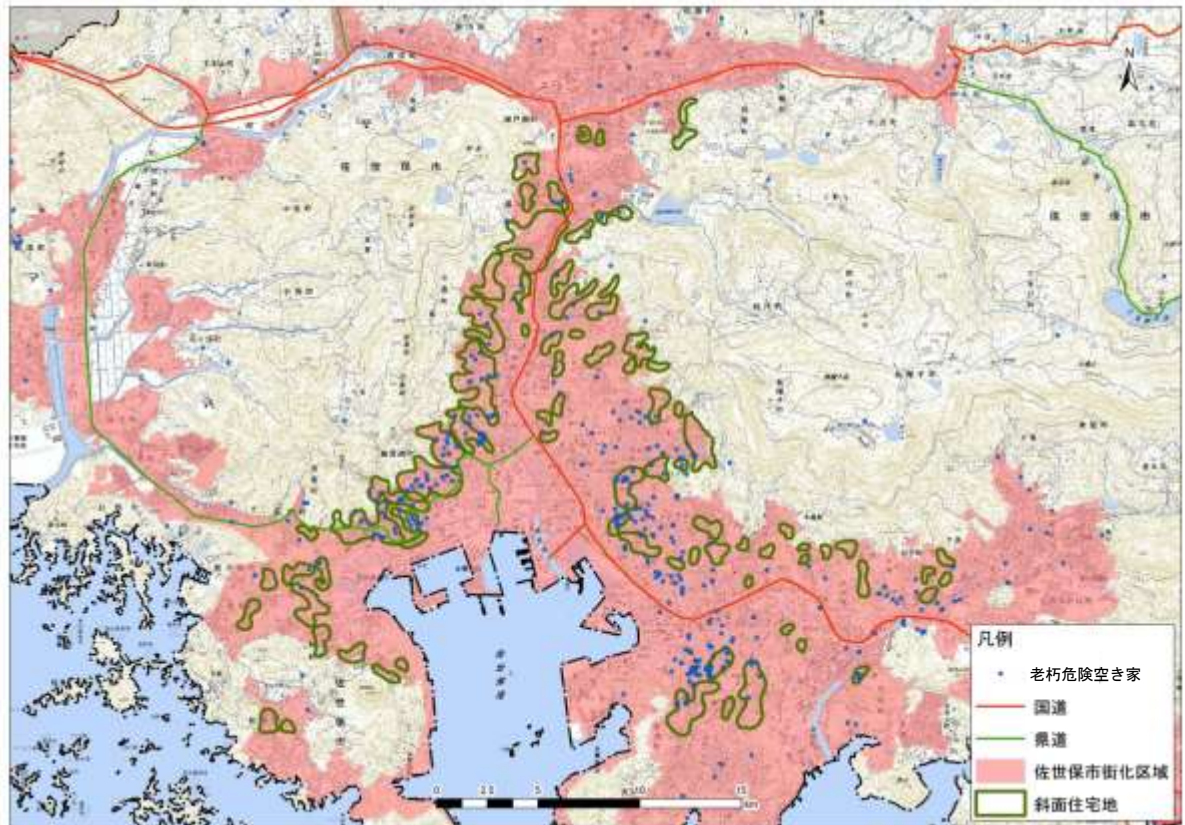


資料：平成 27 年度佐世保市住宅実態調査

表 5 斜面住宅地における老朽危険空き家

佐世保都市計画区域	面積 A (km ²)	老朽危険空き家 B (棟)	老朽危険空き家密 度 B/A (棟/km ²)
市街化区域	3.28	158	48.17
市街化調整区域	0.29	4	13.79

図 13 斜面住宅地における老朽危険空き家の分布状況



資料：平成 27 年度佐世保市住宅実態調査

3 斜面地における空き家の状況

本市市街地は地形的に平坦地が乏しく、斜面地にまで住宅地が形成されている。

近代における工業化・軍港化の進展による急激な市街地拡大により、斜面地における市街地が形成された経緯から、本市においても斜面住宅地が形成されてきた。

特に本市においては、地形条件の影響から、平坦地に業務・商業地区が多く、斜面地は道路用地や商業用地の割合が低い住宅用地となっていて、住宅の老朽化や高齢化の進行などとともに、空き家が増加している。

図 14 斜面地の状況

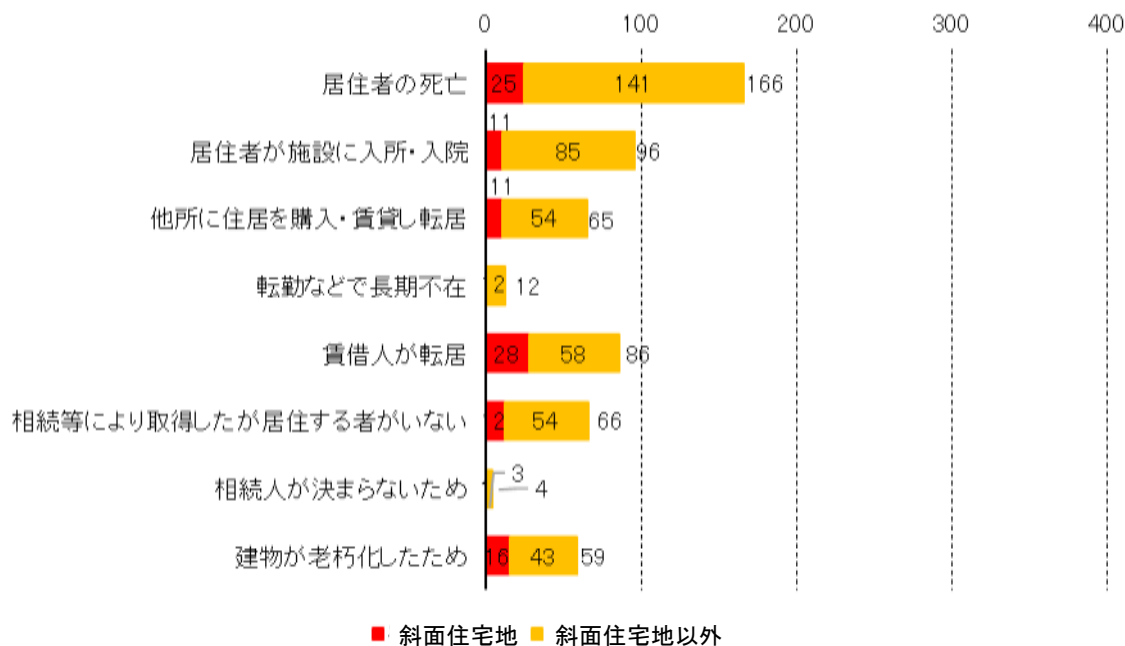


出典：佐世保市

(1) 平成 27 年度佐世保市住宅実態調査アンケート結果における斜面住宅地の空き家

平成 27 年度佐世保市住宅実態調査アンケート結果より、空き家となった理由別の分布は、「居住者の死亡によるもの」が最も多く、市内に 166 棟（30.0%）分布しているが、斜面住宅地における空き家発生理由は、「賃借人の転居」が最も多く 28 棟（斜面住宅地における空き家発生理由の 26.9%）である。

図 15 空き家となった理由



資料：平成 27 年度佐世保市住宅実態調査

(2) 佐世保市における斜面住宅地の空き家密度

空き家密度は、長尾町、今福町、御船町、神島町、松川町、峰坂町、白南風町、大黒町などの斜面住宅地での値が高く、市街地周辺の斜面地の分布が高くなっている。

図 16 空き家密度分布図 1

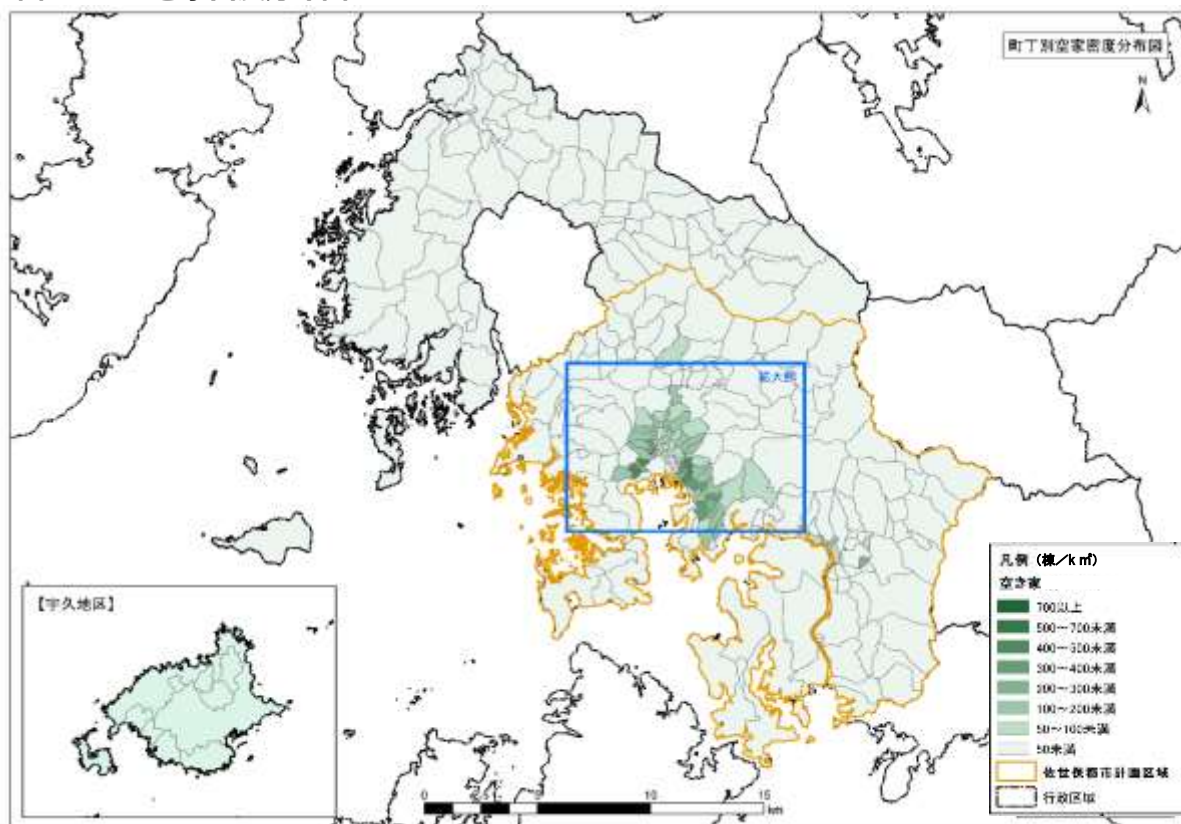
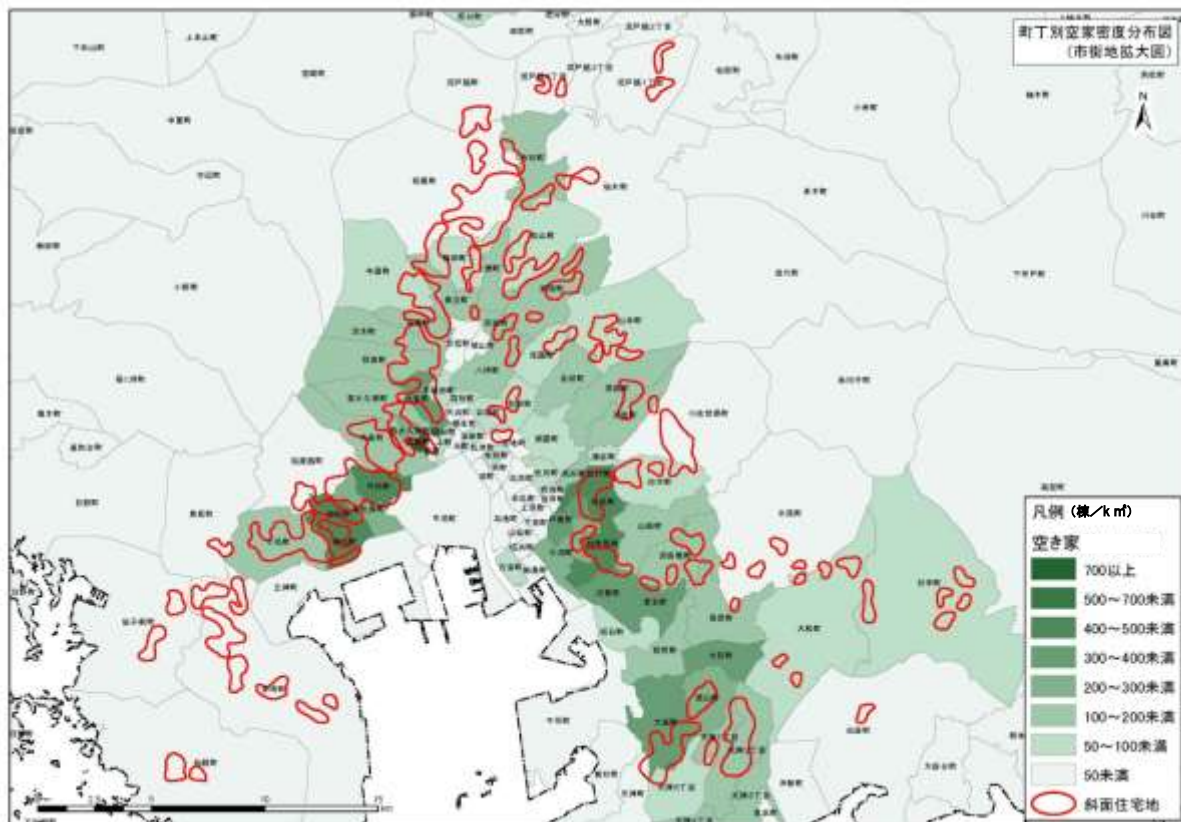


図 17 空き家密度分布図 2



資料：平成 27 年度佐世保市住宅実態調査

(3) 佐世保市における斜面住宅地の老朽危険空き家密度

老朽危険空き家密度は、長尾町、神島町、松川町、峰坂町、東山町、大黒町などの斜面住宅地での値が高くなっている。

図 18 老朽危険空き家の密度分布図 1

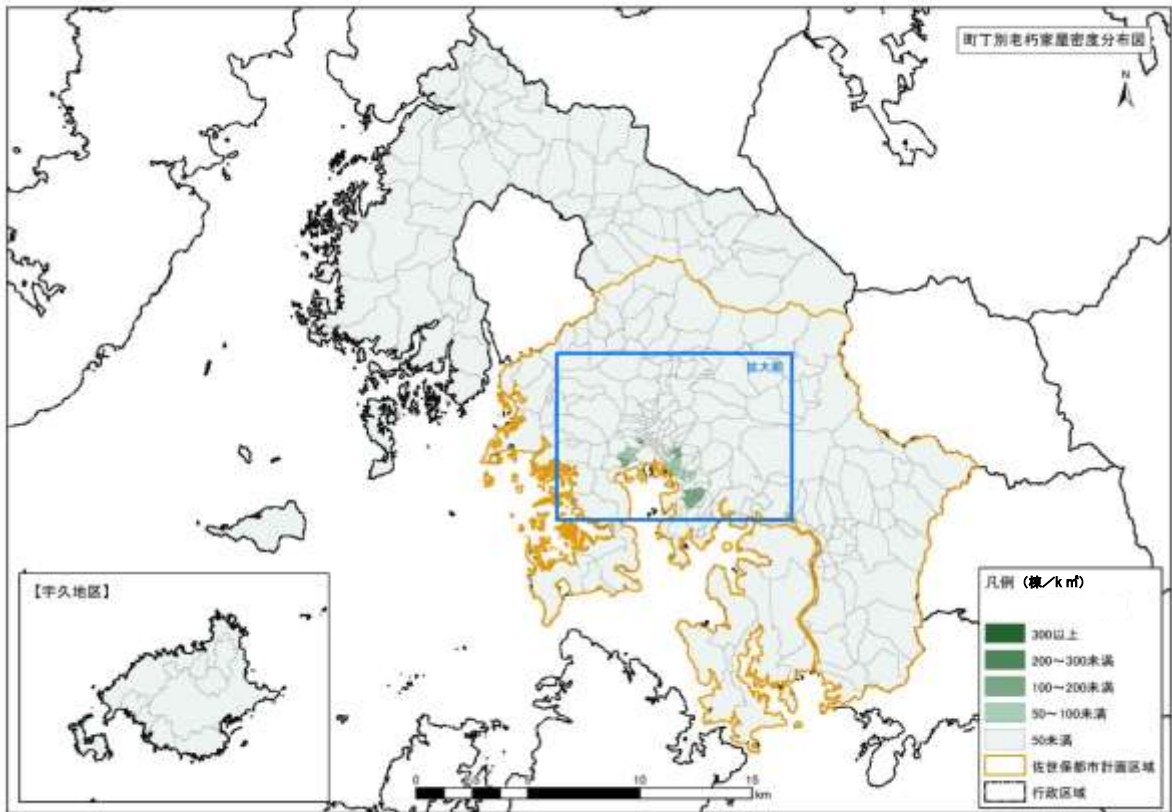
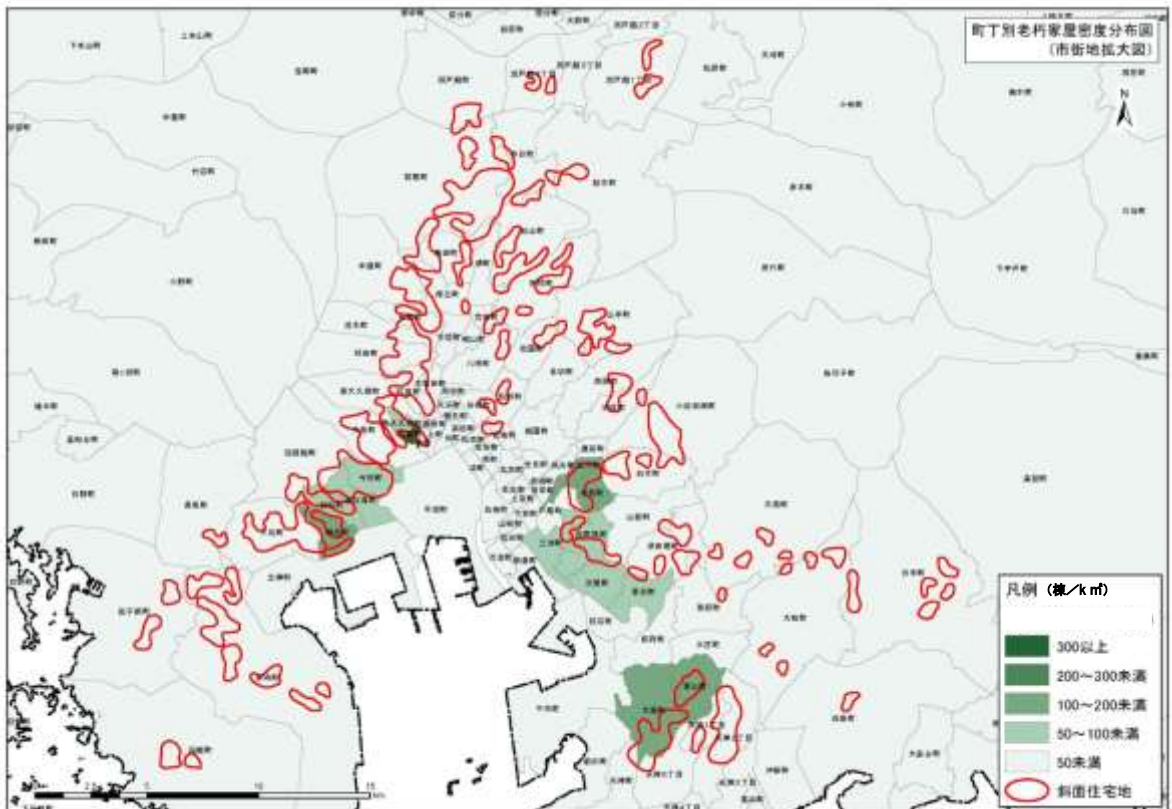


図 19 老朽危険空き家の密度分布図 2



資料：平成 27 年度佐世保市住宅実態調査

(4) 佐世保市における斜面密集地（モデル4地区）

本市では、平成11年より住環境整備の基礎調査を実施し、市街地の安全性確保等様々な側面から、住環境の整備が特に必要と思われる地区をモデル4地区として抽出し、地元住民の皆様と協働で防災性や住環境の向上を目標としたまちづくりを展開している。

斜面密集地の多くは、狭い坂道や階段沿いに老朽危険空き家が密集し、防災面や住環境上様々な問題を抱えており、市では斜面密集地（モデル4地区）を設定し、新たな道路整備等を推進している。

＜モデル4地区＞

- (1) 矢岳・今福地区
- (2) 戸尾・松川地区
- (3) 福田・中通地区
- (4) 東山地区

矢岳・今福地区及び戸尾・松川地区においては平成15年8月に、福田・中通地区及び東山地区においては平成16年8月・9月に、それぞれ「まちづくり協議会」が設立された。

まちづくり協議会設立以降、協議会の主催による住民懇談会やまちづくりイベント等を実施し、地元住民の皆様と行政が協働で斜面密集地の住環境の改善に向けた活動を行っている。

※ 斜面密集地（モデル4地区）とは

斜面密集地とは、中心市街地の外縁部を構成する斜面住宅地において、車の通れる道が少なく、狭い坂道や階段道が多いなどの生活基盤上の問題に加え、老朽化した木造住宅が密集し、居住環境や災害時の危険性においても問題を抱えている地区である。

図 20 斜面密集地(モデル4地区)位置図



出典：佐世保市

(5) 斜面密集地現地調査

ア 調査時期：平成 27 年 2 月（長崎県立大学との包括連携協定に基づく委託業務）

イ 調査箇所：矢岳・今福地区斜面密集地

ウ 調査項目：区域内の全ての建物が対象

●建物用途 ●駐車場の有無 ●道路との高低差 ●現況（空き家かどうか）

エ 調査方法：道路上から目視により確認

オ 調査結果及び考察

表 6 矢岳・今福地区の空き家の状況

		棟数		
834 棟	利用中	空き家		
	682 棟 (81.8%)	152 棟 (18.2%)	駐車場なし 140 棟 (空き家の 92.1%)	駐車場有 12 棟 (空き家の 7.9%)

資料：将来都市構造実現化方策研究（2015 年 3 月）

⇒矢岳・今福地区の空き家率は 18.2%であり、佐世保市全体の一戸建て住宅の空き家率 15.8%（H25 住宅土地統計調査）よりも高い割合。

表 7 矢岳・今福地区における駐車場の有無

		棟数		
834 棟	駐車場有	駐車場なし		
	195 棟 (23.4%)	639 棟 (76.6%)	空き家 140 棟 (駐車場なしの 21.9%)	利用中 499 棟 (駐車場なしの 78.1%)

資料：将来都市構造実現化方策研究（2015 年 3 月）

⇒駐車場がない敷地の空き家率は 21.9%と更に空き家率が高くなる。

⇒全体の 76.6%が、駐車場がない敷地に存していることから、今後はますます空き家が増えていくことが想定される。

4 住宅に関する市民アンケート

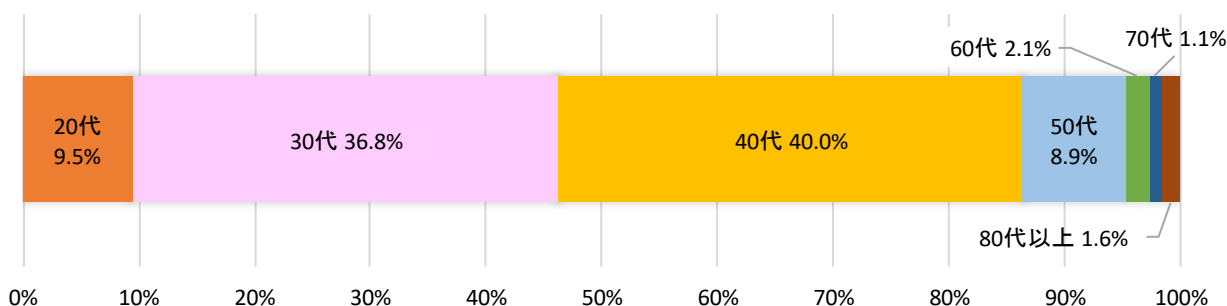
佐世保市では、長崎県立大学との包括連携協定に基づく委託業務として、近年開発された中心市街地のマンションの購入者や新興住宅地に戸建住宅を新築した世帯に対し、住宅購入の嗜好性についてアンケート調査を実施した。

以下にその一部を示す。(資料：将来都市構造実現化方策研究(2015年3月))

(1) 戸建住宅を購入した世帯主の年齢

子育て世帯である30～40代の間に住宅を購入したものが76.8%を占めている。

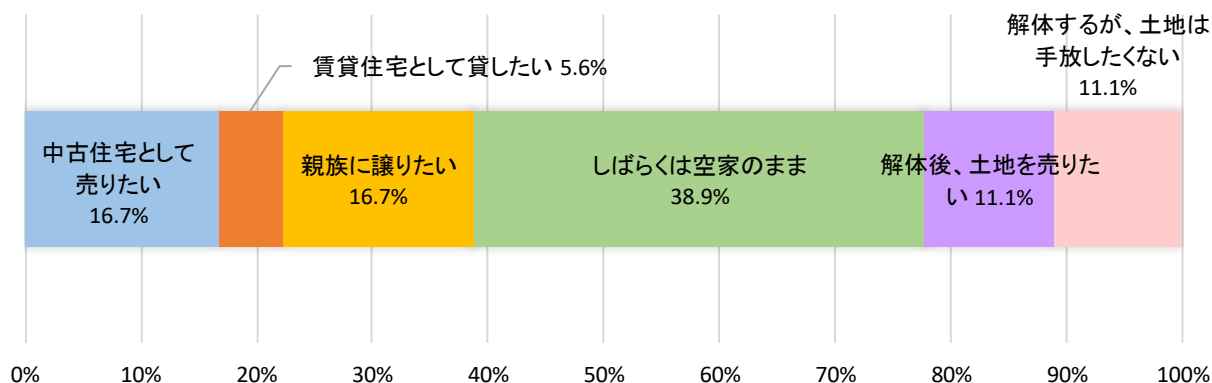
図 21 戸建住宅を購入した世帯主の年齢



(2) 前住居の処分意向調査 (未だに処分できていないもの)

- 回答者の77.8%が解体の意向がなく、38.9%が「しばらく空家のまま」との回答であった。
- 解体意向は22.2%であったが、「土地は手放したくない」との回答が11.1%であった。

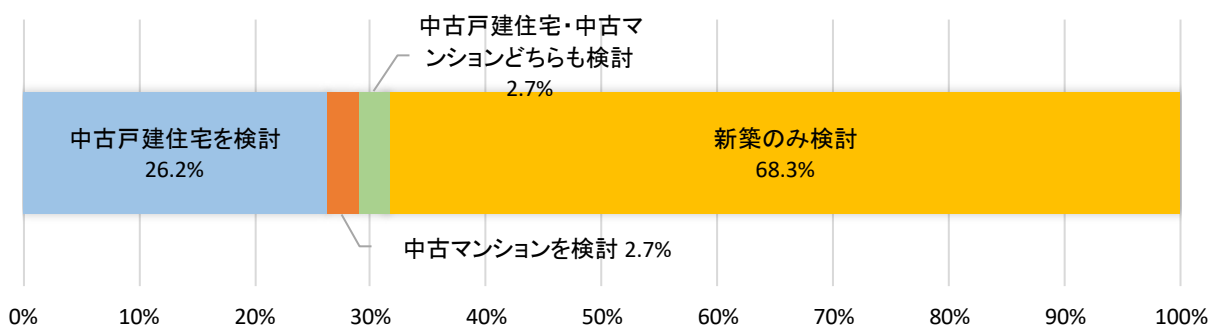
図 22 前住居の処分意向



(3) 戸建購入時における中古住宅検討状況の調査 (新築以外の検討を行ったか)

「中古戸建住宅を検討」との回答は26.2%であった。

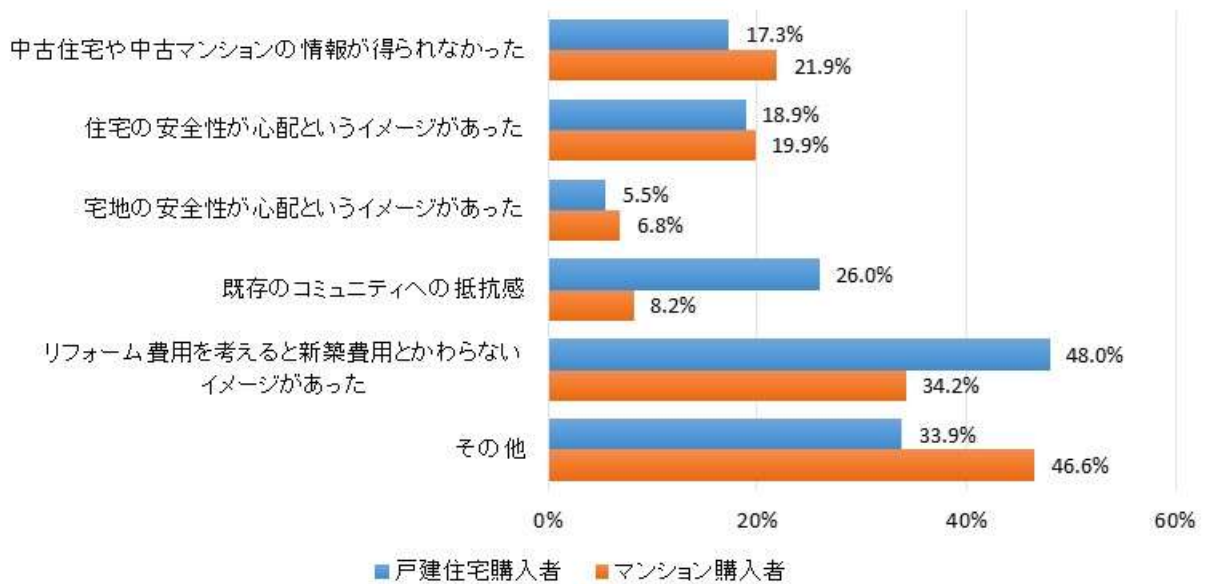
図 23 戸建購入者の中古住宅購入検討状況



(4) 中古住宅・中古マンションの購入を検討しなかった理由

- 48.0%がリフォーム費用を含めると新築とかわらないイメージをもっている。
- その他の自由回答には、『そもそも新築以外は考えられない』といった意見が多かった。

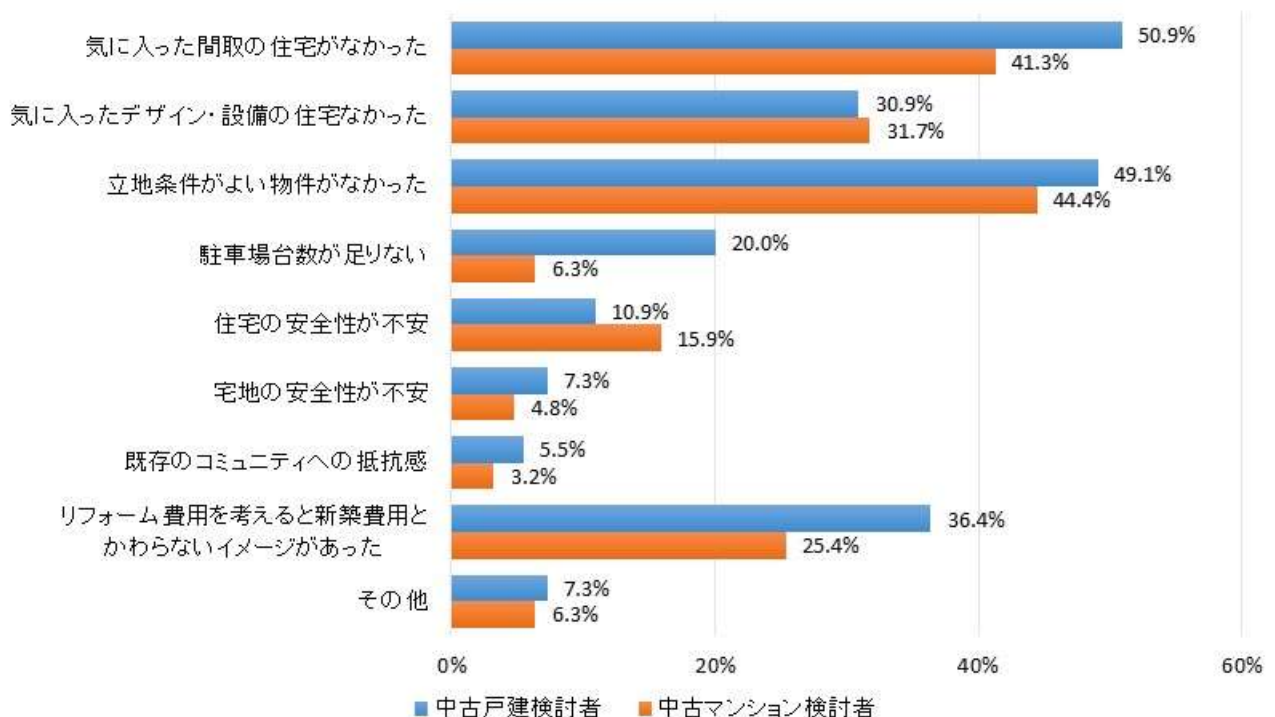
図 24 中古住宅・中古マンションの購入を検討しなかった理由



(5) 中古住宅・中古マンションを検討した結果購入に至らなかった理由

- 50.9%が『気に入った間取りの住宅がなかった』や『立地条件がよい物件がなかった』といった理由で中古住宅購入に至っていない。
- 費用面で新築とかわらないという理由も 36.4%あった。

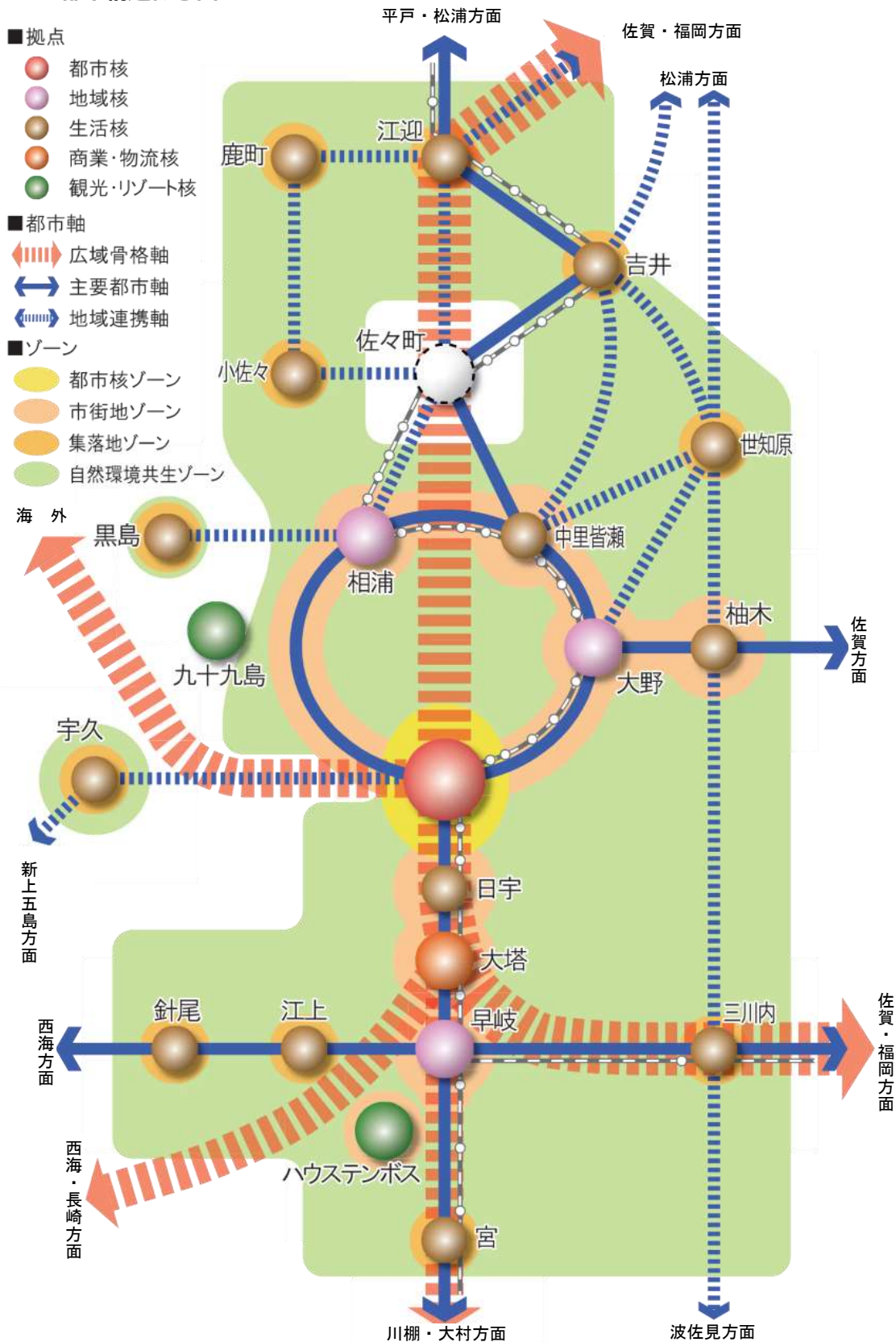
図 25 中古住宅・中古マンションを検討した結果購入に至らなかった理由



5 都市計画マスタープランにおける地域の位置づけ

佐世保市都市計画マスタープランでは、市内を大きく4つのゾーンと5つの拠点核に分けて位置づけている。

図 26 都市構造概念図



資料：佐世保市都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）

(1) ゾーニング

都市計画マスタープランにおいては、既存の都市基盤を活用しながら、利便性の高い市街地居住を進める「都市的エリア」を都市核ゾーンと市街地ゾーンに区分してゾーン設定している。

また、良好な農地、森林、里山などの豊かな自然環境の保全を基本としたゆとりある居住環境を保持する自然的エリアとして、集落地ゾーン及び自然環境共生ゾーンを設定している。

ア 都市核ゾーン（まちなか居住）

【位置づけ】

都市核及びその周辺の市街地を指し、最も利便性が高く多様な都市活動が営まれるゾーン

【密度】

最も人口密度が高いゾーン

【ライフスタイル】

様々な都市サービスを受けやすく利便性を重視したライフスタイルに対応するゾーン

イ 市街地ゾーン（一般居住）

【位置づけ】

都市核ゾーンに次いで利便性が高く、一定の都市活動が展開されるゾーン

【密度】

中密度の人口が集積しているゾーン

【ライフスタイル】

高い利便性とゆとりのある居住空間の双方が両立したライフスタイルに対応するゾーン

ウ 集落地ゾーン（集落居住）

【位置づけ】

地域の中で利便性が高い生活核や既存の集落で一定の利便性が確保されているゾーン

【密度】

生活核や既存の集落において一定の人口密度の維持を図るゾーン

【ライフスタイル】

自然環境に囲まれたうらおいのある居住環境と一定の利便性を求めるライフスタイルに対応するゾーン

エ 自然環境共生ゾーン（自然居住）

【位置づけ】

豊かな自然環境や広い敷地を活かしたゆとりある生活を提供するゾーン

【密度】

最も人口密度の低いゾーン

【ライフスタイル】

利便性よりも、自然との共生などを重視したライフスタイルに対応するゾーン

(2) 都市の拠点

都市計画マスタープランにおいては、日常生活の維持と多様な都市活動の創出のため、既存の都市機能、都市施設の集積を活かしながら、役割に応じた都市機能の重点的誘導を図る拠点を形成するとし、次のような拠点を位置づけている。

ア 都市核:都市全体及び周辺市町を含む広域的な圏域における中核を担う拠点**(ア) 活動・空間イメージ**

- 施設が最も集積した高密度で高質な市街地
- 市域内外の多様な交流が盛んで、訪れたい魅力がある
- 公共交通による都市内外への移動、乗り継ぎが便利
- 街の緑や水辺のアメニティが豊か

(イ) 役割

- 都市の顔でありハレの場
- 交通結節機能に優れ、都市の中核的な都市機能が集積する拠点
- まちなか居住の受け皿
- 九州北西部の発展を牽引する多様で広域的な都市機能を集積

(ウ) 有すべき都市機能

- 都市内外を対象とした広域にサービスを提供する総合行政、商業、業務、医療福祉、教育・文化・コンベンションなどの用に供する施設
- 広域交通の結節点

イ 地域核:周辺地域を含んだ圏域における日常生活と都市活動の拠点**(ア) 活動・空間イメージ**

- 集積した施設による中密度な市街地
- 周辺地域から多くの人を訪れている
- 公共交通による移動が円滑で、乗り継ぎができる

(イ) 役割

- 市街地、周辺の田園・山間集落の生活を支える日常生活サービスの拠点
- 生活核において不足する生活サービス機能の補完

(ウ) 有すべき都市機能

- 当該地域および周辺地域を対象とした地域にサービスを提供する行政、商業、業務、医療福祉、文化、集会、娯楽などの用途に供する施設
- 地域間の交通の結節点

ウ 生活核:身近な地域における日常生活と都市活動の維持のための拠点

(ア) 活動・空間イメージ

- 支所・行政センター周辺など
- 地域に根付いた交流や文化活動、コミュニティ活動の場
- 基幹的な公共交通が確保され、他地域へのアクセスの拠点

(イ) 役割

- 日常生活に不可欠な医療福祉、商業などのサービスを提供する拠点
- 身近な地域のコミュニティを醸成する拠点

(ウ) 有すべき都市機能

- 身近な地域における日常生活のための身近な行政、日用品の販売、身近な医療・福祉、地域の集会などの用途に供する施設

エ 商業・物流核:都市内外を対象とした商業集積と物流の拠点

(ア) 活動・空間イメージ

- インターチェンジまでのアクセスの容易さを活かした商業活動が盛んである
- 貨物自動車、自家用車による交通が便利

(イ) 役割

- 自動車のアクセスの良さを活かした都市の流通の拠点
- 都市核に次ぐ物販の拠点

(ウ) 有すべき都市機能

- 都市内外を対象とした物流施設
- 都市核とのすみ分けを前提とした、都市内外へサービスを提供する物販施設
- 自動車交通の結節点

オ 観光・リゾート核:広域的な観光の拠点

(ア) 活動・空間イメージ

- 都市内外さらには国内外から観光客が訪れにぎわっている

(イ) 役割

- 広域的な観光の拠点
- 他の観光地との連携による都市全体へのにぎわいの波及

(ウ) 有すべき都市機能

- ホテルなどの滞在施設
- ハウステンボスや九十九島が有する魅力を活かした娯楽施設など

6 問題と課題のまとめ

(1) 空き家を取り巻く問題

近年増加する空き家の問題は、人口減少と高齢化による社会的な背景も手伝い、今後さらに空き家が増加することが予測される。

そうした状況の中で、全国的にも空き家を放置することに対する所有者の問題意識や危機意識が低いことが指摘されており、所有者の高齢化、相続により所有から現実的に居住することがなくても、私財の保管などの用途に用いられる例などがあるといわれている。

また、今後、空き家が増加することが予想されるなかで、コミュニティレベルでの防火・防犯、景観や環境面に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の活力低下が懸念されることなどが社会問題となっている。

さらに、空き家はその建物の程度や状況が大きく異なり、解決に向けたプロセスやアプローチに多方面の協力と時間を要するが、多様な連携体制を整備するとともに今後の地域づくりの観点と新たなニーズを視野に入れた、空き家やその跡地を地域の資源として循環させていく必要がある。

(2) 今後の住宅政策への課題

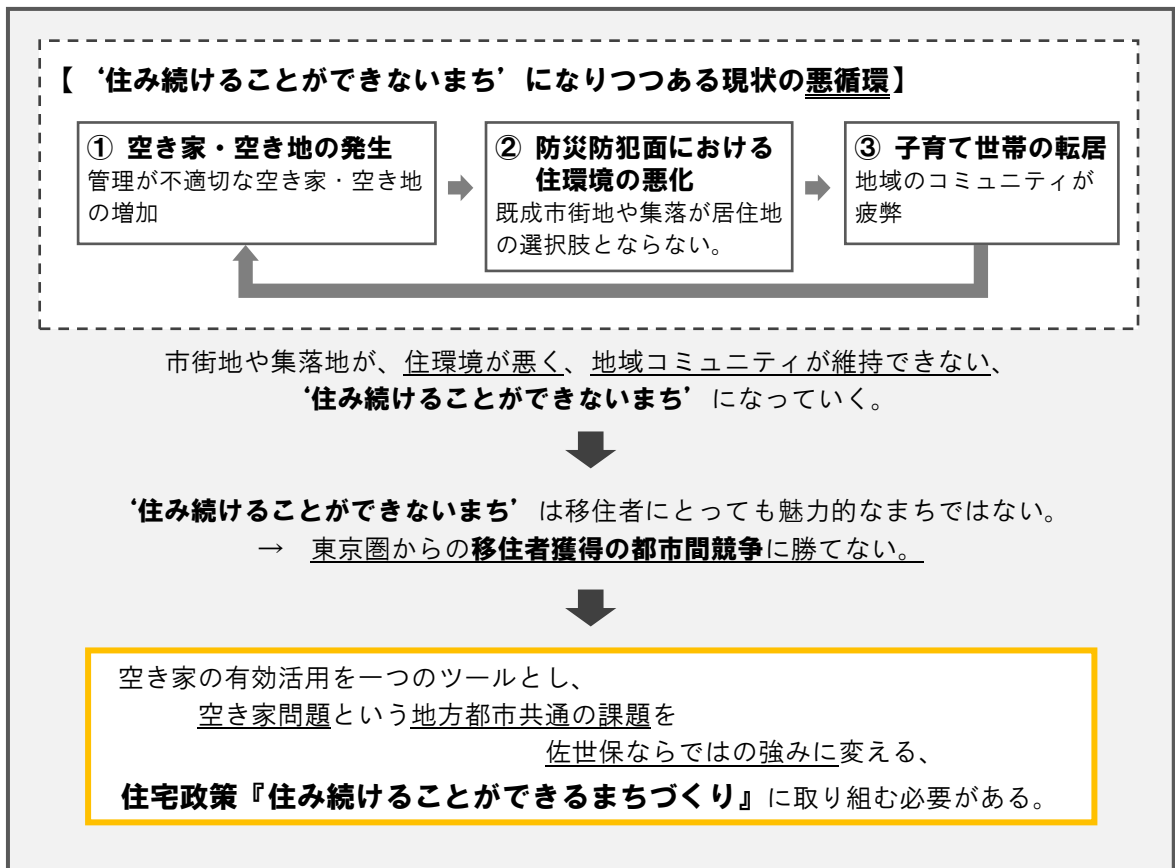
ア 斜面住宅地では、今後も空き家が増加していくことが想定される中で、現地調査においては、古い石垣が崩壊している箇所等も見受けられ、防災の観点からも、適正な管理が求められる。

イ 一方で、斜面地の景観は希少で貴重な資源でもある為、眺望等のメリットを活かしつつ、空き家や跡地を種地とした民間事業者による小規模開発等を誘導することで、付加価値の高い住宅地へと再生する手法が求められる。

ウ 住宅に関する市民アンケート調査結果からは、次のような課題が提起された。

- 戸建中古住宅の流通促進策を検討する上では、30～40代の子育て世代の需要に配慮する必要あり
- 利用目的の無い空き家を市場に流通させる為、空き家の所有者への啓発も不可欠
- 中古住宅は新築と比較して価格設定の根拠が分かりづらいため、民間事業者と連携した中古住宅購入・リフォームの相談会の開催等、中古住宅購入やリフォームに関する情報提供が不可欠
- 立地条件は人それぞれであり、新築にも当てはまるもの。立地条件以外の要因を主眼に中古住宅流通策を検討
- 都市政策の観点からは、不動産の新築需要にも配慮しつつ、中古住宅流通を促進する必要あり

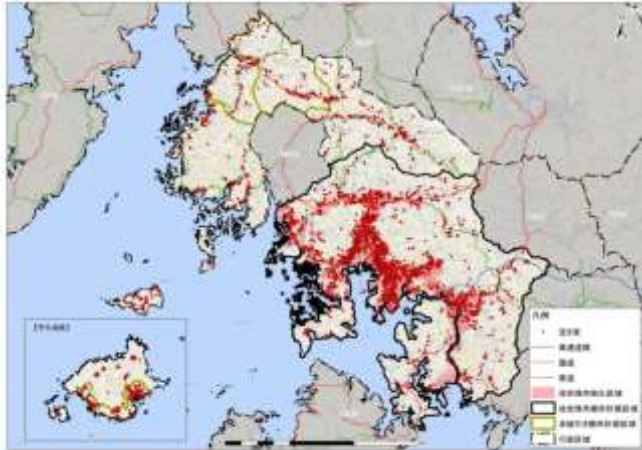
図 27 空き家問題と住宅政策の関係



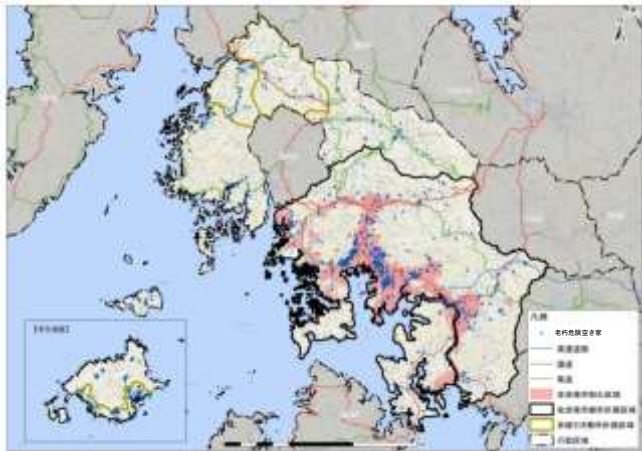
(3) 空家等対策の現状と課題のまとめ

空家等の現状

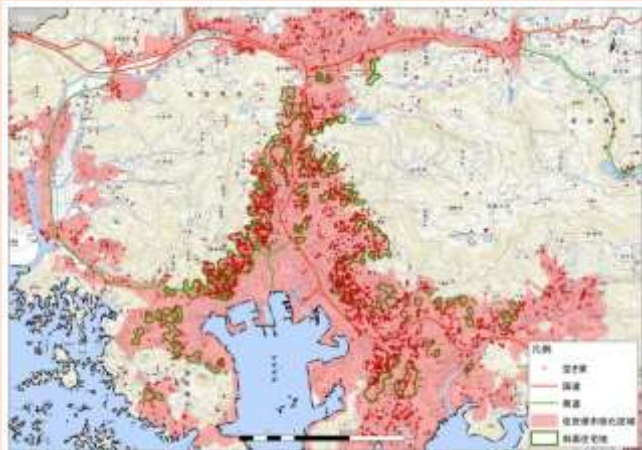
	空き家数	空き家密度
全 市	5,207 棟	12.22 棟/km ²
都市計画区域内	4,608 棟	15.75 棟/km ²



	老朽危険空き家	老朽危険空き家密度
全 市	973 棟	2.28 棟/km ²
都市計画区域内	790 棟	2.70 棟/km ²



	市街化区域内件数	空き家密度
斜面住宅地空き家	813 棟	247.87 棟/km ²
同 老朽危険空き家	158 棟	48.17 棟/km ²



上位・関連計画との整合性

上位・関連計画

佐世保市都市計画マスタープラン

本市は、都市計画マスタープランにおいて、都市核、地域核、生活核といった都市整備の概念の中で、既存の現状を踏まえて次のようなゾーンに区分して、居住環境のイメージを定めている。

- (ア) 都市核ゾーン (まちなか居住)
- (イ) 市街地ゾーン (一般居住)
- (ウ) 集落地ゾーン (集落居住)
- (エ) 自然環境共生ゾーン (自然居住)

こうした居住イメージを前提に、地域の位置づけに応じた空家等対策を検討し、実践する。

佐世保市まち・ひと・しごと創生総合戦略

基本目標Ⅱ 佐世保を、みんなが住みたい

「夢をかなえるまち」に

～様々なライフスタイル・ライフステージで夢をかなえる

「佐世保暮らし」の発信と実現～

【基本的方向①】

様々なライフスタイル・ライフステージで夢をかなえる

「佐世保暮らし」の実現

施策①-1 若い世代が活躍するまちをつくる

施策①-2 UJIターンを促進し、活躍の場をつくる

- お試し住宅など佐世保暮らしの体験、若者がまちづくりに参画し、活躍が促進される取組み

- 空き家情報や地域の暮らしの魅力等に関する情報発信

施策①-3 住み始めやすく、住み続けられる居住環境をつくる

- 空き家の情報発信やマッチングなどの中古住宅流通を促進する取組

- 空き家情報や地域の暮らしの魅力等に関する情報発信(再掲)

施策①-4 健康で心豊かに、長生きできる「佐世保暮らし」を実現する

- 健康で心豊かに、長生きできる「佐世保暮らし」の実現
- 生涯活躍のまち構想(日本版CCRC)

【基本的方向②】

「佐世保暮らし」の情報の効率的・効果的な発信

施策②-1 地域情報を一体的に発信する

- 「佐世保暮らし」が伝わるコンテンツの作成(動画、電子書籍の活用)

- 空き家情報や地域の暮らしの魅力等に関する情報発信(再掲)

- 移住コーディネーターによる情報発信

その他主な関連計画

- 佐世保市地域福祉計画・佐世保市地域福祉活動計画
- 高齢者福祉計画・介護保険事業計画
- 新させぼっ子未来プラン～子育てしやすい街させぼをめざして～
…など

空家等の課題

佐世保市における空家等

- 所有者の問題意識や責任意識が低く、空家等が管理不全状態に陥りやすい。
- 少子高齢化という社会背景の中で、空家等の増加が、地域コミュニティの活力低下に拍車をかけている。
- 本市の地形的な立地条件や市街地成立過程から、斜面地では住宅の老朽化と所有者等の高齢化が空家等問題と関連性が高い。
- 斜面住宅地は、接道条件などから、建物更新が進められない場合がある。安全上への配慮を含めた空家等やその跡地活用が課題。
- 空家等を中古住宅として流通促進する為には、子育て世帯の需要へ配慮が必要。
- 空家等の性能診断やリフォームなどの活用に関する情報提供が必要。
- 空家等を有用な既存ストックと捉え、その土地での価値を見出し、強みに変え、持続可能なまちづくりが求められている。
- 多岐に渡る空家等問題に対応するには、他分野において横断的に連携した体制が必要不可欠。

都市の形成（再生）整備への配慮

- 都市計画マスタープランにおいて、都市核、地域核、生活核を踏まえ、各ゾーンの都市整備上の位置づけに応じた空家等対策の展開が必要である。

人口減少対策への配慮

- 佐世保暮らしの実現に向けた空家等の活用対策の検討
- 空家等を含めた中古住宅の流通促進
- 移住者の住まいやお試し住宅としての空家等の有効活用の検討
- 空家等情報など情報受発信体制の検討

その他の関連計画への配慮

- 空家等を関連計画上の施設として活用する場合の他にも、事業を行うに当たっては他計画と整合性を図りながら、横断的・総合的に判断する必要がある。

対策に必要な視点

①発生抑制

空家等・管理不全な空家等をそもそも発生させないことが重要である。空家等の中古住宅としての流通や自主的な解体など、相続も含めて適切な維持管理を所有者へ促す為に、啓発や情報提供が必要である。

②管理不全の解消

特定空家等への対応を含め、空家等の管理不全状態を解消することで、安全・安心な生活環境を確保する。防災・防犯・景観・衛生など様々な観点からも、周辺環境への影響が高く、特に斜面住宅地においては、空家等問題と様々な要素で相関関係がみられる。

③有効活用

空家等を地域資源として捉え有効活用することで、管理不全状態に陥ることを防ぎつつ、移住者や定住者にとって住みやすい活気ある地域づくりを推進する。佐世保市都市計画マスタープランにおける各ゾーンの機能に応じた活用を促進するとともに、老朽化が著しい空家等については、除却後の跡地活用を図る。

④推進体制

個人財産である空家等は、その所有者が第一義的に責任を負うことを念頭に置きつつ、市、所有者等、地域・民間団体等が連携することが求められる。多岐にわたる空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握し、実施する体制を構築する必要がある。

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方向性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する。

2 空家等対策の基本理念

空家等対策について、以下の4つを基本理念とする。

- (1) 個人の財産についてはその所有者等が適正に管理すべきであることを原則とした上で、市、空家等の所有者等及び地域・民間団体等が相互に密接な連携を図りつつ、空家等の適正な管理及び活用に協働して取り組む。
- (2) 空家等を地域資源として、民間による活用を促進するため、市は情報の収集、整理その他の必要な措置を講ずる。
- (3) 適切な管理が行われていない空家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことのないよう、市は必要かつ適切な措置を講ずる。
- (4) 空家等の管理不全解消及び有効活用により、地域コミュニティの活性化や、持続可能なまちづくりの推進に寄与する。

3 計画の基本的な方針

(空家法第6条第2項第1号)

本市は、空家等の適正な管理や改善・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、当計画期間は、空家等対策の初動期と位置づけ、以下の基本的な方針に沿って対策を実施する。

(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、適正管理及び活用に向けた対策を総合的に実施する。

とりわけ、中心市街地を取り囲む形で広がっている斜面住宅地の住環境の改善や、郊外部の地域コミュニティの維持、移住定住促進等による都市の活力の増進等、その他の施策との連携を考慮した対策を進める。

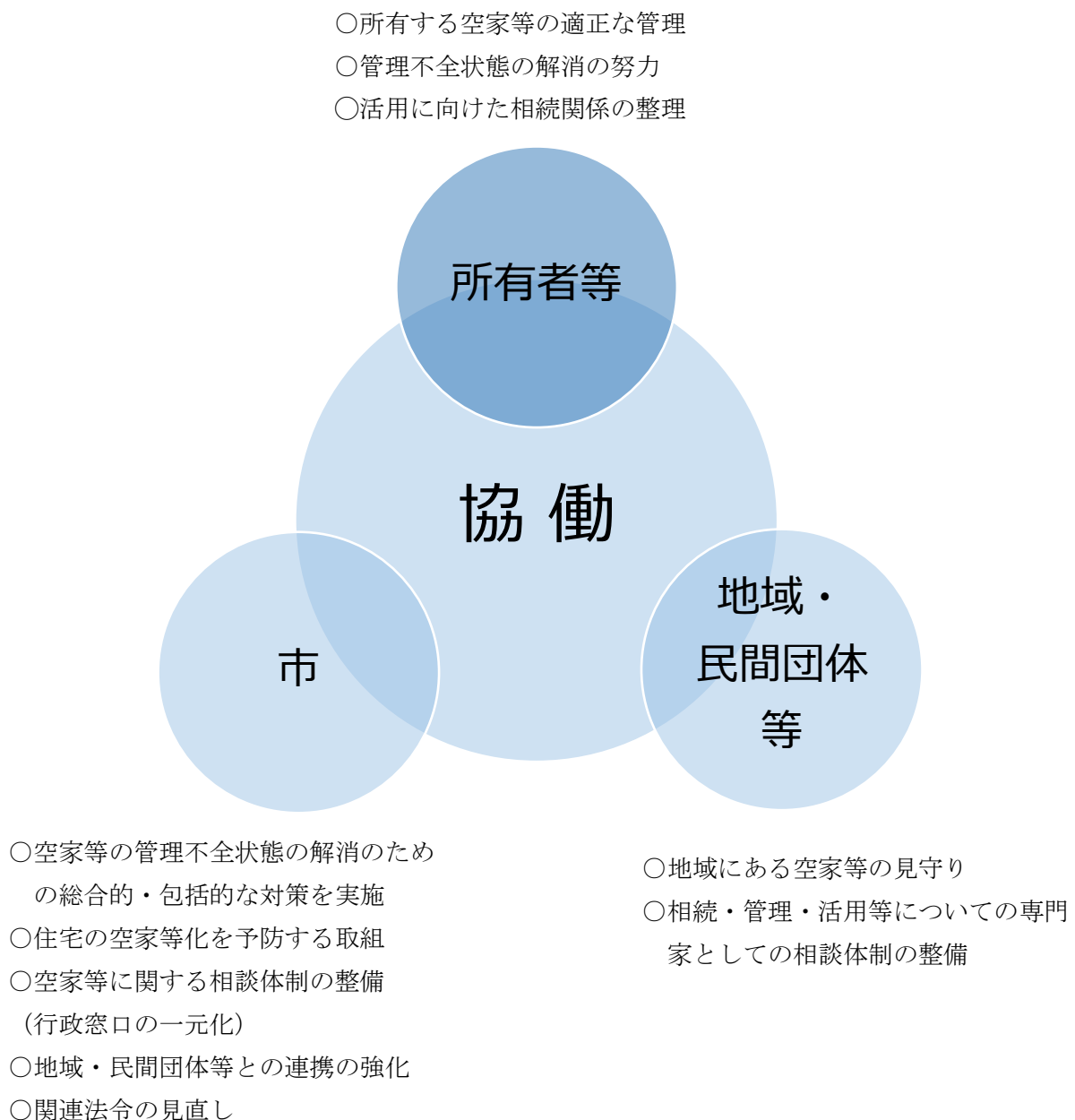
(2) 所有者の責任取組

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る。

(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、空家等の活用の促進のための取組初期の対応として、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、協働して取組を進める。

図 28 協働した取組の概念



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は次のとおりとします。

表 8 計画の成果指標

	成果指標	現状値	達成目標 (2023年)
空家等活用	既存住宅流通シェア (全住宅流通量に占める既存住宅の流通割合)	14% 2014年実績値	22%
空家等対策の推進	空家等対策に関する協定等成立件数 [累計]	2件 2015年実績値	15件

5 空家等の調査

(空家法第6条第2項第3号)

平成27年に市内の空家実態調査を行った。(平成27年度佐世保市住宅実態調査)
今後も、必要に応じ再調査を行う。

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(空家法第6条第2項第4号)

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があり、市は空家等の所有者等に対する啓発を行う。

所有者等が死亡又は不明な場合には、空家法に基づき、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなどの空家等の適正管理を促す。

7 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

(空家法第6条第2項第5号)

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であるが、地域においても活性化につながる有効な資産となるものである。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつなげるため、市は、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用につなげる施策を実施する。

8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

(空家法第6条第2項第6号)

市は、特定空家等であって地域の住環境へ影響のあるものについては、早期に助言又は指導を行う。

また、必要に応じて特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、空家等の所有者等に対し、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をとるよう、助言又は指導を行う。

9 市民等からの空家等に関する相談への対応

(空家法第6条第2項第7号)

市民等からの空家等に関する相談については、行政窓口の一元化をはじめ、民間の専門家団体と連携し、わかりやすく、利用しやすい相談窓口を設置していくこととする。

10 空家等に関する対策の実施体制

(空家法第6条第2項第8号)

民間団体を含む、佐世保市空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の作成、変更並びに実施に関する協議を行うための組織を整備する。

11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(空家法第6条第2項第9号)

本市は、法に基づく空家等に関する対策のほか、多岐にわたる空家等の課題に対応するために、専門的知識や技能を有する関係機関と連携し、対策を講じていくこととする。

12 計画の視点

(1) 空家等及び管理不全な空家等の発生抑制

空家等は、放置されると、老朽化が進み、除却費用の増加や所有者等の把握等が困難となるなどの問題が生ずる。

空家等対策問題が深刻化する前の早期対応、何よりも空家等を発生させない「抑制」が重要である。したがって、中古住宅の流通や自主的な解体を促すための体制整備と所有者等への意識啓発を目的とした情報提供に努めると共に、管理不全な空家等の発生を防止し、良好な住環境を堅持する。

(2) 管理不全の解消による安全・安心な生活環境の確保

管理不全な空家等は、その建築物自体の老朽化を招き、防災、防犯、景観、衛生など、周辺環境への影響が派生する。特に、地震や台風などによる自然災害が甚大化しやすく、延焼の危険性や防犯対策の観点からも生活環境を脅かしている。

本市の住宅地の特徴である斜面地にも留意し、所有者等に適切な管理を促し、関係団体と連携・協力して管理不全な空家等の解消に努めることにより、もって災害に強く、安全・安心な生活環境を確保する。

(3) 有効活用と市内各地域の活力の維持

地域資源である空家等の積極的な有効活用を検討し、実践することで、建築物の継続利用、住替え促進を図り、移住者や定住者にとって住みやすい活気ある地域づくりを推進する。

佐世保市都市計画マスタープランの将来都市構造における都市核ゾーン、市街地ゾーン、集落地ゾーン、自然環境共生ゾーンといった位置づけ及びそれぞれのゾーンで想定されるライフスタイルに応じた居住誘導や、都市核、地域核、生活核といった各拠点の位置づけに応じた都市機能の増進に繋がる商業、医療、福祉施設等の立地などに資する空家等の活用を促進するとともに、老朽化により利用が困難な空家等については、除却後の跡地活用を図る。

(4) 推進体制

空家等対策は、所有者の責任において対処すべき問題であることを基本に置きつつ、市、所有者等、地域・民間団体等が連携し、地域の立地条件などを踏まえてその対応策を講ずることが必要である。様々な要因を抱える空家等問題は、本市をはじめ関係する民間団体相互の連絡調整や連携が必要なことから、空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握し、対策を実施する体制を構築する。

表 9 空家等対策に関する計画に定めるべき事項と計画の視点の整理表

特措置法 第6条第2項 第4号から第8号に関する事項	計画の視点			
	① 発生抑制	② 管理不全 の解消	③ 有効活用	④ 推進体制
第4号 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	○	○		
第5号 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項		○	○	
第6号 特定空家等に対する措置	○	○		○
第7号 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				○
第8号 空家等に関する対策の実施体制に関する事項				○
第9号 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	○	○	○	○

第3章 空家等に関する具体的な対策

建築物の状態	計画の視点*	必要な対応
1 共通事項	④	(1) 推進体制
	④	(2) 空家等の調査方法
	①②③④	(3) 空家等対策としての財政措置の検討
	①②	(4) 空家等対策としての税制措置の検討
	①②③	(5) 住環境の整備
2 利用中 	①	(1) 空家等の発生抑制
3 空家等化 	①	(1) 管理不全・危険な状態の空家等の発生抑制
	③	(2) 活用による空家等の適正管理
	②	(3) 安全安心な生活環境の確保
4 管理不全・危険 	②	(1) 安全安心な生活環境の確保
	②	(2) 管理不全・危険な状態の解消
	②	(3) 所有者等への指導
	②	(4) 特定空家等への措置
5 空家等の跡地 	③	(1) 空家等の跡地の有効活用

* 計画の視点… ①発生抑制 ②管理不全の解消 ③有効活用 ④推進体制

1 共通事項

(1) 推進体制

市は、地域や民間団体等と連携し、市民に分かりやすい体制を整備する。

ア 市民・地域等と協働した取組

市は、市が実施する対策や地域の取組の事例等について広く紹介するなど、市民や地域団体等との連携を深める。また、空家等に関する調査、研究を目的として大学などの教育機関との協働した取組を検討する。

イ 国・県との連携

市は、空家法に基づく措置の実施にあつては、県に対し、情報の提供及び技術的な助言、県下市町の相互調整その他、必要な援助を求め、適正な法の運用に努める。

また、必要に応じて、国・県の関係機関との連携を行い、情報共有や円滑な対応に努める。

ウ 民間の専門家団体と協働した取組：相談窓口の整備等

所有者等が自主的に空家等の適正な管理や、改善、除却等を行い、また活用に向け市場に流通させる為には、家屋の放置により周辺の人々などに危害が生じ、事故や事件などが発生した場合の賠償などのリスクや、相続時における管理者の決定・登記の必要性等に係る啓発と併せ、管理、改善、除却、活用とそれぞれの空家等の状況や段階に応じた相談窓口が不可欠である。したがって、市は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る。

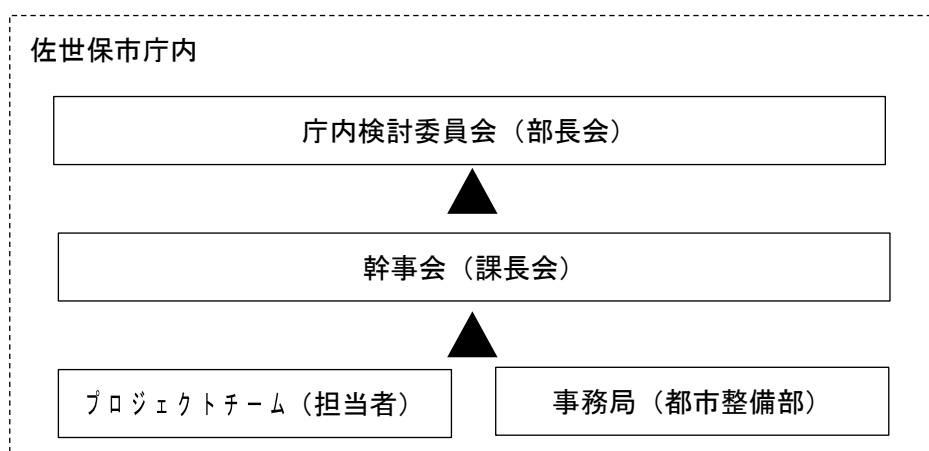
また、市は、空家等の管理体制について、民間事業者などの協力を得て、効果的で実効性のある管理運営主体を設置又は管理委託するなど様々な手法を検討し、空家等の適正管理に向けた体制を確立する。

表 10 専門家団体と相談内容

専門家団体名	窓口における相談内容
長崎県司法書士会	空家等の相続登記、成年後見等に関すること
長崎県弁護士会	空家等の相続、成年後見等権利関係の整理、空家等をめぐる紛争の解決に関すること
全日本不動産協会長崎県本部	不動産（空家等）の売買や賃貸に関すること
長崎県宅地建物取引業協会	
長崎県土地家屋調査士会	空家等の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関すること
長崎地方法務局佐世保支局	
長崎県中小建設業協会	建築物（空家等）の活用リフォームや解体に関すること
佐世保支部協会	
長崎県建築士会佐世保支部	
公益社団法人 佐世保市シルバー人材センター	「空き家の管理等ワンパックサービス」に関すること (管理業務)
株式会社親和銀行	空き家関連の融資に関すること
株式会社十八銀行	

工 庁内推進体制の整備

空家等対策は課題が多岐に渡るため、関係部局が連携して推進することが必要となる。そのため、市役所内に空家等対策庁内検討委員会（部長会）をはじめ、幹事会（課長会）及びプロジェクトチーム（措置部会・利活用部会）を設置する。



オ 横断的な実施体制の検討

空家等対策には、建築基準法・道路法・消防法・民法をはじめ様々な関係法令が関係しており、特定空家等に対する指導部局が複数存在する。また、跡地利用や利用可能な空家等の流通対策など、業務の範囲も広いため、市は業務を効率的・横断的に進めていく体制について検討を行う。

カ 行政相談窓口の一元化：空家等に関する相談窓口

周辺への悪影響を及ぼす空家等に対しては課題が多岐に渡ることが予想されるため、庁内関係部局の連携体制を構築し、改善に向けた空家等の所有者又は管理者等への指導を実施する。

周辺住民からの相談等に対しては、下記の2か所に窓口を設置し、相談内容に応じて担当課へ引き継ぐものとする。また、複数の担当課にまたがる案件に対しては、関係する各課が連携して対応する。

表 11 庁内担当窓口

相談項目	相談窓口
空家等の管理不全が原因で問題が発生する場合の相談	建築指導課
空家等の活用に関する相談	都市政策課

注意事項

※単に雑草が繁茂しているものや、空家等から生えた樹木の枝が自分の敷地に侵入する等、影響の範囲が限定的な相隣関係（民事）についての相談や、ハチの巣等、自然発生することが明らかなものなど、相談を受付できないものがある。

※空家等が原因となる相隣関係（民事）についての相談が、行政窓口にあった場合は、民間相談窓口を紹介する。

キ 庁内の情報共有システムの構築

市は、庁内統合型 GIS による地理情報の共有をはじめ、常に変化し続ける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構築を検討する。

ク 空家等管理代行者との連携

市は、空家等の管理代行業務を実施する、シルバー人材センター等の事業者と連携することにより、空家等の適正管理や良好な生活環境の保全に努めるものとする。

(2) 空家等の調査方法

ア 所有者調査

市は法務局に登録情報等を照会する制度を活用することで、空家等の所有者調査を行うよう努める。また、必要に応じ固定資産税の課税情報等を用いて空家等の所有者の把握に努めるものとする。

イ 庁内の情報共有システムの構築（再掲）

(3) 空家等対策としての財政措置の検討

市は、国や県が実施又は検討している、空家等対策に寄与する財政措置の動向に応じ、必要な施策の検討を行う。

(4) 空家等対策としての税制措置の検討

地方税法に基づき、空家法において所有者等に対し勧告された、特定空家等の敷地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の特例措置の対象外となる。

その他市は、国や県、他都市の動向に配慮し、必要に応じ空家等対策を推進する税制措置の検討を行う。

(5) 住環境の整備

斜面地における活用促進に向けた住環境整備

市は、斜面地の中でも、まずは斜面密集地モデル4地区内において、空家等の活用を促進するために、既存通路を活かした即効性や効率性のある住環境整備手法の導入を検討する。

2 利用中の建築物に関する対策

(1) 空家等の発生抑制

ア 空家等の発生抑制

所有者は、自身が利用しているときから、相続者の決定や、市場流通を検討するなど、自身の利用が終わった後も、管理不全な状態とならないよう努める。

また、高齢者世帯の所有者等が利用している時点においても市場流通などを検討できる環境を整えることが重要であるため、今後、住宅政策の観点からも住替え事業など検討を行う。

イ 活用促進事例等の公表・周知

市は、空家等の活用促進事例等について、様々な機会、手法を講じて市民及び民間団体等へ、広く活動内容の公表・周知を図る。また、空家等の活用を図る際に、有益な情報（ホームインスペクション：住宅診断や耐震診断等）も随時提供していく。

ウ 所有者等への啓発

市や民間団体等は、所有者に対して管理意識の向上と所有者としての責任について、意識啓発を促し、空家等の適正な管理と活用を図る。

空家等の所有者等は、空家等を利用する予定等がない場合は、賃貸、譲渡などに積極的に関わり、地域資源として活用できるよう協力する。

3 空家等化した建築物に関する対策

(1) 管理不全・危険な状態の空家等の発生抑制

ア 管理不全・危険な状態の空家等の発生抑制

所有者等は、空家等の状態が「良好な空家等」については、管理不全な状態とならないよう、適正な管理を継続する。

イ 活用促進事例等の公表・周知（再掲）

ウ 所有者等への啓発（再掲）

(2) 活用による空家等の適正管理

(2)-1 活用促進の手法

ア 空家等の流通手法の検討

市、民間団体等は、空家等の円滑な市場流通手法を検討する。

イ 空き家バンクの活用

市は、賃貸や売却を希望する空家等の所有者等から情報を集め、ホームページで公開し、利用希望者に情報提供を行うことで、様々な分野における有効活用及びの流通促進を図る。

民間団体等と連携することで、仲介者として紹介し、空家等の市場流通の円滑化を検討する。

ウ 空家等購入・リフォーム支援

市は、中古住宅の流通促進、また、移住・定住促進等の政策と連携しつつ、空家等の活用に必要な制度の整備として、空家等の購入・リフォーム支援等を行うことで、空家等の市場流通を促進する。

エ シェアリングエコノミー制度を利用した空家等活用の促進の検討

市、民間団体等は空家等の空間を次の(2)-2に掲げる目的のほか、空家等対策に資する目的に活用するに当たり、シェアリングエコノミー制度の利用促進を検討する。

シェアリングエコノミーとは？

様々なジャンル（例：会議、パーティー、演奏会、運動、その他）において、日数・時間単位等で貸出し、仲介するサービスのこと。

(2)-2 活用の使用目的

空家等の活用に際しては、以下それぞれの活用の使用目的に応じ、その立地条件や構造・規模等を考慮し、都市計画との整合を図りながら検討を行うものとする。

ア 移住者の為の住宅やお試し住宅としての活用

市は、本市への移住・定住の受け皿として、移住者の為の住宅や、お試し住宅として空家等の活用を検討する。

イ 市民活動団体が、利用する施設や主体となって行う地域活性化事業への活用

市は、市民活動団体が利用する、起業拠点や店舗施設としての活用を検討する。

また、市民活動団体が主体となって、空家等の発掘、空家等対策の研究、地域の魅力発信等の活動が行われるときは、市として空家等を活用した地域の活性化支援策を検討する。

ウ 福祉活動拠点としての活用

市、民間団体、市民活動団体等は高齢者をはじめとした地域住民が気軽に集い、交流できるサロンなど、地域福祉の拠点としての活用を検討する。

エ 子育て支援施設としての活用

市、市民活動団体等は地域の子育て支援施設となる子育てサロンや子どもの居場所などへ活用を検討する。

オ 災害時対策用地（防災資機材置き場など）としての活用

市、市民活動団体等はコミュニティ防災の拠点として備蓄物資の保管場所や防災資機材置き場などへの活用を検討する。

カ その他の活用の検討

市、市民活動団体、民間団体等は空家等について上記以外にも、新規出店の場並びにチャレンジショップ、観光交流拠点、宿泊施設、その他空家等対策に資する目的への活用を検討する。

（3）安全安心な生活環境の確保

ア 地域連携による情報把握、見守り体制の構築

市民活動団体は、地域内における空家等の状態について、防犯、防災、周辺環境の観点から地域の生活環境に支障を来すと認められる場合や又は想定される場合には、市や管理運営主体に対し積極的に情報提供を行うなど、管理運営体制の連携強化に努めるものとする。

イ 火災など災害への対応・予防活動

市は、空家等の管理体制とともに、火災等の災害に関する対応・予防活動を促進し、安全な生活環境の維持・保全を図る。

ウ 斜面密集地における災害に強いまちづくり

市は、斜面密集地モデル4地区において、建築物の建替えを促進するため、道路整備を実施し、防災性の向上に努める。

4 管理不全・危険な状態の空家等に関する対策

（1）安全安心な生活環境の確保

ア 地域連携による情報把握、見守り体制の構築（再掲）

イ 火災など災害への対応・予防活動（再掲）

ウ 斜面地における災害に強いまちづくり（再掲）

（2）管理不全・危険な状態の解消

一定要件を満たす空家等の除去費の助成

市は、一定要件を満たす老朽した危険な空家等の除却費について、助成を実施する。

『佐世保市老朽危険空き家除却費補助金』

上記補助金関連：親和銀行・十八銀行との連携事業（解体ローン）

(3) 所有者等への指導

ア 初期段階での行政指導

市は、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う。

イ 庁内の情報共有システムの構築（再掲）

(4) 特定空家等への措置

ア 処分基準の明確化の整理

市は、地域の住環境へ影響のある特定空家等に関して速やかな措置の実施を行うために、措置の対象を明確にする。

イ 特定空家等に対する措置

市は、人の生命、身体又は財産、生活環境への影響等、特に危険性が高く、特定空家等として認められる空家等については、空家法並びに関連法令の権限を適切に行使することで、市民の安全・安心を確保する。

主な措置の内容

- ・空家法第 14 条第 1 項に定める助言又は指導
- ・空家法第 14 条第 2 項に定める勧告（税制措置を伴う）
- ・空家法第 14 条第 3 項に定める命令（標識の設置を伴う）
- ・空家法第 14 条第 9 項・第 10 項に定める行政代執行・略式代執行
- ・空家法第 16 条第 1 項・第 2 項に定める過料（命令違反 50 万円以下の過料など）

ウ 必要最小限の安全の確保

市は、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うことができる。

5 空家等の跡地に関する対策

(1) 空家等の跡地の有効活用

ア 跡地の活用

所有者等は跡地の有効活用を含めて、周辺の状況等を勘案し活用に努める。また、市は跡地の活用策の検討を行う。

イ 災害時対策用地（オープンスペース）として活用

市、市民活動団体等は災害時の一時避難場所や、地域が主体となって活用するオープンスペースとしての跡地の活用対策を検討する。

空家等対策について【施策概要】

佐世保市におけるゾーン、核、区域と空家等対策のまとめ

図 29 都市構造概念図（再掲）

- **都市核ゾーン**
様々な都市サービスが受けやすく、利便性を重視したライフスタイルに対応するゾーン
- **市街地ゾーン**
高い利便性とゆとりある居住空間の双方が両立したライフスタイルに対応するゾーン
- **集落地ゾーン**
自然環境に囲まれたうまいある居住環境と一定の利便性を求めるライフスタイルに対応するゾーン
- **自然環境共生ゾーン**
利便性よりも、自然との共生などを重視したライフスタイルに対応するゾーン
- **都市核**
都市全体及び周辺市町を含む広域的な圏域における中核を担う拠点
- **地域核**
周辺地域を含んだ圏域における日常生活と都市活動の拠点
- **生活核**
身近な地域における日常生活と都市活動の維持のための拠点
- **商業・物流核**
都市内外を対象とした商業集積と物流の拠点
- **観光・リゾート核**
広域的な観光の拠点
- ⇄ **広域骨格軸**
都市の骨格を形成し、海外や広域都市圏との広域的な移動を担う軸
- ⇄ **主要都市軸**
都市核と各地域及び周辺市町との円滑な移動を担う軸
- ⇄ **地域連携軸**
核地域間の連携を高め、円滑な移動を担う軸

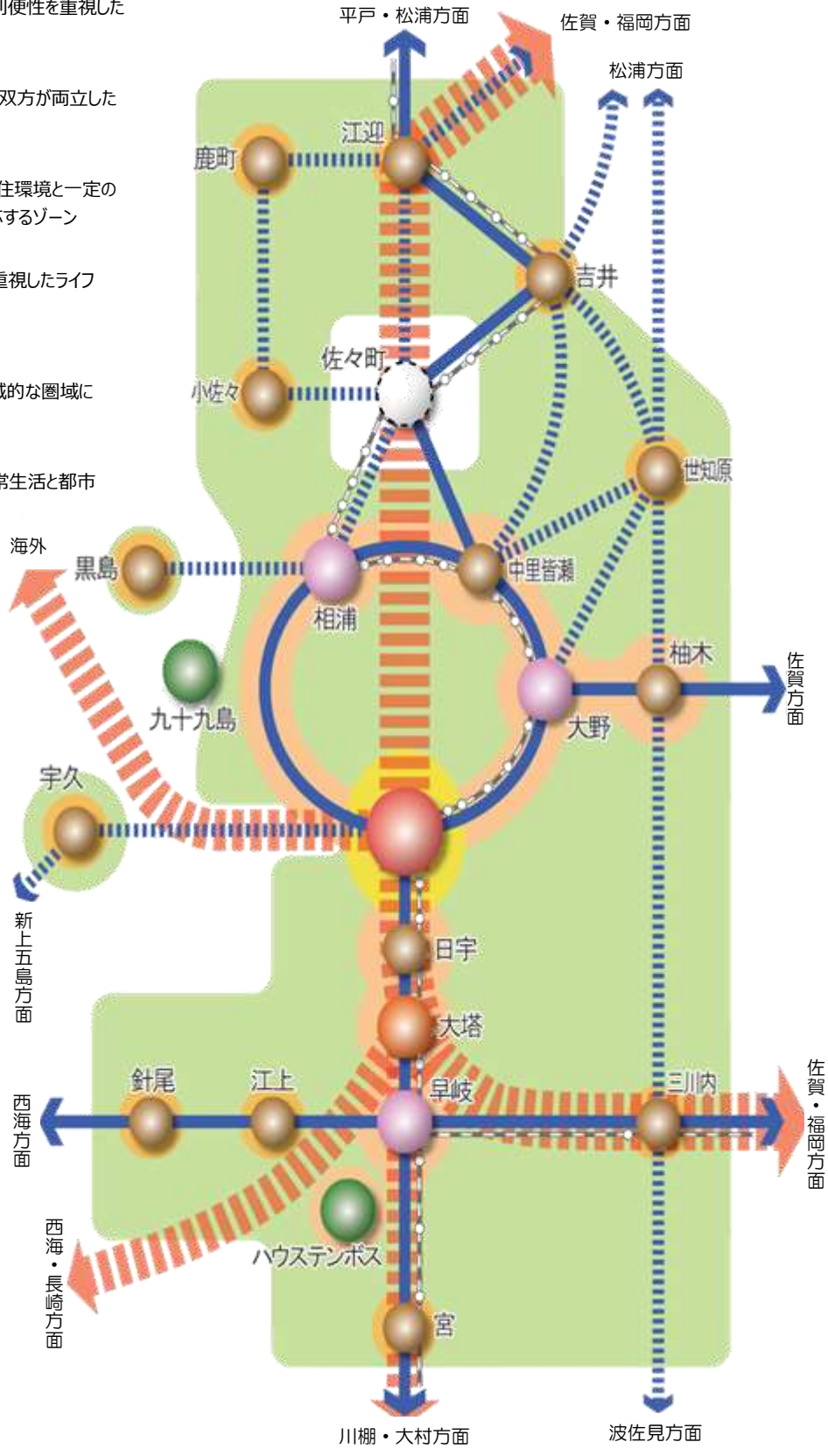


表 12 佐世保市におけるゾーン、核、区域と空家等対策のまとめ一覧表 1

地域の位置づけ	ゾーンとライフスタイル		都市核ゾーン		市街地ゾーン			集落地ゾーン		自然環境共生ゾーン
	居住イメージ		まちなか居住		一般居住			集落居住		自然居住
	拠 点		都市核		地域核	生活核		生活核		
() ■	市街化区域		■	■	■	■	■			
	市街化調整区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外の集落地							■	■	
	市街化調整区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外の集落地外									■
	斜面密集地（モデル4地区）		■							
1 共通事項	(1) 推進体制	市民・地域等と協働した取組	P42	○	○	○	○	○	○	○
		国・県との連携	P42	○	○	○	○	○	○	○
		民間の専門家団体と協働した取組：相談窓口の整備等	P42	○	○	○	○	○	○	○
		庁内推進体制の整備	P43	○	○	○	○	○	○	○
		横断的な実施体制の検討	P43	○	○	○	○	○	○	○
		行政相談窓口の一元化：空家等に関する相談窓口	P43	○	○	○	○	○	○	○
		庁内の情報共有システムの構築	P44	○	○	○	○	○	○	○
		空家等管理代行者との連携	P44	○	○	○	○	○	○	○
	(2) 空家等の調査方法	所有者調査	P44	○	○	○	○	○	○	○
		庁内の情報共有システムの構築	P44	○	○	○	○	○	○	○
(3) 空家等対策としての財政措置の検討		P44	○	○	○	○	○	○	○	
(4) 空家等対策としての税制措置の検討		P44	○	○	○	○	○	○	○	
(5) 住環境の整備	斜面地における活用促進に向けた住環境整備	P44	○	○	○	○	○	○	○	
2 利用中の建築物に関する対策	(1) 空家等の発生抑制	空家等の発生抑制	P45	○	○	○	○	○	○	○
		活用促進事例等の公表・周知	P45	○	○	○	○	○	○	○
		所有者等への啓発	P45	○	○	○	○	○	○	○

○：対策を実施又は検討するエリア

表 13 佐世保市におけるゾーン、核、区域と空家等対策のまとめ一覧表 2

地域の位置づけ () ■	ゾーンとライフスタイル		都市核ゾーン		市街地ゾーン		集落地ゾーン		自然環境共生ゾーン		
	居住イメージ		まちなか居住		一般居住		集落居住		自然居住		
	拠 点		都市核	地域核	生活核	生活核	生活核				
	市街化区域		■	■	■	■	■				
	市街化調整区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外の集落地						■	■			
	市街化調整区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外の集落地外								■		
	斜面密集地（モデル4地区）		■								
3 空家等化した建築物に関する対策	(1) 管理不全・危険な空家等の発生抑制	管理不全・危険な状態の空家等の発生抑制	P45	○	○	○	○	○	○	○	
		活用促進事例等の公表・周知	P45	○	○	○	○	○	○	○	
		所有者等への啓発	P45	○	○	○	○	○	○	○	
	(2) 活用による空家等の適正管理	(2)-1 活用促進の手法	空家等の流通手法の検討	P45	○	○	○	○	○	○	○
			空き家バンクの活用	P46	○	○	○	○	○	○	○
			空家等購入リフォーム支援	P46	○	○	○	○	○	○	○
		(2)-2 活用の使用目的	シェアリングエコノミー制度を利用した空家等活用の促進	P46	○	○	○	○	○	○	○
			移住者の為の住宅やお試し住宅としての活用	P46	○	○	○	○	○	○	○
	市民活動団体が、利用する施設や主体となって行う地域活性化事業への活用		P46	○	○	○	○	○	○	○	
	福祉活動拠点としての活用		P46	○	○	○	○	○	○	○	
	(3) 安全安心な生活環境の確保		子育て支援施設としての活用	P46	○	○	○	○	○	○	○
			災害時対策用地（防災資機材置き場など）としての活用	P47	○	○	○	○	○	○	○
			その他の活用の検討	P47	○	○	○	○	○	○	○
			地域連携による情報把握、見守り体制の構築	P47	○	○	○	○	○	○	○
			火災など災害への対応・予防活動	P47	○	○	○	○	○	○	○
		斜面密集地における災害に強いまちづくり	P47	○							

○：対策を実施又は検討するエリア

表 14 佐世保市におけるゾーン、核、区域と空家等対策のまとめ一覧表 3

地域の位置づけ (■)	ゾーンとライフスタイル			都市核ゾーン		市街地ゾーン			集落地ゾーン		自然環境共生ゾーン
	居住イメージ			まちなか居住		一般居住			集落居住		自然居住
	拠 点			都市核		地域核	生活核		生活核		
	市街化区域			■	■	■	■	■			
	市街化調整区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外の集落地								■	■	
	市街化調整区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外の集落地外										■
	斜面密集地（モデル4地区）			■							
4 管理不全・危険な状態の空家等に関する対策	(1) 安全安心な生活環境の確保	地域連携による情報把握、見守り体制の構築	P47	○	○	○	○	○	○	○	○
		火災など災害への対応・予防活動	P47	○	○	○	○	○	○	○	○
		斜面地における災害に強いまちづくり	P47	○	○	○	○	○	○	○	○
	(2) 管理不全・危険状態の解消	一定要件を満たす空家等の除去費の助成	P47	○	○	○	○	○	○	○	○
		(3) 所有者等への指導	初期段階での行政指導	P48	○	○	○	○	○	○	○
	庁内の情報共有システムの構築		P48	○	○	○	○	○	○	○	○
	(4) 特定空家等への措置	処分基準の明確化の整理	P48	○	○	○	○	○	○	○	○
特定空家等に対する措置		P48	○	○	○	○	○	○	○	○	
必要最小限の安全の確保		P48	○	○	○	○	○	○	○	○	
5 空家等の跡地に関する対策	(1) 空家等の跡地の有効活用	跡地の活用	P48	○	○	○	○	○	○	○	
		災害時対策用地（オープンスペース）として活用	P48	○	○	○	○	○	○	○	

○：対策を実施又は検討するエリア

6 計画の今後の展開について

本計画期間における空家等対策は、初動期と位置づけており、法に基づき、本市における上位計画である市総合計画、市都市計画マスタープランのもと、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計画として検討を行っている。

今後さらに、空家等対策を検討する上では、少子高齢化・人口減少等の社会情勢をとらえて、住環境や住生活を踏まえた住宅政策の展開や、居住誘導を総合的に考えることが重要であると考えられる。

そのため、上記記載の各対策については、本計画を推進する上でも重要な住生活基本計画や立地適正化計画の検討並びに、本計画における各対策の実績及び効果について随時検証を行い、その結果を踏まえて、必要に応じて重点地区の設定や各施策について見直しを行っていくものとする。

参 考 資 料

空家等対策協議会設置要綱

P56～57

空家等対策協議会（委員名簿）

P58

佐世保市空家等対策庁内検討委員会設置要綱

P59

佐世保市空家等対策庁内検討委員会（委員名簿）

P60～61

佐世保市空家等対策計画策定体制図

P62

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）

P63～67

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

P68

「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）【概要】

P69

特定空家等の判断基準（ガイドライン）【抜粋】別紙1～4

P70～75

空家等及び特定空家等に関する基本的な措置フロー図

P76

空家等対策協議会設置要綱

(目的)

第1条 この要綱は、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。）第7条第1項に規定する協議会として組織する佐世保市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関して必要な事項を定めることを目的とする。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第6条第1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に関する事項
- (2) その他空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。）対策の推進に関し、市長が必要と認める事項

(委員)

第3条 協議会は、会長及び委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (2) その他市長が必要と認める者

(会長)

第4条 会長は、市長とする。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(任期及び失職)

第5条 委員の任期は1年とし、再任を妨げない。ただし、その職にあるために委員となった者がその職を離れたときは、委員の職を失う。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(臨時委員)

第6条 特別な事項を協議するため必要があるときは、協議会に臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が委嘱し、又は任命する。

3 臨時委員は、当該特別な事項に関する協議が終了したときは、委嘱又は任命を解かれたものとみなす。

(会議)

第7条 会長は、協議会の会議を招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(幹事)

第8条 協議会に、幹事若干人を置く。

2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け、会務を処理する。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、都市整備部建築指導課及び都市整備部都市政策課において処理する。

(委任)

第10条 この要綱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。

附 則

この要綱は、平成28年5月1日から施行する。

平成 28 年度佐世保市空家等対策協議会 (委員名簿)

平成 29 年 1 月 17 日現在

《敬称省略》

役職	NO	分野	組織名	役職	氏名
会長			佐世保市	市長	トモナガ ノリオ 朝長 則男
委員	1	全般	長崎県立大学	教授	イシカワ ユウイチ 石川 雄一
	2	法務	長崎地方法務局佐世保支局	表示登記専門官	トザワ トモミ 戸澤 智美
	3	法務	長崎県司法書士会	理事	アカギ マミエ 赤木 真美恵
	4	法務	長崎県弁護士会	弁護士	ホリ ユウコ 堀 裕子
	5	不動産	全日本不動産協会長崎県本部	副本部長	カワクボ アキラ 川久保 明
	6	不動産	長崎県宅地建物取引業協会	佐世保支部運営委員	イデ タカシ 井手 隆司
	7	不動産	長崎県土地家屋調査士会	副会長	フナツ マナブ 船津 学
	8	建築	長崎県中小建設業協会 佐世保支部協会	会長	ツカモト ヨシミ 塚本 芳美
	9	建築	長崎県建築士会佐世保支部	支部長	サシヤマ コウジ 指山 康二
	10	福祉	佐世保市民生委員児童委員協議会 連合会	理事	ナガシマ アツコ 永島 厚子
	11	福祉	佐世保市社会福祉協議会	事務局次長	イケダ シゲノリ 池田 茂則
	12	その他	佐世保市連合町内連絡協議会	婦人部会会長	イデ サチコ 井手 幸子
	13	その他	佐世保商工会議所	女性会会長	コガ ヒサコ 古賀 久子
	14	行政	佐世保市都市整備部	部長	タナカ ヒデタカ 田中 英隆

※ 分野は空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条第 2 項、及び佐世保市空家等対策協議会
設置要綱第 3 条第 2 項に基づくもの

佐世保市空家等対策庁内検討委員会設置要綱

(目的)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する庁内の協議を行うため、佐世保市空家等対策庁内検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 検討委員会は、次に掲げる事項を協議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等対策に係る重要事項に関すること。

(組織)

第3条 検討委員会の会長及び委員は、別表1に掲げる者をもって充てる。

2 会長は、必要に応じ、別表1に掲げる者以外の者を指名し、委員に加えることができる。

(職務)

第4条 会長は、検討委員会を総括する。

(会議)

第5条 検討委員会の会議は、会長が必要に応じ招集する。

(幹事会の設置)

第6条 空家等対策計画における事業等の調整を行うため、検討委員会に幹事会を設置する。

2 幹事会の幹事長及び幹事は、別表2に掲げる者をもって充てる。

3 幹事長は、必要に応じ、別表2に掲げる者以外の者を指名し、幹事に加えることができる。

(事務局)

第7条 検討委員会の事務局は、都市整備部に置き、事務局長には都市政策課長をもって充てる。

2 空家等対策計画に関する事項について調査及び検討を行うため、事務局内に空家等対策プロジェクトチーム（以下「プロジェクトチーム」という。）を置く。

3 プロジェクトチームは、検討委員会の会長及び委員が所属する部局の職員で構成する。

附 則

この要綱は、平成28年7月25日から施行する。

別表1（第3条関係）

会長	都市整備部長
委員	企画部長、政策推進センター長、総務部長、財務部長、観光商工部長、農林水産部長、土木部長、市民生活部長、保健福祉部長、子ども未来部長、環境部長、消防局長

別表2（第6条関係）

幹事長	都市政策課長
幹事	政策経営課長、地域政策課長、総務課長、資産税課長、商工物産課長、有害鳥獣対策室長、土木政策・管理課長、コミュニティ・協働推進課長、保健福祉政策課長、生活衛生課長、子ども政策課長、環境保全課長、廃棄物減量推進課長、予防課長、警防課長、建築指導課長、まち整備課長

佐世保市空家等対策庁内検討委員会（委員名簿）

平成 29 年 1 月 17 日現在

検討委員会

役割：空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関することのほか、空家等対策に係る重要事項に関する
ことについて検討する。

	役職	所属名	氏名
1	委員長	都市整備部長	田中 英隆
2	委員	企画部長	中島 勝利
3		政策推進センター長	檜 貢
4		総務部長	松尾 幸弘
5		財務部長	橋口 昌浩
6		観光商工部長	森永 博昭
7		農林水産部長	野中 博行
8		土木部長	杉本 和孝
9		市民生活部長	岩田 譲二
10		保健福祉部長	塚元 勝
11		子ども未来部長	蓮田 尚
12		環境部長	中村 雅彦
13		防災危機管理局長	佐々木 謙一
14		消防局長	田崎 東

幹事会

役割：空家等対策計画における各課事業等の調整を行う。

	役職	所属名	氏名
1	幹事長	都市政策課長	山崎 康司
2	幹事	政策経営課長	中尾 健一
3		地域政策課長	森 健雄
4		総務課長	池田 真二
5		資産税課長	岡本 敏幸
6		商工物産課長	中島 幸彦
7		有害鳥獣対策室長	有山 巖
8		土木政策・管理課長	木村 陽三
9		コミュニティ・協働推進課長	渡辺 恵美
10		保健福祉政策課長	小寺 紀彰
11		生活衛生課長	竹下 由美

	役職	所属名	氏名
12		子ども政策課長	村崎 公一
13		環境保全課長	吉村 彰治
14		廃棄物減量推進課長	片山 英紀
15		防災危機管理局主幹	桂木 雅彦
16		予防課長	中尾 正人
17		警防課長	坊上 選
18		まち整備課長	坂本 直之
19		住宅課	久保 道明
20		建築指導課長	川島 義昭

プロジェクトチーム (PT)

役割：空家等対策計画における各課事業等の企画・検討を行う。

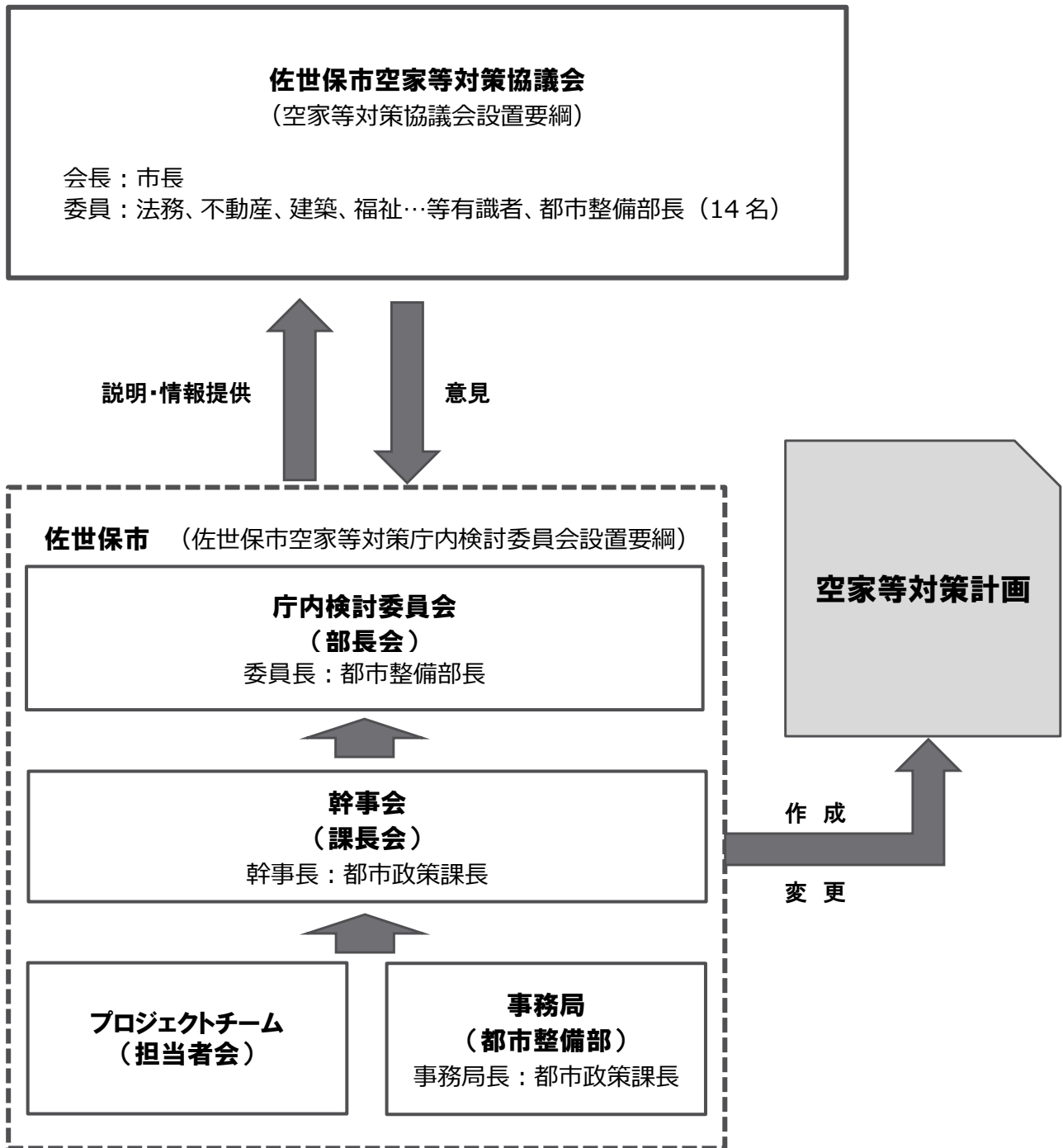
1. 措置 PT

	課かい名
1	建築指導課
2	資産税課
3	有害鳥獣対策室
4	土木政策・管理課
5	生活衛生課
6	環境保全課
7	廃棄物減量推進課
8	予防課
9	警防課
10	まち整備課
11	都市政策課

2. 利活用 PT

	課かい名
1	都市政策課
2	地域政策課
3	商工物産課
4	コミュニティ・協働推進課
5	保健福祉政策課
6	子ども政策課
7	予防課
8	住宅課
9	建築指導課
10	防災危機管理局

佐世保市空家等対策計画策定体制図



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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

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

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 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つ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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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り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の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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

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

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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）【概要】

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2) 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否か
 - (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 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る公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示
 - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6) 費用の徴収
7. 過失なく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
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2) 事前の公告
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙2〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

特定空家等の判断基準（ガイドライン）【抜粋】別紙1～4

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

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項	・基礎に不同沈下がある。
目の例	・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項	・基礎が破損又は変形している。
目の例	・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</p> <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <p>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合</p> <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生し	

<p>ているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

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

目の例	・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。
目の例	・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
目の例	・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

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

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

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

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

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

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

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

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
------	--

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

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	<ul style="list-style-type: none">・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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

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

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
------	--

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
------	---

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
------	--

空家等及び特定空家等に関する基本的な措置フロー図



