

文京区空家等利活用事業実施要綱

30文都住第877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
2023文都住第857号令和6年3月29日部長決定
2024文都住第687号令和7年2月5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。）における空家等について、有効活用等の促進を行うことにより、管理不全な状態に陥ることを未然に防止するとともに、生活環境の向上及び良好な景観の保全を図り、もって安全かつ安心に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のうち、市場に流通していないものをいう。
- (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) 権利者 所有者以外の者で、空家等又は土地（当該空家等の敷地に供される土地をいう。以下同じ。）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。
- (4) 協会 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第四ブロック文京区支部及び公益社団法人全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部をいう。

(登録対象者)

第3条 第7条第2項の規定による登録を受けることができる者（以下「登録対象者」という。）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) この要綱に規定する事業の内容に同意すること。
 - (3) 区長が必要があると認めた場合において、区職員又は協会の会員が空家等に立ち入り、必要な調査を行うことに同意すること。
 - (4) 文京区暴力団排除条例（平成24年3月文京区条例第4号）第2条第3号に規定する暴力団関係者ではないこと。
 - (5) 第5条第1項の規定によ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、登録対象者としてすることができる。
- 3 第1項の規定にかかわらず、次に掲げる者については、登録対象者としない。
- (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号の委任を受けた者に該当する場合を除く。）

（登録対象空家等）

第4条 第7条第2項の規定による登録を受けることができる空家等は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 空家等及び土地の所有権登記がされているものであること。
- (2) 空家等又は土地が第7条第2項の規定による登録を受けることについて、所有者及び権利者全員からの同意がされているものであること。
- (3) 昭和56年6月1日以降に着工した建築物であること。ただし、既に建築基準法における地震に対する安全性に係る規定若しくは建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）の規定に適合することが証明されているもの又は第12条に規定する空家等の改修工事に併せて耐震改修を実施するものについては、この限りでない。

（登録申請）

第5条 この要綱における事業の対象として空家等の登録を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、文京区空家等利活用台帳登録申請書（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) 直近の公図
- (3) 直近の土地登記事項証明書
- (4) 直近の建物登記事項証明書
- (5) 直近の固定資産税納税証明書
- (6) 確認済証及び検査済証の写し
- (7) 委任状（申請者が第3条第1項第1号の委任を受けた者であるときに限る。）
- (8) 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、文京区空家等利活用台帳登録同意書（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

（現地調査）

第6条 区長は、前条第1項の規定による申請があったときは、文京区空家等利活用台帳登録調査依頼書（別記様式第3号）に同項の規定により提出を受けた申請書等の写しを添付して、協会に現地調査を依頼するものとする。

2 協会は、前項の規定による依頼を受けたときは、区職員の立会いの下、現地調査を行わなければならない。

3 協会は、前項の現地調査を行ったときは、文京区空家等利活用台帳登録調査完了報

告書（別記様式第4号）及び空家等の間取り図を区長に提出しなければならない。

- 4 区長は、前項の規定による報告書の提出があった場合は、当該報告書の内容等を確認し、適当と認めたときは、協会からの請求書に基づき1件当たり20,000円の調査経費を速やかに協会に支払うものとする。

（審査及び登録等）

第7条 区長は、前条第3項の規定による報告書の提出があったときは、当該報告書及び第5条第1項の規定により提出を受けた申請書等を審査し、登録の承認又は不承認を決定し、文京区空家等利活用台帳登録承認・不承認決定通知書（別記様式第5号）により申請者及び協会へ通知するものとする。

- 2 区長は、前項の規定による承認の決定を行ったときは、文京区空家等利活用台帳（別記様式第6号）に登録するものとする。

- 3 前項の規定による登録の期間は、当該登録の日（以下「登録日」という。）から登録日が属する年度の翌々年度末日までとする。

- 4 区長は、第2項の規定による登録をしたときは、当該登録を受けた空家等（以下「登録空家等」という。）に関する次に掲げる情報（防犯上支障がないと認められるものに限る。）を区のホームページに登載することにより公表するものとする。

（1）所在地

（2）賃料

（3）敷地面積、延床面積、構造、建築年、間取りその他の当該登録空家等に関する概要

（4）現地写真

（5）登録空家等に関する注意事項等の特記事項

（6）担当する協会の名称、所在地及び連絡先

（7）その他区長が必要があると認めた事項

- 5 協会は、文京区空家等利活用台帳に空家等が登録されたときは、文京区における空家等に関する特殊詐欺被害根絶及び利活用に関する協定書（平成29年2月2日締結）第1条第3項の規定に基づき、協会に所属する会員に周知するものとする。

（登録内容の変更）

第8条 登録空家等の所有者（以下「登録者」という。）は、前条第2項の規定による登録の内容に変更があるときは、速やかに文京区空家等利活用台帳変更申請書（別記様式第7号）を区長に提出するものとする。

- 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、文京区空家等利活用台帳変更承認・不承認決定通知書（別記様式第8号）により登録者及び協会へ通知するものとする。

- 3 区長は、前項の規定により変更の承認をしたときは、前条第2項の規定による登録の内容及び同条第4項の規定による公表に係る情報の内容を変更するものとする。

（登録の抹消）

第9条 登録者は、登録を抹消しようとするときは、文京区空家等利活用台帳登録抹消申出書（別記様式第9号）を区長に提出するものとする。

- 2 区長は、次の各号のいずれかに該当するときは、第7条第2項の規定による登録を

抹消するものとする。

- (1) 前項に規定する申出があったとき。
 - (2) 第3条第1項各号及び第4条各号に掲げる要件を欠くに至ったとき。
 - (3) 第7条第3項に規定する登録の期間が経過したとき（次条第2項の規定による再登録の承認を受けたときを除く。）。
 - (4) 第11条第3項の規定による報告があったとき。
 - (5) 偽りその他不正の手段により当該登録を受けたとき。
 - (6) 前号に掲げるもののほか、登録を抹消することが適当であると区長が認めたとき。
- 3 区長は、前項の規定により登録を抹消したときは、文京区空家等利活用台帳登録抹消通知書（別記様式第10号）により、登録者及び協会へ通知するものとする。

（再登録）

- 第10条 登録者は、登録空家等について再登録を受けようとするときは、当該登録の期間が満了する日の1月前までに文京区空家等利活用台帳再登録申請書（別記様式第11号）その他区長が必要があると認めた書類を区長に提出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、当該申請に係る書類を審査し、再登録の承認又は不承認を決定し、文京区空家等利活用台帳再登録承認・不承認決定通知書（別記様式第12号）により登録者及び協会へ通知するものとする。
- 3 第7条から前条まで、前2項及び第11条から第13条までの規定は、第1項に規定する再登録について準用する。

（仲介）

- 第11条 協会は、登録空家等の利活用を希望する者（以下「利活用希望者」という。）がいるときは、登録者及び利活用希望者双方の条件、意向等の調整を行うものとする。
- 2 協会は、前項の規定による調整を行った結果、登録空家等の利活用を行うときは、登録者と利活用希望者との間で登録空家等に係る賃貸借契約を締結させるものとする。
- 3 協会は、前項の規定により賃貸借契約が締結されたときは、書面により区長に報告しなければならない。

（改修費用の補助）

- 第12条 区長は、前条第2項の規定により登録者又は利活用希望者が賃貸借契約を締結した後、当該登録空家等の利活用のために必要な改修を行ったときは、当該登録空家等の改修に要した費用について、別に定めるところにより補助を行う。

（権利譲渡の禁止）

- 第13条 登録者又は利活用希望者は、前条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。

（委任）

- 第14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。

付 則

この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この要綱は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。