

## 空家等対策の取組状況と今後の進め方について

### 1 経緯

空家は全国的に問題となっており、空家等対策の推進に関する特別措置法が平成27年5月に全面施行された。

目黒区では、区内の空家等対策のための基礎資料を作成することを目的として、平成28年度に空家等の実態調査を実施し、区内の一戸建て住宅及び2階建て以下の長屋・共同住宅のうち664棟が空家の可能性が高いと判明した。

平成29年度は、平成28年度の実態調査結果を基に、空家の現状と市場流動性を把握するため空家等動向調査を実施し、このたび報告書を取りまとめたところである。

こうした調査結果から把握できる区内の空家の特性等を踏まえ、平成30年度は、空家に係る対策を総合的かつ計画的に実施するため、目黒区空家等対策計画(以下「計画」という。)の策定に向け取組を進めている。計画策定に当たって、目黒区空家等対策審議会(以下「審議会」という。)条例(平成30年4月1日施行)に基づき、審議会を設置し、6月に第1回審議会を開催し、空家等対策の基本的方向について諮問した。今後、答申を頂き、パブリックコメントを経て、計画案をとりまとめ、平成30年度内に計画策定予定である。

### 2 空家等動向調査報告書について 別添資料のとおり

### 3 今後の進め方について(予定)

平成30年10月	審議会から答申
11月	計画素案作成
12月	パブリックコメント実施
平成31年1月	計画案のとりまとめ
3月	計画策定

以 上

目黒区空家等動向調査  
報告書

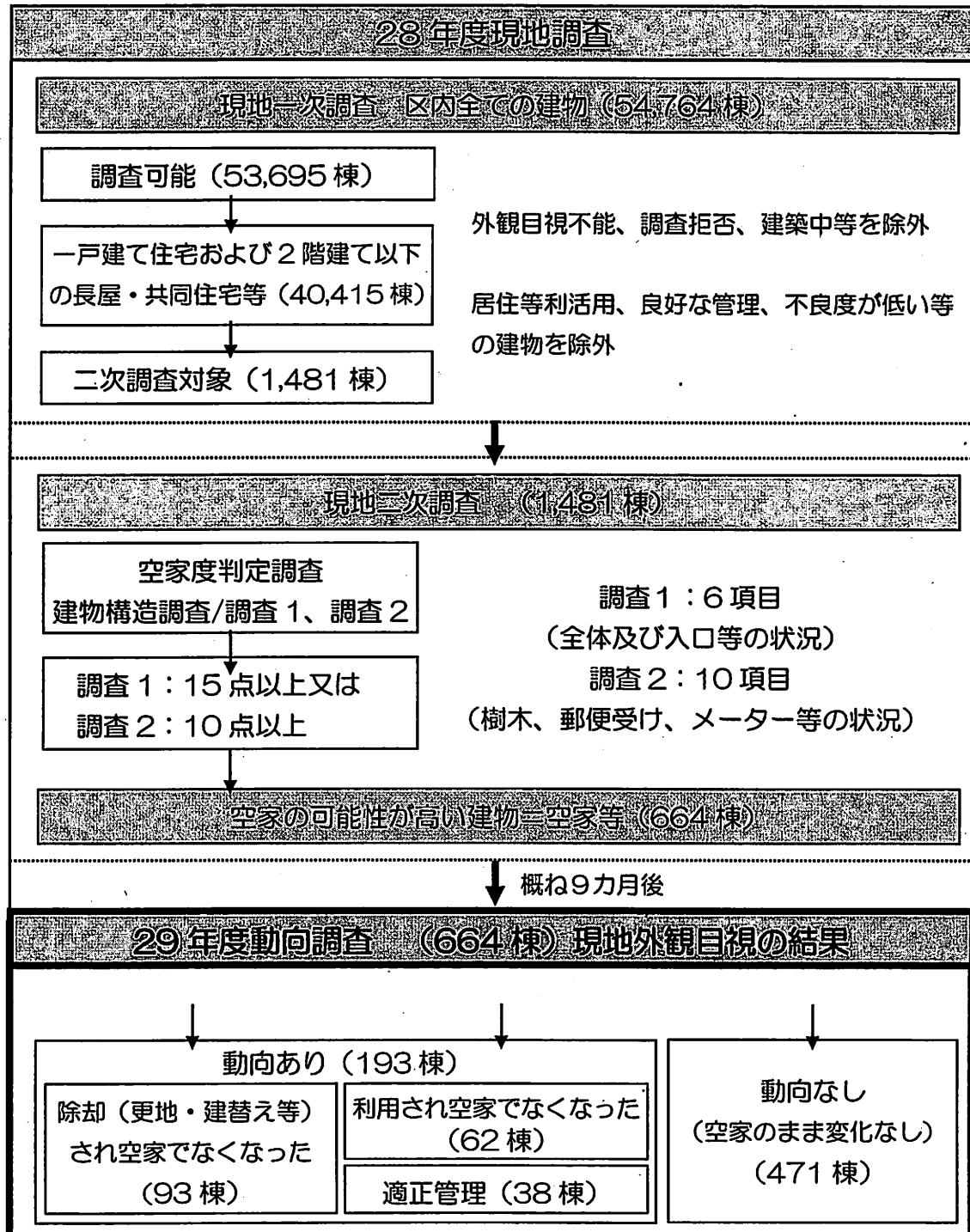
〈抜粋〉

平成30年3月

目 黒 区

## 2. 現地調査の結果

664 棟の外観目視による調査の結果、更地・建替え・居住等に状況が変化した「動向あり」と、空家状態に変化がない「動向なし」とに大きく分けた。分類の概要は表 2-2 に示し、その集計結果を表 2-3 に示す。



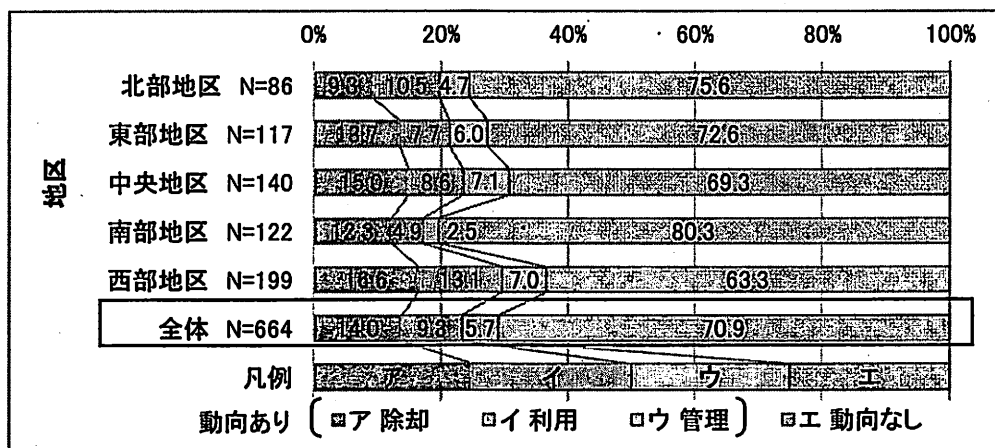
【▲図 2-3 29年度の現地調査結果の棟数】

### 3. 空家等の動向の分析

#### (1) 地区別及び町別動向状況

地区別及び町別では、以下の特性が見られる。

結果	<p>①西部地区は、動向ありの割合が約 37%と高く、空家等の更新が他地区と比べて進んでいる。</p> <p>②南部地区は、他地区と比較して動向ありが約 20%と低い。</p> <p>③町別で見ると、動向ありの割合が高い順に八雲が約 50%、中根が約 48%、鷹番が約 44%、中目黒及び青葉台が約 42%だった。</p>
考察	<p>④西部地区は、第一種低層住居専用地域に指定された部分が多く、敷地規模が比較的大きく、集合住宅や土地を分割しての戸建て住宅など、不動産としての利用価値が高くなることから、空家等の動向を促したと考えられる。</p> <p>⑤一方、南部地区は木密地域を含み、比較的小規模な敷地が多く防災上の課題があることが、動向があまり見られなかった要因として考えられる。</p>



【▲図 2-4 H29 年度動向調査による変化状況 (地区別)】

【▽表 2-4 H29 年度動向調査による変化状況 (地区別)】

地区	合計	動向あり			動向なし	
		ア 除却	イ 利用	ウ 管理		
北部地区	86 100.0 %	21 24.4 %	8 9.3 %	9 10.5 %	4 4.7 %	65 75.6 %
東部地区	117 100.0 %	32 27.4 %	16 13.7 %	9 7.7 %	7 6.0 %	85 72.6 %
中央地区	140 100.0 %	43 30.7 %	21 15.0 %	12 8.6 %	10 7.1 %	97 69.3 %
南部地区	122 100.0 %	24 19.7 %	15 12.3 %	6 4.9 %	3 2.5 %	98 80.3 %
西部地区	199 100.0 %	73 36.7 %	33 16.6 %	26 13.1 %	14 7.0 %	126 63.3 %
全体	664 100.0 %	193 29.1 %	93 14.0 %	62 9.3 %	38 5.7 %	471 70.9 %

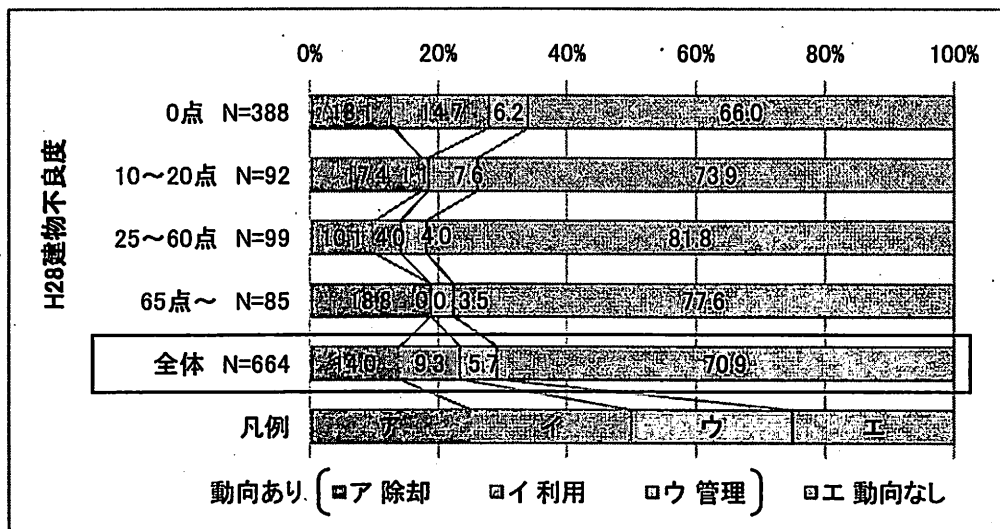
※上段：実数（棟数）、下段：構成比

### 3) H28 建物不良度と動向の関係

結果	<p>①建物不良度が0点の、状態が良好な物件は、動向ありが約34%と最も高くなっており、概ね建物不良度が高くなるほど動向ありの割合は低くなっている。</p> <p>②25～60点の物件は、動向ありの割合が約18%と最も低い。</p> <p>③建物不良度が65点以上の物件では除却が約19%と一定程度進むが、利用はほぼ見られない。動向ありの割合は、25～60点よりやや高くなっている。</p>
考察	<p>㊤建物の状態がより良好な物件は、中古住宅として流動する傾向がより高くなる。</p> <p>㊥建物不良度が25～60点の物件は、多少の修繕等により中古住宅として利用することができる状態であることが読み取れる。</p> <p>㊦65点以上で除却が進むことについては、建物不良が進むと中古物件として流動させることが難しく、また周辺からの苦情や危険性などに鑑みて、除却での対応となっていると考えられる。</p>

#### ■カテゴリーの区分条件：

H28 建物不良度0点は約60%を占める。残りの棟数については概ね近似するよう、H28 建物不良度をカテゴリー区分した。



【▲図 2-8 H28 年度建物不良度別変化状況】



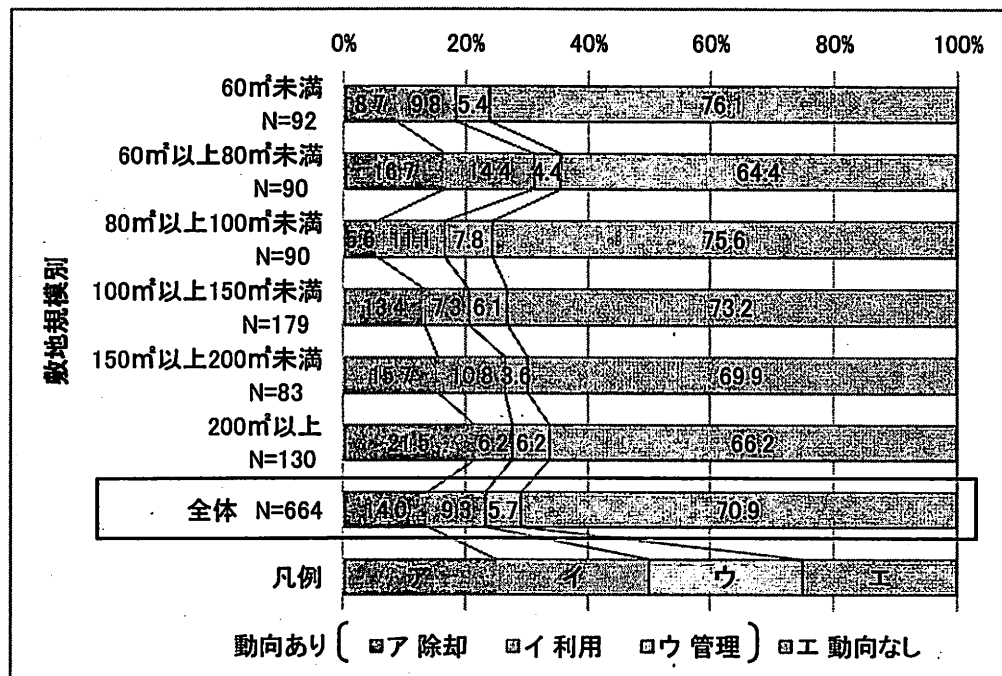
#### (4) 敷地規模との関係性

今年度調査による動向と、敷地規模との関係性について分析した。

結果	<p>①敷地規模が最も小さい 60 m<sup>2</sup>未満の敷地では、動向ありの割合が最も低く約 24%と、他の敷地規模と比較して空家等そのまま継続して残っている割合が高かった。</p> <p>②動向ありの割合が最も高かったのは 60 m<sup>2</sup>以上 80 m<sup>2</sup>未満の敷地で、動向ありが約 36%で、このうち除却は約 17%、利用は約 14%だった。また、除却のうち更地の割合は約 9%、建替えの割合は約 8%で、ほぼ同じ割合だった。</p> <p>③80 m<sup>2</sup>以上 100 m<sup>2</sup>未満の敷地では、動向ありが約 25%で、このうち除却は約 6%と低く、利用は約 11%だった。</p> <p>④80 m<sup>2</sup>以上の敷地においては、敷地規模が大きくなるほど動向ありの割合が高くなり、除却の割合も高くなる傾向が見られた。</p> <p>⑤200 m<sup>2</sup>以上の敷地における除却の割合は約 22%と最も高く、そのうち更地の割合が約 14%、建替えの割合が約 8%で、更地の割合が建替えの割合の倍近くであった。</p>
考察	<p>㊤目黒区では、用途地域ごとに 55～80 m<sup>2</sup>の敷地面積の最低限度を定めている。したがって、60 m<sup>2</sup>未満の敷地は既存不適格となっている可能性が高く、不動産市場として需要が少なく流動しにくいことが考えられる。</p> <p>㊤60 m<sup>2</sup>以上 80 m<sup>2</sup>未満における動向ありが約 36%と割合が高かった要因は、戸建て住宅の敷地として需要が高い面積規模であることが考えられる。</p> <p>㊤80 m<sup>2</sup>以上 100 m<sup>2</sup>未満の除却の割合が低かったことの要因として、敷地分割が困難な規模であり、また、単独敷地の面積としては不動産販売価格が高くなるため、需要が低くなることが考えられる。</p> <p>㊤200 m<sup>2</sup>以上の大きな敷地は、敷地分割による販売も可能であること、駐車場利用が可能であることなど、土地利用の選択肢が増え不動産としての利用価値が高くなるため、約 22%と高い除却割合となったと考えられる。</p>

■カテゴリーの区分条件：

目黒区内で指定されている敷地面積の最低限度を踏まえ、100㎡未満については20㎡ごとに、100㎡以上については50㎡ごとに、敷地規模をカテゴリー区分した。



【▲図 2-11 H29 年度動向と敷地規模との関係】

【▽表 2-10 H29 年度動向と敷地規模との関係】

敷地面積	合計	動向あり				動向なし
		ア 除却	イ 利用	ウ 管理	エ 動向なし	
60㎡未満	92 100.0 %	22 23.9 %	8 8.7 %	9 9.8 %	5 5.4 %	70 76.1 %
60㎡以上80㎡未満	90 100.0 %	32 35.6 %	15 16.7 %	13 14.4 %	4 4.4 %	58 64.4 %
80㎡以上100㎡未満	90 100.0 %	22 24.4 %	5 5.6 %	10 11.1 %	7 7.8 %	68 75.6 %
100㎡以上150㎡未満	179 100.0 %	48 26.8 %	24 13.4 %	13 7.3 %	11 6.1 %	131 73.2 %
150㎡以上200㎡未満	83 100.0 %	25 30.1 %	13 15.7 %	9 10.8 %	3 3.6 %	58 69.9 %
200㎡以上	130 100.0 %	44 33.8 %	28 21.5 %	8 6.2 %	8 6.2 %	86 66.2 %
全体	664 100.0 %	193 29.1 %	93 14.0 %	62 9.3 %	38 5.7 %	471 70.9 %

※上段：実数（棟数）、下段：構成比

## 第3章 空家等動向調査結果のまとめ

### 1. 目黒区の空家動向の概要

目黒区の空家の状況を把握するため、平成28年度に空家等の実態調査を実施し、区内の一戸建て住宅及び2階建て以下の長屋・共同住宅の40,415棟に対して、1.6%に当たる664棟が、空家の可能性が高いと判明した。

平成29年度には、空家等動向調査を行い、実態調査から約9か月後の状況として、664棟の約3割に当たる193棟が、更地や建替え並びに新たな居住等が確認された。

これらは、販売や賃貸などのための空家であり、いわゆる「空き物件」に該当し、市場取引を通して相当数の空家が自律的に活用されているという、目黒区の空家の特性が把握できたといえる。区内の空家の特徴として、不動産価値や市場流動性が高いことが確認された。

一方で、空家のままであることが確認された残りの471棟については、一部樹木等の繁茂が顕著であるものもあったが、緊急対応が必要と思われる特定空家等に該当する建物は確認されなかった。しかし、こうした管理がなされない空家等については、そのまま放置してしまうと、経年変化とともに空家度が高くなっていく可能性が大きい。

### 2. 空家等動向調査結果のまとめ

#### (1) 区内の空家の状況

目黒区は、近年各種の住みたい街ランキングで、常に上位に選ばれる傾向にある。また、平成29年度に実施した世論調査における目黒区への定住意向は、前回に引き続き95%と高い水準となっている。交通アクセスも良く、安全安心な住環境と、条件のそろった住みやすい地域という目黒区のイメージは定着している。

目黒区では平成28年度に空家実態調査、平成29年度に空家動向調査を行った。調査結果からは、いくつかの都市型の空家特性を見出すことが出来た。区内の地域特性の分析では、第一種低層住居専用地域を多く含み、比較的大きな敷地の多い西部地区では、空家動向ありの割合が多く、空家が空き物件として、不動産市場で流動しやすいことが読み取れた。一方で、木密地域を含む南部地区では、他地区に比べ動向ありの割合が少なかった。

この傾向は、敷地面積の分析からも読み取れる。目黒区では住宅用地の需要が高く、大きな敷地は分割して戸建住宅を建てる、あるいは集合住宅を建てるなど、多様な建物が建てられることで地域の不動産流動性が高くなるといえる。

小規模敷地が多く防災上の課題がある地域は、街づくりの取り組みを一層進めることが、空家解消の手がかりになるといえる。接道状況が良好でない宅地の空家動向は少なく、街づくりの取り組みの有用性を示唆している。

現在、不燃化特区に指定されているエリアは、一定の条件を満たす建物を対象に除却や不燃化建替えの助成があり、こうした制度の活用が直接的に空家を解消し、さらに、地域の不動産流動性を高めることで、新たな空家発生抑制につながることを期待できる。



## (2) 区内の空家の特性

平成 28 年度実施の空き家等実態調査及び平成 29 年度実施の空家動向調査の結果や、区民等の相談内容から、目黒区の空家の特性は次のとおりである。

①区内の空家は不動産価値や市場流動性が高い。

- ・居住可能な空家は、いわゆる空き物件として不動産業界で売買や賃貸され、区が空家として関与する対象とならない。
- ・相続等なんらかの理由で動きが止まっている空家について、できるだけ空き物件として流動に乗るように誘導する必要がある。

②75 歳以上の人口は、10 年間で 26.1%もの大幅な増加がみられる。

- ・福祉部門と連携し、早い段階で所有者や親族の方々に、空家が住環境を悪化させないよう適正に管理し将来に向けて有効活用するよう、働きかける必要がある。

③現状において目黒区の人口は微増の傾向にあるが、将来的には減少に転じると予想されている。

- ・現在目黒区は、他の自治体からの転入増とともに、定住意向が高い。これは住環境が良いことが大きな要因と考えられる。
- ・転入者の住宅供給は、空家や古い住宅の建替えリフォームを促進していくことで、住宅需要を満たしていると考えられる。

## 3. 今後の取り組み

目黒区の空家の特性を踏まえて、空家に係る対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成 30 年度に目黒区空家等対策計画（以下、「計画」という。）を策定する予定である。

計画策定に当たっては、区長の附属機関である「目黒区空家等対策審議会」を設置し、計画の基本的方向について答申を頂き、それを踏まえ計画案を作成し、パブリックコメントを経て、計画をまとめていくこととする。

その後、計画に基づき、良好な住環境の維持向上を図り、住みたいまち・住み続けたいまちづくりを着実に進める。