

第1章 計画の概要

計画の目的

本計画は、適正に管理が行われていない空家等に対して、所有者等がその責任において的確に対応することを前提としたうえで、区、所有者等及び関係団体・機関が連携・協力し、安全で安心して暮らせる生活環境を確保するために、総合的な空家等対策を推進することを目的とします。

計画の位置づけ

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（特措法）の規定に基づき進める空家等対策の総合的な計画として位置づけ、関連計画・施策との整合・連携を図りながら推進するものとします。

計画の基本的な方針

- (1) 空家等の所有者等及び区民からの相談体制を充実します。
(2) 空家等の所有者等に対して、助言・啓発や必要な支援を行い、適切な維持管理と有効活用を促します。
(3) 空家等の公益的な有効活用を図るとともに空家等の発生又は増加の予防に資する施策を推進します。

計画期間、計画対象地域、計画の対象とする空家等

計画期間は5年間とし、大田区全域を対象とします。特措法第2条に定める「空家等」「特定空家等」を対象とします。

第2章 空家等対策の背景

背景

近年増加している空家等は、建物の倒壊、不審者の侵入や放火等の安全上の問題、ごみ投棄、ねずみや害虫の発生、動物のすみつき等の衛生上の問題が生じるなど周辺的生活環境に影響を与えています。

経緯

- ◆平成25年「大田区空き家の適正管理に関する条例」施行(平成28年廃止)
◆平成26年 行政代執行により、管理不全な空家の取り壊しを実施
◆平成26年12月「大田区空家等地域貢献活用事業」を開始
◆平成27年5月26日「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行
◆平成28年7月「大田区空家等対策計画」策定
◆平成28年7月「大田区における空家等対策に関する協定」を関係団体と締結(令和3年3月31日現在、10団体)
◆平成28年8月「空家総合相談窓口」、9月「空家総合相談会」を開始

大田区の組織体制

- ◆平成27年8月「空家等対策庁内調整会議」「同作業部会」の立ち上げ
◆平成27年12月「大田区空家等対策審議会」設置

空家等の課題

※相談事例・意向調査等により整理

- (1) 所有者等に関する課題…所有者等の高齢化・遠方在住など
(2) 土地・建物に関する課題…空家老朽化や再建築不可など
(3) 地域・社会に関する課題…空家老朽化等による建築材飛散等周辺への影響、防犯上の心配など

第3章 空家等対策

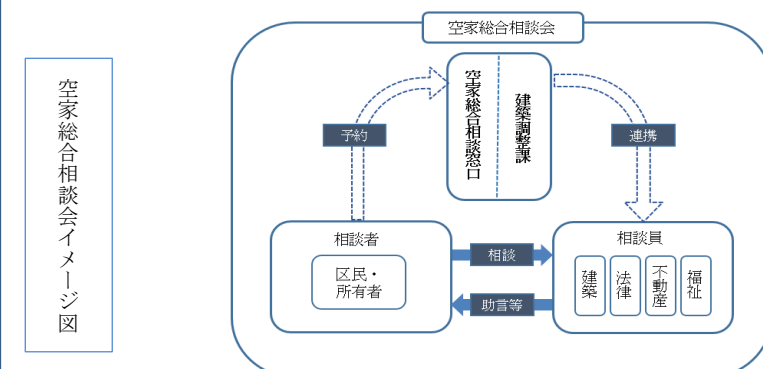
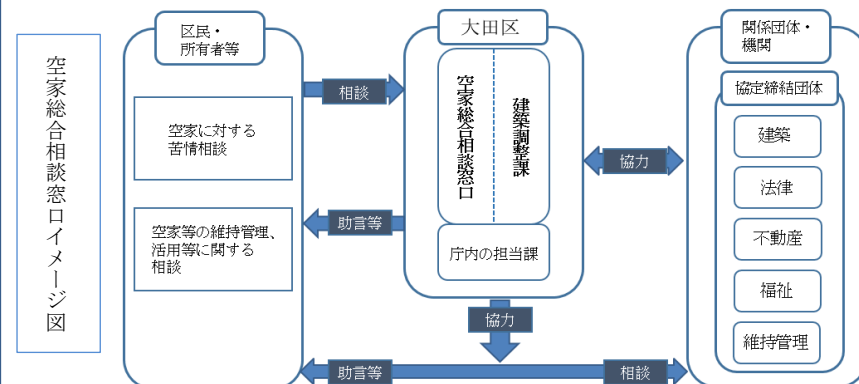
空家等とは

※ 特措法第2条に定める定義

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

空家等対策

- 1 相談体制の充実
空家総合相談窓口及び空家総合相談会で区民や空家等の所有者等の相談に応じます。また、関係団体・機関と連携し相談に対応します。
2 空家等の調査
区民からの情報提供や現状の把握が重要となることから、所有者等の特定調査や実態調査、意向調査等を必要に応じ行います。
3 データベースの整備
空家等データ及びシステムを整備し、関係各課と連携した調査体制を構築します。
4 空家等の適切な維持管理の促進
所有者等に対して、空家等の適切な維持管理や改善を促すための助言や文書による働きかけを行います。区報・HP等で適切な維持管理に関する情報提供を行い、空家等の所有者等に対する意識啓発を行うとともに、区の各種助成制度の利用促進を図ります。また、周辺環境に影響を及ぼしている管理不全な空家等に対し、区が最低限必要な措置を講ずる体制を整えます。
5 空家等地域貢献活用事業の推進
「大田区空家等地域貢献活用事業」により、公益的な利用を目的に良質な空家等の提供者と利用者とのマッチングを図ります。



第4章 特定空家等対策

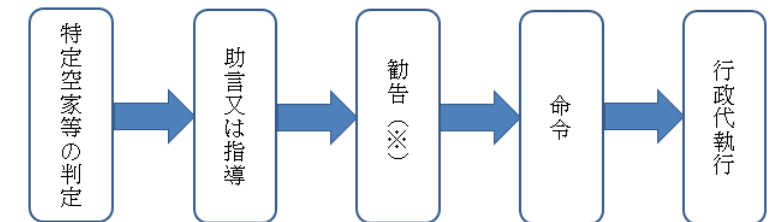
特定空家等とは

※ 特措法第2条に定める定義

- (1) 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
(2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
(4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
以上のいずれかに認められる空家等をいいます。

特定空家等の判定と措置

- (1) 国の基本指針・ガイドラインに基づき、特定空家等を判定する基準を策定します。
(2) 特定空家等の状態にあるか否かは、区長の諮問に応じて大田区空家等対策審議会で審議し、その答申を受けて区長が判定します。
(3) 特定空家等と判定された場合には、次の流れで対応します。



【固定資産税等の住宅用地特例について】

※特定空家等に該当し勧告に対する改善がなされないと、敷地にかかる固定資産税の課税標準額が1/6(200㎡以下の敷地、200㎡超は1/3)になる特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)の対象から除外され、税の減額措置が取り消されます。

第5章 管理不全な空家等の発生又は増加の予防

少子高齢化の急速な進行で更なる空家等の増加が予想されます。家屋の扱いに困り、長期間放置することで問題解決が一層困難となる前に、早期対応が必要です。

管理不全な空家等の発生・増加を予防するため、福祉をはじめとする関係部署と連携しながら、空家所有者等に限定せず、広く区民に対し意識啓発や情報提供等を行い相談体制を整備します。

- 1 啓発業務
(1) 適正管理に関するパンフレット等を配布
(2) 建物の維持管理・活用等に関するセミナー等を開催
(3) 区報・HP等で区空家等対策、特措法等の周知
2 相談業務
建築・法律・不動産・福祉・維持管理等の関係団体・機関や区の福祉部局と連携した相談体制を整備します。