

江東区老朽空家等対策計画
資料編

目 次

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 ----- 資- 1
2. 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【概要】 - 資- 7
3. 「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）【概要】 ----- 資- 9
4. 江東区老朽空家等実態調査判定項目 ----- 資-15
5. 江東区老朽空家等対策審議会条例 ----- 資-19

1. 空家対策の推進に関する特別措置法(条文)

平成二十六年法律第二百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一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。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対応に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町

村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者

等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提

出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第

三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 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 【概要】一国土交通省

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ①基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ②市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、

特定空家等の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・ 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例 措置
- ・ 市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示等
- (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・ 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の 涵養 と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

(国土交通省ホームページ：<https://www.mlit.go.jp/common/001080565.pdf> より転記)

3. 「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)【概要】一国土交通省

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

(2) 行政関与の要否の判断

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

(1) 所有者等の特定に係る調査方法等

(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 特定空家等の判断の参考となる基準

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。

② 悪影響の程度と危険等の切迫性

・放置した場合の危険等の切迫性に依じて、早期の段階から措置を講じる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査

・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることは

できない。

・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供

(3) 特定空家等に関係する権利者との調整

・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(1) 特定空家等の所有者等への告知

(2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。

・勧告は書面で行う。

・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

・命令は書面で行う。

(5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

6. 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示

(5) 動産等の取扱い

(6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合

・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 動産等の取扱い

(4) 費用の徴収

- ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン[別紙1][別紙2]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある・柱が傾斜している等

【参考となる考え方】

- (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20 超の傾斜が認められる状態等
- (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20 を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している・土台が腐朽又は破損している等

【参考となる考え方】

- (a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態等
- (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・外壁の仕上材料が剥落等している

- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している等

【参考となる考え方】

- (a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」
とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態等
- (b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態等

2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している等

〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」

の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン[別紙3]～[別紙5]の概要

空家等の物理的状态の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している等

〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている等

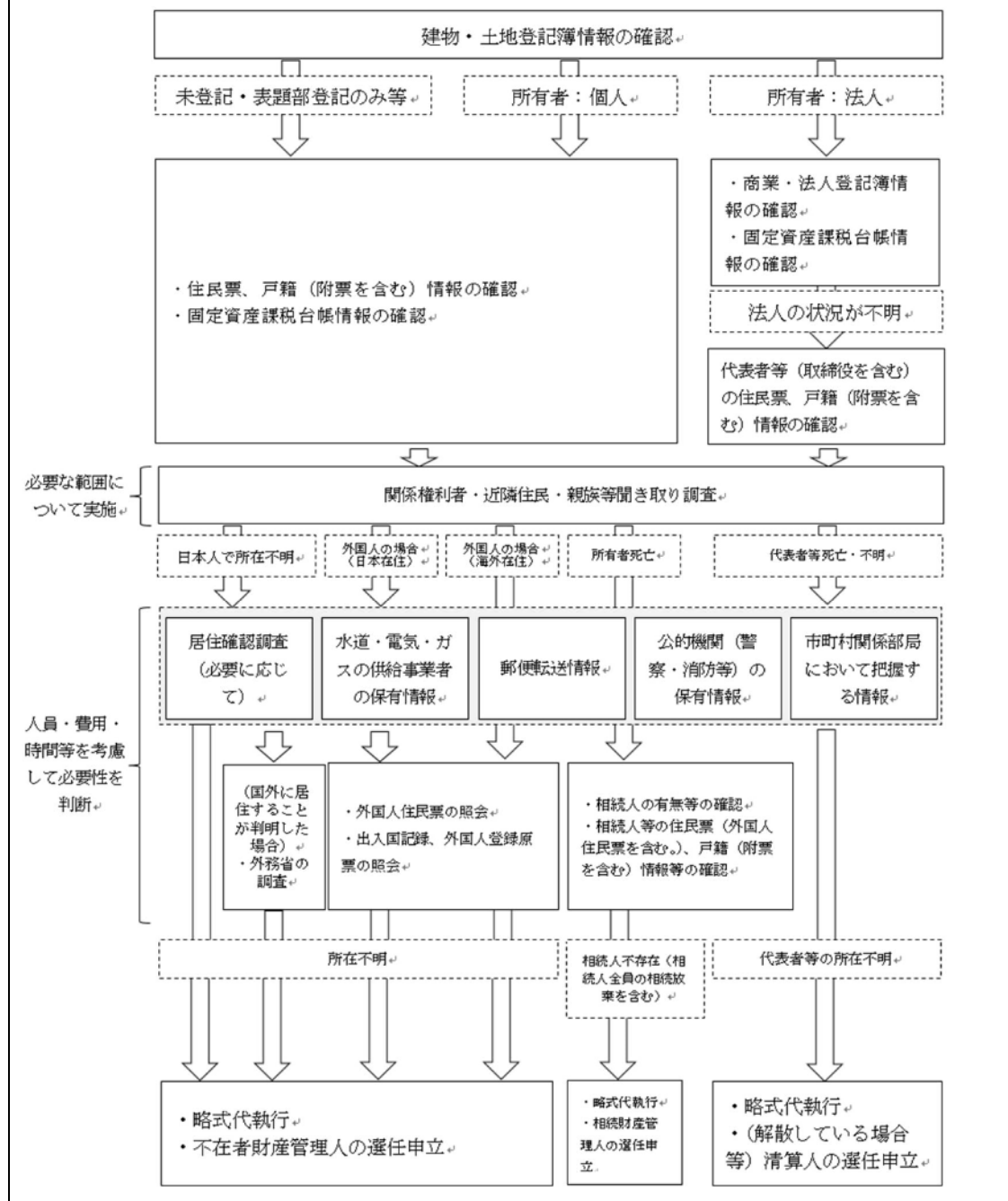
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている等

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



国土交通省ホームページ

(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001448325.pdf>) より転記

4. 江東区老朽空家等実態調査判定項目

■老朽空家等判定項目

区分	判定項目	評価	判定内容
保 安 面	①傾斜・沈下	a	明らかに傾斜又は沈下し、倒壊等の恐れがある (概ね 1/20 以上の傾斜)
		b	傾斜又は沈下し、全体的にたわみがある (概ね 1/60 以上 1/20 未満の傾斜)
		c	一部に傾斜又は沈下がある (概ね 1/60 未満の傾斜)
		d	傾斜又は沈下は認められない
		不明	—
	②基礎・土台	a	基礎が無い(玉石が無い)、又は、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている (目視できる範囲の概ね 30%以上の損傷等)
		b	基礎のひび割れや土台のずれにより、上部構造を支える役目を果たさなくなる恐れのある箇所が生じている (目視できる範囲の概ね 15%以上 30%未満の損傷等)
		c	一部にひび割れ、破損が発生している (目視できる範囲の概ね 15%未満の損傷等)
		d	異常は認められない
		不明	—
	③屋根・軒	a	屋根が著しく変形(屋根葺き材料に著しい剥落)している (目視できる範囲の概ね 40%以上の損傷等)
		b	屋根が変形(屋根葺き材料に剥落)、軒・雨樋が垂れ下がったもの(目視できる範囲の概ね 15%以上 40%未満の損傷等)又は落下物等の危険性が認められるもの
		c	屋根葺き材料の一部に剥離又はずれがある(目視できる範囲の概ね 15%未満の損傷等)
		d	異常は認められない
		不明	—
	④外壁	a	外壁の仕上げ材料の剥離・腐朽・破損・ひび割れが著しく発生している又は穴が開いている (目視できる範囲の概ね 30%以上の損傷等)
		b	外壁の仕上げ材料の一部に剥離・腐朽・破損・ひび割れが発生している(目視できる範囲の概ね 30%未満の損傷等)又は落下物等の危険性が認められるもの
		c	小規模なひび割れ又は汚損が発生しているが、落下等の危険性は認められない(ヘアクラック等)
		d	異常は認められない
		不明	—

区分	判定項目	評価	判定内容
保 安 面	⑤ 付帯設備等	a	建具・バルコニー・屋外階段・門・塀・看板等に落下・崩壊の危険性が高い又は支持部分が著しく腐食している
		b	建具・バルコニー・屋外階段・門・塀・看板等に落下・崩壊の危険性が認められる又は支持部分が腐食している
		c	建物玄関が閉じていない（戸が開放状態）、窓ガラスが割れている等、不特定のものが容易に進入できる状態で放置されており防犯上危険性が認められる
		d	付帯設備等に異常は認められない
	⑥ その他	a～c	その他、そのまま放置すると保安上危険となる恐れのある状態が認められる（ ）
衛 生 面	⑦ 樹木	a	樹木が大規模に繁茂しており、樹木の枝葉が敷地外に越境し、地域住民の生活に支障を及ぼしている
		b	樹木が建築物の全面を覆う程度にまで繁茂している、又は、外壁や雨戸に「つる・つた」が絡みついているが、地域住民の生活に支障を及ぼす状態になっている
		c	樹木が管理されておらず敷地内に繁茂しているが、地域住民の生活に支障を及ぼす状態にはなっていない
		d	樹木の管理がされている
	⑧ ゴミ	a	敷地外にごみ等が散乱、放置（山積みのまま）、投棄されている、又は、敷地内でごみ等が散乱、放置（山積みのまま）、投棄されており、尚且つ、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の生活に支障を及ぼしている
		b	敷地内でごみ等が散乱、放置、投棄されているが、地域住民の生活に支障を及ぼす状態にはなっていない
		d	ごみの散乱、放置は無い
	⑨ 害虫・動物	a	多数のねずみ、害虫等が発生し、地域住民の生活に支障を及ぼしている
		b	動物の鳴き声が頻繁に発生、又は、動物の糞尿による臭気の発生等により、地域住民の生活に支障を及ぼしている
		d	害虫・動物等による支障は無い
	⑩ その他	a～c	その他、そのまま放置すると衛生上有害となる恐れのある状態が認められる（ ）

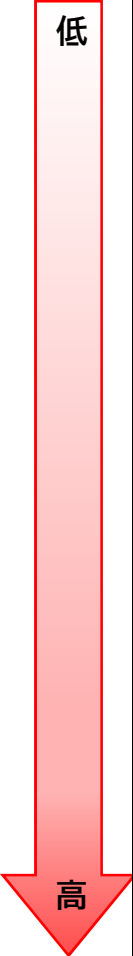

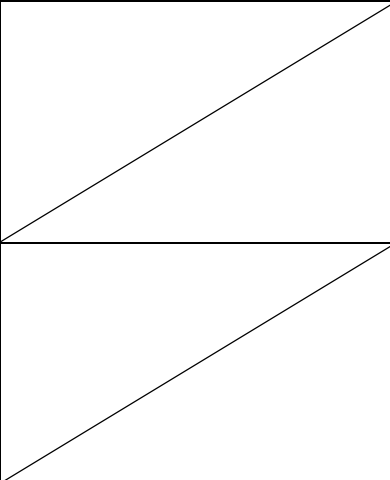


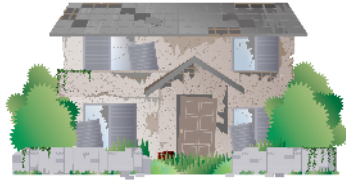
■老朽空家等総合評価判定基準

区分	判定	点数	評価方法
保 安 面	A	15 点以上	■保安面 ①～⑥の a～d に点数を付け、合計した点数で判定 a：5 点、b：3 点、c：1 点、d：0 点 ①～⑥において、a が 1 つ以上、③～⑥においては b が 1 つ以上ある場合は、判定 B 以上とします
	B	8～14 点	
	C	1～7 点	
	D	0 点	
衛 生 面	A	/	■衛生面 ⑦～⑩の各項目で、最も緊急度の高い評価により判 定
	B		
	C		
	D		

■老朽空家等判定の総合基準

判定	説明
A	建築物等の倒壊・損傷や建築資材の飛散・落下物等の危険性があり、その度 合いが高い、又は、樹木が大規模に繁茂、ごみの放置による臭気の発生等が 見受けられる (解体の必要又は周辺住民の生活環境に深刻な影響がある推察される物件)
B	建築物等の倒壊・損傷や建築資材の飛散・落下物等の危険性がある、又は、 樹木の繁茂、ごみの放置等が見受けられる (将来的に周辺住民の生活環境に影響があると推察される物件)
C	建築物等の小規模な損傷、又は老朽化が見受けられるが、ただちに建築物等 の倒壊・損傷や建築資材の飛散・落下物等の危険性はないもの (周辺住民の生活環境に影響はないと推察される物件)
D	維持管理が概ねなされており、小規模の修繕・管理等により再利用が可能、 又は修繕がほとんど必要ない (周辺住民の生活環境に影響はないと推察される物件)

判定イメージは以下に示すとおりです。

		空家等	老朽建物
<div style="text-align: center;"> <p>低</p>  <p>高</p> </div>	<p>D ランク： 危険性がない 建物</p>		
	<p>C ランク： 危険性がほと んどない建物</p>		
	<p>B ランク： 危険性がある 建物</p>		
	<p>ランク A： 危険性が高い 建物</p>		

5. 江東区老朽空家等対策審議会条例

(設置)

第1条 老朽建築物及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第2条第1項に規定する空家等(以下「老朽空家等」という。)に関する施策について必要な事項を調査審議するため、区長の附属機関として、江東区老朽空家等対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事項)

第2条 審議会は、区長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議し、答申する。

- (1) 老朽空家等の対策に関する計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、老朽空家等に関する施策の実施に関すること。

(組織)

第3条 審議会は、次に掲げる者のうちから、区長が委嘱する委員12人以内をもって組織する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) 前2号に掲げる者のほか、区長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により選任する。

- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会は、会長が招集する。

- 2 審議会は、委員の2分の1以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 審議会は、調査審議のため必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、又は他の方法で意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らし、又は不当な目的に利用してはならない。
その職を退いた後もまた同様とする。

(専門部会)

第9条 審議会は、効率的な調査審議を図るため、専門部会を置くことができる。
2 専門部会の部会長及び委員は、審議会の委員のうちから会長が指名する。

(庶務)

第10条 審議会及び専門部会の庶務は、都市整備部建築調整課において処理する。

(委任)

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

江東区老朽空家等対策計画

令和5年6月 印刷物登録番号(5)21号

編集発行 江東区都市整備部建築調整課
江東区東陽4-11-28
電話 03-3647-9111(代表)



KOTO City in **TOKYO**
スポーツと人情が熱いまち 江東区