

第 23 回大田区空家等対策審議会 議事要旨

日時：令和 4 年 6 月 29 日（水） 15：00～17：01

会議場所：大田区役所本庁 11 階 第三・四委員会室

出席者：野澤 千絵

小田 哲一

松原 茂登樹

相川 英昭

大森 昭彦

岡元 由美

今井 克治

加藤 裕子

栗田 覚

菅野 俊彦

宮内 哲

中原 賢一

（敬称略・順不同）

1 開会

（深川建築調整課長）皆様、こんにちは。建築調整課長の深川でございます。本日は大変御多忙の中、また、非常に暑い中、皆様御出席いただき本当にありがとうございます。

まず、最初に、まちづくり推進部長の西山から御挨拶申し上げます。

2 あいさつ

（西山まちづくり推進部長）皆様、こんにちは。本日は大変暑い中、また、御多忙のところ、こちらのほうに御足労を賜りまして誠にありがとうございます。

今回、6月の開催ということで、前回対面で開催いたしましたのは今年の11月となりもう約半年以上経過しております。この間の取組でございますが、おかげさまで、この審議会におきましても、空家の条例のほうを御審議いただきまして、パブリックコメントも実施させていただきました。また、その条例案につきましては、このたび、区議会の定例会のほうでも議決いただき決定したところでございます。また、空家の取組につきましても、後ほど報告させていただきますが、特定空家等の取組も着実に進めているところでございます。

さて、区の住宅政策の話題ということで、1つ話題を提供させていただきます。

現在、大田区のほうで、住宅に係る基本計画、住宅マスタープランの改定作業を進めて

いるところでございます。こちらのマスタープランの改定につきましては、今年度中ということで、来年3月までに改定する予定です。現在、有識者の委員の方から御意見を頂戴しながら作業を進めているところでございます。

その中でも本審議会に関わってくる、空家の総合的な対策の推進という所で、こうしたものも目標の一つに位置づけ、住宅マスタープランを改定していく方向で検討を進めております。秋には素案がまとまると思いますので、そのときに改めて素案については、こちらのほうから御紹介させていただければと思います。

本日は、報告事項ということと、非公開の部分がございますが、会議のほう、何とぞよろしくお願い申し上げます、私の挨拶に代えさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

(深川課長) 続きまして、事務局職員の4月1日付人事異動がございましたので、紹介させていただきます。

(事務局職員紹介)

3 委員委嘱 委員の紹介

(委員紹介・委員自己紹介)

4 報告

(会長) では、事務局から連絡事項をお願いいたします。

(配布資料の説明・委員出席確認)

(会長) それでは、第23回空家等対策審議会の開会を宣言いたします。

傍聴者の入室を許可いたします。

(傍聴者入室)

(会長) それでは、審議に入りたいと思います。

では、事務局から報告(1)の説明をお願いいたします。

(田中主任) 私、空家対策担当の田中と申します。

私から、大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例ということで、新規条例について説明させていただきます。

(深川課長) 冒頭、私から概略を説明させていただきたいと思います。

先ほど部長からも挨拶させていただきました通り、今回の区議会定例会において御議決いただいたところでございます。この条例につきましては、これまでの審議会でも、パブリックコメントに向けた報告等をさせていただいておりました。

改めまして、空家等対策の推進に関する特別措置法では、緊急安全措置の定めがないところから、これまで区では強風等により近隣に危害が生じるおそれがあっても、私有財産である空家に対してそういった措置を行わず、消防や道路管理者と連携して対応してきたという事実がございます。この新たな条例により、区が必要最低限度の緊急安全措置が行えるようにするものでございます。

なお、この緊急安全措置を実施した場合には、この場、大田区空家等対策審議会へ区から報告をいたしまして、措置内容について皆様に御検証いただきたいと考えているところでございます。

それでは、詳細な内容につきましては、担当のほうから説明させていただきます。

(田中主任) 改めまして、私から内容を説明させていただきます。

資料は審議23資料-1になりまして、1枚目がパブリックコメントのときに公表しました条例の概要になります。2枚目に、今回議会へ提出した際の議案文という形で条例案を添付しております。

これまで御報告しておりました、空家の新規条例ですが、第2回定例会に提出し、6月24日に議決されました。施行は明日の6月30日になりますので、改めてこれまでの経過と内容を御説明いたします。

昨年11月の審議会で、条例の内容について御説明し、その後、12月にパブリックコメントを実施しました。パブコメの実施結果は、前回は書面開催でしたので、書面にてお伝えしました通り、お2人から御意見ございましたが、条例の内容は変更しておりません。

内容としましては、1枚目の概要の第1にあります通り、これまで空家に起因して被害が生じる場合でも、私有財産のために区は対応できませんでしたが、この条例の制定によって必要最低限の措置ができるようになるというものになります。

次に、2枚目の条例案に沿って中身を御説明いたします。

まず、第1条、この条例は、区民等の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的として制定いたしました。

第2条の定義といたしまして、空家等、所有者等、区民等のそれぞれの定義をしております。この条例で言う「空家等」は、特措法上の空家と同義とさせていただきます。

第3条、所有者等の責務といたしまして、所有者が適切な管理を行わなければならないとしております。

第4条で、区の責務といたしまして、区は、適切に維持管理されるよう、必要な措置を講じてまいります。

第5条、区民等の役割といたしまして、適切な管理が行われていない空家等の情報を区に提供するなど、空家等の適切な管理を推進するため必要な協力に努めるものとしております。

第6条、関係機関との連携といたしまして、警察や消防、その他の関係機関と連携し、協力体制を構築するよう努めてまいります。

第7条に、緊急安全措置について規定しております。

区長は、空家等の適切な管理が行われていないことに起因して、人の生命、身体または財産に対する危険が生ずるおそれのある急迫した状況において、当該危険を回避するために必要な最小限度の措置（以下、緊急安全措置）を講ずることができるとしております。

第2項から第4項では、実施するために必要な立入調査に関することを規定しております。

第5項では、緊急安全措置を実施した内容については、所有者へ通知する旨を規定しておりまして、第6項で、措置に要した費用については、所有者へ請求できると規定しております。

第8条では、必要な事項は規則で定めるとしておりますので、規則では、前条の第7条第3項で規定しております立入調査票と7条5項の所有者への通知文の様式を規定しました。条例と同じく6月30日の施行予定となっております。

以上が、条例の内容となります。

今後、区が講じた緊急安全措置につきましては、審議会へ御報告する予定でございます。また、私有財産に対する措置になりますので、できるだけ事前に所有者に同意を得られるよう、平常時から所有者や関係者の連絡先を聞いておくなどの対応をしてまいりたいと思っております。

なお、当面は予算措置をせずに、職員のできる範囲内を想定しておりますので、例えば危険を知らせる看板やロープの設置とか、落下のおそれのある屋根材や雨どいを、手の届く範囲を取り外して敷地内に置くなどの対応を想定しております。その都度、協定団体様や関係各課と相談しながら、また必要に応じて条例の改正も視野に入れながら対応してまいりますので、今後とも御協力のほどよろしくお願いいたします。

条例については以上となります。

(会長) ありがとうございます。

ただいまの説明について、皆さんから何かございますでしょうか。

特にないということですので、次の報告(2)について、事務局からお願いいたします。

(田中主任) (2)の、令和3年度の空家総合相談窓口及び空家総合相談会の実施報告についても、引き続き私から説明いたします。

資料2を御覧ください。

まず、空家総合相談窓口の実施結果、相談会の実施結果、そして、最後に日曜相談会の結果という順で御報告いたします。

スライドの3を御覧ください。まずは空家総合相談窓口の実施結果になります。

令和3年度の件数を実線で、令和2年度の件数を点線で表しております。3年度の相談総数は390件、人数で言うと330人です。昨年度よりも14件、37名の減少になりました。

コロナの前は、樹木が繁茂する夏から台風が来る秋にかけて大きく増加しておりましたが、昨年度に引き続き、2度の緊急事態宣言と、台風もなかった影響で、全体的に陳情は少なくなりました。

また、3月に最も件数が増えておりますけれども、こちらは利活用促進のチラシを区内全ての町会の回覧版で配布した影響で、利活用の問合せが増えて、このような結果となりました。

相談者の内訳については、例年同様、陳情者が多い傾向になりました。
続いて、下の円グラフになります。

相談内容の内訳を見てみますと、例年、樹木や建物の維持管理に関する内容が約半数を占めておりますが、令和3年度は、令和2年度が56%だったのですけれども、それよりも割合が減りまして、代わりに利活用が増えました。その他の相談については例年並みの割合となりました。

続きまして、毎月第2木曜日に開催しております、空家総合相談会での内訳になります。

日曜相談会も併せて計13回開催し、合計で46組の方が参加されました。例年同様、相談者については、空家の所有者や相続人からの相談がほとんどでした。毎年、相談内容はばらつくのですけれども、令和3年度は例年よりも、こちらの円グラフの中だと、紛争に計上しております借地に関する相談が多くありました。

続きまして、相談会での主な内容で、スライドの6になります。

項目ごとにまとめておりますが、実際は、例えば認知症で施設入所した親の家を売却したいが借地であるというように、1つの相談で複数の項目にわたっているのがほとんどになります。また、漠然と、今後、この空家をどうすればいいかという相談も多くて、お話を聞いていくうちに、できれば残しておきたいとか解体したいとか、そういった御意向が分かってくるのも多い現状になっております。

これらの相談事に対し、協定団体様の紹介が可能な場合には、その場で協定団体様を御案内しまして、そのほか、関係各課で案内可能な場合は、その後、関係各課に御案内する等の対応を行っております。

では、最後に昨年度11月に開催しました日曜相談会の御報告になります。

例年、住まいづくりフェアの中で開催してはりましたが、去年、一昨年とコロナの影響で住まいづくりフェアが中止になりましたので、単独で開催しております。

そのため、去年は、協定団体でございますNP0空家・空地管理センターと共催しまして、同日、同じ会場でセミナーも実施いたしました。区の相談会のほうには7組、セミナーには20名が参加されました。写真はセミナーの様子になります。区の相談会が終わった後にセミナーにも参加するなどの連携ができましたので、今年度も同じような形での開催を検討しております。

また、これとは別なのですけれども、今年度は新たにオンラインセミナーという形で、動画配信によるセミナーも開催を検討しております。空家の所有者さんや予備軍向けに広く啓発していきたいと考えております。相談窓口、相談会の報告は以上になります。

資料の最後には、相談内容の内訳一覧を参考に添付しております。また、その後ろに関係するチラシを何枚か添付しておりますので、説明させていただきます。

まず、1枚目が、今年度の相談会のチラシになります。

2枚目が、A4見開きのパンフレットになりまして、こちらは相談窓口の案内になります。2年に1回リニューアルしておりますので、先月リニューアルいたしましたので、6月に

協定団体様や町内に配布させていただきました。

3番目は、6月11日号の区報になります。空家が特集されまして、東京司法書士会の鈴木支部長にインタビューさせていただきまして、御協力いただきました。ありがとうございました。

続きまして、右上に「回覧配布用」と記載しております空家の活用についてのチラシになります。先ほど少し御説明したのですけれども、こちらは住宅担当さんが作成したのですが、3月に区内の町会の回覧版で配布したのになります。

続きまして、区内48か所の信用金庫の店頭に掲示しているポスターになります。

続きまして「今から始めよう自分らしい老いじたく」ということで、こちらは老いじたくのパンフレットになります。

以前もお配りした赤いものと、今回新たに福祉管理課のほうで作成された青いパンフレットもお配りしております。この青いパンフレットについては、行動実践編ということで、赤いパンフレットを見て関心を抱いた方が、次のステップとして見ていただくようなものとなっております。

最後に「不動産の相続手続きが変わります」と書かれたパンフレットになります。

令和6年4月から施行される所有権移転登記の義務化に向けて、東京司法書士会様が作成されたのになります。改正の背景とか内容が載っております、こちらでも空家の相談会のチラシを庁内や関係施設に配布するタイミングで一緒に配布させていただきました。今後も必要に応じて、空家の所有者さんに対して、随時こちらを送付する等活用してまいりたいと思っております。私からの報告は以上になります。

(会長) ありがとうございます。

ただいまの説明について、皆様から何かございますでしょうか。

(委員) 最初に戻るのですが、公開資料の4ページ、緊急の場合に、僕らは現場に行って、空家にも遭遇することがよくあります。その場合に、例えば台風の後には雨戸が落ちそうになっているとか、電線の危険、また壁が剥がれそうになっているとか、そういう場合に、我々が先に手を出して、例えば安全な措置を取ることができるのか。それとも、第一報は区に連絡すべきなのか、その辺はどうなのでしょう。

(会長) お願いいたします。

(深川課長) 今の御質問について、条例の7条にもある通り、緊急安全措置をするかしないかは区長の判断になりますので、大変お気持ちうれしいのですけれども、その場で決して手を出さないでいただいて、あくまでも区で判断して、区の職員なりが対応するということを想定しております。

(委員) 了解しました。ありがとうございます。

(会長) ありがとうございます。そのほか、何かございますでしょうか。

それでは、老いじたくの新しいパンフレットの紹介があつたのですけれども、委員から何か補足などはありませんでしょうか。

(委員) 社会福祉協議会では、権利の擁護ということを第1番目にしておきまして、一昨年、自分らしい老いじたくというパンフレットを作りました。これがすごく好評でして、これを第1弾として、もっと具体的な中身に入ろうということで、人生100年時代ということでパンフレットを作りました。

パンフレットだけではなくて、相談会やセミナーもやっております。かなり希望者が多くて、セミナーは1日でいっぱいになるぐらいです。

先ほど、いろいろな空家総合相談の中でも、複合的な相談があるとおっしゃいました。相談の中でも成年後見の相談があります。相談というのは、やはり1つのことだけではなくて、いろいろな絡みがあると思うのです。そういう意味で言うと、どのように、これから空家を所有した方が豊かに暮らしていくか、そのような視点で社会福祉協議会でも相談に乗っていききたいなと思います。ぜひ御活用ください。

以上でございます。

(会長) ありがとうございます。

私も拝見して、デジタルデータの整理とかペットのこととか、多岐にわたって必要なことがぎゅっとまとまっており、本当にすばらしいものだと思っておりますので、ぜひ大田区だけではなくて、ほかでも活用していただけるといいかなと思うのです。

その他、何かございますでしょうか。

(委員) 最後に東京司法書士会さんの作っていただいた「不動産の相続手続きが変わります」というパンフレットがございますけれども、これは、例えば各自治会や回覧で回す予定は大田区さんはございますか。

(会長) お願いいたします。

(深川課長) 今の所そういった予定はないのですが、御要望があれば、加藤さんとも調整をして検討していきたいと思えます。

(委員) 商店街もそうですけれども、各自治会さんはかなり高齢化が進んでいまして、このパンフレット、知らない方が非常に多いのではないかなと思うのです。周知を図る意味で、なるべく回覧等で各自治会さんに回していただければと希望しますけれども、よろしいでしょうか。

(深川課長) 分かりました。前向きに検討させていただきます。

(委員) ありがとうございます。

(会長) ほかに何かございますか。

(委員) このパンフレットもそうなのですが、この間、民生委員の方から司法書士に対してのお問合せが何件かありましたというようなことを聞いております。高齢の方に関しては、すごく心配事になっていて、老いじたくに来られる方もほぼ皆さん高齢の方なので、例えばよその区ですと、デジタルサイネージへ相続登記義務化を載せてくださっているような区もあるそうです。ただ、サイネージの何秒とかいろいろあるようですから、動画がいいのか静止画がいいのか分かりませんが、そういった区民の皆さんのお目

に触れるような形で、こういったものを啓発として御利用いただく分には、我々もそういう意味で作っておりますので、ぜひ御協力をさせていただければと思います。ありがとうございます。

(野澤会長) ありがとうございます。

(委員) ついでにすみません。お時間もあるので。

8月27日に、また恒例の無料法律相談会をやります。白黒ですけれども、机上配付させていただいております。今回は、大体相続の話が多いのですけれども、相続税のことを聞きたいという人が何人かやはりいらっしゃるので、試みに税理士さんをお呼びして、税理士さんにも区民の方への相談会に参加させていただくような形にしております。

これはゲラなのですが、例えば何部欲しいということをおっしゃっていただければ、皆さんのお手元へ郵送するような形もしたいと思いますので、ぜひ広報に御協力いただける方はお知らせいただければと思います。よろしく願いいたします。

(会長) ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。

それでは、ここで公開部分の審議を終了いたします。

(以下、非公開)