

会議名称	令和6年度第1回 目黒区空家等対策審議会	
開催日時	令和6年10月15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4階 政策会議室	
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、西村委員、小林委員、薄井委員、亀岡委員、長谷川委員、手嶋委員、高尾委員、嶋田委員、高橋委員、照井委員、保坂委員 計17名出席（欠席：吉川委員、竹村委員、村上委員、山岸委員、國分委員、森越委員）
	目黒区事務局	都市整備課 高橋課長、坂本係長、長谷川、金子 計4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	なし	
配布資料	次第 ○これまでの空家対策の主な取組経過（別紙1） ○特別措置法改正に係る区の対応の考え方について(案)（別紙2） 【補足資料】 ○空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の概要（資料1） ○空家相談処理個票（資料2） ○総務省 令和5年住宅・土地統計調査（住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果）の抜粋（資料3） ○総務省 住宅・土地統計調査(令和5年度及び平成30年度数値比較)（資料4） ○総務省 住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（資料5） ○空家等対策の推進に関する特別措置法 ○目黒区空家等対策計画 概要版 ○目黒区空家等対策審議会委員名簿 【配布資料】 ○「どうなる？どうする？我が家の将来」2024年版（マチレット） ○「空家問題の当事者になる前に！どうする？家活 空家等の管理は所有者の責任です」（目黒区ちらし） ○住まいのエンディングノート（国土交通省・日本司法書士会連合会・全国空き家対策推進協議会 発行）	

会議次第	1 開会 2 報告事項 (1) これまでの空家対策の主な取組経過 (2) 相談・苦情の状況 (3) 相談等があった空家等の状況 (4) 事例（スライド上映：資料なし） 3 議題 特別措置法改正に係る区の対応の考え方について（案） 4 その他 5 閉会
------	--

-----議事及び委員発言記録-----

1 開会

事務局（目黒区都市整備課長）の進行により、17名の委員が出席、空家等対策審議会条例第8条に基づき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。記録用の写真と録音の了承。配布資料の確認。

空家対策審議委員の紹介と出席新委員からひと言挨拶。事務局及びコンサルタントの自己紹介。

会長より挨拶。記録の署名委員を副会長に依頼し承認。公開原則に基づく傍聴人は本日はなしであることを確認。

以後の進行は、会長が担う。

2 報告事項

配布資料及びスライドにて、事務局から説明した。

- （1）これまでの空家対策の主な取組経過
- （2）相談・苦情の状況
- （3）相談等があった空家等の状況
- （4）事例

【質疑応答・意見交換】

副会長： 私は福祉関係の専門家として、目黒区の居住支援協議会にも関わっている。そこで配布された東京都の資料（パンフレット）で、目黒区の居住支援協議会が好事例として紹介されている。目黒区の特徴は、建築が専門の委員と私たちのような福祉関係の委員が連携して、支援が必要な方の居住に大きな貢献をしているとして紹介されている。空家対策の審議会でも蓄積があることが、居住支援協議会にも生きていて感じている。別紙1で取組経過を整理されているが、令和4年の利活用で「障がい者のグループホームにリノベーション」の実績がある。福祉関係者には非常にありがたい実績で、他のところでも盛んに紹介させていただいている。障がいにしても高齢にしても、福祉的支援が必要な方の居住の場がない。特に障がいの場合は、これまで入所施設にいた方や精神科病院に長く入院していた方々が地域移行で地元に戻って「住まいを」という時に居住の場がない。住まいを探そうとしても不動産屋で断られたという話がよくある。目黒区でグループホーム実現は、建物だけでなく、医療や福祉とどう連携するかが大事になってくるので、行政のバックアップを財政的にもお願いしたい。住まいに様々な困難を抱えている方、福祉的サービスを利用している方に、新しい課題として見えてきているので、空家の福祉的な活用がさらに進んでいくとよい。近所を見ていてつくづく感じることは、立派なお庭のある家が空家になっていて大変もったいない。最近社員寮だったところが使われなくなって、建物はまだ利用できるのに取り壊されている。空家活用がもっと展開してほしいと、福祉の立場から思っている。

会長：福祉利活用は簡単そうで難しい。一つ具体例ができた。これが次につながるかどうか。今後の見通しについて区からあるか。

事務局：令和4年のグループホームは成功事例だと思う。令和4年度の事例は、お住まいの方が亡くなり、遠方に住んでいた親族の方から活用の相談を受け、福祉事業者へ繋げたもの。建物はそれほど傷んでいなかったが、福祉的活用には手すりやスロープ設置などそれなりの設備に改修が必要となる。大幅には改修が必要ではなかったため、NPO法人の福祉事業者と連携して実現した。活用には、所有者の意向が欠かせないので、理解を得ていくことが一番難しい。粘り強くつないでいけるよう取り組んでいきたい。

委員：民生委員をしている。苦情のところで気になったのだが、住んでいる場合といない場合との対応の違いや動物対応などどうされているか。苦情者が納得するまである程度時間がかかると思われるが、どのように対応していくのか。

事務局：空家の特措法を踏まえ、所有者を探し特定することはできうる。苦情者に対しては説明してご理解いただくしかない。樹木等の枝については、民法が改正され、実際に困っている方（近隣等）は所有者に剪定を依頼し、所有者が行わない場合は自分で切ることができるようになった。

会長：害獣というのはどういうものか。

事務局：ハクビシンは巣をつくるので糞尿などでも苦情が出る。環境保全課で相談や防除事業を行っている。防除事業では、捕獲の仕掛けを管理できる人が必要だが、空家の場合は管理する人がいないためできないことになる。

委員：町会連合会から参加している。近所に長く空家があつてハクビシンがいる。相談は空家担当がよいのかハクビシン対応の環境所管がよいのか。どちらが早く進むのか。別紙1の4項目（樹木の越境・繁茂、老朽建築物・管理不全、害獣等、防犯・防災等）が揃っている。長く相談には赴いているようだが話が進まない。ハクビシンが住めないように家主に話をしてもらえのだろうか。夜に害獣を見かける。親族の関係がうまくいかないなど長期的に空家になることが地域としては心配である。

事務局：まずは空家対策の方へ情報をいただきたい。区の中で連携する。基本的には所有者の責任で管理しなければいけないので、所有者を特定し対応をお願いする。まず、手紙等の文書を出す、場合によっては、所有者の住んでいるところが分かれば訪問して話をすることもある。空家の管理は所有者の責任になるため、所有者にその意識を持ってもらうことが大切である。後ほどお話する特措法改正で、所有者の責任が明確になっているので、区から丁寧に話をしていきたい。空家の状態で持ち続けると、税金や管理の面で経費が掛かり負担になる。活用やいろんな対応の仕方があるので、区で相談に乗って進めていきたい。

委員：足立区の「一般社団法人まちなか整備・管理機構」が空家の関わりをうまくやっているという情報を新聞記事で見た。目黒区では一連の対応の流れをどのような形で行っているのか教えてほしい。

事務局： 空家になる過程はそれぞれ事情があり異なるので、その後の対応も異なってくる。従って1つの大きな流れで示すことが難しい。基本的には近隣の方から空家の情報をもらい区で現地確認をする。先日は、蜂の巣が大きくなってきていて通学路にあり危ない、ということがあった。空家ではあるが時々所有者の方が来ていることがわかり、ポストに「目黒区にご連絡ください」といった手紙を入れ、所有者の方とお話ができ対応してもらった。また、事例でも紹介したように、相続の関係で所有者同士で整理がつかない案件もある。専門家の方にも入っていただくが、個人の感情もありすぐに解決に至るものではない。粘り強く話をして、事例のように平成28年度以前から長く関わってやっと解決するものもある。庁内の連携については、当初は色々な部署で受付していたが、現在は空家に関しては都市整備課で受け、福祉、建築、環境等の関係所管と連携して取り組んでいる。

会長： 目黒区が取組が全体に広がるように、やり方をもう少しオープンにアピールできるとよい。足立区の例も参考になりそうだ。

事務局： 周知や啓発は重要だと思うので力を入れていきたい。

委員： 先ほどの説明で約9割が解決したということ、また事例も大変参考になった。一方で、管理されていない空家が12%程度で千差万別あり対応もケースバイケースということだった。こうすれば改善されるといった今までのアイデアではなかなか解決に向かわないので、これまでとは違う取組が必要なのではないか。残された10%をこれからどうするのか。

事務局： 特措法が改正されて所有者の責任が明確になったことと、このまま放置されると都市計画税や固定資産税の関係で、200平米以下の狭小敷地の固定資産税等の軽減措置が自治体の勧告で除外できることになり、所有者の管理負担も増えていくようなシステムになった。空家の問題はテレビでも取り上げられているので、全国で空家の対策が必要だということは周知されてきていると思う。今後は空家になる前の対策が重要だということで、目黒区では地域包括支援センターで日常高齢者と接するケースワーカー等と情報共有していくために連携を重点的に試みている。これから空家は増えていくであろう中で、状況を注視していく必要はある。

委員： これまで目黒区には「特定空家等」として認定した建物はない、ということだが、管理不全空家はあるのか。

事務局： 国がいう「管理不全」という概念の建物はある。目黒区の空家は所有者と繋がっているものが多いのでそこは大切に取組みをしている。管理不全であるということで直ちに何か指導するというわけではない。

委員： 特措法の改正にも関係してくると思うが、目黒区として、まずは所有者にアプローチしていくというやり方ということで理解した。

会長： 区取組については、区パンフレット「どうなる？ どうする？ 我が家の将来」で分かるということだが、もっと一目で分かるようになっていくといいと思う。

3 特別措置法改正に係る区の対応の考え方について（案）

以下報告事項を、配布資料別紙2にて事務局より説明した。

【質疑応答・意見交換】

会長： 目黒区の相談や苦情があった417棟の空家の87%が解決、12.7%は管理が充分でない空家となっているが、基本的にはかなり解決しており、大きな変更はなく、管理不全空家の発生予防に取り組むのが課題ということだが、これは恐らく目黒区の特徴なのではないか。他区では、かなり管理不全空家が多い印象がある。議題3は審議事項となるので、委員の質疑応答の上、審議いただきたい。

委員： 今回の改正で空家等活用促進区域や活用指針を定めることができるとされているが、目黒区は定める必要が現状ないということなのか。

事務局： 法改正では空家等活用促進区域というものが新しく位置づけられたが、これは空家が集中して一団となっていてできているところについてそのエリアを定めていく主旨である。目黒区では街の中に空家は点在している状況なので、区域を定めてなにか対策しなければならないということではないと考えている。空家等管理活用支援法人については、地方で空家対策を担う行政側の人材がない場合、民間の力を借りながら解決に向かうための支援法人制度が採用されている。目黒区ではすぐに取り入れる必要性はないと考えている。

委員： 今すぐには必要ないということだが、検討もしないということか。将来的に状況が変わる可能性はあるので、適宜見直す検討はするということか。

事務局： 促進区域については、目黒区には存在しないと考えている。支援法人については制度ができたばかりで、方向性についてはまだ様子を見る必要があると考えている。現状、目黒区では支援法人の体制を入れていく必要性はないと思っている。空家の状況は変わる可能性があるもので、管理不全空家でどうしても行政処分しなければならないような空家や、特定空家になって行政代執行しなければならない案件が出てくれば、当然法に基づいて適切に執行していかなければならないので、検討はやっていく必要がある。物件が明らかになった時点で審議会に諮って見直しはする。現在はそういった案件がない。特措法は強化されたが、それに伴って目黒区の空家等対策計画を見直す必要はないと考えている。必要な時点で考える。

会長： 状況が変われば適宜見直しはしていくということである。今のところ、特定空家の可能性はほぼないということではよろしいか。現状計画でも特定空家への対応は記載されている。

委員： あらかじめ決めておかないと状況が変わってすぐに対応ができないのではないかと懸念した。必要に応じた見直しは考えているということであれば問題ないと思う。

委員： 空家問題は一列目のみ（見えているところ）が問題になり二列目（敷地の奥など）は問題になりにくく、地域としては問題の声を上げづらい。そういうところも行政できめ細かく対応していただきたい。

事務局： ご連絡いただければ、調査するので早速見に行きたいと思う。すぐ近くの方は非常に困っているが、少し離れると問題になっていないこともある。丁寧に対応する。

会長： 問題が顕在化して広がらないのが空家対策の問題である。

委員： 特定空家はかなり厳しい条件になるのか。特措法において、例えば前面道路や用途変更の緩和などが挙げられているが、特定空家に認定されることは難しいのだろうか。目黒区内にはほとんどないということだったが、見ている限りでは特定空家になるような物件がある。例えば、袋小路になっていたり建築基準法でおりない土地・建物はどうなっているか。

事務局： 特定空家は特措法に定義がある。放置することにより周辺に著しく悪影響を及ぼすものとなっている。具体的なものはガイドラインに示されている。先ほどの空家等活用促進区域が指定されると、建築基準法に合わない道路や敷地等でも建替えが可能となる。しかし、目黒区では道路は道路として確保していくことが地域の安全につながると考えている。そこを省略して指定する必要性はないと考える。

委員： 自身の関わった案件で、地方在住で空家を他区に所有しており、鳩が大量に巣を作っていて近隣に迷惑がかかっていたが、鳩を排除することは鳥獣法違反となるため駆除できないという事例があった。鳩は執着性があるため、戻ってきてしまう。巣の撤去を業者に依頼して約50万円かかった。参考事例としてお伝えする。

事務局： 空家であってもなくても、鳥や鳥の卵の除去は届け出が必要となる。目黒区はカラスの対策で東京都に年間撤去数などを申請している。生き物の駆除は大変である。

委員： 目黒区の方は目が肥えて敏感なので、怪しい空家はすぐに連絡があり、区でも悉皆的に調査に入るという良好なモニタリングができています。一方で空家になってから動くのでは遅いので、発生予防が必要となる。資料にある住宅土地統計調査は参考になるが、サンプリング調査のため、具体的な空家を特定することは難しい。サンプリング調査で目黒区は都内で下から6番目という位置付けは理解できる。目黒区で持っている様々な統計を整理し、これから空家となる可能性のものを目的外使用とならないような範囲で他部署と連携して対策することはできるのではないかと。また、台帳整理はしっかりしたものを作って継続的に取り組んでいただきたい。一方で、先ほど例として紹介された足立区の空家バンクのように、区が整理して所有者と利用したい方とのマッチングを民間が支援して活用する事例がある。目黒区が整理したデータを空家バンクの事例のように民間に提供して活用するという考えはあるか。

事務局： 目黒区では空家の数もさほどないこともあり、空家バンクの取組はまだしていないし今のところ予定していない。不動産活用は市場にのっているもので、一時的な空家は数か月で利活用に至るのが現状である。民間事業者は活発に動いているので、空家バンクとしても登録は進まないという見方である。高齢者世帯や単身世帯の動向などのデータを複合的に見ながら、空家予防の推測を立てていくことは必要だと思う。

委員： 特措法が改正され、約10%が解消されていく見込みなのか、特措法改正でも根深い問題があるのか。

事務局： 目黒区の場合、特定空家に認定していく空家はまだ発生していないとみている。不動産の流動性が高いので、空家の解決にはつながりやすい。一方で、高齢者の方が施設等に入りそのまま家が放置される事例は散見されるので、住まいから転居する前に、本日配布している「エンディングノート」などを利用して事前の取組を強化していく必要があると思っている。法律に基づいて強制的に対応すべきところは躊躇せずに対応していくことになる。

会長： 53棟が管理が充分ではないということだが深刻な原因があるのではなく、これから検討するという記載となっていて、これがいいのかどうか。空家バンクについてはいろいろ議論があるのではないかと思う。単に貸し借りする物件ではなくて、目黒区では所有者が把握できているという点において、空家バンクに替わる1つのやり方ではないかと理解した。他地区で空家バンクに関わったこともあるが、単純にはいかない。発想としてよいが、ニーズとしてうまくいかず広がらなかったという研究もあった。もし、空家バンクをするのであれば検討する必要があるという印象を受けた。管理が充分でない53棟については、区で検討していただきたい。

事務局： 53棟というのは、期間を区切った時に53棟が残ったということで、1か月前に相談を受けた案件でまだ所有者を調べている段階のものや、連絡をとって交渉中のものもある。土地が狭いとか接道が不十分というものは建替えが難しくどうしても残っていく。状況や事情を把握しているものが大半でありかつ進行中の案件ということになる。

委員： 空家情報のデータはアナログとして手元にあるのか。外部からフリーにアクセスして見れるようになっているのか。空家があることを公開すること自体が個人情報に抵触することになるのか。その場合、空家情報というのは件数だけで、どこに空家があるかをアクセスできない。どんなに空家が問題だとして議論しても、ある物件が空家として登録されているかどうか分からないと話に挙げられない。Google Earthなどフリーソフトで10桁の位置情報を設定しておけば所在地が確定できるようになっている。それに情報を入れると問題かもしれないが、デジタルデータにタグをつけておくと、どこに空家があるかが分かる。誰が所有しているかではなく、空家の所在地を他部署で共有できる可能性がある、ということを申し上げたい。土木所管などの道路データ等を作ろうとすると何千万と経費がかかるが、フリーソフトでタグ付けるだけで、他部署が空家の存在を共有することができる。クローズした情報はアクセスが悪く共有できないので、少なくとも部署間や福祉連携で空家の情報公開ができるとよいのではないかと、提案したい。

副会長： 情報をどこまで公開するかはいろいろなことを考えねばならないと思う。空家情報は犯罪につながる可能性もある。福祉の立場からすると、空家の所有者が福祉分野への活用を考えているのであれば、それを確認した上で福祉所管との連携をきっちりしていただくことは希望するが、情報をどこまでということは分かり切れないところが大きい。情報がオープンになることが、個人の誹謗中傷につながることの危険性を心配する。所有者の意向を確認した上で、活用の流れとするか庁内でしっかり連携してほしいと福祉の立場としては感じる。

事務局： 特措法では事業者に情報提供できるシステムにはなっているが、その前提として所有者の同意が必要となっている。先ほどご提案のあった空家バンクについても、空家を活用したいと思う人が登録して、利用したい人が利用するシステムなので、所有者の意思を尊重して情報を公開する。空家の可能性のある物件情報をオープンにすることは難しいと考えている。

委員： クローズされた中で使えるとよいと思う。

会長： たくさんご意見をいただき、ありがとうございました。これで「3 特別措置法改正に係る区の対応の考え方について（案）」の審議を終了する。準備された議題は以上となる。その他ご意見をお願いしたい。

4 その他 【その他の意見】

委員： 都市整備部長になる前に建物の管理不全などの対応をしていた。必ず所有者はいる。無接道敷地でも親族がいる、人の気配が全くないが夜だけいるなど、所有者との関係は何かしらある。お金がなくて管理ができないケースもあるが、空家に特定できない・空家に該当しない案件も多くある。こういうところの予防をどうしていくか、空家一步手前に対して目黒区として今後どうしていくかが課題と認識している。警察の協力で調査する件もあるが、なかなか解決に至らないし、呼びかけても対応してくれないという事例も多かった。

委員： 社会福祉士である。ごみ屋敷やネグレクトの方がいるのはどこでもある。地域包括支援センターや様々なところで対応している。近所にも空家らしき家があるが個人情報もあり事情が分からない。協力もしたいが個人のことでだからと遠慮しており難しい。後見制度等を活用するといろいろ始まるが、好きな暮らしをしたいから、例え瓦が落ちそうでも暮らしているという人もいるので難しいなと感じている。

委員： 苦情がきて対応するしかないと思うが、木密や無接道などでは空家物件が見受けられるので、木密と連携してやってほしいと思う。

委員： 行政書士会は普及啓発事業としてセミナーや相談会を実施している。空家を前面に出したセミナーはあまりお客さんが来なくて、相続や遺言などのテーマでたくさんのお客さんが来る。実際に空家の所有者ではなく、空家予備軍の相続人が相談やセミナーに来ることが多い。これから予防していく対策はすばらしい取組だと思う。空家予備軍を減らしていくことは行政書士会としてもテーマである。福祉や社会福祉協議会の方と連携して解決していきたいと思う。

委員： 近所に空家らしきものがあり、清掃車がブロック塀にぶつかって、3ヵ月以上放置されていたがやっと修理された。所有者が早く分かっていたら良かった。誰が住んでいるか分からなかったためしょうがないが、長く放置されてどうなるかと心配だったので、地域としてどのように対応していけばよいかと思う。

委員： これから日本人が少なくなって日本がしぼんでいく、その段階で空家対策は非常に深刻だと思っている。

委員：資料に記載されている区の対応の考え方（特措法）に「特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導する」という言葉は今後必要だと思う。高齢者を訪問すると手厚く考え、地域の住民を大切にすることにつながるので目黒区の特徴だと思う。

委員：目黒区の場合、空家というより循環している空き物件が殆どであり、一部、管理不全の物件があるのをどうするかということだと思う。住んでいても管理が行き届かないものもあるので、そこも含めて目黒区らしい管理を考えていけたらと思う。

委員：目黒警察署から来た。空家というと犯罪に使われるイメージをお持ちかと思うが、ほとんど事例はない。但し、少年の秘密基地にするというのはごくたまにある。マンションの空き室は犯罪に使われることがかなりの数があり、警察としてはマンションの空室対策はしていきたい。ただ、街の皆さんは目の前にある空家は治安を悪化させるイメージがあると思うので、行政と連携して対応していきたい。

委員：目黒消防署から来た。火災の原因はどこの地域もほぼ同じで、タバコ、放火、ガスの消し忘れ。空家は放火される懸念がある。消防では空家の情報は恐らく殆ど把握できていないと思う。火災が発生した際には消防の方では必ず要救助者がいるかいないかの確認をする。仮に「この世帯は何名いる」ということを把握していたとしても、来客がいることもあるので事前情報があるかないかは非常に重要である。事前に空家があることが分かれば、消防活動もやりやすいので、今後区と連携して情報共有できれば助かる。

委員：健康福祉部長。高齢者や障がい者の福祉を支えていくというところで、特に居住支援協議会で住まいの相談支援を行っており、住宅確保の要配慮者の相談支援についても、本日の委員の方々と連携し引続き取り組んでいきたい。

会長：日本人が人口減少でという意見があったが、高齢化も進む中で、空家も増えてくるという、住宅施策の問題として大きいと思っている。これの対策も大変かと思うが、本日よい提案やアイデアも出たので、今後目黒区の対策としてやっていただきたいと思う。

事務局：令和6年度の審議会は今回のみで次回は予定していないが、いろいろ注視し早めに審議会にご相談する機会があればお願いしたい。本日はありがとうございました。

5 閉会

-----了-----（午後3時30分）

署名委員