

平成 26 年 1 月 10 日  
豊 島 区

## 1 月期 区長月例記者会見

- (1) 全国初 「既存建物の調査・通知制度」を盛り込んだ  
「建物等の適正な維持管理を推進する条例」制定へ
  
- (2) その他

全国初

# 「既存建物の調査・通知制度」を盛り込んだ「建物等の適正な維持管理を推進する条例」制定へ ～老朽建物の予備軍も視野に入れ、将来に向けた安全・安心対策を強化～

## ■ 現状と課題

### ○ 増加する区内空き家戸数と空き家率



\*参考 (H20 総務省「住宅・土地統計調査」)  
全国の空き家戸数：約 757 万戸、空き家率：13.1% (全国的にも増加傾向)  
※賃貸・売却用物件、二次的住宅 (別荘など) を含む

### ○ 根本的な解決が難しい老朽建物

#### ① 過去 3 年間の苦情・指導・解決件数内訳 (H22~24)

	苦情	指導	解決
建物等の老朽化	118	37	17
樹木の繁茂	110	82	65
建物周辺や敷地内の 雑草・ゴミ・害虫	38	31	21
総 計	266	150	93

うち 11 件は応急措置のみ  
⇒低い解決率

#### 背景にある課題

- ・高齢化に伴い維持管理が十分にできない
- ・除却すると税の軽減措置受けられない
- ・あいまいな老朽化の定義(基準)
- ・所有者などの情報入手に時間がかかる
- ・相続や借地など係争の長期化

#### ② 空き家に限定されない老朽建物

- ・H20~H24 間の指導老朽建物 65 件のうち居住や使用が確認された建物が 32 件(49%)
- ・H24 空き家実態調査対象 11,990 棟中、外観上空き家は 551 棟、破損が見られたものは 201 棟  
外観上空き家でも 8 割以上が倉庫等で使用されている

### ○ 潜在的な老朽建物予備軍の存在

平成 11 年以前の本造 2 階建て住宅等の完成時検査は 7 割以上が受けていない状況

- ・建築確認・検査制度が民間に開放された平成 11 年以前に建てられた住宅は、建築基準法で定められている完了検査を受けている割合が全国的にも低い
- ・使用後に検査する仕組みは建築基準法がなく、法的に適合しているかが不明で、売却や増築や用途変更等ができず、老朽化が加速する恐れ

⇒近い将来、管理不全に陥る可能性大



## ■ 条例の特徴

1

### 空き家に限らず管理が不全な建物等が対象

常時施錠されていない等も管理不全に含め、対象範囲を拡大

2

### 勧告・命令・公表などの指導+専門家派遣・除却費用などの助成

除却費用助成(上限 100 万円)、26・27 年度予算化

3

### 2 階建て住宅等検査済証がない建物を調査・結果の通知

条例で建築基準法の内容を補完する全国初の規定。調査による適合結果をきっかけに改修・補修を促進し、除却・売却・建替え等の建物更新にもつなげていく。予防的(セーフコミュニティ)の観点から、近い将来、予想される予備軍の老朽化を予防

H26.2 区議会  
第 1 回定例会に提案  
H26.7 施行予定

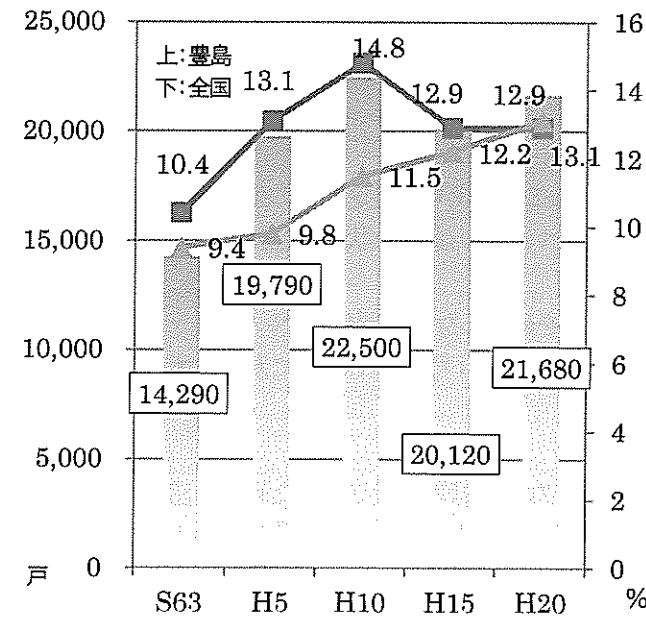
#### 【参考】他区の制定状況

- ・足立区(H23.11 施行):除却等費用助成を初めて規定
- ・大田区(H25.4 施行):人が使用していない空き家に限定
- ・新宿区(H25.10 施行):常時無人状態の空き家及び土地に限定  
廃棄物等に起因する管理不全を明記
- ・墨田区(H26.1 施行):代執行の規定(新宿区も同様規定)

# 建物等の適正な維持管理を推進する条例（案）について

## 1. 制定の背景

- ・空き家や改修や修繕など十分に維持管理がされない建物の増加
- ・近隣住民からの瓦や外壁などの落下の恐れ、放火等、防犯面からの不安の声
- ・町会連合会や議会などから条例化を求める声（23年四定、24年二定 25年三定 一般質問）



豊島区空き家戸数の推移  
出典；住宅・土地総計調査より

項目	件数	H22	H23	H24	合計
樹木の繁茂	通報	38	38	34	110
	指導	28	29	25	82
	解決	24	21	20	65
建物周辺や敷地内の雑草や害虫等	通報	6	14	18	38
	指導	5	13	13	31
	解決	5	8	8	21
建物等の老朽化	通報	48	41	29	118
	指導	9	15	13	37
	解決	2	3	1	6
	応急措置実施	3	5	3	11

## 2. 空き家や老朽化の実態

1) 建物等の老朽化で指導した建物の特徴(平成20~平成24までの65件)

- ①木造2階建ての住宅系建物が9割程度
- ②築年が判明した41件中40件が築40年以上経過
- ③65件中、居住が確認された建物は32件(49%)

2) 空き家実態調査報告書(平成24年3月)

- ①調査対象:建物棟数:11,990
- ②空き家の推定数:551棟
- ③外観上破損がある棟数:201棟(1.67%)
- ④破損内容と箇所数(重複あり)
  - ・外壁の一部破損又は崩れ:119箇所
  - ・瓦・トタンのはがれ:118箇所
  - ・窓台、物干の崩れ:33箇所
  - ・塀の傾き:3箇所
  - ・建物の傾き:5箇所
- ⑤破損箇所数別の棟数
  - ・1箇所:139棟(1.16%)
  - ・2箇所:50棟(0.41%)
  - ・3箇所:9棟
  - ・4箇所:2棟
  - ・5箇所:1棟

3) 空き家実態調査から破損が確認された建物等の属性と特徴

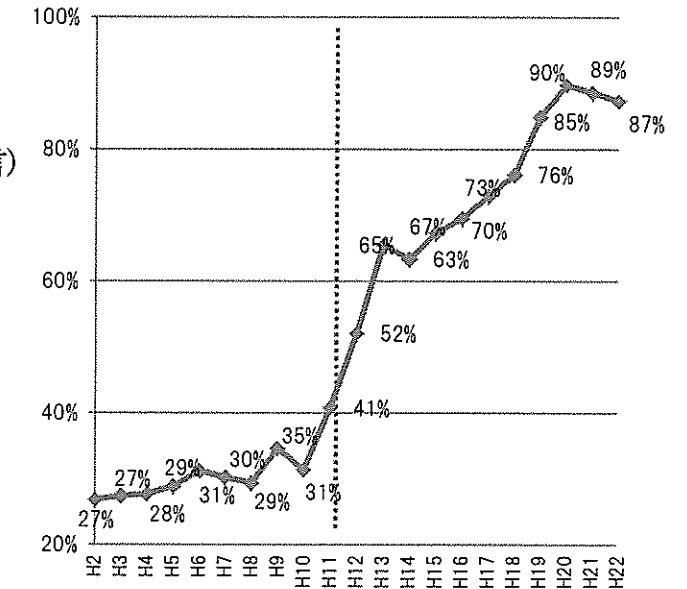
- (ア) 構造:木造183棟(91%) 非木造18棟
- (イ) 階数:2階170棟(85%) 1階28棟、3階3棟
- (ウ) 用途:戸建123棟(61%) 長屋58棟(29%) 共同住宅8棟 他12棟
- (エ) 築年:昭和56年以前57棟(93%) 57年以降4棟 他不明
- (オ) 2項目以上該当する建物(築年数が判明した17棟) 全て築40年以上
- (カ) 外観上空き家でもアンケート調査(回答があったもの) 使用が約8割以上

## 3. 課題

- ・所有者の情報入手に時間がかかる
- ・迅速な修繕、保全措置に進まない
- ・老朽予備軍が多い。
- ・老朽化の定義があいまい
- ・固定資産税等の軽減措置とギャップ
- ・相続や借地などで係争の長期化

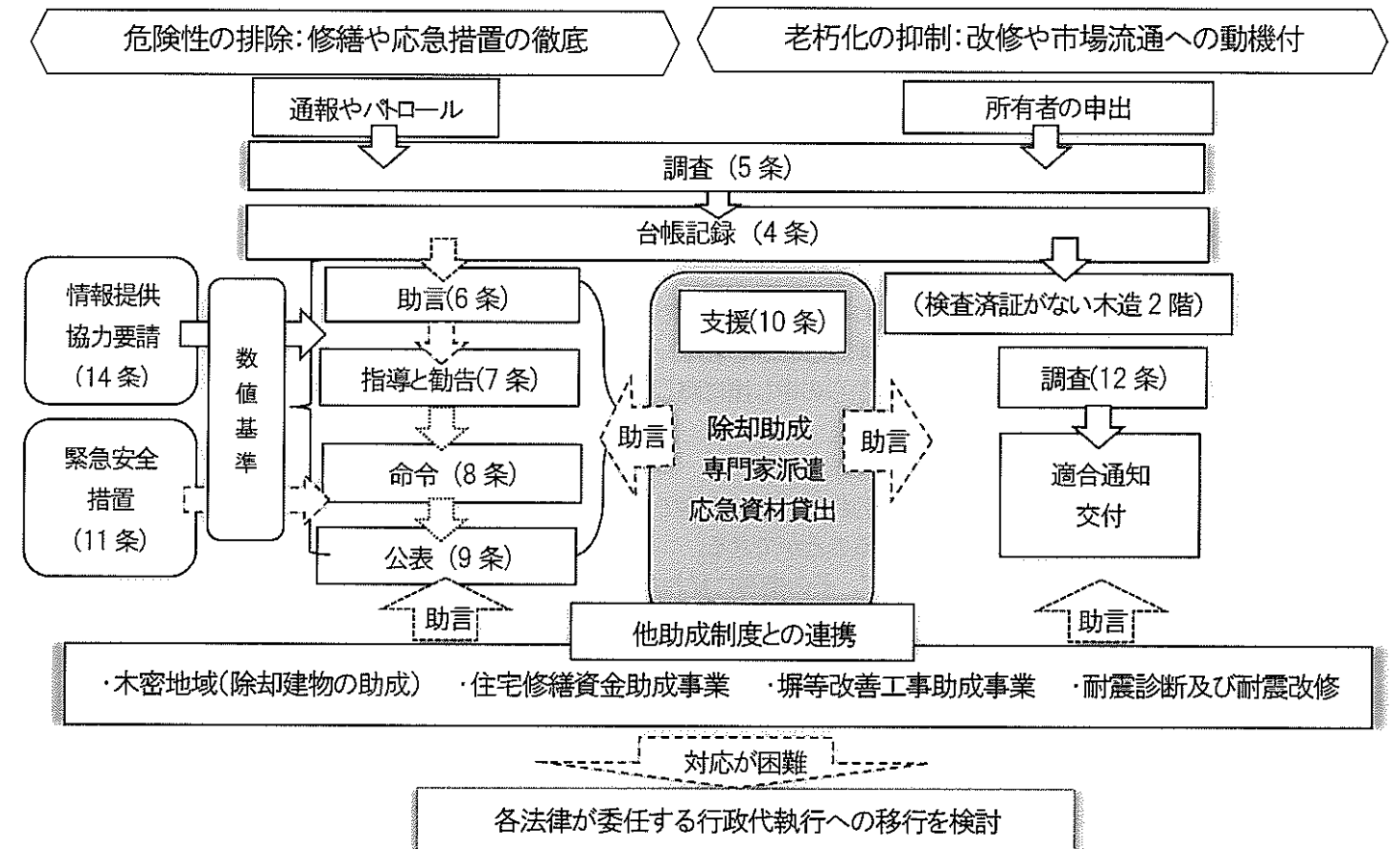
## 4. 対策の方向性

- ・管理不全、危険建物に対する規制強化(勧告や命令・公表)
- ・管理不全な建物に移行しない予防的措置の支援(H11以前の2階建以下住宅等の調査・通知・助言)
- ・応急的・緊急的な対応の拡充(必要最低限の措置や資材の貸出)
- ・数値的な基準の策定とそれに基づく措置・支援等(老朽や管理の度合いを数値的な基準を定め)
- ・建設業、建築士、不動産など 団体との協力(専門家からの助言制度)
- ・助成制度の拡充と他制度との連携(除却助成制度)
- ・台帳整備による状況と経過の把握
- ・庁内体制の整備と関係機関との連携



出典；建築基準法施行関係統計報告書集計結果表(国土交通省)

## 5. 条例案の構成



## 6. 条例案の内容

(目的)

第1条 この条例は、建物その他の工作物（以下「建物等」という。）の適正な維持管理を推進することにより、建物等の倒壊、損壊、部材の落下等による事故並びに火災及び犯罪の発生を防止し、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) 空き家 区の区域内に所在する建物等で、現に使用及び管理の実態がないものをいう。

(2) 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。

(3) 管理不全な状態 建物等が次に掲げるいずれかの状態にある場合をいう。

ア 建物等の部材等が落下し、飛散するおそれのある状態

イ 建物等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 空き家で常時施錠されていない状態

エ 建物等の外壁、窓等が剥落し、建物等の外部から内部が見通せる状態

(4) 危険な状態 建物等が次に掲げるいずれかの状態にある場合をいう。

ア 前号ア又はイに掲げる状態で、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 前号ウ又はエに掲げる状態で、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

(建物等の適正管理)

第3条 所有者等は、建物等が管理不全な状態又は危険な状態（以下「適正な維持管理が行われていない状態」という。）にならないよう常に適正な維持管理を行わなければならない。

(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と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敷地（所有者等に同意を得た場合は建物等を含む。）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、建物等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき又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。

(公表)

第9条 区長は、前条の規定による命令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命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令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) 命令の対象である建物等の所在地

(3) 命令の内容

(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。

(支援)

第10条 区長は、所有者等が第6条第1項及び同条第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、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。

(建築基準法令に関する調査)

第12条 区長は、建物等の所有者等が、建物等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（昭和25年法律第201号）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物等を除く。）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3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、建物等が空き家であり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、各種機関に当該建物等の所有者等に関する情報の提供を求めることができる。

2 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。

(その他)

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（施行期日） この条例は、平成26年7月1日から施行する。

別表（第13条関係）

建築物の延べ面積の合計	手数料
30㎡以内のもの	11,000円
30㎡を超え100㎡以内のもの	12,000円
100㎡を超え200㎡以内のもの	16,000円
200㎡を超えるのもの	23,000円