

第4章 老朽空家等に対する施策

本計画を実施するにあたり、第3章の「老朽空家等の対策に関する基本的な方針」に基づき、以下のとおり老朽空家等に対する施策を定めました。

1 空家発生の予防・抑制

(1)相続に関する相談等の機会の提供

空家の発生の大きな原因として、相続が円滑に行われなかった場合等が挙げられます。将来的な話し合いや、相続人を定めるなど、相続に関する事前の相談が重要になります。

そこで、その解決に向けて、建物所有者等に対して空家の相談をする機会（相談会やセミナー等）を提供します。

主な
取組

- ・法律相談（弁護士・司法書士・行政書士等）
- ・「空き家」対策セミナー等への誘導

(2)空家の発生を抑制するための特例措置制度（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の活用

空家の発生を抑制するための特例措置制度とは、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されるものです。相続に伴う空家の発生を抑制するために、本制度を広く周知し、その活用へ誘導していきます。

主な
取組

- ・被相続人居住用家屋等確認書の発行
- ・江東区HPによる情報提供

2 老朽化等の予防(空家等の適正管理の推進)

(1) 空家等に関する相談体制の整備

所有者等が空家等を維持管理するにあたっては「遠方に住んでいるため行くのが大変」、「相談できる人がいない」など、様々な悩みを抱えています。

そこで、所有者等が気軽に相談できるよう、各種相談窓口の活用や専門家の派遣等を実施していきます。

また、必要に応じて庁内の関連部署や外部専門団体への取り次ぎが行えるよう、相談体制の整備・明確化を行います。



主な取組

- ・老朽空家等相談員派遣
- ・建築・測量相談、その他の各種相談
- ・東京都空き家ワンストップ相談窓口等への誘導

(2) 空家等対策についての周知・情報提供

所有者等に対して、空家等の維持管理を行うことの重要性や、その管理手法、長期間放置した場合の周囲への影響などについて周知し、所有者等の責務を再認識してもらうことは、空家等の適正な維持管理の推進につながります。

そのため、区のホームページや空家等のパンフレット等を活用し、空家の所有者等に対し、空家等に関する必要な情報を提供します。

主な取組

- ・江東区HPに老朽空家等対策ページを新設
- ・空家等対策ハンドブック作成・配布

3 空家等の利活用

(1) 利活用への誘導・支援等

空家の利活用にあたっては、適切な改修工事や修繕等を実施することが重要ですが、所有者等に不動産活用のノウハウがないことや、依頼する事業者の心当たりがないこと等のために、利活用されないままとなっているものもあります。

これらについて、空家等の各種相談や耐震診断・耐震補強工事助成等を通して、利活用に向けて支援・誘導していきます。

主な取組

- ・住宅リフォーム業者紹介事業
- ・木造住宅耐震診断・耐震補強工事助成事業
- ・建築・測量相談、その他の各種相談

(2) 利活用に向けた調査・研究

利活用可能な空家の周知により、所有者等と利用希望者のマッチングを行う、国土交通省が構築した「全国版空き家・空き地バンク」等を導入している自治体もあります。

また、NPO等の民間団体や行政による利活用の事例もあり、今後、本区での必要性や有効性を調査研究していきます。

4 老朽空家等への措置

(1) 老朽空家等への指導等

建物の維持管理がなされず、長期間放置され老朽化が進行することで、屋根や外壁の一部などが脱落・飛散するなど、周囲へ悪影響を与える場合があります。

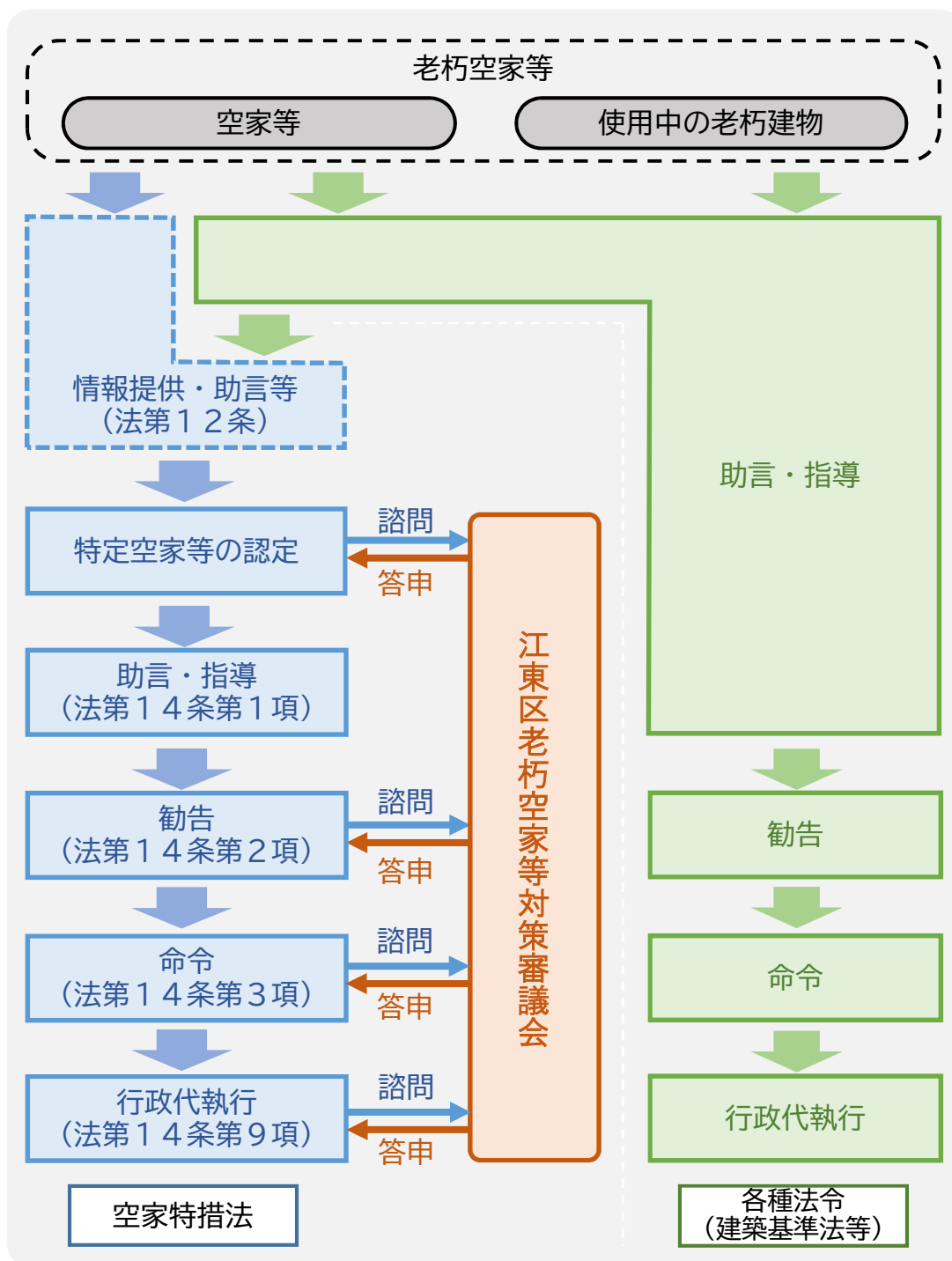
そのような老朽建物の所有者等への措置については、建築基準法に基づく指導等を行います。

また、老朽建物のうち、著しく保安上危険な空家に対しては、建築基準法に基づく指導等に加え、空家特措法に基づく「特定空家等」に認定・勧告することで、税制上の優遇措置から除外され、建物所有者等へ是正を促す効果が期待できることから、同法に基づく指導等も併わせて行います。

なお、繁茂した樹木の道路への危険な突出やごみの処理・処分の相談、ハクビシンやアライグマ・衛生害虫等への対策など、空家の敷地内における建物以外のことに対しては、その内容に応じて、各種法令（空家特措法を含む）等に基づき必要な指導等を行います。

主な 取組

- ・ 建築基準法に基づく指導等
- ・ 空家特措法に基づく指導等
- ・ 各種法令等に基づく指導等



[図] 各段階における措置のイメージ

(2) 老朽建物を対象とした除却費助成

空家を含めた老朽建物の建替えを誘導するとともに、市街地の不燃化及び耐震化の推進を図り、防災上安全なまちづくりを推進することを目的に、一定の条件を満たした老朽建物の除却費用の一部を助成することで、建物所有者自身による物件の除却を促します。

主な取組

- ・老朽建築物除却助成事業
- ・不燃化特区支援制度（地域・時期限定）

5. 実施体制の整備

(1) 内部の連絡・協力体制

ア 老朽空家等対策審議会の設置

本区において老朽空家等に関する対策について必要な事項を調査審議するため、区長の附属機関として、「江東区老朽空家等対策審議会」を設置します。

その役割としては、区長の諮問に応じ、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事項や、その他老朽空家等に関する施策の実施に関することについて、専門的及び第三者的な視点から公正かつ適正なものであるかの意見を述べるなど、その答申を行います。

なお、委嘱期間は2年間で、委員の構成は次のとおりです。

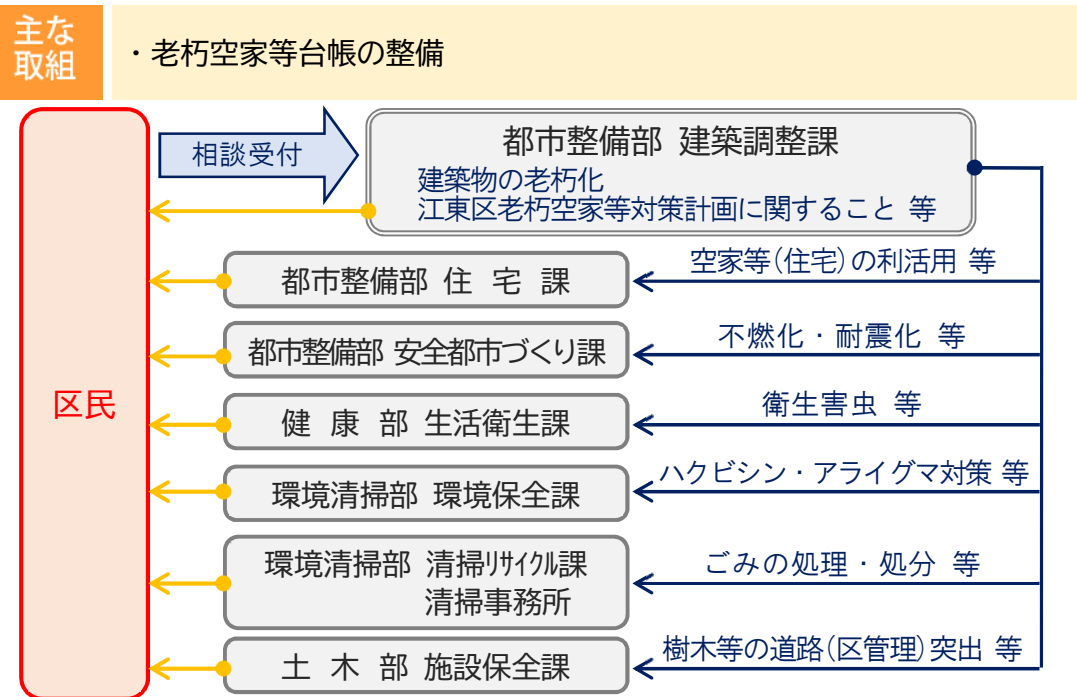
- (1) 学識経験者（建築士、弁護士、宅地建物取引業関係者等）
- (2) 関係行政機関の職員（消防職員・警察職員）
- (3) その他区長が必要と認める者

主な取組

- ・江東区老朽空家等対策審議会の設置・運営

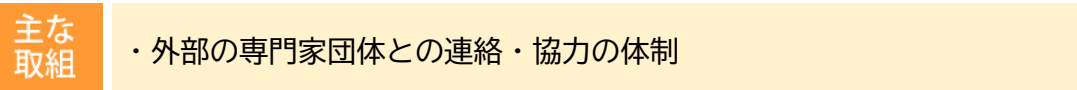
イ 関係各課との連絡・協力体制

老朽空家等に関する相談受付窓口を建築調整課に一元化し、相談内容に応じて各所管課で連携して対応します。また、庁内各所管課の協力体制と役割分担を明確化するとともに、老朽空家等の情報のデータベース化及び情報共有などにより、老朽空家等対策全般に関する連絡・協力体制を構築します。



(2) 外部の専門家団体との連絡・協力体制

弁護士や司法書士、行政書士などの法律関係の団体や、建築士や土地家屋調査士などの建築関係の団体、宅地建物取引士などの不動産関係の団体など、外部専門家団体の協力を得て、法律相談や不動産相談、建築・測量登記相談などを実施するなど、外部専門家団体との協力体制を構築していきます。



(3) その他の連絡・協力体制の調査・研究

外部専門家団体のほかにも、空家等の対策を取り扱い、日々活動している民間団体も多く存在します。

そのような民間団体等との連絡・協力体制についての調査・研究を行います。