

# 十条西ブロック部会の活動報告

平成27年度の十条西ブロック部会では、近年社会問題となっている空家問題等を取り上げました。

## 第25回ブロック部会（平成27年11月6日）

議題 地区内における空家の状況について

空家の定義、国や北区での取り組みについて説明した後、事前に行った空き家調査の結果に加え、参加者の方々と空家に関する意見交換を行いました。



## 第26回ブロック部会（平成28年2月26日）

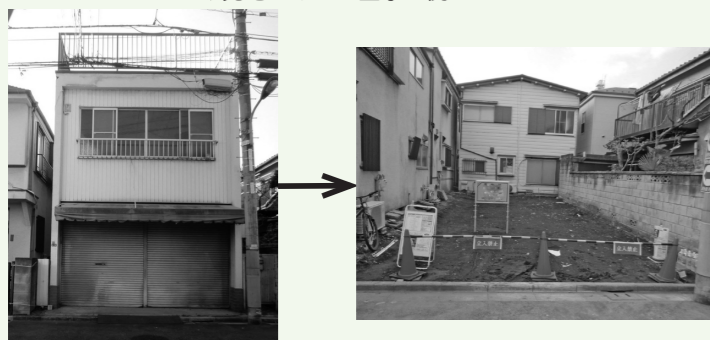
議題 前回の空家調査結果に基づく現況報告について

- 報告
- ・他地区の空家への取組状況について
  - ・補助第85号線都市計画変更素案説明会の概要について
  - ・十条地区まちづくり基本構想の修正について

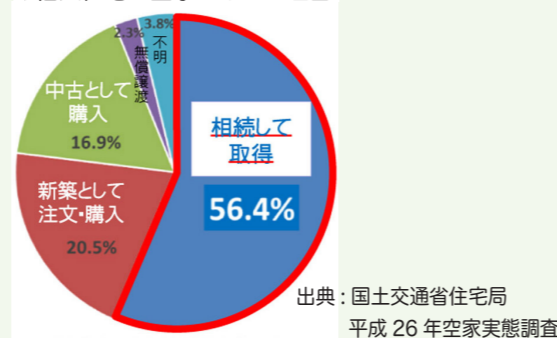
前回、意見交換を行った内容を反映した、「空家に関する追跡調査結果」の報告を行ったほか、平成28年度に行われる北区の空家対策の取組等について説明を行いました。また、当地区に関するまちづくりの取組について説明を行いました。



▼売地となった空家の例



▼個人住宅が空家となった理由



十条西ブロック内の空家には、売買によって新しい住人が生活を始めているものや、新しい所有者に転売されているものがありました。また、表札がかかっており、一目見ただけでは空家とは分からない建物もありました。

しかし、空家となる建物の半数以上が相続して取得したものと調査結果から、空家問題解消に向けた取組みは、まちづくりにおいても重要な課題となります。

一言に空家といっても、空家であるかを見極める難しさに加え、所有者の置かれている状況など、その対応には様々な配慮も必要です。

しかし、適切な管理が行われず、放置されている空家は、地域にとっては問題となることは確かです。

今回の話し合いを通していただいた、皆様からのご意見を参考にして、適切な空家対策を進めたいと思います。

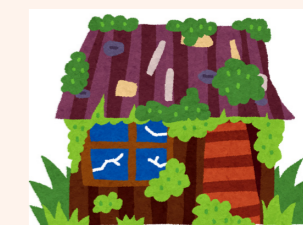
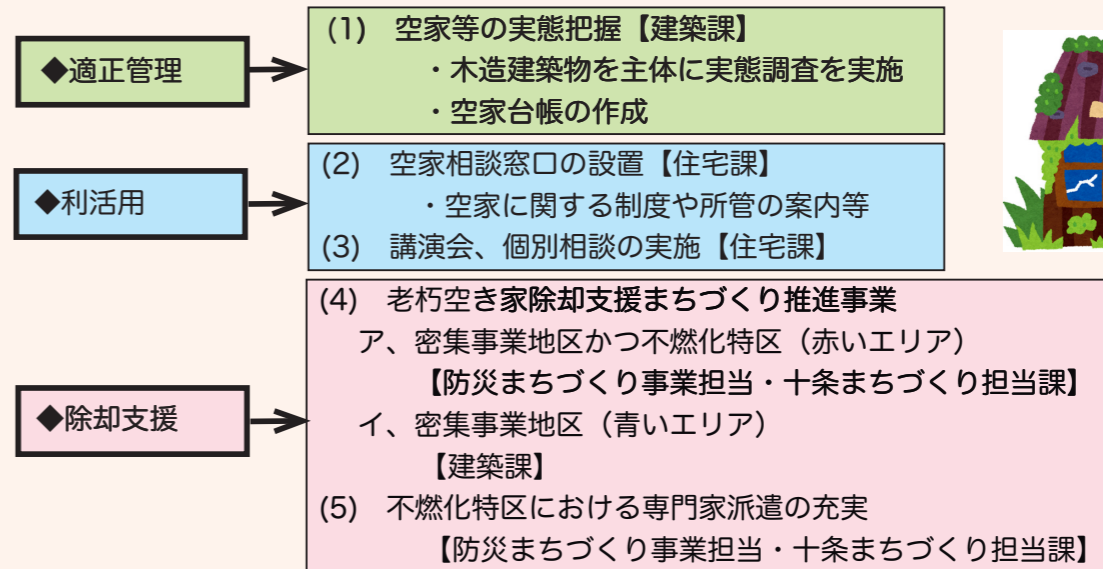
# 北区の空家対策の推進

北区では、平成27年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家の適正管理、利活用、除却等を総合的かつ円滑に実施し、誰もが安心して暮らし続けられるゆたかな住生活の実現等を促進します。

## 空家対策の推進

空家の適正管理、利活用を促進し、生活環境に深刻な影響を及ぼしている老朽空家等の実態把握を行うほか、相談窓口の設置、除却支援等を実施します。

また、密集事業を実施している不燃化特区内で、一定の要件を満たした老朽空家を除却する場合、現行制度の限度額が増額されます。



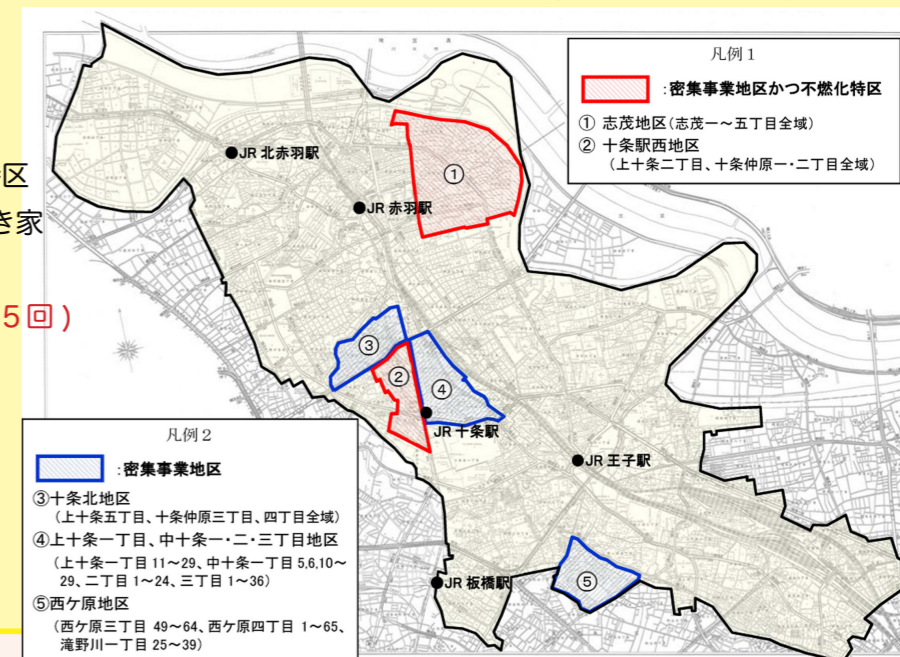
## 除却支援に関する具体的な助成

### ①老朽空き家除却支援まちづくり推進事業における除却費助成限度額のアップ

除却後の土地を区が取得し、代替地や広場用地として跡地利用できるなど一定条件を満たす場合。

- ア、密集事業地区かつ不燃化特区（赤いエリア）では、助成限度額500万円（現行160万円）
- イ、密集事業地区（青いエリア）では、助成限度額160万円（現行80万円）

▼老朽空き家除却支援まちづくり推進事業及び専門家派遣の事業箇所図



### ②不燃化特区における

#### 専門家派遣の回数アップ

密集事業地区かつ不燃化特区（赤いエリア）内の老朽空き家の場合。

年度内10回（現行年度内5回）



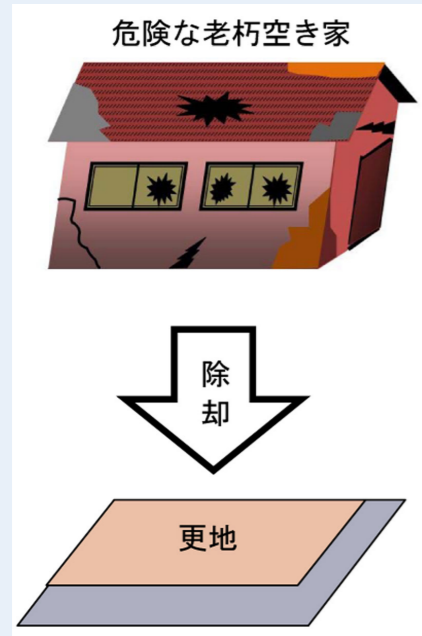
# 老朽家屋除却支援事業をご活用ください!!

北区まちづくり部建築課では、平成25年度から3か年の実施を予定していた「老朽家屋除却支援事業」の支援期間を延長します。

上十条三・四丁目地区は、平成25年度をもって密集事業が終了しているため、平成28年度から開始される「老朽空き家除却支援まちづくり推進事業」の適用区域に該当しませんが、下記に示した「老朽家屋除却支援事業」の適用区域に該当しますので、同事業に基づいた助成制度をご紹介します。

## 老朽家屋除却支援事業について

危険な老朽家屋の除却費用の一部を助成することにより、地震等の自然災害による被害や管理不全な状態による事故等の防止を図り、区民が安全で安心して住める災害に強いまちづくりを推進します。工事に必要な経費の一部(限度額80万円、仮設工事や除却工事費用の2分の1)を助成しています。(詳しくは建築課建築防災担当にお問い合わせください)



助成対象となる建築物	<p>北区内にある、木造の危険な老朽家屋で、次の要件をすべて満たすものとしします。</p> <p>[1] 6か月以上使用されていないものが確認できること。                  [2] 昭和56年5月31日以前に建築に着手されているもの。                  [3] 区の現場調査等により倒壊等のおそれがあると診断されたもの。                  [4] 所有者が個人又は中小企業であるもの。</p> <p>次のいずれかに該当する場合には助成の対象とはなりません。</p> <p>[1] 不動産販売、不動産貸付又は駐車場等を業とするものが当該業のために行う除却である場合                  [2] 東京都北区木造民間住宅耐震改修促進事業実施要綱(平成21年5月18日区長決済21北ま建1156号)に基づく耐震建替え工事費助成のほか、国、地方公共団体、その他の団体からこの要綱に基く助成と同種の助成を受けている場合。</p>
	<p>助成金の額は、工事に要した費用(仮設工事費、建物及び付属物撤去費等)の2分の1を乗じて得た額(1,000円未満切り捨てる。)とします。</p> <p>ただし、1件につき80万円を限度とします。</p>

担当課：北区まちづくり部建築課建築防災担当 03-3908-1240

発行：平成28年4月

問い合わせ先 北区役所 十条・王子まちづくり推進担当部 十条まちづくり担当課  
 北区王子本町1-15-22 電話：3908-9162(直通)

上十条三・四丁目地区

No. 30

平成28年4月

発行

# まちづくりニュース

発行/北区役所十条・王子まちづくり推進担当部十条まちづくり担当課

## 平成27年度十条西ブロック部会の

## 主な活動内容を報告します。

### 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

総務省の調査で、近年空家の増加が報告されるなか、適切な管理が行われず、地震や台風等で倒壊の恐れがある空家問題に悩む自治体が出てきています。

しかし、空家への対応を所有者に求めようとしても、相続等の発生で所有者の登記変更が行われておらず、所有者への連絡がつかないケースもあります。



イメージ：長期間人が住んでいない空家



イメージ：窓が割れ、放置されている空家

平成26年11月27日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、適切な管理が行われず、建物としての安全性低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」に対し、自治体が固定資産税などによる所有者調査など、空家対策に向けた総合的な施策です。

### 「特定空家等」の判断の参考となる基準

「特定空家等」と認められる状態	<ol style="list-style-type: none"> <li>そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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な状態</li> </ol>
-----------------	--

### 空家等に関する現況把握と「特定空家等」に対する措置

◆適切な管理が行われていない空家等の現況把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空き家の所有者等や所在を、住民記録、戸籍、登記簿や固定資産税情報により調べる。</li> <li>●外からでは空き家の状態が分からない場合、立入調査を行うこともあります。</li> <li>●特定空家に関するデータベースを整備します。 他</li> </ul>
◆特定空家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>○所有者等への告知と措置内容等の検討                      ～所有者等に対し、助言又は指導の内容や理由、法的な措置についてあらかじめ説明し、所有者自らの改善を促すように努めます。</li> <li>○所有者等への助言又は指導                      ～所有者等に対し、空き家の除却、修繕、敷地内の立木竹の伐採等、助言又は指導を行います。</li> <li>○所有者等への勧告                      ～助言又は指導を行ったが、空き家の状態が改善されないときは、所有者等に勧告します。</li> <li>○所有者等への命令                      ～勧告に係る措置を命令します。</li> <li>○特定空家等に係る代執行                      ～命令を受けた者がその措置を履行しないときは、行政代執行を行います。</li> </ul>

※「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るための必要な指針(ガイドライン、国土交通省)より抜粋