

目黒区空家等対策計画

概要版



平成 31(2019) 年 3 月

目 黒 区

目黒区空家等対策計画とは

背景

近年、人口減少や核家族化、社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が全国的に増加しています。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ものもあり、それらの問題に対応するため、「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月に完全施行されました。

特措法においては、所有者等が空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としています。また、区は空家問題を解決するために、地域の実情に応じた対策を実施することが重要とされています。

- 本計画は、特措法第6条において区が定めることができることとされている、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための「空家等対策計画」として位置づけられるものです。
- 計画期間は、平成31(2019)年度を初年度として平成40(2028)年度までの10年間とし、計画区域は目黒区全域とします。

対象とする空家等について

空家等

原則として、特措法第2条第1項^{※1}で定義される「空家等」及び「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」に基づきます。

※1 特措法第2条第1項

この法律において「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。

以下の点についても留意し、「空家等」を定義します。

- ・ 空家状態となった早い段階からの働きかけも重要であると考え、居住又は使用されていない期間については限定せず柔軟に捉えます。
- ・ 住宅に限らず、店舗兼住宅、空き店舗、空き倉庫等、使用されていない建築物全般を対象に含めます。
- ・ 集合住宅の部屋単位での「空き室」や、空家等の敷地ではない「空き地」は対象外とします。

管理不全空家等

建築物に破損等がみられたり、その敷地に雑草等が繁茂したり虫が発生するなど、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りません。

特定空家等

特措法第2条第2項^{※2}で定義される「特定空家等」とします。

※2 特措法第2条第2項

この法律において「特定空家等」とは、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又は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^{※3}に基づき、空家等の所有者又は管理者とします。

※3 特措法第3条

空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

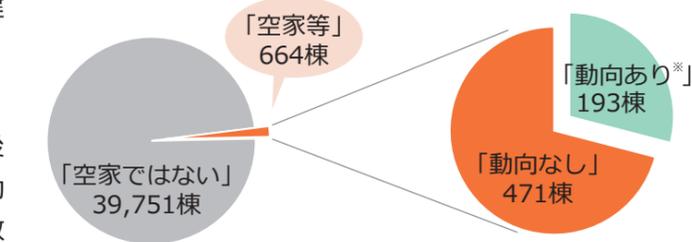
空家等の現状と課題

目黒区の空家等を取りまく現状

平成28年度は、区内全建物について「空き家等実態調査」を実施し、調査可能な戸建住宅及び2階建て以下の長屋・共同住宅40,415棟のうち664棟が、空家等と判定されました。

平成29年度は、平成28年度実態調査の概ね9ヶ月後に、空家等と判定された664棟について「空家等動向調査」を実施し、約3割の193棟に空家状態の改善がみられました。このことから、目黒区の空家等は、不動産市場での流動性が高いことが伺えます。

■目黒区空き家等実態調査(H28) ■目黒区空家等動向調査(H29)



※「動向あり」とは、更地・駐車場や、建替え、居住または営業の確認、または適切な管理がみられたもの

目黒区では、平成29年4月より都市整備部都市整備課に空家対策調整係を設置し、空家等に関する苦情・相談の窓口を一元化しました。平成29年度の苦情・相談件数は、86件ありました。

■平成29年度 苦情・相談者の内訳



所有者・管理者からの相談は、空家等に関する制度・施策の問い合わせを含めて10件でした。これに対し、近隣住民等からの苦情・相談は64件で、老朽化空家、樹木の繁茂・越境、衛生問題、景観や空家等の存在への不快感など、所有者等へ適切な管理を求める内容がほとんどでした。

空家等対策を進める上での主な課題

所有者等・権利者に関すること

- 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
- 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
- 借地に関する様々な問題が生じている
- 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
- 福祉や相続に関わる他組織との連携が不足している
- 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

土地・建物等に関すること

- 条件の悪い立地の空家等は建替えや売却が困難である
- 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
- 地域によって土地利用の特性がみられる
- 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
- 固定資産税等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
- 土地や建物等に関する専門家の相談体制が確立していない

不動産市場の流通等に関すること

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

その他の検討すべきこと

- 空家問題の背景はケースバイケースで複雑である
- 継続的な実態把握の手法が確立されていない
- 近隣の人のつながりが希薄になっている
- 苦情・相談対応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

【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

空家等をとりまく問題は多岐にわたり、管理不全空家等は地域の生活環境に影響を及ぼす迷惑な存在となっています。空家問題は新たな社会問題となっているのです。

しかし、今は空家等となっている住まいも、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、かけがえのない安らぎの場所だったのです。大切な場所が時を経て空家等となったとき、どのように向き合えばよいのでしょうか。

私たちは、空家等も地域の大切な資産と捉え、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、空家等の対策を位置づけ、実行していくべきだと考えます。空家等が適切に住み継がれ、活かされる地域づくりを目指します。

【みんなでまもる】とは、空家等の所有者や管理者、そして区、さらに区民、事業者、専門家など、みんなが各々の責任や役割を果たしながら、空家等の有効な利活用を含めて、主体的に空家等に向き合い、目黒区の魅力をさらに高めていくことを目指すものです。

基本目標

【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

将来的に予測される人口減少及び高齢化の進行等により、空家等の増加が見込まれるため、空家等の発生未然防止策や維持管理対策、利活用の促進、危険な空家等の除却などが求められます。

目黒区では、空家率は低く、空き物件の市場流動性が高いため、空家状態が長期化することは少ないと考えられます。また現在のところ、近隣へ著しく悪影響を及ぼすような空家問題は頻発してはいませんが、区の相談窓口寄せられる近隣の空家等についての苦情・相談対応から、個別には複雑な状況を抱えていることが分かってきました。

住宅が多く建ち並ぶ目黒区の空家問題は、都市型の空家問題といえます。【目黒区型空家等対策】では、所有者等及び区民に対し、個別の事情に寄り添うことで信頼関係を築き、各々の状況に応じた改善策を図ることが望まれます。

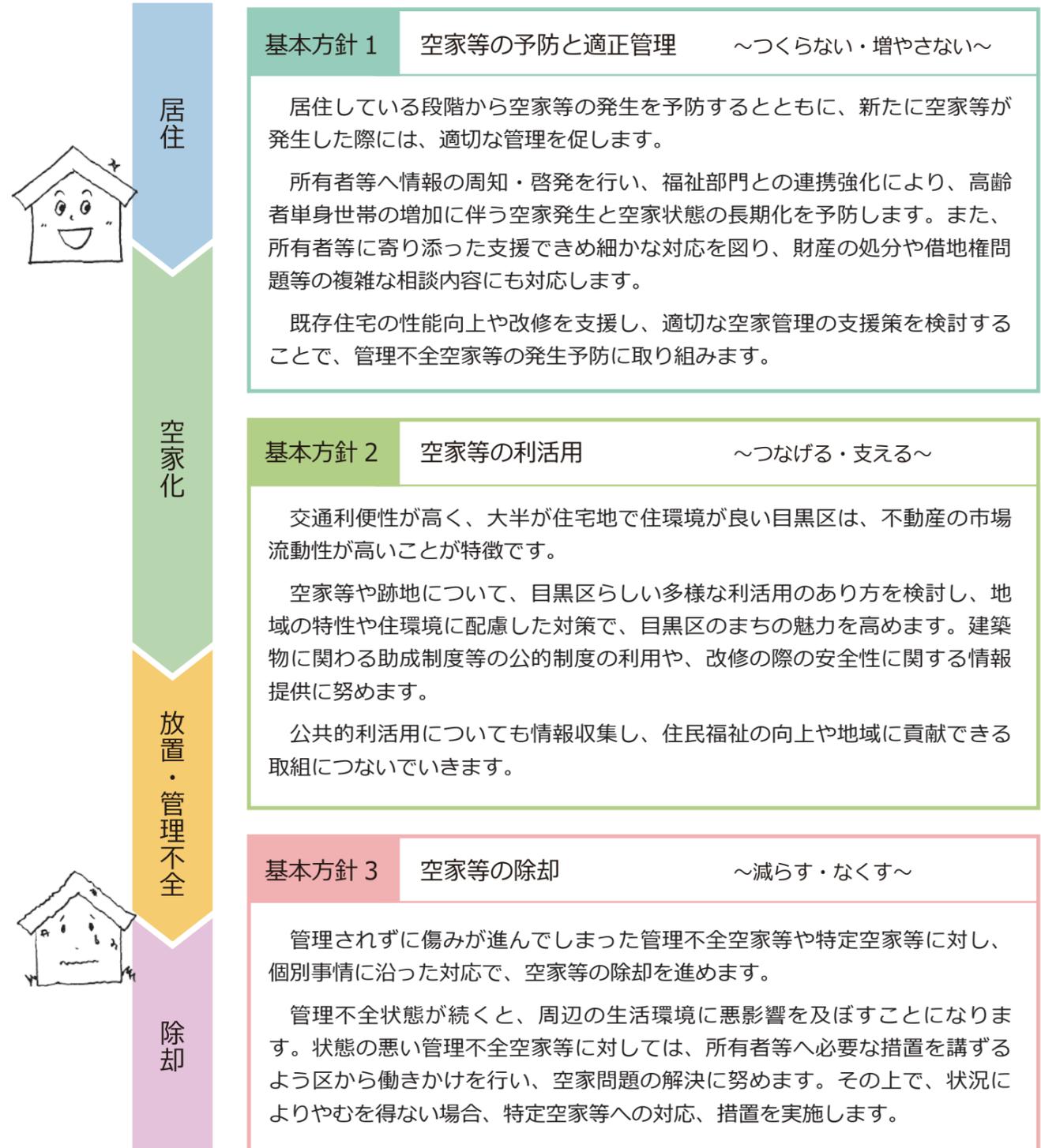
またさらに、空家等対策を通じて、これまで培ってきた目黒区の良い住環境を維持しながら、目黒区の魅力を一層高めることが期待されます。

そのためには、区の関係所管の連携を強化するとともに、法律、不動産、建築、福祉など様々な立場の組織・団体、事業者等との連携を図ることが必要です。

基本方針

空家等の課題は、法律、不動産、建築、福祉など、多岐にわたることに加え、建築物の状態によって変化します。様々な課題を解決していくために、以下のような建築物の状態に応じた基本方針を立て、空家等対策に関する取組を行います。

建築物の状態



基本方針 1 空家等の予防と適正管理

居住している段階から空家等の発生を予防するとともに、新たに空家等が発生した際には、適切な管理を促します。

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、高齢者単身世帯の増加に伴う空家発生と空家状態の長期化を予防します。また、所有者等に寄り添った支援できめ細かな対応を図り、財産の処分や借地権問題等の複雑な相談内容にも対応します。

既存住宅の性能向上や改修を支援し、適切な空家管理の支援策を検討することで、管理不全空家等の発生予防に取り組みます。

基本方針 2 空家等の利活用

交通利便性が高く、大半が住宅地で住環境が良い目黒区は、不動産の市場流動性が高いことが特徴です。

空家等や跡地について、目黒区らしい多様な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ます。建築物に関わる助成制度等の公的制度的利用や、改修の際の安全性に関する情報提供に努めます。

公共的利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組につないでいきます。

基本方針 3 空家等の除却

管理されずに傷みが進んでしまった管理不全空家等や特定空家等に対し、個別事情に沿った対応で、空家等の除却を進めます。

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ります。状態の悪い管理不全空家等に対しては、所有者等へ必要な措置を講ずるよう区から働きかけを行い、空家問題の解決に努めます。その上で、状況によりやむを得ない場合、特定空家等への対応、措置を実施します。

計画の体系図

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

基本目標

【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

基本方針

建築物の状態

居住

＜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

空家化

＜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

放置・管理不全

＜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

除却

(1) 所有者等への周知・啓発

・所有者等の責務について正しく認識されるよう働きかける
・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

(2) 福祉部門との連携強化と寄り添い型支援

・所有者等に対し、早い段階から出張相談などで積極的に働きかける
・福祉所管や民生委員・児童委員などとの連携、協力
・関係所管との情報共有、煩雑な手続きへの支援

(3) 既存住宅の性能向上・改修支援

・住宅の質の維持・向上を図るための支援
・耐震化助成制度等の各種助成制度や事業等の利用促進、周知

(4) 適切な管理の支援

・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

(1) 目黒区らしい利活用に関する検討

・人の交流や賑わいを生み、地域が活性化するような、目黒区らしい魅力的な利活用の検討

(2) 改修に際しての安全性の啓発

・専門家との連携、利活用実施事業者・団体等への情報提供
・安全性を確保した空家等利活用の支援策の検討

(3) 公共的利活用に対する支援

・国や都で実施する支援策の紹介、相談体制の検討
・他自治体の公共的利活用事例についての情報収集

(4) 立地条件の悪い空家等の活用支援

・近隣と協力した共同建替え等の支援
・助成制度等を利用した建替え、除却、跡地活用

(1) 状態の悪い管理不全空家等への対応

・現地調査、所有者等への連絡、自主的な対応の促進
・緊急的な安全措置など、対応方法についての検討

(2) 特定空家等への対応

・特措法に基づく特定空家等の判断、立入調査の実施
・助言・指導、勧告、命令等の特定空家等への措置

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
- (2) 役割と責任の明確化

4 計画の推進と検証

施策の有効性や実効性について
確認・評価

連携体制の強化

さまざまな連携

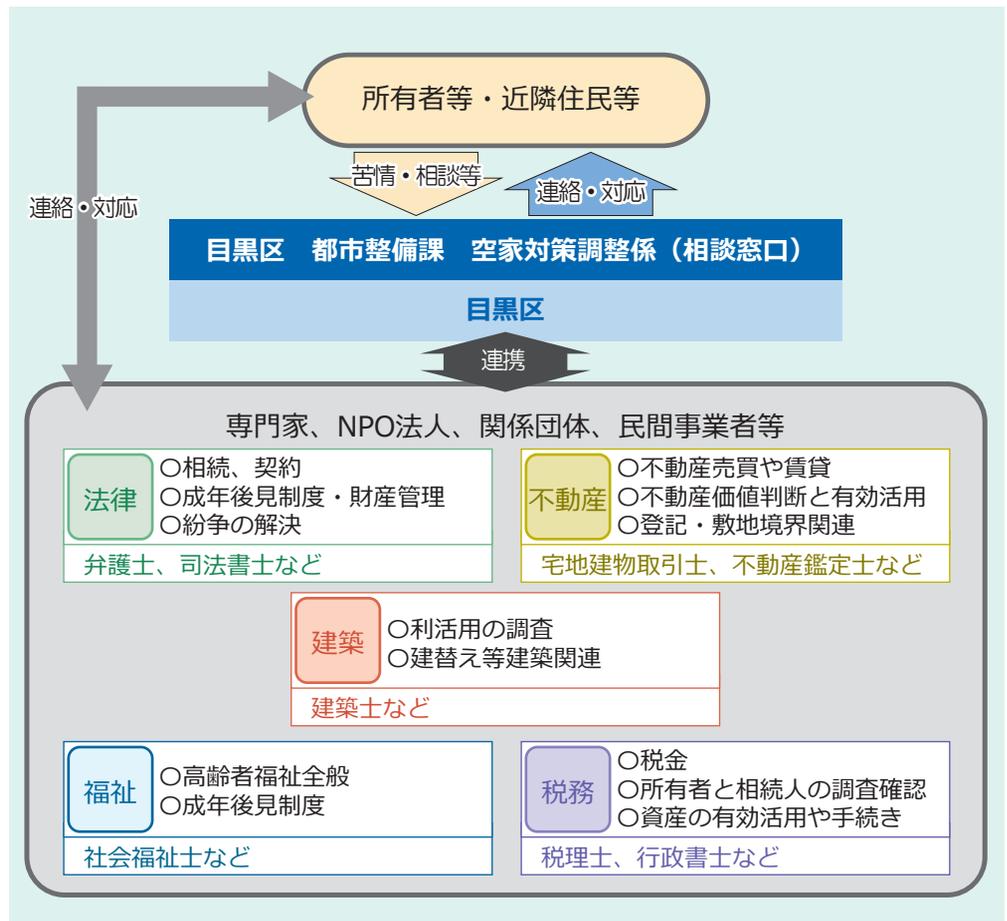
区の関係所管の連携

福祉所管をはじめとした、関係所管との連携を強化した取組体制を確立していきます。各所管が担当する法令や条例に基づき、専門性をもって空家等の苦情・相談に対応します。

さまざまな連携

各専門家や地域住民等で構成される「目黒区空家等対策審議会」において、空家等の問題を多角的な視点から審議します。

また、多様な空家問題について、専門家やNPO法人等の関係団体及び民間事業者等と連携します。



役割と責任の明確化

区

所有者等が適切な管理を行う必要があることや空家等が周囲に与える影響等について、正しく認識を持てるよう意識啓発に取り組みます。また、空家等の利活用を行う事業者等の意識も高めていくよう努めます。複雑な事情を抱える所有者等や高齢者に対し、寄り添い型支援を行い、信頼関係の構築に努めます。

所有者等

所有者等は、自らの責任により所有又は管理する建築物及び敷地等を適切に維持管理し、対応する必要があります。こうした適切な管理について自らの責務を理解し、実行することが求められます。

区民

地域住民や町会・自治会・住区住民会議等は、区等と連携し、日頃から空家等をとりまく状況を見守ります。地域住民が主体的に取り組む、様々な分野でのまちづくりの取組を区は支援し、その中で空家等の問題についても、区民と区が協働して解決を目指します。

専門家・事業者等

多岐にわたる空家等の問題に適切かつ迅速に対応するため、法律、不動産、建築、福祉、まちづくりなどの専門家やNPO法人等の関係団体及び民間事業者等の多様な主体が、相互に連携を図り支援します。また、空家等となる前の段階から、空家発生の可能性が高い事案について、連携して取り組みます。

目黒区空家等対策計画【概要版】

平成 31 (2019) 年 3 月発行

発行 目黒区

編集 目黒区都市整備部都市整備課

東京都目黒区上目黒二丁目 19 番 15 号

電話 03-5722-8692 (直通)

主要印刷物番号

30-56 号