

平成26年4月1日から

# 京都市空き家の活用,適正管理等に関する条例

が施行されます。

私たちのまち京都は、平安建都以来1,200年以上にわたり、都市の営みを継承し、住まいやまちの文化を形成してきました。この歴史は、人と人がつながり、支え合いながら、良い物を見極め、大切に守り、手入れをすることで積み重ねてきたものです。

しかしながら、近年、長期にわたり住み手のいなくなった空き家が増加し、これらが十分に手入れされないまま放置されることにより、周辺的生活環境の悪化はもとより、地域コミュニティやまちの活力の低下、ひいては住まいやまちの文化が喪失されていくことが懸念されています。

京都市では、これまでも空き家に関する様々な取組を進めてきましたが、今後とも、まちの活力を維持し、京都が京都であり続けるためには、より一層の対策を推進する必要があります。

そこで、これまで培われてきた地域の力を生かし、市民の方々や事業者等との連携のもと、空き家の活用をはじめ、予防や適正管理等を総合的に推進するための条例を制定しました。

## 条例の概要

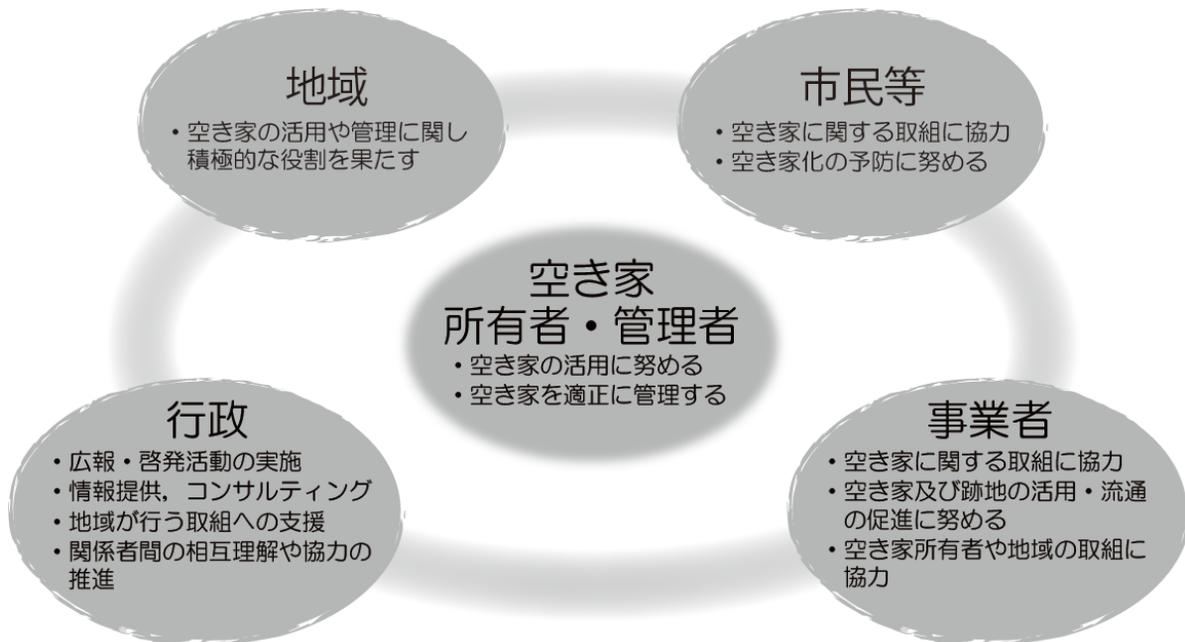
### 基本理念

取組を進めるうえで、以下の4つを基本的な考え方として定めています。

- 一つ一つの建築物は、京都のまちを構成する重要な要素として、安心安全な生活環境や良好な景観等の公共的価値を実現するという役割を担っています。そのことに配慮して、建築物の利用や管理を行いましょう。
- 地域のまちづくり資源として、空き家を積極的に活かしましょう。
- 既存建築物を大切に使うという観点から取り組みましょう。
- 地域コミュニティの活性化を図るという観点から取り組みましょう。

### 責務・役割

空き家の所有者、行政、市民等の責務や役割を定め、それぞれが相互に協力して取り組むこととしています。



・空き家とは、「現に人が居住せず、若しくは使用していない状態にある建築物又はこれらに準じる状態にあるもの（長屋及び共同住宅にあっては、これらの住戸）」をいいます。

・市民等とは、「市民及び本市の区域内に存する建築物の所有者・管理者」をいいます。

## 建築物の所有者・管理者の方へ

### ● 居住中・使用中の段階から、空き家化の予防に努めましょう！

空き家が生じ放置される要因として、建物の老朽化が進み活用が困難である、相続や登記が適切に行われず所有者や管理者がはっきりしないといったことなどが挙げられます。

このため、自らの住まいや建物について、居住中または使用中の段階から、維持管理をしっかりとる、現状にあわせて登記を変更する、引き継ぎ方をあらかじめ決めておくなど、長期間にわたり空き家としないための取組を進めましょう。そのことが、自らの財産を保護し、価値を高めることにもつながります。

## 空き家の所有者・管理者の方へ

### ● 空き家や跡地を活かしましょう！

使われなくなった空き家は、老朽化が早まります。また、しっかりと管理されていても、空き家が増え続けると、まちの活力の低下や地域コミュニティの希薄化などにつながります。

空き家は、住まいとしてはもとより、様々な形で活用できるまちづくりの資源です。自身のため、地域のため、そして京都のまちのためにも空き家の活用に取り組みましょう。また、空き家を除却した場合の跡地についても、同様の理由から、空き地のまま放置しないようにしましょう。

### ● 空き家の適正な管理は、所有者や管理者の責任です！

空き家を含む建築物は、所有者や管理者が自らの責任において管理すべきものです。しかしながら、近年、管理が不十分な空き家が増えてきています。

管理が行き届かないまま放置された空き家は、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせます。

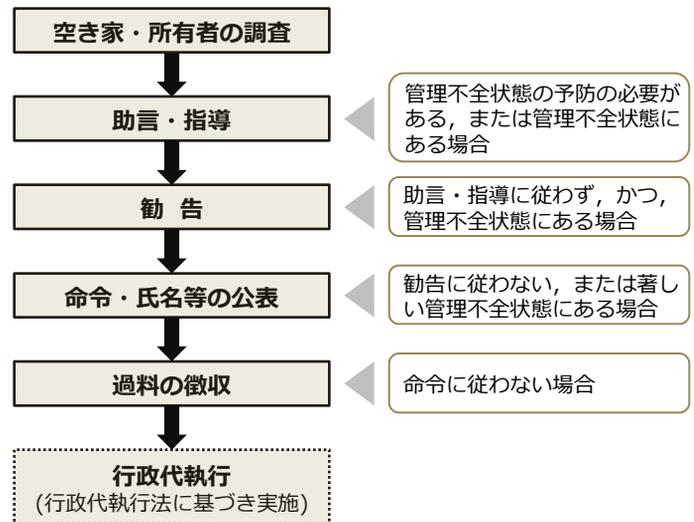
このため、条例では、空き家の所有者・管理者に対し、適正管理の義務を課すとともに、その義務を怠り、空き家が〈管理不全状態〉となった場合は、段階に応じて、市長が改善のための指導、勧告、命令等を行うことができる規定を定めています。

#### 管理不全状態とは

条例では、以下の4つの状態を管理不全状態と規定しています。

- ① 空き家の倒壊、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 空き家及び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
- 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上支障が生じ、又は生じるおそれがある状態
- ④ 空き家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

#### 管理不全状態への対応の主な流れ



条例は、下記ホームページよりダウンロードできます。

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000155468.html>

【条例に関する問合せ先】京都市都市計画局都市企画部都市づくり推進課 電話：075-222-3503