長岡市空家等対策計画（案）

平成２９年　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
２　関係法令
３　長岡市特定空家等認定基準（案）

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きています。

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。

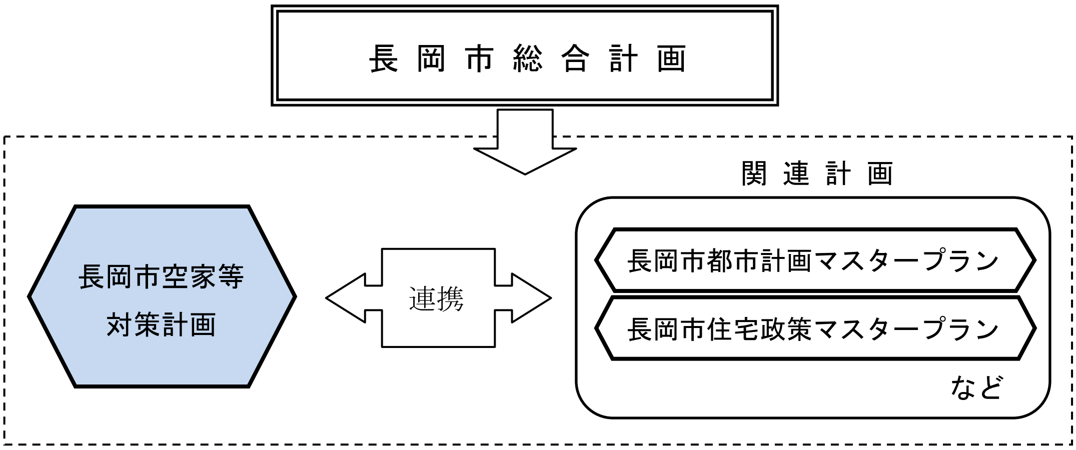
本市では、法の施行を受けて、本市の現状に即した効果的かつ効率的で実現性のある空家等対策を計画・実施するため、平成 27 年８月に長岡市空家等対策計画策定検討委員会を設置し、関連団体や学識経験者の委員による専門的な知見と客観的なデータに基づく検討を重ね、このたび「長岡市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定しました。

（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

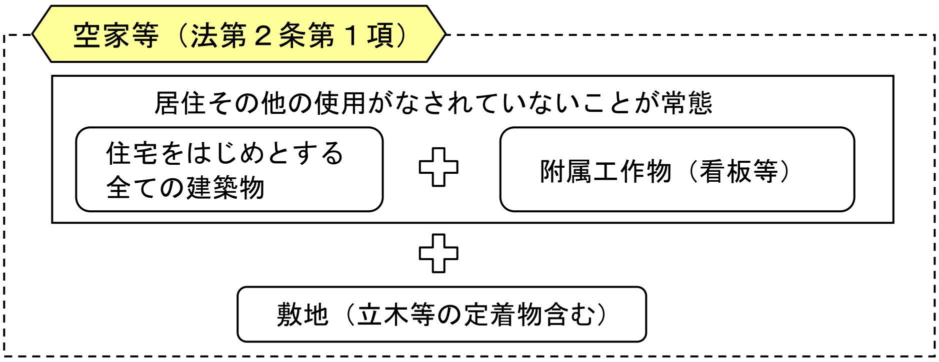
本計画では、法第２条第１項に規定する「空家等」を対象とします。

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重要なことから、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

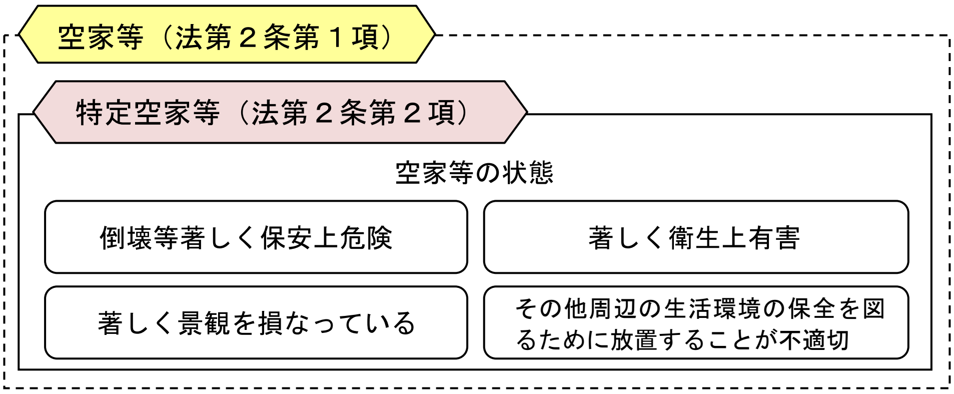
■空家等（法第２条第１項）

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）。

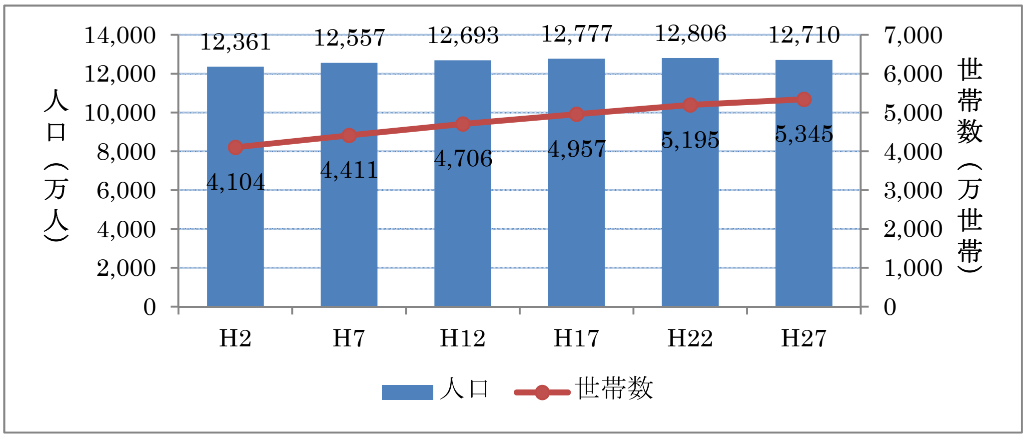


図１　全国の総人口・世帯数の推移（出典：国勢調査）

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）。

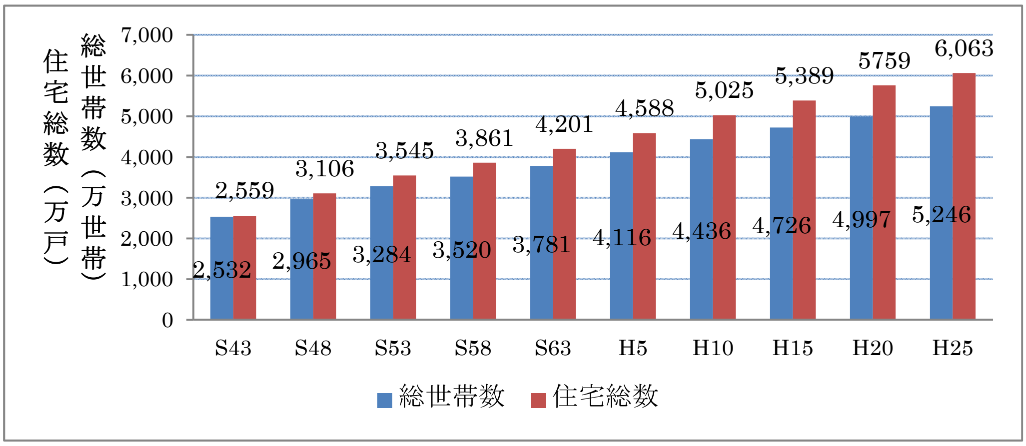


図２　全国の総世帯数と住宅総数の推移（出典：住宅・土地統計調査）

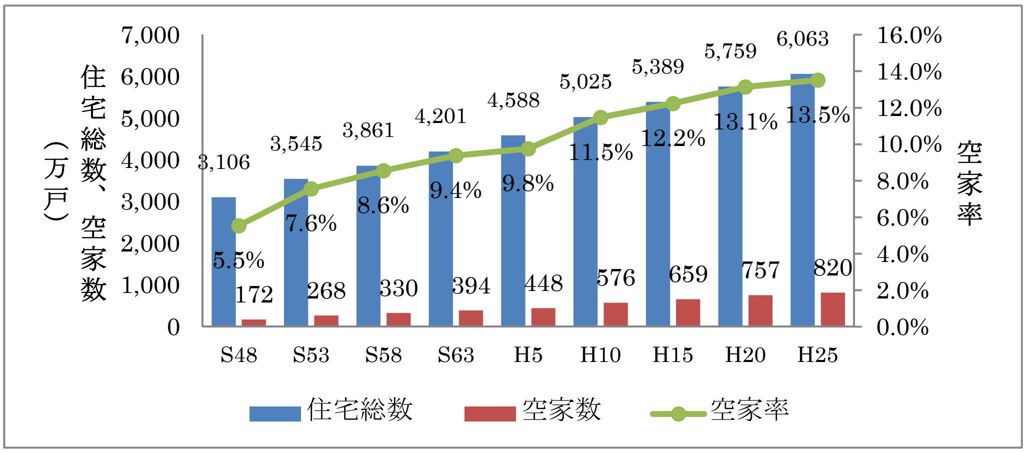
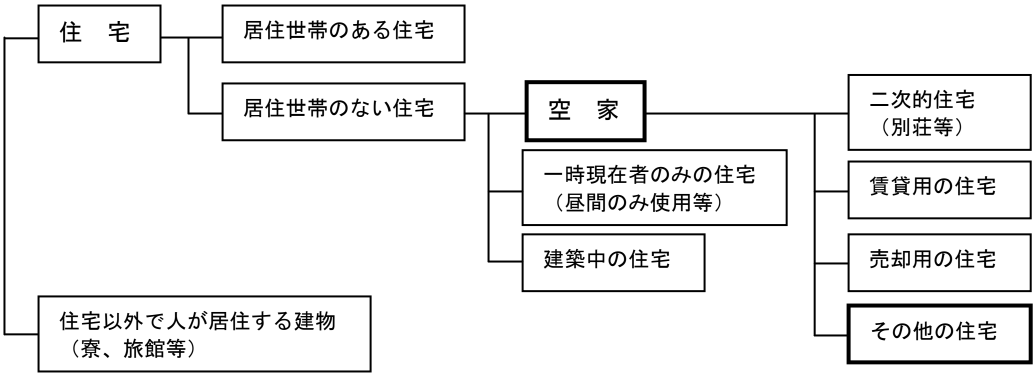


図３　全国の住宅総数、空家数、空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

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、管理不全な空家等への対策に取り組んできています。

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）。

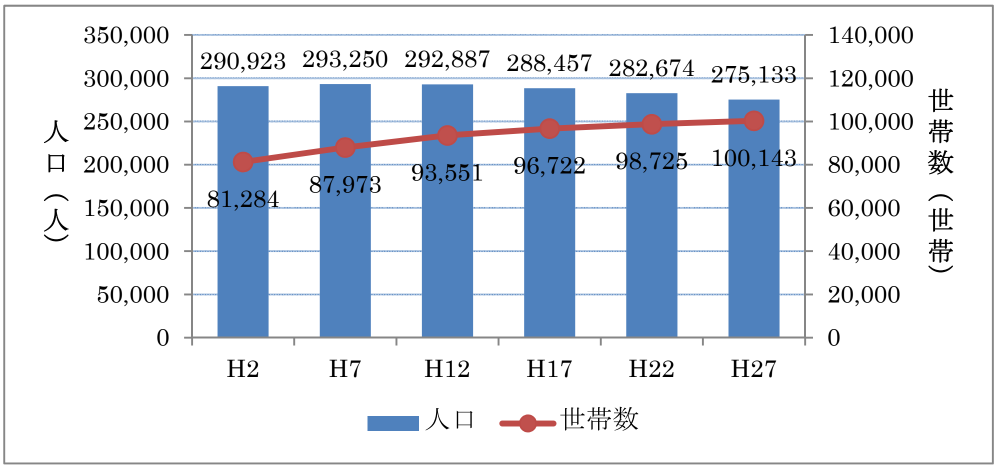


図４　長岡市の人口、世帯数の推移（出典：国勢調査）

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）。

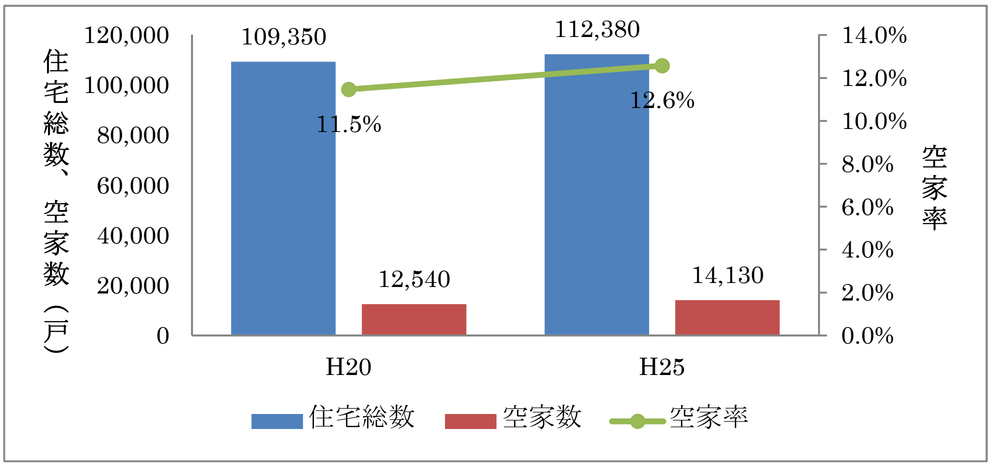


図５　長岡市の住宅総数、空家数、空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

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。

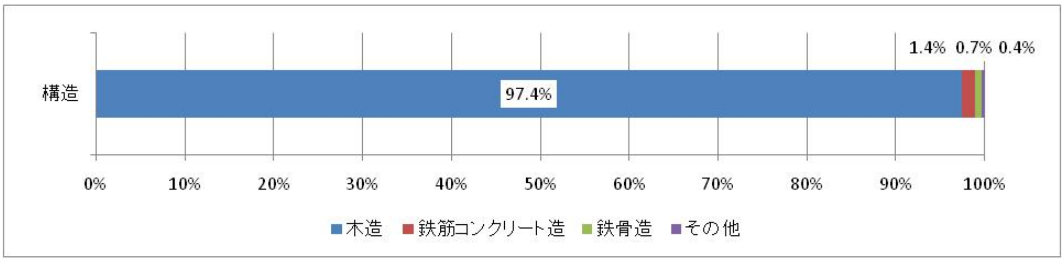


図６　空家の構造

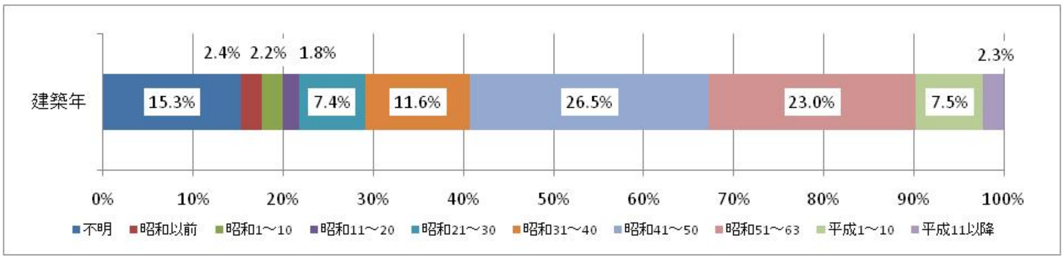


図７　空家の建築年

・建物及び敷地の状態について総合評価（非常に良い、まぁまぁ良い、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。

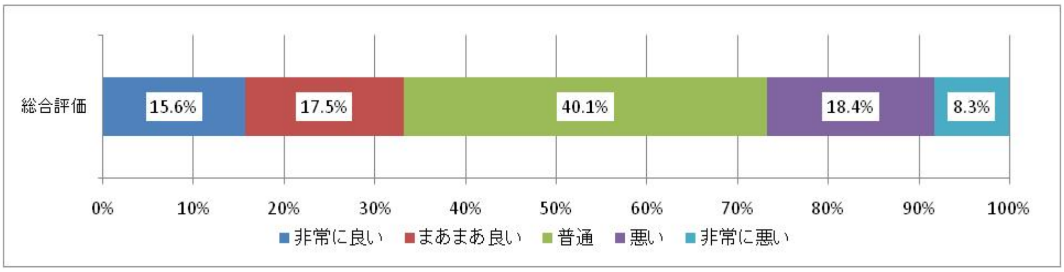
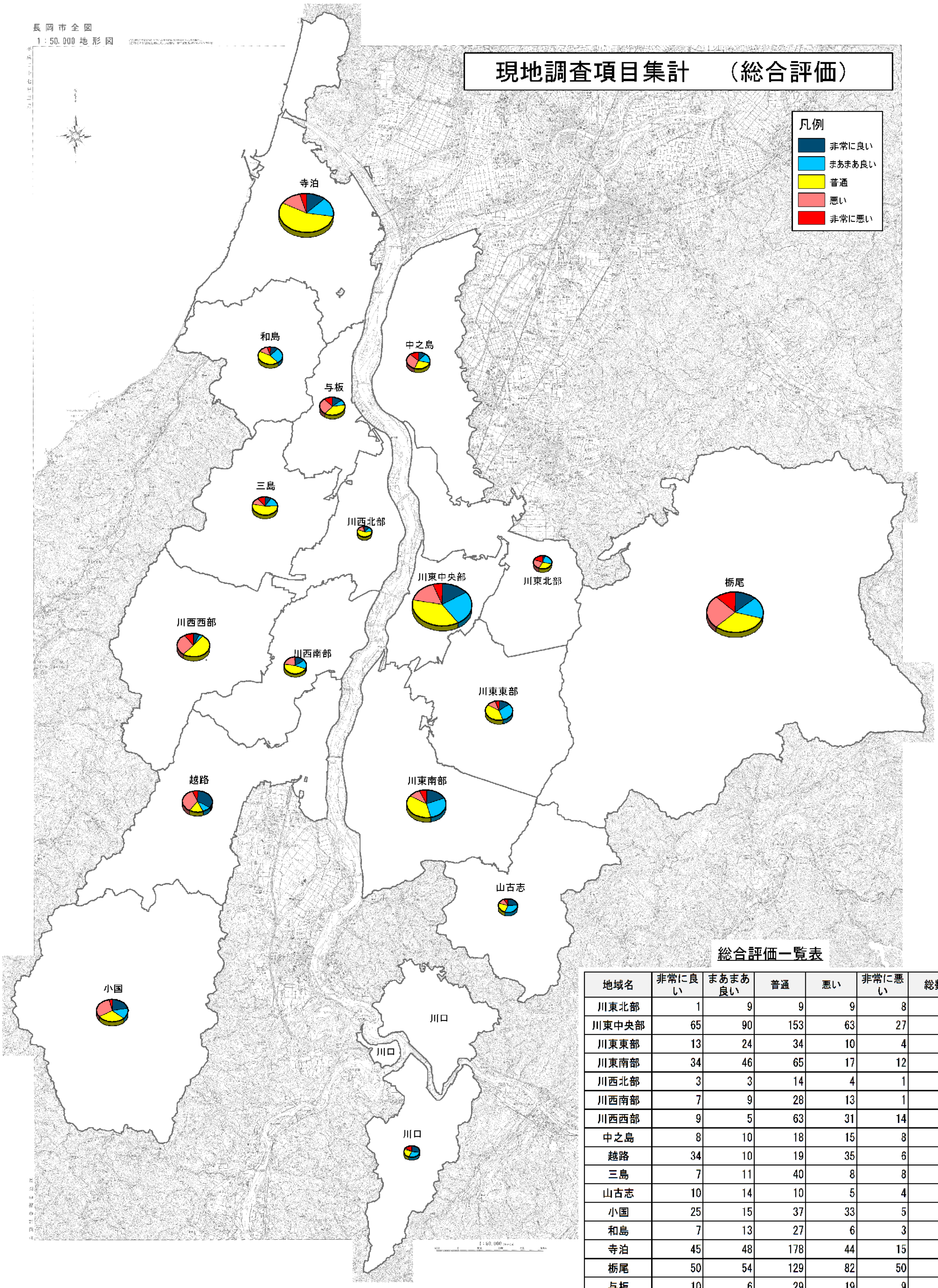


図８　空家の総合評価

・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。）



総合評価一覧表

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。

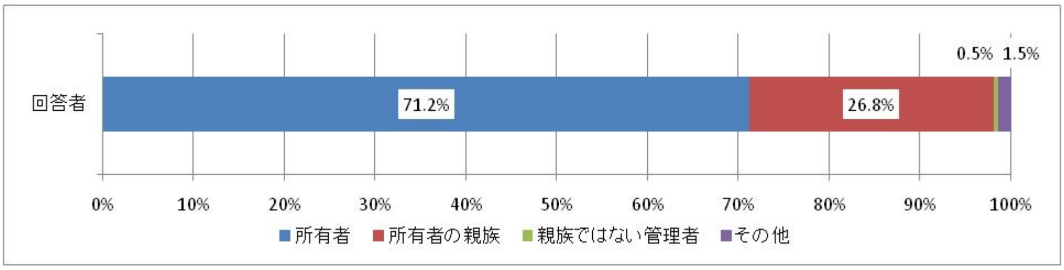


図 10　回答者

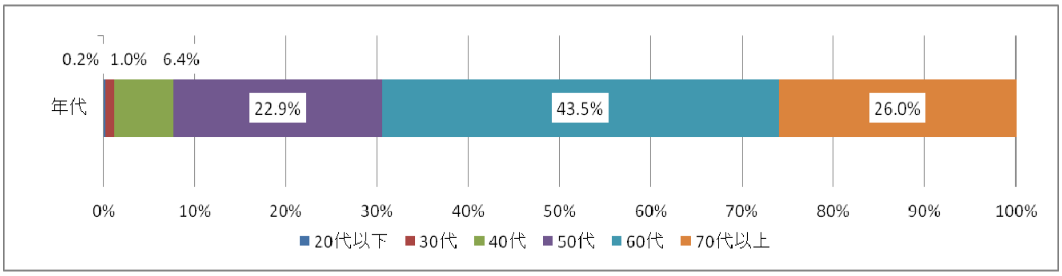


図 11　回答者の年代

・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。

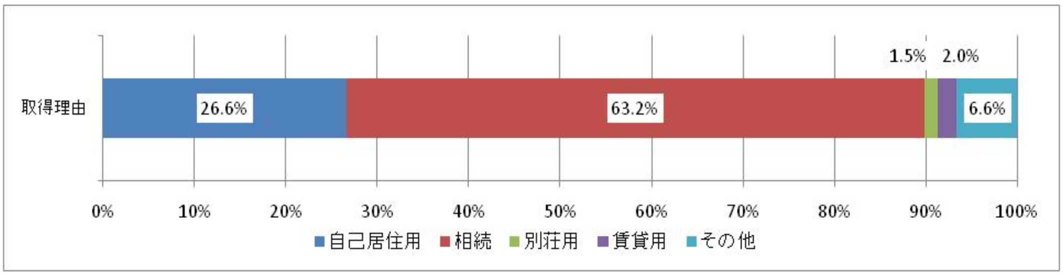


図 12　空家の取得理由

・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。

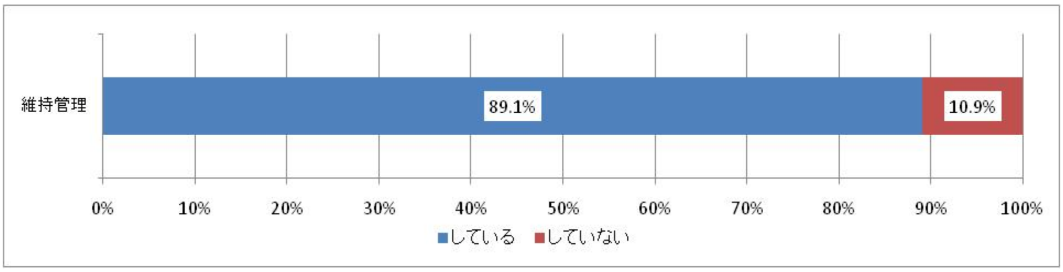


図 13　定期的な維持管理

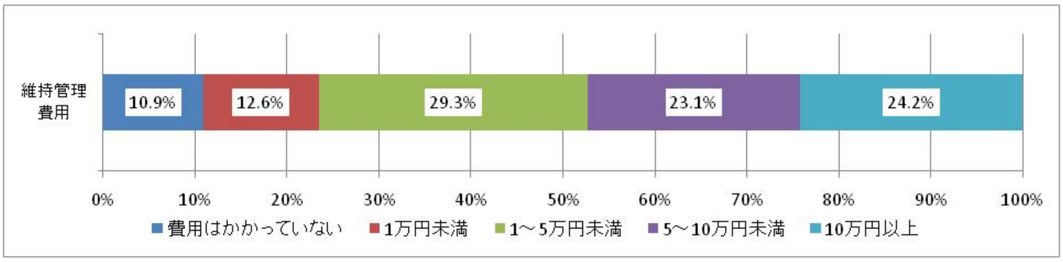


図 14　維持管理の年間費用

・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。

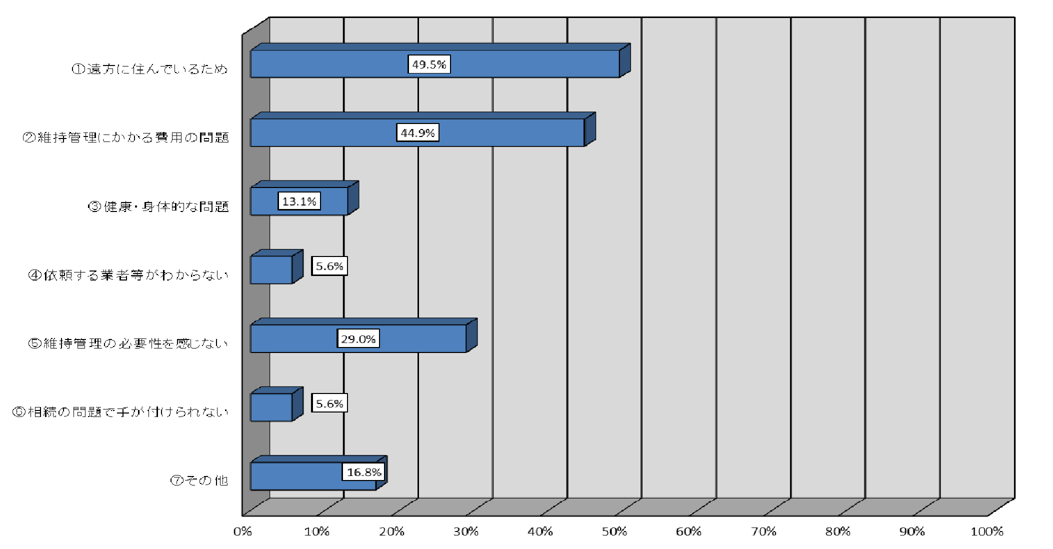


図 15　維持管理を行っていない理由

・所有の空家について、約６割は「家財等が残っている」。

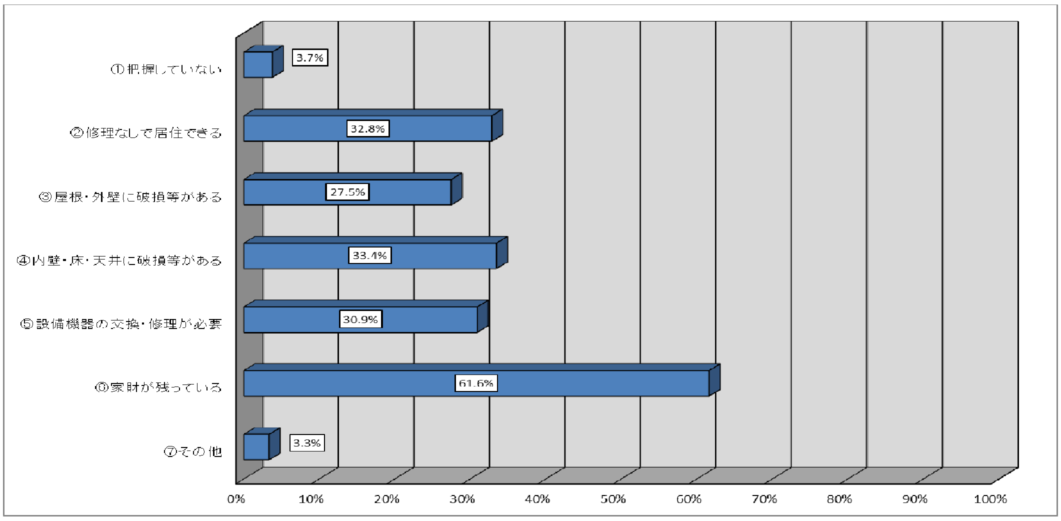


図 16　空家の状態

・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、「所有していたい」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。

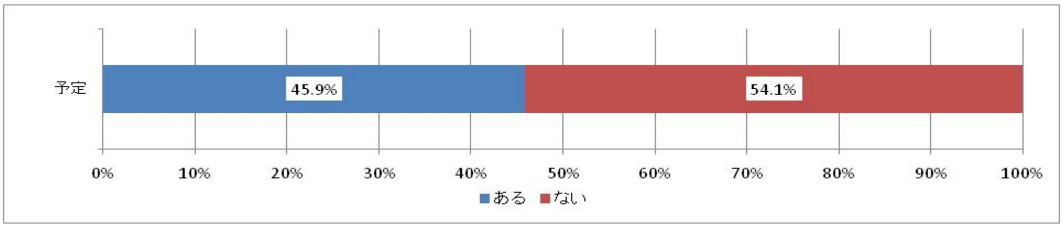


図 17　今後の予定の有無

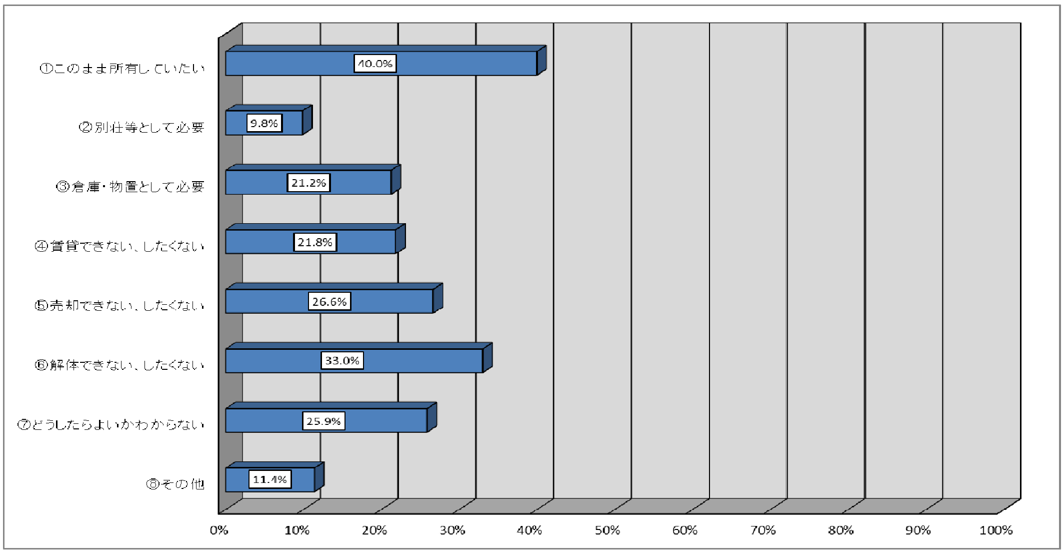


図 18　今後の予定がない理由

（２）本市の取組

本市では、これまでに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ＵＩＪ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》

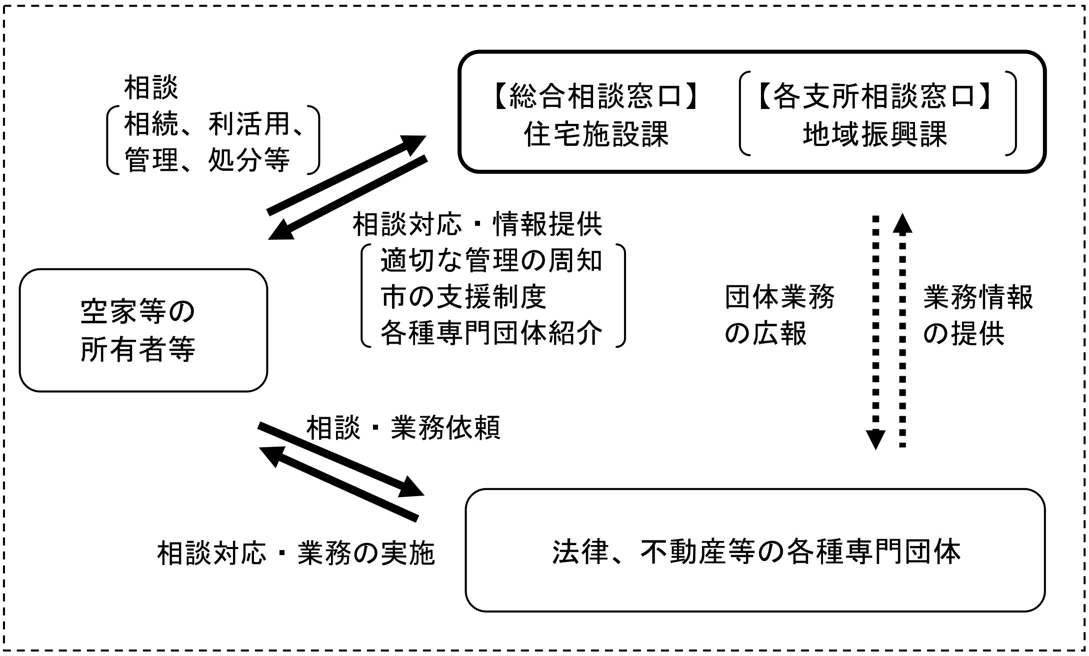
毎年、市政だよりに「空家の適正管理」及び「空き家バンク」に関する記事を掲載し、所有者等に対して空家の管理や活用の周知を行っています。

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、㈱大光銀行、㈱第四銀行、㈱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みます。

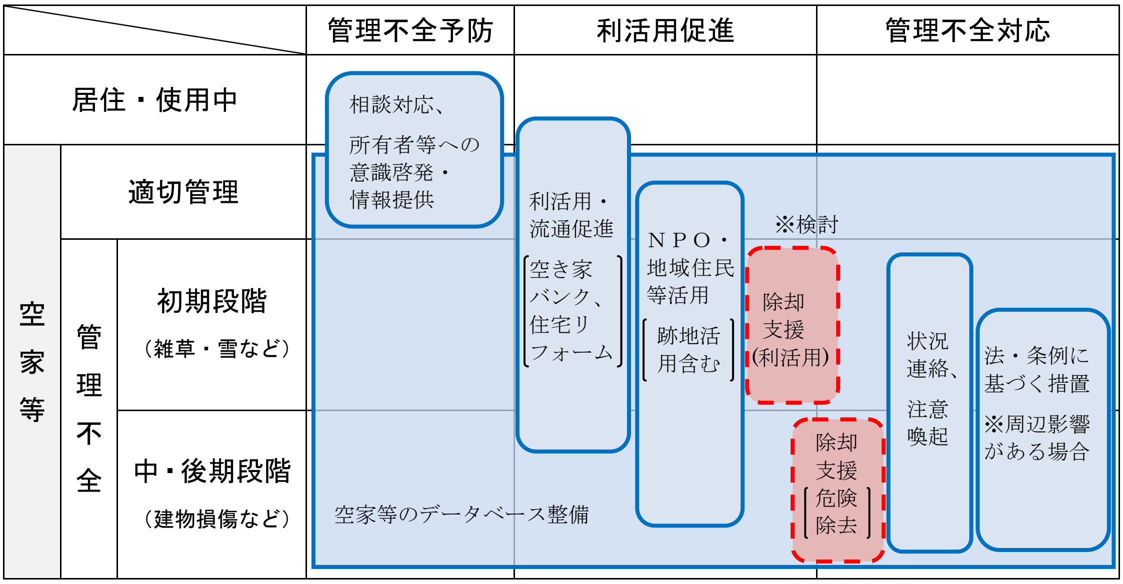
第３節　周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等への対応

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



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ることから、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（案）」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

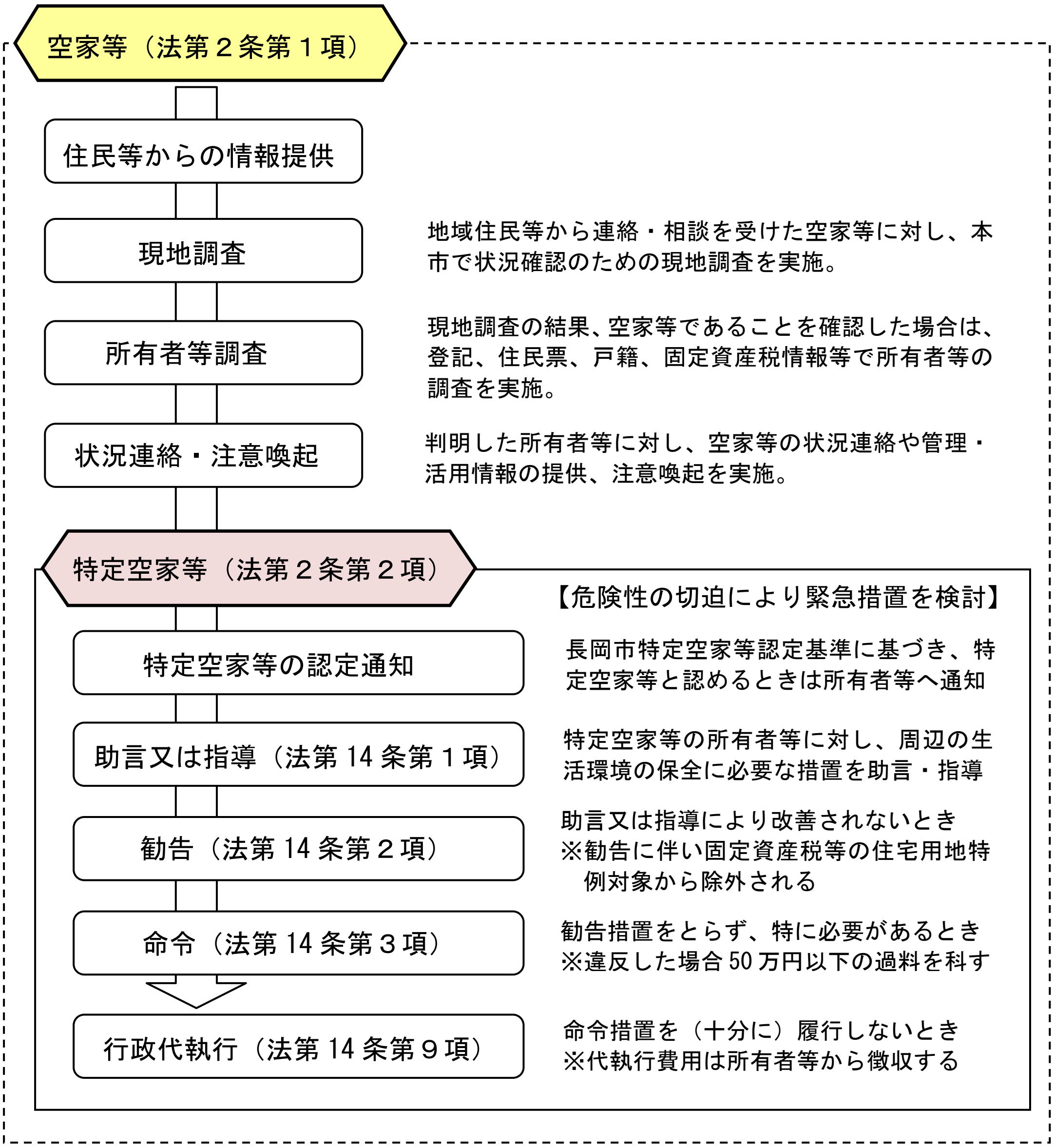
本市が、空家等を特定空家等と認めたときは、所有者等に対し認定したことを通知するとともに、法の規定に基づき、速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

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

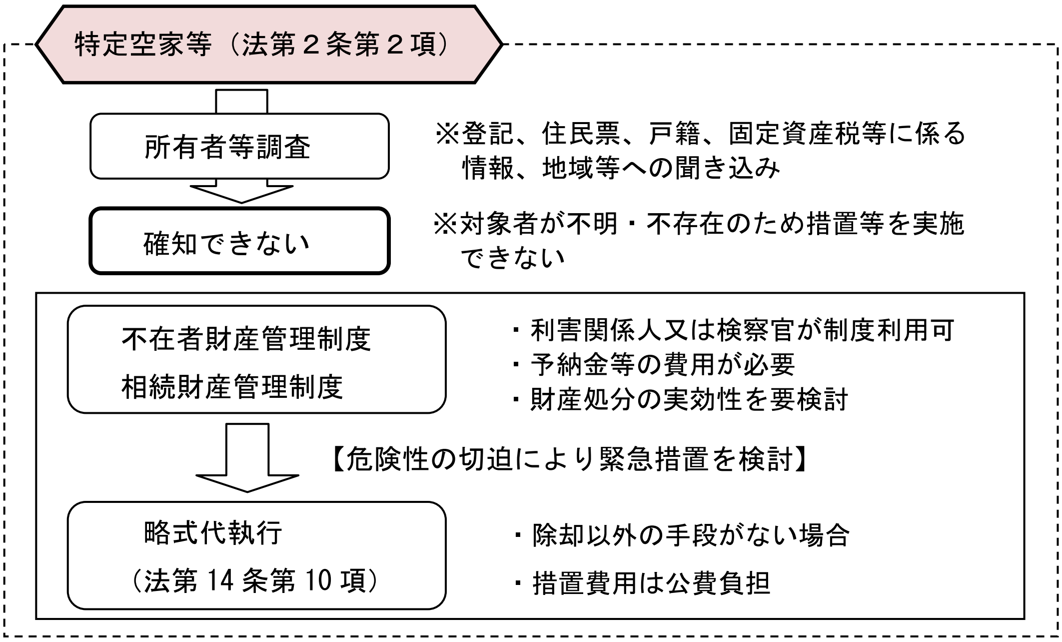
	小規模住宅用地 （200 ㎡以下）	一般住宅用地 （200 ㎡を超える部分）
固定資産税の 課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額
都市計画税の 課税標準	1/3 に減額	2/3 に減額

■所有者等を確知できない場合

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知できない（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		雪害、災害
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。

資　料　編

空 家 実 態 調 査 結 果

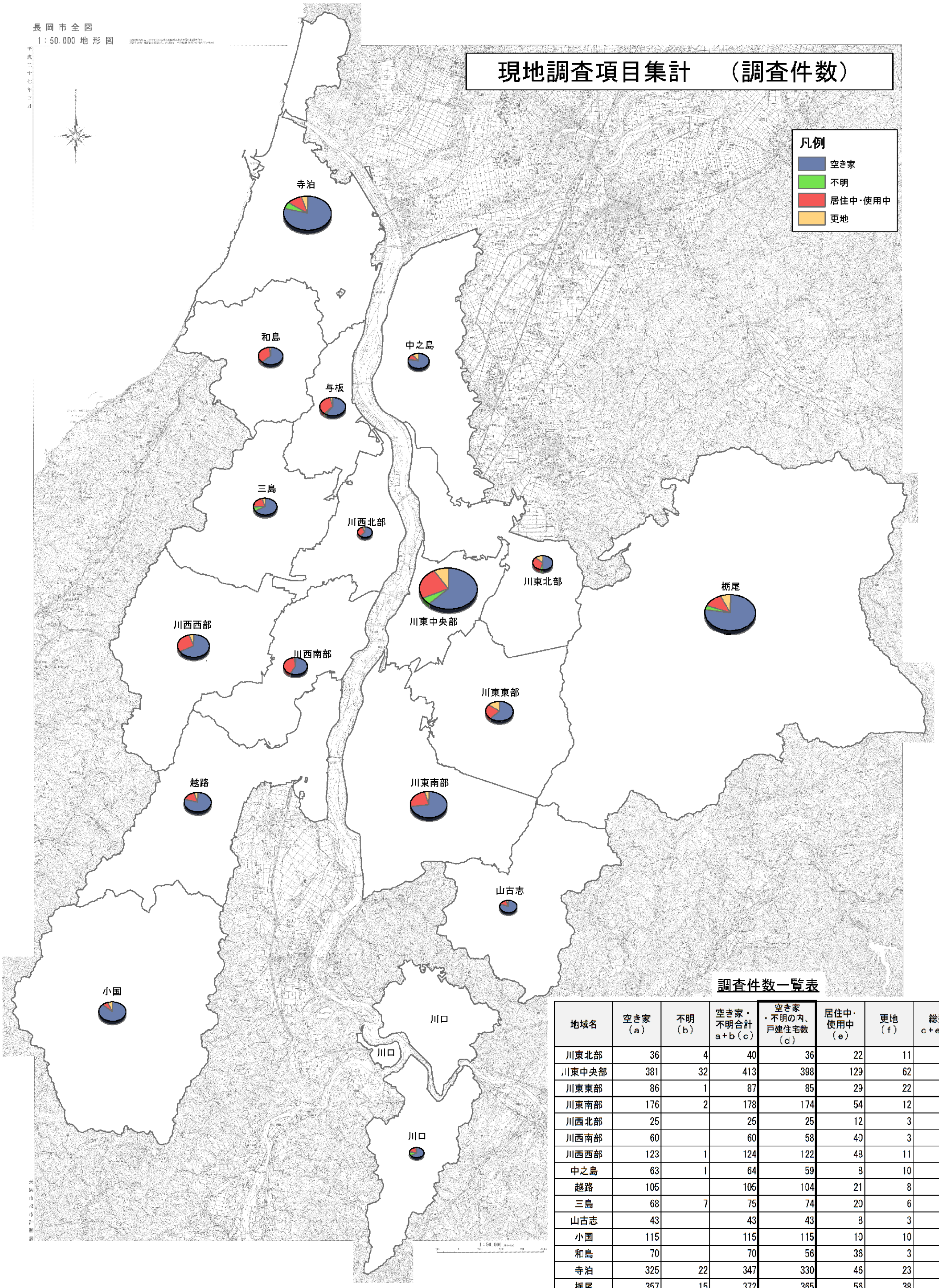
調査結果の集計

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

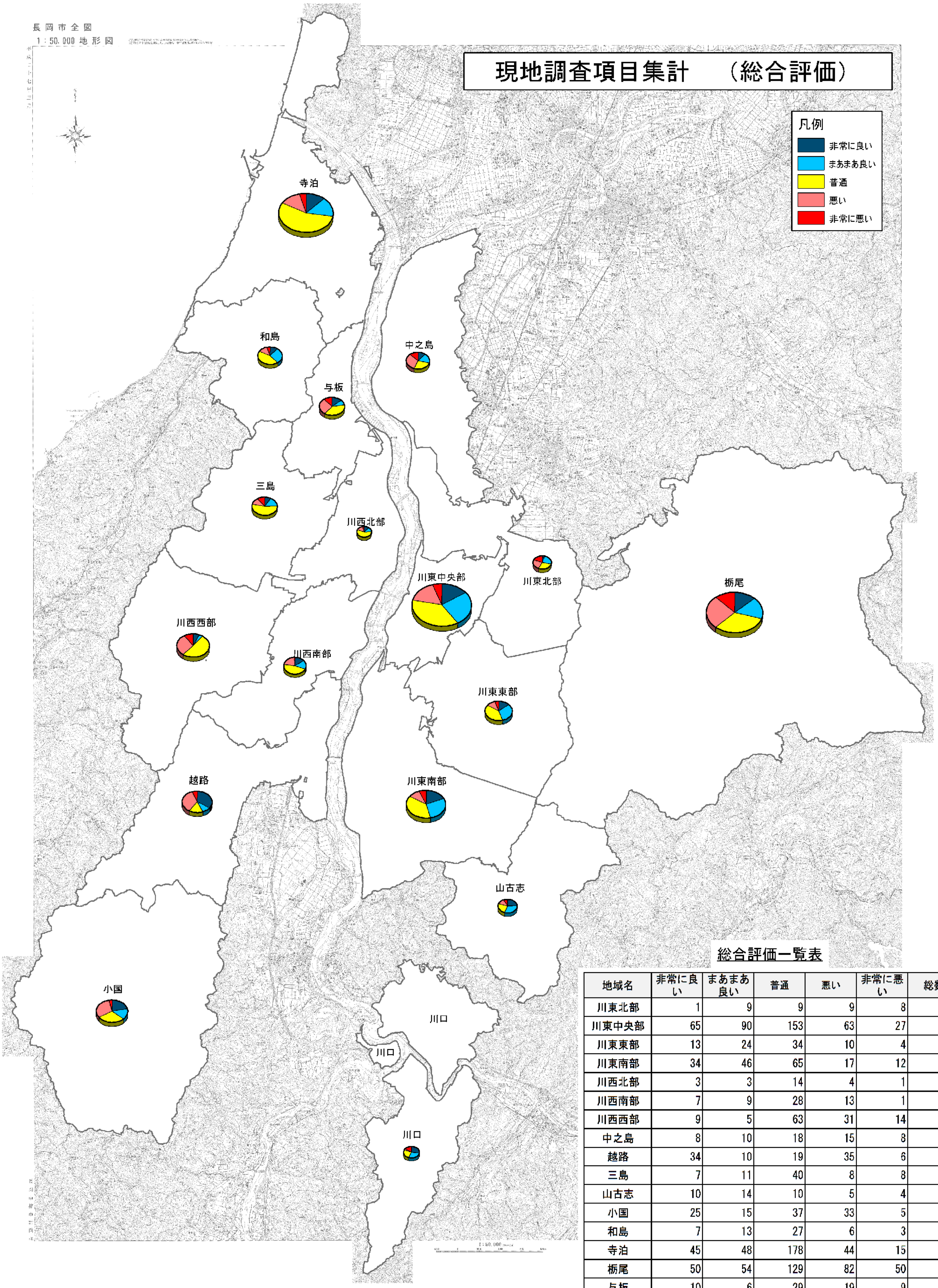
現地調査項目集計　（調査件数）



調査件数一覧表

地域名	空き家（a）	不明（b）	空き家・不明合計 a+b（c）	空き家・不明の内、戸建住宅数（d）	居住中・使用中（e）	更地（f）	総数 c+e+f
川東北部	36	4	40	36	22	11	73
川東中央部	381	32	413	398	129	62	604
川東東部	86	1	87	85	29	22	138
川東南部	176	2	178	174	54	12	244
川西北部	25		25	25	12	3	40
川西南部	60		60	58	40	3	103
川西西部	123	1	124	122	48	11	183
中之島	63	1	64	59	8	10	82
越路	105		105	104	21	8	134
三島	68	7	75	74	20	6	101
山古志	43		43	43	8	3	54
小国	115		115	115	10	10	135
和島	70		70	56	36	3	109
寺泊	325	22	347	330	46	23	416
栃尾	357	15	372	365	56	38	466
与板	72	3	75	73	40	5	120
川口	26	4	30	26	8	1	39
総数	2131	92	2223	2143	587	231	3041

現地調査項目集計　（総合評価）



総合評価一覧表

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

調査件数

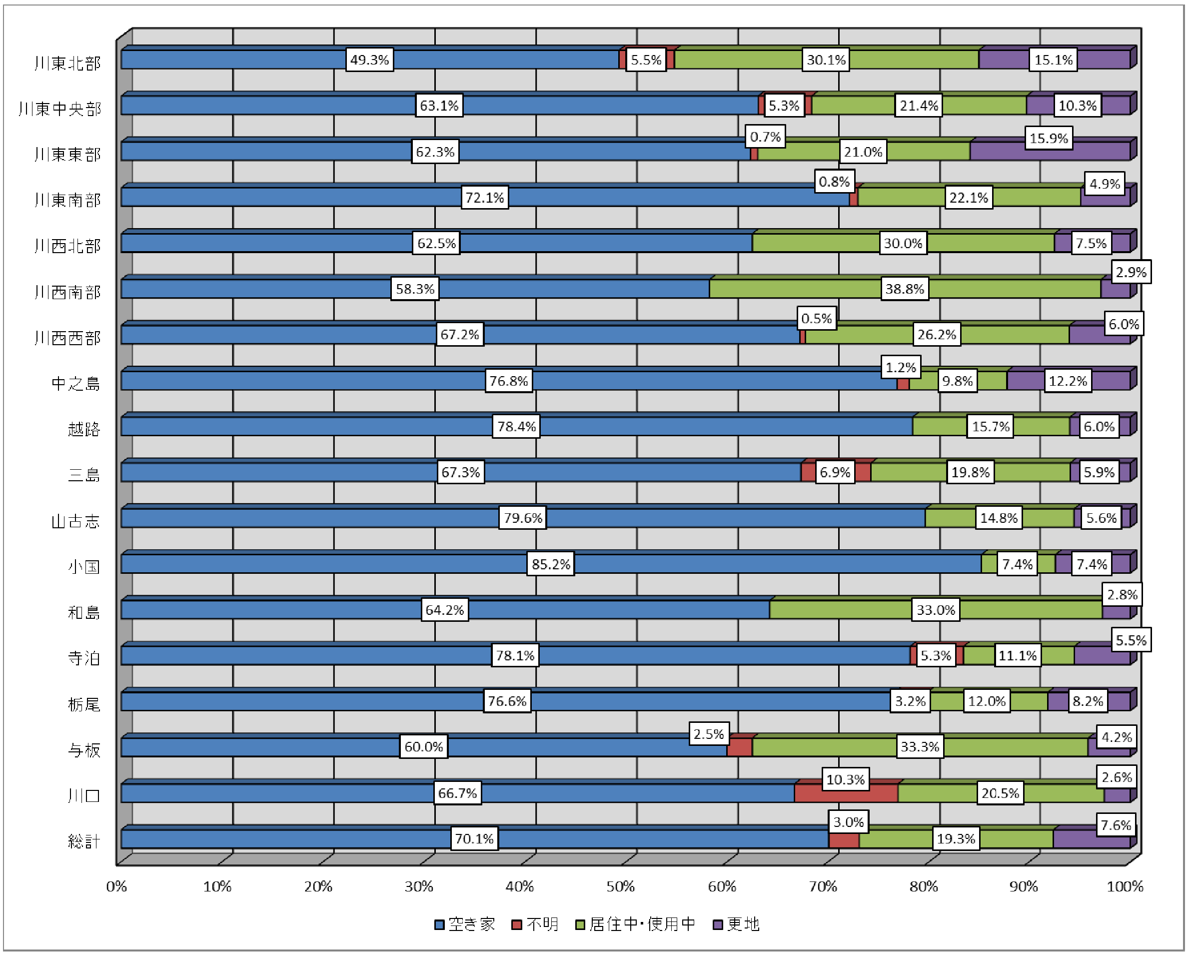
空き家と思われる件数は全体の 70.1%

調査総数 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	住宅	不明	住宅	居住中・使用中	更地	総計
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			2223	2143			

図 1.1　空き家判断項目



売却・賃貸表示の有無

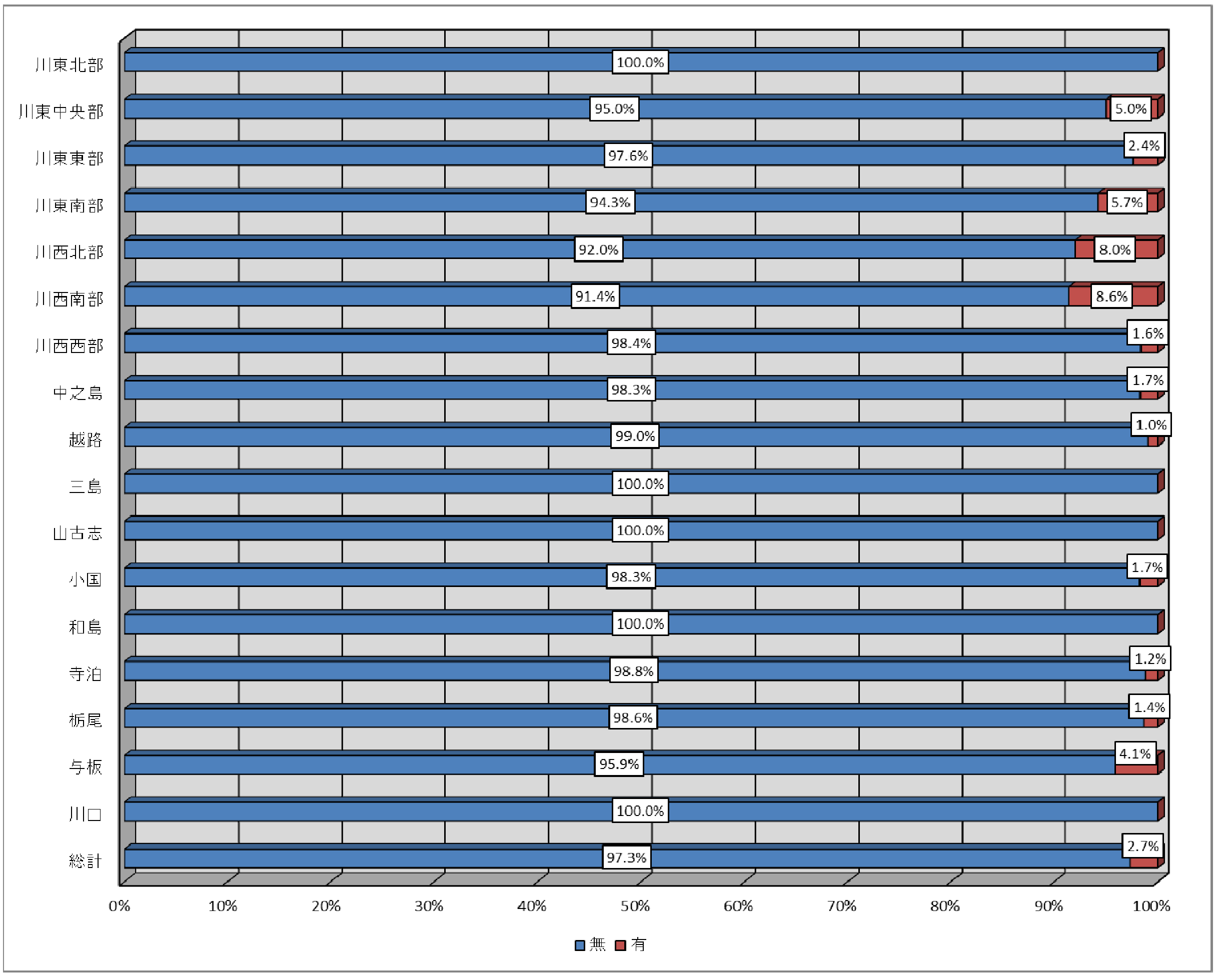
売却・賃貸表示のある空き家は全体の 2.7%

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

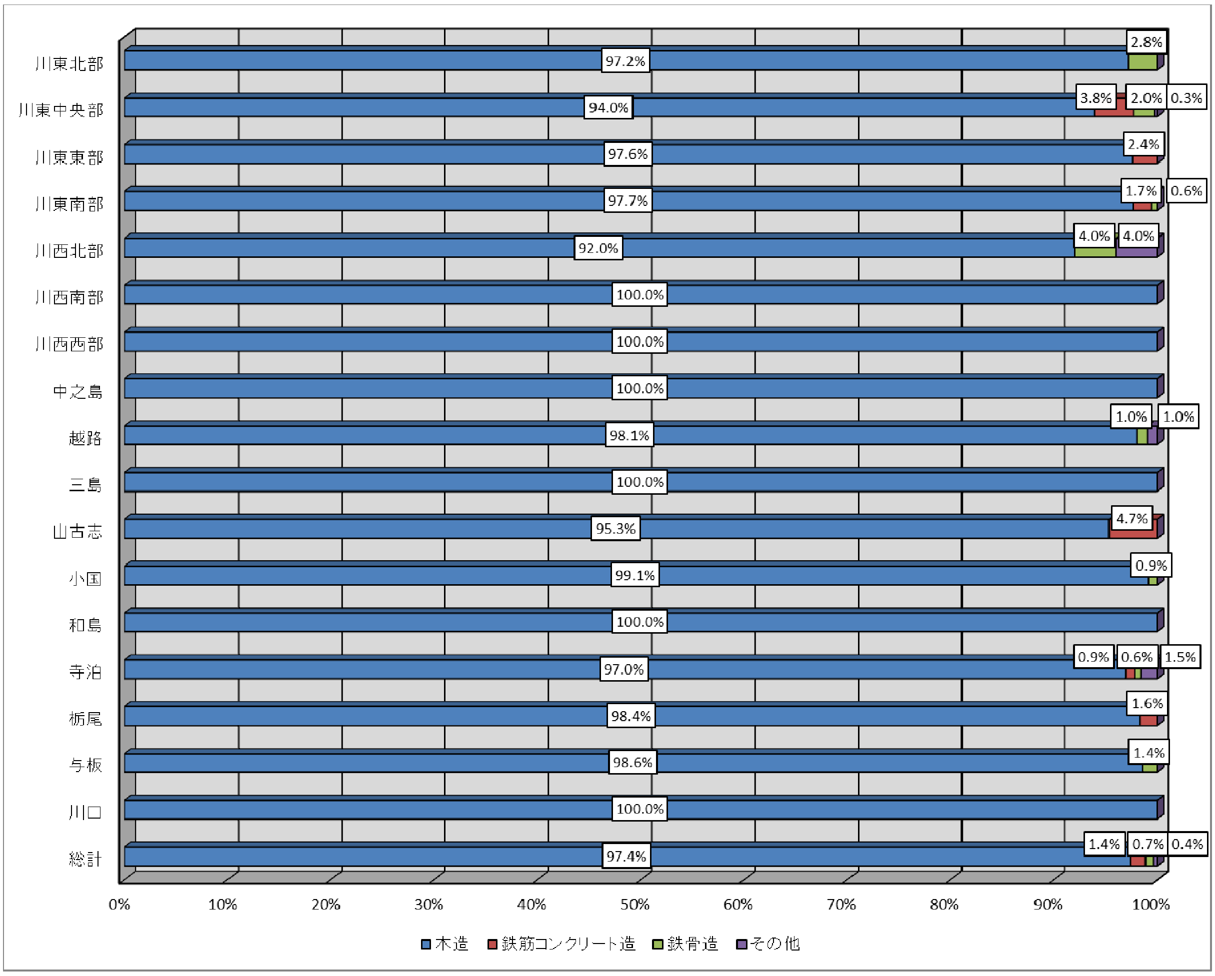
構造が「木造」の空き家は全体の 97.4%

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

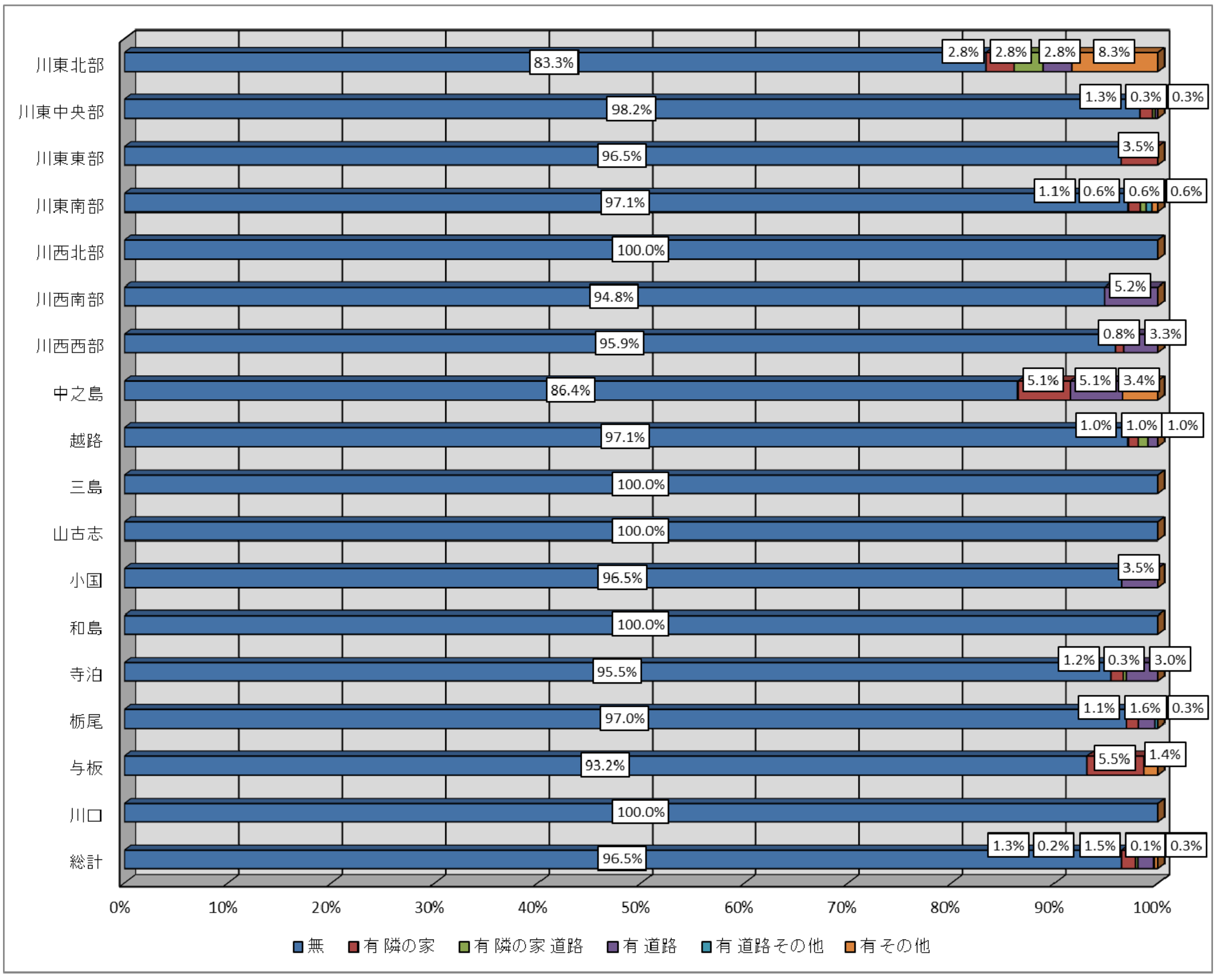
周辺への影響が想定される空き家は全体の 3.5%

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

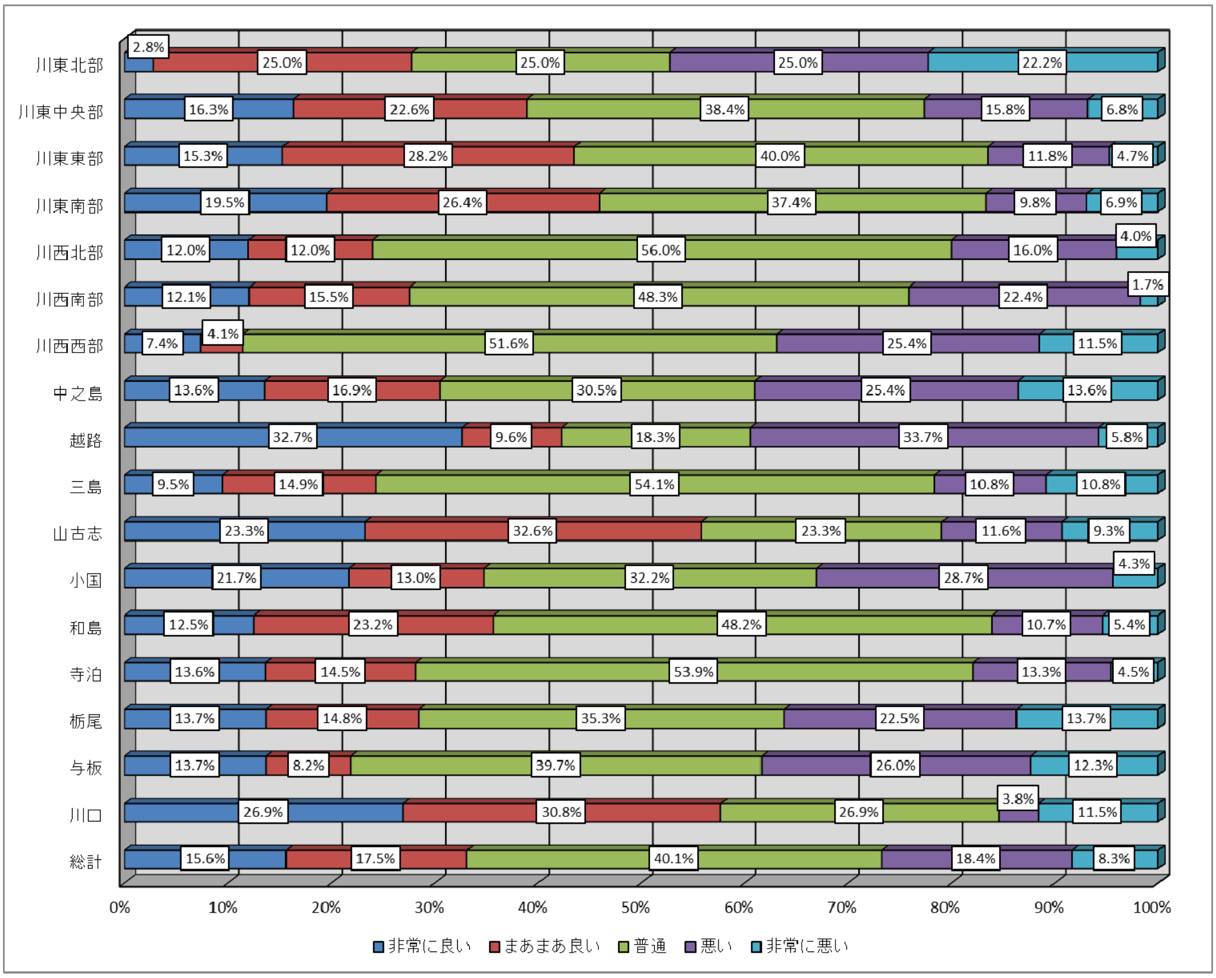
「悪い」と「非常に悪い」を合わせると全体の 26.7%

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

アンケート回答数

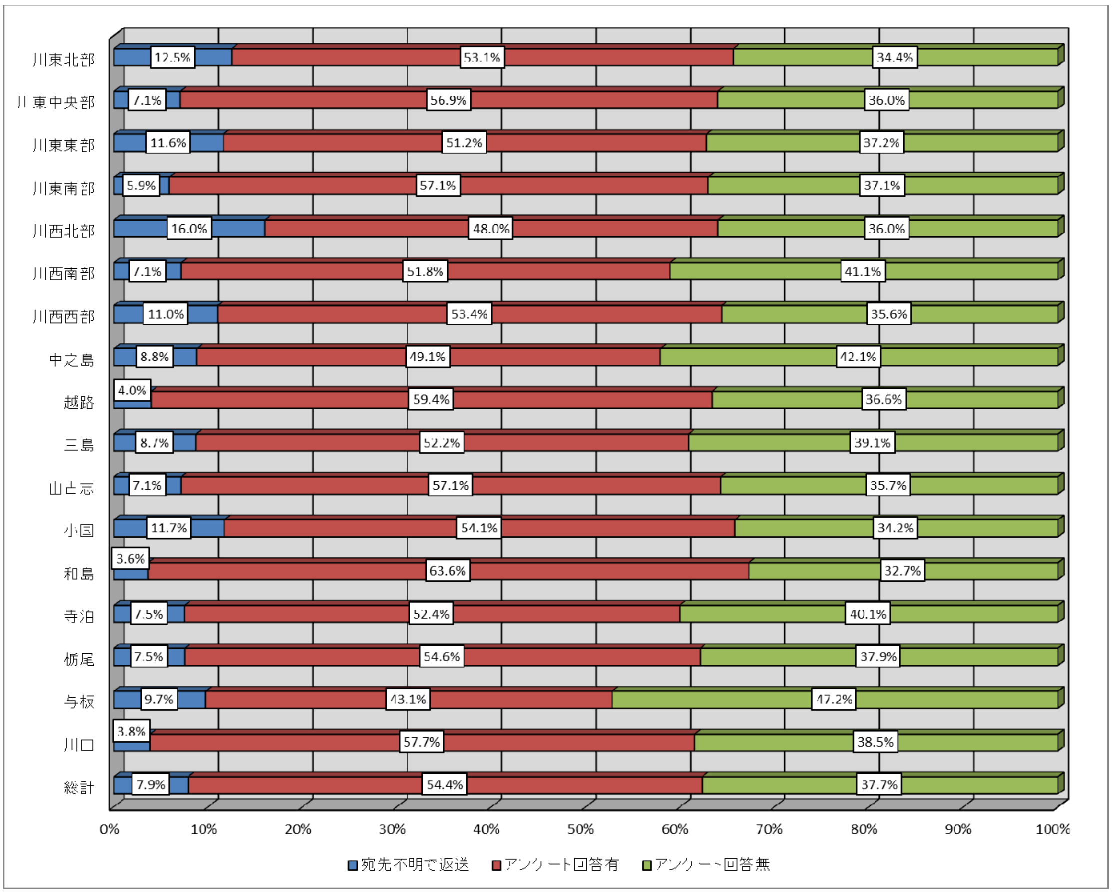
全体の 54.4%の回答があった

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

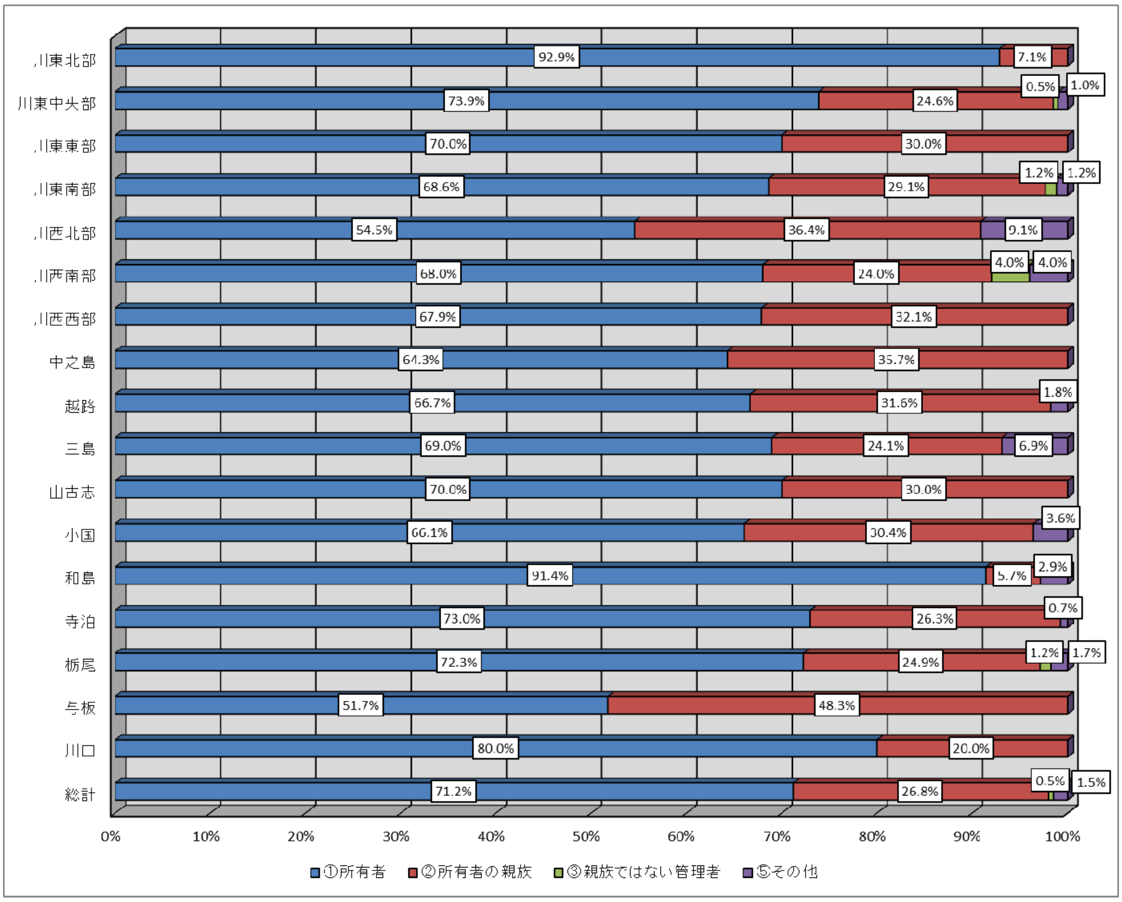
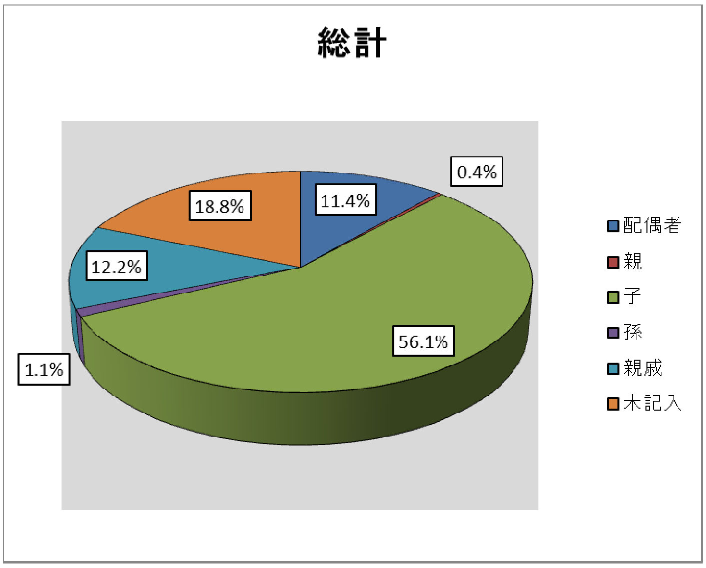


表 2.3　②親族の内訳

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。
①２０代以下　②３０代　③４０代　④５０代　⑤６０代　⑥７０代以上

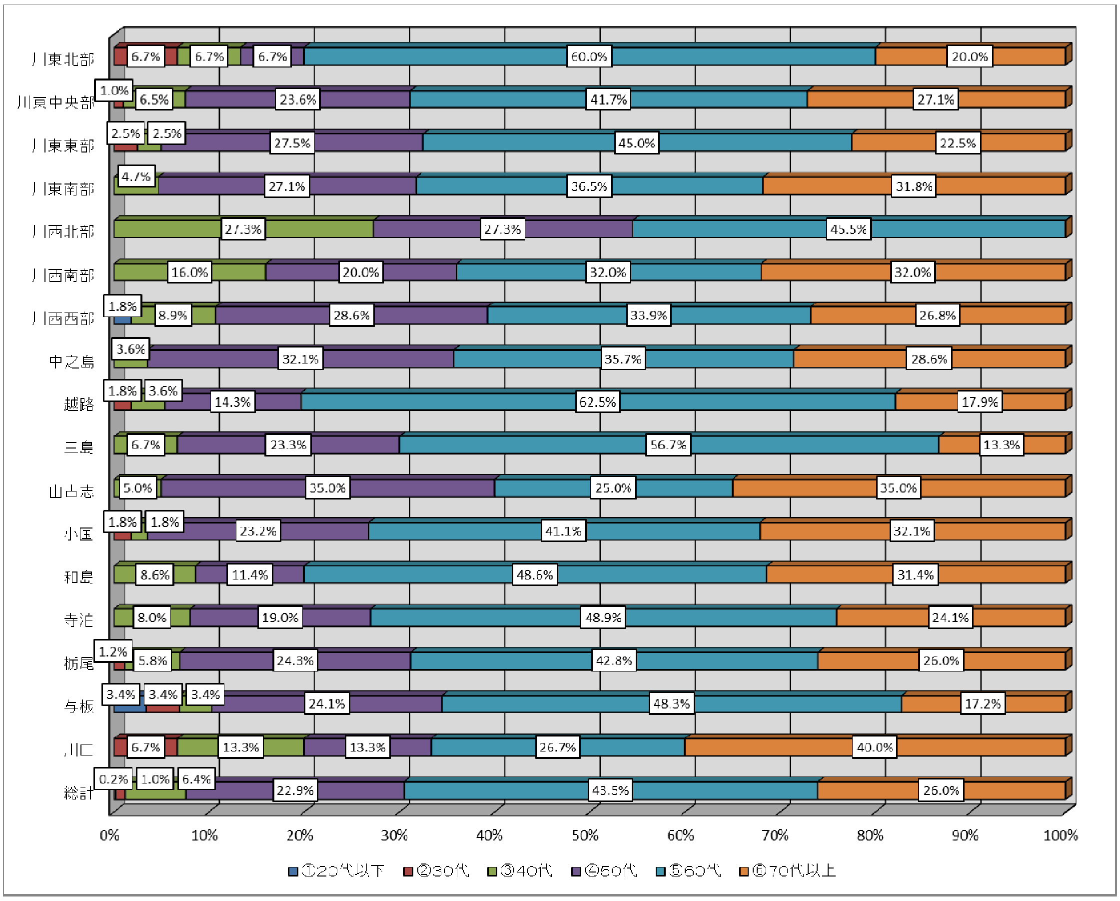
「６０代以上」が全体の 69.5%

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



問：所有者が建物を取得した理由は何ですか。
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（　　　　　　　　　　　　）

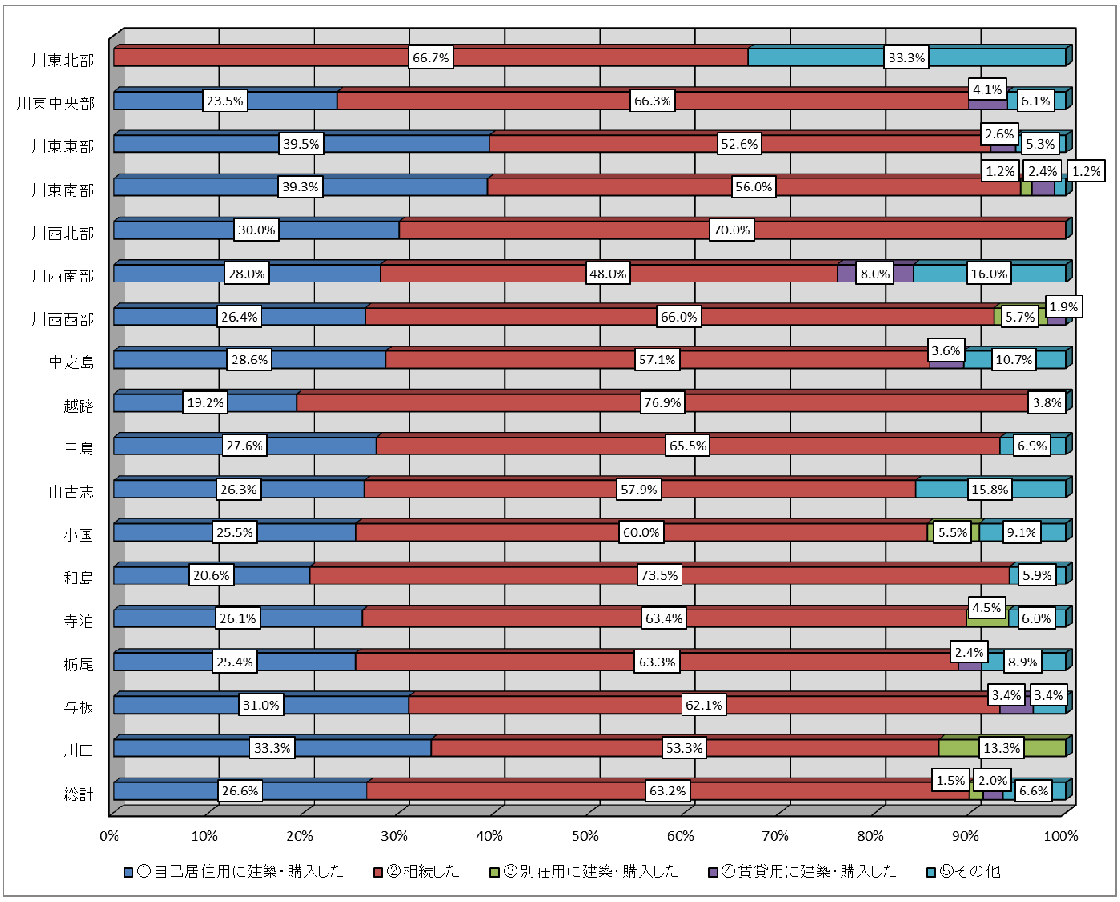
「相続した」が最も多く全体の 63.2%

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。

表 2.5　建物取得理由

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
川東北部		10			5	15
川東中央部	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

図 2.5　建物取得理由



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

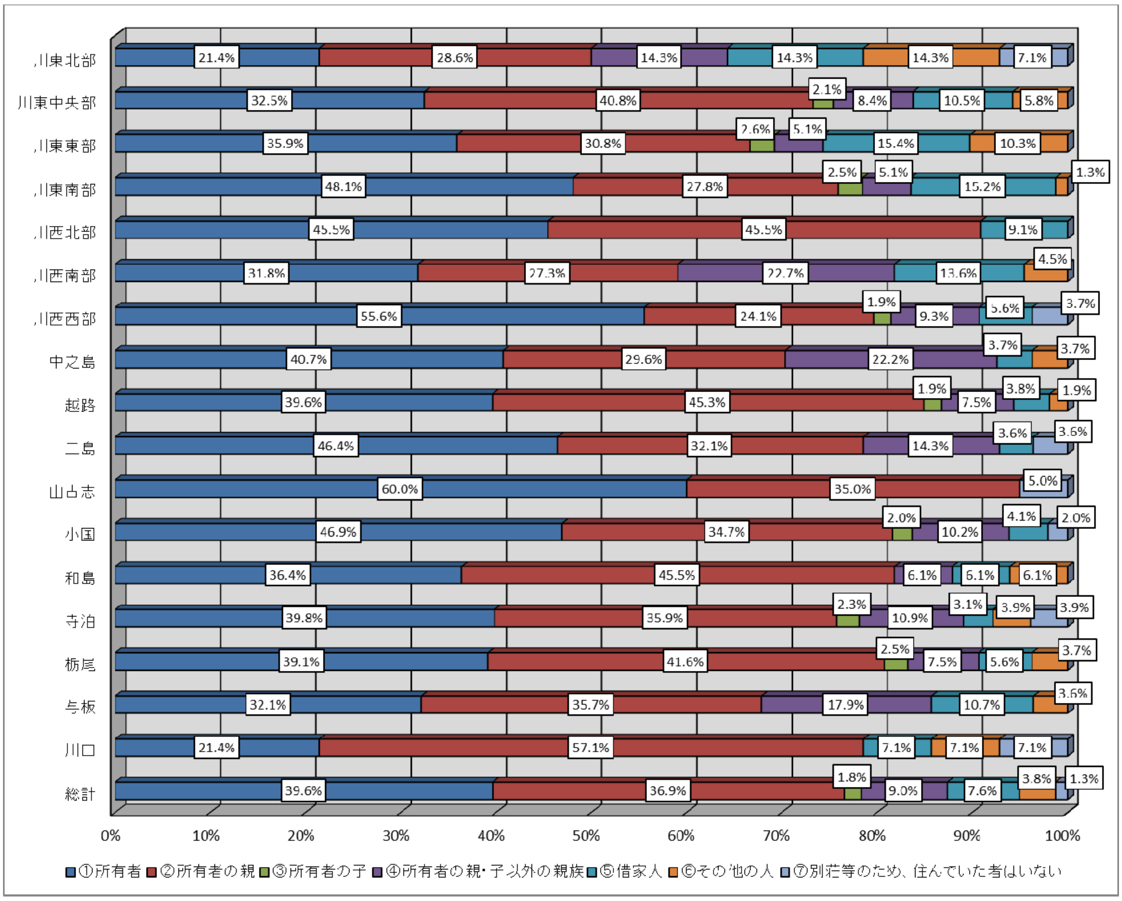
「所有者」が最も多く全体の 39.6%

「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（　　　　　　）

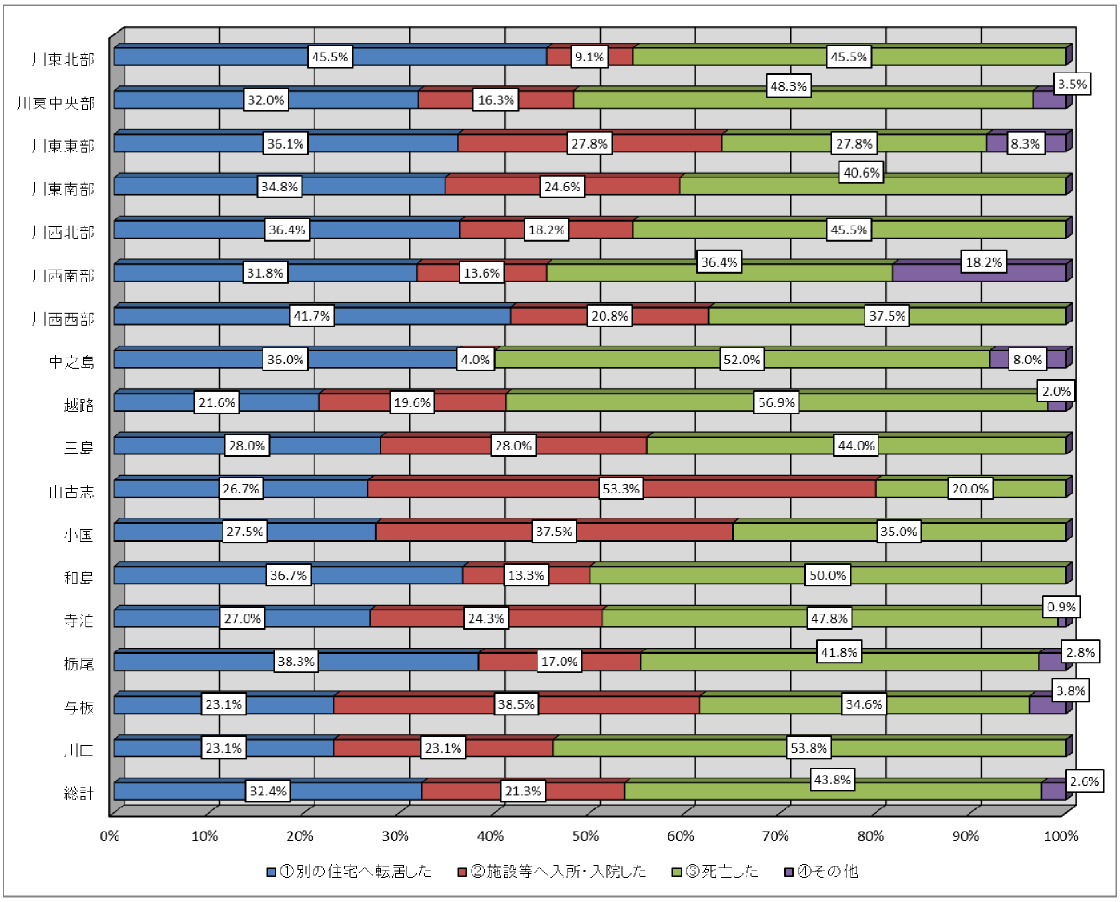
「死亡した」が最も多く全体の 43.8%

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（　　　　　　）

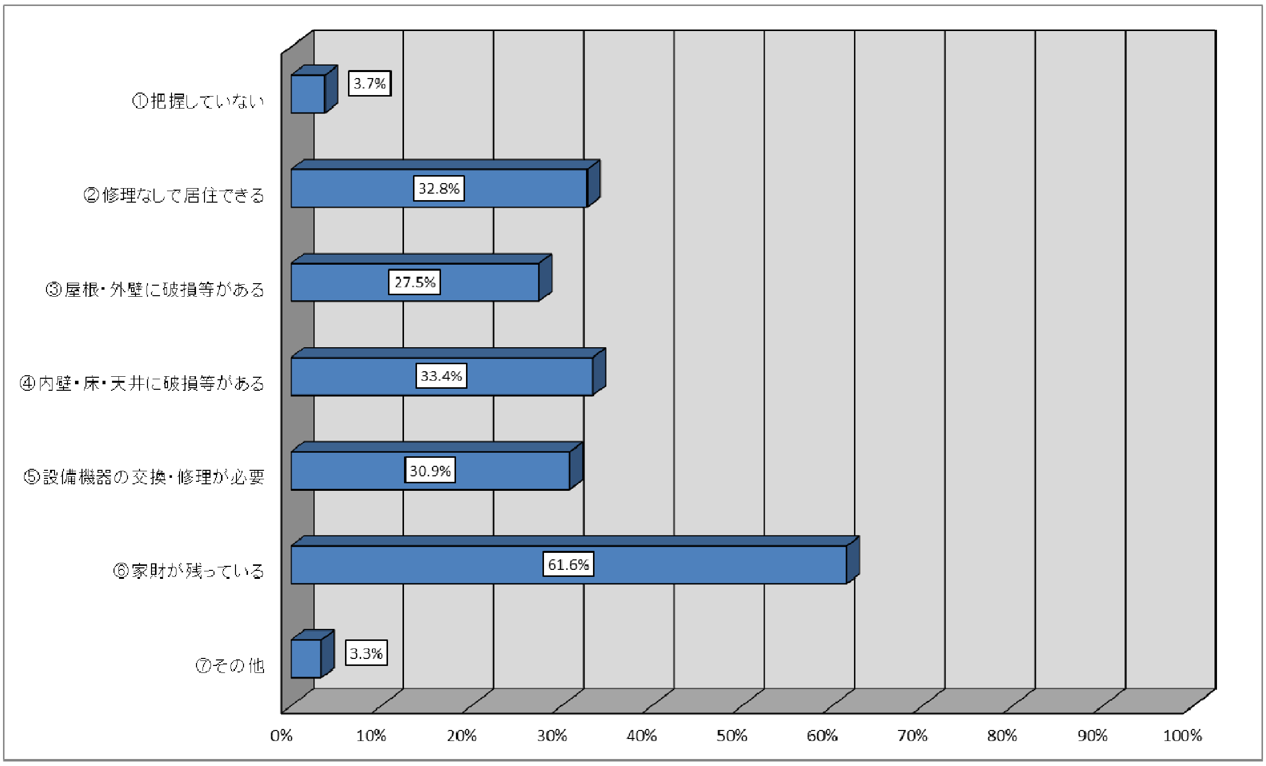
「家財が残っている」が最も多く全体の 61.6%

「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

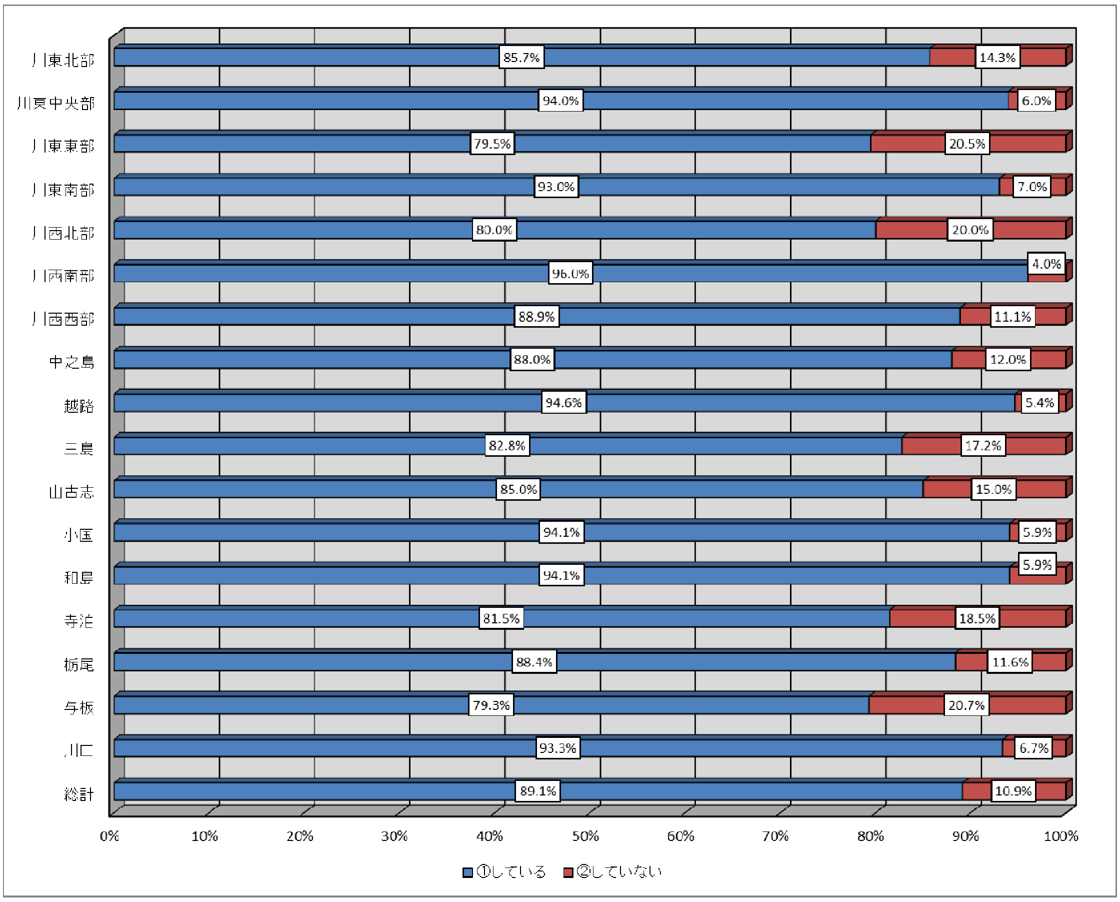
「している」が全体の 89.1%

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（　　　　　　　）

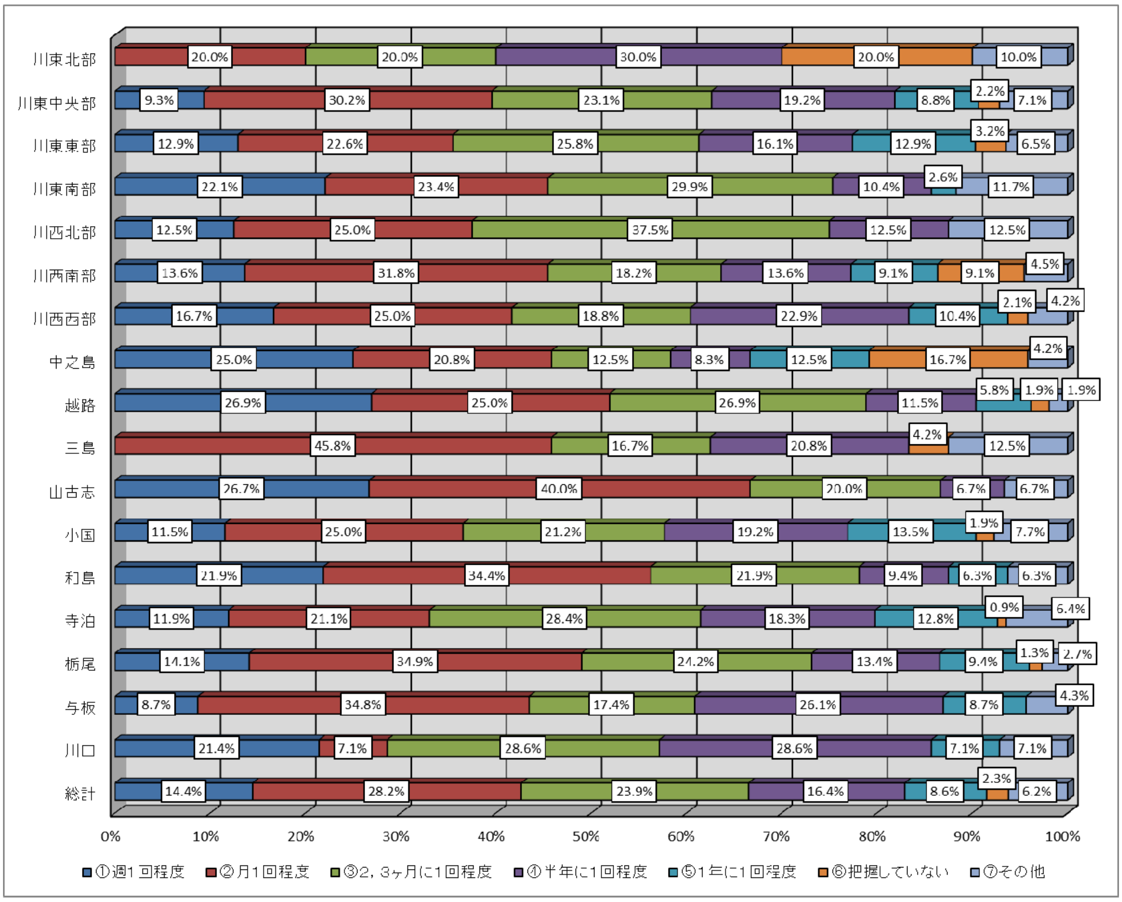
「月に１回程度」が最も多く全体の 28.2%

「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		1	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（　　　　　　　　　　）

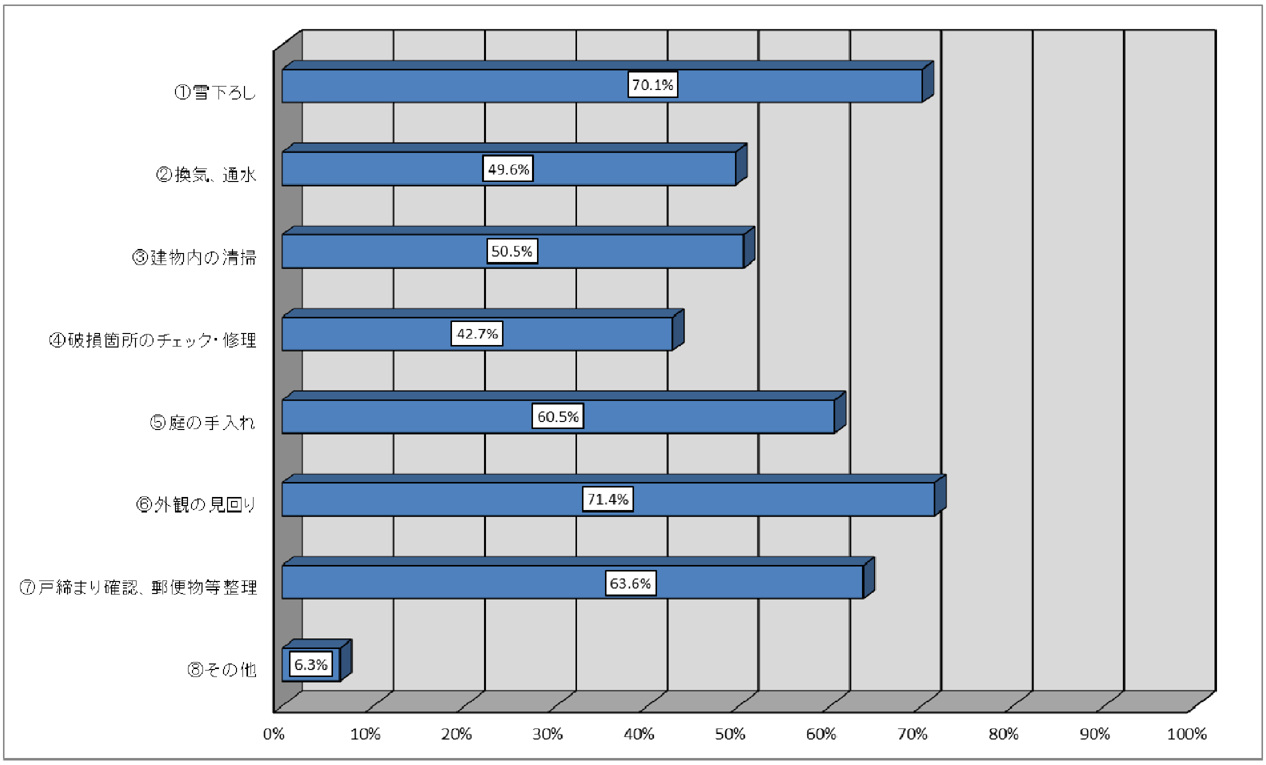
「外観の見回り」が最も多く全体の 71.4%

「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。その他は草刈り、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

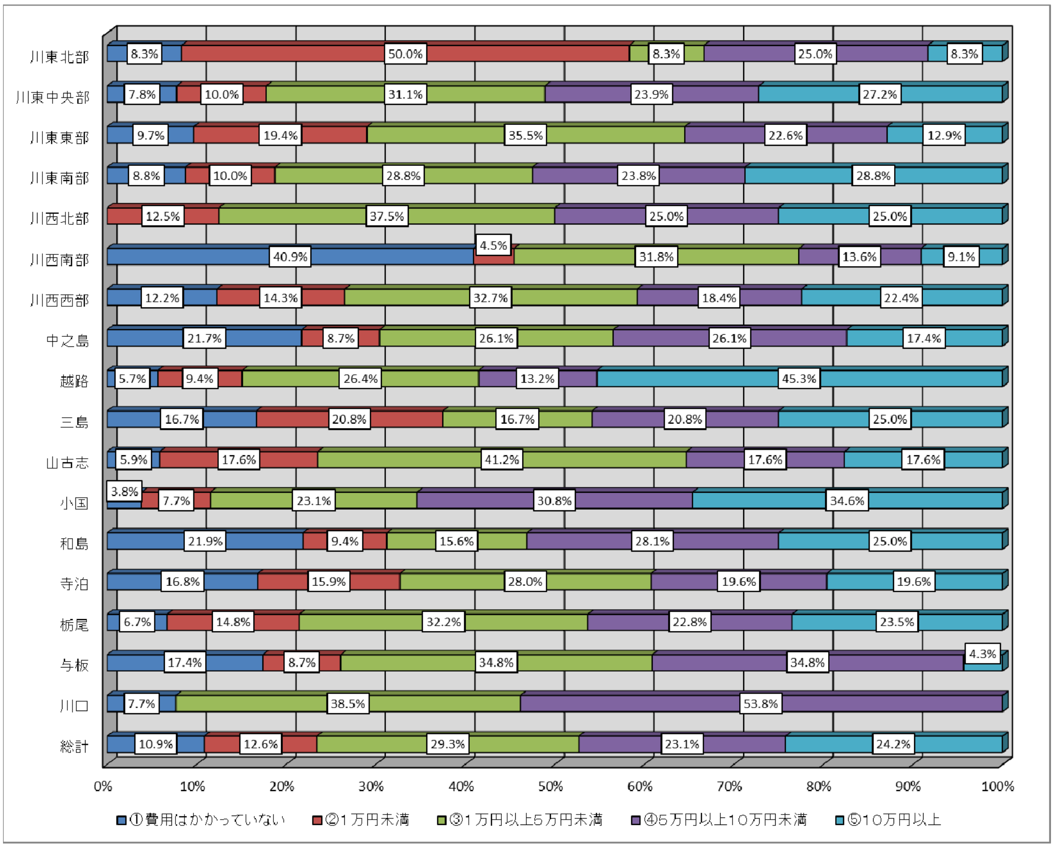
「1 万円以上 5 万円未満」が最も多く全体の 29.3%

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



問：維持管理をしていない理由は何ですか。※該当するもの全てに○
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（　　　　　　　　　　　）

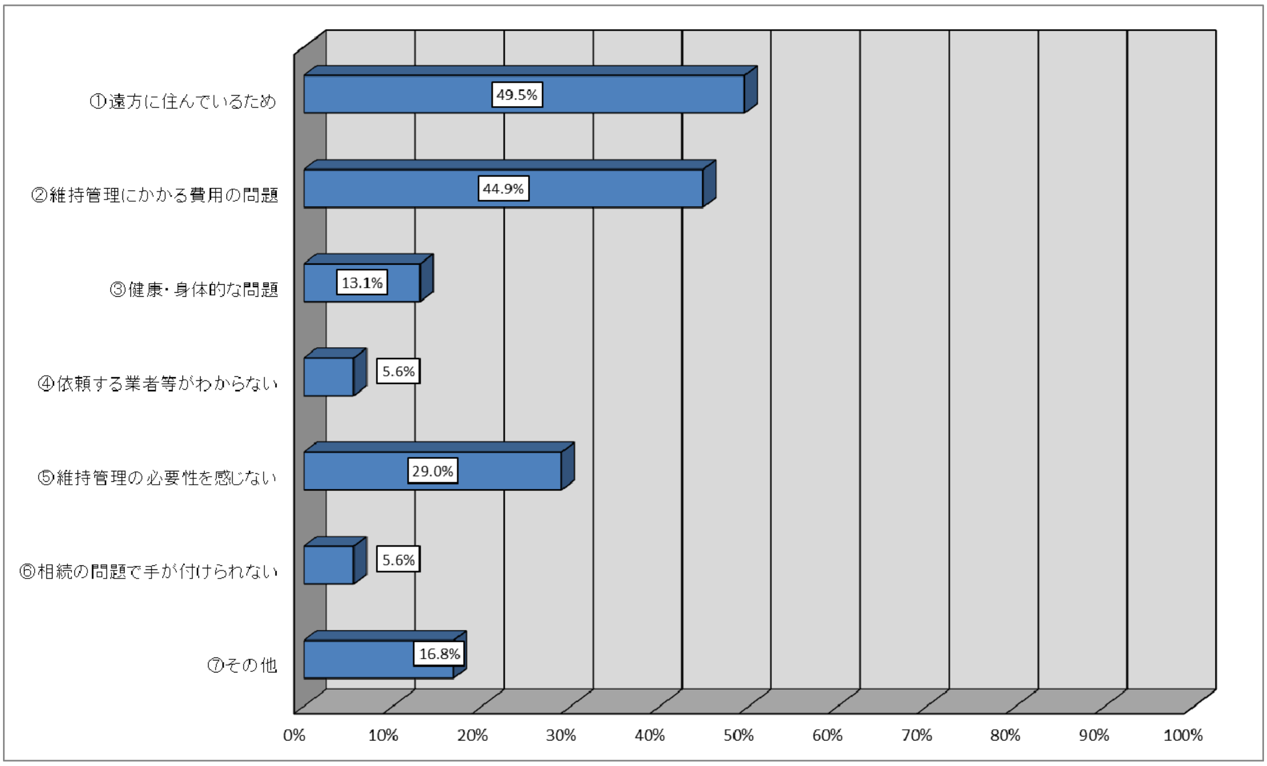
「遠方に住んでいるため」が最も多く全体の 49.5%

「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。

表 2.13　維持管理をしていない理由

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

図 2.13　維持管理をしていない理由（回答者数に対する各項目の割合）



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

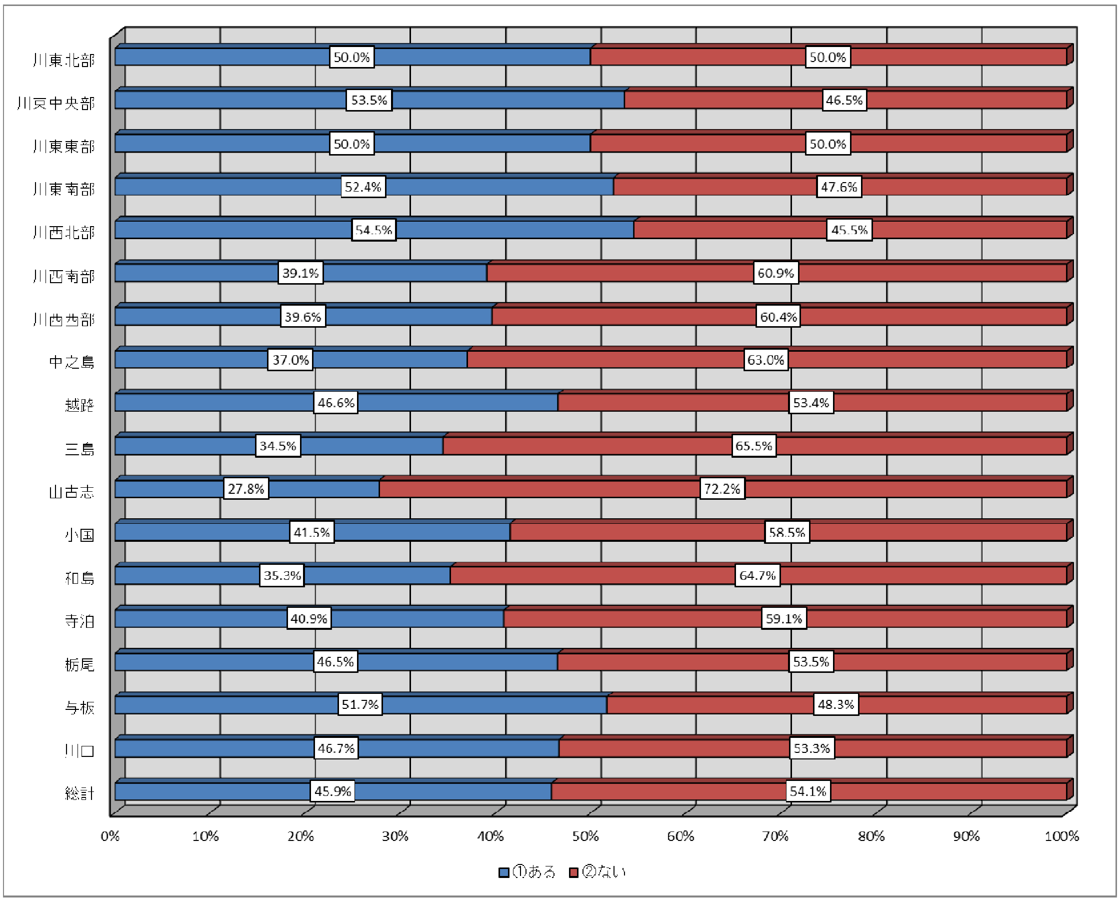
「ない」が全体の 54.1%

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

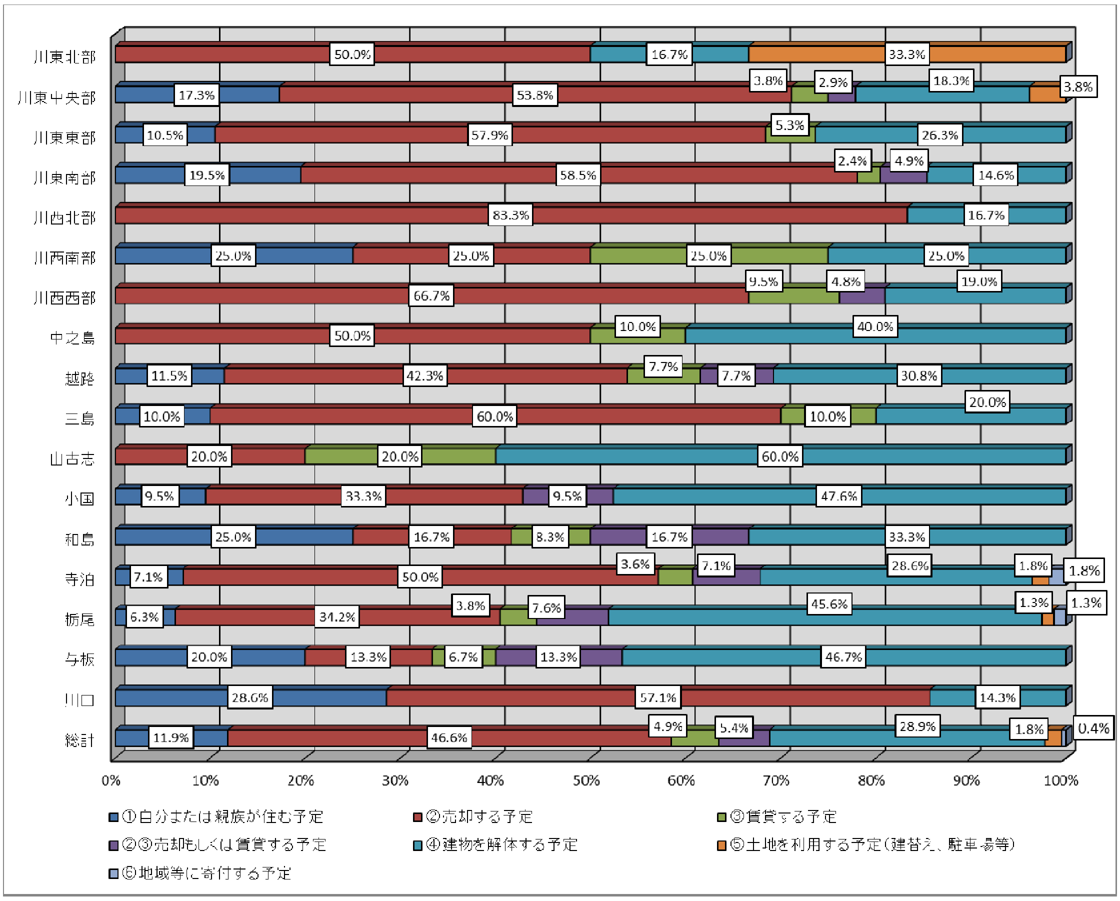
「売却する予定」が最も多く全体の 46.6%

「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	②③売却もしくは賃貸する予定	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	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



問：居住や売却、解体等の予定がない理由は何ですか。※該当するもの全てに○
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（　　　　　　　　）

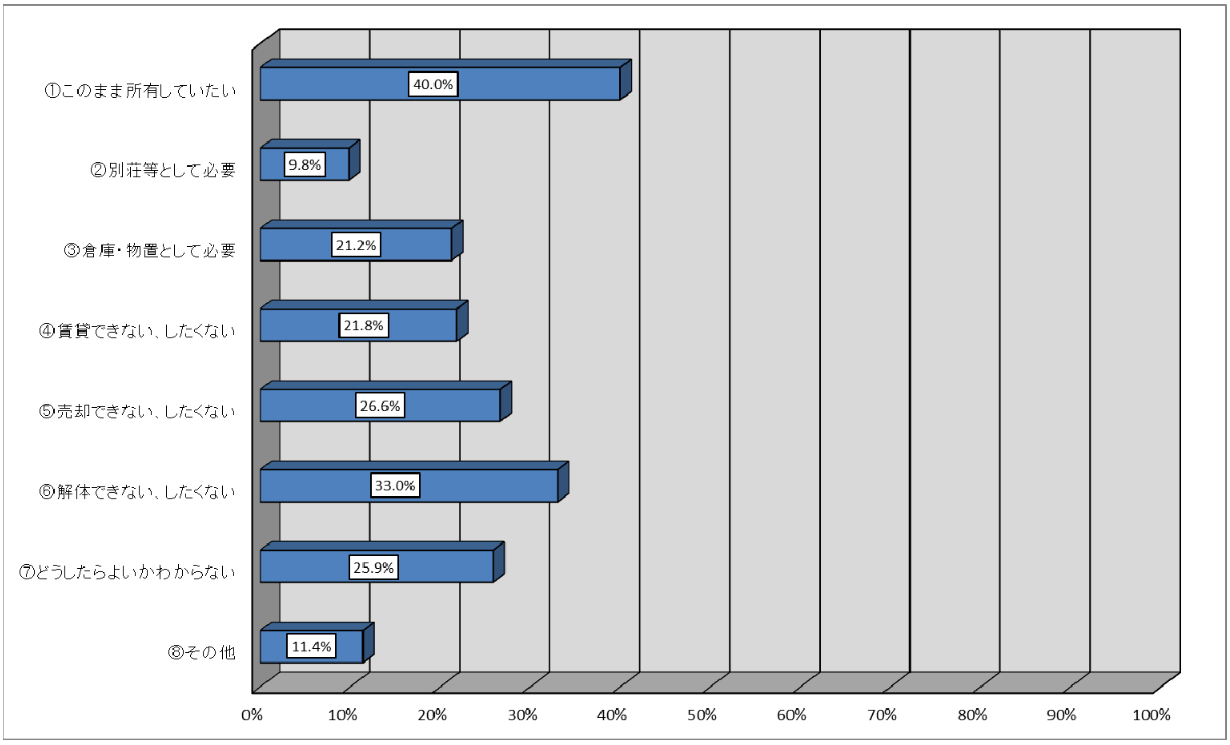
「このまま所有していたい」が最も多く全体の 40.0%

「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。

表 2.16　居住や売却、解体等予定のない理由

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**

図 2.16　居住や売却、解体等予定のない理由（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。
【共通事項】※該当するもの全てに〇
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

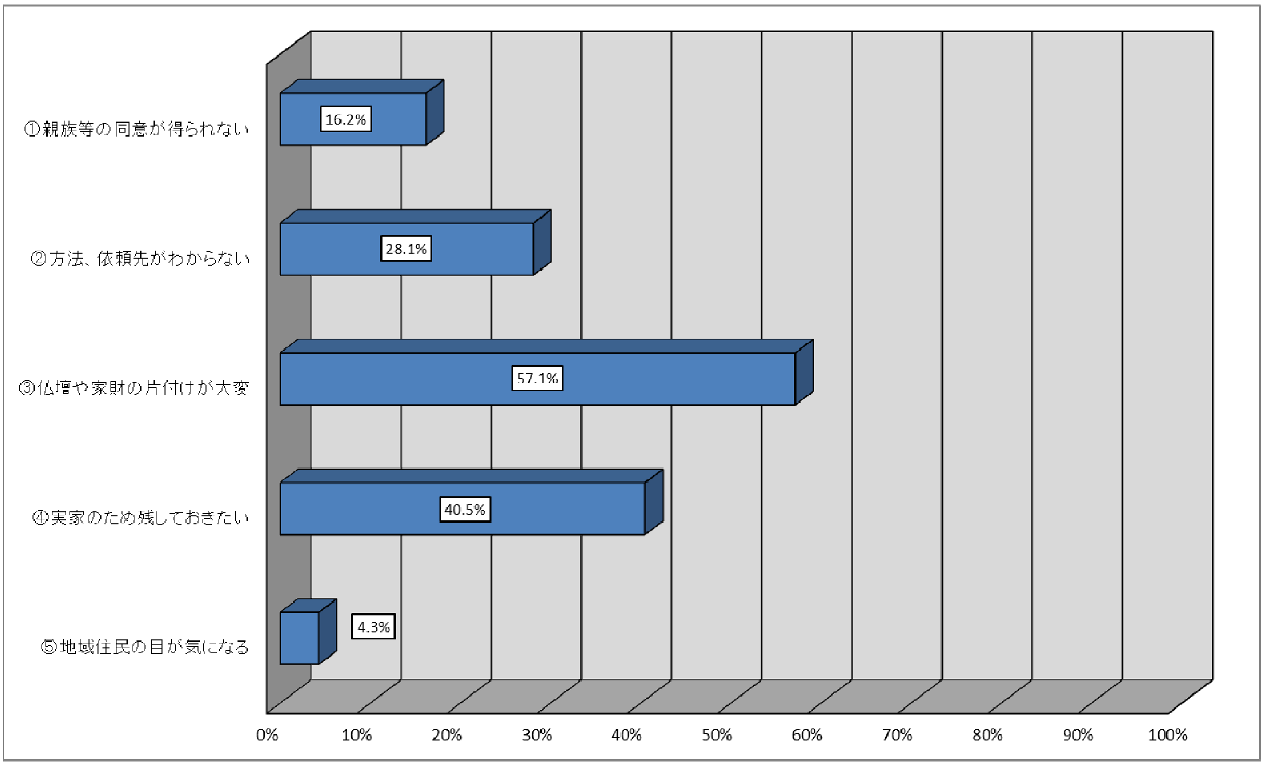
「仏壇や家財の片付けが大変」が最も多く全体の 57.1%

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
栃尾	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

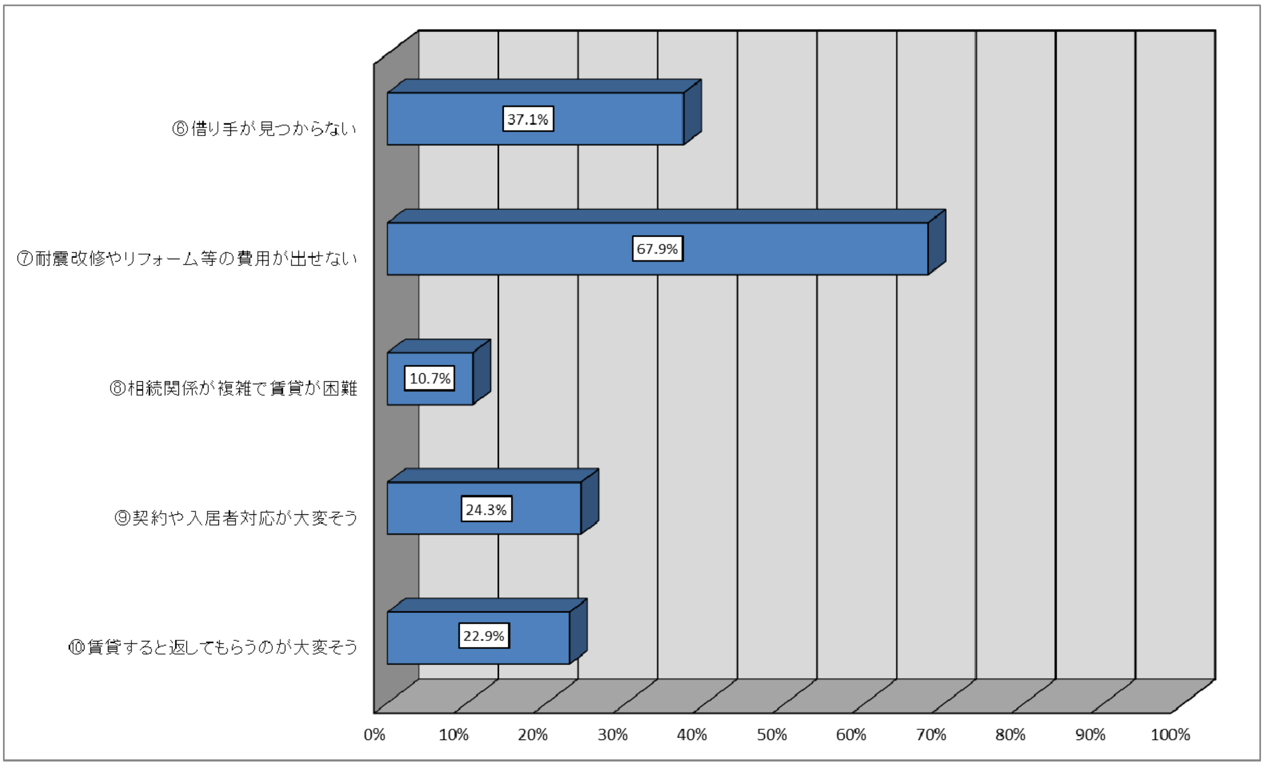
「耐震改修やリフォーム等の費用が出せない」が最も多く全体の 67.9%

「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	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

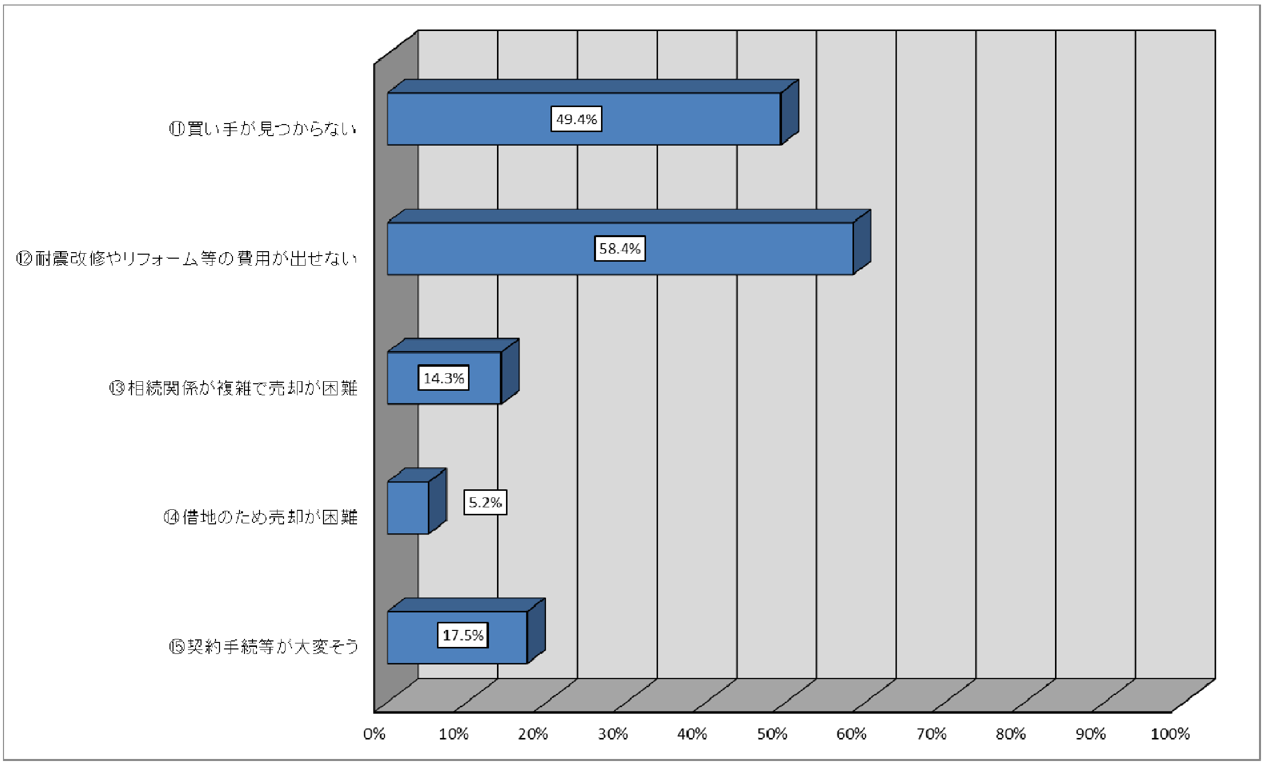
「耐震改修やリフォーム等の費用が出せない」が最も多く全体の 58.4%

「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

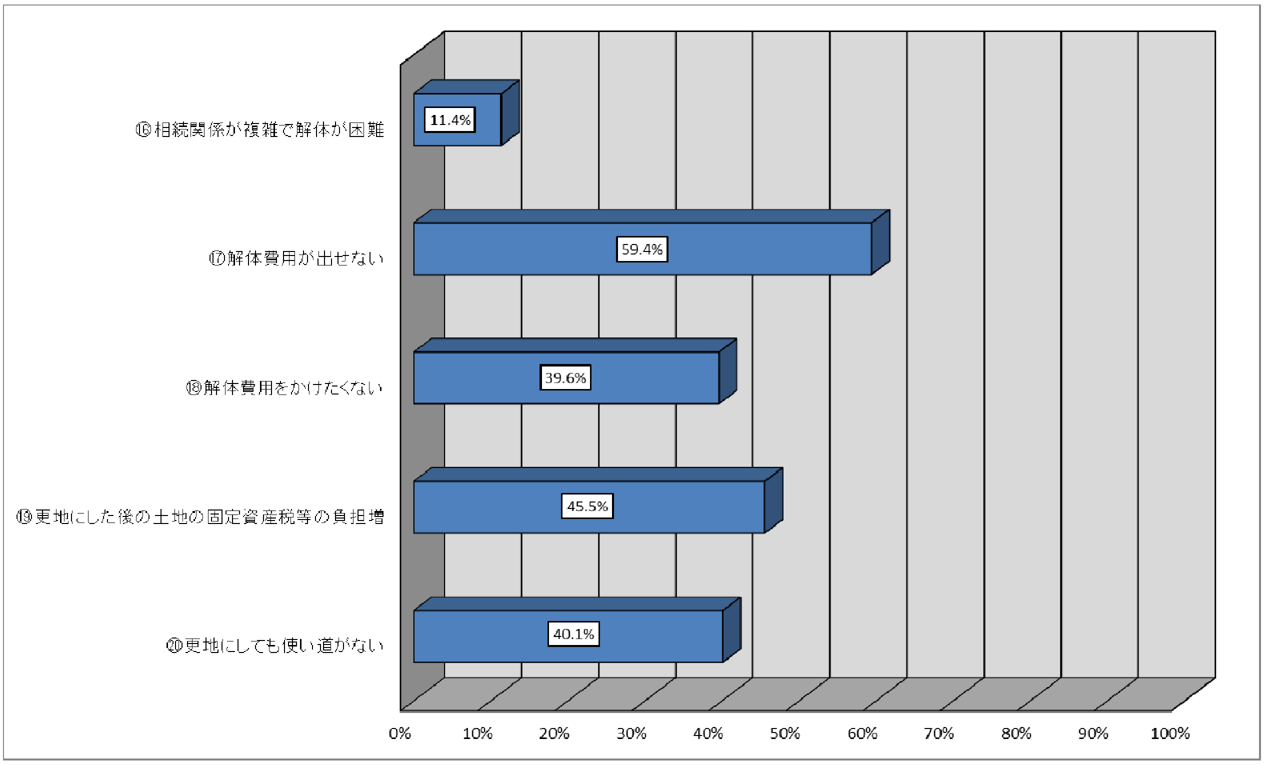
「解体費用が出せない」が最も多く全体の 59.4%

「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）



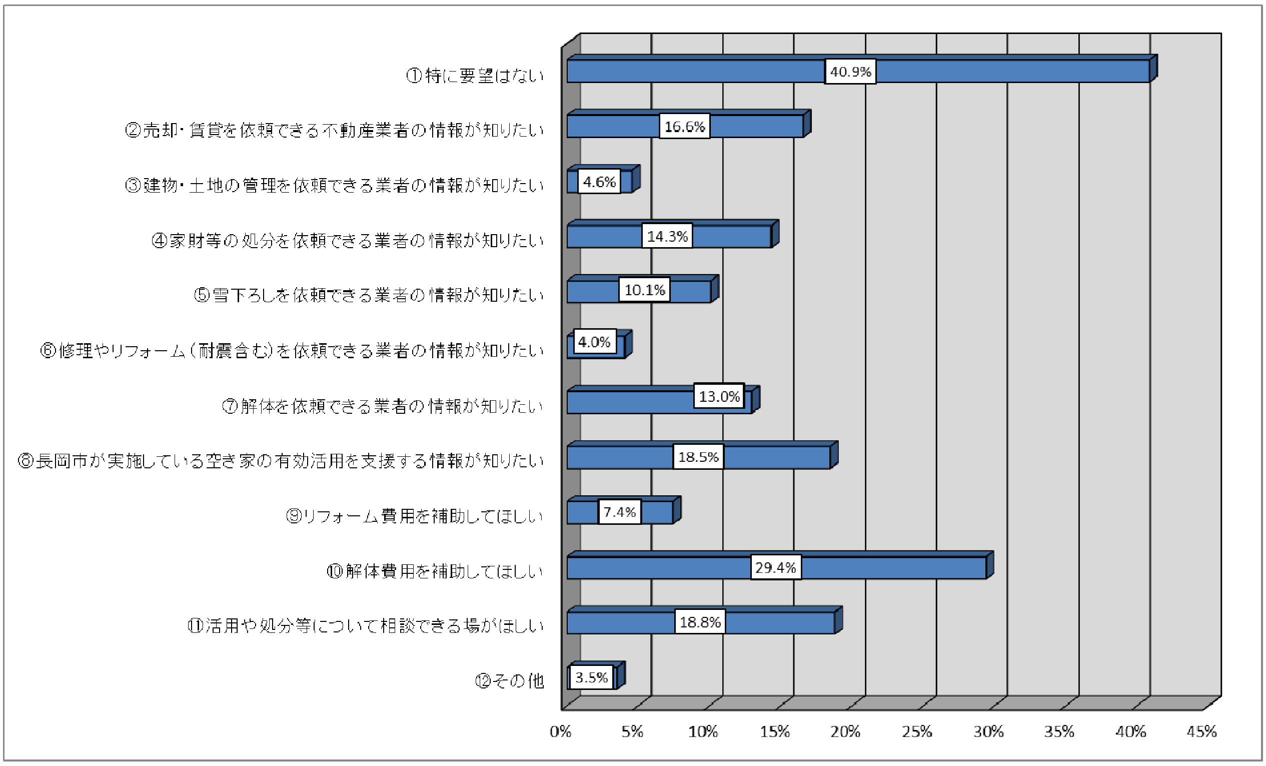
問：空き家の管理、活用、解体に関する要望はありますか。

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

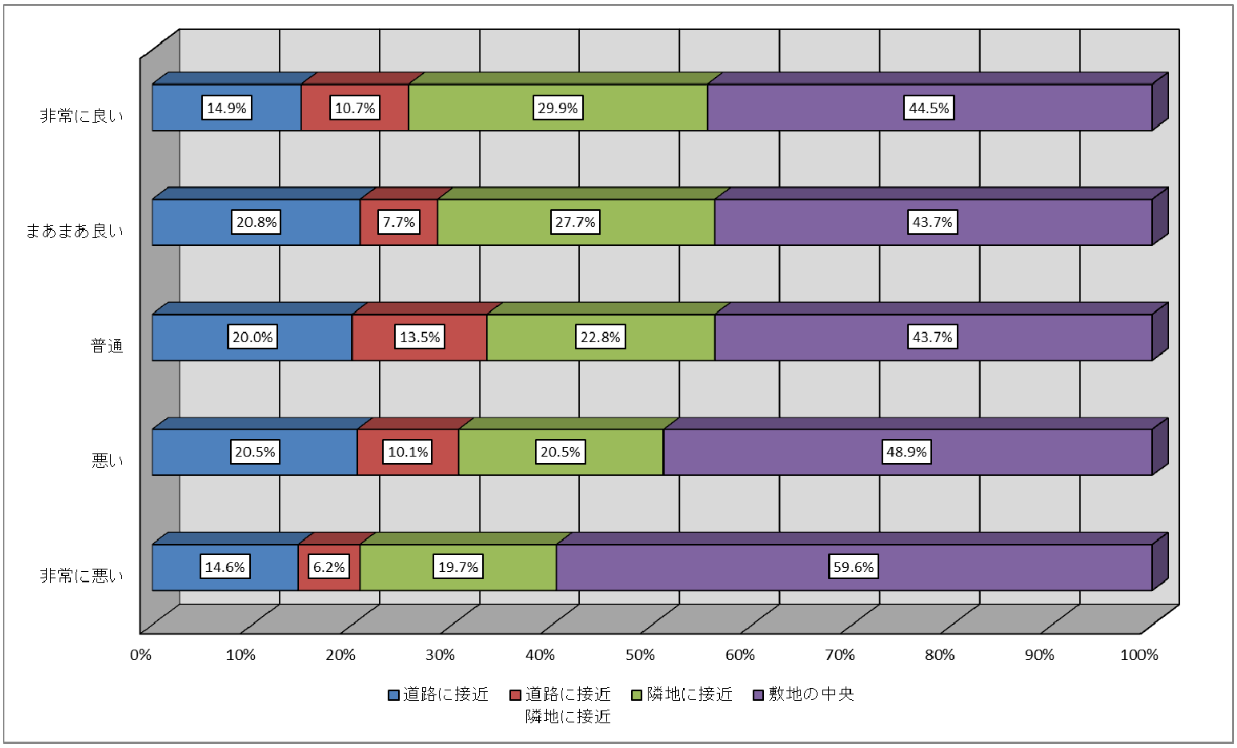
総合評価と建物配置

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



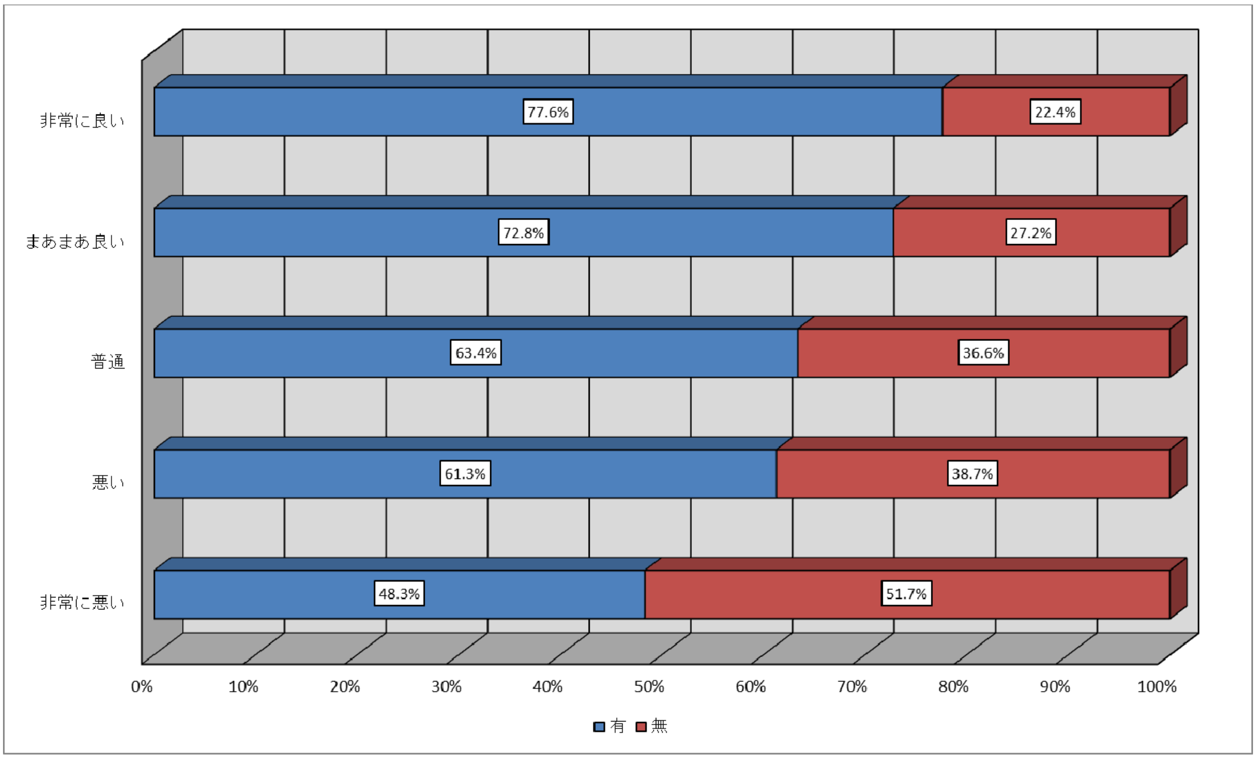
総合評価と駐車場

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



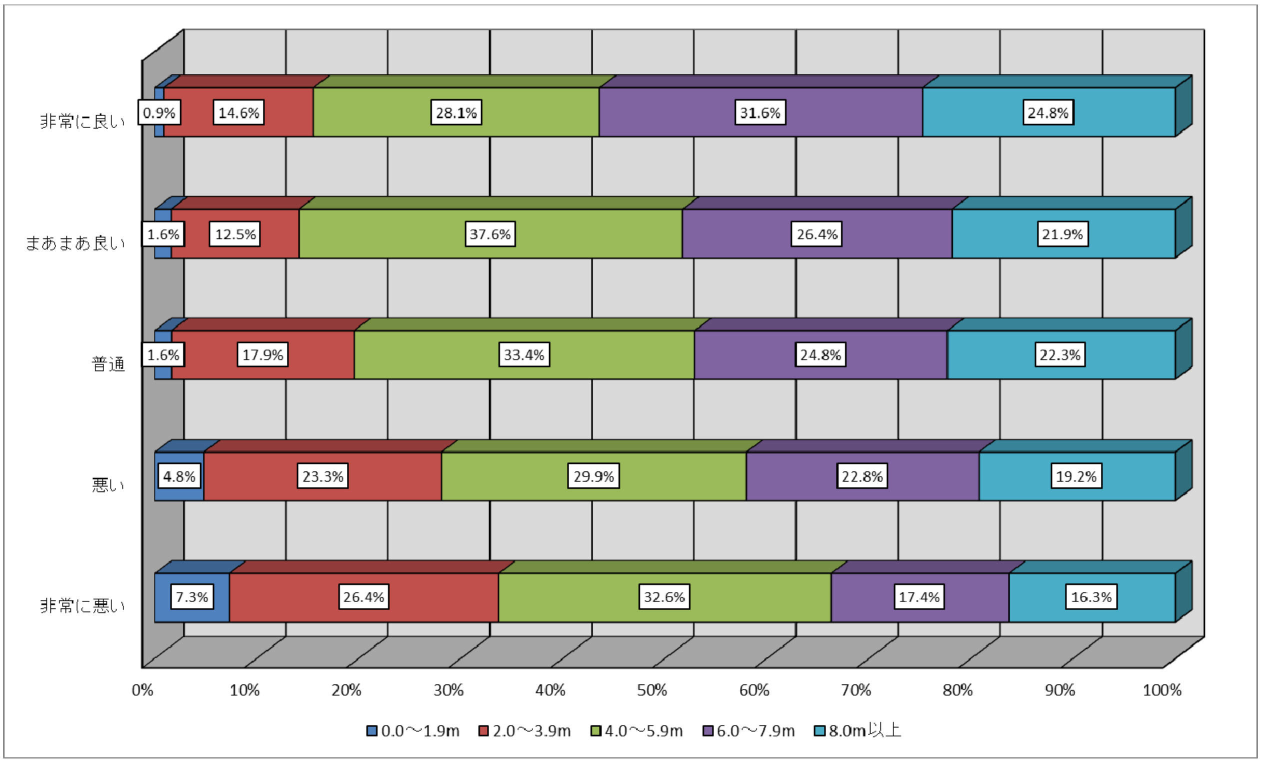
総合評価と道路幅員

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



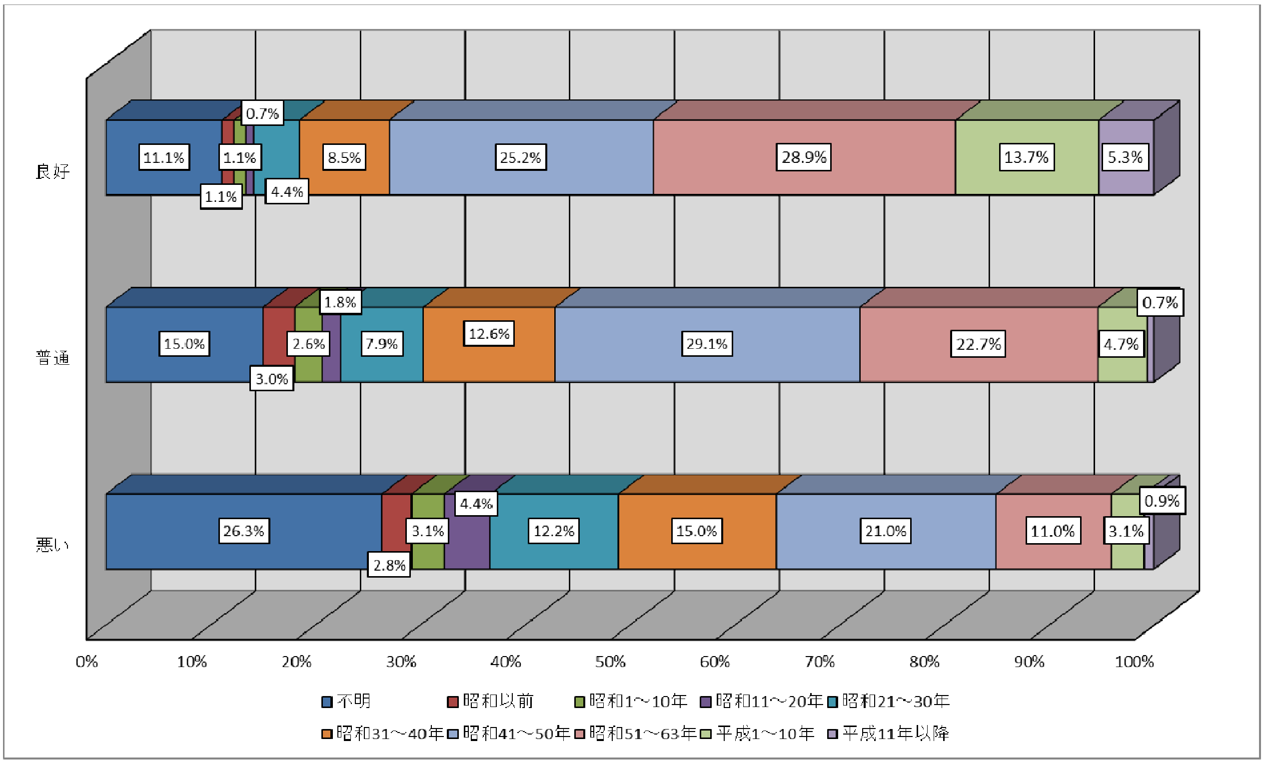
建物状態と建築年

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



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、過失がなくて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（過失がなくて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。

⑴　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っては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）

⑵　命令の対象である空き家等の所在地

⑶　命令の内容

⑷　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ったときは、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。

長岡市特定空家等認定基準（案）

長岡市特定空家等認定基準（案）

　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、列挙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、多数のアメリカシロヒトリ、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。