

北 区

空 家 等 対 策 計 画

【 概 要 版 】

2018年3月
東京都北区

第 1 章

計画の趣旨等

1. 策定の背景と目的

全国的に空き家等が年々増加し、多岐にわたる問題が顕在化していく中、国は、問題の解決策として、平成27年5月「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。）を全面施行しました。

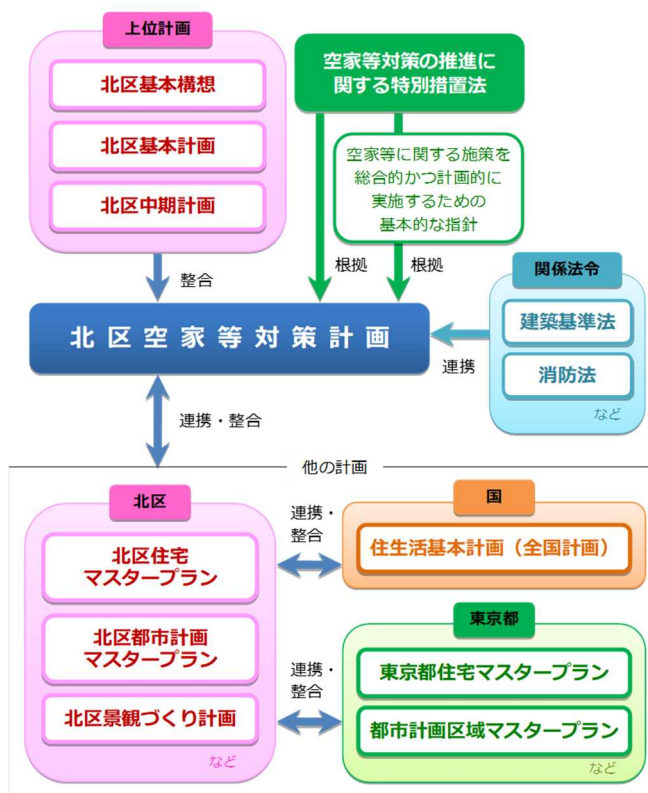
北区では、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、住民の生命、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、誰もが安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、「北区空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

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（【図1】）。

【図1】計画の位置付け



3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 30（2018）年度を初年度として平成 34（2022）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

本計画の対象地区は北区内全域とします。

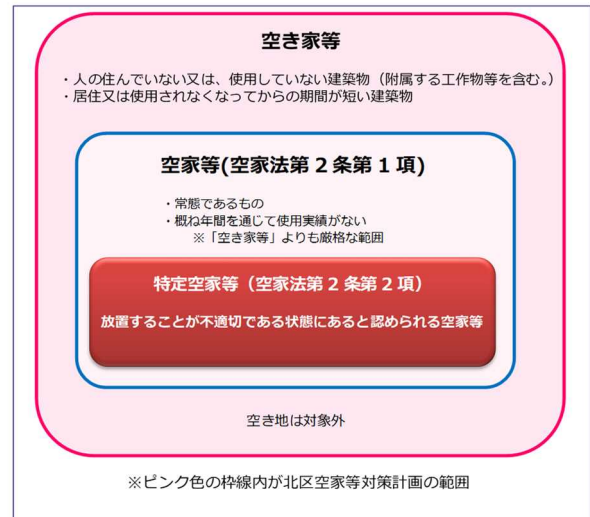
5. 対象とする空き家等の種類

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」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、本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（【図 2】）。

ただし、空き家等の敷地ではない「空き地」は対象外とします。

【図 2】用語の定義のイメージ



第 2 章

空き家等の現状と課題

1. 区内の空き家等の現状

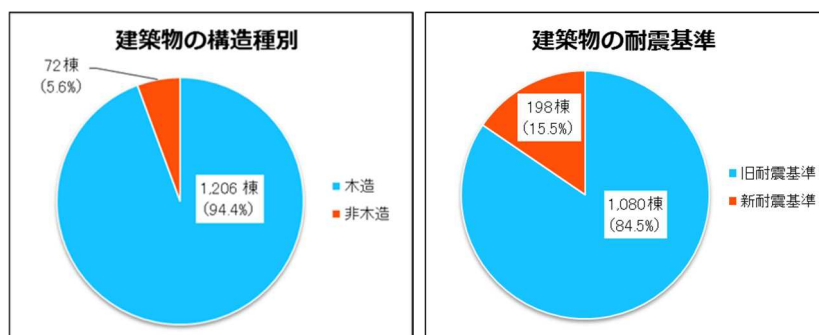
(1) 北区空家等実態調査（平成 28 年度）

空家法に基づき区内の空家等の実態把握等を目的に、平成 28 年度に「空家等実態調査」を行いました。調査の結果、空家等と判断した建築物は、区全体で 1,278 棟（区内全建築物の 1.8%）となり、そのうち、木造の空家等が 1,206 棟で全体の 9 割以上、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築に着手したもの）の空家等が 1,080 棟で全体の 84.5%を占めました（【P 3、図 3】）。

調査対象建築物

調査の対象は、3 階建以下の住宅を中心に、戸建住宅、併用住宅（住宅で事務所、店舗を兼ねるもの）、長屋、共同住宅、その他（工場・店舗等）の分類により調査しました。共同住宅については、すべての住戸が空室の場合に限り空家扱いとしました。また、4 階建以上の建築物においては、現地調査やヒアリングにより、空家等の確認を行い、明らかに使用実態のない建築物等（廃屋）の場合については調査対象としました。

【図3】空家等と判断した建築物の構造と耐震基準



また、老朽度・危険度を総合的に判定を行った結果、A判定とB判定を合わせて87%の空家等が再利用可能であることが分かりました（【図4】、【図5】）。

【図4】地区別老朽度・危険度総合判定ランク

地区	空家等棟数	老朽度・危険度総合判定ランク			
		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5】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

(2) 区内空き家等の現状分析のまとめ

＜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



<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必要なこととして、情報提供やリフォームに対する支援などの回答があり、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

2. 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) 空き家等の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）の当事者意識の醸成
- (2) 空き家等や除却後の跡地を活用するための環境整備
- (3) 管理不全な空き家等の状態に応じた体制づくり
- (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

第3章

空き家等対策における基本的な考え方

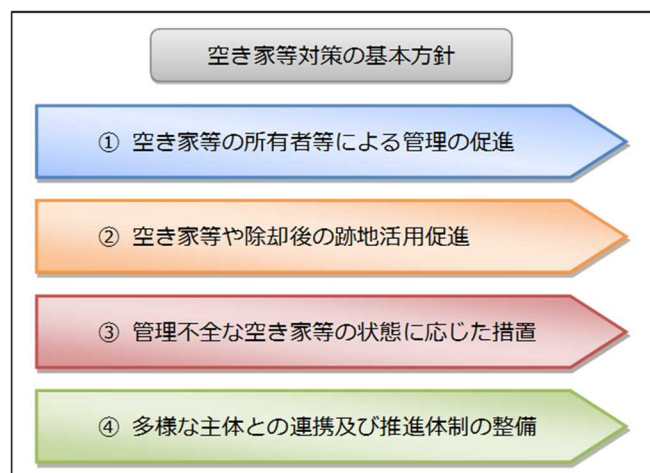
1. 対策の理念

総合的な空き家等対策の推進により、良好な住環境の形成や定住の促進、安全・安心なまちづくりを実現し、地域の活性化や区の魅力創出を目指します。

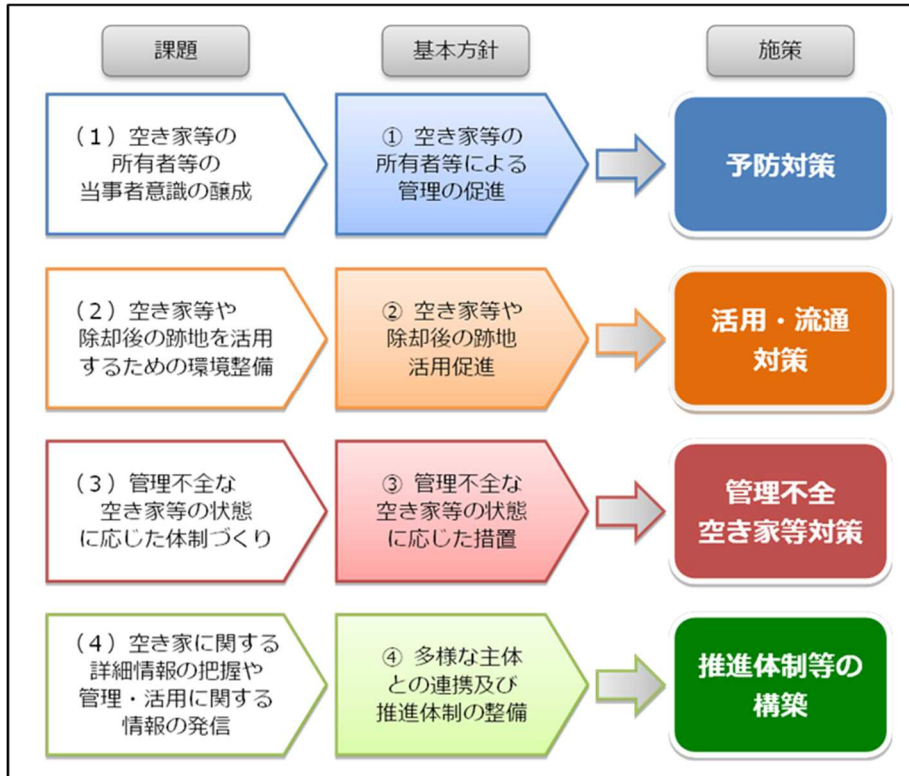
2. 対策に関する基本的な方針

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6】）。また、空き家等対策の課題・基本方針・対策のイメージ図は、P5【図7】のとおりです。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のイメージはP5【図8】のとおりです。

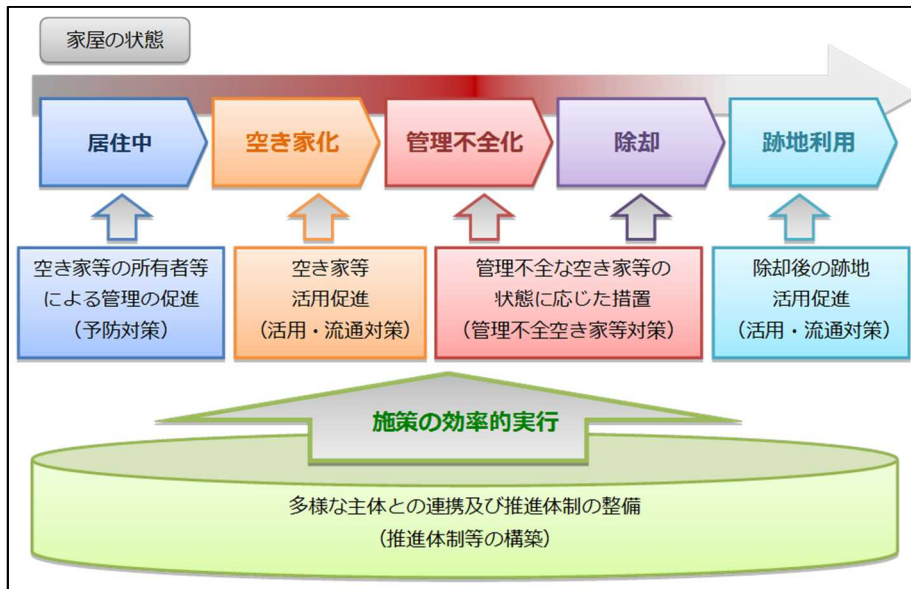
【図6】 空き家等対策の基本方針



【図 7】 空き家等対策の課題・基本方針・施策のイメージ図



【図 8】 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
- (2) 空き家等の所有者等からの相談窓口の充実

2. 空き家等や除却後の跡地活用促進（活用・流通対策）

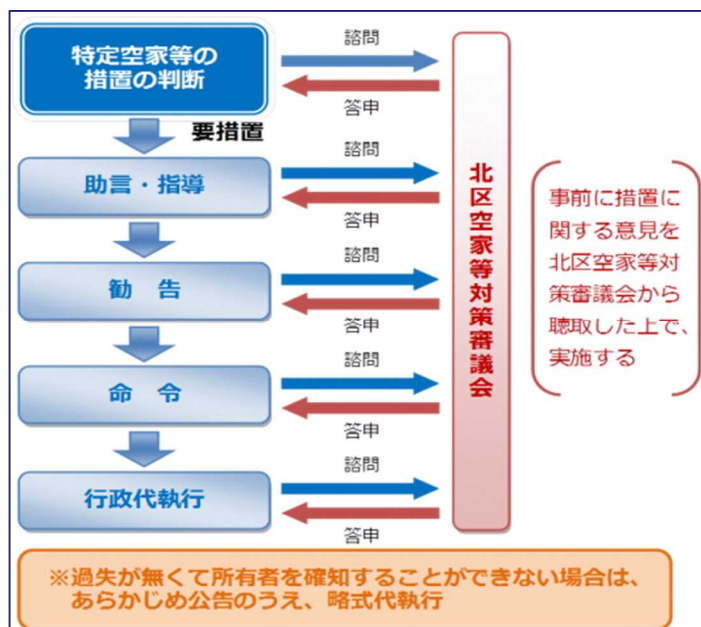
- (1) 利活用への誘導・支援等
 - ア 空き家等個別相談等の実施
 - イ 民間団体等に対する支援
 - ウ 空き家等の良質化及び危険な空き家等の除却支援
- (2) 建て替え困難な物件の対応
- (3) 行政による利活用の推進
 - ア 居住可能な空き家等及び跡地の利活用
 - イ リノベーション*による空き家等の活用

※既存建物を改修することにより、新たな価値をあたえること

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) 特定空家等対策
 - ア 特定空家等の判断基準
 - イ 特定空家等の判断のための調査
 - ウ 特定空家等の認定及び措置
- (2) 建築基準法等他の法令との関係
- (3) 空き家等に関する緊急措置

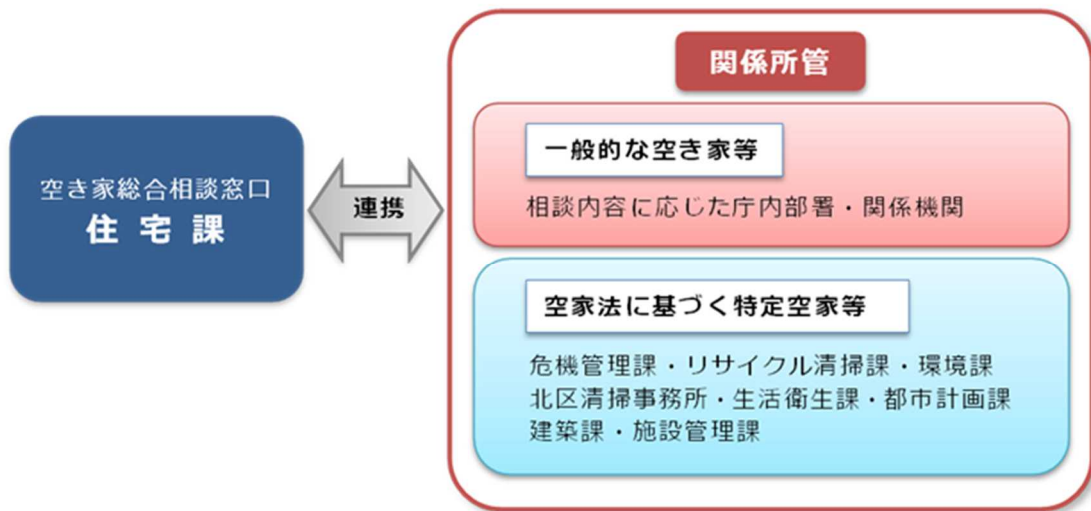
【図9】特定空家等の措置



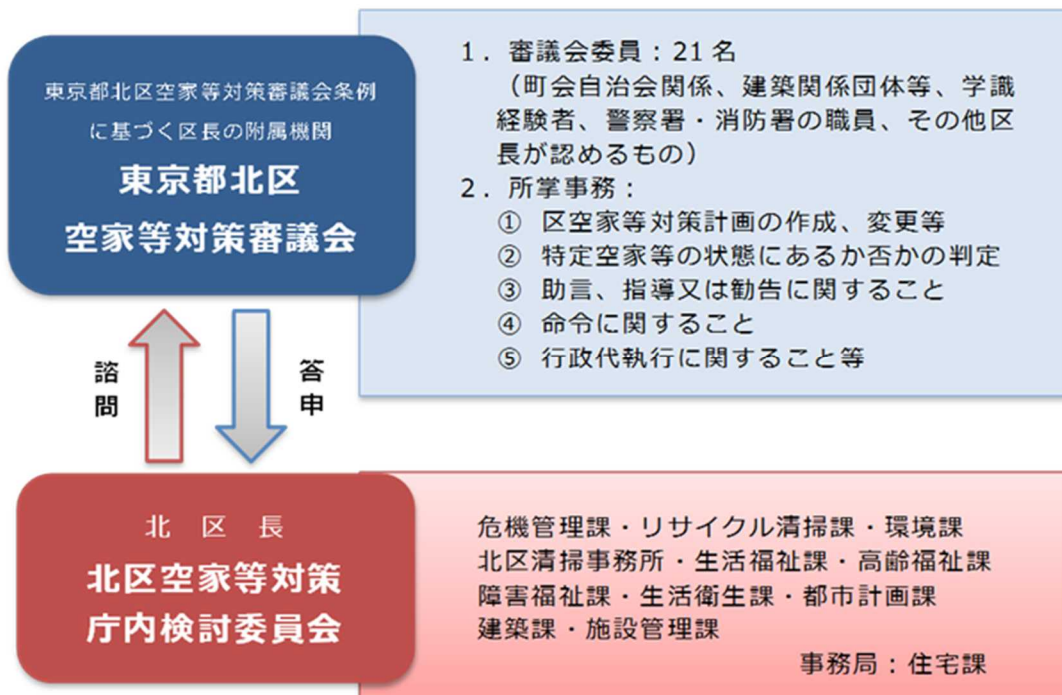
4. 多様な主体との連携及び推進体制の整備（推進体制等の構築）

- (1) 内部の連絡・協力体制
 - ア 関係各課との連絡・協力体制
 - イ 北区空家等対策庁内検討委員会の設置
 - ウ 東京都北区空家等対策審議会の設置
- (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
- (3) 空き家等に関するデータベースの整備

【図 10-1】 北区空家等対策協力体制



【図 10-2】 北区空家等対策推進体制

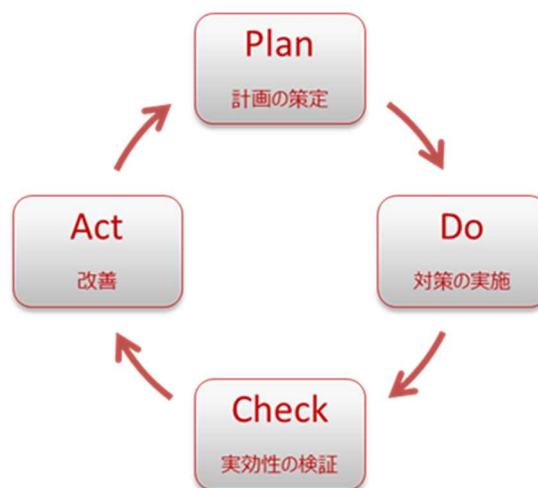


1. 計画の進捗管理

本計画における対策の理念を実現するため、効果的な施策、指標の設定、検証等について、各分野の専門家で構成されている東京都北区空家等対策審議会の意見や助言をいただきながら、本計画の実施に努めます。

2. 計画の改善と見直し

本計画の推進に当たっては、PDCA サイクルの概念に基づく、4つの工程を定期的に繰り返すことで業務効率を向上させるとともに、本計画の進行について、随時、東京都北区空家等対策審議会に報告し、本計画に定める対策がより効果的かつ効率的なものとなるよう常に見直しを行っていきます。



北区空家等対策計画 概要版



2018年3月発行 刊行物登録番号 29-1-135

発行 東京都北区まちづくり部住宅課

〒114-8508 東京都北区王子本町 1-15-22

電話 03-3908-9201 (ダイヤルイン)