

第5章 計画の実現に向けた総合的な取組

空家等対策の取組・施策の実現に向けて、区が総合的に取り組むための、実態把握、相談体制、連携体制の充実について、以下のように進めます。

1 継続的な実態把握

(1) 全区的な実態調査

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、空家等を取りまく状況の変化に伴って、空家等の実態を継続的に把握していくことが重要です。

全区的な空家等の実態把握を定期的に行うことは重要ではありますが、目黒区は不動産の市場流動性が高いことから、短期間で空家状態が大きく変化するため、調査結果が実態に合わなくなります。そのため、全区的な調査に関して費用対効果等を考慮し、効果的な実施を検討します。また、関係所管との連携を図り、他の調査結果を活用するなど、全区的な空家等の実態把握を継続的に行います。

(2) 巡視活動

日常業務において空家巡視を行い、空家等の現状を把握するとともに、地域住民や町会・自治会・住区住民会議等と協働し、管理不全空家等の継続的な見守りを行います。日常的に巡視活動を行うことで、管理不全空家等や新たに発生した空家等の状況を把握することができ、近隣からの情報や苦情・相談が寄せられた場合、迅速な対応が期待できます。

(3) 苦情・相談の情報蓄積

近隣等による苦情・相談及び空家等の所有者等からの相談についての情報は、個人情報に十分配慮した上で、効率的に蓄積していきます。苦情・相談の概要、空家等の所在地、所有者等の状況などを分類し整理することで、多様な相談に対応できるようにします。必要に応じて、個人情報に配慮した上で、区の関係所管との情報共有を図ります。

2 相談体制の確立と充実

(1) 個別対応の拡充

広範かつ多岐にわたる空家問題を解決していくためには、個別にきめ細やかな対応をしていく必要があり、所有者等とともに、問題解決に取り組みます。また、複雑な事情を抱えている空家等については、専門家及び事業者等と協力し、継続的に対応していきます。

(2) 相談体制の一元化と充実

一元化した空家等の相談窓口について区民に周知し、所有者等及び近隣住民の空家等に関する苦情・相談に対して、区の関係所管と適切に連携し、相談体制の充実を図ります。

今後も増加し続ける高齢者世帯への対応として、区の福祉所管や関係団体等と連携した出張相談を積極的に実施するなど、所有者等に寄り添った支援を行います。

複雑な空家問題に対して、東京都の相談窓口等の利用を促すなどの情報提供を行います。その際には、必要に応じて区の職員が継続して関わり、寄り添い型の積極的な相談支援を行います。

また、苦情・相談対応に関する専門的なスキルを持った人材を配置するとともに、苦情・相談対応のノウハウを蓄積し、問題解決手法の仕組みづくりを行います。

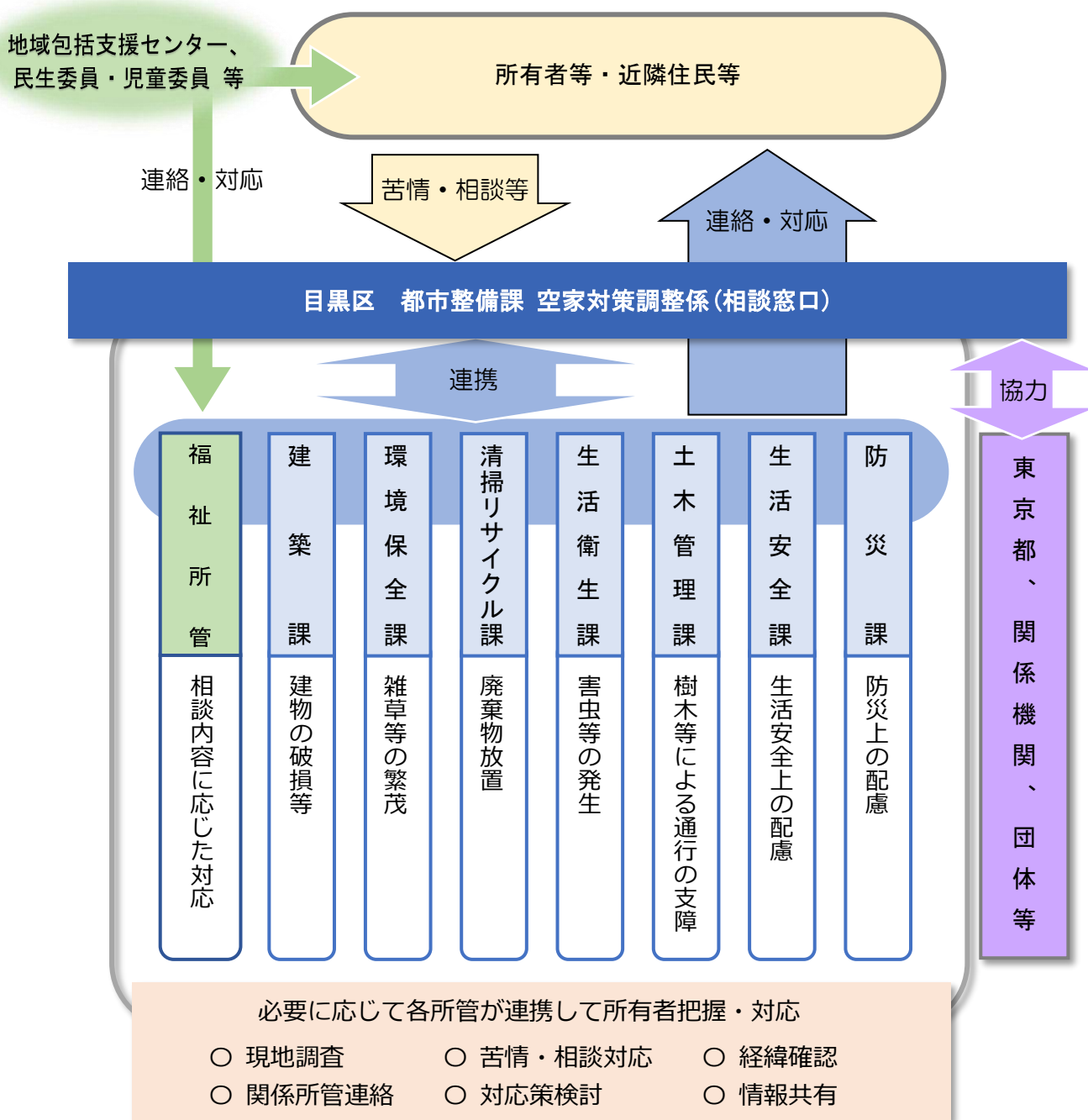
3 連携体制の強化

(1) さまざまな連携

ア 区の関係所管の連携

現状の取組体制を充実させ、福祉所管をはじめとした、関係所管との連携を強化した取組体制を確立していきます。各所管が担当する法令や条例に基づき、専門性をもって空家等の苦情・相談に対応します。

■ 目黒区の空家等の苦情相談・取組体制



イ 警察、消防等との連携

不特定の者が容易に侵入出来る空家等については、犯罪や火災等が危惧されるため、防犯及び防災について、警察、消防等と連携します。

特に、緊急・応急対応を要する際には、警察署、消防署と速やかに情報共有し、現場対応を行います。

ウ 空家等対策審議会、専門家、関係団体等との連携

各専門家や地域住民等で構成される目黒区空家等対策審議会において、空家等の問題を多角的な視点から審議し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施します。

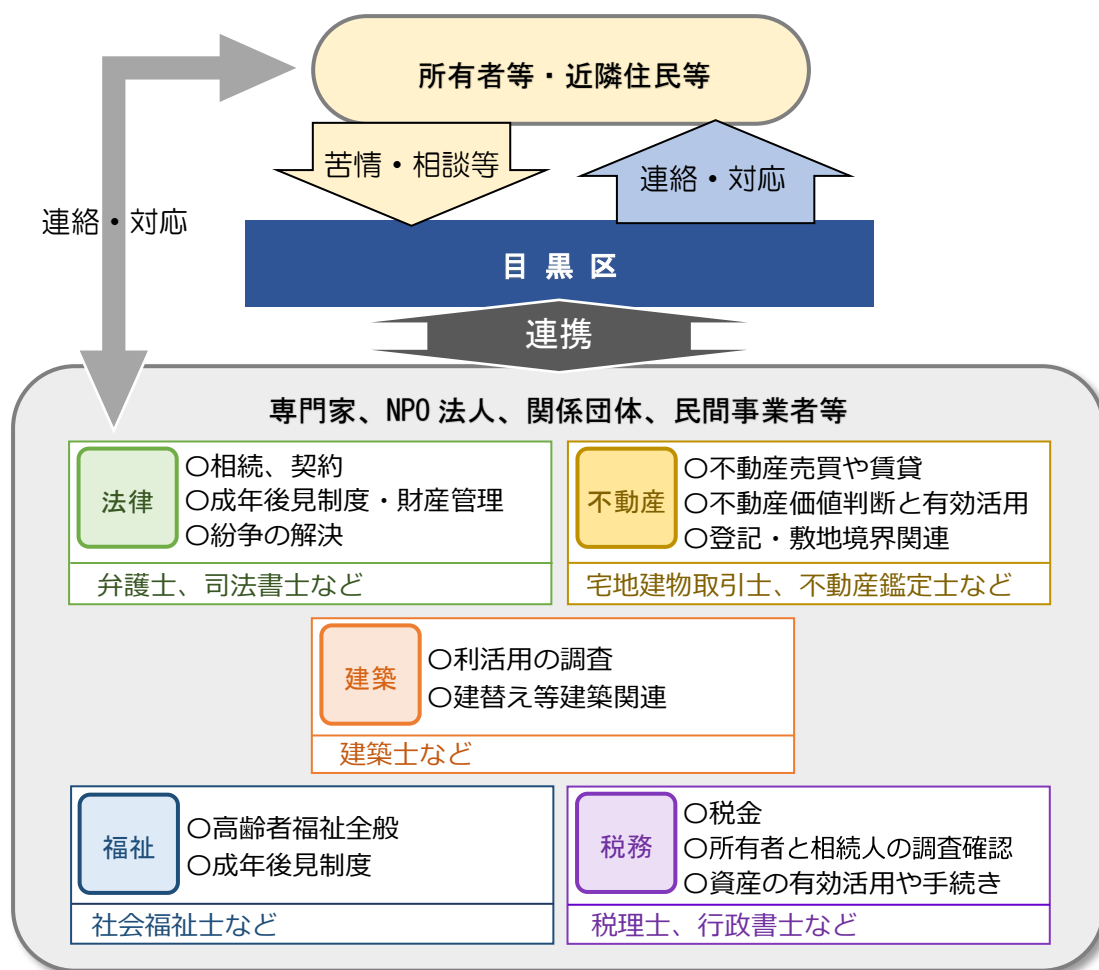
目黒区空家等対策審議会は、空家等対策計画の作成及び変更、特定空家等の判断など空家等に関する施策について、目黒区長からの諮問に応じて調査・審議のうえ、答申する区長の付属機関です。審議会委員は、幅広い分野から以下のメンバーにより構成されています。

■ 目黒区空家等対策審議会委員の構成(本計画策定時)

区分	職名	
学識経験者	大学教授等有識者(住宅・建築・福祉)	
地域住民	住区住民会議連絡協議会・町会連合会 民生児童委員協議会・商店街連合会	
区議会議員	都市環境委員会・生活福祉委員会	
関係行政機関	目黒警察署・碑文谷警察署・目黒消防署	
関係団体	法務	目黒区法曹会・東京司法書士会
	不動産	全日本不動産協会・東京都宅地建物取引業協会 東京土地家屋調査士会
	建築	目黒建設業防災連絡協議会・東京都建築士事務所協会
	福祉	目黒社会福祉士会
その他	目黒区都市整備部長・目黒区健康福祉部長	

多様な空家問題について、法律、不動産、建築、福祉、まちづくりなどの専門家や NPO 法人等の関係団体及び民間事業者等と連携します。

■ 多様な連携体制のイメージ



エ 地域コミュニティとの協働

町会・自治会や住区住民会議等の既存組織は、住民相互の親睦を深めるほか、身近な環境を良くするために、地域住民がお互いに助け合いながら、さまざまな取組を行っています。区は引き続き活動を支援するとともに、近隣の空家等に関する情報共有や見守りについて協働していきます。

オ 国や東京都との連携

現在、国や東京都では空家問題の解決に向けた取組を進めています。国や東京都が行う施策や事業等の情報収集に努め、助成制度及び税制等の支援制度などを紹介するとともに、利用を促進します。

カ 他自治体との連携

区民が所有する他自治体の空家等の相談についても対応するため、他自治体との情報共有や連携方法について検討します。

(2) 役割と責任の明確化

空家等対策は、区及び所有者等、区民、様々な立場の組織・団体、事業者等が主体的に空家等の問題に向き合いながら、連携を図ることが重要です。

ア 区の役割

区は、基本方針1～3で示した取組について、具体的な施策に反映し、空家等対策を実行していきます。

空家問題を解決するためには、第一に所有者等が適切な管理を行う必要があることや空家等が周囲に与える影響等について、正しく認識を持てるよう意識啓発に取り組みます。また、空家等の利活用を行う事業者等の意識も高めていくよう努めます。

複雑な事情を抱える空家所有者等や高齢者に対し、寄り添い型支援を行います。支援を円滑に行うために、所有者等との信頼関係の構築に努めます。

関係所管の連携を強化し、それぞれの専門性を活かすことで、苦情・相談対応や公共的利活用等、空家等対策を効果的・効率的に推進します。専門家やNPO法人等の関係団体及び民間事業者等と、多様な連携を図り、総合的な空家等対策の取組を推進します。

また、区内の大学やNPO法人等が、多様な立場で参加するテーマ別勉強会、懇談会などの開催を検討します。

イ 所有者等の役割

所有者等は、自らの責任により所有又は管理する建築物及び敷地等を適切に維持管理し、対応する必要があります。こうした適切な管理について自らの責務を理解し、実行することが求められます。

ウ 区民の役割

空家等の問題は地域全体に関わる問題でもあることから、地域住民や町会・自治会・住区住民会議等は、区等と連携し、日頃から空家等をとりまく状況を見守ります。

地域住民が主体的に取り組む、様々な分野でのまちづくりの取組を区は支援し、その中で空家等の問題についても、区民と区が協働して解決を目指します。

エ 専門家及び事業者等の役割

多岐にわたる空家等の問題に適切かつ迅速に対応するため、法律、不動産、建築、福祉、まちづくりなどの専門家やNPO法人等の関係団体及び民間事業者等の多様な主体が、相互に連携を図り支援します。これらの専門家及び事業者等は、空家等となる前の段階から、空家発生の可能性が高い事案について、連携して取り組みます。

4 計画の推進と検証

目黒区基本計画や関連する目黒区分野別計画等の改定や社会・経済情勢の変化を踏まえ、計画内容の見直しを必要に応じて行います。

計画の推進にあたっては、PLAN(計画の策定)、DO(計画の実施)、CHECK(実効性の検証)、ACT(改善や見直し)のPDCAサイクルの概念に基づき、定期的に施策の有効性や実効性について確認・評価を行います。

本計画における対策の基本理念は、「【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」とし、空家等が適切に住み継がれ活かされる地域づくりを通じて、目黒区の魅力をさらに高めていくことを目指しています。

また、基本目標として、多様な連携と個別状況に応じた改善策を図ることを掲げており、その効果を検証するためには、相談対応のノウハウの蓄積が重要です。単に空家等の数値的推移で評価するのではなく、定期的な巡視活動により地域の実態を把握し、中長期的な視点に立って本計画の実施に努めます。

■ 計画の推進と検証のサイクルイメージ

