

大田区空家等対策計画の改定について

平成28年7月に策定した「大田区空家等対策計画」が5年間の計画期間満了に伴い、これまでの区の実施状況を整理するとともに、社会ニーズの変化や空家対策に関連する社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空家対策を一層推進するため本計画の改定を検討してきました。

この度、大田区空家等対策審議会から「大田区空家等対策計画（改定案）」について答申を受け、下記のとおり大田区空家等対策計画を決定しましたので報告いたします。

記

1 大田区空家等対策計画の主な改定内容

(1) 空家等に関する課題の整理

「空家総合相談窓口」に寄せられた相談事例、平成29年に実施した「空家等の所有者等への意向調査」の結果から明らかになった課題を整理し、解決に向けた対応策を整備します。

(2) 相談体制の充実

「空家総合相談窓口」、「空家総合相談会」、「空家等に関する問題の啓発セミナー」など、関係団体・機関と協力連携を強化し、相談体制の一層の充実を図ります。

(3) 助成制度や関連事業の普及啓発

空家等の維持管理や利活用を促すため、既存の助成事業や「大田区空家等地域貢献活用事業」などの一層の普及啓発を推進します。

(4) 管理不全な空家等に対する緊急安全措置

周辺環境に影響を及ぼしている管理不全な空家等に対し、区が最低限必要な措置を講ずる体制を整えます。

(5) 空家等の発生又は増加の予防

少子高齢化の進行や単身高齢者世帯の増加を踏まえ、福祉をはじめとする関係部署と連携しながら空家等の発生又は増加を防止する取組みを進めます。

2 計画期間

令和3年8月から令和8年7月の5年間

大田区空家等対策計画（令和3年7月改定）

概要

第1章 計画の概要

計画の目的

本計画は、適正に管理が行われていない空家等に対して、所有者等がその責任において的確に対応することを前提としたうえで、区、所有者等及び関係団体・機関が連携・協力し、安全で安心して暮らせる生活環境を確保するために、総合的な空家等対策を推進することを目的とします。

計画の位置づけ

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（特措法）の規定に基づき進める空家等対策の総合的な計画として位置づけ、関連計画・施策との整合・連携を図りながら推進するものとします。

計画の基本的な方針

- (1) 空家等の所有者等及び区民からの相談体制を充実します。
- (2) 空家等の所有者等に対して、助言・啓発や必要な支援を行い、適切な維持管理と有効活用を促します。
- (3) 空家等の公益的な有効活用を図るとともに空家等の発生又は増加の予防に資する施策を推進します。

計画期間、計画対象地域、計画の対象とする空家等

計画期間は5年間とし、大田区全域を対象とします。
特措法第2条に定める「空家等」「特定空家等」を対象とします。

第2章 空家等対策の背景

背景

近年増加している空家等は、建物の倒壊、不審者の侵入や放火等の安全上の問題、ごみ投棄、ねずみや害虫の発生、動物のすみつき等の衛生上の問題が生じるなど周辺的生活環境に影響を与えています。

経緯

- ◆平成25年「大田区空き家の適正管理に関する条例」施行(平成28年廃止)
- ◆平成26年 行政代執行により、管理不全な空家の取り壊しを実施
- ◆平成26年12月「大田区空家等地域貢献活用事業」を開始
- ◆平成27年5月26日「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行
- ◆平成28年7月「大田区空家等対策計画」策定
- ◆平成28年7月「大田区における空家等対策に関する協定」を関係団体と締結(令和3年3月31日現在、10団体)
- ◆平成28年8月「空家総合相談窓口」、9月「空家総合相談会」を開始

大田区の組織体制

- ◆平成27年8月「空家等対策庁内調整会議」「同作業部会」の立ち上げ
- ◆平成27年12月「大田区空家等対策審議会」設置

空家等の課題

※相談事例・意向調査等により整理

- (1) 所有者等に関する課題…所有者等の高齢化・遠方在住など
- (2) 土地・建物に関する課題…空家老朽化や再建築不可など
- (3) 地域・社会に関する課題…空家老朽化等による建築材飛散等周辺への影響、防犯上の心配など

第3章 空家等対策

空家等とは

※ 特措法第2条に定める定義

建築物又はこれに附属する工作物であっ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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

空家等対策

1 相談体制の充実

空家総合相談窓口及び空家総合相談会で区民や空家等の所有者等の相談に応じます。また、関係団体・機関と連携し相談に対応します。

2 空家等の調査

区民からの情報提供や現状の把握が重要となることから、所有者等の特定調査や実態調査、意向調査等を必要に応じ行います。

3 データベースの整備

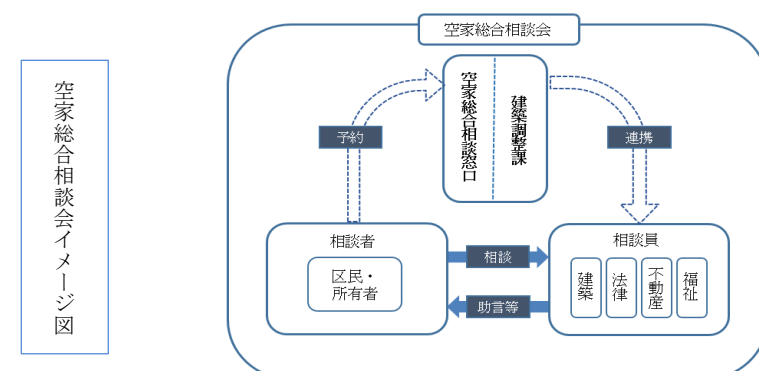
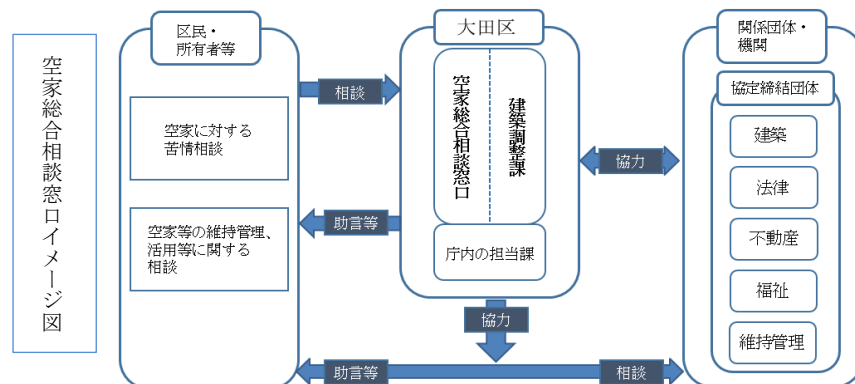
空家等データ及びシステムを整備し、関係各課と連携した調査体制を構築します。

4 空家等の適切な維持管理の促進

所有者等に対して、空家等の適切な維持管理や改善を促すための助言や文書による働きかけを行います。区報・HP等で適切な維持管理に関する情報提供を行い、空家等の所有者等に対する意識啓発を行うとともに、区の各種助成制度の利用促進を図ります。また、周辺環境に影響を及ぼしている管理不全な空家等に対し、区が最低限必要な措置を講ずる体制を整えます。

5 空家等地域貢献活用事業の推進

「大田区空家等地域貢献活用事業」により、公益的な利用を目的に良質な空家等の提供者と利用者とのマッチングを図ります。



第4章 特定空家等対策

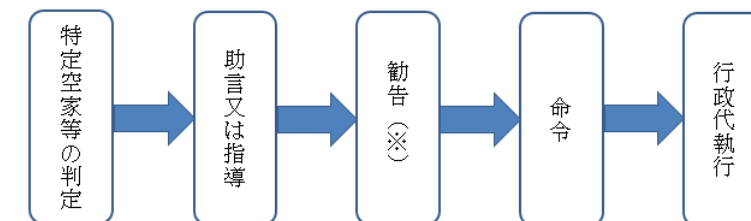
特定空家等とは

※ 特措法第2条に定める定義

- (1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - (3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - (4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- 以上のいずれかに認められる空家等をいいます。

特定空家等の判定と措置

- (1) 国の基本指針・ガイドラインに基づき、特定空家等を判定する基準を策定します。
- (2) 特定空家等の状態にあるか否かは、区長の諮問に応じて大田区空家等対策審議会で審議し、その答申を受けて区長が判定します。
- (3) 特定空家等と判定された場合には、次の流れで対応します。



【固定資産税等の住宅用地特例について】

※特定空家等に該当し勸告に対する改善がなされないと、敷地にかかる固定資産税の課税標準額が1/6（200㎡以下の敷地、200㎡超は1/3）になる特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）の対象から除外され、税の減額措置が取り消されます。

第5章 管理不全な空家等の発生又は増加の予防

少子高齢化の急速な進行で更なる空家等の増加が予想されます。家屋の扱いに困り、長期間放置することで問題解決が一層困難となる前に、早期対応が必要です。

管理不全な空家等の発生・増加を予防するため、福祉をはじめとする関係部署と連携しながら、空家所有者等に限定せず、広く区民に対し意識啓発や情報提供等を行い相談体制を整備します。

1 啓発業務

- (1) 適正管理に関するパンフレット等を配布
- (2) 建物の維持管理・活用等に関するセミナー等を開催
- (3) 区報・HP等で区空家等対策、特措法等の周知

2 相談業務

建築・法律・不動産・福祉・維持管理等の関係団体・機関や区の福祉部局と連携した相談体制を整備します。

大田区空家等対策計画

平成 28 年 7 月
(令和 3 年 7 月改定)

大田区

大田区空家等対策計画

目次

第1章	計画の概要	
1	計画の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の基本的な方針	2
4	計画期間等	2
5	計画の対象地域	3
6	計画の対象とする空家等	3
第2章	空家等対策の背景	
1	空家等の状況	4
2	国の動き	7
3	区のこの間の取組み	7
4	大田区における組織体制	10
5	空家等に関する課題	13
第3章	空家等対策	
1	相談体制の充実	15
2	空家等の調査	17
3	空家等のデータベースの整備	19
4	空家等の適切な維持管理の促進	20
5	空家及び除却後の跡地活用の取組み	23
6	空家等地域貢献活用事業の取組み	24
第4章	特定空家等対策	
1	特定空家等の判断基準の考え方	28
2	特定空家等のデータベースの整備	28
3	特定空家等の適切な維持管理等の促進	28
4	特定空家等の判定後の措置	28
第5章	管理不全な空家等の発生又は増加の予防	
1	管理不全な空家等の発生又は増加の予防	35

第1章 計画の概要

区は、平成25年4月1日に「大田区空き家の適正管理に関する条例（平成24年条例第58号）」（以下「条例」という。）を施行以降、適切な管理が行われていない空家の所有者に対し、助言又は指導を行う等、空家対策を進めてきました。

また、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」（以下「特措法」という。）が施行されたことを受けて、庁内組織である「空家等対策庁内調整会議」を立ち上げるとともに、区長の附属機関として「大田区空家等対策審議会」を設置しました。

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題の解消は、特措法に「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。」（特措法第3条）と規定されているとおり、第一義的には空家等の所有者・管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任によりの確に対応することが前提になります。

しかし、様々な事情から所有者等の適切な管理行為がなされない場合には、区が、財産権等に配慮しつつ公共の福祉を推進するために、関係団体・機関と連携、協力して様々な対策を講じていく必要があります。

この空家等対策を総合的かつ効果的に実施していくため、取組みの方針や施策の方向性等を示した「大田区空家等対策計画」（以下「計画」という。）を平成28年7月に策定しました。また、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締結、実態調査や意向調査などを行い、空家対策の推進を行ってまいりました。

この度、5年間の計画期間満了に伴い、これまでの区の取組みを整理するとともに、社会ニーズの変化や空家対策に関連する社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空家等対策を一層推進するため本計画を改定します。

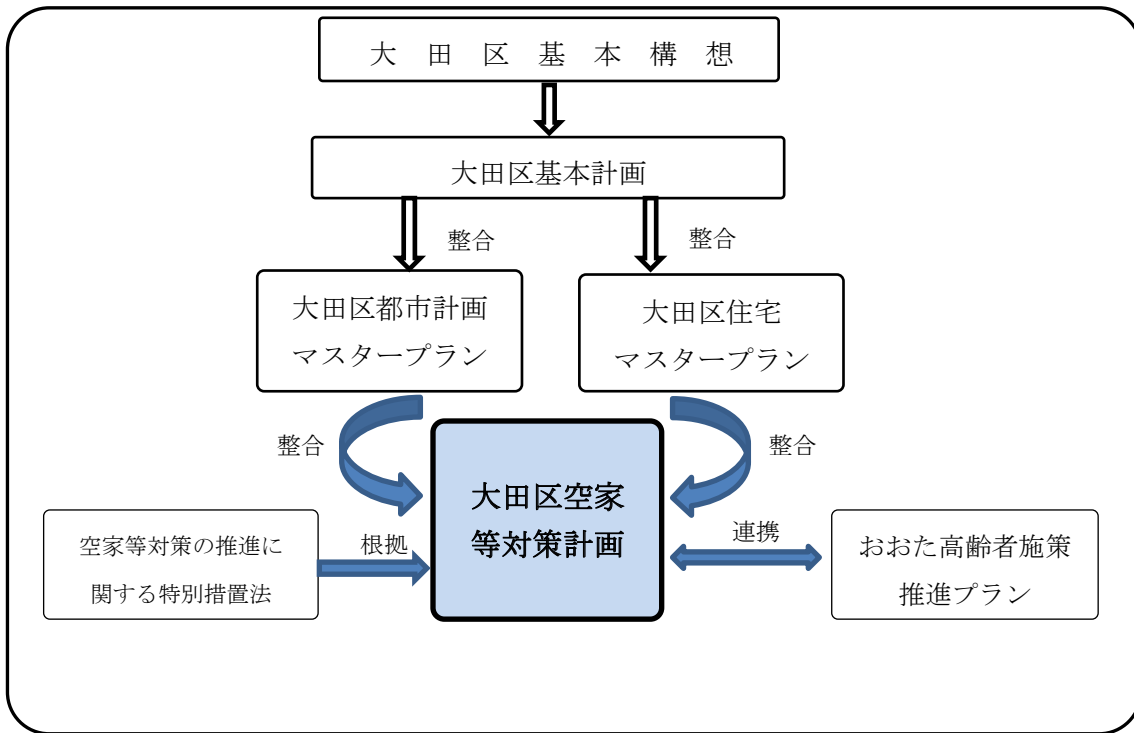
1 計画の目的

本計画は、適正に管理が行われていない空家等に対して、所有者等がその責任において的確に対応することを前提としたうえで、区、所有者等及び関係団体・機関が連携・協力し、安全で安心して暮らせる生活環境を確保するために、総合的な空家等対策を推進することを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法の規定に基づき進める空家等対策の総合的な計画として位置づけ、関連計画・施策との整合・連携を図りながら推進するものとします。

【大田区空家等対策計画の位置づけ】



図－1

3 計画の基本的な方針

計画の基本的な方針は、次のとおりです。

- (1) 空家等の所有者等及び区民からの相談体制を充実します。
- (2) 空家等の所有者等に対して、助言・啓発や必要な支援を行い、適切な維持管理と有効活用を促します。
- (3) 空家等の公益的な有効活用を図るとともに空家等の発生又は増加の予防に資する施策を推進します。

4 計画期間等

(1) 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、空家等の実態、世帯構成や人口年齢分布の変化、国や都の施策の動向等、社会情勢の変化により空家等対策計画の見直しが必要な場合は、空家等対策審議会、空家等対策庁内調整会議等における十分な審議検討を経て、本計画を適時見直します。

(2) 空家等対策の効果の検証

空家等対策については、定期的に施策・事業の進捗状況とその効果を検証することとし、その検証結果を新たな取組みや施策・事業の改善に活かしていきます。

5 計画の対象地域

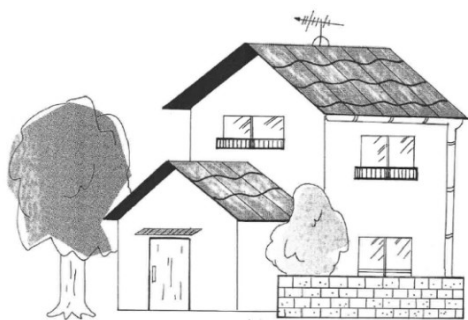
本計画の対象地域は、大田区全域とします。

6 計画の対象とする空家等

特措法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」を対象とします。

また、空家等の敷地ではない「空き地」については対象外とします。

空家等



空家等（特措法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であっ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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）

特定空家等



特定空家等（特措法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

—空家（空き家）の表記について—

平成27年、施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」は“き”を抜いた「空家等」と表記されています。このため、本計画においては、同法を踏まえ、空家等対策計画等の名称は「空家」と表記します。ただし、同法の施行前に制定された条例、他法に規定された名称等は、個別の名称「空き家」と表記します。

第2章 空家等対策の背景

1 空家等の状況

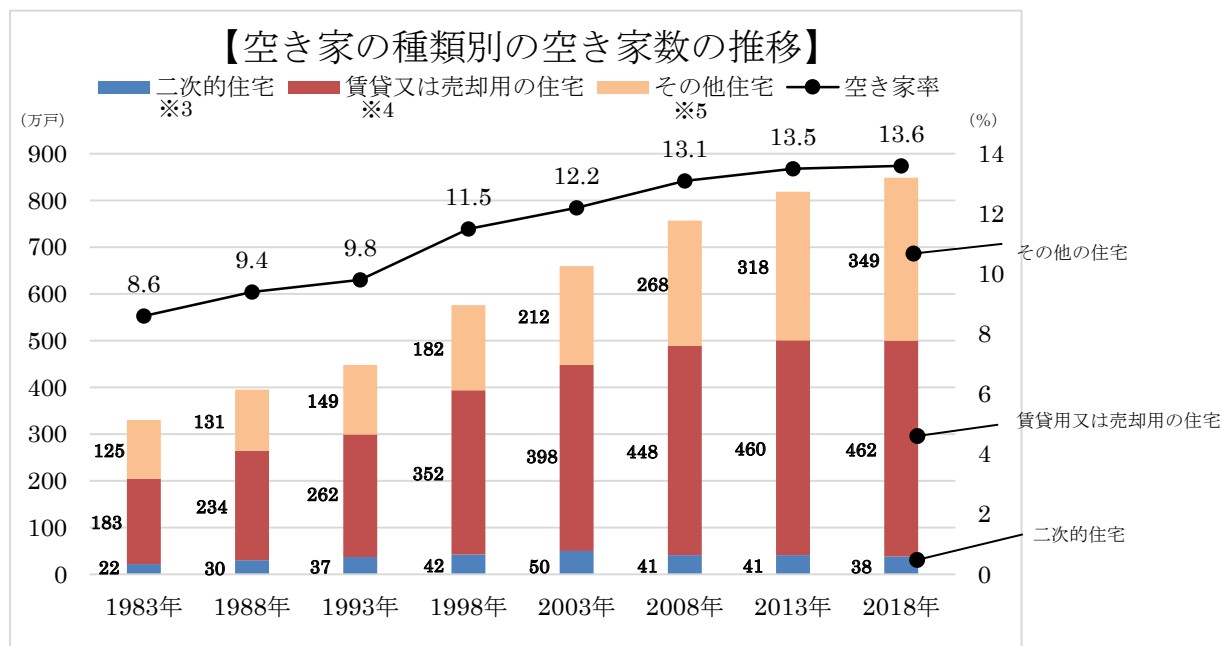
(1) 全国・都の実態

平成30年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査^{※1}」（以下「統計調査」という。）によると、全国の空き家^{※2}数は848万9千戸、空き家率は13.6%と過去最高となっています。（統計調査は抽出調査。調査結果の数値は推計値です。）

東京都においては空き家数81万戸、空き家率10.6%となっており、平成25年の前回調査の11.1%から比較すると空き家率は若干ですが減少しています。

空家等を長期間放置すると、建物の劣化が急激に進み、倒壊、不審者の侵入や放火などの犯罪、ごみの投棄やねずみの発生、野良猫等の動物のすみつき、はえ・蚊を始めとする害虫の発生等の衛生的な問題が生じるなど、周辺環境への影響が懸念されています。

空家等発生の理由としては、所有者等の不在や相続に関わる事情、建物の維持管理や解体するための費用を捻出できないなどの経済的な事情が挙げられます。また、現在の建物が道路に接していない、道路に接していても接道幅が基準を満たさないなど、法令上の規定により再建築できずに残存しているケースもあります。



総務省の住宅・土地統計調査結果を元に作成

※1～※5は、P.14の注釈に掲載しています。

(2) 大田区における空家等の実態

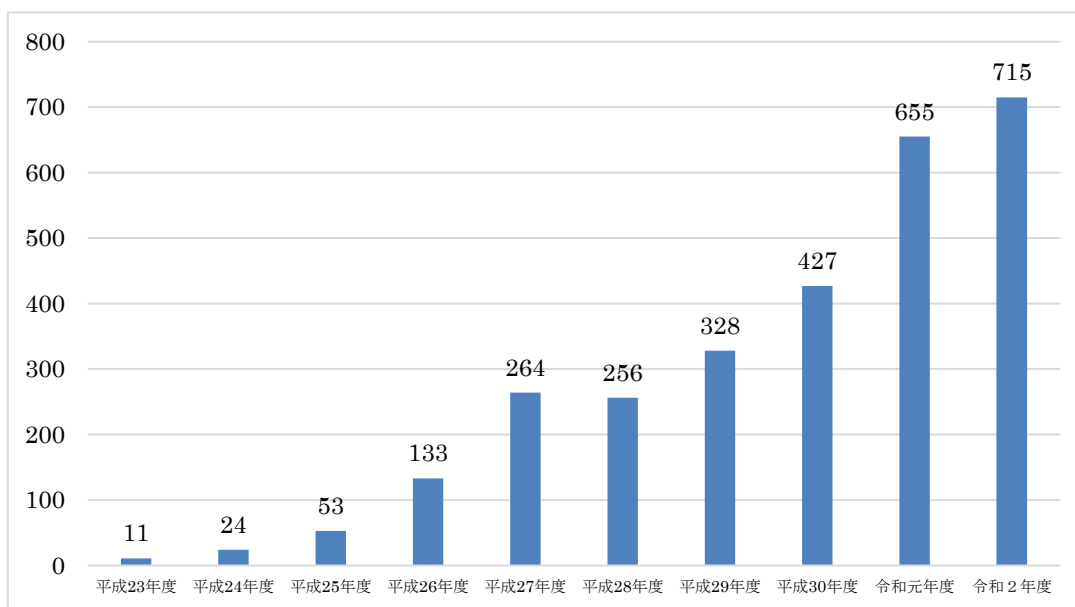
平成 30 年の統計調査において大田区の空き家数は 48,450 戸、空き家率 11.3%、「賃貸用」は 38,060 戸となっており、「その他の住宅」は 4,130 戸に上っています。平成 25 年の前回調査の空き家数 61,790 戸、空き家率 14.8% から比較すると空き家率は減少しています。

大田区の住宅戸数	住宅総数	427,580 戸
大田区の空き家の状況	空き家数	48,450 戸 (11.3%)
	二次的住宅 ^{※3}	370 戸 (0.8%)
	賃貸用の住宅 ^{※4}	38,060 戸 (78.6%)
	売却用の住宅	5,890 戸 (12.2%)
	その他の住宅 ^{※5}	4,130 戸 (8.5%)

平成 30 年総務省「住宅・土地統計調査」より

区へは、平成 20 年頃から、空家等に対する苦情等の連絡が増えており、令和 3 年 3 月 31 日現在区が把握している空家等は 715 件^{※6}に上っています。

【区に寄せられた空家等情報により把握している空家等件数】



令和3年3月31日現在

※3～※6は、P.14の注釈に掲載しています。

【空家総合相談窓口及び空家総合相談会で寄せられた主な相談事例】

<p>周辺住民 からの 相談事例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な維持管理が行われておらず、隣地や道路に屋根や外壁などの建築材料が飛散するおそれがある。 ・樹木の繁茂により敷地内が見えず、不審者の侵入などによる犯罪や、不法投棄による火災が心配される。また、害虫が発生する。 ・隣家敷地に樹木の枝などがせり出し、枯れ枝や落ち葉が飛散し、周辺住民が掃除している。また、軒樋の詰まりや敷地の汚損を引き起こしている。 ・敷地内に水溜りがあり、蚊などが発生している。 ・動物（ハクビシン等）がすみつき、ふん尿の臭いや鳴き声などがあり困っている。 ・ゴキブリやねずみが発生している。 ・空家にスズメバチの巣があり、ハチが飛んでいる。
<p>所有者等 からの 相談事例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・お金がないため解体が出来ずにいる。解体費用の助成金制度はあるか。 ・両親が亡くなり家を相続しているが、1年以上海外赴任して留守にした場合は空家等に該当し、何らかの指導をされてしまうのか。 ・空家等を維持管理したいがどうして良いかわからない。 ・空家等をリフォームして使用したいがお金がない。助成金はあるか。 ・住人が死亡し空家になったので、売却方法について相談したい。 ・空家の相続人に連絡が取れず、売却などの手続きが出来ない。 ・空家を所有する親の判断能力がないため、成年後見制度について知りたい。 ・地主が建物の売却や借地権の買戻しに応じてくれない。 ・固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けられなくなるため、空家等を取り壊せない。 ・無接道敷地のため、再建築不可で売却が出来ず困っている。



2 国の動き

平成 27 年 5 月 26 日に特措法が全面施行されました。特措法の対象範囲は、区がこれまで条例で定めた空き家建物に加え、敷地、塀、擁壁、立木、ごみ、動物や虫等のすみつきなども対象に加わりました。また、特定空家等^{※7}という、適切な維持管理が行われていない状態にある空家等を示す新たな基準が定められました。

特定空家等と認められ、区が行う勧告に対して必要な措置が講じられない特定空家等の敷地については、固定資産税の住宅用地に係る課税標準特例措置（固定資産税等の住宅用地特例^{※8}）の適用対象から除外されます。

一方、平成 28 年度の税制改正では、「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）」^{※9}が新たに創設されました。

3 区の間での取り組み

（1）区の間での取り組みの経過

区は、平成 25 年 4 月 1 日に「大田区空き家の適正管理に関する条例」を施行し、増え続ける空き家に対して、所有者等への改善を促すため、助言や指導を行ってきました。

平成 26 年 5 月、長年に渡り所有者に対し適正管理をお願いしてきた空き家に対して、条例に基づき都内で初めての行政代執行を行い、管理不全な空き家の取り壊しを行いました。（P. 9 に写真－1 掲載）

なお、「大田区空き家の適正管理に関する条例」と「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、助言・指導及び勧告等の空家の適正管理に向けた措置が重複していました。特措法を踏まえて空家等対策を推進するためにも、平成 28 年 9 月 30 日に「大田区空き家の適正管理に関する条例」を廃止し、条例第 10 条に定めていた命令及び代執行の適否を判定する機能は、大田区空家等対策審議会条例第 2 条に規定しました。

一方、事業面では、平成 26 年 12 月に、「空家等地域貢献活用事業^{※10}」を立ち上げ、空家等の利活用を図る取り組みを行っています。

また、平成 28 年 8 月には空家総合相談窓口の設置、同年 9 月には空家総合相談会を開始し、空家等に関する様々な相談に対応しています。

※7～※10 は、P. 14 の注釈に掲載しています。

(2) 庁内での取組みの現状

ア 建築調整課の対応

苦情や情報提供に対して、現場状況を調査した上で特別出張所、各地域基盤整備課など庁内の関係各課と連携し、以下の対応を行っています。

- ①情報リストの作成
- ②建物の所有者等の調査
- ③所有者等への適切な維持管理を促す文書の送付

また、「空家等地域貢献活用事業」により、空家所有者等と利用者とのマッチング（橋渡し）を行っています。当該事業についてはP23～P25に記載しています。

イ 関係各課の対応

老朽空家等、樹木の繁茂、害虫・動物、解体工事費用助成などの相談に対して、庁内関係各課が対応しています。（P. 11 に関係課を掲載）

- ①各特別出張所では、空家等の情報の提供を受け、対応方針に沿って苦情相談リストの作成や現場調査を行っています。
- ②各地域基盤整備課では、塀の倒壊のおそれや樹木の道路へのせり出し等で、道路の通行に支障がある場合に対応しています。
- ③生活衛生課では、ねずみや害虫に関する区民からの苦情等に対応しています。
- ④環境対策課では、アライグマ・ハクビシン等に関する区民からの苦情等に対応しています。
- ⑤防災まちづくり課では、旧耐震基準の建物の耐震化や除却助成制度（木造住宅除却工事助成制度、不燃化特区制度を活用した老朽建築物除却助成等）を設け、耐震診断や解体工事費用助成の相談に対応しています。

【平成 26 年 5 月に行った行政代執行の様子】

代執行前



- ・屋根材の飛散のおそれ
- ・外壁材の脱落のおそれ

代執行中



- ・建物上部を取りこわし工事中

代執行後



- ・基礎を残して建物上部のみ取りこわし

- ・取りこわし工事完了

写真-1

4 大田区における組織体制

特措法においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、区民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある区が、地域の実状に応じた対策を実施することが重要な事項として定められています。

このことを踏まえ、特措法の施行により従来の「大田区空き家の適正管理に関する条例」と比較して多分野での対応が急務となったことから、区関係各課で構成する「空家等対策庁内調整会議」及び「同作業部会」を平成27年8月に立ち上げました。(P.12 図-2 を掲載)

また、空家等に係る対策について必要な事項を調査審議するため、区長の付属機関として「大田区空家等対策審議会」を平成27年12月に設置しました。

(1) 空家等対策庁内調整会議

空家等対策では、統一的な業務フローや関係各課一覧の作成などに多くの部署が関係するため、横断的な対応体制を整備するとともに、次のような内容に取り組めます。

- ア 空家等対策計画の策定に関すること。
- イ 空家等対策審議会の運営に関すること。
- ウ 空家等対策に係る情報収集及び関係部局間の調整に関すること。
- エ 行政代執行計画の策定及び総合的な検討を行うこと。
- オ 前に掲げるもののほか、空家等対策庁内調整会議の設置目的を達成するため必要な事項に関すること。

(2) 空家等対策における関係課

空家等対策における関係課は次のとおりです。

担当部	関係課
まちづくり推進部	建築調整課・都市計画課・防災まちづくり課
総務部	防災危機管理課
地域力推進部	各特別出張所
福祉部	福祉管理課・高齢福祉課
健康政策部	生活衛生課
保健所	
都市基盤整備部	地域基盤整備第一課・地域基盤整備第二課・ 地域基盤整備第三課・道路課
環境清掃部	環境対策課・清掃事業課

※主に対応している相談については付属資料に掲載しています。

(3) 大田区空家等対策審議会

「大田区空家等対策審議会」の審議内容は次のとおりです。

- ア 特措法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成、変更等に関すること。
- イ 区内に存する空家等が特定空家等の状態にあるか否かの判定に関すること。
- ウ 特措法第14条第3項に規定する命令及び同条第9項に規定する代執行を行うことの適否の判断に関すること。
- エ そのほか、区長が必要と認める事項に関すること。

(4) 大田区の庁内体制及び関係団体・機関との連携

庁内各課で構成する「空家等対策庁内調整会議」は、適切な管理が行われていない空家等に対し、連携して効果的かつ総合的に対策を推進する役割を担います。また、区民からの相談に対してワンストップで対応するため、関係団体・機関と連携する空家総合相談窓口を設置しています。

【大田区空家等対策関係図】

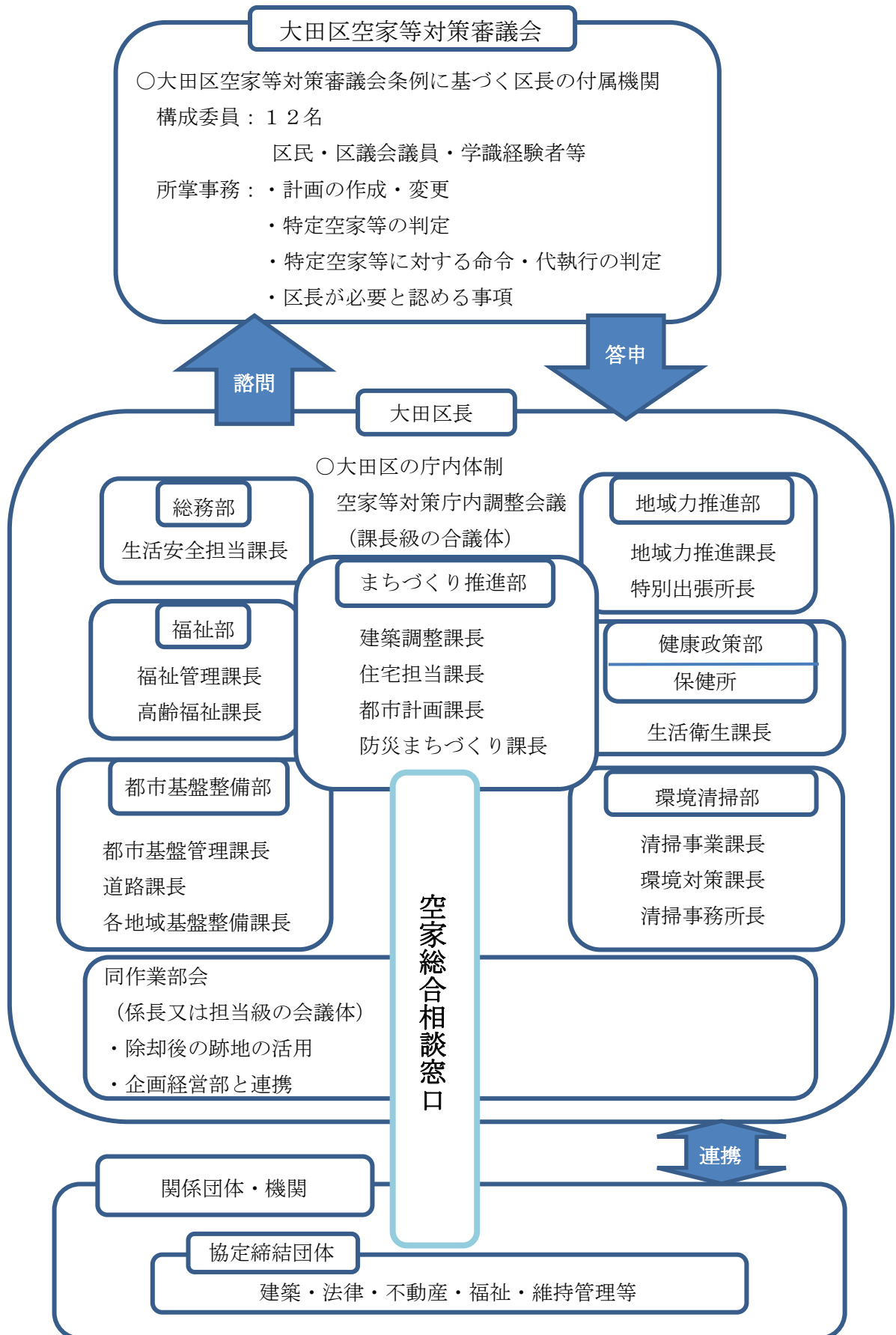


図-2

5 空家等に関する課題

平成 28 年 8 月から設置している「空家総合相談窓口」に寄せられた相談事例、平成 29 年に実施した「空家等の所有者等への意向調査」の結果から、空家等を取り巻く課題は多岐に渡ります。課題を整理し、解決に向けた対応策を整備する必要があります。

(1) 所有者等に関する課題

- ア 所有者等が高齢又は遠方に住んでいるため、維持管理ができない。
- イ 所有者等の高齢化や経済的事情、情報不足により、今後について決めかねている。
- ウ 建物の相続登記がされず、相続対象者が誰なのか不明である。あるいは、相続人が存在しない。
- エ 相続人が複数いるため、権利関係の調整や今後についての意思統一が困難である。
- オ 固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けられなくなるため、空家等を取り壊さない。

(2) 土地・建物に関する課題

- ア 無接道敷地のため再建築不可で売却ができない。
- イ 建物が老朽化し、耐震化に費用がかかるため、流通にのらない。
- ウ 借地上の建物の売却や、借地権の買い戻しについて、地主の了承が得られず今後の利活用が進まない。

(3) 地域・社会に関する課題

- ア 適切に管理が行われていない空家等の増加により、建築材料の飛散等周辺へ危険を及ぼすおそれや、防犯上の心配が増す。また、地域の活力が低下する。
- イ 木造密集地区で空家等が増えることにより、火災の危険が高まっている。
- ウ 核家族化による単身高齢世帯等の増加により、空家等の更なる増加が懸念される。

※1 住宅・土地統計調査：

住宅、土地の保有状況及び世帯の居住状況等の実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする。本調査は、5年ごとに実施しており、全国約22万調査区（国勢調査の調査区）内の約370万住戸・世帯が調査対象で各調査事項に基づき調査する。

※2 住宅・土地統計調査に規定する「空き家」：

住宅・土地統計調査の用語の解説で「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」で住宅の一部が空き家の場合を含め、単に居住のない住戸を「空き家」と表記し「戸数」で示されています。

※3 二次的住宅：

別荘及びその他（普段住んでいる住宅とは別のたまに寝泊まりしている住宅）の住宅

※4 賃貸用又は売却用の住宅：

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

※5 その他の住宅：

「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅や住む予定がなく放置されている住宅など。（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※6 統計調査では、戸数で表記していますが、区が把握している空家等の数は件数（棟数）で表記しています。複数の住戸がある共同住宅も1件（棟）としています。

※7 特定空家等：

P.3の特定空家等のイラストを参照のこと。

※8 固定資産税等の住宅用地特例：

特措法に基づき勧告を受け、賦課期日（1月1日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない特定空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準の適用対象から除外される。また、勧告に対し必要な措置が講じられたことを確認し、勧告又は命令を撤回した場合、都税事務所は、特定空家等でなくなったことが認められる日以降の賦課期日をもって、改めて住宅用地の特例の適用可否を判断する。

※9 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）：

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度

※10 空家等地域貢献活用事業：

空家等を所有し公益目的で活用してほしい方と空家等を公益目的で活用したい方のマッチングを行う事業。活用実績：ゲストハウス、民泊施設、茶道・着付け教室、グループホーム等

第3章 空家等対策

特措法でいう「空家等」となる建物や土地については個人の財産であり、第一義的には所有者等が責任をもって適切な維持管理や利活用等が行われるべきところではあります。

管理状況が比較的良好である「空家等」について、適切な維持管理や利活用等ができるよう啓発するとともに、空家等の所有者等の意向を踏まえながら、適切な支援を行う体制を整備します。

1 相談体制の充実

空家等の所有者等や区民からの様々な相談に対して、以下の体制によりワンストップで対応します。(P16 図-3、P17 図-4)

(1) 空家総合相談窓口の設置

ア 区民や空家等の所有者等から寄せられる空家等の適切な維持管理、活用等に関する相談や、周辺の住民や関係者からの空家等に対する苦情に対して、区の関係各課とともに相談に応じる「空家総合相談窓口」を平成28年8月に設置しました(P16 図-3)。令和3年3月31日時点、合計2,891件(平成28年度～令和2年度)の相談を受けています。(詳細は参考資料に掲載しています。)

イ 「空家総合相談窓口」は、建築、法律、不動産、福祉、維持管理等の関係団体・機関と協力連携し、様々な相談に対応します。

ウ 今後も相談が増加すると見込まれる高齢者世帯や単身高齢者等に対して、法律や不動産等の専門家と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度の活用、住み替え・生活資金等に関する相談体制の充実を推進します。

(2) 空家総合相談会の実施

ア 建築、法律、不動産、福祉の専門家が相談に応じる「空家総合相談会」を平成28年9月から実施しています(P17 図-4)。令和3年3月31日時点、合計463件(平成28年度～令和2年度)の相談を受けています(詳細は参考資料に掲載しています)。

イ 高齢又は遠方に住んでいるなどの空家等の所有者等の状況や、社会情勢の変化に応じた多様な相談体制の充実を検討します。

(3) 関係団体・機関との連携体制の確立

ア 専門的な対応が必要な相談に対しては、関係団体・機関と連携して対応します。区では、平成28年7月に建築、法律、不動産、福祉の関係8団体と「大田区における空家等対策に関する協定」を締結しました。さらに令和2年2月に維持管理の関係2団体と協定を締結しました。

※協定締結団体一覧は、参考資料に掲載しています。

イ 空家等に関する取組みや関係団体・機関等を掲載した「空家総合相談窓口パンフ」を作成し、広報します。

ウ 関係団体・機関等との情報交換や意見交換を定期的に行うなど、情報共有の場を設け、複数の専門的分野の連携や協力が必要な困難なケースなどへの対処も行います。

エ 区民や空家等の所有者等向けに、空家等に関する問題の啓発セミナー等を関係団体・機関等と協力連携して開催します。

【相談体制のイメージ図】

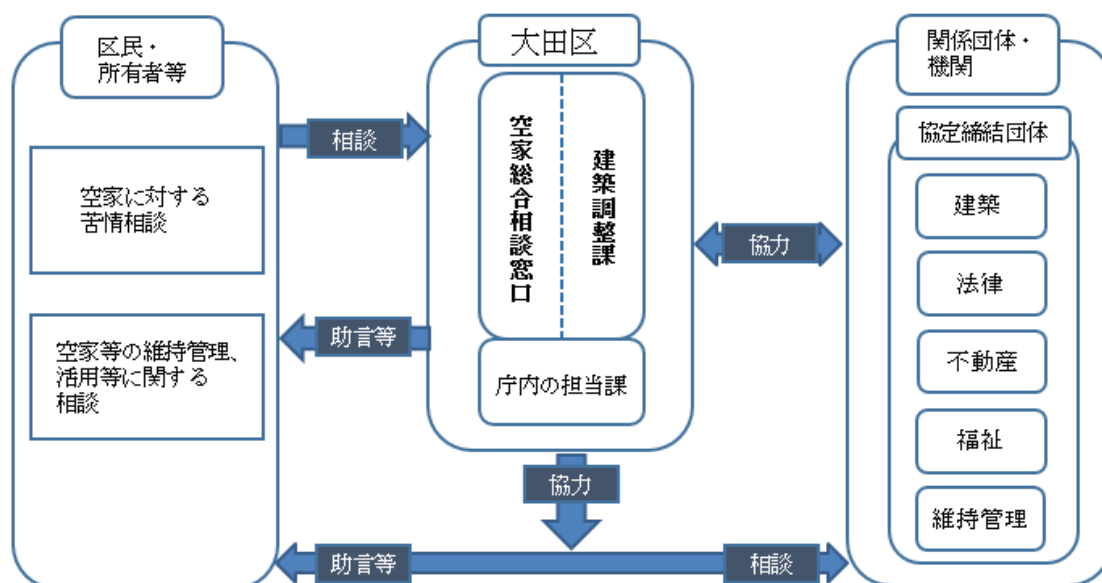
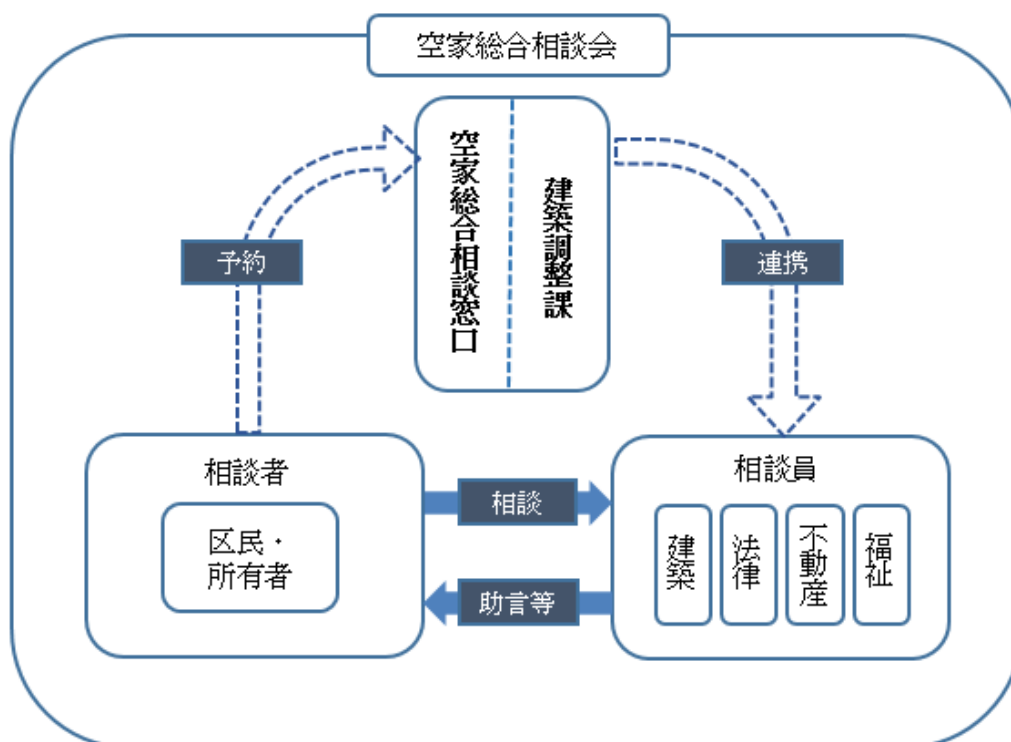


図-3

【空家総合相談会のイメージ図】



※相談会後に、相談者から相談員へ直接依頼することもあります

※維持管理に関する相談については、建築・不動産の専門家がアドバイスを行っております

また、内容によっては維持管理に関する協定団体を紹介しています

図－４

2 空家等の調査

空家等対策においては、区民からの情報提供や現状の把握が重要となることから、次の調査を遅滞なく実施します。

(1) 空家等の所有者等を特定するための調査

ア 登記簿調査（登記事項証明書）（特措法第10条第3項）

イ 住民基本台帳（特措法第10条第3項）・戸籍謄本（特措法第10条第3項）

ウ 固定資産税課税台帳（特措法第10条第2項）

特措法が施行され、区は空家等の所有者等を特定する上で有力な手段となる固定資産課税台帳に記載された情報を、特措法の施行のために必要な限度において東京都から提供を受けることができるようになりました。

以上について各官公署に対し、公文書による照会を行い空家等の所有者等の特定作業を進めます。また、その他、水道・ガス・電気事業者への契約者照会や近隣住民等への聞き取り調査も行っています。

(2) 調査体制の強化

「空家等対策庁内調整会議」により関係各課が連携し、迅速に現場調査を行うとともに、継続的に調査するための効率的な体制を整備します。

(3) 詳細調査の実施

既に把握している空家等については、特措法の施行を踏まえ、詳細な実態調査を実施します。

- ①専門機関による外観調査と写真撮影による記録を行います。
- ②調査結果を基に、概要図・見取図等を加え、調査結果報告書を作成します。
- ③老朽度や緊急性等の視点を加味し、調査結果データを分析します。

平成 28 年及び令和元年に区が把握している空家等について実態調査を行いました※。調査結果を基に、著しく管理不全な空家等の中から特定空家等として 4 件判定しました。

(4) 老朽度等の判定調査

「特定空家等判定調査表」（以下「判定調査表」という。）を用いて、空家等を定期的に調査します。「判定調査表」は、空家等の物的状態によるランク分けを行い、効果的な指導・対策に活用します。

(5) 空家等の全域調査

空家等の全域調査については、その必要性、調査結果の活用等の精査が必要です。今後の空家等の動向・推移も踏まえながら検討します。

※ 区が把握している空家の実態調査について

平成 28 年度実態調査（調査件数 300 件）

調査期間 平成 28 年 10 月 24 日～11 月 30 日

調査結果 除却中・除却済み、居住あり及び目視不可 74 件、調査済 226 件

令和元年度実態調査（調査件数 613 件）

調査期間 令和元年 6 月 5 日～9 月 30 日

調査結果 除却中・除却済み、居住あり及び目視不可 58 件、調査済 555 件

(6) 空家等の所有者等への意向調査

平成 29 年に、区が把握している空家等の所有者等に対して、空家等となった理由、管理状況や利用状況、今後の利活用の意向などについてアンケート調査を実施しました。その結果を参考に空家対策を進めています。(主な結果については、参考資料に掲載しています。) 今後も空家等の動向・推移を踏まえながら再調査を検討します。

(7) 福祉等団体との連携

個人情報保護を前提に社会福祉協議会をはじめとした福祉等の関係団体・機関と連携し、空家等の情報収集や調査等を行います。

3 空家等のデータベースの整備

特措法第 11 条の規定に基づき、空家等に関する正確な情報の把握と整理のため、データベースを整備します。データベースは、空家等対策庁内調整会議、同作業部会の庁内連携体制における関係各課において常時情報を共有し、最新の情報となるよう適時更新します。

(1) GIS (地理情報システム) 等の活用

空家等に関する情報を地図情報と関連付けて活用するために、GIS (地理情報システム) 等のデータベースを整備します。区民からの空家等情報、所有者等からの活用等に関する相談、区のパトロールによる空家情報等、全ての情報を一元的に管理します。

(2) 情報漏えいの防止

データベースの情報については、「大田区個人情報保護条例」、「個人情報及び機密情報の取扱いに関する付帯条項」に基づき、関係者以外に漏えいすることのないよう厳格に管理します。

4 空家等の適切な維持管理の促進

空家等の適切な維持管理が行われるよう、所有者等に対し、助言及び適切な維持管理を促す文書により改善を働きかけます。特定空家等の状態に到る前に、空家等の所有者等に対しての意識啓発や支援を行うべく、以下の施策を講じます。

- (1) 空家等の所有者等が適切な維持管理を自主的に行うことを促すためホームページ・区報・パンフレット等で、適切な維持管理に関する情報提供を行います。
- (2) 国や都の補助制度を活用した空家等の適切な維持管理の支援を検討します。
- (3) 空家等となる前に活用できる仕組みや、空家等がより流通する仕組みなどについて、国等の動向を注視しながら関係団体・機関と連携し、取組みを推進します。
特に、住宅の管理が困難な高齢者世帯等への支援等について優先的に取り組みます。
- (4) 建物の継続的な維持管理や利用を促すため、次のような既存の助成制度の活用に向け、一層の普及啓発を図ります。

ア 建物の耐震化助成事業<耐震改修工事、除却工事>

昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事に着手した、建築物（木造 2 階建以下の住宅、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物）の耐震改修工事費用の一部を助成します。また、耐震性の不足する木造住宅の除却工事費用の一部を助成します（助成期限：令和 6 年 3 月末）。

イ 住宅リフォーム助成事業

自己の居住する住宅のリフォームを区内の中小事業者に発注し、バリアフリー、環境への配慮、防犯・防災対策・住まいの長寿命化のための住宅リフォーム工事または吹付アスベスト除却工事を行う場合、工事費用の

一部を助成します。

ウ 都市防災不燃化促進事業（大森中、糀谷、蒲田地区・羽田地区・補助 29 号線沿道地区）

都市の防災性能の向上と大地震で発生する火災から住民の安全を確保することを目的とし、避難地、避難路や延焼遮断帯周辺の建築物の不燃化を促進するため、建て替え費の一部を助成します。

エ 不燃化特区制度を活用した不燃化まちづくり助成事業

東京都が特に重点的・集中的に改善を図る上記ウの地区を「不燃化特区」として指定し、建替え助成、老朽建築物除去費用の一部を助成します（助成期限：令和 8 年 3 月末）。

（5）適切な維持管理を促す文書の送付

所有者等が特定できた空家等に対して、区で現場調査を行った外観写真等を送付し、空家等の現況を認識していただくとともに適切な維持管理を促す文書を送付します。

適切な管理を促しても改善がなされなかった場合、P22 図-5 の流れに沿って対策を進めます。

（6）管理不全な空家等に対する緊急安全措置

区内には周辺環境に影響を及ぼしている管理不全な空家等が見られ、問題となっています。人命に危害が及ぶおそれがある場合等の緊急時については危険を回避するため区が必要な最低限の措置を講ずる体制を整備します。

【空家等対策の取組み】

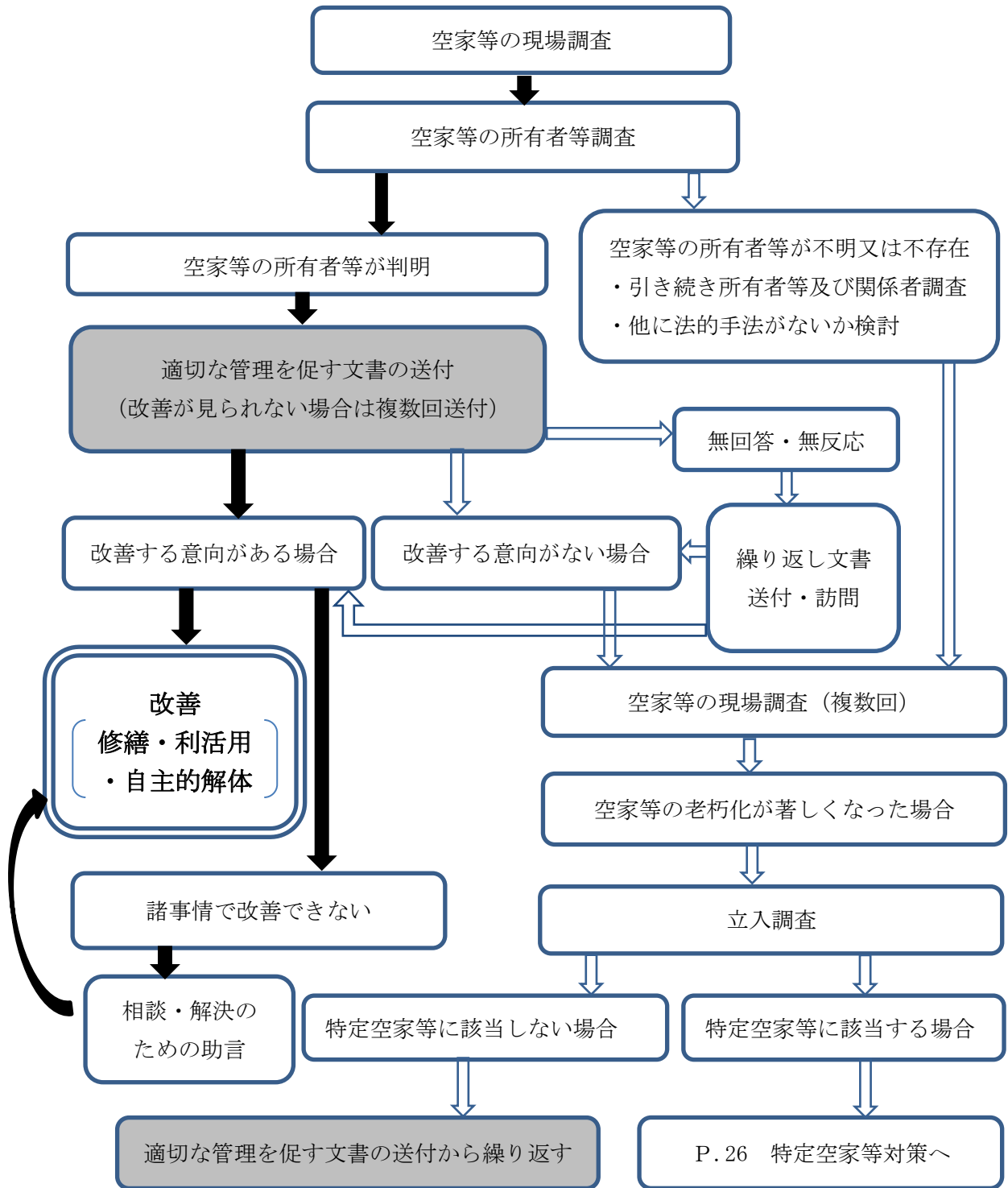


図-5

5 空家等及び除却後の跡地活用の取組み

空家等対策の推進にあたっては、空家等及びその跡地を地域資源として活用する取組みも重要です。大田区では、平成 26 年 12 月から実施している「空家等地域貢献活用事業」の一層の推進を図るとともに、跡地に係る施策についても検討します。

(1) 「空家等地域貢献活用事業」の推進

ア 空家等*の公益的な有効活用を目的とする「空家等地域貢献活用事業」により、良質な空家等の所有者等と利用者とのマッチングを図ります。

イ 空家等*の活用にあたっては、建築基準法や消防法等、関係法令上の制限もあることから庁内各課及び関係機関等との十分な連携体制を整えます。

(2) 「大田区居住支援協議会」との連携

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）」（住宅セーフティーネット法）に基づき、住宅探しの支援が必要な高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ることを目的として、令和元年 9 月 3 日に「大田区居住支援協議会」が設立されました。

今後は、「大田区居住支援協議会」との連携も視野に施策を検討していきます。

(3) 「空家除却後の跡地」の活用

ア 除却後の跡地活用に関しては、区が目指すまちづくりの方向性を踏まえながら、民間による利活用が行われることを基本とします。

イ 公益的な活用の条件がある場合は、「空家等地域貢献活用事業」に準じて跡地利用についても検討します。

ウ 公共用地としての活用については、公益性、将来の財政負担等を考慮の上、平成 29 年 3 月に策定した「大田区公共施設等総合管理計画」や、防災上の観点などを踏まえながら、地域の実情等に応じた対応策を検討します。

なお、所有者本人の同意を前提に、区内官公署に対する情報提供も必要に応じて行います。

※ 空家等地域貢献活用事業に規定する「空家等」:

実施要綱第 2 条第 1 項第 1 号の定義で、区内にある建築物で、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をいいます。(現在居住しているが、空家になる予定の建築物も含む。)

6 空家等地域貢献活用事業の取組み

空家等対策の推進にあたっては、空家等を地域資源として利活用する取組みも重要です。大田区では、平成26年12月から「空家等地域貢献活用事業」を進めています。

この取組みは、区内の空家等を公益目的（地域交流、福祉、子育て支援、教育関連、防災、国際交流・観光、まちづくり等）で活用する取組みです。地域に活かせる空家等の所有者等と利用希望者を事前登録し、双方合意によるマッチング成立へ向けたサポートを行っています。

「空家等地域貢献活用事業」の流れは下図のとおりです。また、取組みの事例を次のページでご紹介します。

【空家等地域貢献活用事業の流れ】

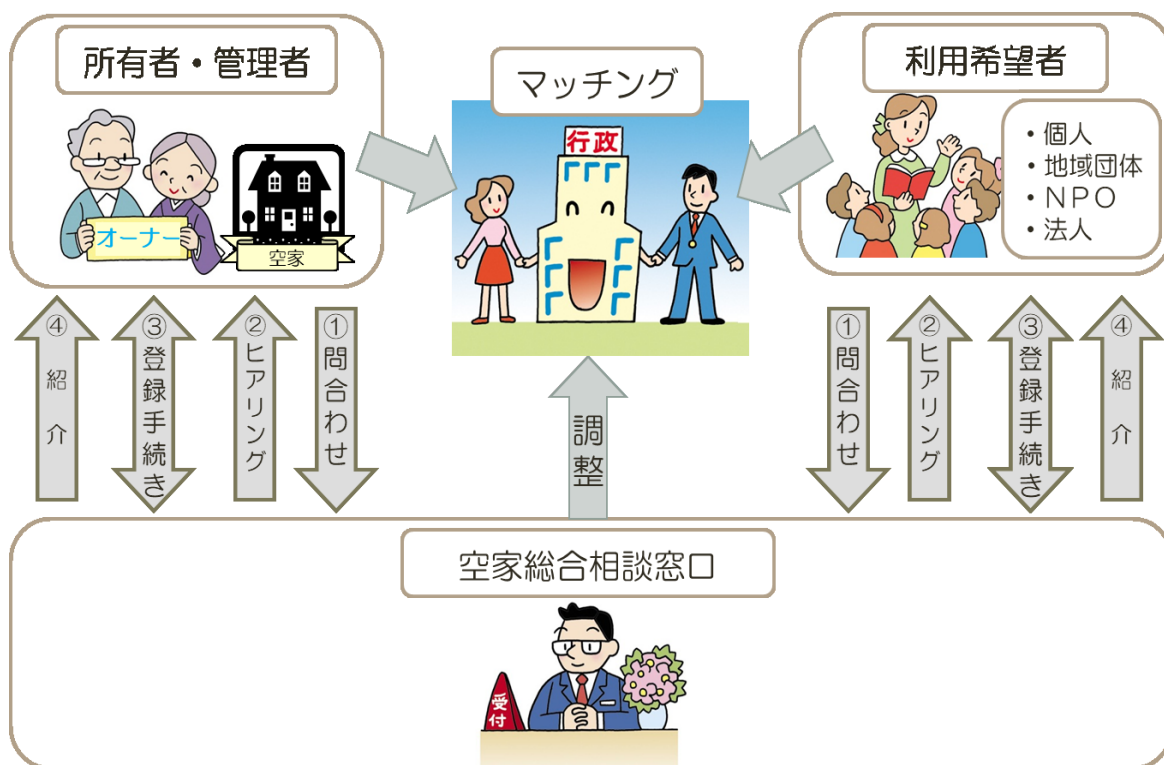


図-6

「空家等地域貢献活用事業」

【活用の流れ】

- 空家総合相談窓口にて、利用可能な空家を公益目的で活用することをお考えの空家所有者等、利用者から相談を受け付けます。
- 空家所有者等の登録にあたっては、当該空家の現地調査を行い、登録の審査を行います。
- 地域団体やNPO等、利用者の登録にあたっては、利用目的・活動計画等の審査を行います。
- 所有者等と利用者双方の希望条件の合う物件があれば、マッチングを行います。
- マッチング成立後、不動産業界団体等の仲介のもと又は当事者間で契約します。

【マッチング成立事例】

- ① ゲストハウス（文化体験型）
鉄骨造3階建て店舗併用住宅の2、3階部分を文化体験のできるゲストハウスとして活用
- ② 民泊施設（医療機関連携型）
鉄骨造3階建て住宅を入院患者親族のみを対象とした医療機関連携型の民泊施設として活用
- ③ 茶道・着付け教室
鉄骨造3階建て住宅の1階和茶室部分を茶道・着付け等文化活動として活用
- ④ グループホーム
木造2階建て住宅を知的障がい者向けのグループホームとして活用



ゲストハウス（文化体験型）



茶道・着付け教室

第4章 特定空家等対策

特定空家等に該当する建物等は、適切な管理が行われていない結果、建築材料の飛散や樹木の繁茂等により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。特措法に定める特定空家等に対しては、特措法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令等の措置を行うこととなります。

特定空家等に該当する家屋の敷地に、固定資産税等の減額措置（住宅用地特例^{※1}）が適用されている場合、区が行う勧告に対して改善がなされないときは、当該減額措置が取り消されることとなります。

特定空家等に該当した場合は、このような不利益措置も行われる可能性があるため、その判定は、慎重かつ公正に行うことが求められます。

特定空家等の状態にあるか否かは、区長の諮問に応じて大田区空家等対策審議会で審議し、その答申を受けて区長が判定します。

特措法に基づき特定空家等への措置を行うにあたっては、空家等の所有者等の権利関係に大きな影響を与えるため、国の基本指針^{※2}、ガイドライン^{※3}等を遵守し進めることとします。

これまでに、著しく管理不全な空家等の中から特定空家等として4件判定しました。その内2件は解体に至りました。

固定資産税等の住宅用地特例（平成28年1月1日現在）

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積 200 m ² 以下の住宅用地（200 m ² を超える場合は1戸当たり 200 m ² までの部分）	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	所在する家屋の床面積の10倍以内かつ、小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

※1 固定資産税等の住宅用地特例：

特措法に基づき勧告を受け、賦課期日（1月1日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない特定空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準の適用対象から除外される。また、勧告に対し必要な措置が講じられたことを確認し、勧告又は命令を撤回した場合、都税事務所は、特定空家等でなくなったことが認められる日以降の賦課期日をもって、改めて住宅用地の特例の適用可否を判断する。

※2 基本指針：

特措法第5条に基づく平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号（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 ガイドライン：

特措法第14条第14項に基づく平成27年5月26日付け総務省・国土交通省「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針

【特定空家等の判定に係る国土交通省のガイドライン】

特定空家等は、特措法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- (1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1)～(4)の詳細については、以下の「ガイドラインの概要」が国から示されています。

特定空家等の判定に係る国土交通省のガイドライン

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要	
空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。	
〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>等</p> <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している <p>等</p> <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <p>等</p> <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している <p>等</p>	<p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はね、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	〔別紙4〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
<p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 <p>等</p> <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 <p>等</p>	<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 <p>等</p> <p>(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 <p>等</p> <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 <p>等</p>

出典：国土交通省「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】平成27年5月26日施行

詳細な判断基準は、付属資料に掲載しています。

1 特定空家等の判断基準の考え方

特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省のガイドラインに定める内容を基本とします。

2 特定空家等のデータベースの整備

特定空家等に該当する場合は地域住民に対する生活被害、危険性などへの影響が大きくなるため、空家等と共通するデータベースの中で特定空家等であること及び特定空家等の該当の理由（事由）が識別できるよう整備します。

また措置の内容や履歴を把握できるよう継続的かつ詳細に情報を適時更新します。

3 特定空家等の適切な維持管理等の促進

特定空家等の適切な維持管理等を促すため、所有者等に対し、助言又は指導により改善を働きかけます。

(1) 特定空家等の適切な維持管理のためのリフォーム等の助成制度

P. 20 4 - (4) アの建物の耐震化助成事業に準じます。

(2) 特定空家等対策を行うための助成制度

状態の悪い空家等に対しては、木造住宅除却工事助成制度や不燃化特区制度を活用した老朽建築物除却助成の制度を活用し、除却を促します。

特措法の施行を受けて、国は居住環境の整備改善を図るため、空き家等の活用事業に係る補助事業等を行っています。今後も、国・都等の補助支援制度等の動向を注視し、所有者等の自発的な除却又は利活用を推進します。

4 特定空家等の判定後の措置

判定基準により「特定空家等」と判定された「空家等」は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているため、地域住民の安全を確保し、その生活環境の保全を図るために区は必要な措置を早急に講じなくてはなりません。特措法では特定空家等の所有者等に対し、区は必要な措置として、助言又は指導、勧告及び命令を行うことができるとされています。また、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法に定めるところに従い、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができます。特措法第14条に基づく特定空家への措置の流れは以下のとおりです。

(1) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

区長は、所有者等に対して当該特定空家等の現状や周辺的生活環境への悪影響等について、内容及びその事由を明確に示して、助言又は指導を行います。

(2) 立入調査（特措法第9条第2項、第3項、第4項）

区長は特定空家等に対する措置を行う上で必要な限度において、立入調査を実施することができます。敷地内に立ち入って建築物の詳細を調査します。調査の結果は、措置の内容及び事由を明確にするための資料とします。

調査を行おうとするときは、その5日前までに、区は当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければなりません。

また、調査する職員または、その委任した者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければいけないことになっています。

(3) 勧告（特措法第14条第2項）

区長が助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置を行うよう勧告します。

勧告を行う場合、区は、当該特定空家等の所有者等に対して、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確にするとともに、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合に命令を行う可能性があること、地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること、勧告に係る措置を実施した場合は区に報告すること等を示さなくてはなりません。また区長は遅滞なく都税事務所に通知します。

(4) 命令の事前通知（特措法第14条第4項、第5項）

勧告の措置が行われなかった場合、区は命令を行います。命令に先立って区長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由を明確に示すとともに、意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付しなければなりません。

また、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、区長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができます。

(5) 公開による意見の聴取（特措法第 14 条第 6 項、第 7 項）

区長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなくてはなりません。

また、区長は意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の 3 日前までに命じようとする措置、意見の聴取の期日及び場所を通知するとともに、これを公告します。

(6) 命令（特措法第 14 条第 3 項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかつた場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に意見聴取の請求がなかつた場合、意見聴取の請求があつた場合において請求した者が出頭しなかつた場合、意見の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと、区長が認めた場合、当該措置を命令することとします。

命令においては、当該処分につき不服申立てをすることができる旨、不服申立てをすべき行政庁、不服申立てをすることができる期間について書面にて示すこととします。

(7) 標識の設置、その旨の公示（特措法第 14 条第 11 項、第 12 項）

区長は、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該特定空家等に標識を必ず設置するとともに、区報に掲載するなど、命令が出ている旨を公示しなければなりません。

(8) 戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

区長が代執行を行う場合には、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を予め文書で戒告しなければなりません。

命令を行う際と同様、当該処分につき不服申立てをすることができる旨、不服申立てをすべき行政庁、不服申立てをすることができる期間について示すこととします。

戒告においては、区長による命令措置が履行されないときに、区長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することになるのかを相手に通知する観点から、義務の内容を明確に記載します。

また、戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、区長は、直ちに代執行令書による通知の手続はせず、再度戒告を重ね、義務者自ら履行する機会を与えることとします。

(9) 代執行令書（特措法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 3 条第 2 項）

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しない場合、区長は、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名、代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に文書により通知します。

代執行令書を通知する際には、命令、戒告等を行う際と同様、当該処分につき不服申立てをすることができる旨、不服申立てをすべき行政庁、不服申立てをすることができる期間について示すこととします。

(10) 代執行（特措法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても履行期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うこととなります。

(11) 所有者等が確知できない場合（略式代執行）（特措法第 14 条第 10 項）

過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む）は、区長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることとなります。

(12) 事前の公告（特措法第 14 条第 10 項）

略式代執行を行う場合において、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、区長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告します。

以上、(1) から (12) の項目を図式化したものが、図－7 と図－8 になります。

【所有者等が判明している特定空家等の判定及び取組み】

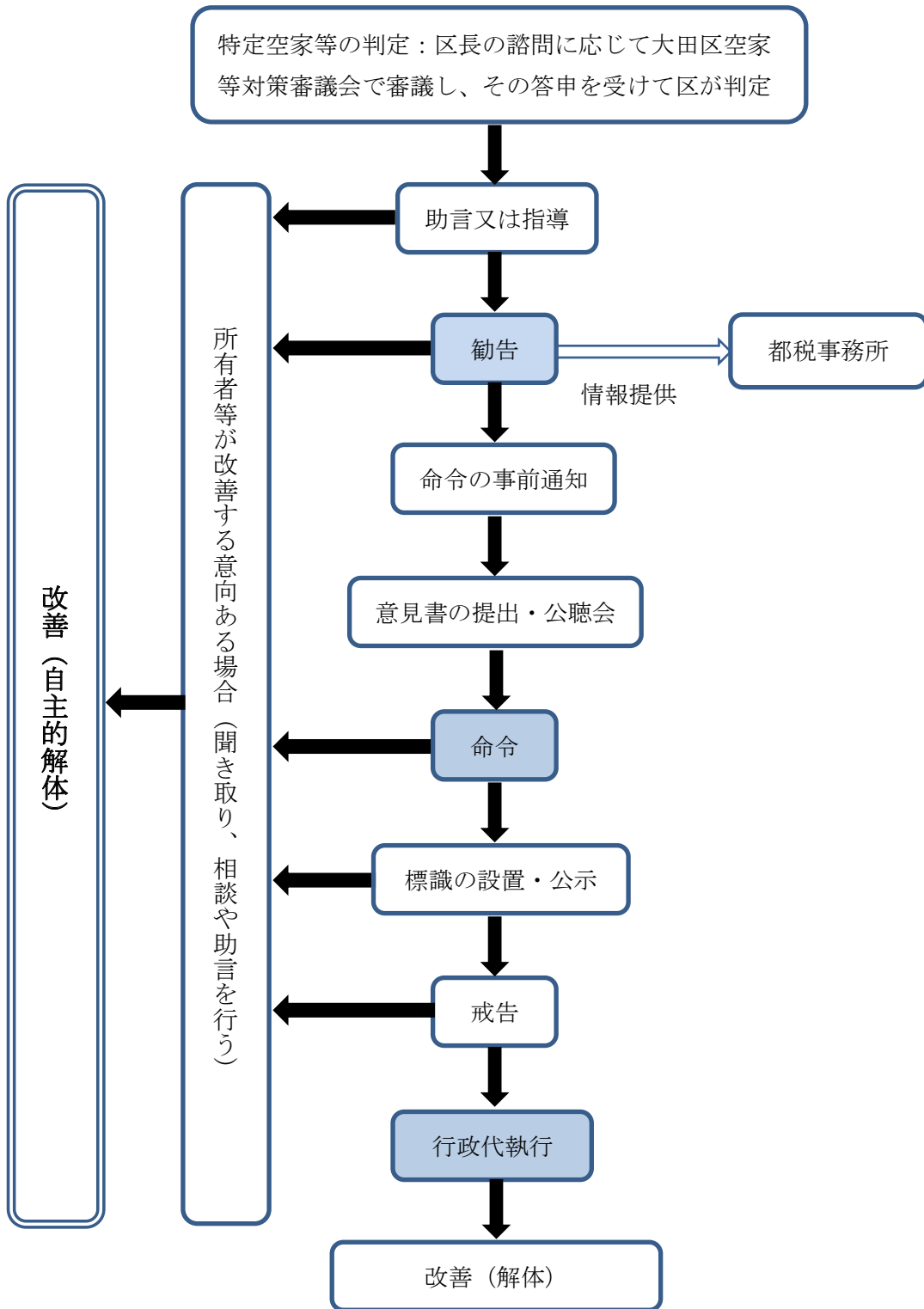
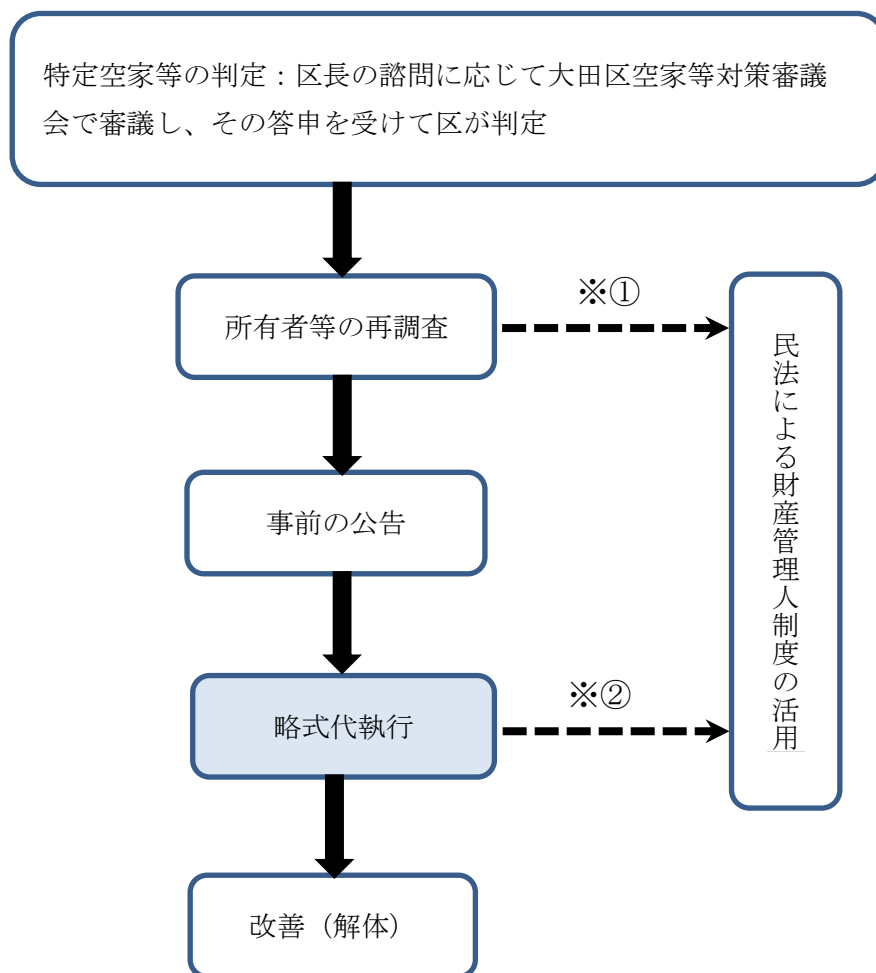


図-7

【所有者等が確知出来ない場合の特定空家等の判定及び取組み】



図－ 8

- ※ この取組みの過程で所有者等が判明した場合は、P.32の図－7に移ります。
- ※ 事前の公告から略式代執行までの間、所有者の確定作業は継続します。
- ※ 民法による財産管理人制度も必要に応じて活用します。（P.34事例参照）
- ※①② 家庭裁判所が区を利害関係人と認めた場合に限り、区による申立てが可能となります。

※財産管理人制度の活用〔不在者財産管理人(民法第25条)、相続財産管理人(民法第952条)〕
 管理不全な空家等の所有者が所在不明である時、又は所有者の相続人の存在・不存在が明らかでない時は、利害関係人（被相続人の相続債権者、債務者、担保権者、特別縁故者など）は民法に基づき財産管理人の選任を家庭裁判所へ申立て、その後、裁判所から選任された財産管理人に対し空家等の適切な管理のための措置を求めることができます。

【区が財産管理人制度を活用した例】

平成 28 年 12 月	所有者の所在不明により管理不全状態が継続し、近隣住民から保安上危険な状態や樹木繁茂等の苦情が長年あった空家について、特定空家等と判定。
平成 29 年 4 月	公益の保護を目的とした公法上の権利義務があることを理由に、東京家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立。
同年 8 月	区が予納金を納付。
同年 9 月	裁判所が不在者財産管理人（弁護士）を選任。
同年 10 月～11 月	不在者財産管理人は財産整理を進め、特定空家等の解体除却について裁判所の許可を得て建物を解体。保安上危険な状態等を解消。
同年 11 月	裁判所から区へ予納金を返納。



申立前

- ・ 築年数不明
- ・ 木造 2 階建



申立後

- ・ 解体費用は所在不明所有者の財産から不在者財産管理人が支払う

第5章 管理不全な空家等の発生又は増加の予防

少子高齢化の急速な進行や、単身高齢世帯の増加を踏まえると、今後更に、空家等が増加することが予想されます。

平成29年に実施した「空家等の所有者等への意向調査」によると、回答者（所有者等）の約7割が60歳以上であり、空家となった理由に所有者の入院や施設等への入所、あるいは死亡であるとの回答が多くみられ、所有者等の高齢化は空家等の発生要因のひとつと考えられます。「空家をどうしたらよいかわからない」「相続人同士の意向がまとまらない」などの理由で、適切な維持管理、売却・賃貸等を行わず長期間放置すると家屋の老朽化が進行します。管理不全な状態のままの空家等は近隣トラブルの原因となり、改修や取り壊し等に係る経費が増大するなど問題解決が一層困難となります。

このような問題が深刻化する前に早期に対応し、管理不全な空家等の発生・増加を予防することが重要です。

そのためには、空家等への対策を講じるとともに、福祉をはじめとする関係部署と連携しながら、区民への意識啓発を行い、管理不全な空家等の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、以下の取組みを進めます。

1 管理不全な空家等の発生又は増加の予防

(1) 啓発業務

空家所有者等に限らず、広く区民に対し適切な維持管理・活用の意義や方法についての情報提供や意識啓発を行うため、以下の取組みを進めます。

ア 建物の適切な維持管理・修繕の必要性、維持管理のためのセルフチェックシートや相談先を掲載した建物所有者向けのパンフレット等を配布します。

イ 建物の維持管理・活用・相続等に関するセミナー等を開催して区民の意識向上を図り、解決に取り組みやすい環境を整備します。

ウ 広報誌やホームページで特措法の周知や「特定空家等」に対する措置の内容、相談先を掲載します。

(2) 相談業務

管理不全な空家等を発生させない、空家等の増加を予防するという観点から、建物の維持管理・修繕などの相談や相続等に関する問題などに幅広く対応するため、関係団体・機関などの専門的な機関や福祉部局と連携し相談体制を整備します。

付 属 資 料

付 属 資 料 一 覧

付属資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

付属資料2 特定空家等の判断基準

付属資料3 空家等対策における関係各課一覧

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
 - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
- （都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
 - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区に存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

大田区空家等対策計画に掲げた「特定空家等の判断基準」について、空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 14 項の規定に基づき、国が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(平成 27 年 5 月 26 日国土交通省決定)を参考とし、空家等の状態を判定するため以下の判断基準を作成しています。

特定空家等の判断基準

次の「1空家等の状態」及び「2周辺への影響等と危険の切迫性」に該当する空家等で、これまでの助言又は指導の経過や空家等の所有者等の状態を考慮し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあると、総合的に判断される空家等を特定空家等とします。

1 空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態のもの

I 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

表1に掲げる状態にあるものをいいます。

表1

	項目	部分	状態
(一)	建築物の倒壊等のおそれがある	建築物全体	次のいずれかの状態が認められる。 <ul style="list-style-type: none"> ● 基礎に不同沈下がある。 ● 1/20 を超える傾斜が認められる。 ● 建築物全体又は一部の崩壊・落階のおそれがある。
		建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれかの状態が認められる。 <ul style="list-style-type: none"> ● 基礎又は土台 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎の破損又は変形が著しい。 ・土台の腐朽又は破損が著しい。 ・上部構造との著しいズレが生じている。 ● 柱、はり等 <ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり等の変形又は破損が著しい。 ● 屋根又は外壁の構造材及び下地材 <ul style="list-style-type: none"> ・構造材、下地材が著しく破損(欠損)等が生じている。

	項目	部分	状態
(二)	屋根、外壁等 が脱落、飛散 等するおそれ がある	屋根材等	● 屋根ふき材等の大部分の剥離、破 損、落下等のおそれがある。
		外壁の外装材等	● 外装材等の大部分の剥離、破損、落 下等のおそれがある。
		屋外階段又はバルコニー	● 著しい腐食、脱落のおそれがある。
		建築物に付属する工作物 等(窓ガラス・雨樋・給湯設 備・看板等)	● 著しい腐食、脱落等のおそれがある。 ● 窓ガラスが著しく破損している。 ● 看板・給湯設備等が転倒している。
(三)	塀等が倒壊、 崩壊等するお それがある	建築物の敷地内に存する 塀または門等	● 著しく腐食、破損または傾斜等が見ら れ、倒壊、崩壊等のおそれがある。
(四)	擁壁が老朽化 し危険となる おそれがある	建築物の敷地内に存する 擁壁等	● 擁壁表面への水のしみ出し、擁壁が はらみ倒壊、崩壊のおそれがある。

II 著しく衛生上有害となるおそれがある状態

判断は、表2に掲げる状態に該当するか否かにより行います。

各状態は例示であるため、これらによらない場合も含め個別の事案に応じて総合的に判断します。

表2

状態の例
● 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
● 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

Ⅲ 著しく周囲の景観を損なっている状態

判断は、表3に掲げる状態に該当するか否かにより行います。

各状態は例示であるため、これらによらない場合も含め個別の事案に応じて総合的に判断します。

表3

状態の例
● 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
● 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
● 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
● 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
● 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
● 看板が原型を留めず、本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
● 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
● 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

Ⅳ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

判断は、表4に掲げる状態に該当するか否かにより行います。

各状態は例示であるため、これらによらない場合も含め個別の事案に応じて総合的に判断します。

表4

状態の例
● 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
● 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
● 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● すみついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

状態の例
● シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
● 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
● 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。

2 周辺への影響等と危険の切迫性

空家等の状態のまま放置されることにより、周辺の建築物や通行人等に著しく悪影響、危険を及ぼすおそれがあると、総合的に判断されるもの。

表5

判断にあたっては、次に掲げる事項を参考とする
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の密集状況 ・ 公園、道路等の有無、道路の利用状況等 ・ その他建築物の立地特性等

空家等対策における関係各課一覧

主な担当課	関係する事項
建築調整課 (空家総合相談窓口)	○建物等(門・塀・擁壁等)の老朽・腐朽等 ○空家の利活用
防災まちづくり課	○旧耐震基準の建物の除却(木造住宅除却工事助成制度、不燃化特区制度を活用した老朽建築物除却助成等)
道路課 地域基盤整備第一課 地域基盤整備第二課 地域基盤整備第三課	○道路通行上の支障 (立木の繁茂、土砂、ごみ等) ※私道は建築調整課
防災危機管理課	○不法侵入の危険 (門扉の未施錠、窓ガラスの破損等)
環境対策課 清掃事業課	○敷地内の衛生上の支障 (吹付石綿、立木の繁茂、ごみ等) ○アライグマ・ハクビシン等外来生物の対策
生活衛生課	○動物、害虫等 (スズメバチ・ねずみ・はえ・蚊、動物 [*] の鳴き声、動物の建物への侵入等) ※犬・猫等のペット動物を想定しています。その他の動物については担当課が異なる場合があります。
福祉管理課	○「おいじたく」を通じた自宅や所有する不動産等の整理等のきっかけづくり ※「おいじたく」とは、住まいや財産等の整理、遺言書の作成など、自身の将来に向けて備えておくこと。

参 考 资 料

参 考 資 料 一 覧

- 1 大田区空家等対策審議会
- 2 空家等対策庁内調整会議
- 3 「大田区における空家等対策に関する協定」締結先一覧
- 4 空家総合相談窓口、空家総合相談会の実績について
- 5 空家等の所有者等への意向調査の主な結果

1 大田区空家等対策審議会

《大田区空家等対策審議会 主な審議経過》

	開催日	議題
第1回	平成27年12月21日	審議会への諮問 空家等対策計画作成概要について
第2回	平成28年1月22日	空家等対策計画（素案）の審議
第3回	平成28年2月16日	
第4回	平成28年3月18日	
第5回	平成28年6月24日	空家等対策計画（案）の審議・答申
第6回	平成28年10月7日	特定空家等の判定について 空家総合相談窓口、空家総合相談会について
第7回	平成28年12月14日	特定空家等の判定について（審議・答申） 2件
第8回	平成29年6月12日	特定空家等の判定について（審議・答申） 1件
第9回	平成29年11月6日	特定空家等の措置について
第10回	平成30年2月15日	
第11回	平成30年6月13日	
第12回	平成30年11月1日	
第13回	平成31年2月4日	
第14回	令和元年6月10日	特定空家等の措置について 空家総合相談窓口、空家総合相談会について
第15回	令和元年12月16日	特定空家等の措置について
第16回	令和2年2月27日	特定空家等の判定について（審議・答申） 1件
第17回	令和2年5月19日	新型コロナウイルス感染拡大の影響により中止
第18回	令和2年11月11日	空家等対策計画（素案）の審議
第19回	令和3年2月4日	新型コロナウイルス感染拡大の影響により中止
第20回	令和3年7月1日	空家等対策計画（案）の審議・答申

《大田区空家等対策審議会委員》

※令和3年7月1日時点

	氏名	選出区分	所属・役職名
会長	のざわ ちえ 野澤 千絵	建築（学識経験者）	明治大学政治経済学部政治学科教授 （都市政策・都市行政担当）教授 （R3.4.1委員、R3.7.1会長就任）
前会長	たかみざわ くにお 高見澤 邦郎	建築（学識経験者）	東京都立大学名誉教授 （R3.3.31まで）
会長 職務代理	おだ てつかず 小田 哲一	建築	東京都建築士事務所協会大田支部 支部長
委員	まつばら もとき 松原 茂登樹	区民	大田区自治会連合会役員 糎谷地区自治会連合会会長
	みやざわ しんいち 宮澤 信一	区民	大田区商店街連合会副会長 （R3.6.30まで）
	あいかわ ひであき 相川 英昭	区民	大田区商店街連合会副会長 （R3.7.1から）
	えびさわ けいすけ 海老澤 圭介	区議会議員	まちづくり環境委員会委員長 （R3.6.30まで）
	あきなり おさむ 秋成 靖	区議会議員	まちづくり環境委員会副委員長 （R3.6.30まで）
	まつばら ひでのり 松原 秀典	区議会議員	まちづくり環境委員会委員長 （R3.7.1から）
	つばき しんいち 椿 真一	区議会議員	まちづくり環境委員会副委員長 （R3.7.1から）
	いまい かつじ 今井 克治	法律	弁護士
	かとう ゆうこ 加藤 裕子	法律	東京司法書士会大田支部副支部長
	くりた さとる 栗田 覚	不動産	東京土地家屋調査士会大田支部顧問
	かんの としひこ 菅野 俊彦	不動産	（公社）東京都宅地建物取引業協会 大田区支部支部長
	みやうち てつ 宮内 哲	不動産	（公社）全日本不動産協会城南支部 副支部長
	なかはら けんいち 中原 賢一	福祉	（社福）大田区社会福祉協議会事務局長

2 空家等対策庁内調整会議

《空家等対策庁内調整会議 開催経過》

年度（開催）	主な議題
平成 27 年度 (第 1 回～第 5 回)	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策庁内調整会議の目的について 空家等対策計画（素案）について
平成 28 年度 (第 6 回～第 9 回)	<ul style="list-style-type: none"> 大田区空家等対策計画（素案）のパブリックコメント及び実施結果について 大田区空家等対策計画最終決定について 空家総合相談窓口の開設及び空家総合相談会について
平成 29 年度 (第 10 回～第 12 回)	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等判定、諮問等について 大田区空家等地域貢献活用事業の制度について
平成 30 年度 (第 13 回～第 15 回)	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等の措置の経過について 空家等の所有者への意向調査及び啓発についての結果報告 空家総合相談会及び空家総合相談窓口の実施結果について
平成 31 年度・令和元年度 (第 16 回～第 18 回)	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等の判定について 空家総合相談窓口及び空家総合相談会の実施結果について 協定団体の追加について
令和 2 年度～令和 3 年度 (第 19 回～第 21 回)	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等の措置の経過について 大田区空家等対策計画（改定素案）について

《空家等対策庁内調整会議委員》

※令和 3 年 4 月組織改正後

組織	調整会議委員
まちづくり推進部長	(委員長)
総務部	生活安全担当課長
地域力推進部	地域力推進課長
	糎谷特別出張所長
福祉部	高齢福祉課長
健康政策部	生活衛生課長
都市基盤整備部	都市基盤管理課長
	道路課長
	地域基盤整備第一課長
	地域基盤整備第二課長
環境清掃部	地域基盤整備第三課長
	清掃事業課長
	環境対策課長
まちづくり推進部	大森清掃事務所長
	都市計画課長
	防災まちづくり課長
	住宅担当課長
	建築調整課長

3 「大田区における空家等対策に関する協定」締結先

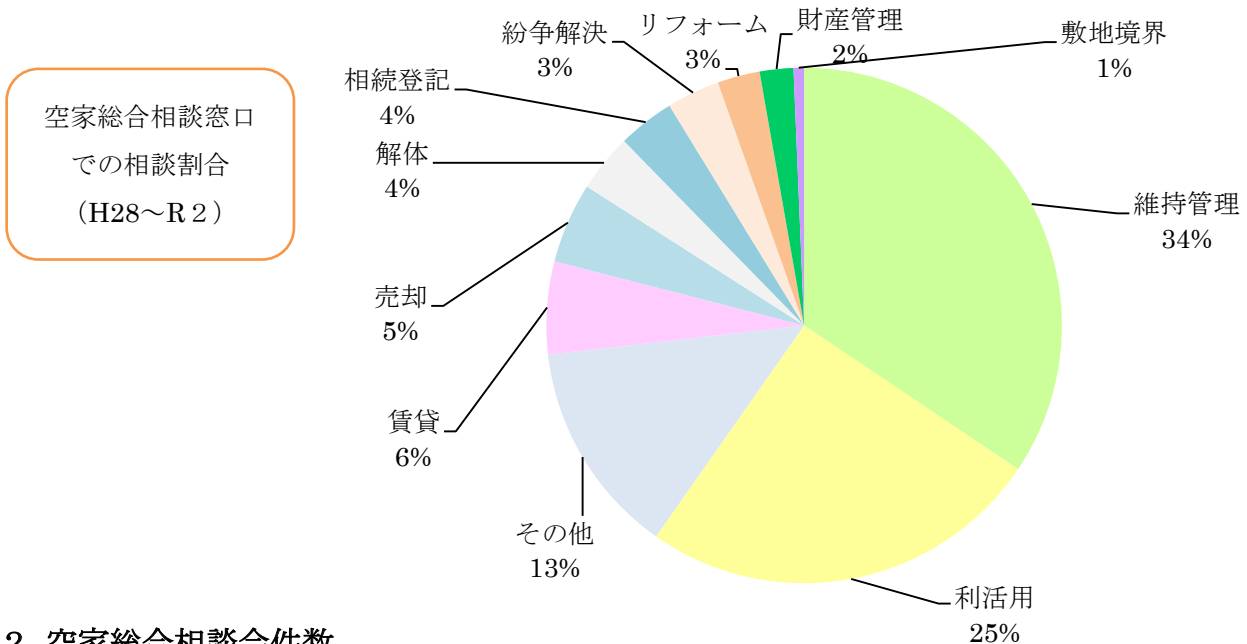
分野	協定締結先	相談内容
建築	一般社団法人 東京都建築士事務所協会大田支部	空家のリフォーム・解体等、建築全般に関する事
建築	一般社団法人 東京建築士会大田支部空き家対策部会	空家の利活用、既存住宅の建物調査に関する事
法律	東京司法書士会大田支部	空家の相続・登記、成年後見・財産管理に関する事
法律	関智文法律事務所	空家の相続、紛争の解決に関する事
不動産	東京土地家屋調査士会大田支部	空家の敷地境界に関する事
不動産	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会大田区支部	空家の売買や賃貸に関する事
不動産	公益社団法人 全日本不動産協会城南支部	空家の売買や賃貸に関する事
福祉	社会福祉法人 大田区社会福祉協議会	福祉サービス・制度に関する事 成年後見人制度や老いじたくに関する事
維持管理	大田造園協会	空家の樹木（草木）の管理に関する事
維持管理	NPO 法人 空家・空地管理センター	空家の維持管理に関する事

4 空家総合相談窓口、空家総合相談会の実績について

1. 空家総合相談窓口件数

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度	合計
相談内容件数(件)	507	744	692	544	404	2,891
相談者数(人)	398	636	610	470	367	2,481

※空家総合相談窓口は平成 28 年 8 月 1 日に開設しました。



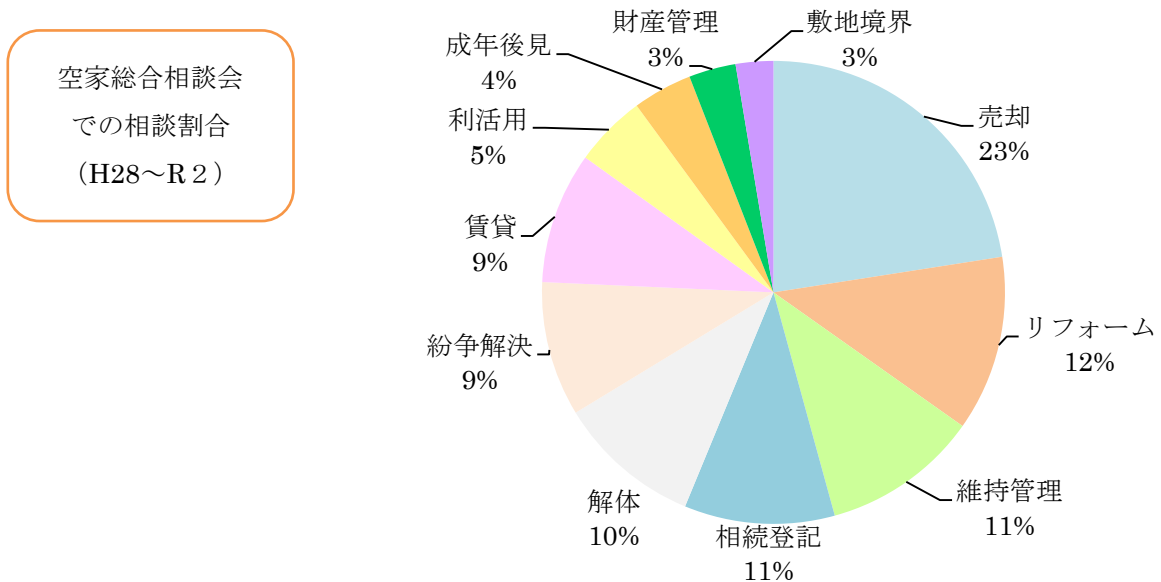
2. 空家総合相談会件数

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度	合計
相談内容件数(件)	51	86	89	119	118	463
相談組数(組)	24	33	43	45	36	181

※ 空家総合相談会は平成 28 年 9 月から月 1 回開催しています。

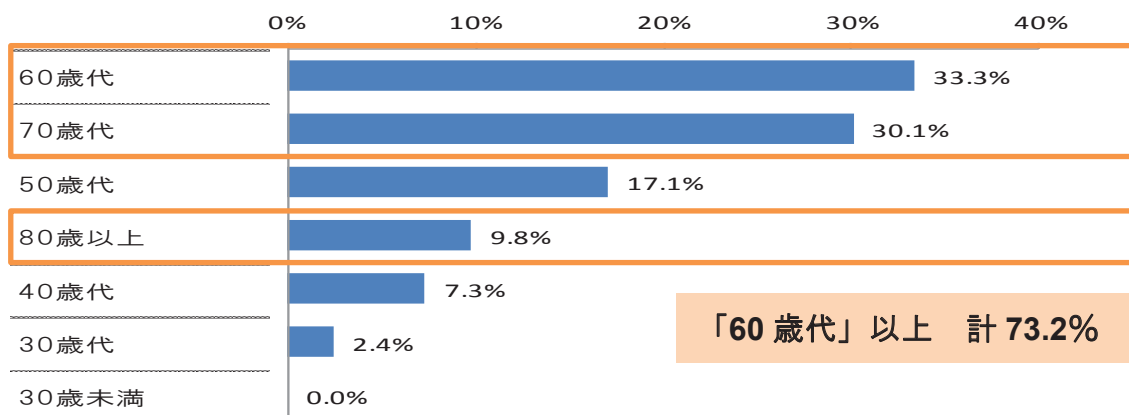
※ 1 回につき最大 4 組の相談(1 組 30 分)を受けています。(予約制)

※令和元年度からは年に 1 回、日曜空家総合相談会を実施しています(最大 8 組の相談)

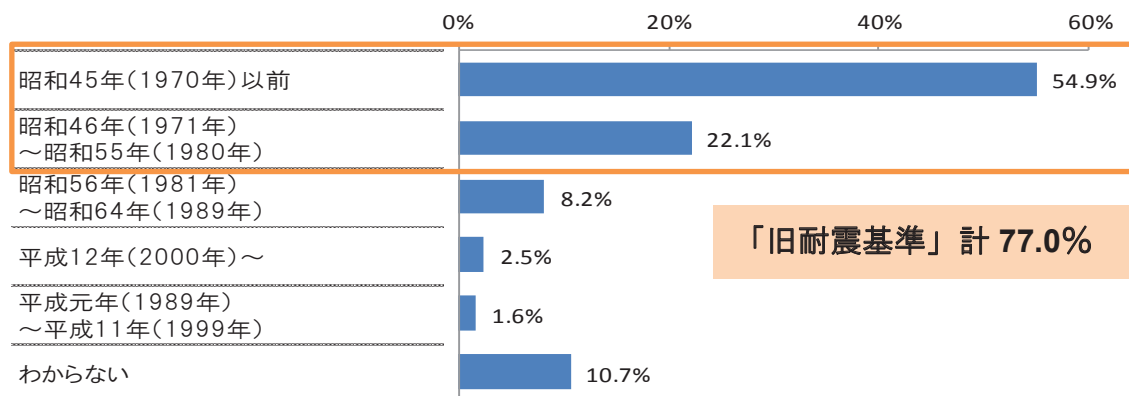


5 空家等の所有者等への意向調査 主な結果

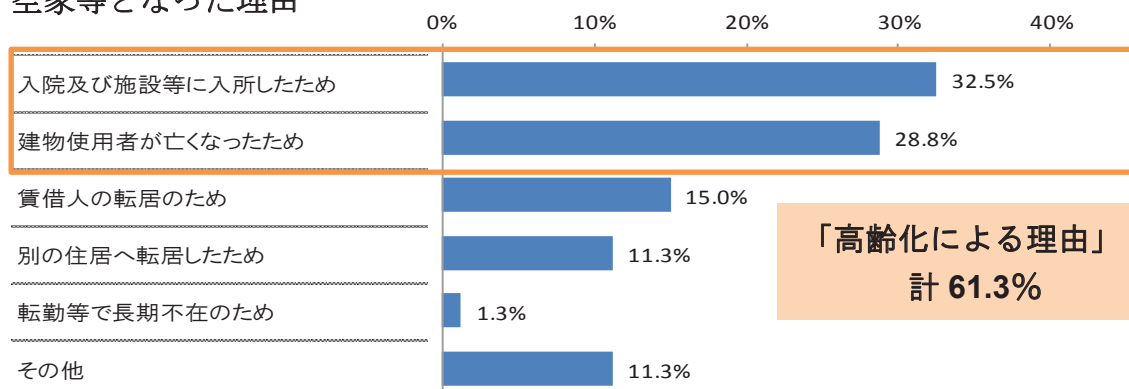
回答者の年齢



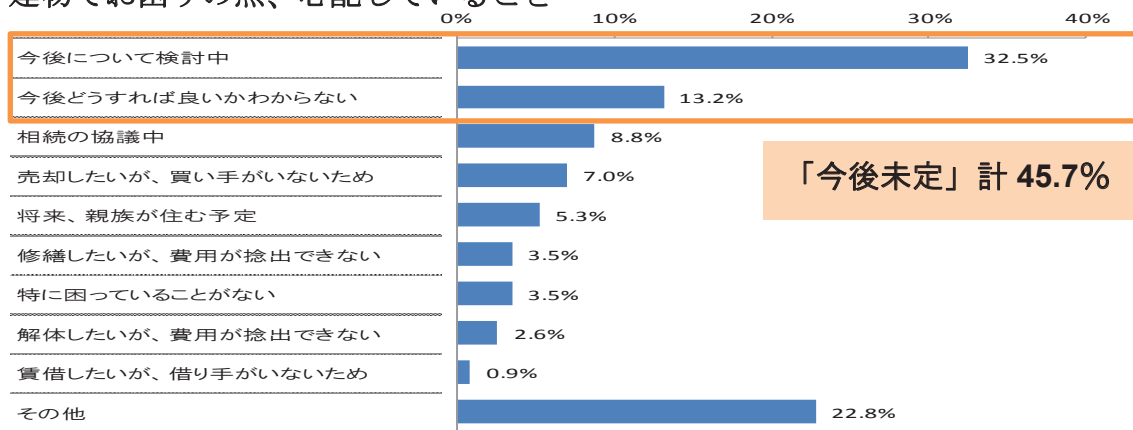
建物の建築年月日



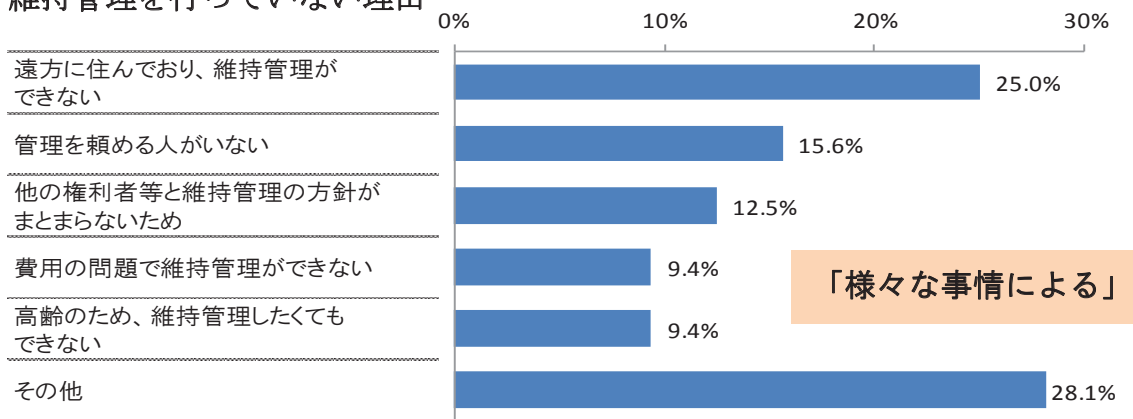
空家等となった理由



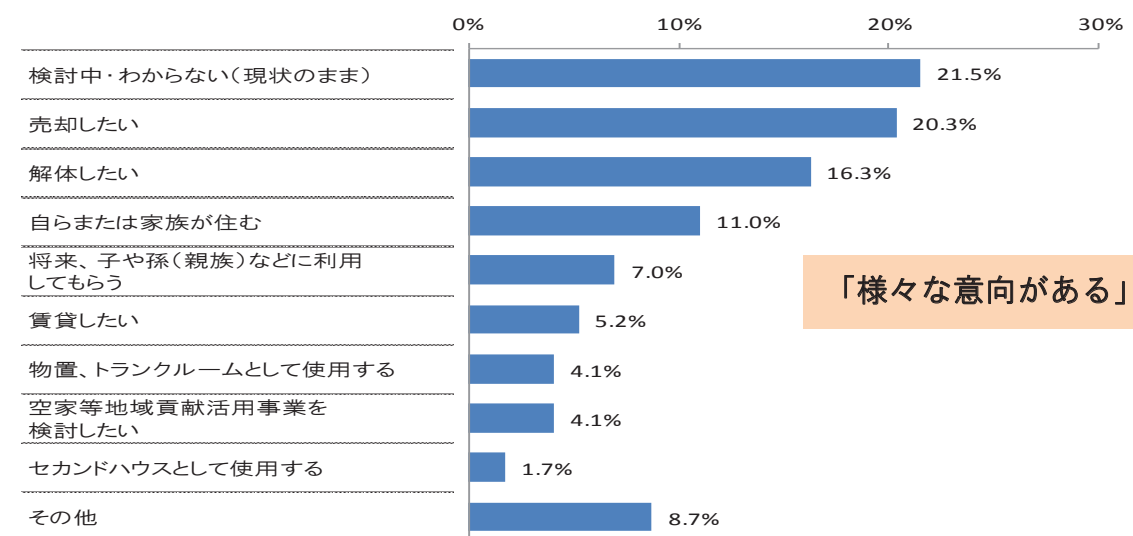
建物でお困りの点、心配していること



維持管理を行っていない理由



建物の今後の活用



用語索引

あ

- 空家総合相談窓口..... P15
- 空家総合相談窓口、空家総合相談会で寄せられた主な相談事例..... P6
- 空家総合相談窓口、空家総合相談会の実績..... 参P5
- 空家総合相談会..... P15
- 空家等対策庁内調整会議..... P10
- 空家等対策における関係各課一覧..... P11、付P9
- 空家等地域貢献活用事業..... P7、P14、P23~25
- 空家等と特定空家等..... P3
- 空家等に関する課題..... P13
- 空き家の発生を抑制するための特例措置..... P7、P14
- 空家等の所有者等への意向調査（主な結果）..... 参P6~7

お

- 大田区空家等対策審議会..... P11
- 大田区空家等対策関係図..... P12
- 大田区居住支援協議会..... P23
- 大田区空き家の適正管理に関する条例..... P7
- 「大田区における空家等対策に関する協定」締結先..... 参P4

く

- 区の財産管理人制度活用例..... P34

こ

- 固定資産税の住宅用地特例..... P7、P26

し

- 住宅・土地統計調査..... P4、P14
- 住宅リフォーム助成事業..... P20

た

- 建物の耐震化助成事業..... P20、P28

と

- 都市防災不燃化促進事業..... P21、P28
- 特定空家等の判断基準..... 付P5~8

ふ

- 不燃化まちづくり助成事業..... P21

大田区空家等対策計画

平成 28 年 7 月（令和 3 年 7 月改定）

発行 大田区まちづくり推進部建築調整課
〒144-8621

東京都大田区蒲田五丁目 13 番 14 号

電 話：03-5744-1301（直通）

F A X：03-5744-1558
