

平成25年12月24日

条例第80号

京都市空き家等の活用，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 空き家等の活用等

第1節 基本的施策（第10条）

第2節 空き家等の発生の予防（第11条）

第3節 空き家等の活用（第12条）

第4節 空き家等の適正な管理（第13条～第21条）

第5節 跡地の活用（第22条）

第3章 空き家等対策協議会（第23条～第26条）

第4章 雑則（第27条～第30条）

第5章 罰則（第31条）

附 則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は，空き家等の増加が防災上，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，空き家等の発生の予防，活用及び適正な管理並びに跡地の活用（以下「空き家等の活用等」という。）並びに空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行に関し必要な事項を定めることにより，空き家等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) 空き家等 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）又はこれに付属する工作物で，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（以下「空き家」という。）及びその敷地（立木

その他の土地に定着する物を含む。以下同じ。)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) 特定空き家等 次のいずれかに該当する状態であつて別に定めるもの（以下「管理不全状態」という。）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

(3) 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

(4) 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。

(5) 跡地 空き家を除却した後の敷地をいう。

(6) 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。

(7) 所有者等 所有者又は管理者をいう。

(8) 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等の活用等と関連する事業を営む者をいう。

(9) 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。

(10) 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 空き家等の活用等は、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) 空き家等は、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) 空き家等の活用等は、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) 空き家等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、空き家等の活用等を総合的に推進しなければならない。

2 本市は、空き家等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、空き家等の活用等への空き家等の所有者等、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。

(空き家等の所有者等の責務)

第5条 空き家等の所有者等は、基本理念にのっとり、空き家等を活用し、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、空き家等の活用等に協力するとともに、空き家等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、空き家等の活用等に協力するとともに、空き家等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、空き家等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等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、空き家等の所有者等、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 空き家等の活用等

第1節 基本的施策

第10条 本市は、空き家等の所有者等、事業者及び市民等が空き家等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、空き家等及び跡地の所有者等からの空き家等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等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等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、空き家等の所有者等、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、空き家等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 空き家等の発生の予防

- 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等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、登記その他空き家等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等の発生の予防に資する措置を講じるものとする。

第3節 空き家等の活用

- 第12条 空き家等の所有者等は、当該空き家等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等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、空き家等の流通の促進のために必要な環境の整備その他空き家等の円滑な活用を資する措置を講じるものとする。
 - 4 本市は、空き家等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 空き家等の適正な管理

(空き家等の適正な管理)

- 第13条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全状態とならないように、自らの責任において当該空き家等を適正に管理しなければならない。

2 空き家等の所有者等は、当該空き家等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。

(管理不全状態となることを予防するための助言又は指導)

第14条 市長は、空き家等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は、当該空き家等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導を行うことができる。

(法の規定が適用される特定空き家等に対する勧告及び命令に係る標識の設置等)

第15条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告に係る特定空き家等が、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特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

2 市長は、前項の標識を設置しようとするときは、あらかじめ当該特定空き家等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。

3 法第14条第1項の規定による公示は、次に掲げる事項をその内容とするものとする。

- (1) 市長が必要があると認める場合にあつては、命令を受けた者の氏名及び住所（法人にあつては、名称及び代表者名並びに主たる事務所の所在地）
- (2) 当該特定空き家等の所在地
- (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

(法の規定が適用されない特定空き家等に対する措置)

第16条 法第14条第1項から第8項まで及び第11項から第13項まで並びに前条の規定は、特定空き家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。）について準用する。この場合において、法第14条第13項中「行政手続法（平成5年法律第88号）」とあるのは「京都市行政手続条例」と、「第12条及び第14条」とあるのは「第13条及び第15条」と読み替えるものとする。

(著しい管理不全状態にある特定空き家等に対する措置)

第17条 市長は、特定空き家等が著しい管理不全状態にあるときは、当該特定空き家等

の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、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命じることができる。

- 2 法第14条第4項から第8項まで及び第11項から第13項まで並びにこの条例第15条第3項の規定は、前項の規定による命令について準用する。この場合において、法第14条第13項中「行政手続法（平成5年法律第88号）」とあるのは「京都市行政手続条例」と、「第12条及び第14条」とあるのは「第13条及び第15条」と読み替えるものとする。

(空き家等の所有者等を確知することができない場合等の対応)

第18条 市長は、空き家等（法第2条第1項に規定する空家等を除く。第3項において同じ。）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、空き家等の所有者等又はその連絡先を確知するために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あって氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行に必要な限度において、自ら利用することができる。

- 4 市長は、特定空き家等の所有者等を確知することができないときは、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特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

- (1) 当該特定空き家等の所在地
- (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19条 市長は、特定空き家等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、当該特定空き家等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、当該特定空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該特定空き家等の所有者等に通知（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20条 前条（第2項を除く。）の規定は、市長が特定空き家等について、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21条 市長は、必要があると認めるときは、特定空き家等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22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 空き家等対策協議会

（協議会）

第23条 法第7条第1項に規定する協議会として、京都市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（協議会の組織）

第24条 協議会は、委員20人以内をもって組織する。

（委員の任期）

第25条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、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。

(秘密を守る義務)

第26条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはいけない。その職を退いた後も、同様とする。

第4章 雑則

(調査)

第27条 市長は、第18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28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29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又は委任する者（以下「職員等」という。）に、建築物等（当該建築物等が法第9条第2項に規定する場所である場合にあっては、特定空き家等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に立入調査又は質問をする必要があると認めるものに限る。次項において同じ。）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 市長は、前項の規定により、職員等を建築物等に立ち入らせようとするときは、立ち入らせようとする日の5日前までに、その旨を当該建築物等の所有者等に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、又は特定空き家等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に立ち入らせる必要があると認めるときは、この限りでない。

3 第1項の規定により立入調査又は質問をする職員等は、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。

4 第1項の規定による立入調査又は質問の権限は、犯罪の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30条 この条例において別に定めることとされている事項並びに法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5章 罰則

(過料)

第31条 次の各号のいずれかに該当する者は、50,000円以下の過料に処する。

- (1) 第16条において準用する法第14条第3項又はこの条例第17条第1項の規定による命令に違反した者
- (2) 第29条第1項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者（空き家等の所有者等に限る。）

附 則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成27年12月22日条例第25号）

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前にされたこの条例による改正前の京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例（以下「改正前の条例」という。）第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告又は第15条第1項の規定による命令は、それぞれこの条例による改正後の京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例（以下「改正後の条例」という。）第16条において準用する空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告又は第3項（当該命令が改正前の条例第14条第2項の規定による勧告を経ずにされたものである場合にあつては、改正後の条例第17条第1項）の規定による命令とみなす。
- 3 施行日前に改正前の条例第15条第1項の規定による命令に係る京都市行政手続条例第16条第1項又は第29条の規定による通知がされた場合においては、同条例第3章第2節又は第3節の規定による手続を続行して、改正後の条例第16条において準用する法第14条第3項（当該命令が改正前の条例第14条第2項の規定による勧告を経ずにされたものである場合にあつては、改正後の条例第17条第1

項)の規定による命令をすることができる。