

時津町空家等対策計画

令和7年5月策定



時津町

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 計画の対象とする空家等の種類 3

第2章 現状と課題

- 1 時津町の人口 5
- 2 空家等実態調査結果 7
- 3 今後の課題 12

第3章 空家等対策の推進

- 1 計画の基本的な方針 13
- 2 計画に基づく空家等対策の推進 13

第4章 実施体制

- 1 担当課（総合窓口）・協力機関 18
- 2 時津町空家等対策協議会 18

第1章 計画策定の概要

1 計画策定の背景

近年、全国各地で、人口減少や高齢化の進行のほか、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化している住宅や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における立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。

このように、適切な管理が行われずに放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観等の阻害のほか、多岐にわたる問題を生じさせるだけではなく、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。

空家等の問題が顕在化していくなか、平成27年5月に、国は「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。）を施行し、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。

本町における空家等は、比較的少ない数にとどまってはいるが、今後は、空家等の増加が懸念される。

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 計画の位置付け

本計画は、法第7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、国が定めた基本指針に即し、かつ時津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7年度を初年度として、令和11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時津町全域とする。

5 計画の対象とする空家等の種類

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。

管理不全空家等（法第13条第1項）

そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれの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 時津町の人口

(1) 国勢調査及び将来推計人口（各年10月1日現在）

西暦	和暦	人口			世帯数	1世帯あたり人員
		総数	男	女		
1990	平成 2年	25,226	12,634	12,592	7,409	3.4
1995	平成 7年	26,932	13,294	13,638	8,484	3.2
2000	平成12年	28,065	13,669	14,396	9,189	3.1
2005	平成17年	29,127	14,029	15,078	10,163	2.9
2010	平成22年	30,110	14,457	15,653	10,787	2.8
2015	平成27年	29,804	14,326	15,478	11,137	2.7
2020	令和 2年	29,339	14,116	15,223	11,435	2.6
2025	令和 7年	28,580				
2030	令和12年	27,352				
2035	令和17年	25,984				

※令和7年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」の公表結果による。

(2) 地区別の人口・世帯数の推移（各年度末現在 <住民基本台帳>）

地区名	項目名	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
子々川	人口	546	535	539	527	509	488
	世帯数	233	230	232	230	226	221
日 並	人口	4,824	5,008	5,106	5,137	5,171	5,168
	世帯数	1,867	1,959	1,999	2,026	2,068	2,074
久留里	人口	2,497	2,492	2,492	2,453	2,443	2,409
	世帯数	1,093	1,092	1,099	1,101	1,100	1,091
左 底	人口	2,912	2,870	2,881	2,851	2,967	2,893
	世帯数	1,407	1,406	1,416	1,410	1,458	1,422
元 村	人口	4,125	4,135	4,158	4,192	4,180	4,088
	世帯数	2,067	2,032	2,041	2,104	2,159	2,104
野 田	人口	2,503	2,435	2,439	2,428	2,397	2,395
	世帯数	1,052	1,040	1,045	1,061	1,064	1,088
浦	人口	1,459	1,453	1,431	1,379	1,359	1,353
	世帯数	630	640	633	630	641	648
浜 田	人口	6,728	6,532	6,488	6,566	6,488	6,509
	世帯数	3,046	3,007	3,022	3,089	3,086	3,107
西時津	人口	3,972	3,942	3,847	3,775	3,754	3,692
	世帯数	1,695	1,710	1,686	1,670	1,672	1,689
合 計	人口	29,566	29,402	29,381	29,308	29,268	28,995
	世帯数	13,090	13,116	13,173	13,321	13,509	13,444

(3) 住宅・土地統計調査の空家推移（推計）

西暦	和暦	総数	居住世帯あり	居住世帯なし		空家率 (空家総数 ÷住宅総数)
			総数	総数	空き家総数	
2003	平成15年	10,660	9,890	770	720	6.75%
2008	平成20年	11,230	10,130	1,100	1,020	9.08%
2013	平成25年	12,070	10,800	1,270	1,200	9.94%
2018	平成30年	12,030	10,940	1,090	1,000	8.31%
2023	令和5年	12,720	11,780	940	900	7.08%

令和5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12,720戸で、空き家総数は900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7.08%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ため、実態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、現地調査等に基づく現状分析を行った。

（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”であるとの観点から公布・施行された。

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必要となる。

そのため、外観調査等を含めた現地調査等の実施により空家等候補の物的状況を把握した。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）を判定する基準とする。

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するものとし、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、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	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 箇所	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となった全318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】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（件）	割合（％）
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	280	88.05
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	32	10.07
C	倒壊の可能性はないが、現状のままの利用は困難	3	0.94
D	倒壊の可能性があるなど、現状のままの利用は不可能	3	0.94
合計		318	100

「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280件（約88%）、「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32件（約10%）であり、AランクとBランクを合わせた場合、312件（約98%）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3件、「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4件であり、CランクとDランクを合わせた場合、6件（約2%）となった。

(3) 現地調査結果に基づく現状分析

地区別の空家等数及び空家等率、高齢化率等は【図表4】のとおりである。

各地区における空家等率は、平均2.36%となっているが、高齢化率が高い子々川地区では、10.57%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）に相関関係が見られ、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4】空家等数及び空家等率・高齢化率（令和6年7月末現在）

地区名	①面積 (km ²)	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)
子々川	4.51	24	227	10.57	506	204	40.31
日 並	4.81	48	2,035	2.36	5,167	1,245	24.09
久留里	1.36	46	1,100	4.18	2,449	675	27.56
左 底	2.86	18	1,538	1.17	2,992	707	23.62
元 村	1.56	53	2,091	2.53	4,093	1,196	29.22
野 田	1.35	30	1,059	2.83	2,396	675	28.17
浦	0.39	22	630	3.49	1,354	417	30.79
浜 田	1.52	54	3,087	1.75	6,507	2,031	31.21
西時津	1.76	23	1,680	1.37	3,739	887	23.72
合 計	20.12	318	13,483	2.36	29,203	8,037	27.52

各地区における用途別の空家等数は、下記のとおりである。

【図表5】用途別空家等数

地区名	①専用住宅		②店舗		③工場		総件数 (件)
	件数(件)	割合(%)	件数(件)	割合(%)	件数(件)	割合(%)	
子々川	23	95.83	1	4.17	0	0	24
日 並	36	75.00	10	20.83	2	4.17	48
久留里	41	89.13	4	8.70	1	2.17	46
左 底	17	94.44	1	5.56	0	0	18
元 村	47	88.68	5	9.43	1	1.89	53
野 田	24	80.00	6	20.00	0	0	30
浦	16	72.73	6	27.27	0	0	22
浜 田	48	88.89	4	7.41	2	3.70	54
西時津	23	100.00	0	0	0	0	23
合 計	275	86.52	37	11.60	6	1.88	318

各地区における不良度ランク別の空家等数は下記のとおりである。

【図表6】不良度ランク別空家等数

地区名	不良度ランク								総件数 (件)
	A		B		C		D		
	件数 (件)	割合 (%)	件数 (件)	割合 (%)	件数 (件)	割合 (%)	件数 (件)	割合 (%)	
子々川	15	62.50	6	25.00	3	12.50	0	0	24
日 並	44	91.67	4	8.33	0	0	0	0	48
久留里	40	86.96	5	10.87	0	0	1	2.17	46
左 底	18	100.00	0	0	0	0	0	0	18
元 村	48	90.57	4	7.55	0	0	1	1.89	53
野 田	27	90.00	2	6.67	0	0	1	3.33	30
浦	20	90.90	2	9.09	0	0	0	0	22
浜 田	49	90.74	5	9.26	0	0	0	0	54
西時津	19	82.61	4	17.39	0	0	0	0	23
合 計	280	88.05	32	10.07	3	0.94	3	0.94	318

不良度ランク別空家等数【図表6】を見た場合、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312件と全体の約98%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3件（約0.94%）ある。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3件（約0.94%）あり、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。

3 今後の課題

今後も、空家等はさらに増加していくことが予想されると同時に、人口減少と高齢化による社会的な背景により、空家等に関する問題も、広範囲に及ぶことが予想される。

空家等については、大前提として、所有者等自らが適切に管理を行っていただくことが必要であり、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、空家等がもたらす問題について、町は、情報提供や適正管理の促進を行うと同時に、住民等に対しても、空家等の管理・活用などに関する理解を深めてもらえるように、町ホームページなどで啓発を行っていく。

第3章 空家等対策の推進

1 計画の基本的な方針

計画を定めて、空き家等対策を推進していくための基本的な方針を次のとおり定める。

- (1) 住民等からの相談及び所有者等への管理の促進
- (2) 除却及び跡地活用
- (3) 管理不全空家等の該当判断
- (4) 管理不全空家等に対する指導・勧告
- (5) 特定空家等に対する措置

2 計画に基づく空家等対策の推進

- (1) 住民等からの相談及び所有者等への管理の促進

住民等からの相談に基づき、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。

そのほか、住民及び所有者等に対して、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」の紹介や空家等の発生を抑制するための特例措置制度（空家の譲渡所得3,000万円特別控除）などに関する情報提供を行う。

- (2) 除却及び跡地活用

所有者等に空家等の適正な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。併せて、跡地活用の機会拡大（調整）を図っていく。

※以下の手続きについては、16及び17ページの「特定空家等・管理不全空家等の認定・措置にかかるフローチャート」に事務手続きの流れを掲載

- (3) 管理不全空家等の該当判断

管理不全空家等の該当判断については、別に定める「時津町管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」に基づき、時津町空家等対策協議会に意見を求める。

- (4) 管理不全空家等に対する指導・勧告

管理不全空家等に該当する場合は、特定空家等に該当することとならないように、時津町空家等対策の推進に関する条例施行規則に基づく指導及び勧告を実施

する。

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ため、税務課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。

(5) 特定空家等の該当判断

特定空家等の該当判断については、別に定める「時津町管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」に基づき、時津町空家等対策協議会に意見を求める。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、「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、必要な指針（ガイドライン）等を参考にしながら、状況に応じて、時津町空家等対策協議会に意見を求めて、総合的に判断する。

①助言又は指導

- ・該当する特定空家等の状況が改善されていない場合、時津町空家等対策協議会に、助言又は指導についての意見を求めた後、時津町長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、改善を講ずるように助言または指導を行う。
- ・時津町長が助言又は指導を行った場合、時津町空家等対策協議会にその旨を報告する。

②勧告

- ・時津町長は、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、時津町空家等対策協議会に勧告に関する意見を求めた後、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に勧告を行う。（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、税務課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。）
- ・時津町長が勧告を行った場合、時津町空家等対策協議会にその旨を報告する。

③措置命令

- ・時津町長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても、所有者等による改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、時津町空家等対策協議会に

措置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、措置を講ずるように命ずる。

- ・時津町長が命令を行った場合、時津町空家等対策協議会にその旨を報告する。

④代執行

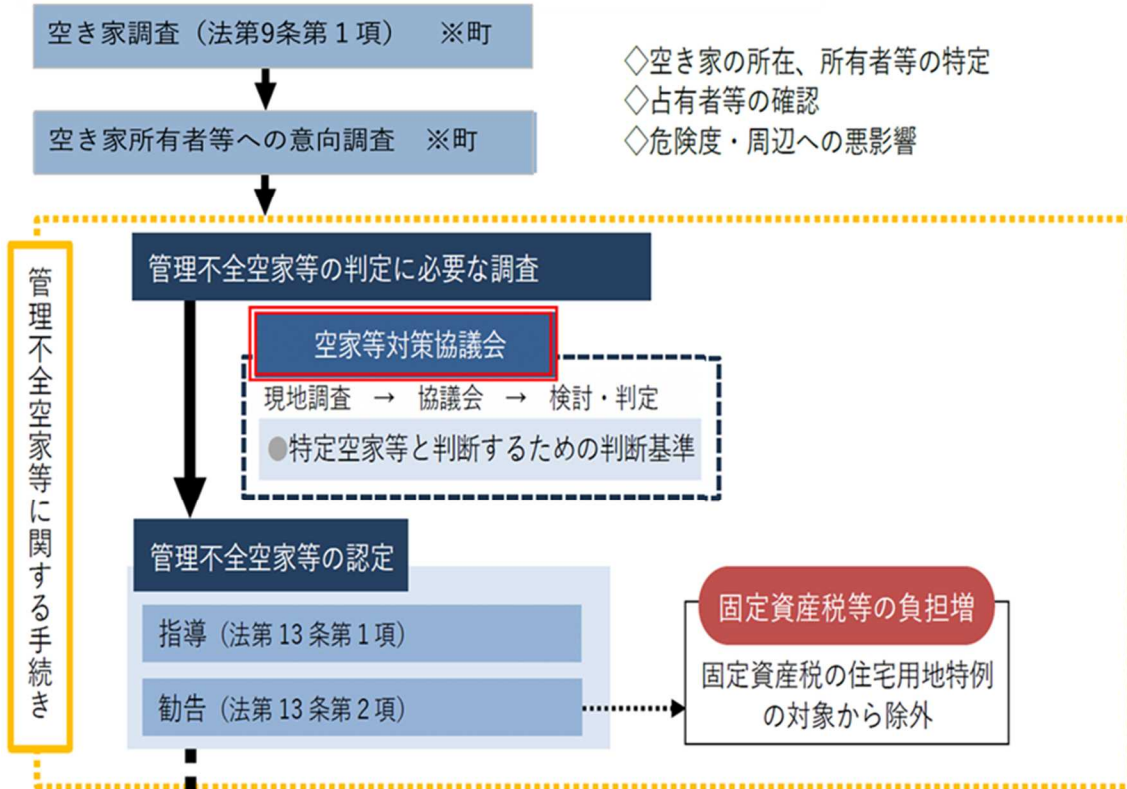
・時津町長は、相当な猶予期限が経過しても命令の措置が履行されない場合や履行しても十分でない場合等で、特に必要と認めた場合は、時津町空家等対策協議会に当該代執行についての意見を求める。

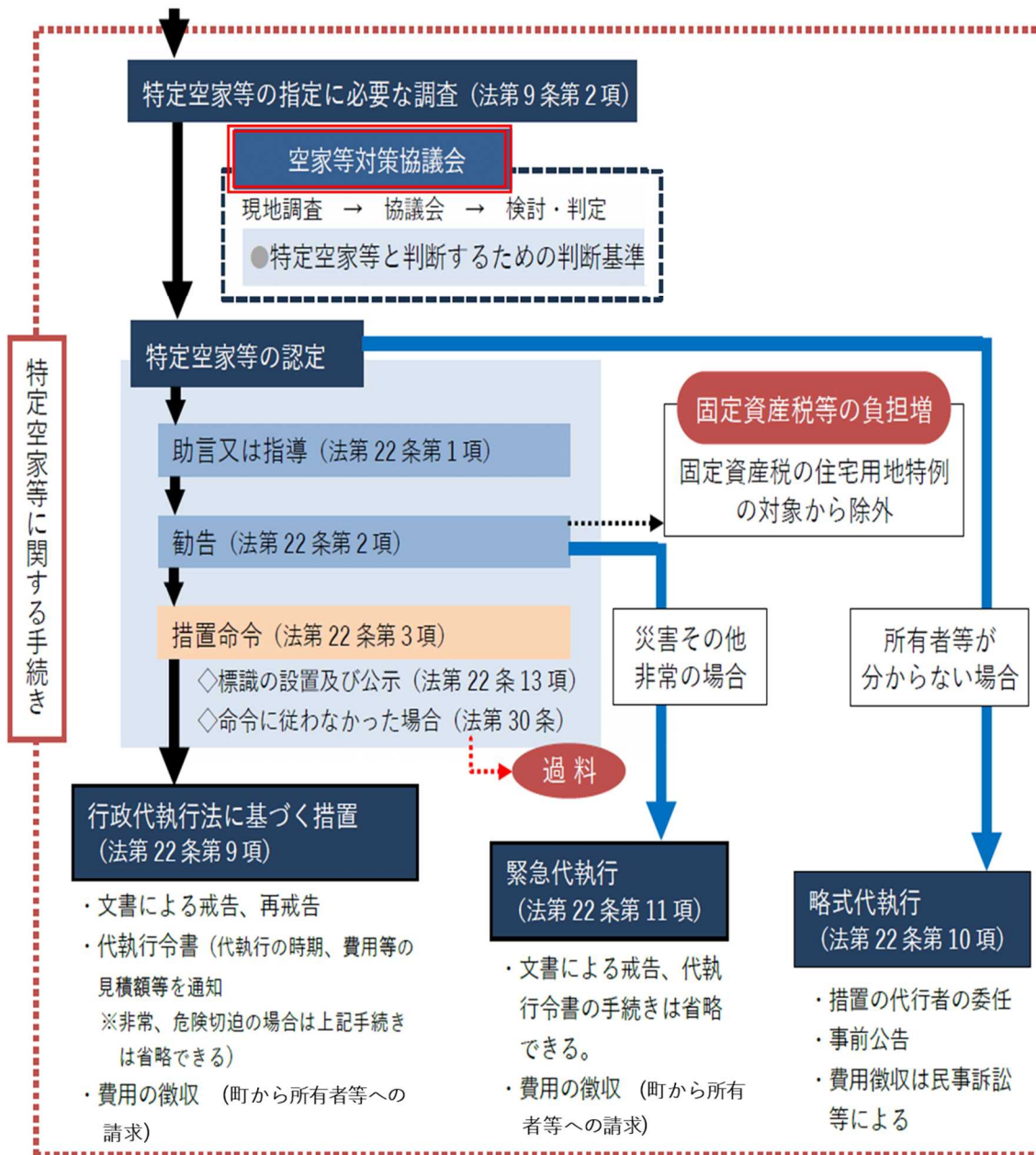
その後、所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、法第22条第9項及び行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等がなすべき行為を所有者等に代わり時津町長が行う。所有者等が確知できない場合は、法第22条第10項の規定（略式代執行）に基づく手続きを行う。

また、災害その他非常の場合は、法第22条第11項の規定（緊急代執行）に基づく手続きを行う。

- ・時津町長が代執行を行った場合、時津町空家等対策協議会にその旨を報告する。

特定空家等・管理不全空家等の認定・措置にかかるフローチャート





第4章 実施体制

1 担当課（総合窓口）・協力機関

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は、時津町都市整備課を担当課として、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 時津町空家等対策協議会

- (1) 名称：時津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：町長のほか、町長が任命する地域住民や学識経験者等の6人以内で構成される。