

諫早市空家等対策計画（概要版）

I. 空家等計画策定の背景と目的、計画の期間

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少・少子高齢化が進み、空家等の数が年々増加しています。特に適切な管理がなされないまま老朽化した空家等が様々な問題を発生させています。この問題を解消するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

そこで、諫早市においても、平成30年3月に「諫早市空家等対策計画」を策定し、同年7月に「諫早市空家等対策の推進に関する条例」を制定し、本市における空家等対策を進めてきました。

「諫早市空家等対策計画」が令和3年度末で終期を迎え、本市の人口等の社会情勢が変化する中、市内の空家等も増加しているため「諫早市空家等対策計画」を改定し、さらなる空家等対策に取り組んでいきます。

2 計画期間 令和4年度から令和8年度（5年間）

II. 諫早市の空家等の現状

調査期間：令和3年8月26日～令和4年3月31日

地域別	全 体	諫 早	多良見	森 山	飯 盛	高 来	小長井
空家等 戸 数	2,176戸	1,222戸	226戸	142戸	201戸	201戸	184戸
世帯数 ※1 世帯	53,235	37,406	6,286	1,799	2,521	3,425	1,798
※2	4.1%	3.3%	3.6%	7.9%	8.0%	5.9%	10.2%

（※1 出典：令和2年国勢調査）（※2 世帯数に対する空家等戸数の割合）

III. 空家等対策の基本的な方針

1 計画の対象とする空家等

計画の対象とする空家等は、特別措置法第2条に規定する空家等及び特定空家等とします。
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をいいます。

特定空家等とは・・・

- ・ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・ 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

2 計画の対象地区

空家等が市内全域に点在していることから、対象地区は諫早市全域とします。

3 空家等対策の基本的な方針

行政、所有者、事業者、市民等がお互いに連携・協力し、それぞれの役割や出来ること等について考え、協働して対策を進めます。

4 空家等対策に関する実施体制

(1) 相談窓口

空家等が及ぼす問題は、防災・防犯・環境衛生・景観など多岐にわたることから、空き家対策に係る部局が連携し横断的、総合的に対応できる相談体制を整備し、市民サービスの向上と業務効率化を進めます。

(2) 実施体制

適切な管理がなされていない空家等は、防災、環境、衛生、景観面など様々な問題により周辺の生活環境に影響を及ぼします。

これらの諸問題に対し、地域住民の声を反映し適切に対応するため、空き家対策に係る部局が連携し横断的、総合的に対応していきます。

諫早市空家等対策庁内検討委員会・専門部会の設置

空家等は様々な問題により周辺の生活環境に影響を及ぼすため、関係部局が連携し横断的に検討、協議を行います。

諫早市空家等対策協議会の設置

諫早市内に所在する空家等（特定空家等を含む。）対策を推進し、より実効性を高めるため、条例に基づき設置した「諫早市空家等対策協議会」で、地域住民や学識経験者、警察署、消防署、関係機関等と協議を行います。

5 空家等対策の基本的な進め方

空家等対策の基本的な進め方として、「発生予防」、「利活用」、「維持管理」、「解体・除却」の4行動を基本行動として定め、この基本行動に基づいた施策により空家等の対策を進めます。



Ⅳ. 空家等対策に係る施策

1 空家等の発生予防

特別措置法第3条には「所有者等の責務」として空家等の適切な管理に努めるよう定められています。空家等は個人の財産であり、所有者や管理者等が適正に管理する責任があります。

空き家の増加を予防するには、所有者等が現に存在する空き家について対策を講じることと併行して、新たな空き家の発生を未然に防ぐことが必要です。

2 空家等の利活用

空家等の中には、将来的な賃貸や売買等による活用の予定がないものも多く存在します。空家等及び除却後の跡地を貴重な地域資源と捉え、有効活用について相談や助言等を行います。

3 適切な維持管理

空家等の発生予防と空家等の適切な管理を促進するには、空き家の所有者等が、放置された空家等の危険性や周辺へ及ぼす悪影響などを認識し、適切な維持管理の重要性を十分に理解してもらうことが重要です。

管理が不全な空家等を防止・解消するため、適切な維持管理を啓発します。

4 解体・除却

適切に管理されていない空家等で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものは、特定空家等に認定し、法に基づく措置を実施してまいります。

また、老朽危険空き家は、地域の住環境に悪影響を与えるおそれがあるため改善が必要です。自主的に解体を行う所有者等への助成制度を創設します。

5 成果指標

(1) 成果指標

諫早市の空家等対策に関する施策において、空家等に関する指標及び空き家バンク登録数の指標を示します。

	現況		令和8年度
老朽危険空家等数	127 件		77 件
空き家バンク登録数	26 件		46 件

(2) その他

他市の空家等対策を参考とし、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組については、日々検証し、検討を行ったうえで本市の空家等対策にも取り入れていきます。

V. 特定空家等に対する措置

1 特定空家等に対する措置

空家等がもたらす問題の解消は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提にあり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす「特定空家等」については、所有者等に対し、早急に空家等特措法に基づく措置を行う必要があります。

そのため、特別措置法第14条及び国から示された「ガイドライン」に基づき、所有者等への助言・指導、勧告などの必要な措置を実施し、特定空家等の改善による周辺地域における生活環境の保全を図ります。

空家等の指導の流れ

①相談通報

市民等からの通報、情報提供など

②現地調査等

外観調査、老朽度判定、所有者等の調査を実施します。

③適正管理依頼

調査で問題があった場合、所有者等へ情報提供・助言を行います。

④特定空家等の認定

特定空家等の判断基準に合致するか判断し、該当した場合、特定空家等に認定します。

特定空家等の措置の流れ

⑤助言・指導

特定空家等に認定し、所有者に改善等を求める通知を発送します。

⑥勧告

改善されない場合は必要な措置を行うよう勧告します。この場合、固定資産税の優遇措置が解除されます。

⑦命令

勧告に従わなかった場合、措置を講ずるよう命令します。

⑧代執行

市が所有者に代わり必要な措置を行い、費用を所有者に請求します。

2 緊急安全代行措置

条例第7条第1項に基づき、空家等を起因として、道路や公園等の公共の場の利用者に危害を及ぼすおそれがある場合に、屋根材や外壁材の落下や飛散を防止するために必要な最低限度の応急措置を想定しています。

なお、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。

特定空家等の判断基準について

国のガイドラインに示された基準を参考に、空家等の状態及び近隣への影響等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断したものを、特定空家等とします。

問合せ先

諫早市東小路町7番1号
諫早市建設部建築住宅課

TEL : 0957-22-1500 FAX : 0957-22-9146

E-mail : kenchiku@city.isahaya.nagasaki.jp