

会議名称	平成30年度第2回 目黒区空家等対策審議会	
開催日時	平成30年8月7日（火）午後1時30分～午後3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、追川委員、天田委員、吉川委員、吉野委員、今井委員、森委員（代理赤間）、高笠委員（代理島）、柿崎委員、森越委員、手嶋委員、渡部委員、田中委員、山科委員、國分委員、太田委員、中澤委員、上田委員 計21名出席（欠席：亀岡委員）
	目黒区及び事務局	都市整備課 立山課長、長谷川、馬瀬 住宅課 高橋課長、建築課 三吉課長、高齢福祉課 千葉課長 計6名
	コンサルタント	まちづくり研究所 川田、和久津 計2名
傍聴者数	0名	
配布資料	<p>次第</p> <p>資料1 目黒区空家等対策審議会専門部会会議記録（6月28日開催）</p> <p>資料2 目黒区空家等対策審議会専門部会会議記録（7月26日開催）</p> <p>資料3 目黒区空家等対策計画答申（素案）概要</p> <p>資料4 答申（素案）</p> <p>平成30年度第1回目黒区空家等対策審議会 会議記録（6月5日開催）</p> <p>目黒区空家等対策審議会委員名簿</p> <p>目黒区空家等対策計画策定の今後の進め方</p> <p>目黒区住宅マスタープラン（第6次 平成30年3月策定）本編・概要版</p>	

会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 報告</p> <p>（１）第１回目黒区空家等対策審議会専門部会の報告について……資料 1</p> <p>（２）第２回目黒区空家等対策審議会専門部会の報告について……資料 2</p> <p>3 議題</p> <p>（１）目黒区空家等対策計画の答申（素案）概要……………資料 3</p> <p>（２）「目黒区の空家等対策の基本的方向について」答申（素案）について ……………資料 4</p> <p style="margin-left: 2em;">ア 目黒区の空家等の現状と課題</p> <p style="margin-left: 2em;">イ 基本理念・目標</p> <p style="margin-left: 2em;">ウ 基本方針</p> <p style="margin-left: 2em;">エ 計画の実現に向けて</p> <p>4 情報提供</p> <p>（１）目黒区住宅マスタープランについて</p> <p>5 その他</p> <p>6 閉会</p>
------	---

## -----議事及び委員発言記録-----

進行：都市整備課立山課長

## 1 開会

## 審議会の運営について

本日の記録署名委員は、名簿順で依頼した。

審議会は原則公開とする。事務局より、本日傍聴人はいないことを確認した。

事務局より配布資料の確認をした。

## 2 報告

## (1) 第1回目黒区空家等対策審議会専門部会の報告について

資料1に沿って、委員より報告した。

委員：審議会の委員のご依頼を受けた時に、空家対策というのは、物理的に空いている建物をどう活用するかというような理解しかしていませんでしたが、1回目の専門部会で空家対策についてずっと担当してきた長谷川係長が、空家対策というのは思い出なども含めてその人の人生を守る、というような言葉が使われました。その言葉がすごくズシンと残りました。空家対策というけれども、その後の活用が地域やそれぞれの方においてどのような意味を持ってくるのか。住んでいた方と目黒区の職員や関係する方たちの信頼関係をつくらなくてはいけないし、そういう中で目黒区に暮らし続けるとか、住み続けるということが、納得できるものになっていく。そのための対策なのだ、根本的な大事なところを理解させていただきました。そういう意味で具体的に検討しなければならない細々としたことでは、資料1では、地主と借地権を持って生活している方との関係をどう整理するかとか、目黒区の空家対策としてその人の人生をまもるという重い意味があります。目黒区の空家というのは、荒れたままになってしまうということではなくて、すぐに色々な対応ができていところもある、そのような目黒区の特長というところも含めて、目黒区で暮らすということをどう支援していくかということになるのだと、私はこの審議会の意義というものを再認識した専門部会でした。

## (2) 第2回目黒区空家等対策審議会専門部会の報告について

資料2に沿って、委員より報告した。

委員：ポイントは大きく4点ほどあります。第1回専門部会は全体の考え方の確認が中心となりましたが、第2回専門部会では少し細かなところも議論になりました。答申案の構成について意見が出ましたが、答申案の段階では空家調査の結果などは入っていません。それは報告書の段階で入れることとなります。かなり具体的な細かい話も議論の中では出ましたが、答申の後に具体的対策等を議論していくということとなります。目黒区の特長としては、現在のところ空家問題は深刻ではありませんが、将来的なこ

とを考えると懸念があるので、それについての対策というような考え方を整理して書き込むこととなります。一方で、行政だけでは対応できない、どこまで個人情報について対応するのかという問題もありますので、整理して空家等対策計画を議論することとなります。理念や視点というところでは、「まもる」というキーワードが出てきています。現状では、目黒区の生活環境というのは良好だという認識のもと、それを将来崩す空家問題が発生しないよう、「まもる」という理念で空家対策を考えていくというところを確認しました。生活環境を高めていくところでは、文化的な質を高める、高齢者の生活の質をさらに高める、というようなどころまで踏み込むかどうか、「バリューアップ」まで考えるかどうか、ということの検討が必要です。また、非常に空間価値の高い目黒区ですので、空家は貴重な資源であるという視点もあります。答申案の段階では、あまり間口を狭くせずに、色々な考え方を整理して書き込むということが確認されました。最後の基本方針のところは、実態調査の扱いとして、実態調査といっても全区的な把握のための調査と、日常的な観察調査という中で問題を未然に把握するという部分と、何か問題や苦情があった時に個別に調べるという調査と、3つほどあるので、この辺りを整理していくこととなります。相談体制については、専門家が関与する必要があるということで、弁護士や不動産や建築士が一般的には関わっていくわけですが、それ以外にも空家対策のプロ、空家対策士というような人を育成していくことも必要だと、専門的人材との連携も書いた方がよいだろうというような議論もありました。以上です。

委員：専門部会では、かなり密度の濃い議論を進めました。従って第1回の審議会から今回第2回の審議会までに随分進んでいると感じられるかもしれません。報告ありがとうございました。質問はありますか。

(質問なし)

### 3 議題

- (1) 目黒区空家等対策計画の答申（素案）概要
- (2) 「目黒区空家等対策計画の基本的方向について」答申（素案）について
  - ア 目黒区の空家等の現状と課題
  - イ 基本理念・目標
  - ウ 基本方針
  - エ 計画の実現に向けて

(1) は資料3、(2) は資料4に沿って、事務局立山課長より説明した。その後、審議した。

#### 【審議】（委員からの発言等）

委員：現状と課題のこの文章だけを読むと、3段落目の目黒区の調査のところが、ちょっと唐突な気がします。中身をよく分かった上で、調査結果の数字やこの四行をもって、

現在目黒区では空家が顕在化していないという結論を導いていますが、この部分の資料がないと本来は語れないと思うので、調査の結果、くらいに表現された方が答申としてはよいのではないのでしょうか。どちらにしても、裏付け資料が別添されるわけですよ。

委員 : そのところが専門部会でも議論になりました。第1回審議会の時に、資料で出しました空家の実態調査と9か月後の動向調査について、答申の後ろに別添資料として載せるということになっていますが、これだけではちょっと唐突なので、どういう調査をやって、その結果こうだったと、答申にも載せた方がよいのではないかというご意見です。もう1つ議論になったポイントとして、ここに書くかどうかは別ですが、「空家等」とは何かを説明しなければなりません。住宅だけを相手にするのか。特措法の「空家等」は単に住宅だけではなく、建築物又はこれに附属する工作物となっていて、住宅以外のものも対象にしています。それを入れるのか入れないのか、目黒区はどうするのかということを考えて、ここではっきりさせなければいけないと思いました。いかがでしょうか。

委員 : 確かにそういう議論は出ましたが、結論までは至らなかったと記憶しています。用語の説明は入れたほうがよいのかと思います。空家等対策計画は、結構色々な用語が出てきますので、ご理解いただくための基礎的な用語について説明が必要だと思います。私は他区にも関わっていますが、例えば板橋区の場合は、人が住んでいても老朽建築物ということで空家等対策計画の中に入れ込んでいます。同じようにごみ屋敷もあるということで、一緒に対策を講じる方がよいという考えで計画を立てている区もあります。どこまで対象に含むのかについては、もう少し議論していただいた方が正確かなと思います。

委員 : 「空家等」という中に、まだ人が住んでいるもの、また、例えば空き店舗のような、非住宅も入れるかどうか。他の自治体では入れているところもあります。広げると大変じゃないかという部分もありますが、ご意見ありますか。

委員 : 昨日の新聞にも出ていましたが、「等」に当たるものとしてマンションの所有者不明の部屋が多いと出ていました。これを拝読して、実際に古いマンションは、相続人がいなかったり所有者が不明だったりする状況が見られ始めていると。個人の所有物件なので、果たして、そこに踏み込むのは微妙なのかなと思います。ただ私は、マンションのそういうものも入れていただきたいと思います。

委員 : 今回の答申は最初ということもありまして、あまりぎちぎちに決めたり狭めたりしない方がよいとなっています。「空家等」として少し緩めにしておく方がよいのかもかもしれません。それをもう少し詰めていく時に、住宅ならどうか、集合住宅ならどうかと検討して、余地を残しておいた方がよいでしょう。

委員 : 基本理念の前の辺りのところまでで、ご意見いかがでしょうか。特性とは何の特性でしょうか。特性と課題1, 2, 3と書かれていますが、目黒区の特性だとするとちょ

つと違うかもしれないと思います。概要にも現状と課題とありますが、目黒区の空家の特性にはなっていないのではないかなと思います、いかがでしょう。

立山課長：基本的な整理をきっちり詰めているところではありません。目黒区については空家は全国や他の近隣区ほど大きな問題にはなっていないものの、特性は若干あるのかなと思っています。そういう中で課題は色々あるということで、両方明記しているところでもあります。ご指摘のように、実際全てに特性に関わるのかどうかというところですね。基本は課題を載せていますが、その辺りは少し整理させていただきたいです。

委員：土地建物に関する状況の特性なのかなと思います。この文言だけだとちょっと浮いてしまう感じはします。

委員：もし特性というのであれば、資料3概要の左側の枠に、目黒区の情勢とあり、この情勢こそが空家の特性という感じがしますが、どうでしょうか。

長谷川係長：おっしゃるところはよく分かります。ここは、私たちも話題にしたところです。概要の情勢の部分は最初は特性としていました。前回の専門部会で議論していただいた際はまだ特性としていました。しかし、下で書かれている特性と目黒区の特性で、同じ言葉を使っている分らないだろうと思い、情勢という言葉を使いました。確かに、下の言葉も情勢に近いところがあるかと思っています。また、課題というところも苦慮したところでして、課題と言いながら対策に踏み込んだ論議をしているところがあると、専門部会でご指摘をいただきました。つまり、特性、課題、対策、と少し入り混じっている印象があるので、言葉に関する整理がもう少し必要かと思っています。ただ、地域性による土地利用の特性のようなところは、使いたかったりするものですから使っています。ご指摘の通りもう1度精査しまして、3つの言葉のあり方とそれに付随する必要性について、もう少し検討させていただきたいと思います。

委員：目黒区の特性というのはとても大事だと思います。目黒区の空家というのはどういう特徴があるのか、それに対して対策も特徴あることをやろうとしています。まずは特徴としてどういうものをきちんと把握する、という意味で大事だと思います。

委員：先ほどおっしゃっていた「空家等」のところにも入ると思いますが、目黒区の情勢と言ったときに、目黒区の事務局が取りまとめているので、目黒区はこういうもの、というフェーズ（段階）があって、こういうものが自動的に出てきているのではないかと思います。住宅地と一部商店街があって、幹線道路もあって、高いマンションもあって、という、住宅地がどのくらい区の中で占めているのか、木密がどうなのか、商店の流動性がどれくらい可能性があるか、などによって空家対策の進め方というのは地域ごとに大きな差が出てきます。目黒区は一定の流動性があり、しかも住宅が住宅になるだけではない流通もありうるというようなところが、なんとなくコンセンサス（意見の一致）として思い入れがありすぎていて、その部分の説明は少し必要かと思っています。いま書いてあるのは空家の説明に過ぎないのですが、ベースとして区の地面というか、土地利用の様子を少し入れた方がよろしいのではないでしょう

か。それがあると、マンションや商店を含むのかという視野も入ってくるのではないかと思います。

委員 : いますぐにデータを出してとは言えませんが、今の点を参考にしていただいでちょっとどういうふうにするかを進めていきたいと思います。

委員 : 空家が具体的に目黒区内に何件くらいあるのでしょうか。救いがたい空家があるなら、実例として写真など資料に入れて頂きたいです。せっかく警察署も来ていますし、困っているのなら分かりやすく分類できないのでしょうか。

立山課長 : 前回の審議会で、緑色の動向調査という冊子をお渡ししています。平成29年度の動向調査の前に、平成28年度に空家の実態調査を実施しております。目黒区の54,000棟ほどある建物を対象に、中にはなかなか入れませんので、全て外観目視で調査しています。集合住宅については、目黒区でマンション1棟が空家というのはほとんどないので、これは除外して、通常一戸建てを対象に約40,000棟を調査しましたら、664棟の空家がありました。割合では1.6%程度でした。実際に調査している中でも、空家が解体されて更地になっていたりというところがありましたので、目黒区の空家はかなり流動性が高いだろうということで、9か月後にあたる今年の今頃、動向調査をしました。664棟の内193棟は空家ではなくなっていました。整地されて更地や駐車場、新築の住宅になっていたり、もしくは家はそのままでも新しい人が入って、例えば洗濯物が干してあったりと、そんなところで9か月で概ね3分の1くらいは空家ではなくなっていたというところなんです。空家の特別措置法で対象にする問題のある空家ではなく、不動産の流通の中で、たまたま引っ越しされて空いている家が、次の人が入るまでの期間、空家であることも、664棟の中にはかなり多いというように分かってきました。ただ、事務局で1年間苦情相談を受けている中では、動かないちょっと問題のあるような空家というものも200件から300件はあるのかなと、これは感覚です。点数の悪い方から順番に200件くらいは、担当者が現地へ行って確認していますが、その大半は人が住める状態の建物ではないなという状況です。

委員 : このような調査をして目黒区の場合は、他の区に比べて空家率は低いと、低いが問題点はあるということが出発点になっています。

委員 : 資料4の5頁の(2)、法的手続きを踏まない範囲の改修等を行う建物の安全性が確保されていないということで、建物の検査済証が残っていない、既存不適格建物になっている、と。皆さんご存知のように家を建てる場合は、公道に2m接していないと建てられません。以前、自分の父親が、役所に申請した時は2mであるとして通っていましたが、その後相続して、売る段階で申請したら、2mなかったのです。別に責めているわけではなくて、そういった事例が近隣に他にもあり、2m接していないために古い家のままで、こうしたところが空家のまま残ってしまいます。先ほどの事例は2cm足りず1m98cmで、役所にダメだと言われ、苦肉の策で隣から2cm買って2mにしました。現実的ではないような気がします。建替えられない方は、そこでリフォ

ームします。それってちょっとおかしいのではないかと。例えば土地の取引でも、第一種低層住居専用地域で建ぺい率50%、容積率100%の所では、敷地面積が80㎡以下にできないわけです。その法律ができるまでは、10坪でも売れたわけです。既に10坪や15坪の敷地では、家が建てられているわけです。ところが新たには80㎡以下はだめです、と。それを先ほどの話に戻すと、2m接していないとだめですが、ぎりぎりのところや、それが空家になるのであれば、役所が柔軟な対応をしてくれると家を新築できます。資料4の2頁(3)の借地権、私も隣の手嶋委員もよく関わっていますが、具体的にどういういことで進まないのか、空家状態になっているのか、そういったところも詰めて話ができるのかと思います。

委員 : 空家特措法の範囲を超えたお話ですね。借地権関係では何かありますか。

委員 : 大田区の空家対策の相談をずっと受けていますが、ほとんど問題のある空家というのは、そういった問題を抱えています。しばらく経ったら何件かは、更地になったり建て替わったりして、そういうところは問題ないのだと思います。そういうところは所有者や相続人の方がうまく流通にのせて変えていったのだと思います。仕方なく空家になっているところ、それは相続人の色々な問題、例えば抵当権がたくさん付いていて解決のできない問題、借地権の地主とうまくいかない問題、先ほどのような、接道が何cmか足りなくて建てられない問題。多分これから空家となって残っている物件というのは、そういったものばかりだと思います。その辺のところをここで色々審議していくのがよいのではないかと思います。

委員 : すごい問題のあることがテーマになっていますね。行政の考えはいかがでしょうか。

三吉建築課長 : 今ご指摘のありました許認可をやっています。建築基準法で2m接道、これは必要です。ただしその中で、安全上支障がない場合、なおかつ建築審査会の同意を得た場合については確認申請がおりることになっています。具体的に安全上支障がないのはどういうことかということ、基本的には1.8m以上接道していただいて、なおかつ建物の周囲に一定の空地をとる、用途は住宅でお願いしたいという条件を満たしていただければ、窓口でも審査会の同意を前提に話をして確認をとれることになり、年間何十件か同意を得ています。ただ、全くの無接道な敷地は、当然所管としては、周りの方と協力して1つの敷地にまとめるなど、近隣同士でお話しないとならないと思います。2mを少し欠けるくらいであれば、空地と建物の用途によっては可能と思いますので、建築確認へお越しいただければ対応していきたいと思いますので、よろしくお願ひします。もう1つお話がありました、最低敷地の件、目黒区は平成20年に用途地域ごとに敷地の最低面積を決めています。これは区内で、例えば良好な住宅地において、40㎡や50㎡の一戸建てを建てるような開発がありましたので、そういう乱開発によって分割されないように規制を設けています。ただ、その基準の決定後の建築行為については、敷地分割ができませんが、それ以前の建物で建っていて、既にお隣や登記簿上分割されているなど、そういうところは既存建物ということで救済措置があり



ますので、建った時期によってご相談いただければ、救済措置により建築可能です。

立山課長：今のような敷地の条件が悪いところとして、課題として挙げていて、そういうところをどうしていくのかということ、空家対策としても一定程度考えていく必要があります。同じように借地権は、かなり複雑で、なかなか解決しないと空家のまま状況が悪くなっていきます。たまたま昨年担当で関わったところのいくつかは、こちらで対応して別のところから相談があり、放置されてモルタルが落ちて、通行人がかなり危険であったものの、話を聞いていくと、実は非常に権利関係で揉めているけれど、権利者が今まで分からなかったところが分かってきて、整理していくと、除却までいったものがありました。そういう意味では色々な課題がありますが、個別に入り込んで課題解決に向かうことが空家対策には必要だろうと、そういう視点を入れています。

委員：ケースバイケースということですが、既存の状態で救済できる部分があるということがはっきりしたわけです。その辺は、もっと周知するような形になれば、随分変わってくると思います。それでもダメというものを何とかするというのは、なかなか難しいところではあります。

委員：答申の案まで出していただいて概要も整理されていて、なるほどと思いました。やはり、ここまで調べられた背景には、相談窓口が一元化されて、色々な事案を積み上げているという文言が出てきます。相談を目黒区が確実にやっていたというのは大きな意味があって、課題も整理され、これからの方向性も出ています。今お話しされたようなことも含めて、相談事例について報告書で触れて頂くようなところがあって、それがこれからの相談体制のあり方や、どのようなネットワークが必要かということにつながっていくと、そういうようなところがあると目黒区らしいし、目黒区のこれらにつながっていくと感じています。事務局としてお考えはありますでしょうか。

長谷川係長：まさにそこが大変苦慮したところです。区の情報公開担当と、どこまで審議会に情報を提供して、公開にするかどうかも含めて、協議をした経緯があります。目黒区には空家が多くないだけに、個別の事例がどこか分かってしまうということもあり、公開を前提としている審議会では資料提供ができませんでした。ただ、専門部会では詳細な写真も入れた資料を示して、協議して頂きました。ご指摘の通り、相談事例を積み上げているので、答申、ひいては計画の方へ反映できないかということですが、現実には仕事に携わっている者としては、皆さまにお見せしたいところもあります。計画の方にどのように盛り込めるのかということは、考えていきたいと思います。審議会では資料の制限がありますので、なかなか示すことができなかったという事情です。

委員：目黒区は少ない事例だけれど、特徴が出ればその後の計画に繋がってくると思います。ケースバイケースだから、きめ細かい対応が必要になってくる、ということだと思います。基本理念の方まで含めて、ご意見いかがでしょうか。空家問題として、一人暮らしの高齢者の方が、施設に入られたことで空家になることが考えられます。

委員：民生委員をやっています。前回もお話しましたが、若いうちに判断できるのであれ

ば、子どもや親戚に相談することができますが、ある程度住み続けたいと思うと、その生活の方が優先なので、土壇場になって施設に入ってしまうと、資産が残っているだけで、元気な家族が勇気をもって、不動産関係や弁護士へ声を掛けられればよいですが、なかなかそこまでいきません。60代くらいの若いうちに、目黒区でちょっとしたパンフレットなどで、空家対策をやっていますよと紹介できたら、施設に入ったとしても、身辺整理した時に、ちょっと目黒区へ相談に行つて相談してみようということになります。民生委員としては、PR用の冊子のようなものがあれば、こんなものがあると紹介できます。若いうちに早く目につくように、最初に配っていただいて、窓口で相談が集中すれば、問題点がはつきりするのかなと思います。施設に入ると、弁護士や建築の専門の方に相談する際や、行政の中でもあちこち行くのは大変です。親族でも、1つの窓口へ行けばこの流れでいく、というシステムがあれば、とても心強いと思います。私自身も、書類を作る時に大変な思いをしたことがあります。高齢者になるともっと大変だと思いますので、書類をもう少し簡素化していただきたいです。長谷川さんは優しく対応されていますので、まず人材を集めていただき、相談窓口の方はノウハウを勉強していただければ、専門の方もご紹介できると思います。そういう時は心を開かないとならないので、窓口の人材をまずきちんとしていただきたいです。目黒区は住みやすく、目黒区らしいということは、そこに心がこもっていることがほしいので、一番簡単などころでお願いできたらと思います。

委員 : その辺りのことは、概要に「ケースバイケース」とか「寄り添う視点」とか出てきて、こんな空家対策はすばらしいと思っています。これまでの蓄積があるからこそ、と思います。例えば成年後見制度も、新しい流れが話題になっている中で、最後まで納得できる目黒区での生き方として、自分が持っていた家や財産をどんなふうに活かしていくか、みたいところを、社会福祉協議会やキーパーソンとどう連携していくか、その連携のあり方が新しい課題になってきて、そこに目黒区の今までの蓄積がうまく活かせるような流れを作って、完成版でなくてもよいので、窓を開けるようなところまでできたらよいか、とつくづく思います。

委員 : 司法書士をしています。成年後見のお話をいただきましたが、目黒区は高齢者で独居の方が大変多いです。私が家庭裁判所で成年後見人に選任されるケースもあり、高齢者の一人暮らしで施設へ入所されるとなると、基本は空家になってしまいます。家庭裁判所の考え方としては、空家即ちすぐ売ってください、という考え方ではなく、売る必要があるかどうか、あくまでその方の資産について考えます。施設入所するのに、売却が一時的に必要かどうか、というところの観点が重要らしいです。ただ、今、社会的に特定空家の問題ですとか、空家であるならば管理も大変ですし、成年後見人は物理的に転送できない郵便物とかチラシとか、芝生の刈り取りの手配まで行います。そういった実情もふまえながら、家庭裁判所の判断も徐々に空家の売却を認めてくれています。ただ、やはり家庭裁判所の問題があつて空家になっているケース

も、若干あるのではないかと思います。

委員 : 50年以上長く柿の木坂に住んでいて、現在一人住まいです。いずれ私自身にも話題になっていることが起きうると思いますが、のんびりしていてまだ何も考えていません。私自身のことですが、こういう会議に出て、もまれていきますと、考えなければ、と自分自身が思っています。

委員 : 今のところ町会では意見はありませんが、うちの近所では、やはり高齢者ですが、早く建物を壊したい、だけど費用がないのでどうしたらよいか、と言われたことがあります。そういう空いている家というのは結構ありますが、結局最後になると、年寄りが住んでいます。子どもさんもそこまでの費用はないし、売るのが早いだらうと。でもなかなかすぐには売れないような地域です。撤去費用などをある程度区で負担してくれるのだったら、というところがあるのだらうと思います。

委員 : 専門部会でも、借地権のあるところでは、簡単に除却してしまうと借地権の権利を失ってしまうようなことを、行政が加担するのはまずいだらうという話題がありました。除却などは丁寧によく考えて、色々検討していかないとならないと意見が出ていました。

立山課長 : そういう問題もあります。ご高齢になってくると、古い家をなんとかしなかなければならないが、当面お金がないと。若い方だと、銀行からお金を借りて資産をうまく活用すれば、逆に土地を有効活用できます。不動産業にも相談すると、それほど持ち出しなく、家賃収入も得ることができるなどの方法があるのかもしれませんが、そういうところに頭が向かない方がいらっしゃるのだらうと思います。空家の相談を受けていても、そういうところがあるので、空家の管理に関して支援するような情報提供など、今後色々な制度を勉強して、充実させていく必要があると思っています。

委員 : 法律上は、建物が他に対して相当迷惑をかけるとか、衛生上問題だとか、理由がない限りは、なかなか除却費用は出ないような仕組みになっているとは思いますが。

委員 : 基本理念は「みんなでまもる」がよいのではないかと。空家という壊すと思っていたのが、今までの人生も含めて守っていかうじゃないかと。目黒区で住み続けられるにはどうしたらよいか、ということで理念が出ているわけです。理念は特に問題がなかったのですが、目標はすったもんだしています。最初は抽象的で、空家対策をして住み続けられる地域にする、というような大きな話にしていたのですが、今回は単純明快に「空家問題を解決する」としています。これではちょっとつまらないのではないかと、このことによって目黒区で何を実現しようとするのかとか。何かご意見ありませんでしょうか。

委員 : この目標に、あまり大きなことを掲げておくのは大変かなと思ったのですが、空家問題を解決するということは、持続可能な目黒区の良い住環境を維持していくということが大事なことですよね。それを目標ではない説明文に入れてはどうかと思ったのですが、どうでしょうか。

委員 : 専門部会の資料では、目黒区らしい地域づくりのようなことを書かれていて、理想は分かるのですが、目黒区らしい地域づくり、目黒区らしさ、というところに共有できているものがないと、なかなか伝わらないのではないかと、ということで意見を出しましたら、このようにすっきりされました。そのところは、審議会で皆さんで、良好な住環境の維持ということが、それが目黒区らしさと納得して提案できるのであれば、答申なので審議会としてはそのように理解していますとして、盛り込んでもよろしいのかなとも思います。審議会の委員の方が、目黒区らしさ、目黒区の地域づくり、とは何かというところで一致できればと思います。

委員 : 良好な住環境というのが一番の目黒区らしさだと思いますので、そこが重要なのかなと思います。「住みたいまち、住み続けたいまち目黒」というのがありますので。あとは先ほどの意見でありましたように、相談事例をどこまで組み込んで行けるのか、プライバシーの関係もありますので、クリアした上でぜひ組み込んでいけたらと思います。多様な連携というのがありますので、これも所管を超えて連携をしていくことが重要と思います。

委員 : 資料4の13頁に連携体制があります。(3) その他のところの下から3行目辺りに、警察、消防等との連携が必要だとあります。これはもう少し上の方の、町内及び関連団体の連携などにして、「その他」というと、なんだかちょっとどうかと思います。

委員 : 空家対策に対して、犯罪や火災等が危惧されるため、と資料にあり、それも必要ですが、空家等の立ち入り調査が必要になった場合、区役所だけではなかなか立ち入れないと思いますので、警察も立ち会って内部等を確認できたらいいのかなと思います。

委員 : 現実のところ、初めて目黒区の警察で勤務して、こんな住みよいまちはないと思いました。もっと荒れているところで勤務してきましたので。例えば目黒区は、空家にホームレスが入ってくるようなことがほとんどない地区です。そういうところであると、自治体から、実際住み着いている場合どうするのかという相談もあります。このところ、目黒区で犯罪ニュースが騒がれていますが、他の所では日常茶飯事ですので、目黒区は本当に住みよいまちだなと思います。ホームレスなどの苦情がどれくらい届いているか分かりませんが、我々警察をもっと活用してもらえればと思います。

委員 : そうすると、警察との連携については独自にきちんと書いた方がよいですね。立ち入りの時のことも含めて、もしかしたら地主とかにも関係するのではないかと思います。(1) 庁内及び関連団体でしょうか、そこの連携に入れるなどしてはどうでしょうか。消防はいかがですか。

委員 : 消防では火災予防条例と庁内の訓練法のところで、例えば空家の方に火災危険が迫っているとか、住民の方が気づいたら空家の前に焚火の跡があったとか、あるいは練炭があったとか、そういった時にどうするかというと、消防は現地に行って、そこで関係者などを調べて指導をする立場になっています。周囲の家に火が飛び移りそうになった時には当然火を消しますが、そうでない時には、危険を除去するところまでなの

です。家の中の状況がどうなのか、確認はもちろんできませんし、なるべく周囲の方々から話を聞いて、所有者等の確認をして、その後の指導という形になります。実際に中に入ってというのは、本当に火災危険がある時以外は、ほぼできない状況です。もちろん連携というところでは、消防も活用していただきたいと考えています。

委員 : 分かりました。その辺りのところは「その他」という形ではなくて、もう少しきちんと入れていくことを検討していきましょう。

委員 : 目黒区広報がありますが、10日に1度くらい新聞の折込に入っていると思います。空家でお困りの方、例えばここに行くとか親切に相談にのってくれます、と、目黒区の9割の人が新聞を取っていると思いますので、広報に載せたらよいと思います。

長谷川係長 : おっしゃる通りだと思います。計画については、ホームページも広報も含めて皆さんにお知らせすることになります。計画策定後も、記事の大きさは色々ありますので、相談の上になりますが、例えばセミナーを開くとか、相談の場がこういうところで開催されるという情報等の周知を、広報等を最大限活用して進めていきたいと思いません。

委員 : 学芸大学の商店街です。何年も空家や空き地になっているところは1～3件くらいありますが、そういうところへ行って、なんとかしたほうがいいのか、と言うと、うちはこのままでよい、という確固たる自信を持っているのです。娘が、孫が成人したら、皆に分けるからいいのだと言います。そう言われてしまうと、もうどうしようもないです。親しい人であれば、説明したり、どうするの？と言えますが、そういうのを行政の人が優しく、どうするの？と訊ねる制度はないと思いますので、民生委員の方などが行って話すということはできるのかもしれませんが、実は悩んでいるとか、どうしていいか分からないので動きがとれないとか、そういう人が結構いるのではないかという気がします。商店街サイドで別の話ですが、トランクルームがまちにあります。商店街でも、提灯や看板などをしまふところがなくて、近くのアパートを借りて、荷物を置くだけで人は住まないで、6,7万円のところを3万円くらいで借りていたのですが、オーナーが代わって、人が住まないのはアパートではないので出て行ってくれと言われて、トランクルームを見に行きました。新しくてきれいですが、狭くて賃料も高いです。どうしようかということで、不動産屋さんに聞きましたら、安くていいところがあると、アパートを紹介されました。行ってみると汚いですが、広くてよいのです。6畳1間で、押し入れも床の間も付いていて3万円です。いいことになりました。ただ台所とトイレは共同、風呂はない、築120年くらい経っているのではないかと思います。2階建てで10部屋くらいあって、5人くらい住んでいます。あのようなところは結構探すところなんです。そういうアパートの1室も空家と勘定するとなると、数はかなり多くなってしまいます。それは全く別の話になると思いますが。

委員 : 商店街で3割も空いてしまうという問題ですが、どうでしょうか。

- 委員 : 学芸大学では、空き店舗は0.5%程度です。問題にはしていません。ただ空いているので、駐車場にした方がもうかるぞ、と言うのですが、お金はあるからよいと言われます。
- 委員 : 全体として、地域とか隣近所とかコミュニティとか、その辺りを入れるとすると、どういう入れ方になるのか、入れる必要はないのか、どうでしょうか。
- 委員 : 空家問題そのものは、目黒区ではまだ顕在化していないと、最初の認識で書いてあって、しかし目標のところ、「空家問題を解決する」と書いてあるのがちょっと整合しないかなと思いましたが、ここの表現は変えた方がよいのかなと思いましたが。空家等対策計画全体が、現状の空家問題に対して対処するというよりも、将来起こってくる可能性のある問題に対して、未然に備えるものと思っています。そうすると、空家化する兆候をいち早くつかんで、なんらかの対応をするということになります。それが最初に出てくるのは、隣近所になろうということで、近隣の空家に対する見回りと、コミュニティの機能をつくっていく、というようなことに対する記述があるとよいと思いましたが。
- 委員 : 例えば住区住民会議連絡協議会で、空家の議論などは出るのでしょうか。それは地域コミュニティになってくると思いますが。
- 委員 : あまりやっていないです。
- 委員 : 目標の「空家問題の解決」ということをご指摘いただいたのですが、空家問題の解決というと、私も誤解をした、物理的などころをどうするかというイメージで、ここまで議論してきたことは、そのようなレベルではないと思います。やはり、目黒区らしい地域づくりとかのところで、コミュニティの発想を入れるという、最初の案の方がよいです。委員が、目黒区らしい地域づくりということを、審議会として共通の落としどころがあれば、とおっしゃっていましたが、目黒区の区民はほとんど目黒区を愛していると思います。「目黒区らしい」というところは、それぞれの方で思いは違うかなと思いますが、でもそれぞれに目黒区らしさとか目黒区を愛するみたいなどころを尊重するという、広い捉え方をして、目黒区らしい地域づくりとかまちづくりのようなどころにして頂いた方が、これまでの議論の形になるのではないかと、まちづくりに関わる立場として思った次第です。空き店舗や空き室の話がありましたが、福祉をやっている立場からすると、空き店舗が障害を持っている方の作業所になって、商品を売っているという地域も結構あつたりしますので、そのような扱い方で、地域の活性化になったらよいなと思います。マンションの空き部屋は、目黒区はグループホームが先日できましたが、まだまだ足りません。消防法でスプリンクラーを付けるなどの課題が出てはいますが、目黒区に住み続けたいのに住めないでいるような人に、活路を開くような空家対策であつたらよいなと思いましたが。
- 委員 : 事務局の狙い通りの方向に進んでいるような気がします。
- 委員 : 空家にならないような活用策や対策が大事だと思っています。資料4の10頁に新たな

空家の利用方法に関する検討とありますが、望まれます、ということで、どういうものか分からないので、空家にならないために、そういうものを利用していくことも大事なのかなと考えているところです。

委員 : 最後の着地点をどこにするかというところで、なんとなくフラフラし始めていますが、目黒区らしい地域づくりというところで、いくつか言葉は出ています。

委員 : 土地家屋調査士です。土地の境界の確定や、不動産登記に関しての仕事ですが、境界を確認するのに空家があると境界が決まらないので、とても困ります。空家をつくらないまちづくりは、どうしていったらよいかと思っています。登記の義務化というのをしていただかないと、本来売却できる土地が、境界が決まらないことでできなかつたりしますので、空家をつくらない取り組みをできるだけ考えていきたいと思いません。

委員 : 無接道・未接道は、原町一丁目や洗足一丁目、目黒本町五丁目などの不燃化特区では共同化の取り組みをしているところです。色々な手法を使ってやるのかなと思います。私も、空家をつくらないような、予防・保全が一番大事かなと思います。それには、健康福祉部との連携というのが非常に重要で、庁内で連携しないと、地域も1つになっていかないのかなと思います。

委員 : 地域の方も民生委員の方もいらっしゃるので、だいたい地域のことはお分かりかと思っています。私も目黒区民の1人として、目黒区は犯罪も少なく、とても住みやすいので、区民の方がとてものんびりしていらっしゃると思います。ですので、この先どうなるのか、将来のことを憂えて考えるという土壌が、あまりないのではないかと思います。それは所得が高いとか低いとかというのではなくて、住みやすいのでこのままずっと住んでいられるのだろうか、という思いがあるのではないかと思います。民生委員の方が回られても、別に困っていない、という高齢者の方が多いです。高齢者だけの世帯もかなり増えていまして、高齢者と高齢者だけの世帯で高齢者の内の7割を占めていますので、まだ話相手がいる、地域にお友達もいる、という意味でのんびり過ごされているのかなと思います。ただ、ここにも書いてありますが、これからどんどん状況が変化していく中では、皆さんの支えが必要なので、特に窓口というものが重要かなと思います。最初は町会長や住区の会長さん、民生委員の方が地域を訪問するので、そこの方々に空家対策や、これからの生活をどう考えますかという、パンフレットなどがあって、まずは生活の相談があって、その1つの中に今後の将来性が入ってくるのかなと思います。

委員 : 先日住宅政策審議会があり、区長がとても喜ばれていたこととして、目黒区に住み続けたいと思う区民が95%だということです。多分23区で1番高いです。私達が調べると、60~70%いけばいいなという感じです。95%、そういった意味では、大きく言えば大変良い区です。ただ、そこの中にはいくつか問題があって、空家等対策審議会でも、もし答申をするとしたら、全体としては良いのだけれど、個々に困っているところ

ろを丁寧に解決していく、将来高齢化が進んでいった時に、さらに色々な問題が起こってくるだろうということに対し、さらに予防的に取り組んでいく、そのような主旨だったように思います。

#### 4 情報提供

##### (1) 目黒区住宅マスタープランについて

目黒区住宅マスタープラン第6次の本編及び概要版について、住宅課高橋課長より説明した。

#### 5 その他

次回の第3回審議会は、10月18日(木)午前10時～正午を予定。(その後、10月25日(木)午前10時～に変更)

今後の答申、素案作成、パブリックコメント募集等のスケジュールについて資料にて確認した。

#### 6 閉会

-----了----- (午後3時30分)

署名委員

---