

江戸川区空家等対策計画

平成 28 年 1 月

江戸川区

もくじ

ページ

1	空家を取り巻く環境	1
(1)	空家と特別措置法	
(2)	区内の空家の状況 ~「活用に向く空家」と「危険に向かう老朽空家」~	
(3)	対象とする区域等	
	[参考1] 法が定義する「空家等」と、統計調査が指す「空き家」について	
	[参考2] 法が定義する「特定空家等」について	
2	空家等に関する施策の実施に関する基本的な方針	3
(1)	空家の活用促進	
	活用の可能性のある空家	
	区の空家活用への役割と対策	
(2)	老朽空家等への対策	
(イ)	これまでの対応	
	平成24年実施の老朽家屋等実態調査の結果と対応	
	老朽空家等への対策に係る具体的事例	
	保安上の危険等、周囲への悪影響を及ぼす空家等	
	空家等の問題点	
(ロ)	空家等の所有者と管理者の責任の原則	
(ハ)	区の適正管理への役割と対策	
3	庁内外の連携及び対策検討会の設置	8
4	空家の活用促進	9
(1)	調査及び把握の進め方	
(2)	具体的な取り組み・対策	
(3)	住民等からの相談への対応	
(4)	施策の実施体制	
5	老朽空家等への対策	11
(1)	調査及び把握の進め方	
	空家等の判定方法について	
	所有者等の主な調査内容について	
	訪問調査の手順について	
	立入調査の実施について	
	老朽空家等に該当しない場合の対応について	
	警察や消防との連携について	
(2)	具体的な取り組み・対策	
(3)	特定空家等への措置などの対応	
(4)	住民等からの相談への対応	
(5)	施策の実施体制	
6	その他、施策の実施に関し必要な事項	14
	参考資料	15
(1)	対策計画策定検討に係るスケジュール及びメンバー	
(2)	国の統計資料等に見る本区等の状況(「住宅・土地統計調査」ほか)	
(3)	関係法規(空家等対策の推進に関する特別措置法)	

江戸川区空家等対策計画

1 空家を取り巻く環境

(1) 空家と特別措置法

昨今、適切に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おり、国は、地域住民の生命、身体、財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要だとして、『空家等対策の推進に関する特別措置法』（以下、「法」という）を定めました。（平成26年11月27日公布、平成27年2月26日・5月26日施行）

本区においても、区民から、長い間使用されていない空家等の所有者等に対して適正管理を要望する声が多く寄せられるようになってきています。

国は法の中で、所有者等に対し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めるよう責務を課すとともに、市区町村に対しては、空家等に係る「対策計画」を作成できることとし、空家等に関する対策の実施において適切な措置を講ずるよう責務を課しました。

また、国は対策が円滑に進められるよう、法の施行に合わせて、平成27年2月26日に『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』（いわゆる「基本指針」）、同年5月26日に『「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』（以下、「ガイドライン」という）を定めています。

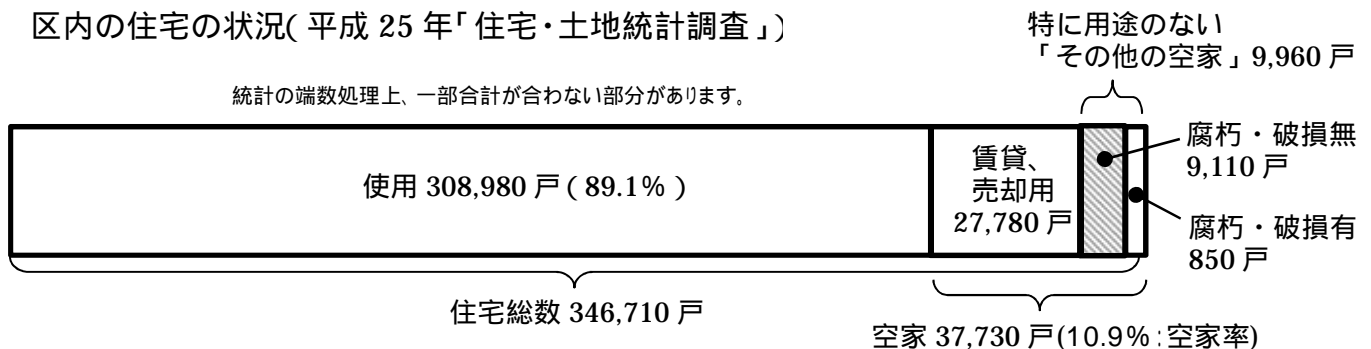
(2) 区内の空家の状況 ～「活用に向く空家」と「危険に向かう老朽空家」～

平成25年「住宅・土地統計調査」（以下、「統計」という）によれば本区の住宅総数は346,710戸あり、そのうち空家に該当するものが約1割（37,730戸）存在します。これらの空家のうち「特に用途のない空家」が約1/4（9,960戸）を占めており、更にこのうち「腐朽・破損のない」ものは9,110戸とその約9割を占めています。

一方、「特に用途のない空家」で「腐朽・破損のある」ものは850戸となっており、「特に用途のないその他の空家（9,960戸）」に対して約1割を占めます。

区内の住宅の状況(平成25年「住宅・土地統計調査」)

統計の端数処理上、一部合計が合わない部分があります。



「腐朽・破損のない」空家は、今後時間の経過とともに老朽空家になっていく可能性があり、所有者への適正管理への啓発や空家の活用について検討の対象となり得る可能性を秘める存在であるといえます。また、「腐朽・破損のある」空家は、既に周囲への悪影響を与えている建物となっているものや将来的には一層の危険を伴う老朽空家になる可能性もありますので、早急な対応が必要となる存在と言えます。

なお、法においては、大きく2つの区分で空家等の対策を図るよう促しています。1つは、空家等及び空家等の跡地について活用を促すこと（以下、「空家の活用促進」という）もう1つは、保安上の危険、衛生上、景観上の問題、その他生活環境の保全に不適切な状態の空家に対処すること（以下、「老朽空家等への対策」という）としています。

(3) 対象とする区域等

本対策計画の対象とする区域は区内全域とし、また、すべての建築物及び土地を対象とします。ただし、老朽空家等に対する措置は法の対象が及ぶ範囲とします。

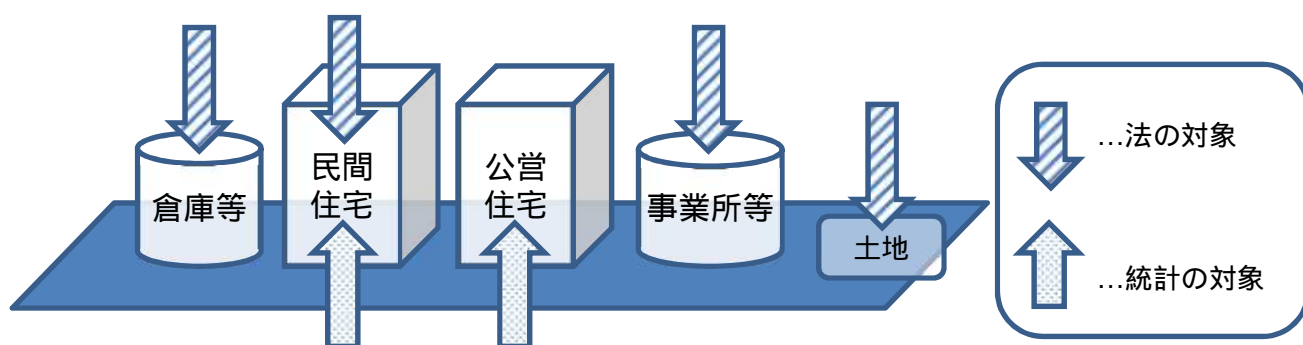
[参考1] 法が定義する「空家等」と、統計調査が指す「空き家」について

法は、建築物の用途にかかわらず、恒常的に全体として居住または使用のないものについて、工作物や敷地も含めて「空家等」と定義しています。

一方、空き家率の報道等に用いられている統計においては、対象を住宅に限定し、一部が空室の場合も含め、単に居住のない住戸を「空き家」としています。

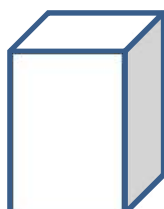
また、国や地方公共団体が管理する建築物等について、法は対象としませんが、前述の統計では対象としています。

【法及び統計における対象の捉え方】

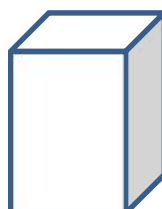


【“空き”の捉え方】(民間共同住宅の例)

凡例： ...空室 ...居住



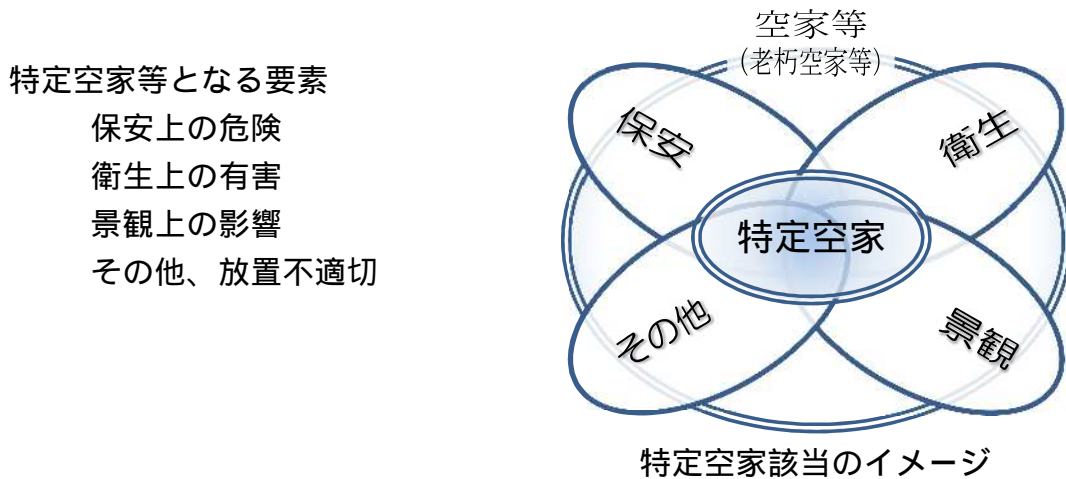
法：空家
統計：空き家(9戸)



法：空家ではない
統計：空き家(2戸)

[参考 2] 法が定義する「特定空家等」について

法は、上述の「空家等」のうち、次の 4 つの要素のうち何れかでもその状態が顕著であり、周辺に及ぼす影響が大きく、さらに危険に係る切迫性が高いものについては、「特定空家等」として、法に基づく指導・助言や勧告、命令などの措置を行えるとしています。また、このほか、敷地内への立入調査や固定資産税の特例解除などの実施を認めています。



2 空家等に関する施策の実施に関する基本的な方針

(1) 空家の活用促進

活用の可能性のある空家

空家の中でも一定の管理がされているものは、建物が良好な状態に保たれているため、利用を再開するのに手間をそれほど多くかけずに行うことが可能と考えられます。特に使用目的の無い「その他の空家」にあっては、約 1 万戸中の実に 91%がこうした「腐朽・破損のない」空家に該当すると言われてています。

空家の用途分類別・腐朽老朽の有無の状況

用途分類	戸数	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
二次的	350	120 (34.3%)	230 (65.7%)
賃貸用	25,710	3,750 (14.6%)	21,960 (85.4%)
売却用	1,710	60 (3.5%)	1,650 (96.5%)
その他	9,960	850 (8.5%)	9,110 (91.5%)
計	37,730	4,780 (12.7%)	32,950 (87.3%)

「住宅・土地統計調査(H25)」より

また、空家の管理状態について、国が平成 26 年 3 月に公表した「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書」における空家所有者アンケートによると、「特に何もしていない」が全体の 7 割を占めていますが、このうち約半数は、

賃貸をしたいまたは検討したいとしています。このとき、貸し出す際の心配として、「リフォームが必要ではないか（47%）」、「一旦貸すと返してもらうのが大変ではないか（45%）」、「入居者マナーや家賃滞納が心配（43%）」といった理由が挙げられています。

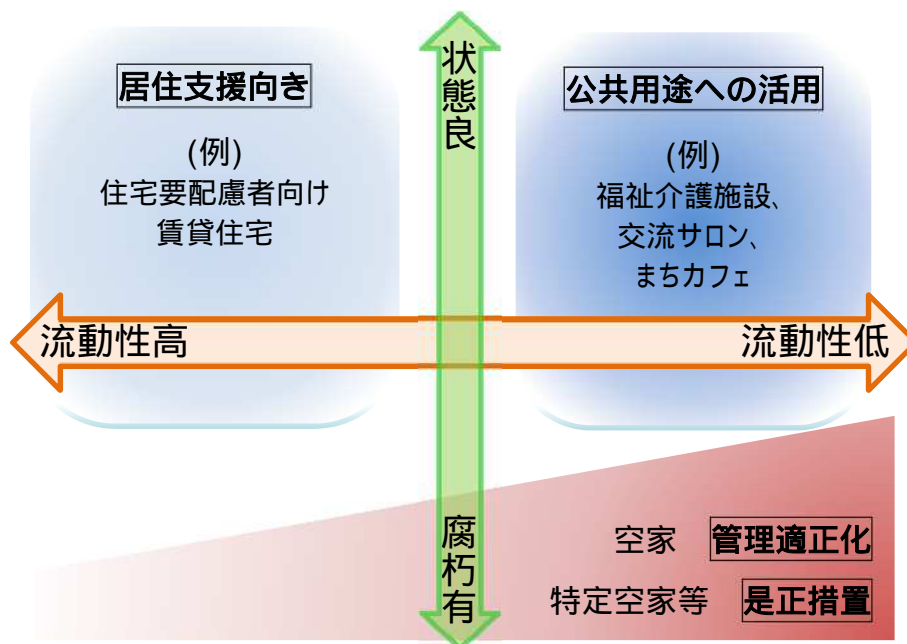
こうしたことから、空家所有者の不安を取り除くことで、空家の流動化及び活用に期待が持てることが窺えます。

区の空家活用への役割と対策

区内には「公共の福祉向上」や「地域の活性化」などのために、様々な活動を行う方々が存在しますが、こうした活動は一般的に経済性（収益性）に乏しいため、とりわけ活動拠点を設けることが難しいと言われています。

そこで、区は、「腐朽・破損のない」遊休かつ優良な空家がこうした需要に適う選択肢の一つとなるように、空家を使ってもらいたい人と使いたい人とが結びつける（マッチングを図る）仕組みづくりを進めます。

空家等の状態と対応



(2) 老朽空家等への対策

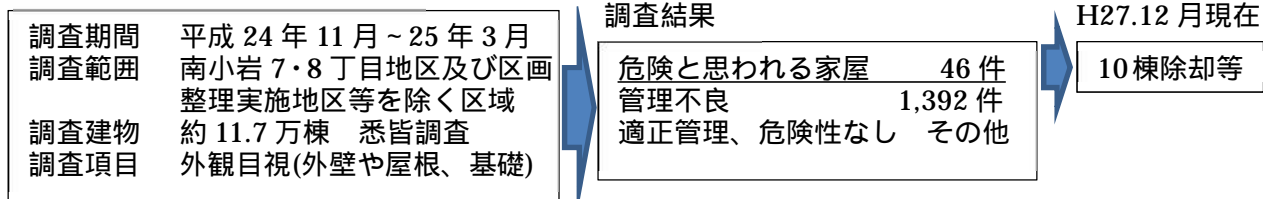
(イ) これまでの対応

平成 24 年実施の老朽家屋等実態調査の結果と対応


区では、平成 24 年 11 月～平成 25 年 3 月にかけて、区内にある老朽化した老朽家屋数を把握するべく「老朽家屋等実態調査」を行いました。調査は、区内約 13 万棟余り（土地利用現況調査による）の建物の内、先行調査実施済地区（南小岩 7・8 丁目地区）及び区画整理等実施地区等を除く、約 11 万 7 千棟を対象

とし、老朽度について、()人命に係わるもの、()道路閉塞により緊急車両の通行に支障をきたすもの、()通行人に危害が及ぶもの、()隣地等の周囲に対し重大な危害を及ぼすもの等、4つの観点から実施しました。

老朽家屋実態調査の概要



調査対象区域

 を除く区域で調査を実施



この調査結果を元に、特に危険と思われる家屋を対象に適切な管理を促すよう現在、助言、指導を行っています。なお、当調査は、法に言う空家等を対象としたものではないため、当該家屋が老朽空家等に該当すれば本対策計画に基づく対策を講じ、居住していると判断される場合には居住者に対し、建物の適正管理の指導、助言をおこない、保安上の危険、周囲への悪影響の除去を行っています。

老朽空家等への対策に係る具体的事例

- a 借地の建物所有者が亡くなり、この所有者には親族（妻、子供）がおらず、父母が既に他界していて当該所有者の兄弟に相続権が移行することになったが、その兄弟も別に自宅を構えており、兄弟間における当該家屋の相続手続きが適切な時期に行われないうまま、結局のところ誰の管理下にならずにそのままとなるケース。
- b 借地の建物所有者が病気で入院したが、本人には親族（妻、子供）がおらず、結局のところ当該家屋が誰の管理下にならずにそのままとなるケース。
- c 借地の建物所有者が亡くなる又は何らかの事情で別に自宅を構える状況下で、所有者の子供は既に別の自宅を構えており、当該物件が適切に管理されずそのまま放置され老朽化するケース。
- d 「相続問題で手を付けられない」などを理由として所有者が何かに固執しており、解体に至らないケース。
- e 所有者が破産してしまい、破産管財人の管理下に入ったが、抵当権者が第三者に売却を待っている間、解体に至らないケース。
- f 道路に接道しておらず再建築不可の物件のため、解体に至らないケース。
- g 建物所有者が新たな場所に転居し、長らく当該物件の管理をせず老朽化に気づかないケース。
- h 建物には問題はないが、様々な理由により長期間居住していないことで樹木等が繁茂していて「お化け屋敷だ」と言われ近隣の不安を高めているケース。

保安上の危険等、周囲への悪影響を及ぼす空家等

これまで区に情報が寄せられた空家等で危険なものとされる建物は、その多くが小規模（50～70 m²前後）の一戸建て住宅となっています。構造仕様は、木造で下見板張り外壁やモルタル造りが多く、外壁の板材の反り返りによる落下の恐れや、モルタルにクラックが発生したことによる脱落落下の恐れ、軒樋の脱落、軒先の欠損、瓦の脱落・落下の恐れ、などが危険をもたらす主な原因となっています。こうした状況が空家等の周囲環境（通行、隣接建物）への危険性を高めることになっています。

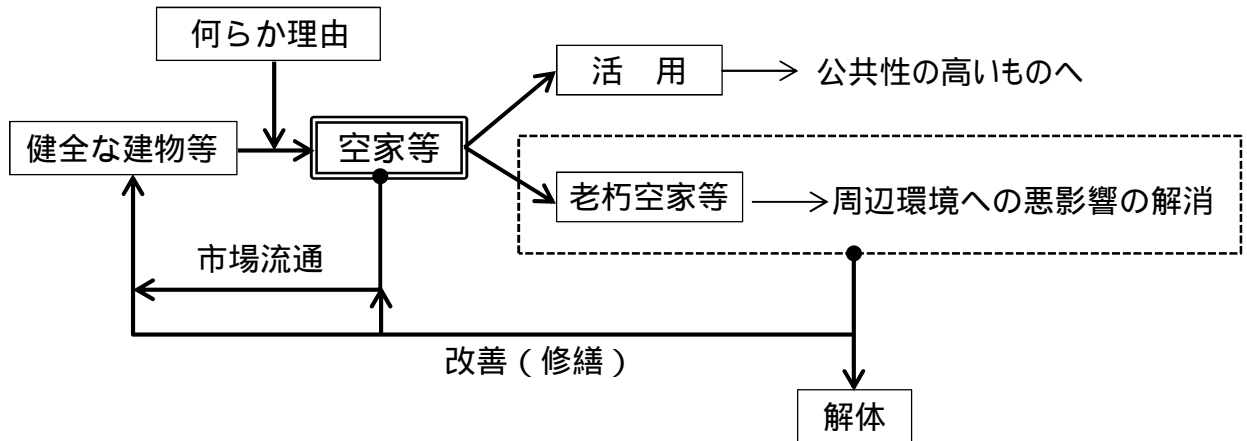
また、これらの空家等には樹木が植えられていることが多く、長期間放置されることで樹木の巨大化や建物を覆い尽くす蔦の繁茂といった人の居住感を感じさせない状況を作り出し、これらが蚊やはえ等の衛生害虫の温床や、ねこやねずみなどの動物のすみかにもなり、隣接居住者へ不安や日常生活に支障をきたす結果となっています。

さらに、道路への突出、ごみ等の堆積など建築分野だけの対応では解決に至らないケースが多くあります。道路突出で通行人への危険が及ぶ可能性のある場合は、道路管理者によるカラーコーンやコーンバーで通行者への注意を促す措置を行うことや、ごみの不法投棄により放火の恐れのある場合などは

環境部門による不法投棄を抑止する看板等の設置などの対策が必要となります。

このように、複雑に事情が重なる事案への対応には、庁内の連携を図りながら、関連する複数の部署で総合的に対応することが必要とされます。

老朽空家等の発生及び対応



空家等の問題点

借地の空家等については空家等となってから相当の年数が経過し、建材の脱落・飛散、樹木の繁茂、動物の侵入等々で周囲への悪影響を与えている状況のものが多くあります。こうした建物の所有者は、土地の登記情報や固定資産税の情報を調べることで、所有者名を特定することまでは比較的容易に行えます。

しかし、こうした所有者は死亡していることが多く、これを突き止めても、次には相続問題が発生してきます。妻子の存否の確認に始まり、所有者の父母、同兄弟姉妹、更にはそれらの子（所有者等から見れば甥、姪にあたる人）にまで調査をしなければならないこととなります。調査対象者の所在が遠く離れるほど、所有者等との関係が薄れ、相続人となっていることすら知らない状況にまでなっていることが多くあります。

さらに、借地の建物は不動産としての価値がほとんどないため、相続行為自体に関心が及ばなくなってしまっています。また、借地権付きの土地所有者も、権利者が輻輳していることから勝手に建物を解体するわけにもいかず、また、借地権料の滞りを根拠に裁判をするにしても裁判費用の負担の心配や解体費の自己支出を恐れるため簡単には手を出せないのが実情となっています。

一方、土地所有権付きの空家等の場合は、建物自体の価値は高くありませんが、土地自体に相応の価値があるため、その後の活用を検討しようとする意識が高まりやすいと考えられます。このため、空家等が周囲に悪影響を及ぼすことを伝え、改善へ向けた助言・指導を行うことで、解決につながりやすいという傾向があります。

(ロ) 空家等の所有者と管理者の責任の原則

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します。

(ハ) 区の適正管理への役割と対策

上述のとおり、空家等の適正管理は、まずは当該所有者等にありますが、自ら適正管理ができない、または、適正管理をしない所有者等については、近隣への悪影響の状況の内容により区（関係各課）がその状況について調査し、悪影響の状況の改善に向けて所有者等へ適正管理への働きかけを行っていく必要があります。

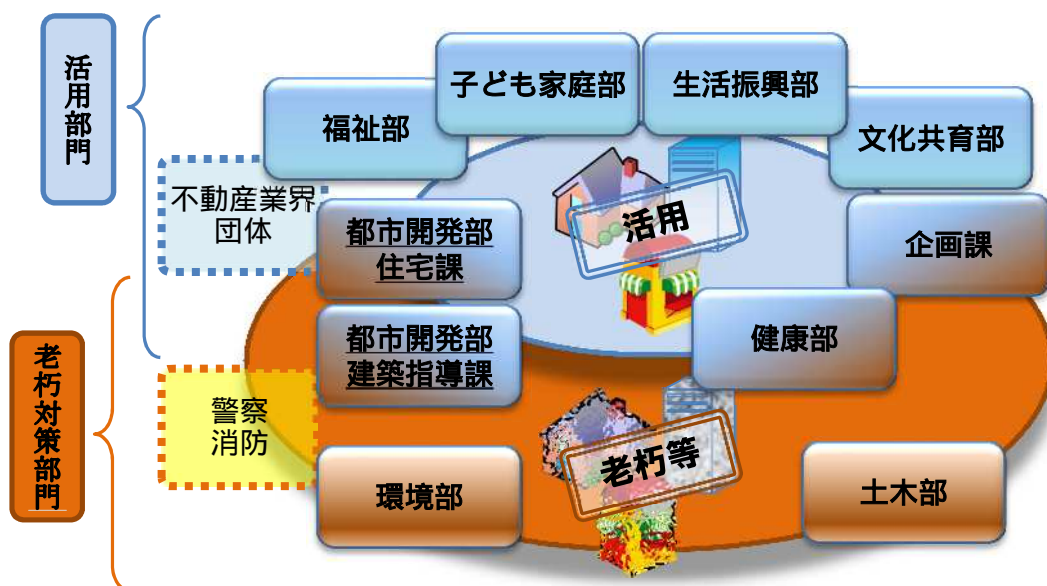
また、区（関係各課）は、周辺の生活環境に悪い影響を与える建物の発現を抑制するため、所有者等に対し、建物の適正管理について、広報、ホームページ等による啓発活動を行っていきます。

3 庁内外の連携及び対策検討会の設置

上述した「空家の活用促進」及び「老朽空家等への対策」にあたっては、その手法や手段の多様性及び専門性から、庁内外の各関係所管が連携して対応に当たることが望ましいと考えられます。

このため、庁内関係部署に警察及び消防を加えた各行政機関による「（仮称）空家等対策検討会」（以下、「『検討会』」という）を設置し、特に「空家の活用」に関しては不動産業界団体等をオブザーバーに加えて、各種対策を進めます。

空家等対策に係る、区・警察・消防・不動産業界団体連携図



下線は『検討会』における事務局を示します。

4 空家の活用促進

(1) 調査及び把握の進め方

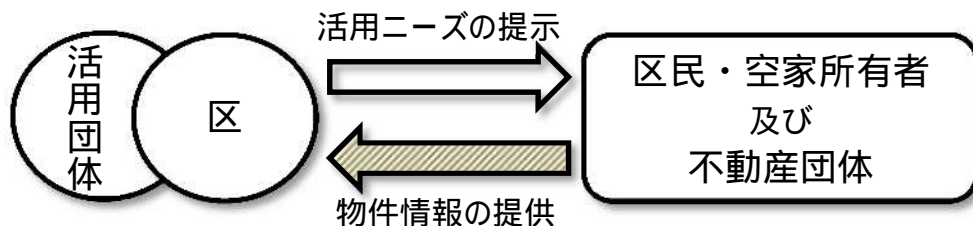
活用の種(タネ)となる“遊休かつ優良な空家”の数は、空家の状況(...1、(2))で述べたとおり、空家全体の約9割に及ぶと考えられています。しかし、個々の物件に立ち返ると、活用への意向(活用したい、または、したくない)の理由は、時期折々かつ種々様々であるため、全量を一時点で捉えるような調査は非常に困難、かつ有効性も低いと考えられます。

このため、活用を目的とする物件の把握については、所有者や関係者による自主的な情報提供に依った把握をしていくものとし、具体には次のような例が考えられます。

区内の不動産業界団体等から、区及び活用団体のニーズ活用に沿う物件(主に、市場における流動性が低い物件等)について、情報提供を受ける。

空家の所有者(区民ほか)から、区及び活用団体のニーズに沿う物件について、情報提供を受けることを検討する。

活用対象物件把握のイメージ



(2) 具体的な取り組み・対策

区は、空家を使ってもらいたい人と使いたい人とのマッチングを行うにあたっては、その活用事業が、公共の福祉の向上や地域の活性化が実現される(=社会性・公共性・公益性の高い)取り組みであることを求めます。

このため、不動産業界団体または空家の所有者(区民ほか)から、提供物件の申出を受ける際には、予め、庁内各部署の要望を確認・整理し、活用の方向性について提示するものとします。

活用事例として想定されるものには、次のような例が考えられます。

活用例・イメージ

熟年者の居場所づくり、
障害者の居場所づくり、
子どもの居場所づくり、
地域活動の拠点づくり、
文教活動の拠点づくり、ほか

また、不動産業界団体または空家の所有者（区民ほか）から得られた物件情報は、適切に管理・共有するとともに、物件情報提供者の意向の変化などの状況変化について、的確に把握・対応できる仕組みを検討します。

提供元と活用先の適合(マッチング)のイメージ



(3) 住民等からの相談への対応

区が支援する空家活用は、これまで述べてきたように、事業の専門性が高い、または活用が想定される団体との連携性が高いものになるため、代表的な相談窓口は設けず、担当所管にて相談対応を行い、別途、当該情報を『検討会』で共有します。

ただし、活用には権利関係や、契約行為、増改築行為など、法律的または技術的な相談が発生することが考えられるため、今後、各種専門家（又は業界）とも連携して、専用の相談窓口を開設することなども検討していきます。

(4) 施策の実施体制

空家活用に係るマッチングの実施は、活用事業の内容または活用を実施する団体等にもっとも密接な所管において主体的に進め、別途、当該情報を『検討会』で共有します。

『検討会』は、マッチングの材料となる活用物件の情報及び活用ニーズの情報が、常に最新の内容で共有されるよう働きかけを行います。

各所管が、常に情報を共有することで、マッチングを効果的に進めます。

5 老朽空家等への対策

(1) 調査及び把握の進め方

空家等の判定方法について

区（関係各課）は区民からの通報、情報提供等により空家等と思われる建物についての情報を受けた場合は、現地を確認し、保安上の危険や周辺的生活環境に与える悪影響の程度について考量し、対策が必要と判断した際には、当該所有者等についての調査を行います。

所有者等の主な調査内容について

所有者等の調査は以下の調査方法で行います。

- a 土地・建物登記簿情報
- b 都が保有する情報（固定資産税情報、水道契約情報）
- c 近隣居住者等へのヒアリング
- d 住民票、戸籍情報

訪問調査の手順について

周辺的生活環境に悪い影響を与える（または与えるおそれのある）旨の通報や情報提供のあった建物に対し、以下のとおり訪問調査を実施します。

- a 先ずは敷地の外から、建物の状況を確認します（ 1 ）。
- b 敷地周囲の状況と通報等の情報とを照らし合わせ、空家等に該当するかの判断を含め、問題点の確認を行います。
- c 把握できた問題点について、周辺的生活環境への影響度を確認します。
- d 呼鈴等により、居住者の有無を確認します（ 2 ）。
- e 居住者の応対があった場合は、訪問の趣旨を説明するとともに、建物の適正管理について助言・指導します。

なお、居住者が不在の場合は、担当所管への連絡を促す、或いは改善の要請を記した手紙などを差し置き帰庁します。この場合、必要に応じて、日時を改め再訪問します。

訪問調査の実施に際しては、必要に応じて、 で述べた調査内容にあるとおり、各種公簿類（土地や建物の登記簿、住民票、及び戸籍など）や固定資産税情報等の照会を並行して行い、所有者等の特定を試みます。

(1) 建物状況の確認

- A 建物の窓ガラス、外壁、屋根等について、破損または欠損しているかを確認する。
- B 洗濯物の有無や窓の開閉状況などにより、生活感が感じられるかを確認する。

(2) 居住者有無の確認

- C 玄関のインターホン、ベル、声掛け等で居住者がいるかどうかを確認する。
- D 玄関扉を最近人が開閉した形跡があるかを確認する。
- E 郵便受けに郵便物がたまっていなかいかなを確認する。

立入調査の実施について

訪問調査を経ても所有者等を特定することができない場合は、『検討会』に諮り、特定空家等に指定した上で、必要に応じて、法に基づき当該敷地内に立ち入って確認調査を行うものとします（ 3）。なお、立入調査では、塀、門扉及び錠前など、物理的な破壊を伴う調査は行いません。

（ 3）立入調査の内容

- A 電気メーターが回っているかを確認する。
- B プロパンガスを利用の場合、ボンベが外されて接続機器のみの状態となっているかを確認する。
- C その他、外観から判断できる状況について問題点の総合的確認を行う。

老朽空家等に該当しない場合の対応について

担当所管において、 の訪問調査及び の立入調査を実施した結果、老朽空家等に該当しない場合は、法に基づく措置の継続を見送ることとし、通報者等に対しては、経過と経緯を説明して理解を求めるものとします。

ただし、空家ならずとも周辺の生活環境に及ぼす影響や問題が残る場合は、担当所管を中心に庁内で連携して、その解消に向けた指導などを継続します。

警察や消防との連携について

特定空家等の指定を行う『検討会』の構成メンバーに加わるほか、 の訪問調査から の立入調査にかけて、必要に応じて所有者等の特定に係る情報連携を行うことで、老朽空家等の改善に向けた取組みを図っていきます。

（ 2）具体的な取り組み・対策

区は、空家等の適切な管理を区民に促す観点から広報、ホームページ等による啓発を行います。

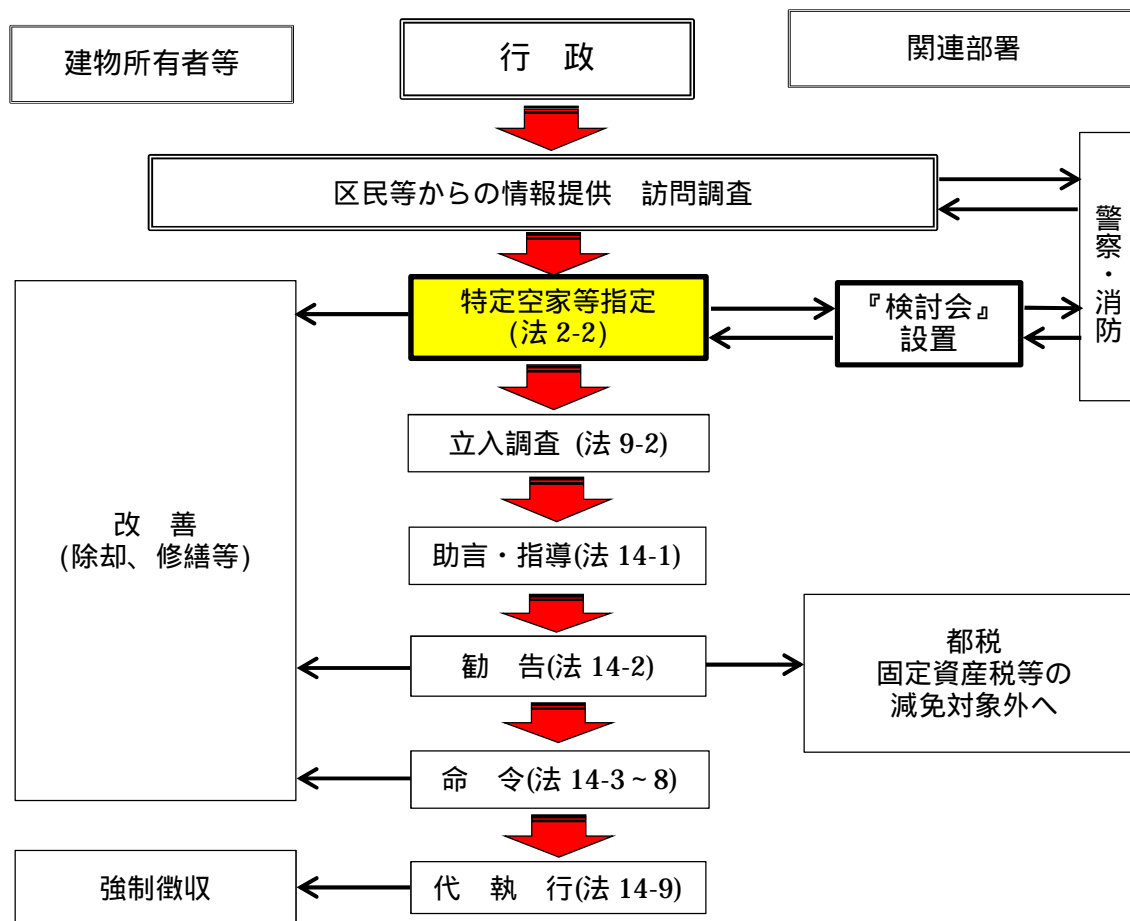
通報等により情報提供を受けた場合などは、訪問調査の結果に基づいて必要に応じ、空家等所有者へ指導、助言等を行い、所有者自らによる周囲への危険、悪影響を及ぼしている状態への改善を求めるものとします。

再三の指導・助言にも関わらず、なおも改善に取り組みの姿勢を見せない所有者等については、「ガイドライン」に準じて特定空家等への指定等の手続きを行います。なお、特定空家等への指定にあたっては、当該空家等が与える周辺環境の悪影響の内容の程度により庁内の関連担当部署が発議し、警察・消防とも連携のうえ、『検討会』に諮り決定します。

なお、老朽空家等への調査の進め方（…5、（ 1））による各種調査を経ても所有者の特定に至らず、落下物への危険等、保安上の危険があると判断される場合については、必要に応じカラーコーンやコーンバー等により通行人等に注意を促す措置を講じるものとします。

(3) 特定空家等への措置などの対応

空家等の把握から特定空家等への措置については、下図のとおりとなります。



(4) 住民等からの相談への対応

相談や通報等の要因（建物の老朽状況、衛生状況、環境状況、など）に応じ、担当所管において相談対応を行い、別途、当該情報を『検討会』で共有します。

各所管が、常に情報を共有することで、老朽対策、衛生対策及び環境対策等を一体的、効率的に進めます。

(5) 施策の実施体制

相談や通報等の要因（建物の老朽状況、衛生状況、環境状況、など）に応じ、担当所管において調査等を実施し、別途、当該情報を『検討会』で共有します。このとき、上述の要因が他の所管にも及ぶ場合は、主たる要因に係る担当所管を中心に、各所管が協同して対応に当たるものとします。

『検討会』は、各種調査のノウハウを蓄積し、効果的な手法の提示に努めます。

また、各事案の対応状況が、常に最新の内容で共有されるよう働きかけを行います。

各所管が、常に情報を共有することで、老朽対策、衛生対策及び環境対策等を一体的、効率的に進めます。

6 その他、施策の実施に関し必要な事項

本対策計画は、空き家活用の促進に当たっては、提供元と活用先の適合（マッチング）が円滑かつ最適に行われるよう、また、老朽空家等への対策に当たっては、建物が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう所有者等への指導等に努めるため、適宜、変更を加えながら実施を推進していきます。

また、対策の実績及び効果について随時検証を行い、その結果を踏まえて、必要に応じて計画の見直しを行っていきます。

参考資料

(1) 対策計画策定検討に係るスケジュール及びメンバー

検討は、下表の日程のとおり実施した。

日程	内容	備考
平成 27 年 6 月 11 日	活用に係る会議	4 部(都市開発、生活振興、福祉、子ども家庭)連携会議
9 月 10 日	対策計画策定会議	全庁検討会議発足
10 月 13 日	〃	老朽対策部会
11 月 2 日	〃	活用部会
11 月 25 日	〃	素案提示
12 月 18 日	〃	素案確定
平成 28 年 1 月	対策計画の確定	

検討メンバーは、下表のとおり構成した。

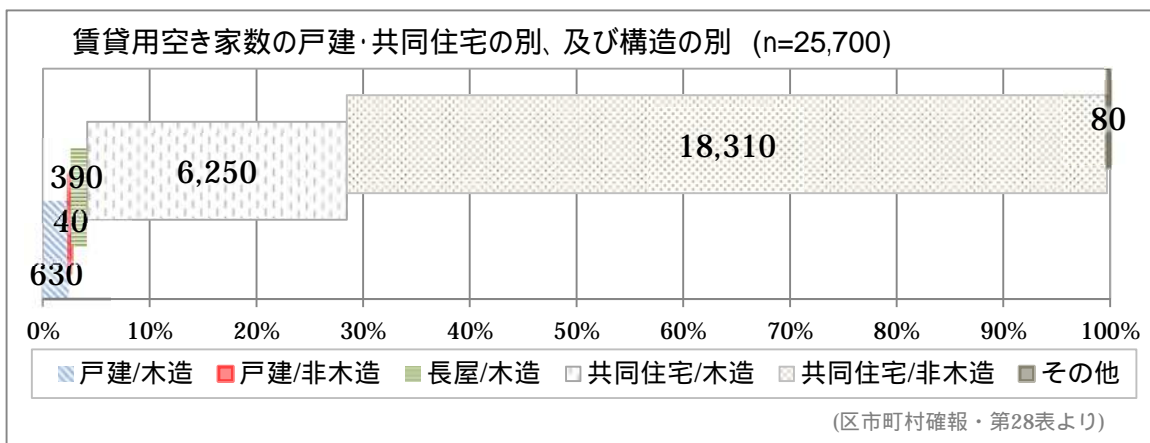
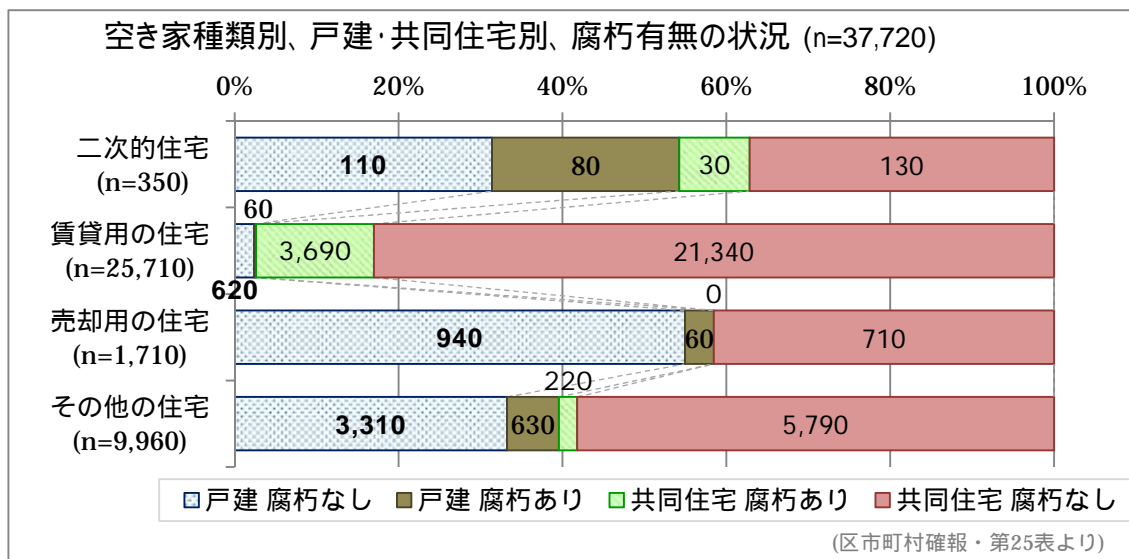
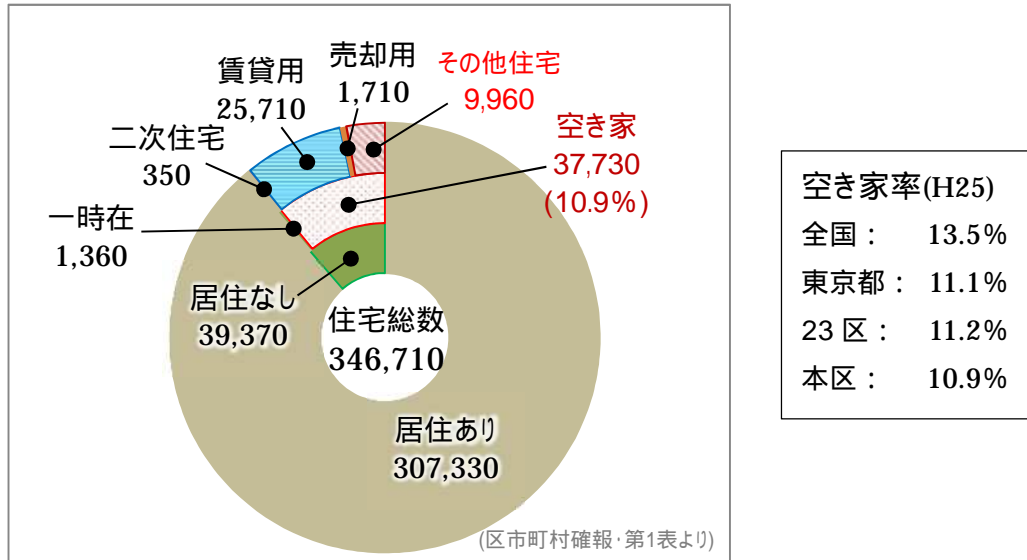
No	庁内所属(又は団体組織)	氏名(敬称略)	備考(対応部会)
1	都市開発部 建築指導課長	関根 藤夫	座長
2	都市開発部 住宅課長	米田 尚義	副座長
3	都市開発部 都市計画課長	室井 邦昭	老朽
4	環境部参事(環境推進課長事務取扱)	岩瀬 耕二	老朽
5	文化共育部 健全育成課長	田森 健志	活用
6	生活振興部 地域振興課長	白木 雅博	活用
7	福祉部 福祉推進課長	岡村 昭雄	活用
8	福祉部 障害者福祉課長	甲斐 豊明	活用
9	子ども家庭部 子育て支援課長	浅見 英男	活用
10	健康部 健康推進課長	前田 裕爾	活用
11	健康部 生活衛生課長	加山 均	老朽
12	土木部 施設管理課長	田中 正淳	老朽
13	経営企画部 企画課長	千葉 孝	活用、老朽
14	小松川警察署 生活安全課長	北原 正義	老朽
15	江戸川消防署 警防課長	持丸 敏昭	老朽
	(公社)東京都宅地建物取引業協会 江戸川区支部 支部長	田島 弘資	活用 (オブザーバー)
	(公社)全日本不動産協会東京都本部 江戸川支部 支部長	駒田 悠紀男	活用 (オブザーバー)

活用部会にオブザーバーとして参加

(2) 国の統計資料等に見る本区等の状況(「住宅・土地統計調査」ほか)

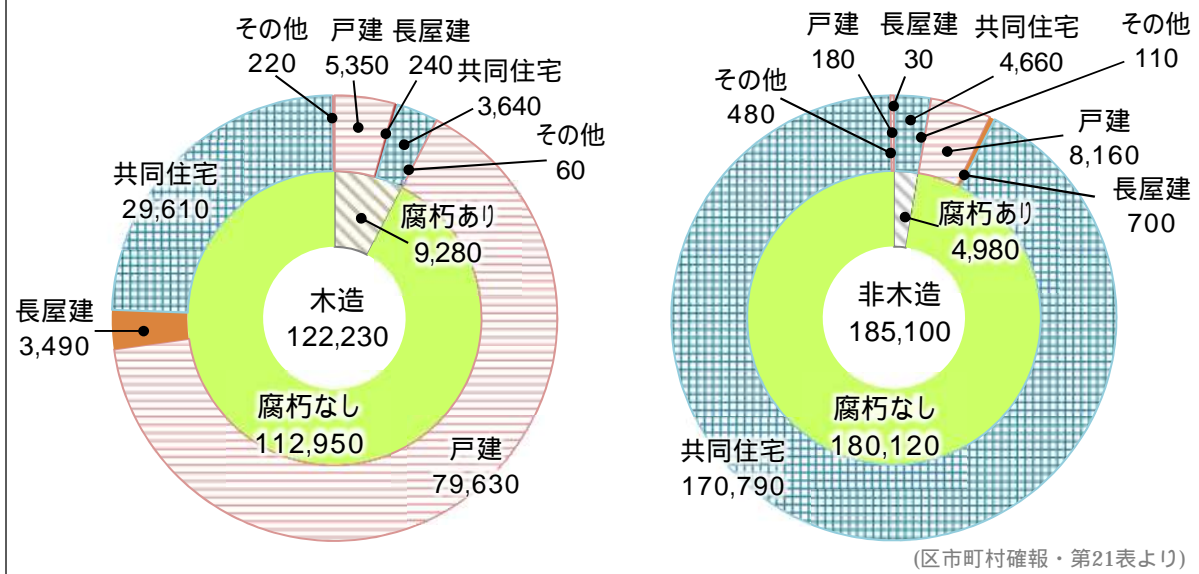
各統計資料は、端数処理等の理由により、資料毎に対象数や合計数に誤差(ズレ)を含む場合があります。

総務省『住宅・土地統計調査』(H25)における、本区の空き家の状況

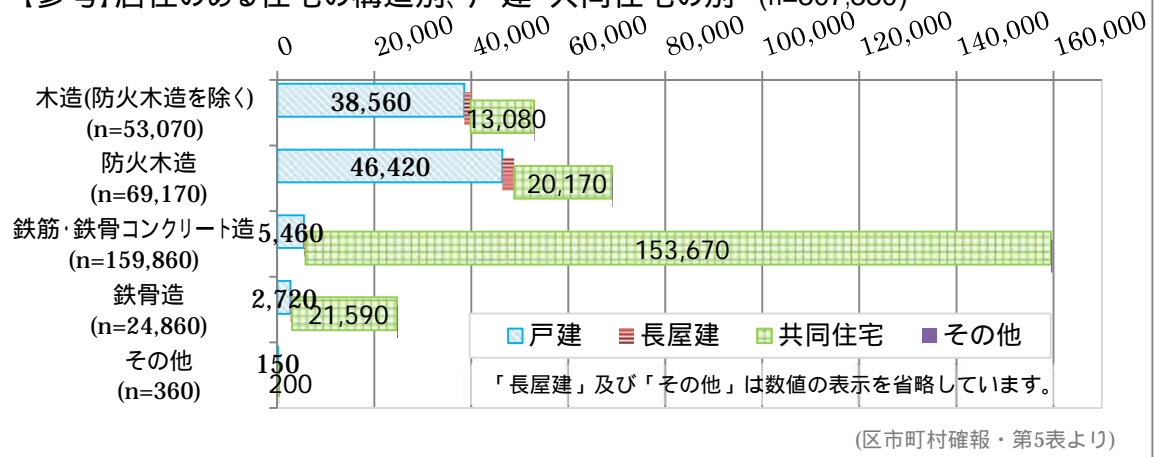


(構造別の状況(居住のある住宅))

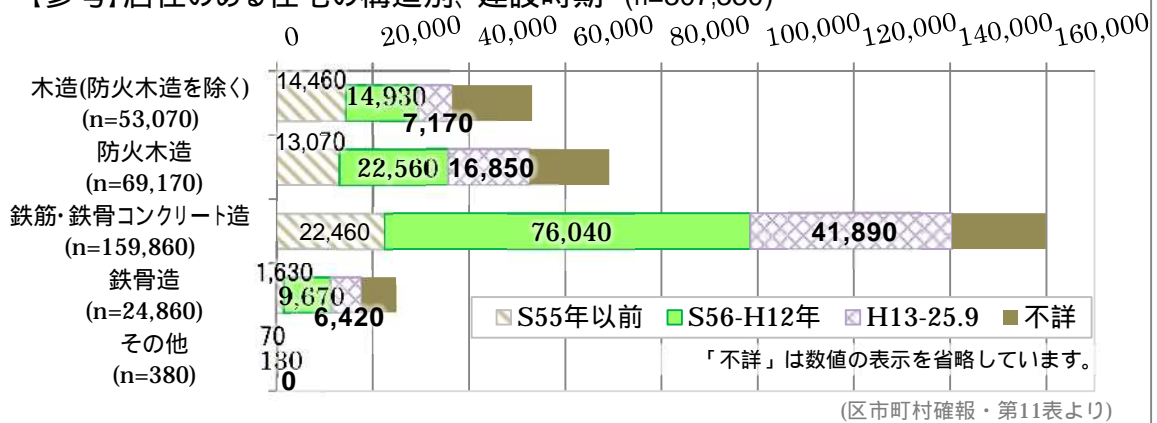
【参考】居住のある住宅の構造別用途 (n=307,330)



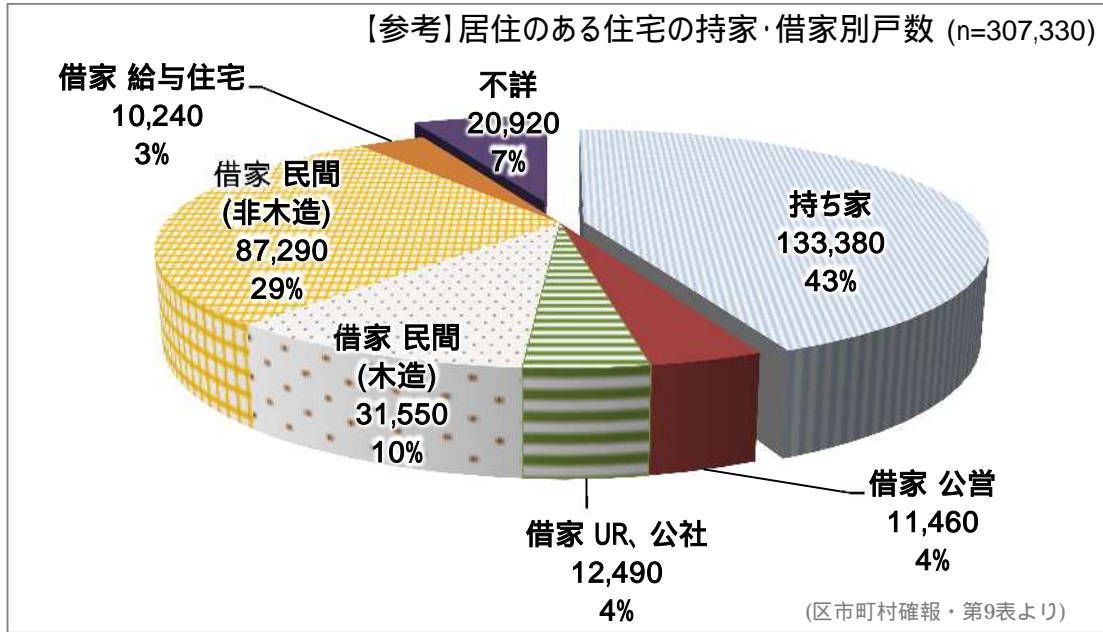
【参考】居住のある住宅の構造別、戸建・共同住宅の別 (n=307,330)



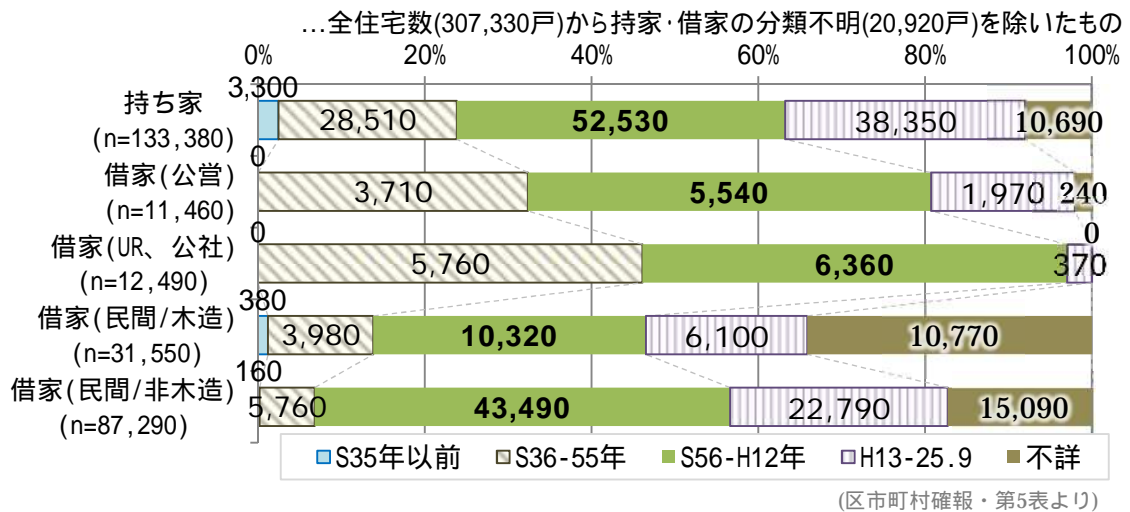
【参考】居住のある住宅の構造別、建設時期 (n=307,330)



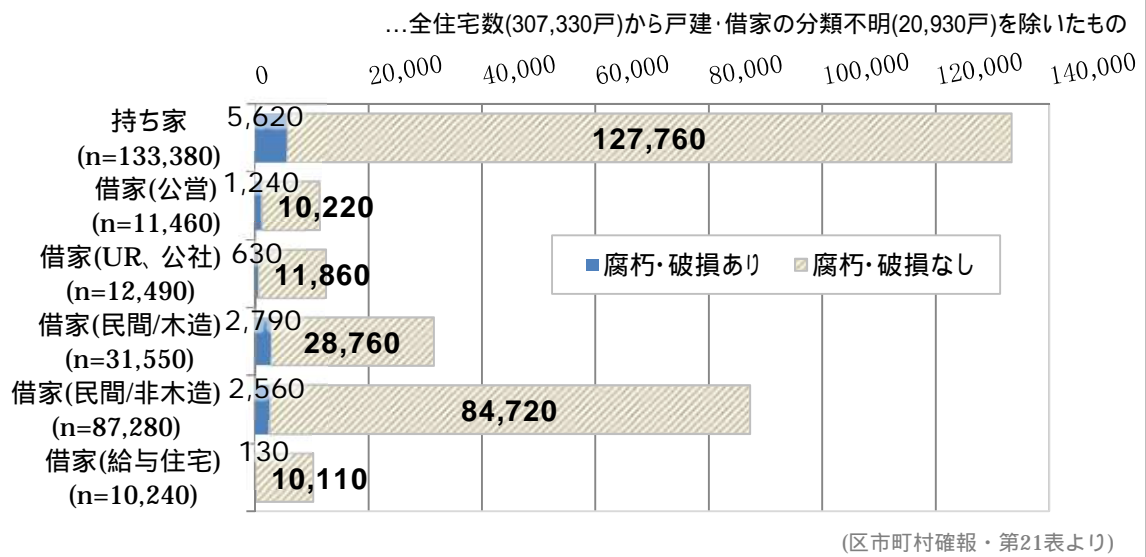
(持家・借家の状況(居住のある住宅))



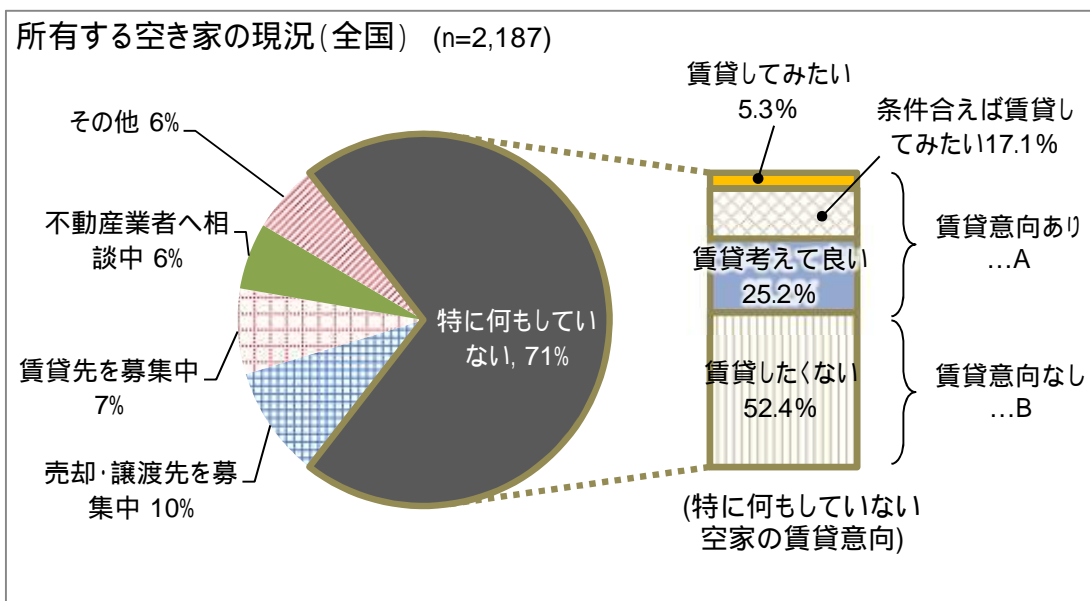
【参考】住宅の持家・借家別、建築時期 (n=286,410)



【参考】住宅の持家・借家別、腐朽・破損の有無 (n=286,400)



国土交通省『個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会』の最終報告(H26.3)における、空き家所有者アンケートより、



賃貸意向者(上図A)について、

心配を感じている点(複数回答)・上位3件

- (1) 相応のリフォームが必要ではないか…………… 47.4%
- (2) 返してもらうのが大変ではないか…………… 45.1%
- (3) 入居者マナーや家賃対応が心配…………… 43.4%

貸出しに係る考え方

	とても興味	興味	あまり興味 ない	興味ない	どちらとも いえない
大規模改修	4.2%	13.0%	24.8%	48.9%	9.1%
一部開放	3.8%	11.5%	22.8%	53.0%	8.8%
サブリース	5.3%	22.7%	22.6%	38.7%	10.8%
地域利用	5.3%	16.9%	22.3%	45.5%	10.0%

	とても期待	期待	あまり期待 しない	期待しな い	どちらとも いえない
行政への期待	7.9%	20.9%	32.4%	22.3%	16.6%

行政に期待する支援サービス(複数回答)

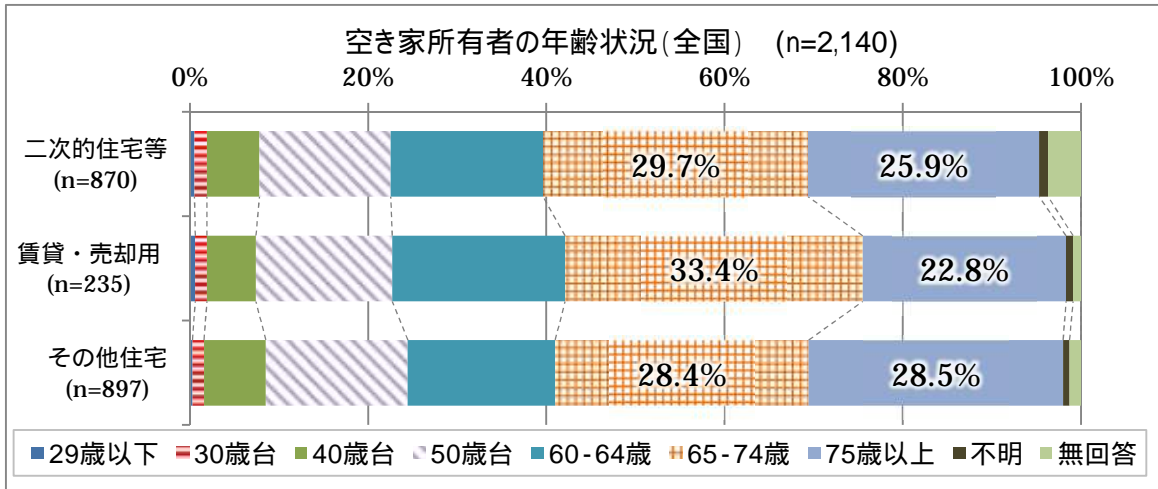
- ・ 経済的支援 …………… 35.8%
- ・ 空き家情報サイト …………… 27.6%
- ・ 物件情報提供 …………… 26.9%
- ・ 不動産業者斡旋 …………… 23.0%

賃貸意向非志向者(上図B)について、

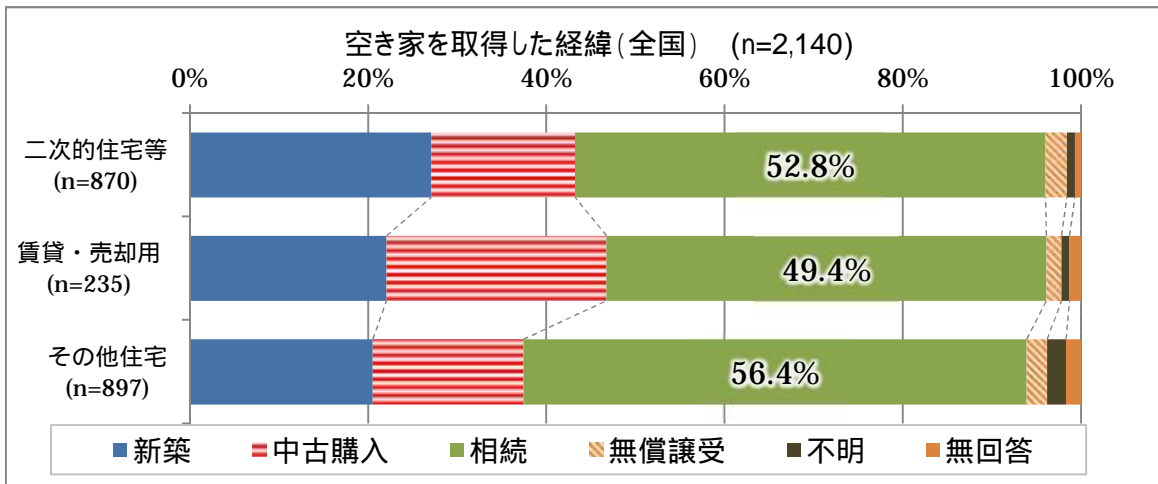
そう思う理由(複数回答)・上位3件

- (1) 返してもらうのが大変と思うから…………… 38.3%
- (2) 相応のリフォームが必要だから…………… 31.9%
- (3) 家財道具の片づけが大変だから…………… 30.8%

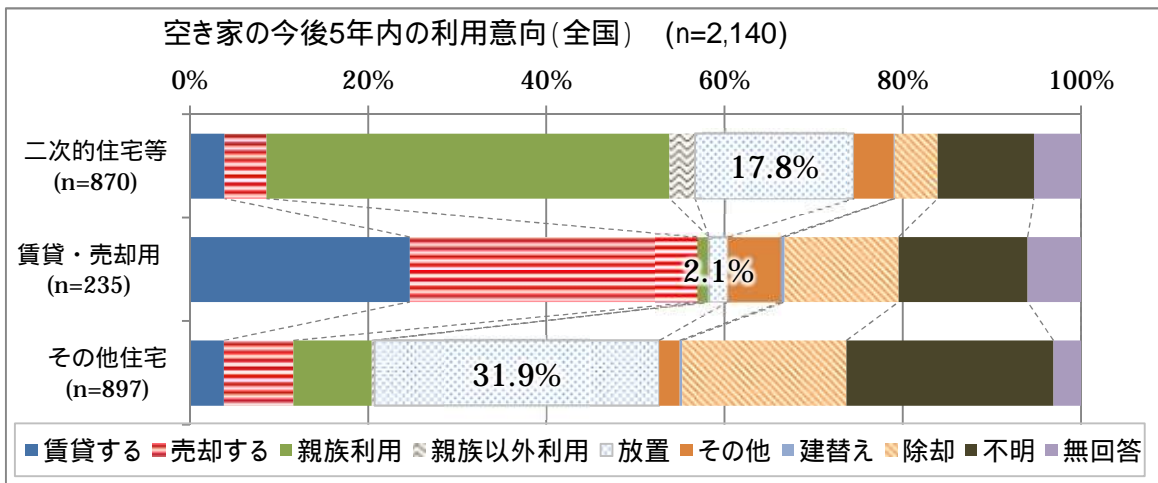
国土交通省『空家実態調査』(H26)における、全国の空き家の状況



...空き家の所有者は、65歳以上が過半を占めています。

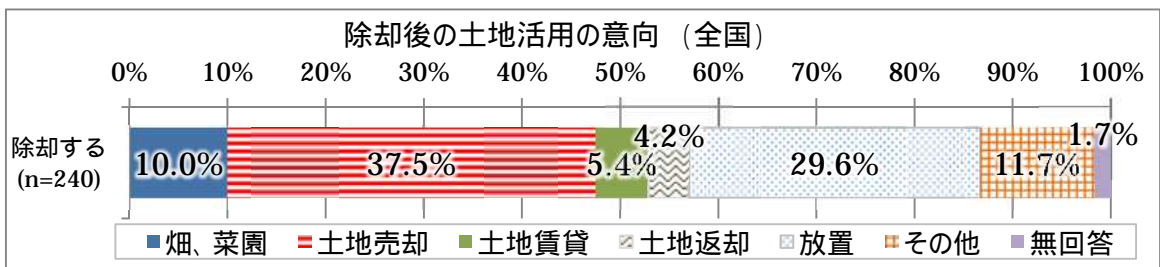
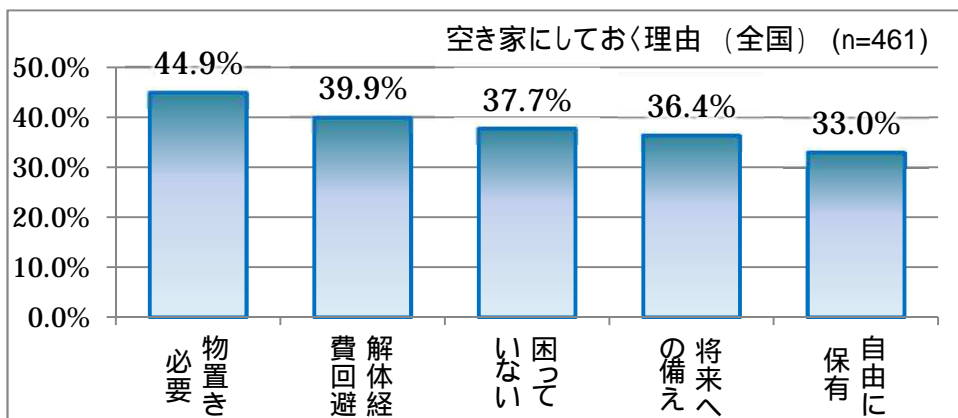
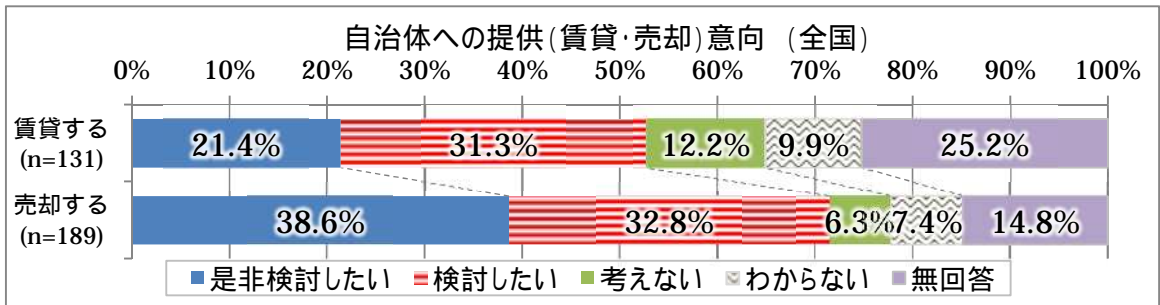
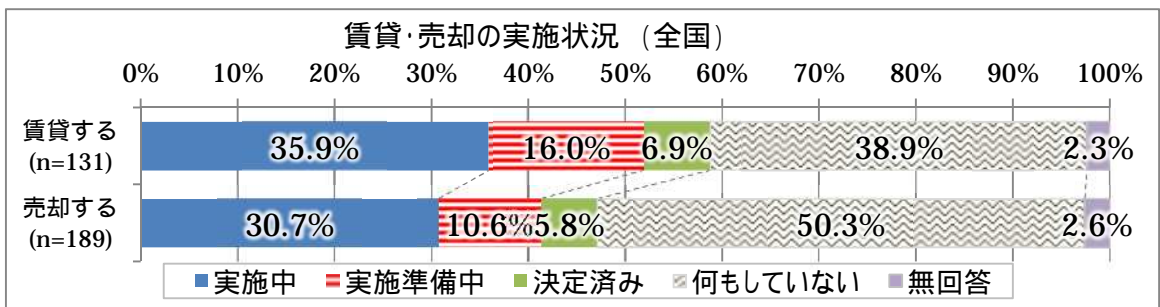
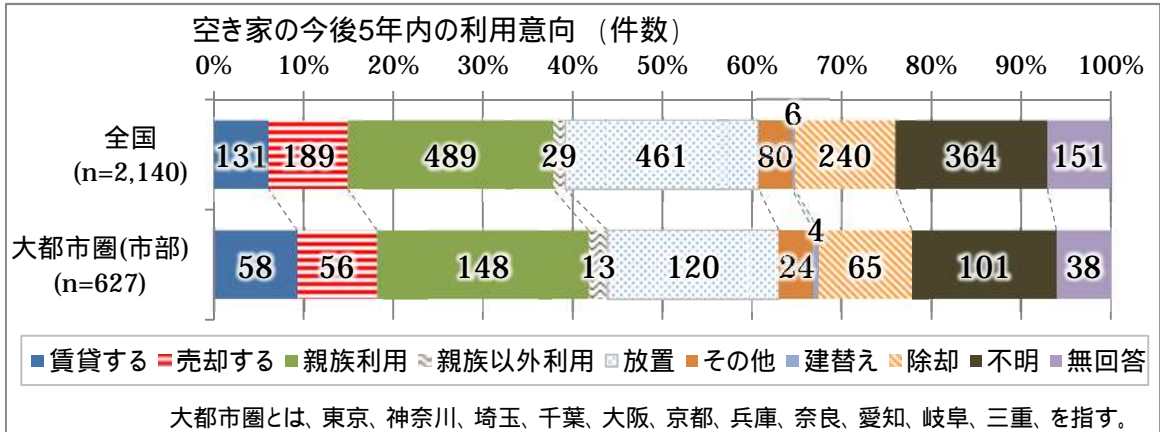


...空き家の発生は、相続によるものが過半を占めています。



...用途の想定がない“その他空き家”の3割は、そのまま放置されようとしています。

(処分または使用等の意向)



(3) 関係法規等

空家等対策の推進に関する特別措置法「特措法」...以下のとおり。

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環境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、周辺的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的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的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。

[平成二十七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。