

## 目黒区空家等対策計画素案について

### 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基礎資料を作成するため、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、664棟のうち約3割の193棟について空家状態からの改善が見られた。

このように、目黒区では空家率は低く、また空家の流動性は高いため、空家が長期化し近隣へ著しく悪影響を与えるような空家問題が頻発する状況はないが、近隣の空家に関する区民の苦情・相談は多くなっている。

目黒区のこのような特性を踏まえ、区内の生活環境の保全を図ることを目的にして、平成30年度は、空家等対策計画の策定に向け取組を進めることとし、空家等対策審議会からの答申を踏まえ計画素案（資料1）を取りまとめた。

（主な経緯）

平成29年11月	政策決定会議で空家対策に関する計画策定の進め方を決定
平成30年6月	空家等対策審議会へ諮問
平成30年10月	空家等対策審議会から答申

### 2 計画の基本理念

**「【みんなでまもる】区民をまもる、暮らしをまもる、家をまもる、地域をまもる」**

空家問題は新たな社会問題となっているが、空家もかつては家族の生活が営まれ、地域の交流が生まれ、思い出が育まれ、住み継がれてきた安らぎの場だった。

このことから、空家等も地域の大切な資産と捉え、空家問題の対策を、区民それぞれの暮らしをまもり、思い出のある家をまもり、住環境をまもるための取組として位置づけ基本理念とした。

### 3 計画素案の概要（資料2）

#### （1）計画期間

平成31（2019）年度から平成40（2028）年度までの10年間とし、必要に応じ適宜見直す。

#### （2）基本目標

基本理念を実現するため、「【目黒区型空家等対策推進】多様な連携で区民に寄り添い、個別状況に応じた改善策を図ることで、区民の生活と財産をまもり、目黒区の魅力ある住環境を保全する」を基本目標とする。

### (3) 基本方針

建物の状態に応じて、3つの基本方針を設定する。

#### ア 基本方針1 空家等の予防と適正管理 ～つくらない・増やさない～

空家等の発生を予防し適切な管理を促すため、居住している段階から空家等の発生を予防すると共に、新たに空家等が発生した際には、適切な管理を促す。

所有者等へ情報の周知・啓発を行い、福祉部門との連携強化により、高齢単身世帯の増加に伴う空家発生と空家の長期化に対応する。また所有者に寄り添った支援で、きめ細かな対応を図り、財産の処分、借地権問題等複雑な課題に対応する。

既存住宅の性能向上や改修、適正管理を支援することで管理不全空家の発生予防に取り組む。

#### イ 基本方針2 空家等の利活用 ～つなげる・支える～

空家や跡地の多様な用途について、目黒区らしい空家の利活用のあり方を検討し、地域の特性や住環境に配慮した対策で、目黒区のまちの魅力を高める。建物に対する公的制度や助成制度の利用や改修の安全性に関する情報提供に努める。

公共的利活用や跡地活用についても情報収集し、住民福祉の向上や地域に貢献できる取り組みに繋いでいく。

#### ウ 基本方針3 空家等の除却 ～減らす・なくす～

管理不全空家や特定空家等に対しては、個別事情に沿った対応で、空家等の除却を進める。

管理不全状態が続くと、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすこととなる。状態の悪い管理不全な空家等に対しては、必要な措置を講ずるよう働きかけを行い、解決に努める。そのうえでやむを得ない場合特定空家等の対応を行う。

## 4 今後の予定

平成30年	11月29日	パブリックコメント実施（平成31年1月10日まで）
平成31年	1月	空家等対策計画案の取りまとめ
	2月	計画案を都市環境委員会へ報告
	3月	空家等対策計画策定

以 上

## 第1章 目黒区空家等対策計画とは

### 1 背景と目的

- ・近年、人口減少や核家族化、社会的ニーズの変化等に伴い空家等が増加しており、中には、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空家がある
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、特措法という)が、平成27年5月に完全施行された
- ・地域の実情に応じた区の基本的な取組姿勢を示し、空家等対策を多様な視点をもって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を特措法に基づき策定する

### 2 計画の位置づけ

- ・本計画は、特措法第6条に規定する目黒区の「空家等対策計画」として位置づけられるもの

### 3 計画期間

- ・平成31(2019)年度を初年度として平成40(2028)年度までの10年間とする(ただし、計画内容について必要に応じて適宜見直しを行う)

### 4 計画区域

- ・目黒区内の各地区において空家等が分布しており全域にわたることから、本対策計画の対象区域は、目黒区全域とする

### 5 対象とする空家等について

#### 【空家等】

- ・原則、特措法第2条第1項<sup>\*1</sup>で定義される建築物とする
- ・目黒区では、空家の期間は柔軟にとらえ、全戸が空き室である長屋等で全体が使用されていないものを対象とし、空家等の敷地ではない「空き地」は対象外とする

※1 建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

#### 【管理不全空家等】

- ・建築物に破損等があり、また、その敷地に雑草等が繁茂して害虫が発生するなど、適切に管理されていない状態にある空家等とし、必ずしも特措法における特定空家等とは限らない

#### 【特定空家等】

- ・特措法第2条第2項<sup>\*2</sup>で定義される建築物とする

※2 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、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。

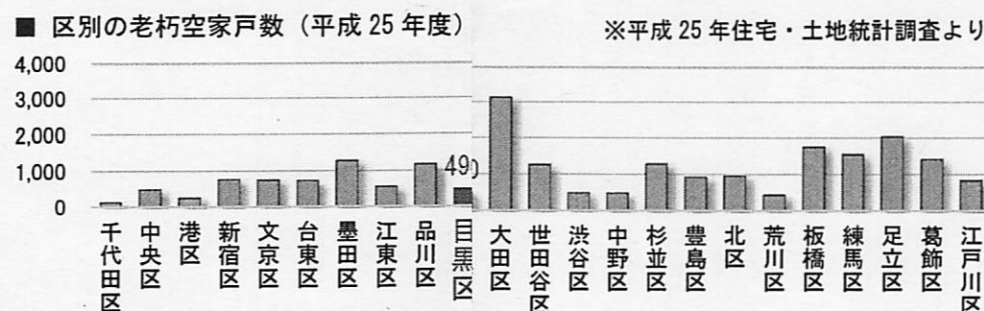
#### 【所有者等】

- ・特措法第3条に基づき、空家等の所有者又は管理者とする

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 目黒区の空家等を取り巻く現状

- ・目黒区は、他区と比較して老朽空家戸数が少なく、空家率は低い



- ・75歳以上の人口の増加は今後も続く見込み

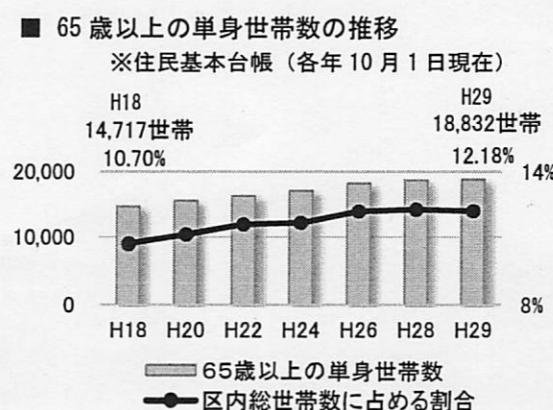
- ・高齢者世帯の増加に伴い、施設入所等により空家が発生する可能性が高まっている

- ・65歳以上の単身世帯のうち持ち家(戸建て・長屋)は3,510世帯

- ・定住意向が高く、また、転入者数が転出者数を上回っている

- ・建物の用途別割合は、住宅が約83%、商業施設が約13%で、大半は住宅として利用されている

- ・建替えが進みにくい状況には、地域による特性がみられる



### 2 調査結果からみた空家等の現状

- ・平成28年度実施の空き家等実態調査では664棟(1.6%)を空家等として判定した
- ・建物(または土地)所有者等を対象に実施したアンケート調査の結果では、所有者等の空家に対する問題意識は低かった

- ・空家等と判定した664棟を対象とした平成29年度実施(実態調査から約9ヶ月後)の空家等動向調査では約3割の193棟に空家状態の改善がみられた

- ・目黒区の空家等は、不動産市場での流動性が高いといえる

### 3 区のこれまでの取組

- ・空家対策調整係を設置(苦情・相談の対応窓口を一元化)した平成29年4月から、平成30年3月末までの苦情・相談件数は86件で、うち所有者等からの相談は10件、近隣住民等からの苦情・相談は64件、その他事業者等からは12件だった

- ・苦情・相談のうち樹木の越境・繁茂や管理不全に関するものが多いものの、内容は多岐にわたっており、内容に応じて関係所管が協力し対応している

- ・平成30年3月末時点で、86件のうち解決が70件、対応継続中が16件となっている

- ・苦情・相談対象となったもののうち、直前の居住者が高齢単身者だったのは、全体の70%以上(状況判明したものに限り)

- ・所有者による空家の除却にあたり、国の「空き家の発生を抑制するための特例措置」(3,000万円控除)の適用を受けるため、平成29年度に目黒区で確認書を交付したのは12件

## 4 空家等対策を進める上での主な課題

### (1) 所有者等・権利者に関すること

- ア 高齢者単身世帯の増加に伴い、空家発生の可能性が高まる
- イ 財産処分の協議や手続きが難しく、対処できない場合がある
- ウ 借地に関する様々な問題が生じている
- エ 空家等に関する情報不足が空家長期化の一因となっている
- オ 福祉や相続に関わる他組織との連携が不足している
- カ 他自治体に空家等を所有する区民への支援が不十分である

### (2) 不動産市場の流通等に関すること

- ア 既存住宅市場が未成熟である
- イ 住宅に限らない多様な用途の需要がある
- ウ 公的制度や助成制度が知られていない

### (3) 土地・建物等に関すること

- ア 条件の悪い立地の空家等は建替えや売却が困難である
- イ 改修・リフォーム等において、建築物の安全性等が十分に確認できないことがある
- ウ 地域による土地利用の特性がみられる
- エ 管理不全の状態に進行する前の働きかけが不足している
- オ 固定資産税対策のために除却が進まず、特定空家等になる可能性がある
- カ 土地や建物等に関する専門家の相談体制が必要である

### (4) その他の検討すべき課題

- ア 空家問題の背景はケースバイケースで複雑である
- イ 継続的な実態把握の手法が確立していない
- ウ 近隣の人とのつながりが希薄になっている
- エ 空家等に関するノウハウの蓄積と問題解決の手法が確立されていない



基本理念

基本目標

基本方針

空家等対策に関する取組・施策

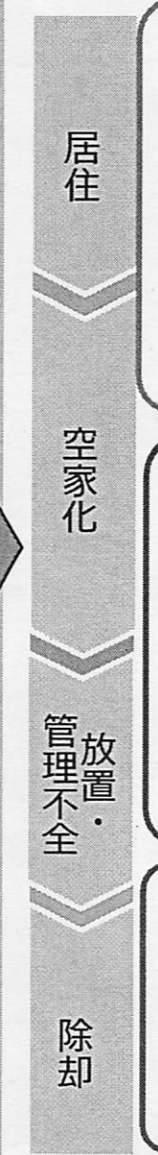
【みんなでまもる】

区民をまもる・暮らしをまもる・家をまもる・地域をまもる

【目黒区型空家等対策の推進】

多様な連携で区民に寄り添い、個別状況に応じた改善策を図ること、  
区民の生活と財産をまもり、目黒区の魅力ある住環境を保全する

建物の状態



**基本方針 1**  
空家等の予防と適正管理  
～つぐらない・増やさない～  
空家等の発生を予防し  
適切な管理を促す

**基本方針 2**  
空家等の利活用  
～つなげる・支える～  
目黒区らしい利活用で  
“住みたいまち”の魅力を高める

**基本方針 3**  
空家等の除却  
～減らす・なくす～  
管理不全空家等への  
取組により空家等を減らす

(1) 所有者等への周知・啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等の責務について正しく認識するよう働きかける</li> <li>正しい情報の共有、所有者等及び区民に対しての情報提供</li> </ul>
(2) 福祉部門との連携強化と寄り添い型支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>区が所有者等に対し、早い段階から積極的に働きかける</li> <li>福祉所管や民生委員・児童委員との連携、出張相談等積極的支援</li> <li>関係所管との情報共有、煩雑な手続きへの支援</li> </ul>
(3) 既存住宅の性能向上・改修支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住している段階から、住宅の質の維持・向上を図るための支援</li> <li>耐震化助成制度等の各種助成制度や事業等の利用促進、情報周知</li> </ul>
(4) 適切な管理の支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の適切な管理を促すための、所有者等が取り組む空家管理に対する支援</li> </ul>
(1) 目黒区らしい空家等の利活用に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>人の交流や賑わいを生み、地域が活性化するような利活用の検討</li> <li>目黒区らしい空家等の魅力的な利活用の検討</li> </ul>
(2) 空家等改修に際しての安全性の啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全性担保の仕組み検討、及び利活用実施団体等への情報提供</li> <li>安全性を兼ね備えた空家等利活用の支援策の検討</li> </ul>
(3) 空家等の公共的利活用に関する支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>国や都で実施する支援策の紹介、活用促進、相談体制の検討</li> <li>空家等の公共的利活用事例について情報収集、周知</li> </ul>
(4) 空家等の跡地活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅密集地域等における、防災広場等の整備と連携</li> <li>不燃化特区内での老朽建築物等の除却費用助成等の活用促進</li> </ul>
(1) 状態の悪い管理不全空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>実態把握、所有者等への連絡、自主的対応の促進</li> <li>緊急的な安全措置など、対応方法についての検討</li> </ul>
(2) 特定空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>特措法に基づく特定空家等の判定、立入調査の実施</li> <li>助言・指導、勧告、命令等の特定空家等への措置</li> <li>関係所管との情報共有、連携</li> </ul>

第5章 計画の実現に向けた総合的な取組

計画の実現に向けた総合的な取組

1 継続的な実態把握

- (1) 全区的な実態調査
- (2) 巡視活動
- (3) 苦情・相談の情報蓄積

2 相談体制の確立と充実

- (1) 個別対応の拡充
- (2) 相談体制の一元化と充実

3 連携体制の強化

- (1) さまざまな連携
  - (ア) 区の関係所管の連携
  - (イ) 警察、消防等との連携
  - (ウ) 空家等対策審議会、専門家、関係団体等との連携
  - (エ) 地域コミュニティとの協働
  - (オ) 国や東京都等との連携
  - (カ) 他自治体との連携
- (2) 役割と責任の明確化