

# 江東区老朽空家等対策計画（素案）

令和5年3月

江東区



# 目 次

本計画で使用する用語の定義	1
---------------	---

## 第1章 計画の目的・位置付け等

1. 策定の背景と目的	3
2. 計画の位置付け	3
3. 計画の期間	4
4. 計画の対象	4
5. 本計画の構成	5

## 第2章 現状と課題

1. 人口変動、世帯数の推移等	7
2. 「平成30年住宅・土地統計調査結果」における区内の空き家の状況等	11
3. 江東区老朽空家等実態調査から見た区内の老朽空家等の現状	15
4. 状況分析と課題	28

## 第3章 老朽空家等の対策に関する基本的な方針

1. 対策の理念	30
2. 対策に関する基本的な方針	30

## 第4章 老朽空家等に対する施策

1. 空家発生の予防・抑制	33
2. 老朽化等の予防（空家等の適正管理の推進）	34
3. 空家等の利活用	34
4. 老朽空家等への措置	35
5. 実施体制の整備	37

## 第5章 計画の推進

1. 計画の検証と改善	39
2. 検証方法	39

## 本計画で使用する用語の定義

### ① 空家等

「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「空家特措法」という。）第 2 条第 1 項に規定する「空家等」とし、

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）

と定義します。

なお、長屋建・共同住宅・事務所等においては、一部でも使用している場合は、空家等に含めないこととします。

### ② 老朽建物

倒壊その他、屋根材や外壁材の落下などの危険性がある建物<sup>※</sup>と定義します。

※ 江東区老朽空家等実態調査の判定基準で危険性があると判定（ランク B 以上）できるもの（資料編 P●参照）

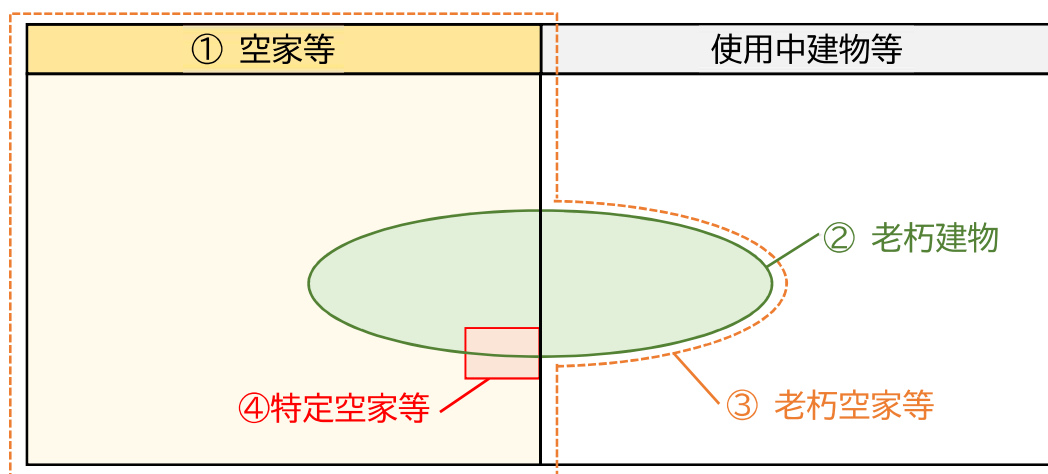
### ③ 老朽空家等

空家等に使用中の老朽建物を加えたものを「老朽空家等」と定義します。

### ④ 特定空家等

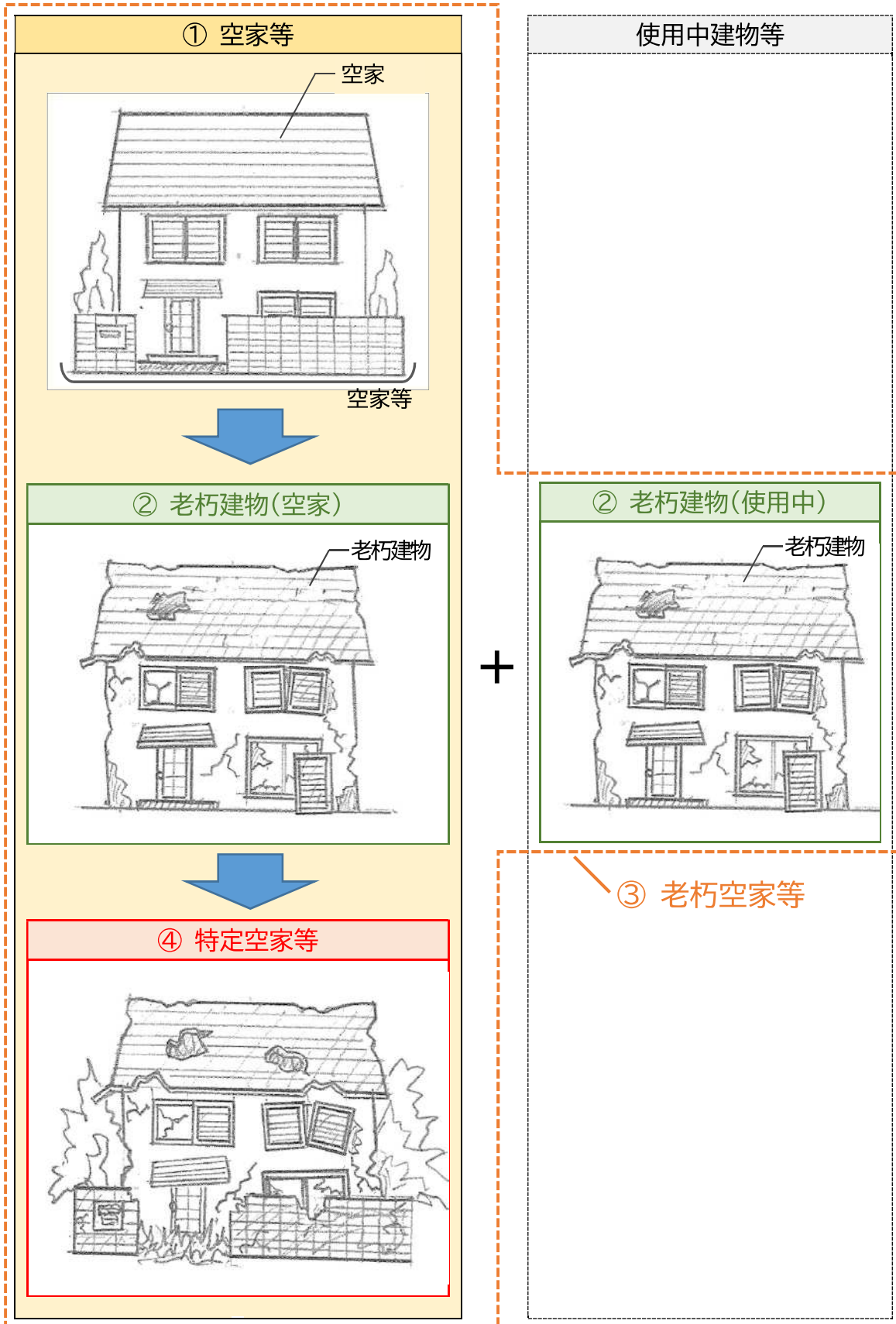
「空家特措法」第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」とし、以下に該当する 4 つの状態である空家等と定義します。

- 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
- 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
- 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
- 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



※ 「等」とは建物のある敷地を示す

〔図〕用語の概念図



[図] 老朽空家等のイメージ

# 第1章

## 計画の目的・位置付け等

### 1 策定の背景と目的

高齢化や人口減少社会の進行などを背景として、全国的に空家等が増加し、特に適正に管理が行われていない空家等が、様々な面において周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

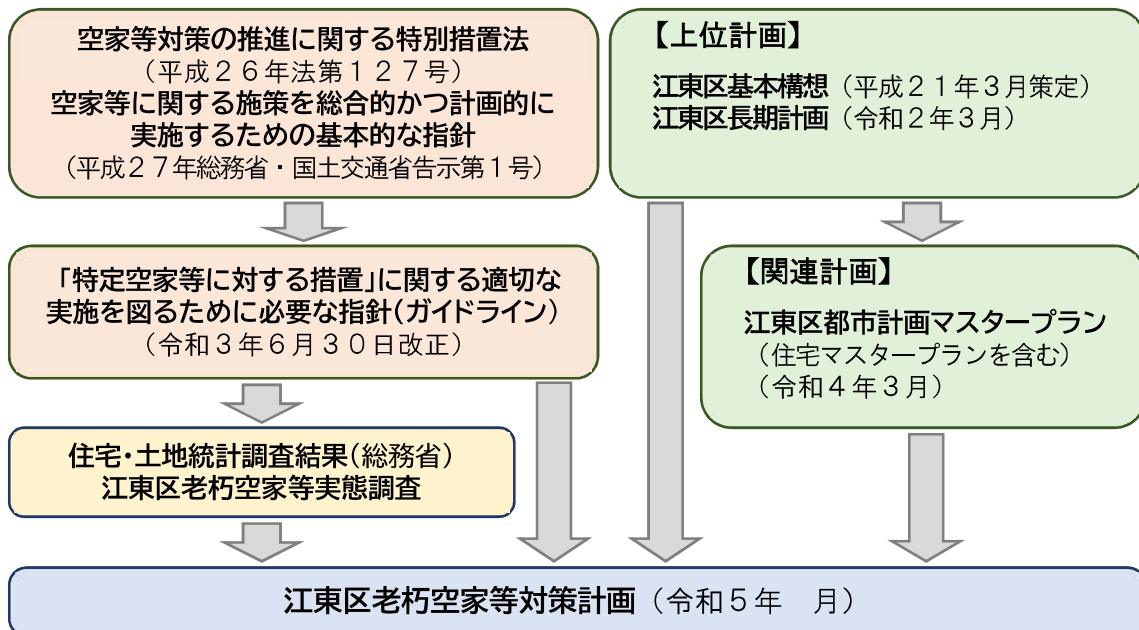
本区においては、近年、建物の屋根や外壁が落下するなど、老朽建物に関連する事案が増加しています。

そこで、本区における実態を把握するため、空家等及び使用中の老朽建物について、その数や所在、地域分布のほか、劣化状況等を調査し、その結果、想定以上の老朽空家等の存在が判明しました。

このことから、区民の安全と安心の確保を第一の目的として、空家特措法に基づき「老朽空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、総合的かつ計画的に対策を実施することとしました。

### 2 計画の位置付け

本計画は、「空家特措法」に基づき策定するもので、「江東区基本構想」や「江東区長期計画」などの上位計画、「江東区都市計画マスタープラン」などの関連計画と連携・整合を図りながら、「住宅・土地統計調査結果」や「江東区老朽空家等実態調査」の結果も踏まえ、老朽空家等の対策に関する基本的な方針や施策、実施体制等を定めます。



※空家特措法第6条に基づく対策計画

### 3 計画の期間

本計画の期間は、上位計画の改定時期を見据え令和5年度から令和11年度までの7年間とします。なお、国や東京都の空家等に関する政策動向、社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

#### ■上位計画等との計画期間の関係

	～	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	～
江東区基本構想	※平成21年3月～		(計画期間20年)										
江東区長期計画	第2期前期				第2期後期(次期)								
江東区都市計画マスタープラン	適宜見直し(計画期間20年)												
江東区老朽空家等対策計画	適宜見直し(計画期間7年)										(次期)		

### 4 計画の対象

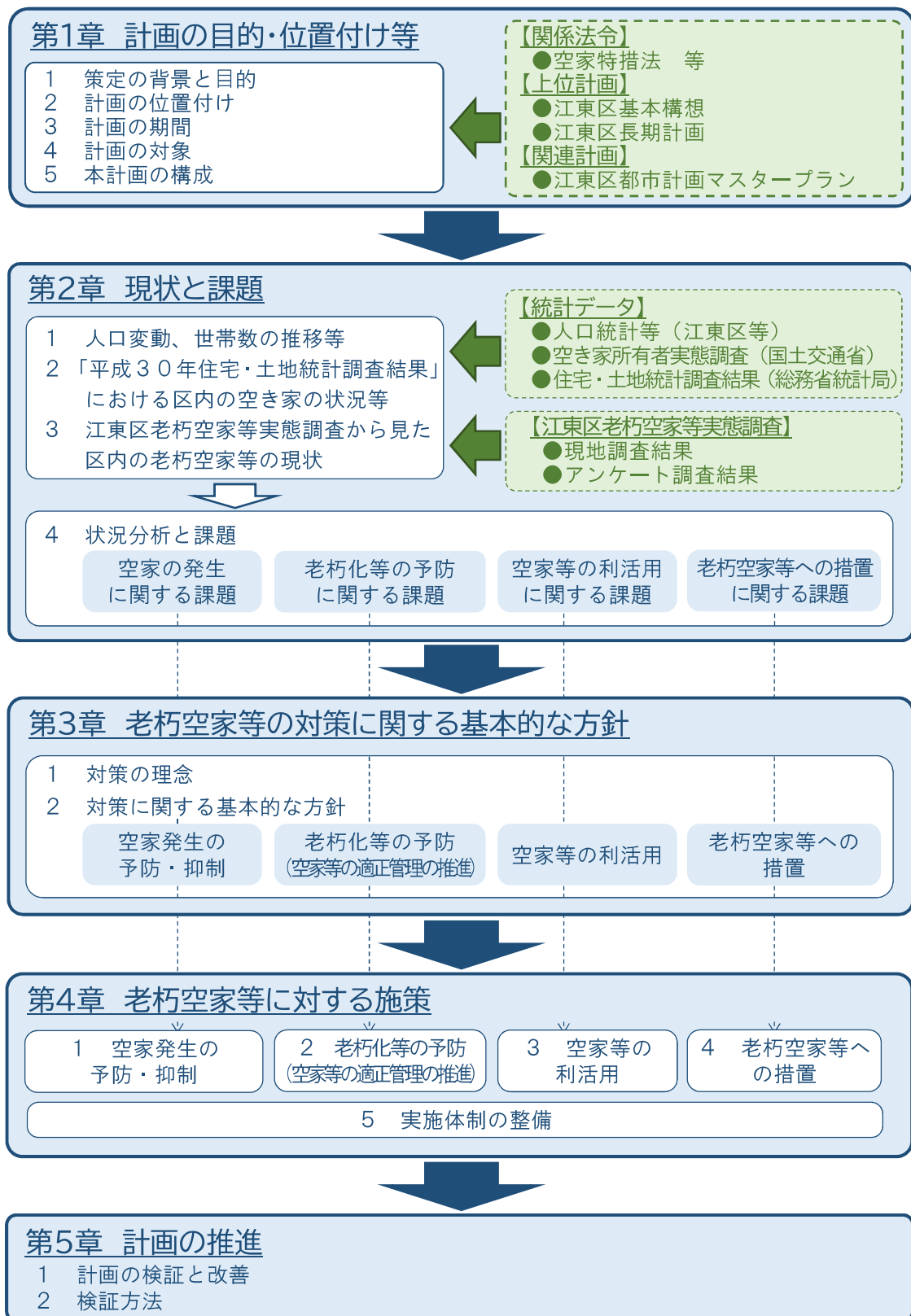
本計画の主な対象は、江東区内の老朽空家等(空家等及び使用中の老朽建物)とします。

また、空家等の発生抑制や予防の目的から空家等の予備軍となる建物も対象とします。

なお、対象用途は住宅のみに限定することなく、店舗や倉庫、事務所なども対象とします。

## 5 本計画の構成

本計画の構成は、以下のとおりです。





なお、「空家特措法」第6条第1項において、区内の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、空家等に関する対策についての計画を定めることができること定められており、その計画に定める事項は「空家特措法」第6条第2項の各号に定められています。

本計画と「空家特措法」の対応は、以下のとおりです。

■江東区老朽空家等対策計画の目次と空家特措法第6条第2項の対応

江東区老朽空家等対策計画	空家特措法 第6条第2項								
	1号	2号	3号	4号	5号	6号	7号	8号	9号
第1章 計画の目的・位置付け等									
1 策定の背景と目的	●								
2 計画の位置付け	●								
3 計画の期間		●							
4 計画の対象	●								
5 本計画の構成	●								
第2章 現状と課題									
1 人口変動、世帯数の推移等			●						
2 「平成30年住宅・土地統計調査結果」における区内の空き家の状況等			●						
3 江東区老朽空家等実態調査から見た区内の老朽空家等の現状			●						
4 状況分析と課題			●						
第3章 老朽空家等の対策に関する基本的な方針									
1 対策の理念	●								
2 対策に関する基本的な方針	●								
第4章 老朽空家等に対する施策									
1 空家発生の予防・抑制							●		
2 老朽化等の予防(空家等の適正管理の推進)				●			●		
3 空家等の利活用					●				
4 老朽空家等への措置						●			
5 実施体制の整備								●	
第5章 計画の推進									
1 計画の検証と改善									●
2 検証方法									●

空家特措法 ●第6条第2項第1号	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等
● " 第2号	計画期間
● " 第3号	空家等の調査に関する事項
● " 第4号	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
● " 第5号	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
● " 第6号	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
● " 第7号	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
● " 第8号	空家等に関する対策の実施体制に関する事項
● " 第9号	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

## 第2章

## 現状と課題

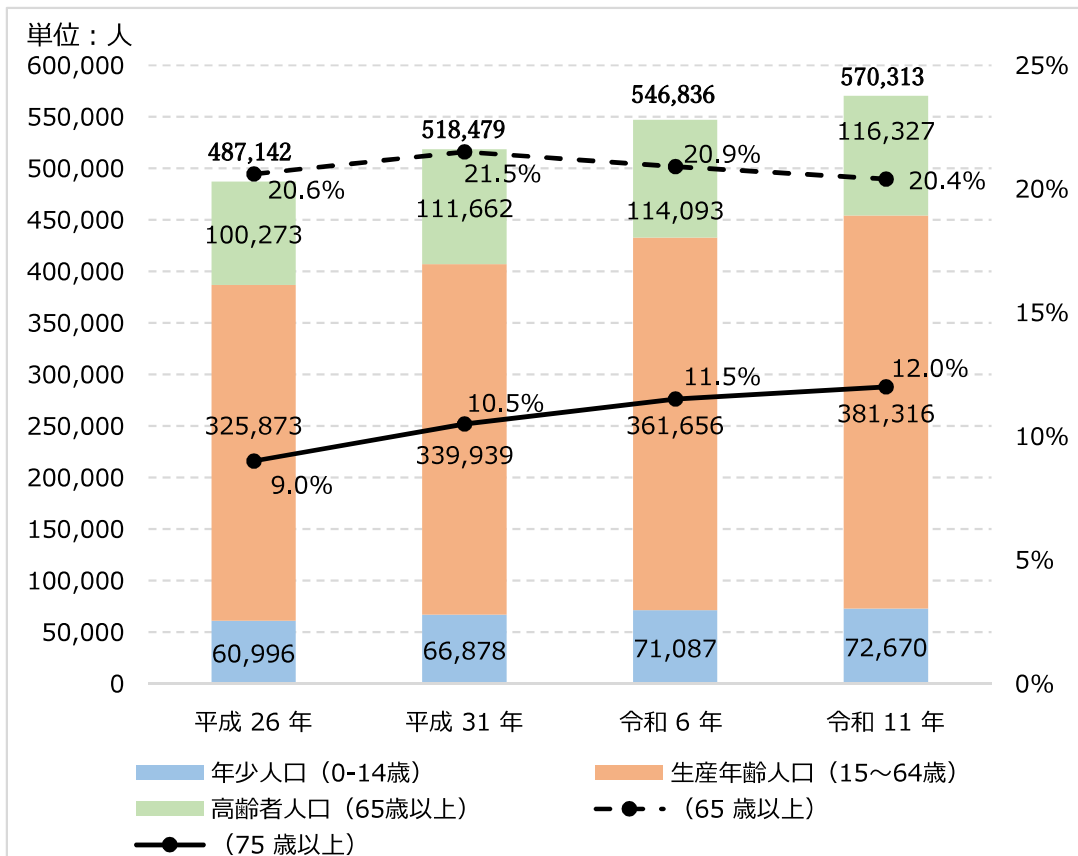
「人口変動、世帯数の推移」や「住宅・土地統計調査結果」（総務省）などの統計情報から本区の空家の傾向等を捉え、「江東区老朽空家等実態調査」の結果を基に空家等や使用中の老朽建物の現状を把握することで、老朽空家等対策を進める上での課題を整理します。

### 1 人口変動、世帯数の推移等

#### ① 人口変動

江東区長期計画における人口推計によれば、本区の人口は今後も増加傾向にあり、令和11年の人口は約57万人となっています。また、65歳以上の割合は平成31年から減少に転じているものの、75歳以上の後期高齢者の割合は増加すると予測されています。

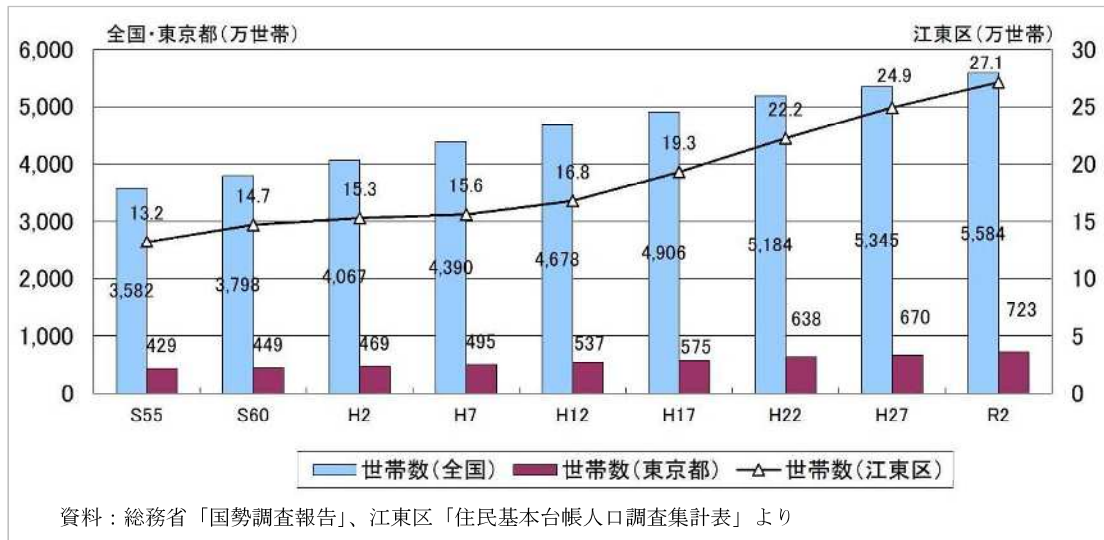
#### ■ 江東区の人口推計



## ② 世帯数の推移

国勢調査等における本区の総世帯数は人口増加に伴い増加傾向にあり、令和2年では約27万世帯となっています。

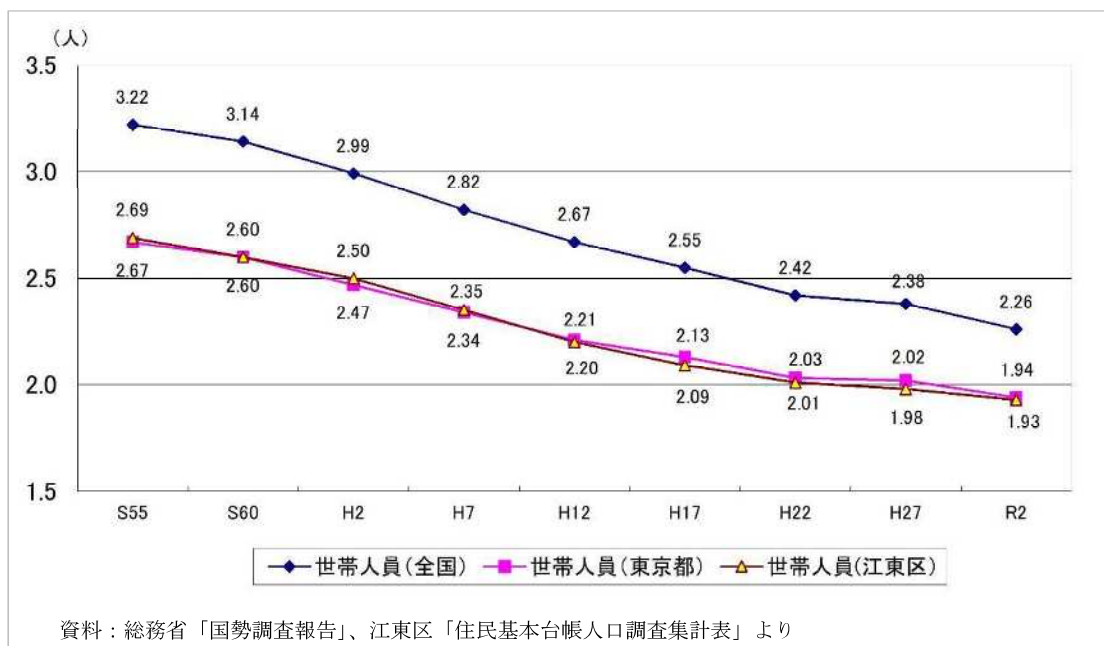
### ■全国、東京都、江東区の総世帯数の推移



出典：江東区データブック2022

一方、「世帯あたりの人員数」は減少傾向にあり、令和2年では1.93人となっています。全国における「世帯あたりの人員数」の2.26人と比較すると0.33人少なくなっており、より少人数の世帯が多いことがうかがえます。

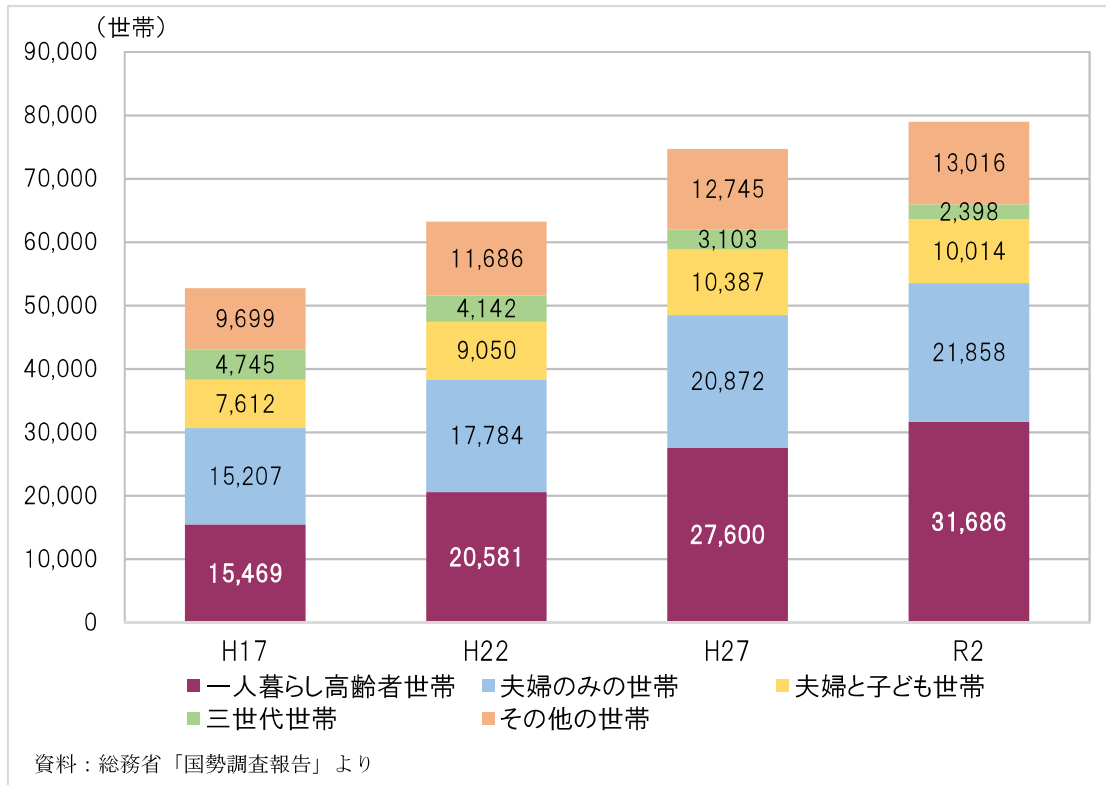
### ■全国、東京都、江東区の世帯あたりの人員数の推移



出典：江東区データブック2022

また、本区の「ひとり暮らし高齢者世帯」も人口増加に伴い増加傾向にあり、令和2年では約3.2万世帯となっています。

### ■江東区の高齢者のいる世帯数と家族構成



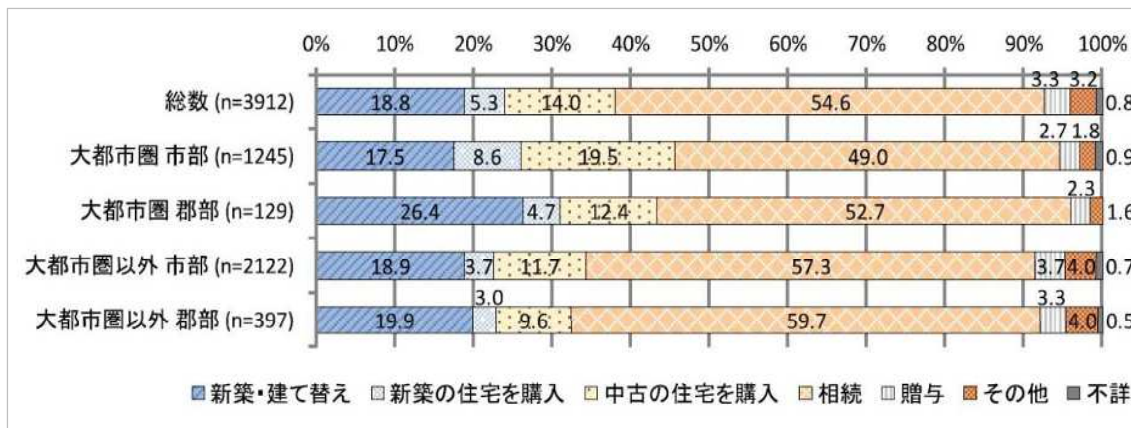
出典：江東区データブック2022（一部加工）

### ③ 想定される空き家の状況

「令和元年空き家所有者実態調査」（国土交通省）の結果では、空き家の取得方法（空き家化）の主な要因は「相続」による取得が最も多く、次いで「新築・建て替え」、「中古の住宅を購入」となっています。

前述した人口変動及び世帯数の推移などを踏まえると、単身世帯の高齢者の増加に伴い、今後、空家等が増加していくことが推測されます。

#### ■ 空き家の取得方法（市区町村の属性別の取得状況）



出典：令和元年空き家所有者実態調査報告書（令和2年12月国土交通省）

※ 上記の「空き家」は本調査の記載にならっており、住宅の空き家の総数（戸数）を示す。（P. 11 参照）

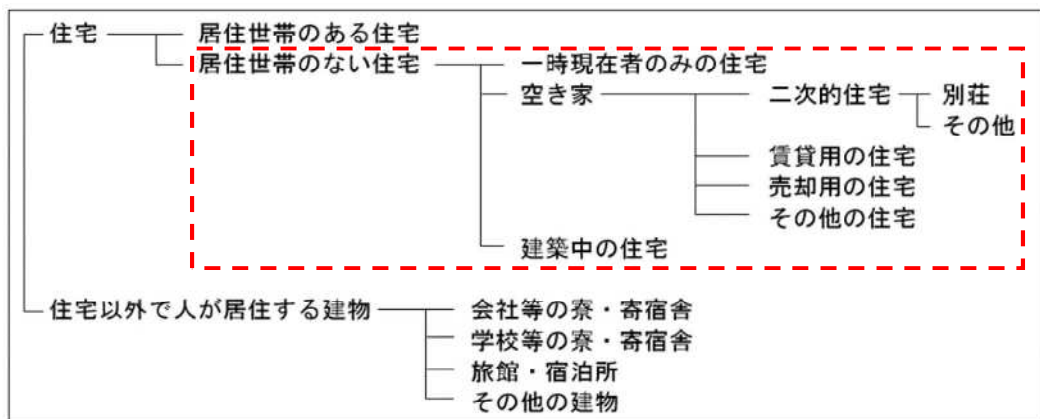
## 2 「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」における区内の空き家の状況等

※ この節の「空き家」の記載は、「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局。以下、「住宅・土地統計調査」という。）から引用するため「空き家」と表記しています。この空き家は住宅を対象としており、また、住宅の空き家の総数（戸数）を示しているため、空家特措法に基づく「空家等」とは対象となる建物が異なります。（詳細は②参照）

### ① 住宅・土地統計調査における住宅の種類等

住宅・土地統計調査における住宅の種類や空き家の区分は以下のとおりです。

#### ■住宅の種類



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

#### ■居住世帯のない住宅の区分

区分		内容
一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家		二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだん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 (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

## ② 住宅・土地統計調査における長屋・共同住宅の空き家の数

住宅・土地統計調査の「空き家」は、一戸建ての住宅や、長屋・共同住宅などのような完全に区画された建築物の一部において、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもののうち、居住者のいないもの（昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているものを除く。）とされており、空家特措法に基づく「空家等」とは数え方が異なります。

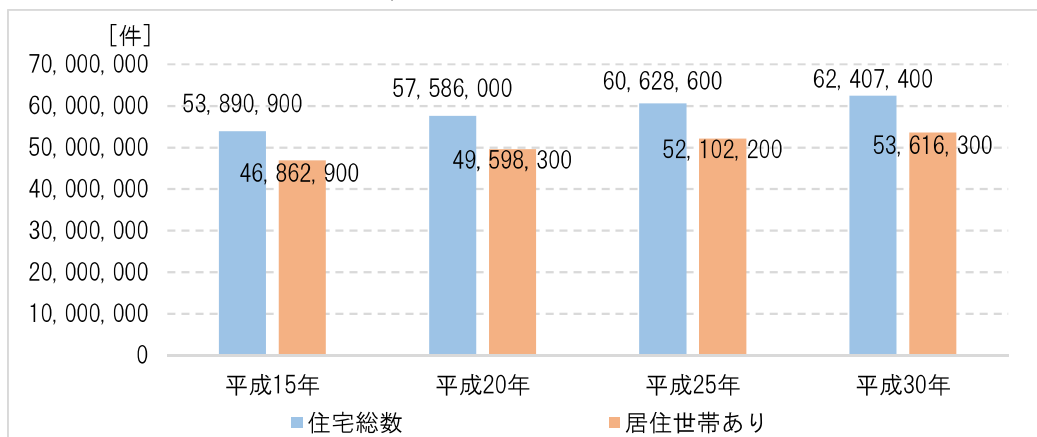
例) 10戸の住宅がある共同住宅で、うち3戸に居住者のいない場合、「空き家」は3戸とカウントされています。空家特措法においては、10戸全てに居住者がいない場合、「空家等」は1件とカウントします。

## ③ 住宅総数

全国の住宅総数は、平成15年から平成30年で約1.15倍と微増で推移していますが、本区の住宅総数は、平成15年から平成30年で約1.42倍となっています。

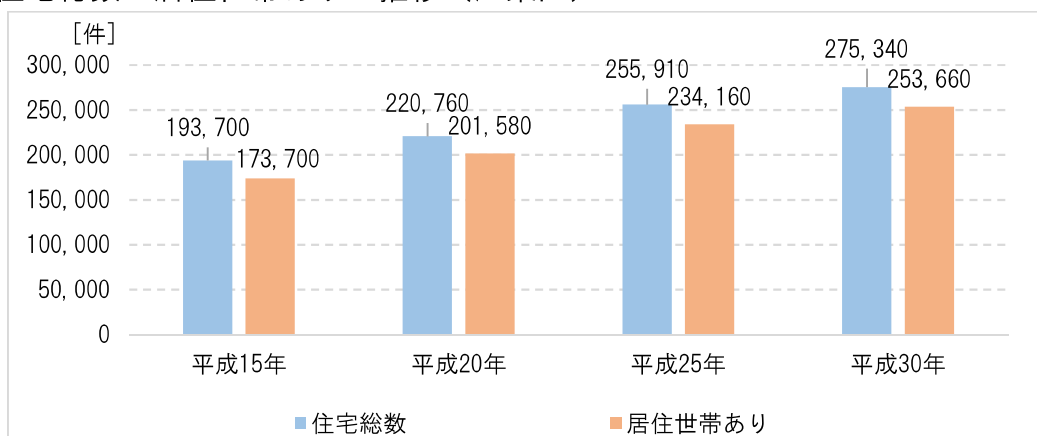
住宅総数の増加要因としては、前述した人口及び世帯数の増加によるものと推察できます。

### ■ 住宅総数と居住世帯ありの推移（全国）



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

### ■ 住宅総数と居住世帯ありの推移（江東区）



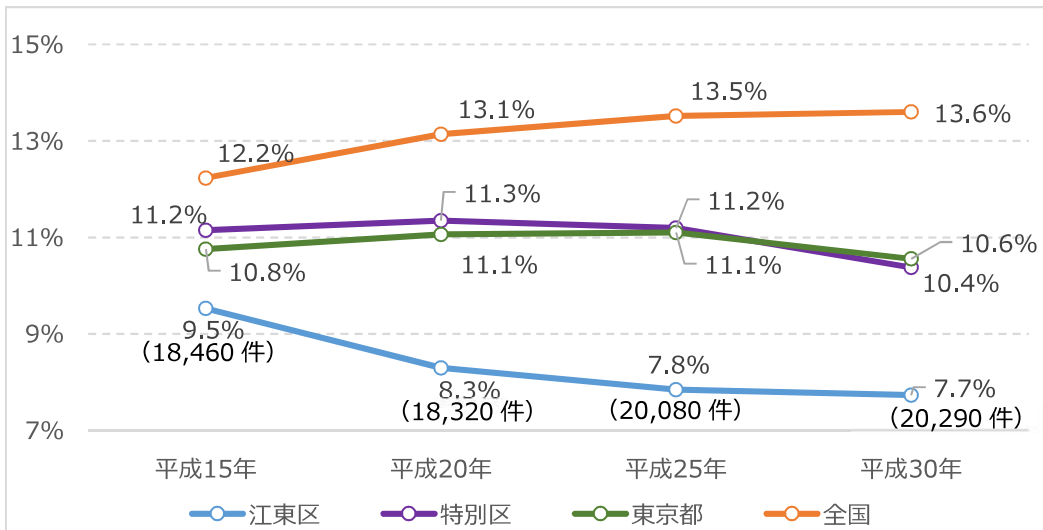
出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

#### ④空き家率と空き家の破損等の状況

本区の空き家率は、平成30年では7.7%であり、特別区の10.4%や全国の13.6%と比較すると低い割合を示しています。また、平成15年から平成30年にかけては減少傾向にあり、比較的円滑に不動産が流通していると考えられます。

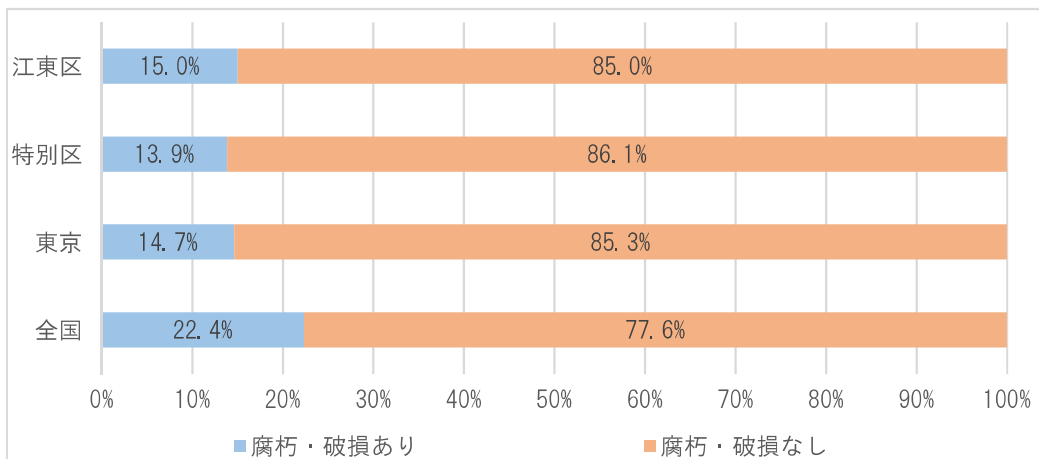
一方、本区の「空き家の腐朽・破損の有無」は、「腐朽・破損あり」が15.0%であり、特別区の平均(13.9%)を上回っており、破損に伴う落下物等による安全上の課題が懸念されます。

#### ■空き家率の推移



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

#### ■空き家の腐朽・破損の有無



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

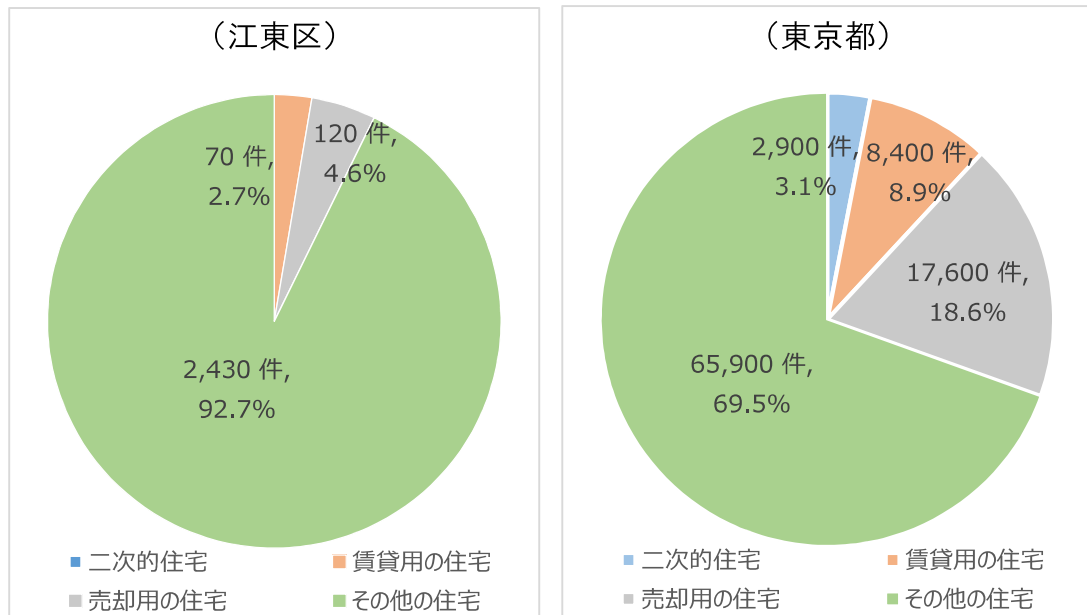


### ⑤ 一戸建ての空き家の種類

本区の一戸建ての空き家の種類は、「その他の住宅」の割合が92.7%であり、東京都の69.5%と比較すると高い割合を示しています。

「その他の住宅」とは、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を示し、一般的にその多くが利用目的のない住宅であると考えられるため、長期間の放置による老朽化のリスクがあるといえます。（詳細はP.11 下段「■居住世帯のない住宅の区分」参照）

### ■一戸建ての空き家の種類



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

### 3 江東区老朽空家等実態調査から見た区内の老朽空家等の現状

#### (1)調査の概要

##### ① 調査実施時期

令和4年6月7日から9月30日まで

##### ② 調査対象

調査の対象建物は、公共施設、公的住宅及び4階建て以上の建物を除く、本区内の建物としました。ただし、臨海部の一部地域※については、対象となる建物が少数であることから、調査対象地域から除きました。

※ 調査対象から除く地域

- |                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| ・新砂一丁目、二丁目、三丁目  | ・豊洲一丁目、二丁目、三丁目、六丁目 |
| ・夢の島一丁目、二丁目、三丁目 | ・辰巳一丁目、二丁目         |
| ・新木場二丁目、四丁目     | ・有明一丁目、二丁目、三丁目、四丁目 |
| ・若洲一丁目、二丁目、三丁目  | ・青海一丁目、二丁目、三丁目、四丁目 |
| ・潮見二丁目          | ・海の森一丁目、二丁目、三丁目    |

##### ③ 調査方法

老朽空家等と推定するための判定基準等を作成し、原則として道路からの外観目視調査を実施しました。

調査手順は、以下に示すとおりです。

#### ■調査フロー



#### ④ 地域・地区区分

分析にあたっての地域、地区区分については、江東区都市計画マスタープランにおける深川地域、城東地域、南部地域の3地域を基本としながら、深川地域及び城東地域についてはそれぞれ北部と南部に区分し、以下のとおり5つの地区に区分しました。



出典：江東区都市計画マスタープラン（一部加工）

## (2) 調査結果の概要

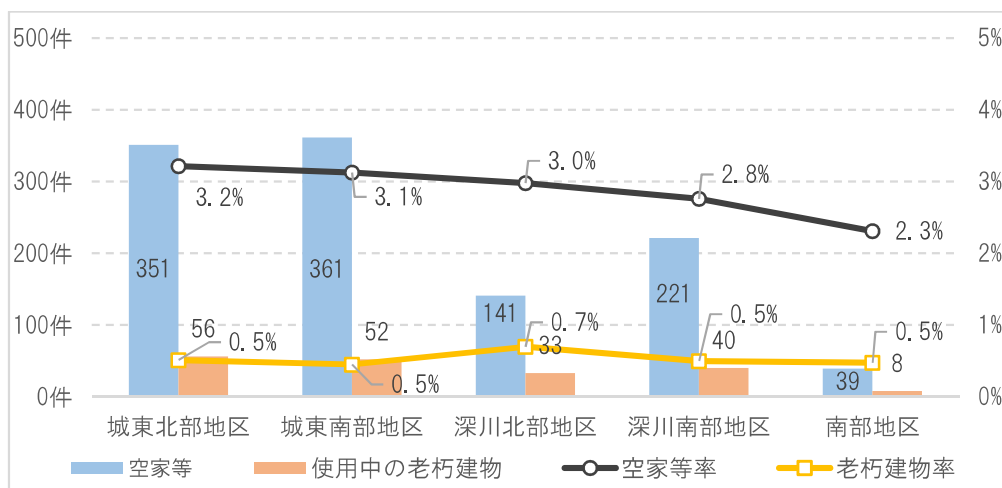
### ① 老朽空家等の総数

本区内の老朽空家等は1,302件（うち空家等：1,113件、老朽建物：189件）、空家等率は3.0%であり、住宅・土地統計調査の空き家率7.7%と比較すると低い数値となっています。これは、住宅・土地統計調査では戸数を対象としており、空き家には共同住宅の空室も含まれていることなど、調査対象が異なるため大きな差が生じていると考えられます。

また、地区ごとの空家等率を見ると、南部地区は2.3%と比較的低い割合となっています。一方で、その他の地区でも概ね3.0%程度であり、地区の違いによる大きな差は見られない結果となりました。

### ■ 現地調査結果から見た老朽空家等の現状

	空家等		使用中の老朽建物		老朽空家等		総数 (調査対象)
	件数	率	件数	率	件数	率	
城東北部地区	351件	3.2%	56件	0.5%	407件	3.7%	10,923件
城東南部地区	361件	3.1%	52件	0.5%	413件	3.6%	11,545件
深川北部地区	141件	3.0%	33件	0.7%	174件	3.7%	4,736件
深川南部地区	221件	2.8%	40件	0.5%	261件	3.3%	8,013件
南部地区	39件	2.3%	8件	0.5%	47件	2.8%	1,689件
総計	1,113件	3.0%	189件	0.5%	1,302件	3.5%	36,906件



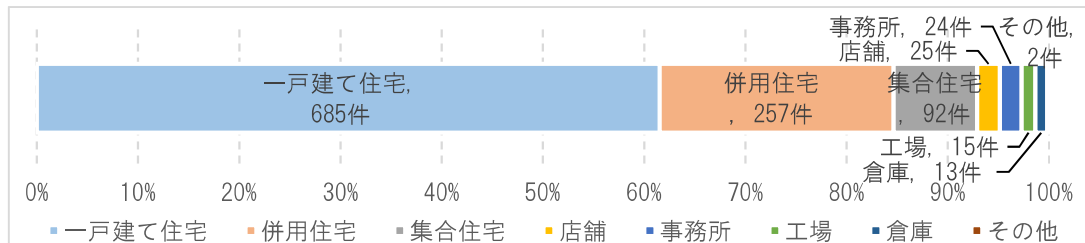
#### ※調査結果に関する注意事項

- ・ 構成比は少数第2位を四捨五入して算出しております。このため、回答率は合計しても100%にならない場合があります。
- ・ 回答者数を分母として構成比を算出しているため、複数回答の場合には、各選択肢の割合を合計すると100%を超える場合があります。
- ・ 回答結果を見易くするため、選択肢の一部を省略・編集している場合があります。

## ② 老朽空家等の用途別の状況

空家等の用途の調査結果は、一戸建て住宅が685件（61.5%）と最も多く、次いで併用住宅が257件（23.1%）、集合住宅が92件（8.3%）、店舗が25件（2.2%）、事務所が24件（2.2%）となっており、住宅系の用途が全体の92.9%を占めています。

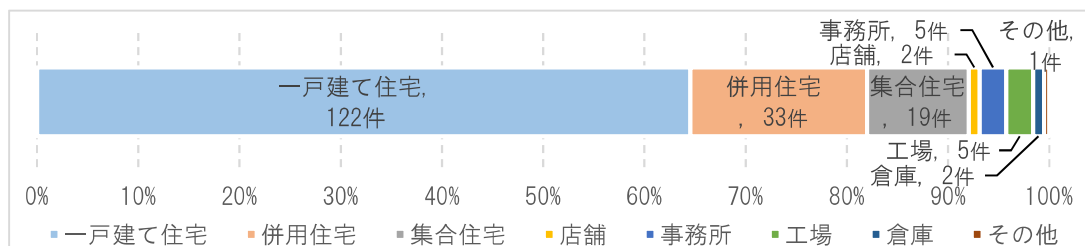
### ■空家等の用途別の状況



（対象件数=1,113件）

使用中の老朽建物の用途の調査結果は、一戸建て住宅が122件（64.6%）と最も多く、次いで併用住宅が33件（17.5%）、集合住宅が19件（10.1%）となっており、住宅系の用途が全体の92.1%を占めています。

### ■使用中の老朽建物の用途別の状況

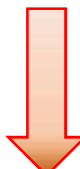


（対象件数=189件）

### ③ 老朽空家等の危険性別の状況

江東区老朽空家等実態調査では、建物を危険性が高い順にAからDの判定に分類しました。

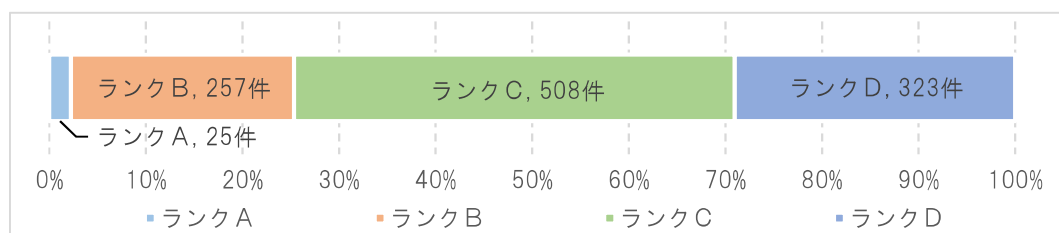
#### 【危険性の判定のイメージ】

- 
- ランクD：危険性がない建物
  - ランクC：危険性が殆どない建物
  - ランクB：危険性がある建物
  - ランクA：危険性が高い建物

※ 判定の詳細については、資料編P. ●を参照

空家等の危険性別の調査結果は、ランクCが508件（45.6%）と最も多く、次いでランクDが323件（29.0%）、ランクBの257件（23.1%）、ランクAが25件（2.2%）でした。

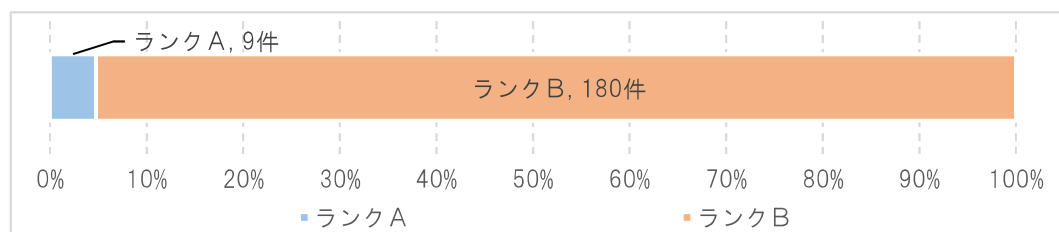
#### ■空家等の危険性別の状況



（対象件数=1,113件）

使用中の老朽建物の危険性別の調査結果は、ランクBが180件（95.2%）、ランクAが9件（4.8%）でした。

#### ■使用中の老朽建物の危険性別の状況



（対象件数=189件）

### (3) アンケート調査の概要

#### ① 実施方法

現地調査の結果から老朽空家等と推定される建物について、登記情報等により判明した所有者に対し、郵送等により発送・回収するアンケート調査を実施しました。

#### ② 調査実施時期

令和4年11月16日から12月7日まで

#### ③ アンケートの回収率

空家等と推定される建物及び使用中の老朽建物の所有者等に対し、1,737件のアンケートを発送したところ、432件の回答が得られました。

アンケートの回収状況は、以下のとおりです。

	件数	備考
老朽空家等の総数	1,574件	発送時対象と推定されたものを含む
アンケート対象者数	1,737件	権利の共有者を含む
アンケート発送数	1,737件	ポストイングを含む
アンケート到達数	1,244件	ポストイングを含む
アンケート回収数	432件	空家等：122件、 使用中の建物：310件 (⇒うち使用中の老朽建物：87件)
アンケート回収率	24.9%(34.7%)	全数(到達数に対する割合)

#### ④ 調査内容

アンケート調査の設問内容は以下のとおりです。

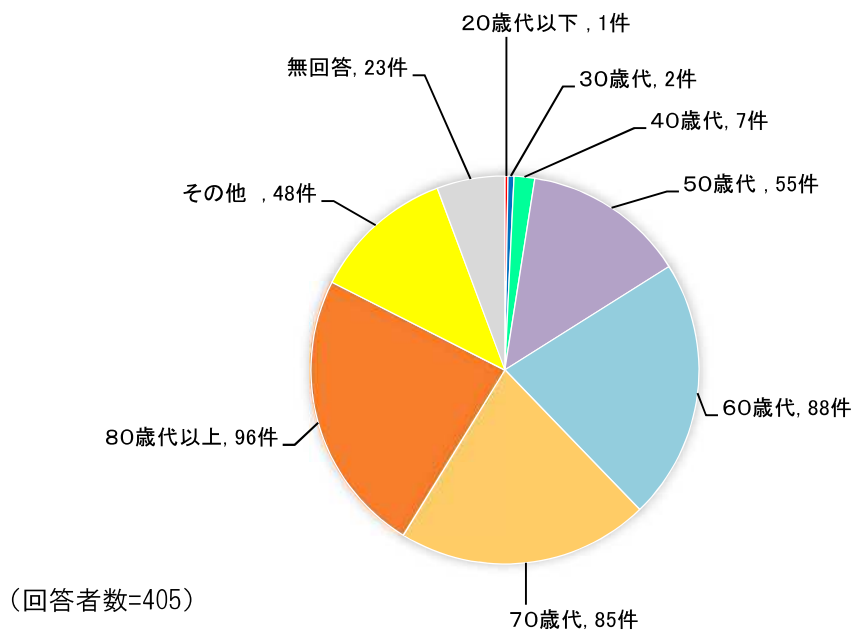
問1	本アンケートの回答者は、建物の所有者ですか。
問2	建物が建っている土地の所有者はどなたですか。
問3	建物の所有者の年齢は何歳ですか。
問4	建物を現在使用していますか。
問5	建物をどのように使用していますか。
問6	建物を使用しなくなってから、概ねどれくらい経過していますか。
問7	建物が空家等になる以前はどのように使用していましたか。
問8	建物を使用しなくなった原因・きっかけは何ですか。
問9	建物の維持管理は、概ねどのくらいの頻度で行っていますか。
問10	建物はどのような維持管理をしていますか。
問11	建物の維持管理は主に誰が行っていますか。
問12	建物を維持管理する上で困っていることはありますか。
問13	建物を維持管理していない、または維持管理できない理由は何ですか。
問14	建物はいつ頃に建てられたものですか。
問15	建物を建替えまたは修繕する予定はありますか。
問16	建物を今後、どのように活用等していきたいですか。
問17	建物の今後の活用等について、困っていることはありますか。
問18	建物の活用に関して、行政にどのような支援を期待しますか。
問19	建物を活用しない理由等についてお答えください。
問20	建物の維持管理等で困っていること、江東区への要望などがございましたらご自由にお書きください。

## ⑤ アンケート調査の結果概要

### 1) 建物所有者等の年齢

空家等及び使用中の老朽建物の所有者等の年齢は、「80歳代以上」が最も多く96件（23.7%）であり、次いで「60歳代」が88件（21.7%）、「70歳代」が85件（21.0%）でした。このことより、比較的高齢な60歳代から80歳代以上が全体の約66%を占めていることがわかりました。

#### ■ 建物所有者等の年齢



※ その他：複数人の権利者による共同所有や法人所有の場合など

#### ※調査結果に関する注意事項

- ・構成比は少数第2位を四捨五入して算出しております。このため、回答率は合計しても100%にならない場合があります。
- ・回答者数を分母として構成比を算出しているため、複数回答の場合には、各選択肢の割合を合計すると100%を超える場合があります。
- ・回答結果を見易くするため、選択肢の一部を省略・編集している場合があります。

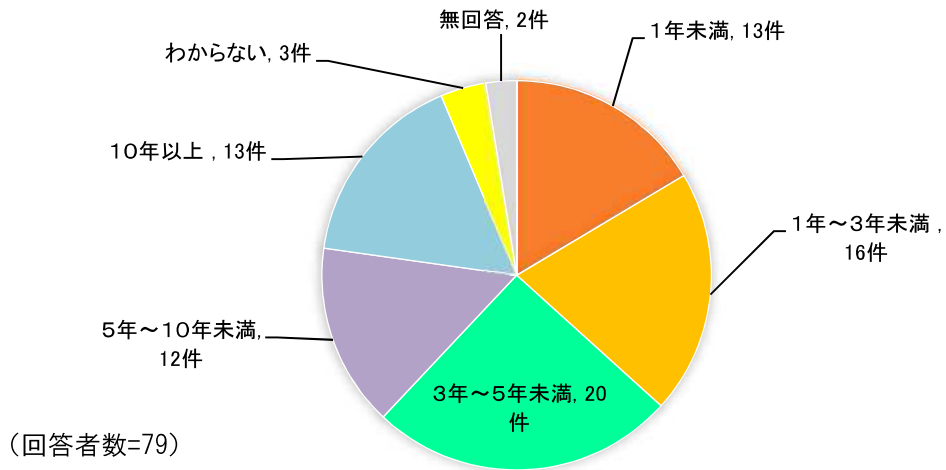


## 2)使用しなくなってからの経過期間及び空家等の原因

所有する空家等を使用しなくなってからの経過期間は、「3年～5年未満」が最も多く20件(25.3%)であり、次いで「1年～3年未満」が16件(20.3%)、「1年未満」が13件(16.5%)と、5年未満が約62%を占めていました。

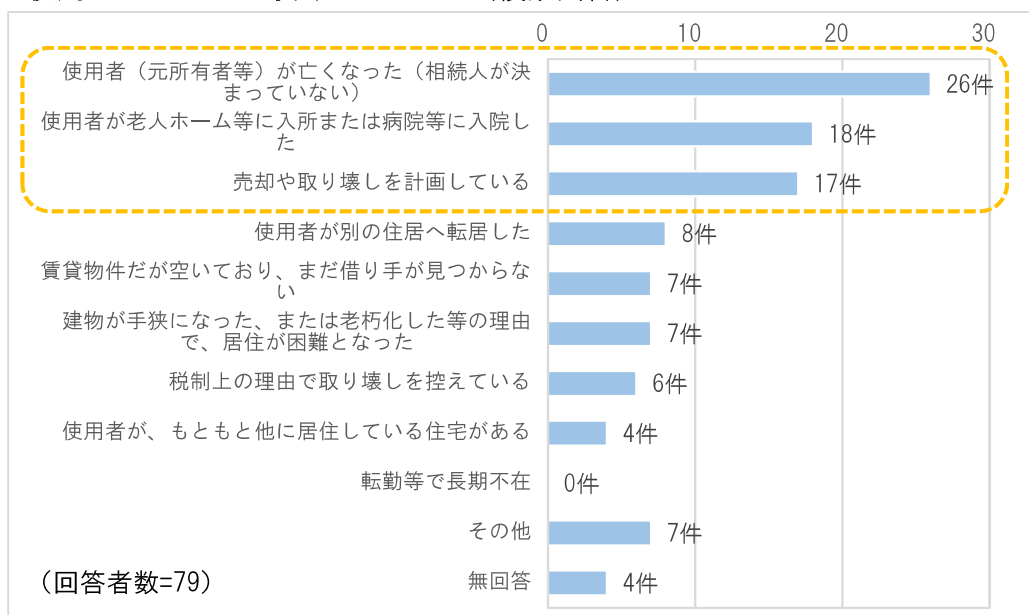
一方、10年以上空家になっている建物も13件(16.5%)あることがわかりました。

### ■使用しなくなってからの経過期間



また、使用しなくなった原因・きっかけは、「使用者(元所有者等)が亡くなった(相続人が決まっていない)」が最も多く26件(32.9%)であり、次いで「使用者が老人ホーム等に入所または病院等に入院した」が18件(22.8%)、「売却や取り壊しを計画している」が17件(21.5%)でした。

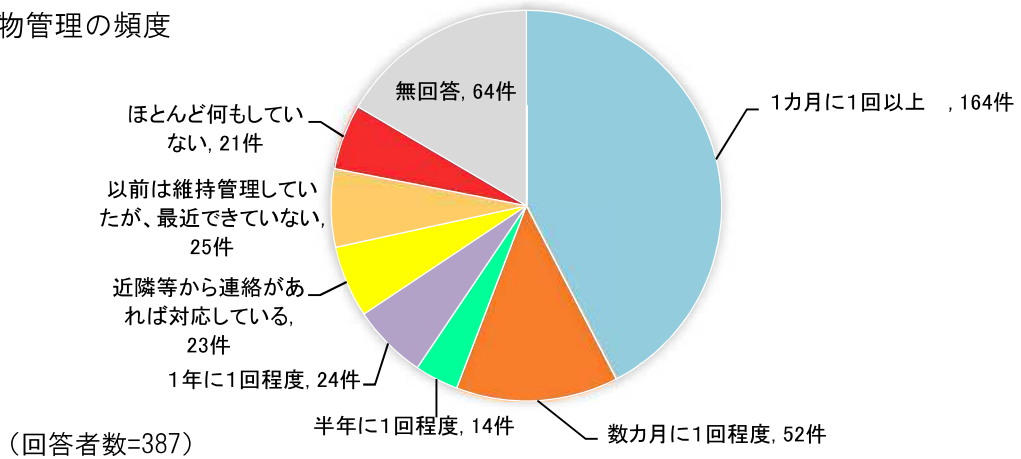
### ■使用しなくなった原因・きっかけ(複数回答)



### 3) 建物管理の頻度

所有する建物の管理の頻度は、「1カ月に1回以上」が最も多く164件(42.4%)であり、次いで「数カ月に1回程度」が52件(13.4%)でした。このことから、定期的に建物管理している所有者等が全体の約56%を占めていることがわかりました。一方、「ほとんど何もしていない」が21件(5.4%)、「以前は維持管理していたが、最近できていない」が25件(6.5%)であるなど、建物管理をしていない所有者等が全体の約12%にのぼることもわかりました。

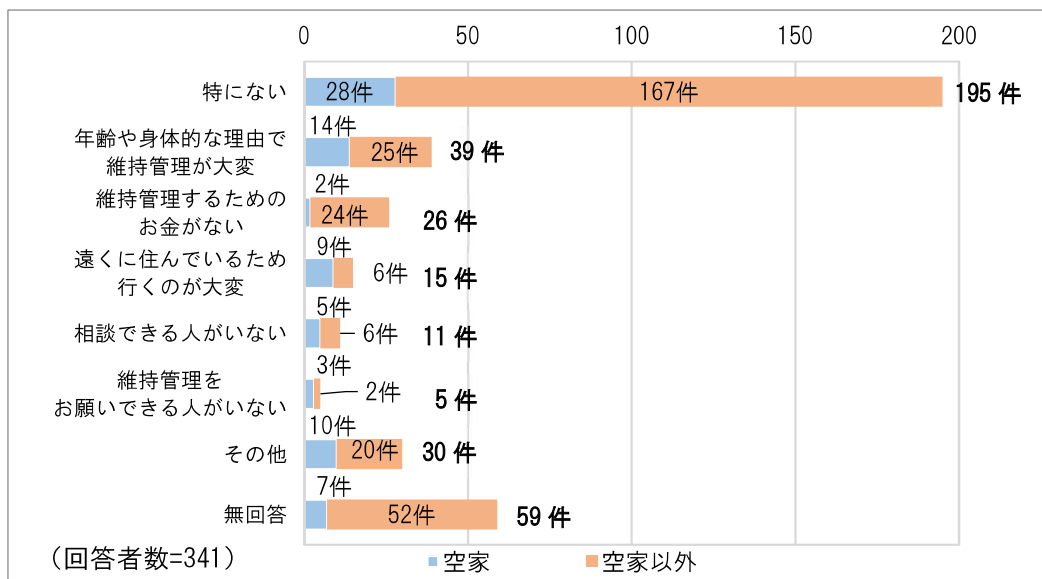
■ 建物管理の頻度



### 4) 建物を維持管理する上で困っていること

所有する建物を維持管理する上で困っていることは、「特にない」が最も多く195件(57.2%)でした。一方、「年齢や身体的な理由で維持管理が大変」が39件(11.4%)、「遠方に住んでいるため行くのが大変」が15件(4.4%)、「相談できる人がいない」が11件(3.2%)あるなど、維持管理に関する悩みを抱えている所有者等も少なからずいることがわかりました。

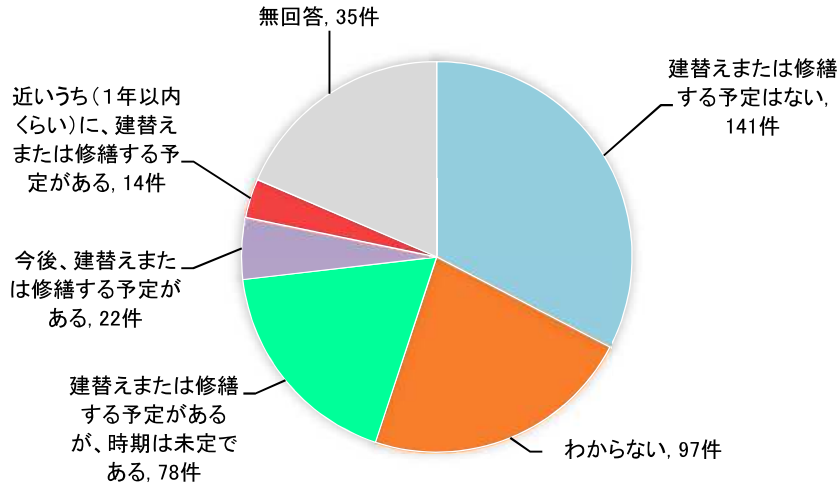
■ 建物を維持管理する上で困っていること (複数回答)



## 5)修繕の予定

所有する建物の修繕の予定は、「建替えまたは修繕する予定はない」が最も多く141件(36.4%)であり、次いで「わからない」が97件(25.1%)、「建替えまたは修繕する予定があるが、時期は未定である」が78件(20.2%)でした。

### ■修繕の予定



(回答者数=387)

また、修繕の予定が「建替えまたは修繕する予定があるが、時期は未定である」や「建替えまたは修繕する予定はない」、「わからない」と回答したものの建物の建設時期をみると、「昭和46年以前」が148件(46.8%)、「昭和47年～56年」が88件(27.8%)であり、具体的な修繕予定がない建物の約75%が昭和56年以前に建設された旧耐震基準(昭和56年5月31日まで)によるものであることから、そのまま利活用することが難しい建物も多いことがわかりました。

### ■修繕の予定と建物の建設時期(件数)

修繕の予定	建物の建設時期							わからない	無回答	合計
	～昭和46年	～昭和56年	～平成2年	～平成12年	～平成22年	平成23年～				
近いうち(1年以内くらい)に、建替えまたは修繕する予定がある	8	3	0	1	0	0	2	0	14	
今後、建替えまたは修繕する予定がある	13	6	2	0	0	0	1	0	22	
建替えまたは修繕する予定があるが、時期は未定である	36	21	14	3	1	0	3	0	78	
建替えまたは修繕する予定はない	148	88	42	15	8	2	2	3	2	141
わからない	45	25	11	4	1	0	10	1	97	
無回答	3	0	0	0	0	0	0	32	35	
合計	172	97	42	16	4	2	19	35	387	

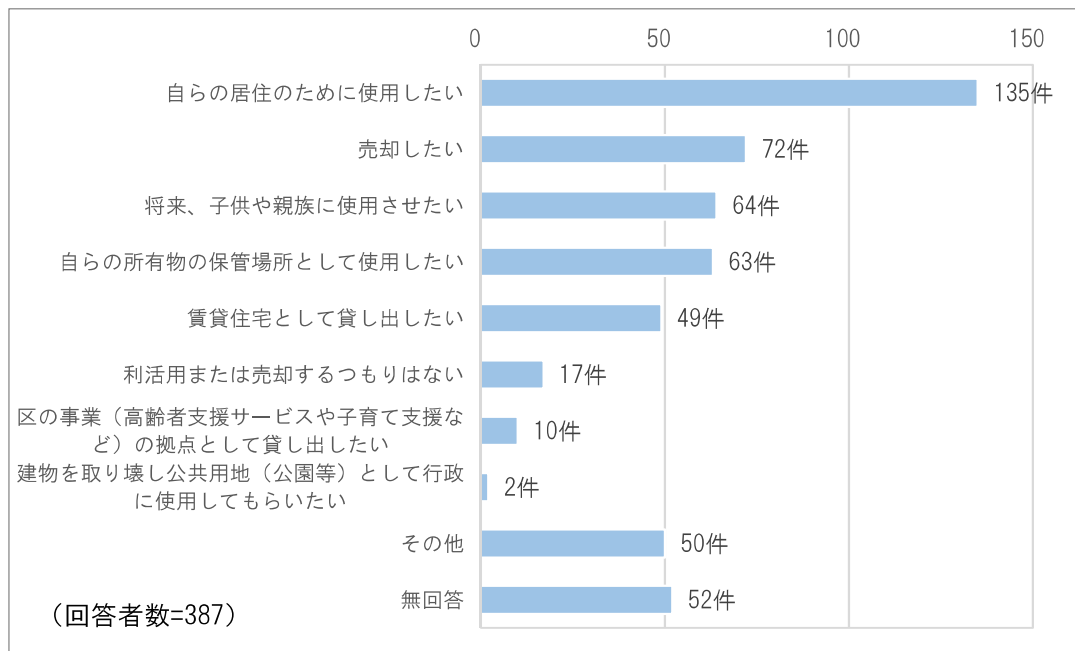
## 6)今後の利活用

所有する建物について、何らかの利活用の意向のある所有者等（「自らの居住のために使用したい」135件（34.9%）、「将来、子供や親族に使用させたい」64件（16.5%）、「自らの所有物の保管場所として使用したい」63件（16.3%）、「賃貸住宅として貸し出したい」49件（12.7%）、「区の事業の拠点として貸し出したい」10件（2.6%）のうち、いずれかを回答した所有者等は224件であり、全体の約57.9%を占めていることがわかりました。

また、それらの建物の建設時期をみると、「昭和46年以前」が154件（48.0%）、「昭和47年～56年」が93件（29.0%）であり、昭和56年以前に建設された古い建物で、何らかの利活用をしたい方が多いことがわかりました。

一方、「売却したい」と回答した所有者等も72件（18.6%）ありました。

### ■今後の利活用（複数回答）



■今後の利活用と建物の建設時期（件数）

今後の利活用	建物の建設時期							わからない	無回答	合計
	～昭和46年	～昭和56年	～平成2年	～平成12年	～平成22年	平成23年～				
自らの居住のために使用したい	68	33	19	5	3	1	4	2	135	
将来、子供や親族に使用させたい	29	22	5	3	0	0	5	0	64	
自らの所有物の保管場所として使用したい	154	93	19	10	1	1	2	0	63	
賃貸住宅として貸し出したい	21	17	2	5	0	0	4	0	49	
区の事業(高齢者支援サービスや子育て支援など)の拠点として貸し出したい	7	2	1	0	0	0	0	0	10	
建物を取り壊し公共用地(公園等)として行政に使用してもらいたい	2	0	0	0	0	0	0	0	2	
売却したい	40	18	7	2	0	0	3	2	72	
利活用または売却するつもりはない	8	4	1	1	0	0	2	1	17	
その他	25	17	4	1	0	0	3	0	50	
無回答	9	6	3	1	1	0	2	30	52	
合計	238	138	52	19	5	2	25	35	514	

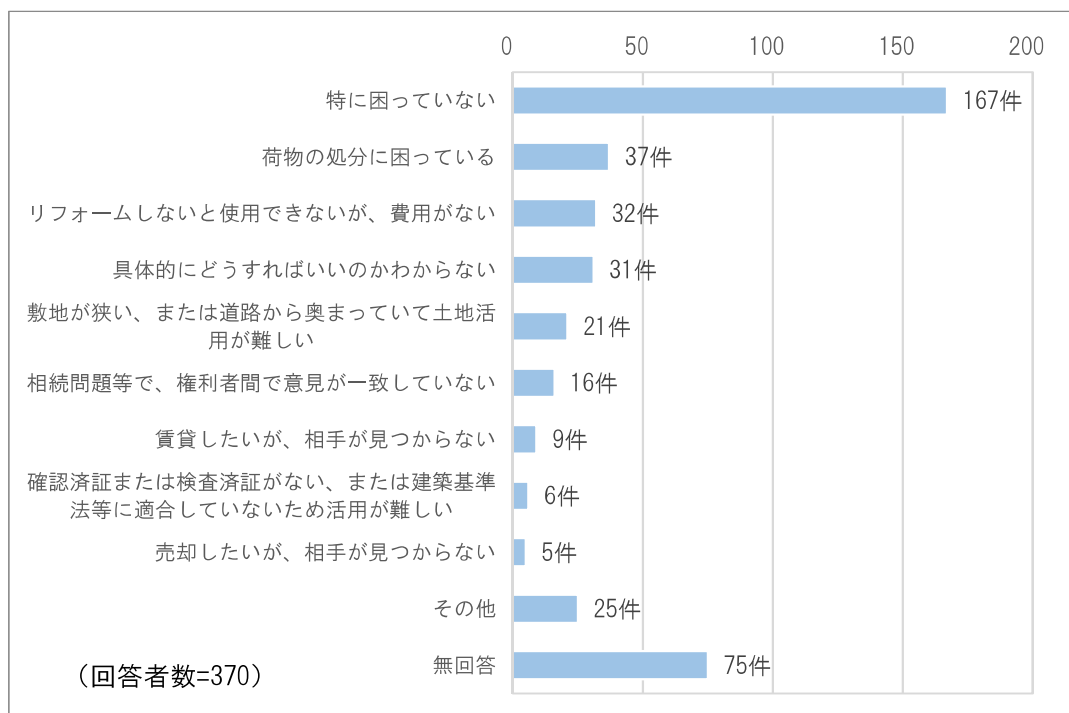
321

7)今後の利活用で困っていること

所有する建物の今後の利活用で困っていることは、「特に困っていない」が最も多く 167 件 (45.1%) であり、次いで「荷物の処分に困っている」が 37 件 (10.0%)、「リフォームしないと使用できないが、費用がない」が 32 件 (8.6%)、「具体的にどうすればいいのかわからない」が 31 件 (8.4%) でした。

また、「賃貸したいが、相手が見つからない」(9 件)や「売却したいが、相手が見つからない」(5 件)という意見もありました。

■今後の利活用で困っていること（複数回答）

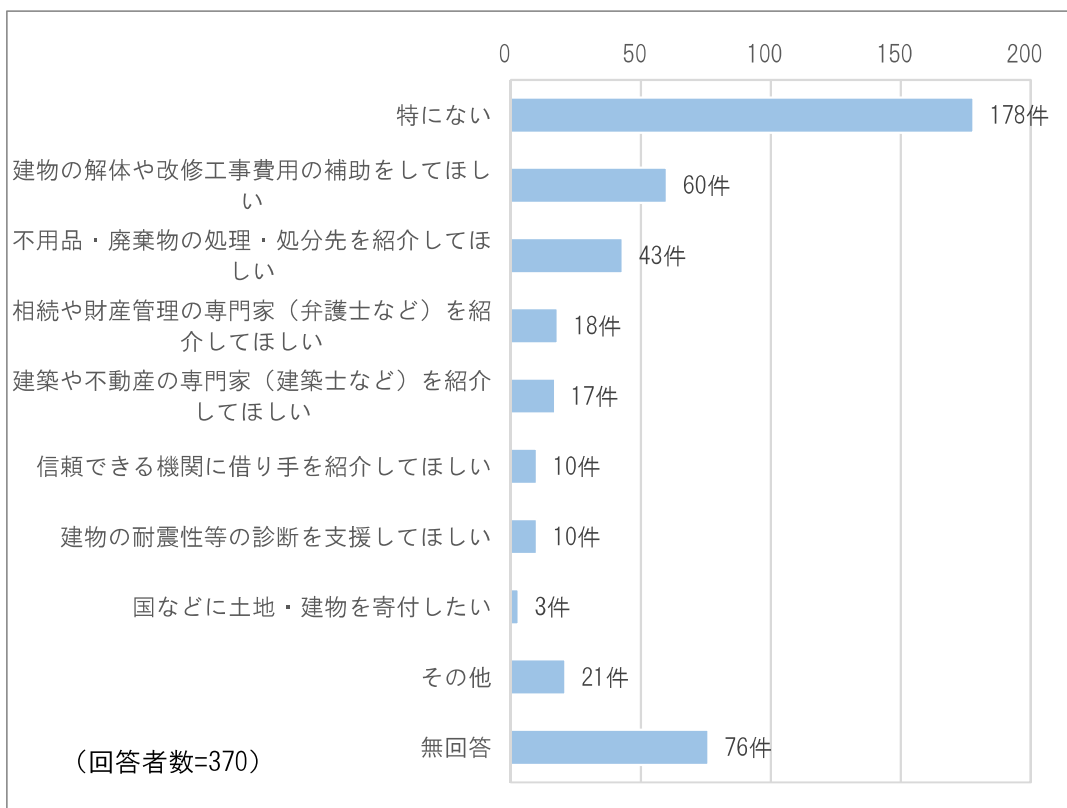


## 8)利活用に関して行政に期待すること

所有する建物の利活用に関して行政に期待することは、「特にない」が最も多く178件(48.1%)であり、次いで「建物の解体や改修工事費用の補助をしてほしい」が60件(16.2%)、「不用品・廃棄物の処理・処分先を紹介してほしい」が43件(11.6%)でした。また、「建物の耐震性等の診断を支援してほしい」という回答も10件(2.7%)見受けられました。

また、「相続や財産管理の専門家(弁護士など)を紹介してほしい」が18件(4.9%)、「建築士や不動産の専門家(建築士など)を紹介してほしい」が17件(4.6%)あり、専門家との相談に対する要望があることもわかりました。

### ■利活用に関して行政に期待すること(複数回答)



## 4 状況分析と課題

ここまでに示した本区の状況を踏まえ、本計画の目的である「区民の安全・安心の確保」の観点から、以下のとおり課題を整理しました。

### (1) 空家の発生に関する課題

本区の人口変動及び世帯数の推移等から、今後、単身世帯の後期高齢者が増加し、空家等が増加することが推測されます。

所有者等の年齢についてのアンケート調査結果では、約66%が60歳代以上であり、比較的高齢な方が多い傾向にあります。加えて、使用しなくなった原因・きっかけについてのアンケート調査結果では、「使用者（元所有者等）が亡くなった（相続人が決まっていない）」が最も多いことから、相続が円滑に行われていないことが空家化の一因であるといえます。

また、同アンケート調査結果において、「使用者が老人ホーム等に入所または病院等入院した」という回答も多いため、建物の維持管理について事前に権利関係を整理することも必要であると考えられます。

### (2) 老朽化等の予防に関する課題

区内の老朽空家等の総数は1,302件であり、そのうち老朽化等による危険性が殆どない建物は831件（ランクC：508件、ランクD：323件）でした。これらの建物については、引き続き適正に維持管理をするよう所有者等に対して働きかけていくことが課題として挙げられます。

なお、アンケート調査結果では、建物管理の頻度は「1か月に1回以上」と「数か月に1回程度」の合計が半数以上を占めていることから、定期的に維持管理をしている方が多いといえます。一方、建物管理をしていない所有者等も全体の約12%いるという結果から、そのような所有者等に対しては、所有者等の責務についての認識を促す必要があります。

また、建物を維持管理する上で困っていることについては「特になし」が約57%を占めますが、「年齢や身体的な理由で維持管理が大変」や「遠方に住んでいるため行くのが大変」、「相談できる人がいない」など維持管理に関する悩みを抱えている所有者等もいることから、所有者等に対して問題解決のための支援・誘導等を行うことも、適正な建物の維持管理を推進する上での課題であるといえます。

### (3) 空家等の利活用に関する課題

建物について何らかの利活用の意向がある所有者等は約 58%を占めていました。一方、それらの建物のうち約 77%が昭和 56 年以前に建設された旧耐震基準によるものであり、そのまま利活用することが難しい建物も多いと考えられます。あわせて、具体的な修繕予定がない建物のうち約 75%が昭和 56 年以前に建設されたものであることから、空家等の利活用にあたっては、耐震診断や耐震改修等による耐震化が急務であるとともに、いかに適切な修繕へ誘導できるかが課題であるといえます。

また、建物について売却の意向がある所有者等が全体の約 19%を占めていることから、不動産の処分を希望する人も一定数いることがわかります。

今後の利活用で困っていることや行政に期待することとしては、「特に困っていない」、という回答が多いものの、「不用品・廃棄物の処理・処分先を紹介してほしい」、「具体的にどうすればいいのかわからない」、「売却・賃貸したいが相手が見つからない」、「建物の耐震性等の診断を支援してほしい」という意見や専門家との相談の要望もあることから、所有者等が必要な情報や相談先にたどり着けていないことも課題であるといえます。

### (4) 老朽空家等への措置に関する課題

区内の老朽空家等の総数は 1,302 件であり、そのうち老朽化等により危険性があると認められた建物は 471 件（ランク A：34 件、ランク B：437 件）でした。これらの建物に対しては、所有者等が適正に維持管理をするよう、どのように働きかけをしていくのかが課題となります。

なお、特に危険性が高いと認められた建物（ランク A）については、優先して対応していく必要があります。

また、所有者等が高齢化及び単身世帯化していることから、使用中の老朽建物への対策は、将来空家化した際に発生する危険性の高い建物の数を抑制することにもつながります。



## 第3章

# 老朽空家等の対策に関する基本的な方針

第1章の「計画の目的・位置付け等」及び第2章の「現状と課題」から、老朽空家等の対策に関する基本的な方針を以下のとおり定めました。

### 1. 対策の理念

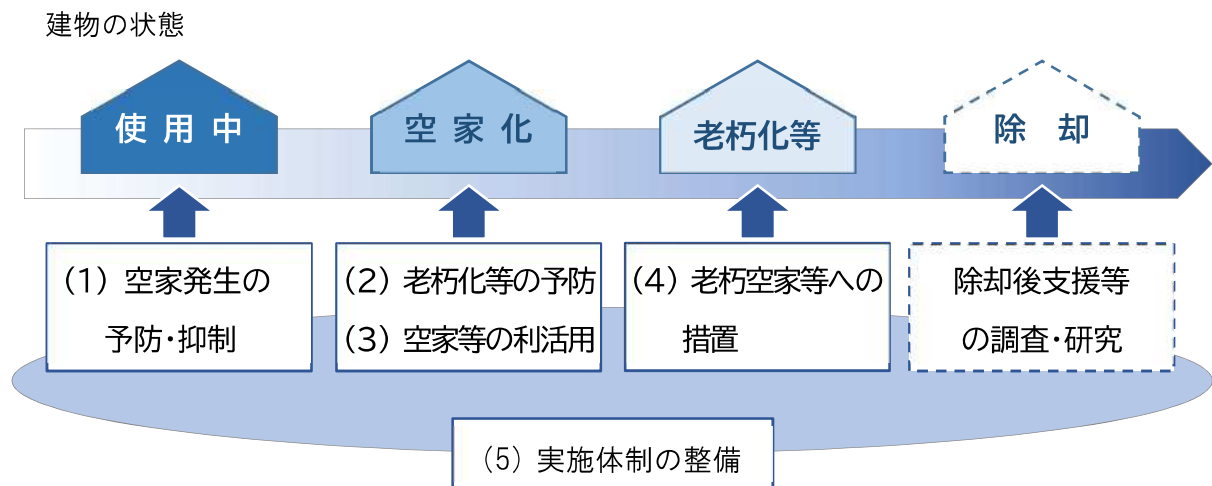
本区が取組むべき老朽空家等の対策を体系化するとともに、老朽空家等の発生抑制、利活用及び適正管理の推進等のための施策を総合的かつ計画的に実施することにより、区民の安全と安心の確保を目指します。

適切な管理がなされないまま放置された空家等については、周辺の生活環境に保安面や衛生面、さらには景観面でも悪影響を及ぼす可能性があります。その中でも、特に老朽化が著しく危険性の高い建物を優先して、空家特措法等に基づき対策を進めます。



### 2. 対策に関する基本的な方針

老朽空家等の対策において、その対策を総合的かつ計画的に実施していくためには、『空家等』だけではなく、『空家等の予備軍』や『使用中の老朽建物』も含め、それぞれの段階に応じた施策を実施します。



〔図〕 各段階における施策のイメージ

### (1) 空家発生の予防・抑制

空家発生の大きな要因の一つとして、所有者等の死去や福祉施設等への入所・転居等が挙げられます。また、相続や登記手続き等が適切になされず、所有者が不明確な状況で長期間放置されていることにより、空家問題が複雑化するケースも見受けられます。

今後、高齢化が進むことにより、空家等の件数が増加することも予想されることから、所有者等に対して相続等への備えや、権利関係の整理などの対応を図るよう誘導することにより、空家発生の予防・抑制を進めていきます。



### (2) 老朽化等の予防(空家等の適正管理の推進)

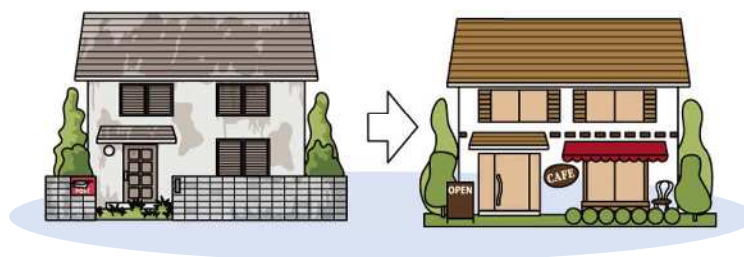
空家特措法第3条に規定されているように、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。しかし、所有者等の責任が全うされず、長期間そのまま放置されるなど、管理状態の悪化や老朽化等が進行すると、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。

また、空家等に対する問題意識を持っていたとしても、その対応方法等が分からず、適正な管理が行えない場合もあります。

そのため、空家等の適正な維持管理についての情報発信や、空家等に関する窓口等を明確にし、相談につなげていくことにより、老朽化等の予防を進めていきます。

### (3) 空家等の利活用

空家等でも、その状態や、適切な改修工事・修繕の実施等によっては有用な資源となりえるため、各種相談や適切な修繕・耐震補強などの支援をすることにより、円滑な不動産流通を含むその利活用を誘導していきます。



#### (4) 老朽空家等への措置

空家に限らず、適正な維持管理がなされず長期間放置された老朽建物は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすとともに、老朽化の進行により屋根瓦や外壁の一部が破損・落下するなど、第三者に危害を加えるおそれもあります。

周囲の良好な生活環境を確保するため、所有者等に対して管理状況等の改善を要請するなどの措置を進めていきます。

なお、老朽化の進行度合いによっては、除却助成制度等の活用を促し、老朽建物の除却及び建替えへ誘導していきます。



#### (5) 実施体制の整備

老朽空家等の施策を総合的かつ計画的に実施するために、庁内の組織における協力体制や役割分担等、実施体制の整備を進めます。また、外部団体等との連携を図り、協力体制を整備するなど、新たな体制づくりを検討していきます。

## 第4章 老朽空家等に対する施策

本計画を実施するにあたり、第3章の「老朽空家等の対策に関する基本的な方針」に基づき、以下のとおり老朽空家等に対する施策を定めました。

### 1 空家発生の予防・抑制

#### (1) 相続に関する相談等の機会の提供

空家の発生の大きな原因として、相続が円滑に行われなかった場合等が挙げられます。将来的な話し合いや、相続人を定めるなど、相続に関する事前の相談が重要になります。

そこで、その解決に向けて、建物所有者等に対して空家の相談をする機会（相談会やセミナー等）を提供します。

主な 取組	・法律相談（弁護士・司法書士・行政書士等） ・「空き家」対策セミナー等への誘導
----------	--

#### (2) 空家の発生を抑制するための特例措置制度（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の活用

空家の発生を抑制するための特例措置制度とは、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されるものです。相続に伴う空家の発生を抑制するために、本制度を広く周知し、その活用へ誘導していきます。

主な 取組	・被相続人居住用家屋等確認書の発行 ・江東区HPによる情報提供
----------	------------------------------------

## 2 老朽化等の予防(空家等の適正管理の推進)

### (1) 空家等に関する相談体制の整備

所有者等が空家等を維持管理するにあたっては、「遠方に住んでいるため行くのが大変」、「相談できる人がいない」など、様々な悩みを抱えています。

そこで、所有者等が気軽に相談できるよう、各種相談窓口の活用や専門家の派遣等を実施していきます。

また、必要に応じて、庁内の関連部署や外部専門団体への取り次ぎが行えるよう、相談体制の整備・明確化を行います。



- |          |  |
|----------|--|
| 主な<br>取組 | <ul style="list-style-type: none"><li>・老朽空家等相談員派遣</li><li>・建築・測量相談、その他の各種相談</li><li>・東京都空き家ワンストップ相談窓口等への誘導</li></ul> |
|----------|--|

### (2) 空家等対策についての周知・情報提供

所有者等に対して、空家等の維持管理を行うことの重要性や、その管理手法、長期間放置した場合の周囲への影響などについて周知し、所有者等の責務を再認識してもらうことは、空家等の適正な維持管理の推進につながります。

そのため、区のホームページや空家等のパンフレット等を活用し、空家の所有者等に対し、空家等に関する必要な情報を提供します。

- |          |  |
|----------|--|
| 主な<br>取組 | <ul style="list-style-type: none"><li>・江東区HPに老朽空家等対策ページを新設</li><li>・空家等対策ハンドブック作成・配布</li></ul> |
|----------|--|

## 3 空家等の利活用

### (1) 利活用への誘導・支援等

空家の利活用にあたっては、適切な改修工事や修繕等を実施することが重要ですが、所有者等に不動産活用のノウハウがないことや、依頼する事業者の心当たりがないこと等のために、利活用されないままとなっているものもあります。

これらについて、空家等の各種相談や耐震診断・耐震補強工事助成等を通して、利活用に向けて支援・誘導していきます。

- |          |   |
|----------|---|
| 主な<br>取組 | <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅リフォーム業者紹介事業</li><li>・木造住宅耐震診断・耐震補強工事助成事業</li><li>・建築・測量相談、その他の各種相談</li></ul> |
|----------|---|

## (2) 利活用に向けた調査・研究

利活用可能な空家の周知により、所有者等と利用希望者のマッチングを行う、国土交通省が構築した「全国版空家・空地バンク」等を導入している自治体もあります。

また、NPO等の民間団体や行政による利活用の事例もあり、今後、本区での必要性や有効性を調査研究していきます。

## 4 老朽空家等への措置

### (1) 老朽空家等への指導等

建物の維持管理がなされず、長期間放置され老朽化が進行することで、屋根や外壁の一部などが脱落・飛散するなど、周囲へ悪影響を与える場合があります。

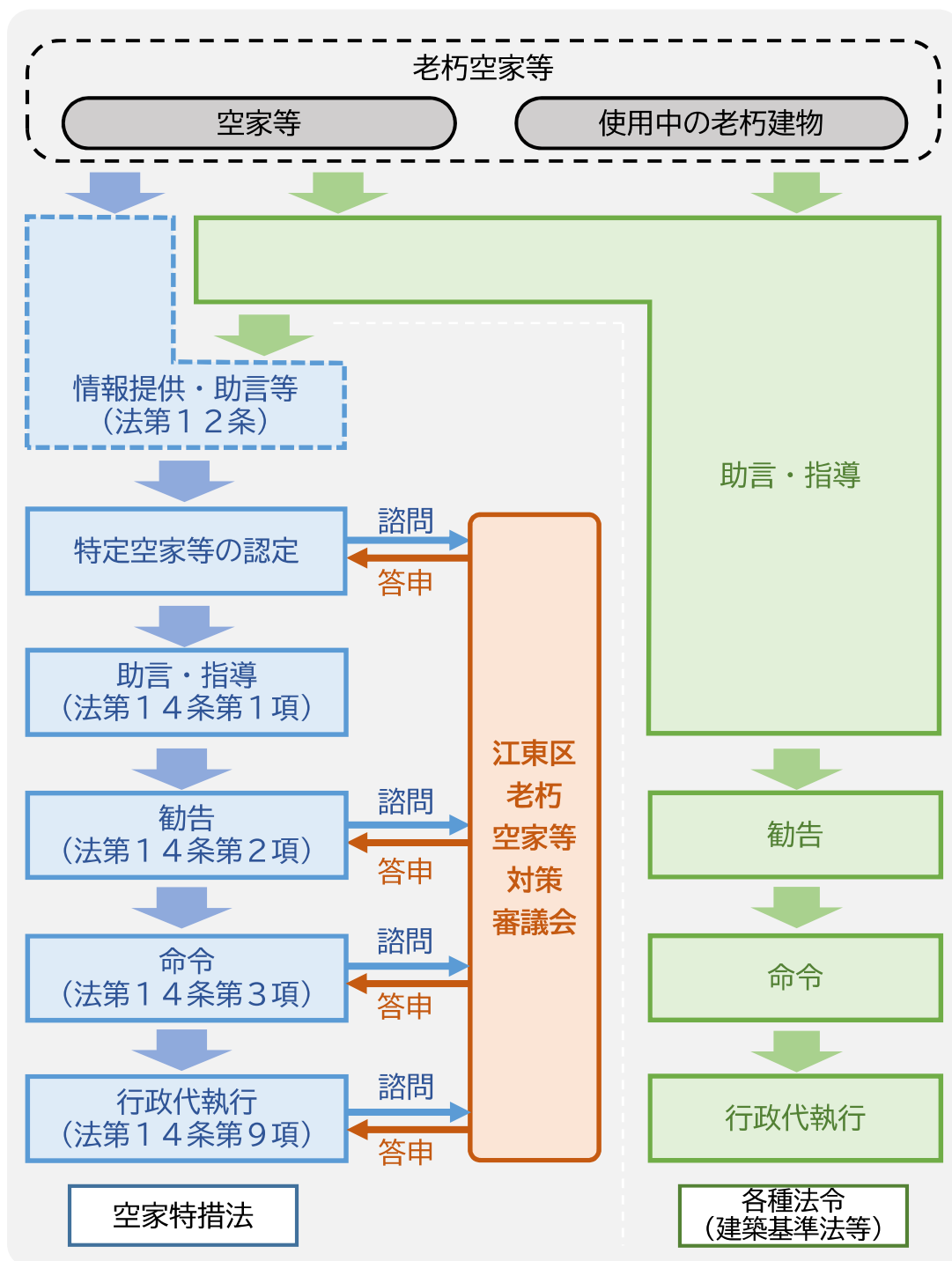
そのような老朽建物の所有者等への措置については、建築基準法に基づく指導等を行います。

また、老朽建物のうち、著しく保安上危険なものに対しては、建築基準法に基づく指導等に加え、空家特措法に基づく「特定空家等」に認定・勧告することで、税制上の優遇措置から除外され、建物所有者等へ是正を促す効果が期待できることから、同法に基づく指導等も併わせて行います。

なお、繁茂した樹木の道路への危険な突出やごみの処理・処分の相談、ハクビシンやアライグマ・衛生害虫等への対策など、空家の敷地内における建物以外のことに対しては、その内容に応じて、各種法令（空家特措法を含む）等に基づき必要な指導等を行います。

#### 主な 取組

- ・ 建築基準法に基づく指導等
- ・ 空家特措法に基づく指導等
- ・ 各種法令等に基づく指導等



[図] 各段階における措置のイメージ

## (2) 老朽建物を対象とした除却費助成

空家を含めた老朽建物の建替えを誘導するとともに、市街地の不燃化及び耐震化の推進を図り、防災上安全なまちづくりを推進することを目的に、一定の条件を満たした老朽建物の除却費用の一部を助成することで、建物所有者自身による物件の除却を促します。

主な	・老朽建築物除却助成事業
取組	・不燃化特区支援制度（地域・時期限定）

## 5. 実施体制の整備

### (1) 内部の連絡・協力体制

#### ア 老朽空家等対策審議会の設置

本区において老朽空家等に関する対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」を設置します。

その役割としては、区長の諮問に応じ、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事項や、その他老朽空家等に関する施策の実施に関することについて、専門的及び第三者的な視点から公正かつ適正なものであるかの意見を述べるなど、その答申を行います。

なお、委嘱期間は2年間で、委員の構成は次のとおりです。

- (1) 学識経験者（建築士、弁護士、宅地建物取引業関係者など）
- (2) 関係行政機関の職員（消防・警察）
- (3) その他区長が必要と認める者

主な	・江東区老朽空家等対策審議会の設置・運営
取組	

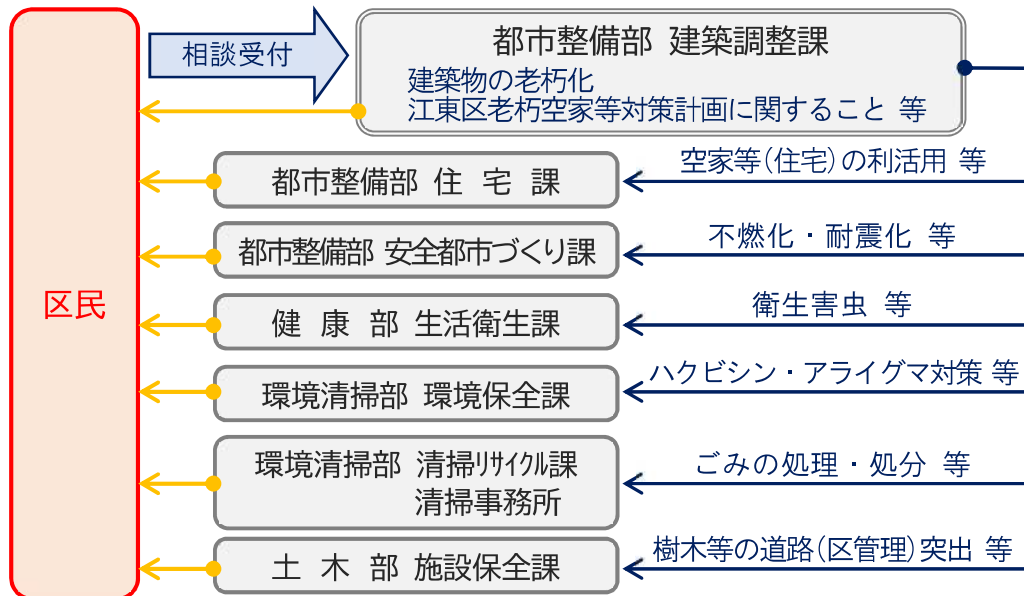


## イ 関係各課との連絡・協力体制

老朽空家等に関する相談受付窓口を建築調整課に一元化し、相談内容に応じて各所管課で連携して対応します。また、庁内各所管課の協力体制と役割分担を明確化するとともに、老朽空家等の情報のデータベース化及び情報共有などにより、老朽空家等対策全般に関する連絡・協力体制を構築します。

主な  
取組

・老朽空家等台帳の整備



## (2) 外部の専門家団体との連絡・協力体制

弁護士や司法書士、行政書士などの法律関係の団体や、建築士や家屋調査士などの建築関係の団体、宅地建物取引士などの不動産関係の団体など、外部専門家団体の協力を得て、法律相談や不動産相談、建築・測量登記相談などを実施するなど、外部専門家団体との協力体制を構築していきます。



主な  
取組

・外部の専門家団体との連絡・協力の体制

## (3) その他の連絡・協力体制の調査・研究

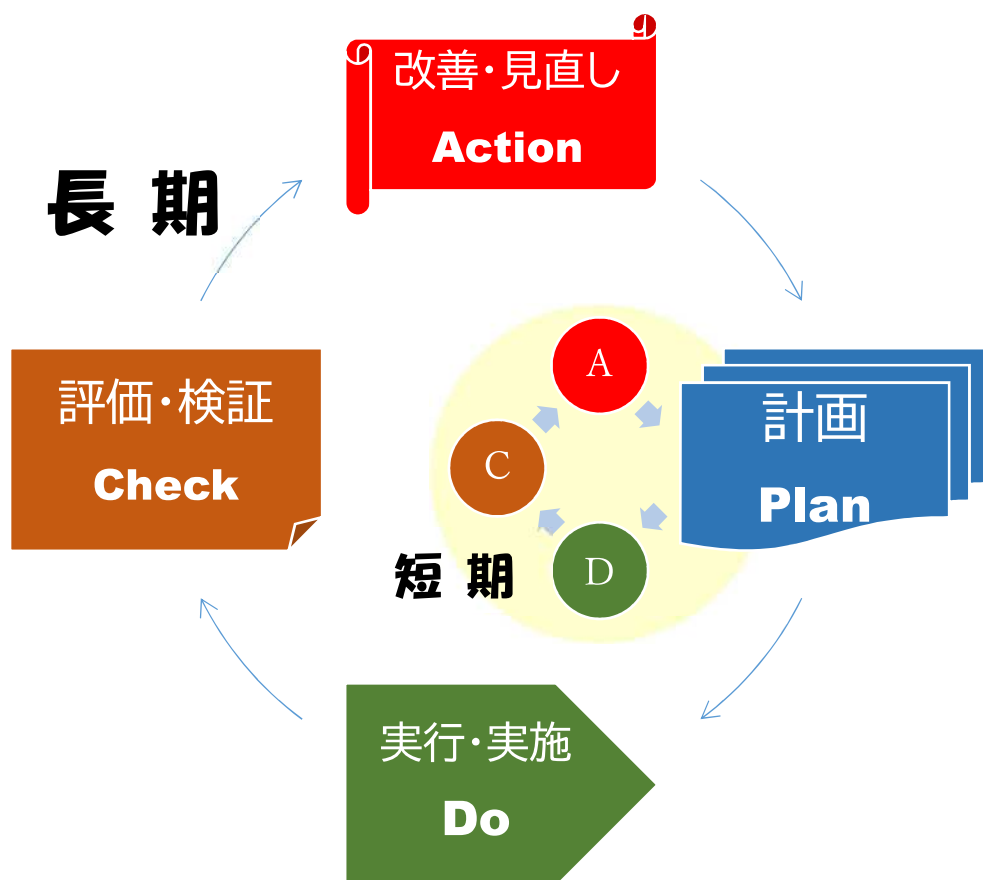
外部専門家団体のほかにも、空家等の対策を取り扱い、日々活動している民間団体も多く存在します。

そのような民間団体等との連絡・協力体制についての調査・研究を行います。

1. 計画の検証と改善

本計画に基づく老朽空家等対策の実効性を担保し、有効性を検証するために、毎年度の老朽空家等対策審議会の中で進捗状況を確認し、次年度以降の対策方針について、検討・改善を図ります。

長期的には、それまでの対策の効果を検証し、実態に合った効果的な計画になるよう施策を改善するとともに、計画を見直していきます。



2. 検証方法

第2章に示した空き家の状況や「老朽空家等実態調査」の結果から把握した老朽空家等について対応・措置の進み具合や状況の変化等を確認し、効果を検証します。

また、予防や利活用等については、施策を実施していく中で有効な検証方法を定めていきます。