

# 「目黒区の空家等対策の基本的方向について」

## 答 申

平成 30（2018）年 10 月

目黒区空家等対策審議会

「目黒区の空家等対策の基本的方向について」 答申

目 次

**第 1 目黒区の空家等の現状と課題**

---

**第 2 基本理念・基本目標**

---

**第 3 基本方針**

---

**第 4 計画の実現に向けて**

---

## 答申にあたって

目黒区空家等対策審議会は、平成30年(2018年)6月5日、目黒区長から空家等対策計画策定にあたって、「目黒区の空家等対策の基本的方向について」諮問を受けました。

審議会は、「空家等対策の推進に関する特別措置法(法律第127号)」を踏まえ、審議会を3回、専門部会を3回開催して慎重かつ多面的に審議し、取りまとめましたので、ここに答申致します。

目黒区は、東京都内でも良好な住宅地として区民に愛され、第45回目黒区世論調査の結果では、95%の区民が「住み続けたい」と答えており、目黒区が今後も良好な住宅地として持続していくことが期待されています。

そうした背景もあり、目黒区内では現在空家について深刻な問題が生じているわけではありませんが、今後、住宅が老朽化し、高齢化が進む中で、管理不全の空家が増え、生活環境の衛生上、防災上、景観上等の問題が生ずる可能性は否定できません。

特定空家に対する迅速な対応と共に、「空家等」を、これまで区民が住み・利用し、様々な思いや記憶がある貴重な資源として利活用の道を探る等、所有者や区民のニーズに合わせた丁寧な対応を考えてゆきたいと思っています。同時に、その対策は、当該所有者の自己責任や、行政による一方的な対応によるのではなく、地域全体、区民全体で取り組み、それを行政が区民に寄り添いながら支援するというしくみで進めたいとも思っています。

こうした空家対策が、今後も区民にとって魅力ある目黒区を継続してゆくことに貢献することと確信しています。

平成30年(2018年)10月

目黒区空家等対策審議会

会長 中島 明子

## 答申で使用する用語の定義

### 【空家等】

原則として、「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。）」の第2条1項で定義される建築物に基づき、以下を「空家等」とします。

#### 特措法第2条1項

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。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。

目黒区では、以下の点についても留意し、「空家等」を定義します。

- ・特措法で定義されている、「使用がなされていないことが常態である」とは、「おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」とされますが、空家状態となった早い段階での働きかけも重要であると考えため、居住又は使用されていない期間については柔軟にとらえます。
- ・建物の用途に関しては、特措法に基づき、用途を住宅のみに限定することなく、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。
- ・集合住宅に関しては、特措法に基づき、部屋単位での空き室は対象としませんが、全住戸が空き室である共同住宅や長屋等で、その全体が使用されていないものは、空家等の対象に含めます。
- ・「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（以下、「指針」という。）」に基づき、目黒区内の空家等を対象とします。
- ・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、適正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2項で定義される建築物とします。

#### 特措法第2条2項

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、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。

## 第 1 目黒区の空家等の現状と課題

### 社会的背景

近年、人口減少や既存住宅等の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、使用がなされていないことが常態である空家等が全国的に増加しています。適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して、総合的かつ計画的に施策を推進するために、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行されました。

特措法においては、空家等の所有者又は管理者が、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。住民に最も身近な行政主体である区市町村は、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられており、対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することができます。

目黒区では、空家が近隣の住環境へ悪影響を及ぼしている状況はみられるものの、区全体として深刻な問題には至っていませんが、今後は、特措法に基づいた特定空家等に対する措置が必要となる可能性もあり、行政課題として空家問題への対策を講じるための、計画の作成が必要となります。

### 目黒区の空家等の特性

目黒区全体の住宅を概観すると、区全体の建物棟数の用途別の割合は、住宅の割合が約 83%と高く、次いで商業施設が約 13%となっています。また、昭和 55 年以前に建築した建物棟数の区全体の割合は、平成 28 年度調査では約 37%ですが、南部地区では約 45%以上の町丁目が多くみられるほか、区全体の建物の不燃化率は、平成 28 年度調査で約 72%ですが、南部地区には 50%台の地域が多くみられます。

現在目黒区は、他の自治体からの転入増とともに、定住意向が高い傾向があります。これは、交通利便性が高く、住環境が良いことが大きな要因と考えられます。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るなど、市場流動性は高く、空家率は低くなっています。

平成 28 年度に区内全域の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 棟について空家等の実態調査を行い、1.6%に当たる 664 棟が空家の可能性が高いと判明しました。さらに、概ね 9 ヶ月後に実施した平成 29 年度空家等動向調査では、664 棟のうち、約 3 割の 193 棟に空家状態からの変更がみられました。

調査結果から、目黒区では空家率は低く、また、空き物件の流動性が高いため、空家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与えるような空家問題が頻発していることはありませんが、区の相談窓口に寄せられる近隣の空家についての苦情・相談等は多くなってきています。

一方で、目黒区の人口は微増の傾向にあるものの、75 歳以上の人口は 10 年間で 26.1%もの大幅な増加がみられ、高齢化の進行に伴った高齢者のみの世帯が増加するとともに、建物所有者の施設入所等により、空家が発生する可能性が高まります。また、なんらかの理由で、長期にわたって空家状態となっている建物も、一定程度存在しています。

## 1 所有者・権利関係等に関する現状・課題

### (1) 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

高齢化等の社会的状況の変化は目黒区でも予想され、高齢者単身世帯が増加するとともに、施設等への入所などにより、空家発生が増加する可能性があります。

高齢化による身体機能の低下や、経済的な事情等による問題が発生した中で空家等対策を所有者等に求めても、簡単に解決することができない状況となっている場合が多いと考えられます。このような場合、空家になる前に、所有者及び親族等が、どのように家を保全するか、どのように早めの対応を進めるかが課題と思われれます。

### (2) 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

古くからの土地や家屋は、相続登記未了により所有者の特定や協議が困難になる場合があるほか、目黒区では資産価値が高いことから、遺産分割協議がまとまらずに、相続未了となっている場合があります。

また、住み続けた住宅を手放したくないという思いや、残置物及び財産処分等の意思決定が困難になっていることから、空家状態が継続している場合もあります。特に、高齢者にとっては、住宅の相続や売却、賃貸に関する手続きが煩雑で対処できない場合が多くあります。

所有者等が区外遠方にいる場合には、当事者意識が希薄であることも多く、空家状態が長引く傾向がみられます。

相続や財産処分に関しては、弁護士、司法書士等が関わる必要がある場合も多く、所有者等との信頼関係をいかに築いて必要な手続きを行うかが課題となります。単なる空家等対策としてではなく、福祉関係者等との連携や相談体制の充実も課題です。

### (3) 借地に関する様々な問題が生じている

目黒区には借地が多いため、借地の空家等も少なからず存在します。借地権がある場合、空家等対策として除却を主とした施策を展開すると、借地権という財産が失われてしまうという問題があります。

現状の法律で調査できる範囲や行政の権限も併せて、借地権等が関係する空家等へどのように対応するか、また、地主との話し合いが進まず、空家状態が長期化している空家等への対応方法等、適切な対応について検討する必要があります。

#### (4) 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

所有者等や区民の空家等に対する意識や情報が不足していること、空家等に関する相談先が分かりづらいこと、所有者等の経済的な事情や相続問題等の外部から見えにくい状況があることなど、様々な事由により、自力での管理や処分ができず長期にわたり空家状態にある建物が一定程度残されていると考えられます。

目黒区では、空家の相談窓口は一元化されていますが、相談体制を充実し、相談先や空家等対策の情報をより周知する必要があります。特に、高齢化等により自ら問題解決に取り組めない所有者等に対して、どのように相談体制を構築していくかが課題と思われます。

#### (5) 福祉や相続に関わる他組織との連携が必要である

空家問題を解決するためには、行政の福祉部門、民生委員・児童委員、弁護士、司法書士、東京都の相談窓口など、福祉や相続に係る公・民の関係者と連携を深める必要がありますが、所有者・権利関係等の問題は、現状において個人情報に係る課題や制限があり、プライバシーに配慮しつつ、関係者との連携を取る体制の確立が課題です。

#### (6) 他自治体に空家等を所有する区民への支援が求められる

目黒区民にとっての空家問題として、他自治体に空家等を所有する区民の相談に対応することも、区民の福祉に係る課題であり、広域的な空家等対策の課題解決につながることとなります。このため、他自治体との情報共有、連携についても検討する必要があります。

## 2 住宅市場の流通等に関する現状・課題

### (1) 中古住宅市場が未成熟である

戸建住宅をめぐる現状として、日本では住宅の平均寿命が短いとされていること、長きにわたり建替えを第一とする新築主義であったこともあり、住宅の維持管理・メンテナンスに投資すべきという意識が一般的に高くありません。このため、適切に維持管理されて流通可能な中古住宅が多くなく、また空家の管理不全にもつながっていると考えられます。

中古住宅の売買や賃貸、他用途の活用に関する情報も不足しているため、中古住宅の流通が活発にならない現状となっています。

### (2) 住宅に限らない多様な用途の需要がある

目黒区では、住宅だけでなく様々な建物利用の需要があり、空家等についても、保育所や高齢者施設等の福祉的用途をはじめとした多様な用途へと転換する可能性が考えられます。

空家利活用を希望する側と空家所有者等の意向の合意形成を図ることや、建築物の用途変更において様々な基準や規制を満たして安全性の確保等を行っていくためには、多くの労力と時間が必要です。こうしたことが用途の転換への障壁とならない環境づくりが課題となります。

### (3) 公的制度や助成の周知が必要である

空家等を不動産市場に流通させる際には、建物としての安全性を確保する等の必要性があり、このため既存制度や助成の利用促進が求められます。

しかし、改修・リフォームの助成制度や、安全性を確保するために必要な耐震補強工事等の耐震化助成、ブロック塀を撤去し生け垣などへの改造に対する道路沿い緑化助成など、既存の助成制度の周知が足りず、効果的に制度が活用されていない現状があります。

### 3 土地・建物等に関する現状・課題

#### (1) 条件の悪い立地の空家等は建替えや売却が困難である

無接道または接道条件が良くない敷地や、狭小である敷地は、建替えや売却が困難なため、近隣と協力した改善策の検討等、特別な対策が必要となることが課題です。

#### (2) 改修・リフォーム等において、建物の安全性等が十分に確認できないことがある

改修・リフォームあるいは建物の用途の変更においては、現行制度では、規模や改修の程度により確認申請等の法的手続きを行わずに進めることができます。規模や改修の程度、あるいは建物の従前の法的な手続きの状況などにより、空家等の利活用においても、建物の安全性や遵法性が十分に確認できない場合があることが、建物利用における不安材料となります。

#### (3) 地域による土地利用の特性がみられる

目黒区には、敷地規模の大きな住宅が多い地域、木造住宅密集地域を抱える地域など、地域により土地利用の特性がみられます。景観への配慮、防犯性や防災性の向上、賑わい促進など、地域ごとの特性に応じた住環境への配慮と対策が求められます。

#### (4) 管理不全の状態になる前の働きかけが必要である

所有者情報や近隣からの情報を元に、空家等となった早い段階または空家等となる前に、所有者等と接点を持ち、空家等対策を働きかけることが求められます。

#### (5) 固定資産税対策のために除却が進まず特定空家になる可能性がある

空家等のまま放置される要因の一つとして、固定資産税の住宅用地特例の適用を引き続き受けるため、建物の除却が進まないということがあります。

しかし、特措法の施行によって、自治体が特定空家であると判断した空家に対しては、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなりました。

現在の目黒区では、特定空家は存在していませんが、今後放置されると特定空家に至る可能性がある状態の、管理不全・建物不良状態の空家等が一定程度存在するため、さらに空家状態の悪化が進むことのないよう、継続して空家状態を把握していく必要があります。

#### (6) 土地や建物等に関する専門家の相談体制が必要である

土地や建物等の専門的な知識を得ている区民は少なく、それらに関わる個別の状況に対応するためには、空家問題の解決に協力できる建築士や不動産関係者、弁護士、NPO法人等の組織・団体や東京都と連携する必要がありますが、現状では体制がつかわれていないため、専門性の高い相談体制の確立が課題となります。

### 4 その他の検討すべき課題

#### (1) 空家問題の背景はケースバイケースで複雑である

苦情・相談対応から見えてくる区内の空家発生の背景には、経済的、法的、家族間の問題等、それぞれが複雑な事情を抱えています。一律な対策を講じるのではなく、所有者等に寄り添いながら、状況を細かに把握した個別の対応が必要となっています。

#### (2) 継続的な実態把握の手法の確立が求められている

高齢化等の社会的な情勢の変化や、目黒区の活発な不動産流通の状況など、空家を取りまく状況の変化に伴う、空家等の実態を継続的に把握していくことが必要です。

全区的な調査には、経費等が必要となるため、効果的な調査方法の検討が求められます。

#### (3) 近隣からの情報把握が必要である

空家問題の解決には、近隣からの情報が有効である場合が多くありますが、転入者や若年層の地域活動への参加が減り、地域コミュニティの担い手不足や役員の高齢化・固定化といった問題が生じていることもあり、近隣の人のつながりが希薄になっています。

目黒区には地域コミュニティとして、町会・自治会や住区住民会議等がありますが、従来の活動を継続するだけでなく、空家問題に対応する新たな活動スタイル構築の支援が求められています。

#### (4) 行政における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

現状では、苦情・相談対応の経験がある職員が配置されていることから、個別の対応により空家問題の解決につながっていますが、相談対応のノウハウを継承していくための仕組みが確立されていません。また、将来的には増大する可能性が高い空家問題の、解決手法の蓄積と共有が課題となります。

## 第2 基本理念・基本目標

---

### 1 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

空家等を取り巻く問題は多岐にわたり、管理不全の空家等は地域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、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り組みと位置づけ、実行していくべきだと考えます。

【みんなでまもる】とは、空家の所有者や管理者、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。

## 2 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により、空家等の増加が見込まれるため、空家等の利用促進・発生未然防止策や建物の維持管理対策、危険な空家等の除却等が求められます。

深刻な空家等の問題が顕在化していない目黒区においても、個々別々の状況は複雑な課題を抱えています。

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。

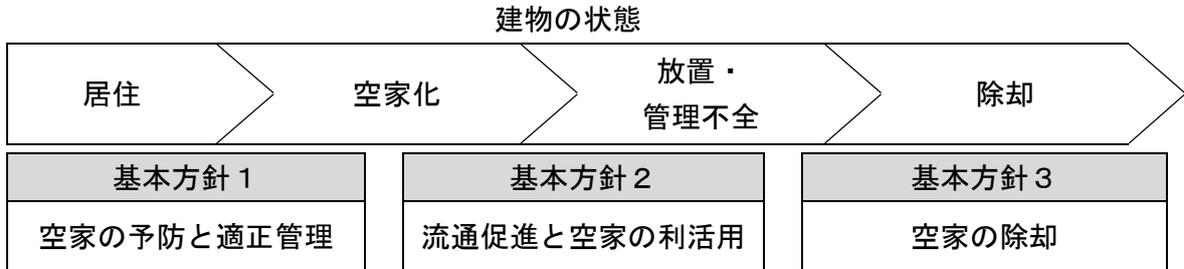
そのためには、区の関係所管の連携を強化するとともに、福祉、法律、不動産、建築など様々な立場の組織・団体、事業者との連携を図ることが必要です。

こうした考えのもと、基本理念に基づき、基本目標を設定します。

## 第3 基本方針

### 1 基本方針の考え方

空家等の課題は、多岐にわたることに加え、建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は、以下のような建物の状態に応じた基本方針を立てる必要があります。



### 2 基本方針

以下に、基本方針1から基本方針3までの各方針について提案します。

<b>基本方針 1</b>	<b>空家の予防と適正管理</b>	<b>～つくらない・増やさない～</b>
<p>・居住または利用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正管理を促します</p> <p>(1) 所有者等への周知・啓発</p> <p>(2) 福祉部門との連携強化と寄り添い型支援</p> <p>(3) 既存住宅の性能向上・改修支援</p>		
<b>基本方針 2</b>	<b>流通促進と空家の利活用</b>	<b>～つなげる・支える～</b>
<p>・中古住宅等として、空家等の市場流通を促進します</p> <p>・空家等を社会ストックと捉え、目黒区らしい利用や利活用により “住みたいまち”の魅力を高めます</p> <p>(1) 所有者等への空家利活用等の促進</p> <p>(2) 新たな空家等の利活用に関する検討</p> <p>(3) 空家等の公共的利活用に対する支援</p>		
<b>基本方針 3</b>	<b>空家の除却</b>	<b>～減らす・なくす～</b>
<p>・管理不全空家や特定空家に対し、個別事情に沿った対応で空家等の除却を進めます</p> <p>(1) 管理不全空家や特定空家への対応</p> <p>(2) まちづくりとの連携による跡地活用</p>		

### (1) 所有者等への周知・啓発

空家等に関する正しい認識を共有するために、ホームページやパンフレット等を利用し、建物及びその敷地等について適正な管理が必要であることを、区民に広く周知することが大切です。

所有者等に対しては、建物及びその敷地等はまず第一に自らの責任により適切に管理、対応することが必要であることや、空家等の問題点や空家等を放置することによる周囲への影響等について、情報提供、意識啓発することが必要です。また、空家等対策を促すために、空家等となる住宅の処分方法や相続等に関する仕組みや方法について周知することも大切です。

### (2) 福祉部門との連携強化と寄り添い型支援

空家等となってから、区へ問い合わせや相談をしても、すでに空家等の所有者である高齢者が自力での問題解決等が困難となっている場合も多く、空家等の管理等が十分に機能することは望めません。これからは、区が区民及び所有者等に早い段階で積極的に働きかけ、所有者等と共に、家をまもるための問題解決に取り組むことが必要となります。

福祉所管及び民生委員・児童委員、地域コミュニティの組織や、地域で日常的に見守り活動をしている区民等との連携・協力による、空家発生未然防止に関する周知、相談、支援が必要です。

高齢者には、賃貸または売却に関する手続き等は困難に感じられることがあります。判断能力の低下も考えられる高齢者に対する支援を、充実させる必要があります。

戸建住宅の高齢単身者の状況等について、福祉所管と連携し、家をまもる検討が必要です。このため、福祉施策と連携し、空家等になる可能性の高い住宅や空家等の所有者等に対する出張相談等、特に高齢者に対する積極的支援が望まれます。

### (3) 既存住宅の性能向上・改修支援

家に居住している段階から、住宅の耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化など適正な管理・リフォームを進め、住宅としての質の向上を図り維持することが、空家発生の予防にもつながります。そのため、耐震化助成や道路沿い緑化助成等の各種助成事業や制度等の利用促進、周知が大切です。

### (1) 所有者等への空家利活用等の促進

管理されない空家等は、すぐに利用できない状態となり、空家等が長期化する要因となります。

一方、適正な管理が行われることにより、空家等は良質な中古住宅として流通することが期待されます。

管理の有無が空家等の利用価値に影響することをふまえ、不動産に関する知識がないことや情報収集不足により空家等の利活用が滞ることがないように、利活用に関する方策や支援制度についての周知が必要です。

空家等の適正な管理を促すため、専門家の相談支援や、専門事業者やNPO法人等による空家等の管理サービスや支援制度の紹介、管理サービスの利用に対する支援など、所有者等が取り組む空家管理に対する支援の検討を望みます。

### (2) 新たな空家等の利活用に関する検討

住宅は、単に個人の資産であるだけでなく、地域の社会ストックでもあると考えます。新たな用途として空家等を利活用することにより、地域の良好な住環境をまもり、まちの魅力を高める事が可能となります。

人と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や、目黒区らしい空家等の魅力的な利活用に関する検討が望まれます。

空家等を利用する事業者等は、施設利用者等の安全が確保されるよう、耐震性等に十分に配慮することが望まれます。また、区は建築の専門家との連携により、安全性を担保する仕組みについて検討することが必要です。

目黒区らしい、まちの魅力アップにつながる利活用を実施しようとする団体等に対し、情報提供等を行うなどの支援制度の検討が望まれます。

### (3) 空家等の公共的利活用に対する支援

地域を形成する社会ストックとも捉えることのできる空家等は、地域交流、子育て支援、高齢者福祉等、地域に貢献する公共的利活用が可能だと考えられます。民間団体やNPO法人等による空家等の公共的利活用が進むよう、国や東京都等で実施する支援の紹介や利活用の促進、相談体制などについて検討する必要があります。

他区等における空家等の公共的利活用事例を、方法や経緯、内容、課題などについて情報収集し、広く周知することで、まちの魅力アップにつながる利活用につなげていくことが求められます。

**(1) 管理不全空家や特定空家への対応**

管理不全空家が、周辺にとって危険な状態や衛生上問題があるなど、住環境に悪影響を与える場合においては、所有者等に対し助言するほか、状況によりやむを得ず必要最低限の緊急的な安全措置を行う必要が生じた場合の対応方法について、検討が求められます。

特措法では、適正管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等は、「特定空家等」として位置づけられており、立入調査が可能です。さらに、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令ができ、最終的には行政代執行が認められています。

上記について、空家等対策審議会における審議を踏まえ、措置に関する方針等を決定していく必要がありますが、権利関係が複雑な場合や、特に借地権の場合の除却検討に当たっては、調査権限を含め、不動産・法務関係者等と連携した対応が必要です。

**(2) まちづくりとの連携による跡地活用**

木造住宅密集地域等における、防災性の向上と居住環境の整備・改善を図るための防災広場等の整備と連携し、空家等の跡地活用の検討が求められます。

東京都の「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」における不燃化特区内での老朽化した建築物の除却費用助成等の活用促進が求められます。

管理不全や老朽化した空家等への対応として、所有者等へ自発的な除却を促し、本格的な利活用が決まるまでの期間の、跡地活用に関する検討が望まれます。

## 第4 計画の実現に向けて

---

基本方針に取り組む上で、全体に関わるものとして、実態把握、相談体制、連携体制の充実が求められます。

### 1 継続的な実態把握

#### (1) 全区的な実態調査

高齢化等の社会的な情勢の変化や、目黒区の活発な不動産流通の状況など、空家をとりまく状況の変化に伴う、空家等の実態を継続的に把握していくことが重要です。

目黒区は不動産の市場流動性が高いことから、短期間で空家状態が大きく変動し、調査結果が実態に合わなくなるという問題があり、全区的な調査費用と調査内容の活用との費用対効果等を考慮し、効果的な実施が求められます。他部署との連携を図り、他の調査結果を活用することも必要です。

#### (2) 巡視活動

統計的な実態把握とは別に、区民生活をまもる上で、個別の空家等の状況把握は重要です。

日常業務において経常的に空家等への巡視を行うことで、地域特性や空家等の状況を把握するとともに、管理不全空家等の継続的な見守りを行うことが求められます。

#### (3) 苦情・相談の情報蓄積

近隣等による苦情・相談及び空家等の所有者等からの相談は、内容が多岐に渡るため、分類した上で整理することが必要です。個人情報に充分配慮した上で、区の関係所管との情報共有を図ることが求められます。

### 2 相談体制の確立と充実

#### (1) 個別対応の拡充

広範かつ多分野にまたがる空家問題を解決していくには、個別にきめ細やかな対応をしていく必要があります。これまでの相談対応で実施してきた個別対応の経験を生かし、体制を充実していくことが望まれます。また、複雑な課題のある空家等については、その要因に対し、専門的かつ継続的に対応していく必要があります。

## (2) 相談体制の一元化と充実

相談窓口を一元化した空家対策調整係による、わかりやすい相談体制について、引き続き区民に対する周知を行うとともに、区の関係所管における連携体制の強化が求められます。

今後も増加し続ける高齢者世帯への対応として、区の福祉所管や関係団体等と連携した出張相談を積極的に実施するなど、問題を抱える所有者等に寄り添った支援が求められています。

複雑な空家問題については、引き続き東京都相談窓口を利用することと併せて、空家対策調整係が区の窓口として寄り添い型の積極的な相談支援を行うことが求められています。

また、相談対応のノウハウを蓄積し、問題解決手法の仕組みづくりを行うとともに、相談対応に関する専門的なスキルを持った人材の配置が望まれます。

## 3 連携体制の強化

### (1) 区の関係所管の連携

現状の取組体制を充実し、福祉所管をはじめとした、関係所管との連携強化及び体制の具体的な明示が望まれます。

### (2) 警察、消防等との連携

不特定の者が容易に侵入出来る空家等については、犯罪や火災等が危惧されるため、防犯及び防災について、警察、消防等との連携が必要です。

特に、緊急・応急対応を要する際には、所管の警察署、消防署との迅速な情報共有と現場対応が求められます。

### (3) 空家等対策審議会、専門家、関係団体等との連携

各専門家や地域住民等で構成される空家等対策審議会において、多角的な視点により審議し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施していくことが望まれます。

多様な空家問題について、福祉、法律、不動産、建築や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と連携し、取り組んでいくことが必要です。

### (4) 地域コミュニティとの協働

町会・自治会や住区住民会議等の既存組織に対して、空家等に関する意識啓発と近隣の空家等に関する見守りの協力を求めるとともに、新たなコミュニティ機能を醸成し、様々な活動スタイルの形成を支援することが望まれます。

## (5) その他の連携

利活用できる空家等は地域資源と捉え、所有者等への啓発を行うとともに、国や東京都の支援事業の紹介、各事業者との連携が求められます。

区民が所有する他自治体の空家等についての対応も必要であるため、他自治体との情報共有や連携方法について検討することが望まれます。

## (6) 役割と責任の明確化

空家等対策は、所有者等及び区、区民、福祉、法律、不動産、建築など様々な立場の組織・団体、事業者等が主体的に空家等の問題に向き合い、連携を図ることが重要です。

### ア) 区の役割

空家問題を解決するためには、第一に所有者等が適正管理の必要性や周囲に対する影響等について正しく認識を持てるよう、意識啓発に努めることが大切です。また、問題を抱える所有者等に対し、寄り添う支援が必要と思われれます。

区民にわかりやすい窓口の一元化を継続し、区の関係所管との連携を強化し、空家等対策を効率的に推進することが必要です。

### イ) 所有者等及び区民の役割

所有者等は、適正管理について自らの責務を理解し、努める事が求められます。

空家等の問題は地域全体に関わる問題でもあることから、地域住民や町会・自治会・住区住民会議等は、日頃から空家等について見守り、区等と連携することが求められます。

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り組みを推進し、その中で空家等の問題についても、区民と行政が協働して解決を目指していくことが望まれます。

### ウ) 専門家及び事業者等の役割

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、福祉、法律、不動産、建築や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、相互に連携を図ることが求められます。

上記の専門家及び事業者等は、空家等となる前の段階から、空家等発生の可能性がある相談や事案について、可能な限り連携していくことが求められます。



# 「目黒区の空家等対策の基本的方向について」

## 答 申

## 添付資料

- 1 諮問文（写）
- 2 目黒区空家等対策審議会条例及び施行規則
- 3 目黒区空家等対策審議会委員名簿
- 4 目黒区空家等対策審議会に関わる審議経過
- 5 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 6 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【概要版】
- 7 「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)【概要版】

1 諮問文（写）

写

目都整第580号  
平成30年6月5日

目黒区空家等対策審議会会長 あて

目黒区長 青木 英二

目黒区の空家等対策の基本的方向について(諮問)

「目黒区の空家等対策の基本的方向について」、目黒区空家等対策審議会条例第2条に基づき、諮問します。

以 上

## 目黒区空家等対策審議会への諮問について

### 1 諮問事項

目黒区の空家等対策の基本的方向について

### 2 諮問の趣旨

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（以下「特措法」という）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。さらに、空家の市場流動性を把握するため、平成29年度、空家等動向調査を行った。

調査結果から把握した区内の空家の特性を踏まえ、目黒区の生活環境の保全を図ることを目的として、特措法第6条に基づき、空家対策に関する計画策定に向けた検討、取り組みを進めているところである。

目黒区空家等対策計画の策定にあたっては、目黒区基本構想・基本計画に掲げられた理念を基本に、都市計画マスタープランや住宅マスタープラン、保健医療福祉計画並びに介護保険事業計画などの関連する計画等との整合性を図りつつ、目黒区の空家の特性を踏まえた計画とする必要がある。

そこで、目黒区の特性を踏まえながら課題を整理し、目黒区の空家等対策の基本的方向について諮問するものである。

以 上

## 2 目黒区空家等対策審議会条例及び施行規則

### 目黒区空家等対策審議会条例

#### (設置)

第1条 空家等（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。）第2条第1項に規定する空家等をいう。）に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、区長の附属機関として、目黒区空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

#### (所掌事項)

第2条 審議会は、区長の諮問に応じ、法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について調査審議し、答申する。

#### (組織)

第3条 審議会は、次に掲げる者につき区長が委嘱し、又は任命する委員30人以内をもって組織する。

- (1) 区内関係団体の構成員
- (2) 区議会議員
- (3) 学識経験者
- (4) 関係行政機関又は東京都の職員
- (5) その他区長が必要と認める者

#### (任期)

第4条 審議会の委員の任期は4年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

#### (会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長各1人を置き、委員のうちから互選により定める。

- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

#### (招集)

第6条 審議会は、会長が招集する。

(定足数及び表決数)

第7条 審議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

2 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(責務)

第8条 審議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らし、又は不当な目的に利用してはならない。その職を退いた後も同様とする。

(専門部会)

第9条 審議会は、審議の効率的な運営を図るため、専門部会を置くことができる。

2 専門部会の委員は、審議会の委員のうちから審議会の会長が指名する。

(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。

付 則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

## 目黒区空家等対策審議会条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、目黒区空家等対策審議会条例（平成30年3月目黒区条例第11号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(委員)

第2条 条例第3条の規定により区長が委嘱し、又は任命する委員は、次のとおりとする。

- (1) 区内関係団体の構成員 14人以内
- (2) 区議会議員 2人以内
- (3) 学識経験者 4人以内
- (4) 関係行政機関又は東京都の職員 3人以内
- (5) その他区長が必要と認める者 7人以内

(専門部会)

第3条 専門部会に部会長及び副部会長を置く。

- 2 部会長は会長が、副部会長は部会長が指名する。
- 3 部会長は、専門部会を招集し、議事を整理する。
- 4 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(関係者の意見聴取等)

第4条 目黒区空家等対策審議会（以下「審議会」という。）及び専門部会は、必要があると認めるときは、学識経験者その他関係者の意見を聴き、又は助言を受けることができる。

- 2 前項の規定による学識経験者その他関係者の招請は、審議会にあっては会長が、専門部会にあっては部会長が行う。

(委員の除斥)

第5条 審議会の委員は、直接の利害関係のある事項については、その議事に

加わることができない。ただし、審議会の同意があったときは、会議に出席し、発言することができる。

(庶務)

第6条 審議会及び専門部会の庶務は、都市整備部都市整備課が担当する。

(委任)

第7条 この規則の施行に関し必要な事項は、区長が定める。

付 則

この規則は、平成30年4月1日から施行する。

## 目黒区空家等対策審議会委員名簿

法令	区分	氏名(敬称略)	職名等
学識経験者 (3名)		中島明子	和洋女子大学名誉教授
		根上彰生	日本大学教授
		石渡和実	東洋英和女学院大学教授
地域住民	区内居住者で 構成する 公共的団体の 代表 (4名)	杉浦嘉久	目黒区住区住民会議連絡協議会
		追川幸之助	目黒区町会連合会
		天田千春	目黒区民生児童委員協議会
		吉川和明	目黒区商店街連合会
議員	区議会議員 (2名)	吉野正人	都市環境委員会委員長
		今井れい子	生活福祉委員会委員長
—	関係行政機関 又は 東京都の職員 (3名)	森真興	目黒警察署 生活安全課長
		高笠友裕	碑文谷警察署 生活安全課長
		柿崎裕之	目黒消防署 地域防災担当課長
法務	関係団体の 代表 (8名)	亀岡知子	目黒区法曹会
不動産		森越憲一	東京司法書士会目黒支部
		手嶋享子	(公益社団法人)全日本不動産協会東京都本部城南支部
建築		渡部正輝	(公益社団法人)東京都宅地建物取引業協会目黒区支部
		田中唯治	東京土地家屋調査士会目黒支部
		山科久夫	目黒建設業防災連絡協議会
福祉		國分昭子	(一般社団法人)東京都建築士事務所協会目黒支部
(区長)		その他 (2名)	太田洋子
	中澤英作		目黒区都市整備部長
		上田広美	目黒区健康福祉部長

## 【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】

## (2) 協議会の組織

市町村は、法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究者、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

#### 4 目黒区空家等対策審議会に関わる審議経過

開催日時	会議名	出席人数	主な内容
平成 30（2018）年 6月5日（火） 午後1時30分～ 午後3時30分	平成30年度 第1回 目黒区空家等 対策審議会	審議会委員 21名 目黒区及び 事務局 8名 コンサルタント 2名	○委嘱式 ○諮問について ○目黒区空家等の状況について ○今後の進め方について
6月28日（木） 午前9時30分～ 午前11時30分	平成30年度 第1回 目黒区空家等 対策審議会 専門部会	専門部会委員 3名 審議会委員 （傍聴） 3名 事務局 3名 コンサルタント 2名	○第1回審議会での意見まとめ ○空家等対策を進める上での主な 特性・課題 ○目黒区空家等対策計画の基本イ メージ（案） ○目黒区平成29年度空家相談事 例 ○目黒区空家等対策計画の体系 （骨子たたき台案）概要
7月26日（木） 午前9時30分～ 午後12時00分	平成30年度 第2回 目黒区空家等 対策審議会 専門部会	専門部会委員 2名 審議会委員 （傍聴） 2名 事務局 3名 コンサルタント 2名	○目黒区空家等対策計画答申案の 検討 ○目黒区空家等対策計画策定の進 め方（スケジュール）
8月7日（火） 午後1時30分～ 午後3時30分	平成30年度 第2回 目黒区空家等 対策審議会	審議会委員 21名 目黒区及び 事務局 6名 コンサルタント 2名	○第1回及び第2回専門部会の 報告 ○「目黒区の空家等対策の基本的 方向と今後の空家等対策のあり 方について」答申（素案） ○目黒区住宅マスタープランにつ いて
9月27日（木） 午前9時30分～ 午後12時00分	平成30年度 第3回 目黒区空家等 対策審議会 専門部会	専門部会委員 3名 審議会委員 （傍聴） 3名 事務局 2名 コンサルタント 2名	○目黒区空家等対策計画答申案の 検討 ○今後のスケジュールについて

## 5 空家等対策の推進に関する特別措置法

### 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

（目的）

**第一条** この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

**第二条** 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。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。

**2** 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的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。

（空家等の所有者等の責務）

**第三条** 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

（市町村の責務）

**第四条** 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

**第五条** 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
  - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
  - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

**第六条** 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

**第七条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

**第八条** 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

**第九条** 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、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 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

**第十条** 市町村長は、固定資産税の課税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、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

**第十一条** 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

**第十二条** 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

**第十三条** 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

**第十四条** 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対

し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

- 第十五条** 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

- 第十六条** 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

# 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【概要】

「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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

## 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
  - (1) 空家等の現状
  - (2) 空家等対策の基本的な考え方
    - ① 基本的な考え方
      - ・所有者等に第一義的な管理責任
      - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
    - ② 市町村の役割
      - ・空家等対策の体制整備
      - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
    - ③ 都道府県の役割
      - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
    - ④ 国の役割
      - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
      - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
  - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
  - (2) 協議会の組織
  - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
  - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
  - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
  - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
    - ・固定資産税情報の内部利用 等
  - 4 空家等に関するデータベースの整備等
  - 5 空家等対策計画の作成
  - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
  - 7 特定空家等に対する措置の促進
    - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
  - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
    - (1) 財政上の措置
    - (2) 税制上の措置
      - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
      - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

## 二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
  - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類  
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
    - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
  - (2) 計画期間
    - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
  - (3) 空家等の調査に関する事項
    - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
  - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
  - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
  - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
    - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
  - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
    - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

## 三 その他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に必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

# 「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

## 第1章 空家等に対する対応

### 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

#### 2. 具体の事案に対する措置の検討

#### (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

#### (2) 行政関与の要否の判断

#### (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

#### 3. 所有者等の特定

## 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

#### (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

#### (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

#### (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

## 第3章 特定空家等に対する措置

### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

#### 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

##### (1) 立入調査

・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。

・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。

##### (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供

#### 3. 特定空家等に関する権利者との調整

・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

#### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

##### (1) 特定空家等の所有者等への告知

##### (2) 措置の内容等の検討

#### 4. 特定空家等の所有者等への催告

##### (1) 催告の実施

・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。  
・催告は書面で行う。  
・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

##### (2) 関係部局への情報提供

#### 5. 特定空家等の所有者等への命令

##### (1) 所有者等への事前の通知

##### (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

##### (3) 公開による意見の聴取

##### (4) 命令の実施

・命令は書面で行う。

##### (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

#### 6. 特定空家等に係る代執行

##### (1) 実体的要件の明確化

##### (2) 手続的要件

##### (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

##### (4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示

##### (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

##### (6) 費用の徴収

#### 7. 過失なく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

##### (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合

・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず  
に、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

##### (2) 事前の公告

##### (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

##### (4) 費用の徴収

・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

#### 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

・所有者等が、催告又は命令に係る措置を実施し、当該催告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

# ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

## 〔別紙1〕 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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある

・柱が傾斜している

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している

・土台が腐朽又は破損している

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

・屋根が変形している

・屋根ふき材が剥落している

・壁体を貫通する穴が生じている

・看板、給湯設備等が転倒している

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

## 〔別紙3〕 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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

## 〔別紙2〕 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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

## 〔別紙4〕 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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。