

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 目黒区の空家等をとりまく現状

目黒区では、高齢者単身世帯の増加に伴い、空家発生の可能性が高まっています。  
住宅・土地統計調査からみた状況、人口・世帯等の状況、高齢者の住まいの動向、転入・転出者数と定住意向、土地利用の状況等についてまとめました。

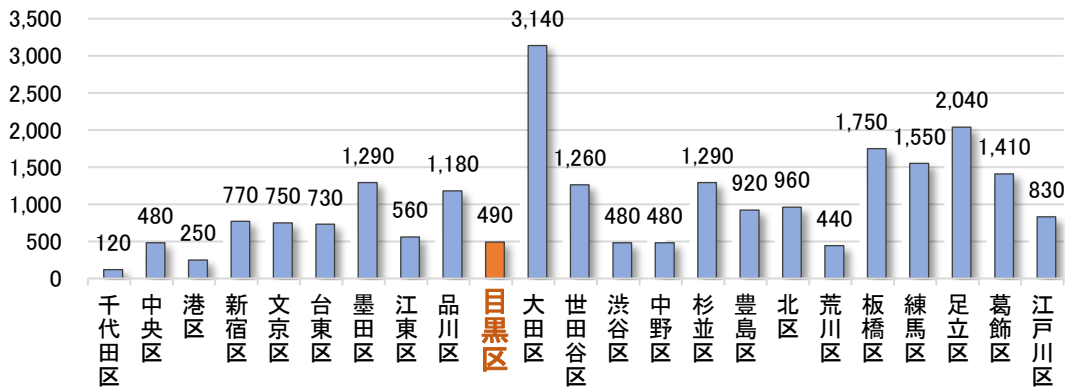
#### (1) 住宅・土地統計調査からみた状況

総務省統計局が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査における空家率は、全国的に増加傾向にあります。平成25年の目黒区内の老朽空家戸数<sup>※</sup>をみると、目黒区は490戸で、23区中17位となっています。老朽空家戸数密度(1k㎡当たりの老朽空家戸数)では23区中12位とほぼ中位ですが、世帯数比では18位となっています。以上を踏まえ、目黒区は、他区と比較して空家が少なく、空家率が低い区であるといえます。

※「老朽空家戸数」とは

住宅・土地統計調査における一戸建空家のうち、腐朽・破損がある空家の戸数(アパート・マンションの空き室は除外した戸数)。

#### ■ 23区別の老朽空家戸数(平成25年)



#### ■ 老朽空家戸数密度(1k㎡当たりの老朽空家戸数)

順位	区名	戸数/k㎡
1	墨田区	78.4
2	台東区	56.4
3	豊島区	53.0
4	北区	41.7
5	板橋区	39.4
6	文京区	39.0
7	品川区	35.9
8	中央区	35.3
9	足立区	34.9
10	荒川区	34.4
12	目黒区	32.0

#### ■ 世帯数比(世帯数を老朽空家戸数で除した割合)

順位	区名	世帯数/戸数
1	墨田区	104
2	大田区	115
3	台東区	146
4	文京区	147
5	葛飾区	152
6	足立区	156
7	中央区	156
8	板橋区	160
9	品川区	171
10	豊島区	176
18	目黒区	303

資料:「平成25年住宅・土地統計調査」

「平成27年全国都道府県市町村別面積調」による面積

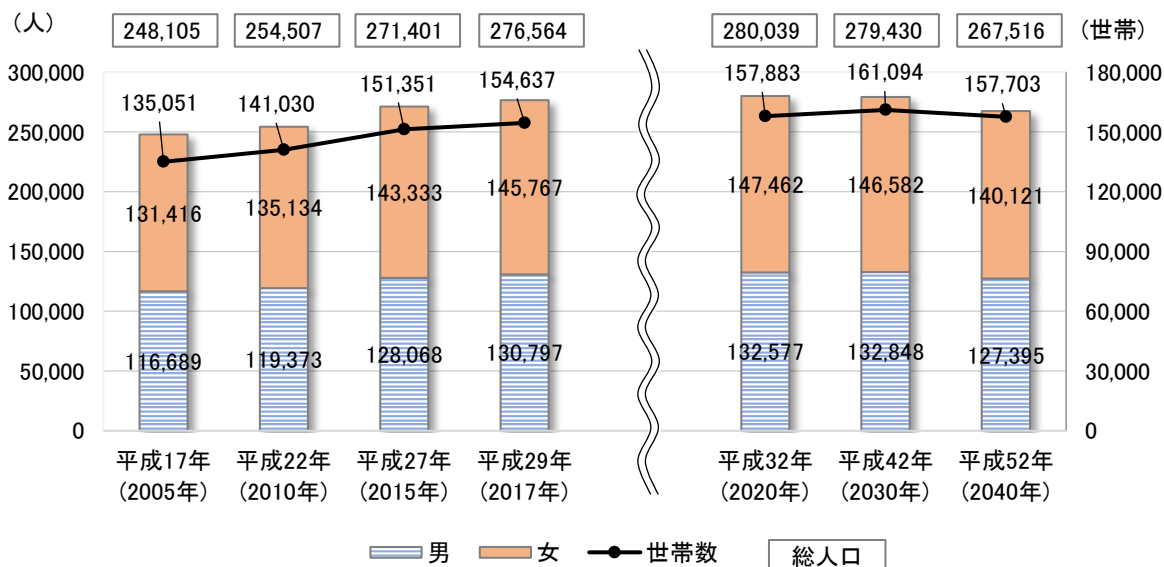
「住民基本台帳に基づく人口・人口動態及び世帯数(平成25年3月31日現在)」による世帯数

(2) 人口・世帯等の状況

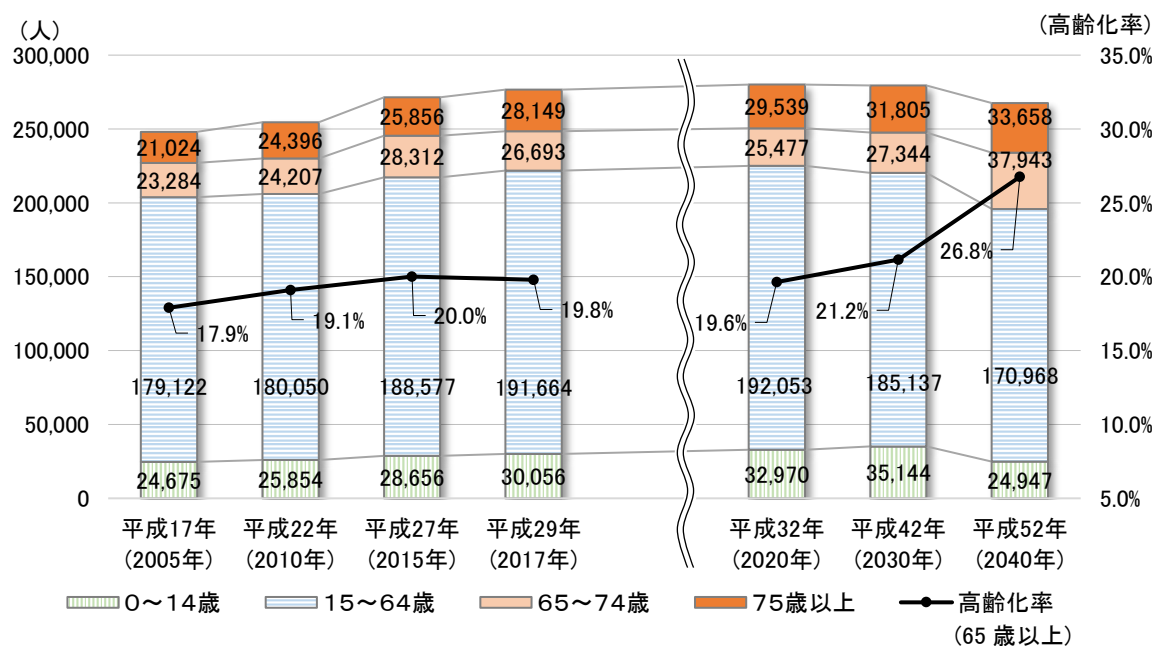
目黒区の平成29年の住民基本台帳に基づく人口は、平成17年と比較して、28,459人(11.5%)増加しており、75歳以上の人口は7,125人(33.9%)増加となっています。

将来的な人口・世帯数は減少傾向が予測されますが、65歳以上の人口と高齢化率は増加が継続と考えられます。

■ 人口・世帯数の推移と推計



■ 年齢4区分別人口・高齢化率の推移と推計



資料:平成29年以前は「住民基本台帳(各年10月1日現在)」、平成32年以降は「目黒区人口・世帯数の予測」

### (3) 高齢者の住まいの動向等

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、目黒区は、65 歳以上の単身世帯のうち持ち家（戸建て・長屋）は 3,510 世帯で、約 2 割を占めています。一方で、高齢者福祉施設等で常時 1,300 人程度の区民が生活していると考えられます。高齢者が施設入所することなどにより、それまで住んでいた持ち家が空家等となる可能性が高く、今後も空家等が増加すると考えられます。

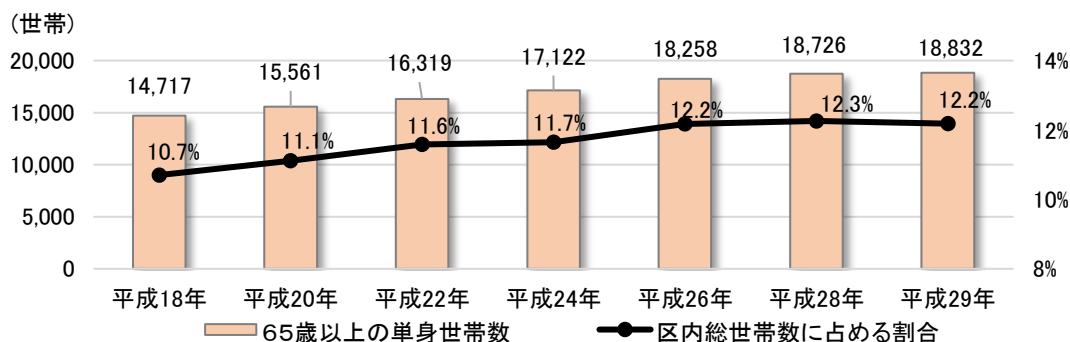
#### ア 高齢者単身世帯数の推移と住まいの状況

65 歳以上の高齢者単身世帯数は増加傾向にあり、平成 18 年の約 1.5 万世帯から約 0.4 万世帯増加し、平成 29 年は約 1.9 万世帯となっています。

65 歳以上の高齢者単身世帯の持ち家率（共同住宅等含む）は 61.9%（9,860 世帯）あり、23 区全体の 54.2% に比べて高い状況です。空家等になった場合に本計画の対象となる持ち家（戸建て・長屋）の割合は、23 区全体と比較して目黒区の方が低いものの 3,510 世帯で約 2 割を占めています。

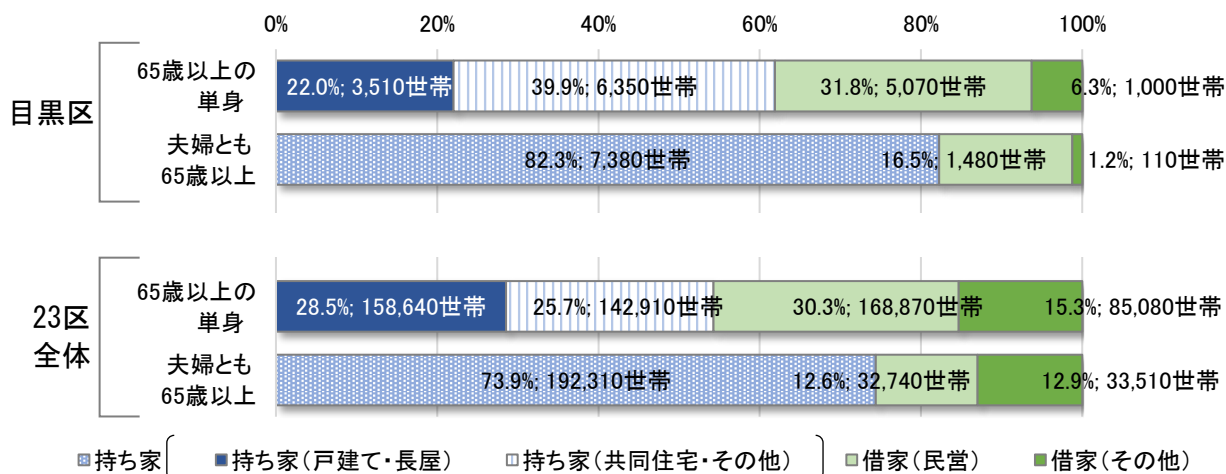
また、夫婦とも 65 歳以上の世帯のうち、持ち家（共同住宅等含む）は 7,380 世帯で、約 8 割を占めており、23 区全体に比べて持ち家率が高いことが分かります。

#### ■ 65 歳以上単身世帯数の推移



資料:「住民基本台帳(各年 10 月 1 日現在)」

#### ■ 65 歳以上世帯の住まいの種類（目黒区、23 区全体）



資料:「平成 25 年住宅・土地統計調査」

65歳以上の高齢者のいる世帯の住宅は、昭和55年以前に旧耐震基準<sup>※1</sup>で建築されたものが41.7%と、主世帯<sup>※2</sup>総数の割合と比べて約20%高くなっています。

※1「旧耐震基準」とは

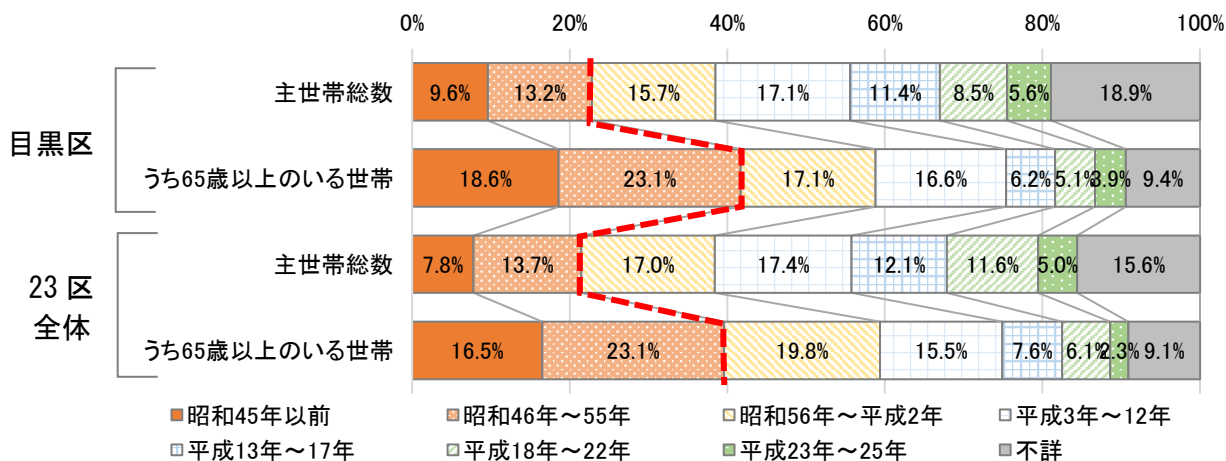
昭和56年5月31日以前に着工された建築物に適用されていた耐震基準で、一般的には、稀に発生する地震(震度5強程度)に対して建築物が損傷しないことを確かめることを定めている。

それに対して、新耐震基準とは昭和56年6月1日に改正された建築基準法に基づくもので、具体的には昭和56年6月1日以降に着工された建築物に適用され、稀に発生する地震(震度5強程度)に対して建築物が損傷せず、極めて稀に生じる地震(震度6強程度)に対して建築物が倒壊、崩壊しないことを確かめることが義務付けられた。さらに、地震力の上階への割り増しや、バランスなどの規定等も定められた。

※2「主世帯」とは

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を主世帯とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)を主世帯としている。

■ 高齢者のいる世帯の住宅の建築時期(目黒区、23区全体)

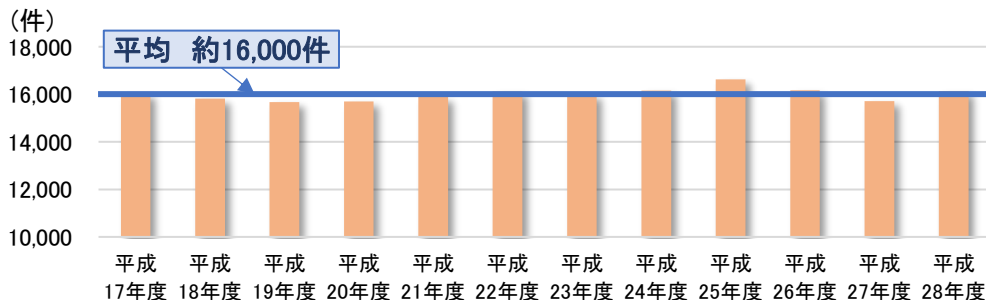


資料:「平成25年住宅・土地統計調査」

イ 高齢者福祉施設等の入所者数推移

特別養護老人ホームや介護老人保健施設など、高齢者福祉施設等の月ごとの利用者数を累計した年間サービス利用件数は、平成17年度から平成28年度まで平均約16,000件でした。1ヵ月ごとの利用者数は約1,330人となり、この人数が高齢者福祉施設等で生活していると推定されます。

■ 高齢者福祉施設等のサービス給付(利用)件数

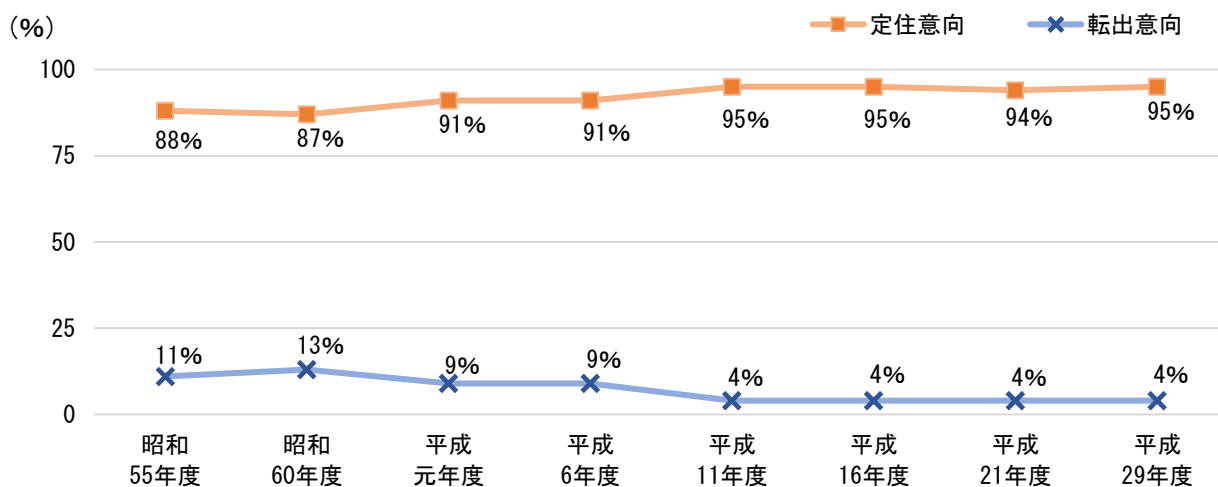


資料:「目黒区区勢要覧」

#### (4) 転入・転出者数と定住意向

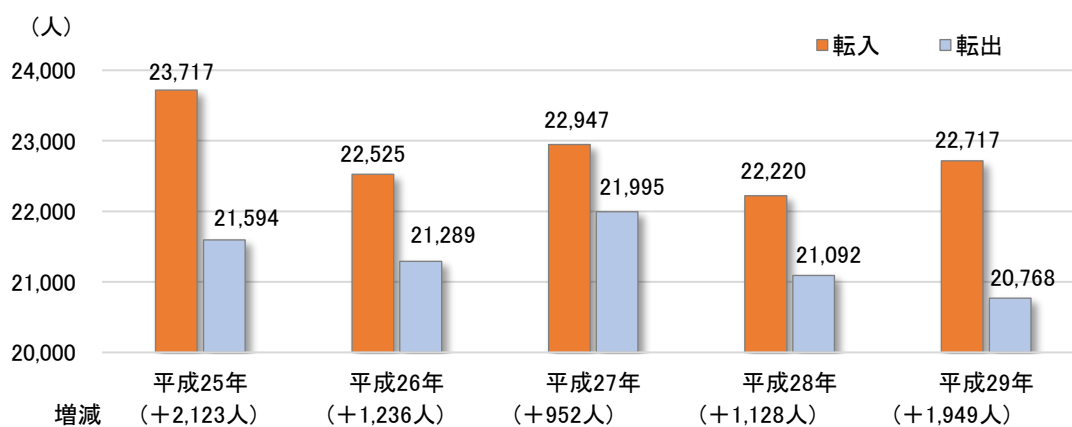
平成 29 年度に目黒区民を対象に実施した目黒区世論調査における定住意向は、95%と高い水準になっています。また、住民基本台帳に基づく人口移動の統計をみると、目黒区における転入・転出者数による増減の推移に変動はあるものの、総じて転入者数が転出者数を上回っています。交通アクセスが良く、安全安心で住環境の良い目黒区のイメージが影響していると考えられます。

##### ■ 定住・転出意向の推移



資料:「第45回目黒区世論調査(平成29年10月)」

##### ■ 転入・転出者数の推移

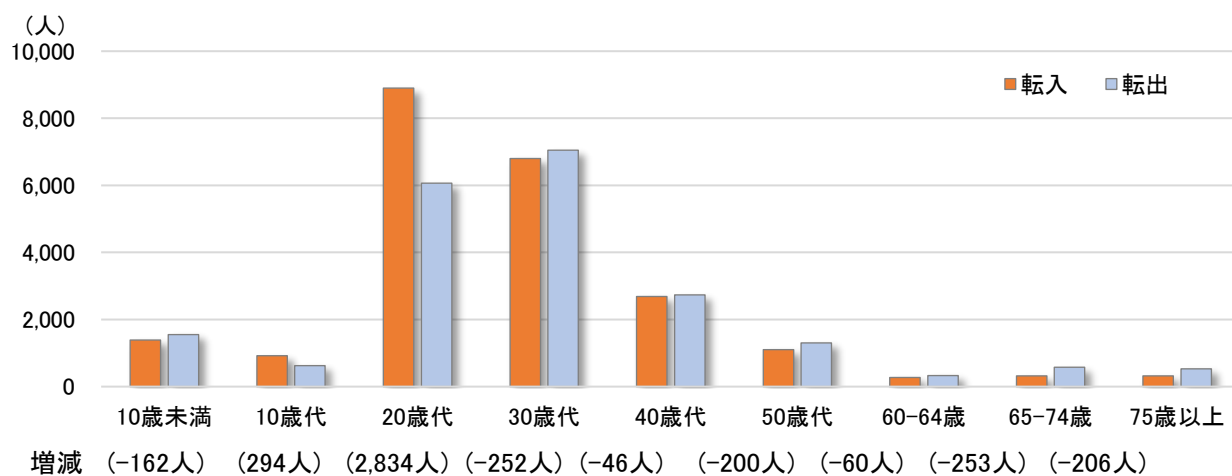


資料:「住民基本台帳人口移動報告」

下記グラフの( )内は各年齢階級ごとに転入者数から転出者数を減じた値を示し、その合計が、平成29年は1,949人増となります。

20歳代の転入超過数が特に大きく、10歳代・20歳代以外の年齢階級では、転出超過の傾向にあります。高齢者の転出は、区外に住む親族との同居や施設入所等が背景として考えられます。

#### ■ 年齢階級別の人口移動の状況(平成29年)



資料:「住民基本台帳人口移動報告」

## (5) 土地利用からみた地域特性

平成 28 年度土地利用現況調査結果から、用途別建物の分布、昭和 55 年以前に建築された建物棟数の割合、建物の構造から求めた不燃化率<sup>※</sup>をまとめました。

区全体の用途別建物棟数の割合は、住宅の割合が約 83%と高く、次いで商業施設が約 13%と、目黒区の大半は住宅として利用されています。

区全体としては建替えが進んでおり、昭和 55 年以前に旧耐震基準で建築された建物棟数の割合は、平成 18 年度調査では約 62.7%でしたが、平成 28 年度調査では約 37.3%と大幅に低下しています。しかし、南部地区には 45%以上の町丁目が多くみられ、建替えの進捗は他地区と比べてやや遅くなっています。

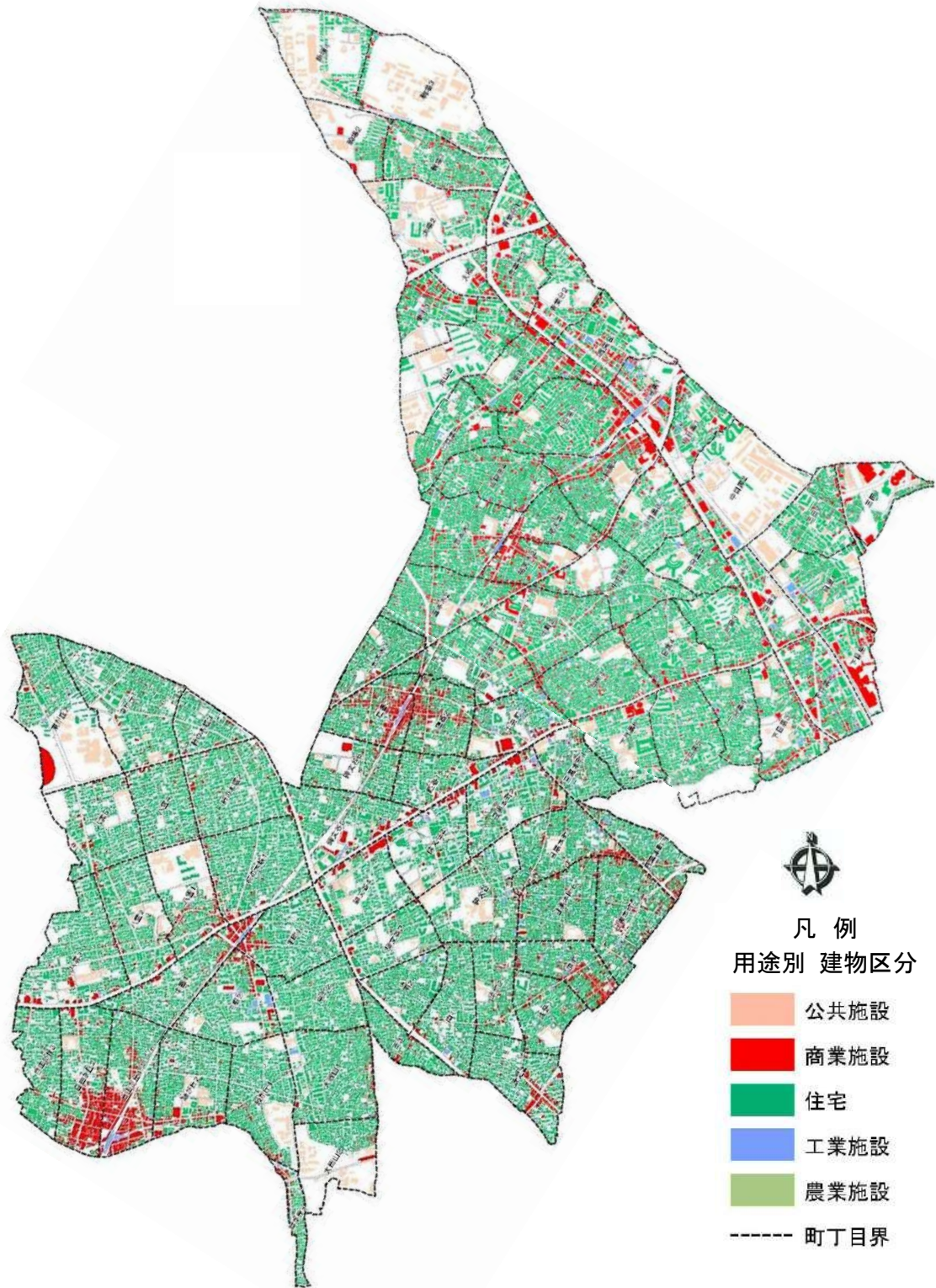
防火・準防火地域の指定や防災街づくりの取組により、市街地の不燃化が進んでいます。区全体の不燃化率は、平成 18 年度調査では約 64.1%、平成 28 年度調査では約 71.7%と向上しています。しかし、南部地区には 50%台の町丁目が多くみられ、燃えやすい建築物が残っているなど、地域による特性がみられます。

※「不燃化率」とは

地区内の全建物建築面積に対する耐火造と準耐火造の建築面積の比率で、  
不燃化率 = 耐火造・準耐火造の建築面積 / 全建物の建築面積 で算出する。

不燃化率が高いほど、市街地で火災が発生した際に燃え広がりにくいとされる。

■ 用途別建物の分布(公共施設・商業施設・住宅・工業施設・農業施設による分類)



資料:「平成28年度土地利用現況調査結果の概要 目黒区の土地利用2017」

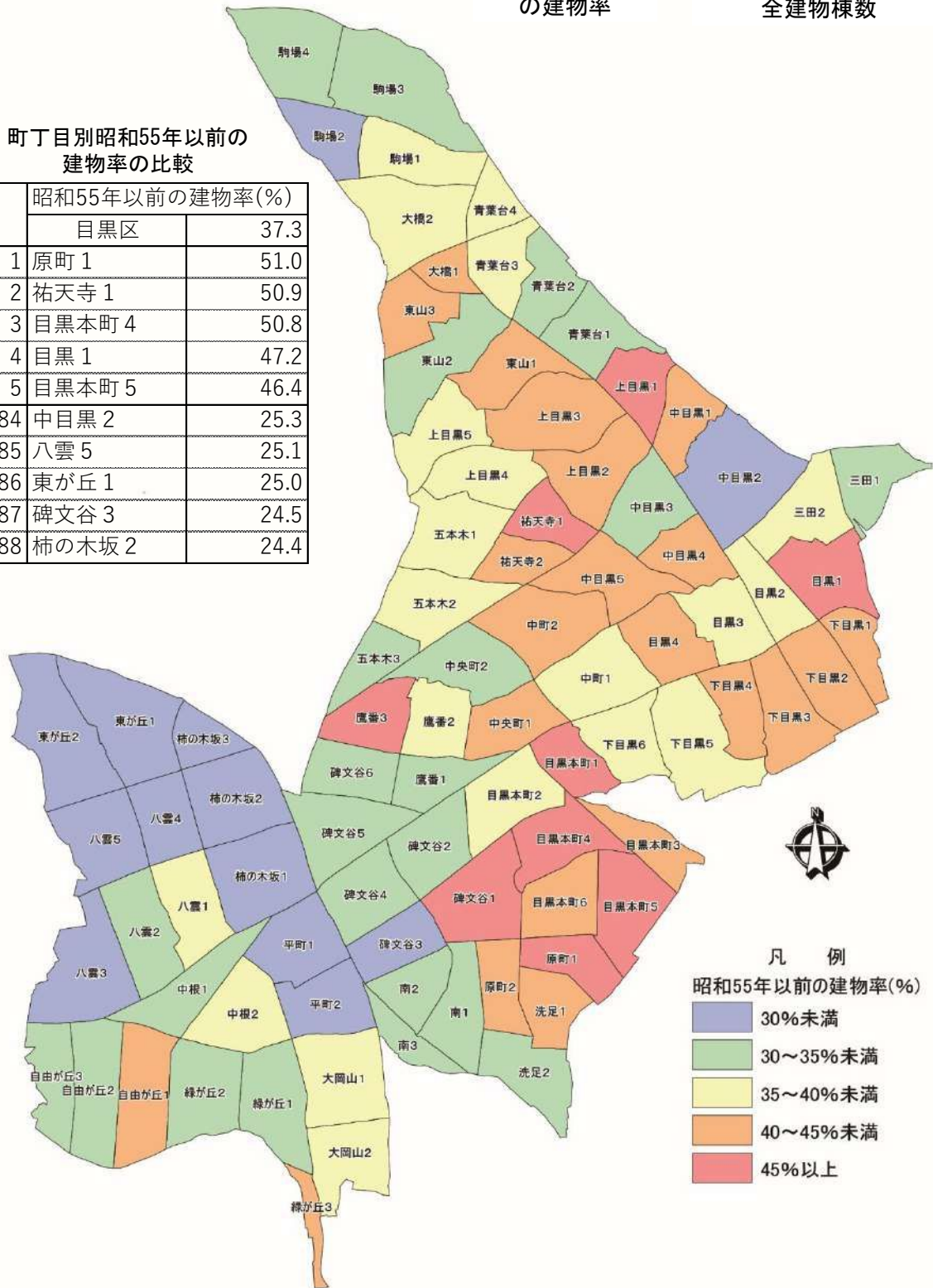


■ 町丁目別 昭和 55 年以前の建物率

$$\text{昭和 55 年以前の建物率} = \frac{\text{昭和 55 年以前の建物棟数}}{\text{全建物棟数}}$$

町丁目別昭和55年以前の建物率の比較

		昭和55年以前の建物率(%)	
		目黒区	37.3
上 位	1 原町 1	51.0	
	2 祐天寺 1	50.9	
	3 目黒本町 4	50.8	
	4 目黒 1	47.2	
	5 目黒本町 5	46.4	
下 位	84 中目黒 2	25.3	
	85 八雲 5	25.1	
	86 東が丘 1	25.0	
	87 碑文谷 3	24.5	
	88 柿の木坂 2	24.4	



凡 例  
昭和55年以前の建物率(%)

- 30%未満
- 30～35%未満
- 35～40%未満
- 40～45%未満
- 45%以上

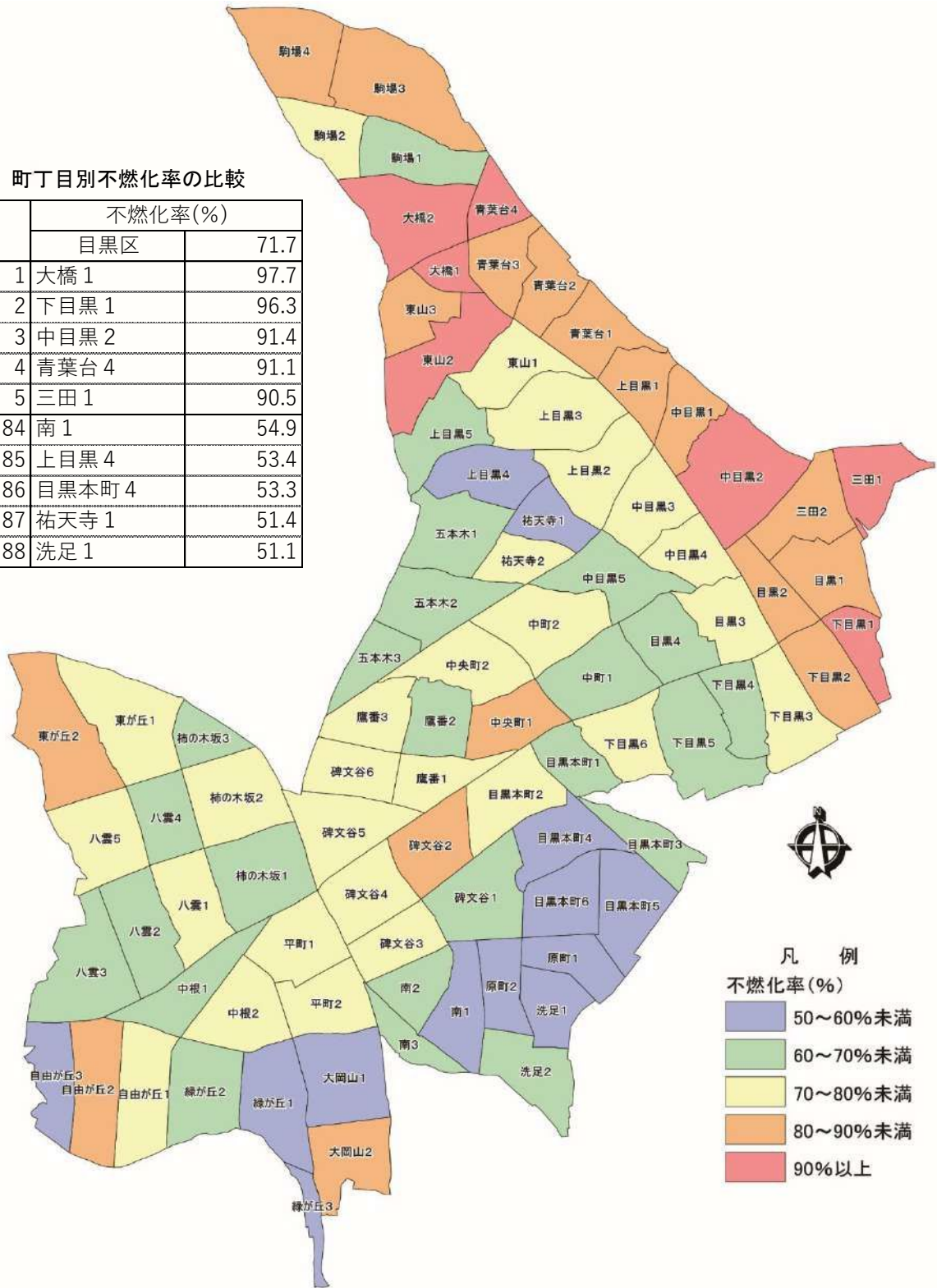
資料:「平成 28 年度土地利用現況調査結果の概要 目黒区の土地利用 2017」

■ 町丁目別 不燃化率

$$\text{不燃化率} = \frac{\text{耐火造・準耐火造の建築面積}}{\text{全建物の建築面積}}$$

町丁目別不燃化率の比較

		不燃化率(%)	
		目黒区	71.7
上位	1 大橋 1		97.7
	2 下目黒 1		96.3
	3 中目黒 2		91.4
	4 青葉台 4		91.1
	5 三田 1		90.5
下位	84 南 1		54.9
	85 上目黒 4		53.4
	86 目黒本町 4		53.3
	87 祐天寺 1		51.4
	88 洗足 1		51.1



凡例  
不燃化率(%)

- 50～60%未満
- 60～70%未満
- 70～80%未満
- 80～90%未満
- 90%以上

資料:「平成 28 年度土地利用現況調査結果の概要 目黒区の土地利用 2017」

## 2 これまでの調査結果からみた空家等の現状

### (1) 平成 28 年度・平成 29 年度の調査概要

平成 28 年度・29 年度に、目黒区内の建物について、外観目視による現地調査を行いました。

平成 28 年度は、区内全建物について「空き家等実態調査」(P.15～)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(1.6%)が、空家の可能性が高い建物 = 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」(P.21～)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。

#### ■ 調査概要

調査	調査期間	調査対象	結果概要
平成 28 年度 目黒区空き家等実態調査			
一次調査	平成 28 年 10 月～12 月頃	40,415 棟 (調査可能な戸建住宅及び2階建て以下の長屋・共同住宅)	1,481 棟 ・空家の可能性がある ・管理不全の項目に該当 ・建物不良度の項目に該当
二次調査		1,481 棟 (一次調査より抽出)	664 棟が空家等に該当
平成 29 年度 目黒区空家等動向調査			
	平成 29 年 7 月～9 月頃	664 棟(空家等)	193 棟が動向あり、 471 棟が動向なしに該当

(2) 「目黒区空き家等実態調査」(平成28年度)

ア 実態調査の概要

一次調査で1,481棟を抽出した後、二次調査で詳細調査を行い、664棟を空家等と判定しました。

二次調査では、調査1として建物外観調査、調査2として建物細部の空家度判定調査を行い、さらに管理不全度判定調査及び建物不良度判定調査を行いました。

また、特に空家度が高いと判定された建物・土地所有者等に対して、意向等のアンケート調査を実施しました。

なお、調査項目及び測定基準は、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室)を参考としています。

調査項目と配点を以下に示します。

■ 調査2 空家度判定調査(建物細部)

調査項目	判定対象外	5点	3点	1点	0点
1.表札		取り外し	なし		あり
2.インターフォン		取り外し		なし	あり
3.門扉の施錠	門扉なし	封鎖されている	門扉が外されている	施錠あり	施錠なし
4.樹木・草・植木	庭木なし	手入れなし	植物が枯れている	軽微な繁茂	手入れあり
5.カーテン	確認できない	なし		締め切り	開けている
6.雨戸・シャッター	なし	締め切り		一部締め切り	開けている
7.郵便受け		封鎖・なし	チラシが滞留		チラシなし
8.電気メーター	確認できない	停止			稼働
9.アンテナ	確認できない	倒壊	傾きがある		問題なし
10.車両等の放置	車両等なし	ナンバープレートなし	土埃がかぶっている		走行可能

■ 管理不全度判定調査

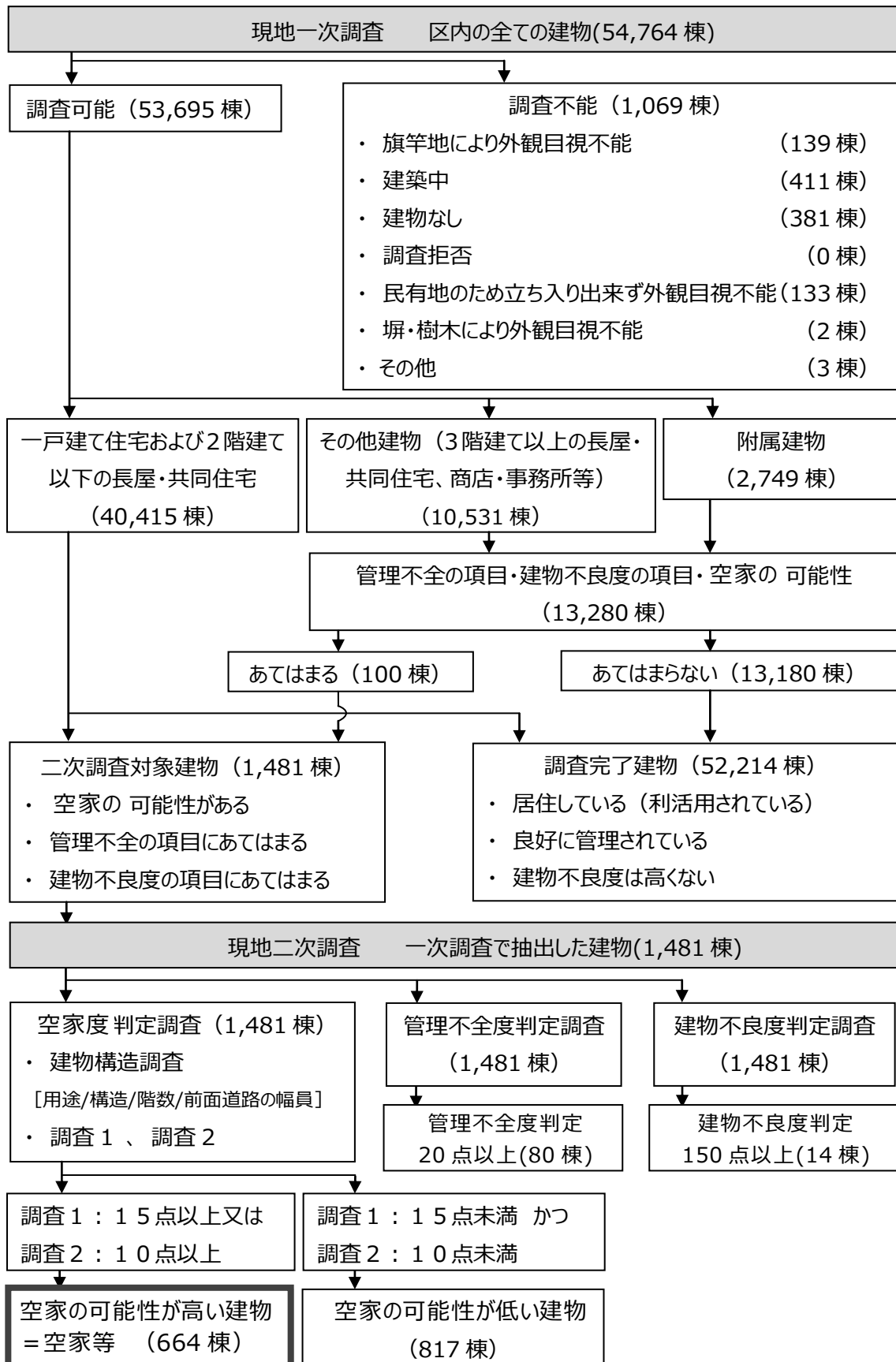
調査項目		判定対象外	10点	3点	1点	0点
1.附属屋		附属屋なし	倒壊の恐れ	破損が激しい	軽微な破損	損傷なし
2.工作物	(1) 塀	塀なし	傾きがある	破損・欠落あり	基礎部が腐朽	損傷なし
	(2) 擁壁	擁壁なし	亀裂あり			損傷なし
	(3) 看板	看板なし	落下の恐れ	傾きがある		損傷なし
3.防火防犯	(1) 門扉	門扉なし	侵入が可能			侵入不可
	(2) 扉・窓破損	確認できない	侵入が可能		軽微な損傷	損傷なし
	(3) ゴミ等放置		大量に放置	少量の放置		放置なし
4.衛生環境	(1) 樹木・雑草	庭木なし	敷地外はみ出し	枝葉の放置	家を覆う	手入れあり
	(2) 動物・害虫		住みつきあり	ふん尿の放置		住みつきなし
	(3) 落書き		落書きの放置			落書きなし

■ 建物不良度判定調査

判定区分	判定項目	判定基準	配点
1.構造一般	(1) 基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
	(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25
2.構造の腐朽 又は破損	(1) 基礎・土台・柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	(2) 外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
	(3) 屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15
屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものの又は軒のたれ下ったもの		25	
屋根が著しく変形したもの		50	
3.防火上又は避難上の構造	(1) 外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20
	(2) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10
4.排水設備	(1) 雨水	雨樋がないもの	10

イ 実態調査の結果

■ 調査の流れ(平成28年度実態調査)



(7) 空家等の分布

空家等は区内の全域に分布しており、各地区において分布に大きな違いはみられませんでしたが。

(イ) 管理不全度及び建物不良度の判定結果

管理不全度判定調査で該当数が多かった項目は、樹木・雑草の「敷地外はみ出し」「枝葉の放置」「家を覆う」が合計 354 棟(53.3%)、「ゴミを大量に放置」「少量の放置」が合計 170 棟(25.6%)でした。

建物不良度判定調査で該当数が多かった項目は、「外壁の延焼の恐れがあるもの」が 162 棟(24.4%)、「屋根の腐朽・破損」が 118 棟(17.8%)、「外壁の構造が粗悪なもの」が 108 棟(16.3%)でした。

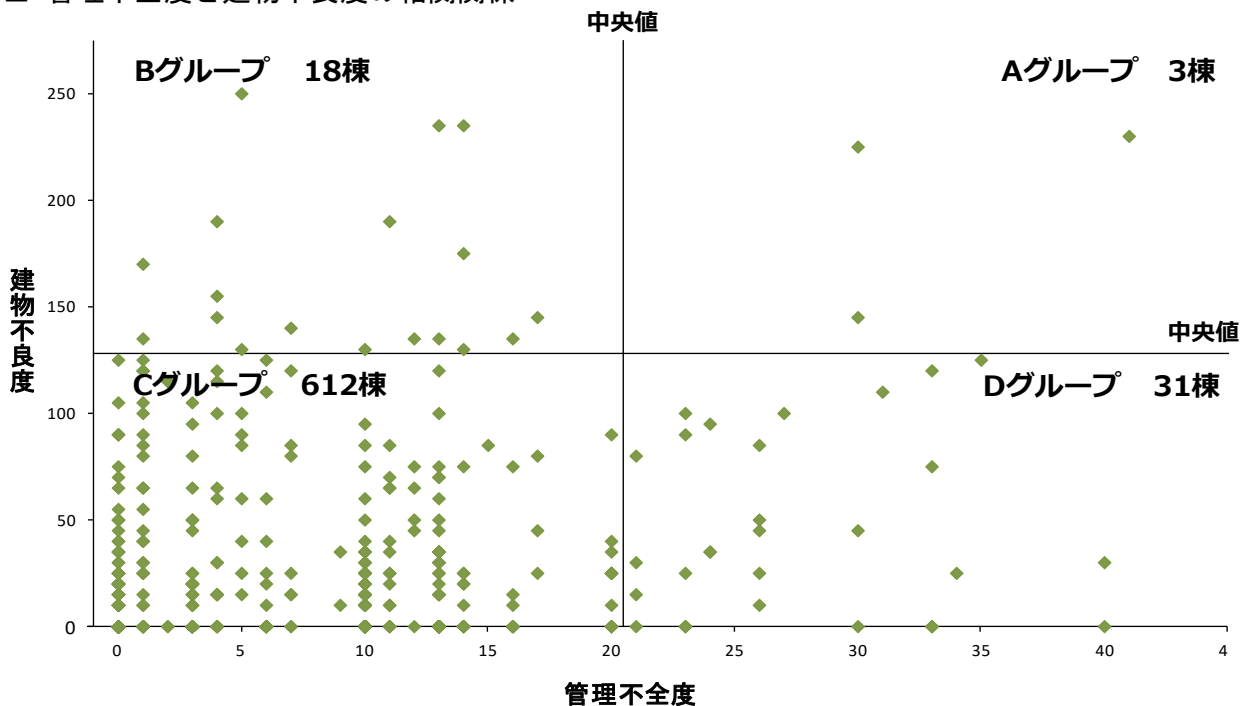
(ウ) 管理不全度と建物不良度の関係

管理不全度が高い空家は建物不良度も高いという関係が想定されますが、調査結果ではほとんど相関はみられませんでした。

管理不全度・建物不良度ともに高いとされたAグループの3棟は、特定空家等に最も近い状態と考えられます。(このうち1棟は平成29年度動向調査で除却が確認されています。)

Bグループ (18棟) 管理不全度が低く 建物不良度は高い	Aグループ (3棟) 管理不全度・ 建物不良度ともに高い
Cグループ (612棟) 管理不全度・ 建物不良度ともに低い	Dグループ (31棟) 管理不全度が高く 建物不良度は低い

■ 管理不全度と建物不良度の相関関係



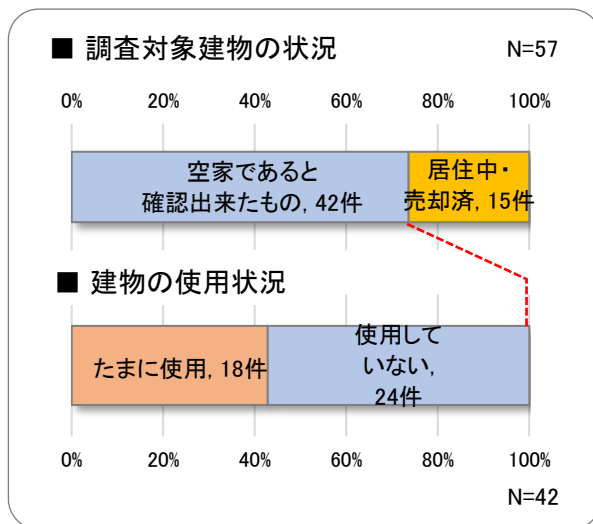
ウ 空家所有者等の意向

(7) アンケート調査の実施と結果

平成28年度実態調査で、空家等と判定された建物664棟のうち、空家度が高く所有者等を把握できた237棟の建物(又は土地)所有者等を対象に、空家の状況等を把握するためのアンケート調査を実施しました。

アンケート発送数は237件、有効回答数は57件でした。

この57件のうち、「空家であると確認できたもの」が42件で、残りの15件については「居住している」、「売却済み」といった回答でした。



(イ) 空家所有者等の意向(空家であると確認できた42件について)

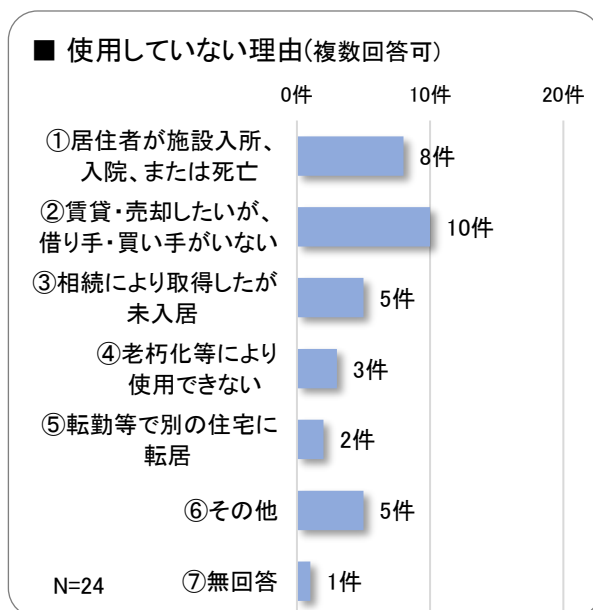
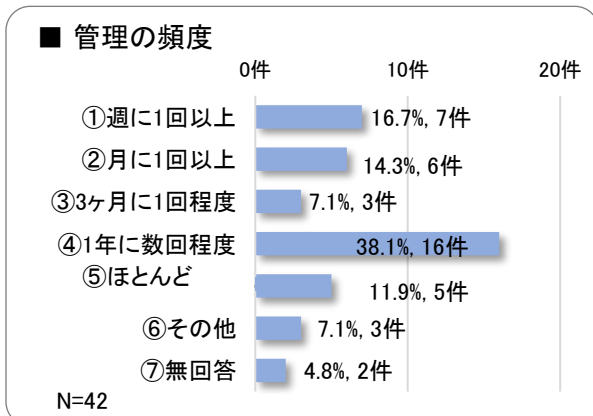
回答者は、所有者が26件、家族・親族が12件、その他が4件でした。

建物について、「たまに使用」が18件、「使用していない」が24件で、42件のうち約57%が全く使用していないことが確認されました。

管理は一定程度されており、「1年に数回程度」以上の頻度で管理しているのは、32件でした。一方、「ほとんど行っていない」は5件でした。

使用していない理由として、「居住者が施設等入所、入院、または死亡」が8件、「借り手や買い手がいない」が10件と高い割合を占めました。

⑥のその他は、「売却予定」「入院後、生活できない」「開発計画が変更になったため」などです。

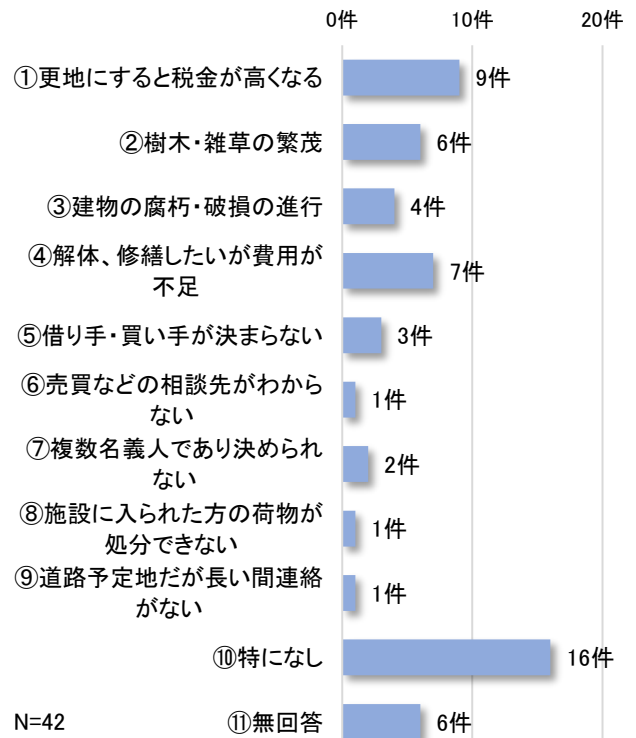




困り事や心配事は、「更地にする  
と税金が高くなる」が9件、「解  
体・修繕したいが費用が不足」が7  
件と、経済的事由が多くみられまし  
た。

一方で、困り事や心配事は「特に  
なし」が16件と高い割合を占め、  
所有者等の空家に対する意識の希薄  
さがうかがえる傾向もみられまし  
た。

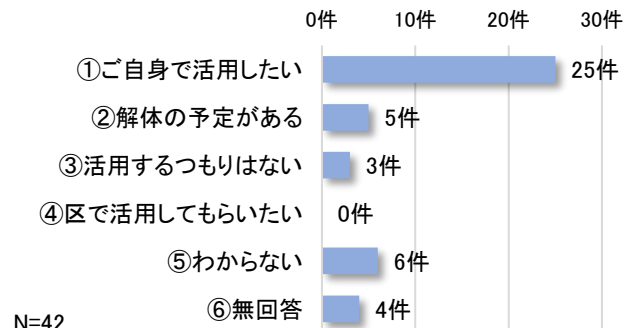
■ 困り事や心配事(複数回答可)



今後の建物の活用等について、空  
家であると確認できた42件のう  
ち、「ご自身で活用したい」が25件  
と約60%が自らの活用を選択しま  
した。

その他「解体の予定がある」が5  
件、「わからない」が6件、「活用す  
るつもりはない」が3件、無回答が  
4件、「区でも活用してもらいた  
い」が0件でした。

■ 今後の建物の活用等(複数回答可)



以上から、居住や売却がされ空家ではないものが一定程度あったこと、全く使用して  
いない空家が存在しているものの一定程度の管理がなされていること、一方で、所有者等の  
空家に対する問題意識が低い傾向があることが分かりました。

所有者等の大半は自らの活用を希望すると回答しています。「わからない」や「無回答」  
を回答した所有者等が多いこと、「区で活用してもらいたい」という意向は低いことが分か  
りました。

(3) 「目黒区空家等動向調査」(平成29年度)

ア 動向調査の結果

平成29年度の動向調査では、平成28年度の実態調査で空家等であるとされた664棟を対象に、敷地外からの外観目視により空家等の状況及び管理状況の動向調査を行いました。

664棟のうち、空家状態に改善がみられた「動向あり」は、193棟で全体の約29%、「動向なし」は471棟で約71%となりました。

実態調査と動向調査との実施期間の間隔は約9ヶ月と短いものの、約3割程度が「動向あり」と確認されたことから、目黒区の空家等は、不動産市場での流動性が高いことが分かりました。

■ 平成29年度動向調査の結果

判定	状況	棟数	割合	分類		棟数	割合
動向あり	a 更地・駐車場となった	59棟	8.9%	ア 除却	空家がなくなった	93棟	14.0%
	b 建替えられた	34棟	5.1%				
	c 居住が確認された	55棟	8.3%	イ 利用	空家が使用された	62棟	9.4%
	d 店舗の営業が確認された	7棟	1.1%				
	e 適切な管理が確認された	38棟	5.7%	ウ 管理	管理が確認された	38棟	5.7%
計		<b>193棟</b>	29.1%				
動向なし	f 空家のままで変化がない	471棟	70.9%	エ 動向なし	空家状態が継続	471棟	70.9%
計		<b>471棟</b>	70.9%				
合計		<b>664棟</b>	100%	ア～エの分類は、次ページからの動向調査結果の分析で使用しています。			

《 「動向あり」の状況について 》

c 居住が確認された

新たに表札が掲げられた、洗濯物等が干されていた、子どもの自転車が確認されたなど、明らかな生活感があり、居住の可能性が極めて高いと判断したもの

d 店舗の営業や改修が確認された

新たな店舗が既に営業していたり、営業に向けて改装中であることが確認されたもの

e 適切な管理が確認された

居住の明らかな確認はできていないが、外壁や扉等が補強されていたり、草木の手入れが確認されたなど、空家状態に改善がみられたもの

## イ 動向調査結果の分析

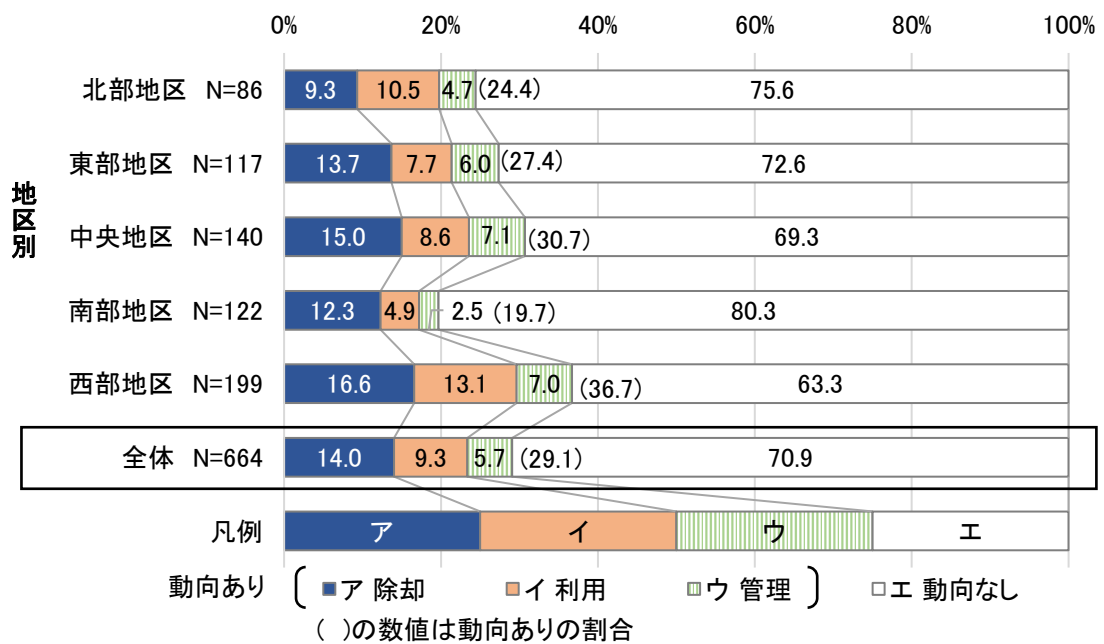
平成 28 年度及び平成 29 年度の調査を踏まえ、様々な視点から目黒区の空家等の動向を分析しました。

### (7) 地区別の動向

西部地区は、第一種低層住居専用地域の割合が高く、敷地規模が比較的大きいことなどから、集合住宅への建替え、土地を分割して複数の戸建住宅への建替え、駐車場利用など、土地利用の選択肢が多くなります。そのため、空家等の動向ありの割合が高く(約 37%)、不動産の市場流動性が高いと考えられます。

南部地区は、木造住宅密集地域を含み、比較的小規模な敷地が多く接道条件が悪いなど、防災上の課題があることが、動向ありの割合が低い(約 20%)要因と考えられます。

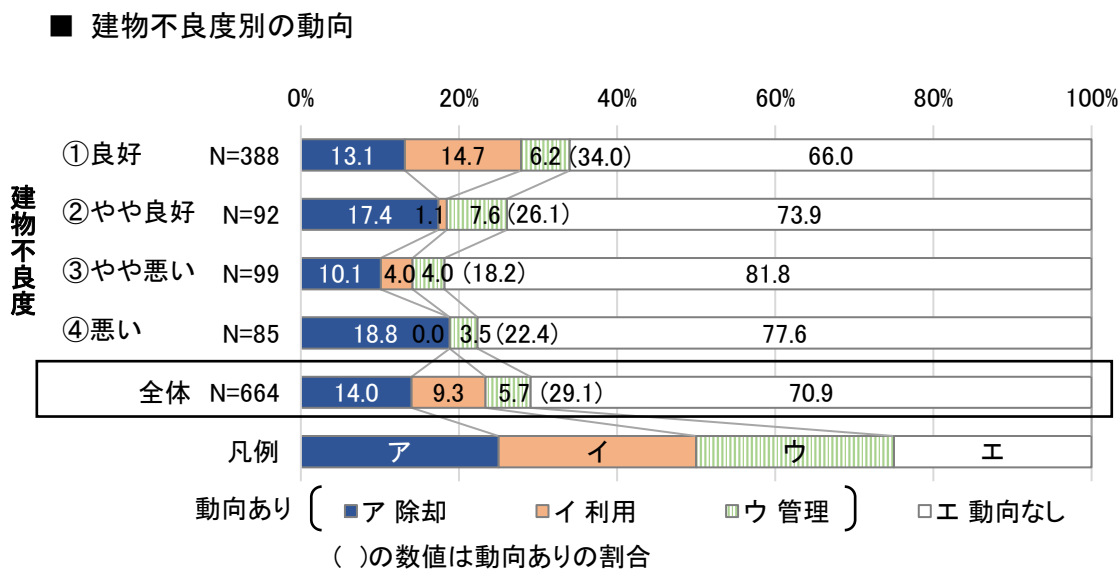
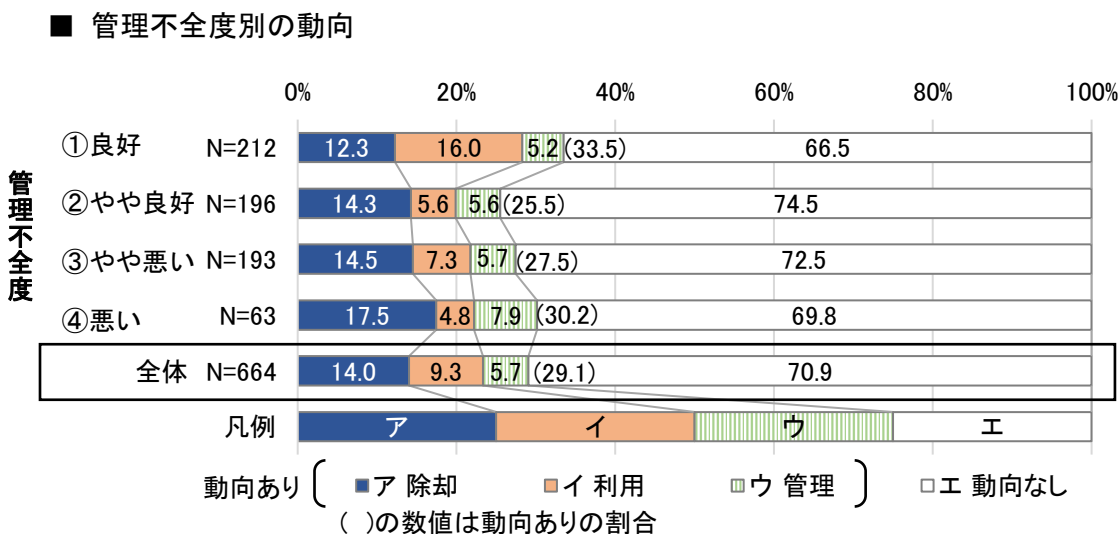
#### ■ 地区別の動向



(イ) 平成28年度実態調査の管理不全度・建物不良度との関係性

平成28年度調査において管理不全度・建物不良度ともに状態が良好であった空家等は、既存建築物の利用が多くみられました。適切な管理により建築物が良好な状態で維持され、不動産市場で流通可能な状態で保全されていると、既存建築物のまま利用される可能性が高まり、空家状態が改善の方向に進むと考えられます。

一方、状態の悪い空家等は、既存建築物としての利用に適さない状態にあるために、除却の割合が高くなったと考えられます。



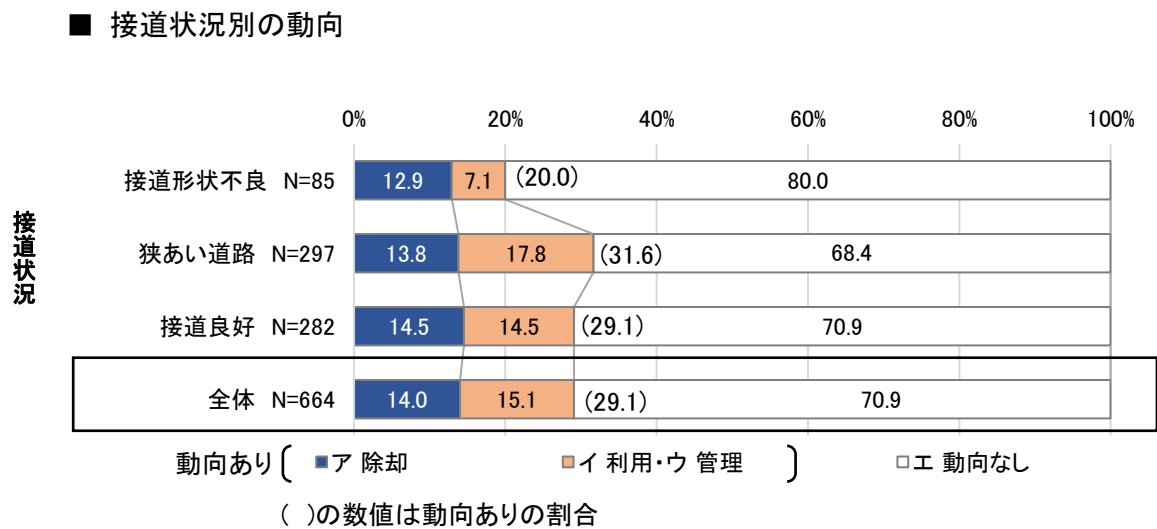
(カテゴリーの区分条件)

管理不全度は「④悪い」を除くカテゴリーについて、建物不良度は「①良好」を除くカテゴリーについて、各母数が概ね近似するよう区分した。

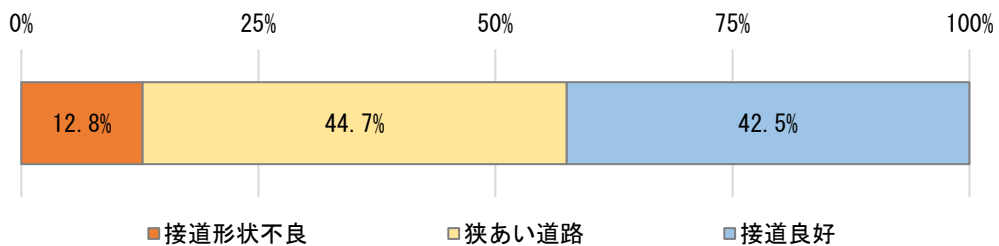
(ウ) 接道状況との関係性

路地状敷地などの接道形状不良敷地は、動向なしの割合が高く、接道状況が流動性に影響を与えていると考えられます。

狭あい道路に接する敷地は、建替えの際には道路中心から2mの位置まで後退すること等が必要となります。このことから、道路後退を要する除却・建替えをせずに、そのままの状態を利用や管理を継続する割合が高くなったと考えられます。



■ 目黒区の空家等の接道状況



(接道状況の分類)

上記グラフにおける接道状況の分類は、建築基準法の接道基準に基づいたものではなく、次ページの定義によるものです。

《平成29年度動向調査における接道状況の定義について》

接道形状不良

建築基準法第42条の道路から路地状(旗竿状)に接している敷地や無接道の敷地

狭あい道路

建築基準法第42条第2項道路(幅員4m未満の道で、一般的には狭あい道路と呼ばれ、建替えに併せて拡幅整備を必要とする道路)に明確に接している敷地

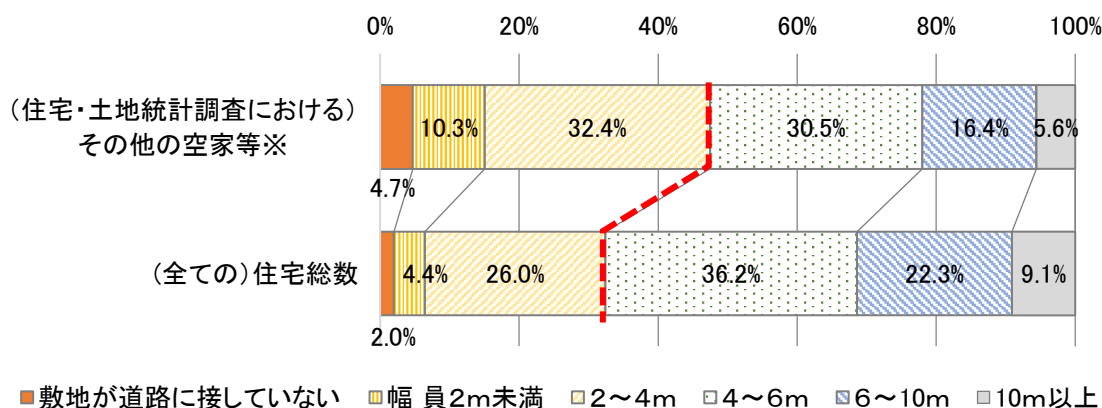
接道良好

建築基準法第42条第1項道路(国道や都道及び区道など4m以上の道路)に明確に接している敷地

建築基準法では、「建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならない」と規定されている(接道義務)。

上記の接道形状不良とみなしたものは、道路の種別及び敷地形状との関係のみで、接道の幅や敷地の権利関係などは考慮していない。

《(参考)全国的な住宅の接道状況》



住宅・土地統計調査による、その他の空家等のうち、道路に接していないものは4.7%、幅員2m未満及び4m未満のいわゆる狭あい道路の割合は、42.7%を占めます。

住宅総数に比べて空家等では、接道条件の悪い住宅(接道していない、もしくは幅員4m未満)の割合が高いことが分かります。

※「その他の空家等」とは

住宅・土地統計調査における空家の「その他の住宅」を指す。賃貸用の住宅、売却用の住宅、二次的住宅(別荘等)以外の住宅で、長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅のほか、空家区分の判断が困難な住宅などを含む。

(イ) 敷地規模との関係性

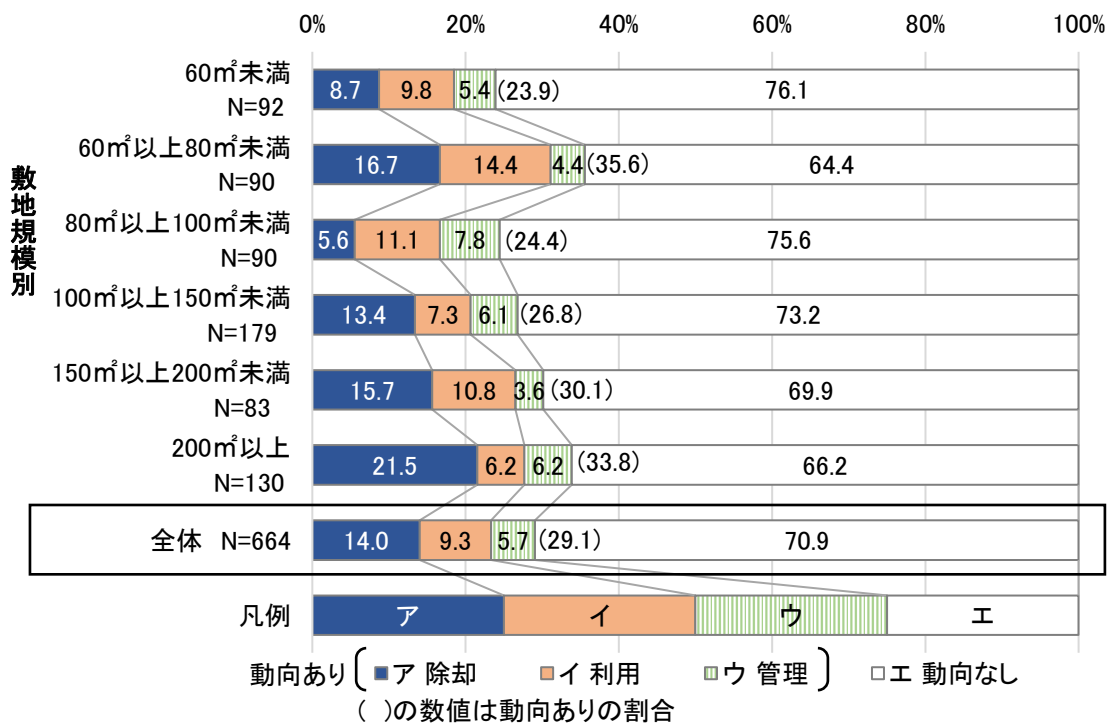
目黒区では、用途地域ごとに敷地面積の最低限度を定めています。したがって、60㎡未満の敷地は既存不適格となっている可能性が高いため、不動産市場において需要が少なく流動しにくいことが考えられます。

60㎡以上80㎡未満における動向ありの割合が高かった要因は、戸建住宅の敷地として需要が多い面積規模であることが考えられます。

80㎡以上100㎡未満の除却の割合が低かったことの要因として、敷地分割が困難な規模でありながら、単独敷地の面積としては大きく、不動産販売価格が高くなるため、需要が少なくなることが考えられます。

200㎡以上の大きな敷地は、敷地分割による販売や駐車場等の利用など、土地利用の選択肢が多いため、除却の割合が高かったと考えられます。

■ 敷地規模別の動向



(カテゴリーの区分条件)

目黒区内で指定されている敷地面積の最低限度を踏まえ、100㎡未満については20㎡ごとに、100㎡以上については50㎡ごとに、敷地規模をカテゴリー区分した。

(オ) 交通利便性との関係性

交通利便性と空家等の動向には、特筆すべき関係性はみられませんでした。目黒区は電車やバスによる公共交通網が発達しており、ほとんどの区域を網羅していることが、差異のみられなかった要因だと考えられます。

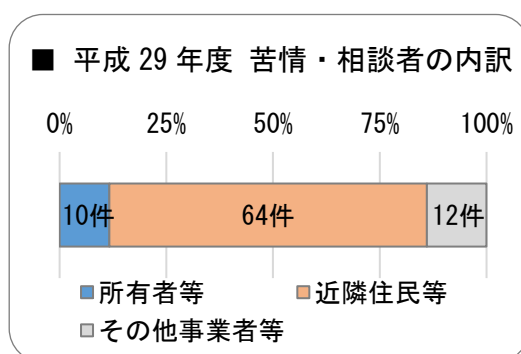
### 3 区のこれまでの取組

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及び相談の窓口を一元化しました。それまでは、区民から寄せられる案件によって担当所管が各々対応していましたが、空家等の相談窓口が一元化されたことで、苦情及び相談内容とその対応についてとりまとめられ、情報の整理につながり始めました。

#### (1) 苦情・相談件数

平成29年度の苦情・相談件数は、86件ありました。また、同期間の日常的な空家巡回は、約250件(相談案件含む)でした。

苦情・相談のうち、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、空家等の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。その他事業者等からの相談は12件ありました。



#### ■ 平成29年度目黒区の空家等の苦情・相談件数

内容		件数(重複あり)		担当課	
相談	老朽化空家	11件 (ごみ問題4件含)		建築課等	
	樹木の越境・繁茂	24件		環境保全課、道路管理課	
	管理不全	25件		生活安全課、建築課、都市整備課等	
	敷地境界・違法建築	3件		建築課	
	その他	住宅あっせん	2件	19件	住宅課
		火災・水漏れ	2件		生活安全課、都市整備課、生活福祉課
		猫・害獣・害虫	11件		環境保全課、生活衛生課
		その他	4件		
特措法関係問い合わせ		8件		都市整備課	
利活用	事業者・関係団体相談	10件		都市整備課	
	空家を賃貸・売却したい	3件			
空家ではなかった		2件			



## (2) 苦情・相談内容と対応

平成 29 年度に受けた苦情・相談内容は多岐にわたり、それぞれの内容に応じて、関係所管が協力して対応しました。

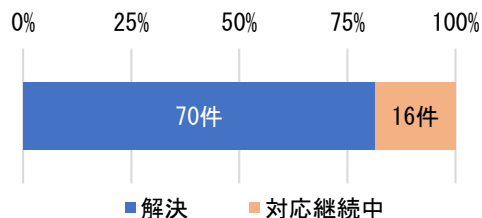
苦情・相談対応状況は、平成 30 年 3 月末時点で、解決が 70 件、対応継続中が 16 件となっています。

区が所有者等に働きかけ、結果として除却・売却・利用等、根本的に空家状態が解消されたものが 7 件ありました。その中には、東京都や法律専門家等と連携することで解決に導かれたケースもありました。

苦情・相談対象となった空家等のうち、直前の居住者が高齢単身者であった割合は、状況が判明した限りにおいては、全体の 70%以上を占めました。このことから、高齢者単身世帯への対応は大きな課題です。

区は、目前の苦情・相談内容に対応しつつ、空家問題の根本的な解消に取り組む姿勢が求められており、こうした苦情・相談対応の要因や動向を整理することで、空家等に関する課題がみえてきます。引き続き、苦情・相談内容の情報の蓄積と分析を続けることが大切だと考えます。

■ 平成 29 年度 苦情・相談対応状況  
(H30.3 月末時点)



## (3) 国の特例措置による空家の解消

空家の苦情・相談対応とは別に、国の空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置<sup>※</sup>に関する問い合わせも一定程度あります。平成 28 年度税制改正において租税特別措置法の一部が改正され、居住用財産の譲渡所得について特別控除が導入されました。

所有者による空家の除却にあたり、この制度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 件でした。

※「空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置」とは

相続時から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する。

## 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

高齢化等の社会的状況の変化は目黒区でも予想され、核家族化に伴って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、空家等が発生する可能性が高まります。

また、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。

一方で、目黒区では、20歳代の転入超過数が大きく、全体でも転入者数が転出者数を上回っていることから、住宅需要は多いと考えられます。しかし、20歳代は集合住宅等に居住する可能性が高く、本計画の対象となる空家等への居住にはつながっていないことが想定されます。

こうした現状において、空家等になる前に、所有者及び親族等が、どのように家を保全するか、早めの対応をどのように進めるかが課題です。

#### 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

古くからの土地や建築物は、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、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、住み続けた家を手放したくないという思いや、残された所有物の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、相続や売却、賃貸に関する手続きが煩雑に感じられ、対処していない場合もみられます。

所有者等が遠方に住んでいる場合には、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、高齢者等の対応については、福祉関係者等との連携や相談体制の充実も必要です。様々な関係者が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。

### ウ 借地に関する様々な問題が生じている

目黒区には借地の空家等も少なからず存在し、借地権がある場合、空家等対策として安易に除却を解決策とすると、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など、適切な対応について検討する必要があります。

### 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

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に、長期にわたり空家状態が継続してしまうことが考えられます。

目黒区では、空家等の相談窓口は一元化していますが、空家等の適切な管理の必要性について認識を持っていない所有者等に、空家等対策の情報を周知し、相談体制を充実させる必要があります。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や区外在住の所有者等に対しての相談体制をどのように構築していくかが課題です。

### オ 福祉や相続に関わる他組織との連携が不足している

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、福祉や相続に関わる公・民の関係者と連携を深める必要があります。所有・権利関係等の問題は、個人情報保護に関する課題や制限があるため、プライバシーに配慮しつつ、関係者との連携体制を確立することが課題です。

### 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

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、区民の需要に応える行政の課題であり、広域的な空家等の課題解決につながることであります。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) 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

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や、長きにわたり建替えを第一とする新築主義の傾向があることから、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いて流通可能な既存住宅が多くなか、また空家等の管理不全にもつながっていると考えられます。

既存住宅の売買や賃貸、他用途の活用に関する情報も不足しているため、既存住宅の流通が活発にならない現状があります。

### イ 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、保育施設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。

しかし、用途の転換の際には、様々な法令等を満たした上で安全性の確保等を行うことや、利活用を希望する側と空家等所有者の意向の合意形成を図ることには、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。

### ウ 公的制度や助成制度が知られていない

空家等を不動産市場で流通させる際には、建築物としての安全性を確保する等の必要性があり、このため既存の公的制度や助成制度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制度、ブロック塀を撤去し生け垣などへの改造に対する接道部緑化助成制度など、既存の助成制度が広く知られていないことから、効果的に利用されていない現状があります。

### (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

無接道又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、近隣と協力した共同建替えや買取りなどの解決策の検討等、特別な対策が求められます。

#### 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

確認申請等の法的手続きを行わずに進めることのできる改修・リフォームあるいは建築物の用途の変更においては、安全性が十分に確認できないなど、安全性確保に対しての不安材料があります。空家等の利活用においても、こうした課題に対応できるよう、安全策を講じることが求められます。

#### ウ 地域によって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や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に特性がみられます。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必要です。

#### 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

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又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必要です。

#### オ 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

空家等のまま放置される要因の一つとして、固定資産税等の住宅用地特例<sup>※</sup>の適用を引き続き受けるため、建築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、自治体が特定空家等であると判断した空家等に対しては、固定資産税等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、特定空家等は存在していませんが、今後放置されると特定空家等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確認していく必要があります。

※「固定資産税等の住宅用地特例」とは：P.45 を参照

#### カ 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

土地や建物等の専門的な知識を得ている区民は少ないため、区は弁護士や不動産関係者、建築士、NPO 法人等の組織・団体や東京都と、空家問題の解決に向けて連携する必要があります。現状では体制がつくられていないため、専門性の高い相談体制の確立が課題です。

#### (4) その他の検討すべきこと

##### ア 空家問題の背景はケースバイケースで複雑である

苦情・相談対応からみえてくる区内の空家発生背景には、経済的、法的、親族間の問題等があり、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、状況を把握した細やかな個別の対応が必要となっています。

##### イ 継続的な実態把握の手法が確立されていない

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、空家等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必要です。

全区的な調査については、費用対効果の観点から、実態把握の手法の検討が必要となります。

##### ウ 近隣の人とのつながりが希薄になっている

空家問題の解決には、近隣からの情報が役立つ場合が多くあります。しかし、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、近隣の人とのつながりが希薄になっていくと、問題解決に結びつく情報が得られにくくなります。

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、空家問題に対応する上で、近隣の人とのつながりが持てる地域コミュニティの存在の重要性が増しています。

##### エ 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

苦情・相談対応については、個別の対応による空家問題の解決を図る上で、経験がある職員の配置と、ノウハウを継承していくための、仕組みの確立が望まれます。

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。