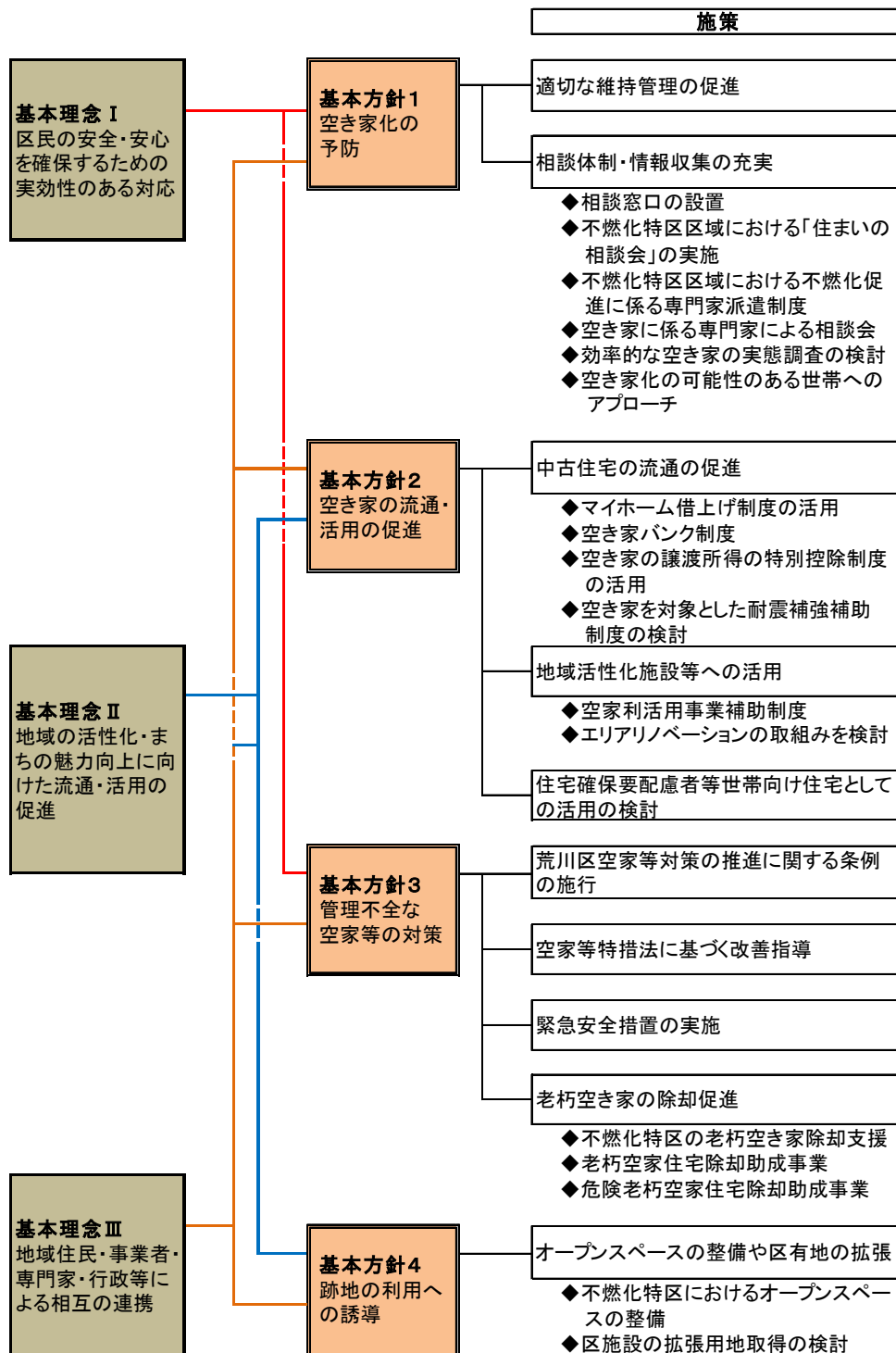


## 第4章 具体的な施策

### 4-1 施策の体系

図10 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。

### 基本方針1 空き家化の予防

#### ● 適切な維持管理の促進

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、多数の区民等が参加するイベント（川の手荒川まつり、防災運動会等）の機会の利用、町会組織の協力を通じて、パンフレットの配布等により、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。

広報紙やインターネットのホームページでは、空家等を放置することの弊害や所有者等の責任について情報を発信し、空家等特措法の周知や「特定空家等」がもたらす諸問題・不利益処分の内容を掲載します。

所有者が判明している空家等に対して区は、民間事業者が行っている空家管理サービスの活用や状況改善についての働きかけを推進します。また、所有者に対して送付される固定資産税納税通知書に、空家等の適切な管理を依頼する文書の同封について都税事務所と協議します。併せて、所有者等に空家等対策に関する情報を提供します。

#### ● 相談体制・情報収集の充実

##### ◆ 相談窓口の設置

空き家の相談窓口を設置します。空家等の所有者等からの様々な相談はもちろん、空家等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。個々の空家等の状況及び相談の内容に合わせた部署と共に相談に対応し、関係する部署が複数にまたがる場合には、各部署が十分に連携して相談に対応します。

##### ◆ 不燃化特区区域における「住まいの相談会」の実施

住まいにまつわる様々なご相談に無料で参加できる相談会を、年間6回開催しています。一級建築士や街づくりコンサルタントなど経験豊富な相談員が、建築に係る相談のほか、借地、相続問題に係る相談にも対応しています。不燃化特区の事業目標に向け、継続して実施していきます。

◆ **不燃化特区区域における不燃化促進に係る専門家派遣制度**

住まいの相談会における相談等をきっかけにして、さらに相談を重ねていきたいという希望者に対して、建築士、土地家屋調査士、司法書士、税理士等の専門家を無料で派遣する制度を実施しています。住まいの相談会と同様、不燃化特区の事業目標に向け、継続して実施していきます。

◆ **空き家に係る専門家による相談会**

空き家の適正管理、解体、改修などの建物に関する相談から、賃貸・売却や相続など法律に関する相談まで、宅地建物取引士・建築士・司法書士等の専門家と空き家に関する様々な相談に対応できる相談会を、年6回開催しています。管理不全な空家等の増加を予防するため、継続して実施していきます。

◆ **効率的な空き家の実態調査の検討**

空き家化を早期に確知し、区内の空き家の実態を正確に把握するため、地理情報システム等を活用し、地域住民からの陳情や所有者等の情報をデータベース化するなど、効率的な空き家の実態調査を検討していきます。

◆ **空き家化の可能性のある世帯へのアプローチ**

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。

具体的には、福祉関係部署等の窓口で、空き家化の予防の啓発チラシを置き、周知を進めるほか、高齢者のみ世帯への戸別訪問でのアンケート実施など、空き家化の予防のための施策を行ってまいります。

## 基本方針2 空き家の流通・活用の促進

### ● 中古住宅の流通の促進

#### ◆ マイホーム借上げ制度の活用

良質な空き家住宅を既存住宅ストックとして有効活用し、空き家を貸す側である高齢者の生活支援と、賃貸住宅を借りたい若い世代の入居促進等を図っていくために、一般社団法人移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」など、既存の支援制度の普及・活用促進に取り組み、有効活用を図っていきます。

#### ◆ 空き家バンク制度

空き家バンク制度を活用し、空き家の需要と供給をマッチングさせ、住宅ストックの循環利用を図っていきます。

#### ◆ 空き家の譲渡所得の特別控除制度の活用

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新たな制度が創設されました。

この制度は、相続人が相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除するというものです。

この制度を広く周知していき、耐震リフォームを行った中古住宅の流通又は除却した跡地の流通の促進を図っていきます。

#### ◆ 空き家を対象とした耐震補強補助制度の検討

旧耐震基準の空き家を対象に、耐震補強補助を行うことを検討し、安心して安全な住まいの流通の促進を図っていきます。

### ● 地域活性化施設等への活用

#### ◆ 空家利活用事業補助制度

産業支援、観光振興、福祉、子育て支援等の面から、交流施設その他地域の活性化に資する施設に活用するため、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り、また、空き家を地域活性化施設等へ改修する費用の一部助成を行い、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みを検討

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することを検討し、様々な地域課題を解決し、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。

写真1 空き家の利活用に係る会議体の様子



#### ● 住宅確保要配慮者等世帯向け住宅としての活用の検討

空き家を住宅確保要配慮者等（高齢者、障害者、子供を育成する家庭等の住宅の確保に特に配慮を要する者）世帯向け住宅としての活用については、国や都の動向を注視しながら検討していきます。

### 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制定・施行

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、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。

- ・ 空家等又は使用建築物の所有者等、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

空家等特措法に基づく特定空家等の勧告・命令等の不利益処分を含む強制力を伴った改善指導と、問題の解決のための経済的な支援である、老朽空き家の除却の各事業を組み合わせることにより、対象件数の減少をめざします。

周辺へ悪影響を及ぼす空家等に対しては課題が多岐に渡るため、関係部署との連携体制を構築し、改善に向けた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、空家等の相談に対するデータベースを構築します。

周辺へ悪影響を及ぼす空家等については、荒川区特定空家等対策審査会へ諮問し答申を受けたうえで、特定空家等とします。また、特定空家等の所有者に直接会って指導・助言を行うことで、緊迫した空き家の状況を認知させるとともに、解決に向けた行動を強力に促します。

相続人不存在の特定空家等に対しては、区が利害関係人として相続財産管理人選任申立を実施する「財産管理人制度」の活用等を検討することで、略式代執行を行った場合に発生する区が負担せざるを得ない費用の縮減に努めていきます。

写真2 特定空家等の除却

〔除却前〕



〔除却後〕



## ● 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、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を制定しております。実施にあたっては関係部署と連携して実施体制を構築いたします。

### ・ 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、生活環境の著しい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、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を制定しております。実施にあたっては関係部署と連携して実施体制を構築いたします。

## ● 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

不燃化特区内の危険老朽空き家の個別アプローチを積極的に行い、区が空き家を含む危険老朽木造住宅の寄附を受け解体工事を行う寄附除却事業、同じく空き家を含む危険老朽建築物を除却する際に解体費用の100%（上限額あり）を助成する除却助成事業を、継続して実施していきます。

これらの支援の対象となる空き家は、荒川区空き家実態調査結果報告書（平成28年3月）で建物老朽度がランク2からランク5までと判定したものがひとつの目安になります。特に、ランク4及び5の著しく危険な空き家はできるだけ早急に除却されるよう、所有者等へ積極的に個別アプローチを図っていきます。



◆ **老朽空家住宅除却助成事業**

不燃化特区の区域外においても、安全で安心して住める災害に強い街づくりを推進するため、危険な老朽空家住宅を除却する際に、その除却に要する費用の2分の1の額、ただし、1件につき50万円を上限に助成しています。

この事業の対象となる空き家は、荒川区空き家実態調査結果報告書（平成28年3月）で建物老朽度がランク2以上と判定したものがひとつの目安になります。同報告書でそのような除却を推進していくべき老朽空家が不燃化特区区域外にもあることから、この事業も継続して実施していきます。

◆ 危険老朽空家住宅除却助成事業

荒川区空き家実態調査結果報告書（平成28年3月）で、建物老朽度がランク4又はランク5と判定した空き家は、不燃化特区区域外にも存在することがわかっております。

このような将来的に特定空家等になり得る、倒壊や建築材の崩落、飛散等のおそれがある、危険性が著しく高い老朽空家は、早急に除却を促進していく必要があります。そこで、除却工事に要する費用の全額を助成する「危険老朽空家住宅除却助成事業」を実施して、除却を促進します。

写真3 老朽空家の除却

〔除却前〕



〔除却後〕



## 基本方針4 跡地の利用への誘導

### ● 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

不燃化特区に指定した区域は、首都直下地震等による災害が起こった際、広範囲に及ぶ市街地火災の危険性が高いことから、延焼拡大の遅延化のためのオープンスペースを確保するとともに、建て詰まりの解消が必要です。

そこで、不燃化特区区域において、公園、児童遊園、防災広場、グリーンスポット等の一団の土地はもとより、防災に資する小規模な用地についても取得し、防災スポットとして整備しています。

防災スポットは震災時等における市街地の延焼を遅延させる効果が期待できるとともに、初期消火や救助活動に必要な資機材を配備し、地域の防災性の向上及び住環境の改善に寄与します。

また、用地取得ができなくても、区が5年間以上の期間を無償で借り受けて、防災スポットに整備します。土地所有者にとっては、無償貸与期間は固定資産税等が免除されるとともに、貸与期間が終了すれば確実に返還されるメリットがあります。

なお、不燃化特区区域外においては、防災スポット整備の第一の目的である災害時の延焼拡大の遅延化について、地域により必要性の濃淡があることを考慮しながら、主に土地の無償借受けによる整備の可能性を検討していきます。

写真4 防災スポット整備

(町屋四丁目江川防災スポット)



◆ **区施設の拡張用地取得の検討**

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。空き家の所有者等に対しては、老朽空き家の除却促進の各事業等による経済的な支援を行うことで、除却を促進していきます。