



スポーツと人情が熱いまち

江東区

# 江東区老朽空家等対策計画

令和5年6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

資料編	40
-----	----

## 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。）

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\*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（Bランク以上）できるもの（資料編 P.15 参照）

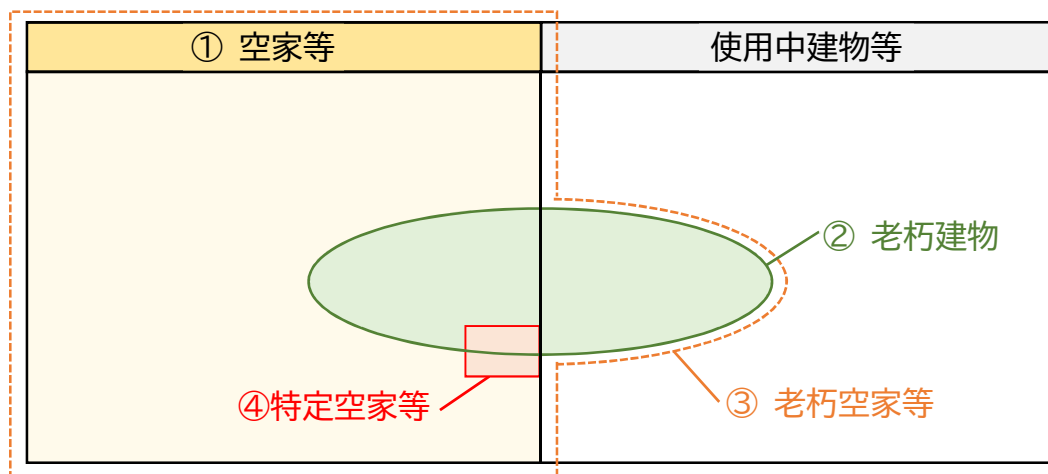
### ③ 老朽空家等

空家等に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

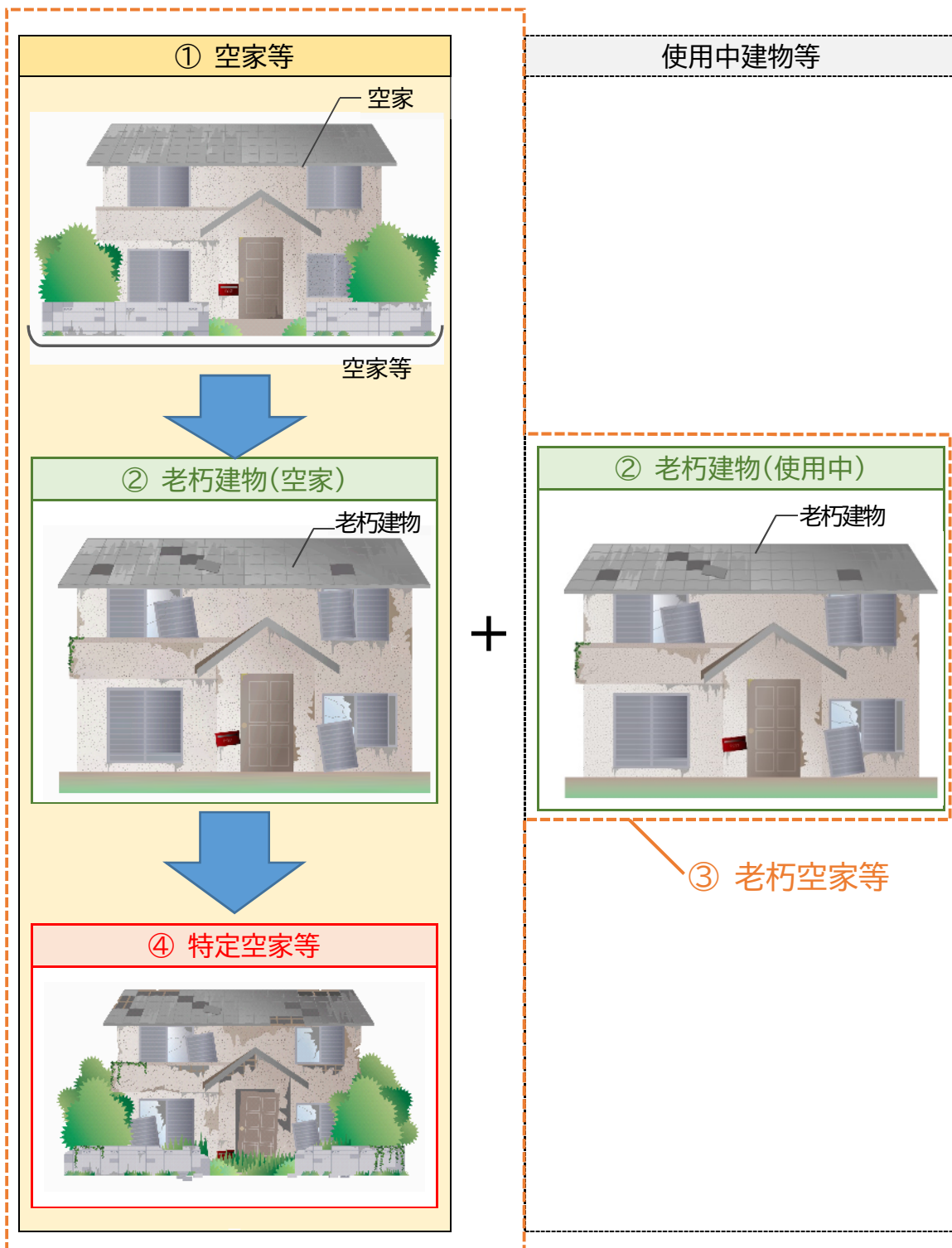
「空家特措法」第2条第2項に規定する「特定空家等」とし、以下に該当する4つの状態である空家等と定義します。

- 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。

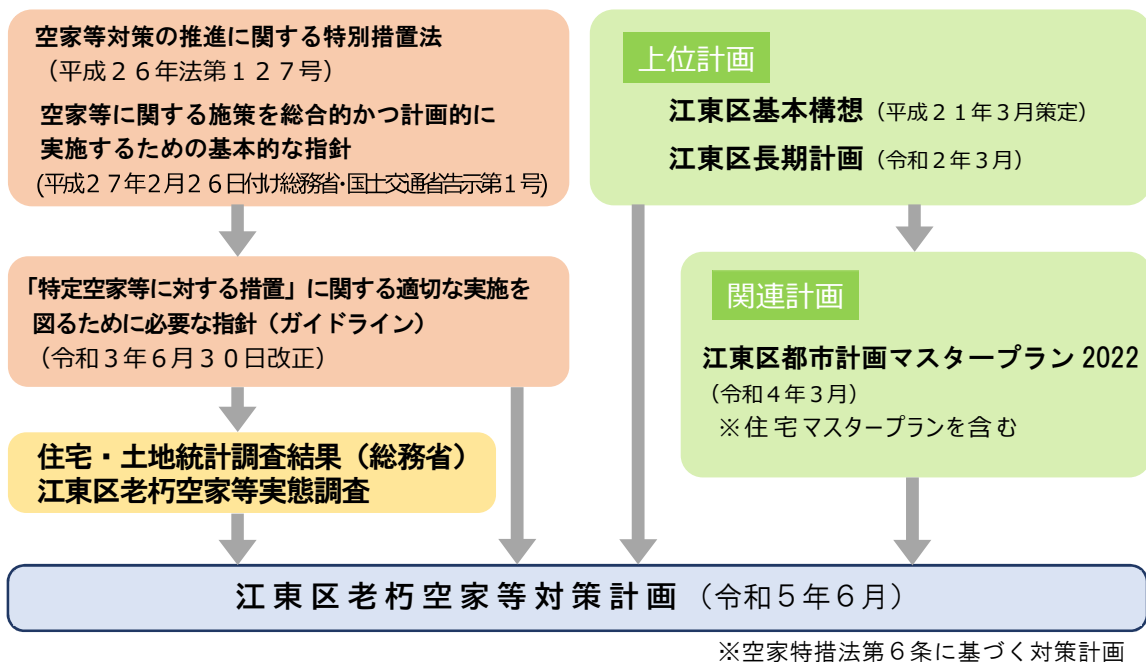
本区においては、近年、建物の屋根や外壁が落下するなど、老朽建物に関連する事案が増加しています。

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2022」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」の結果や「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。



### 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

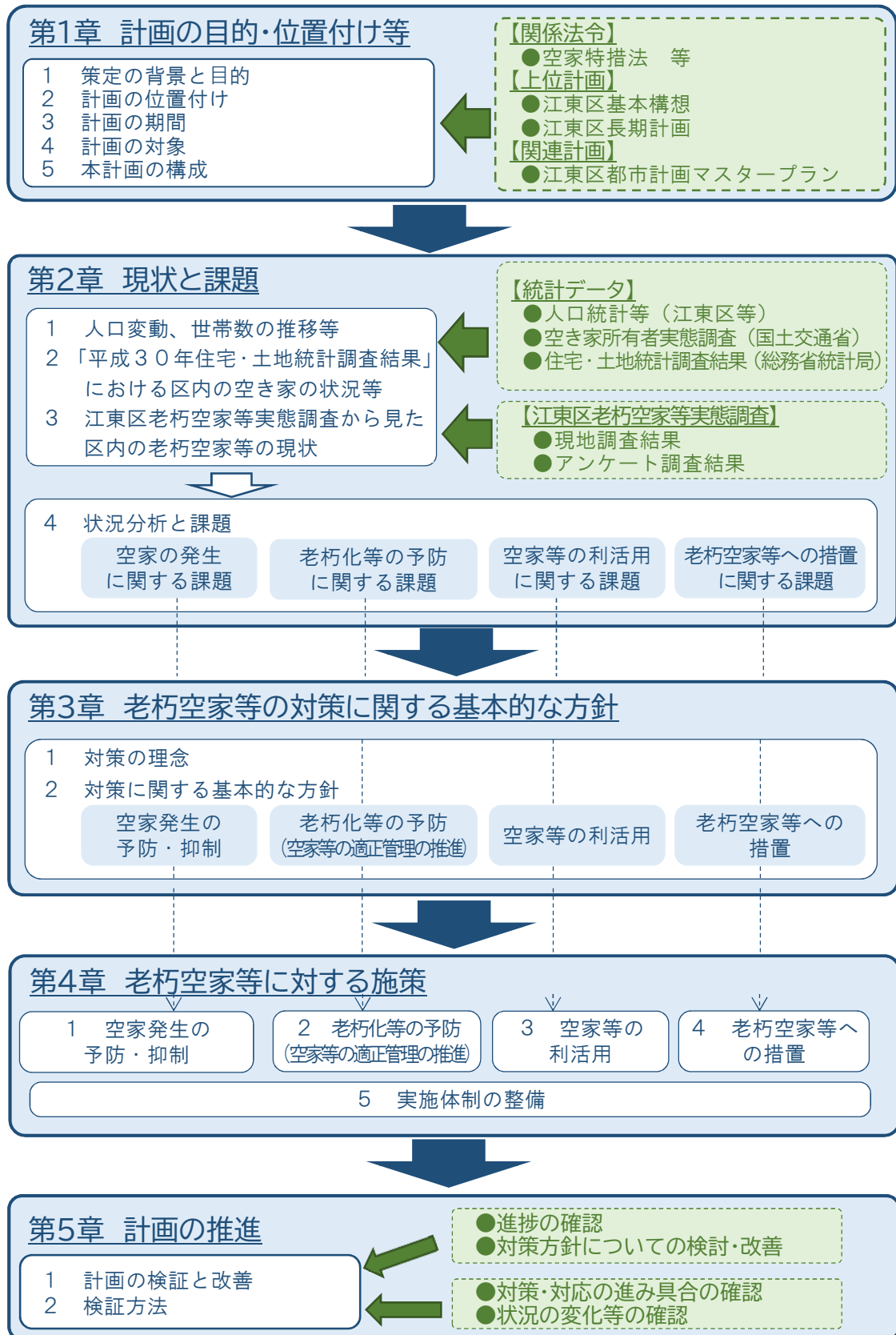
本計画の主な対象は、江東区内の老朽空家等（空家等及び使用中の老朽建物）とします。

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	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基本的な方針等
● 第6条第2項第1号	空家等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