

文京区空家等対策事業実施要綱

26文総危第6号平成26年5月28日区長決定

28文総危第197号平成29年2月8日区長決定

30文都住第878号平成31年3月29日区長決定

2020文都住第1151号令和3年3月29日部長決定

(目的)

第1条 この要綱は、区の区域内（以下「区内」という。）における管理不全な状態にある空家等について、除却の促進、跡地の有効活用等を行うことにより、災害、事故等に対する備えを進めるとともに、生活環境の向上及び良好な景観の保全に努め、もって安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現及び地域コミュニティのより一層の醸成を図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) 空家等 区内に存する建築物等で、使用されていない状態にあるもの及びこれに附属する工作物をいう。
- (2) 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。
- (3) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。
 - ア 老朽化、劣化又は台風、地震等の自然災害により、空家等の倒壊、崩落若しくは建築材の飛散又は空家等の敷地内に存する樹木の倒伏等が発生し、人の生命、身体又は財産に危険が生じるおそれのある状態
 - イ 不特定の者が容易に侵入することができ、犯罪又は火災を誘発するおそれのある状態
 - ウ 動植物、害虫等が繁殖し、周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態
 - エ 空家等の老朽化、劣化等により、地域の良好な景観に悪影響を及ぼしている状態
- (4) 除却 空家等の解体及び土地表面の整備等をいう。
- (5) 跡地 空家等を除却した後の敷地をいう。
- (6) 権利者 所有者以外の者で、空家等又は土地に関し、物権（占有権、地上権、永小作権、地役権、入会権、留置権、先取特権、質権、抵当権及び根抵当権をいう。）、借地権、借家権、賃借権、使用貸借権、引渡請求権等の権利を有する者をいう。

(対象者)

第3条 空家等対策事業の対象者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 空家等の所有者又は所有者から委任を受けた者であること。
- (2) 空家等対策事業の内容に同意した者であること。
- (3) 区長が必要があると認めた場合において、区職員が空家等に立ち入り、必要な

調査を行うことに同意した者であること。

- (4) 文京区暴力団排除条例（平成24年文京区条例第4号）第2条第3号に規定する暴力団関係者ではない者であること。
 - (5) 次条第1項に規定する申請をする日までに納付すべき住民税、固定資産税等を滞納していない者であること。
- 2 前項の規定にかかわらず、区長が特に必要があると認めた者については、対象者とすることができる。
- 3 第1項の規定にかかわらず、次に掲げる者については、空家等対策事業の対象者としなない。
- (1) 国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体
 - (2) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者その他不動産賃貸業を営む者（第1項第1号に規定する委任を受けた者に該当する場合を除く。）
 - (3) 空家等の除却について、他の助成金等の交付を受ける者
（申請）

第4条 空家等対策事業の対象として認定を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、文京区空家等対策事業対象認定申請書（別記様式第1号）に次に掲げる書類を添えて区長に申請しなければならない。

- (1) 位置図
 - (2) 現況写真
 - (3) 直近の公図
 - (4) 直近の土地登記事項証明書
 - (5) 直近の建物登記事項証明書
 - (6) 直近の固定資産税納税証明書
 - (7) 除却工事費用の見積書
 - (8) 委任状（申請者が前条第1項第1号に規定する委任を受けた者であるときに限る。）
 - (9) その他区長が必要があると認めた書類
- 2 申請者は、前項の規定による申請をするときは、次の各号の区分に従い、当該各号に定める者全ての同意を得て、文京区空家等対策事業同意書（別記様式第2号）を区長に提出しなければならない。
- (1) 空家等が共有であるとき 空家等の他の共有者
 - (2) 空家等及び土地の所有者が異なるとき（土地が共有の場合を含む。） 土地の所有者
 - (3) 空家等又は土地について権利者があるとき 全ての権利者
（事業決定）

第5条 区長は、前条第1項の規定による申請があったときは、その内容を別に定めるところにより設置する文京区老朽家屋審査会（以下「審査会」という。）に諮り、審査会は、空家等が管理不全な状態であるか否かの審査を行い、区長に報告するものとする。

- 2 区長は、前条第1項の規定による申請があったときは、その内容を別に定めるところにより設置する文京区老朽家屋除却跡地利用検討会（以下「検討会」という。）に諮り、検討会は、跡地の利用方法について検討を行い、区長に報告するものとする。
- 3 区長は、検討会及び審査会の報告を勘案し、空家等対策事業の対象の認定の可否を決定するものとする。
- 4 区長は、前項の規定により事業の対象と決定したときは文京区空家等対策事業対象認定決定通知書（別記様式第3号）により、事業の対象と決定しなかったときは文京区空家等対策事業対象不認定決定通知書（別記様式第4号）により、申請者に通知するものとする。

（申請内容の変更等）

第6条 前条第3項の規定により空家等対策事業の対象の認定決定を受けた者（以下「事業決定者」という。）は、事情により申請内容を変更しようとするとき又は事業を取りやめようとするときは、速やかに文京区空家等対策事業変更・中止承認申請書（別記様式第5号）により区長に申請しなければならない。

- 2 区長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、文京区空家等対策事業変更・中止承認書（別記様式第6号）により事業決定者に通知するものとする。

（契約）

第7条 区長及び事業決定者は、第5条第3項の規定により区長が空家等対策事業の対象の認定をしたときは、速やかに土地使用貸借契約を締結するものとする。

- 2 前項に規定する土地使用貸借契約の期間は、原則として契約締結の日から10年間とする。ただし、区長又は事業決定者が土地使用貸借契約の延長を希望する場合は、別途協議を行い、土地使用貸借契約を締結することができる。
- 3 事業決定者は、土地使用貸借契約の期間中に、土地の権利を第三者に譲渡し、又は担保に供しようとするときは、譲渡し、又は担保に供しようとする日の6月前までに区長に報告しなければならない。
- 4 区長は、前項の規定による報告を受けたとき又は土地に設定した担保権を実行するときは、土地使用貸借契約を解除するものとする。
- 5 土地使用貸借契約の期間中に、事業決定者が土地使用貸借契約を解除し、土地の返還を求めるとき又は前項の規定により土地使用貸借契約を解除するときは、区長は、別に定めるところにより、期限を定めて次条第2項の規定により交付した補助金の全部又は一部の返還を命じなければならない。

（除却）

第8条 事業決定者は、第7条第1項の規定により土地使用貸借契約を締結したときは、自らの負担により空家等の除却を行う。

- 2 区長は、前項の規定により事業決定者が空家等の除却を行ったときは、当該空家等の除却に要した費用について、別に定める額を上限として補助を行う。

（固定資産税等）

第9条 土地等に係る固定資産税、都市計画税の費用については、所有者が支払うものとする。

2 区は、空家等の滅失登記手続に要する費用等の、除却に当たって必要な経費を負担しない。

(権利譲渡の禁止)

第10条 事業決定者は、第8条第2項の規定による補助金を受給する権利を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(除却しない場合の情報提供)

第11条 区長は、第5条第1項の規定により審査会において管理不全な状態であると認められなかった空家等のうち、継続して利用することが可能な空家等については、文京区安全・安心まちづくり条例（平成16年12月文京区条例第33号）第3条第2号に規定する地域活動団体へ物件情報を提供することにより、有効活用を図るものとする。

(委任)

第12条 この要綱に定めのない事項については、都市計画部長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成26年5月28日から施行する。

付 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。