

中野区空家等対策基本計画の振り返りと 改定の考え方について

中野区空家等対策基本計画の振り返り

策定の背景と計画期間

策定の背景

少子高齢化の進行や建築物の老朽化、社会ニーズの変化により、使用されていない建築物や土地が全国的に増加しており、適切に管理がされていない建築物等が防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。

このような状況の改善・解消に向けて、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月26日に完全施行されたことを受け、空家等の適切な管理促進に向けた対応を進めるとともに、空家等の発生を予防し、空家等を住宅ストックと捉えてその有効利用を促進するために、区の基本的な方針として平成30年10月に「中野区空家等対策基本計画」を策定した。

計画期間

平成30年度から令和9年度までの10年間

計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として定め、上位計画である「中野区基本構想」や関連計画である「中野区都市計画マスタープラン」及び「中野区住宅マスタープラン」を踏まえ、本計画と関連する各種計画（「中野区健康福祉総合推進計画」等）と整合をはかる。

国

空家等対策の推進に関する特別措置法

東京都

東京都住宅マスタープラン

中野区

- ・中野区基本構想
- ・中野区都市計画マスタープラン
- ・中野区住宅マスタープラン

- ・中野区空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例

中野区空家等対策基本計画

その他関連計画

- ・中野区健康福祉総合推進計画
- ・中野区地域包括ケアシステム推進プラン
- ・中野区耐震改修促進計画

整合

基本理念と基本目標

基本理念

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

基本目標

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

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

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

施策

施策（１）

空家に関するあらゆる情報の集約

区内の空家情報を一元的に集約・管理・活用することにより、空家利活用や空家化予防等の取組を効果的に推進します。

施策（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、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ります。

施策（３）

空家の効果的な流通促進

空家等が民間の不動産市場に流通しやすい環境を整備し、空家の管理不全状態化を抑制するとともに空家の解消を図ります。

施策（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、住宅確保要配慮者の空家・空き室への入居支援（マッチング等）を推進します。

施策（５）

空家を起点としたまちづくりの推進

空家及びその土地が持つポテンシャル（価値）を最大限に活用しながら、空家を起点としたまちづくりを効果的に推進します。

施策（１）空家に関するあらゆる情報の集約

計画に掲載した取組		
ステップ１（平成30年度～）	ステップ２（令和3年度～）	ステップ３（令和6年度～）
・ 個人情報の適切な取り扱い制度の構築 ・ 空家情報の活用によるマッチングシステムの構築	・ 情報活用事例の蓄積に伴う、情報集約体制の検証と改善	・ 総合的な住まい対策推進体制における、法人格の取得等自律的な運営体制の構築

実施状況

- ・ 建築部門やまちづくり部門等の庁内関係部署と連携し、情報共有を行うことで、空き家の早期発見と所有者に対する管理是正について助言・指導。
- ・ 空家情報の活用によるマッチングシステムは、高い市場性・流通性を有する中野区の地域特性をふまえ未実施。

施策(2)空家の適切な管理促進

計画に掲載した取組

ステップ1（平成30年度～）

- ・空家等の適切な管理推進に関する規定の運用
- ・空家所有者に対する継続的な啓発と情報提供

ステップ2（令和3年度～）

推進

ステップ3（令和6年度～）

実施状況

- ・適正に管理されていない空家等所有者に対して、適正管理の指導を行うとともに、「東京都空き家ワンストップ窓口」を案内。
- ・まちづくり推進土地建物協議会と空家の発生予防や利活用等を連携する協定を締結し、毎週、新築・増改築や修繕、空家の片づけ等に関して相談できる「すまいのリフォーム相談」を実施。

施策(3)空家の効果的な流通促進

計画に掲載した取組		
ステップ1（平成30年度～）	ステップ2（令和3年度～）	ステップ3（令和6年度～）
・区と民間事業者等との連携強化 ・空家等を含む住宅関連セミナー等の実施 ・空家利活用モデル事業の実施と検証	・連携事業者等の拡充 推進	・連携事業者等の拡充 

実施状況

- ・東京司法書士会及び東京司法書士会中野支部と連携協定を締結し、相続登記の相談体制等を構築。
- ・空家を地域資源として活用するため、東京メトロ都市開発株式会社と空家活用に関する連携協定を締結。
- ・東京都との共催による空家に関するセミナーの実施。

施策(4)セーフティネット住宅としての空家活用

計画に掲載した取組		
ステップ1（平成30年度～）	ステップ2（令和3年度～）	ステップ3（令和6年度～）
・ 空家を活用したセーフティネット住宅の整備（モデル事業）	・ 中野区の地域特性を踏まえた、空家等の活用によるセーフティネット住宅制度の構築	・ 制度の検証と改善

実施状況

・ 低額所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅であるセーフティネット住宅の登録数は増加したが、賃貸住宅への転用が可能な物件の確保に課題があり、空家の活用には至っていない。

施策(5)空家を起点としたまちづくりの推進

計画に掲載した取組		
ステップ1（平成30年度～）	ステップ2（令和3年度～）	ステップ3（令和6年度～）
・まちづくり事業実施地区における空家等の状況把握 ・まちづくりと連動した空家等対策推進モデル地区の設定	・まちづくりと連動した空家更新等の事業実施	
実施状況		
・不燃化特区に指定されている弥生町三丁目地区及び大和町地区における不燃化促進事業に併せて除却等の空家等対策を推進。 ・まちづくり事業等の取組も踏まえて空家等の適正管理を促す指導を進めてきたが、空家等対策推進モデル地区の設定は未実施。		

改定の考えかた

第4次中野区住宅マスタープラン

中野区基本構想及び中野区基本計画に示された中野区の重点プロジェクト等の取組や、国及び東京都における住宅施策の動向等を踏まえ、区の総合的かつ計画的な住宅政策の指針となる具体的な施策を展開していくための計画として、令和4年に「第4次中野区住宅マスタープラン」を策定。

同マスタープランには、空き家の適正管理及び不動産市場における利活用の促進に向けた取組として、5つの方向性を示唆。

①空き家に関する情報の集約と一元管理

④空き家の利活用に係る相談体制の推進

②空き家の適正な維持管理

⑤老朽空き家に対する除却等への誘導

③管理不全空き家の予防対策

審議の方向性

「第4次中野区住宅マスタープラン」にて示された5つの方向性をふまえ、次期計画改定に向けた本審議会における議題として、以下の項目について、ご審議いただきたい。

①空家発生・
危険化の予防

②空家の利活用

③管理不全空家・
特定空家の対策

④庁内・民間団体等の連携強化

中野区におけるこれまでの主な取組

中野区空家等対策基本計画に基づき、これまで以下の取組を実施。
本審議会では、さらなる取組の推進に向けた意見を頂戴したい。

①空家発生・危険化の予防

- ・毎週、区内建設事業者による「すまいのリフォーム相談」を実施

②空家の利活用

- ・相談に対して東京都の空き家ワンストップ相談窓口を案内
- ・まちづくり推進土地建物協議会や東京メトロ都市開発株式会社と協定を締結

③管理不全空家・特定空家の対策

- ・空家対策審査会にて認定した管理不全空家等に対する助言・指導等の行政処分

④庁内・民間団体等の連携強化

- ・建築部門やまちづくり部門等の庁内関係部署と連携した空き家の早期発見と、所有者に対する管理是正の指導
- ・東京司法書士会との連携協定による相続登記の相談体制等の構築