

第1章 計画の目的と位置付け

1 策定の背景と目的

空き家は全国的に年々増加しており、中でも適正に管理が行われず老朽化していく空き家については、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

近年、使用目的のない空き家はさらに増加しており、国は、除却等の促進や、有効活用、適切な管理を総合的に強化するため、令和5年6月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等特措法」という。）の一部を改正しました。

また、区が令和4年度に実施した空き家実態調査において、危険な老朽空き家は着実に減少している一方、空き家の総数は増加していることが分かりました。これを受け、これまでの空き家対策の成果や課題、さらには空家等特措法の一部改正も反映させた新たな「空家等対策計画」を策定し、より一層空き家対策を推進します。

2 位置付け

（1）法的な位置付け

空家等特措法第7条第1項の規定にする空家等対策計画です。

（2）上位計画等との連携・整合

「国土強靱化地域計画」、「荒川区基本計画」等の上位計画を踏まえるとともに、分野別計画等との連携・整合を図り、さらに、荒川区空家等対策の推進に関する条例と相互に補完します。

3 対象とする空き家

空家等特措法第2条で規定する「空家等」だけでなく、予防対策の観点から、空き家を広く捉え、空き家になって間がないものや空き家になる見込みのあるものも対象にします。

4 対象地区

区内全域

5 計画期間

令和6年度から令和10年度までの5か年

第2章 空き家の現状と課題

1 空き家の現状

令和4年度空き家実態調査（建物老朽度）

	H27	除却等	残数	再判定	新規	R4
Cランク	42	33	9	6	20	26
Bランク	137	107	30	53	114	167
Aランク	792	542	250	230	907	1,137
計	971	682	289	289	1041	1,330

2 社会情勢の変化

国：令和5年度 民法等一部改正、空家等特措法一部改正

都：令和4年度 空き家施策実施方針策定

区：令和4年度 空き家実態調査実施

第2章 空き家の現状と課題

3 現行計画の実施状況

基本方針1 ホームページでの啓発、相談会の開催、専門家派遣、空き家化の可能性がある世帯へのアプローチ等実施

基本方針2 空き家バンク制度（R3年度末廃止）譲渡所得の特別控除制度の周知等、空家利活用事業、エリアリノベーション事業の実施

基本方針3 空家等特措法に基づく改善指導、緊急安全措置の実施、老朽空き家の除却促進

基本方針4 防災スポットの整備（不燃化特区内）

4 課題

1 空き家に関わる不安の解消と安全な生活環境の確保

2 地域の活力低下防止と街の魅力向上

3 空き家対策を進めるための体制づくり

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1 対策の基本理念

本計画では、次の視点を重視し、以下のとおり総合的な空き家対策を行うための理念を定めます。

- ・そもそも空き家にさせない
- ・空き家になった場合でも適正に管理し、次の利用につなげる
- ・危険なものは速やかに除却する

区民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

地域の活性化・まちの魅力向上に向けた活用の促進

地域住民・事業者・専門家・行政等による相互の連携

2 対策の基本方針

空き家対策の基本方針を次のように定めます。

基本方針1 空き家化の予防と適切な維持管理の促進

基本方針2 空き家の活用促進

基本方針3 管理不全な空家等の対策

第4章 具体的な施策

基本方針に対応する施策を以下のとおり定めます。

（ は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

空き家所有者へのアプローチ（ ）

空き家化の可能性がある世帯へのアプローチ（ ）

空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知

第4章 具体的な施策

相談体制・情報収集の充実

相談対応体制の強化（ ）

空き家に関わる情報の収集

空き家情報のデータベース化による効果的な指導

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

エリアリノベーションの取組の推進（ ）

住宅確保要配慮者等世帯向け住宅としての活用

空き家・空き店舗を活用した産業支援

空き家の活用に係る制度等の周知・啓発（ ）

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

空家等特措法に基づく改善指導（ ）

財産管理制度を活用した対策

緊急安全措置の実施

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（ ）

建替えが困難な敷地上の危険な住宅に対する支援等

借地上の空き家に関する支援

オープンスペースの整備や区有地の拡張

第5章 実施体制と計画の検証

1 実施体制

第4章の具体的な施策を着実に進めていくため、区は関係官公署、専門家団体等と連携を図りながら、その実施体制を構築します。

