

京都市空き家の活用，適正管理等に関する条例（平成25年12月24日京都市条例第80号）（都市計画局都市企画部都市づくり推進課）

空き家の増加が防災上，防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上多くの問題を生じさせ，さらには地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっていることに鑑み，空き家（注）の発生の予防，活用及び適正な管理並びに跡地の活用（以下「空き家の活用等」という。）に関し必要な事項を定めることにより，空き家の活用等を総合的に推進し，もって安心かつ安全な生活環境の確保，地域コミュニティの活性化，まちづくりの活動の促進及び地域の良好な景観の保全に寄与するため，この条例を制定することとしました。

注 本市の区域内に存する建築物（長屋及び共同住宅にあっては，これらの住戸）で，現に人が居住せず，若しくは使用していない状態又はこれらに準ずる状態にあるものをいう。

主な内容は，次のとおりです。

1 基本理念（第3条）

次に掲げる事項を空き家の活用等の基本理念とします。

- (1) 建築物は，まちを構成する重要な要素として，安心かつ安全な生活環境の確保及び地域の良好な景観の保全をはじめとする公共的価値の実現に大きな役割を担うことに鑑み，その利用及び管理が図られること。
- (2) 空き家は 地域コミュニティの有用な資源として 積極的な活用が図られること。
- (3) 既存の建築物の保全，活用及び流通を促進する見地から推進されること。
- (4) 空き家の発生の予防及び活用並びに跡地の活用は，地域コミュニティの活性化を図る観点から推進されること。

2 責務等（第4条から第9条まで）

本市，空き家の所有者等（所有者又は管理者をいう。以下同じ。），事業者及び市民等（市民及び本市の区域内に存する建築物の所有者等をいう。以下同じ。）の責務並びに自治組織（自治会，町内会その他の地域住民の組織する団体をいう。以下同じ。）及び市民活動団体等（地域コミュニティの活性化又はまちづくり活動の促進に関わる市民活動団体その他の団体をいう。以下同じ。）の役割を定めるとともに，これらのものは，相互に，その果たす役割を理解し，協力するものとします。

3 空き家の活用等（第10条から第20条まで）

(1) 基本的施策

次に掲げる事項を空き家の活用等を総合的に推進するための本市の基本的施策とします。

- ア 空き家の所有者等，事業者及び市民等が空き家の活用等に関する理解を深め，これに自主的に取り組むための広報活動，啓発活動その他の必要な措置
- イ 空き家の活用等に関する相談への対応，情報の提供，助言その他の必要な支援
- ウ 自治組織と連携して空き家の活用等に取り組むとともに，自治組織が行う地域コミュニティにおける空き家の活用等に関する取組への支援
- エ 空き家の所有者等，事業者，市民等，自治組織及び市民活動団体等との協力を推進するために必要な措置
- オ 空き家の活用等を総合的に推進するために必要な体制の整備

(2) 空き家の発生の予防

- ア 建築物の所有者等は，当該建築物の老朽化，未登記その他将来において空き家の発生の原因となるおそれのある事実があるときは，当該建築物の改修，登記その他空き家の発生を予防するために必要な措置を講じるよう努めることとします。
- イ 本市は，良質な住宅の普及の促進を図るとともに，既存の建築物の保全のために必要な支援その他空き家の発生の予防に資する措置を講じるものとします。

(3) 空き家の活用

- ア 空き家の所有者等は，当該空き家を利用する見込みがないときは，賃貸，譲渡その他の当該空き家を活用するための取組を行うよう努めることとします。
- イ 事業者は，上記アの取組に協力するよう努めることとします。
- ウ 本市は，空き家の流通の促進のために必要な環境の整備その他空き家の円滑な活用に資する措置を講じるとともに，空き家を地域コミュニティの活性化に資するものとして活用する取組を行うものに対し支援その他の措置を講じるものとします。

(4) 空き家の適正な管理

ア 空き家の適正な管理

空き家の所有者等は，当該空き家が次のいずれかに該当する状態（以下「管理不全状態」という。）にならないように，自らの責任において当該空き家を適正に

管理するとともに、管理不全状態にあるときは、直ちに当該管理不全状態を解消しなければならぬこととします。

- (ア) 空き家(これに付属する工作物を含む。)の倒壊、崩壊若しくは建築材料の脱落若しくは飛散又は空き家の敷地内に存する樹木の倒伏により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態
- (イ) 空き家又はその敷地に容易に侵入することができる状態その他地域の防犯上支障が生じている状態
- (ウ) 空き家の敷地内に存する樹木又は雑草の繁茂、倒木等により、地域の生活環境の保全上支障が生じ、又は生じるおそれがある状態
- (エ) 空き家(これに付属する工作物を含む。)の外観を構成する部分の汚損、腐食、剥離又は破損により、地域の良好な景観に悪影響を及ぼしている状態

イ 指導、勧告、命令等

市長は、空き家の適正管理を推進するため、空き家の所有者等に対し、次の措置を講じることができることとします。

- (ア) 空き家又はその敷地が管理不全状態となることを予防するために必要があると認めるとき、又は管理不全状態にあるときの助言又は指導
- (イ) 上記(ア)の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家又はその敷地が管理不全状態にあるときの勧告及び標識の設置
- (ウ) 上記(イ)の規定による勧告に従わないとき、又は著しい管理不全状態にあるときの命令、公表及び標識の設置

ウ 空き家の所有者等を確認することができない場合の対応

市長は、空き家(これに付属する工作物を含む。)の所有者等又はその連絡先を確認するために必要な調査を行うとともに、その所有者等又は連絡先を確認することができないときは、その敷地の所有者等、占有者その他の関係者に対する協力の要請、固定資産税の課税情報等の利用又は提供、当該空き家が管理不全状態である旨の公表等を行うことができることとします。

エ 緊急安全措置等

市長は、管理不全状態に起因して、人の生命や財産等に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるとき、又は窓の閉鎖や草刈り等、軽微な措置を採ることで地域の生活環境上の支障等を除去又は軽減することができることを認める

ときは、そのために必要となる最小限の措置を自ら行うことができることとします。

(5) 跡地の活用

ア 空き家の敷地の所有者等は、当該空き家が除却されたときは、跡地を利用しない状態で放置せず、活用するよう努めるとともに、事業者は、その取組に協力するよう努めることとします。

イ 本市は 跡地の活用が円滑に行われるために必要な措置を講じるものとします。

4 調査等（第 2 1 条から第 2 3 条まで）

市長は、建物の所有者等に対し、建築物及びその敷地について、使用及び管理状況の報告を求めることができるとともに 立入調査等を行うことができることとします。

5 罰則（第 2 5 条）

3(4)イ(ウ)に規定する命令に違反した者は、50,000円以下の過料に処することとします。

この条例は、平成26年4月1日から施行することとしました。

京都市空き家の活用，適正管理等に関する条例を公布する。

平成25年12月24日

京都市長 門川 大作

京都市条例第80号

京都市空き家の活用，適正管理等に関する条例

目次

第1章 総則（第1条～第9条）

第2章 空き家の活用等

第1節 基本的施策（第10条）

第2節 空き家の発生の予防（第11条）

第3節 空き家の活用（第12条）

第4節 空き家の適正な管理（第13条～第19条）

第5節 跡地の活用（第20条）

第3章 雑則（第21条～第24条）

第4章 罰則（第25条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は，空き家の増加が防災上，防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上多くの問題を生じさせ，さらには地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっていることに鑑み，空き家の発生の予防，活用及び適正な管理並びに跡地の活用（以下「空き家の活用等」という。）に関し必要な事項を定めることにより，空き家の活用等を総合的に推進し，もって安心かつ安全な生活環境の確保，地域コミュニティの活性化，まちづくりの活動の促進及び地域の良好な景観の保全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，それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家 本市の区域内に存する建築物（長屋及び共同住宅にあっては，これらの住

戸)で、現に人が居住せず、若しくは使用していない状態又はこれらに準じる状態にあるものをいう。

- (2) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (3) 地域コミュニティ 本市の区域内における地域住民相互のつながりを基礎とする地域社会をいう。
- (4) 跡地 空き家を除却した後の敷地をいう。
- (5) 自治組織 自治会、町内会その他の地域住民の組織する団体をいう。
- (6) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (7) 事業者 本市の区域内において不動産業、建設業その他の空き家の活用等と関連する事業を営む者をいう。
- (8) 市民等 市民及び本市の区域内に存する建築物の所有者等をいう。ただし、空き家の所有者等を除く。
- (9) 市民活動団体等 地域コミュニティの活性化又はまちづくりの活動の促進に関わる市民活動団体(ボランティア活動その他の公益的な活動を行うことを目的として市民が組織する団体をいう。)その他の団体をいう。

(基本理念)

第3条 空き家の活用等は、次に掲げる事項を基本理念として行われなければならない。

- (1) 建築物は、まちを構成する重要な要素として、安心かつ安全な生活環境の確保及び地域の良好な景観の保全をはじめとする公共的価値の実現に大きな役割を担うことに鑑み、その利用及び管理が図られること。
- (2) 空き家は、地域コミュニティの有用な資源として、積極的な活用が図られること。
- (3) 空き家の活用等は、既存の建築物の保全、活用及び流通を促進する見地から推進されること。
- (4) 空き家の発生の予防及び活用並びに跡地の活用は、地域コミュニティの活性化を図る観点から推進されること。

(本市の責務)

第4条 本市は、基本理念にのっとり、空き家の活用等を総合的に推進しなければならない。

- 2 本市は、空き家の活用等の推進に当たっては、自治組織の取組を尊重しなければならない。

3 本市は、空き家の活用等への空き家の所有者等、事業者、市民等、自治組織及び市民活動団体等の参加及び協力を促進しなければならない。

(空き家の所有者等の責務)

第5条 空き家の所有者等は、基本理念にのっとり、空き家を活用し、及び適正に管理しなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、基本理念にのっとり、空き家の活用等に協力するとともに、空き家及び跡地の活用及び流通の促進に努めなければならない。

(市民等の責務)

第7条 市民等は、基本理念にのっとり、空き家の活用等に協力するとともに、空き家の発生の予防に努めなければならない。

(自治組織及び市民活動団体等の役割)

第8条 自治組織及び市民活動団体等は、空き家が地域コミュニティの有用な資源であることに鑑み、その状況及びその所有者等に関する情報の把握その他空き家の活用等の推進に積極的な役割を果たすものとする。

(相互の協力)

第9条 本市、空き家の所有者等、事業者、市民等、自治組織及び市民活動団体等は、この条例の目的を達成するため、相互に、その果たす役割を理解し、協力するものとする。

第2章 空き家の活用等

第1節 基本的施策

第10条 本市は、空き家の所有者等、事業者及び市民等が空き家の活用等に関する理解を深め、これに自主的に取り組むよう、広報活動、啓発活動その他の必要な措置を講じなければならない。

2 本市は、空き家、その敷地及び跡地の所有者等からの空き家の活用等に関する相談に応じるとともに、これらの者に対し、情報の提供、助言その他の必要な支援を行わなければならない。

3 本市は、自治組織と連携して空き家の活用等に取り組むとともに、自治組織が行う地域コミュニティにおける空き家の活用等に関する取組への支援を行わなければならない。

4 本市は、空き家の所有者等、事業者、市民等、自治組織及び市民活動団体等の間の相

互理解が増進され、協力が推進されるよう、交流の促進その他の必要な措置を積極的に講じなければならない。

5 本市は、空き家の活用等を総合的に推進するために必要な体制を整備しなければならない。

第2節 空き家の発生の予防

第11条 建築物の所有者等は、当該建築物の老朽化、未登記その他将来において空き家の発生の原因となるおそれのある事実があるときは、当該建築物の改修、登記その他空き家の発生を予防するために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

2 本市は、良質な住宅の普及の促進を図るとともに、既存の建築物の保全のために必要な支援その他空き家の発生の予防に資する措置を講じるものとする。

第3節 空き家の活用

第12条 空き家の所有者等は、当該空き家を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他の当該空き家を活用するための取組を行うよう努めなければならない。

2 事業者は、前項の取組に協力するよう努めなければならない。

3 本市は、空き家の流通の促進のために必要な環境の整備その他空き家の円滑な活用に資する措置を講じるものとする。

4 本市は、空き家をまちづくりの活動拠点その他地域コミュニティの活性化に資するものとして活用する取組を行うものに対し、必要な支援その他の措置を講じるものとする。

第4節 空き家の適正な管理

(空き家の適正な管理)

第13条 空き家（これに付属する工作物及び当該空き家の敷地を含む。第1号、第3号及び第4号並びに第16条第2項を除き、以下この節において同じ。）の所有者等は、当該空き家が次の各号のいずれかに該当する状態であって別に定めるもの（以下「管理不全状態」という。）とならないように、自らの責任において当該空き家を適正に管理しなければならない。

(1) 空き家（これに付属する工作物を含む。）の倒壊、崩落若しくは建築材料の脱落若しくは飛散又は空き家の敷地内に存する樹木の倒伏により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態

(2) 空き家に容易に侵入することができる状態その他地域の防犯上支障が生じている状態

(3) 空き家の敷地内に存する樹木又は雑草の繁茂，倒木等により，地域の生活環境の保全支障が生じ，又は生じるおそれがある状態

(4) 空き家（これに付属する工作物を含む。）の外観を構成する部分の汚損，腐食，剝離又は破損により，地域の良好な景観に悪影響を及ぼしている状態

2 空き家の所有者等は，当該空き家が管理不全状態にあるときは，自らの責任において，直ちに当該管理不全状態を解消しなければならない。

（助言，指導，勧告及び標識の設置）

第14条 市長は，空き家が管理不全状態となることを予防するため必要があると認めるとき，又は管理不全状態にあるときは，当該空き家の所有者等に対し，その予防又は管理不全状態の解消のために必要な助言又は指導を行うことができる。

2 市長は，前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず，なお当該空き家が管理不全状態にあるときは，当該空き家の所有者等に対し，当該管理不全状態を解消するために必要な措置を採ることを勧告することができる。

3 市長は，前項の規定による勧告に係る空き家が，なお管理不全状態にある場合において，標識を設置することによりその旨を周知することが適当であると認めるときは，管理不全状態の内容，勧告の内容その他市長が必要と認める事項を記載した標識を当該空き家に設置することができる。この場合においては，当該空き家の所有者等は，当該標識の設置を拒み，又は妨げてはならない。

4 市長は，前項の標識を設置しようとするときは，あらかじめ当該空き家の所有者等にその旨を通知し，意見を述べる機会を与えなければならない。

（命令，公表及び標識の設置）

第15条 市長は，前条第2項の規定による勧告を受けた空き家の所有者等（建築基準法第9条第1項又は第10条第2項若しくは第3項の規定による命令の対象となるべき者を除く。）が当該勧告に従わないとき，又は空き家が著しい管理不全状態にあるときは，当該空き家の所有者等に対し，相当の期限を定めて，当該勧告に従い，又は当該空き家の管理不全状態を解消するために必要な措置を採ることを命じることができる。

2 市長は，前項の規定による命令をしたときは，次に掲げる事項を公表するとともに，当該事項（第2号に掲げる事項を除く。）を記載した標識を当該空き家に設置することができる。この場合においては，当該空き家の所有者等は，当該標識の設置を拒み，又は妨げてはならない。

- (1) 命令を受けた者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 当該空き家の所在地
- (3) 管理不全状態の内容
- (4) 命令の内容
- (5) その他市長が必要と認める事項

（空き家の所有者等を確知することができない場合の対応）

第16条 市長は、空き家の所有者等又はその連絡先を確知するために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、空き家（これに付属する工作物を含む。）の所有者等又はその連絡先を確知することができないときは、その敷地の所有者等、占有者その他の関係者に対し、当該空き家及びその敷地の適正な管理に必要な措置について協力を求めることができる。

3 市長は、空き家の所有者等又はその連絡先を確知することができない場合において必要があると認めるときは、固定資産税の課税その他の空き家の適正な管理に関する事務以外の事務のために利用する目的で保有する情報で空き家の所有者等又はその連絡先を確知するために有用なものについては、京都市個人情報保護条例第8条第1項の規定にかかわらず、この節の規定の施行に必要な限度において、自ら利用し、又は提供することができる。

4 市長は、空き家の所有者等を確知することができない場合において、当該空き家が管理不全状態にあるときは、次に掲げる事項を公表するとともに、当該事項（第1号に掲げる事項を除く。）を記載した標識を当該空き家に設置することができる。この場合においては、当該空き家の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

- (1) 当該空き家の所在地
- (2) 管理不全状態の内容
- (3) 管理不全状態を解消するために採るべき措置
- (4) その他市長が必要と認める事項

（緊急安全措置）

第17条 市長は、空き家の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該空き家の所有者等の負担において、これを避けるために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、前項の措置を講じたときは、当該空き家の所在地及び当該措置の内容を当該空き家の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。

3 第1項の措置を行おうとする者は、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。

（軽微な措置）

第18条 前条（第2項を除く。）の規定は、市長が管理不全状態にある空き家について、開放されている窓の閉鎖、草刈りその他の別に定める軽微な措置を採ることにより地域における防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができるものと認めるときについて準用する。

（関係行政機関等との連携）

第19条 市長は、必要があると認めるときは、管理不全状態にある空き家の所在地及び管理不全状態の内容に関する情報を、関係行政機関、自治組織等に提供し、当該管理不全状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

第5節 跡地の活用

第20条 空き家の敷地の所有者等は、当該空き家が除却されたときは、跡地を利用しない状態で放置せず、活用するよう努めなければならない。

2 事業者は、跡地の所有者等による当該跡地を活用するための取組に協力するよう努めなければならない。

3 本市は、老朽化した建築物の建替えの推進その他の跡地の活用が円滑に行われるために必要な措置を講じるものとする。

第3章 雑則

（調査）

第21条 市長は、第16条第1項に定めるもののほか、この条例の施行に必要な限度において、建築物及びその敷地（以下「建築物等」という。）の所有者等又はその連絡先を確知するために必要な調査をすることができる。

（報告の徴収）

第22条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、建築物等の所有者等に対し、当該建築物等の使用及び管理の状況について報告を求めることができる。

(立入調査等)

第23条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、市長が指定する職員に、建築物等に立ち入り、その状況を調査させ、又は関係者に質問させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

2 前項の規定により立入調査又は質問をする職員は、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。

3 第1項の規定による立入調査又は質問の権限は、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。

(委任)

第24条 この条例において別に定めることとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

第4章 罰則

(過料)

第25条 第15条第1項の規定による命令に違反した者は、50,000円以下の過料に処する。

附 則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

(都市計画局都市企画部都市づくり推進課)