

品川区空き家等対策計画

平成31(2019)年3月

品 川 区

目次

第1章 計画の基本事項	1
1. 背景と目的	1
2. 位置付け	2
(1) 国との関係	2
(2) 区における位置付け	2
3. 計画期間	2
4. 本計画における用語の定義	3
第2章 空き家等を取り巻く状況	7
1. 人口変動、世帯数等からみた空き家の状況	7
(1) 将来の人口変動	7
(2) 区内の世帯数・住宅数	7
2. 区が実施する調査	10
3. 空き家の状況	11
(1) 追跡調査からみた空き家の状況	11
(2) アンケート調査からみた空き家の状況	14
(3) 空き地および空き地等の状況	17
(4) 区の窓口および空き家ホットラインで得られた空き家等の状況	18
(5) 改善された空き家等の状況	18
(6) 空き家等に対する行政代執行の実例	19
4. 区内の道路状況	20
第3章 空き家等を取り巻く課題	22
1. 課題発生 の 過程	22
2. 課題の要因	23
3. 課題の整理	26
第4章 空き家等に対する方針および施策	27
1. 対象とする地域	27
2. 対象とする空き家等の種類	27
3. 対策の方向性	28
4. 空き家等に対する方針	29
第5章 実施体制	41
1. 対策の実施体制	41
2. 各主体の役割	42
参考. 品川区空き家等適正管理審議会	44
(1) 設置の目的	44
(2) 委員の構成	44
(3) 品川区空き家等対策計画策定経過	44

第1章 計画の基本事項

1. 背景と目的

近年の社会情勢の変化に伴い、居住等として使用されていない空き家が全国的に年々増加しています。このうち、適正に管理されていない空き家には、火災や倒壊等の危険性、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が生じています。また、建物内等に廃棄物が放置されるいわゆるごみ屋敷や空き地についても、その対応が必要となっています。今後、さらに空き家等が増え続けると、これらの問題が区民の生活環境に与える影響は、より一層深刻化すると予測されます。

こうした背景から、区は国に先行して「品川区空き家等の適正管理条例(以下、条例という。)」を施行しました。一方で、国は平成27(2015)年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」という。)」を施行し、国・都道府県・区市町村の緊密な連携による空き家に関する施策を推進しています。

品川区においても、平成26(2014)年に「品川区空き家等実態調査」を実施し、区内における空き家等の実態を把握しました。さらに、平成28(2016)年度以降、実態を継続的に把握するための「品川区空き家等追跡調査」を実施し、空き家等の状況変化も把握しながら、適正管理や自主的な除却を促してきました。

今後、ますます増加していく空き家等について、その発生を予防し、適切な管理を促進するとともに、空き家等を有効に活用していく必要があります。そのため、空き家等に関する総合的かつ計画的な対策を所有者等、区民、民間事業者および区が、それぞれの役割を認識しながら進めていき、品川区まちづくりマスタープランに示されている「誰もが安心して快適で暮らしやすい住環境の整備」を実現するために「品川区空き家等対策計画」を策定します。

表 1-1 空き家等に対する取り組みの経過

年月		取り組み内容
平成26(2014)年	6月	空き家等実態調査を開始
平成27(2015)年	4月	品川区空き家等の適正管理等に関する条例の施行
	5月	空家等の推進に関する特別措置法の完全施行【国】
平成28(2016)年	7月	空き家等専用の相談窓口(空き家ホットライン)を開設
	11月	空き家等追跡調査を開始
平成29(2017)年	5月	東京都空き家対策連絡協議会を設置【東京都】
	8月	全国空き家対策推進協議会を設立【国】
平成30(2018)年	7月	品川区空き家等適正管理審議会で本計画の審議開始
平成31(2019)年	3月	「品川区空き家等対策計画」を策定

2. 位置付け

(1) 国との関係

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国の基本的指針である「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(平成27(2015)年2月26日総務省・国土交通省告示第1号)」に即し、策定するものです。

(2) 区における位置付け

本計画は、法および条例の規定や品川区総合実施計画(第4次)、品川区まちづくりマスタープラン、品川区総合戦略等の上位計画との整合性を図ります。

また、条例第15条の規定に基づき設置された品川区空き家等適正管理審議会(以下「審議会」という。)による審議を経て、定めています。

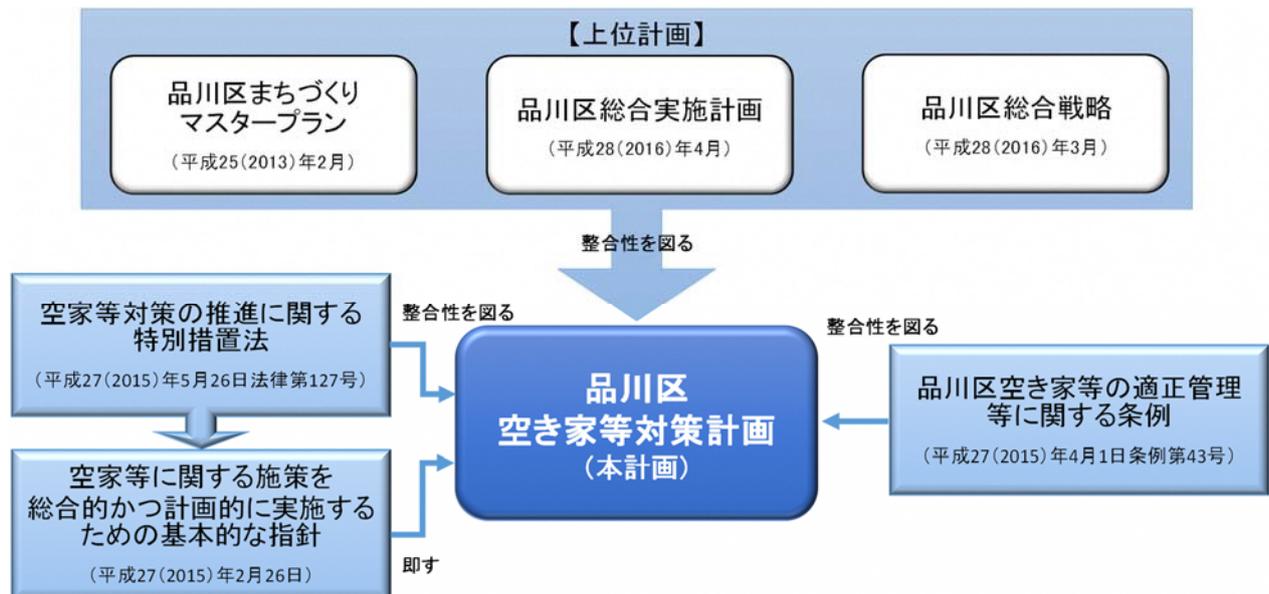


図 1-1 品川区空き家等対策計画の位置付け

3. 計画期間

計画期間は、平成31(2019)年度から平成40(2028)年度までの10年間とします。ただし、社会情勢、事業の進捗状況等の変化に的確に対応するため、5年を目処に行う中間見直しのほか、必要に応じ、計画の見直しを行います。

なお、事業の進捗状況等、見直しおよび次期計画の策定期間においては、本計画の「第4章 空き家等に対する方針および施策」で掲げる各施策の効果を検証し、継続的かつ実効性のある施策を検討します。

4. 本計画における用語の定義

本計画で使用している用語の定義は、以下の通りです。

◆ **空き家**(法では「**空き家等**」と呼んでいます)

「居住その他の使用がなされていない」建築物をいいます。共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合が対象となります。

居住、その他用途で使用されていない状態かどうかは、人の出入り、水道・電気・ガスの使用状況、建物の朽廃状況等から総合的に見て判断します。

〈空き家※1(=空家等※2)〉※3

住居者のいない空き家の家屋、その敷地、敷地にある工作物や並木、その他の定着する物が対象になります。

※1 条例での表記方法を示す。
 ※2 法での表記方法を示す。
 ※3 住宅・土地統計調査の空き家は、マンションの空き室も空き家とカウントしている。

図 1-2 空き家(=空家等)の解説

表 1-2 空き家の例(イメージ)

「空き家」の例(イメージ)	
	所有者等による出入りも管理も長期間なされな いまま残置物等が残っている家屋
	居住その他の使用がなされている部屋等が全 くなく、全体として廃墟の状態にあるアパートや 長屋

【法第2条第1項より】

この法律において「空家等」とは、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。)をいう。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く。

第1章 計画の基本事項

◆ ^あ_ち 空き地

区の区域内に存する土地(空き家以外の建築物の敷地を除く)をいいます。

【条例第2条第2項より】

区の区域内に存する土地(空き家以外の建築物の敷地(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に規定する敷地をいう。)を除く。)をいう。

◆ ^あ_ち^{とう} 空き地等

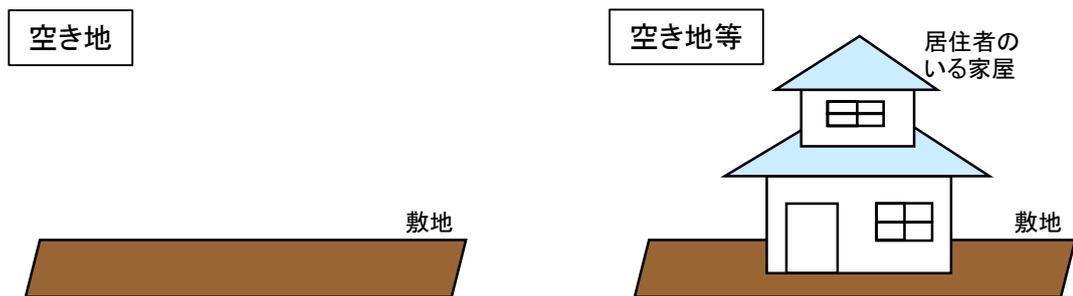
空き地、空き家以外の建築物の敷地および空き家以外の建築物をいいます。

【条例第2条第3項より】

空き地、空き家以外の建築物の敷地および空き家以外の建築物をいう。

〈空き地と空き地等〉

空き地は区域内に存在する土地が対象になります。また、空き地等は空き地および空き家以外の敷地および建築物が対象になります。



※ 空き家等: 本計画では「空き家」、「空き地」、「空き地等」の総称として、空き家等を表記します。

図 1-3 空き地と空き地等の解説

◆ ^し_ょ^う_し^ゃ_{う 所有者等}

空き家または空き地等の所有者や占有者または管理者をいいます。

【条例第2条第5項より】

空き家または空き地等を所有し、占有し、または管理する者をいう。

◆ 区民等

区内に住所を有する者ならびに区内で事業活動を行う法人その他の団体および個人をいいます。

【条例第2条第4項より】

区内に住所を有する者ならびに区内で事業活動を行う法人その他の団体および個人をいう。

◆ 不適正管理状態

法の「管理不全状態にある空き家」(特定空き家等)および条例の「廃棄物等に起因する管理不全状態にある空き地等」を含む適正管理がされていない空き家等の状態をいいます。

◆ 管理不全状態にある空き家(法では「特定空き家等」と呼んでいます)

空き家のうち、所有者等により適正に管理されていないために、保安上危険であったり、衛生上有害であったり等、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるものを示します。



図 1-4
管理不全状態にある
空き家(特定空き家等)
のイメージ

【法第2条第2項より】

この法律において「特定空き家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空き家等をいう。

【条例第2条第6項より】

管理不全状態は、次のいずれかに掲げる状態をいう。

- ア 老朽化、自然災害等のために倒壊し、または建築材等が飛散するおそれがある状態
- イ 不特定の者が侵入すること等により火災を発生させ、または犯罪を起こすおそれがある状態

第1章 計画の基本事項

◆ 廃棄物等に起因する管理不全状態にある空き地等

「廃棄物等に起因する管理不全状態」にある空き地等をいいます。具体的には、以下のいずれかの状態にある空き地等が該当します。

- ・放置されたごみ等が原因となって火災を発生させるおそれのある状態
- ・ごみが放置され、飛散するおそれのある状態
- ・周辺の生活環境に著しい障害（ごみ等を原因とする悪臭や害獣・害虫の発生、草木の著しい繁茂や枯死等）を及ぼす状態

廃棄物等に起因する管理不全状態にある空き地等のイメージ



図 1-5 廃棄物等に起因する管理不全状態にある空き地等のイメージ

【条例第 2 条第 7 項より】

廃棄物等に起因する管理不全状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。

- ア みだりに放置された廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条第 1 項に規定する廃棄物をいう。以下「放置廃棄物」という。）に起因して火災を発生させ、または放置廃棄物が飛散するおそれがある状態
- イ 放置廃棄物に起因する悪臭、ねずみ、害虫等の発生または草木の著しい繁茂もしくは枯死により、周辺住民の生活環境に著しい障害を及ぼし、または及ぼすおそれがある状態

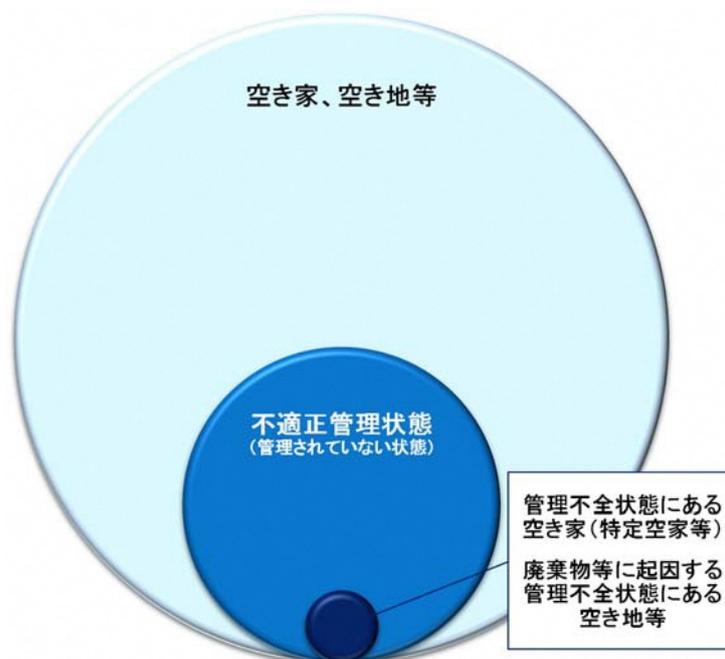


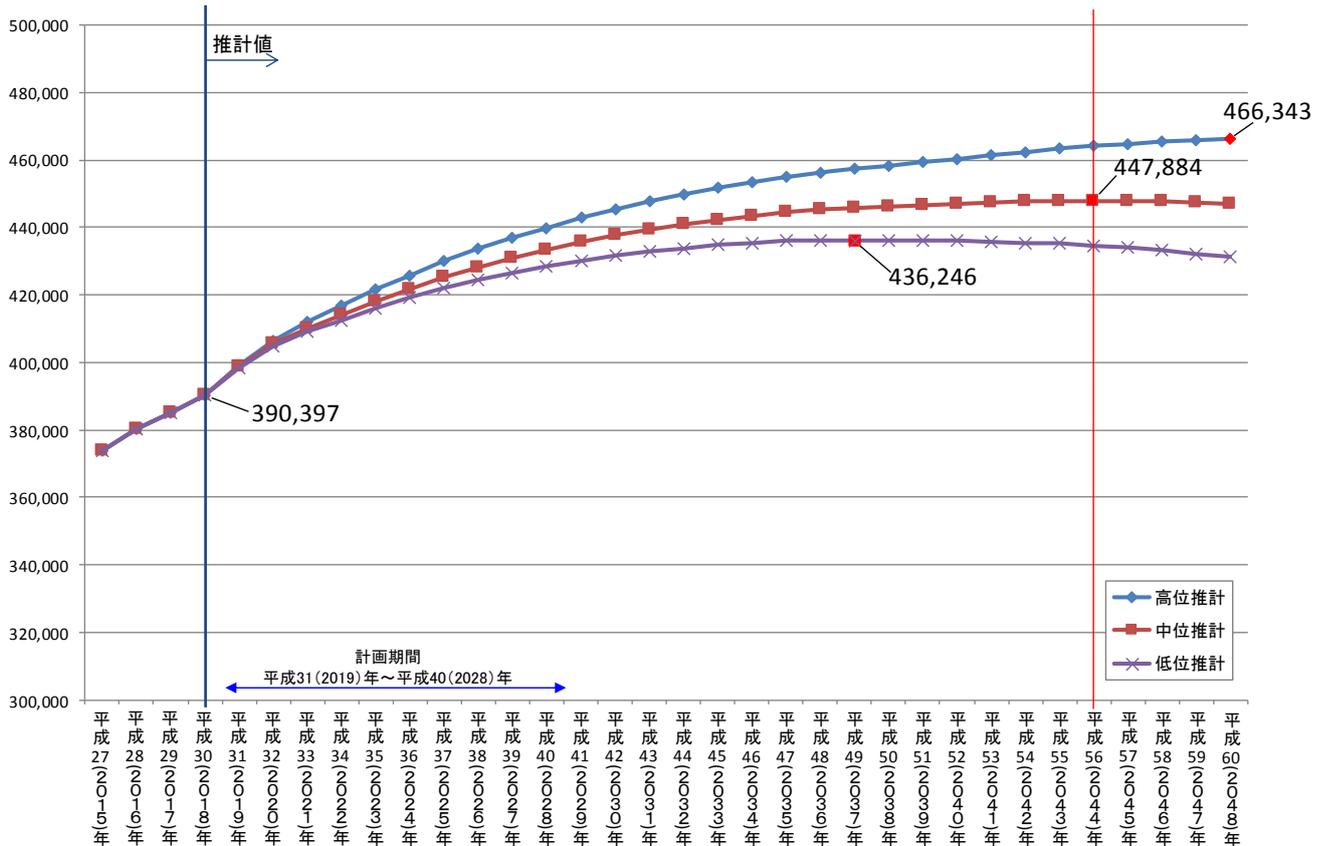
図 1-5 空き家等の状態別イメージ図

第2章 空き家等を取り巻く状況

1. 人口変動、世帯数等からみた空き家の状況

(1) 将来の人口変動

区の人口推計結果をみると中位推計では、今後、人口はしばらく伸び続け、平成 56(2044)年まで増加すると予想しています。



出典：品川区長期基本計画策定委員会 資料（平成 31(2019)年 1月）

図 2-1 品川区の将来的な人口の変動

(2) 区内の世帯数・住宅数

区内の世帯数と総務省統計局が実施した平成 25(2013)年住宅・土地統計調査による区内の住宅数を比較しました。

表 2-1 品川区の人口・世帯数と住宅数の比較（平成 25(2013)年 10月現在）

総数	人口		世帯数	住宅数	1世帯あたりの住宅数
	男性	女性			
368,391 人	180,655 人	187,736 人	202,655 世帯	227,590 戸	1.12 戸

第2章 空き家等を取り巻く状況

品川区内には約 20 万世帯に対し、22 万戸以上の住宅があります。このことから、区内には 1 世帯あたり 1 戸以上の住宅ストックが存在することになります。

< 参考 > 国・都との比較

「平成 25(2013)年住宅・土地統計調査」によると、昭和 33(1958)年以降、日本の空き家数は増え続け、平成 25(2013)年には 820 万戸となっています。また、空き家率(住宅の総数に占める空き家の割合)も年々増加しており、平成 25(2013)年には 13.5%に達しています(昭和 33(1958)年は空き家数 36 万戸、空き家率 2.0%)。

東京都においては、平成 25(2013)年の空き家数は約 82 万戸、空き家率 11.1%となっています。全国平均と同様、空き家数は増加傾向にあります。平成 10(1998)年以降、11%前後で推移しています。

一方、品川区の空き家率は 11.4%(25,930 戸)と、東京都の空き家率と同程度の数値となっています。また、空き家の 7 割(18,340 戸)以上が賃貸用の共同住宅等という結果になっています。

表 2-2 空き家数と空き家率の比較

	空き家数	空き家率
国	約 820 万戸	13.5%
東京都	約 82 万戸	11.1%
品川区	約 2.6 万戸	11.4%

出典:平成 25(2013)年住宅・土地統計調査



図 2-2 空き家数と空き家率の比較

※空き家数および空き家率は、「住宅・土地統計調査」を基に整理しています。当該調査は、品川区で実施している実態調査および追跡調査と異なり、マンションやアパート等の集合住宅の空き室も 1 戸としてカウントしています。また、品川区の実態調査のように、電気メーターの稼働状況等は調査せず、外観のみで判断し、空き家をカウントしています。そのため、これら調査手法の違いにより、調査結果の数値に誤差が生じています。

＜ 参考 ＞ 区内のマンションの空き室状況およびマンション関連事業

「平成 28(2016)年度品川区分譲マンション実態調査」では、間取りが 1R～1LDK の居室数は増加傾向、2K～2LDK や 3K 以上の居室数は横ばいであり、分譲マンションの全体の居室数は増加傾向にあります。

しかし、長期空き室が 10 戸未満あるマンションは 21.3%、10～19 戸が 0.3%、20～49 戸が 0.5%と、全居室が使用されているわけではありません。空き室の増加により、管理機能の低下や共同住宅内の住環境の悪化(未修繕・不衛生な階段やロビー、ゴミ置き場等)をまねく可能性があります。

品川区では、マンション管理セミナーやマンション管理組合防災対策等検討交流会の開催、建替え・修繕における専門家やアドバイザーの派遣、管理運営支援における専門家の派遣や相談窓口の設置等のマンション管理支援を行っています。これにより、マンション管理者や居住者の問題解決や適正な維持管理を促進していきます。

表 2-3 マンション関連事業の一覧

セミナー・交流会	
マンション管理セミナー	弁護士、建築士等の専門家が講師となって講演やグループ討議等を行い、分譲マンションの管理に関して啓発
マンション管理組合防災対策等検討交流会	区からの情報提供、管理組合間の意見交換を目的とした交流会の開催
建替え・修繕支援	
一級建築士の派遣	マンションの大規模修繕について、専門知識と豊富な経験を有する一級建築士を管理組合に派遣
マンション建替え・修繕相談	品川区マンション管理士会会員による建替え・修繕の相談受付
マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	建替え・修繕相談を受けたマンションを対象に、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するアドバイザー制度の派遣料を1回まで全額助成
管理運営支援	
マンション管理士の派遣	マンションの維持管理や建替えを円滑に進めるため、管理組合に対するマンション管理士の派遣
マンション管理相談	品川区マンション管理士会会員による管理相談の受付

2. 区が実施する調査

品川区では、区内にある空き家の所在および所有者等を把握するための調査のほか、法や条例の規定に基づく措置等を行うために必要な調査を行っています。

< 空き家等調査の種類 >

品川区が実施する空き家等調査には、「任意調査」および「法や条例の規定に基づいた調査」の2つに大別されます。

任意調査としては、区内にある空き家等の実態を把握するための実態調査があります。さらに、実態調査の結果について状況の変化を把握するための追跡調査があります。

法や条例の規程に基づいた調査としては、個別に現地へ赴き、敷地内に立ち入ることなく外観目視により状況を確認する実態調査があります。また、法や条例に規定される助言・指導、勧告、命令を行うために必要な限度において、敷地内に立ち入って空き家等の状況を確認する立入調査があります。今後、品川区では必要に応じて各調査を実施し、空き家等の実態把握および利活用・除却促進に努めていきます。

表 2-4 空き家調査の種類一覧

任意調査	実態調査	区内にある空き家等の実態を把握するために行います。外観での判断になりますので、空き家でない可能性もありますが、おおよその状況を把握することができます。	
		対 象	戸建て住宅および全室空き室の共同住宅・長屋等
		内 容	建物種類・構造・階数、生活感・電気メーターの稼働状況、外壁・窓・門扉・塀の状況、草木の繁茂状況、廃棄物の放置状況等
		方 法	外観目視
	追跡調査	実態調査の結果について、状況の変化を把握するために行います。	
		対 象	戸建て住宅および全室空き室の共同住宅・長屋、不適正管理の空き地等
内 容		実態調査の調査項目の直近状況	
法や条例の規程に基づいた調査	実態調査	個別に現地へ赴き、敷地内に立ち入ることなく外観目視により状況を確認します。状況に応じて近隣の方々から事情を尋ねる場合もあります。	
		対 象	任意調査における実態調査の結果、著しく適正に管理されていないと思われる空き家、個別に品川区へ相談や情報が寄せられた空き家等
		内 容	建物・敷地の状況
		方 法	外観目視
	立入調査	法や条例に規定される助言・指導、勧告、命令を行うために必要な限度において、敷地内に立ち入って空き家の状況を確認します。	
		対 象	管理不全状態にある空き家(特定空家等)のおそれがあるもの等
		内 容	建物・敷地の状況
	方 法	空き家等への立入り	

3. 空き家の状況

(1) 追跡調査からみた空き家の状況

■ 空き家の推移

直近の空き家に関する調査である平成 28(2016)年度空き家等追跡調査の結果によると、空き家である可能性が高いと判定した建物は、品川区内に 1,093 戸ありました。

その後、除却や居住を確認するなどした結果、平成 29(2017)年度末には 1,068 戸となっています。

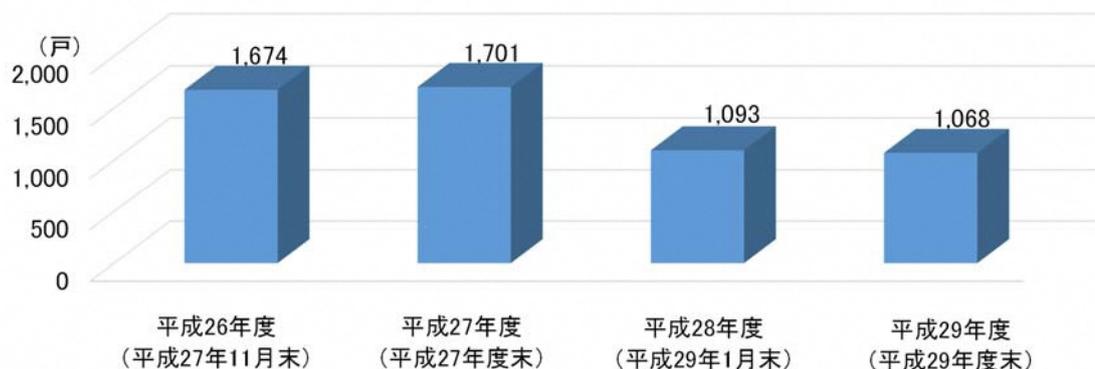


図 2-3 品川区における空き家数の推移

■ 品川区の地区別空き家数(サンプル数合計 1,093 戸)

地区別の空き家の分布に着目すると、荏原地区が最も多く(586 戸)、次いで大井地区が 266 戸、品川地区が 123 戸、大崎地区が 118 戸となっています。

表 2-5 品川区の地区別空き家数

単位: 戸					
地区	住所	戸数	地区	住所	戸数
品川	西品川	62	荏原	豊町	91
	南品川	35		中延	80
	東品川	17		戸越	76
	北品川	9		二葉	74
	小計	123		旗の台	67
大崎	西五反田	55		小山	54
	大崎	27		荏原	50
	上大崎	23		小山台	28
	東五反田	13		平塚	26
	小計	118		西中延	24
大井	大井	107		東中延	16
	西大井	98		小計	586
	東大井	43		合計	1,093
	南大井	18			
	小計	266			

第2章 空き家等を取り巻く状況

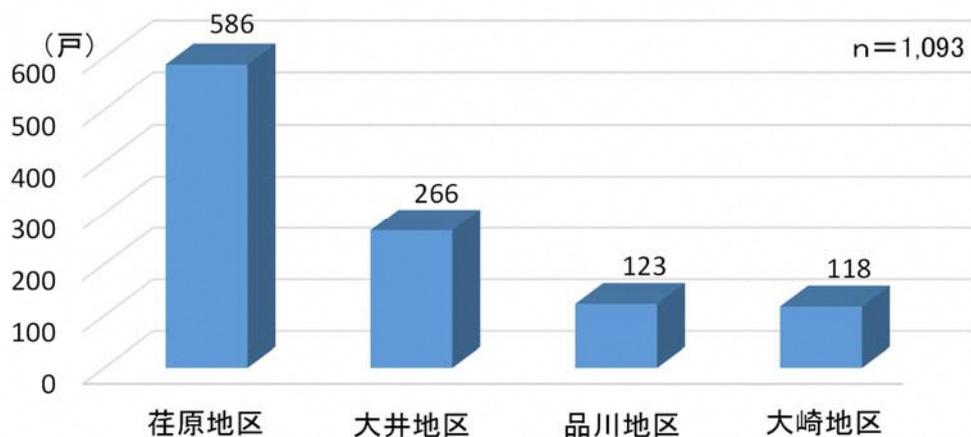


図 2-4 品川区の地区別空き家数

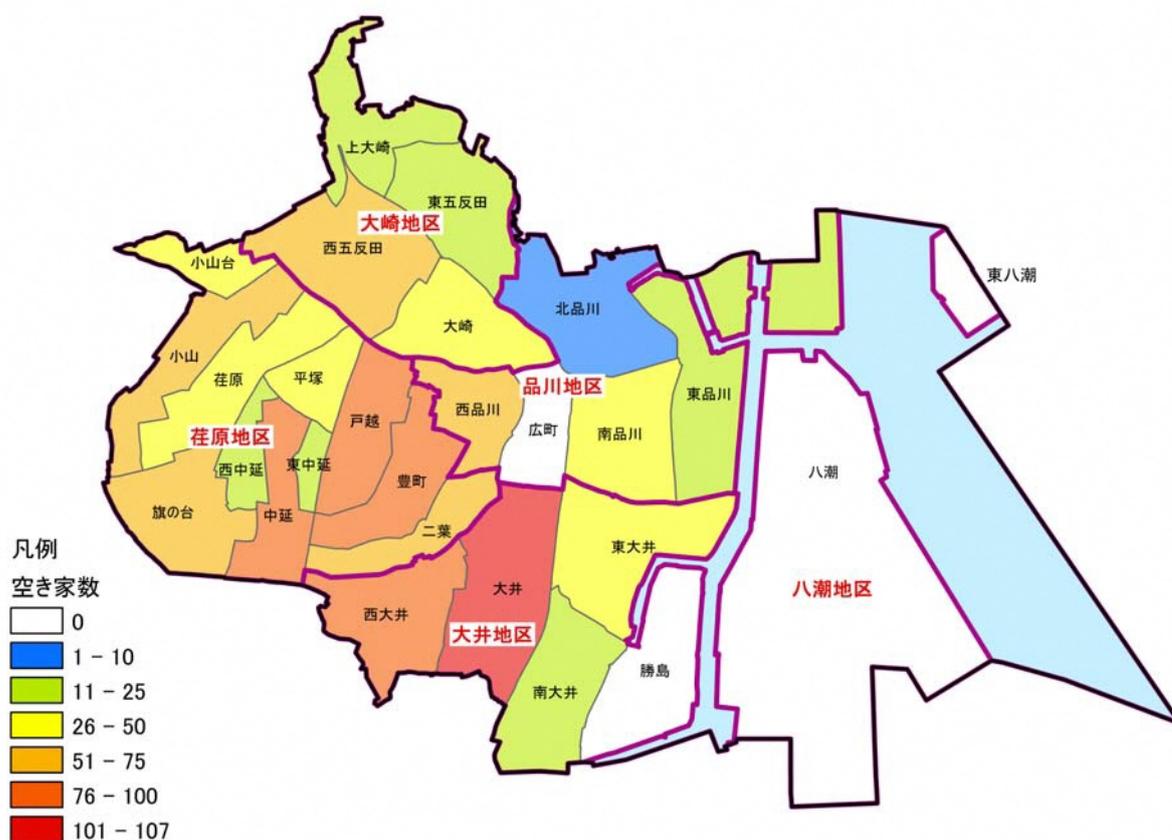


図 2-5 品川区における空き家の地区別分布状況

■ 空き家に関する調査結果(サンプル数合計 1,093 戸)

大部分の空き家は適正に管理されていますが、49 戸の空き家については、早急に所有者等による管理が必要とされる状況でした。また、空き家の 59.9%は何らかの外観不良があるほか、35.6%には敷地内外における草木の繁茂が認められました。

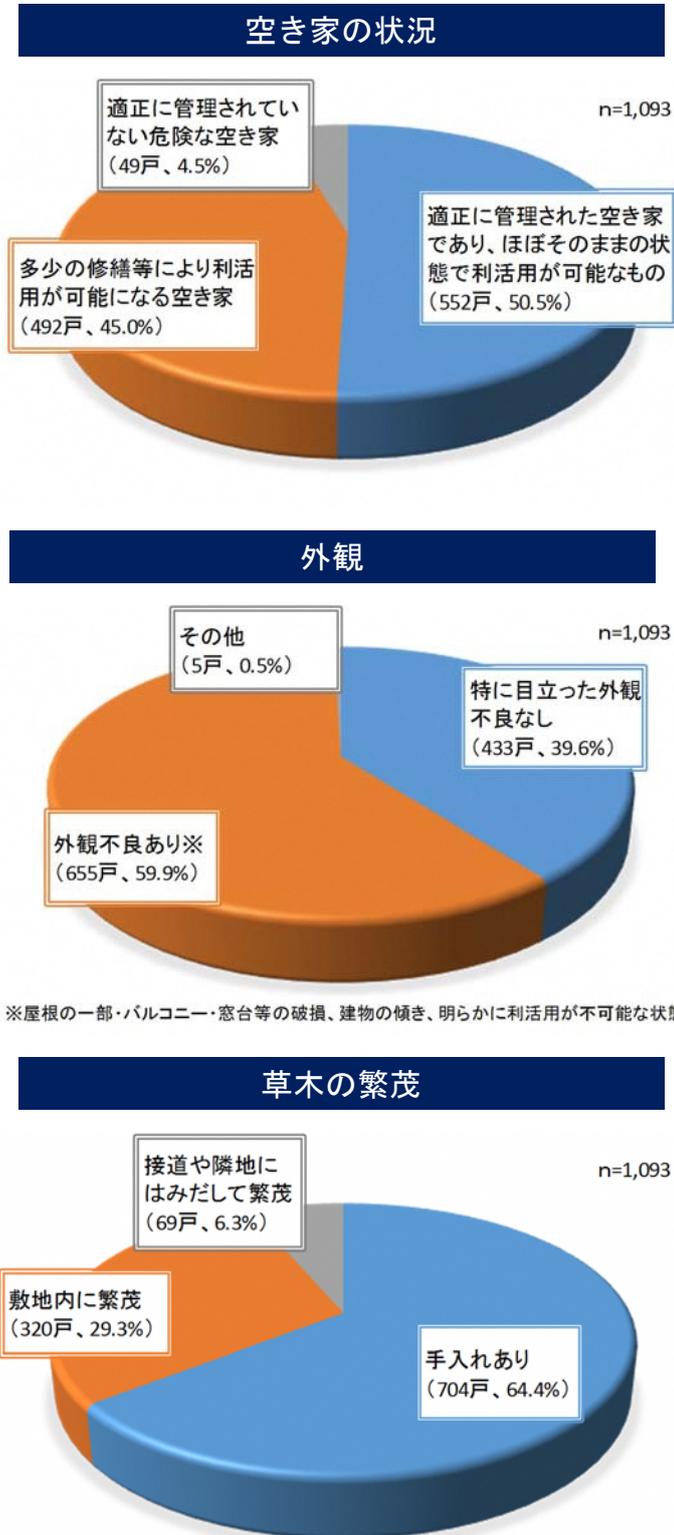
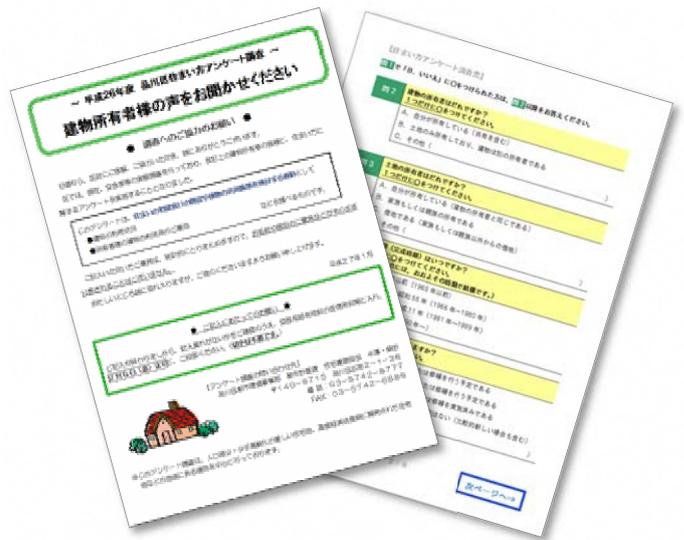


図 2-6 空き家に関する調査結果(上:空き家の状況、中:外観、下:草木の繁茂)

(2) アンケート調査からみた空き家の状況

平成 26(2014)年度実態調査と同時に実施した空き家と思われる建物(1,679 戸)の所有者に対する住まい方アンケート(以下、「住まい方アンケート」という。)では、542 戸の建物の所有者から回答が得られ、回答率は 32.2% でした。その結果は次のとおりです。

なお、本調査は複数回答を含んだ調査項目となっているため、各調査項目における回答数は異なっています。



■ 空き家になった理由 (複数回答、回答数 184 件)

空き家になった理由としては、「相続により取得したが、そのままとなっている」が最も多く(52 件)、次いで「別の住まいへ転居した(親・子どもとの同居、福祉施設への入所を含む)」が 48 件、「賃借人などの入居者が退去した」が 40 件でした。

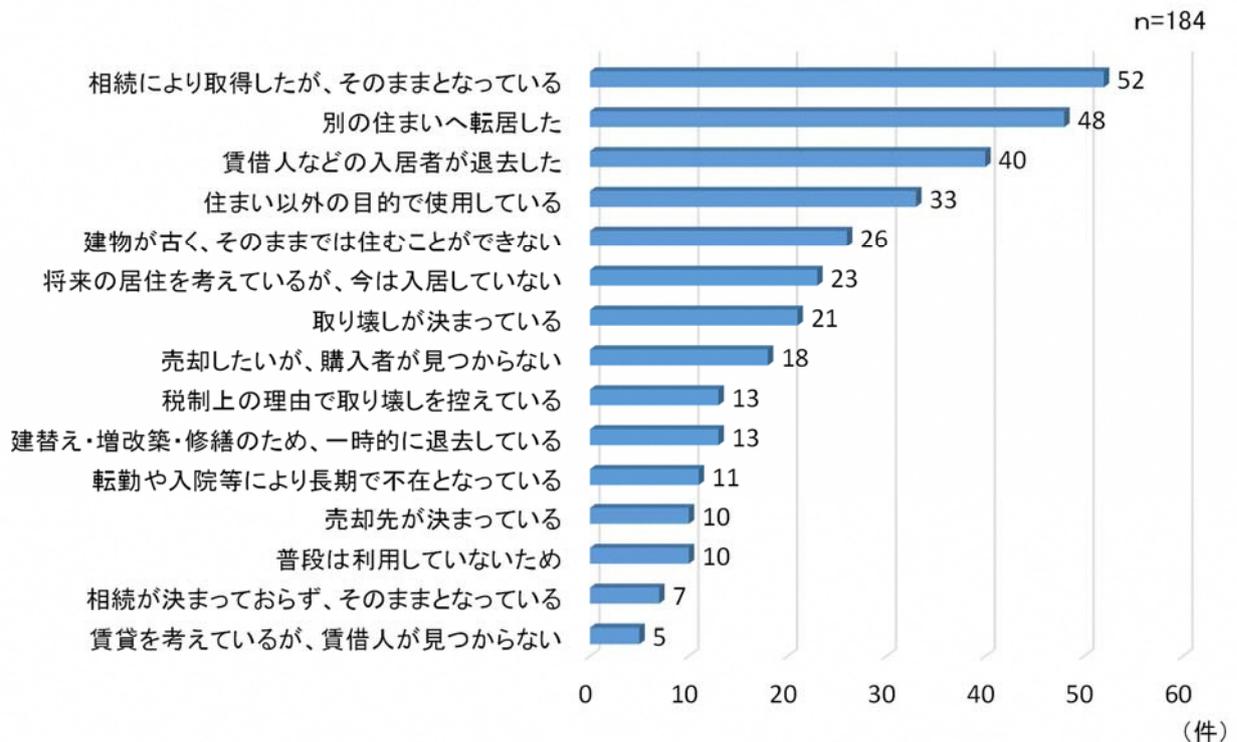


図 2-7 空き家になった理由

■ 維持管理を行っていない理由（複数回答、回答数 19 件）

維持管理を行っていない理由としては、「遠方に住んでおり、維持管理ができない」が最も多く(6 件)、次いで「権利者等が複数のため、維持管理が困難である」が 5 件、「高齢や身体が不自由なため、維持管理したくてもできない」と「費用の問題で維持管理ができない」が 4 件でした。

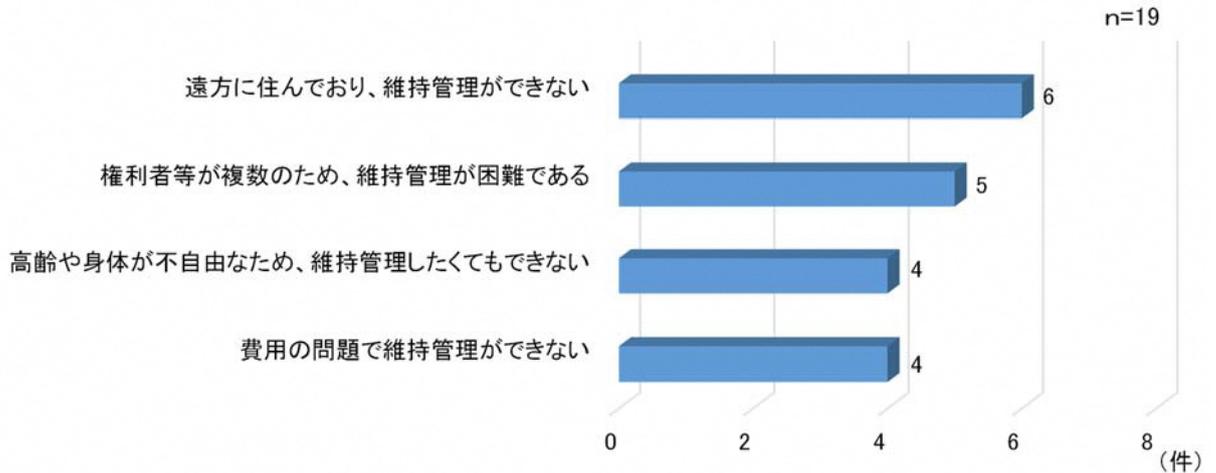


図 2-8 維持管理を行っていない理由

■ 建物の現在の状況（複数回答、回答数 238 件）

建物の現在の状況としては、「現在でも住める状態である(特に目立った破損はない)」が最も多く(115 件)、次いで「建物内部に破損がある」が 33 件、「外壁の一部に破損、崩れがある」が 27 件でした。

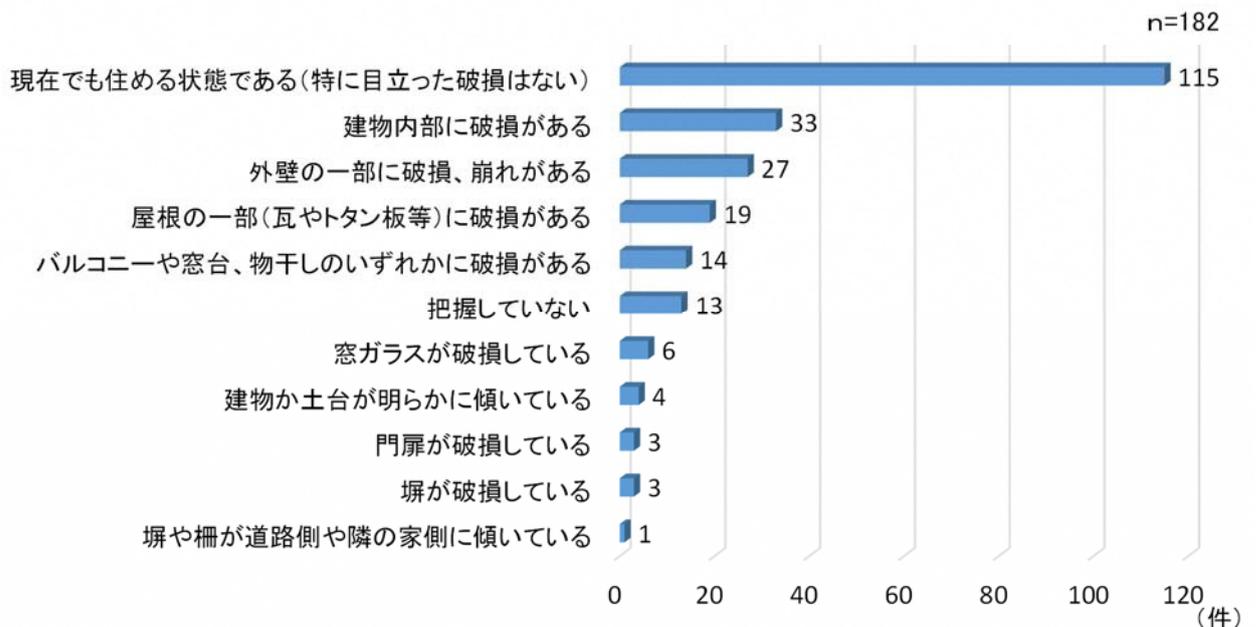


図 2-9 建物の現在の状況

第2章 空き家等を取り巻く状況

■ 建物で困っている点（複数回答、回答数 155 件）

建物で困っている点としては、「特に困っていることはない」が最も多く(107 件)、次いで「借り手・買い手がいない」が 20 件、「取り壊したいが費用が不足している」が 19 件でした。

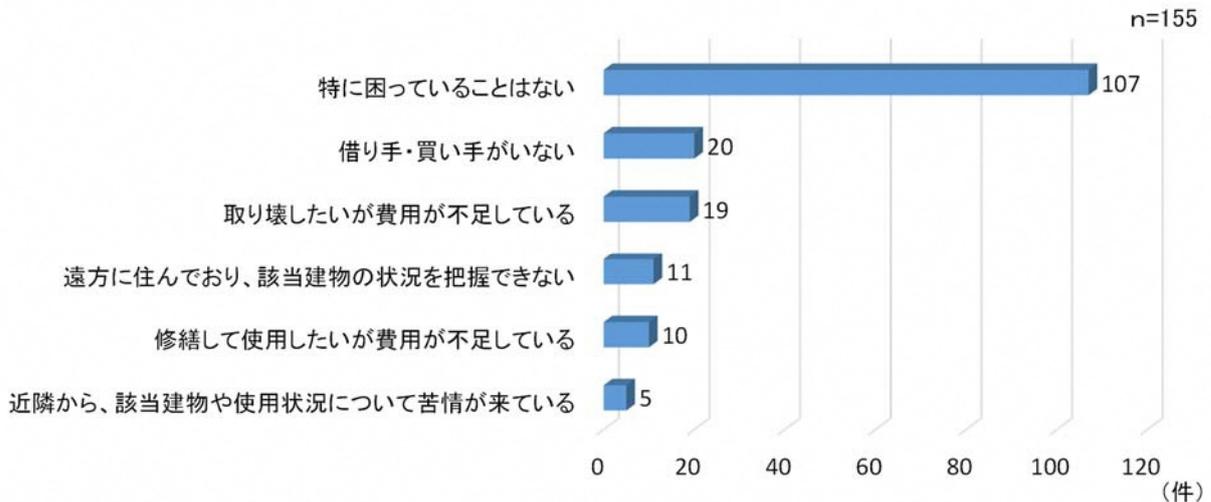


図 2-10 建物で困っている点

■ 建物の利活用希望（回答数 191 件）

建物の利活用希望としては、「利活用したい」と「条件次第で利活用を考えたい」を合わせ 66.5%と、過半数を占めています。

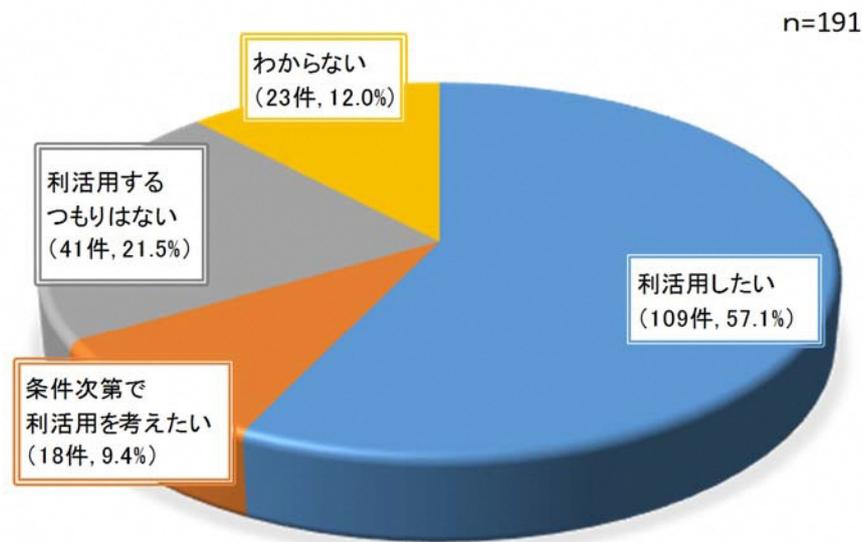


図 2-11 建物の利活用希望

■ 行政に期待する支援（複数回答、回答数 69 件）

行政に期待する支援としては、「取り壊しの費用を助成してほしい」が最も多く(41 件)、次いで「修繕や建替えの費用を助成してほしい」が 37 件、「建物の耐震性、老朽化による危険性の診断を支援してほしい」が 13 件でした。

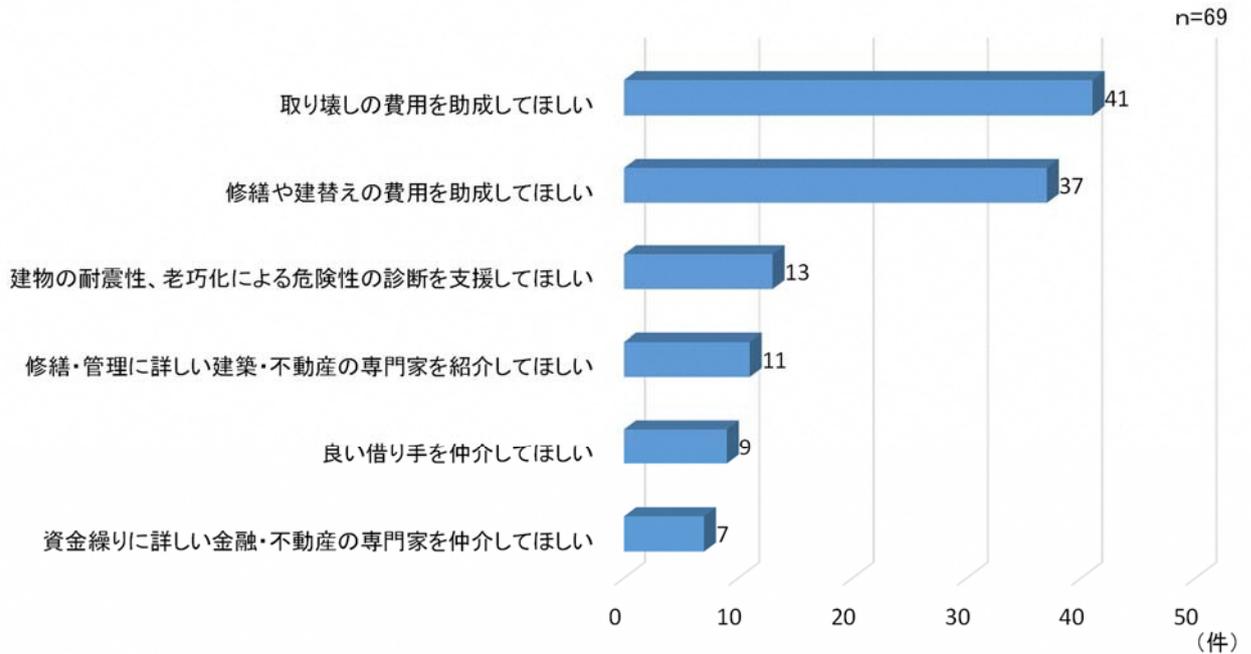


図 2-12 行政に期待する支援

(3) 空き地および空き地等の状況

品川区では、平成 29(2017)年度末時点で、不適正管理の空き地 1ヶ所、不適正管理の空き地等 4 戸を確認しています。空き家とともに、空き地や空き地等に対しても、施策を実施していく必要があります。

<空き地のイメージ図>



草木が繁茂し、敷地外にはみ出ている

<空き地等のイメージ図>



ごみが散乱している

図 2-13 空き地(左)および空き地等(右)のイメージ図

(4) 区の窓口および空き家ホットラインで得られた空き家等の状況

区では、区窓口の他、空き家等専用の相談窓口である空き家ホットラインを開設し、空き家等に関する近隣の方々からの情報や所有者からの相談を受けています。

表 2-6 区窓口および空き家ホットラインの対応状況

単位：件

	平成 28(2016)年度	平成 29(2017)年度
相談・情報提供の受付	207	175
現地調査	315	305

情報提供の内容は、大半が草木の繁茂に関するものでした。これら空き家等は、所有者の高齢化、経済的事情等の理由により、管理されないまま放置されている傾向にあります。また、品川区からの指導等により、所有者が対処したとしても、草木の成長が早く、再び近隣の方々から情報が提供される場合もあります。

その他、所有者からの相談内容は、相続問題や空き家の老朽化、建築条件、借地権上の建築物に関する相談も寄せられています。



(5) 改善された空き家等の状況

不適正管理状態にある空き家等の所有者等に対し、文書または面会等により改善を促しています。その結果、空き家等の除却や適正管理等により、改善された空き家等もあります。

平成 29(2017)年度末時点では、「居住確認または除却された空き家」は 82 戸、「不適正管理から改善された空き家」は 26 戸と、計 108 戸の空き家が改善されています。

表 2-7 改善された空き家等の状況

単位：戸

年度	平成 26(2014)年度 実態調査時点 (平成 27(2015)年 1月末)	平成 27(2015)年度末	平成 28(2016)年度 追跡調査時点 (平成 29(2017)年 1月末)	平成 29(2017)年度末
空き家数 (うち不適正管理)	1,674 (99)	1,701 (153)	※1,093 (49)	1,068 (105)
新たな空き家		47	※26	57
居住確認または 除却された空き家		20	※634	82
不適正管理から 改善された空き家		20	16	26

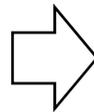
※平成 26(2014)年度に実施した空き家等実態調査の結果について、平成 28(2016)年度に追跡調査を行い、改めて把握したものを示す。

(6) 空き家等に対する行政代執行の実例

平成 28(2016)年度に、品川区では「管理不全状態にある空き家(特定空家等)」および「廃棄物等に起因する管理不全状態にある空き地等」に対し、行政代執行を実施しました。

事例1 法および条例に基づく行政代執行

- ・区では近隣住民等からの情報提供を受け、空き家に関して現地確認を行い、建物管理者に対する改善指導を行った。
- ・再三にわたる改善指導をしても状況が改善されなかったため、品川区空き家等適正管理審議会での調査・審議を経て、区が「特定空家等」および「管理不全状態」にある空き家と認めた。
- ・その後、法および条例に基づき助言・指導、勧告、命令を行ったが、改善が見られなかったため、行政代執行を実施した。



事例2 条例に基づく行政代執行

- ・区では近隣住民からの情報提供を受け、建物所有者に対して文書や面会により、道路上の放置廃棄物の撤去を促した。
- ・再三にわたる改善指導をしても状況が改善されなかったため、品川区空き家等適正管理審議会での調査・審議を経て、区が「廃棄物等に起因する管理不全状態にある空き地等」と認めた。
- ・その後、条例に基づき助言・指導、勧告、命令を行った。また、建物所有者と面談等により適正管理を促したが、改善が見られなかったため、行政代執行を実施した。



品川区は法や条例に基づき、建物の状況把握だけでなく、所有者への対応等に関して、適確に対応しています。また、「廃棄物等に起因する管理不全状態にある空き地等」への対応では、廃棄物の撤去だけでなく、所有者が抱える問題解決にも着目し、福祉部門と連携するなど、庁内横断的な体制で対応しています。

4. 区内の道路状況

建築基準法では、住宅を建築する場合、4m以上の道路に2m以上接している必要があると定められています。これにより、幅員4m未満の道路のみに接する建物は幅員が4mとなるよう後退しなければならず、現状よりも小さい敷地で建築することになります。そのため、このような建物は、建替えや除却後の空き地の利活用・流通に支障が生じます。その結果、細街路のみに接する建物や道路に接していない建物は、流通市場において買い手が見つかりにくい傾向があります。

住宅・土地統計調査によると、東京都23区の中で、品川区は4m未満の道路のみに接している空き家が多い地域となっています。

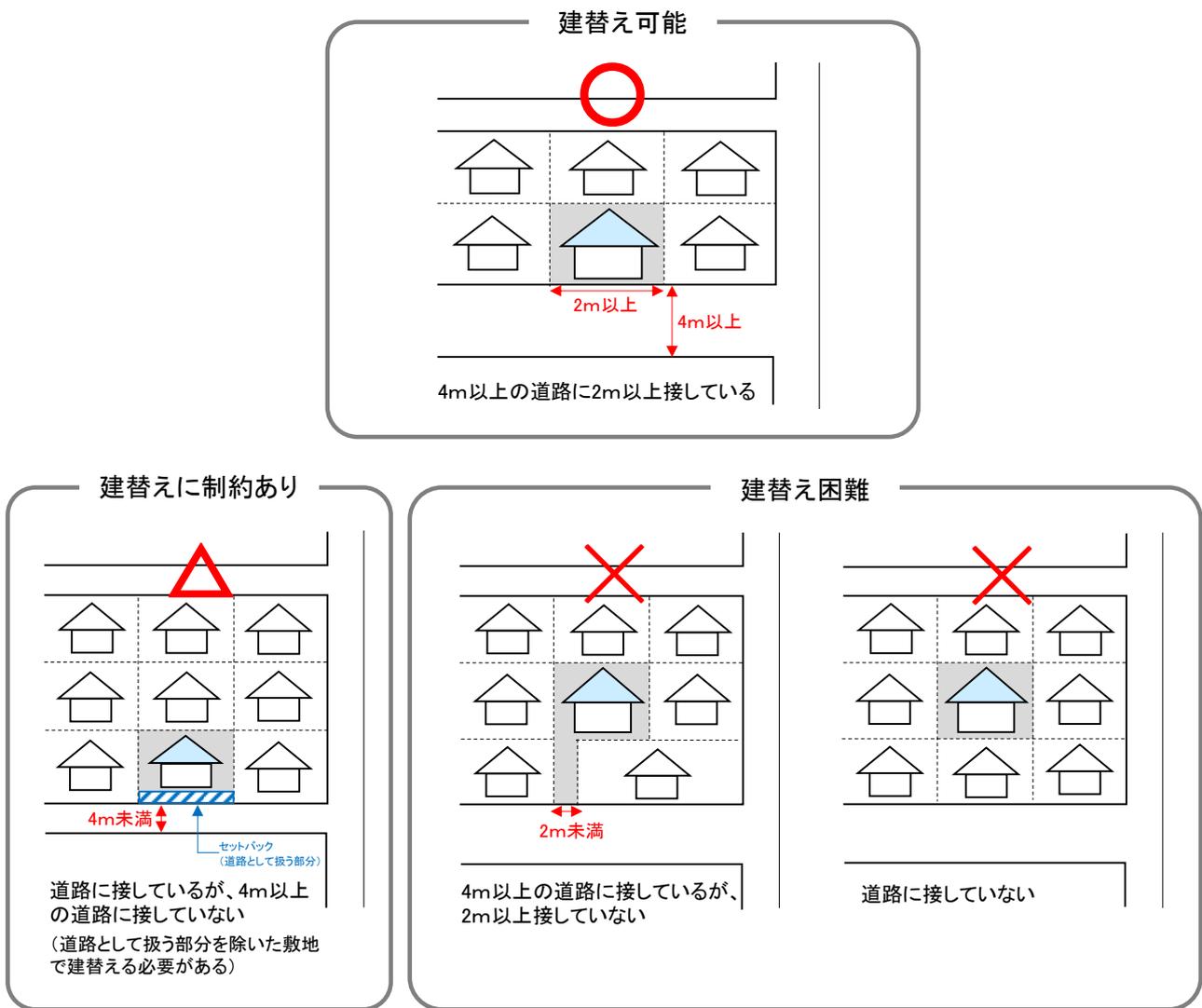
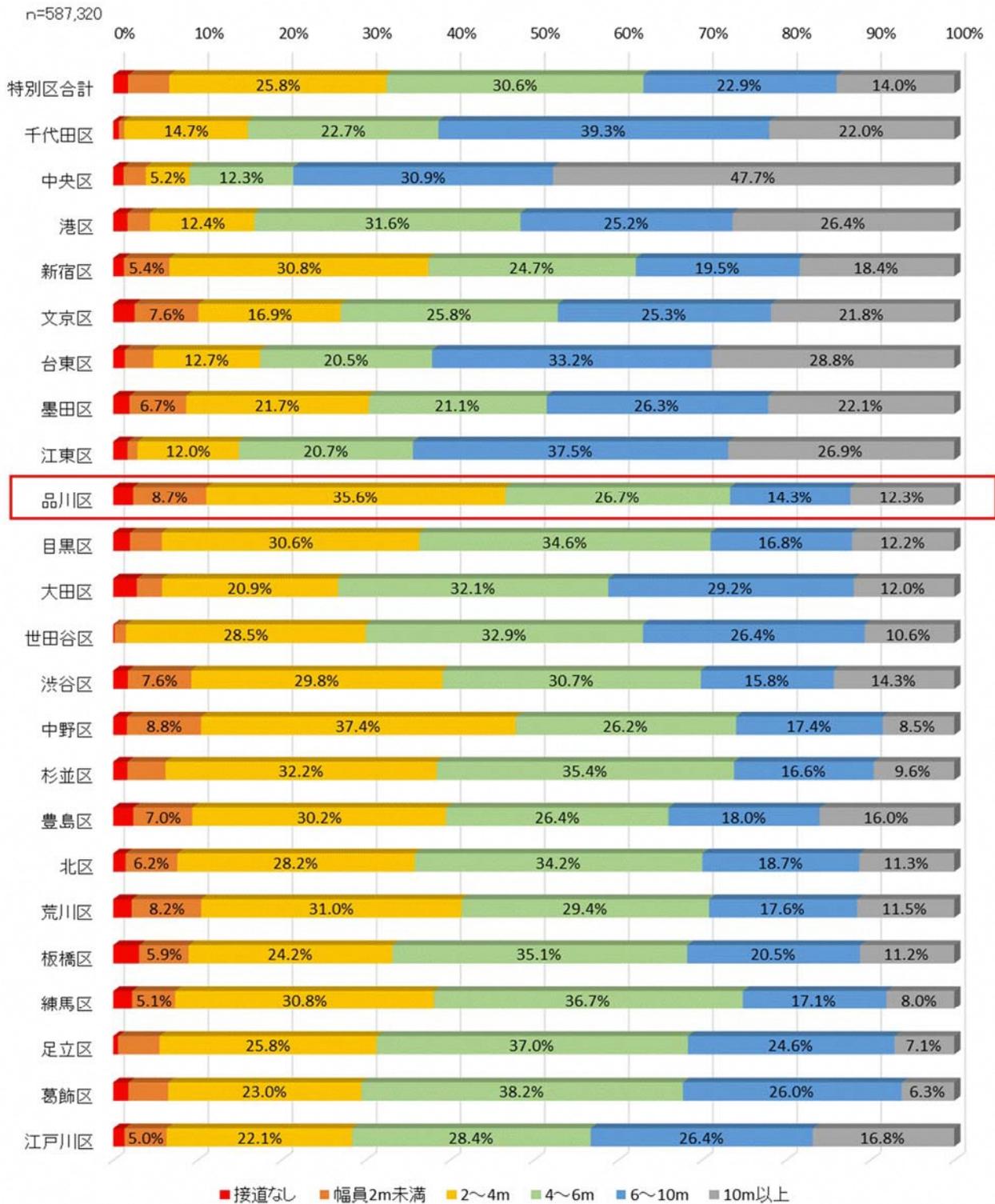


図 2-14 建築基準法における建替え制限

■ 空き家における接道状況別の割合(サンプル数合計 587,320 件)

< 東京都内 >



出典:平成25(2013)年住宅・土地統計調査

図 2-15 東京都内の空き家における接道状況別の割合

第3章 空き家等を取り巻く課題

1. 課題発生過程

空き家等を取り巻く課題は様々あり、その要因はこれら課題と複合的に結びついています。本計画を策定するにあたり、空き家等における課題の発生過程を整理し、対応する方針・対策をとりまとめます。

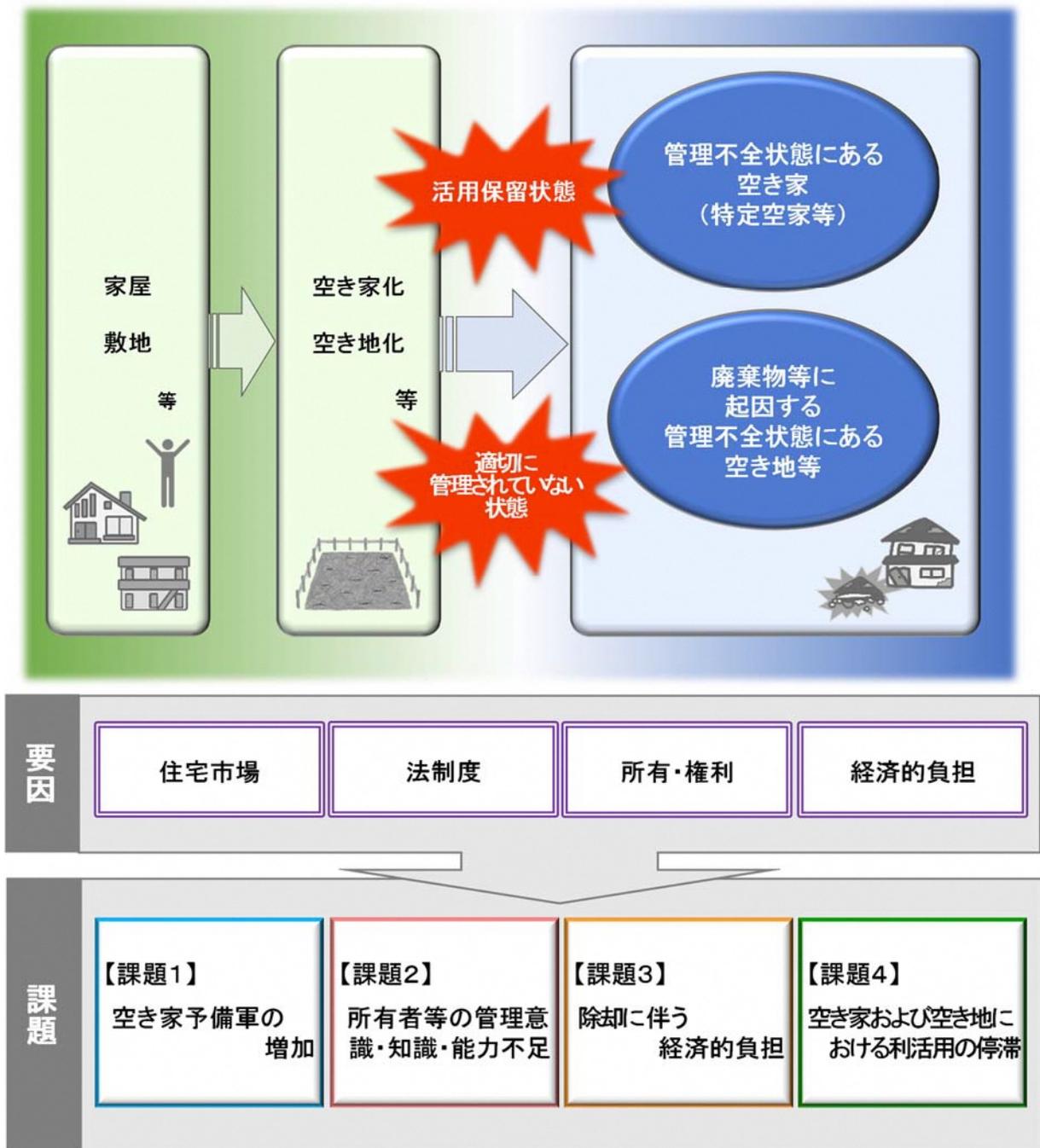


図 3-1 空き家における課題の発生過程

2. 課題の要因

各課題の要因は、「住宅市場」、「法制度」、「所有・権利」、「経済的負担」の4つに大別されます。これら要因が複合的に関与し、「空き家予備軍の増加」、「所有者等の管理意識・知識・能力不足」、「除却に伴う経済的負担」、「空き家および空き地における利活用の停滞」の4つの課題が発生すると考えます。

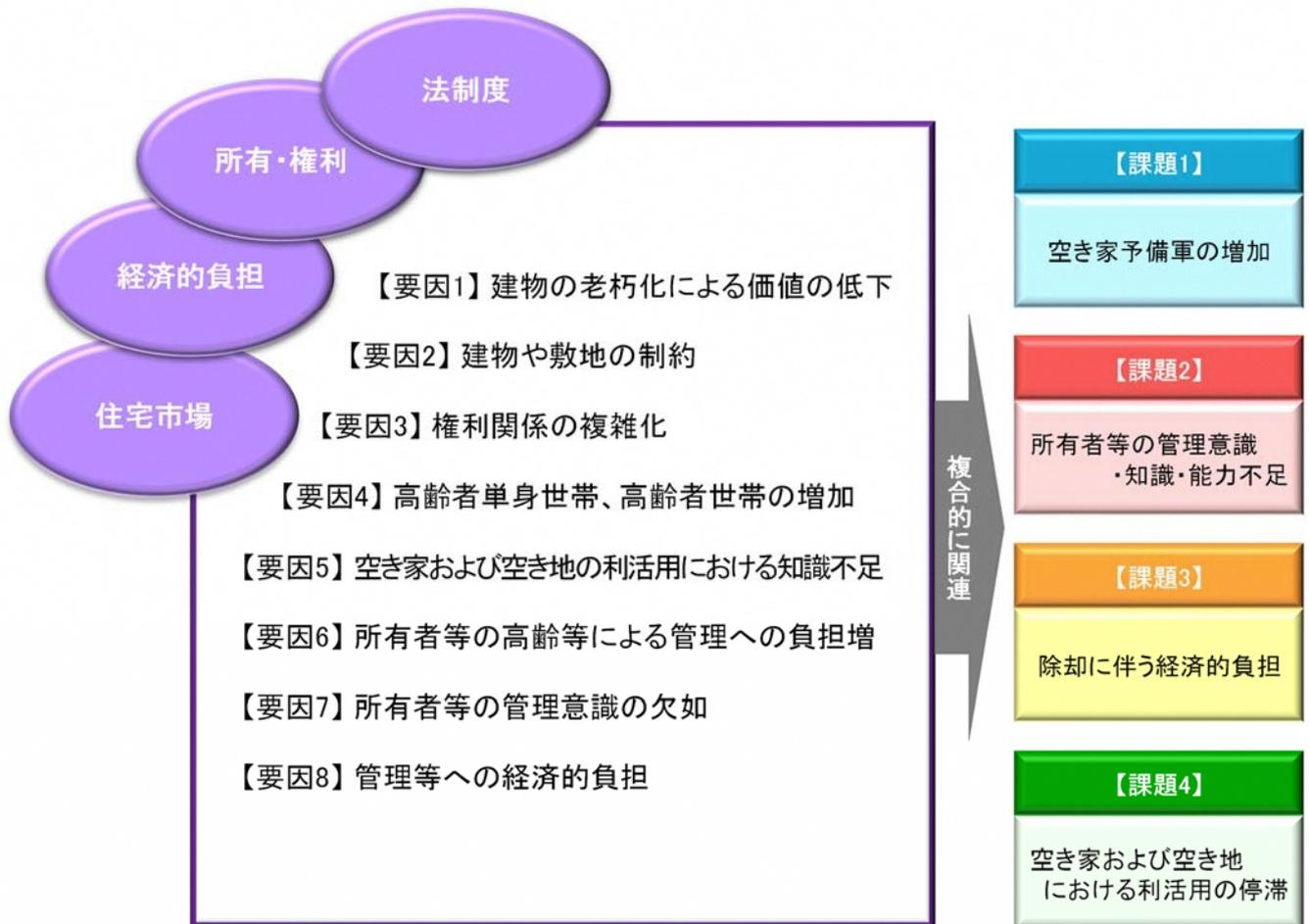


図 3-2 空き家の要因および課題

【要因 1】建物の老朽化に伴う価値の低下

管理の有無にかかわらず、建物の老朽化は進行しますが、適切に管理されていない場合は、老朽化の速度は早くなります。

建物が老朽化することで、建物の倒壊や破損が起こり、近隣住民へ支障を来す可能性があります。また、新耐震基準が適用されていない昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築された建物は、現在の耐震基準で建てられた建物よりも地震による倒壊の危険性が高くなります。老朽化した空き家は、価値が相対的に低く住宅市場における流通が困難になります。

【要因 2】建物や敷地の制約

住まい方アンケートで、「空き家になった理由」に対して、「建物が古く、そのままでは住むことが出来ない(26 件)」という回答が見られました。

実際に品川区の窓口寄せられる所有者からの相談で、所有者には空き家の利活用についての意思があるものの、

- ・ 接道要件等の理由により、建替えたくても法的に建替えができない
- ・ 売却ができない、もしくは、売却するとしても低額に抑えられる
- ・ 用途変更(例:住宅→共同住宅)の際に、一定面積以上では、建築基準法上の手続きが必要

等の理由により利活用が進まないケースがあります。

【要因 3】権利関係の複雑化

住まい方アンケートの「空き家になった理由」で、「相続により取得したが、そのままとなっている」と「相続が決まっておらず、そのままとなっている」が合わせて 59 件と最も多い理由となっています。同調査の「維持管理を行っていない理由」でも、「権利者等が複数のため、維持管理が困難である」が上位になっています。

また、品川区の窓口における相談対応の事例でも、以下の 4 点が、解決困難な権利関係の問題として多くなっています。

- ・ 相続人が多く、全ての相続人が特定できない
- ・ 相続人が特定できても、互いに疎遠または意見が合致しない
- ・ 相続人がいない
- ・ 借地権等に関するトラブル

相続問題が発生すると、相続人間の同意形成が困難なために裁判を伴うなど、短期的な解決が見込めません。

また、借地権等の権利関係が整理されずに、放置されてしまうケースもあります。

品川区としても、直接的に解決することができないことなどから、空き家の課題の中でも、当該課題は問題解決における長期化の原因になります。

【要因 4】 高齢者単身世帯、高齢者世帯の増加

平成 27(2015)年国勢調査の結果から、高齢者(65 歳以上)のいる世帯では、高齢者のみの単身世帯と夫婦のみの割合が年々増加しています。また、品川区では高齢者のいる世帯に占める単身世帯の割合が 39.9%となっており、全国の 35.8%を上回る結果となっています。高齢世帯が多くなると居住者が施設へ入所して亡くなられた場合、次の居住者がいない場合には空き家になってしまいます。

また、住まい方アンケートの「維持管理を行っていない理由」では、「高齢や身体が不自由なため、維持管理したくてもできない」という回答が 4 件あり、適正な維持管理における妨げの要因ともなっています。

【要因 5】 空き家および空き地の利活用における知識不足

所有者等が空き家および空き地の利活用を考えていても、何から着手すればよいのか分からないというケースが見受けられます。利活用方法が不明、費用や税制面の負担、専門家や業者に相談することの不安感等から、利活用に対する知識不足や消極的姿勢が推測されます。

【要因 6】 所有者等の高齢等による管理への負担増

住まい方アンケートでは、「維持管理を行っていない理由」で「高齢や身体が不自由なため、維持管理したくてもできない」が回答選択肢の中で 3 番目に多い回答です。

今後、高齢者世帯の増加に伴い、高齢等によって管理が難しくなるなど、管理への負担感が増し、不適正管理の空き家等が増加する可能性があります。

【要因 7】 所有者等の管理意識の欠如

法や条例ともに、空き家等の適正管理に努めることは所有者等の責務であることが明記されています。しかし、適正管理に関する区からの協力依頼に対し、拒否するケースや意思表示がないケースもあります。

居住している建築物についても、物の貯めこみや整理を行わないことによる、いわゆる「ごみ屋敷」状態となっているものがあります。敷地外への物のはみ出しによる通行への支障や景観面・衛生面での近隣への影響が問題となっています。

【要因 8】 管理等への経済的負担

住まい方アンケートの「維持管理を行っていない理由」で「費用の問題で維持管理ができない」という回答が 4 件ありました。空き家等を適正に管理するため、傷んだ所の修理や建築物の除却にかかる費用が多くなるケースがあります。また、空き家等の大半に見られる草木の繁茂についても、年に数回の定期的な剪定等を行わなければ、再度草木が繁茂するなど、管理が不十分な空き家等には経済的負担を理由とするものも多いことが推測されます。

3. 課題の整理

様々な要因が複合的に影響して発生する課題は、「空き家予備軍の増加」、「所有者等の管理意識・知識・能力不足」、「除却に伴う経済的負担」、「空き家および空き地における利活用の停滞」の4つに大別されます。

課題1 空き家予備軍の増加

建物所有者の高齢化により維持管理が行き届かない、転居（家族との同居、施設への入所を含む）、相続に関する課題から、今後空き家となり得る建築物（空き家予備軍）の増加が予想されます。

課題2 所有者等の管理意識・知識・能力不足

所有する建築物の適正管理に関する協力への拒否、空き家の発生に伴う防犯上、衛生上、景観上の周辺環境の悪化に対する意識の欠如、制約がある建築物・敷地への対応等、建物所有者の管理意識・知識・能力不足による空き家等の増加が予想されます。

課題3 除却に伴う経済的負担

敷地内に居住用の家屋があれば、土地の固定資産税が低く抑えられる制度があるため、その家屋を除却すると、税負担が上がることを考慮し、除却せず空き家のままにしている事例も見受けられます。

また、除却するための費用を準備することができないため、空き家のままにしているなどの事例もあります。

課題4 空き家および空き地における利活用の停滞

空き家および空き地の利活用に向けた情報や知識の不足、建築物の老朽化、制約のある建築物・敷地等の要因により、空き家及び空き地が流通されず、放置されたままとなっているものがあります。

第4章 空き家等に対する方針および施策

1. 対象とする地域

空き家等は区内全域に発生しうることから、本計画では、品川区全域を対象区域と定めます。



図 4-1 品川区空き家等対策計画における対象区域

2. 対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等は、原則として法に規定する「空家等」および条例に規定する「空き家」「空き地」「空き地等」とします。また、共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合に本計画の対象とします。

空き家化の予防・発生抑制する取り組みでは、将来「空き家」となる可能性のある全建築物等を対象とします。

3. 対策の方向性

適切な管理が行われていない空き家等に起因する課題の解決は、空き家等の所有者等が自らの責任により適正に対応することが前提です。しかし、空き家等の所有者等が心身や経済的な事情等から管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできない場合もあります。

そのような場合においては、所有者の第一義的な責任を前提としながらも、行政は所有者と連携しながら、地域活性化等の観点から空き家および空き地の有効活用を図っていくことが重要となります。さらに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については所定の措置を講ずるなど、空き家等に関する対策を実施することも必要となります。

空き家等の増加は、これに直接起因する防災や防犯等の問題にとどまらず、地域におけるコミュニティ活動の衰退や区全体の活力低下が懸念されます。

このような点を踏まえ、品川区では空き家にしない『発生の予防』に加え、管理されずに放置された空き家等に対する『適正管理の促進』、地域活性化等に向けた『有効活用の推進』を対策の方向性と位置づけ、適切に施策を展開していきます。

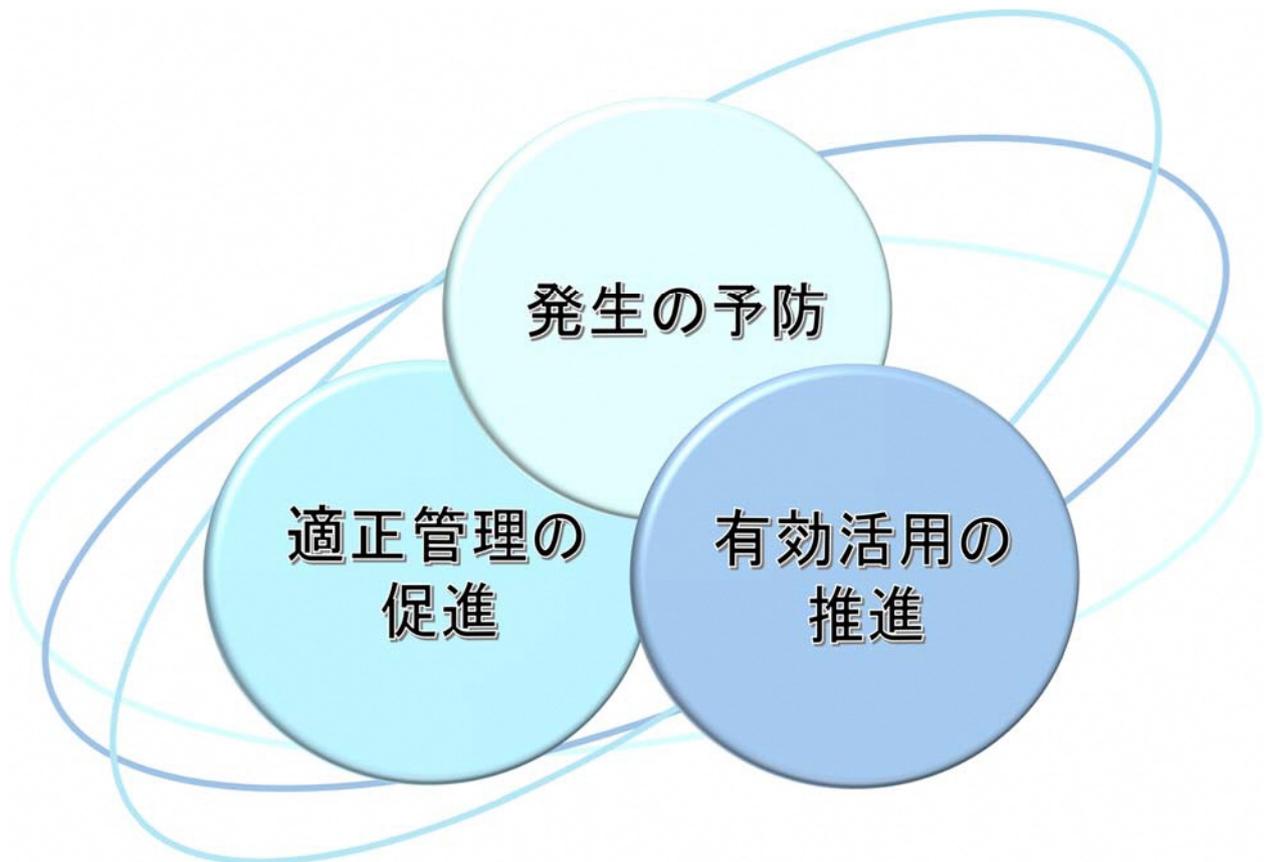


図 4-2 品川区空き家等対策計画における施策の方向性(イメージ図)

4. 空き家等に対する方針

空き家等は所有者等の私有財産にあたり、所有者等が自らの責任により、適正に管理することが原則です。法では、所有者等の責務とし、空家等の適切な管理に努めることを定めています。一方、条例ではさらに具体化し、空き家等の適正な管理に努めること、管理不全状態の解消、再発の防止に努めることとしています。

また、空き家を放置することなく有効に活用することで、空き家等の適正管理だけでなく、住宅ストックとして、住宅市場への流通させることもできます。

これらを踏まえ、品川区は、区内の空き家等の状況から導き出した課題に対して、4つの方針（① 空き家化の予防・発生抑制、② 適正な管理の促進、③ 自主的な除却の支援、④ 空き家および空き地の利活用、流通の推進）を立て、それぞれ具体的な施策を示すことで、空き家等対策の基本的な取り組み方針とします。

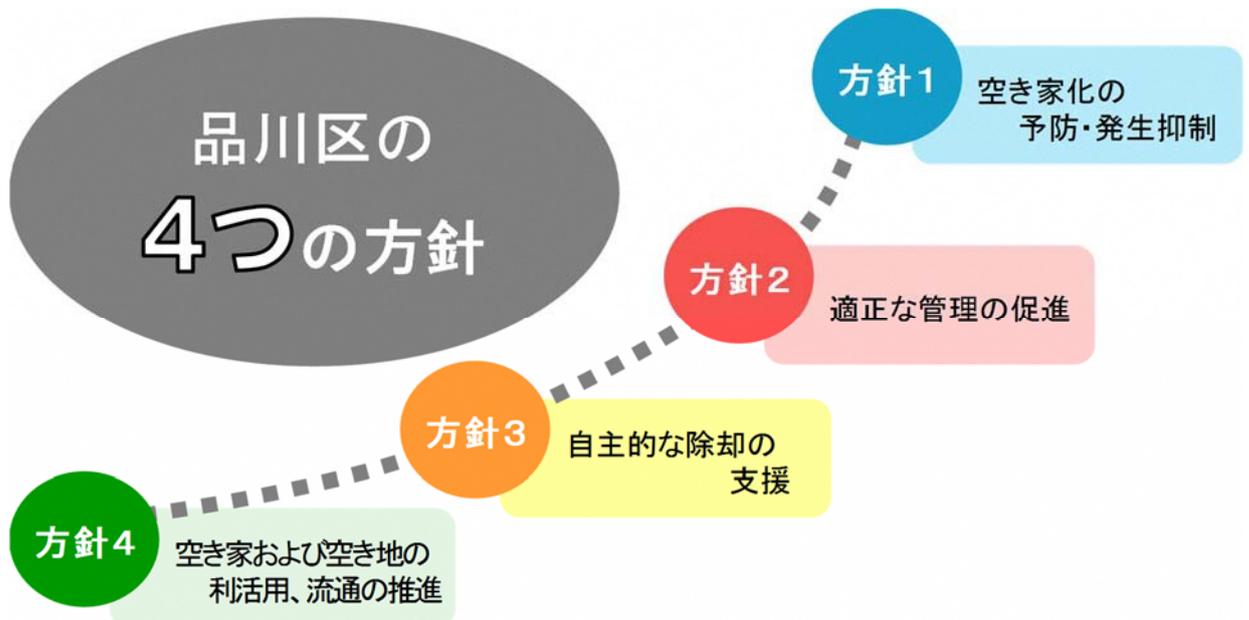


図 4-3 品川区空き家等対策計画における4つの方針

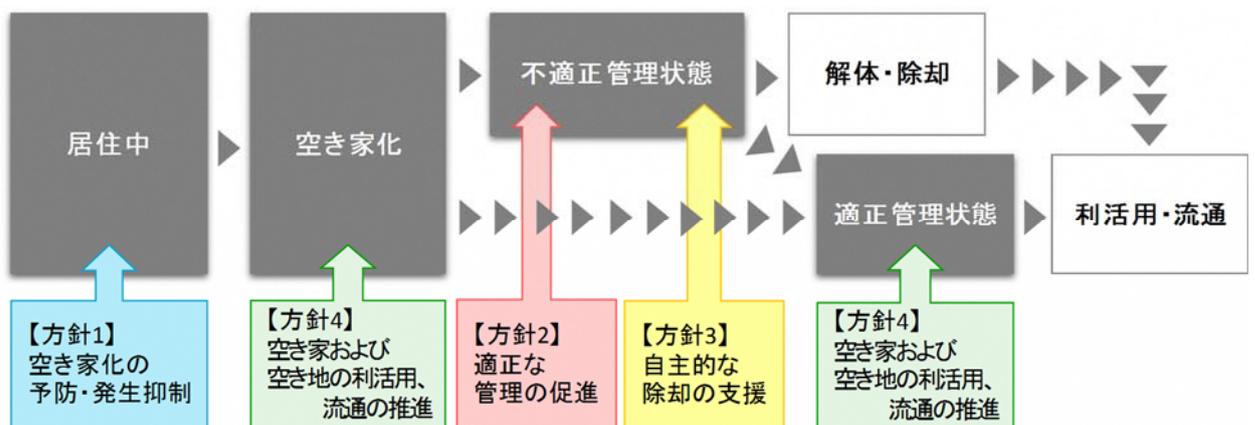
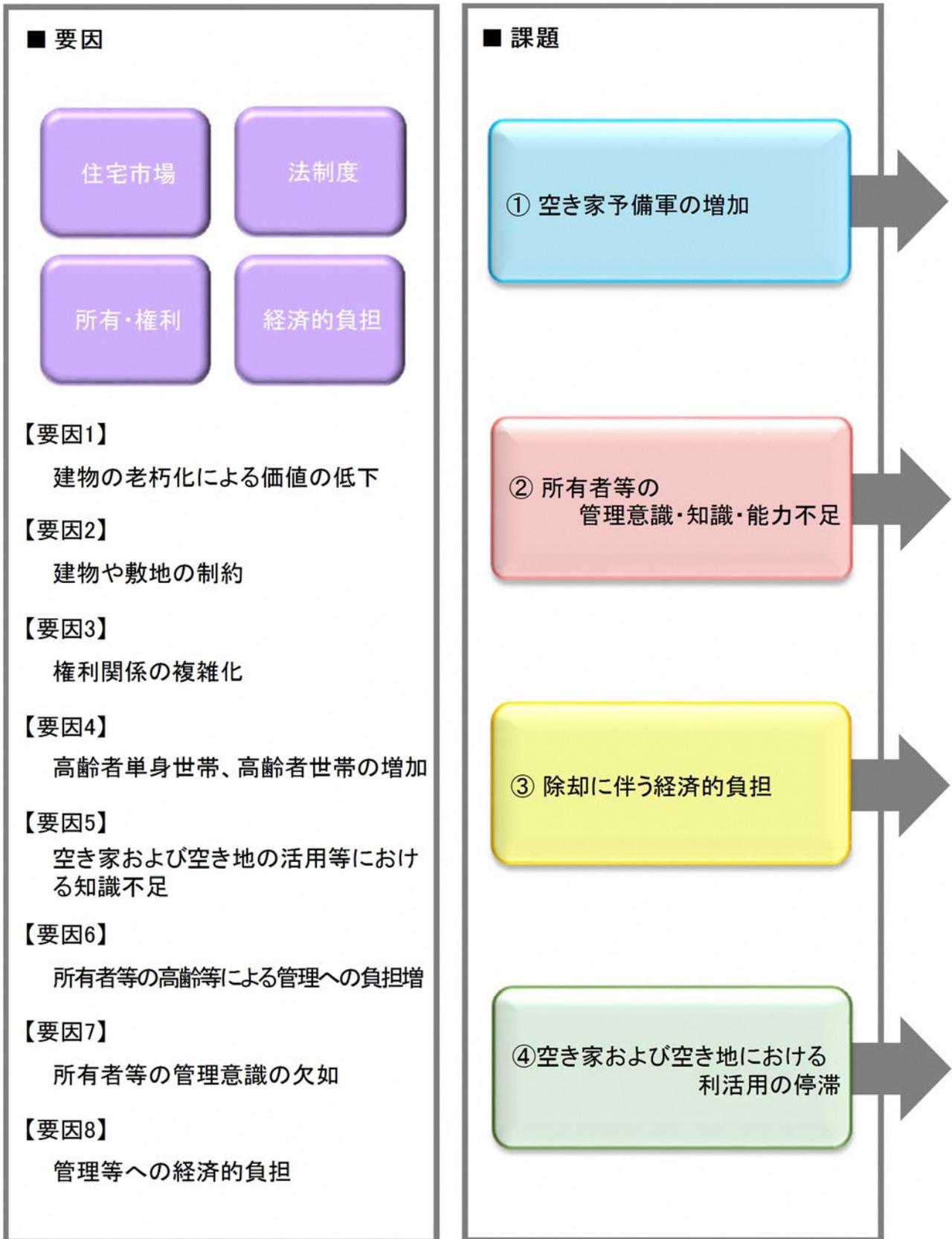
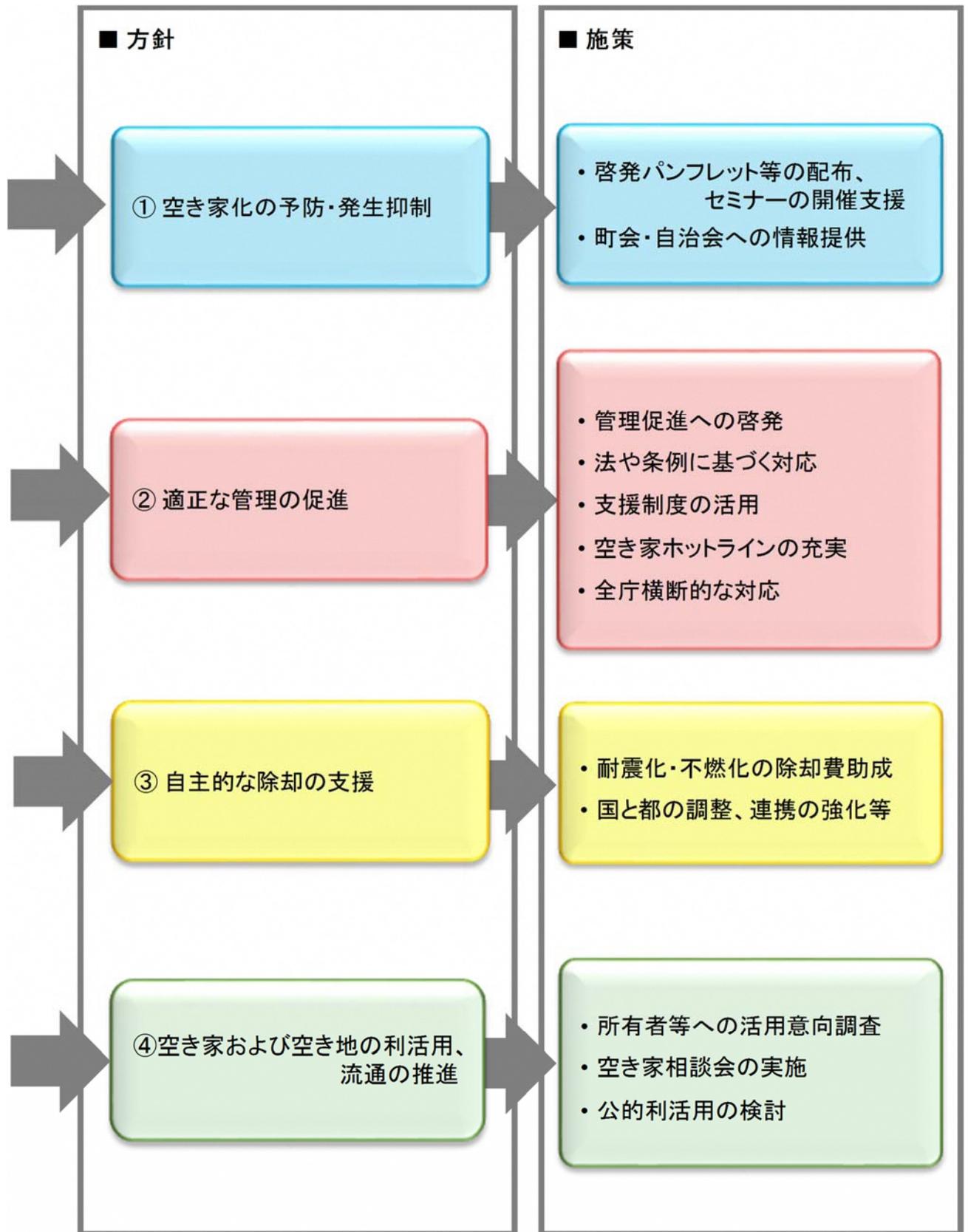


図 4-4 空き家等の各段階における方針イメージ

■ 空き家等における施策までのフロー





方針 1 空き家化の予防・発生抑制

品川区においても空き家は今後も増加する可能性が高くなっています。一度、権利関係が適切に整理されずに空き家となってしまうと、利活用・除却等に必要な合意形成が困難となります。また、空き家の放置状態が継続すると、不適正管理状態の空き家となり、区民の生活環境への影響が長期化する可能性があります。

そのため、居住中・使用中の段階から空き家とならないよう、空き家の発生抑制が重要となってきます。

施策の方向性

居住中・使用中の段階から、空き家となった場合の所有者等の管理責任、維持管理への負担、周辺への影響等、空き家に関する知識や意識を高めることが重要です。また、空き家となる前の相続関係の整理、土地や建築物の権利関係を確認し、将来の建築物用途に関する意向確認等、事前に準備をしていくことが空き家の発生抑制につながると考えられます。一方、空き家に関する問題を地域の課題として捉え、地域コミュニティ内での相互の助言、情報交換等も空き家に関する知識や意識の向上に有効です。

そこで、空き家に関しての知識や意識の向上を目指し、所有者等への責務を周知、空き家予備軍の方が利用できる制度の紹介、相談窓口の案内、町会・自治会への情報提供等を進めます。

具体的な施策

◆ 啓発パンフレット等の配布、セミナーの開催支援

居住中や使用中の建物所有者等に対し、空き家に関する知識の習得や意識向上のための啓発、相談窓口の案内等におけるパンフレットの配布を行います。また、資産活用に関する啓発や高齢者に対する相続の準備等をテーマに、専門家等と連携したセミナー開催を検討します。

所有者等だけでなく、将来、相続する可能性のある子世代も対象とします。

◆ 町会・自治会等への情報提供

町会・自治会等に対し、区の空き家対策の内容や相談専用窓口の周知等を行います。

方針 2 適正な管理の促進

不適正管理状態の空き家等は、保安面、衛生面、景観面等において、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことがあります。

そのため、不適正管理状態となってしまった空き家等に対し、適正な管理を促進していくことが重要になります。

施策の方向性

不適正管理状態にある空き家等が周辺環境に及ぼす問題点や適正な管理をするための制度といった情報を正確に発信し、所有者等の管理意識を醸成していくことが、適正な管理の促進につながります。

そこで、所有者等からの相談に対する空き家ホットラインの充実や全庁横断的な体制の構築等を行います。また、所有者等と町会・自治会の連携による問題解決が図られるよう支援していきます。

しかしながら、このような支援を行ってもなお、改善されず、「管理不全状態にある空き家(特定空家等)」および「廃棄物等に起因する管理不全状態にある空き地等」に該当する場合は、法や条例に基づく助言・指導、勧告、命令、公表、代執行等、適切に対応していきます。

具体的な施策

◆ 管理促進への啓発

区民等からの情報提供や区での調査に基づき、現地調査を行います。不適正管理状態の空き家等に関しては、所有者等の調査を行うとともに、適正な維持管理を文書等で促します。

◆ 支援制度の活用

空き家等の所有者等からの要望に基づき、区の事業である施工業者の紹介や、住宅改善工事助成事業等の紹介を行います。

◆ 法や条例に基づく対応

「管理不全状態にある空き家(特定空家等)」または「廃棄物等に起因する管理不全状態にある空き地等」については、法や条例に基づき、助言・指導、勧告、命令、公表、代執行等の措置を行います。

◆ 空き家ホットラインの充実

「空き家ホットライン」では、所有者等および近隣住民等から、空き家等に関する相談を受け付けています。その内容を踏まえ、品川区が対応すべきと判断したものに対し、その所有者等に文書や電話等で連絡し、改善を求めます。また必要に応じ、関係団体や専門機関等を斡旋しています。

また、所有者等からの利活用等の相談に応じるワンストップ相談業務やサポート業務など、空き家等に関して総合的に対応できる窓口となるよう検討を進めます。

◆ 全庁横断的な対応

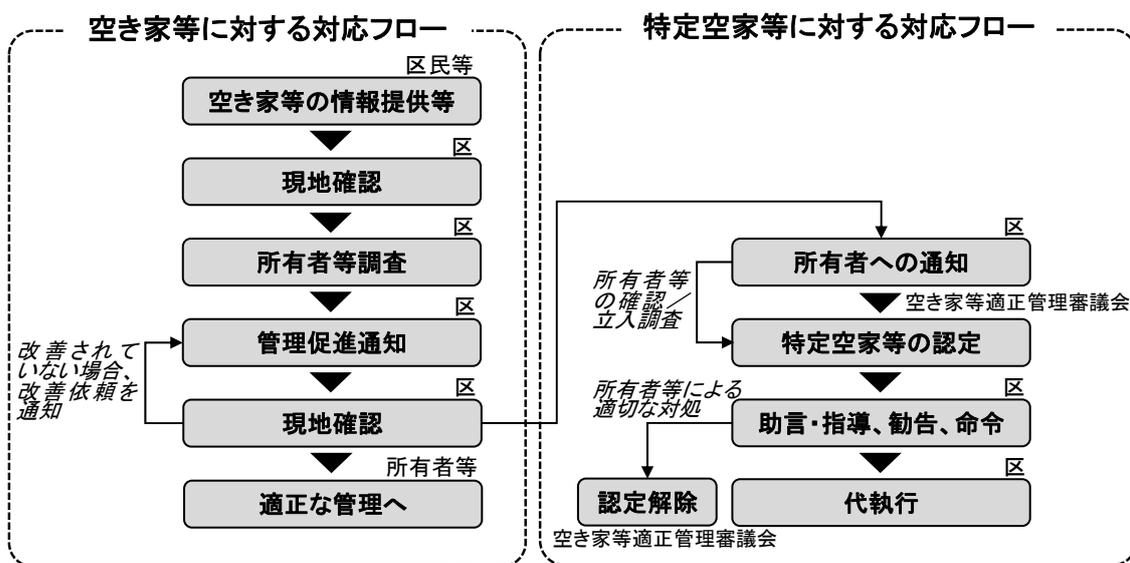
空き家等に関する問題に関して、必要に応じて、庁内各部署との連携を図り、問題の解決に向けて取り組んでいきます。

< 参考 > 適正な管理促進における品川区の取り組み

品川区では、空き家等の所有者等へ適正管理を促進するための取り組みを行っています。

- ① 区民等からの情報提供等の受付
- ② 空き家等における実態把握のための現地確認および所有者等調査の実施
- ③ 適正な維持管理および改善を所有者等へ促す
- ④ 品川区や専門家等の関係者・団体の支援による空き家等の適正な維持管理の実現

また、適正に管理されていない空き家等が、改善されず、「管理不全状態にある空き家(特定空き家等)」および「廃棄物等に起因する管理不全状態にある空き地等」に該当する場合は、法や条例に基づく助言・指導、勧告、命令、公表、代執行等、適切に対応していきます。



方針3 自主的な除却の支援

空き家が不適正管理状態となり、放置されると、周辺環境に悪影響を及ぼすため、適切な管理を実施する、もしくは空き家を除却し不動産市場に流通させることが基本です。

しかし、除却に伴う経済的負担の増加を危惧し、空き家としてそのまま放置されていることがあります。

そのため、空き家の除却に伴う経済的負担を軽減し、不適正管理状態の空き家等の放置を解消していくことが重要となってきます。

施策の方向性

空き家の除却に向けた助成や支援策に関する情報を発信・活用することで、経済的な問題を理由とした空き家の放置を解消することが空き家の減少につながります。

そこで、建築物の除却費の助成に関する情報を積極的に発信するとともに、国や東京都と調整しながら空き家の除却に向けた施策の充実を検討していきます。

具体的な施策

◆ 耐震化・不燃化の除却費助成

旧耐震基準で建築された木造住宅等を対象とし、耐震診断費用を助成します。

空き家の所在地、築年数や構造が、区が実施している耐震化・不燃化のための助成制度の要件に合致する場合、建物所有者に対し、助成制度を利用した空き家の除却について支援します。

◆ 国・都との調整、連携の強化等

国や東京都と各制度の意見交換を行い、区の状況等を踏まえた要望等、連携の強化を行います。

方針 4 空き家および空き地の利活用、流通の推進

区内の不動産の需要は高く、民間の不動産市場・流通は十分に機能していることから、基本的な流通は民間市場に任せられることができると考えます。

しかし、接道要件等による建替えの困難さや借地権等によるトラブル、所有者等の知識不足・認識不足等により、空き家が不動産市場に流通せず、空き家や空き地のまま放置されていることが少なからず存在します。また、不動産市場に流通可能な空き家についても、長期間放置することにより、築年数の増加や耐震性の欠如等、住宅の性能や品質の評価が下がり、不動産市場で流通することができない建築物となる恐れがあります。

そのため、所有者等に適切な情報を提供し、不動産市場への流通を推進していくことが重要となってきます。

平成 30(2018)年に建築基準法が改正され、空き家を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用が促進されるよう規制が緩和されています。

① 3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

【改正前】

3階建の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修(石膏ボードを張るなどの大規模な改修)を実施



【改正後】

3階建で200㎡未満の場合、在館者が迅速に避難できる措置を講ずることにより、壁・柱等を耐火構造とする改修は不要

② 戸建住宅から他用途への転用の際の手続き不要の対象を拡大

【改正前】

100㎡以下の他用途への転用は、建築確認手続き不要
※ 基準への適合は必要



【改正後】

200㎡以下の他用途への転用は、建築確認手続き不要
※ 基準への適合は必要

施策の方向性

空き家および空き地の利活用・流通事例等の情報を適宜発信することが、公的な利活用や民間の不動産市場に流通させていくことにつながると考えられます。

そこで、区と専門家が連携して実施する空き家相談会を行っていきます。さらに、所有者等が空き家および空き地を管理し続けたときの負担等についても認識できるよう、情報発信を行っていきます。また、所有者等に対し、公的利活用等、空き家および空き地の活用術を提示していきます。

具体的な施策

◆ 所有者等への活用意向調査

所有者等の意向を確認し、活用の意思が示された場合には、実現させるべく積極的に対応します。

◆ 空き家相談会の実施

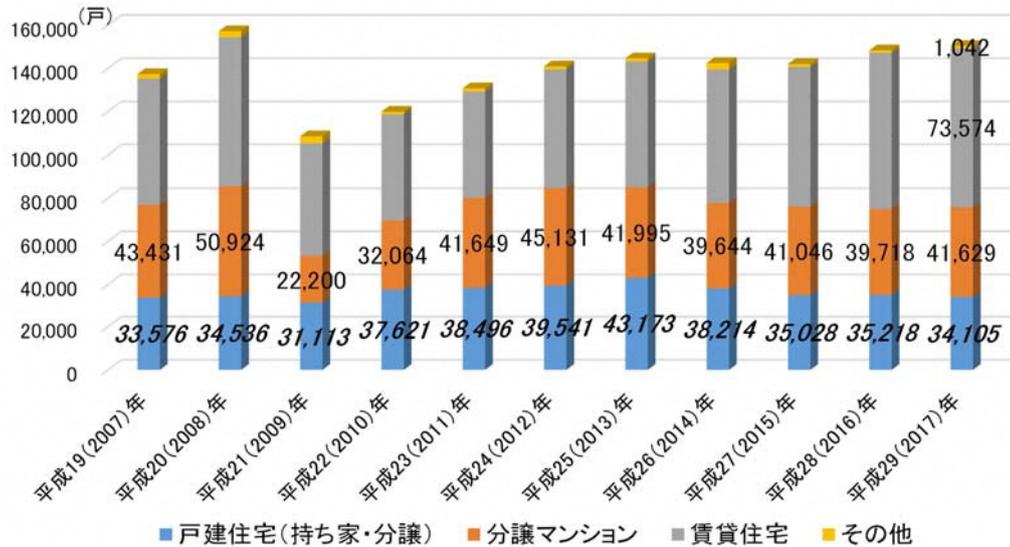
空き家および空き地の管理・利活用方法に困っている所有者等に対し、専門家等が相談に応じる空き家相談会を開催します。

◆ 公的利活用の検討

地域活性化のための施設としての利活用を行うため、所有者等と相談や調整を行います。

＜ 参考 ＞ 戸建て住宅の流通

「住宅着工統計」によれば、平成 29(2017)年の東京都における住宅着工戸数は、戸建住宅 3.4 万戸、分譲マンション 4.2 万戸、賃貸住宅 7.4 万戸と、戸建住宅の着工数が最も少なくなっています。また、経年的に見ても、戸建住宅の着工戸数はほぼ横ばいとなっており、戸建住宅における流通の鈍化が伺えます。



出典：住宅着工統計(平成29(2017)年、東京都都市整備局)

図 4-6 東京都における住宅着工戸数の推移

住宅の流通に関する国の取り組みとして、建物状況調査(インスペクション)や安心 R 住宅制度の創設、長期優良住宅の認定、住宅性能表示制度等が挙げられます。

表 4-1 住宅の流通に関する国の取り組み

国の取り組みの一例	内容
建物状況調査	建物の基礎、外壁等建物の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査
安心 R 住宅制度	新耐震基準や既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合しているなど、安心して購入するための基礎的な条件を備えた既存住宅における認定制度
長期優良住宅の認定	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備に講じられた優良な住宅に対する認定制度
住宅性能表示制度	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づいており、様々な住宅の性能をわかりやすく表示する制度

これら取り組みによって整備された制度を活用することで、空き家および空き地の活用や流通に役立ててることができます。

＜ 参考 ＞ 空き家の譲渡所得から 3,000 万円の特別控除

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成 28(2016)年 4 月 1 日から平成 31(2019)年 12 月 31 日まで(平成 35(2023)年 12 月 31 日まで延長予定)の間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます。

これを、被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。

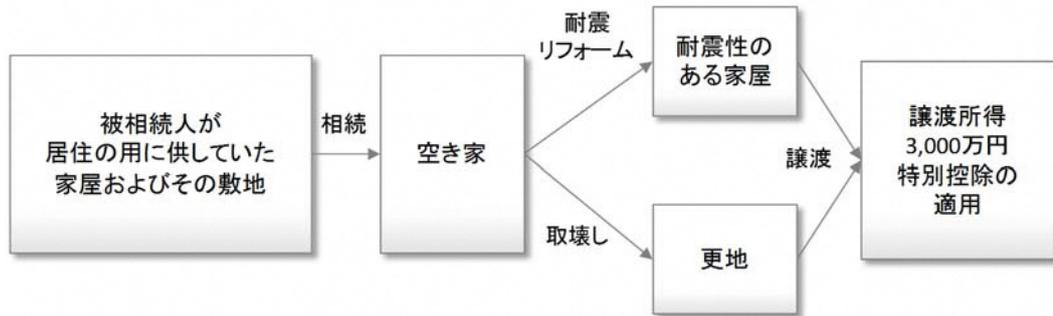


図 4-7 空き家の譲渡所得における特別控除のフロー

特別控除の適用を受けるためには、下記要件を満たしている必要があります。

1 家屋または家屋および敷地等を譲渡する場合

	相続前	相続後
家屋	当該相続の開始直前において当該相続人以外に居住していた者がいなかったこと	事業の用、貸付の用または居住の用に供されていたことがないこと
敷地等	—	

2 家屋を取壊し、除却または滅失後の敷地等を譲渡する場合

	相続前	相続後	取壊し・除却・滅失後
家屋	当該相続の開始直前において当該相続人以外に居住していた者がいなかったこと	事業の用、貸付の用または居住の用に供されていたことがないこと	—
敷地等	—	事業の用、貸付の用または居住の用に供されていたことがないこと	建物または建築物の敷地の用に供されていたことがないこと
		—	

＜ 参考 ＞ 空き家や空き室を活用した住宅セーフティネット機能の強化

高齢者、低所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅確保要配慮者は、今後も増加が見込まれています。しかし、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅は、大幅な増加が見込めない状況にあります。また、民間の空き家や空き室は増加傾向にあります。

そこで、国は、増加する民間の空き家や空き室を活用した新たな住宅セーフティネット制度[※]を平成 29(2017)年 10 月に開始しました。

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律

【 新たな住宅セーフティネット制度 】

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

- 1) 空き家や空き室を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録
- 2) 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督
- 3) 登録住宅の改修・入居への支援

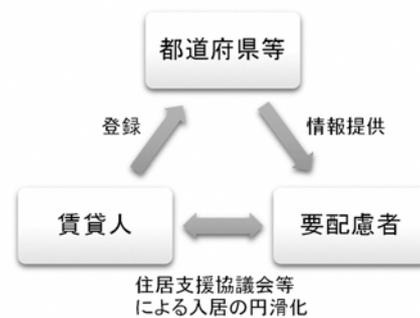


図 4-8 要配慮者の入居における登録

② 住宅確保要配慮者の入居円滑化

- 1) 居住支援法人による入居相談・援助
- 2) 家賃債務保証の円滑化
- 3) 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付[※]を推進

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

国の住宅セーフティネット制度を活用し、空き家や空き室の利活用や流通、増加する住宅確保要配慮者への対応等、住宅セーフティネット機能を強化する必要があります。

第5章 実施体制

1. 対策の実施体制

空き家等の対策を総合的に推進するため、所有者等、区民等、専門家団体・民間事業者等、多様な主体が連携して、空き家等対策計画の実現に取り組みます。

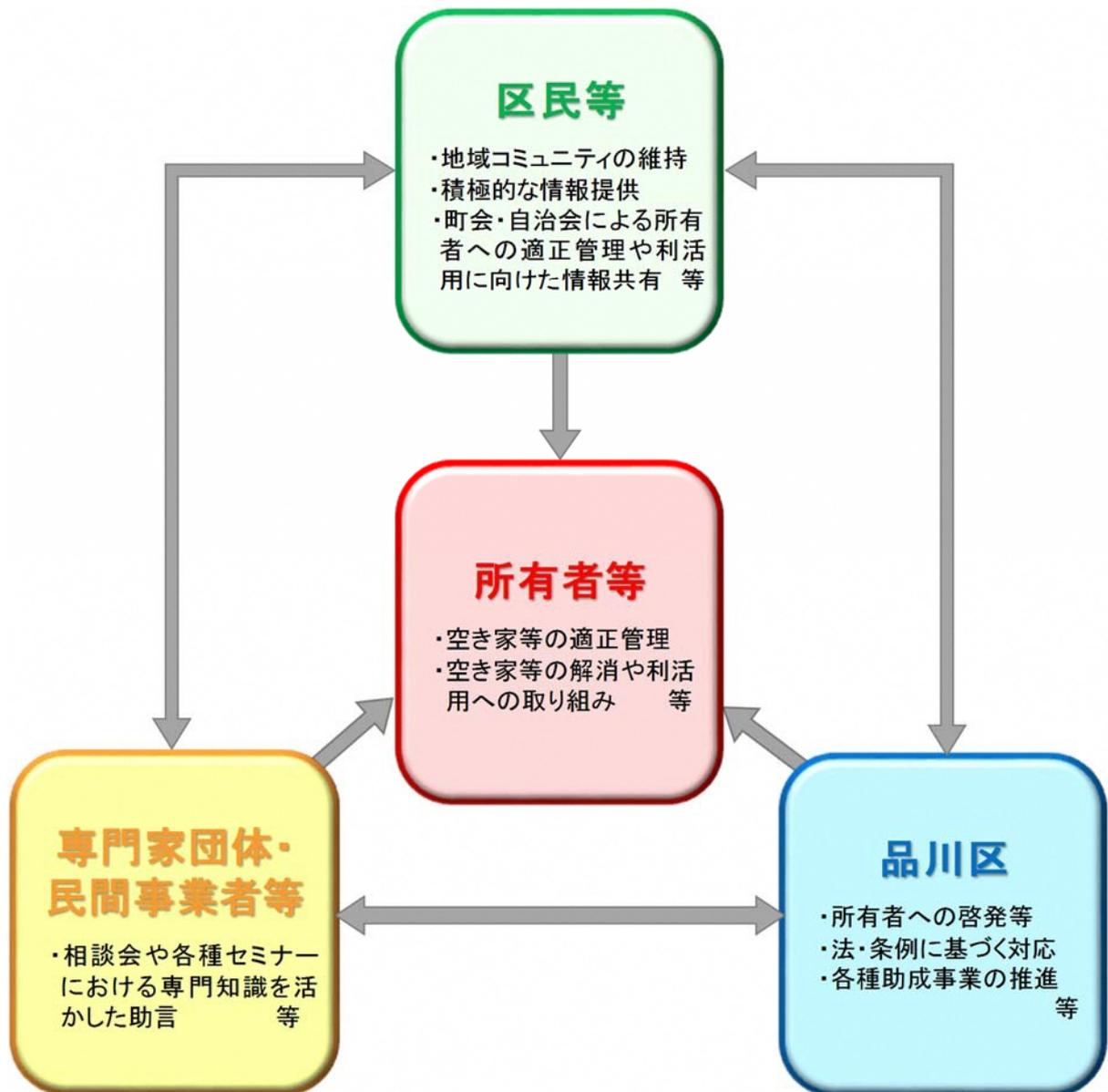


図 5-1 対策の実施体制

2. 各主体の役割

前項「1. 対策の実施体制」で示したとおり、空き家等の適正管理や利活用・流通を促進していくために、品川区をはじめ、所有者等、区民等、専門家団体・民間事業者等が各自の役割を果たしていく必要があります。そこで、各主体における役割を以下のとおりとし、相互に連携を図って、方針・施策に則った取り組みを推進していきます。

■ 所有者等の役割

所有者等の転居や不在等により、空き家や空き地が発生してしまうため、家族や親族間で相続問題について十分に話し合っておく必要があります。

また、法第3条では、所有者等は「周辺の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する。」と明記されています。空き家等の所有者等は、不適正管理の空き家等にならないよう、適正な管理が求められています。

■ 区民等の役割

空き家等は、地域の様々なところに点在しています。空き家等の所有者等だけでなく地域住民も、地域活動や空き家や空き地の利活用に関わることとなります。また、近隣の空き家等から保安面、衛生面、景観面への悪影響も懸念されています。

そこで、区民等にも、空き家等に関する知識を深め、品川区が推進する空き家等の対策を認識してもらい、対策推進に協力(区に相談や報告等)していくことが重要と考えます。また、町会・自治会や民生委員等を筆頭に、地域における空き家化の予防や不適正管理状態の空き家等の発生抑制のため、所有者等と情報共有を図ることも大切です。

これらの取り組みを行うことで、区民等や地域から空き家等の対策を推進することが可能となり、地域コミュニティの維持にも繋がります。

■ 専門家団体・民間事業者等の役割

専門家団体・民間事業者等は、空き家や空き地等の所有者等をはじめ、各主体の取り組みに対する助言や情報提供、提案等を行います。相談会や各種セミナーにおいて、専門家団体・民間事業者(大学、特定非営利活動法人)等、それぞれの専門知識や強みを生かした協力や支援が重要となります。

■ 区の役割

区は、本計画に則り、空き家等に関する施策を実施し、必要な措置を適切に講じるよう努めます。また、各主体が連携できるよう、空き家等における対応状況の町会・自治会等への情報提供や対策の実施等、総合的な窓口としての役割を担います。さらに、各主体が空き家等の対策実施や相談が可能になるよう、必要な支援および情報を提供していきます。

特に、所有者等に対しては、各種調査や区民等からの情報により、実態を把握し、空き家等の適正管理や利活用・流通に繋がるよう支援しています。

表 5-1 空き家等における品川区の役割

相談受付 ⇒ 空き家ホットライン	
担当	連携内容
【全体調整】住宅課	空き家等関連の全体調整／区内施工業者の紹介／住宅リフォーム資金の融資斡旋、助成／空き家ホットラインの運営 等
建築課	老朽家屋への改善指導／耐震性のない住宅に対する耐震診断、設計、改修工事等助成／細街路の拡幅整備
環境課／生活衛生課	各種動物の被害に関する相談
品川区清掃事務所	廃棄物の処分に関する相談
地域活動課	ごみ屋敷に関する相談
地域センター	地域からの相談受付
木密整備推進課	不燃化特区内の住宅に対する除却等助成／法律、税金、不動産取引、司法書士、行政書士等の相談
高齢者福祉課	高齢者に対する空き家等発生予防連携
高齢者福祉課／保健センター	所有者等の健康に関する相談
東京都都市整備局住宅政策課	空き家等施策との連携
都税事務所	固定資産税情報による空き家等の所有者等特定に向けた連携等
消防署／警察署	空き家等に関する防災、防犯上の連携
区民相談室	法律相談、不動産取引相談等

■ 相談体制

区民等からの空き家等に関する相談に対応するため、以下のような相談体制の充実を図っていきます。

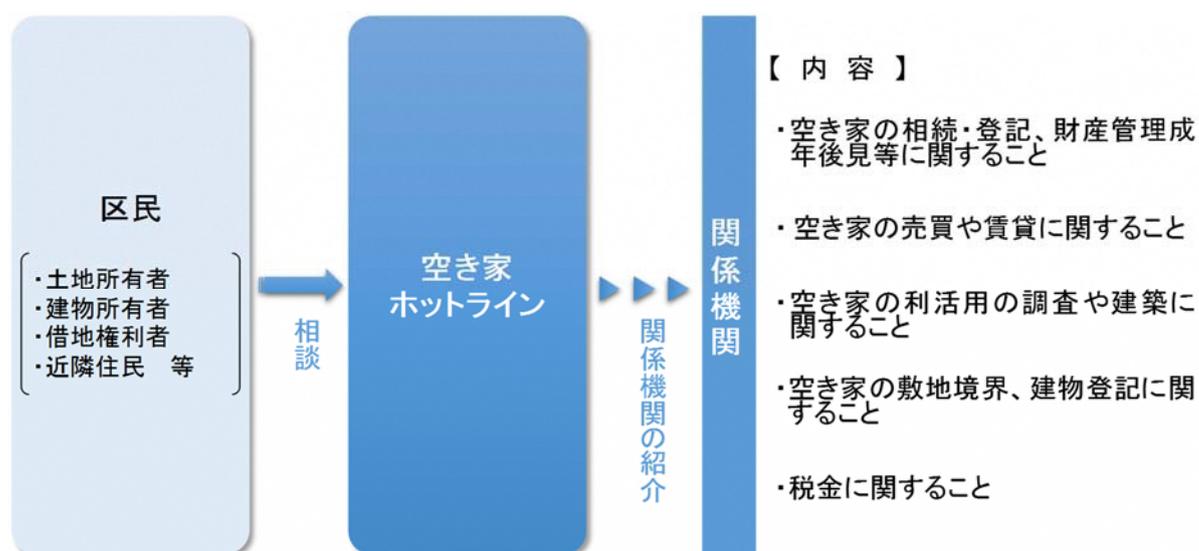


図 5-2 空き家等の相談体制

参考. 品川区空き家等適正管理審議会

(1) 設置の目的

品川区では、条例第 15 条第 1 項の規定に基づき、空き家等の適正な管理に関する重要な事項を調査・審議するため、区長の附属機関として、品川区空き家等適正管理審議会を設置しています。この審議会の役割は、区長の諮問に応じて調査・審議し、区長に第三者的な立場から意見を述べることです。

■ 審議会における調査・審議事項

調査審議事項	
①	空き家が管理不全状態にあると認めること
②	空き地等が廃棄物等に起因する管理不全状態にあると認めること
③	条例第 11 条の規定による公表
④	条例第 12 条の代執行
⑤	その他区長が必要と認める事項

(2) 委員の構成

審議会は、区長が委嘱する委員 12 人で組織されます。

■ 委員の構成

(平成 31 年 2 月 1 日現在)

構成		
①	学識経験者	7 人
②	警察、消防、その他の関係行政機関の職員	2 人
③	町会・自治会、その他の地域団体の構成員	2 人

(3) 品川区空き家等対策計画策定経過

平成 30 年 7 月 6 日【第 1 回】	品川区空き家等適正管理審議会(諮問) ・全体計画 骨子案
平成 30 年 8 月 22 日【第 2 回】	品川区空き家等適正管理審議会 ・全体計画 素案
平成 30 年 10 月 5 日【第 3 回】	品川区空き家等適正管理審議会 ・全体計画 素案
平成 30 年 10 月 29 日	品川区議会建設委員会(素案報告)
平成 30 年 12 月 2 日～28 日	素案パブリックコメント
平成 31 年 1 月 30 日【第 4 回】	品川区空き家等適正管理審議会(答申)

品川区空き家等対策計画

平成 31(2019)年 3 月

発行：品川区 都市環境部 住宅課
〒140-8715
東京都品川区広町 2-1-36
電話 03-5742-6777(直)