長与町空家等対策計画

令和４年３月

長与町

目次

第１章　計画策定の概要

■１．計画策定の背景　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２
■２．計画の位置付け　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３
■３．計画の期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３
■４．計画の対象地区　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３
■５．用語の意味・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３

第２章　現状と課題

■１．長与町の人口　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４
■２．空家等実態調査結果　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
■３．今後の課題　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１

第３章　空家等対策の推進

■１．計画の基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
■２．所有者等への管理の促進　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
■３．除却及び跡地活用　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
■４．特定空家等に対する措置　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３

第４章　実施体制

■１．相談窓口　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６
■２．長与町空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６
■３．担当課・協力機関　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６

第１章　計画策定の概要

■１．計画策定の背景

近年、全国的に、地域における人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などを背景に、空家等（居住その他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、またはこれに附属する工作物及びその敷地（立ち木その他の土地に定着するものを含む。））が年々増加している。適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

全国的に空家等の問題が顕在化していく中、国は、この問題の解決策として、平成２７年５月に「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。）を完全施行し、国・県・市町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）のそれぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしている。

本町においては、空家等の数は比較的少ない数にとどまってはいるものの、住民の方々からの相談や情報提供が寄せられており、今後、空家等の数の増加が懸念されるため、地域の課題となっている。

本計画はこれらの背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、町民の生命、身体または財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に策定するものである。

■２．計画策定の位置付け

本計画は、法第６条第１項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に即し、かつ長与町の実情に合わせた計画として策定するものとする。

■３．計画の期間

本計画の計画期間は、令和３年度を初年度として、令和７年度までの５年間とする。また、社会情勢の変化や本町における空家等の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行う。

■４．計画の対象地区

本計画の対象地区は長与町全域とする。

■５．用語の意味

空家等（法第２条第１項）
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

特定空家等（法第２条第２項）
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

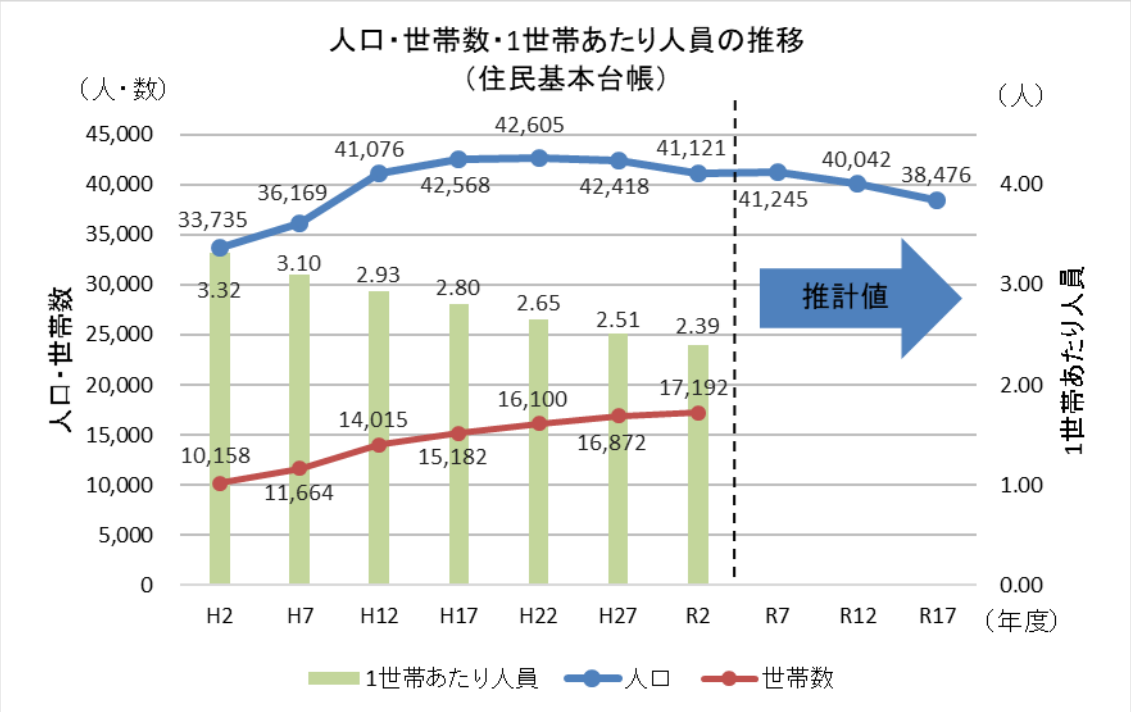
第２章　現状と課題

■１．長与町の人口

（1）住民基本台帳人口

区分	世帯数	人口			1世帯あたり人員	人口年平均増加率
		総数	男	女		
平成2年度	10,158	33,735	16,319	17,416	3.32	0.2%
7	11,664	36,169	17,299	18,870	3.10	2.7%
12	14,015	41,076	19,761	21,315	2.93	1.9%
17	15,182	42,568	20,387	22,181	2.80	0.4%
22	16,100	42,605	20,343	22,262	2.65	0.2%
27	16,872	42,418	20,280	22,138	2.51	0.2%
令和2年度	17,192	41,121	19,636	21,485	2.39	0.4%
7		41,245				
12		40,042				
17		38,476				

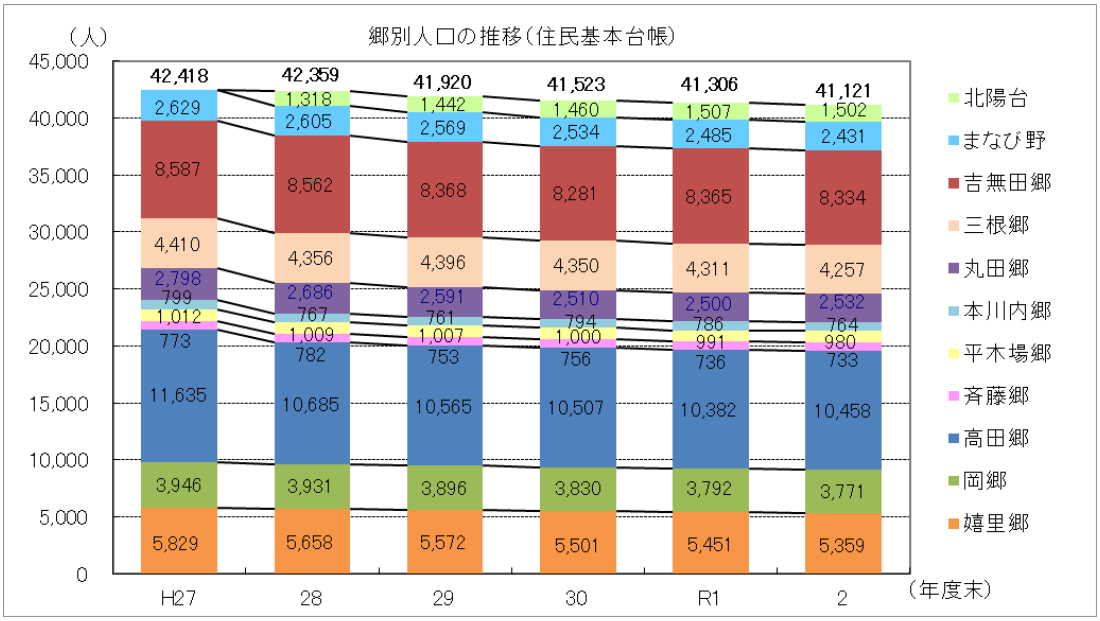
※令和7年度以降は推計値
※住基法の改正により、平成24年度より外国人居住者も含む。　　各年度末現在



（2）郷別の人口・世帯数の推移（住民基本台帳）

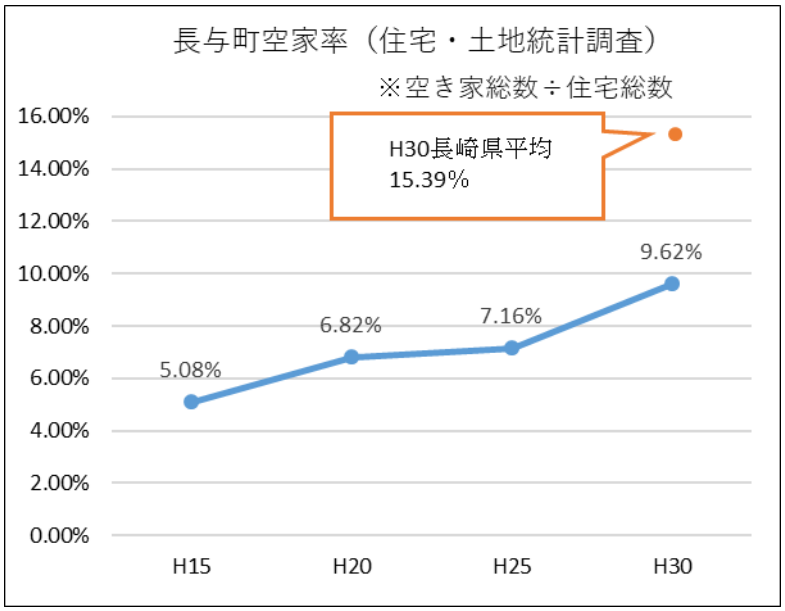
区　分	項　目　名	平成27年度	28	29	30	令和元年度	2
嬉里郷	人口	5,829	5,658	5,572	5,501	5,451	5,359
	世帯数	2,447	2,414	2,399	2,391	2,387	2,380
岡郷	人口	3,946	3,931	3,896	3,830	3,792	3,771
	世帯数	1,522	1,539	1,553	1,560	1,584	1,597
高田郷	人口	11,635	10,685	10,565	10,507	10,382	10,458
	世帯数	4,885	4,642	4,606	4,620	4,611	4,680
斉藤郷	人口	773	782	753	756	736	733
	世帯数	308	310	299	303	300	301
平木場郷	人口	1,012	1,009	1,007	1,000	991	980
	世帯数	382	390	393	394	394	402
本川内郷	人口	799	767	761	794	786	764
	世帯数	289	288	290	310	320	312
丸田郷	人口	2,798	2,686	2,591	2,510	2,500	2,532
	世帯数	1,081	1,038	1,013	987	990	1,007
三根郷	人口	4,410	4,356	4,396	4,350	4,311	4,257
	世帯数	1,644	1,637	1,649	1,642	1,643	1,652
吉無田郷	人口	8,587	8,562	8,368	8,281	8,365	8,334
	世帯数	3,364	3,399	3,360	3,380	3,439	3,488
まなび野	人口	2,629	2,605	2,569	2,534	2,485	2,431
	世帯数	950	948	944	953	964	961
北陽台	人口	―	1,318	1,442	1,460	1,507	1,502
	世帯数	―	378	403	404	417	412
合計	人口	42,418	42,359	41,920	41,523	41,306	41,121
	世帯数	16,872	16,983	16,909	16,944	17,049	17,192

※住基法の改正により、平成24年度より外国人居住者も含む。　　各年度末現在



（３）住宅・土地統計調査の空家推移（推計）

市町村	年度	総数	居住世帯あり	居住世帯なし			空家率
			総数	総数	空き家		（空き家総数
					総数	その他の住宅	÷住宅総数）
長与町	H15	14,750	13,970	780	750	310	5.08%
長与町	H20	16,130	15,010	1,120	1,100	370	6.82%
長与町	H25	15,640	14,500	1,140	1,120	660	7.16%
長与町	H30	17,160	15,480	1,670	1,650	570	9.62%



平成３０年に総務省統計局が実施した「住宅・土地統計調査」による推計では、本町の住宅総数は 17,160 戸で、空き家総数は 1,650 戸となっており、空き家率（空き家総数が住宅総数に占める割合）は 9.62%となっている。

この調査は抽出調査を行っており、空き家の対象が法第２条第１項の空家等とは異なるので、後述の実態調査結果とは異なった数値になっている。

■2．空家等実態調査結果

空家等評価（不良度判定）

空家等と推定される建物の不良度の判定を行い、それぞれランク分けをしたうえで、現地調査に基づく現状分析を行う。

（1）建物不良度ランクによる分類

法は、“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”との観点から公布・施行された。

このことから、法の趣旨に沿った対策を行っていくためには、まず、空家等を“管理の状態”の観点から分類することが出発点になる。

本業務では、現地調査により空家等候補の物的状況を把握している。ここでは、同調査結果を用いて、空家等候補を不良度の観点からＡ～Ｄランクに分類を行った。

建物不良度判定基準は、本調査結果で得られた建物等の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、空家等候補の調査結果に適用することで、空家等候補の不良度（住宅等として使い続けることに対する瑕疵の程度）を判定する基準である。

項目単体の評点が100点に満たない場合でも、不良な箇所が複数存在し、その評点の合計点が100点を超える場合には、もはや居住の用に供することが不適当な住宅と判定することとなる。

判定結果としての各ランクの評点およびランク毎の状況の定義、建物不良度判定基準は次項のとおりである。

【図表１】建物不良度ランクの定義、判定内容

不良度ランク	点数	判定内容
A	0点	管理に特段問題がなく、現状のまま利用可能
B	1～49点	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	50～99点	倒壊の可能性はないが、現状のままの利用は困難
D	100点以上	倒壊の可能性があるなど、現状のままの利用は不可能

【図表２】建物不良度判定基準、評点

評定区分	評定項目	評定内容	評点
敷地	門・塀の破損状況	1. 正常	0
		2. 損傷あり	20
		3. 倒壊している・倒壊の恐れあり	30
		4. なし	0
		5. 確認不可	0
	擁壁の破損状況	1. 正常	0
		2. 損傷あり	70
		3. 倒壊している・倒壊の恐れあり	100
		4. なし	0
		5. 確認不可	0
建物	屋根の破損	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	20
		3. 陥没あり	100
		4. 確認不可	0
	外壁の破損状況	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	20
		3. 腐敗または剥離あり	50
		4. 確認不可	0
	建物の傾き	1. 正常	0
		2. 一部に傾きあり	50
		3. 全体的に傾きあり	100
		4. 確認不可	0
	雨樋の状況	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	10
		3. 大部分が破損	20
		4. 確認不可	0
	窓ガラスの状況	1. 正常	0
		2. 一部破損	10
		3. 大部分が破損	50
		4. 確認不可	0

評定区分	評定項目	評定内容	評点
その他破損個所	ゴミの投棄・堆積の状況	1. 正常	0
		2. 一部堆積あり	10
		3. 大量に堆積あり	20
		4. なし	0
		5. 確認不可	0
	雑草・立木の状況	1. 正常	0
		2. やや繁茂	0
		3. 繁茂	5
		4. なし	0
		5. 確認不可	0
	カーポート・ベランダ・アンテナの状況	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	10
		3. 大部分が破損	30
		4. 確認不可	0
	軒先・庇の状況	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	0
		3. 大部分が破損	10
		4. 確認不可	0
	その他破損状況	1. あり	10
		2. なし	0
	第三者へ危害を与える可能性	1. あり	10
		2. なし	0

（2）町内全域の不良度判定結果

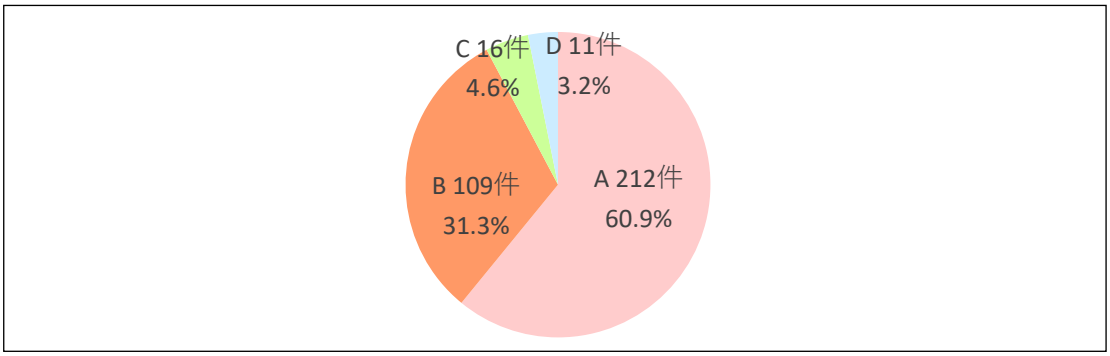
町内全域における空家等候補348件について、前述の不良度判定基準に基づき、調査項目ごとに建物の不良度（老朽度・危険度）の評点づけを行い、合計点が低いものから順にＡランク～Ｄランクの4段階で判定を行った。

町内全体の不良度判定結果は、次の【図表3】、【図表4】のとおりである。

【図表 3】不良度判定結果による空家等候補の分類

ランク	判定内容	空家等候補	
		件数	割合
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	212 件	60.9%
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	109 件	31.3%
C	倒壊の可能性はないが、現状のままの利用は困難	16 件	4.6%
D	倒壊の可能性があるなど、現状のままの利用は不可能	11 件	3.2%

【図表 4】不良度ランク別空家等候補



「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」であるＡランクの空家等候補は212件（60.9%）、「管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能」であるＢランクの空家等候補は109件（31.3%）であり、ＡランクとＢランクを合わせると321件（92.2%）となった。

一方、「倒壊の可能性はないが、現状のままの利用は困難」であるＣランクの空家等候補は16件（4.6%）、「倒壊の可能性があるなど、現状のままの利用は不可能」であるＤランクの空家等候補は11件（3.2%）であり、ＣランクとＤランクを合わせると27件（7.8%）となった。

（3）現地調査結果に基づく現状分析

●大字別の空家等数及び空家等率、高齢化率等は【図表5】のとおりである。各地区における空家等率に大きな開きは見られず、概ね1%～5%前後の空家等率となっている。空家等率と高齢化率（人口における65歳以上の割合）に目立った相関は見られないが、高齢化率が高い地区においては、新たな空家等が発生する可能性が潜在的に高いことに留意が必要である。

【図表５】空家等数及び空家等率・高齢化率

大字名	①面積（㎢）	②空家件数（件）	③世帯総数（世帯）	④空家率（近似値）（②/③）	⑤人口総数（人）	⑥65歳以上人口（人）	⑦人口における65歳以上の割合（⑥/⑤）
嬉里郷	1.70	49	2,380	2.1%	5,359	1699	31.7%
岡郷	6.10	16	1,597	1.0%	3,771	1130	30.0%
高田郷	4.91	121	4,680	2.6%	10,458	3093	29.6%
斉藤郷	1.43	10	301	3.3%	733	269	36.7%
平木場郷	3.57	14	402	3.5%	980	338	34.5%
本川内郷	4.00	16	312	5.1%	764	285	37.3%
丸田郷	1.96	27	1,007	2.7%	2,532	708	28.0%
三根郷	2.34	45	1652	2.7%	4257	1110	26.1%
吉無田郷	2.10	45	3488	1.3%	8334	2233	26.8%
まなび野	0.40	3	961	0.3%	2431	238	9.8%
北陽台	0.22	2	412	0.5%	1502	31	2.1%
合計	28.73	348	17,192	2.0%	41,121	11,134	27.1%

●大字別・用途別の空家等数は下記【図表6】のとおりである。用途別に見ると、町内の空家等のうち、約86%を専用住宅が占めており、次いで「長屋」が約5%、さらに「店舗併用住宅」「店舗・事務所」の順となっており、いずれも約3%以下と少ない結果となった。

【図表6】用途別空家等数

単位:件

大字名	①専用住宅	割合	②店舗併用住宅	割合	③店舗・事務所	割合	④長屋	割合	⑤その他	割合	総計
嬉里郷	43	87.8%	2	4.1%	1	2.0%	2	4.1%	1	2.0%	49
岡郷	13	81.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	18.8%	16
高田郷	97	80.2%	4	3.3%	2	1.7%	14	11.6%	4	3.3%	121
斉藤郷	10	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	10
平木場郷	12	85.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	14.3%	14
本川内郷	13	81.3%	0	0.0%	1	6.3%	0	0.0%	2	12.5%	16
丸田郷	26	96.3%	0	0.0%	0	0.0%	1	3.7%	0	0.0%	27
三根郷	40	88.9%	1	2.2%	2	4.4%	0	0.0%	2	4.4%	45
吉無田郷	41	91.1%	2	4.4%	1	2.2%	0	0.0%	1	2.2%	45
まなび野	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
北陽台	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
総計	300	86.2%	9	2.6%	7	2.0%	17	4.9%	15	4.3%	348

●不良度ランク別に見ると【図表7】、特に管理状態に問題のないランクＡ及び小規模な修繕が必要な程度のランクBが合計で321件と全体の約9割を占めている。

一方で、大規模な修繕や除却等が必要なランクDが11件（3.2%）存している。また、当面倒壊等の恐れはないが、中～大規模な修繕が必要なランクCの物件も16件（4.6%）存しており、今後も管理状態に改善が見られない場合には時の経過等とともにランクDへと移行する可能性があることに留意が必要である。

【図表7】不良度ランク別空家等数

単位：件

大字名	不良度ランク								
	A	割合	B	割合	C	割合	D	割合	総計
嬉里郷	31	63.3%	16	32.7%	1	2.0%	1	2.0%	49
岡郷	10	62.5%	3	18.8%	1	6.3%	2	12.5%	16
高田郷	65	53.7%	47	38.8%	5	4.1%	4	3.3%	121
斉藤郷	9	90.0%	1	10.0%	0	0%	0	0%	10
平木場郷	8	57.1%	6	42.9%	0	0%	0	0%	14
本川内郷	10	62.5%	2	12.5%	2	12.5%	2	12.5%	16
丸田郷	16	59.3%	9	33.3%	1	3.7%	1	3.7%	27
三根郷	26	57.8%	15	33.3%	3	6.7%	1	2.2%	45
吉無田郷	32	71.1%	10	22.2%	3	6.7%	0	0%	45
まなび野	3	100.0%	0	0%	0	0%	0	0%	3
北陽台	2	100.0%	0	0%	0	0%	0	0%	2
総計	212	60.9%	109	31.3%	16	4.6%	11	3.2%	348

■３．今後の課題

近年増加する空家等の問題は、人口減少と高齢化による社会的な背景により、今後さらに増加することが予測される。

そうした中で、第一に、所有者等自らが適切に管理を行っていただくことが前提で、所有者等の意識を高めてもらうことが重要である。そのために、空家等がもたらす問題について、情報提供や適正管理の促進を行っていく。

第３章　空家等対策の推進

■１．計画の基本方針

（１）所有者等への管理の促進

（２）除却及び跡地活用

（３）特定空家等に対する措置

■２．所有者等への管理の促進

（１）近隣住民の方や自治会からの情報提供

情報提供に基づき、現地を確認して、所有者等を特定し、文書や口頭で適切な管理をお願いする。

（２）所有者等からの相談

相談に基づき、長崎県空家対策協議会が設置した「ながさき空家相談窓口」の情報提供や、空家等の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）の周知を行う。

■３．除却及び跡地活用

長与町老朽危険空家等除却支援事業を行い、所有者等に空家等の管理をお願いすることにより、所有者等の自発的な除却を推進していく。

また、跡地活用については、所有者等に対し、管理をお願いすることにより、活用機会の拡大を図っていく。

■４．特定空家等に対する措置

特定空家等と判断した場合には、以下の手順により法に基づく措置を実施する。

また、これらの措置について措置を実施する際には、その都度、長与町空家等対策協議会に意見を求め、慎重に検討したうえで判断をする。

個々の案件については、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）等を参考にして、総合的に判断する。

（１）助言または指導

・当該特定空家等の状況が改善されていない場合、長与町空家等対策協議会に当該助言または指導についての意見を求めてから、長与町長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、改善を講ずるよう助言または指導を行う。

・長与町長が助言または指導を行った場合、長与町空家等対策協議会で当該助言または指導が適切に行われたことを報告する。

（２）勧告

・長与町長は、助言または指導を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合は、長与町空家等対策協議会に当該勧告についての意見を求めてから、所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、助言または指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

・勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。

・長与町長が勧告を行った場合、長与町空家等対策協議会で当該勧告が適切に行われたことを報告する。

（３）命令

・長与町長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、長与町空家等対策協議会に当該命令についての意見を求めてから、所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、措置を講ずるよう命ずる。

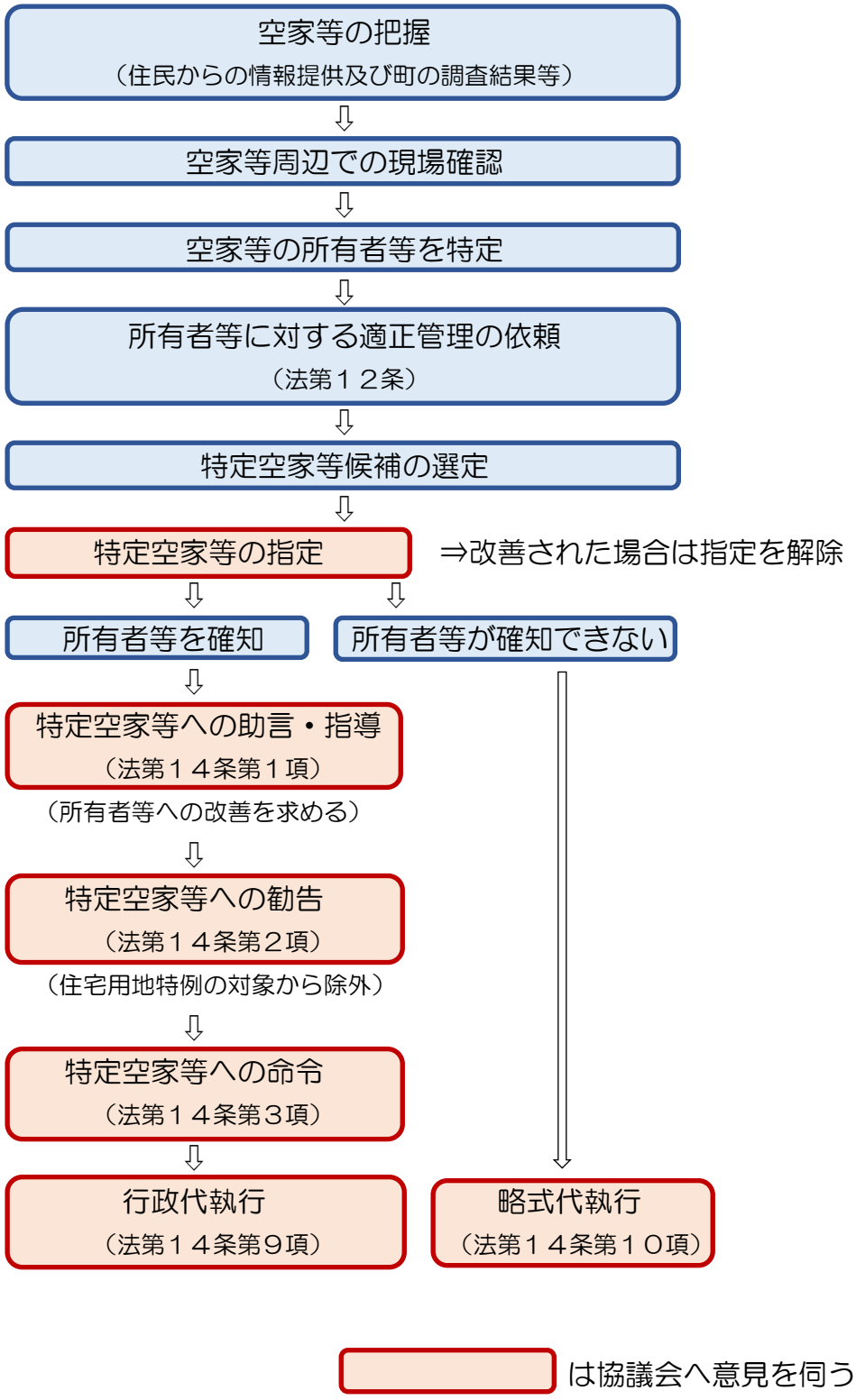
・長与町長が命令を行った場合、長与町空家等対策協議会で当該命令が適切に行われたことを報告する。

（４）代執行

・長与町長は、相当な猶予期限が経過しても命令の措置が履行されない場合や履行しても十分でない場合等で、特に必要と認めた場合は、長与町空家等対策協議会に当該代執行についての意見を求めてから、所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、法第１４条第９項及び行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）の規定に基づき、所有者等がなすべき行為を所有者等に代わり行う。所有者等が確知できない場合は、法第１４条第１０項の規定（略式代執行）に基づき実施する。

・長与町長が代執行を行った場合、長与町空家等対策協議会で当該代執行が適切に行われたことを報告する。

○空家等対策フローチャート



第４章　実施体制

■１．相談窓口

所有者等や近隣住民等からの空家等と思われるものの管理に関する相談について、長与町役場土木管理課住宅係を総合窓口とする。また、必要に応じて、長崎県空家対策協議会が設置した、「ながさき空家相談窓口」を案内する。

■２．長与町空家等対策協議会

（１）名称：長与町空家等対策協議会
（２）事務内容：次に掲げる事柄について審議する。
　　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．その他空家等の適切な管理及び対策の推進に関すること。
（３）任期：２年。
（４）構成：町長を含む、地域住民や学識経験者等の７名以内で構成される。

■３．担当課・協力機関

（１）担当課：長与町役場土木管理課
（２）協力機関：的確な助言や情報の提供等、所有者等のために、関係団体との連携を図るとともに、所有者等に対し、空家等の適切な管理に関する情報の周知に努める。