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―

平成 30 年（2018 年）10 月

中野区

中野区空家等対策基本計画　目次

第１章　計画の目的と位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

１　背景及び目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
２　計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
３　計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

第２章　中野区の空家等の実態・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

１　空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
（１）国及び東京都区部の状況
（２）中野区の状況
２　空家等実態調査の結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
（１）調査概要
（２）調査手法
（３）今後の対応
（４）空家等現地実態調査の結果
（５）空家等所有者の意向調査
３　空家等に関する問題点及び課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
（１）空家等に関する問題点について
（２）解決すべき課題

第３章　空家等対策の基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20

１　対象とする地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
２　対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
３　基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
４　空家等対策の基本目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
５　空家等対策における基本姿勢・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22

第４章　空家等対策推進のための施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23

１　施策の体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
２　施策推進のための空家等の区分・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
（１）空家になる前の状態
（２）利活用可能な状態
（３）管理不全な状態

３　具体的な施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
（１）空家に関するあらゆる情報の集約
（２）空家の適切な管理促進
（３）空家の効果的な流通促進
（４）セーフティネット住宅としての空家活用
（５）空家を起点としたまちづくりの推進

第５章　空家等対策の今後の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33

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・・・・・・・・・33
（１）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の施行
（２）措置の実施に係る庁内検討体制の構築
２　庁内における連携体制の構築・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
３　総合的な住まい対策推進体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
（１）これまでの住まいに関する相談体制
（２）効果的な相談体制の構築推進について
（３）体制構築によるメリット・効果について
（４）組織について

第６章　スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・37

１　速やかに実施する取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・37
２　継続的に実施する取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・37
（１）空家に関するあらゆる情報の集約
（２）空家の適切な管理促進
（３）空家の効果的な流通促進
（４）セーフティネット住宅としての空家活用
（５）空家を起点としたまちづくりの推進

資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39

１　空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39
２　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・・・・・・・・44
３　中野区空家等対策審議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
（１）中野区空家等対策審議会委員
（２）開催経過

「空家」と「空き家」の表記について

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に定める空家等対策計画として定めることから、同法の表現を踏まえ、関連箇所については原則として「空家等」又は「空家」と表記します。

但し、総務省統計局が実施した住宅・土地統計調査など、調査や制度の固有名称で「空き家」と表現している箇所に関連する部分の記載については、例外的に「空き家」と表記するものとします。

第１章　計画の目的と位置づけ

１　背景及び目的

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。従来、このような問題は、地方都市等において取り上げられることが多かったものが、都心部においても例外ではなくなりつつあり、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ます。

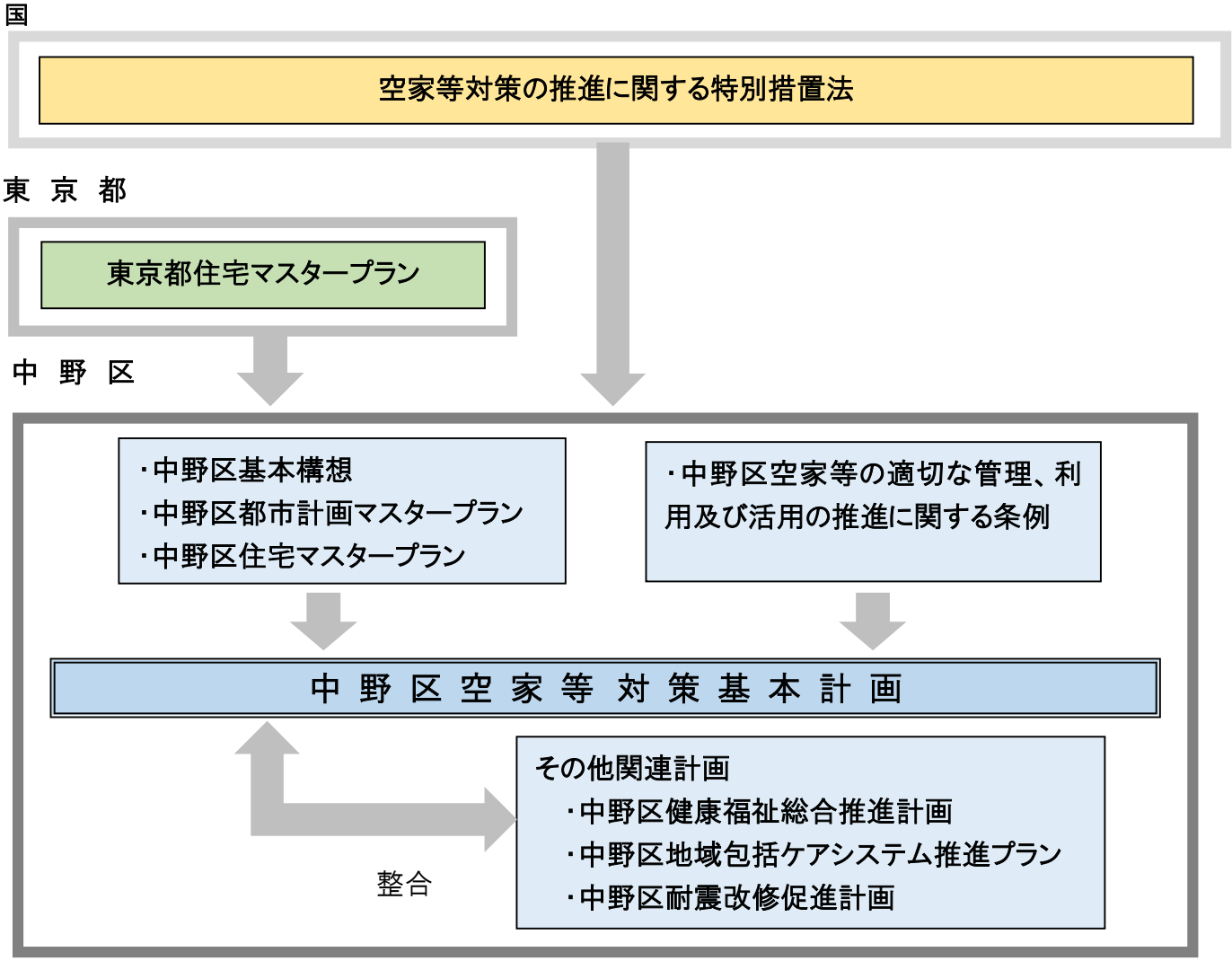
このような状況の改善・解消に向けて、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が平成 27 年（2015 年）5 月 26 日に完全施行されました。空家法においては、空家等の所有者又は管理者が周辺の環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする一方、市区町村の責務として計画の策定、立入調査、空家等の所有者情報の整備や助言、指導などを規定し、その実施主体も住民に最も身近な行政庁である市区町村としています。中野区では空家法の規定を前提としながら、地域の実情に応じた区独自の対策を進めてまいります。

中野区空家等対策基本計画（以下、「本計画」という。）は、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定めるものです。

２　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）と整合を図ります。

なお、平成 29 年（2017 年）２月に設置された中野区空家等対策審議会において本計画に盛り込むべき内容についての審議が行われ、平成 30 年（2018 年）３月にまとめられた審議会最終答申の中で、条例等の規定整備を前提とした上で、「空家等対策の基本的方針」や「空家等対策推進のための施策」など、本計画における基本的な考え方が示されています。



図表 1-1　中野区空家等対策基本計画の位置づけ

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。なお、本計画については国や都の空家政策、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。

第２章　中野区の空家等の実態

１　空家等の現状

（１）　国及び東京都区部の状況

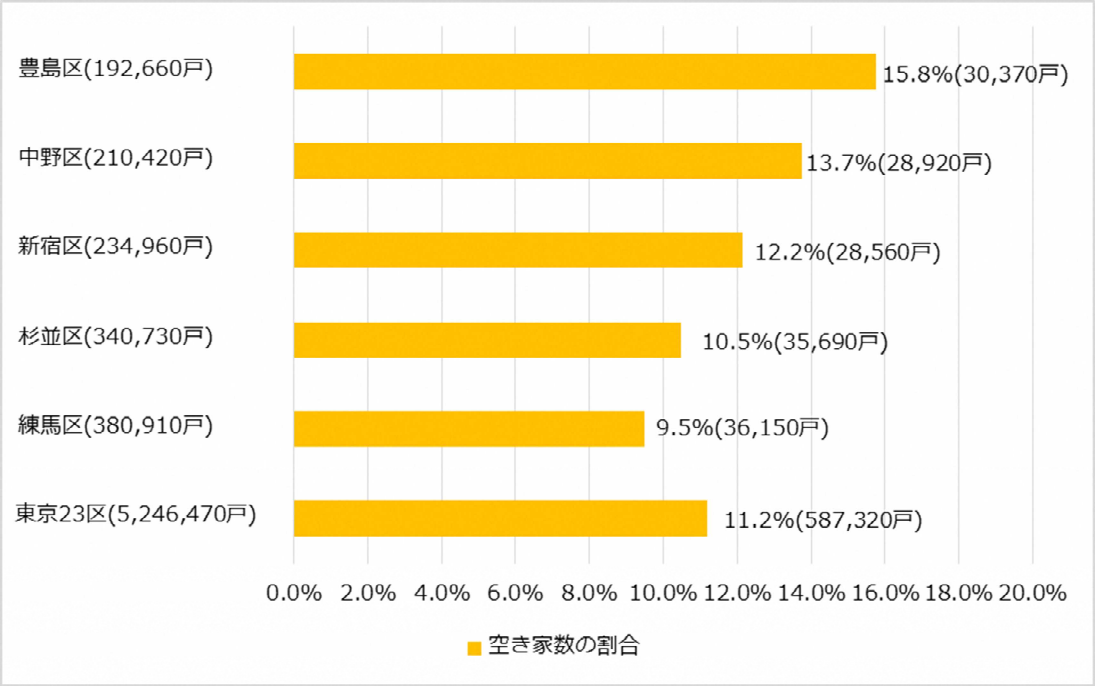
住宅・土地統計調査※は、総務省統計局が実施する住宅等に関する統計で、平成 25 年（2013 年）に実施した調査結果から中野区の空き家率は 13.7%となり、全国や東京 23 区全体の空き家率よりも高い割合であることがわかりました。（図表 2-1）

	住宅数	空き家数	空き家率
全　　国	60,628,600戸	8,195,600戸	13.5%
東京２３区	5,246,470戸	587,320戸	11.2%
中　野　区	210,420戸	28,920戸	13.7%

平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※平成 25 年（2013 年）10 月 1 日現在
（注）空き家には、別荘等の二次的住宅、賃貸・売却用の住宅を含み、
一戸建の空き家、長屋建の空き住戸と共同住宅の空き室も含みます。

図表2-1　住宅総数に占める空き家率の比較

また、周辺区と比較すると、中野区は豊島区に次いで2番目に高い空き家率となっています。（図表2-2）



平成25年(2013年)住宅･土地統計調査-東京都特別集計-(総務省統計局)　※平成25年(2013年)10月1日現在

図表2-2　住宅総数に占める空き家率の比較（周辺区）

※　住宅･土地統計調査の概要と調査方法

「住宅･土地統計調査」は、住生活基本法に基づき、総務省統計局が 5 年毎に行う統計調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況や、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に行われています。

調査の方法は、国勢調査の調査区域から調査対象となる約 350 万の住戸を無作為に抽出し、統計的に推定することで全国的な数値を算出しています。

住宅･土地統計調査における「空き家」の定義

住宅･土地統計調査における「空き家」として、次の4区分があります。

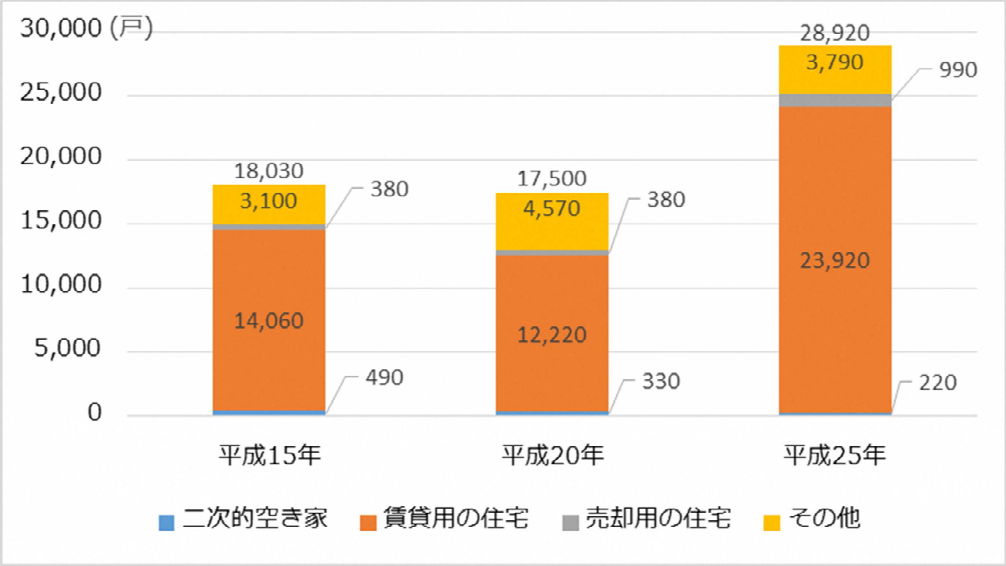
空き家

- **二次的空き家**
  ①別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅）
  ②その他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅）
- **賃貸用の住宅**
  新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- **売却用の住宅**
  新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- **その他**
  上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅

（２） 中野区の状況

中野区の空き家戸数の推移では、平成 15 年（2003 年）から平成 20 年(2008 年)にかけて 18,000 戸程度存在していましたが、平成 25 年（2013 年）には 28,920 戸と急激に空き家の増加がみられます。平成 25 年（2013 年）における空き家総数の主な内訳としては、賃貸用の住宅が 23,920 戸（空き家総数の約 82.7%）とかなり多くの部分を占めています。平成 20 年（2008 年）における賃貸用の住宅（空き室）が約 12,000 戸であったことから、この 5 年間で賃貸用の住宅（空き室）はほぼ倍増しており、空き家全体の急激な増加の大きな要因となっています。

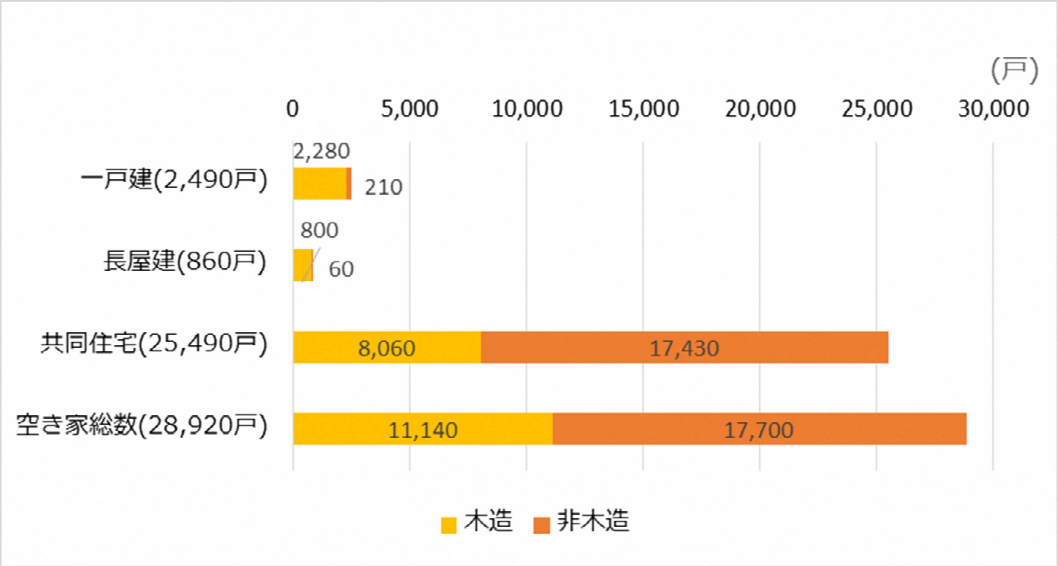
一戸建住宅のいわゆる空き家は、主に統計上の区分における「その他」に含まれると考えられます。平成 15 年（2003 年）は 3,100 戸、平成 20 年（2008 年）は 4,570 戸、平成 25 年（2013 年）は 3,790 戸で推移しており、増減しつつも一定数を保ったまま推移していることがわかります。（図表 2-3）



平成25年（2013年）住宅・土地統計調査(総務省統計局)　※平成25年（2013年）10月1日現在

図表 2-3　中野区の空き家戸数の推移

住宅の建て方別の空き家は、一戸建が 9%、長屋建が 3%、共同住宅が 88%となっており、共同住宅の空き家（空き室）の割合が高くなっています。木造・非木造の構造別では、一戸建と長屋建では木造の割合が高く、共同住宅では非木造の割合が高いことがわかります。(図表 2-4)



平成25年（2013年）住宅・土地統計調査(総務省統計局)　※平成25年（2013年）10月1日現在

図表 2-4　住宅の建て方別、建物の構造別空き家の状況

２　空家等実態調査の結果

（１）　調査概要

中野区では、平成 28 年度（2016 年度）に空家等の現状を把握するため『中野区空家等実態調査』を実施しました。この調査における空家とは、区全域の住宅系建築物（店舗併用住宅を含む。）のうち空家の一戸建住宅及び大半が空き室となっている長屋・共同住宅を対象としました。

（２）　調査手法

この調査は、「空家等現地実態調査」と「空家等所有者意向調査」により構成され、「空家等現地実態調査」では外観目視による中野区全域の現地調査から空家と考えられる建築物等を抽出し、不動産登記記録も調査することで建築年、登記名義人、その他情報を収集しデータベースを作成しました。また「空家等所有者意向調査」では、当該空家等の登記名義人に対して郵送配布、郵送回収によるアンケート調査を行い、所有者の意向を集計・分析しました。

① 空家等現地実態調査

「空家等現地実態調査」では、外観目視による空家を抽出し、登記簿、空家等所有者意向調査の結果と突合させ、852 棟の空家が存在することを確認しました。登記簿から建築年の調査による分類や接道状況の調査も実施し、最終的に老朽・管理不全度の評価を行いました。

② 空家等所有者意向調査

「空家等所有者意向調査」では、主に登記簿等から名義人を抽出し、626 通を送付したところ、185 件の有効回答（有効回答率 25.9%）を得ました。この調査では、名義人に対して、所有者の年齢や建物の建築年、使用しなくなった時期、建物の取得方法、耐震改修の有無、維持管理の頻度や方法、利活用に関する意向を収集することができました。

（３）　今後の対応

今回の実態調査では、敷地面積が比較的小さく、法的に建替えが困難で管理不全な状態になりやすい空家の一戸建を中心に実態の把握に努めましたが、今後は共同住宅等の空き室の状況を把握することも必要であると考えます。

（４） 空家等現地実態調査の結果

① 町別にみた空家の棟数と面積比

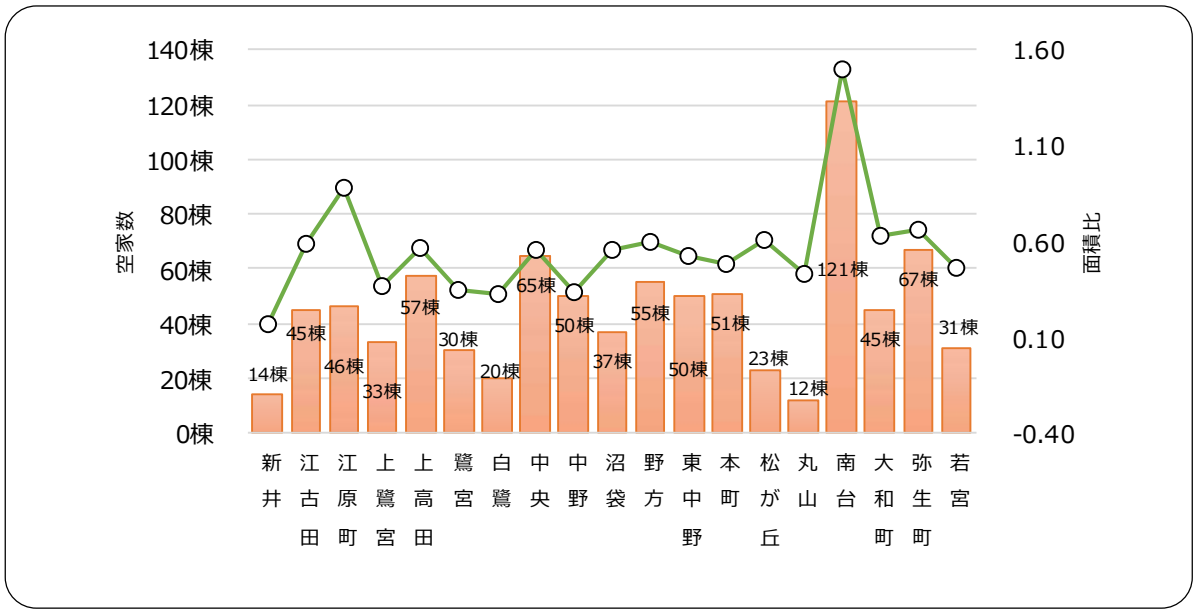
空家等現地実態調査では、戸建住宅と店舗併用住宅、大半が空き室となっている集合住宅等を調査対象としました。町丁目別の空家棟数は、多い順に南台、弥生町、中央、上高田、野方となり、少ない順では、丸山、新井、白鷺、松が丘、鷺宮となりました。

一方、面積比では、多い順に南台、江原町、弥生町、大和町、松が丘、少ない順では、新井、白鷺、中野、鷺宮、上鷺宮となりました。

町名	棟数	面積	面積構成比	面積比(棟/ha)
新井	14棟	81 ha	5.2%	0.17
江古田	45棟	76 ha	4.9%	0.59
江原町	46棟	52 ha	3.3%	0.88
上鷺宮	33棟	91 ha	5.8%	0.36
上高田	57棟	101 ha	6.5%	0.56
鷺宮	30棟	87 ha	5.6%	0.34
白鷺	20棟	62 ha	4.0%	0.32
中央	65棟	116 ha	7.4%	0.56
中野	50棟	147 ha	9.4%	0.34
沼袋	37棟	67 ha	4.3%	0.55
野方	55棟	92 ha	5.9%	0.60
東中野	50棟	95 ha	6.1%	0.53
本町	51棟	106 ha	6.8%	0.48
松が丘	23棟	38 ha	2.4%	0.61
丸山	12棟	28 ha	1.8%	0.43
南台	121棟	81 ha	5.2%	1.49
大和町	45棟	71 ha	4.6%	0.63
弥生町	67棟	101 ha	6.5%	0.66
若宮	31棟	67 ha	4.3%	0.46
合計	**852棟**	1559 ha	100.0%	0.55

調査対象（棟数調査）

- 戸建住宅
- 店舗併用住宅
- 大半が空き室となっている集合住宅

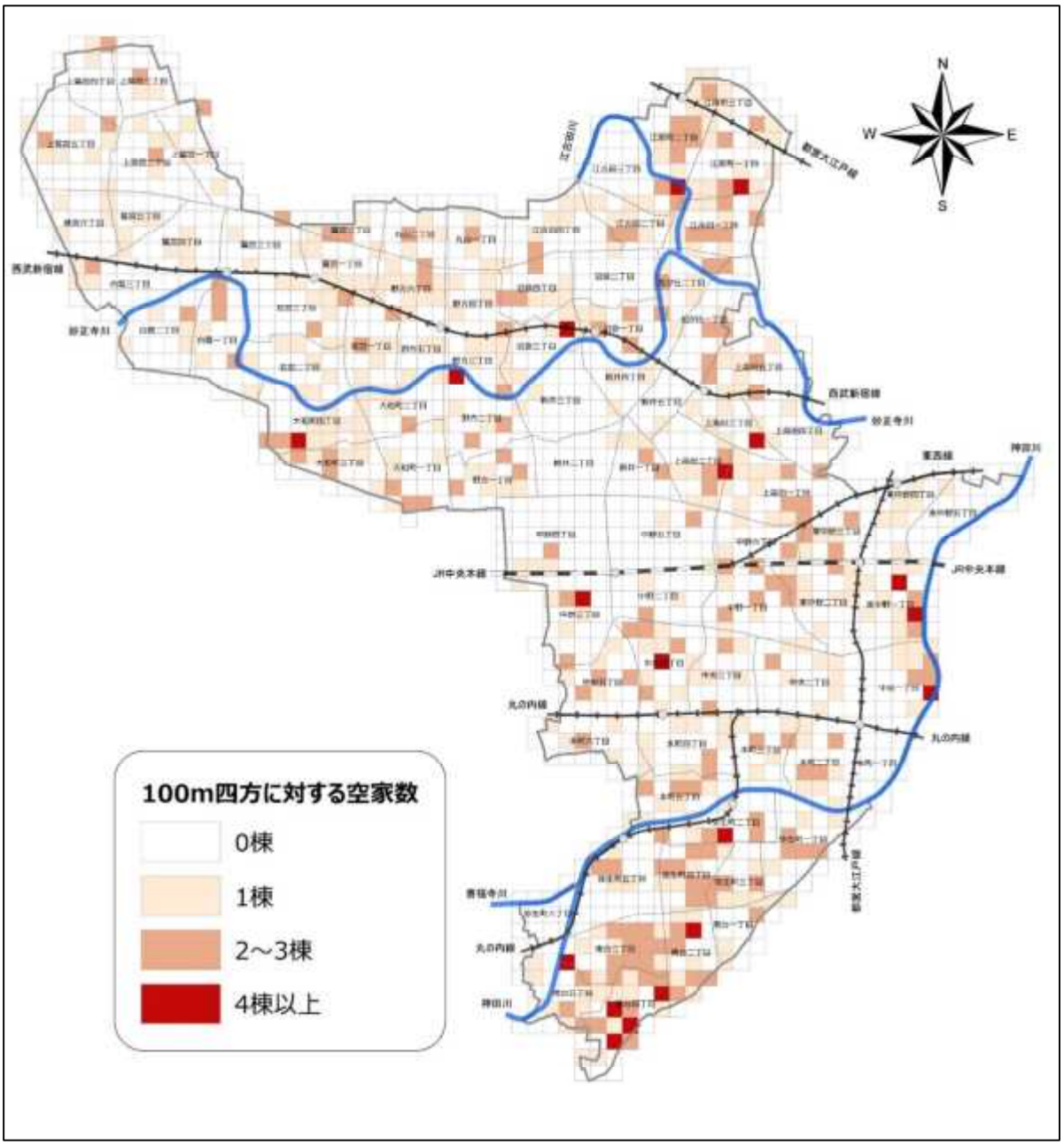


図表 2-5　町別の空家棟数と面積比

② 町別にみた分布の傾向

分布の傾向をみるため、空家等現地実態調査により判定した空家を 100m 四方に対する空家数として地図上にプロットしました。中野区では空家はほぼ全域に分布していることがわかりました。特に南台～弥生町、江原町～江古田、上高田～東中野、大和町は、他の町丁目と比べて 100m 四方に対する空家数が多く、密集の傾向がみられます。このうち弥生町や大和町は、不燃化特区に指定されており、空家の密集の傾向がある地域とほぼ重なります。（不燃化特区の詳細は 27 ページ参照。）

一方、中野駅周辺（中野四丁目、同五丁目、新井一丁目～三丁目）は、他の町丁目に比べ空家の分布は少ない傾向にあります。（図表 2-6）



図表 2-6　区内の空家分布

③ 建築年

空家の建築年は、旧耐震基準である昭和 56 年（1981 年）5 月以前に建築された建物の割合が高くなっています。また「登記簿なし」や「不明」※とされた建物も現地実態調査から判断すると、昭和 56 年（1981 年）以前に建てられたものと推定され、空家として抽出した建物の多くは旧耐震基準で建てられていることが窺えます。（図表 2-7）

建築年	棟数
昭和56年5月以前（旧耐震基準）	357棟
昭和56年6月以降（新耐震基準）	66棟
登記簿なし	298棟
不明	131棟
合計	852棟

図表 2-7　建物の建築年

※ 「登記簿なし」、「不明」が半数以上存在する理由について

昭和 35 年（1960 年）に施行された「不動産登記法の一部を改正する等の法律」の施行に伴い、従来税務署に備え付けられていた土地台帳や家屋台帳が廃止され、それぞれ土地登記簿、建物登記簿へ統合されました。

その後、表示登記制度が創設されたことにより、表題登記が義務付けされるようになりましたが、（不動産登記法第 47 条第 1 項：新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。）この法律の施行前に建てられた建物の一部が登記簿がないケースであったり、台帳統合時の錯誤等により不明となったと考えられます。

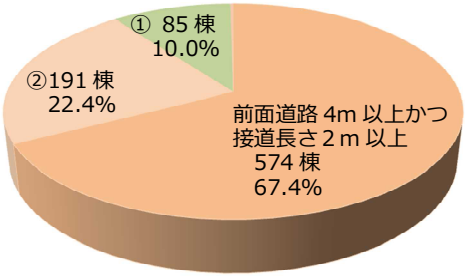
④ 接道状況

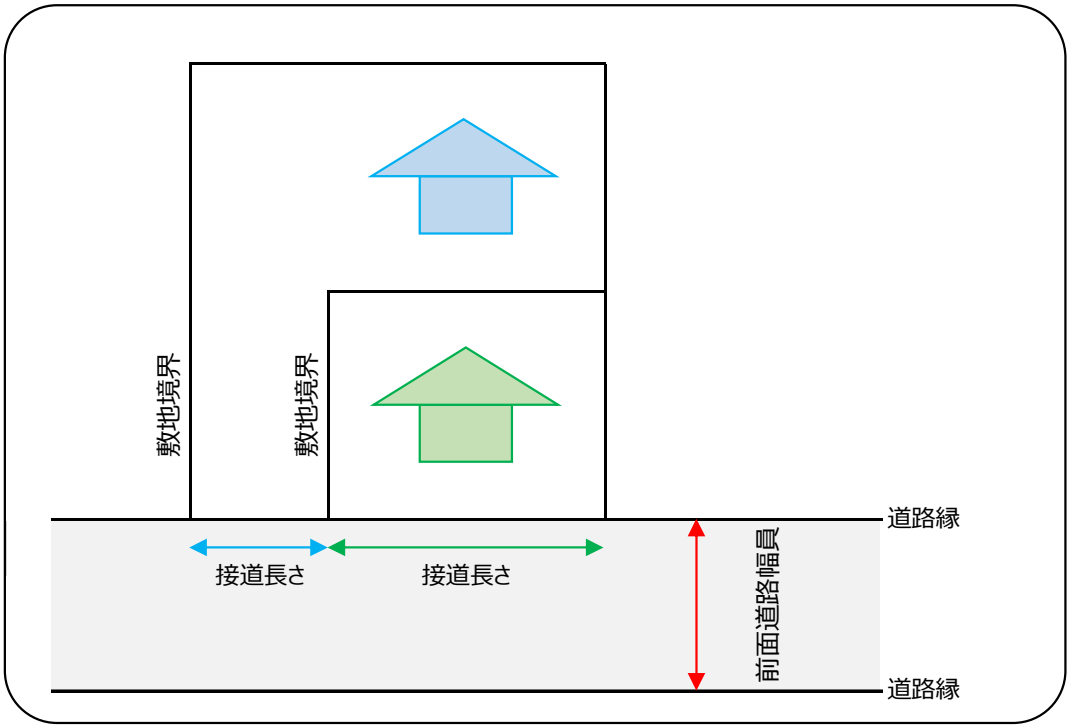
各空家の敷地について、前面道路の幅員と接道長さについて現地で計測し、それぞれの接道状況について分類しました。

建築物を建て替える際には、その敷地が建築基準法上の道路に接している必要があります。敷地の前面道路の幅員が 4m 未満の場合は道路中心線から 2m 後退した線を敷地と道路の境界とみなす（建築基準法第 42 条第 2 項）ことや、敷地は道路に 2m 以上の長さで接していなければならない（同法第 43 条）ことなどが規定されています。なお、今回の実態調査では、敷地前面の道路が建築基準法上の道路であるかどうかの確認は行っておりません。

仮に、全ての空家の前面道路が建築基準法上の道路であるとして、道路に 2m 以上接していないことから、そのままの接道状況では建て替えが難しいと考えられる空家（①）は 85 棟ありました。また、接道長さが 2m 以上あるものの前面道路の幅員が 4m 未満であることから、建て替えの際には道路中心線から 2m の後退線を道路境界とみなす必要がある空家（②）は 191 棟ありました。（図表 2-8）

接道長さ	前面道路幅員			合計
	4m未満	4m以上	不明	
2m未満	50棟	35棟	0棟	85棟
2m以上	191棟	574棟	0棟	765棟
確認できない	0棟	0棟	2棟	2棟
合計	241棟	609棟	2棟	852棟





図表 2-8　建物の接道状況

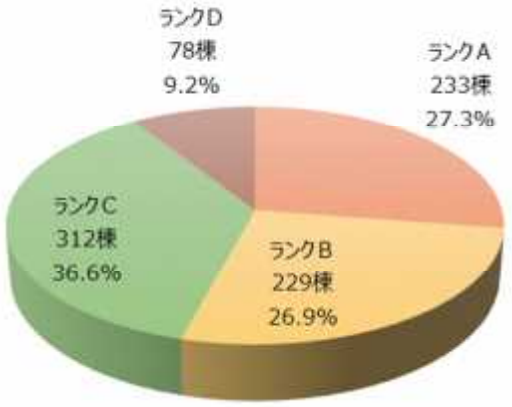
⑤ 老朽・管理不全度

外観目視調査により建物を評価し、空家の老朽・管理不全度の判定を行いました。ランクＡは適切に管理されている状態で、順にランクＤが最も建物状態の悪い空家としています。判定方法は、下表 12 項目について評価を行い、下位のランク項目に一つでも該当があれば、そのランクに分類しています。

ランクＡ（適切に管理され、そのままでも利活用が可能と考えられるもの。）は、27.3％となりました。次にランクＢ（一部修繕が必要なもの。）は 26.9％でした。一方、ランクＣやＤ（建物自体に大きな損傷が見受けられる状態のもの。）は、全体の 45.8％を占めており、利活用のために少なくとも何らかの改修等が必要である空家が多いことがわかりました。（図表 2-9）

項目	低い← 老朽・管理不全度 →高い					
	ランクＡ		ランクＢ		ランクＣ	ランクＤ
建物の傾斜	傾斜していない		－		少し傾斜	明らかに傾斜
塀や柵	破損等なし		道路側に傾斜	少し傾斜 亀裂や穴あき	－	－
屋根の上部(瓦等)	確認できない	破損等なし	－		一部破損	大きく破損
屋根の軒下等	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	－
雨樋	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	－
バルコニーや窓台	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	－
窓ガラス等	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	－
外壁	確認できない	破損等なし	－		汚れ、軽度破損	剥落や穴あき
施錠状況	無施錠なし		無施錠あり		－	－
雑草や低木	手入れあり、雑草等なし		敷地外に出ている	敷地内で繁茂	－	－
樹木（高木）	手入れあり、樹木等なし		敷地外に出ている	敷地内で繁茂	－	－
ゴミや不用品	ゴミや不用品等はない		敷地外に出ている	敷地内に放置	－	－

老朽・管理不全度		棟数
良	ランクＡ	233棟
↕	ランクＢ	229棟
	ランクＣ	312棟
悪	ランクＤ	78棟
合計		852棟



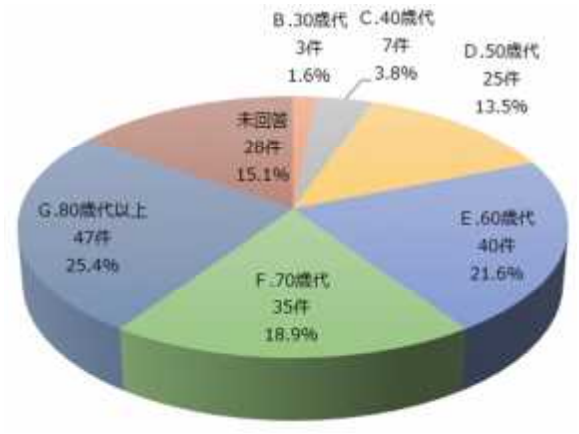
図表 2-9　空家の老朽・管理不全度別棟数

（５） 空家等所有者の意向調査

① 空家所有者の年齢

空家所有者の年齢は、50 歳代以下は 20%に満たないことがわかりました。また、60 歳代から 80 歳代以上の合計は、65.9%となり所有者の年齢は高齢であることから、今後、施設への入居や死亡による管理不全、相続問題が多く発生することが懸念されます。（図表 2-10）

所有者の年齢	件数
A.20歳代以下	0件
B.30歳代	3件
C.40歳代	7件
D.50歳代	25件
E.60歳代	40件
F.70歳代	35件
G.80歳代以上	47件
未回答	28件
合計	185件



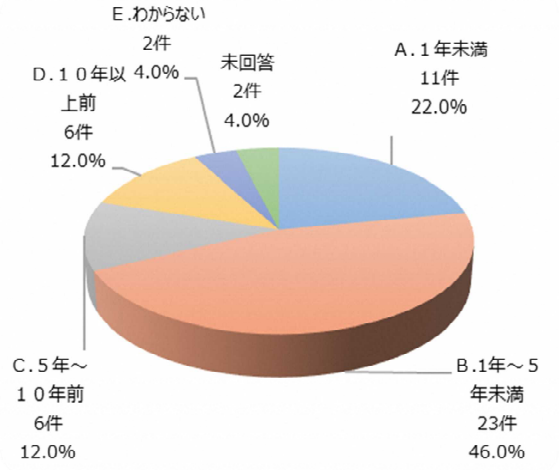
図表 2-10　空家所有者の年齢

② 空家化の経緯

建物を利用しなくなった時期は、1 年～5 年未満が　最多の 46.0%でした。次いで 1 年未満とした回答が 22.0%となっており、比較的最近になって建物を利用しなくなった事例が多いことが分かりました。

空家になってからの年数の経過が浅い物件が多いことから、建物の状態の悪化や相続人等権利関係の複雑化が起こる前に適切な管理や利活用に関する助言を推進する必要があります。（図表 2-11）

建物を利用しなくなった時期	件数
A.１年未満	11件
B.1年～５年未満	23件
C.５年～１０年前	6件
D.１０年以上前	6件
E.わからない	2件
未回答	2件
合計	50件

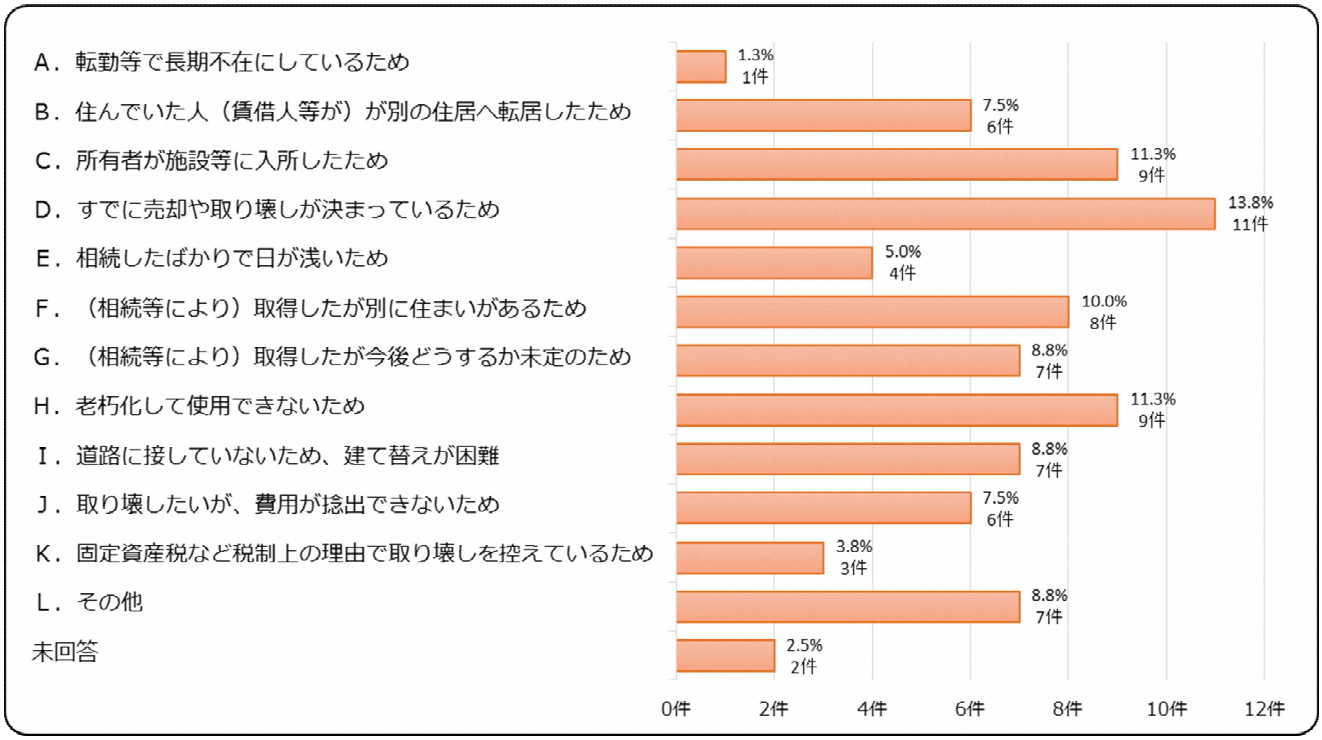


図表 2-11　空家化の経緯

③ 建物を使用しなくなった理由

建物を利用しなくなった理由は、様々な事情が見受けられる中、「既に売却や取り壊しが決まっている」（回答Ｄ）のように近日中に空家状態の改善が期待される空家も一定数存在しています。

不動産の流動性が高いことを示す回答のある一方で、「所有者の施設への入居」（回答Ｃ）や「老朽化して使用できない」（回答Ｈ）、「相続により取得したが別の場所に住んでいる」（回答Ｆ）という回答もあり、将来的に管理不全空家となり得る要素もみられます。（図表 2-12）

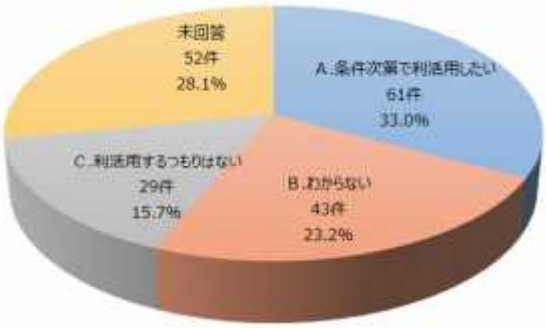


図表 2-12　建物を使用していない理由

④ 利活用意向

利活用の意向は、条件次第で活用したいとするものが 33.0%、わからないが 23.2%となり、利活用に何らかの興味を持つ回答者が多いことがわかりました。半数以上の回答者が利活用について助言やバックアップを行うことで具体的なアクションを起こすことができると考えられます。「条件次第で利活用したい」や「わからない」とした層には、より具体的な利活用案を示すなど啓発を行う必要があります。(図表 2-13)

利活用意向	件数
A.条件次第で利活用したい	61件
B.わからない	43件
C.利活用するつもりはない	29件
未回答	52件
合計	185件

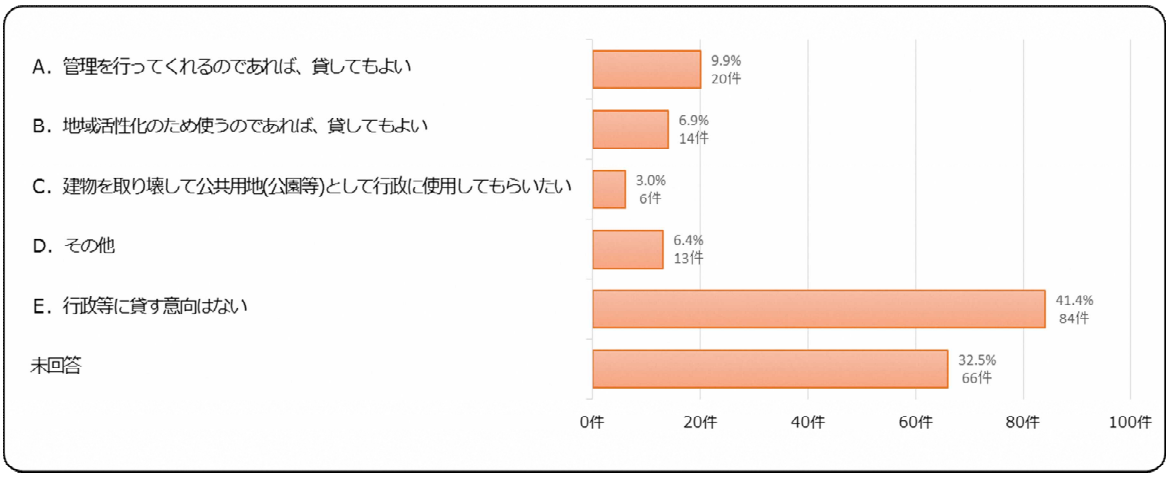


図表 2-13　空家の利活用意向

⑤ 貸し出しに関する意向

中野区は都心に近く、不動産の市場性が高いことから、一般的に売却や賃貸が行いやすく、買い手（借り手）がつかないという問題は比較的少ないと考えられます。

利活用の意向と行政、民間事業者、区民活動団体に貸す意向を集計すると、条件次第で利活用したいとしながらも、行政等に貸す意向はないとする回答が最も多くなりました。理由の一つとして、行政等に貸した場合は、契約期間や用途の制約、契約金額等から敬遠されていると考えられます。具体的な利活用案や契約金額、期間、インセンティブの提示をすることで貸し出しの意向が増える可能性もあります。（図表 2-14）



行政、民間事業者、区民活動団体に貸す意向	利活用の意向				
	A. 条件次第で利活用したい	B. わからない	C. 利活用するつもりはない	未回答	合計
A. 管理を行ってくれるのであれば、貸してもよい	13件	5件	2件	0件	20件
B. 地域活性化のために使うのであれば、貸してもよい	10件	3件	1件	0件	14件
C. 建物を取り壊して公共用地（公園等）として行政に使用してもらいたい	2件	3件	1件	0件	6件
D. その他	7件	4件	2件	0件	13件
E. 行政等に貸す意向はない	32件	26件	19件	7件	84件
未回答	7件	8件	6件	45件	66件
合計	71件	49件	31件	52件	203件
割合	35.0%	24.1%	15.3%	25.6%	

図表 2-14　貸し出しに関する意向

３　空家等に関する問題点及び課題

空家等対策を具体的に進めるに当たり、空家等実態調査結果を踏まえた現状把握や空家等対策審議会での審議等を踏まえて、住宅が空家となってしまう要因や問題が長期化してしまう事情などを考察しました。これにより空家等に関する問題点を導いたうえで、解決すべき課題をまとめました。

（１）　空家等に関する問題点について

空家等が発生する要因、更に空家問題が長期化してしまう事情や問題点等としては、次のような事項が考えられます。

① 所有者の事情

・不動産の利活用という考えがない、又は賃貸にまわすことに抵抗がある。
・特に困っていない、面倒である、又は先のことを考えたくないという思いが強く、管理者としての意識に欠ける。
・所有者や相続人が不在又は遠方に居住しており、定期的な管理ができない。
・相続人が多数おり権利関係の調整が難しく、遺産分割協議が進まないことにより家屋が空家のまま放置されている。
・設備がバリアフリー対応となっておらず、高齢者や障害者にとって住みにくい住宅となっている。
・建物や庭が広く、高齢者等には建物の修繕や庭木の手入れが大変である。
・単身高齢者世帯は増加傾向にあり、本人の施設入所などにより居住者が不在となる。
・所有者が高齢等のため、家屋等の管理に関して適切な判断ができない。

② 不動産市場の現状

・買い手の新築志向が強いため、中古住宅の流通市場は諸外国と比較して成熟していない。
・中古物件における性能や瑕疵に関する情報が不透明で、買い手が手を出すことに抵抗がある。
・古い家屋をある程度の仕様でリフォームするとコストが高くなり、新築に比べた優位性が導き出せない。
・特に建築年次が古い旧耐震基準の建物は、耐震化のコストがかかるため市場の流通に乗らずに放置されやすい。
・利用可能なリフォーム用金融商品が少ない又は条件を満たさない。

③ 法制度面の制約等

・敷地が接道条件を満たさない為、建替が難しい建物が多数存在する。
・建築基準法の改正等により、同一条件の建物の建替ができない。
・建物を除却し、更地にしてしまうと、固定資産税等税制上の優遇措置を受けられなくなる。
・借地上の建物に対し、借地人が建物を使用しなくなっても借地権を保持するため地代を払い続け、地主が借地権を買い取らない場合には空家として放置されてしまう。

（２） 解決すべき課題

住宅が空家となってしまう要因や問題が長期化してしまう事情など空家等に関する問題点を踏まえて、解決すべき課題を以下の通りまとめました。

① 不動産の管理に関する課題

・所有者が自らの不動産の価値を十分に認識・理解し、その資産を有効に活用することができるようにするための支援を推進する必要がある。
・空家となった後に起こりうる問題について周知を行い、所有者自身が適切に管理を行うことを推進する必要がある。
・空家になった段階で管理不全状態とならないよう、使用中の段階からいつでも不動産市場に繋げられるような状態に管理が行われている必要がある。
・空家となった場合の不動産の管理方法などについて、専門家等と相談できる体制を構築する必要がある。

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る。
・所有者が気軽に空家の利活用に関する相談ができる体制の構築が必要である。
・高齢者、障がい者又はひとり親世帯等の住宅確保要配慮者に対する空家のマッチング策について検討が必要である。
・民間事業者が連携し情報を共有するとともに、相談体制に係る基盤構築を推進する必要がある。
・住宅ストックを有効活用し、多様な世帯に対応できる住まいの確保を推進していく必要がある。

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して、空家等の管理方法を紹介するとともに所有者の管理責任について啓発する必要がある。

・利活用が可能な空家の段階から、事業者との連携を強化することで、不動産市場に繋げやすい管理を推進し、管理不全空家になることを防止する必要がある。

・建替ができない物件や売却が難しい物件については、まちづくりの観点から利活用を検討する必要がある。

・空家の適切な管理を推進する為、関係者（所有者、区及び区民）の役割や責務を明確にするとともに広く周知していく必要がある。

第３章　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、空家等対策の推進においては、所有者だけでなく、近隣住民や民間事業者等との連携も進めながら、幅広い施策の展開を図ります。

１　対象とする地区

本計画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

空家法では、「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、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、本計画では主に用途が「住宅」のものについて優先的に対策に取り組むことといたします。

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　空家等対策の基本目標

本計画では、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

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について十分な理解を促すとともに、適切な管理や運用を促進することにより、将来の空家化を未然に防止し、良質な住環境の形成と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踏まえ、その有効活用を図ります。高齢者及び障害者等の住宅確保に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りながら取り組んでまいります。

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、良好な生活環境と安全な地域社会の実現を目指します。

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等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。

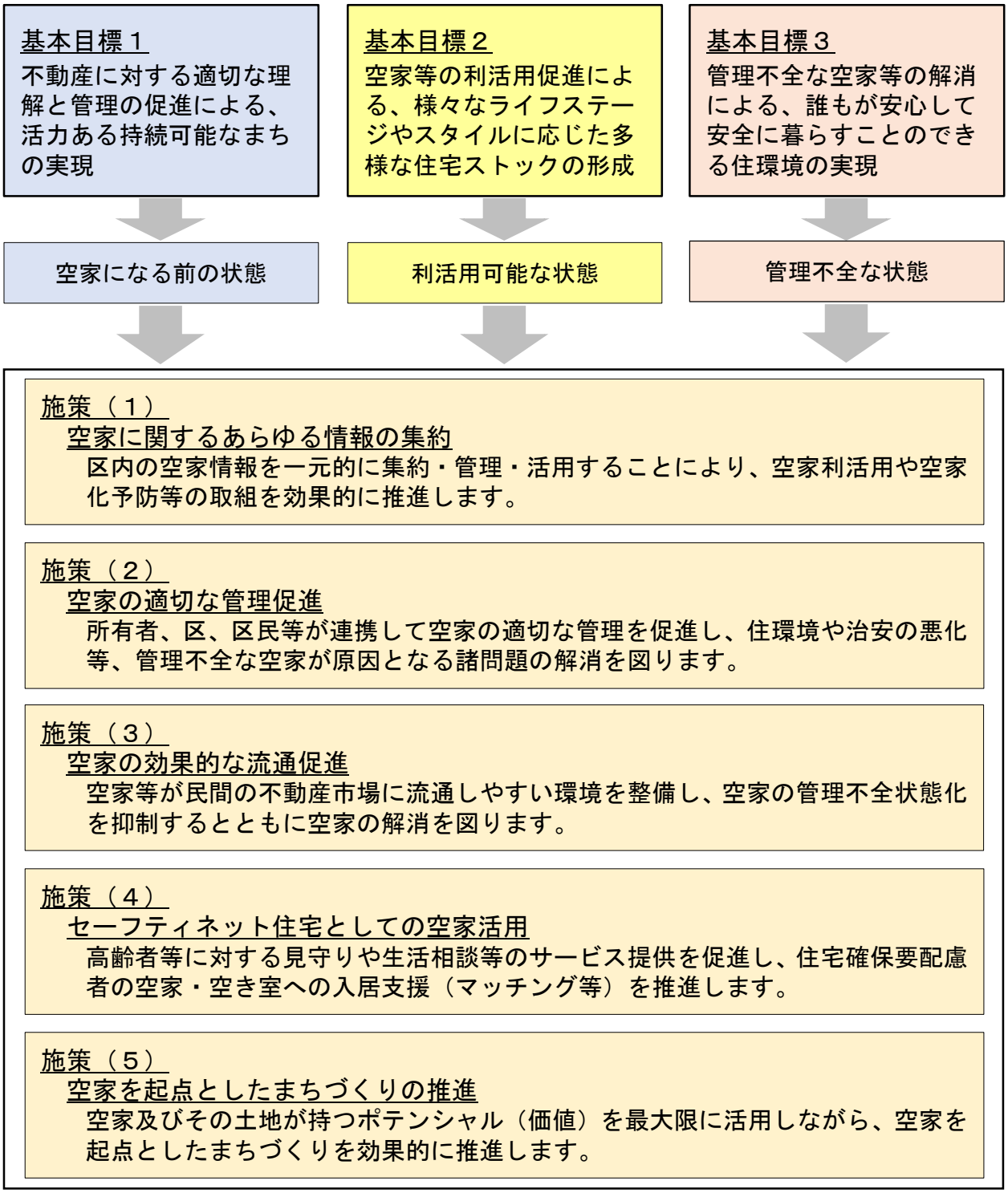
基本姿勢２：空家は起点

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（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等）を推進し、持続性のある安心で快適なまちづくりを進めます。

第４章　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等に関する情報をもとに空家等の管理・流通・福祉・まちづくりのための施策を展開します。(図表 4-1)



図表 4-1　施策の体系

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 4-2)

世帯の分類	転居のきっかけ
【単身世帯】	・就職 ・結婚
【若年夫婦世帯】	・子どもの出生 ・転勤
【親子世帯】	・子どもの成長 ・親との同居 ・子どもの独立
【高齢夫婦世帯】	・パートナーの死去　・子との同居 ・施設入所 ・移住
【高齢単身世帯】	・施設入所 ・子との同居 ・移住

図表 4-2　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。

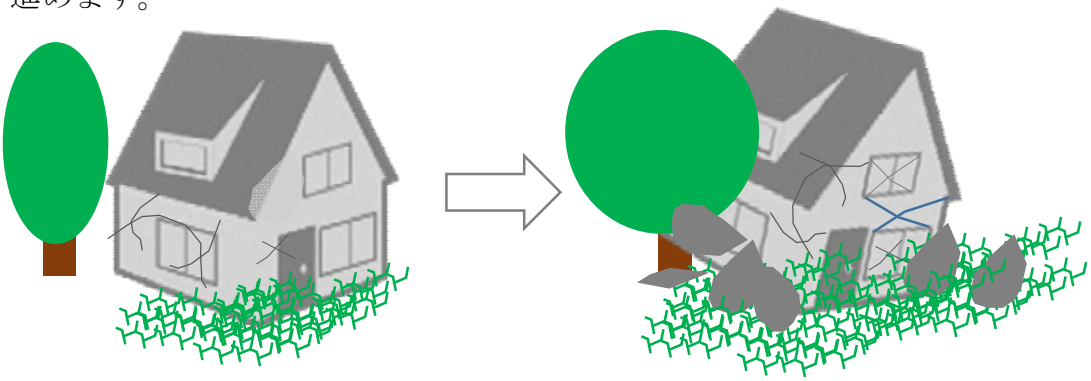
一般的には、倉庫や物置として用いられているケースや、親族や子どもがいずれ入居することを想定し、現状は空家としているケースが考えられます。また、不動産会社の看板が設置され、賃貸や売出し物件として流通している状態の空家もここに分類されます。（図表 4-3）

図表 4-3　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 4-4）

なお、管理不全な状態の空家等のうち、①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態、②そのまま放置すれば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 4-4　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 4-5）

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必要となります。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は法令等を遵守し、十分に配慮いたします。

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	セーフティネット住宅(※)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

※ セーフティネット住宅：住宅セーフティネット制度に基づく、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 4-5　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を活用するほか、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、区で保有す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い、データベースに反映します。

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、空家等対策を推進する区と民間事業者等との中継地点としての役割を果たす組織体を構築し、その中で情報の適切な管理と活用の推進を図ります。（第５章３　総合的な住まい対策推進体制の整備）

（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等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、管理不全な空家等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

空家について、所有者が自身だけの問題として抱え込んだり、問題の先送りなどをしてしまわないように、以下のような働きかけを積極的に行います。

- 空家等の管理方法や管理代行事業等の紹介
- 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
- 管理不全な空家等については、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（2009 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、適切な管理に向けた対策を行っていきます。

更に改善が必要な空家等については、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視野に入れながら指導を行うなど、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まいります。

③　空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例

空家法を前提としたうえで、空家等の適切な管理、利用及び活用を推進する為に、空家等の状況や地域の実情を踏まえ区独自の条例の制定を行いました。

この中で、空家等の管理不全状態に起因して人の生命、身体又は財産に対する危害が道路、公園その他公共の場所において生ずる急迫した状況があった場合には、区が当該危害を回避するための必要最小限度の措置を可能とする規定（緊急安全措置）を整備しました。これにより、空家等の管理不全に起因する急迫した状況下であっても、適切な対応を行うことが可能となると考えます。

（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、空家等が管理不全な状態となることを抑制するとともに空家等の解消も図ります。

① 区と民間事業者等の連携強化

区に寄せられる空家等に関する様々な相談事やニーズについて、民間事業者等との連携による解決を図ります。民間事業者等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、民間事業者等の収益の機会の創出を図ります。

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等を抽出し、それらの所有者からの空家等に関する相談対応を行います。対応の中で、空家等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 を広く周知することで、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、建築士等専門家との連携を図りながら「建物状況調査（インスペクション）」※２制度の普及を促進し、中古住宅の流通を促してまいります。

<u>※1　空き家の発生を抑制するための特例措置制度とは</u>

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（空き家）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。

<u>※2　建物状況調査（インスペクション）とは</u>

建物状況調査（インスペクション）とは国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

建物状況調査を実施し、要件を満たした建物については、既存住宅売買瑕疵保険を活用した保証を受けることも可能となります。

（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（マッチング等）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ともに、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ることで利活用を促進します。

具体的な取組として、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）の斡旋制度を実施します。

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られるような仕組みの構築に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住宅等へ住み替えやすくなります。

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管理不全空家等の発生抑制を図っていきます。

※　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す。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（※）の解消を図る狙いがあります。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観点から、同法は平成29年（2017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・入居の支援等をすることが定められています。

（※）ミスマッチの例として、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、このような方の入居に対して消極的である場合があります。

（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必要であると認められる場合においては、積極的に空家等の更新等に関する支援等を行い、効果的・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

空家等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、対象地域内の空家等の立地状況等も確認し、空家等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

空家等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、空家等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等については、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進めてまいります。

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。

不燃化特区や、今後の事業化が想定される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まいります。

空家等の利活用推進により、まちづくり事業に伴い転居を余儀なくされた住民の方が、引き続き同じ地域に住み続けられることも期待できます。

※ 不燃化特区とは

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す。

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ます。

【弥生町三丁目周辺地区】

【大和町地区】

第５章　空家等対策の今後の実施体制

第４章　３　（１）～（５）の具体的な施策を着実に進めるためには、民間事業者等や専門家団体等との連携を一層進めるとともに、空家等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る他、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、一体的な推進を図ってまいります。

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

（１） 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の施行

空家等が管理不全な状態のままで放置されることを防止し、適切な管理、利用及び活用を推進するため、条例等の規定を整備し、地域の実情に応じた中野区独自の空家等対策を進めてまいります。

この中で、警察署、消防署その他関係機関との協力関係の他、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体制の構築

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）を規定します。

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適切かつ慎重に実施していくため、庁内における関係部署の連携を強化し、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を行う場合には、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、関連する施策が広範にまたがることから、中野区庁内において全庁的に横断的な連携を図ります。

特に、住宅政策部門と保健福祉部門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） これまでの住まいに関する相談体制

現在、空家等を含めた不動産に関係する区民向け相談窓口としては、建物の設計や施工、登記、売買、税、融資などの様々な内容について「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、各不動産関連団体や建築関係団体等による相談対応が行われており、区民の方からの住まいに関する広範な悩みの解決において、大きな成果を挙げています。

昨今では、住まいに関する問題の中でも、特に空家問題は法律的にも複雑な案件が増えてきており、これらは金融や福祉等の分野にも関係してくることから、各種専門家や事業者による一層の相互連携が求められています。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が必要であると考えます。

（２） 効果的な相談体制の構築推進について

新たな相談体制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の構築を推進し、具体・個別案件毎に民間事業者と連携することで、より効果的な空家等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

① 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。

② 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、事情を説明する空家所有者又は管理者等関係人の負担等の軽減と利便性の向上が期待できます。

③ 民間からの提案

区民等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乗せ提案（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ように、空家等の利活用モデルを提示するなど利用者の満足度向上につなげていきます。

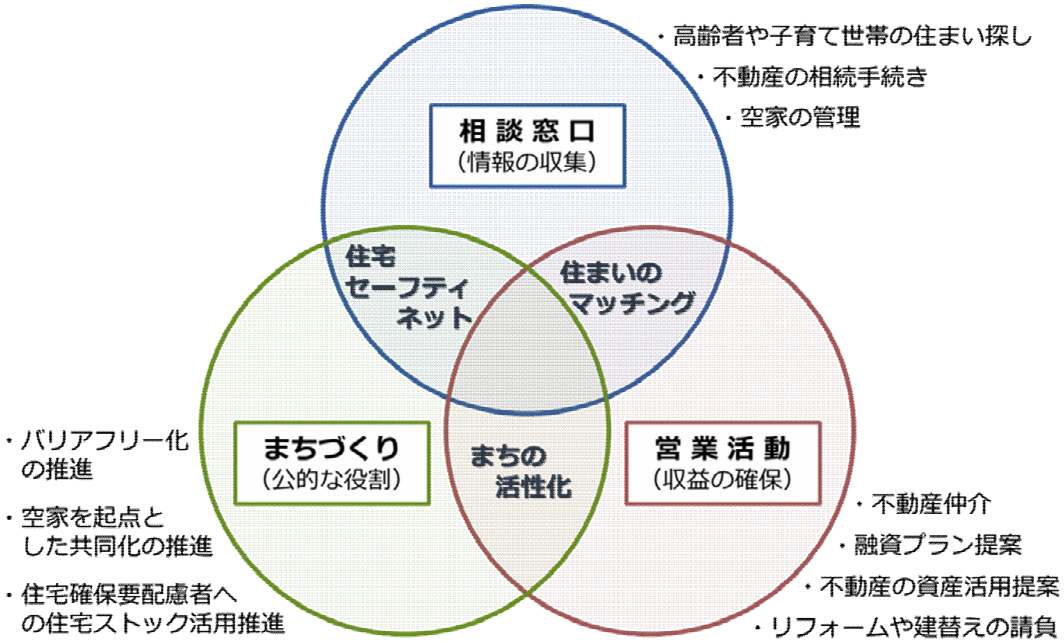
④ 情報の管理と活用

区と民間事業者等との中継地点としての推進体制の構築により、空家等情報の適切な取得と管理を行う為の仕組みづくりを進め、こうした情報の活用により、総合的な住まい対策の効果的・効率的な推進が期待できます。

（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を目指します。

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に対し、迅速で適切な対応を行うため、福祉やユニバーサルデザインの視点も重視しながら取組を進めてまいります。こうした点から組織のあり方においては、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を想定します。(図表 5-1)



図表 5-1　総合的な住まい対策推進体制のイメージ

※ 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す。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ます。

第６章　スケジュール

１　速やかに実施する取組

本計画で掲げる目標を確実に実現するため、以下の取組を早急に実施し、より効果的に空家等対策を推進してまいります。

- 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（第５章１）
- 総合的な住まい対策推進体制の整備（第５章３）

２　継続的に実施する取組

10 年間の計画期間のうち、平成 30 年度（2018 年度）からの 3 年間をステップ１、平成 33 年度（2021 年度）からの 3 年間をステップ２、平成 36 年度（2024 年度）からの 4 年間をステップ３として、効果的な施策の実施を図ってまいります。

（１）空家に関するあらゆる情報の集約

総合的な住まい対策推進体制の効果的な運営の中で、空家等に関するあらゆる情報を集約するとともに、情報を最大限に有効活用してまいります。

◎実現に向けたステップ

ステップ１	ステップ２	ステップ３
• 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

（２）空家の適切な管理促進

空家等の適切な管理を促進するため、関係者（所有者、区、区民等）の役割や責務を明確にし、管理不全な空家が原因となる諸問題の解消を図ります。

◎実現に向けたステップ

ステップ１	ステップ２	ステップ３
• 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 • 空家所有者に対する継続的な啓発と情報提供	推進 →	

（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構築し、空家等が管理不全な状態となること及び空家等の発生抑制を図ります。

◎実現に向けたステップ

ステップ１	ステップ２	ステップ３
• 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

（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（高齢者、障害者、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を推進します。

◎実現に向けたステップ

ステップ１	ステップ２	ステップ３
• 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

（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、積極的に空家等の除却・更新等の支援を行い、効率的なまちづくりの推進を図ります。

◎実現に向けたステップ

ステップ１	ステップ２	ステップ３
• 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	推進

資料編

１　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）

（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。

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の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の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て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、過失がなくて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（過失がなくて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。

２　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

（平成３０年中野区条例第３７号）

（目的）

第１条　この条例は、中野区（以下「区」という。）における空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関し、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。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、区民等の生命、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、もって安全な地域社会の実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

⑴　空家等　法第２条第１項に規定する空家等で区の区域内に存するものをいう。

⑵　建築物等　建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）で、区の区域内に存するものをいう。

⑶　事業者　区の区域内において不動産業、建設業、保健福祉に係る事業その他空家等に関する対策に関連する事業を実施する個人、法人又は団体をいう。

（所有者等の責務）

第３条　空家等の所有者又は管理者は、当該空家等の周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等の適切な管理を行わなければならない。

（区の責務）

第４条　区は、空家等の適切な管理、利用又は活用を促進するために必要な措置を適切に講ずるものとする。

（区民等の責務）

第５条　区民又は建築物等の所有者若しくは管理者は、建築物等の適切な管理、利用又は活用が促進されるよう、相互に協力して良好な生活環境の保全に努めるものとする。

（関係機関への協力の求め）

第６条　区長は、空家等の適切な管理に関し必要と認めるときは、次に掲げる機関に対し協力を求めることができる。

⑴　当該空家等の所在地を管轄区域とする警察署（警察法（昭和２９年法律第１６２号）第５３条第１項に規定する警察署をいう。）

⑵　当該空家等の所在地を管轄区域とする消防署（消防組織法（昭和２２年法律第２２６号）第９条第２号に掲げる消防署をいう。）

⑶　前２号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認める機関

（事業者との連携）

第７条　区長は、空家等の適切な管理、利用又は活用を促進するため、事業者と連携し、区民又は空家等の所有者若しくは管理者を対象とした相談事業その他必要な対策の実施を推進するものとする。

２　区長は、前項の相談事業その他必要な対策の実施を推進するに当たり、空家等に係る情報を当該空家等の所有者又は管理者の同意を得て、事業者に提供することができる。

（緊急安全措置）

第８条　区長は、空家等の適切な管理が行われていないことに起因して人の生命、身体又は財産に対する危険が道路、公園その他公共の場所において生ずるおそれのある急迫した状況において、当該危険を回避するために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができ

る。

2　区長は、緊急安全措置の実施に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、当該緊急安全措置に係る空家等に立ち入って調査をさせることができる。

3　前項の規定により当該空家等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。

4　第２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。

5　区長は、緊急安全措置を講じたときは、その旨を当該空家等の所有者又は管理者に対し通知しなければならない。ただし、当該所有者又は管理者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。

（委任）

第９条　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附　則

この条例は、公布の日から施行する。

３　中野区空家等対策審議会

（１）中野区空家等対策審議会委員

氏　　名	プロフィール／職名等
鎌野　邦樹	審議会会長　　早稲田大学大学院　法務研究科　教授
齊藤　広子	審議会副会長　横浜市立大学　国際総合科学部　教授
青木　敏矗	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
髙橋　一朗	中野区しんきん協議会
髙橋　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

（敬称略、会長・副会長を除く委員は五十音順）

（２）開催経過

中野区空家等対策審議会は、平成 29 年（2017 年）2 月から平成 30 年（2018 年）3 月まで、計 8 回開催しました。開催日程と開催内容の概要は次の通りです。

回　数	開催年月日	内　　容
第１回	平成29年(2017年) 2月8日	報告①：空家等対策審議会の運営について 報告②：空家等対策審議会の役割について 報告③：（仮称）中野区空家対策基本計画の考え方について 報告④：今後の進め方について 報告⑤：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(2017年) 5月24日	報告①：第１回中野区空家等対策審議会の議事要点について 報告②：中野区住宅白書（平成２９年３月）概要について 議　題：空家等の利活用の推進について
第３回	平成29年(2017年) 7月24日	報告①：第２回中野区空家等対策審議会の議事要点について 報告②：中野区空家等実態調査結果について 議　題：空家の利活用促進について
第４回	平成29年(2017年) 8月29日	報告①：第３回中野区空家等対策審議会の議事要点について 報告②：空家の老朽・管理不全度の比較等について 議題①：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 議題②：将来の空家抑制について
第５回	平成29年(2017年) 10月19日	報告①：第４回中野区空家等対策審議会の議事要点について 議題①：空家等対策に係る基本的な方向性等について 議題②：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(2017年) 11月21日	報　告：第５回中野区空家等対策審議会の議事要点について 議　題：特定空家等対策について
第７回	平成30年(2018年) 2月8日	議　題：中野区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(2018年) 3月27日	議　題：中野区空家等対策審議会答申(案)について

中野区空家等対策基本計画

30 中都住第 657 号

発　行　平成 30 年(2018 年)　１０月

発行者　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丁目８番１号

電話:03-3228-5581（直通）

FAX:03-3228-5669

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