

豊島区が豊島区空家活用条例（骨子案）についてパブリックコメント中

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

この条例骨子案は、昨年には国土交通省が難色を示したため、その後1年をかけて豊島区が調整してきた結果、できあがったものです（昨年の豊島区と国土交通省との協議の経過等については、参考資料として毎日新聞の記事を載せましたので参照してください）。

最大の特徴は「家族的な住まい方の認定」です。これは、空き家をたとえばグループホームとして活用しようとする、「寄宿舍」として扱われるため、耐震補強をはじめ多額の改修費用が必要となるため、「家族的な住まい方」という新しい概念を導入し、「住宅」として認定しようとするもので、建築基準法の規制を緩和するものになります。

パブリックコメントの意見を踏まえて、早ければ12月議会に提案されるのではないかと思います。条例が施行されれば、空き家の利活用に弾みがつくと思われ、同様な条例案を策定する自治体が続くことを期待したいと思います。

以下、目的と家族的な住まい方の認定について案文を載せます。その他は骨子案全文を参照してください。

目的：この条例は、空家の有効活用に関し必要な事項を定めることにより、生活環境及び景観の悪化等の社会問題による都市の活力や魅力の低下並びに火災及び犯罪の発生を防止し、安全で安心して住み続けられるまちづくり及び区民等の多様なライフスタイルの実現に寄与することを目的としています。

家族的な住まい方の認定：空家の所有者等（現に活用しているものを含む）は、次の①から⑤のいずれにも該当する住まい方として活用しようとするときは、区長に申請し家族的な住まい方として認定を受けることができる旨を定めます。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">①居住者数は、4人以上であり、かつ、居室数を上限としたものであること。②居住者は、18歳以上であり、全員が親族関係にないこと。③居室の床面積は、それぞれ7㎡以上であること。④所有者と居住者の入居に係る契約は、居住者全員の連名で行い、その契約に基づく一切の債務について連帯して履行の責任を負うものであること。⑤入居契約は、契約者以外が入居できないものであること。 |
|--|

また、区長は、家族的な住まい方の認定をしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならないことを定めます。

さらに、区長は、審議会の意見を聴いて特に必要と認めたときは、家族的な住まい方として認定することができることを定めます。区長は、認定したときは、その申請者に対し、認定済証を交付する旨を定めます。

認定済証の交付を受けた者（以下「被交付者」といいます。）は、入居契約状況などを区長に定期報告しなければならないことを定めます。

豊島区ホームページ

<http://www.city.toshima.lg.jp/310/jyuutakusesaku/documents/1701260925.html>

意見等の提出期限

2017年10月20日（金）

豊島区空き家活用条例（骨子案）

<http://www.city.toshima.lg.jp/310/jyuutakusesaku/documents/documents/akiyajour ei.pdf>

<参考：昨年の毎日新聞の報道から>

空き家転用 国交省、豊島区の条例案に「待った」 （2016年5月28日）

深刻化する空き家問題の対策として、東京都豊島区が若者のシェアハウスや高齢者のグループホームに活用する条例案を策定したが、建築基準法にない新しい運用に国土交通省が難色を示し、頓挫していることがわかった。同種の条例を大都市部に適用するのは全国で初めてで、スラム化を防ぐ切り札ただけに、豊島区は苦慮している。

区内の空き家率は東京都で最も多い15.8%ある。犯罪の温床となり地震で他の建物に被害を及ぼす恐れもあるため、転用を考えた。

転用する場合、空き家は建築基準法上「寄宿舎」とされ防火や間取りに特別の措置が必要となる。豊島区は延べ面積150平方メートル・2階建て以下の戸建て民家について、▽火災報知機設置▽2方向の避難路確保▽障害を持つ入居者への配慮—などを条件に、寄宿舎でなく一般住宅とみなし使用を認める条例案を準備した。低所得者を集めて無届けで運営する業者の参入を防ぐため、認定制度を導入。所有者と運営者の安全確保への責務も明確にし、立ち入り調査権で悪用を防ぐ。

愛知県は2014年から要綱で、権限のある人口25万人未満の地域で、避難路確保などを条件に空き家を障害者グループホームに転用することを認めた。豊島区の条例案は大都市では初で、不足する高齢者グループホームも増やすはずだった。

だが区が今年3月に国交省に条例案を打診したところ、建築基準法の事実上の緩和策に「法を超える部分がある」と疑義が示され、区は条例案の今秋の区議会提出を見合わせた。園田香次建築課長は「空き家の実態調査もやり直して、長い時間をかけ条例案を検討する」と話す。

国交省建築指導課は「空き家対策を一步進めるのはいいが、何でも認めるわけにはいかない。後で法的疑義が生じないようにすべきだ」としている。

建築基準法上、人口25万人以上の豊島区には独自に建築確認できる法的権限がある。空き家問題に詳しい米山秀隆・富士通総研上席主任研究員は「本来は自治体の権限でできるはず。国交省は全国のバランスも考えたのだろうが、一律な対応は問題で、個別に空き家活用を認めるべきだ」と話す。【斎藤義彦】