

# 江東区老朽空家等対策計画（案）について

## 1 老朽空家等の主な問題点 第1章

- 空家問題が全国的に社会問題化
- 区内の老朽空家等の崩落・破損等の実例が増加（※居住含む）
- 実態調査において想定以上の老朽空家等の存在が判明



建物の老朽化により、人身事故の危険性が増大  
老朽空家等対策により、区民の安全と安心の確保が必要！

## 2 老朽空家等調査 結果概要 第2章

○ 調査時期：令和4年6月～12月

○ 現地調査 結果概要

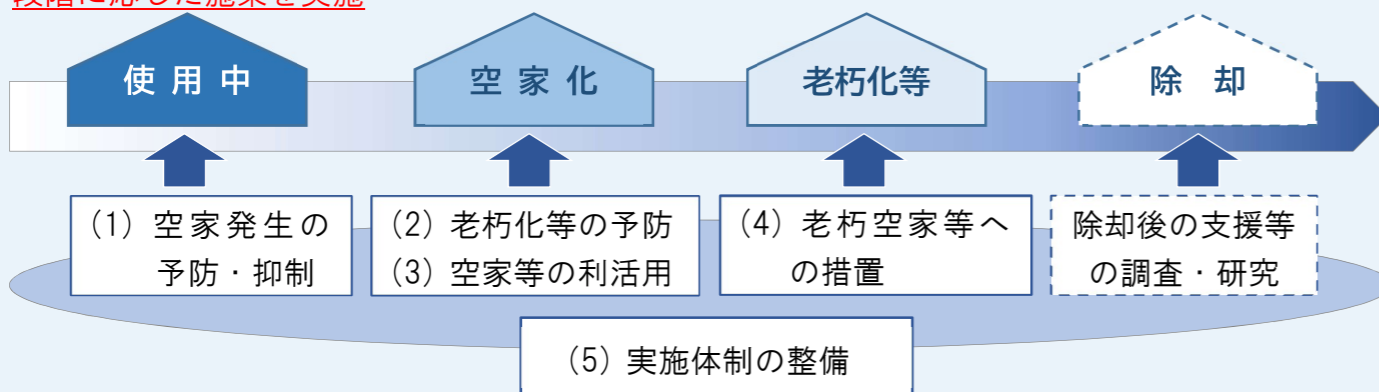
項目	件数	割合	備考
対象建物（3階建て以下）	36,906 件	100.0%	臨海部の一部除く
空家等	1,114 件	3.0%	使用中の老朽建物含まず
うち危険性が高い空家等	25 件	2.2%	空家等に占める割合
危険性のある使用中の建物	189 件	0.5%	
うち危険性が高い使用中の建物	9 件	0.02%	

○ アンケート調査 結果概要

主な質問	回答（抜粋）
空家等の原因	相続問題、施設等へ入所
維持管理上の悩み	特になし、年齢や身体的な理由・遠方に住んでいるので管理が大変、相談できる人がいない
今後の利活用の悩み等	荷物の処分困っている、リフォーム費用がない、具体的にどうすればいいのかわからない、旧耐震基準の建物が多い

## 3 老朽空家等対策のイメージ 第3章

老朽空家等対策の総合的・計画的実施のため、『空家等の予備軍』や『使用中の老朽建物』も含め、段階に応じた施策を実施



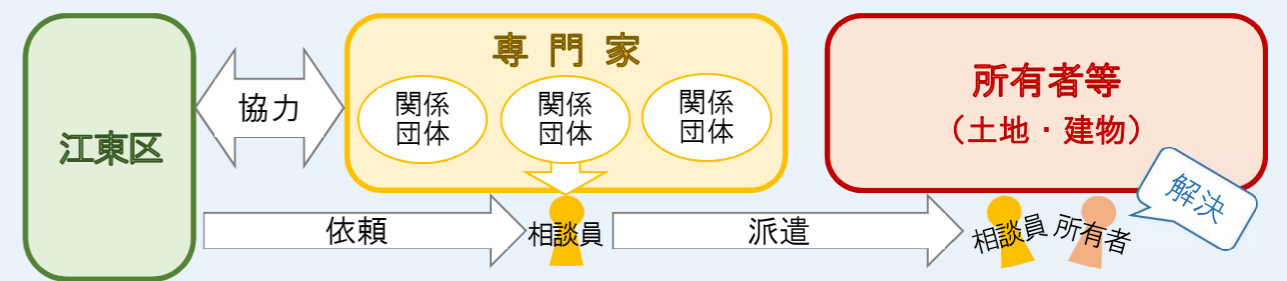
## 4 老朽空家等に対する施策 第4章

### 1 空家発生の予防・抑制

課題 相続問題が空家発生の大きな要因  
 → 法律相談や「空き家」対策セミナー等への参加を誘導し、相続に関する相談等の機会を提供

### 2 老朽化等の予防（空家等の適正管理の推進）

課題 所有者等は様々な悩みを抱えている。所有者等の責務の認識が不足。  
 → 空家等に関する相談体制の整備、所有者等への情報発信・普及啓発  
 → 老朽空家等相談員の派遣（新規）で積極的な解決



### 3 空家等の利活用

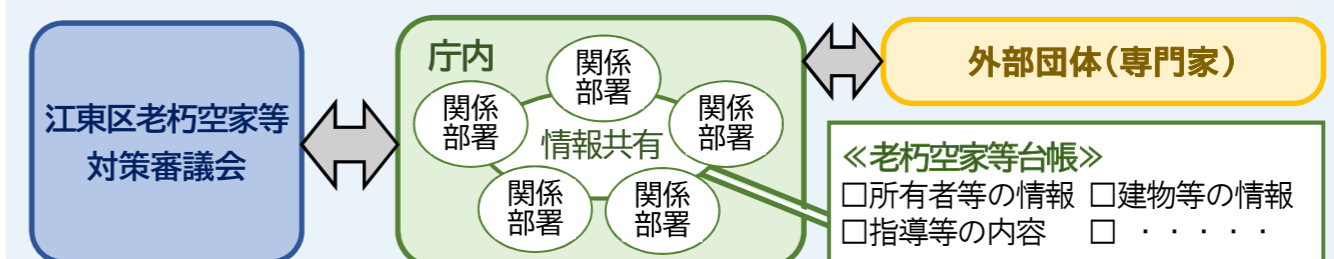
課題 利活用のノウハウ不足、旧耐震基準で改修等が必要  
 → 既存の住宅リフォーム業者紹介事業や木造住宅耐震診断・耐震補強工事助成事業、建築相談等を有効利用し、利活用に向けて誘導、支援

### 4 老朽空家等への措置

課題 適切な維持管理がなされず、老朽化が進行し落下物等のリスク  
 → 建築基準法に基づく指導等に加え、空家特措法に基づく指導等を実施  
 → 既存の老朽建築物除却助成事業の周知・啓発を進め、除却・建替を誘導

### 5 実施体制の整備

課題 庁内の連絡・協力体制が不明確、外部団体との協力体制が未整備  
 → 江東区老朽空家等対策審議会を設置・運営（新規）  
 → 庁内関係部署の協力体制を明確化、情報のデータベース化（新規）と共有化  
 → 外部団体との協力体制を整備（新規）



江東区老朽空家等対策計画（素案）へのご意見及び区の考え方

1 意見募集期間

令和5年4月1日（土）から令和5年4月14日（金）

2 提出意見総数

3件

3 ご意見及び区の考え方

No.	ご意見	区の考え方
1	人が住めない、住んでいない老朽空家には優遇税制でなく、更地の税金に。旧借地権見直しごね得無くす法律改正望みます。行政、法律で美しく住みやすい安全な町作りをお願いします。	空家特措法により、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等として、特定空家等に認定したもので、助言又は指導を行っても状態が改善しない場合には、勧告を行うことで地方税法上の住宅用地の特例を受けることができなくなります。そのため、素案P.35「(1)老朽空家等への指導等」の記載のとおり、これまでの建築基準法等に基づく指導等に加えて、空家特措法に基づく指導等も併せて進めてまいります。 なお、法律の改正については、所管行政にお問い合わせください。 老朽空家等への対策により、安全・安心なまちづくりを進められるよう努めてまいります。
2	行政の住宅の老朽化対策というところ概ね一戸立て住宅が対象となっているようです。ところが、当区においては集合住宅が住居形態の中で大きな割合を占めています。集合住宅の中でも、分譲マンションはその複雑な権利形態と不適切な運営形態により、建物ばかりでなく区分所有者の老化により管理が生き詰まる管理組合が近い将来多発し、管理不全に陥るマンションが社会問題化する可能性があります。今は一握りの分譲マンションしか対象がなくとも、近い将来社会問題化しかねません。個々の住戸の相続問題も一戸建て同様発生することになります。特にマンションでは身許が不明確な独居高齢者については、管理組合では相続問題には知見もなく、その対応は限定的	本計画は、空家特措法の規定による「空家等」を主たる対象としており、この中でマンション等共同住宅については全戸が空室の場合が該当するとされています。近年、マンションについては、建物の老朽化と区分所有者の高齢化の「2つの老い」が進んでおり、その対策が急務と認識しています。そこで本区では管理状況届出制度により高経年マンションに対し、届出を求め、マンション管理士の派遣など管理状況に応じた必要な調査や助言、支援を行っています。また、今年度、マンション管理適正化推進計画の策定を予定しています。 現在月1回開催しているマンション相談会では、相続問題を含め管理組合の抱える課題を専門家に相談できる機会も設けており、マンション

	です。また、たとえ建物の一戸の空き家の管理不全が組合全体の運営に致命的な影響を与えかねません。江東区でも、マンションの管理運営計画の調査により差別化を図ることになると聞いておりますので、専門家を起用して行う調査の一環として、このような分譲マンションの影の部分にも先手で手当すべき時だと思います。	管理のさらなる適正化に向けた施策を推進してまいります。
3	実家が空家なのですが、どのようにすればよいか迷っています。何か参考になる資料等がありますでしょうか？	素案P.34「(2)空家等対策についての周知・情報提供」等の記載のとおり、今後、老朽空家等対策に関する情報提供や周知等を積極的に行うとともに、相談体制の整備を進めてまいります。 なお、現在、区役所では、空家等に関連する情報の資料等もお配りしております。また、「建築・測量登記無料相談」等もございますので、ぜひ、都市整備部建築調整課建築調整係*までご連絡ください。 ※ 江東区役所5階29番窓口 TEL：03-3647-9754（直通） FAX：03-3647-9009

「空家特措法」：空家等対策の推進に関する特別措置法