

## 空き家等の適正な利用及び管理に関する条例の考え方

おおよそのイメージを示したものです。細部の検討は今後の課題です。

従来の空き家対策条例（迷惑空き家対策）に以下の条項を付加することで、活用についても明記した条例とすることを想定しています。

2015.3 小林

### 第1章 総則

- 従来の空き家対策とほぼ同様でよいが、利用の促進を明記する。

（目的）

第1条 この条例は、空き家等の適正な利用の推進及び管理不全な状態にある空き家等に対する措置について定めることにより、区民の生活環境の向上並びに保全を図り、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

- 空き家、空き室、空き部屋、空き敷地等を定義する。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の定義は、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。以下「法」という。）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (2) 空き家 区内に存する建築物のうち、現に使用されていないもの又はこれに類する状態にあるものをいう。
- (3) 空き室 区内に存する長屋又は共同住宅において、現に使用されていない住戸区画又はこれに類する状態にある住戸区画をいう。
- (4) 空き部屋 区内に存する住宅（独立住宅、併用住宅、長屋又は共同住宅の住戸区画を指す。以下同じ）において、現に使用されていない部屋又はこれに類する状態にある部屋をいう。
- (5) 空き敷地等 区内に存する次に掲げるものであって、現に使用されていないもの又はこれに類する状態にあるものをいう。
  - ア 工作物（建築物を除く。）及びその敷地
  - イ 建築物（空き家を除く。）及びその敷地
  - ウ 空き家の敷地
- (6) 空き家等 前4項に掲げる空き家、空き室、空き部屋、空き敷地等を総称したものを

いう。

- (7) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理するものをいう。
- (8) 事業者等 従前の空き家等を使用する所有者等、事業者、占有者をいう。なお、この場合の占有者とは、居住を目的として1ヶ月以上占有する者を含む。
- (9) 管理不全な状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。
  - ア 老朽化、自然災害その他の事由により、建築物その他の工作物が倒壊し、又はその建築材料が脱落し、若しくは飛散するおそれがあることによつて、人の生命、身体又は財産に係る被害を生ずるおそれがある状態
  - イ 草木の著しい繁茂又は害虫、ねずみ等の著しい発生により、周辺的生活環境の保全上支障を生ずるおそれがある状態
  - ウ 不特定の者の侵入を容易に許し、犯罪を誘発するおそれがある状態

●区の責務は啓発、管理不全の防止、活用支援とする。

(区の責務)

第3条 区は、空き家等の適正な利用及び管理に関する市民等の意識の啓発を行うものとする。

2 区は、空き家等が管理不全な状態となることを未然に防止するため、又は管理不全な状態を解消するために必要な施策を策定し、及び実施するものとする。

3 区は、空き家等の適正な利用が、地域活動の促進、住宅確保要配慮者への住宅提供、区民の安心居住の実現、その他、区の政策目的に合致するときは、必要な支援を行うよう努めるものとする。

## 第2章 空き家等の適正利用

●所有者等は空き家調査に協力する義務を負う。この条項があると管理者が調査協力しやすくなる。

(調査の協力)

第4条 所有者等は、区による空き家等の実態調査に協力するものとする。

●利用に伴う安全確保等の責任は、事業者等にあることを明確にする。この場合の事業者には居住者を含む。(2条8項)

(事業者等の責務)

第5条 事業者等は、空き家等の利用が、当該使用者の安全及び周辺環境の維持に支障が

ないよう努めるものとする。

- 建築規制の取り扱い。活用条例の核心。シェア住宅の言葉は法律用語にするとよい。

(シェア住宅の建築用途)

第6条 空き家等の適正な利用をはかるために、一つの住宅に家族ではない複数の者が居住する形態（以下、シェア住宅という）の建築用途について、以下の通り取り扱うものとする。

- 下宿やルームシェアは規制対象外とする。3人としているが要検討。→ ア
- 区が特定住宅の基準を定める。基準法上の用途は「住宅」とする点がポイント  
脱法ハウスと区別するために、一人当たり13㎡を設ける。数値は要検討 → イ
- 特定住宅以外のシェア住宅は、基準法上は特殊建築物になる。→ ウ

ア. 個人又は家族が3人以下の同居人を募り共同居住する場合は、法に定める建物用途を住宅とみなす。この場合、事業者等が自己の責任において安全の確保に努めること。

イ. 以下の各号すべて満たすものを特定住宅とする。特定住宅は、法に定める建物用途を住宅とみなすとともに、第7条に定める条件を満たさなければならない。

- ①前項アに該当しない
- ②既存の住宅を使用する
- ③シェア住宅として使用する建物部分の床面積120㎡未満 →数値は要検討
- ④2階建以下。但し、共同住宅の住戸区画を用いたシェア住宅はこの限りでない。
- ⑤過半の居室に専用の風呂又は台所又は便所が付属しない
- ⑥居住人数7人以下
- ⑦一人当たり床面積が13㎡以上。この場合の床面積は③項と同じとする

ウ. 前2項に該当しないシェア住宅は、法の別表第一（二）に定める寮・寄宿舎又は共同住宅とみなし、事業者は、使用にあたり事前に確認申請を提出する義務を負う。

- 特定住宅の安全確保の基準を区が示す。この基準は、事業者等が自己責任で遵守するものである。「住宅」のままであるため確認申請は要しない。

(特定住宅の基準)

第7条 特定住宅は以下の各号に定める条件に従うとともに、事業者等は自己の責任において当該建物の利用の安全確保に努めなければならない。

- ① 各居室及び主要な共用室に連動型の住宅用火災報知器を設置すること
- ② 各居室及び主要な共用室から道路に到達する有効な2方向の避難経路を確保すること

と。なお、1方向は、窓又は屋根から避難する経路として差し支えない。

- ③ 高齢者や障がい者等の自力避難困難者は、地上階または避難階に居住すること
- ④ グループホームは、別途、消防法に定める条件に従わなければならない

2. 前項以外の条件があるときは、区は別途定めて公表するものとする。

● デイサービスなどの利用については、100 m<sup>2</sup>越えは基準法に従う。100 m<sup>2</sup>以下を記載

(集会等の利用)

第8条 既存の住宅を集会、デイサービス、その他多数が利用する用途に供する時は、以下の各号の条件に従わなければならない。

ア. 当該利用に供する部分の床面積が100 m<sup>2</sup>を超える場合は、事業者等は、法の定めに従い確認申請の手続きを行わなければならない。

イ. 床面積が100 m<sup>2</sup>以下で、かつ大規模な改修を伴わない場合は、確認申請の手続きを要しない。この場合、事業者等は以下の各号に従い、自己の責任において利用の安全確保、及び周辺の環境維持に努めなければならない。

- ① デイサービス等の福祉関連施設は、老人ホームに類する施設とみなす。
- ② 子どもを預かる施設は、保育所に類する施設とみなす。
- ③ 地域住民が集まる施設は、住宅に付属する集会所に類する施設とみなす。
- ④ 法別表第二に記載されていないその他の用途について、安全確保又は周辺の環境維持に支障がある恐れがあるときは、事前に区と協議するものとする。

● 立ち入り検査に応じる義務を明記する。そうしないと特定住宅を検査する権限が曖昧。

(是正命令と立入検査)

第9条 特定住宅、第6条ウに定める建物、又は第8条に定める建物の事業者等が、本条例又は法に定める条件を満たさない状態(以下、条例等違反という)のときは、区長は、是正又は利用停止命令を出すことができる。

2 前項に定める条例等違反の恐れがあると区長が認めるときは、事業者等は、区による立ち入り検査に応じなければならない。

### 第3章 空き家及び空き敷地等の適正な管理

以下、従来の迷惑空き家対策条例に準じる。