

第4回中野区空家等対策審議会 議事要点

	主な事項	主な意見等・検討の方向性
①	空家の老朽・管理不全度について	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の実態調査では、空家の老朽・管理不全度については外観目視による判断である。今後、特定空家等の対策を進めていく際には、建物の躯体や構造上の老朽化に関する指標を検討していく必要がある。
②	空家等の適切な管理推進に関する規定の考え方について	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に対する代執行等強制措置は、私権に対する重大な制約であるから、慎重な取扱いを行うべきである。 ・代執行による強制措置はあくまでも最終手段としての実効性を担保するものであり、強制措置の実施にあたっては職員の負担も相当なものとなることから、当事者と協議しながら指導を進めていくことが、実際上有効な対策となる。 ・特措法で空家等対策が定められているのに、敢えて区が規定整備を行う必要性の一つとしては、特措法には規定がない即時執行としての緊急安全措置を設けることにより、速やかな安全確保が可能となることに意義がある。 ・緊急性が差し迫った事案に対して、緊急安全措置として対応するには区の条例等の根拠規定の整備が必要であり、関係者から訴訟等が提起された場合でも、これにより法律上の正当性を主張することができる。
③	将来の空家抑制について	<ul style="list-style-type: none"> ・金融政策等の影響で住宅の売買の市況は活性化している。 通常売買物件について見れば、中野区では概ね空家の有効利用は図られているといえるが、建築基準法上の道路に接道不良の不動産について

	<p>ては流動化が困難となっている現状がある。</p> <ul style="list-style-type: none">• 一方で賃貸市場は縮小していくおり、賃貸物件の競合があり、空家は増加傾向にある。しかし、子育て世帯向けの物件は賃料も高いこともあり子育て世帯の需要とマッチしない。 中野区ではこの層の転出超過が続いており、このことも世帯構成のアンバランスの要因となっている。• 空家の流通を阻害するとして、中野区のような都市部では相続問題や税制等の隠れた要因も影響が大きいと思われる。• 独居の一人暮らしの高齢者が今後増えていく中で、今後は地域での包括ケアといった観点から空家の利活用を考えていく必要がある。
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------