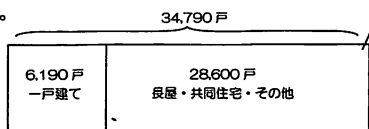


世田谷区空き家・空室・空き部屋の有効活用の実現に向けて

1. 空き家等の現状と課題

◎平成20年の住宅・土地統計調査によると、世田谷区内に34,790戸の空き家・空室が存在しており、空き家・空室・空き部屋（以下「空き家等」という。）を地域資源と捉えた有効活用が求められている一方、オーナーに物件提供を促す体制が整っていない状況にある。



- ・全国の空き家率約13.1%に対し、世田谷区の空き家率は約7.6%と低い
- ・空き家総数から腐朽・破損のある住宅を除いた活用可能と思われる住宅は、30,140戸
- ・東京都の空き家のうち、昭和55年以前の旧副都心で建てられた建物は3割強となっている。

2. 目標

(1) 第三次住宅整備方針重点プロジェクト・・・高齢者等の所有する空き家等を「地域共生のいえ」など、地域交流の場、子育て支援や高齢者支援の福祉目的等に活用
→空き家等の活用により、地域交流の活性化や地域の街づくり等につなげていく。

(2) 空き家等活用の対象

【活用の対象】

- ◎一戸建ての空き家・空き部屋、共同住宅等における空室・空き部屋
- ◎違反建築物や耐震化未対応の建築物については、オーナーまたは活用主体がしかるべき措置を行った上で、活用の対象とする。
- ◎廃墟やいわゆる迷惑空き家、大規模な修繕が必要な空き家については、建築物の除却ないし、保全措置を進めてもらうこととし、活用の対象とはしない（除却、保全措置については別途検討）。
- ◎統計データに空き家として現れない「高齢者の一人暮らしの一戸建て」のような空き家予備軍ともいうべき物件についても、活用の対象とする。→ホームシェアなどに活用

3. 空き家等活用の基本的考え方

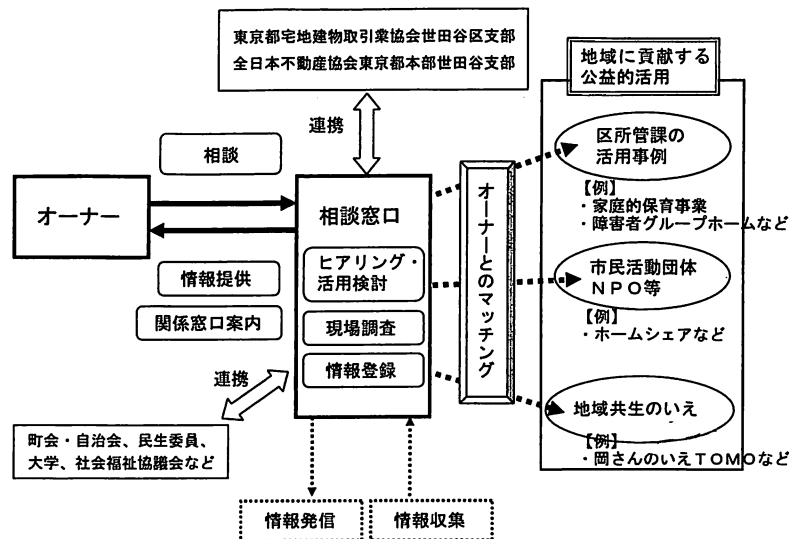
◎空き家等の有効活用を進めるには、オーナー自らの意思による物件の提供が不可欠であり、オーナーの意識改革、掘り起こしを行う必要がある。そのため、オーナー向けの丁寧な情報提供を行うとともに、オーナーと活用を希望する団体等とのマッチングを支援する体制として、空き家等のオーナー向けの相談窓口を設置する。

◎ただし、相談窓口では、行政が行う窓口として、民間の不動産会社が行っている賃貸や売買の仲介等を通じたオーナーと利用希望者のマッチングは行わず、民間市場では対応できない地域交流や地域コミュニティ再生のための活用、福祉的な活用といった、地域貢献を目的とした公益的な活用に限定する（行政と民間の住み分け）。

【想定事例】高齢者の見守りを兼ねたホームシェア、地域に開かれたシェアハウス、多世代交流のためのコミュニティカフェなど

◎寄付物件は、政策経営部の「土地バンク」、障害者グループホームは障害者地域生活課、地域交流拠点は市民活動推進課というように、区役所庁内の活用については、活用事例を持つ所管課への紹介、マッチングまでを行う。

4. 空き家等の活用に向けたオーナー向け相談窓口の設置



相談窓口の機能

◎地域貢献を目的とした公益的な活用に限定して、空き家等を提供する意思のあるオーナーを募集し、オーナーの意向や物件の状況を考慮しながら、活用事例を持つ区所管課や活用意欲のある市民活動団体、NPO等の団体とのマッチングを行う。

◎マッチング後の活用に向けた具体的な交渉や取り組みは、オーナー、利用希望者の当事者同士の責任において行う。

- オーナーからの相談受付
- オーナーへの情報提供、関係窓口の案内（世田谷区住宅相談連絡協議会の「住宅改修業者あっせん制度」等、改修・融資に関する窓口やNPO法人が実施する地主・家主向けの賃貸管理等に関する相談窓口など）
- 物件の調査、情報登録
- オーナーと活用事例を持つ区所管課および活用希望者とのマッチング
- 空き家等の活用に関する情報発信（チラシ・学習会・見学会など）、情報収集
- 関係団体等との連携

5. 建築基準関係法令との関係

空き家等の活用にあたっては、建築基準法を中心として、主に次のような建築基準関係法令の規定に適合する必要がある。

（主な関係法令）

- ・建築基準法
 - ・消防法
 - ・東京都建築安全条例
 - ・世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例、バリアフリー建築条例など
- ※活用目的に応じた用途や規模により適用される規定は異なる。
※関係法令については、個別検討が必要であり、手続き等は、活用主体が行う。

6. モデル事業の実施

空き家等の活用の実現には、オーナー・物件の掘り起こしが不可欠であるため、オーナーに分かりやすい活用のモデルを示していくことが必要である。そこで、当初において、「世田谷らしい」モデル事業を実施し、今後のモデルケースとする。

実施手法

地域貢献活用のモデル事業について、オーナー及び活用希望団体の双方を募集し、活用希望団体の企画発表会等を通じて、関心を示したオーナーと団体を引き合わせる。選考・審査の上、モデル事業を決定し、実現に向けた支援を行う。

募集モデルの例

- ◎地域に密着した新たな住まいモデル
- ◎多世代交流の地域拠点モデルなど