

資 料 編

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

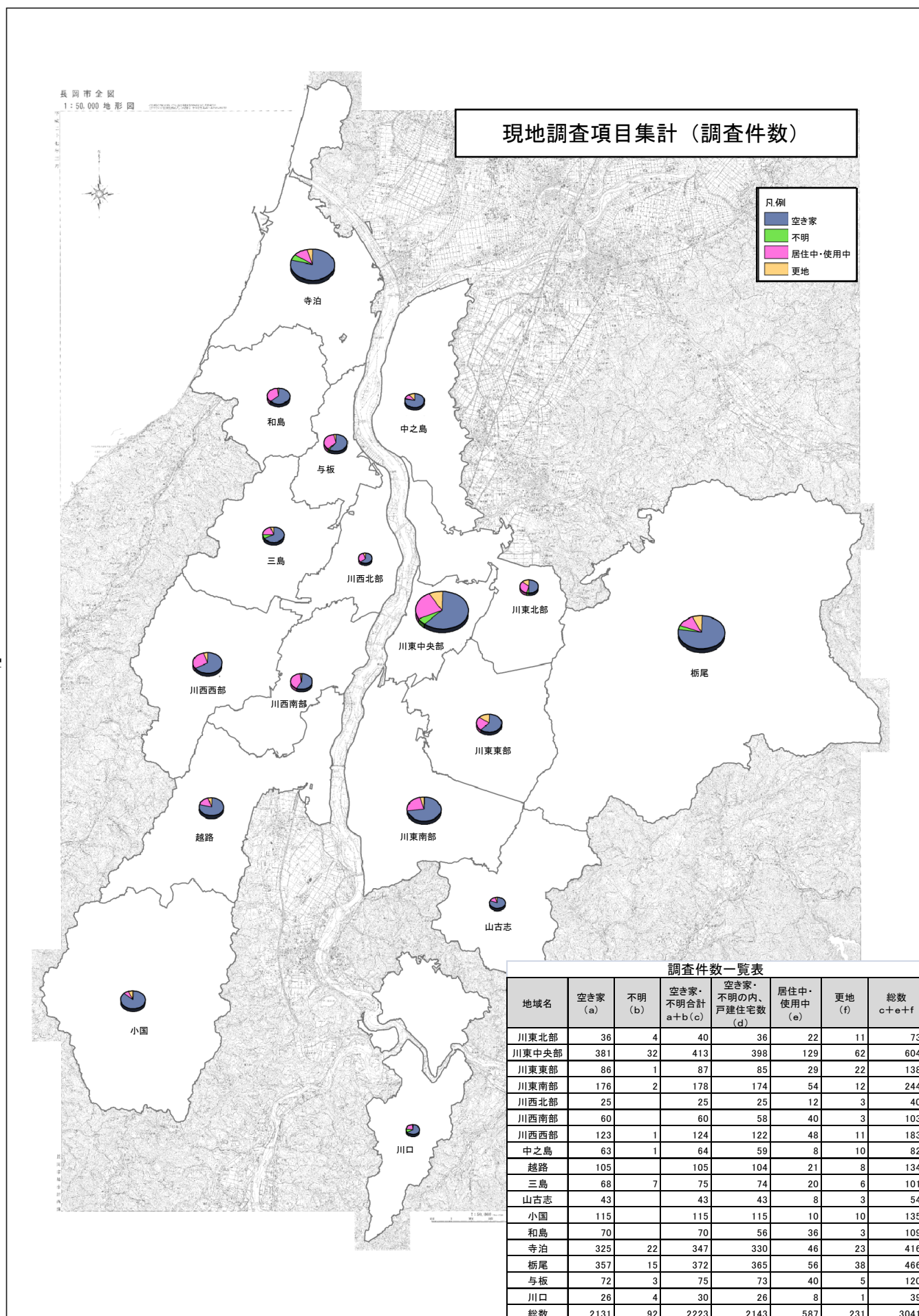
1 空家実態調査結果

調査結果の集計

調査結果は地域別に集計した。地域は「長岡市都市計画マスタープラン」の地域別構想に合わせ以下のとおりとした。

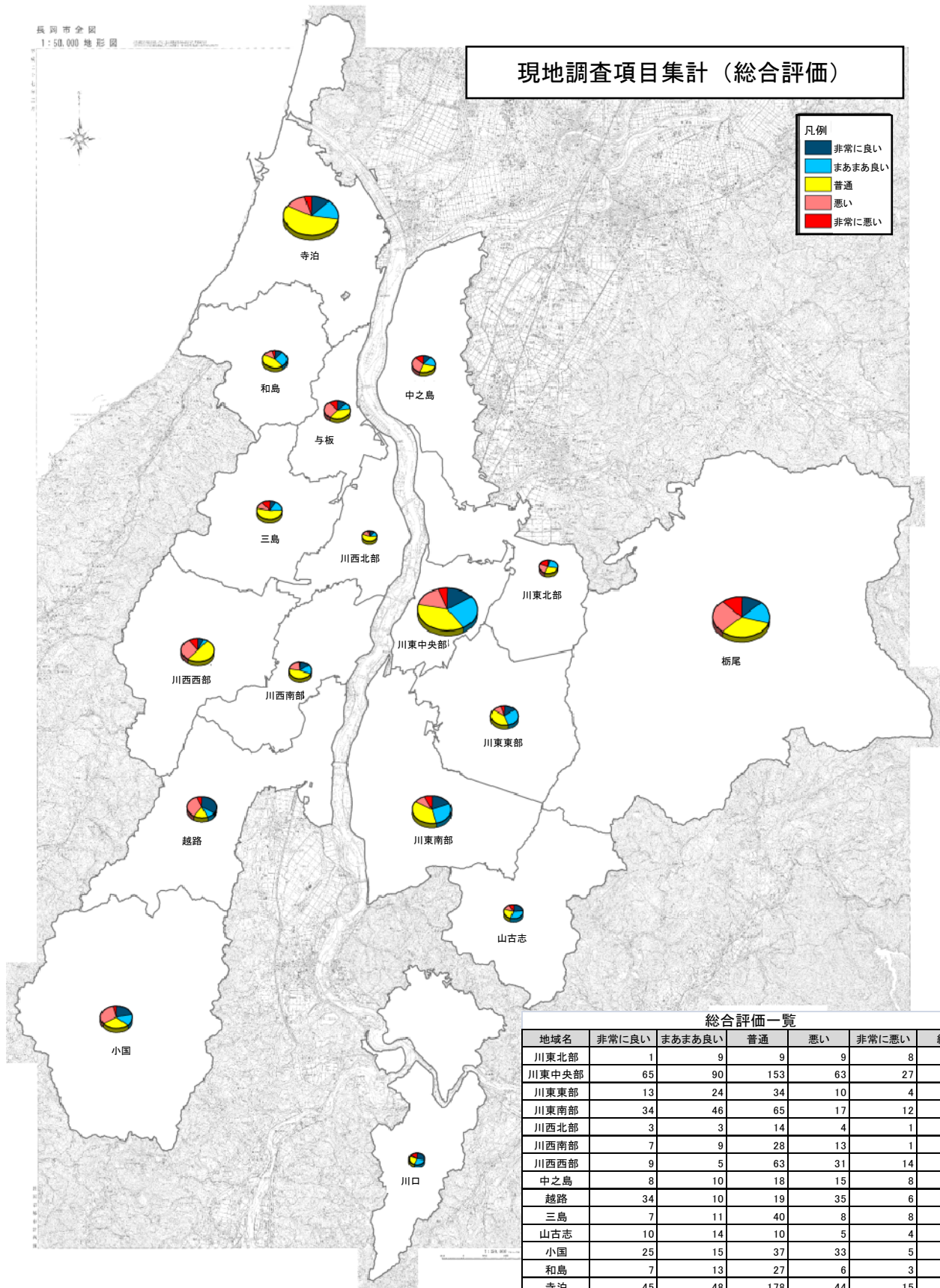
地域名	該当地区名
川東北部	下川西(脇川新田)、黒条、山本、新組、栖吉(乙吉)
川東中央部	阪之上、四郎丸、新町、神田、千手、川崎、川崎東、中島、表町、富曽亀、豊田(土合)
川東東部	山通、四郎丸(長倉)、栖吉、豊田
川東南部	宮内、十日町、太田、六日市
川西北部	王寺川、下川西、上川西、福戸
川西南部	希望が丘、深才、大島、日越
川西西部	関原、宮本、青葉台、大積
中之島	中之島
越路	越路
三島	三島
山古志	山古志
小国	小国
和島	和島
寺泊	寺泊
栃尾	栃尾
与板	与板
川口	川口

(1) 現地調査結果



長岡市全図
1:50,000 地形図

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
川東南部	13	24	34	10	4	85
川東西部	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

調査件数

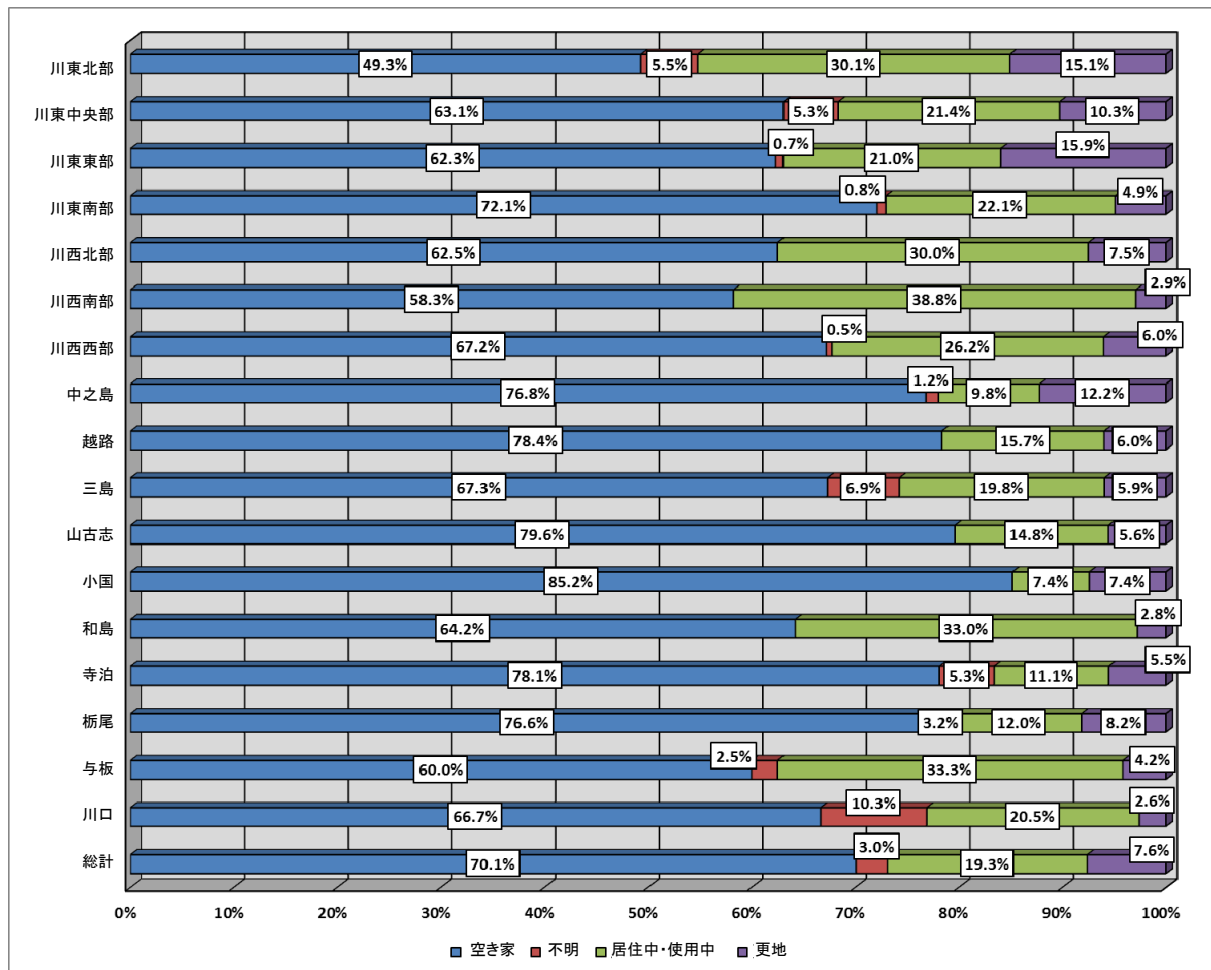
空き家と思われる件数は全体の 70.1%

調査件数 3,041 件のうち、「空き家」と判断されたのは 2,131 件であり、判断の付かなかった「不明」を合わせると 2,223 件であった。そのうち、一戸建住宅の空き家及び不明の合計は 2,143 件であった。以降、一戸建住宅の空き家・不明 2,143 件について集計する。

表 1.1 空き家判断項目

地域別	空き家		不明		居住中・使用中	更地	総計
	住宅	住宅	住宅	住宅			
川東北部	36	33	4	3	22	11	73
川東中央部	381	369	32	29	129	62	604
川東東部	86	85	1		29	22	138
川東南部	176	174	2		54	12	244
川西北部	25	25			12	3	40
川西南部	60	58			40	3	103
川西西部	123	122	1		48	11	183
中之島	63	59	1		8	10	82
越路	105	104			21	8	134
三島	68	68	7	6	20	6	101
山古志	43	43			8	3	54
小国	115	115			10	10	135
和島	70	56			36	3	109
寺泊	325	309	22	21	46	23	416
栃尾	357	352	15	13	56	38	466
与板	72	70	3	3	40	5	120
川口	26	26	4		8	1	39
総計	2131	2068	92	75	587	231	3041
空き家・不明計				2143			2223

図 1.1 空き家判断項目



売却・賃貸表示の有無

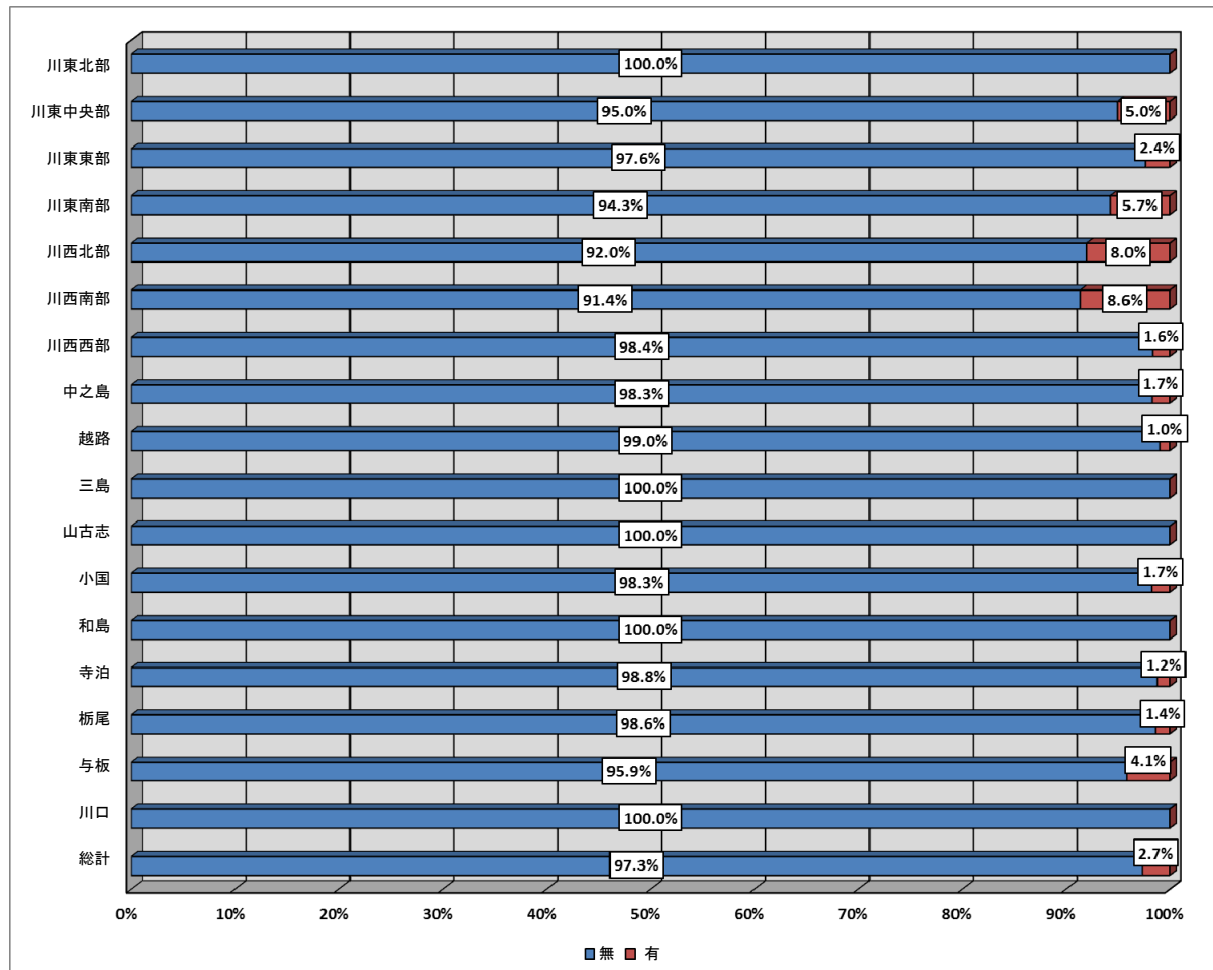
売却・賃貸表示のある空き家は全体の 2.7%

一戸建住宅の空き家・不明 2,143 件のうち、売却・賃貸物件であることを確認できたのは 57 件であった。

表 1.2 売却・賃貸表示の有無

地域別	無	有	総計
川東北部	36		36
川東中央部	378	20	398
川東東部	83	2	85
川東南部	164	10	174
川西北部	23	2	25
川西南部	53	5	58
川西西部	120	2	122
中之島	58	1	59
越路	103	1	104
三島	74		74
山古志	43		43
小国	113	2	115
和島	56		56
寺泊	326	4	330
栃尾	360	5	365
与板	70	3	73
川口	26		26
総計	2086	57	2143

図 1.2 売却・賃貸表示の有無



物件の構造

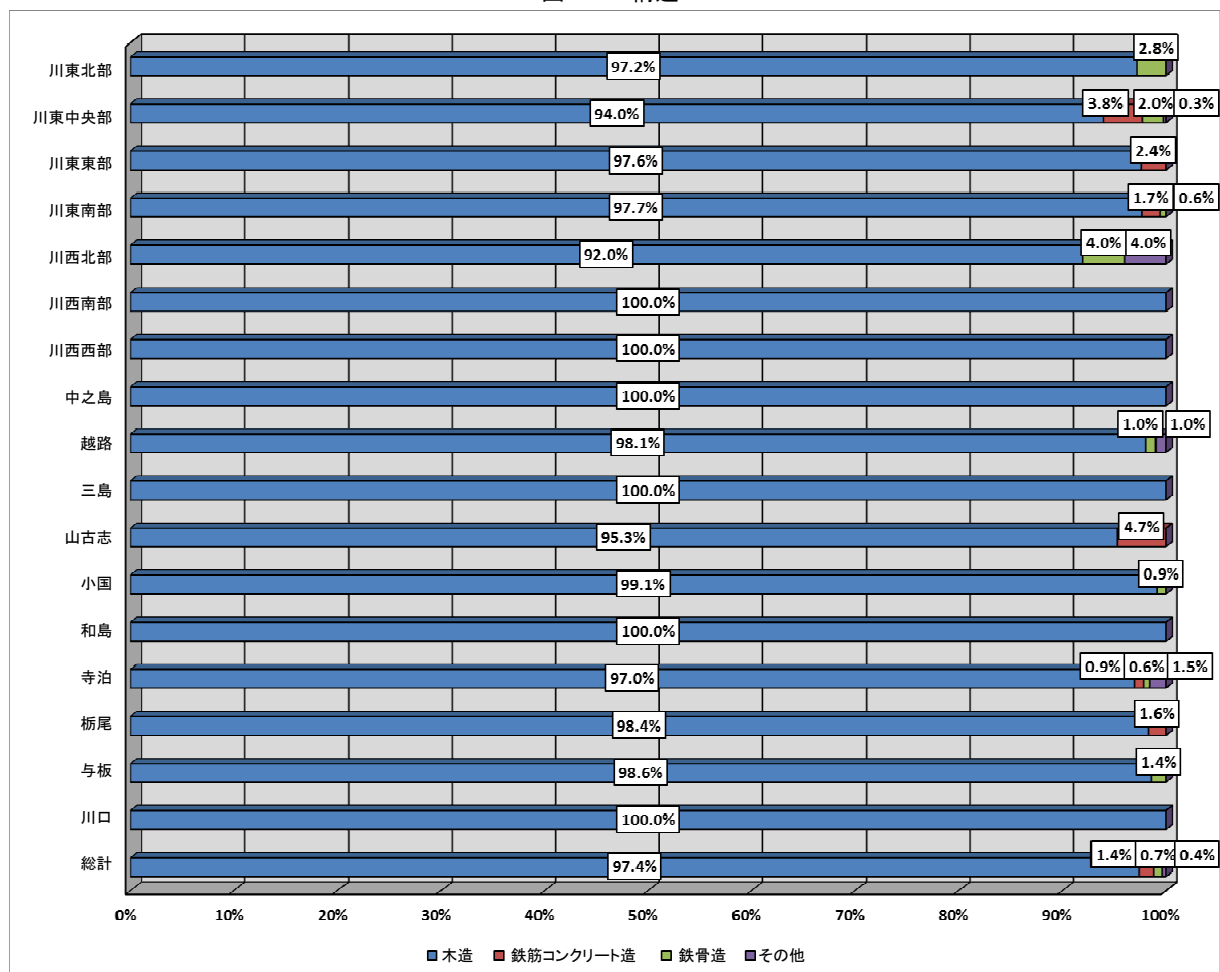
構造が「木造」の空き家は全体の 97.4%

2,143 件のうち、2,088 件が木造建物であった。その他は軽量鉄骨造等。

表 1.3 構造

地域別	木造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	その他	総計
川東北部	35		1		36
川東中央部	374	15	8	1	398
川東東部	83	2			85
川東南部	170	3	1		174
川西北部	23		1	1	25
川西南部	58				58
川西西部	122				122
中之島	59				59
越路	102		1	1	104
三島	74				74
山古志	41	2			43
小国	114		1		115
和島	56				56
寺泊	320	3	2	5	330
栃尾	359	6			365
与板	72		1		73
川口	26				26
総計	2088	31	16	8	2143

図 1.3 構造



周辺への影響の有無

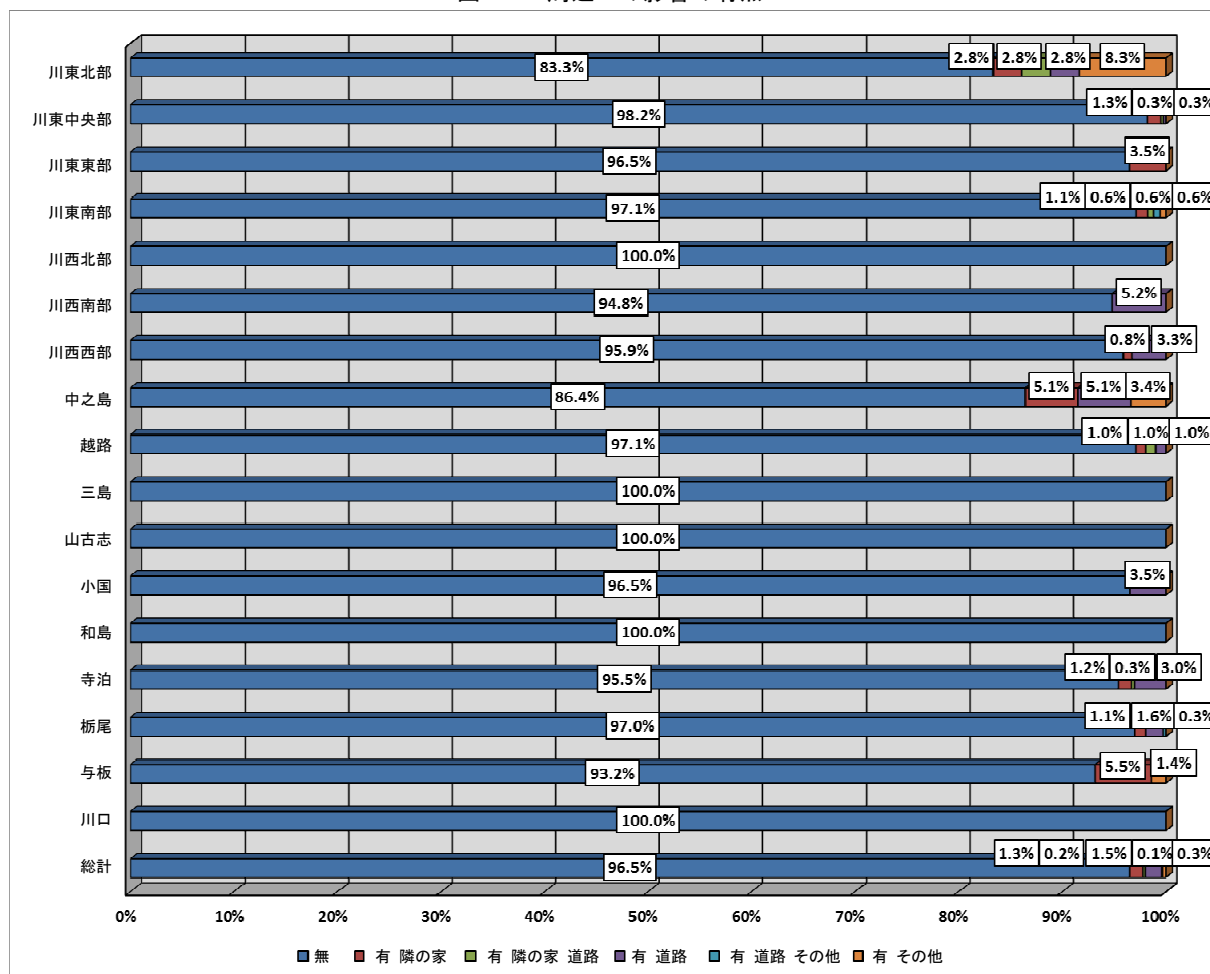
周辺への影響が想定される空き家は全体の 3.5%

建物が道路等へ接近していることにより、周辺への影響が想定される空き家は 75 件確認された。
影響の範囲としては「道路」が最も多く、次いで「隣の家」であった。

表 1.4 周辺への影響の有無

地域別	無	有 隣の家	有 隣の家 道路	有 道路	有 道路 その他	有 その他	総計
川東北部	30	1	1	1		3	36
川東中央部	391	5	1	1			398
川東東部	82	3					85
川東南部	169	2	1		1	1	174
川西北部	25						25
川西南部	55			3			58
川西西部	117	1		4			122
中之島	51	3		3		2	59
越路	101	1	1	1			104
三島	74						74
山古志	43						43
小国	111			4			115
和島	56						56
寺泊	315	4	1	10			330
栃尾	354	4		6	1		365
与板	68	4				1	73
川口	26						26
総計	2068	28	5	33	2	7	2143

図 1.4 周辺への影響の有無



総合評価

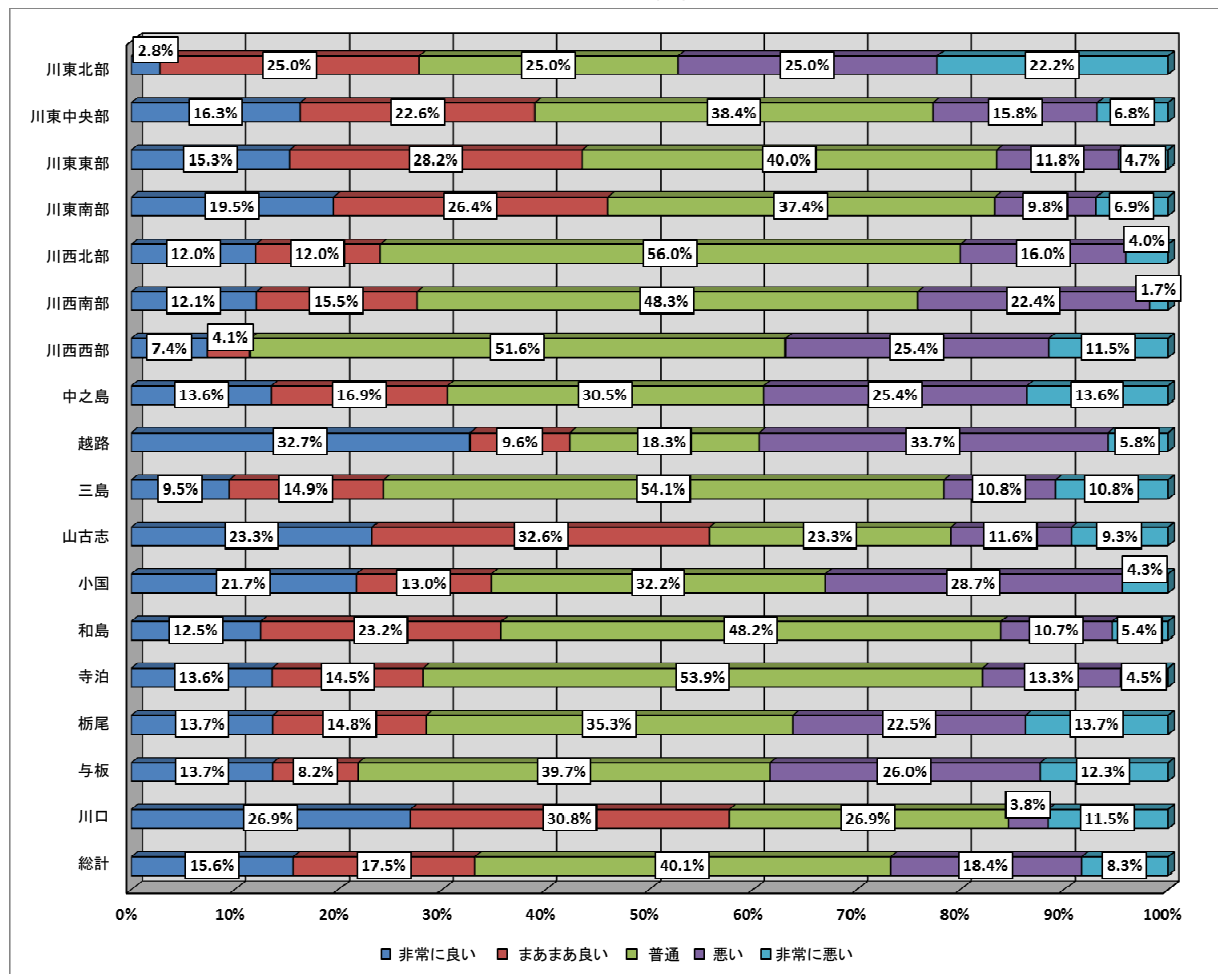
「悪い」と「非常に悪い」を合わせると全体の 26.7%

建物と敷地の状態について、5段階の総合評価を行った結果、「悪い」及び「非常に悪い」と判断された空き家は 573 (395+178) 件であった。

表 1.5 総合評価

地域別	非常に良い	まあまあ良い	普通	悪い	非常に悪い	総計
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
総計	335	375	860	395	178	2143

図 1.5 総合評価



(2) アンケート調査結果

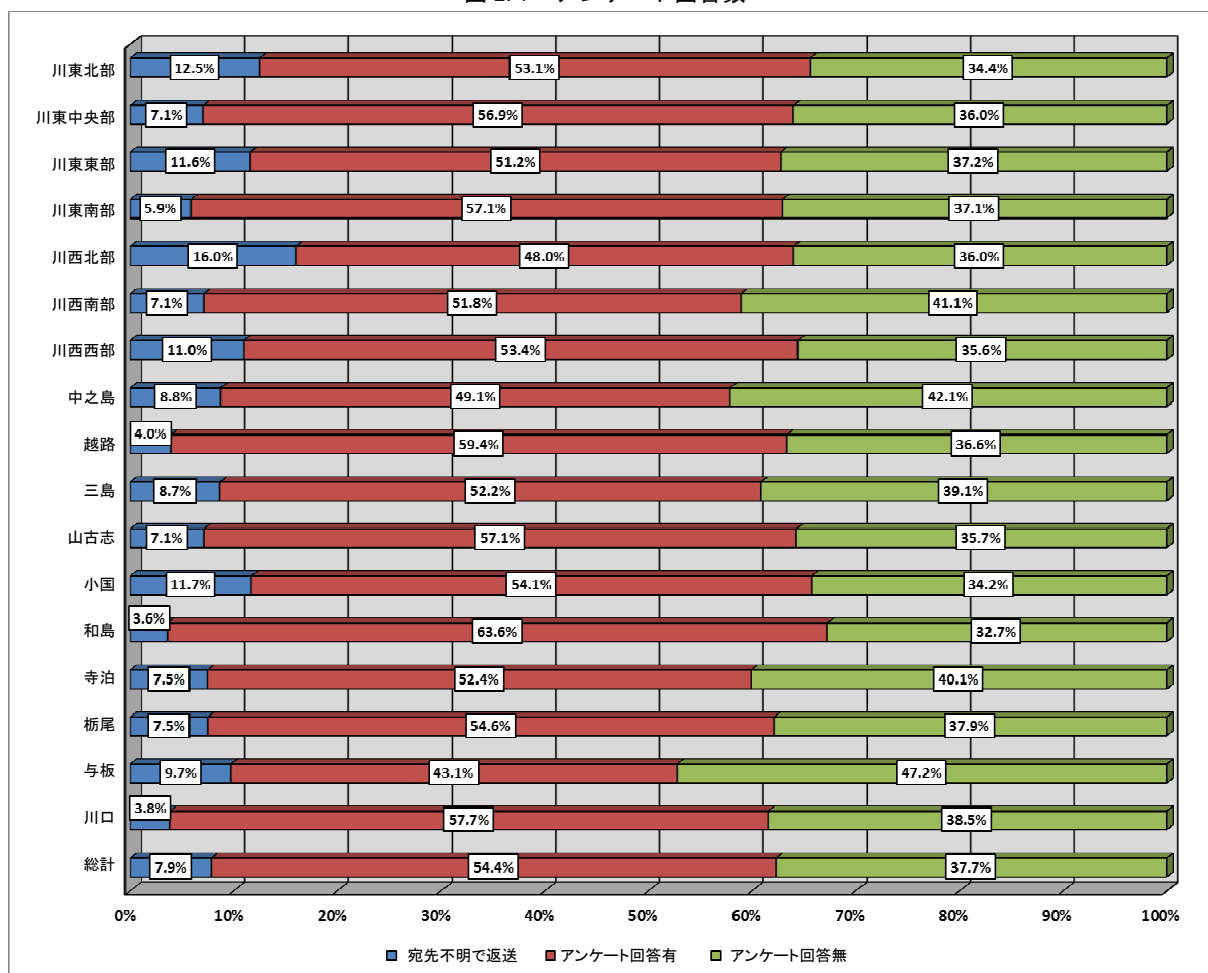
全体の 54.4%の回答があった

現地調査において空き家と思われる一戸建住宅のうち、固定資産課税情報により所有者等を確認できた 2,083 件についてアンケート調査を実施し、1,134 件の回答を得た。

表 2.1 アンケート回答数

地域別	アンケート 配布数	宛先不明 で返送	アンケート 回答数
川東北部	32	4	17
川東中央部	397	28	226
川東東部	86	10	44
川東南部	170	10	97
川西北部	25	4	12
川西南部	56	4	29
川西西部	118	13	63
中之島	57	5	28
越路	101	4	60
三島	69	6	36
山古志	42	3	24
小国	111	13	60
和島	55	2	35
寺泊	307	23	161
栃尾	359	27	196
与板	72	7	31
川口	26	1	15
総計	2083	164	1134

図 2.1 アンケート回答数



問：回答者はどなたですか。

- ①所有者 ②所有者の親族（配偶者・親・子・孫・親戚） ③親族ではない管理者
④親族ではない使用者 ⑤その他（ ）

「所有者」が最も多く全体の 71.2%

所有者自身による回答は全体で 719 件であった。②「所有者の親族」と回答した 271 件のうち、「子」が 152 件であった。その他は施設の職員や会社の人等。

表 2.2 アンケート回答者

問2	①所有者	②所有者の親族	③親族ではない管理者	⑤その他	総計
川東北部	13	1			14
川東中央部	147	49	1	2	199
川東東部	28	12			40
川東南部	59	25	1	1	86
川西北部	6	4		1	11
川西南部	17	6	1	1	25
川西部	38	18			56
中之島	18	10			28
越路	38	18		1	57
三島	20	7		2	29
山古志	14	6			20
小国	37	17		2	56
和島	32	2		1	35
寺泊	100	36		1	137
栃尾	125	43	2	3	173
与板	15	14			29
川口	12	3			15
総計	719	271	5	15	1010

図 2.2 アンケート回答者

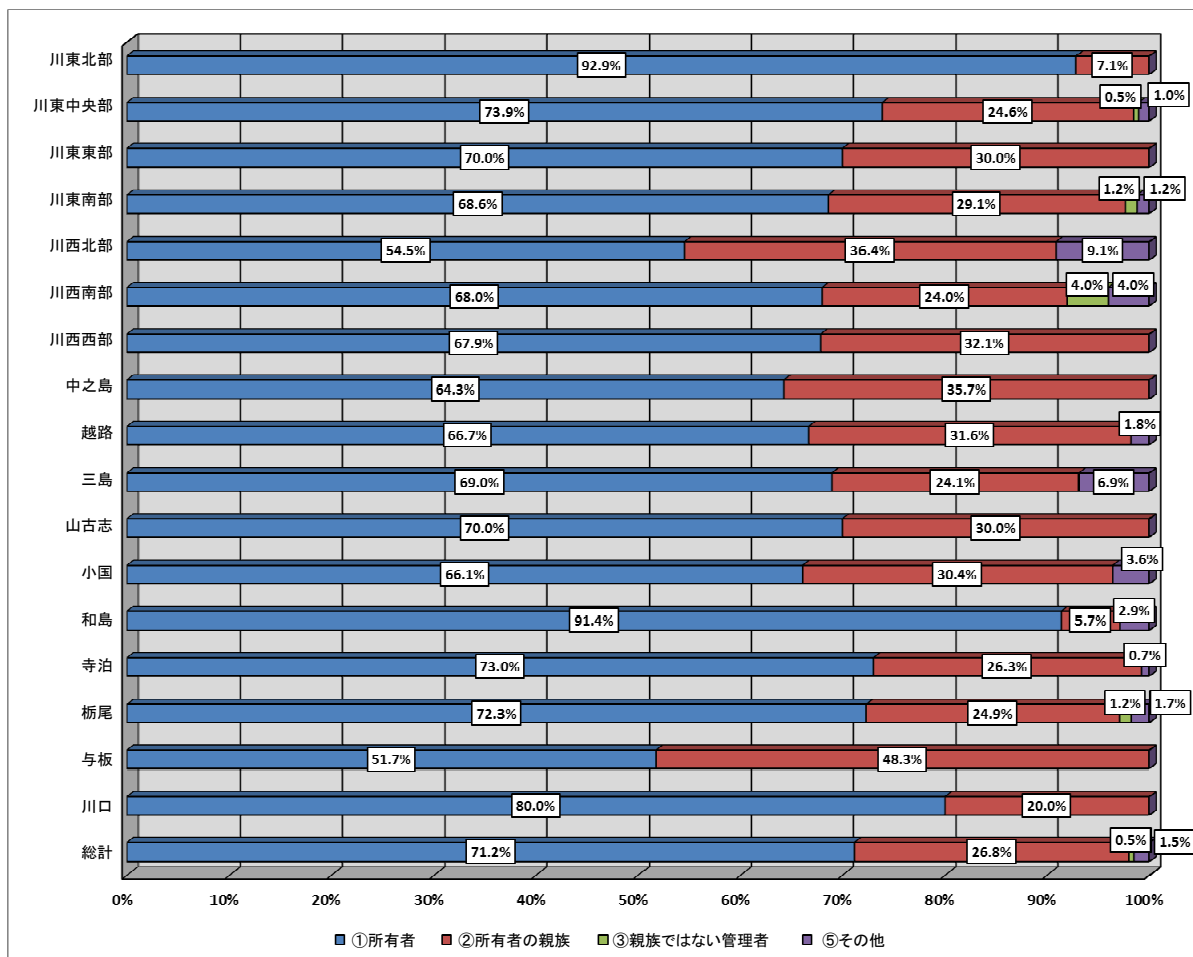
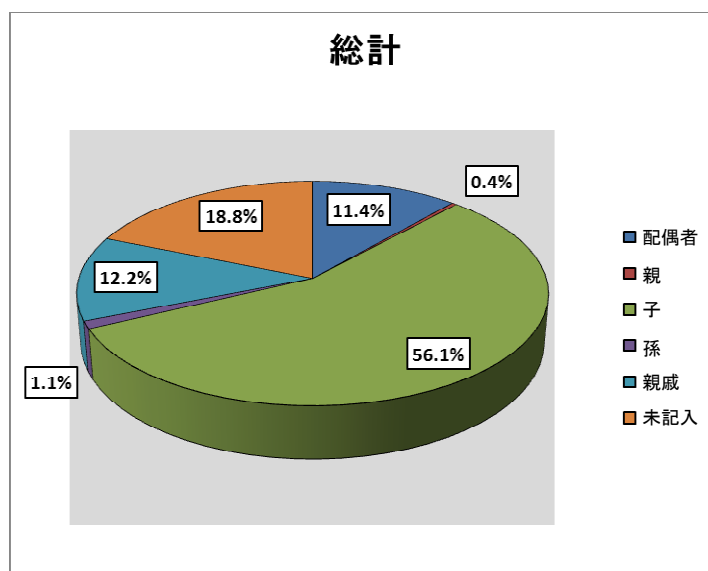


表 2.3 ②親族の内訳

問2②	配偶者	親	子	孫	親戚	未記入	総計
川東北部			1				1
川東中央部	6		27		6	10	49
川東東部	2		3		3	4	12
川東南部	1		20			4	25
川西北部			4				4
川西南部			5			1	6
川西部	2		10		2	4	18
中之島	1		4	2	1	2	10
越路	1	1	10		3	3	18
三島	2		3			2	7
山古志	1		3		2		6
小国	2		14			1	17
和島			1		1		2
寺泊	5		18		7	6	36
栃尾	5		19	1	7	11	43
与板	3		9		1	1	14
川口			1			2	3
総計	31	1	152	3	33	51	271

図 2.3 ②親族の内訳



問：回答者の年齢をお伺いします。

① 20代以下 ② 30代 ③ 40代 ④ 50代 ⑤ 60代 ⑥ 70代以上

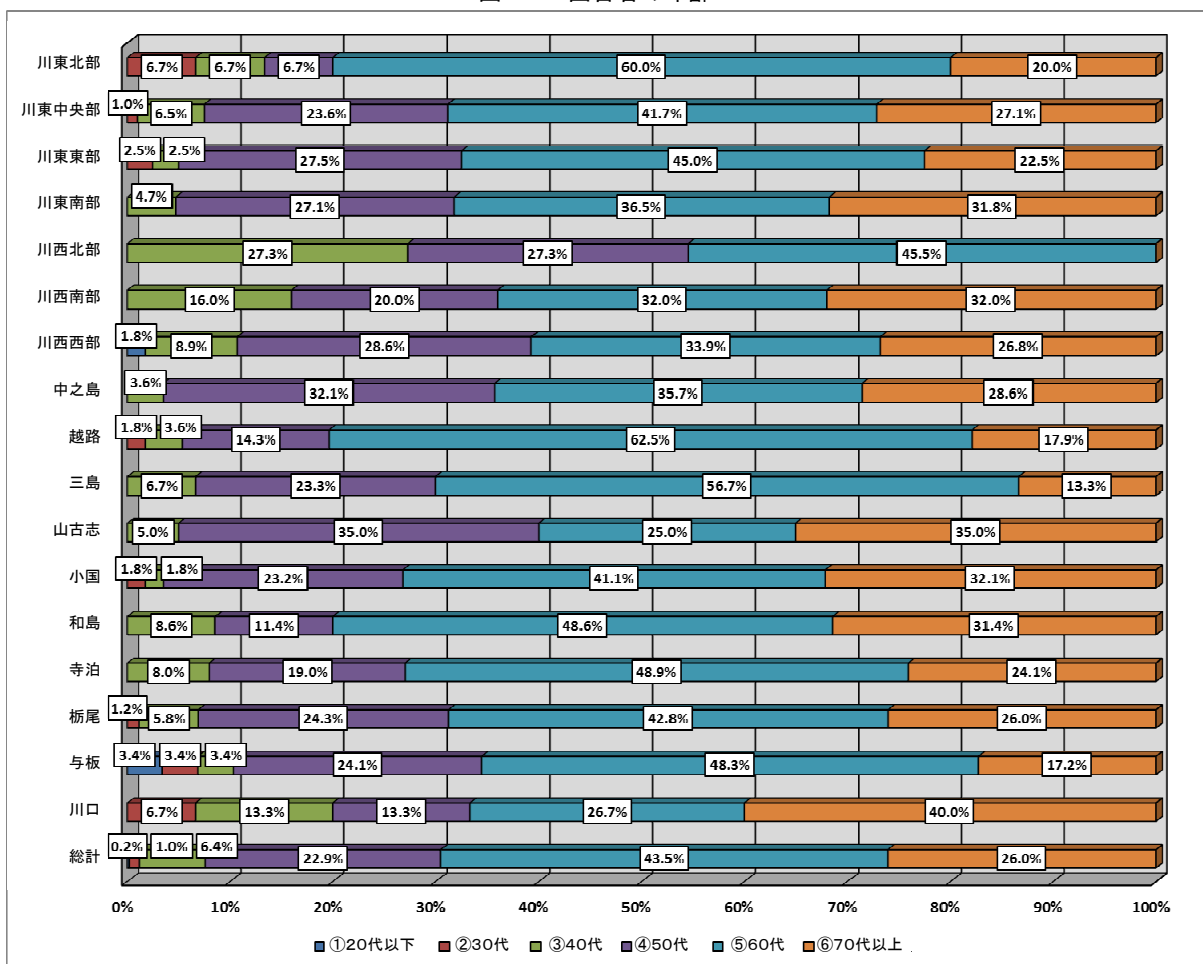
「60代以上」が全体の 69.5%

回答のあった 1,010 件のうち、「60代以上」の回答者が 702(439+263)件であった。

表 2.4 回答者の年齢

問3	①20代以下	②30代	③40代	④50代	⑤60代	⑥70代以上	総計
川東北部		1	1	1	9	3	15
川東中央部		2	13	47	83	54	199
川東東部		1	1	11	18	9	40
川東南部			4	23	31	27	85
川西北部			3	3	5		11
川西南部			4	5	8	8	25
川西西部	1		5	16	19	15	56
中之島			1	9	10	8	28
越路		1	2	8	35	10	56
三島			2	7	17	4	30
山古志			1	7	5	7	20
小国		1	1	13	23	18	56
和島			3	4	17	11	35
寺泊			11	26	67	33	137
栃尾		2	10	42	74	45	173
与板	1	1	1	7	14	5	29
川口		1	2	2	4	6	15
総計	2	10	65	231	439	263	1010

図 2.4 回答者の年齢



①自己居住用に建築・購入した ②相続した ③別荘用に建築・購入した
④賃貸用に建築・購入した ⑤その他（ ）

建築・購入した建物と比較すると、「相続した」建物である割合が高く 623 件であった。その他は贈与等。

問5	①自己居住用に建築・購入した	②相続した	③別荘用に建築・購入した	④賃貸用に建築・購入した	⑤その他	総計
川東北		10			5	15
川東中央	46	130		8	12	196
川東東部	15	20		1	2	38
川東南部	33	47	1	2	1	84
川西北部	3	7				10
川西南部	7	12		2	4	25
川西部	14	35	3	1		53
中之島	8	16		1	3	28
越路	10	40			2	52
三島	8	19			2	29
山古志	5	11			3	19
小国	14	33	3		5	55
和島	7	25			2	34
寺泊	35	85	6		8	134
栃尾	43	107		4	15	169
与板	9	18		1	1	29
川口	5	8	2			15
総計	262	623	15	20	65	985

地域	①自己居住用に建築・購入した	②相続した	③別荘用に建築・購入した	④賃貸用に建築・購入した	⑤その他
川東北	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%
川東中央	23.5%	66.3%	4.1%	6.1%	0.0%
川東東	39.5%	52.6%	2.6%	5.3%	0.0%
川東南	39.3%	56.0%	1.2%	2.4%	1.2%
川西北	30.0%	70.0%	0.0%	0.0%	0.0%
川西南	28.0%	48.0%	8.0%	16.0%	0.0%
川西	26.4%	66.0%	5.7%	1.9%	0.0%
中之島	28.6%	57.1%	3.6%	10.7%	0.0%
越路	19.2%	76.9%	3.8%	0.0%	0.0%
三島	27.6%	65.5%	6.9%	0.0%	0.0%
山古志	26.3%	57.9%	15.8%	0.0%	0.0%
小国	25.5%	60.0%	5.5%	9.1%	0.0%
和島	20.6%	73.5%	5.9%	0.0%	0.0%
寺泊	26.1%	63.4%	4.5%	6.0%	0.0%
栃尾	25.4%	63.3%	2.4%	8.9%	0.0%
与板	31.0%	62.1%	3.4%	3.4%	0.0%
川口	33.3%	53.3%	13.3%	0.0%	0.0%
総計	26.6%	63.2%	1.5%	2.0%	6.6%

問：空き家となっている場合、最後に住んでいた方はどなたですか。

- ①所有者 ②所有者の親 ③所有者の子 ④所有者の親・子以外の親族 ⑤借家人
⑥その他の人 ⑦別荘等のため、住んでいた者はいない

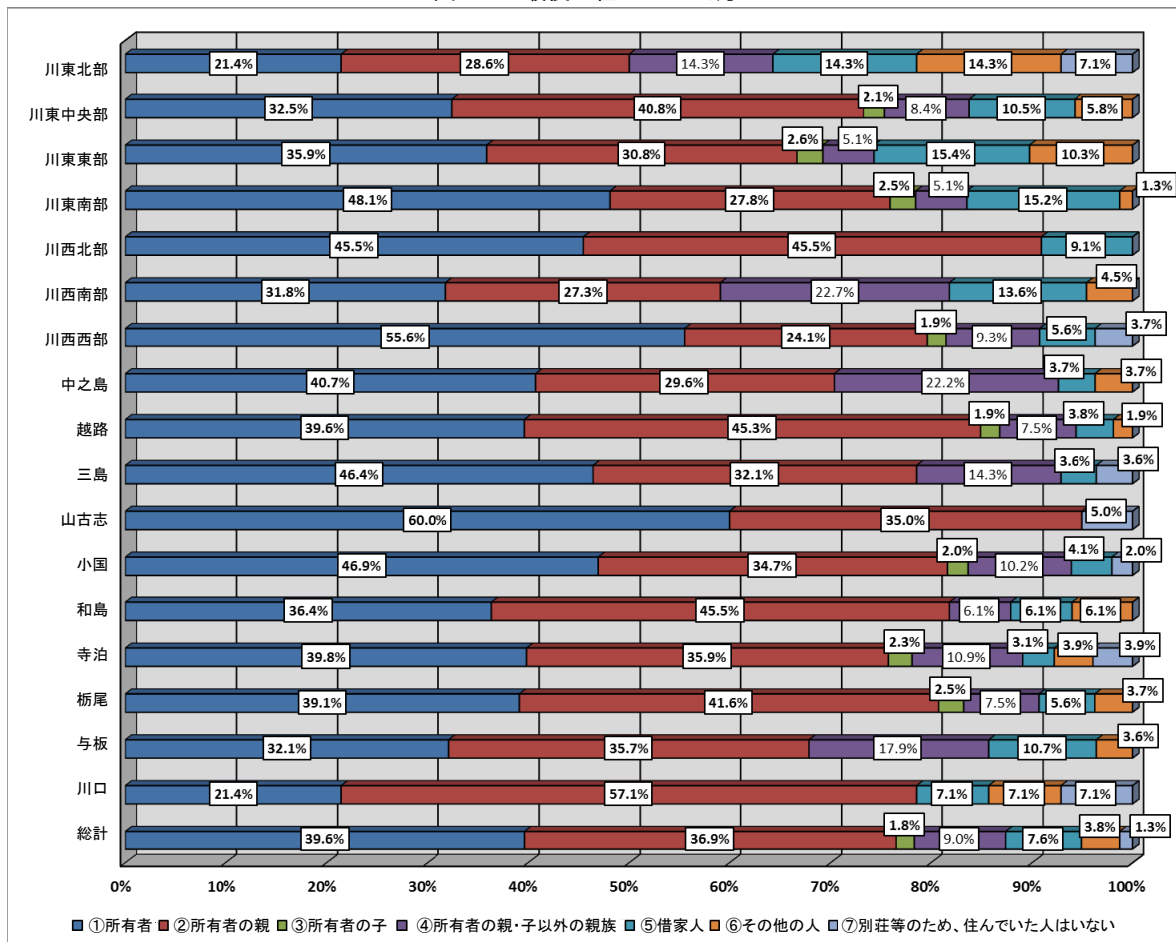
「所有者」が最も多く全体の 39.6%

「所有者」が最も多く、377 件であった。「所有者」、「所有者の親」を合わせると 728 件(76.5%)であった。

表 2.6 最後に住んでいた方

問7-1	①所有者	②所有者の親	③所有者の子	④所有者の親・子以外の親族	⑤借家人	⑥その他の人	⑦別荘等のため、住んでいた者はいない	総計
川東北部	3	4		2	2	2	1	14
川東中央部	62	78	4	16	20	11		191
川東東部	14	12	1	2	6	4		39
川東南部	38	22	2	4	12	1		79
川西北部	5	5			1			11
川西南部	7	6		5	3	1		22
川西部	30	13	1	5	3		2	54
中之島	11	8		6	1	1		27
越路	21	24	1	4	2	1		53
三島	13	9		4	1		1	28
山古志	12	7					1	20
小国	23	17	1	5	2		1	49
和島	12	15		2	2	2		33
寺泊	51	46	3	14	4	5	5	128
栃尾	63	67	4	12	9	6		161
与板	9	10		5	3	1		28
川口	3	8			1	1	1	14
総計	377	351	17	86	72	36	12	951

図 2.6 最後に住んでいた方



問：最後に住んでいた方が不在になった理由は何ですか。

- ①別の住宅へ転居した ②施設等へ入所・入院した ③死亡した
④その他（ ）

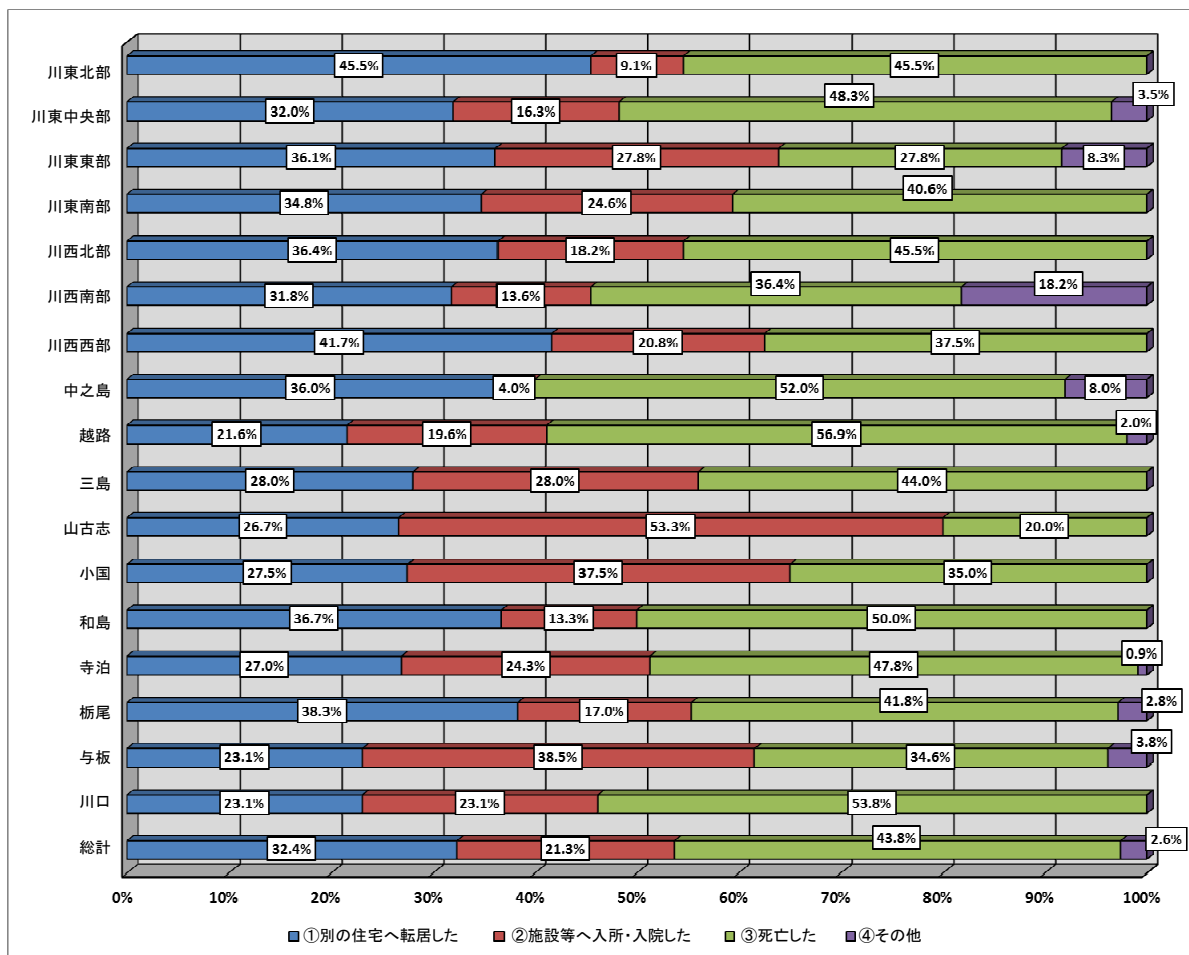
「死亡した」が最も多く全体の 43.8%

住んでいた方が不在になった理由として、「死亡した」が最も多く 372 件であった。次いで「転居」が 275 件、「施設へ入所、入院」が 181 件であった。

表 2.7 不在になった理由

問7-2	①別の住宅へ 転居した	②施設等へ入 所・入院した	③死亡した	④その他	総計
川東北部	5	1	5		11
川東中央部	55	28	83	6	172
川東東部	13	10	10	3	36
川東南部	24	17	28		69
川西北部	4	2	5		11
川西南部	7	3	8	4	22
川西西部	20	10	18		48
中之島	9	1	13	2	25
越路	11	10	29	1	51
三島	7	7	11		25
山古志	4	8	3		15
小国	11	15	14		40
和島	11	4	15		30
寺泊	31	28	55	1	115
栃尾	54	24	59	4	141
与板	6	10	9	1	26
川口	3	3	7		13
総計	275	181	372	22	850

図 2.7 不在になった理由



問：現在、建物はどのような状態ですか。 ※該当するもの全てに○

- ①把握していない ②修理なしで居住できる ③屋根・外壁に破損等がある
④内壁・床・天井に破損等がある ⑤設備機器の交換・修理が必要
⑥家財が残っている ⑦その他（ ）

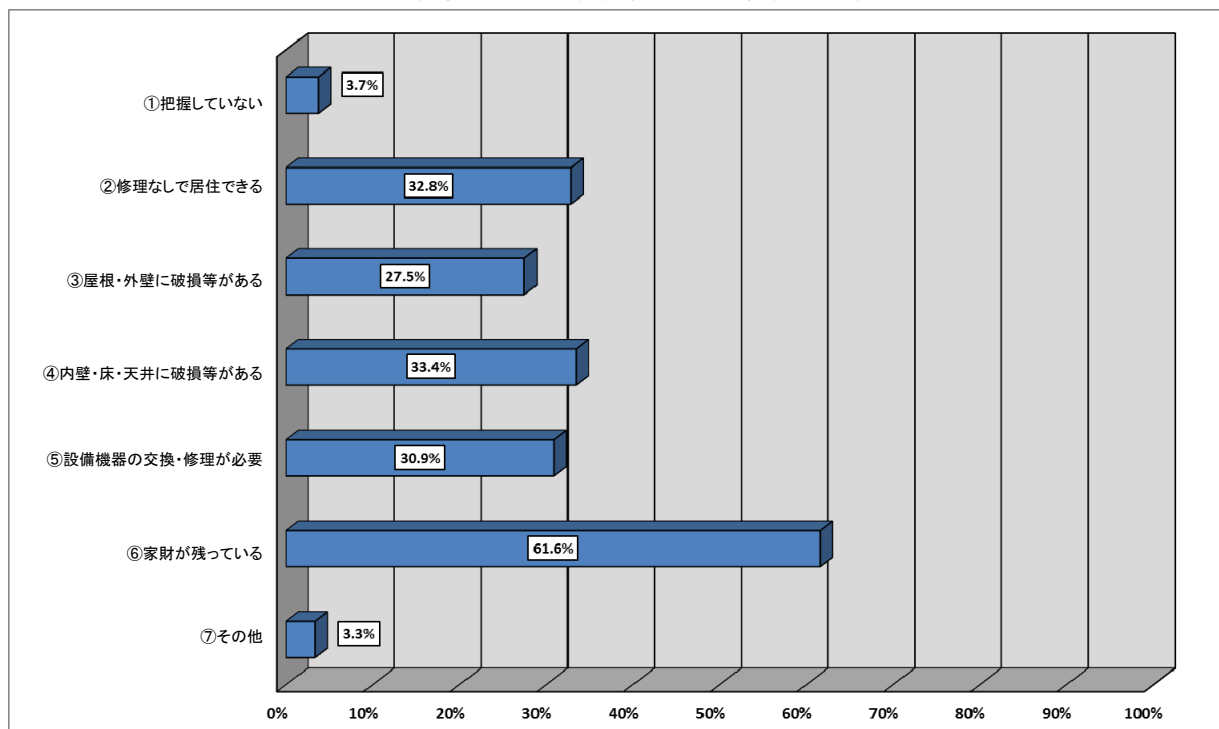
「家財が残っている」が最も多く全体の 61.6%

「家財が残っている」が最も多く 608 件であった。「修理なしで居住できる」は 324 件であった。

表 2.8 建物の状態

問9	①把握していない	②修理なしで居住できる	③屋根・外壁に破損等がある	④内壁・床・天井に破損等がある	⑤設備機器の交換・修理が必要	⑥家財が残っている	⑦その他	総計	回答者数
川東北部	2	1	4	6	5	8	2	28	15
川東中央部	5	67	37	61	68	128	5	371	198
川東東部	2	12	13	14	11	23	3	78	40
川東南部	3	39	18	23	21	42	2	148	84
川西北部	2	4	3	3	4	6		22	11
川西南部		7	6	14	8	14		49	25
川西部		17	19	22	12	36	5	111	55
中之島	1	7	12	11	7	15	1	54	26
越路	2	23	11	14	16	35	1	102	56
三島	1	4	11	14	13	21		64	28
山古志	1	7	4	7	6	9	1	35	20
小国	1	17	14	20	10	35	3	100	51
和島	1	17	8	11	9	21		67	34
寺泊	10	37	44	45	39	81	5	261	132
栃尾	4	53	54	52	57	102	4	326	169
与板	1	6	10	10	14	22		63	28
川口	1	6	3	3	5	10	1	29	15
総計	37	324	271	330	305	608	33	1908	987

図 2.8 建物の状態(回答者数に対する各項目の割合)



問：定期的に維持管理をしていますか。

①している ②していない

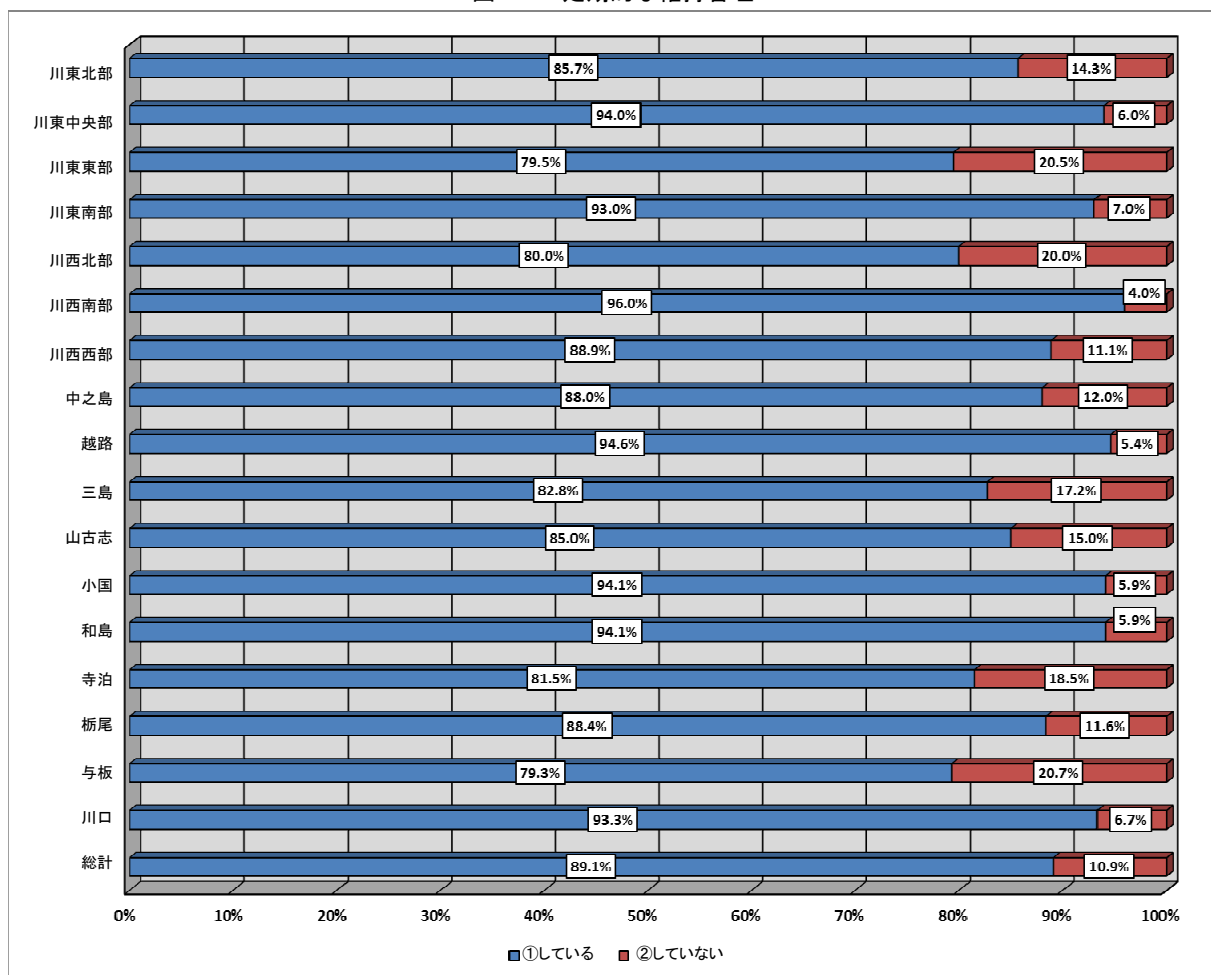
「している」が全体の 89.1%

回答のあった 993 件のうち、「維持管理をしている」が 885 件であった。

表 2.9 定期的な維持管理

問10-1	①している	②していない	総計
川東北部	12	2	14
川東中央部	187	12	199
川東東部	31	8	39
川東南部	80	6	86
川西北部	8	2	10
川西南部	24	1	25
川西西部	48	6	54
中之島	22	3	25
越路	53	3	56
三島	24	5	29
山古志	17	3	20
小国	48	3	51
和島	32	2	34
寺泊	110	25	135
栃尾	152	20	172
与板	23	6	29
川口	14	1	15
総計	885	108	993

図 2.9 定期的な維持管理



問：維持管理の頻度はどのくらいですか。

- ①週1回程度 ②月1回程度 ③2, 3ヶ月に1回程度 ④半年に1回程度
⑤1年に1回程度 ⑥把握していない ⑦その他（ ）

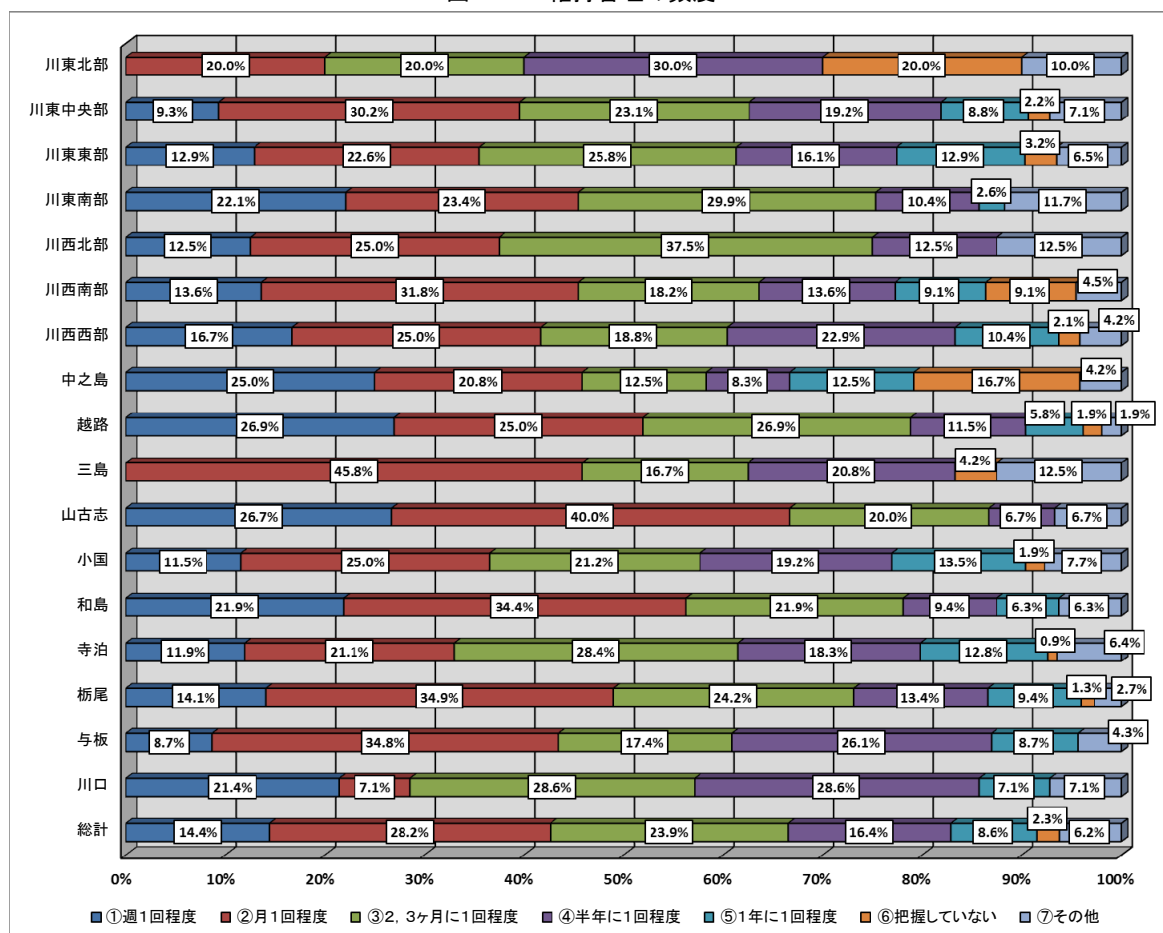
「月に1回程度」が最も多く全体の28.2%

「維持管理をしている」場合、「月に1回程度」が最も多く246件であった。「月に1回程度」に「2, 3ヶ月に1回程度」を加えると454件(52.1%)となり、過半数が2, 3ヶ月に1回は維持管理を行っている。その他は必要に応じて等。

表 2.10 維持管理の頻度

問10-3	①週1回程度	②月1回程度	③2, 3ヶ月に1回程度	④半年に1回程度	⑤1年に1回程度	⑥把握していない	⑦その他	総計
川東北部		2	2	3		2	1	10
川東中央部	17	55	42	35	16	4	13	182
川東東部	4	7	8	5	4	1	2	31
川東南部	17	18	23	8	2		9	77
川西北部	1	2	3	1			1	8
川西南部	3	7	4	3	2	2	1	22
川西西部	8	12	9	11	5	1	2	48
中之島	6	5	3	2	3	4	1	24
越路	14	13	14	6	3	1	1	52
三島		11	4	5			3	24
山古志	4	6	3	1			1	15
小国	6	13	11	10	7	1	4	52
和島	7	11	7	3	2		2	32
寺泊	13	23	31	20	14	1	7	109
栃尾	21	52	36	20	14	2	4	149
与板	2	8	4	6	2		1	23
川口	3	1	4	4	1		1	14
総計	126	246	208	143	75	20	54	872

図 2.10 維持管理の頻度



問：維持管理の内容はどのようなことですか。 ※該当するもの全てに○

- ①雪下ろし ②換気、通水 ③建物内の清掃 ④破損箇所のチェック・修理
⑤庭の手入れ ⑥外観の見回り ⑦戸締まり確認、郵便物等整理
⑧その他（ ）

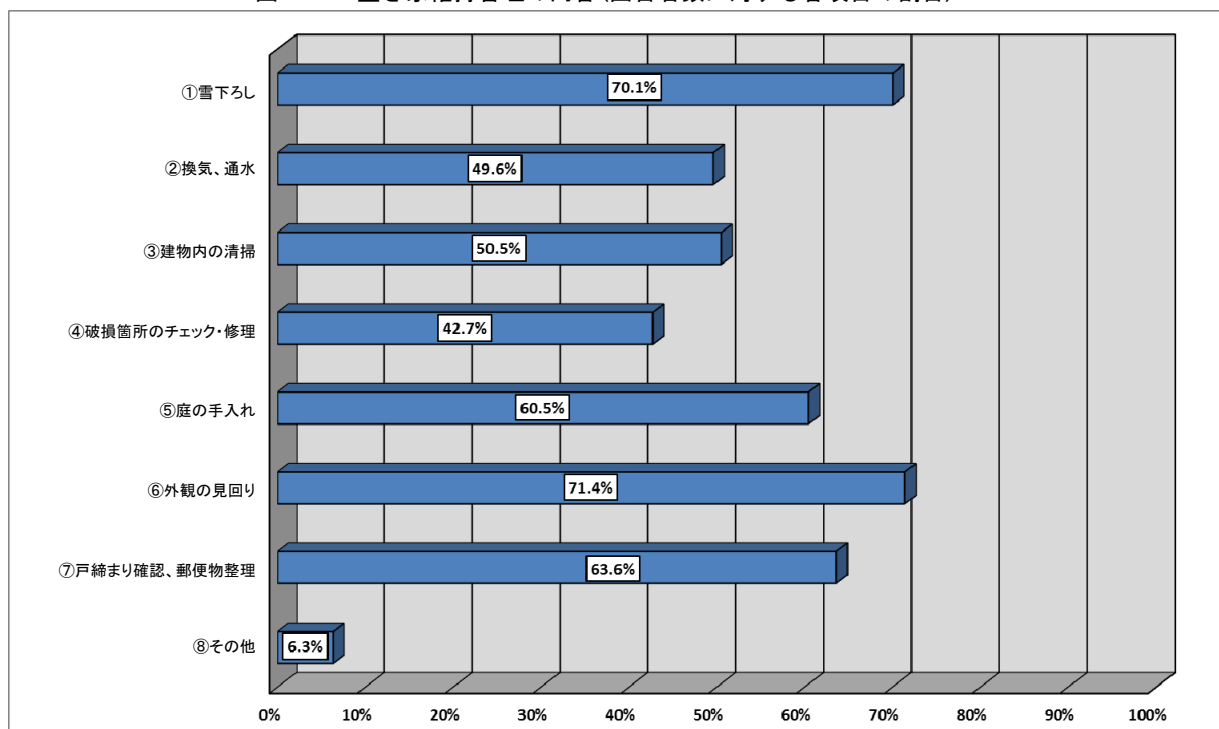
「外観の見回り」が最も多く全体の 71.4%

「維持管理をしている」場合の内容は、「外観の見回り」が最も多く 632 件であった。「雪下ろし」、「庭の手入れ」、「戸締まり確認」、「郵便物等整理」も 6 割以上であった。その後は草刈り、家財の整理等が多かった。

表 2.11 空き家維持管理の内容

問10-4	①雪下ろし	②換気、通水	③建物内の清掃	④破損箇所のチェック・修理	⑤庭の手入れ	⑥外観の見回り	⑦戸締まり確認、郵便物等整理	⑧その他	総計	回答者数
川東北部	8	4	4	4	7	9	6		42	12
川東中央部	142	87	91	83	99	134	134	13	783	187
川東東部	25	17	17	12	25	22	20	1	139	32
川東南部	68	47	45	28	52	55	50	4	349	79
川西北部	6	5	5	5	6	6	7	2	42	8
川西南部	18	9	10	9	15	18	14	1	94	23
川西部	38	24	20	18	33	30	29	4	196	49
中之島	13	8	10	10	14	17	15	4	91	23
越路	45	36	35	28	40	39	40	2	265	52
三島	17	9	12	12	14	22	16	3	105	24
山古志	13	5	7	4	9	12	12	1	63	17
小国	43	24	27	18	33	39	24	4	212	51
和島	11	21	19	20	20	23	22		136	32
寺泊	8	54	58	51	67	81	63	5	387	107
栃尾	136	73	67	59	80	101	85	10	611	152
与板	18	9	12	10	11	18	17	1	96	23
川口	11	7	8	7	10	6	9	1	59	14
総計	620	439	447	378	535	632	563	56	3670	885

図 2.11 空き家維持管理の内容(回答者数に対する各項目の割合)



問：維持管理にかかる年間の費用はどのくらいですか。

(交通費、光熱水費、業者費用などを含む費用。)

- ①費用はかかっていない ②1万円未満 ③1万円以上5万円未満
④5万円以上10万円未満 ⑤10万円以上

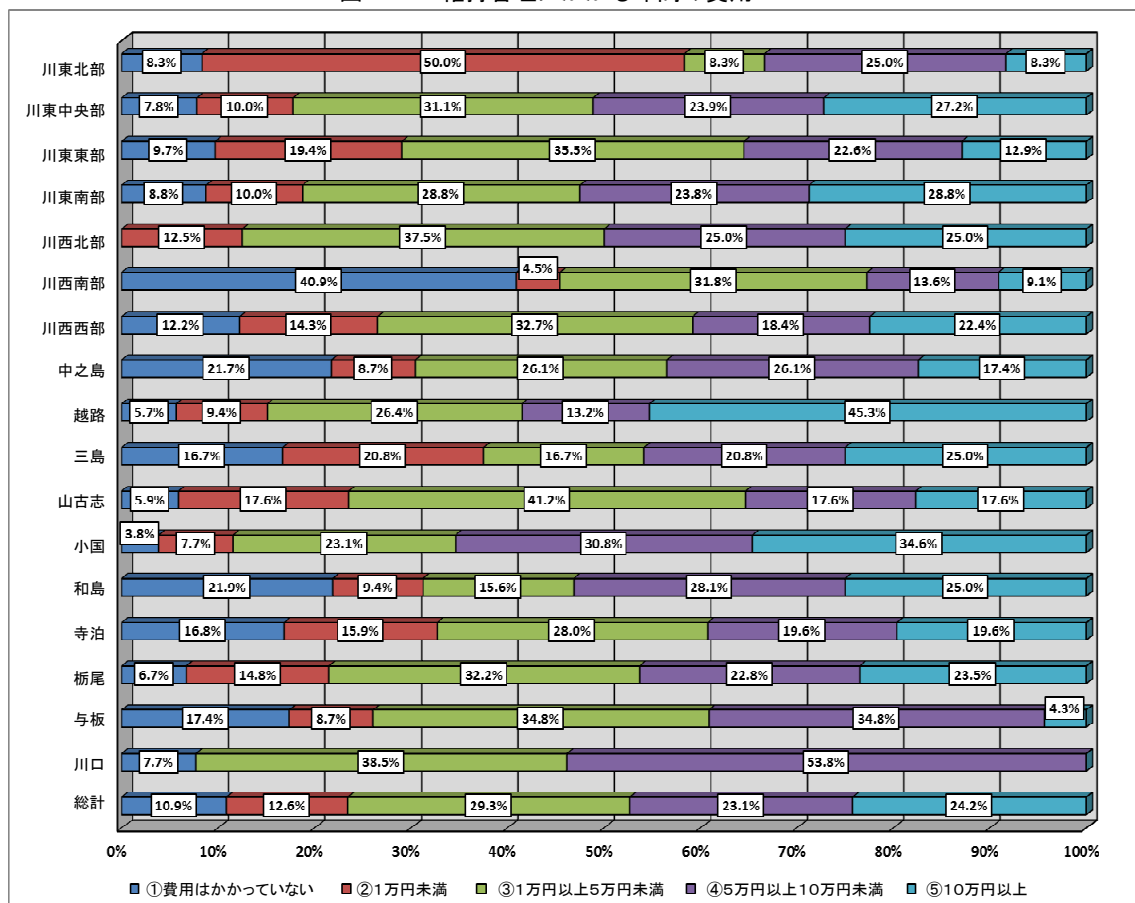
「1万円以上5万円未満」が最も多く全体の29.3%

維持管理の内容にかかる年間の費用は、「1万円以上5万円未満」が最も多く256件であった。次いで「10万円以上」が212件、「5万円以上10万円未満」が202件の順となり、約半数が年間5万円を超える維持管理費となっていた。

表 2.12 維持管理にかかる年間の費用

問10-5	①費用はかかっていない	②1万円未満	③1万円以上5万円未満	④5万円以上10万円未満	⑤10万円以上	総計
川東北部	1	6	1	3	1	12
川東中央部	14	18	56	43	49	180
川東東部	3	6	11	7	4	31
川東南部	7	8	23	19	23	80
川西北部		1	3	2	2	8
川西南部	9	1	7	3	2	22
川西西部	6	7	16	9	11	49
中之島	5	2	6	6	4	23
越路	3	5	14	7	24	53
三島	4	5	4	5	6	24
山古志	1	3	7	3	3	17
小国	2	4	12	16	18	52
和島	7	3	5	9	8	32
寺泊	18	17	30	21	21	107
栃尾	10	22	48	34	35	149
与板	4	2	8	8	1	23
川口	1		5	7		13
総計	95	110	256	202	212	875

図 2.12 維持管理にかかる年間の費用



①遠方に住んでいるため ②維持管理にかかる費用の問題 ③健康・身体的な問題
④依頼する業者等がわからない ⑤維持管理の必要性を感じない
⑥相続の問題で手が付けられない ⑦その他（ ）

「維持管理をしていない」回答 107 件のうち、「遠方に住んでいるため」が最も多く 53 件であった。「維持管理にかかる費用の問題」も 48 件と多かった。その他は解体予定がある等。

問10-6	①遠方に住んでいるため	②維持管理にかかる費用の問題	③健康・身体的な問題	④依頼する業者等がわからない	⑤維持管理の必要性を感じない	⑥相続の問題で手が付けられない	⑦その他	総計	回答者数
川東北部		2						2	2
川東中央部	3	5	2	1	3		2	16	12
川東東部	5	4	2		4	1	3	19	8
川東南部	1	2	2		1	2	1	9	4
川西北部	1	2			1		1	5	3
川西南部	1							1	1
川西西部	2	2	1		4			9	6
中之島	2	1	1				1	5	3
越路	1	2			1		1	5	3
三島	2	2	1		1			6	5
山古志	2						1	3	3
小国	2	3	1		1			7	4
和島	2	1						3	2
寺泊	11	9	2	3	7	1	5	38	24
栃尾	12	11	1		8	2	1	35	20
与板	5	2		2			1	10	6
川口	1		1				1	3	1
総計	53	48	14	6	31	6	18	176	107

Reason	Percentage
①遠方に住んでいるため	49.5%
②維持管理にかかる費用の問題	44.9%
③健康・身体的な問題	13.1%
④依頼する業者等がわからない	5.6%
⑤維持管理の必要性を感じない	29.0%
⑥相続の問題で手が付けられない	5.6%
⑦その他	16.8%

問：今後５年間程度のうちに、居住や売却、解体等の予定はありますか。

①ある

②ない

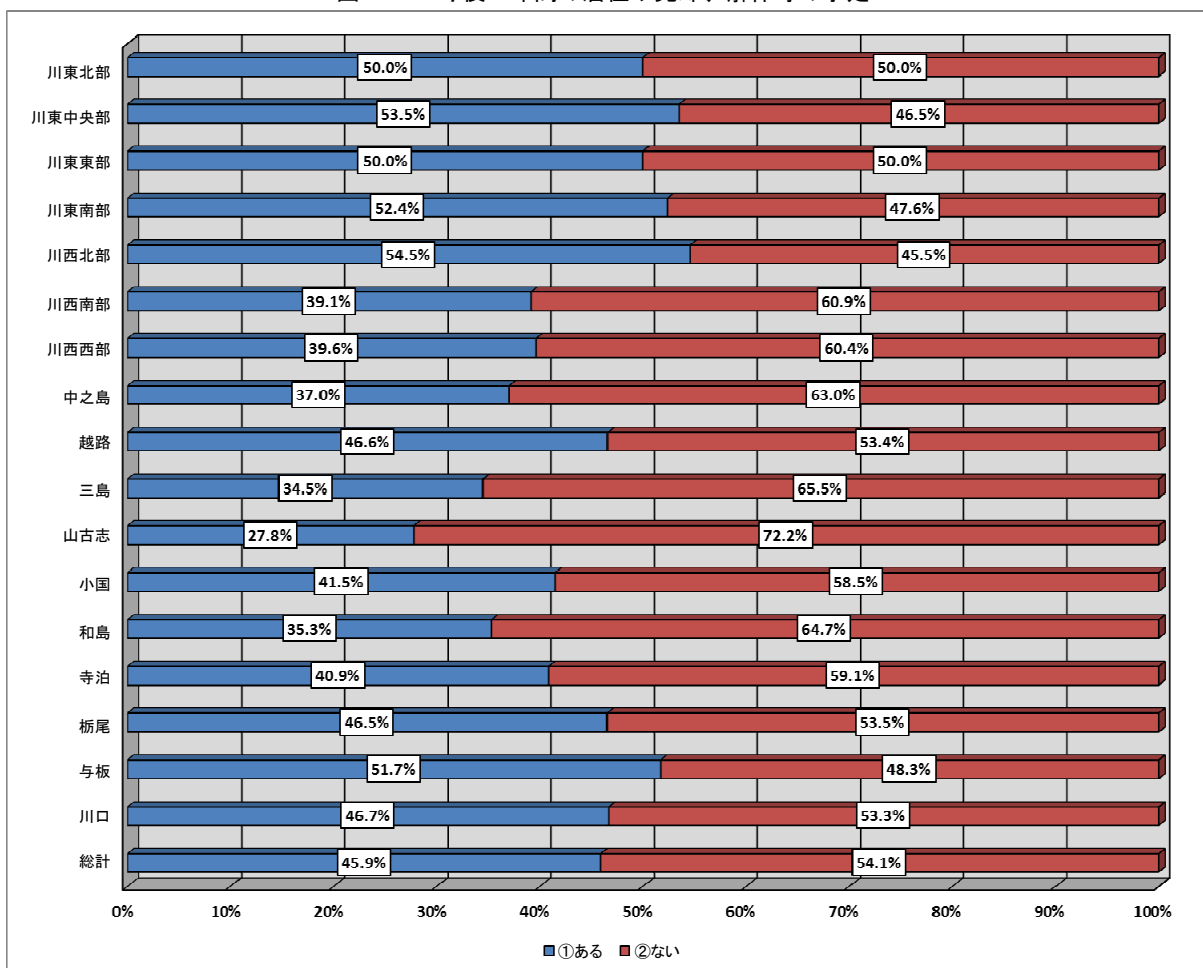
「ない」が全体の 54.1%

回答のあった 992 件のうち、居住や売却、解体の予定は「ない」が 537 件であった。

表 2.14 今後５年間の居住や売却、解体等の予定

問11-1	①ある	②ない	総計
川東北部	7	7	14
川東中央部	106	92	198
川東東部	19	19	38
川東南部	43	40	83
川西北部	6	5	11
川西南部	9	14	23
川西西部	21	32	53
中之島	10	17	27
越路	27	31	58
三島	10	19	29
山古志	5	13	18
小国	22	31	53
和島	12	22	34
寺泊	56	81	137
栃尾	80	92	172
与板	15	14	29
川口	7	8	15
総計	455	537	992

図 2.14 今後５年間の居住や売却、解体等の予定



問：予定がある場合の内容はどのようなことですか。

- ①自分または親族が住む予定 ②売却する予定 ③賃貸する予定 ④建物を解体する予定
⑤土地を利用する予定（建替え、駐車場等） ⑥地域等に寄付する予定

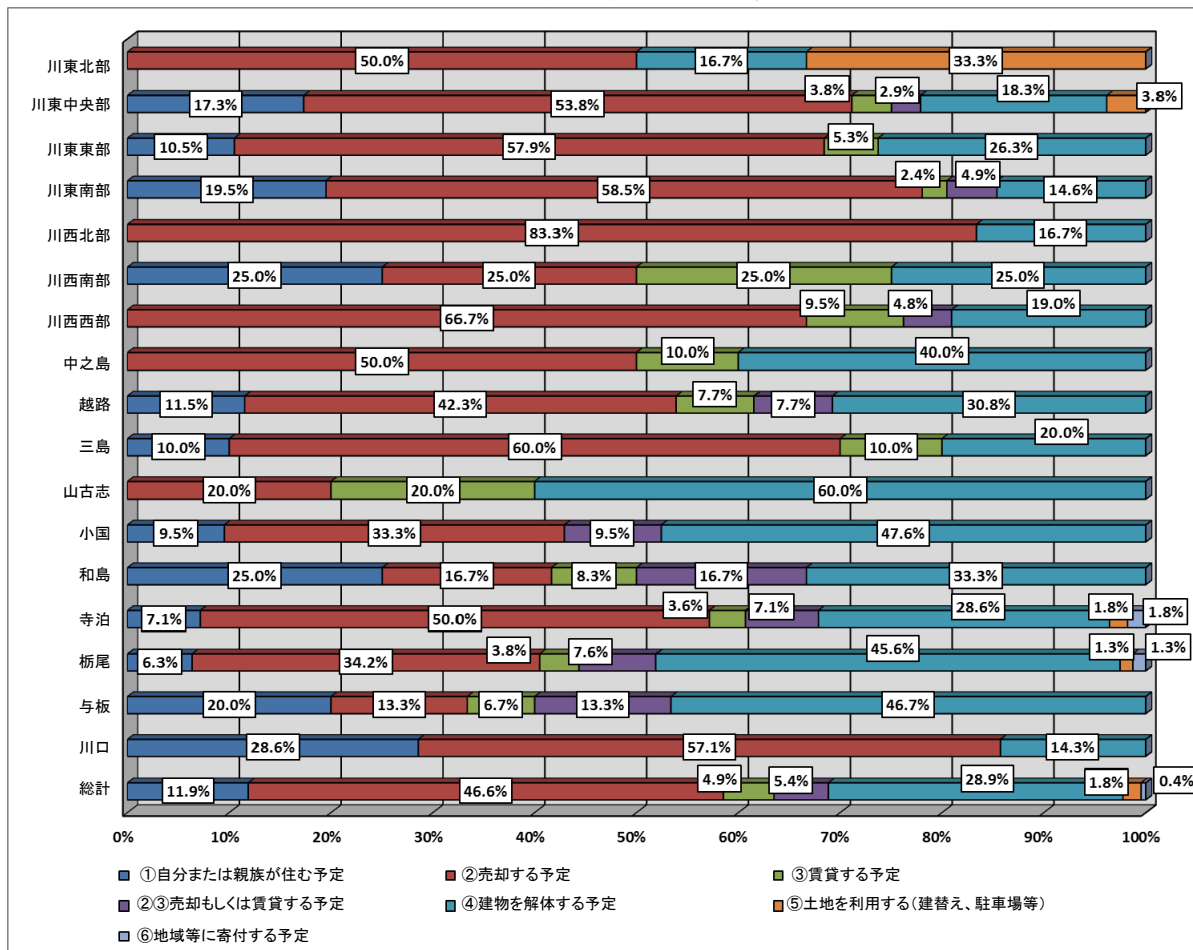
「売却する予定」が最も多く全体の46.6%

「居住や売却、解体の予定がある」回答446件のうち、「売却する予定」が最も多く208件であった。次いで「解体する予定」が129件、「自分または親族が住む予定」が53件の順であった。

表 2.15 今後予定している内容

問11-2	①自分または親族が住む予定	②売却する予定	③賃貸する予定	④売却もしくは賃貸する予定	⑤建物を解体する予定	⑥土地を利用する予定（建替え、駐車場等）	⑦地域等に寄付する予定	総計
川東北部		3			1	2		6
川東中央部	18	56	4	3	19	4		104
川東東部	2	11	1		5			19
川東南部	8	24	1	2	6			41
川西北部		5			1			6
川西南部	2	2	2		2			8
川西部		14	2	1	4			21
中之島		5	1		4			10
越路	3	11	2	2	8			26
三島	1	6	1		2			10
山古志		1	1		3			5
小国	2	7		2	10			21
和島	3	2	1	2	4			12
寺泊	4	28	2	4	16	1	1	56
栃尾	5	27	3	6	36	1	1	79
与板	3	2	1	2	7			15
川口	2	4			1			7
総計	53	208	22	24	129	8	2	446

図 2.15 今後予定している内容



①このまま所有していきたい ②別荘等として必要 ③倉庫・物置として必要
④賃貸できない、したくない ⑤売却できない、したくない ⑥解体できない、したくない
⑦どうしたらよいかわからない ⑧その他（ ）

「居住や売却、解体の予定がない」回答 518 件のうち、「このまま所有していきたい」が最も多く 207 件であった。次いで「解体できない、したくない」が 171 件であった。その他は、今後 5 年間は予定がない、親族にまかせている等。

問11-4	①このまま所有 していたい	②別荘等として 必要	③倉庫・物置と して必要	④賃貸できな い、したくない	⑤売却できな い、したくない	⑥解体できな い、したくない	⑦どうしたらよ いかわからない	⑧その他	総計	回答者数
川東北部	3	1	1	1	1	1	2		10	5
川東中央部	34	9	16	18	23	22	22	10	154	86
川東東部	5		4	3	4	2	5	4	27	19
川東南部	17	4	11	6	10	11	8	1	68	38
川西北部			2	2	2	3		1	10	5
川西南部	5		3	2	2	4	4	3	23	13
川西部	8	2	12	4	5	8	8	7	54	31
中之島	6	1	3	5	6	6	9	1	37	17
越路	13	7	7	10	11	14	6	2	70	29
三島	7		2	6	9	10	5	3	42	19
山古志	5	2	4	3	2	4	4		24	12
小国	11	5	6	3	6	11	5	5	52	30
和島	11	2	5	9	8	8	5	2	50	22
寺泊	37	10	9	12	17	24	21	4	134	80
栃尾	38	8	20	23	25	35	26	12	187	90
与板	5		3	4	5	4	3	2	26	14
川口	2		2	2	2	4	1	2	15	8
総計	207	51	110	113	138	171	134	59	983	518

理由	割合
①そのまま所有したい	40.0%
②別荘等として必要	9.8%
③倉庫・物置として必要	21.2%
④賃貸できない、したくない	21.8%
⑤売却できない、したくない	26.6%
⑥解体できない、したくない	33.0%
⑦どうしたらよいかわからない	25.9%
⑧その他	11.4%

問：賃貸、売却、解体できない、したくない詳細な理由をお聞かせください。

【共通事項】※該当するもの全てに○

- ①親族等の同意が得られない ②方法、依頼先がわからない ③仏壇や家財の片付けが大変
④実家のため残しておきたい ⑤地域住民の目が気になる

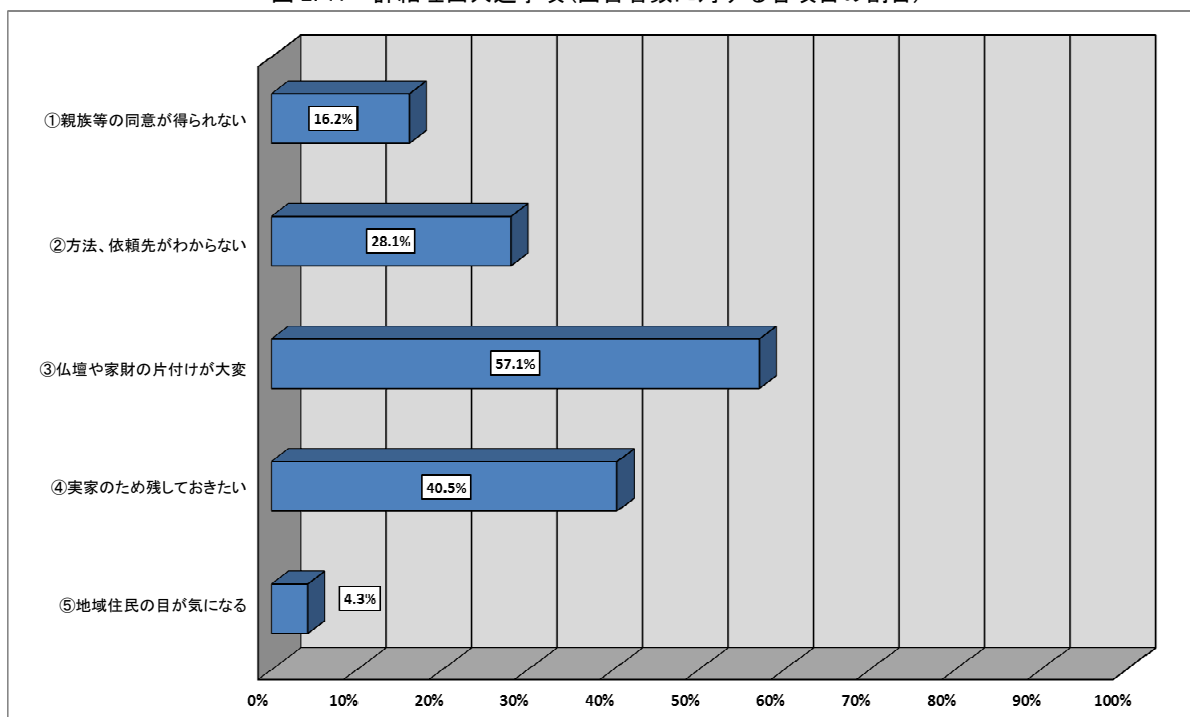
「仏壇や家財の片付けが大変」が最も多く全体の 57.1%

予定がない理由「賃貸、売却、解体できない、したくない」210 件の共通理由として、「仏壇や家財の片付けが大変」が最も多く 120 件であった。次いで「実家のため残しておきたい」が 85 件であった。

表 2.17 詳細理由共通事項

問11-5	①親族等の同意が得られない	②方法、依頼先がわからない	③仏壇や家財の片付けが大変	④実家のため残しておきたい	⑤地域住民の目が気になる	総計	回答者数
川東北部	1	2	2	1		6	5
川東中央部	8	9	18	15	1	51	35
川東東部	2	2	4	2		10	8
川東南部	1	5	5	3		14	11
川西北部		1	2			3	3
川西南部		2	4			6	5
川西西部	1	1	6	4		12	8
中之島	2	2	5	3	2	14	9
越路	2	5	8	7	1	23	13
三島	1	2	6	2	2	13	9
山古志			4	4		8	6
小国	2	2	6	7		17	12
和島	1	3	7	2		13	8
寺泊	6	12	13	17		48	33
板尾	5	8	22	14	3	52	33
与板	1	3	7	3		14	9
川口	1		1	1		3	3
総計	34	59	120	85	9	307	210

図 2.17 詳細理由共通事項(回答者数に対する各項目の割合)



問：賃貸、売却、解体できない、したくない詳細な理由をお聞かせください。

【賃貸できない、したくない】※該当するもの全てに○

- ⑥借り手が見つからない ⑦耐震改修やリフォーム等の費用が出せない
 ⑧相続関係が複雑で賃貸が困難 ⑨契約や入居者対応が大変そう
 ⑩賃貸すると返してもらうのが大変そう

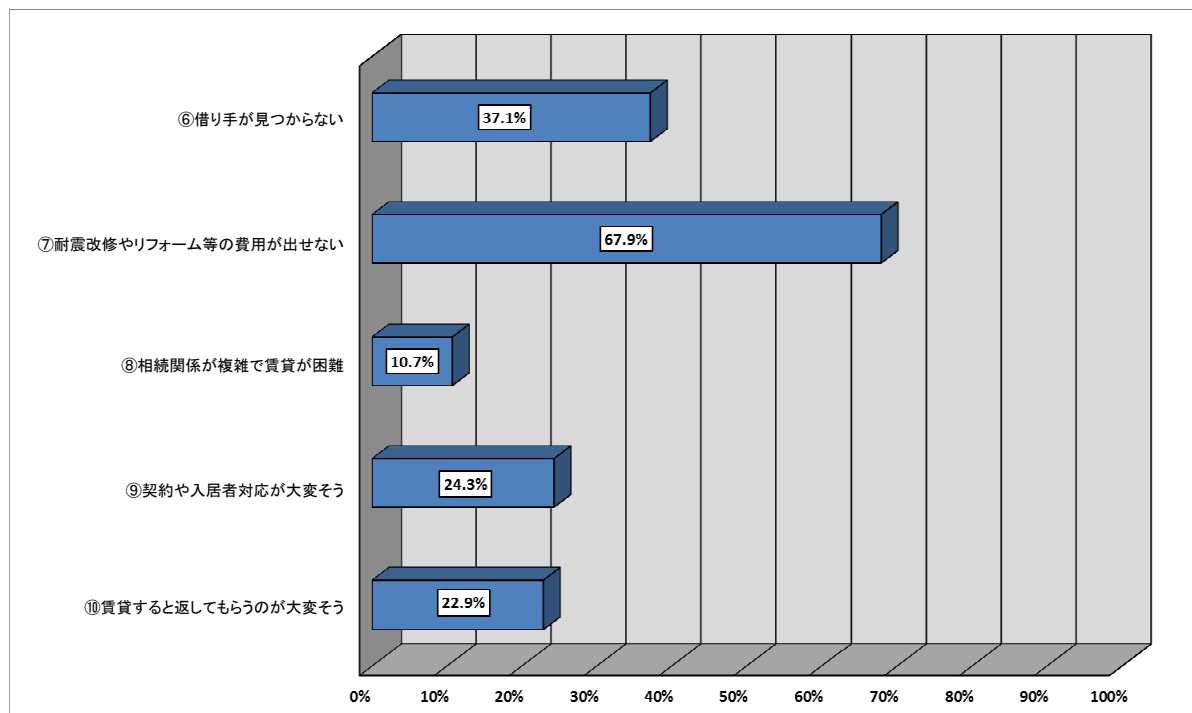
「耐震改修やリフォーム等の費用が出せない」が最も多く全体の 67.9%

「賃貸できない、したくない」140 件の詳細理由として、「耐震改修やリフォーム等の費用が出せない」が最も多く 95 件であった。次いで「借り手が見つからない」が 52 件と多かった。

表 2.18 賃貸できない、したくない詳細理由

問11-5	⑥借り手が見つからない	⑦耐震改修やリフォーム等の費用が出せない	⑧相続関係が複雑で賃貸が困難	⑨契約や入居者対応が大変そう	⑩賃貸すると返してもらうのが大変そう	総計	回答者数
川東北部	1	3		2	1	7	4
川東中央部	7	15	3	9		43	27
川東東部	1	4		1	1	7	4
川東南部	2	1				3	3
川西北部	2	2		2	2	8	2
川西南部	1	1				2	1
川西部	1	6	2	3	2	14	9
中之島	6	6	1	2	2	17	8
越路	2	8			2	12	9
三島	3	3	2			8	7
山古志	2	5		1		8	5
小国	2	4	1	1	2	10	5
和島	3	7		2	1	13	8
寺泊	5	10	2	5	2	24	16
栃尾	11	15	4	3	6	39	24
与板	3	3		3	2	11	6
川口		2				2	2
総計	52	95	15	34	32	228	140

図 2.18 賃貸できない、したくない詳細理由(回答者数に対する各項目の割合)



問：賃貸、売却、解体できない、したくない詳細な理由をお聞かせください。

【売却できない、したくない】※該当するもの全てに○

- ⑪買い手が見つからない ⑫耐震改修やリフォーム等の費用が出せない
⑬相続関係が複雑で売却が困難 ⑭借地のため売却が困難 ⑮契約手続等が大変そう

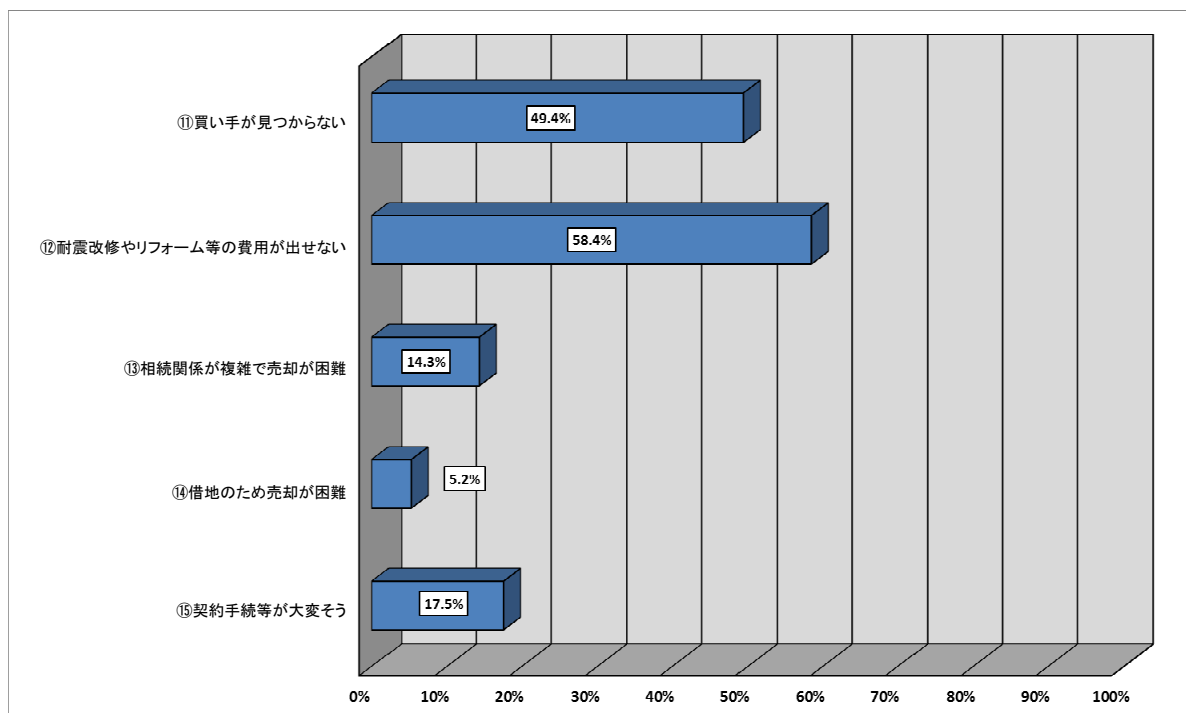
「耐震改修やリフォーム等の費用が出せない」が最も多く全体の 58.4%

「売却できない、したくない」154 件の詳細理由として、「耐震改修やリフォーム等の費用が出せない」が最も多く 90 件であった。次いで「買い手が見つからない」が 76 件と多かった。

表 2.19 売却できない、したくない詳細理由

問11-5	⑪買い手が見つからない	⑫耐震改修やリフォーム等の費用が出せない	⑬相続関係が複雑で売却が困難	⑭借地のため売却が困難	⑮契約手続等が大変そう	総計	回答者数
川東北部	1	3			1	5	3
川東中央部	9	15	3	4	5	36	26
川東東部	2	4			1	7	4
川東南部	6	1	1		2	10	9
川西北部	2	2			2	6	2
川西南部	1	2			1	4	2
川西部	4	5	3		2	14	10
中之島	5	4	3			12	8
越路	2	7				9	8
三島	5	2	2	1	1	11	9
山古志	3	5			1	9	5
小国	4	5	1			10	7
和島	2	6			1	9	7
寺泊	8	9	4	1	5	27	19
栃尾	17	13	5	2	5	42	26
与板	5	5				10	7
川口		2				2	2
総計	76	90	22	8	27	223	154

図 2.19 売却できない、したくない詳細理由(回答者数に対する各項目の割合)



問：賃貸、売却、解体できない、したくない詳細な理由をお聞かせください。

【解体できない、したくない】※該当するもの全てに○

- ⑯相続関係が複雑で解体が困難 ⑰解体費用が出せない ⑱解体費用をかけたくない
⑲更地にした後の土地の固定資産税等の負担増 ⑳更地にしても使い道がない

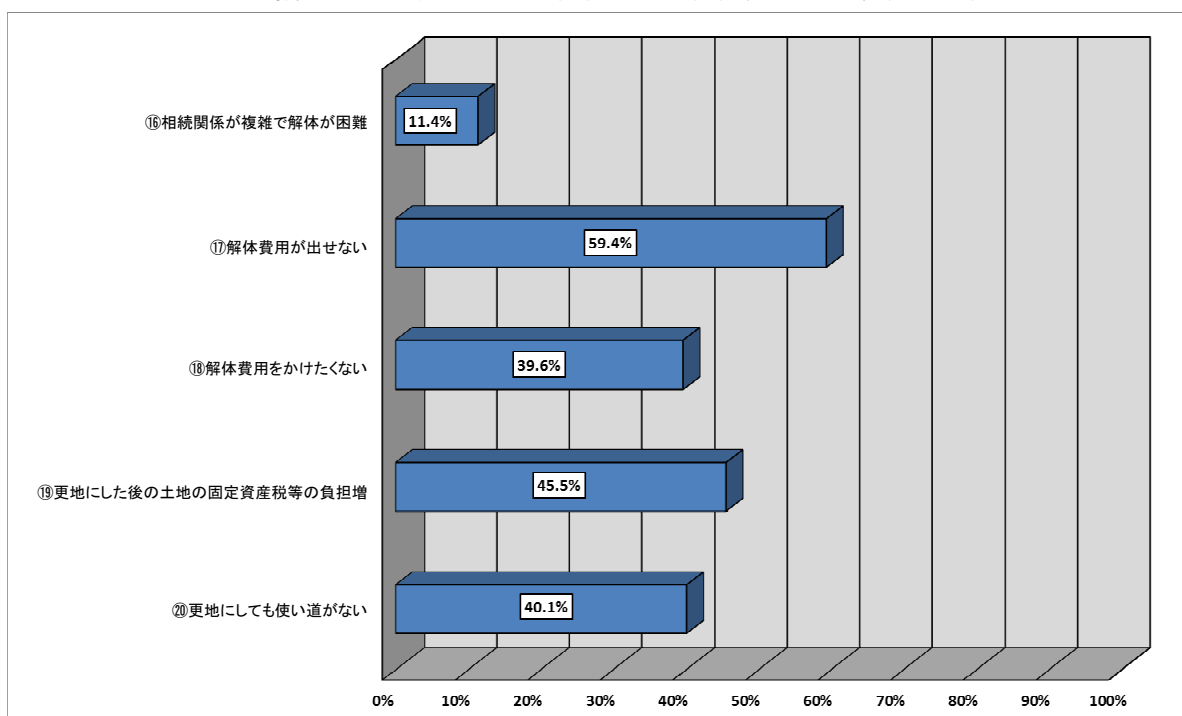
「解体費用が出せない」が最も多く全体の 59.4%

「解体できない、したくない」202 件の詳細理由として、「解体費用が出せない」が最も多く 120 件であった。次いで「更地にした後の土地の固定資産税等の負担増」が 92 件で多かった。

表 2.20 解体できない、したくない詳細理由

問11-5	⑯相続関係が複雑で解体が困難	⑰解体費用が出せない	⑱解体費用をかけたくない	⑲更地にした後の土地の固定資産税等の負担増	⑳更地にしても使い道がない	総計	回答者数
川東北部		2	2	1	2	7	3
川東中央部	6	12	10	19	13	60	30
川東東部		4	4	2	2	12	5
川東南部		6	4	6	5	21	11
川西北部	1	2	4	3	3	13	4
川西南部		3	2	2	3	10	5
川西部	2	7	4	9	4	26	13
中之島	3	6	3	4	3	19	9
越路	1	10	3	6	5	25	15
三島	1	2	1	3	4	11	9
山古志		4	2		1	7	5
小国	2	6	8	3	5	24	13
和島		6	2	4	2	14	7
寺泊	3	18	11	10	11	53	28
栃尾	4	27	16	17	16	80	36
与板		3	4	3	2	12	7
川口		2				2	2
総計	23	120	80	92	81	396	202

図 2.20 解体できない、したくない詳細理由(回答者数に対する各項目の割合)



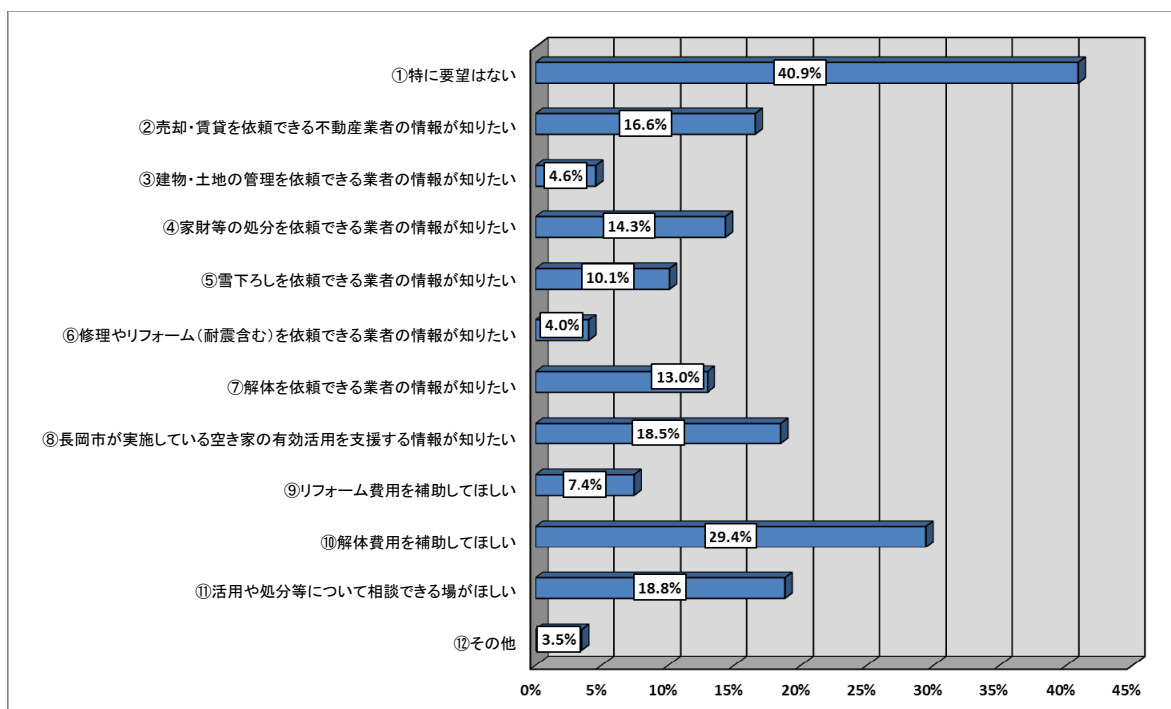
問：空き家の管理、活用、解体に関する要望はありますか。

- ①特に要望はない
- ②売却・賃貸を依頼できる不動産業者の情報が知りたい
- ③建物・土地の管理を依頼できる業者の情報が知りたい
- ④家財等の処分を依頼できる業者の情報が知りたい
- ⑤雪下ろしを依頼できる業者の情報が知りたい
- ⑥修理やリフォーム（耐震含む）を依頼できる業者の情報が知りたい
- ⑦解体を依頼できる業者の情報が知りたい
- ⑧長岡市が実施している空き家の有効活用を支援する情報が知りたい
- ⑨リフォーム費用を補助してほしい
- ⑩解体費用を補助してほしい
- ⑪活用や処分等について相談できる場がほしい
- ⑫その他（ ）

「特に要望はない」が最も多く全体の 40.9%

「特に要望はない」が最も多く 385 件だった。要望がある場合の内容は「解体費用を補助してほしい」が 277 件で最も多く、次いで「活用や処分等について相談できる場がほしい」が 177 件、「長岡市が実施している空き家の有効活用を支援する情報が知りたい」が 174 件の順となった。

図 2.21 空き家管理、活用、解体に関する要望（回答者数に対する各項目の割合）



(3) 集計分析結果

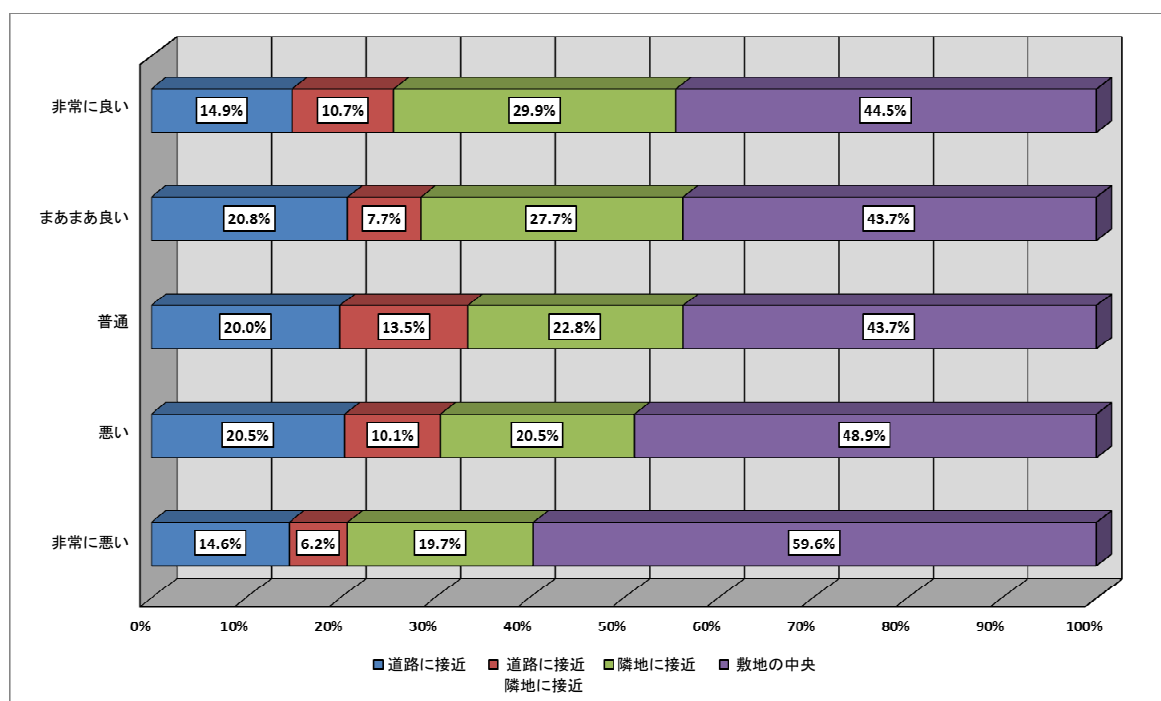
総合評価と建物配置

総合評価と建物配置の関連性は少ないと思われるが、敷地の中央に配置された建物は総合評価が低い傾向があった。

表 3.1 総合評価と建物配置

	道路に接近	道路に接近 隣地に接近	隣地に接近	敷地の中央	総計
非常に良い	50	36	100	149	335
まあまあ良い	78	29	104	164	375
普通	172	116	196	376	860
悪い	81	40	81	193	395
非常に悪い	26	11	35	106	178
総計	407	232	516	988	2143

図 3.1 総合評価と建物配置



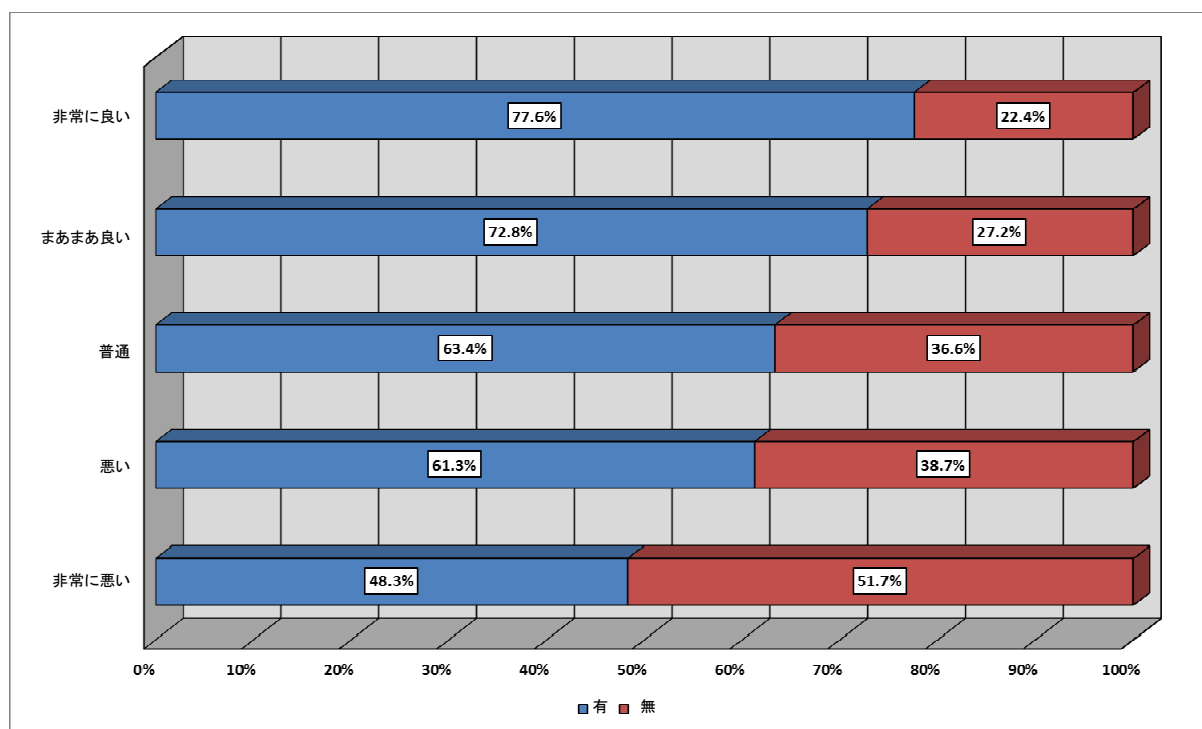
総合評価と駐車場

敷地内に駐車スペースのある建物の総合評価は高くなる傾向があった。

表 3.2 総合評価と駐車場

	有	無	総計
非常に良い	260	75	335
まあまあ良い	273	102	375
普通	545	315	860
悪い	242	153	395
非常に悪い	86	92	178
総計	1406	737	2143

図 3.2 総合評価と駐車場



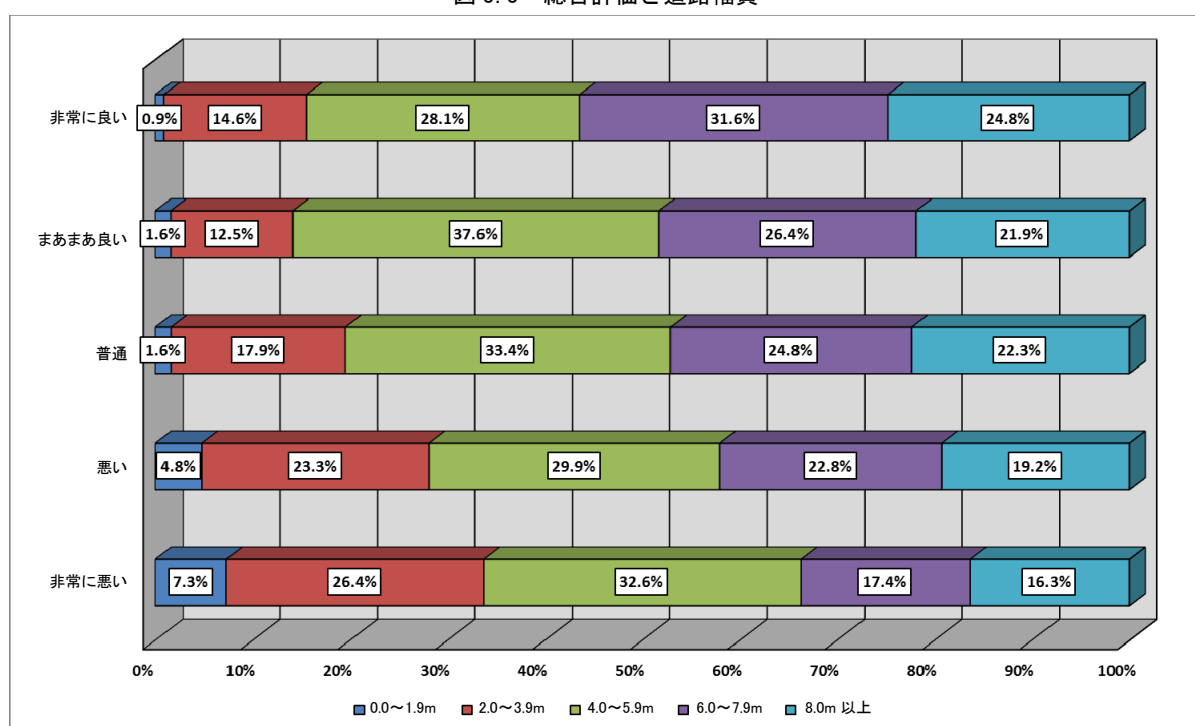
総合評価と道路幅員

道路幅員が狭くなるほど、総合評価が低くなる傾向があった。

表 3.3 総合評価と道路幅員

	0.0～1.9m	2.0～3.9m	4.0～5.9m	6.0～7.9m	8.0m以上	総計
非常に良い	3	49	94	106	83	335
まあまあ良い	6	47	141	99	82	375
普通	14	154	287	213	192	860
悪い	19	92	118	90	76	395
非常に悪い	13	47	58	31	29	178
総計	55	389	698	539	462	2143

図 3.3 総合評価と道路幅員



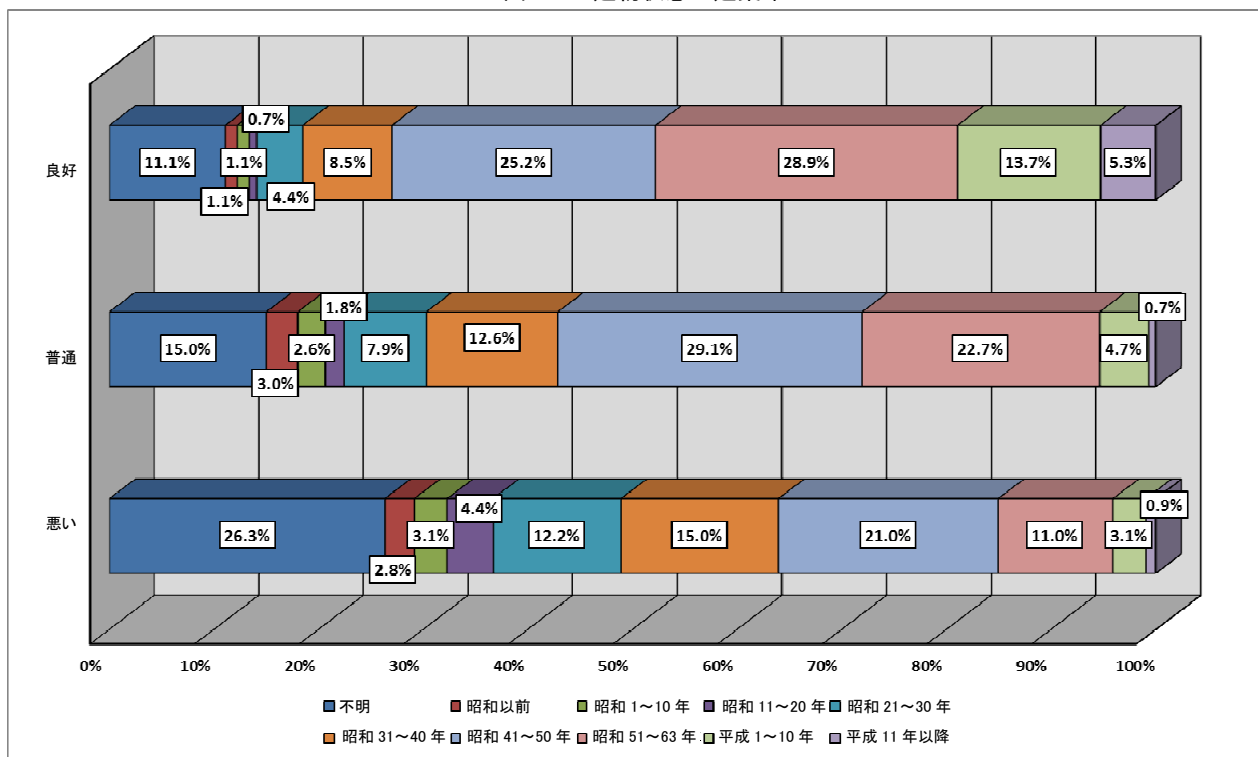
建物状態と建築年

建物の状態について建築年で比較すると、昭和40年までに建築されたものは「悪い」の割合が高く、昭和51年以降は「良好」の割合が高くなっていった。

表 3.4 建物状態と建築年

	不明	昭和以前	昭和1～10年	昭和11～20年	昭和21～30年	昭和31～40年	昭和41～50年	昭和51～63年	平成1～10年	平成11年以降	総計
良好	78	8	8	5	31	60	176	203	96	37	702
普通	160	32	27	19	83	134	310	241	50	7	1063
悪い	84	9	10	14	39	47	67	35	10	3	318
総計	322	49	45	38	153	241	553	479	156	47	2083

図 3.4 建物状態と建築年



2 関係法令

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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)

第三条 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)

第四条 市町村は、第六条第一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)

第五条 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）

第六条 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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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）

第七条 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 前二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）

第八条 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）

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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）

第十条 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)

第十一条 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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 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)

第十四条 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の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の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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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（昭和二十三年法律第四十三号）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（過失がなく第一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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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)

第十五条 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)

第十六条 第十四条第三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 第九条第二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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、
ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

○長岡市空き家等の適正管理に関する条例

平成24年 9 月28日

条例第42号

改正 平成27年 9 月30日条例第31号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを未然に防止することにより、良好な生活環境を保全し、もって安全・安心で住みよいまちの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 本市の区域内に所在する建物その他の工作物で、その正当な権利を有する者により現に継続して使用されていないもの及びその敷地をいう。

(2) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。

ア 老朽化又は積雪、台風、地震等によって、空き家等が倒壊し、又は空き家等に用いられた建築材料が飛散し、若しくははく落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 空き家等に不特定の者が侵入することにより火災又は犯罪が生じ、又は生じるおそれが著しく高い状態

(3) 所有者等 本市の区域内に所在する空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

(当事者間における解決との関係)

第3条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等に関する紛争について、当該紛争の当事者間において解決を図ることを妨げない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正な管理をしなければならない。

(情報提供)

第5条 管理不全な状態にある空き家等を発見した者は、速やかに本市にその情報（長岡市個人情報保護条例（平成27年長岡市条例第31号）第2条第1項第3号に規定する個人情報を含む。）を提供するものとする。

(実態調査)

第6条 市長は、前条の情報の提供を受けたとき、又は空き家等が管理不全な状態にあると推測されるときは、当該所有者等の所在、管理不全な状態の程度等を調査するものと

する。

(助言又は指導)

第7条 市長は、前条の規定による調査等により空き家等が現に管理不全な状態にあると認めるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第8条 市長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第9条 市長は、当該所有者等が前条の規定による勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(公表)

第10条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表をするときは、事前に当該公表に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(立入調査)

第11条 市長は、第6条の規定による調査、第7条の規定による助言若しくは指導、第8条の規定による勧告、第9条の規定による命令又は前条の規定による公表を行う場合において必要があると認めるときは、当該必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、所有者等その他の関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査は、これを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。

(緊急安全代行措置)

第12条 市長は、助言、指導、勧告又は命令を行った場合において緊急に危険を回避する

必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。

(代執行)

第13条 市長は、第9条の規定による命令（他人が代わってなすことのできる行為に係る命令に限る。）を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該義務者から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第14条 市長は、管理不全な状態にある空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する国若しくは県の機関又は警察署その他の関係機関に必要な協力を要請することができる。

(資料の提供等)

第15条 市長は、この条例の施行において必要があると認めるときは、官公署に対し、必要な資料の提供又は閲覧を求めることができる。

(委任)

第16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、別に定める。

附 則

この条例は、平成24年12月1日から施行する。

附 則（平成27年9月30日条例第31号）抄

(施行期日)

第1条 この条例は、平成27年10月5日（以下「施行日」という。）から施行する。

3 長岡市特定空家等認定基準

長岡市特定空家等認定基準

次に掲げる状態に該当し、空家等の所有者等の状況や経過等を踏まえ、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と総合的に判断する空家等を特定空家等と認定します。

なお、列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も悪影響の程度と危険等の切迫性等を考慮して判断するものとします。

I 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 以下のような状態にあり、建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

- ・ 著しい傾斜、構造耐力上主要な部分の損傷、積雪の放置等により建築物が倒壊等することで、周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがある。
- ・ 屋根、外壁等が脱落、飛散等することで、周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがある。

II 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、以下のような状態にある。

- ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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。
- ・ 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。

2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下のような状態にある。

- ・ ごみ等の放置、不法投棄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。
- ・ 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支障を及ぼしている。

3 雑草・立木の繁茂が原因で、以下の状態にある。

- ・ 雑草や立木の繁茂により、多数のアメリシロヒトリ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

Ⅲ 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 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。
- ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

Ⅳ 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 雑草・立木が原因で、以下のような状態にある。

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- ・雑草、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。

2 空家等に住みついた動物等が原因で、以下のような状態にある。

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・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。
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

3 建築物等の不適切な管理等が原因で、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の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

4 策定の経緯

■長岡市空家等対策計画策定検討委員会 委員名簿

(平成 29 年 3 月現在)

	氏 名	所 属 等
委 員 長	水流 潤太郎	長岡造形大学 理事長
副委員長	鯉江 康正	長岡大学 経済経営学部 教授
委 員	石澤 聡	長岡建築協同組合 理事
委 員	黒岩 忠正	NPOすまいるらいふサポート 事務局
委 員	小林 智子	新潟県司法書士会中越支部 司法書士
委 員	澤田 雅浩	長岡造形大学 建築・環境デザイン学科 准教授
委 員	清水 泰介	新潟県建築士会 1 級建築士
委 員	高橋 治美	(公社)新潟県宅地建物取引業協会長岡支部 宅地建物取引士
委 員	樋口 秀	長岡技術科学大学 大学院 准教授
委 員	平澤 勝子	長岡市民生委員児童委員協議会 理事
委 員	渡邊 誠介	長岡市住宅対策委員会 委員長

※敬称略、五十音順

■経緯

年度	期 日	内 容
平成 27 年度	5 月 2 6 日	空家等対策の推進に関する特別措置法完全施行
	7 月以降	空家実態調査（～3 月末）※空家候補抽出
	8 月 2 7 日	長岡市空家等対策計画策定検討委員会設置
	1 0 月 2 3 日	第 1 回 長岡市空家等対策計画策定検討委員会 ・空家の現状と課題 ・委員会の設置目的及び検討事項
	1 2 月 2 2 日	第 2 回 長岡市空家等対策計画策定検討委員会 ・空家等対策計画について ・空家対策に関する新規情報
	2 月 1 5 日	第 3 回 長岡市空家等対策計画策定検討委員会 ・空家等対策計画について
平成 28 年度	5 月 2 4 日	第 4 回 長岡市空家等対策計画策定検討委員会 ・空家等対策計画について ・空家実態調査について
	7 月以降	空家実態調査（～1 月末）※現地調査、台帳整備、アンケート調査
	7 月 1 9 日	第 5 回 長岡市空家等対策計画策定検討委員会 ・空家等対策計画について ・アンケート調査について
	9 月 2 7 日	第 6 回 長岡市空家等対策計画策定検討委員会 ・空家等対策計画について ・特定空家等認定基準について
	1 2 月 2 日	第 7 回 長岡市空家等対策計画策定検討委員会 ・空家等対策計画について ・特定空家等認定基準について
	2 月 7 日	パブリックコメント（～2 月 2 1 日）
	3 月 1 0 日	第 8 回 長岡市空家等対策計画策定検討委員会 ・空家等対策計画について

長岡市空家等対策計画

平成29年3月

編集発行

長岡市 都市整備部 住宅施設課

〒940-0062 長岡市大手通2丁目6番地

フェニックス大手イースト5階

電 話 0258-39-2265

FAX 0258-39-2293

E-mail jutaku-shisetsu@city.nagaoka.lg.jp