

空家等対策基本計画（素案）の基本的な考え方について

I 空家等対策の基本的な方針

1 対象とする地区

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、中野区全域とします。

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。）」と定義しています。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します。

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、利活用の促進に係る観点から、共同住宅の「空き室」も含めるものとします。

基本的にはすべての用途の空家等を対象としますが、本計画では主に「住宅」について優先的に対策に取り組むこととします。

空家等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。

3 基本理念

「新しい中野をつくる10か年計画」、「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、以下を中野区空家等対策における基本的な理念とします。

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 基本目標

本計画では、所有者の視点に立った利活用の推進や良質な住環境の形成、特定空家等の解消に向け、以下の3つを空家等対策における基本目標とします。

基本目標1：空家化の抑制による、活力ある持続可能なまちの実現

建築物が空家等の状態になることを未然に防ぐことで、良質な住環境の形成を行い、活力ある持続可能なまちの実現を目指します。

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ります。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きます。

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の保全することにより安全な地域社会を実現していきます。

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ます。

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します。

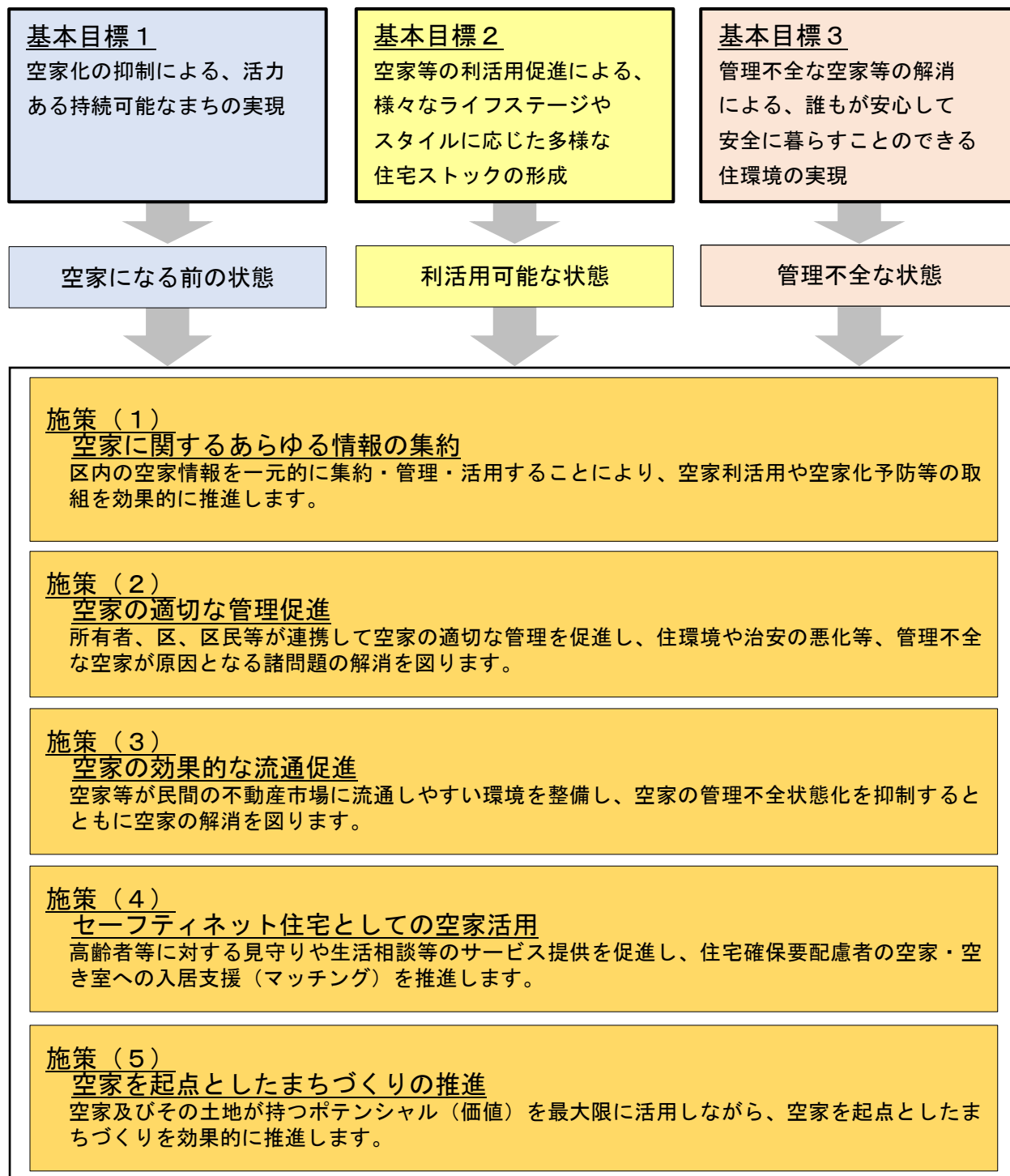
基本姿勢2：空家は起点

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、チャンスでもあります。空家を起点とした様々な取組を推進し、持続性のある安心で快適なまちづくりを行います。

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します。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展開します。








図表 1 施策の体系図

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つに区分し、効果的に施策を推進します。

(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ります。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します。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が見られます。(図表2)

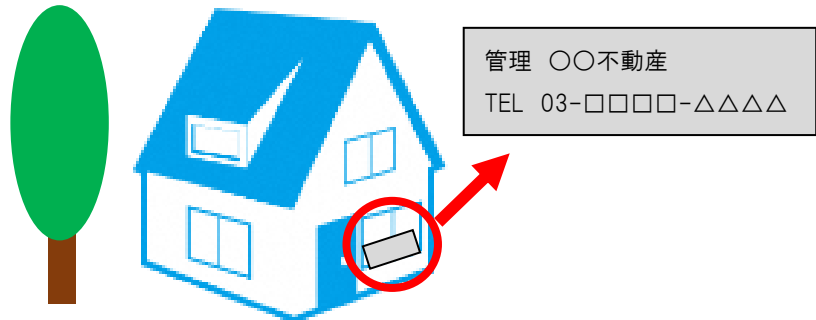
世帯の分類	転居のきっかけ
【単身世帯】 	<ul style="list-style-type: none"> ・就職 ・結婚
【若年夫婦世帯】 	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの出生 ・転勤
【親子世帯】 	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの成長 ・親との同居 ・子どもの独立
【高齢夫婦世帯】 	<ul style="list-style-type: none"> ・パートナーの死去 ・施設入所 ・移住 ・子との同居
【高齢単身世帯】 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設入所 ・子との同居 ・移住

図表2 世帯のライフサイクルに伴う空家の発生例

(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します。「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します。

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ます。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します。(図表3)

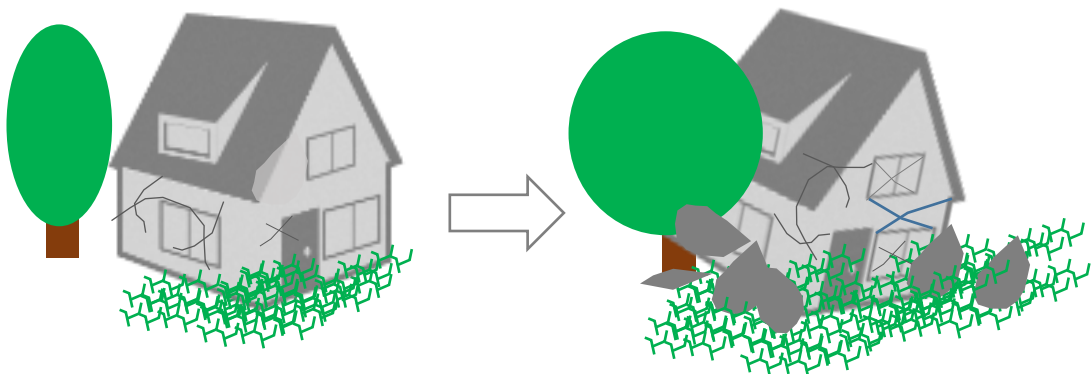


図表3 利活用可能な状態の例

(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」状態の空家をいいます。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とします。(図表4)

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うことにより、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を空家法第2条第2項で定義される特定空家等として対策を進めます。



図表4 管理不全な状態の例

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す。

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きます。(図表 5)

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となります。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な配慮を行ってまいります。

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。

図表 5 区内の空家情報と主な内容

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り行います。

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きます。

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となります。

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ります。

そこで、空家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(任意団体)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うことを検討していきます。

(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ります。

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、積極的に働きかけを行います。

- ・空家等の管理方法や管理代行業等の紹介
- ・相続や登記、税金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
- ・リフォームによる長期優良住宅※の認定

※ 長期優良住宅とは

従来の「つくっては壊す」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 日に施行されました。

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ます。

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きます。

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うこともできます。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、実効的な対策を講じていきます。

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行います。

この中で、空家等の管理不全状態に起因して危難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できます。

(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ります。

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る解決を図ります。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が見込まれます。

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います。対応の中で、空家の売却や賃貸等の提案も行い、市場への流通を促します。

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します。

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で、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を図ります。

また、「ホームインスペクション」※2サービスの利用による売買時点の物件状態の検査についても普及を図っていきます。

※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するものです。

※2 ホームインスペクションとは

ホーム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います。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す。

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できます。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することができます。

(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）を推進します。

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きます。

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）の斡旋制度を検討していきます。

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取り組んでまいります。

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ります。

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空家発生の抑制を図っていきます。

※ 住宅セーフティネット法とは

住宅セーフティネット法は、正式名称を「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」といい、制定の背景として、空家、空き室の利活用による住宅需要のミスマッチの解消を図る狙いがあります。

住宅確保要配慮者のうち高齢単身者は、今後 10 年で 100 万人増加することが予測され、身元保証のないことから入居が困難なケースがあります。また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ミスマッチ等により、理想とする住居に入居できないことがあります。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である場合もあります。

人口減少社会において、公営住宅の大幅増は見込めないなか、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必要から、この法律は平成 29 年 10 月に改正されました。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ました。

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ます。

(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ります。

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、待機児童対策、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ます。

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います。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します。

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います。

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を進めています。

不燃化特区における防災まちづくり事業と連携しながら、空家等対策も併せて推進してまいります。（図表5）

防災まちづくり事業では、空家の利活用を推進することで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も期待できます。



(弥生町三丁目地区)



(大和町地区)

図表5 不燃化特区の指定地区

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です。

区では、空家等の適切な管理推進に関する規定整備を進め、関係機関との協力関係や事業者との連携関係を構築し、これら関係者等との協同のもと、一体的に推進を図ってまいります。

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を行います。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を実施します。

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ことを目的として、空家の状況など地域の実情に応じた区独自の空家対策を進めていくための規定の整備を進めてまいります。

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、空家の利活用を促進するために、区内において不動産業、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を規定します。

(2) 措置の実施に係る庁内検討組織の設置

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）を創設します。

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実施していくにあたり慎重を期すため、庁内で「特定空家等対策に係る庁内検討組織」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まいります。

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ものとします。

2 庁内での連携体制

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、区における推進体制としては、横断的に他分野との連携を図ります。

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まいります。

3 総合的な住まい対策推進体制の整備

(1) 現状と課題

現在、空家を含む不動産関係の行政の相談窓口は統一されておらず、各不動産関係団体や建築関係団体等が個別に、別々の日程で相談会を実施しており、相談窓口に係る連携は、必ずしも密接に行われている訳ではありません。

また、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、これら専門家が相互に連携していくことが効果的であり、今後の課題として、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ります。

(2) 効果的な推進体制の構築に向けた連携

不動産・建設・法律・金融・福祉の専門家が相互に連携することで、より効果的な相談体制の構築を図ります。そして、その対応内容を実施事業者まで確実に引き継ぐことにより、相談を契機とした空家の問題解決に繋げていきます。

このような新しい形の相談体制を構築し、個別案件毎に民間事業者と連携することで、効果的な空家対策を実施することが可能となります。

(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ります。

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ます。

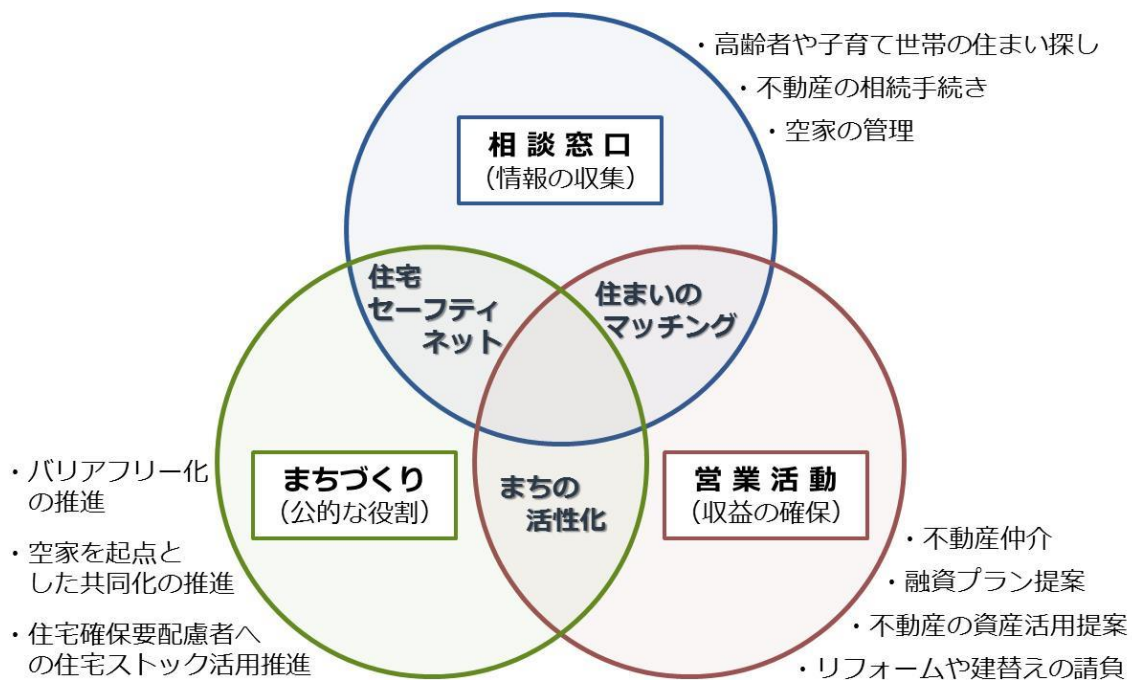
民間からの提案

区民からの相談に対応してクローズせず、民間事業者からの積極的な上乘せ提案（資産活用、建替え、ローン等）により、利用者の満足度向上につなげていきます。

(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す。(図表6)

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、取り組みを進めてまいります。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、今後検討していきます。



図表6 総合的な住まい対策推進体制のイメージ