

令和5年12月市議会総務委員会資料

所管事項調査

目次	ページ
1 長崎市内の空き家分布状況について	2～16
2 市税等における徴収率向上にむけた取組みについて	17～19
3 市有地の処分について	20～21

理財部

令和5年12月

1 長崎市内の空き家分布状況について

(1) 空き家対策について

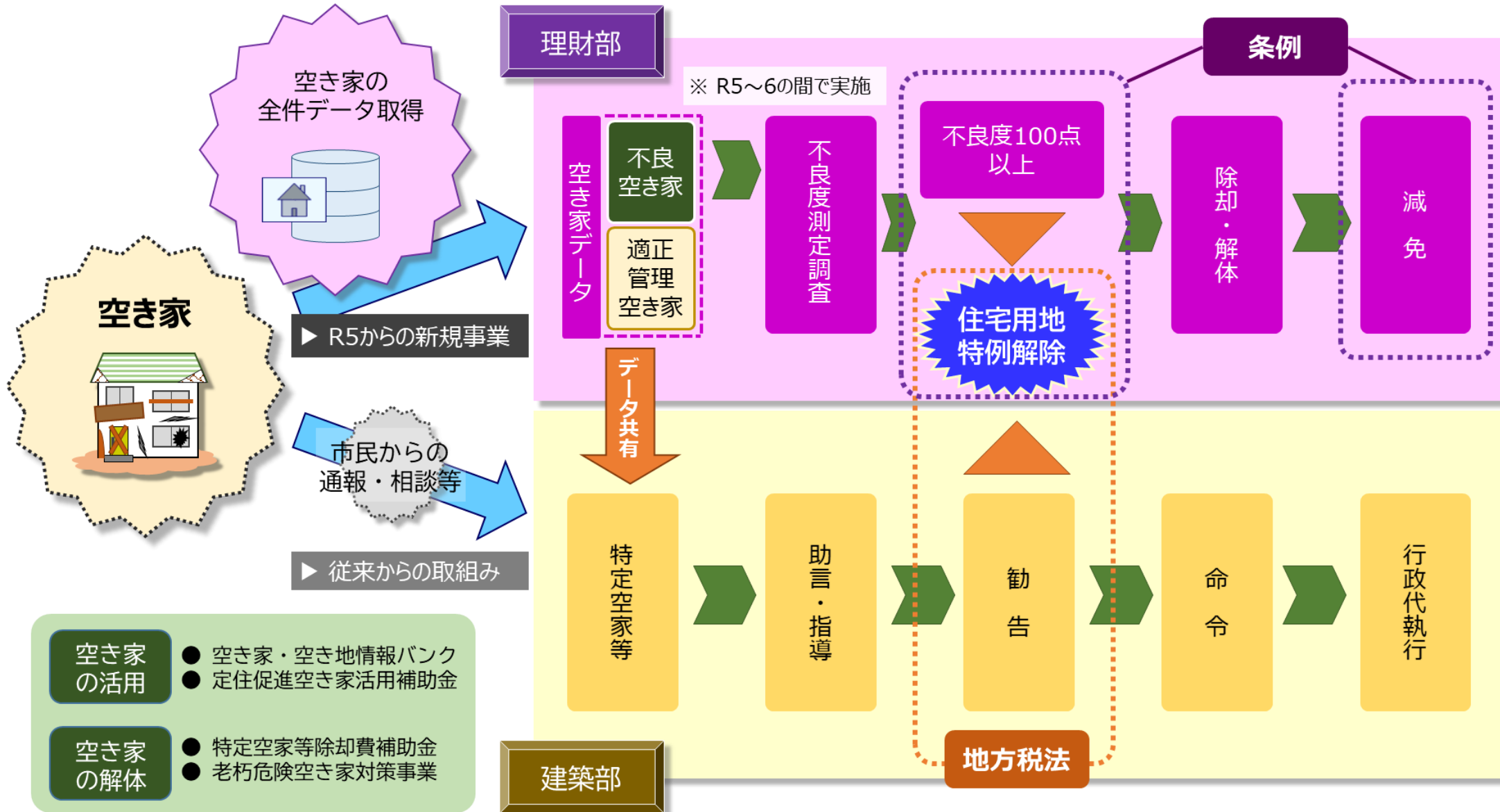
ア 空き家対策に係る国と長崎市の状況



1 長崎市内の空き家分布状況について

(1) 空き家対策について

イ 空き家に対する長崎市の取り組み

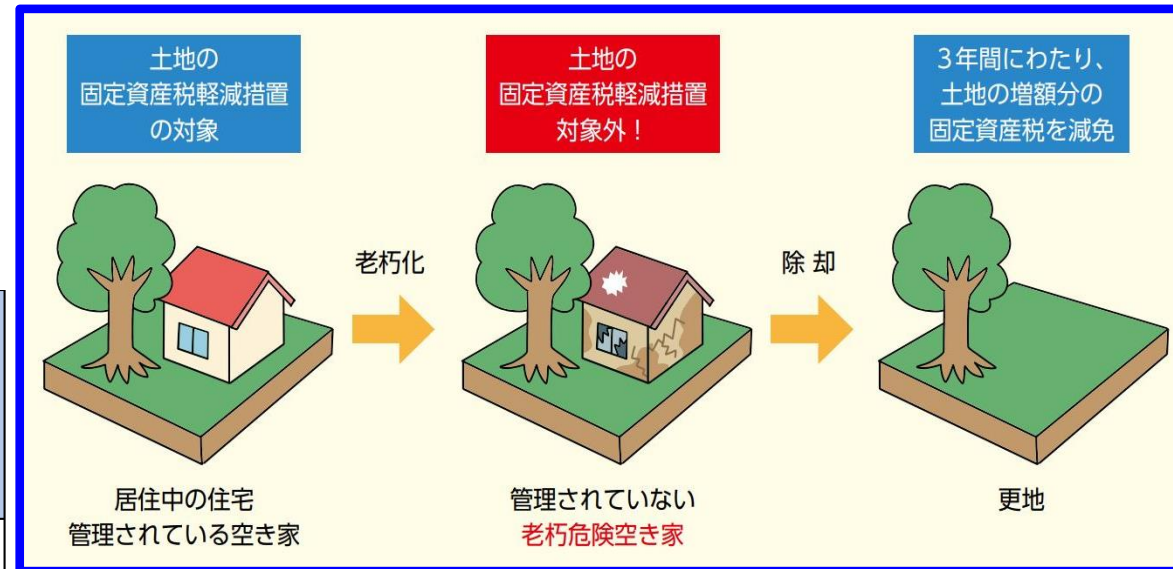
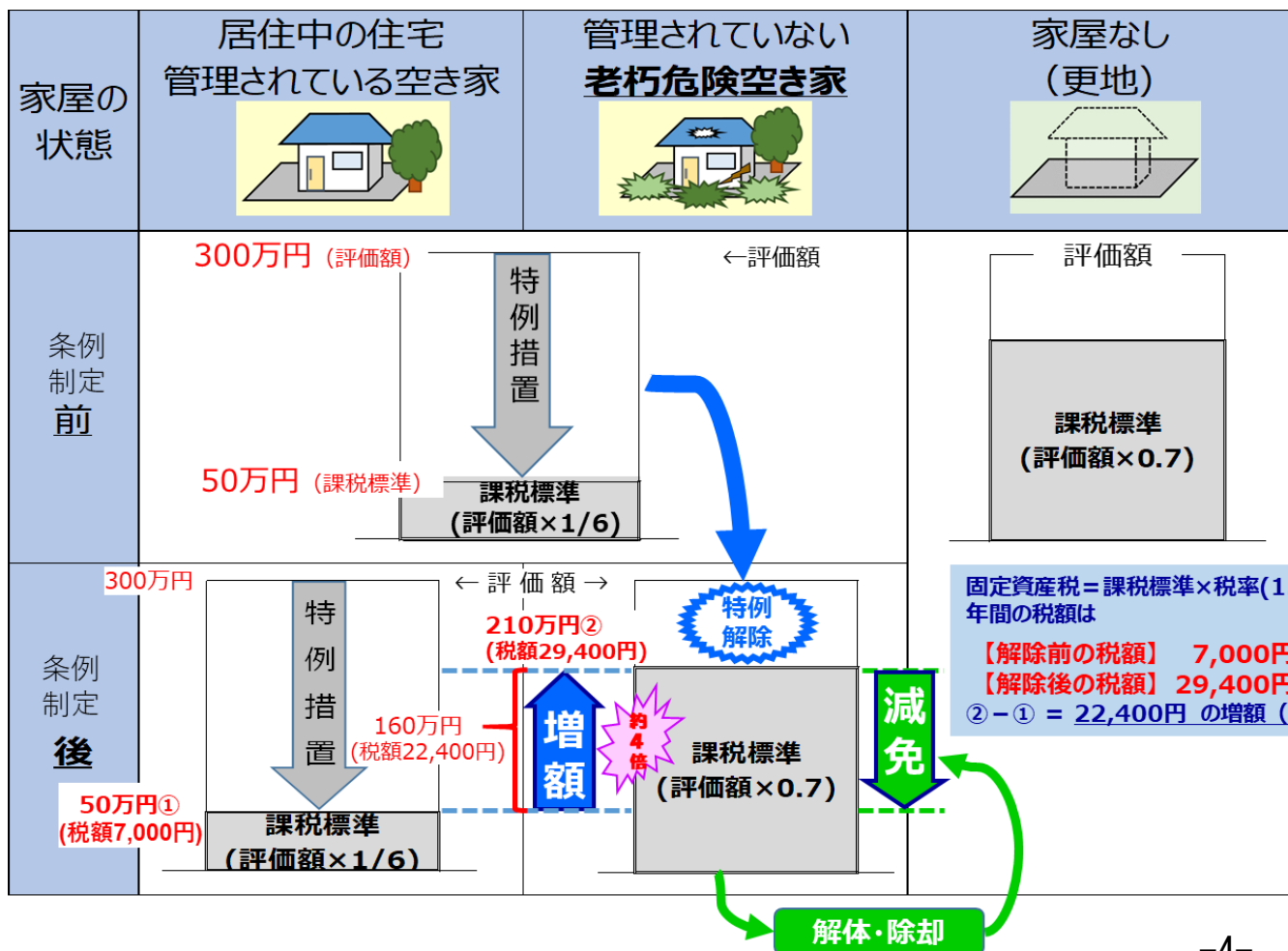


1 長崎市内の空き家分布状況について

(2) 長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例 及び 長崎市老朽危険空き家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例

管理されていない老朽危険空き家の土地の固定資産税軽減措置を解除する要件を条例で制定。
 今後、要件に該当する場合は、空き家を解体してなくても、土地の固定資産税の軽減措置を解除する。
 (固定資産税が増加する) また、軽減措置が解除された空き家について、その後除却した場合には、増額となる土地の固定資産税を3年間減免する条例も、併せて制定。

◆ 固定資産税軽減措置の解除について(条例制定前後)



土地の固定資産税軽減措置の解除要件

空き家(家屋)が、次のいずれにも該当すること。

- 住宅の不良度が**評点100点以上**であること。
- 人の居住の用に供される見込みがないと認められること。

固定資産税軽減措置

…土地の上に住宅がある場合、土地にかかる固定資産税が軽減されること

「住宅の不良度測定表」

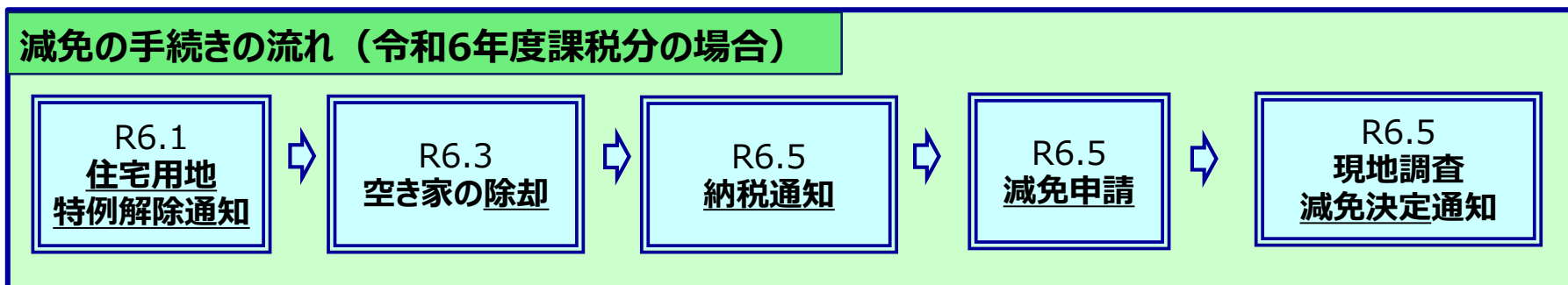
評定項目	評定内容	評点
基礎、土台、柱、はり	基礎の沈下、柱の傾斜、破損・腐朽、変形	25、50、100
外壁、界壁	仕上げ材料の剥落、下地の露出、壁体の穴	15、25
屋根	瓦等の剥落・ズレ、屋根の変形 等	15、25、50
床	根太落ち、床の傾斜	10、15

※住宅地区改良法施行規則 別表第1

1 長崎市内の空き家分布状況について

(2) 長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例 及び 長崎市老朽危険空家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例

《減免について》



1 長崎市内の空き家分布状況について
 (3) 老朽危険空き家の判定について

《住宅の不良度測定基準》 ※住宅地区改良法施行規則 別表第1(住宅の不良度測定表) 評価区分二

(い)		(ろ)	(は)	(に)
評価区分		評価項目	評価内容	評価点
二	構造の腐朽又は破損の程度	(一) 床	イ 根太落ちがあるもの	10
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15
		(二) 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理を要するもの	25
			ロ 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理を要するもの	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
		(三) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界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
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の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
		(四) 屋根	イ 屋根ぶ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
			ロ 屋根ぶ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ったもの	25
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50

住宅地区改良法施行規則
 別表第1に定める
 「住宅の不良度の測定基準」
 のうち、
 「(い) 欄に掲げる評価区分の
 二 構造の腐朽又は破損の程度」

(に) 欄に掲げる評価点の合計が
100点以上の家屋
 +
 人の居住の用に供される見込み
 がないと認められる場合
 ↓
 老朽危険空き家として、
 住宅用地特例の適用解除

《評価点の例》
 床 …15点
 基礎等…50点
 外壁等…25点
 屋根 …25点
 合計 …**115点**

合計115点

※ (ろ) 欄の各評価項目において、該当する評価内容が二つ以上ある場合は、最も高い評価点を採用する。

《老朽危険空き家の現況写真》



建物全体が崩落、または、屋根の一部が崩壊するなど、構造的に家屋としての効用を果たしていない状態

1 長崎市内の空き家分布状況について

(4) 空き家調査について

老朽危険空き家調査

事業期間	R5～R6	
事業費 (千円)	R5	R6
	12,390	精査中
事業内容	① 空き家データの購入 ② 地番図情報システムへの空き家データの取り込み ③ 空き家の不良度測定調査 ※ ①と②はR5のみ	

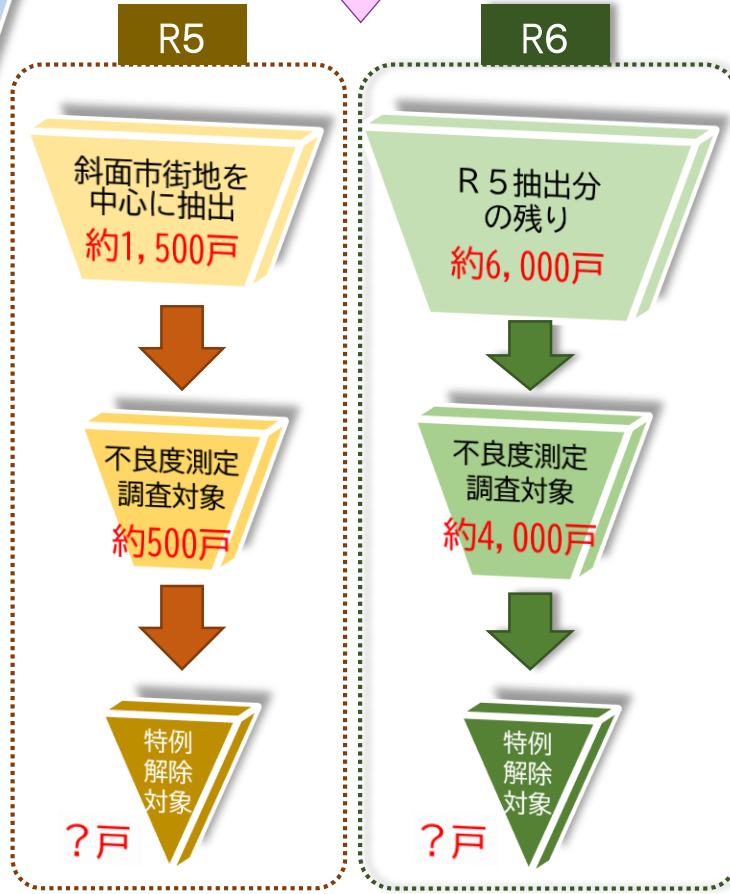
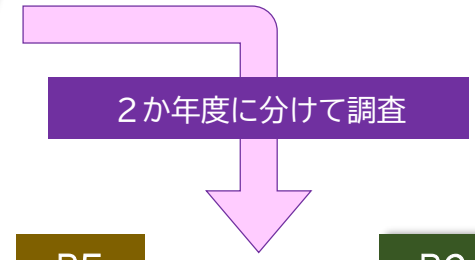
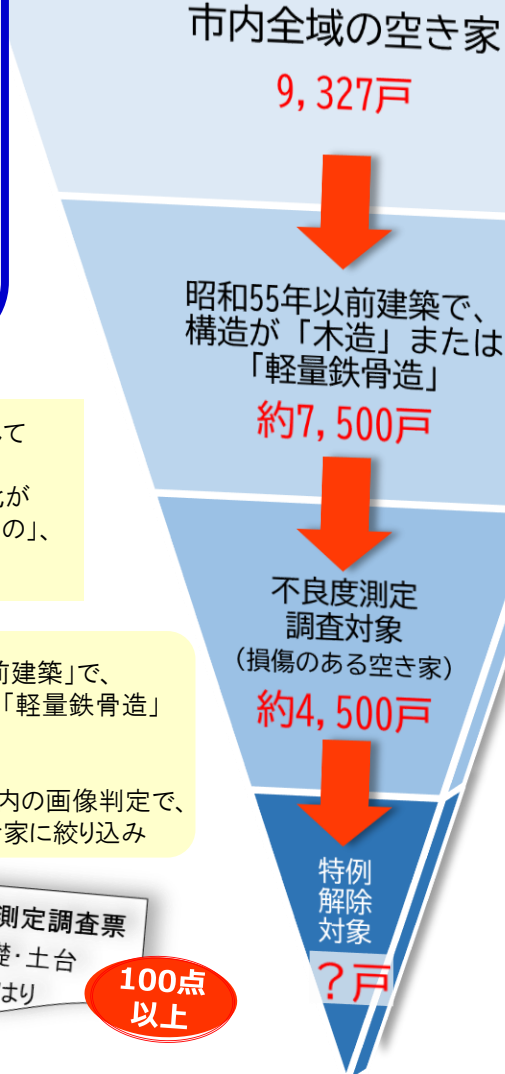
～空き家の定義～

※国土交通省「地方公共団体における空き家調査の手引き (H24)」から引用

公道からの外観目視による調査で次の要件に該当するもの

- 郵便受けに郵便物等が大量に溜まっている
- 電気、水道、ガスメーターが停止又は撤去
- 窓ガラスの破損
- 建物全体に雑草が繁茂し、居住の気配なし など

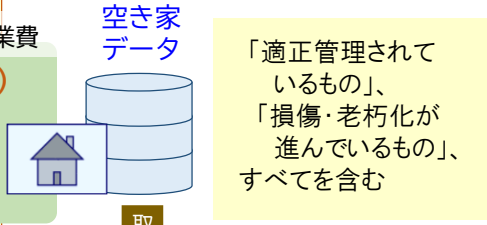
老朽危険空き家特定のイメージ



STEP① 空き家データの購入 (需用費:3,362千円)

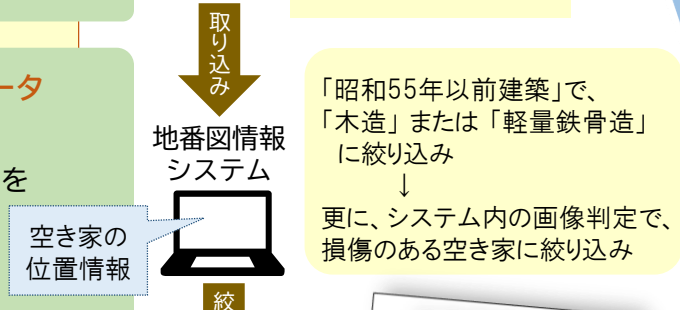
※ () 内はR5の事業費

民間事業者 (ゼンリン) 保有の空き家データ (緯度・経度の座標データ) を購入 (9,327戸)



STEP② 地番図情報システムへの空き家データ取り込み (委託料:3,198千円)

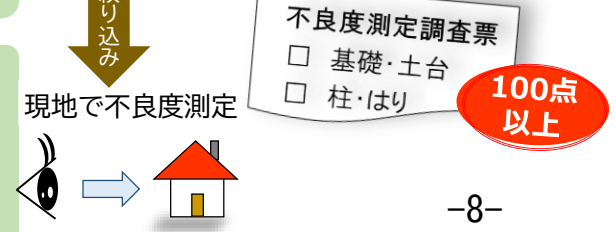
- 「地番図情報システム」に空き家データをインプット
- 空き家の所在地、所有者等を特定
- 老朽危険空き家候補を絞り込み



STEP③ 空き家の不良度測定 (委託料:5,830千円)

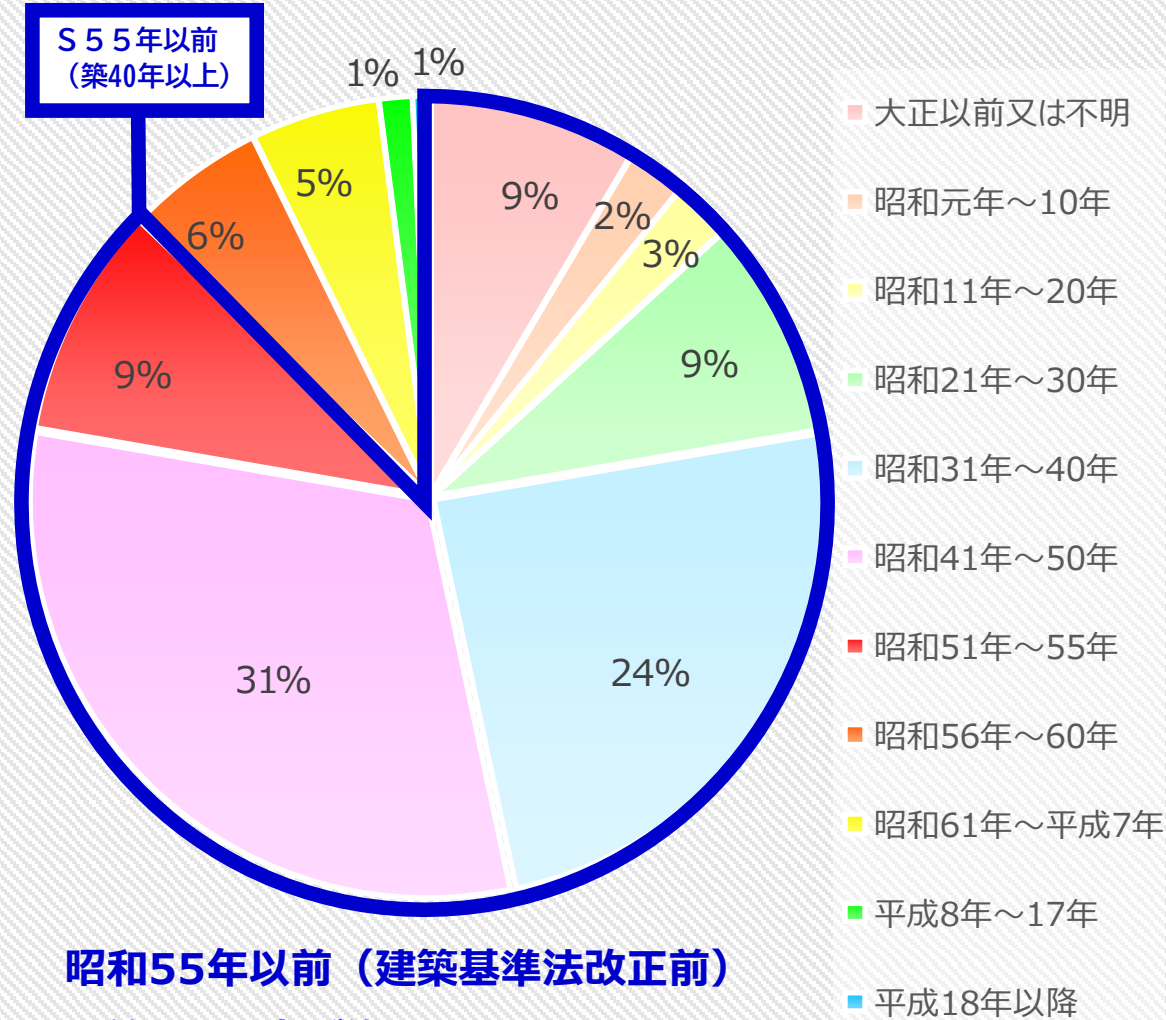
住宅地区改良法の「住宅の不良度測定表」により、老朽危険空き家候補の不良度を測定

➤ 評点100点以上の「老朽危険空き家」を特定



1 長崎市内の空き家分布状況について
 (5) 空き家の状況について

空き家（住家）の建築年別割合



(戸)

建築年	住家	非住家	総計
大正以前又は不明	588	22	610
昭和元年～10年	163	5	168
昭和11年～20年	167	3	170
昭和21年～30年	627	27	654
昭和31年～40年	1,688	73	1,761
昭和41年～50年	2,153	94	2,247
昭和51年～55年	652	53	705
昭和56年～60年	387	53	440
昭和61年～平成7年	362	101	463
平成8年～17年	93	37	130
平成18年以降	49	17	66
総計	6,929	485	7,414

物件が特定できているもの

昭和30～40年代の空き家が多い
 (約54%)

今後、空き家発生率の高い地域から、
 順次、不良度調査を行っていく。

1 長崎市内の空き家分布状況について
 (5) 空き家の状況について

～市街地類型別の空き家発生率～

《住家》

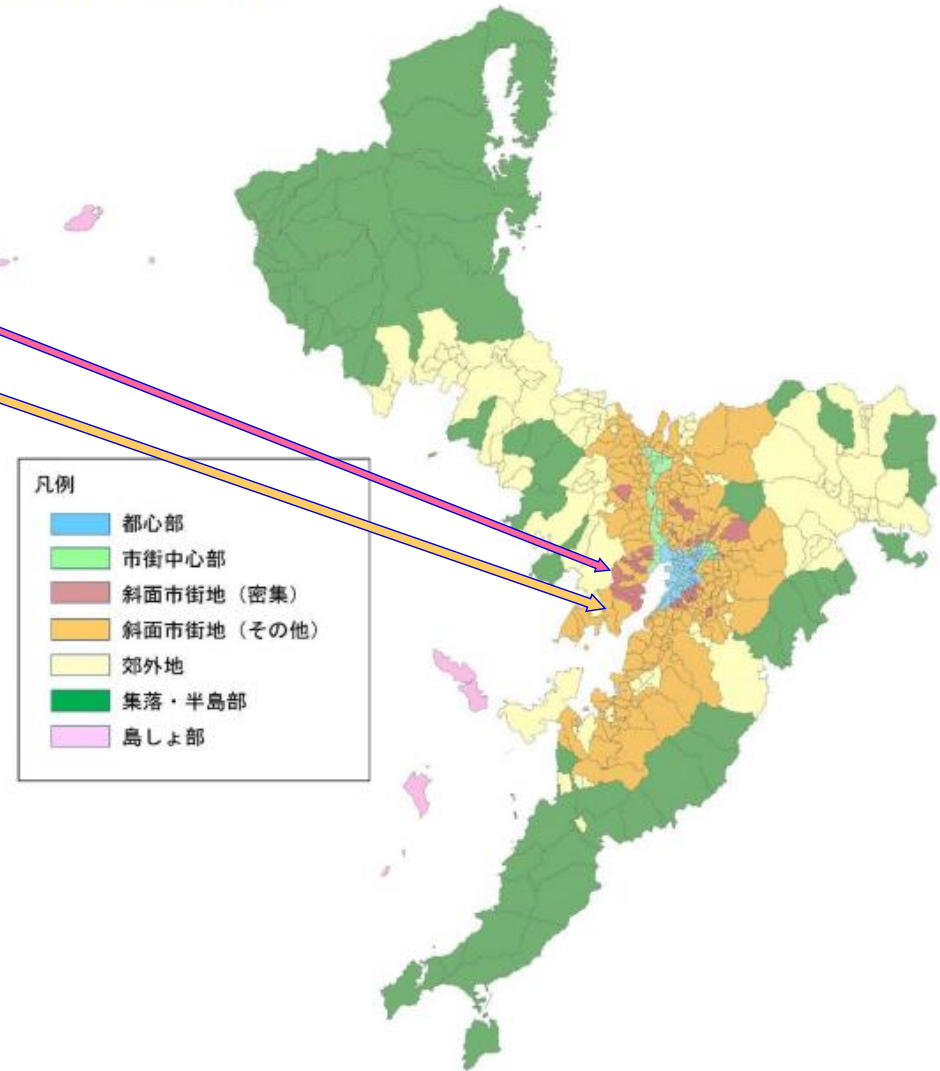
	(戸)	(戸)	(%)
市街地類型	総住家数	うち空き家数	空き家発生率
① 都心部	9,854	256	2.5
② 市街中心部	6,713	140	2.0
③ 斜面市街地 (密集)	8,936	760	<u>8.5</u>
④ 斜面市街地 (その他)	61,801	3,367	<u>5.4</u>
⑤ 郊外地	46,883	1,046	2.2
⑥ 集落・半島部	18,393	1,160	6.3
⑦ 島しょ部	786	200	<u>25.4</u>
総計	153,366	6,929	4.5

※総住家数はR4家屋課税台帳から

	(戸)	(戸)	(%)
昭和55年以前建築住家数	うち空き家数	空き家発生率	
3,820	232	6.0	
2,399	117	4.8	
6,132	714	<u>11.6</u>	
33,163	3,042	<u>9.1</u>	
14,995	788	5.2	
10,514	940	8.9	
631	183	<u>29.0</u>	
71,654	6,016	8.3	

※昭和55年以前建築物は、建築基準法の改正前であり、耐震基準が低い建築物。

【市街地類型の分布図】



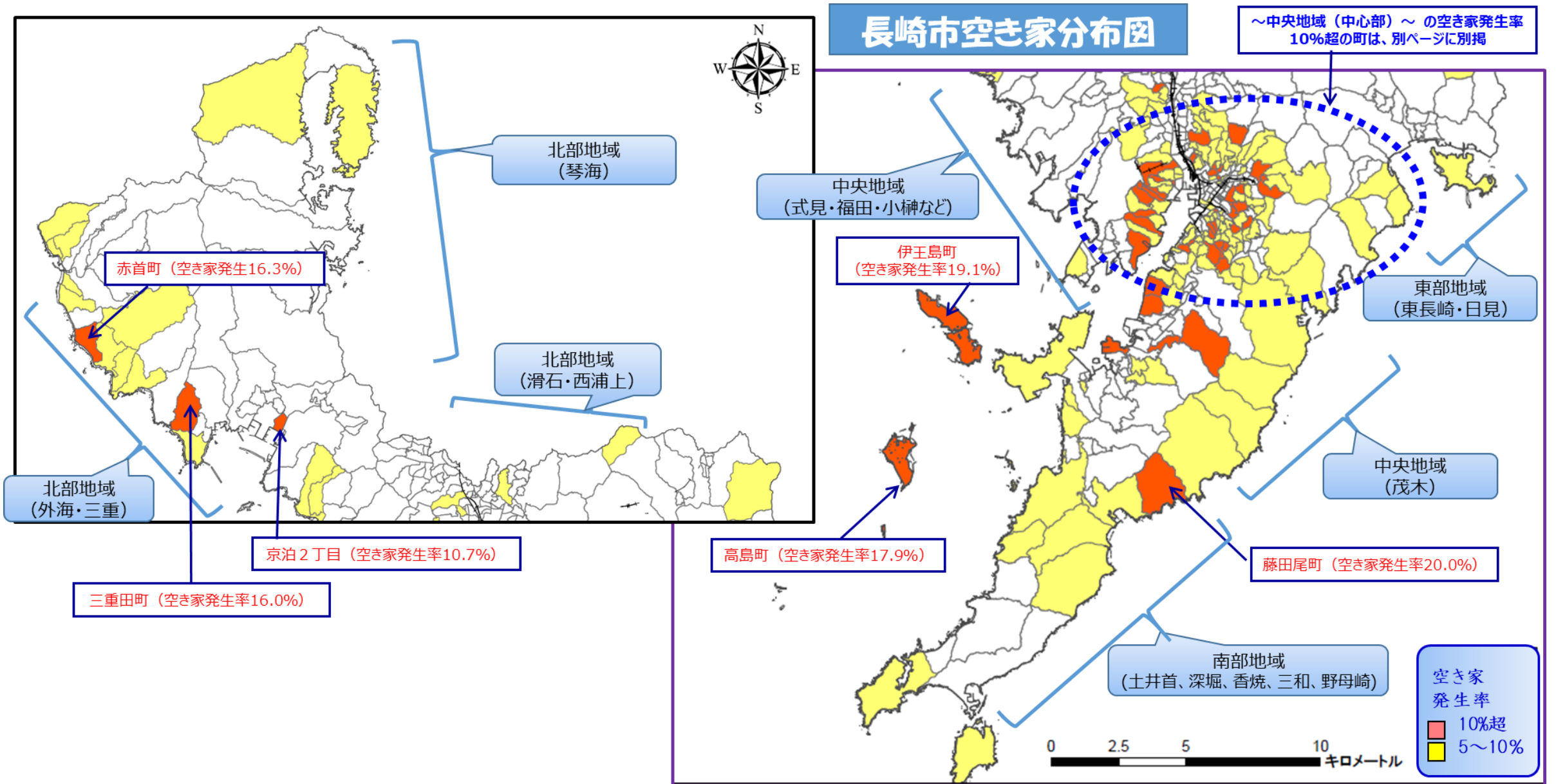
～市街地類型の町名～

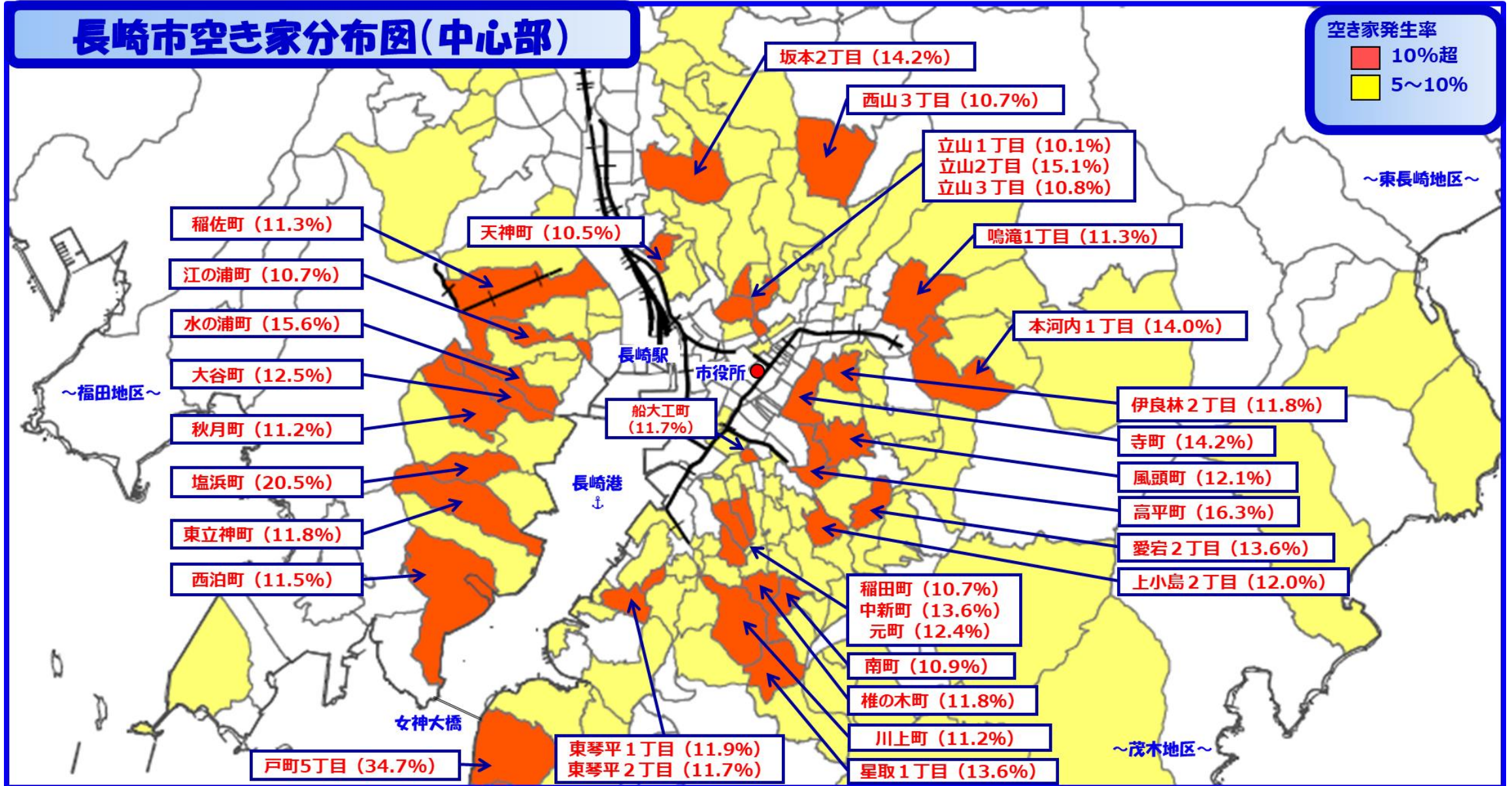
- ① 都心部 (勝山、松が枝など)
- ② 市街中心部 (新中川、住吉など)
- ⑤ 郊外地 (ダイヤモンド、さくらの里など)
- ⑥ 集落・半島部 (茂木、三重など)

～空き家発生率の高い地区～

- ③ 斜面市街地 (密集) (水の浦、立山、愛宕など)
- ④ 斜面市街地 (その他) (塩浜、高平、坂本など)
- ⑦ 島しょ部 (伊王島、高島など)

1 長崎市内の空き家分布状況について
 (5) 空き家の状況について





令和5年度 空き家不良度測定地域 (500件・37町)

空き家発生率

10%超

5~10%

《測定地域 (町)》

浜平、天神、西山、西坂、西山
本町、御船蔵、立山、鳴滝、
本河内、片淵

《測定地域 (町)》

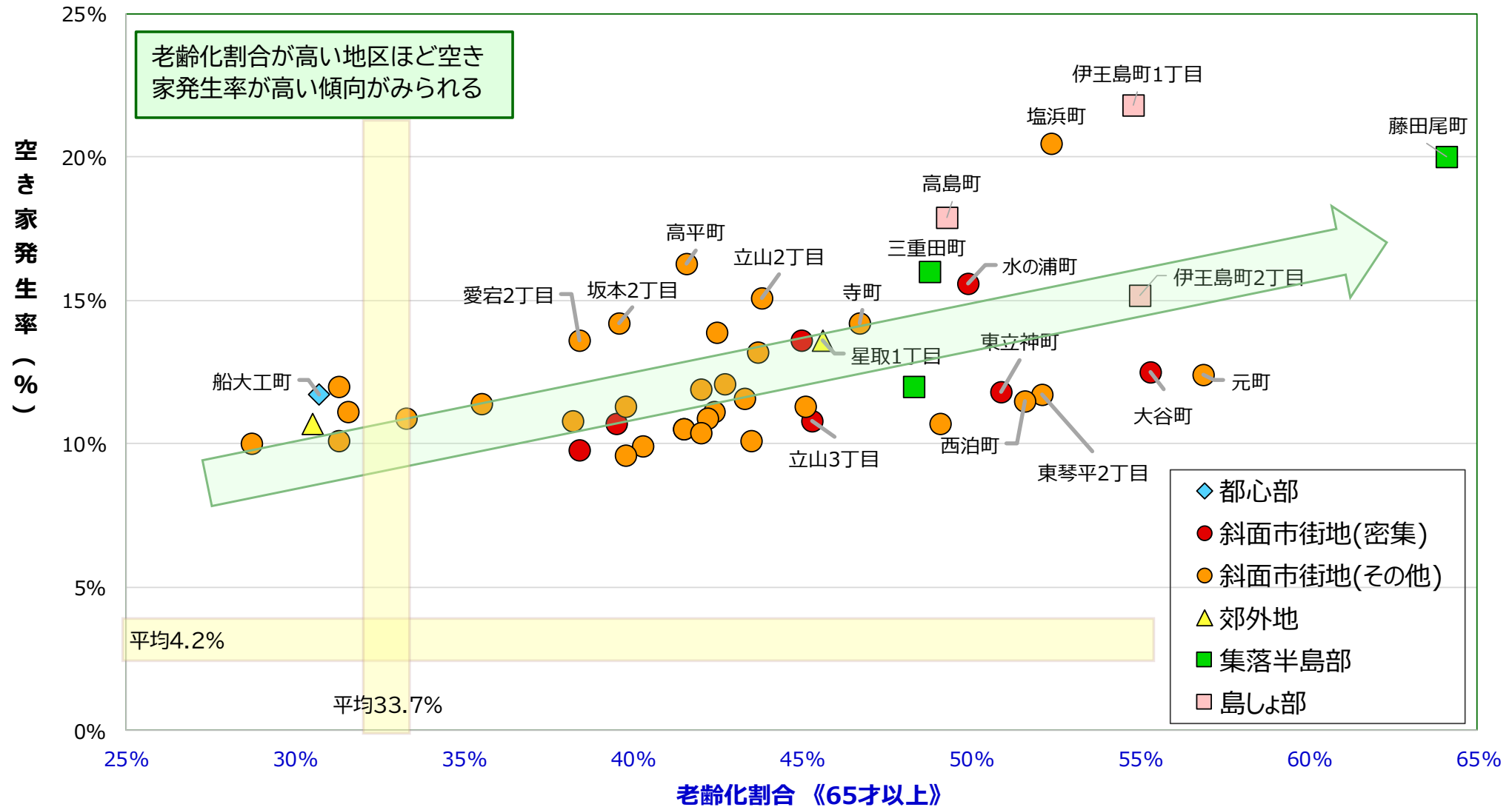
船大工、寺町、夫婦川、
高平、伊良林、矢の平、
彦見、弥生、風頭、
田上、愛宕

《測定地域 (町)》

東小島、西小島、
中小島、上小島、高丘、
八景、白木、南が丘、
稲田、中新、元町、
南町、椎の木、川上、
星取、

1 長崎市内の空き家分布状況について
 (5) 空き家の状況について

空き家発生率と老齢化割合 ※空き家発生率上位50町の分布図



1 長崎市内の空き家分布状況について

(6) 空き家対策講演会の開催



ご存じ
ですか？

令和6年4月1日から

相続登記の申請が義務化されます。

相続登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

長崎地方法務局・長崎市コラボ企画

相続登記と空き家対策

に関する講演会・相続登記相談会

会場 &
オンライン
いずれも無料

日時 令和5年11月28日(火)
会場 長崎市役所 2階・多目的スペース

講演会

13:30~14:15
相続登記の申請義務化について
(講師)長崎地方法務局職員

相続登記の申請義務化のポイントをご説明します。
また、長崎市の空き家対策をご説明します。



14:20~14:50
長崎市の空き家対策について
(講師)長崎市役所職員



【参加方法】

- ① 会場参加 予約不要
- ② オンライン参加 予約必要 (定員100名)
(Cisco Webex Meetingsで配信)

相談会

15:00~17:00
相続登記に関する相談会
定員20名、相談時間は一人25分以内
長崎市役所会場のみ 無料・予約必要

司法書士・法務局職員が相談に応じます。

～実施状況～

- 講演会参加者
 - (1) 会場 (長崎市役所) …約180名
 - (2) オンライン配信視聴者 …約70名
- 相談会 (相続登記) 参加者 …30組※司法書士、法務局対応
- メディア取材
NHK、NBC、NIB



【講演会】共催 長崎地方法務局・長崎市役所
【相談会】主催 長崎地方法務局 共催 長崎県司法書士会

令和6年4月1日から **法務局からのお知らせ**
相続登記の申請が義務化となります。

相続によって不動産の所有権を取得した相続人は、**その所有権の取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をしなければならないことになりました。

すでに、相続により不動産の所有権を取得している相続人は、**令和6年4月1日から3年以内（令和9年3月31日まで）**に相続の登記をしなければなりません。

※法律上の相続人である旨を申し出ること、相続登記の申請義務を果たすことができます。詳しくは、法務省ホームページをご覧ください。

長崎市からのお知らせ

長崎市では、空き家に対する各種取り組みを行っています。

老朽危険空家の固定資産税（R5.3条例制定）

老朽化した空き家の固定資産税（土地）の軽減措置を解除し、解体に伴い増額となる固定資産税を3年間減免します!!

空き家・空き地情報バンク

市内にある空き家等の情報をホームページで公開し、希望者へ紹介します!!

特定空家等除却費補助金

老朽化し危険である特定空家等の除却費を一部助成します!!（最大50万円）

老朽危険空き家対策事業

老朽化し危険である空き家のうち、市へ寄附できる等の条件を満たす空き家を市が除却し、跡地を整備します!

～空き家対策講演会（長崎市）の様子～
※資産税課、建築指導課職員が講演



2 市税等における徴収率向上にむけた取組みについて

(1) 概要

徴収率向上を目指して、令和6年4月から徴収体制及び職員の業務分担を見直すとともに、令和6年10月(予定)から収納・徴収業務の委託化を行う。
 なお、新市役所創造アクションプランの取組項目「財政運営の健全化」における取組方針のひとつに位置付けた。

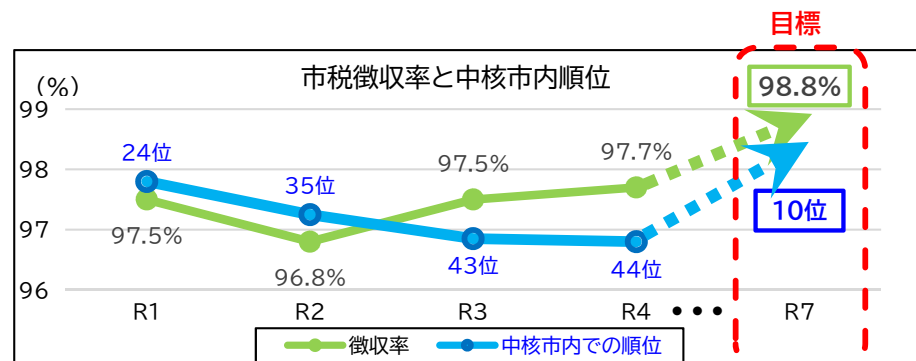
(2) 現状と課題

ア 徴収率の推移と中核市比較

- ・徴収対策を強化して成果は出ているものの、他都市と比較すると改善する余地がある
- ・徴収率が高い自治体では、業務委託の活用や徴収事務の分業制が進んでいる

事例

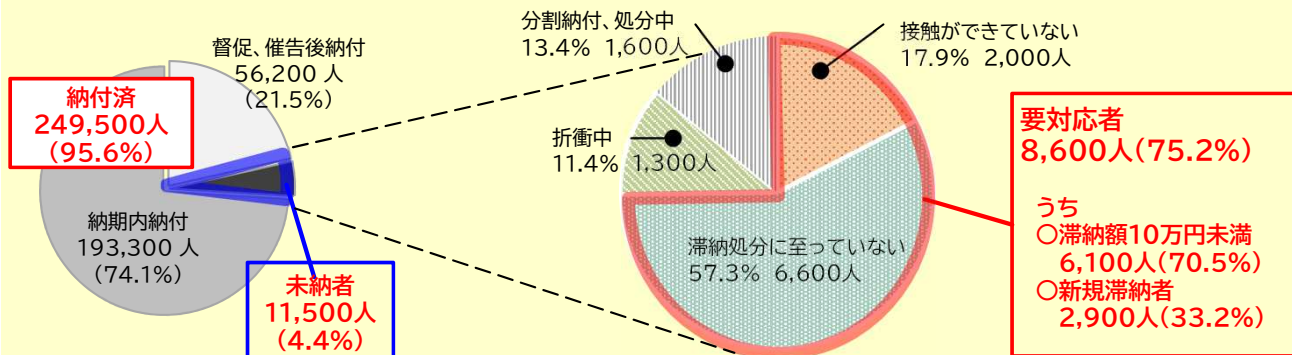
- ・千葉県柏市、愛知県一宮市、豊田市
- ・催告、窓口業務、財産調査などを包括的に委託し、職員は納付折衝や滞納処分に専念
 ⇒ **効率的・効果的な徴収業務**となり、**徴収率の向上**につなげている



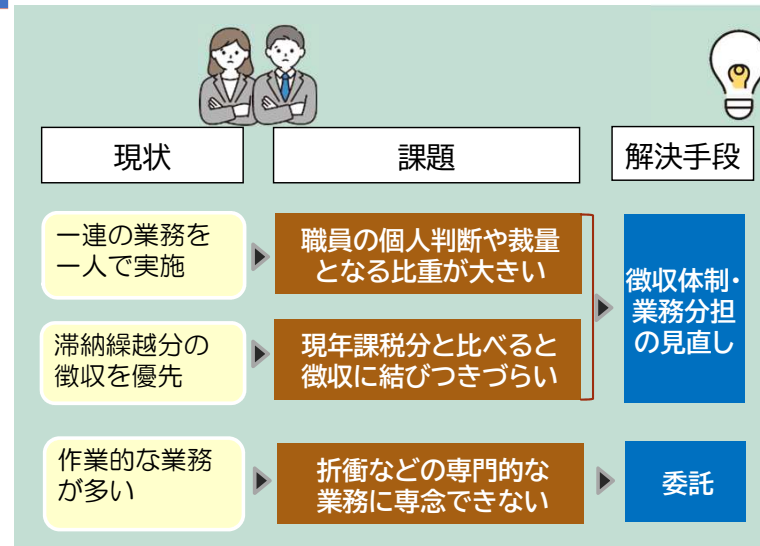
イ 未納者の状況

●R4課税対象者の納付状況

課税対象者約26万人のうち、
 約25万人(95.6%)は納付済



ウ 徴収体制の課題



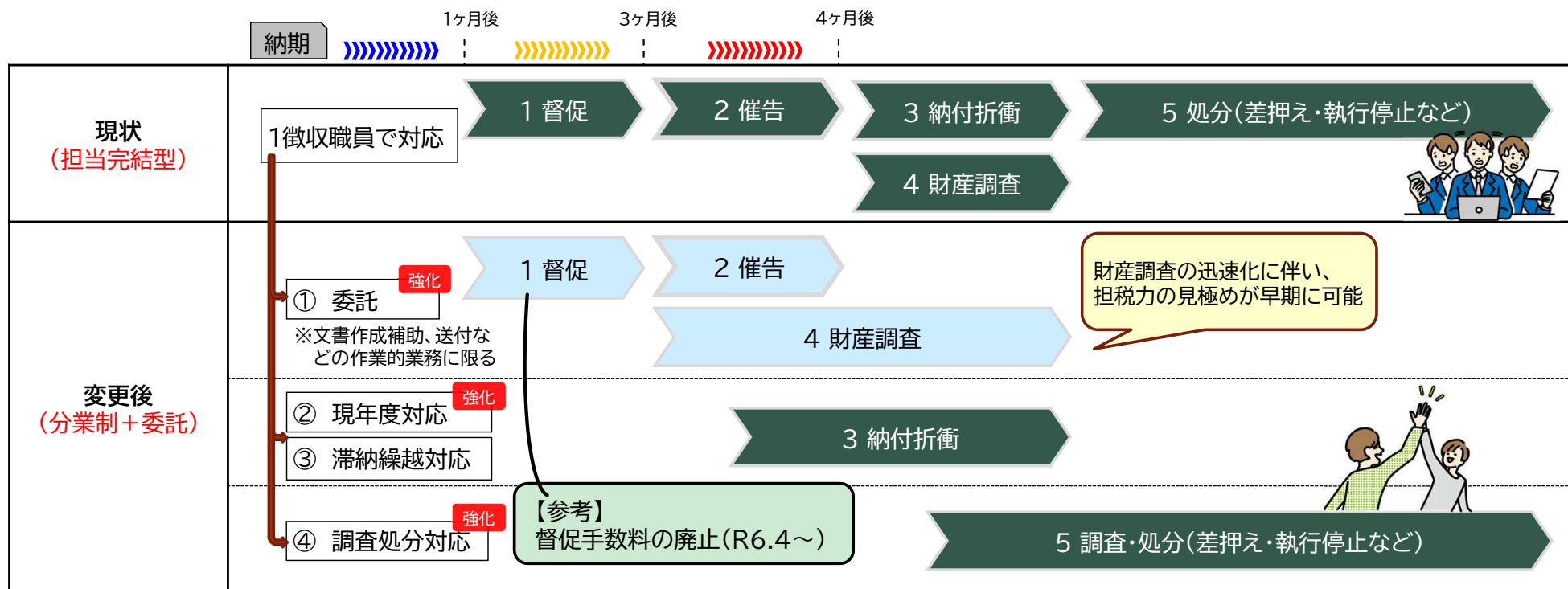
(3) 課題解決のために

徴収体制・業務分担の見直し及び包括委託の実施

- ア 一連の業務を一人で実施する「担当完結型」から、「分業制」とする。(R6.4～)
- イ 市税等の徴収一元化債権に係る収納・徴収業務のうち、判断を必要としない作業的業務を委託する。(R6.10～予定)



職員が専門的知識のもと進める業務に専念できる
 効率的な徴収体制を整備する。



…委託業務 (light blue arrow) …職員の業務 (dark green arrow)

これらの取組みにより、令和7年度決算時には徴収率1%増 (税込5億円増)とし、中核市トップ10※入りを目指す



※目標設定当時 … 令和3年度徴収率 A市 98.8%(中核市10位/62市)
 令和4年度徴収率 長崎市 97.7%(中核市44位/62市) ↑ +1%

キャッシュレス納付の状況について

徴収率向上にむけ、支払いやすい納付環境の整備についても進めている。

国の状況

国民の消費支出に占めるキャッシュレス納付比率は年々増加し、国は令和7年度までに40%程度とすることを目標としている。

長崎市の目標


納税者の利便性向上及び現金管理等に伴うコスト縮減のため、令和7年度のキャッシュレス納付比率(※)を、国の目標を上回る50%に上昇させる。

キャッシュレス納付とは…

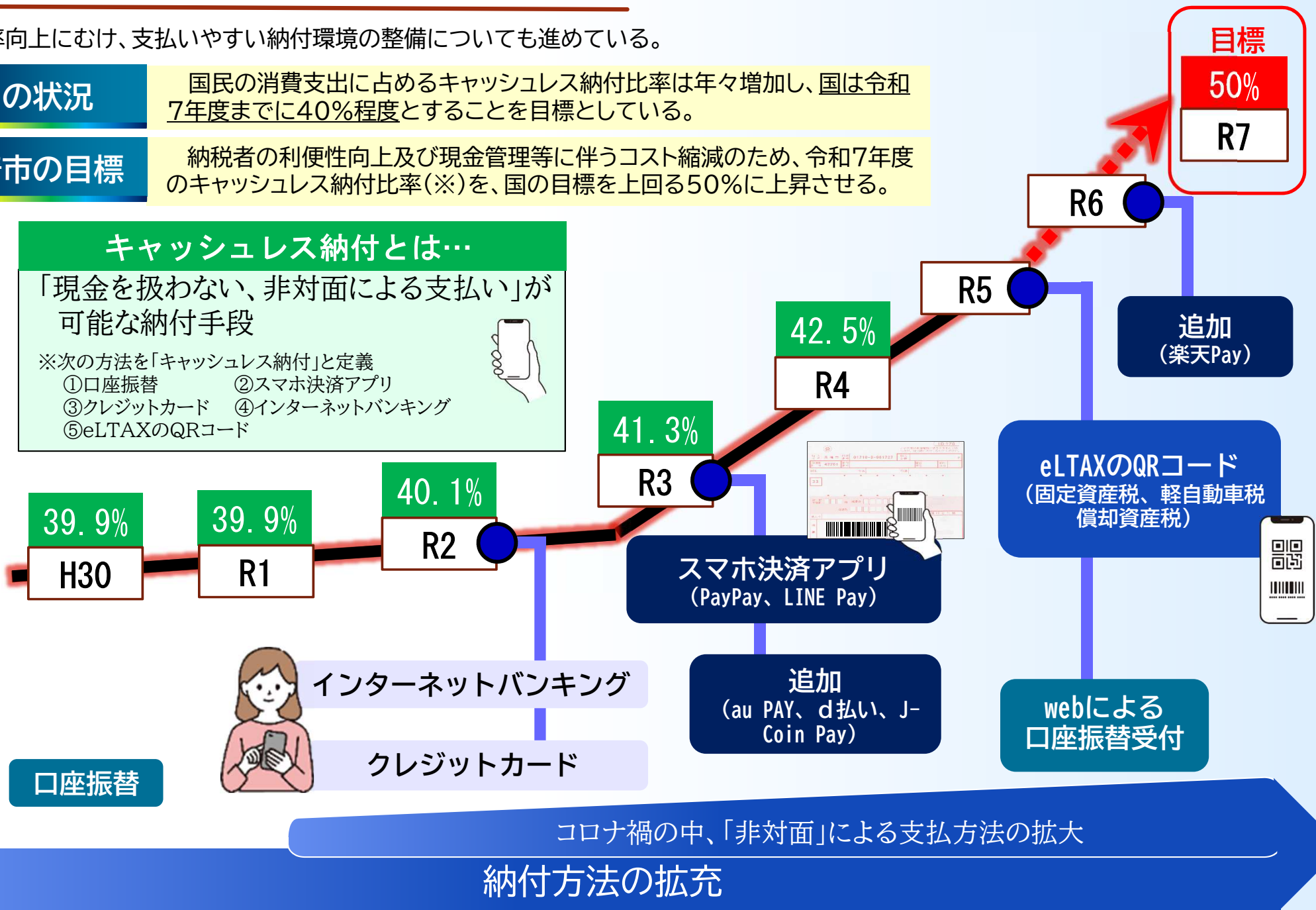
「現金を扱わない、非対面による支払い」が可能な納付手段

※次の方法を「キャッシュレス納付」と定義

- ①口座振替
- ②スマホ決済アプリ
- ③クレジットカード
- ④インターネットバンキング
- ⑤eLTAXのQRコード



キャッシュレス納付比率



コロナ禍の中、「非対面」による支払方法の拡大
納付方法の拡充

3 市有地の処分について

市有地売払いの結果報告

物件	所在地	地目 構造	地積	予定価格	売却価格	処分方法	相手方
1	長崎市宮崎町字 船落1731番4	山林	91.13m ²	191,373円	191,373円	随契売払	長崎県
2	長崎市野母町字 小田717番15	雑種地	268.54m ²	618,000円	650,000円	随契売払	法人
合計		(土地) (建物)	359.67m ² —	809,373円	841,373円		

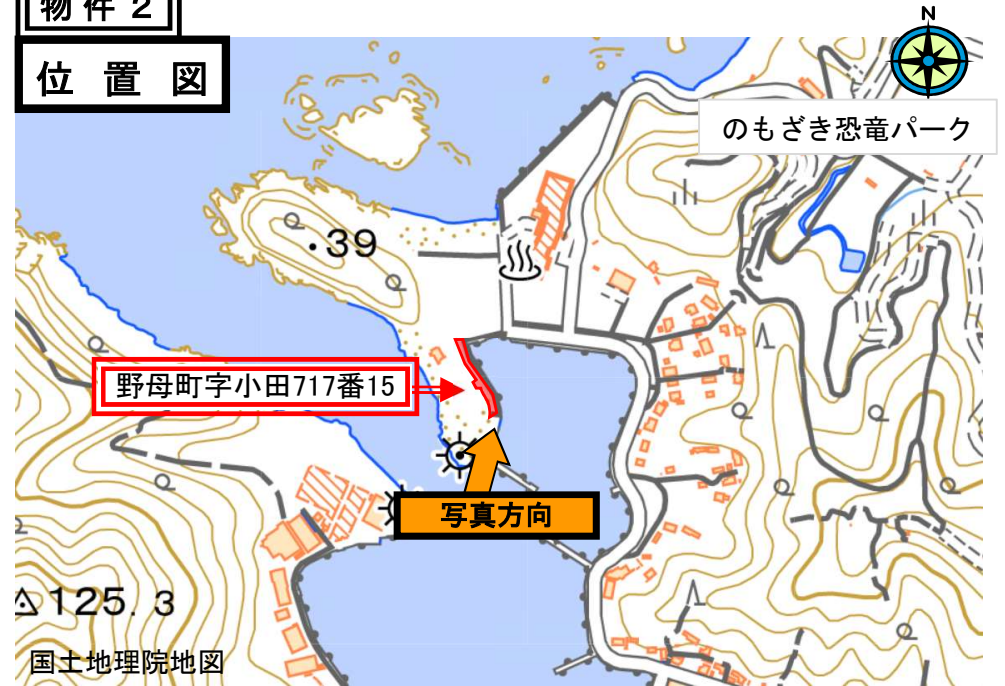
物件 1

位置図

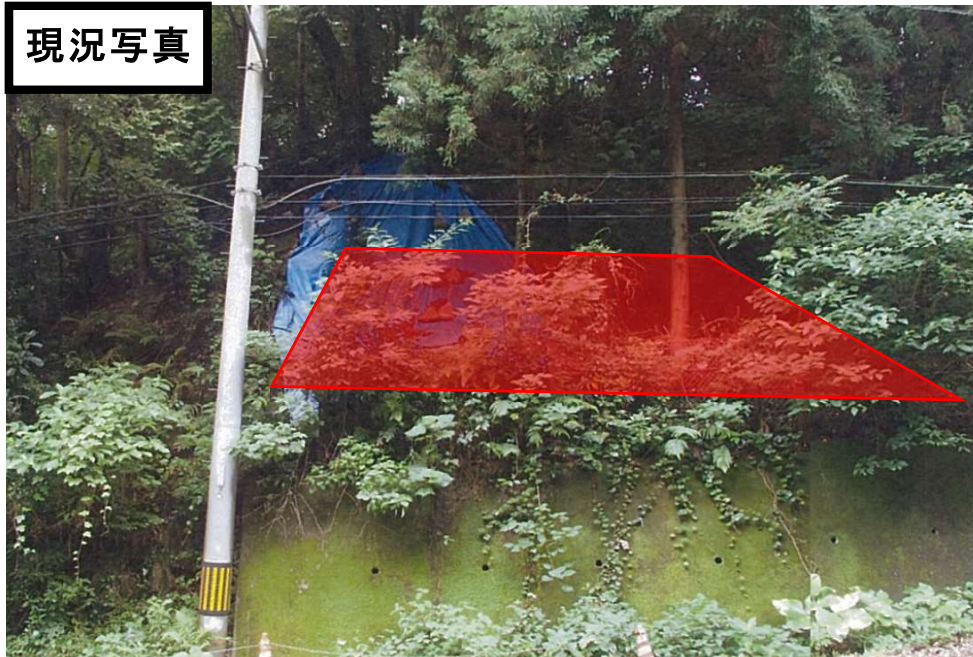


物件 2

位置図



現況写真



現況写真

