

大田区空家等対策計画 概要

第1章 計画策定の背景

背景と経緯

1 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などの犯罪、ごみの投棄、ねずみや害虫の発生等の衛生上の問題が生じるなど、周辺の生活環境に影響を与えています。

2 経緯

- ◆平成 25 年「大田区空き家の適正管理に関する条例」を施行
- ◆平成 26 年 行政代執行を実施
- ◆平成 26 年 12 月「大田区空き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

3 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」の立上げ
- ◆平成 27 年 12 月「大田区空家等対策審議会」設置。計画案等の審議開始

第2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、区と所有者等と関係団体・機関が連携・協力して取り組み、安全・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、関連計画・施策との整合・連携を図り、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ます。

計画の基本的な方針

- (1)空家等の所有者等や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と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。

計画の対象とする空家等

特措法第2条に定める「空家等」「特定空家等」とします。

計画期間と計画対象地域

計画期間は5年間とし、大田区全域を対象とします。

第3章 空家等対策

空家等とは

建築物又はこれに附属する工作物であっ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（仮称）を開設し、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 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。

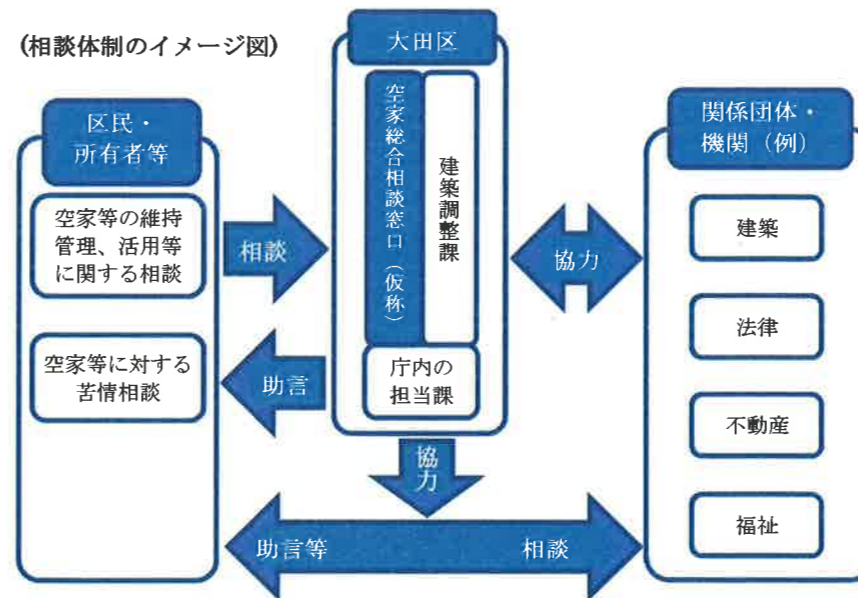
3 空家等の適切な維持管理の促進

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。また、区報等で適切な維持管理に関する情報を提供するとともに、国や都の補助制度を活用した支援を検討します。

4 空家等地域貢献活用事業の推進

「大田区空き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き家等の提供者と利用者とのマッチングを図ります。また、空き家改修費用の一部を助成（初期整備費用助成制度）することにより、空家活用の積極的な推進を図ります。

（相談体制のイメージ図）



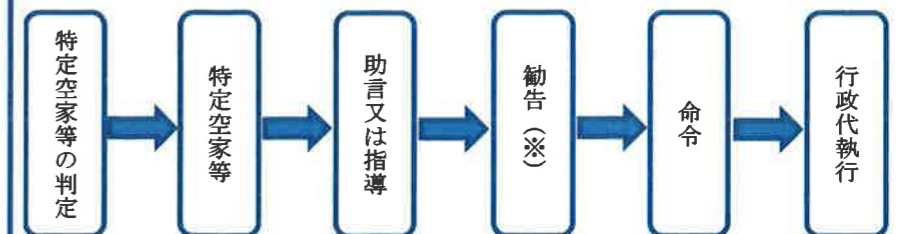
第4章 特定空家等対策

特定空家等とは

- (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になる特例措置（200㎡以下の敷地・200㎡超は1/3、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 空家等の発生又は増加の予防

空家等の発生又は増加の予防

空家等に至る前に、建物所有者に対し、建物の維持管理や修繕の必要性等、様々な情報提供を行います。また、建築・法律・不動産・福祉等の関係団体・機関と連携した相談体制を整備します。