

荒川区空家等対策計画

令和6年7月
荒川区

目 次

第 1 章 計画の目的・位置付け等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

- 1 - 1 策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 1 - 2 位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 1 - 3 対象とする空き家・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 1 - 4 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 1 - 5 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 1 - 6 本計画とSDGsとの関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第 2 章 空き家の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

- 2 - 1 空き家の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2 - 2 法令・社会情勢の変化・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 2 - 3 空き家が及ぼす影響・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 2 - 4 空き家の発生・長期化の要因・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 2 - 5 現行計画の実施状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- 2 - 6 課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

第 3 章 空き家対策の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

- 3 - 1 対策の基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- 3 - 2 対策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

第 4 章 具体的な施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

- 4 - 1 施策の体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 4 - 2 施策の詳細・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

第 5 章 実施体制と計画の検証・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36

- 5 - 1 実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
- 5 - 2 計画の検証・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 38

第 6 章 資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 39

第1章 計画の目的・位置付け等

1 - 1 策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い、使用されずに放置されたままの建物が全国において年々増加しています。このような空き家といわれる建物の中でも、人の手による定期的な管理が行われずに老朽化していく空き家については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等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。

国では、適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空き家の活用を促進し、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)(以下「空家等特措法」という。)」を定めました。

荒川区においても、老朽化した空き家の除却による防災性の向上や、区内の約6割を占めている木造住宅密集地域の改善を進めるため、空家等特措法の施行を契機に、平成28年12月、「荒川区空家等対策の推進に関する条例(荒川区条例第36号)(以下「空家等対策条例」という。)」を制定するとともに、平成27年度に実施した空き家実態調査を踏まえ、平成29年1月、空き家に対する当区の基本的な取組姿勢や対策を示した「空家等対策計画」を策定し、空き家対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

しかしながら、使用目的のない空き家は増加し続けており、除却等の一層の促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、国は、令和5年6月に空家等特措法の一部を改正しました。

このような状況を踏まえ、荒川区では、令和4年度に2回目の空き家実態調査を実施し、空き家の現況を把握したところですが、危険な老朽空き家は着実に減少している一方で、空き家の総数は増加しており、特に比較的状态の良い空き家が増えていることが分かっております。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、新たな「空家等対策計画」を策定することとしました。

このように本計画は、荒川区がこれまで取り組んできた空き家対策を実情に応じて見直し、更に実効性のあるものとすることにより、区における空き家対策を一層推進することを目的としています。

1 - 2 位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、空家等特措法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画です。

(2) 上位計画等との連携・整合

荒川区は、強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法(平成25年法律第95号)第13条に基づき、「荒川区防災・減災等に資する国土強靱化地域計画」(以下「国土強靱化地域計画」という。)を平成27年9月に策定しています。これは、国土強靱化の観点から、荒川区における様々な分野の計画等の指針となるものです。

また、平成19年に定めた「荒川区基本構想」に示す、おおむね20年後の荒川区の将来像である「幸福実感都市あらかわ」を実現するため、「荒川区基本計画」及び「荒川区実施計画」を策定しています。

それ以外にも「荒川区都市計画マスタープラン」、「荒川区住宅マスタープラン」などの分野別の計画等を定めているほか、空家等対策を推進するため、荒川区空家等対策条例を定めています。

本計画は、「国土強靱化地域計画」、「荒川区基本構想」、「荒川区基本計画」及び「荒川区実施計画」の上位計画を踏まえるとともに、分野別の計画等との連携・整合を図ります。さらに、空家等対策条例と相互に補完しながら、空き家対策を総合的に推進していきます。

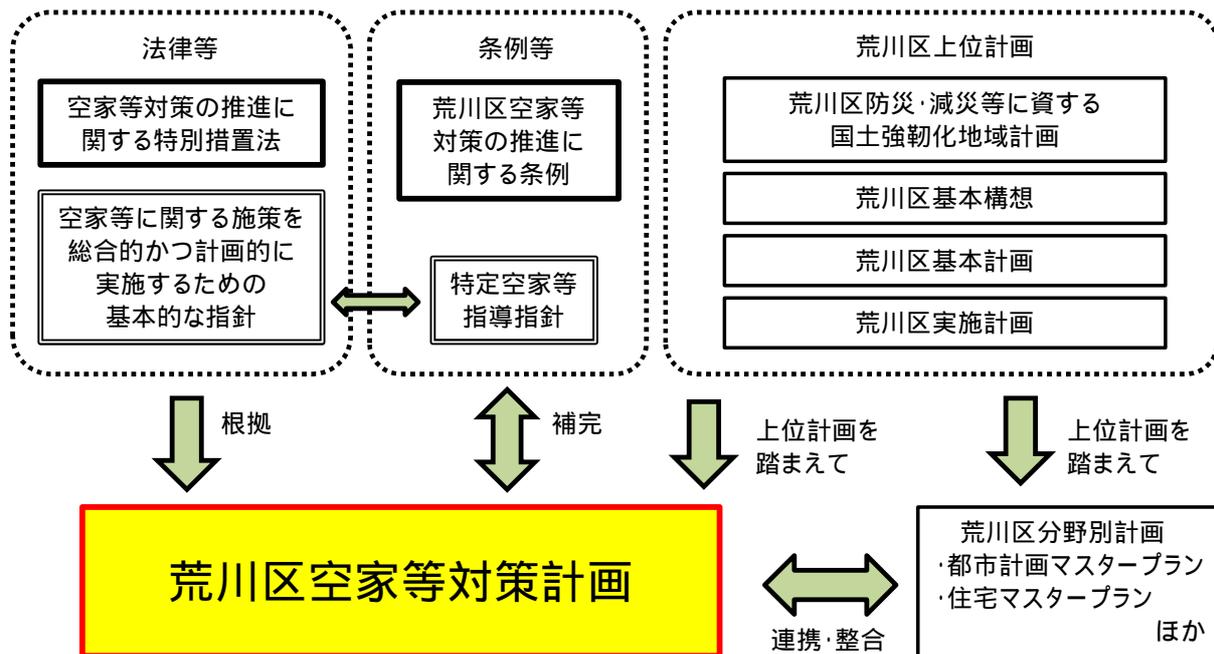


図 1 荒川区空家等対策計画の位置付け

1 - 3 対象とする空き家

空家等特措法では、「空家等」は「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。」と定義されており、一定期間空き家である建築物及びその敷地が対象になっています。

これに対し、本計画は、空き家の活用や適切な維持管理など、空家等特措法で規定する「空家等」になることを予防する対策も含む計画であることから、空き家を広く捉え、空き家になって間がない建築物等も含むとともに、空き家になる見込みのある建築物等も対象に加えることとし、これを「空き家」と定義します。

なお、「空家等」は一戸建ての住宅のほか、全住戸が空き室である長屋等（外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合を除く。「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」より）共同住宅、店舗・倉庫等の住宅以外の用途の建築物で、その全体が使用されていないものを含みます。

参考

【空家等特措法第2条第1項】

「空家等」とは

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態である（ ）もの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」において、「おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」とされている。

【空家等特措法第2条第2項】

「特定空家等」とは

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

著しく衛生上有害となるおそれのある状態

適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態

その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切で

ある状態

にある空家等をいう。

【空家等特措法第13条第1項】

「管理不全空家等」とは

空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

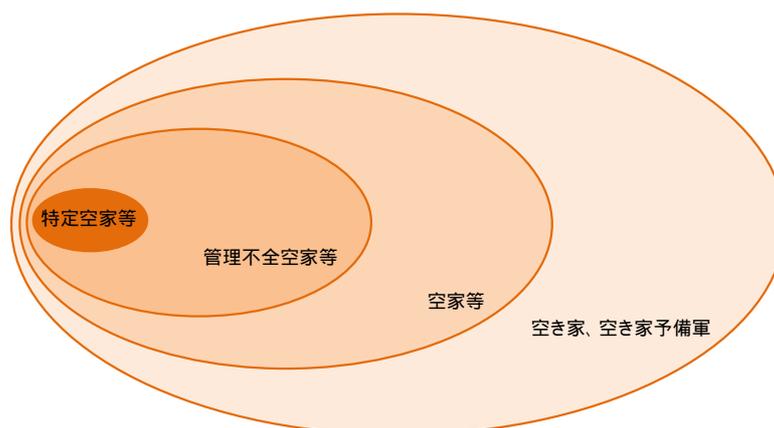


図 2 空き家・空家等の概念図

1 - 4 対象地区

令和4年度に実施した空き家実態調査の結果が示しているように、空き家は区内に広く分布していることから、本計画の対象は荒川区全域とします。

1 - 5 計画期間

計画期間は、空き家と関連の深い荒川区住宅マスタープランの計画期間と合わせ、令和6年度から令和10年度までの5か年とします。

なお、国の空き家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容及び計画期間について、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11～
荒川区住宅 マスタープラン																	
不燃化特区 整備プログラム																	
空家等対策計画																	

図 3 計画期間

1 - 6 本計画とSDGsの関係

「SDGs (Sustainable Development Goals の略：持続可能な開発目標)」とは、平成27年9月に国連サミットで加盟国の全会一致で採択された世界共通の目標で、令和12年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

地球上の「誰一人取り残さない(No one will be left behind)」ことを誓っており、17のゴールから構成されています。



図 4 SDGsの17のゴール

本計画は、SDGsを構成する17のゴールのうち、「11 住み続けられるまちづくりを」「12 つくる責任 つかう責任」「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の3つのゴールについて関連があり、本計画を推進することにより、空き家

に関わる様々な人や組織が連携し、空き家を地域資源として捉えて再生・更新を図ることで、誰もが快適で、安全・安心に暮らせるまちを目指します。



図 5 本計画における関連するゴール

第2章 空き家の現状と課題

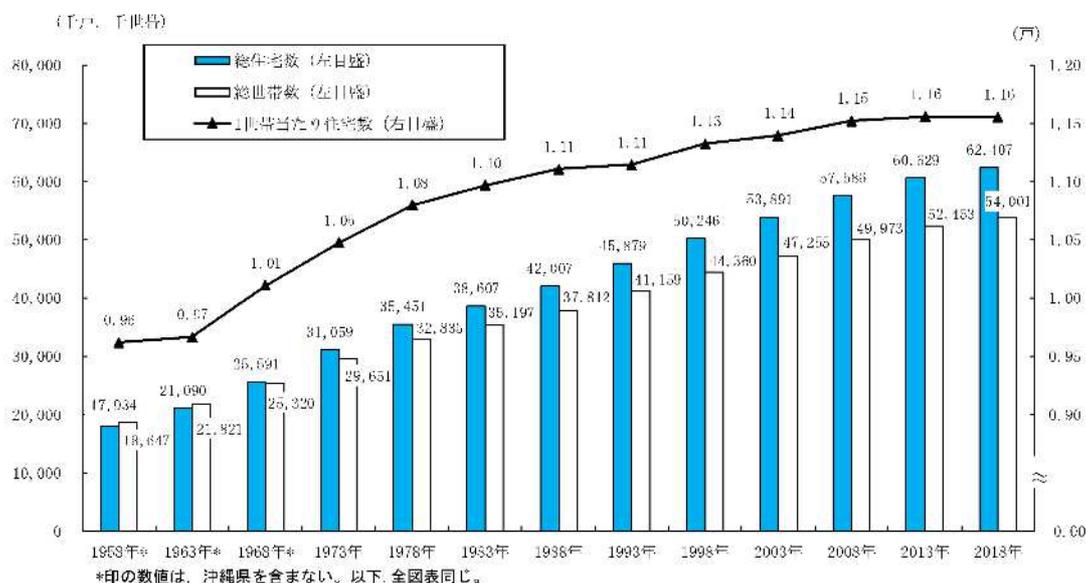
2 - 1 空き家の現状

(1) 全国的な空き家の現状

空き家の問題が身近で深刻な問題となった背景には、近年、荒川区を含む多くの地域で空き家の数が急激に増加していることが大きく関係しています。住宅・土地統計調査の2018年(平成30年)の結果は、このことを顕著に示しています。

1963年(昭和38年)の調査時点までは世帯数が住宅数を上回っていますが、それ以降は住宅数が世帯数を逆転しており、近年ではその差が緩やかに拡大しています。2018年(平成30年)には、総世帯約5,400万世帯に対して住宅数は約6,240万戸、空き家は約846万戸(空き家率は13.6%)となっており、住宅が飽和状態であることがうかがえます。また、1998年(平成10年)時点での空き家は、約576万戸であり、この20年で約1.5倍に増えています。

この5年間の空き家を種類別に見ると、「賃貸用又は売却用の住宅」の増加率は微増し、「その他の住宅」の増加率は増大しています。平成30年の空き家のうち「その他の住宅」が約40%も占めています。



【出典】平成30年住宅・土地統計調査

図6 住宅事情の変化(総務省ホームページ)

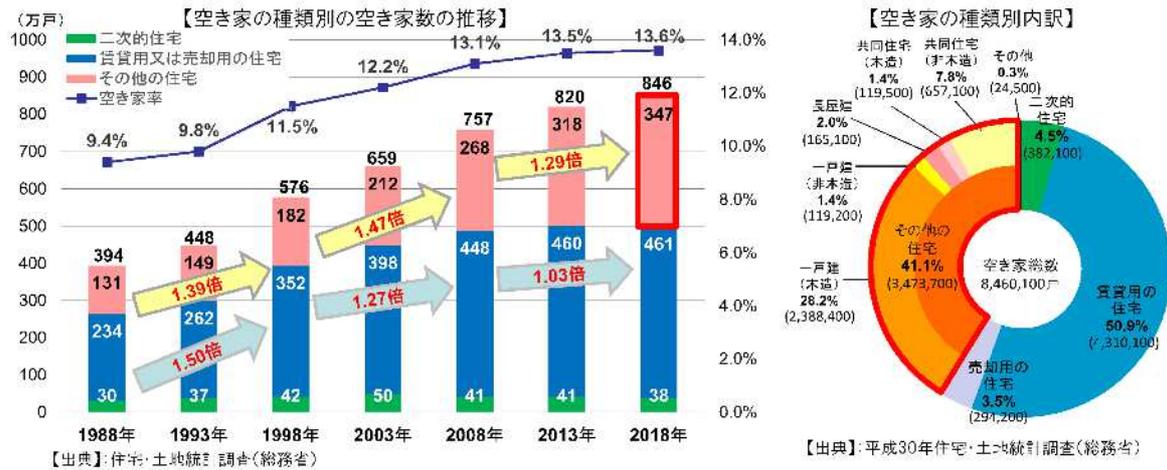


図 7 空き家の種類別推移（国土交通省ホームページ）

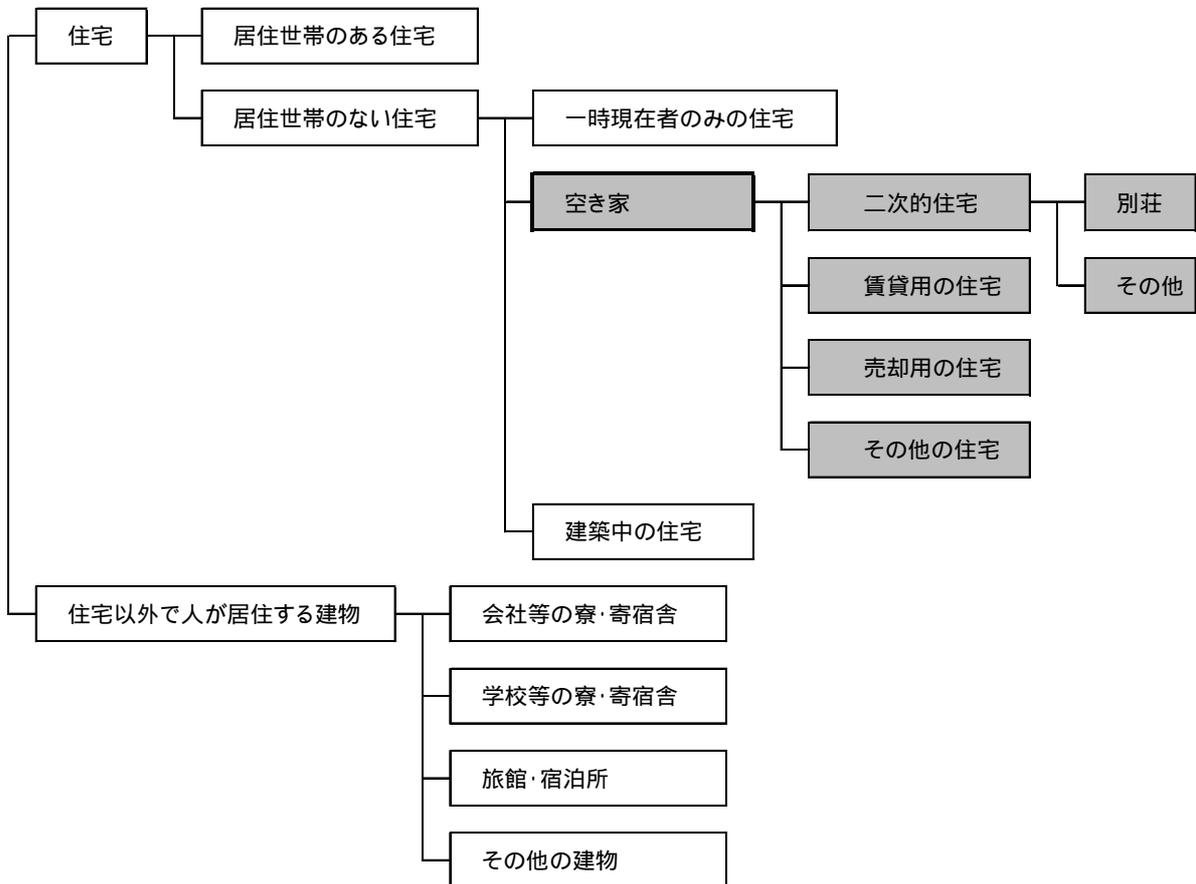
参考

【住宅・土地統計調査とは】

住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値となります。

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4種類に分類されます。

「その他の住宅」については、からまで以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。すなわち、適切な管理が行われていない空き家の背景的数字とも捉えられます。

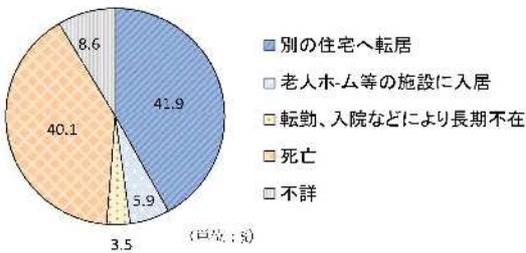


(2) 空き家所有者の意向

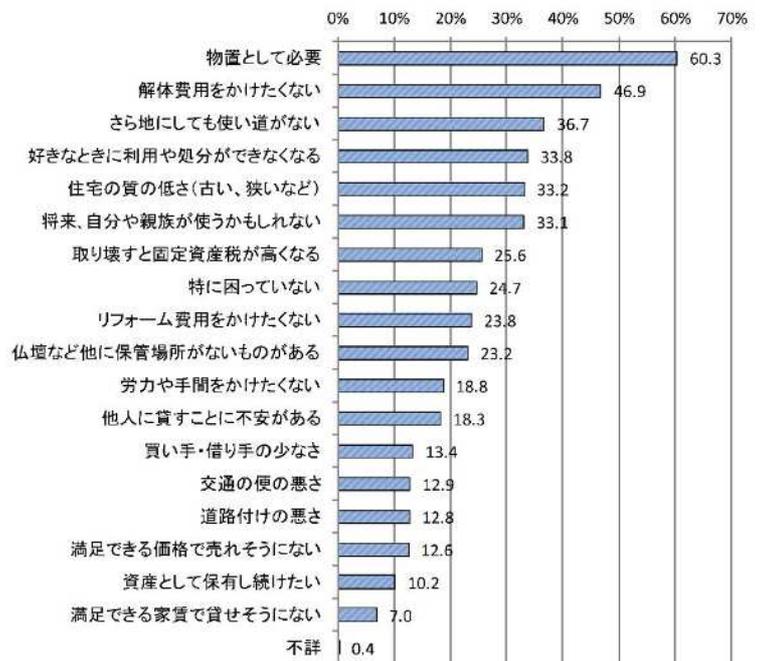
空き家所有者実態調査(国土交通省資料)によると、人が住まなくなった理由は、「別の住宅へ転居」が41.9%と最も多く、次いで「死亡」が40.1%となっています。また、空き家の取得方法については、「相続」が54.6%となっています。

空き家にしておく理由では、「物置として必要」は60.3%、「解体費用をかけたくない」は46.9%、「さら地にしても使い道がない」は36.7%であり、当面の売却や賃貸の意向がない方が多いと考えられます。

<人が住まなくなった理由>



<空き家にしておく理由>



<空き家の取得方法>

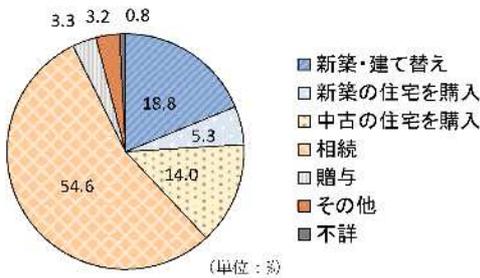
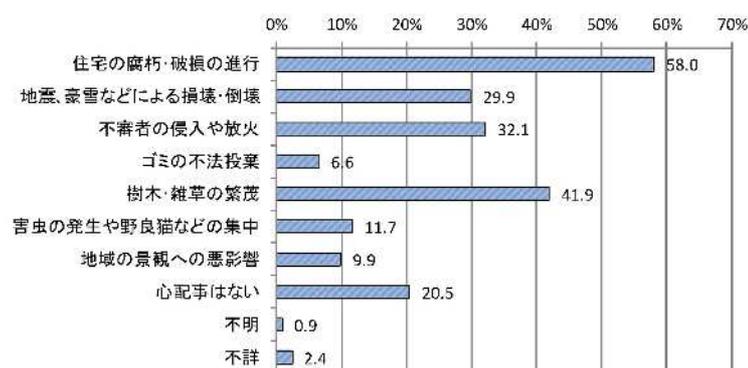


図 8 令和元年 空き家所有者実態調査(国土交通省資料)

空き家の管理面での心配事は、「住宅の腐朽、破損の進行」が58.0%と最も多く、次いで樹木・雑草の繁茂が41.9%となっています。また、管理する上での課題は、「管理の作業が大変」が29.8%となっている一方、「課題はない」が30.2%となっており、管理の手間がかかることや管理に無関心な所有者等がいることで、今後、老朽化し、腐朽や破損が進行した空き家が増えることが想定されます。

<管理面での心配事>



<管理をする上での課題>

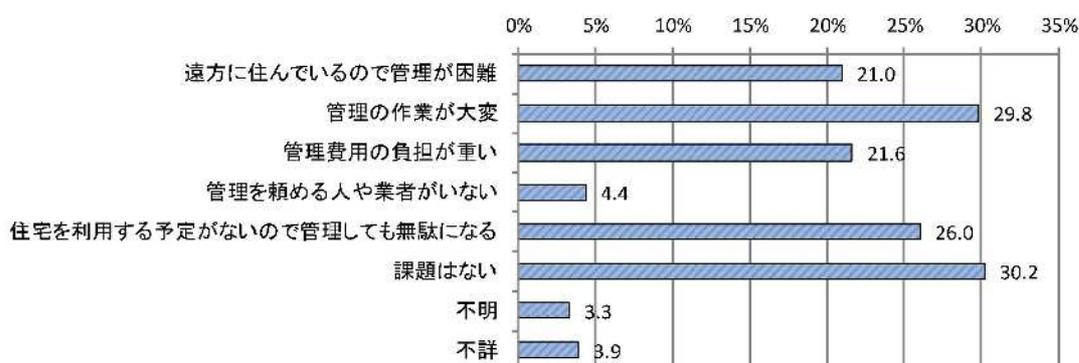


図 9 令和元年 空き家所有者実態調査 (国土交通省資料)

(3) 荒川区の空き家の現状

荒川区における住宅の総数(ストック数)は昭和63年から平成30年まで増え続けていることがわかります。一方、空き家総数は平成20年までは増え続けていましたが、平成20年から25年までの5年間でいったん減少し、その後平成26年から平成30年までの5年間で、3,170戸増加し、平成30年の空き家率は11.8%となっています。全国(13.6%)に比べ低い数字となっていますが、空き家における「その他の住宅」は増加しており、空き家のうちの約58%となっています。

表 1 荒川区の住宅総数の変化（平成30年 住宅・土地統計調査） 単位：戸

	住宅総数												住宅以外 で人が居 住する建 物数	空家率	
	総 数	居住世帯あり				居住世帯なし									建築中
		総 数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総 数	一時現在 者のみ	空き家								
							総 数	二次的住 宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅				
昭和63年	74,250	66,110	65,780	320	8,140	1,580	6,480					90	250	8.7%	
平成5年	76,760	68,660	68,230	420	8,100	870	7,040					180	200	9.2%	
平成10年	79,170	70,430	70,020	410	8,740	480	8,210					50	170	10.4%	
平成15年	93,540	81,740	81,640	90	11,800	80	11,630	10	8,340	2,010	1,260	100	70	12.4%	
平成20年	107,860	92,730	92,730	-	15,130	1,250	13,770	30	10,080	3,240	410	100	20	12.8%	
平成25年	108,790	97,620	97,460	160	11,160	30	10,900	100	7,250	800	2,750	230	20	10.0%	
平成30年	119,010	104,250	103,710	540	14,760	240	14,070	140	5,440	310	8,180	450	60	11.8%	

一の位を四捨五入し、十の位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

住宅ストックを建築の時期別に見てみると、大量の供給が集中して行われた時期、いわゆるバブル景気の時代のものを含め、適切な管理を怠ると老朽化により使用に耐えうる時期を経過する住宅が、更に増加していきます。これらの住宅の居住者が退居すれば、大量の空き家が発生する可能性もあります。

表 2 荒川区 建築時期別の住宅総数（平成30年 住宅・土地統計調査） 単位：戸

	建築の時期								
	昭和35年 以前 (築年数) 41年以上	昭和36年 ～45年 (築年数) 36～40年	昭和46年 ～55年 (築年数) 31～35年	昭和56年 ～平成2年 (築年数) 26～30年	平成3年 ～7年 (築年数) 21～25年	平成8年 ～12年 (築年数) 16～20年	平成13年 ～17年 (築年数) 11～15年	平成18年 ～22年 (築年数) 6～10年	平成23年 ～25年 (築年数) 5年以下
	住宅総数	7,020	10,480	15,000	7,250	10,560	9,260	11,900	10,470
腐朽・破損あり	670	710	760	280	360	180	130	180	-

(4) 荒川区の人口統計と空き家の関係

荒川区の総人口の推移をみると、1998年(平成10年)を底に人口減少から増加に転じ、2020年(令和2年)には217,146人となりました。その後、新型コロナウイルスの影響もあり、2年間ほど減少しましたが、2023年(令和5年)には再び増加に転じ、2024年1月1日現在の総人口は、219,268人となっています。

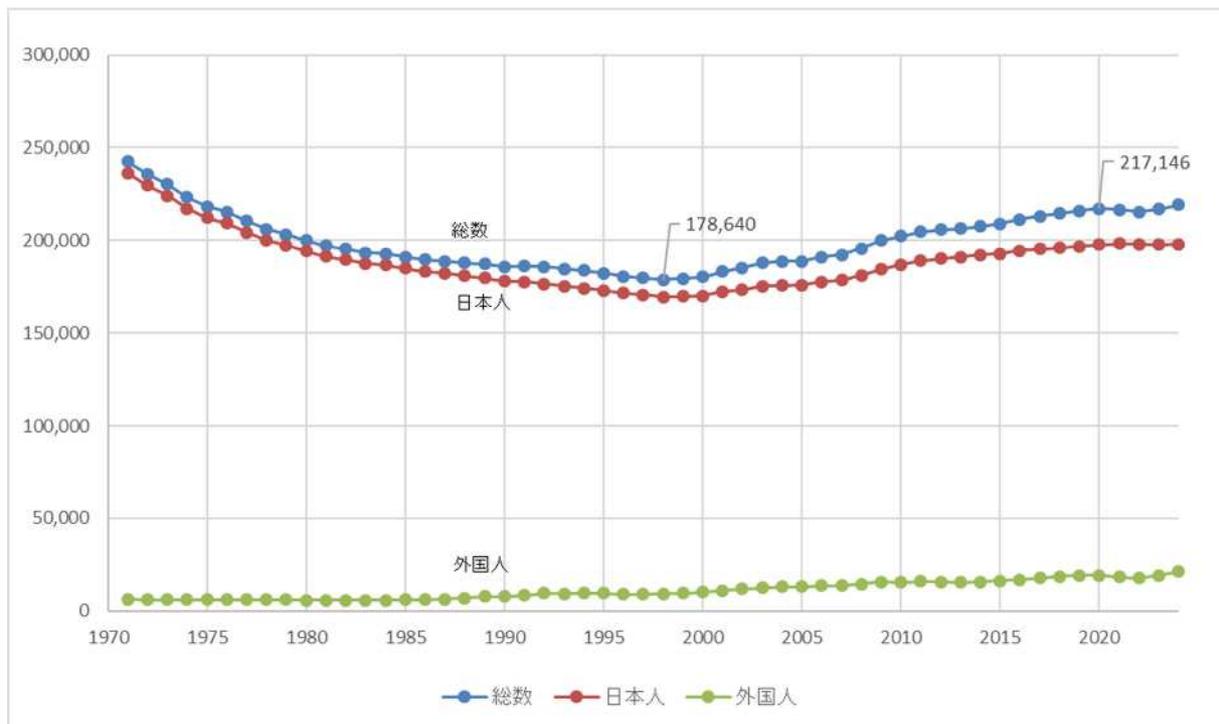


図 10 荒川区の総人口の推移

次に、日本人の年齢3区分別人口の推移をみると、15～64歳人口(生産年齢人口)は、1971年(昭和46年)以降、概ね減少傾向にありましたが、2008年(平成20年)以降増加に転じ、その後は120,000人を超える値で推移しています。一方、65歳以上人口(老年人口)は、1971年(昭和46年)以降緩やかに増加を続け、2018年(平成30年)の時点で49,008人、高齢化率24.99%となっています。その後、高齢化率はやや減少しましたが、人口動向としては高齢化が進行していると言えます。

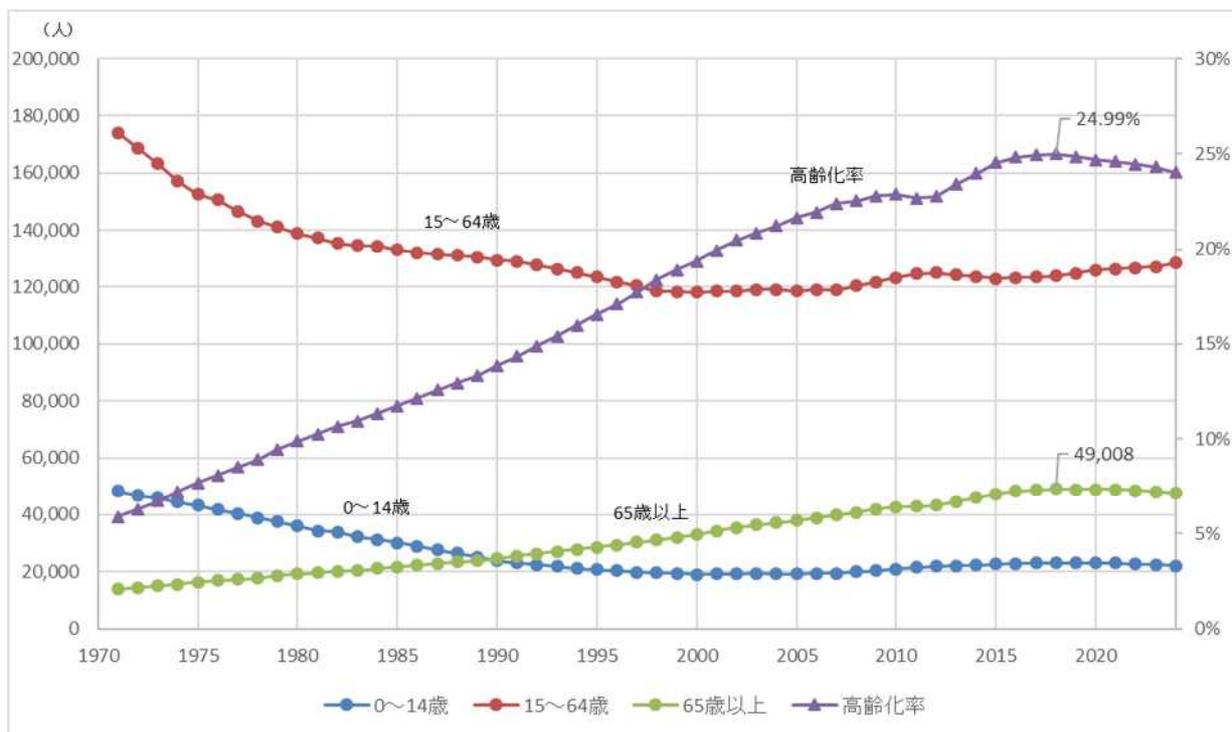


図 11 年齢 3 区分別総人口（日本人）

また、平成 30 年住宅・土地統計調査によりますと、持ち家に住む 65 歳以上の高齢者のみが生活する単身あるいは夫婦のみ世帯が、増え続けていることが分かっています。

高齢者世帯が住む住宅が比較的古く、現在の居住者の次の世代がすでに別の場所に居を構えている場合、高齢者世帯がいなくなった後、その住宅は空き家となる可能性が高まります。

表 3 荒川区 持ち家に住む高齢者世帯の推移（平成 30 年 住宅・土地統計調査）

	持ち家に住む高齢者世帯		
	総数	高齢者 単身	高齢者 夫婦のみ
昭和63年	2,710	1,280	1,430
平成5年	4,300	1,830	2,470
平成10年	5,630	2,570	3,060
平成15年	10,120	4,790	5,330
平成20年	10,210	5,070	5,140
平成25年	13,200	8,420	4,780
平成30年	14,060	8,510	5,550

(5) 空き家実態調査の結果

空き家の問題の解決に向けた総合的かつ計画的な空き家対策を実施していくうえでの基礎資料とするため、令和4年度に空き家実態調査を実施しました。調査結果は、「荒川区空き家実態調査報告書(令和5年3月)」に取りまとめており、その内容(抜粋)は次のとおりです。

調査の概要

ア 調査地域

荒川区全域の宅地 約5.6km²
(南千住四丁目、南千住八丁目、東尾久七丁目除く)

イ 調査対象

戸建住宅、店舗併用住宅、店舗・事務所、集合住宅、長屋住宅、工場、その他

ウ 調査対象棟数

42,142棟

エ 調査期間

令和4年6月16日～令和5年2月24日

調査の手順

ア 空き家候補の抽出

荒川区に寄せられた陳情情報、平成27年度空き家実態調査結果、電力情報(180日以上電気の使用又は契約のない建物)及び水道閉栓情報を統合し、現地調査対象を抽出
2,823棟

イ 現地調査

公道からの外観目視確認、調査票により空き家かどうかを判定
(なお、長屋・共同住宅では、すべての住戸で居住がない場合のみ空き家とする)
1,401棟

ウ 詳細調査・最終判定

空き家候補と判定した建物を対象に、老朽度・管理不全度をランク付け、住民登録の確認、所有者等の特定、所有者アンケート、荒川区職員による現地再確認を行い、空き家かどうか及び老朽度等の最終判定

1,330棟

調査結果

ア 老朽度

老朽度は、住宅の不良度判定基準や特定空家等の基準を基に、「建物本体」と「附属工作物」について、A～Cの3段階でランク付け

Cランク：著しく危険 Bランク：危険（どちらも除却すべき）

Aランク：予防保全を講じるべき、かつ、利活用が考えられる

表 4 老朽度ランク別棟数

(単位：棟)

	H27年度	除却等の数	残数		再判定	新規	R4年度
Cランク	42 (4.33%)	33	9		6	20	26 (1.95%)
Bランク	137 (14.11%)	107	30		53	114	167 (12.56%)
Aランク	792 (81.57%)	542	250		230	907	1,137 (85.49%)
計	971	682	289		289	1,041	1,330

イ 管理不全度

管理不全度は、特定空家等の基準である「衛生上有害」「景観」「生活環境の保全」について、A～Cの3段階でランク付け

表 5 管理不全度ランク別棟数

(単位：棟)

	H27年度	除却等の数	残数		再判定	新規	R4年度
Cランク	84 (8.65%)	62	22		31	59	90 (6.77%)
Bランク	262 (26.98%)	184	78		42	128	170 (12.78%)
Aランク	625 (64.37%)	436	189		216	854	1,070 (80.45%)
計	971	682	289		289	1,041	1,330

除却等の数：除却又は居住等で使用されていると判明した棟数

2 - 2 法令・社会情勢の変化

(1) 空き家対策の変遷

空き家を取り巻く状況は日々変化しており、これまで、国や東京都、荒川区では、様々な空き家対策を行ってきました。その主なものは、以下のとおりです。

表 6 空き家対策の変遷

	国	東京都	荒川区
平成24年度			・ 老朽空き家住宅除却助成事業開始[5月]
平成25年度			
平成26年度	空家等特措法公布[11月]		
平成27年度	空家等特措法全面施行[5月]	・ 空き家利活用等区市町村支援事業開始	・ 空き家実態調査実施
平成28年度	・ 空き家対策総合支援事業の開始		・ 危険老朽空き家住宅除却助成事業開始[6月] ・ 空家等対策条例施行[12月] ・ 空家等対策計画策定[1月]
平成29年度		・ 東京都空き家対策連絡協議会設置	・ 空家利活用事業補助開始[2月]
平成30年度	・ 全国版空き家・空き地バンク開始 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行	・ 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業開始	・ 空き家流通促進事業(空き家バンク)開始[4月]
平成31年度 (令和元年度)	・ 空き家対策に関する実態調査の結果の公表	・ 東京空き家ガイドブック2019配布開始 ・ 先駆的空き家対策東京モデル支援事業[チャレンジ型]の開始	
令和2年度		・ 民間空き家対策東京モデル支援事業開始 ・ エリアリノベーション推進支援事業開始	・ 空き家利活用事業開始 プラットフォーム会議開始 ・ 空家等対策計画更新[3月]
令和3年度	民法等一部改正(所有者不明土地等関係)公布 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し(相続土地国庫帰属法の制定等)公布		・ エリアリノベーション推進支援事業開始(5年間) ・ 空き家バンク終了[3月]
令和4年度		・ 東京における空き家施策実施方針策定	・ 空き家実態調査実施
令和5年度	民法等一部改正(所有者不明土地等関係)施行 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し(相続土地国庫帰属法の制定等)施行 空家等特措法一部改正公布[6月] 空家等特措法一部改正施行[12月]	・ 東京空き家ガイドブック2023配布開始 ・ 政策課題解決型空き家活用支援事業開始 ・ 地域課題解決型空き家活用支援事業開始	

(2) 空家等特措法の改正

居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、今後も増加する見込みであることや、活用意向がないなどで「そのままにされている空き家」が多数あることから、国では、空き家対策の充実・強化が不可欠であるとの認識のもと、令和5年6月14日、空家等特措法の一部改正を公布（令和5年12月13日施行）しました。

主な改正内容は以下のとおりです。（詳細は参考資料参照）

< 活用拡大 >

- ・ 空家等活用促進区域等の設定
- ・ 空家等管理活用支援法人制度

< 管理の確保 >

- ・ 特定空家化を未然に防止する管理（管理不全空家の指定）
- ・ 所有者把握の円滑化

< 特定空家の除却等 >

- ・ 市区町村長に報告徴収権
- ・ 代執行の円滑化
- ・ 財産管理人による空家の管理・処分

荒川区としても、法改正の趣旨を踏まえ、今後の空き家対策に取り組んでいく必要があります。

2 - 3 空き家が及ぼす影響

(1) 管理不全な空き家の周囲への影響

空き家は、適切に維持管理や修繕が行われない、いわゆる「管理不全」な状態が長期間にわたることにより、老朽化や劣化が進み、これが著しく進行すると、建物の倒壊や部材の脱落・飛散、植物の繁茂等による景観悪化などを引き起こします。さらには、ごみの不法投棄や動物の営巣などによる衛生上の問題、落書きや犯罪利用、放火などの防犯上の問題などを誘発し、周辺住民の安全な暮らしを脅かしたり、周辺の宅地等の資産価値を大きく損なったりすることとなります。

このように、空き家が管理不全の状態となると、その建物の資産価値が低下するだけでなく、様々な面で周辺に悪影響を及ぼします。

(2) 地域全体の活力に係る影響

空き家の諸問題は、周辺住民にとっては、防犯上や衛生上など生活環境の問題の側面が強いですが、地域にとっては、周辺環境の悪化による地域の活力低下の問題が危惧されます。

荒川区では、下町らしい人情味あふれる地域コミュニティが維持されており、そのコミュニティが地域での暮らしを支え合う大きな資源となっております。そのため、空き家を減らし、地域に住む人や働く人を増やすことで、環境を維持し、建物や機能の更新を促進し、地域全体の活力を保つことが重要になります。

(3) 木造住宅密集地域の改善に係る影響

荒川区は急激な市街地化により、木造住宅密集地域(以下「木密地域」という。)が区の約6割を占めています。その多くは昭和56年以前に建てられた旧耐震基準の木造住宅で、耐震性はもとより、耐火性も劣るものです。

いつ起きてもおかしくない想定されている首都直下地震が発生すれば、耐震性に劣る建物が倒壊し、尊い生命が失われるとともに避難路が閉塞されます。また、ひとたび火災が発生すれば、延焼により大規模な連続火災を引き起こし、地域全体に大災害をもたらす危険性が高いです。

このように、地震等の災害に弱い木密地域に空き家が存在することは、それだけで地域の防災性の低下を招く恐れがあります。さらに、空き家が管理不全な状態に進行し、量的に増加していくこととなれば、木密地域の改善に向けた取組を強力に推し進めている中、それを阻害する問題であると捉えられます。

2 - 4 空き家の発生・長期化の要因

荒川区におけるこれまでの空き家への対応状況から、空き家が発生し長期化する要因は以下のような事項が考えられます。

(1) 所有者側

- ・核家族化による高齢単身世帯化が進んでいることから、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となる。
- ・連絡先が分からない、所有者が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い、相続放棄されているなどにより、所有者が特定できない。
- ・相続人が多数おり、権利関係の整理が難しく、対応方法が分からない。
- ・住宅所有者や相続人が遠方におり、定期的な管理が難しい。
- ・借地上の空き家であり、対処の仕方が分からない。
- ・特に困っていない、面倒くさい、家や地域に愛着がないなど、管理者としての意識がなく、活用や除却の意向がない。
- ・他人に貸すことに抵抗がある。
- ・高齢であり、判断ができない。
- ・情報の入手先が分からない、相談先が分からない、活用の仕方が分からないなど、情報・知識が不足している。
- ・空き家を放置する中で、建物の状態が悪くなり、お金がかかるようになる。
- ・改修、除却費用を負担できない。

(2) 地域側

- ・付き合いがない、トラブルに巻き込まれたくない、誰が現在の所有者か分からない、など、所有者に働きかけることが難しい
- ・地域としての対応方法が分からない、どこまでやっていいのかわからない、相談先が分からないなど、情報・知識が不足している。

(3) 市場面

- ・価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境などが原因で、需要と供給の間にずれが生じている。
- ・性能の見えにくさ、情報不足、リフォームのコストが高いなど、中古住宅市場の流通が成熟していない。

(4) 法制度面

- ・接道要件、敷地規模などの制約により、売却や建替えが困難である。
- ・空き家を除却し、更地にすると固定資産税が上がるため、除却に抵抗がある。

2 - 5 現行計画の実施状況

荒川区では現在、関係各課が連携して空き家対策を行っており、主な役割分担は以下のとおりです。

課名	主な役割
住まい街づくり課	空き家に対する陳情対応（全般）除却・利活用助成、空家等特措法に基づく特定空家等に対する対応、空家等対策計画の策定、空家等対策条例の制定
環境課	生活環境条例に基づく動物に対する給餌及び廃棄物等による不良状態に対する指導
生活衛生課	主にハチ・ネズミなどの衛生害虫に対する陳情対応
産業振興課	空き店舗活用
建築指導課	空き家になる前の老朽化した建築物に対する陳情対応、建築基準法第9条の4に基づく保安上危険な建築物等に対する対応

また、平成28年度に策定した空家等対策計画に基づき、様々な空き家対策を実施してきており、計画で定めた施策とその実施状況については以下のとおりです。

基本理念	区民の安全・安心を確保するための実効性のある対応
基本理念	地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進
基本理念	地域住民・事業者・専門家・行政等による相互の連携

基本方針1 空き家化の予防

施策		実施状況
適切な維持管理の促進	周知啓発、空家管理サービスの活用推進	ホームページでの啓発、区のイベントでの周知啓発、荒川ケーブルテレビでの周知、相談のあった所有者へ空き家管理サービス利用の提案
相談体制・情報収集の充実	相談窓口の設置	専用の相談窓口は設置していないが、区の職員が連携して相談対応を実施
	不燃化特区区域における「住まいの相談会」の実施	「住まいの相談会」を年6回開催
	不燃化特区区域における不燃化促進に係る専門家派遣	相談の内容に応じ、弁護士、税理士、司法書士、建築士、土地家屋調査士、ファイナンシャルプランナーといった専門家を派遣

	制度	
	空き家に係る専門家による相談会	「空き家相談会」を年6回開催
	効率的な空き家の実態調査の検討	令和4年度実態調査において、地理情報システムや陳情情報、電気・水道使用量等を用いて空き家候補を判定し、その後現地調査を実施（調査対象の絞り込み）
	空き家化の可能性がある世帯へのアプローチ	地域包括支援センターに啓発チラシ配布、高齢者クラブ連合会での啓発、高齢者世帯への個別アンケート実施

基本方針2 空き家の流通・活用の促進

施策		実施状況
中古住宅の流通の促進	マイホーム借上げ制度の活用	現在、ホームページに載せてはいるものの、積極的な周知はしていない。
	空き家バンク制度	平成30年度開始。令和3年度末廃止
	空き家の譲渡所得の特別控除制度の活用	制度の周知及び特別控除制度のための「被相続人居住用家屋等確認書」の交付
	空き家を対象とした耐震補強補助制度の検討	空き家を耐震補強工事の補助対象に追加。ただし地域貢献に資する事業を行う場合に限る。
地域活性化施設等への活用の検討	空家利活用事業補助制度	民間事業者が、空家利活用事業補助を活用して2件の施設を開設
	エリアリノベーションの取組検討	町屋・尾久地域を対象に、産・官・学が連携したエリアリノベーションを実施し、地域課題の解決を図っている。
住宅確保要配慮者等世帯向け住宅としての活用の検討		令和5年9月から、住宅確保要配慮者世帯向けに、改修費補助及び家賃低廉化補助を実施。空き家の活用も想定している。

基本方針 3 管理不全な空家等の対策

施策		実施状況
荒川区空家等対策の推進に関する条例の制定・施行		条例に基づき、定期的に特定空家等対策審査会を開催し、管理不全な空家等への対応を審議
空家等特措法に基づく改善指導		特定空家等に指定後、指導・助言を実施。 これまでに4件を特定空家に指定、うち3件は除却が実施されている。 「財産管理人制度」については、活用を検討中
緊急安全措置の実施		緊急に対応が必要な案件について、区ができる範囲で実施しているが、費用負担等の問題がある。
老朽空き家の除却促進	不燃化特区の老朽空き家除却支援	不燃化特区内において、老朽空き家の除却に対し、26,000円/㎡を助成
	老朽空家除却助成事業	不燃化特区外において、老朽空家住宅の除却に対し、費用の2/3(上限100万円)を助成。 令和5年度から補助率・上限額を拡充 上記のうち、区が特に危険と判定した場合は、26,000円/㎡を助成

基本方針 4 跡地の利用への誘導

施策		実施状況
オープンスペースの整備や区有地の拡張	不燃化特区におけるオープンスペースの整備	不燃化特区内において、防災スポットを整備
	区施設の拡張用地取得の検討	空き家に限らず、区施設に隣接する土地について売買等の情報があった際は、区施設の拡張用地としての取得を検討している。

空き家に関する現状、空家等特措法改正の内容、空き家が及ぼす影響、空き家発生
の要因、現行計画の実施状況等を踏まえ、空き家問題の解決に向けた課題を次の
ように整理します。

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

空き家の所有者等は、空き家の維持管理や相続・権利関係等の様々な問題を抱え、
どうしていいかわからない状況にあることが多く、それゆえに何もせず放置してし
まう傾向が見られますが、建物は、適切に維持管理されないと状況が悪くなってい
くため、まずは、所有者等の悩みや不安の解消を図る必要があります。特に、相続
等の場合、所有者等が遠方におり、日常的な維持管理が物理的に難しい状況が発生
しています。これについては、空き家になってからではなく、空き家になる前から
対策を講じていくことが重要です。

また、空き家があることにより、周辺住民に不安をもたらしている状況があるこ
とから、空き家の解消に向けた対策を実施することで、安全・安心な生活環境を確
保し、災害に強い街づくりを進めていく必要があります。

課題2 地域の活力低下防止と街の魅力向上

街の中に空き家や空き店舗が多くある、増えている状況は、コミュニティや商業
の減衰を生み出し、地域の活力低下につながります。また、その街に住みたい、住
み続けたいと思わせる魅力も薄れていくおそれがあります。

そのため、空き家を利活用し、住む人の増加や新たな店舗の進出、にぎわいの場
の創出などを行い、地域の活力や街の魅力の向上を図る必要があります。

課題3 空き家対策を進めるための体制づくり

空き家対策を効果的・効率的に進めるためには、第一義的に管理責任がある空き
家所有者の意識向上はもちろんのこと、問題解決に資する相談体制の構築や、空き
家に関する情報共有、課題に対処するための関係行政機関や民間事業者、専門家等
との連携などが重要になります。

これまでも、所有者への意識啓発や関係者等と連携した事業を行ってきましたが、
今後はさらに、様々な立場の方と連携した荒川区ならではの空き家対策を進めるた
めの体制づくりが求められています。

第3章 空き家対策の基本的な考え方

3 - 1 対策の基本理念

荒川区では、前計画において、以下の3つの基本理念を定め、総合的な空き家対策を実施してきました。本計画においても、第2章で設定した課題解決のため、この理念を継続します。特に、本計画では、次の3つの視点を重視した空き家対策を行っていきます。

- ・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

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

区民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

空き家対策の取組に関する情報を広く周知し、空き家にしないという意識の醸成や空き家の適正管理を促進するとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、空家等特措法を活用した実効性のある改善指導を行うことで、区民の安全・安心な暮らしを確保します。

課題2 地域の活力低下防止と街の魅力向上

地域の活性化・まちの魅力向上に向けた活用の促進

利用可能な空き家を地域の資源と捉え、活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

課題3 空き家対策を進めるための体制づくり

地域住民・事業者・専門家・行政等による相互の連携

空き家の所有者や行政だけでなく、地域住民や不動産・法務・建築等の専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空き家対策の取組を推進します。

3 - 2 対策の基本方針

空き家に関する対策は、前述のとおり、適正に管理することや危険な状態のものではなくしていくことはもとより、空き家を活用する、そもそも空き家にしないなど、総合的に取り組む必要があります。

これについても、前計画の方針を継続し、居住中から跡地利用に至るまで、それぞれの段階に応じた対策の基本方針を次のように定めます。

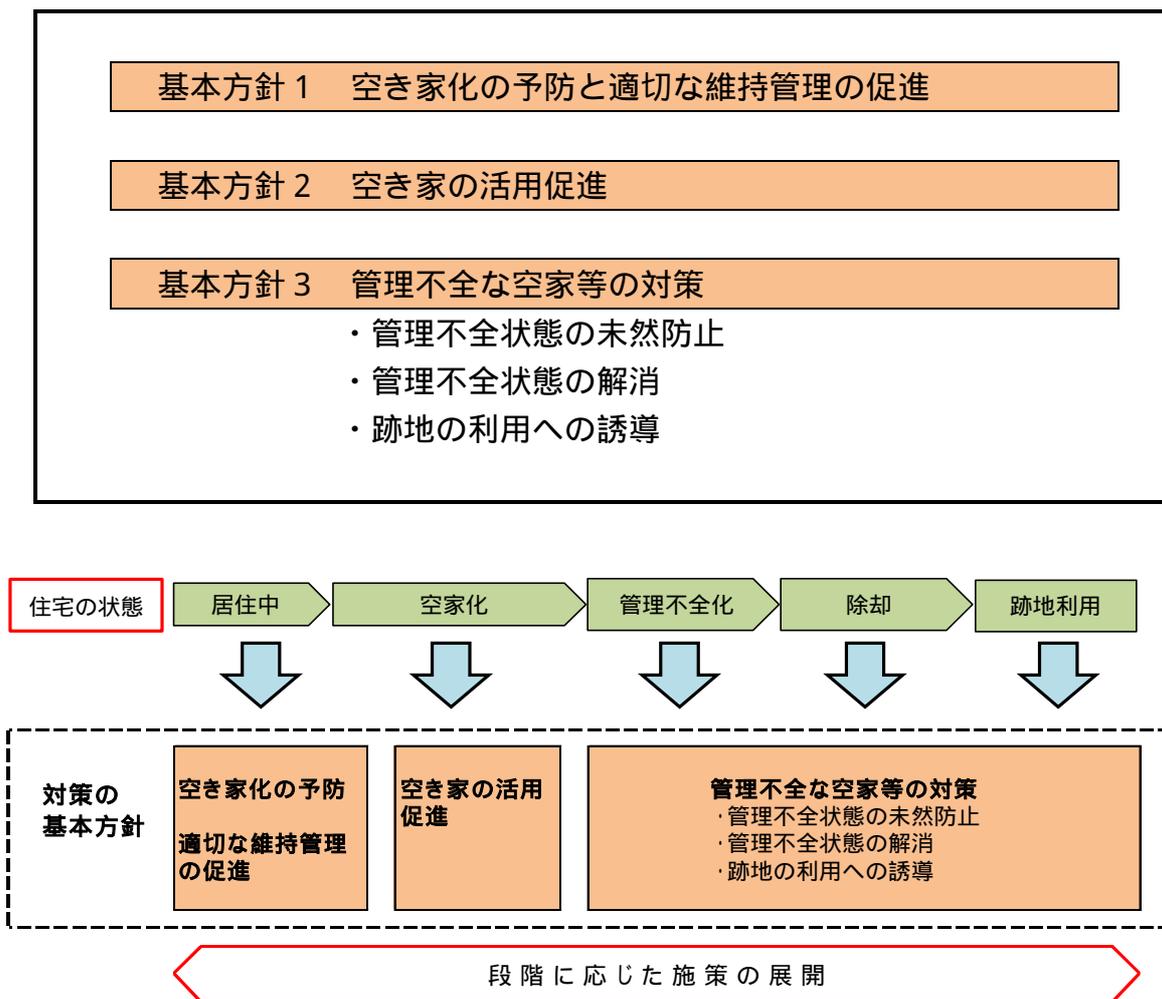
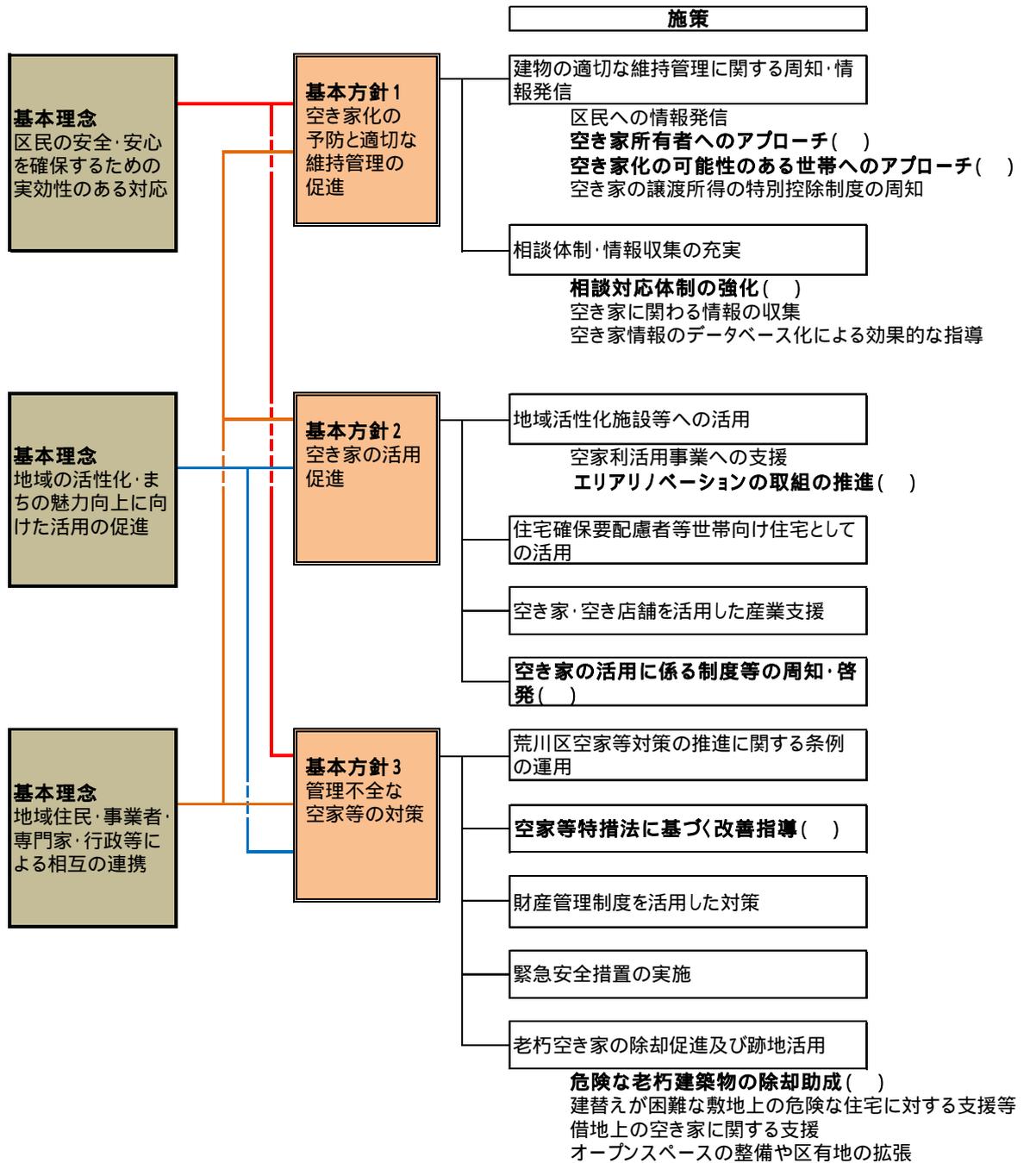


図 12 空き家対策の基本方針

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となります。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

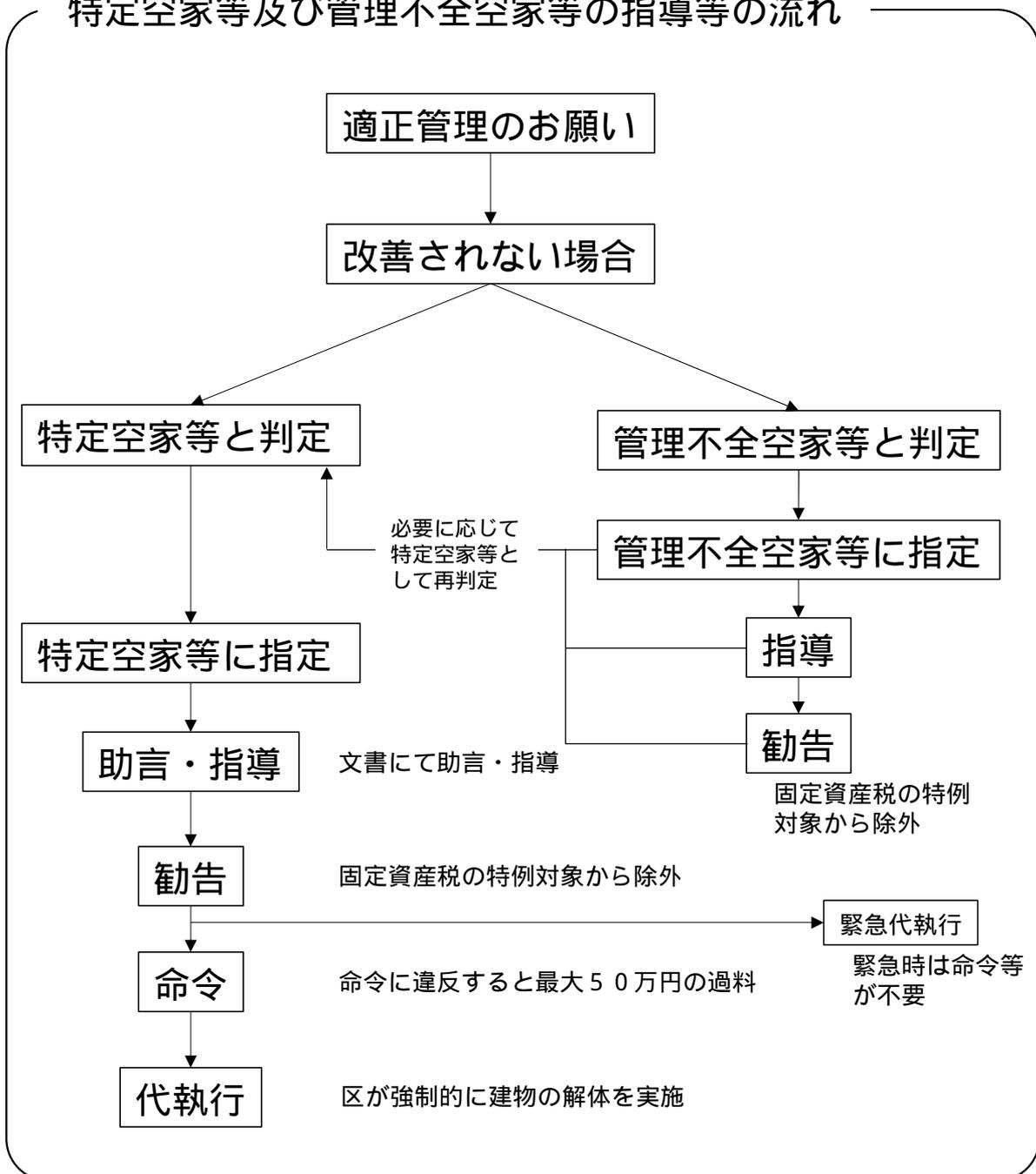


図 14 特定空家等の指導等の流れ

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、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。

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（ ）
老朽空家除却助成事業	除却費	危険な老朽空家
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。

第5章 実施体制と計画の検証

5 - 1 実施体制

第4章の具体的な施策を、今後着実に進めていくため、荒川区だけでなく、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てまいります。

(1) 荒川区における推進体制

空き家の問題が広範かつ多分野にまたがることから、区における推進体制を横断的に展開することとし、空き家の相談窓口を中心に、必要に応じて関係部署と連携を図り、空き家対策を推進します。

(2) 関係官公署との連携

密接に関係する荒川区内の各警察署、各消防署、荒川都税事務所と協力、連携を図り、総合的な推進体制を構築します。

(3) 専門家団体等との連携

空き家化の予防、空き家の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての活用促進、管理不全の防止や空き家の跡地の活用を柱とした総合的な空き家対策を推進するため、民間事業者や専門家が組織する関係団体との協定締結等により連携を図ります。

また、空き家等の集中的・連鎖的な活用、再生を目指し、空き家を活用したエリアリノベーションの取組を行う荒川区内の民間事業者や団体、個人などが参加する会議体の活動を支援します。

さらに、空家等特措法第23条第1項に基づく空家等管理活用支援法人について、その活用方法を検討し、荒川区の実情やニーズに応じて指定を行います。

(4) 荒川区特定空家等対策審査会

区が、管理不全空家等や特定空家等の判断、管理不全空家等や特定空家等に対する措置の実施等の重要な意思決定を行う際に、「荒川区特定空家等対策審査会」を組織して、専門的見地からの意見を聴取します。

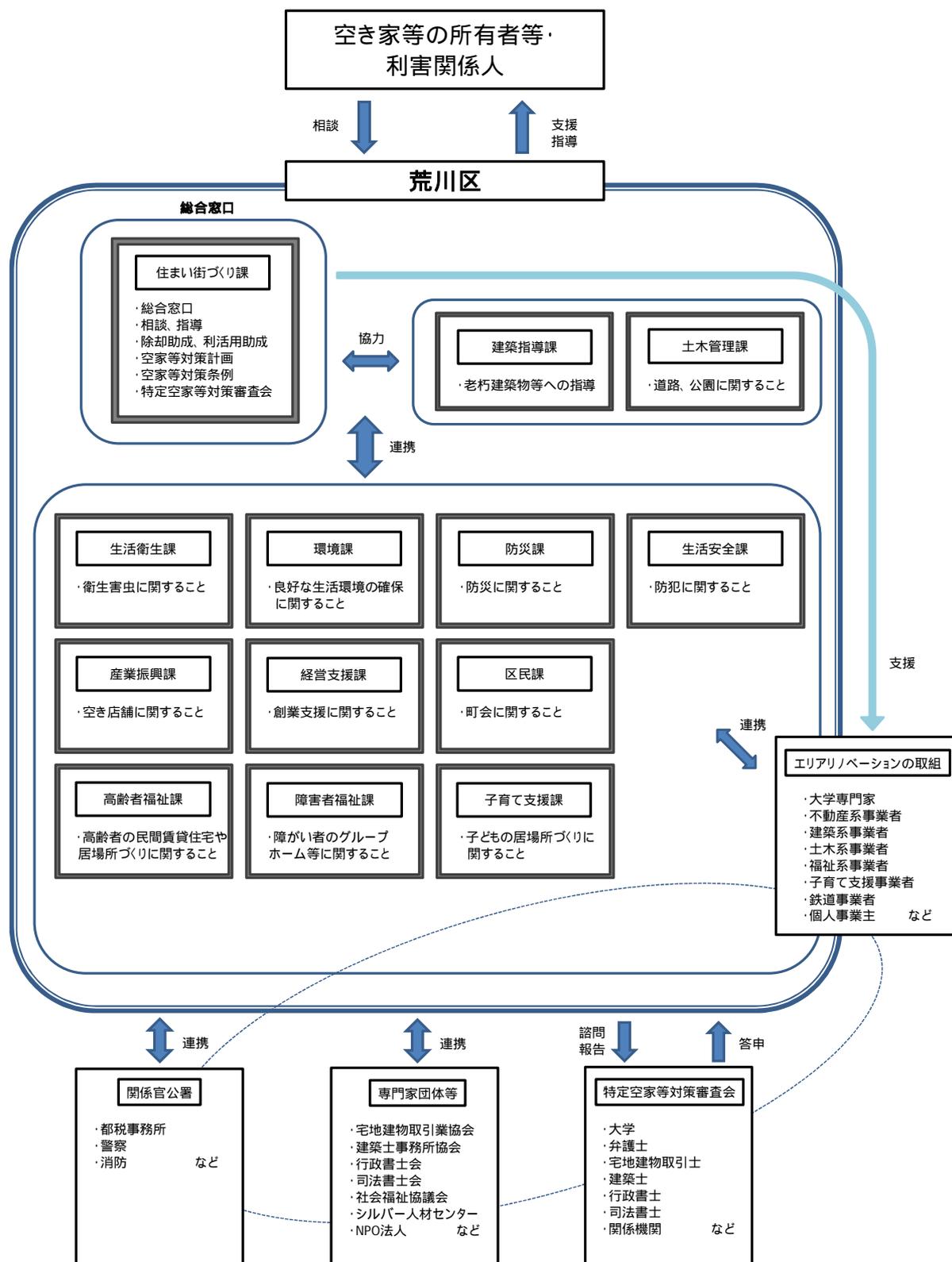


図 15 空き家対策の実施体制

5 - 2 計画の検証

本計画は定期的に見直しを行うことが必要です。見直しにあたっては、各施策・事業の進捗を評価し、また、新たな施策を検討することとします。

それぞれの施策の効果が薄い場合や、施策に不足がある場合は計画の改定作業の中で検討し、さらに法的な根拠をもって制度を整える必要が生じた場合は、条例改正を検討します。

このような見直しは、P D C Aサイクル(計画 実行 確認 見直し)に沿って実施します。

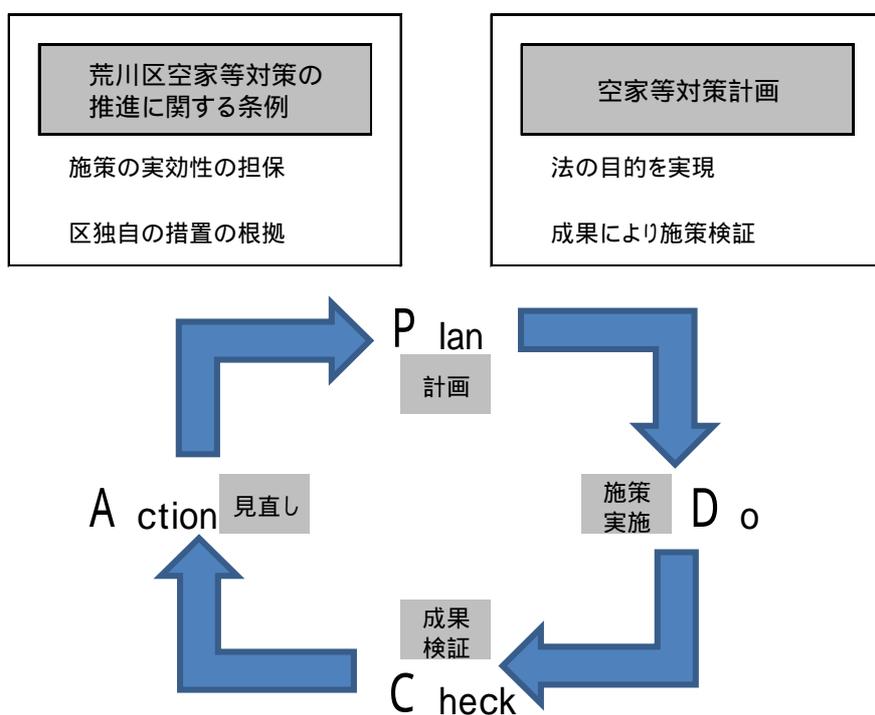


図 16 計画の検証

第6章 資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）
- 3 荒川区空き家実態調査報告書（令和5年3月）
- 4 荒川区特定空家等対策審査会

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年法律第 127 号

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
 - 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
 - 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
 - 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
 - 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
 - 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のた

だし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなけ

ればならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めると

きは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定

により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を

図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
（1998年）182万戸→（2018年）349万戸→（2030年見込み）470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・ 市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3. ③後掲）

③支援法人制度

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例（1/6等に減額）を解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

3 荒川区空き家実態調査報告書（令和5年3月）

【令和4年度】



空き家実態調査報告書

令和5年3月

荒川区

目 次

1. 調査の目的	2
2. 調査の概要	2
3. 調査の手順	3
4. 調査の内容	4
(1) 一次調査	
(2) 二次調査	
(3) 三次調査	
(4) 四次調査	
5. 調査の集計結果	11
6. アンケート(所有者意向調査)の結果	22
7. 平成27年度から令和4年度への空き家棟数の推移	31
8. 調査結果のまとめ	32

1 . 調査の目的

本調査は、平成27年度に行った空き家実態調査について、区内全域を対象に再調査を実施して現況を把握することにより、今後、区として総合的かつ計画的な空き家対策を講じていくことを目的としています。

2 . 調査の概要

(1) 調査地域

荒川区内全域の宅地 約5.6km²

(南千住4丁目、南千住8丁目、東尾久7丁目除く)

(2) 調査対象

戸建住宅、店舗併用住宅、店舗・事務所、集合住宅、長屋住宅、工場、その他

(3) 調査対象棟数

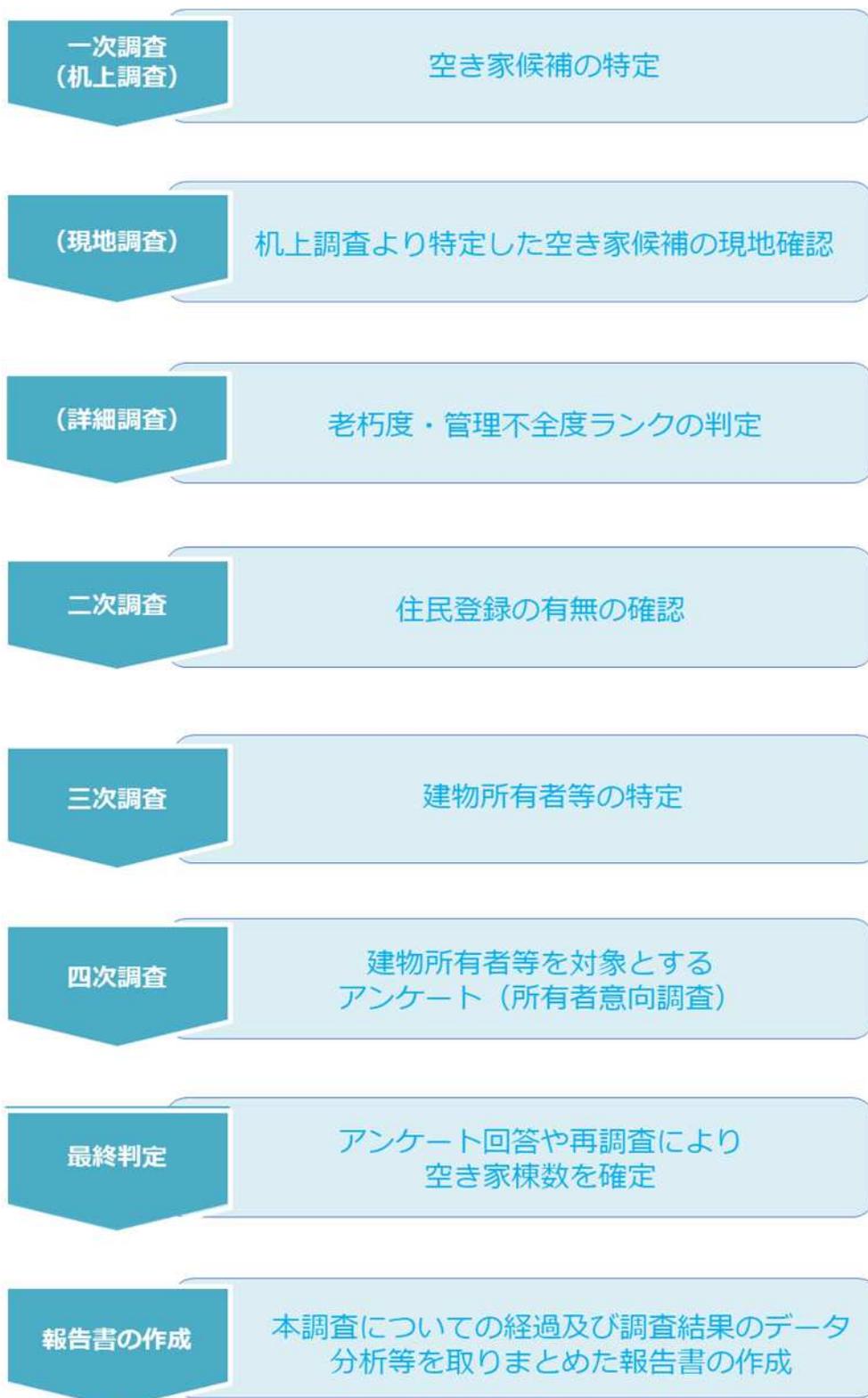
42,142棟

(4) 調査期間

令和4年6月16日～令和5年2月24日

3 . 調査の手順

本調査は、以下の手順に基づいて実施しました。



4 . 調査の内容

(1) 一次調査（机上調査、現地調査、詳細調査）

机上調査

現地調査実施前に、区に寄せられた陳情情報、平成27年度空き家実態調査結果、電力情報（180日以上電気の使用又は契約のない建物を抽出したデータ）、水道閉栓情報をGIS上で統合し、現地調査対象を抽出した。

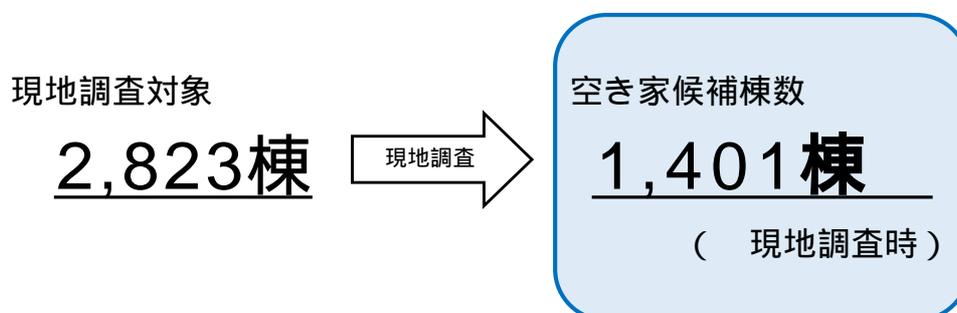
（平成27年度調査時に把握した空き家971棟のうち、GIS上で除却済みと確認できたものを除く。）



現地調査

2,823棟について調査票に必要事項を記入し、空き家の可能性が高い建物については、近景及び遠景を撮影した。

（長屋住宅、集合住宅のうち1住戸でも居住が認められるものは空き家と判定しない。）



GIS とは

地理情報システム（Geographic Information System）の略。位置に関する様々な情報を持ったデータを電子的な地図上で扱う情報システムのこと。

空き家とは

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項において、「空家等」は、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）と定義されている。

本報告書では、これを「空き家」としている。

特定空家等とは

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項において、「特定空家等」は、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等と定義されている。

詳細調査

空き家候補と判定した建物を対象に、調査票に該当した項目から老朽度及び管理不全度のランク付けをA～Cの3段階で行い、A B Cの順に老朽度及び管理不全度が高くなるものとして評価した。

老朽度のランク付けは、住宅の不良度判定基準や特定空家等の基準を基に、「建物本体」と「附属工作物」それぞれA～Cの3段階で行い、比較して高い老朽度ランクを採用した。

例)「建物本体」…老朽度ランクA 「附属工作物」…老朽度ランクC
老朽度ランクCと判定

なお、老朽度ランクによる対応の考え方は、以下のとおりです。

老朽度ランクC：速やかに除却すべき著しく危険な空き家

ランクB：除却すべき危険な空き家

ランクA：予防保全を講じるべき、

かつ、利活用が考えられる空き家

管理不全度のランク付けは、特定空家等の基準である「衛生上有害」「景観」「生活環境の保全」の3項目それぞれについて評価した。

例)「衛生上有害」 …ごみによる臭気の有無、害獣・害虫の発生
「景観」 …ごみの放置又は不法投棄
「生活環境の保全」…立木・雑草の腐朽・窓ガラスの破損等
各項目で周辺環境へ与える影響が高い場合は、管理不全度ランクCと判定

老朽度・管理不全度ランク判定フロー

老朽度ランク判定 (、 を比較して高い老朽度ランクを採用)

建物本体

調査票、項目 18～28 の点数を合計する。

で合計した点数で、表 1 に該当したランクを老朽度ランクとする。

表 1 点数に応じた老朽度ランク

合計点数	老朽度ランク
100点以上	C
60点以上100点未満	B
60点未満	A

項目 26 (外壁の状況) については、項目 17 (窓枠の素材) が 2、又は項目 19 (外壁の構造) が 2 に該当する場合のみ点数付けをする。

附属工作物

調査票、項目 45 (道路上へ危害を与える可能性) の 2 に該当した空き家を抽出する。

で抽出した空き家で、調査票、項目 29～37 のランクの最高値(A～C)を老朽度ランクとする。

管理不全度ランク判定

調査票、項目 38～44 で該当したランクの最高値(A～C)を管理不全度ランクとする。

調査票は次頁参照

調査票（参考）

No.	判定	調査項目	写真	選択肢								
1	調査対象物件			1. あり			2. なし(空き地等) 調査終了					
2	調査種別			1. 通常調査(陳情データ)	2. 通常調査(H27データ)	3. 通常調査(電力データ)	4. 再隣確認(電力データ)	5. 周辺確認(電力データ)				
3	調査実施状況			1. 可			2. 不可 調査終了					
4	調査不可の場合:その理由			1. 公道/私道から遠く(見えにくい)	2. 立入禁止	3. 繁茂で判定不可	4. 高低差で見えない	5. 危険で近づけない	6. 調査拒否	7. その他()		
5	居住状況			1. 居住実態がない可能性が高い			2. 居住実態あり 調査終了					
				1. 人がいる	2. 洗濯物が干してある	3. 駐車車両がある	4. その他()					
6	近景写真撮影			1. なし			2. あり					
	遠景写真撮影			1. なし			2. あり					
7	建物用途			1. 戸建住宅	2. 店舗兼住宅	3. 店舗・事務所	4. 集合住宅	5. 長屋住宅	6. 工場	7. その他()		
8	建物階数			1. 1階		2. 2階		3. 3階	4. 4階以上			
9	建物構造			1. 木造			2. 非木造		3. 混構造			
10	売り貸し看板の有無			1. なし			2. あり					
11	表札			1. なし		2. あり:読めない		3. あり:読める()				
12	郵便受け			1. なし	2. ふさがれている	3. チラシ等が散乱		4. 正常	5. 確認不可			
13	電気メーター			1. なし	2. あり:停止中	3. あり:判別不可		4. 正常	5. 確認不可			
14	道路の幅員			1. 接道なし	2. 軽自動車すれ違い可能	3. 軽自動車すれ違い不可能		4. 軽自動車通行不可	5. 確認不可			
15	駐車場スペース			1. 駐車スペースなし		2. 1台分あり		3. 2台分以上		4. 確認不可		
16	間口			1. 狭い(2m未満)		2. 普通(2m~4m程度)		3. 広い(4m以上)		4. 確認不可		
17	窓枠の素材			1. 不燃素材		2. 可燃性素材(木など)		3. 不明(確認できない)				
18	老朽度判定 (建物判定)	構造一般の程度	基礎	1. 基礎が確認できるもの		2. 基礎が玉石であるもの(10)		3. 基礎がないもの(20)		4. 不明(確認できない)		
19		外壁	1. 外壁の構造が粗悪でないもの(パネル壁材、モルタル塗り等)			2. 外壁の構造が粗悪なもの(トタン、ベニヤ等たいたら壊れそうな素材)(25)			3. 不明(確認できない)			
20		柱の状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)(25)	3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)(50)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり(100)		5. 不明(確認できない)		
21		基礎の状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 不同沈下あり、また損傷あり(50)		3. 著しい破壊、変形、崩壊の危険あり(100)					
22		土台の状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)(25)	3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)(50)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり(100)		5. 不明(確認できない)		
23		はりの状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)(25)	3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)(50)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり(100)		5. 不明(確認できない)		
24		外壁の状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)(15)		3. 著しく下地の露出している又は全体を貫通する穴を生じている(25)		4. 不明(確認できない)			
25		屋根の状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの(小修理を要するもの)(15)		3. 著しい剥落、軒の腐朽、垂れ下がり(大修理を要するもの)(25)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり(50)		5. 不明(確認できない)	
26		防火上又は避難上の構造の程度	外壁の状況	1. 延焼のおそれがある壁面がない		2. 延焼のおそれがある壁面がある(10)		3. 延焼のおそれがある壁面が3以上ある(20)		4. 不明(確認できない)		
27		屋根の素材	1. 正常(不燃)			2. 屋根が可燃性素材でふかかれている(茅・ワラ等)(10)		3. 不明(確認できない)				
28	排水設備	雨樋の状況	1. 正常			2. 設置なし又は水が溢れるほど破損している(10)		3. 不明(確認できない)				
29	老朽度判定 (附属工作物)	門・塀の状況	1. 正常/設置無し		2. わずかな破損(A)		3. 部分的なひび割れ破損(B)		4. 破損・部材の落下転倒の恐れがある(C)		5. 不明(確認できない)	
30		擁壁の状況	1. 正常/設置無し		2. わずかな破損(A)		3. 部分的なひび割れ破損(B)		4. 過半にひび割れ、破損がみられる(C)		5. 不明(確認できない)	
31		看板	1. 正常/設置無し		2. わずかな破損(A)		3. 部分的な腐食・破損(B)		4. 脱落・落下・転倒の恐れがある(C)		5. 不明(確認できない)	
32		屋外階段/バルコニーの状況	1. 正常/設置無し		2. わずかな破損(A)		3. 部分的な腐食・破損(B)		4. 脱落・落下・転倒の恐れがある(C)		5. 不明(確認できない)	
33	1. 室外機			1. なし			2. あり		3. 破損・脱落可能性あり(C)			
34	2. アンテナ			1. なし			2. あり		3. 破損・脱落可能性あり(C)			
35	3. カーポート			1. なし			2. あり		3. 破損・脱落可能性あり(C)			
36	4. 雨戸			1. なし			2. あり		3. 破損・脱落可能性あり(C)			
37	5. 浄化槽			1. なし			2. あり		3. 破損・脱落可能性あり(C)			
38	管理不徹底判定	景観	ごみの放置または不法投棄	1. 放置・投棄なし			2. 敷地内にごみが放置・投棄されている(B)		3. 不明(確認できない)			
39		衛生上有害	臭気の有無	1. なし			2. あり(弱)(原因コメント)		3. あり(強)(原因コメント)			
40		害獣・害虫の発生	1. なし			2. あり(種類不明)(B)		3. あり(種類がわかればコメント)(B)				
41		生活環境の保全	立木の状況	1. 問題なし		2. 隣地・公道へ越境(A)	3. 公道へ越境し通行等の妨げ(B)	4. 建物を覆うほど繁茂(C)	5. 隣地・公道へ越境かつ建物を覆うほど繁茂(C)	6. 越境し交通の妨げかつ建物を覆うほど繁茂(C)	7. 不明(確認できない)	
42			雑草の状況	1. 問題なし		2. 隣地・公道へ越境(A)	3. 公道へ越境し通行等の妨げ(B)	4. 建物を覆うほど繁茂(C)	5. 隣地・公道へ越境かつ建物を覆うほど繁茂(C)	6. 越境し交通の妨げかつ建物を覆うほど繁茂(C)	7. 不明(確認できない)	
43	窓ガラス			1. 正常		2. 割れているが対処済み(A)		3. 多数が割れている(B)		4. 侵入可能なくらい全面に割れている(C)		5. 確認不可
44	建物への侵入可能性			1. 問題なし			2. 外観上建物への侵入が容易(C)		3. 不明(確認できない)			
45	道路上への危害を与える可能性			1. なし			2. あり(備考欄に記入 弊社後報告)					

(2) 二次調査 (住民登録の有無の確認)

一次調査で空き家候補と判定された家屋を対象に、住民基本台帳データを基に住民登録の有無の確認を行った。

(3) 三次調査 (建物所有者等の特定)

建物の登記情報及び電力情報から、空き家候補の建物所有者等を特定し、固定資産税情報を基にアンケート送付先リストを作成した。

(4) 四次調査 (アンケートの実施)

一次調査で空き家候補と判定した建物について空き家の管理状況や使用状況等についてアンケートを送付し、回答がなかった空き家候補所有者については、再度アンケート調査協力の催促を行った。

(空き家でないと回答のあったものは空き家候補棟数から除外)

アンケート用紙は次頁参照

5 . 調査の集計結果

空き家候補 1,401 棟の内、四次調査（アンケート）及び区職員による最終確認により、1,330 棟が空き家と判明しました。集計結果は以下のとおりです。

空き家候補棟数

1,401 棟

再判定

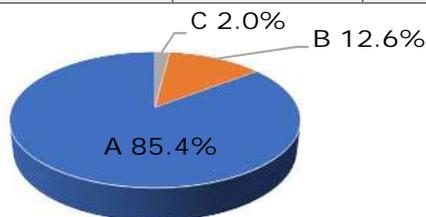
空き家棟数

1,330 棟

(1) 老朽度ランク

図表 1

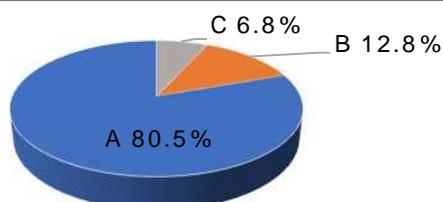
老朽度ランク	棟数（管理不全度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
C	5	11	10	<u>26</u>	2.0%
B	17	29	121	<u>167</u>	12.6%
A	68	130	939	<u>1,137</u>	85.4%
計	90	170	1,070	1,330	100.0%



(2) 管理不全度ランク

図表 2

管理不全度 ランク	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
C	5	17	68	<u>90</u>	6.8%
B	11	29	130	<u>170</u>	12.8%
A	10	121	939	<u>1,070</u>	80.5%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%



(3) 建物用途

一戸建てが 895 棟 (67.4%) と最も多く、次に店舗併用住宅が 245 棟 (18.4%) となっており、今回の実態調査により推定した空き家の大半 (85.7%) を占めています。

これに、集合住宅及び長屋住宅を加えると 1,218 棟 (91.6%) となり、区内の空き家は、ほぼ住宅系用途であることが分かります。

また、老朽度ランク C26 棟の内、戸建住宅が 18 棟と 69.2% を占めていました。

図表 3

建物用途	棟数 (老朽度ランク別)				割合
	C	B	A	計	
戸建住宅	18	97	780	895	67.4%
店舗併用住宅	2	36	207	245	18.4%
店舗・事務所	4	12	49	65	4.9%
集合住宅	0	11	48	59	4.4%
その他	2	3	30	35	2.6%
長屋住宅	0	6	13	19	1.4%
工場	0	2	10	12	0.9%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%

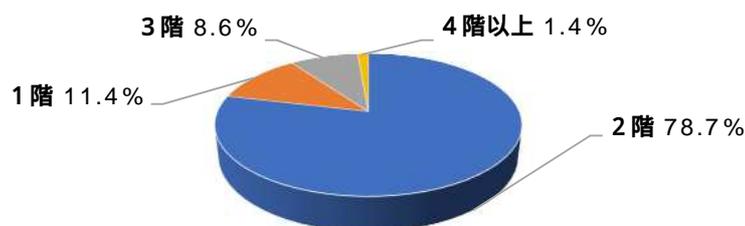


(4) 階数

2階建てが1,046棟(78.7%)で、一戸建ての木造2階建ての空き家が多いことが確認されました。

図表4

階数	棟数(老朽度ランク別)				割合
	C	B	A	計	
1階	8	24	120	152	11.4%
2階	17	126	903	1,046	78.7%
3階	1	16	97	114	8.6%
4階以上	0	1	17	18	1.3%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%

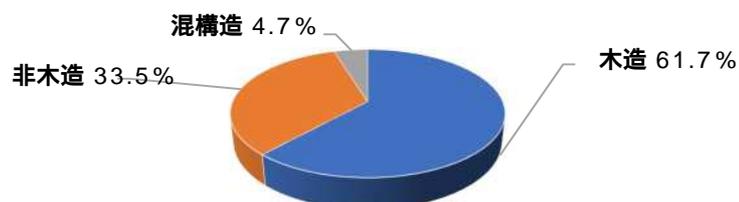


(5) 構造

木造が821棟(61.7%)で空き家の半数以上を占めており、次に非木造が446棟(33.4%)となっていました。

図表5

構造	棟数(老朽度ランク別)				割合
	C	B	A	計	
木造	17	115	689	821	61.7%
非木造	7	40	399	446	33.4%
混構造	2	12	49	63	4.7%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%



(6) 接道（開口）の長さ

住宅の敷地が道路に接している長さは、122 棟（9.2%）が 2m 未満の不接道の状況となっています。

図表 6

接道（開口）の長さ	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
2 以上	21	155	1,032	1,208	90.8%
2 未満	5	12	105	122	9.2%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%

2m 未満 9.2%



(7) 前面道路の幅員

2 以上～4 未満が 530 棟（39.8%）と約 4 割を占めており、軽自動車がすれ違い可能な 4m 以上の道路は 478 棟（35.9%）となっています。

図表 7

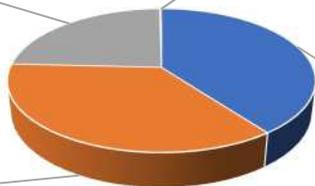
前面道路幅員	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
4 以上	9	57	412	478	35.9%
2 以上～4 未満	8	83	439	530	39.8%
2 未満	9	27	283	319	24.0%
確認不可	0	0	3	3	0.2%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%

2m 未満 24.0%

確認不可 0.2%

2 以上～4 未満 39.8%

4m 以上 35.9%



（ 8 ）建物状況（建物本体）

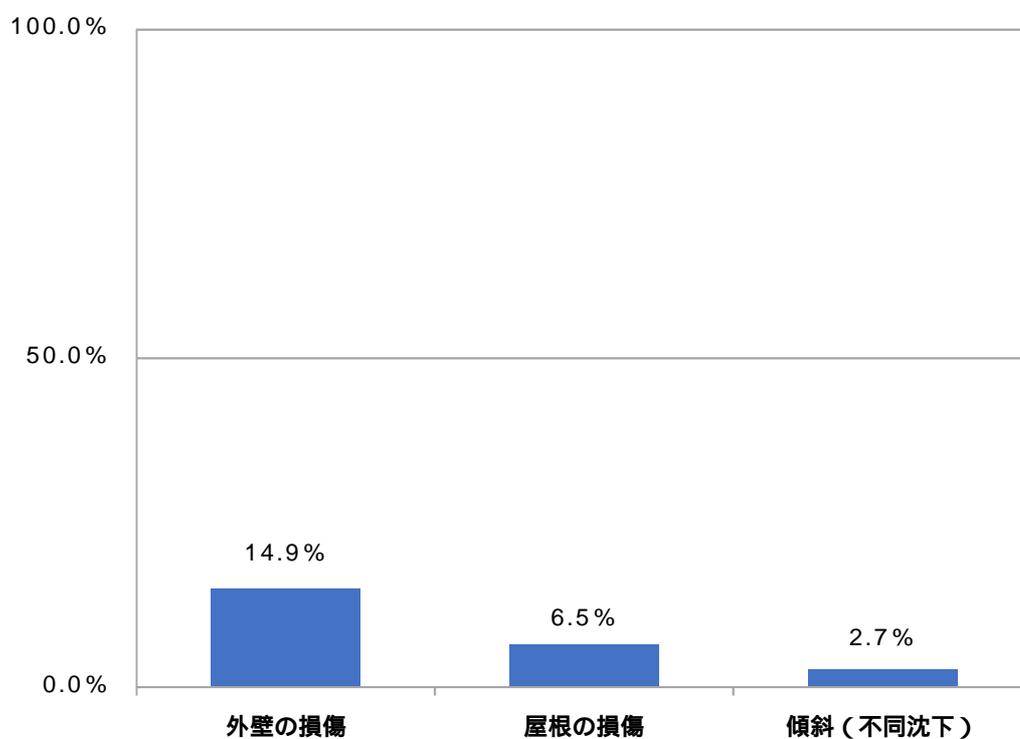
外壁の一部が損傷又は下地が露出した空き家は、198 棟（14.9%）を占めています。

屋根の一部が剥落又は著しい変形等のある空き家は、86 棟（6.5%）を占めており、傾斜（不同沈下）のある空き家 36 棟（2.7%）全て老朽度が B,C ランクと判明しました。

（ 1,330 棟に対する割合）

図表 8

建物状況	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
外壁の損傷等	24	104	70	198	14.9%
屋根の剥落等	17	48	21	86	6.5%
傾斜 （不同沈下）	14	22	0	36	2.7%



(9) 建物状況 (その他)

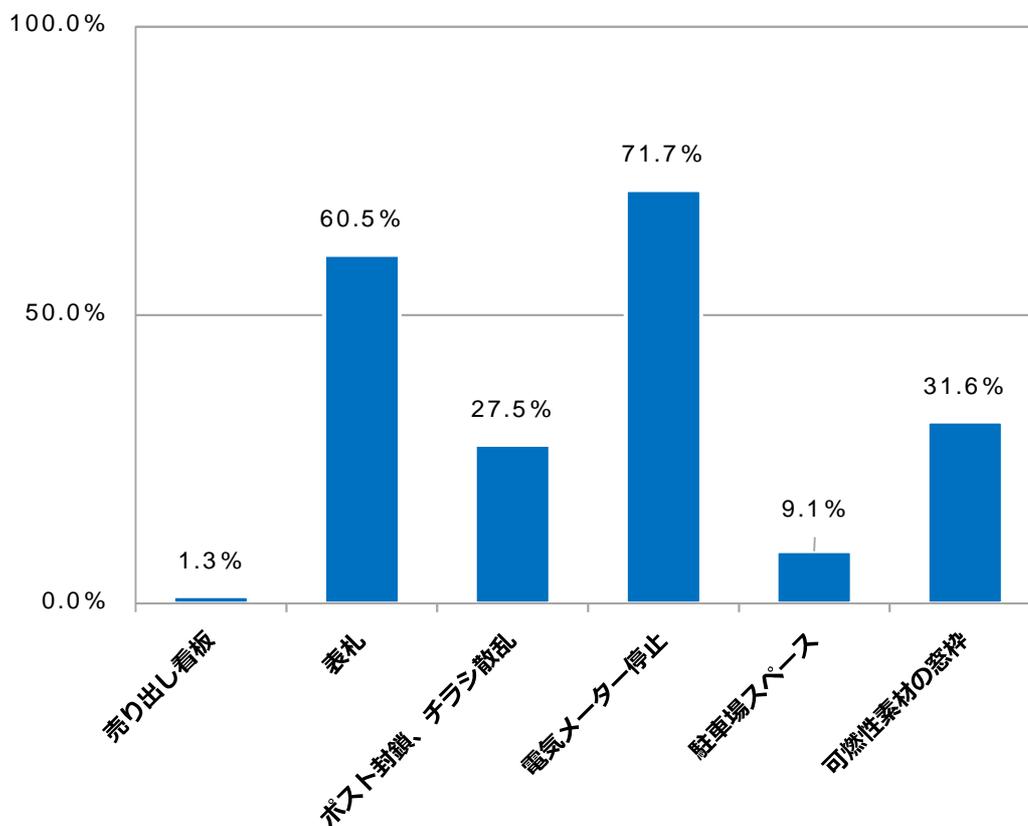
表札がない空き家が、804 棟 (60.5%) を占めています。

電気メーター無し又は停止状態の空き家が 954 棟 (71.7%) を占めており、電気メーター作動中の空き家は複数個取り付けている傾向があります。

(1,330 棟に対する割合)

図表 9

建物状況	棟数 (老朽度ランク別)				割合
	C	B	A	計	
売り出し看板あり	0	1	16	17	1.3%
表札なし	14	121	669	804	60.5%
ポスト封鎖、チラシ散乱	6	45	315	366	27.5%
電気メーター無し又は停止	18	120	816	954	71.7%
駐車場スペースあり	3	15	103	121	9.1%
窓枠が可燃性素材	14	70	336	420	31.6%



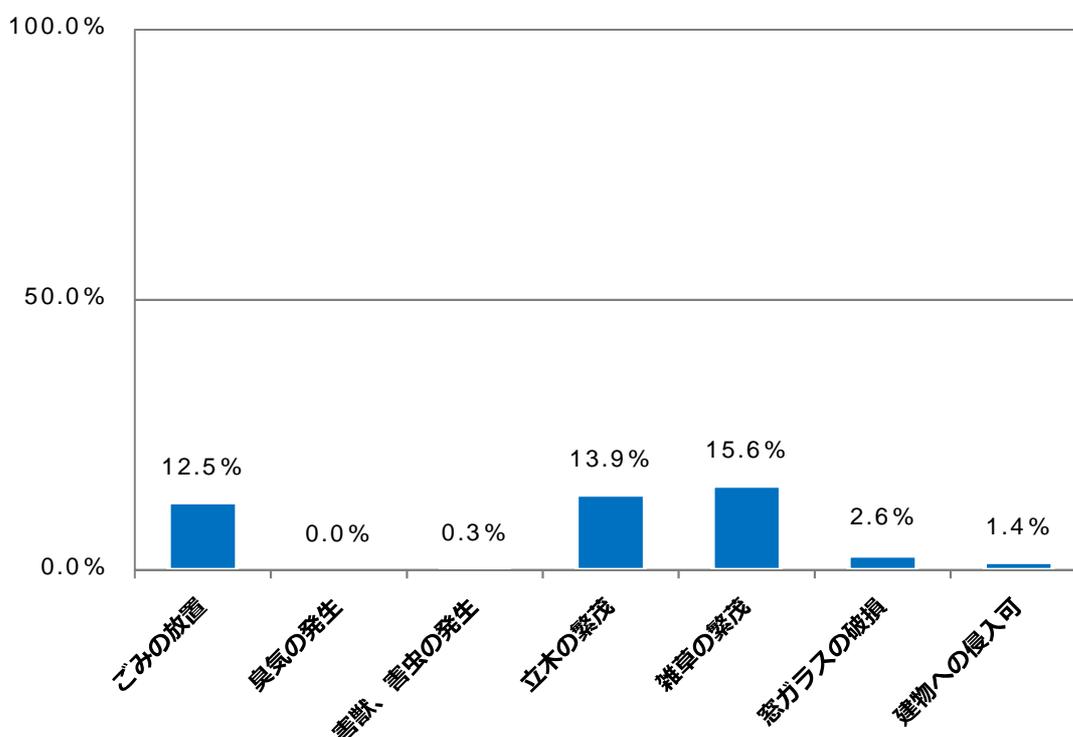
(10) 管理状況

ゴミの放置がある空き家が 166 棟 (12.5%) あります。雑草や樹木の手入れがされていない、いわゆる雑草などが繁茂している空き家が 392 棟 (29.5%) 確認されました。

(1,330 棟に対する割合)

図表 10

管理状況	棟数 (老朽度ランク別)				割合
	C	B	A	計	
ごみの放置	10	28	128	166	12.5%
臭気の発生	0	0	0	0	0.0%
害獣、害虫の発生	1	1	2	4	0.3%
立木の繁茂	4	27	154	185	13.9%
雑草の繁茂	6	35	166	207	15.6%
窓ガラスの破損	7	7	21	35	2.6%
建物への侵入可	2	6	11	19	1.4%



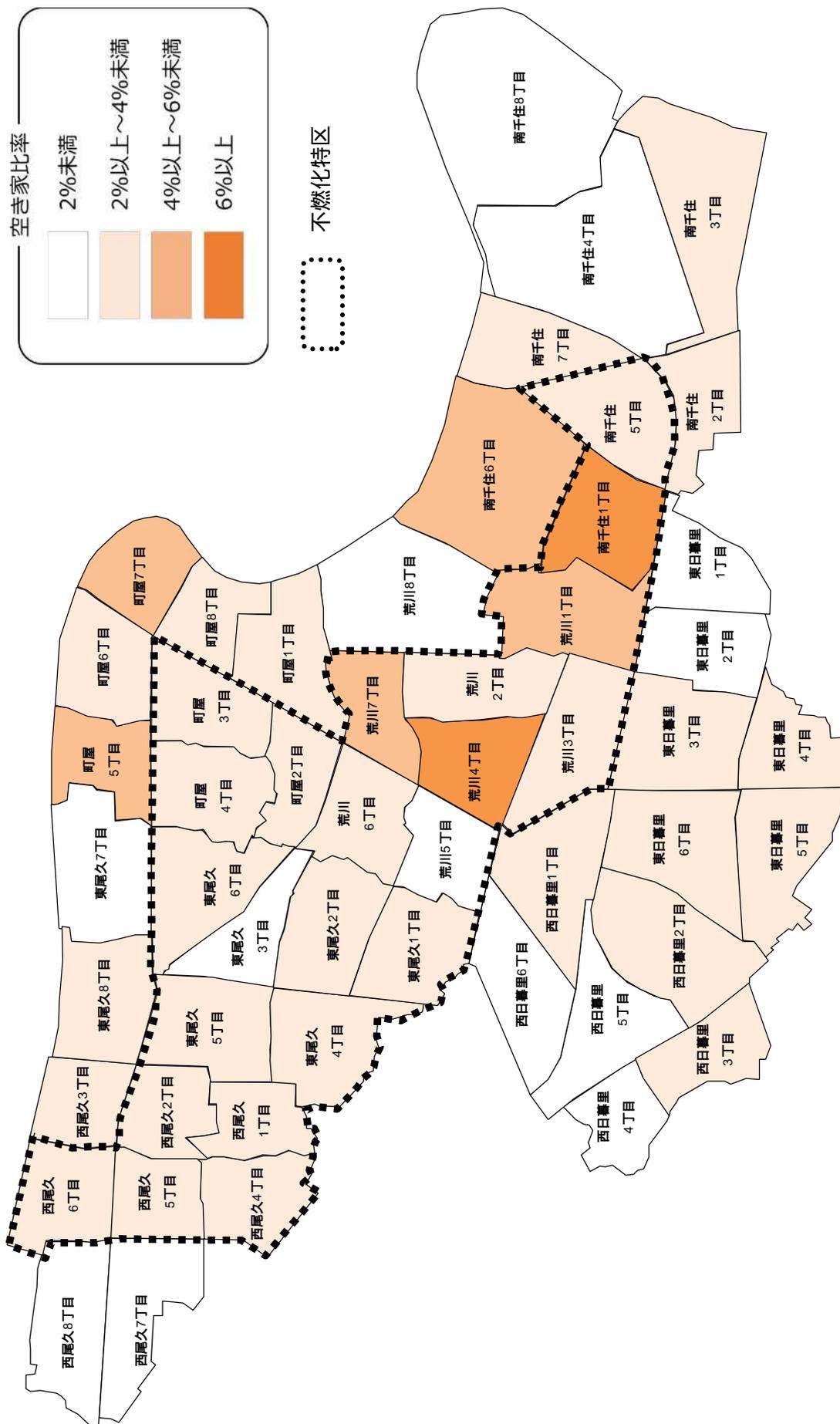
(1 1) 地域別の状況

空き家の出現状況を地域別にみると、南千住地域の比率が一番高く、西日暮里地域の比率が一番低い結果となりました。また、区内全域と不燃化特区地域とを比較すると、不燃化特区地域のほうが空き家比率がやや高いことが分かりました。

これをさらに町丁目別にみると、空き家比率が高いのは、南千住一丁目 (7.2%)、荒川四丁目 (6.3%)、南千住六丁目 (5.7%)、荒川七丁目 (4.1%)、荒川一丁目 (4.1%)、町屋七丁目 (4.1%) となっています。

(下線の地域は、不燃化特区区域の町丁目)

図 1 1 空き家比率図



地域別空き家棟数一覧は次頁参照

表 1 1 地域別空き家棟数一覧表

町名	区内全域			不燃化特区地域		
	建物棟数	空き家棟数	比率	建物棟数	空き家棟数	比率
荒川	7,235	244	3.4%	6,794	238	3.5%
西尾久	5,695	138	2.4%	3,830	109	2.8%
西日暮里	4,301	91	2.1%	-	-	-
東尾久	7,078	205	2.9%	6,185	178	2.9%
東日暮里	5,306	150	2.8%	-	-	-
町屋	6,352	221	3.5%	3,164	112	3.5%
南千住	6,175	281	4.6%	2,405	137	5.7%
合計	42,142	1,330	3.2%	22,378	774	3.5%

町名	丁目	区内全域			不燃化特区地域		
		建物棟数	空き家棟数	比率	建物棟数	空き家棟数	比率
荒川	1丁目	1,073	44	4.1%	1,073	44	4.1%
	2丁目	979	28	2.9%	979	28	2.9%
	3丁目	1,292	40	3.1%	1,292	40	3.1%
	4丁目	874	55	6.3%	874	55	6.3%
	5丁目	790	13	1.6%	790	13	1.6%
	6丁目	1,205	34	2.8%	1,205	34	2.8%
	7丁目	581	24	4.1%	581	24	4.1%
	8丁目	441	6	1.4%			
西尾久	1丁目	758	25	3.3%	758	25	3.3%
	2丁目	880	21	2.4%	880	21	2.4%
	3丁目	578	14	2.4%	143	4	2.8%
	4丁目	600	15	2.5%	545	15	2.8%
	5丁目	795	20	2.5%	795	20	2.5%
	6丁目	709	24	3.4%	709	24	3.4%
	7丁目	723	12	1.7%			
	8丁目	652	7	1.1%			
西日暮里	1丁目	1,273	34	2.7%			
	2丁目	745	18	2.4%			
	3丁目	526	18	3.4%			
	4丁目	467	7	1.5%			
	5丁目	451	6	1.3%			
	6丁目	839	8	1.0%			
東尾久	1丁目	996	29	2.9%	996	29	2.9%
	2丁目	1,192	27	2.3%	1,192	27	2.3%
	3丁目	695	10	1.4%	695	10	1.4%
	4丁目	1,214	43	3.5%	1,214	43	3.5%
	5丁目	884	27	3.1%	884	27	3.1%
	6丁目	1,204	42	3.5%	1,204	42	3.5%
	7丁目	33	0	0.0%			
	8丁目	860	27	3.1%			
東日暮里	1丁目	591	10	1.7%			
	2丁目	749	13	1.7%			
	3丁目	1,247	38	3.0%			
	4丁目	761	30	3.9%			
	5丁目	698	19	2.7%			
	6丁目	1,260	40	3.2%			
町屋	1丁目	951	34	3.6%	110	6	5.5%
	2丁目	775	23	3.0%	775	23	3.0%
	3丁目	974	33	3.4%	974	33	3.4%
	4丁目	1,305	50	3.8%	1,305	50	3.8%
	5丁目	575	23	4.0%			
	6丁目	745	26	3.5%			
	7丁目	541	22	4.1%			
	8丁目	486	10	2.1%			
南千住	1丁目	1,298	94	7.2%	1,298	94	7.2%
	2丁目	562	18	3.2%			
	3丁目	719	27	3.8%			
	4丁目	111	0	0.0%			
	5丁目	1,107	43	3.9%	1,107	43	3.9%
	6丁目	1,419	81	5.7%			
	7丁目	580	18	3.1%			
	8丁目	379	0	0.0%			
合計		42,142	1,330	3.2%	22,378	774	3.5%

(12) 住民登録の有無

住民登録のある空き家が8割を超えていました。

図表12

住民登録の有無	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
有	19	138	920	1,077	81.0%
無	7	29	217	253	19.0%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%



(13) 建物所有者の居住地

建物所有者の住所が区外である空き家は489棟（36.8%）ありました。なお、各ランクに占める区外の割合はCが19.2%、Bが38.9%、Aが36.8%でした。なお、所有者の住所と空き家の住所が同一の場合があり、これについては今後状況の確認が必要になると思われます。

図表13

建物所有者の居住地	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
区内	21	99	690	810	60.9%
区外	5	65	419	489	36.8%
不明	0	3	28	31	2.3%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%



6 . アンケート（所有者意向調査）の結果

一次調査で空き家候補と判定した 1,401 件の建物所有者等又は固定資産税納税義務者を対象にアンケート（所有者意向調査）を実施し、合計 287 件（回収率：20.4%）の回答がありました。

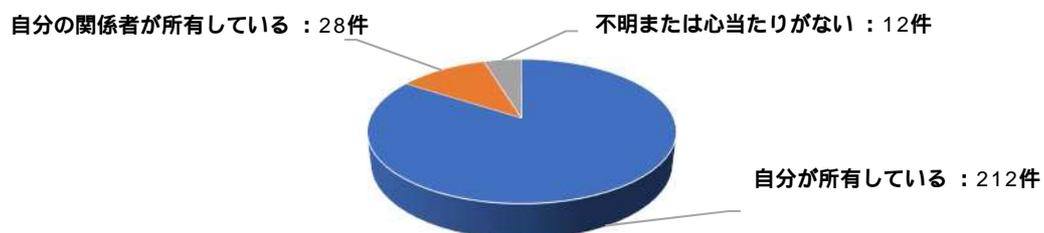
- 1 空き家と判定した 1,330 棟をベースに集計及びグラフ化しています。
- 2 各設問における回答の割合は、設問ごとの回答件数に占める回答数により算出しています。そのため、未回答の場合は回答件数に含まれておりません。
- 3 また重複回答については、若番号にて集計しています。

Q1.ご所有の空き家について

「自分が所有している」が212件（84.1%）、「自分の関係者が所有している」が28件（11.1%）となりました。 回答件数：252件

図表14

Q1.ご所有の空き家について	棟数	割合
自分が所有している	212	84.1%
自分の関係者が所有している	28	11.1%
不明又は心当たりがない	12	4.8%
計	252	100.0%

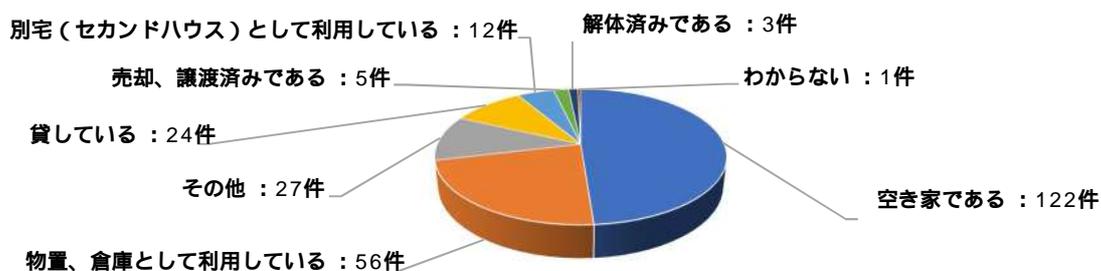


Q2. 現在、建物はどの状態になりますか

「空き家である」が122件(48.8%)、「物置、倉庫として利用している」が56件(22.4%)となりました。 回答件数：250件

図表15

Q2. 現在、建物はどの状態になりますか	棟数	割合
空き家である	122	48.8%
貸している	24	9.6%
売却、譲渡済みである	5	2.0%
解体済みである	3	1.2%
別宅(セカンドハウス)として利用している	12	4.8%
物置、倉庫として利用している	56	22.4%
わからない	1	0.4%
その他	27	10.8%
計	250	100.0%

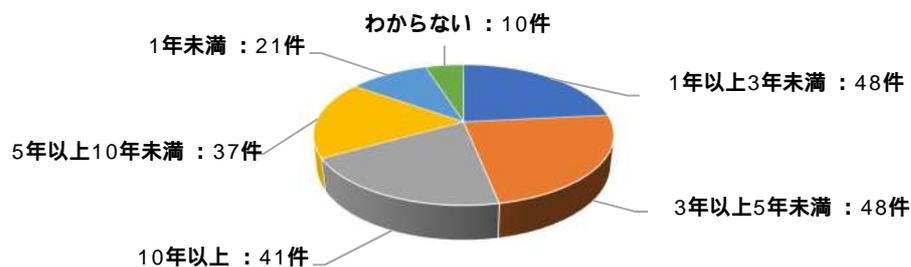


Q3. 空き家になってどれくらい経過していますか

「1年以上3年未満」及び「3年以上5年未満」がそれぞれ48件（23.4%）あり
ました。 回答件数：205件

図表16

Q3. 空き家になってどれくらい経過していますか	棟数	割合
1年未満	21	10.2%
1年以上3年未満	48	23.4%
3年以上5年未満	48	23.4%
5年以上10年未満	37	18.0%
10年以上	41	20.0%
わからない	10	4.9%
計	205	100.0%



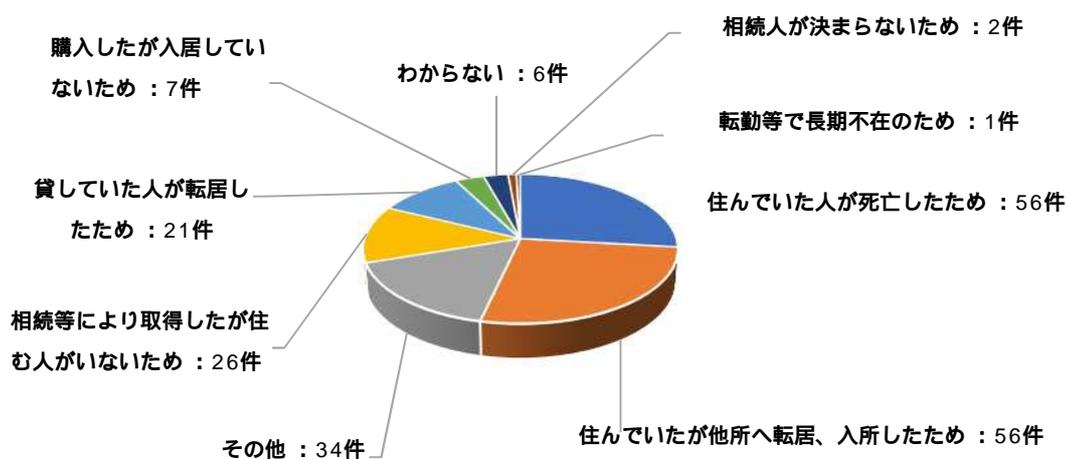
Q4. 空き家になった理由は何ですか

「住んでいた人が死亡したため」及び「住んでいたが他所へ転居、入所したため」がそれぞれ 56 件（26.8%）で、回答のあった件数の半数以上を占めています。

回答件数：209 件

図表 1 7

Q4. 空き家になった理由は何ですか	棟数	割合
住んでいた人が死亡したため	56	26.8%
相続等により取得したが 住む人がいないため	26	12.4%
住んでいたが他所へ転居、 入所したため	56	26.8%
相続人が決まらないため	2	1.0%
転勤等で長期不在のため	1	0.5%
購入したが入居していないため	7	3.3%
貸していた人が転居したため	21	10.0%
わからない	6	2.9%
その他	34	16.3%
計	209	100.0%

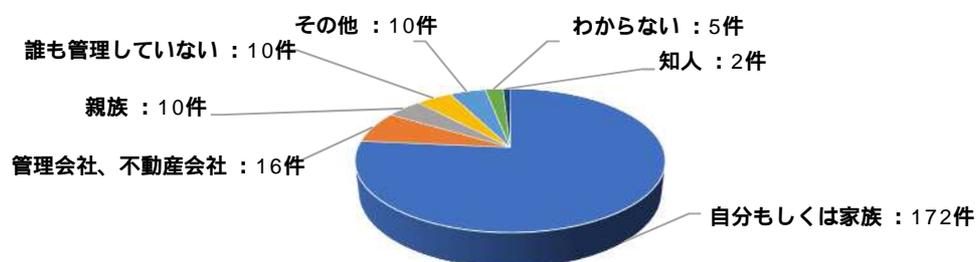


Q5. 空き家の管理はどなたが行っていますか

「自分もしくは家族」が172件（76.4%）、「管理会社、不動産会社」が16件（7.1%）となりました。一方で、誰も管理していない、わからないが合わせて15件（6.6%）ありました。 回答件数：225件

図表18

Q5. 空き家の管理はどなたが行っていますか	棟数	割合
自分もしくは家族	172	76.4%
親族	10	4.4%
知人	2	0.9%
管理会社、不動産会社	16	7.1%
誰も管理していない	10	4.4%
わからない	5	2.2%
その他	10	4.4%
計	225	100.0%



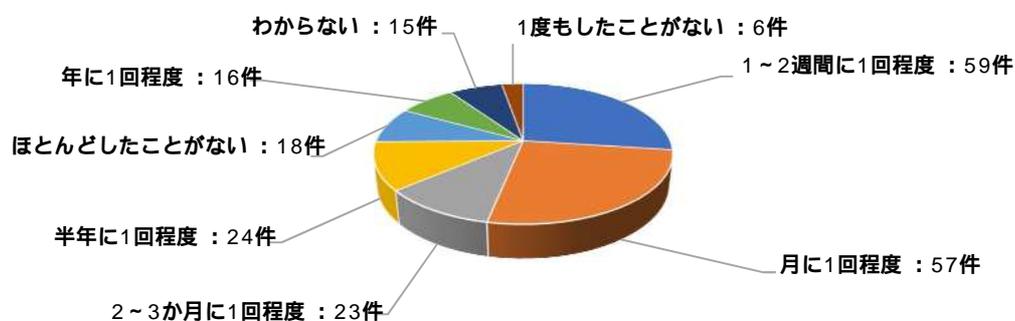
Q6.管理はどれくらいの頻度で行っていますか

「1～2週間に1回程度」が59件（27.1%）、「月に1回程度」が57件（26.1%）となりました。

回答件数：218件

図表19

Q6.管理はどれくらいの頻度で行っていますか	棟数	割合
1～2週間に1回程度	59	27.1%
月に1回程度	57	26.1%
2～3か月に1回程度	23	10.6%
半年に1回程度	24	11.0%
年に1回程度	16	7.3%
ほとんどしたことがない	18	8.3%
1度もしたことがない	6	2.8%
わからない	15	6.9%
計	218	100.0%

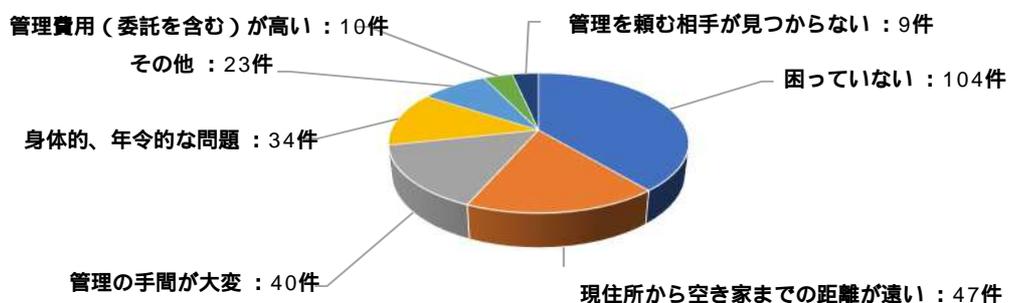


Q7.管理をする上で困っていることはありますか

「困っていない」が104件(39.0%)、「現住所から空き家までの距離が遠い」が47件(17.6%)となりました。 回答件数：267件(複数選択可)

図表20

Q7.管理をする上で困っていることはありますか	棟数	割合
管理の手間が大変	40	15.0%
現住所から空き家までの距離が遠い	47	17.6%
身体的、年令的な問題	34	12.7%
管理費用(委託を含む)が高い	10	3.7%
管理を頼む相手が見つからない	9	3.4%
困っていない	104	39.0%
その他	23	8.6%
計	267	100.0%



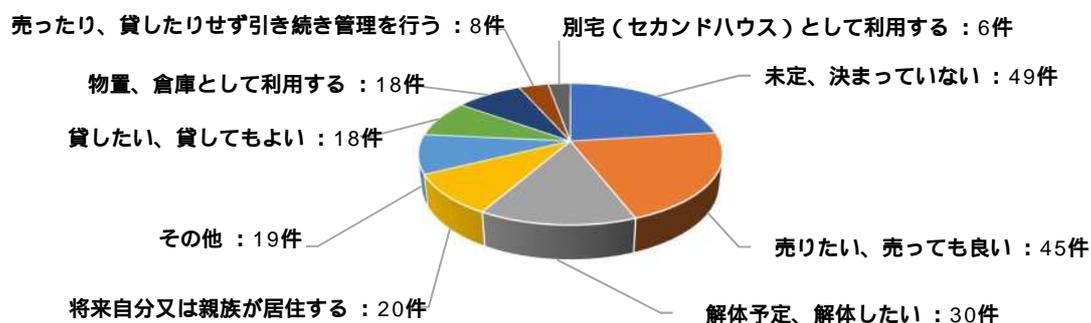
Q8. 今後空き家をどのように活用されますか

「未定、決まっていない」が49件(23.0%)、「売りたい、売っても良い」が45件(21.1%)、「解体予定、解体したい」が30件(14.1%)でした。

「貸したい、貸してもよい」18件(8.2%)の内、利活用が可能な老朽度ランクAの空き家は17件でした。 回答件数：213件(複数選択可)

図表 2 1

Q8. 今後空き家をどのように活用されますか	棟数	割合
売りたい、売っても良い	45	21.1%
貸したい、貸してもよい	18	8.5%
売ったり、貸したりせず 引き続き管理を行う	8	3.8%
将来自分又は親族が居住する	20	9.4%
別宅(セカンドハウス)として 利用する	6	2.8%
物置、倉庫として利用する	18	8.5%
解体予定、解体したい	30	14.1%
未定、決まっていない	49	23.0%
その他	19	8.9%
計	213	100.0%



7. 平成27年度から令和4年度への空き 家棟数の推移

表2-2 老朽度ランク別棟数の推移 (単位:棟)

	H27年度	除却等の数	残数	再判定	新規	R4年度
老朽度ランクC(5,4)	42	33	9	6	20	26
老朽度ランクB(3,2)	137	107	30	53	114	167
老朽度ランクA(1,0)	792	542	250	230	907	1,137
計	971	682	289	289	1,041	1,330

表2-3 管理不全度ランク別棟数の推移 (単位:棟)

	H27年度	除却等の数	残数	再判定	新規	R4年度
管理不全度ランクC(5,4)	84	62	22	31	59	90
管理不全度ランクB(3,2)	262	184	78	42	128	170
管理不全度ランクA(1,0)	625	436	189	216	854	1,070
計	971	682	289	289	1,041	1,330

表2-4 不燃化特区内の空き家の老朽度ランク別棟数の推移 (単位:棟)

	H27年度	除却等の数	残数	再判定	新規	R4年度
老朽度ランクC(5,4)	21	13	8	6	12	18
老朽度ランクB(3,2)	69	57	12	31	65	96
老朽度ランクA(1,0)	449	295	154	137	523	660
計	539	365	174	174	600	774

除却等の数：除却された棟数又は居住等で使用されていると判明した棟数

8 . 調査結果のまとめ

調査時点で、荒川区全域に 1,330 棟の空き家が存在していました。

平成 27 年度調査で空き家と判明した 971 棟については、682 棟が除却又は流通により空き家ではなくなりましたが、新たに 1,041 棟の空き家が存在していることが判明しました。

新たに空き家と判明した 1,041 棟については、老朽度ランクの低いランク A の空き家棟数が 906 棟あり、約 87% を占めています。これらの空き家の中には、調査時点では空き家であったものの、その後流通されたり除却されたりしたものもあります。

空き家比率の高い町丁目は下記のとおりです。

南千住一丁目(7.24%)、荒川四丁目(6.29%)、南千住六丁目(5.71%)、荒川七丁目(4.13%)、荒川一丁目(4.10%)、町屋七丁目(4.07%)、町屋五丁目(4.0%)、東日暮里四丁目(3.94%)、南千住五丁目(3.88%)、町屋四丁目(3.83%)、南千住三丁目(3.76%)

下線の地域は、不燃化特区区域の町丁目)

区画整理のされていない、昔からの街並みが残るエリアにおいて空き家比率が高い傾向は見られましたが、特に目立って多い地域があるというよりも、区全体として空き家が点在している状況があると言えます。

老朽度ランク C (著しく危険性が高い) 空き家 26 棟は、特措法の特定空家等に該当する可能性が高いです。一定程度の損傷が見られる老朽度ランク B 及びランク C (194 棟) の空き家の棟数は全体の 14.59% (= 194 棟/1,330 棟) を占めています。

老朽度ランク B 及びランク C (194 棟) で、管理不全度 C (22 棟) の空き家棟数は 11.34% (22 棟/194 棟) を占め、老朽度ランク C (26 棟) で、管理不全度ランク C (5 棟) の空き家棟数は 19.23% (5 棟/26 棟) を占めています。

用途別にみると、戸建住宅・店舗併用住宅が 1,140 棟 (85.72%) で最も多くなっています。また、共同住宅や長屋で、すべてが空き住戸であるものも 78 棟 (5.86%) 存在し、区内の空き家の約 9 割が住宅系の用途であることが判明しており、住宅系の空き家への対応が課題であると言えます。

なお、老朽度の高い(ランクB及びランクC)空き家は、住宅系で172棟、それ以外で22棟あり、住宅系全体の約14%、それ以外の約24%を占めています。

空き家の大多数は道路に接しており、老朽度が進むと通行者等に危害を与える恐れが出てくるため、適切な管理を促す必要があります。

老朽度の項目では、外壁の損傷等があった空き家が199棟、屋根の剥落等があった空き家が83棟、傾斜(不同沈下)のある空き家が40棟あり、周囲に危害を与える可能性があります。

管理不全度の項目では、雑草の繁茂が目立つ手入れがされていない空き家が207棟、ごみの散乱があった空き家が166棟、窓ガラスが破損している空き家が35棟あるなど、近隣の住環境悪化につながる管理不全の空き家が多くみられました。

住民登録がある空き家は1,078棟あり、空き家全体の約8割は住民登録がある状態です。転居等で居住地が変わった場合、原則は異動届を提出しなければなりません。例外として就学や単身赴任による引っ越し、病院への入院、老人ホームへの入所など一時的に居住地が変わる場合には、異動届を提出しないことが認められており、そういったケースもあることが想定されます。

建物所有者の4割は区外であり、日常的に必要な管理をすることが難しい状況があることがうかがえます。なお、ランクが低い(状態が良い)空き家ほど、区外居住の割合が高いことから、空き家の適正な管理や利活用について、効果的な周知・啓発方法が必要になると考えられます。

幅員が4mに満たない、いわゆる細街路に接する空き家が852棟(64.1%)あり、本来はセットバックが必要であるなど、リフォームして利活用することが難しいケースも多いと推察されます。

4 荒川区特定空家等対策審査会

(1) 荒川区特定空家等対策審査会 所掌事項

空家等対策条例 第13条

- ・この条例の規定により区長が審査会の意見を聴くこととされた事項
(特定空家等の判定、管理不全空家等、特定空家等に対する措置の手續、空家等の使用者等の所有物に対する措置等)
- ・前号に掲げるもののほか、空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適正かつ円滑に講ずるため、区長が必要と認める事項

(2) 荒川区特定空家等対策審査会 委員構成

空家等対策条例 第14条

審査会は、学識経験者及び関係行政機関の職員のうちから、区長が委嘱する委員15人以上をもって組織する。

今回の改定にあたっては、区の附属機関である特定空家等対策審査会の委員(学識経験者(大学教授、弁護士、建築士、宅地建物取引士、司法書士、行政書士)7名、関係行政機関(警察、消防)5名)に、区の関係各課の職員(12名)を加えた会議体で審議を行った。

(2) 荒川区特定空家等対策審査会 開催経過

	開催日	議題
令和5年度 第1回	令和5年 8月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・荒川区空家等対策計画の改定について ・改定に関わる事項について <ul style="list-style-type: none"> ・改定の目的及び現行の対策計画について ・空き家等実態調査の結果について ・空家等対策特措法の改正について ・改定の方向性について ・改定の進め方及びスケジュールについて
令和5年度 第2回	令和6年 2月16日	<ul style="list-style-type: none"> ・荒川区空家等対策計画の改定について ・改定素案について ・スケジュールについて ・荒川区空家等対策条例等の一部改正について
令和6年度 第1回	令和6年 7月1日	<ul style="list-style-type: none"> ・荒川区空家等対策計画の改定について ・荒川区空家等対策条例等の一部改正について

令和6年7月発行

登録番号(06)0033号

荒川区空家等対策計画

編集・発行 荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課
〒116-8501 東京都荒川区荒川二丁目2番3号
電話 03-3802-3111(代表)



荒川区