

まちづくり環境委員会
令和3年6月15日・6月16日
まちづくり推進部 資料 5番
所管 建築調整課

「大田区空家等対策計画（改定素案）」のパブリックコメントの
実施結果について

1 区民意見公募手続

(1) 実施期間

令和3年4月1日（木）から4月21日（水）

2 大田区空家等対策計画（改定素案）に対する意見

(1) 提出者数 3名

（内訳 電子メール2名 郵送0名 ファクシミリ0名 持参 1名）

(2) 提出意見数 26 件

	主な意見	件数
1	制度全般に関すること	3
2	空家等を取り巻く現状・課題・分析に関すること	7
3	空家等の対象に関すること	5
4	空家対策の体制に関すること	9
5	空家等の利活用に関すること	1
6	その他	1

(3) 意見の要旨及び区の考え方

別紙のとおり

大田区空家等対策計画（改定素案）に対する意見の要旨と区の考え方

別紙

1 制度全般に関すること

番号	該当箇所	意見の要旨	区の考え方
1	第1章 計画の概要	特措法の範疇について解説を入れてほしい。（空家所有者の管理責任、空家の所在地の区市町村？）	区市町村は、その区域内の空家等に関する対策を実施します。 空家特措法第3条（空家等の所有者等の責務）、同法第4条（市町村の責務）で空家等の所有者等及び区市町村の責務を定義しております。空家等の所有者については第1章「計画の概要」に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」旨記載しております。
2	第2章 空家等対策の背景 5 空家等に関する課題	相続登記がされていないというのは法務局の怠慢か。	相続登記は当事者が任意に法務局に対して申請を行うものとされ、法務局によりなされるものではありません。相続登記が行われない事により所有者がわからない土地が増え問題となっていました。令和3年4月、関連法の改正が成立し、3年以内を目途に施行されることとなりました。この改正により、今後、相続登記等の申請が義務化されることとなります。 区では、空家等総合相談窓口において相続登記の窓口案内や手続きに関する専門家のご案内を行っております。また、相続登記の重要性を周知するため相続登記のチラシ配布や、啓発のためのセミナーなどを開催しています。
3	第3章 空家等対策 1 相談体制の充実 (3) 関係団体・機関との連携体制の確立	空家対策における国・都道府県・区市町村の役割を明確にしてほしい。	特別措置法によって、区は特定空家の所有者に対して、助言・指導・勧告・命令ができるようになりました。 このことから、国は区が空家に対してアプローチできるよう法や施策の整備を進め、都は、国が定めた法をもとに地域の実態を把握し、空家対策への支援や指導を行うものと考えられます。

2 空家等を取り巻く現状・課題・分析に関すること

番号	該当箇所	意見の要旨	区の考え方
1	第1章 計画の概要	空家を取り巻く「社会情勢の変化」について適切な内容の記載をしてほしい。	空家が問題となる背景として、団塊世代の高齢化に伴い急速に空家が増えることが予想されます。また、核家族化による単身世帯の増加の要因も考えられます。空家を放置すると、倒壊・犯罪・環境衛生の悪化など、周辺環境への影響が懸念されます。 第1章「計画の概要」内の「社会情勢の変化」について具体的な記載に変更いたします。
2	第1章 計画の概要	平成28年7月（前回計画）から5年間の実施の評価および課題の整理をしてほしい。	平成28年計画策定後に空家総合相談窓口の開設、相談会の実施、関係機関団体との協定等を行い、空家対策の推進を行ってまいりました。また、実態調査や意向調査を行っております。相談会の日時の工夫、相談内容による専門家への紹介、各調査の検証を行っております。実態調査による指導強化や特定空家等の認定、意向調査による高齢者へのアプローチの重要性の認識を深め区福祉部局とのさらなる連携を深めてまいります。 また、空家所有者や近隣住民等からの相談は多岐にわたります。第2章5「空家等に関する課題」に空家等に関する課題を整理させていただきました。

番号	該当箇所	意見の要旨	区の考え方
3	第2章 空家等対策の背景 1 空家等の状況	大田区の空家の現状はどのように推移しているのか。同じく特定空家の推移はどうか。	「住宅・土地統計調査」については5年ごとに総務省が行っています。同調査による大田区の空き家数は以下のとおりです。空き家率は減少しています。(第2章1(2)「大田区における空家等の実態」参照) 平成25年空き家等数(大田区)…61,790戸 平成30年空き家等数(大田区)…48,450戸 また、特定空家等につきましては以下のとおり4件です。うち2件は解体に至っております。 平成28年 特定空家等判定 2件 平成29年 特定空家等判定 1件 令和元年 特定空家等判定 1件
4	第2章 空家等対策の背景 5 空家等に関する課題	所有者目線での課題分析ができていないのではないか。	ご意見ありがとうございます。所有者により個別に様々な事情があります。今後とも所有者からのご相談をもとに課題分析に努めてまいります。
5	第2章 空家等対策の背景 5 空家等に関する課題	空家の経済的な(損失)評価は。	空家対策問題は経済損失に影響を及ぼしていると考えられます。空家問題解決の取組みにより、住みやすいまちづくりに寄与するよう取り組んでまいります。
6	第2章 空家等対策の背景 5 空家等に関する課題	社会的な課題の解決に向け人・物・金の配分を明確にしてほしい(税金の用途)。	ご意見として承ります。
7	第2章 空家等対策の背景 3 区の間この間の取組み	空家対策の過去5年間の投資額を知りたい。またその効果と評価は?	空家等地域貢献活用事業及び空家対策事業の過去5年間の決算額は以下のとおりです。 平成27年度 1,436万円 平成28年度 2,339万円 平成29年度 3,641万円 平成30年度 2,799万円 令和元年度 3,346万円 平成27年度から令和元年度までの5年間の決算総額は1億3,561万円です。 5年間の実施の評価及び課題については回答3と同様です。

3 空家等の対象に関すること

番号	該当箇所	意見の要旨	区の考え方
1	第1章 計画の概要 6 計画の対象とする空家等	対象となる空家は、個人所有の空家だけか。空き地や法人名義の建物、空き部屋、テナントなどはどうか。	個人所有だけでなく、事務所やテナント含めた法人も対象です。空き地は対象外です。一部使用している建物(空き部屋が一部あるなど、建物の中で一部の住戸が使用されていないもの)は対象としておりません。 なお、空き地に雑草等が繁茂し環境上の問題が生じている場合は「清潔で美しい大田区をつくる条例」に基づいて、環境対策課が対応しております。関連することもあるため、建築調整課と環境対策課では情報共有等連携を図っております。
2	第1章 計画の概要 5 計画の対象地域	計画の対象地域は、空家の所在地を前提としているのか。空家は全国規模で増え続けることが予想されるので、空家所有者の住民登録の区市町村とすべきではないか。	空家特措法第6条に「市町村は、その区域内で空家等に関する対策を…」とあります。対象地域は空家の所在地となります。ただ、空家問題について区民の方に幅広く周知を行い、他区市町村に空家を所有されている区民の方の相談もお受けしています。
3	第1章 計画の概要 6 計画の対象とする空家等	「空家等」について、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とはどういうものか。	空家特措法第2条第1項に「空家等」を定義しています。 また、「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」3(1)より、以下のように定義しています。 ・居住その他の使用がなされていないこと …人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図を持って使い用いていないこと ・常態である …建築物が長い期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がない状態

番号	該当箇所	意見の要旨	区の考え方
4	第1章 計画の概要 5 計画の対象地域	特定空家とは、住民が居住していないことが前提なのか。居住しているがごみ屋敷や崩壊寸前の住宅はどうなるのか。	上記の通り居住実態がないことが前提となるため、居住している建物は対象とはなりません。いわゆるごみ屋敷対策については「清潔で美しい大田区をつくる条例」に基づいて、環境対策課が対応しております。関連することもあるため、建築調整課と環境対策課では情報共有等連携を図っております。崩壊寸前の住宅については建築基準法上の対応であることから建築調整課と建築審査課で連携し対応してまいります。
5	第2章 空家等対策の背景 5 空家等に関する課題	空家対策は環境問題・安全安心だけに絞るのか	空家に関する問題は多岐にわたります。様々な問題に対し対応できるよう、区が主体となり、関係団体・機関と連携して対応してまいります。

4 空家対策の体制に関すること

番号	該当箇所	意見の要旨	区の考え方
1	第1章 計画の概要	関係団体・機関とはどこか。計画策定の策定・実施は大田区（行政）であるべきだと思う。	空家に関する問題は多岐にわたるため、専門家のご協力が欠かせません。第2章4「大田区における組織体制」内の図2でお示ししていますが、大田区空家等対策審議会（附属機関）でご意見を聞きながら、関係団体・機関（協定締結団体）と連携し、区が主体となり対応してまいります。
2	第2章 空家等対策の背景 3 区はこの間の取組み (2) 庁内での取組みの現状 ア建築調整課での対応	第2章、3(2)アの「情報リスト」は関係部署と共有されているのか。情報はシステム化し、都税事務所とも連携しているのか。区民への情報公開を前提としてほしい。	情報はシステム化し、区の関係部署と共有しています。必要に応じて都税事務所や水道・ガス・電気業者などへ照会も行います（第3章2「空家等の調査」参照）。都税事務所へは空家特措法に基づき所有者調査目的で建物所有者照会しており、区とシステムでの連携は行っておりません。なお、区民の皆様への情報公開につきましては、空家に関する情報が個人情報を含むことから、公開しておりません。
3	第2章 空家等対策の背景 3 区はこの間の取組み (2) 庁内での取組みの現状 イ関係各課の対応	関係部署で対応した諸経費は所有者から回収しているのか。	原則として所有者の方に対応していただくよう改善を求めています。また、近隣住民の安全安心の確保が必要であると判断し、区の業務として対応した（スズメバチの巣の撤去、ハクビシン対応など）諸経費は、所有者からの回収は行っておりません。
4	第2章 空家等対策の背景 3 区はこの間の取組み (2) 庁内での取組みの現状 ア建築調整課での対応	区民からの相談窓口の担当部署はどこか。	空家に関する総合的な相談窓口は、建築調整課7階14番窓口（5744-1348）にて承っております。附属資料 関係各課一覧に追加記載いたします。
5	第2章 空家等対策の背景 4 大田区における組織体制 (2) 空家等対策における関係課	関係部署の業務内容を知りたい。	第2章3(2)イ「関係各課の対応」及び附属資料「空家等対策における関係各課一覧」をご参照ください。また、区ホームページに各課の業務案内を掲載しております。 https://www.city.ota.tokyo.jp/kuseijoho/soshiki/gyoumu/index.html
6	第2章 空家等対策の背景 5 空家等に関する課題	転出申請時や、所有者の死亡届などで、新たな空家の発生を未然に防止することはできないのか。	「くらしのガイド」及び「ご遺族の方へおくやみ手続きガイド」内に空家総合相談窓口を掲載し、周知を行っております。また、各特別出張所、図書館等の区各庁舎に空家総合相談窓口のチラシを配布しております。区へ情報があつた空家所有者の方に対して相談体制、利活用のご案内を送付しております。相談会については居住されていても空家未然防止の観点から相談をお受けしています。福祉管理課では「おいじたく相談会」を開催しています。建築調整課と福祉管理課と趣旨を共有し、未然防止に取り組んでまいります。

番号	該当箇所	意見の要旨	区の考え方
7	第2章 空家等対策の背景 5 空家等に関する課題	「無接道地のため」とあるが、建築許可の担当部署はどこか。	建築審査課が担当しております。
8	第3章 空家等対策 1 相談体制の充実	空家対策は行政が主体となって進めるべきである。そのためには、職員の人材育成強化が重要だと考える。個人情報の観点から行政の担当者のみで扱うべきでは。	空家所有者の相談は相続、不動産売買、福祉等多岐にわたるため、専門家のアドバイスが必要になるケースがあります。相談者の同意のもと協定団体をご紹介させていただいています。また、区ではOJT（職場内研修）や自己啓発支援等において、専門性の向上に努めております。また、関係部署に対して空家に関する情報を共有し、対応しております。
9	第3章 空家等対策 1 相談体制の充実	IT技術を活用したりリモート相談を検討すべき。	空家総合相談窓口では電話及び窓口にて相談を受け付けております。空家総合相談会は、パーテーション・消毒液を設置し、席の配置・換気等に配慮して実施しております。リモートでの相談については、相談内容が個人情報を扱うことから、セキュリティ対策を十分に講じる必要があります。実施にあたっては慎重に検討してまいります。

5 空家等の利活用に関すること

番号	該当箇所	意見の要旨	区の考え方
1	第3章 空家等対策 5 空家等及び除却後の跡地利用の取組み 6 空家等地域貢献活用事業の取組み	厚労省発表の速報値では以下のとおり。 ・全国の住居確保給付金の支給件数 令和元年度…約4千件 令和2年4～10月…約1.1万件 ・緊急小口資金等の特例貸付件数 令和元年度…約1万件 令和2年4～11月…約1.33万件 経済的困窮により住宅喪失の危機に瀕している区民の数は増大しており、住宅確保要配慮者等に加え経済的困窮に陥った区民にも住宅確保の課題が生じている。区内の空家ストックを区が主導し居住用の住宅として活用することが必要。区は「空家等地域貢献活用事業」として空き家の公益的な活用を図っているが、住宅を喪失しあるいは喪失の危機に瀕している区民の救済のため、空家を居住用として供給する仕組みの構築を、計画に盛り込んでほしい。	これまで区では、住宅確保が困難な方の民間賃貸住宅への入居を促進するために、居住支援協議会で支援に取り組んでまいりました。また、一般的な民間賃貸住宅への入居については、不動産業者など市場に委ねています。なお、ご提案の空家活用も一つの方法ですので今後の検討課題と考えております。

6 その他

番号	該当箇所	意見の要旨	区の考え方
1	付属資料	付属資料として、「大田区の人口」「空家等の状況（地区別、戸建て・賃貸などの種別、築年数、65歳以上（夫婦）のみの住宅数）」「今後の予測」「用語集」を添付すべき。	ご意見ありがとうございます。「大田区の人口」「空家等の状況（地区別、戸建て・賃貸などの種別、築年数、65歳以上（夫婦）のみの住宅数）」「今後の予測」については項目別の調査について今後検討してまいります。「用語集」については、各ページごとに説明を掲載しておりますので最後のページに索引を追加いたしました。