

【資料2】

平成30年3月27日
第8回中野区空家等対策審議会

中野区空家等対策審議会答申

(案)

平成30年(2018年)3月

中野区空家等対策審議会

はじめに

中野区空家等対策審議会は平成29年(2017年)2月8日、中野区長から「(仮称)中野区空家等対策基本計画」の策定にあたり、基本的な考え方及び「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日法律第127号)」の規定を踏まえた盛り込むべき事項について、諮問を受けた。

近年、既存住宅の老朽化や急速な少子高齢化等の進展など、社会情勢の変化に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である空家等が増加している。適切な管理が行われていない腐朽・破損した空家(以下「特定空家」という。)は、安全性の低下、公衆衛生の悪化及び景観の阻害等、多くの問題を生じさせ、区民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。

また、区民それぞれのライフステージやスタイルに応じた住まいの確保が求められている中、子育て世帯や高齢者世帯等の多様な住宅ニーズに適切に応える一方で、空家等の増加を抑制していくためには、空家等の利活用を推進するとともに、住宅の規模や機能に応じた適正な利用を促進する必要がある。

そのような中、平成29年(2017年)4月26日に住宅セーフティネット法が改正され、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度がスタートするなど、住宅セーフティネット機能の更なる強化が求められてきている。こうした取組を進展させていくためには、引き続き不動産関係団体や居住支援団体などの関係団体と中野区が連携し、区内に存在する空家や空き室などの住宅ストックをより効果的かつ適切に活用していくことが重要となる。

中野区は、平成27年(2015年)5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定される特定空家等の解消に向け、早期に対応を行うとともに、空家及び空家になる状態の住宅等も含めた住宅ストック全体の有効活用推進を目指し、区の基本的な指針となる「(仮称)中野区空家等対策基本計画(以下「基本計画」という。)」を策定することとしている。

本審議会では、こうした状況を勘案しつつ、中野区における空家等の実態及び課題を明らかにしながら、基本計画に盛り込むべき事項について審議を行ってきた。

その結果、諮問事項に対し一定の結論を取りまとめたので、答申をおこなうものである。

中野区空家等対策審議会
会長 鎌野 邦樹

目 次

I	空家等対策の基本的な方針	1
1.	対象とする地区	1
2.	対象とする空家等の種類	1
3.	基本理念	2
4.	空家等対策の基本目標	2
5.	空家等対策における基本姿勢	3
II	空家等対策推進のための施策	4
1.	施策の体系	4
2.	施策推進のための空家等の区分	5
(1)	空家になる前の状態	5
(2)	利活用可能な状態	5
(3)	管理不全な状態	5
3.	具体的な施策	6
(1)	空家に関するあらゆる情報の集約	6
(2)	空家の適切な管理促進	7
(3)	空家の効果的な流通促進	8
(4)	セーフティネット住宅としての空家活用	9
(5)	空家を起点としたまちづくりの推進	10
III	空家等対策の今後の実施体制	12
1.	空家等の適切な管理推進に関する規定の整備	12
(1)	事業者との連携関係等の構築	12
(2)	措置の実施に係る庁内検討組織の設置	12
2.	庁内における連携体制の構築	13
3.	総合的な住まい対策推進体制の整備	13
(1)	これまでの住まいに関する相談体制	13
(2)	効果的な相談体制の構築推進について	13
(3)	体制構築によるメリット・効果について	13
(4)	組織について	14

資料編

資料1.	空家等対策の推進に関する特別措置法	15
資料2.	諮問文の写し	21
資料3.	中野区空家等対策審議会の審議経過	22
資料4.	中野区空家等対策審議会委員名簿	23
資料5.	中野区空家等対策審議会条例	24

諮 問 事 項

「(仮称) 中野区空家等対策基本計画」の策定にあたり、基本的な考え方及び「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日法律第127号)」の規定を踏まえた盛り込むべき事項について

I 空家等対策の基本的な方針

空家等対策の基本方針の策定にあたっては、住宅・土地統計調査及び空家等実態調査の結果やこれらの調査から抽出された課題を踏まえ定めるものとし、空家等対策は住まいの問題として所有者だけに焦点を当てるのではなく、近隣住民やまちづくりや福祉をはじめとする関連する分野とも連携し、幅広く展開していくべきと考える。

1 対象とする地区

中野区空家等対策基本計画(以下、本計画という。)において対象とする地区は、中野区全域とする。

2 対象とする空家等の種類

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家法という。)では、「空家等」を「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。)」と定義している※。このため、一戸建ての住宅だけでなく、店舗、倉庫等の住宅以外の用途の建築物で、その全体が使用されていないものも対象とすべきである。

更に、本計画で対象とする空家等の種類については、空家法で定める「空家等」のほか、総合的な住まい対策の一環として住宅ストックの利活用促進を図るため、共同住宅の「空き室」も含めるものとする。

基本的にはすべての用途の空家等を対象としていくが、本計画ではまず「住宅」について優先的に対策を図っていくべきと考える。

※ 空家等の対策の推進に関する特別措置法(抄)

(定義)

第二条 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。

3 基本理念

中野区政の基本的な指針である「新しい中野をつくる 10 か年計画」、また中野区の都市計画の基本的な指針となる「中野区都市計画マスタープラン」及び中野区の住宅政策の具体的な展開を示した「中野区住宅マスタープラン」を踏まえ、以下を中野区空家等対策における基本的な理念として提案する。

適切な空家等対策の推進により、快適・安全な魅力ある都市を実現する

4 空家等対策の基本目標

本計画においては、良質な住環境の形成に向けた空家等の利活用の推進や、特定空家等の解消のため、以下の3つを空家等対策における基本目標とすることを提案する。

基本目標 1：不動産に対する適切な理解と管理の促進による、活力ある持続可能なまちの実現

建築物やその土地等について、所有者や関係者等がその不動産の持つ価値と、その不動産に対する責任を十分に理解し、適切な管理や運用が促進されることにより、将来の空家化が未然に防止され、良質な住環境の形成と活力ある持続可能なまちが実現できると考える。

基本目標 2：空家等の利活用促進による、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形成

空家等を住宅ストックとして捉え、様々なライフステージや生活様式に応じたニーズを捉えその有効活用を図る。高齢者及び障害者等、住宅確保に関し配慮を必要とする方が安心して暮らせる住宅等の確保についても、空家等の利活用を図る中で取り組んでいくべきである。

基本目標 3：管理不全な空家等の解消による、誰もが安心して安全に暮らすことのできる住環境の実現

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、その適切な管理を推進することにより、区民等の生命、身体、財産の保護を図り、もって良好な生活環境が保全され、安全な地域社会が実現していくと考えられる。

5 空家等対策における基本姿勢

3つの基本目標の達成に向けたコンセプトとして、以下の2つを空家等対策における基本姿勢としていくことを提案する。

基本姿勢1：空家は資源

空家は都市における資源であり、使用可能な空家は住宅ストックとして、除却される特定空家は都心における貴重な土地として、空家の持つ価値を十分に活かす取組を推進する。

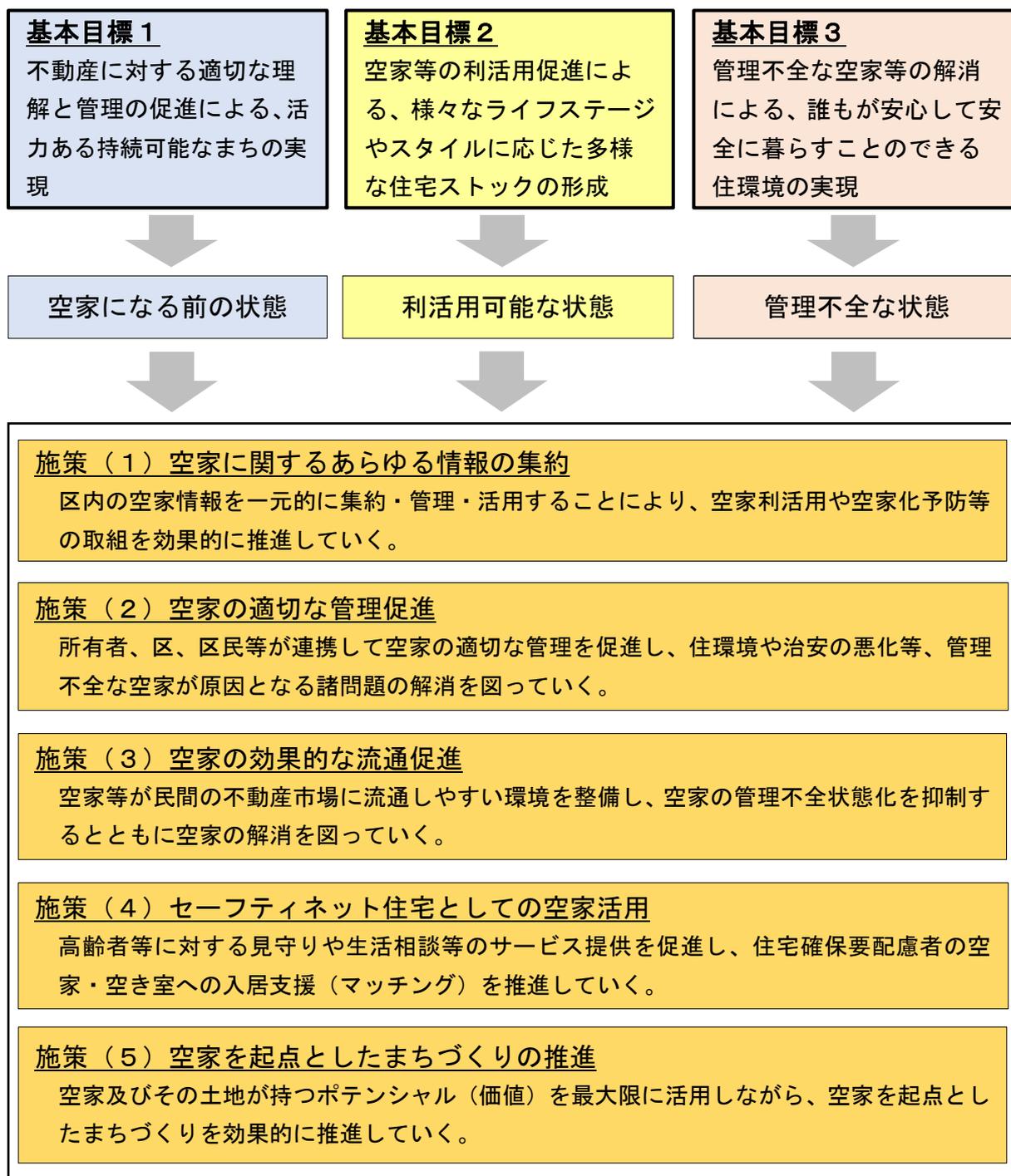
基本姿勢2：空家は起点

空家等対策を進めることは、新たな「まちづくり」や「住まい」のきっかけであり、チャンスでもある。空家を起点とした様々な取組（災害に強いまちづくりや、高齢者・障害者・子育て世帯向け住宅の入居支援・マッチング等）を推進し、持続性のある安心で快適なまちづくりを行っていく。

II 空家等対策推進のための施策

1 施策の体系

施策の体系図として、空家等対策の基本目標と対応する空家等の状態の種別、施策の関連性を下記に示す。空家等実態調査において抽出した空家に関する情報をもとに、空家の管理・流通・福祉・まちづくりのための施策を以下のとおり展開させていくことが望ましい。



2 施策推進のための空家等の区分

空家等をその状態により、「空家になる前の状態」、「利活用可能な状態」、「管理不全な状態」の3つに区分することにより、効果的な施策を推進していくことを提案する。

(1) 空家になる前の状態

現在、空家でない建築物も、所有者の世帯の構成やそのライフステージの変化により、空家となり得る可能性がある。そのような空家となり得る建築物の状態を空家になる前の状態と考える。最も空家になりやすい段階として、所有者の高齢化とそれに伴う施設等への入所、死亡等があり、相続問題のため財産の処分が困難になるケースも見受けられる。

(2) 利活用可能な状態

利活用可能な状態とは、所有者や親族・管理業者等により適切に管理されている状態または一部修繕を行えば使用できる状態といえる。「適切に管理されている」とは、定期的に通水や換気を行ったり、庭が手入れされている状態と判断できる。

一般的には、倉庫や物置として用いられているケースや、親族や子どもがいずれ入居することを想定し、現状は空家としているケースが考えられる。また、不動産会社の看板が設置され、賃貸や売出し物件として流通している状態の空家もこのカテゴリーに属すると考えられる。

(3) 管理不全な状態

管理不全な状態とは、「適切に管理されていない」状態の空家といえる。居住やその他の使用がなされておらず、草木の繁茂や廃棄物の放置、外壁・屋根・ガラス等の損傷が認められるものがその代表例といえよう。

なお、管理不全な状態の空家等のうち、①倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態、②著しく衛生上有害となる恐れのある状態、③適切な管理が行われないことにより、著しく景観を損なっている状態、④その他周辺的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ものについては、空家法第2条第2項で定義される特定空家等として位置付けられることから、対策を進めていくべきと考える。

3 具体的な施策

(1) 空家に関するあらゆる情報の集約

空家利活用や空家化予防等の取組を効果的に推進するためには、区内の空家情報を一元的に集約・管理し、それを活用することが必要である。

空家等実態調査で収集した空家情報をデータベースとし、情報の種類毎にその内容を集約していくことを検討すべきである。

なお、区が収集した空家情報を最大限に活用するには、関連団体や事業者等との情報の共有化が前提になると考えられる。空家情報の外部提供にあたっては、国土交通省住宅局が作成したガイドラインの趣旨を踏まえ、特に、個人情報保護に関する事項の扱いについては、法令等に抵触しないよう十分に配慮すべきである。

情報の種類	主な内容(例)
空家等に関する基本情報	所在地、用途、構造、現況、状態、接道要件の有無
空家所有者等に関する情報	氏名、性別、年齢、連絡先、空家に対する意向
住宅セーフティネットに関する情報	登録住宅(※)等の空き室状況
将来的に空家になり得る住宅の情報	一人暮らしの高齢者等の生活状況等

※ 登録住宅：高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のこと。

① 収集方法について

空家情報の収集は、区の関連部署にある情報の活用と、地域及び関連事業者等からの情報提供によるところとなる。

具体的には、区で保有している建築確認申請情報等の活用、区に寄せられた苦情や町会・自治会・アウトリーチチーム（潜在的な要支援者の発見や継続的な見守り等の役割を担う、各区民活動センター単位で活動する医療・福祉の専門職による地区担当）からの情報提供、関連事業者等（不動産事業者、金融機関、福祉団体等）からの空家情報の提供を受け、必要に応じて現地調査を行った上で、データベースへの必要な情報の反映を行っていくべきである。

② 空家の利活用に向けた連携について

区が収集した空家情報を最大限に活用するには、関連団体や事業者等との情報共有を推進していくことが必要である。

しかし、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ると考えられる。

そこで、空家等対策を推進する行政と民間事業者との中継地点として、空家等対策の推進等を目的とした協議会を設置し、当該協議会において適切な情報管理と活用を行っていくことを提案する。

(2) 空家の適切な管理促進

所有者、区、区民等が連携して空家の適切な管理を促進し、関係者（所有者、区、区民等）の役割や責務の明確化と周知の徹底により、住環境や治安の悪化等、管理不全な空家が原因となる諸問題の解消を図っていくべきである。

① 空家所有者に対する継続的な啓発及び情報提供

所有者が空家を個人だけの問題として抱え込んだり、先延ばしをしたりせずに、気軽に相談できるよう、以下のような積極的な働きかけが必要である。

- ・空家等の管理方法や管理代行業等の紹介
- ・空家等の利活用に関する相談対応
- ・相続や登記、税金、後見人、家族信託制度等に関する相談対応
- ・管理不全な空家については、区による巡回確認と所有者への通知
- ・流通促進のための耐震診断、リフォームの推進、増改築による長期優良住宅※の認定

※ 長期優良住宅とは

従来の「作っては壊す」スクラップ&ビルド型の社会から、「いいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅(＝長期優良住宅)を普及させるため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 21 年 6 月 4 日に施行された。

増改築による場合、個人が自己の居住の用に供する家屋について、耐久性向上改修工事(長期優良住宅化リフォーム)を行い長期優良住宅の認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローン金利の引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができる。

② 空家法に基づく措置

管理不全状態にある空家等に対しては、所有者及び管理者に対して空家法に基づく助言・指導を実施し、空家の適切な管理に向けた対策を行っていくべきである。

更に改善が必要な案件については、空家法第 14 条を根拠として勧告・命令等の不利益処分を含む強制力を伴った措置も行いうることを視野に、指導を行っていくべきである。空家法の強制措置の規定も踏まえた上で、空家等が管理不全状態に陥らないよう、実効的な対策が講じられることを期待する。

③ 空家等の適切な管理推進に関する規定の整備

空家法の規定を前提としたうえで、空家等の適切な管理推進に必要な区独自の規定整備を検討すべきである。

この中で、空家等の管理不全状態に起因して危害が及ぶことを避けるため緊急の必要がある場合に、必要最小限度の応急措置を区自ら行うことができる措置

(緊急安全措置)を規定することで、空家等の管理不全に起因する区民等の生命、身体又は財産に危害が及ぶ急迫した状況下であっても、危害を回避するための適切な対応を行うことが可能となる。

(3) 空家の効果的な流通促進

従来からの区と不動産事業者との連携を一層強化するとともに、資産運用等に関する各種専門相談に対応できる体制を整備することで、空家等が民間の不動産市場に流通しやすい環境を構築し、空家が管理不全な状態となることを抑制するとともに空家の解消を図っていくべきである。

① 区と民間事業者の連携強化

区に寄せられる空家に関する様々な相談事やニーズについて、民間事業者との連携により解決を図っていくべきである。民間事業者の持つノウハウやサービスの活用により、区民の満足度向上につなげるとともに、民間事業者の収益の機会が増えることも期待できる。

② 不動産市場に流通していない空家の新規開拓

空家データベースを基に不動産市場に流通していない空家を抽出し、それらの所有者からの空家に関する相談対応を行っていくべきである。対応の中で、空家の売却や賃貸等の提案も行っていくことにより、市場への流通が促されると考える。

③ 資産活用に関する啓発

各種住宅関連セミナー等の実施を区が支援し、使われなくなった土地建物等の流通化を後押しするべきである。

④ その他関連制度の活用

「空き家の発生を抑制するための特例措置制度(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)」※1を広く周知していくことにより、耐震リフォームを行った中古住宅の流通又は除却した跡地の流通促進が期待できる。

また、「建物状況調査(インスペクション)」※2を利用することにより、利用売買時点の物件状態の検査を行うことについても、建築士等専門家との連携を図りながら制度の普及を図ることを通じて、中古住宅の流通を促していくことを検討すべきである。

※1 空き家の発生を抑制するための特例措置とは

相続発生日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたもの)に限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除できる。

※2 建物状況調査(インスペクション)とは

建物状況調査(インスペクション)とは、売買時点の状態における建物の検査のことをいう。建築・不動産取引・住宅診断の専門家が、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修が必要な箇所やその時期、概算費用などを見きわめ、アドバイスを行うものである。

中古住宅の品質や性能への不安に対し、売主は、引き渡し後に買主からの不要なトラブルに巻き込まれなくなるほか、保証プランの併用により劣化に起因する補修費用の支払いが可能となる。一方、買主は、予め建物や設備の状態が把握でき、保証プラン等の活用により、購入後の劣化に起因するトラブルを回避できるようになる。

(4) セーフティネット住宅※としての空家活用

高齢者等に対する見守りや生活相談等のサービス提供を促進し、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者及びその他住宅の確保に特に配慮を要する者。）の空家・空き室への入居支援（マッチング）の推進を検討すべきである。

① 中野区としての住宅セーフティネット制度の展開

高齢者等が安心して賃貸等住宅に入居できる環境を整えると共に、空家を高齢者等に貸すことへの所有者の抵抗感解消を図り、もって利活用を促進していくべきである。

この為の取組として、高齢者向けの生活サポートサービス（緊急通報、生活相談、葬儀実施、残存家財整理等）の斡旋制度の検討も必要と考えられる。

入居者の費用負担による生活サポートサービスの制度などの展開により、空家所有者側（大家、事業者）と入居者側の双方がメリットを感じるような仕組みづくりの構築に向けての取組が進んでいくことを期待する。

② 住み替えを契機とした自己所有住宅の資産活用支援

セーフティネット住宅の充実により、戸建住宅に一人暮らしをしている高齢者が自分の生活スタイルに合ったサービス付き高齢者向け住宅等への住み替えが可能となると考えられる。

住み替えにより生じた空家は、子育て世帯等へのマッチングを推進することで、住宅ストックの活用推進と管理不全空家の発生抑制に繋がると考えられる。

※ セーフティネット住宅とは

セーフティネット住宅とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅である。住宅セーフティネット法の制定の背景に、空家、空き室の利活用による住宅需要のミスマッチ(注)の解消を図る狙いがある。人口減少社会において、公営住宅の大幅増が見通せないなか、民間の空家や空き室は増加の傾向にあり、空家等を活用した住宅セーフティネットを強化する観点から、同法は平成29年(2017年)10月に改正された。改正後は地域の実情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定し、空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録する制度が設けられている。

登録制度では、空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県に登録し、都道府県は構造・設備等基準に適合した登録住宅の情報開示や登録住宅の改修・入居の支援等を行うことが定められている。

(注)例として身元保証人のいない単身高齢者の入居が難しいケース、一人親世帯の収入の問題、子育て層世帯の家の広さと子育て環境の違い等により、理想とする住居への入居ができないケースなどがある。一方、貸主は家賃滞納や孤独死、子どもの事故や騒音等への不安から、このような入居者に対して消極的な場合がある。

(5) 空家を起点としたまちづくりの推進

まちづくりを進めるうえで効果的であると認められる場合においては、積極的に空家の除却支援を行い、効率的なまちづくりの推進を図っていくべきと考える。

① 空家の存在を考慮したまちづくり計画の検討

空家の存在が地域環境に好ましくない影響を及ぼすケースも見受けられることから、まちづくりに関連する各種計画(防災、地域活性、子育て支援対策、道路・公園整備等)を策定する際に、対象地域内の空家の立地状況等も確認し、空家の除却や更新も想定したうえで検討を進めていくことを提案する。

② 空家の除却・更新の推進

空家の除却や更新がまちづくり計画の推進に寄与するものである場合には、空家の除却支援を行うべきである。但し、建物(空家)が補償の対象となる公共施設整備等に関連するものは除くものとする。

まちづくり計画地域内の空家については、所有者等にまちづくり計画の説明を行うとともに、民間事業者(不動産、建設、金融等)との連携により空家除却後の土地利用や建て替え計画等の提案も併せて行うことが望ましい。

③ 防災まちづくり施策との連携

中野区では、弥生町三丁目地区及び大和町地区が不燃化特区※に指定されており、避難道路の整備や建物の不燃化促進事業等が進められている。

不燃化特区や、今後事業化されるであろう地区における防災まちづくりと連携しながら、空家等対策も併せて推進していくべきである。

防災まちづくり事業では、空家の利活用を推進することにより、転居が必要となる住民が引き続き同じまちに住み続けられることが期待できる。

※ 不燃化特区について



不燃化特区とは、東京都が進める木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおいて、市街地の不燃化を推進する「不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)」制度で指定された地区のことである。

弥生町三丁目周辺地区及び大和町地区は、災害時における建物の倒壊や延焼の危険性が高く、消防車等の円滑な進入や住民の安全な避難が困難な地区であり、不燃化特区の指定を受け、防災まちづくりを進めている。

Ⅲ 空家等対策の今後の実施体制

先のⅡ 3 (1)～(5)の具体的な施策を今後着実に進めるにあたっては、民間事業者や専門家団体等との連携を一層進めると共に、空家に係る様々な諸問題を解決に導くための仕組みづくりが必要となる。

空家等の適切な管理推進に関する規定整備が進められるほか、関係機関との協力関係や事業者との連携関係が構築され、これら関係者等との協同のもと、一体的に推進が図られることが望ましい。

また、空家等対策を含む総合的な住まい対策の推進体制の整備に向けての検討も行っていくべきである。推進体制を強化することでスピード感を持った事業展開が期待できることとなる。

1 空家等の適切な管理推進に関する規定の整備

(1) 事業者との連携関係等の構築

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、適切な管理を推進するため、地域の実情に応じた区独自の空家対策に関する規定の整備が必要と考えられる。

この中で、警察署、消防署、水道局その他関係機関との協力関係の他、空家の利活用促進を目的に、不動産業、建設業、保健福祉事業その他空家等対策に関連する事業を営む事業者又は関係団体との連携関係に関する規定を盛り込むことが望ましい。

(2) 措置の実施に係る区内検討組織の設置

規定整備にあたっては、管理不全空家等に起因して区民に危害が及ぶことを避けるための強制力を持った措置（緊急安全措置）の導入も検討すべきである。

このような措置の他、空家法に基づく特定空家等に係る措置を適切かつ慎重に実施していくため、中野区として「特定空家等対策に係る区内検討組織」を設置し、その中で対象案件ごとに措置の実施に係る検討や判定業務等を進めていくことを提案する。

なお、特定空家等に対する強制措置にあたっては、検討組織において必要に応じて建築士等専門家に調査等を依頼することにより、専門的な見地からの判定を踏まえ、措置の必要性や相当性等を慎重に判断していく必要があると考える。

2 庁内における連携体制の構築

空家等対策の推進にあたっては、施策に係る問題が広範にまたがることから、中野区庁内における推進体制として、横断的に他の分野との連携を図る必要がある。

特に、今後は保健福祉部門との連携を一層強化することにより、住宅確保要配慮者に対するきめ細かな対応を行っていくことが重要である。

来庁者からの相談については関連する手続きの案内をするなど、相談者のニーズに配慮した対応を行うべきである。

3 総合的な住まい対策推進体制の整備

(1) これまでの住まいに関する相談体制

現在、空家を含む不動産関係の区民向け相談窓口は、建物の設計や施工、登記、売買、税、融資などの様々な相談業務を「まちづくり推進土地建物協議会」が横断的な体制で実施しているのを始めとして、各不動産関係団体や建築関係団体等の様々な団体による取組が行われており、区民の方からの広範な住まいに関する相談案件の対応について、大きな成果を挙げてきている。

昨今、住まいの問題の中で、特に空家問題は法律的にも複雑な案件が多く、更に金融、福祉等の分野にも関係してくることから、これら専門家による一層の相互連携が効果的・効率的と考えられ、今後の課題として、より総合的な視点からのアドバイスを空家所有者又は管理者等関係人が迅速に受けられるような仕組みづくりを検討していく必要がある。

(2) 効果的な相談体制の構築推進について

新たな住まい対策推進の仕組みづくりにおいては、不動産・建設・法律・金融などの従来からの分野に加え、福祉やまちづくりの専門家も相互に連携することで、より効果的な住まい対策推進体制の構築が図られることを期待する。そして、その対応内容が実施事業者まで確実に引き継がれることにより、相談を契機とした空家の問題解決に繋がると考えられる。

このような新しい形の住まい対策推進体制を構築し、具体・個別案件毎に民間事業者と連携することで、これまで以上に効果的な空家対策を実施することが可能になると考えられる。

(3) 体制構築によるメリット・効果について

福祉と住宅の相談体制の連携

住宅部門（不動産）と福祉部門がこれまで以上に緊密に連携することで、住宅確保要配慮者へのきめ細かな相談対応が可能となると考えられる。

相談する際の利便性向上

各団体からの支援のもと、各種専門スタッフによる横の連携対応が期待でき、福祉や法律等の専門的な案件についても、事情を説明する相談者の負担等の軽減と利便性の向上が期待できる。

民間からの提案

区民からの相談に答えて終わりとせず、民間事業者等からの積極的な上乘せ提案（資産活用、建替え、ローン等）を行うほか、具体的な利活用イメージを持ちやすくするため、空家の利活用モデルを提示することなどが、利用者の満足度向上につながっていくと考えられる。

(4) 組織について

総合的な住まい対策推進体制の整備にあたっては、既存の不動産関係団体や建築関係団体等の他、法律・金融・福祉の専門家が自ら動くことができ、まちづくりの担い手にもなれる組織づくりが必要である。

なお、住宅確保に関して配慮を必要とする区民等からの相談があった場合であっても、迅速に適切な対応を行うことを可能となるよう、福祉の視点も重視し取組を進めていくべきである。このため、組織づくりにあたっては、住宅セーフティネット法に基づく「居住支援協議会」※の機能を併せ持たせることも検討していくべきである。

※ 居住支援協議会について

居住支援協議会とは、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(住宅セーフティネット法)に基づき、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人双方に対する情報提供等の支援や円滑な入居に関し、必要な事項について協議・実施するための機関である。平成30年(2018年)3月現在、23区では、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区に設置されている。

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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)

第四条 市町村は、第六条第一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)

第五条 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 次条第一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)

第六条 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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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)

第七条 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 前二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)

第八条 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)

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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)

第十一条 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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 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)

第十四条 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的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的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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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）

第十五条 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）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に

処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

28 中都計第 2302 号
平成 29 年 2 月 8 日

中野区空家等対策審議会会長 様

中野区長 田 中 大 輔

中野区空家等対策審議会への諮問について

中野区空家等対策審議会条例第 2 条の規定に基づき、下記のとおり諮問いたします。

記

1. 諮問事項

「(仮称) 中野区空家等対策基本計画」の策定にあたり、基本的な考え方及び「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 1 月 27 日法律第 127 号)」の規定を踏まえた盛り込むべき事項について

2. 諮問理由

近年、既存住宅の老朽化や社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である空家等が増加しています。

適切な管理が行われていない腐朽・破損した空家(以下「特定空家」という。)は、安全性の低下、公衆衛生の悪化及び景観の阻害等、多くの問題を生じさせ、区民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

また、区民それぞれのライフステージやスタイルに応じた住まいの確保が求められている中、子育て世帯や高齢者等の多様な住宅ニーズに適切に応える一方で空家等の増加を抑制していくためには、空家等の利活用を推進するとともに、住宅の規模や機能に応じた適正な利用を促進する必要があります。

区は、平成 27 年 5 月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定される特定空家等の解消に向けた早期対応を行うとともに、空家等及び将来空家化が懸念される住宅等も含めた住宅ストック全体の有効活用推進を目指し、空家等対策における区の基本的な指針となる「(仮称) 中野区空家等対策基本計画(以下「基本計画」という。)」を策定することとしております。

以上の趣旨を踏まえ、基本計画の策定にあたり、基本的な考え方と盛り込むべき事項について、ご審議をお願いするものです。

中野区空家等対策審議会の審議経過

開催日	議題・審議内容等
■第1回 平成29年2月8日	○会長・副会長選出 ○諮問及び区長挨拶 ○空家等対策審議会の運営及び役割について ○（仮称）空家等対策基本計画の考え方について ○今後の進め方について ○中野区の住宅及び空家等の現況について
■第2回 平成29年5月24日	○第1回審議会の議事要点について ○中野区住宅白書（平成29年3月）概要について ○空家の適正管理について
■第3回 平成29年7月24日	○第2回審議会の議事要点について ○中野区空家等実態調査結果について ○空家の利活用促進等について
■第4回 平成29年8月29日	○第3回審議会の議事要点について ○空家の老朽・管理不全度の比較等について ○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 ○将来の空家化抑制について
■第5回 平成29年10月19日	○第4回審議会の議事要点について ○空家等対策に係る基本的な方向性等について ○空家等の適切な管理推進に関する規定の基本的な方向性について
■第6回 平成29年11月21日	○第5回審議会の議事要点について ○特定空家等対策について（特定空家等に係る判断基準等）
■第7回 平成30年2月8日	○空家等対策基本計画（素案）の基本的な考え方について
■第8回 平成30年3月27日	○空家等対策審議会答申（案）について

中野区空家等対策審議会委員名簿

氏 名	プ ロ フ ィ ー ル 等
鎌野 邦樹	早稲田大学大学院法務研究科 教授 (会長)
齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授 (副会長)
青木 敏轟	中野区民生児童委員協議会
伊藤 誠一	中野区耐震改修促進協議会
伊藤 英男	中野区町会連合会
工藤 千治	東京土地家屋調査士会中野支部
五味 道雄	(一社) 東京都建築士事務所協会中野支部
坂本 洋	東京司法書士会中野支部
高橋 一郎	中野区しんきん協議会
高橋 和雄	一般公募
花堂 浩一	中野区介護サービス事業所連絡会
林 直清	(公社) 全日本不動産協会東京都本部中野・杉並支部
保坂 俊明	一般公募
三山 義明	(公社) 東京都不動産鑑定士協会
吉田 稔夫	中野区商店街連合会
米田 保洋	(公社) 東京都宅地建物取引業協会中野区支部

(会長・副会長を除く委員は50音順・敬称略)

中野区空家等対策審議会条例

(設置)

第1条 中野区における空家等（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。）第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）に係る施策に関して必要な事項を審議するため、区長の附属機関として、中野区空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 審議会は、区長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議し、答申する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- (2) 空家等に係る施策の推進に関し、必要な事項

(組織)

第3条 審議会は、委員20人以内をもって組織する。

(委員)

第4条 委員は、次に掲げる者のうちから区長が委嘱する。

- (1) 公募による区民
- (2) 関係団体が推薦する者
- (3) 学識経験者
- (4) 前3号に掲げるもののほか、区長が必要と認める者

2 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

3 委員が欠けたときは、補欠の委員を置くことができる。この場合において、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長各1人を置く。

2 会長は、委員の互選により選任する。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

4 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(議事)

第6条 審議会は、会長が招集する。ただし、委員の全部が新たに委嘱された後の最初の審議会については、区長が招集する。

2 審議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開き、議決することができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 審議会の会議は、公開とする。ただし、審議会が必要があると認めるときは、公開しないことができる。

5 前各項に定めるもののほか、審議会の議事に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

(資料の提出等の要求)

第7条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、資料の提出、意見の陳述又は説明を求めることができる。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、都市基盤部において処理する。

(委任)

第9条 この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。