

会議名称	令和元年度第1回 目黒区空家等対策審議会	
開催日時	令和元年7月4日(木) 午後13時15分～午後14時30分	
開催場所	目黒区総合庁舎本館6階 衛生教育室	
出席者	委員	中島委員(会長)、根上委員(副会長)、石渡委員、杉浦委員、迫川委員、天田委員、吉川委員、鈴木委員、鴨志田委員、森委員、高笠委員、亀岡委員、森越委員、手嶋委員、田中委員、國分委員、太田委員、中澤委員、上田委員 計19名出席 (欠席:柿崎委員、渡部委員、山科委員)
	目黒区及び事務局	都市整備課 櫻田課長、長谷川係長、馬瀬(空家対策調整係) 住宅課 鶴沼課長、建築課 照井課長、高齢福祉課 松下課長 計6名
	コンサルタント	まちづくり研究所 和久津、オトゴンバヤル 計2名
傍聴者数	0名	
配布資料	<p>次第</p> <p>資料1 目黒区空家等適正管理助成制度の考え方</p> <p>資料2 「平成30年度 空家等相談受付状況」(H30.4.2～31.3.31)</p> <p>目黒区空家等対策審議会委員名簿</p> <p>空き家のことでお困りではありませんか?(NPO法人空家・空地管理センター チラシ)</p> <p>東京都の空き家ワンストップ相談窓口(東京都 チラシ)</p> <p>目黒区空家等対策計画(平成31年3月)</p> <p>目黒区空家等対策計画 概要版(平成31年3月)</p>	

会議次第	<ul style="list-style-type: none">1 開会 2 報告<ul style="list-style-type: none">(1) 目黒区空家等対策計画について 3 情報提供<ul style="list-style-type: none">(1) 「目黒区空家等適正管理助成」について……………資料 1(2) 平成30年度 空家等相談受付状況について……………資料 2(3) 今後の進め方について 4 その他 5 閉会
------	---

-----議事及び委員発言記録-----

進行：審議会会長

1 開会

事務局より配布資料の確認をした。新委員と事務局の職員の紹介をした。

審議会会長挨拶

皆様お久しぶりです。令和元年度第1回ということで、新しく心機一転これからは実質的に実際どういう風にして空家を活用していくか、そういったことが令和の仕事の始まりだと思えます。空家対策の立派な計画を作っていただき、これはとても好評ですのであちこちに紹介しているところです。どうぞよろしくお願い致します。

審議会の運営について

審議会会長より、本日の議事録の署名について、名簿順で委員に指名した。

会長が非公開することを除いて原則公開とするため、発言に関しては個人情報に配慮することをお願いした。

事務局より、本日傍聴人はいないことを確認した。

2 報告

(1) 目黒区空家等対策計画について

目黒区空家等対策計画の概要について、パンフレットに沿って都市整備課長より報告した。

都市整備課長：昨年の10月25日に当審議会よりいただきました答申を踏まえて、区の計画作りを進め、お陰様で本年3月に「目黒区空家等対策計画」を策定することができました。

ありがとうございました。当審議会には、素案の段階で昨年12月にご説明させていただいておまして、11月29日から年明けの1月10日までパブリックコメント、区民意見の募集をしました。計画ですが、素案から大きく変わっておりませんが、当審議会のご意見、パブリックコメントで頂いたご意見、また、庁内調整で文言修正などが加わっている状態です。内容は皆様はよくご存じですので大変恐縮ですが、ご確認いただくために概要版パンフレットにて、かいつまんでご説明を申し上げます。概要版の表紙を開きまして、計画の背景はご覧の通りですが、全国的な空家の増加により生じる問題に対応するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年に施行したことを受けています。目黒区の空家等の現状と課題とございますが、区では平成28年度に「空き家等実態調査」を実施しており、区内の建物の1.6%にあたる664棟が空家の可能性が高いと判定されました。それから9ヶ月後に「空家等動向調査」を実施し、約3割の193棟に、空家状態でなくなったり利活用されたりと改善がみられました。このことから、目黒区では空家率が少なく、不動産市場での流動性が高いと認識

しています。このため、空家が近隣に著しい悪影響、例えば衛生上の問題や倒れてくるということは起きておりませんが、家屋の老朽化の心配や樹木が茂って隣家へ越境してくるなどの苦情や相談は、実際増加しています。

空家等の対策を進める上での主な課題は、審議会から頂いた答申を踏まえ、高齢者単身世帯の増加、財産処分の難しさ等々、所有者や権利関係者に関する事など。中古住宅の流通の面、福祉の需要、法令上の課題など、不動産市場の流通に関する課題。それから土地・建物等に関する事、これは条件が悪い立地の空家等は建替えや利活用は困難であり安全性の確保といったものと、それから専門家の相談体制など制度面の課題。その他、空家問題は個々別々に異なること、流動的な空家の実態把握、近隣からの情報等が希薄になっていること、個別対応のノウハウの蓄積。こういった課題を挙げています。概要版の見開きをご覧くださいと、こうした現状や課題を踏まえた空家等対策の基本的な考え方とございますが、基本理念については当審議会からの答申を踏まえて、「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」としています。区内の空家を地域の資産と捉え、区民の暮らしをまもり、思い出のある家をまもり、空家の所有者や区、区民、専門家などは、それぞれ主体的に役割を果たしながら住環境をまもる、という位置づけをしています。次に基本目標として、目黒区型空家等対策の推進として、「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」としています。

基本方針としては、建物の状況によって図示しており、居住している段階から空家化した状況が放置され、管理不全になっている状況、最後に除却という流れに対応し、基本方針1・2・3と位置付けています。基本方針1が、空家等の予防と適正管理、基本方針2が空家等の利活用、基本方針3が空家等の除却という形にしています。ここから右側に計画の体系図となっており、基本方針に対応して取組や施策を展開しています。基本方針1に対応する施策として、所有者の方や区民の方への情報の周知・啓発、2番目に福祉部門との連携強化により高齢単身世帯など所有者に寄り添った支援によりまして空家発生等の予防と共に、3番目に既存住宅の性能向上や改修、4番目に適切な管理を支援することで管理不全空家の予防を行う、という構成です。基本方針2に対応する施策としては、目黒区らしい空家等の利活用に関する検討を行い、それから改修に際しての安全性の啓発を行い利活用等を検討し、まちの魅力を高めていく。公共的な利活用や跡地利用について検討を行い、福祉の向上や地域に貢献できる取組につないでいく、あるいは立地条件のよくない空家等の跡地活用についても支援することとしています。素案の段階では空家等の跡地活用として、木造住宅密集密

集地域での防災広場の整備といった限定したかきぶり表現になっていましたが、当審議会でご意見をいただき、土地の活用で大事なことは市場の流通にのりにくい物件への活用支援ということがありましたので、限定せずに、立地条件の悪いものへの支援、という表現に変えています。基本方針3については、状態の悪い管理不全空家等への対応として、特定空家等への対応については、特措法の規定に基づいて対応する手順を書いています。この下に「計画の実現に向けた総合的な取組」ということで、継続的な実態把握、相談体制の確立と充実、様々な連携体制の強化、計画の推進と検証ということを挙げています。最後のページには連携体制の強化ということで、区の内部に関しては都市整備課が窓口となり、関係所管をはじめ多様な空家問題に関する専門家や関係団体などとの連携と責任や役割の明確化について説明しています。この計画に基づきまして令和元年度から10年間を計画期間として取組・施策を進めていきます。

前回の審議会から計画策定に至るまでに素案に対してパブリックコメントを行っています。本日は資料をお配りしていませんが、概要だけ口頭で簡単にご紹介したいと思います。年末年始をはさんで43日間パブリックコメント期間を設けまして、目黒区報・ホームページ等で周知しました。16人の方から46件のご意見を頂戴しました。庁内で計画をつくる時の対応区分を設定しますが、その内一番多い16件は、意見の趣旨は素案で取り上げており、趣旨に沿って取り組んでいくというカテゴリーでした。それから、今後の検討課題というご意見もありました。ご意見に沿って素案を修正したものが、12件ありました。全体に渡って少々読みづらいつか、文言修正した方がよいつか、関連分野の計画を記載した方がよいつ、ということで、いずれもそれらを追加したりイメージ図を追加して対応しています。ご意見の趣旨に沿うことは困難、というものは2件ございまして、民泊ですとか空家以外の土地についても記載して対応すべきだ、というご意見でしたが、いずれも空家等の特措法とは別に取り組むものであることから、この計画には盛り込まないということで対応させていただきました。計画についての説明は以上です。

委員 : どうもありがとうございました。委員がいらっしやっただので簡単に自己紹介をお願いします。

委員 : たいへん遅れて失礼いたしました。現在6期目で都市環境委員会委員長の3度目を務めています。まちづくりまたケア対策に関しては色々な経験を積んで、皆様のご意見を聞きながら活かして参りたいと思います。よろしくお願ひします。

委員 : ありがとうございました。新しく委員となった委員以外の皆さんは復習したような感じとなりました。今までこれを作るにあたって、随分苦勞をされて大変急ピッチでは

ありましたが多く議論していただいたので、たぶん思い出したことと思います。そんなことで、この冊子にさせていただきましたが、ご質問やご意見があればぜひ出してくださいと思います。

委員 : 計画は大変よくできていると思います。空家等の予防というのは大変重要かと思いますが、それこそ色々な機関との連携を入れなくてはならないと思いますが、その辺はどうなのでしょう。

委員 : 計画を見ていただいでいくとお分かりだと思います。色々なところとの連携があります。

委員 : 読ませていただきまして、連携を深めることは予防につながるとは思いますが、この辺もやはり区の役割が重要だと思います。

委員 : 確かにそれはそこで議論してきましたが、係長の方からご説明をお願いします。

係長 : 計画の50頁を開いていただきまして、先ほどの概要版をご説明しましたが詳しい説明になります。特に連携体制の強化という項目です。これは様々な連携についてまとめたもので、50頁にあるものは庁内の連携体制について図示したものです。次の51頁は、警察・消防、外部の防犯や防災という部分に着目した目黒区以外の行政との連携ということに記載しています。当審議会にも色々なご意見をいただくという意味では1つの連携ということになると思いますが、内容的には審議会の委員を載せています。色々な分野の専門性を持った方々にこの場にお集まりいただき、必要に応じて色々議論やご意見をいただくということになっています。具体的に施策に移行する部分で、連携を深めていくことで空家等の発生予防とか管理不全に対する予防の対応が進むのではないかと考えています。1つの例で申し上げますと、これまでの調査の中で、高齢者の方やひとり住まいの方の数が多く、そこから空家が生まれていき、その後適正に管理されずに一定期間過ぎると傷んでしまい、近隣も迷惑を感じるような状態になるということが分かってまいりました。ですので、福祉所管もしくは外部の福祉関係の方々と早い段階から連絡を取り、情報を必要に応じて共有して、所有者の方に働きかけていくことによって、傷みが進み管理されない空家を減らすもしくは生まない、という取組を考えています。都市型の空家等対策が求められる目黒区においては、私どもの計画において力を入れた点で独特の部分ですので、しっかり計画的に対策を進めていきたいと思っています。色々な連携は少し長くなりますので、今は割愛させていただきますが、色々な施策の実現については検討していますので、よろしく願いいたします。

委員 : どうもありがとうございます。他の空家等対策はありますが、ここは最初から福祉がきちんと入っていて、将来予測として、ひとり暮らしの方で将来空家になる可能性が

ある、といったこともきちんと入れている点は大きいです。空家という空家の建物ということで、建物関係ばかりをどうするかということが多いですが、むしろその中で人に着目しているあたりは特徴があると思います。それが具体的にどういう問題になるかは、この最後にありますが、個々によってケースバイケースの様々な組み合わせが必要になり様々な専門家が関わる、そういうことなのです。そのコーディネーターに当たるあたりが大事なかなと思います。町内は上手くいっているのでしょうか。

委員 : 空家の問題では同じことを繰り返し言っているようなことがあり、目黒区の調査では非常に空家が少ないということで良い結果が出ているので、たぶん目黒区の課題というのは新しい空家を出さないことが最も大きな1つのポイントだと思っています。新しい空家を出さないための情報をキャッチするのは町会なのです。実は、町会の集金担当をしている人というのが、結構直近の空家情報を持っていて、集金でピンポンピンポンとやって集金をして回ってきた結果、実は誰々さんのお宅が去年は1人暮らしの高齢者がいて集金できたが、今年行ったら空家になっていました、というような情報があったりして、意外と直近の情報があったりします。そういったところから情報をキャッチアップすることが、とても大事だと思っています。連携という部分と新しい空家情報を掴むという部分で、大事ではないかと思っています。

委員 : そうですね。大事なところを言っただけありがとうございます。何か今の空家情報や事前にできることなどありますかでしょうか。

委員 : 一番分かりやすいことは、町会費を集めに行った時の状況の判断です。今までどちらかという空家じゃないなというところであっても、行った時に居なかったという状況がありますので、そういうところを注視していただくなどがあります。ただ、エリアによって違うので、自分が持っているエリアの中では空家というのあまり見られません。自分の方は目黒駅に近いので、地価も高いこともあり、感じられないというのが現状だと思います。

委員 : 分かりました。色々アンテナを張ってやっていくということですね、ありがとうございました。他にいかがでしょうか。この計画全体に対するご意見なので少し広いですが、何かありますか。部会で議論していただいた委員のお二人から何か追加、特に議論した時のポイントなどいかがでしょうか。

委員 : 目黒区空家等対策計画を拝見しまして、昨年11月付けの素案と比べても色々な修正が加わったり、図なども改良が加わってとても立派なものが出来たのではないかと思います。どうもありがとうございました。またこのような対策計画の作成に関わることができて光栄に思います。先ほど審議会会長からも言われた通り、今後この対策計画をどのように活かしていくかということが重要だと思いますので、我々目黒区

法曹会が専門家としても積極的に連携して関わられたらと思っています。

委員 : 是非よろしくをお願いします。

委員 : 部会で意見を出させていただいた中で、最初は、建物の状態が、住んでいるところから管理不全という流れでまたがっているところに項目があるということが、とても分かりにくかったところを、色分けによりとても分かりやすくなったので、良いまとめになってありがたいと思いました。建築の部分では、目黒区では空家の放置は困るとか、その後の利活用がなかなか決まらない、ということが少ないので、あまりお役に立てる部分が少ないかもしれません。この全体の空家といった時に皆さんがイメージされる時間の流れと色々な人との関わりがある、ということがこの表の中によくまとめられたと思います。委員として参加させていただいてよかったと思っています。ありがとうございました。

委員 : 部会での議論のポイントなどを部会長にお願いしたいと思います。

委員 : 福祉がかなり早い段階から位置付けられており、福祉が入ったというのは、空家の情報について建物だけではなく、そこに住んでいた方の生き方のようなものを事務局がきちんと押さえてくださっていて、その報告を聞いた上でこれからどういういことが必要なのか、という議論ができたことが大きかったと思います。それぞれの方の生きてきた歴史のようなもの、価値観や生き方なども大事にしながら空家対策や空家にならないための目黒区の施策の視点が打ち出されていました。こういう視点がとても大事だったと思います。

委員 : 一般的な空家対策計画は、迷惑化した空家をどのようにしていくかというところに力点が置かれるわけですが、目黒区の場合には基本的には迷惑空家が多く発生しているような状況ではなく、現状でよい住環境が形成されているところをどう守っていくのか、という視点から未然防止や空家を生み出さないというところに力点を置いた計画ということについては、かなり先進的な計画です。今後、他の自治体が今の迷惑空家の対策が進んでいくと、このような方向に進んでいくのではないかと思います。現状では難しいかもしれませんが、今後の課題について、集合住宅は相当多いのだらうと思いますので、集合住宅については今後の課題になるのかなと思います。マンションなどが空き室化しているとか、老朽マンションなどの問題と絡むのかなと印象としてはあります。

委員 : 他にご質問があればお願いします。なければ次のところにいきますが、報告事項はこれで終わります、3つの情報提供があります。

1つ目が、目黒区空家等適正管理助成について、事務局からお願いします。

3 情報提供

(1) 「目黒区空家等適正管理助成」について

都市整備課長より、資料1「目黒区空家等適正管理助成」に沿って、目的や概要を説明した。

空家等対策計画に基づく施策として、早い段階で適正な管理を促して、管理不全空家の発生を予防する取組ということで、空家等適正管理助成を行いたいと考えています。現時点でまだ所管で検討中の段階でして、まだ骨子の状態ですが、今年度後半からスタートしたいと考えています。目的と概要について、生活環境の保全を図るため、所有者等が空家の適切な管理を行うため、管理委託等の支出費用の一部を助成する、というものです。空家自体は少ないとはいえ、老朽空家の近隣への心配や樹木の苦情や相談が実際増えている中で、適切な管理を促すことで管理不全空家を予防することになります。(説明は省略)

- 委員 : こうした空家の管理をするようなNPOなどが、だいぶ増えてきたような気がします。知り合いも最初はボランティアのような形でしたが、かなり要望が多くなって忙しくなってきたようです。様々な団体のどこかに委託した方が申請をすると区が助成するという仕組みです。かなり緩やかですごいことだと思います。金額がよく分かりませんが、管理委託費なので、月100円だと年1200円ですが、それを3年間と考えてよいのでしょうか。
- 係長 : 100円というのはこの事業者がやっているものです。千円以下は切捨てにしようと思っております、そうするとこの100円管理は、額が小さいので対象になりません。むしろこの100円管理よりは、4,000円ないしそれ以上の管理の方へ移行してもらって後押しをしたいと思っています。事業者に色々話を聞きましたが、100円管理は単に見るだけということもあり、あまり充分ではありません。月2,000円まで助成をしますので、年間24,000円程度を予定しています。
- 委員 : 色々新しい計画を考えて下さっていますが、ご質問いかがでしょうか。
- 委員 : これは計画の取組だとどこに当たるのでしょうか。
- 係長 : 予防のところにあたると思います。基本方針1(4)適切な管理の支援、適切な管理を促すための所有者が取り組む空家管理に対する支援、を具体化したものの1つと考えられます。
- 委員 : もちろんこういうものはとても大事だし、誰も住んでいないとどんどん傷んでしまうので管理しなければいけないという事は、きちんとした内容だと思います。予防の中には、既に管理に目が向いている人が一定のふるいにかかっている、逆に安心であ

り、空家で高齢者がお一人で住まわれていた方がだんだん困るというパターンはありますが、使わないけれど物は置いてあって、自分が占有している空間だから空家ではない、というものも空家の議論の時に常にあります。それを空家と考えるのか、考えないのかということです。今言った部類が、これだとほとんどふるいにかからないので、そのところは今後詰めていくのか、何かしら今後考えていくのでしょうか。

係長 : 昨年度この計画を作りながら、今後どのような具体的な施策になるかと話し合った1つです。インターネットなどで全国の自治体を調べると、4自治体位しか先行してやっています。あまり事例がないので数もどれ位出てくるか分からない状態です。事業者もあたってみましたが、なかなか看板や表示を設置しているところが大手でもあまりなかったり、(管理を) 受けてくれる事業者もそれほど多くない中で、こちらがあまり条件を絞ってしまうと、利用が少なくなってしまうという懸念がありました。最初は少し緩めに設定して始めて、だんだん実態が見えてくると少し絞り込みをかけてくることは今後検討したいと思っています。あまり間口を狭めてしまって、受けてくれる事業者がないという状態は避けたいという思いはあります。

委員 : 詳細が分からないので今後の取組だろうと思います。これで管理不全空家の管理状態が向上するなら効果的だと思いますが、放っておいても自分でお金を出してきちんとやる人が、この制度で助成をもらう、つまりお小遣いをもらうような制度になってしまうと、あまり上手くないなど、ちょっと気になりました。なんらかの歯止めのようなものはありますか。

係長 : まだ検討段階なものですので詰め切れていませんが、ご指摘もいま検討中の部分です。要は、木が伸びてきた、と連絡をもらった所有者が「ああそうですか」で終わってしまうと意味がなくなってしまうので、少なくとも直接的に影響がある木を切ることに1回だけでも助成金を出そうかと考えています。この制度を使う方に窓口で説明する資料のようなものを今後作ろうと思いますが、管理が必要だと指摘を受けた方に対しては、誠意を持って対処してください、それを条件にこの制度が使える、という説明を何らかの形でしたいと思っています。ごく短期しか空家の予定がないのに都合よく使うことも想定されますので、その辺は大切な税金の使途ですので慎重に検討させていただきます。

委員 : このNPO法人は大手の不動産会社が委託しているのですか。

係長 : この事業者は、東京都で空家対策のワンストップ相談窓口を作っています。その中には東京都が選定した5事業者があります。NPO法人空家空地管理センター、行政書士会、ミサワホーム、東急電鉄、ネクストアイズという不動産事業者が選定されています(東京都のパンフレットを紹介)。たまたまその事業者と、空家の苦情処理などで相

談する機会が多くあり、取組の紹介を受けて色々とお話をうかがいました。東京都の事業として、私達もこういう事業者を知ったという経緯です。

(2) 平成30年度 空家等相談受付状況について

都市整備課長より、資料2に沿って説明した。

平成30年度の空家に関する相談は合計137件ありました。内訳は記載の通りですが、相談が多かったものは、近隣の空家の樹木の繁茂や管理不全、例えば門が倒れた、ゴミが置いてあるなどです。猫やネズミなどの動物に関するものも結構多かったです。老朽化して危ないという苦情も16件ありました。特措法関連の法令のことや税金の控除の仕組み、利活用に関することなどもありました。いずれも都市整備課の空家担当が話を個別に伺って、現場の状況も確認して個別に対処する、または担当課につないでいくという対応をしています。29年度は約100件ありましたので、件数自体は増加しています。内訳も特定の項目だけが増えているといったことはなくて、まんべんなく全体的に増加しているといった状況です。

委員 : 一応これに全部対処しているということですね。利活用の相談について、都市整備課で何か対応されたのでしょうか、あるいは専門家に相談されたのでしょうか。

係長 : 色々な種類の相談があり、利活用については3通りあります。1つは、所有者の方が何かに使えないか、これは数が少ないです。1つは、事業者が使いたいので紹介してくれないか、ということがあります。なかなかタイミングがうまく合わない事情がありますが、少し探したり当たったりした経緯があります。もう1つは、苦情に対処している中で所有者とコミュニケーションをとって、困った状態になっている空家の原因が見えてきて、そこに解決するべく取り組んでいくと、使えない事情が取り払われると次はこうしたい、という活用の意思につながる状況が生まれました。結果として福祉的なものにつながったものはありませんでしたが、実際には除却されて他の利用につながったとかいうものは出てきました。利活用は一概にこれにつながると決めてかかることは難しいですが、結果として解決に結びついて活用された事例は徐々に積みあがっています。

委員 : 事業者が使いたいというお話は、どういう使い方を考えているのでしょうか。

係長 : 先週も2件相談があり、目黒区で飲食店や雑貨店をやりたいというご相談をいただいていますし、ご自分の事業をやっていて成功されていて、若い人にもそういう事業をうまくいくように支援していきたい、については行政も関わって、いわゆる起業家を支援してもらえないかという相談がありました。先日も墨田区のセミナーを聞きに行ったりしましたが、色々なところでプロジェクト的に、事業者が先進的な取組をやっているの、そういう方たちと個別にお会いしてお話を伺ったりもしています。私達が

想定もしていなかったクラウドファンディングなど、新しい運用を取り入れている事業者もいるので、私達も勉強してそうした内容にも積極的に対応していきたいと思っています。

委員 : 空家の中にはブロック塀が非常に危ないものもありますが、老朽化の中でブロック塀絡みの相談もありますか。

係長 : 今年度、建築課の方も積極的に調べると聞いていますが、昨年私が承知している中でブロック塀や外壁が危ないものをもう1度見て回りました。大阪の事故がありましたので、建築課もお互いの情報を元に一緒に見て回りました。大きなクラック（割れ目）が入ってとても危ないものがありまして、塀を撤去してもらおうと所有者にお願いした空家がありました。結局、非常に複雑な状況が、近隣とも親族間にもあるということもあり、難しい事例でした。私達もお手伝いして、近隣との境界確定、区との道路確定、ご親族同士の話し合いの仲立ちなど、全てやって今は最終段階までいっています。かれこれ1年掛かりでして、やっと売却ができる前段階までできています。塀が危ないという状況を知っても、根本的に空家である状態に手を付けないと、塀だけ撤去して新しくもらえる状況ではないということです。空家問題は、トータルで動かないとならないということが分かってきました。ただ塀と壁のことは非常に危険という認識は持っており、建築課も一緒に動いて働きかけをしています。

委員 : こちらの受付状況を見ていると、近隣からの問い合わせも多いのだと思います。家主さんが目黒区に住んでいない状況も多々あると思いますが、どの位で家主さんにたどり着けるのかということと、先ほどの事例を聞いていると行政が加入して解決できることが結構分かりましたが、どの程度まで行政が対応できるのか、2点質問です。

係長 : どこまでという点については、結構、所有者を訪ねて行っています。もう1つ目黒区の対策計画の特徴として、所有者の方が目黒区民ではない、その方へのサービスや働きかけをすることも空家対策としています。区民の方ではない方になりますが、ただ結果としては周りにお住まいの方の生活環境を守ることにつながるので、決定的外れではないと認識しています。どこまでというのは、距離としてはまだそこまで決めていません。逆のパターンもあって、目黒区民だが持っている空家は区外にある、もしくは他の県にある、そういう方の相談も受けることを計画には盛り込みました。ここはあまり他の計画には載っていない部分ですが、区民サービスという観点から、そこは載せるべきではないかという答申のご指摘もいただいたので、載せた経緯です。事例として、茨城県で特定空家に指定されてしまい最後通知が通知され、所有者の目黒区民の方に、どうしてよいか分からないと相談されました。そこの市を訪ねて特定

空家の処理を待ってもらい、交渉して自力で除却してもらうことを待ってもらい、ということが今進行中です。そういう取組もやっていますので、できるだけ訪ねてフェイスtoフェイスでやらねばならないこともありますので、手紙だけではないやり方をしたいと思っています。

委員 : 審議会でも、その他検討すべきこととして、空家対策はケースバイケースだということを書いていました。1つ1つの事例が相当個性ある問題を抱えながらやっているような感じで、それを少し積み重ねていくと何か空家として対策をすべきシステムが見えるという1つの例だと思います。中だけで閉じずに出て行って対処していることがよく分かりました。

委員 : 今更の素朴な質問です。例えばブロック塀が危ないという相談があった時に、そこが空家かどうかは多分相談者も分かっていなくて相談が来るのだらうと思います。そういうケースの時に、区で塀の問題が空家にかかる問題なのかをチェックしていくのか、それとも空家相談窓口というところに持ち込まれた相談として、その中でどういう道筋なのか気になりました。区へは、空家としてでなく様々な相談が来ると思います。

係長 : 塀については、たまたま今回建築課が見て回ったものと、私達が前年に見て回った情報がありました。結構、近所の方が空家があることの情報を持っているので、空家と思い定めて連絡いただいている状況が多いです。逆に空家だと思ってこちらも訪問したら、人がお住まいでとても叱られた、ということが何件かあります。行くとポストにテープが貼ってあったりなど、これは空家かなと分かる状況はあります。

委員 : 区への相談は1つ1つが空家に関するものなのか、住んでいるものなのか、これもチェックして積み上げた数字ということが分かりました。

都市整備部長 : 大阪のブロック塀倒壊で児童が亡くなった後から調査をしており、今までに230件位のうち157件助成をしています。建築課には、ブロック塀が危ないのでなんとかしてほしいと個別に来ますし、区では職員が行って鉄筋探査機で調べて、危ない場合は所有者に対して指導します。空家窓口の方では、空家と思われるブロック塀です。いずれにしても今年度は470kmの国道・都道・区道・私道、全てのブロック塀の調査をかけまして、危ないところに関しては区から指導していくことを考えています。ケースは重なることはありますが、いずれにしても連携はしています。

(3) 今後の進め方について

都市整備課長より、説明した。

計画策定していれば一斉に動き出すことにはなりますが、まずは管理助成を開始し、適

正な管理を促し、併せて部署間の連携や地域への情報提供等、優先順位を考えながら順次取組をしていきたいと思ひます。1つ問題があると掘り下げていくだけでも広がってしまうという状況が4月から着任して感じていますので、緊急対応するもの、相手の出方を待つものなど色々ありますので、限られた体制ではあります但ししっかり取り組んでいきたいと思ひます。委員の皆様には引き続きご指導いただきたく思ひます。

助成開始は9月を考えています。

委員 : 情報提供3点でご質問なければ、全体のその他として何かありますでしょうか。

委員 : 目黒区空家等対策計画のパンフレットについて、一番後ろに連携体制の強化というところで、せつかく専門家が出てきて業務別に記載されていますが、何点か若干違うところがあります。税務のところ、税理士・行政書士などとなっていますが、行政書士は会計業務のお話で、むしろ許認可についての専門家であると思ひます。不動産の登記や敷地境界関連というところは、土地家屋調査士だったりすると思ひます。業務範囲が決まっているので、もし区民の相談により専門家を考える場合に、多少記載内容を考えた方がよろしいかなと思ひます。

委員 : 確認して修正があれば修正した形で動かしてください。

4 閉会

-----了----- (14時30分)

署名委員
