

# 目黒区空家等対策計画素案

---

平成30（2018）年11月

目 黒 区



<b>第1章 目黒区空家等対策計画とは</b> .....	<b>1</b>
1 背景と目的.....	1
2 計画の位置づけ.....	1
3 計画期間.....	2
4 計画区域.....	2
5 対象とする空家等について.....	3
<b>第2章 空家等の現状と課題</b> .....	<b>4</b>
1 目黒区の空家等を取り巻く現状.....	4
(1) 住宅・土地統計調査からみた状況.....	4
(2) 人口・世帯等の状況.....	5
(3) 高齢者の住まいの動向等.....	6
(4) 転入・転出者数と定住意向.....	8
(5) 土地利用からみた地域特性.....	10
2 調査結果から見た空家等の現状.....	14
(1) 平成28年度・平成29年度調査の概要.....	14
(2) 「目黒区空き家等実態調査」(平成28年度).....	15
(3) 「目黒区空家等動向調査」(平成29年度).....	21
3 区のこれまでの取組.....	27
(1) 苦情・相談件数.....	27
(2) 苦情・相談内容と対応.....	28
(3) 国の特例措置による空家の解消.....	28
4 空家等対策を進める上での主な課題.....	29
(1) 所有者等・権利者に関すること.....	29
(2) 不動産市場の流通等に関すること.....	31
(3) 土地・建物等に関すること.....	32
(4) その他の検討すべき課題.....	33
<b>第3章 空家等対策の基本的な考え方</b> .....	<b>34</b>
1 基本理念.....	34
2 基本目標.....	35
3 基本方針.....	36
4 計画の体系.....	37

## 第4章 空家等対策に関する取組・施策 ..... 38

- 1 <基本方針1> 空家等の予防と適正管理 ..... 38
  - (1) 所有者等への周知・啓発 ..... 38
  - (2) 福祉部門との連携強化と寄り添い型支援 ..... 38
  - (3) 既存住宅の性能向上・改修支援 ..... 39
  - (4) 適切な管理の支援 ..... 39
- 2 <基本方針2> 空家等の利活用 ..... 40
  - (1) 目黒区らしい空家等の利活用に関する検討 ..... 40
  - (2) 空家等改修に際しての安全性の啓発 ..... 40
  - (3) 空家等の公共的利活用に対する支援 ..... 40
  - (4) 空家等の跡地活用 ..... 41
- 3 <基本方針3> 空家等の除却 ..... 42
  - (1) 状態の悪い管理不全空家等への対応 ..... 42
  - (2) 特定空家等への対応 ..... 43

## 第5章 計画の実現に向けた総合的な取組 ..... 47

- 1 継続的な実態把握 ..... 47
  - (1) 全区的な実態調査 ..... 47
  - (2) 巡視活動 ..... 47
  - (3) 苦情・相談の情報蓄積 ..... 47
- 2 相談体制の確立と充実 ..... 48
  - (1) 個別対応の拡充 ..... 48
  - (2) 相談体制の一元化と充実 ..... 48
- 3 連携体制の強化 ..... 49
  - (1) さまざまな連携 ..... 49
  - (2) 役割と責任の明確化 ..... 52
- 4 計画の推進と検証 ..... 53

※ 日付は、計画策定時現在の元号による年月日で表示しています。

# 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。

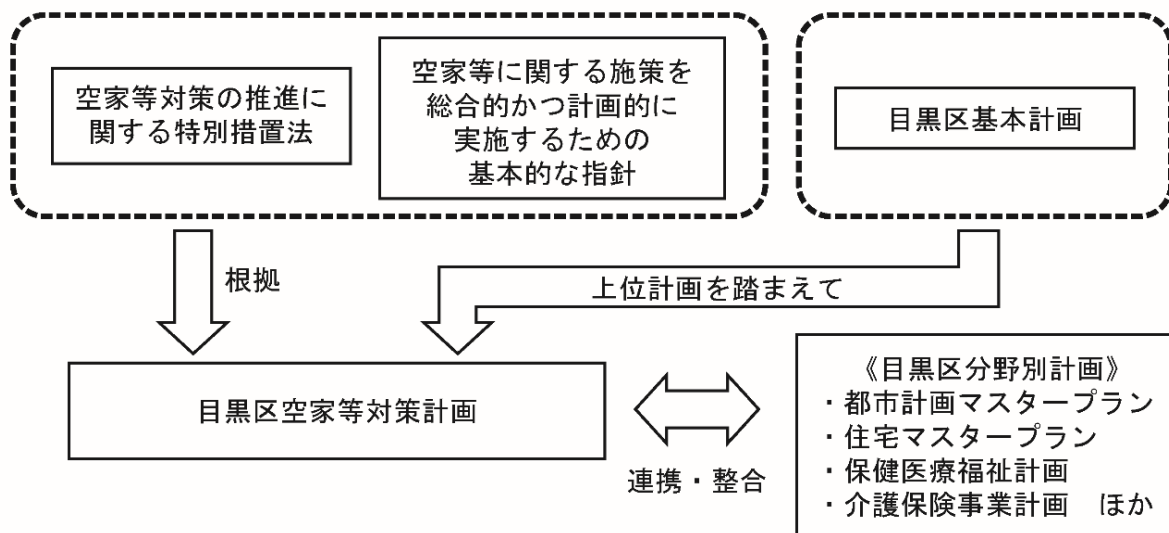
目黒区では現在、空家等が近隣の生活環境へ悪影響を及ぼしている状況がみられるものの、区全体として深刻な問題には至っていませんが、将来的には、人口減少の進行等に伴って空家等が増加することが予想されます。

これらの背景をふまえて、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条に規定する目黒区の「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」の補助計画とするものであり、さらに関連する補助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、関連する目黒区住宅マスタープラン等の改定や社会・経済情勢の変化等をふまえ、計画内容について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 住宅マスタープラン	平成 30 年度～ 10 年間				（おおむね 5 年ごとに見直し）				次期	
<b>目黒区 空家等対策計画</b>	<b>平成 31（2019）年度～ 10 年間（必要に応じ見直し）</b>									

### 4 計画区域

目黒区内の各地区において空家等が分布しており全域にわたることから、本対策計画の対象区域は、目黒区全域とします。

## 5 対象とする空家等について

本対策計画における用語を以下に定義し、計画の対象とします。

### 【空家等】

原則として、特措法第2条第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条第1項

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、「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、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。
- ・建築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」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項で定義される建築物とします。

#### 特措法第2条第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。

### 【所有者等】

特措法第3条に基づき、空家等の所有者又は管理者とします。