

墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例第9条に規定する緊急安全措置に関する運用基準

第1 目的

この基準は、墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例（平成25年墨田区条例第35号。以下「老朽建物条例」という。）第9条の規定に基づく緊急安全措置の運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

第2 適用要件

緊急安全措置の適用要件について、次の各号のとおり定め、これら全てに該当する場合に限り、当該措置を講ずることができるものとする。

(1) 災害その他非常の場合

台風等の災害が発生している最中だけでなく、災害が発生する前（台風等の災害の到来が予見されるとき）や、災害後、老朽建物等の状態が著しく危険な状態になったときも含めるものとする。

また、このような災害時だけでなく、老朽建物等が通学路等に倒壊するおそれがある場合など、公益性の観点から老朽建物等に対する緊急の措置が必要となる非常の場合を含めるものとする。

(2) 老朽建物等が著しく危険な状態

老朽建物条例第2条第2号で定義する「危険な状態」が「おそれのある状態」を超えて顕在化し、迅速な対応を講じなければ区民の生命等に被害を及ぼすほどの切迫性がある状態をいう。

(3) 法令等に定める方法により当該危険な状態を回避することが困難であると認めるとき

空家法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、その他の法令及び墨田区の他の条例により、必要な措置を講じることができず、危険な状態を回避する方法がない場合をいう。

【法令等による措置の例】

- ・空家法に基づく、緊急代執行
- ・建築基準法に基づく、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する措置
- ・消防法に基づく、火災予防の観点からの措置
- ・道路法に基づく、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの措置
- ・災害対策基本法に基づく、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの措置
- ・災害救助法に基づく、災害における障害物の除去の観点からの措置

(4) その他（物件の立地等について）

当該措置については、老朽建物等の不具合による不特定多数の住民への危険性を排除するという公益性の観点から創設するものである。そのため、物件の存する立地や敷地付けから、そのような事態が想定される場合のみ適用対象とすることができるものとする。

【適用可能な立地例】

- ・通学路等に面しており、歩行者等への危険性があると判断できる場合
- ・保育園等に隣接しており、当該施設利用者への危険性があると判断できる場合

第3 必要最小限の措置の範囲

緊急に安全を確保するための必要最小限の措置とは、周囲の住民の安全性を確保するに足る措置のうち、可能な限り最も軽微な手法とする。

具体的には、「部分的な修繕」、「周囲の養生や補強」等を想定しており、居住権を侵害するような建物の全部撤去等は想定していない。

第4 費用徴収に関する方針

当該措置に要した費用については、所有者等から徴収することを原則とするが、所有者等が徴収困難な経済状態にある場合や、不具合が発生した原因が所有者等の責めに帰さないケース（隣家火災の延焼による等）など、配慮すべき特段の事情がある場合には、柔軟な対応を図ることができるものとする。

【徴収困難な経済状態の例】

- ・著しい生活困窮（生活保護法の適用を受けている場合）にあり、相当の期間資力の回復が困難であると認められ、弁済の見込みがない状態

第5 墨田区老朽建物等審議会への報告

緊急安全措置の実施に当たっては、緊急性の観点から、墨田区老朽建物等審議会（以下「審議会」という。）への事前の意見聴取は行わず、実施以降に開催される直近の審議会にて、当該措置に関する報告を行うものとする。