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、特に比較的状態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靭化基本法（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靭化地域計画」（以下「国土強靭化地域計画」という。）を平成２７年９月に策定しています。これは、国土強靭化の観点から、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、「国土強靭化地域計画」、「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。

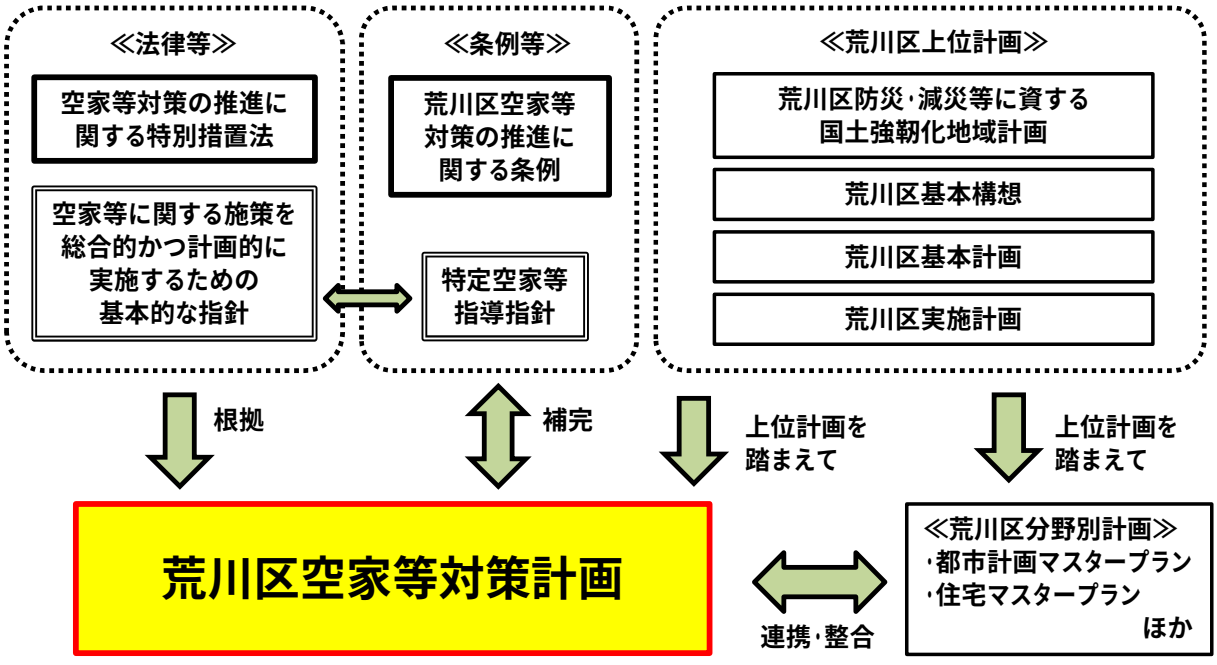

図 1　荒川区空家等対策計画の位置付け

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

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。

【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。

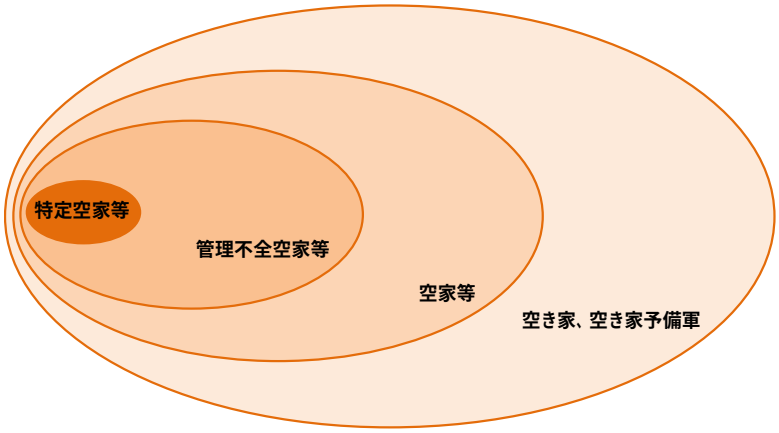

図 2　空き家・空家等の概念図

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。

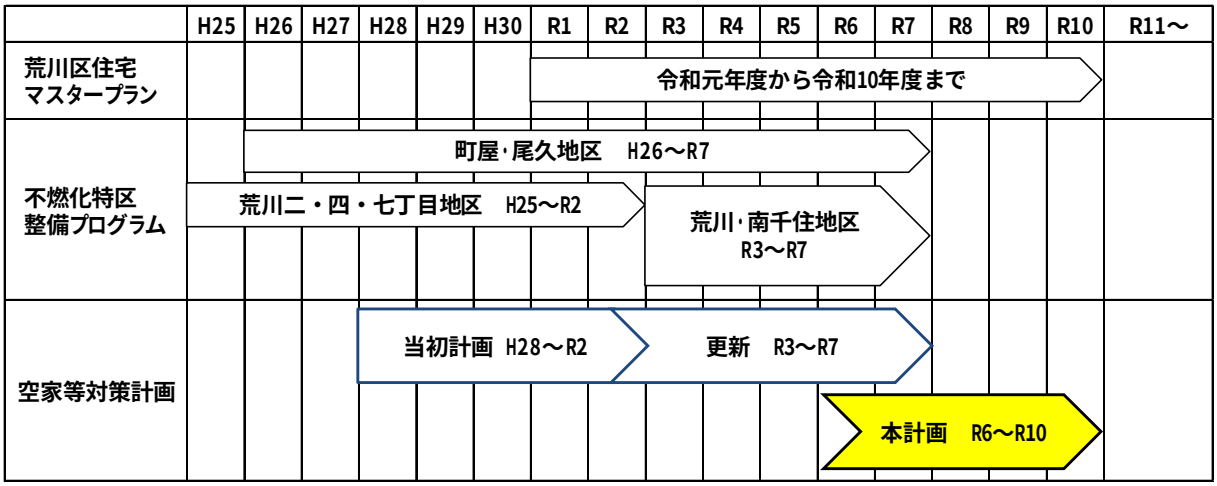

図 3　計画期間

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