

○京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例

平成25年12月24日 条例第80号

改正

平成27年12月22日 条例第25号

平成30年 6 月11日 条例第12号

令和 5 年12月13日 条例第30号

京都市空家等の活用、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 空家等の活用等

第1節 基本的施策（第10条）

第2節 空家等の発生の予防（第11条）

第3節 空家等の活用（第12条）

第4節 空家等の適正な管理（第13条～第21条）

第5節 跡地の活用（第22条）

第3章 空家等対策協議会（第23条～第28条）

第4章 雑則（第29条～第32条）

第5章 罰則（第33条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、空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) 管理不全空家等 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家等をいう。
- (3) 特定空家等 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
- (4) 管理不全状態 第2号に規定する状態又は前号アからエまでのいずれかに該当する状態をいう。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 跡地 空家を除却した後の敷地をいう。
- (8) 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。
- (9) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (10) 事業者 本市の区域内において不動産業、建設業その他の空家等の活用等と関連する事業を営む者をいう。
- (11) 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、空家の所有者等を除く。
- (12) 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、空家等の活用等への空家等の所有者等、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。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者等は、基本理念にのっとり、空家等を活用し、及び適正に管理するとともに、本市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。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、基本理念にのっとり、空家等の活用等に協力するとともに、空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、空家等の活用等に協力するとともに、空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 空家等の活用等

第1節 基本的施策

第10条 本市は、空家等の所有者等、事業者及び市民等が空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、空家等及び跡地の所有者等からの空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 空家等の活用

第12条 空家等の所有者等は、当該空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、空家等の流通の促進のために必要な環境の整備その他空家等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 空家等の適正な管理

(空家等の適正な管理)

第13条 空家等の所有者等は、当該空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家等を適正に管理しなければならない。

- 2 空家等の所有者等は、当該空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22条第2項の規定による勧告に係る特定空家等が、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。

- 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22条第13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管理不全空家等又は特定空家等に対する措置)

第16条 法第13条の規定は、管理不全空家等（同条第1項の規定の適用を受けるものを除く。）について準用する。

- 2 法第22条第1項から第8項まで及び第13項から第15項まで並びに前条の規定は、特定空家等（法第22条第1項の規定の適用を受けるものを除く。）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「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家等に対する措置)

第17条 市長は、特定空家等が著しい管理不全状態にあるときは、当該特定空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22条第4項から第8項まで及び第13項から第15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「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、空家等（法第9条第1項の規定により調査を行うことができることとされているものを除く。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、管理不全空家等又は特定空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管理不全空家等又は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、当該管理不全空家等又は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。

- (1) 当該管理不全空家等又は特定空家等の所在地
- (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（法第22条第11項の規定による措置を採るときを除く。）は、当該特定空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、当該特定空家等の所在地及び当該措置の内容を当該特定空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、管理不全空家等又は特定空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 空家の敷地の所有者等は、当該空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 空家等対策協議会

(協議会)

第23条 法第8条第1項に規定する協議会として、京都市空家等対策協議会（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。

(専門委員)

第26条 協議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員を置くことができる。

2 専門委員は、学識経験のある者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

3 専門委員は、専門の事項に関する調査が終了したときは、解嘱されるものとする。

(部会)

第27条 協議会は、専門の事項について調査し、又は審議させるため必要があると認めるときは、部会を置くことができる。

(秘密を守る義務)

第28条 委員(専門委員を含む。)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。

第4章 雑則

(調査)

第29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30条 市長は、第16条第2項において準用する法第22条第1項から第3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を求めることができる。

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31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32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33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条第2項において準用する法第22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30条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- (3) 第31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同条第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っては、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っては、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。

附 則（平成30年6月11日条例第12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 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（令和5年12月13日条例第30号）

（施行期日）

- 1 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

（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等の活用、適正管理等に関する条例（以下「改正前の条例」という。）第16条において準用する空き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同条第3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条第2項において準用する法第22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同条第3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16条において準用する法第14条第3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条第2項において準用する法第22条第3項の規定による命令をすることができる。
- 4 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。