

平成28年1月15日  
都市整備部

## 「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」(案)について

### (付議の要旨)

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の公布・施行を受け、空家対策として「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」(案)を取りまとめたので報告する。

### 1 主旨

空家等対策について、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、より柔軟な対策を講じるため、区の独自規定を盛り込んだ条例の検討を進めてきた。

このたび、「(仮称)世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」(素案)についてパブリックコメントを実施し、「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」(案)を取りまとめたので、報告する。

### 2 条例案

別紙1「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」(案)のとおり

なお、パブリックコメントでの区民意見や庁内検討会等での議論を踏まえ、条文の文言整理を行い、素案から下線部を変更した。

### 3 パブリックコメントの実施結果

#### (1) 意見提出期間

平成27年9月18日(金)～10月9日(金)

#### (2) 意見提出状況

ご意見をいただいた人数71人

合計意見数100件

#### (3) パブリックコメントにおける意見・提案の概要と区の考え方

別紙2のとおり

### 4 今後の予定

平成28年	2月上旬	環境・空き家等対策特別委員会 (パブリックコメントの結果報告、条例案報告)
	2月中旬	区のお知らせ等にパブリックコメントの結果掲載
	2月下旬	平成28年第1回区議会定例会に条例を提案
	4月1日	条例施行予定

## 「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」(案)

## (目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し、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、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心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 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

## (所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において当該空家等の適正な管理に努めなければならない。

## (区の責務)

第4条 区は、第1条の目的を達成するため、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に講じるものとする。

## (関係機関等との連携)

第5条 区長は、第1条の目的を達成するため、警察、消防その他の関係機関及び電気、ガス、水道等の事業者（以下「関係機関等」という。）と連携し、協力体制を構築するよう努めなければならない。

## (調査等)

第6条 区長は、居住その他の使用がなされていないことが常態であると思われる建築物等を発見し、又は当該建築物等に関する情報の提供を受けたときは、当該建築物等について法第9条第1項の規定により必要な調査を行い、又は同条第2項の規定により当該職員若しくはその委任した者に立入調査をさせるものとする。

2 区長は、前項の規定による必要な調査を行い、又は同項の立入調査をさせた場合において当該建築物等が特定空家等に該当すると思われるときは、必要に応じ、当該建築物等の所有者等に対し、法第12条の規定による空家等の適正な管理の促進に係る情報の提供又は助言を行うものとする。

3 区長は、前項の規定により情報の提供又は助言を行うときは、必要に応じ、世田谷区空家等対策審査会条例（平成27年10月世田谷区条例第41号）第1条に規

定する世田谷区空家等対策審査会（以下「審査会」という。）に諮問し、意見を聴くことができる。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第7条 区長は、住民登録事務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つ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、この条例の施行のために必要な限度において、当該目的以外の目的のために利用し、又は関係機関等に提供することができる。

（安全代行措置）

第8条 特定空家等の所有者等は、やむを得ない事情により法第14条第1項の規定による助言又は指導に係る必要な措置を講じることができないときは、区長に対し、自己の負担において当該必要な措置を代行することを依頼することができる。

2 区長は、前項の規定による依頼を受けた場合において必要があると認めるときは、同項の措置を代行することができる。

3 区長は、前項の規定により第1項の措置を代行するときは、あらかじめ審査会に諮問し、意見を聴くものとする。

（緊急措置）

第9条 区長は、空家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する危害が道路、公園その他の公共の場所において生ずるおそれがある場合において、当該空家等の所有者等に当該危害を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、当該危害を回避するための必要な措置を講じることができる。

2 区長は、前項の規定により必要な措置を講じるときは、必要に応じ、審査会の委員の意見を聴くことができる。

3 区長は、第1項の規定により必要な措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確認することができないとき又は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 区長は、第1項の規定により必要な措置を講じたときは、当該措置の内容を審査会に報告するものとする。

（委任）

第10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、平成28年4月1日から施行する。

## パブリックコメントにおける意見・提案の概要と区の考え方

## 1 意見・提案の分類と件数

分 類		件 数
条例素案について (35件)	条例全般	16件
	条例の対象	2件
	条例の目的(第1条)	1件
	所有者等の責務(第3条)	3件
	関係機関等との連携(第5条)	1件
	調査等(第6条)	2件
	空家等の所有者等に関する情報提供の利用等 (第7条)	1件
	安全代行措置(第8条)	3件
	緊急措置(第9条)	4件
	その他	2件
空家対策について (49件)	空家対策全般	17件
	審査会	1件
	特別措置法に関すること	2件
	有効活用	24件
	固定資産税	3件
	補助金	1件
	空き地	1件
相談(8件)	空家に関する相談	8件
その他意見(8件)	その他	8件
総数		100件

## 2 意見・提案の概要と区の考え方

### 【注釈】

※「条例」：「(仮称) 世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」

※「特別措置法」：「空家等対策の推進に関する特別措置法」

※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。なお、国土交通省より示された「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指針」では、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準になるとされている。

※特定空家等とは、次に掲げる状態にある空家等をいう。

- ・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
- ・そのまま放置すれば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

※行政代執行

国や自治体などの行政機関の命令に従わない人に対し、その本人に代わって行政機関が強制的に撤去や排除をすること。

※略式代執行

命令を行う相手方やその所在が不明である場合に、行政代執行法で定められた文書戒告などの手続きを省いて行う代執行。

※「ガイドライン」

国土交通省より示された「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）のこと。

### (1) 条例素案について（35件）

番号	意見・提案の概要	区の考え方
条例全般（16件）		
1	条例の制定及び推進については、積極的に進めて欲しい。 単に保安上危険の恐れがあるという点に止まらず、区民の意見を十分尊重し、予防するとの観点に十分配慮が必要である。	「条例」第4条「区の責務」に規定したとおり、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に講じ、適切に対応してまいります。
2	長い間空家が管理不全のまま老朽化しており、火災はもとより庭の雑草をはじめ、立木の成長による隣家への枝の被害、落葉の集積、野生動物が住みついたり環境が損なわれている。周囲も空家が増加傾向にあり、住環境の悪化を懸念していたが、今後の行政の実行力に期待している。	空家等の適正な管理に関して、「特別措置法」及び「条例」等の運用により、適切に対応してまいります。

番号	意見・提案の概要	区の考え方
3	素案に賛成。できるだけ早く条例を施行して欲しい。 【同趣旨の意見他 8 件】	既に施行されている「特別措置法」に加えて「条例」を運用することにより、良好な生活環境の保全に取り組んでまいります。
4	世田谷区全体の対象施設の概況を調査し、おおよその件数を公表してほしい。	現在、区が把握している空家の数は、平成 23 年の土地利用現況調査の結果や区民からの相談数を足すと約 400 件となります。「特別措置法」の空家等に該当するか否かについては精査中です。
5	所有者が経済的に困窮している場合は区が市価以下の価格で買取るとか取除くなど必要ではないか。ある程度の強制執行も必要。更に行政処理は敏速に行う。	「特別措置法」で、特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能となり、さらに、要件が明確化された行政代執行により強制執行が可能となっております。それら措置の実施につきましては、適時適切に対応してまいります。
6	所有者の責任を明確にする事は必要。それを指導する区の役割もはっきりさせる。	「条例」第 3 条に「所有者等の責務」、第 4 条に「区の責務」を規定しております。
7	条例の運用のなかで節目、節目で対応状況を相談者に教えてもらえとなおよい。	区からの情報提供については、「世田谷区個人情報保護条例」に照らし、適切に対応してまいります。
8	空家対策とごみ屋敷対策の条例が出来ることは良いが、現実には両方が混在するケースもあるため、二つの課が常に情報を共有し、連携して取り組むことを望む。	空家等といわゆる「ごみ屋敷」の対応については、関係所管と情報共有を行い、連携して対応してまいります。
条例の対象（2 件）		
9	樹木の枝・根の侵入にも対処できる内容が必要である。居住者不明の場合の対処方法も条文に盛り込むべきである。	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている場合などは、「特別措置法」及び「条例」等により、関係所管と連携して対応してまいります。 また、特定空家等の措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合には、「特別措置法」の規定により略式代執行が行なえるようになっております。
10	空家の生垣や樹木が通行の邪魔をしたり、落ち葉が側溝の蓋を塞いでいたりした場合は即刻善処してもらいたい。	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている場合などは、「特別措置法」及び「条例」等により、関係所管と連携して対応してまいります。

番号	意見・提案の概要	区の考え方
条例の目的（1件）		
11	空家の活用によるまちづくり活動の活性化を規定する。	「条例」第4条「区の責務」に、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に講じるものと規定しております。
所有者等の責務（3件）		
12	所有者等の責務「適正な管理に努めます」は、もう少し責任を持たせるために「適正な管理に努めなければならない」とする。【同趣旨の意見他1件】	「条例」第3条「所有者等の責務」で「常に自らの責任において適正な管理に努めなければならない」と規定しております。
13	周辺の生活に悪影響を及ぼすことのないようにすることは、空家だけでなく、一般住宅、アパート、貸家の所有者も同じ責務がある。	今回の条例素案は、「特別措置法」の運用を補うために、必要な事項を定めるものであります。 居住者のいる建物につきましては、これまで通り建築基準法その他の法令に基づいて、所有者等へ適正に管理していただくよう対応してまいります。
関係機関等との連携（1件）		
14	犯罪や火災等を防止するため、緊急を要すると判断される場合は、関係機関に必要な措置を講ずるよう協力を要請する。	「条例」第5条「関係機関等の連携」の規定にあるとおり、警察、消防などの関係機関と協力体制を構築し、連携して対応してまいります。
調査等（2件）		
15	住民からの情報を重視するべきであり、それに対し、区は回答を行うことを制度化するべきである。	空家等に関する区民の皆様からの情報は、とても重要なものと考えております。区からの情報提供については、「世田谷区個人情報保護条例」等を踏まえ、適切に対応してまいります。
16	区長は将来、特定空家になる可能性のある空家の所有者に対し、管理不全な状態の解消のために必要な措置を取る必要がある。	「条例」第6条「調査等」の結果、将来、特定空家等になる可能性がある空家等については、所有者等に対し、適正な維持管理に関する情報提供及び助言を行い、特定空家等の発生予防に努めます。
空家等の所有者等に関する情報提供の利用等（1件）		
17	関係機関等の守秘義務の対象になることは、保障されているのか。	空家等の所有者等に関して、それぞれの関係機関等の個人情報等の規定を確認し、情報が外部に漏洩することの無いよう、適切に対応してまいります。



番号	意見・提案の概要	区の考え方
安全代行措置（3件）		
18	安全代行措置について費用を所有者が負担すると書かれているが、可能であれば費用の全額を区が負担して欲しい。一時的な財政負担はあったとしても、仕組みを検討することで世田谷区の実現に資するやり方がある。	空家等の管理は、まずは所有者等が責任を持って管理することが重要と考えています。従って掛かる費用についても所有者等の負担が原則と考えております。
19	安全代行措置の対象事象に、樹木張り出し等による道路交通の障害、下水道の障害を加えるべきである。	樹木の張り出し等もその状況が「ガイドライン」に示されるような歩行者等の通行を妨げている状態で特定空家等と判断されるものについては、対象となります。
20	パブリックコメント紙面の安全代行措置の説明欄で「費用については、所有者が負担します」の後に（助言・指導及び勧告の内容について安全代行措置ができます）があるが、「費用については…」と括弧内との関連がよく解らない。	安全代行措置は、特定空家等の所有者等から、やむを得ない事情により、助言又は指導及び勧告の各段階において、その内容について対応できない旨の申し出があった場合、区が代わって行うものです。安全代行措置に要する費用は、所有者等の負担となります。
緊急措置（4件）		
21	危険回避のため区が必要最小限の対応をすることが出来るとあるが、危険回避措置として、撤去・解体の場合もあり得るとし、その費用負担は所有者としても良い。	緊急措置は、応急的、暫定的な必要最低限の対応であり、飛散防止ネットやバリケードの設置、ロープ等による固定を想定しております。根本的な改善は、所有者等の責務により適切に対応していただきます。
22	公共面において被害有りの場合、持主の権利の制限があっても良い。とてもいい素案だと思います。待っていました。速やかに施行される状況が整うことを望みます。	公共の場において危害が生じるおそれがある場合は、「特別措置法」及び「条例」等により、適切に対応してまいります。
23	審査会の委員に意見を聞くのは良いが、そこで議論に時間がかかっては緊急にならないので、素早い議論が必要である。又、緊急措置をすると決まったら、必要最小限ではなく大胆な措置をした方が良い。	ご意見のとおり、緊急措置を実施するか判断はできる限り迅速に行ってまいります。なお、緊急措置は、応急的、暫定的な必要最低限の対応であり、飛散防止ネットやバリケードの設置、ロープ等による固定を想定しております。根本的な改善は、所有者等の責務により適切に対応していただきます。
24	緊急措置なので審査会の意見ではなく審査会の委員と規定していると思うが、類似の条例でこのような表現があるのか。「審査会の意見を聴くことができる。意見を聴く方法は、別に定める。」と規	他自治体に類似の表現をしている条例がございます。条例の規定に関する必要な事項については、別途、規則や内規等で定めます。意見を聴く方法を内規等に定めるかについ



番号	意見・提案の概要	区の考え方
	定して、審査会の運営に関する内規等で定めることはできないか。	ても、今後検討いたします。
その他（2件）		
25	空家の認定基準の内容と適正な管理とは何か。庭の樹木等が道路等に張り出して電線にかかる、信号機や街灯を阻害、台風等で枝折れの恐れ、建物自体が倒壊等の恐れ、電気、ガス、水道等が適正な状態にあるなど、誰が確認するのか。	空家等の認定基準は、国土交通省より示された「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」によると、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とされ、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となるとされています。 また、特定空家等の判断の参考となる基準も「ガイドライン」で示されており、これらの基準を参考に、空家等の判断、特定空家等の判断を区が行います。
26	区民の協力として、適正な管理がなされていない空家等があるときは、速やかに区にその情報を提供するものとする、を規定する。	区民の皆様からの情報により、空家等の調査、対応を行なっているケースもありますが、空家等の把握については、まず区が調査等を行なうこととし、区民の皆様にも、これまで通り情報提供をお願いします。

(2) 空家対策について（49件）

番号	意見・提案の概要	区の考え方
空家対策全般（17件）		
27	空家の原因をたどると、高齢者世帯や一人暮らしの増加、そして核家族化にあると考える。二世帯、三世帯と多世帯で暮らしていけるような、そうしたくなるような、街づくり、住環境、人々の意識などが少しでも変化していけるような、世田谷にして欲しい。	本条例は、空家等の適正な管理に関し、「所有者等の責務」「区の責務」等を定め、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的としております。ご質問の内容につきましては、今後の施策を進める上で、検討の参考とさせていただきます。
28	解体・更地化、あるいは家屋養生かの選択肢の際の概要費用を含め、多面的に助言できる、空家所有者者に特化した専門相談窓口の新設が必要である。 【同趣旨の意見他2件】	区としても、適切な管理が行われていない空家等を解消するため、相談窓口の設置は必要であると考えていることから、今後検討してまいります。

番号	意見・提案の概要	区の考え方
29	<p>認定道路に接していない為不良資産となり、売却も建替えも出来ず、空家になっている。新しい建物が出来るように行政が保障又は指導すれば取り壊し、売却も進む。</p> <p>【同趣旨の意見他 1 件】</p>	<p>建築基準法では、建物を建築する敷地は道路に 2 m 以上接することが必要です。上記を満たさない敷地について、建替えを可能にするためには、空家に接する通路部分とその通路に接する土地所有者の方々と協力し、建築基準法に基づく道路を設けることが考えられます。それ以外にも、周辺の土地（所有者）と合わせて有効利用を図ることも一つの手法かと考えます。</p>
30	<p>空家になる前に空家にさせぬ工夫が大切である。</p>	<p>「条例」第 4 条「区の責務」に規定したとおり、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に講じ、個々の状況に応じて適切に指導・助言等を行ってまいります。</p>
31	<p>空家になっても買い手のない建物を作らせぬこと。</p>	<p>区では、良好な住環境の維持・保全等を図るため、各種条例・要綱に基づき、助言・指導等を行っております。ご指摘の点につきましては、今後施策を進める上で、検討の参考とさせていただきます。</p>
32	<p>将来の空家につながる一定規模の広さの土地や建売分譲には、開発業者にマンション同様の緑地化を義務づける条例を定め、環境破壊や災害を防ぐ措置をするべきである。</p>	<p>区では、一定の規模の広さの土地で建築行為等を行う場合、みどりの基本条例や建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例、小規模宅地開発指導要綱などで必要な緑地の確保を定め、環境保全に取り組んでおります。</p>
33	<p>区自体が将来の空家増加を促進する建築許可をしている。</p>	<p>区では、良好な住環境の維持・保全等を図るため、各種条例・要綱に基づき、助言・指導等を行っております。ご指摘の点につきましては、今後施策を進める上で、検討の参考とさせていただきます。</p>
34	<p>火を着けられたり、不審者に入り込まれたり不安が広がるため、役所で一步ふみ込んだ手段を願う。</p>	<p>「特別措置法」及び「条例」等により、関係機関と連携しながら、適切に対応してまいります。</p>
35	<p>土地所有者に何度か連絡を取り、行方不明の場合は年数を決めて自治体の所有になる条例をつくって解体更地にし、その費用は転売した中から出せばよい。</p>	<p>「特別措置法」の規定により、特定空家等の措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、「特別措置法」の規定により略式代執行が行なえるようになっております。</p>

番号	意見・提案の概要	区の考え方
36	所有者が管理できない場合は、区に管理料を支払い管理する。また、2年以上放置され、危険や景観に支障がある場合は、区に寄付されるものとする条例を作れば良い。管理ができない場合、何年か放置された時は区が無料で有効利用させてもらう条例を作っても良い。	空家等の所有者等に対し、適正な管理の促進に係る情報の提供又は助言を行うなど、関係所管と連携して、適切に対応してまいります。
37	行政は調査から勧告を早めるべき。税金を高くし、住んでなくとも住民税をとるべきである。	「特別措置法」及び「条例」等により、調査や措置など、適切に対応してまいります。
38	区による空家買取制度を検討する。	「条例」第3条「所有者等の責務」で常に自らの責任において適正な管理に努めなければならないと規定しております。区による買取制度は、空家を助長することなどにも繋がりがねない側面があります。しかしながらご意見の内容につきましては、今後の施策を進める上で、検討の参考とさせていただきます。
39	区による空家管理サービスを検討する。	「条例」第3条「所有者等の責務」で常に自らの責任において適正な管理に努めなければならないと規定しており、また、民間の管理代行サービス等があることから、区による空家等管理サービスの必要性はないものと考えます。
40	空家等対策は既存空家に対する条例の制定と同時に、今後空家を増やさない方法を研究し、所有者に積極的に提案するべきである。	「条例」第4条「区の責務」で規定しておりますとおり、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に講じてまいります。
審査会（1件）		
41	空家等対策審査会のメンバーに住民代表や希望者を募ること。	空家等対策審査会では、特定空家等の判断や措置に関して検討をすることから、技術的判断が必要であり、専門性が必要と考えております。よって、「世田谷区空家等対策審査会条例」では、審査会委員について、建築、法律等に関する学識経験を有する者等と規定しております。
特別措置法に関すること（2件）		
42	助言、指導までで解決する職員の説得力を養成する。	特定空家等の解決に向け、これまでの経験を活かしながら、交渉力を養成し、対応してまいります。

番号	意見・提案の概要	区の考え方
43	助言・指導には「売却」を含める。解体しても又放置されるため、新しい所有者が活用することがもっとも望ましい解決となるため。	空家等の管理及び活用の促進に関し、所有者等及び関係所管と連携して、適切に対応してまいります。
有効活用（24件）		
44	空家になって1、2年経過する前に住居を必要としている人に住んでもらえるような(改修も含めて)方法を検討する。	住まいの確保が困難な方へ民間の賃貸住宅への入居の支援を行う居住支援協議会の設立を来年度以降予定しています。この協議会の中で空家等の活用についても検証してまいります。
45	区は空家を借り上げて、老人の居場所として活用する。	
46	何ヵ年かの使用が認められない場合、区としての事業を優先的に使えるくらいの条例を可決してもよいのではないか。	管理不全な空家とならないよう、予防の観点から、管理や活用に関する区民に向けた周知を検討してまいります。
47	リフォームは空家再生プロジェクトとしてワークショップとして行う。	今後の空き家活用を進める上で、ひとつの手法として参考にさせていただきます。
48	空家をリフォームして若い世代と高齢者が交流できるスペースにする。(リサイクル・ワークショップ・物作りの場)	区では、空き家等を有効活用することで、地域の人々がゆるやかなつながりを持ちながらともに暮らしていける「地域コミュニティの活性化・再生」を目指し、平成25年度から空き家地域貢献窓口を設けております。 ご提案に関しては、今後の空き家活用を進める上で、参考にさせていただきます。尚、シェアハウスや外国人居住については周辺の住環境に配慮した居住ルールを設けるなど、地域コミュニティの維持と活性化をバランスよく進める必要があると考えています。
49	外国人と地域の人とが交流できるスペースとしてシェアハウスを作り、運営はシルバー世代や学生で行う。	
50	数十年かけて育ってきた樹木・庭を手入れしてガーデンハウスを作る。家はカフェにして憩いの場にする。	
51	シェアハウスや民間保育所、日変わり店舗などに活用する。	
52	空家の所有者から区が借り上げて、ホームレスを支援している団体に貸し出す。 【同趣旨の意見他14件】	様々な施設への活用につきましては、空家等の所有者と相談しながら、関係所管と連携し、その必要性に応じて検討してまいります。また、民間の賃貸住宅への入居の支援を行う居住支援協議会を来年度以降に設立を予定しています。この中で、住まいの確保が困難な方への空き家活用について検討してまいります。
53	相続で空家になった場合、区で所有者に有効活用するよう具体的な説明をする。	管理不全な空家を発生させない予防の観点から活用を促すことは重要な視点であると考えております。今後の事業の参考にさせていただきます。

番号	意見・提案の概要	区の考え方
固定資産税（3件）		
54	空家になっている主な理由は、更地にした時に、税金が高くなる事なので、そのまま放置してしまう。更地にしても税金の負担が少ないように、個別に軽減対策が出来るようにすれば良い。	固定資産税に関する措置は、東京都が行うものであります。ご意見につきましては、東京都にもお伝えいたします。
55	解体を決断するには、せめて更地にした後の固定資産税が1.5倍程度となる緩和措置が必要である。	固定資産税に関する措置は、東京都が行うものであります。ご意見につきましては、東京都にもお伝えいたします。
56	古い家を更地にすると固定資産税が6倍となり空家を残す事になるので、区だけでは十分な対応は不可能だろう。固定資産税の課税から見直さないと解決しないが、空き地になるとそこでもまた問題が発生する。京王線の高架予定地の空き地は、適切な管理が行われていない。	平成27年度の「税制改正の大綱」では、「特別措置法」に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外することになっております。また、区では、京王線連続立体交差事業に関連して取得された土地の管理は、各々の管理者の責任において行うものと考えております。今後も、個々の現場状況に応じた防犯対策等がなされるよう、引き続き各々の管理者に求めてまいります。
補助金（1件）		
57	所有者の事情により、区が解体費用を補助する。	個人の財産である空家を解体するにあたり、区が補助金を出すことは、適切な管理が行われない空家等の発生を助長することにも繋がりがねないと考えております。しかしながらご意見の内容につきましては、今後の施策を進める上で、検討の参考とさせていただきます。
空き地（1件）		
58	空家を解体後の空き地の管理にも配慮すること。空き地に雑草対策が必要となるので除草の支援まで考慮すること。	「世田谷区ポイ捨て防止等に関する条例」に、空き地の所有者等の責務を規定しております。

### (3) 相談（8件）

番号	意見・提案の概要	区の考え方
空家に関する相談（8件）		
59	一軒家に住んでいるが、高齢者施設に入る予定で、空家になってしまう。子供は遠方に住んでいるため、家の管理について不安である。	空家を定期的に管理する民間事業者等にご相談して頂くことが良いかと考えます。



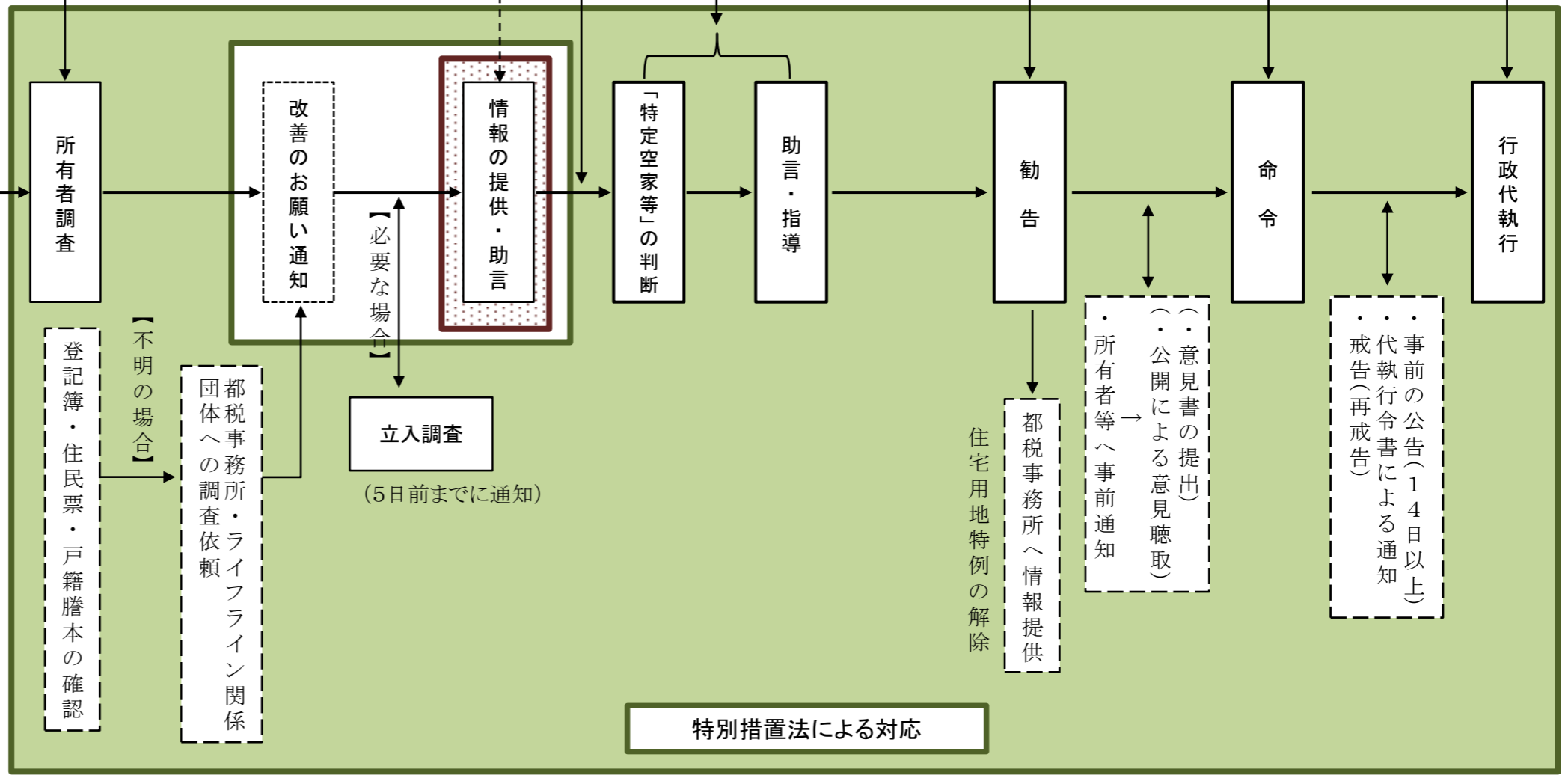
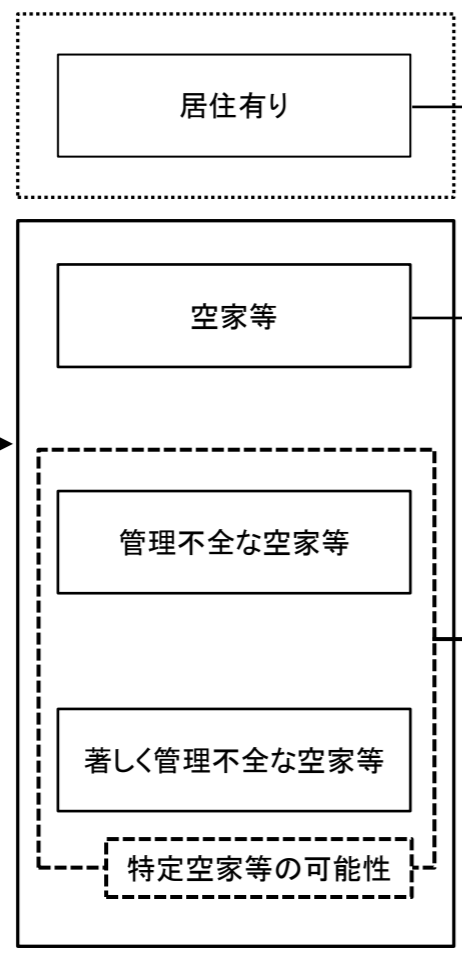
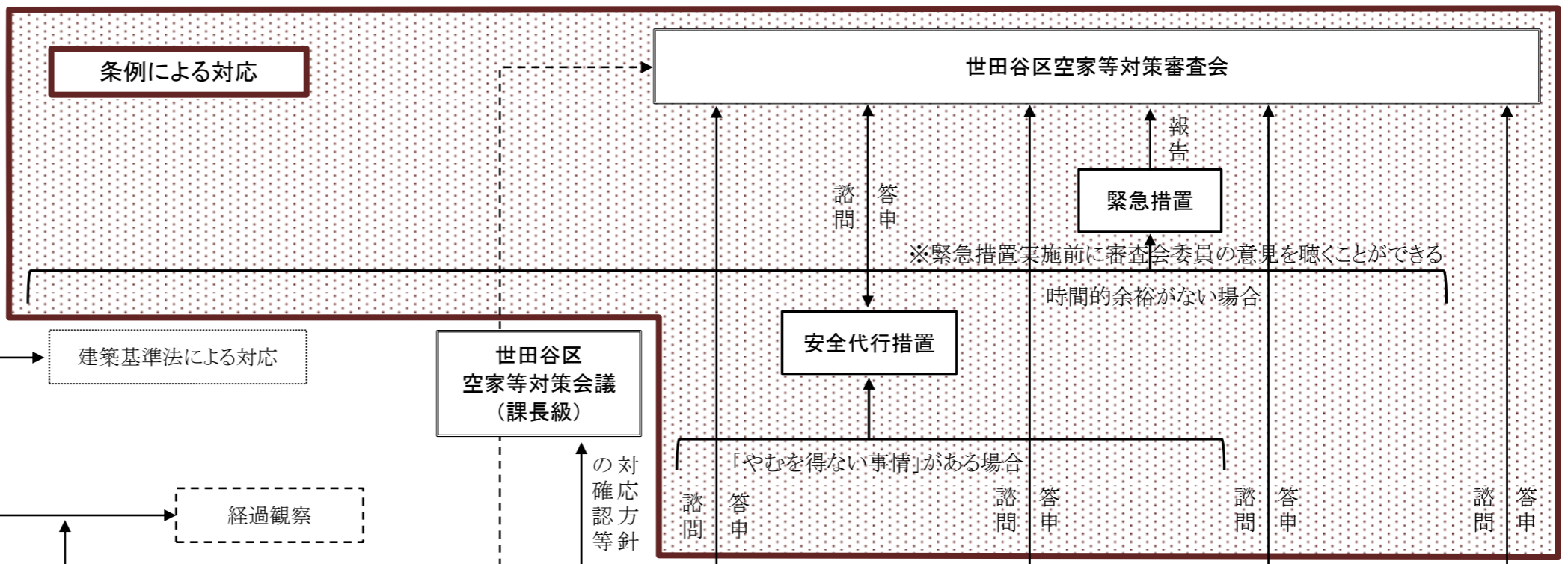
番号	意見・提案の概要	区の考え方
60	NPOの活動拠点を探しているので、情報があればお願いしたい。	空き家等を有効活用することで、地域の人々がゆるやかなつながりを持ちながらともに暮らしていける「地域コミュニティの活性化・再生」を目指した空き家地域貢献窓口を設けております。是非お問い合わせください。 世田谷トラストまちづくり (TEL03-6407-3313) ( <a href="http://www.setagayatm.or.jp">http://www.setagayatm.or.jp</a> )
特定の住所にある空家等に関する相談（6件） 相談内容に対して個別に対応させていただきます。		

(4) その他意見（8件）

番号	意見・提案の概要	区の考え方
その他（8件）		
61	基本的に三世帯居住を推進する。家族愛の（親子、兄弟）情性を育成し、家屋の維持管理をする事が出来、近隣との交流、助け合いが出来る安全安心の隣組が出来る。その為の補助支援を考える事が大切である。	今後、管理不全な空家等を増やさないためにも、地域コミュニティは重要だと考えます。意見の内容につきましては、今後の施策を進める上で検討の参考とさせていただきます。
62	危険性を排除するため、空き家管理をきちんとしたほうが良い。それができなければ更地にしてしまうのが良い。	「所有者の責務」として、「管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において適正な管理に努めなければならない。」と定め、所有者等及び関係所管と連携して、適切に対応してまいります。
63	戸建て住宅のみならずマンションに於ける空家対策も（空室も）考慮して欲しい。	区では、空き家・空き室対策などをテーマにした「すまいまち学習」等のセミナーを開催しております。開催等については、区の広報紙やホームページなどを通じて、引き続き周知をしてまいります。
64	樹木が茂っている空家については、とりあえず伐採の勧告が必要などころもあると思うので周辺住民の声を聞きつつ対応を願う。	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている場合などは、「特別措置法」及び「条例」等の規定に基づき、関係所管とも連携して対応してまいります。
上記以外のその他ご意見（4件）		

空家等対策 対応流れ図 (案)

※「空家等」であることの調査が必要  
(基本的指針では「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」とされている。)  
→最長で1年間の調査が必要



<対応済みの場合>  
対応状況により必要な事務へ移行