

文京区空家等対策計画  
(たたき台)

文京区  
令和5年〇月



## <目 次>

第1章 文京区空家等対策計画の目的・位置づけ等.....	1
1 計画改定の背景、目的 .....	1
2 持続可能な開発目標（SDGs）の取組.....	3
3 空家等の利活用によるカーボンニュートラルの実現.....	4
4 空家等に関する対策の対象地区、空家等の種類.....	5
5 文京区空家等対策計画の位置づけ .....	6
6 計画期間.....	6
7 法令・国等の動向 .....	7
第2章 区内における空家等の現状.....	8
1 住宅・土地統計調査結果からみた空家等の状況.....	8
2 区による空家等調査結果からみた空家等の状況.....	10
3 前計画策定以後における区内空家等の状況.....	12
4 空家等対策における課題.....	14
第3章 基本的な方針及び区の空家等施策 .....	15
1 空家等に関する対策の基本的な方針 .....	15
2 空家等に対する区の対応の流れ.....	16
3 所有者等による空家等の適切な管理の促進施策.....	17
4 空家等及び除却した空家等跡地の活用の促進施策.....	19
5 特定空家等に対する措置及びその他の特定空家等への対処.....	21
第4章 空家等に関する対策の実施体制 .....	26
<参考資料>	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	27
2 文京区空家等の所有者等へのアンケート調査報告書.....	32
3 文京区特定空家等に関する基準.....	56
4 これまでの区取組 .....	65
5 文京区空家等対策審議会条例.....	67
6 文京区空家等対策審議会会則.....	69
7 検討経緯と文京区空家等対策審議会委員等名簿.....	71



# 第1章 文京区空家等対策計画の目的・位置づけ等

## 1 計画改定の背景、目的

近年、地域における人口減少、産業構造の変化、社会的ニーズの変化等に伴い、使用されていない住宅等の建築物、いわゆる「空家」が増加しており、全国的に社会問題の一つになっています。

こうした中、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が平成27年5月に全面施行され、空家等の適切な管理に関する所有者等の責務等や空家等に関して必要な措置を適切に講ずることなど国・地方自治体の責務等が明確になりました。

また、国は、法の施行にあわせて平成27年2月に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（以下「基本指針」という。）、同年5月には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に必要な指針を策定し、実施体制の整備や空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進などの具体的な取組を示しました。令和3年6月には、空家等対策を強力に推進するため、基本指針が改正され、特定空家等の対象に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等を含めることが明記されました。

本区においても、適切な維持管理がされないまま放置され、保安上の問題だけではなく、防災、衛生、景観上の問題から周囲に悪影響を及ぼすなど危険度の高い空家等がみられることから、本区における空家等の現状及び課題を把握し、空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が及ぼす諸問題について広く区民に周知し、さらに、管理不全な空家等を減らしていくことを目的に平成30年7月、文京区空家等対策計画（以下「前計画」という。）を策定しました。

このたび、前計画の計画期間満了に伴い、最新の社会情勢や空家等対策に係る各種制度を踏まえた総合的な空家等対策を推進していくことを目的として、前計画の改定を行います。

※「空家（空き家）」の表記について

法においては、“き”を抜いた「空家」と表記されているため、本計画では、原則として法にならい「空家」と表記します。

## ■用語の定義

■空家等：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（法第2条第1項）。

ここでいう「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる（出典：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）。

■特定空家等：以下のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう（法第2条第2項）。

- 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

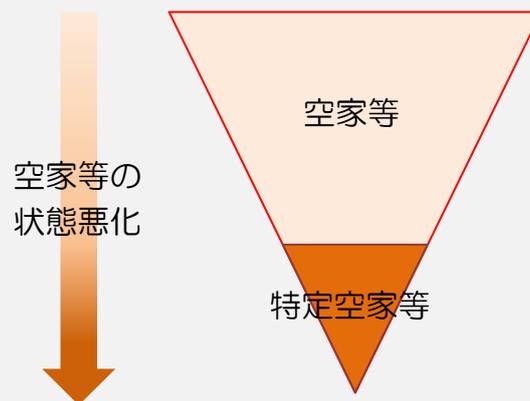


図1 空家等の分類（概念）

## ■空家等対策の推進に関する特別措置法による所有者等及び自治体の責務

### ■所有者等の責務

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

### ■自治体の責務

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

## 2 持続可能な開発目標（SDGs）の取組

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された2030（令和12）年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール、169のターゲットが設定されており、これらは、不可分かつ統合的なものとして、持続可能な開発を達成する上で重要とされる「経済」「社会」「環境」の3つの側面を調和させるものです。



図2 SDGsにおける17の目標を示したアイコン

出典：国際連合広報センター

### （1）本計画におけるSDGs

本計画は、SDGsを構成する17のゴールのうち、「11 住み続けられるまちづくりを」、  
「12 つくる責任 つかう責任」の2つのゴールについて関連があるため、本計画を推進することにより、誰もが快適で、安全・安心に暮らせるまちにするとともに、環境負荷の少ない、持続可能なまちづくりを目指します。

表1 SDGsと本計画との関連性

関連するゴール	本計画との関係
	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の所有者・管理者へ適正管理の働きかけを行い、その後の経過を観察していきます。また、改善がみられない場合、特定空家等への認定を行うことにより、周囲へ悪影響を及ぼす特定空家等の改善を促し、区民が安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。</li> </ul>
	<p>12 つくる責任 つかう責任</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>良質な空家等の利活用を推進することにより、所有者等のつかう責任を改めて認識してもらいます。それによって、建築資材の廃材の発生を抑制させることにより、循環型の経済を推進し、環境付加の少ない長期的な地球環境の保全を推進します。</li> </ul>

### 3 空家等の利活用によるカーボンニュートラルの実現

国は、令和2年10月、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言し、温室効果ガスの排出量の削減並びに吸収作用の保全及び強化を目指した施策を進めています。本区においても令和4年2月に「ゼロカーボンシティ」を目指すことを表明しており、カーボンニュートラルの実現のため「クールアース文京都市ビジョン」を将来の社会の姿として掲げ、低炭素化の推進や二酸化炭素の排出抑制に向けた取組を行っています。

良質な空家等の利活用を行うことは、建築資材の処分を最小限に留め、CO<sub>2</sub>削減に寄与することから、空家等の保存状況に応じて省エネ性能の高い施設への改修など積極的な利活用を行うことで、カーボンニュートラルへの貢献を図ります。

#### 既存建築物における省 CO<sub>2</sub> 改修支援事業（環境省）

環境省では、2050年カーボンニュートラル達成や2030年の温室効果ガス削減目標達成に向けて、「建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業」に取り組んでおり、その一事業である「既存建築物における省 CO<sub>2</sub> 改修支援事業」では、効果的な省エネ設備を設置する既存建築物に対して補助金を支給しています。

##### ■ 補助内容

補助申請対象者	補助対象経費	補助要件	補助率
建築物を 所有する 民間企業等	CO <sub>2</sub> 削減に寄与する空調、 BEMS 装置等の導入費用 (補助上限 5,000 万円)	・既存建築物において 30%以上 の CO <sub>2</sub> 削減 ・運用改善によりさらなる省エネ の実現を目的とした体制の構築	1/3
テナントビルを 所有する法人、 地方公共団体等	CO <sub>2</sub> 削減に寄与する省 CO <sub>2</sub> 改修費用 (設備費等) (補助上限 4,000 万円)	・テナントビルにおいて 20%以 上の CO <sub>2</sub> 削減 ・ビル所有者とテナントにおける グリーンリース契約の締結	1/3
空家等を 所有する者	CO <sub>2</sub> 削減に寄与する省 CO <sub>2</sub> 改修費用 (設備費等) (補助上限なし)	・空家等において 15%以上の CO <sub>2</sub> 削減 ・空き家等を改修し、業務用施設 として利用	1/3

出典：建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業に基づき作成

(<https://www.env.go.jp/earth/earth/ondanka/energy-taisakutokubetsu-kaikeir04/gsyk04-19-2.pdf>)

## 4 空家等に関する対策の対象地区、空家等の種類

### (1) 対象地区

区は、これまで実施してきた消防や警察が把握している空家等、区民から寄せられた空家等の情報及び相談を基に実施した空家一斉点検調査や老朽家屋の実態調査（詳細はP.10「2（1）表5 各種調査概要」を参照）を行ってきました。これらの実態調査等から、区内全域に空家等が存在していることを把握したため、本計画の対象は区全域とします。

### (2) 空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）」とします。

建築物については、その用途を住宅のみに限定せず、事務所や店舗等の使用されていない建築物全般を対象とし、敷地には立木などの土地に定着する物も含まれます。なお、共同住宅及び長屋については、一部に空室があるものは対象とせず、全室が空室となっているもののみを対象とします。

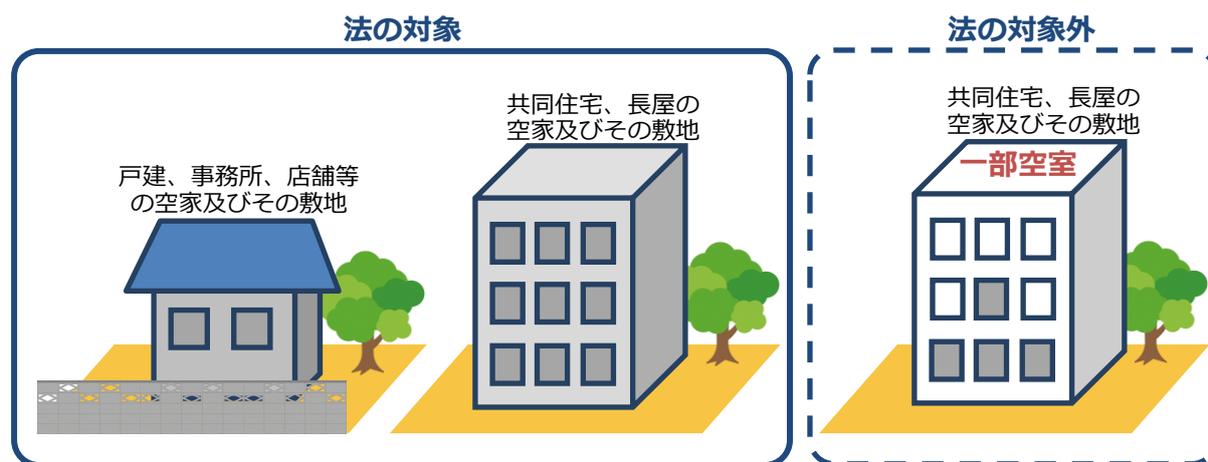


図3 法に基づく空家等の対象物件

## 5 文京区空家等対策計画の位置づけ

本計画は、法第6条に基づき策定するものであり、基本指針に則した計画とします。  
また、上位計画である「文の京」総合戦略や文京区都市計画マスタープランと連携・整合した計画とします。

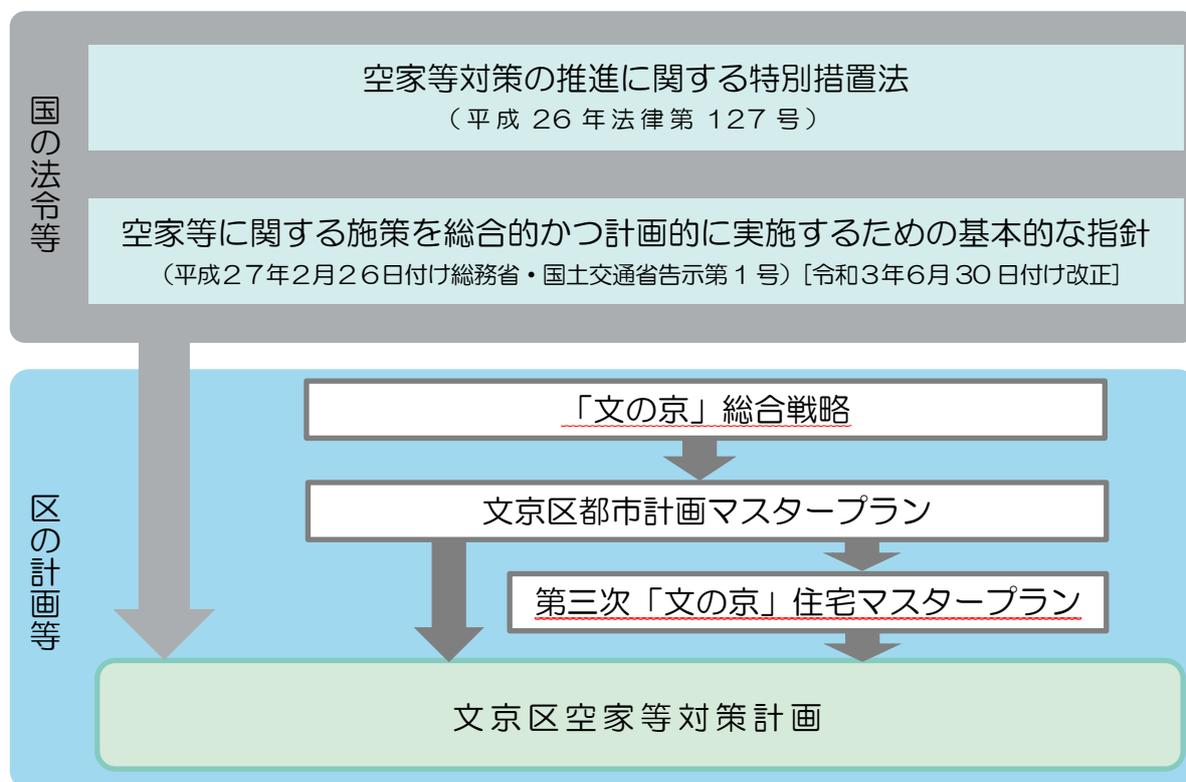


図4 文京区空家等対策計画の位置づけ

## 6 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までとします。  
また、本計画は、国の空家等対策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容・期間について必要に応じて適時見直しを行います。

## 7 法令・国等の動向

平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されて以降、空家等対策を取り巻く状況は変化を続けています。空家等対策に係る近年の国や東京都、文京区の動きは以下のとおりです。

表2 空家等対策の変遷

■ 法令・条例等  
● 事業・調査等

	国の動き	東京都の動き	文京区の動き
平成26年		● 東京都民間住宅活用モデル事業(平成24~26年度)	● 文京区空家等対策事業の開始〔5月〕
平成27年	<p>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：策定〔2月〕</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法：全面施行〔5月〕</p> <p>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に必要な指針：策定〔5月〕</p>	● 空き家利活用等区市町村支援事業の開始	
平成28年	● 空き家対策総合支援事業の開始	● 平成28年度東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業の開始	
平成29年		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東京都空き家対策連絡協議会の設置</li> <li>● 平成28年度東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業の終了</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 水道閉栓情報を基にした調査</li> <li>● 文京区空家等対策審議会条例公布〔3月〕</li> <li>● 文京区空家等相談事業の開始〔8月〕</li> </ul>
平成30年	<p>民法等一部改正(相続法)：公布〔7月〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「全国版空き家バンク」の本格運用開始</li> </ul>	● 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の開始	● 文京区空家等対策計画策定〔7月〕
平成31年 (令和元年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家対策に関する実態調査の結果の公表</li> <li>● 今後の国有財産の管理処分のあり方について-国有財産の最適利用に向けて-(財政制度等審議会答申)</li> </ul> <p>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法：全面施行〔6月〕</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東京空き家ガイドブックの配布開始</li> <li>● 先駆的空き家対策東京モデル支援事業【チャレンジ型】の開始</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 文京区空家等利活用事業の開始〔4月〕</li> <li>● 文京区特定空家等に関する基準 策定〔10月〕</li> <li>● 空家件数把握のための現地調査の実施</li> </ul>
令和2年		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間空き家対策東京モデル支援事業の開始</li> <li>● エリアリノベーション推進支援事業の開始</li> </ul>	● 空家件数把握のための現地調査の実施
令和3年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業の開始</li> </ul> <p>民法等一部改正(所有者不明土地等関係)：公布〔4月〕</p> <p>所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し(相続土地国庫帰属法の制定等)：公布〔4月〕</p> <p>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の改正：施行〔6月〕</p> <p>「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に必要な指針(ガイドライン)の改正：施行〔6月〕</p>		● 空家件数把握のための現地調査の実施

## 第2章 区内における空家等の現状

### 1 住宅・土地統計調査結果からみた空家等の状況

#### (1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査とは、国内の住宅とそこに居住する世帯の居住状態、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査で、総務省が5年ごとに実施しています。本調査では、「空き家」についても調査対象としており、区分は図5及び表3のとおりです。

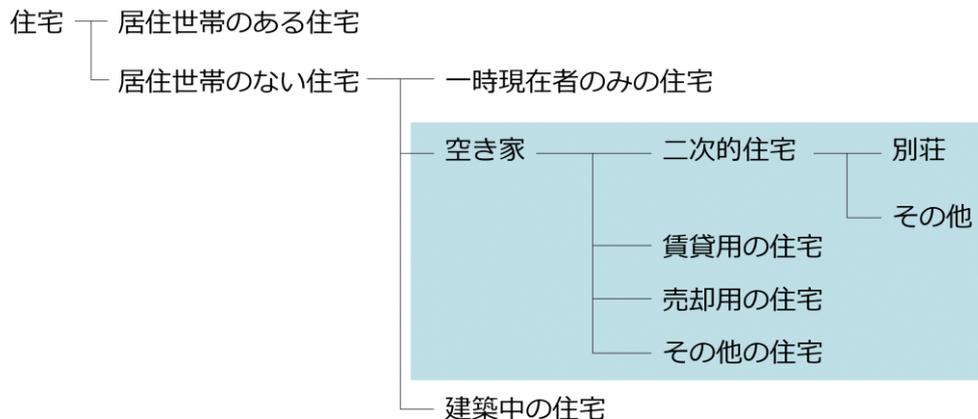


図5 住宅・土地統計調査における住宅の分類

表3 住宅・土地統計調査における「空き家」の種類

種類		定義	
空 き 家	二次的 住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために「空き家」になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために「空き家」になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※1 調査データは、統計的な方法によって全国で370万世帯を抽出した標本調査から得られた推計値となります。

※2 「居住世帯のない住宅」とは、調査日に当該住宅に住んでいない又は3か月にわたって住む予定がない場合となります。

※3 上記※1及び※2の理由により、住宅・土地統計調査の「空き家」と法に基づく「空家等」とでは定義が異なります。そのため、住宅・土地統計調査による「空き家」の表記は、“き”が入った表記としています。

※4 法に基づく空家等は、「その他の住宅」に含まれます。

## (2) 「空き家」率の推移

住宅・土地統計調査における「空き家」率<sup>※1</sup>は、全国的に年々増加していますが、直近の平成30年調査では、これまでよりも、やや伸び率が抑えられています。

一方、東京都及び23区の空き家率は減少に転じており、特に本区においては、東京都や23区をさらに上回る割合で減少しています。

※1 総住宅数に占める空き家総数の割合

表4 「空き家」率の推移

	空き家率			
	全国	東京都	23区	文京区
平成15年	12.2%	10.8%	11.2%	10.7%
平成20年	13.1%	11.1%	11.3%	10.2%
平成25年	13.5%	11.1%	11.2%	10.0%
平成30年	13.6%	10.6%	10.4%	9.5%

参照：平成15～30年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

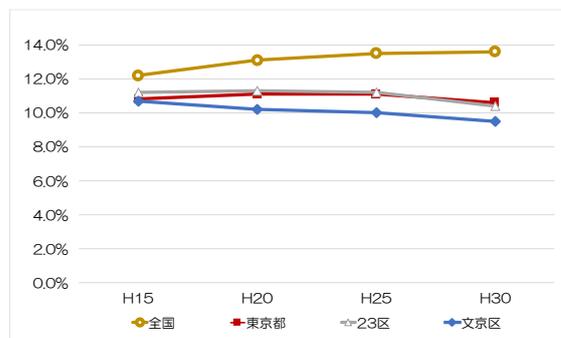


図6 「空き家」率の推移 (グラフ)

参照：平成15～30年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

## (3) 近隣自治体との比較

平成30年調査時点における本区の空き家率は、9.5%となっています。これは、東京都全体（10.6%）よりも低く、23区内で比較しても20番目に低くなっています。現状では、他区等に比べて空家の発生率が抑えられていると考えられます。

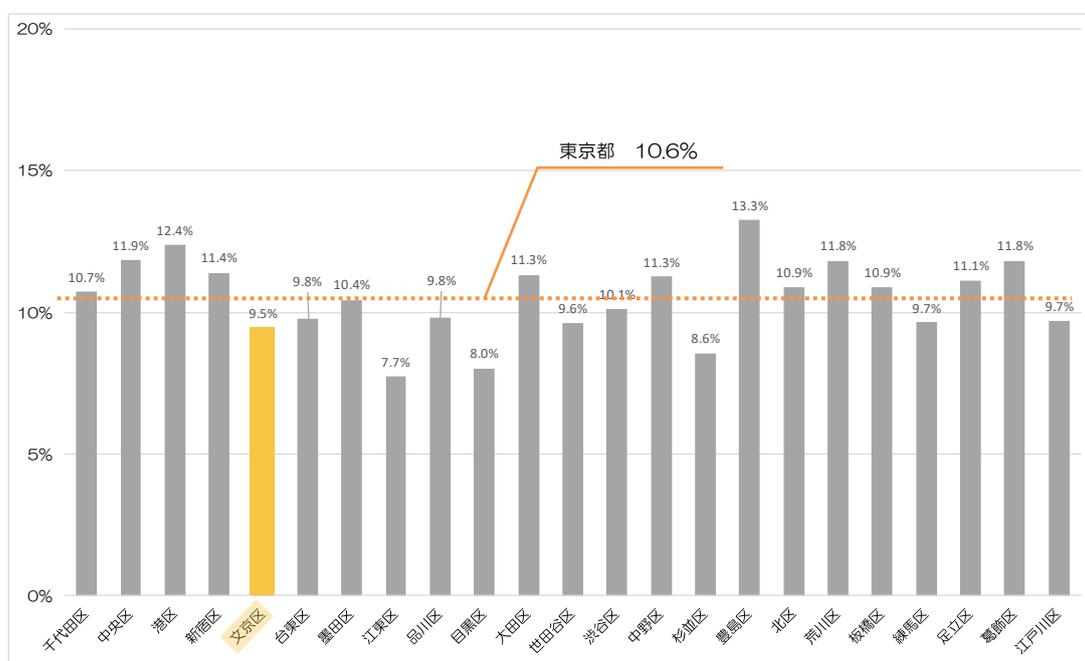


図7 23区における「空き家」率の比率

参照：平成30年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

## 2 区による空家等調査結果からみた空家等の状況

### (1) 過去に実施した各種調査

本区は、これまでに空家一斉点検調査や老朽家屋の実態調査等から、空家等の所在やその状態等の概要を把握しています。

さらに、東京都水道局の水道閉栓情報のうち、平成25年から平成27年までの情報から得た空家等の可能性がある建物を対象に、登記簿調査と現地調査等を行い、追加で空家等の実態を把握しています。

表5 各種調査概要

調査	概要	実施年
空家一斉点検調査	消防や警察が把握している空家等、区民から寄せられた空家等の情報及び相談を基に空家等の所在やその状態等を把握	平成23年度・平成24年度
旧耐震基準の実態調査	区全体における旧耐震基準（昭和56年6月1日より前）で建築された建物の実態調査を行い、老朽化に伴う倒壊等の危険性がある家屋の実態を把握。その中で空家等かどうかの判定も実施	平成25年度
水道閉栓情報を基にした調査	水道閉栓情報から空家等の可能性がある建物を把握し、登記簿調査、現地調査等により、空家等の所在や状態を把握	平成29年度

### (2) 現地調査等

前項における各種調査にて空家等の可能性がある」と判定された641件について、平成29年度、前計画策定に併せて現地調査を実施しました。

その結果、建替えや解体されて更地等になっている物件や居住等が確認された物件を除いた280件を空家等の可能性が高い物件として判定しました。

表6 現地調査結果概要

	①空家一斉点検調査 (H23.H24)	②旧耐震基準家屋の 実態調査 (H25)	③水道閉栓情報を 基にした調査 (H29)	合計 (①+②+③)
調査件数	156件	431件	54件	調査総数： 641件
内 訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>解決済み29件 (建替え17件、更地9件、駐車場3件)</li> <li>現居住等確認32件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>解決済み149件 (建替え105件、更地24件、駐車場20件)</li> <li>現居住等確認112件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>解決済み6件 (更地4件、駐車場2件)</li> <li>現居住等確認33件</li> </ul>	空家等可能性数： 280件
	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等可能性数：95件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等可能性数：170件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等可能性数：15件</li> </ul>	

### (3) 空家等の所有者等へのアンケート調査

前項における現地調査等の結果、空家等の可能性があるとして判定された280件を対象に、平成29年度、当該物件の所有者等に対しアンケート調査を実施しました。

アンケート調査概要及び調査結果から読み取れる傾向及び考察については、以下のとおりです。

アンケート調査概要	
(1) 調査時期	・平成29年9月から平成29年12月まで
(2) 調査対象	・空家等の可能性がある建物 280件
(3) 実施方法	・郵送及びポストイング
(4) 回答数	・郵送回答 78件 ・電話回答 11件                      合計 89件 (回収率：34.9%)

アンケート調査結果による傾向及び考察	
1：各種調査時点において空家等の可能性がある建物について、アンケート調査時には、既に建て替わっていたり解体され更地になっていたりするなど、解決されているものもあった。	[対応済：184件]
2：アンケート調査前に行った現地調査等において、建物状況、管理状況等から空家等の可能性が高いと判断した建物であっても、実際には居住・物置等で活用しているなど、何らかの形で利用していると答える所有者等が多い。	[利用していると回答：68件]
3：管理については、適切な管理をしていると答える所有者等が多い。	[維持管理を定期的に行っていると回答：47件]
4：法や区が実施している事業の認知度が低い。	[法の存在及び内容を知っていると回答：9件] [文京区空家等相談事業を検討したいと回答：4件]
上記の結果から、区が空家等と判断した建物であっても建替え等の解決されているものがある一方、残りの解決されていない空家等については、物置等で活用している、又は適切な管理をしているとの回答が多いことから、区の判断と所有者等の認識に乖離が見られる。	
また、空家等の所有者等に対して適切な維持管理と共に課題解決に向けて区が実施している事業も啓発していく必要がある。	

### 3 前計画策定以後における区内空家等の状況

前計画を策定した平成30年以降の区内における空家等の状況について、その推移と分布状況を以下のとおり整理しました。

#### (1) 空家等の可能性のある件数の推移

平成29年度に行った現地調査等により空家等の可能性があると判断した280件のうち、アンケート調査結果により居住・物置等で活用していると回答した建物を除いた212件を基準として、区民や関係機関等から受けた新たな空家等に関する情報をもとに現地調査を行った結果等を集計し、年別の空家等の件数を整理しました。令和3年までの空家等件数の推移は以下のとおりです。これまでに大きな変化はなく、概ね横ばいの傾向で進んでいることが分かります。

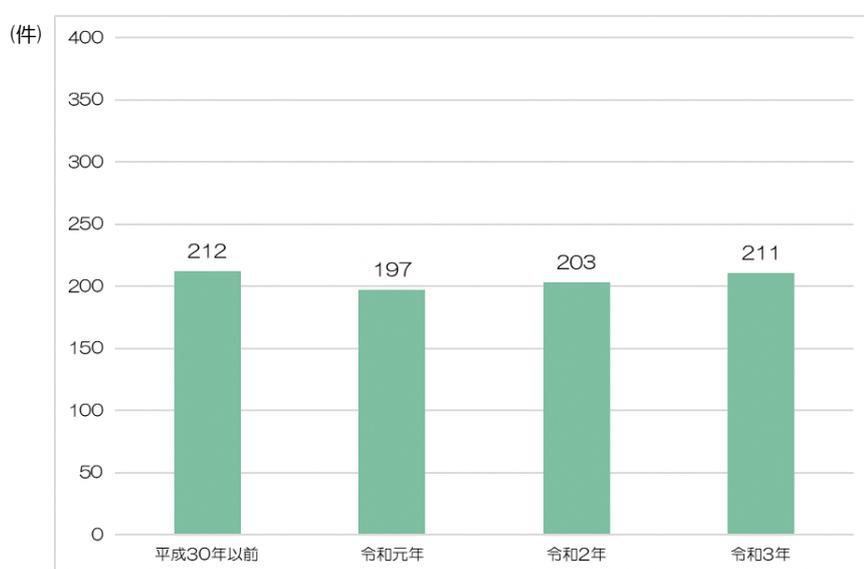


図8 文京区内の空家等の可能性のある件数の推移

表7 空家等件数の推移内訳

	合計件数	内訳				期間
		前年件数	解消件数	新規件数	増減件数	
平成30年以前	212	—	—	—	—	～H29.12
令和元年	197	212	66 <sup>※1</sup> <sub>※2</sub>	51 <sup>※2</sup>	△15 <sup>※2</sup>	H30.1～R元.12
令和2年	203	197	14	20	6	R2.1～R2.12
令和3年	211	203	13	21	8	R3.1～R3.12

※1…使用中であることが判明した件数（35件）を含む

※2…2年間の件数

#### ■ 集計方法

- ・解消件数・・・建設リサイクル法の届出や建築確認申請の情報を基に現地調査を行い、解体又は建替えを確認した空家等の件数
- ・新規件数・・・区民や関係機関等から新たに情報提供を受けた空家等の件数
- ・集計時期・・・平成30年以前は平成29年12月末、令和元年以降は各年12月末時点

## (2) 空家等の町別分布状況

令和3年12月末時点で、区内の空家等の可能性のある件数は212件であり、町別の内訳は以下のようになります。

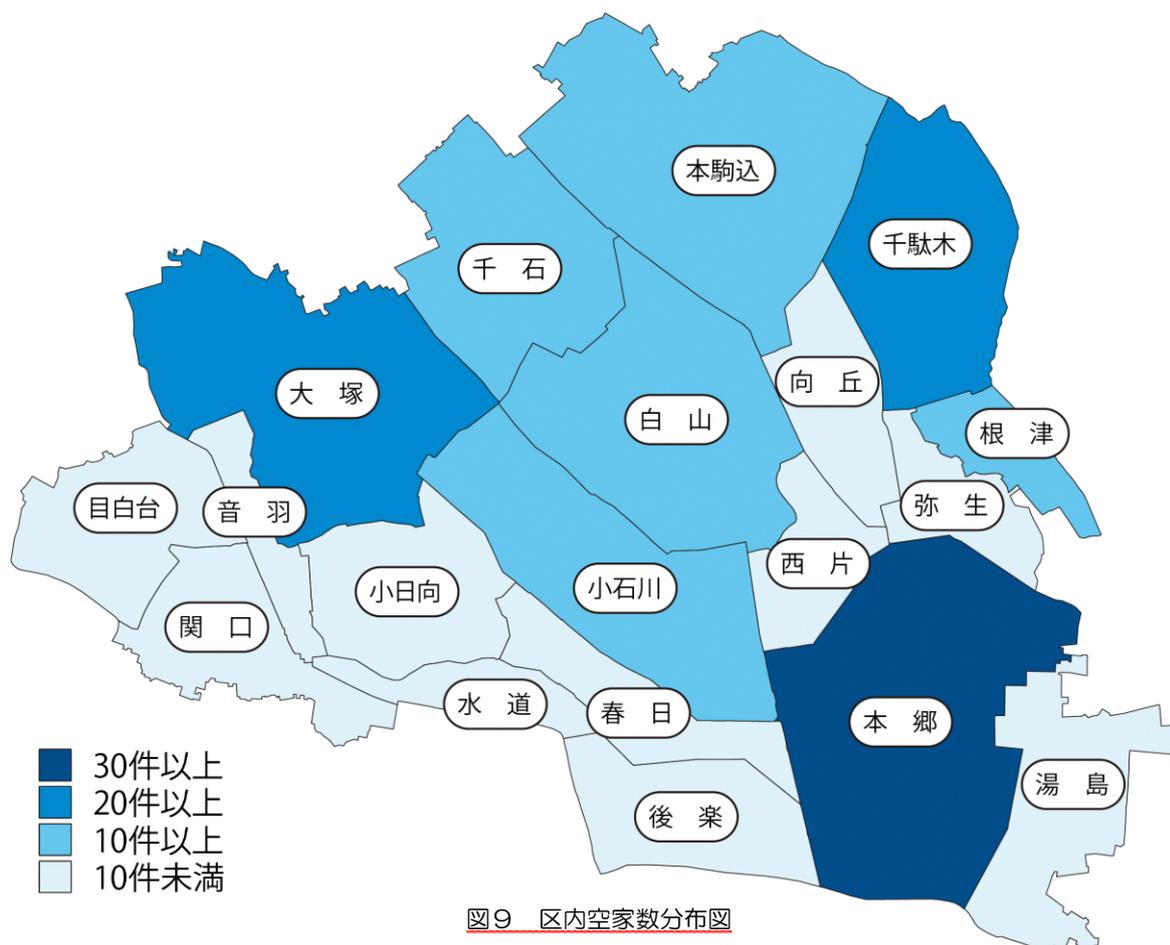


図9 区内空家数分布図

表8 区内空家数分布内訳

No.	地区名	件数	No.	地区名	件数
1	本郷	32	11	後楽	6
2	千駄木	29	12	向丘	6
3	大塚	26	13	音羽	6
4	白山	17	14	西片	6
5	小石川	16	15	弥生	5
6	本駒込	15	16	湯島	4
7	千石	14	17	水道	2
8	根津	10	18	春日	1
9	目白台	8	19	関口	1
10	小日向	7	合計		211

令和3年12月末時点

### (3) 現況把握のための取組

令和3年12月末時点における空家等の可能性のある211件及び新たに把握する空家等について、定期的に現地確認を行い状況変化を確認し、適正管理につなげていきます。

## 4 空家等対策における課題

住宅・土地統計調査や平成29年に実施したアンケート調査、前計画策定後に区民や関係機関等から新たに情報提供を受けた空家等の結果により、空家等を取り巻く課題は様々であることが窺え、課題の整理を行い解決に向けて対応策を検討する必要があります。空家等に至る主な要因や背景は以下のように整理され、課題となっております。

区民等から情報提供を受けた空家等の大半は、建物の状態の劣化等が激しく、なおかつ相続人がいない空家等も一定数存在するため、解決に向けて対応が困難な空家等が増加しています。

#### ア 相続によるもの

- ・所有者が亡くなった後、相続人が不明又は不在
- ・相続人全員が相続放棄
- ・親から不動産を相続したが、遠方に住んでいるため相続不動産を利用しておらず、維持管理する意識が低い
- ・遺産分割協議が成立しない
- ・相続人が多数存在し権利関係が複雑となっており、相続手続きが進まない

#### イ 入院等によるもの

- ・病気のため病院へ長期間入院
- ・高齢のため老人ホーム等へ入所
- ・高齢のため自分で管理ができない

#### ウ 利用できない理由によるもの

- ・敷地が建築基準法上の道路に2m以上接道していないため、再建築できない
- ・老朽化した建築物のため、利用するために多大な改修費用を要する

#### エ その他

- ・先祖から受け継いだ不動産のため、売却に抵抗がある

## 第3章 基本的な方針及び区の空家等施策

### 1 空家等に関する対策の基本的な方針

前章までの空家等の現状を踏まえ、基本的な方針を以下のとおり設定します。これに基づき、空家等へ適切に対応し、「安全で快適な魅力あふれるまちづくり」を進めていきます。

#### ● 空家等問題を広く区民に周知し、空家等発生の予防、 適正管理を進める

適切な管理がされないまま放置されている空家等が与える影響や空家等に対する所有者等の責務について広く区民に周知し、まず、空家等の発生を予防し、そして既に空家化している建物については適正管理を促していきます。



[基本的な方針の実現に対応する方策]

- [台帳の整備による適正管理の促進・・・P.17](#)
- [所有者等への周知・・・P.17](#)
- [適切な維持管理を促進するための取組・・・P.17](#)
- [近隣住民や所有者等からの相談への対応・・・P.17](#)
- [文京区空家等相談事業の実施・・・P.17](#)
- [空家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知・・・P.18](#)

#### ● 空家等の利活用の促進を図る

利活用可能な空家等（所有者等の意向を踏まえた上で、関係法令に適合している空家等）については、多様な主体と連携し、利活用の促進を図ります。



[基本的な方針の実現に対応する方策]

- [文京区空家等利活用事業の実施・・・P.19](#)
- [文京区空家等対策事業の実施・・・P.19](#)
- [文京すまいるプロジェクト・・・P.20](#)
- [新たな住宅セーフティネット制度における、空家等の有効活用・・・P.20](#)

#### ● 空家等の管理状況に応じて、適切に対応する

適切な管理がされないまま放置されている空家等は、周辺の生活環境に保安面や衛生面、さらに景観面で悪影響を及ぼす可能性があるため、個々の状況に応じて、法に基づき適切に対応します。



[基本的な方針の実現に対応する方策]

- [法に基づく特定空家等への措置・・・P.21～P.22](#)
- [不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の活用の検討・・・P.23～P.24](#)