

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	○特定空家等の判断表の作成 ○特定空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。

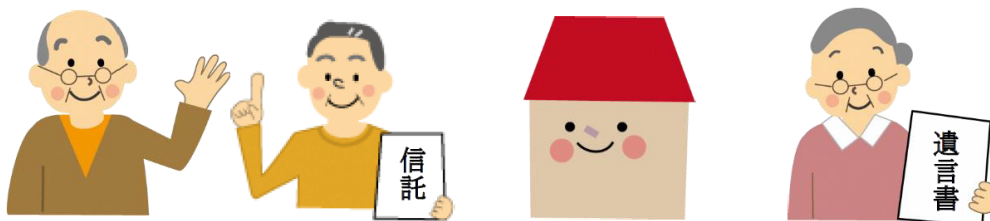
民事信託は、信託法に基づく、財産の管理・承継のための制度です。信頼できる人に特定の財産の管理又は処分等を任せることができます。信託の方法の一つである「信託契約」は、「委託者」が「受託者」に一定の目的の達成のために、特定の財産の管理又は処分等について、契約を結ぶことによって成立します。「受託者」は、この特定の財産を「信託財産」として、信託契約に従って、「受益者」のために管理又は処分等を行うこととなります。信託の終了時期・残余財産の受益者等を定めておくことで、次世代、次々世代のための財産管理・財産承継ができます。

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. 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	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

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。)

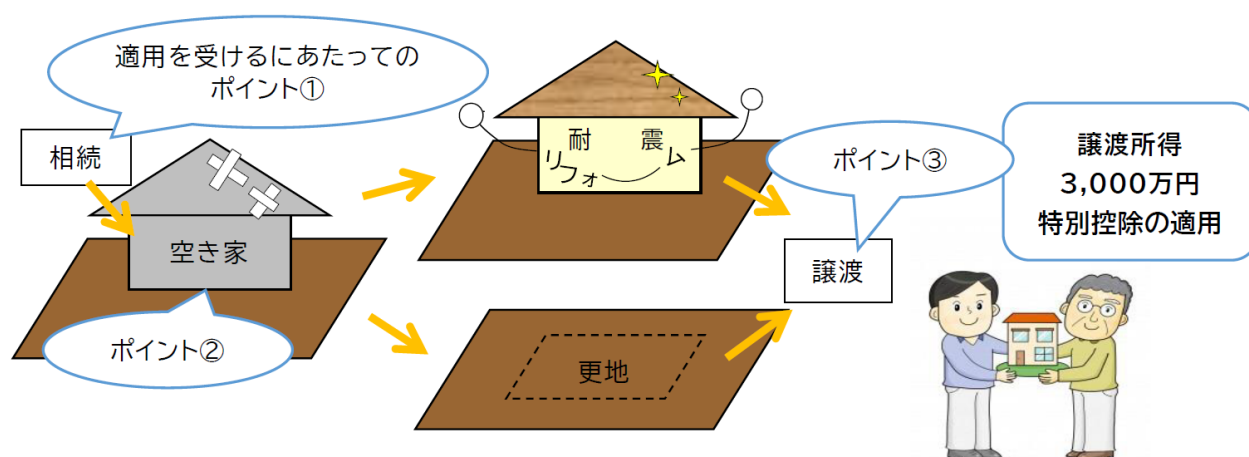
このように、制度によって、利用できるタイミング・内容が異なります。例えば、信託契約では、「財産の一部」について、信託目的に沿って管理又は処分等をするを任せます。これに対し、成年後見人は、選任された後、「全ての財産(日用品の購入費を除く)」の管理・処分を担い、生活に必要な契約や入院手続も行いますが、信託契約の内容を変えることはできません。

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みましょう。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、バルコ改修工事、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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態で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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺的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的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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (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。

(特定空家等の認定)

第9条 市長は、空き家等が特定空家等であると認めるときは、当該空き家等を特定空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ければならない。

(特定空家等に対する措置)

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(特定空家等の所有者又は管理者に限る。)は、特定空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。

(長岡京市空家等対策協議会条例の廃止)

2 長岡京市空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

