

荒川区空家等対策計画更新概要

第1章 計画の目的と位置付け

1 策定の背景と目的

近年、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ていない空き家については、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ます。

荒川区は、防災対策として空家住宅の除却支援や、木造住宅密集地域(不燃化特区)における改善に向けた事業を展開してきました。不燃化特区制度については、令和7年度まで延伸し、引き続き事業を推進していきます。

荒川区空家等対策計画は、平成28年度に、空家等対策を一層総合的かつ計画的に推進するため、策定しましたが、引き続き、効果的な空き家対策を講じる必要があるため、本計画を更新します。

2 位置付け

(1) 法的な位置付け

空家等特措法第6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、分野別の計画等との連携・整合を図り策定するものです。

3 計画期間

令和3年度から令和7年度までの5か年とします。



第2章 空き家の現状と課題

1 空き家の現状

平成27年度調査での空き家実態調査からの推移

	平成28年3月	令和2年8月末	減少数
総数	971棟	719棟	▲252棟
ランク5	23棟	8棟	▲15棟
ランク4	19棟	11棟	▲8棟
ランク3	37棟	21棟	▲16棟
ランク2	100棟	52棟	▲48棟
ランク1	555棟	426棟	▲129棟
ランク0	237棟	201棟	▲36棟

2 課題

- 《課題1》 空き家に関わる不安の解消と安全の確保
- 《課題2》 地域の活力低下の打破と街の魅力の向上
- 《課題3》 区主導だけによらない空き家対策の取組み

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1 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」(「特定空家等」を含む。)とします。また、予防対策の観点から、空家等に該当しない、空家等になる見込みのある住宅なども対象にします。

2 対象地区

対象は荒川区全域とします。

3 対策の基本理念

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

の3つの基本理念のもとに、総合的な空家等対策を実施します。

4 対策の基本方針

空家等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
- 基本方針2 空き家の流通・活用の促進
- 基本方針3 管理不全な空家等の対策
- 基本方針4 跡地の利用への誘導

第4章 解決事例と利活用の促進

1 空家等特措法に基づく改善指導

特定空家等対策審査会を令和2年11月までに計7回開催し、3棟の空き家を特定空家等に指定しました。その後、空き家所有者を直接訪問し、法第14条に基づく指導・助言を行いました。その結果、空き家所有者が、建物の解体を行い、地域の防災性や安全性の向上に繋がりました。



2 空き家の流通・利活用の促進

空き家という遊休不動産において、地域課題を解決するため、新たな人の流れや産業を生み出し、地域の方が集える場を作っていきます。事業推進のために、空き家利活用に関わる多様な団体、区民、事業者、学生等との連携を図りながら進め、エリアの価値向上につながるよう、活動を後押ししていきます。

第4章 具体的な施策

基本方針1 空き家化の予防

- 適切な維持管理の促進
- 相談体制・情報収集の充実
 - ◆相談窓口の設置
 - ◆不燃化特区区域における「住まいの相談会」の実施
 - ◆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
 - ◆空き家に係る専門家による相談会
 - ◆効率的な空き家の実態調査の検討
 - ◆空き家化の可能性のある世帯へのアプローチ

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
 - ◆空き家バンク制度
 - ◆空き家の譲渡所得の特別控除制度の活用
 - ◆空き家を対象とした耐震補強補助制度の検討
- 地域活性化施設等への活用
 - ◆空家利活用事業補助制度
 - ◆エリアリノベーションの取組みを検討
- 住宅確保要配慮者等世帯向け住宅としての活用の検討

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施行
- 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
 - ◆不燃化特区の老朽空き家除却支援
 - ◆老朽空家住宅除却助成事業
 - ◆危険老朽空家住宅除却助成事業

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
 - ◆区施設の拡張用地取得の検討

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、専門家団体と連携を図りながら、その実施体制を構築します。

2 計画の検証

本計画はPDCAサイクル(計画⇒実行⇒確認⇒見直し)に沿って定期的に各施策・事業の進捗を評価し、新たな施策を検討する等の見直しを行い、必要が生じたときは本計画の改定や条例改正を検討します。