

# 豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例

制定 平成 26 年 3 月 25 日 条例第 9 号

改正 平成 27 年 7 月 6 日 条例第 45 号

改正 平成 29 年 12 月 6 日 条例第 47 号

## (目的)

第 1 条 この条例は、建物等の適正な維持管理に関し必要な事項を定めることにより地域住民の生命、身体又は財産の保護及びその生活環境の保全を図り、もって区民が安全で安心して住み続けられるまちづくりの実現に資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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。
- (2) 空地 現に建築物が存在せず使用及び管理の実態のない土地をいう。
- (3) 空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。
- (4) 建物等 建築物及びその敷地、空地並びに竹木その他の土地の定着物（空家等を除く。）をいう。
- (5) 道路 建築基準法第 42 条各項の規定による道路をいう。
- (6) 所有者等 建物等を所有する者、管理する者又は占有する者をいう。
- (7) 区民等 区の区域内（以下「区内」という。）に居住、滞在、通勤若しくは通学する者若しくは区内に事務所を有する法人又はこれらのもので組織される団体をいう。
- (8) 管理不全な状態 建物等が次に掲げるいずれかの状態であって、規則で定める基準を満たすものをいう。
  - ア 建築物の部材等が落下し、飛散するおそれのある状態
  - イ 建築物の老朽化又は台風等の自然災害により、倒壊又は損傷するおそれのある状態
  - ウ 建築物の外壁、窓等が剥落し、建築物の外部から内部が見通せる状態
  - エ 竹木その他の土地の定着物が、道路との境界線を越え通行の妨げになっている状態
  - オ 物が大量に堆積されている状態
  - カ ねずみ又は衛生害虫等（以下「ねずみ等」という。）が大量に発生している状態
  - キ アからカまでに掲げるもののほか、周辺的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として区長が認めたもの

(9) 危険な状態 建物等が次に掲げるいずれかの状態であって、規則で定める基準を満たすものをいう。

ア 前号ア、イ、又は、エに掲げる状態で、区民及び通行人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態

イ 前号ウ又はオに掲げる状態で、可燃物の投棄等による火災又は不特定の者の出入りによる犯罪を誘発するおそれのある状態

ウ 前号カに掲げる状態で、衛生上有害な事実が地域住民の生活の保全を図る上で重大な障害を発生させている状態

(10) 適正な維持管理が行われていない状態 管理不全な状態又は危険な状態をいう。

(基本方針)

第 3 条 建物等の適正な維持管理は、次に掲げる基本方針に基づき、推進されるものとする。

(1) 適正な維持管理が行われていない状態は、原則として、所有者等が自ら速やかに解消すること。

(2) 所有者等のみでは、適正な維持管理が行われていない状態の解消が著しく困難であると認められるときは、建物等の適正な維持管理に、区は区民等と協力して取り組むこと。

(3) 区は、適正な維持管理が行われていない状態を生む背景に、地域社会における所有者等の孤立その他の生活上の諸事情があることを踏まえ、福祉的な観点から必要に応じた支援を行うこと。

(4) 区は、建築物の利活用及び市場流通を促進すること。

(区の責務)

第 3 条の 2 区は、前条の基本方針に基づき、建物等の適正な維持管理を実現する施策を総合的に推進しなければならない。

(区民等及び所有者等の責務)

第 3 条の 3 区民等は、この条例の目的を達成するため、区が実施する施策に協力するよう努めなければならない。

2 所有者等は、その所有し、管理し、又は占有する建物等の適正な維持管理に努めなければならない。

(台帳の整備)

第 4 条 区長は、適正な維持管理が行われていない状態の建物等の情報の収集に努めると

ともに、収集した情報を台帳等に記録するものとする。

(調査)

- 第 5 条 区長は、建物等が適正な維持管理が行われていない状態にある疑いがあると認められるとき又は第 12 条第 1 項の規定による通知をするために必要なときは、当該建物等の所有者等に対して質問若しくは実態調査をし、又は資料の提供を求めることができる。
- 2 区長は、前項の規定による実態調査を行う場合においては、区の職員に当該建物等のうち敷地（所有者等に同意を得た場合は建築物を含む。）及び空地に立ち入らせることができる。
- 3 前項の規定により立入調査をする区の職員は、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。
- 4 第 2 項の規定による立入り調査の権限は、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。

(助言)

- 第 6 条 区長は、建物等が適正な維持管理が行われていない状態であると認めるときは、当該建物等の所有者等に対してこれを改善するために必要な措置について助言することができる。
- 2 区長は、第 12 条第 1 項の規定による所有者からの申し出に際して、建築基準法令に関する必要な措置について助言することができる。

(指導及び勧告)

- 第 7 条 区長は、建物等が適正な維持管理が行われていない状態であると認めるときは、所有者等に対してこれを解消するための措置又は対策をとるべきことを指導することができる。
- 2 区長は、前項の指導を行ったにもかかわらず、その指導に従わないときは、当該所有者等に対し期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

- 第 8 条 区長は、建物等が危険な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて改善のための必要な措置を講ずるよう命ずることができる。
- 2 区長は、前項の規定により命令を発しようとするときは、当該命令に係る所有者等に意見を述べる機会を与えるほか、あらかじめ第 9 条の 3 に定める豊島区建物等適正管理審議会の意見を聴くものとする。
- 3 区長は、建物等に関して、第 1 項の規定による命令を発した場合においては、標識の設

置その他の規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

(公表)

第9条 区長は、第7条第2項の規定による勧告を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく勧告に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 勧告に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)
- (2) 勧告の対象である建物等の所在地
- (3) 勧告の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか区長が必要と認める事項

2 区長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第9条の2 区長は、建物等に関して、第8条第1項の措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときであつて、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者にこれをさせることができる。

2 区長は、代執行を行おうとするときは、あらかじめ次条で定める豊島区建物等適正管理審議会の意見を聴かなければならない。

(建物等適正管理審議会の設置)

第9条の3 この条例の執行に関して意見を聴くため区長の附属機関として、豊島区建物等適正管理審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第9条の4 審議会は、第8条第2項及び第9条の2第2項に関する事務を処理するほか、区長の諮問に応じ、この条例の適正な執行に関し、調査審議して答申する。

(組織)

第9条の5 審議会は、委員7人以内をもって組織する。

2 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、学識経験者その他区長が適当と認める者のうちから、区長が委嘱する。

- 4 審議会の委員又は委員であった者は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(支援)

第10条 区長は、所有者等が第6条第1項及び第2項の規定による助言、第7条第2項の規定による勧告又は第8条第1項の規定による命令に対する改善のための必要な措置を行う意思があると認めるときは、当該所有者等に対して区長が認める必要な支援を行うことができる。

(緊急安全措置)

第11条 区長は、建物等の危険な状態が放置されるおそれがあり、かつ、放置することにより不特定の者の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれがあると認められる場合は、所有者等の意思に反しない限り、危険な状態を軽減するために必要最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる。

- 2 区長は、緊急安全措置を実施した場合は、遅滞なく所有者等にその内容を通知しなければならない。
- 3 区長は、緊急安全措置の実施により、生じた諸費用を民法（明治29年法律第89号）第702条に基づき所有者等に償還請求するものとする。
- 4 第2条第6号、第8号及び第9号並びに前3項の規定は、空家等について準用する。この場合において、第2条第6号、第8号及び第9号並びに第1項の規定中「建物等」とあるのは「空家等」と読み替えるものとする。

(建築基準法令に関する調査)

第12条 区長は、建築物の所有者が、建築物の現況を把握し今後の適正な維持管理に役立てるために、建築基準法第6条第1項第4号に掲げる建築物で、平成11年4月30日以前に同法第6条第4項に規定する建築確認済証が交付されており、同法第7条第1項の規定による完了検査の届出又は同条第5項に規定する検査済証の交付がなされていないもの（適正な維持管理が行われていない状態の建築物を除く。）について所有者からの申し出に応じて、現状の建築物が工事の着手時の建築基準法令の規定（同法第6条の4に相当する従前の規定にある建築物の建築に関する確認の特例に関わる建築基準法令の規定は除く。）に適合しているかを調査し、その結果を所有者に通知するものとする。

- 2 所有者は、前項の規定に基づく申し出を行うときは、規則に定める図書、書類等を添えて区長に申し出るものとする。
- 3 区長は、現状の建築物が工事の着手時の建築基準法令の規定に適合するかどうかの結果

を通知することができない正当な理由があるときは、その理由を記載し所有者に通知しなければならない。

(建築基準法令に関する調査の手数料)

第 13 条 前条第 1 項の規定による建築基準法令に適合するかの調査を申し出る者は、別表に掲げる建築物の延べ面積の合計の区分に応じた手数料を区に納めなければならない。ただし、区長が特別の理由があると認めるときは、これを免除することができる。

(関係機関との連携)

第 14 条 区長は、建物等が適正な維持管理が行われていない状態を改善するために必要と認めるときは、警察署、消防署その他の関係機関に協力を求めることができる。

(委任)

第 15 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 26 年 7 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 27 年 7 月 6 日条例第 45 条)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則

- 1 この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この条例の施行前に行われた豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例による助言、指導、勧告、命令、通知等はこの条例の施行後の豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例によりなされたものとみなす。

別表 (第 13 条関係)

建築物の延べ面積の合計	手数料
30 平方メートル以内のもの	11,000 円
30 平方メートルを超え 100 平方メートル以内のもの	12,000 円
100 平方メートルを超え 200 平方メートル以内のもの	16,000 円
200 平方メートルを超えるのもの	23,000 円