

# 中野区空家等対策基本計画

—空家を起点とした快適・安全な魅力ある住環境の実現を目指して—

—概要版—

少子高齢化の進行や建築物の老朽化、社会の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います。中野区においても例外ではなく、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すことが懸念されています。

平成27年（2015年）5月26日に「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。）が完全施行されたことを受け、中野区では空家法の規定を前提としながら、地域の実情に応じた区独自の対策を進めるため中野区空家等対策基本計画を定めました。

## 中野区

## 1 計画の目的と位置づけ

### (1) 目的

空家等の適切な管理促進に向けた対応を進めると共に、空家の発生を予防し、空家を住宅ストックと捉えその有効利用を促進するために、区の基本的な方針を定めるものです。

### (2) 位置づけ

本計画は、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、空家法第6条に規定する空家等対策計画として定めます。

### (3) 計画期間

計画期間は、平成30年度（2018年度）から平成39年度（2027年度）までの10年間とします。国や都の空家政策、社会・経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

## 2-1 中野区の空家等の実態

- ・平成28年度（2016年度）に実施した「中野区空家等実態調査」の結果、中野区の戸建住宅の空家は、852棟存在しています。（図1）
- ・抽出した852棟の空家の状態を目視により判定し、老朽・管理不全度を分類した結果、管理不全な状態にある空家は390棟となりました。（図2のランクC及びランクD）

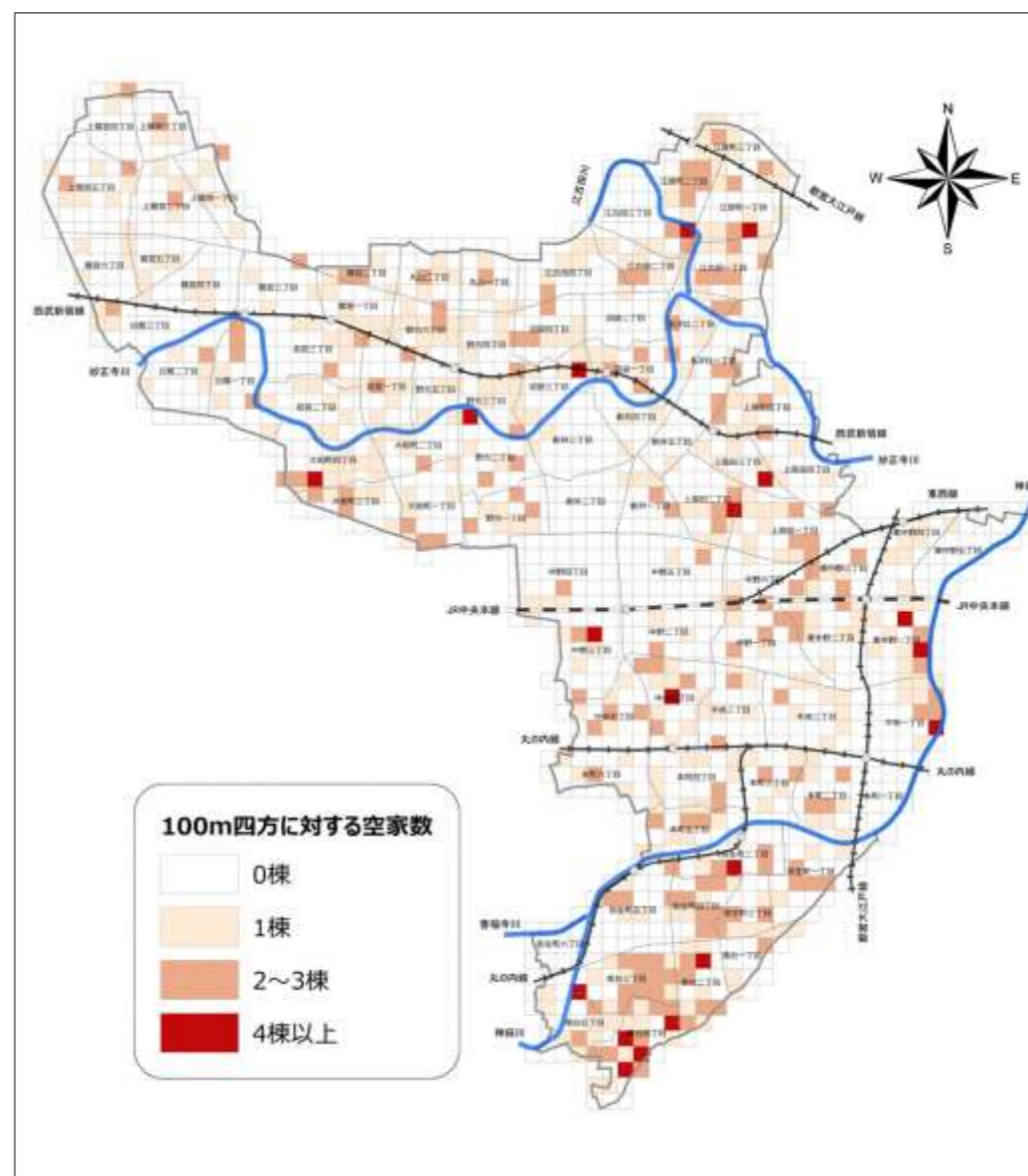
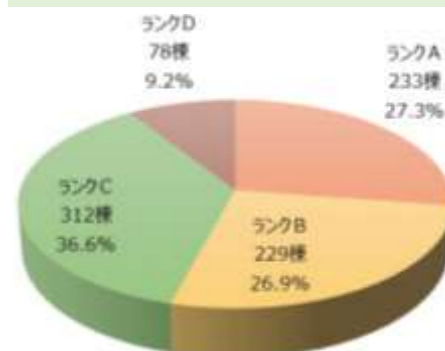


図1 区内の空家分布

空家等実態調査で抽出した空家について、建物の傾斜、塀や柵、屋根、雨樋、外壁、窓ガラス等、施錠、雑草の繁茂状況等を外観目視により判定し、老朽・管理不全度を4段階で評価しました。



- ランクA  
適切に管理され、そのままでも利活用可能なもの
- ランクB  
一部修繕が必要なもの
- ランクC  
建物自体に損傷が見受けられるもの
- ランクD  
建物自体に明らかな損傷が見受けられるもの

図2 空家の老朽・管理不全度

## 2-2 空家等対策における課題

### (1) 不動産の管理に関する課題

- 所有者自身による不動産の適切な管理の促進のほか、空家となった場合の管理方法等を相談できる体制を構築する必要があります。

### (2) 空家の利活用促進に関する課題

- 不動産の有効活用について広く周知し、意識を高めていく必要があります。
- 住宅ストックの利活用により、多様な世帯に対応できる住居の確保が必要です。

### (3) 管理不全な空家等に関する課題

- 管理不全空家の所有者に対する空家の管理責任を啓発する必要があります。
- 再建築や売却が難しい物件は、まちづくりの観点から利活用を検討する必要があります。

## 3 空家等対策の基本的な方針

### (1) 対象とする地区

中野区全域とします。

### (2) 対象とする空家等の種類

空家法で定める空家等のほか共同住宅の空き室も含めます。  
本計画では主に用途が「住宅」の空家を優先して対策に取り組みます。

### (3) 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**

### (4) 基本目標

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点の基本目標とします。

#### 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**

### (5) 空家等対策における基本姿勢

基本目標の達成に向けたコンセプトとして、以下の2点を基本姿勢とします。

#### 基本姿勢1「空家は資源」

空家等は都市における資源であり、使用可能な空家等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、空家等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。空家等を起点とした様々な取組を推進し、安全・安心で快適なまちづくりを進めます。

## 4 空家等対策推進の施策

空家等の状態と基本目標を関連させ、空家等の情報集約、管理促進、流通促進、福祉との連携、まちづくり推進の5施策を中心に空家等対策を推進してまいります。

空家になる前の状態



利活用可能な状態



管理不全な状態



### 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)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。

## 5 空家等対策の今後の実施体制

### (1) 空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する規定の整備

条例の施行により、地域の実情に応じた区独自の空家等対策を進めます。

### (2) 庁内における連携体制の構築

施策に係る問題が広範にまたがることから、横断的に庁内での連携をはかります。

### (3) 総合的な住まい対策推進体制の整備

空家等対策の効果的な推進を目的として、区と不動産・建設・法律・金融・福祉等の民間事業者等が相互に連携し、区民からの相談対応のほか、まちづくりの担い手にもなれる総合的な住まい対策推進体制の構築を検討します。

平成30年10月 編集・発行 中野区 都市基盤部住宅政策分野

〒164-8501 東京都中野区中野4-8-1 電話：03-3228-5581 FAX：03-3228-5669

E-mail：jutakuseisaku@city.tokyo-nakano.lg.jp