

# 長岡京市空き家等対策計画

## 【第 3 版】(案)

令和 8 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施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」の制定など、空き家対策を進めていく中で、令和3年3月に空き家等対策計画を改訂いたしました。

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、令和4年にそのまま放置すれば保安上著しく危険となるおそれのある状態として認定した特定空家等につきまして、法定相続人による相続放棄の確認後、令和5年に略式代執行により建物を解体いたしました。その後、所有者不明土地管理人により土地を管理いただきましたが、令和7年に裁判所より土地の処分にかかる許可が得られたため、土地の売却を含む全ての手続きが完了いたしました。

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、令和5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、本市の空き家総数は平成30年に続き減少しました。

このたび、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い、長岡京市空き家等対策の推進に関する条例を改正いたしました。そして、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定いたしました。

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、利便性となつかしさ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、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、空き家の発生を抑制するため、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。また、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。さらに、売却や賃貸を検討されている空き家所有者の方に対し働きかけを行い、空き家の流通及び利活用を促していきます。

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定にあたり、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へ、心から厚くお礼申し上げます。

令和8年3月

長岡京市長

中小路 健吾



# 目次

<b>第1章 計画の概要</b> .....	<b>1</b>
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
<b>第2章 本市の現状</b> .....	<b>5</b>
2-1.本市の現状.....	5
2-2.空き家の状況 .....	7
2-3.空き家実態調査 .....	11
2-4.これまでに把握した空き家のその後 .....	19
2-5.空き家所有者に対するアンケート調査結果 .....	20
<b>第3章 空き家等の課題</b> .....	<b>24</b>
3-1.本計画における課題 .....	24
<b>第4章 計画の基本的な考え方</b> .....	<b>26</b>
4-1.基本方針 .....	26
4-2.施策の実施時期 .....	27
<b>第5章 具体的な取組み</b> .....	<b>28</b>
5-1.発生抑制 .....	28
5-2.流通及び利活用の促進 .....	29
5-3.所有者等への支援の継続 .....	31
5-4.管理が行き届いていない空き家等への対応 .....	33
<b>第6章 計画の推進等</b> .....	<b>40</b>
6-1.主体別の役割 .....	40
6-2.計画の見直し .....	41
6-3.改定履歴 .....	41
<b>参考資料</b> .....	<b>42</b>
参考-1.前計画の進捗状況 .....	42
参考-2.大切な「我が家」の将来について考えよう .....	43
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) .....	46
参考-4.長岡京市の住宅改修に関する主な補助制度(令和7年度現在) .....	48
参考-5.長岡京市リフォーム工事券.....	48
参考-6.空家等対策の推進に関する特別措置法.....	49
参考-7.長岡京市空き家等対策の推進に関する条例.....	54

# 第1章 計画の概要

## 1-1. これまでの空き家対策

全国的な少子高齢化に伴う人口減少のほか、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」(以下「本計画」という。)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。

また平成30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、同年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。

## 1-2. 前計画の総括

令和3年3月に本計画の改訂を行い、これまでの空き家対策の取組みを引き続き推進するとともに、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きました。

その中で、令和5年12月に特措法の一部が改正され、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化することとなりました。主な内容としては、「空家等活用促進区域」及び「空家等管理活用支援法人」が創設されました。また、特定空家化を未然に防止するため「管理不全空家等」が新たに定義され、「管理不全空家等」に対し指導・勧告を行うことが可能となったことに加え、特定空家等については災害発生などの緊急時に、除却等の必要な措置を講じる緊急代執行が可能となりました。特措法の改正を受け、令和6年6月に条例を改正し、法改正に伴う定義の見直しと措置の規定等を整備しました。

そのほか前計画の進捗状況は、参考-1 (P.42) のとおりとなっています。

## 1-3. 計画改定の背景・目的

前回の計画改訂から5年が経過し、令和5年住宅・土地統計調査の結果が公表されたことや、法改正及び条例改正を受け、現行の本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、近年減少傾向にあります。建物被害や樹木の越境などの空き家に関する苦情や相談が発生していることから、引き続き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、令和3年に改訂した本計画を再度見直し、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 住みつづけたい 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

本計画は、特措法第7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「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。

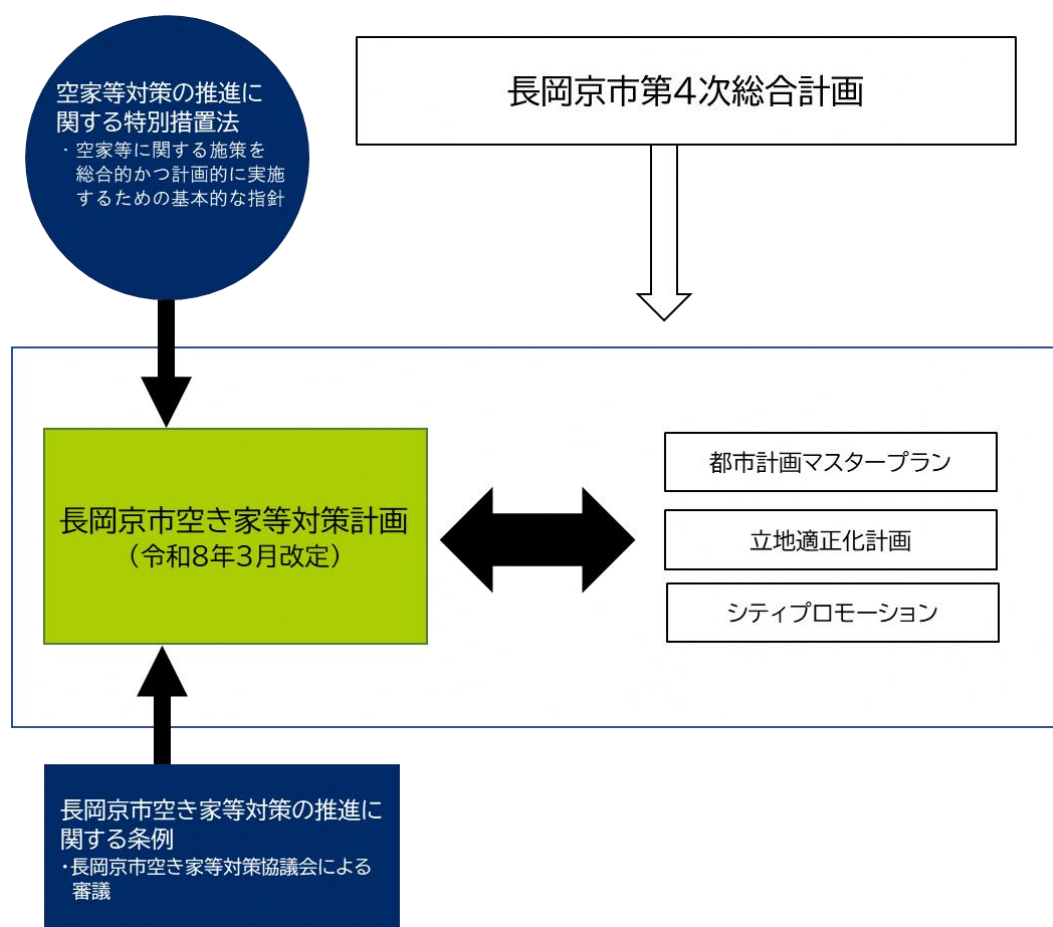


図 1-1 空き家等対策計画の位置づけ

## 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8年度から令和12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。

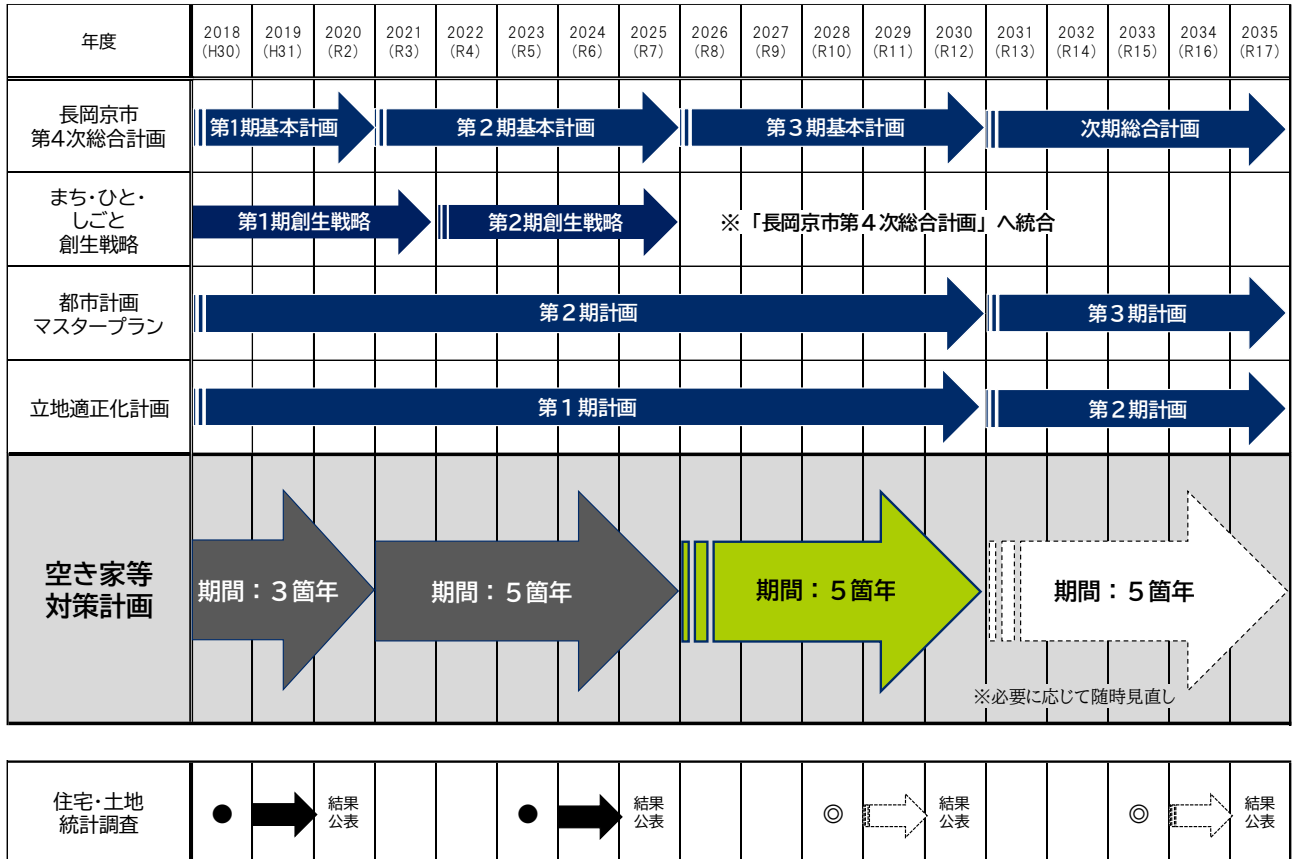


図 1-2 長岡京市空き家等対策計画

(●調査実施済み、◎調査未実施)

## 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一部空き住戸を併せて、「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.49)。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せん。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、それ以降は減少する時期もありましたが、緩やかに増加し、平成27年には8万人を突破しました。

将来推計人口は、令和7年以降減少すると予測されていますが、65歳以上の高齢者人口は増加が予想され、少子高齢化の進行がうかがえます。

また、高齢化率は、令和17年に30.0%に達し、令和32年には34.6%に達すると予測されています。

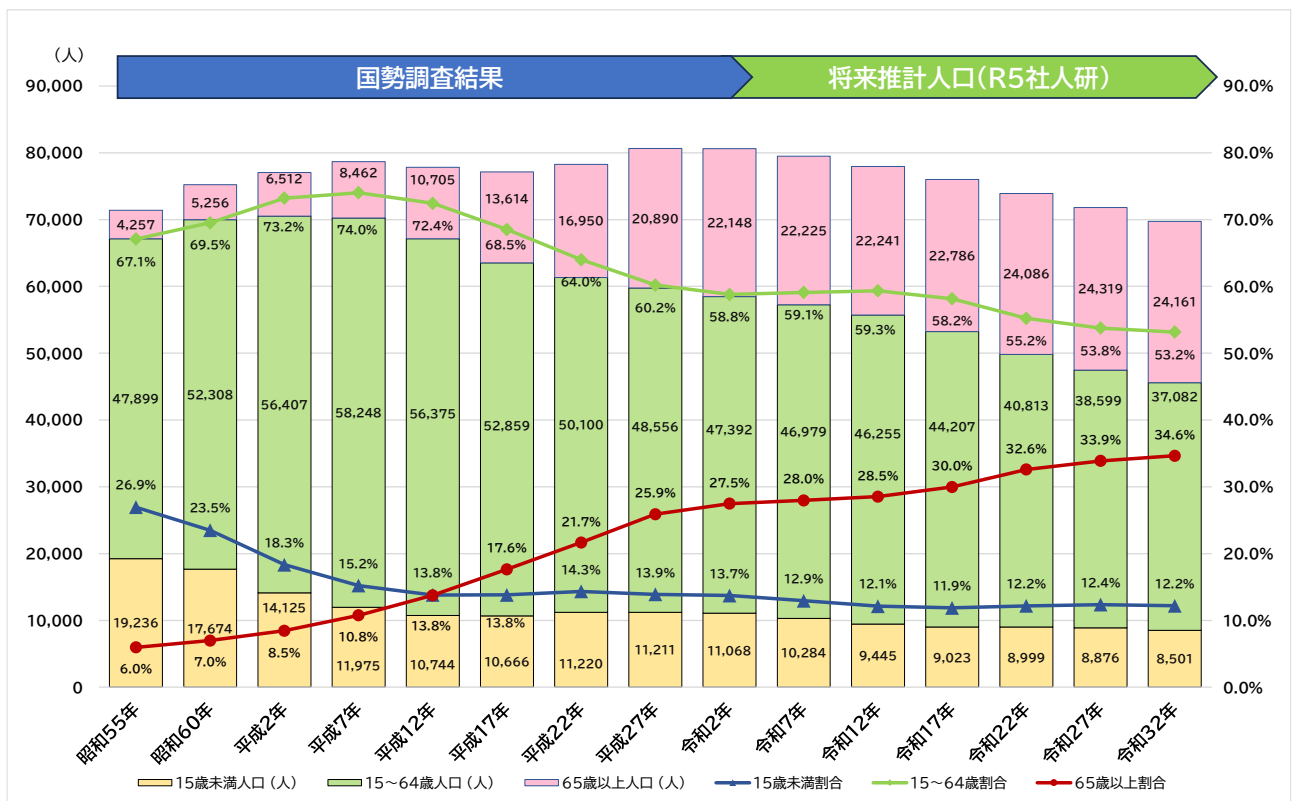


図 2-1\_人口推移

出典：「国勢調査」(総務省統計局)、「地域別将来推計人口 令和5年推計」(国立社会保障・人口問題研究所)

## (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令和2年で12.2%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、令和2年には14.2%となっています。

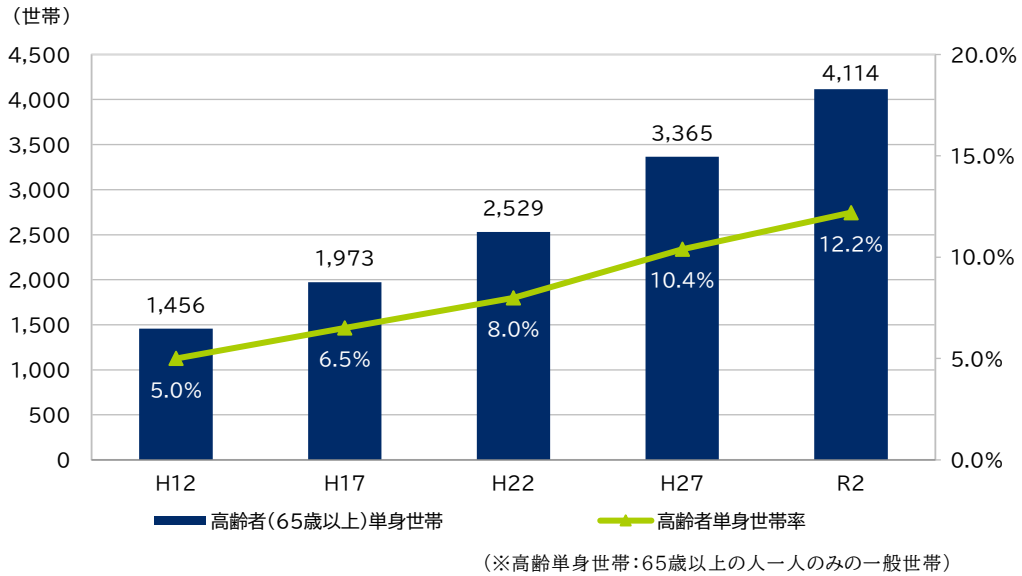


図 2-2 長岡京市の高齢単身世帯及び高齢単身世帯率の推移

出典:「国勢調査」(総務省統計局)

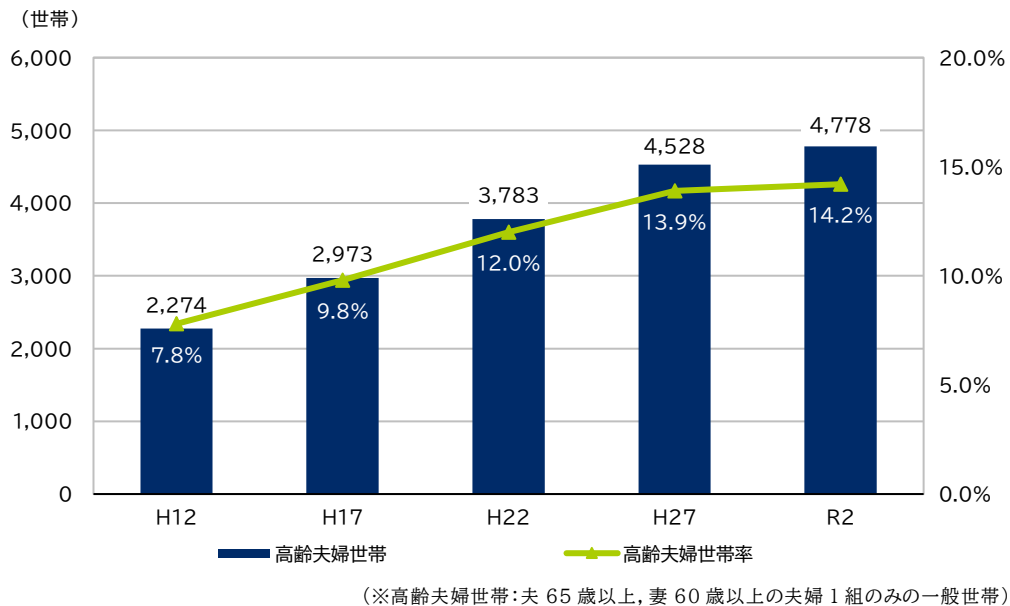


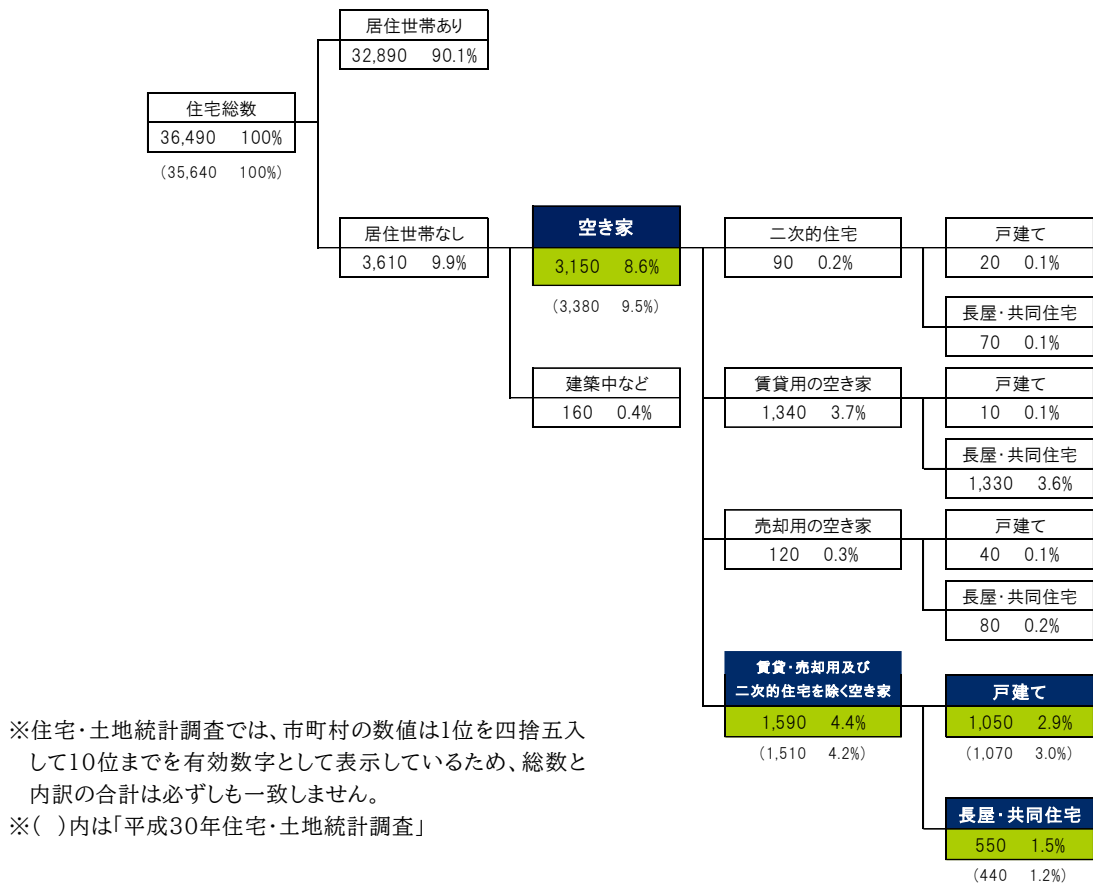
図 2-3 長岡京市の高齢夫婦世帯及び高齢夫婦世帯率の推移

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「令和5年住宅・土地統計調査」の結果で見ると、住宅総数36,490戸のうち、空き家が3,150戸(8.6%)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「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が1,590戸(4.4%)、うち戸建て住宅1,050戸(2.9%)となっています。



出典:「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

図 2-4 長岡京市の住宅利用状況

### 「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か月以上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。

表 2-1 空き家の種類

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。
賃貸用の空き家	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。
売却用の空き家	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。
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	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:空き家の区分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、8.6%で、全国及び京都府の平均と比べて低い状況にあり、平成30年調査から0.9%減少しています。

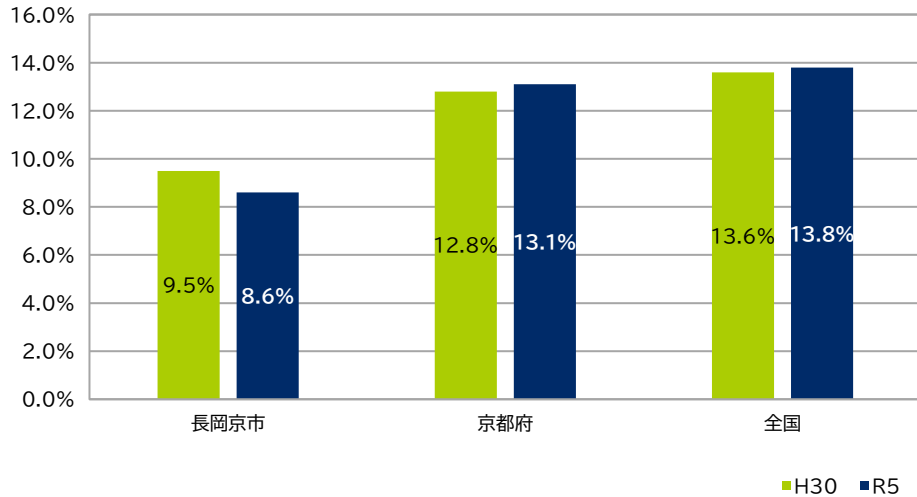


図 2-5 長岡京市、京都府、全国の空き家率

出典:「令和 5 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 10 年以降緩やかな増加傾向にありましたが、平成 25 年の 3,480 戸をピークに近年は減少傾向にあり、令和 5 年では 3,150 戸と、平成 30 年からは 230 戸(6.8%)減少しています。

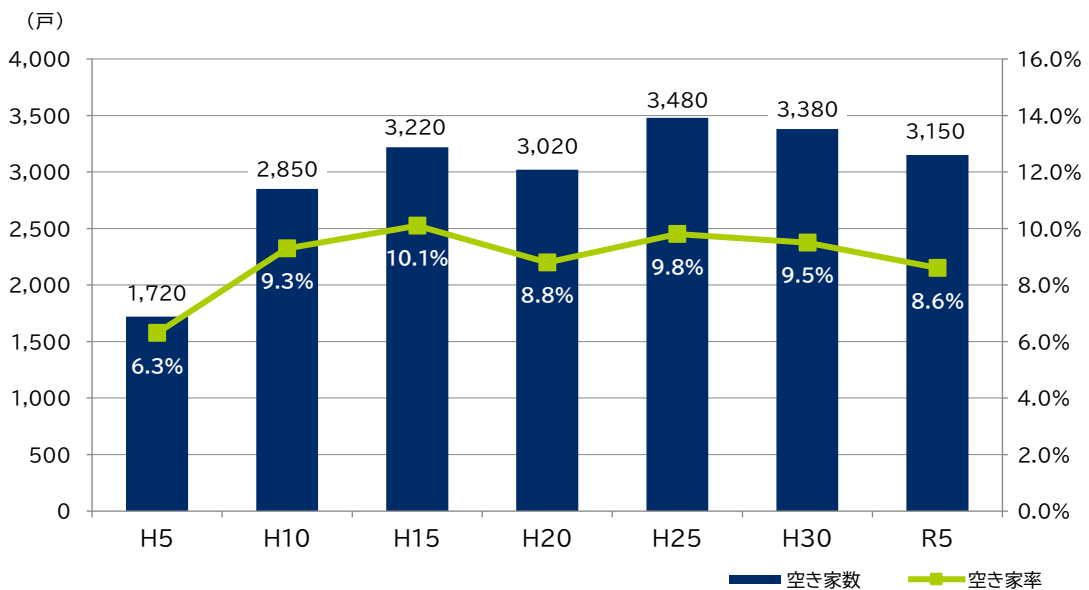


図 2-6 長岡京市の空き家数及び空き家率の推移

出典:「令和 5 年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

一方で、空き家のうち、賃貸や売却などの用途になされていない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」数は増加傾向にあり、令和5年では1,590戸と、平成30年から80戸(5.3%)増加しています。

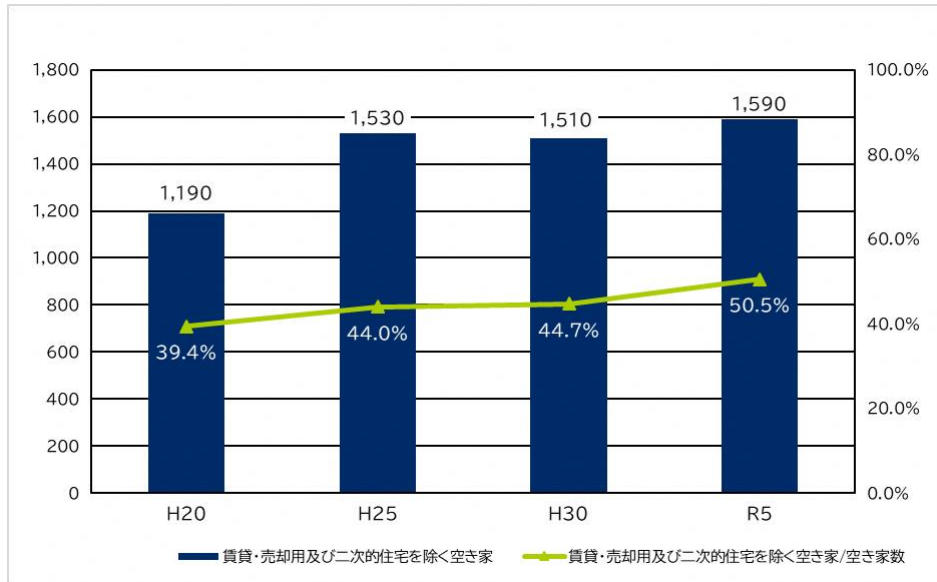


図 2-7 長岡京市の賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の住宅数の推移

出典:「令和5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てみると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」では、戸建住宅は65.6%、長屋・共同住宅が34.4%となっています。

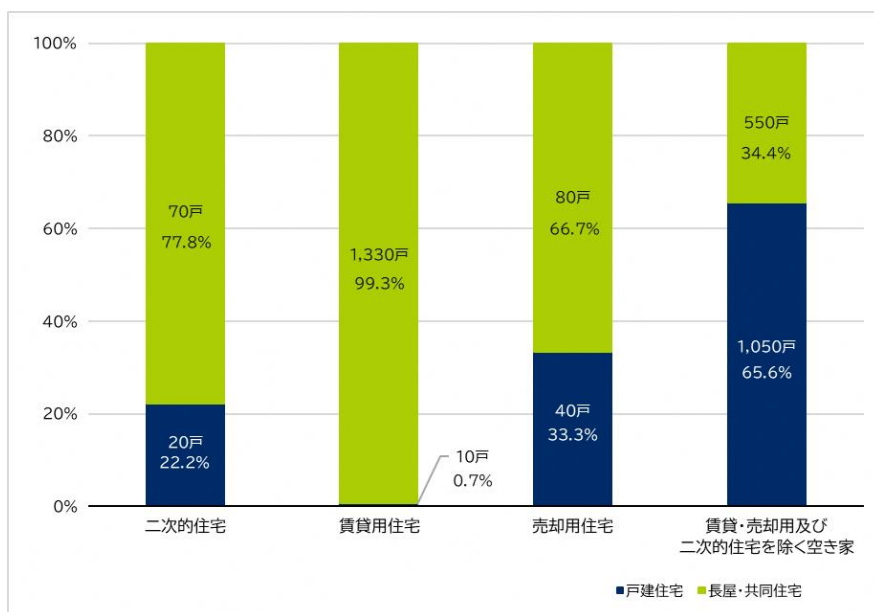


図 2-8 長岡京市の賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家種類別建て方

出典:「令和5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21%(6,780戸)、新耐震基準(昭和56年以降)で建てられた住宅が79%(25,630戸)となっています。

平成30年調査で7,900戸あった旧耐震基準の住宅のうち、約1,100戸が取壊し又は建替えられたことがわかります。

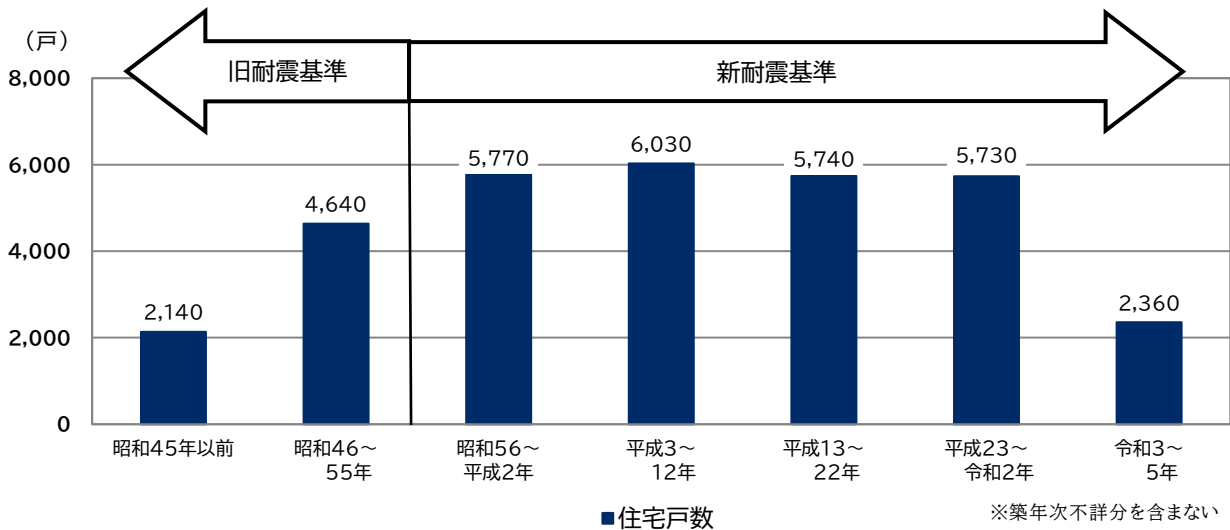


図 2-9 長岡京市の建築時期別住宅数

出典:「令和5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

本市では、令和2年度以降、年に30件前後の空き家に関する苦情が寄せられています。

令和2年度以降、草木関係の苦情が全体の約半数を占めており、次いで家屋関係の苦情が多くなっています。

本市では平成30年10月に行政プラットフォーム(P.29)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。

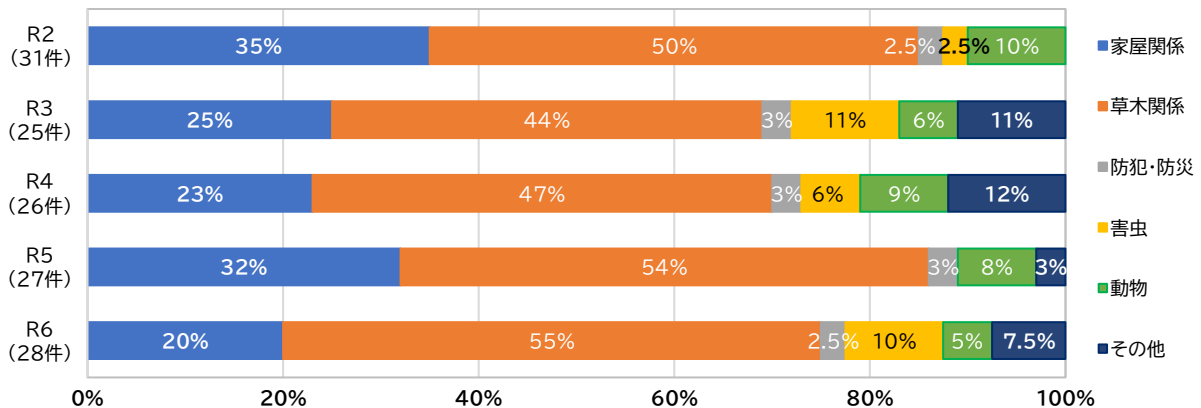


図 2-10 長岡京市に寄せられた苦情内容

出典:長岡京市  
※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. 空き家実態調査

### (1) 調査の目的

市内における空き家の可能性がある建物の状態や管理状況、周囲への影響度を把握するため、空き家の実態調査を行いました。

### (2) 調査対象範囲及び期間

- ① 調査対象範囲 : 本市全域
- ② 現地調査期間 : 令和7年9月

### (3) 現地調査概要

下図に示すとおり、机上調査により抽出した空き家候補について現地調査を行いました。

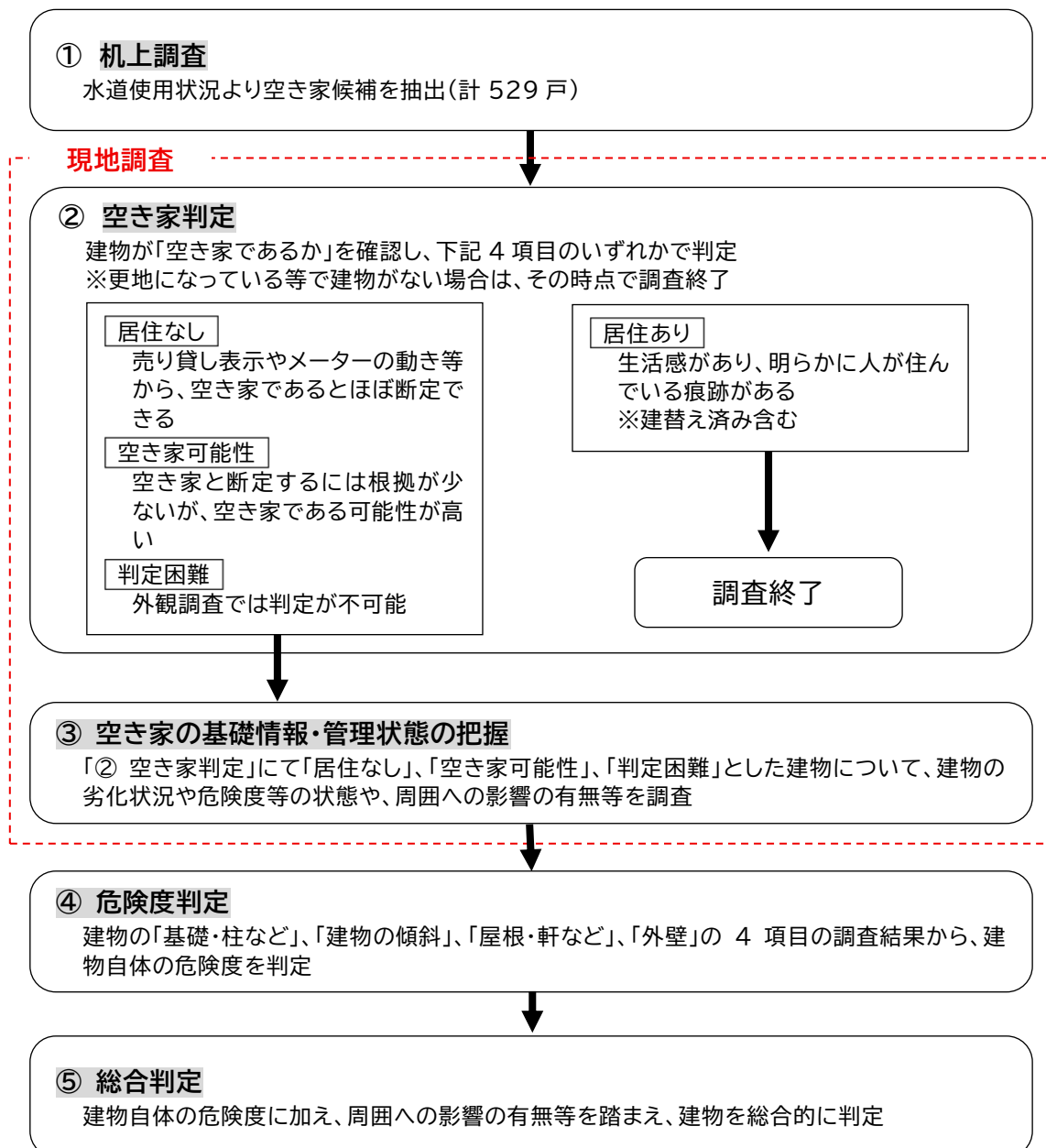


図 2-11\_空き家実態調査の流れ

① 机上調査

水道使用状況より令和 6 年 6 月 27 日以前から休止又は廃止されている、又は令和 6 年 6 月 1 日から令和 7 年 5 月 31 日までの 1 年間の水道使用量が 0 m<sup>3</sup>である建物、計 529 戸を空き家候補として抽出しました。

表 2-1\_空き家候補の抽出結果

水道使用状況			合計
休止(1年以上)	廃止(1年以上)	使用量なし(1年間)	
46 戸	310 戸	173 戸	529 戸

② 空き家判定

机上調査で抽出した 529 戸について、調査員が敷地外から外観目視により空き家候補が空き家であるかどうかの判定を行いました。

下記の判定項目等から、明らかに人が住んでいる痕跡がある場合は「居住あり」、空き家であるとほぼ断定できる場合は「居住なし」、断定までは出来ずとも空き家である可能性が高い場合は「空き家可能性」、外観目視では確認できない場合は「判定困難」と判定しました。

表 2-2\_空き家判定項目

項目	確認内容
郵便受け	郵便物の溜まり有無等を確認
電気メーター	電気の使用状況を確認
ガスメーター及びガスボンベ	ガスの使用状況を確認
売り貸し表示	売り貸し表示の有無を確認
雨戸	雨戸の開閉状態を確認
雑草等繁茂	草木の手入れ状況等を確認
自家用車	自家用車の有無を確認
その他	洗濯物等、上記項目以外に判定根拠となり得るものを確認

### ③ 空き家の基礎情報・管理状態の把握

空き家判定で「居住なし」、「空き家可能性」、「判定困難」のいずれかに判定した建物について、下記の調査項目を基に、建物の基礎情報及び管理状態を調査しました。

表 2-3 基礎情報及び管理状態の調査項目

基礎情報	
項目	指標(該当するものを選択)
規模	平屋/2階建て/3階建て/その他
構造	木造/非木造
用途	住宅/住宅併用店舗/非住宅
建て方	戸建て/長屋/その他
管理状態	
項目	確認内容
基礎・柱など	基礎や柱等のひび割れや腐朽等の状態を確認
建物の傾斜	建物の傾斜の有無の確認
屋根・軒など	屋根ぶき材や軒等の破損や腐朽等の状態を確認
外壁	外壁のひび割れや仕上げ材の剥落等の状態を確認
軒先から周辺道路への距離	建物の軒先から周辺道路及び隣接敷地までの距離を確認
軒先から隣接敷地への距離	
工作物	給湯施設、バルコニー、手すり等の腐食や破損等の状態を確認
開口部	窓や扉の外れや破損等の状態を確認
塀、柵、門	柵、塀、門等のひび割れや破損等の状態を確認
擁壁	擁壁のひび割れや鉄筋露出等の状態を確認
立木	立木の手入れ状態や敷地外へのはみ出しの有無等の状態を確認
ごみ堆積物	ごみ堆積物等の有無や敷地外への溢れ出し等の状態を確認
衛生面	害獣や害虫、臭気等の発生状況を確認
その他	上記項目以外の箇所を確認

■ = 建物自体の状態を確認するための項目

■ = 周囲への影響等を確認するための項目

④ 危険度判定

現地調査にて基礎情報・管理状態を把握した建物について、危険度を判定しました。

表 2-4 建物危険度評価

評価	内容
A	危険度が高く解体が必要
B	老朽化が著しいが、解体が必要なほどではない
C	老朽化は見られるが、当面の危険性はない
D	問題なし

⑤ 総合判定

危険度が A～C 判定のすべての建物及びD判定の建物の中で周囲への影響に関する項目がチェックされている建物について個別確認を行い、周囲への影響を考慮し、建物の安全性について下記の基準に基づき総合的に判定しました。

表 2-5 総合判定基準

評価	内容
A	危険度が非常に高く、すでに隣接敷地や通行人への影響を及ぼしており、建物の解体や工作物の撤去等の早急な対応が必要である
B	早急な対応は不要だが、建物や工作物等に著しい老朽化がみられ、放置すると隣接敷地や通行人へ影響を及ぼすおそれがある
C	建物や工作物等の老朽化等がみられるが、周囲への影響は少なく、当面の危険性はない
D	建物に問題はなく、周囲への影響もない

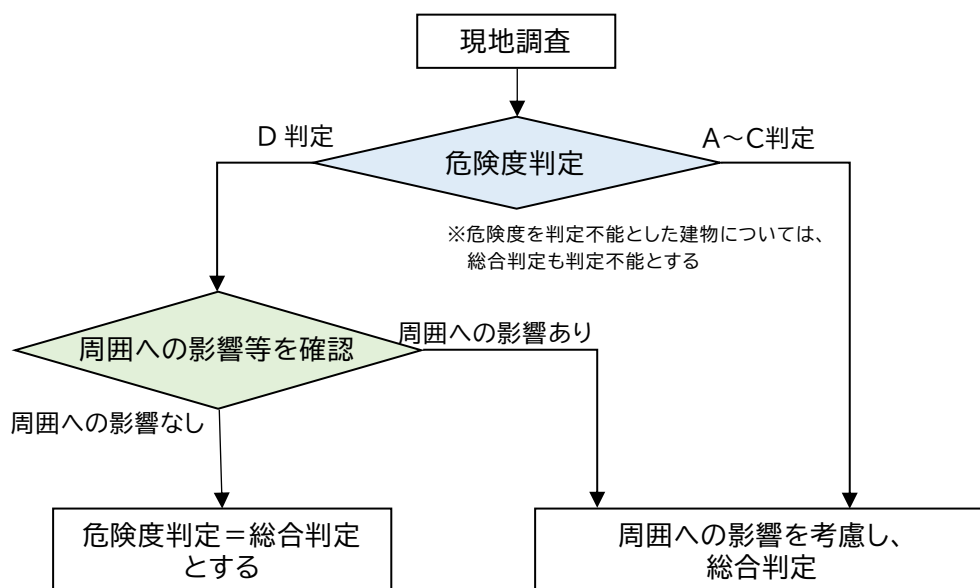


図 2-12 総合判定のフロー

#### (4)調査結果

##### ① 空き家判定結果

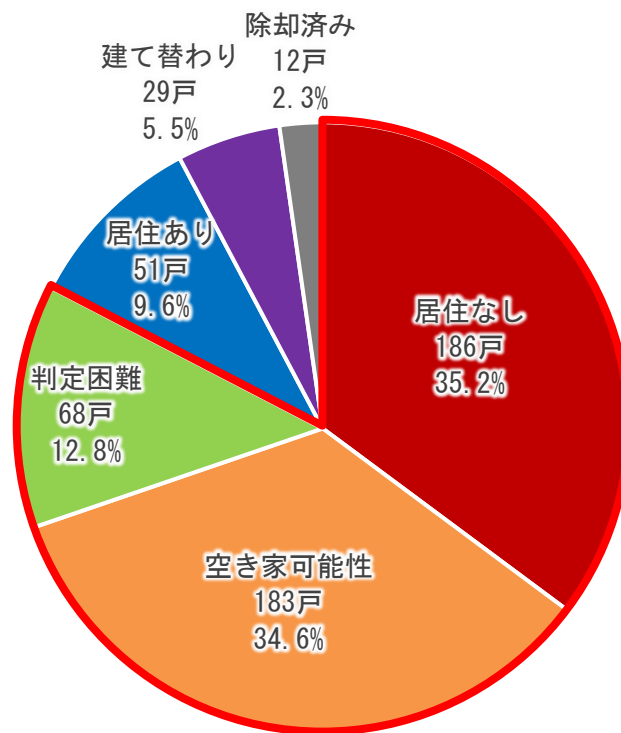
机上調査で空き家候補として抽出された529戸のうち、空き家と判断できる「居住なし」が186戸(35.2%)、空き家である可能性が高い「空き家可能性」が183戸(34.6%)、目視では判定が不可能な「判定困難」が68戸(12.8%)となりました。

あくまで外観調査による判定ではありますが、水道使用状況により抽出した空き家候補のうち、約7割(「居住なし」または「空き家可能性」)は、空き家である可能性が高いことがうかがえます。

また、「判定困難」とした建物は、空き家判定項目からは居住の有無が判断できず、空き家である可能性が否定できないことから、基礎情報・管理状態把握の調査対象としました。

一方で、調査項目に加え、現地での住人確認や洗濯物が干されている等から「居住あり」と判定した建物が51戸(9.6%)、新たな建物を確認し「建て替わり」とした建物が29戸(5.5%)となっています。

また、12戸(2.3%)は既に更地になっていることから「除却済み」としました。



基礎情報・管理状態把握の調査対象  
437戸(82.6%)

図 2-13\_空き家判定調査結果

## ② 危険度判定結果

管理状況等を調査した 437 戸のうち、382 戸(87.4%)が特に問題のないD判定となっており、空き家と判断した建物のほとんどが健全な状態であることがうかがえます。

一方で、危険度が高く解体が必要なA判定に該当する建物は無く、老朽化が著しいB判定に該当する建物も 5 戸(1.2%)にとどまっています。

本調査において、早急な対応が必要となるような建物はありませんでしたが、老朽化が著しい建物については、所有者に対し適切な管理を促す取り組みが求められます。

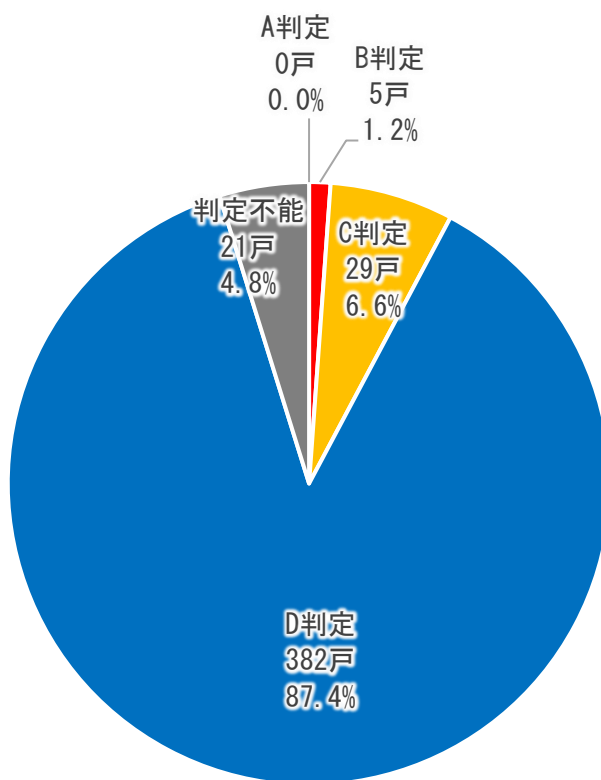


図 2-14 建物の危険度判定結果

※十分な目視確認が出来なかった建物については、「判定不能」としています。

### ③ 総合判定結果

危険度判定結果を基に、周囲への影響を踏まえ総合的に判定した結果、建物に問題はなく、周囲への影響もないD判定が 350 戸(80.1%)となり、危険度判定同様、空き家と判断した建物のほとんどが、周囲への影響の有無を踏まえても、健全な状態に管理されていることがうかがえます。

一方で、建物や工作物等の老朽化等がみられるが、周囲への影響は少なく、当面の危険性はないC判定は 58 戸(13.3%)となり、危険度判定結果から 2 倍に増加していますが、これらの増加分のほとんどは、広範囲に及ぶ草木の繁茂や立木のはみ出し等によるものです。

また、老朽化が著しく、放置すると隣接敷地や通行人へ影響を及ぼすおそれのあるB判定は 8 戸(1.8%)と、危険度判定結果から 3 戸増加していますが、これらの増加分は、老朽化した工作物等による影響を考慮したものです。

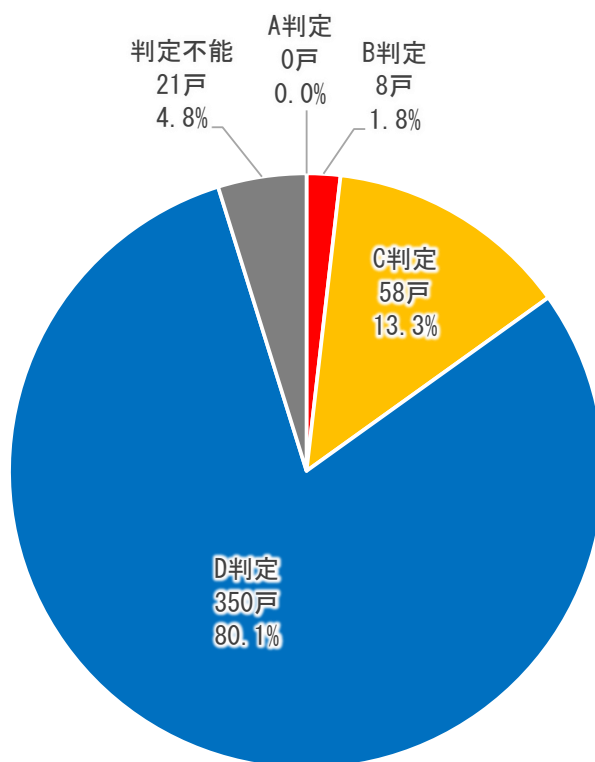


図 2-15 建物の総合判定結果

④ 分布状況

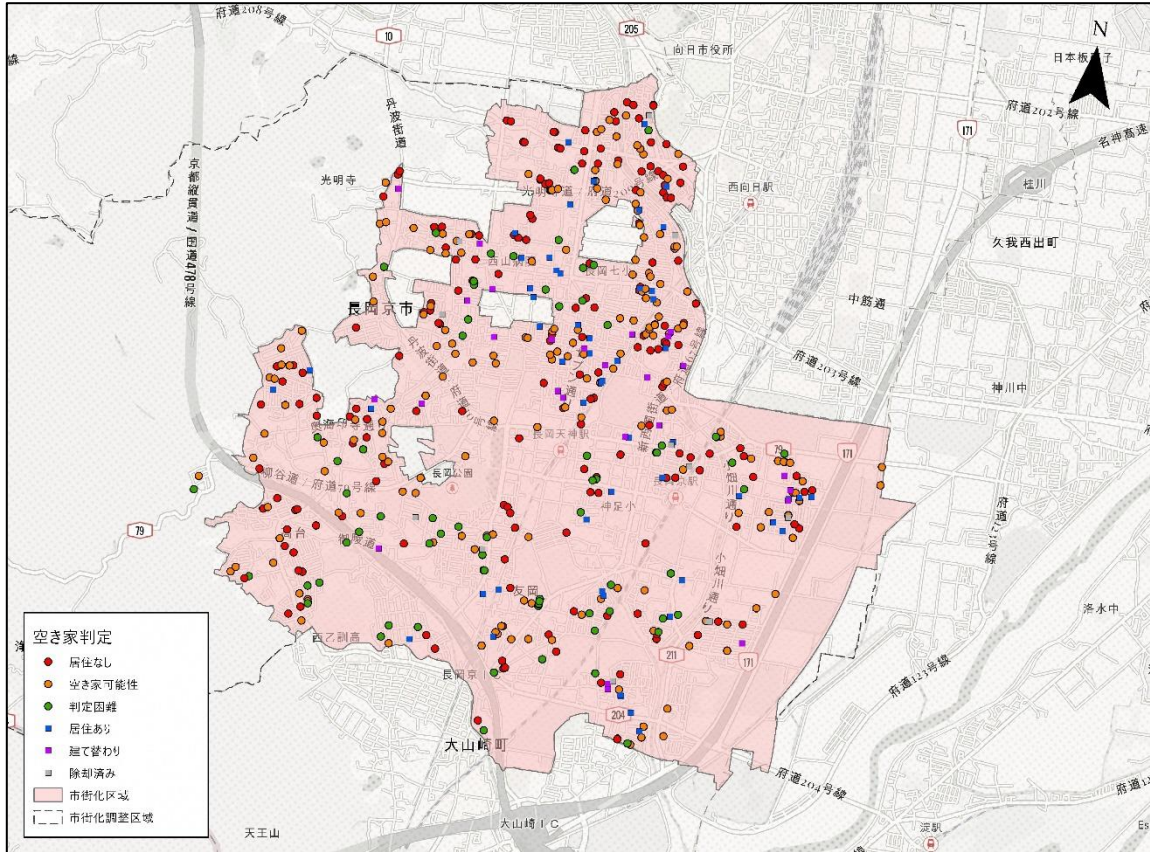


図 2-16 空き家判定結果(529 戸)

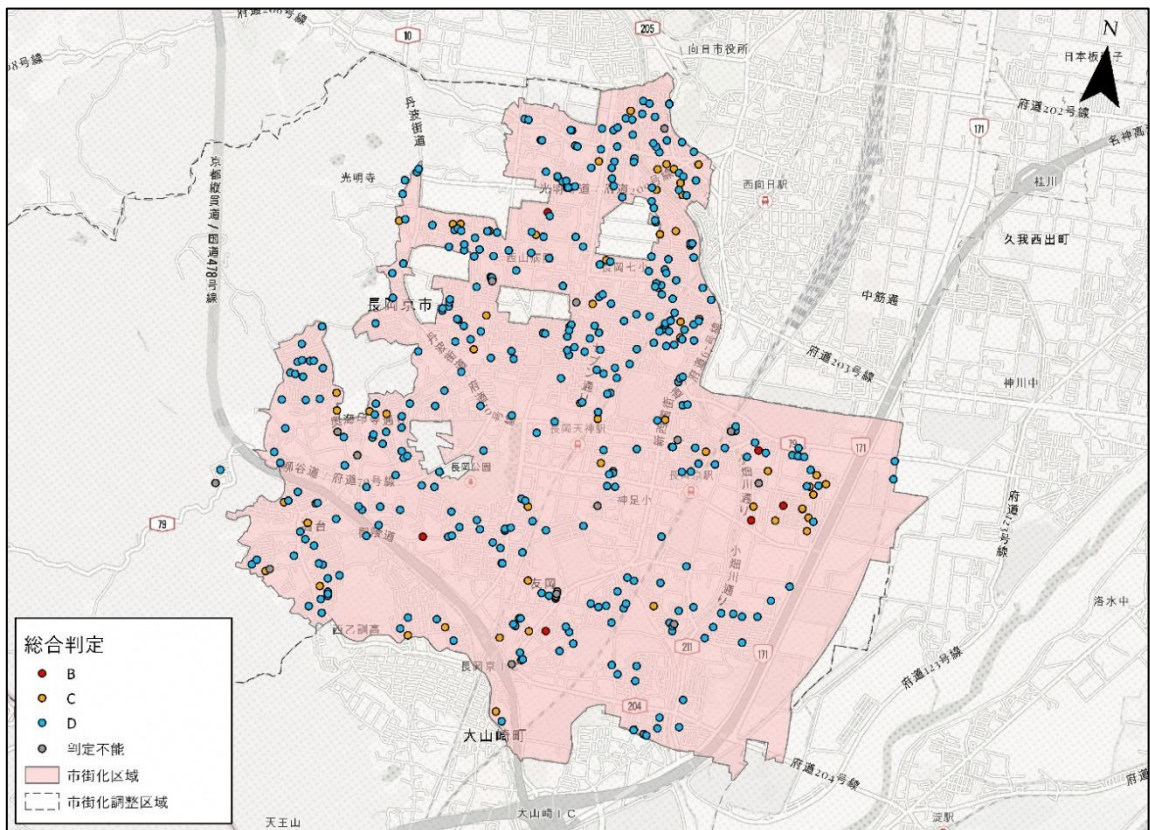


図 2-17 総合判定結果(437 戸)

## 2-4. これまでに把握した空き家のその後

### (1) これまでの調査で把握した空き家

平成 28 年調査で、水道使用状況や自治会情報から、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。

また、令和 2 年調査では、令和 2 年 2 月時点の水道使用状況より、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 m<sup>3</sup>である 585 戸の建物を空き家と判断しました。

### (2) 令和 7 年調査で把握した空き家

水道使用状況より令和 6 年 6 月 27 日以前から休止又は廃止されている、又は令和 6 年 6 月 1 日から令和 7 年 5 月 31 日までの 1 年間の水道使用量が 0 m<sup>3</sup>である建物、計 529 戸について現地調査を行った結果、437 戸の建物を空き家と判断しました。

### (3) 調査結果の推移

令和 7 年調査では、平成 28 年調査で把握した 801 戸の空き家は 80 戸に、令和 2 年調査で新たに把握した 287 戸の空き家は 62 戸になっていることから、本市では空き家となった建物が比較的活発に流通及び利活用されていることがわかります。

一方、新たに空き家と判断した建物は令和 2 年調査では 287 戸、令和 7 年調査では 268 戸となっており、また平成 28 年調査では空き家と判断し、令和 2 年調査では居住ありと判断したが、令和 7 年調査で再び空き家と判断した建物が 27 戸となっていることから、今後も新たな空き家は一定数発生することが想定されるため、空き家の発生抑制や空き家の所有者に対する適正管理等の啓発について、これまで以上に力を入れて行っていく必要があります。

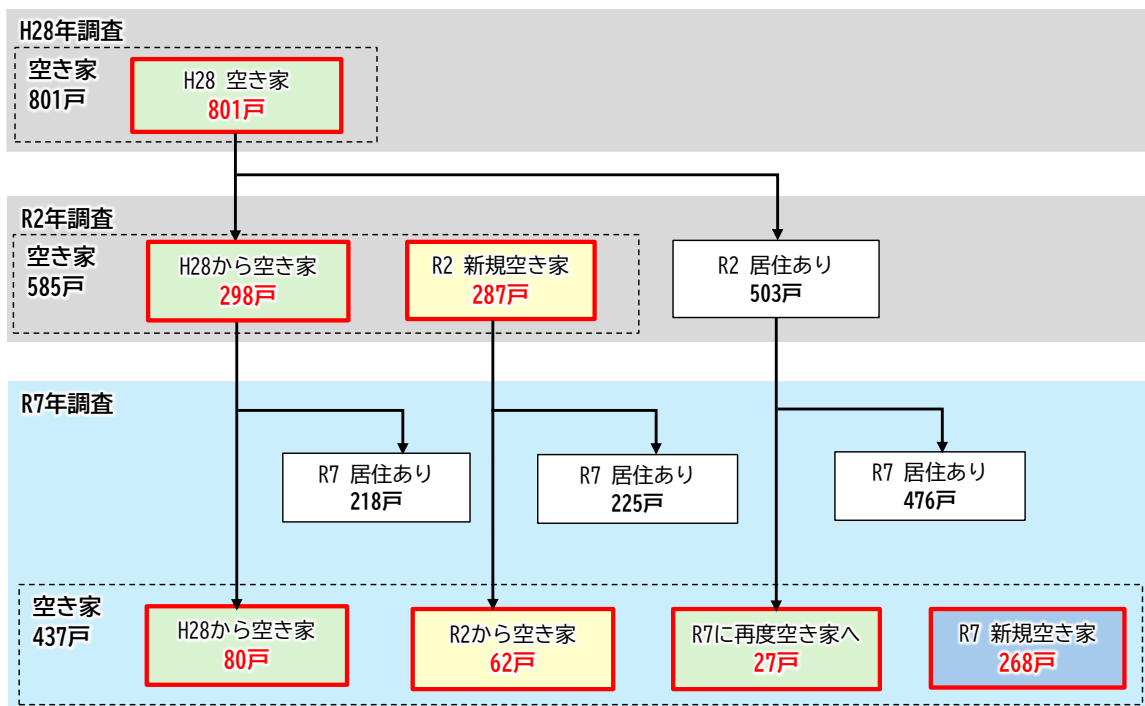


図 2-18 平成 28 年からの調査結果推移

## 2-5. 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定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、水道使用状況から抽出した令和6年6月27日以前から休止又は廃止されている、又は令和6年6月1日から令和7年5月31日までの1年間の水道使用量が0m<sup>3</sup>である建物 529 戸のうち、現地調査の結果から空き家と判定した建物 435 戸を対象としました。

※令和7年に現地調査より把握した空き家(437戸)のうち、相続人調査中など、所有者が明確でない建物等は除きます。

### (3) 配布・回答状況

(2)で対象とした 435 戸の空き家所有者に対し、アンケート調査票を送付し、211 通の回答が得られました。(令和7年10月23日現在)

送付数	435
回答数	211
回答率	48.5%

### (4) 調査結果・考察

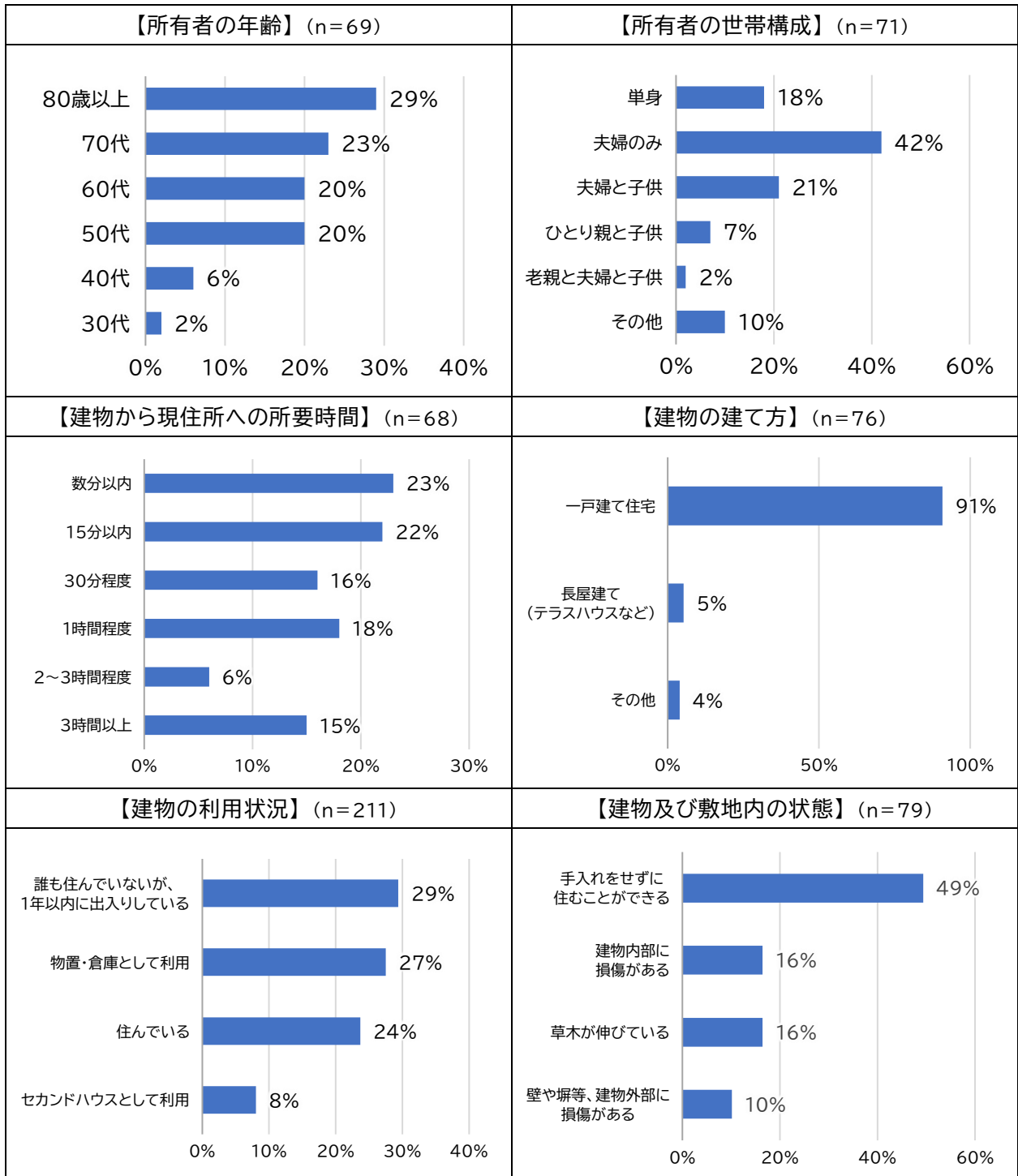
アンケートによると、建物を管理できない理由として「住まいが遠方であるため」が 5 割以上となっているほか、建物に誰も住まなくなった理由として「入院による長期不在」、「既住者の死去」が合わせて 6 割を超えています。また、空き家所有者の年齢についても、70歳以上が半数以上を占めており、空き家所有者の高齢化がうかがえることから、市外在住の所有者、高齢の所有者にも伝わりやすい手法により、空き家に関する情報発信が必要と考えられます。

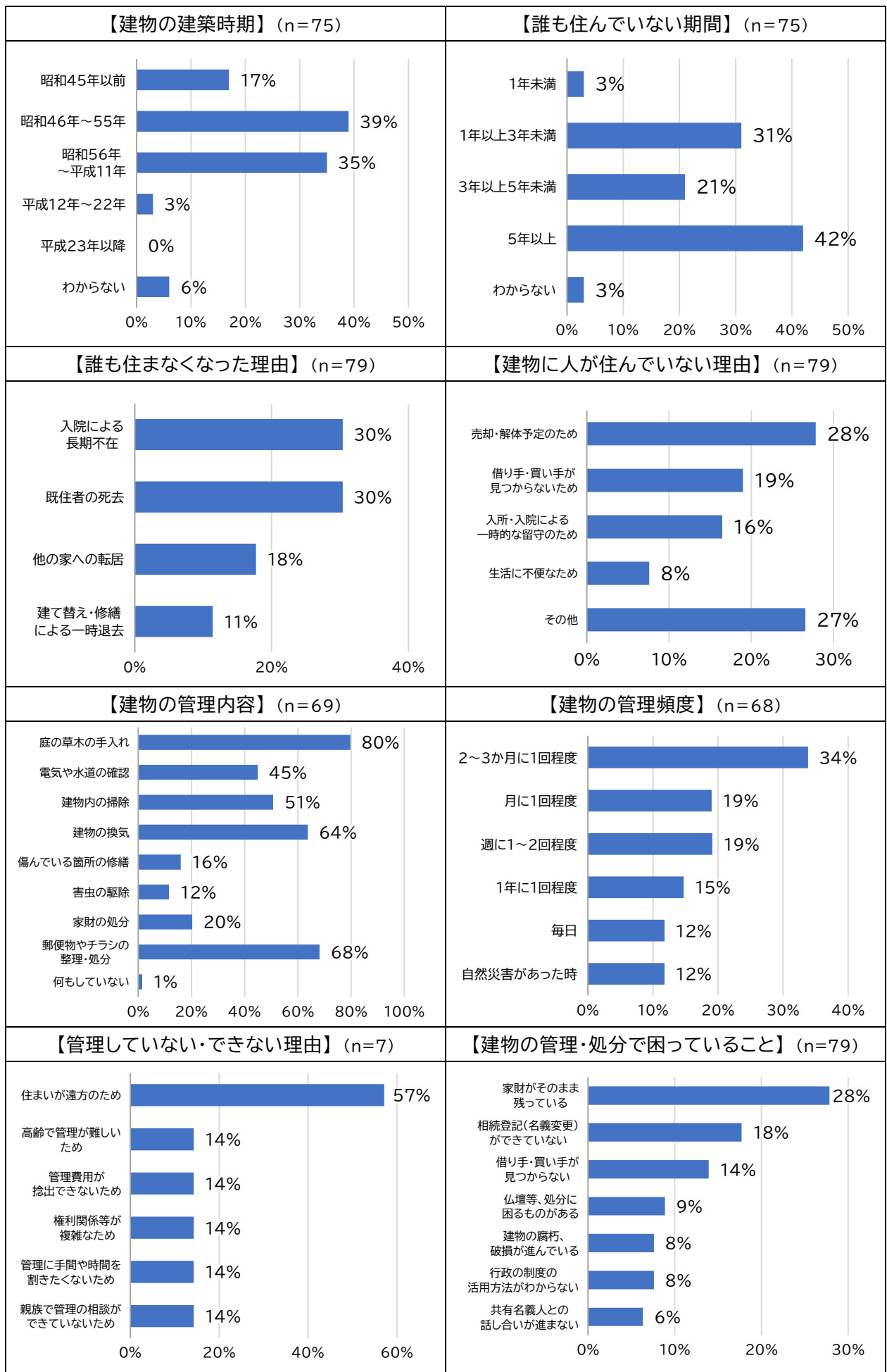
空き家になっている建物について、半数近くは「手入れをせずに住むことができる」状態であり、所有者が建物を「売却したい」または「賃貸したい」といった意見も多くみられますが、所有者が管理や処分に際し「家財がそのまま残っている」、「相続登記(名義変更)ができていない」、「借り手・買い手が見つからない」等の困りごとを抱えていることがうかがえます。中でも、「家財道具の処分」については空き家になる前に取り組みたかったこととして多くの所有者が回答しており、「家具処分等の一部補助」制度の導入を希望する回答も多いことがわかります。市が進めてきている取り組みとして「専門家による不動産無料相談」や「行政プラットフォーム(専門業者の紹介)」等がありますが、認知度は2割以下にとどまっており、各制度についての情報発信の強化が必要です。

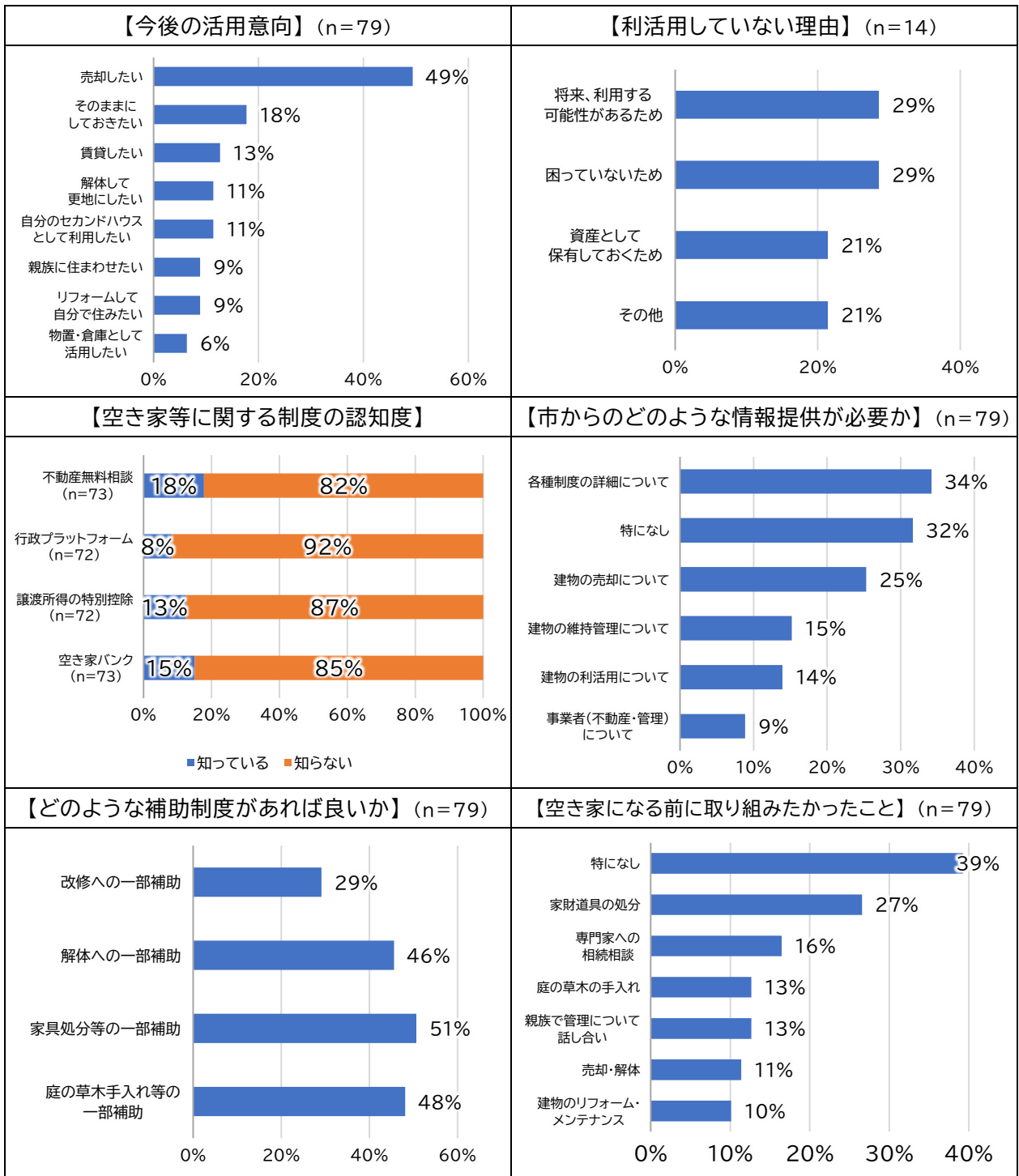
(5)回答結果

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。設問については、主な回答内容を記載しています。

※n=各項目における回答者数







## 第3章 空き家等の課題

### 3-1. 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」、「管理が行き届いていない空き家等への対応」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. 管理が行き届いていない空き家等への対応

##### (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や相談は毎年一定数あり、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。所有者の約 6 割は市内在住者である一方で、「住まいが遠方である」ため管理を行うのが難しい所有者もいるため、広報紙や市ホームページなどを通じて啓発を続けていくほか、市外在住者の方にも啓発を行うための情報発信を行う必要があります。

アンケート結果から、高齢の空き家所有者が多く、空き家になる要因として居住者が亡くなることや、入院による長期不在が多いことが分かりました。また、空き家所有者の困りごととして、相続登記(名義変更)ができていない等の意見が多くみられます。

判断能力のあるうちから、我が家を今後どのように管理していくか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への空き家の適正管理や相続登記の必要性を伝えるなど、管理が行き届いていない空き家等とならないよう、意識啓発につながる情報発信を続け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、空き家所有者の6割以上が空き家を売却または賃貸したいと考えていることがわかります。また、建物の売却や市の各種制度の詳細についての情報提供を求める声も多いです。

一方で、空き家バンクや行政プラットフォーム等の各取組みの認知度は2割程度にとどまっています。

行政プラットフォームで専門家を紹介することにより、課題が解決されている事例もあることから、空き家所有者のニーズに合った情報発信や制度の周知を図っていく必要があります。

また、より一層空き家の流通や利活用を促進するため、補助制度についても今後検討していく必要があります。

### (3)管理が行き届いていない空き家等への対応

草木の繁茂や屋根瓦の落下により通行人に被害を与えるなど、近隣住民や通行人等に影響を及ぼす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。

繰り返し依頼を行っても対応いただけず、条例に基づき管理不全空き家等と認定した空き家については、所有者等に対し指導・勧告を行い、勧告に従わない場合には氏名等の公表を検討します。

そして、特定空き家等となりうる空き家等については、本市で作成した「管理不全空き家等及び特定空き家等の判定表」に基づき判定を行い、特定空き家等と認定した場合は、特措法及び条例に基づき必要な措置を講じていきます。

また、緊急時に安全を確保するために、空き家等の状態、周辺への影響度及び緊急度を勘案し、条例で定めた緊急安全措置も含め、迅速な対応を進めるものとしします。

## 第4章 計画の基本的な考え方

### 4-1. 基本方針

本計画では、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」、「管理が行き届いていない空き家等への対応」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、情報提供や意識啓発を行います。

また、行政プラットフォームや空き家バンクの運用及び情報発信により、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、空き家対策を円滑かつ効率的に推進するため、既存の補助制度の活用に加え、新たな支援制度の創設を検討します。

そして特措法及び条例に基づき、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 4-1\_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。

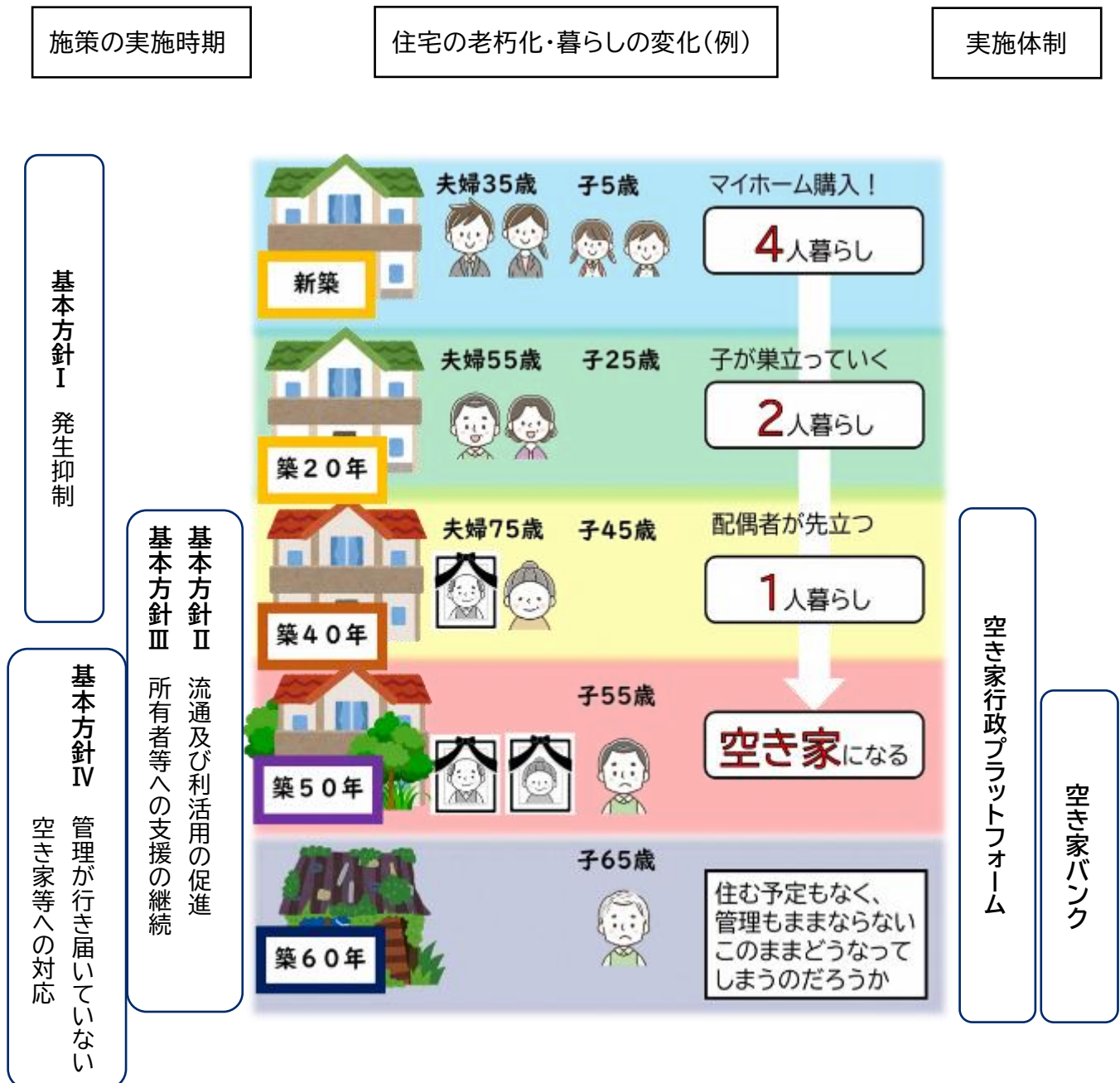


図 4-2 施策の実施時期イメージ

## 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、周辺に悪影響を及ぼしているときです。

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、庁内各部署との連携を強化し、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積極的に行うとともに、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.43～45)及び参考-3(P.46、47)をご覧ください。

#### 出前ミーティング等の実施



所有者等、高齢者や住み替えを検討している人に向けて、出前ミーティング等を実施するとともに、高齢者等を対象とした団体等で行われる会議等に参加し、空き家関連制度等の周知やチラシの配布等を行います。

#### 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等に、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関連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、庁内各部署と連携し、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、債務整理などに関する相談
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

建物を空き家にしないこと、空き家となった建物を利活用することが、空き家対策において非常に重要です。そのため、住まなくなった建物を所有者がそのままにするのではなく、売却または賃貸しようとするような働きかけや支援が必要となります。

令和5年の特措法改正により、市町村は空家等活用促進区域を定めることや、空家等管理活用支援法人を指定することが可能となりました。本市においては、令和8年3月時点では制度を活用する予定はありませんが、その他の様々な制度を活用することにより、建物を空き家にしない・空き家となった建物が利活用されるよう取り組みます。

### (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)

令和5年度	令和6年度
12件	5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いるため、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



(一部加工しています)

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6年度末までの延べ数)

売買	賃貸
2件	2件

### 利用希望者数(令和6年度末までの延べ数)

売買	賃貸	どちらでも可
17名	21名	11名

## (3) 売却・賃貸を検討している人へのアプローチ強化

空き家の所有者の中には、空き家を「売却したい」「賃貸したい」と考えておられる方が一定数おられます。そのような方に対し、行政プラットフォームや空き家バンクの活用等を含めた働きかけを行い、空き家の流通及び利活用を促していきます。

### 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) 既存の補助制度

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.48)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際に、改修費等が補助されます。
居住サポート住宅(専用住宅)の改修費等補助	セーフティネット住宅に安否確認などのサポート機能の設置を義務付けた居住サポート住宅の専用住宅として登録する際に、改修費等が補助されます。

#### (2) 空き家対策に関する補助制度の検討

本市では、空き家となった建物が比較的活発に流通及び利活用されており、また平成28年に実施した空き家実態調査以降、市内の空き家数は減少傾向にあるため、令和8年3月時点では空き家対策に関する補助制度は導入していません。

しかしながら、全国的には空き家数は増加傾向にあり、今後は本市においても高齢化が進み、空き家数の増加が懸念されます。また、近年の住宅価格の高騰により、若者世帯や子育て世帯においては新築住宅を取得しづらくなってきている状況もみられます。

これらの状況を踏まえ、本市においても空き家の流通や利活用を促進するため、若者世帯や子育て世帯等に向けた空き家の改修や危険な空き家の除却、家財道具の整理等、空き家に関する費用に対して補助制度の導入を検討します。

### (3) 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



写真の出展:「木 to 森」

「木 to 森」

社会参加が困難な方と、様々な人とが交流できる居場所づくりの拠点として改修

右記の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。

## 5-4. 管理が行き届いていない空き家等への対応

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。空き家等を管理され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、市が水道使用状況や現地調査等により空き家等であるかどうかを調べ、空き家等と認められる場合は、税務情報や戸籍情報等により所有者等を調べます。

調査結果をもとに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の交換を促します。

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。

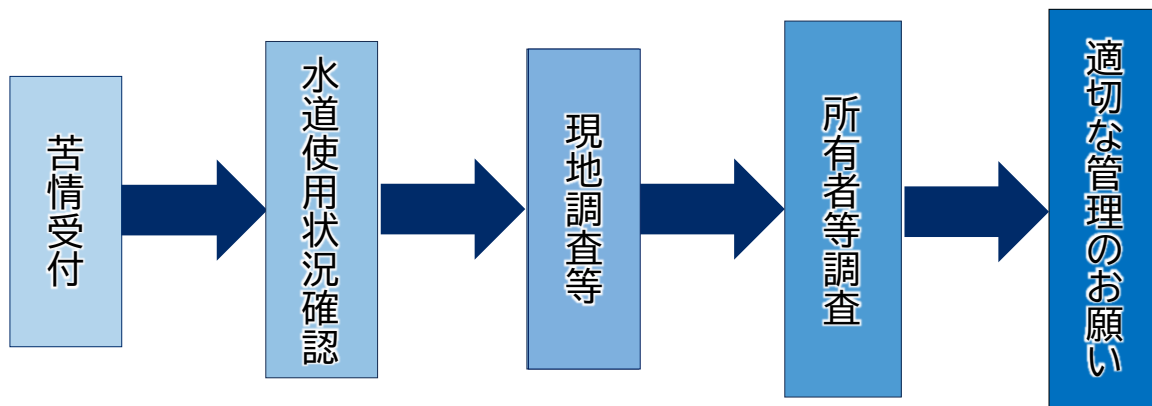


図 5-1\_空き家等の苦情があった場合のフロー図

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

(特措法第13条、条例第12条の2、第12条の3、第13条)

管理不全空き家等は、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等です。

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「管理不全空き家等」として市長が認定した空き家等については、所有者等に対し指導・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管理不全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。

さらに、令和5年の特措法改正に伴い、これまで特定空き家等に限定されていた特例解除の対象が、管理不全空き家等へも拡大したことにより、市町村長から勧告を受けた管理不全空き家についても、固定資産税の住宅用地特例の解除対象となります。(長屋建ての一部空き住戸を除く)

空き家等が管理不全空き家等に該当するかどうかは、市独自の判定表(P.36、37)を用いて判断します。判定表では、次の項目を確認し、該当する項目数や程度によって、管理不全空き家等であると認定します。

また、管理不全空き家等に認定した後は、管理不全空き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

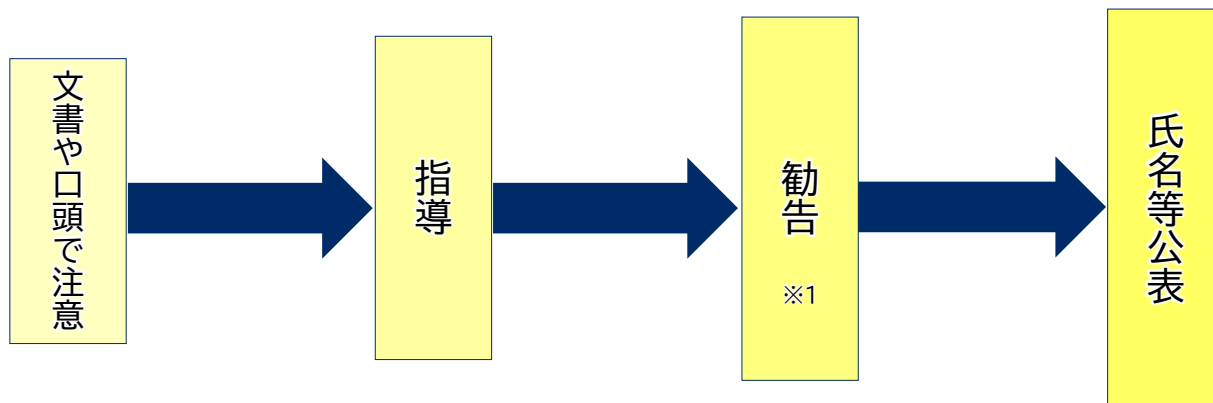


図 5-2 管理不全空き家等措置フロー例

※1 「勧告」がなされた管理不全空き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。(長屋建ての一部空き住戸を除く)

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

## 特定空き家等の所有者等への措置

(特措法第 22 条、条例第 10 条、第 12 条の 3、第 13 条)

特定空き家等は、人々に著しい悪影響を及ぼすおそれのある空き家等です。

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「特定空き家等」として市長が認定した空き家等については、所有者等に対し助言・指導、勧告、氏名等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き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。さらに、令和5年の特措法改正に伴い、災害発生などの緊急時に保安上著しく危険な特定空き家等について、除却等の必要な措置を講じる緊急代執行を行うことが可能となりました。なお、緊急代執行に要した費用は、行政代執行と同様に所有者等に支払いを求めることができます。

なお、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き家等は、条例に基づく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.38)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及び清算人を選任し、保存行為等を行う制度です。

令和5年の民法改正により、登記簿等を調査しても所有者がわからない又は所有者に連絡がつかない「所有者不明土地」において、その利害関係人が地方裁判所に申立てを行い、所有者不明土地管理人を選任し保存行為等を行う制度が追加されました。

空き家等が特定空き家等に該当するかどうかは、市独自の判定表(P.36、37)を用いて判断します。判定表では、次の項目を確認し、該当する項目数や程度によって、特定空き家等であると認定します。

また、特定空き家等に認定した後は、特定空き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

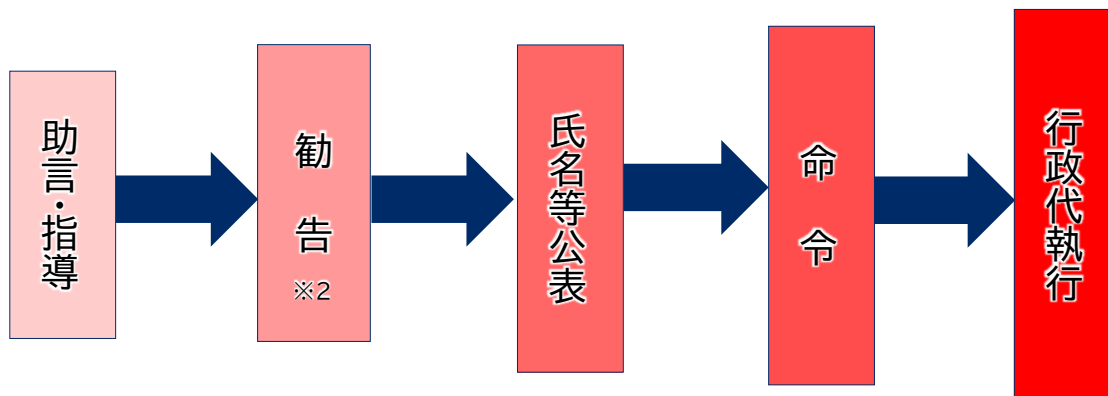


図 5-3 特定空き家等の措置フロー例

※2 「勧告」がなされた特定空き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。(長屋建ての一部空き住戸を除く)

〈住宅用地の特例〉 200 m<sup>2</sup> 以下の住宅用地 ⇒ 固定資産税→1/6、都市計画税→1/3

200 m<sup>2</sup> を超える住宅用地 ⇒ 固定資産税→1/3、都市計画税→2/3

# 管理不全空き家等及び特定空き家等の判断基準

(判定表から抜粋)

下記の項目について、該当する項目数や程度によって総合的に判定を実施します。

## 草木の越境や繁茂等

- ①樹木・雑草が繁茂し周辺に越境している等、周辺の生活環境に影響がある
- ②樹木・雑草が敷地境界から越境していて安全な通行に支障がある
- ③立木の枝や葉、実等が敷地境界内外に散らばっている状態
- ④樹木やツタ等が建築部、又は電線等に巻き付いている状態



## 防犯・防災・衛生

- ⑤窓や扉等が未施錠、破損等により不特定の者が敷地や建物に容易に侵入できる状態
- ⑥可燃物放置による火災の危険性
- ⑦廃棄物（ごみ等）の放置による悪臭の発生
- ⑧排水設備（浄化槽等）の破損等又は封水切れによる汚水等による悪臭、健康被害の誘発を及ぼす状態

## 野生動物・害虫

- ⑨常態的な動物等又は害虫等の棲みつきが発生している状態
- ⑩清掃等がなされておらず常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が認められる状態

## 建築物等の老朽化

- ⑪石綿使用部材の破損等
- ⑫立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽等が認められる状態
- ⑬屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損により、景観を損なっている状態
- ⑭清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積みした敷地等のごみ等により景観を損なっている状態

## 建築物等の倒壊

- ⑮建築物の傾斜・倒壊・落階等の状態

## 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ⑯基礎、土台の腐朽・破損・変形・ずれ・蟻害が生じているもの、雨水侵入の痕跡があるもの
- ⑰柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形・ずれ・蟻害が生じているもの、雨水侵入の痕跡があるもの

## 屋根、外壁が脱落、飛散等するおそれ

- ⑱屋根、軒、雨樋等の腐朽・破損・変形・不陸等の状態
- ⑲外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等又は壁体を貫通する穴の状態

## 看板、塀等が脱落、飛散等するおそれ

- ⑳看板・アンテナ・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の状態
- ㉑屋外階段・バルコニー等の腐朽・破損・脱落・傾斜・蟻害等の状態
- ㉒門・塀等のひび割れ・破損・傾斜・蟻害等の状態

## 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ㉓擁壁のひび割れ・老朽化等による危険な状態



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(緊急代執行を除く)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のが大切です。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のが大切です。

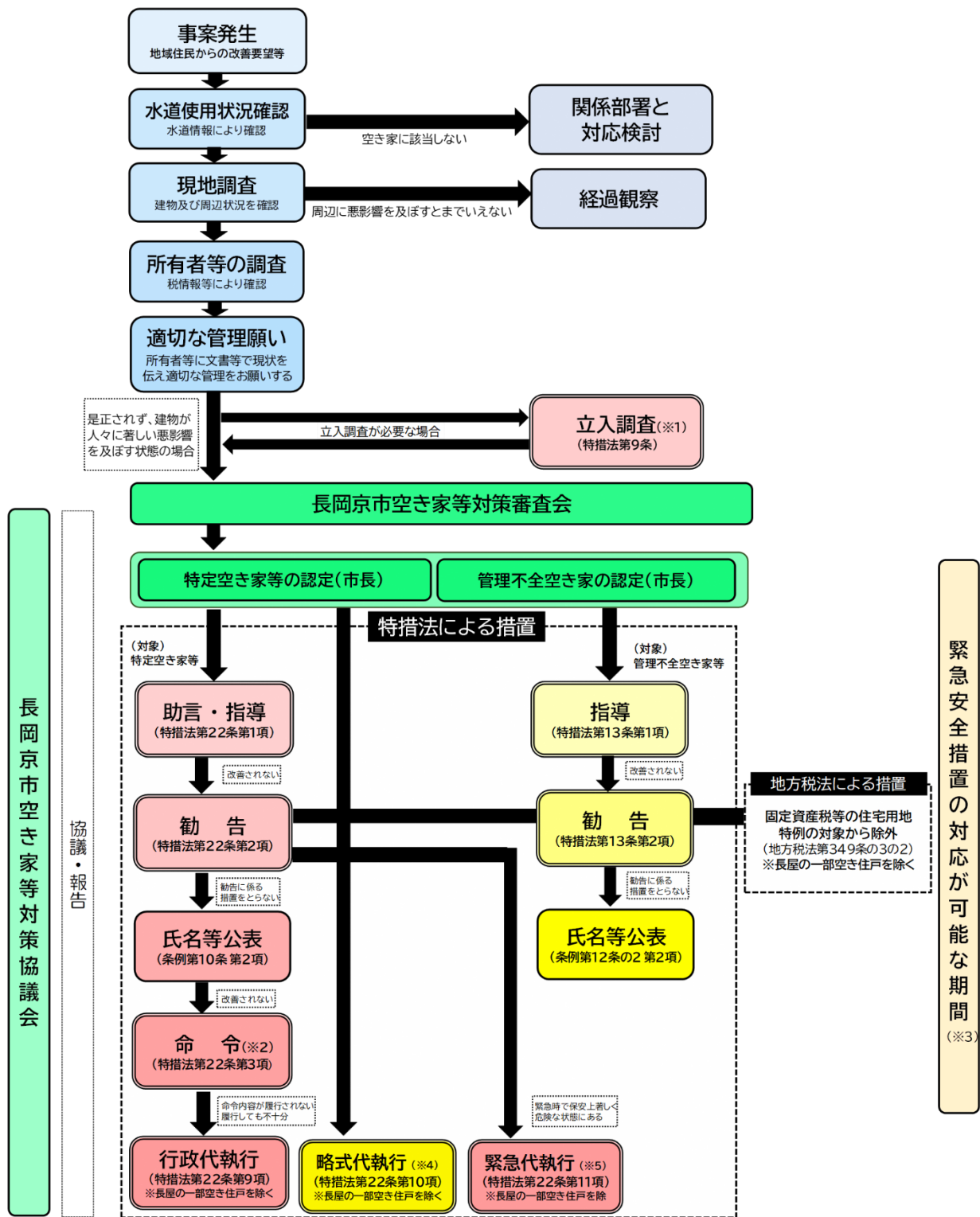
アンケート結果によれば、空き家になった理由として「引っ越した」「施設入所」が約 5 割を占めます。近所づきあいを大切に、プライバシーに配慮しながら連絡先を交換しておくことで、互いの家を長期留守にすることになったときに、情報のやり取りができ、周辺に悪影響を及ぼす空き家の発生抑制に繋がります。

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30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30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。  
 ※5 災害発生などの緊急時に、保安上著しく危険な特定空き家等について、除却等の必要な措置を講じる緊急代執行を行う。

図 5-4\_空き家に対する措置のフロー

## 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 6-1 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12年度(2030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 6-2 計画の見直し(進行管理)

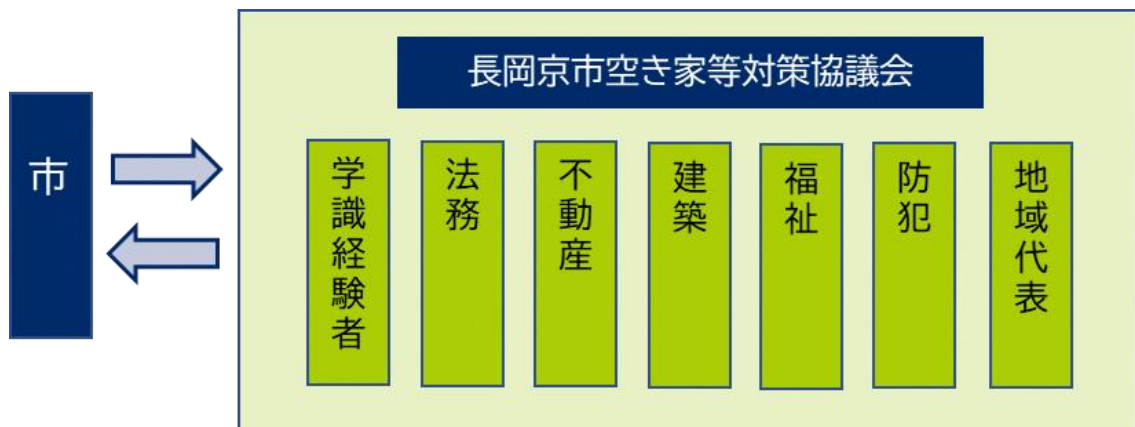


図 6-3 進行管理体制

## 6-3. 改定履歴

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
第3版	令和8(2026)年3月	計画期間満了に係る改定

## 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、同居・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	所有者等への支援の継続	○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
④	管理不全空き家等(管理が行き届いていない空き家等)への対応	○特定空き家等の判定表の作成 ○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

## 参考-2. 大切な「我が家」の将来について考えよう(P.28)

～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き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、やがてはご近所に影響を及ぼし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」「相続登記」「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。

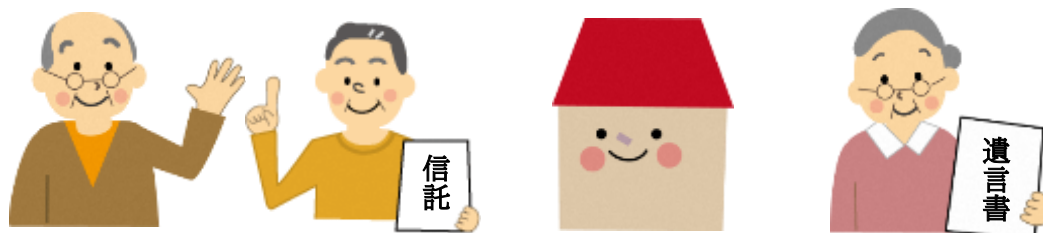
民事信託は、信託法に基づく、財産の管理・承継のための制度です。信頼できる人に特定の財産の管理又は処分等を任せることができます。信託の方法の一つである「信託契約」は、「委託者」が「受託者」に一定の目的の達成のために、特定の財産の管理又は処分等について、契約を結ぶことによって成立します。「受託者」は、この特定の財産を「信託財産」として、信託契約に従って、「受益者」のために管理又は処分等を行うこととなります。信託の終了時期・残余財産の受益者等を定めておくことで、次世代、次々世代のための財産管理・財産承継ができます。

### 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. 相続登記

相続登記は、亡くなった方が所有していた土地や建物などの不動産名義を、遺産を引き継いだ相続人の名義に変更する手続きのことです。

相続トラブルを未然に防ぐことができるほか、不動産の売却等をスムーズに行うことができます。

所有者が分からない「所有者不明土地」の増加を抑制するため、令和6年4月1日より相続登記の申請が法律で義務化されました。これにより、不動産を相続された方は、相続があったことを知った日から3年以内に相続登記を申請する必要があります。また遺産分割協議が行われた場合においても、成立日から3年以内に登記を申請する必要があります。なお、正当な理由なく期間内に申請されなかった場合、過料の対象となります。

### 4. 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った場合に利用できる「法定後見制度」と、判断能力が不十分になる前に契約をする「任意後見制度」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	日用品の購入など日常生活に関する行為以外の行為
取消しが可能な行為			
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

#### 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行うことを任せます。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きも行いますが、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しましょう。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。

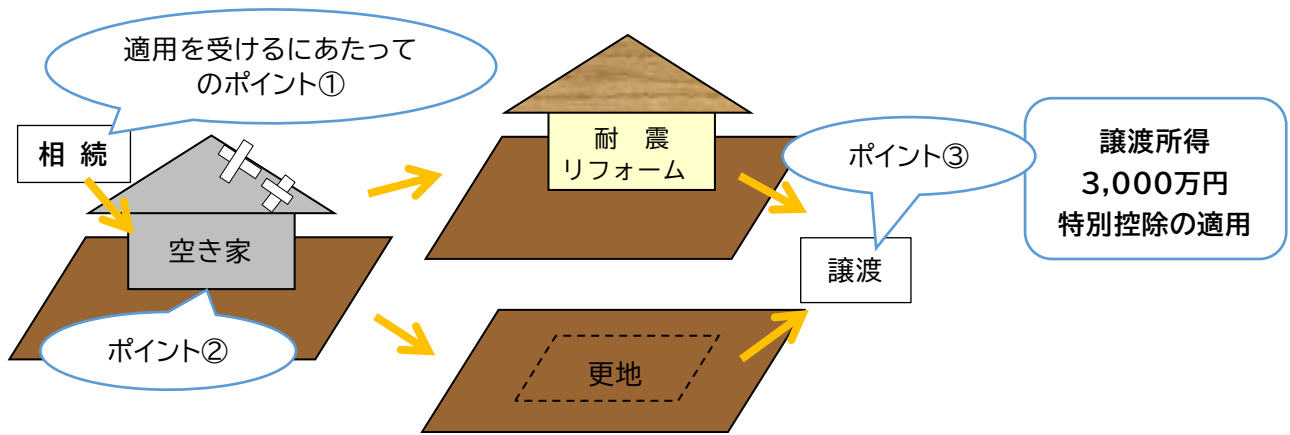
### 参考-3. 空き家の発生を抑制するための特例措置(P.28)

#### (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

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改修をしたもの)に限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合、又は令和6年1月1日以降の譲渡において、譲渡の時から譲渡の日の属する翌年2月15日までに当該家屋を耐震改修もしくは除却した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円(相続人が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する制度です。

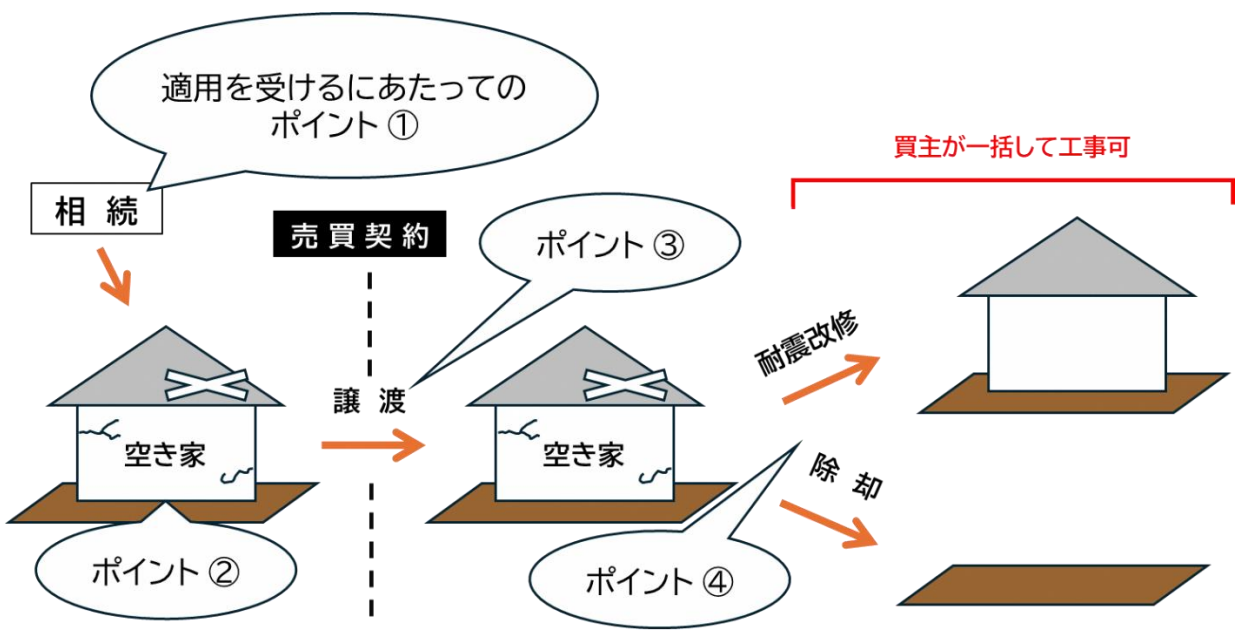
#### ① 特例措置制度改正前(令和5年12月31日まで)

・相続人が当該家屋を売却する前に耐震改修又は除却工事を行った場合のみ適用対象となり、家屋の買主が売買契約後に行う改修は、適用対象外でした。



#### ② 特例措置制度改正後(令和6年1月1日から)

・制度の改正によって売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象となりました。



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2016(平成28)年4月1日から2027(令和9)年12月31日までの間に譲渡すること。
- ※2023(令和5)年4月1日の制度改正により、適用期間が2023(令和5)年12月31日までだったものから変更となっています。

(例)令和6年11月1日に相続した場合、令和9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

ポイント④【耐震改修の要件または建物の除却】 ※令和6年1月1日の制度改正により新たに追加

- ・譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施すること
- ※令和6年1月1日以降の譲渡については、譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに家屋の耐震改修又は除却工事を行った場合も対象となりました。

#### 参考-4. 長岡京市の住宅改修に関する主な補助制度(令和7年度現在)(P.31)

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:上限165万円 ・簡易改修:対象経費の4/5(上限40万円)

※ 令和7年現在 変更の可能性あり

#### 参考-5. 長岡京市リフォーム工事券(P.31)

長岡京市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、発売金額に加え最大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7年7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

### 第一章 総則

#### (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。第十四条第二項において同じ。)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。

#### (国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

#### (地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

#### (空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

#### (基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四 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)

第七条 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(第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関

#### し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。))又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。))について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三條第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。))の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八條第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七條第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。))の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三條第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。))は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三條第一項に規定する道路に該当するものを除く。))に二メートル以上接するものに限る。))について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。))は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八條第一項において同じ。))の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八條第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。))に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三條第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八條第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七條第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七條第二項において同じ。))の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。))と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六條第一項及び第十八條第一項において同じ。))は、都市計画法第六條の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八條の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

#### (協議会)

第八条 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。

## 第二章 空家等の調査

### (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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。))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。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項

に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第五章 特定空家等に対する措置

- 第二十二条 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。
- 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
  - 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
  - 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。
- 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
  - 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
  - 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

- 第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。
- 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営

の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

第二十九条 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。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

(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。

## 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。)とあわせて、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 次のいずれかに該当する状態にあると認められる空き家等をいう。
  - ア 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
  - イ 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
  - ウ 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
  - エ 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
- (3) 管理不全空き家等 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等をいう。
- (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知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、空き家等が地域の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22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22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、空き家等に工作物を設置している者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。

(管理不全空き家等の認定)

第12条 市長は、空き家等が管理不全空き家等であると認めるときは、当該空き家等を管理不全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。

(管理不全空き家等に対する措置)

第12条の2 市長は、法第13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13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(管理不全空き家等の所有者又は管理者に限る。)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。

(長屋建ての一部空き住戸の特定空き家等又は管理不全空き家等に対する措置)

第12条の3 法第9条第2項、法第22条第1項から第8項まで及び第13項から第15項まで並びに条例第10条の規定は、特定空き家等(法第2条第2項に規定するものを除く。)について準用する。この場合において、法第22条第15項中「行政手続法(平成5年法律第88号)」とあるのは「長岡京市行政手続条例(平成8年長岡京市条例第25号)」と読み替えるものとする。

2 法第13条及び条例第12条の2の規定は、管理不全空き家等(法第13条第1項に規定するものを除く。)について準用する。

(緊急安全措置)

第13条 市長は、特定空き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(法第22条第11項の規定による措置を行うときを除く。)は、所有者等(特定空き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、当該特定空き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(当該所有者等を確知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、当該特定空き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き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7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) 特定空き家等に対する勧告、命令に関すること。

(4) 法第22条第9項から第11項の規定による代執行に関すること。

(5) 管理不全空き家等に対する勧告に関すること。

(6) 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、必要があると認めるときは、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 本市の特定空き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) 特定空き家等の認定に関すること。

(2) 特定空き家等に対する助言又は指導に関すること。

(3) 管理不全空き家等の認定に関すること。

(4) 管理不全空き家等に対する指導に関すること。

(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、現に附則第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】	

附 則(令和6年6月28日条例第22号)

この条例は、公布の日から施行する。

発行日:令和 8(2026)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

