日時：平成３０年２月２７日（火）午前１０時
場所：北とぴあ７階第２研修室

平成２９年度 第５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（案）について

（２）今後のスケジュールについて

（３）その他

３　閉　会

≪　配 付 資 料　≫

１	北区空家等対策計画（案）	審議５－１
２	主な変更点	審議５－２
３	今後のスケジュール	審議５－３

審議５－１

北区空家等対策計画（案）

平成３０年２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）「北区空家実態調査」（平成 22 年度） 6

（２）「空き家の追跡調査」（平成 27 年度） 8

（３）「北区空家等実態調査」（平成 28 年度） 8

（４）国の調査（国土交通省） 11

（５）区内空き家等の現状分析のまとめ 13

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 14

（１）相談件数 14

（２）相談内容 15

４．区における将来的な空き家等の数の傾向について 17

５．空き家等対策を進めていく上での主な課題 18

（１）空き家等の所有者等の当事者意識の醸成 18

（２）空き家等や除却後の跡地を活用するための環境整備 18

（３）管理不全な空き家等の状態に応じた体制づくり 19

（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 19

第３章　空き家等対策における基本的な考え方 20

１．対策の理念 20

２．対策に関する基本方針 20

第４章　空き家等に対する施策 22

１．空き家等の所有者等による管理の促進（予防対策） 22

（１）空き家等の所有者等への情報提供 22

（２）空き家等の所有者等からの相談窓口の充実 22

２．空き家等や除却後の跡地活用促進（活用・流通対策） 22

（１）利活用への誘導・支援等 22

（２）建て替え困難な物件の対応 23

（３）行政による利活用の推進 23
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） 24
（１）特定空家等対策..... 24
（２）建築基準法等他の法令との関係..... 27
（３）空き家等に関する緊急措置 27
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） 28
（１）内部の連絡・協力体制 28
（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..... 28
（３）空き家等に関するデータベースの整備 29
第５章　計画の推進..... 31
１．計画の進捗管理..... 31
２．計画の改善と見直し 31

資　料　編

１．空家等対策の推進に関する特別措置法·····34
２．東京都北区特定空家等に対する措置方針····· 39
３．東京都北区空家等対策審議会委員名簿····· 50

第１章　計画の趣旨等

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経年による老朽化、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。

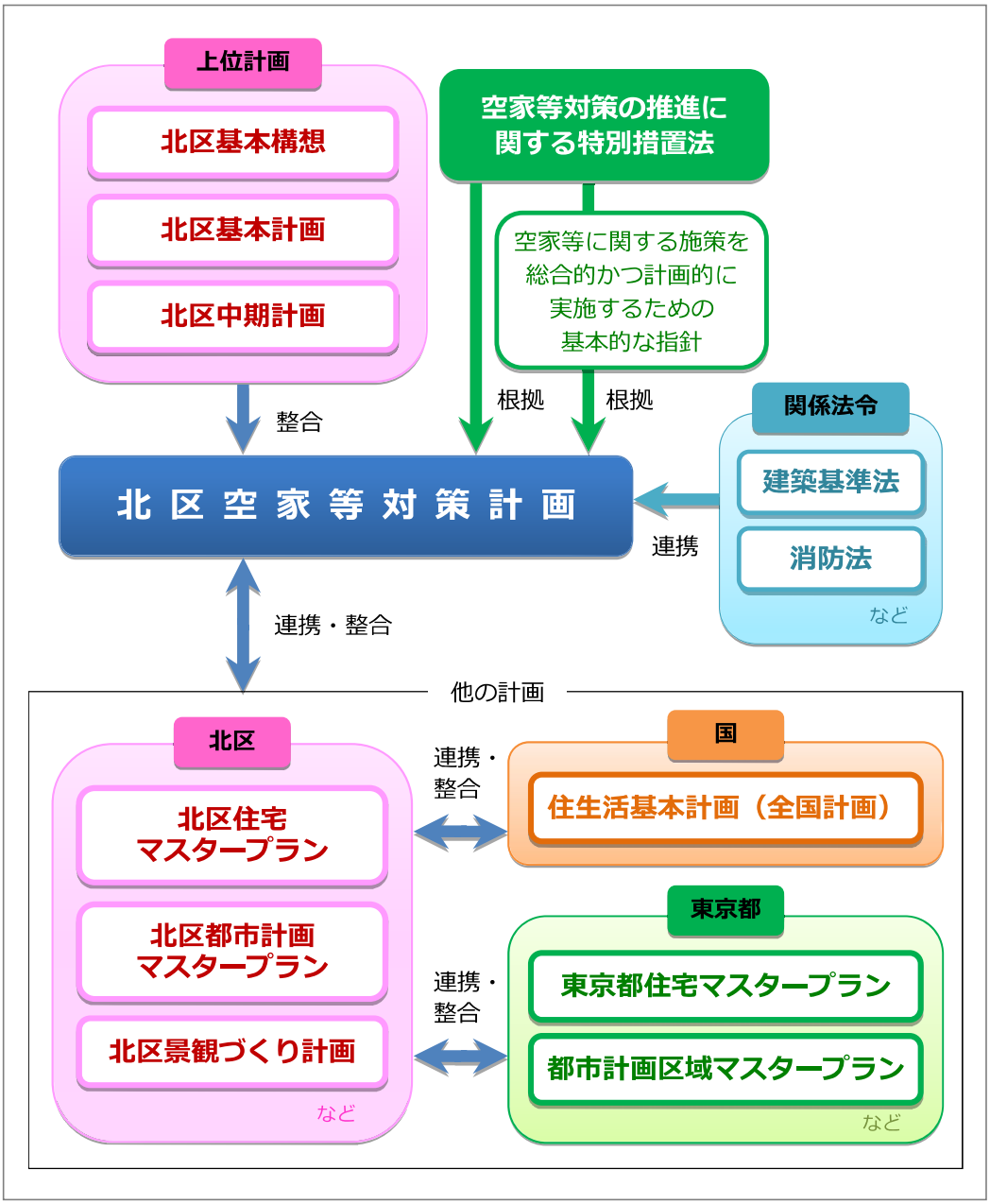
これらの背景を踏まえて、北区では、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、住民の生命、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的として、「北区空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定することとしました。

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

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（Ｐ４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。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。

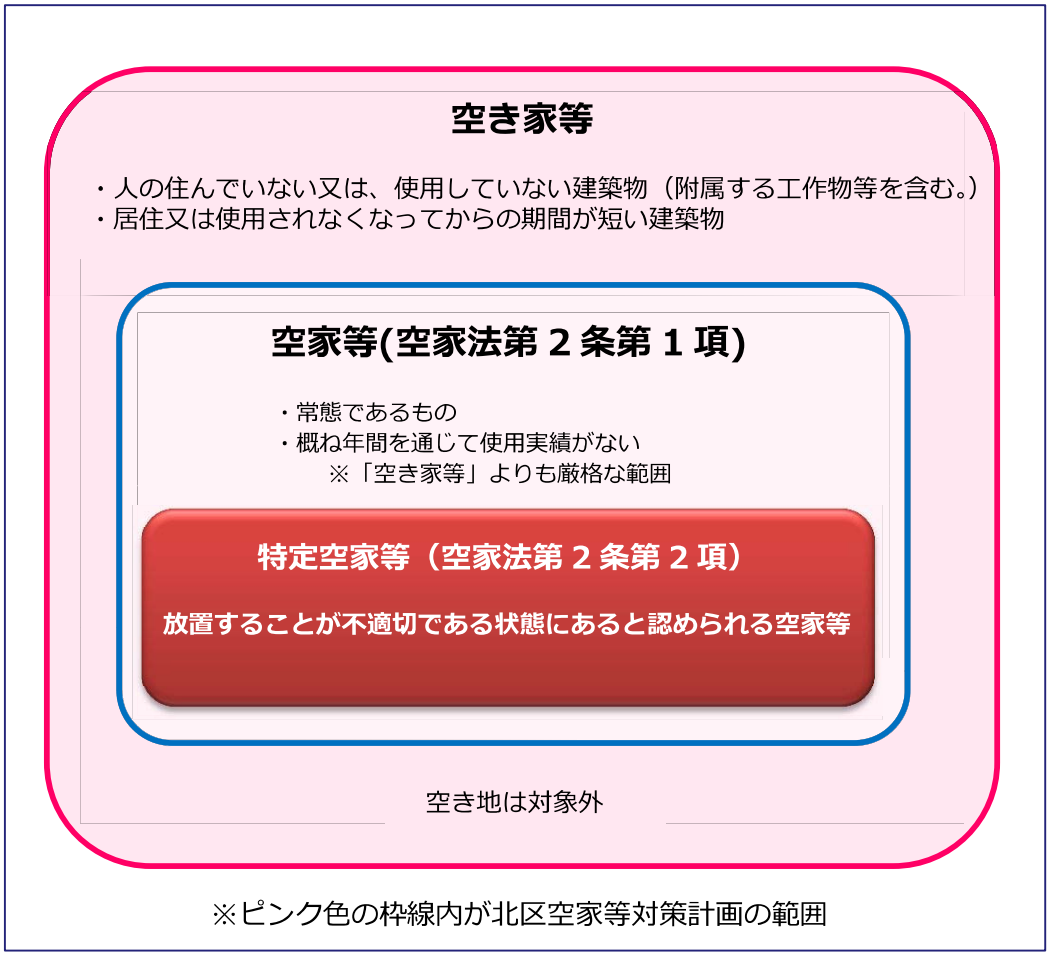
なお、建築物の用途に関しては、空家法と同じく、用途を住宅のみに限定することなく、店舗兼住宅、空店舗、空倉庫等、使用されていない建築物全般を対象に含めるものとします。

【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。

【図２】用語の定義のイメージ



※ピンク色の枠線内が北区空家等対策計画の範囲

【用語の定義】

本計画中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

第２章　空き家等の現状と課題

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。

「住宅・土地統計調査」における空き家には、別荘等のふだん人が住んでいない住宅（二次的住宅）、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅（賃貸用の住宅、売却用の住宅）、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅等（その他の住宅）も含まれています。

ほとんどの空き家は、適切に管理されているため、空き家の管理不全に起因する悪影響は発生しづらいと考えられますが、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「その他の住宅」（以下「その他の空き家」※2という。）があります。「その他の空き家」は、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）。

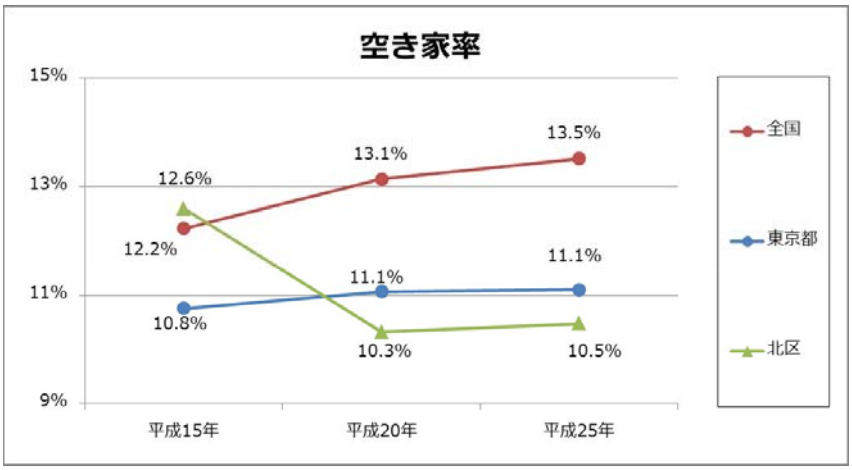
このように北区は、「空き家率は高くないが、空き家のうちに含まれる「その他の空き家」の比率が若干高い」ことが特徴となっています。

※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　国の「住宅・土地統計調査」では、空き家を「①二次的住宅（別荘、その他）」「②賃貸用の住宅」「③売却用の住宅」「④その他の住宅」の４つに分類しています。本計画においては、④その他の住宅を「その他の空き家」としました。

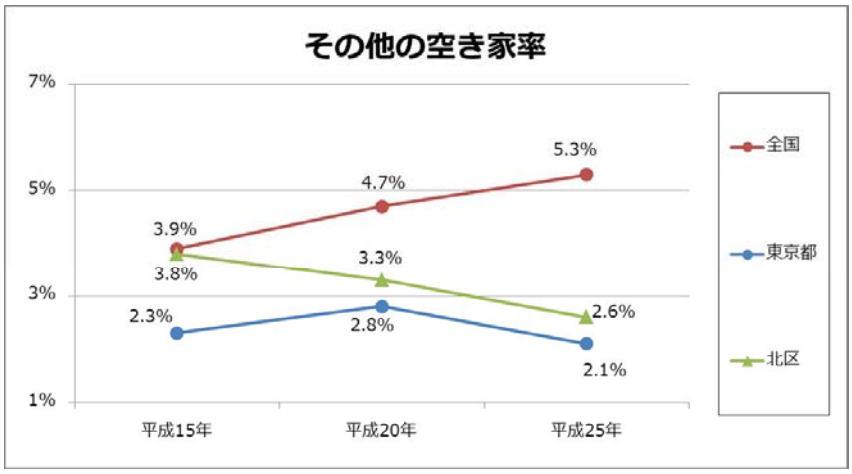
※３　総住宅数に占めるその他の空き家（二次的住宅、売却用住宅、賃貸用住宅以外の空き家）の割合。

【図３】空き家率の推移



資料：総務省統計局　「住宅・土地統計調査」

【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」

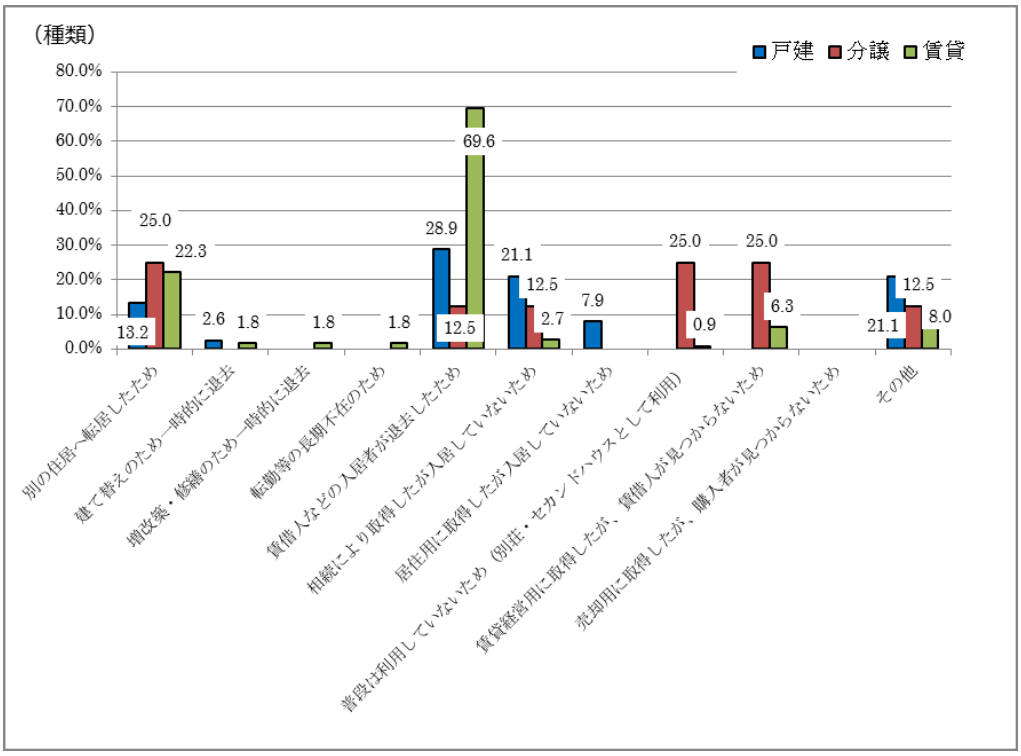
２．各種空き家等調査における区内の空き家等の現状

（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%)。

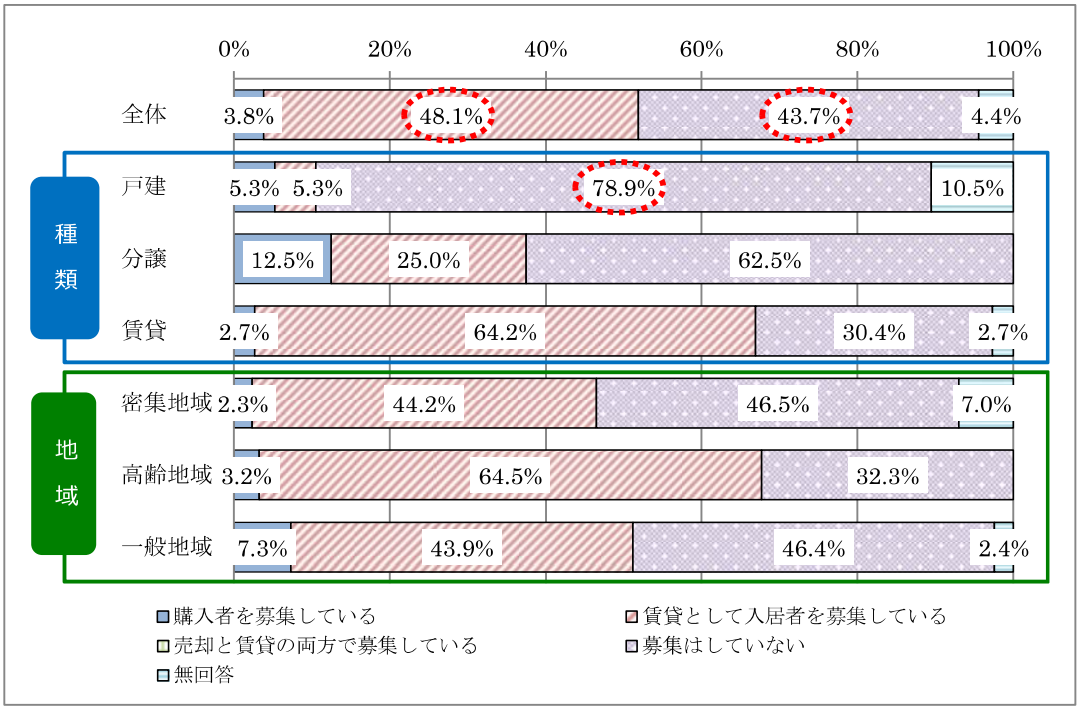
以下の（図５）～（Ｐ８図７）は、「３ヶ月以上空き家」38 件の所有者の回答です。

【図５】空き家等になった（なっている）きっかけ



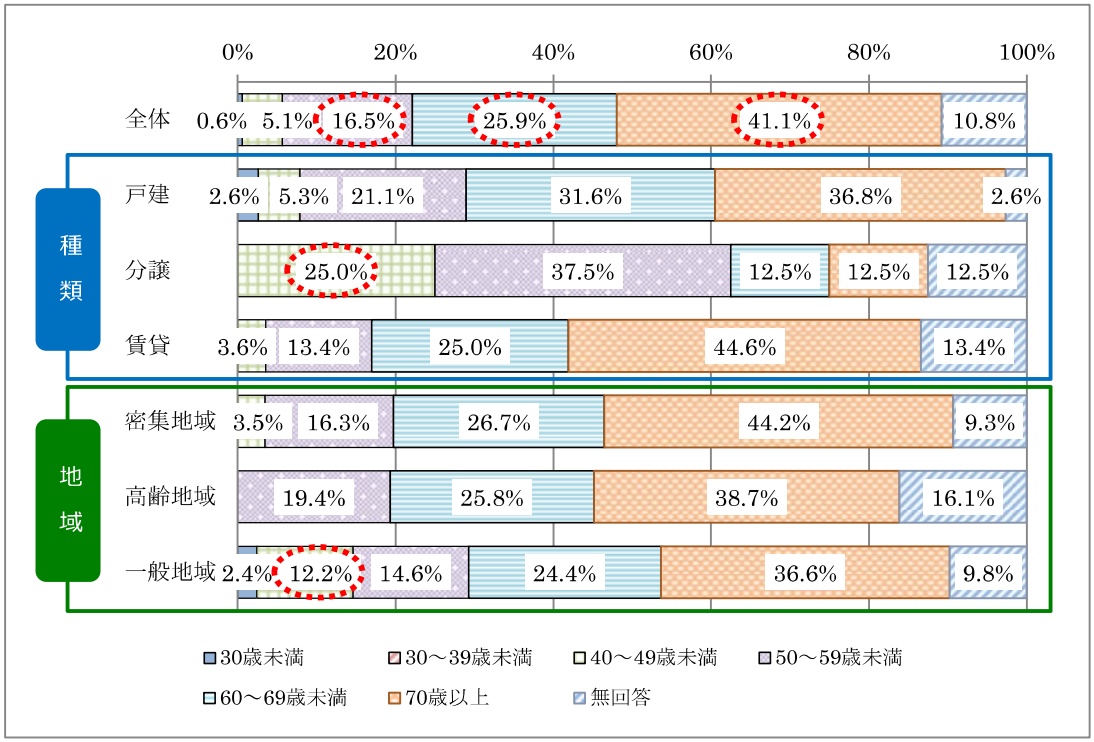
資料：「北区空家実態調査」（平成 22 年度）

【図６】空き家等の状況



資料：「北区空家実態調査」（平成 22 年度）

【図７】空き家等所有者の年齢



資料：「北区空家実態調査」（平成 22 年度）

（２）「空き家の追跡調査」（平成 27 年度）

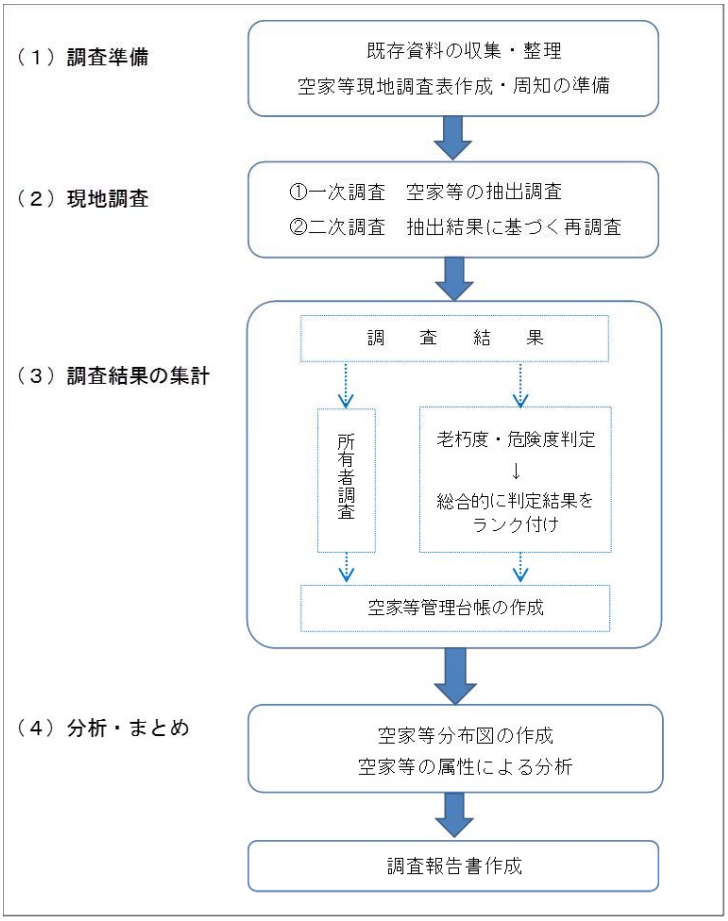
平成 22 年度の空家実態調査での「３ヶ月以上空き家」の所有者に対し、現在の状況を把握するために、平成 27 年度にアンケートによる追跡調査を実施しました（「３ヶ月以上空き家」38 件、回答数 23 件、回答率 60.5%）。

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。ほとんどの空き家は解消されていますが、一方で、５年後も未だ手付かずにそのままであることから、空き家等の長期化している実態も見受けられます。

（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Ｐ９図８に示す手順で「空家等実態調査」を行いました。

【図８】調査のフロー



資料：「北区空家等実態調査」（平成 28 年度）

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（区内全建築物の 1.8%）となりました。そのうち、木造の空家等が 1,206 棟で全体の９割以上を占め、また耐震基準については、旧耐震基準※1 の空家等が 1,080 棟で全体の 84.5%を占めました（Ｐ１０図９）。

また、老朽度・危険度判定基準に照らして、老朽度・危険度を総合的に判定を行いました。老朽度・危険度総合判定ランク（Ｐ１０図１１）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（Ｐ１０図１０）。

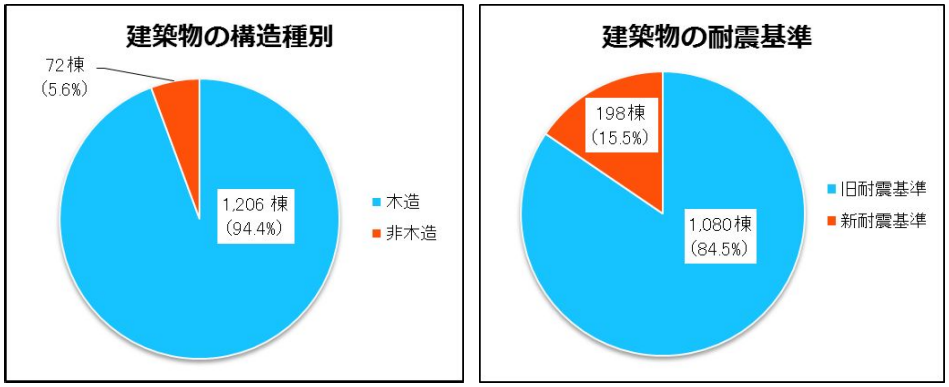
地区別の老朽度・危険度総合判定ランクの割合を見ると、どの地区においてもＡ判定、Ｂ判定の再利用可能な空家等は 90%前後と大きな差がないことが分かりました。

さらに、建築物の接道状況については、建築物の敷地が建築基準法上の道路に

接している空家等は 1,007 棟、建築基準法上の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。

※1 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。

【図９】空家等と判断した建築物の構造と耐震基準



資料：北区空家等実態調査（平成 28 年度）

【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

資料：北区空家等実態調査（平成 28 年度）

【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

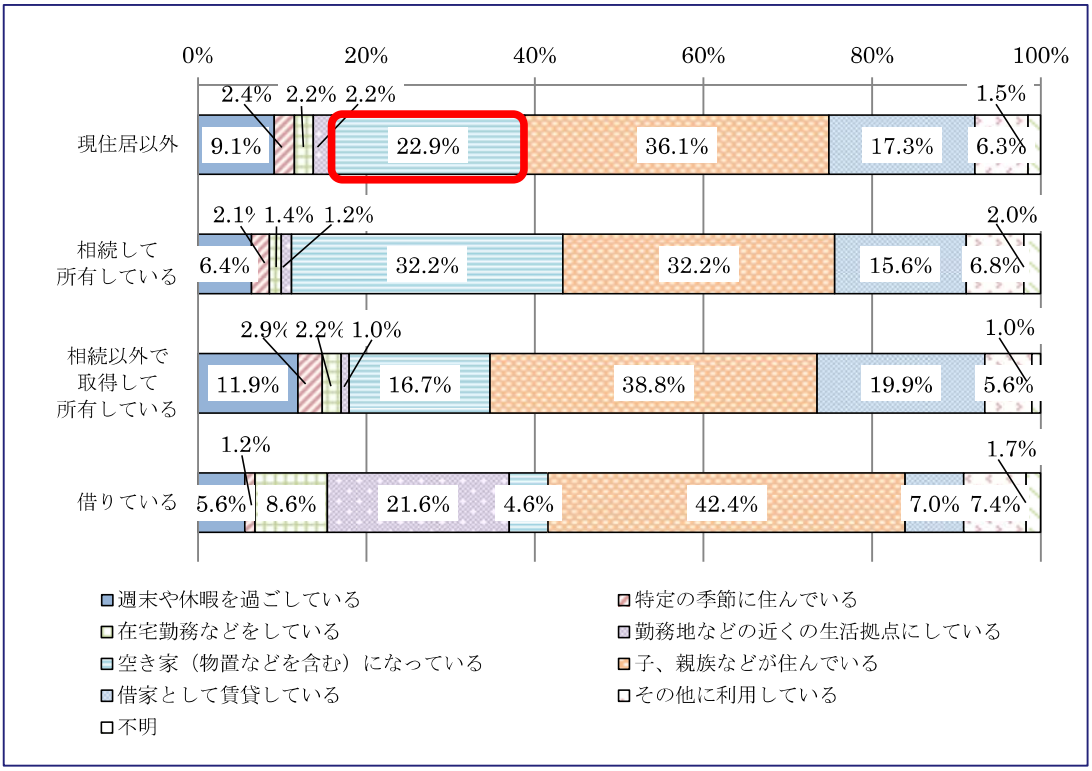
資料：北区空家等実態調査（平成 28 年度）

（４）国の調査（国土交通省）

ア　住生活総合調査（平成 25 年）

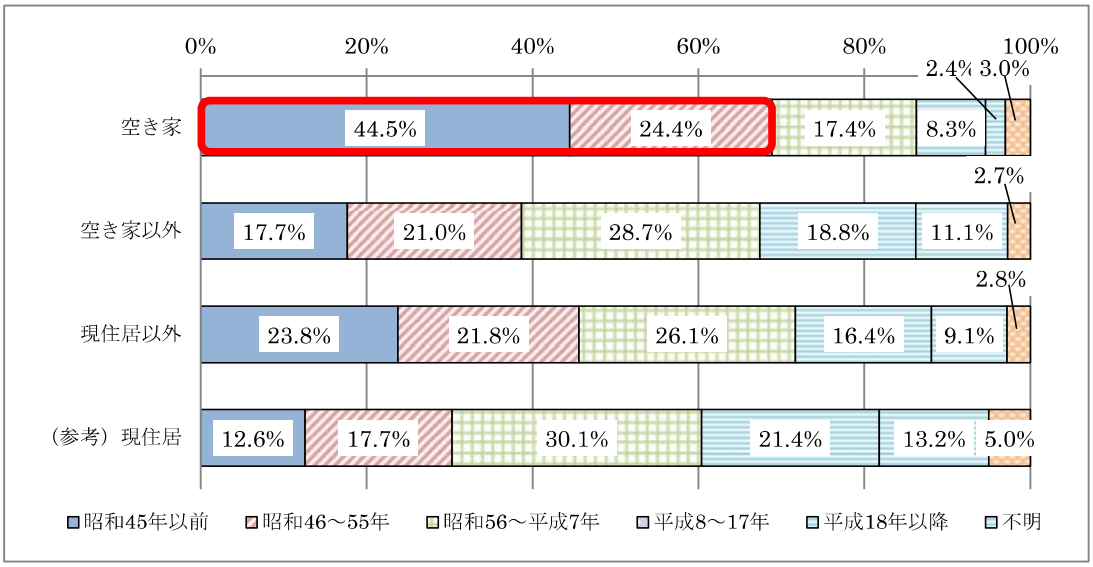
平成 25 年住宅・土地統計調査の調査対象世帯のうち普通世帯から無作為に抽出した調査によると「現住居以外」で「空き家（物置などを含む）になっている」と回答した世帯が 22.9%（図１２）で、空き家等の建築時期で昭和 55 年以前の占める割合は７割近くになっています（Ｐ１２図１３）。

【図１２】現住居以外に所有・賃借している住宅の利用状況



資料：総務省統計局　「平成 25 年住宅・土地統計調査」

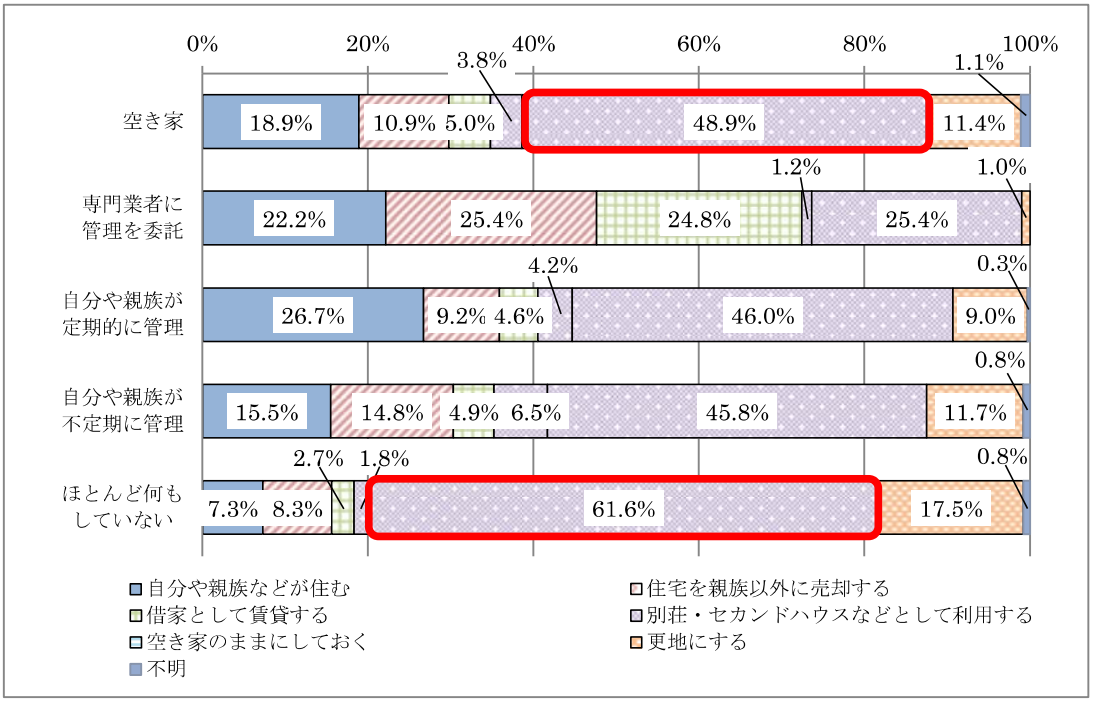
【図１３】空き家等の建築時期



資料：総務省統計局　「平成 25 年住宅・土地統計調査」

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】空き家等の管理状況及び建物の状態

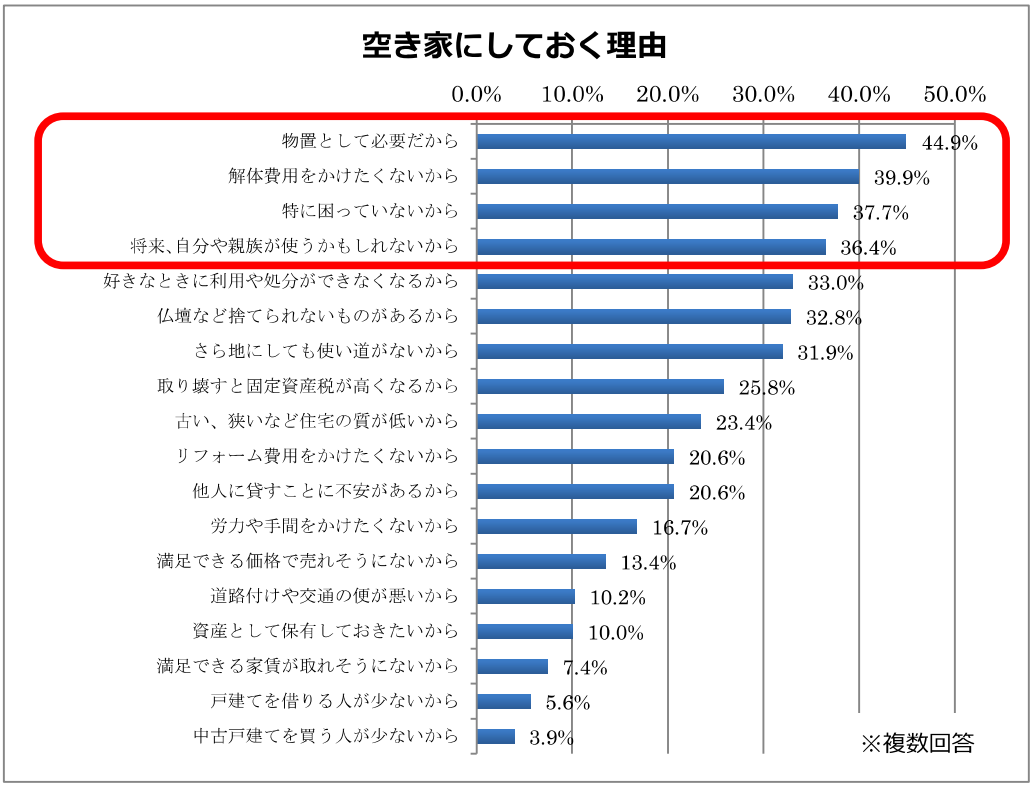


資料：総務省統計局　「平成 25 年住宅・土地統計調査」

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き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（図１５）。

【図１５】空き家等にしておく理由



資料：総務省統計局　「平成 25 年住宅・土地統計調査」

（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登記簿や固定資産税課税状況等による調査では、未登記や相続登記が未了により空き家等の所有者の特定ができない現状があります。

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

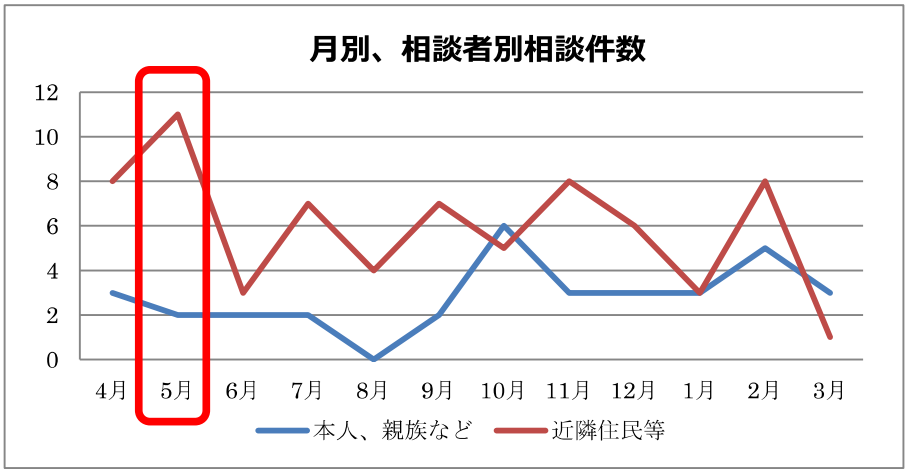
空き家等所有者の多くを高齢者が占めており、今後更なる空き家等の増加が懸念される

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

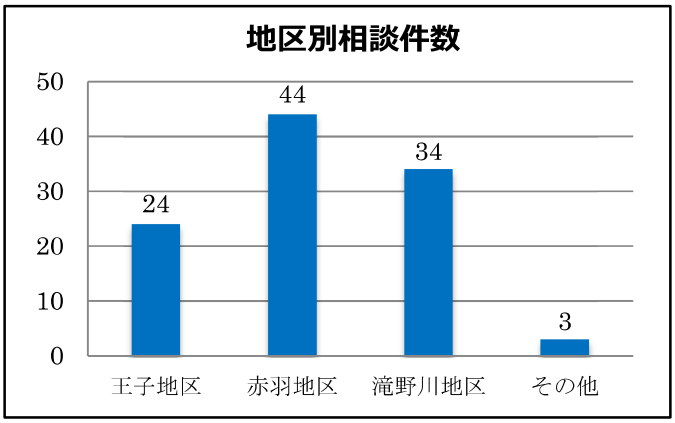
平成 28 年度、北区に寄せられた空き家等に関する相談は 105 件ありました。月別及び相談者の相談件数、地区別の相談件数の内訳は以下のとおりで、雑草等が繁茂する５月頃が最も多くなっています（図１６）（Ｐ１５図１７）。

【図１６】月別、相談者別相談件数



資料：平成 28 年度空き家等に関する相談統計（北区）

【図１７】地区ごとの相談件数

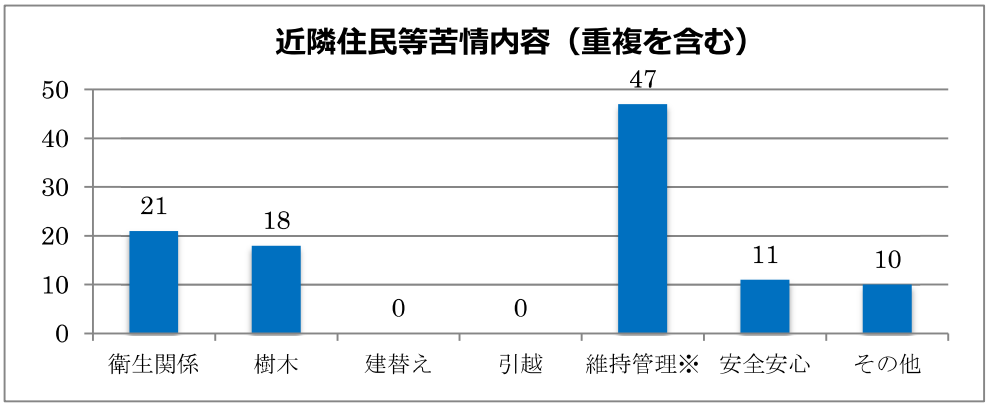


資料：平成 28 年度空き家等に関する相談統計（北区）

（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す（図１８）。

【図１８】近隣住民等からの苦情内容内訳



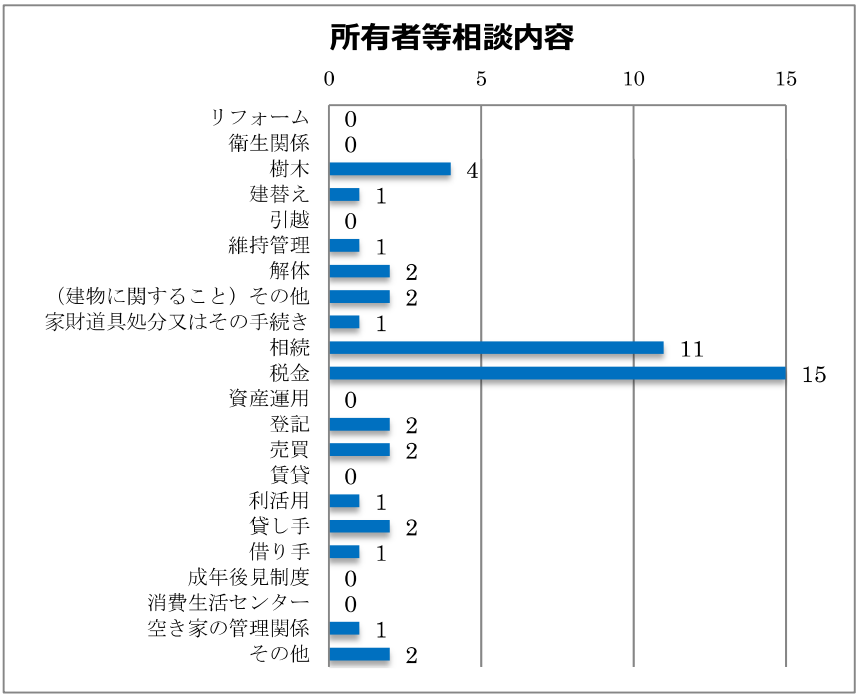
資料：平成 28 年度空き家等に関する相談統計（北区）
※空き家等の状態や設備については、維持管理に計上

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、樹木などの適切な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（Ｐ１６図１９）。

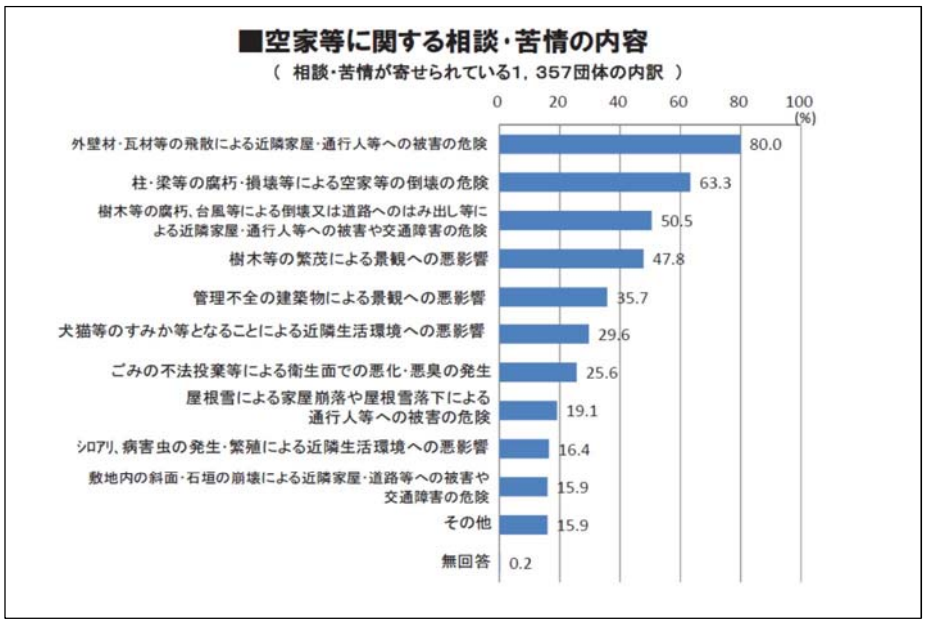
参考に、北区以外の地方公共団体に寄せられている空家等に関する相談・苦情の内容を示します（図２０）。

【図１９】所有者等からの相談内容内訳



資料：平成 28 年度空き家等に関する相談統計（北区）

【図２０】空家等に関する相談・苦情の内容



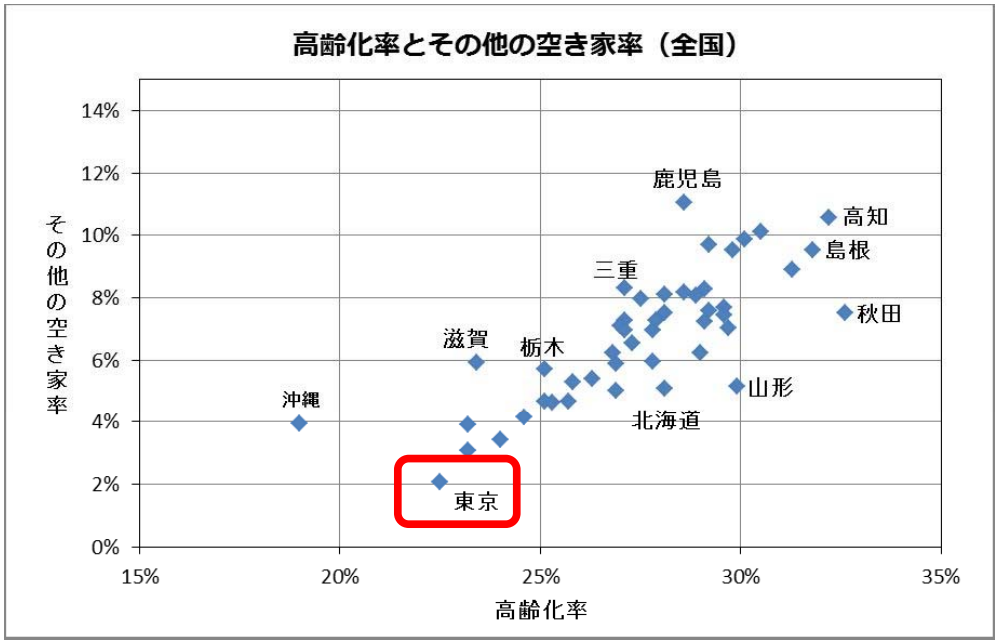
資料：国土交通省住宅局・総務省自治行政局
「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査」平成 27 年

４．区における将来的な空き家等の数の傾向について

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」※率が高くなっており、両者には強い相関関係が見られます（図２１）。また、北区においても将来の人口は増加傾向にあると予測されるものの高齢化率・高齢者人口が高止まるだけでなく、高齢者（６５歳以上）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の数が増加するものと考えられます（Ｐ１８図２２）。

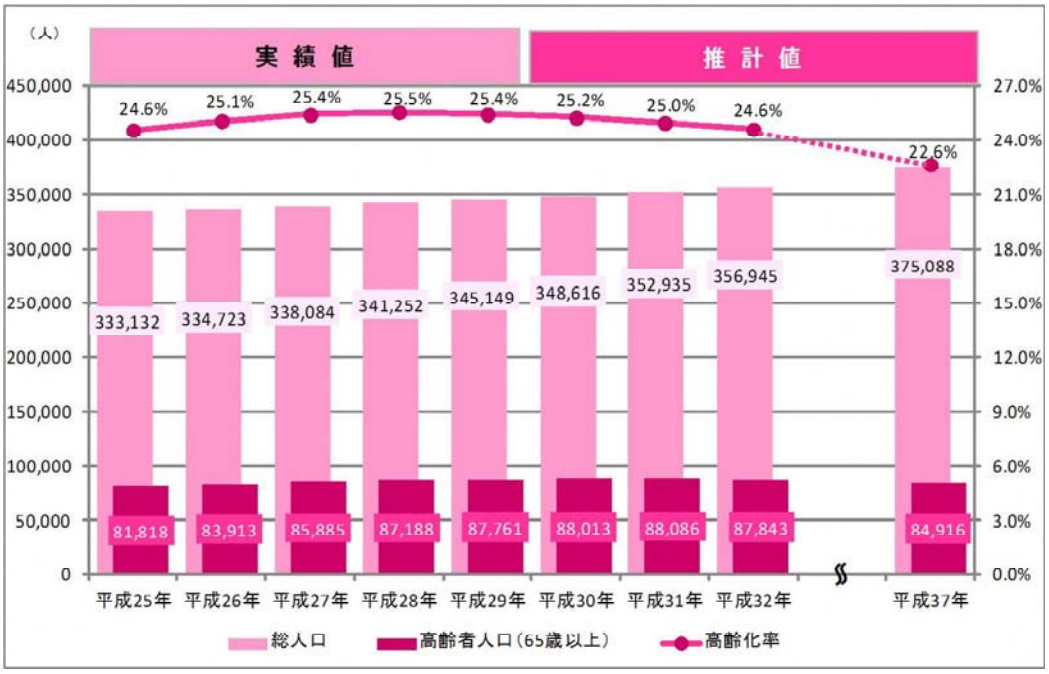
※「その他の空き家」率は平成 25 年、高齢化率は平成 26 年

【図２１】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」

【図２２】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



資料：北区地域包括ケア推進計画

※実績値は住民基本台帳、各年１月１日現在の数

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重要であり、所有者等が「適切な管理を行う責任がある」という当事者意識の醸成を図っていくことが必要です。

（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ことが必要です。

（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、空き家等の適切な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

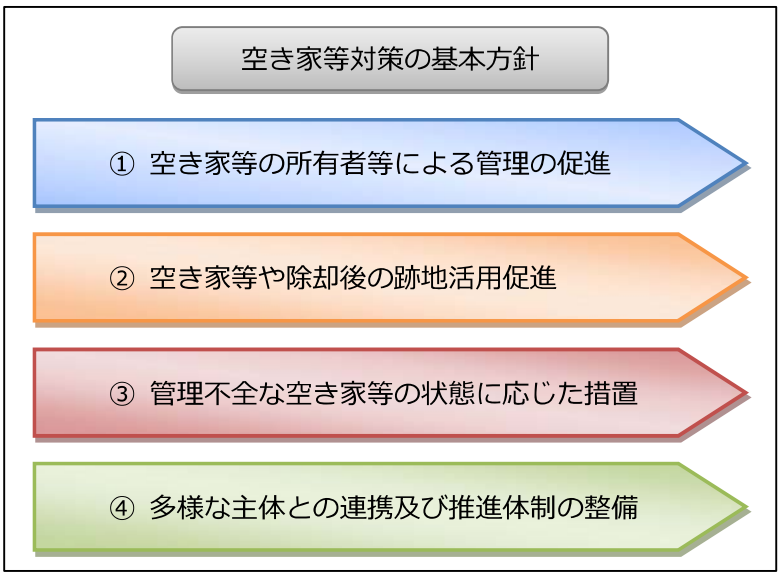
総合的な空き家等対策の推進により、良好な住環境の形成や定住の促進、安全・安心なまちづくりを実現し、地域の活性化や区の魅力創出を目指します。

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２３）。また、空き家等対策の課題・基本方針・対策のイメージ図は（Ｐ２１図２４）のとおりです。

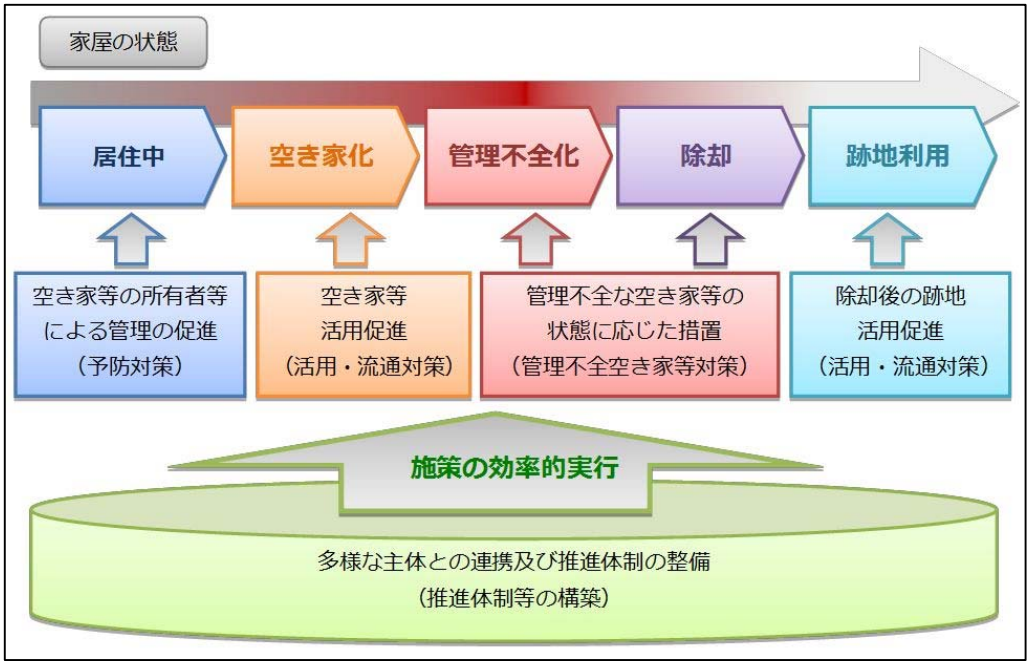
空き家等対策の基本方針のもと、新たな空き家等の発生の抑制及び空き家等の管理不全化を予防し、空き家等問題の深刻化を防ぐことが重要となります。空き家等対策においては、空き家等になって使用されなくなってからだけではなく、居住又は使用中のものも含め、それぞれの段階に応じた施策が必要となります。各段階における施策は（Ｐ２１図２５）のようなイメージとなります。

【図２３】空き家等対策の基本方針



【図２４】空き家等対策の課題・基本方針・施策のイメージ図

【図２５】各段階に応じた施策のイメージ



第４章　空き家等に対する施策

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、近隣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、空家法の周知に努め自身の負っている責務や、空き家等を放置することによる周囲への悪影響や問題点等、適切な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切な管理を促していきます。

また、空き家等の所有者等の多くは高齢者で、少子高齢化の進行により今後ますます空き家等の問題は、深刻化することが予想されます。高齢者は、加齢とともに空き家等の問題解決がますます困難になっていく状況が見込まれます。このような空き家等の所有者に対し、福祉関係部門や事業者専門家団体等と連携して、空き家の適切な管理等空き家に関する情報提供をすることについて検討します。

（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様々な相談に住宅課が、空き家等総合相談窓口として庁内の関係部署との連携した対応や専門家による空き家等の個別相談をより充実し、空き家発生、特にその他の空き家の発生抑制に努めていきます。

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の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（不動産を担保にした借り入れ制度）や寄付制度の活用等も含めた、相談の機会を提供します。

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
空家等対策計画に定められた空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※1や老朽家屋除却支援事業※2を北区ニュースやホームページなどを通して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促進を図ります。

※1　木造民間住宅耐震化促進事業：大規模地震による倒壊等の恐れのある建築物の耐震性の向上を図るため、一定の要件を満たす住宅を対象に耐震化にかかる費用の一部を助成する事業。

※2　老朽家屋除却支援事業：地震等の自然災害による被害や管理不全な状態による事故を防止するため、危険な老朽空き家の除却費用の一部を助成する事業。

（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推進

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・建物条件であるかなど、まちづくりの視点

も含め、多角的に検討します。

ア　居住可能な空き家等及び跡地の利活用

空き家等を提供可能な所有者と空き家等を利活用して地域貢献事業を実施する活動団体を募り、条件が適合しそうな双方をマッチングするモデル事業に取り組み制度化に向けて検討します。

その際には、空き家等を除却した後の跡地を含め、地域資源としての利活用を検討します。

イ　リノベーション※1 による空き家等の活用

家へのニーズは、ライフスタイルの変化により、住宅のデザイン性や性能、防災・防犯性等、日々の暮らしを安心して快適に過ごせるような住環境に変化しています。

空き家等を活用するうえで、このニーズを取り入れるためには、既存住宅のインスペクション※2 や瑕疵担保保険の活用等により良質な住宅を提供していくことが重要となります。

既存住宅のインスペクション制度とあわせて民間事業者等と連携し、多様な空き家等活用事例（リノベーション事例等）の収集・紹介等、普及・啓発を図ります。

※１　リノベーション：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。
※２　既存住宅のインスペクション：既存住宅の状態を調査すること。

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

「特定空家等」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・及び代執行について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、「東京都北区特定空家等に対する措置方針」（Ｐ３９資料２）に則り進めます。

ア　特定空家等の判断基準

「特定空家等」かどうかを適正に判断するために、「東京都北区特定空家等に対する措置方針」において「東京都北区特定空家等の判断基準」を策定しています。

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

イ　特定空家等の判断のための調査

区では、現地調査で把握した空家等の情報や周辺住民からの情報を基に判断基準に照らして調査（空家法第９条）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　特定空家等の認定及び措置

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

①措置の判断

「特定空家等」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（空家法第 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、「特定空家等」に対する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、空家等の物的状態に加え、周辺の建築物や通行人等に対する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（Ｐ２６図２６）。

【図２６】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、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

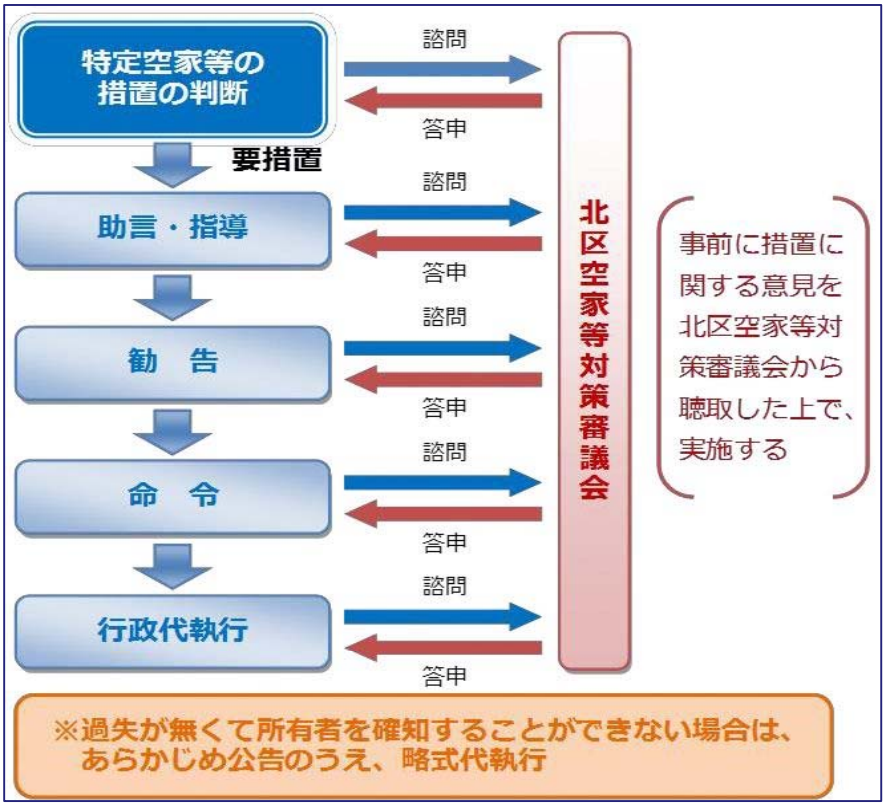
空家法第 14 条第９項では、同条第３項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられたものがその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同行の期限までに完了する見込みがないときは行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行できることと規定されています。

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、いわゆる略式代執行を行うことができることと規定されています（空家法第 14 条第 10 項）。

【図２７】特定空家等の措置



（２）建築基準法等他の法令との関係

適切な管理が行われていない空き家等に対しては、空家法に限らず他の法令（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ます。

各法令により、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します。その際、必要に応じ関係各課の連携を図るものとします。

（３）空き家等に関する緊急措置

台風などにより、適切に管理されていない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などで、人の生命や身体、財産に被害が及ぶ差し迫った危険がある場合に、区が必要最小限の緊急措置を講じることができるように、条例等の制定などを含めて検討していきます。

なお、現状においては、「東京都北区特定空家等に対する措置方針」を準用し、担当所管課の連携により対応に努めます。

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（Ｐ３０図２８－１）。

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（Ｐ３０図２８－２）。

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（Ｐ２７図２７）。

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、建築・不動産関係等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。

今後とも、外部専門家団体との連携を密にするとともに、空き家等に関連する法律関係や登記関係等の相談等に関しても、それらの外部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、適切に管理されていない空き家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘

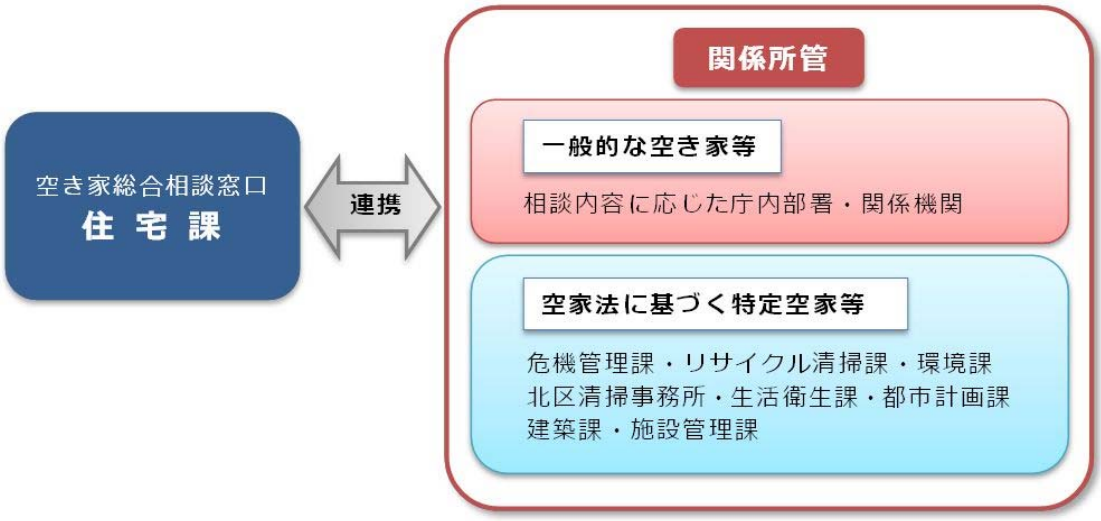
発する危険性を秘めていることは否めません。近隣住民等の目が届き難く、放火のおそれや敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想されます。防犯・防災等危機管理の観点から、必要に応じ警察署・消防署と空き家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

（３）空き家等に関するデータベースの整備

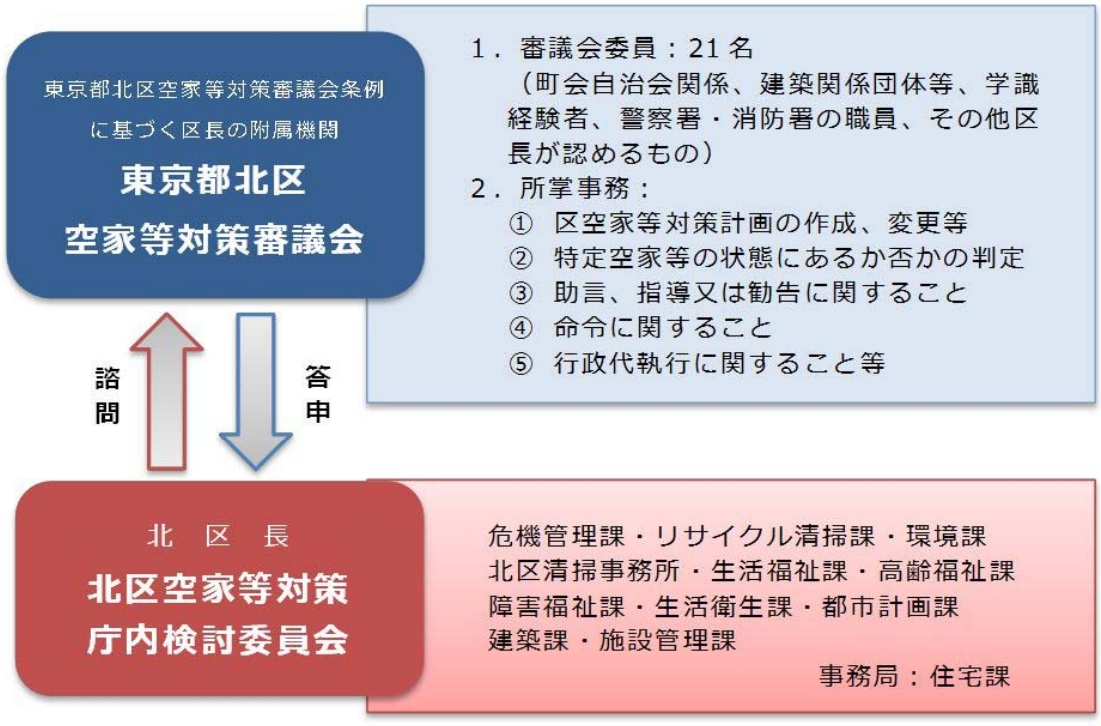
空き家等の実態調査結果や各所管、関係行政機関等との連携により把握した空き家等の情報のデータを整備し、相互で継続的に情報共有するためのデータベースを構築していきます。

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（Ｐ３０図２８－１、図２８－２）。

【図２８－１】北区空家等対策協力体制



【図２８－２】北区空家等対策推進体制



第５章　計画の推進

１．計画の進捗管理

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、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。」としたことから、施策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。

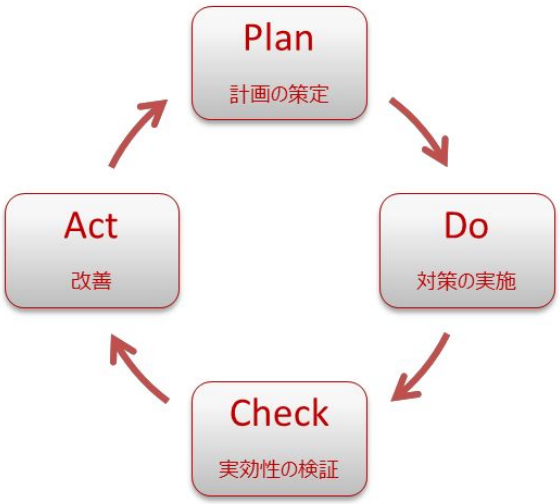
空き家は、地域における人口減少、世帯数の変動、高齢化の進行や住宅の供給状況等の様々な要因により発生し、空き家を取り巻く社会環境の変化も顕著です。

空き家等対策の性質上、短期的な取り組みだけでなく、中長期的な視点に立って取り組みを進めていくことが重要です。今後、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、その実効性を担保するため、計画の進行管理と事業の評価が大切となります。

具体的には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は、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。



資　料　編

１．空家等対策の推進に関する特別措置法

２．東京都北区特定空家等に対する措置方針

３．東京都北区空家等対策審議会委員名簿

【資料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１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１０条第２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３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４条　市町村は、第６条第１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５条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第１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６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１４条第１項の規定による助言若しくは指導、同条第２項の規定による勧告、同条第３項の規定による命令又は同条第９項若しくは第１０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７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２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８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９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１４条第１項から第３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５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２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２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１０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１１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１３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１２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１３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１４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５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３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３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３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６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２３年法律第４１３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３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１項の助言若しくは指導又は第２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３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３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３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３項の規定による命令については、行政手続法（平成５年法律第８８号）第３章（第１２条及び第１４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１５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１６条 第１４条第３項の規定による市町村長の命令に違反した者は、５０万円以下の過料に処する。

２　第９条第２項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、２０万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３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９条第２項から第５項まで、第１４条及び第１６条の規定は、公布の日から起算して６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。

（検討）

２　政府は、この法律の施行後５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。

【資料２】

東京都北区特定空家等に対する措置方針

２８北ま住第１７７６号

平成２８年11月４日区長決裁

１．「特定空家等に対する措置方針」の目的

「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「法」という。）において、特定空家等に対する措置が法第14条に規定されている。これらの措置については助言又は指導・勧告・命令・及び代執行の手続きを、順を経て行う必要があり、その措置に係る判断内容や手続きについては、国交省が定めた「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）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ものである。

２．空家等の該当の有無及び立入調査に関すること

まず、特定空家等の認定にあたり、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をする必要がある。所有者等への連絡は、書面によらなくても電話、対面等によることも可能とする。

次に、事実関係を確認し、把握した当該空家等の所有者等の事情を勘案しながら、具体の対応方策を検討する。この時点で、助成制度の案内等により、改善に向けた、所有者等の対応を促すものとする。

また、特定空家等の認定を視野に入れて立入調査（法第９条）として、敷地外よりの外観目視調査では足りない場合に、必要最小限の範囲で敷地内に立ち入り、状況を確認することができる。立入調査を行う場合は、その５日前までに当該空家等の所有者等にその旨の通知を行う。なお、所有者等への通知が困難な場合は通知を要しない。（法第９条３項ただし書）

３．特定空家等の判断基準及び認定に関すること

特定空家等は将来の蓋然性を含むため、すべての事象に対し定量的な基準により、一律に判断することはできない。

区長は、「東京都北区特定空家等の判断基準」（別紙）に基づき、周辺の建築物や通行人

等に対し悪影響をもたらす恐れがあるか、悪影響の程度と危険等の切迫性を踏まえ、客観性を保ちつつ、総合的に判断し認定することができる。

4．特定空家等に対する措置に関すること

適切な管理が行われていない空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条に基づき、助言又は指導・勧告・命令及び代執行の措置の対象とすることができる。

（1）助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

適切な管理が行われていない空家等に対して、助言又は指導をすることができる。

助言又は指導が適切に行われるために必要な内容、事由は以下のとおり。

- 当該対象建築物等の特定
- 当該空家等の現状がどのような状態になっているか
- 周辺の生活環境にどのような悪影響を及ぼしているか
- 除却、修繕、立木竹の伐採その他必要な措置の内容

告知すべき事項は上記のほか、下記のことを告知する。

- 当該助言又は指導の責任者
- 指導後の対応として、勧告をする可能性があること、勧告した場合に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除外されること

（2）勧告（法第 14 条第 2 項）

助言又は指導により改善が認められない者に対して、改善を図るための相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告することができる。

なお勧告は書面により行い、所有者等が複数存在する場合は全員に勧告を行う。

勧告に基づく措置が適切に行われるために必要な内容、事由は、所有者等が具体的に何をどうすればよいか理解できるように明確に示す。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のものとする。

勧告に記載する内容は上記のほか、下記のことを記載する。

- 当該勧告の責任者

・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
・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、命令を行う可能性があること
・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除外されること

なお、勧告をした場合、又は勧告した当該特定空家等が改善された場合は、都税事務所に速やかに情報提供を行う。

（３）命令（法第 14 条第３項～第８項）

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、改善を図るための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ずることができる。

ア　所有者等への事前の通知

措置を命じようとする場合、あらかじめ、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るため所定の事項を記載した通知書を交付する。所定の事項とは、命じようとする措置の内容及びその事由・意見書の提出先・意見書の提出期限をいう。

イ　所有者等による公開による意見聴取の請求

命令に係る通知の交付を受けた者は、その交付を受けた日から５日以内に、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。

ウ　公開による意見の聴取

上記の請求があった場合、公開による意見の聴取を行う。意見聴取の３日前までに当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、命じようとする措置・意見の聴取の期日及び場所を通知するとともに、これを公告する。

エ　命令の実施

アの意見提出がなかった場合、イの請求がなかった場合、意見の提出又は意見の聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、当該措置を命ずることができる。なお、命令は書面で行う。

オ　標識の設置その他

命令をした場合、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該特定空家に標識を設置するとともに、インターネット等に命令が出ている旨を公示する。

（４）代執行（法第 14 条第９項）

命令を受け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、行政代執行法（昭和二十三年法律四十三号）の定めるところに従い、代執行を行うことができる。

ア　文書による戒告

措置を命じようとする場合、相当の期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、あらかじめ文書により戒告する。

イ　再戒告

義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して、直ちに代執行令書による通知の手続きに移らず、再度戒告を重ねることも認められる。

ウ　代執行令書

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期・代執行のために派遣する執行責任者の氏名・代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

エ　非常の場合又は危険切迫の場合

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行をすることができる。

（５）措置を命ぜられるべき者を確知できない場合（法第 14 条第 10 項）

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とき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、区長は、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ものに行わせることができる（いわゆる略式代執行。）。

ア　事前の公告

法第 14 条第 10 項の代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨・その期限までに当該措置を行わないときは、区長又はその措置を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する。

5．空家等に対する他法令による諸規制等

適正に管理が行われていない空家等に対しては、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。各法令により、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する。

また、空き家等の対応のみならず、住宅課「空き家の相談窓口」に寄せられている生活環境関連の各種相談内容についても、「特定空家等対策担当所管課」の役割分担を準用することとし、事象によっては、福祉部門との連携を図り、解決に向けた対応にあたる。

別　紙

東京都北区特定空家等の判断基準

空家等対策の推進に関する特別措置法では、約１年以上空家である状態のものを空家といい、さらに管理状態が悪いものを特定空家等としている。

法律上の特定空家等の定義は、空家等で以下の４つのいずれかの状態にあると認められるものである。（法第２条第２項）

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

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

３．適切な管理が行われてないことにより著しく景観を損なっている状態

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

上記のそれぞれについて、具体的な判断の参考となる基準を示す。なお、特定空家等の判断は将来の蓋然性を含むため、すべての事象に対し定量的な基準により一律に判断することはできない。よって、本基準を参考とし総合的に判断する。その際、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れがあるか（当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断する）及び、悪影響の程度と危険等の切迫性（気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険の切迫性を適宜判断する）などを合わせて検討する。また、特定空家等の対象範囲が広く、多岐にわたるため、別表のとおり、状態に応じて各所管課により対応することとする。

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

（１）建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

ア　建築物に著しい傾斜があり、倒壊等するおそれがある

イ　基礎及び土台に著しい損傷等があり、倒壊等するおそれがある

ウ　柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等に著しい損傷等があり、倒壊等するお

それがある

エ　屋根ふき材、ひさし又は軒が脱落、飛散等するおそれがある

オ　外壁が脱落、飛散等するおそれがある

カ　看板、給湯設備、屋上水槽等が脱落、飛散等するおそれがある

キ　屋外階段又はバルコニーが脱落、飛散等するおそれがある

ク　門又は塀が脱落、飛散等するおそれがある

（２）擁壁が老朽化し、ひび割れ等の障害状況等で危険となるおそれがある

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

（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

ア　吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である

イ　浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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

ウ　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

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、次の状態にある

ア　ごみ等の放置、不法投棄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

イ　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支障を及ぼしている

３.「適切な管理が行われてないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている

ア　景観法に基づく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ない状態となっている

イ　景観法に基づく景観計画の景観地区において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている

ウ　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

（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

ア　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

イ　多数の窓ガラス等が割れたまま放置されている

ウ　看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている

エ　立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している

オ　敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

（１）立木が原因で、以下の状態にある

ア　立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている

イ　立木の枝等が近隣の道路等にはみだし、歩行者の通行を妨げている

（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

ア　動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼ

している

イ　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

ウ　敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

エ　多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

オ　住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

カ　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

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

ア　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

イ　屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている

ウ　周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

別表

東京都北区特定空家等対策担当所管課

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

（1）建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

判断基準	担当所管課
ア　建築物に著しい傾斜があり、倒壊等するおそれがある	建築課
イ　基礎及び土台に著しい損傷等があり、倒壊等するおそれがある	
ウ　柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等に著しい損傷等があり、倒壊等するおそれがある	
エ　屋根ふき材、ひさし又は軒が脱落、飛散等するおそれがある	
オ　外壁が脱落、飛散等するおそれがある	
カ　看板、給湯設備、屋上水槽等が脱落、飛散等するおそれがある	
キ　屋外階段又はバルコニーが脱落、飛散等するおそれがある	
ク　門又は塀が脱落、飛散等するおそれがある	

（2）擁壁が老朽化し、ひび割れ等の障害状況等で危険となるおそれがある

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

（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

判断基準	担当所管課
ア　吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である	建築課 環境課
イ　浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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	建築課 環境課 ﾘｻｲｸﾙ清掃課
ウ　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	

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、次の状態にある

判断基準	担当所管課
ア　ごみ等の放置、不法投棄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	環境課 ﾘｻｲｸﾙ清掃課 北区清掃事務所 生活衛生課
イ　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支障を及ぼしている	

3.「適切な管理が行われてないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている

判断基準	担当所管課
ア　景観法に基づき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ない状態となっている	都市計画課
イ　景観法に基づく景観計画の景観地区おいて、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態	都市計画課 施設管理課

	となっている	
	ウ　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	都市計画課
（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		
	判断基準	担当所管課
	ア　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	都市計画課 建築課
	イ　多数の窓ガラス等が割れたまま放置されている	
	ウ　看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	
	エ　立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	都市計画課 環境課
	オ　敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	都市計画課 ﾘｻｲｸﾙ清掃課 北区清掃事務所
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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
（1）立木が原因で、以下の状態にある		
	判断基準	担当所管課
	ア　立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	環境課 施設管理課
	イ　立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている	
（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		
	判断基準	担当所管課
	ア　動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	環境課 生活衛生課
	イ　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	
	ウ　敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	エ　多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	オ　住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	
	カ　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	生活衛生課
（3）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある		
	判断基準	担当所管課
	ア　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	危機管理課 建築課
	イ　屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	施設管理課 建築課
	ウ　周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	

【資料３】

東京都北区空家等対策審議会委員名簿

（ 敬称略 ）

		氏　名	現　職
1	会長	髙橋　雅夫	日本大学法学部法律学科教授
2	副会長	内山　忠明	弁護士・北区建築審査会会長
3	委員	近藤　徹	東京司法書士会　北・荒川支部長
4	委員	木佐貫　正	(一般社団法人) 東京都建築士事務所協会 北支部長
5	委員	小林　勇	(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	手塚　康弘	(NPO法人) 日本地主家主協会 理事長
7	委員	鶴薗　利弘 (H29.8.28～) 中島　昭則 (～H29.8.27)	王子警察署長
8	委員	髙津　智彦 (H30.2.19～) 村瀬　智行 (～H30.2.18)	赤羽警察署長
9	委員	星野　信一 (H30.2.19～) 岩澤　俊宏 (～H30.2.18)	滝野川警察署長
10	委員	市川　博三	王子消防署長
11	委員	青山　勝	赤羽消防署長
12	委員	平松　一隆 (H29.8.1～) 竹花　勝明 (～H29.7.31)	滝野川消防署長
13	委員	石山　成明	王子地区町会自治会連合会長
14	委員	齋藤　邦彦	赤羽地区町会自治会連合会長
15	委員	尾崎　眞一	滝野川自治会連合会長
16	委員	峯崎　優二	北区危機管理室長
17	委員	早川　雅子	北区生活環境部長
18	委員	都築　寿満	北区健康福祉部長
19	委員	石原　美千代	北区保健所長
20	委員	横尾　政弘	北区まちづくり部長
21	委員	荒田　博	北区土木部長

平成３０年２月２７日で作成

審議５－２

北区空家等対策計画（案）主な変更点（第4回東京都北区空家等対策審議会より）

目　次

番号	頁	行	見　出　し	修　正　前	修　正　後
1			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）	（２）建築基準法等他の法律との関係	「（２）建築基準法等他の**法令**との関係」に修正

第１章　計画の趣旨等

番号	頁	行	見　出　し	修　正　前	修　正　後
2	1p	4～	１．策定の背景と目的	社会ニーズ及び・・	「社会**的**ニーズ及び・・・」に修正
3	2p	-	【図１】計画の位置付け	関係法律	「関係法**令**」に修正に修正
4		-	【図１】計画の位置付け	「関係法律⇒（根拠）北区空家等対策計画」	「関係法律⇒（**連携**）北区空家等対策計画」
5		2	３．計画期間	平成30年度を初年度として平成34年度までの・・	平成30（2018）年度を初年度として平成34（2022）年度までの・・

第２章　空き家等の現状と課題

番号	頁	行	見　出　し	修　正　前	修　正　後
6	13p	7	イ 空家実態調査（平成26年度）	背景	「**状況**」に修正
7	14p	2	（5）「区内空き家等の現状分析のまとめ」	登記簿による	「**登記簿や固定資産税課税状況等による**」に修正
8	17p	4	４．区における将来的な空き家等の数の傾向について	増加傾向にあるものの	「増加傾向にある**と予測される**ものの」に修正
9	18p		【図２２】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	資料：北区第7期介護保険事業計画	「資料：北区**地域包括ケア推進計画**」に修正

第４章　空き家等に対する施策

番号	頁	行	見　出　し	修　正　前	修　正　後
10	24p	-	※２	既存住宅のインスペクション：建物の状態を調査すること。	「既存住宅のインスペクション：**既存住宅**の状態を調査すること。」に修正
11	25p	3	イ　特定空き家等の判断のための調査	調査を行います。	「調査**（空家法第９条）**を行います。」に修正
12		10	①措置の判断	指導（法第14条第１項）	「指導（**空家**法第14条第１項）」に修正
13	27p	1	（２）建築基準法等他の法律との関係	（２）建築基準法等他の法律との関係	「（２）建築基準法等他の**法令**との関係」に修正
14		2	（２）建築基準法等他の法律との関係	他の法律	「他の**法令**」に修正
15		9	（２）建築基準法等他の法律との関係	各法律	「各**法令により**」に修正
16	31p		【図】PDCA サイクル	Action　改善の見直し	「**Act　改善**」に修正

審議５ - ３

≪ 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	H29.06.30	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	H29.08.28	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
	H29.11.27	議会（4定）：建設委員会（パブリックコメント実施）
	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）
	H29. 12/11～01/15	パブリックコメントの実施 （意見聴収：北区HP、住宅課、区政資料室、地域振興室、区立図書館）
第4回	H30.02.09	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	H30.02.27	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
	H30.02.27	北区空家等対策計画（案）　答申
	H30.03.01	議会（1定）：建設委員会（ パブリックコメント実施結果報告）
	H30.03.10 （原稿締切 2/9）	北区ニュース、北区HP（パブリックコメント公表告知）
	H30. 03/12～05/11	パブリックコメント実施結果 （結果公表：北区HP、住宅課、区政資料室、地域振興室、区立図書館）
	H30.04.20 （原稿締切 3/14）	北区ニュース：北区空家等対策計画の策定（告知）
	H30.04.20～	・「北区空家等対策計画」、「北区空家等対策計画概要版」の配布 ・北区HP閲覧