

【令和4年度~令和8年度】



令和4年3月

墨田区

目 次

1. 3	空家等対策の推進に関する特別措置法	1
	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】	
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】	7
4.	墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例	10
5.	墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例施行規則	12
6 . :	墨田区老朽建物等対応方針	14
7.	墨田区空き家実態調査報告書(令和3年3月)	24
8.	空家等対策計画改定に係る検討体制等	46

1. 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

(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。
- ー 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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

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】

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。 平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号

(最終改正:令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号)

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
 - 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

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】

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。

三 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5]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

〔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

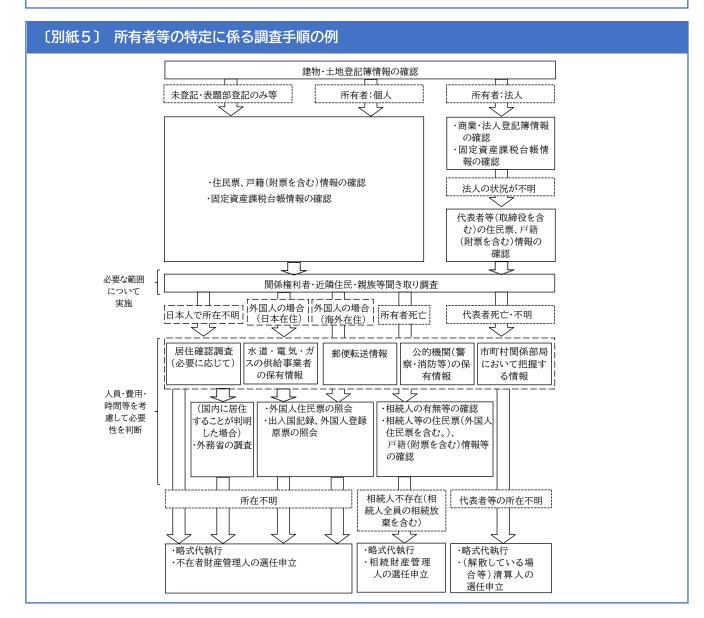
- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - (a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - (b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄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

[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。

[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



4. 墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例

平成25年7月4日

条例第 35 号

(目的)

第1条 この条例は、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)、建築基準法 (昭和25年法律第201号)その他の法令及び墨田区の他の条例に定めるもののほか、老朽建物等 の管理の適正化を図るために必要な事項を定め、もって倒壊等の事故、犯罪及び火災を防止し、区 民の安全で安心な暮らしを確保することを目的とする。

(平 27 条 36·一部改正)

(定義)

- 第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
- (1) 老朽建物等 建物その他の工作物で、老朽化し、又は適正な管理が行われていないものをいう。
- (2) 危険な状態 倒壊し、建築資材等を飛散させ、又は不特定の者が侵入して火災を発生させるなど、 人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態をいう。
- (3) 所有者等 老朽建物等の所有者、管理者又は占有者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、老朽建物等が危険な状態に至らないよう努めなければならない。

(区筌の書務)

- 第 4 条 区は、老朽建物等の状況の把握に努め、所有者等が老朽建物等を適正に管理することができるよう必要な支援を行わなければならない。
- 2 区長は、老朽建物等の管理の適正化を図るための基本的な対応方針を策定しなければならない。

(調査)

- 第5条 区長は、必要があると認めるときは、老朽建物等に係る実態調査を行うことができる。
- 2 区長は、所有者等の把握のために必要があると認めるときは、当該所有者等に係る調査を行うことができる。

(助言、指導及び勧告)

- 第6条 区長は、老朽建物等が危険な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、当該老朽建物等の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上必要な措置について助言し、又は指導することができる。
- 2 区長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお危険な状態が解消されないときは、所有者等に対し、期限を定めて、必要な措置を講ずることを勧告することができる。

(命令)

第 7 条 区長は、前条第 2 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 を講じ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、期限を定めて、その勧 告に係る措置を講ずることを命ずることができる。

(代執行)

第8条 区長は、前条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、又は履行しても同条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23年法律第43号)の定めるところにより、自ら義務者のなす べき行為をし、又は第三者にこれを行わせることができる。

(処分等に係る意見聴取)

- 第 9 条 区長は、次に掲げる処分等を行おうとするときは、あらかじめ次条に規定する墨田区老朽建物 等審議会の意見を聴かなければならない。
- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令、同条第 9 項の規定による行政代執行法に基づく処分又は同条第 10 項の規定による公告
- (2) 建築基準法第 10 条第 3 項の規定による命令又は同条第 4 項の規定により準用する同法第 9 条 第 7 項若しくは第 9 項の規定による命令若しくは命令の取消し、同条第 11 項の規定による公告若しくは同条第 12 項の規定による行政代執行法に基づく処分
- (3) 第6条第2項の規定による勧告、第7条の規定による命令又は前条の規定による行政代執行法に基づく処分

(平 27 条 36·一部改正)

(墨田区老朽建物等審議会)

- 第 10 条 老朽建物等の適正管理を円滑に進めるため、区長の附属機関として、墨田区老朽建物等審議会を置く。
- 2 墨田区老朽建物等審議会は、次に掲げる事項について調査審議し、及び区長に意見を述べるものとする。
- (1) 前条の規定により区長から諮問された事項
- (2) 老朽建物等の状況及び対応方針に関する事項
- (3) その他区長が必要と認めること。

(委任)

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、墨田区規則で定める。

付 則

- この条例は、平成26年1月1日から施行する。
- 付 則(平成27年9月29日条例第36号)
- この条例は、公布の日から施行する。

5. 墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例施行規則

平成 25 年 10 月 29 日

規則第 56 号

(趣旨)

第1条 この規則は、墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例(平成25年墨田区条例第35号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(助言:指導)

第2条 条例第6条第1項の規定による助言又は指導は、老朽建物等の適正管理に係る(助言書・指導書)(第1号様式)により行うものとする。

(勧告)

第3条 条例第6条第2項の規定による勧告は、老朽建物等の適正管理に係る勧告書(第2号様式) により行うものとする。

(命令)

第4条 条例第7条の規定による命令は、老朽建物等の適正管理に係る命令書(第3号様式)により行うものとする。

(戒告)

第5条 行政代執行法(昭和23年法律第43号。次条及び第7条において「法」という。)第3条第1項 の規定による戒告は、戒告書(第4号様式)により行うものとする。

(代執行令書)

第6条 法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(第5号様式)により行うものとする。

(証票)

第7条 法第4条に規定する証票は、執行責任者証(第6号様式)によるものとする。

(墨田区老朽建物等審議会の組織)

- 第 8 条 条例第 10 条に規定する墨田区老朽建物等審議会(以下「審議会」という。)の委員は、次に掲げる者につき、区長が委嘱するものとする。
- (1) 学識経験を有する者 2人以内
- (2) 弁護士 2人以内
- (3) 建築士 2人以内
- (4) 宅地建物取引業関係者 2人以内
- (5) 商工団体関係者 2人以内
- (6) 墨田区町会・自治会連合会関係者 1人
- 2 前項に定める者のほか、区長は、必要と認める者を委員として委嘱することができる。
- 3 前2項の委員の人数は、12人を超えないものとする。

(委員の任期)

第9条 審議会の委員の任期は2年とし、再任を妨げない。

- 2 委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員は、委嘱された時における前条第 1 項各号に掲げる身分を失ったときは、第 1 項の規定にかか わらず、委員の身分を失う。ただし、区長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。

(会長)

- 第10条 審議会に会長を置き、委員の互選により定める。
- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指定した委員がその職務を代理する。

(招集)

- 第11条 審議会は、会長が招集する。
- 2 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見を聴き、又は委員以外の者に資料の提出を求めることができる。

(会議の公開)

- 第 12 条 審議会の会議は、公開とする。ただし、次のいずれかに該当するときは、これを公開しないことができる。
- (1) 墨田区情報公開条例(平成 13 年墨田区条例第 3 号)第 6 条各号に掲げる非公開情報について審議するとき。
- (2) 会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生ずると認められるとき。

(委員の守秘義務)

第 13 条 委員又は委員であった者は、その職務に関し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。

(庶務)

第14条 審議会の庶務は、都市計画部危機管理担当安全支援課において行う。

(平 28 規 57・一部改正)

(補則)

第15条 この規則に定めるもののほか、条例の施行について必要な事項は、都市計画部危機管理担当 部長が別に定める。

(平 28 規 57·一部改正)

付 則

この規則は、平成26年1月1日から施行する。

付 則(平成28年3月15日規則第21号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

付 則(平成28年4月28日規則第57号)

この規則は、公布の日から施行する。

6. 墨田区老朽建物等对応方針

第1 目的等

1 目的

管理不全な状態にある老朽建物等は、瓦や外壁の落下又は建物自体の倒壊等により、近隣住民 及び通行者へ危害を及ぼすおそれがあるほか、区民の安全・安心に関わる防災・防犯上の問題、 景観上の問題など様々な問題が発生している。

本区の老朽建物等の特徴は、路地状敷地や狭小な敷地にあるため建替えが困難な状況にあり、 老朽化が進行して建替えが進まず空き家につながっていること、さらに、空き家となっている建物 は、借地や借家など権利関係が複雑なものが多く放置されていること、が挙げられる。今後、高齢 化が加速し、高齢者夫婦のみや高齢者の一人暮らし世帯が増加することと相まって、管理不全な 老朽建物等が増加することも予想される。

このような状況を踏まえて、区民の安全で安心な暮らしを守ることを目的とし、老朽建物等の適正管理を図るために必要な事項を定めた「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。)」を平成 25 年 7 月 4 日に公布した(平成 26 年 1 月 1 日施行)。老朽条例の趣旨に基づき管理不全な状態にある老朽建物等の解消に向けて、実効性のある老朽建物等対策を講じるため本対応方針を策定した。

2 経過

「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。)」 が、平成 26 年 11 月 27 日に公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されたことに伴い、必要な改正を行った。

3 対象

本対応方針は、空家法第2条第1項に定める「空家等」を含む老朽条例第2条第1号に定める「老朽建物等」を対象とし、区内全域において適用する。

(参考)

老朽条例第2条第1号「老朽建物等 建物その他の工作物で、老朽化し、又は適正な管理が 行われていないものをいう。」

空家法第 2 条第 1 項 「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。」

第2 現状

平成 23 年度土地利用現況調査によると、木造建物のうち昭和 56 年以前の旧耐震基準によって建設された棟数は 20,027 棟で、平成 13 年度棟数 25,264 棟に比べ、5,237 棟(20%)減少している。この減少率で平成 33 年までの 10 年間を推計すると約 4,000 棟減少するものと考えられる。今後老朽化が進むと考えられる旧耐震木造建物(昭和 56 年以前に建設されたもの)については、これらの推計値からみると今後も減少していくものと考えられる。

一方、平成 25 年住宅・土地統計調査によると、本区には木造空き家が約 4,600 戸あるが、このうち、賃貸や売却などの目的を持たない「その他空き家」で、かつ、一部腐朽・破損のあるものは、約 1,100 戸で、区内住宅総戸数の約 0.8%となっている。この比率と区内木造建物数 26,524棟(出典:墨田区行政基礎資料集平成 26 年 1 月 1 日基準)から算定される数字(約 212 棟)及び平成 25 年度に実施した、老朽建物等に関する調査の結果から、現状では、約 200 棟の対象建物等があると推計される。

第3 課題

- 1 土地所有者と建物所有者とが異なるなど、権利の輻輳により建物の建替えが進まない。
- (1)建物が滅失すると借地権が消滅するため、建物を存置する。(建物を解体しないため老朽化が進み、空き家として放置される。)
- (2)建物の相続問題が発生し、相続人(管理者)が不確定又は共有権利者の調整が難航する。(建物を解体するには、権利者全員の同意が必要となる。)
- 2 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「建基法」という。)に抵触する敷地形態(無接道・道 路後退による敷地狭小化等)で建物の建替えが困難となっている。
- 3 経済的資力がなく、除却又は改善の費用が負担できず、空き家として放置される。
- 4 所有者等に、管理不全な状態である老朽建物等としての認識が薄い。

第4 基本的な考え方

1 管理不全状態の予防

老朽建物等は個人又は法人の資産であるため、所有者等の適正管理を確保するための対策を 講じる。

- (1)老朽建物等の所有者等に対して、適正管理の意識を喚起し、責務についての認識を促す。
- (2) 老朽建物等が長期間放置されると、建物その他の工作物の腐朽が進み問題解決に時間がかかることになるため、管轄の消防署や町会・自治会等と連携し、老朽建物等の状況把握に努める。
- 2 管理不全状態の解消・抑制

管理不全な状態にある老朽建物等の解消のみならず、管理不全な老朽建物等の新たな発生を 抑制する対策を講じる。

- (1)区内の空き家対策を進めるため、区内関連団体を構成員とする「墨田区空き家対策推進協議会」を設立し、空き家に関する相談事業を行う。
- (2)「防火・耐震化改修促進助成」等の既存の区の助成制度を活用して老朽建物等の改修を進める。これら改修後の建物については、入居者の斡旋等を積極的に進め、活用を図る。
- (3)無接道敷地や狭小敷地にある老朽建物の建替えを進めるため、他の自治体の事例を参考に、区独自の対策を検討する。
- (4)管理不全な状態が進行し、老朽化して危険となった建物については、「老朽条例」、「空家法」、「建基法」に基づき、速やかな改善に向けた指導・勧告・命令等を行う。

3 体制

(1)実施体制

管理不全な状態にある老朽建物等について、当該建物に人が居住(使用)しているか否かにかかわらず、ワンストップの窓口として安全支援課が対応し、建築指導課及び防災まちづくり課の協力を得て解決を図る。庁内の連絡体制を図るため、庁内関係各課(安全支援課、建築指導課、防災まちづくり課)による「墨田区老朽建物等対策連絡会」を開催し、情報の共有化を図る。このほか、啓発や相談業務について、区内関連団体と協働で取り組む。

(2)墨田区老朽建物等審議会

老朽建物等の適正管理を円滑に進めることを目的として、老朽条例に基づき設置された区長の附属機関で、区長から委嘱された外部有識者等から構成される。

ア役割

老朽危険家屋等の所有者等に対し、老朽条例等に基づく勧告等の措置を行う際に、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、意見を述べるものである。

また、区が掲げる老朽建物等対応方針等の策定や改正等を行う際も、同様である。

イ 構成

老朽建物等の適正管理に関する条例施行規則(平成 25 年規則第 56 号)に規定される。 委嘱期間は2年間で、委員の構成は次のとおりである。

(ア)学識経験を有する者 2人以内

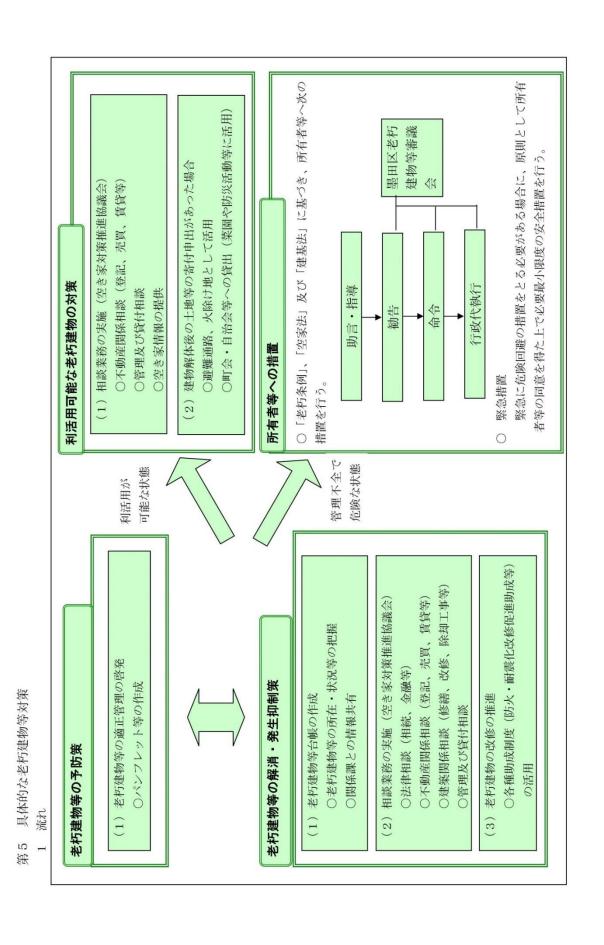
(イ)弁護士 2人以内

(ウ)建築士 2人以内

(工)宅地建物取引業関係者 2人以内

(オ)商工団体関係者 2人以内

(力)墨田区町会・自治会連合会関係者 1人



2 具体的な対策

(1)老朽建物等の予防策

ア 必要性

老朽建物等は個人又は法人の資産であるため、その管理は老朽建物等の所有者等が行わなければならない。老朽建物等の所有者等は、危険な状態に至らないよう適正に管理する義務を負い、老朽建物等が放置されることにより事故等が発生し、他人に損害を与えた場合は、これによって生じた損害を賠償しなければならない。しかし、世帯の高齢化、核家族化等により、個人等による管理が困難になってきており、今後もこうした傾向が続くことが予想される。そのため、区は、所有者等による自発的な管理を促すとともに、所有者等を支援していく必要がある。

イ 内容

区民に区内の老朽建物等の実情を認識させ、老朽建物等を適正に管理する義務を負っていることを周知するため、次の項目等についてパンフレットや広報紙、ホームページ等による啓発を行う。

(ア)老朽建物等の実情

- a 区内の老朽建物等の状況
- b 老朽建物等の危険性、周囲へ及ぼす影響
- (イ) 老朽建物等の所有者等の責任及び特定空家等指定に伴う不利益処分の内容
- (ウ)区が行う老朽建物等対策の考え方・対策(支援)の内容
- (エ)相談窓口の案内

(2)老朽建物等の解消・発生抑制策

ア必要性

区内には、建基法に抵触する無接道や狭小敷地が多くあり、当該敷地にある建物は建替えが進まず、老朽化して空き家として放置されている。また、65歳以上の高齢者がいる世帯が増加している中で、特に、高齢者夫婦のみの世帯や高齢者の一人暮らしの世帯が増加しており、今後も老朽建物等は確実に増加していくことが予想される。

そのため、現在、管理不全な状態にある老朽建物等の解消のみならず、新たな老朽建物等の発生を抑制する対策もあわせて行う必要がある。

イ 内容

(ア)老朽建物等台帳の作成

a 台帳作成の目的

老朽建物等に関する情報をデータベースに一元化することで、関係各課が情報を共有し、危険な状態となることの予防を含めた老朽建物等対策を連携して行うことができるよう老朽建物等台帳を作成する。

なお、老朽建物等の把握は、区民、関係各課等からの情報に基づき、状況確認は、2 (4)イ(イ)a「実態調査」による。

b 台帳の内容

(a) 老朽建物等の所在

老朽建物等の所在地を町丁目ごとに区分した一覧表とする。

(b) 老朽建物等の状況

老朽建物等ごとについて「空き家」、「老朽建物」、「付帯設備」、「ごみ屋敷」等の種別、危険度、措置状況等を表示する。

c 共有

老朽建物等台帳は、墨田区老朽建物等対策連絡会内(安全支援課、建築指導課、 防災まちづくり課)で共有し、連携した対策を進める。

(イ)相談業務の実施

a 目的

老朽建物等対策、特に空き家対策を推進するため、区内関連団体を構成員とする「墨田区空き家対策推進協議会」を設立して相談業務を実施することにより、区と民間事業者とが一体となって老朽建物等の解消・発生抑制に向けて取り組む。

- b 相談業務の主な内容
- (a)法律相談(相続、金融等)
- (b)不動產関係相談(登記、売買、賃貸等)
- (c)建築関係相談(修繕、改修、除却工事、建替工事等)
- (d)空き家、建物解体後の空き地の管理及び貸付相談
- c 構成団体
- (a)一般社団法人 東京都建築士事務所協会墨田支部
- (b)墨田建設業協会
- (c)東京土建墨田支部
- (d)公益社団法人 東京宅地建物取引業協会墨田区支部
- (e)区内金融機関
- (f)一般財団法人 墨田まちづくり公社
- (g)墨田区役所(事務局: 危機管理扣当安全支援課)

(ウ)老朽建物の改修の推進

a 必要性

建物の老朽化が進むと倒壊や屋根瓦の飛散等が発生し、周囲に被害を及ぼすおそれがある。よって、既存の助成制度の活用を図り、危険な状態になることを未然に防止するため、老朽建物の改修を進める必要がある。

- b 既存の助成制度
- (a)防火·耐震化改修促進助成制度
- (b)木造住宅耐震改修促進助成制度
 - ① 耐震・バリアフリー改修促進支援助成

- ② 主要生活道路沿道の耐震改修助成
- ③ 民間木造賃貸住宅改修支援に関わる耐震改修助成
- c 助成制度の啓発

老朽建物等の適正管理に関するパンフレット配布や所有者等への助言・指導の際、 上記助成制度のチラシを同封し、区民へ周知する。また、住宅修築資金貸付を活用し、 一時的に負担する改修費用の軽減を図る。

(3) 利活用可能な老朽建物の対策

ア 必要性

区内の老朽建物が増加傾向にある中で、利活用が可能な建物も存在する。こうした中、老 朽建物の利活用を希望する所有者等の支援に取り組むことは、老朽建物増加の抑制を図る 上でも有効な対策である。

イ 内容

(ア)相談業務の実施

墨田区空き家対策推進協議会((2)イ(イ)参照)で相談業務を実施する。

- a 不動産関係相談(登記、売買、賃貸等)
- b 空き家、建物解体後の空き地の管理及び貸付相談
- c 区からの空き家情報の提供
- (イ)建物解体後の土地等の寄付申出があった場合

次の方法を検討し、地域のまちづくりに寄与する方法等を積極的に活用する。

- a 避難通路、火除け地として活用
- b 町会・自治会等への貸出(菜園や防災活動等に活用)

(4) 所有者等への措置

ア 必要性

管理不全な状態の老朽建物等が存置された場合、倒壊や、建築資材の飛散などにより、危険が高まり、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれが生じることから、所有者等の責務による対応が求められる。一方で、所有者が遠方に居住しているため物件の状態を把握していない場合や、代襲相続などにより所有権を取得したため、所有者が物件の存在を認識していない場合もあることから、区による措置が必要である。

イ 所有者等への措置方針

このような管理不全により防災・防犯面や住環境を悪化させる老朽建物等について、老朽 条例、空家法、建基法等の規定に基づき、所有者等へ「助言・指導」、「勧告」を行い、特に必 要と認められる場合には、措置を「命令」する。命令によっても必要な措置が行われない場合 には、「行政代執行」を行い、老朽建物等対策の実効性を確保する。

(ア)行政措置の判断基準

次のいずれかの状況又はそのおそれがある場合に行政措置を行う。

- a 倒壊
- b 建築資材(屋根瓦、トタン等)の飛散
- c 不特定多数の者が侵入して火災を発生させる 等

(イ)具体的な行政措置の内容

a 実態調査

現地調査により状況を把握した上で、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍謄本、 固定資産課税台帳、近隣住民への聞き取り等により所有者等を特定する。

(a)現地調査

老朽条例第5条第1項等に基づき、原則として外観目視調査を行う。

(b)不動産登記簿情報·住民票情報·戸籍謄本調查

老朽条例第 5 条第 2 項等に基づき、不動産登記簿情報・住民票情報・戸籍謄本 を調査し、所有者等を特定する。

(c)固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報の利用

必要に応じて、空家法第 10 条第 2 項による「固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報の提供」を都知事に求める。

(d)立入調査

外観目視による調査では足りず、内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に、空家法第 9 条第 2 項に基づき、必要最小限度の範囲で立入調査を行う。所有者等が立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、同法第 15 条による過料が科される。この手続は、非訟事件手続法(平成 23 年法律第 51 号)の定めによる。

※ 特定空家等の判断

対象建物等が、空家法第2条第2項に定義される「特定空家等」に該当するか否かは、「「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)」(国土交通省)を参考に、個別の事例ごとに判断する。

b 調査·指導

所有者等へ建物の破損の程度や周囲への影響等を客観的に示した写真を添付した 文書及び相談窓口の案内を送付し、危険性や周囲へ及ぼす影響を正確に認識させ、 必要な措置を講じるよう調査・指導する。その際、関係法令についても教示する。

※ 緊急措置

台風等の発生に伴い、老朽空き家の屋根瓦等が落下するおそれがあるなど、緊急に危険回避の措置をとる必要があるが、所有者等が自ら必要な措置を行うことができない場合には、原則として所有者等の同意を得た上で必要最小限度の安全措置を行う。

c 助言·指導(老朽条例第6条第1項、空家法第14条第1項)

上記の調査・指導を行った後、危険な状態が解消されない(必要な措置を行わない) ときは、必要な措置を講じるよう助言・指導する。

d 勧告(老朽条例第6条第2項、空家法第14条第2項)

上記の助言・指導を行った後3か月を目途に、なお危険な状態が解消されない(必要な措置を行わない)ときは、墨田区老朽建物等審議会の意見を聴いた上で期限を定めて(3か月程度)必要な措置を講じるよう勧告する。

※ 勧告を行った場合の都への通知

空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告がなされた場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から外れるため、勧告を行った場合には、速やかに都知事に通知する。

e 命令(老朽条例第7条、空家法第14条第3項、建基法第10条第3項(特殊建築物等については第1項))

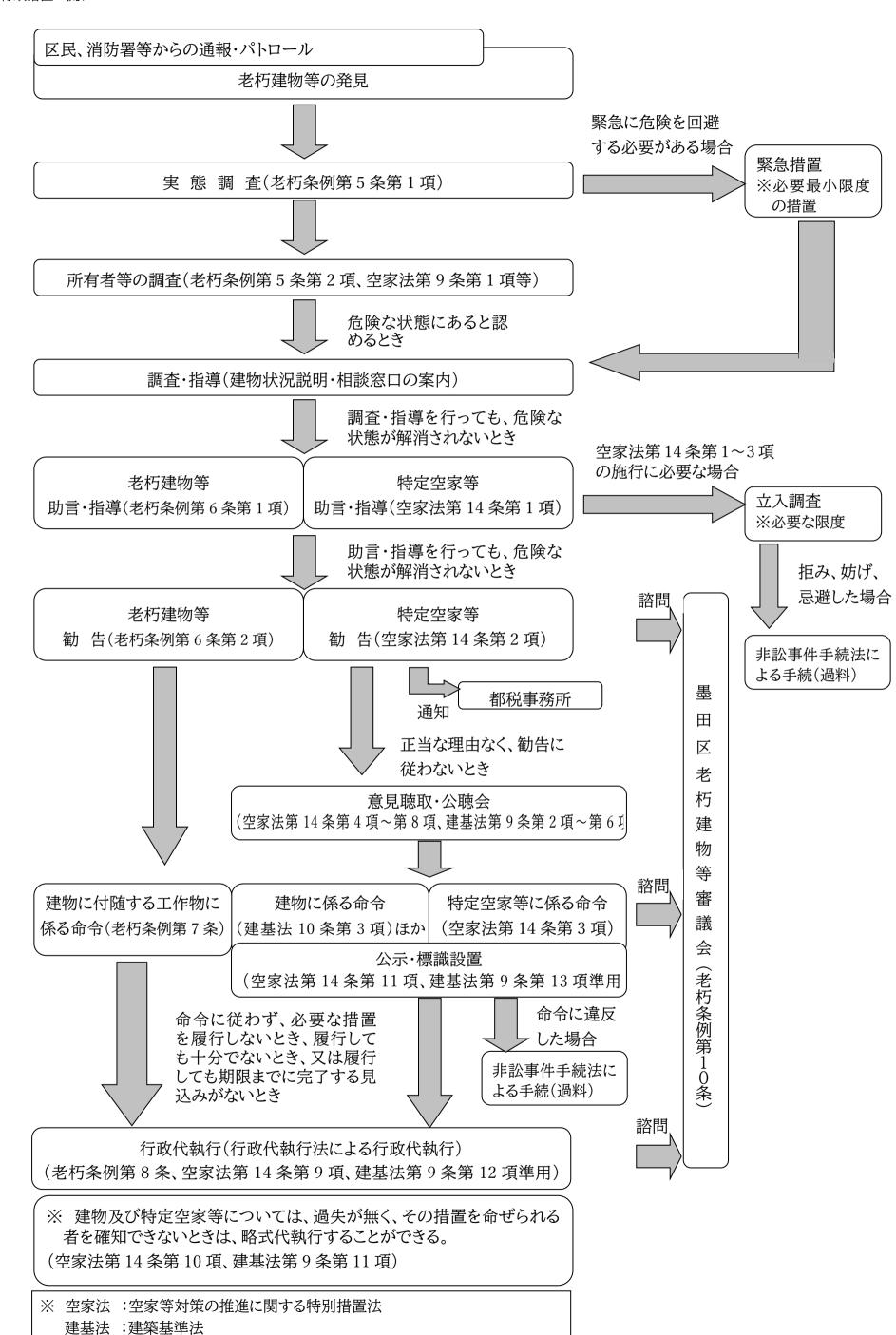
上記の勧告を受けた者が正当な理由がなく、3か月を経過してもその勧告に係る措置を行わなかった場合で、特に必要があると認めるときは、期限を定めて(3か月程度)その勧告に係る措置を講じるよう命令する。その際、空家法第14条第4項~第8項又は建基法第9条第2項~第6項の規定により、措置を命じようとする者に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与え、又は請求に基づき意見聴取を行うとともに、墨田区老朽建物等審議会の意見を聴いた上で命令を行う。

- f 行政代執行(老朽条例第8条、空家法第14条第9項、建基法第9条第12項) 上記の命令を受けた者が
- (a)その措置を履行しないとき。
- (b)履行しても十分でないとき。
- (c)履行しても期限(命令書による期限)までに完了する見込みがないとき。

のいずれかにあるときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)に基づき行政 代執行を行う。行政代執行を行うに当たっては、墨田区老朽建物等審議会の意見を聴 取する。

g 過失がなくて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(空家法第 14 条 第 10 項、建基法第 9 条第 11 項)

過失がなくて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、空家法又は 建基法の定めによる。



老朽条例:墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例

7. 墨田区空き家実態調査報告書(令和3年3月)

墨田区空き家実態調査報告書

令和 3 年 3 月 墨田区

目次

1.	はじ	.めに	1
	1.1.	背景	1
	1.2.	目的	1
2.	調査	5実施内容	2
	2.1.	実施概要	2
	2.2.	実施詳細	4
	2.2.1.	現地調査	4
	2.2.2.	データベース作成	4
	2.2.3.	所有者意向調査	4
3.	調査	δ実施結果	5
	3.1.	現地調査の結果	5
	3.1.1.	空き家候補物件数と分布傾向	5
	3.1.2.	空き家候補物件における建築物としての特性	6
	3.1.2.1	. 建物の用途(母数: 空き家候補物件 474 件)	6
	3.1.2.2	. 物件の接道状況(母数:空き家候補物件 474 件)	7
	3.1.3.	建物状態のランク付けと傾向分析	8
	3.2 特	寺別集計(「接道状況」と「すみだの空き家」について)	. 14
	3.2.1.	接道状況と危険度の相関関係について	. 14
	3.2.2.	接道状況と危険度別の解消手法について	. 15
	3.2.3.	特別集計に関するまとめ	. 15
4.	まと	め	. 16
	4.1.	分布等の傾向とその変化	. 16
	4.2.	危険度ランクによる分類とその変化	. 16
	4.3.	特別集計(「接道状況」と「すみだの空き家」について)	. 17
	4.4.	全体まとめ	
5	付信	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	10

はじめに

1.1. 背景

近年、少子化の進行による人口減少、高齢者の独り暮らしの増加、産業構造の変化等に伴い、全国的に空き家が年々増加しています。そして、それらの中には、適正な管理が行われなかった結果、著しい安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、今後、空き家の数が増加するとともに、より一層深刻化していくことが懸念されています。

このような状況を踏まえて、本区では空き家を含めた老朽建物等に対して、所有者等による適正な管理を促し、危険の発生を抑制するため、平成25年度に「墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例(条例第35号。以下「区老朽建物条例」という。)」を制定しましたが、その後、空き家そのものの発生を抑制することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法(法律第127号。以下「空家法」という。)」が平成27年5月26日に全面施行されました。

この法律では、国・地方自治体・空家等の所有者等に、それぞれの責務等が定められ、地方自治体には、 空家等対策計画の作成やそれに基づく対策の実施等に努めることが求められています。これは、空き家が もたらす問題等や、空き家増加の根本的な原因の中には、地域で異なる構造をしているものもあることから、 空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくためには、各自治体が、それぞれの地域における 特性等を把握し、それに合わせた対策を行う必要があるからです。

本区では、同法の趣旨を踏まえ、本区における空き家発生の原因や構造等を分析し、特性を把握する上で必要な「空き家実態調査」を平成28年度に実施し、平成29年6月に「墨田区空家等対策計画」を策定しました。以降、同計画に基づき、「老朽化」あるいは「管理不全化」した空き家の対策、空き家の「発生や危険化の予防」、「利活用」等を含めた様々な対策を推進しています。

1.2. 目的

前述のとおり、本区では現行の「墨田区空家等対策計画」(以下「現行計画」という。)の策定に先駆け、 本区における空き家発生の原因や構造、あるいは空き家の分布や建築物としての特徴、所有者等の傾向 等に関する特性等を把握、分析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。)を実施しました。

現行計画は、その計画期間について平成 29 年を初年度とする 5 年間としていることから、今後、改定を予定しています。本件調査は、この改定作業を行うに当たって、現行計画に基づき実施してきた施策等の有効性や実行性についての検証を行うとともに、計画改定の基礎資料とすることを目的として実施するものです。

そのため、本件調査は、前回調査のような区内全域を対象とする悉皆調査ではなく、前回調査で空き家候補物件として把握した889件について、現在に至るまでの状況の変化を確認するフォローアップ調査を実施するものとし、どのような物件が解消したのか、あるいは、解消しなかったのか、それぞれの傾向についての分析等を行い、もって計画改定における施策の方向性等を定めるための有効な資料とするものとします。

2. 調査実施内容

2.1. 実施概要

(1)地域区分

本調査は前回調査時と同様、墨田区全域を以下のとおり6地域に区分して実施しました。

	地域名称	対象町丁目	前回調査時人口(人)	今回調査時人口(人)	前回調査時世帯数(世帯)	今回調査時 世帯数(世帯)
区全体	-	-	265,238	275,463	144,952	155,134
	区北部全体	-	143,066	146,454	74,291	78,540
区北部	堤通・墨田・八広地域	堤通二丁目、墨田、八広、 東向島四~六丁目	57,132	58,254	29,212	30,893
F-40 H	向島·京島·押上地域	堤通一丁目、京島、向島、 東向島一~三丁目、押上	52,335	53,900	28,157	29,770
	東墨田・立花・文花地域	東墨田、立花、文花	33,599	34,300	16,922	世帯数(世帯) 155,134 78,540 30,893
	区南部全体	-	122,172	129,009	70,661	世帯数(世帯) 155,134 78,540 30,893 29,770 17,877 76,594 29,557 25,142
反去如	吾妻橋·本所·両国地域	吾妻橋、東駒形、本所、 石原、横網、亀沢、両国	47,691	50,177	27,417	29,557
区南部	業平·錦糸·江東橋地域	業平、横川、太平、錦糸、 江東橋一~四丁目	41,238	42,206	23,851	25,142
	緑·立川·菊川地域	菊川、立川、緑、千歳、 江東橋五丁目	33,243	36,626	19,393	21,895



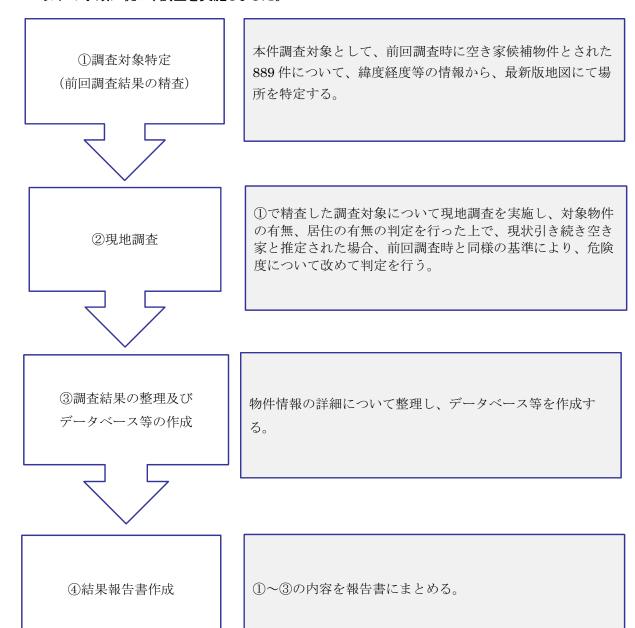
図表 1:調査エリア 12

2

¹地域区分については、「墨田区都市計画マスタープラン」における「地域別構想の地域区分」に基づくものとした。 2統計データは「墨田区世帯人口現況(令和2年12月1日現在)」を参照した。

(2)調査手順

以下の手順に従い、調査を実施しました。



図表 2:調査手順

2.2. 実施詳細

2.2.1. 現地調査

前回調査時の空き家候補物件について、現地調査を下記のとおり実施し、経過の確認を行いました。

(1)調査区域

墨田区全域

(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(倉庫、工場等を含む。)

※以下、前回調査における現地調査仕様

調査区域(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)調査方法

調査対象について①物件が現存しているかどうか②現存している場合は空き家かどうか③空き家と判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変化があったか確認を行いました。

なお、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ました。

(4)危険度判定等

現存していた空き家候補に関して、上記(3)による危険度について、前回調査時と同様の基準により、建物の状態に応じてランクを付与し、整理しました。

(5)調査期間

令和2年7月~令和2年8月

2.2.2. データベース作成

前回調査時に作成した空き家データベース(下記ア〜エ)に、今回調査の結果(下記才)を追加し、新たなデータベースを作成しました。具体的なデータベースの入力項目は次のとおりです。

ア 空き家の基本情報

所在地、地番号、緯度経度、建物種類(用途)、分類、構造、階数、用途地域、容積率、建ペい率、 床面積、建築年月日

イ 空き家に関する付加情報

接道の有無、接道している場合は建築基準法第 42 条の道路種別、駐車場の有無、空き家と判定 した根拠等

ウ 危険度判定等

倒壊等の危険性の度合い、物件及び敷地内の管理状態

エ 物件所有者に関する情報

所有者氏名、所有者住所

オ 今回調査の結果(前回調査時との比較含む)

物件が現存しているか、(現存している場合は)現在も引き続いて空き家と推定されるか、(空き家と推定された場合は)改めて行った危険度判定結果、危険度判定についての前回調査との比較結果(改善、悪化、変化なし)

2.2.3. 所有者意向調査

本件調査は、前回調査から現在までの間の状況変化を確認する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おりません。

3. 調査実施結果

3.1. 現地調査の結果

3.1.1. 空き家候補物件数と分布傾向

2.2.1 に基づき現地調査を行った結果、空き家の可能性がある「空き家候補」と判定された物件は、区内全体で 474 件でした。前回調査時が 889 件でしたので、415 件の減少となり、およそ半数近くの空き家が解消されていたことがわかります。地域別内訳と分布は以下のとおりです。

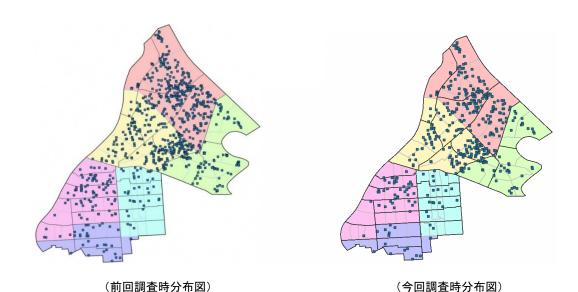
区北部と区南部で比較すると、区北部は 395 件(区全体の 83.3%)、区南部は 79 件(区全体の 16.7%) と、南北でちょうど 5 倍の差があり、分布傾向に偏りが見られました。しかし、前回調査時も北部が 81.8%、南部が 18.2%でしたので、両地域の比率については、前回同様の傾向でした。

また、対象6地域で、最も件数が多かったのは区北部の堤通・墨田・八広地域で 205 件、逆に、件数が最も少なかったのは、区南部の緑・立川・菊川地域で 16 件でした。両地域含め、件数による地域の順位に変動はなく、また、解消した件数も、空き家候補物件が多い地域ほど多く、少ない地域ほど少ないことから、地域による差は大きくありませんでした。

各地域の空き家解消率は、42.4%~53.8%でした。地域により若干差があるように見えますが、もともとの件数が少ない地域は1件の違いで比率が大きく変動するためであり、北部は 45.7%、南部は 51.2%程度の解消率ですので、この結果からも、やはり地域による解消率の差は大きくありませんでした。

(地域別内訳)

	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)	差分	解消率
区全体	-	889	474	415	46.7%
	区北部全体	727	395	332	45.7%
区北部	堤通·墨田·八広地域	356	205	151	42.4%
조사라	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	46.7% 45.7% 42.4%
	区南部全体	162	79	83	51.2%
区南部	吾妻橋·本所·両国地域	91	42	49	53.8%
区 肖 印	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 3:空き家候補の分布

3.1.2. 空き家候補物件における建築物としての特性

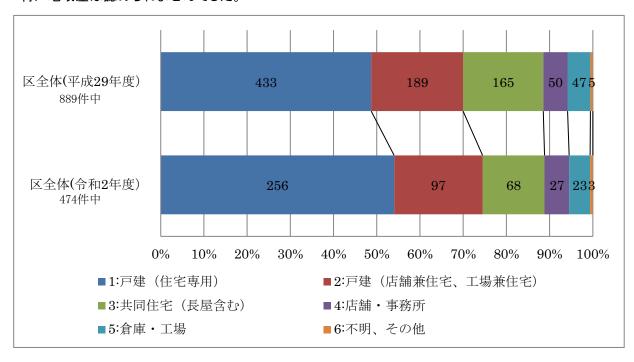
現地調査の結果及び登記情報を基にした、物件の建築物としての特性(敷地付け含む)について整理 した結果は以下のとおりです。

なお、空き家候補物件については、もともと建物登記自体が存在しない未登記物件や、建物登記自体は存在していても、登記情報が適正に更新されていない物件が多い傾向があり、そのため、登記情報と問題なく突合できた物件は、474 件中、162 件(34.2%)だけでした。

3.1.2.1. 建物の用途(母数:空き家候補物件 474件)

建物の元の用途別の分類では、「戸建(住宅専用)」が 256 件(54.0%)と最も多く、次いで、「戸建(店舗兼住宅、工場兼住宅)」となりました。「戸建(住宅専用)」は、前回調査時の件数が 433 件と、他用途よりも圧倒的に多かったこともあり、空き家が解消した件数では 177 件と最も多かったのですが、全体中の構成比では、前回 48.7%が今回は 54.0%と、5.3%も高くなるという結果になりました。

前回調査と比較した結果、構成比については多少変動が認められましたが、順位については、変動がありませんでした。また、南北を比較した結果でも、用途においては、構成比・順位、解消率等について、特に地域差は認められませんでした。



3.1.2.2. 物件の接道状況(母数:空き家候補物件 474件)

「接道あり」と判断した物件は「4m以上の道路と接している物件」「4m未満の道路と接している物件」併せて383件(80.8%)、「接道なし」と判断した物件は91件(19.2%)でした。前回調査時は「接道あり」が746件(83.9%)、「接道なし」が143件(16.1%)でしたので、それぞれ363件と52件が減少したことになります。この構成比の変化から、「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、動きが鈍かったものと考えられます。この傾向は、接道状況の良い南部でも認められましたが、接道状況の悪い北部において、特に顕著に認められました。

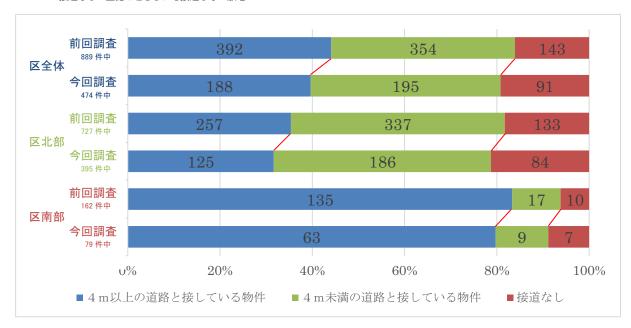
一方、同じ「4m以上の道路と接している物件」、「4m未満の道路と接している物件」、「接道なし」同士を南北で比較した結果、いずれも地域による差は、大きくありませんでした。

このことから、これまでも仮説として「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」と考えてきましたが、同様に「空き家の解消」の観点からも、「接道状況」が非常に重要なポイントであると考えられます。この点については、3.2 特別集計にて、もう少し詳しく分析することにします。

※4m以上の道路: 建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号) 第42条第1項第1号から第5号の道路

※4m未満の道路:建築基準法第42条第2項の規定により、建築基準法上の道路とみなされる道(2項道路、みなし道路)

※接道なし:上記のどちらにも接道しない敷地



(地域別内訳)

	地域名称	4m以上の道路と 接している物件	4m未満の道路と 接している物件	接道なしの物件
	前回調査	746	3	143
区全体	889 件中	392	354	140
4年4	今回調査	383	3	91
	474 件中	188	195	91
	前回調査	594	133	
区北部	727 件中	257	337	133
[조사라	今回調査	31 1	84	
	395 件中	125	186	84
	前回調査	152	10	
区去如	162 件中	135 17		
区南部	今回調査	72	٦	
	79 件中	63	9	7

3.1.3. 建物状態のランク付けと傾向分析

現地調査の際、現存する空き家候補物件 474 件については、前回調査時と同様の基準で、「危険度」の判定を行いました。そして、この判定結果に対し、5.付属資料(調査項目評点一覧)で記した評点配分に基づく評点を付与し、評点合計により各物件を下表のとおり危険度 A から E までの 5 つのランクに区分しました。

「ランク A」は状態が比較的良い物件を示しており、ランク B→C→D→E となるに連れ、状態が悪くなることを示しています。

各ランクの物件のイメージとしては、「ランク A」の物件は健全で、そのままの状態又は小規模の修繕で売却や利活用が可能なレベル、「ランクD」及び「ランクE」は「危険性のある空き家」です。また、「ランクB」及び「ランク C」は放置すれば危険性のある空き家に進行する可能性もありますが、一定程度の修繕等を施すことによって、利活用できる可能性があるという、良い意味、悪い意味双方の意味での予備軍です。

評点合計 ランク		内容説明
0~39 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。
40~69	В	一部破損等があるが、当面の危険性はない。利活用には中規模の修繕が必要である。
70~99	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。
100~299	D 📙	損傷が著しく、利活用は困難である。
300∼	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。

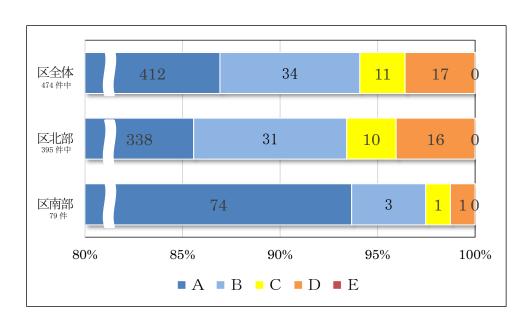
安全危険

3.1.3.1. 危険度 (母数:空き家候補物件 474件)

危険度ランク別の分類では、最も状態が良く健全と言えるレベルである「ランク A」が 412 件(86.9%)、最も状態が悪く倒壊の危険性が高い「ランク E」は全て解消されており0 件でした(前回調査時は3件)。

2番目に状態の悪い「ランク D」も 17 件(3.6%)でしたので、空き家候補物件全体の 95%以上はおおよそ 健全で危険性のない物件であり、危険性のある物件は現在も少数ながら存在しておりますが、前回調査 時と比較しても順調に数を減らしていることが確認できました。

南北別に見ますと、区南部 79 件中「ランク C」が 1 件、「ランク D」が 1 件残るのみで、ほとんどの物件 (97.5%)が健全で危険性のない物件となりました。一方、区北部 395 件中「ランク C」が 10 件、「ランク D」 が 16 件ですので、南部と比べると、健全で危険性のない物件の割合がやや低め(93.4%)となりますが、前回調査時は「ランク C~E」の合計が 43 件でしたので、約 4 割が解消していることとなります。



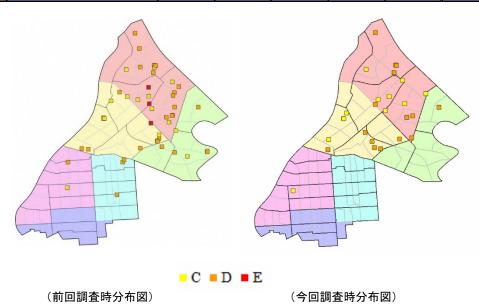
(地域別内訳)

▼平成 29 年度結果

	地域名称	Α	В	С	D	Е	総計
区全体	-	806	35	17	28	3	889
	区北部全体	655	29	16	24	3	
区北部	堤通·墨田·八広地域	317	16	8	13	2	356
조사하	向島·京島·押上地域	238	6	5	7	1	257
	東墨田·立花·文花地域	100	7	3	4	0	114
	区南部全体	151	6	1	4	0	162
区南部	吾妻橋·本所·両国地域	87	2	1	1	0	91
位用 部	業平∙錦糸∙江東橋地域	32	3	0	3	0	38
	緑·立川·菊川地域	32	1	0	0	0	33

▼令和2年度結果

	地域名称	Α	В	С	D	Е	総計
区全体	-	412	34	11	17	0	474
	区北部全体	338	31	10	16	0	395
区北部	堤通·墨田·八広地域	174	16	7	8	0	205
[[]	向島·京島·押上地域	111	11	3	7	0	132
	東墨田·立花·文花地域	53	4	0	1	0	58
	区南部全体	74	3	1	1	0	395 205 132
区南部	吾妻橋·本所·両国地域	38	2	1	1	0	42
(日年)	業平∙錦糸∙江東橋地域	20	1	0	0	0	21
	緑·立川·菊川地域	16	0	0	0	0	16



図表 4: 危険度ランク(C,D,E のみ)の分布図

3.1.3.2. 危険度別評価(ランクA)

危険度ランク別の分類で、最も状態が良く「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」という評価の「ランク A」は 412 件(全体の 86.9%)でした。

前回調査時は806件でしたので、394件が解消したように見えますが、実際には状況が悪化したことで、 危険度ランクが下がった物件が27件あり、逆に、状況が改善されたことで、ランクAに追加された物件が 3件ありましたので、解消した物件としては370件(解消率45.9%)となります。

危険度(ランク A)

	前回		前回調査時からの変化								
	件数	解消 件数	解消率	改善で減少 した件数	前回から 変化なし	悪化で減少 した件数	改善で追加 された件数	悪化で追加された件数	件数		
区全体	806	370	45.9%		409	27	3		412		
区北部	655	294	44.9%		336	25	2		338		
区南部	151	76	50.3%		73	2	1		74		

このランクの物件の特徴は、前述のとおり、空き家ではあっても建物としては健全な状態であり、良質な住宅ストックともいえる点です。売却や賃貸用の住宅は、需要に対応できる程度のストックが必要であり、これが完全になくなってしまうと、不動産流通・賃貸市場の動きが停滞してしまいますし、なにより本区への転入を希望する方が、区内で住居を見つけることが困難になってしまいます。

では、どれくらいの数量(又は空き家率)が適正なのかについては、いろいろな考え方や学説等があるため一概には言えませんが、少なくとも、本区のような都市部においては、空き家の増加によって、都市インフラの維持が困難な状況になることは考えにくいので、このランクの空き家に関しては、数量自体は、(区内人口が順調に推移している間は)あまり重要ではないと考えられます。

一方、健全な状態であったはずの物件でも、適正に管理されずに長期化してしまうと、徐々に老朽化が進行してしまいます。実際に、今回調査では27件の物件がこれにあたりました(悪化率3.4%)。

これらのことから、現状考えうる、本区における空き家の理想的なあり方とは、「すべての空き家が良質な状態で、ある程度の数量を保ちつつ、入れ替わりながら存在する」状態であると考えられます。

これを実現するために「ランク A」の物件に対して必要な施策の方向性としては、「適正管理の推奨」 「不動産市場への誘導」「長期化の防止」であると考えられます。

現行計画に基づき行われている施策のうちでは、「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)」、「3 空き家の利活用」等がこれに当たり、いずれも物件所有者への 情報提供や相談体制の整備、意識啓発を目的とした情報発信等が主な内容となります。

課題としては、このレベルの物件は、まだ周囲への悪影響等が顕在化していないためか、所有者自身が危機感や義務感をあまり感じていないケースが非常に多いことが、国や他自治体が行ったアンケートの結果において判明しておりますので、このような方に興味を持っていただけるように情報発信等の手法等について工夫することが必要であると考えられます。

3.1.3.3. 危険度別評価(ランクB)

危険度ランクのうち、上から2番目に状態が良く「一部破損等があるが、当面の危険性はない。利活用には中規模の修繕が必要である」という評価の「ランクB」は34件(全体の7.2%)でした。

前回調査時は 35 件で、そこから悪化した物件が 4 件、改善された物件が 2 件あったほか、「ランク A」 から悪化により「ランク B」に追加された物件が 19 件あり、解消した物件としては 14 件(解消率 40.0%)となります。

危険度(ランクB)

	前回	前回調査時からの変化								
	件数	解消 件数	解消率	改善で減少 した件数	前回から 変化なし	悪化で減少 した件数	改善で追加 された件数	悪化で追加された件数	件数	
区全体	35	14	40.0%	2	15	4	0	19	34	
区北部	29	11	37.9%	1	13	4	0	18	31	
区南部	6	3	50.0%	1	2	0	0	1	3	

このランクの物件の特徴は、個体差が非常に激しいことです。中規模程度の修繕とは言っても、「ランクA」に近い物件は、傷んだ外壁の修繕等、比較的安価で対応可能な場合もありますが、「ランク C」に近い物件では、基礎や躯体自体に問題が発生しており、高額な費用を必要とする場合等様々です。

また、このレベルの物件になると、そろそろ周囲への悪影響等が顕在化してくるため、近隣住民等から本区に対して、物件への対応を求められる案件も出てきます。そのような場合、物件の状況を確認して、何らかの対応を行う必要があると判断した場合は、所有者調査を行った上で、所有者に対して物件への対応を促す旨の通知を行います。その際、無理に物件の除却を強いることはせず、所有者本人の意向や物件の状況等を加味して、外部の専門家団体等にご協力いただきながら、妥当と思われる解決策等を提案しています。この点については、所有者本人から自主的に相談があった場合も全く同じです

「ランク B」の物件に対する施策の方向性としては、「ランク A」と同様の3つ「適正管理の推奨」「不動産市場への誘導」「長期化の防止」に加え、物件の状況によっては、「除却の提案」があります。

現行計画に基づき行われている施策のうちでは、「4 老朽化した空き家等の自主的な除却の推進」となります。所有者に除却の妥当性の説明を行うほか、除却費助成等に関する情報提供等を行います。

課題としては、このレベルの物件の所有者は、危機感や義務感を感じつつも、一人で悩んでいる間に 老朽化が進んでしまったという方が多いことです。もう少し早めに動けていたら、他の選択肢もあったはず と思われるケースも多々あるので、本区や東京都が設置する空き家相談窓口の周知について、さらに進 めていく必要があると考えられます。

3.1.3.4. 危険度別評価(ランク C)

危険度ランクのうち、上から3番目で「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」 という評価の「ランク C」は 11 件(全体の 2.3%)でした。

前回調査時は 17 件で、悪化により「ランク C」に追加された物件が 7 件あり、解消した物件としては 13 件(解消率 76.5%)となります。

南北の分布比較では、このランクは特に傾向が極端で、南部には前回調査時と同様 1 件存在しているだけでした。ただし、この 1 件は、前回調査時と同一物件ではなく、前回調査時の 1 件はすでに解消済みであり、今回捕捉されたのは、前回調査時から状況悪化により追加された物件でした。

危険度(ランク C)

	前回	前回調査時からの変化								
	件数	解消 件数	HE CHAN					悪化で追加された件数	件数	
区全体	17	13	76.5%	0	4	0	0	7	11	
区北部	16	12	75.0%	0	4	0	0	6	10	
区南部	1	1	100.0%	0	0	0	0	1	1	

このランクの物件の特徴は、建物自体に資産的価値が全くなくなったということです。利活用するには 大規模修繕を要するということは、つまり、高額の資金を投じなければ建物として使用することができない 状況ということです。新築する場合と、大きく変わらないほどの資金が必要とされるのであれば、当該建物 自体に歴史的価値や個人的な相当の思い入れでもない限りは、そのような選択がされることは稀である と思われます。また、当該建物の存する土地や借地権が売買される際も、建物は除却することが前提で、 金銭的価値どころか、除却に要する経費が土地代金から差し引きされて契約されることがほとんどです。

そのため、所有者から相談があった場合には、利活用等を考えるのは、費用面からも現実的ではなく、 むしろ周辺環境への悪影響が懸念されるレベルであるため、積極的に除却による解消が推奨される物件 であることを伝える等、自主的な除却への誘導を行っています。

このレベルの物件になると、周囲への悪影響等も顕在化してくるため、近隣住民等から本区に対して、物件への対応を求められる案件も多くなります。その際、判明した所有者に対して、本区が求める物件への対応としては、主に建物の除却ということになります。また、「ランク C」からは、所有者自身が物件への対応に応じない場合には、「空家法」や「区老朽建物条例」に基づく措置を行うことについて、個別の状況等を加味して検討することとなります。

「ランクC」~「ランクE」の物件に関しては、「施策の方向性」、「現行計画に基づき行われている施策」、「課題」について、共通になります。

施策の方向性としては、主に「除却への誘導」となりますが、当該建物の存する土地(又は借地権) 自体に市場性がある場合は「不動産市場への誘導」も行います。

現行計画に基づき行われている施策のうちでは、「4 老朽化した空き家等の自主的な除却の推進」と「5 管理不全化した空き家等への対策」になります。所有者による自主的な除却を促すこととなりますが、正当な理由なくこれを行わない場合には、法令に基づく措置を行うことを検討することとなります。

このレベルの物件からは、行政としても、周辺環境の安全確保等の観点から、かなり積極的に除却を推進していくこととなります。その際の課題としては、所有者自身に解消を望む意思がありつつも、経済的事情等により、実際の対応が困難なケースが非常に多くあることです。このような事情を想定して、本区も除却費助成制度等を整備しているところですが、それを活用することすらも困難な状況の所有者もおり、今後の課題であると考えます。

3.1.3.5. 危険度別評価(ランクD)

危険度ランクのうち、下から2番目で「損傷が著しく、利活用は困難である」という評価の「ランクD」は 17件(全体の 3.6%)でした。

前回調査時は 28 件で、そこから改善された物件が 1 件あり、悪化により「ランク D」に追加された物件が 5 件あり、解消した物件としては 15 件(解消率 53.6%)となります。

南北の分布比較では、このランクも傾向が極端で、南部には1件が存在しているだけとなっています。

危険度(ランク D)

	前回	前回調査時からの変化								
	件数	解消 件数							件数	
区全体	28	15	53.6%	1	12	0	0	5	17	
区北部	24	12	50.0%	1	11	0	0	5	16	
区南部	4	3	75.0%	0	1	0	0	0	1	

「ランク D」以下の物件については、前回調査の後、所有者調査を行い、重点的に解消に向けて取り組んできたこともあり、前回調査時の物件のうち、半数以上が解消しました。

一方で、状況悪化により「ランク D」に追加された物件が 5 件ありましたので、こちらについても、前回からのランク D 物件と同様に、後日、所有者調査の上、重点的に対応を促していく予定です。

3.1.3.6. 危険度別評価(ランクE)

危険度ランクのうち、最も状態が悪く「倒壊の危険性が高い、あるいはすでに一部倒壊している」という評価の「ランク E」の物件は、今回調査では発見されませんでした。このランクについては、行政代執行を検討する必要があるレベルであり、行政としても重点的に解消に関与しなければならない物件となります。前回調査時は3件存在しましたが、すべて解消することができました(解消率100.0%)。

「ランク E」の物件については、前回調査後、所有者に対し精力的に早急な対応を促してきたこともあり、 比較的早く全件解消することができました。

危険度(ランク E)

	前回		前回調査時からの変化								
	件数	解消 件数	解消率	改善で減少 した件数	前回から 変化なし	悪化で減少 した件数	改善で追加 された件数	悪化で追加された件数	件数		
区全体	3	3	100.0%	0	0			0	0		
区北部	3	3	100.0%	0	0			0	0		
区南部	0	0	0.0%	0	0			0	0		

3.2 特別集計(「接道状況」と「すみだの空き家」について)

「3.1.2.2.物件の接道状況」の結果から、以前から推察している仮説、「墨田区においては、接道状況と空き家発生には、密接な関係がある」だけではなく、「空き家の解消」「空き家の危険化」においても、物件の「接道状況」が密接な関係があると考えました。

「空き家の発生」に関するプロセスについては、それぞれの所有者自身に個別で確認しない限り、仮説の域は出ませんが、「空き家の解消」「空き家の危険化」については、個数の変化や解決手法の件数等の客観的な数値による分析が可能と考え、この点について考察することとしました。

なお、本特別集計においては、区南部については接道状況の良い物件が大部分を占め、接道の悪い物件の標本数が足りていないため、区北部に存する空き家候補物件のみ集計対象としました。

3.2.1. 接道状況と危険度の相関関係について

区北部の空き家候補物件について、危険度ランクによる分類を、更に「接道あり」「接道なし」で細分化 したものが下表となります。

			前回調査時			今回調査時			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%
E 40 m	接道なし	121	133	18.3%	393	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%
心陝及 A	接道なし	000	113	17.3%	338	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%
心陜及 D	接道なし	29	3	10.3%	31	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%
ル映及し	接道なし	16	3	18.7%	10	2	20.0%	1	33.3%	0	0.0%
危険度 D	接道あり	0.4	11	45.8%	16	7	43.8%	6	54.5%	0	0.0%
心灰皮 D	接道なし	24	13	54.2%	16	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%		
心灰及口	接道なし	3	1	33.3%	0	0	0.0%	1	100.0%		

前回調査時を見ますと、北部全体 727 件中、「接道あり」が 594 件(81.7%)、「接道なし」が 133 件(18.3%) でした。また、危険度が高い「ランク D~E」の物件だけ見ると、合計 27 件中、「接道なし」が 14 件(51.9%) と、全体の個数では4倍近い差があるにも関わらず、半数を超えていたことが確認できます。

今回調査では、北部全体 395 件中、「接道あり」が 311 件(78.7%)、「接道なし」が 84 件(21.3%)でしたので、前回調査と比べ 3 ポイント「接道なし」の比率が上がっていました。今回調査は、フォローアップ調査であるため、新規で増えた物件はありませんので、この比率の変化は小さいものではないと考えられます。

この理由としては、「接道あり」が前回 594 件のうち 283 件解消、つまり解消率 47.6%だったことに対し、「接道なし」が前回 133 件のうち 49 件解消、解消率 36.8%と、両者を比較すると 10 ポイント以上、解消率 に差がついていることから、「接道なし」の解消が進まず多く残された分だけ、全体に占める割合が増加したものと思われます。また、危険度が高い「ランク D」の物件だけ見ると(ランク E の物件については、全件解消済み)、16 件中、「接道なし」が 9 件と、前回調査と同様に、全体の個数で4倍近い差がありながら、半数を超えていることが確認できました。

一方、物件の危険度ランクが前回調査時よりも悪くなっている、状況が悪化していた物件は、「接道あり」が 24 件(4.0%)、「接道なし」が 5 件(3.8%)と、悪化していた比率については、接道状況による差は見られませんでした。

これらの結果から推測される結論としては、「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、老朽化の進行に伴って危険度も深刻化する。しかし、接道している空き家については市場性があり、また、大規模改修や改築も可能であるため、(相続問題等、別の問題を抱えていない限り)所有者自身が望めば、解消は比較的容易であり、危険度が深刻な状況となる前に、解消していく。一方、接道していない空き家については市場性に乏しいため、売却という手段による解消が難しく、また、大規模改修や改築についても、建築基準法等の規制により不可能であることが多くあり、所有者自身が望んでいたとしても、解消の手段等がないまま空き家状態が長期化し、結果として、老朽化の進行により危険度が深刻な状況となった物件が残されてしまっている」と考えられます。

3.2.2. 接道状況と危険度別の解消手法について

先ほどの表のうち、解消していた物件について、解消手法別に細分化したものが下表になります。

					解	消していた	物件			
			解消件数			うち 更地・建て替	ž.	うち 利活用されたもの		
区北部	接道あり	332	283	85.2%	230	197	85.7%	102	86	84.3%
E 40 Bb	接道なし	332	49	14.8%	230	33	14.3%	102	16	15.7%
危険度 A	接道あり	294	254	86.4%	195	170	87.2%	99	84	84.8%
心灰及 A	接道なし	294	40	13.6%		25	12.8%	99	15	15.2%
危険度 B	接道あり	4.4	10	90.9%	10	9	90.0%	4	1	100.0%
心陜及 D	接道なし	11	1	9.1%		1	10.0%	ı	0	0.0%
危険度 C	接道あり	10	11	91.7%		11	91.7%	0	0	0.0%
心陝及し	接道なし	12	1	8.3%	12	1	8.3%	0	0	0.0%
危険度 D	接道あり	10	6	50.0%	10	5	50.0%	0	1	50.0%
心陜及 D	接道なし	12	6	50.0%	10	5	50.0%	2	1	50.0%
4 P P 中 F	接道あり	0	2	66.7%	0	2	66.7%	0	0	0.0%
危険度 E	接道なし	3	1	33.3%	3	1	33.3%	0	0	0.0%

この表から読み取れることが2点ありました。

1点目は、危険度による解消手法の傾向です。危険度が「ランクB」(危険性はないが、利活用するには中規模の修繕が必要なレベル)以下の物件については、接道の有無に関わらず、ほとんどの物件が除却され、建物自体が利活用されたのは、38件中、3件(7.9%)しかありませんでした。おそらく、中規模以上の修繕を施すために高額な費用を投じるくらいであれば、それより多くの費用を要するとしても、新築により得られる居住性や安全性が選択されたのではないかと考えられます。一方、「ランク A」(そのまま又は小規模の修繕で利活用が可能なレベル)の物件においては、294件中、99件(33.7%)と、全体の約 1/3 の物件が除却されずに活用されていたことが確認できました。これは、先ほどの真逆で、小規模の投資により居住が可能であれば、わざわざ新築し高額な費用をかける必要はないと選択されたのだと考えられます。

2点目は、接道状況により解消手法に差がないことについてです。前項のとおり、「解消率」においては、接道の有無により大きな差がありましたが、同じ「ランク A」の解消済み物件で比較しますと、「接道あり」 254 件中、建物が利活用された物件が 84 件(33.1%)、「接道なし」40 件中、建物が利活用された物件が 15 件(37.5%)と、比率的に大きな差がないことが確認できます。また、「ランク B」以下の物件は、90%以上が除却されており、接道の有無による差はありませんでした。

これらの結果から得られた、本項の結論としては、「物件の状態が良いうちであれば、接道状況による 影響は比較的少なく、特に接道のない物件にとっては利活用が有効な手段であり、充分解消の可能性が あるように考えられる。一方、老朽化が進行してしまった場合は、接道状況に関わらず、建物自体は除却 することしかできない以上、再建築が不可能な接道のない物件については、更地化する以外に選択肢が ないため、解消が非常に困難となる」と考えられます。

3.2.3. 特別集計に関するまとめ

区北部においては、関東大震災、東京大空襲の大禍を免れた地域が多くあったことから、大正期又は 昭和初期の建築物も数多く残り、また、復興時における土地区画整理がされた地区がほとんどなかった ため、明治の中ごろまで農村地帯であった名残である農地割を基本とした複雑な形状の区画が、多くの 地域で残っています。

接道状況は、物件の市場性に大きく影響するため、このような土地柄にある本区においては、「空き家」と非常に密接な関係性があると言わざるを得ないと考えられます。

しかし、その一方で、建物の存する土地が市場性に乏しい場合であっても、建物自体に市場性が残る 段階であれば、解消に至る可能性が充分あることもわかりました。

これらから導き出される結論としては、「空き家の解消しやすさには、物件の市場性の有無が、非常に密接に関連するため、本区をはじめとした住宅が密集する都市部においては、接道状況が最重要要素であるというこれまでの考え方には変わりがない。しかし、空き家、又は居住している段階から、家屋の価値が下がらないよう適正に管理することで、将来的な選択肢を残すことは充分に可能である。一方、管理を怠り、放置した場合は、接道状況によらず、その選択肢を狭める結果となる」と考えられます。

4. まとめ

4.1. 分布等の傾向とその変化

4.1.1. 分布傾向

区全体で「空き家候補」と判定された物件は、474件でした。前回調査時が889件でしたので、415件の減少となり、およそ半数近くの空き家が解消されていました(解消率46.7%)。

区北部は395件(区全体の83.3%)、区南部は79件(区全体の16.7%)と、南北でちょうど5倍の差がありましたが、これは前回調査時とほぼ同様の比率であり、特段の変化は認められませんでした。

4.1.2. 元の用途による分類

区全体で「戸建(住宅専用)」が 256 件(54.0%)と最も多く、次いで、「戸建(店舗兼住宅、工場兼住宅)」となりました。前回調査と比較した結果、構成比については多少の変動がありましたが、順位については、変動がありませんでした。また、南北を比較した結果でも、用途による分類においては、構成比・順位、解消率等について、特段の地域差は認められませんでした。

4.1.3. 接道状況による分類

区全体で「接道あり」物件は 383 件(80.8%)、「接道なし」物件は 91 件(19.2%)でした。前回調査時が「接道あり」物件 746 件(83.9%)、「接道なし」物件 143 件(16.1%)ですので、それぞれ 363 件(解消率 48.7%)と 52 件(解消率 36.4%)が減少したことになり、構成比では「接道なし」物件が前回より 3%増加していました。

この構成比の変化は、接道条件による解消率の差によるものと考えられます。この傾向は、接道状況の良い南部でも認められましたが、接道状況の悪い北部において、特に顕著でした。

一方、同じ接道条件同士で南北の比較した結果、いずれも地域による差は、大きくありませんでした。 このことから、空き家の解消しやすさに影響を及ぼす要素としては、「地域差」よりも「接道状況」の方が、 大きく影響を及ぼす要素であるということが確認できたと考えられます。

4.1.4. 分布等の傾向とその変化に関する分析

以上3つの結果を分析して導き出された結論としては、「条件を同じくする物件同士であれば、南北の地域差による解消率の違いはほとんど認められない。つまり、本区における空き家対策としては、エリアに特化した施策ではなく、物件の条件に特化した施策に注力することが効果的である」と考えられます。

4.2. 危険度ランクによる分類とその変化

最も状態が良く健全と言えるレベルである「ランク A」が 412 件(86.9%)、最も状態が悪く倒壊の危険性が高い「ランク E」は全て解消されており0件でした(前回調査時は3件)。

2番目に状態の悪い「ランク D」も 17 件(3.6%)でしたので、今回調査で確認された空き家候補物件全体の 95%以上はおおよそ健全で危険性のない物件であることが確認できました。

南北別では、区南部には「ランク C」が 1 件、「ランク D」が 1 件残るのみで、ほとんどの物件(97.5%)が 健全で危険性のない物件となりました。一方、区北部には「ランク C」が 10 件、「ランク D」が 16 件残っています。区南部と比較すると多いように見えますが、前回調査時は「ランク C~E」の合計が 43 件でしたので、こちらも大幅に数を減らしていることが確認できました。

4.2.1. ランク A の物件

最も状態が良く「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」と言う評価の「ランクA」は 412 件(全体の 86.9%)でした。

前回調査時 806 件で、うち解消したものが 370 件(解消率 45.9%)、悪化したものが 27 件(3.4%)。また、 改善により「ランク A」となったものが 3 件でした。(806-370-27+3=412)

良質な住宅ストックであり、数量自体はあまり重要ではないと考えられますが、適正に管理されずに長期化すると、徐々に老朽化していくことが懸念されます。

施策の方向性としては、「適正管理の推奨」「不動産市場への誘導」「長期化の防止」となります。

現行計画に基づき行われている施策は、「1 発生の予防」、「2 危険化の予防」、「3 利活用」がこれに当たり、いずれも物件所有者への情報提供や相談体制の整備、意識啓発を目的とした情報発信等が主な内容となります。

課題としては、所有者自身が危機感等を感じていないケースが多いことが判明しており、情報発信等の際、まずは興味を持ってもらえるような工夫が必要であると考えられます。

4.2.2. ランク B の物件

上から2番目に状態が良く「一部破損等があるが、当面の危険性はない。利活用には中規模の修繕が必要である」という評価の「ランクB」は34件(全体の7.2%)でした。

前回調査時 35 件で、うち解消したものが 14 件(解消率 40.0%)、改善したものが 2 件(5.7%)。悪化したものが 4 件(11.4%)。また、悪化により「ランク B」となったものが 19 件でした。(35-14-2-4+19=34)

物件による個体差が激しく、安価で修繕可能な物件もあれば、高額な費用を要するものもあります。

施策の方向性としては、「ランク A」と同じ3つ以外に、物件によっては「除却の提案」があります。

現行計画に基づき行われている施策も「「ランク A」と同じですが、物件によっては「4 自主的な除却の推進」が加わります。

4.2.3. ランク C の物件

上から3番目で「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」という評価の「ランク C」は 11 件(全体の 2.3%)でした。

前回調査時 17 件で、うち解消したものが 13 件(解消率 76.5%)。また、悪化により「ランク C」となったものが 7 件でした。(17-13+7=11)

このランクからは、利活用を考えるのは、費用面からも現実的ではなく、周辺への悪影響が懸念される レベルであるため、除却による解消が推奨されます。また、所有者が物件への対応に応じない場合には、 「空家法」や「区老朽建物条例」に基づく措置を行うことが検討されます。

施策の方向性も、主に「除却への誘導」となり、現行計画に基づき行われている施策も「4 自主的な除却の推進」と「5 管理不全化した空き家等への対策」になります。

課題としては、所有者自身に解消を望む意思があっても、経済的事情等により対応が困難なケースが 多くあることです。

4.2.4. ランク D の物件

下から2番目で「損傷が著しく、利活用は困難である」という評価の「ランク D」は 17 件(全体の 3.6%)でした。

前回調査時 28 件で、うち解消したものが 15 件(解消率 53.6%)、改善したものが 1 件。また、悪化により「ランク D」となったものが 5 件でした。(28-15-1+5=17)

前回調査後、所有者調査を行い、積極的に解消に向けて取り組んできたこともあり、半数以上が解消しました。一方、状況悪化により「ランク D」に追加された物件が 5 件ありましたので、こちらについては、後日、対応を促していく予定です。

4.2.5. ランク E の物件

最も状態が悪く「倒壊の危険性が高い、あるいはすでに一部倒壊している」という評価の「ランクE」の物件は、前回調査時は3件存在しましたが、すべて解消することができました(解消率100.0%)。

前回調査後、所有者調査を行い、所有者に対し精力的に早急な対応を促してきたこともあり、比較的早く全件解消することができました。

4.3. 特別集計(「接道状況」と「すみだの空き家」について)

墨田区においては、「空き家の解消」「空き家の危険化」においても、物件の「接道状況」が密接な関係があると考え、この点について考察することとしました。

なお、本特別集計においては、区南部については接道状況の良い物件が大部分を占め、接道の悪い物件の標本数が足りていないため、区北部に存する空き家候補物件のみ集計対象としました。

4.3.1. 接道状況と危険度の相関関係について

前回調査時における危険度ランクによる分類を、更に「接道あり」「接道なし」で分類しますと、北部全体 727 件中、「接道あり」が 594 件(81.7%)、「接道なし」が 133 件(18.3%)でした。これが、今回調査では、北部全体 395 件中、「接道あり」が 311 件(78.7%)、「接道なし」が 84 件(21.3%)と、前回調査と比べ 3 ポイント「接道なし」の比率が上がっていました。

この理由としては、「接道あり」が解消率 47.6%に対し、「接道なし」が解消率 36.8%と、10 ポイント以上、解消率に差がついていることから、「接道なし」の解消が進まず多く残された分だけ、全体に占める割合が増加したものと思われます。

また、危険度が高い「ランク D~E」の物件だけ見ると、前回調査時が合計 27 件中、「接道なし」が 14 件 (51.9%)、今回調査時が 16 件中、「接道なし」が 9 件と、それぞれ半数を超えていることが確認できました。 「接道なし」の物件が区北部全体に占める割合は、それぞれ 20%程度ですので、これはかなりの比率であると考えられます。

一方、物件の危険度ランクが前回調査時よりも悪くなっている、状況が悪化していた物件は、「接道あり」が 24 件(4.0%)、「接道なし」が 5 件(3.8%)と、悪化していた比率については、接道状況による差は見られませんでした。

結論としては、「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、老朽化の進行に伴い、危険度も深刻化する。その際、接道していない空き家については市場性に乏しいため、解消できないまま、空き家状態が長期化し、危険度が深刻な状況となった物件が残されてしまっている」というものとなります。

4.3.2. 接道状況と危険度ランク別の解消手法について

今回調査時までに解消していた物件について、前回調査時の危険度ランク別に分類し、さらに解消手 法別に細分化し傾向を分析した結果、次の2点の傾向が確認できました。

4.3.2.1. 危険度による解消手法の傾向

危険度が「ランクA」だった物件は、294件中、99件(33.7%)が、除却されずに活用されており、その中には「接道なし」の物件も 15件含まれておりました。構成比からすると、「接道あり」の物件よりも「接道なし」の物件の方が、解消手法として「利活用」を多く選択されていることが確認できました。

一方、「ランク B」以下だった物件については、接道の有無に関わらず、90%以上の建物が除却されており、建物自体が利活用されたのは、合計 38 件中、3 件(7.9%)しかありませんでした。

4.3.2.2. 接道状況による解消手法の傾向

危険度が「ランクA」だった物件同士の比較では、「接道あり」物件254件中、建物が活用された物件が84件(33.1%)、「接道なし」物件40件中、建物が活用された物件が15件(37.5%)と、比率的には大きな差がないことが確認できました。また、「ランクB」以下だった物件では、90%以上が除却されており、接道の有無による差はありませんでした。

4.3.2.3. 接道状況と危険度ランク別の解消手法に関する分析

結論としては、「物件の状態が良いうちであれば、接道状況による影響は比較的少ない。特に接道のない物件にとっては利活用が有効な手段であり、充分解消の可能性があるように考える。一方、老朽化が進行してしまった場合は、接道状況に関わらず、建物自体は除却することしかできない以上、再建築が不可能な接道のない物件については、更地化する以外に選択肢がないため、解消が非常に困難となる」というものとなります。

4.3.3. 特別集計に関するまとめ

接道状況は、物件の市場性に大きく影響するため、本区においては、「空き家」と非常に密接な関係性があると考えられます。しかし、その一方で、建物の存する土地が市場性に乏しい場合であっても、建物自体に市場性が残る段階であれば、解消に至る可能性が充分あることもわかりました。

これらから導き出される結論としては、「本区をはじめとした住宅が密集する都市部の空き家においては、接道状況が最重要要素であるというこれまでの考え方には変わりがない。しかし、空き家、又は居住している段階から、家屋の価値が下がらないよう適正管理することで、将来的な選択肢を残すことは充分に可能である。一方、管理を怠り、放置した場合は、接道状況によらず、その選択肢を狭める結果となる」ということになります。

4.4. 全体まとめ

区が直接関与したもの、全く関与していないもの含め、事前の想定よりも多くの空き家候補物件が解消していました。一方で、質の良かった建物のうちにも、管理が行き届かずに、危険化が進行してしまったものが、数は少ないながらも存在していました。

不動産需要が充分に期待できる、本区における空き家対策事業の方向性としては、良質な空き家について、老朽化が進む前に住宅ストック等として活用できるようにする予防的な施策と、危険度が深刻化した空き家について、早急に除却を促す施策を並行して推進していくべきと考えます。

5. 付属資料(調査項目評点一覧)

以下に調査項目毎の評点を示す。評点の値が高い場合、状態が悪いことを示している。

■管理状態

■官理认思													
本和 任任手 上	評点		0			0							
売却・賃貸看板	選択	1: なし		2: 7	あり							■危険度	
±+1	評点		0			5			5			■心陜及	
表札•名札	選択	1: あり		2: 7	なし		3: 撤去	失					
却压动口	評点		0			0			20		20	■倒壊時(の周囲
郵便受け	選択	1: 正常		2: }	確認不可	ſ	3: 散記	il	•••••	4: ふさぎ		に対する危	6 降度
南ケィ カ	評点		0			0			10		10	1-717 070	313473
電気メーター	選択	1: 稼動中		2: {	確認不可	Ī	3: 停」	Ŀ		4: 撤去			
± =>.	評点		0			10			0				
カーテン	選択	1: あり		2: 7	なし、乱れ	ı	3: 確記	忍不可					
<i>#</i> #	評点		0			0			10		30		
雑草・立木	選択	1: 管理済み	L.	2: 7	なし		3: や4	や繁茂		4: 繁茂			
ゴミの投棄、堆積	評点		0			20			30				
コミの技業、堆積	選択	1: なし		2: :	少ない		3: 多し	١,					
空き家と判断する	評点		0			10				•			
その他の特徴	選択	1: なし		2: 8	あり								
7.キザの 甘 7.林 ・1.ት	評点	0			10			50			100		0
建物の基礎、柱	選択	1: 正常	2: -	一部化	頂き	3: 複	数傾き		4: 4	倒壊、恐れ		5: 確認不可	Γ
	評点	0			10			50			100		0
Гつ*切井	選択	1: 正常	2: -	一部硕	皮損	3: 複	数破損		4: '	倒壊、恐れ		5: 確認不可	Г
握 壁	評点	0			10			50			100		0
推生	選択	1: 正常	2: -	一部硕	皮損	3: 複	数破損		4: 4	倒壊、恐れ		5: 確認不可	Γ
	評点	0			10			20			50		0
外壁	選択	1: 正常	2: -	一部硕	皮損		.数破損 むきだし	•	4:	穴あき		5: 確認不可	Г
	評点	0			10			20			50		0
屋根	選択	1: 正常	2: -	一部硕	皮損	3: 複	数破損		4:	陥没		5: 確認不可	Γ
	評点	0			10			20			50		0
窓ガラス	選択	1: 正常	2: -	一部硕	皮損	3: 複	数破損		4:	重大な破損		5: 確認不可	Γ
 その他(雨戸、アンテ	評点	0			5			10			100		0
ナなど)	選択	1: 正常	2: -	一部硕	皮損	3: 複	数破損		4:	重大な破損		5: 確認不可	Γ
/ 	評点	0			5			20			80		0
(店舗等)ひさし	選択	1: 正常	2: -	一部硕	皮損	3: 複	数破損		4:	重大な破損		5: 確認不可	Γ
(倒壊した場合)	評点			0			10			50			80
隣家や公道への影響 有無	選択	1:影響なし			2:可能性	生低い		3:可f	能性?		4:,	人命への 響あり	

墨田区空き家実態調査報告書

編集・発行:令和3年(2021年)3月

墨田区都市計画部危機管理担当安全支援課

〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目 23 番 20 号

TEL 03-5608-6520 (直通)

8. 空家等対策計画改定に係る検討体制等

1 庁内検討

(1)墨田区空家等対策計画改定庁内検討委員会名簿

	名 簿
1	都市計画部 危機管理担当部長 【委員長】
2	行政経営担当課長事務取扱企画経営室参事
3	政策担当課長
4	ファシリティマネジメント担当課長事務取扱企画経営室参事
5	地域活動推進課長
6	産業振興課長
7	経営支援課長
8	生活福祉課長
9	高齢者福祉課長
10	子育て政策課長
11	住宅課長
12	防災まちづくり課長
13	防災課長
14	都市整備課長事務取扱都市整備部参事
15	環境保全課長

(2)開催日

【第1回】書面開催(令和3年6月30日通知)

意見受付期間:令和3年6月30日(水) ~ 令和3年7月21日(木)

【第2回】書面開催(令和3年9月30日通知)

意見受付期間:令和3年9月30日(木) ~ 令和3年10月15日(金)

【第3回】令和3年11月10日(水)

【第4回】書面開催(令和4年2月16日通知)

意見受付期間:令和4年2月16日(水) ~ 令和4年2月21日(月)

2 墨田区老朽建物等審議会への意見聴取

(1)墨田区老朽建物等審議会委員名簿

	条例上の区分	所属団体等	氏名
会 長	学識経験者	四川大学震災復興学院教授	小 出 治
副会長	弁護士		木ノ内 建 造
	建築士	東京都建築士事務所協会 墨田支部 前支部長	鈴 木 文 雄
	建築士		伊 澤 淳 子
委 員	宅地建物取引業関係者	東京都宅地建物取引業協会 墨田支部 顧問	条 正光
	商工団体関係者	東京商工会議所墨田支部 副会長	小 川 正 允
	町会・自治会連合会関係者	墨田区町会・自治会連合会 会長	石 倉 一 郎

(2) 意見聴取日

令和3年7月29日(木):令和3年度第1回墨田区老朽建物等審議会 令和3年11月10日(水):令和3年度第2回墨田区老朽建物等審議会

3 パブリックコメントの実施

(1) 公表資料

墨田区空家等対策計画改定(案)の本編及び概要版

参考資料:墨田区空き家実態調査報告書の本編及び概要版

(2) 意見募集期間

実施期間:令和3年12月11日(土) ~ 令和4年1月11日(火)

(3) 意見募集の周知及び公表方法

ア実施の周知

- ・区のお知らせ(令和3年12月11日号)
- ・墨田区ホームページ(令和3年12月11日 ~ 令和4年1月11日)
- ・東京共同電子申請・届出サービス(電子申請サービス)

イ 資料の閲覧可能場所

- 区ホームページ
- ・電子申請サービス
- ・区民情報コーナー
- 都市計画部危機管理担当安全支援課窓口

(4) 意見提出方法

郵送、ファックス、電子メール、電子申請サービス受付フォーム又は墨田区安全支援課持参

(5)提出先

墨田区 都市計画部 危機管理担当 安全支援課

(6)募集結果

意見者数 0人 · 意見数 0件

墨田区空家等対策計画-資料編-(令和4年度~令和8年度)

発行:令和4年3月

墨田区都市計画部危機管理担当安全支援課 〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目 23 番 20 号 TEL 03-5608-6520 (直通)

