

日 時：平成 29 年 8 月 28 日（月）
午前 10 時 00 分
場 所：北とぴあ 7 階第 2 研修室

平成 29 年度 第 2 回東京都北区空家等対策審議会 次第

1 開 会

- 2 議 題 (1) 北区空家等対策計画（素案）について
 (2) 今後のスケジュールについて
 (3) その他

- 3 報告事項 (1) 東京都北区空家等対策審議会運営要綱について
 (2) 東京都北区空家等対策審議会委員名簿について

4 閉 会

《 配 付 資 料 》

- | | |
|---------------------|--------|
| 1 北区空家等対策計画（素案） | 審議 2－1 |
| 2 今後のスケジュール | 審議 2－2 |
| 3 東京都北区空家等対策審議会運営要綱 | 審議 2－3 |
| 4 東京都北区空家等対策審議会委員名簿 | 審議 2－4 |

北区空家等対策計画（素案）

平成 30 年 3 月
北区

目次

第1章 計画の趣旨等	1
1. 策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	2
4. 対象地区	3
5. 対象とする空き家等の種類	3
第2章 空き家等の現状と課題	5
1. 住宅・土地統計調査における区内の空き家の現状	5
2. 各種空き家等調査における区内の空き家等の現状	6
(1) 「北区空き家実態調査」(平成22年度)	6
(2) 「空き家の有効活用検討」(平成27年度)	8
(3) 「北区空き家等実態調査」(平成28年度)	8
(4) 国の調査(国土交通省)	10
(5) 区内空き家等の現状分析のまとめ	12
3. 区の相談窓口へ寄せられた空き家等に関する相談状況	13
(1) 相談件数	13
(2) 相談内容	14
4. 区における将来的な空き家等数の傾向について	15
5. 空き家等対策を進めていく上での主な課題	17
(1) 空き家等の所有者等の当事者意識の醸成	17
(2) 空き家等や除却後の跡地を活用するための環境整備	17
(3) 管理不全な空き家等の状態に応じた体制づくり	17
(4) 空き家等に関する詳細情報の把握や管理・活用に関する情報の発信	17
第3章 空き家等対策における基本的な考え方	18
1. 対策の理念	18
2. 対策に関する基本方針	18
第4章 空き家等に対する施策	20
1. 空き家等の所有者等による管理の促進(予防対策)	20
(1) 空き家等の所有者等への情報提供	20
(2) 空き家等の所有者等からの相談窓口の充実	20
2. 空き家等や除却後の跡地活用促進(活用・流通対策)	20
(1) 利活用への誘導・支援等	20
(2) 建て替え困難な物件の対応	21

(3) 行政による利活用のあり方に関する方針	21
3. 管理不全な空家等の状態に応じた措置（管理不全空き家等対策）	22
(1) 特定空家等対策	22
(2) 建築基準法等他の法律との関係	24
(3) 特定空家等の発生の予防	25
4. 多様な主体との連携及び推進体制の整備（推進体制等の構築）	25
(1) 内部の連絡・協力体制	25
(2) 外部の専門家団体や警察署・消防署等との連携・協力体制	25
(3) 空き家等に関するデータベースの整備	26
第5章 計画の推進	27
1. 計画の検証と改善	27
2. 検証方法	27
資料編	×
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	×
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）	×
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）	×
4. 北区空家等実態調査報告書（平成 29 年 3 月）	×
5. 東京都北区特定空家等に対する措置方針	×

1. 策定の背景と目的

近年、全国的に使用されていない住宅等の建築物、いわゆる「空き家等」が、地域における人口減少や住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、年々増加しています。また、空き家等の中には、適切な管理が行われない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、空き家等の増加によりもたらす問題が一層深刻化するのではないかと懸念されています。

国は空き家等がもたらす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、空き家等対策を総合的に推進していくこととしています。

北区においては、老朽化した木造建築物の密度が高い木造住宅密集地域が広範に存在する地域特性にあり、地域内には多くの空き家等が確認されているなど、防災、防犯、地域活力、コミュニティ等の活性化が求められています。

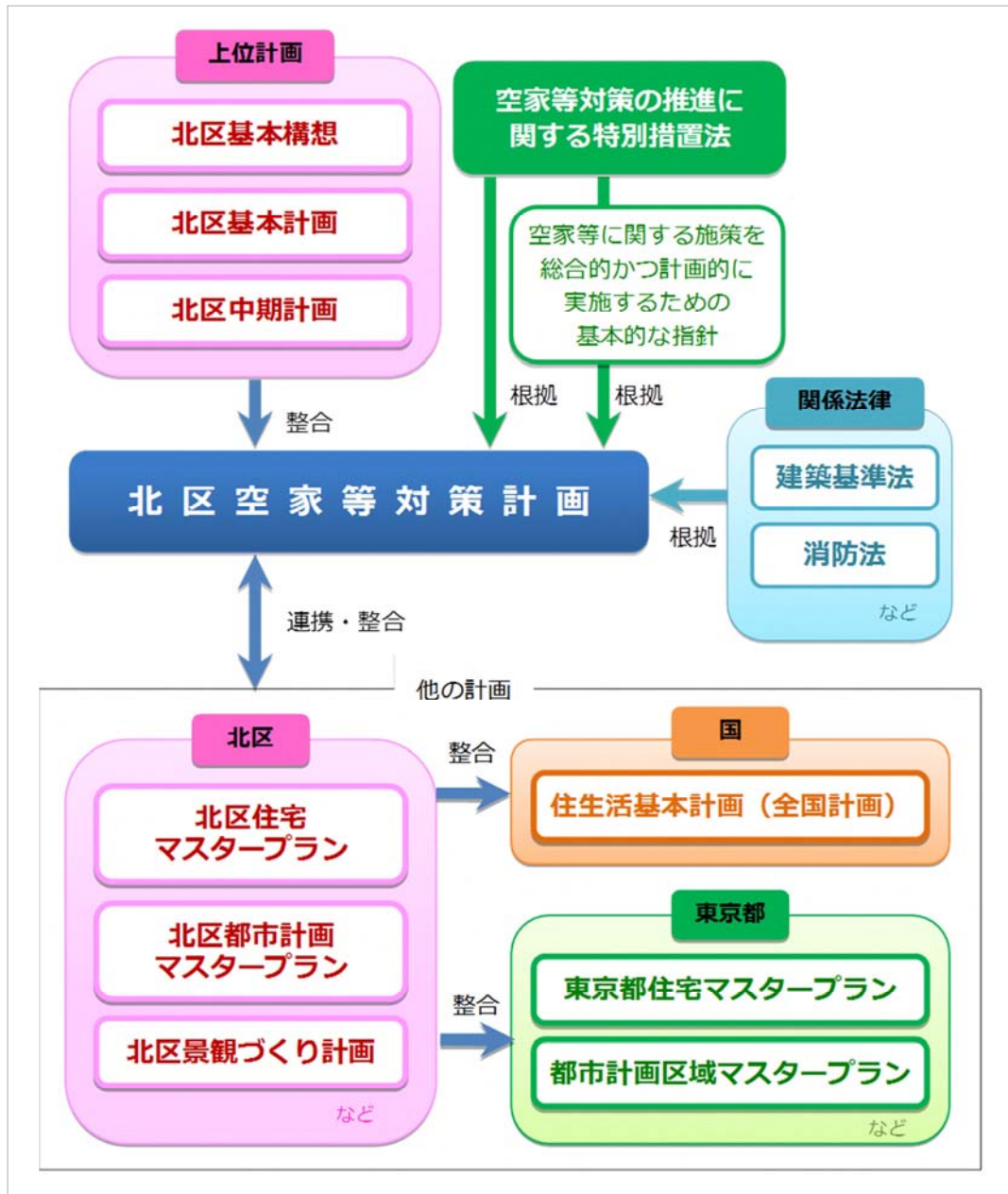
これらの背景を踏まえて、北区では、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、住民の生命、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、「北区空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定することとしました。

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、空き家等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、かつ北区の実情に合わせた計画として策定するものです。

なお、本計画の策定に当たっては、北区で策定している「北区基本構想」、「北区基本計画」、「北区中期計画」の上位計画を踏まえて、「北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（P2図1）。

【図 1】計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 30 年度を初年度として平成 34 年度までの 5 年間とします。また、計画は適正な進行管理を行うとともに計画期間中であっても、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化により、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北区内全域とします。

5. 対象とする空き家等の種類

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、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態を言い、概ね年間を通して使用実績が無いことなどが一つの基準とされており、一般的な「空き家等」の概念よりも、建築物の使用状況に関しては、厳格な範囲となっています（P 4 図 2）。

しかし、本計画では、「空家等」に含まれない「居住又は使用されなくなつてからの期間が短い」建築物についても対象とし、空家法に規定する特定空家等への進行を予防する、よりきめ細かな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等の種類については、空家法における「空家等」ではなく、一般的な「空き家等」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。

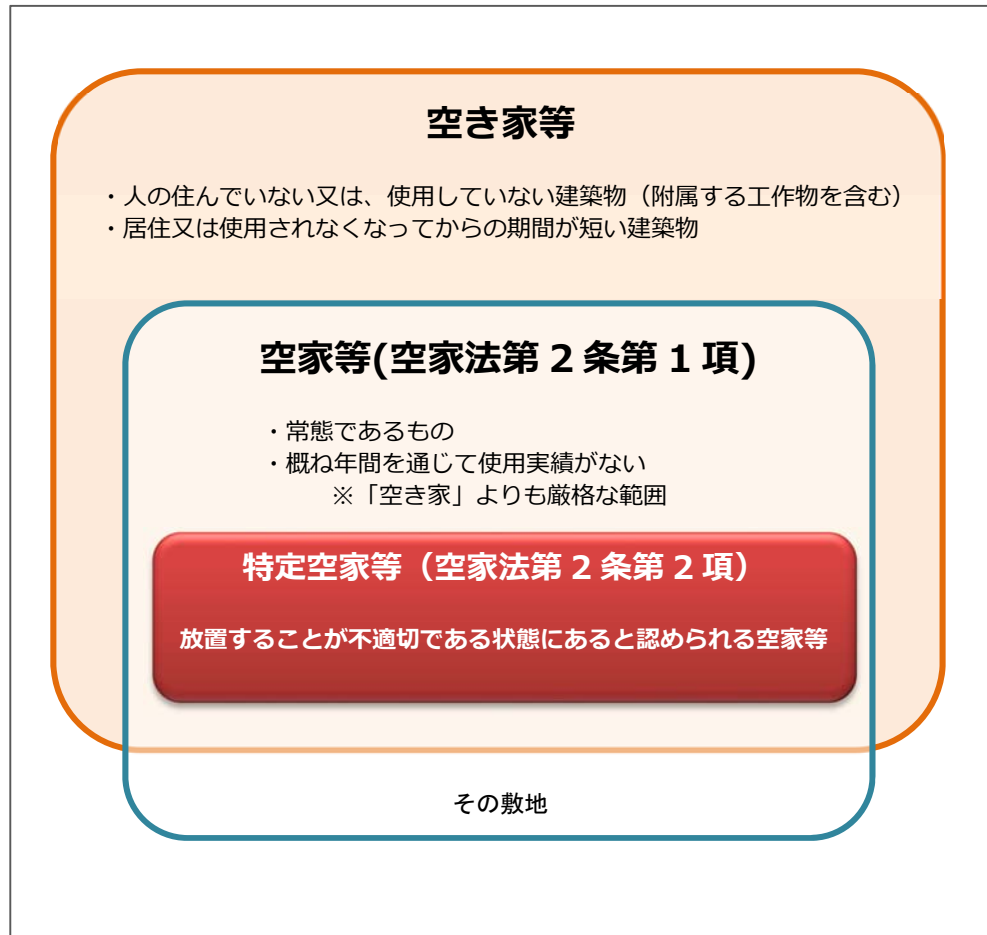
なお、建築物の用途に関しては、空家法と同じく、用途を住宅のみに限定することなく、店舗兼住宅、空店舗、空倉庫等、使用されていない建築物全般を対象に含めるものとします。

【空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）】

第2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**であつ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。

【図 2】用語の定義のイメージ



【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。

「空き家等」	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。）
「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

1. 住宅・土地統計調査における区内の空き家の現状

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。

一方、区の空き家率をみると、平成15年の調査では12.6%（全国12.2%）と全国をやや上回っていましたが、平成20年は10.3%（全国13.1%）、平成25年の調査では10.5%（全国13.5%）といずれも全国及び東京都全体を下回っています。また、全国及び東京都全体は平成15年から平成25年にかけて空き家率が増加していますが、区は減少傾向にあります（P6図3）。

このことから、区の空き家率については、全国的に見て低いことがわかります。

しかし、ここで注目したいのは、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」があります。

「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新築物件や別荘等の二次的住宅（その他の空き家）も含まれています。こ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が、「その他の空き家」は、例えば、転勤・入院などにより居住世帯が長期にわたって不在のため、管理不全の状態に陥りやすく、老朽化も進行し、周囲の生活環境に影響を及ぼす可能性が高いと考えられます。

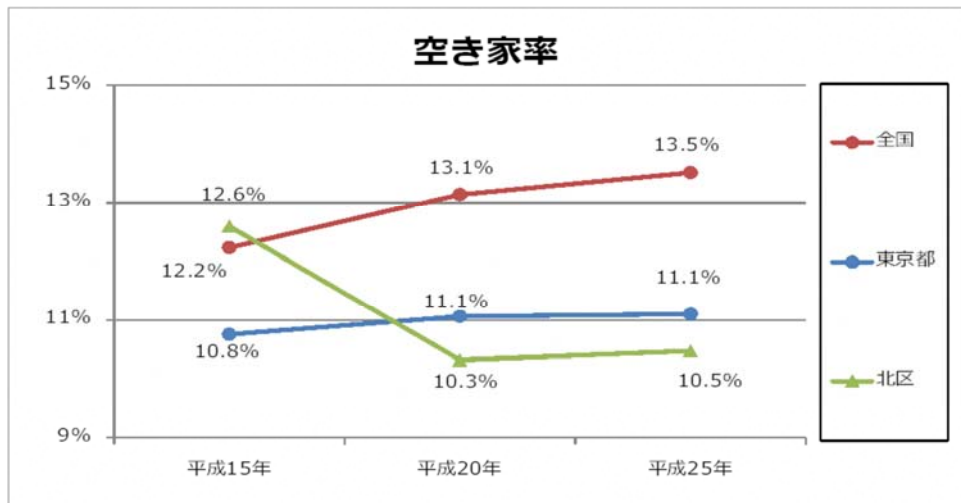
区における「その他の空き家」率^{※2}の推移をみると、平成15年調査は3.8%、平成20年調査は3.3%、平成25年調査では2.6%と改善がみられますが、依然として東京都全体より高い状況にあります（P6図4）。

このように「北区は、空き家率は高くないが、空き家のうちに含まれる「その他の空き家」の比率が若干高い。」ことが特徴となっています。

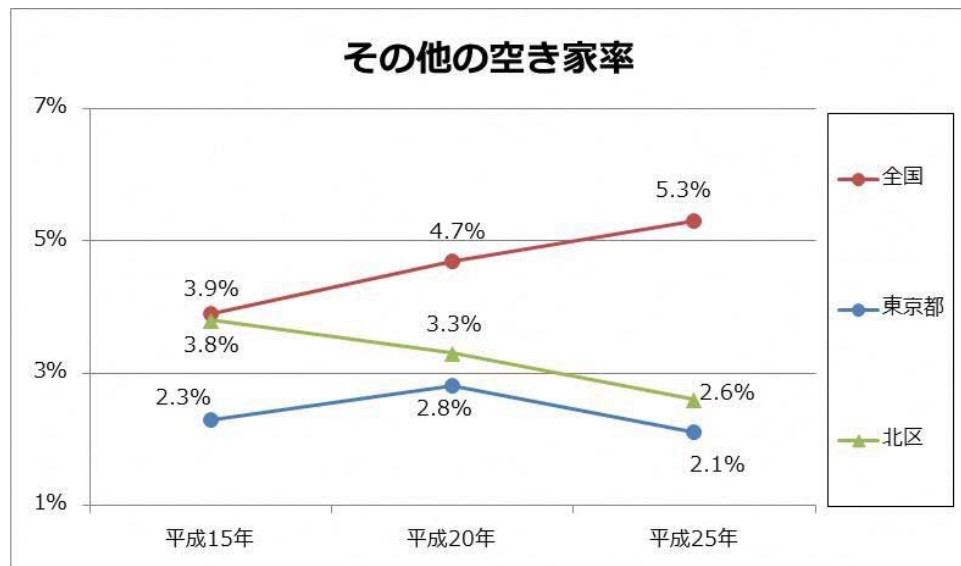
※1 総住宅数に占める空き家総数の割合。なお、空き家総数には共同住宅各戸ごとの空室を含む。

※2 総住宅数に占めるその他の空き家（二次的住宅、売却用住宅、賃貸用住宅以外の空き家）の割合

【図 3】空き家率の推移



【図 4】その他の空き家率の推移



＜資料：総務省統計局 住宅・土地統計調査＞

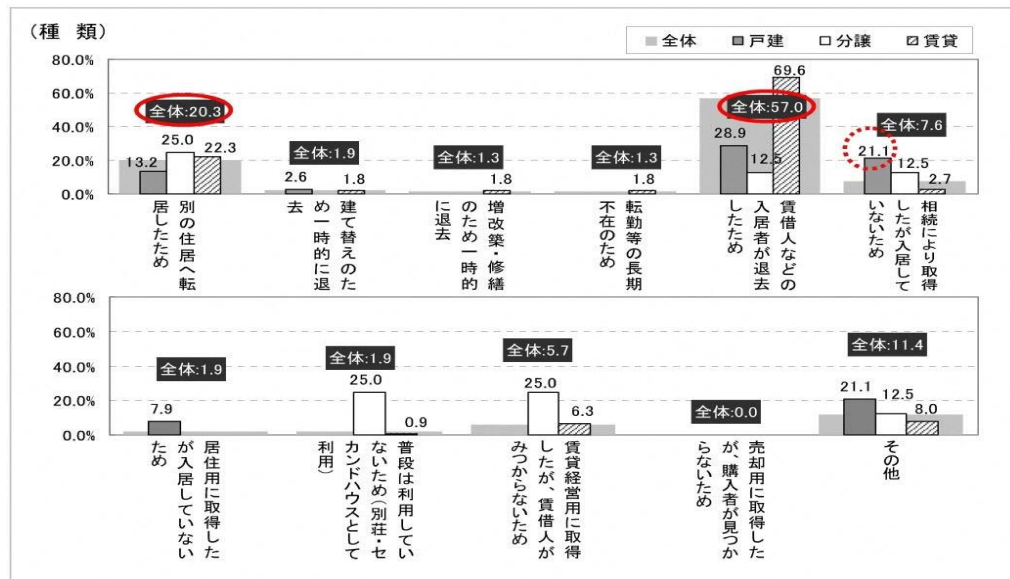
2. 各種空き家等調査における区内の空き家等の現状

(1) 「北区空家実態調査」(平成 22 年度)

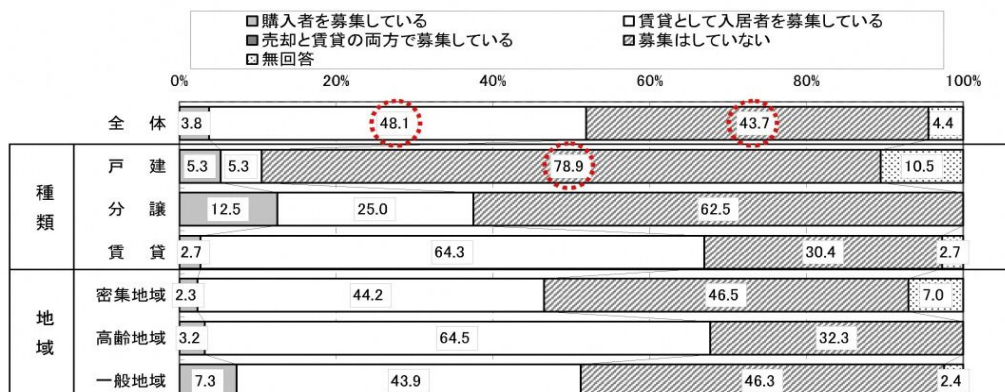
空き家等の防犯・防災面への対応、空き家等の有効活用による居住安定の確保等、今後の住宅施策を検討するため、空き家等の規模、状況、所有者の意向等の調査を平成 22 年度に実施しました。現地にて空き家等と推定された物件 2,573 戸について、登記簿情報を基に所有者を特定し、所有者が特定できた 1,003 戸について郵送によるアンケート調査を実施しました(回答数 450 件、回答率 44.9%)。

以下の（図５）～（図７）は、「３ヶ月以上空き家」の所有者の回答です。

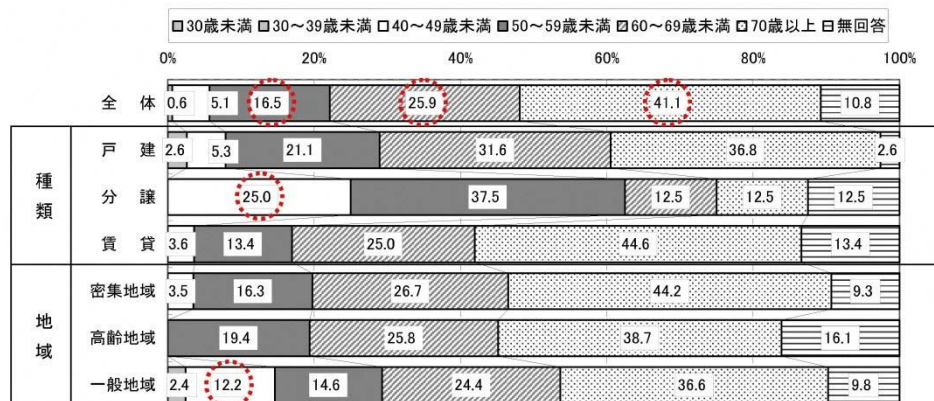
【図５】空き家等になった（なっている）きっかけ



【図６】空き家等の状況



【図７】空き家等所有者の年齢



(2)「空き家の有効活用検討」(平成 27 年度)

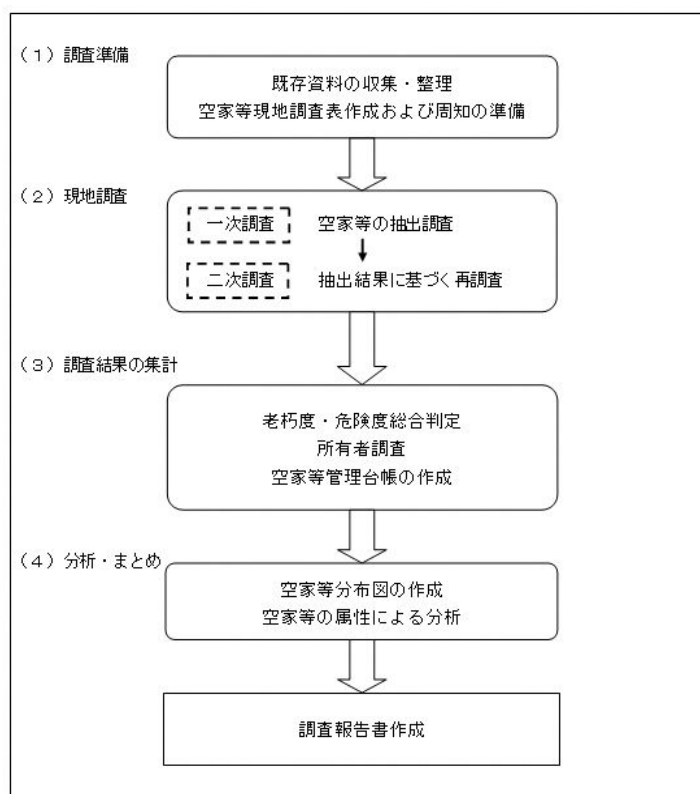
平成 22 年度の空家実態調査での「3 ヶ月以上空き家」の所有者に対し、現在の状況を把握するために、平成 27 年度にアンケートによる追跡調査を実施しました(「3 ヶ月以上空き家」38 件、回答数 23 件、回答率 60.5%)。

調査結果のうち「空き家ではない」が 18 件、現在も「空き家である」が 5 件あり、現在も「空き家」のうち、売却先又は賃貸の入居者の「募集はしていない」が 3 件ありました。5 年後も未だ手付かずそのままであることから、空き家等の長期化が懸念されます。

(3)「北区空家等実態調査」(平成 28 年度)

空家法に基づき、平成 28 年度に空家等の実態を把握するとともに、データベースの整備を行い、空き家等対策を総合的に実施するための基礎資料にすることを目的とし「空家等実態調査」を行いました。

【図 8】調査のフロー



現地調査の結果をもとに空家等(実態調査における空家等とは、調査時において常態でない空家等も含んでいます。)と判断した建築物は、区全体で 1,278 棟(区内全建物の 1.8%)となりました。そのうち、木造の空家等が 1,206 件で全

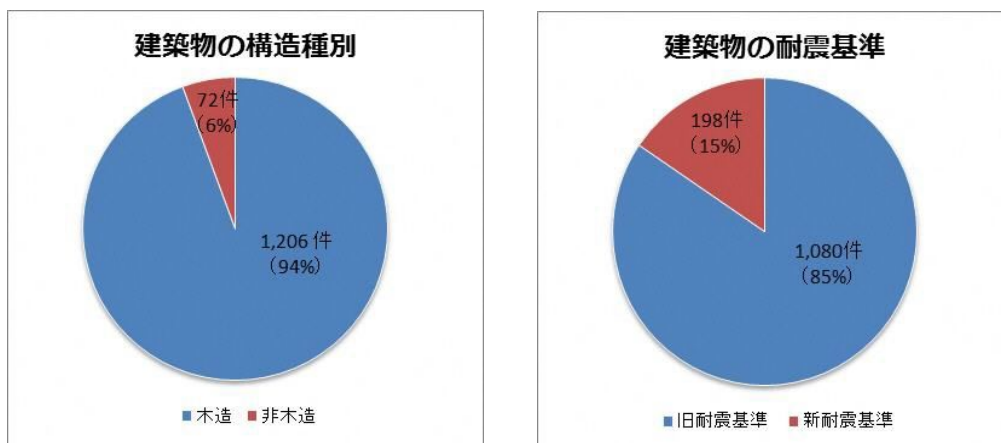
体の9割以上を占め、また耐震基準については、旧耐震基準の空家等が1,080件で全体の84.5%を占めました（図9）。

また、老朽度・危険度判定基準に照らして、老朽度・危険度総合判定を行いました。ランクにより分類すると、A判定が300棟、B判定が812棟、C判定が149棟、D判定が17棟となりました。B判定が全体の63.5%を占め、A判定の23.5%を含めると87%の空家等が再利用可能であることが分かりました（図10）。

地区別の老朽度・危険度総合判定ランクの割合を見ると、どの地区においてもA判定、B判定の再利用可能な空家等は90%前後と大きな差がないことが分かりました。

さらに、建築物の接道状況については、建築物の敷地が道路に接している空家等は1,007棟、道路に接していない空家等は271棟で、21.2%あることが分かりました。

【図9】空家等と判断した建築物の構造と耐震基準



【図10】地区別老朽度・危険度総合判定ランク

地区	空家等棟数	A	B	C	D
浮間	29	18	8	3	0
赤羽西	245	91	129	21	4
赤羽東	240	41	164	32	3
王子西	214	26	156	32	0
王子東	240	22	178	37	3
滝野川西	247	66	153	21	7
滝野川東	63	36	24	3	0
北区全体	1,278	300	812	149	17

【図 11】老朽度・危険度総合判定ランク

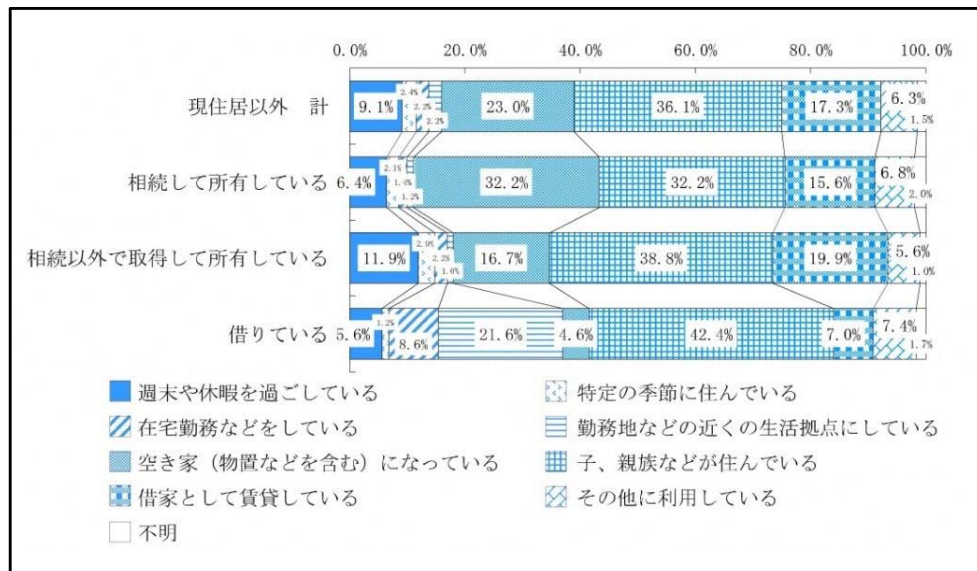
判定	説 明
A	小規模の修繕により再利用が可能
B	維持管理が行き届いておらず損傷も見受けられるが、多少の改修工事により再利用が可能
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊や建築資材の飛散等の可能性があり、緊急度が高く解体等の是正が必要と思われる

(4) 国の調査（国土交通省）

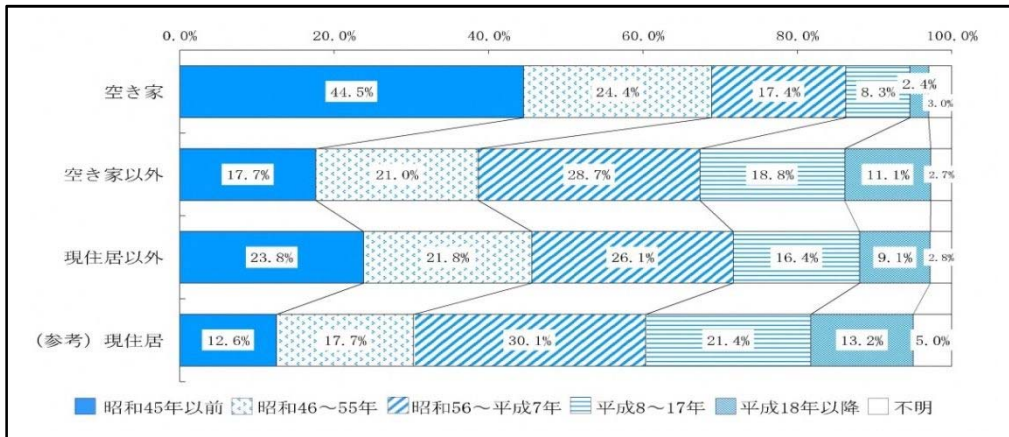
ア 住生活総合調査（平成 25 年）

平成 25 年住宅・土地統計調査の調査対象世帯のうち普通世帯から無作為に抽出した調査によると「現住居以外」で「空き家（物置などを含む）」になっている世帯は 22.9%（図 1 2）と回答し、空き家等の建築時期で昭和 55 年以前の占める割合は 7 割近くになっています（図 P 1 1 図 1 3）。

【図 12】現住居以外に所有・賃借している住宅の利用状況

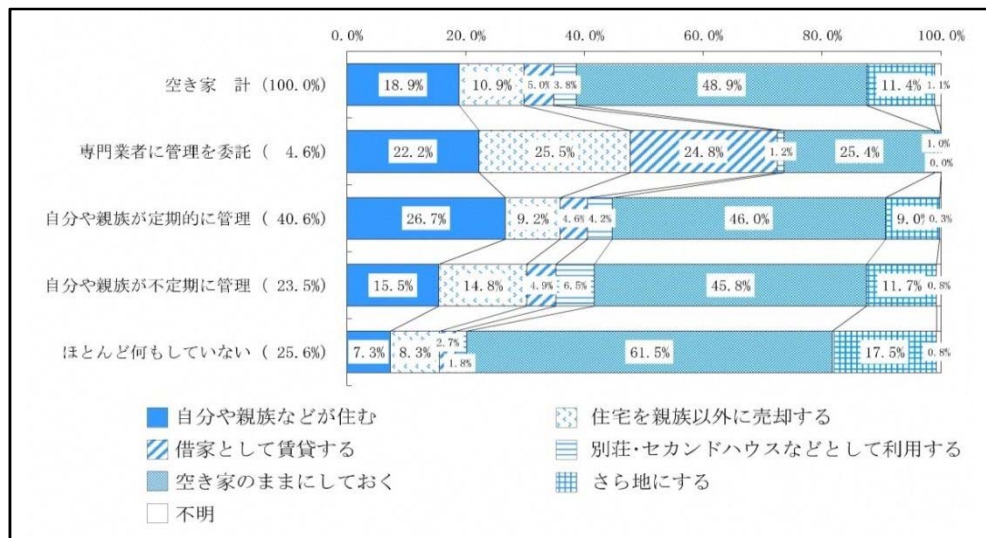


【図 13】空き家等の建築時期



また、空き家等については、「空き家のままにしておく」が約半数を占め、空き家等の管理をほとんど何もしていない所有者は、約6割が今後も「空き家のままにしておく」と回答しています（図14）。

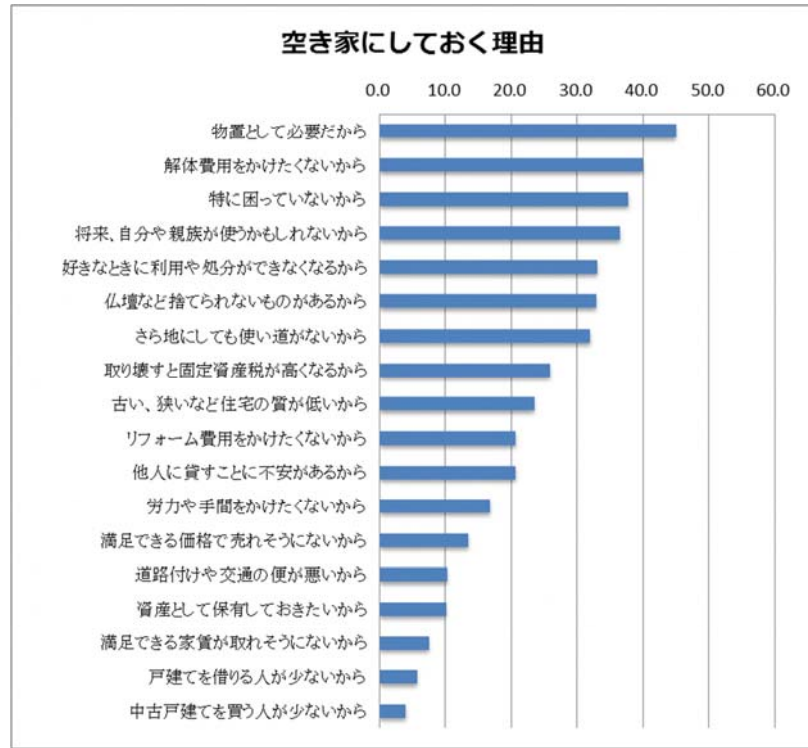
【図 14】空き家の管理状況及び建物の状態



イ 空家実態調査（平成 26 年）

平成 25 年住宅・土地統計調査の調査対象世帯のうち戸建て空家等から無作為に抽出した調査によると今後 5 年程度のうち「空き家にしておく理由」として「物置として必要だから」が 44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」39.9%、「特に困っていないから」37.7%、「将来自分や親族が使うかもしれないから」36.4%の順になっており、所有者の空き家等の解消を急いでいない状況がうかがわれます（P 12 図 15）。

【図 15】 空き家等にしておく理由



(5) 区内空き家等の現状分析のまとめ

前述の空き家等調査により、区内の空き家等の分布状況や老朽度・危険度の状況及び、所有者の意向調査等を把握した結果、以下に空き家等に関する現状として整理します。

ア 空き家等の物的状況に関する現状

- ① ほとんどが木造住宅である
- ② 旧耐震基準の空き家等が約8割超を占めている
- ③ 倒壊や建築資材の飛散等の可能性がある危険な空き家等が存在する

ただし、空き家等調査については、①道路からの外観目視調査であるため、敷地内の奥に入らないと調査できない空き家等が存在している、②登記簿による調査のみでは、未登記物件や所有権移転登記がなされていない空き家等についての所有者の確認は困難である、等の現状があります。

イ 空き家等の所有者に関する現状

① 管理・活用意識の低下

空き家等期間が長期化している物件は、売却活動又は賃貸入居者の募集活動をせずに放置している場合が多く、管理・活用意識が高くない状況にある

② 情報不足

空き家等の所有者アンケートでは、空き家等の有効活用に関する情報提供やリフォームに対する支援が必要なことという声があり、空き家等所有者が空き家等の有効活用を検討する際の情報が不足していると考えられる

③ 高齢化

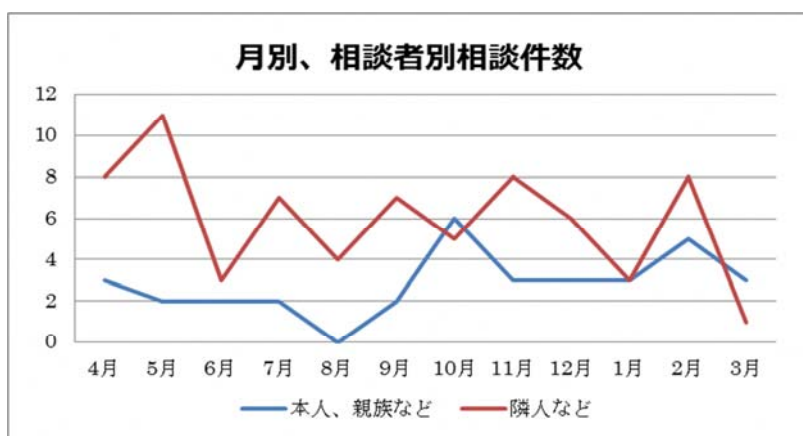
空き家等所有者の多くを高齢者が占めており、今後更なる空き家等の増加が懸念される

3. 区の相談窓口へ寄せられた空き家等に関する相談状況

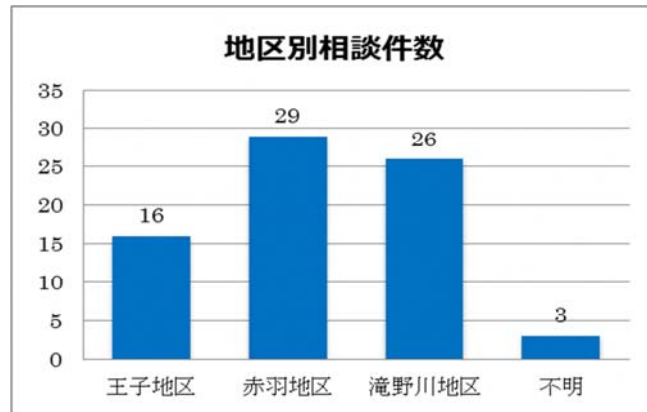
(1) 相談件数

平成 28 年度、北区に寄せられた空き家等に関する相談は 105 件ありました。月別及び相談者の相談件数、地区別の相談件数の内訳は以下のとおりです(図 1 6) (P 1 4 図 1 7)。

【図 16】月別、相談者別相談件数



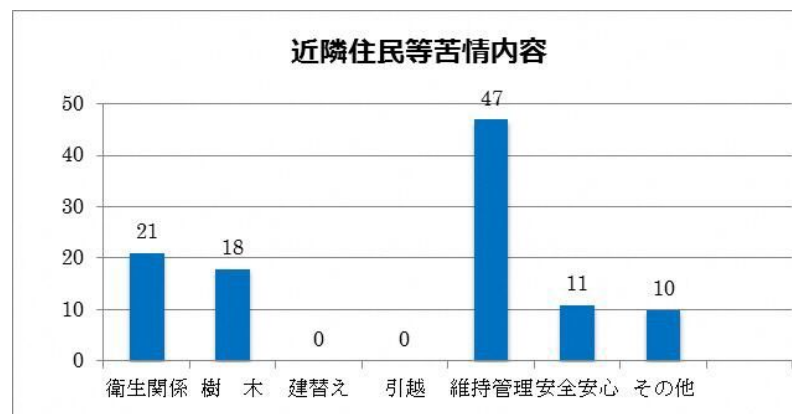
【図 17】 地区ごとの相談件数



(2) 相談内容

近隣住民等からの苦情内容は、空き家等の維持管理、衛生関係、樹木等に関することが大半で、年間を通して雑草等が繁茂する5月頃が最も多くなっています(図18)。

【図 18】 近隣住民等からの苦情内容内訳

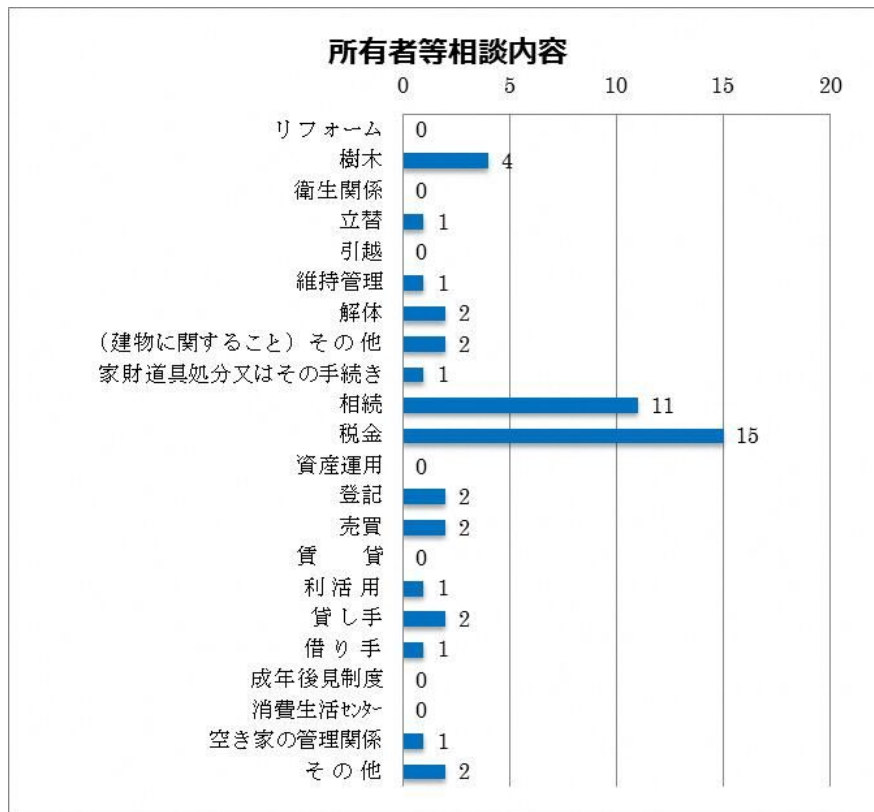


一方、所有者等からの相談内容は、空き家等の税金、相続に関するものが大半ですが、そのほとんどが、国が平成28年度に創設した「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得3,000万円特別控除）」についての質問やこの申請の際、提出する「被相続人居住用家屋等確認申請書（区が発行）」についてです。

このことから、近隣住民等は、空き家等の維持、衛生、樹木などの適正管理に関することを所有者に求めているのに対し、所有者は、国が空き家等対策の一環

で創設した制度にかなり関心が高く、相続等その対策の必要性は認識していることがうかがわれます（P 1 5 図 1 9）。

【図 19】所有者等からの相談内容内訳

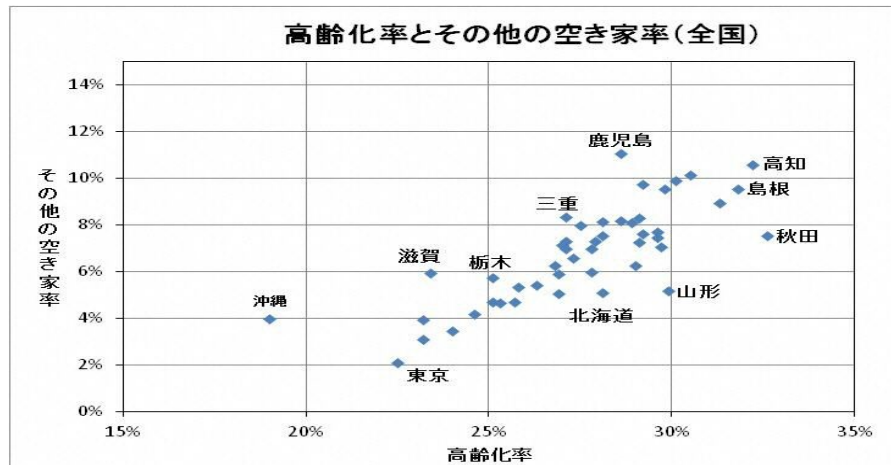


4. 区における将来的な空き家等数の傾向について

全国の空き家率と高齢化率との関係を見ると、高齢化率が高い都道府県ほど、「その他の空き家」※率が高くなっており、両者には強い相関関係が見られます（P 1 6 図 2 0）。また、本区においても将来の人口の減少、高齢化率のさらなる上昇が予測されていますが、単に高齢化率が上昇しているだけでなく、高齢者のみの世帯も増加が見込まれるため、将来的には区内の空き家等数が増加するものと考えられます（P 1 6 図 2 1）。

※「その他の空き家」：不動産流通に乗っておらず、使用もされていない空き家

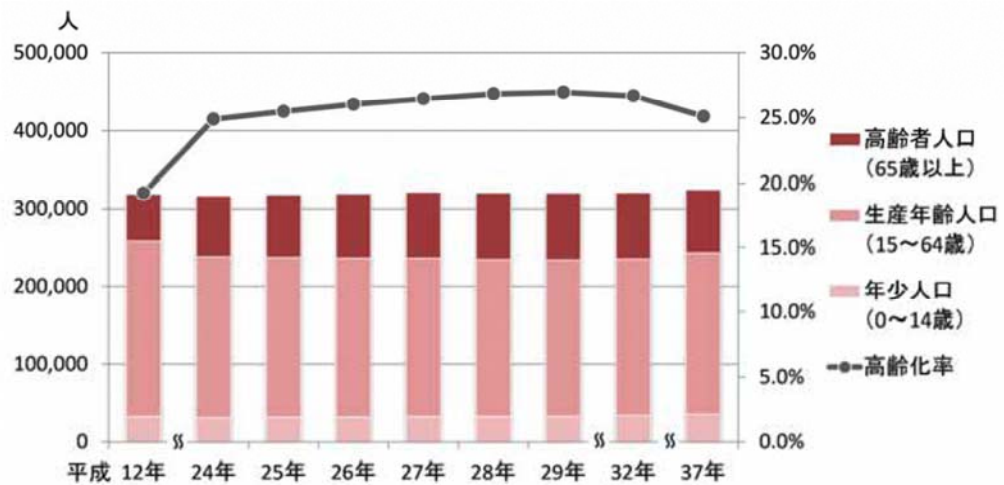
【図 20】 高齢化率とその他の空き家率との関係



資料：総務省統計局 「住宅・土地統計調査」、「人口推計」

※「その他の空き家」率は平成 25 年、高齢化率は平成 26 年

【図 21】 北区の総人口、高齢者人口及び高齢化率の推移と今後の予測



※出典：北区第 6 期介護保険事業計画

5. 空き家等対策を進めていく上での主な課題

これまでに行ってきた空き家等対策に関する取組及び空家等実態調査結果等から、空き家等対策を進めていく上での主な課題を、以下のとおり整理します。

(1) 空き家等の所有者等の当事者意識の醸成

実態調査により、区内では管理不全の空き家等が多く把握されています。

空き家等の管理は第一義的には所有者等（所有者又は管理者）の責務です。建築物の所有者等が空き家等問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解することが必要であり、所有者等に適切に管理を行えるよう当事者意識の醸成を図っていく必要があります。

(2) 空き家等や除却後の跡地を活用するための環境整備

空き家等の中には老朽化が進行していたり、建築物の耐震性等が劣るため、通常の不動産市場では流通しにくい物件があります。このような空き家等が放置され、管理不全の状態に陥るのを防ぐため、空き家等や除却後の跡地を活用しやすい環境の整備を図っていく必要があります。

(3) 管理不全な空き家等の状態に応じた体制づくり

区内には周辺環境に影響を及ぼしている管理不全な空き家等が見られ、近隣からの相談や苦情も多く、大きな問題となっています。

周辺環境への影響の程度や危険等の切迫性から、緊急かつ適切に対応できる体制の整備が必要です。

(4) 空き家等に関する詳細情報の把握や管理・活用に関する情報の発信

区内の空き家等には、所有者が判明していないもの等、詳細な状況がわからないものも多くあります。これにより、空き家等所有者に空き家等の管理・活用に関する様々な情報が直接伝わらないため、空き家等の適正管理や活用が促進されない状況にあります。

これらを解消するには、地域（区民、町会・自治会）、建築や不動産などに関わる民間事業者や専門家団体、警察、消防など関係行政機関等との連携体制を構築していくことが必要になります。

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 ●○●

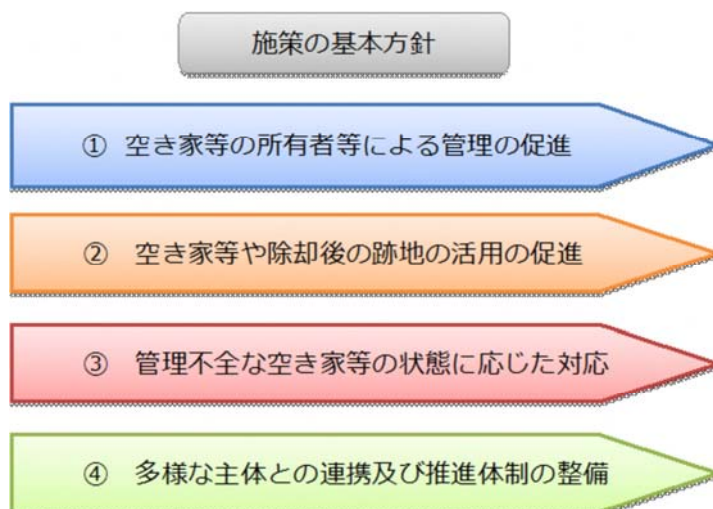
総合的な空き家等対策の推進により、地域を活性化し、区の魅力を創出することで定住を促進し、安全・安心なまちづくり、良好な住環境の実現を目指します。

2. 対策に関する基本方針

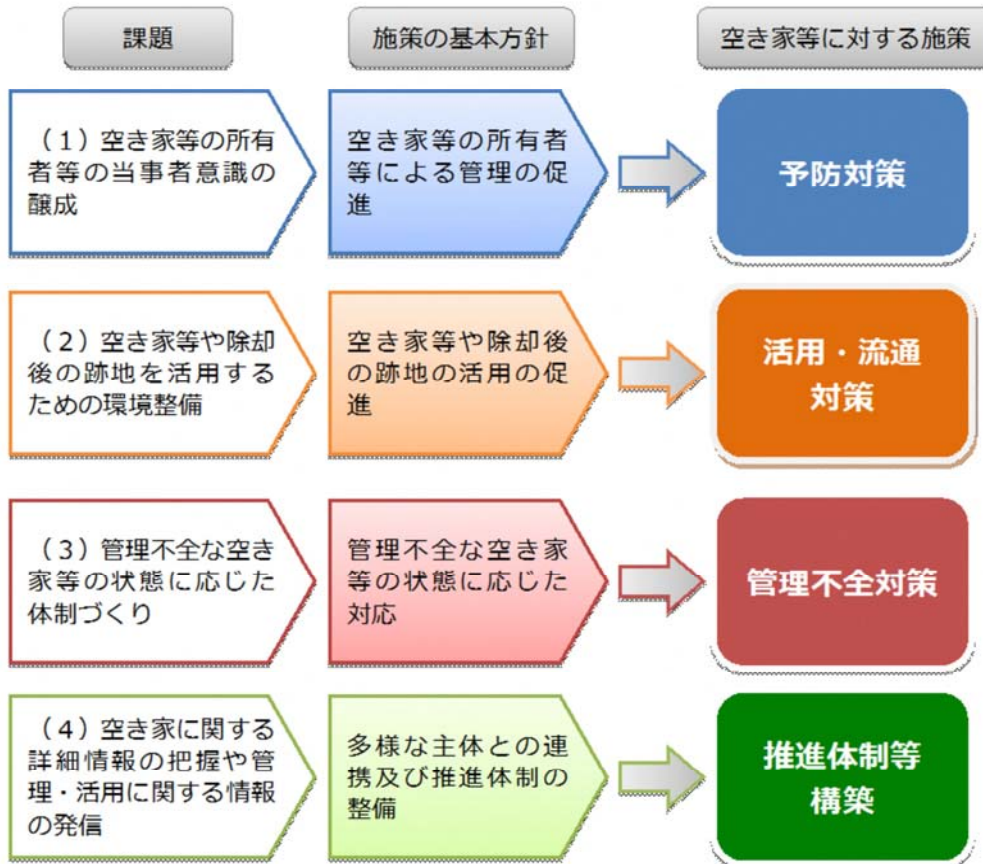
空き家等の現状と課題を踏まえ、空き家等の対策を総合的かつ計画的に実施していく際の基本的な方針を以下のとおり定めました（図22）。また、空き家等対策の課題・方針・対策のイメージ図は（P19図23）とおりです。

空き家等対策の基本方針のもと、新たな空き家等の発生の抑制及び空き家等の管理不全化を予防し、空き家等問題の深刻化を防ぐことが重要となります。空き家等対策においては、空き家等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、それぞれの段階に応じた施策が必要となります。各段階における施策は（P19図24）のようなイメージとなります。

【図22】施策の基本方針



【図 23】 空家等対策の課題・方針・対策のイメージ図



【図 24】 各段階に応じた施策のイメージ



1. 空き家等の所有者等による管理の促進（予防対策）**（1）空き家等の所有者等への情報提供**

空き家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。管理不全により、周辺住民等へ危害を与えてしまった場合には、所有者等は責任を問われることになります。

そこで、広報紙、ホームページ、チラシ、パンフレット等を活用し、空き家等の所有者等に対し、自身の負うべき責務や、空き家等を放置することによる周囲への影響や問題点等、適正管理を行うことの重要性を分かりやすく伝えて、空き家等に対する自主的な適正管理を促していきます。

（2）空き家等の所有者等からの相談窓口の充実

北区では、空き家等の所有者等からの相談を充実するため、空き家総合相談窓口を実施していきます。

空き家等の管理・活用方法のほか、全国的にも空き家等発生 of 大きな要因の一つとなっている相続問題への事前の備えとして、生前相談の必要性を広めるなど、新たな空き家等の発生を予防するための情報提供を行います。

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心配事等について、リバースモーゲージや寄付制度の活用等も含めた、相談の機会を提供します。

さらに、少子高齢化社会において、空き家等及び空き家等に陥る所有者等の多くは、高齢者等です。直接ITを利用して情報を取得する機会や空き家等の相談窓口に来庁することも困難な状況があるなど、福祉関係部門、事業者等と連携し、情報提供することも重要です。

2. 空き家等や除却後の跡地活用促進（活用・流通対策）**（1）利活用への誘導・支援等****ア 空き家等個別相談等の実施**

空き家等物件の中には、建築物の状態や敷地条件が良いにも関わらず、所有者が不動産活用の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。

どんな選択肢があるのか等を所有者の希望に沿いながら、専門家による個別

相談を実施し、より適正な利活用を推進していきます。

イ 民間団体等に対する支援

NPO等の民間団体や民間事業者による空き家等の利活用の中には、住民福祉の向上に繋がるものが数多くあると考えます。

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等の利活用に係る制度も活用しながら、支援していきます。

【例】

- 「社会資本整備総合交付金」（国土交通省）等を活かした空き家再生等推進事業
空き家等対策計画に定められた空き家等に関する対策の対象地区を対象に、居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。
- 東京都：空き家利活用等区市町村支援事業（平成 29 年度）
空き家の利活用や適正管理等を促進するため、区市町村が実施する空き家改修や老朽空き家除却、専門家を活用した空き家相談体制整備への補助を行う。

ウ 空き家等の良質化及び危険な空き家等の除却支援

木造民間住宅耐震化促進事業や北区老朽家屋除却支援事業を周知することにより、木造住宅の耐震化や危険な空き家等の除却を促し、良質な空き家等の流通及び跡地利用の促進を図ります。

（２）建て替え困難な物件の対応

建て替えが困難な物件で、流通に乗りにくい空き家等については、建築物や敷地等の状況を踏まえ地域住民等と区の関係部署と横断的に情報共有を図り、まちづくり事業の視点から検討を進めてまいります。

（３）行政による利活用のあり方に関する方針

行政による空き家等の利活用は、「空き家等の解消」と共に、地域貢献の視点から多様な行政課題の解決の一つとして有効な手法です。

北区では、各部署で取り組んでいる既存の事業及び新規事業の検討の際に、「空き家等の利活用」を選択肢の一つとして検討していきます。国や東京都の空き家等利活用に関する制度を活用し、地域貢献のための施設として可能か目的にあった立地条件・建物条件であるか、地域住民の意見等を考慮し検討します。

ア 居住可能な空き家等の利活用

空き家等を提供可能な所有者と空き家等を利用して地域貢献事業を実施する利用者を募り、条件が適合しそうな双方をマッチングするモデル事業化を図り制度化に向けて検討します。

3. 管理不全な空き家等の状態に応じた措置（管理不全空き家等対策）

（1）特定空き家等対策

特定空き家等に対する措置は、空家法第14条に規定されており、助言又は指導・勧告・命令・及び代執行の手続きを経て行う必要があります。

その措置に係る判断内容や手続きについて、国が定めた「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）」に基づき、基本的な考え方を示し、措置に対する透明性を図るため、「東京都北区特定空き家等に対する措置方針」（資料〇-〇〇）に則り進めます。

ア 特定空き家等の判断基準

「特定空き家等」として対策の必要性が高い空き家等かどうかを適正に判断するために、「東京都北区特定空き家等に対する措置方針」において「東京都北区特定空き家等の判断基準」を策定しています。

特定空き家等の判断や具体的な措置の検討は、北区空き家等対策審議会の意見を踏まえ行います。

イ 特定空き家等の判断のための調査

区では、現地調査で把握した空き家等の情報や周辺住民の皆様からの情報を基に判断基準に照らして調査を行います。また、危険度のレベルや周辺への影響等の喫緊性なども考慮し、慎重に調査を行います。

ウ 特定空き家等の認定及び措置

調査の結果「特定空き家等」と認める必要がある空き家等について、審議会での十分な検討を踏まえて「特定空き家等」と認定します。

①措置の判断

特定空き家等と認められるものについては、空家法の規定に基づいて、その権利関係者に対して、周辺の生活環境の保全を図るために助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）、命令（同条第3項）及び代執行（同条第9項）の措置ができるとされています。

また、「特定空き家等への措置」を講ずるに際しては、個人の財産権を尊重したうえで、空き家等の物的状態に加え、建築物や通行人等の有無やその悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して総合的に判断する必要があります。

②助言・指導

特定空家等と認定され、「特定空家等に対する措置」を講ずる必要のある建築物については、審議会です十分に審議したうえで、空家法第 14 条第 1 項に基づき、当該権利関係者に対し、助言又は指導による行政指導を行い、権利関係者自らの意思による改善を促すことから取り組みます。

③勧告

助言又は指導を行っても、状態が改善されないと認められるときは、審議会です十分検討・協議のうえ、空家法第 14 条第 2 項に基づいて、権利関係者に対して、相当の猶予期限を設け、必要な措置をとることを勧告することとします。

勧告をした場合には、地方税法の規定に基づき固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることから、都税事務所と密接に連携を行うこととします（図 25）。

【図 25】 固定資産税等の住宅用地特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 ㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

④命令

空家法第 14 条第 3 項に基づき、区長は、勧告を受けたもの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、当該権利関係者に対し、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令することとします。

⑤行政代執行

空家法第 14 条第 9 項では、同条第 3 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もの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行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の定めるところに従い、行政代執行できることとなっています。

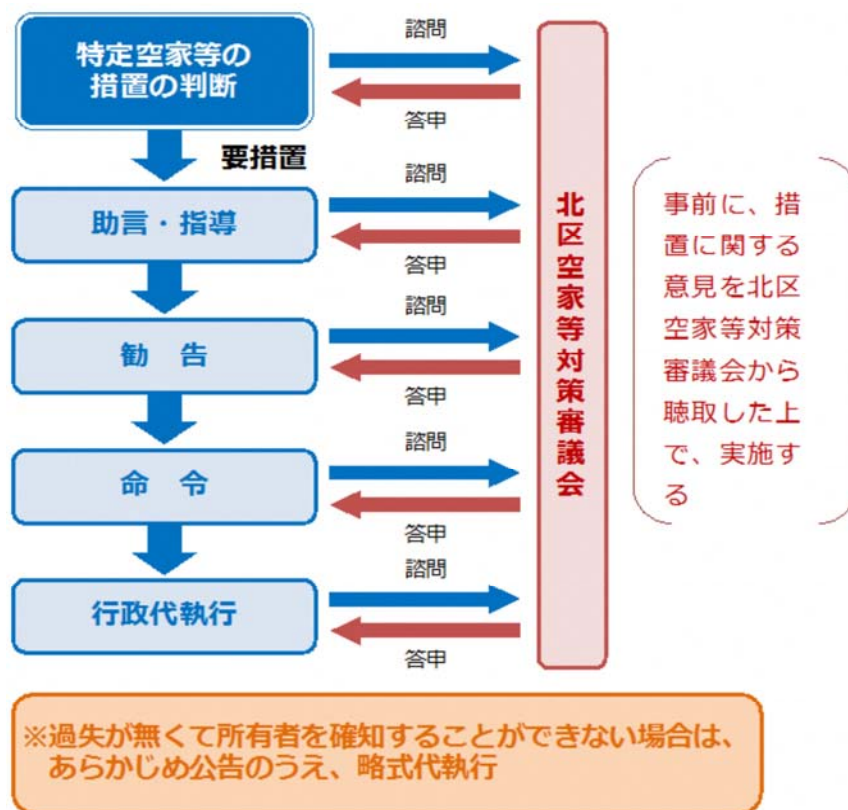
なお、行政代執行の実施については、憲法で保障される財産権を制限するこ

ととなるため、これまで以上に十分な審議を要するものとしします。

⑥略式代執行

空家法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその命ぜられるべきものを確知することができないときは、略式代執行を行うことができますとなっています。(空家法第 14 法第 10 項)

【図 26】 特定空家等の措置



(2) 建築基準法等他の法律との関係

適正に管理が行われていない空き家等に対しては、法に限らず他法令（建築基準法、消防法、道路法、災害救助法、廃棄物処理法、密集市街地整備法、景観法等）により必要な措置が講じられる場合が考えられる。各法令、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空き家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性を総合的に判断して手段を選択する。その際、必要に応じ関係各課の連携を図るものとしします。

（３）特定空家等の発生の予防

台風などにより、空き家等の屋根や外壁等が飛散したり崩落することにより、道路や公園などの不特定の人が利用する公共の場等で、人の生命や身体、財産に大きな被害を及ぼすことが明らかな場合に対応できるように、条例等の制定などを視野に入れた空き家等の適正管理について検討していきます。

４．多様な主体との連携及び推進体制の整備（推進体制等の構築）

（１）内部の連絡・協力体制

ア 関係各課との連絡・協力体制

空き家等に関する総合的な相談窓口は住宅課で行い、特定空家等に関する対応については、東京都北区特定空家等に対する措置方針における「特定空家等対策担当所管課」と連携・協力して対応します（P 26 図 27-1）。

イ 北区空家等対策庁内検討委員会の設置

空家法による適切な管理が行われていない空家等への対策について、より効果的に推進し、関係部局相互の連絡・調整・検討等総合的な対策を行うため、要綱に基づき設置しています（P 26 図 27-2）。

ウ 東京都北区空家等対策審議会の設置

北区では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の適正かつ円滑な運用を図るため、学識経験者等で構成する北区長の附属機関として、「東京都北区空家等対策審議会」を条例に基づき設置しています（P 26 図 27-2）。

その役割は、空家等の所有者等に対し、空家法等に基づく勧告等の措置を北区が行おうとする際に、北区長からの諮問を受けて、その措置が公正かつ適正なものであるか、専門的な知見と第三者的な視点から調査審議し、意見を述べることなどとなっています。

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	３人以内
（イ）建築関係団体等	５人以内
（ウ）町会・自治会連合関係者	３人以内
（エ）東京都北区を管轄する警察署及び消防署の職員	６人以内
（オ）その他区長が適当と認める者	１３人以内

（２）外部の専門家団体や警察署・消防署等との連携・協力体制

これまでも、建築・不動産関係の外部専門家団体の協力のもと、住宅の改修・改築や売買等に関する相談等について、対応してきました。今後は、法律関係

や登記関係等の相談に関しても、それらの専門家団体との新たな連携・協力体制を構築していきます。

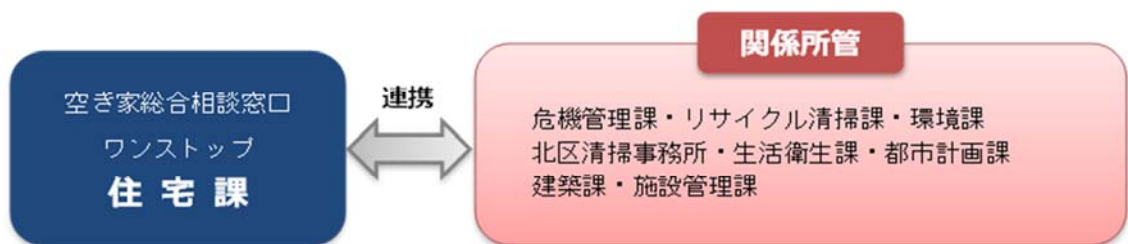
また、防犯・防災的な観点から、適切に管理されていない空き家等について、必要に応じ警察署・消防署と空き家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(3) 空き家等に関するデータベースの整備

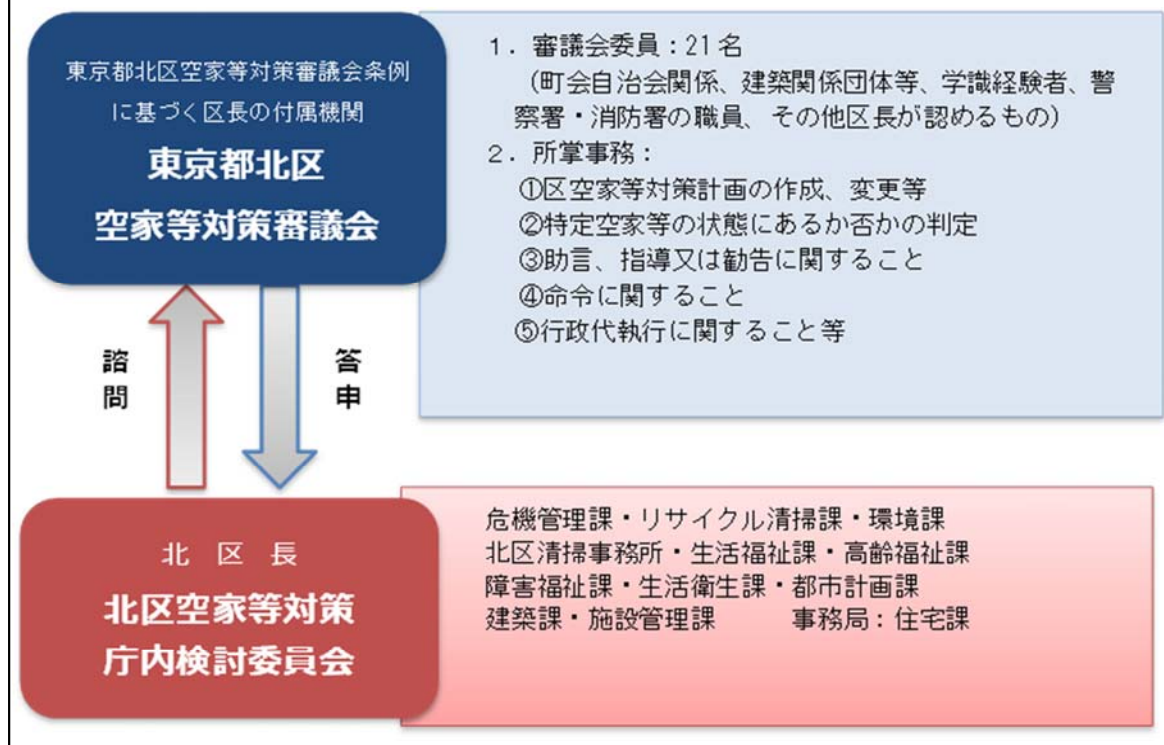
空き家等の実態調査結果や各所管、関係行政機関等との連携により把握した空き家等の情報のデータを整備し、相互で継続的に情報共有するためのデータベースを構築していきます。

なお、北区の空家等に関する対策の関係図は以下のとおりです(図27-1, 図27-2)。

【図 27-1】北区相談体制



【図 27-2】北区空家等対策推進体制



1. 計画の検証と改善

本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。



2. 検証方法

本計画における対策の理念は、「総合的な空き家等対策の推進により、地域を活性化し、区の魅力を創出することで定住を促進し、安全・安心なまちづくり、良好な住環境の実現を目指します。」としたことから、その効果を検証する方法として、危険な空き家等の推移が有効な指標の一つとなります。

このため、平成 28 年度に実施した「北区空家等実態調査」によって存在が確認できている、危険な空き家等である「老朽度・危険度総合判定ランク D」の物件のほか、付帯施設に破損・落下の可能性等がある物件、衛生面に問題がある物件等の指導等を行いこれらの物件が減少していることを確認し、検証の 1 つとしていきます。

また、今後予定している「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等を定め、検証を行います。

《 東京都北区空家等対策審議会 今後のスケジュール 》

第 1 回 H29.6.30	1 委員委嘱 2 会長、副会長選出 3 北区空家等対策審議会について 4 北区の空家対策の現状について 5 北区の空家等実態調査の結果について 6 今後のスケジュールについて 7 その他
第 2 回 H29.8.28	1 北区空家等対策計画（素案）について 2 今後のスケジュール 3 その他
第 3 回 H29.11.10	1 北区空家等対策計画（案）について 2 今後のスケジュール 3 その他
H29.11 下旬（4 定）	議会：報告
H29.12.10 （原稿締切 11/13）	北区ニュース・北区 HP（パブリックコメント告知）
12/11～1/15	パブリックコメントの実施（意見聴収）
第 4 回 H30.2.9	1 北区空家等対策計画（案）について 2 今後のスケジュール 3 その他
第 5 回 H30.2.27	1 北区空家等対策計画 答申 2 その他
H30.2（1 定）	議会：計画の報告
H30.3.10 （原稿締切 2/9）	北区ニュース・北区 HP（北区空家等対策計画公表）
H30.3.12～	結果公表（配布・HP）

東京都北区空家等対策審議会運営要綱

29北ま住第1571号
平成29年 8月17日区長決裁

(目的)

第1条 この要綱は、東京都北区空家等対策審議会運営規則（平成29年3月東京都北区規則第18号。以下「規則」という。）第14条の規定に基づき、東京都北区空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の会議の傍聴に関し必要な事項を定めるものとする。

(傍聴人の人数)

第2条 規則第10条の規定の傍聴人の定員は、会場の規模等を考慮してその都度会長が定める。

(傍聴の申込方法)

第3条 傍聴を希望する者は、審議会の当日に会場の受付に申出をし、指定された用紙に住所及び氏名を記入しなければならない。

(傍聴人の決定)

第4条 傍聴人は、受付時間内で先着順に決定する。

(傍聴席)

第5条 傍聴席は、会長が指定する。

(傍聴をすることができない者)

第6条 次に掲げる者は、傍聴をすることができない。

- (1) 人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのある物を携帯している者
- (2) 酒気を帯びている者
- (3) はち巻、胸章、たすき、ゼッケン、ヘルメットの類を着用し、又は張り紙、プラカード、旗、のぼり、垂れ幕の類を携帯している者
- (4) 前三号に掲げるもののほか、審議会を妨害し、又は他人に迷惑を及ぼすと会長が認める者

2 会長は、必要と認めたときは、傍聴人に対し係員をして前項に規定する物品を携帯しているか否かを質問させることができる。

3 会長は、前項の質問を受けた者がこれに応じないときは、その者の入場を禁止することができる。

4 児童及び乳幼児は、傍聴席に入ることができない。ただし、会長の許可を得た場合は、この限りでない。

(傍聴人の順守事項)

第7条 傍聴人は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 審議会における言動に対して公然と可否を表明しないこと。
- (2) 談論、放歌、高笑い、騒ぎ立てる等会場の秩序を乱し、審議の妨害行為をしないこと。
- (3) 不体裁な行為、又は他人の迷惑となる行為をしないこと。
- (4) みだりに席を離れないこと。
- (5) はち巻、胸章、たすき、ゼッケン、ヘルメットの類を着用し、又は張り紙、プラカード、旗、のぼり、垂れ幕の類を掲げる等示威的行為をしないこと。
- (6) 飲食、飲酒、喫煙等をしないこと。
- (7) 写真、ビデオ等の撮影、録画、録音、携帯電話、パソコン等の情報端末機器の使用をしないこと。やむなく会場に持ち込むときは、携帯電話は、マナーモード又は電源を切ること。パソコン等情報端末機器は、電源を切ること。ただし、会長の許可を得たときは、この限りでない。

(係員の指示)

第8条 傍聴人は、全て係員の指示に従わなければならない。

(傍聴人の退場)

第9条 規則第10条第1項ただし書の規定に基づき審議会の会議の全部若しくは一部を非公開としたとき、又は同条第3項の規定に基づき会長が傍聴人の退場を命じたときは、傍聴人は、速やかに退場しなければならない。

付 則

この要綱は、平成29年8月28日から施行する。

東京都北区空家等対策審議会委員名簿

審議会委員

	種別	氏名	選出区分	選出団体等
1	会長	たかはし まさお 高 橋 雅夫	学識経験者	日本大学法学部法律学科教授
2	副会長	うちやま ただあき 内 山 忠 明	学識経験者	弁護士・北区建築審査会会長
3	委員	こんどう とおる 近 藤 徹	建築関係団体等の代表者	東京司法書士会 北・荒川支部長
4	委員	きさぬき ただし 木佐貫 正	建築関係団体等の代表者	(一般社団法人) 東京都建築士事務所協会 北支部長
5	委員	こばやし いさむ 小 林 勇	建築関係団体等の代表者	(公益社団法人) 東京都宅地建物取引業協会 北区支部長
6	委員	てづか やすひろ 手塚 康 弘	建築関係団体等の代表者	(NPO法人) 日本地主家主協会
7	委員	なかしま あきのり 中 島 昭 則	警察署及び消防署の職員	王子警察署長
8	委員	むらせ ともゆき 村瀬 智 行	警察署及び消防署の職員	赤羽警察署長
9	委員	いわざわ としひろ 岩 澤 俊 宏	警察署及び消防署の職員	滝野川警察署長
10	委員	いちかわ ひろみ 市 川 博三	警察署及び消防署の職員	王子消防署長
11	委員	あおやま まさる 青 山 勝	警察署及び消防署の職員	赤羽消防署長
12	委員	ひらまつ かずたか 平 松 一 隆	警察署及び消防署の職員	滝野川消防署長
13	委員	いしやま しげあき 石 山 成 明	町会及び自治会の代表者	王子地区町会自治会連合会長
14	委員	さいとう くにひこ 齋 藤 邦 彦	町会及び自治会の代表者	赤羽地区町会自治会連合会長
15	委員	おざき しんいち 尾崎 真 一	町会及び自治会の代表者	滝野川自治会連合会長
16	委員	みねざき ゆうじ 峯 崎 優二	その他区長が適当と認めるもの	北区危機管理室長
17	委員	はやかわ まさこ 早 川 雅子	その他区長が適当と認めるもの	北区生活環境部長
18	委員	つづき としみち 都築 寿 満	その他区長が適当と認めるもの	北区健康福祉部長
19	委員	いしはら みちよ 石 原 美千代	その他区長が適当と認めるもの	北区保健所長
20	委員	よこお まさひろ 横尾 政 弘	その他区長が適当と認めるもの	北区まちづくり部長
21	委員	あらた ひろし 荒田 博	その他区長が適当と認めるもの	北区土木部長