

## 空家等対策の取組み状況について

## 1 主な取組

平成28年度 空家等の実態調査（空家数 664棟）

平成29年度 空家動向調査（空家664棟のうち193棟に建て替え等の動向）

平成30年度 「目黒区空家等対策計画」を策定

令和元年度以降 空家等巡視（管理不全空家100件程度）、啓発冊子作成、庁内、事業者等との連携

## 2 相談・苦情件数

年度	29	30	元	2	3
件数	86	137	176	167	196

※令和3年度の相談・苦情件数のうち、区の空家等対策の現状、一般的な税控除に関することや事業者からの空家物件の問合せが78件あり、それらは以下の対応状況の集計には含めない。

●対応状況（令和3年度の「苦情・相談」件数に対する対応状況）

解決済	除却・売却・樹木せん定等管理不全の解消や相談者等が状況等を理解し受入れた。	96件
継続	相続手続中・相続係争中や所有者が施設入所中などで継続。	22件
解決割合	解決割合＝解決済／解決済＋継続	81%

## 3 課題解決した事例

内 容	経緯等
公共的利活用 （グループホーム）  令和4年9月開設	<b>【経緯】</b> 空家の樹木が越境しているとの苦情があった。相続人を特定し、連絡をしたところ、樹木せん定の対応は速やかに行った。しかし、空家は利用の予定がなく、老朽化のため売却を検討していた。 <b>【課題】</b> 相続人が高齢、他県に在住。その子も他県在住。改修費用等が多額で、利活用方法が分からない状況。 <b>【対策】</b> 公共的利活用の提案をしたところ、協力の意向が示された。区は、福祉事業者と相続人との空家利用のニーズを結び合わせ、福祉事業者が一括で借上げ、障害者グループホームに改修。
賃貸住宅 （ファミリータイプ）  令和4年5月入居開始	<b>【経緯】</b> 敷地内の老朽家屋（空き家）の除却について相談があった。 <b>【課題】</b> 物件の相続登記未了。借地権や接道の課題、解体費用が高額。 <b>【対策】</b> 東京都「空き家ワンストップ相談窓口」の事業者からの利活用提案を受け、相続や借地問題など複雑な課題を解決し、リノベーションを行い「賃貸住宅」として10年間の一括借上げを行った。

内 容	経緯等
<p>他自治体の 特定空家等対応</p> <p>千葉県内の自治体 平成31年10月解体</p>	<p>【経緯】 区民が他自治体にある、老朽化が著しい空家を相続した。当該物件は、保安上の危険がある等の理由により、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく<u>特定空家等（※注）</u>に指定され、行政代執行の通知が発出されていた。区民は高齢ということもあり、どのように対処して良いか分からず区に相談があった。</p> <p>【課題】 行政代執行の決定がなされているが、延期は可能であるか。 また、所有者が、除却費用を工面できるか。</p> <p>【対策】 区の空家担当者が、目黒区空家等対策計画に示している「他自治体との連携」に基づき、当該自治体を訪問し協議を行った。既に、特定空家等として、行政代執行が決定され、執行の手続きに入っていた。</p> <p>一方、所有者は区に相談をしに来たものの、長年訪れたことのない空家の現状を受け入れられず、父親の遺品や蔵書を回収するまで解体を認めない等の拒否的な発言を繰り返していた。そのため、現場の空家の屋根が抜けているなど廃墟と化した写真を示し、さらに、行政代執行による除却費用は、後日相続人に請求され、支払わなければ現在の住居も差し押さえられる可能性があることを説明した。</p> <p>所有者は、状況を十分理解した上で、解体費用を1年余りの期間で工面できる見込みがあると申し出た。</p> <p>自治体担当者との協議により、約1年の執行の延期の承諾を得ることができた。</p> <p>その後、所有者は約1年後に解体費用を捻出し、解体を行った。区は、さらに解体後の土地の売却、税手続き、各種延滞金の支払い等を支援した。</p> <p>※注：</p> <p>●「特定空家等」とは、空家等対策の推進に関する特別措置法の第2条第2項により、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>●「特定空家等」は、行政が特定空家等の所有者等に対して措置に関する助言・指導、勧告、命令等の手続きを行ったが、措置が講じられない場合に行政代執行が可能となる。</p> <p>●「特定空家等」の所有者等に対しては、固定資産税等の住宅用地特例の対象外となる。（小規模住宅用地の場合、税特例が適用された場合、固定資産税：価格×1／6 都市計画税：価格×1／3）</p>