

諫早市空家等対策計画



令和4年3月



諫 早 市

目 次

I	空家等対策計画の目的と位置付け・・・・・・・・・・	1
1	計画策定の背景と目的	
2	計画の位置付け	
	（1）法的な位置付け	
	（2）上位計画等との連携	
3	計画の期間	
II	諫早市の空家等の現状・・・・・・・・・・	3
1	諫早市の人口と世帯数	
2	空家等の状況	
	（1）統計調査から見る諫早市の空き家の状況	
	（2）空家等の実態調査	
	（3）空家等の分布状況	
3	市内の空家等の老朽度	
	（1）老朽度判定区分	
	（2）老朽度判定	
4	市内の空家等分布図	
5	所有者アンケート調査	
	（1）調査の概要	
	（2）調査結果	
6	空家等が及ぼす問題及び増加する背景	
	（1）空家等が及ぼす問題	
	（2）空家等が増加する背景	
	（3）課題	
III	空家等対策の基本的な方針・・・・・・・・・・	17
1	対象とする空家等の種類	
2	計画の対象地区	
3	空家等対策の基本的な方針	
4	空家等対策に関する実施体制	
	（1）相談窓口	
	（2）実施体制	
5	空家等対策の基本行動（取組方針）	

Ⅳ 空家等対策に係る施策・・・・・・・・・・ 21

- 1 空家等の発生抑制
- 2 空家等の有効活用
- 3 適切な維持管理
- 4 解体・除却
- 5 成果指標
 - (1) 成果指標
 - (2) その他

Ⅴ 特定空家等に対する措置・・・・・・・・・・ 23

- 1 特定空家等に対する措置
 - (1) 事前調査
 - (2) 適正管理依頼
 - (3) 特定空家等判断
 - (4) 行政措置
 - (5) 代執行
 - (6) 略式代執行
- 2 緊急安全代行措置
- 3 諫早市における「特定空家等」の判断基準

Ⅵ 資料編・・・・・・・・・・ 29

空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法（概要／国土交通省）

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／国土交通省）

「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るために必要な指針

（概要／国土交通省）

諫早市空家等対策の推進に関する条例

諫早市空家等対策庁内検討委員会設置要綱

市内町別の空家等分布数

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

諫早市空家等対策の推進に関する条例
(平成30年7月5日、条例第24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。

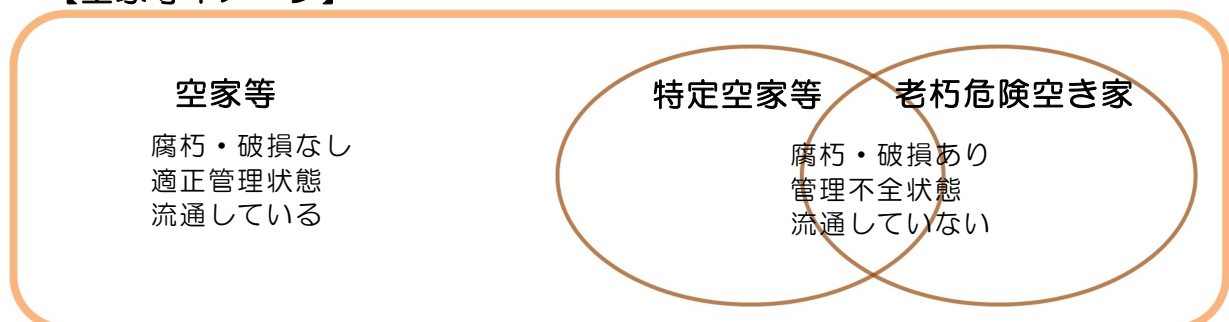
○所有者等（法第3条）

空家等の所有者又は管理者

○老朽危険空き家

住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）別表第一（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点以上のもの。

【空家等イメージ】



I 空家等対策計画の目的と位置付け

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少・少子高齢化社会の進展とともに、既存の住宅・建築物の老朽化や社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない「空家等」が年々増加しています。特に、所有者等により適切な管理がなされないまま長期間放置され老朽化した空家等は、倒壊や不審者の侵入、放火、不法投棄など、周辺に悪影響を及ぼす空家等として近隣住民の生活環境等を脅かすという、これまで見られなかった様々な問題が発生しています。

そこで、空家等が及ぼす防災・防犯・衛生などの問題から、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が公布され、平成27年5月に完全施行されました。

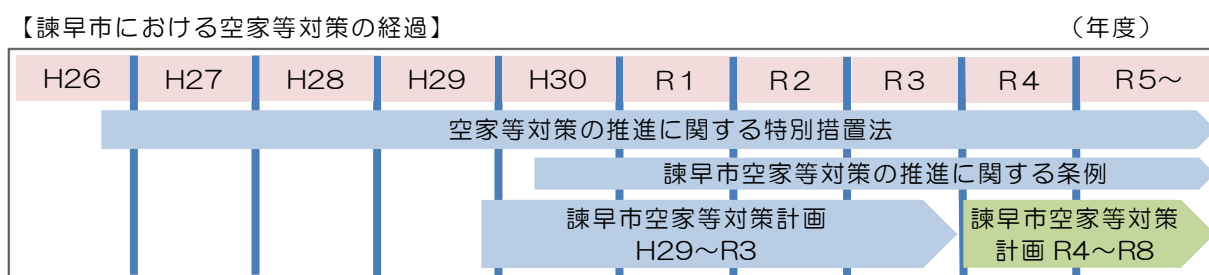
また、これに併せて、法に基づく空家等対策の基本的な考え方として、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）と、「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）が、国においてそれぞれ示されました。

これにより、市町村は空家等対策計画の策定、空家等の所有者に関する情報の利用、特定空家等に対する措置など、空家等に対する様々な対策を講ずることができるようになりました。

本市では、適切に管理されていない空家等が周辺環境に及ぼす様々な問題を解決するための基本的な方針や施策について、総合的な空き家対策の推進を図ることを目的に、法に基づき平成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（以下「条例」という。）」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。

【諫早市における空家等対策の経過】



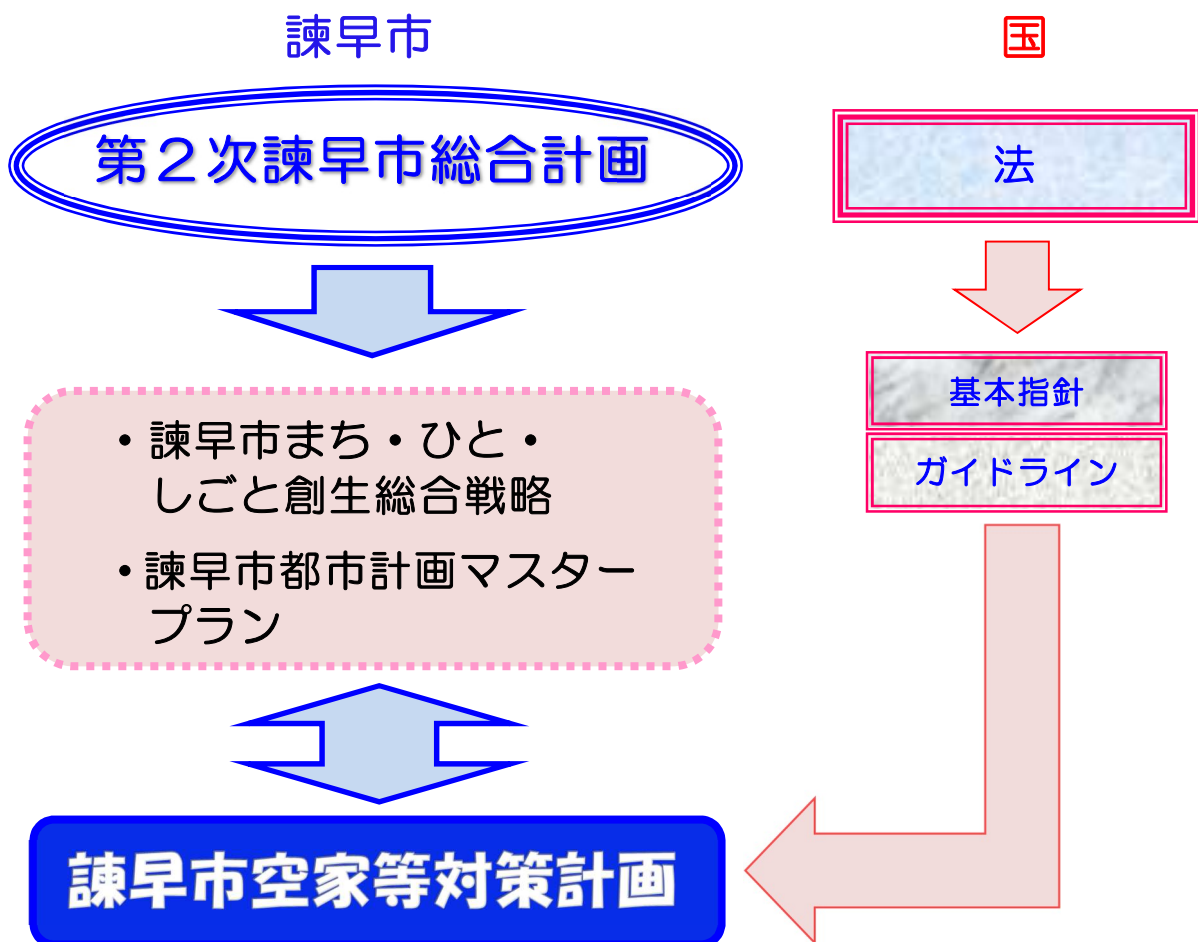
2 計画の位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、本市での空家等に関する対策を総合的に実施するための、法第6条の規定に基づく計画です。

(2) 上位計画等との連携

本計画は、「第2次諫早市総合計画」を上位計画とし、「各種関連計画・戦略」と連携を図っています。



3 計画の期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度(2022年度から2026年度)の5年間とします。

ただし、社会情勢の変化等の理由により変更する必要があると判断された場合には、適宜見直すこととします。

Ⅱ 諫早市の空家等の現状

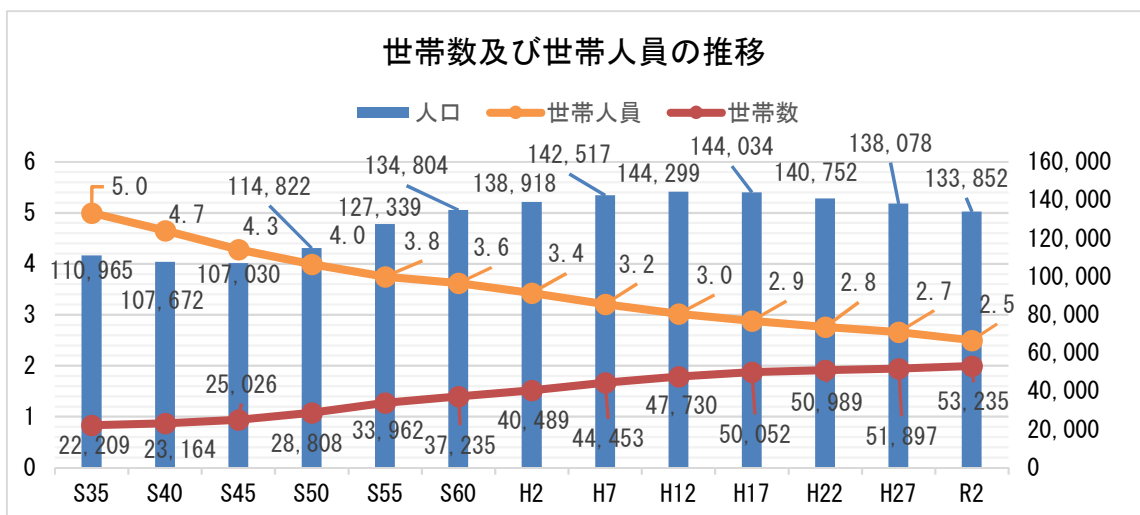
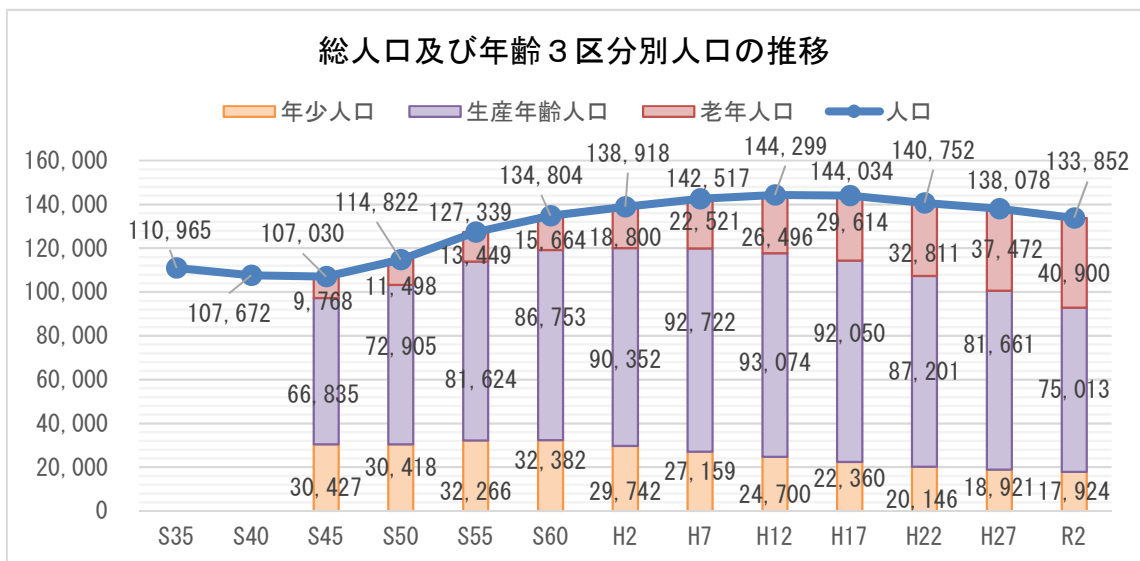
1 諫早市の人口と世帯数

本市の人口は、平成 12 年の 14 万 4,299 人をピークに減少に転じ、以降この傾向は緩やかに続いています。

人口の構成を見ると、年少人口（14 歳以下）は昭和 60 年の 3 万 2,382 人をピークに、また生産年齢人口（15～64 歳）は平成 12 年の 9 万 3,074 人をピークに減少を続けています。これに対し、老年人口（65 歳以上）は増加を続けており、人口減少と少子高齢化が緩やかに進行しています。

本市の世帯数は、一貫して増加傾向にある一方で、平均世帯人員は減少しており、単身世帯の増加や核家族化など世帯構成の多様化が進行しています。

このようなことから、本市でも全国と同様に人口減少が進む一方、高齢人口、高齢単身世帯は増加する傾向にあり、空家等が増える要因になるものと予想されます。



（出典：国勢調査）

2 空家等の状況

(1) 統計調査から見る諫早市の空き家の状況

国が住宅とそこに居住する世帯の居住状況等を調査するため、5年ごとに実施している住宅・土地統計調査（抽出調査のため、結果は推計値）によると、平成30年度の結果は、全国で約850万戸の「空き家」があり、空き家率は13.6%、長崎県全体で約10万2千戸の「空き家」があり、空き家率は15.4%、本市では6,950戸の「空き家」があり、空き家率は11.4%でした。

このうち、売却、賃貸用や別荘等以外の、人が住んでいない「その他の住宅」は、諫早市で4,200戸と推計されております。

諫早市の空き家率は、「空き家総数」では、全国及び長崎県の空き家率を下回っていましたが、「その他の住宅」の空き家率では、全国の空き家率を上回る結果となっております。

【空き家の状況】

（単位：戸）

	住宅総数	空き家総数 （率）	賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅 （別荘等）	その他の住宅 （率）
全 国	62,407,400	8,488,600 (13.6%)	4,327,200	293,200	381,000	3,487,200 (5.6%)
長崎県	659,500	101,500 (15.4%)	37,900	2,300	3,600	57,700 (8.7%)
諫早市	60,760	6,950 (11.4%)	2,450	90	210	4,200 (6.9%)

（出典：総務省 H30 住宅・土地統計調査）

(2) 空家等の実態調査

本市では、現在の空家等の戸数を調べるため、専門業者に委託し、令和3年8月から翌年3月末まで市内全域を対象とした空家等の実態調査を全踏で実施し、2,176戸の空家等を確認しました。

確認できた2,176戸の空家等については、順次、データベース化し、庁内の関係部署と情報共有を図り、今後の空き家対策に活用します。

また、今後も必要に応じて空家等の調査を行います。

◎調査期間 令和3年8月から令和4年3月

◎調査区域 市内全域

◎調査方法 外観目視による空家等の建物や敷地の状況等の現地調査

＜補足＞統計調査と実態調査の空き家数の違い

※統計調査は、マンション、アパート等の集合住宅の「空き室」も1戸とカウントされます。

※統計調査は、抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

(3) 空家等の分布状況

確認した2,176戸の空家等の市内各地域ごとの分布を見てみると、最も多いのが諫早地域の1,222戸、次に多良見地域の226戸、高来地域の201戸、飯盛地域の201戸、小長井地域の184戸、森山地域の142戸と、市内の各地域に亘って分布していることがわかります。

なお、世帯数に対する空家等の戸数の割合は次のとおりとなり、市全体では、4.1%でした。中でも、小長井地域、飯盛地域、森山地域の順に高い割合となっています。

【空家等の分布状況等】

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	53,235 世帯	37,406 世帯	6,286 世帯	1,799 世帯	2,521 世帯	3,425 世帯	1,798 世帯
※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)

【(参考) 前回調査時の空家等の分布状況等】

地域別	全 体	諫 早	多良見	森 山	飯 盛	高 来	小長井
空家等 戸 数	1,705戸	899戸	208戸	112戸	204戸	201戸	81戸
世帯数 ※1	51,897 世帯	36,374 世帯	6,006 世帯	1,790 世帯	2,486 世帯	3,406 世帯	1,835 世帯
※2	3.2%	2.4%	3.4%	6.2%	8.2%	5.9%	4.4%

(※1 出典：平成27年国勢調査)

(※2 世帯数に対する空家等戸数の割合)

前回調査方法

水道検針事業協同組合に委託し、平成27年9月から翌年2月まで市営水道区域を対象とした空家等の実態調査を実施し、1,475戸の空家等を確認しました。

また、平成28年4月以降は、市営水道区域以外を実態調査した結果、同年12月末までに、新たに230戸の空家等を確認し、合計で1,705戸の空家等を確認しました。

3 市内の空家等の老朽度

(1) 老朽度判定区分

老朽度に応じた空き家対策を実施するためには、実態調査で確認した2,176戸について老朽度別に分類する必要があります。

そこで本市では、老朽度をAランクからEランクまでの5段階に分類しました。

老朽度	判定内容
Aランク	現状のまま利活用が可能
Bランク	一部修繕で利活用が可能
Cランク	倒壊などの危険性はないが、適切な管理を行う必要がある
Dランク	倒壊などの危険性又は周囲に悪影響を及ぼすおそれがある
Eランク	倒壊又は著しく周囲の生活環境に悪影響を及ぼす 【※「特定空家等」を選定】

(2) 老朽度判定

空家等の老朽度判定は、市内の全空家等2,176戸について老朽度判定区分に基づきランク分けを実施しました。

この結果、Aランクが983戸で全体の45.2%を占めて一番多く、次に、Bランクが900戸で全体の41.4%と、AとBで約9割を占める結果となりました。

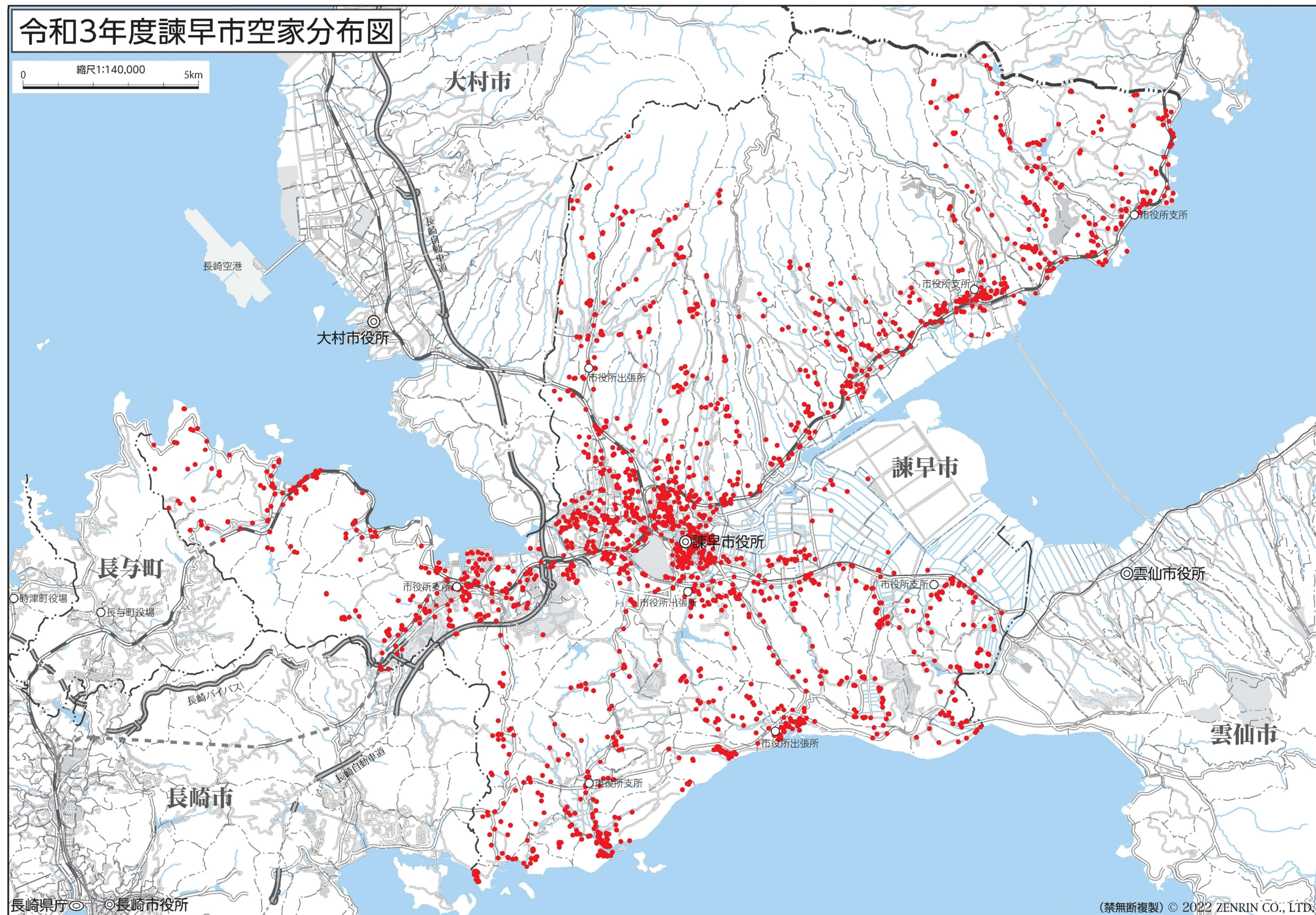
残りの約1割のうち、Cランクが166戸で7.6%、Dランクが81戸で3.7%、Eランクが46戸で2.1%を占めるという結果になりました。

なお、法に基づく特定空家等については、Eランクの中から候補を選定します。ただし、老朽度の進行によっては他のランクから特定空家等を認定することもあります。

【市内における空家等の地域別分布状況】

		全体	諫 早	多良見	森 山	飯 盛	高 来	小長井
老朽度 判定		2,176戸 100.0%	1,222戸 56.2%	226戸 10.4%	142戸 6.5%	201戸 9.2%	201戸 9.2%	184戸 8.5%
	Aランク	983戸 45.2%	619戸 28.4%	72戸 3.3%	63戸 2.9%	79戸 3.6%	86戸 4.0%	64戸 2.9%
	Bランク	900戸 41.4%	478戸 22.0%	109戸 5.0%	56戸 2.6%	80戸 3.7%	82戸 3.8%	95戸 4.4%
	Cランク	166戸 7.6%	71戸 3.3%	31戸 1.4%	14戸 0.6%	22戸 1.0%	17戸 0.8%	11戸 0.5%
	Dランク	81戸 3.7%	35戸 1.6%	7戸 0.3%	7戸 0.3%	17戸 0.8%	7戸 0.3%	8戸 0.4%
	Eランク	46戸 2.1%	19戸 0.9%	7戸 0.3%	2戸 0.1%	3戸 0.1%	9戸 0.4%	6戸 0.3%

4 市内の空家等分布図



5 所有者アンケート調査

(1) 調査の概要

本市では、本計画策定にかかる基礎資料として、実態調査で確認した空家等候補の所有者等に対して、空家等の現状及び管理状況、将来の利活用の意向、課題等を確認するため、建物等の利用実態アンケート調査を下記のとおり実施しました。

アンケート調査の概要

項 目	内 容
調査対象	令和3年度に実施した実態調査において、目視確認により空家等と推測した2,459件のうち、所有者等が判明した2,409件に対して実施した。
調査方法	調査票の郵送配布、郵送回収（調査票の配布に合わせて、空き家バンクパンフレットを同封）
調査期間	令和3年12月28日（火） ～令和4年1月31日（月）
調査項目	①建物の所有状況について（問1～3） ②建物の所有者について（問4～7） ③建物の状況について（問8～12） ④建物の管理について（問13～16） ⑤今後の活用について（問17～19） ⑥空き家バンクについて（問20～22） ⑦市への要望等について（問23～25）
調査票の回収状況 （令和4年1月31日現在）	・配布数 2,409件 ・回収数 1,061件 ・回収率 44.0%
集計結果	・質問ごとに指定する選択数以上の回答があった場合等、無効となる回答については、無回答、無効回答に含めて集計しています。

(2) 調査結果

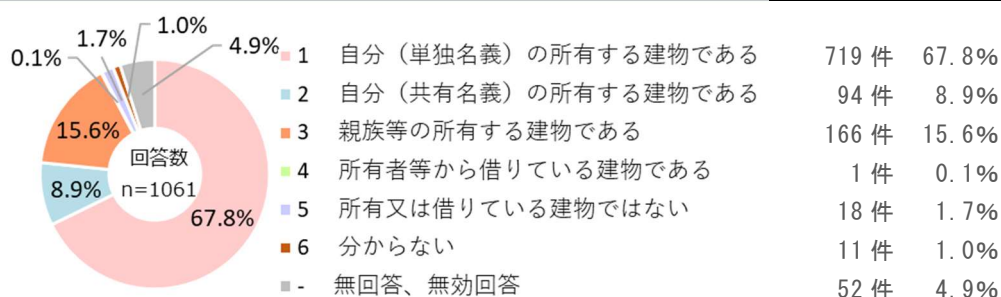
アンケート調査の各設問に関する回答の集計結果を抜粋して以下に示します。

（構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、個々の集計値の合計は必ずしも100%とならない場合があります。）

①建物の所有状況について

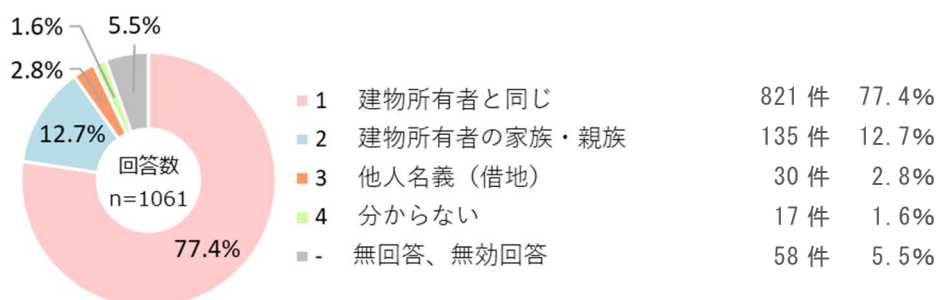
問1 この建物の所有者は、あなた又はあなたのご親族等ですか。

●建物の所有者は、「自分（単独名義）の所有する建物である」が719件（67.8%）と最も多く、次いで「親族等の所有する建物である」が166件（15.6%）、「自分（共有名義）の所有する建物である」が94件（8.9%）と続いている。



問3対象建物の敷地の所有者についてお聞きします。

●敷地の所有者は「建物所有者と同じ」が821件（77.4%）と最も多く、次いで「建物所有者の家族・親族」が135件（12.7%）、「他人名義（借地）」が30件（2.8%）と続いている。



②建物の所有者について

問4 この建物の所有者の住所をお答えください。

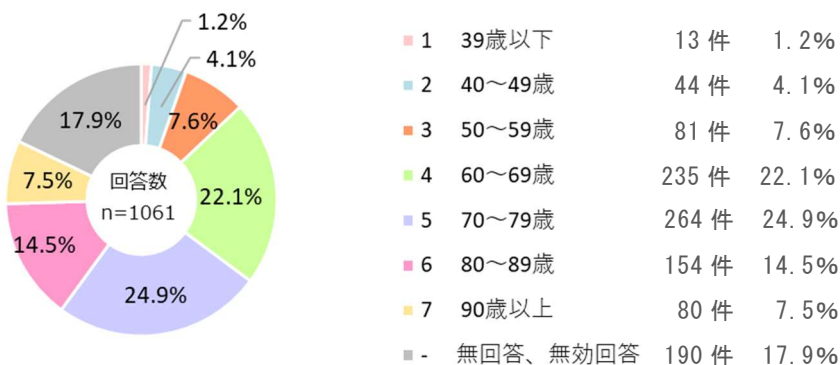
市外にお住まいの方は、市区町村名までご記入ください。

●所有者の住所は「市内」が612件（57.7%）、「市外」が314件（29.6%）となっている。



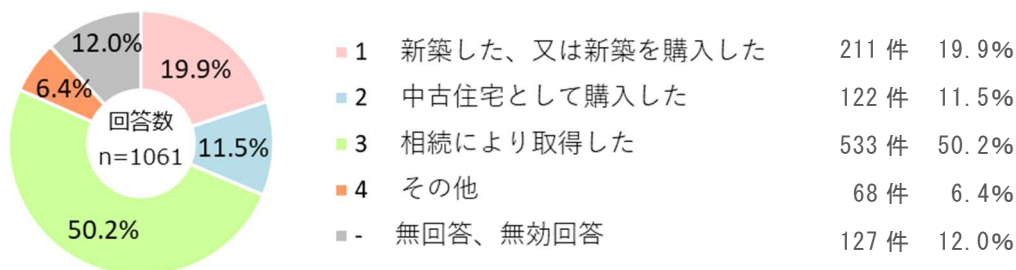
問5 この建物の所有者の年齢をお答えください。

●所有者の年齢は、「70～79歳」が264件（24.9%）と最も多く、次いで「60～69歳」が235件（22.1%）、「80～89歳」が154件（14.5%）、「90歳以上」が80件（7.5%）と続いている。



問7現在の所有者は、この建物をどのように取得されましたか。

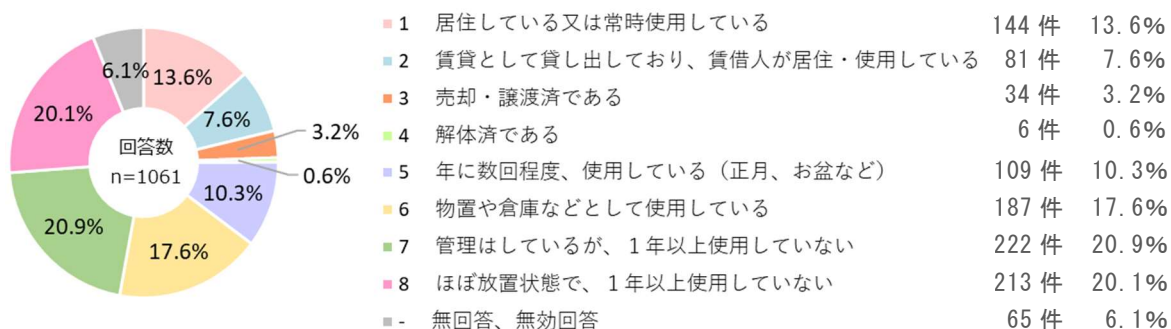
●建物をどのように取得したかは、「相続により取得した」が533件（50.2%）と最も多く、次いで「新築した、又は新築を購入した」が211件（19.9%）、「中古住宅として購入した」が122件（11.5%）と続いている。



③建物の使用状況について

問8この建物の現在の使用状況をお答えください

●現在の使用状況は、「管理はしているが、1年以上使用していない」が222件（20.9%）と最も多く、次いで「ほぼ放置状態で、1年以上使用していない」が213件（20.1%）、「物置や倉庫などとして使用している」が187件（17.6%）と続いている。



※以降の設問は、問8で5～8の回答をされた796名の方を対象に集計しています。

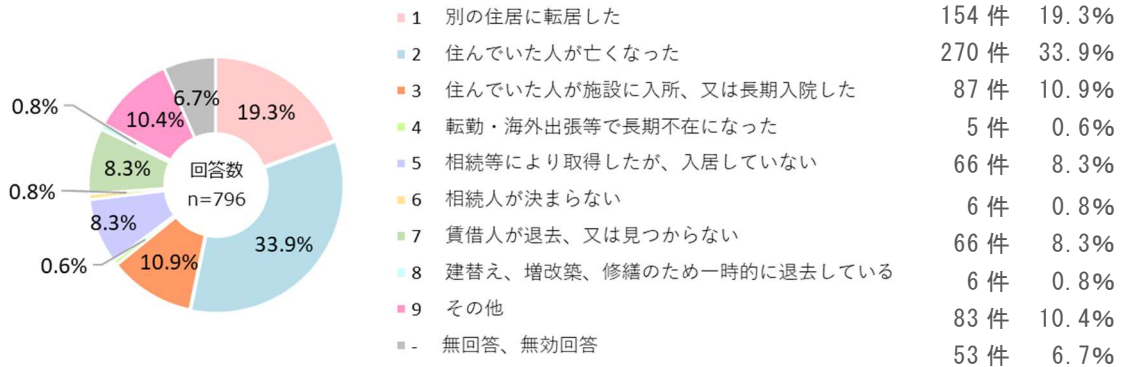
問9この建物は空き家となってから、どのくらい経過していますか。

●空き家となってから期間は、「10年以上」が336件（42.2%）と最も多く、次いで「5年以上～10年未満」が174件（21.9%）、「1年以上～3年未満」87件（10.9%）、「3年以上～5年未満」84件（10.6%）と続いている。



問10 この建物が空き家となった理由・きっかけは何ですか。

●空き家となった理由・きっかけは、「住んでいた人が亡くなった」が270件（33.9%）と最も多く、次いで「別の住居に転居した」が154件（19.3%）、「住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した」が87件（10.9%）、「その他」が83件（10.4%）と続いている。



問11 この建物の建築時期はいつ頃ですか。

●建物の建築時期は、「昭和45年以前」が337件（42.3%）と最も多く、次いで「昭和46年～昭和56年5月」が176件（22.1%）、「わからない」が104件（13.1%）、「昭和56年6月～平成2年」が81件（10.2%）と続いている。



④建物の管理について

問13 この建物の管理は、主にどなたが行っていますか。

●建物の管理者は、「所有者」が367件（46.1%）と最も多く、次いで「所有者の家族・親族」が243件（30.5%）、「誰も管理していない」が70件（8.8%）と続いている。



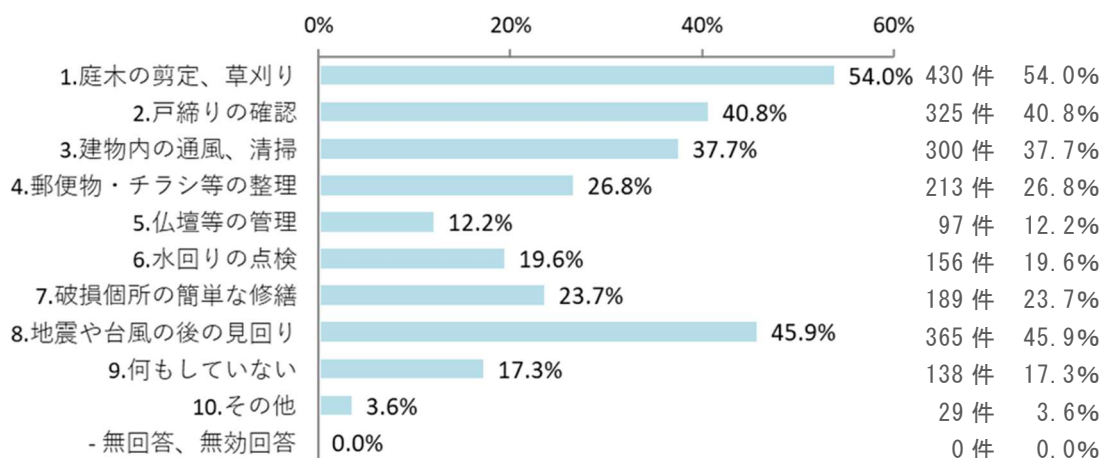
問 1 4 この建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。

●管理の頻度は、「年に1回～数回程度」が265件（33.3%）と最も多く、次いで「月に1回～数回程度」が173件（21.7%）、「何もしていない」が110件（13.8%）、「週に1回程度」が69件（8.7%）と続いている。



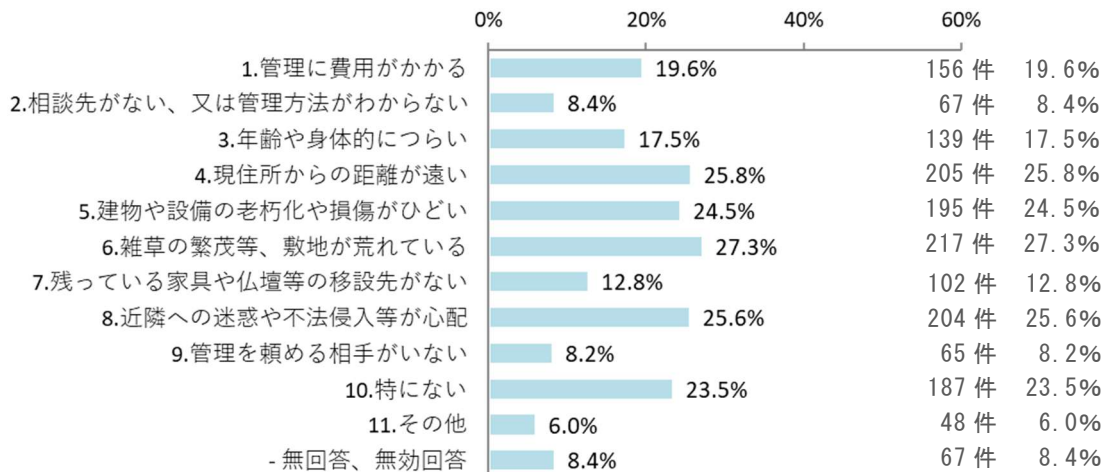
問 1 5 この建物の管理は、どのようなことを行っていますか。（複数回答）

●管理の内容は、「庭木の剪定、草刈り」が430件（54.0%）と最も多く、次いで「地震や台風後の見回り」が365件（45.9%）、「戸締りの確認」が325件（40.8%）、「建物内の通風、清掃」が300件（37.7%）、「郵便物・チラシ等の整理」が213件（26.8%）と続いている。



問 1 6 この建物の管理を行う上で、困っていることはありますか。（複数回答）

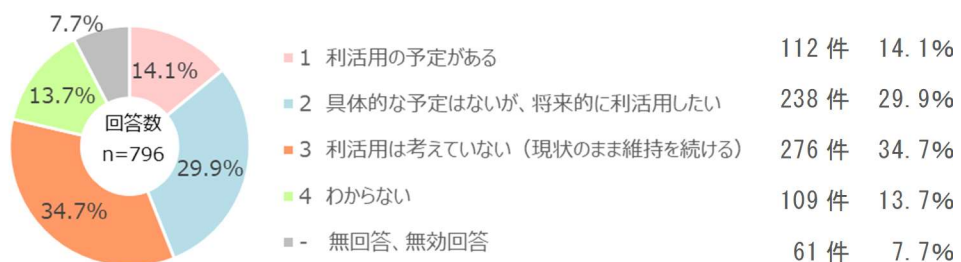
●管理を行う上で困っていることは、「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が217件（27.3%）と最も多く、次いで「現住所からの距離が遠い」が205件（25.8%）、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が204件（25.6%）、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が195件（24.5%）と続いている。



⑤今後の活用について

問 17 今後、この建物を利活用したいと考えていますか。

●今後の利活用の予定は、「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」が 276 件（34.7%）と最も多く、次いで「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」は 238 件（29.9%）、「利活用の予定がある」が 112 件（14.1%）、「わからない」が 109 件（13.7%）となっている。



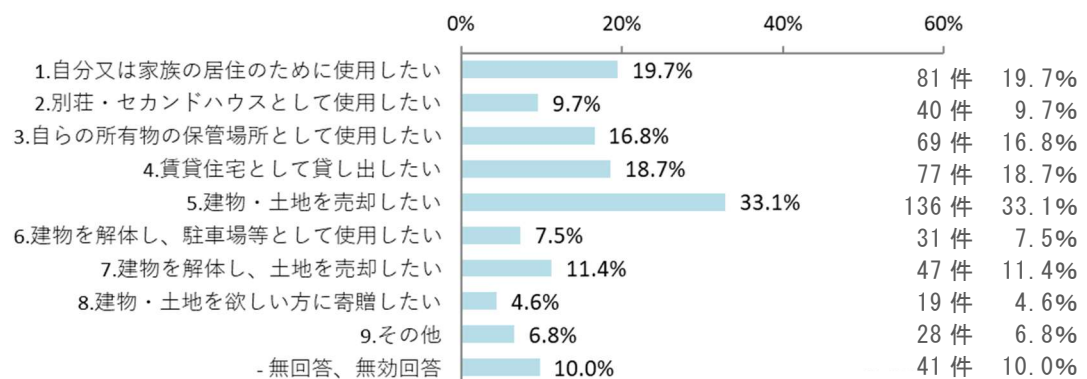
問 18 問 17 で「1」「2」を選択された方にお伺いします。

どのような利活用をお考えですか。

（複数回答）

（問 17 で「利活用の予定がある」、「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」、「無回答、無効回答」と回答があった 411 件について）

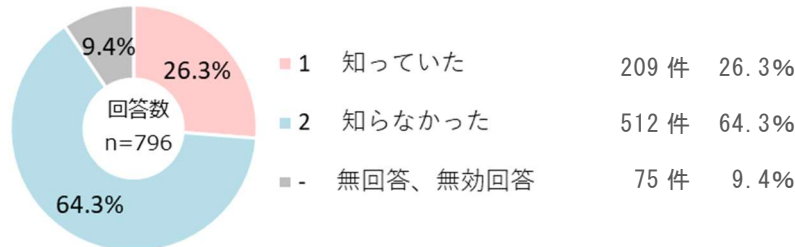
●どのような利活用を考えているかは、「建物・土地を売却したい」が 136 件（33.1%）と最も多く、次いで「自分又は家族の居住のために使用したい」が 81 件（19.7%）、「賃貸住宅として貸し出したい」が 77 件（18.7%）、「自らの所有物の保管場所として使用したい」が 69 件（16.8%）と続いている。



⑥空き家バンクについて

問 2 0 「諫早市空き家バンク」制度をご存知でしたか。

● 空き家バンクの認知は、「知らなかった」が 512 件（64.3%）、「知っていた」が 209 件（26.3%）となっている。



問 2 1 今後、「諫早市空き家バンク」制度への登録についてどのようにお考えですか。

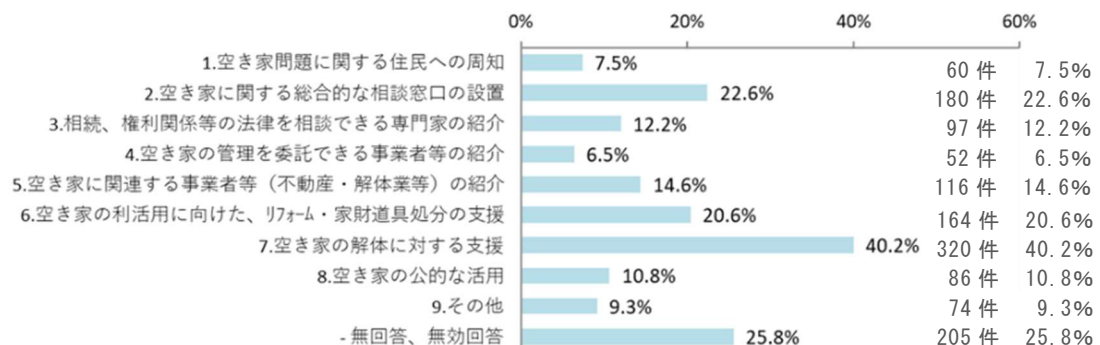
● 空き家バンクへの登録は、「登録しなくてもいい」が 335 件（42.1%）と最も多く、次いで「興味はある」が 169 件（21.2%）、「わからない」が 144 件（18.1%）と続いている。



⑦市への要望等について

問 2 3 管理や利活用を進める上で、市にどのような対策や支援を期待しますか。
(複数回答)

● 市に期待する対策や支援は、「空き家の解体に対する支援」が 320 件（40.2%）と最も多く、次いで「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」が 180 件（22.6%）、「空家等の利活用に向けた、リフォーム・家財道具処分に対する支援」が 164 件（20.6%）と続いている。



6 空家等が及ぼす問題及び増加する背景

(1) 空家等が及ぼす問題

空家等は、その存在自体が問題という訳ではなく、所有者等による適切な管理がされないことによって、倒壊等著しく保安上危険な状態となり、また、敷地には草木の繁茂、動物などの住みつき、ごみなどの不法投棄のほか、外観の悪化により著しく周辺の景観を損なうなど、空家等が及ぼす様々な問題が生じています。

【空家等が及ぼす問題の内容】

種 別	内 容
防災上の問題	・ 屋根材や外壁材の飛散 ・ 敷地内の樹木の倒壊 ・ 地震、暴風時における建物の破損、飛散による周辺への影響 ・ 老朽家屋等の倒壊による周辺への影響 ・ 火災発生時の延焼のおそれ ・ 不法侵入等による不審火発生のおそれ
環境衛生上の問題	・ 敷地内の樹木、雑草の繁茂 ・ 敷地内にゴミや瓦礫が散乱するおそれ ・ 犬、猫、ねずみ等が住みつくおそれ ・ スズメバチ、シロアリ等、周辺に悪影響を及ぼす害虫発生のおそれ
風景・景観上の問題	・ 建物の破損や腐食等により町並みの景観を損ねるおそれ
地域活性化の問題	・ 空き家の増加による地域コミュニティ低下のおそれ ・ 特定地域に集中した空家等増加のおそれ
農業振興面での問題	・ 農業後継者がいないため、空家等に隣接する農地の管理ができなくなり荒廃地となるおそれ

（２）空家等が増加する背景

空家等が発生し増加する背景として、様々な事例が想定されます。

【想定される事例】

事 例	
所有者の立場	・ 居住者の死亡や転居したあと、そのまま放置される ・ 所有者が死亡しているが相続登記を行わないため相続人が確定しない ・ 定期的な維持管理の必要性など、管理者としての意識が低い ・ 居住可能な空き家は、自宅に対する愛着や他人が住むことに対する抵抗感があるため売却、賃貸が進まない ・ 空き家活用の仕方、相談先がわからない ・ 住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が受けられない ・ 高額な解体費用の支出が困難 ・ 農業従事者の高齢化に伴う後継者がいない
地域住民の立場	・ 所有者の連絡先が分からず働きかけができない ・ 地域としてどのように対応してよいかわからない ・ 農地付きの住宅などの対応が難しい ・ 近所付き合いがあり言い出せない
市場取引	・ 売買、賃貸における空き家情報の不足 ・ 地域によっては買い手や借り手が見つかる見込みがない
行政の立場	・ 早期の段階での空き家の把握、情報収集が困難 ・ 財産権等の理由により予防的な立ち入り調査、緊急的な対応が困難 ・ 所有者の特定が困難、また、相続等により特定できない

（３）課題

本市の空家等対策を推進するうえで前計画での実施状況や実態調査の結果から、以下のような課題があると整理しました。

- ①所有者等としての当事者意識の希薄さ
- ②適切に管理されていない空家等の増加
- ③問題解決のための支援や助成制度、相談先の不足
- ④経年による空き家の老朽化を防ぐため、早期の有効活用・除却を推進する必要がある。

Ⅲ 空家等対策の基本的な方針

1 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」とします。

2 計画の対象地区

空家等の市内各地域ごとの分布状況から、本市における空家等は市内の全地域に広く存在していることから、空家等対策計画及び空家等対策の対象地区は、市内全地域と定めます。

3 空家等対策の基本的な方針

空家等の利活用と危険な空家等の除却等を推進するなど、空家等対策を総合的に実施するため、行政、空家等の所有者、事業者、市民等がお互いに連携・協力し、地域住民の安全・安心な生活環境の保全と、地域コミュニティの維持・活性化を図ることを本市の空家等対策の基本的な方針とし、各種対策に取り組みます。

4 空家等対策に関する実施体制

(1) 相談窓口

本市では、空家等が及ぼす問題が、防災・防犯・環境衛生・景観などの多岐にわたるため、関係する担当部局が連携しながら所管する法律等に基づき対応を行っています。

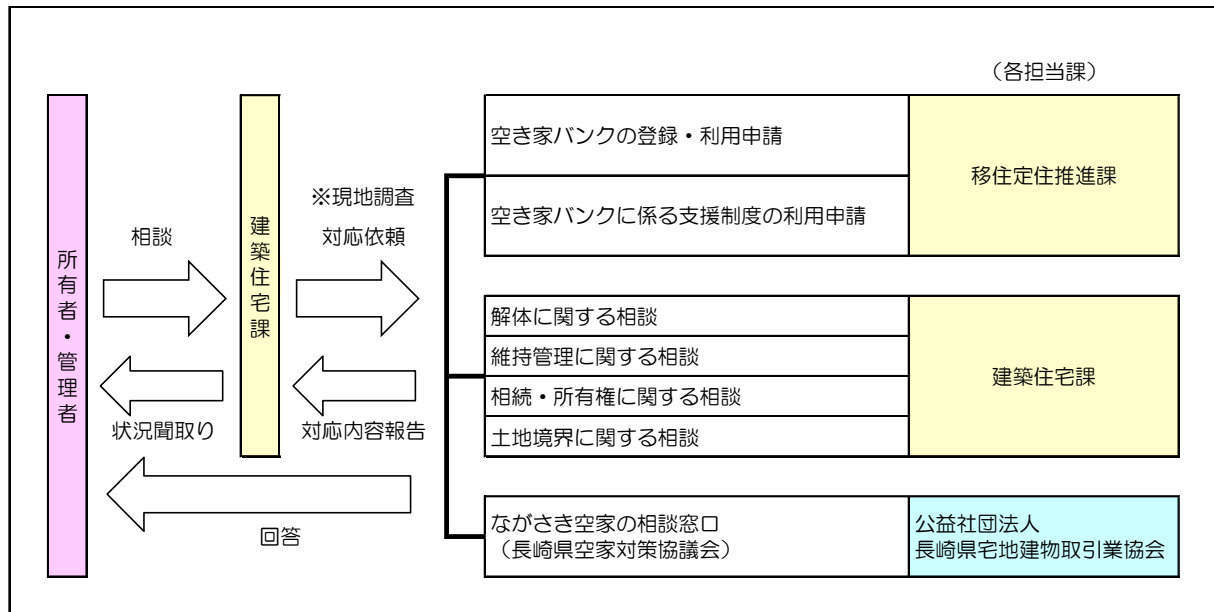
しかしながら、市民や空家等の所有者の立場からは、空家等について、どこにどのような相談ができるのかが広く伝わっていないケースも多く、各種相談がしやすい体制を整備し、周知する必要があります。

そこで、次ページのとおり相談体制を整備し、市民サービスの向上と業務の効率化を進めます。

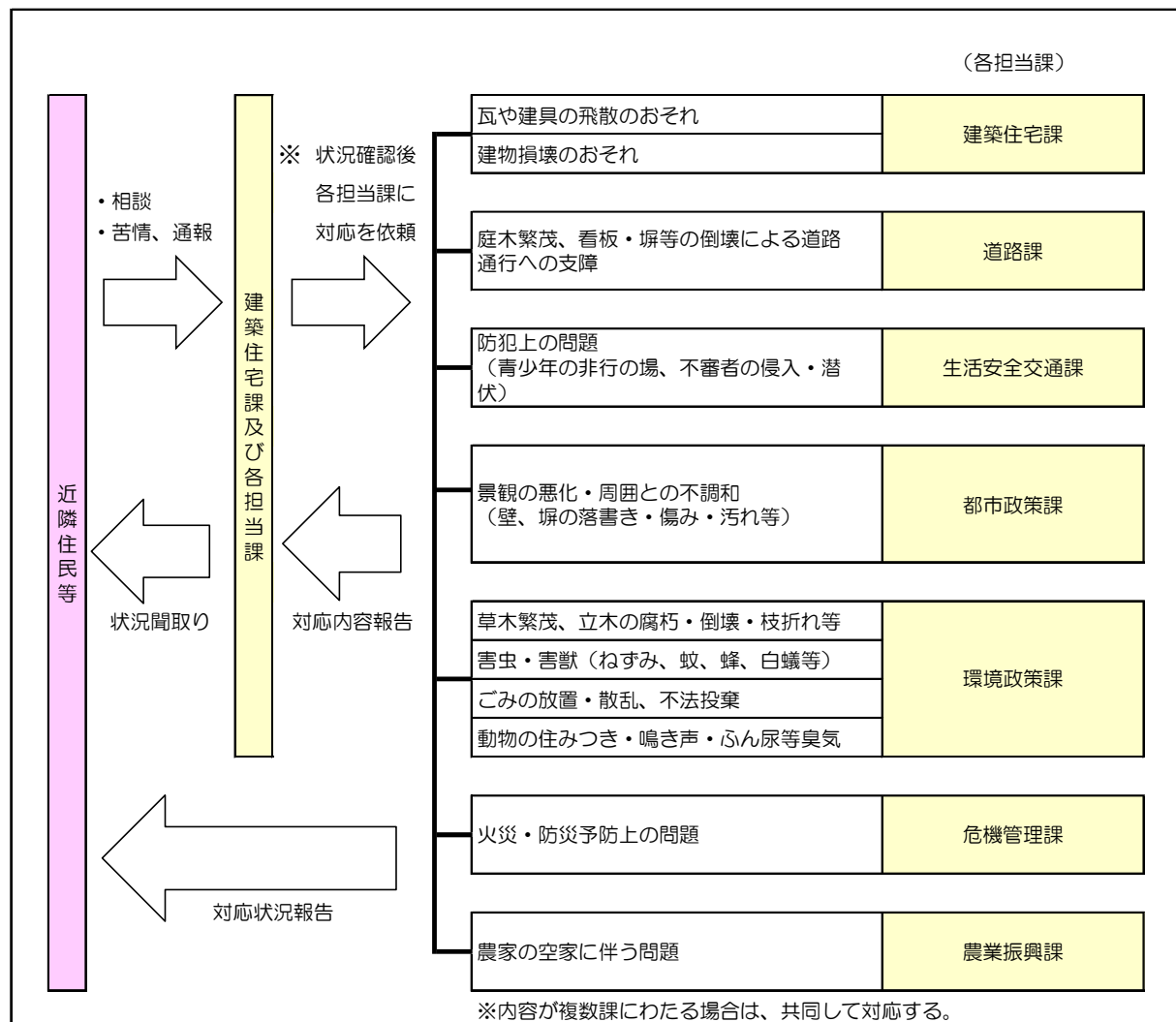
また、空家等のリフォーム、賃貸及び売買による利活用に関することや解体除却等に関することなどの専門的な相談については、宅地建物取引業協会や関係資格者等の団体と連携して対応していきます。

相談窓口体制

【空き家の所有者等からの相談】



【近隣住民等からの相談・苦情・通報】



※担当課名は、令和4年4月1日以降の名称で表記しています。

（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、空き家対策に関係する部局が連携し横断的、総合的に対応していきます。

①諫早市空家等対策庁内検討委員会

諫早市内に所在する空家等（特定空家等を含む。）の対策を推進するため、庁内の関係部局が横断的に検討、協議を行う体制の整備

※検討協議事項

「諫早市空家等対策計画（案）」の策定及び変更、空家等及び除却後の跡地を含めた利活用方策の検討、「特定空家等」の認定及び所有者等へ講ずる措置の検討、その他空家等対策に関し必要と認める事項



○諫早市空家等対策庁内検討委員会 専門部会

諫早市内に所在する空家等（特定空家等を含む。）の対策を推進するため、特に関係する庁内の各課が横断的に検討、協議を行う体制の整備

※検討協議事項

委員会の下部組織として委員会の所掌事務を専門的に検討・協議を実施



特定空家等への対策では、所有者に対し権利を制限することになるため慎重な判断が求められます。そのため、条例に基づく協議会を設置し必要に応じ意見を求めます。

②諫早市空家等対策協議会

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、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う体制の整備

※審議事項（条例第10条）

空家等対策計画に関すること。

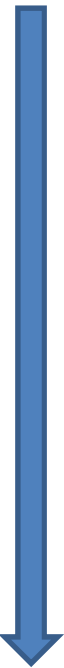
特定空家等の認定に関すること。

法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関すること。

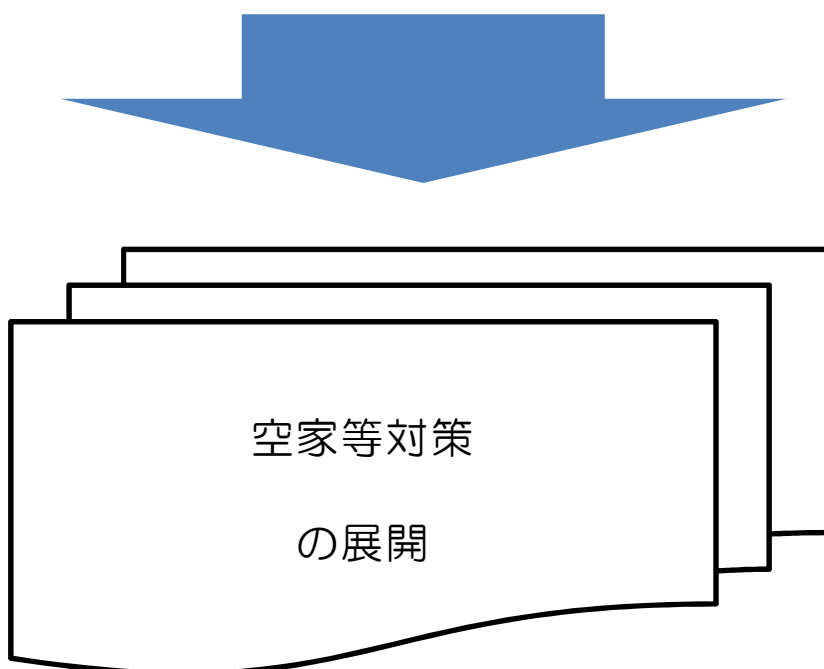
5 空家等対策の基本行動（取組方針）

空家等対策の基本的な進め方として、「発生抑制」、「有効活用」、「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。

【空家等対策の基本行動（取組方針）】



老朽度区分		基本行動	取組方針
活用中		発生抑制	新たな空き家の発生を未然に防止するため、所有者等に対する啓発
空 家 等	Aランク	有効活用	現状のままで中古住宅等として流通・利活用促進
	Bランク		一部修繕・改修して中古住宅等として流通・利活用促進
	Cランク	維持管理	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の啓発
	Dランク	解体・除却	周囲への悪影響の恐れがある空家等の解体・除却に係る対策を検討
	Eランク		特定空家等に対する措置



Ⅳ 空家等対策に係る施策

1 空家等の発生抑制

空家等は個人の財産であり、空家等がもたらす問題等を解消するには、第一義的に所有者等が自らの責任により適切に管理することが大前提です。

しかしながら、高齢化や人口減少等を踏まえると、今後、さらに空き家が増加することが予想されます。空き家の増加を抑制するには、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。

《主な取組》

- 法の概要や適正管理の手引き等、広報誌やホームページ、チラシ等を活用した市民への情報発信
- 市内外の空き家の所有者等を対象にした相談への対応

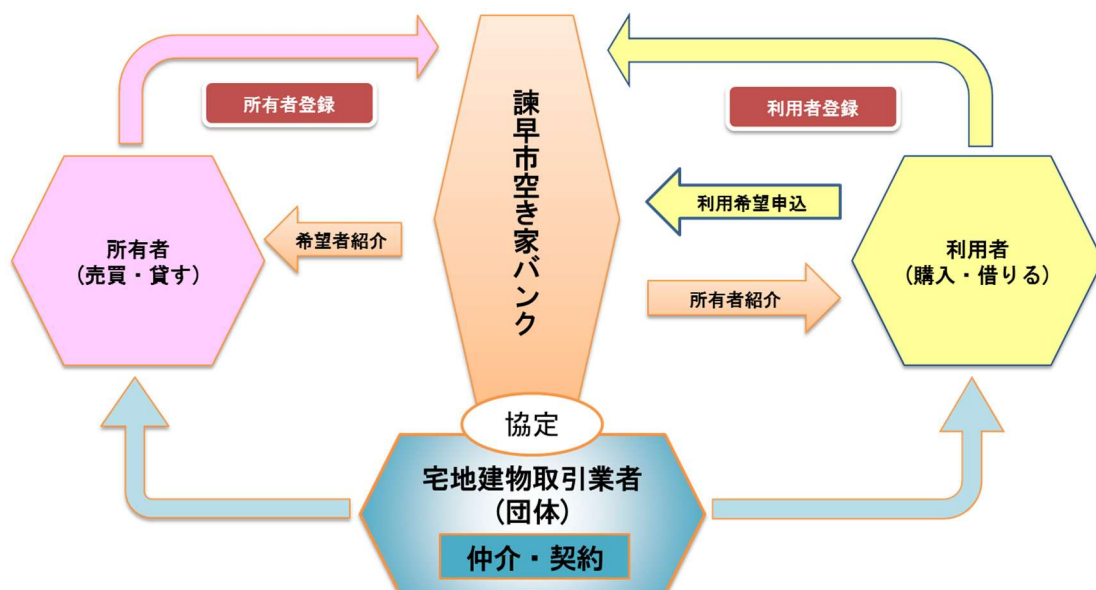
2 空家等の有効活用

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。

《主な取組》

- 空き家バンク等を活用した市民への空き家情報提供
- 空き家バンク等を活用した空き家の提供者と空き家の利用者とのマッチング
- 空き家バンクに登録された物件に対する改修費等の支援
- 空家等を不動産市場に流通しやすくする仕組みづくりの検討
- 地域の交流施設として空家等を活用できる仕組みづくりの検討



3 適切な維持管理

空家等の発生予防と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。

《主な取組》

- 広報誌や市ホームページなどを活用した空き家の所有者等が行うべき適切な維持管理の啓発
- 管理が不全な空家等を解消するため、空き家の所有者等に対し改善・指導等の対応
- 諫早市シルバー人材センターや民間事業者が実施している「空き家見守りサポートサービス」について紹介し、所有者等による適正管理を促します。

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。

《主な取組》

- 特定空家等に認定し、法に基づく措置を実施
- 老朽危険空き家を自主的に解体する所有者等への助成を実施
「諫早市老朽危険空家等除却助成事業」

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

空家等を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、早急に法に基づく措置を行う必要があります。

そのため、法第14条及び国が示す「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。

1 特定空家等に対する措置

(1) 事前調査

市民等からの空家等の情報提供や、既に把握している空家等の定期確認の時に、外観調査を行い、空家等の危険性や周辺に与える影響を調査します。

また、法第10条により、所有者等を特定するため、空家等の登記簿、固定資産税情報、相続人等の情報を調査します。

(2) 適正管理依頼

所有者等に対して、「空家等の所有者等であること」、「空家等の状況」、「特定空家等に係わるデメリット」のほか、所有者等としての責務について法第12条により情報提供・助言し、自発的問題解消を促します。

この助言を実施しても自発的な改善がなされず空家等の影響が深刻で危険な状況であるときは、「(3) 特定空家等判断」、「(4) 行政措置」に移行します。

(3) 特定空家等判断

①立入調査

法第9条第2項により空家等の状況を確認する立入調査を実施します。

②措置案検討

立入調査により状況・影響を確認した後、行政措置の内容を検討します。

③特定空家等判断

別に定める特定空家等の判断基準により認定します。

(4) 行政措置

特定空家等と認定したものは、代執行又は略式代執行まで見据えた行政措置を順次実施していきます。

①助言・指導

所有者等に対し、当該特定空家等の状況等を示し必要な措置を行うよう、期限を付し文書で助言・指導を行います。

② 勧告

「助言・指導」を行っても当該特定空家等の状況が改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて必要な措置を行うよう文書で勧告します。

なお、勧告したものについては、改善されるまで固定資産税等の住宅用地に係る特例（※）を解除します。

（※）◎固定資産税等の住宅用地に係る特例（地方税法）

地方税法第 349 条の 3 の 2 により「専ら人の居住の用に供する家屋」が建設されている住宅用地の固定資産税の課税標準額は、家屋 1 棟あたり 200 ㎡までは 1/6、200 ㎡を超える部分は 1/3 に軽減されています。また、地方税法第 702 条の 3 により「専ら人の居住の用に供する家屋」が建設されている住宅用地の都市計画税の課税標準額は、家屋 1 棟あたり 200 ㎡までは 1/3、200 ㎡を超える部分は 2/3 に軽減されています。

③ 命令

「勧告」を受けた所有者等が正当な理由なく、「勧告」に係る措置を行わなかった場合で、必要があると認めるときは、相当の猶予期限を設けて必要な措置を執ることを命令します。

（5）代執行

「命令」を受けた所有者等が必要な措置を履行しない場合や履行しても十分でない場合、または期限までに完了する見込みがない場合で危険が切迫しているときは、行政代執行法の定めるところにより、代執行を行います。この場合、代執行に要した費用は、所有者等が負担することになります。

（6）略式代執行

所有者等を確知できない場合は、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、略式代執行を行うことができます。

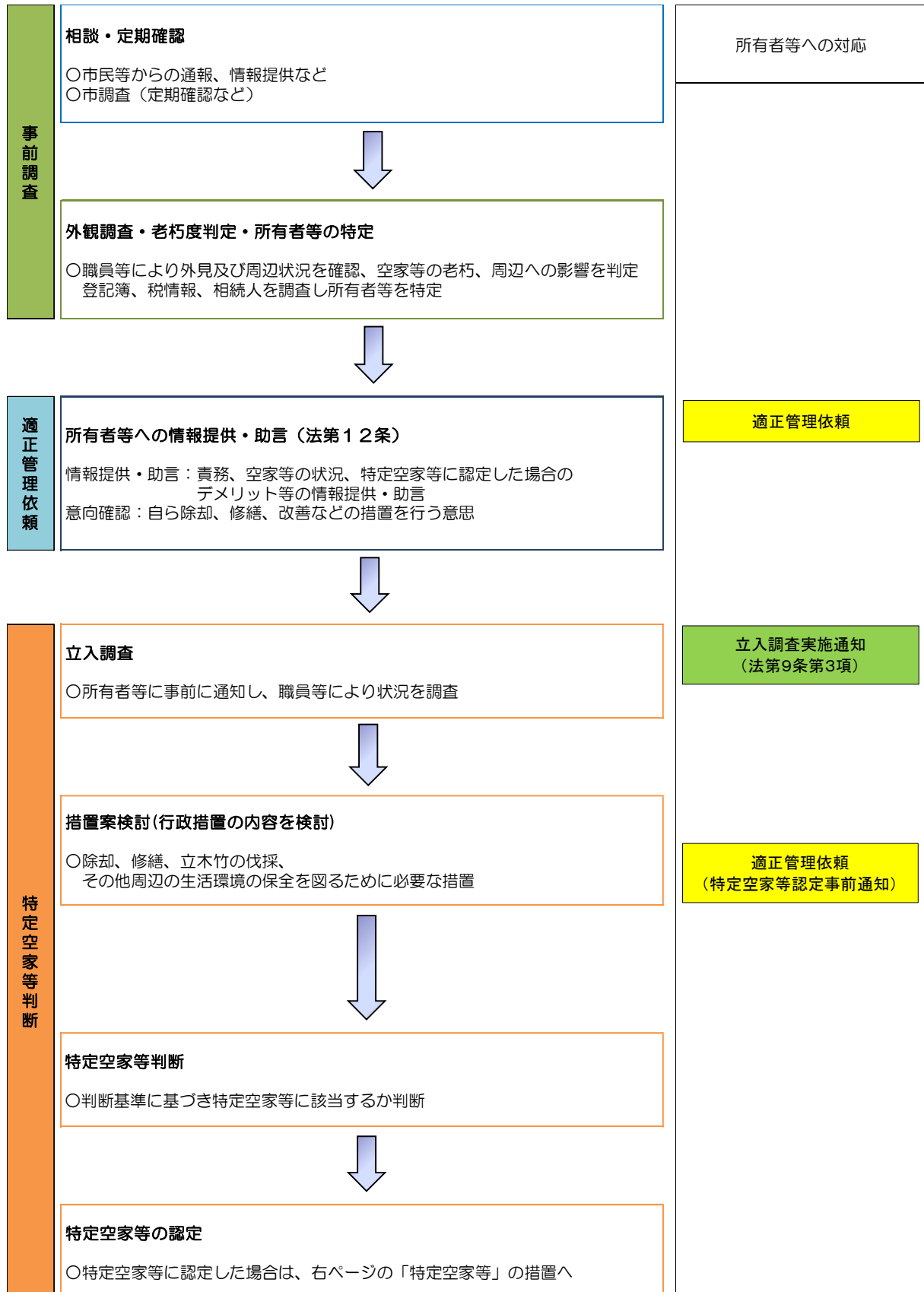
2 緊急安全代行措置

条例第 7 条第 1 項に「市長は、空家等の適切な管理が行われていないことに起因して他人の生命、身体及び財産に対する危険が切迫しており、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認める場合は、当該危険を回避するために必要な最低限度の応急措置を講ずることができる。」と規定しています。

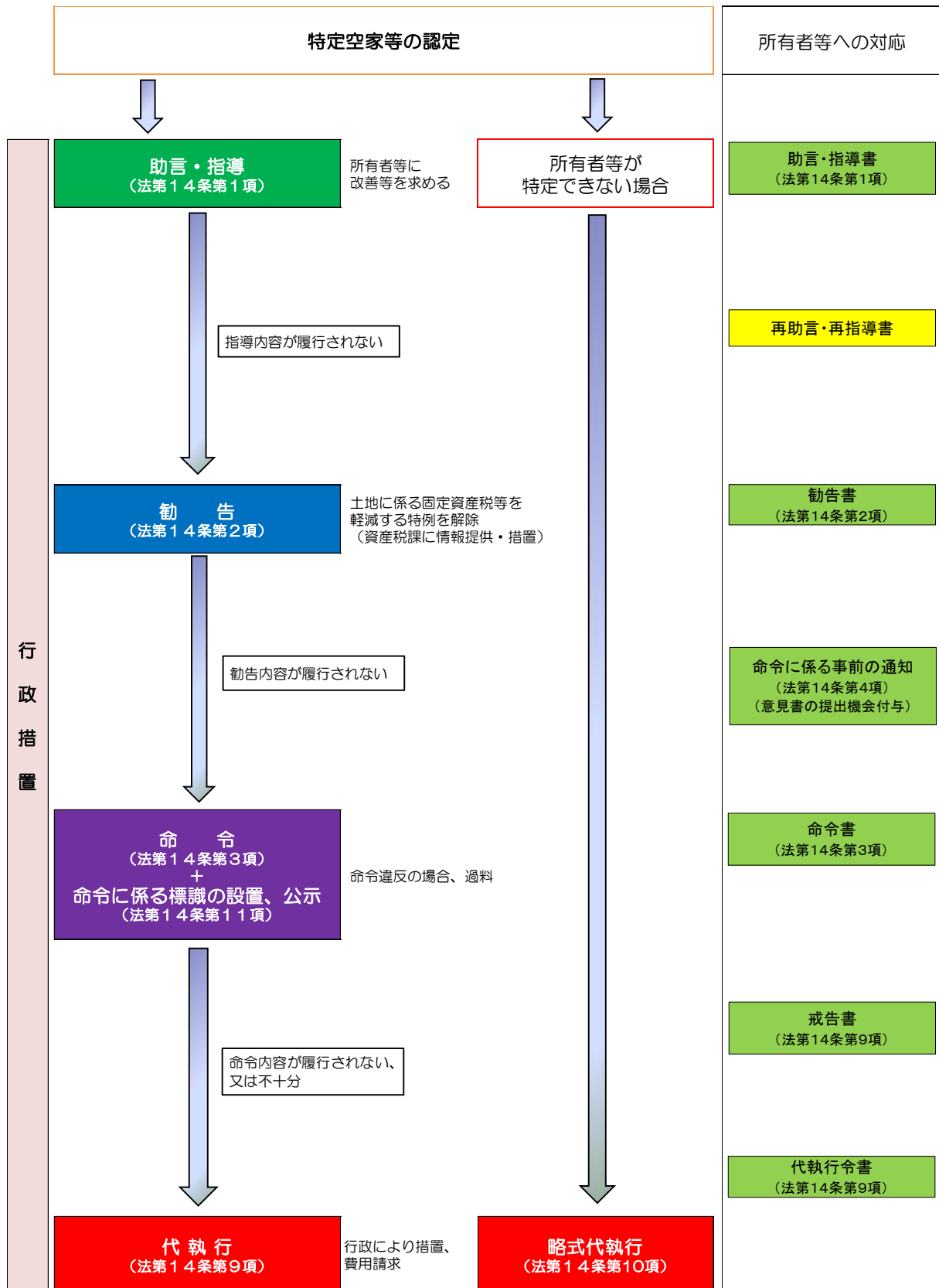
この危険を回避するために必要な最低限度の応急措置は、空家等を起因として、道路や公園等の公共の場の利用者に危害を及ぼすおそれがある場合に、屋根材や外壁材の落下や飛散を防止するための応急措置を想定しています。

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。

「空家等」の指導の流れ



「特定空家等」の措置の流れ



3 諫早市における「特定空家等」の判断基準

空家等が「特定空家等」に該当するか否かの判断基準は、「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）に定める内容を基本とし、「（１）老朽度」又は「（２）衛生上、景観上、生活環境上の保全」の判定に、「（３）近隣への影響度」を加えて判定を行います。

【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
- ・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
- ・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

（１）老朽度

老朽度による判定については、外観目視による住宅の不良度判定の手引き（平成23年12月国土交通省住宅局）を用いて判定を行うこととし、次の表の判定結果が100点以上の空家等を、特定空家等の認定候補とします。

判定区分	判定項目	判定内容	配点	結果	最高点
1	構造一般の程度	①基礎 イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
		□ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修繕を要するもの	25		100
			□ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修繕を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁 イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			□ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の著しく露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		⑤屋根 イ 屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			□ 屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの（穴を生じている等）	50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁 イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
			□ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		⑦屋根 屋根が可燃性材料でふわれているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水 雨樋がないもの	10		10
備考	一の判定項目につき該当判定内容が2又は3ある場合においては、該当判定項目についての評点は、該当判定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。			合計	最高185点

この判定で合計点数が100点を越える空家等についてのみ、（３）近隣への影響度判定を実施します。

（２）衛生上、景観上、生活環境上の保全

著しく衛生上有害及び景観を損なっている、生活環境の保全を図るために放置することが不適切などに係る判定項目について、評価内容を４段階で判定し判定（大）が１つでもある場合は、特定空家等の認定候補とします。

評価区分		評価項目	評価内容	判定			
1	看板等		看板、テントが破損又は汚損している	無	小	中	大
2	窓		窓ガラスが割れて防災上危険である	無	小	中	大
3	敷地等	敷地	敷地に雑草、立木竹が繁茂し、道路等にはみ出して歩行者や車両等の通行を妨げている	無	小	中	大
			立木の腐朽・倒壊・枝折れ等が見られ、近隣の道路や敷地に枝等が大量に散乱している	無	小	中	大
			崩落の危険がある塀・門・柵がある	無	小	中	大
			ごみ等が散乱したまま放置されている	無	小	中	大
		擁壁	著しく破損又は倒壊、崩壊等のおそれがある	無	小	中	大
4	衛生設備等		吹付け石綿等が飛散・暴露する可能性が高い状況にある	無	小	中	大
			浄化槽等の放置、破損等が見られ、汚物の流出や臭気の発生がある	無	小	中	大
			排水等の流出が見られ臭気の発生が見られる	無	小	中	大
5	動物・害虫等		動物による騒音や糞尿による臭気が発生している	無	小	中	大
			ねずみ等の有害動物や白蟻等の害虫等が大量に発生している	無	小	中	大
6	景観の阻害		様々な理由により、周辺の既存の景観を著しく阻害している	無	小	中	大
7	防犯・防火		建物や敷地が適切に管理されないため、不審者の侵入や潜伏等による犯罪の恐れ、又は放火や不審火の恐れのある状態となっている	無	小	中	大

この判定で判定（大）が１つでもある空家等についてのみ、（３）近隣への影響度判定を実施します。

（３）近隣への影響度判定

（１）又は（２）で特定空家等の認定候補となったものについて、道路や近隣の敷地等への影響度の判定を、想定される影響に対する離隔距離を検証・勘案し、総合的に判断する。

通行人・車両や近隣地に被害を及ぼす恐れ	低	中	高
判 定	当分保留	定期的確認必要	特定空家等

VI 資料編

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)

(目的)

第 1 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 10 条第 2 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 2 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をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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 4 条 市町村は、第 6 条第 1 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5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6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14条第1項の規定による助言若しくは指導、同
条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しく
は第10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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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。以下第13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12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13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14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5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3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3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3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23年法律第43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を確知することができないとき（過失がなくて第1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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3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9条第2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。

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)	
背景	公布：平成26年11月27日 施行：平成27年2月26日 (※特定空家等に対する措置の 規定は5月26日施行) ○ 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。 ○ 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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）
定義	○ 「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条1項） ○ 「特定空家等」とは、 ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態 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 にある空家等をいう。（2条2項）
施策の概要	空家等 ○ 基本指針・計画の策定等 ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条） ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）、協議会を設置（7条） ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条） ○ 空家等についての情報収集 ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能（9条） ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能（10条） ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条） 特定空家等 ○ 特定空家等に対する措置（※） ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。 ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能（14条） ○ 空家等及びその跡地の活用 ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条） ○ 財政上の措置及び税制上の措置等 ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項） ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）

施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う（附則）

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／国土交通省）

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、将来の外
部不経済が予見される空家等を含め、
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
 - ・ 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・ 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応に関する事項
 - (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
 - ・ 各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他の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
災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 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」に関する適正な実施を図るために必要な 指針（概要／国土交通省）

R3.6.30
改正版

「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

- ・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

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

- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
- (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
- (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
- (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

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)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) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
 - ① 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
 - ・周辺への被害が顕在化していてもそのおそれが見られる場合は、早期の段階から措置を講ずる。
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
 - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。

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、物理的強制力行使し、
まで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得る。
- (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) 措置の内容及び内容等の検討

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) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を通知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「通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) 動産等の取扱い

(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。

「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るために必要な指針（概要／国土交通省）

ガイドライン〔別紙1〔別紙2〕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がある。

〔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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（1）建築物の倒壊等

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

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

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

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、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状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなることのある箇所が生じている 等

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等

・屋根が変形している

・外壁の仕上材料が剥落等している

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しような状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

・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。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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

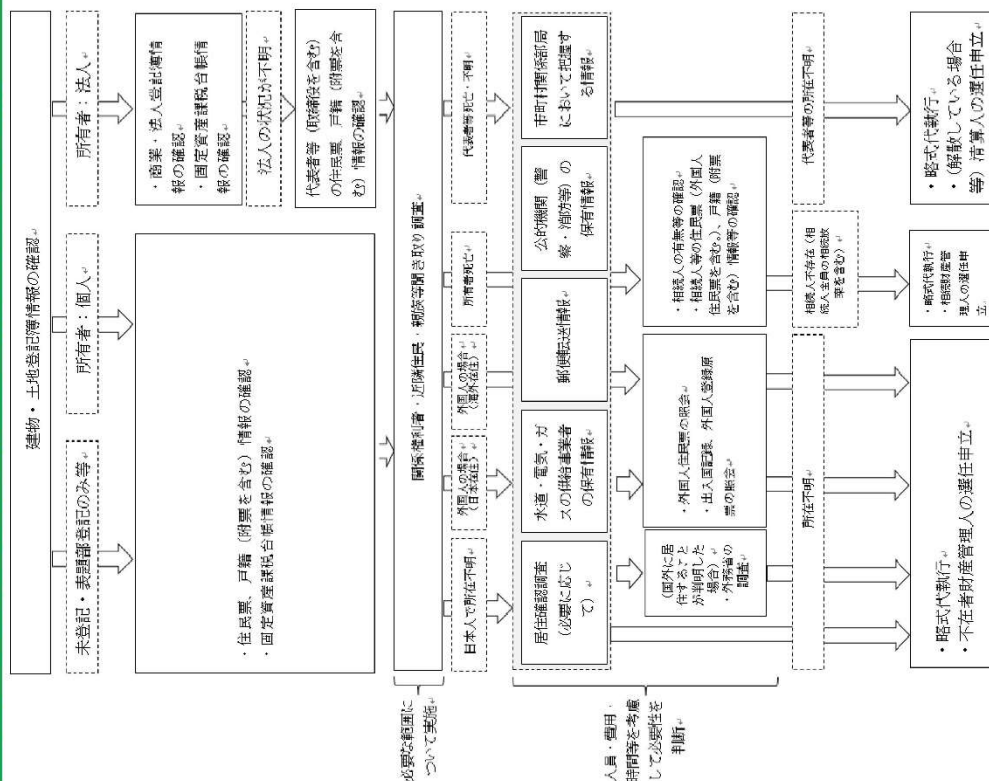
(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



〔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等
- (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。**
- ・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な者が容易に侵入できる状態で放置されている。

諫早市空家等対策の推進に関する条例

(平成30年7月5日条例第24号)

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理の促進に関し、所有者等及び市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、空家等に関する対策の推進について必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心な生活環境の形成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(当事者間における解決の原則)

第3条 空家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自己の責任において空家等を適切に管理しなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等に関する対策の実施その他の空家等の適切な管理に関する必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(市民の協力)

第6条 市民は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の増加の防止を図るため、市内の空家等に関する情報を市に提供するほか、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

(緊急安全代行措置)

第7条 市長は、空家等の適切な管理が行われていないことに起因して他人の生命、身体及び財産に対する危険が切迫しており、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認める場合は、当該危険を回避するために必要な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。）を講ずることができる。

2 市長は、緊急安全代行措置を講ずるときは、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講じたときは、当該措置のため支弁した費用を所有者等に対し求償するものとする。

(関係機関との連携)

第8条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

(諫早市空家等対策協議会)

第9条 この条例及び法の適正な運用を図るため、市長の附属機関として、諫早市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第10条 協議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 空家等対策計画に関すること。
- (2) 特定空家等の認定に関すること。
- (3) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項
(組織)

第11条 協議会は、委員9人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者
- (2) 警察職員
- (3) 消防職員
- (4) 市職員
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第12条 協議会に会長1人及び副会長1人を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選によりこれを定める。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第13条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会長は、会議の議長となる。

4 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(秘密の保持)

第14条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(庶務)

第15条 協議会の庶務は、建設部において処理する。

(運営事項の委任)

第16条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

(委任)

第17条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成30年8月1日から施行する。

諫早市空家等対策庁内検討委員会設置要綱

（設置）

第1条 諫早市内に所在する空家等（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2条に規定する空家等（特定空家等を含む。）をいう。）の対策を推進するため、諫早市空家等対策庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 「諫早市空家等対策計画（案）」の作成に関すること。
- (2) 空家等及び跡地を含めた利活用方策の検討、促進に関すること。
- (3) 「特定空家等」の認定及び所有者等へ講ずる措置の検討に関すること。
- (4) その他空家等対策に関し、必要と認める事項に関すること。

（組織）

第3条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、建設部を所管する副市長とし、委員は別表第1に掲げる職にある者をもって充てる。

（委員長）

第4条 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

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

（会議）

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長がその会議の議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

（部会）

第6条 委員会に専門部会（以下「部会」という。）を置く。

2 部会長は、建設部次長とし、部会員は別表第2に掲げる職にある者をもって充てる。

3 部会は、委員会の所掌事務を専門的に検討審議し、その内容等について委員会に報告するものとする。

4 前条の規定は、部会の会議について準用する。

（庶務）

第7条 委員会及び部会の庶務は、建設部建築住宅課において処理する。

（補則）

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成28年8月23日から施行する。

別表第 1（第 3 条関係）

諫早市空家等対策庁内検討委員会 委員

総務部長
財務部
政策振興部長
市民生活環境部長
農林水産部長
建設部長

総務部長
企画財務部長
地域政策部長
農林水産部長
建設部長

右表は、令和 4 年 4 月 1 日以降の体制を示しています。

別表第 2（第 6 条関係）

諫早市空家等対策庁内検討委員会 専門部会員

総務部	総務課長
財務部	資産税課長
政策振興部	地域づくり推進課長
市民生活環境部	環境政策課長
	生活安全交通課長
農林水産部	農業振興課長
建設部	道路課長
	都市政策課長
	建築住宅課長

総務部	危機管理課長
企画財務部	資産税課長
地域政策部	移住定住推進課長
	環境政策課長
	生活安全交通課長
農林水産部	農業振興課長
建設部	道路課長
	都市政策課長
	建築住宅課長

右表は、令和 4 年 4 月 1 日以降の体制を示しています。

市内町別の空家等分布数

【諫早地域】

町 名	計	A	B	C	D	E
東小路町	8	6	2			
高城町	3	2	1			
八天町	16	9	5	2		
本町	4	1	3			
東本町	3	2	1			
旭町	9	9				
仲沖町	9	9				
幸町	20	15	5			
厚生町	5	1	4			
上町	2		1		1	
八坂町	3	2	1			
栄町	4	3	1			
宇都町	22	12	9			1
西小路町	13	9	4			
原口町	28	15	10	3		
上野町	1		1			
船越町	15	9	6			
立石町	2	1	1			
西郷町	3	1	1	1		
新道町	10	5	2		3	
野中町	5	2	2		1	
福田町	42	22	17	2	1	
泉町	16	8	6	1	1	
金谷町	6	3	3			
日の出町	14	10	3	1		
城見町	30	19	9	2		
天満町	49	27	17	4	1	
永昌東町	11	2	7	2		
永昌町	30	13	16			1
栄田町	42	21	19	1	1	
西栄田町	13	8	5			
本明町	12	7	1	4		
目代町	27	13	14			
大さこ町						
平山町	21	6	10	4	1	
土師野尾町	16	7	6	1		2
栗面町	10	8	2			
小ヶ倉町	11	6	5			
川床町	14	8	6			
鷺崎町	8	5	3			
小川町	39	25	13		1	
長野町	18	9	6	2	1	
宗方町	17	8	7	1	1	
小野町	14	6	7	1		
黒崎町	3	2	1			
赤崎町	10	1	8		1	
小野島町	15	4	8		2	1
川内町	19	9	7	1	1	1

町 名	計	A	B	C	D	E
中央干拓						
松里町	31	17	11	3		
有喜町	23	10	6	3		4
早見町	26	9	13	4		
鶴田町	3	1	2			
中通町	15	4	8	2	1	
天神町	13	8	3	1	1	
小船越町	36	25	10		1	
貝津町	32	16	14	1		1
貝津ヶ丘						
津久葉町	1	1				
久山町	37	16	18	1	1	1
久山台	4	4				
若葉町	4	1	1	1		1
青葉台						
馬渡町	11	9	1	1		
山川町	12	8	3	1		
中尾町	8	3	4		1	
白岩町	18	12	5		1	
堂崎町	11	4	4	2	1	
津水町	1	1				
真崎町	21	15	6			
堀の内町	3	3				
破籠井町	9	2	5	2		
本野町	19	9	8	2		
湯野尾町	25	5	15	2	2	1
富川町	14	9	5			
上大渡野町	24	9	13	2		
下大渡野町	18	9	4	2	1	2
小豆崎町	23	5	13	2	1	2
西里町	4	2	2			
中田町	10	5	4	1		
御手水町	6	5	1			
大場町	9	5	4			
白木峰町	7	2	4		1	
長田町	13	7	5	1		
正久寺町	7	2	3	1	1	
高天町	9	1	6	1	1	
白浜町	6	1	4		1	
白原町	9	1	7			1
猿崎町	8	3		2	3	
諫早地域計	1,222	619	478	71	35	19

【多良見地域】

字 名	計	A	B	C	D	E
化屋	55	24	22	7	1	1
シーサイド	16	7	9			
木床	14	5	5	3		1
囲	4	2	2			
中里	9	4	5			
市布	22	6	12	3		1
西川内	9	3	4	2		
東園	3	2	1			
西園	3	1	2			
野副	8	3	4			1
元釜	29	5	16	5		3
野川内	9	1	4	4		
山川内	4		2		2	
舟津	18	7	9	1	1	
佐瀬	23	2	12	6	3	
多良見地域計	226	72	109	31	7	7

【森山地域】

字 名	計	A	B	C	D	E
慶師野	7	4	3			
本村	17	8	5	2	2	
田尻	19	6	10	3		
杉谷	22	8	10	2	1	1
唐比東	16	10	4	2		
唐比西	8	3	4		1	
唐比北	4	3	1			
上井牟田	28	12	11	2	2	1
下井牟田	21	9	8	3	1	
森山地域計	142	63	56	14	7	2

【飯盛地域】

字 名	計	A	B	C	D	E
後田	45	23	17	3	1	1
下釜	24	11	10	2	1	
久保	11	5	4	1	1	
佐田	5	1	2	1	1	
中山	16	5	7	3	1	
平古場	11	2	6	1	2	
野中	4	1	1	2		
山口						
開	14	6	6	2		
上原	8	3	2		3	
池下	15	7	8			
里	17	4	5	5	2	1
川下	16	5	6	1	3	1
古場	15	6	6	1	2	
飯盛地域計	201	79	80	22	17	3

【高来地域】

字 名	計	A	B	C	D	E
神津倉	2		2			
三部倉	28	13	13	2		
里	3	1	2			
町名	10	6	1	1	2	
法川	6	4	1		1	
黒崎	16	7	3	3	1	2
小峰	6	1	5			
善住寺	4	1	2			1
東平原	11	6	4	1		
水ノ浦	1		1			
溝口	14	5	3	3		3
山道	6	3	1	1		1
汲水	3	1	1	1		
坂元	2	1	1			
黒新田	4	2	2			
泉	4	2	2			
金崎	3		1	1	1	
下与	6	2	4			
上与	7	4	3			
峰	9	6	3			
平田	2	1	1			
折山	6	2	3			
西平原	5		4	1		
西尾	1		1			
小船津	7	4	2		1	
小江干拓						
古場	5	1	2	1	1	
建山	5		3	1		1
船津	14	7	6	1		
大戸	7	4	3			
富地戸	4	2	2			
高来地域計	201	86	82	17	7	9

【小長井地域】

字 名	計	A	B	C	D	E
井崎	26	8	14	3	1	
打越	7	3	3	1		
大搦	7	1	5		1	
大峰	21	7	10	2	1	1
小川原浦	26	9	15	1		1
川内	18	5	11	1	1	
古場	13	4	8			1
新田原	3	2	1			
田原	14	5	6	1	1	1
遠竹	30	15	13	2		
牧	19	5	9		3	2
小長井地域計	184	64	95	11	8	6

諫早市空家等対策計画

令和4年3月

諫早市建設部建築住宅課

〒854-8601 長崎県諫早市東小路町7番1号

電話：0957-22-1500

FAX：0957-22-9146

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