豊島区空家等対策計画

令和４年４月

豊島区

TOSHIMA CITY

豊島区空家等対策計画

目次

第１章　計画の概要

１－１　計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.２
１－２　計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.３
１－３　本計画の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.４
１－４　計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.５

第２章　空家等の現状と課題

２－１　空家等に関する陳情・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.６
２－２　空家が与える影響・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.６
２－３　空家等に関しての課題・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.６
２－４　空家等に対する実績・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.７

第３章　空家等対策の基本方針

３－１　対象とする家屋・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.８
３－２　対象とする地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.８
３－３　対策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.８

第４章　空家等への対応

４－１　空家等の指導方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.９
４－２　豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例・・・Ｐ.１０
４－３　空家等に対する取り組み・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ.１２

第５章　特定空家等に対する取り組み

５－１　特定空家等の判断基準の考え方・・・・・・・・・・・Ｐ.１８
５－２　特定空家等のデータベースの整備・・・・・・・・・・Ｐ.１８
５－３　特定空家等の適正な維持管理等の推進・・・・・・・・Ｐ.１９
５－４　特定空家等の判定後の措置・・・・・・・・・・・・・Ｐ.１９

参考資料

第１章　計画の概要

１－１　計画の目的

平成 25 年と平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、豊島区の空家率はそれぞれ 15.8％と 13.3％となっており 23 区内では最も高い数値となっています。

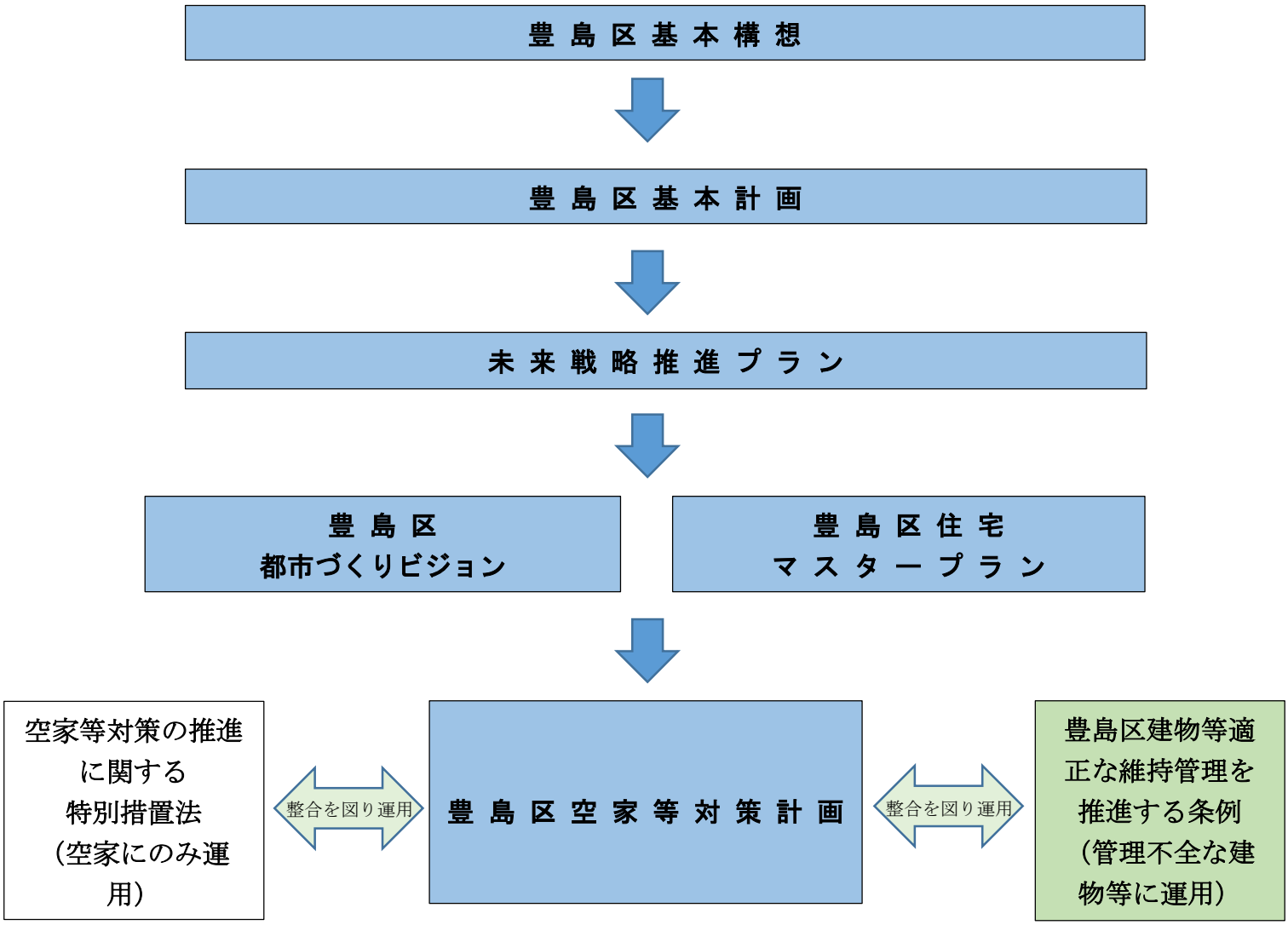
豊島区は、平成 26 年 7 月 1 日に、「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例」（以下「適正管理条例」という。）を施行し、適性に管理されていない建物等が及ぼす様々な問題に取り組んでまいりました。

平成 27 年 2 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特別措置法」という。）が施行され、空家については区長が、「特別措置法」に基づき個人情報の収集に関する権限が寄与されたとともに固定資産税の軽減措置を解除する勧告ができるようになったことで、以前と比較するとより徹底した調査ならび指導が行える様になったため、適正管理条例と特別措置法の整合性を図るために平成 29 年 3 月に豊島区空家等対策計画を策定しました。

このたび、この空家等対策計画を周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の指導方法や地域活性化の観点から空家等の有効活用を図るための施策の記載を充実させるとともに、現状の空家等に対する対応状況を明確にすることで安心して住み続けられるまちづくりに資することを目的として改定することとしました。

１－２　計画の位置づけ

本計画は特別措置法第６条に基づき策定するもので、特別措置法及び適正管理条例等との整合を図ります。



１－３　本計画の構成

本計画は次の５章で構成します。

第１章　計画の概要
豊島区空家等対策計画の策定に至る目的、計画の期間を明確にし、他の計画との位置づけ・関連性を示しています。

第２章　空家等の現状と課題
区内に存する空家を取り巻く現状、空き家が周囲へ与える影響、空家等の課題を示しています。

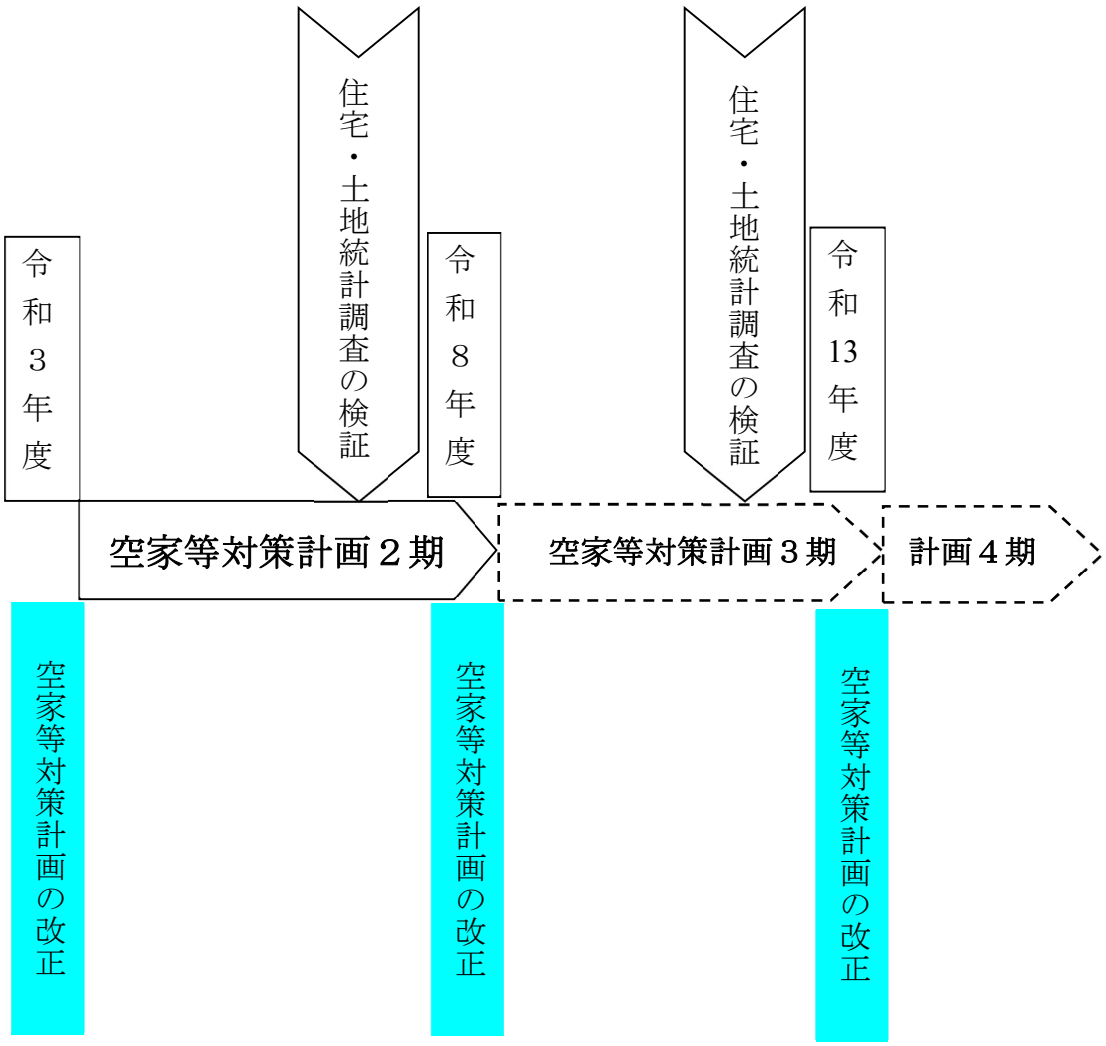
第３章　空家等対策の基本方針
本計画が対象とする空家の種類、対象とする地区を明確にするとともに、対策の基本方針を示しています。

第４章　空家等に対する取り組み
管理不全の空家等の指導方法、適正管理条例に基づく指導方法、空家に対する施策の詳細・取組みを示しています。

第５章　特定空家等に対する取り組み
特別措置法に基づく特定空家等の判断基準、特定空家等の対策について示しています。

１－４　計画期間

計画期間は改定の日から５年とし、計画期間の終了の１年前までに空家・特定空家等の状況変化を踏まえ、計画内容の改定を検討し延長が必要と認められる場合は５年間延長します。また、社会情勢の変化、関連計画の改定等に対応し、必要に応じて計画の見直しを行います。



第２章　空家等の現状と課題

２－１　空家等に関する陳情

空家等に起因する陳情数に関しては横這いから微増傾向にあります。また、陳情の内容も従来の建物に関するものだけではなく、空家に付属する塀や樹木、雑草の繁茂など多様化しており、これまでの対応だけでは対処しきれない状態になりつつあります。

２－２　空家が与える影響

空家の与える影響としては、倒壊等による人的な被害・不法投棄等を誘発する事による衛生被害ならびに放火の恐れ、防犯上の不安、景観の損失など区民の区に対する信頼を損ねるだけでなく、街全体の魅力を低下させることにも繋がりかねません。

それらは今後、豊島区に住みたいと考える人々を減少させる事にも繋がり、将来的には自治体として持続可能性の観点からみても無視のできない影響を与える事となります。

２－３　空家等に関しての課題

空家等に関しての課題は、「所有者に関する課題」と「土地・建物に関する課題」の２つに分類されます。

（１）空家等の所有者に関する課題

① 相続が発生したが、管理者がはっきりしていない。他に相続した家があるため使用しない家屋の管理等が疎かになっている。

② 高齢による入院、施設への転院によって管理等が出来なくなり、特に維持管理を依頼もしていない。

③ 管理や活用に対する意識が不足しており、年に数回程度しか管理を行っていない。建物の活用を考えている方は所有者の３割程度と低い水準となり、条件次第や利活用したくないと考える割合が７割程度と大半を占める。

④ 建物を解体することにより固定資産税など住宅用地特例を受ける事が出来なくなるため建物の取り壊しを行わない。

＊　所有に対する責任を再認識していただく事が重要となるため、空家となる前、且つ、相続が発生する以前の所有者が明確である時点で今後の対応を決めていただく事が重要となります。そのため、区としては今後を見据えた所有者への啓発活動が重要になることから区内に存する空き家の事前把握に努める事が求められます。

（２）土地・建物に関する課題

①　接道間口の確保（２ｍ）が出来ていないため建て替えができないばかりでなく、売却等を検討しても市場での流通がしにくいため空家のまま放置されている。

＊　土地建物についての課題に関してはどの自治体でも抱えている解決の困難な問題となりますが、空家となる大きな要因の一つであると捉える事が出来ますので、区での柔軟な対応が求められる重要な課題と考えられます。

２－４　空家等に対する実績

指導内容＼年度		27年度案件		28年度案件		29年度案件		30年度案件		R元年度案件		R2年度案件		計	
		建物有	（空地）	建物有	（空地）	建物有	（空地）	建物有	（空地）	建物有	（空地）	建物有	（空地）		
苦情件数		76	5	72	2	68	4	65	11	145	11	138	19	564	52
適正管理条例（1）	助言	27		23		10		4		3		1		68	
	指導	3		3		4		1		1		0		12	
	勧告	0		0		0		0		0		0		0	
	命令	0		0		0		0		0		0		0	
	解決	8		5		2		5		25		7		52	
特別措置法（2）	助言	13		7		7		8		2		0		37	
	指導	1		1		1		1		2		0		6	
	勧告	0		1		1		0		0		0		2	
	命令	0		0		0		0		0		0		0	
	解決	2		4		1		2		12		3		24	
協力依頼等（3）	件数	29		35		39		64		151		156		474	
	解決	18		18		20		30		104		121		311	
解決数(1)+(2)+(3)		28		27		23		37		141		131		387	

第３章　空家等対策の基本方針

３－１　対象とする家屋

本計画では特別措置法第２条に規定されるもの及び適正管理条例に基づく管理不全な建物を対象とします。

また、問題となる建物の用途は一戸建ての住宅が大部分を占めますが、共同住宅や店舗併用となる住宅も含まれておりますので、本計画においては全ての用途の建物を対象とします。

空家等

空家等（特別措置法第２条第１項）

建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）

特定空家等

特定空家等（特別措置法第２条第２項）

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又は著しく衛生上有害となるおそれがある状態、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にあると認められる空家等をいう。

３－２　対象とする地区

区民の皆様から寄せられる管理不全の空家等に関する陳情は、区内の特定の地域に集中せず、ほぼ全域に存在しています。それらのことを鑑みてこの計画では、区内全域の空家等を対象とします。

３－３　対策の基本方針

管理不全の空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

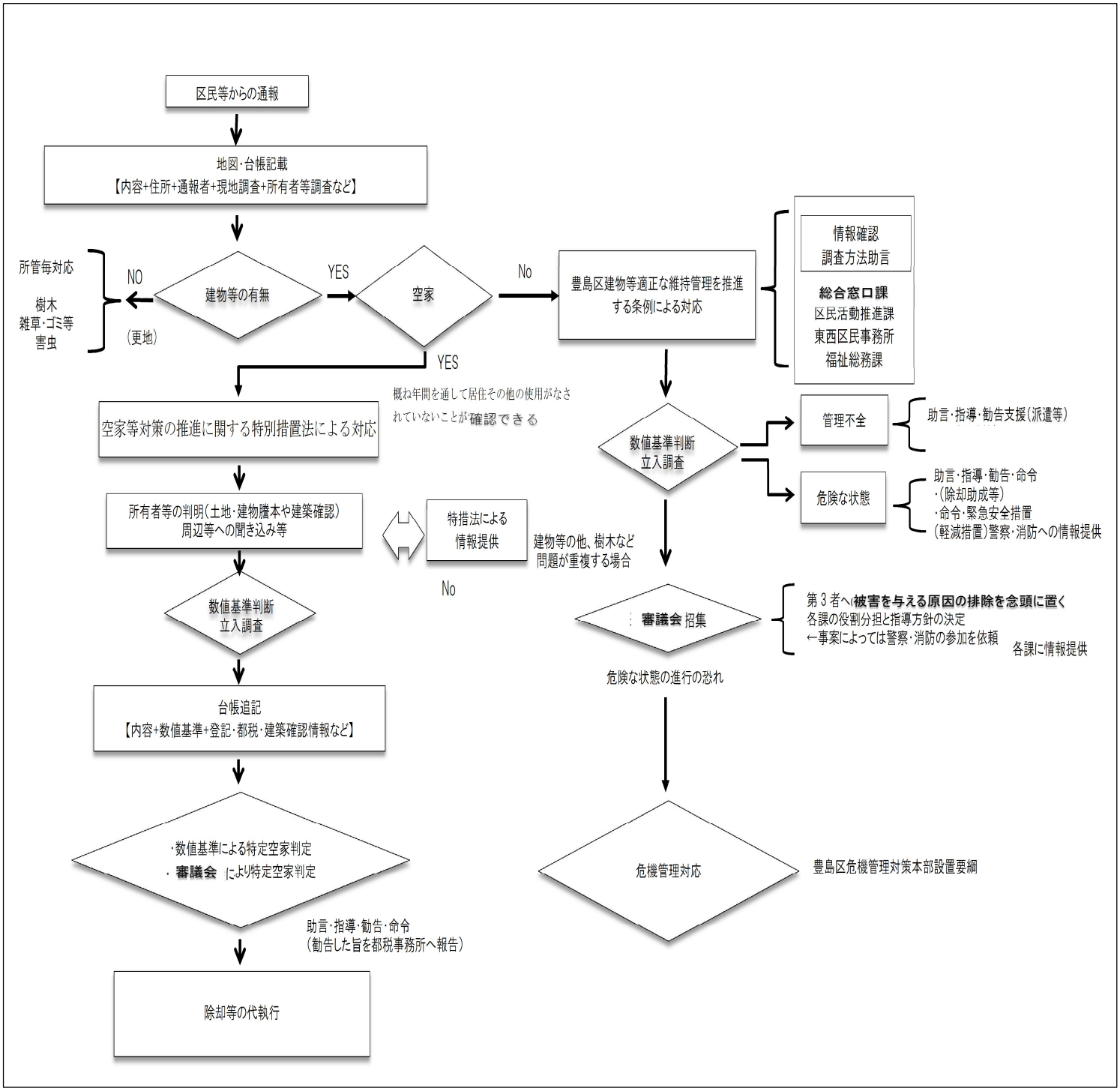
しかしながら空家等の所有者が経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行う事ができず、その管理責任を全うできない場合があります。

そのような場合は、区は公共の福祉を推進するために、庁内及び関係団体と連携、協力して様々な対策を講じることで空家等の有効活用を図るとともに管理不全の空家等の解消を目指します

第４章　空家等への対応

４－１　空家等の指導方法

管理不全の空家等に対する区の指導方法を以下に示します。



４－２　豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例

当区では、平成２６年７月に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した適正管理条例を策定し運用しております。

この適正管理条例ができたことにより更地や敷地内から道路に管理不全な状態で伸びる樹木に対し、これまでは、所有者等に対し適正管理をお願いするだけでしたが、同条例施行規則に基づく採点を実施し基準を満たす事が確認できた場合には、条例によるより強い「助言」「指導」「勧告」「命令」を発出する事が可能となりました。

適正管理条例一部抜粋

（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。

別表第1

1　条例第2条第3号及び第4号の判断基準

No.	邸	所在地	地図　P	
判定区分	評定項目	評定内容	配点	評価点
1-1欄　条例第2条第4号アの判断基準				
条例第2条第3号ア及びイに係る倒壊又は損壊に対する判定	1　基礎	(1)　構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの (2)　構造耐力上主要な部分である基礎が無いもの	10 20	
	2　柱又は外壁の傾斜	(1)　傾斜が認められない場合 (2)　傾斜が1/120以下の場合 (3)　傾斜が1/120を超え1/60未満の場合 (4)　傾斜が1/60以上で1/20未満の場合 (5)　傾斜が1/20以上の場合	0 20 25 50 100	
	3　非構造部材の落下 (仕上材、窓枠、庇、看板、雨樋等) ※屋根は⑥で評価する。	(1)　外壁などの鉛直面の非構造部材が落下する恐れがある (2)　上裏に取りつく非構造部材が落下する恐れがある	15 20	
	4　外壁等の剥落物がある又は落下した形跡がある	(1)　隣地側に表面積が概ね25㎠以下のもの (2)　隣地側に表面積が概ね25㎠を超えるもの (3)　道路側に表面積が概ね25㎠以下のもの (4)　道路側に表面積が概ね25㎠を超えるもの	15 20 30 50	
	5　外壁の状況	4の状況のいずれかに該当し、剥落箇所から、壁体を貫通する穴が生じているもの	25	
	6　屋根	(1)　屋根葺き材の一部に剥落、ずれがある (2)　屋根葺き材に著しい剥落、軒の一部が崩落している (3)　屋根又は床に穴が生じている。または落ちている	15 25 50	
	7　樹木の影響	(1)　樹木枝葉が建物の隣地側のガラス面に接触している (2)　樹木枝葉が建物の道路側のガラス面に接触している	10 15	
備考 (現場の状況を記載)			計	0
			判定	台帳記載

1-2　条例第2条第4号イの判断基準				
条例第2条第3号ウ及びエに係る火災及び犯罪に対する判定	1　施錠	空き家で門扉が施錠されていない又は門扉がない	5	
		空き家で築年数40年以上(築　　年)経過している	10	
		空き家で出入口、窓が施錠されていない	15	
		空き家で出入口、窓が開いた状態である	20	
		空き家で何者かが建物内部に入った形跡(情報)がある	25	
	2　火災・管理	空き家で敷地内に可燃物が放置されている	10	
		(1)　空き家で樹木が繁茂している (2)　空き家で樹木が道路又は敷地にはみ出している (3)　空き家で樹木がはみ出し通行の障害になっている	10 15 25	
		(1)　樹木の枝葉が原因で屋根や窓等に損傷が生じている (2)　樹木の枝葉が原因で損傷個所から内部が目視できる	25 50	
		(1)　損傷個所から内部の可燃物が目視できる (2)　損傷個所から可燃物が建物の外部にはみ出している	25 50	
備考 (現場の状況を記載)			計	0
			判定	台帳記載

「適正管理条例」の判定基準により 15 点以上 50 点未満の場合に管理不全な状態とし、空家等で 50 点以上の場合は危険な状態と評価し「特別措置法」の特定空家と判定します。

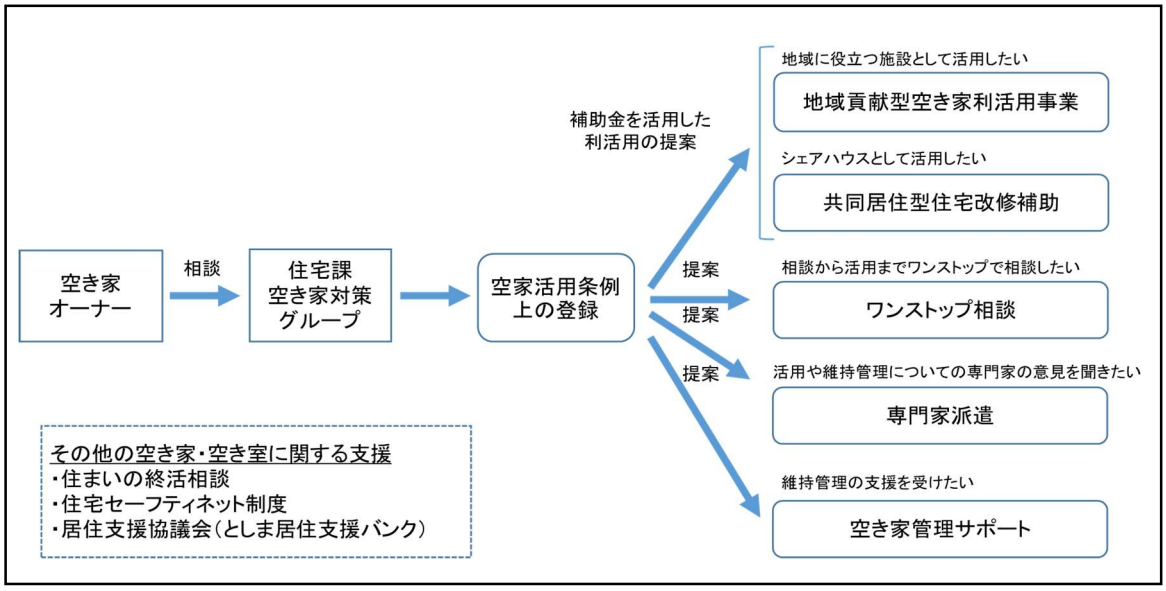
４－３　空家等に対する取り組み

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家を除却した跡地の活用についての制限は設けません。ただし、豊島区老朽建物除却費助成要綱に基づく除却費の助成を受けた跡地については、同要綱の条件に従うものとします。

また、利活用が可能な空家等に対しては、関係部署と連携を図り空家活用事業や居住支援協議会の事業などにより、積極的に活用を促進します。

■空家活用に関する相談と対応の流れ



空き家活用事業

（１）空家活用条例

空家の管理は、所有者が自らの責任において適切に行うことが大前提ですが、空家の放置による建物の老朽化は、防災・防犯・衛生面等地域への悪影響を及ぼす恐れがあります。

そこで、「豊島区空家活用条例」を制定し、平成 30 年 4 月 1 日から施行しています。

■空家活用条例の概要

①目的

空家の活用を促進し、区民の安全・安心なまちづくり及び多様なライフスタイルの実現

に寄与することを目標としています。

②空家の定義

区内にある建築物であって現に人が居住せず、又は使用していない状態にあるものとしていますので、住宅・事務所・店舗・倉庫などが対象となります。

③基本理念

空家の発生の防止、適正な管理、流通促進・有効活用等による地域や都市の活力の向上を掲げています。

④責務規定

空家所有者は基本理念にのっとり空家の適正管理及び活用に努めなければならないとしています。このほか、区、区民等、関連団体に対しても責務を規定しています。

⑤空家の発生予防

建築物の所有者は、改修・登記など空家の発生予防のため必要な措置を講ずるよう努めなければならないとしています。

⑥空家の活用登録

空家所有者は空家を活用するために空家の登録を区に申請することができます。空家を登録した所有者は、区の専門家派遣制度や空家の活用支援事業者による相談から活用提案まで、ワンストップで活用に向けた支援を無料で受けることができます。

⑦事業者登録

空家を活用しようとする事業者は、空家活用事業者として登録を受けることができます。登録された事業者情報は区のホームページ及び窓口で公表しています。

⑧家族的な住まい方の認定

条例で規定する認定要件を満たし、家族的な住まい方として認定された場合には、従来の用途のままでシェアハウスやシェアルームへ転用しやすくする仕組みを規定しています。学識経験者で構成される審議会で個別に認定を審議し、認定された建築物の所有者等及び居住者に対しては安全確保に関する規定の遵守を求めています。

（２）地域貢献型空き家利活用事業

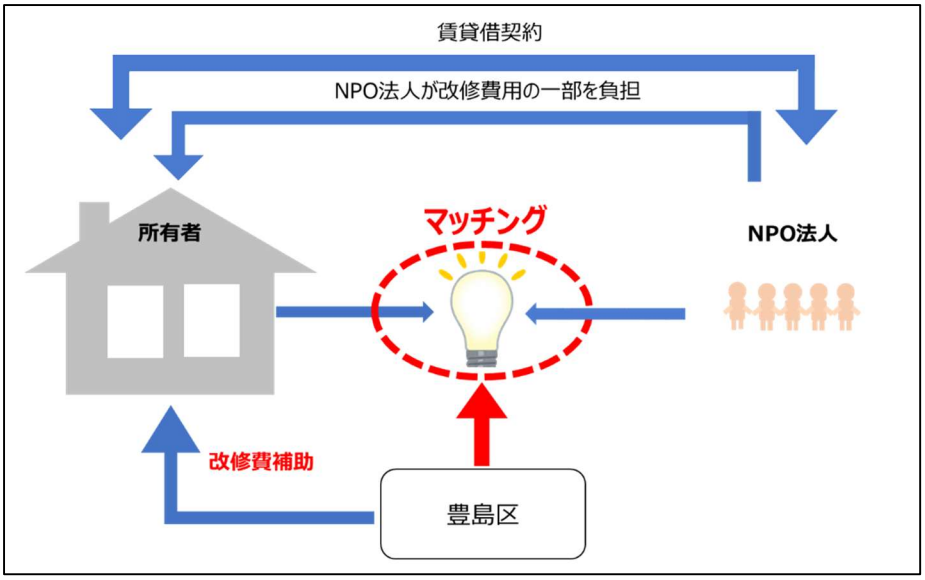
地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、地域まちづくりの推進等の公益目的のために空家活用を進めるとともに空家の解消を図ることを目的とし、戸建て空家を地域貢献のために提供したいと考えるオーナーと、地域貢献活動を展開したいNPO法人や社会福祉法人等の団体をマッチングします（オーナー自身が活動を行う場合も可)。

また、活動に必要な建物のリフォーム工事費等の一部を補助します。

＜地域貢献活用の例＞

・多世代交流が生まれる地域に開かれたコミュニティカフェ
・放課後児童の居場所づくりや学習支援、子ども食堂
・その他、地域交流の活性化や暮らしやすいまちづくり等に資する公益的活動

■豊島区地域貢献型空き家利活用事業の一事業例



（３）共同居住型住宅改修補助

空家をシェアハウスとして活用したいと考えるオーナーに対して、改修費の一部を補助します。

（４）ワンストップ相談

区が委託を行う空家の活用支援事業者が、相談から活用提案までワンストップで活用に向けた支援を行います。

（５）専門家派遣

オーナーから寄せられた空家に関する様々な問題（維持管理、相続、登記、売買等）に対し、空家活用の推進に関する協定を締結した不動産団体等の７団体の専門家を派遣し、問題の解決にあたります。

（６）空家管理サポート

区と空家等の適正な管理の推進に関する協定を結んだシルバー人材センターが、建物・敷地内の見回り、屋外水栓の通水確認、敷地内の除草、樹木の剪定などのサービスを提供します（有償）。

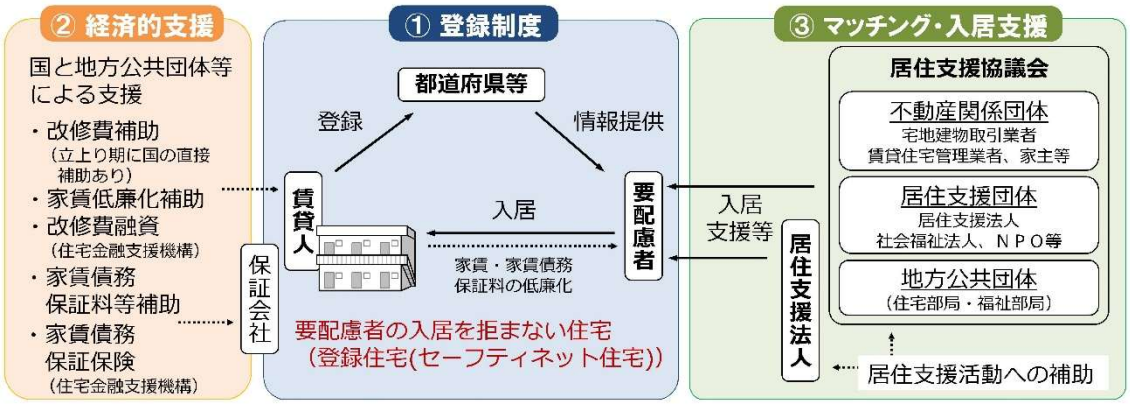
（７）住まいの終活相談

将来、空家となる可能性のある物件所有者等に対して、事前に、相談、現地調査、活用プランの提案等ワンストップで支援することで、空家の発生予防を図ります。

その他の空き家・空き室活用に係る事業

（１）住宅セーフティネット事業

住宅セーフティネット制度とは、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方のために、民間の空家・空室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度です。①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の３つの柱から成り立っています。



■豊島区における住宅セーフティネット事業による支援

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図ることを目的に、セーフティネット専用住宅の所有者などに対して、各種補助を実施します。

①住宅改修費補助

セーフティネット住宅（専用住宅）の登録要件を満たすための住宅改修について費用の一部を補助します。

②家賃低廉化補助

住宅確保要配慮者である入居者の家賃負担の低減を図ることを目的に、セーフティネット住宅（専用住宅）のオーナーに対して、補助を行います。

③家賃債務保証料低廉化補助

区内のセーフティネット住宅（専用住宅）に係る家賃債務保証料の低廉化を行う家賃債務

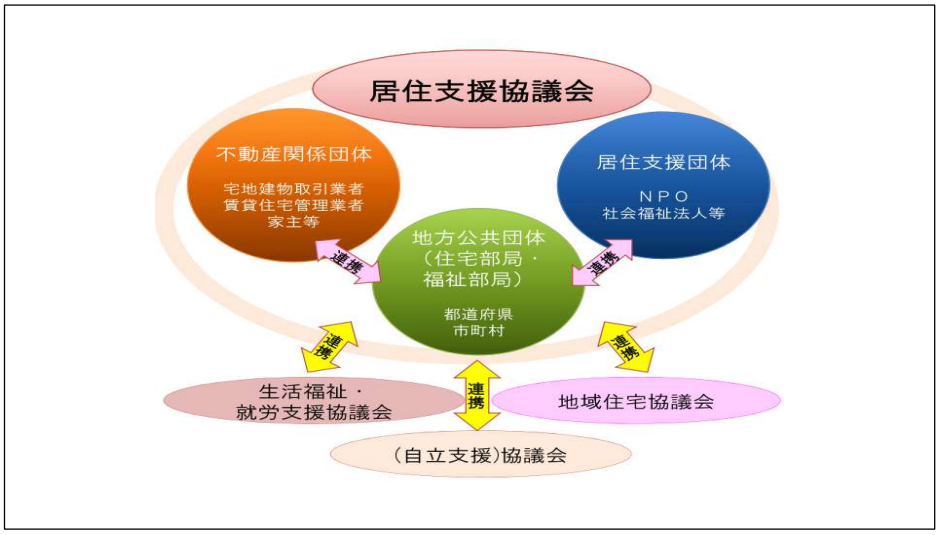
保証業者又は居住支援法人対して、家賃債務保証料の一部を補助します。

④少額短期保険料補助

入居者の死亡に伴い、セーフティネット住宅のオーナーが被る損失（残存家財整理費用、居室内修繕費用、空家となったことによる逸失家賃の少なくともいずれか１種）を保証する少額短期保険の保険料の一部を補助します。

（２）居住支援協議会

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第 10 条第１項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです。



①豊島区居住支援協議会の事業

１．豊島区内の空家・空室・空店舗等の有効活用による住宅確保要配慮者への住まい及び居場所の提供の促進に関すること。

２．住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定方策に関すること。

３．住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃借人に対する情報の提供等の支援に関すること。

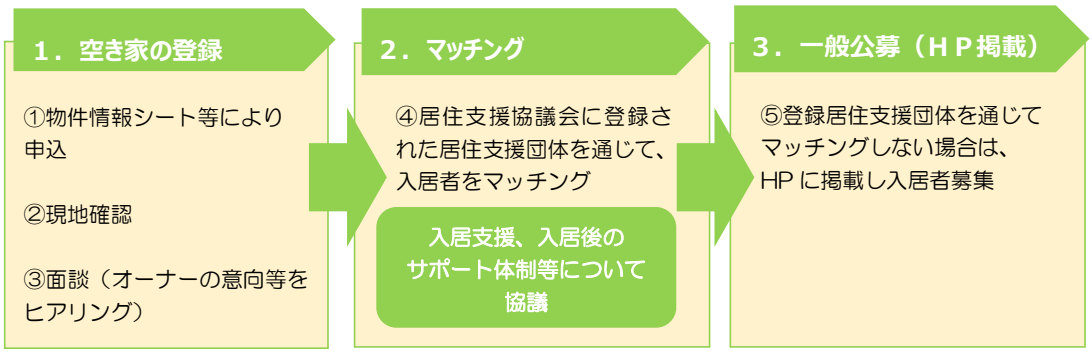
４．住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する啓発活動等住宅市場の環境整備に関すること。

②居住支援バンク

豊島居住支援バンクとは、豊島区内の空家・空室オーナーと住宅確保要配慮者のマッチングを図るものです。オーナーからご登録いただいた物件は、居住支援協議会に登録された居住支援団体の居住のサポートや入居者募集の支援が受けられます。

バンクの活用により、空家・空室の情報を広く集め、住宅確保要配慮者への住まいの提供を促進していきます。

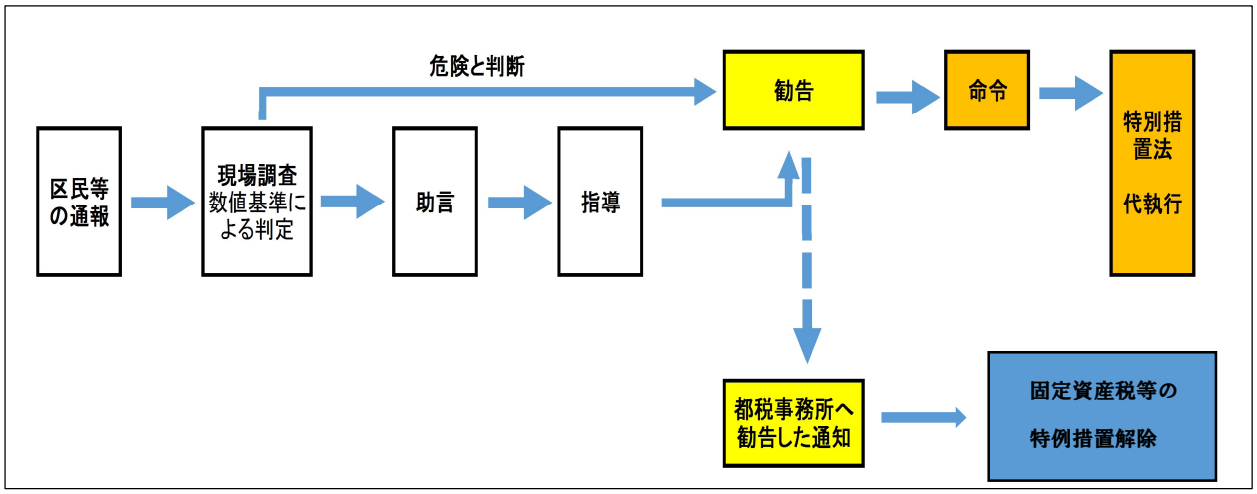
■居住支援バンクを通じた活用の流れ



第５章　特定空家等に対する取り組み

５－１　特定空家等の判断基準の考え方

特定空家等の判断・認定については、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に照らし合わせ、区が判断します。



５－２　特定空家等のデータベースの整備

区は、区民の皆様から管理不全の空家等に対する陳情を受けた場合は、空家等に対して、豊島区空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則に規定する数値基準により判定を行い、管理不全及び危険な状態の判断を行います。

また、空家等の所有者の住所・氏名・電話番号を調査するとともに、空家の状態を台帳に整理します。

年度　老朽建築物等相談案件台帳

番号	建物所在地	建物名称（仮称）	建物等所有者情報（概要）	相談者					現場調査				備考（経過）
				日付	氏名	住所	電話	内容	日付	調査員	建物構造・用途	状況	
1													
2													

「特別措置法」第１１条に基づく空家等に関するデータベースは、「豊島区建物等適正な維持管理を推進する条例施行規則」第４条に定める老朽建物等相談案件台帳と兼用します。

５－３　特定空家等の適正な維持管理等の推進

特定空家等の適正な維持管理を推進するため、建物所有者等に対して行政指導（特別措置法に基づく助言・指導・勧告・命令）を的確に行うことで状態の改善に努めます。

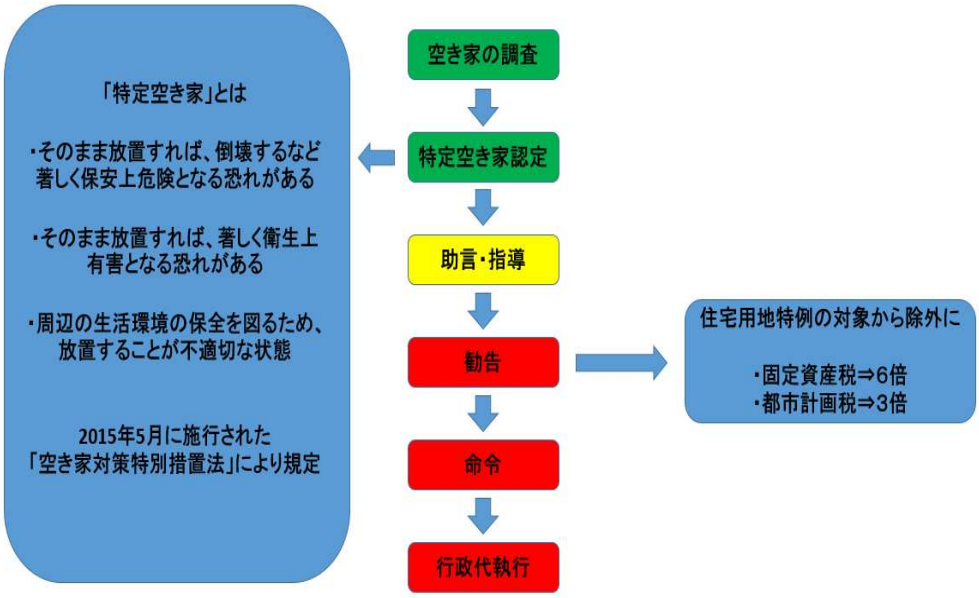
その他の取り組みとして、建物の状況に応じて修繕等を検討される区民には一般社団法人東京都建築士事務所協会豊島支部、土地・建物の売却等を検討される場合は公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島支部などの専門家を派遣し、建物所有者の意向に沿えるようサポートを行って参ります。

また、管理状態の良くない空家等に関しては不燃化特区における助成制度を案内するとともに、豊島区老朽建物除却費助成金交付要綱に基づき豊島区長から建築基準法第１０条による改善、除却等の命令を受けているもの、又は適正管理条例第８条による命令を受けているものについては除却費の一部を助成するなど他部門との垣根を超え連携を図り建物の除却を促していきます。

５－４　特定空家等の判定後の措置

空家等の調査により数値基準の 1-1 欄及び１-2 欄の計が 50 点以上の場合で危険が切迫している、周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要が認められる場合又は審議会において特定空家等とすべきと決定した空家等は、特定空家等として助言、指導、勧告、命令、代執行の順に行政指導を行います。

また、勧告を行った特定空家等は、東京都主税局豊島都税事務所に通報し、固定資産税及び都市計画税の特例措置解除の手続きを行います。



参考資料

豊島区建物等の適正な維持管理推進専門家派遣要綱

（目的）

第１条　この要綱は、豊島区内（以下「区内」という。）に所在する土地又は建物等の所有者に対し、区の指定団体から専門家を派遣し、助言及び情報提供などの支援を行うことにより、建物等の適正な維持管理を推進することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、建物等の適正な維持管理を推進する条例（豊島区条例第９号、以下「条例」という。）の定めによるほか、当該各号に定めるところによる。

(1)　指定団体　一般社団法人東京都建築士事務所協会豊島支部、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島支部、豊島区住宅相談連絡会及び公益社団法人全日本不動産協会東京本部豊島文京支部をいう。

(2)　派遣専門家　建物等又は土地所有者の依頼に基づき、区が指定団体への要請により派遣される指定団体に所属する専門家をいう。

(3)　派遣申請決定者　派遣専門家の派遣を区に申請し派遣が認められた申請者をいう。

（派遣の対象）

第３条　派遣の対象は、条例第 6 条第 1 項の規定による建物等が適正な維持管理が行われていない状態にある建物等の土地の所有者又は建物の所有者等、及び条例第 12 条第 1 項の規定による申し出を検討している建物の所有者（法人の場合は除く。）とする。ただし、土地又は建物の所有者等で係争中の場合は派遣の対象にしない。

（業務内容）

第４条　派遣専門家は、派遣申請決定者が依頼した次の内容について、現地の状況を確認し基礎的な助言又は情報提供を行うものとする。

(1)　条例第 12 条第 1 項の規定による所有者の申し出に関すること。

(2)　耐震診断または耐震改修に関すること。

(3)　建物等の維持管理についての状態に関すること。

(4)　　土地又は建物の売買や賃貸借に関すること。

(5)　条例第 2 条第 3 号の規定による管理不全な状態又は同条第 4 号の規定による危険な状態を改善するための工事の方法及び費用に関すること。

(6)　その他区長が必要と認めること。

2　次に掲げるものは業務の対象外とする。

(1) 派遣の業務として行う派遣申請決定者との契約

(2) その他区長が不適当と判断した業務

（派遣回数）

第５条　派遣回数は、同一の土地又は建物について同一年１回とする。ただし、区長が必要と認めた場合はこの限りではない。

（派遣の時間）

第６条　派遣先での業務時間は、１回概ね１時間以内とする。ただし、派遣専門家と派遣申請決定者との協議により延長することは妨げない。

（派遣の申請）

第７条　派遣専門家の派遣を受けようとする者は、専門家派遣申請書（別記第１号様式）により区長に申請しなければならない。

（派遣の決定）

第８条　区長は、前条の規定による申請があったときは、派遣対象及び業務内容を確認し、予算の範囲内で最も適当な指定団体を選択し派遣を決定する。

２　区長は、前項の決定を行ったときは、指定団体に対し、専門家派遣者推薦依頼書（別記第２号様式）により派遣専門家の推薦を依頼する。

３　前項の規定による依頼を受けた指定団体は、推薦する派遣専門家を決定し、専門家派遣者推薦書（別記第３号様式）により区長に通知する。

４　区長は、前項の規定による通知を受けたときは、専門家派遣決定通知書（別記第４号様式）により申請者に通知するとともに、専門家派遣業務依頼書（別記第５号様式）により推進された専門家に依頼する。

５　区長は、派遣専門家を派遣しない旨の決定を書面で行う場合は、専門家派遣不承知通知書(別記第６号様式)により申請者に通知する。

（派遣の取り消し）

第９条　区長は、前条第１項の規定により派遣専門家又は派遣申請決定者が、この要綱による派遣の目的に反したとき又は派遣の目的を達成できないと認められるときは、派遣の決定を取り消すことができる。

２　区長は、前項の規定により派遣専門家の派遣を取り消すときは、専門家派遣取消通知（別記第７号様式）により派遣専門家が属する指定団体及び派遣専門家並びに派遣申請決定者に通知する。

（申請者の責務）

第 10 条　派遣申請決定者は、資料（建築確認申請図書の副本、土地又は建物の謄本、過去の修繕等の記録など、派遣専門家が業務遂行上必要と認めた資料）の提出、関係者への周知など派遣専門家の業務が円滑に実施できるよう努めなければならない。

２　派遣申請決定者が、事情により派遣を辞退するときは、専門家派遣辞退届（別記第８号様式）により速やかに区長に提出しなければならない。

（派遣専門家の責務）

第 11 条　派遣専門家は次の責務を負う。

(1)　本業務において知り得た情報を、派遣申請決定者の了承を得ずに他に漏らしてはならない。

(2)　公の機関及びこれに準ずる相談機関以外の個人、団体、法人等の宣伝及び紹介、販売、勧誘等の営業活動を行ってはならない。ただし、派遣申請決定者からの紹介の依頼があった場合は、この限りではない。

(3)　派遣における助言と情報提供において、派遣の目的に反する行為を行ってはならない。

(4)　派遣業務に関して派遣申請決定者から謝礼又は金品の供与を行ってはならない。

(5)　業務を行うときは指定団体に属する専門家であることを証する写しを携帯、派遣申請決定者から求められたときは、これを提示しなければならない。

(6)　業務実施時に派遣申請決定者等との間で紛争が生じた場合には、派遣専門家の責任において誠意を持って対応しなければならない。

(7)　業務完了後は、速やかにその結果を専門家派遣完了報告書（別記第９号様式）により区長に報告しなければならない。

（指定団体の責務）

第 12 条　指定団体は次の責務を負う。

(1)　本業務において知り得た情報を、派遣申請決定者の了承を得ずに他に漏らしてはならない。

(2)　指定団体は、派遣専門家が業務実施自に派遣申請決定者等との間で紛争が生じた場合は、当該派遣専門家が所属する団体の責任において誠意を持って対応しなければならない。

（報償費）

第 13 条　区長は、第 11 条第 7 号の規定による報告内容を適正と認めたときは、派遣専門家にその年の予算の範囲内において報償費を支給することができる。

２　報償費の額は 1 回の派遣あたり 6,000 円とし、1 回の派遣につき概ね 1 時間以内とする。ただし、当該派遣の報償費内において、派遣専門家と派遣申請決定者との協議により延長することは妨げない。

（報償費の支払停止等）

第 14 条　派遣専門家が、不正な方法により、報償費の申請若しくは受領した場合は、報償費の支払を停止し、又は支払われた報償費を返還させるものとする。

（その他）

第 15 条　この要綱の定めによるもののほか、この要綱の施行に関して必要な事項は、建築担当部長が別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、平成 26 年 7 月 1 日から施行する。

（施行期日）

１　この要綱は、令和元年５月 21 日から施行する。

（施行期日）

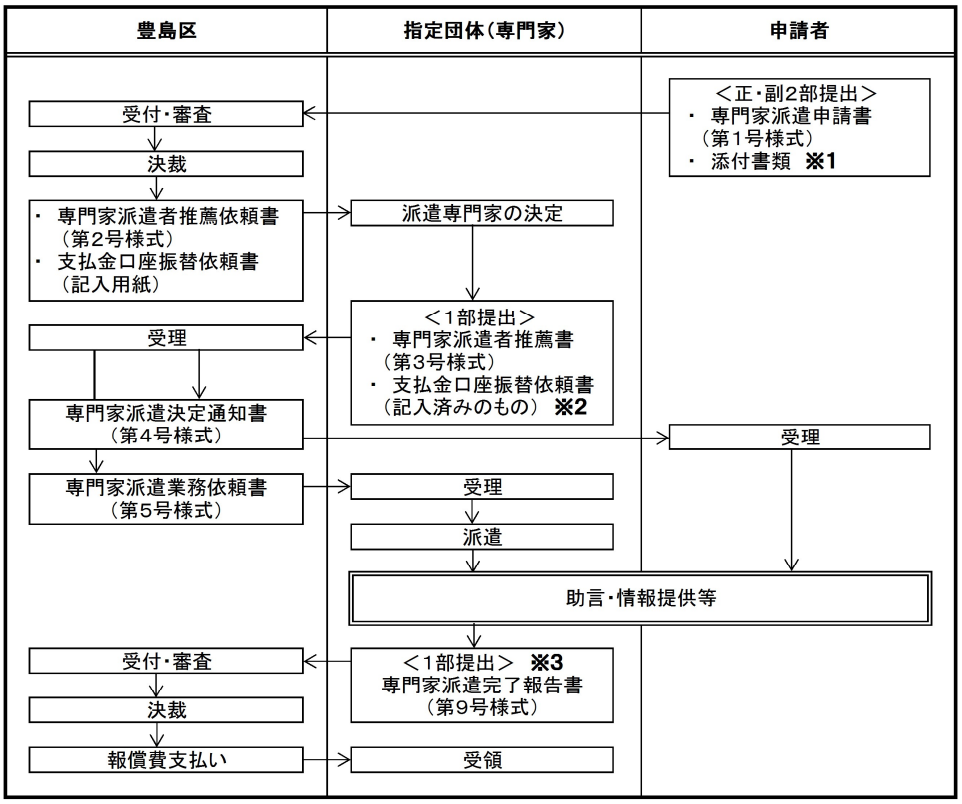
１　この要綱は、令和３年２月 16 日から施行する。

（施行期日）

１　この要綱は、令和４年４月１日から施行する。

専門家派遣のフロー図

豊島区建物等の適正な維持管理推進専門家派遣事業



※1 添付書類
①建物写真（外観1枚）
②案内図
③建物登記事項証明書（土地所有者の場合は、土地登記事項証明書）
④申請者が代理者の場合は委任状

豊島区応急資材貸出要綱

（趣旨）

第１条　この要綱は、豊島区建物等の適正な維持管理推進条例（平成 26 年 3 月 31 日　豊島区決定。以下「条例」という。）第 10 条に基づき、所有者等への支援として応急資材の貸し出しに係る事務の実施について必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第２条　この要綱において掲げる用語の意義は、条例に定めるところによる。

（貸し出しの条件）

第３条　貸し出しの条件は以下の各号いずれかによるものとする。

（１）条例第１０条の規定に該当する場合

（２）条例第１１条の規定に該当する場合

（応急資材の種類）

第４条　区長が貸し出すことのできる応急資材は、別に定める簡易な安全管理用の仮設・養生資材とする。

（応急資材の貸し出し）

第５条　応急資材の貸し出しを希望する所有者等（以下『申請者』という。）は、改善措置を講じるために３ヶ月を限度として必要な期日を定め、応急資材借受申請書（別記第１号様式）により、区長に申請することができる。

２　区長は、前項の申請書の内容及び現場の状況に応じて、早急に応急措置を講じる必要があると認め、応急資材の貸し出しを決定したときは、応急資材貸出通知書（別記第２号様式）により申請者に通知するものとする。

３　区長は、第３条第２項第２号の規定により応急資材を貸し出したときは、別記第３号様式により、所有者等に対し迅速に改善措置を講じるよう、速やかに通知しなければならない。ただし、所有者等が不明な場合には、この限りではない。

４　前項の通知を受けた所有者等が、引き続き応急資材の貸し出しを希望する場合は、第１項の規定を準用する。

（申請者の責務）

第６条　申請者は、応急資材を借り受けた後は、事態の悪化を防止し、迅速に改善措置を講じるよう努めるものとする。

２　申請者は、借り受けた応急資材を本事業の目的以外に使用してはならない。また、設置後

は適切に維持管理に努めるものとする。

（貸出期間の延長）

第７条　申請者は、第５条第２項の通知を受けた後、やむを得ない理由により貸し出し期間を経過したときは、応急資材借受期間延長申請書（別記第４号様式）により区長に申請するものとする。

２　区長は、前項の申請書の内容及び現場の状況に応じて、改善措置を講じることが困難であると判断し、応急資材の貸出期間の延長を決定したときは、応急資材貸出期間延長通知書（別記第５号様式）により申請者に通知するものとする。

（資材の返還）

第８条　申請者は、改善措置を講じた後は、速やかに区長に応急資材を返還しなければならない。

（調査、指導及び報告）

第９条　区長は、必要に応じて随時申請者が講じる改善措置の実施状況について報告を求めることができる。

（その他）

第１０条　その他、この要綱に定めのないものについては別途協議するものとする。

附　則

この要綱は、平成 26 年 7 月 1 日から施行する。

豊島区老朽建物除却費助成金交付要綱

(目的)

第１条　この要綱は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下、「法」という。）第 6 条に規定する建築基準関係規定の適用を受ける建築物、建築物の敷地、建築物の部分、構造及び建築設備若しくはそれに付属する工作物（以下、「建築物等」という。）の所有者等が、老朽化した建築物等を除却することにより、安全安心なまちづくりの形成に資することを目的とする。

(定義)

第２条　この要綱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）　老朽建築物等　区内に存する建築物等について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害となる恐れがあると認められるものをいう。

（２）　命令　法第 10 条に基づく命令をいう。

（３）　不良住宅　住宅地区改良法施行規則第 1 条に規定する評点が 100 点以上であるものをいう。

（４）　所有者等　老朽建築物等について、その所有者及び管理者若しくは占有者のうちその権原を有する者をいう。

（５）　工事施工者　建設業法による建築工事業許可業者

(助成対象建物)

第３条　区内の老朽建築物等かつ不良住宅であり、豊島区長から建築基準法第 10 条に基づく改善、除却等の命令を受けているもの、又は豊島区建物等の適正な管理を推進する条例第８条に基づく命令を受けているものであること。

２　除却について全ての所有者の同意があること。

(助成対象者)

第４条　この要綱により助成を受けることができる者は、前条の要件を満たす建築物の所有者（共有の場合は、共有者全員によって合意された代表者）とする。

(助成金の交付額等)

第５条　助成の交付額は、除却面積に単価２万１千円を乗じた額と除却費（消費税含む）のいずれか低い方の額の 8/10 に対し 100 万円を上限として、区の予算内で交付する。

２　前項の規定により算出した助成金の額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、その端数

を切り捨てるものとする。

(助成金の承認申請及び承認決定)

第６条　助成金の交付を受けようとする者は、当該助成対象建築物の除却を実施する前に、豊島区老朽建物除却費助成承認申請書（第１号様式）に別表１に掲げる書類を添付して、区長に申請しなければならない。

２　前項の助成を受けようとする者は、交付を受けようとする助成金に係る消費税仕入控除税額がある場合には、これを減額して申請しなければならない。ただし、申請時において当該助成金に係る消費税仕入控除税額が明らかでない場合はこの限りでない。

３　区長は、第１項の申請に基づきその内容を審査し、助成対象と承認したときは豊島区老朽建物除却費助成承認通知書（第２号様式）により、申請者に通知するものとする。

４　区長は、助成の承認にあたり必要と認める条件を付すことができる。

５　申請者が第１項の申請を取り下げようとするときは、豊島区除却費助成取下げ届（第３号様式）を区長に提出しなければならない。

(取りやめ及び変更)

第７条　前条の規定による助成金の承認を受けたもの（以下「助成承認者」という）は、当該助成対象建築物の除却を取りやめようとするときは、豊島区老朽建物除却費助成対象取りやめ届（第４号様式）により区長に届けなければならない。

２　助成承認者は、当該助成承認申請書に記載された内容を変更しようとするときは、豊島区老朽建物除却費助成変更承認申請書（第５号様式）により区長に申請しなければならない。

３　区長は、前項の規定による申請があった場合において、当該変更を承認したときは、豊島区老朽建物除却費助成変更承認通知書（第６号様式）により当該助成承認者に通知する。

(検査及び報告)

第８条　区長が必要と認めるときは、助成対象工事等の遂行状況の調査を行い、又は豊島区老朽建物除却費助成対象工事等状況報告書（第７号様式）により、助成承認者又は工事施工者から報告を求めることができる。

２　助成承認者は、助成対象工事が完了したときは、豊島区老朽建物除却費助成対象完了届（第８号様式）速やかに区長に提出しなければならない。

３　区長は、前項の助成対象完了届を受理したときは、遅滞なく現場検査を実施するものとする。

(助成金の交付申請)

第９条　助成承認者は、前条第２項の規定により助成対象完了届を提出するときは、豊島区老朽建物除却費助成金交付申請書（第９号様式）に別表２に掲げる書類を添付し、区長に提出しなければならない。

２　区長は、前項の申請に基づきその内容を審査し、助成金の交付を決定したときは豊島区老朽建物除却費助成金交付決定通知書（第１０号様式）により、助成金の不交付を決定したときは豊島区老朽建物除却費助成金不交付決定通知書（第１１号様式）により、申請者に通知するものとする。

３　区長は、前項の交付決定にあたり、助成事業を遂行するために必要な事項について、条件を付すことができる。

４　前第２項の規定により助成金の交付決定を受けた者(以下、「助成決定者」という。)は、耐震改修等の完了後に、消費税の申告により助成金に係る消費税仕入控除額が確定した場合は、別記第１号様式により速やかに区長に報告しなければならない。この場合において、区長が当該仕入控除税額の全部又は一部の納付を命じたときは、助成決定者はこれを納付しなければならない。

(助成金の交付請求)

第10条　前条の規定により助成金の交付決定の通知を受けた者(以下､｢助成決定者｣という。)は、速やかに豊島区老朽建物除却費助成金交付請求書（第１２号様式）により区長に助成金の交付を請求しなければならない。

２　区長は、第１項の請求があったときは、速やかに助成金を交付するものとする。

(交付決定の取消し)

第11条　区長は、助成決定者が次の各号のいずれかに該当した場合は、助成金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

（１）助成対象工事等の内容が助成金の交付決定の内容又はこれに付した条件に違反したとき。

（２）虚偽その他不正な手段により助成金の交付決定を受けたとき。

（３）その他助成事業に係る建築物に対する法令、豊島区補助金等交付規則（昭和６１年８月２７日規則第５９号）に違反したとき。

２　区長は、前項の取り消しを決定したときは、速やかにその内容を豊島区老朽建物除却費助成金交付決定取消通知書（第１３号様式）により当該助成決定者に通知するものとする。

(助成金の返還)

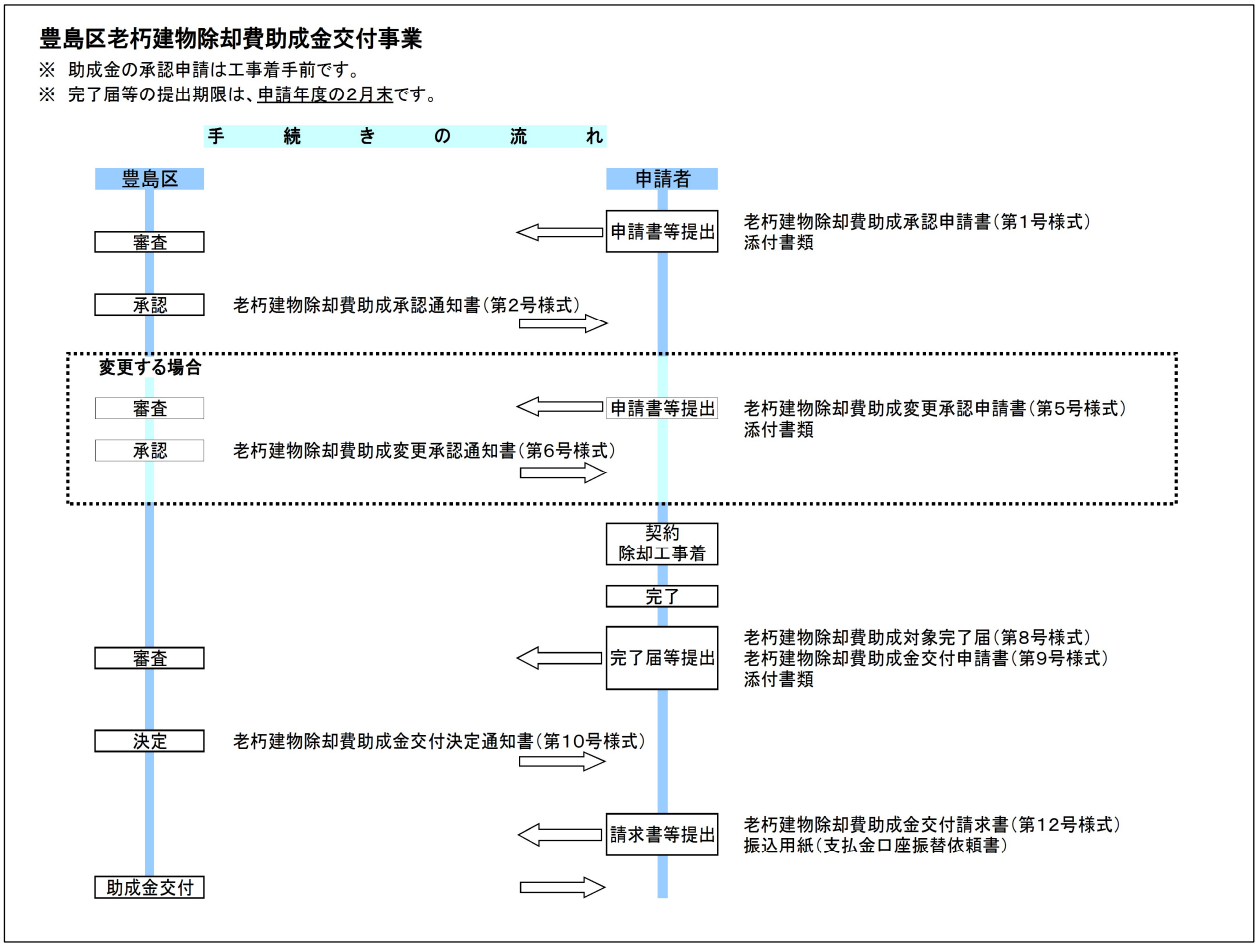
第12条　区長は、前条の規定により助成金の交付決定を取り消した場合において、すでに助成金が交付されている場合の返還にあたっては、豊島区補助金等交付規則により期限を定めて返還を命ずるものとする。

(委任)

第 13 条　この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関して必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

附則　この要綱は、平成 26 年 7 月 1 日から施行する。

老朽建物除却費助成フロー図



建物等の適正な維持管理を推進する条例

(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って、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

空家対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第一条　この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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　この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条　市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指　導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を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は、この限りでない。

4　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、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。

5　第二項の規定による立入調査の権限は、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。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他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家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなけれ

ばならない。

7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9　市町村長は、第三項の規定により必要な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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る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。

13　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

空家等対策の推進に関する特別措置法第７条に基づく協議会

空家等対策の推進に関する特別措置法第７条に基づく協議会は、「豊島区建物等適正維持管理推進連絡協議会」とし建築課にて運用します。

特別委員	豊島区長
会長	建築担当部長
委員	防災危機管理課長
委員	危機管理担当課長
委員	治安対策担当課長
委員	区民活動推進課長
委員	総合窓口課長
委員	東部区民事務所長
委員	西部区民事務所長
委員	環境保全課長
委員	豊島清掃事務所長
委員	福祉総務課長
委員	生活衛生課長
委員	住宅課長
委員	建築課長
委員	土木管理課長
委員	地域まちづくり課長
委員	池袋警察署　生活安全課長
委員	巣鴨警察署　生活安全課長
委員	目白警察署　生活安全課長
委員	豊島消防署　災害対策調整担当課長
委員	池袋消防署　予防課長
委員	豊島都税事務所　固定資産税課長

空家等対策における区組織等の役割

建築課	空家、老朽建物等に関する総合窓口
土木管理課	公道に突出した樹木などの処理
環境課	臭気の調査
保健所	ねずみ・衛生害虫駆除の適正な指導
区民事務所	区民情報の提供
総合窓口課	区民情報の提供
高齢者福祉課	高齢者情報の提供
清掃事務所	ゴミの収集に関すること
都税事務所	納税者情報の提供
東京都水道局	水道利用情報の提供

豊島区空家等対策計画

令和４年（２０２２年）４月

発行　豊島区都市整備部建築課
〒１７１－８４２２
豊島区南池袋２－４５－１
℡　０３－３９８１－１１１１（代表）