

第1章 計画の概要

1-1. 計画の背景と目的

全国的に高齢者の増加、人口減少、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、空き家が年々増加しています。これら空き家の中には適切に維持管理されず、放置されているものもあり、防災、公衆衛生、景観等の面で住民生活に深刻な影響を及ぼしており、大きな社会問題となってきました。

また、空き家は財産権や所有権等により保護されている私有財産であることや所有者等の特定が困難である場合など、自治体独自で対策を進めるには多くの課題がありました。

そのため、国では、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ことを目的として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）を制定しました。

本市にも近年空き家に関する苦情・相談が多く寄せられており、住宅供給数の増加や人口減少を考慮すると今後、更に苦情・相談が増えることが予想されます。

本市では、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、「長岡京市空き家等対策計画」を策定し、空き家対策の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様を示すとともに、本市の将来像である「住みたい 住みつづけたい 悠久の都 長岡京」の実現を目指していきます。

1-2. 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、長岡京市空家等対策協議会条例に基づき設置された空家等対策協議会に諮りながら、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項をまとめた計画です。

(2) 上位計画等との関係

本市では、本市の最上位計画である「長岡京市第4次総合計画」並びに関連計画である「まち・ひと・しごと創生戦略」、「都市計画マスタープラン」の取り組みとして、「空き家対策」を挙げています。

本計画は、それら上位計画や関連計画等との整合を図りつつ、計画を実施していきます。

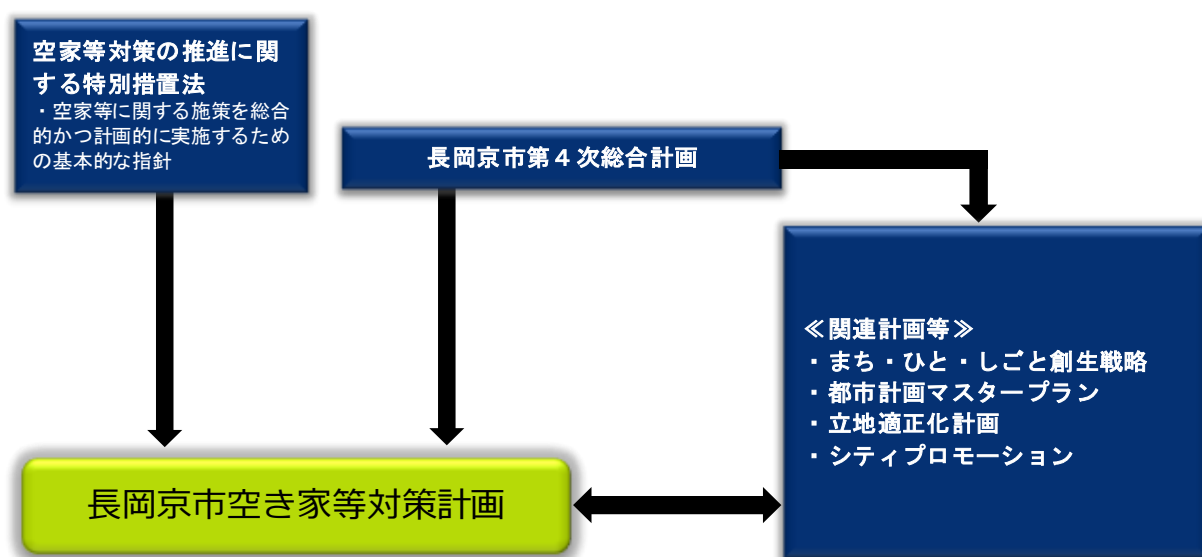


図-空き家等対策計画の位置付け

1-3. 計画の期間

本計画の期間は、平成30年度から平成32年度までの3年間とし、以後は「住宅・土地統計調査結果公表」時期と整合を図った5年間とします。なお、社会経済状況の変化や国または府の動向、本市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し検討を行います。

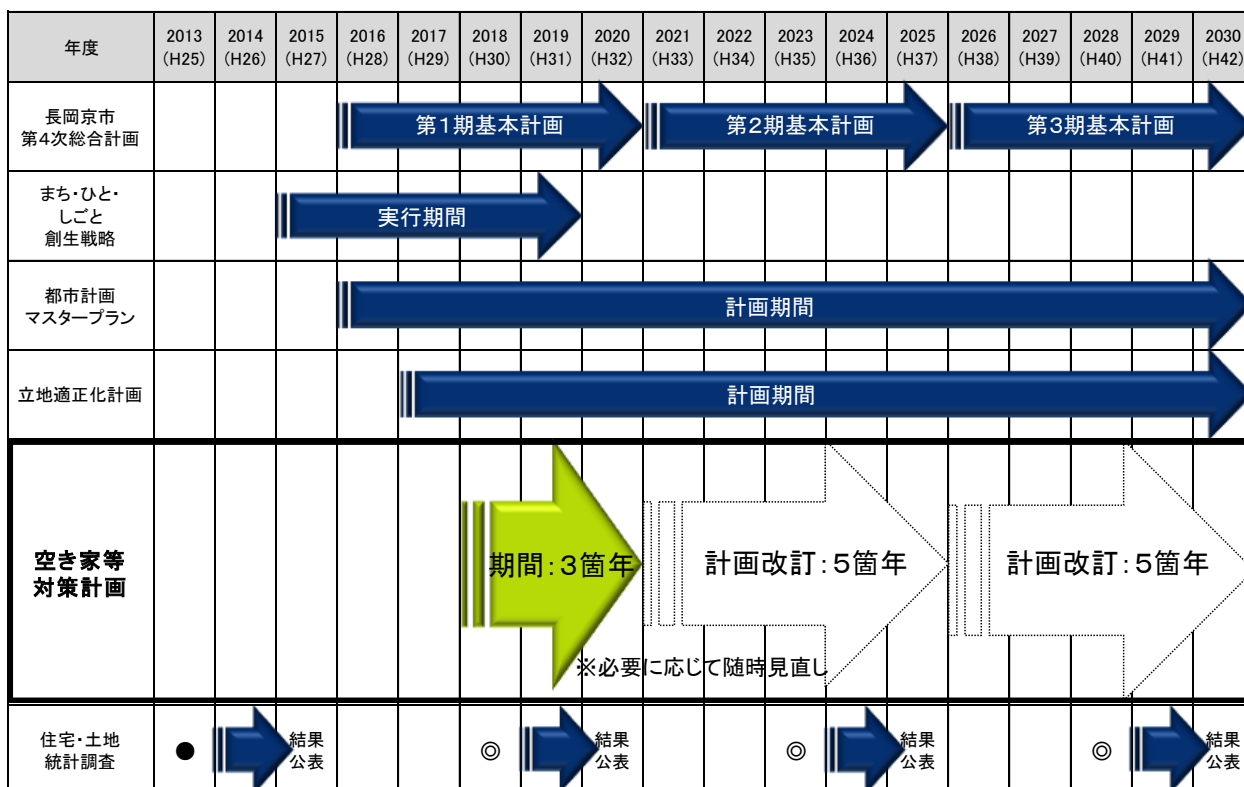


図-長岡京市空き家等対策計画

1-4. 計画の対象

(1) 対象とする空き家等の定義

本計画の全施策の対象は、特措法第2条第1項に定義された「空き家等」及び長屋建ての空き住戸とし、これらを「空き家等」と呼びます。また、空き家等に至る可能性の高い建築物も空き家化の予防や利活用に関する施策が必要であることから、本計画の対象とします。

空き家等

空き家等（特措法第2条第1項）

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。

- 概ね1年間、建築物等の使用実績がないこと
- 一戸建ての空き家、全住戸が空いている共同住宅及び長屋建て

特定空き家等（特措法第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的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き家等をいう。

長屋建ての空き住戸

居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね1年）であるもの「空き住戸」とは長屋建ての一部の空き住戸

- 「長屋建て」とは、2戸以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。
重層長屋については、長屋建ての一形態とする。

(2) 対象エリア

本計画は、長岡京市全域を対象とします。