

空家等の対応及び活用に係る基本的な考え方について

1. 趣旨

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、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ため、早急な解消を図る必要がある。また、現在のところ腐朽・破損のない空家についても、特定空家化を防止するため、適切な管理や空家の解消を図っていく必要がある。一方で、ファミリー世帯が住みやすい住宅や、サービス付高齢者住宅など、少子高齢化に対応した住宅の供給が求められている。特定空家等の跡地活用や、腐朽・破損のない空家の活用、今後空家化が想定される住宅の住替えなど、既存の住宅ストックの適切な転換が進むことによって、住環境の向上を図り、区民の住宅ニーズとのマッチングを図っていく必要がある。

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（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）」（以下「法」という。）に規定されている特定空家解消に向けた早期対応等を適切に進めるとともに、空家にとどまらず、広く住宅の転換が促進されることによって、新たなまちづくりの糸口になるよう、以下の方針に従い対応を図るものとする。

2. 基本方針

- （1） 特定空家等については、早急に区内の状況を把握し、手続き、手順を明確にした、指導、勧告等を行うとともに、改善にあたっては、地域の住環境の向上につながるよう、適切な建替え、除去等を促進する。
- （2） 腐朽・破損のない空家等については、適正な管理を促し、特定空家化を防止するとともに、利活用に係る情報提供・助言等を通じて適切な転換を促進する。
- （3） 区民のライフステージに応じた住宅ニーズを把握し、住替えや資産活用の仕組みを構築して提供、提案することで、空家化の予防や、住宅の有効活用を促進する。

3. 取組の推進について

- （1） 空家を含む住宅の適切な管理と活用が図られるよう、区の総合的な空家等対策計画を定め、段階的に推進する。

- (2) 全区的に空家についての実態調査を実施して、情報のデータベース化を図り、空家対策の基礎的資料として活用する。
- (3) 住宅活用の仕組み等を検討、推進するため、区民、事業者等を含めた協議会を立ち上げ、空家等対策計画策定に資する。
 - ① 特定空家等の認定における基準の協議
 - ② 空家等の活用、住替え促進等に対して有効な仕組みづくり等を協議
 - ③ 空家等対策計画の策定にかかる助言

4. 具体的な取組について

- (1) 情報の収集と住宅相談の充実
 - ① 空家相談も含む住宅総合相談の定期実施
 - ② 不動産、金融等、資産活用に関する各分野の協働による総合的な相談体制の構築
 - ③ 住宅相談アドバイザーの認定制度による相談対応人材の育成
 - ④ 町会・自治会等の協力を基に、特定空家情報を収集し、所有者・管理者への指導を実施
 - ⑤ 全区的な空家実態調査の実施による空家情報の一元化と活用
 - ⑥ 見守り・支えあいネットワーク等による高齢者世帯等の住宅相談への誘導
- (2) 特定空家等の対応
 - ① 特定空家等の認定基準、指導・勧告等の手続きの明確化
 - ② 特定空家等の所有者、管理者に対する、適切な管理、修繕、建替え、除去等の助言、支援
- (3) 空家等の適切な管理、活用
 - ① 住宅の管理、転換、リノベーション等の総合相談の実施
 - ② 適切な管理の啓発、転用、活用が促進されるための仕組みづくり
 - ③ 空家の活用にあたり、グループホームや高齢者向け住宅、子育てサロン等、区の施策とマッチングするものについて誘導策を検討
- (4) 住宅活用の活性化
 - ① 高齢者の住替え等が促進される新たな保証制度の構築や区民の住宅ニーズとのマッチングなど、住宅活用に係る民間ビジネスの促進
 - ② 総合相談において、高齢者対応住宅等への住替えのための資産活用の仕組みについて助言、支援の実施

5. 区の推進体制

- (1) 特定空家の情報収集及び指導対応、空家等活用の相談支援について都市基盤部が中心となって推進する。
- (2) また、都市基盤部は、空家を含む住宅活用を促進するため、協議会の立ち上げ、運営等を行い、地域支えあい推進室等との庁内連携により、住宅の活用、転換を進めるための有効な仕組みを構築し、空家等対策計画の策定を進める。

6. 予定スケジュール

平成28年2月	特定空家等の地域情報の収集と指導の実施 住宅総合相談の充実と広報
平成28年5月	空家実態調査の実施
平成28年8月	(仮称)空家等対策協議会の設置
平成29年3月	空家等対策計画の策定