

第4章 空家等対策に関する取組・施策

1 <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～

(1) 所有者等への周知・啓発

ア 所有者等の責務について

所有者等は、所有又は管理する建築物及び敷地等を適切に維持管理する責任があります。さらに、それらが空家等となる前に、空家等の問題点や放置することによる周囲への影響等について知ることが大切です。こうした所有者等の責務が正しく認識されるように働きかけます。

空家発生の予防策が意識されるよう促すために、空家等の対処方法や必要な手続きについて周知します。

イ 意識啓発のための情報発信

空家等に関する正しい情報を共有するために、所有者等及び区民に対して、区の広報やホームページ、パンフレット等を利用し、建築物及び敷地等について適切な管理が必要であることを周知します。

区が主体的に発信する情報以外にも、東京都や他団体が実施する空家等に関する相談会やセミナー、イベント等についても、積極的に周知します。

(2) 福祉部門との連携強化と寄り添い型支援

ア 早い段階からの働きかけ

65歳以上の高齢者単身世帯数は増加傾向にあります。高齢単身者が入院や施設入所等すると、住んでいた家が空家となる可能性は高いといえます。

また、入院等により自力での問題解決が困難となってから、区へ問い合わせや相談をしても、空家等の管理などを十分に行うことは難しくなります。

今後は、区が早い段階から、所有者等及び区民、特に高齢者には積極的に働きかけ、所有者等とともに、家をまもるための課題解決に取り組みます。

イ 福祉所管と連携した積極的な寄り添い型支援

高齢者単身世帯に対する早い段階からのアプローチは、福祉所管及び民生委員・児童委員、地域コミュニティの組織や、地域で日常的に見守り活動をしている区民等との連携・協力が必要です。

住まいに関する多岐にわたる相談に対応するためには、一人一人に寄り添い信頼関係を築くことが大切です。空家等になる可能性の高い建築物や空家等の所有者等に対する出張相談など、積極的な支援を行います。

ウ 煩雑な手続きへの支援

空家等となる前や空家等となってすぐの早い段階からの寄り添い型支援を通して、空家等の発生未然防止に関する働きかけを行い、必要に応じて、成年後見制度の活用等の支援、相続や登記に関する情報等を提供し、その重要性についても周知していきます。

高齢者には、賃貸又は売却に関する手続き等は煩雑で困難に感じられることがあるため、各種手続きや書類等の作成について効率的な対処ができるよう、関係所管との情報共有と手続きの支援を行います。

(3) 既存住宅の性能向上・改修支援

居住している段階から、住宅の耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化など適切な管理・リフォームを行い、住宅としての質の向上を図り維持することが、空家発生の予防にもつながります。そのため、耐震化助成や接道部緑化助成等の各種助成制度や事業等の利用促進、周知を進めます。

区の実施に加え、国や東京都の支援制度等の情報を収集し、相談内容に応じて紹介します。

(4) 適切な管理の支援

管理されない空家等は利活用できない状態となり、空家状態の長期化の要因となります。空家等の適切な管理が行われることにより、近隣への影響も少なく、良質な既存建築物として流通することが期待されます。

適切な管理を促すため、専門事業者や NPO 法人等による空家管理サービス制度の紹介など、所有者等が取り組む空家管理に対する支援策を検討します。

2 <基本方針2> 空家等の利活用 ～つなげる・支える～

(1) 目黒区らしい利活用に関する検討

空家等は、単に個人の資産であるだけでなく、地域の社会資産でもあると考えます。様々な用途で空家等を利活用することにより、不動産流通が促進され、まちの魅力を高めることが可能となります。

人の交流や賑わいを生み、地域が活性化するような利活用の検討や、地域の良好な住環境を維持しながら、目黒区らしいまちづくりにつながる空家等の魅力的な利活用のあり方を検討します。

(2) 改修に際しての安全性の啓発

築年数の経過した空家等は耐震性等の安全性が危惧されます。法的手続きを必要としない改修・リフォームのみで利活用する場合、事業者等は、建築物の安全性が確保されるよう、十分に配慮することが必要です。区は建築の専門家との連携により、安全性を担保する仕組みについて検討するとともに、事業者等への意識啓発を行います。

目黒区らしい、まちの魅力を高める利活用を実施しようとする団体等に対しては、情報提供等に努め、安全性を確保した空家等利活用の支援策を検討します。

(3) 公共的利活用に対する支援

ア 公共的利活用による地域貢献策の検討

地域の社会的な資産と捉えることもできる空家等は、地域交流、子育て支援、高齢者福祉等、住民福祉の向上や地域に貢献する公共的利活用が期待されます。

区における公共的利活用は、必要に応じて分野ごとに各関係所管が事業を検討します。民間団体や NPO 法人等による空家等の公共的利活用が進むよう、国や東京都等で実施する支援策の紹介や、相談体制などについて検討し、取組につなげます。

イ 公共的利活用事例の収集・周知

他自治体等における空家等の公共的利活用事例を、方法や経緯、内容、課題などについて情報収集・分析し、まちの魅力を高める利活用につなげていきます。

(4) 立地条件の悪い空家等の活用支援

敷地形状や接道状況が悪いことから、建替えや利活用が難しい場合、近隣と協力した共同建替えや買取りなどの解決策の支援、また建築物の老朽化が著しく進んでいる場合には、空家等を除却し跡地活用することへの支援等を行います。

木造住宅密集地域整備事業^{※1}や東京都の木密地域不燃化10年プロジェクト^{※2}の対象地域については、制度を利用した空家等の跡地活用を支援します。

※1 「木造住宅密集地域整備事業」とは

古くなった建築物の建替えや、道路の拡幅、公園や広場等の整備など、安全で快適な街への整備を進めていく事業。

目黒区では、目黒本町五丁目地区と目黒本町六丁目・原町地区の2地区で木造住宅密集地域整備事業によるまちづくりを行っている(本計画策定時)。

※2 「東京都の木密地域不燃化10年プロジェクト」とは

首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、木造住宅密集地域の改善を加速するため、東京都が不燃化特区(不燃化推進特定整備地区)を指定し、区と連携して燃え広がらない・燃えないまちづくりを進める制度。目黒区内では、原町一丁目・洗足一丁目地区と目黒本町五丁目地区の2地区が不燃化特区に指定され、不燃化の促進を図っている(本計画策定時)。

3 <基本方針3> 空家等の除却 ～減らす・なくす～

(1) 状態の悪い管理不全空家等への対応

管理不全空家等が、著しく危険な状態であったり、衛生上問題がある状態であるなど、周辺の生活環境に悪影響を与える場合は、区の関係所管が所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう助言・支援を行い、自発的な問題解決を働きかけます。状況によりやむを得ない場合は、区で対応できる範囲で、通行時等に注意を促す表示や立入禁止表示の設置など、速やかに必要最低限の安全措置を行います。

ア 現地調査

当該空家等の状態や周辺の生活環境へ悪影響を与えている状況を把握するため、現地調査等を行います。

イ 所有者等への連絡

所有者等に連絡をとり、当該空家等の現状を伝えるとともに、所有者等の事情や意向等の把握に努めます。所有者等には、このまま放置すると特措法に基づく対応が継続していくことを伝え、自主的な対応を促します。また、所有者等が社会的責任を有する旨を伝え、適切な管理を促します。

特措法においては、所有者等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が前提となっています。区は所有者等に対し、特定空家等と判断されると、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなるなどについて説明し、自主的な対応及び改善を繰り返し促します。

ウ 区の関係所管の連携

状態の悪い管理不全空家等の状況に応じて、区の関係所管が互いに連携し、所有者等の把握など必要な調査を行い、各関係所管の法令に基づく行政指導を行います。

(2) 特定空家等への対応

特措法に基づく空家等対策のうち、特措法第 14 条各項において、区長が特定空家等に対して講ずることができる措置が規定されています。特措法第 14 条第 14 項の規定に基づく、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下、「ガイドライン」という。）を踏まえ、以下の流れで対応し、措置を実施します。

ア 特措法における特定空家等の判断(特措法第 2 条第 2 項)

特定空家等は、特措法の空家等のうち、特措法第 2 条第 2 項及びガイドラインで示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。また、特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、ガイドラインに定める基準を基本とします。(P.63 参照)

《 (参考) 特定空家等の定義 》

- ・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
- ・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
- ・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

特定空家等の判断をする際には、空家等をそのまま放置した場合に周辺への悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等について、区長が目黒区空家等対策審議会へ諮問し、その調査・審議結果の答申を踏まえ、総合的に特定空家等の判断を行います。

イ 助言又は指導(特措法第 14 条第 1 項)

区長は、所有者等に対して、当該特定空家等に関し、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、内容及びその事由を明確に示して、助言又は指導をすることができます。

ウ 立入調査の実施(特措法第 9 条第 2 項、第 3 項、第 4 項)

区長は、当該特定空家等に対して区が措置を行う上で必要な限度において、当該職員又はその委託した者に、空家等と認められる場所に立ち入って、詳細を調査させることができます。(特措法第 9 条第 2 項)

当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知します。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りではありません。(特措法第 9 条第 3 項)

また、空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示します。(特措法第 9 条第 4 項)

エ 勧告(特措法第14条第2項)

区長が助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。

勧告を行う場合、区長は、当該特定空家等の所有者等に対し、当該勧告に係る措置の内容及びその事由を明確に示すとともに、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合に命令を行う可能性があること、地方税法の規定に基づき当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例[※]の対象から除外されること、所有者等は、勧告に係る措置を実施した場合は遅滞なく区に報告すべきであること等を示します。また、速やかに都税事務所に情報提供を行います。

※「固定資産税等の住宅用地特例」とは

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地の特例措置を適用した額は、住宅用地の区分、固定資産税及び都市計画税に応じて下表のとおり算出されます。

■ 固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例(平成30年1月1日現在)

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は、1戸当たり200㎡までの部分)	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	所在する家屋の総床面積の10倍以内かつ、小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

オ 命令の事前通知及び公開による意見の聴取(特措法第14条第4項～第7項)

所有者等が勧告に従わなかつた場合、区長は命令を行うことができますが、命令に先立って、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、命じようとする措置の内容及びその事由を明確に示すとともに、意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。(特措法第14条第4項)

当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、区長に対し、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を行うことを請求することができます。(特措法第14条第5項)

区長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があつた場合は、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行います。(特措法第14条第6項)

区長は、意見の聴取を行う場合は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、命じようとする措置、意見の聴取の期日及び場所を通知するとともに、これを公告します。(特措法第14条第7項)

カ 命令(特措法第 14 条第 3 項)

区長は、勧告を受けた者が正当な理由なく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じることができます。

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に意見聴取の請求がなかった場合、意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合、意見の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないとして認められた場合、当該措置を命令することとします。

命令においては、当該処分につき不服申立てをすることができる旨、不服申立てをすべき行政庁、不服申立てをすることができる期間について示します。

キ 標識の設置、その旨の公示(特措法第 14 条第 11 項・第 12 項)

区長は、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、特定空家等に標識を設置し、命令が出ている旨を公示します。

この場合、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはなりません。

ク 行政代執行(特措法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条・第 3 条)

区長は、必要な措置を命じた場合は、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。(特措法第 14 条第 9 項・行政代執行法第 2 条)

なお、代執行を行う場合には、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめ文書で戒告します。(行政代執行法第 3 条)

ケ 所有者等が確知できない場合(略式代執行)(特措法第 14 条第 10 項)

必要な措置を命じようとする場合は、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく助言もしくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む)は、区長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。

コ 事前の公告(特措法第 14 条第 10 項)

略式代執行を行う場合において、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、区長又はその命じた者もしくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告します。

■ 特措法における「特定空家等に対する措置」の流れ

