

# 「練馬区空き家等対策計画（素案）」＜概要＞

## 1 計画の構成（要旨）

### 対象地区

区内全域。

防災まちづくり推進地区に指定の田柄地区を、空家法に基づく「空家等活用促進区域」に指定。

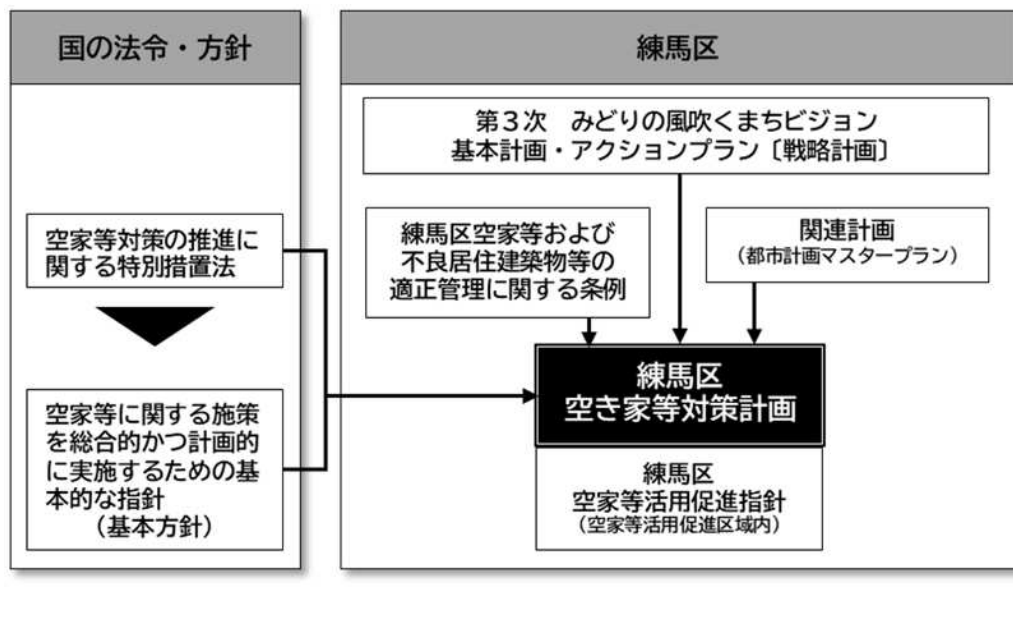
### 対象とする空き家の種類

空家法で規定する「空家等」と同義（共用住宅は全室が空室のみ）

建築物またはこれに附属する工作物であって、居住その他の使用が他の使用がなされていないことが常態的（年間を通して建築物等の使用実績がない）であるものと定義

### 計画の位置づけ等

計画期間は5年。国・都の財源を活用するため、国の「基本指針」に則した計画とする。いわゆる、ごみ屋敷対策についても、併せて対象とする。



## 2 これまでの経過

- H26年11月 空家法成立（H27年5月全面施行）
- H27年度 実態調査の実施（区内の民間建築物全棟を対象）
- H29年3月 「練馬区空き家等対策計画」を策定
- H29年7月 「練馬区空家等および不良居住建築物等の適正管理に関する条例」を制定（同年10月全面施行）
- R2年度 実態調査の実施（追跡）、空き家等対策計画の一部見直し
- R5年6月 改正空家法成立（同年12月全面施行）
- R6年3月 改正空家条例施行
- R6年度 実態調査の実施（区内の民間建築物全棟を対象） 9年ぶり

## 3 実態調査の結果

### 空き家

	A判定	B判定	C判定	D判定	合計
前回（H27年度）	211棟	369棟	325棟	602棟	1,507棟
今回（R6年度）	143棟	719棟	209棟	345棟	1,416棟

高 ← 老朽危険度 → 低

### 不良居住建築物等（ごみ屋敷）

前回（H27年度）	30棟	今回（R6年度）	9棟
-----------	-----	----------	----

### ＜老朽危険度調査結果のまとめ＞

A判定の空き家については、区職員による現場調査を全て終了。

A判定のうち、100棟超の所有者へ助言・指導を実施。その後の指導によって、20棟超で解体や樹木が剪定された。

残り40棟弱は、時間を要する相続人多数等のため調査中。

所有者調査には、多くの手間と時間を要することから、職員が現場対応に注力できるよう、専門家6団体への一部業務委託を検討。

A・B判定の7割以上が“樹木の繁茂や越境が著しい状態”として判定。

建物倒壊等の大規模被害に及ばないものの、近隣の生活環境に悪影響を及ぼしているため、優先順位をつけての対応が必要。

### ＜アンケート調査結果のまとめ＞

「各種相談窓口」「専門事業者の紹介」「アドバイザー派遣」など、相談支援に関するニーズが高い。

「不接道で再建築困難」の問題に起因して「費用の不足」「定期的な維持管理が困難」など、様々な課題に波及し、複雑化。

相談支援は、根幹的な問題や課題の解決の糸口となる。専門家6団体と連携・協力の下、所有者ニーズに柔軟に対応可能な利用しやすいサービスの構築が必要。

所有者に「売却・賃貸」の意向はあるものの、様々な課題によって空き家状態が長期化。

専門家団体と連携・協力して、早い段階から空き家が市場に流通する仕組みの構築が必要。

### ＜実態調査の分析結果のまとめ＞

田柄地区（防災まちづくり推進地区）は、建替えが困難な老朽化した不接道の空き家に起因する、防災・防犯、衛生、景観等、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている。

5年・10年先に不接道の宅地が空き家になることを見据え、促進区域では防災まちづくりと一体的な対応が必要。

## 4 対策の方針（新規・充実に限る）

### 空き家対策

#### 基本方針 1 空き家の発生予防対策の充実・強化

##### 取組 空き家所有者に対する意識の涵養

相談会やセミナー開催など様々な機会を通じて、所有者等による空き家問題に対する意識を涵養し、理解の増進につなげる【充実】  
空き家の相談会への参加の促進、周知・啓発の取組を強化できるよう、福祉・保健分野の関係部署や関係機関等との連携・協力【充実】

##### 取組 空き家に関する情報提供の強化

所有者が空き家問題を自分事として捉え実際の行動につながるよう、周知・啓発を工夫【充実】  
相続登記の義務化や3,000万円控除、補助金事業等、国や都が行う税制措置や法制度等についても、区から積極的に周知【充実】

##### 取組 協定締結団体等と連携による相談対応

区と協定締結団体で共催する空き家無料個別相談会を、区民センター等（出張型）で開催【充実】  
専門家団体や金融機関が主催するセミナー・相談会等を区が後援し、空き家の市場流通の促進につなげる【充実】  
相談内容に応じて、専門家で構成する支援チームの派遣（アウトリーチ型）による相談支援を試行【新規】

#### 基本方針 2 空き家の適正管理と利活用の促進

##### 取組 空き家の適正管理

助言・指導を行う際、アンケートで把握した所有者の困りごとに応じて、相談会やセミナー等を周知【充実】

##### 取組 空き家地域貢献事業等による空き家の利活用の促進

空き家を活用した高齢者、障害者、子育て世帯向けの居住サポート住宅改修事業など、国や都が行う空き家の利活用の取組について、国や都の動向を見ながら、区独自の支援を検討【新規】  
空き家の早期解消に向けて、専門家6団体と連携・協力しながら市場流通につなげる【充実】

##### 取組 空き家の更新による利活用の促進

管理や活用が進まない空き家等の隣接地の所有者が、空き家等を利活用する場合に、除却や建替え等の費用の一部を区が助成【新規】  
相談内容に応じて、専門家で構成する支援チームの派遣（アウトリーチ型）による相談支援を試行【新規】  
空き家地域貢献事業を活用する場合は、補助上限額を加算【新規】

#### 基本方針 3 管理不全状態の空き家所有者への対応強化

##### 取組 状態に応じた適切な法令運用

助言・指導・勧告等に応じない管理不全状態の空き家所有者に対して、管理不全建物管理制度等の民法の特例制度を活用し、地方裁判所に管理命令の申し立てる【充実】  
必要に応じて、福祉・保健関係部署等と連携・協力し、行政サービスにつなげるほか、重層的支援体制整備事業を活用【充実】  
相続人が不存在の場合等、今後も周辺的生活環境の悪影響が中長期的に続くときは、民法特例制度の活用や、特定空家等に認定のうえ、略式代執行の実施を検討【充実】  
略式代執行に要した費用は、相続財産清算制度等を活用して、家庭裁判所に相続財産清算人の選任の申し立て、その後に費用を回収【充実】

### 不良居住建築物等対策

#### 基本方針 堆積物等による不良な状態の解消に向けた対応

##### 取組 生活改善のための適切な行政サービスへの誘導と見守り・フォロー

引き続き、福祉・保健関係部署等と連携・協力し、必要な行政サービスにつなげることで悪化を防止【充実】  
特定不良居住建築物等に認定した場合は、重層的支援体制整備事業の活用を検討【充実】

##### 取組 状態に応じた適切な条例等の運用

## 5 実態調査の分析結果

### 不接道と空き家の相関性

空き家の23.1%が不接道のため、空き家が多い上位10地域（町名別）と、防災まちづくり推進地区・密集住宅市街地整備促進事業地区を対象に調査・分析を実施

空き家数上位10町の比較（1㎢あたりの空き家数）

順位	町名	空き家数			不接道宅地数	
		計	うち不接道空き家数	うち1.8～2.69m	計	うち1.8～2.69m
1	南大泉	133 (73.9)	36 (20.0)	8 (4.4)	782 (434.7)	154 (85.6)
2	大泉学園町	109 (33.9)	32 (10.0)	4 (1.2)	1190 (370.6)	175 (54.5)
3	西大泉	91 (50.1)	37 (20.4)	4 (2.2)	1194 (657.5)	163 (89.8)
4	大泉町	82 (39.5)	39 (18.8)	9 (4.3)	1261 (606.8)	216 (103.9)
5	桜台	79 (57.0)	4 (2.9)	0 (0.0)	213 (153.8)	60 (43.3)
6	練馬	63 (79.3)	11 (13.9)	2 (2.5)	144 (181.4)	64 (80.6)
7	田柄	53 (31.9)	19 (11.4)	14 (8.4)	1,147 (690.5)	402 (242.0)
-	防まち推進地区 田柄地区	38 (43.6)	16 (18.3)	12 (13.8)	862 (988.5)	330 (378.4)
8	東大泉	48 (19.8)	13 (5.4)	5 (2.1)	577 (237.5)	121 (49.8)
9	春日町	47 (26.7)	17 (9.7)	3 (1.7)	920 (523.3)	161 (91.6)
10	高野台	38 (41.1)	12 (13.0)	0 (0.0)	138 (149.4)	10 (10.8)
(田柄を除く9町 合計)		690 (42.6)	201 (12.4)	35 (2.2)	6,419 (396.4)	1,124 (69.4)

密集・防まち5地区の不接道宅地数・空き家数（1㎢あたりの数）

	地区名	空き家数			不接道宅地数	
		計	うち不接道空き家数	うち1.8～2.69m	計	うち1.8～2.69m
密集	桜台東部地区	46 (90.9)	1 (2.0)	0 (0.0)	64 (126.5)	33 (65.2)
	貫井・富士見台地区	22 (23.8)	4 (4.3)	2 (2.2)	252 (273.0)	52 (56.3)
防まち	田柄地区	38 (43.6)	16 (18.3)	12 (13.8)	862 (988.5)	330 (378.4)
	下石神井地区	19 (31.6)	4 (6.6)	0 (0.0)	218 (362.1)	36 (59.8)
	富士見台駅南側地区	9 (20.4)	2 (4.5)	0 (0.0)	93 (210.4)	28 (63.3)
(田柄を除く4地区 平均)		96 (28.7)	11 (3.3)	2 (0.6)	627 (187.4)	149 (44.5)

## 空家等活用促進区域の指定および空家等活用促進指針（素案）

### 空家等活用促進区域

田柄地区（田柄1～4丁目の一部、約87.2ha）を区域とする。

### 田柄地区の現状と課題

建築基準法上の道路に接していない、建替えが困難な「不接道宅地」が多く存在し、空き家が発生している。

将来的な空き家の増加も強く懸念される。

防災性の向上など、良好な住環境の実現に向けての支障となっている。

### 空き家等の種類

全ての不接道空き家およびその跡地（以下「不接道空き家等」という。）

### 基本的方針

敷地特例の適用等により、不接道空き家や不接道宅地の建替えを促進することで、良好な住環境の確保につなげる。

### 敷地特例の要件

不接道空き家等については、将来の道路空間や避難上有効な空間を確保した耐火性の高い建築物とすることで、建築を可能とする。要件は以下のとおり。

- 敷地：幅員1.8m以上4m未満の道に2m以上接する敷地  
 道：敷地が接する道に関して、将来4m以上となる線まで拡幅し通行することについて、原則、近隣全員の同意がされていること  
 用途：一戸建ての住宅  
 構造：耐火建築物等または準耐火建築物等  
 規模：地階を除く階数2以下、延べ面積は200㎡以下  
 避難空間：敷地境界線から50cmの区域には通行の妨げとなる建築物および工作物は設置しないこと  
 その他：避難や通行の安全等のため、別に定める基準に適合すること

### 具体的な取組

不接道宅地についても将来的な空き家化を防ぐため、敷地特例要件を準用した基準を不接道宅地にも適用し、建築を可能とする。

不接道の空き家や宅地の所有者等に対しては、区が戸別訪問や相談会等を通じて、建替えや除却の周知・啓発、勧奨をするほか、区と専門家団体が連携して、相談・支援を行っていく。

また、旧耐震住宅の除却、建替えに係る費用への助成を拡充し、不接道空き家を含む老朽木造住宅の建替えに係る費用負担を軽減する。

その他、不接道空き家の解消と発生抑制、建替促進につながる取組を講じることで、良好な住環境の確保を目指す。



## 1 アンケート調査の結果 (n=153)

### 空き家の経過期間 (問3)

・10年以上	29件
・5年以上10年未満	38件
・3年以上5年未満	33件
・1年以上3年未満	49件

### 空き家になったきっかけ (問5)

・相続で取得も別住居で生活	55件
・施設等に入所、入院	50件
・賃貸入居者や購入者が未定	15件
・解体・改修費用の不足	11件
・ <b>不接道で再建築困難</b>	<b>11件</b>
・別住所へ転居	11件
・税制上の理由で未解体	10件
・相続人が未確定	5件

### 空き家についての困りごと (問6)

・仏壇・家財等の整理・処分	27件
・解体・改修等費用の不足	25件
・ <b>各種相談先がわからない</b>	<b>20件</b>
・賃貸入居者・購入者が未定	20件
・ <b>不接道で再建築困難</b>	<b>17件</b>
・遠方のため維持管理が困難	15件
・困りごと無し	15件

### 維持管理の状況 (問7)

・維持管理をしている	126件
・維持管理をしていない	22件

### -1 空き家の主な管理者 (問8)

・所有者または同居家族	97件
・業者	14件
・親族	7件
・近所の人	2件

### -2 維持管理の周期 (問9)

・半年に1回	51件
・月に1回	34件
・年に1回	16件
・2～3か月に1回	8件

### 空き家の状態 (問4)

・現在も使用可能	57件
・一部改修すれば使用可能	51件
・危険性はないが使用不可	24件
・このままでは危険	4件
・把握していない	8件

### 複数回答可

### その他の回答として

- ・入居者を未募集
- ・計画道路地区のため
- ・賃貸入居者が立ち退きしない 等

### その他の回答として

- ・売却したいが同意が得られない
- ・所有者の意思表示が困難
- ・今後の方針が決断できない 等

### -3 維持管理をしない理由 (問10)

・必要を感じない	11件
・遠方のため維持管理が困難	9件
・維持管理費用等の不足	5件
・身体・年齢の問題	5件
・時間的余裕が無い	4件
・権利関係が複雑	2件

### 今後の利活用 (問11)

・売却	62件
・改修後に居住	15件
(セカンドハウスを含む)	
・賃貸、区への貸出	14件
・除却	13件
・そのままにする	10件
・寄付・贈与・相続	8件
・その他	15件

### 固定資産税の特例適用除外の認知度 (問15)

・知っている	71件
・知らなかった	75件

### 区への施策要望 (問17)

・解体費の支援	65件
・ <b>各種相談窓口</b>	<b>52件</b>
・解体・改修業者等の紹介	29件
・ <b>アドバイザー派遣</b>	<b>25件</b>
・空き家管理代行業者の紹介	12件

### -1 売却・賃貸する上での課題 (問12)

・空き家の劣化・耐震性	17件
・賃貸入居者・購入者の不足	15件
・解体・改修費用等の不足	10件
・ <b>不接道で再建築困難</b>	<b>10件</b>
・他の権利者の不同意	9件

## 2 不接道に関する調査の結果

### 接道調査 (n=1,416)

で重複有り

前面道路幅員 4m未満	394件 (27.8%)
接道間口 2m未満	50件 (3.5%)
いわゆる不接道空き家	327件 (23.1%)
・協定通路 (43条許可が必要な通路)	82件 (5.8%)
・法外通路 (協定通路を除く幅員4.0m未満の通路)	245件 (17.3%)

### 不接道空き家の不動産登記簿上の築年数 (n=327)

築年数	不接道	内訳	
		法外通路	協定通路
10年未満	8	7	1
10年以上	5	3	2
20年以上	14	5	9
30年以上	35	22	13
40年以上	58	49	9
50年以上	118	81	37
登記なし	89	78	11
合計	327	245	82

