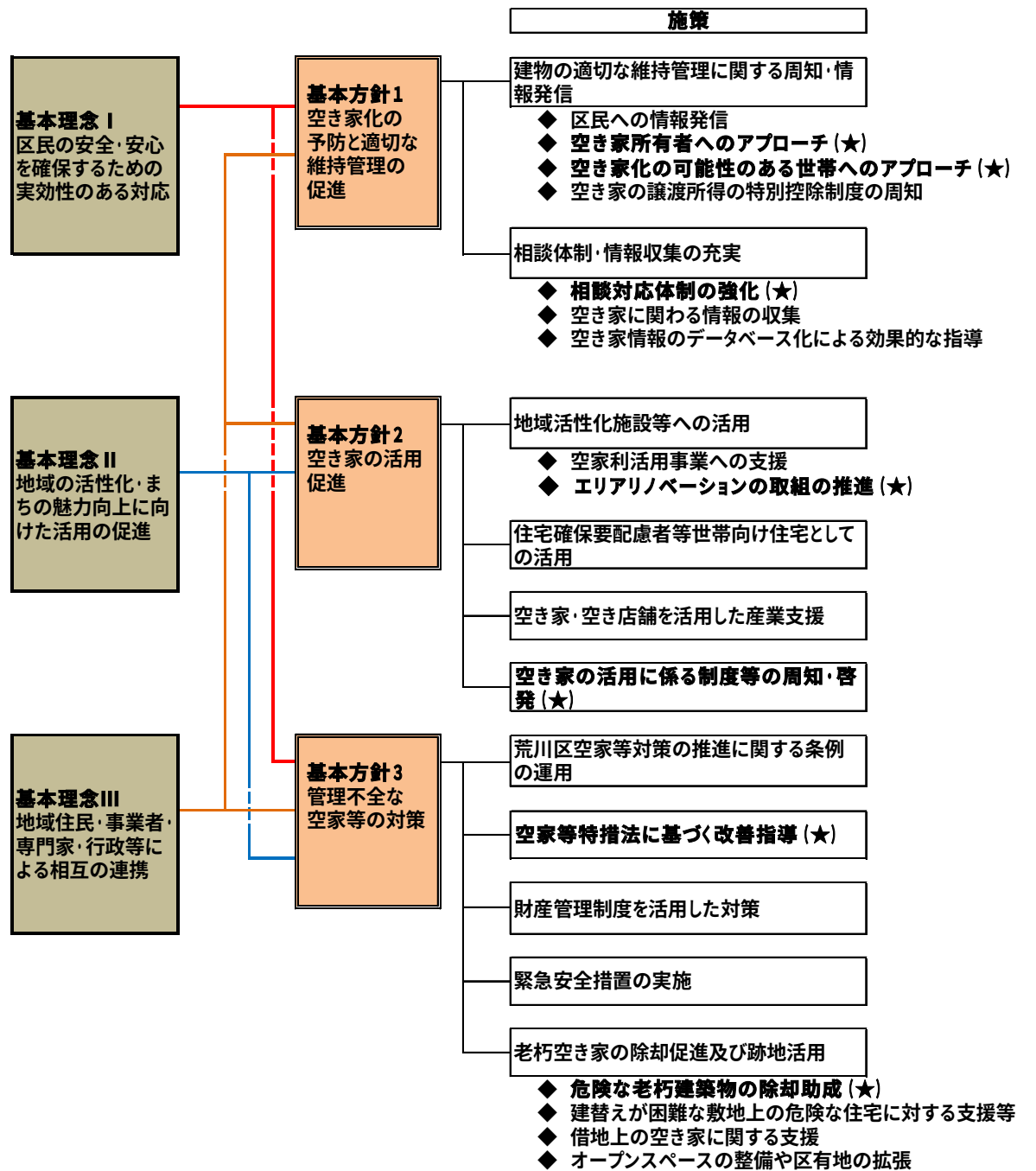


第4章 具体的な施策

4-1 施策の体系



(★) は特に重点的に進める施策

図 13 施策の体系図

4-2 施策の詳細

4-1 施策の体系で示した、基本方針に対応する各施策の詳細は次のとおりです。
なお、3-1 基本理念に示した「重視する視点」を踏まえ、★を特に重点的に進める施策とします。

基本方針1 空き家化の予防と適切な維持管理の促進

● 建物の適切な維持管理に関する周知・情報発信

◆ 区民への情報発信

荒川区は、住宅の適切な管理と住宅の価値を維持するための住宅リフォームや定期的な点検修繕などの必要性を、日頃から広く区民に情報を発信していきます。

また、広報紙やホームページ、ポスター、パンフレット等を活用し、空き家を放置することの弊害や所有者等の責任、「管理不全空家等」や「特定空家等」がもたらす諸問題・不利益処分等について情報を広く発信します。

さらに、多数の区民等が参加するイベント（川の手荒川まつり等）等においては、町会組織や関係組織の協力を通じて、空き家の発生抑制や維持管理に向けた啓発PRを実施します。

◆ 空き家所有者へのアプローチ（★）

空き家の所有者に対しては、荒川区の取組等の情報を掲載したパンフレットや相談会の案内等を送付し、早期の対策を促します。

空き家の所有者による管理が困難な場合は、民間事業者やNPO法人、シルバー人材センター等による空き家管理サービスの活用や、賃貸活用、売却等、所有者の意向に沿った多様な選択肢を提案し、維持管理の促進を図ります。

◆ 空き家化の可能性のある世帯へのアプローチ（★）

今後、高齢化に伴う空き家増加が予想されるため、住まいの終活・遺言の必要性なども含めた空き家予防に関するセミナーの開催やちらしの配布を行うなど、空き家化の可能性のある世帯に対して、福祉関係部署や福祉事業者、専門家等と連携して空き家化の予防や活用に関する情報を周知していきます。

また、令和6年4月から開始する建物所有者に対する相続登記の申請義務化について周知を行い、所有者不明の空き家増加に歯止めをかけていきます。

◆ 空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知

空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するための制度で、令和9年12月31日までの適用期間となっています。

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件（※）を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3000万円が特別控除されます。

この制度を広く周知していき、空き家として放置される前の早期の対策を促します。

※ 当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修工事をしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合及び、売買契約に基づき、譲渡後、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに当該建物の耐震改修工事又は取壊しを行った場合

● 相談体制・情報収集の充実

◆ 相談対応体制の強化（★）

空き家の相談窓口において、空き家の所有者等からの様々な相談のほか、空き家の近隣住民からの管理不全状態の対策に係る相談等も受け付けます。さらに、空き家の状況や相談内容に応じて、関係する部署が複数にまたがる場合には、空き家の相談窓口が情報の集約及び総合調整を行い、各部署が十分に連携して共に相談に対応します。

また、専門家に相談できる相談会の定期開催や、専門家を現地に派遣する制度の活用等により、専門性の高い課題の解決に向けた支援を行います。

このほか、相談者の元に出向くなど 身近な場所で相談できる機会の創出、ホームページやSNS等、様々なツールを活用し、気軽に相談できる仕組みの構築、さらには、専門家団体や民間事業者等との連携・協力体制の強化による、空き家の所有者が安心して管理や利活用、処分等に関する相談や委託・発注ができるような環境の整備を検討していきます。

◆ 空き家に関わる情報の収集・管理

空き家の状況は年々変わっていくことから、必要に応じて空き家実態調査を行い、空き家の管理状況の確認や、新たな空き家の把握等、情報の更新を図っていきます。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等の所有者等の把握のため、建築や福祉等に関する関係部署をはじめとして、都税事務所等の関係機関及び電気・水道等の関係事業者から必要な情報の提供を求め、正確な情報の

収集を行います。

なお、収集した情報については、個人情報保護の観点から適切に管理します。

◆ 空き家情報のデータベース化による効果的な指導

空き家実態調査により把握した情報や、近隣住民・町会等から寄せられた情報、関係機関や関係団体から収集した情報等を、地理情報システム等を活用してデータベースとして集約し、更新していくことにより、所有者への施策の周知や迅速かつ効果的な改善指導、空き家の活用促進等を行ってまいります。

基本方針２ 空き家の活用促進

● 地域活性化施設等への活用

◆ 空家利活用事業への支援

福祉、子育て支援等の面から、空き家を、地域交流の活性化、地域コミュニティの再生又は地域の課題解決の一助となるような地域に貢献する事業を実施する施設（以下「地域活性化施設等」という。）に活用するため、良質な空き家の提供者と当該施設の運営者とのマッチングを図るとともに、地域活性化施設等へ改修する費用の一部助成を行うことで、空き家の活用を推進していきます。

◆ エリアリノベーションの取組の推進（★）

特定のエリアにおける空き家等の集中的・連鎖的な活用、再生を推進するエリアリノベーションの取組みを支援し、様々な地域課題の解決や、より魅力的で楽しい住まい環境の実現、街の価値向上を図っていきます。

● 住宅確保要配慮者等世帯向け住宅としての活用

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）第2条第1項に基づく住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子どもを養育する者等、住宅の確保に特に配慮を要する者）世帯を支援するため、賃貸住宅（空き家を含む）の貸主を対象に、改修費補助及び家賃低廉化補助を行います。

● 空き家・空き店舗を活用した産業支援

商店街が、街区内の空き店舗を借り上げて行う「交流施設」や「チャレンジショップ」の運営経費のほか、物販イベントに係る経費などについて補助を行います。また、荒川区内で新規に事業を始める事業者に対し、事務所等に係る費用の一部を補助することで、創業期の経済的負担を軽減するとともに空き家・空き店舗の利用促進を図ります。

● 空き家の活用に係る制度等の周知・啓発（★）

空き家の活用を促進するため、活用に係る様々な制度や手法の周知・啓発を図ります。特に、市場の流通に乗らず、長年活用がされないままの空き家については、個々の空き家所有者等の事情や空き家の状態に合わせ、空き家を活用することのメリット・デメリットを整理し、所有者等へ積極的に働きかけることで、活用に対する意識の醸成を図ります。

基本方針3 管理不全な空家等の対策

● 荒川区空家等対策の推進に関する条例の運用

管理不全な状態の空き家に関する課題に対し、より柔軟な対策を講じられるよう、空家等特措法の趣旨を踏まえ、荒川区として必要な事項を盛り込んだ「荒川区空家等対策の推進に関する条例」を平成28年12月に制定し、平成29年4月1日から施行しました。条例に定める主な事項は次のとおりです。

- ・ 使用建築物又は空家等の所有者等、区民、荒川区の責務
- ・ 立入調査の範囲の拡大
- ・ 関係機関等との連携
- ・ 空家等に対する残置物等の保管及び処分代行措置
- ・ 空家等に対する緊急安全措置
- ・ 荒川区特定空家等対策審査会の設置

● 空家等特措法に基づく改善指導（★）

周辺へ悪影響を及ぼす空家等は課題が多岐にわたるため、関係部署との連携体制を構築し、改善に向けて空家等の所有者又は管理者への指導を実施します。

周辺住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて担当部署が対応し、課題が複数部署にまたがる案件に対しては、関係する部署が連携して対応します。

また、各方面から寄せられる空家等に関する情報の共有化を図ることが重要であるため、空家等の相談については、データベースで管理します。

周辺へ悪影響を及ぼす空家等のうち、指導を行っても改善が見られない空家等については、管理不全空家等あるいは特定空家等に指定します。これらに指定された空家等は、指導に従わずに勧告を受けた場合、土地に係る固定資産税の特例対象から除外されることになります。これらの建物の所有者に直接会って指導を行うことで、緊迫した空き家の状況を認知させるとともに、経済的な支援である、老朽空き家の除却等の各事業を組み合わせることにより、解決に向けた行動を強力に促します。

特定空家等及び管理不全空家等の指導等の流れ

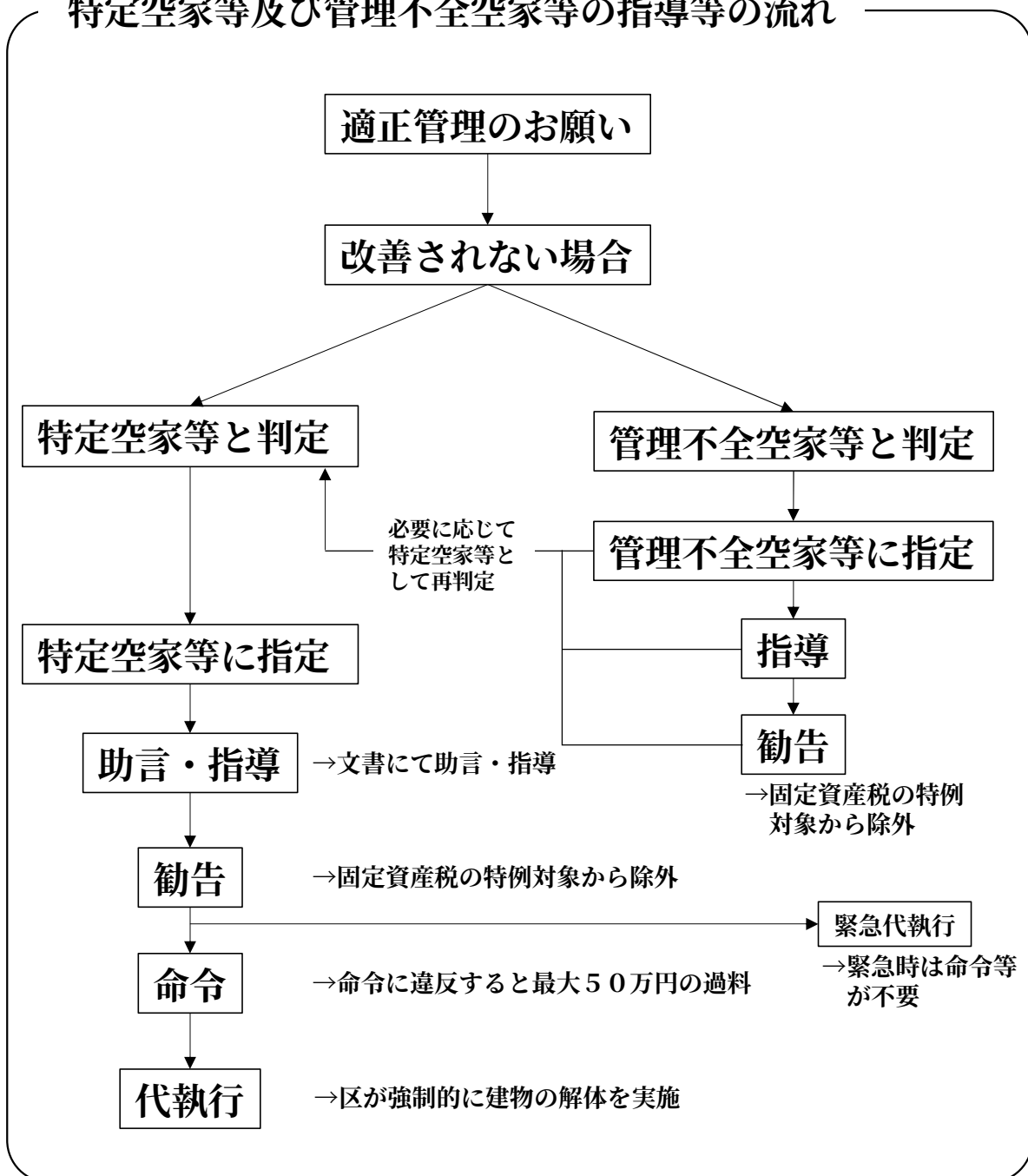


図 14 特定空家等の指導等の流れ

● 財産管理制度を活用した対策

所有者が不明な場合や相続人が不存在の場合、または所有者による管理が適切に行われない場合等においては、建物の状況に応じて、民法に規定されている相続財産管理制度や不在者財産管理制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度等の活用も含めた効果的な対策を講じていきます。

<財産管理制度の概要>

管理人の種別	活用範囲	管理範囲	選任請求できる者
不在者財産管理人 (民法第 25 条)	所有者が容易に帰ってくる見込みのないとき(生死不明の場合を含む)	不在者の財産	利害関係人・ 検察官・市町村長
相続財産清算人 (民法第 952 条)	相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人不存在の場合を含む)	被相続人の財産	利害関係人・ 検察官・市町村長
所有者不明建物管理人 (民法第 264 条の 8)	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき	請求に係る建物等	利害関係人・ 市町村長
管理不全建物管理人 (民法第 264 条の 14)	所有者による建物の管理が不適当であることによって他人の権利が侵害される場合等	請求に係る建物	利害関係人・ 市町村長(管理不全空家等又は特定空家等の場合)

● 緊急安全措置の実施

・ 台風等の強風等による危険が差し迫っている場合

適切に管理されていない空家等が放置された結果、台風等での建築材の飛散や崩落によって、道路や公園その他の不特定の方々が利用する公共の場所において、区民等の生命、身体、財産に被害が及ぶ差し迫った危険があり、所有者等に指導等の措置を行う、又は所有者等の対応を待っている時間的余裕がないと認められる場合に、所有者等の同意がなくても、危険を回避のために、荒川区が必要な最小限の措置を講じることができるように、荒川区空家等対策の推進に関する条例に規定しています。実施にあたっては関係部署と連携して対応します。

・ 生活環境の著しい悪化、人体への被害等が及ぶ危険が差し迫っている場合

空家等及びその敷地において、ごみ等の放置、不法投棄、排水等の流出等に

よる臭気の発生、吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況など、生活環境が著しく悪化している場合や、スズメバチが営巣したり、蚊が発生する水たまり等がある状態のまま放置され、周辺住民の人体への被害等が及ぶ差し迫った危険がある場合に、所有者等の同意がなくても、危険を回避するために、荒川区が必要な最小限の措置を講じることができるように、荒川区空き家等対策の推進に関する条例に規定しています。実施にあたっては関係部署と連携して対応します。

● 老朽空き家の除却促進及び跡地活用

◆ 危険な老朽建築物の除却助成（★）

大地震により倒壊等の恐れがある空き家の除却を促進するため、荒川区が危険と判定した空き家について、除却費用を助成します。

不燃化特区や整備地域に指定されている区域においては、地域の防災性向上のために、空き家でない建物も含めて、除却費用等を助成します。

これらの助成制度の周知を図り、安全で安心して住める災害に強い街づくりを推進していきます。

<建物の除却に係る荒川区の助成制度>

助成制度	助成内容（※）	対象建物（※）
老朽空き家除却助成事業	除却費	危険な老朽空き家
不燃化特区整備促進事業	除却費	老朽建築物
	除却費＋ 設計費＋建築費	老朽木造建築物
整備地域不燃化加速事業	除却費＋設計費	老朽木造建築物
木造建物耐震化推進事業	耐震診断＋除却費	住民登録のある
	耐震診断＋除却費＋建築費	老朽木造建築物
非木造建物耐震化推進事業	耐震診断＋除却費＋建築費	住宅部分 1/2 以上の 老朽非木造建築物等

※各事業別に記載以外の要件あり

◆ 建替えが困難な敷地上の危険な住宅に対する支援等

住宅を除却後、更地のままにしておく固定資産税等の住宅用地特例措置が受けられなくなります。敷地が道路に接していない等により建替えができない住宅については、この税制上の問題により空き家として放置されてしまうことがあります。

このような住宅については、建築基準法に基づく特例許可や近隣まちづくり推進制度、隣近所との共同建替え等の建替え方策について荒川区から紹介するとともに、区が有効活用できる用地である場合には区による用地の取得等を検討し、除却を促進していきます。

◆ 借地上の空き家に関する支援

土地所有者と建物所有者が異なる借地の場合、借地権の更新や建替えの承諾、借地権の売却等において、土地所有者と建物所有者との間での合意に至らず、放置されてしまうことがあります。

このような借地に係る権利関係の調整を支援できるようなスキームについて、専門家や民間事業者と連携しながら検討していきます。

◆ オープンスペースの整備や区有地の拡張

地域の防災性向上に寄与すると考えられる密集市街地内における空き家を除却した跡地については、公園や児童遊園、防災広場、グリーンスポット、防災スポット等のオープンスペースとしての活用を検討します。

また、除却を促進していくべき空き家がある敷地が区施設に隣接する場合は、必要に応じて区施設の拡張用地として取得を検討します。