

計画の目的・位置付け等（P.1～9）

1 計画改定の背景と目的（P.1）

本区では、空家に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、区民の生命、身体又は財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、平成29年6月に「墨田区空家等対策計画」（以下「現行計画」という。）を策定しました。

このたび、現行計画の計画期間である5年が令和3年度末をもって経過することから、これまで実施してきた施策についての効果等の検証を行うとともに、この間にあった住宅環境やそれを巻き巻く社会環境の変化等を踏まえ、改めて課題を整理し、「空家」の更なる解消を目指すため、現行計画の改定を行うこととしました。

2 計画の位置付け（P.2）

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針に即し、かつ本区の実情に合わせた計画として現行計画を改定するものです。

また、本計画は「墨田区基本構想」「墨田区基本計画」を上位計画、「墨田区都市計画マスタープラン」「墨田区住宅マスタープラン」等を関連計画としており、本計画の改定に当たっては、上位・関連計画における改定の趣旨や方向性等を踏まえ、当該計画との連携・整合を図ることで、現在の社会状況に適した計画となるよう定めていくこととします。

3 計画期間（P.3）

本計画の計画期間は、令和4年度を初年度として令和8年度までの5年間とします。また、計画期間中であっても、社会情勢の変化や本区における空家の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行います。

4 SDGs との関連（P.8）

SDGsとは「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称です。2015年9月の国連サミットで採択された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標であり、17のゴール・169のターゲットから構成されています。本区は、2021年度「SDGs未来都市」「自治体SDGsモデル事業」に選定されており、今後はSDGsを推進するまちづくりが求められています。

●本計画におけるSDGs

SDGsを構成する17の目標のうち、「3 すべての人に健康と福祉を」、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナリシップで目標を達成しよう」の3目標について特に関連性が深いため、本計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。

| 関連目標 | 空家対策との関わり |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 3 すべての人に健康と福祉を | 空家等の適切な管理の促進及び特定空家等への措置を行うことにより、安全・安心なまちづくりを推進し、区民の健康的な生活を確保します。 |
| 11 住み続けられるまちづくりを | 子育て世帯、高齢者や学生等、低廉な家賃を求める様々な方に対して、空家の利活用を促進することにより、区民が住み続けられるまちづくりを推進します。 |
| 17 パートナリシップで目標を達成しよう | 子育て世帯や高齢者、学生等、様々な方に対し、空家の利活用を促進することにより、区民が住み続けられるまちづくりを推進します。 |

現状と課題（P.10～30）

計画の改定にあたり、「墨田区の人口等からみる空家に関する将来的な見通し」「住宅・土地統計調査からみた区内の空家の状況」「空家実態調査からみた区内の空家の状況」「現行計画に基づく施策の評価と今後の課題」という4つの視点から、本区における空家の現状等を整理し、以下のとおり課題を抽出しました。

1 対応すべき課題

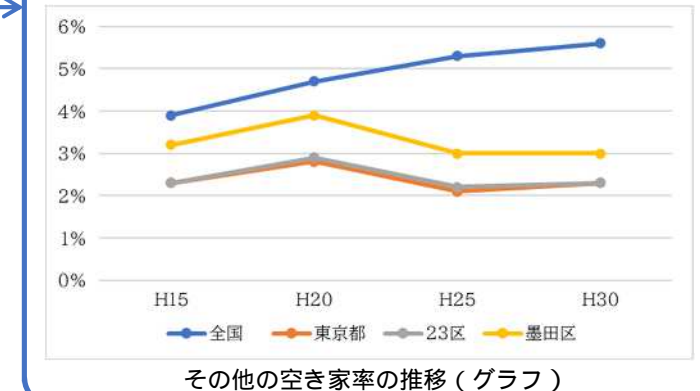
| | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 墨田区の人口等からみる空家に関する将来的な見通し | 学生等をはじめとした若年層に向けた空家活用の促進 子育て世代に向けた空家活用の促進 高齢者（及びその家族）を対象にした空家予防対策の充実 |
| 2. 住宅・土地統計調査からみた区内の空家の状況 | 「その他の空家」への対策 |
| 3. 空家実態調査からみた区内の空家の状況 | 地域に則した空家対策の検討 戸建住宅への重点的な空家対策 空家への早期対応及び予防策の検討 接道していない空家への対策 適正な管理を怠ったことによる老朽化の加速 |
| 4. 現行計画に基づく施策の評価と今後の課題 | より幅広い方々に情報を届けるための創意工夫 |
| 民間団体等の活動の活性化促進 | さらなる空家解消に繋がる取組の検討 様々な事業分野の事業者等との協定締結 |
| 所有者等に関する課題 | 相続による空家の発生 所有者等による自力での管理・処分の困難性 所有者等の管理意識の不足 |
| 住宅市場の流通等に関する課題 | 中古住宅市場の未成熟 住宅の需給バランスの不均衡 売買価格のミスマッチ 借地権の売買に対する理解 |
| 土地・建物等に関する課題 | 無接道等による再建築や売却の困難性 固定資産税額の増加 |
| その他の課題 | 信頼できる事業者・相談先の不足 利活用可能な物件等に関する情報収集 |
| 関係各課間での情報連携の強化 | |

●人口等からみる空家に関する将来的な見通し

本区では、人口増加の傾向が続いており、人口減少に起因する急激な空家数増加は、発生しにくいと考えられますが、増加傾向の若年層や高齢者、転出傾向の著しい子育て世代の状況を鑑み、どの世代にとっても暮らしやすい環境をつくるのが重要です。

●「その他の空家」への対策

不動産流通に乗っておらず、使用もされていない「その他の空家」は、管理不全の状態に陥りやすいことから、老朽化に伴い、周囲の生活環境に悪い影響を及ぼす可能性があります。本区における「その他の空家」の割合は、全国平均を大きく下回る状況が続いているものの、東京都全体の割合を上回る状況が続いていることから、より一層の対策が求められます。



●民間団体等の活動の活性化促進

現行計画に基づき、様々な関係団体や庁内関係各課間での連携・協力等を図り、資源としての空家の利活用を目指してまいりましたが、十分な協力体制を構築できませんでした。今後は、庁内関係各課間での調整のもとで施策検討を行い、民間団体等の活動を、一層活性化させていく必要があります。

●関係各課間での情報連携の強化

空家の利活用による行政課題解決の可能性を検討するため、関係各課の抱える課題等のヒアリングを行い、それぞれの課題等に資する空家利活用の検討可能性を探りました。

空き家等対策における基本的な考え方及び具体化施策 (P.31 ~ P.49)

計画の推進 (P.50)

1 対策の理念及び基本的な方針 (P.31)

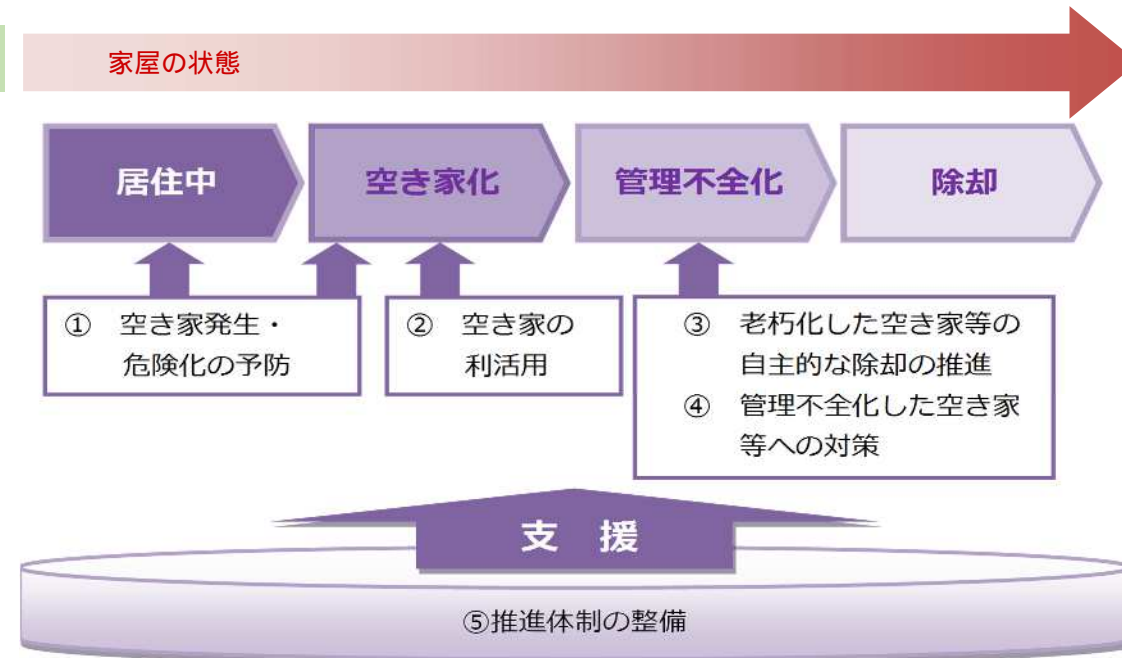
対策の理念

区民の安全・安心を確保するため、周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家(及びその予備軍)を減らし、良質な空き家が有効な資源として、地域の活性化に資する都市を目指します。

基本的な方針

空き家等対策においては、空き家になって使用されなくなってからだけではなく、居住又は使用中のものも含め、家屋の状態に応じた施策が必要となります。

家屋の状態に応じた段階ごとに分けた施策は右図のようなイメージとなります。



現行計画の推進に当たっては、その実効性を担保するために、PDCAサイクル(計画 実行 確認 見直し)の概念に基づき、施策の有効性や実効性について定期的に検証を行い、必要に応じて施策の改善や計画の見直しを行います。



2 施策の方向性及び具体化施策 (P.32 ~ P.49)

基本的な方針に則し、各段階に応じた施策については、居住中を含めた早期段階にある物件を対象とした「予防的な施策の充実」と、老朽・危険化が進んでしまった物件を対象とした「老朽家屋対策の着実な推進」の2つの方向性を設定しました。これらの方向性に基づく具体化施策の実現を図ることにより、「対応すべき課題」に列挙した空き家対策に係る課題を解消し、空き家等の解決に繋げていこうとするものです。

方向性 予防的な施策の充実

空き家になった直後、又は居住している段階から、家屋に関しての適正な管理を行うことで、良質な住宅ストックとしての市場性を保ち、利活用等を含めた解決方策の選択肢を多く残すことで、空き家の長期化、老朽・危険化を所有者が自主的に予防するよう誘導する施策を進めていきます。

施策 空き家発生・危険化の予防

空き家所有者等の状況等に応じて解決に資するような、情報発信体制や相談体制の整備を行います。

| 具体化施策 | |
|-------|------------------------------------------------------------------|
| 1 | 空き家に関する総合的な相談体制の整備 (1) 空き家等ワンストップ相談窓口の開設 (2) 相続等に係る相談機会の提供 |
| 2 | 情報発信による空き家問題に係る物件所有者等の意識啓発 |
| 3 | 情報発信による空き家所有者等の意識涵養 |
| 4 | 空き家の発生を抑制するための特例措置の周知 |

施策 空き家の利活用

空き家をマイナスに捉えず、資源として有効活用できる施策を検討していきます。

| 具体化施策 | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 民間による利活用への誘導・支援等 (1) 空き家利活用セミナーの実施 (2) 空き家バンクの設置に関する検討 (3) 宿泊施設としての利活用に関する検討 (4) 民間団体等に対する支援 |
| 2 | 行政による利活用のあり方に関する方針 (1) 行政課題の解決に向けた空き家の活用 (2) 寄付の申出に関する対応の検討 |

方向性 老朽家屋対策の着実な推進

老朽・危険化が進行してしまった物件への対策については、現行計画による施策において、既に成果として表れていると考えられます。現行計画に基づく施策を着実に進め、更なる効果の実現に向けて、既存の助成制度の拡充や利便性の向上等を行うことで、積極的な制度活用を促進していきます。

施策 老朽化した空き家等の自主的な除却の推進

除却する以外に解消方法がない物件について、自主的な解決に導きます。

| 具体化施策 | |
|-------|-------------------|
| 1 | 不良住宅を対象とした除却費助成 |
| 2 | 土地無償貸与を前提とした除却費助成 |
| 3 | 空き家除去後の空き地活用 |

施策 管理不全化した空き家等への対策

所有者等の自己責任が全うされず、周囲に危険な状況等が発生している物件について、老朽危険建物対策と統合し、行政として措置等を講じていきます。

その他

施策 推進体制の整備

空き家に関する施策等が効果的に実行できるよう、体制の強化・構築を図ります。

| 具体化施策 | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 内部の連絡・協力体制 (1) 関係各課間での連絡・協力体制 (2) 外部有識者への区長の諮問 |
| 2 | 外部との連絡・協力体制 (1) 墨田区空き家等対策プラットフォーム事業 (2) 墨田区空き家等対策に関する協定 (3) その他の連絡・協力体制等 |