

## 第3章

# 老朽空家等の対策に関する基本的な方針

第1章の「計画の目的・位置付け等」及び第2章の「現状と課題」から、老朽空家等の対策に関する基本的な方針を以下のとおり定めました。

### 1. 対策の理念

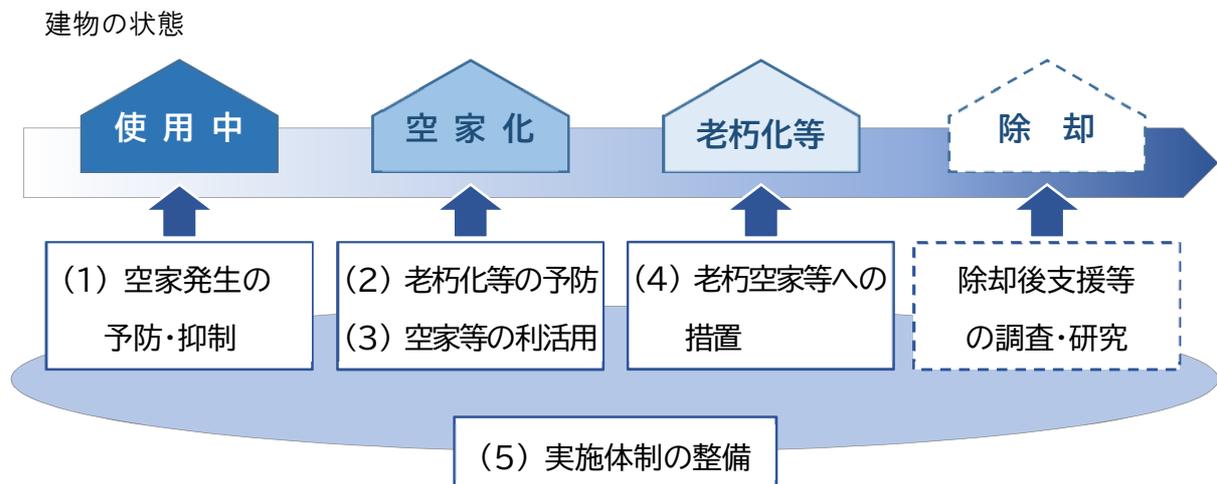
本区が取組むべき老朽空家等の対策を体系化するとともに、老朽空家等の発生抑制、利活用及び適正管理の推進等のための施策を総合的かつ計画的に実施することにより、区民の安全と安心の確保を目指します。

適切な管理がなされないまま放置された空家等については、周辺の生活環境に保安面や衛生面、さらには景観面でも悪影響を及ぼす可能性があります。その中でも、特に老朽化が著しく危険性の高い建物を優先して、空家特措法等に基づき対策を進めます。



### 2. 対策に関する基本的な方針

老朽空家等の対策において、その対策を総合的かつ計画的に実施していくためには、『空家等』だけではなく、『空家等の予備軍』や『使用中の老朽建物』も含め、それぞれの段階に応じた施策を実施します。



〔図〕 各段階における施策のイメージ

## (1) 空家発生の予防・抑制

空家発生の大きな要因の一つとして、所有者等の死去や福祉施設等への入所・転居等が挙げられます。また、相続や登記手続き等が適切になされず、所有者が不明確な状況で長期間放置されていることにより、空家問題が複雑化するケースも見受けられます。

今後、高齢化が進むことにより、空家等の件数が増加することも予想されることから、所有者等に対して相続等への備えや、権利関係の整理などの対応を図るよう誘導することにより、空家発生の予防・抑制を進めていきます。



## (2) 老朽化等の予防(空家等の適正管理の推進)

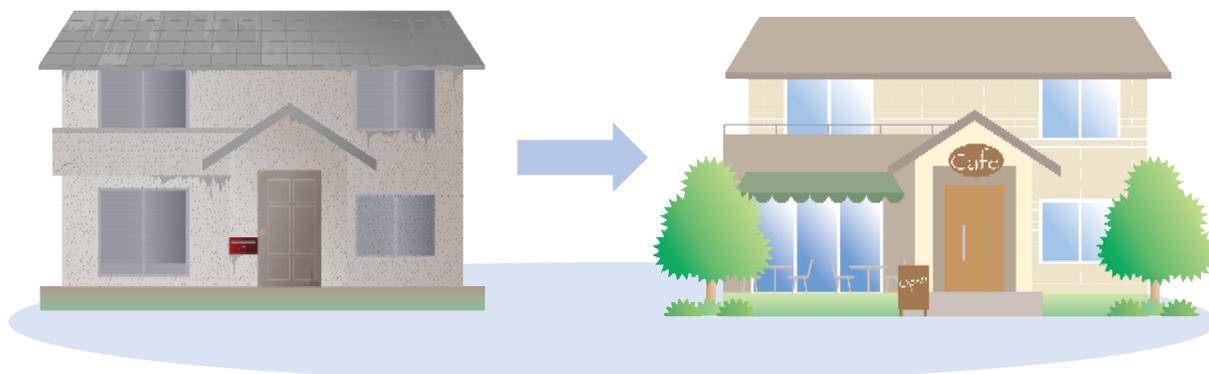
空家特措法第3条に規定されているように、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。しかし、所有者等の責任が全うされず、長期間そのまま放置されるなど、管理状態の悪化や老朽化等が進行すると、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。

また、空家等に対する問題意識を持っていたとしても、その対応方法等が分からず、適正な管理が行えない場合もあります。

そのため、空家等の適正な維持管理についての情報発信や、空家等に関する窓口等を明確にし、相談につなげていくことにより、老朽化等の予防を進めていきます。

## (3) 空家等の利活用

空家等でも、その状態や適切な改修工事・修繕の実施等によっては、有用な資源となりえるため、各種相談や適切な修繕・耐震補強などの支援をすることにより、円滑な不動産流通を含むその利活用を誘導していきます。



#### (4) 老朽空家等への措置

空家に限らず、適正な維持管理がなされず長期間放置された老朽建物は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすとともに、老朽化の進行により屋根瓦や外壁の一部が破損・落下するなど、第三者に危害を加えるおそれもあります。

周囲の良好な生活環境を確保するため、所有者等に対して管理状況等の改善を要請するなどの措置を進めていきます。

なお、老朽化の進行度合いによっては、除却助成制度等の活用を促し、老朽建物の除却及び建替えへ誘導していきます。



#### (5) 実施体制の整備

老朽空家等の施策を総合的かつ計画的に実施するために、庁内の組織における協力体制や役割分担等、実施体制の整備を進めます。また、外部団体等との連携や、協力体制を整備するなど、新たな体制づくりも検討していきます。