

会議名称	令和８年度 第１回 目黒区空家等対策審議会	
開催日時	令和８年４月24日（金）午後３時00分～午後４時30分	
開催場所	目黒区総合庁舎 地下1階 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、田島委員、山本委員、小林委員（代理：田中係長+職員１名）、市川委員、落合委員（+職員１名）、亀岡委員、森越委員、長谷川委員、高尾委員、嶋田委員、國分委員、高橋委員、照井委員、保坂委員 計20名出席（欠席：吉川委員、手嶋委員、山岸委員）
	目黒区事務局	都市整備部住宅課 岩谷課長、庄司係長、岡本 計３名
	コンサルタント	まちづくり研究所 川田、前島 計２名
傍聴者数	なし（委員関係者２名）	
配布資料	○次第 ○目黒区空家対策の実施状況及び今後の方向性について（別紙１） ○目黒区空家対策の現状体制と今後の方向性（別添１） ○審議会委員ヒアリングまとめ（別添２） ○目黒区空家等対策に関する協定の締結について（別紙２） ○空家等対策審議会の在り方について（案）（別紙３） 【別添資料】 ○目黒区空家等対策審議会委員名簿 ○どうなる？どうする？わが家の将来（マチレット）2026 ○目黒区空家適正管理助成事業チラシ ○空家の発生を抑制するための特例措置（概要） ○目黒区空家等対策計画 概要版 ○目黒区住生活マスタープラン 概要版	

会議次第	○新委員のご紹介 ○事務局紹介 1 開会 2 報告事項 (1) 目黒区空家対策の実施状況及び今後の方向性について 別紙 1 (2) 目黒区空家等対策に関する協定の締結について 別紙 2 3 議題 空家等対策審議会の在り方について（案） 別紙 3 4 その他 5 閉会
------	---

-----議事及び委員発言記録-----

1 開会

事務局（住宅課長）の進行により開会。委員20名中17名の出席を確認し、目黒区空家等対策審議会条例第7条に基づき、定足数を満たしており本審議会が成立することを確認した。あわせて、記録用録音について了承を得るとともに、配布資料の確認を行った。

事務局における空家対策調整係の組織改編に伴い、所管が住宅課へ移管された旨を説明し、住宅課長より挨拶を行った。続いて、新任委員の紹介を行い、各委員から挨拶をいただいた。

その後、事務局職員及び受託事業者（コンサルタント）の自己紹介を行い、会長より挨拶があった。議事録署名委員については石渡副会長に依頼し、了承された。

なお、本審議会は公開を原則としているが、本日の傍聴者はないことを確認した。

以後の進行は、会長が担う。

2 報告事項

配布資料にて、2つの報告事項について事務局から説明した。

- | | |
|------------------------------|--------|
| (1) 目黒区空家対策の実施状況及び今後の方向性について | 別紙 1 |
| ○目黒区空家対策の現状体制と今後の方向性 | (別添 1) |
| ○審議会委員ヒアリングまとめ | (別添 2) |
| (2) 目黒区空家等対策に関する協定の締結について | 別紙 2 |

【質疑応答・意見交換】

会長： 目黒区は空家の数自体も深刻な空家もそれほど多くはなく、関わっている墨田区と比較しても目黒区の空家は深刻な状況ではない。しかし相談苦情件数は一定数あり、その内容も様々である。今後の空家対策の体制づくりが課題とされているが、特定非営利活動法人空家・空地管理センターと協定を締結し、区民にとっても相談しやすくなった。委員の皆様には個別のヒアリングにもご協力いただいた。審議会では発言する機会をなかなか持てないが、個別にヒアリングを行ったことで貴重なご意見を頂くことができた。ご協力いただき、感謝する。ここまでの報告事項についてご質問やご意見をいただきたい。

副会長： 別添2のヒアリングについて、ヒアリングした15名は関係団体の代表等を対象にしたのか。また、ヒアリングでも触れられていたが、いわゆるごみ屋敷となっている物件の特性や傾向があればお伺いしたい。

事務局： ヒアリングはスケジュールの問題などもあり委員全員に実施することはできなかったが、学識経験者の方、地域住民の方（住区住民会議連絡協議会や町会の代表の方）、審議会の委員会名簿の中で法務、不動産、建築、福祉等の関係団体の方にヒアリングを実施し、ご意見をいただいた。いわゆるごみ屋敷については、ヒアリングを実施する中でも様々な理由があり、一概にごみ屋敷になりやすい傾向等はつかめてない。ごみ屋敷に至る背景はケースごとに様々であると感じている。

会長：私自身も相続したばかりであらゆることを経験した。空家をどう使うかを具体化するまでには7年かかった。本日の報告を受け、専門的立場からご意見を頂きたい。

委員：目黒区は他の市区町村よりも空家の数も少なく、よく活動されていると思う。売却等において土地の境界の立ち合いをするが、一般的には相続が終わったあとに売却されるが、とびぬけて価格が高いため分割相続ができないというケースもあり、不動産の手離れをするときに様々な問題を見ることが多い。当事者の高齢化が進んでおり、お隣が入院されている、近隣の関係が希薄でもあるなどで、立ち合いそのものが成立しなくなっている。土地、建物を持っていてもそこに住んでいないという方もいて、いつ空家になってもおかしくない不動産がたくさんある。マンションにおいても、管理組合から孤独死が多くなっていると聞いている。そういう事情を鑑みても目黒区は現時点では空家対策をよくやっていると思うが、いつ空家になるか分からない状況は、10年前と比べると切実に感じている。今は健全な状況であるが、何が必要なのか、どう対策するのか具体案は持ち得ていないが、高齢化する状況の中での総合的な対策は必要だと思う。

委員：成年後見に携わる機会が多い。相続登記が義務化され、空家をどうするかについての相談は多い。目黒区に実家があっても、お子さん達は目黒区外に住んでいることも多く、遺産分割協議にも手間がかかっている。資産性に富んでいるところは目黒の利点であり、分割協議後もお金は残るので、解消できるベクトルにある。しかし、成年後見の補佐に関わる事例で、支援を要する方が居住する住宅において、いわゆるごみ屋敷の状態となり、特定空家等に近い状況が見られた事例があった。また、所有者が現住所に対する意向を強く有しており、調整を行ったものの、最終的に売却には至らなかった事例もあった。成年後見制度が見直され（令和8年1月）（後見の前の特定補助制度が新設された）、被補助人の意思決定を尊重したいが、空家の解消が難しくなる局面も増えていくのではないかと感じている。

委員：居住している地域では問題は起きていないが、地域によって問題の格差が大きくなってくるとのではないかと。害獣等や樹木の越境でも問題が起こるため、早めに手を打って頂いた方が大事にならずに済む。

委員：目黒消防署から参加している。今年3/27に自由が丘地区で火災が発生し残念ながら2名の方が亡くなられた。本日、席上で配布した消防署で作成したチラシを町会の掲示板にも掲示させていただいている。火災は空家ではないが、実際に空家の火災可能性は大きく、数年経って出火原因1位は放火・または放火の疑いになっており、適切に管理をされていない物件は放火されやすい。管理が行き届いていないとその近辺で発生した火災から類焼されやすく、延焼の経路になりやすい。目黒区では少ないと思われるが、今後のことを考え空家が出てこないように適切に管理をしていく必要があると考えている。

会長：消防の観点から地域を見て、目黒区内でこのエリアは空家が危ないという場所はあるか。

委員：目黒区に限らず、救助に向かった際に、施錠されて中に入れずに独居の高齢者の方が亡くなられた状態で見つかるという傾向が最近多い気がしている。個人的に、今後も傾向としては増えていくのではないかと考えている。

委員：住区住民会議連絡協議会では、町会長は全員副会長となっている。住区と町会との関係性を調整していく中で、住区住民会議への参加が難しい町会もある。これから難しい問題も出てくると思っているが、空家の問題は、住区としては出たことはない。

会長：目黒区は自治のモデルとして住区住民会議が作られ、私たち住宅専門家も研究課題とした。既存の自治会との関係性をうまく調整していくことが現状の課題といえる。

委員：報告事項で空家の問題がいくつか出ているがそれほど多くはない。目黒区は他の区と比べると問題が少なく、地価が高いため処分もされやすいと聞いている。NPO法人空家・空地管理センターと協定を締結し、知見の多いところへ相談ができるようになったことは、区民にとっては非常に良いことだと感じている。

委員：空家対策は「売却」「除却」「利活用」の3つと言われるが、「利活用」の中で民泊として空家を活用したいという方が多くいる。許認可を請け負うこともあり民泊の許可を取ることを依頼される。目黒区は条例が策定され、民泊や“民泊の形態をとりながら実質的に旅館のように運営されている施設”を規制し、良好な住環境を守るという点を重視していただけたのはありがたいと感じている。空家を手放して利活用する際に、残念な民泊等活用事例が増えており、東京都でも対策を検討しているが、目黒区は先駆けて条例を作っていただいたことは、感謝したい。

会長：空家を使って民泊を行うことには、様々な議論があり、活用するには適切に運営されなければならない。利活用のことについて建築の視点からご意見を頂きたい。

委員：目黒区の案件に多く関わっていないので状況には詳しくないが、空家の利活用については、かなり難しいと感じている。保育所や民泊にする事例が一時期あったが、新事業として参入する方は実態を十分に伴わない活用も多い。空家の利活用の為に事業を行っているわけではないため、防災や近隣住民の問題もあった。一時のビジネスの流行であったので、慎重に対処すべきだと思う。また、現状は流動性が高いので大きな問題になっていない認識だが、ホルムズ海峡封鎖の影響を受け、建築業界は今後の見通しが立たず見積もりができない状態にある。今まで通りに土地活用されるのは難しい状況を気に留めておく必要がある。

会長：目黒区は組織体制が変わり、住宅課の管轄に空家対策が加わったので、そこでいろいろ議論できれば前進するのではないかと感じている。

3 議題

空家等対策審議会の在り方について（案）

別紙3

配布資料別紙3にて、事務局の住宅課課長より説明した。

【質疑応答・意見交換】

会長：審議会という組織を見直し、協議会という新たな形式で空家対策を継続していくことについて、議論をお願いしたい。私個人としては住宅政策審議会の一員でもあったため、住宅政策の中で空家対策を位置づけるのはよいと思っている。福祉の観点から見ていかがか。

副会長： 目黒区は過去に障がい者のグループホームに活用した例が目立った。建替えずとも住み続けられる建物であれば、福祉関連の居住を必要としている人に活用してもらうことは大事なことだと思っている。障がい関係の専門家の立場として、障がい者のグループホームはかなり増えてきていると思うが、重度の障がいのある方、問題行動があり支援が必要な方の居住の場が確保できていないことが深刻な課題である。物理的な居住の場で必要な支援を提供する専門職の養成とセットでやっていかないと行かない。かつ、住まう場として、当たり前で自立を目指す、暮らし方を支援するところについては、まだまだ専門性が充分ではないと感じている。福祉的な支援を養成する場と暮らす人たち、それぞれの人のこう暮らしたいという意思をどう尊重するか、居住の場をどうセットできるかが悩ましい。よい居住の場で納得できる暮らし方をしていると、重度の障がいの方や認知症が進んでいる方も、生きる姿勢が本当に好転していく。成年後見制度もそういう方向性で動いている。丁寧な支援で暮らしが変わることを実感している。個別の思いに応じて寄り添う、1つ1つを積み重ねていくような居住の場が必要だと思う。目黒区の福祉分野ではそういう方向性をかなり確立してきているので、住宅課や都市整備課とも福祉はよい結びつきをしている。協議会へ移行しても、新しい課題が出てくるごとに向き合っていけるようなチームなりシステムを作っていけるとよいと思う。

委員： 審議会が始まる前にコンサルタントより他区の状況を伺った。他区では空家対策の組織が元々、住宅政策審議会の中にあり、それを特化させる形で空家対策審議会が派生的に組織されていると伺った。それは、空家の数が多く問題も複雑で議論するのが困難なため、効率性や実効性のある議論の場を別途、設けた方がよいと判断したためではないかと、仮説的に申し上げた。目黒区の場合は、空家の数が少ないので、より広く住宅政策を総合的・複合的な視点で議論をする方がより充実した議論になり、フットワークもよいのではないかなと思う。

会長： 空家対策を独自にやらざるをえない区もある。空家対策で大切なのは、そこに住んでいる居住者の権利である。どのような暮らしをしていくのか、そこをふまえて対策を行う必要がある。利活用においても単純にハコ物を作るのではなく、福祉や居住・住むということをどのように支援するか考えねばならない。目黒区は「住宅マスタープラン」ではなく「住生活マスタープラン」としている。ハコ物の住宅を作るマスタープランではなく、そこでの暮らしを作っていくプランである。その主体である様々なタイプの人々に対し、高齢化・少子化が進み、暮らしも単身化が進んでいる中で、目黒区の独自のやり方があるのではないかと感じており、楽しみでもある。

委員： 警察署の管轄で、空家と犯罪が結びついた事例があるか。

委員： 空家が多くなると特殊詐欺の現金の受け渡しや不正薬物の受け渡し場所に利用される恐れがある。郵便受けにガムテープが貼られていたり、チラシが溜まっていたりすると、空家だと判断され犯罪の取引場所に利用されるケースもある。空家が増えると体感治安的にも悪くなることが予想されるので、警察署としても空家を無くしていくことに協力していきたい。

委員： 別紙3の審議会の見直しの要望（3）で、「空家等を除却せず、ストック建築物として市

場流通させる仕組みづくりの支援制度などを検討する会議体等を置くこと」を要望している。目黒区は上質な住宅街で地価が高いので、わざわざストックを活用せずとも市場流通で売却ができるため、どちらかという福祉に転用できるような住宅が空家になった場合は、率先して区の福祉政策と紐づける活用政策ができればよいと思う。

会長：空家を利活用する仕組みづくりができるとよい。障がい者グループホームへの活用実現は、担当職員が熱心に当該団体と話し合い、実現に至らせることができた。そのやり取りを具現化（形にすること）をお願いしたい。昭和30～40年代に庶民が土地と建物（持ち家）を持つようになった。それが今代替わりになりつつあり相続という段階にある。これをうまく掴んで次の何かを作る、1つにはこれからの福祉的ニーズをどのように実現するかということ。私自身も現在、単身女性が共同で暮らす場を作っている。仕組みをうまくつくっていくと、かなり楽しい生き生きとした地域になっていくと思う。ちょうど今が過渡期でもある。

委員：福祉部門との連携強化はとてもよいと思うし、形を作っていただきありがたいと思う。施設整備は重要である一方で、立地に対する住民の不安や懸念も見られることから、心のバリアフリーの推進について、区として一層の取組を進めていただきたい。また、いわゆるごみ屋敷やセルフネグレクトについては、ネガティブなイメージだが、住んでいるご本人にすればごみではない、資源だということもある。そうした気持ちに添えることも大事だし、放置するのではなく、保健師等にも入っていただき福祉支援と繋げ、ご家族とも連携し問題が広がらないように対応していただきたい。

委員：マンション等のひとり住まい登録者を訪問する活動がこれから始まる。私の担当する地域は、戸建住宅に居住する高齢者の単身世帯が比較的多い。空家になる前にご本人たちに対策・知識、司法書士の方などが相談にのってもらえますよということを早めにお知らせすることが大切と思う。パンフレットのようなものをお渡しし、今すぐでなくても、亡くなられた後に遺族の方が見ていただくのでもよい。空家になったらどうするか、ではなくてその前に相談窓口があることをお伝えしていきたい。

会長：空家担当職員も高齢者福祉の関係団体に出向き話をしてきた。大事な指摘なので、今後より効果的なやり方をお願いしたい。

会長：そうした点も踏まえて、空家等対策審議会の見直し要望の中でも3点掲げ、その一つに福祉部門との連携の強化を挙げており、実務的な協議会においても取り組んでいくとしている。これまでの議論を踏まえ、事務局から意見をお願いしたい。

事務局：委員の皆様のお話にもあったように、目黒区は不動産の流動性が高いこともあり、特段大きな問題になっているものは少ない。しかし、中には家庭の事情や所有者の体調等の状況で、問題が長期化しているものもある。目黒区空家等対策計画では、《基本方針1》で空家等の予防と適正管理、《基本方針2》で空家等の利活用、《基本方針3》で空家等の除却としている。目黒区の現状からすると、空家等の予防と適正管理についてしっかりやっていくことが重要と考えている。その中でも予防については、高齢化の問題等、現在でも福祉部門と連携しているが、これから先の状況を予測できる部分もたくさんあると思う。利活用に関

しても福祉部門との連携の中で、ご意見いただいたように活用のヒントが出てくるのではないかと感じていこうした目黒区の現状に合わせ、実務協議会として、それぞれの問題に沿う形で、それぞれの問題を解決できそうな専門家や区の職員等と機動的に実施していく中で知見やノウハウを蓄積していきたいと考えている。

委員：目黒区については空家の件数も資料を拝見する限り減少していると認識している。NPO法人空家・空地管理センターと連携を図るなど更なる対策をしている点はすばらしいと思った。今後移行する実務協議会と住宅政策審議会との違いをお伺いしたい。

事務局：目黒区空家等対策審議会は、条例（目黒区空家等対策審議会条例）に基づいて作られている。審議会は今回をもって終了とさせていただき、実務協議会の組織を新たに作りたいと考えている。住宅政策審議会は、目黒区住宅基本条例に規定されており、協議会と審議会は別の組織になる。住宅政策審議会では、目黒区住生活マスタープランの審議等をしているところであり、住宅政策審議会の中で空家に関する審議をしていく。その審議のために、実務協議会の中でいろいろな知見が出てくると思うので、それらを住宅政策審議会へ活かしていきたい、今後の政策等へ盛り込んでいきたいと考えている。

委員：協議会、審議会それぞれで空家対策について検討し、進めていくということか。

事務局：そのような方向である。

委員：審議会の見直し要望の（３）に会議体等を置くとあるがこれはどういう会議体か。

事務局：今すぐになにかできるわけではないが、実務協議会の中でどのような形がよいのか、どういうものにしていくのかを検討していくことを考えている。

会長：法的な人権問題や成年後見人などが出てきたり、いろいろな課題があるが、目黒区らしい空家対策をして、先導的なモデルとして他区でも見習っていただけるとよいと期待する。住宅政策審議会では空家を取り上げていく事になるが、協議会においても自由に様々なアイデアを出しながら具体化していけるとよいと思う。

会長：皆さまにはこれまでのご尽力に心から感謝をお伝えするとともに、今後も実務協議会において引き続きご協力いただきたいと思います。本日はありがとうございました。

4 閉会

-----了-----（午後4時30分）

署名委員