

第3章 空家等対策の基本的な考え方

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

空家等をとりまく問題は多岐にわたり、管理不全空家等は地域の生活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、今は空家等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等となったとき、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、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組として、空家問題の対策を位置づけ、実行していくべきだと考えます。空家等が適切に住み継がれ、活かされる地域づくりを目指します。

【みんなでまもる】とは、空家等の所有者や管理者、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等により、空家等の増加が見込まれるため、空家等の発生未然防止策や維持管理対策、利活用の促進、危険な空家等の除却などが求められます。

目黒区では、空家率は低く、空き物件の市場流動性が高いため、空家状態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及ぼすような空家問題は頻発してはいませんが、区の相談窓口に寄せられる近隣の空家等についての苦情・相談対応から、個別には複雑な状況を抱えていることが分かってきました。

住宅が多く建ち並ぶ目黒区の空家問題は、都市型の空家問題といえます。【目黒区型空家等対策】では、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、法律、不動産、建築、福祉など様々な立場の組織・団体、事業者等との連携を図ることが必要です。

3 基本方針

空家等の課題は、法律、不動産、建築、福祉など、多岐にわたることに加え、建築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、以下のような建築物の状態に応じた基本方針を立て、空家等対策に関する取組を行います。

建築物の
状態

居住

基本方針 1

空家等の予防と適正管理 ～つくらない・増やさない～

居住している段階から空家等の発生を予防するとともに、新たに空家等が発生した際には、適切な管理を促します。

所有者等へ情報の周知・啓発を行い、福祉部門との連携強化により、高齢者単身世帯の増加に伴う空家発生と空家状態の長期化を予防します。また、所有者等に寄り添った支援できめ細かな対応を図り、財産の処分や借地権問題等の複雑な相談内容にも対応します。

既存住宅の性能向上や改修を支援し、適切な空家管理の支援策を検討することで、管理不全空家等の発生予防に取り組みます。

空家化

基本方針 2

空家等の利活用

～つなげる・支える～

交通利便性が高く、大半が住宅地で住環境が良い目黒区は、不動産の市場流動性が高いことが特徴です。

空家等や跡地について、目黒区らしい多様な利活用のあり方を検討し、地域の特性や住環境に配慮した対策で、目黒区のまちの魅力を高めます。建築物に関わる助成制度等の公的制度の利用や、改修の際の安全性に関する情報提供に努めます。

公共的利活用についても情報収集し、住民福祉の向上や地域に貢献できる取組につないでいきます。

管理不全
放置

基本方針 3

空家等の除却

～減らす・なくす～

管理されずに傷みが進んでしまった管理不全空家等や特定空家等に対し、個別事情に沿った対応で、空家等の除却を進めます。

管理不全状態が続くと、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。状態の悪い管理不全空家等に対しては、所有者等へ必要な措置を講ずるよう区から働きかけを行い、空家問題の解決に努めます。その上で、状況によりやむを得ない場合、特定空家等への対応、措置を実施します。

除却

4 計画の体系図

