

「長岡市空き家等の適正管理 に関する条例」について

第3回 北陸における空き家対策に関する情報交換会
取組事例紹介 長岡市都市整備部住宅施設課

目次

- 1 総合的な空き家対策
- 2 空き家条例制定の背景
- 3 空き家条例の構成
- 4 川口中山地内空き家の行政代執行
- 5 今後の方針

1 総合的な空き家対策

○空き家は所有者の責任において適正に管理する

- (1)維持管理
 - ・雪下ろし、除草、樹木伐採等
 - ・希望により業者紹介
- (2)有効活用
 - ・売買、賃貸 不動産業者と相談
 - ・空き家バンクの利用促進

※空き家バンク H22.3.15開設 52件の成約

(平成26年8月6日現在)

- (3)解体・撤去 解体業組合を通じて業者紹介
- (4)相談窓口 空き家の総合相談:住宅施設課

2 空き家条例制定の背景

- ・平成23年、24年の2年続いた豪雪
空き家が積雪で倒壊の恐れ
- ・地域の切実な要望



山古志地域の空き家（積雪により損壊）



山古志地域の空き家（助言・指導後に解体）



隣家から倒壊するとの通報あり。(長岡地域)



通報があった翌朝に倒壊。すぐに撤去を業者に依頼。



撤去後、所有者に状況説明と業者への代金支払いを通知

2 空き家条例制定の背景

- 平成23年、24年の2年続いた豪雪
空き家が積雪で倒壊のおそれ
- 地域の切実な要望
- 少子高齢化で空き家が増加
- 管理不全になると倒壊、火災、犯罪のおそれ

○所有者等に適正管理を強く促す

3 空き家条例の構成

(1) 対象物件

○管理不全な空き家等（建物その他の工作物）

- ・建物とは工作物の一つで、屋根及び柱若しくは壁を有するもの
- ・工作物とは、地上または地中に設置されたもので、塀、広告塔、電柱等

3 空き家条例の構成

(2) 管理不全な状態とは

- 老朽化又は積雪等によって倒壊し、又は建築材料が飛散、若しくははく落し、他に被害を与えるおそれがある状態
- 不特定の者が侵入することにより、火災又は犯罪が生じるおそれが著しく高い状態

3 空き家条例の構成

(3) 手続きの流れ

H26.8.18 現在

① 情報提供	151	④ 助言・指導	4
② 実態調査	141	⑤ 勧告	6
☆条例対象	31	⑥ 命令	0
(対象外)	(110)	⑦ 公表	0
③ 解体等実施	6	⑧ 代執行	1

4 川口中山地内空き家の行政代執行

(1) 経過

- 東京のリゾート開発業者が土地、建物の持分分割による売買を繰り返す。
- 同社は平成14年に解散、当該空き家が管理不全な状態となる。
- 平成22年8月8日に放火による火災が発生するなど他に被害を与える状態となっていた。

4 川口中山地内空き家の行政代執行

○管理不全な状態とする理由

- ① 老朽化、積雪によって倒壊し、建材の飛散で周辺を通行等する者や車等に被害を与えるおそれ
- ② 放火による火災が発生し、現状のままでは今後も放火等の行為を防止することが困難
- ③ 所有者等の権利関係が錯綜していて改善がなされず、管理不全な状態が続く。
- ④ 応急危険度判定(総合判定「危険(赤)」)、住宅の不良度の測定(「不良住宅」)、解体及び廃材の撤去必要

4 川口中山地内空き家の行政代執行

(2) 建物の概要

- 旅館 木造・一部鉄筋コンクリート造2階建
- 延べ床面積573.89㎡
- 昭和47年新築、昭和60年増築

4 川口中山地内空き家の行政代執行

(3) 所有者等の状況

- 建物登記簿に記載の住所地をもとに、関係市区町村への所在確認、転居先、相続人等も調査

※根拠法令 豪雪地帯対策特別措置法第十三条の四

長岡市空き家等の適正管理に関する条例

- | | |
|----------------------|------|
| ・あて名を確認できたもの | 144人 |
| ・所有者が死亡しているもの(相続人判明) | 39人 |
| ・所在が確認できないもの(公示送達) | 35人 |

4 川口中山地内空き家の行政代執行

(4) スケジュール

- 助言・指導
|
代執行令
平成25年 6 月17日
平成25年11月21日
- 解体・撤去
開始
完了
平成25年12月25日
平成26年 1 月10日

5 今後の方針

(1) 啓発活動

空き家は、所有者の責任において適正に管理する。

(2) 空き家の有効活用の促進

空き家バンク、空き家再生等推進事業など

(3) 安心して暮らせる住環境づくり

住宅政策マスタープランの推進