

会議名称	平成30年度第3回 目黒区空家等対策審議会	
開催日時	平成30年10月25日（木）午前10時30分～午後11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、森委員（代理赤間）、高笠委員、柿崎委員、亀岡委員、森越委員、手嶋委員、渡部委員、田中委員、國分委員、太田委員、中澤委員、上田委員 計20名出席（欠席：今井委員、山科委員）
	目黒区及び事務局	目黒区 青木区長（公務により途中入室） 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8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 協議概要（9月27日開催）</p> <p>資料2 「目黒区の空家等対策の基本的方向について」答申（案）</p> <p>目黒区空家等対策審議会専門部会会議記録（9月27日開催）</p> <p>目黒区空家等対策審議会委員名簿</p>	

会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 報告 (1) 第3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>3 議題 (1) 「目黒区の空家等対策の基本的方向について」答申(案)について ……………資料2</p> <p>4 答申</p> <p>5 今後の予定</p> <p>6 その他</p> <p>7 閉会</p>
------	--

-----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。

審議会会長挨拶

皆さまおはようございます。6月以来すごいスピードでやってきましたが、ようやく今日答申をするまでに至りました。皆さまのご協力ありがとうございました。

第3回目黒区空家等対策審議会を開催します。本日は、20名の委員の方が出席されています。定足数、半数以上にお集まりいただいていますので、審議会開催の成立要件を満たしています。なお、本審議会は会長が非公開を宣言する時を除き、原則公開とします。委員の皆さまはご発言に際し、個人情報への配慮をお願いいたします。

審議会の運営について

本日の記録署名委員は、名簿順で、審議会会長より委員に指名した。

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。

2 報告

(1) 第3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：皆さま本当にここまでご苦労さまでした。専門部会は、前回第2回審議会の後、9月27日に第3回目の専門部会が開催されました。資料1に専門部会の会議記録がございます。3名の委員の方が傍聴で参加してくださいました。傍聴というより、それぞれの専門性やご経験を活かして貴重なご発言をたくさんいただきました。資料2として答申案がまとまっていますが、最初のところの用語の定義から区の課題分析、基本理念、基本目標、全てのところで傍聴のお立場の委員も含めてとても活発な議論、そして貴重なご意見をいただき、すばらしい答申案ができたと思います。他の行政の空家対策の検討も出ていますが、これだけかっちりとした方向性が出ているというのは、委員の皆さまはじめ、会長・副会長のご尽力だと思います。本日も区長に答申をお渡しするわけですが、皆さまのご支援を色々ありがとうございました。

委員：どうもありがとうございました。では、3番目の議題に入ります。審議会は今日で3回目、それと専門部会は3回開催され、随分色々な議論がされました。さらに答申案を皆さまにお送りしてご意見も頂いていると思います。これら反映されているということで、それ以降については会長に一任ということになっています。では、答申案について変更した点を事務局からご説明をお願いします。

3 議題

(1) 「目黒区の空家等対策の基本的方向について」答申（案）について

(1) について、これまでの変更点を資料2に沿って、事務局立山課長より説明した。

第2回審議会の意見をふまえた変更点のポイント

- ・計画の対象とする空家等の定義を明確にする必要があるという指摘に対して、最初に「答申で仕様する用語の定義」に空家等の定義などを示した。
 - ・第1目黒区の空家等の現状と課題について、目黒区の空家の調査結果について、特性を説明する必要があると指摘を受け、「目黒区の空家等の特性」の項目を示した。
 - ・基本目標について、素案では、「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、空家問題を解決する」について、「良好な住環境を維持する」ということが必要ということで、若干表現を変更した。専門部会で複数案準備し、協議した。
 - ・第4計画の実現に向けて、3連携体制の強化について、警察・消防との連携、また地域コミュニティとの協働が重要という指摘を受けて、それぞれ項目を立てた。他にも、相談窓口の一元化や一人暮らしの高齢者対策として、空家にならないようなPRの仕方を工夫する必要があるなどの指摘、借地権者への配慮、空家化の動向を早めにつかむための近隣のコミュニティ機能の必要性、空家を福祉につなぐ利活用策検討、などの指摘があり修正した。
- 上記修正を行い、第3回専門部会で答申案として協議した。

第3回専門部会での協議をふまえた修正内容のポイント

- ・目黒区の空家等の現状と課題、目黒区の空家等の特性について、調査結果から特性や結論に結びつける表現を工夫するよう、修正した。
- ・土地・建物等に関する現状・課題について、(2)改修・リフォームに関する表現が、実態に合う表現にするべきという指摘を受け、項目の名前自体と文章全体を修正した。
- ・基本理念について、「みんなでまもる」という内容について議論した。順番として、区民をまもる、暮らしをまもる、家をまもる、地域をまもる、というように順番を変え、その内容をふまえて修正した。
- ・基本目標については、事務局で複数案を提示して専門部会で話し合った結果、タイトルと内容を修正し、最後に「目黒区の魅力ある住環境を保全する」とした。
- ・第4計画の実現に向けてでは、全区的な実態調査について、目黒区の不動産流動性や高齢化の実態を常に掴んでおく必要があるのではないか、という指摘から、空家等の実態把握を定期的かつ継続的に行うことが必要、ということが確認され、最初の二行に表現を入れた。
- ・役割と責任の明確化について、3者の役割を記載し、その前にみんなでまもるの連携のためにはこれら主体の連携が必要ということで、対象となる二行を新たに加えた。

・それ以外にも用語の確認・整理と文章表現について、審議会の答申ということで細かく確認していただき修正を入れた。

これらの専門部会の協議を経て答申案を各委員に10月の初旬に送付し、意見があればお願いしたところ、二人の委員から意見があった。内容は、文言の整理と、目黒区の空家の特性について、中古住宅市場に関する意見、目黒区の空家利用の多様性について、空家改修の際の建物の安全性について、意見をいただいた。これらの意見についてはできる限り答申に反映し修正した。

委員 : 以上が変更点の説明です。これについてご承認いただきたいと思いますが、1つだけコメントをしてよろしいでしょうか。今頃になって申し訳ないですが、答申の中で「中古住宅」という言葉が残りました。専門部会でも出ていましたが、日本での空家問題の1つの大きな理由が、建てた後の住宅の維持体制がうまくいっていないということです。中古市場も円滑に行った方がよいというのは、国の政策としてもあります。「中古」というと「ちゅうふる」の用語で言うのはおかしいので、一般的には「既存住宅」をどう維持保全していくか、それがきちんとしていけば空家もかなり改善されると、そういう議論をしてきました。答申案はこれでよいと思いますが、今後私たちはこのことを少し頭に入れておきたいと思い、コメントさせていただきました。以上で、答申案についてご承認いただけますでしょうか。

委員全員：(承認)

委員 : 平成30年6月5日付け目都整第580号により、区長から諮問されました、「目黒区の空家等対策の基本的方向について」答申を案の通り決定することについて、改めてご異議ありませんか。

委員全員：(意義なし)

委員 : 答申案を案のとおり議決して、当審議会において区長へ答申することといたします。配布している答申案は、区長への答申と基本的に内容は同じものとなっていますのでご了承ください。

補足説明

立山課長：目黒区のポイントとしては、高齢者の単身世帯の方が施設等へ入所されると、その後の家が空いてしまう、そこが目黒区の空家の問題としては大きいところだと思います。そういう場合にどういうことができるのか、ということが大きな議論になりました。その方向性として、福祉部門との連携を強化して高齢者の方が一人暮らしであっても元気なうちに、きちんと判断をできるうちに今後のことを考えておいてください、ということをお事前に話しておいた方がよいと考えています。施設に入ってからで

は、家に絶対帰るのだから、空家については手をつけさせないと、逆に頑なになってしまうという傾向があることもあります。事前に早めの対応をすることが必要ではないかと考えています。日本の家の建て方は、新築主義で建て直しをしていく傾向なので、既存住宅を再活用していくことがなかなか難しいと、これまでの国の姿勢の違いがだいぶ現状の問題になってきている、という例示もありました。そういう議論色々入れて、今回の答申に反映させていただきました。

委員 : まだまだ様々な議論があり、それらを答申案に反映させていただいたということになります。では、区長がいらっしゃいましたので、答申させていただきます。

4 答申

審議会会長から区長へ、目黒区の空家等対策の基本的方向について、答申を手渡す。

審議会会長挨拶

私たちがここで答申をした空家というのは、たくさんの私たちの生活や今までの記憶や経験が詰まっているものなので、簡単に壊したり捨ててしまうものではない、ということでした。それが目黒区での方針の1つの特徴になっていると思います。しかもそれを1つ1つどのように対処していくか、ということを考えています。高齢者自身が、もう亡くなっていくから住まいの改善などしなくてよい、このままにしておいてくれ、とそんなことを言わないように、最後まで良い環境で、良い住まいで、そこで最後を全うできるように、そして次に繋いでいけるようにしたいです。そうすると、この答申の目的である、より良い目黒区の環境を維持保全することに繋がっていきます。議論する中でもたくさん感動するようなお話が出てきましたが、これで私たちの仕事は1つ終わったといえます。どうもありがとうございました。

区長挨拶

まずは審議会会長をはじめ、空家等対策審議会の委員の皆さまにおかれましては、公私ご多忙の中をご出席いただきましたことを、お礼申し上げます。2点ご報告させていただきます。すでに新聞等で報告されていますように、本区の私立保育園で細菌性赤痢の集団感染が発生しました。議会で既に報告しましたが、少しお話させていただきます。現在、隔離後、保健所が迅速に立ち入り調査を行い指導し、全園児の検便、及びご家族の健康実態調査を行っているところです。感染拡大防止の最大の努力をしているところです。皆さまにも色々な面でご協力をお願いできればと思います。

もう1つは明るいお話で、審議会会長におかれましては、当審議会会長をはじめ、区政に多分なご尽力をいただいていることで、10月1日に区政功労表彰をさせていただきました。どうもおめでとうございました。

本題として、平成27年に特措法の全面施行で、自治体の対策計画を立案するよう、努力義務が課

せられました。努力義務とはいえ、当然やるべき課題ということで、計画を策定することを決定しました。それに先立ち、どういった方向で計画をつくっていく必要があるか、その方向性を当審議会に6月5日に諮問をさせていただきました。この間、専門的な見地で日頃活躍をされている分野、経験をふまえて、熱心なご審議をいただき、本日答申を区として授与していただいたことを、改めてお礼申し上げます。今後、私ども直近で11月1日に、目黒区の最高意志決定会議の政策会議で本日の答申について、広く部長に提示をし、それぞれ所管でしっかりと検討することを区長として支持をしていきます。こうしたことをふまえて、今後しっかりと計画を策定していきたいと思っています。今日現在、区長としての考えを申し上げます。私ども様々な計画を持っています。区全体は基本構想、例えば基本計画等、大きな計画を長期計画として持っています。またハード的には都市計画マスタープラン、ソフト面では、福祉計画など様々な計画を持っていますので、整合性を持つことが極めて重要です。もう1つ大事なことは、目黒区の特徴をしっかりとふまえた計画が必要と思っています。すでに実態調査を行い、約4万件の家屋の調査を行い、664件、1.6%が空家ではないかとされ、極めて割合としては小さいと、空家は少ない自治体ということがわかるかと思っています。その9か月後に動向調査を行い、更地になっていたり新しい家が建っていたりして、約3割の190数件が変わっていたことが分かりました。宅建の方からの委員もお二人ご出席いただいておりますが、不動産の流動性の高い空家というか空き物件があるということが、特色かと思っています。同時に近隣と近い密集した地域ですので、空き物件に対する近隣からの苦情は、治安上の問題、ゴミが多いなどの苦情は決して少なくない状況も特色です。こうした状況、そして皆さまからの答申をふまえながら、計画をつくって参りたいと思っています。これで縁が切れるわけではなくて、計画策定後、当審議会で様々な面でご協力ご指導いただくことになろうかと思っておりますので、引き続きのお力添えをお願い申し上げます。答申授与に当たっての目黒区を代表しての、お礼のご挨拶に代えさせていただきます。ありがとうございました。

審議会副会長挨拶

この審議会短い間でしたが、密度の濃いやりとりができたと思います。とくに喫緊の課題というようなことがない分、理念や考え方など基本的なところに対する意見交換が十分にできたということは、大変良いやりとりができたと思います。今後の具体的な計画策定まで、関わっていくことになるとは思いますが、委員の皆さまどうぞよろしく願いいたします。

5 今後の予定

今後のスケジュール等について、事務局から連絡する。

次回審議会は、12月4日（火）午前を予定。

答申を受けるにあたり、並行して区の計画の素案をつくっているのので、提示する予定。

6 閉会

-----了----- (午前11時30分)

署名委員
