

第2編 空家等活用促進指針

1 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）を区域とします。

なお、同地区は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条第1項による「防災再開発促進地区」の指定を受けるとともに、区が独自に「防災まちづくり推進地区」に指定し、地区の不燃化や耐震化など、防災性の向上に取り組んでいます。



2 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、老朽木造住宅が密集している。
- 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。

3 対象とする空き家等の種類

全ての不接道空き家（その跡地を含みます。以下同じ。）

4 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ます。

5 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、建築を可能とします。要件については、以下のとおりとします。

- 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**：一戸建ての住宅とすること
- 構造**：耐火建築物等または準耐火建築物等とすること
- 規模**：地階を除く階数2以下とすること
延べ面積は200㎡以下とすること
- 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
- ※誘導用途は設定しない。

6 対策の方針

空家等活用促進区域では、「第1編 第5章 2 空き家対策」で示した対策の方針に加え、以下の取組により、空き家の活用を促進します。

〔取組③〕 空き家の更新による利活用の促進 【再掲】

- 敷地特例により建築を可能とする不接道空き家に加え、空き家以外の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により、建築を可能とします。
- 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・支援を行っていきます。
- 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します。
- 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します。
 - ・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します。
 - ・権利関係が複雑なケースや、隣地の権利者等の把握が困難なケース等の支援ニーズに対応するため、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します。
 - ・空き家地域貢献事業を活用する場合には、初期整備費として、改修に係る工事費用や活動に必要な不可欠な設備の設置費用の補助をさらに加算します。