

会議名称	平成30年度第4回 目黒区空家等対策審議会	
開催日時	平成30年12月4日（火）午前10時～午前11時45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）、天田委員、吉川委員、吉野委員、森委員、高笠委員、柿崎委員、亀岡委員、森越委員、手嶋委員、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17名出席 （欠席：石渡委員、杉浦委員、追川委員、今井委員、渡部委員）
	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>目黒区空家等対策計画素案について</p> <p>資料1 目黒区空家等対策計画素案</p> <p>資料2 目黒区空家等対策計画素案 概要</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 目黒区空家等対策計画素案について……資料1、資料2</p> <p>3 その他</p> <p>4 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

12月師走の中、どうもご苦労さまです。

審議会で基本的な方針等を決めましたが、それを具体的な施策として作っていただきました。事務局の方、ご苦労さまでした。

## 審議会の運営について

定足数について、半数以上の17名の委員が出席、審議会が成立することを確認した。

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

## 目黒区空家等対策計画素案について

資料1及び資料2に沿って、都市整備部都市整備課立山課長より報告した。

## 目黒区空家等対策計画素案のポイント

- ・10月25日の当審議会でいただいた答申に基づき、計画素案を策定した。
- ・国の特別措置法に基づき、目黒区では平成28年度に空き家等実態調査を実施し、区内建物の1.6%にあたる664棟が空家の可能性が高いと判明した。続いて29年度には市場流動性を把握するために664棟を対象に動向調査を実施し、約3割にあたる193棟が空家状態から改善がみられた。
- ・目黒区では空家率が低く建物の流動性が高いということで、近隣へ著しい悪影響を与えるような空家の問題は起きていないが、苦情・相談の件数に関しては増えてきている。
- ・こうした目黒区の特性を踏まえて、平成30年度空家等対策計画を作成することとして、当審議会から答申をいただき、これをふまえ計画素案を策定したところである。
- ・第2章4頁「目黒区の空家等を取り巻く現状」は、答申では簡単に目黒区の空家等の特性についてまとめているが、計画素案では現状を詳しく示している。
- ・27頁「区のこれまでの取組」は、平成29年度に窓口を一元化し、年間に86件の相談を受け付けた。このうち近隣からの相談・苦情は64件であった。さらにこのうち約70%以上は直前の居住は単身高齢者であったことを、現状と課題で整理している。
- ・29頁「空家等対策を進める上での主な課題」は、答申と若干表現を変えている部分もあるが、内容は基本的に同じ課題を整理している。(課題項目を読み上げ)
- ・基本理念は、答申と同じ理念としている。
- ・基本目標も、答申と同じ目標としている。

- ・基本方針は、建物の状態に応じて基本方針1から3までを時系列的な流れに応じて示している。基本方針2は、答申では「流通促進と空家の利活用」となっているが、「空家等の利活用」としてまとめた。
- ・38頁第4章から空家等対策に関する取組・施策を示している。基本方針1の(1)から(3)は答申と同じで、(4)適正な管理の支援は、答申では基本方針2の利活用として記載しているが、早めの取組をするための予防策として基本方針1に組み替えた。
- ・基本方針2は、(1)から(3)は答申内容とほぼ同じ。答申では、「新たな空家等の利活用に関する検討」となっていた項目の内容を(1)(2)に分けて掲載している。(4)空家等の跡地活用については、答申では基本方針3の除却の中に跡地活用を記載しているが、特別措置法では利活用の中で跡地活用をふまえる、ということで方針2へ移した。内容としては同じ。
- ・基本方針3(2)特定空家等への対応は、答申では「管理不全空家や特定空家への対応」となっていたものを、それぞれ分けて取組内容を示した。特定空家については、特措法に基づく対応をすることになるので、その手順等を具体的に示した。
- ・第5章は答申内容とほぼ同じとなっている。

今後の予定について

- ・11月29日からパブリックコメントを実施、1月10日まで募集している。
- ・1月中にパブリックコメントを元にして計画案の取りまとめをし、2月に議会報告を行い、3月には空家等対策計画を策定する予定。

#### (委員からの発言等)

委員 : 基本方針2空家等の利活用の項目名を変えたことについて異論はありません。空家等取組に関する施策について、41頁「空家等の跡地活用」のところが、分かる人は分かるでしょうが、いきなり木密のことが出てきてやや唐突な感じがします。基本方針1と3は、主体が明確な施策になっていますが、基本方針2は、概念はその通りだが誰が推進するのかというところが、とても分かりにくいです。特に(4)空家等の跡地活用で、いきなり防災広場の整備のようなことが出てきていて、防災広場の整備等は指定した地域において、うまく事が運べば可能かもしれないが、いきなりここに出るのは分かりにくいです。また、跡地活用は木密の防災広場だけではないと思います。ここは少し直されたほうがよいと思います。

立山課長 : 跡地活用につきましては、答申では方針3で流れとして建物を除却して、その後の活用として掲載しています。当初そういう中で素案で検討していましたが、特別措置法の中で、空家の利活用の中で跡地活用を含めるように法律体系が示されているため、利活用の中に組み替えました。ご指摘のように、ここだけ具体的に木密地域と示すのは、他の書き方と違うように感じると思います。跡地活用で区としてこうします、と具体的に言えるのは、木密地域では区で買い取って広場等にするという補助制度がありますので、積極的に書ける場所として示しました。それ以外の地域で跡地活用と

して何が言えるかということでは、目黒区内は非常に不動産価値が高いので、更地になると、そのまま不動産流通して新たな住宅が建つことがほとんどです。よほど接道が悪くて使い道が立たないなどの土地以外では、そのまま放置されている土地はほとんどない状況です。具体的に跡地活用として書ける部分は、木密事業や不燃化10プロジェクトを記載しました。ここだけ書き方のトーンが違うという点をご指摘の通りだと思います。

委員 : ご指摘の通りだとすれば、少しニュアンスを変えて、跡地利用にもう少し含みを持たせて、その内の1つに木密地域であれば跡地利用しやすいなど、という形で示してはどうでしょうか。跡地活用については、市場に乗せていく、流通に乗せていくということが基本的にはあるようです。それ以外に、例えば地域の要求に合わせて何かするとか、色々なことがここでは考えられそうです。その中に木密の話もあると。ご指摘いただいたように、ここだけが大きく位置付けられているので、跡地利用のメインはこれなのか、という印象を持たれてしまいます。

「みんなでまもる」とか、住宅審議会でも「みんなでつくる」、というように、主体的に区民が関わっていくことをもう少し考えていくとよいです。

委員 : 基本方針2は、もちろん区民も主体となってやりますが、区としても色々な体制でバックアップをするという流れになると思います。そういう中でこれが出てきているというのは、最後であればよいですが、まず基本的に跡地活用で言いたいことは、流通に乗りにくい敷地形状や接道が悪い土地などの活用について、十分な支援を行うというということでは十分ではないかと思います。その中の一環として、木密地域での可能性や不燃化プロジェクトの除却費用の助成もあることを教えてあげられます、という流れで十分ではないかと思います。

中澤部長 : 答申を本日お持ちでない方にはお渡しします。(配布)

委員 : 今のことに関連して、少し分からなかったことは、基本方針2のタイトルとして、「流通促進と空家の利活用」となっていました。広く流通促進という中で、流通させるための空家等の利活用なのか、空家等の利活用の中に流通促進も含まれるのか、という点について教えていただけますか。

立山課長 : 具体的に区の計画として検討する中で、流通促進と利活用というのは、かなり内容的にかぶっているところが多いので、流通促進は大きな利活用に入るという考えで素案の中で整理させていただきました。目黒区民に計画として示す中で分かりやすくするために、流通促進はかなり具体的な部分ですので、全体として利活用の中に入るということで示したという経緯です。

委員 : こだわって申し訳ないですが、目黒区の場合は、空家が出たとしてもだいたい流通に乗ってしまいます。区民の方がそれを利活用しようと言った時に、流通に乗せるということではないかもしれない、など私の中でも整理ができていません。流通促進の方が多いのではないかという気がしています。だとすれば、流通促進という言葉は明解

に残しておいた方がよいのではないかと思います。私のこだわりかもしれませんが、他の方のご意見はいかがでしょうか。

委員 : 放っておいても流通するものは空家にはならないだろうと思います。それが混乱化しているようなところに対してどう流通促進するか、という支援の話だと思います。特に空き地のところで、先ほどご指摘ありましたように、公共活用がメインのように見て取れるところもありますので、民間が活用しようとした時に敷地形状の問題や無接道とか、そのままでは流通もできない活用もできないというようなところに対して、まちづくりと連携して活用を促進する方策の検討、くらいのところを分かるような形で入れたらどうかと思います。

細かい話ですが、基本方針1(4)適切な管理の支援は、利活用から移動してきたとご説明ありました。未然防止の管理支援ということで、空家化してからではなくて、こちらの方針1に持ってきたということだろうと思います。となると、“所有者等が取り組む空家管理に対する支援策”という文言になっていますが、空家化する前の未然防止としての管理支援ということになると、空家は取って“所有者等の管理支援”でよいのではないかと思います。つまり空家化する前に支援をするというのが、移してきた趣旨ではないかと思います。

立山課長 : ご指摘のように、視点としては、元々は所有者等へ空家の利活用を推進していただくという、基本方針2にそういう項目がありました。管理されない空家は長期化すると問題なので、流通するように色々の支援をしていった方がよいという答申の内容でした。具体的に実現するとすると、所有者の方がそこに住んでいない、例えば施設に入所される状態で区の方が入って支援をする、というのは実際には大変なところがあります。そこで予防という段階で、家にまだ住んでいらっしゃる時からそういう働きかけをして、こういう支援制度があります、と周知していった方がよいだろう、そういうタイミングでやっていく方がよいだろう、ということで方針1に移しました。表現的にどちらなのか分かりにくいというご意見もあるので、整理させていただきます。

委員 : 空家化する前と後と両方あるのかなと思います。高齢者が施設に入所する前でも管理が難しくなるという状況は考えられると思いますので、そういう点での支援だと思います。

委員 : ただ、おっしゃったように、まだここでは空家になっていないということを考えますと、文章としては若干変で、前半の空家等の適切な管理を促すため、というところが上に持ってきたために、それ(空家)はいらないかもしれません。文章はちょっと検討してください。

委員 : 専門部会も傍聴させていただきました。目黒区の特徴として、流動性が高く空家は今のところは少ないけれども、高齢者の方がどんどん増えていって空家が増える可能性があるところの目黒区の特徴があって、計画素案ができていないのではないかと思います。計画素案を拝見すると、専門部会ではあまり議論していなかった、42頁以降の空

家等の除却のところも、詳しく記載してあるので、充実した基本計画になっているのではないかと思いました。詳細については、もう少し読み込ませていただくお時間をいただければと思います。

委員 : 具体的にやっていくための相談体制などが大切だと思います。48頁以降についてももう少し具体的にご説明をお願いします。このあたりがポイントになって、相談にきた事例によって対応されていると思いますので、よろしくお願いします。

資料1第5章の2「相談体制の確立と充実」について、立山課長より説明した。

相談体制の確立と充実についてのポイント

- ・基本的には都市整備課に空家対策調整係長というポストができており、相談体制を一元化していくということになる。(49頁の図参照)
- ・所有者等や近隣住民等から苦情・相談があると、都市整備課の空家対策調整係でまず全てご相談は受けるが、全て対応できるわけではないので、内容を確認して相談を整理して、窓口で対応できるものはその時点で対応する。
- ・具体的に色々な区の関係所管で責任を持ってやるものは、関係所管と連携して対応する。一般的に苦情・相談という空家の具体的な問題がある時に、関係していく所管を記載している。
- ・今回の計画の大きな柱になっている、福祉部門との連携として、福祉所管、まさに高齢者の方への対応ということで一緒に相談に乗っていくことになる。
- ・例えば建築課は建物が破損しているとか、環境保全課は雑草等が茂っているとか、そうした個別の内容については、空家対策で整理した上でそれぞれの施策の中で従来からやっているものについて対応していくことになる。ただし、任せっきりということではなくて、相談窓口が責任を持ってその状況を確認しつつ対応していく。
- ・利活用については、今色々な利活用の方策があるということで、40頁の基本方針2(3)のA公共的利活用による地域貢献策の検討で、必要に応じて分野ごとに各関係所管が事業を検討していく、としている。国でも空家に限らず、毎年新しい施策を出していることもあり、それぞれの所管で活用できるものを検討していただく。
- ・空家担当としては、区民の方と相談していく中で、所有者の方が使ってもよい、という話があれば、庁内の色々な施策を把握して、所有者の要望とマッチングしてつないでいく。
- ・全国的な実態調査は、計画の見直しをするような時に調査をする必要もある。流動性が高く、状況が変わるため、日頃から相談活動を行う中で、巡回活動を行い実態把握をする。
- ・昨年の相談件数は80数件、今年はずでに100件近い相談件数となっている。苦情・相談の対応する中で、区で把握していないものも把握していくことなる。
- ・相談体制について、今後の審議会で専門家の皆さまとの連携も必要と考えている。個別相談で必要となればどんどん紹介していく。
- ・警察、消防署との連携も行う。
- ・法律では、都税事務所や法務局で所有者等を調べることは可能だが、実際に管理されているの

は親族なので、実際には近隣の方に聞いた方が早いということも経験している。そのため、地域の方との連携が必要と考えている。

- ・東京都のワンストップ相談窓口で5団体指定しており、相続や建物の複雑な問題等については、東京都の制度を活用していく。
- ・目黒区民で他自治体に空家を持っている場合の相談も計画に載せた。最近、他自治体に特定空家を持つ区民から具体的な相談があり対応している。

委員 : 目黒型ですので、目黒区の事情に合わせて区として責任を持って関わっていくことが分かりました。東京都や関連機関とありますが、目黒区内での諸団体の役割がもう少し出るような形で相談しやすい状態になっていることが必要ではないでしょうか。50頁ウの空家等対策審議会、専門家、関係団体等との連携のところで、多角的な視点が必要で、多様な空家問題に対しては色々な団体等が関わると書かれているので、それも含めた図があると、むしろその方が役に立つところがあるのではないのでしょうか。この辺りが少し見えにくいので、どういう組織でどう相談がいくのか分かりにくいです。

立山課長 : 関係団体との連携が今後必要だと考えています。計画の段階ですので、今具体的に動いている部分が少ないですが、今後計画ができた段階では、個別の相談の中で、福祉や法律、不動産関係、建物の耐震など、個別の話については、どんどん参加していただいている皆さまの関係団体へご案内していきたいと考えています。中には複雑で一つのところでは処理できないようなこともあります。近隣紛争や相続、両方絡んでいるようなことなど、そうしたものは東京都の相談窓口をご案内して、組織的に多角的に対応することになると考えています。表現の仕方についてはもう少し分かりやすく工夫したいと思います。

委員 : その辺りが実際には大事なポイントになるような気がします。

委員 : 目黒区型の空家等対策の一番の特徴は、他の自治体だと実際に問題になっている空家がたくさんあるので空家をどうするかということに集中するのですが、目黒区の場合にはそれが少なくて未然防止と流通促進ということで、うまく建物だけを活用することが空家対策の全てではない、ということが大きなポイントだと思います。流通促進という言葉がイマイチだと思いますが、実は目黒区の特徴だと思います。何もしくなくても流通するところはしますが、今の法や土地割りなどで法律からこぼれてしまうところもうまくいきます、というサジェスションができるのは区だと思います。目黒区の空家等相談体制の取組体制の表は、区と書いてあるので区の中のセクションを指しているのですが、連携体制のそのままの図を作り直すような方針になると思いますが、区の体制を作る中でも、空家等となっていて利活用のことしか考えていません。現状の建物のことなので、ここに土地の話は絶対に必要だと思います。事務局では、建物を使うことを利活用と言っていますが、ベースとして土地に対してどういう建物がふさ

わしく、そこがうまく使われていくのかが問題なので、土地に関する観点は必要だと思います。具体的には、建築まで至らない時に、法律で建てられないとか最低敷地があり敷地を割れずに相続できないとか、そういったところが受け止められなくなっています。表自体はイメージとして建物が困ったものをどうするかを中心に考えられているので、目黒区型としては前段階の予防と流通促進という面で行くと、敷地に対すること、防災広場も同じだと思いますが、広域的にみて立地がどうやったらうまく回るのか、という支援は区だと思います。そこを表に入れ込んで頂けるとよいと思います。

立山課長：この表については、ご指摘のように空家の建物に対しての苦情・相談になっています。この計画を作る以前から、ブルーで書かれている所管については、きちんと対応していこうということを記載しています。空家になっている建物についてはそういうことになっています。空き地についてもそういう課題は確かにあります。跡地活用というところでどうしていくか、最後に残っていくのは、接道が悪いところをどうしていくかは確かに課題ですし、対応策として大きく触れているところはありません。考え方としては、近隣との中で解決していくということかと思います。建物がなくなってしまった空き地になってくると、実は空家対策の法律の対象外となる部分もあります。ご指摘受けましてその辺りの整理の仕方は検討させていただきたいと思います。

委員：空家対策は最初は牧歌的な利活用をすればよいと思っていましたが、そうではなくて、流通に乗らずに残っているという困難な問題もたくさんあって、そこをどう対応していくのか、流通に乗せるのか、本当の利活用ができるのか、難しい課題をやらなければいけないということです。

委員：議論になった49頁の図では、担当課が横並びになっていてそれぞれの役割が下に書かれています。これだけを見ると、その辺りが抜けているかなという感じがしないでもありません。その上を見ると、束ねているのが都市整備課なので、ここが無接道の問題や敷地形状の問題などを本来は考えるべきところですので、この中に入っているけれども見えにくくなっている、という程度のことかなと思いました。もう少し見えるように修正できるのであれば良いですが、決して忘れてはいけないと思っています。

中澤部長：1点整理させていただきたいこととして、空家の特措法に関する体制をどうするかということでもとめています。無接道の話や建築基準法の関係ですと、建築課が通常の仕事のルートの中でやることですので、この段階で無接道の関係あるいは42条2項道路の関係は別の話かと思っています。無接道の関係は非常に難しい話で、色々と経緯がありますので、原因が個々に違うので一概にトータルではできず慎重にやる話ですので、議論は別のことかと思っています。例えば木密地域であれば、無接道を対象として10年プロジェクトなどの取組をしていますので、そういう記載をしていけばよいと思っています。空き地については、所有者不明土地法というものができまして、11月15

日に施行されています。来年6月1日には土地収用法の関係で別の取組が始まりま  
す。要は土地買収が進まず公共事業が進まないという関係で、全国で土地が登記され  
ていないとか登記が更新されていないとか、そういう需要があるので、法整備が進め  
られています。一旦空き地になると、所有者不明土地法の手続きになるので、例えば  
固定資産税などの情報が見れなかったものが行政機関で見ることができるとか、登記  
されていなかったものを法務局の登記官が未了の土地として登記できるなど、効果  
があるかどうかは別ですが、そういう中でやっています。今の問題もそういう連携がで  
きるかなど、そういう記載ができればよいかなと思います。ご意見ありがとうございました。

委員 : ちょっとやってみて、その中でももう少し具体的に組織化していくなど色々なことが出  
てくると思います。

委員 : まずお聞きしたいのは、特定空家を優先的にするのでしょうか。優先順位として、ご  
く僅かですが特定空家に認定されているか、これからされるような物件を優先的にし  
て、それから枠を広げていくのか、ということ。もう1つは、経験からいくと、無料  
相談を何回かやっていますが、その際には建築家、福祉関係、弁護士、税理士など皆  
さん同席して相談相手の適切な答えができるような体制でやっています。

立山課長 : 優先順位については、どちらが優先ということではないです。目黒区で特定空家にな  
りそうな建物は今のところない状態ですが、このまま10年放置すると危ないというよ  
うなものは、あるのかなと思います。そういうものについては、できるだけ悪いもの  
から所有者に働きかけをして、除却しませんかと対応していく。除却すれば駐車場と  
してこれだけの収入がありますよ、と含めながら提案していくなど、悪いものをまず  
減らしていく、ということが1つです。予防という点では、年に10件空家になるところ  
を予防策として早めに福祉部門と連携して管理してもらおうと、管理を考えずに空家  
になっているものが減ってくるので、全体として664棟のうち状態の悪いものと新たに  
空家になってくるものを、両方を少しずつ削って全体を少なくしていくことが、目黒  
区型と考えています。

委員 : 今具体的に相談対応されているわけですので、様々な形で提案していくことをやって  
いてとてもよい経験となっていると思います。

計画素案ができて、これでやっていけるかどうかということで、それぞれ皆さまの立  
場からご意見をお願いします。

委員 : 先ほど連携体制の区の関係所管のところ、目黒区の方針が早い段階での寄り添い型  
支援で、だからこそ福祉所管との連携が出ていると思います。ただ、お年寄りで意思  
能力も十分ある方に、今後我が家をどうしていこうかという相談がきた時に、あくま  
でもその方本人が相談する窓口のキー、いわゆるキーパーソンの役割は空家対策調  
整係という認識でよいのでしょうか。お年寄りはあちこち色々なところに相談できな  
いので、多分一本化するということが必要だと思います。具体的な相談がきた場合の

お年寄りサイドからみた相談先です。もう1点は、概要の表で、基本方針2の(3)公共的利活用に関する支援の具体的施策で、国や都が実施する支援策の紹介とありますが、例えば区の支援策というのは実際はないのか、または考えられないのか。まず区の施策ではないかと思しますので、お聞きしたいです。

長谷川係長：まず予防の段階で福祉との連携のイメージとして1つの例としてお話しします。一人暮らしが限界だという高齢者の方が、特別養護老人ホームに申込みをされる、もしくは病院や他の過ごす場所を探されている方が、この後家はどうかという心配事を抱えているということを実態として把握しています。そこには介護の職員や介護の事業者、また区の職員、色々な立場の人が入っていて、そういう中で話があった時には、私の方へつないでいただいて、私が窓口で1件1件入っていこうと考えています。ただ計画全体について言えますが、ボリュームがまだ分かりません。色々なパターンが出てきていて、新しいものが出てきていて、どこまで空家対策なのか分かりません。国も新しい施策を出してくる状態の中で作っているの、色々なものが包括できるようにつくっています。例えば福祉の部分で、やってみて不都合があるとする、福祉所管との話し合いの中で窓口はぶれないようにしつつ、一番受け入れていただきやすい方法、お気持ちの部分なども含めた対応をこれから練っていきたいと思っていますところでは。

立山課長：もう1点の区の支援策のことについて、ここに書かれている国や都の支援策というのは、例えばいま空家があつて持ち主は個人ですが、それを地域のコミュニティ的な施設に改修する場合は、改修費用を国や都が補助金を出すという制度があります。当然区もその制度の中で、例えば国・都・区がそれぞれ4分の1出すなど、色々な制度があるので、そういう中で支援策を紹介していく、持ち主の方がグループホーム等であればこれだけ補助金が出ますと、そういう制度を紹介するということです。

新たな区の支援ということでは、先ほどの方針1の適切な管理の支援のところ、適切に管理していただくための良い方法を、区で検討しているところでは。適切な管理の相談を区にしやすいような部分で、呼び水を何か考えています。

委員：走りながらということもあるので、まだはっきり決まっていないところもあります。

長谷川係長：この計画が確定すれば、福祉所管との話し合いを進めてどんどんやっっていこうと思います。すでにこの1年でやっているところはありますが、それをしっかり形にしていこうと考えています。

委員：私は形式が気になるので、「窓口」のような看板があつて、そこに行くとなにもかも相談に乗ってもらえる場所ができるとよいかと思えます。

長谷川係長：ワンストップ型のものもありますが、高齢者の方に対してはおいでいただくことは難しいと承知していますので、お伺いすることがメインになると思います。時間をかけて説明しながらご理解いただく、あわせて親族の方にも理解いただくことが必要だと思っています。経験を積み重ねて整備していきたいと思っています。

委員 : 高齢者の方へ寄り添って動いていただいているのは分かっています。最終的にはパンフレットのようなものを作っていただくと活動しやすいです。色々なパターンがありますので、寄り添っていただくという言葉が効いているので一安心して活動を続けていけたらと思います。最終的には窓口はここです、電話しました、彼が行きます、という動きが見えるような形になっていただければ。人材は大変でしょうが、窓口というのは本当に難しい対応で、喧嘩腰になることもあるでしょうが、その辺りの人材をうまく活用いただきたいです。彼のような人材はなかなかいないので、数年すると動きがはっきりすると思うので、ストレスは大きいですが、区でも窓口の人材フォローをよろしく願います。私たちもフォローしていきます。

委員 : 窓口がとても大事で、その人がどれだけやってくれるか、コーディネーターというか独特の役割が重要です。今は一生懸命やっていますが、次の人にどう引き継ぐかが大事な課題です。

委員 : 昨日、見舞金という社会福祉協議会からお預かりしたものを各家庭にお届けに行ったのですが、その中で立ち退きという話がでました。1年以内に立ち退かねばならないということで、区へ相談したのだそうですが、あっけらかんと不動産屋に相談に行けと言われたそうです。区の包括の方にこういう窓口があるから相談に行ってと言いました。人材は窓口の一步だと、つくづく難しいと感じましたので、人材育成も区へお願いできたらと思います。

委員 : 商店街関係の立場でお話します。47頁の(3) 苦情・相談の情報蓄積について、迷惑している人からは声が上がってくると思いますが、空家の所有者からの相談は、例えば単身世帯で相談できる、もしくは相談する人は、相談されればそれなりの対処はできると思います。しかし商店街の人間というのは変な自信家が多いので、例えば80才のおじいさんが、あと40年生きるからそんな心配はいらないよ、と言われる。しかしはたから見ると心配です。相談もしない人にはこちらから行って、もし何かあったらここに相談するのだよ、とこちらから近づいて行くべき人、自分から相談しないが相談するに値する人はかなりいると思います。こちらからアプローチするのはかなり大変なことになると思うので、そういう点も考えていただきたいです。商店街の人間からすると、優しい人であれば、(商店街のおじいさんも)言うことをきくと思います。

委員 : どなたが行くかということは色々ありそうですね。区から行くのか、区から言われて代わりの人が行くのかとか。

委員 : 自分が相談に行こうという意識がないので、いざ何かあったらどこに行ってもいいか分からないということがあります。何か紙を1枚でも置いていくとか、いざ何かあったら、こういうこと言っていたなと紙を引っ張り出すこともあると思います。

委員 : お二人から意見が出た、シンプルなパンフレットのようなものは作る予定でしょうか。

長谷川係長 : 東京都が大変良いものを作りまして、会議の中でも各区にぜひ活用してほしいとい

うことで、かなり部数を入手しています。空家の問題は色々な要素があるので、予防も管理も必要なので、どのパンフレットが有効なのかとか、現在我々が持っていないパンフレットを作るなど、予算もかかりますので必要性を考えて、今後よく考慮して作りたいと思います。

中澤部長：商店街のつどいを年5カ所でやっています。区長も出ますのでPRを考えます。

委員：区長との話し合いでは、だいたい“商店街をこうしてほしい”という苦情で終わってしまうことが多いです。商店街の車の通行時間などの話ばかりなので、そこでそういう話をさせていただくのは良いことです。

委員：区議会の都市環境委員会でも報告がありました。各委員非常に関心も高く、意見も出ました。地域コミュニティとの協働や連携体制の強化など、一番多かったのは、相談体制の確立と充実というところが大切だという意見でした。この1年間でどのような相談があったのか具体的に教えてほしいという意見で、課長から具体的事例を挙げていただき、分かりやすかったです。せつかくそのような情報があるならQ&A集のような形で出してはどうかという意見がありましたが、個人情報の観点もあるので、なかなか詳しくは書けないということでした。区民の分かりやすいPRは出していったらよいという意見は結構ありました。

委員：目黒警察署です。空家対策をスタートさせる素案としては十分な内容を備えているものになっていると思います。空家対策は所有者が絡む問題で、ここでも書いてありますが、現状と課題や取り巻く状況は非常に難しい問題をはらんでいると思います。区の相談の体制は、スタートさせる部分では十分耐えうる内容だと思います。やはりやりながら、うまくいかないところは修正を加えていくことになると思います。警察からみますと、基本方針1「つくらない・増やさない」、基本方針3「空家等の除却」、これは警察的観点からいうと進めていただきたいです。50頁に警察・消防署等との連携とありますが、警察の観点では空家はどうしても犯罪の温床になりやすく、中に侵入して火遊びしていたり、人目がつかないので集団でいじめがあったりだとか、懸念される場所です。従って主に区の皆さま方とこれからも連携してうまく情報共有しながら、警察としてやれる対策をとっていきます。そこで問題が生じたら警察の観点から相談等に対応していきたいと考えています。個人的にはこの素案は非常によくできているものだと思います。例えば犯罪の温床となる空家が駐車場として再活用されるなどは、非常に良いことだと思いますので、促進していただけたらと思います。

委員：碑文谷警察署です。ほとんど同じ意見です。歩いて回っていると、目黒区は本当に良い区だと感じています。相談窓口の一本化は非常に重要と感じます。警察には相談係というものがあまして、24時間体制で色々な相談を受けています。DVやストーカーだけでなく、空家や空き地の草の苦情など色々な相談がくるので、どこにつながればよいか、本日の会議でよく分かりました。

委員：消防署です。消防署は、切迫する危険性がないと空家に立ち入ることはできません。

但し、公聴処理と言いまして、住民の方からこの空家は物が積んであるとか、落ち葉が積まれているとかで、相談がきます。そういったところは現地確認をして、周囲の情報収集をしながら火災予防上危険性があるかどうかを判断します。例えば灯油が積まれていると漏れているなどは、対処できます。公聴という部分では、消防も体制として参画できますので、連携しながらやっていければと思います。

委員 : 審議会の開催時間の件ですが、できれば夜にしてもらえないかと思えます。始まったばかりなのでまだまだ続くのであれば、時間を考えてほしいです。あと、区役所なので内政干渉してはまずいですが、人事異動がつきものですが、担当係長にはある程度長い間やっていただきたいです。引き継ぎといっても身をもって体験したことを伝えるのは難しいので、もう少しいていただいて区民のために考えていただきたいです。

委員 : 時間については、調整しなくてはなりません、夜が難しい方もいらっしゃいます。また、担当がすぐ変わるのは困るので定着するような形で人事をお願いしたいです。

委員 : 当初特定空家のお話なので、それほど密接ではないと思っていましたが、審議会に何度か回を重ねて出ると、高齢者の問題は確信になってきました。現在、社会福祉協議会の権利擁護ネットワークの委員をやっています、相談という意味ではそちらの方のネタなのかと。高齢者で認知症で独居になっていて、一人で暮らせないので、当然そこで施設に入ると、そのあと後見人がつくケースがほとんどですが、やはり空家になってしまいます。連携体制の強化ということで表をみていると、福祉所管もしくは関係機関になると思いますが、社協やネットワークと情報共有はしていただく方が、相談窓口がたくさんあるとどこに話を持って行ったらよいか分からないということと、個人情報のあること難しいとは思いますが、情報共有することが一番効率的だと思います。もう1点は、専門家の方も来ていただいています、例えば登記1つにしても権利なのか表示なのか、どこからどこまでを弁護士にお願いして、どこから先を司法書士にお願いするのか、など専門性の割り振りの認識はむしろ行政がやった方がよいのかなと思います。その辺りの詳細なところまでは50頁の表では分かりにくいかなと思えました。司法書士としてお願いされても、他の分野については先生方にお願いするケースが多いので、こうやって専門家の方々が来ているので、横のつながりがあった方が、この中で解決していける問題が多いのかなと思います。

委員 : 空家対策で土地家屋調査士の関わり方というのはなかなか難しいかなと思いますが、相談業務というところでは登記・測量はプロですので、相談業務に従事していきたいと思っています。

上田部長 : 様々な連絡体制の件で、49頁を見ていただくと、福祉は幅広いので、福祉所管と一括りにされていて、果たしてこれでよいのかと、最初からの疑問でした。社会福祉協議会や包括支援センターがそれぞれの相談窓口を担っていますので、そういうことを皆さんにも分かっていたくためには、もう少し分かりやすいあり方が必要なかなと思ったのが1点です。人数が多いので高齢者のことが対象になっていますが、これか

らは障がいのある方の問題で、先にご両親が亡くなって一人になると、その手当を民生・児童委員や包括等で支援していますが、そちらは埋もれている課題で、その対策を我々も考えていますので、空家の関係でも意識を持っていただけたらと思います。

委員：具体的にどの部署の誰が空家に対応していくかということも検討していただくことをお願いしたいです。

立山課長：本日色々なご意見・ご指摘をいただきました。審議会のご意見として受け、できるだけ分かりやすい形で修正できる部分は修正し、良い内容に変えていきたいと思います。

委員：これだけ多様な分野の専門の方が集まっている会議はそうないことと思います。今日はたいへん勉強になりましたし、今後に向けて良いものになりました。気になっている点として、今後この審議会はどうなるのかということです。パブリックコメントの結果など、次回以降どのようになっているのでしょうか。（その他で事務局より説明）

### 3 その他

今後の予定について立山課長より説明した。

- ・次回審議会は、対策計画ができあがった段階で、来年度5月頃を目処にその説明を行うことを考えている。
- ・審議会は、基本的には年1回程度、進捗状況等の報告として開催する。
- ・課題がある場合には、その都度集まっていただくこともある。
- ・特定空家が発生した場合、第三者機関のような形で審議会で判断の意見をいただく。

委員：これだけ区が関わろうとする姿勢を見せるところはあまりないような気がします。例えばコンサルタントが表に出たり、よい意味では様々な区の諸団体や専門家がネットワークを作るようなところがあります。目黒区の場合は、区が頑張るってやるという姿勢を見せてくださり、担当が細かい対応ができるという情熱を持っています。ただやはり専門家や関係諸団体がどのように支援につなげていくかが、まだちょっと見えていないので、その辺りを具体化していくことになると思えます。

### 4 閉会

-----了-----（午前11時50分）

署名委員

---