

江東区老朽空家等対策計画に基づく施策の展開について

1 これまでの経緯

- 令和4年 6月 **江東区老朽空家等実態調査**を実施
- 令和5年 4月 江東区老朽空家等対策審議会を設置
- 5月 江東区老朽空家等対策計画を策定
(建設委員会にて報告)
- 12月 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行

[表] 江東区内の老朽空家等 (令和4年度調査時点)

区分	概要	件数		
		空家等	使用中の建物	老朽空家等
Aランク	危険性が高い建物	25件	9件	34件
Bランク	危険性がある建物	257件	180件	437件
Cランク	危険性が殆どない建物	510件	—	510件
Dランク	危険性がない建物	322件	—	322件
合計		1,114件	189件	1,303件



2 建物の状態に応じた老朽空家等対策のイメージ

※フェーズ①からフェーズ③に移行する場合もある

フェーズ①: 使用中(居住中)

フェーズ②: 空家化

フェーズ③: 老朽化等



施策1 空家発生の予防・抑制

施策2 老朽化等の予防
施策3 空家等の利活用

施策4 老朽空家等への措置

3 区分に応じた老朽空家等対策の施策の実施

施策名	区分(ランク)	対象区分						
		空家等				使用中の建物		
		A	B	C	D	空家予備軍	A	B
施策1 空家発生の予防・抑制		—	—	—	—	○	—	—
施策2 老朽化等の予防(空家等の適正管理の推進)		—	—	○	○	—	—	—
施策3 空家等の利活用		—	—	○	○	—	—	—
施策4 老朽空家等への措置		○	○	—	—	—	○	○

4 施策展開(案)

施策	取り組み	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度以降	
施策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	・法律相談(弁護士、司法書士、行政書士) ・「空き家」対策セミナー等への誘導	← 事業者等への働きかけ	→ 継続実施(既存)	→	
	(2)空家の発生を抑制するための特例措置制度の活用	・被相続人居住用家屋等確認書の交付 ・空家の発生を抑制するための特例措置制度の周知	← ※HP改正	→ 継続実施(既存)	→	
施策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	・建築・測量登記無料相談の実施 ・東京都空家ワンストップ相談窓口等への誘導	←	→ 継続実施(既存)	→	
	(2)空家等対策についての周知・情報提供	・老朽空家等対策HPを新設 ・空家等対策ハンドブック等の作成・配布	← HP作成 検討	→ 随時更新 作成・配布	→	
施策3 空家等の利活用	(1)利活用への誘導・支援等	・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	←	→ 継続実施(既存)	→	
	(2)利活用に向けた調査・研究	・建築・測量登記無料相談の実施 ・必要性や有効性の調査研究	←	→ 継続実施(既存)	→	
施策4 老朽空家等への措置	(1)老朽空家等への指導等	・所有者等の調査	← 調査	→ 継続調査(未特定分)	→	
		・所有者等に対する指導等	← 指導等	→ 継続指導等	→	
	(2)老朽建物を対象とした除却費助成	・管理不全空家等の認定等 ・特定空家等の認定・勧告・命令等	← 検討	→ 認定等	→ 継続指導等 (案件に応じて認定)	→
		・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)	←	→ 検討	→ 継続実施(既存) (案件に応じて認定)	→

老朽空家等への措置について

1 老朽空家等への指導等について

- 「江東区老朽空家等実態調査」の結果より、**危険性の高い建物(Aランク)**は**34件**であった。
(うち、空家等は**25件**、使用中の建物は**9件**)
- これらの老朽空家等に対しては、建物所有者等を調査するとともに、必要な助言・指導等を行っていく。

【老朽空家等(Aランク)への措置の状況】

所有者等の調査	空家等		使用中の建物	
所有者等の判明	21件	84%	—	—
うち、連絡が可能	14件	56%	—	—
所有者等が不明	4件	16%	—	—
合計	25件	100%	—	—

指導等の実施	空家等		使用中の建物	
未指導等(所有者等やその相続人等を調査中)	11件	44%	0件	0%
口頭指導等(注意、お願い等を含む)	6件	24%	9件	100%
口頭+文書指導等(注意、お願い等を含む)	5件	20%	0件	0%
その他(指導前には正済など)	3件	12%	0件	0%
合計	25件	100%	9件	100%

是正等の状況	空家等		使用中の建物	
未指導等(所有者等やその相続人等を調査中)	11件	44%	—	—
指導等中	6件	24%	9件	100%
経過観察中	1件	4%	0件	0%
是正計画中	3件	12%	0件	0%
是正済み	4件	16%	0件	0%
合計	25件	100%	9件	100%

2 特定空家等の認定などについて

- Aランクの空家等のうち、老朽化等の状態が特に著しいものについては、令和5年12月13日に施行された空家特措法の改正により新設された『**管理不全空家等**』に認定し、指導・勧告を行っていく。
- その後、進捗が見込まれない場合等は、『**特定空家等**』に認定し、助言・指導、勧告等を行っていく。

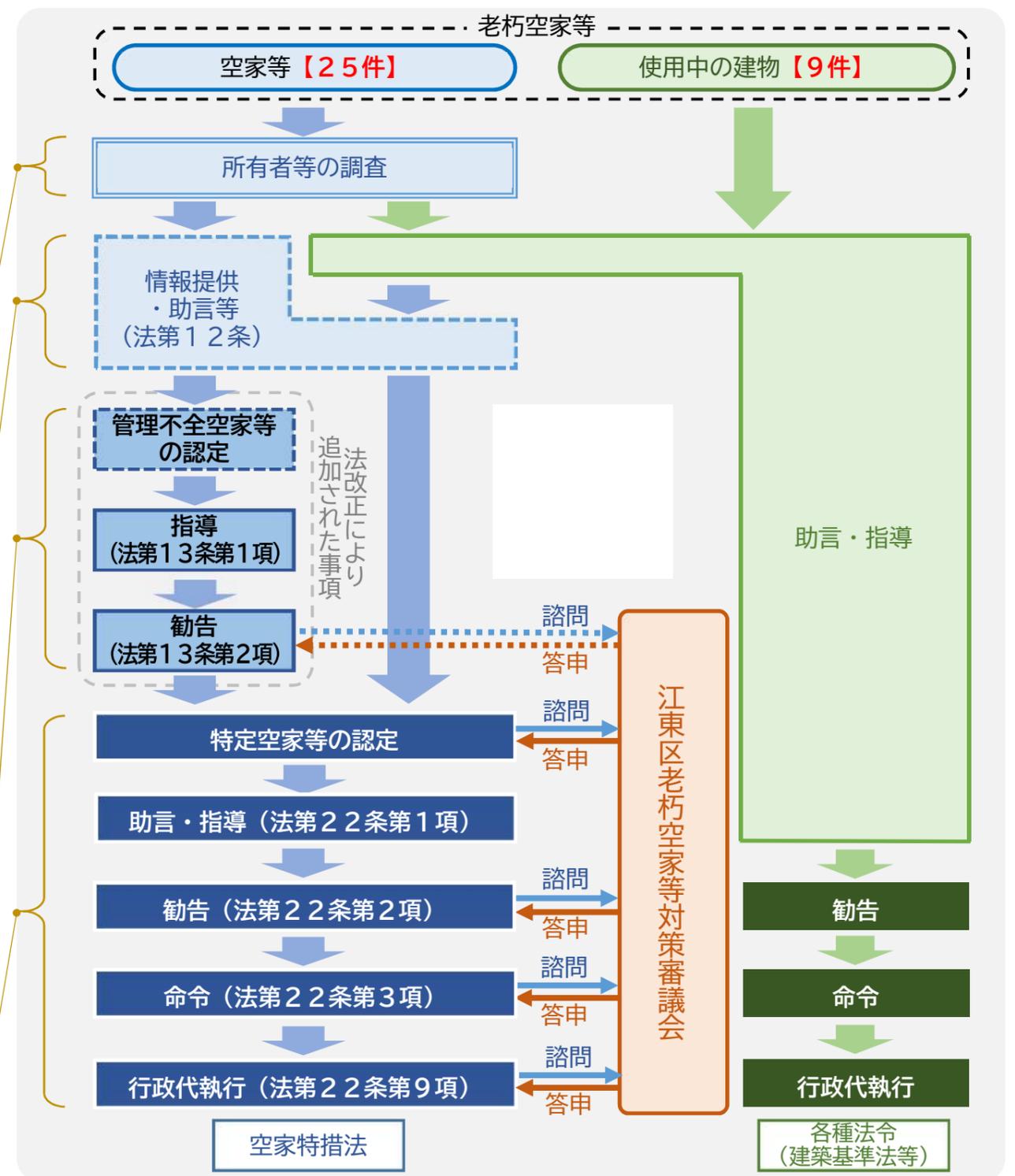
管理不全空家等

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば**特定空家等**に該当することとなる**おそれのある状態**にあると認められる空家等

特定空家等

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**にあると認められる空家等をいう。

※管理不全空家等又は特定空家等に該当し、勧告を受け、勧告に対する必要な措置が講じられない家屋の敷地については、**固定資産税・都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例(住宅用地の特例)の適用対象から除外される。**



3 今後のスケジュール(案)

※ 空家特措法に基づく事項は、空家等に限る

実施内容	令和5年度		令和6年度											
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
老朽空家等への助言・指導等	●													
『管理不全空家等』認定基準			← 認定基準(案)の作成 →				★ 認定基準の作成							
『管理不全空家等』の認定			← 対象物件の選定準備 →				調整等			← 認定手続き等 →			★ 認定	
『管理不全空家等』の指導・勧告													← 指導 →	
> 老朽空家等対策審議会		● 報告				● 諮問						● 諮問		● 報告