

第3章 空家等対策の基本的な考え方

3-1 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。」と定義されています。そのため法律の適用に当たっては、「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」であるかどうかを判断する必要があるため、一般的な空き家とは多少異なります。

計画の対象とする空き家は、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」（空家等特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）になることを予防する対策でもあることから、空き家を広く捉えるとともに、空家等となる見込みのある建築物なども対象に加えることとします。

なお、「空家等」は一戸建ての住宅はもちろんですが、全住戸が空き室である長屋建て住宅や共同住宅を含むほか、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。

【空家等特措法第2条第2項】

「特定空家等」とは

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③適切な管理が行われなないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④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。

3-2 対象地区

平成27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。

3-3 対策の基本理念

以下の3つの基本理念のもとに、総合的な空き家対策を実施します。

I 区民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

空家等対策の取組みに関する情報を区民のみなさまに広く周知し、空家等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。

II 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

利用可能な空き家を地域の資源と捉え、市場流通や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。

III 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みを推進します。

3-4 対策の基本方針

空き家に関する対策は、適正に管理することはもとより、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。そのため、居住中から跡地利用に至るまで、それぞれの段階に応じて対策の基本方針を次のように定めます。

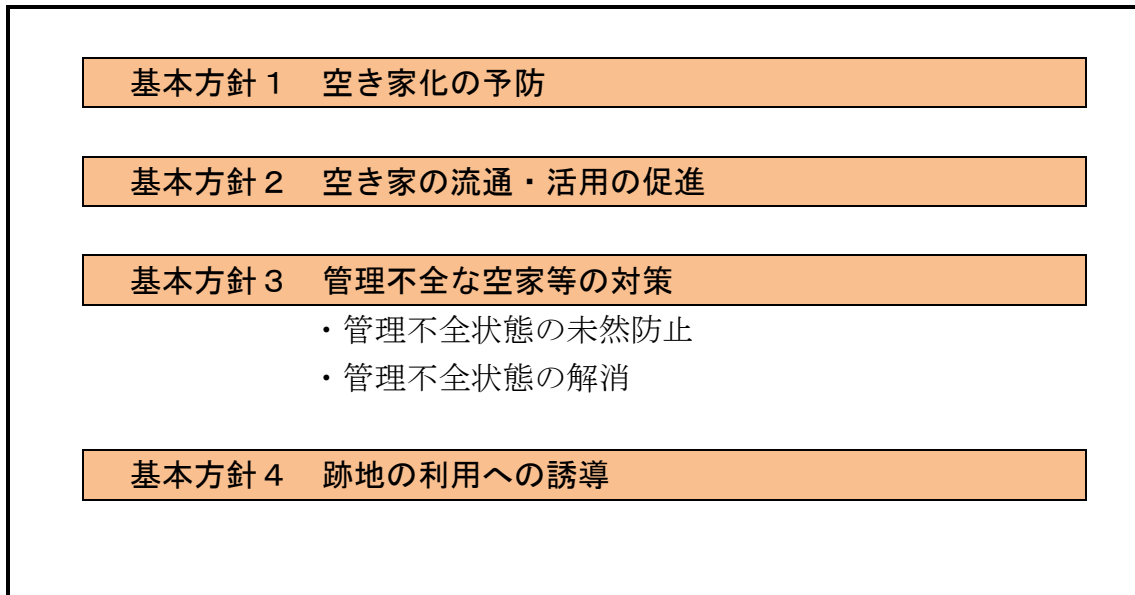


図9 空家等対策の基本方針

