

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、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。空家等の中には、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ものもあり、それらの問題に対応するため、効果的かつ効率的に施策を推進し、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した、「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を実施することが重要であり、対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成できるとされています。

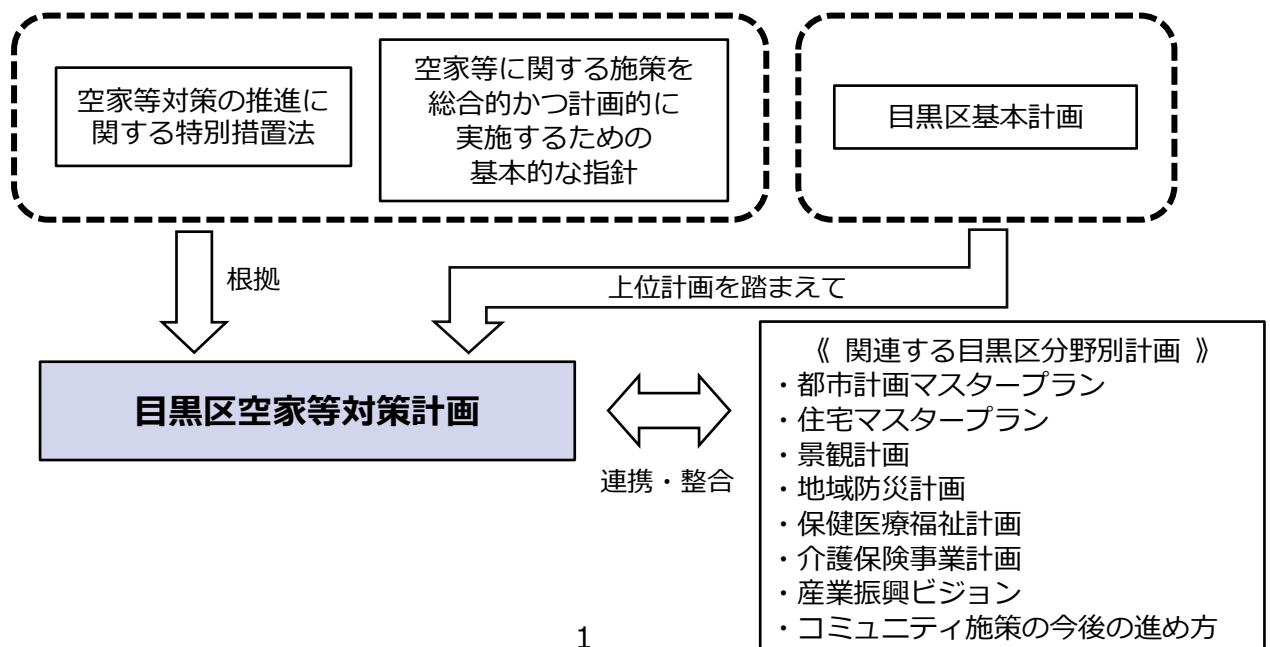
目黒区では現在、空家等が近隣の生活環境へ悪影響を及ぼしている状況はみられますが、区全体として深刻な問題には至っていません。ただし、将来的には人口減少の進行等に伴って空家等が増加することが予想されます。

これらの背景を踏まえて、目黒区では、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します。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条に規定する「空家等対策計画」として位置づけられるものです。また、目黒区基本計画の補助計画であり、関連する目黒区分野別計画等と相互に連携を図ります。

■ 計画の位置づけ



3 計画期間

本計画の計画期間は、平成 31(2019)年度を初年度として平成 40(2028)年度までの 10 年間とします。

なお、目黒区基本計画をはじめ、関連する目黒区分野別計画等の改定や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行います。

	平成 31 (2019) 年 度			平成 34 (2022) 年 度			平成 37 (2025) 年 度			平成 40 (2028) 年 度
目黒区 基本計画	現計画 年度	平成 32(2020)年度～ 10 年間(必要に応じ見直し)								
目黒区 空家等対策計画	平成 31(2019)年度～ 10 年間(必要に応じ見直し)									

4 計画区域

目黒区内の空家等は全域に分布していることから、本計画の対象区域は、目黒区全域とします。

5 対象とする空家等について

本計画における用語を以下のとおり定義します。

【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。

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、「居住その他の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が1つの基準とされますが、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。
- ・建築物の用途に関しては、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、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。