

江東区老朽空家等対策計画（素案）へのご意見及び区の考え方

1 意見募集期間

令和5年4月1日（土）から令和5年4月14日（金）

2 提出意見総数

3件

3 ご意見及び区の考え方

No.	ご意見	区の考え方
1	人が住めない、住んでいない老朽空家には優遇税制でなく、更地の税金に。旧借地権見直しごね得無くす法律改正望みます。行政、法律で美しく住みやすい安全な町作りお願いします。	<p>空家特措法により、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等として、特定空家等に認定したもので、助言又は指導を行っても状態が改善しない場合には、勧告を行うことで地方税法上の住宅用地の特例を受けることができなくなります。そのため、素案P. 35「(1)老朽空家等への指導等」の記載のとおり、これまでの建築基準法等に基づく指導等に加えて、空家特措法に基づく指導等も併せて進めてまいります。</p> <p>なお、法律の改正については、所管行政にお問い合わせください。</p> <p>老朽空家等への対策により、安全・安心なまちづくりを進められるよう努めて参ります。</p>
2	行政の住宅の老朽化対策というところ概ね一戸立て住宅が対象となっているようです。ところが、当区においては集合住宅が住居形態の中で大きな割合を占めています。集合住宅の中でも、分譲マンションはその複雑な権利形態と不適切な運営形態により、建物ばかりでなく区分所有者の老化により管理が生き詰まる管理組合が近い将来多発し、管理不全に陥るマンションが社会問題化する可能性があります。今は一握りの分譲マンションしか対象がなくとも、近い将来社会問題化しかねません。個々の住戸の相続問題も一戸建て同様発生することになります。特にマンションでは身許が不明確な独居高齢者については、管理組合では相続問題には知見もなく、その対応は限定的	<p>本計画は、空家特措法の規定による「空家等」を主たる対象としており、この中でマンション棟共同住宅については全戸が空室の場合が該当するとされています。近年、マンションについては、建物の老朽化と区分所有者の高齢化の「2つの老い」が進んでおり、その対策が急務と認識しています。そこで本区では管理状況届出制度により高経年マンションに対し、届出を求め、マンション管理士の派遣など管理状況に応じた必要な調査や助言、支援を行っています。また、今年度、マンション管理適正化推進計画の策定を予定しています。</p> <p>現在月1回開催しているマンション相談会では、相続問題を含め管理組合の抱える課題を専門家に相談できる機会も設けており、マンション</p>

	<p>です。また、たとえ建物の一戸の空き家の管理不全が組合全体の運営に致命的な影響を与えかねません。江東区でも、マンションの管理運営計画の調査により差別化を図ることになると聞いておりますので、専門家を起用して行う調査の一環として、このような分譲マンションの影の部分にも先手で手当てすべき時だと思えます。</p>	<p>管理のさらなる適正化に向けた施策を推進してまいります。</p>
3	<p>実家が空家なのですが、どのようにすればよいか迷っています。何か参考になる資料等がありますでしょうか？</p>	<p>素案 P. 34「(2) 空家等対策についての周知・情報提供」等の記載のとおり、今後、老朽空家等対策に関する情報提供や周知等を積極的に行うとともに、相談体制の整備を進めてまいります。</p> <p>なお、現在、区役所では、空家等に関連する情報の資料等もお配りしております。また、「建築・測量登記無料相談」等もございますので、ぜひ、都市整備部建築調整課建築調整係*までご連絡ください。</p> <p>* 江東区役所 5階 29 番窓口 TEL : 03-3647-9754 (直通) FAX : 03-3647-9009</p>

「空家特措法」：空家等対策の推進に関する特別措置法