

## 空家等対策に係る基本的な方向性等について

<b>基本目標(案)</b>
1. 特定空家等の解消により、誰もが安心して暮らすことのできる生活環境を実現します (特定空家等の解消)
<b>これまでの主な意見・検討の方向性</b>
(特定空家等の基準について) ○管理不全空家と特定空家を峻別する基準の考え方についても一度整理する必要がある。 ○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を行った。 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も着目する必要がある。
(強制措置について) ○空家等に対する代執行等強制措置は、財産権に影響を及ぼすことから、慎重な取扱いを行うべきである。
<b>対策の基本的な考え方</b>
◎空家等の適切な管理に関して必要な事項を法規定として定めることにより、空家等が管理不全な状態のまま放置されることを防止し、区民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることとします。 この中で、特定空家状態となった建物を指導する際に必要な建物の躯体や構造上の老朽化に関する指標についても検討していきます。
◎代執行による強制措置は私権に対して制約を課すことであり、実施にあたっては、関係者と十分な協議の上で進めていくものとします。

基本目標(案)

2. 空家等の利活用促進により、様々なライフステージやスタイルに応じた多様な住宅ストックの推進を図ります (空家等の利活用促進)

これまでの主な意見・検討の方向性

(木賃住宅と空家対策)

- 23区の中でも、中野区は木賃住宅の割合が高い。空家化した木賃住宅の対策の観点も持ちながら空家問題を考える視点が必要である。

(住宅困窮者と空家のマッチング)

- 高齢者等の住宅困窮者と空家のマッチング策を検討すべきである。

(情報提供の在り方について)

- 空家情報を、仮に民間事業者に提供するとした場合には、特定の民間事業者に限定してしまわないよう、公平性の観点から情報提供にあたっての課題を検討する必要がある。

(空家の利活用に向けた連携について)

- 空家の利活用に向けた相談体制のプラットフォームの構築が有効であるとする。個別案件毎に各関係者が連携し、総合的な視点から適切なアドバイスを提供していくことが必要である。
- 空家対策は市場の原理による民間活力の支援が有効であり、空家の利活用にあたっては行政ではできないことを民間が担う必要がある。民間がやりやすい仕組みづくりが必要である。

対策の基本的な考え方

- ◎空家を住宅ストックとして捉えその有効活用を図る観点からも、高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅等の確保するための手段として、空家や空き室の活用を検討していきます。
- ◎区が収集した空家情報を民間事業者に直接外部提供することは、個人情報保護条例等により一定の制約に服することになります。また、現在のところ、事業者間で空家の利活用に関する情報連携は進んでおりません。  
そこで、空家対策を推進する区と民間事業者との中継地点として、各事業者が参画する協議会等の協同組織を活用し、空家の利活用を推進していくことを検討していきます。  
このような協同組織を活用することにより、事業者間で情報交換の幅が広がり、空家（遊休不動産）を活用した視野の広い検討や、情報共有によるスピード感を持った事業の展開が期待できます。

基本目標(案)

3. 空家化の抑制により、活力ある持続可能な住宅市街地の実現を目指します  
(空家化抑制)

これまでの主な意見・検討の方向性

(市場動向について)

- 賃貸住宅の新規供給が需要を上回っている状況下において、住宅政策のあり方や家主の意識について整理する。

(事業者との連携)

- 将来空家や利活用空家の段階から管理不全空家や特定空家にならないよう、市場に繋がる管理を推進していく一方で、区は事業者との連携を図っていくべきである。

(意識啓発・広報)

- 不動産の空家化を防ぐという意味からも、今後は不動産の有効活用についても区民に広く周知し、意識を高めていく必要がある。

(将来を見据えた対策)

- 中野区は他地域と比べて、建物の着工数が多く、現在のところ人口減少も見受けられない地域ではあるが、20年先を見据えて空家の予測をたてておく必要がある。

対策の基本的な考え方

- ◎空家化を抑制していく為には、所有者に対して不動産の利活用に係る啓発を進めていくとともに、流通促進に向けての支援等を進めていく必要があります。  
このため、区では前述の協議会等協同組織との連携を進める中で、以下のサービスを構築することを検討していきます。  
これにより、中野区の都市としての優位性を今後も持続し、活力ある住宅市街地の形成を目指します。

(空家等専門相談窓口等の構築)

空家問題は法律的にも複雑な案件も多く、複合的であることから、専門窓口の構築又は専門相談会の実施を検討します。このような相談窓口を整備することで、空家問題を担当する事業者間で情報共有を図り、空家化の防止や空家の利活用のためのマッチング、コンサルティングを提供していくことが可能となります。

(空家等対策セミナーの検討)

所有者の方に不動産活用のノウハウがないことや、賃貸住宅の市況見通しの判断を見誤り、依頼する事業者の心当たりがないこと等のために、物件が利活用されないままとなっているものもあります。このことから、事業者と協同して空家等対策セミナーを実施し、適正に不動産流通に乗せられるよう誘導していきます。