

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等の緊急時に、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.43) のとおりとなっています。

1-3. 計画改訂の背景・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等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「長岡京市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。

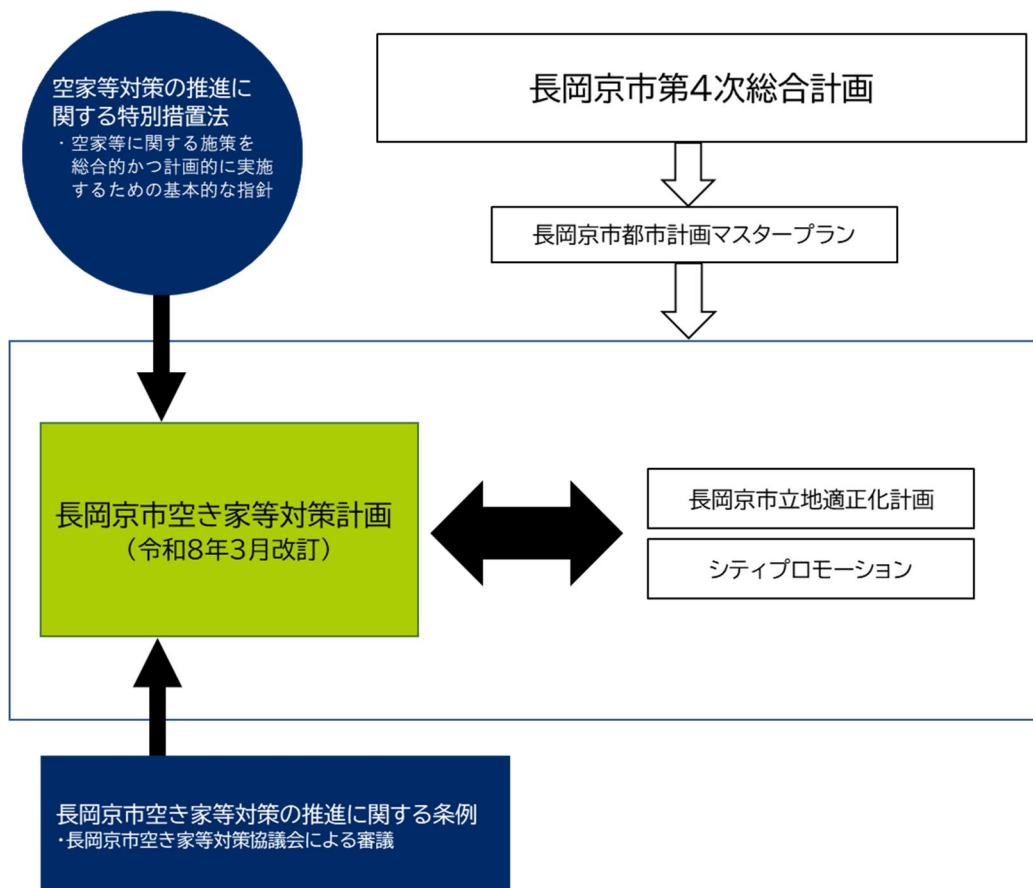
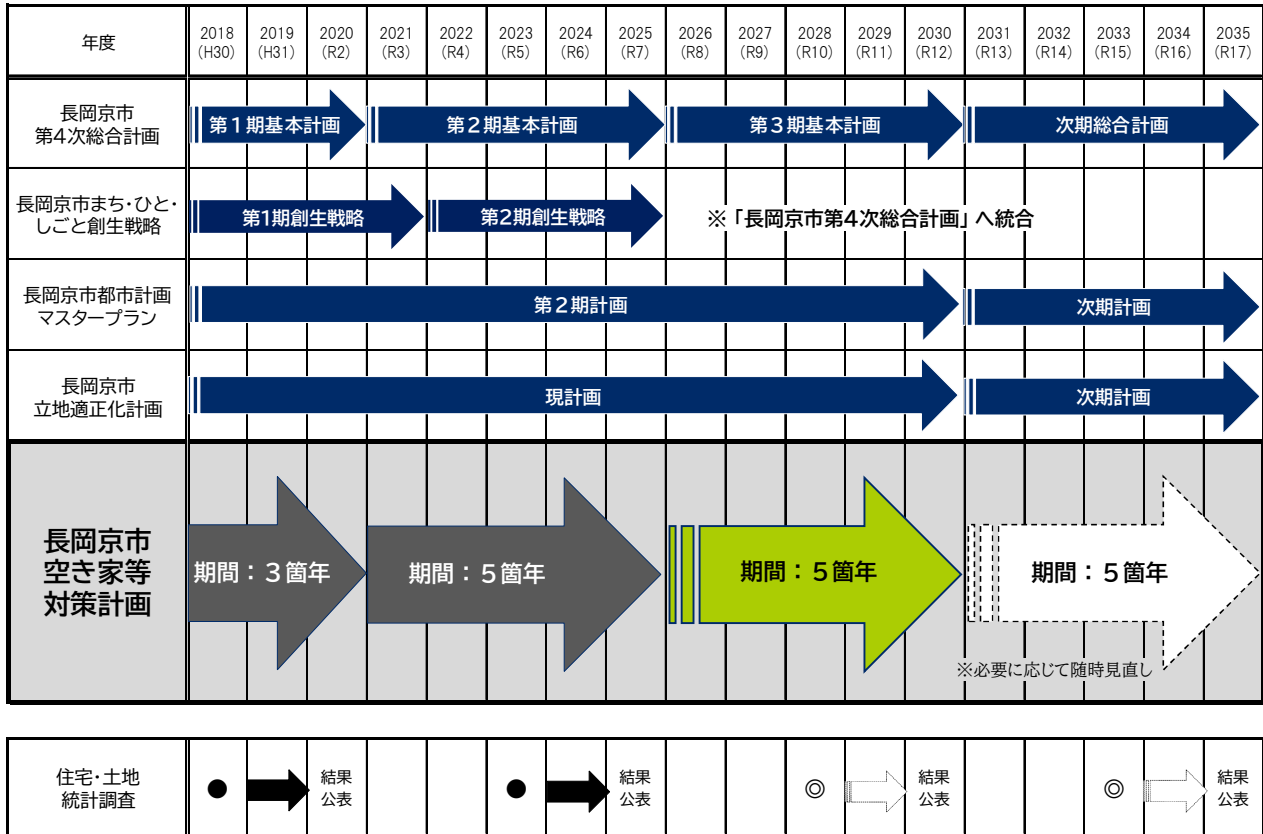


図 1-1_空き家等対策計画の位置づけ

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。



(●調査実施済み、◎調査未実施)

図 1-2 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.50)。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、本計画では特に断りのない限り「空き家」と表記し、特措法用語を引用するときは「空家等」、条例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。