

第4章 空家等および非空家等に対する方針および施策 (本文P.30～47)

3. 達成目標

- ◆ 空き家対策を総合的かつ計画的に実施し、計画の進捗状況を把握するため目標値を設定しました。

指標	目標値
不適正管理状態から改善された空家等の数	40戸／年

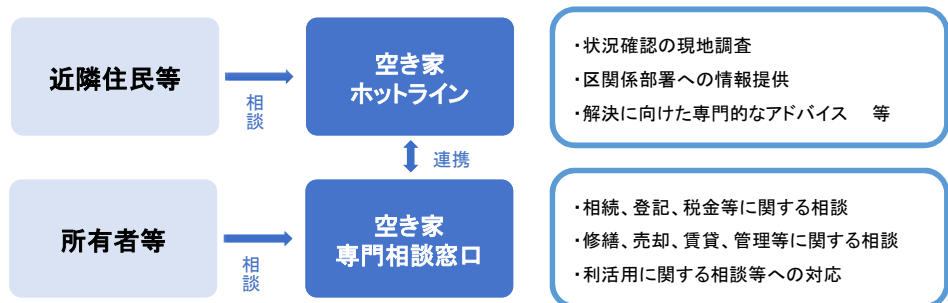
第5章 実施体制

(本文P.48～51)

空家等および非空家等の対策を総合的に推進するため、区民等、専門家団体・民間事業者等と連携し、対策計画の推進に取り組みます。



<相談体制>



<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

品川区空家等および非空家等対策計画【概要版】

令和7(2025)年2月 策定

第1章 計画の基本事項

(本文P.1～8)

1. 背景と目的

少子高齢化や社会情勢の変化に伴い、管理のなされていない空き家が社会的な問題となっています。今後、空き家を増加させないために、平成31(2019)年には「品川区空き家等対策計画」を策定し、国・東京都の動向を踏まえ、令和6年3月に本計画の中間見直しを行いました。

また空家法改正を踏まえ、条例の一部改正を行い、条例の名称を改めるとともに用語の整理等を行ったことに伴い、本計画の用語の定義等においても整理を行います。

2. 位置付け

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

3. 計画期間

令和元(2019)年度から令和10(2028)年度までの10年間とします。

4. 対象地域

品川区全域を対象とします。



第2章 空家等および非空家等を取り巻く状況

(本文P.9～24)

1. 空家等の状況

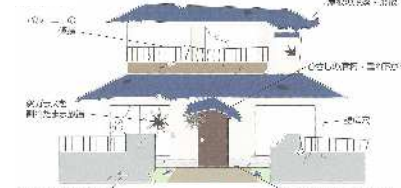
- ◆ 空家等の実態調査を行い、平成30(2018)年度から毎年、追跡調査を実施しています。
- ◆ 令和4(2022)年度末時点で、区が把握している空家等は541戸(うち不適正管理状態の空家等は97戸)あり、地区別の空家等では、荏原地区が最も多くなっています。

品川区における空き家の地区別分布状況



※ 令和4(2022)年度末現在

特定空家等のイメージ



特定非空家等のイメージ



2. 空家等および非空家等の相談状況

- ◆ 区の窓口および空き家ホットラインは、年間200～300件程度の相談や情報提供を受け付けています。
- ◆ 空き家専門相談窓口は、所有者等から年間30件程度の相談を受け付けています。

3. 改善された空家等の状況

※ 令和4(2022)年度

不適正管理状態にある空家等の所有者等に対し、改善を促した結果、右記のとおり改善されています。

	単位: 戸
居住確認または除却された空家等	57
不適正管理状態から改善された空家等	36

空家等および非空家等を取り巻く課題は、様々な要因が複合的に関係するため、以下の4つに整理します。これらの課題を解決するための方針に則った適切な施策を展開していきます。



1. 要因

住宅市場

法制度

所有・権利

経済的負担

- 【要因1】
建物の老朽化に伴う価値の低下
- 【要因2】
建物や敷地の制約
- 【要因3】
権利関係の複雑化
- 【要因4】
高齢者単身世帯、高齢者世帯の増加
- 【要因5】
空き家および空き地の利活用における知識不足
- 【要因6】
所有者等の高齢等による管理への負担増
- 【要因7】
所有者等の管理意識の欠如
- 【要因8】
管理等への経済的負担



2. 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、施設への入所、相続に関する課題から、今後空き家となり得る建築物いわゆる“空き家予備軍”の増加が予想されます。

② 所有者等の管理意識・知識・能力不足

所有する建築物を適正に管理しないことや、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。

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ことから、除却せず空き家のままにしている事例が見受けられます。
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。

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、空き家およ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。

【対策の方向性】

発生の予防

適正管理の促進

有効活用の推進



1. 方針

空き家化の
予防・発生抑制

居住中・使用中の段階から空き家とならないよう、空き家の発生抑制を図ります。

適正な管理の促進

不適正管理状態となってしまった空き家等に対し、法令に基づき、適正な管理を促進します。

自主的な除却の支援

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に対し、解消を促します。

空き家および空き地の
利活用、流通の推進

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ます。

2. 施策

- 啓発パンフレット等の配布、セミナーの開催支援
- 町会・自治会等への情報提供



- 管理促進への啓発
- 支援制度の活用
- 空家法や条例に基づく対応
- 財産管理制度の活用
- 空き家ホットラインの充実
- 空き家専門相談窓口の充実
- 全庁横断的な対応



- 耐震化・不燃化の除却費助成
- 国と都の調整、連携の強化等



- 空き家相談会の実施
- 公的利活用の検討

