



長岡京市空き家等対策計画

【第2版】

令和3年3月
長岡京市



はじめに

長岡京市は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行を受け、本市における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として、平成30年4月に「長岡京市空き家等対策計画」を策定しました。



その後、計画に基づき「空き家行政プラットフォーム」及び「空き家バンク」の設立、「長岡京市空き家等対策の推進に関する条例」を制定するなど、空き家対策を進めてまいりました。

空き家の課題を解決するための総合窓口である行政プラットフォームでは、公益社団法人京都府宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会 京都府本部、京都司法書士会、京都府行政書士会、長岡京市商工会、京都弁護士会に御協力いただいております。また「長岡京市空き家等対策の推進に関する条例」の制定により、特定空家等までには至らない、管理不全状態にある空き家等に対する措置や切迫した危険が迫っている場合の応急措置などに対応できるようになりました。

本市では、専門家の皆様の協力もあり、早い段階から空き家対策に取り組んできたことで、平成30年住宅・土地統計調査の結果において、全国的に空き家が増加するなか、本市の空き家数は減少しました。

このたび、これまでの取組みを引き続き推進していくとともに、空き家の発生抑制により一層重点を置いた対策を進めていくため、空き家等対策計画を改訂いたしました。

本市は、京都と大阪の中間に位置する地の利だけでなく、西山をはじめとする自然環境に加え、長岡天満宮や光明寺といった歴史的資源にも恵まれており、利便性となつかしきのバランスが心地よいまちであり、人口減少社会においても、多くの方に住まいとして選んでいただけていると感じております。

しかしながら、本市においても人口減少の傾向が見られ、高齢化や住宅の老朽化に伴い、今後空き家の増加が懸念されることから、行政プラットフォームや空き家バンクなどの制度を活用することで、空き家の適切な管理を促していきます。そして、管理不全な空き家とならないように皆様がお住まいの住宅の今後について早い段階から考えてもらうことの重要性を啓発してまいります。

本市では、空き家をまちづくりの大切な資源と捉え、流通を促進することで、今後も多くの方に「住みたい・住みつづけたい」と思われる魅力あるまちづくりを目指してまいります。

最後になりましたが、長岡京市空き家等対策計画の改訂にあたり、熱心に御審議いただきました長岡京市空き家等対策協議会の委員の皆様並びに貴重な御意見を賜りました市民の皆様に、心から厚くお礼申し上げます。

令和3年3月

長岡京市長 中 小路 健吾

目次

第1章 計画の概要.....	1
1-1. これまでの空き家対策	1
1-2. 前計画の総括	1
1-3. 計画改訂の背景・目的.....	1
1-4. 計画の位置づけ	2
1-5. 計画の期間	3
1-6. 計画の対象	4
第2章 本市の現状	5
2-1. 本市の現状	5
2-2. 空き家の状況.....	7
2-3. 前回把握した空き家のその後.....	11
2-4. 空き家所有者に対するアンケート調査結果.....	13
第3章 空き家等の課題.....	16
3-1. 前計画における課題.....	16
3-2. 本計画における課題	17
第4章 計画の基本的な考え方	19
4-1. 基本方針	19
4-2. 施策の実施時期	20
第5章 具体的な取組み.....	21
5-1. 発生抑制	21
5-2. 流通及び利活用の促進.....	22
5-3. 所有者等への支援の継続	24
5-4. 管理不全空き家等への対応	26
第6章 計画の推進等	33
6-1. 主体別の役割.....	33
6-2. 計画の見直し	34
6-3. 改訂履歴	34
参考資料.....	35
参考-1. 前計画の進捗状況	35
参考-2. 大切な「我が家」の将来について考えよう	36
参考-3. 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)	38
参考-4. 長岡京市の住宅改修に関する主な補助制度(令和 2 年度現在)	39
参考-5. 長岡京市プレミアム付リフォーム工事券	39
参考-6. 空家等対策の推進に関する特別措置法	40
参考-7. 長岡京市空き家等対策の推進に関する条例	42

第1章 計画の概要

1-1. これまでの空き家対策

全国的な高齢者の増加、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、空き家は年々増加しています。そのなかには適切に維持管理されず、放置されているものもあり、社会問題となってきました。そこで、国は平成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、所有者等が「空家等」を適切に管理する第一義的な義務を負うという前提のもと、地域住民の生命、身体、財産を守り、生活環境を保全すること、空き家を積極的に活用していくことを目的に、空き家に関する施策を推進していくことになりました。

本市では、市町村としての責務を果たすため、平成30年4月に「長岡京市空き家等対策計画」を策定し、4つの基本方針(①発生抑制、②流通及び利活用の促進、③管理不全空き家等への対応、④実施体制の構築)を定め、空き家対策を推進してきました。

1-2. 前計画の総括

計画策定後、同年10月に空き家行政プラットフォーム(以下「行政プラットフォーム」という。)及び空き家バンクを設置、運用を開始し、12月には「長岡京市空き家等対策の推進に関する条例」(以下「条例」という。)を制定しました。

行政プラットフォームでは、(公社)京都府宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会 京都府本部、京都司法書士会、京都府行政書士会、長岡京市商工会と協定を締結し、空き家対策に係る協力体制を構築し、令和3年2月には、京都弁護士会とも協定を締結し、体制を強化しました。

条例では、特定空家等(特措法第2条第2項)に至るまでの管理不全空き家等への対応や緊急安全措置について規定しました。

そのほか前計画の進捗状況は、参考-1(P.35)のとおりとなっています。

1-3. 計画改訂の背景・目的

計画策定から3年が経過したこと、また平成30年住宅・土地統計調査の結果が公表されたことから、現行の空き家等対策計画を見直すことになりました。本市の空き家数及び空き家率は、特措法や条例の施行、継続した啓発の成果もあり、平成25年と比較して、わずかではありますが下がりました。

しかし、近年、地震や台風などの自然災害により、空き家を含めた家屋が被害を受けており、またこれまでも多く寄せられていた樹木の越境など、空き家に関する苦情や相談は増加しています。そのため、今後も空き家の発生を抑制するとともに、所有者等へ適切な管理や活用を促していく必要があります。

本市では、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、平成30年に策定した「長岡京市空き家等対策計画」を見直し、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 住みつけたい 悠久の都 長岡京」の実現を目指していきます。

1-4. 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

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、条例第14条に基づき設置された「長岡京市空き家等対策協議会」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、市の最上位計画である「長岡京市第4次総合計画」及び関連計画の「まち・ひと・しごと創生戦略」や「都市計画マスタープラン」の取組みとして、「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。

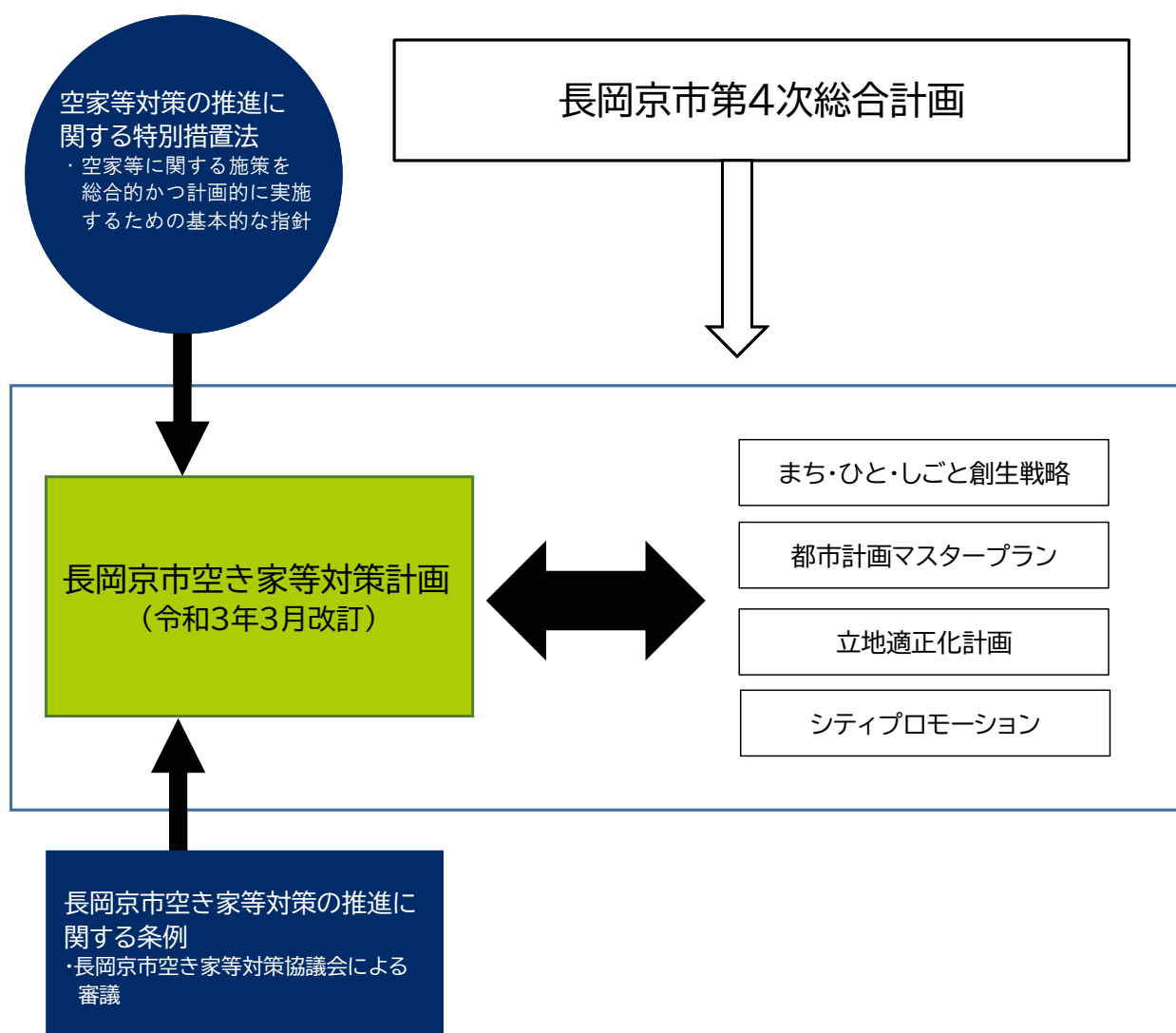
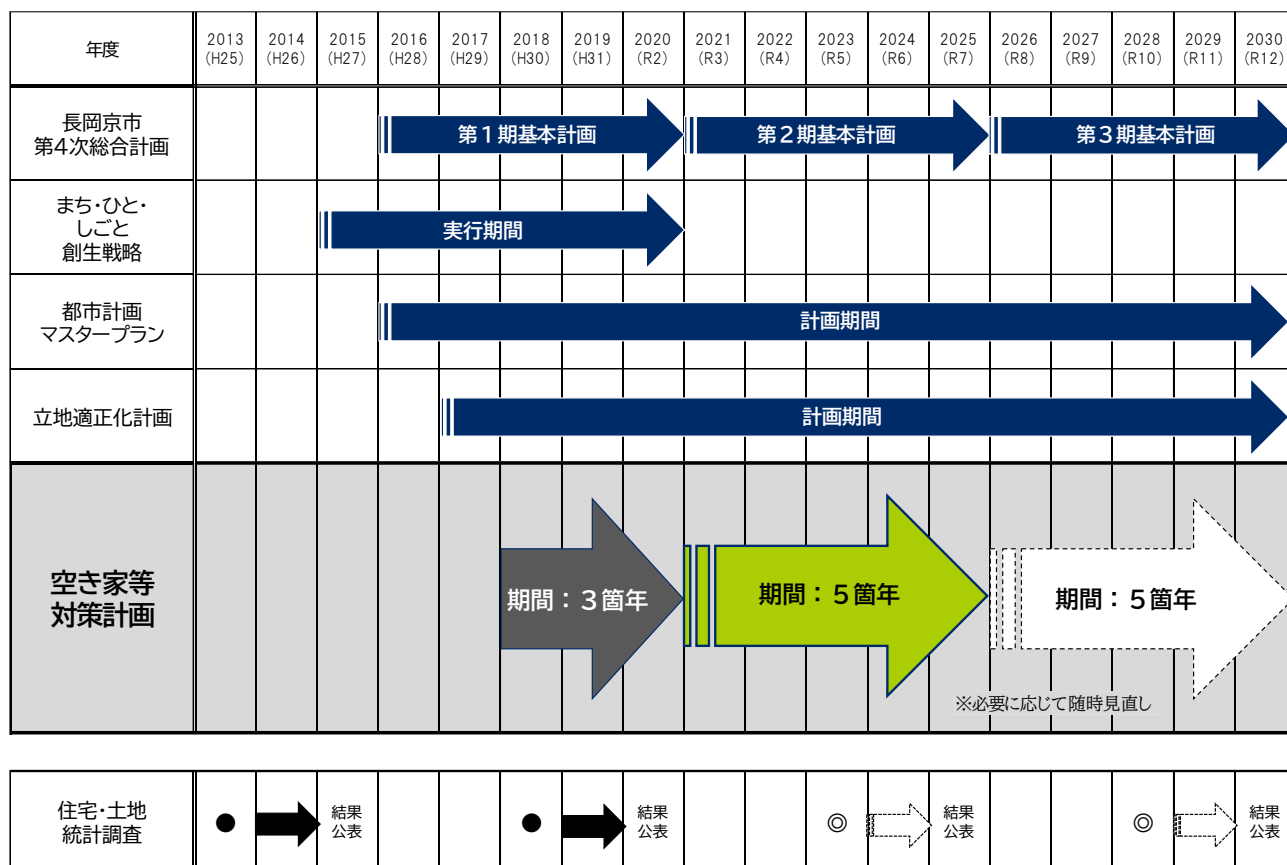


図 1_空き家等対策計画の位置づけ

1-5. 計画の期間

本計画の期間は、「長岡京市第4次総合計画」及び「住宅・土地統計調査」の結果公表時期と整合を図り、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。なお、社会経済状況の変化や国又は府の動向、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。



(●調査実施済み、◎調査未実施)

図 2 長岡京市空き家等対策計画

1-6. 計画の対象

(1)対象とする建物

本計画では、空き家はもちろんのこと、空き家の発生を抑制する観点から、建築物全てを対象とします。なお、特措法では「空家等」という用語が定義されていますが、本市では条例において「空き家等」という用語を定義しており、空家等と長屋建ての空き住戸を併せて、「空き家等」と呼びます。

空家等

特措法第2条第1項に規定されている空家等のことです(P.40)。国土交通省によると、概ね1年間使用実態のない建築物です。ただし、共同住宅や長屋建ての場合、全てが空き住戸であるものに限ります。敷地や工作物等も含まれます。

長屋建ての空き住戸

(概ね1年間使用実態のないもの)

「長屋建て」とは、2戸以上の住戸を有する1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もののうち、廊下、階段等を各住戸で共有しない形式のものをいいます。

これらを併せて 空き家等と呼びます。

なお、本計画書では特に断りのない限り「空き家」と表記し、特措法の用語を引用するときは「空家等」、条例の用語を引用するときは「空き家等」と表記します。

また、所有者と管理者を併せて、「所有者等」と表記します。



長屋建ての例

(2)対象エリア

本計画は、長岡京市全域を対象とします。

第2章 本市の現状

2-1. 本市の現状

(1) 人口推移

本市の人口は昭和55年まで飛躍的に増加し、それ以降も緩やかに増加しつづけ、平成27年には8万人を突破しました。

将来人口については、「長岡京市人口ビジョン」において、平成42年(令和12年)に8万人を目標とし、その後平成72年(令和42年)に7.3万人と予測しています。

また、65歳以上の高齢者の人口割合は平成32年(令和2年)で27.5%、40年後の平成72年(令和42年)には30.2%に達すると予測されています。

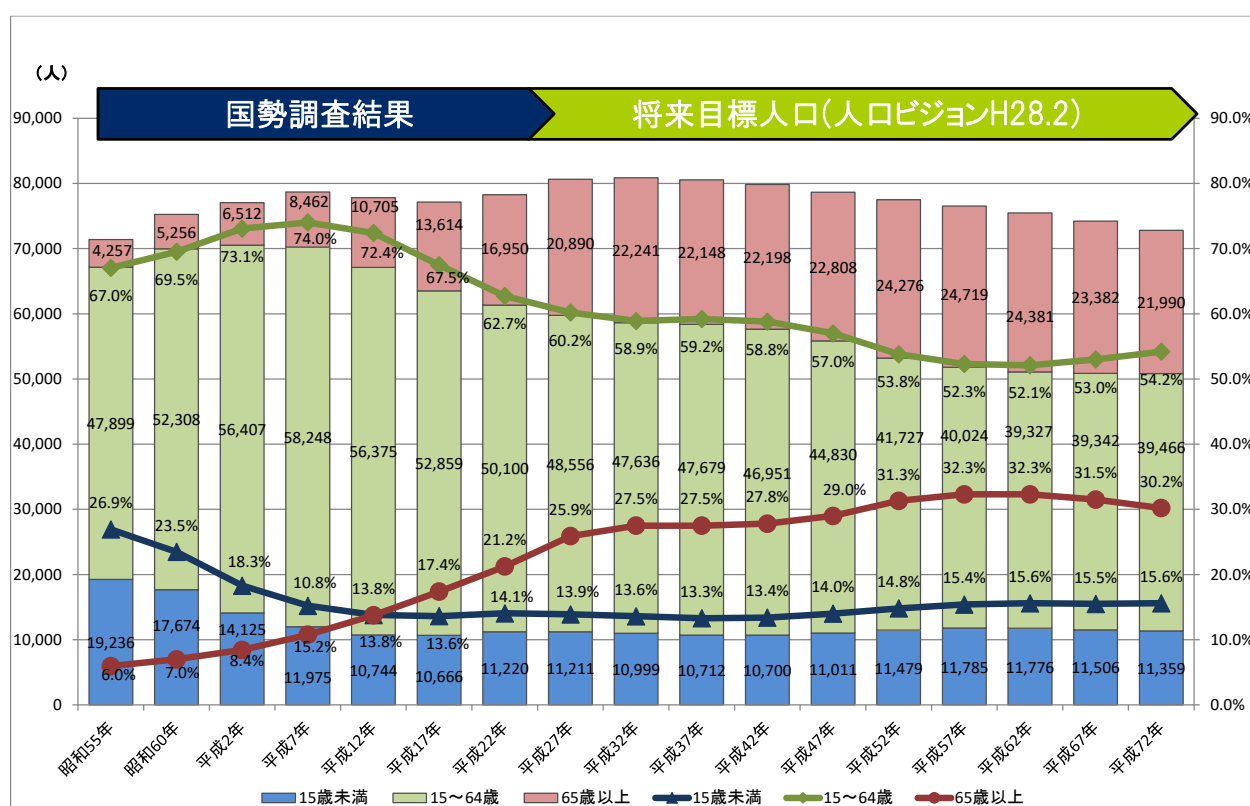


図 3-1 人口推移

出典:「国勢調査」(総務省統計局)、長岡京市人口ビジョン

(2) 高齢者単身・夫婦世帯の推移

本市における高齢単身世帯数は、年々増加しており、一般世帯総数に対する高齢単身世帯の割合は平成27年では10.4%となっています。

同様に、高齢夫婦のみの世帯も増加しており、平成27年には13.9%となっています。

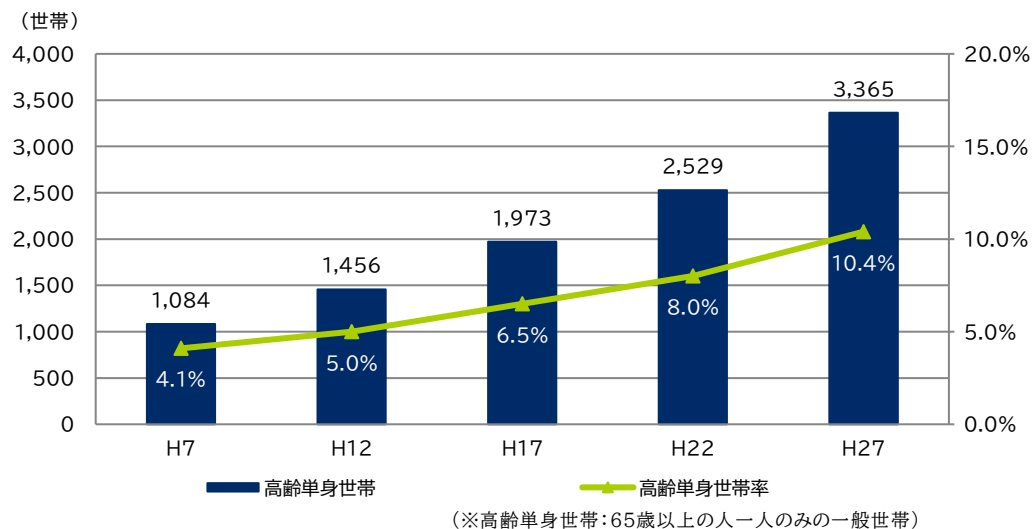


図 3-2 長岡京市の高齢単身世帯及び高齢単身世帯率の推移

出典:「国勢調査」(総務省統計局)

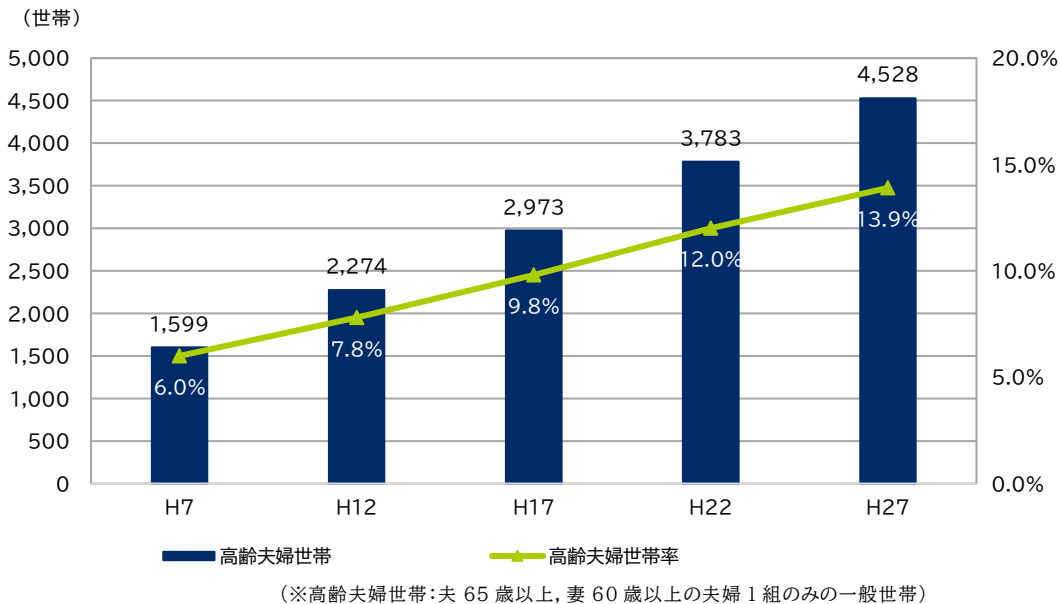


図 3-3 長岡京市の高齢夫婦世帯及び高齢夫婦世帯率の推移

出典:「国勢調査」(総務省統計局)

2-2. 空き家の状況

(1) 住宅利用状況

本市の住宅利用状況を「平成30年住宅・土地統計調査」の結果で見ると、住宅総数35,640戸のうち、空き家が3,380戸(9.5%)あり、そのうち、利用・流通されていない、居住者が長期にわたって不在などの「その他の住宅」が1,510戸(4.2%)、うち戸建て住宅1,070戸(3.0%)となっています。

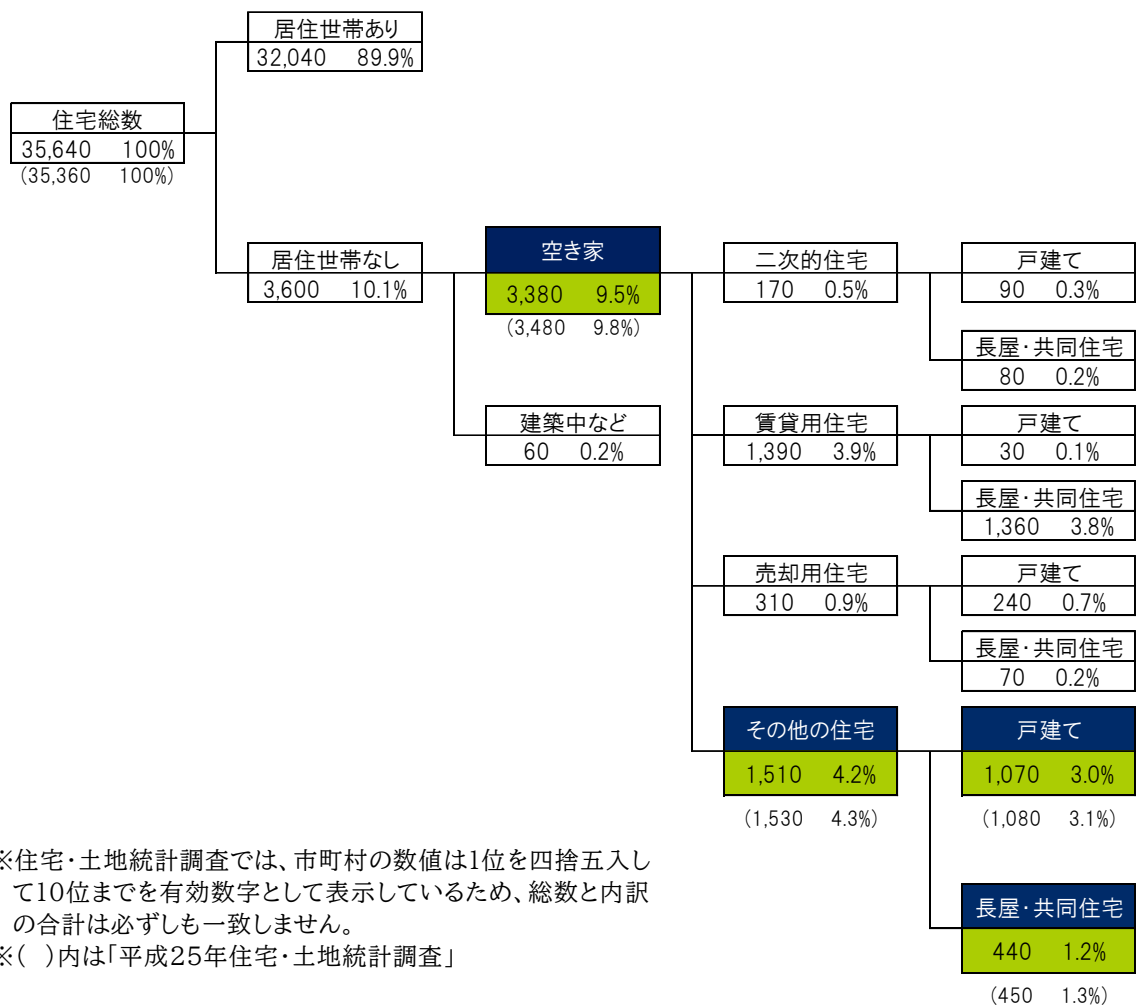


図 4 長岡京市の住宅利用状況

出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

「住宅・土地統計調査」における空き家の種類と定義

住宅・土地統計調査において調査の対象となる住宅とは、一戸建ての住宅、共同住宅(マンション・長屋等)の住戸を調査対象としています。「空き家」は調査時点で人が住んでいない、3か月にわたって住む予定の人のいない住宅であり、二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅、その他の住宅で分けています。

種 類	内 容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。
賃貸用住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。
売却用住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。(注:空き家の区別の判断が困難な住宅を含む。)

(2) 空き家の現状

本市の空き家率(住宅総数に占める空き家の割合)は、9.5%で、全国及び京都府の平均と比べて低い状況にあり、平成25年調査から0.3%減少しています。

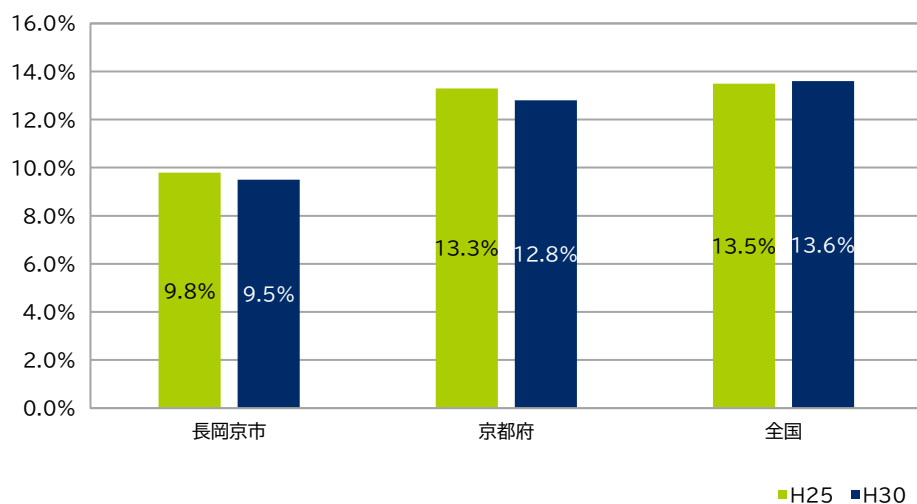


図 5-1 長岡京市、京都府、全国の空き家率

出典:「平成 30 年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

(3) 空き家の推移

本市の空き家数は、平成5年に1,720戸と減少し、平成10年以降は緩やかな増加傾向にありましたが、平成30年では3,380戸と平成25年から100戸(2.9%)減少しています。

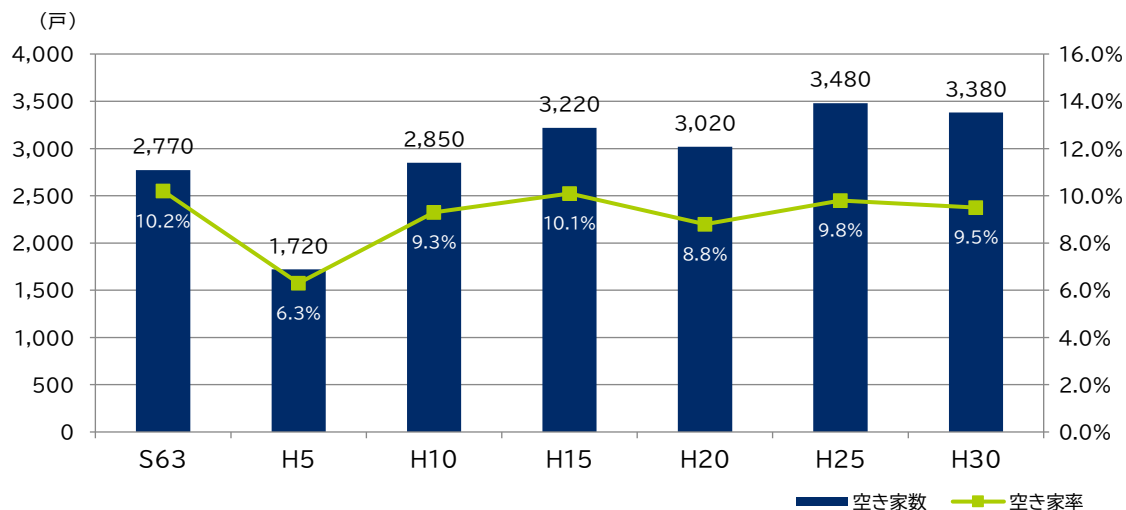


図 5-2 長岡京市の空き家数及び空き家率の推移

出典:「平成 30 年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

また、空き家のうち、賃貸や売却などの用途になされていない「その他の住宅」数も増加傾向にありましたが、平成30年では1,510戸と平成25年から20戸(1.3%)減少しています。

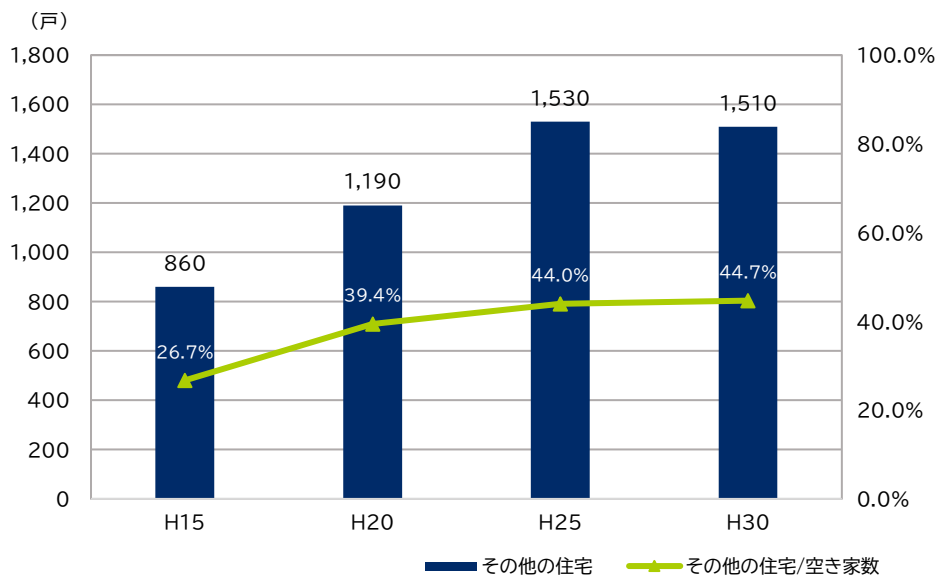


図 5-3_長岡京市のその他の住宅数の推移

出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

(4)建て方

空き家の種類別に建て方を見ると、「その他の住宅」では、戸建住宅は70.9%、長屋・共同住宅が29.1%となっています。

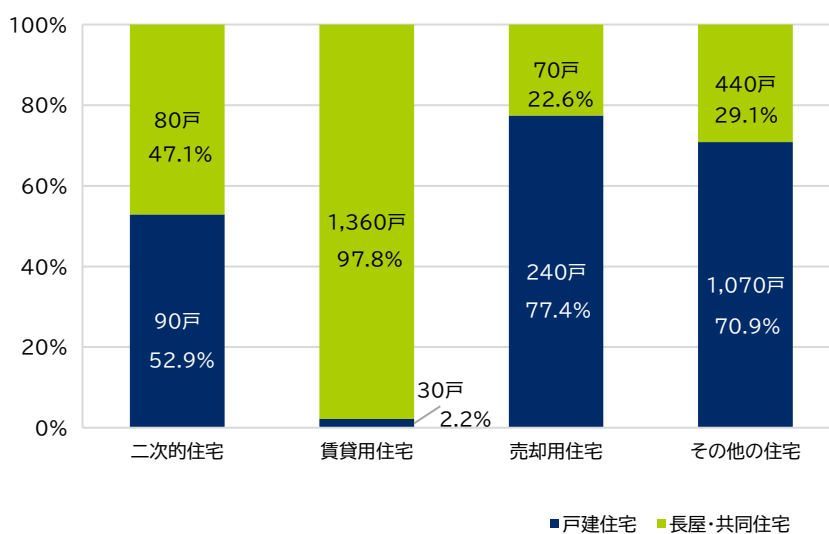


図 5-4_長岡京市の空き家種類別の建て方

出典:「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

(5)建築時期

本市は、京都・大阪の衛星都市という立地条件の良さから、昭和30年代後半から急速に都市化が進み、それに伴い住宅の建築が大幅に増えてきました。

本市の建築時期別住宅数は、旧耐震基準（昭和55年以前）で建てられた住宅が26%（7,900戸）、新耐震基準（昭和56年以降）で建てられた住宅が74%（23,000戸）となっています。

平成25年調査で10,060戸あった旧耐震基準の住宅のうち、約2,000戸が取壊し又は建替えられたことがわかります。

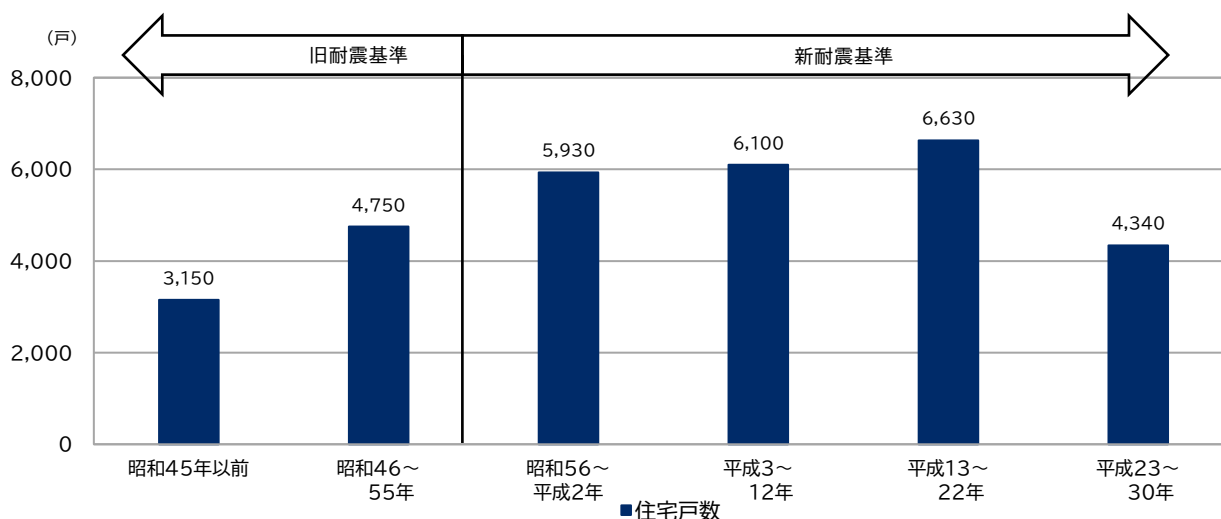


図 5-5 長岡京市の建築時期別住宅数

※築年次不詳分を含まない

出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(6)市に寄せられた苦情

本市に寄せられる空き家に関する苦情件数は増加しています。

特に平成30年度は大阪北部地震や台風21号など自然災害により、家屋の損傷などの被害が多くありました。平成28年度から令和元年度までの近隣に影響のある苦情内容は以下のとおりです。

また、本市では平成30年10月に行政プラットフォームを設置し、所有者等からの相談窓口として、相談内容に応じた協力事業者の紹介や制度の案内をしています。

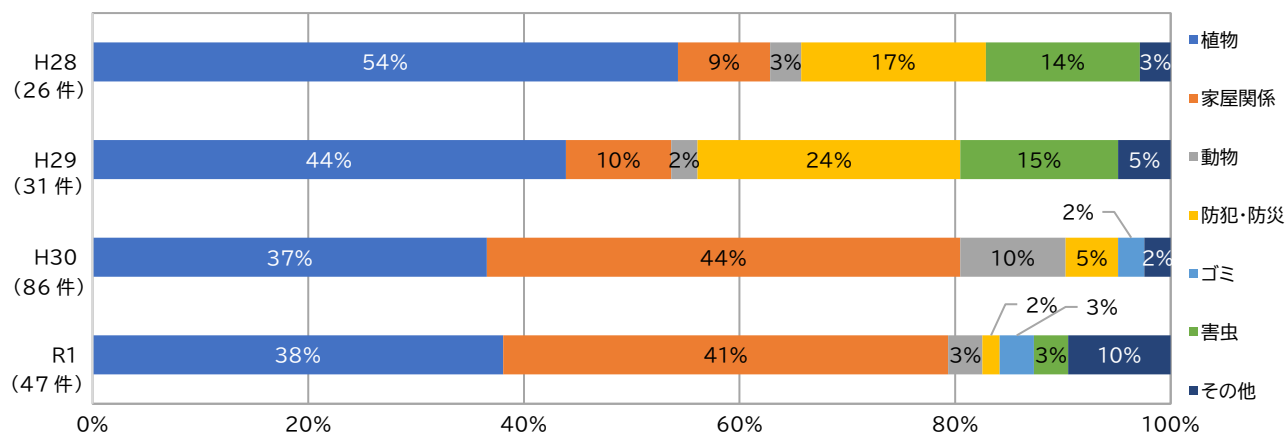


図6 市に寄せられた苦情内容

※近隣に影響のある相談内容のみ

※一つの家屋に対して、複数の相談が寄せられる場合があります。

2-3. 前回把握した空き家のその後

(1)平成28年調査で把握した空き家

水道使用量や自治会情報から、空き家と思われる建物を現地で確認した結果、801 戸の建物を空き家と判断しました。

(2)令和2年調査で把握した空き家

令和2年2月に水道使用量調査を行い、1年以上前に休止又は廃止されている、又は1年間の使用量が0㎡である585戸の建物を空き家と判断しました。(P.12 図8参照)

この調査により、平成28年調査で空き家と判断した801戸のうち、504戸は建て替わったり、利活用されたり、管理されていることがわかりました。(P.12 図7参照)

令和2年調査の詳細については、P.13 以降をご覧ください。

(3)801戸のその後

801戸のうち、空き家でなくなった504戸の状況は以下のとおりです。

その後の状況	戸 数
新たに建替えられた	123
更地になっている	23
居住されている	176
管理がなされている	182
合 計	504

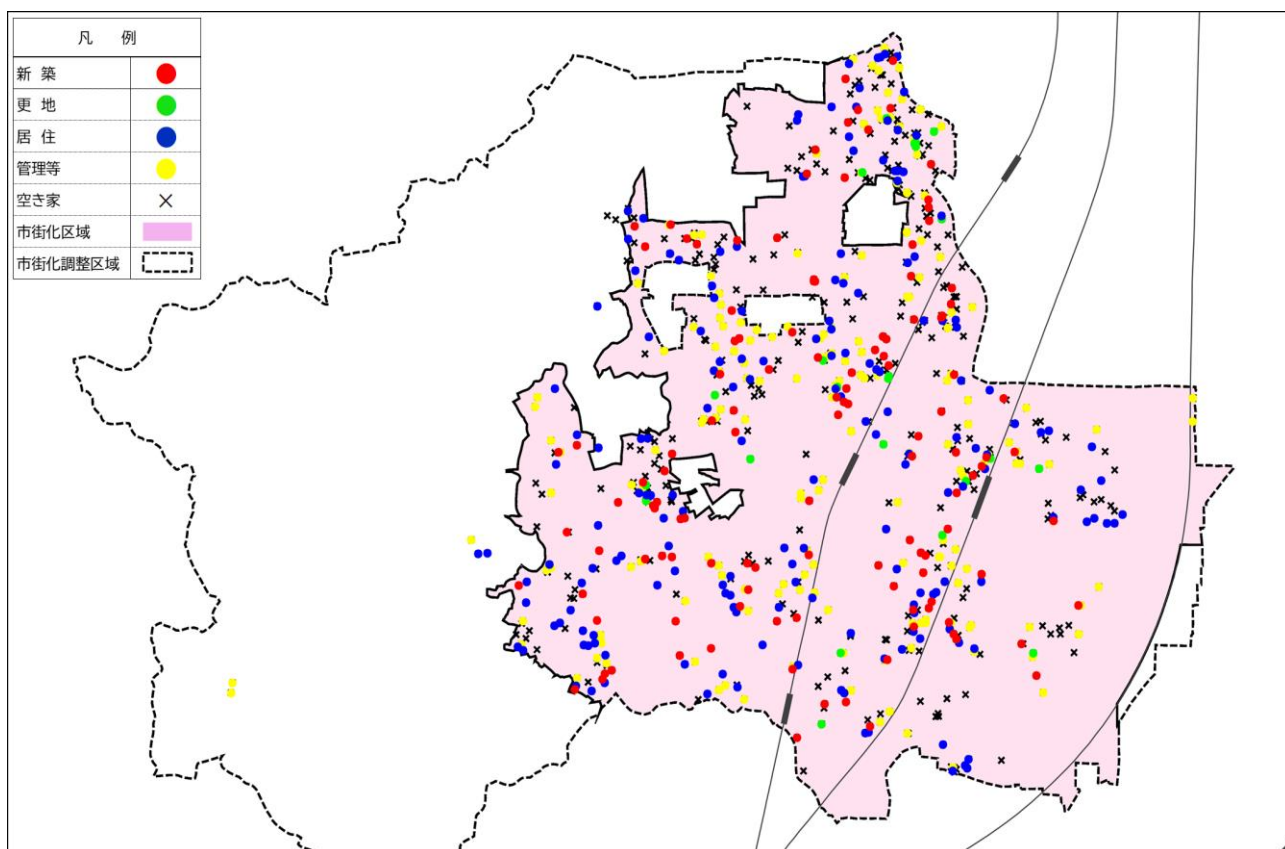


図 7 平成 28 年調査で把握した空き家(801 戸)の変化

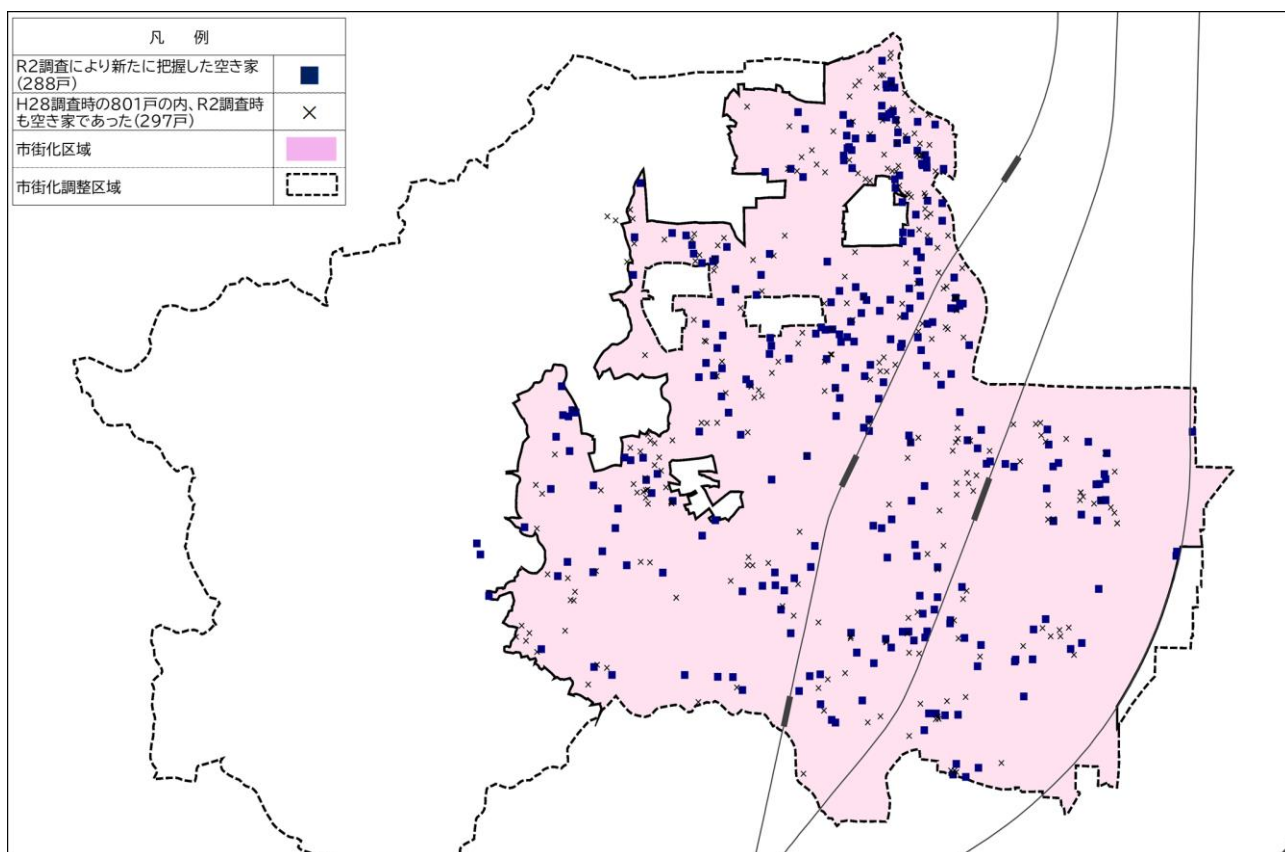


図 8 令和 2 年調査で把握した(585 戸)の分布状況

2-4. 空き家所有者に対するアンケート調査結果

(1)調査目的

管理状況や利活用の意向を把握し、空き家等対策計画の改訂及び空き家等の対策を総合的に推進するための基礎資料とすることを目的として、アンケート調査を実施しました。

(2)調査対象

机上調査により、水道使用状況を確認し、平成31年1月31日以前に休止又は廃止されている、又は令和2年1月31日までの1年間の使用量が0㎡の水道を抽出し、その水道が設置されている土地上の建物が空き家であると思われる物件582戸を対象としました。

※令和2年に把握した空き家(585戸)のうち、相続人調査中など、所有者が明確でない建物は除きます。

(3)配布・回答状況

(2)で対象とした582戸の空き家所有者に対し、アンケート調査票を送付し、258通の回答が得られました。(令和2年10月1日現在)

送付数	582
回答数	258
回答率	44.3%

(4)調査結果・考察

アンケートによると、建物に誰も住まなくなった理由として、「ほかの家に引っ越したため」「居住者が入院又は介護施設に入所したため」が合わせて約6割となっているため、そのような状態になる前に空き家について考えてもらえるような情報発信の方法を検討していきます。

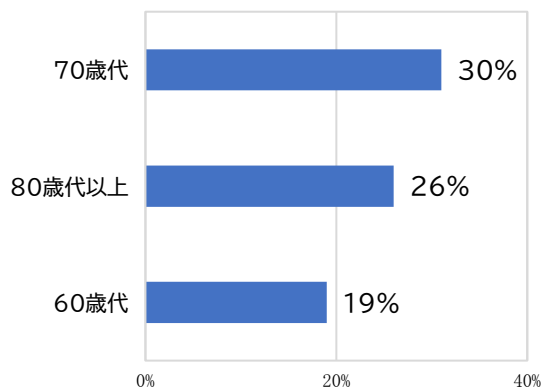
また、所有者等により約9割は管理されていることもあり、「手を入れなくても住める状態」の建物が多いことがわかりました。引き続き、適切な管理を呼びかけていきます。

次に所有者等の困りごととして、「家財が置いたままになっている」や「建て替えができない」などが多くなっています。「行政プラットフォーム」により解決できることもありますが、「行政プラットフォーム」や「空き家バンク」について約6割が「知らない」状況であるため、制度について啓発していく必要があります。また、「建て替えができない物件」は長屋建ての物件や建築基準法の接道条件を満たしていないなどが考えられます。所有者の思いだけでは、解決できないものであるため、このような物件への対応を検討していく必要があります。

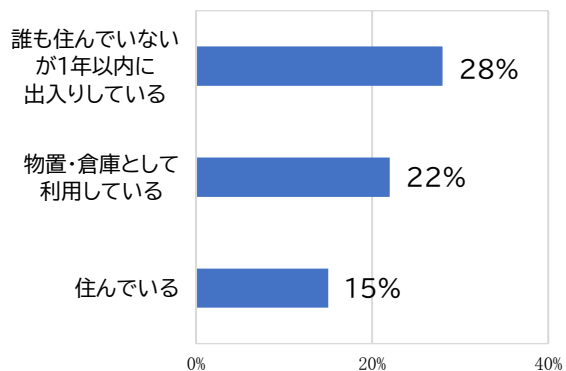
(5)回答結果

アンケート結果からわかる、空き家の状態、利活用等に関する所有者の意識及び課題等は以下のとおりです。(主に各回答の上位3項目の内容を記載しています。)

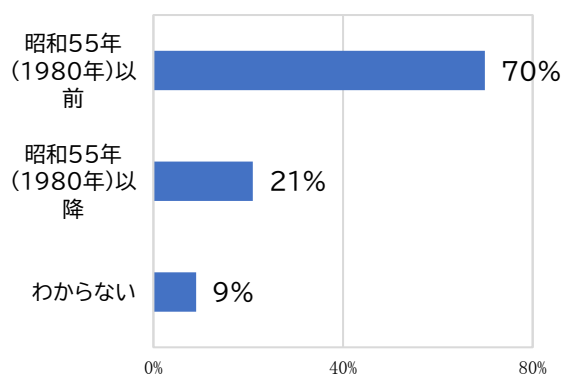
【所有者の年齢】(n=253)



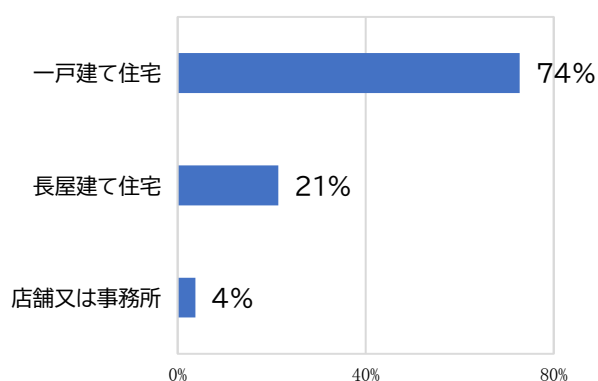
【建物の利用状況】(n=253)



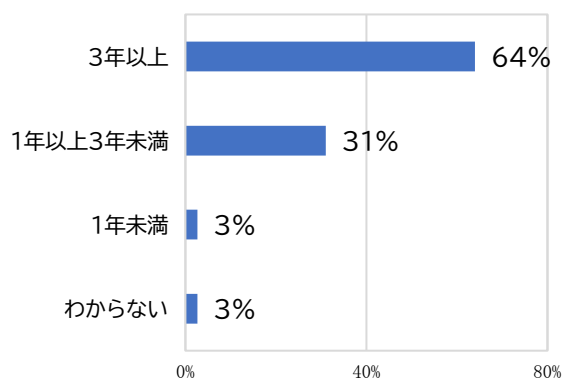
【建物の建築時期】(n=192)



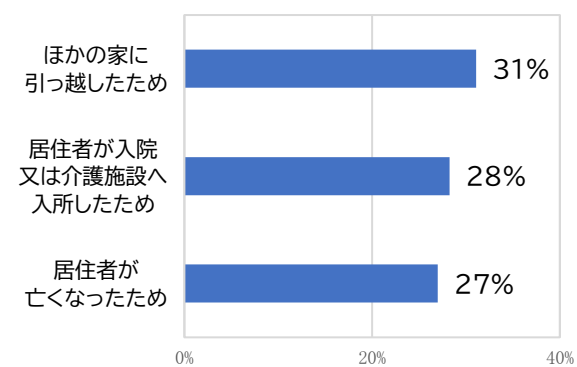
【建物の建て方】(n=193)



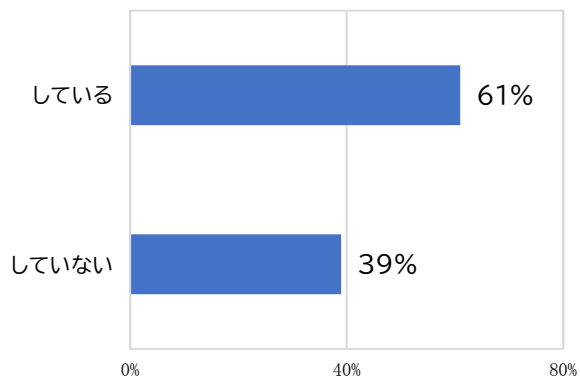
【誰も住んでいない期間】(n=183)



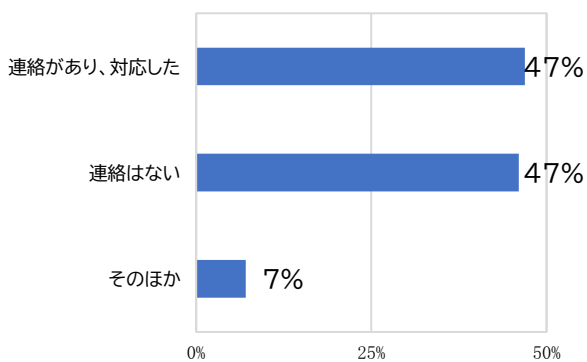
【誰も住まなくなった理由】(n=183)



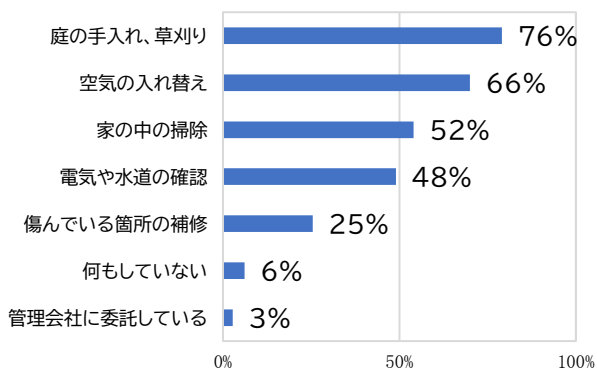
【近所との連絡先交換】(n=186)



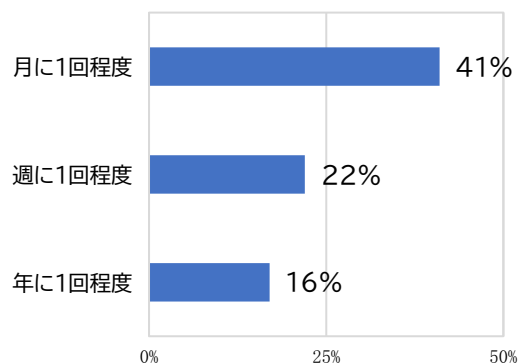
【近所からの連絡】(n=116)



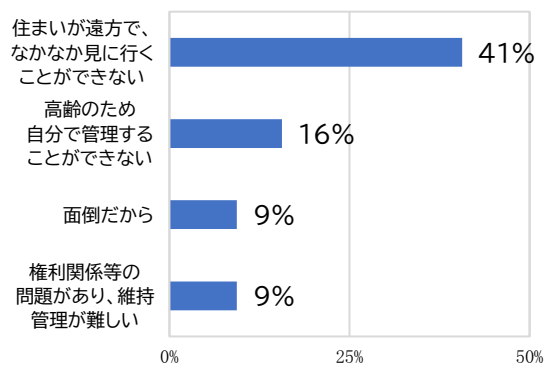
【建物の管理状況】(n=187)



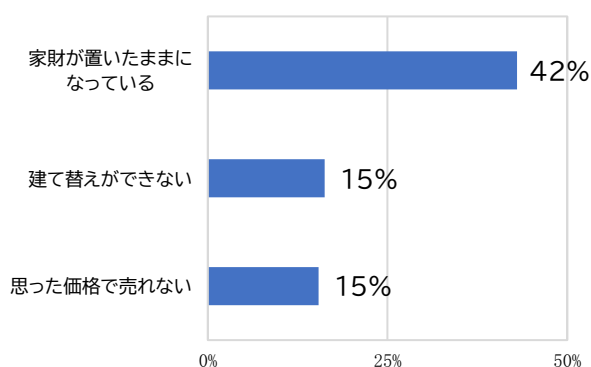
【建物の管理頻度】(n=178)



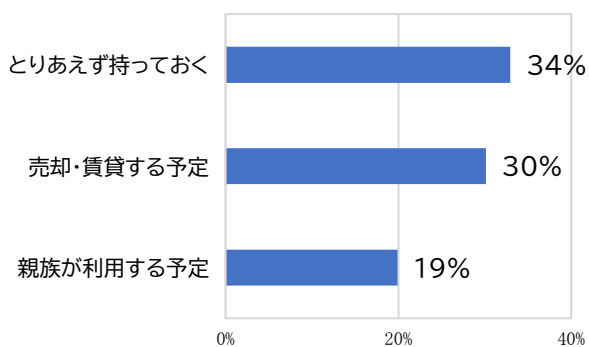
【管理していない・できない理由】(n=32)



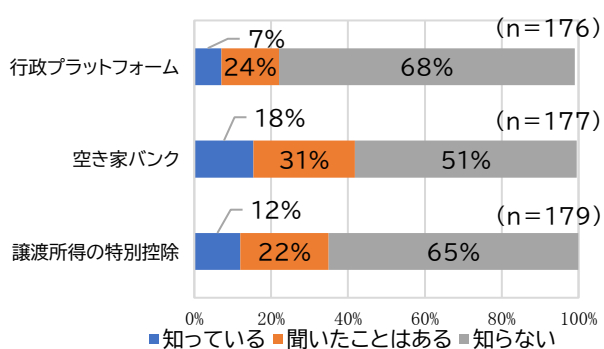
【建物の管理・処分で困っていること】(n=123)



【今後の活用予定】(n=182)



【空き家等に関する制度の認知度】



第3章 空き家等の課題

3-1. 前計画における課題

(1) 空き家等に関する意識啓発

アンケート調査によると、約9割の空き家は維持管理が行われていることから、啓発活動や空き家施策が浸透し、周辺に悪影響を及ぼす空き家の発生を抑制する意識が醸成されていると思われます。

また、行政プラットフォームの利用者の8割が市外に在住する所有者であるため、遠方に住む所有者への支援を行うことにより、空き家の適正管理が進んだと思われます。

その一方で、それぞれのニーズに合わせた効果的な啓発活動をいかにして進めるかが課題です。

(2) 空き家等の流通及び利活用

不動産業者へのヒアリングでは、新築、中古共に本市での流通状況は良好とのことでした。また、市民が個人的な活動として、空き家を活用する事例も見られました。

その一方で、多くの不動産業者から、長屋建て住宅が流通しづらいという意見がありました。

(3) 管理不全空き家等への対応

日常的に市に寄せられる苦情については、所有者等に適切な管理を依頼し、対応していただいています。しかし、さまざまな理由により、適切な管理がされない空き家もあります。今後は管理する人がいない、又はわからない空き家に対応するかが課題です。

(4) 連携・支援等の体制を構築

(公社)京都府宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会 京都府本部、京都司法書士会、京都府行政書士会、長岡京市商工会と協定を結ぶことで、行政プラットフォームを構築し、所有者等の相談に対応していただける専門家の紹介をしています。また、当初協定を締結した5者に加えて、京都弁護士会とも協定を結ぶことで体制を強化しています。

なお、地域の課題はさまざまであるため、まずは地域住民にヒアリングし、自治会、自主防災会や民生児童委員などと連携しながら、地域の課題について調査研究しています。

3-2. 本計画における課題

本計画では、「意識啓発に効果的な情報発信」、「流通及び利活用の促進」、「管理不全空き家等への対応」が課題であると考え、その課題解決のために取り組んでいきます。

1. 意識啓発に効果的な情報発信

2. 流通及び利活用の促進

3. 管理不全空き家等への対応

(1)意識啓発に効果的な情報発信

本市において、空き家に関する苦情・相談は年々増加しており、人口減少等を考慮すると、この傾向は続くと予想されます。一方、他課経由での苦情は減っていることから、空き家の担当の存在が、市民に広く知られてきていることがわかります。

また、所有者の約6割が市内在住者であることから、主に広報紙や自治会回覧などを通じて、啓発をしていく必要があります。

さらに、アンケート結果から、居住者が亡くなるよりも、引っ越しや施設入所などが原因で空き家になることが多いとわかりました。空き家になる前から家族で話し合い、引っ越しや施設入所のタイミングで空き家について考えられるような情報発信をさらに進めていく必要があります。

一方で、相続登記がされておらず、管理する人が決まっていない場合には、適切な管理がされていないことが多くあります。

そのため、判断能力のあるうちから我が家の今後について家族で話し合っておくことの大切さや、居住者が亡くなったときには相続人による空き家の適正管理や相続登記を促進するなど、管理不全空き家等とならないように、引き続き適切な管理を続けてもらえるように啓発していく必要があります。

(2)流通及び利活用の促進

アンケートによると、約6割の人が空き家バンクや行政プラットフォームを「知らない」という状況です。一方で、直接不動産業者に相談されている場合もあり、不動産業者へのヒアリングによると、市内の不動産流通状況は良好であると回答がありました。

また、行政プラットフォームで専門家を紹介したことで、課題が解決されている事例もあるため、管理等で困っている人など、手助けが必要な人への制度の周知が必要であると考えます。

そして、そのまま売却できる建物については、行政プラットフォームの協力業者を紹介したり、空き家バンクを案内することで、流通及び利活用を促進する必要があります。

しかし、空き家の中には、所有者が処分したくてもできない物件もあります。例えば、長屋建ての一部空き住戸や接道条件を満たさない物件等、建築基準法等の規制にかかる物件などがあるため、そのような物件への対応を検討していく必要があります。

(3)管理不全空き家等への対応

草木が繁茂したり、屋根瓦が落下して通行人に被害を与えるなど、近隣住民や通行人等に迷惑をかけるおそれのある空き家等の所有者等に対しては、これまでどおり適切な管理をお願いしていきます。

何度管理のお願いをしても対応していただけない所有者等に対しては、条例に基づき、管理不全空き家等の所有者等として、指導や勧告、氏名公表等の措置を検討します。

そして、特定空き家等となり得る空き家等については、特措法に基づき、本市で作成した「特定空き家等の判断表」に基づき、判断し、特定空き家等と認定した場合は、どのような措置を講じるかについて検討していきます。

また、緊急時に安全を確保するために、条例で定めた緊急安全措置についても、空き家等の状態、周辺への影響度及び緊急度を勘案し、措置を講じるかについて検討する必要があります。

第4章 計画の基本的な考え方

4-1. 基本方針

基本方針として、「発生抑制」、「流通及び利活用の促進」、「所有者等への支援の継続」、「管理不全空き家等への対応」の4つを掲げます。

まず、空き家の発生抑制のために空き家所有者や高齢者等に対して啓発していきます。

また行政プラットフォームや空き家バンクの運用により、空き家に関する課題の解決、流通や利活用を促進することで、空き家をまちづくりの資源と捉え、住宅の循環を促し、魅力あるまちづくりを進めていきます。

なお、所有者等はそれぞれ課題を抱えており、その課題を解決するため、行政プラットフォームなどによる支援を継続するとともに、その他の支援制度を検討していきます。

そして条例に基づき、空き家所有者へ適切な管理を促すことで生活環境の保全を図り、市民の安全・安心を確保し、多くの人に住みたい・住みつづけたいと思われるまちを目指していきます。



図9 基本方針のイメージ

4-2. 施策の実施時期

住宅の状態は、建築からの時間の経過に加え、所有者の暮らしの変化に応じて変わっていきます。

新築から空き家になるまでの流れに合わせた施策及び空き家になってからの施策を推進していきます。

住宅の状態や所有者の暮らしの変化の一例を以下のとおり示します。

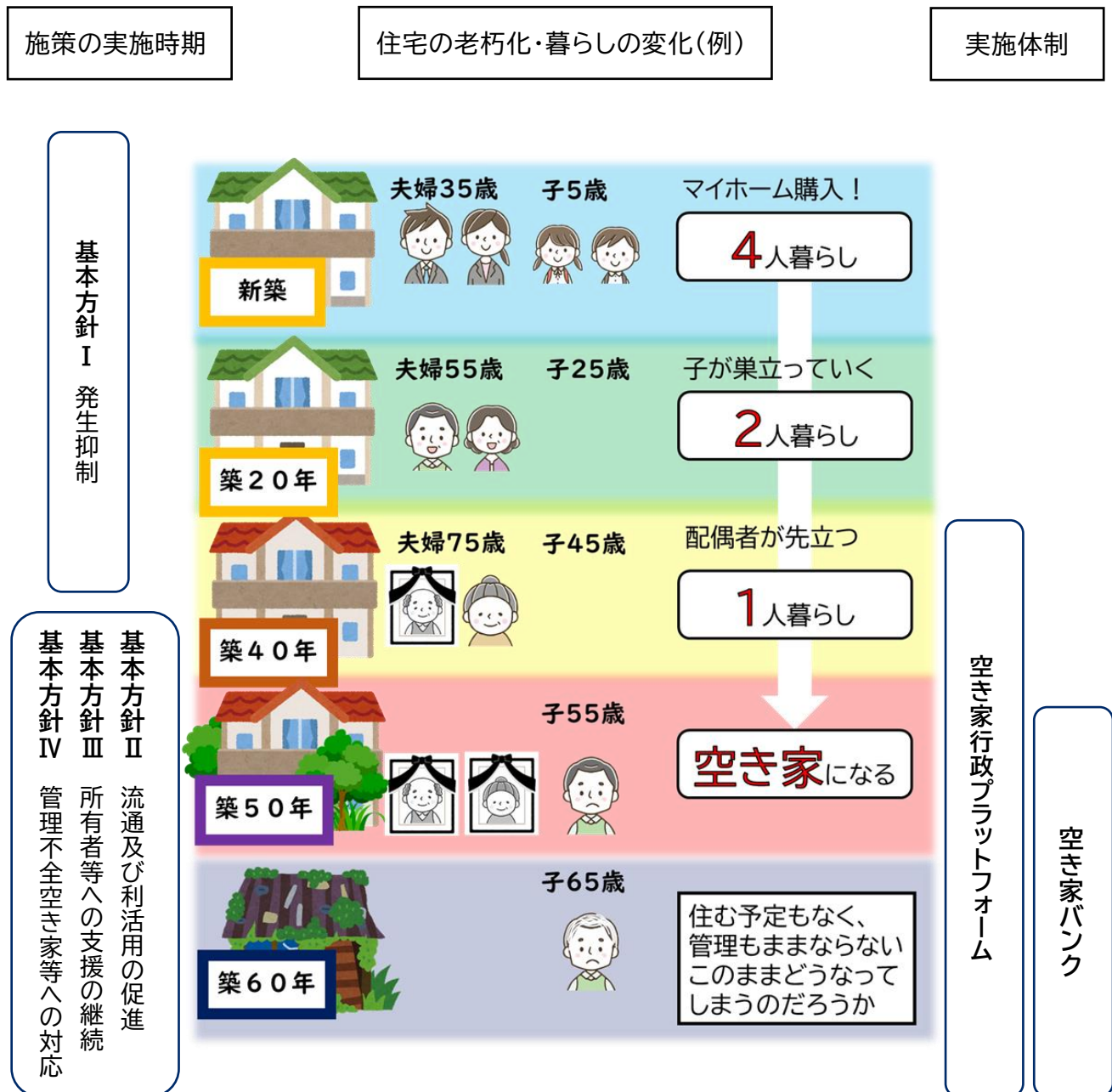


図 10 施策の実施時期イメージ

第5章 具体的な取組み

5-1. 発生抑制

空き家は日常生活に溶け込んでおり、その存在に気付かない場合も少なくありません。空き家が住環境を妨げるのは、その空き家が管理不全に陥り、周辺に迷惑をかけているときです。

空き家をまちづくりの資源と捉える社会を実現するためには、周辺に悪影響を及ぼしている空き家の発生を抑制する必要があります。

本市では、空き家になったらどうするかを考えるための情報提供や意識啓発を行い、空き家になる前から所有者等が相談できる体制を整えていきます。

情報提供の詳細は、参考-2(P.36、37)及び参考-3(P.38)をご覧ください。

セミナーの実施



所有者等、高齢者や住み替えを検討している人に向けて、セミナーを実施します。

多様な媒体による情報発信



広報紙やホームページ、動画、SNS、冊子等、多様な媒体を利用して、情報発信を行います。

高齢者福祉施設等での啓発

高齢者福祉施設や地域包括支援センターに、チラシを配架するとともに、入所相談などのタイミングで、家のことについて考えてもらえるようチラシの配布などを行います。

庁内各部署での情報発信



納税通知書の同封書類に空き家の情報を掲載したり、市民課窓口で情報冊子を配布するなど、庁内各部署で情報発信を行います。

市の各種無料相談

制度	内容
不動産無料相談	空き家に関わる相談を含む、不動産に関する相談
弁護士相談	民事上の法律問題に関する相談(相隣問題、相続、遺言など)
司法書士相談	不動産登記、相続・贈与、成年後見人制度などに関する相談
行政書士相談	民事上の書類の作成などに関する相談(相続、遺言など)

5-2. 流通及び利活用の促進

(1) 行政プラットフォームの運用

行政プラットフォームは、所有者等に空き家に関する専門家を紹介する制度です。所有者等の「どの業者に頼めばいいかわからない」「遠くに住んでいるから、知り合いの業者がない」といった声に応えます。専門家団体との官民協働で、所有者等の多様なニーズに応えられるよう努めます。

たとえば・・・



台風で屋根瓦が落下したので修理したい

➡工務店を紹介



住まなくなった実家を売却したい

➡不動産業者を紹介

協定を締結している団体

(公社)京都府宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会 京都府本部、
京都司法書士会、京都府行政書士会、長岡京市商工会、京都弁護士会

利用実績(専門家に繋いだ件数)

平成30年度	令和元年度
9件	10件

(2) 空き家バンクの運用

空き家バンクとは、売りたい又は貸したい物件をウェブサイトに掲載し、買いたい又は借りたい人を募る制度です。ウェブサイトは、国土交通省が運用する全国版空き家・空き地バンクを利用しています。

空き家バンクでは、空き家所有者から登録したい物件を募り、登録を希望される物件の調査は、行政プラットフォームの協力事業者とともにを行います。

また、空き家を利活用したいという人からの相談を受け、空き家バンクの利用希望登録等について案内します。なお、空き家を活用して、本市に住みたいという人の中には遠方にお住まいの人もあるため、利用希望者の利便性向上のため、インターネットを通じた利用登録を可能にしています。

ウェブサイトのイメージ



流通に向けての修繕や法的事項の整理、売買の仲介等専門的な知識が必要な場合は、行政プラットフォームの専門家を紹介します。

物件登録数(令和元年度末までの延べ数)

売買	賃貸
1件	1件

利用希望者数(令和元年度末までの延べ数)

売買	賃貸	どちらでも可
8名	6名	2名

5-3. 所有者等への支援の継続

行政プラットフォームの運用により、所有者等の相談内容に応じた専門家を紹介することで、課題が解決した案件もあります。そのため、今後も適切な管理や流通を促進するため、専門家の協力を得て、行政プラットフォームを運用し、所有者等への支援を継続していく必要があります。

(1) 利活用や除却に対する補助制度

子育て世帯や二世帯住宅、近居や同居に対する支援に加え、空き家バンク登録物件に対するインスペクション(住宅診断)費やリフォーム費、家財道具整理費、登記費、危険な空き家の除却費等に対する支援制度については状況に応じて検討を行います。

本市の既存補助制度には次のようなものがあります。

制度名	内容
木造住宅耐震改修補助	旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震改修費用を補助します。
プレミアム付きリフォーム工事券	リフォーム工事等をする人に、20%のプレミアム付き工事券を発券します。

詳細は参考-4、5(P.39)をご覧ください。

また、国の既存補助制度には次のようなものがあります。

制度名	内容
セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費等補助	住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障がい者や子育て世帯など)の入居を拒まないセーフティネット住宅の専用住宅として登録する場合は、改修費等が補助されます。

(2) 空き家を活用する主体の応援

建築物を、住居以外の用途で活用することも、空き家と共存する社会の形成に繋がります。空き家又は空き家になりそうな家を活用した人や団体取材し、その活動を市のホームページなどで紹介します。



「カフェ シスコティ」

祖母が住んでいた築60年の空き家を子育て応援カフェに改修

下記のQRコードを読み込むと、空き家の活用事例をご覧ください。



空き家を住居以外の用途で活用される場合、固定資産税が変わる可能性があります。
税金に関する詳しいことは、税務課(075-955-9508)へお問い合わせください。

(3) 特に流通が困難な物件に関する対応の検討

長屋建てや接道条件を満たさない物件など、建築基準法等の規制により流通しづらいと思われる空き家への対応を検討します。

5-4. 管理不全空き家等への対応

空き家等の管理について、第一に責任を負うのは所有者等です。

管理されていない空き家等の問題の解決は、原則、当事者間（例えば、近隣住民と所有者）で行っていただきます。

しかし、近隣住民が所有者等と連絡がとれない場合は、市が所有者等を調査し連絡します。空き家等を管理していないと思われる所有者等に対しては、管理の度合いによって、市から適切な管理のお願いの文書を送付するなどの指導を行い、記録します。

なお、本市では、近隣住民などが相談しやすい体制を整えています。

空き家等の苦情があった場合の市の対応

空き家等の苦情が市に寄せられ、近隣住民が所有者等と連絡が取れない場合は、市が水道使用量や現地調査により空き家等であるかどうかを調べ、税務情報や戸籍情報等により所有者等を調べます。

その結果、管理不全空き家等と認められる場合は、所有者等に適切な管理を依頼するとともに近隣住民との連絡先交換を促します。

併せて、行政プラットフォームや空き家の譲渡所得3,000万円特別控除等の制度を案内します。

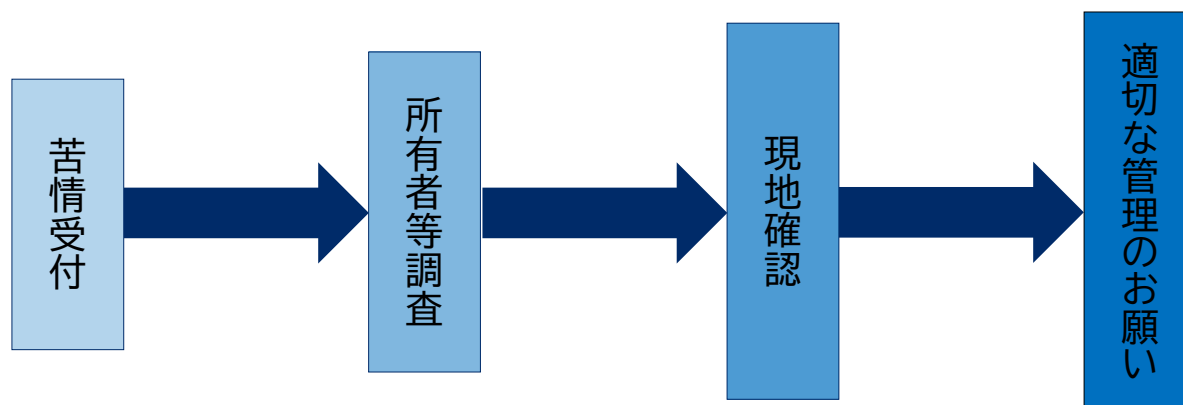


図11_空き家等の苦情があった場合のフロー例

空き家等の状態が改善されない場合は、条例や特措法に基づく措置を検討します。

管理不全空き家等の所有者等への措置（条例第12条）

繰り返し注意喚起を行ったにもかかわらず、管理不全な状態が改善されない空き家等については、条例に基づき、所有者等に対する指導（助言・指導や勧告）を行います。勧告に従わない場合は、氏名等の公表を検討します。

また、周辺への危険が切迫しているような空き家等については、条例に基づき、危険防止のために必要最小限の範囲で行う屋根瓦の除去やアンテナ撤去などの措置（緊急安全措置）を検討します。

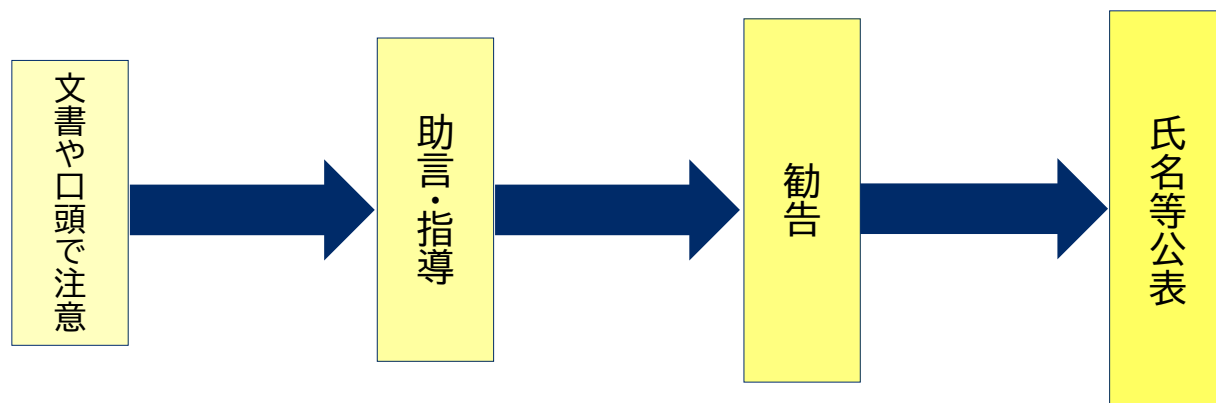


図12. 管理不全空き家等措置フロー例

京都市では、状態の悪い管理不全空き家について、下記のような取組みを令和元年度から試行実施されています。

本市においても、特定空き家等と認定し、勧告を受けた場合や使用・管理の状況から居住用家屋と認められない場合は、固定資産税の住宅用地特例の解除を行う場合があるため、京都市の実施状況や効果を調査・研究していきます。

〈京都市における固定資産税の住宅用地特例の解除の取組みについて〉

京都市では、特措法の「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がある状態」と同程度の管理不全状態であり、かつ人の居住の用に供される見込みがないと認められる空き家の敷地について、特定空き家等の認定・勧告を行うことなく、固定資産税の住宅用地特例の解除を行っている。

特定空家等の所有者等への措置（特措法第14条、条例第10条）

特定空家等は、人々に著しい悪影響を及ぼすおそれのある空家等です。

繰り返し注意喚起を行ったにもかかわらず、管理不全な状態が改善されず、長岡京市空き家等対策審査会に諮り「特定空家等」とであると市長が認定した空家等については、所有者等に対し助言・指導、勧告、氏名公表や命令を行います。それらを行っても改善されない場合は、行政代執行を検討します。

行政代執行とは、地方自治体が所有者等に代わって特定空家等の危険性を除却するための措置です。行政代執行に要した費用は、所有者等に支払いを求めることができます。

また、所有者等と連絡がとれず、周辺への危険が切迫しているような空家等については、条例に基づき、危険排除のために必要最小限の範囲で行う緊急安全措置(P.31)や特措法に基づく略式代執行も念頭において対応するとともに、財産管理人制度※1の活用等も並行して検討します。

※1 財産管理人制度とは、所有者の所在が不明又は相続人の存在、不存在が明らかでないとき、その利害関係人が家庭裁判所に申立てを行い、不在者財産及び相続財産の管理人を選任し、保存行為等を行う制度です。

空家等が特定空家等に該当するかどうかは、市独自の判断表を用いて判断します。判断表では、次の判断基準(イ)～(二)の事項を確認し、いずれかに該当する場合、特定空家等であると認定します。

また、特定空家等に認定した後は、特定空家等に対する措置を講じるか否かを、次のことに注意して総合的に判断します。

- ・ 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か否か
- ・ 悪影響の程度と危険等の切迫性があるか否か

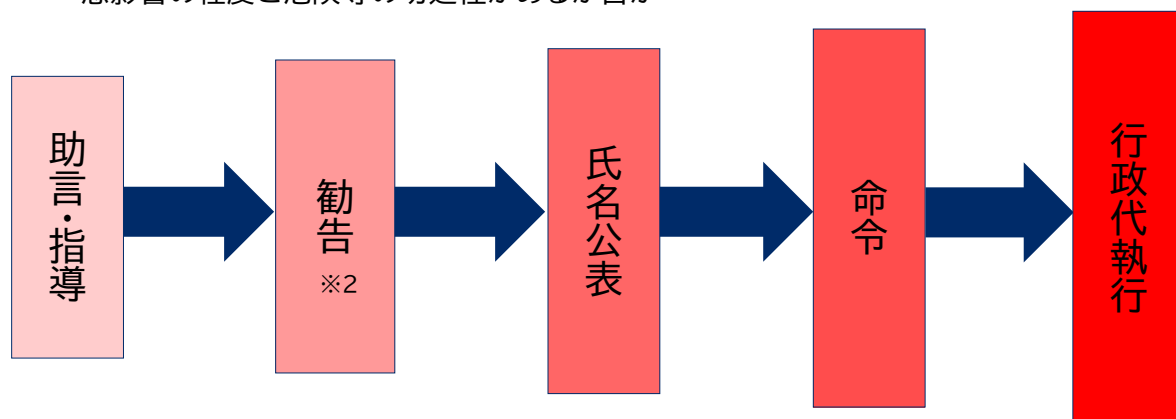


図13. 特定空家等の措置フロー例

※2 「勧告」がなされた特定空家等の敷地が住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（地方税法第349条の3の2関係）の適用を受けている場合は、その特例の適用が解除されます。

〈住宅用地の特例〉	200 ㎡ 以下の住宅用地	⇒ 固定資産税→1/6、都市計画税→1/3
	200 ㎡ を超える住宅用地	⇒ 固定資産税→1/3、都市計画税→2/3

特定空家等の判断基準(判断表から一部を抜粋)

(イ)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 建築物が倒壊等のおそれがある。

- ・建築物が傾斜している
- ・落階している

2 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等がある。

- ・基礎が破損又は変形している
- ・柱が腐朽している

3 屋根、外壁が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
- ・外壁仕上材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている

4 看板、塀等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐朽、破損している
- ・門、塀がひび割れ破損している

5 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁がひび割れ、老朽化等による危険な状態にある



(ロ)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によるもの。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出等があり、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、以下の状態にあるもの。

- ・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



(ハ)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 景観法等

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている

2 その他周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの。

- ・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
- ・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、山積みしたまま放置されている



(ニ)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 立木が原因によるもの。

- ・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 空き家等にすみついた動物等が原因によるもの。

- ・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
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

3 建築物等の不適切な管理等が原因によるもの。

- ・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



写真の出典:「地方公共団体の空き家対策の取組事例」(国土交通省)

緊急安全措置（条例第13条）

人の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるときは、市は、その危険を防止するための必要最小限の措置を行うことができます。

なお、措置に費用がかかった場合は所有者等に請求します。

例えば、屋根瓦の落下・飛散により、通行人や近隣住民に怪我をさせるおそれがある場合に、通行人等に危険を知らせる看板及びバリケードの設置や場合によっては、屋根瓦の除去等を行います。



空き家所有者であるあなたがすべきこと

空き家を適切に管理することは所有者等の責務として法律にも定められています。管理を怠ると、あなたの空き家が通行人等に危害を加える可能性があります。その場合、あなたに損害賠償等が発生する可能性があります。

定期的に管理を行い、しっかりと空き家の状態を把握し、近隣に迷惑を掛けないように心がけましょう。そのためには、近隣の人と連絡がとれる関係をつくることが大切です。空き家の状態を報告してもらい、いち早く対処できるように備えておきましょう。

住民のあなたができること

周辺に悪影響を及ぼす空き家の発生を抑制するためには、近隣の人と連絡がとれる関係をつくることが大切です。

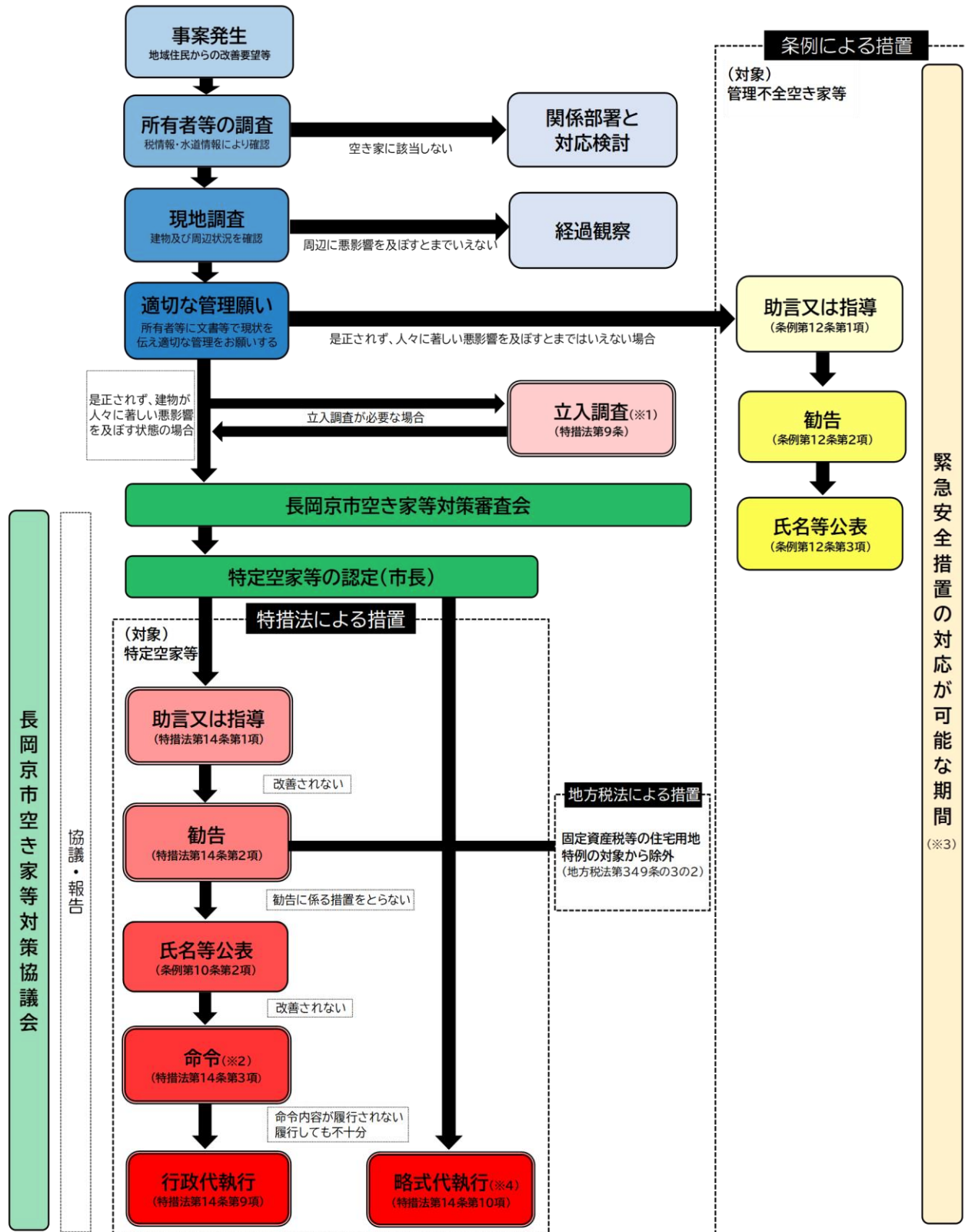
アンケート結果によれば、空き家になった理由として「引っ越した」「施設入所」が約6割を占めます。近所づきあいを大切に、プライバシーに配慮しながら連絡先を交換しておくことで、互いの家を長期留守にすることになったときに、情報のやり取りができ、周辺に悪影響を及ぼす空き家の発生抑制に繋がります。

また、アンケートによると、連絡先を交換している人のうち、連絡を受けた所有者等の全員が、対応されています。このことから、連絡先の交換は空き家の管理に有効であるといえます。

隣の家の留守が続く場合は、近隣の人に事情を知らないか聞いてみるのも良いでしょう。

所有者等の連絡先を誰も知らない場合は、市役所にご相談ください。

空き家に対する措置のフロー図



※1 立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する(特措法第16条第2項)

※2 命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する(特措法第16条第1項)

※3 空き家等と把握してから代執行が行われるまでの期間に、市が必要最小限の範囲で暫定的に安全を確保するために実施する措置(条例第13条第1～4項、P.31参照)

※4 措置の命令等を受けるべきものが確知できない場合、助言又は指導・勧告・命令を経ることなく略式代執行を行う。

第6章 計画の推進等

6-1. 主体別の役割

空き家対策を推進するためには、所有者等だけでなく事業者や市民の協力による対応が不可欠です。そのため、所有者、市、地域、関係団体等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空き家対策に取り組む必要があります。

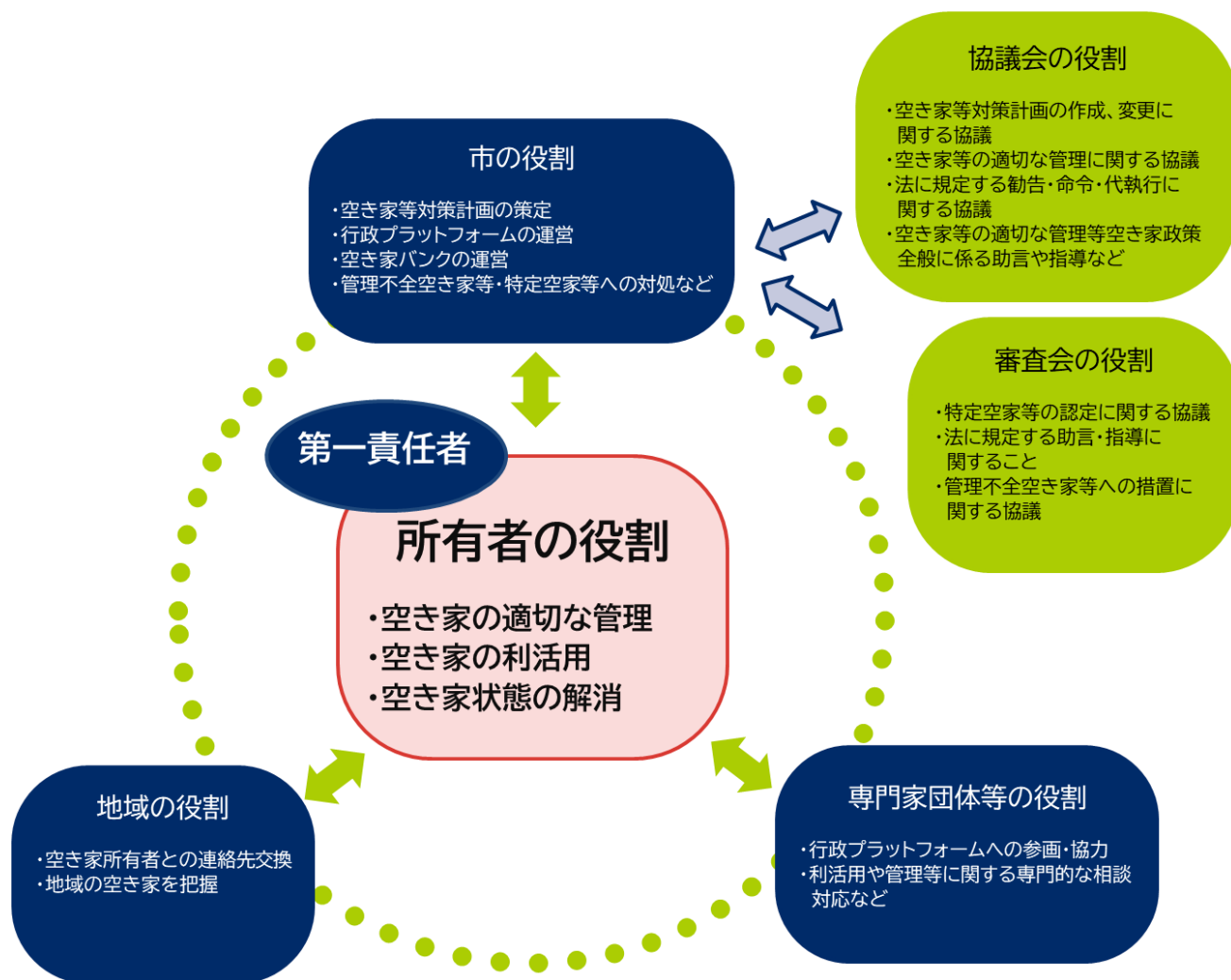


図14_協働のイメージ

6-2. 計画の見直し

空き家を取り巻く課題は今後も多様化することが想定されます。そのため、空き家対策は、短期的な取組みと併せて、中長期的な視点から取組みを継続・発展させていくことが重要となります。

次回の検証及び見直しは、令和7年度(2025年度)に行う予定ですが、本計画の進行について定期的に長岡京市空き家等対策協議会に報告し、検証を行い、必要に応じて、計画の見直しを行います。

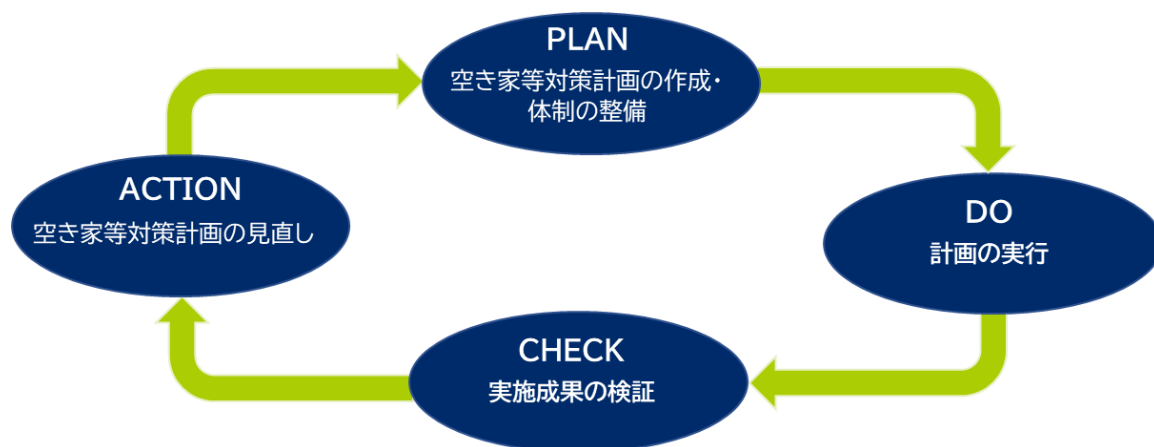


図15_計画の見直し(進行管理)

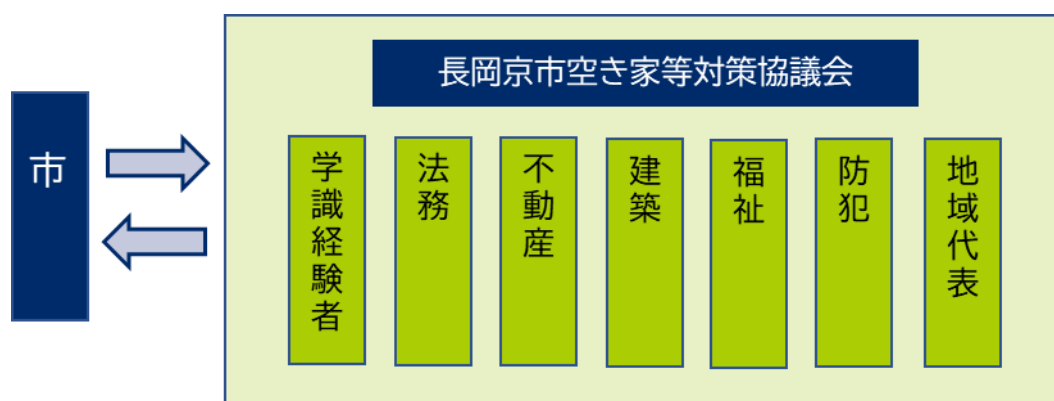


図16_進行管理体制

6-3. 改訂履歴

版 数	日 付	内 容
初 版	平成30(2018)年4月	策定
第2版	令和3(2021)年3月	計画期間満了に係る改訂

参考資料

参考-1. 前計画の進捗状況(P.1)

前計画では、4つの基本方針を定め、その方針に従い、施策を進めており、進捗状況は以下のとおりです。(○:実施済み、●:未実施・検討のみ)

	基本方針	進捗状況
①	発生抑制	○市民等への情報発信 ○行政プラットフォームによる専門業者の紹介
②	流通及び利活用の促進	○空き家バンクの設立・運営 ○全国版空き家・空き地バンクの利用(ライフ、アットホーム) ○住宅改修やリフォームに関する補助制度等の情報提供 ○行政プラットフォームによる専門業者の紹介 ○社会資本総合整備交付金の調査・検討 ○マイホーム借り上げ制度やリバースモーゲージなどの情報提供 ●利活用や除却に関する支援の検討(子育て世帯や二世帯住宅、近居・同居に対する支援、インスペクション費やリフォーム費、家財道具整理費、登記費、危険な空き家の除却費等に対する市の新たな支援制度の検討) ●地域に必要とされる利活用策の検討
③	管理不全空き家等への対応	○特定空き家等の判断表の作成 ○特定空き家等への対応手順の作成 ○「長岡京市空き家等対策の推進に関する条例」の制定 ○緊急安全措置(条例に基づく必要最低限の措置)を規定
④	実施体制の構築	○行政プラットフォームの設立・運営 (（公社）京都府宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会京都府本部、京都司法書士会、京都府行政書士会、長岡京市商工会、京都弁護士会と協定を締結) ○空き家等対策協議会の設置・運営 ○空き家情報データベースの更新 ●地域プラットフォームの構築

参考-2. 大切な「我が家」の将来について考えよう(P.21)

～あなたの財産を確実に管理・承継し、家族やご近所に迷惑をかけてしまう空き家にしないためにも～

家を管理していくためには、気力も体力も必要です。また、家の修繕をはじめさまざまな手続や契約をするためには、十分な判断能力も必要です。

家は、管理について決めておかないと、手入れが行き届かなくなり、財産としての価値も下がり、やがてはご近所に迷惑をかけてしまう空き家になってしまうことにもなりかねないのです。

あなたの家をいつから、どの人に、どのように管理してもらうかについて、さらに、家を継いでもらう人について、元気なうちから「我が家」の「これから」を決めておきましょう。

ここでは、大切な財産や生活を守っていく制度として、「民事信託」「遺言」「成年後見制度」をご紹介します。制度の内容やその組み合わせについて、専門家に相談してみましょう。

1. 民事信託

民事信託では、あなたの信頼できる人に、財産の一部の管理を頼むことができます。

例えば、「信託契約」では、「我が家」に住みながら、管理を任せることができるので、急に我が家を離れることになった場合も、安心して同じ人に管理を任せておくことができます。また、将来、施設入所の際には家を売却して資金をつくる必要があるとお考えであれば、処分について任せることを決めておくこともできます。

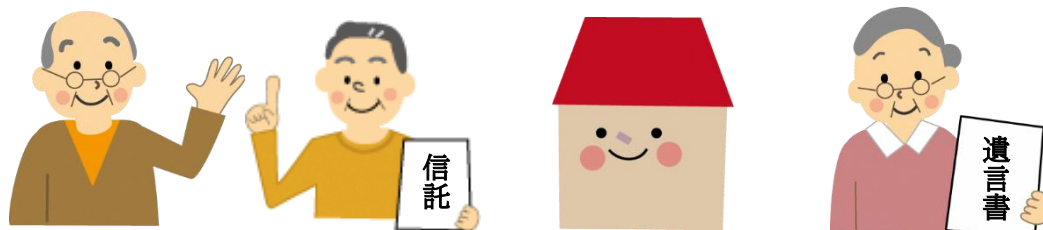
民事信託は、信託法に基づく、財産の管理・承継のための制度です。信頼できる人に特定の財産の管理又は処分等を任せることができます。信託の方法の一つである「信託契約」は、「委託者」が「受託者」に一定の目的の達成のために、特定の財産の管理又は処分等について、契約を結ぶことによって成立します。「受託者」は、この特定の財産を「信託財産」として、信託契約に従って、「受益者」のために管理又は処分等を行うことになります。信託の終了時期・残余財産の受益者等を定めておくことで、次世代、次々世代のための財産管理・財産承継ができます。

2. 遺言

遺言では、あなたが亡くなった後のことを決めておくことができます。

例えば、財産について、娘には家・土地を、息子には預貯金を相続させ、茶道具一式は姪に遺贈する旨を遺言で決めておくと、あなたが亡くなった後、遺言書に沿って手続きがとられることで、あなたの思いを遂げることができます。

遺言は、自然人の財産上の地位又は権利義務の承継・身分上の地位又は権利義務の変動について、その者の死後に、その者の最終意思に基づいて最終意思の効果として行うべきことを表明する制度です。遺言の方式、効力、執行及び取消等については民法に規定されています。遺言の方式の一つである「自筆証書遺言」は、遺言の内容(財産目録以外の全文)、氏名、日付を自書し、押印する必要があります。作成した「自筆証書遺言」は法務局に保管を申請できるので、紛失や他の人による書き換えの心配もありません。



3. 成年後見制度

成年後見制度は、判断能力が十分ではなくなった人を、法律的に支援する制度です。

成年後見制度には、判断能力が不十分になる前に契約をする「任意後見制度」と、判断能力が不十分になった場合に利用できる「法定後見制度」の2つの種類があります。

① 法定後見制度

法定の成年後見制度は、あなたの判断能力が不十分になったときに、「補助」「保佐」「後見」のいずれか(表1参照)について家庭裁判所に申請した後、審判によって開始します。それぞれ、補助人・保佐人・成年後見人(以下合わせて「成年後見人等」と言います。)が選ばれます。

選ばれた成年後見人等は、あなたのためにあなたの財産を管理し、介護・入院に必要な手続など(身上監護)を行います。

法定後見制度は民法上の制度です。審判の申立てのできる人の範囲についても民法に定められています。

家庭裁判所に選任された成年後見人等は、本人の意向を尊重し、本人にふさわしい暮らし方や支援の仕方を考えて、財産管理や介護・入院等の契約について、今後の計画と収支予定を立て、必要に応じて、介護サービスの利用契約や施設への入所契約等を本人に代わって行います。

	補助	保佐	後見
判断能力	事理弁識能力が不十分である	事理弁識能力が著しく不十分である	事理弁識能力を欠く常況にある
同意が必要な行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(民法第13条第1項所定の行為の一部)	民法第13条第1項所定の行為(訴訟行為、相続の承認・放棄、新築・改築・増築など)及び申立により裁判所が定める行為	
取消しが可能な行為			日用品の購入など日常生活に関する行為以外の行為
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	申立ての範囲内で家庭裁判所が定める「特定の法律行為」		財産に関するすべての法律行為

表1 法定後見制度の概要

② 任意後見制度

任意後見制度は、あなたが契約について判断ができるうちに、あなたが選んだ人(「任意後見受任者」と言います。)との間で、あらかじめ契約(任意後見契約)を結んでおく制度です。

任意後見契約では、あなたの判断能力が著しく不十分となった場合、「任意後見人」として行ってもらいたい財産の管理や生活上の手続きなどを決めておくことができます。

任意後見制度については、任意後見契約に関する法律に定められています。公正証書によって契約を結びますが、本人の判断能力が低下した場合に、本人、その配偶者、四親等内の親族又は任意後見受任者の申立てにより家庭裁判所で任意後見監督人が選任され、そのときから任意後見契約の効力が生じます(そのときから、任意後見受任者が「任意後見人」となって、契約の内容に沿って仕事を開始できます。)

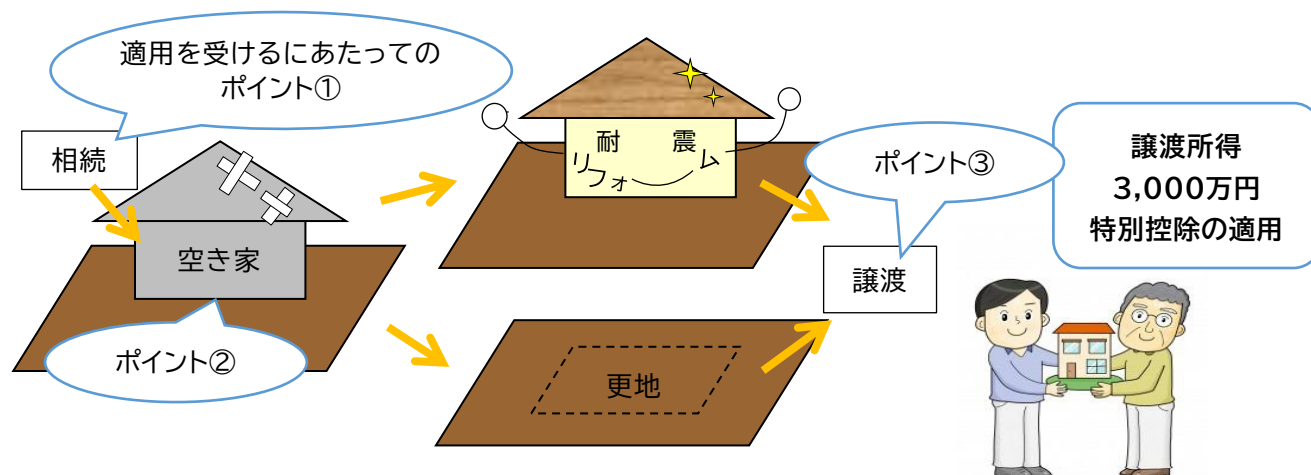
このように、制度によって、利用できるタイミング・内容が異なっています。例えば、信託契約では、「財産の一部」について、信託目的に沿って管理又は処分等をするを任せます。これに対し、成年後見人は、選任された後、「全ての財産(日用品の購入費を除く)」の管理・処分を担い、生活に必要な契約や入院手続も行いますが、信託契約の内容を変えることはできません。

大切な「我が家」をはじめ、これからの生活と財産についてご家族と話し合いましょう。そして、どのような制度の組み合わせが、あなたとご家族にあった方法なのか、あなたの思いを伝えることができるのか、気兼ねなく専門家に相談してみましょう。

参考-3. 空き家の発生を抑制するための特例措置(P.21)

(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

相続時から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度です。



ポイント①【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

- ・相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例適用期間である平成28年4月1日から2023(令和5年)年12月31日までの間に譲渡すること
- ※2019(平成31)年4月1日の制度改正により、適用期間が2019(令和元)年12月31日までだったものから変更となっています。
- ※被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合については、2019(平成31)年4月1日以降の譲渡が対象となります。

(例)令和2年11月1日に相続した場合、令和5年12月31日までに譲渡

ポイント②【相続した家屋の要件】

- ・相続開始直前において被相続人の居住用であり、他の居住者がいなかったものであること
- ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- ・相続～譲渡期間に、事業・貸付・居住用途で使用されていないこと
- ※2019(平成31)年4月1日以降の譲渡については、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となることとなります。

ポイント③【譲渡する際の要件】

- ・現行耐震基準に適合する建物(耐震リフォーム)として売却するか家屋を取り壊して土地だけ(更地)で売却すること
- ・譲渡金額が1億円以下であること

参考-4. 長岡京市の住宅改修に関する主な補助制度(令和2年度現在)(P.24)

制 度	内 容
木造住宅耐震診断士派遣	市内にある旧耐震基準で建てられた木造住宅(長屋建て含む)において、申込のあった住宅(当該実施要綱に該当する住宅に限る)に対し、市が診断士を派遣し耐震診断を実施します。診断の結果のほか、概算工事費や改修計画の提案等のアドバイスを診断士が行います。 [費用]個人負担:3,000円
木造住宅耐震改修等補助	市内にある旧耐震基準で建てられた木造住宅(長屋建て含む)において、申込のあった住宅(当該補助要綱に該当する住宅に限る)に対し、市が耐震改修等に係る費用の一部を補助します。改修後の入居者が決まっている場合、空き家でも補助の対象となる場合があります。 [補助額] ・本格改修:対象経費の 4/5(上限100万円) ・簡易改修:対象経費の 4/5(上限40万円)

参考-5. 長岡京市プレミアム付リフォーム工事券(P.24)

長岡京市プレミアム付リフォーム工事券とは、長岡京市と長岡京市商工会が連携し、発行する商品券で、長岡京市内において、自己が居住する専用住宅又は自己が占有する敷地内の工事等を実施する市民の方を対象に、発売金額に加え20%のプレミアム額を付与するものです。居住用のためにリフォームするのであれば、空き家でも対象となる場合があります。

購入希望者がリフォーム工事券登録事業者に事前に相談し、事業所より商工会へ申し込みをすることになります。

※リフォーム工事券の購入は1世帯上限20万円(5万円単位)です。

(例)20万円ご購入の場合、24万円分ご利用頂けます。

(令和2年9月時点)

【利用例】

一般的な住宅リフォーム工事、増改築工事、電気工事、台所・お風呂・トイレの改修工事、畳替え、手摺の取付などバリアフリー化工事、塗装工事、屋根の葺き替え工事、ベランダ改修工事、外構工事、カーポート設置工事、植木の剪定・植栽工事(維持管理を除く)、太陽光発電システム設置工事、耐震補強工事など



参考-6. 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、その保有に当たつ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つて、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つた場合においては、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。

参考-7. 長岡京市空き家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空き家等が防災、防犯、衛生、景観等の生活環境に影響を及ぼしていることを踏まえ、空き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。)とあいまって、市及び所有者等の責務並びに市民、住民組織及び事業者の役割を明らかにするとともに、空き家等の発生の抑制、適切な管理及び活用並びに跡地の活用を促進することにより、生活環境の保全を図り、もって安全で安心して暮らせるまちづくり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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 本市の区域内に存する建築物(長屋建てにあっては、各住戸)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) 特定空き家等 法第2条第2項に規定する特定空き家等をいう。
- (3) 管理不全空き家等 次のいずれかに該当する空き家等であって、周辺的生活環境に影響を及ぼすおそれがある状態のもの(特定空き家等を除く。)をいう。
 - ア 立木の枝葉又は雑草が隣地又は道路にはみ出している空き家等
 - イ 立木又は雑草が繁茂している空き家等
 - ウ 外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落し、又は破損している空き家等
 - エ 不特定の者が容易に侵入することを防止できず、犯罪行為を誘発するおそれがある空き家等
 - オ 猫、蜂、蚊その他の動物による影響又は悪臭が発生している空き家等
 - カ 廃棄物が放置されている空き家等
 - キ その他市長が周辺的生活環境に影響を及ぼすおそれがあると認める空き家等
- (4) 長屋建て 2戸以上の住戸を有する1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もののうち、廊下、階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。
- (5) 跡地 空き家等を除却した後の敷地をいう。
- (6) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (7) 住民組織 一定の地域住民等で組織された団体をいう。

(基本理念)

第3条 空き家等の対策は、空き家等の発生の抑制及び適切な管理により生活環境の保全を図り、市民の安全及び安心を確保すること並びに空き家等及び跡地の活用による地域の活性化の両面から総合的に推進するものとする。

- 2 空き家等の発生の抑制は、空き家等が市民の良好な生活環境並びに安全及び安心に影響を及ぼすおそれがあることを認識し、行うものとする。
- 3 空き家等の適切な管理は、特定空き家等及び管理不全空き家等が市民の良好な生活環境並びに安全及び安心に影響を及ぼす重大な問題であることを所有者等が認識し、行わなければならない。
- 4 空き家等及び跡地の活用は、生活環境の保全に配慮して行うものとする。

(市の責務)

第4条 市は、基本理念にのっとり、空き家等の対策に関し必要な施策を実施するものとする。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、その社会的責任を自覚し、基本理念にのっとり、自らの責任及び負担において空き家等の適切な管理を行うとともに、市が実施する空き家等の対策に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 2 所有者等は、自ら利用する見込みがない空き家等を、解体、賃貸、売却等により有効に活用するよう努めなければならない。
- 3 所有者等は、空き家等の所有又は管理の状態を確認することができない状況を予防するために市に情報を提供すること及び必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(市民の役割)

第6条 市民は、基本理念にのっとり、生活環境の保全に努めるとともに、市が実施する空き家等の対策に関する施策に協力するよう努めるものとする。

- 2 市民は、特定空き家等又は管理不全空き家等があると認めるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(住民組織の役割)

第7条 住民組織は、基本理念にのっとり、市民への声かけ等による空き家等の発生の抑制その他の空き家等の対策に関する施策に可能な範囲で協力するよう努めるものとする。

- 2 住民組織は、空き家等が地域的生活環境に影響を及ぼすことがないよう、可能な範囲で空き家等の状況を把握し、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(事業者の役割)

第8条 事業者は、基本理念にのっとり、空き家等又は跡地の活用及び流通に努めるものとする。

- 2 事業者は、基本理念にのっとり、市が実施する空き家等の対策に関する施策に協力するとともに、自らの事業活動を通じて、必要な取組を行うよう努めるものとする。

(特定空き家等の認定)

第9条 市長は、空き家等が特定空き家等であると認めるときは、当該空き家等を特定空き家等として認定するものとする。

- 2 市長は、前項の規定による認定をしようとするときは、第22条に規定する長岡京市空き家等対策審査会の意見を聴かななければならない。

(特定空き家等に対する措置)

第10条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

- 2 市長は、法第14条第2項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わない場合には、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

- 3 市長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、あらかじめ当該勧告に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

- 4 所有者等(特定空き家等の所有者又は管理者に限る。)は、特定空き家等を周辺的生活環境に影響を及ぼすおそれがない状態に改善したときは、市長にその情報を提供しなければならない。

(情報の利用)

第11条 市長は、市が行う事務において保有する情報であって、所有者等に関するものについて、この条例の施行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 前項に定めるもののほか、市長は、この条例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、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。

(管理不全空き家等に対する措置)

第12条 市長は、所有者等(管理不全空き家等の所有者又は管理者に限る。第5項において同じ。)に対し、当該管理不全空き家等に関し、立木の伐採、雑草の除去その他周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれがある状態を改善するために必要な措置を講ずるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市長は、前項の助言又は指導をした場合において、なお当該管理不全空き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、相当の猶予期間を付けて、立木の伐採、雑草の除去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講ずるよう勧告することができる。

- 3 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わない場合には、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

- 4 市長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、あらかじめ当該勧告に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

- 5 所有者等は、管理不全空き家等を周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれがない状態に改善したときは、市長にその情報を提供しなければならない。

(緊急安全措置)

第13条 市長は、特定空家等又は管理不全空き家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるときは、所有者等(特定空家等又は管理不全空き家等の所有者又は管理者に限る。以下この条において同じ。)の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置を自ら行い、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。

- 2 市長は、前項の措置を行ったときは、当該特定空家等又は管理不全空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該所有者等に通知(当該所有者等を確認することができない場合にあっては、公告)しなければならない。

- 3 市長は、第1項の規定の措置に必要な限度において、その命じた者又はその委任した者に、当該特定空家等又は管理不全空き家等の敷地に立ち入らせることができる。

- 4 前項の規定により当該特定空家等又は管理不全空き家等の敷地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。

(長岡京市空き家等対策協議会の設置)

第14条 本市の空き家等の対策の推進に関する協議等を行うため、長岡京市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第15条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空き家等対策計画(法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。)の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 空き家等の適切な管理に関すること。
- (3) 法第14条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令並びに同条第9項及び第10項の規定による代執行に関すること。
- (4) その他空き家等の対策の推進に関し、市長が必要と認めること。

(組織)

第16条 協議会は、委員15人以内で組織する。

- 2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民及び法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (2) その他市長が必要と認める者

(任期)

第17条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における後任の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第18条 協議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は、委員の互選により定める。

- 3 会長は、会務を総括し、協議会を代表する。

- 4 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代行する。

(会議)

第19条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

- 4 会長は、必要があると認めたときは、委員以外の者に対して会議への出席を求め意見若しくは説明を聴くこと又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第20条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第21条 協議会の庶務は、市長の定める機関において所掌する。

(長岡京市空き家等対策審査会の設置)

第22条 本市の特定空家等及び管理不全空き家等の対策を適切に実施するため、長岡京市空き家等対策審査会(以下「審査会」という。)を置く。

(所掌事務)

第23条 審査会は、次に掲げる事項を審議する。

- (1) 特定空家等の認定に関すること。
- (2) 法第14条第1項の助言又は指導に関すること。
- (3) 管理不全空き家等に対する措置に関し、市長が必要と認めること。

(組織)

第24条 審査会は、委員5人以内で組織する。

- 2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 法務、建築等に関する学識経験者
- (2) その他市長が必要と認める者

(準用)

第25条 第17条から第21条までの規定は、審査会について準用する。

(自主的解決の原則)

第26条 空き家等に関して生じた問題については、その当事者間で自主的な解決を図るものとする。

(委任)

第27条 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12月1日から施行する。

(長岡京市空き家等対策協議会条例の廃止)

2 長岡京市空き家等対策協議会条例(平成29年長岡京市条例第3号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の際、現に存する長岡京市空き家等対策計画については、この条例の規定に基づき作成されたものとみなす。

4 この条例の施行の際、現に第2項の規定による廃止前の長岡京市空き家等対策協議会条例(以下「旧協議会条例」という。)第4条第2項の規定により長岡京市空き家等対策協議会の委員に委嘱され、又は任命されている者は、第16条第2項の規定により長岡京市空き家等対策協議会の委員に委嘱され、又は任命されたものとみなす。この場合において、当該委員の任期は、当該委員が旧協議会条例第4条第2項の規定により長岡京市空き家等対策協議会の委員に委嘱され、又は任命された日から起算する。

5 この条例の施行の日以後最初に開かれる協議会及び会長の職務を行う者がいない場合における協議会の招集並びに会長が選任されるまでの間の協議会の主宰は、市長が行う。

6 この条例の施行の日以後最初に開かれる審査会及び会長の職務を行う者がいない場合における審査会の招集並びに会長が選任されるまでの間の審査会の主宰は、市長が行う。

(長岡京市特別職非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

7 長岡京市特別職非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和39年長岡京市条例第15号)の一部を次のように改正する。

改正後		改正前	
別表(第2条関係)		別表(第2条関係)	
区分	報酬の額	区分	報酬の額
【略】		【略】	
空き家等対策協議会委員	日額 9,600円	空き家等対策協議会委員	日額 9,600円
空き家等対策審査会委員	日額 9,600円		
【略】		【略】	
備考【略】		備考【略】	

発行日:令和3(2021)年3月

長岡京市 建設交通部 都市計画課

〒617-8501 長岡京市開田1-1-1

TEL:075-951-2121(代) FAX:075-951-5410

Email:toshikeikaku@city.nagaokakyo.lg.jp

