



1 計画の目的・位置付け等

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。
- 江東区においては、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。
- 空家等及び使用中の老朽建物について、その実態を調査した結果、想定以上の老朽空家等の存在が判明しました。
- 江東区では区民の安全と安心の確保を第一の目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「老朽空家等対策計画」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。

計画の位置付け

- 「江東区老朽空家等対策計画」は、「空家特措法」に基づき策定するものです。
- 「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」などの関連計画との連携・整合を図りながら、「住宅・土地統計調査結果」(総務省)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。

空家等対策の推進に関する特別措置法
(平成26年法第127号)

空家等に関する背景を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)

「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)
(令和3年6月30日改正)

住宅・土地統計調査結果(総務省)
江東区老朽空家等実態調査

上位計画

江東区基本構想 (平成21年3月策定)
江東区長期計画 (令和2年3月)

関連計画

江東区都市計画マスタープラン2022
(令和4年3月)
※住宅マスタープランを含む

江東区老朽空家対策等計画 (令和5年 月)

※空家特措法第6条に基づく対策計画

計画の期間と対象

期間 令和5年度から令和11年度まで ※

※上位計画の改定時期を見据え、7年間とします。

※国や東京都の空家等に関する政策動向、社会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。

対象 江東区内の老朽空家等(空家等及び使用中の老朽建物)

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。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。

2 現状と課題

人口変動、世帯数の推移等

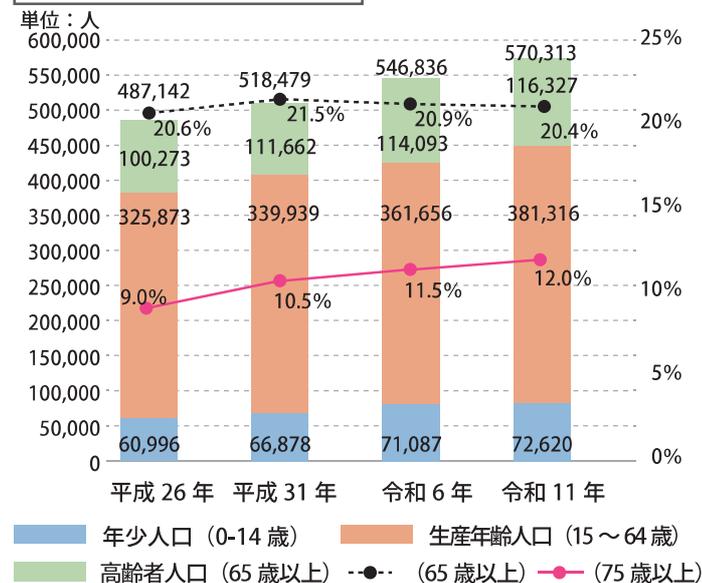
人口 75歳以上の後期高齢者の割合が増加すると予測されます

江東区長期計画における人口推計によれば、江東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。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。(図1)

世帯数 「ひとり暮らし高齢者世帯」が増加傾向にあります

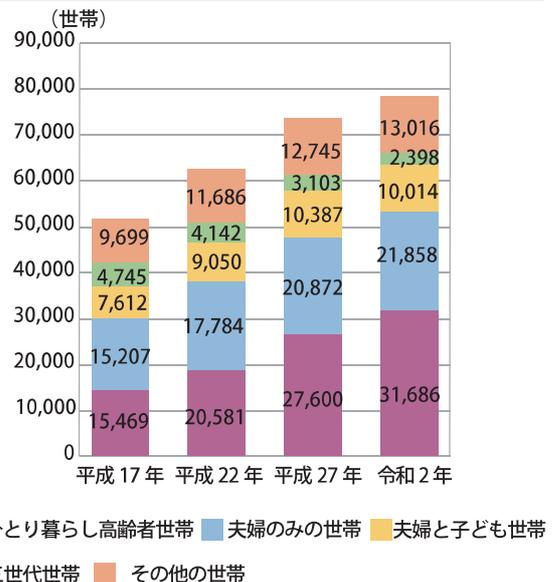
江東区の総世帯数は人口増加に伴い増加傾向にありますが(図1)、「世帯あたりの人員数」は減少傾向にあり、令和2年では1.93人となっています。また、本区の「ひとり暮らし高齢者世帯」も増加傾向にあり、令和2年では3.2万世帯となっています。(図2)

図1：江東区の人口推計



出典：江東区長期計画

図2：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)

江東区老朽空家等実態調査

調査の概要

(1) 現地調査

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。
調査実施時期：令和4年6月7日～9月30日

(2) アンケート調査

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等に対し、アンケート調査を実施しました。

現地調査結果

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%です。

	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	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

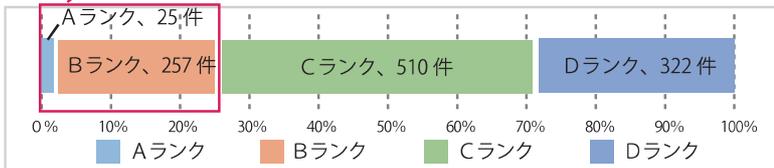
老朽空家等の危険性別の状況

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。

危険性の判定イメージ



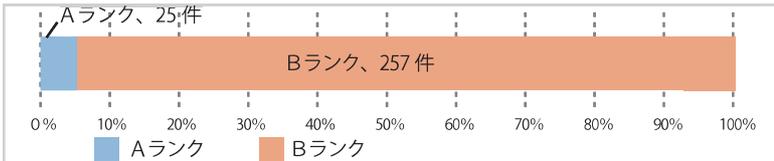
25.3% (危険性があるとされる建物)



(対象件数=1,114件)

■空家等の危険性別の状況

空家等の危険性別の調査結果は、危険性が殆どない「Cランク」が510件(45.8%)と最も多い一方、危険性があるとされる「Aランク」「Bランク」も合計25.3%見られました。



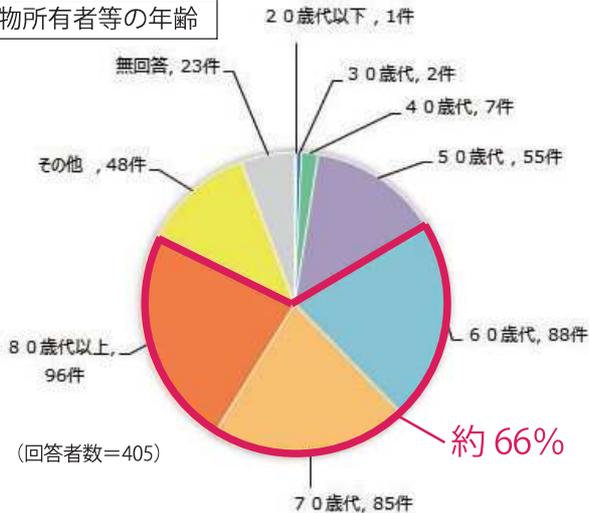
(対象件数=1,114件)

■使用中の老朽建物の危険性別の状況

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8件(4.8%)でした。

アンケート調査結果

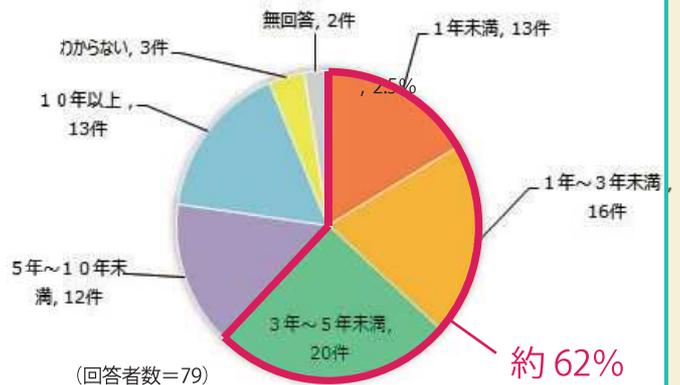
建物所有者等の年齢



※ 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

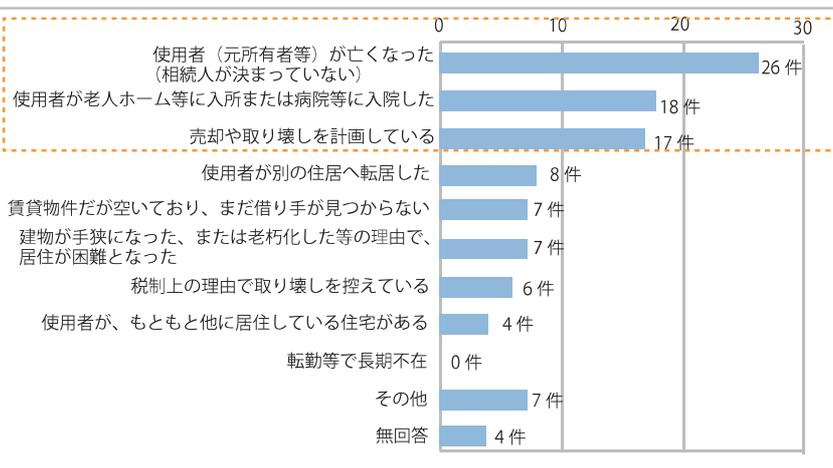
空家及び使用中の老朽建物の所有者等の年齢は、比較的高齢な60歳代から80歳代以上が全体の約66%を占めていることがわかりました。

使用しなくなってからの経過期間



所有する空家等を使用しなくなってからの期間は5年未満が約62%を占めていました。10年以上空家になっている建物も13件16.5%ありました。

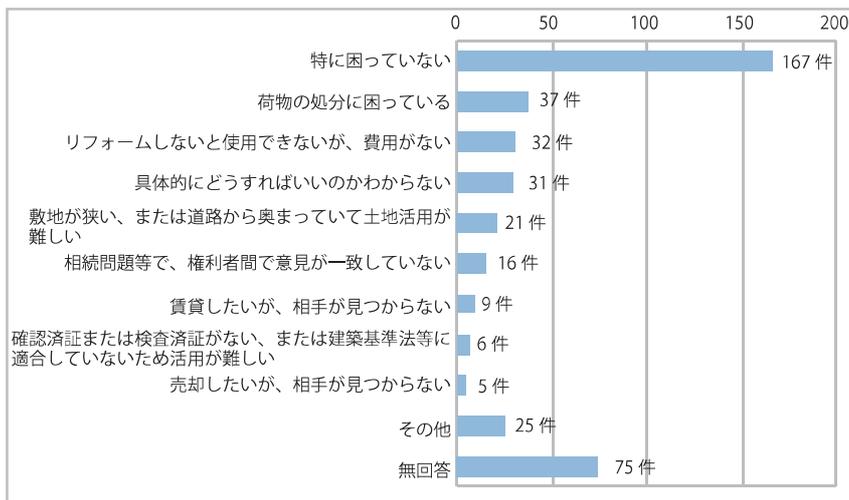
使用しなくなった原因・きっかけ (複数回答)



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26件(32.9%)で、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%)となっている。また、「売却や取り壊しを計画している」が17件(21.5%)でした。

- ・相続が円滑に行われていない
- ・使用者が入院等した
→空家化の一因
- ・建物の維持管理について事前に権利関係を調整することも必要

今後の利活用で困っていること（複数回答）



「特に困っていない」が最も多く、167件（45.1%）、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。

- ・空家等の利活用にあたっては、いかに適切な修繕に誘導できるか
- ・所有者等が必要な情報や相談先にたどり着けていない

課題

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。

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「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。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。

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。

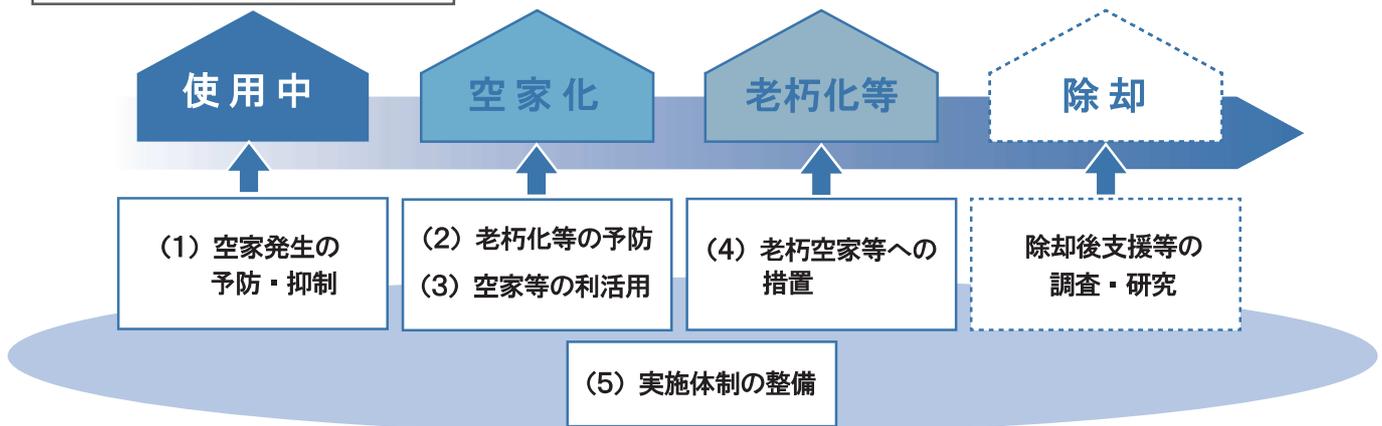
対策の理念

江東区が取り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、周辺的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。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。

対策に関する基本的な方針と施策

老朽空家等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

方針

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。

所有者等に対して相続等の備えや、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。

施策

(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、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（空家の譲所得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）または取り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
- 江東区ホームページによる情報提供

2 老朽化の予防（空家等の適正管理の推進）

方針

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。

空家等に対する問題意識を持っていたとしても、その対応方法がわからず、適正な管理が行えない場合もあります。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、老朽化の予防を進めていきます。

施策

(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

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

- 江東区ホームページ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

方針

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。

施策

(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。

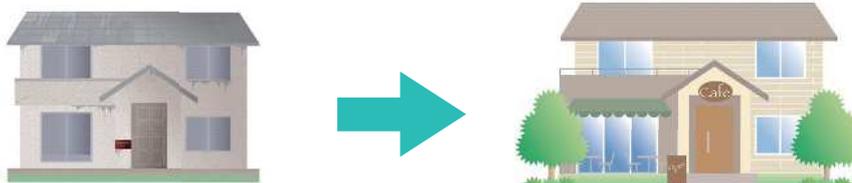
主な取組

- 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、「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法人等の民間団体や行政による利活用の事例もあり、今後江東区での必要性や重要性を調査研究していきます。



4 老朽空家等への措置

方針

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、周囲の生活環境の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。

施策

(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、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、同法に基づく指導も併せて行います。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

(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

方針

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、新たな体制づくりを検討していきます。

施策

(1) 内部の連絡協力体制

ア 老朽空家等対策審議会の設置

江東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、「江東区老朽空家等審議会」を設置します。

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定める者

主な取組

- 江東区老朽空家等対策審議会の設置・運営

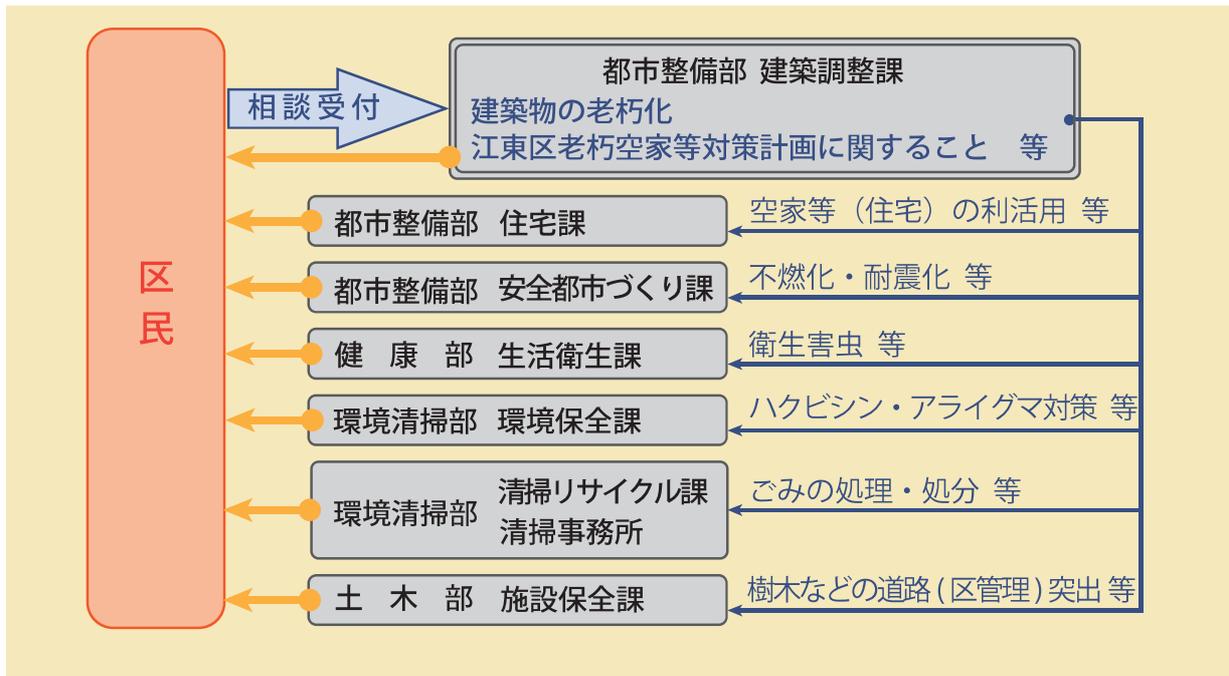
イ 関係各課との連絡・協力体制

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

図：庁内の協力体制



(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専門家による団体や、建築士や土地家屋調査士などの建築関係専門家による団体、不動産関連の団体など外部専門家団体の協力による法律相談や不動産相談、建築・測量登記相談を実施するなど、外部専門家団体との連絡・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

4 計画の推進

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

空家の状況や「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。

