

会議名称	令和4年度第1回 目黒区空家等対策審議会	
開催日時	令和4年7月1日（金）午後13時30分～午後15時00分	
開催場所	目黒区総合庁舎本館地下1階 第1建築調整室	
出席者	委員	中島委員（会長）、石渡委員（副会長）、大佛委員、木崎委員、今井委員、 天田委員、吉川委員、川原委員、西村委員、柴田委員、 宮崎委員（代理前波）、亀岡委員、森越委員、長谷川委員、手嶋委員、 高尾委員、嶋田委員、山岸委員、國分委員、高橋委員、清水委員、 竹内委員 計22名出席（欠席：遠山委員）
	目黒区 及び 事務局	目黒区 青木区長（公務により途中退席） 都市整備課 高橋課長、岸川係長、長谷川、渡邊 計5名
	コンサル タント	まちづくり研究所 川田、飯田 計2名
傍聴者数	2名	
配布資料	委嘱状 次第 資料1 目黒区空家等対策審議会委員名簿 資料2 これまでの経過と今後の取り組みについて 配布資料 「どうなる？どうする？我が家の将来」（マチレット） 東京空き家ガイドブック2022 目黒区空家等対策計画 概要版（平成31年3月）	

会議次第	<ol style="list-style-type: none">1 開会 2 委嘱式<ol style="list-style-type: none">(1) 委嘱状交付（机上配布）(2) 区長あいさつ 3 各委員紹介 4 正副会長選任 5 審議会の運営について 6 報告<ol style="list-style-type: none">(1) これまでの経過(2) 今後の取組みについて 7 質疑応答 8 その他 9 閉会
------	---

-----議事及び委員発言記録-----

進行：都市整備課高橋課長

1 開会

22名の委員が出席、定足数の半数以上の出席により審議会開催の成立要件を満たすことを確認。

2 委嘱式

(1) 委嘱状交付

新型コロナウイルス感染症対策の観点から、手渡しではなく机上配布による委嘱状を交付。

(2) 区長あいさつ

令和4年度第1回審議会に、記録的な暑さの中ご来庁いただきましたこと、区を代表してお礼を申し上げます。本審議会は平成30年の6月に設置し、目黒区の空家等の対策の計画のご審議をいただき、平成31年3月に目黒区空家等対策計画を策定しました。目黒区における空家の特色ですが、目黒区は、交通の利便が良く、例えば、中目黒は都心にも神奈川にも埼玉にも千葉にも便が良く、立地条件が非常に良い区です。それゆえ、不動産の流動性が高く、資産価値が高いと言えます。目黒区における空家対策をどうするかを、この計画の中に盛り込んでおります。私のところには、多くの区民の皆様から様々なご意見・ご要望が寄せられますが、先日、めったにない嬉しいケースがありました。実家が空家になってしまい、どうしたら良いのか対応に苦慮され、区役所に相談をしたところ、非常に丁寧に対応してくれたと、2、3回に渡ってお礼のお手紙をいただきました。このように、区民に寄り添って対応していくことが極めて大事だと考えています。昨年度だけでも196件ご相談等が寄せられており、このうち約6割が木が茂ってきている、猫や犬が鳴いている等、近隣からの困り事の相談となっています。目黒区には、所謂特定空家はありませんが、住環境をどのように守り、空家対策を進めていくかが極めて重要だと思っています。目黒区の住環境をさらにより良いものとしていくために、皆様の一段のご協力をお願い申し上げます。

(公務につき区長退席)

3 各委員紹介

今回は、二期目となり22名中14名の方が新委員として就任し、新たに行政書士会が参加し、総勢23名の方が委員となりました。各委員より、ご挨拶をいただき、その後、区職員・コンサルタントが自己紹介した。

4 正副会長選任

目黒区空家等対策審議会条例第5条の規定に従い、会長と副会長の選出を行う。

中島委員が会長に推薦され、全員異議なしで承認された。

(以降、会長が進行)

会長挨拶

委員皆様には前期大変お世話になりました、目黒区らしい独自のあり方が計画に反映できずばらしい計画ができて良かったと思います。職員の皆様のご努力が大きかったと思いますが、私達も誇らしく思います。それぞれの区のそれぞれの特徴がありますけども、目黒区は比較的豊かな環境での空家問題ということで、かなり丁寧な対応をしてくれています。そんなことで第二期もどうぞよろしく願いいたします。

副会長選任

会長の一任により、副会長に石渡委員を推薦し、全員異議なしで承認された。

副会長挨拶

私も前回の空家対策の検討に関わらせていただいて、本当に目黒らしい、福祉とハードな建物・住まいというものがうまくマッチして、新しい流れができたと感じております。どうぞまたよろしく願いいたします。

5 審議会の運営について

本日の記録署名委員は、名簿順で副会長に依頼した。

審議会は、会長が非公開にするときを除いて原則公開とする。委員の方々には、発言には個人情報への配慮をお願いした。傍聴者2名の入室の許可を全員の同意を得て決定した。

(傍聴者入室)

6 報告

(1)これまでの経過、(2)今後の取り組みについて、配布資料2及びスライドに沿って、事務局より説明した。

7 質疑応答

委員 配布資料4ページの表について、令和3年巡視件数79件は令和2年度167件の相談苦情件数から抽出され巡視されたと理解しました。相談苦情件数が令和3年度196件、令和2年度167件で、新しい物件で苦情がきたものと、繰り返し重複して苦情が

あったもの、その辺りの割合の情報はあるのでしょうか。

事務局 重複して相談が入っている物件は多くあります。苦情の程度が様々なため、その都度、記録に起こすか、前の苦情の延長として扱うかはその都度判断しています。例えば、先ほどの説明の10件は、毎年のように必ず苦情が入っています。Aさん、Bさん、Cさん、通りがかりのDさんと、対象空家は同じでも複数人から苦情が入ることもあります。数字でカウントすることが難しいところもあります。毎年内容は様々ですが、新たな物件の苦情が20～30件あります。

委員 了解いたしました。内容も様々でしょうから、分類してカウントして数字に残すのは難しいと思いました。ただ、経年的な変化を見るとか、将来増えてくるのかどうかという見通しをするためには重複しているのか、または苦情が増えてきている傾向なのか、少し記録を残しておかれるといいかなと思いました。

事務局 例年あるようなケースについては79件の中に入っており、個別データの蓄積として記録は積み重ねています。空家対策調整係も設置されて5年なので、試行錯誤して今後またさらに充実した厚みのある情報蓄積を心がけていきます。

会長 内容はデータ元にあり、後で調べればそれぞれ重複したものや新しいものが分かるのですね。空家の利活用のところで、福祉的活用などとても興味があるが、もしこれが具体的になると様々な意味で大きいと思います。住宅政策の方でも、困窮の人たちにも提供できるものがもしかしたら出てくるかもしれません。

事務局 先ほどの福祉利用、グループホームのケースについて、5年前に空家対策調整係が発足した時には、福祉的利活用は目黒区では無理だと思っていましたし、外部的にもそう説明することが多かったです。なぜなら、地価が高く家賃が高いために、福祉の活用では事業が成立しないと考えていたからです。空家担当が全てを行うことは難しいので、福祉等の関係所管に、例えばグループホームや子育ての拠点を作りたいなどのニーズがあれば空家対策調整係に情報を寄せてほしいと伝えていました。様々なプランや思いを持った事業者と接して、条件や意向が合った時にマッチングを試みたが、大概費用やプランで頓挫してしまうことが繰り返されていた状況でした。無理だと思っていたところに、たまたま条件が揃い今回の事例が生まれました。今回の空家相談は、相談者の叔母様所有の空家だったので、家族の生活を継続する必要などがなく、相続で得たものだったので、利活用には使いやすいものでした。また、補助金等を使うと安定した収入が得られるというメリットが、相談する中で見えてきたということが大きかったです。日頃、事業者からの情報を区として収集し、物件が出たときに条件が合うマッチングをさ

せることができました。グループホームは、大きな補助金が出て目黒区でも成立するという事が分かりました。今回トントン拍子に決まり、この案件により私たちも、条件が合えば、福祉的な活用ができるのではないかと、建物がかかり傷んでいても補助金等でカバーして、リノベーションして使うことができると、見方が変わってきました。プラン検討に1年半程かけ、7月に竣工する予定となっています。その間に見方が変わったことによって、現在3件ほどを、所有者の方に事業者と会っていただき、条件を付き合わせ検討をお願いしております。可能性が見えてきたという意味では、この1年半非常に意義のある成功体験でした。

会長 数は少ないとは言っても、具体的に実現したというのはすごい大きな事例であり、これがだんだんに広がっていくと思います。

副会長 私も障害分野のグループホームにはよくお邪魔するが、今回は経済的・物理的などころをどうするかという視点での話でした。一人の生活者としての視点で福祉分野を考えると、グループホームは運営主体によってやり方がかなり違います。最近の福祉の流れとしては、その方の生き方やこれまでの生活歴をどういう風に新しい集団生活の中で尊重していくかという、人権の視点が明確になってきています。グループホームで支援を受けた経験がなかったという方たちも、笑顔で生き生きと暮らすという良い方向へ変わり、生活の質という点でもグループホームが非常に大きな意味を持っていることをつくづく感じます。年齢も障害の程度も違う方たちが、自分のお部屋を持てることは当事者の方々にとっての居心地の良い最高の場所で暮らしていることが分かります。お食事を担当して作る方も、それぞれの方の健康管理だとか、本当においしく楽しくお食事していただくために工夫されていて、その場に暮らしている方たちが、流れを作っています。グループホームができる事は、地域の方々の福祉の視点が変わる大きなきっかけになります。障害とか高齢に限らず、住居にいろいろな難しさを感じている方たちをしっかり支えられる地域というのは、地域の福祉力というのが大きく変わっていくと思います。ぜひ第二弾、第三弾の空家活用を具体化していただけると良いと思いました。

会長 地域の中に埋め込むような形のグループホームというのは本当に良い形かもしれません。

委員 先ほどの例の老朽アパートの活用では、接道なしで老朽家屋のアパートを一戸建てにリノベーションという形ですが、これは大規模修繕にあたるのでしょうか。サブリースによる障害者グループホームは、グループホームに変えていくための建築条件ややり方、確認等をとっているのか、接道なしのものをリニューアルすることは、かなり苦労されたと思う。こうした物件はかなりあるが、その時に目黒区の建築確認は厳しいと認

識している。また、事業者選びは入札等で行われているのか、知りたいのですが。

事務局 この件については、敷地を借地として、姪御さんが所有していた空家の物件を含めて母屋がありました。空家の専用通路としては、入り口が狭くなっていて、そこだけ測ると確かに接道が足りなかったのですが、敷地自体は少し余裕があるという、特殊なものでした。そこで、内装を直す大規模修繕の工事になりました。業者については、私どもの方で業者を選定するというのではなく、東京都の空き家ワンストップ相談窓口の5つの事業者の一つを相談者が選ばれて、NPO法人空家・空地管理センターに相談することになりました。このNPO法人の事業者が空家物件を一括借り上げて、リノベーションを行い、月々に決められた額が所有者に支払われるというプランを提案したところ、相談者がこのプランに決めたものです。行政は、相談内容をお聞きし、東京都の空き家ワンストップ相談窓口の事業者を紹介し、相談者は空家活用方法の説明を受けた後、リノベーションなどをする事になったら、事業者と相談者で契約の元に行うこととなります。区が、何か保証するなどの立場で関わらないことを最初の段階で説明して相談に入ります。また、東京都の空き家ワンストップ相談窓口はここまで、その先は仕事として調査や設計などをお願いすることとなります。今回のグループホームの事業者の選定については、目黒区の生活保護に関わる福祉事業者が、空家の利活用の意欲を持っていたことから、今回の相談があった時に個人情報を出さずに、福祉的利活用ができるかという相談をしました。相談者にも情報提供し、承諾を得て空家物件の見学を行い、間取り等も福祉事業者が提案を行いました。今回の相談の発端は木の越境で、すぐに対応して切っていただきました。そもそも空家対策は、最初は木の越境や瓦が落ちそうだという具体的な現象への対応ですが、対処した後に、さらにこの空家を活用するなど考えませんかと説明することが重要であると考えております。対処療法の対応が終わった後、根本的に空家をどうするか。地域の迷惑になっているものが、地域のために資産になるような転換にどう結びつけるかということとなります。今回は事業者とマッチングしたことで、当事者同士がトントン拍子で話が進んでいったという経緯です。私たちは、相談や関係所管との連携等でサポートさせていただくもので、私たちが、事業者の選定をすることはありません。相談者が、安心した形で話をさせていただく場の設定や実績の紹介等を通して事業者に繋げていくことだと考えております。経験を積み重ねる中で、安全性と信頼性を高めていきます。グループホーム設立に際しての助成金や補助金は、かなり厳しい基準に沿っておりチェックがあるため、助成金が得られるということは、合法にクリアしていると考えています。

委員 行政書士会は33支部あり、様々な自治体と接する機会があります。他自治体の特定空家への対応をされたという事ですが、他の自治体では自分の自治体以外にある相談には乗っていません。自分たちの自治体の空家件数が減るわけではないので、という自治体

もいます。その中で目黒区は目黒区外の特定空家に対しても対応しているのは大変すばらしいと思いました。今後とも同様のケースは、対応していくという意向はありますか。

事務局　まず、事例の取り組みは空家等対策計画に盛り込んでいます。基本的には計画の中のいずれかの項目に紐づけされるように対応しています。他自治体のことに関する、つまり所有者が目黒区民で他自治体に空家を持っているという相談も積極的に受けていくことは、計画を作る段階に意識し、載せています。考え方として、目黒区民でない区内の空家対応をお手伝いしているが、結果的に目黒区内にある空家が改善されるというならば、周辺の地域住民の環境を整えるという意味では区民サービスにしっかりと繋がっていると考えています。そうすると、目黒区民がたまたま埼玉や千葉に空家を所有している困っている時に、目黒区に長くお住まいでご活躍いただいている区民にいざサービスが必要になった時に、「あなたの物件は区外だからやらない」というのは区民サービスとしていかなものかと考え、計画に載せました。先日、空家のことを研究されている上智大学の教授と懇談し、この事例を話題にしたところ、なかなか難しい事だと仰っていた。空家担当は人数が少なく忙しいので、他の自治体でも対応できるかは疑問だとのことでした。しかし、例えば新潟県に空家があったとして、我々はその状況は分からない。新潟県の空家を所有する目黒区の住民と新潟県の空家担当者は会っていないので、所有者はどういう反応をすれば良いか分からないが、お互いの行政の担当者が対応することによって正しい情報交換や専門知識も含めて交わせるとすると、全国的な空家の解決の一助になると思っています。まずは目黒から小さな一歩だと思いますが、これが浸透してくことによって、全国的に空家対策が一步進むのではないかとイメージはしております。

会長　これが目黒型なのですね。非常におおらかに、先進事例になっています。

委員　空家は防犯上・防災上問題が起きる可能性がある。それで問題が現時点で起きたことがないのかということと、目黒区は目黒地区と碑文谷地区と大きく分かれているが、地域によって空家の件数の偏りがあるのか。

事務局　今日は委員の中に警察の方や消防署の方も参加されておられますので、犯罪や放火などの事例や件数は区よりも委員のほうが精通しておられますので、お話を伺えればと思います。私たちとしては、空家があつて火をつけられたら空家の所有者が悪いという考え方は基本的に持っていません。ただ、管理不全の状態でそのようなことをされやすい対象として空家があるということを危惧しているので、きちんと管理してほしいと所有者には説明します。火をつけられたり、侵入されたりすることは、された方が被害者な

ので、そういう事が起こりうるので適切に管理するように話をしております。

委員 碑文谷警察署管内では、空家に関して犯罪があるとは今聞いていません。民主的な相談として空家の相続等のトラブルはあるが、犯罪とは考えられていません。ただ犯罪となると、所有者の方、管理者の方が立ち入り禁止など空家の管理をきちんとされているか、何かあったときに私たちも執行する上でどの法律を執行して良いのか、戸惑う時があるので、管理体制だけはしっかりしていただきたいと思います。

委員代理 目黒消防署は目黒区を管轄しています。ここ最近、空家で火をつけられたなどの事例は発生していないというのが実情です。ただ、東京消防署全体で見ますと、空家でなくても整理整頓がされていなかったり、古新聞・段ボールなどの燃えやすいものが家の周囲に置いてあったりすると火をつけられる事例もあります。空家があっても環境が整えられていれば、危険性は小さくなると思うので、管理が大切になると思います。

委員 測量すると地区によって、区画整理がされて敷地が比較的大きい土地と、道路付けが悪く人の手が入っておらず密集市街地で防災上危険な地区がある。地区によって存在する問題が違うと思うので、そういった分類をしているか聞きたいです。もう1つは、基本的には空家は高齢化が関係しているという大きな側面がある。例えば、介護をしている父親が1か月入院して空家になってしまって警察が何度も来たという話があり、介護の人には入院の話をしているが、他には誰にも通じていない状況がある。行政上で福祉関係の横の連絡があるのか、また密集市街地等も含めて防災上の連携などは空家対策として繋がりがいいのか。

事務局 分布について、実態調査と動向調査の結果として、9か月後には3分の1が空家の状態を脱していたという結果をご説明しましたが、様々な分析の中で、どの地域だから空家がことさらに多いというほどの差があるわけではないと判断しています。例えば青葉台は12棟、五本木は34棟とあっても個々の広さに違いがあります。目黒本町には55棟、南は28棟あっても密集度合や、一軒一軒の大きさが違います。物件の動きが速いので、どの時点で数えるか、件数を押さえきれないが、まんべんなく空家はあると考えて対応しています。

介護の話こそが我々がこれから働きかけようとしている予防の話です。福祉所管では、福祉情報の介護保険の認定や包括支援センターは高齢の一人暮らしの登録、また、民生委員や町会の情報などを把握されております。特措法では、こうした福祉情報を収集できることになっています。介護事業者に、一度空家対策の説明を聞いてみるよう高齢者に働きかけてもらい、ご要望があれば、私たちは一軒一軒出向いて、この空家等対策の啓発冊子を活用して、遺言が必要、家族との対話が大切など、状況に応じて説明を

します。何回も通いながら、いわゆる福祉のケースワークの手法で空家の情報収集や働きかけをしていこうと思っています。ご指摘のことは一番重要な課題ととらえています。

防災上の密集の関係では、区では木造密集の担当が、地域を決めて一軒一軒の対応をしているので、その中で空家等が関わってくると連携し、対応しています。公園にしたなど、相談者のご要望に応じて、一緒に木造密集の担当と動いて働きかけて、または東京都の空き家ワンストップ相談窓口に繋いで専門家と一緒に対応するように取り組んでいます。

8 その他

事務局より、審議会の開催について

目黒区空家等審議会条例第二条の規定に基づき、区長の諮問に応じ、法第6条第一項に規定する空家等対策計画の作成に対する変更、実施に関する事項に関して調査、審議をお願いしています。空家等対策計画は計画期間を平成31年度から10年間としており、必要に応じて見直すこととしております。審議会の開催については、計画の改定が必要となった場合や法第14条の特定空家としての調査や判断が必要な場合に、会長と協議をして会長から招集することとなります。その際にはご協力をお願いします。現時点では審議をお願いする案件はないため、今年度の審議会の開催予定は今のところありません。今回は第二期の委嘱となり、今後4年間をお願いすることになります。この間に報告案件のみの場合には、審議会開催とはせずに、各委員に書面にて情報提供させていただくこともございます。

会長 書面開催もあり得るという事ですか？

事務局 はい。

会長 できればこうやって会を開いて、意見を出し合うことが望ましいとは思っているので、ご検討ください。本日は令和4年度第1回空家等対策審議会お疲れさまでした。

9 閉会

-----了----- (午後3時00分)

署名委員