資料 4-2

（案）

江東区老朽空家等対策計画

令和５年　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）

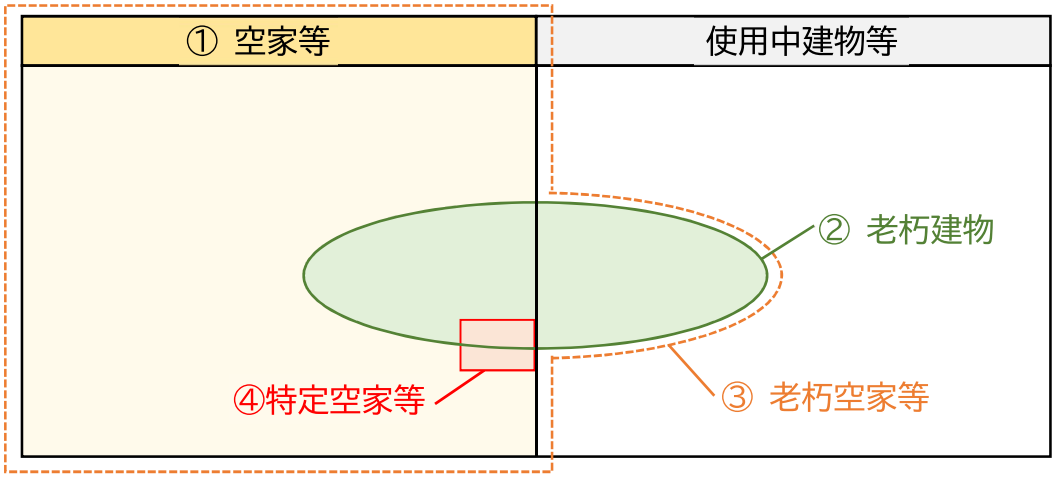
③ 老朽空家等

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

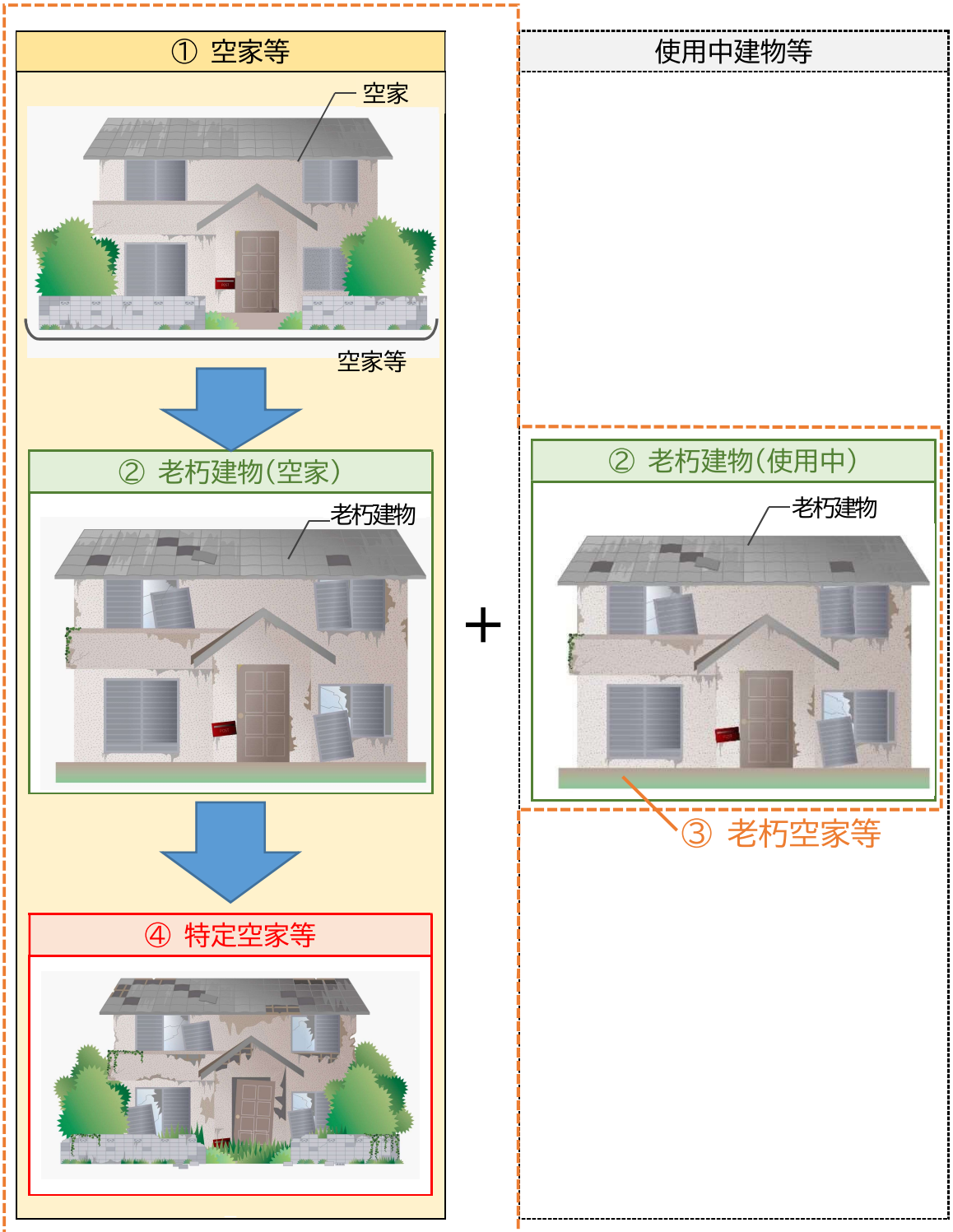
「空家特措法」第２条第２項に規定する「特定空家等」とし、以下に該当する４つの状態である空家等と定義します。

○ 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



※「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の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。

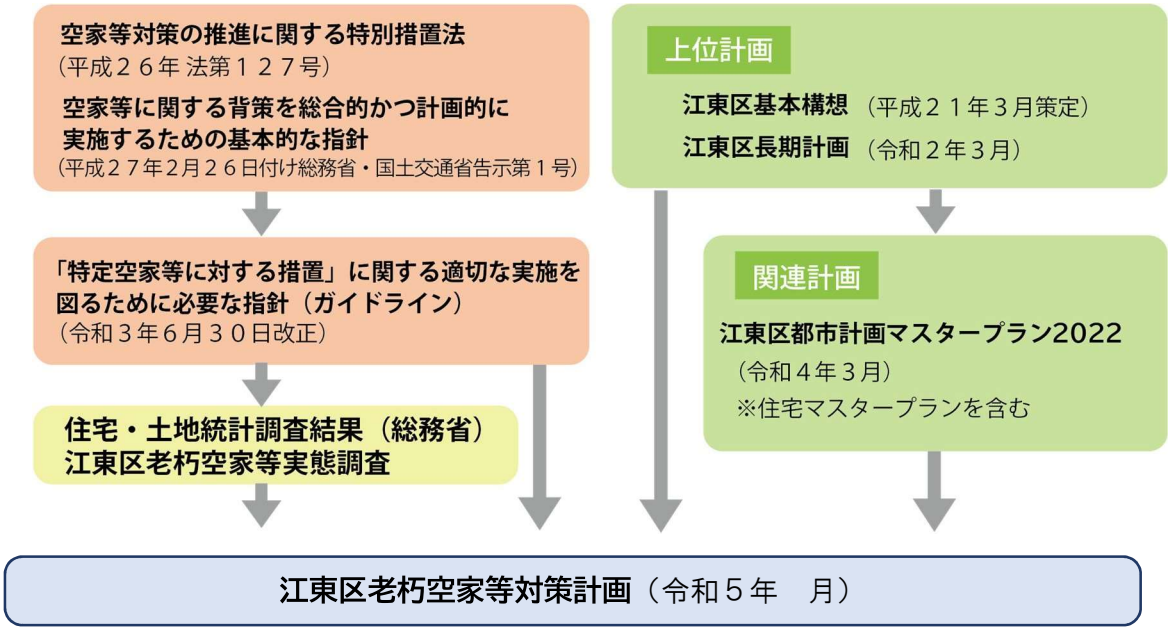
本区においては、近年、建物の屋根や外壁が落下するなど、老朽建物に関連する事案が増加しています。

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。

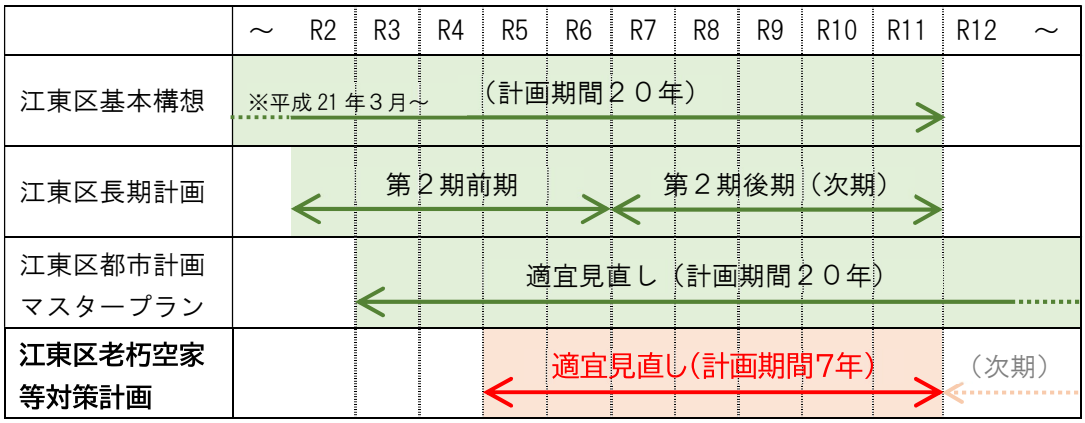


※空家特措法第６条に基づく対策計画

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



4　計画の対象

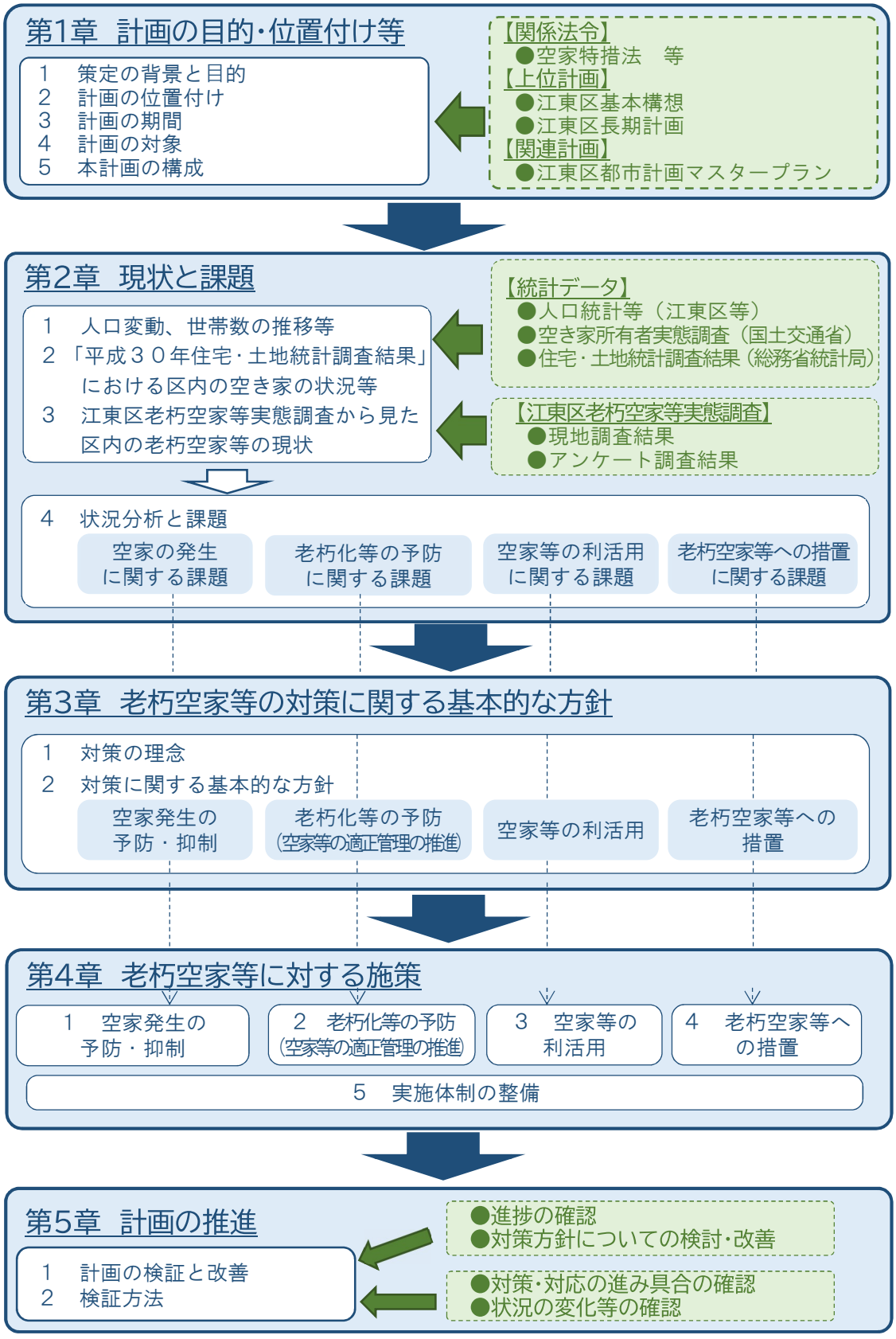
本計画の主な対象は、江東区内の老朽空家等（空家等及び使用中の老朽建物）とします。

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			
●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

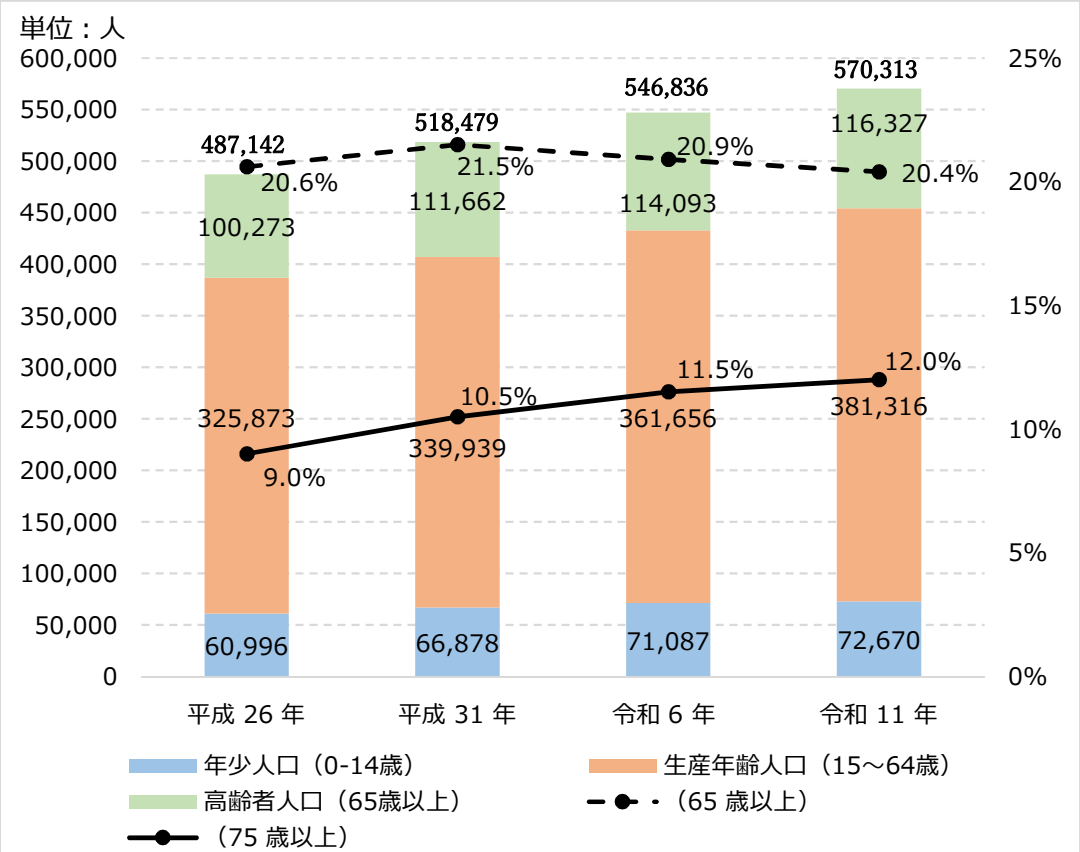
「人口変動、世帯数の推移」や「住宅・土地統計調査結果」（総務省）などの統計情報から本区の空家の傾向等を捉え、「江東区老朽空家等実態調査」の結果を基に空家等や使用中の老朽建物の現状を把握することで、老朽空家等対策を進める上での課題を整理します。

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

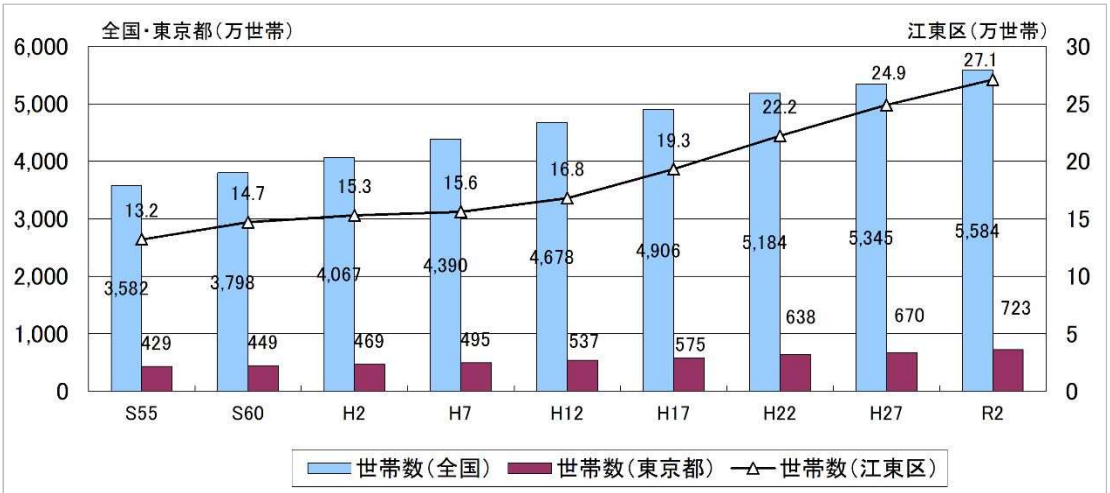


出典：江東区長期計画

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

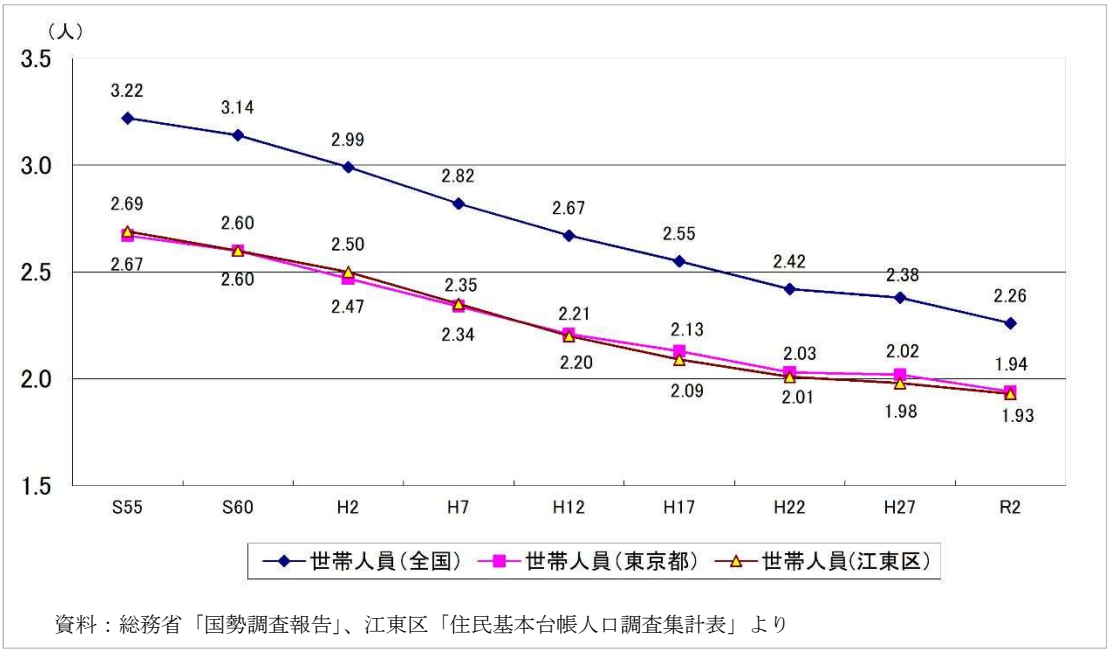


資料：総務省「国勢調査報告」、江東区「住民基本台帳人口調査集計表」より

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

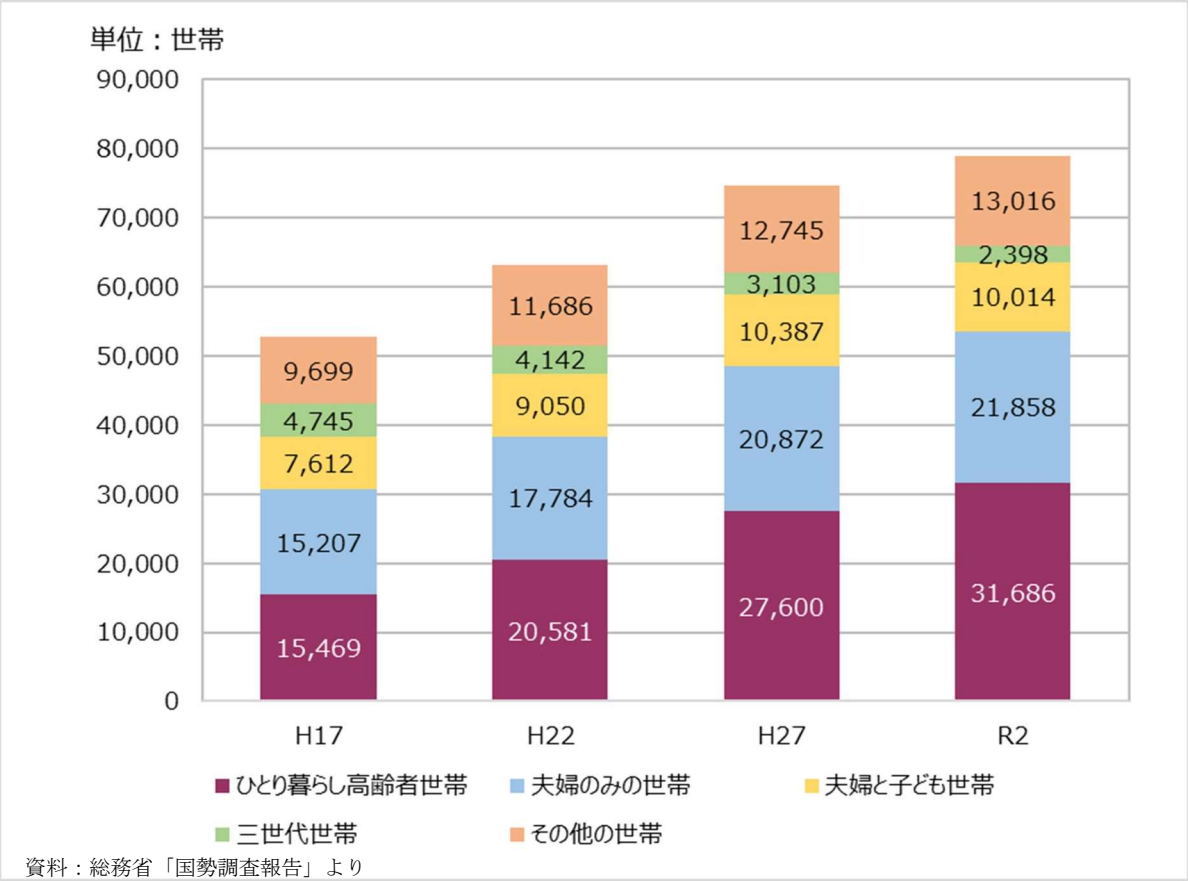


資料：総務省「国勢調査報告」、江東区「住民基本台帳人口調査集計表」より

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



資料：総務省「国勢調査報告」より

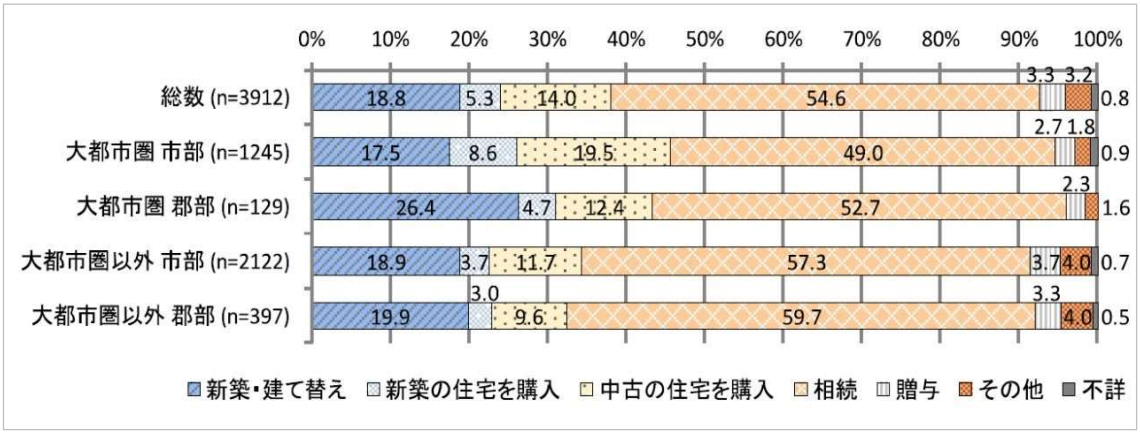
出典：江東区データブック２０２２（一部加工）

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」（国土交通省住宅局）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 月国土交通省住宅局）

※ 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）

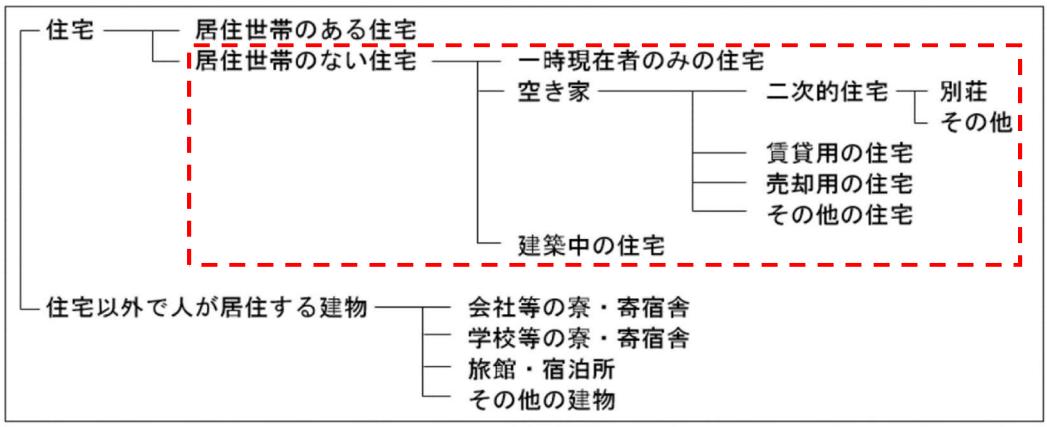
2　「平成３０住宅・土地統計調査結果」における区内の空き家の状況等

※　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		上記以外の人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・土地統計調査における「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。

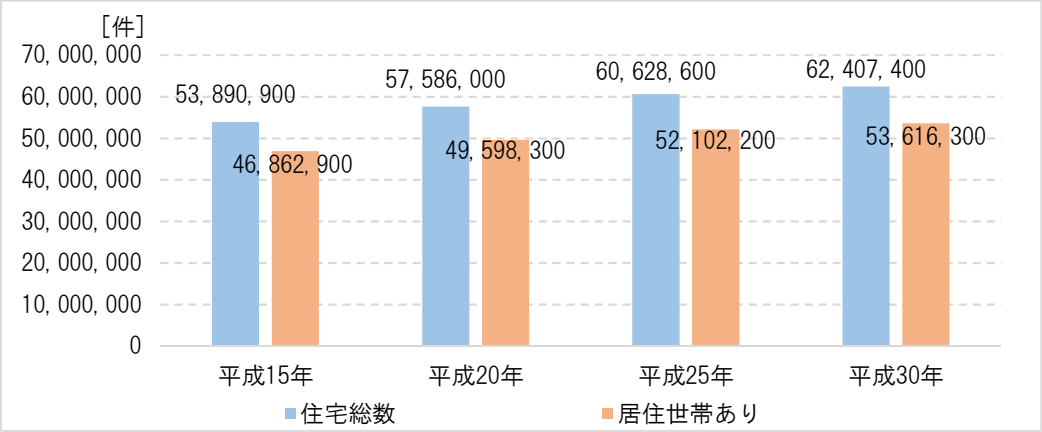
例）10 戸の住宅がある共同住宅で、うち３戸に居住者のいない場合、「空き家」は３戸とカウントされています。空家特措法においては、10 戸全てに居住者がいない場合、「空家等」は１件とカウントします。

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。

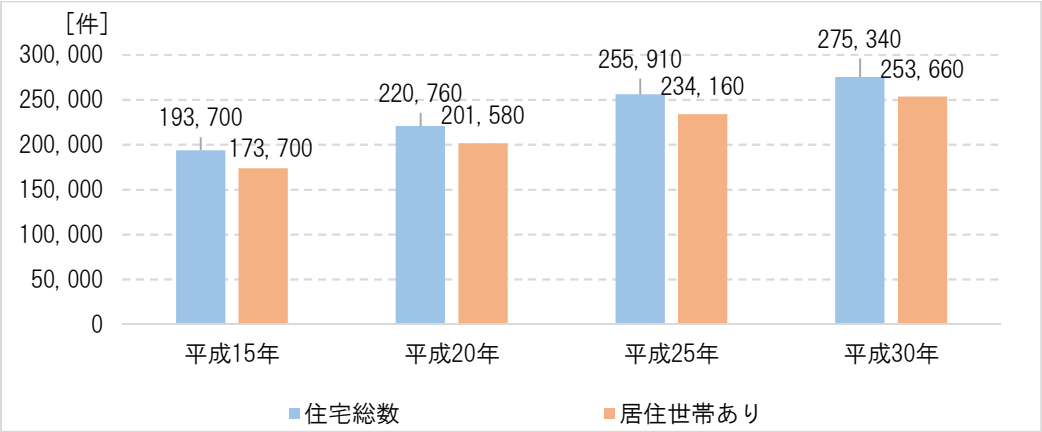
住宅総数の増加要因としては、前述した人口及び世帯数の増加によるものであると推察できます。

■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）



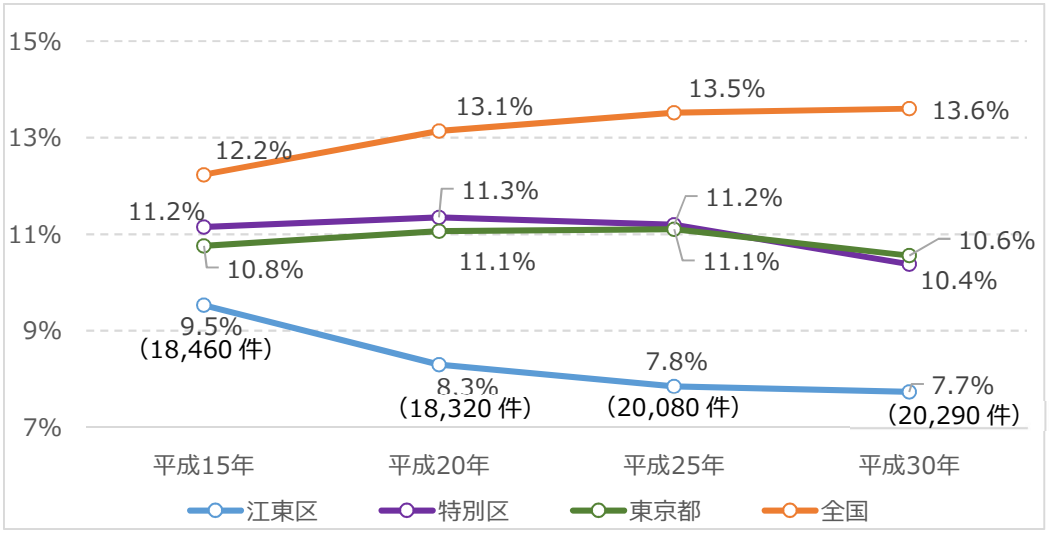
出典：平成３０年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

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。

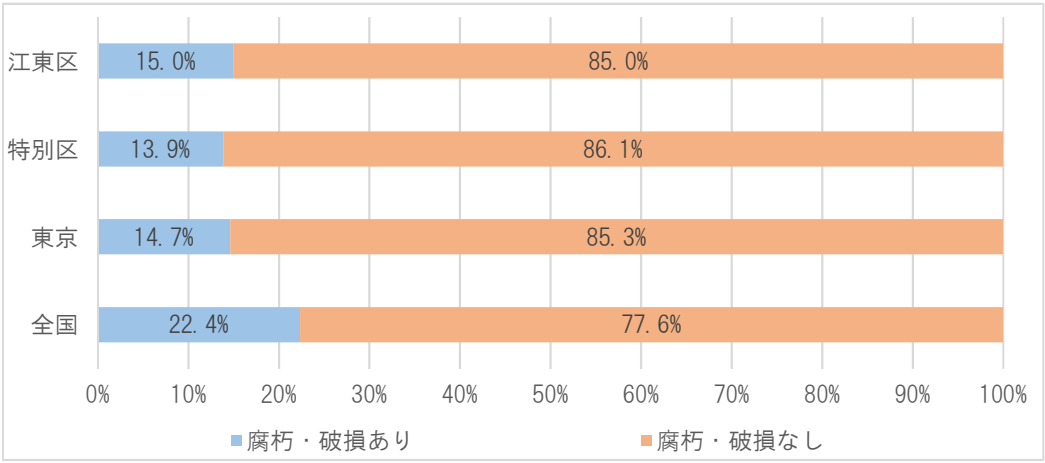
一方、本区の「空き家の腐朽・破損の有無」は、「腐朽・破損あり」が 15.0%であり、特別区の平均（13.9%）を上回っており、破損に伴う落下物等による安全上の課題が懸念されます。

■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



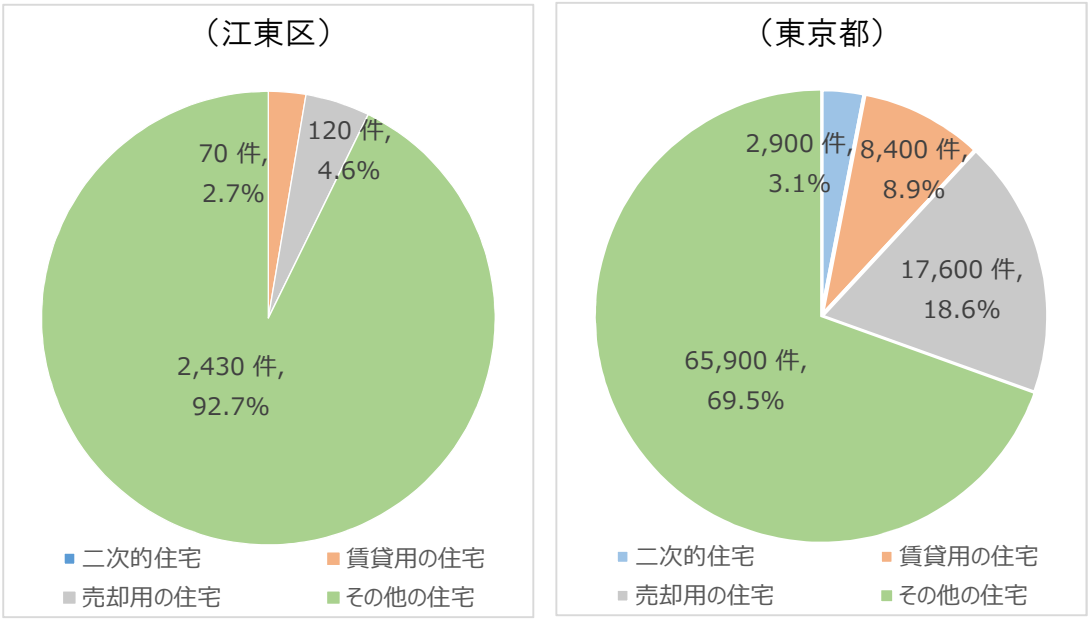
出典：平成３０年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

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ることができるため、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

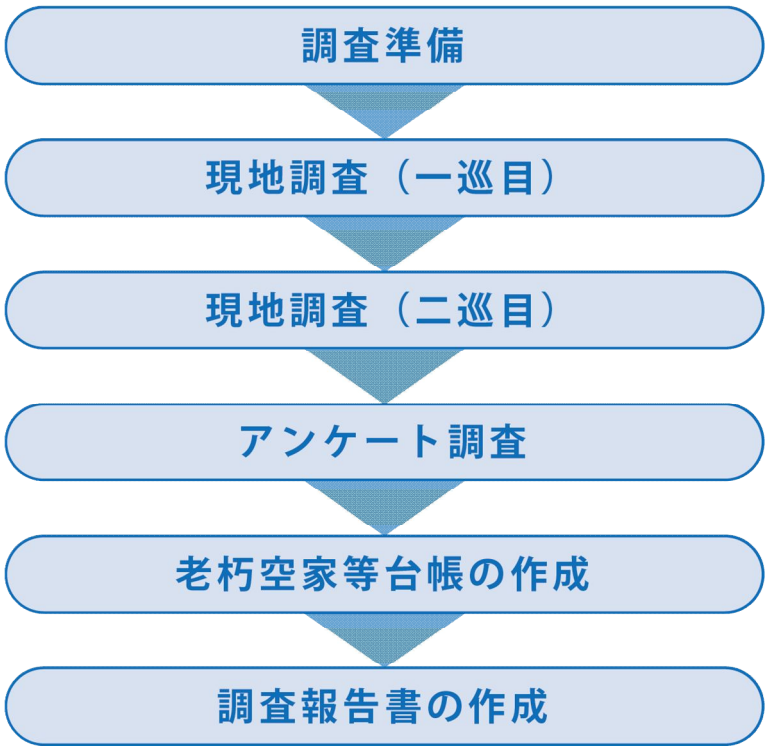
- 新砂一丁目、二丁目、三丁目
- 夢の島一丁目、二丁目、三丁目
- 新木場二丁目、四丁目
- 若洲一丁目、二丁目、三丁目
- 潮見二丁目
- 豊洲一丁目、二丁目、三丁目、六丁目
- 辰巳一丁目、二丁目
- 有明一丁目、二丁目、三丁目、四丁目
- 青海一丁目、二丁目、三丁目、四丁目
- 海の森一丁目、二丁目、三丁目

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、道路からの外観目視調査を実施しました。

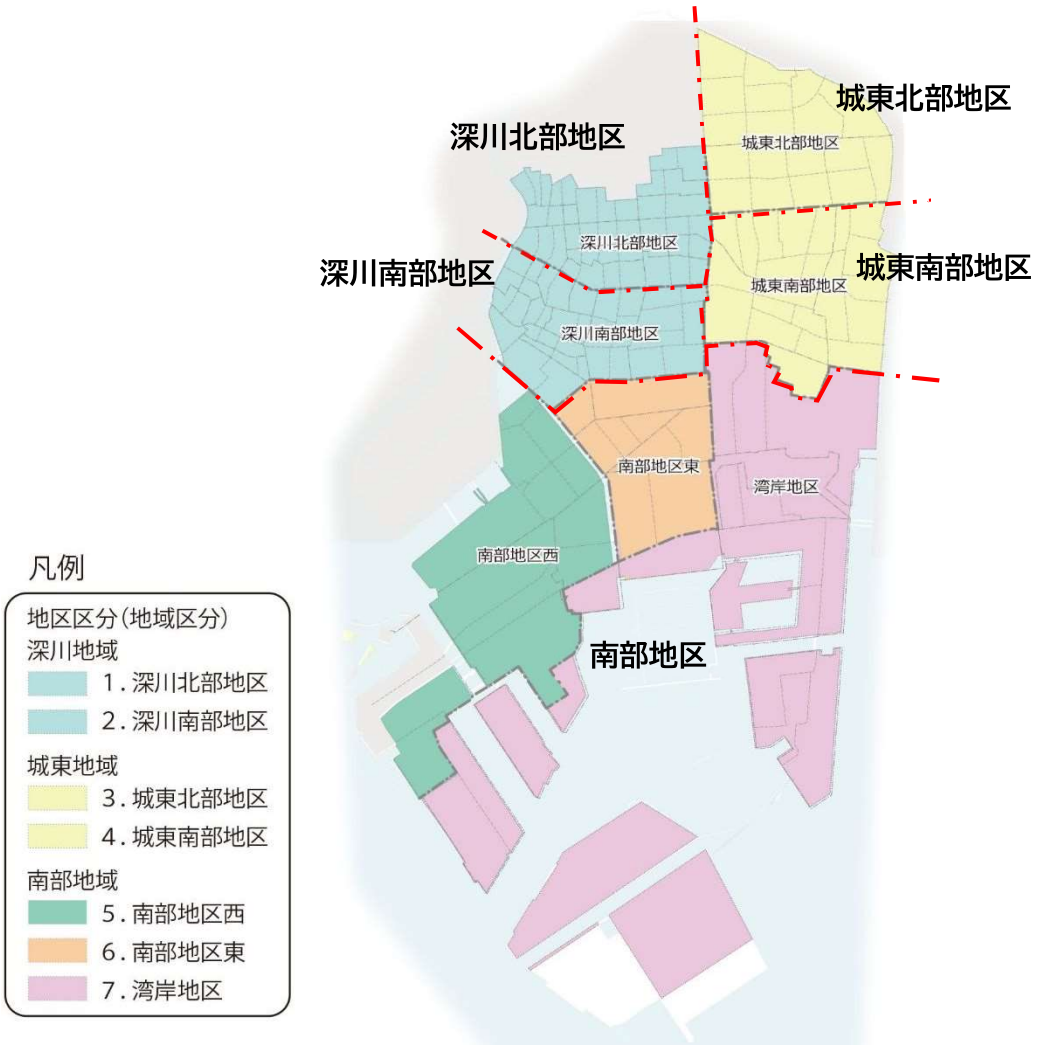
調査手順は、以下に示すとおりです。

■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２０２２（一部加工）

（2）調査結果の概要

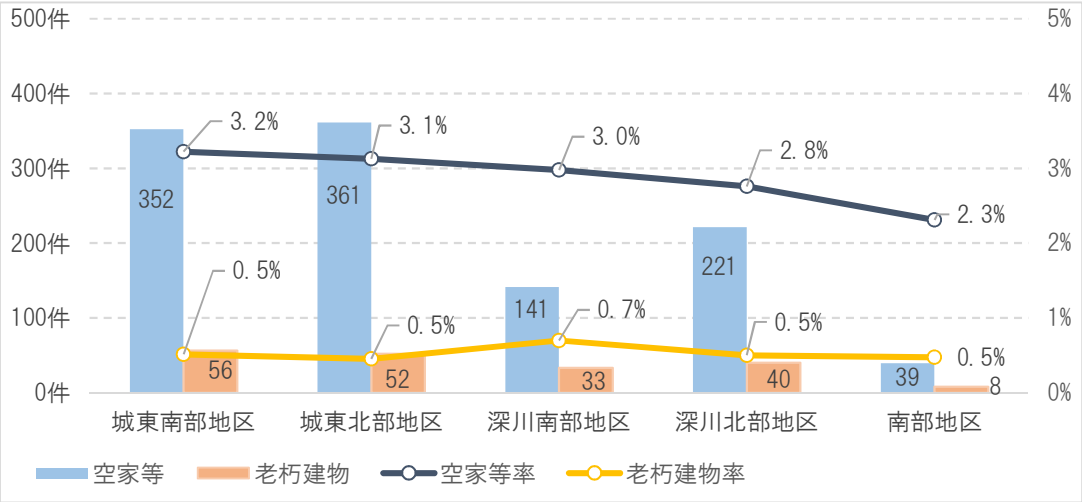
① 老朽空家等の総数

本区内の老朽空家等は 1, 303 件（うち空家等：1, 114 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）
城東北部地区	352 件	3. 2%	56 件	0. 5%	408 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, 114 件	3. 0%	189 件	0. 5%	**1, 303 件**	3. 5%	36, 906 件

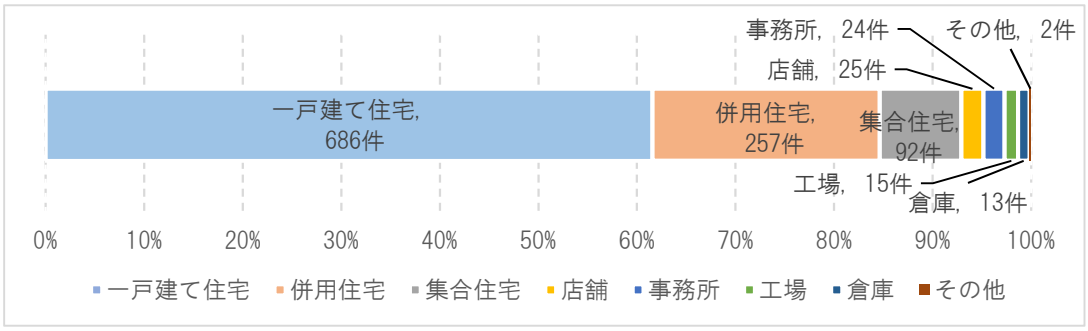


※調査結果に関する注意事項
・構成比は少数第 2 位を四捨五入して算出しております。このため、回答率は合計しても 100%にならない場合があります。
・回答者数を分母として構成比を算出しているため、複数回答の場合には、各選択肢の割合を合計すると 100%を超える場合があります。
・回答結果を見易くするため、選択肢の一部を省略・編集している場合があります。

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 686 件（61.6%）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 93.0%を占めています。

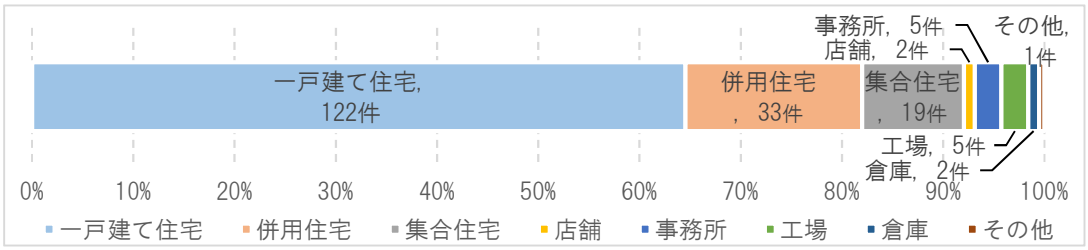
■空家等の用途別の状況



（対象件数=1,114 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）

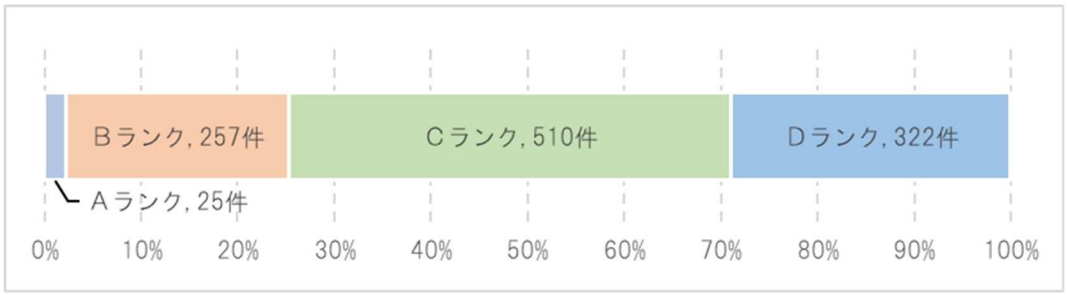
③ 老朽空家等の危険性別の状況

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。

※ 判定の詳細については、資料編 P. 15～18 を参照

空家等の危険性別の調査結果は、Ｃランクが 510 件（45. 8%）と最も多く、次いでＤランクが 322 件（28. 9%）、Ｂランクの 257 件（23. 1%）、Ａランクが 25 件（2. 2%）でした。

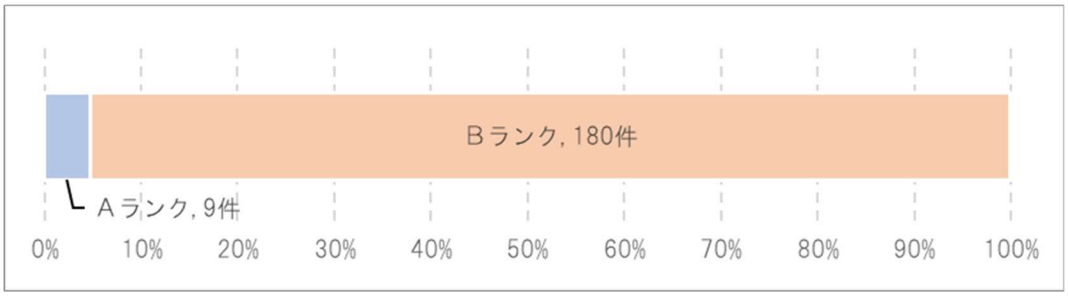
■空家等の危険性別の状況



（対象件数=1, 114 件）

使用中の老朽建物の危険性別の調査結果は、Ｂランクが 180 件（95. 2%）、Ａランクが 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	ポスティングを含む
アンケート到達数	1,244 件	ポスティングを含む
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。

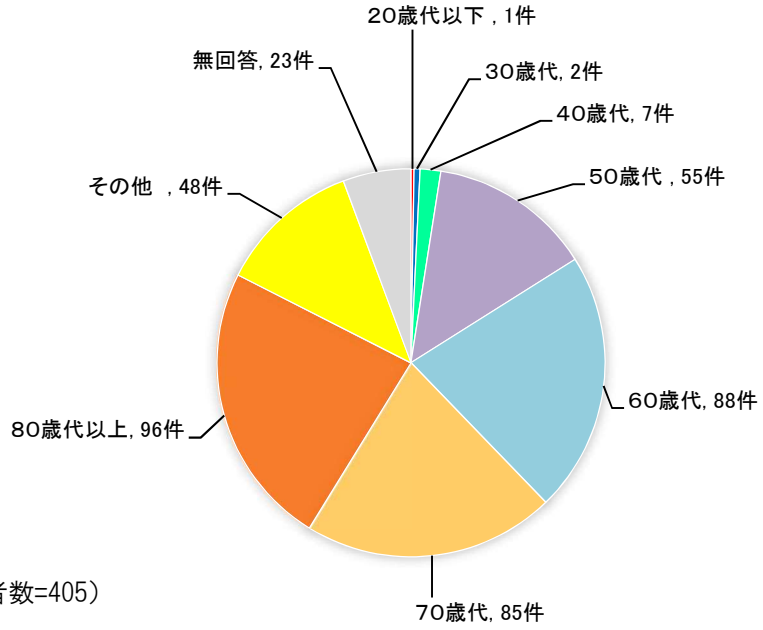
問１　本アンケートの回答者は、建物の所有者ですか。
問２　建物が建っている土地の所有者はどなたですか。
問３　建物の所有者の年齢は何歳ですか。
問４　建物を現在使用していますか。
問５　建物をどのように使用していますか。
問６　建物を使用しなくなってから、概ねどれくらい経過していますか。
問７　建物が空家等になる以前はどのように使用していましたか。
問８　建物を使用しなくなった原因・きっかけは何ですか。
問９　建物の維持管理は、概ねどのくらいの頻度で行っていますか。
問 10　建物はどのような維持管理をしていますか。
問 11　建物の維持管理は主に誰が行っていますか。
問 12　建物を維持管理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、どのように利活用等していきたいですか。
問 17　建物の今後の利活用等について、困っていることはありますか。
問 18　建物の利活用に関して、行政にどのような支援を期待しますか。
問 19　建物を利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



（回答者数=405）

※ 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

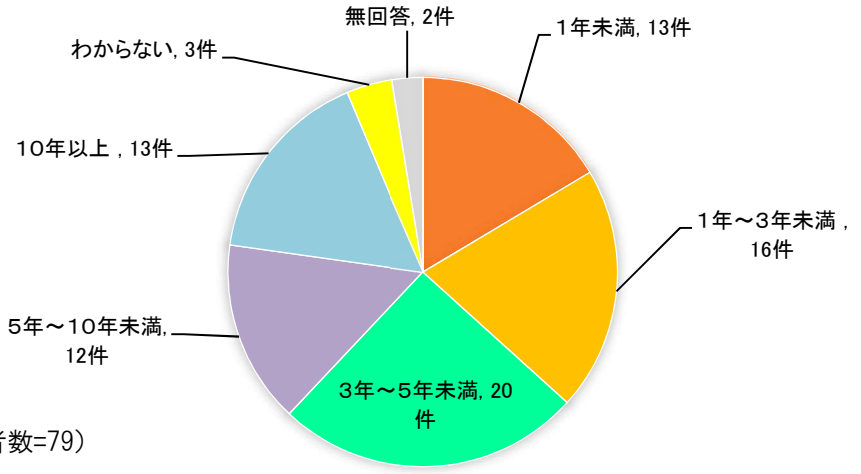
※調査結果に関する注意事項
- 構成比は少数第 2 位を四捨五入して算出しております。このため、回答率は合計しても 100%にならない場合があります。
- 回答者数を分母として構成比を算出しているため、複数回答の場合には、各選択肢の割合を合計すると 100%を超える場合があります。
- 回答結果を見易くするため、選択肢の一部を省略・編集している場合があります。

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。

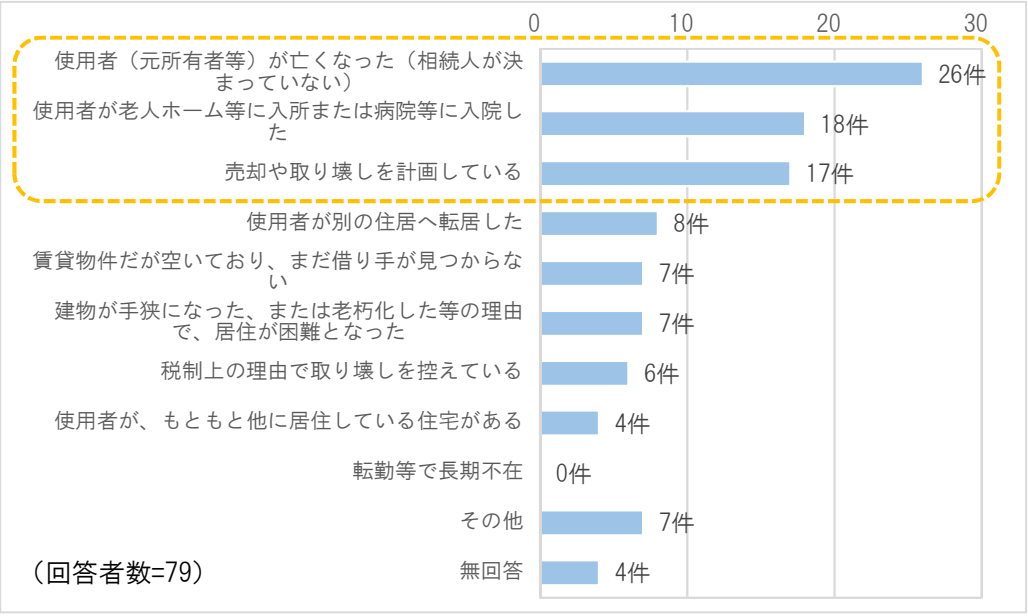
■使用しなくなってからの経過期間



（回答者数=79）

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）

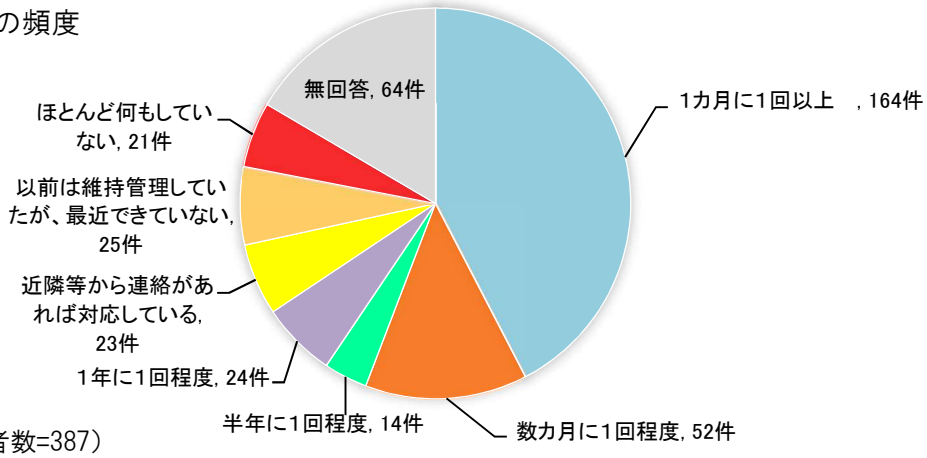


（回答者数=79）

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

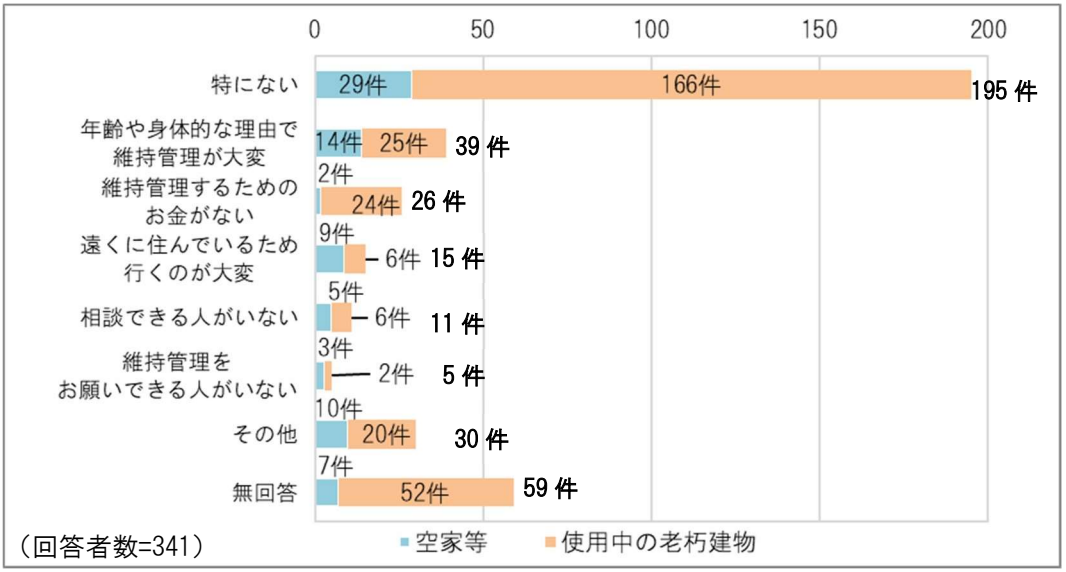


(回答者数=387)

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)

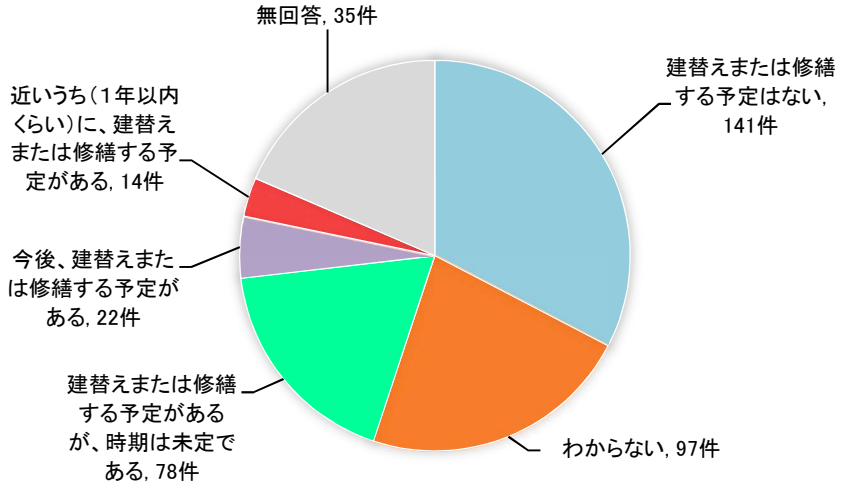


(回答者数=341)

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	～昭和46年		～昭和56年		～平成2年	～平成12年	～平成22年	平成23年～	わからない	無回答	合計	
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	67	88	42	15	8	2	2	3	2	141	316
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	

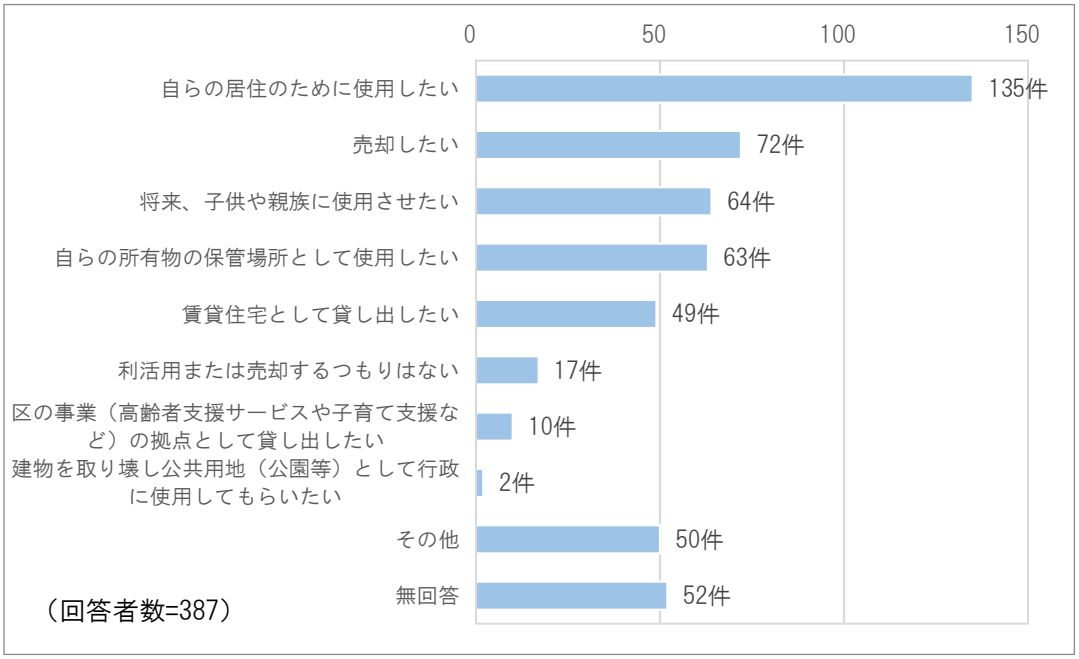
6)今後の利活用

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 58%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	～昭和46年	～昭和56年	～平成2年	～平成12年	～平成22年	平成23年～	わからない	無回答	合計
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	29	19	10	1	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

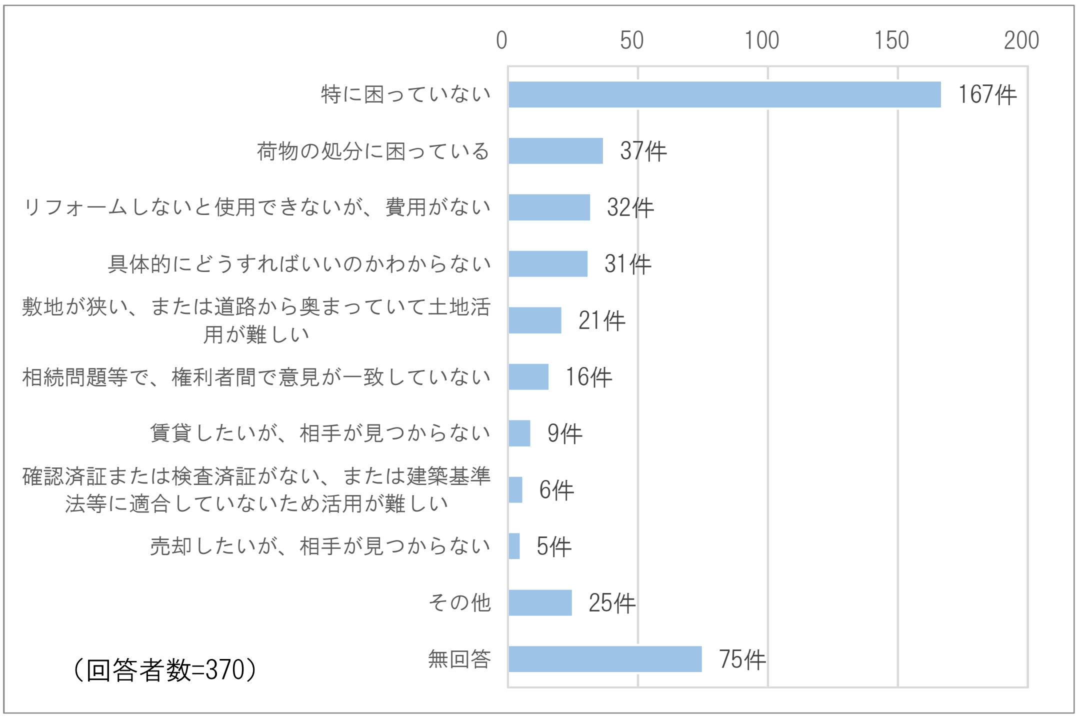
154　93　321

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（2.4%）や「売却したいが、相手が見つからない」5 件（1.4%）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）

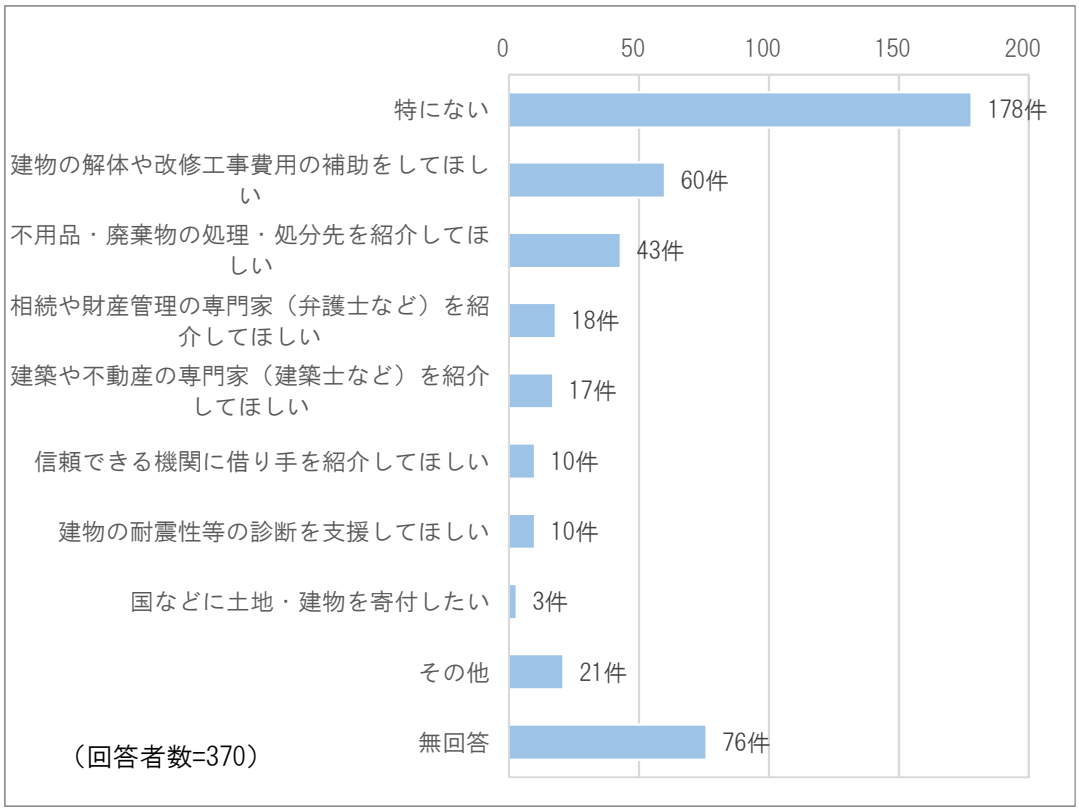


8)利活用に関して行政に期待すること

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大きな要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に入院した」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 1,303 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 832 件（Ｃランク：510 件、Ｄランク：322 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「特にない」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 1,303 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（Ａランク：34 件、Ｂランク：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（Ａランク）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、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。

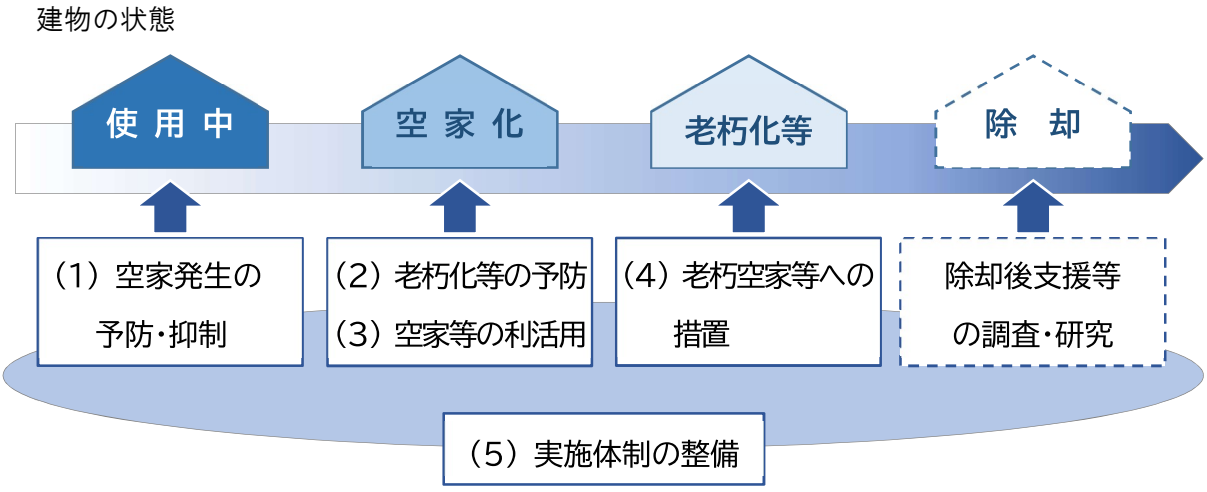
１．対策の理念

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。

所有者の死去による相続

（2）老朽化等の予防（空家等の適正管理の推進）

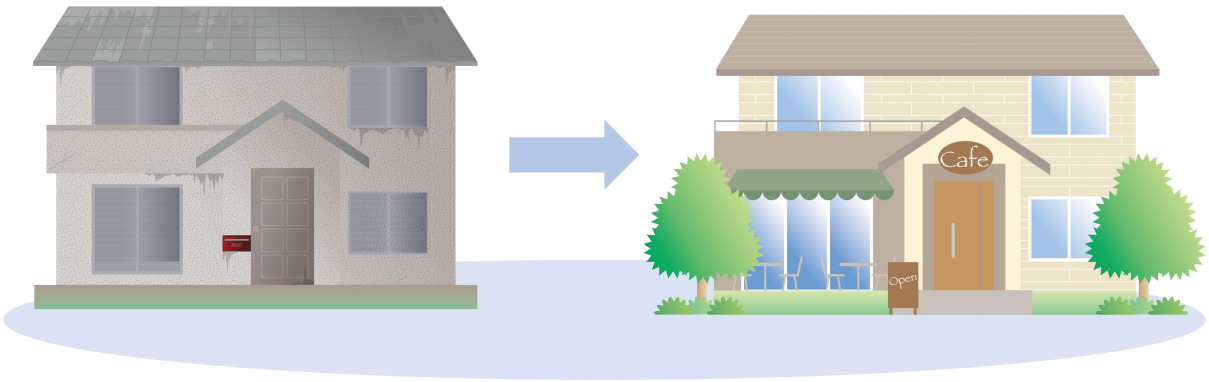
空家特措法第３条に規定されているように、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。しかし、所有者等の責任が全うされず、長期間そのまま放置されるなど、管理状態の悪化や老朽化等が進行すると、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。

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、周辺の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や、協力体制を整備するなど、新たな体制づくりも検討していきます。

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。

主な取組

- 老朽空家等相談員派遣
- 建築・測量相談、その他の各種相談
- 東京都空き家ワンストップ相談窓口等への誘導

（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。

主な取組

- 江東区ＨＰに老朽空家等対策ページを新設
- 空家等対策ハンドブック作成・配布

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。

主な取組

- 住宅リフォーム業者紹介事業
- 木造住宅耐震診断・耐震補強工事助成事業
- 建築・測量相談、その他の各種相談

（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「全国版空き家・空き地バンク」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。

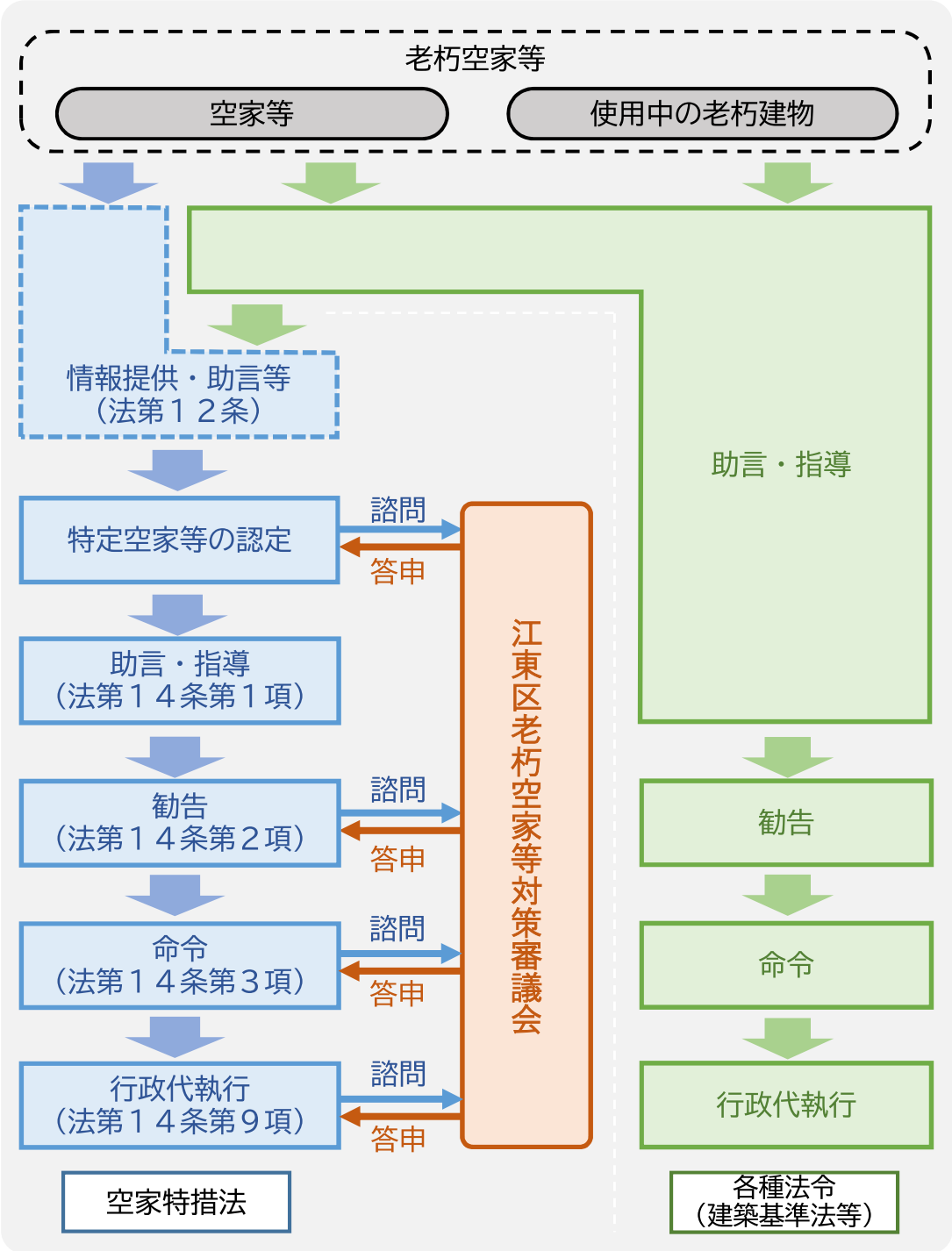
そのような老朽建物の所有者等への措置については、建築基準法に基づく指導等を行います。

また、老朽建物のうち、著しく保安上危険な空家に対しては、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。

主な取組

・老朽建築物除却助成事業
・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等）
(2) 関係行政機関の職員（消防職員・警察職員）
(3) その他区長が必要と認める者

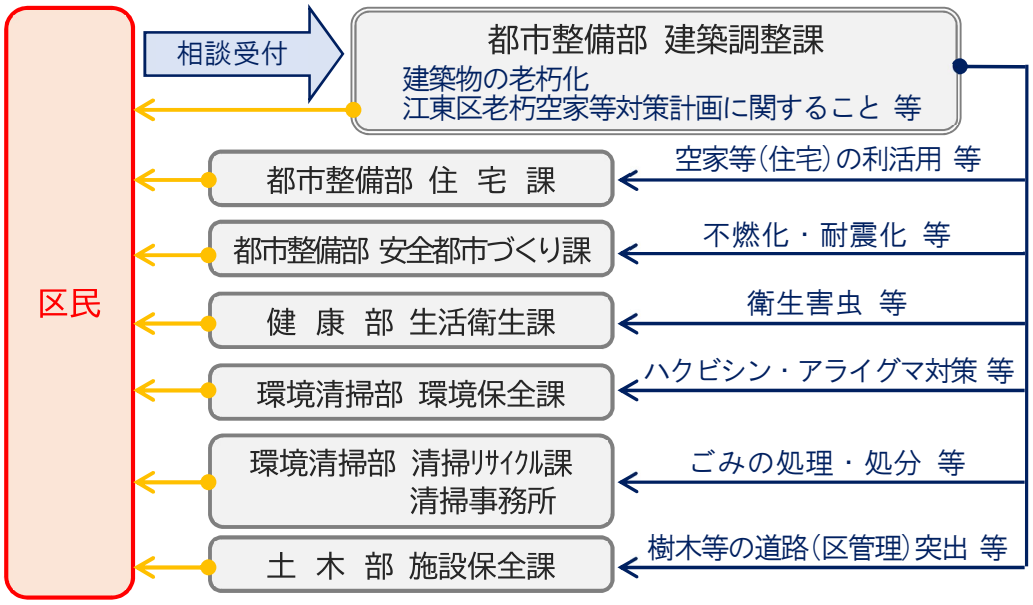
主な取組

・江東区老朽空家等対策審議会の設置・運営

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。

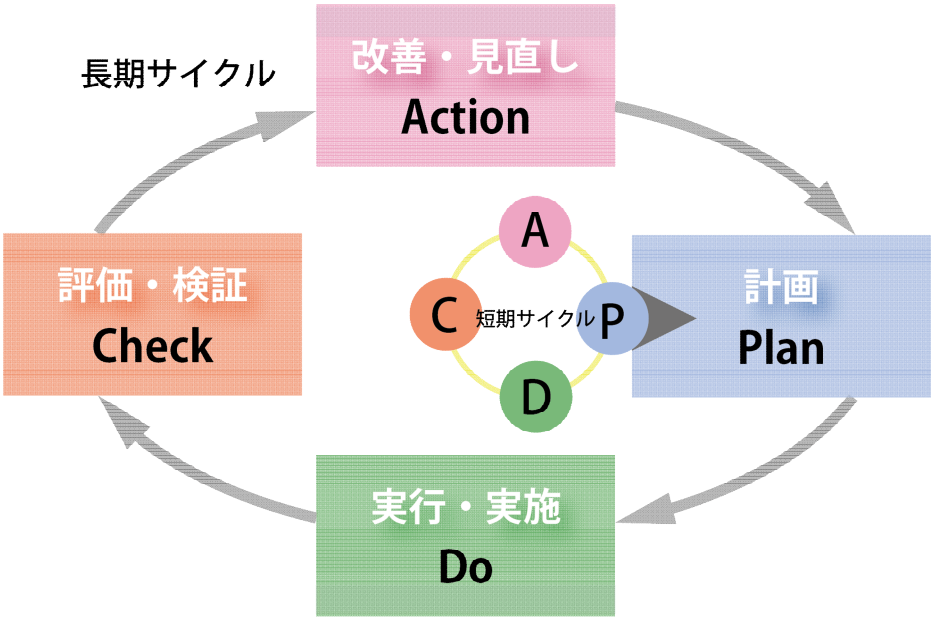
そのような民間団体等との連絡・協力体制についての調査・研究を行います。

第５章　計画の推進

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。

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、周辺の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処に関する事項

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っ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のために利用する目的で都が保有する情報であって、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（周辺の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の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の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て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、過失がなくて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（過失がなくて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】―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処に関する事項

（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】―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応じて、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）「過失がなくて」「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・剥離するおそれなはないものの、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

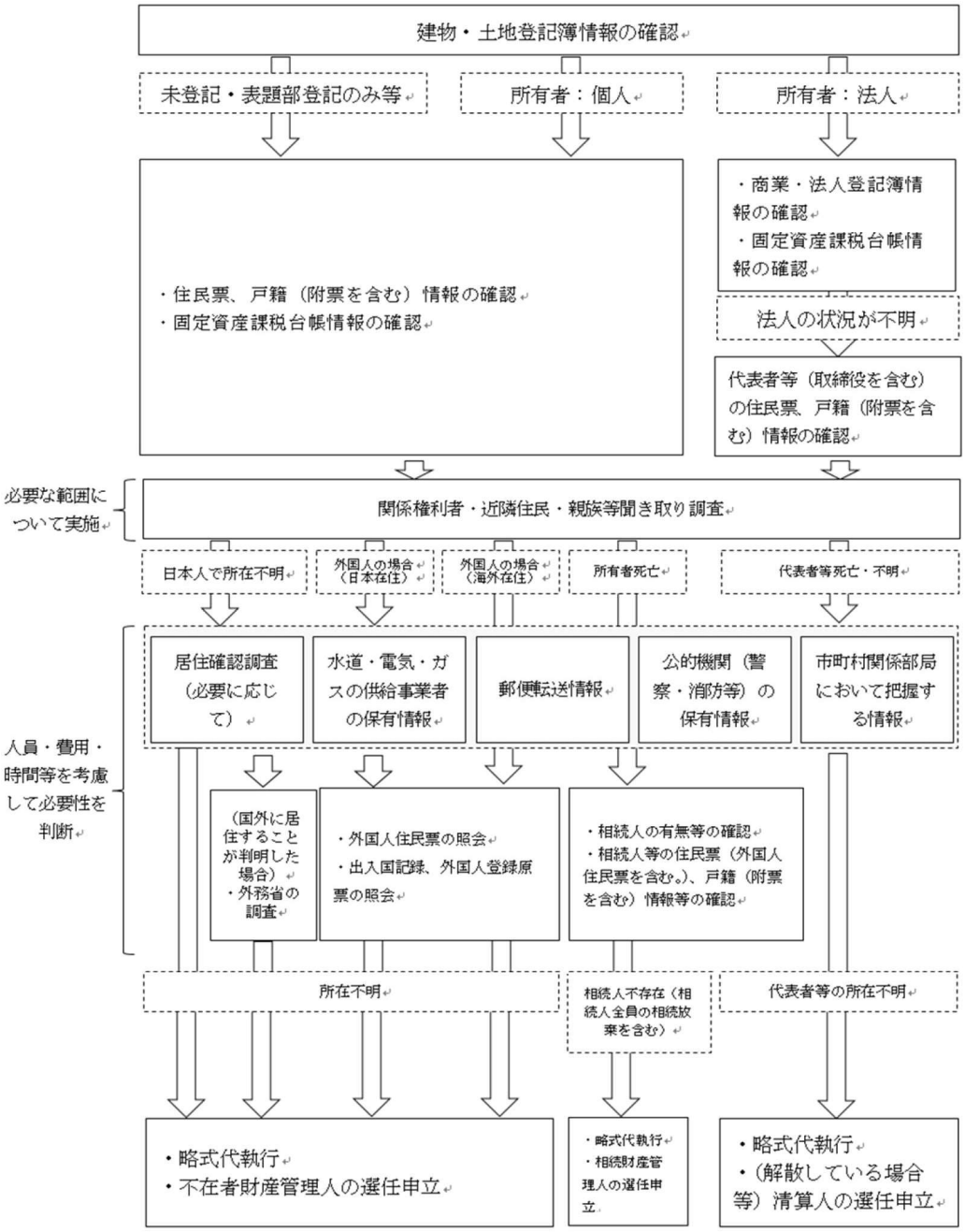
・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

・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（　　）

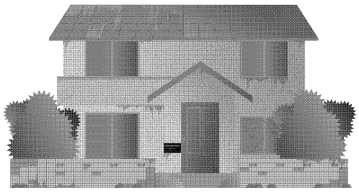
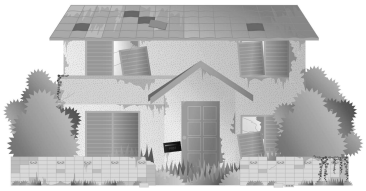
■老朽空家等総合評価判定基準

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
低	D ランク：危険性がない建物		
	C ランク：危険性がほとんどない建物		
	B ランク：危険性がある建物		
高	ランク A：危険性が高い建物		

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。