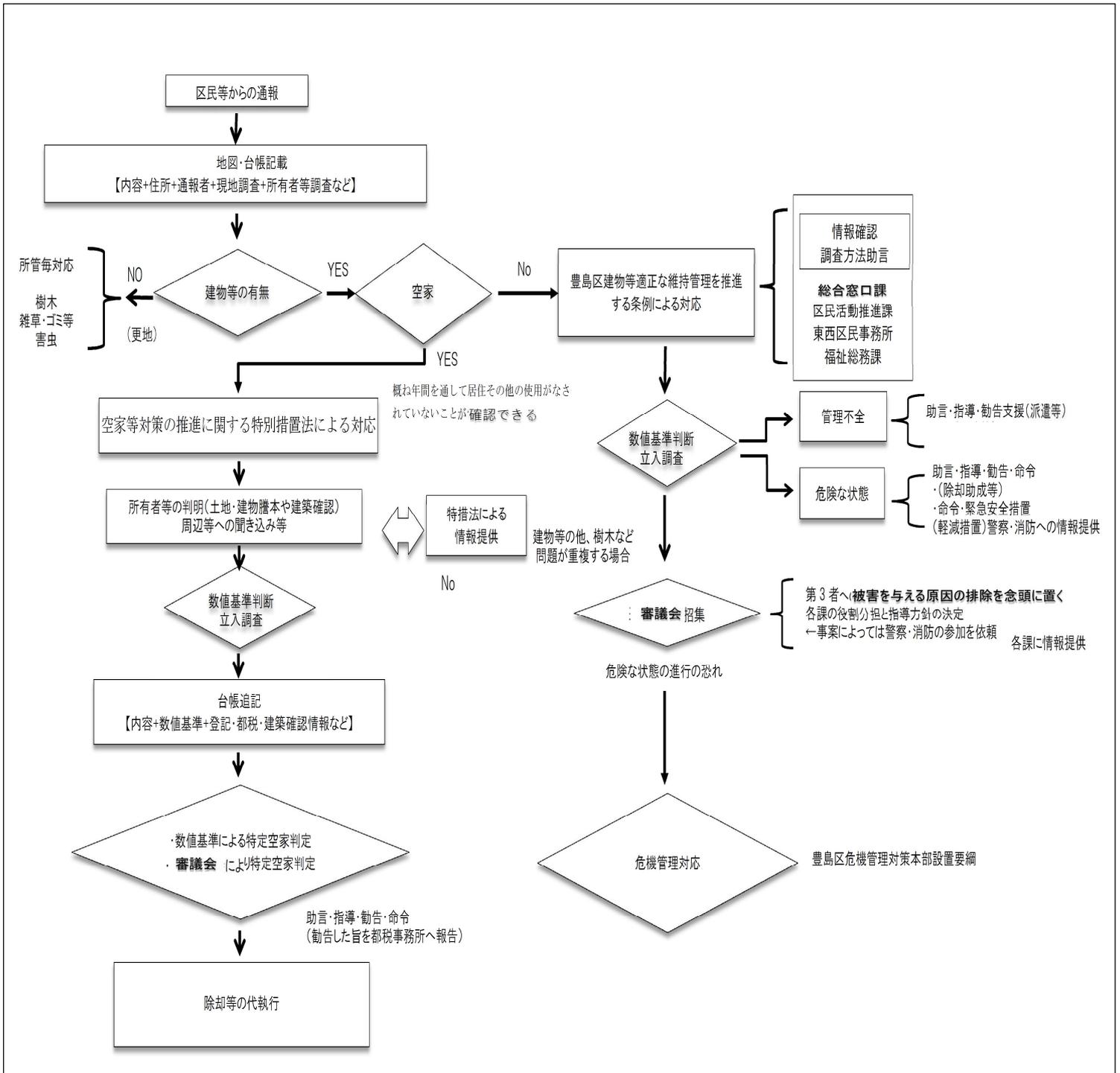


# 第4章 空家等への対応

## 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	0	
		(2) 傾斜が1/120以下の場合	20	
		(3) 傾斜が1/120を超え1/60未満の場合	25	
		(4) 傾斜が1/60以上で1/20未満の場合	50	
		(5) 傾斜が1/20以上の場合	100	
	3 非構造部材の落下 (仕上材、窓枠、庇、看板、雨樋等) ※屋根は◎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	15	
		(2) 上裏に取りつく非構造部材が落下する恐れがある	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25cm <sup>2</sup> 以下のもの	15		
	(2) 隣地側に表面積が概ね25cm <sup>2</sup> を超えるもの	20		
	(3) 道路側に表面積が概ね25cm <sup>2</sup> 以下のもの	30		
	(4) 道路側に表面積が概ね25cm <sup>2</sup> を超えるもの	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	15		
	(2) 屋根葺き材に著しい剥落、軒の一部が崩落している	25		
	(3) 屋根又は床に穴が生じている。または落ちている	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	10		
	(2) 樹木枝葉が建物の道路側のガラス面に接触している	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	
		空き家で敷地内に可燃物が放置されている	10	
	2 火災・管理	(1) 空き家で樹木が繁茂している	10	
		(2) 空き家で樹木が道路又は敷地にはみ出している	15	
(3) 空き家で樹木がはみ出し通行の障害になっている		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		25		
(2) 樹木の枝葉が原因で損傷箇所から内部が目視できる	50			
(1) 損傷箇所から内部の可燃物が目視できる	25			
(2) 損傷箇所から可燃物が建物の外部にはみ出している	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点以上の場合に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。

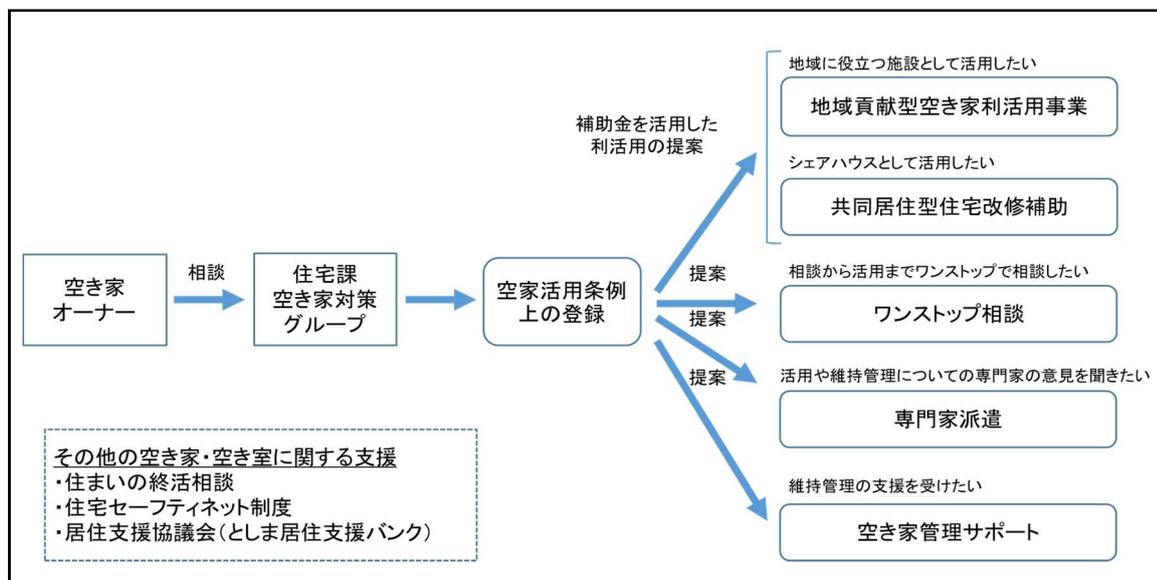
## 4-3 空家等に対する取り組み

### 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にて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

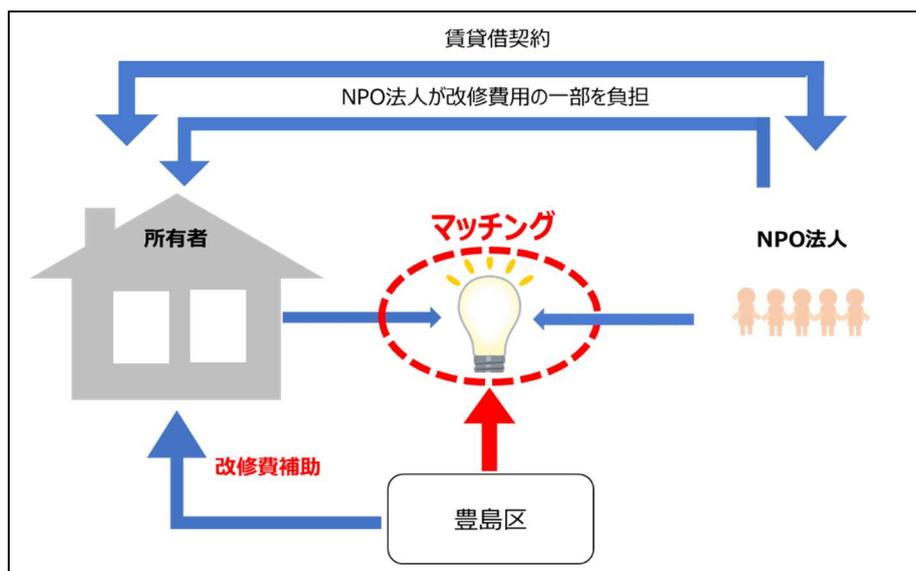
地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、地域まちづくりの推進等の公益目的のた  
めに空家活用を進めるとともに空家の解消を図ることを目的とし、戸建て空家を地域貢献  
のために提供したいと考えるオーナーと、地域貢献活動を展開したい NPO 法人や社会福祉  
法人等の団体をマッチングします（オーナー自身が活動を行う場合も可）。

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）。

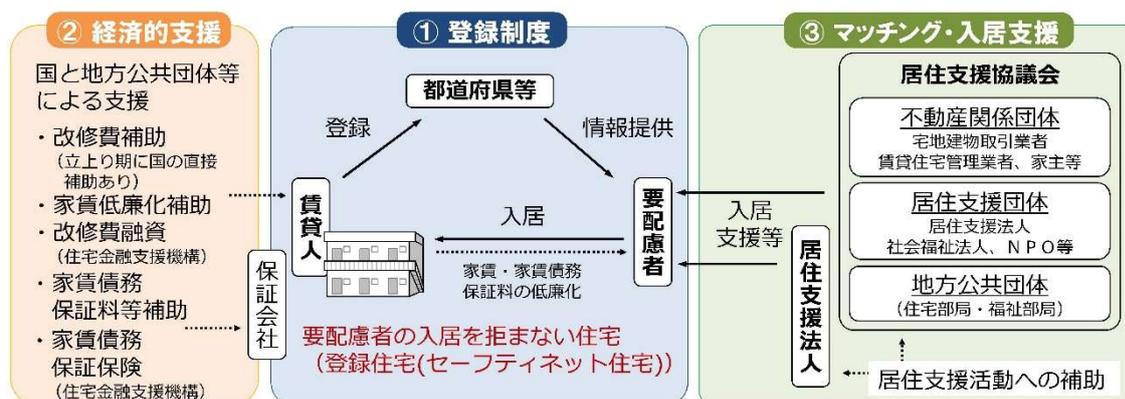
## (7) 住まいの終活相談

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

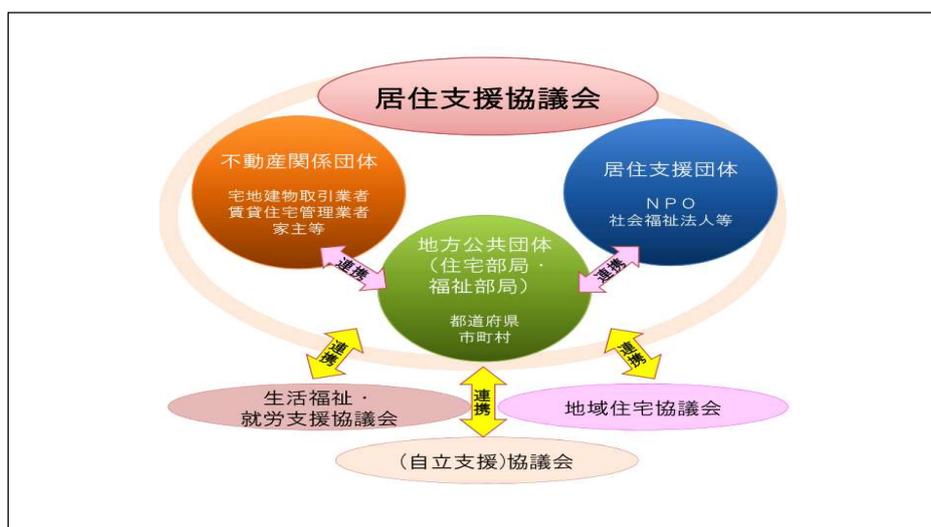
保証業者又は居住支援法人に対して、家賃債務保証料の一部を補助します。

#### 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事。
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事。
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事。
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事。

## 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

