

長岡市空家等対策計画（第2期）

令和4年3月
長岡市

目 次

第1章 計画の概要

1	計画の目的	1
2	計画の位置付け	2
3	計画の対象地区	2
4	計画の対象とする空家等の種類	3
5	計画の期間	3

第2章 空家の現状

1	統計調査で見る空家	4
2	本市調査で見る空家	6
3	空家の管理状況	8
4	問題発生要因	9

第3章 空家等対策の基本的な方針

1	所有者等の管理責任の原則	10
2	啓発・予防	10
3	利活用促進	10
4	管理不全空家への対応	10

第4章 空家等対策の具体的な取組

1	これまでの取組	11
2	これからの取組	22
3	成果目標	25

第5章 対策の推進

1	進捗管理と効果検証	26
2	計画の見直し	26

資料編

1	長岡市空家等対策協議会「空家等対策に関する提案」	資料 - 1
2	まちづくり・新エネルギー対策特別委員会「空き家・空き地対策に関する中間報告」	資料 - 6
3	空家実態調査（現地調査）	資料 - 14
4	空家実態調査（アンケート調査）	資料 - 19
5	関係法令等	資料 - 30

第1章 計画の概要

1 計画の目的

急速に進行する人口減少は、まちの存続にもかかわる最重要の課題です。当市では平成28年に「長岡市総合計画」を策定し、今後の市政運営の基本構想を示すとともに、「長岡リジュベネーション～長岡若返り戦略～」により、人口減少社会に対応する長期的視点に立った戦略による取組みを進めています。

また、「都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」、「住生活マスタープラン」では、交通ネットワークの構築とコンパクトな都市機能の誘導・集約により、将来に向かって持続可能なまちづくりを行うとともに、安全・安心な住環境の継続を目指しています。

しかしながら、近年では、これらの「持続可能なまちづくり」や「安全・安心な生活」に、「空家」が大きく影響しています。

平成30年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、本市の住宅総数は113,820戸に対し、空家は14,330戸、空家率は12.6%と推計されており、人口減少や核家族化、高齢化の進行、住宅需要と供給のミスマッチなどにより、空家は今後も増加していくことが予想されます。

空家は、住宅ストック（売家等）としてある程度は必要であり、空家があること自体は問題ではありませんが、適切な管理がされていない空家（以下、「管理不全空家」という。）は防災、衛生、景観などで地域に悪影響を及ぼします。

国では、こうした管理不全空家が深刻な社会問題となってきたことから、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」を施行し、空家に対する市の役割や国・県の支援体制などを定めました。

これを受け、本市では、平成29年3月に長岡市空家等対策計画（第1期）を策定し、対応方針や具体的な施策を掲げ実施してきました。

この間、実際に地域の課題となっている空家には、所有者がいても管理不全となっているものや、相続人全員が相続放棄をしており所有者がいないものなど複雑で対応が難しい案件が増加しています。また、新型コロナウイルス禍の移動制限で、空家を管理したり、相談したくても長岡に来られない、といった問題もでてきました。

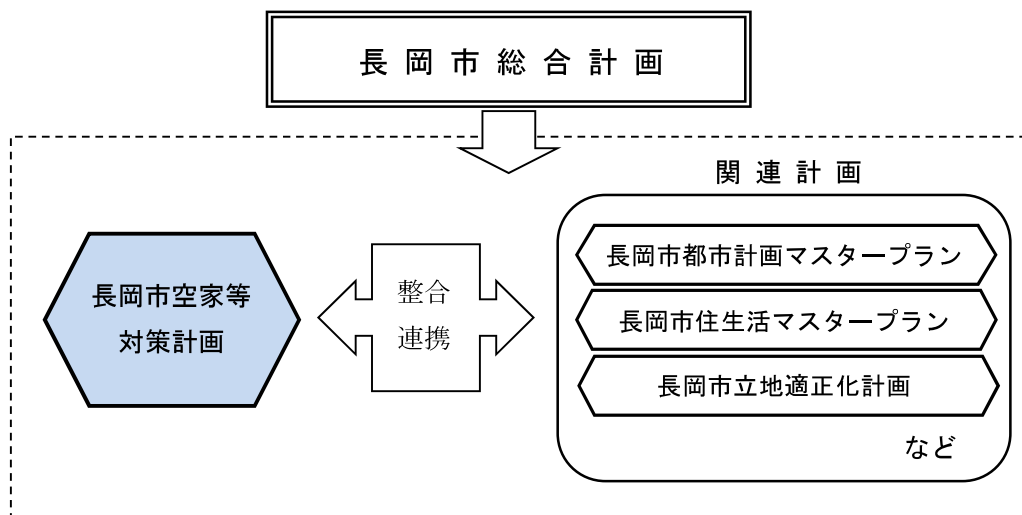
この度、第1期計画開始から5年が経過し、第2期計画（以下、「本計画」という。）として改定します。空家の発生を抑制するとともに管理不全空家への対応をしっかりと進めるため、これまでの取組状況や新たな課題等を整理し、関連計画と連携しながら、時代や社会背景に合った計画を策定するものです。

（注）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。

2 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です。

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、「長岡市都市計画マスタープラン」や「長岡市住生活マスタープラン」などの関連計画と整合・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きます。



3 計画の対象地区

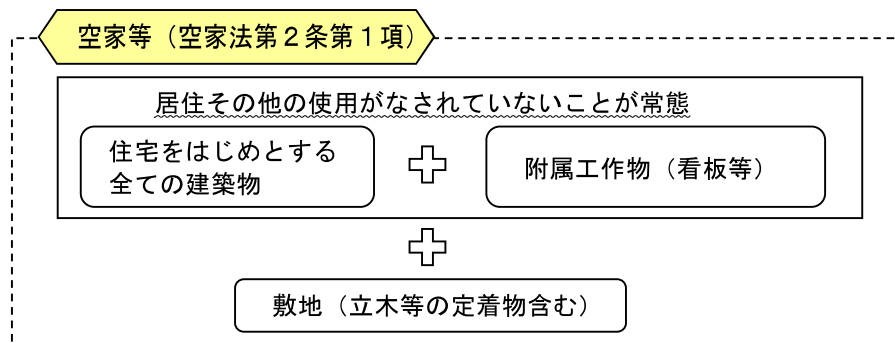
本計画は、長岡市全域を対象とします。

4 計画の対象とする空家等の種類

本計画では、空家法第2条第1項に規定する「空家等」を対象としますが、将来的に管理不全空家となることを予防する観点から重要なことから、空家法に該当しない空家や居住者がいる住宅についても一部の取組は対象とします。

■空家等（空家法第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。



- ・建築物とは、建築基準法で定義する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。
- ※例えば、お盆や正月に親族が集まって使用している住宅（実家等）や物置として定期的に利用・出入りしている建物などは、法における「空家等」には該当しない。

5 計画の期間

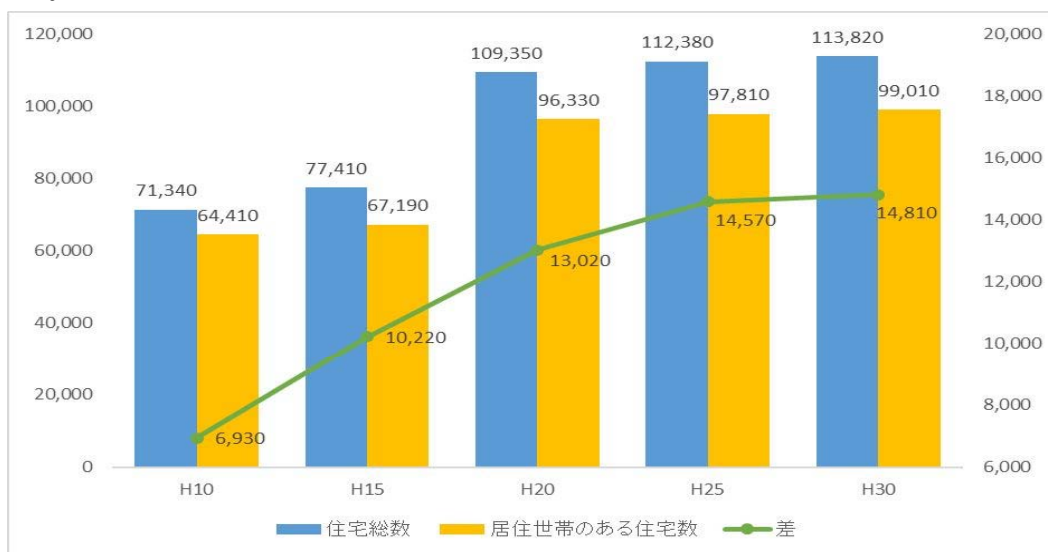
本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とし、5年を経過するときに更新します。

ただし、計画期間内であっても、実施した施策の効果や社会情勢の変化によっては、必要に応じて見直します。

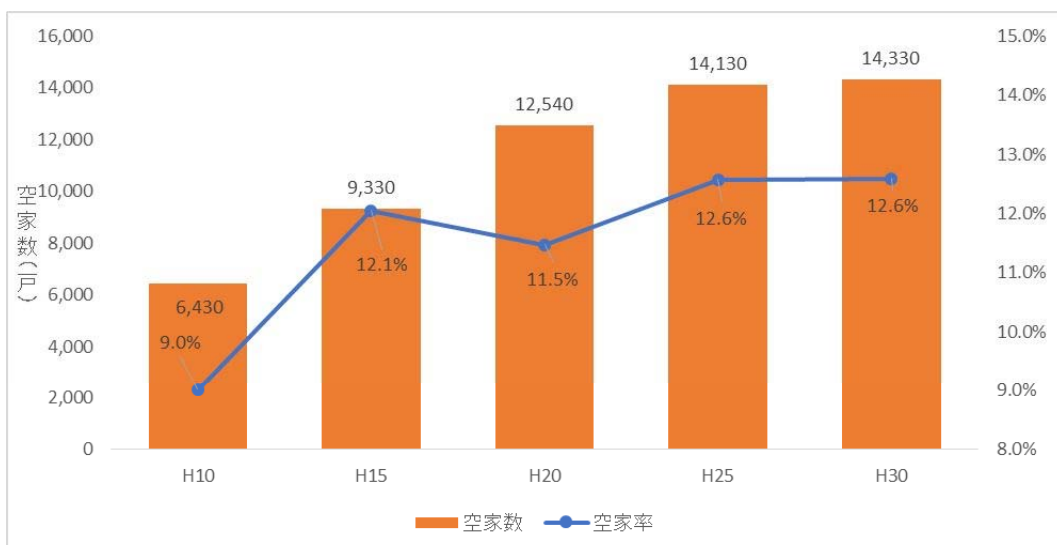
第2章 空家の現状

1 統計調査で見る空家

平成30年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、本市の住宅総数は113,820戸に対し、空家は14,330戸、空家率は12.6%で、前回の平成25年調査から空家が200戸増加したと推計されています。平成10年以降、それぞれの数値で増加してきましたが、平成25年から平成30年にかけては横ばいでした。



長岡市の住宅総数と世帯数の推移（出典：住宅・土地統計調査（総務省））

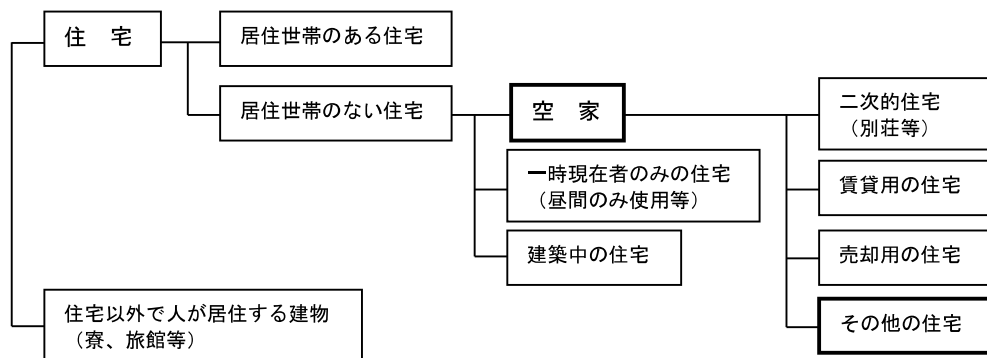


長岡市の空家数と空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査（総務省））

区分	調査年	住宅総数 (A)	空家数 (B)	空家率 (B)/(A)	その他の 住宅数(C)	空家数に占めるその 他の住宅割合(C)/(B)
長岡市	H10	71,340	6,430	9.0%	-	-
	H15	77,410	9,330	12.1%	2,800	30.0%
	H20	109,350	12,540	11.5%	4,640	37.0%
	H25	112,380	14,130	12.6%	6,120	43.3%
	H30	113,820	14,330	12.6%	6,220	43.4%
新潟県	H10	843,500	76,000	9.0%	28,600	37.6%
	H15	888,000	92,100	10.4%	37,900	41.2%
	H20	929,700	112,800	12.1%	46,000	40.8%
	H25	972,300	132,000	13.6%	70,300	53.3%
	H30	994,500	146,200	14.7%	64,800	44.3%
全国	H10	50,246,000	5,764,100	11.5%	1,824,900	31.7%
	H15	53,890,900	6,593,300	12.2%	2,117,600	32.1%
	H20	57,586,000	7,567,900	13.1%	2,681,100	35.4%
	H25	60,628,600	8,195,600	13.5%	3,183,600	38.8%
	H30	62,407,400	8,488,600	13.6%	3,487,200	41.1%

長岡市の空家率の推移と国・県との比較(単位:戸)(出典:住宅・土地統計調査(総務省))

住宅・土地統計調査における空家の定義



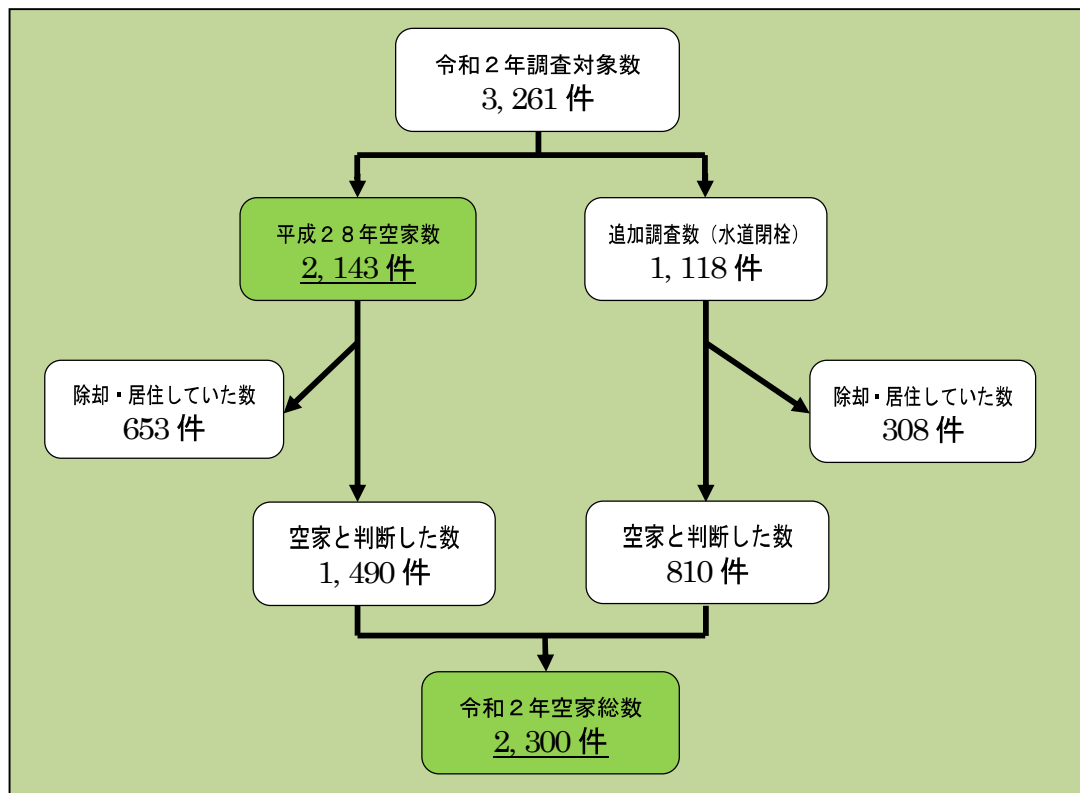
※「空家」にはアパートやマンションの「空室」が含まれます。

※「その他の住宅」には活用・処分等の意向が決まっていない空家が含まれ、空家対策を進める上では最も注視する数値です。

2 本市調査で見る空家

本市では、市内にある空家の所在や状況を把握するために、空家実態調査を行い、一戸建ての空家が2,300件あることを確認しました。

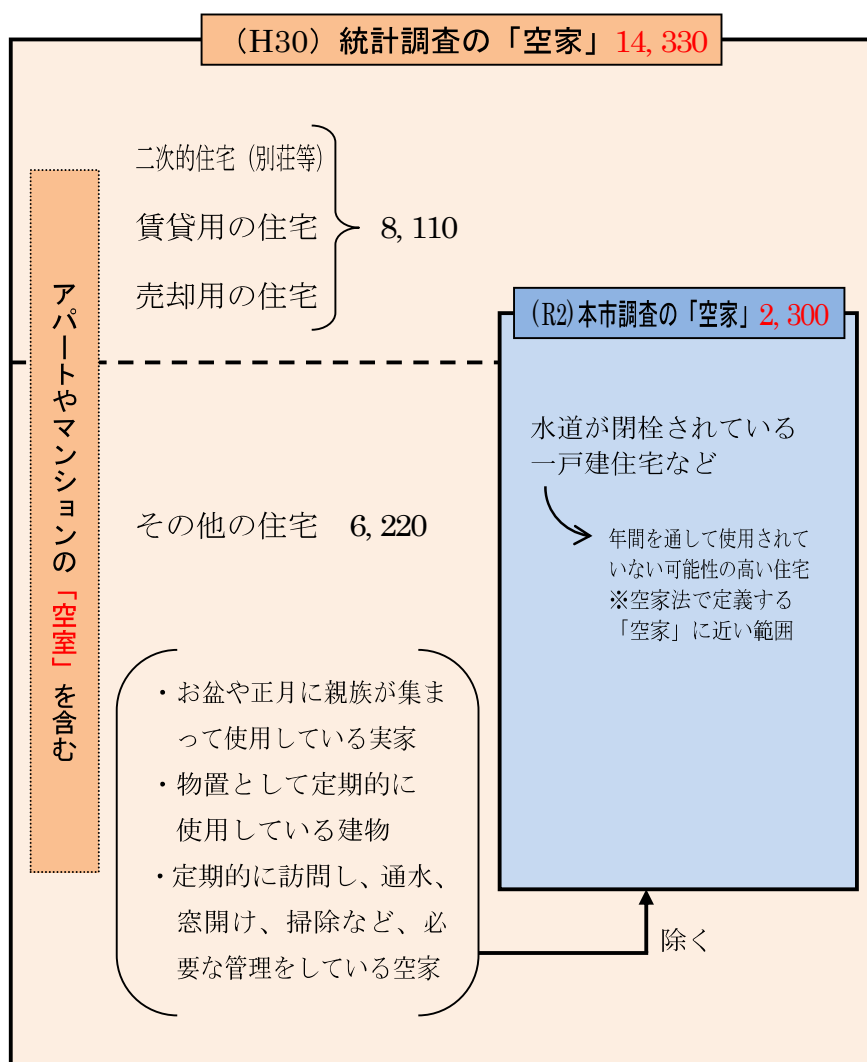
- (1) 対象区域及び対象物件
市内全域の一戸建住宅
- (2) 調査時期
令和2年6月から10月まで（現地調査）
令和3年7月から9月まで（空家所有者アンケート調査）
- (3) 調査方法
 - ・平成28年の実態調査時に空家として整理した2,143件及び水道が閉栓された住宅1,118件を加えた3,261件を調査対象候補として抽出
 - ・シルバー人材センターに委託し、現地調査（写真撮影、建物・敷地外観確認）を実施
 - ・現地調査した結果、空家と思われるものに対し、固定資産税情報等により所有者を調べ、使用状況や意向などを伺うアンケートを送付
 - ・アンケートの結果を踏まえて、最終的に2,300件を空家と判断



○統計調査の「空家」と本市調査の「空家」の違い

住宅・土地統計調査での「空家」と本市で行った実態調査での「空家」は、それぞれの調査対象が異なるため単純な比較はできませんが、これらの違いを下図のとおり示します。

【関係図】



3 空家の管理状況

空家実態調査の結果から、空家の管理状況の区分けを行いました。

【R2 空家実態調査】

地 域	管理状況の区分（件数、割合）						
	良い	普通	悪い	合計	良い	普通	悪い
長岡地域（川東）	239	306	173	718	33.3%	42.6%	24.1%
長岡地域（川西）	61	96	92	249	24.5%	38.6%	36.9%
中之島地域	18	23	28	69	26.1%	33.3%	40.6%
越路地域	29	38	29	96	30.2%	39.6%	30.2%
三島地域	17	27	42	86	19.8%	31.4%	48.8%
山古志地域	14	12	15	41	34.1%	29.3%	36.6%
小国地域	58	43	26	127	45.7%	33.9%	20.5%
和島地域	27	30	21	78	34.6%	38.5%	26.9%
寺泊地域	47	97	170	314	15.0%	30.9%	54.1%
栃尾地域	164	150	98	412	39.8%	36.4%	23.8%
与板地域	25	37	19	81	30.9%	45.7%	23.5%
川口地域	4	20	5	29	13.8%	69.0%	17.2%
市内全体（合計）	703	879	718	2,300	30.6%	38.2%	31.2%

○管理状況の区分（良い、普通、悪い）の振分設定

- ・現地調査は8項目（屋根・外壁の壊れ、樹木雑草の状況など）の建物や敷地の状況を外観目視で確認
- ・8項目の各状況でそれぞれ点数をつけ、空家ごとに合計得点を算出
- ・合計得点で区分を決定 0～1点 ⇒ 良い 2～7点 ⇒ 普通 8点以上 ⇒ 悪い

【H28 空家実態調査】

地 域	管理状況の区分（件数、割合）						
	良い	普通	悪い	合計	良い	普通	悪い
長岡地域（川東）	282	261	150	693	40.7%	37.7%	21.6%
長岡地域（川西）	36	105	64	205	17.6%	51.2%	31.2%
中之島地域	18	18	23	59	30.5%	30.5%	39.0%
越路地域	44	19	41	104	42.3%	18.3%	39.4%
三島地域	18	40	16	74	24.3%	54.1%	21.6%
山古志地域	24	10	9	43	55.8%	23.3%	20.9%
小国地域	40	37	38	115	34.8%	32.2%	33.0%
和島地域	20	27	9	56	35.7%	48.2%	16.1%
寺泊地域	93	178	59	330	28.2%	53.9%	17.9%
栃尾地域	104	129	132	365	28.5%	35.3%	36.2%
与板地域	16	29	28	73	21.9%	39.7%	38.4%
川口地域	15	7	4	26	57.7%	26.9%	15.4%
市内全体（合計）	710	860	573	2,143	33.1%	40.1%	26.7%

R2 と H28 とは実態調査の調査方法が異なるため、単純比較はできませんが、管理状態が悪い方の割合が増加している傾向がうかがえます。

4 問題発生要因

周辺に悪影響を及ぼす空家が発生する要因には、所有者の事情や社会的な背景、制度的な問題など様々です。所有者アンケートの結果や聞き取りにより要因として挙げられるものを以下に示します。

【所有者の事情】

- ・解体したいが、解体費用が負担できない
- ・手間やお金がかかるから維持・管理したくない
- ・経済的な余裕がなく、管理・処分ができない
- ・思い入れがある家なのでこのままにしておきたい
- ・他の相続人との協議が進まずそのままになってしまっている
- ・所有者が高齢で、管理対応能力が衰えている
- ・自分自身が困っていないため、管理する動機が低い
- ・縁が薄い空家を相続したため、関心がない

【社会的な背景】

- ・土地の価値が低く、土地を処分しても解体費用が捻出できない
- ・個人情報への関心の高まりで、地域では所有者の連絡先がわからない
- ・トラブルを避けたいので、地域からの働きかけが行われない
- ・家の大きさや間取りなど、中古物件の需要と供給のミスマッチがある
- ・遠方に住んでおり、コロナ禍の移動制限で管理できなかった

【制度的・手続的な問題など】

- ・接道がなく、再建築が困難で、売却が難しい
- ・解体すると住宅用地特例により固定資産税が高くなるため解体されない
- ・相続人が全員放棄しており、管理者がいない
- ・活用できるか解体しかないので、判断できずにそのままになっている
- ・誰に相談してよいかわからない、どのような手続きが必要かわからない
- ・民事的な解決方法がわからないし、わかっている場合でもハードルが高い
- ・市から連絡が来て、自分に所有権（相続権）があることを初めて知った

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 所有者等の管理責任の原則

空家は、所有者等が適切に管理することが原則です。この原則を、居住・使用中の所有者や地域住民も含めて、広く継続的に周知し、理解していただくことを目指します。

○空家法第三条

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。

2 啓発・予防

空家対策を進める上では、すでに空家となっているものだけでなく、居住・使用中の段階から、所有者に対して、空家になった際の問題等を知っていただくことが重要です。また、建物に必要となる維持・修繕等を計画的に行い、建物の価値が経過年数以上に損なわれないようにしておくことも大切です。

空家となった際には、所有者や相続人等に、必要となる維持・管理内容や方法、費用、依頼できる業者などを情報提供するとともに、利用意向のない空家は、売却・処分等を速やかに行えるよう推進します。

3 利活用促進

必要な手入れがされていた空家は、魅力的で価値のある不動産です。しかし、価格帯の低い物件や需要の低い地域の物件は、不動産業者が取り扱いづらい場合もあるのが現状です。こういった部分に対し、市として必要な支援・取組を行い、新たな居住者や利活用が図られるよう推進します。

4 管理不全空家への対応

個人情報への意識の高まりなどで、地域の中でも、空家の所有者や、連絡先がわからないなどのケースが増えてきていると考えられます。このような場合には、市で所有者（管理者）を調べ、管理不全となっている状況や地域が困っている内容をしっかりと伝えていきます。

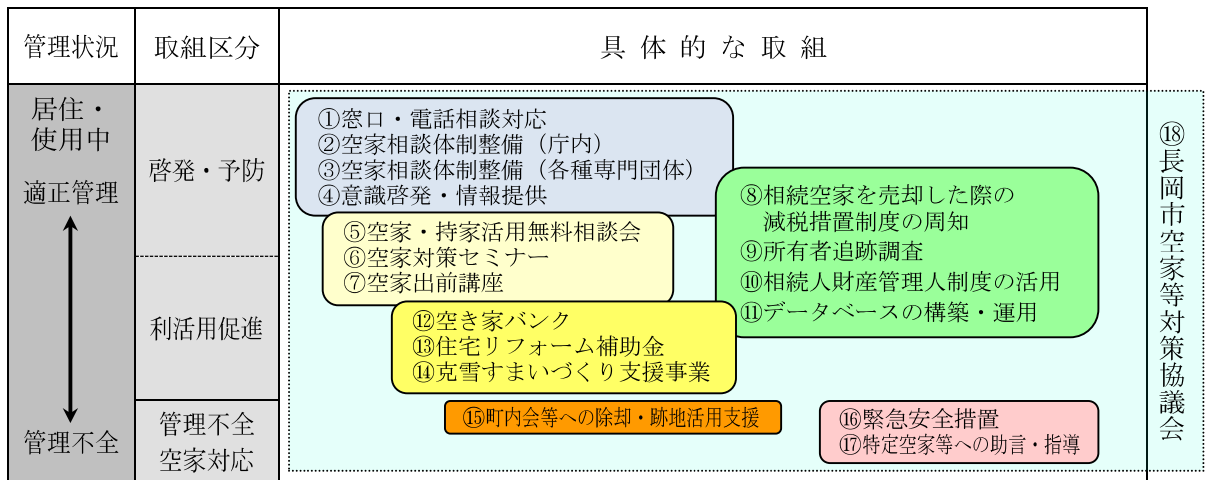
また、継続的な助言・指導を行っても、なお、管理不全状況が続く場合には、空家法に則った対処が必要です。地域への影響度や緊急性、公益性、財政負担の程度、所有者の経済状況などを踏まえて対応します。

第4章 空家等対策の具体的な取組

1 これまでの取組

以下に第1期計画（平成29年度から令和3年度まで）で行ってきた主な取組と課題を示します。

【取組の見取図】



啓発・予防

①窓口・電話相談対応

市には空家に関する様々な苦情や相談が寄せられます。その中でも代表的なものとして、「近隣の空家が、地域に迷惑をかけているからなんとかしてもらいたい」といったものです。この場合は、市で所有者を調べ、地域が困っている内容と状況がわかる写真と書面で所有者にお知らせし、対応を促します。

また、所有者からは「今後、この空家をどうしたらよいか」といった相談があります。空家の取得経緯としては相続によるものが多く、思い入れのある実家を整理（売却・除却）する決心がまだできていない、

という人も少なくありません。この場合には、維持・管理のポイントや依頼できる業者を案内するなど、そのまま放置することがないように注意喚起しています。

〒郵便番号
住 所 令和3年 月 日

氏 名 様
長岡市都市整備部都市政策課長

家屋等の適切な管理について

突然のお手紙で失礼いたします。
 ○○様が所有する長岡市○○○○○○の家屋等についてお伝えします。
 令和3年○月○日に地域の方から、強風で屋根や外壁が飛ばされ道路などに落ちてきそうであり、また、雑草等が繁茂し、防犯・衛生上心配として当該に相談がありました。（現状は添付の写真のとおりです。）
 つきましては、その旨ご連絡させていただくとともに、適切な管理をしていただきますようお願いいたします。
 また、今後のやり取りをスムーズにするため、下記の担当まで連絡いただけますようお願いいたします。

〒940-0062 新潟県長岡市大手通2-6
 フェニックス大手イースト8階
 都市政策課住宅政策班
 担当：○○
 電 話：(0258) 39-2265

所有者等に送付している文書の例

②空家相談体制整備（庁内）

相談の中には、空家担当課だけでは適切なアドバイスを行えない場合があるため、庁内関係部署と連携、取り次ぎをしながら対応しています。

庁内関係部署	連携・情報提供内容	関係法・条例
都市政策課（住宅政策班）	空家担当	空家法
都市政策課（都市政策班）	都市計画関係	都市計画法
建築・開発審査課	建築物関係	建築基準法
資産税課	固定資産税関係	地方税法、長岡市市税条例
道路管理課	道路関係	道路法
環境業務課	雑草関係、不法投棄予防	長岡市生活環境の保全及び美化に関する条例
危機管理防災本部	災害関係	災害救助法、災害対策基本法
消防本部予防課	火災予防関係	消防法、長岡市火災予防条例
鳥獣被害対策課	鳥獣被害関係	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律
ながおか魅力発信課	移住政策関係	
庶務課	法規関係	
市民課	住民票、戸籍関係情報	
介護保険課	施設入所情報	
地域振興戦略部	支所地域振興施策関係	
各支所	支所地域の窓口 (空家担当への取り次ぎ)	

空家の問題は、空家法だけが解決手段ではありません。上記のとおり、建築基準法、道路法、消防法など他の法律・条例など様々な観点から問題解決に向けて各部署連携して対応しています。

③空家相談体制整備（各種専門団体）

本市では、各種専門団体と空家に関する協定を結び、所有者からの様々な専門的相談や手続きが行えるよう体制を整えています。

団体名	業務内容（主なもの）
新潟県司法書士会	相続、登記関係
新潟県行政書士会	行政手続、相続関係
新潟県土地家屋調査士会	境界調査、測量
(公社)シルバー人材センター	空家管理、除草
長岡建築協同組合	建物修繕
長岡構造物解体協同組合	解体
(特非)すまいるらいふサポート	利活用提案、各種相談
(公社)新潟県宅地建物取引業協会	物件紹介、仲介
新潟県弁護士会	法的アドバイス、仲介、交渉

空き家に関する相談窓口一覧		
団体名	業務内容	相談窓口 連絡先
新潟県司法書士会	- 相続相談 - 財産管理 - 登記手続 - 成年後見	- 総合相談センター 電話相談相談 TEL 025-240-7667 - 司法書士会事務局 相談相談相談 TEL 025-244-9121 - 長岡市司法書士相談(長岡市役所なんでも窓口) 相談予約窓口 TEL 0258-39-2155
新潟県行政書士会	- 所有者、相続人調査 - 行政手続 - 契約関係	新潟県行政書士会 TEL 025-255-5223 FAX 025-249-5311 Email:info@nigata-yousei.or.jp
新潟県土地家屋調査士会	- 建物表示 - 測量登記 - 境界調査・測量計測	新潟県土地家屋調査士会 TEL 025-979-5003 FAX 025-215-5678 Email:nicho@nicho.jp
(公社)シルバー人材センター	- 空家空室管理 - 除草清掃・伐木作業 - 心霊情報	長岡市シルバー人材センター本部事務局 TEL 0258-92-2180 FAX 0258-97-2880 Email:nagasaki@sjc.ne.jp
長岡建築協同組合	- 空家管理サポート - 建物修繕	長岡建築協同組合事務局 TEL 0258-24-1427 FAX 0258-37-4300 Email:kobun@nagabenchu.jp
長岡構造物解体協同組合	- 解体業者を育てて おられる方の解体等相談 - 費用見積・解体実施	長岡構造物解体協同組合事務局 TEL 0258-23-3436 FAX 0258-23-3439 Email:nagasaki@ccoboutai@outlook.com
NPO法人 すまいるらいふサポート	- 空家・空地利活用提案 - 業者探し - 各種相談	NPO法人 すまいるらいふサポート事務局 TEL 0258-66-6137 FAX 0258-66-6565 Email:info@smile-ib.jp
公社法人 新潟県宅地建物取引業協会	- 物件紹介 - 仲介業務	新潟県宅地建物取引業協会長理美部 TEL 0258-36-6736 FAX 0258-39-5070
新潟県弁護士会	- 空家、空地問題の総合解決 - 空家の発生予防 - 相続案件、遺言、任意後見契約、ホームドクター - 法的アドバイス、仲介、交渉が 必要な場合	新潟県弁護士会(空家・空地相談センター) TEL 025-222-6533 Email:okiyabengoshi@nigata-bengo.or.jp

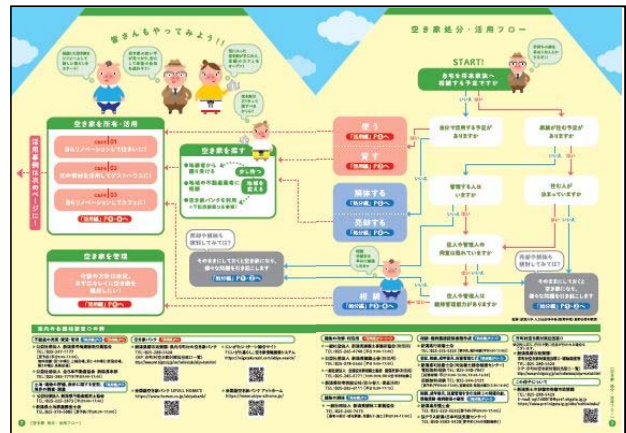
上記団体は、長岡市と協定を締結し、空家相談など相互協力のもと、皆様からの御相談に誠実かつ適切な対応をします。詳しくは各団体窓口または下記担当窓口にご尋ねください。

必要に応じて配布しているチラシ

④意識啓発・情報提供

空家所有者やこれから所有する人、譲る人などから、今後についての相談があった場合には、パンフレット等をお渡しして、ご家族と一緒に考えていただくようになっています。

また、死亡届提出後の手続きに相続人が市役所に来庁される際に、空家の適切な管理や処分に向けた啓発チラシを提供しています。



相談対応時に活用・配布しているパンフレット。(新潟県作成) 所有空家をどうしたらよいかわからない人などにフローにより行うべきことを示している。

その空き家、どうしますか!?

空き家は地域の活力・魅力・価値を低下させ、さらに放置されている空き家は防災や衛生、景観等の観点から大きな問題となっています。その一方で、空き家を買いたい人がたくさんいます。

そこで、これから空き家を持つことになった皆様にも、空き家をどうしていけばよいのか検討するのにお役に立つ情報を提供します。

○空き家を放置するとどうなるのか

- ・ 家の中は湿気がたまり、カビが大発生する
- ・ 虫やネズミなどが住み着き、家の中が腐む(火事になることも!)
- ・ 雑草や木が生い茂り、近隣への迷惑になる

⇒家の価値を下げる原因に

○空き家を放置した結果、他人に損害を与えてしまった場合・・・

・ 火災による隣接家屋の全壊・死亡事故 ⇒ 6,375万円

・ 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故 ⇒ 2億860万円

・ 外壁材等の落下による死亡事故 ⇒ 5,630万円

損害賠償

※出典：公益財団法人日本住宅総合センター(空き家発生による都市経済の発展と景観の創成に係る調査) ※計算に基く前提条件を確認したい場合はお問い合わせください

○空き家を維持管理するにはどのくらいの費用がかかるのか

- ・ 固定資産税、屋根、外壁等修繕費用、火災保険、光熱費、除草費用、ハチの駆除費用、雪下ろし費用、屋内清掃・窓あけ費用など・・・

⇒すべて筆者に依頼すると年間数十万円になるかも?

なかなか困ったぞ・・・

○長岡市は中古物件の流通とリフォームを応援しています

- ・ 古くても、まだまだ使える家は(必要に応じて直して)使っていく
- ・ 中古物件の流通を促進させる
- ・ 使えない家は除却していく

○空き家を欲しがっている人はたくさんいます

- ・ 都会から田舎暮らしをしたい
- ・ 今、奥地に住んでいるが、もう少し町通に近いところに移り住みたい
- ・ 歳もとっているので、あと10～15年も住めれば十分

需要はあるぞ!

○空き家バンクについて

売却を進めようと不動産屋に相談したが、郊外で流通しづらい物件のため取り扱ってくれなかった、ということでもあきらめないでください!

売り(貸し)物件を長岡市ホームページで公開し、買いたい(借りたい)人を探すお手伝いをしています。

これまでに空き家バンクで多くの売買(賃貸)が成立!

売買	17件	28件
賃貸	45件	14件

○家を壊して土地を売る

昭和56年5月31日までに建てられた家を、住んでいた人が亡くなってから3年以内に解体し、売却すると所得税及び住民税の特別控除があります。

例：家を壊して土地を1000万円ですった
⇒本来なら所得税・住民税として**150万円**納める必要があるところ...
ゼロ! (早く処分すればこんなにもお得に!)

※特別控除の詳細な条件や例示の試算に係る前提条件を確認したい場合はお問い合わせください

家をとりあえずそのままにしておくだけでも、相当手間と費用がかかります。気持の整理がついたら、処分(売却、除却)を進めましょう。

長岡市は応援します

【問い合わせ・ご相談】 長岡市都市政策課 0258-39-2265
平日午前8時30分～午後5時15分

啓発チラシ

実家の処分は気持ちの整理が必要。

しかし、建物はどんどんと傷んでいきます。

できるだけ早い対応を行うよう促しています。

空家対策は空家所有者への継続的な意識啓発が最も重要です。相談があった際だけでなく、市が行っている活動のあらゆる機会を捉えて、所有者に働きかけていくことが必要です。(継続的課題)

雪降る前に確認! 空き家の管理は適切に

管理されずに放置された建物は、地域住民の生活に悪影響を及ぼす恐れがあります。倒壊などを防ぐため、屋根の雪下ろしなどの管理をお願いします。空き家の利活用もご相談ください。

園都市政策課 大手 ☎39・2265

冬の空き家の放置は、倒壊や火災などの危険が高まります。隣家や通行人などを巻き込む事故が発生すると、法的責任を問われます。

市政だより (広報)

降雪時期の注意喚起。

春先～夏は雑草、夏～秋はハチの巣、冬は雪の相談が増えます。

⑤空家・持家活用無料相談会

空家相談の中には複数の専門家が関わらないと解決が難しいというケースも少なくありません。

市では、司法書士会、不動産団体、弁護士会など各種専門家が一同に会した、空家・持家活用無料相談会を年1回、実施してきました。

【実績】 H29.4～R3.11(R2は中止)

実施回数	4回
参加人数	181組、241人
参加団体	<ul style="list-style-type: none"> ・新潟県行政書士会 ・新潟県司法書士会中越支部 ・(公社)新潟県宅地建物取引業協会長岡支部 ・長岡構造物解体協同組合 ・(特非)すまいるらいふサポート ・新潟県弁護士会
相談内容	売買・賃貸、解体、相続、登記、管理、有効活用など



空家・持家活用無料相談会、空家対策セミナーのチラシ

⑥空家対策セミナー

空家・持家活用無料相談会と同日開催し、高齢者や空家をこれから持つ人などを中心に、今後の備えとなる空家の知識を提供しました。

【実績】 H29.4～R3.11(R2は中止)

実施回数	4回
参加人数	134人
セミナー講師	<ul style="list-style-type: none"> ・行政書士 ・司法書士 ・弁護士 など
セミナー内容	<ul style="list-style-type: none"> ・自宅の終活講座 ・身近な空家問題 ・基本的な法的講座 など



セミナーの様子

⑦空家出前講座

町内会長や民生委員地区会長などから、地区の会議で空家についての講習会を行って欲しいとの要望があります。

市では、出前講座として講師を派遣し、要望内容に沿った講習会を実施してきました。

【実績】 H29.4～R3.11

実施回数	13回
参加人数	231人
派遣講師	司法書士、社会福祉士
講習会内容	啓発・予防についての話を中心に講習



出前講座の様子

⑧相続空家を売却した際の減税措置制度の周知

国では、空き家の発生を抑制するため、相続した古い空家を3年以内に取り壊し、その跡地を売却した場合などに、譲渡所得税の控除（減税）を行っています。（3,000万円特別控除）

相談対応を行う中で、対象となりそうな人にはしっかりと周知し、積極的な利用を勧めています。

【実績】 H29.4～R3.11

申請・交付件数	65件
---------	-----

※3,000万円特別控除は空家のある市町村窓口で申請し、交付される書類を税務署に提出する。

⑨所有者追跡調査

空家所有者を調査していると、登記や固定資産税台帳が死亡した人のままになっているケースはよくあります。また、子など近い相続人は相続放棄をしており、相続権が兄弟、甥・姪に及んでおり、それを本人達が知らなかったというものもありました。

相続放棄がされているものは、土地・建物の資産価値がほとんどないというケースが多いですが、市内中心部の土地・建物で、市からの連絡によって相続がされ、土地・建物が処分・除却されたというケースもありました。

⑩相続人財産管理人制度の活用

空家所有者を調査した結果、相続人が誰もいないというケースもあります。

この場合は、利害関係者として空家担当が相続財産管理人を申し立てて、相続財産の清算（空家の処分等）を行うことができます場合があります。

また、申し立てを検察官に依頼すると行ってもらえる場合もあります。

【実績】 H29.4～R3.11

相続財産管理人 市長申立	1件
相続財産管理人 検察官申立（依頼）	1件

当市では、それぞれの状況を踏まえてこの制度を活用してきましたが、相続人の調査に相当な時間を要することや申立費用が必要なこと、費用回収が難しいこと、知識ノウハウが必要なことなどから、潜在的な数に比べて対応できたケースが少ないというのが現状です。（課題）

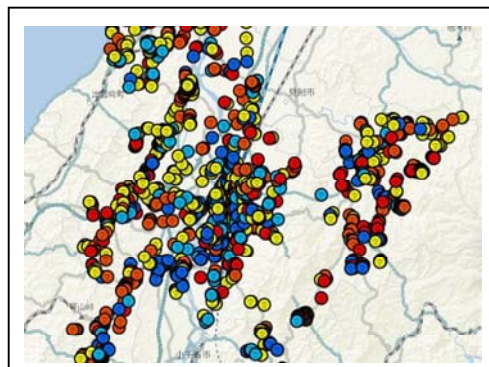
⑪データベースの構築・運用

空家対策を進める上では、市内のどこにどのような空家があるかを整理・把握する必要があります。

把握にあたっては、第2章で触れた実態調査（現地調査）や窓口・電話対応で相談があったものを記録し、データベース（台帳）化しています。

本市が利用しているGIS（地理情報システム）では、住所検索が可能であり、どこに空家があるのか視覚的にわかりやすくなっています。

しかし、個別相談の履歴や積上げ、実績集計、同様のケースの検索などは不向きな点もあります。



GIS（地図情報システム）。
空家の状態により色分けするなど視覚的な把握が可能。

スムーズな相談対応と適切な助言には、正確であることはもちろん、更新作業や管理しやすいデータベースが必要です。運用面を中心に、今後、見直しする必要があります。（課題）

利活用

⑫空き家バンク

利用意向のない空家は、できるだけ早く売却や賃貸などで活用されることが望ましいですが、需要の低い郊外の物件などは買い手や借り手を見つけることが難しい現状があります。

当市では、空き家バンク制度を実施し、「売りたい・貸したい」を市ホームページなどで広く周知することで、「買いたい・借りたい」を結びつけてきました。

【実績】 H29.4～R3.11

	登録	成約
物件登録（売買）	87件	61件
物件登録（賃貸）	27件	20件
合計	114件	81件

※成約はバンク内、バンク外、合わせた件数



空き家バンクチラシ（抜粋）

長岡市が空き家利活用を強力に後押し! **最大20万円**まで補助!

家財片づけ、清掃、引越し等の費用に

— 令和3年度長岡市空き家バンク登録促進モデル事業 —

長岡市空き家バンクの活用促進のため、①空き家所有者には残存する家財等処分費、ハウスクリーニング等清掃費、また、②住まいをお探しの空き家利用者には契約、登記及び引越し費用の一部を補助します。

<補助金の種類>

①空き家所有者へ「空き家の家財片づけ事業」 補助率2/3で、最大20万円を補助
 ②空き家利用者へ「空き家利用者応援事業」 補助率1/3で、最大10万円を補助
 ※補助金は1回限りで、過去に同補助金を受けた住宅、利用者は対象外です。

補助金チラシ（抜粋）

また、空き家バンクの登録及び成約を促進させるため、空家所有者には「家財の片づけ費用」、空家購入者には「引っ越し費用」などを補助してきました。

【実績】 H29.4～R3.11

区分	件数
空家所有者（登録）	31件
空家購入者（成約）	14件

実効性を高めるため、補助金制度について、より効果的・有効的に活用されるよう、制度の見直し等の検討が必要です。（課題）

⑬住宅リフォーム補助金

居住中から住宅を計画的に改修、維持・修繕することで、建物の長期利用が可能となり、空家となった場合でも魅力的で価値のある不動産となります。

当市では「一般住宅リフォーム補助金事業」を実施し、多くの人から利用していただきました。

【実績】 H29.4～R3.11

利用件数（人数）	3, 157 件
補助額	255, 265千円

※R3 分は交付決定ベースの数値

すでに空家となっているものに対しては、「空家活用リフォーム補助金事業」により、空家の利活用が図られるよう推進してきました。

【実績】 H29.4～R3.11

利用件数（人数）	71 件
補助額	34, 648千円

※R3 分は交付決定ベースの数値

※補助上限額は30万円から移住者であれば100万円にするなど、移住施策とも連携

実効性を高めるため、補助金制度について、より効果的・有効的に活用されるよう、制度の見直し等の検討が必要です。（課題）

令和3年11月 予算 1,000万円追加!

長岡市住宅リフォーム補助金のお知らせ

コロナ禍やワットショックの影響を受けている市内の建築関連業者を応援するとともに市民の皆様が住まいが良好な環境となるよう支援します。

対象者等

- 補助対象者：長岡市民で既に居住している人 など
- 補助金額：5万円（上限） 補助対象工事費の1/5
- 補助対象工事：屋根・外壁、内装、風呂・トイレ・洗面台取替工事など
- 施工業者：長岡市内に本社がある法人又は個人事業主
- 住宅要件：築10年以上
- 予算総額：1,000万円（令和3年度交付予算が所定枠に達しました）
- その他：今回限り、これまででリフォーム補助金を受給したことがある方も利用可能

申請方法、手続きの流れ

- ① パンフレット及び申請書を購入し、対象要件の詳細や注意事項をよく確認する。
※パンフレット等は長岡市ホームページの他、都市政策課、アール・長岡、さいがいプラザ、東・西サービスセンター、市民センター、各支所でお求めください。
- ② 申請書を下記担当窓口に郵送で提出する。
<申請期間：令和3年12月1日～令和4年2月14日>
- ③ 市から交付決定通知書が送られてくる。
- ④ 契約・工事を行う。<契約・工事期間：交付決定後～令和4年3月15日>
- ⑤ 実績報告書を出す。<報告期間：工事終了後～令和4年3月15日>
- ⑥ 市から確定通知書が送られてくる。
- ⑦ 請求書を出す。<請求期間：確定通知書到着後、速やかに提出してください>
- ⑧ 市から指定の口座に入金される。<凍結記録により確認してください>

★令和4年度からのリフォーム補助金も用意しています★
詳細は令和4年2月頃お知らせします

問い合わせ・担当
〒940-0062 長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト8階
長岡市都市整備部都市政策課 ☎0258-39-2265 長岡市 リフォーム支援

一般住宅リフォーム補助金のチラシ

空家対策、住環境の向上、市内業者の振興による経済対策など様々な点で効果がある。平成23年度から継続的に実施し、利用しやすい制度となるよう、対象や実施方法など随時見直ししてきた。

⑭克雪すまいづくり支援事業

対象地域：小国、山古志、栃尾、川口

冬期の住環境の向上のため、雪下ろしが不要な克雪住宅への改修費補助を行ってきました。克雪住宅は、一年を通して安心して住めるとともに、将来空家となった場合でも、魅力的で価値のある不動産になります。

【実績】 H29.4～R3.11

利用件数（人数）	34 件
補助額	11, 980千円

⑮町内会等への除却・跡地活用支援

老朽化が著しい空家を町内会等が除却し、跡地を地域活性化のために使用するものに対し、除却費用の一部を補助しました。

【実績】 H29.4～R3.11

補助件数	2 件
補助額	2, 312千円

※補助対象経費の4/5、補助上限額160万円



管理不全空家への対応

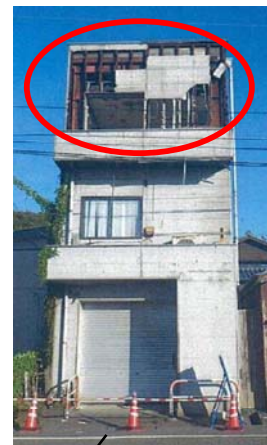
⑩緊急安全措置

放置された空家が倒壊するなど地域住民への危険が迫っている場合には、長岡市空家等の適切な管理に関する条例（以下、「空家条例」という。）により、市が所有者に代わって一部解体、補修、保護工事等を緊急的に行い、地域の安全を確保しています。（緊急安全措置）

緊急安全措置に要した費用は空家所有者に求めるため、工事の内容や範囲、内容は安全を確保するための必要最小限の工事としています。

【実績】 H29.4～R3.11

工事内容	件数
建材等飛散・落下防止工事（補修、保護）	3件
建材等飛散・落下防止工事（一部解体）	1件
雪下ろし	3件
合計	7件



施工前

カラー鉄板で塞ぐ



施工後

交通量のある道路

⑪特定空家等への助言・指導

空家法では、管理不全により周辺に著しく影響を及ぼしている空家などを「特定空家等」とし、市町村が必要な措置が行えるよう規定されています。

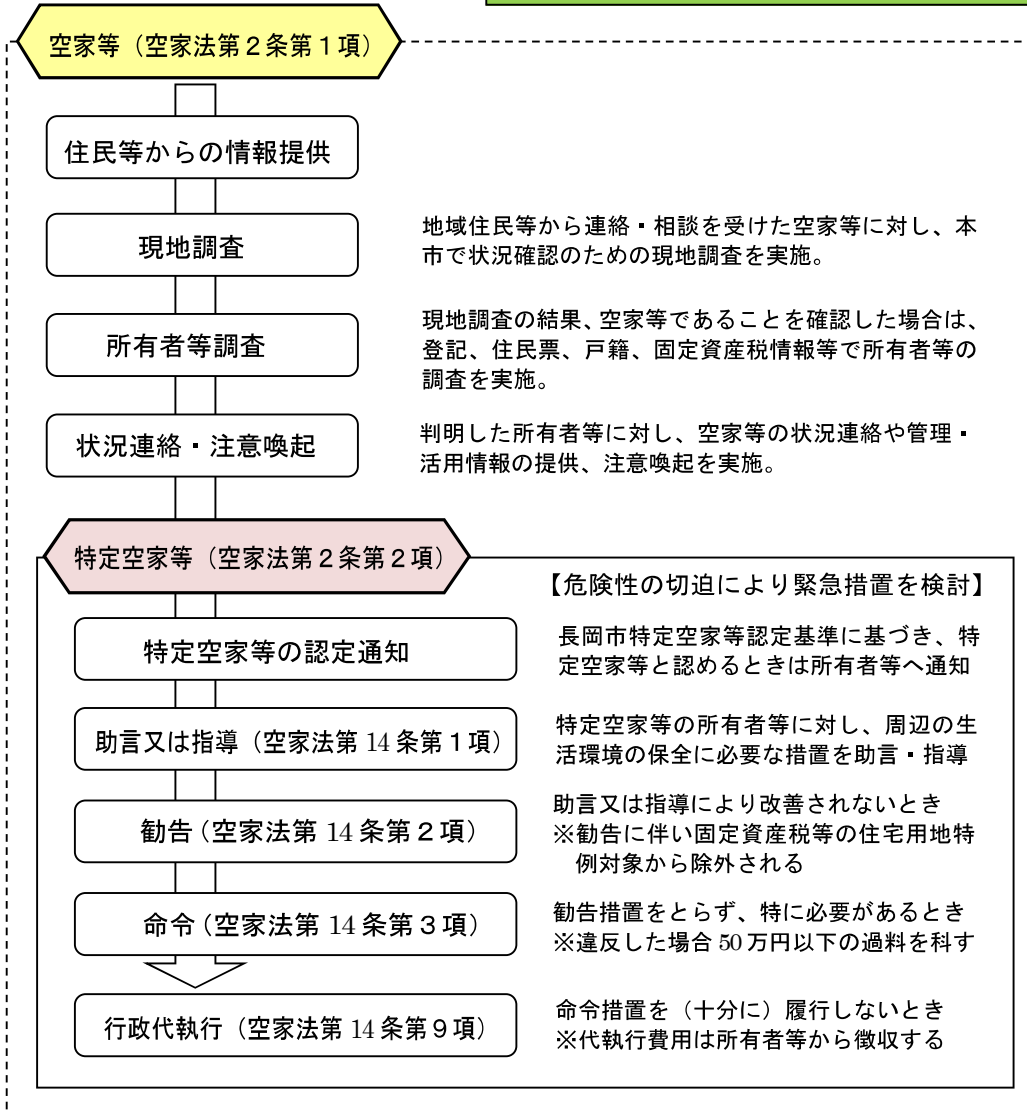
当市では、下表のとおり、令和3年11月時点で5件の特定空家等を指定しています。これまで、適切な管理に向けて繰り返し通知等を行ってききましたが、改善されていない状況です。（課題）

【特定空家等指定状況】

	地域	特定空家等指定日 (空家法第2条第2項)	助言・指導日 (空家法第14条第1項)
1	長岡地域（川西）	平成30年8月9日	平成30年10月17日
2	越路地域	平成30年8月9日	平成30年10月15日
3	中之島地域	平成30年8月9日	平成30年10月17日
4	長岡地域（川東）	平成30年8月9日	平成30年10月15日
5	長岡地域（川東）	平成30年8月9日	平成30年10月15日

◆措置等フロー図

参照：資料編 P30 空家法
「特定空家等」の詳細はそちらでご確認ください。



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

⑩長岡市空家等対策協議会

本市では、学識経験者や各分野の団体関係者等で構成する長岡市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を平成29年6月に設置しました。

これまで、年2～4回のペースで計16回開催し、本市の実態に即した空家対策を検討・実施してきました。

【協議会委員】

R3.6.1 時点

	所 属	職名・職種	氏 名	備 考
1	長岡造形大学	理事長	水流 潤太郎	委員長
2	新潟工科大学	教授	樋口 秀	副委員長
3	長岡造形大学	准教授	津村 泰範	
4	新潟県建築士会 長岡支部	1級建築士	清水 泰介	
5	(特非) すまいるらいふサポート	事務局	木間 信幸	
6	新潟県司法書士会 中越支部	司法書士	小林 智子	
7	長岡市民生委員児童委員	民生委員	相田 美佐子	
8	新潟県弁護士会	弁護士	橋本 奈奈	

【会議内容】

年 度	主 な 会 議 内 容
平成29年度第1回	空家対策の具体的な取組について（意見交換）
平成29年度第2回	空家条例改正案について（協議）
平成29年度第3回	長岡市特定空家等認定基準について（協議）
平成29年度第4回	平成29年度の取組内容について（報告、意見交換）
平成30年度第1回	特定空家等の認定について（協議）
平成30年度第2回	空家解体補助制度について（検討）
平成30年度第3回	空家解体補助制度について（検討）
平成30年度第4回	平成30年度の取組内容について（報告、意見交換）
令和元年度第1回	空き家バンクについて（意見交換）
令和元年度第2回	特定空家等の状況について（報告、意見交換）
令和2年度第1回	空家実態調査の実施方法等について（協議）
令和2年度第2回	空家実態調査の進捗状況について（報告、協議）
令和3年度第1回	アンケート調査の内容について（協議）
令和3年度第2回	長岡市空家等対策計画に関する提案書について（検討）
令和3年度第3回	長岡市空家等対策計画案について（検討）
令和3年度第4回	長岡市空家等対策計画案について（報告）

2 これからの取組

これまでの取組で見えてきた課題や空家所有者、協議会などからの意見・要望は次のとおりです。

【これまでの取組の課題】

- ・空家所有者への継続的な意識啓発
- ・相続財産管理人制度の活用
- ・データベースの運用面の工夫
- ・空き家バンク及び空家活用リフォーム補助金の効果的な事業実施
- ・特定空家等への対応強化

【アンケート結果からみる空家所有者からの意見・要望】

- ・空家を特に使用していない人の半数以上は今後、売却又は解体したい意向
- ・意向を実現するためには、売却に必要な家財の片づけやリフォーム、解体費用の工面が必要
- ・結果として、売却や解体に関する補助金や家財の片づけ補助金の充実が求められている。

参照：資料編 P19 空家実態調査アンケート結果

【協議会からの意見】

- ・データベースの定期更新の確実な実施
- ・情報提供・相談対応の充実強化
- ・空き家バンクへの物件登録の促進
- ・管理不全空家となることを未然防止するための解体除却費用に対する補助
- ・特定空家等への対応の強化 など

参照：資料編 P1 長岡市空家等対策協議会「空家等対策に関する提案」

【まちづくり・新エネルギー対策特別委員会からの意見】

- ・所有者へ空家管理に関する支援策の積極的な周知
- ・空き家バンク登録者や居住希望者に対する支援の充実
- ・地域住民と行政の連携体制づくりの検討 など

参照：資料編 P6 まちづくり・新エネルギー対策特別委員会「空き家・空き地対策に関する中間報告」

これまでの取組は継続・改良して実施しつつ、課題や意見などを踏まえて、「これからの取組」の主なものとして次のことを行っていきます。

(1) 空家所有者への継続的な意識啓発

これまで、主に市政だよりなど紙媒体による情報発信が中心でした。しかし、今後はホームページや電子メール、SNS、Web 会議システムによる相談対応の他、高齢者に対しては、地域の核で情報源となる民生委員や町内会を通じて情報提供するなど、世代に応じたアプローチと時代の変化に合わせた仕組みの活用を検討します。

また、毎年4月になると固定資産税の納税通知書が送られますが、この固定資産税は、空家予備軍を含めて家屋を持つほとんどの人が対象となるので、情報提供の手段としては非常に有効です。今後、市関係部署間で連携・調整し、固定資産税の納税通知書を活用した継続的な意識啓発を検討します。

(2) 相続財産管理人制度の活用

制度活用により解決が図られる見込みのある案件については、相続人調査の外部委託や申立費用の計画的な予算措置などにより、積極的な活用を検討します。

(3) データベースの適切な運用

GIS（地理情報システム）は、視覚的な観点ではわかりやすいが、日常での利用には不便な点が見られます。今回の空家実態調査の情報は、GISに取り込み、参照用のデータベースとして活用していきます。

日常に利用するデータベースとしてはエクセルを活用し、空家ごとの個別情報である所有者名や相談内容、対応結果、進捗状況などを記録し、どの担当でもスムーズな相談対応や引き継ぎができるよう進めます。

(4) 空き家バンク制度の見直し

現在、空き家バンクでは、流通性のあるまちなかの物件なども扱っていますが、並行して依頼している不動産業者の仲介による売却が多く見られます。

このことから、空き家バンクは不動産業者が扱いつらい地域、価格帯の物件を主たる対象範囲とするなど、より効率的な事業運営となるよう検討します。

また、二地域居住やサテライトオフィスなど時代に合わせた新たな空き家活用の可能性を見据えて、情報発信の工夫や支援を検討していきます。

(5) 既存補助金制度の見直し

家財片づけ補助金や空家活用リフォーム補助金では、制度設計で想定している形での利用が進まないという課題がありました。

空家の流通促進という事業目的を果たすために、補助金が呼び水となって売買に繋がるよう、事業の見直しを検討します。

(6) 立地適正化計画や移住施策との連携

当市では、長岡市立地適正化計画に基づき、居住誘導区域に市外からの転入者を誘導する「まちなか居住区域定住促進事業」を実施しています。この事業と空家の利活用を結びつけ連携することで、より効果的な事業の創設を検討します。

(7) 特定空家等への対応強化

特定空家等に対しては、これまで繰り返し助言・指導など行ってきましたが改善されていない状況です。

このことから、空家法に則り、勧告、命令、行政代執行（略式代執行）を進めていくことを検討します。

「まちなか居住区域定住促進事業」のお知らせ

長岡市では、都市の活気を維持し、将来にわたり、市民の暮らしが豊かになるよう努めています。

本事業は、市外からの転入者を「まちなか居住区域」へ導入して定住人口を増やし、生活サービスの維持や、安全・安心で暮らしてほしい環境をつくることを目指しています。

【対象】 長岡市立地適正化計画で定める「まちなか居住区域（又はその一部）」で、定住に誘導された方が住宅や法人や個人の宿舎（転入費）を付した場合は、この住宅に係る固定資産税の1/2を3年間（子育て空家等から年間）免除します。（長岡市立地適正化計画定住促進条例に基づき事業です。）

種別（条例第4条第1項第2号）	概要
＜第1号＞ 市外にお住まいの方が、住宅を購入等をし、居住した場合	■対象住宅 専任住宅・併用住宅（居住割合1/2以上）が対象で、平成30年4月1日から令和5年1月1日までの間に、購入、新築、改装、増築、リフォームし、転入者が居住しているもの ■免税額 居住割合の標準額に基く税額の1/2（上限：10万円/年） ■免税期間 3年間、子育て空家等から年間
＜第2号＞ 企業・学校・老人が、従業員用・学生用宿舎を購入等した場合	■対象住宅 従業員用・学生用宿舎（併用住宅の場合は居住割合1/2以上）が対象で、平成30年4月1日から令和5年1月1日までの間に、購入、新築、改装、増築、リフォームしたもの ■免税額 居住割合の標準額に基く税額の1/2（上限：10万円/年、戸建以外：上限5万円/年/戸） ■免税期間 3年間
＜第3号＞ 市外にお住まいの個人が、賃貸等での住宅を建築し、多世代で同居した場合	■対象住宅 専任住宅・併用住宅（居住割合1/2以上）が対象で、平成30年4月1日から令和5年1月1日までの間に、購入、新築、改装、増築、リフォームし、賃貸等での同居等が開始しているもの ※親や高齢者が空きいた土地に立寄っていること ■免税額 居住割合の標準額に基く税額の1/2（上限：10万円/年） ■免税期間 3年間、子育て空家等から年間

※長岡市への転入費は、空家の引渡しを完了した日以降の期間に居住した日から14日以内に支出してください。なお、本事業の種別にあたっては、空家の引渡し日が建設できることが必要です。

●申請の受付は、野上事務所「まちなか暮らし」又は「ワンストップ」にて受け付けています。

お問い合わせ先
 長岡市都市開発局都市計画課 新潟県長岡市大手道2-6 フェニックスサウスイースト内 大卒者専用分室
 電話：0258-36-2225 E-mail: toshin@city.nagaoka.niigata.jp
 ホームページ：「長岡市 定住促進」と検索

（課長）村松トリア

まちなか居住区域定住促進事業チラシ

(8) 空家解体補助金制度の検討

アンケート調査結果のほか、日常の相談対応の中でも、空家解体補助金制度の創設を要望する声は多く寄せられています。

解体支援は対象を広くすると、市の財政負担の増大になり、反対に対象を「特定空家等」などと狭くすると、対象となるまで故意に管理しなくなるといった課題が考えられます。

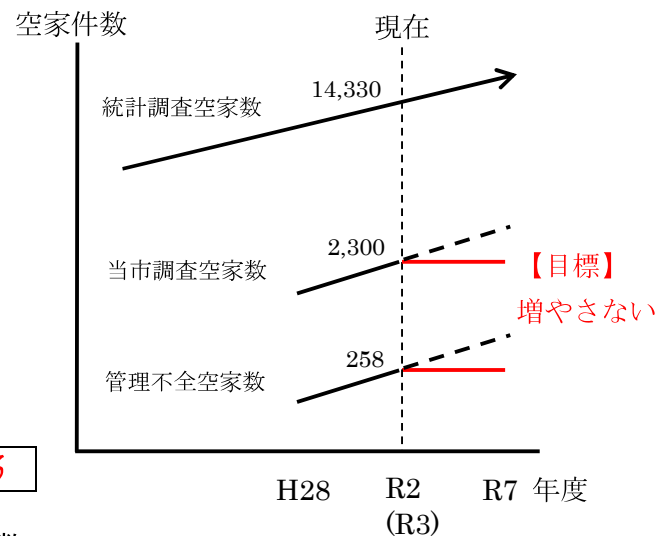
制度創設は、生活環境の保全、公益性上の効果、財政負担の程度、倫理観の問題など様々な観点を踏まえての検討が必要です。

3 成果目標

管理不全空家の予備軍を増やさない

成果目標 1 指標：空家実態調査（当市調査）による空家件数

年 度	件 数
令和 7 年度	2, 3 0 0 件
令和 2 年度	2, 3 0 0 件
平成 28 年度	2, 1 4 3 件



管理不全空家への対応はしっかりと進める

成果目標 2 指標：管理不全空家の件数

年 度	件 数
令和 7 年度	2 5 8 件
令和 3 年度	2 5 8 件
平成 28 年度	1 0 0 件

調査開始

※各年度 9 月 3 0 日時点の件数

※ここでの「管理不全空家」とは、住民から通報があった問題のある空家とし、未だ解決に至っていないものとしします。

「日本の世帯数の将来推計（平成 29 年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）によると、新潟県の世帯数は令和 2 年に 84 万 3 千世帯であったものが、令和 7 年には 83 万 2 千世帯（-1 万 1 千世帯）になると推計されており、
<https://www.ipss.go.jp/pp-pjsetai/j/hppj2019/gaiyo/dat a.asp>）住宅総数に変化がなかった場合は、空家が増加することが予想されます。

成果目標 3 指標：通報のあった管理不全空家の半年後の改善割合

年 度	改善割合
令和 7 年度	5 8 . 1 %
令和 2 年度	5 3 . 2 %

← 改善

通報件数	半年後の改善件数
6 2 件	3 6 件
6 2 件	3 3 件

想定

※ここでの「改善」とは、当市から所有者への連絡等により問題が解決したものの他、対応を検討すると応答があったものなど、現状から一步前進したものも含まれます。

第5章 対策の推進

1 進捗管理と効果検証

本計画を実効あるものとするため、空家担当部署及び協議会で進捗管理をするとともに、実施した施策について適宜、効果を検証します。

2 計画の見直し

本計画は、令和4年度から令和8年度までの5年間ですが、実施した施策の効果や社会情勢の変化によっては、必要に応じて見直しを行います。

資料編

- 1 長岡市空家等対策協議会
「空家等対策に関する提案」 資料－ 1 ～ 5
- 2 まちづくり・新エネルギー対策特別委員会
「空き家・空き地対策に関する中間報告」 資料－ 6 ～ 13
- 3 空家実態調査（現地調査） 資料－ 14 ～ 18
- 4 空家実態調査（アンケート調査） 資料－ 19 ～ 29
- 5 関係法令等 資料－ 30 ～ 39

空家等対策に関する提案

令和3年10月18日
長岡市空家等対策協議会

【提案の趣旨】

長岡市では、長岡市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を平成29年3月に策定しました。本計画は5年間にわたる総合的な計画として、事前予防から利活用促進、管理不全になってしまった後の対応まで体系的な空家等対策を示しており、計画策定後はその運用が図られてまいりました。

この度、計画期間である5年が経過したため本計画は改定されることとなりました。本計画の改定に参画した長岡市空家等対策協議会（以下、「本協議会」という。）としては、改定計画につきましても必要な対策の強化、具体化及び実行に速やかに取り組まれ、空家対策の実効性を確保されるよう改めて要望します。

ついては、従前の計画と同様に今後必要な対策の具体化を検討するにあたっての参考材料として、本協議会で「空家等対策に関する提案」をとりまとめました。市において活用いただければ幸いです。

【空家等対策に関する提案】

1. データベースの定期更新の確実な実施

現在市が整備・保有している空家データベースは、実効性のある対策の立案・実施に必要不可欠なものです。今後とも所要の予算措置を行い、定期的なデータベースの更新を確実に実施するよう強く要請します。また、アンケート結果によれば回答総数895に対して空家になってからの期間は5年未満が234（26.1%）と全体の1/4以上を占めています。実際にはこの数字以上の空家が新規に発生していると考えられます。新規に空家となった物件を早期にかつ適切に把握する手法の構築を希望します。

2. 情報提供・相談対応の充実強化

前回の要望と同様に、管理不全や管理者不在の空家が発生する背景には不動産の登記、相続、国庫帰属手続き等に関する法制度面の問題もあるため、早い段階で空家の所有者を把握し、どのような場面でどのような責任が所有者に生じることになるのか情報提供を徹底するとともに、法律等の専門団体の窓口以案内するよう提案します。さらにこれらの相談は窓口を一本化し、利用者に不便がないような体制の構築が必要です。

加えて空家問題は、住宅の現所有者（居住者）が不在となり、相続により所有者が遠隔地に居住している場合に深刻化する例が多く見られます。遠隔地の所有者に対する行政からの働きかけが重要ですが、そもそも遠隔地の所有者には各種施策などの情報が届いていないのではないかと懸念されます。固定資産税請求時の案内に加えて、死亡届が提出された際に、提出者の住所が市外の場合には関連情報を提供するなど、実態を把握の上、遠隔地の所有者に対する効果的な情報提供方法を工夫するよう提案します。また、紙媒体での情報提供や対面での相談に不向きな若年層に対しても、webでの情報提供やSNSを活用した相談会の実施体制を構築するなど、すべての層の所有者により積極的な情報提供を希望します。

3. 親の生前からの話し合いに向けた社会的土壌づくり

本計画策定後、空家相談会や各種セミナーが開催されているようですが、アンケート結果によれば空家を所有するに至った契機の6割が相続です。相続後の処置に手をこまねいていると、建物は加速度的に老朽化し、市場価値が損なわれ、個人においても行政においても対応の困難さが増していきます。また、空家になって3年を経過した以降は修繕費用が急激に上昇するという報告もあります。福祉部局と連携し、単身で持ち家に暮らす高齢者とその親族の情報を共有しておくことも考えられます。親の生前から親の家をどうするかという問題に向き合い、家族で話し合ってもらうことが極めて重要です。前回の要望と同様に、このことに焦点を当てた説明会や相談会を大々的かつ定期的に実施することにより、気兼ねなく話し合いが行える社会的土壌をつくっていくことを提案します。

4. 空家管理代行事業の健全な普及促進

遠隔地の所有者は空家の維持・管理が難しく空家管理の代行を希望しています。民間で、空家管理代行事業を行う事業者も増加しているようですが、業務内容や価格の明示、書面での契約、的確な業務遂行、速やかな実施報告等が徹底されることが重要です。空家管理代行事業の健全な普及に向けて、市が業務のガイドラインを示すとともに、事業者の登録・許認可及び情報開示の仕組みを構築するよう提案します。また、アンケート結果からは、除雪に対する補助を求める声もあります。豪雪により倒壊が懸念されるような積雪時には、対応が後手に回り被害が大きくなる恐れがあります。事前に対応策を検討することが望まれます。

5. 空き家バンクへの物件登録の促進

長岡市の空き家バンク制度は、全国的に見て成約率が高い好例となっておりますが、継続的な空家対策の柱とするならば物件登録数の増加・確保が最大の課題です。空家所

有者等へのアンケート調査では、172人（19%）が「売却・賃貸したい」と回答しており、これまで以上に空家所有者に対する情報提供方法とバンクへの登録の仕組みを工夫する必要があります。同時に、空き家バンクへの登録と利活用の阻害要因となっている家具の片付け、修繕・リフォーム等の費用負担に対し、より柔軟に物件登録と連動して円滑に補助が受けられるようにすることが効果的です。これらの物件登録促進策をこれまで以上に講じるよう提案します。

6. 跡地の利活用促進のための解体除却費用に対する補助

現在市では、UIターン者や子育て世帯等を対象に、空家を活用して居住するためのリフォーム費用に対する補助を行っています。これと同等の政策効果を持つ施策として、跡地に新築して居住するための解体除却費用に対する補助が考えられます。アンケートでも空家所有者は「解体したい」という回答が216（24%）ある一方で、解体後の費用負担（固定資産税等）を心配する傾向にあります。解体後の跡地の管理面からも、跡地の迅速な利活用は有効だと考えられます。空き家活用リフォーム補助金のこれまでの成果を検証のうえ、対象世帯等について必要な見直しを行いつつ、新たに跡地の利活用促進のための解体除却費用に対する補助について制度化するよう提案します。また、それら補助制度の運用にあたっては、年度の切れ目で利用が制約されるなどの不便・不公平が生じないように配慮を要望します。

7. 町内会や各地区の地域振興政策に組み込んだ空家・跡地の公共的利活用の促進

町内会や各地区の地域振興政策に組み込んで空家・跡地の公共的利活用を行うことが効果的な場合が少なくないと考えます。本計画策定後に長岡市空家対策総合支援事業（町内会等への補助金）が創設されていますが、地域の実情や課題に即して空家・跡地の公共的利活用をより柔軟に行うことが可能となるように、自由度の高い支援制度となるように検討を継続するとともに、関係部署が緊密に連携した運用を行うよう提案します。なお、効果的な先進事例（小国地域：八ちゃん等）については次の展開につながるように積極的に他地域にも情報を公開されるように要望します。

8. 財産管理制度の活用の可能性や妥当性の検討

所有者を確知できない特定空家等について、財産管理制度を活用して処分することが考えられます。上述したように冬季の豪雪や暴風雨等により周囲に悪影響を及ぼす事例などは緊急措置として除雪や応急措置が行われてきましたが、毎回の費用は最小限にとどめたとしても累積すると非常に大きな額となる場合が考えられます。行政において財産管理制度の活用が可能となる条件や、費用対効果等の観点から妥当と判断し得る基準について、法律、不動産等の専門家の協力を得ながら徹底的に検討するよう提案します。

9. 特定空家等の認定基準の明確化等

特定空家等に対する措置の運用にあたっては、今後も認定基準について可能な限り詳細化・客観化を図り所有者等に明確に示すとともに、勧告等の措置についても統一的理解のもとで実施するよう要望します。また、利害関係者から相談、照会等があった場合にも明確に対応できるよう体制を整えておくことを要望します。

10. 管理不全を未然防止するための解体除却費用に対する補助

管理不全で周辺に重大な悪影響を及ぼすに至った空家については、所有者が対応能力を失っている場合が多いと考えられます。そのため、所有者が対応能力を有している早い段階で自発的な解体除却を後押しすることは、問題解決に要する行政の負担軽減にもつながると考えます。管理不全を未然に防止するため、早期の解体除却の呼び水となる補助制度の創設について改めて提案します。なお、この場合の補助金額は、跡地の利活用促進のための解体除却費用に対する補助よりも少額とすることが適切と考えます。

11. 老朽化した集合住宅等への取組の拡大

これまでの市の空家等の対策は、優先順位の高い一戸建住宅を主に念頭に置いた内容となっています。今後、人口減少以上に急激な世帯数の減少も見込まれることから一戸建住宅の空家対策について着実に実績を重ねつつも、築年数が経過し老朽化が著しい集合住宅の空室問題についても検討を進めることを要望します。さらに危険性が高い非居住のビル・店舗等の空室問題についても関係部署間で連携して、空家となっている実態と建物状態の把握に加えて、危険な状態の場合は取り壊しを前提とした取組を拡大するよう要望します。

12. 特定空家等への対応の強化

現在、長岡市内には5件の特定空家等があり、指定した平成30年以降、所有者に対して、文書や個別面談を行うなど適切な管理に向けた助言・指導を行ってきているようですが、改善されていない状況だと伺っています。こうしたことから、一定期間、助言・指導を続けても改善しない場合には、法に規定されているとおり、勧告、命令、代執行を進めていただくことを提案します。代執行を進めるにあたっては、特定空家等が与える地域への悪影響の度合いや所有者との話し合いの経過などを踏まえ、優先順位をつけて、順次対応を進めていただく必要があると考えます。なお、代執行は目的ではないことから、まずは所有者自らが適切な管理を行うよう、所有者に対し丁寧に、継続的な指導等を行っていただきたいと思います。

さらに、代執行に該当しない所有者が不明な特定空家に対しても適切な略式代執行が実施できるように体制を検討するとともに対応策を構築していただきたいと思います。

13. 空家等への対応を含めた長岡市全体の住宅政策と都市計画とのありかたについて

人口減少に伴う空家の問題が顕在化する中で、市内では新たな造成地等での新築の戸建て住宅の建築がこれまでと同様に進んでいます。また、新築された住宅は核家族化に対応したものがほとんどであり二世帯住宅等多世帯の居住を可能にするものは少ないのが実態です。このままでは、将来にわたって空家問題を継続し拡大させるような状況だといえます。関連して、児童数の増加により校舎の増築が必要な小学校がある一方で、児童数の減少により統廃合が検討される小学校もあります。子育て世帯の住宅立地がもたらした不均衡でもあり、どちらにも多大な財政出動が求められます。立地適正化計画等で住宅の立地コントロールを図ろうとされているところではありますが、空き家対策を念頭に置いた市場に任せるだけではないより積極的な都市全体の住宅施策の構築が望まれます。その際は、集落地域等の地域振興策との連動も強化すべきだと考えます。現在の新規住宅立地が将来の空家問題につながっているという認識を深めた住宅政策、都市計画の施策展開を強く希望します。

(以上)

【協議会委員】

R3.6.1 時点

	所 属	職名・職種	氏 名	備 考
1	長岡造形大学	理事長	水流 潤太郎	委員長
2	新潟工科大学	教授	樋口 秀	副委員長
3	長岡造形大学	准教授	津村 泰範	
4	新潟県建築士会 長岡支部	1級建築士	清水 泰介	
5	(特非) すまいるらいふサポート	事務局	木間 信幸	
6	新潟県司法書士会 中越支部	司法書士	小林 智子	
7	長岡市民生委員児童委員	民生委員	相田 美佐子	
8	新潟県弁護士会	弁護士	橋本 奈奈	

空き家・空き地対策に関する 中間報告

令和3年6月

まちづくり・新エネルギー対策特別委員会

◇はじめに

近年、少子高齢化の急速な進展により、都市部・地方を問わず様々な形で空き家・空き地が増加し、全国的に社会問題となっている。今後もこれまで以上に深刻化していくことが懸念され、空き家問題への対応は喫緊の課題となっている。

当市では、平成 24 年に「長岡市空き家等の適切な管理に関する条例」を制定するとともに、平成 29 年には「長岡市空家等対策計画」を策定し、様々な取組を実施している。直近の総務省による住宅・土地統計調査によると、長岡市の空家率は 12.6%と前回調査に比べ横ばいになっているが、空家数は増加傾向にあり、積雪による倒壊をはじめ、強風による屋根等の落下、雑草や樹木の繁茂、害虫等の発生、治安の悪化など市民の不安は非常に大きなものとなっている。

当委員会は、このような状況に鑑み、空き家・空き地対策について昨年 7 月から議論を重ねてきた。

よって、これまでの当委員会における調査・検討の成果をここに提案する。

空き家・空き地対策に関する提言

1 空き家・空き地に係る課題と本報告における基本的な考え方

空き家・空き地が増加する中で、管理不全な状態の空き家等は、積雪による倒壊や、強風による屋根や壁等の落下、雑草や樹木の繁茂、害獣・害虫の発生、不法侵入などに起因する景観の悪化や治安の悪化などのおそれ等があり、周辺環境に悪影響をもたらすものである。

ただ、そのような状況下で、そもそも空き家や空き地は個人資産であり、第一義的には所有者自身が管理するものであること、また所有者等を確認できない、あるいは確認できても効果的な対応をとることができないなど、行政側の対応においては大きな課題を抱えているのが現状である。

また、所有者側においても、空き家除却には高額な費用が発生することや、仏壇や家財の片付けに費用や手間がかかる、思い出が残る家を手放せないなどの理由から、空き家の除却や利活用に踏み切れない実情が伺える。

そのような中で、当委員会においては、まず管理不全な空き家等を増やさない仕組みづくりこそ有効かつ優先的な取組であると位置づけ、その考えに基いて以下のとおり報告するものである。

2 所有者の適切な維持管理の促進

周辺環境への悪影響を防止するためには、日常的に空き家等の適切な管理を行うことが基本である。

それにはまず、所有者に対して、空き家管理等の支援策の周知を積極的に行うことが必要となる。行政の支援策だけでなく、民間団体の取組も含めてわかりやすくまとめて情報提供したり、様々な相談や手続きをワンストップで対応する窓口を充実させるなど、空き家等所有者へのサポート体制の整備を図るべきと考える。

特に、遠隔地に居住する所有者については、管理が行き届かなくなる可能性が高いことから重点的な働きかけが必要である。

また、市内の空き家管理サービス等の充実を図るため、民間事業者やNPO法人等との連携を強化するとともに、維持管理を請け負う民間事業者等に関する情報提供についても、ニーズに応じて積極的に行うことを期待したい。

- ・所有者へ空き家管理に関する支援策を積極的に周知する。
- ・所有者へ維持管理業者等に関する情報提供を行う。

3 利活用の促進

適切な維持管理の促進とともに、空き家等を利活用していくことも効果的な取組である。

まずは、空き家バンク事業や空き家活用リフォーム補助金など既存の利活用促進事業について、空き家所有者等に早期から継続的に周知していく必要がある。

それ以外にも、空き家バンク登録物件であることを明記した看板を設置するなどして、空き家バンク自体の認知度を上げる取組も実施するべきと考える。

また、民間事業者やNPO法人等と緊密に連携しながら、利活用に関する丁寧な相談対応を行い、詳細なニーズの聞き取りや、入居後の生活に魅力を感じるような物件のPRポイントや周辺情報等についても積極的に情報提供するなど、マッチング率向上に向けてコーディネートを強化し、空き家バンク登録者及び居住希望者に向けた支援を充実させることが何より重要である。

さらに、空き家等の利活用に関する市民向け講座の開催等についても、ニーズを把握して関心が高い層に重点的に周知したり、頻度や回数を工夫することで市民が参加しやすい取組となるよう検討していく必要がある。

- ・所有者へ利活用促進事業についてより積極的に情報提供する。
- ・空き家バンク事業の認知度向上に向けた取組を行う。
- ・空き家バンク登録者や居住希望者に対する支援を充実する。

4 地域住民と行政の連携体制づくり

第2項で述べたように、所有者の適切な維持管理を促進するためには、所有者に対する情報提供等の働きかけが重要であり、また、第3項のような空き家の利活用を促進するには、所有者と行政が円滑に連絡できる関係作りが必要となる。

そのためには、所有者との繋がりがある町内会や近隣住民と行政とで連携して対応することが効果的であると考ええる。

新たな空き家等の発生や、既存の空き家等の維持管理状況、所有者等の現状など、近隣住民ならではの情報を随時行政に提供してもらうことで、行政は空き家の状況を把握し、必要に応じて所有者等へ情報提供するなど、管理不全に陥る前に早期から対応することが可能となる。

また、町内会や近隣住民としても、所有者等との関係を保ちつつ、景観や治安、衛生面の悪化などを未然に防ぐことができ、双方にとって有益になると考えられる。

以上のことから、例えば町内会に空き家等の見守りを依頼している山形県酒田市の「空き家等見守り隊」事業等の先進事例を参考に、地域の負担に配慮しつつも、住民と連携した空き家等対策のための体制づくりの検討を進めるべきと考ええる。

- ・所有者への効果的な働きかけを行うため、地域住民と行政の連携体制づくりを検討する。

5 管理不全な空き家への対応

利活用が見込めず、管理不全な状態となった空き家については、安全面や衛生面等の観点から、まずは所有者等の責任で除却を進めることが適切である。

そのためには、所有者等に対して、その責務に関する意識啓発を行うことが基本となるが、除却後の固定資産税の減免や除却費用の補助など、除却の円滑化に向けた取組については、空き家等が基本的に個人資産であることを踏まえつつ、他市の先進事例を参考にしながら研究していくことが肝要と思われる。

- ・所有者の責務に関する意識啓発を行う。
- ・除却の円滑化に関する他市事例の研究を実施する。

まとめ

空き家等に関する諸問題については、空家等対策計画に基づく住宅施策だけの問題にとどまらず、空き家の放置による治安や生活環境の悪化など環境衛生としての側面、所有者等が不明になることによる税収減の側面や、また空き家や空き地の増加が都市のスポンジ化の進行に繋がることなどから都市計画としての側面の問題とも言える。

そのため、今後の空き家・空き地対策については、地域づくりの観点から方針を検討した上で、行政内において関係部署が連携して包括的な取組を実施していくことが必要であると考えます。

また、行政だけではニーズに十分応えられない部分については、地域住民や民間事業者と役割分担しながら、より緊密な協力体制を築いていくことで、安心して暮らせる長岡を目指し、本市の空き家・空き地対策の効果的な推進を図っていくべきと考えます。

空き家調査票

空き家番号	
空き家所在地	

現地調査日	令和 2 年 月 日	調査員番号	
現地状況	居住状況 不明	更地	売り・貸し家 看板あり
			居住している ⇒確認内容：

【家屋状況】

写真を 1 枚撮り、以下記入不要

以下記入不要

表札氏名	不明 ・ ()	住宅地図上の 氏名	表記なし ・ ()
------	---------------------	--------------	-----------------------

家屋の傾き	なし・わからない 0	多少傾いている気がする 3	明らかに傾いている 6
屋根の壊れ	なし・わからない 0	壊れあり (1 箇所) 3	壊れあり (複数) 6
外壁の壊れ	なし・わからない 0	壊れあり (1 箇所) 3	壊れあり (複数) 6
雨どいの壊れ	なし・わからない 0	壊れあり (1 箇所) 3	壊れあり (複数) 6
樹木	樹木なし・収まっている ・境界が不明 0	枝が越境しそう 2	枝が越境している 4
雑草	なし・わからない 0	少しはえている (雑草 30 センチ以上) 2	生い茂っている (雑草 1 メートル以上) 4
ゴミ、害獣、害虫	なし・わからない 0	少し確認できる 2	多数確認できる 4
郵便ポスト	なし・わからない 0	郵便物が少し残っている 1	郵便物が大量に溜まっている 2

【長岡市記入欄】

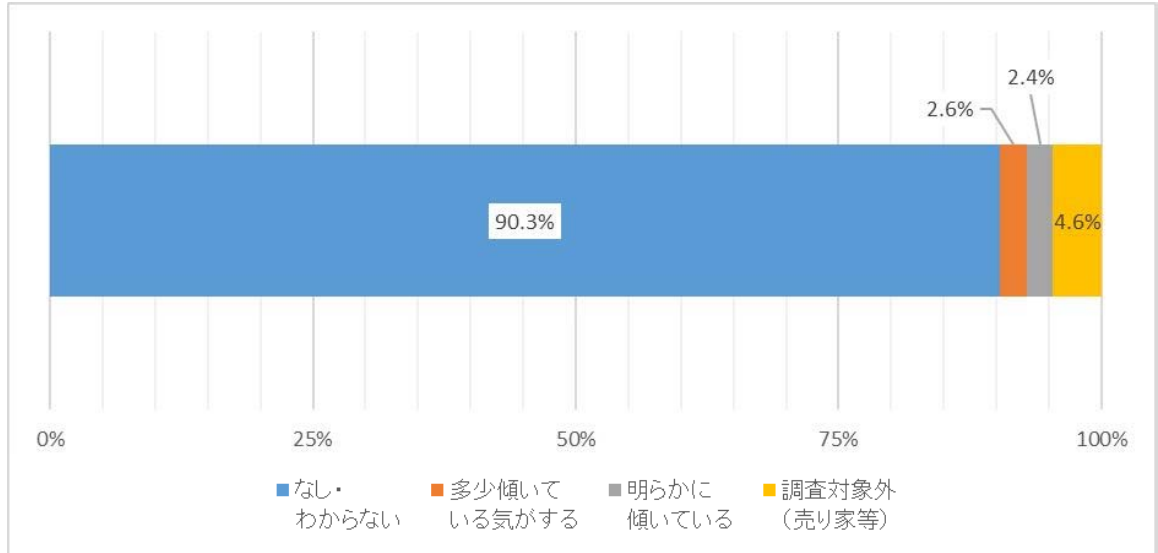
総合判定	非常に良い	良い	普通	悪い	非常に悪い
------	-------	----	----	----	-------

メモ

現地調査（集計）

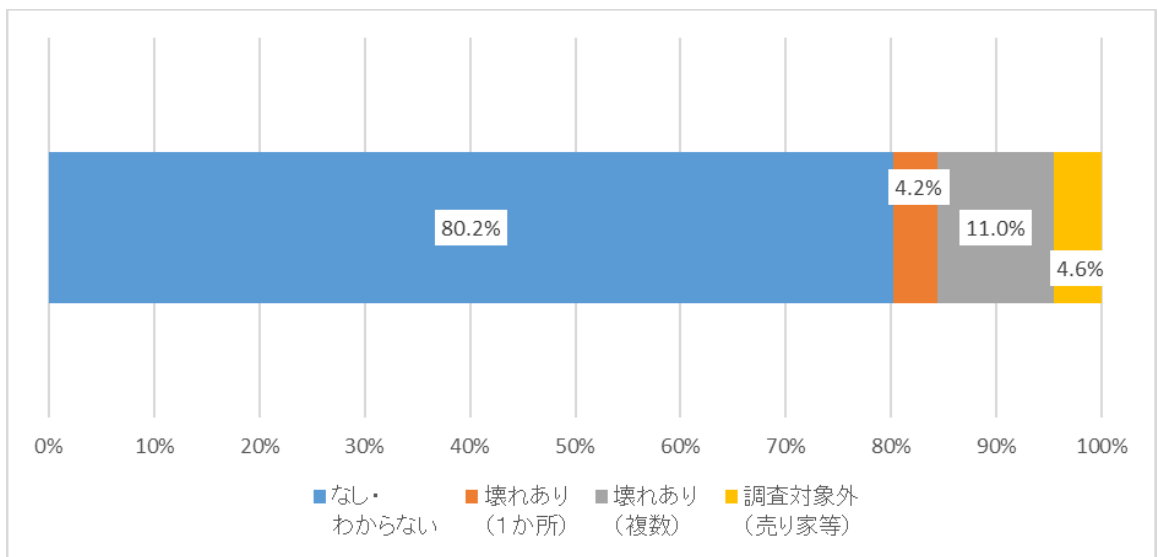
家屋の傾き

なし・ わからない	多少傾いて いる気がする	明らかに 傾いている	調査対象外 (売り家等)	総計
2,078	60	56	106	2,300



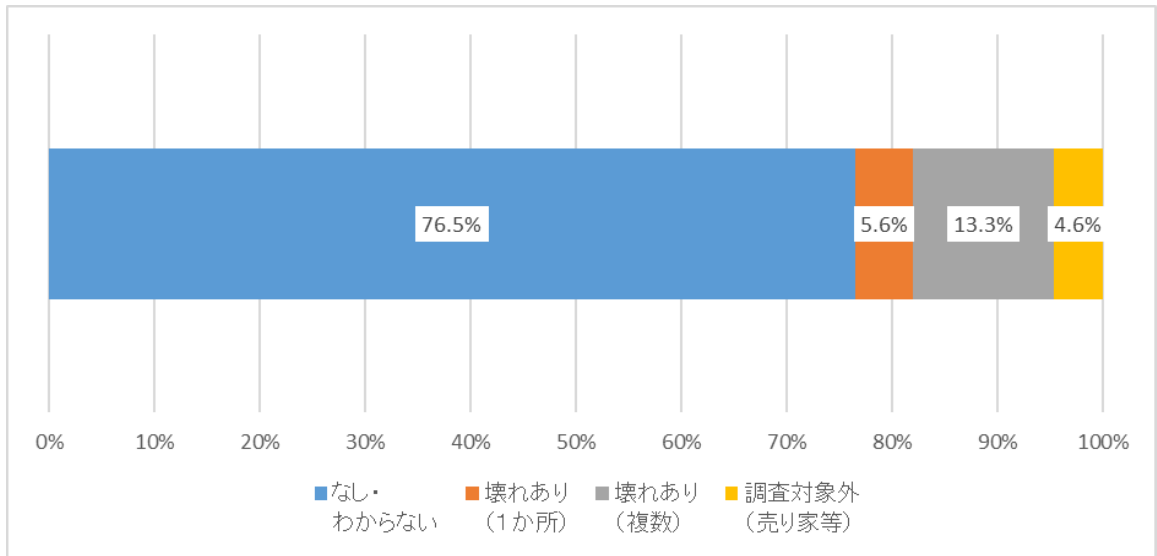
屋根の壊れ

なし・ わからない	壊れあり (1か所)	壊れあり (複数)	調査対象外 (売り家等)	総計
1,845	96	253	106	2,300



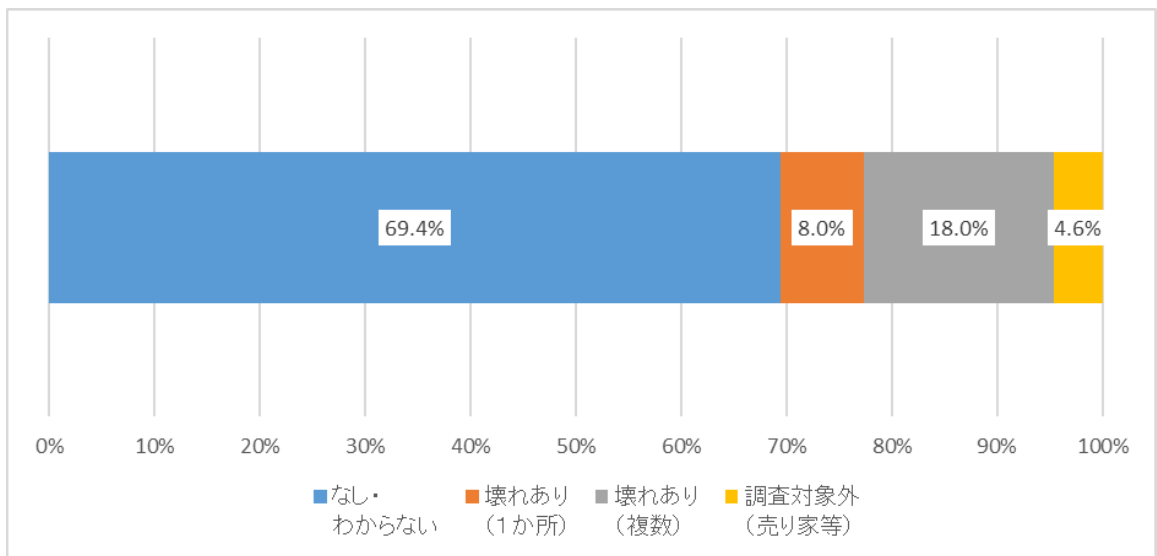
外壁の状況

なし・ わからない	壊れあり (1か所)	壊れあり (複数)	調査対象外 (売り家等)	総計
1,759	128	307	106	2,300



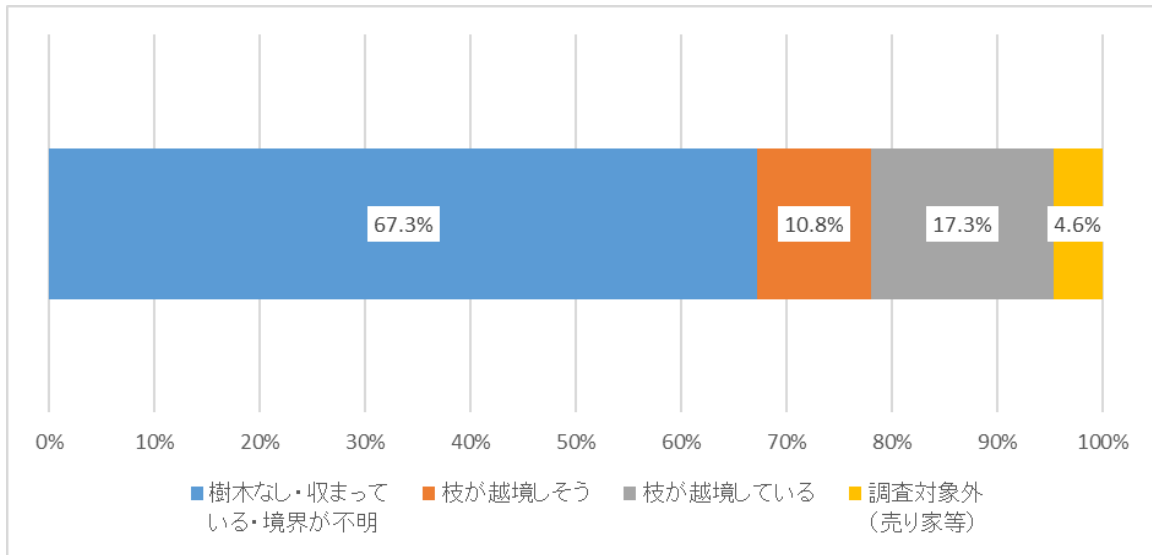
雨どいの状況

なし・ わからない	壊れあり (1か所)	壊れあり (複数)	調査対象外 (売り家等)	総計
1,596	184	414	106	2,300



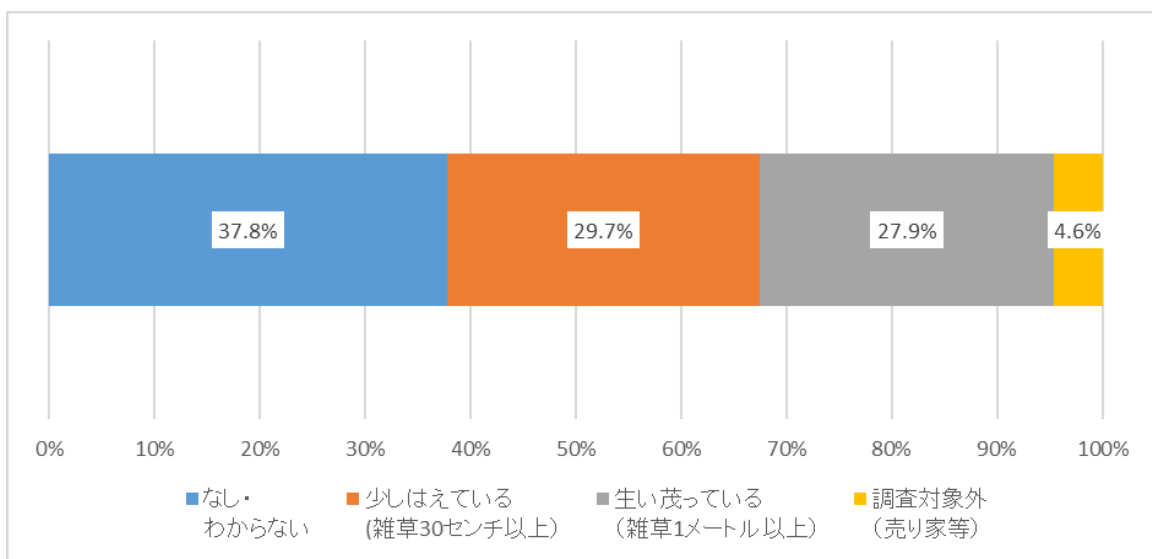
樹木の状況

樹木なし・収まっている・境界が不明	枝が越境しそう	枝が越境している	調査対象外 (売り家等)	総計
1,547	248	399	106	2,300



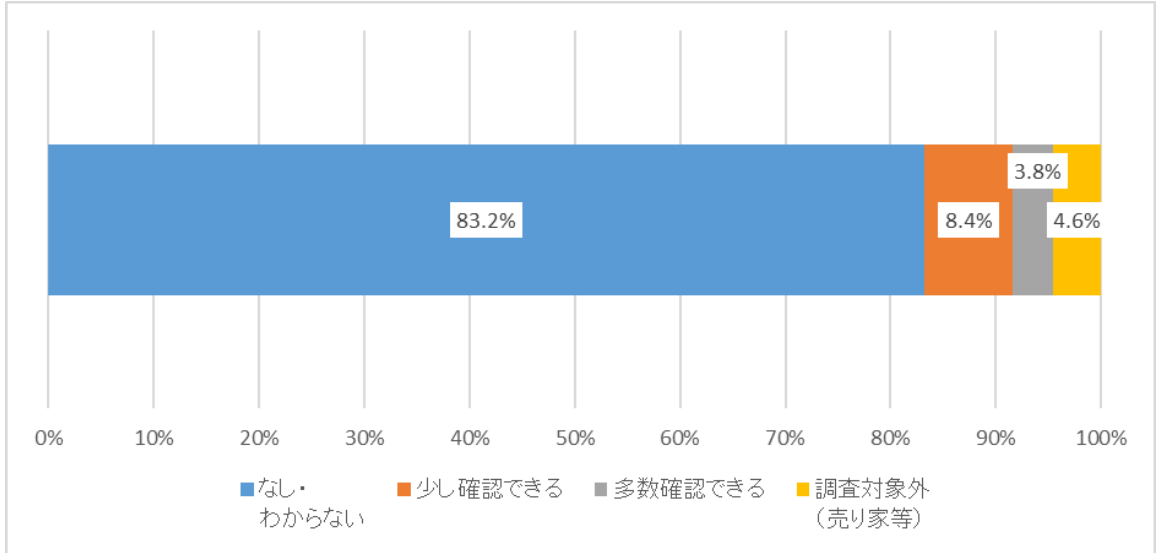
雑草の生育状況

なし・わからない	少しはえている (雑草30センチ以上)	生い茂っている (雑草1メートル以上)	調査対象外 (売り家等)	総計
869	683	642	106	2,300



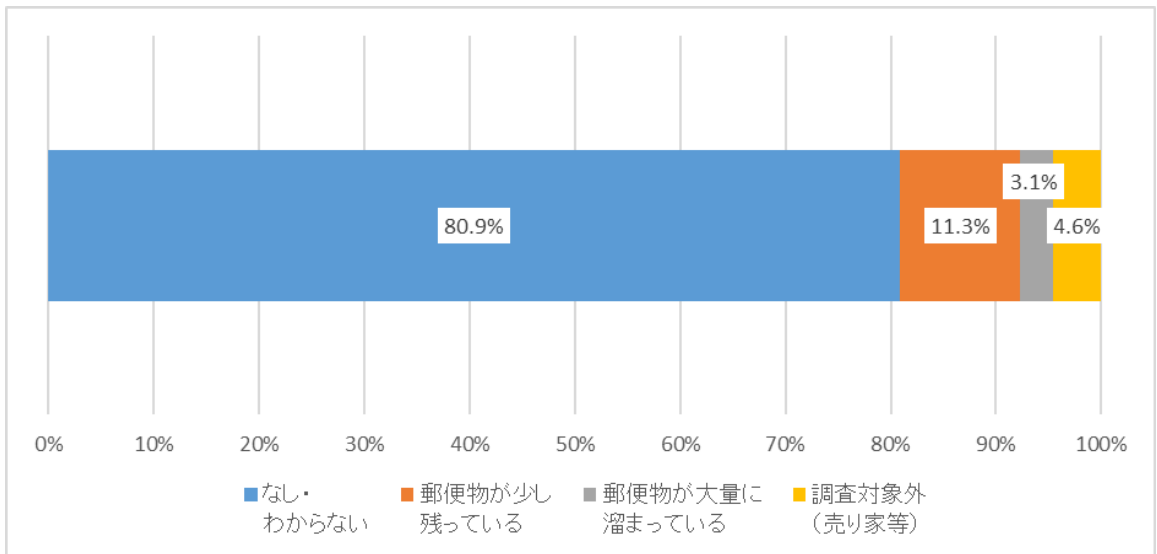
ゴミ、害獣、害虫の有無

なし・ わからない	少し確認できる	多数確認できる	調査対象外 (売り家等)	総計
1,914	193	87	106	2,300



郵便ポストの状況

なし・ わからない	郵便物が少し 残っている	郵便物が大量に 溜まっている	調査対象外 (売り家等)	総計
1,861	261	72	106	2,300



【対象建物】

建物所在地：長岡市

建物の概要： 建築年：

所有者氏名： 様

該当する答えに をしてください。

① 上記対象建物は「空き家」ですか。

※ここでの「空き家」とは、普段、人がいない建物とします。

※データの抽出時期や処理上の問題で実際には空き家でない可能性があるため確認させてください。

はい いいえ（居住中など） 解体または売却した この建物に心当たりがない

失礼しました。質問⑭へお進みください。

② 空き家になってどのくらい経ちましたか。

1年未満 1年以上3年未満 3年以上5年未満 5年以上10年未満 10年以上

③ 空き家が建っている土地はどなたの所有ですか。

空き家所有者と同じ 空き家所有者の親族 その他

④ 所有者が空き家を取得した理由は何ですか。

相続 自己居住用目的 別荘用目的 賃貸・転売用目的 その他

⑤ 空き家の維持・管理はどの程度行っていますか。（複数 可）

雪下ろし 樹木剪定・草取り 蜂の巣駆除 屋根・外壁等修繕
 屋内清掃 換気・通水 郵便物回収 していない

↳ ⑥へ

【⑤の回答で維持・管理を「していない」を選んだ方にお伺いします。】

⑥ 維持・管理をしていない理由は何ですか。

- 手間やお金がかかるからやれない・やりたくない 遠方に住んでいるため
- 依頼できる業者がわからない 近いうちに解体または売却予定
- 相続の問題で手が出せない その他

⑦ 現在、空き家はどのような状態ですか。

- 適切に管理されている 隣家・道路に迷惑をかけているかもしれない 把握していない

⑧ 現在の空き家の使用状況をお聞かせください。

- 特に使用していない 売出中 賃貸用で入居者待ちの状態
 └─→ ⑨へ
- 別荘 倉庫・物置 実家などで、お盆や正月などに使用

【⑧の回答で「特に使用していない」を選んだ方にお伺いします。】

⑨ 今後、空き家をどうしていきたいですか

- 売却・賃貸したい 解体したい 自分で住む（使う）予定
 └─→ ⑩へ └─→ ⑪へ
- 当面はそのままに どうしていいかわからない 自分に処分権限がない
 ↓ その理由 ↓ わからない内容

(記入例) いずれ親族が住むかもしれないためそのまましておきたい -----

【⑨の回答で「売却・賃貸したい」を選んだ方にお伺いします。】

⑩ 売却・賃貸を実現させるために必要なことは何ですか。(該当するものがあれば 複数 可)

- 家族・兄弟等の理解・説得 相続（所有権）の整理 気持ちの整理
- 買い手・借り手（必要とする人がいない） 手続的な支援（やり方がわからない）
- 家財道具の整理・片づけが必要 修繕・リフォームが必要

【⑨の回答で「解体したい」を選んだ方にお伺いします。】

⑪ 解体を実現させるために必要なことは何ですか。(該当するものがあれば☑複数☑可)

- 家族・兄弟等の理解・説得 相続（所有権）の整理 気持ちの整理
- 解体費用を捻出するための土地の買い手(必要とする人がいない) 手続的な支援(やり方がわからない)
- 解体後の税制面での支援（固定資産税等の減税） 解体するための費用の支援

⑫ 今後、市で行って欲しい事業はありますか(該当するものがあれば☑複数☑可)

- 売却・賃貸に関する補助金・支援制度 解体に関する補助金・支援制度
- 活用（リフォーム等）に関する補助金・支援制度 維持・管理に関する補助金・支援制度
- 家財の片づけ補助金 不動産価格の算定・情報提供
- 法律に関する相談支援事業・情報提供 不動産に関する相談支援事業・情報提供
- 寄付の受付（費用負担あり） その他の事業（お困りごとをお書きください）

↓

(記入例) 空き家を売りたいが、依頼できる不動産業者がわからない

【長岡市や新潟県で行っているサービスやお知らせのパンフレットを同封しました。これらをご覧になっていただいた方はお答えください。】

⑬ 参考になったまたは悩みの解決に繋がったパンフレット等がありましたか。(複数☑可)

- 空き家バンク 住宅リフォーム補助金のお知らせ 空き家に関する相談窓口一覧
- その空き家、どうしますか！？ 空き家が気になったら読む本 なかった

〜〜最後に回答していただいた方についてお伺いします。〜〜

⑭ 回答者（本文書送付先の方）はどなたでしたか。

所有者本人 所有者の子 所有者の配偶者・親・兄弟・孫

その他

（記入例）相続財産管理人

⑮ 回答者の年齢をお伺いします。

40代以下 50代 60代 70代以上

⑯ 今後のため、回答いただいた方の連絡先をお知らせください。

電話番号：

⑰ その他、空き家に関する問題の解決に向けて、ご意見・ご質問・ご要望や正確な回答ができなかった部分についてなど自由にご記入ください。

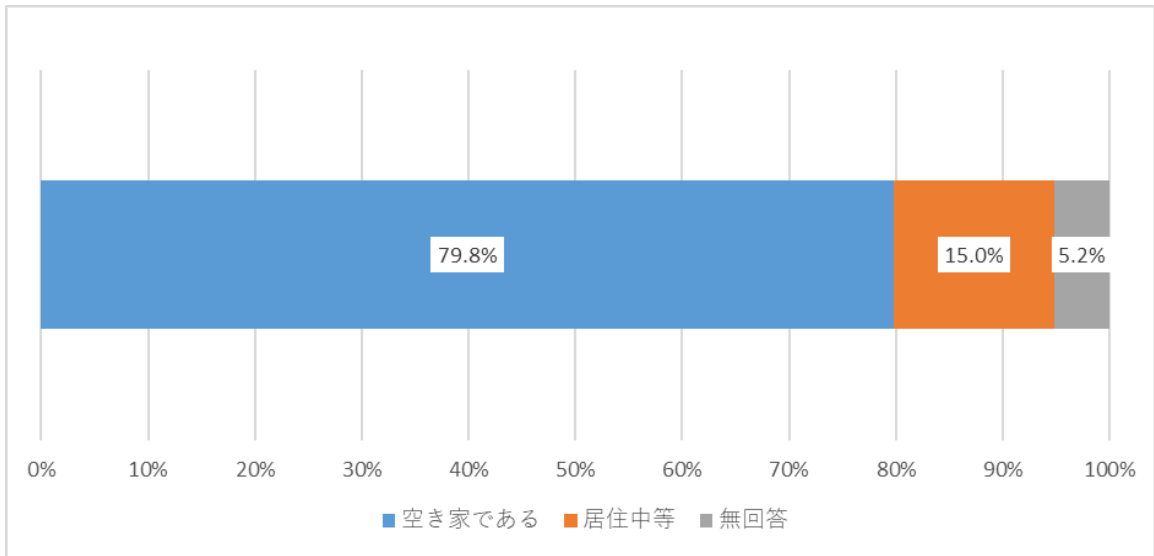
（記入例）遠方において長岡のことがわからず手つかずのままになっています

以上でアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。

空家実態調査アンケート（集計）

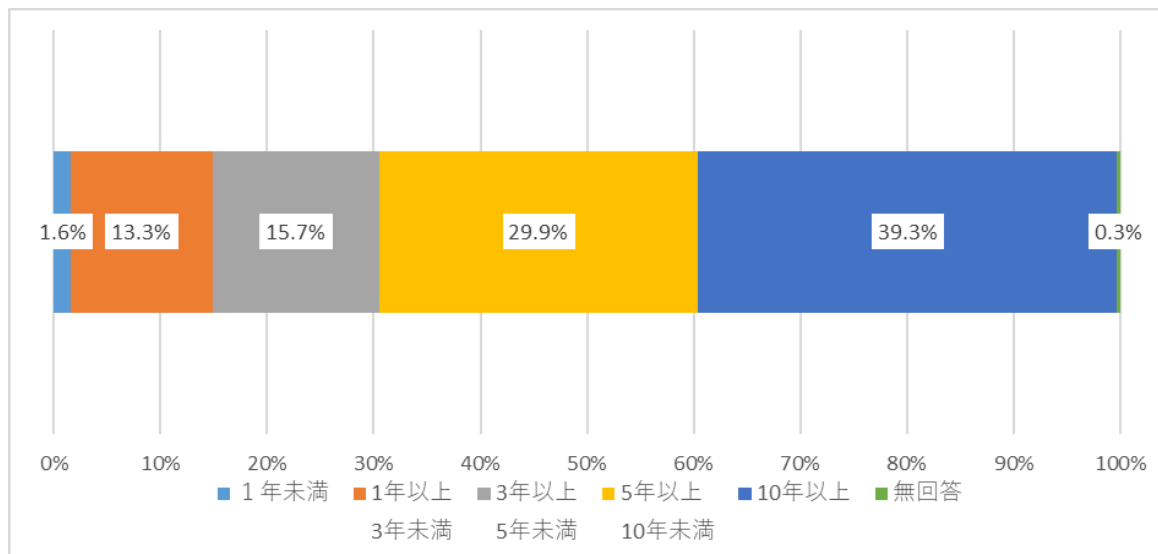
① 対象建物は「空き家」ですか

空き家である	居住中等	無回答	総計
753	142	49	944



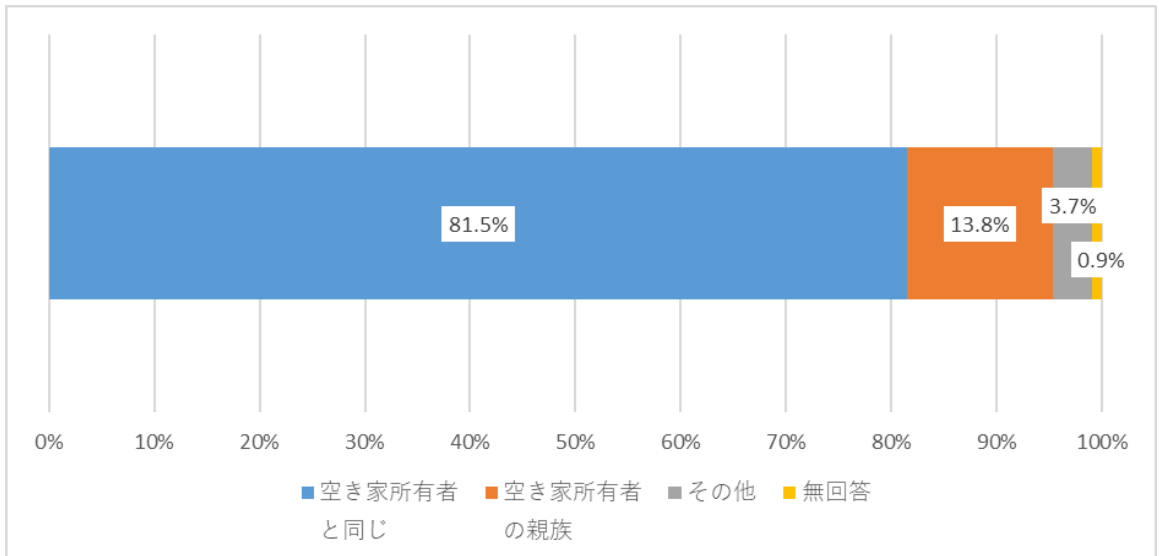
② 空き家になってどのくらい経ちましたか

1年未満	1年以上 3年未満	3年以上 5年未満	5年以上 10年未満	10年以上	無回答	総計
12	100	118	225	296	2	753



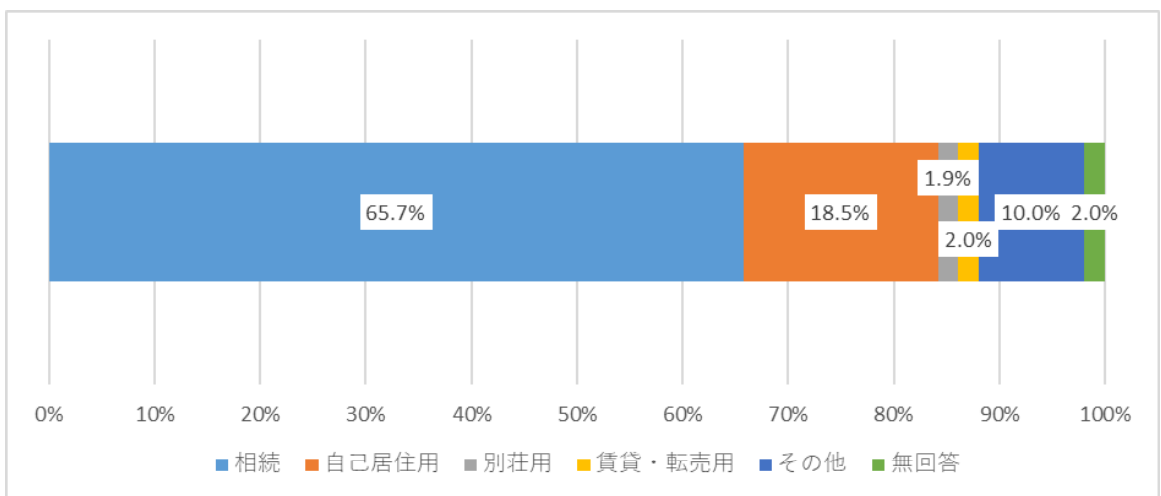
③ 空き家が建っている土地はどなたの所有ですか

空き家所有者と同じ	空き家所有者の親族	その他	無回答	総計
614	104	28	7	753



④ 所有者が空き家を取得した理由は何ですか

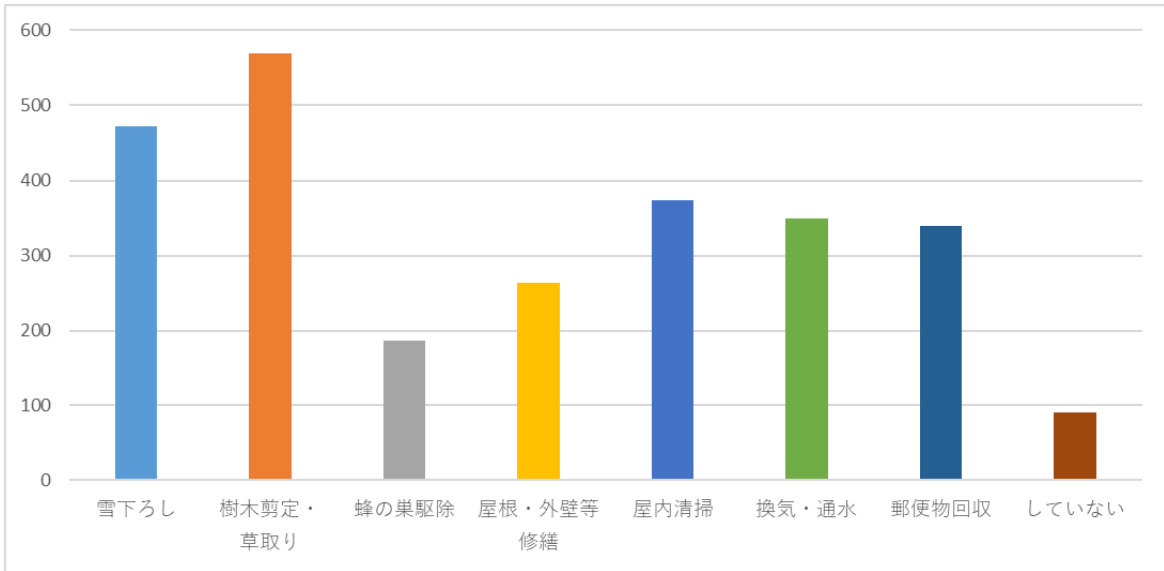
相続	自己居住用	別荘用	賃貸・転売用	その他	無回答	総計
495	139	14	15	75	15	753



⑤ 空き家の維持・管理はどの程度行っていますか（複数回答可）

n=753

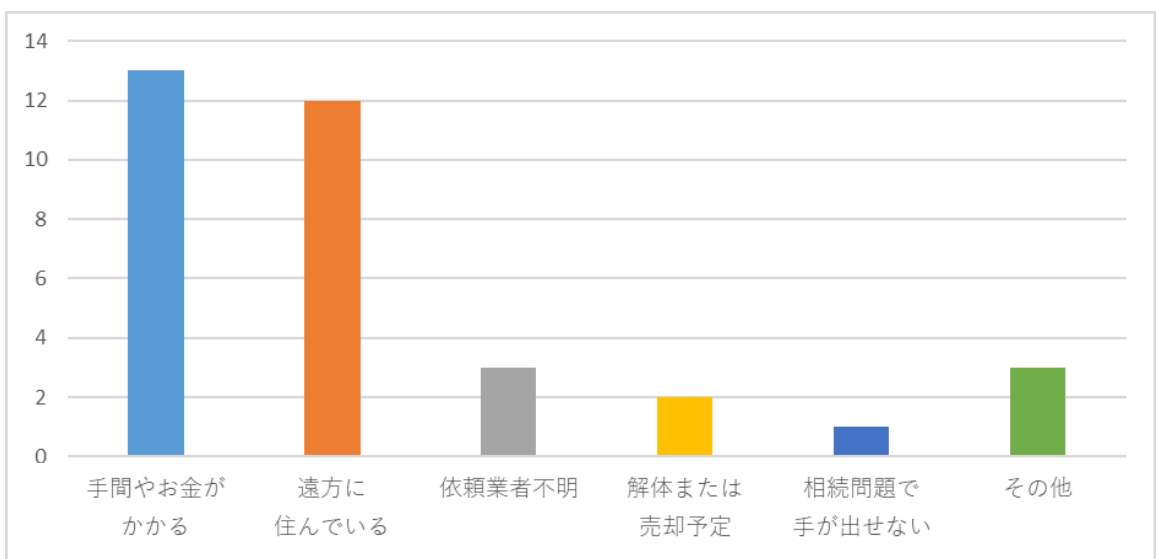
雪下ろし	樹木剪定・草取り	蜂の巣駆除	屋根・外壁等修繕	屋内清掃	換気・通水	郵便物回収	していない
472	569	187	264	374	350	339	90



⑥ 維持・管理をしていない理由は何ですか（複数回答可）

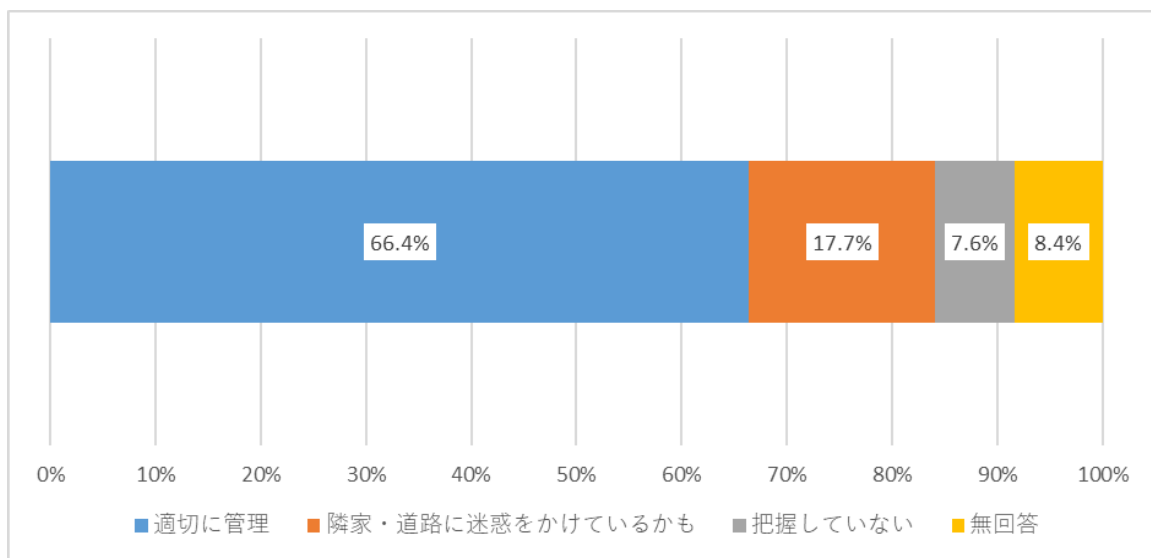
n=90

手間やお金がかかる	遠方に住んでいる	依頼業者不明	解体または売却予定	相続問題で手が出せない	その他
13	12	3	2	1	3



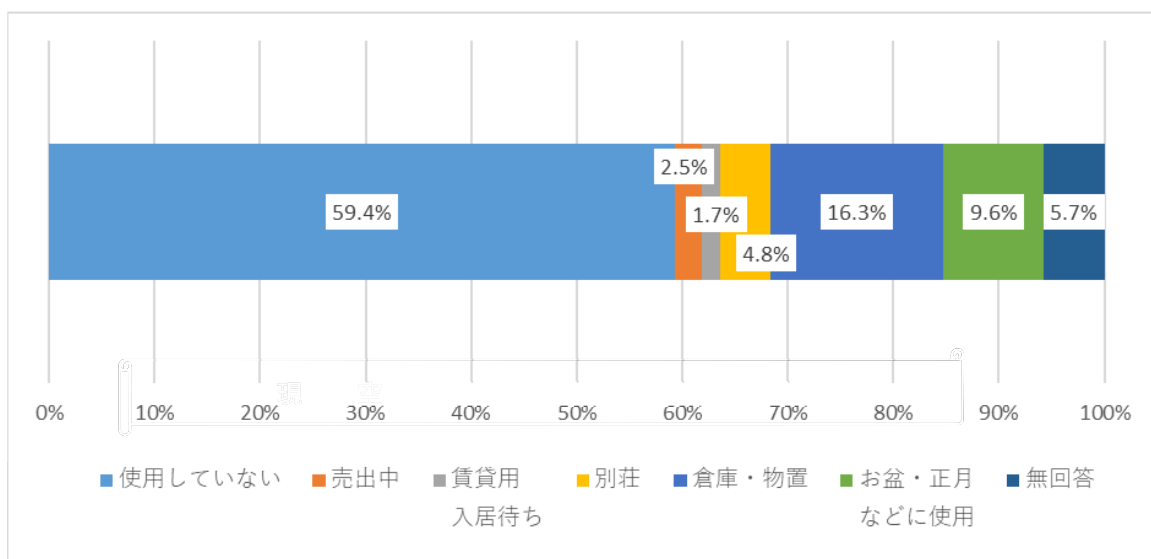
⑦ 現在、空き家はどのような状態ですか

適切に管理	隣家・道路に迷惑をかけているかも	把握していない	無回答	総計
500	133	57	63	753



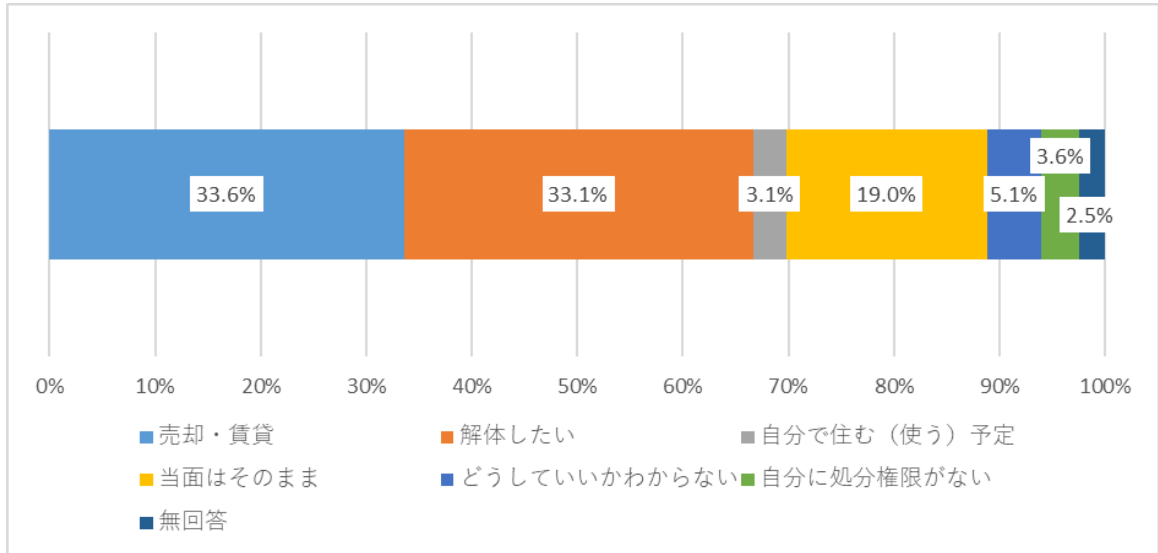
⑧ 現在の空き家の使用状況をお聞かせください

使用していない	売出中	賃貸用入居待ち	別荘	倉庫・物置	お盆・正月などに使用	無回答	総計
447	19	13	36	123	72	43	753



⑨ 今後、空き家をどうしていきたいですか

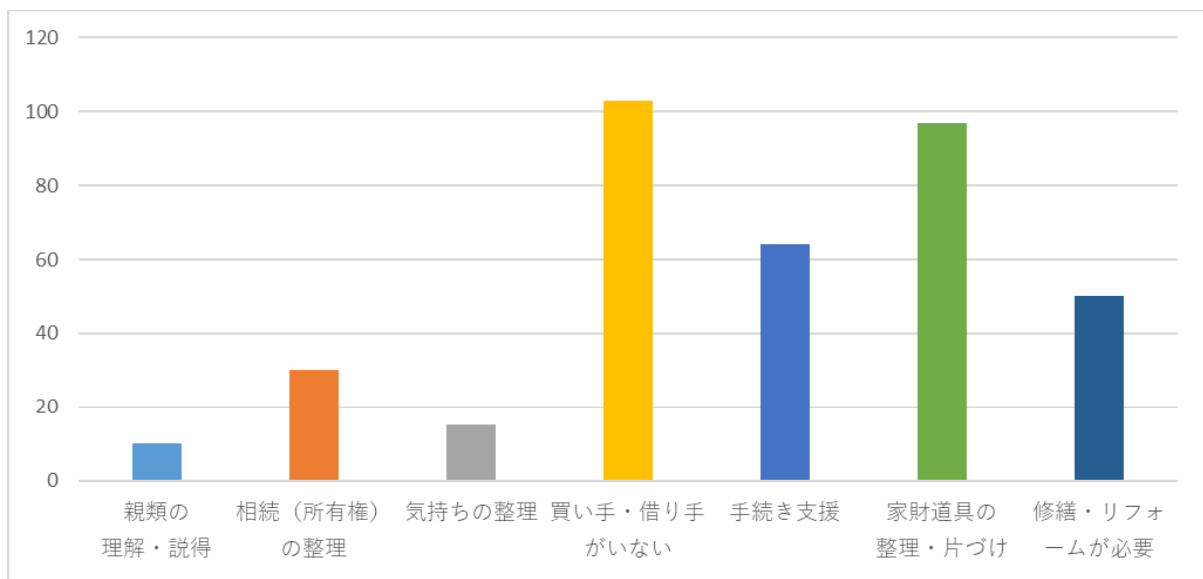
売却・賃貸	解体したい	自分で住む (使う) 予定	当面はその まま	どうしていいか わからない	自分に処分 権限がない	無回答	総計
150	148	14	85	23	16	11	447



⑩ 売却・賃貸を実現させるために必要なことは何ですか (複数回答可)

n=150

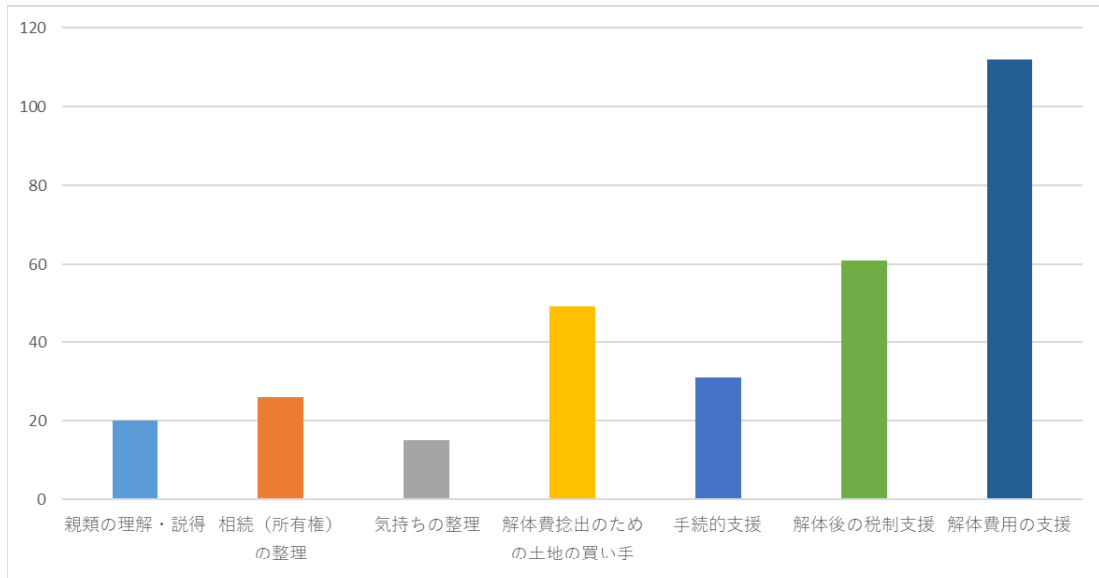
親類の 理解・説得	相続(所有権) の整理	気持ちの整理	買い手・借り手 がない	手続き支援	家財道具の 整理・片づけ	修繕・リフォ ームが必要
10	30	15	103	64	97	50



⑪ 解体を実現させるために必要なことは何ですか（複数回答可）

n=148

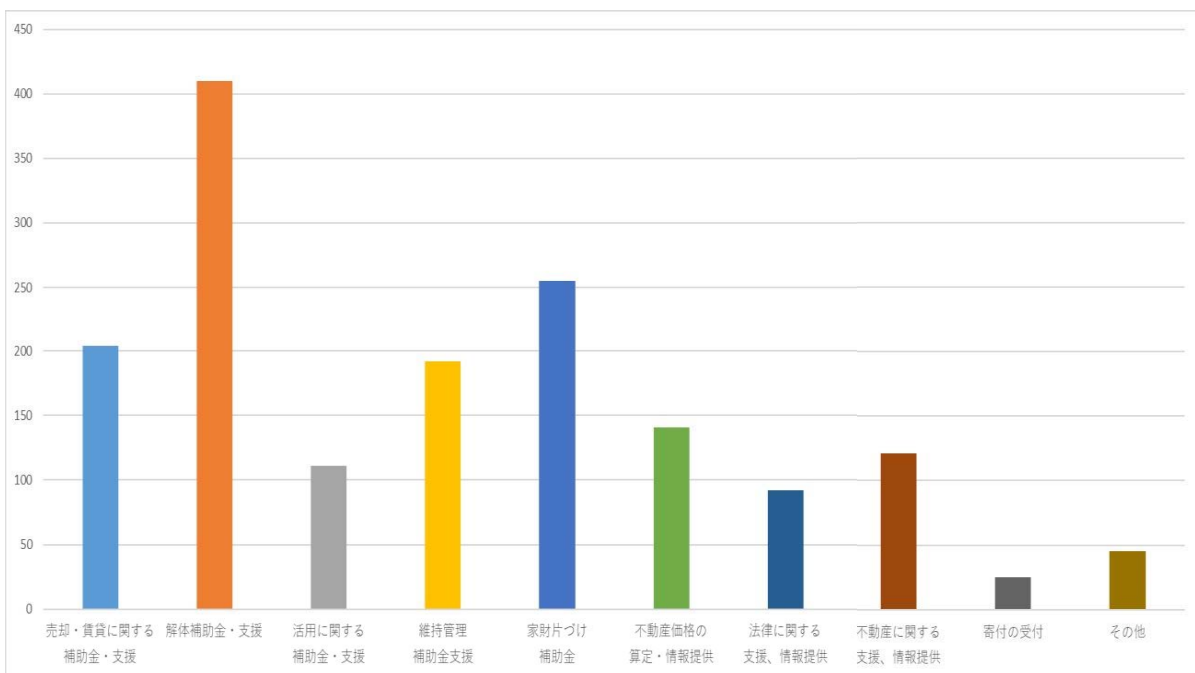
親類の理解・説得	相続（所有権）の整理	気持ちの整理	解体費捻出のための土地の買い手	手続的支援	解体後の税制支援	解体費用の支援
20	26	15	49	31	61	112



⑫ 今後、市で行ってほしい事業はありますか（複数回答可）

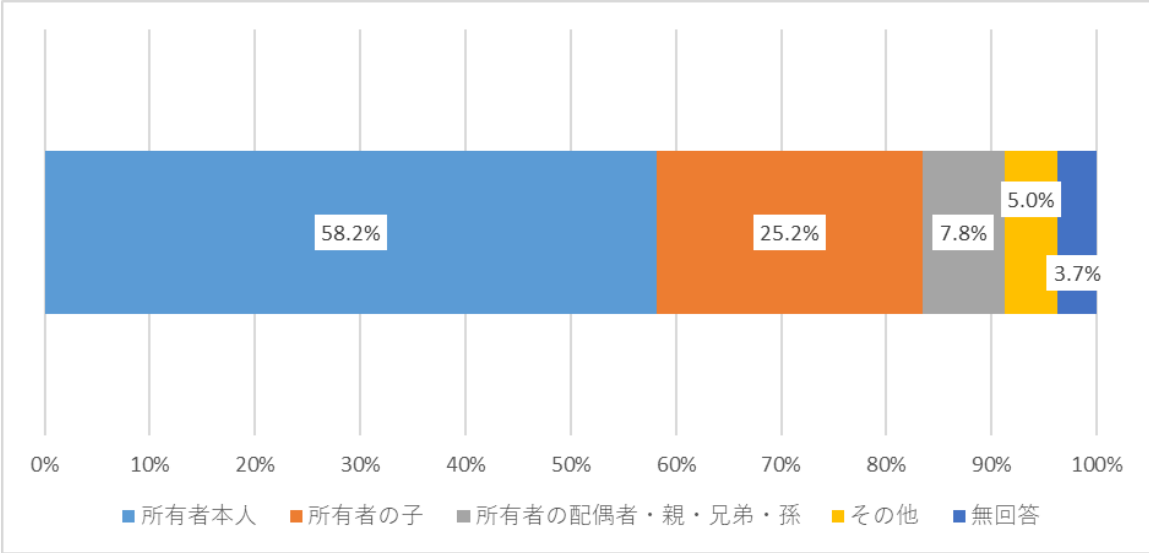
n=753

売却・賃貸に関する補助金・支援	解体補助金・支援	活用に関する補助金・支援	維持管理補助金支援	家財片づけ補助金	不動産価格の算定・情報提供	法律に関する支援、情報提供	不動産に関する支援、情報提供	寄付の受付	その他
204	410	111	192	255	141	92	121	25	45



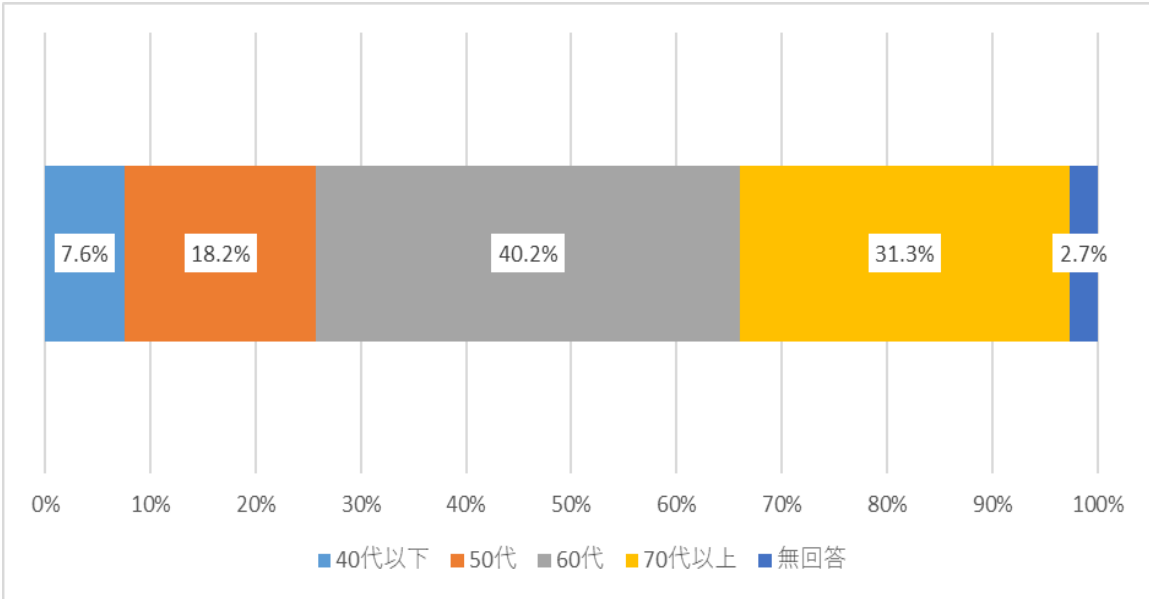
⑭ 回答者（本文書送付先の方）はどなたでしたか

所有者本人	所有者の子	所有者の配偶者・親・兄弟・孫	その他	無回答	総計
438	190	59	38	28	753



⑮ 回答者の年齢層

40代以下	50代	60代	70代以上	無回答	総計
57	137	303	236	20	753



○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つ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つ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。

○長岡市空家等の適切な管理に関する条例

平成29年12月27日

条例第34号

長岡市空き家等の適正管理に関する条例（平成24年長岡市条例第42号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に規定する対策その他本市における空家等に係る対策を実施するため、必要な事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、法における用語の意義によるものとする。

（所有者等の責務）

第3条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように自らの責任において適切な管理をしなければならない。

（市の責務）

第4条 市は、国及び県の機関、警察署その他の関係機関（以下「関係機関」という。）及び町内会等と連携し、空家等の適切な管理に関する市民の意識の啓発を行うほか、必要な施策を策定し、これを実施するものとする。

（情報提供）

第5条 適切な管理が行われていない空家等を発見した者は、市長にその情報（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。

（特定空家等に係る通知）

第6条 市長は、空家等が市長が別に定める特定空家等の基準に該当すると認めるときは、その旨を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

2 市長は、特定空家等の所有者等が必要な措置を講じ、その状態が改善され、前項の基準に該当しなくなつたと認めるときは、その旨を当該特定空家等の所有者等に通知するものとする。

（勧告前の手続）

第7条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。

（緊急安全措置）

第8条 市長は、特定空家等に関し緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、当該特定空家等について、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られる最低限度の措置を講ずることができる。この場合において、市長は、当該措置を行うために要した費用を当該所有者等から徴収するものとする。

2 市長は、前項の規定による所有者等の同意を得られなかった特定空家等について、当該特定空家等を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が急迫しており、直ちに市民等に重大な危害を及ぼすおそれがある場合で、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、最も適切な方法により当該危険を回避するための必要最低限度の措置を行うことができる。この場合において、市長は、当該措置を行うために要した費用を当該所有者等に請求するものとする。

(不在者等に対する管理人の選任の請求)

第9条 市長は、特定空家等の全部又は一部の所有者等について民法（明治29年法律第89号）第25条第1項又は第26条の規定により同項に規定する管理人を選任することができる場合は、当該管理人の選任を請求することができる。同法第25条第2項に規定する請求も、同様とする。

2 市長は、特定空家等の全部又は一部が民法第951条に規定する相続人があることが明らかでない相続財産に属する場合は、当該相続財産について、同法第952条第1項に規定する相続財産の管理人の選任を請求することができる。

(関係機関との連携)

第10条 市長は、特定空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関係機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、法及びこの条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年2月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 施行日前に改正前の長岡市空き家等の適正管理に関する条例（以下「旧条例」という。）第7条の規定により行った助言又は指導の対象である旧条例第2条第1号に規定する空き家等に係る措置については、旧条例の規定は、なおその効力を有する。

長岡市空家等対策計画

令和4年3月

編集発行

長岡市 都市整備部 都市政策課

〒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8階

電話 0258-39-2265

FAX 0258-39-2293

Email toshi sei@city.nagaoka.lg.jp