

墨田区空家等対策計画改定（案）

（令和 4 年度～令和 8 年度）

令和 4 年 月

墨田区

目次

第1章 計画の目的・位置付け等	1
1 計画改定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間.....	3
4 対象地区.....	3
5 対象とする空き家の種類.....	3
6 空家法と老朽条例の関係.....	5
7 法令・社会情勢等の変化.....	6
8 S D G s との関連	8
第2章 現状と課題.....	10
1 墨田区の人口等からみる空き家に関する将来的な見通し	10
2 住宅・土地統計調査からみた区内の空き家の状況	12
3 空き家実態調査からみた区内の空き家の状況.....	15
4 現行計画に基づく施策の評価と今後の課題.....	23
第3章 空き家等対策における基本的な考え方	31
1 対策の理念	31
2 対策に関する基本的な方針	31
3 施策の方向性について	32
第4章 空き家等対策における具体化施策	34
1 施策概要.....	35
第5章 計画の推進.....	50
1 計画の検証と改善	50
2 検証方法.....	50

1 計画改定の背景と目的

近年、使用されていない住宅等の建築物、いわゆる「空き家」が、社会的ニーズや、産業構造の変化、地域における人口減少等に伴い、全国的に年々増加しています。また、空き家の中には、適切な管理が行われないうまま放置された結果、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしているものもあります。今後、空き家の数が増加することにより、有害な空き家の数も増加し、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。これが、いわゆる「空き家問題」です。

国は「空き家問題」の解決策として、平成27年5月に「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「空家法」という。)を全面施行し、国・地方自治体・空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)それぞれの責務等を定め、対策を総合的に推進していくこととしています。

これらの背景を踏まえて、本区では、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、区民の生命、身体又は財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、平成29年6月に「墨田区空家等対策計画」(以下「現行計画」という。)を策定しました。現行計画の計画期間は、平成29年度を初年度として、平成33年度(令和3年度)までの5年間とし、計画策定以降は現行計画に基づいて、空き家対策事業を推進しています。

このたび、現行計画の計画期間である5年が令和3年度末をもって経過することから、これまで実施してきた施策についての効果等の検証を行うとともに、この間にあった住宅環境やそれを取り巻く社会環境の変化等を踏まえ、改めて課題を整理し、「空き家」の更なる解消を目指すため、現行計画の改定を行うこととしました。

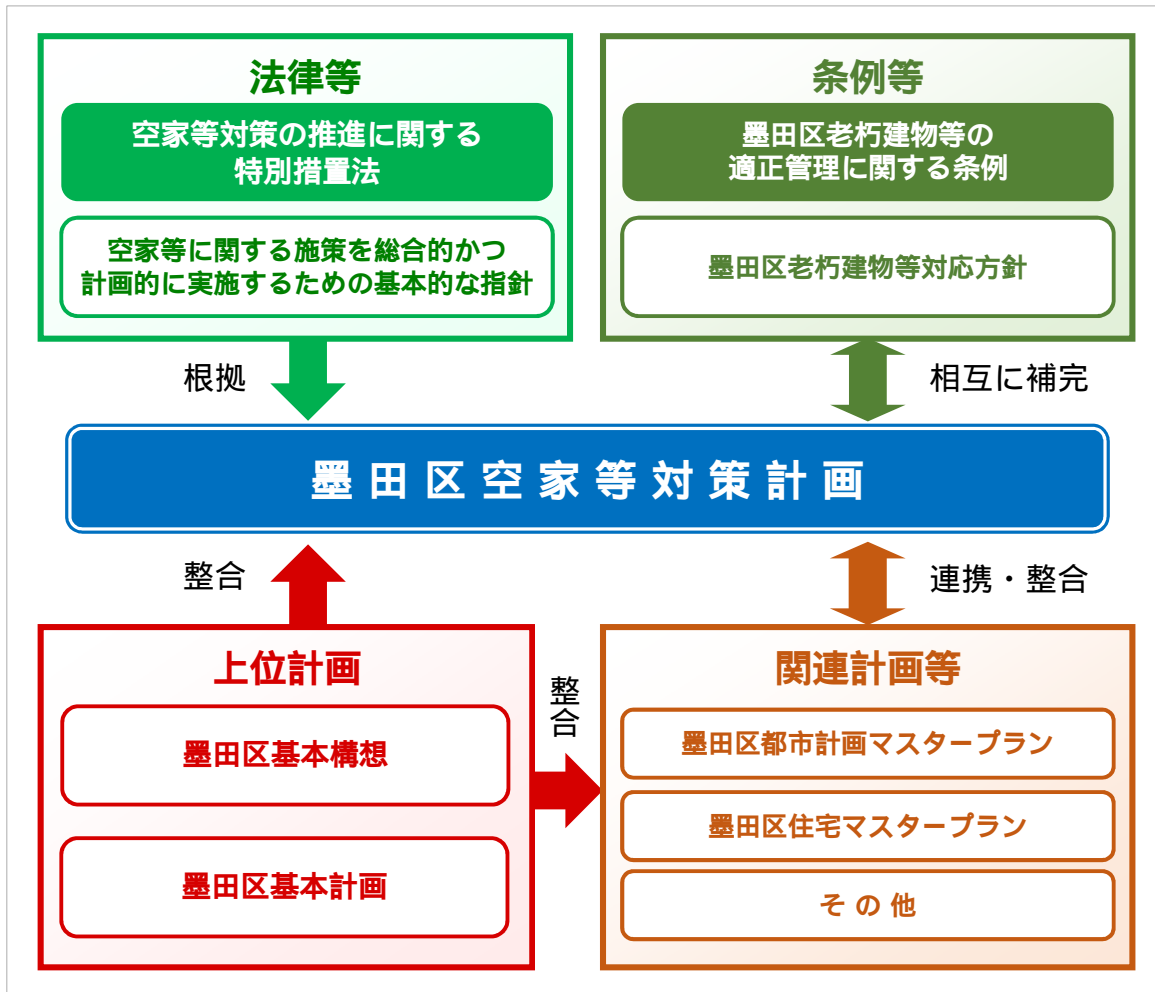
2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、本区における空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に即し、かつ本区の実情に合わせた計画として現行計画を改定するものです。

なお、改定に当たっては、区で策定している「墨田区基本構想」、「墨田区基本計画」の上位計画を踏まえて、「墨田区都市計画マスタープラン」、「墨田区住宅マスタープラン」等の関連計画との連携・整合を図ります。

また、これまでに区が老朽危険建物対策として定めた「墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例」(平成25年条例第35号。以下「老朽条例」という。)及び「墨田区老朽建物等対応方針」との関係性については、空き家対策と老朽建物対策のいずれかを上位とはせず、更に効果を高めるため、今後も引き続き、相互に検証を行いつつ、補完的な運用を行っていきます。

〔図表1〕 計画の位置付け



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度を初年度として令和8年度までの5年間とします。また、計画期間中であっても、社会情勢の変化や本区における空き家の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行います。

4 対象地区

空家等対策計画の対象地区は区内全域とします。

5 対象とする空き家の種類

空家法における「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。」と定義されています。ここでいう「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、おおむね1年以上居住又は使用されていないことをいい、一般的な「空き家」よりも、建物の使用状況に関しては、狭い範囲となっています。

しかし、本計画では、空家法における「空家等」に含まれない「居住又は使用されなくなってからの期間が短い」物件についても対象とし、よりきめ細かな危険化予防等の対策を進めていきます。このため、計画の対象とする空き家の種類については、空家法における「空家等」ではなく、一般的な「空き家」を意味する「人の住んでいない、又は使用していない建築物（附属する工作物等を含む。）」とします。また、将来的にこれに至る可能性のある物件を「空き家予備軍」として、主に予防的な施策においては対象に含めるものとします。

なお、建物の用途に関しては、空家法と同じく、用途を住宅のみに限定することなく、店舗兼住宅、空店舗、空倉庫等、使用されていない建築物全般を対象に含めるものとします。

空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）による用語の定義

第2条（定義）

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的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。

本計画における用語の定義

【用語の定義】

本計画における用語の定義は、次のとおりとします。

- | | |
|---------|------------------------------------|
| 「空き家」 | 人の住んでいない又は使用していない建築物（附属する工作物等を含む。） |
| 「老朽建物」 | 老朽化した建築物（居住又は使用実態の有無を問わない。） |
| 「空き家等」 | 上記、「空き家」及び「老朽建物」の双方を指し示す際に用いる。 |
| 「空家等」 | 空家法第2条第1項で定義される建築物 |
| 「特定空家等」 | 空家法第2条第2項で定義される建築物 |

6 空家法と老朽条例の関係

老朽条例は、区内の老朽建物等に関して適正管理を促すことにより、区民の安全で安心な暮らしを守ることを目的として、平成 26 年 1 月 1 日に施行しました。

その後、空家法が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されたことに伴い、空家法と老朽条例について、重複する部分も多いことから、区内部で老朽条例のあり方について検討を行い、次のような整理をしました。

- (1) 空家法だけでは対応することはできない物件が存在(下表参照)することから、老朽条例に関しては、空家法の対象とならない物件に対応するため、その廃止等は行わず、必要な部分の改正のみ行う。

〔図表 2〕 空家法及び老朽条例の適用範囲

	空家法	老朽条例
居住(又は使用)実態がある	対象とならない	対象となる
居住(又は使用)しなくなっからの期間が、おおむね 1 年以上であることが確認できない	対象とならない	対象となる
長屋や共同住宅の場合 躯体を同じくする建物内に、居住(又は使用)している物件がある	対象とならない	対象となる
防犯・防火上の危険性について	対象とならない	対象となる

- (2) 法律と条例の関係性から、空家法及び老朽条例のいずれにおいても措置の対象となる場合には、空家法を適用すべきものとし、空家法が適用されないものについてのみ老朽条例を適用するものとする。
- (3) 空家法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」の判断や、これに対する措置等については、老朽条例に基づき設置した「墨田区老朽建物等審議会」での審議を踏まえて行う。

7 法令・社会情勢等の変化

平成29年6月に現行計画を策定して以降、空き家対策を取り巻く状況は変化を続けています。空き家対策に係る近年の国や社会全体、墨田区の動きは以下のとおりです。

7 - 1 空き家対策の変遷

	国の動き	東京都の動き	墨田区の動き
平成29年		<ul style="list-style-type: none"> 東京都空き家対策連絡協議会の設置 	
平成30年	<ul style="list-style-type: none"> 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法：施行（11月） 民法等一部改正（相続法）：公布（7月） 	<ul style="list-style-type: none"> 東京都空き家活用等普及啓発・相談事業の開始 	<ul style="list-style-type: none"> 墨田区空き家対策プラットフォーム事業の検討開始（住宅課主体）〔4月〕
平成31年（令和元年）	<ul style="list-style-type: none"> 空き家対策に関する実態調査の結果の公表 今後の国有財産の管理処分のあるり方について-国有財産の最適利用に向けて-（財政制度等審議会答申） 	<ul style="list-style-type: none"> 東京空き家ガイドブックの配布開始 先駆的空き家対策東京モデル支援事業【チャレンジ型】の開始 	<ul style="list-style-type: none"> 不良住宅を対象とした除却費助成制度の改正〔6月〕
令和2年		<ul style="list-style-type: none"> 民間空き家対策東京モデル支援事業の開始 エリアリノベーション推進支援事業の開始 	<ul style="list-style-type: none"> 情報経営イノベーション専門職大学【iU】開学〔4月〕 すみだ空き家相談処の開設〔4月〕 墨田区空き家対策プラットフォーム事業の開始〔4月〕 空き家等対策に関する協定の締結
令和3年	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業の開始 民法等一部改正（相続法）：公布（4月） 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（相続土地国庫帰属法の制定等）：公布（4月） 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の改正：施行（6月） 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）の改正：施行（6月） 		<ul style="list-style-type: none"> 千葉大学墨田サテライトキャンパスの開設〔4月〕 UDC すみだの開設〔4月〕 アーバンデザインセンターすみだ活動促進事業の開始（東京都エリアリノベーション推進支援事業）〔5月〕 すみだゼロカーボンシティ2050宣言〔10月〕


〔図表3〕 現行計画策定後における空き家対策の変遷

国は、所有者不明土地の発生を深刻にとらえており、法務省や財務省等において議論が進められてきました。令和3年4月には、民法等の一部改正や相続土地国庫帰属法の制定を含めた法制度の見直しが行われ（施行は、2年以内）、相続登記の申請の義務化や相続等により取得した土地の寄附等が制度化することとなっています。

本区においては、現行計画に基づき各施策を進めており、各関係専門家団体等との空き家等対策に関する協定の締結や墨田区空き家対策プラットフォーム事業の開始等、実行体制の構築を行ってきました。また、千葉大学が取り組んできた「すみだアカデミックハウス」という空き家を利活用したプロジェクトや、千葉大学墨田サテライトキャンパスの開設を機に設立した公民学連携組織 UDC すみだが、空き家対策を始めとしたエリアリノベーションに取り組むなど、大学の知見を活用した空き家対策への機運が高まりつつある状況です。

すみだアカデミックハウス

本区における学生のための安価な賃貸住宅が少ない状況を鑑み、学生が「考え」「作り」「住む」ことをスローガンに始められた、長屋や空き家を改修し住み続けている居場所づくりのプロジェクト。



改修前の長屋外観 改修後の長屋外観

出典：UDC すみだホームページ

7 - 2 社会情勢の変化

新型コロナウイルス感染症の流行を契機として、テレワークの常態化やワーケーションの実施等により、働き方に変化が生じています。これにより、住まいに対する意識への影響もみられ、下図では、公共交通機関や職場へのアクセスを求める需要が落ち、周囲に病院や診療所が充実していることやプライベートを確保できる環境を求める需要が伸びています。こうしたことから、公共交通機関へのアクセス性に優れない空き家についても、多様なニーズと噛み合わせることで、空き家利活用の展開が大きく広がる可能性が生じてきたといえます。

	コロナ影響前	現在	変化
周囲に病院や診療所などが充実している	2.2%	9.5%	7.2pt増
プライベートを確保しやすい	9.5%	14.2%	4.7pt増
通信環境が整っている	11.7%	15.7%	4.0pt増
家族や親戚の住まいに近い	9.0%	12.7%	3.7pt増
災害の危険性が少ない/防災対応が整っている	10.0%	12.2%	2.2pt増
最新設備が整っている	5.0%	6.2%	1.2pt増
治安がよい	20.1%	20.9%	0.7pt増
周囲に自然が多く、静かな環境である	7.0%	7.2%	0.2pt増
日当たりや風通しなど、住み心地がよい	25.9%	26.1%	0.2pt増
学校や保育園など、教育環境が充実している	6.7%	6.7%	-
眺望が良い	3.0%	2.2%	0.7pt減
周囲にコンビニやスーパーが充実している	35.6%	33.6%	2.0pt減
街のブランド/資産性がある	8.2%	5.7%	2.5pt減
リビングが広く、家族団らんで過ごしやすい	16.4%	13.7%	2.7pt減
収納が充実している	30.8%	24.4%	6.5pt減
公共交通機関が徒歩圏内にある	56.2%	48.8%	7.5pt減
職場からのアクセスがよい	27.9%	20.1%	7.7pt減

有効回答数:402名

【図表3】コロナ影響前・後で住まい選びで重視するポイントの変化

調査期間：2020年4月28日～5月8日

出典：国土交通省ホームページ

8 SDGsとの関連

SDGsとは「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称です。2015年9月の国連サミットで採択された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標であり、17のゴール・169のターゲットから構成されています。SDGsは、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓っており、発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものとして、日本でも積極的に取り組まれています。



【図表4】

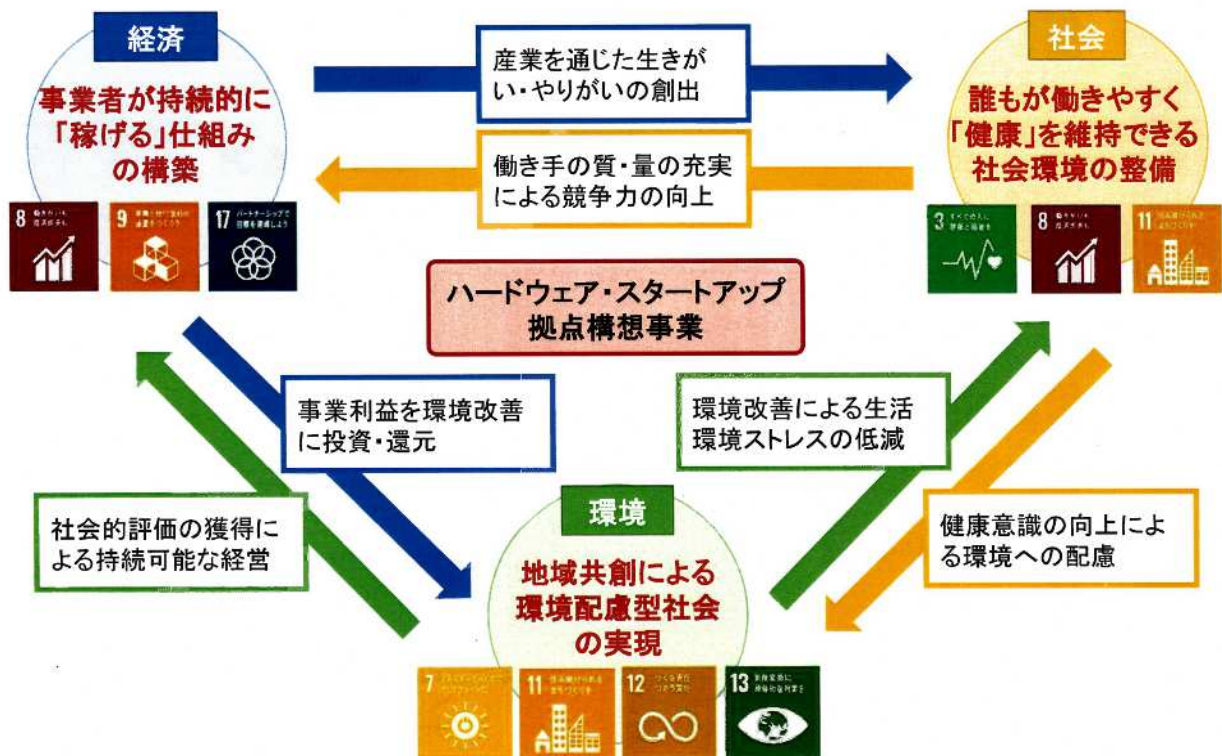
SDGsにおける17の目標を示したアイコン

出典：国連広報総合センターホームページ

8-1 墨田区におけるSDGs

墨田区は、「産業振興を軸としたプロトタイプ実装都市～ものづくりによる『暮らし』のアップデート」を掲げ、2021年度「SDGs未来都市」に選定されました。また、「SDGs未来都市」の中でも、特に先導的な取組として毎年度10都市のみ選定される「自治体SDGsモデル事業」にも選定されました。2021年度に、東京都内でダブル選定を受けた都市は、墨田区のみであり、今後は、SDGs推進を牽引する代表としてまちづくりを進めていくことが求められています。

三側面の相乗効果



【図表5】モデル事業の概要

出典：墨田区ホームページ

8 - 2 空き家対策におけるSDGs

本計画は、SDGsを構成する17の目標のうち、「3 すべての人に健康と福祉を」、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の3目標について特に関連性が深いため、本計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。

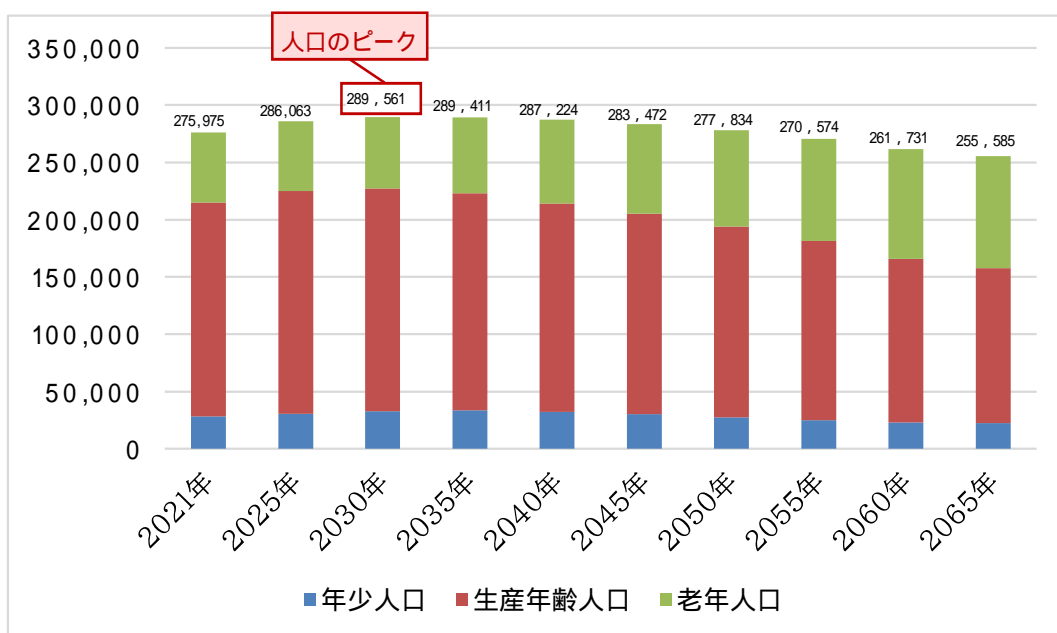
関連する目標	空き家対策との関わり
	<p>3 すべての人に健康と福祉を</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の適切な管理の促進及び特定空家等への措置を行うことにより、安全・安心なまちづくりを推進し、区民の健康的な生活を確保します。
	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯、高齢者や学生等、低廉な家賃を求める様々な方に対して、空き家の利活用を促進することにより、区民が住み続けられるまちづくりを推進します。
	<p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯や高齢者、学生等、様々な方に対し、空き家の利活用を促進することにより、区民が住み続けられるまちづくりを推進します。

【図表6】空き家対策に関連するSDGs達成目標

第2章 現状と課題

1 墨田区の人口等からみる空き家に関する将来的な見通し

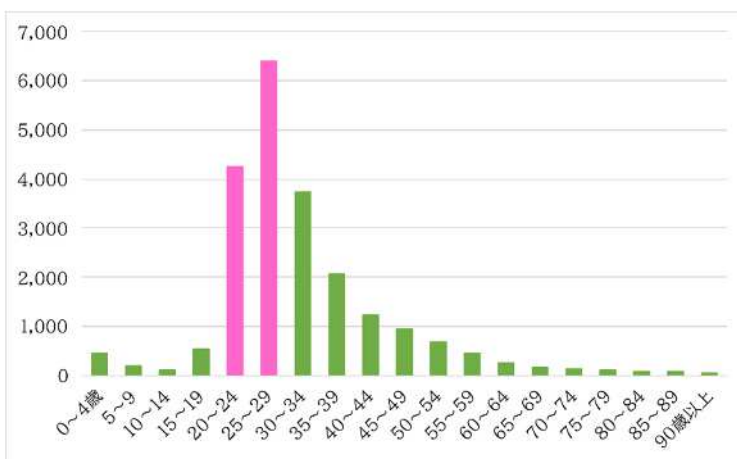
本区においては、近年、人口増加の傾向が続いており、推計では、令和12(2030)年に約289,000人でピークを迎えるまで、社会増を主要因とする増加の見込みです。また、その後は緩やかな減少傾向に転じますが、現在の人口規模を下回るのは令和37(2055)年の見込みです。



【図表7】人口推計表

参照：【墨田区】令和3年度 将来人口推計結果

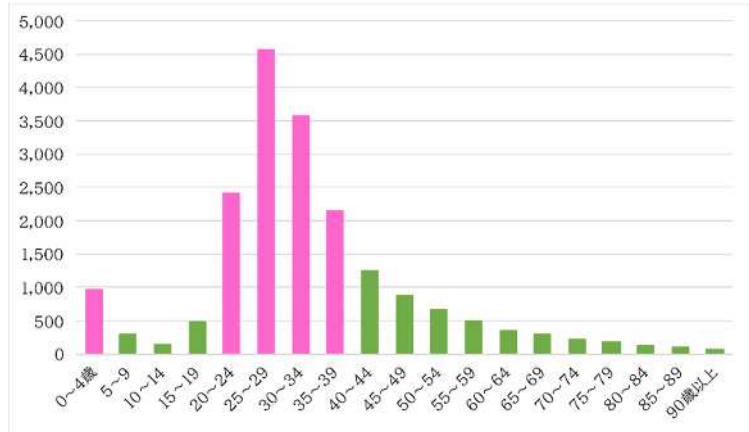
また、平成31・令和元年の本区における転入者の状況を見てみると、下図のとおり、若者層の転入状況が目立ちます。平成28年3月に策定された墨田区人口ビジョンでは、地方の若者が主に大学等への進学や就職に伴って本区に転入しているとしており、この傾向は、近年、千葉大学墨田サテライトキャンパスや情報経営イノベーション専門職大学【iU】が区内に設立されたことに伴い、一層顕著になっていくと考えられます。



【図表8】墨田区の5歳階級別他市区町村からの転入状況

参照：【総務省】平成31・令和元年 住民基本台帳人口移動報告

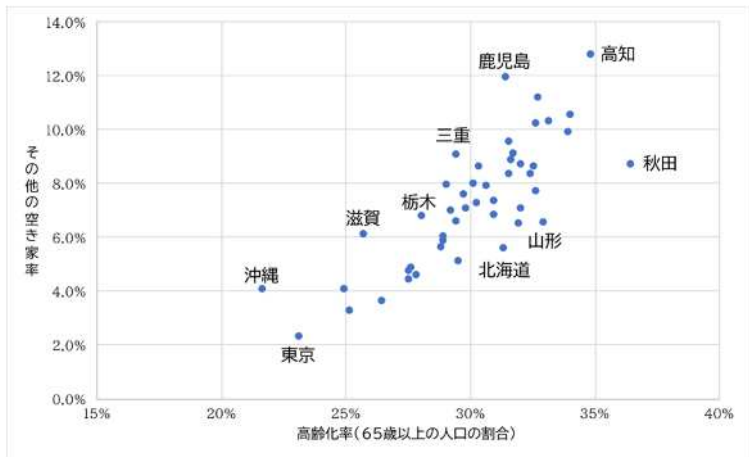
一方で、本区における転出状況をみると、年齢では20～30歳代と子ども年代の0～4歳の移動が顕著であることから、若者や小さな子どもを連れた子育て世代の転出が多いと考えられます。



【図表9】墨田区の5歳階級別他市区町村への転出状況

参照：【総務省】平成31・令和元年 住民基本台帳人口移動報告

全国の高齢化率とその他の空き家率との関係性をみると、高齢化率が高い都道府県ほど、「その他の空き家」率が高く、両者には強い相関関係があることが分かります。東京都においては高齢化率が全国で2番目に低いことから、現時点で空き家数の増加について、過度に警戒する必要はないと思われま



【図表10】高齢化率とその他の空き家率

参照：【その他の空き家率】平成30年 総務省「住宅・土地統計調査」

【高齢化率】平成30年 総務省「人口推計」

しかしながら、本区においては、高齢化率は増加傾向にあり、特に、高齢者のみの世帯が増加していることから、今後は、高齢者やその家族に向けた対策がより一層必要になると考えられます。

これらのことから、人口減少に起因する急激な空き家数の増加は、本区では当面の間は発生しにくいと考えられますが、増加傾向にある学生をはじめとした若年層や転出傾向の著しい子育て世代に対しては暮らしやすい住宅の確保を、空き家の利活用によって進めることが求められています。また、増加傾向にある高齢者に対しては、高齢者のみの世帯が特に増えている状況を鑑みると、空き家の発生を防ぐための施策だけでなく、どの世代にとっても暮らしやすい環境をつくることで、健全な人口規模の維持・発展に繋げていくことも重要であり、そのためには、高齢者だけでなくその家族を対象にした適正な管理と予防対策を図る必要があると考えられます。

課題 ▶ 学生等をはじめとした若年層に向けた空き家活用の促進

課題 ▶ 子育て世代に向けた空き家活用の促進

課題 ▶ 高齢者（及びその家族）を対象にした空き家予防対策の充実

2 住宅・土地統計調査からみた区内の空き家の状況

2 - 1 空き家全体の状況

総務省統計局が5年ごとに全国的に実施している「住宅・土地統計調査」における空き家率¹は、全国的に年々増加していますが、直近の平成30年調査では、これまでよりも、やや伸び率が抑えられています。

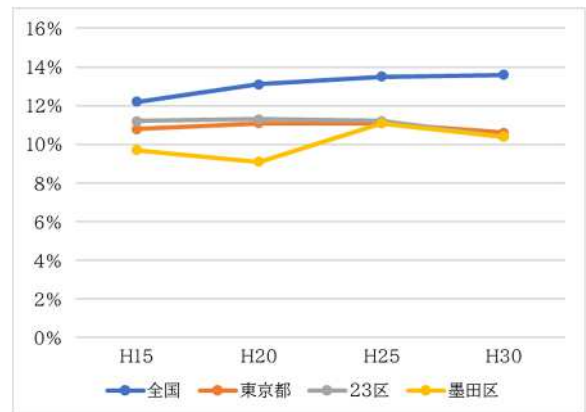
一方、東京都の空き家率は減少に転じており、特に本区においては、東京都をさらに上回る割合で減少しています。このことから本区における空き家対策が順調に進んできたものと考えられます。

1 総住宅数に占める空き家総数の割合

	空き家率		
	全国	東京都	墨田区
平成15年	12.2%	10.8%	9.7%
平成20年	13.1%	11.1%	9.1%
平成25年	13.5%	11.1%	11.1%
平成30年	13.6%	10.6%	10.4%

【図表11】空き家率の推移

参照：【総務省】平成30年住宅・土地統計調査



【図表12】空き家率の推移（グラフ）

参照：【総務省】平成30年住宅・土地統計調査

平成30年調査時点における本区の空き家率は、10.4%となっています。これは、全国平均（13.6%）よりも低い東京都全体（10.6%）よりもさらに低く、23区内で比較しても低い方から10番目となっています。そのため、空き家率のみで見ると、現状では、他区等に比べて抑えられていると考えられます。



【図表13】特別区における空き家率の比率

参照：【総務省】平成30年住宅・土地統計調査

2 - 2 課題となる空き家

本区の空き家率は、全国平均や東京都全体と比べて抑えられていますが、問題が無いわけではありません。

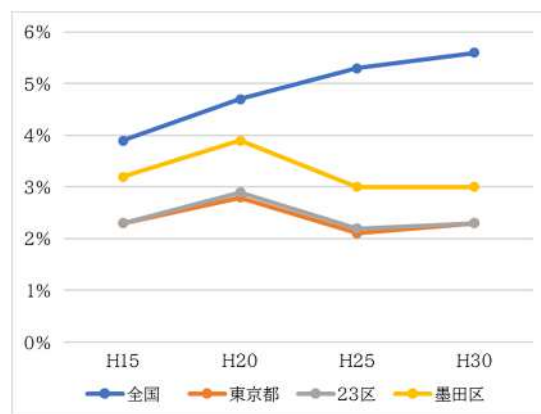
「住宅・土地統計調査」における「空き家」には、売却又は賃貸の契約待ちの物件や別荘等の二次的住宅も含まれており、これらのうちのほとんどの物件は、適正に管理されているため、空き家問題にはつながりにくいと考えられます。空き家対策において重要な指標は、不動産流通に乗っておらず、使用もされていない「その他の空き家」の比率です。国では、「その他の空き家」について、管理不全の状態に陥りやすいことから、老朽化に伴い、周囲の生活環境に悪い影響を及ぼす可能性を指摘しています。

「その他の空き家」について、東京都では、平成 20 年～25 年にかけて減少しましたが、平成 30 年調査では増加に転じています。空き家率が減少しているにもかかわらず「その他の空き家」の比率が増加したということは、「その他の空き家」にあたる空き家の解消が、これ以外と比べて進んでいないことがわかります。

一方、本区においては、3.0%のまま推移しており、「その他の空き家」がこれ以外とほぼ同様の比率で解消していたことがわかります。「その他の空き家」は管理不全の状態に陥りやすいだけでなく、解消に導くことも困難であることがわかっており、本区の「その他の空き家」対策が順調に進んでいたものと考えられます。しかし、「その他の空き家率」の推移を比較すると、本区の割合は、全国平均を大きく下回る状況が続いているものの、依然として東京都全体の割合を上回る状況が続いていることから、今後は、「その他の空き家」に対し、より一層の対策が求められます。

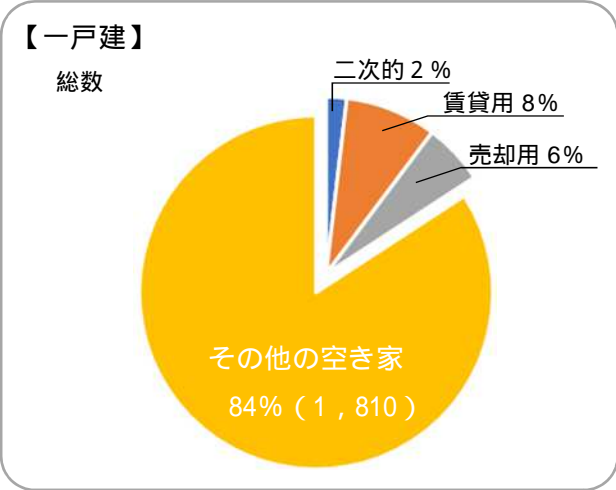
	その他の空き家率		
	全国	東京都	墨田区
平成 15 年	3.9%	2.3%	3.2%
平成 20 年	4.7%	2.8%	3.9%
平成 25 年	5.3%	2.1%	3.0%
平成 30 年	5.6%	2.3%	3.0%

【図表 14】その他の空き家率の推移
参照：【総務省】平成 30 年 住宅・土地統計調査



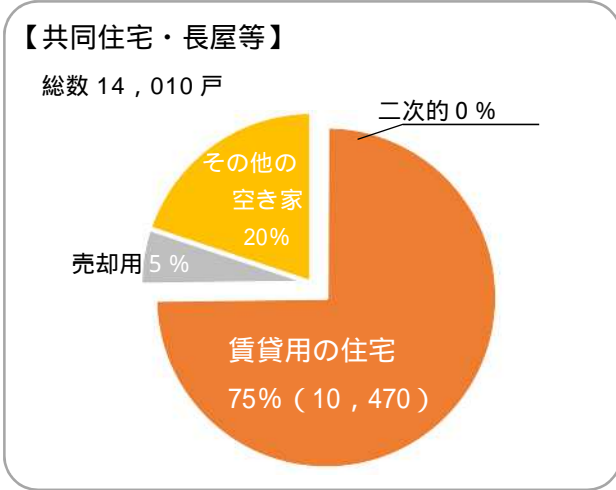
【図表 15】その他の空き家率の推移 (グラフ)
参照：【総務省】平成 30 年 住宅・土地統計調査

「空き家」の中でも、一戸建と共同住宅・長屋等を比較すると、その種類の割合は大きく異なります。一戸建の空き家において、「その他の空き家」が、約 84%を占めていることから、戸建の空き家が不動産市場であまり流通していないことが分かります。一方、共同住宅・長屋等の空き家では、「賃貸用の住宅」が約 75%を占めており、多くが不動産市場で流通していることが分かります。また、一戸建の「その他の空き家」は、半数以上が腐朽・破損があり、周囲に及ぼす危険度が高い物件が多い状況です。



【図表 16】一戸建空き家の種別割合

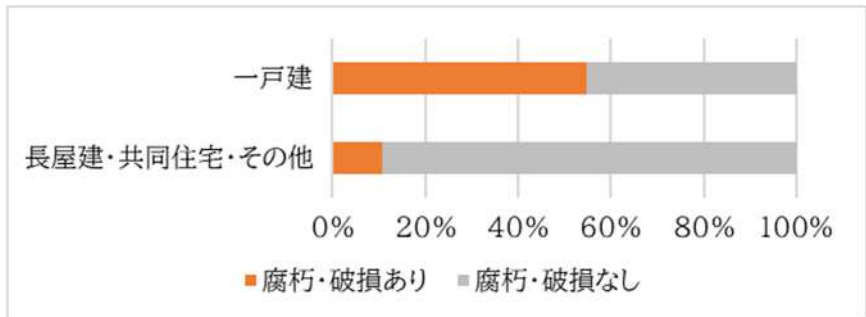
参照：【総務省】平成30年 住宅・土地統計調査



【図表 17】共同住宅・長屋等空き家の種別割合

参照：【総務省】平成30年 住宅・土地統計調査

【その他の空き家内訳】



【図表 18】その他の空き家腐朽・破損状況割合

参照：【総務省】平成30年 住宅・土地統計調査

課題 「その他の空き家」への対策

3 空き家実態調査からみた区内の空き家の状況

現行計画の策定に当たっては、今後必要な行政課題等を明らかにすることを目的として、平成28年度に「空き家実態調査」(以下「前回調査」という。)を先行して実施し、区内における空き家数、分布状況、老朽化度合い等を調査し、その傾向等の分析を行いました。

今回の計画改定に当たっては、現行計画に基づき実施してきた本区における空き家対策の有効性等を検証することを目的として、前回調査で把握した空き家候補物件に、どのような状況変化があったかを確認するフォローアップ調査を実施しました。これにより、解消した物件と解消せずに残された物件の傾向を分析し、課題を抽出していきます。

3 - 1 調査の手順

(1) 初めに、調査対象について、以下の視点で確認を行いました。

ア 物件が現存しているかどうか

イ 現存している場合は空き家かどうか(居住しているか)

ウ 空き家と推定された場合は前回調査時と比べて、老朽化の進行等により危険度に関して変化があったか

(2) 次に、上記による危険度の確認結果について前回調査時と同様の基準で建物状態に応じたランク付けを行い、整理しました。

なお、今回調査は、フォローアップ調査であるため、所有者意向調査は実施していません。

3 - 2 現地調査概要

(1) 調査時期

- ・令和2年7月から令和2年8月まで

(2) 調査対象

- ・前回調査時に空き家候補物件とされた建築物 889 件

前回調査時における調査対象

墨田区全域に存在する建築物(倉庫、工場等を含む。) 但し、次のものを除く。

【調査対象外の建築物】

- ・公共施設及び公的住宅
- ・3階建て以上の共同住宅 但し、長屋については調査対象とする
- ・3階建て以上の商業系建築物

(3) その他

現地調査に当たっては、前回調査と同様、調査は側道などから確認できる範囲とし、敷地内への立入り調査は行わないものとししました。

3 - 3 現地調査の結果とその傾向分析

現地調査結果を基に、地域別の空き家の戸数、用途、空き家の危険度、建築年代、接道状況等について整理した結果、以下の傾向が分かりました。

(1) 空き家候補物件数とその分布傾向

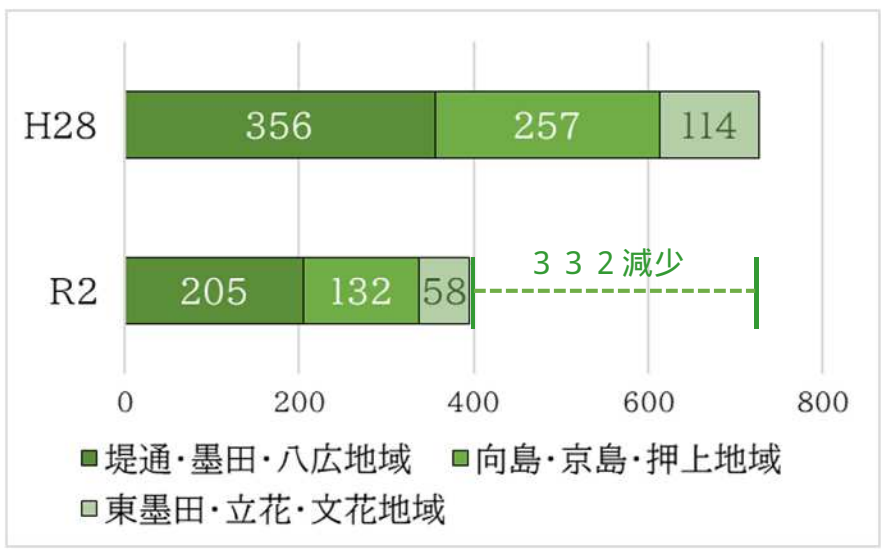
調査を行った結果、空き家の可能性がある「空き家候補」と判定された物件は、474件でした。前回調査時の889件より415件の減少となり、半数近くの空き家が解消されていたことが分かりました。

区北部と区南部では、分布傾向に偏りがみられましたが、いずれも前回調査と比較して半数程度の空き家が解消されており、両地域の比率については、前回と変わりありませんでした。

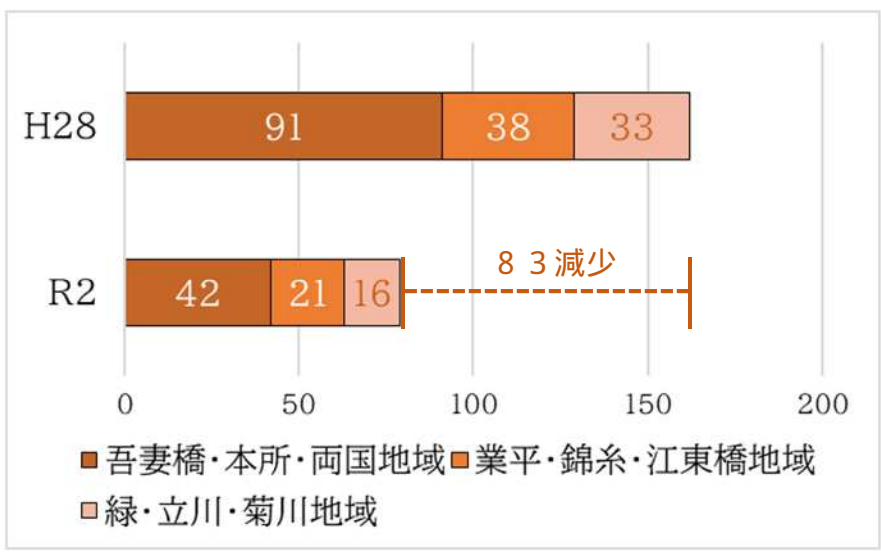
各地域の空き家解消率は、いずれの地域も40%を超えており、全体の解消率も46.7%であったことから、地域による解消率に大きな差はありませんでした。一方で、区北部については、なお一定程度の空き家候補物件が残されている状況であるため、今後一層の解消を図るためには、地域に則した対応策の検討が必要になります。

	地域名称	空き家候補物件数 (平成28年度)	空き家候補物件数 (令和2年度)	解消件数	解消率
区全体		889	474	415	46.7%
区北部	区北部全体	727	395	332	45.7%
	堤通・墨田・八広地域	356	205	151	42.4%
	向島・京島・押上地域	257	132	125	48.6%
	東墨田・立花・文花地域	114	58	56	49.1%
区南部	区南部全体	162	79	83	51.2%
	吾妻橋・本所・両国地域	91	42	49	53.8%
	業平・錦糸・江東橋地域	38	21	17	44.7%
	緑・立川・菊川地域	33	16	17	51.5%

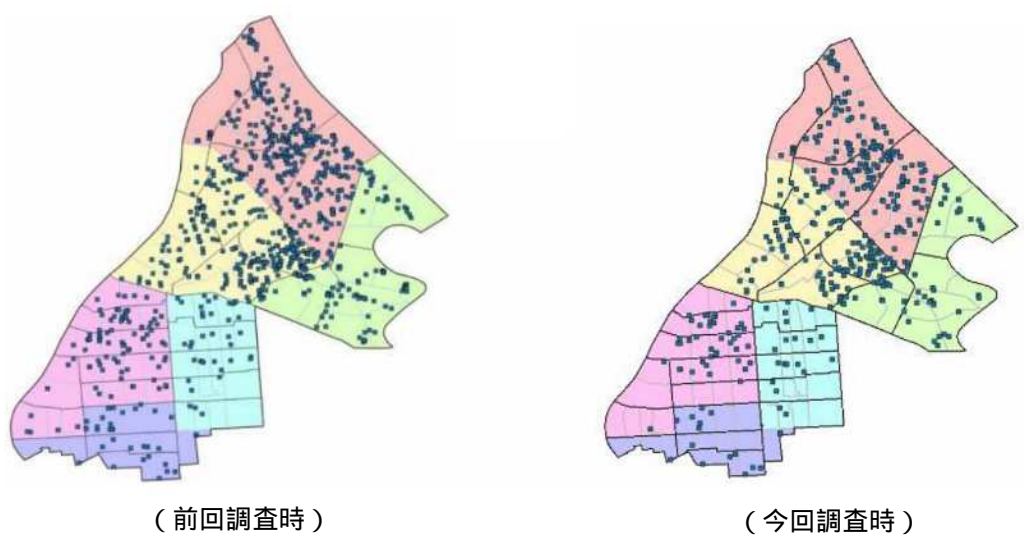
【図表 19】 空き家候補物件数と地域別内訳



【図表 20】区北部の地域別空家数の変化



【図表 21】区南部の地域別空家数の変化

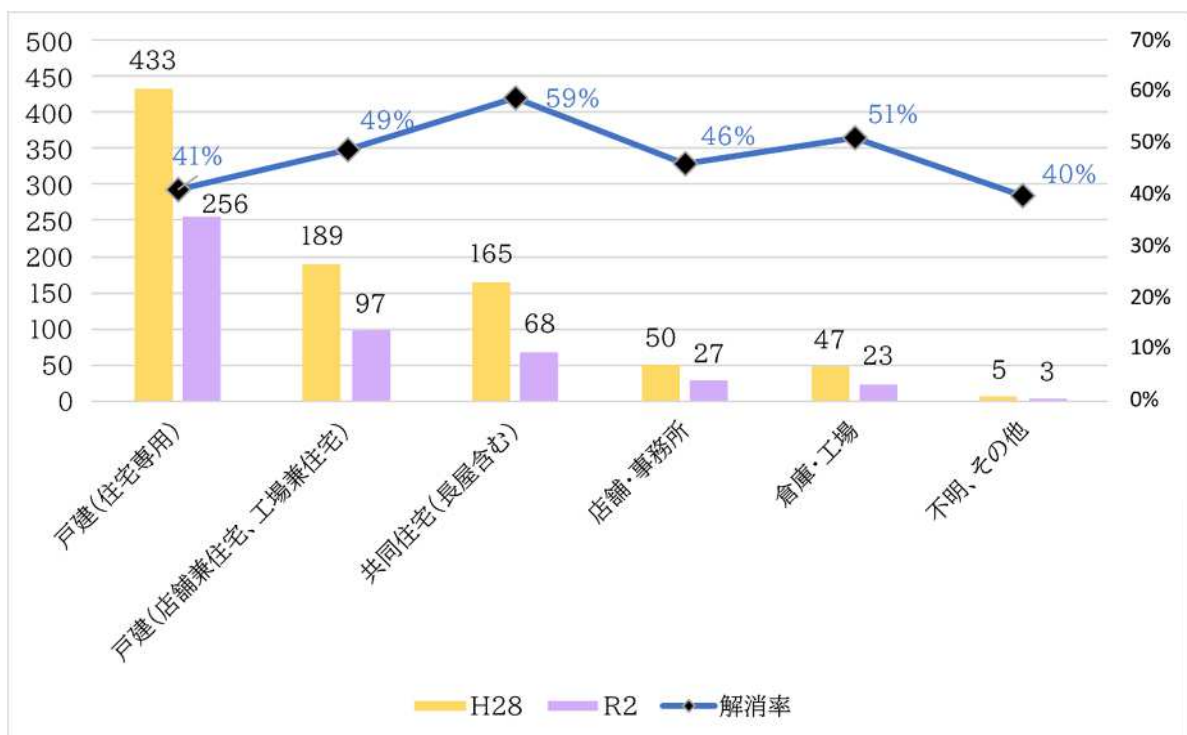


【図表 22】空き家候補物件分布図

(2) 建物の用途

建物の元の用途別の分類については、前回調査における構成比から変化なく、多い項目から「戸建（住宅専用）」「戸建（店舗兼住宅、工場兼住宅）」「共同住宅（長屋含む）」「店舗・事務所」「倉庫・工場」「不明・その他」という結果になりました。

いずれにおいても半数近くが解消している状況ですが、特に「共同住宅（長屋含む）」の解消率が 59%と最も多く変化がみられます。一方、絶対数が多い戸建住宅（住宅専用）」については、「戸建（店舗兼住宅、工場兼住宅）」「店舗・事務所」「倉庫・工場」等と比べて解消率が低く、比較的多くの空き家が残されていることから、状態が悪化しないよう、より重点的な取組が必要だと考えられます。



【図表 23】建物用途別空き家件数・解消率

課題 戸建住宅への重点的な空き家対策


(3) 地域別の危険度割合

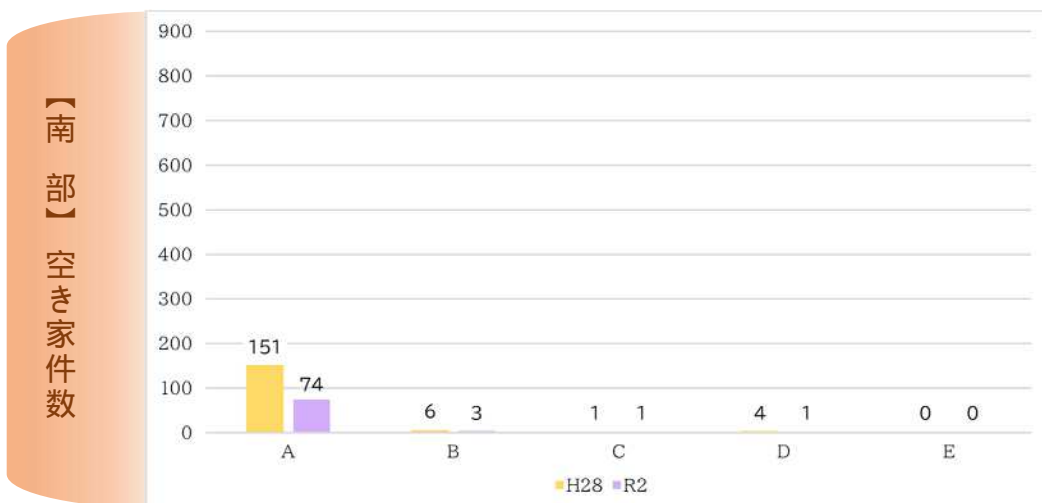
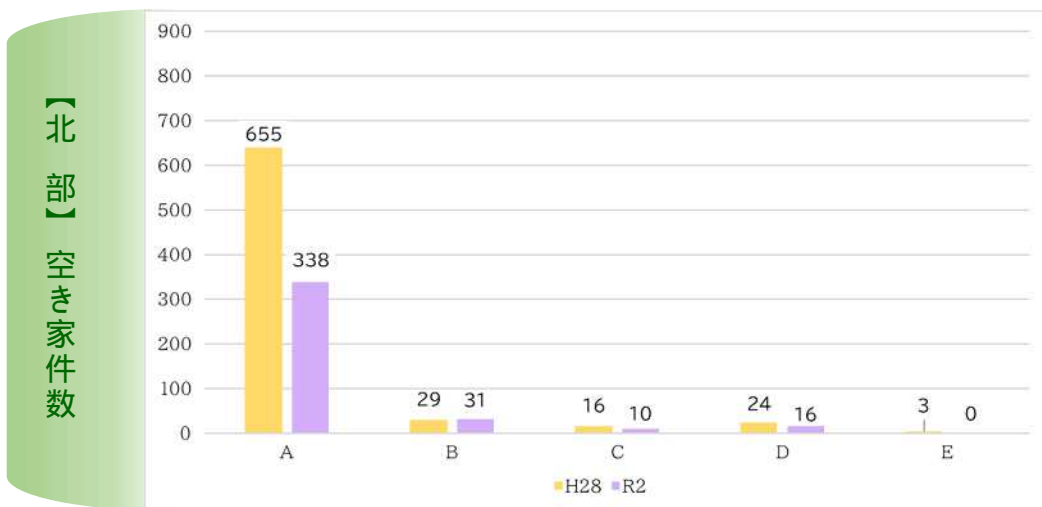
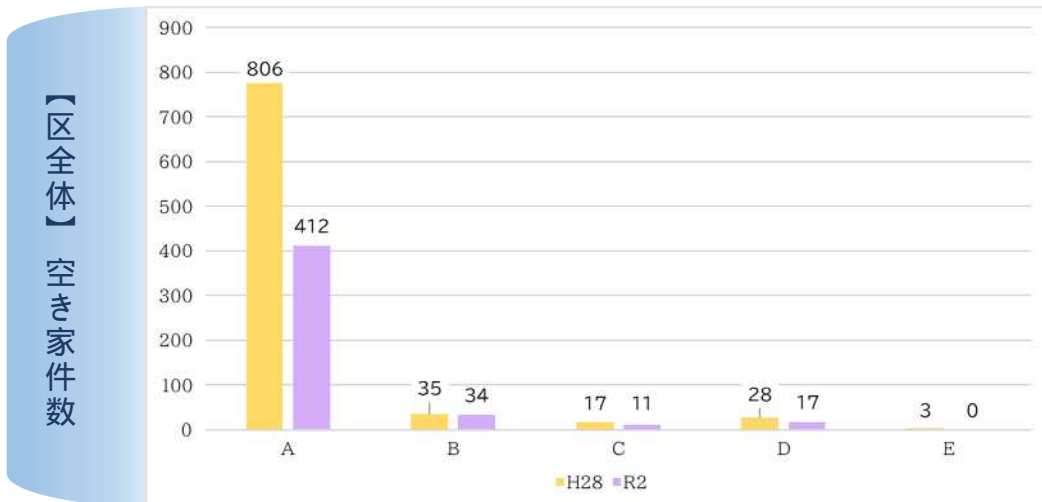
空き家の危険度については、以下の基準を基に、危険度ランク A～E まで整理しました。

次頁のグラフのとおり、区北部・区南部のいずれについても、危険度ランク A が大きな割合を占め、最も危険性が高い危険度ランク E がなくなったことから、残されている空き家は、健全で危険性の無い物件が大部分であることが分かります。しかし、一方で北部ではランク B が微増しており、僅かながら経年等により悪化した空き家も存在します。こうした空き家の状態悪化を防ぐため、より一層、空き家の早期発見・対応や予防施策が求められます。

【図表 24】ランク基準

ランク	内容説明
A	健全な状態。あるいは、小規模の修繕により利活用が可能な場合が多い。
B	一部破損等があるが、当面の危険性は無い。利活用には中規模の修繕が必要である。
C	多くの損傷が見られる。利活用には大規模な修繕が必要である。
D	損傷が著しく、利活用は困難である。
E	倒壊の危険性が高い、あるいはすでに一部倒壊している。





【図表 25】ランク基準別空き家解消件数

(4) 物件の接道状況及び危険度・老朽度別の解消手法について

本区では、仮説として「本区においては、接道状況と空き家発生には、密接な関係がある」と考えてきており、「接道あり」と「接道なし」に分けて整理しました。その結果、「接道あり」の物件が多く解消し、「接道なし」の物件については、動きが重いという傾向がみえてきました。

	前回調査	今回調査	解消件数	解消率
区全体	889	474	415	46.7%
区北部	727	395	332	45.7%
区南部	162	79	83	51.2%

【図表 26】調査結果総件数

区南部については、接道のない物件の標本数が足りていないため、区北部のみ集計対象としました。

前回調査時の「接道なし」に比べ、危険度Eを除く全てのランクで比率が増しているため、状態が深刻化している可能性がある。

「接道なし」の解消率が「接道あり」と比べ、約10%下回っており、「接道なし」の比率増につながっている。

		前回調査時		今回調査時		解消件数	解消率	悪化件数	悪化率
区北部	接道あり	727	594 81.7%	395	311 78.7%	283	47.6%	24	4.0%
	接道なし		133 18.3%		84 21.3%	49	36.8%	5	3.8%
危険度A	接道あり	655	542 82.7%	338	270 79.9%	254	46.9%	20	3.7%
	接道なし		113 17.3%		68 20.1%	40	35.4%	5	4.4%
危険度B	接道あり	29	26 89.7%	31	26 83.9%	10	38.5%	4	15.4%
	接道なし		3 10.3%		5 16.1%	1	33.3%	0	0.0%
危険度C	接道あり	16	13 81.3%	10	8 80.0%	11	84.6%	0	0.0%
	接道なし		3 18.7%		2 20.0%	1	33.3%	0	0.0%
危険度D	接道あり	24	11 45.8%	16	7 43.8%	6	54.5%	0	0.0%
	接道なし		13 54.2%		9 56.2%	6	46.2%	0	0.0%
危険度E	接道あり	3	2 66.7%	0	0 0.0%	2	100.0%		
	接道なし		1 33.3%		0 0.0%	1	100.0%		

【図表 27】接道状況と危険度・老朽度の関係図

悪化率はほぼ同じ

【上表から推察される事項】

接道していない空き家では、市場性に乏しく、大規模改修等も不可能である場合も多く、空き家状態が長期化し、深刻化する可能性がある。

接道している空き家では市場性があり、大規模改修等も可能であることから、解消は、比較的容易である。

接道状況に関わらず、管理されていない空き家については、老朽危険化が進んでいる。

課題 接道していない空き家への対策

前頁の表のうち、解消手法別に示したものが下表です。ランクB以下で利活用されたのは、3件しかないことがわかります。一方、ランクAでは、利活用された物件が99件あり、全体の約1/3もの数を占めていることから、小規模の投資により居住が可能であれば、新築せずに利活用をする選択をしたことを示していると推察できます。さらに、「接道あり」「接道なし」の解消率を比較すると、僅かながら「接道なし」が上回っていることから、「接道なし」の空き家等であっても、方法如何等によっては、利活用が可能であることを示しています。

ランクB以下では、「接道あり」「接道なし」に関わらず殆ど除却されていることから、老朽化が進んでしまった場合は、接道状況に関わらず、除却するほかないということがわかりました。これらの結果から、一定程度状態が悪化した空き家の解消手法においては、接道状況による大きな差はないものと考えられます。

つまり、将来的な選択肢を残すためには、接道状況に関わらず、空き家化してすぐに、又は居住している段階から、建物を適正に管理することが、最も重要であると考えられます。

		解消していた物件								
		解消件数			うち 更地・建て替え			うち 利活用		
区北部	接道あり	332	283	85.2%	230	197	85.7%	102	86	84.3%
	接道なし		49	14.8%		33	14.3%		16	15.7%
危険度A	接道あり	294	254	86.4%	195	170	87.2%	99	84	84.8%
	接道なし		40	13.6%		25	12.8%		15	15.2%
危険度B	接道あり	11	10	90.9%	10	9	90.0%	1	1	100.0%
	接道なし		1	9.1%		1	10.0%		0	0.0%
危険度C	接道あり	12	11	91.7%	12	11	91.7%	0	0	0.0%
	接道なし		1	8.3%		1	8.3%		0	0.0%
危険度D	接道あり	12	6	50.0%	10	5	50.0%	2	1	50.0%
	接道なし		6	50.0%		5	50.0%		1	50.0%
危険度E	接道あり	3	2	66.7%	3	2	66.7%	0	0	0.0%
	接道なし		1	33.3%		1	33.3%		0	0.0%

利活用率 33.1%

利活用率 37.5%

【図表 28】接道状況と解消手法の関係図

【上表から推察される事項】

接道していない空き家においても家屋の価値が下がらないよう適正に管理することで、将来的な可能性を残すことはできる一方、管理を怠った場合は、接道状況によらず選択肢を狭める。

課題 適正な管理を怠ったことによる老朽化の加速

4 現行計画に基づく施策の評価と今後の課題

本区が、これまでに行ってきた空き家対策に関する取組及び空き家実態調査結果等から、空き家対策を進めていく上での主な課題は、以下のようなことが考えられます。

4 - 1 現行計画に基づく施策に関する評価について

危険な空き家（及びその予備軍）を減らし、良質な空き家を有効な資源として利活用することで地域活性化に繋げることを目指した現行計画においては、以下の施策を行ってきました。各施策の評価並びに課題は以下の通りです。

- (1) 「1. 空き家発生の予防」
「2. 空き家の危険化の予防（空き家の適正管理の推進）」について

(1) 空き家等ワンストップ相談窓口(すみだ空き家相談処)の開設
令和2年4月1日開設 相談者件数：令和2年度50件
(2) 区主催（又は後援）空き家セミナー等の開催
年3～4回開催
(3) 空き家の発生を抑制するための特例措置の区公式ホームページへの掲載
被相続人居住用家屋等確認書 発行件数：累計124件
(4) 空き家啓発用パンフレットの作成・配布
民間事業者との協定による官民協働発行の事業スキームに基づく小冊子発行： 平成30年度以降、各年度500部

現行計画以降、上記取組のとおり、情報発信による所有者等の意識涵養等を中心に事業を行ってきました。しかし、区内に存する空き家等の所有者等は、区内に在住しているとは限らず、特に遠隔地に在住している場合には、セミナーの告知等、不特定多数の方に対して発信している情報について、届けることが難しい等の課題があります。そのため、今後は、これまでの施策を継続してだけでなく、更なる情報発信の工夫による、より幅広い方々への啓発活動が必要です。

現行計画では、「空き家発生の予防」と「空き家の危険化の予防」として施策が分かれておりましたが、今後は、より幅広い方々に啓発していく必要があるため、「空き家発生・危険化の予防」として統合することで、一体的な施策展開を行うことが求められます。

課 題 　より幅広い方々に情報を届けるための創意工夫

(2) 「3. 空き家の利活用」について

(1) 空き家問題の解決やまちづくり等に資する活動を行っている団体等との連携・協力等

(2) 「空き家の解消」を目的とはせず、行政課題の解決に資する手立ての一つと位置付けた考え方の整理

これまで、空き家問題の解決やまちづくり等に資する活動を行っている団体や庁内関係各課間での連携・協力等を図り、資源としての空き家の利活用を目指してきましたが、十分に協力体制を構築できたとは言えません。

一方で、民間においては、千葉大学による「すみだアカデミックハウス」プロジェクトをはじめ、空き家利活用の機運が高まりつつある状況です。

そのため、今後は、庁内関係各課間での調整のもとで施策検討を行い、民間団体等の活動を、一層活性化させていく必要があります。

課 題 民間団体等の活動の活性化促進

(3) 「4. 老朽化した空き家等の自主的な除却の推進」について

(1) 不良住宅を対象とした除却費助成

平成 28 年度事業開始

(令和元年 6 月に、無接道敷地に存する物件について上限額の拡充を行った)

実績：平成 28 年度 4 件、平成 29 年度 8 件、平成 30 年度 0 件、平成 31 年度 10 件

令和 2 年度 7 件 (うち無接道物件 1 件) 合計 29 件

(2) 土地無償貸与を前提とした除却費助成

平成 28 年度事業開始

実績：平成 28 年度 1 件 除却後、防災用空地として整備

平成 29 年度 1 件 除却後、防災用空地として整備

空き家実態調査の結果、区内における老朽危険化した空き家について、その数を大きく減らし、最も危険度の高い空き家が解消されていたことから、当該施策の効果は充分あったものと考えられます。そのため、今後は、引き続き当該施策を実施するだけでなく、空き家除却後の空き地活用等、さらなる空き家解消に繋がる新たな取組についても検討を行い、老朽化した空き家等の更なる解消を図ることが求められます。

課 題 さらなる空き家解消に繋がる取組の検討

(4) 「5. 管理不全化した空き家等への対策」について

(1) 空家法に基づく措置等について	
空家法第14条第1項の規定に基づく助言・指導	8件
第2項の規定に基づく勧告	1件
命令以降の措置	なし

(2) 老朽条例に基づく措置等について	
老朽条例第6条第1項の規定に基づく助言・指導	11件
第2項の規定に基づく勧告	4件
第7条の規定に基づく命令	3件
第8条の規定に基づく行政代執行	1件

上記のとおり、空き家法及び老朽条例に基づく措置を行った結果、前項同様、区内における老朽危険化した空き家の解消について、効果はあったものと考えられます。令和3年度に改正された「空き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」及び「『特定空き家等に対する措置』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)」をはじめ、最新の法令・基準を遵守し、今後も所有者等による適正な対応が促進されるよう、必要に応じて各法令に基づく措置を行っていくことが求められます。

(5) 「6. 推進体制の整備」について

(1) 区各部署との連携・協力、情報共有等
(2) 「墨田区空き家等対策プラットフォーム」の設置(検討段階は住宅課の主体事業)と、それに基づく、空き家関連団体等との「墨田区空き家等対策に関する協定」の締結
(3) 空き家問題の解決やまちづくり等に資する活動を行っている団体等との連携・協力等

現行計画策定以降、行政内部だけではなく、墨田区空き家等対策プラットフォーム事業をはじめ、外部との協力体制を構築し、これに基づき空き家対策事業を推進してきました。今後は、様々な分野の事業者等との協力関係を構築することで、さらに効果的な空き家対策としていくことが求められます。

課題 様々な事業分野の事業者等との協定締結

4 - 2 現行計画から引き続き対応していくべき課題

(1) 所有者等に関する課題

ア 相続による空き家の発生

空き家の発生のきっかけの一つとして「相続」がありますが、主に、次のような事例がみられます。

- 遺産分割協議等が調わない、又は共有することになった相続人同士で売却するか、保有するか等の意思統一ができない。また、物件が、売却や利活用が困難な状況である場合には、相続人にとってはメリットがなく、除却費用等の経済的負担だけを強いられることとなるため、当事者間での押し付け合いが発生し、更に解決が困難となっているケースがある。
- 法定相続人自身が、自分が相続していることを知らない、又は法定相続人が存在しない。
- 何代も前からの相続登記を放置していた結果、法定相続人が数十人にも増えてしまった、会ったこともない親族同士で話をしなければならぬ等、自力で解決するのが困難な状況になっているケースが多くある。

イ 所有者等による自力での管理・処分の困難性

管理意識があり周囲への影響に対して負い目を感じながらも、高齢、知識不足、経済的な事情等の理由により、自力での管理や売却等の処分ができないままとなっている事例がみられます。

ウ 所有者等の管理意識の不足

イとは逆に、所有者等自身の能力的には問題がないにも関わらず、建物に対する対応をせず(又は「できず」)にそのまま放置していることも、空き家発生の要因となっています。これには、次のような事例があります。

- 実家等の愛着のある建物である等、情動的な理由により、処分を行おうとしない。
- 遠隔地在住等により、物件内の残置物等の処分等が進まず、次の段階に至れない。
- 物件に対する管理意識等が低く、周囲に深刻な影響を及ぼしていても、対応を行おうとしない。

(2) 住宅市場の流通等に関する課題

ア 中古住宅市場の未成熟

日本人の一般的な感覚として、住宅を購入する際、新築物件が中古物件よりも好まれる傾向にあります。このため、市場そのものが成熟しておらず、中古住宅の流通シェアが低い水準のままとなっていることから、空き家物件の売却そのものが成立しにくい状況になっています。

イ 住宅の需給バランスの不均衡

全国的な空き家率の増加の原因として、総住宅数が総世帯数を上回るなど、住宅の需要と供給のアンバランスがあります。本区においては、平成 25 年度時点で、総住宅数の増加率が総世帯数の増加率を上回っていましたが、平成 30 年度時点では、それぞれ近しい増加率に落ち着くこととなりました。しかし、総住宅数と総世帯数の差は、依然として広がっている状況であることから、今後は、より一層の対策をもって、住宅需給バランスを均衡にすることが求められます。

ウ 売買価格のミスマッチ

空き家の利活用を希望する人の中には、「空き家は破格の低価格」で購入できるというイメージを持っている人が少なくありません。しかし、実際には全国的にみて比較的地価の高い本区においては、建物自体に価値がない場合でも、土地の価格だけで数千万円にも及ぶことが多いため、交渉が不可能なほどの価格差が生じる可能性があります。

エ 借地権の売買に対する理解

借地権の売買については、土地所有者との交渉が伴うことから、取扱いが難しい面もありますが、他の不動産と同様、売買をすることは可能です。しかし、借地権が売買可能であること自体を借地人が知らずにいることから、第三者への借地権売却が空き家解消の選択肢に上がらず、解決が困難になっていることがあります。

(3) 土地・建物等に関する課題

ア 無接道等による再建築や売却の困難性

無接道や狭隘な敷地のため、現行の建築基準法に適合できず、再建築ができない
1、売却が困難なケースが多くあります。特に、借地については、無接道等の理由により再建築ができない場合には、取り壊しを行うと借地権自体が消滅する可能性があるため、除却することもできず、建物の老朽化が進んでいきます。

1 再建築が可能であれば、所有者自身が改築により利活用することもでき、物件を保有する必要があるれば、活用可能な物件として売却に関する問題も生じません。また、借地上に建っている場合でも、第三者への借地権の売却が容易になります。そして、相続における問題についても、相続人に経済的メリットがある相続となるため、解決の可能性はかなり高くなります。

無接道敷地に存する物件への対応については、法による制約であるため、その解決には課題がありますが、本区においても、他の自治体の事例や他区の動向等を見守りながら、慎重に議論を重ねていく必要があります。

イ 固定資産税額の増加

物件を除却し更地にした場合には、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり土地の固定資産税額が増加することから、将来の活用方法が決まるまで、除却を先送りしている事例がみられます。

(4) その他の課題

ア 信頼できる事業者・相談先の不足

所有者等が、自主的に物件に対する対応を行おうとしていながらも、自身に信頼できる事業者（不動産事業者や解体事業者、相続登記における司法書士等）の知識もそれを調べる術もなく、また、そのことを相談する先もないと感じているケースがみられます。

イ 利活用可能な物件等に関する情報収集

空き家物件に関して本区の所有している情報は、現行計画策定に当たって実施した空き家実態調査により判明した空き家候補物件及び近隣住民等からの陳情等により確知した物件ということになります。これらは、外観から空き家と判断できる状態の物件がほとんどですが、利活用に適した空き家になって日の浅い物件等は、外観から判断することが困難であることから、こうした物件の情報を得ることが難しい状況があります。

4 - 3 関係各課における空き家対策に関連する課題

今後の更なる空き家対策を検討するにあたり、以下に掲げる関係各課に対しヒアリングを行い、空き家対策に寄与する課題の抽出を行いました。関係各課においては、主に以下のような課題を抱えており、これらを解決するための施策の検討に当たっては、的確なニーズを把握する必要があることから、庁内連携を強化し、密な情報共有を行う必要があります。

【図表 29】関係各課の抱える課題及び解決に必要な事項

関係課	関係課の抱える課題等	課題解決に必要な事項
行政経営担当	都市デザインの視点のまちづくりに向けた、千葉大学墨田サテライトキャンパス、UDC すみだ等と連携した社会課題の抽出・検討	公民学連携によるエリアリノベーションの実施
	学生向けの低廉な住居の不足	条件に合う物件の確保
ファシリティマネジメント担当	不動産寄附に関する相談はあるものの、近年では、成立した物件等がない。	寄附制度の整備
産業振興課 経営支援課	既存店舗の移転先や新規創業者の出店に適した物件が見つけづらい。	条件に合う物件の確保
	区内事業所が減少しており、地域とつながる産業拠点が必要	公民学連携による空き家の産業拠点化
	キッチンカーの出店場所が見つけづらい。	条件に合う物件（空地）の確保
生活福祉課	3人以上の生活保護受給世帯が暮らすことのできる、一定程度の広さと低廉な家賃を兼ねた物件を探すことが困難	条件に合う物件の確保
高齢者福祉課	高齢者が活動する場のさらなる確保	条件に合う物件の確保
子育て政策課	学童クラブの不足	条件に合う物件の確保
住宅課	空き家を活用した子育て世帯向け住宅の供給	空き家活用のスキーム作り
	高齢者、障害者、子育て・ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者に向けた住宅ストックの確保	条件に合う物件の確保
	高経年化マンションの空き室の活用方法	空き部屋活用のスキーム作り
	使われていない自宅併設作業所等を活用した住環境の改善	未使用部屋活用のスキーム作り

関係課	関係課の抱える課題等	課題解決に必要な事項
防災課	防災用資器材の置き場所や消防団の団小屋等の設置の要望に対応できていない。	条件に合う物件の確保
都市整備課	公園面積の拡充	公園隣接地の空き地の活用
環境保全課	適正管理されていない空き地における植栽の繁茂、害虫等の発生	空き家等対策事業と連携した、適正な管理に向けた対策スキーム作り
	空き家が悪臭の発生源や、害獣の住処となっていることがある。	空き家等対策事業と連携した、適正な管理に向けた対策スキーム作り

課 題 関係各課間での情報連携の強化

第3章

空き家等対策における基本的な考え方

1 対策の理念

対策の理念

区民の安全・安心を確保するため、周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家（及びその予備軍）を減らし、良質な空き家が有効な資源として、地域の活性化に資する都市を目指します。



2 対策に関する基本的な方針

空き家等対策においては、空き家になって使用されなくなってからだけではなく、居住又は使用中のものも含め、家屋の状態に応じた施策が必要となります。家屋の状態に応じた段階ごとに分けた施策は下図のようなイメージとなります。

【図表 30】各段階における施策のイメージ



3 施策の方向性について

平成30年に実施された住宅・土地統計調査や今回実施した空き家実態調査結果からみえる課題、現行計画の施策に基づく課題等を以下のとおり整理し、空き家対策を進める上での方針を検討していきます。

主なターゲット層の 利用イメージ

生活困窮者

- ・生活保護受給者
- ・登記費用の払えない経済困窮者
- ...など

高齢者

- ・施設入所する高齢者
- ・ひとり暮らし高齢者
- ・高齢者の家族
- ...など

若年層

- ・若い世代の単身者
- ・千葉大学等の学生
- ...など

子育て世代

- ・子育て世帯
- ・学童を含む家庭
- ...など

その他

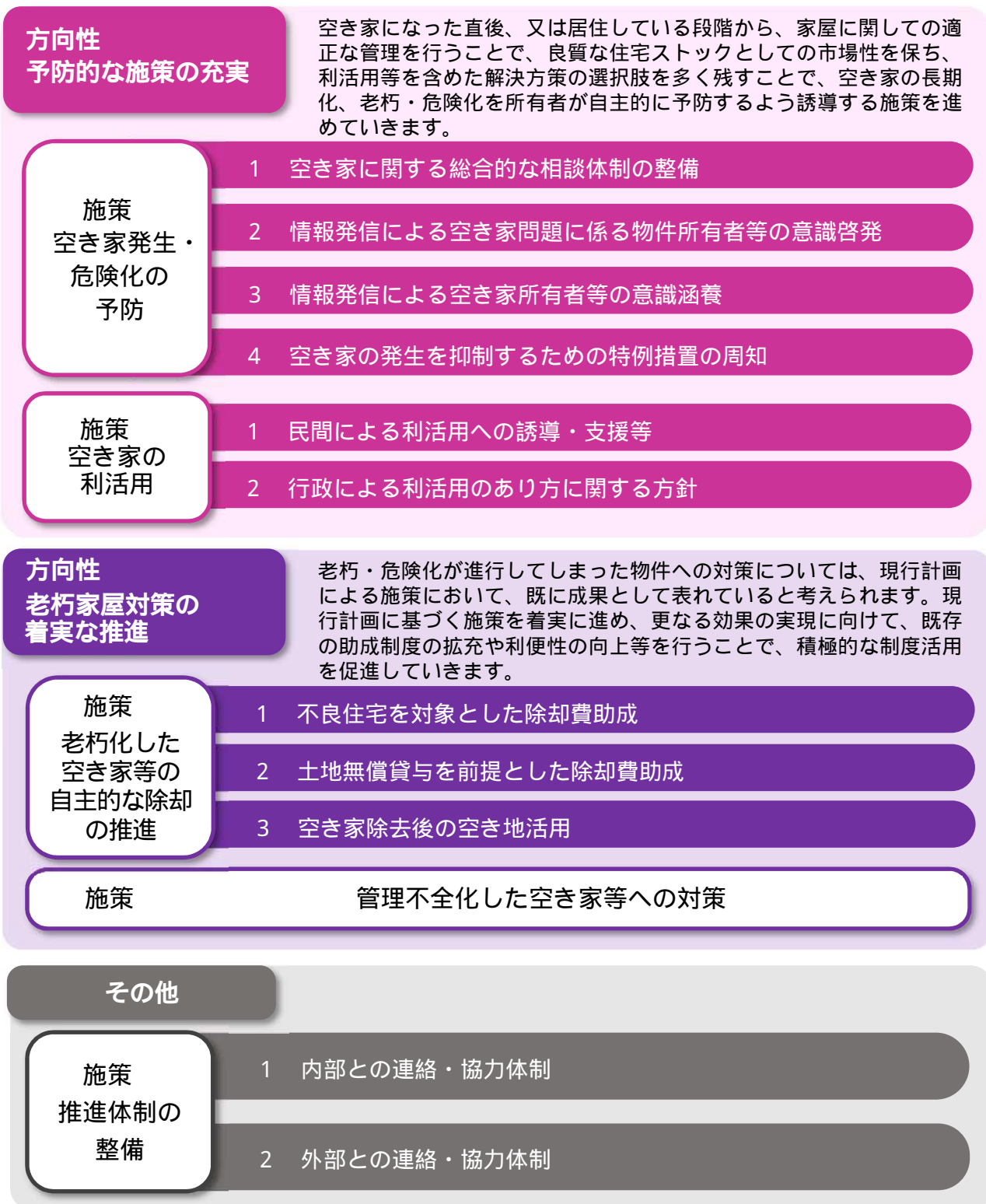
- ・区外の空き家所有者
- ・NPO法人や町会・自治会
- ・スタートアップ企業
- ...など

【図表31】対応すべき課題

1. 墨田区の人口等からみる空き家に関する将来的な見通し	
学生等をはじめとした若年層に向けた空き家活用の促進	
子育て世代に向けた空き家活用の促進	
高齢者（及びその家族）を対象にした空き家予防対策の充実	
2. 住宅・土地統計調査からみた区内の空き家の状況	
「その他の空き家」への対策	
3. 空き家実態調査からみた区内の空き家の状況	
地域に則した空き家対策の検討	
戸建住宅への重点的な空き家対策	
空き家への早期対応及び予防策の検討	
接道していない空き家への対策	
適正な管理を怠ったことによる老朽化の加速	
4. 現行計画に基づく施策の評価と今後の課題	
より幅広い方々に情報を届けるための創意工夫	
民間団体等の活動の活性化促進	
さらなる空き家解消に繋がる取組の検討	
様々な事業分野の事業者等との協定締結	
所有者等に関する課題	相続による空き家の発生
	所有者等による自力での管理・処分の困難性
	所有者等の管理意識の不足
住宅市場の流通等に関する課題	中古住宅市場の未成熟
	住宅の需給バランスの不均衡
	売買価格のミスマッチ
	借地権の売買に対する理解
土地・建物等に関する課題	無接道等による再建築や売却の困難性
	固定資産税額の増加
その他の課題	信頼できる事業者・相談先の不足
	利活用可能な物件等に関する情報収集
関係各課間での情報連携の強化	

基本的な方針に則し、各段階に応じた施策については、居住中を含めた早期段階にある物件を対象とした「予防的な施策の充実」と、老朽・危険化が進んでしまった物件を対象とした「老朽家屋対策の着実な推進」の2つの方向性を設定し、具体的な施策を検討していきます。

【図表 32】施策の方向性



第4章

空き家等対策における具体化施策

前述の5つの施策を反映した具体的な施策は以下のとおりです。各具体化施策の実現を図ることにより各方向性の実現に寄与し、空き家等の課題解決につなげていきます。

施策 空き家発生・危険化の予防

空き家所有者等の状況等に応じて解決に資するような、情報発信体制や相談体制の整備を行います。

具体化施策	
1	空き家に関する総合的な相談体制の整備
	(1) 空き家等ワンストップ相談窓口の開設
	(2) 相続等に係る相談機会の提供
2	情報発信による空き家問題に係る物件所有者等の意識啓発
3	情報発信による空き家所有者等の意識涵養
4	空き家の発生を抑制するための特例措置の周知

施策 空き家の利活用

空き家をマイナスに捉えず、資源として有効活用できる施策を検討していきます。

具体化施策	
1	民間による利活用への誘導・支援等
	(1) 空き家利活用セミナーの実施
	(2) 空き家バンクの設置に関する検討
	(3) 宿泊施設としての利活用に関する検討
	(4) 民間団体等に対する支援
2	行政による利活用のあり方に関する方針
	(1) 行政課題の解決に向けた空き家の活用
	(2) 寄付の申出に関する対応の検討

施策 老朽化した空き家等の自主的な除却の推進

除却する以外に解消方法がない物件について、自主的な解決に導きます。

具体化施策	
1	不良住宅を対象とした除却費助成
2	土地無償貸与を前提とした除却費助成
3	空き家除去後の空き地活用

施策 管理不全化した空き家等への対策

所有者等の自己責任が全うされず、周囲に危険な状況等が発生している物件について、老朽危険建物対策と統合し、行政として措置等を講じていきます。

施策 推進体制の整備

空き家に関する施策等が効果的に実行できるよう、体制の強化・構築を図ります。

具体化施策	
1	内部の連絡・協力体制
	(1) 関係各課間での連絡・協力体制
	(2) 外部有識者への区長の諮問
2	外部との連絡・協力体制
	(1) 墨田区空き家等対策プラットフォーム事業
	(2) 墨田区空き家等対策に関する協定
	(3) その他の連絡・協力体制等

【図表 33】具体化施策一覧

1 施策概要

各具体化施策の概要については、以下のとおりです。

施策 空き家発生・危険化の予防

管理されず放置された空き家には、管理意識そのものが低い所有者もいれば、所有者自身も解決を望みながら、自力では解決できない問題を、誰にも相談することもできないまま放置し、危険化させてしまう方もいます。

このような空き家の発生・危険化を予防するためには、それぞれに必要な情報を発信することで、適正管理を促すことが必要です。そのため、所有者等の抱えている多岐に亘る問題や悩み等の解決に資するような、情報発信体制や相談体制の整備を行います。



1 空き家に関する総合的な相談体制の整備 (1) 空き家等ワンストップ相談窓口の開設

物件所有者等が、気軽に利用しやすい相談窓口を開設することで、潜在的な相談需要を掘り起こし、空き家の発生・危険化の前に所有者自身による自主的な対応を促進します。

また、すみだ空き家相談処は、空き家所有者のみならず、迷惑空き家の近隣居住者、空き家の活用希望者等、幅広い方々からの相談に対応しています。そのため、これまで対象としていなかった財務相談等にも対応できるようにする等、多様化していくニーズに対し、きめ細やかにサポートできる体制を目指して、関係各課や外部の専門家、NPO法人、まちづくり団体等との連携体制を構築しています。



【図表 34】「すみだの空き家相談処」ホームページ



(2) 相続等に係る相談機会の提供

空き家の発生や発生後の空き家の処分を滞らせる大きなきっかけとして、「相続」と「遺品整理」における問題が挙げられます。これらは、生前に所有者と相続人との間で、将来的な話し合いが充分に行われていないことが原因であると考えられます。そのため、本区では、将来的な相続に関する生前相談の推奨や、不要物の整理に関するセミナーを開催する等、将来を見据えた相談機会を提供することで、所有者死亡後のトラブルを回避し、空き家の発生・危険化の防止に繋げていきます。

また、相続人のいない所有者については、ご自身が亡くなられた後の段取り等について、リバースモーゲージやリースバック等の活用の提案も含めた、相談機会を提供します。

2 情報発信による空き家問題に係る物件所有者等の意識啓発

空き家の発生を防止するために、所有者や管理者、特に高齢者や生活困窮者等に対し、自身の負うべき責務や、空き家を放置することによる周囲への影響や問題点等を周知し、対策方法等について啓発する必要があります。

そのため、広報紙、ホームページ、チラシ、パンフレット等を活用し、ひとり暮らし高齢者が入所する際に、家族に対して啓発用パンフレット等を配布する等、効果的な配布手段を検討し、区民等の空き家問題への意識を高めていきます。

また、区内物件を所有している区外在住者への発信力が弱いことから、ホームページやSNS等だけでなく、あらゆる情報手段の活用を検討し、幅広い意識啓発を図ります。



【図表 35】区報「すみだ」と墨田区公式ホームページ

3 情報発信による空き家所有者等の意識^{かんよう}涵養

物件に対する管理意識・問題意識の低い空き家所有者等に対して、自身の負うべき責務や、空き家を放置した場合に発生する周囲への影響や問題点等を様々な媒体を活用して直接的・間接的に周知し、空き家に関する所有者としての意識を高め自主的な適正管理を促していきます。

4 空き家の発生を抑制するための特例措置の周知

相続によって発生した空き家は、税負担が増えるため、活用や処分をせずに放置しておくことがあります。これが、空き家発生の大きな要因の一つとなっていることから、国は、独居していた所有者が死亡したことにより相続した空き家について、売却した際の譲渡所得から最大 3,000 万円を特別控除できる所得税等の特例措置を実施しました。当該措置は、当初、平成 28 年度から 3 年間の時限付きとされていましたが、その後、延長され、令和 5 年 12 月 31 日までに譲渡した空き家・敷地が対象となりました。

当該措置は、譲渡価格が高額であるほど、申請者のメリットが大きくなる（但し、譲渡価格が 1 億円を超えるものは対象外）ため、都心に近く地価が比較的高い本区においては、相続人に自主的な処分を促すための非常に有効な制度であると考えられます。当該措置について、様々な媒体を活用して周知を図ることで制度の活用を促し、空き家の発生後の長期化することを抑制していきます。

想定される主な取組（案）

主な取組（案）	進め方のイメージ
総合相談窓口の強化	多様なニーズに合わせた解決方法が提案できるよう、専門家団体等と連携を図る
空き家問題の周知活動	施設入所予定のひとり暮らし高齢者の家族等に向けてホームページ、チラシ、パンフレット等を配布し、問題意識の向上を図る
減免特例措置の啓発活動	区民や所有者に向けて、ホームページ、チラシ、パンフレット等を用い、日常的に啓発活動を行う
適正管理の積極的な呼びかけ	生活困窮者が施設入所や亡くなったこと等により空き家が発生した場合、適切な管理・処分を行うよう、土地所有者等に対し、積極的に働きかける
専門家相談の実施	不動産・建築・法律等の専門家との相談機会を引き続き設ける

「空き家実態調査」の結果にあるように、区内に存する空き家には、適切な修繕や改修等により利活用が可能と思われる物件があり、再建築不能な敷地に存する空き家によっては、利活用が有効な解消手法となることがあります。

こうした視点から、空き家をマイナスと捉えず、資源として有効活用できる施策を検討していきます。



1 民間による利活用への誘導・支援等

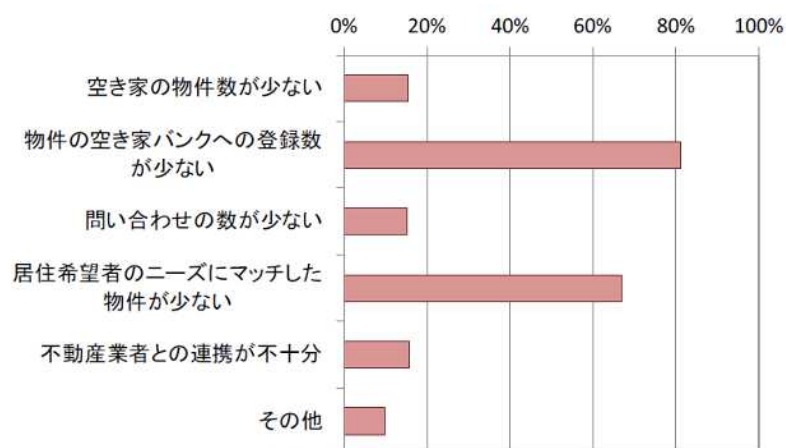
(1) 空き家利活用セミナーの実施

空き家物件の中には、建物の状態や敷地等の条件が良くても、所有者自身に不動産活用に関する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。

このような所有者ないし将来的な物件所有者を対象に、空き家利活用セミナーや相談会等を専門家団体の協力のもと実施し、所有者の多様なニーズに沿う形で適正に不動産流通に乗せられるよう誘導していきます。

(2) 空き家バンクの設置に関する検討

空き家バンクは、徐々に設置自治体及び登録物件数を伸ばしており、地方部では、積極的な動きがあるものの、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府等の大都市圏では設置割合が低い状況です。その要因として、地方部では、大都市圏に比べ、人口減少に対してひっ迫感があること等が考えられます。当該制度については、課題も顕在化しており、ニーズにあった物件が無く、成約件数が0の空き家バンクも一定程度存在しています。



【図表 36】空き家バンクの目的・現状・課題
出典：一般社団法人 土地総合研究所（2018年5月1日）

このように、当該制度を活用した成約については、課題が残されていることから、本区としては、すみだ空き家相談処を引き続き活用し、利活用のマッチングを図るとともに、空き家バンク制度の動向を注視し、その有効性についても必要に応じて検討していきます。

(3) 宿泊施設としての利活用に関する検討

宿泊施設としての利活用として、住宅を旅館業法で定める「旅館」に転用する方法や、住宅宿泊事業法で定める所謂「民泊」とする方法がありますが、適用される法律により、用途地域等に制限や営業日数の上限がある場合があります。

現状では、大規模改修の必要性がある物件が多いことが想定されるので、今後の空き家所有者からの相談状況によって、宿泊事業の許認可に係る所管課である生活衛生課に取り次ぐ等、適切な対応を行います。

(4) 民間団体等に対する支援

NPO法人等の民間団体や民間事業者による空き家の利活用の中には、まちづくりや住民福祉の向上に繋がるものが数多くあると考えられます。最近では、千葉大学による「すみだアカデミックハウス」プロジェクトや、UDCすみだによる「エリアリノベーションにおける空き家を活用したまちづくり」等、長屋文化や下町文化といった墨田区の特徴を魅力として捉え、未来へ継承すべき財産として活かす取組が広がりつつあります。

このような取組に対しては、国や東京都が実施している空き家の利活用に係る制度も活用しながら、積極的に支援していきます。

活用例

〔例 1〕

高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対する居住の安定確保事業への利活用



〔例 2〕

地域における子育て支援事業への利活用



〔例 3〕

区内産業の活性化のために行う空き店舗・工場等の利活用



〔その他〕

区民の健康・福祉の増進や、観光・文化・芸術の振興等に資する利活用



2 行政による利活用のあり方に関する方針

(1) 行政課題の解決に向けた空き家の活用

空き家の利活用は、空き家の解消だけでなく、多様な行政課題の解決に資する有効な手段の一つとすることもできます。

本区における空き家・空き地の利活用については、各部署で取り組んでいる既存の事業をはじめ、区政の重要課題の解決に向けた新規事業実施の際に、空き家の利活用を選択肢の一つとして検討していきます。また、利活用に当たっては、国や東京都が実施している、空き家利活用に関する補助金等を最大限に活用していくこととします。

なお、関係各課へのヒアリングにより抽出した課題等（P.29 参照）のうち、それらの解決に向けて空き家の利活用が有効な手段として検討された施策は、以下のとおりです。各課の抱える課題の解決に寄与するためには、物件の存するエリアや一定程度の広さ、低廉な賃料等、条件が限定されることが分かりましたので、今後は、関係各課間での調整を図り、こうした条件を満たし、以下に掲げる空き家・空き地の利活用が実現できるよう、施策の検討を進めていきます。

重視する条件

エリア 広さ	▶ 各事業にあったタイミングで適切な物件情報を提供することが必要。幅広い情報取得の手段と、各課との情報連携スキームの構築が求められる。
低廉な賃金	▶ 改修費用等、利活用者の負担となる費用を軽減することが必要。必要に応じて、補助金制度等の検討が求められる。

【図表 37】空き家・空地を活用した関係各課の課題対応施策

課名	空き家・空き地の利活用方法	条件
産業振興課 経営支援課	賃料等の高騰により、既存店舗の移転先や新規創業者の出店に当たっての物件探しに苦慮しているため、空き家を利活用して物件確保	エリア 広さ
	民間事業者による空き家改修の際に地域と連携していくための仕組みが求められるため、公民学連携によるプラットフォーム構築	エリア 広さ 低廉な賃料
生活福祉課	生活保護受給者が3人以上の世帯になった場合、ある程度の広さがあり低廉な家賃で入居できる物件を探すことが困難であるため、空き家を利活用して物件確保	広さ 低廉な賃料
子育て 政策課	学童クラブが不足しているため待機学童が多くなっているエリアに、空き家を利活用して施設整備	エリア 広さ(構造)
	自転車駐輪場が不足している保育園等のため、周辺の空き家除却後の跡地を利用	エリア 広さ
住宅課	住宅確保要配慮者向けの住宅確保のため、空き家を利活用して物件確保	広さ 低廉な賃料
防災課	消防団の団小屋設置の要望があった場合等に、空き家を利活用して施設整備	エリア 広さ

(2) 寄付の申出に関する対応の検討

無接道敷地等の事由による利活用困難な物件への対応として、行政が当該物件を寄付として受け取り、公費で管理又は除却するという手法が考えられます。実際には、寄付の申出があった場合の対応に関しては、全国でも多くの自治体は行政利用が見込めないなどの理由で、受け入れていませんが、本区においては、事例が少ないながらも、実際に行政利用が可能な場合等に限定し、受け入れをしてきた実績があります。

一方、国においては、所有者不明土地の増加等を重く捉えており、法務省や財務省等による議論の末、令和3年4月に「相続等により取得した土地所有権の国庫帰属に関する法律」が公布されました。本法では、一定の要件を満たすことができれば、相続等により取得した土地を手放して国庫に帰属させることを可能としています（施行月日は公布後2年以内であり、本計画改定時においては未施行）。

このように、国全体として不動産寄附制度等のあり方についての変革期であるため、当面は引き続き国の動向を見守りつつ、必要に応じて、本区としての寄附制度に関する事業スキームの構築等について、検討を進めていきます。

想定される主な取組（案）

主な取組（案）	進め方のイメージ
空き家利活用セミナーの実施	様々なニーズに合わせたセミナー等が開催できるよう、専門家団体等と連携を図る
宿泊施設としての活用について	空き家所有者からの相談があった場合に、応じられるような連携体制を構築する
学童クラブ待機児童の解消支援	学童クラブの整備に必要な面積や地域等の条件に合致する空き家物件所有者をつなげる
低廉な住宅の確保	住宅確保要配慮者や今後も増加が見込まれる学生等をはじめとした若年層等、低廉な家賃の住居を必要としている層用の住宅を、空き家を活用して確保する
無接道敷地の解消に向けた検討	無接道敷地にある空き家等について、担当部署と調整し、周辺敷地も含めた共同化・敷地整序や道路施工の可能性を検討する
防災関連施設としての活用	防災用資機材の置き場所や消防団の団小屋等を整備する際に、空き家を活用する
店舗としての活用	今後空き家となる可能性の高いシャッター商店街の空き部屋となっている1階部分を活用し、店舗として提供する
リノベーションイベントの実施	区民に空き家問題に興味を持ってもらうことを目的に、全区民を対象とした、空き家を活用したリノベーションイベント等の実施
学生の教材・研究材料としての活用	区内在住・在学の学生を対象に、空き家リノベーションのアイデアコンペ等の素材や調査研究材料として空き家を活用する
創業支援	起業や他区からの移転の意欲のある方に、プレ出店できる場として空き家を活用
改修補助制度の創設	空き家利活用の推進に資する補助金のあり方について検討する

施策 老朽化した空き家等の自主的な除却の推進

全ての空き家を利活用することは困難であり、建物の劣化状況によっては、除却する以外に解消方法がない物件も多く存在します。また、そのような状態の物件は、周囲に対して何らかの問題を起している可能性が高いと考えられます。

これらについては、空き家に限らず、老朽建物対策として、除却費等助成制度等の活用を促し、当該物件の所有者等の自主的な除却による解決に導きます。



1 不良住宅を対象とした除却費助成

建築物の倒壊や、建築資材等の飛散により、周囲に被害を及ぼす可能性のある物件への対応を促すための制度です。当該助成の対象については、「不良住宅」の定義に該当するか否かで判断します。「不良住宅」とは、「住宅地区改良法施行規則」(昭和35年6月27日建設省令第10号)に掲げる「不良度の測定基準」に基づく判定で、不良度の評点が100点以上であるものが該当します。

助成率は、対象建築物の除却工事に要した費用の1/2で、上限額は50万円としておりますが、令和元年6月以降、無接道敷地に存する物件については、上限額100万円としています。

2 土地無償貸与を前提とした除却費助成

管理不全のため危険な状態²になっている建築物について、所有者に経済的な事情がある等、早期の自主的な解決が困難な場合に、当該建築物の除却後の跡地を区へ原則10年間無償貸与することを条件に、当該除却費用を助成する制度です。貸与された跡地は、区が公共的な目的で利用します。



2 危険性が既に顕在化しており、平時において倒壊する蓋然性の高い物件

3 空き家除去後の空き地活用

不動産市場での流通が困難であった空き家は、除却後に空き地となった場合においても市場への流通・利活用が困難であり、これの促進を図ることは、空き家に対する対策と同様、地域の価値の向上や地域コミュニティの活性化等にとって重要になります。

空き地の立地等に合わせて駐輪スペースの整備や一坪菜園や花壇の設置等、地域にとって有効な活用方法を提案できるよう、関係各課や外部団体との連携によりスキーム構築できるよう検討します。

想定される主な取組（案）

主な取組（案）	進め方のイメージ
補助制度の啓発	区民や所有者に向けてホームページ、チラシ、パンフレット等を配布し、制度の活用を促進する
駐輪場の整備	駐輪場のニーズがある施設（保育園等）の近くに空き地がある場合、駐輪場の整備場所として活用する
菜園・花壇の設置	「市民緑地契約制度」等を活用して菜園・花壇の設置をする
公園用地としての活用	公園に隣接する空き地で、長期的に使用できる場合に限り、公園用地として一体的に活用することを検討する
移動販売の出店場所としての活用	移動販売の需要がある小規模空き地をキッチンカーの出店場所として活用する
イベント会場等として活用	小規模イベントの会場やマルシェの開催場所として区各部署が用途に応じて活用する
防災空地として整備	無接道で使い勝手が悪い場所を、防災用空地として整備を行う

施策 管理不全化した空き家等への対策

物件の適正な管理や、除却による解決といった、所有者等の自己責任が全うされず、周囲に危険な状況等が発生している物件については、行政側が措置等を講ずる必要があります。

また、区内に存するそのような物件の中には、空き家だけでなく、居住その他の使用がなされているものも多く含まれており、これまでも本区では、空き家を含めた老朽危険建物対策として、積極的に取り組んできました。



今後も、本区における管理不全化した空き家等への対策としては、空き家のみの特化したものにせず、老朽危険建物対策と統合し、更に推進するような取組を進めていきます。

管理不全化した空き家への措置

本区では、空き家法や老朽条例に基づき、管理不全化した空き家等に対し、以下の措置等を行っています。なお、措置等の実施については、地域住民や専門的な支援者と協力して改善に向けた助言・指導を行いつつ、国の定める「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」や「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)」を踏まえて行っていきます。

特定空家等の判断

空家法に基づく措置等を講じる場合、特定空家等に該当するかの判断が必要になります。管理不全化した空き家等を放置した場合の周辺への悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危機などについて切迫性が高いか否か等について、墨田区老朽建物等審議会を開催して各専門家の意見を聞き、墨田区が判断します。

助言・指導

管理不全化した空き家の所有者に対して、除却、修繕、樹木の伐採その他の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を実施します。

勧告

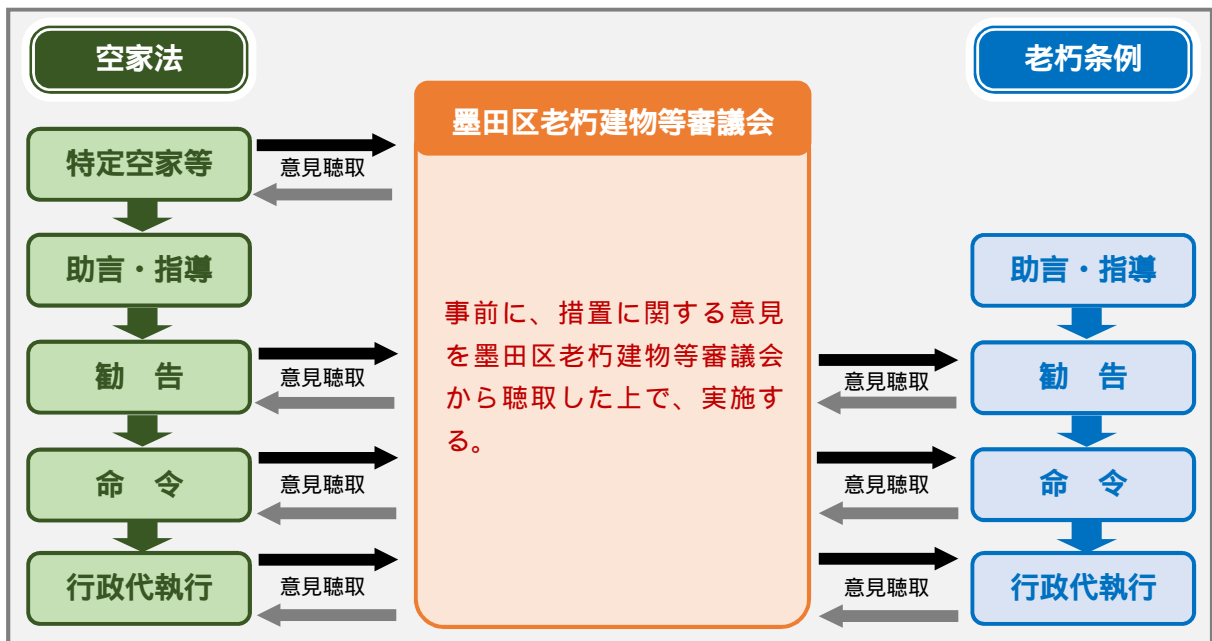
助言・指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、管理不全化した空き家の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置を行うよう勧告します。勧告に係る措置を行わない場合は、所有者等に対して、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確にするとともに、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合に命令を行う可能性があること、地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること、勧告に係る措置を実施した場合は区に報告すること等を示します。

命令

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、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。命令の実施に当たっては、事前の通知が必要であり、措置の内容やその事由を記載するほか、意見書の提出についても明示します。事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見聴取の請求がなかった場合、意見の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないとして区長が認めた場合、当該措置を命令することとします。

行政代執行

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期限までに完了する見込みがないときは、区は行政代執行法に基づき、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。なお、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は、区は、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略式代執行をします。



【図表 38】管理不全化した空き家等の所有者等への措置

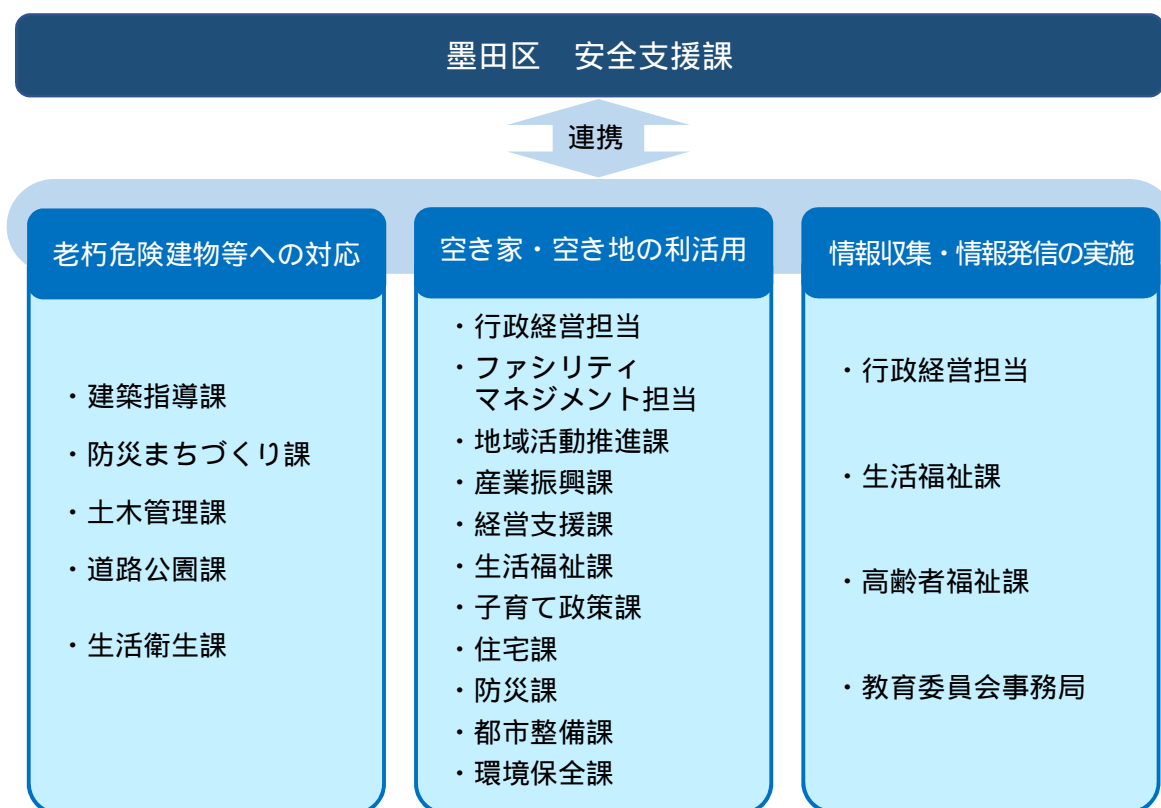
施策 推進体制の整備

空き家に関する施策等が効果的に実行できるよう、既存の区内部の組織及び外部団体等との連携・協力体制の強化を図るとともに、新たな体制づくりに関する検討を進めていきます。

1 内部の連絡・協力体制

(1) 関係各課間での連絡・協力体制

現行計画では、「老朽危険建物への対応」や「空き家や除却跡地の利活用等」という視点から関係各課間での連絡・協力体制の構築を行ってきましたが、これらの実効性をさらに高めるために、「情報収集や情報発信」に重きを置いた連絡・協力体制を構築することで、近い将来空き家となる可能性が高い「空き家予備軍」の所有者（又はその相続予定者等）に対し、啓発等を行い、物件が適正に管理又は処分されるよう誘導していきます。



【図表 39】空き家対策に係る連絡・協力体制図

(2) 外部有識者への区長の諮問

老朽条例に基づき設置された「墨田区老朽建物等審議会」は、老朽建物等の適正管理を円滑に進めることを目的とした、外部有識者等で構成する区長の附属機関です。

その役割は、老朽危険建物等の所有者等に対し、空家法・老朽条例等に基づく勧告等の措置を区が行おうとする際に、その措置が行政側の恣意的な判断によるものではなく、専門的な知見と第三者的な視点から、公正かつ適正なものであるか、区長からの諮問を受けて、調査審議し、意見を述べることとなっています。

委嘱期間は2年間で、委員の構成は次のとおりです。

- (ア) 学識経験を有する者 1人
- (イ) 弁護士 1人
- (ウ) 建築士 2人
- (エ) 宅地建物取引業関係者 1人
- (オ) 商工団体関係者 1人
- (カ) 町会・自治会連合会関係者 1人

2 外部との連絡・協力体制

(1) 墨田区空き家等対策プラットフォーム事業

「墨田区空き家等対策プラットフォーム事業」とは、本区と専門家団体等³との連携のもと実施する空き家等対策事業の総称であり、すみだ空き家相談処における専門家相談や、空き家セミナー等の開催、墨田区空き家等対策にかかるあり方検討会を展開しています。

当該事業は、現行計画に基づき、令和2年4月より事業開始し、所有者に対する意識啓発や相談体制の充実等を図ることで、空き家発生・危険化の防止に寄与してきました。今後は、空き家予防の観点から様々な取組を実施していくにあたり、区役所内外のより充実した連携が必要になります。そのため、墨田区空き家等対策に係るあり方連絡会を積極的に活用し、専門家団体等や区関係部署の連携を構築することで取組の充実を図り、空き家問題の解決、さらには地域課題の解決へと波及していくことを目指します。

専門家団体等

空き家等対策に必要な職業的知見を有する不動産、建築、法律、金融等の専門家団体（又は個人）及び空き家等対策に資する活動を行うまちづくり団体やNPO法人、教育機関等をいう。

(2) 墨田区空き家等対策に関する協定

墨田区空き家等対策プラットフォーム事業を円滑に実施するため、各関係専門家団体等との間に協定を締結しています。

協定締結先及び計画策定時における協定予定先は、下表のとおりです。

【図表 40】協定締結団体一覧

	協定相手方	協定締結日 (又は予定日)	備 考
1	公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 城東第二支部	令和2年4月1日	
2	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 墨田区支部	令和2年4月1日	
3	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 墨田支部	令和2年4月1日	
4	全建総連 東京土建一般労働組合 墨田支部 (協同組合 すみだ建築センター)	令和2年4月1日	
5	墨田建設業協会	令和2年7月1日	
6	木ノ内建造弁護士	令和2年4月1日	
7	東京司法書士会 墨田・江東支部	令和2年4月1日	
8	東京都行政書士会 墨田支部	令和2年4月1日	
9	東京税理士会 本所支部	令和2年7月1日	
10	東京税理士会 向島支部	令和2年7月1日	
11	墨田区しんきん協議会	令和2年4月1日	
12	京成電鉄株式会社	令和2年7月31日	
13	特定非営利活動法人 空家・空地管理センター	令和2年11月1日	
14	特定非営利活動法人 日本地主家主協会	令和2年11月1日	
15	特定非営利活動法人 空き家活用プロジェクト	令和2年11月1日	
16	学校法人電子学園 (情報経営イノベーション専門職大学)	令和3年2月1日	
17	株式会社ジェクトワン	令和3年度中予定	東京都「空き家ワンストップ相談窓口」指定 5事業者のうちの1者
18	ネクスト・アイズ株式会社	令和3年度中予定	
19	一般財団法人あんしん解体業者認定協会	令和3年度中予定	

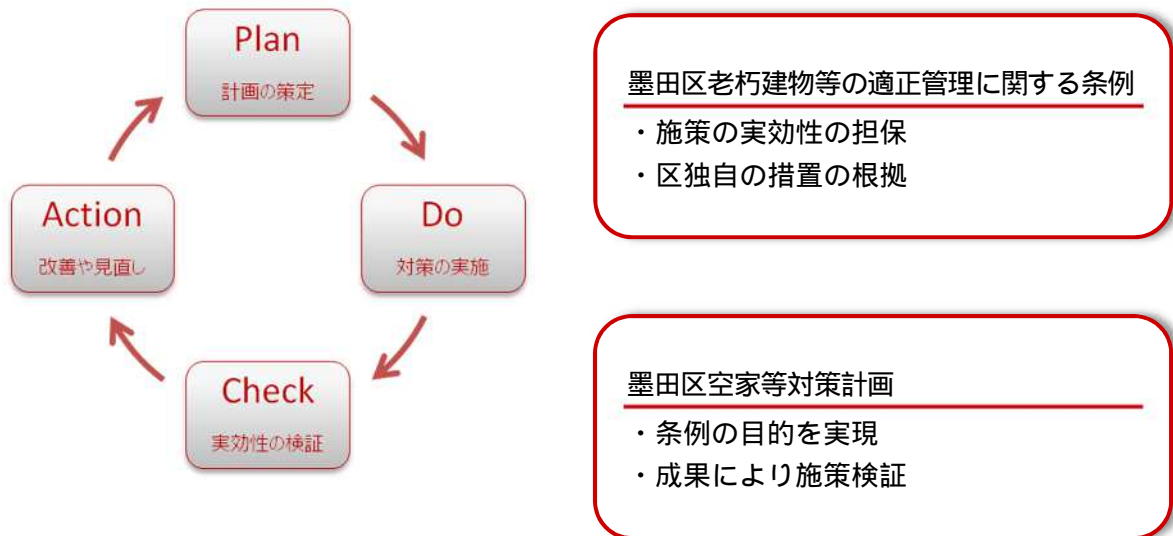
(3) その他の連絡・協力体制等

墨田区空き家等対策プラットフォームに参加している専門家団体等以外にも、区内で空き家を有効活用したイベントや様々な形で空き家対策やまちづくりに資する活動等を行う人や団体等があります。こうした方々とも、必要に応じて連携・協力体制等の検討を進めることで、空き家問題の解決だけでなく、地域課題の解決を目指していきます。

第5章 計画の推進

1 計画の検証と改善

現行計画の推進に当たっては、その実効性を担保するために、PDCAサイクル（計画 実行 確認 見直し）の概念に基づき、施策の有効性や実効性について定期的に検証を行い、必要に応じて施策の改善や計画の見直しを行います。



【図表 41】PDCA サイクルのイメージ

2 検証方法

現行計画における対策の理念は、「区民の安全・安心を確保するため、周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家（及びその予備軍）を減らし、良質な空き家が有効な資源として、地域の活性化に資する都市を目指します。」としたことから、その効果を検証する方法として、危険な空き家及びその予備軍への対応・措置の進み具合や状況の変化等を確認していくことが有効な指標の一つになると考えられます。

令和2年度に実施した「空き家実態調査」によって存在が確認できている、危険な空き家及びその予備軍である「危険度区分 C、D」の物件について、対応状況等を確認（各物件年3回程度）し、効果を検証することとします。

また、「予防」や「利活用」等に係る施策についても、事業を実施していく中で有効な指標（【例】相談件数、利活用に関するセミナー参加者数、区が関与した民間団体等による利活用実績）等を定め、同様の検証を行います。