

会議名称	平成30年度第1回 目黒区空家等対策審議会	
開催日時	平成30年6月5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、迫川委員、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、柿崎委員、亀岡委員、森越委員、手嶋委員、渡部委員、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：田中委員）
	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 立山課長、長谷川、馬瀬、渡辺 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	挨拶文 委嘱状 目黒区空家等対策審議会条例 目黒区空家等対策審議会条例施行規則 目黒区空家等対策審議会傍聴要綱 目黒区の空家等対策の基本的方向について（諮問）写し 目黒区空家等対策審議会への諮問について 写し 目黒区空家等対策審議会委員名簿 次第 資料1 空家等対策計画について 資料2 目黒区の人口・世帯等の状況 資料3 目黒区の空家等について 資料4 空家等に関する目黒区の取組 資料5 空家等対策を進める上での主な特性・課題 資料6 目黒区空家等対策計画策定の今後の進め方（案） 参考資料 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】 目黒区空き家等実態調査報告書（平成29年3月） 目黒区空家等動向調査報告書（平成30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(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 諮問について7 議題<ol style="list-style-type: none">(1) 目黒区空家等の状況について<ol style="list-style-type: none">ア 空家等対策計画について……………資料 1イ 目黒区の人口・世帯等の状況……………資料 2ウ 目黒区の空家等について……………資料 3エ 空家等に関する目黒区の実績……………資料 4オ 空家等対策を進める上での主な特性・課題……………資料 5(2) 目黒区空家等対策計画策定の今後の進め方(案)……………資料 68 その他9 閉会
------	--

-----議事及び委員発言記録-----

進行：都市整備課立山課長

1 開会

資料の確認

2 委嘱式

(1) 委嘱状交付

区長より、審議会委員の代表として委員に委嘱状を手渡す。

(2) 区長あいさつ

開催にあたりご挨拶を申し上げます。委員の皆さまには公私ご多忙の中、当審議会の委員を快くお受けいただきお礼を申し上げます。

平成27年5月に空家対策の特措法が施行され、私ども基礎的自治体に空家対策の計画策定が必要となりました。目黒区も策定を前提として、そもそも目黒区内にどのような空家があるのか、まずは実態調査を28年度に行いました。組織として、平成29年度に空家対策調整担当係長を選任し、配置しました。実態調査の後、9カ月後に動向調査を行い、その結果も報告書として置かせていただいています。

調査は、法的に勝手に敷地に入ることはできませんので、目視で約4万棟を調査しました。その内の1.6%約664棟が空家の可能性があるかと判断されました。例えば表札がないとか、近所の方から何年も人が来ていないなどを点数化して、664棟確認したということになります。そして9カ月後にどのような状況になっているか確認したところ、空家だったところが建替えられていたとか更地になっていたとか、約3割の193棟が空家でなくなったという結果になりました。

こうした結果をみると、目黒区の空家の特色は3つほどあるのではないかと考えています。1つ目は、流動性があり、空き物件の可能性が高いのではないかとということ。2つ目は、空家そのものことよりも、空家から生まれる様々な問題、例えば枝が伸びてきているとか、ゴミがたくさん置いてあるとか、家の中に入り込んでいる人がいるとか、そういう苦情の声が非常に多いということです。86件の相談の内、70%以上63件ほどがそういった声でした。3つ目は、そういった苦情が寄せられる建物のほとんどが、空家になる前の状況が、お一人暮らしの高齢者であったことが分かってきました。75歳以上の後期高齢者の数が急増している目黒区で、ぜひ所有者の方には、こうしたこともふまえた適切な管理をお願いしていく必要があると判断しています。本日の委員の中には、直接そうした高齢者に接していただいている民生委員の方ですとか、福祉の関係の方、また高齢者を直接担当する私どもの所管も審議会に入っています。これは私どもが考えている特性ですから、どうぞ様々な立場から目黒区の空家の特性をご審議いただき、目黒区の特性をふまえた空家等対策計画ができることを心から期待申し上げたいと思います。区長として任期4期目の後半になり、これからもしっかりと「住みたいまち・住み続けたいまち目黒」にチャレンジして参りたいと思いますので、各委員一段のご協力を心からお願い申し上げます。

3 各委員紹介

立山課長より各委員の名前を読み上げ、ご起立いただく。その後、区職員の自己紹介。

合わせて、21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した。

4 正副会長選任

目黒区空家等対策審議会条例施行規則第5条の規定に従い、会長と副会長の選出を行う。

会長推薦は、全員異議なしで承認された。

審議会会長挨拶

住宅政策審議会の会長を長くやってきました。和洋女子大学を昨年退職しました。10年ほど前から墨田区でNPO法人「すみださわやかネット」をやっております。墨田区は密集市街地が多く、目黒区と随分条件が違いますが、空家が相当たくさんあります。その空家がかかなり複雑な権利関係が多くて、いったい誰が所有しているか、たどりつくまでがとても大変です。空家が倒れ掛かっても何もできなかった、そうしたことに対して、支援やアドバイスや人とのつなぎ役をしたりしています。ただ先ほどから出ていますが、空家が発生する、高齢者のひとり暮らしにも関連しまして、実際に空家があったときにどうするか、住まいの改善に至るまでにどうするか、ということが問題になります。法律家や司法書士さんも絡む権利関係の問題、さらにそれよりもっと前の問題として、その方の健康も関係してきます。いろいろな専門職の方にネットワークに入っていて、こうしたアドバイスに関わっていただいています。墨田区の密集市街地の中に、都内でも頑張っている商店街に選ばれた、「きらきら橋商店街」で空き店舗を見つけて、心ある家主さんが、固定資産税分位の家賃でよいということで入ることができました。囲碁将棋クラブなど楽しい活動や、人の居場所づくりをやっています。

目黒区は23区の中でも非常に質の良い住宅地であり、市場の中でかなり動いている状況であるようです。しかし、ひとり暮らしの高齢者もいて、空家になりそうだ、空家になってしまったとか、そういう方も多くいます。おそらくここで議論することは、日本全国みると様々な空家対策がありますが、目黒区型空家対策です。住宅協会発行の「住宅」という雑誌に、各地の空家対策が掲載されていますが、目黒で活用できるかという、そうではないです。それぞれの地域によって違ってきます。それを審議会の中で議論して、新しい方向を見つけて答申をするということになろうかと思えます。とはいっても短い期間でやらねばなりません。私自身は住宅のことしか分からないので、委員の皆さまから色々教えていただけたらと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

(以後、進行は審議会会長)

副会長選任

中澤委員より会長一任でどうか、との提案があり、審議会会長が副会長を推薦し、全員異議なしで承認された。

審議会副会長挨拶

都市計画審議会の会長を何年か務めてきました。専門分野としては、都市計画です。空家問題は建築物に係る色々な問題なので専門ではありますが、目黒区の特性を考えたときに、住宅問題や福祉の役割が大きいのかなと思います。中島会長を補佐して頑張ってお参りますので、よろしくお願いたします。

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、審議会副会長に依頼した。

審議会は原則公開とする。目黒区空家等対策審議会傍聴要綱を確認し、事務局より本日傍聴人はいないことを確認した。

6 諮問について

区長から会長に、目黒区の空家等対策の基本的方向について、目黒区空家等対策審議会条例第2条に基づき、諮問を手渡す。会長より、諮問に基づき審議会にて審議することを確認した。

(区長は公務により退席)

7 議題

(1) 目黒区空家等の状況について

- ア 空家等対策計画について (資料1)
- イ 目黒区の人口・世帯等の状況 (資料2)
- ウ 目黒区の空家等について (資料3)
- エ 空家等に関する目黒区の取り組み (資料4)
- オ 空家等対策を進める上での主な特性・課題 (資料5)

上記アからオについて配布資料に沿って、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 : 全日本不動産協会です。私ども城南支部は、大田・品川・目黒と3つを担当しています。大田区の空家対策の無料相談員を2年ほどやっており、年に数回一般の方がお見えになって、相談を受けている立場です。先ほどから話が出ているように、借地権や

何人も相続人がいる物件、その中で仲が悪かったり、近所との争いごとがあったり、ごちゃごちゃな物件ばかりです。物件そのものよりも、その方の人生に関わる悩みの上で、空家になっているということがたくさんありました。建築ができないようなところ、売れないところ、道が狭くて価値のないようなところもあります。その中で何件か解決してきましたが、ひとつひとつ対応が違います。不動産業の中で解決する問題ではなくて、民生委員の方や福祉関係、法律的な問題からタイアップしていかないと、なかなか解決できないということが現状だと思います。

委員 : 東京都宅地建物取引業協会です。東京都で15,400社、その中で目黒支部で370社の支部長をやっています。私は都立大学で事務所をやっていますが、柿の木坂や八雲、中根など割と住宅環境の良いところで、空家がありません。過去に記憶を呼び起こしてみると、借地で1件かなりボロボロの家がありました。それも追いかけているうちに、きれいに更地になって新しい家が建っています。都立大学周辺もまだ借地という形態が多く、地主さん、お寺さんが多いので、そういったところの権利関係が複雑なものがあり、例えば地主さんが十数人いるなど、そういったことを整理するのが非常に大変であり、そういったコンサルタントも含めてやる必要があります。目黒区は多目的利用が高いところなので、これから目黒区の空家の数字動向も注意して、この審議会で、権利関係の複雑なものは、司法書士や建築士や法曹界の方もいらっしゃるので、皆で話し合っていけば、目黒区の場合は先行き明るい印象を持っています。

委員 : 東京司法書士会目黒支部から来ました司法書士です。権利関係のお話がありましたが、確かに相続放棄などの相談を受けることは大変多いです。パターンとして、目黒に土地建物があるという親族の方がお越しになりますが、親が亡くなってその子どもたちは目黒区民でない方が多いです。うまく話がまとまれば遺産分割協議が成立して、売却がある程度可能となり、活用の事例になります。しかし権利関係が複雑になりつつあり、権利主張される方も増えました。以前ならご長男やご両親の面倒をみていた方が相続していたが、なかなかそこで話がまとまらず遺産分割協議がまとまらない、そういう場合は弁護士の方にお世話になります。目黒区の場合は資産価値が高いせいか、そういうケースが多いように思います。遺産分割協議をするにあたって、ご高齢の方が相続人になるケースで認知症の方がいらっしゃいます。そうすると、実際には協議ができない状況があり、成年後見等の利用もお勧めするのですが、なかなか権利関係がまとまりません。それがひいては独居の方が亡くなった後に上手くいかず、空家になっている1つの要因になっているのではないかと感じているところで

委員 : 第二東京弁護士会所属の弁護士です。最近空家について他区ですが相談がありまして、借地人の方が事業がうまくいかなくなって家を離れてしまい、ずっと空家になっ

ていて、木が境界を越えて植物が家の周りに張ってしまい景観もよろしくない状態になり、住民の方から区へ苦情がきました。しかし区では所有者が分からないため、地主へなんとかできないかと連絡がありました。地主の方からご相談いただきましたが、法的には木は家の所有者のものなので、地主が直接的には切ったりできません。そこが難しいところだと感じています。ただ、任意でこちらで借地人の方に連絡を取って、なんとかできないかと今交渉しているところです。このように強制的に出来ない地主に、協力を持ち掛けていくことも大事なのではないかと思っています。

委員 : 目黒建設業防災連絡協議会の会長を務めています。私どもの会社では、狭あい道路幅整備をしています。新しい家ができたときに、道路中心から2m後退する制度ですが、平成29年度はある同業者が1社でやっていて、とても間に合わなくて、区でももう1社増やそうと、私どもは目黒区の南半分を担当しています。そのPRのチラシを配布するのに1カ所で30枚あれば足りませんが、空家で気がつくのはその30枚が余ってしまう、つまり空家が多く、ポストにテープが貼ってあり、投函できないようになっていることです。地域的にみると、南半分のうち、環七よりも内側の世田谷区寄りには、結構広い家が多く問題ないが、環七の右側、特に目黒本町あたりは、空家が結構多いです。実際に火事があっても消防車が入れないような、狭あい道路があります。特に武蔵小山のあたりがそういう傾向が見られます。

委員 : やはり、それなりの空家があり、墨田とは違うというが同じようなテーマがあるわけですね。住宅のハードの意見が出ていますが、高齢者の一人暮らしの問題もあります。

委員 : 民生委員です。高齢者の方の状況をお話すると、皆さん長く住み慣れたところにいたいので、家族が認めてくれるかわからないが、本人の希望はぎりぎりのところまで住んでいたいので、施設に入るなど、いざとなると住宅の後始末まで手が回らない状況です。ある程度終活の段階でご夫婦で整理して相続し、小さくまとめたという様な、成功している例は本当に少ないです。失礼ですが、四十代・五十代の方々に声を掛けていく、終活の際の財産でありお金の高いものなので、それをどうするかという方向を少し考えてもらう、相談なりの声を掛けていくことが、1つの道にもなるのかなと思います。住宅はお金が高いということと、はっきり言って面倒です。お年寄りがいざ処理するとなると、とてもできません。皆さん簡単に言いますが、そこに行きついてしまうと、嫌になって手を引いてしまうことが多いです。その手続きを、もう少ししてあげられる人がいればよいですが、私たちはほとんど素人なので、お話を聞いて問題を区にあげることはできますが、資産価値が絡むので、下手なことは言えません。複雑な関係なので、お話を聞くだけならできますが、そのあたりの皆さんのお知恵をいただいて、高齢者を回る時にこんなものができましたよ、とか区で相談窓口ができましたよ、パンフレットどうぞ、というようなことができれば、私たちも民生委

員としてPRできればと思っています。今日、皆さんにお伝えし、簡単な窓口等そういう方向でお知恵をいただき、民生委員として活動できたらいいと思います。

委員 : 新しいご提案ですが、色々とずっと表に出ないで潜んでいることがいっぱいありそうで、相談窓口ということが出ましたが、何かそういった対応が必要なのではないかと
いうことですね。

委員 : 町会連合会から参加させていただきます。町会連合会の方々は、ほとんど自分で土地建物を持っている方なので、空家は少ないです。地域的な中で、自分は権之助坂近辺ですが、ほとんど空家はない状況です。ただ、ある日突然いなくなってしまったというところが、何か所かあるかもしれませんが、だいたい土地が高い所に住んでいるので、今の状況では空家は少ないです。今1件苦労しているところは、長く住まわれていましたが、ひとり暮らしのため区の施設に入った方で、良い家で築10年ほどですが、ゴミ屋敷になっています。近所の方が売ってくれと言っても、自分が苦労しているわけではないので売らない、と、そういう家が空家となっています。

委員 : 目黒区の特徴でもあると思いますが、やはり問題も抱えている訳ですよ。きっと、色々と丁寧にやっていけば解決できるかなと思います。

委員 : 目黒の地域福祉審議会の会長をさせていただき、目黒の福祉のあり方に関わらせていただいています。目黒は、どういう立場の方であっても、目黒を愛していらっしゃる方が多く、目黒の地域づくりに、すごく積極的な委員が多く、それぞれの立場でアイデアを出してくださいます。国の流れというのは、行政に頼るのではなく、地域住民がそれぞれの立場でどう地域をつくっていくか、新しい地域共生社会のようなものを厚生労働省は提案しています。ただ、提案の前に、そういう流れを既の実現している目黒の取組があるかなと思います。委員の中に、空家ではないが我が家を提供して、中島会長がおっしゃっていたような、その方が中心になって地域の居場所づくりをしている方がいます。そういう福祉の発想から、使える空家がどこにどんなものがあった、というのが見えてくると、どういうニーズがあるかに対して、どんな空家活用ができるか、ということが見えてくるかなと思います。目黒は流動性があると話が出ましたが、既に空家をこんな風に活用できるということが見えてくれば、福祉発想で使える空家がどこに、どんなものがあるかなど、具体例を示していただくと発想が湧いてくるように思いました。

委員 : 空家については大きく2つあり、1つは現在の空家をどうするかということと、1つはその空家をどう活用するか、ということになります。空家の活用ということと言うと、地域の状況など色々なことから、居場所にするのかあるいは住宅というのはなかなか難しいかもしれませんが、そういうようなことを考えていくということです。

委員 : 目黒消防署から来ました。消防署から言いますと、空家活用よりも、今ある空家をどうするか、という問題になると思います。やはり一番は放火が怖いのです。誰もいない

所から出火したとなると、クローズアップされてしまいます。消防署としてはそういうところが1件でも減ればと感じてしまいます。私も初めてなもので、皆さまのご意見を聞きながら、やはりどうしたら良いのかというところで、行き詰まってしまう状況です。

委員 : どこが空家か、危ないかということは、だいたい把握されているのですか。

委員 : 完全には把握できません。行って見て空家だったという状況が多いです。

委員 : 行政の中では、消防は消防なんだろうが、データがつながっているということが現状ではないのでしょうか。

立山課長 : 今のところはありません。

委員 : 目黒警察署、碑文谷警察署を代表して、警察という立場からお話をさせていただきますと、このような審議会が始まったということは、頼もしくもあり嬉しく思います。相談窓口があるのは良い案と思います。業務している中で、巡回連絡や生活相談でこうした類のことは非常に多く扱うのが実状です。警察官が見回って空家だということが把握できても、それをどうすることもできません。見知らぬ者が居ついてしまうと、不審者ということで110番となります。生活相談を受けていても、警察としてはどうすることもできないことが多々あり、区へ相談してみてもどうか、弁護士へ相談してみてもどうか、ということとは言えますが、それ以上のことは言えない、というのが実状です。従って、こうした審議会が立ち上がったことは、警察としても助かります。今後とも良い意見を伺いながら、やっていきたいと思えます。

委員 : 住区住民会議連絡協議会です。柿の木坂に50年位住んでいます。空家は、小さい小屋が1つだけ、しかし人が住んでいまして、最近になって空家になって放置されています。緑道沿いに。あの辺りはその1件のみです。最近は、取り壊しをして少しでも空地ができると、保育園になります。空家で放っておく余地がないというくらいで、一軒一軒のスペースが広いので、取り壊せばそこにできます。今も開園直前の保育園が2箇所あります。地域性もあるかもしれませんが、放置されているものは近所にはありません。

委員 : 目黒区商店街連合会です。学芸大学の東口商店街の者で、連合会の会合にも出させていただいています。目黒区の商店街は全部で60~70ほどありますが、全ては知らないし、行ったことがない所もたくさんあります。東横線の祐天寺や都立大学、中目黒、自由が丘辺りがテリトリーで、知っている範囲です。商店街での空家は、大きく分けて、そのの店に住んで商売している方、テナントで店が終わると帰る方とあり、このテナント率が学芸大学は約8割以上です。ですから、そこに住んで商売している方が少ないので、夜になると誰もいなくなるので、犯罪や放火など心配な面はあります。空家率ということでは、商売不振や後継者不足などで辞めることがあっても、すぐに次が埋まってしまう。だから商店街としては、空家は見当たらないです。全くな

いわけではなく、タバコの火の不始末で店が燃えてしまい、色々権利関係が複雑で、妹が見つからず分割相続できずに更地で5年も経つとか、営業不振で釣り道具屋が辞めて、売って現金で相続しようとするが、思う通りの金額で売れずにそのままになっているとか、更地の方が売れると言われたが更地にしても売れない、持ち主が7、8人いて、権利関係がまとまらず売りに売れないなど、何件かはあります。学芸大学東口商店街は220件位ありますが、98%位は入っています。空家等対策審議会委員に選ばれて、空家について考えたことが無かったので、一生懸命空家のことを考えていきますので、今日の資料を読んで、1カ月位かけて勉強しようと思います。

委員 : 私の関わっている商店街とあまりに違うので驚いています。店舗が店舗ではなくなってきたいて、商店街自体の店舗の問題と、地域の高齢者の問題と両方抱えています。

委員 : 学芸大学は自由が丘や中目黒の次に乗降客が多く、6つの商店街（事務局注：西口商店街・東口商店街・公園通り商栄会・本通り商店街・東急コリドール会・学大十字街）があり、全部合わせると600以上の商店があります。どこの商店街もまあまあ順調にやっています。

委員 : 基本的に空家というのは、どの位の期間空いているかという定義はあるのですか。

委員 : 特に定義があるわけではないので、調査ではその時に空家だろうということで664件の1つに入っています。それが何年間空家だったのかは分かりません。

委員 : 先ほど例にした空家では、その方は時々帰ってきます。だからそういうのを空家といっているのかどうか考えていました。

委員 : それはなんらかの居住の様に貢献しているということで、空家とは言わないのではないでしょうね。

委員 : 生活福祉委員会はこれから始まることなので、町会長をしていますので、町会の状況を話させていただきます。目黒本町の地域ですが、空家はないです。それでマンションが多いです。地域を6部に分けていますが、6部はマンションで一戸建てはほとんどないくらいの地域です。空家というのは今のところないです。

委員 : 一人暮らしの高齢者はどうですか。

委員 : 小さなアパートにひとり暮らしの高齢者はいますが、民生委員の方が訪問くださっています。

委員 : マンションの空き部屋というのはいないですか。

委員 : それは分かりません。

委員 : マンションは一応区分所有者がいますから、なんらかの形で対応しているかもしれませんが。目黒区では、マンション調査など居住者関係は見えていますか。

委員 : 平成20年度にマンション調査はしています。都市整備課長からの説明にもありましたように、空き室と空家を合わせて1.5万棟(27年度)ですが、空き室の場合数を把握するのは難しいですが、不動産情報のホームページ等で空き室情報を見ることはできま

す。空家と空き室の問題は異なると思います。空き室はこれから民泊の関係などが多いかと予想されます。平成20年度にマンション調査をしています、その後はしていないので、こういう状況です。

委員 : マンションの場合は、管理費が毎月生まれるので、それが滞納すると持ち主もしくは親族等のところにいきますので、割と解決しやすい問題です。空き室で、もし中で亡くなっていたとしても、事件性がなければ賃貸に回すことができますので、マンションに関しては、空家問題をそこまで考えなくてよいと思います。

委員 : 目黒のマンションだからという感じもありますね。他のところだと滞納問題などたくさんありますから。

委員 : 目黒社会福祉士会に所属しています。長く福祉事務所、とくに生活保護関係の仕事で現場で働いていました。今は退職して、社会福祉士会で高齢者のための夜間電話相談に関わっています。高齢化率がこれから増加していく傾向が見込まれる中で、ひとり暮らし高齢者が増えます。そういう方たちで、戸建てを所有されて住んでいる方が施設に入所された場合に、問題が起こることが目黒ではこれから大きいように思います。そうした場合に、相続の問題、残された相続人達との問題も含めて、どうしていったらよいか、お話を聞いて一番そのあたりが目黒での問題なのかなと思いました。目黒に住んで40年ほどになりますが、南部の碑文谷一丁目から20年前に八雲三丁目に越しました。びっくりするくらい本当に地域性が違います。また、最初に目黒に越してきたときにたくさんあった地元の商店街が徐々になくなり、大型店舗に吸収されていく、こうした目黒の都市化を寂しいなと住民の1人として感じています。今の八雲でも、古くからの店を閉じてその後は住宅にされたり、マンションになったりする状況です。地域の見守りボランティアなどもしており、子ども食堂なども随分増えています、会場費が高いことがネックになっていますので、空家の活用でどうかなと思いつつながら、先ほど聞いていました。

委員 : 下から目線で問題を掘り起こしていくことが必要かもしれません。目黒区は23区の中で平均したら良いですが、実際には困難な人や、経済的困難ではなくても空家の予備軍もこれからあり得るといえることが見えてくる、大変貴重なお話でした。住宅でも、目黒は良いという中で困難な話が出ませんでした。よいお話をありがとうございました。私たちも子ども食堂は月に1回やっています。地域の方々との話し合いでなにかできるかもしれません。

委員 : 東京都建築士事務所協会目黒支部から来ました。目黒区内で設計事務所をやっていますが、仕事は目黒区内だけではありません。先ほど保育園になるというお話がありましたが、小規模保育所がここ数年開設しやすくなっており、杉並区内で関わった改修事例のお話をします。上階がアパートで誰も借りておらず、下階はお母さまが入院されている状態の、空家になりかけの建物を買い上げた施主が、1階を小規模保育所に

したいという経緯です。先ほどのお話を聞いて、事業者からすると100㎡以内の規模で使える物件がないか、という目線になるのだらうと思いました。保育所に関しては、昨今法整備が進んで開設がしやすくなっていますが、建築士の立場からすると、改修で空家的なものがうまく利活用されていくのは、非常に世の中のために良いと思います。一方で、従前のコンプライアンスの問題が今とは大きく違っており、建物の安全性を確保するための検査済証を、とっていない物件が非常に多くあります。また、適当な規模で建てておいて、後で増築しようと考えているのが普通のメンタリティだったもの、そうした負の遺産を抱えつつ、実際きちんと利活用するために法規的な手続きをふむということは、非常に困難な状況があります。困難なので確認申請を出さずに済む範囲の改修ということで、皆さん利活用されていますし、私自身もいくつかそういう方法で改修をやっています。やはり真面目に考えると、そもそも建物の安全性がどこまで確保できているのかということについて、集団規定は守るけれど、中は数々の問題が利活用という観点でもあると思います。空家がうまく活用されて皆がハッピーだということにも、少し厳しめにチェックをしていく機能が本当は必要だと感じています。

委員 : 都市環境委員会もまだ第1回が開催されていませんが、区民の方からも塀が傾いているとか、樹木がはみ出しているとか、ゴミが散らかっているとか、相談を多々受けることがあります。現地に行ってみると明らかに空家だろと思われる家があります。担当所管課にそれを伝えて調べていただくと、実は居住者がいるというような状況もあります。強制的にはできないので、居住者の方にお願いをして、撤去や伐採を根気強くお願いしていかねばならない状況は、非常に大変だということを感じているところです。やはり空家になると居住者もいないということになるので、権利関係などの対応なども、きちんと整理をして検討していかねばならないと思います。消防団の団員でもあるので、火災など非常に危険なので、日頃から火災予防運動期間を中心に、空家になっているような所を見回るような対応をとっています。

委員 : 地域の実状をしっかりと拝聴しようと伺っていました。都市計画は1つ1つのきめ細かい建築物というより量に対応する方が多いですが、空家問題というのは、量的な側面もありますが、個別の事例で考えることの方が多いと思います。特に目黒区の場合には、量的な問題は今のところあまりないように思いますので、これから一体どういう空家があるのかという、個別の話に入っていくのかと思います。本日調査報告を説明いただきましたが、中古住宅が適正に流通していくためには、一定程度空き物件も必要ですので、本日も報告いただいた空き物件数というのは、適正な量というよりむしろ少ない位で、需要があるのだらうと思って聞いていました。私は今、板橋区の空家対策、板橋区は老朽建築物と言っていて、ゴミ屋敷のような住んでいながら周辺に色々と不経済が発生しているものも含めて対策を立てているものですから、老朽建

築物等対策と言っています。その協議会に関わっており、板橋区では2016年3月に対策計画を立てました。毎年十数を超える物件を特定認定していて、既に強制代執行もしており、さらに後ろのほうにたくさん控えている状況です。決して住宅需要が少ない区ではないですが、そうした状況にある中で対策を進めていると、目黒区は非常に恵まれていて大きな問題はないのではないかと。全体的な印象ではありますが、相談や苦情件数はあるので、個別事例に対応する仕組みは対策計画としてきちんと作っておく必要があります。利活用という側面は、かなりの部分は市場でなんとかなりそうな印象ですが、一部相談体制等をもっと充実して、未然防止も含めて考えていく必要があります。そういう中では、福祉との連携が大変重要で、メインの議題になってくるのではないかと思います。その割には、資料4-3（空家等の相談・取組体制）のところに、福祉担当課の名前が入っていないのはなぜかなと思いました。私は専門外ではありますが、福祉の出番は多いのだろーと思っていました。今後の議論として、目黒区内の具体事例をもう少し聞いてみたいと思いました。個人情報に触れるものもあるので、議論いただいて、どこまで対策に盛り込むのか、市場に任せる部分と、どこまで行政が介入するかというところで、この審議会での共通認識も必要だろうと思いますので、ぜひきめ細かい状況報告をいただければありがたいと思います。

委員：持ち家の問題は日本では歴史的には最近の問題ですが、イギリスでは20年程前から持続可能な持ち家対策がかなりテーマになっています。イギリスは実は持ち家大国で、戦後から大きく変わってきました。庶民が持ち家を持つというのは、世界的に見ても戦後の最近の話で、それが次にどうなっていくか、今まさに直面しているのだと思います。副会長がおっしゃったように、目黒の場合は、個別的な状況を積み重ねていく中で方向性も見えてくるし、目黒区の持続可能な良好な住宅あるいは住宅地をどうしていくか、という観点から予防対策などが必要になると思います。まだまだ色々検討しなくてはなりません。今日はたくさんのご意見がでましたので、整理していただき、また次の会議に諮りたいと思います。

（2）目黒区空家等対策計画策定の今後の進め方(案)（資料6）

資料6について配布資料に従い、事務局立山課長より説明した。事務局案として、第2回審議会を7月頃、第3回審議会を9月頃に開催し答申をいただく、というスケジュールの提案をした。

中島会長より、短い期間で答申をまとめていくために、専門部会の設置について提案された。条例では会長が決めることとされており、学識経験者が3名いるので、そのメンバーで専門部会を行うことが提案された。

【審議】（委員からの発言等）

委員：専門部会では、審議会の委員の方々の参加をどのように考えていますか。住宅政策審

議会では、発言はできないけれど、どのような議論がされているかを聞くことはできるようにしていただきましたので、それはいかがでしょうか。

委員 : 専門部会を設けていただき、審議会で諮るたたき台を協議いただければと思います。実務的には事務局としてたたき台をつくる体制を取っていますので、専門部会で指導いただければ効率的に進むと考えています。委員のご参加については、基本的には専門部会で必要だということであれば、参加いただくことは可能と思います。

委員 : 例えば福祉分野に関する事など、直接メンバーとして入る場合と、メンバーではなくて傍聴として委員の方が事前に連絡をして参加する場合とあります。最初は少し議論して内容を詰めたいです。

委員 : 会長のおっしゃる通り、必要に応じて状況を聞いていただくのは構わないと思います。委員皆さんをお呼びするのは大変なこともありますので、まずは核となる先生方で協議いただき、傍聴も可能として、必要に応じて話を聞きたいということであれば、事務局の方でお呼びしていくなど、臨機応変に対応していきます。

委員 : 少し手間がかかりますが、そのようにお願いします。

委員 : 区で委託しているコンサルが来ているので、有効利用していただきたいです。3人で進めていただくのは楽で良いが、ただ聞きにいくだけなら私はお断りします。ただ、色々な分野の方が委員として来ているので、その分野で教えていただきたい、ということがあれば、参加するのではないかと思います。

委員 : コンサルタントの方々には、データ作成など活躍していただいていると思うので、ご紹介をお願いします。

(コンサルタント2名の自己紹介)

8 その他

スケジュール等については、事務局から各委員へ連絡をする。

住宅マスタープランが3月に改定されたので、次回審議会に概要版と本編をお渡し、情報提供として説明をする。

9 閉会

-----了----- (午後3時30分)

署名委員
