

墨田区空家等対策計画概要

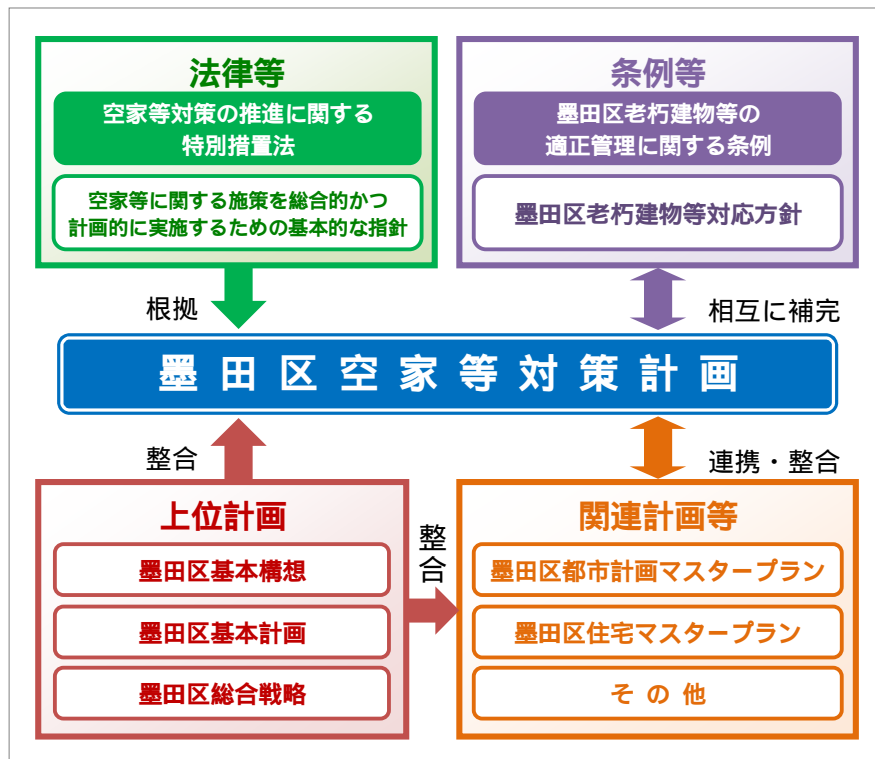
第1章 計画の目的・位置付け等

1. 策定の背景と目的 (本編 P1)

【背景】全国的に空き家問題が顕在化していく中、平成 27 年 5 月「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「空家法」という。)が全面施行された。

【目的】空家等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。

2. 計画の位置付け (本編 P1)



3. 計画期間 (本編 P2)

平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間
社会情勢の変化や本区の空き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う。

4. 対象地区 (本編 P3)

区内全域とする。

5. 対象とする空き家の種類 (本編 P3)

空家法における「空家等」ではなく、一般的な「空き家」を意味する「人の住んでいない、又は使用していない建築物(附属する工作物等を含む。)」を対象とする。また、建物の用途に関しては、空家法と同じく住宅のみに限定することなく、店舗兼住宅、空店舗、空倉庫等、使用されていない建築物全般を対象に含める。

6. 空家法と老朽条例の関係 (本編 P4)

空家法と「墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例」(平成 25 年条例第 35 号。以下「老朽条例」という。)との関係については、空家法では対応することができない「居住(又は使用)実態がある」物件等は、老朽条例により対応を行うものとする。

第2章 現状と課題

1. 住宅・土地統計調査から見た区内空き家の状況(本編 P5)

「平成 25 年度住宅・土地統計調査(総務省統計局実施)」によると、墨田区の空き家率は 11.1%となっているが、全国は 13.5%、東京都全体は 11.1%であることから、空き家率自体は高くない。しかし、「その他の空き家」の占める比率については、東京都全体より高い状況にあることから、その減少を図っていく必要がある。

「その他の空き家」:不動産流通に乗ってあらず、使用もされていない空き家(総務省「住宅・土地統計調査」)

2. 空き家実態調査から見た区内空き家の状況(本編 P6)

区全域を対象に、外観目視による現地調査(平成 28 年 5 月~平成 28 年 6 月)を行い、抽出した空き家候補物件について、登記情報と突合し、判明した建物所有者への意向調査の後、建築年次等の情報や物件の危険度等と合わせ、データベースとして整備した。

空き家と推定される建築物は、区全体で 889 戸(うち区北部:727 戸、区南部:162 戸)。区の北部と南部では、推定空き家の戸数に大きな差があった。

3. 墨田区における将来的な空き家数の見通しについて(本編 P14)

高齢化率が高い都道府県ほど、「その他の空き家」率が高いことから、両者には強い相関関係があると言われている。本区においても、高齢者世帯が増加していることから、区内の空き家が増加することが懸念されるが、ここ数年間の人口の増加傾向や、今後の世帯構成の変化等、不確定要素も多く、本区における将来的な空き家数の見通しについては、予測困難な状況である。

4. 空き家対策を進めていく上での主な課題(本編 P15)

(1) 所有者等に関する課題

- ア 相続による空き家の発生
- イ 所有者等による自力での管理・処分の困難性
- ウ 所有者等の管理意識の不足

(2) 住宅市場の流通等に関する課題

- ア 中古住宅市場の未成熟
- イ 住宅の需給バランスの不均衡

(3) 土地・建物等に関する課題

- ア 無接道等による再建築や売却の困難性
- イ 固定資産税額の増加

第3章 空き家等対策における基本的な考え方

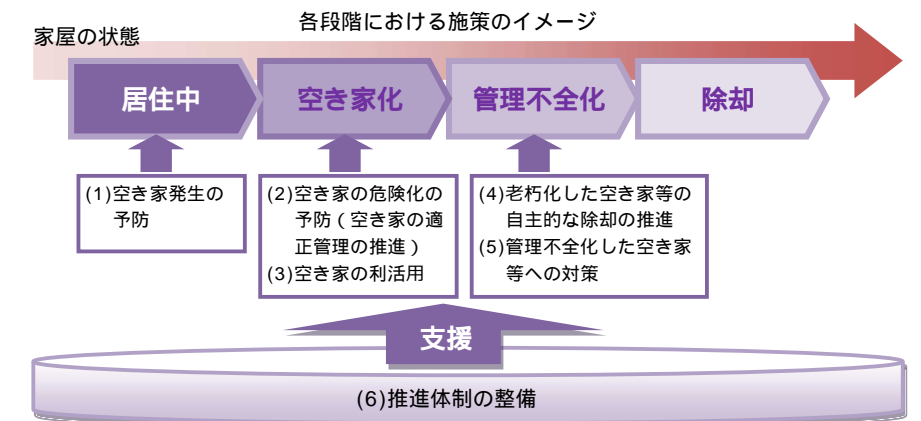
1. 対策の理念(本編 P17)

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。



2. 対策に関する基本的な方針(本編 P17)

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なく、居住又は使用中のものも含め、それぞれの段階に応じた施策が必要となる。



<各段階の施策に関する区の方針>

(1) 空き家発生の予防

空き家発生の大きな要因の一つである相続等に備えた対応を図るよう誘導し、空き家の発生自体の予防を進める。

(2) 空き家の危険化の予防(空き家の適正管理の推進)

知識不足や高齢等の理由により自力での解決ができない所有者等に向けて必要な情報を発信し、自発的な適正な管理を促し、空き家の危険化の予防を行う。

(3) 空き家の利活用

修繕や改修等で利活用が可能な空き家を、資源として有効活用できる施策を検討する。

(4) 老朽化した空き家等の自主的な除却の推進

除却以外に解決方法がない物件については、「空き家」に限らず、老朽建物対策として、除却費等助成制度等の活用を促して、所有者自身による自発的な除却に導く。

(5) 管理不全化した空き家等への対策

本区ではこれまで「空き家」だけではなく、居住その他の使用がなされている物件も対象に、老朽危険建物対策に取り組んできた。この取り組みを更に推進する。

(6) 推進体制の整備

既存の区内部の組織及び外部団体等との連携・協力体制の強化を図るとともに、新たな体制づくりを検討する。

第4章 空き家に対する施策

1. 空き家発生の予防 (本編 P20)

(1) 将来的な相続に関する生前相談の推奨

(2) 相続人のいない所有者からの相談対応

(3) 空き家の発生を抑制するための特例措置 (譲渡所得の3,000万円特別控除)の周知

2. 空き家の危険化の予防 (空き家の適正管理の推進) (本編 P20)

(1) 情報発信による空き家所有者等の意識涵養

(2) 空き家全般に関する相談体制の整備

3. 空き家の利活用 (本編 P21)

(1) 民間による利活用への誘導・支援等

- ア 空き家利活用セミナーの実施
- イ 空き家バンクの設置に関する検討
- ウ 宿泊施設としての利活用に関する考え方
- エ 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

ア 基本的な考え方

行政による空き家の利活用は、「空き家の解消」そのものが目的ではなく、多様な行政課題の解決に資する有効な手立ての一つとなる。そこで、区は、既存の事業をはじめ、区政の重要課題の解決に向けた新規事業の実施の際に、空き家の利活用を選択肢の一つとして検討していく。

イ 寄付の申出に関する対応の検討

4. 老朽化した空き家等の自主的な除却の推進 (本編 P23)

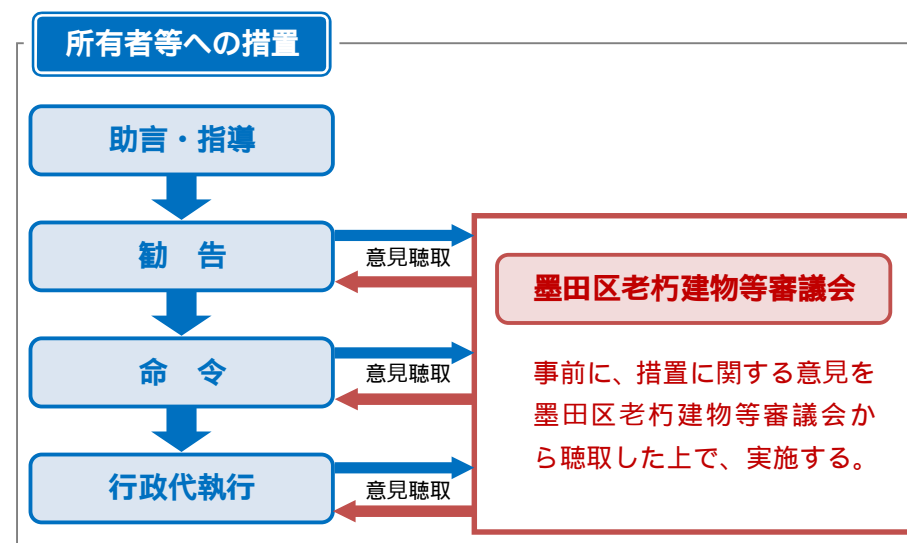
老朽危険建物の除却費を助成する、老朽危険家屋除却費等助成制度を実施することにより、所有者自身による物件の除却を促す。

(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

5. 管理不全化した空き家等への対策 (本編 P24)

管理不全化した空き家等の所有者等への措置等については、「墨田区老朽建物等対応方針」に基づき、適確に行っていく。



6. 推進体制の整備 (本編 P25)

(1) 内部の連絡・協力体制

ア 関係各課との連絡・協力体制

これまで、主に老朽危険建物への対応に関する調整を行ってきたが、今後は利活用等を含めた、空き家等対策全般に関する連絡・協力体制を構築する。

イ 外部有識者への区長の諮問

空家法・老朽条例等に基づく勧告等の措置を区が行う際には、その措置が公正かつ適正なものであるか、老朽条例に基づき設置した、外部有識者等で構成する区長の附属機関である「墨田区老朽建物等審議会」に対し、区長から諮問を行い、意見を聴取する。

(2) 外部の専門家団体との連絡・協力体制

建築・不動産関係の外部専門家団体の協力による、住宅の改修・改築や売買等に関する相談等に加え、法律関係や登記関係等の専門家団体との新たな連携・協力体制を構築する。

(3) その他の連絡・協力体制

空き家問題の解決のために組織された民間組織との連携・協力体制等について、あり方から検討を行う。また、区が抱える行政課題について解決を図る仕組みについても同様に、課題解決のための選択肢として、空き家を利活用しようとする場合には、そのための連携・協力体制についての検討を行う。

第5章 計画の推進

1. 計画の検証と改善 (本編 P27)

PDCAサイクルの概念に基づき、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う。



2. 検証方法 (本編 P27)

本計画における対策の理念は、「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。」としたことから、その効果を検証する方法として、危険な空き家及びその予備軍への対応・措置の進み具合や状況の変化等を確認していくことが有効な指標の一つになると考える。

具体的には、平成28年度に実施した「空き家実態調査」によって存在が確認できている、危険な空き家及びその予備軍である「危険度区分C～E」の物件について、対応状況等を確認（各物件年3回程度）し、効果を検証する。

また、今後予定している「予防」や「利活用」等に係る施策についても、事業を実施していく中で有効な指標（【例】相談件数、利活用に関するセミナー参加者数、区が関与した民間団体等による利活用実績）等を定め、同様の検証を行う。