

長岡市空家等対策計画

平成29年3月
長岡市

目 次

第 1 章 計画の概要

第 1 節	計画策定の背景	1
第 2 節	計画の位置付け	2
第 3 節	計画の目的	2
第 4 節	計画の対象地区	2
第 5 節	計画の対象とする空家等の種類	2
第 6 節	計画の期間	4

第 2 章 空家の現状

第 1 節	全国の現状	5
第 2 節	本市の現状	8

第 3 章 空家等対策の基本的な方針

第 1 節	所有者等の管理責任原則と行政対応に関する基本的な考え方	19
第 2 節	管理不全予防と利活用促進	19
第 3 節	周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等への対応	19

第 4 章 空家等対策の取組

第 1 節	相談対応	20
第 2 節	データベースの整備・活用	20
第 3 節	空家等の適切な管理に関する取組	21
第 4 節	空家等の利活用に関する取組	21
第 5 節	管理不全な空家等への対応	22

第 5 章 対策の推進

第 1 節	実施体制	26
第 2 節	進捗管理と効果検証	26
第 3 節	立地適正化計画との連携	26

資料編

1	空家実態調査結果	資料 - 1 -
2	関係法令	資料 - 3 4 -
3	長岡市特定空家等認定基準	資料 - 4 3 -
4	策定の経緯	資料 - 4 5 -

第1章 計画の概要

第1節 計画策定の背景

近年、地域における人口減少、核家族化による高齢者のみ世帯の増加等の社会情勢の変化や、既存建築物の老朽化、需要と供給のミスマッチ等により、居住・使用がなされない空家等（注¹）が年々増加しており、地域住民の生活環境における防災、衛生、景観上の問題などが全国的に表面化してきています。

空家等は、今後もますます増加すると予想されており、全国の多くの自治体では空家等の適切な管理を義務づける条例を制定し対応に取り組んでいます。

本市においても、維持管理が適切に行われず長期間放置された管理不全な空家等は、老朽化や積雪による倒壊のおそれ、火災の危険性などの問題により地域住民の生活に悪影響を及ぼすため、平成24年12月「長岡市空き家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を制定し、管理不全な空家等への対応に取り組んでいます。

こうした状況のなか、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が平成26年11月27日に公布、平成27年5月26日に全面施行され、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととし、市町村による空家等対策計画の策定と対策の実施などを支援・推進することとしました。

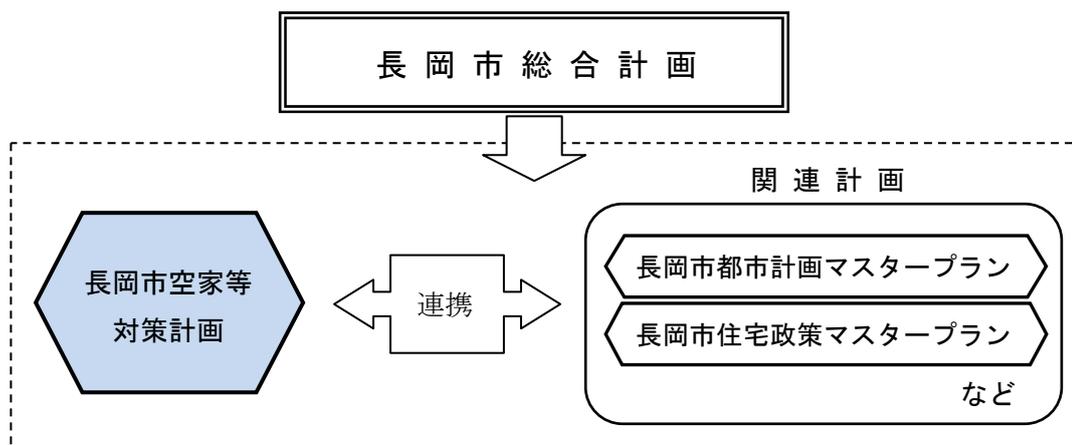
本市では、法の施行を受けて、本市の現状に即した効果的かつ効率的で実現性のある空家等対策を計画・実施するため、平成27年8月に長岡市空家等対策計画策定検討委員会を設置し、関連団体や学識経験者の委員による専門的な知見と客観的なデータに基づく検討を重ね、このたび「長岡市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。

（注¹）本計画においては、法の表記にならい「空き家」は固有名詞を除き「空家」と記載しています。

第2節 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定による空家等対策計画であり、国の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。）に即して策定する計画とします。

また、平成28年3月に策定された「長岡市総合計画」を上位計画としながら、「長岡市都市計画マスタープラン」や「長岡市住宅政策マスタープラン」などの関連計画と連携を図り、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画とし、本計画に基づき施策を展開していくものとします。



第3節 計画の目的

空家等の増加により発生している様々な問題を解決していくための方針を示すとともに、管理不全な空家等の予防から跡地活用までを視野に入れた取組を計画することで、市民の安全安心の確保と生活環境の保全及び地域の振興に寄与することを目的とします。

第4節 計画の対象地区

本計画は、長岡市全域を対象とします。

第5節 計画の対象とする空家等の種類

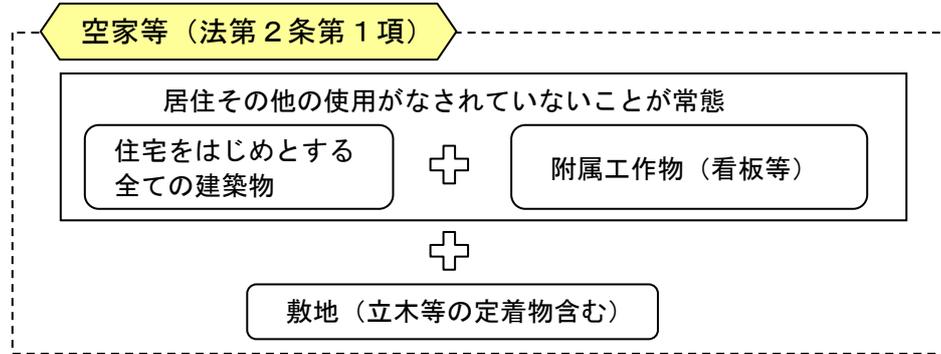
本計画では、法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。

なお、対策においては、将来的に管理不全な空家等となることを予防する観点が必要なことから、相談対応や意識啓発等の取組については、現在居住中の住宅等も対象とします。

参考：用語の定義

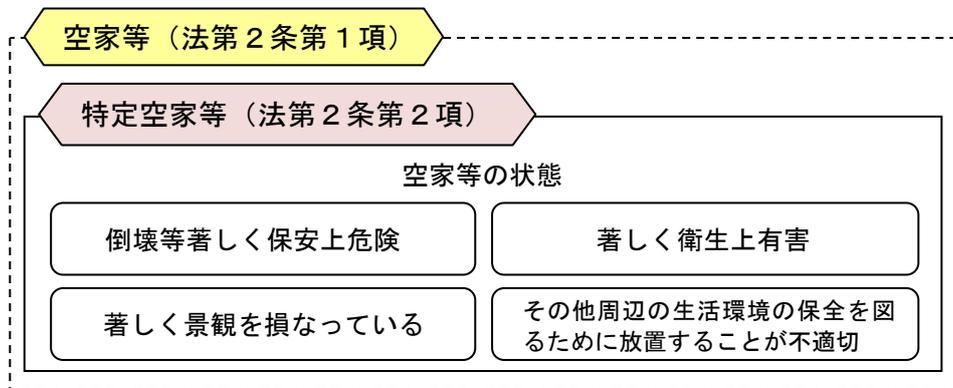
■空家等（法第2条第1項）

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。



※基本指針及び基本指針に関するQ&Aより補足

- ・建築物とは「建築基準法の建築物」と同義であり、土地に定着する工作物で屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）である。
- ・居住その他の使用がなされていないことが常態とは、概ね年間を通して居住・使用の実績がないものである。
- ・長屋や共同住宅については、全ての住戸が空家となった場合に空家等に含まれる。

■所有者等（法第3条）

空家等の所有者又は管理者をいう。

第6節 計画の期間

本計画の計画期間は、平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間とし、5 年を経過する時に更新するものとします。

ただし、実施した施策の効果や社会経済情勢の変化などにより、計画期間内であっても必要に応じて内容を見直すこととします。

第2章 空家の現状

第1節 全国の現状

(1) 全国の実態

国勢調査によると、平成22年からの5年間で初めて人口が減少しましたが、依然として世帯数は増加し続けており、世帯の分離・少人数化が進んでいます（図1）。

また、65歳以上の人口は約422万人増加し、4人に1人が65歳以上の高齢者となっています（表1）。さらに、65歳以上の単身世帯数は約593万世帯となり、全世帯の1割以上が1人暮らしの高齢者となっています（表2）。

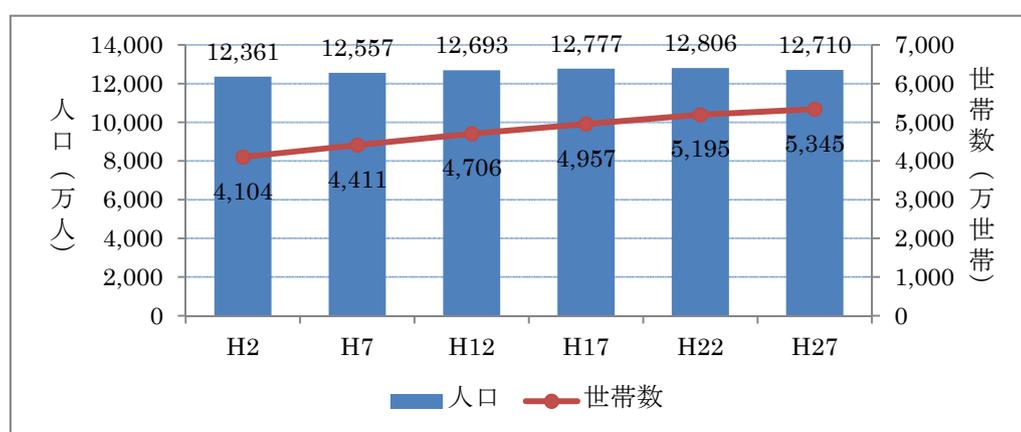


図1 全国の総人口・世帯数の推移（出典：国勢調査）

表1 全国の高齢者数（単位：万人）（出典：国勢調査）

調査年	全国人口 (A)	65歳以上人口 (B)	高齢化率 (B)/(A)
H22	12,806	2,925	23.0%
H27	12,710	3,347	26.6%

表2 全国の単身高齢者世帯数（単位：万世帯）（出典：国勢調査）

調査年	全国世帯数 (C)	65歳以上単身世帯数 (D)	65歳以上単身世帯割合 (D)/(C)
H22	5,195	479	9.2%
H27	5,345	593	11.1%

住宅・土地統計調査によると、昭和43年に住宅総数が総世帯数を上回って以来その差が拡大し続けています（図2）。

空家数も継続して増加しており、平成25年の同調査では、全国の空家数は約820万戸、住宅総数に占める割合（空家率）は13.5%に上り、過去最高となっています（図3）。

なかでも、利活用がされていない「その他の住宅」は約318万戸（空家全体数に占める割合は38.8%）となっており、過去20年間で2倍余に増加しています（表3）。

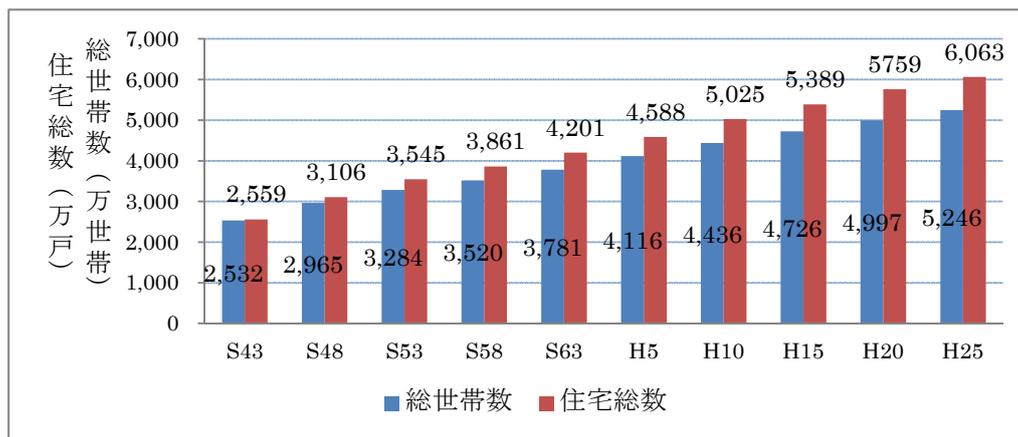


図2 全国の総世帯数と住宅総数の推移（出典：住宅・土地統計調査）

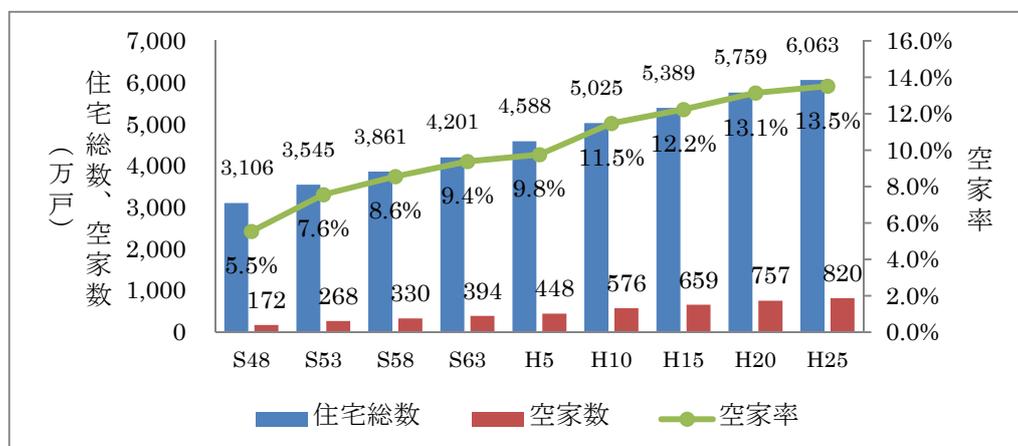
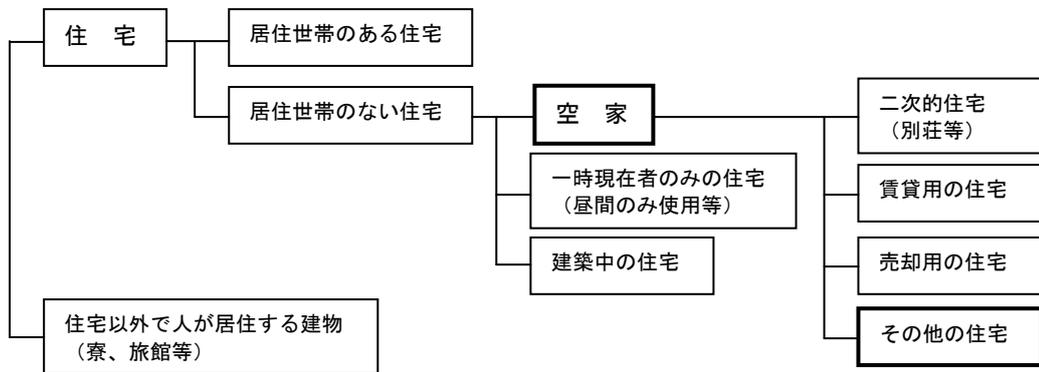


図3 全国の住宅総数、空家数、空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

表3 全国の空家率の推移（単位：万戸）（出典：住宅・土地統計調査）

調査年	住宅総数 (A)	空家数 (B)	その他の住宅数(C)	空家率 (B)/(A)	空家数に占めるその他の住宅割合(C)/(B)
H5	4,588	448	149	9.8%	33.3%
H10	5,025	576	183	11.5%	31.8%
H15	5,389	659	212	12.2%	32.1%
H20	5,759	757	268	13.1%	35.4%
H25	6,063	820	318	13.5%	38.8%

参考：住宅・土地統計調査における空家の定義



※住宅・土地統計調査における「空家」は、アパート等を含む住宅のうち居住世帯のないもので、法の定義とは異なります。

※同調査は抽出調査のため、実際の数量とは差異が生じます。

※「その他の住宅」は、空家のうち二次的、賃貸・売却用を除いた住宅で、活用・処分等の意向が定まっていない空家が含まれます。

平成 26 年に国土交通省が実施した「空家実態調査」の結果では、空家が発生する原因について次のとおりとなっています。

【人が住まなくなった理由】

35.2%が最後の居住者の「死亡」、14.0%が「施設入居」であり、合わせて 49.2%

【最後の居住者】

33.4%が「所有者の親」、12.1%が「親以外の親族」であり、合わせて 45.5%

【人が住まなくなった住宅を取得した経緯】

52.3%が「相続」により取得している。

相続により取得し、そのまま空家となっているものが全体の半分を占めている。

(2) 国の取組

国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の公布・施行を踏まえて、空家等の利活用や除却に対する補助の拡充、税制による支援を行っています。

また、平成 28 年 3 月に策定した新たな「住生活基本計画」(全国計画、平成 37 年まで)においては、今後 10 年間の課題に対応するための政策目標の一つとして、「急増する空家の活用・除却の推進」を掲げています。

(3) 全国自治体の取組

従来、各自治体は空家等がもたらす問題に対し、建築基準法などの既存法令に基づき対応するものでしたが、適用要件が限定されていることなどから実行性は高くありませんでした。

こうした状況から、平成 22 年に全国で初めて所沢市が「空き家等の適正管理に関する条例」を制定した以降、法公布前の平成 26 年 10 月時点で 401 の市町村が条例を施行し、管理不全な空き家等への対策に取り組んでいます。

また、「空き家バンク制度」による利活用促進の取組については、平成 26 年 3 月時点で 374 の市町村が実施しています。

第 2 節 本市の現状

(1) 本市の実態

国勢調査によると、平成 7 年をピークに人口が減少し続けている一方で、依然として世帯数は増加し続けており、世帯の分離・少人数化が進んでいます。特に、人口は平成 22 年からの 5 年間で約 7,500 人減少しています（図 4）。

一方、65 歳以上の人口は 7,400 人以上増加し、高齢化率は 28.9%に上昇しています（表 4）。これに伴い、65 歳以上の単身世帯数も 8,745 世帯に増加しています（表 5）。

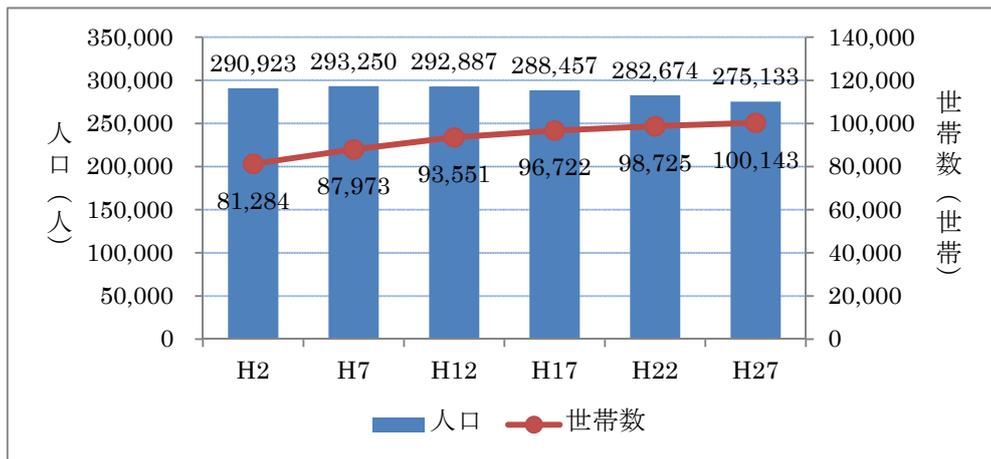


図 4 長岡市の人口、世帯数の推移（出典：国勢調査）

表 4 長岡市の高齢者数（単位：人）（出典：国勢調査）

調査年	長岡市人口 (A)	65 歳以上人口 (B)	高齢化率 (B)/(A)
H22	282,674	71,710	25.5%
H27	275,133	79,166	28.9%

表5 長岡市の単身高齢者世帯数（単位：世帯）（出典：国勢調査）

調査年	長岡市世帯数 (C)	65歳以上単身世帯数 (D)	65歳以上単身世帯割合 (D)/(C)
H22	98,725	6,754	6.9%
H27	100,143	8,745	8.8%

住宅・土地統計調査によると、平成25年の本市における空家数は約14,130戸、住宅総数に占める割合（空家率）は12.6%となっています（図5）。「その他の住宅」約6,120戸は空家全体数の43.3%を占めている状況です。空家率及び「その他の住宅」が占める割合は、全国及び新潟県と比較すると、空家率はいずれも低い値となっていますが、「その他の住宅」が占める割合は、全国よりも高く新潟県より低い値となっています。

さらに、平成20年と比較した場合では、「その他の住宅」が占める割合は約6%増加しており、活用意向等の定まっていない空家等が増加傾向にあります（表6）。

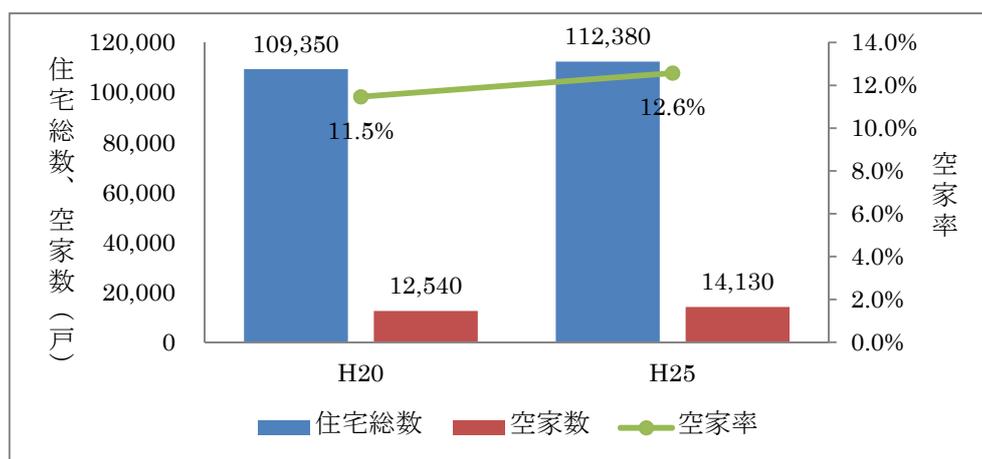


図5 長岡市の住宅総数、空家数、空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

表6 長岡市の空家率と県・国との比較（単位：戸）（出典：住宅・土地統計調査）

区分	調査年	住宅総数 (A)	空家数 (B)	その他の 住宅数(C)	空家率 (B)/(A)	空家数に占めるその 他の住宅割合(C)/(B)
長岡市	H20	109,350	12,540	4,640	11.5%	37.0%
	H25	112,380	14,130	6,120	12.6%	43.3%
新潟県	H20	929,700	112,800	46,000	12.1%	40.8%
	H25	972,300	132,000	70,300	13.6%	53.3%
全国	H20	57,586,000	7,567,900	2,681,100	13.1%	35.4%
	H25	60,628,600	8,195,600	3,183,600	13.5%	38.8%

◆長岡市空家実態調査

本市では、市内に存する空家の所在や状況を詳細に把握するために、空家実態調査を実施しました。調査の結果、空家と判断される一戸建住宅が 2,143 戸存在していることを確認しました。調査の実施内容は次のとおりです。

①対象区域及び対象物件

市全域を対象に、一戸建住宅の空家を調査

②実施時期

平成 27 年 7 月から平成 29 年 1 月

③実施方法

【平成 27 年度】

町内会等や水道部局から協力を得て、一戸建住宅の空家候補 3,041 戸を抽出。
(7 月以降、順次、説明・依頼を実施)

【平成 28 年度】

調査業務委託により、7 月から 10 月にかけて抽出した建物の「現地調査（敷地外からの外観目視）」、「データ台帳整備」を実施。調査の結果、2,143 戸を空家又は空家と思われる一戸建住宅と判断。

11 月、固定資産課税情報の提供を受け、所有者等を確認できた 2,083 戸に対し、「管理・活用等の実態調査（アンケート）」を実施。

④現地調査結果の概要

一戸建住宅空家候補数（H27 年度抽出）	3,041 戸
調査後空家数（一戸建住宅以外を含む）	2,223 戸
一戸建住宅の空家数	2,143 戸

【現地調査結果から確認できたこと】

- ・調査対象である一戸建住宅の空家については、1年間で800戸余が活用・除却等されていた。
- ・一戸建住宅の空家の97%は木造であり、建築年が不明なものを除くと、約5割は築40年以上経過している。

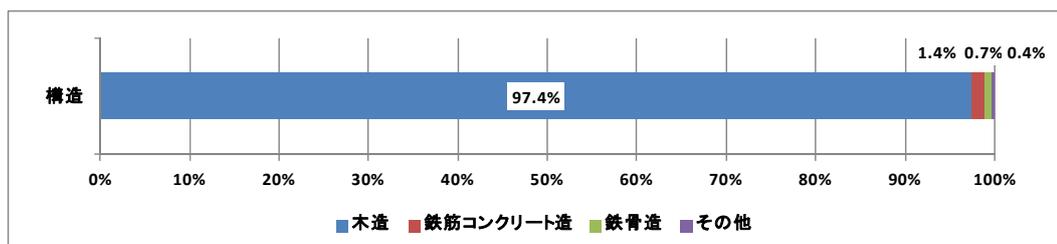


図6 空家の構造

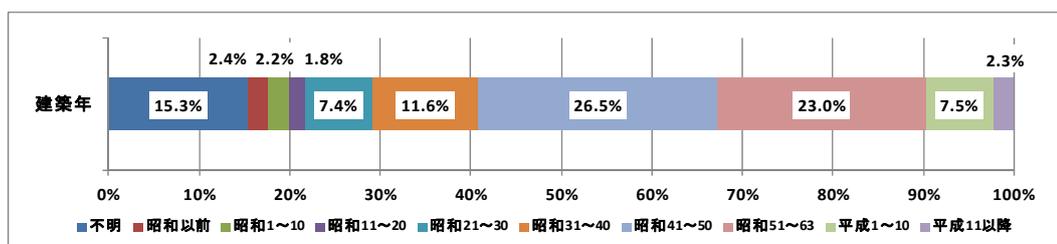


図7 空家の建築年

- ・建物及び敷地の状態について総合評価（非常に良い、まあまあ良い、普通、悪い、非常に悪いの5段階）を行った結果、「悪い」「非常に悪い」に該当すると判断した空家は573戸（約27%）であった。

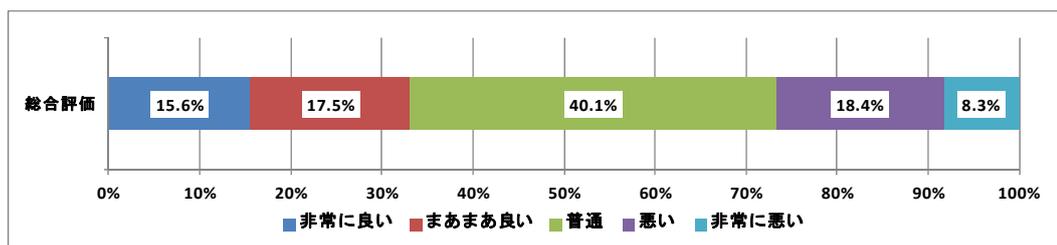
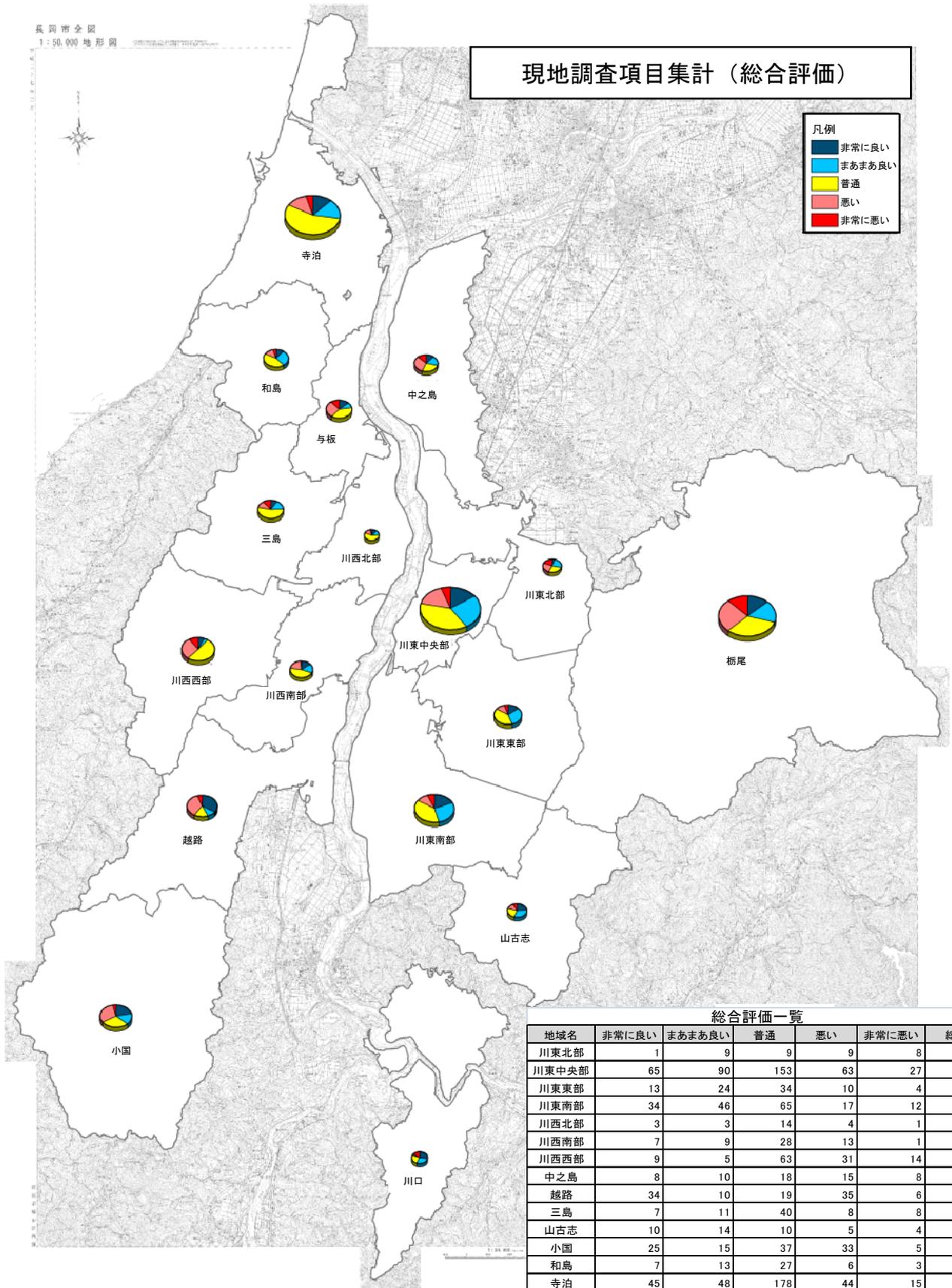


図8 空家の総合評価

- ・地域別では、川東中央部、寺泊地域、栃尾地域に空家が多かった。（長岡市内各地域における総合評価別の空家集計結果は次のとおり。）

現地調査項目集計（総合評価）



総合評価一覧

地域名	非常に良い	まあまあ良い	普通	悪い	非常に悪い	総数
川東北部	1	9	9	9	8	36
川東中央部	65	90	153	63	27	398
川東東部	13	24	34	10	4	85
川東南部	34	46	65	17	12	174
川西北部	3	3	14	4	1	25
川西南部	7	9	28	13	1	58
川西西部	9	5	63	31	14	122
中之島	8	10	18	15	8	59
越路	34	10	19	35	6	104
三島	7	11	40	8	8	74
山古志	10	14	10	5	4	43
小国	25	15	37	33	5	115
和島	7	13	27	6	3	56
寺泊	45	48	178	44	15	330
栃尾	50	54	129	82	50	365
与板	10	6	29	19	9	73
川口	7	8	7	1	3	26
総数	335	375	860	395	178	2143

図9 地域別総合評価

⑤ アンケート結果の概要

アンケート送付数	2,083 通
アンケート回答数	1,134 通 回答率 約 54%

本アンケートは、空家の管理・活用の実態及び意向を把握するとともに、所有者確認の目的もあることから、未回答者については、引き続き所有者確認のための調査等を行っていくこととする。

【回答内容から確認できたこと】

- ・所有者自身の回答が約7割であった。また、回答者の約7割は60歳以上である。

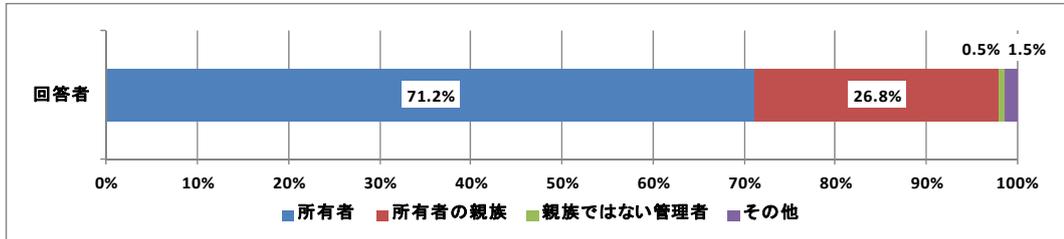


図10 回答者

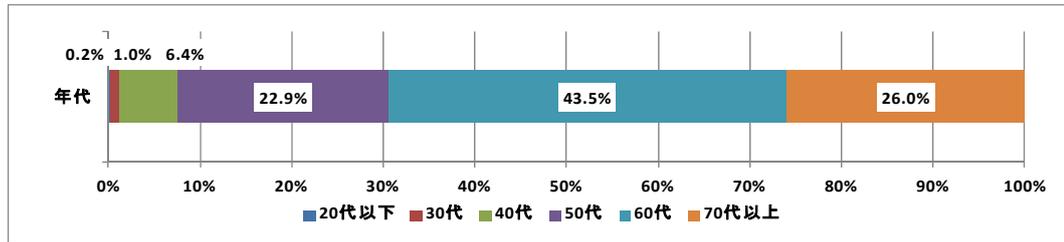


図11 回答者の年代

- ・空家になっている建物を取得した理由の約6割が「相続」である。

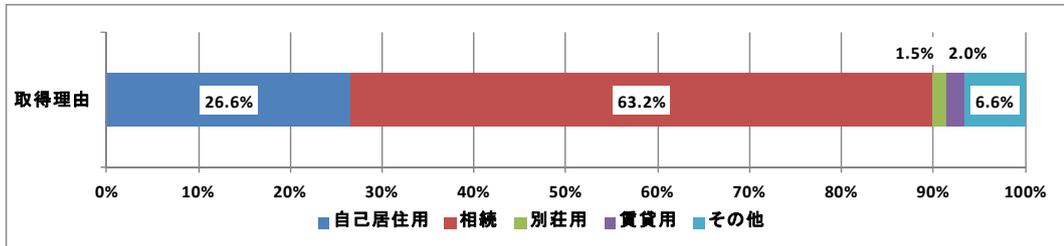


図12 空家の取得理由

- ・頻度に差はあるが、約9割の所有者等は空家の定期的な維持管理を行っており、そのうち約半数は年間5万円以上の費用をかけている。

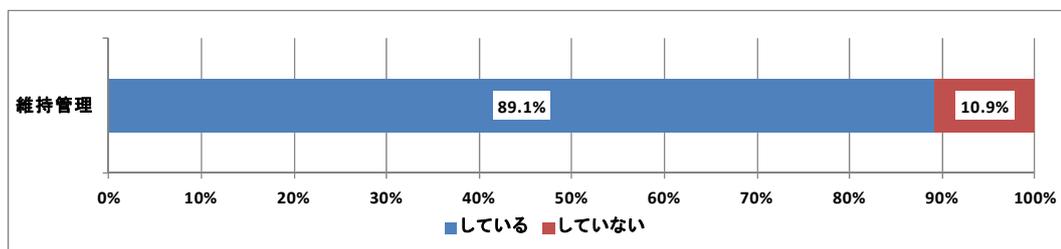


図13 定期的な維持管理

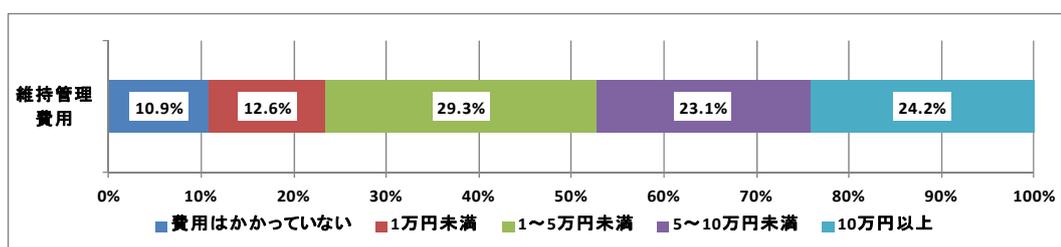


図14 維持管理の年間費用

- ・維持管理を行っていない理由は、「遠方に居住」や「費用の問題」が多いが、約3割は「必要性を感じない」と回答している。

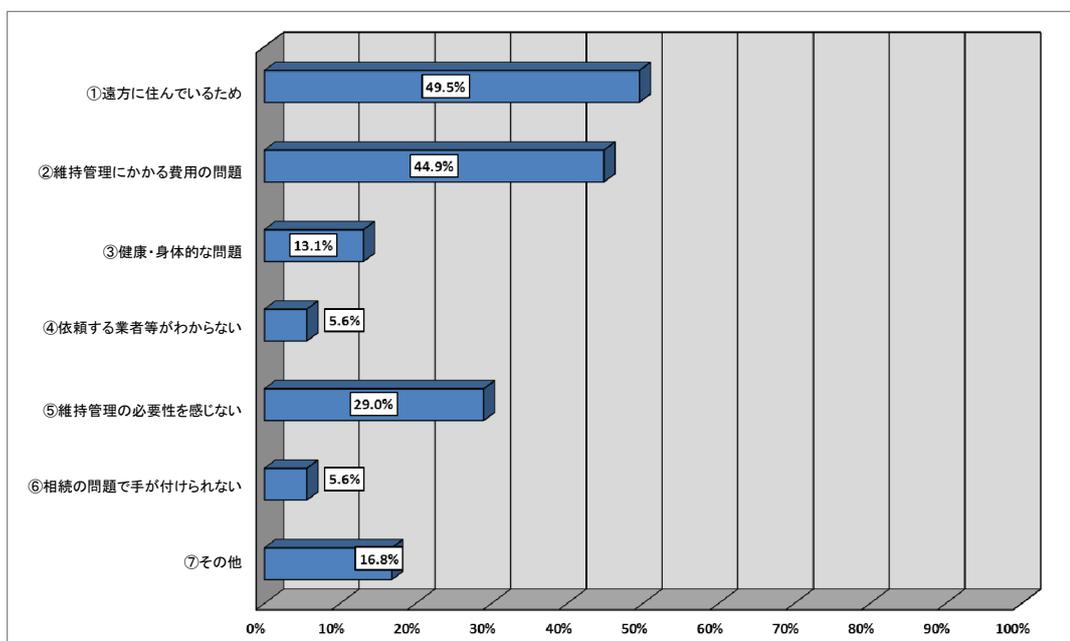


図15 維持管理を行っていない理由（複数回答）

・所有の空家について、約6割は「家財等が残っている」。

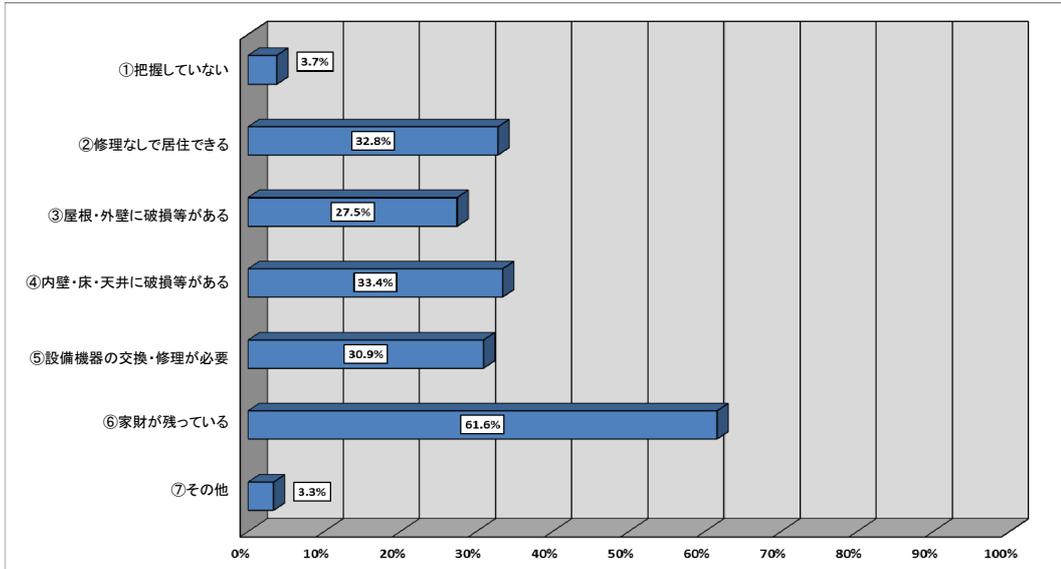


図16 空家の状態（複数回答）

・今後の居住、売却、解体等の予定の有無については、およそ半数ずつとなっている。予定がない理由としては、「所有したい」や「解体できない・したくない」が多いが、3割弱は「どうしたらよいかわからない」と回答している。

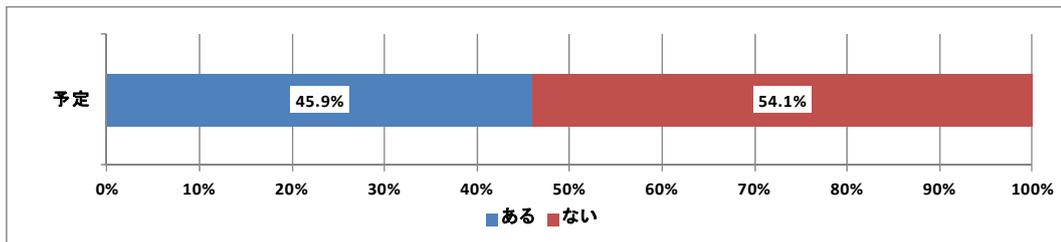


図17 今後の予定の有無

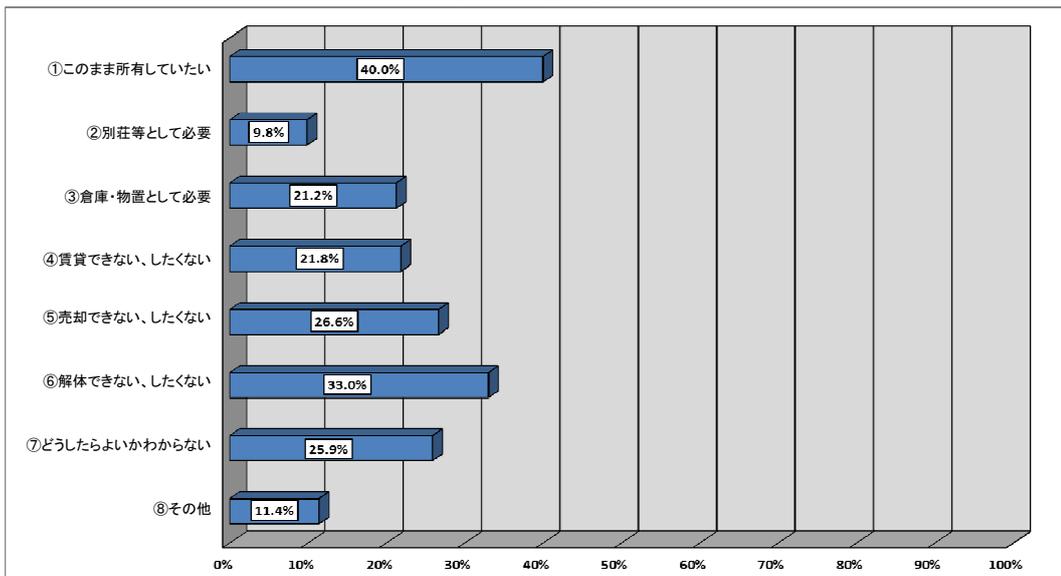


図18 今後の予定がない理由（複数回答）

(2) 本市の取組

本市では、これまでも空家等の対策として、利活用の促進と管理不全な空家等への対応等の取組を進めてきています。

■利活用促進

①空き家バンク制度

平成 21 年 3 月策定の住宅政策マスタープランにおける「空家の有効活用による定住促進」の取組方針に基づき、平成 22 年 3 月に制度を開始し、住宅ストックとしての利活用を促進しています。

《実績》

一般に、新築志向、住宅の広さと世帯規模や売買価格の需給ミスマッチ、中古住宅市場の未成熟といった要因により空家等の活用が困難であると言われているなかで、平成 28 年 12 月末時点の累計で 157 件の物件登録があり、約半数の 75 件が成約に至っています。

成約 75 件のうち、23 件が U I J ターンによるものとなっており、移住定住の効果も出ています。なお、物件を購入・賃借したい利用登録者は 136 人、ホームページへのアクセス数は年間 5～7 万件となっています。

②住宅リフォーム支援事業

現に空家となっている住宅に対する「空き家活用リフォーム補助金」と、居住中の住宅に対する「一般住宅リフォーム補助金」を実施しています。

《実績》

- ・空き家活用リフォーム補助金は、空家の活用促進を図るため、空家に居住する場合や、地域の交流施設等としてリフォームする場合に費用の一部を補助するものです。【平成 27 年度から実施、平成 27 年度 10 件、平成 28 年度 12 件】
- ・一般住宅リフォーム補助金は、住環境の向上と長寿命化、省エネ化等の住宅の良質化に寄与するため、居住物件をリフォームする場合に費用の一部を補助するものです。【平成 23 年度から実施、平成 28 年度までの累計で 5,060 件】

■管理不全な空家への対応

①条例による対応

平成 24 年 12 月に「長岡市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、倒壊等により周辺に影響を及ぼすおそれがある空家等への対応を実施しています。

本条例では、所有者等に対する助言・指導、勧告、命令及び行政代執行を規定しているほか、緊急に危険を回避する必要がある場合に、所有者等の同意により本市が緊急措置を講ずることができることを規定しています。

《実績》

平成 28 年 12 月末時点で、地域住民等から 192 件の空家に関する相談・通報があり、現地調査の結果、周辺に影響を及ぼすおそれがあると判断したもの（以下、「条例対象物件」という。）が 33 件となっています。

条例対象物件に対しては、その状況により所有者等へ指導や勧告等を実施し、16 件が解体等により問題解消に至っています。

条例対象物件には該当しない空家についても、所有者等に対する状況連絡や注意喚起等の実施により、51 件が自主的に解体等されています。

【条例に基づく措置件数（通算）】

指導：15 件、勧告：8 件、命令：1 件、行政代執行：1 件、緊急措置：2 件

②庁内連携による対応

雑草・樹木の繁茂や市道の通行者等への安全確保、火災予防等に関しては、庁内関係部署で連携し周辺住民や町内会等からの相談・通報に対応しています。

部 署	対応内容
環境業務課	雑草繁茂等による環境衛生の悪化
道路管理課	樹木の越境等による道路交通支障
消防本部予防課	火災予防や玄関未施錠等に対する侵入防止
住宅施設課	条例に基づく空家対策担当課
地域振興課	支所空家対策担当課 ※支所地域における道路交通支障等への対応は、支所関係課で連携

■その他

①情報発信・啓発

本市のホームページや市報により、維持管理などの情報発信・啓発に取り組んでいます。

《実績》

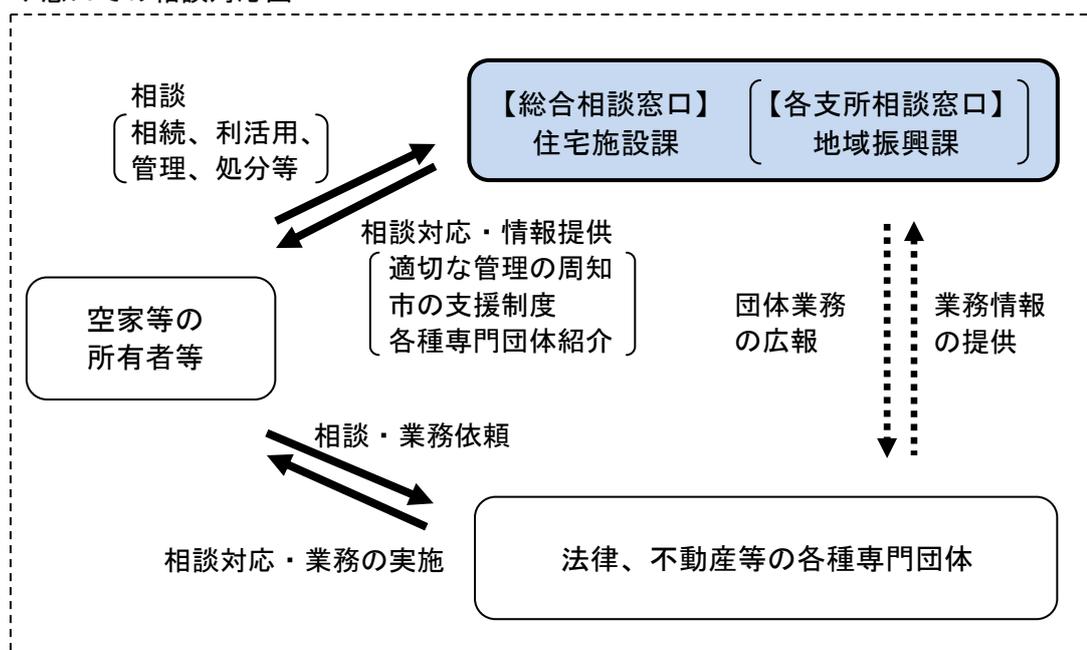
毎年、市政だよりに「空家の適正管理」及び「空き家バンク」に関する記事を掲載し、所有者等に対して空家の管理や活用の周知を行っています。

また、本市ホームページ内に「空き家バンク」及び「住まいの情報ながおか（ポータルサイト）」を公開し、空家や住まいに関する様々な情報を発信しています。

②相談対応

住宅施設課（総合相談窓口）及び各支所地域振興課において、窓口や電話での空家等に関する相談対応を実施しているほか、司法書士や不動産業界など各種専門団体と連携した相談会を開催しています。

◆窓口での相談対応図



《実績》

平成27年度から、関連団体の共催により「空家・持家活用無料相談会」を開催しており、売買や賃貸、相続等に関する相談に対応しています。

【関連団体】

新潟県司法書士会中越支部、新潟県行政書士会、新潟県土地家屋調査士会、関東信越税理士会長岡支部、(公社)新潟県宅地建物取引業協会、NPO すまいるらいふサポート、(株)大光銀行、(株)第四銀行、(株)北越銀行

【相談件数】

平成27年度：50件、平成28年度：51件（支所地域開催含む）

第3章 空家等対策の基本的な方針

第1節 所有者等の管理責任原則と行政対応に関する基本的な考え方

空家等については、法第3条で規定されているとおり、所有者等が適切に管理することが原則です。

その原則の徹底を図ってもなお、所有者等が管理責任を全うしない場合、本市は、当該空家等の状態や周辺環境への悪影響を勘案し、私有財産である空家等に対してどこまで関与するべきであるか判断したうえで、法及び条例に基づき適切な対応を図ります。

第2節 管理不全予防と利活用促進

本市は、空家等が管理不全となることを予防するため、現在居住中の住宅も含め、所有者等に対して相談対応や意識啓発等の取組を行うとともに、空家等の利活用・流通を促進するため、空き家バンク制度等の既存施策を推進しつつ、新たな経済的支援も視野に入れた総合的な施策を検討していきます。これらの取組の実施や施策の検討にあたっては、関連する法令や不動産等に関する幅広い知識・経験が必要となることから、庁内関係部署や民間関連団体との連携強化に取り組めます。

第3節 周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等への対応

本市は、空家等が市民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあると判断した場合には、法及び条例に基づき、空家等の所有者等に対し必要な措置を講じるほか、不特定多数の市民への危険を緊急に回避する必要があると認めるときは、条例又は民法に基づく緊急措置を検討し実施します。ただし、本市が行う緊急措置等による措置の範囲は、危険排除のための必要最低限の対応とします。

第4章 空家等対策の取組

空家等が発生する要因やそこから生じる課題には様々なものがあり、居住中の段階から空家化し管理不全に至るまでの各段階に応じた対応が必要となります。

◆空家等対策の取組概要

		管理不全予防	利活用促進	管理不全対応		
居住・使用中		相談対応、 所有者等への 意識啓発・ 情報提供	利活用・ 流通促進 [空き家 バンク、 住宅リ フォーム]	※検討 除却 支援 (利活用)		
空家等	適切管理				NPO・ 地域住民 等活用 [跡地活 用含む]	状況 連絡、 注意 喚起
	初期段階 (雑草・雪など)					
管理不全	中・後期段階 (建物損傷など)	空家等のデータベース整備	除却 支援 [危険 除去]			

第1節 相談対応

所有者等や市民からの空家等に関する相談の総合窓口を住宅施設課とします。また、地域に根ざした相談体制を構築するため、各支所においても、地域振興課を相談窓口とします。

それらの窓口において、管理不全な空家等の相談・情報提供を受けたときは、早急に現地調査を実施するとともに、登記、住民票、戸籍、固定資産税等に係る情報を活用し所有者等を調査のうえ、所有者等へ空家等の状況や必要な対応について連絡等を行います。また、問題の解決に専門的な知識を要する相談を受けたときは、適宜、法律等の専門団体を紹介します。

窓口での常時の相談対応のほか、所有者等による自主的な管理・活用・処分の促進を図るため、関係機関や関連団体等との連携により、居住中を含む所有者等向けの相談会等を開催します。相談会等の開催にあたっては、多くの相談者に来場してもらえるよう積極的なPRに努めます。

第2節 データベースの整備・活用

空家等の情報を一元管理するために、空家実態調査の結果を基に空家データベースを整備するとともに、本データベースを庁内関係部署間で共有し、連携して対策に取り組

みます。

なお、本データベースは、庁内関係部署のデータや地域から収集した情報等に基づき逐次更新します。また、空家等の実態に即した、できる限り正確な情報内容を維持するために、定期的にデータベース全体を更新し、所有者等の再確認も行いながら空家等の適切な管理について周知を図ります。

第3節 空家等の適切な管理に関する取組

(1) 意識啓発・情報提供

現に空家等を所有している所有者等に対して、本市のホームページや市報等の広報により、管理不全な空家等がもたらす悪影響や管理責任等の周知・注意喚起を行い、適切な管理がなされるよう意識啓発に取り組みます。

特に本市は、持家に居住する中高年の単身世帯や高齢者のみの世帯への予防的空家対策が今後の重要課題であると考えことから、将来相続することになる家族等も対象に、空家問題や利活用、相続手続、不動産管理等に関する意識啓発や情報提供を行います。

その一環として、関連団体や金融機関と連携した説明会や相談会を実施し、居住する持家の次世代への引き継ぎや利活用促進のための啓発を行います。

(2) 民間関連団体による空家管理代行業務の普及促進

本市は、遠隔地に居住する所有者等における負担軽減を目的に、民間関連団体に対し、空家等の管理を所有者等に代行して行う事業システムの構築及びそれに基づく管理代行業務の普及を促します。

第4節 空家等の利活用に関する取組

地域活力の維持・向上を図るため、管理不全対策だけでなく、地域資源としての空家等の利活用に取り組みます。

また、空家等を除却した跡地についても、管理不全の空き地に関する問題が生じるおそれがあることから、跡地の利活用促進に取り組みます。

(1) 空き家バンク制度の継続と物件登録促進施策の検討

空き家バンク制度については、開始以来、空家等の流通促進に一定の成果をあげていることから、今後も制度を継続していきます。

さらに制度の利用が拡大し空家等の流通が図られるよう、平成28年度より実施した「空き家バンク登録促進モデル事業」を継続するとともに、新たな施策を検討します。

(2) 住宅リフォーム支援事業による住宅ストック良質化の促進

引き続き、住宅リフォーム支援事業により、既存住宅ストックの良質化に向けた長

寿命化や省エネ化等のリフォームを促進します。

(3) 跡地の利活用促進の観点による空家等の除却に対する支援

老朽化で腐朽・破損が進み利活用できない空家等については、周辺に悪影響を及ぼさないよう指導等を行うとともに、建替を含め跡地の利活用のため、除却に向けて誘導することが重要です。

このため、所有者等や跡地の利活用を行おうとする者に対し情報提供や助言を実施するとともに、老朽化した空家等の除却費用の助成等について検討を進めます。

(4) 跡地の公共的利活用に対する支援

空家等の除却後の土地は、所有者等の状況によっては適切に管理されないおそれもあるため、周辺の生活環境の保全上、空家等と同様にその対策が必要であることから、本市は、跡地の周辺自治会等が、その跡地を地域活動など公共的に利活用する場合に対する支援を検討します。

第5節 管理不全な空家等への対応

(1) 特定空家等の認定

管理不全な空家等を特定空家等と認めるかどうかの判断については、「長岡市特定空家等認定基準」を定め、現地調査のうえ庁内関係部署等と協議するとともに、必要により有識者による第三者で構成する組織（「空家等対策協議会（仮称）」という。（注²））の意見を参考に認定します。

(2) 認定後の特定空家等に対する措置の流れ

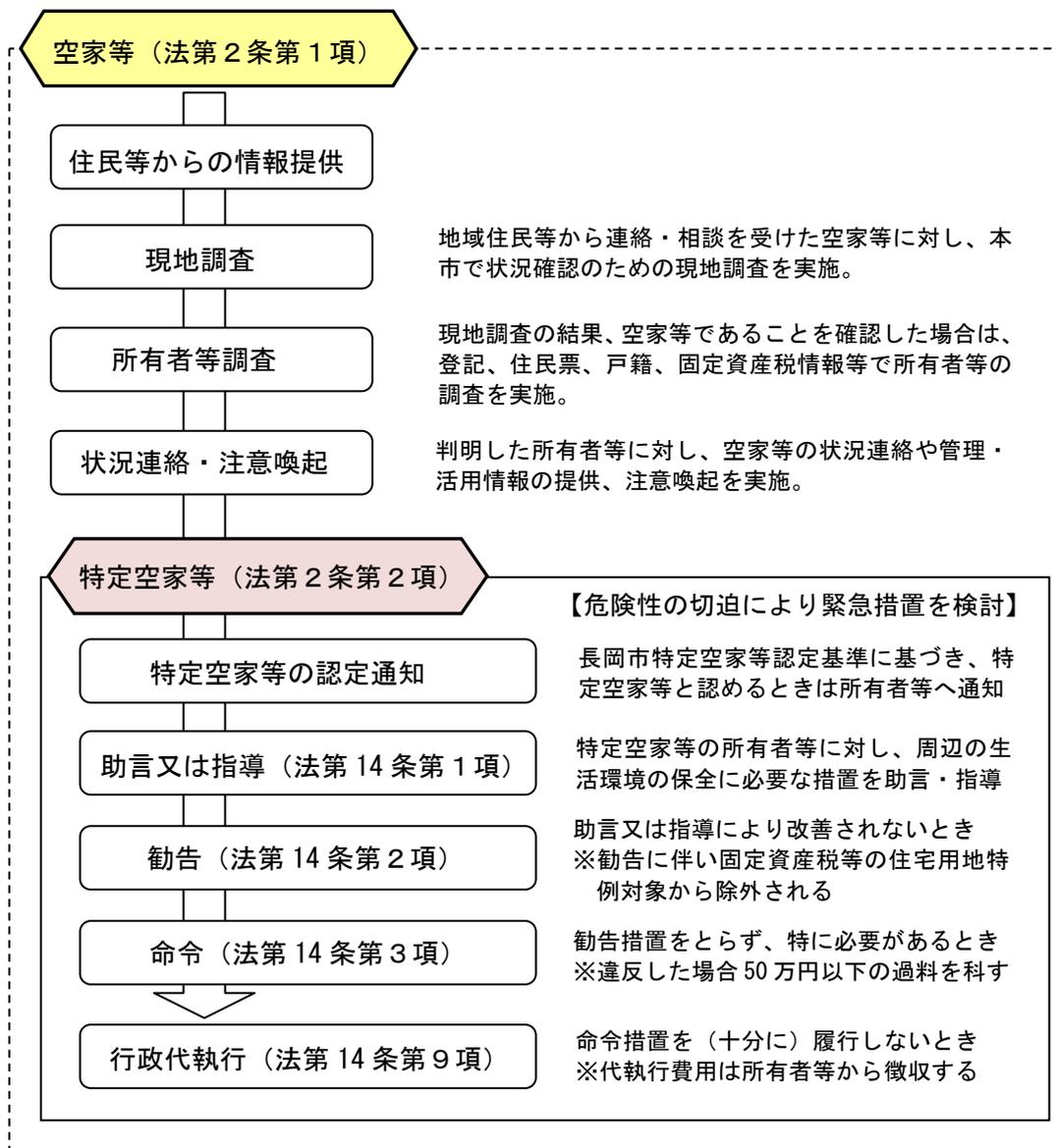
本市が、空家等を特定空家等と認めたときは、所有者等に対し認定したことを通知するとともに、法の規定に基づき、速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

助言又は指導によって状態が改善されないと認めるときは、法の規定に基づき、適切に勧告を行います。なお、勧告の実施については、事前に庁内関係部署等との相談・協議を行うとともに、空家等対策協議会（仮称）の意見を参考に、改善に要する相当な猶予期間を付して実施します。

以上の行政指導によって改善されない場合は、行政処分（命令、行政代執行）を行うことを検討します。その場合、所有者等の資力不足等により行政代執行の措置費用の回収が困難なケースが多いと想定されることや、行政が対応することにより所有者等が管理責任を果たさない、いわゆるモラルハザード（倫理の欠如）の問題を引き起こすおそれがあることを十分考慮したうえで対応するものとします。

(注²) 空家等対策協議会（仮称）は、法第7条に規定する協議会に該当するものではありません。

◆措置等フロー図



参考：固定資産税等の住宅用地特例

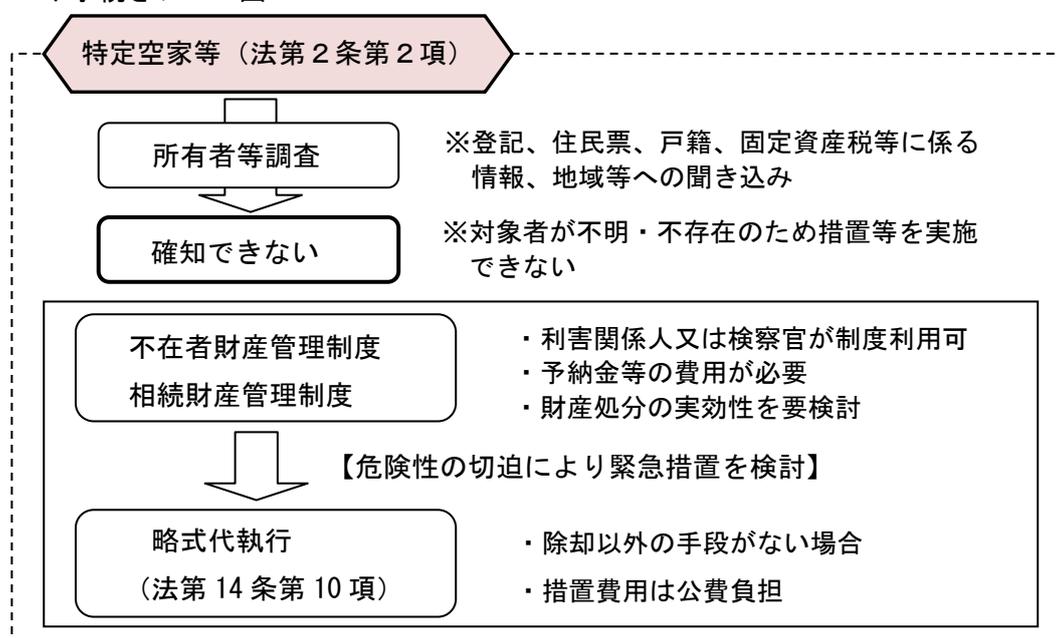
	小規模住宅用地 (200 m ² 以下)	一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額
都市計画税の 課税標準	1/3 に減額	2/3 に減額

■所有者等を確認できない場合

登記、住民票、戸籍、固定資産税等に係る情報を活用した所有者等の調査及び地域からの情報収集を尽くしても所有者等を確認できない（所在不明、相続人不存在）場合は、悪影響を取り除くことの緊急性や公益性等を十分に考慮し、民法の規定に基づく緊急措置による安全性の確保や、財産管理制度による空家等の処分を検討します。

これらの検討の結果、当該空家等を除却する以外の手段がない場合は、法第 14 条第 10 項による略式代執行の実施を検討します。ただし、略式代執行に要する費用は公費負担となるため、その実施の是非については慎重に判断します。

◆手続きフロー図



(3) 緊急措置

特定空家等による不特定多数の市民等に対する危険を緊急に回避する必要があると認めるときは、条例、民法の規定に基づき緊急措置を実施します。

本緊急措置に要する費用については、所有者等へ請求し回収に努めるものとします。

■条例に基づく緊急措置

条例第 12 条に規定する「緊急安全代行措置」により、所有者等の同意を得て安全確保のための措置を講じます。

■民法に基づく緊急措置

民法 697 条「事務管理」及び 698 条「緊急事務管理」の規定に基づき、安全確保のための措置を講じます。

(4) 危険除去の観点による空家等の除却に対する支援

特定空家等が周辺に危険を及ぼすことを防止するため、除却費用の助成を行うことが考えられます。こうした危険除去の観点からの除却費助成は、更地化に伴い固定資産税等の住宅用地特例がなくなることによる早期除却への躊躇を緩和する効果が期待される一方、助成が受けられる危険な状態になるまで故意に管理を実施しないといった倫理の欠如を招くおそれがあります。

したがって、危険除去の観点からの除却費助成については、生活環境の保全という公益性上の効果、財政負担の程度、倫理の欠如問題の防止などを多面的に考慮しながら、制度の在り方を検討していきます。

(5) 主な各種法令による対応

法律名	建築基準法	道路法	災害救助法	火災予防条例	民法
条 項	9条 10条3,4項	43,44,71条	2,13条	24条	697,698条 ----- 25,952条
種 別	措置命令	措置命令	救助	措置指導	民事上の行為
対 象	①違反建築物 ②現に著しく保 安上危険な既存 不適格建造物	①みだりに道路 に物件を堆積 ②交通に支障・危 険を及ぼすおそ れ	管理者が不明や 自己の資力で除 雪できない場合 で、倒壊等による 隣家被害のおそ れ	①屋外の火災予 防上の危険と認 める物件 ②玄関、開口部等 未施錠等	通行人等、周辺 への被害のお それ
内 容	建築物の除去・修 繕等	①違法放置物件 の除去 ②危険防止のた めに必要な措置	救助法を適用し、 障害物の除去と して除雪が可能 ※法適用のため の積雪基準あり	①屋外に放置さ れた燃焼のおそ れのある物件の 除去等 ②侵入防止のた めに必要な措置	危険箇所等を 改善するため の管理 ----- 当該空家等を 管理・清算する 財産管理人の 選任申立
行政代執行 を行う要件	①命令した措置 が講じられない ②過失なく所有 者等を確知でき ず、放置すること が著しく公益に 反する	①命令した措置 が講じられない ②過失なく所有 者等を確知でき ない ③悪質な違反者			

第5章 対策の推進

第1節 実施体制

空家等対策を効果的に進めるため、庁内関係部署で構成する組織（「庁内連携会議」という。）により情報交換を行いながら、各案件に応じた適切な対応を実施します。

さらに、不動産業界、NPO、高等教育機関、各種団体等との連携を図り、多様かつ専門的な問題に対応できるよう取り組みます。

また、特定空家等を認定する際に疑義が生じるおそれがある場合や行政処分を実施する場合には、空家等対策協議会（仮称）の意見を聴くなど、法による手続きを慎重に実施するものとします。

◆庁内連携会議構成部署

本庁	都市整備部	都市計画課	都市計画全般
		都市開発課	建築基準法
	環境部	環境業務課	環境衛生
	土木部	道路管理課	道路管理者
	財務部	資産税課	固定資産税 (課税、所有者情報)
	総務部	庶務課	法規
	危機管理防災本部		
消防本部		予防課	火災予防
支所		地域振興課	支所空家対策担当課
(事務局)	都市整備部	住宅施設課	空家対策担当課

第2節 進捗管理と効果検証

本計画を実効あるものとするため、計画に基づく施策の進捗と効果を検証するとともに、その結果や社会経済情勢の変化等を踏まえ、適宜見直すものとします。

第3節 立地適正化計画との連携

本市における総合的かつ計画的な空家等対策を推進するためには、本市都市計画との連携が重要です。

現在、本市では、平成28年度中に長岡市立地適正化計画を策定する予定であり、計画の中で設定する各地域の居住誘導区域においては、空家等の利活用を重点的に推進するなど、居住誘導区域設定の趣旨を鑑みた政策展開を検討していきます。