

令和4年6月29日(水)
午後3時00分
本庁舎11階 第三・四委員会室

第23回 大田区空家等対策審議会 次第

1 開 会

2 あいさつ 西山まちづくり推進部長

3 委員委嘱 委員の紹介

4 報 告 (公開部分)

(1) 大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例 (案) について (審議 23 資料-1)

(2) 令和3年度空家総合相談窓口及び空家総合相談会の実施結果 (審議 23 資料-2)

■配付資料

大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例 (案) の概要 (審議 23 資料-1)

令和3年度空家総合相談窓口及び空家総合相談会の実施結果 (審議 23 資料-2)

空家総合相談窓口・空家総合相談会パンフレット

大田区報6月11日号

利活用チラシ回覧板配布用

空家総合相談窓口ポスター (大田区しんきん協議会掲示用)

「今から始めよう自分らしい老いじたく」パンフレット

「不動産の相続手続きが変わります」パンフレット

大田区空家等対策審議会委員名簿
(令和4年6月29日現在)

審議会委員

	委員	選出区分	備考
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)
会長 職務代理	おだ てつかず 小田 哲一	建築	(一社)東京都建築士事務所協会大田支部 (支部長)
委員	まつばら もとぎ 松原 茂登樹	区民	大田区自治会連合会役員 (糀谷地区自治会連合会会長)
委員	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)
委員	おおもり あきひこ 大森 昭彦	区議会議員	まちづくり環境委員会 (委員長)
委員	おかもと ゆみ 岡元 由美	区議会議員	まちづくり環境委員会 (副委員長)
委員	いまい かつじ 今井 克治	法律	弁護士
委員	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)
委員	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)
委員	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 (副会長)
委員	みやうち てつ 宮内 哲	不動産	(公社)全日本不動産協会東京都本部城南支部 (副支部長)
委員	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)

大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例（案）の概要

第 1 条例制定の背景・目的

風水害等の際、空家等に起因し近隣に危害が生じる恐れがある場合でも、現在は、私有財産であるため、区として対策を講ずることができません。

そのため、所有者等と連絡が取れない等の緊急の場合でも、区が、必要最低限度の緊急安全措置（以下のとおり）を講ずることができるようにし、区民等の生命、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、安全で安心な地域社会の実現に寄与するために条例を制定します。

条例の制定にむけて、以下の内容について皆さまのご意見をお聞きいたします。

第 2 大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例（案）の基本的考え方

1 用語の定義

- (1) 空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 1 項に規定する空家等で区の区域内に存するものをいう。
- (2) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (3) 区民等 区内に住所を有する者並びに区内で事業活動を行う法人その他の団体及び個人をいう。

2 所有者等の責務

所有者等は、その所有し、又は管理する空家等の周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等の適切な管理を行わなければなりません。

3 区の責務

区は、空家等の適切な管理を推進するために必要な措置を適切に講ずるものとします。

4 区民等の役割

区民等は、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に必要な協力に努めるものとします。

5 関係機関との連携

区長は、条例の目的を達成するため、警察、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なければなりません。

6 緊急安全措置

- (1) 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、身体又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」という。）を講ずることができることとします。
- (2) 区長は、緊急安全措置の実施に必要な限度において、その職員に、当該緊急安全措置に係る空家等に立ち入って調査をさせることができます。
- (3) 当該空家等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りません。

- (4) 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りません。
- (5) 区長は、緊急安全措置を講じたときは、その旨を当該緊急安全措置に係る所有者等に対し通知しなければなりません。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、この限りではありません。
- (6) 区長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に係る所有者等に対し、当該緊急安全措置に要した費用の負担を求めることができます。

7 委任

この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定めることとします。

第3 今後のスケジュール

令和4年第2回大田区議会定例会（令和4年6月開催予定）に条例案を提案する予定です。

大田区まちづくり推進部建築調整課 空家対策担当
電話番号 03-5744-1301（直通）
F A X 03-5744-1558
E-Mail : akiyajourei@city.ota.tokyo.jp



第 号議案

大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例

上記の議案を提出する。

令和4年6月15日

提出者 大田区長 松原忠義

大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、大田区（以下「区」という。）における空家等の適切な管理の推進に関し、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「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、区民等の生命、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、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する。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等で区の区域内（以下「区内」という。）に存するものをいう。
- (2) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (3) 区民等 区内に住所を有する者並びに区内で事業活動を行う法人その他の団体及び個人をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等の周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等の適切な管理を行わなければならない。

(区の責務)

第4条 区は、空家等の適切な管理を推進するために必要な措置を適切に講ずるものとする。

(区民等の役割)

第5条 区民等は、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に必要な協力に努めるものとする。

(関係機関との連携)

第6条 区長は、第1条の目的を達成するため、警察、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なければならない。

(緊急安全措置)

第7条 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、身体又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」という。）を講ずることができる。

2 区長は、緊急安全措置の実施に必要な限度において、その職員に、当該緊急安全措置に係る空家等に立ち入って調査をさせることができる。

3 前項の規定により当該空家等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。

4 第2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。

5 区長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、その旨を当該緊急安全措置に係る所有者等に対し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。

6 区長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に係る所有者等に対し、当該緊急安全措置に要した費用の負担を求めることができる。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

(提案理由)

空家等の適切な管理の推進に関して必要な事項を定めることにより、安全で安心な地域社会の実現に寄与するため、条例を制定する必要があるので、この案を提出する。

令和3年度空家総合相談窓口 及び空家総合相談会の実施報告

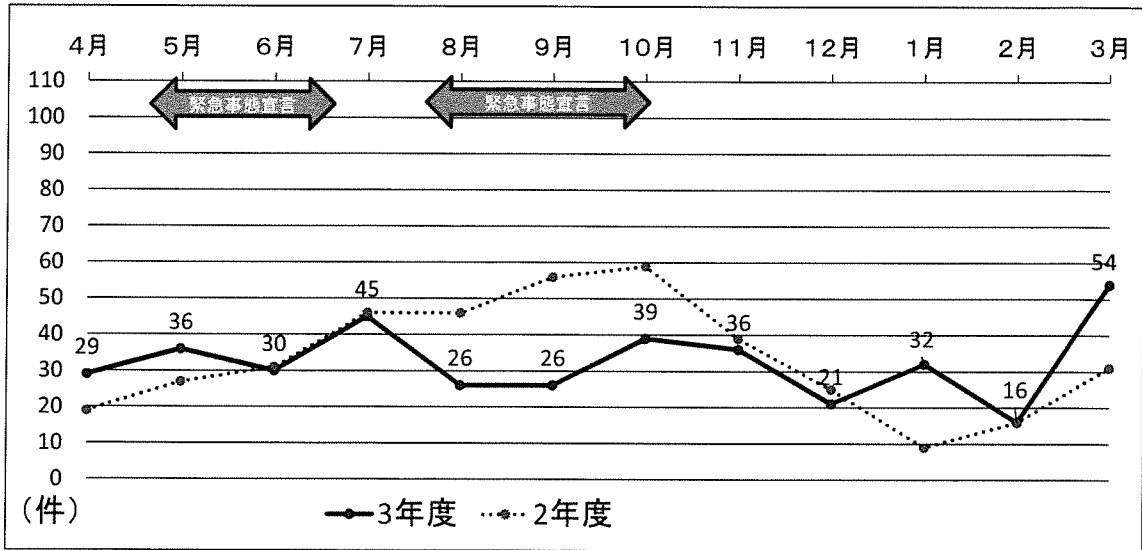
大田区役所 まちづくり推進部
建築調整課 空家対策担当

目次

- 1 空家総合相談窓口 実施結果
- 2 空家総合相談会 実施結果
- 3 その他の報告
日曜空家総合相談会

1 令和3年度空家総合相談窓口 実施結果

空家総合相談窓口

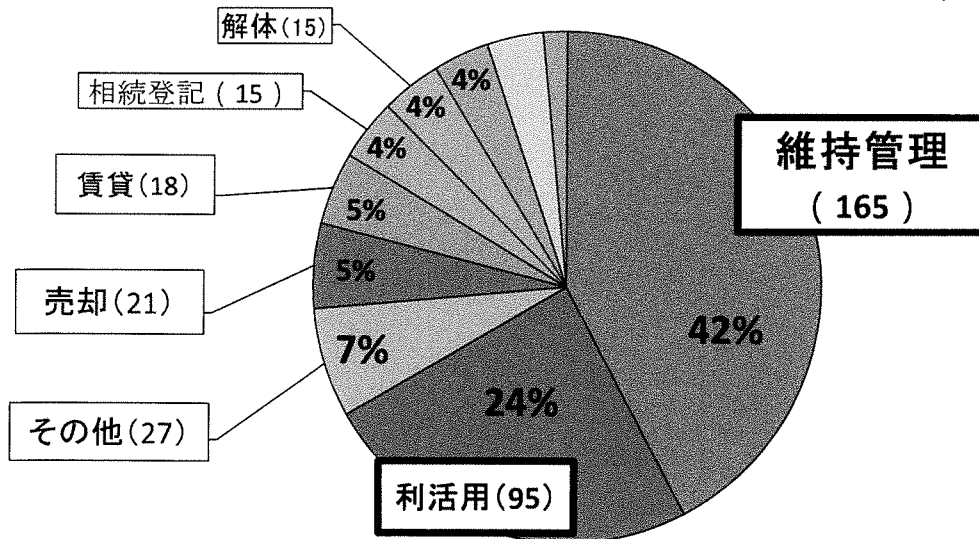


3年度の相談総数は390件でした。コロナ前は、樹木が繁茂する夏から台風がくる秋にかけて大きく増加していましたが、昨年度に引き続き二度の緊急事態宣言と、台風もなかった影響で、全体的に陳情は少なくなりました。
相談者の内訳は、例年同様、陳情者が多い傾向にありました。

1 令和3年度空家総合相談窓口 実施結果

空家総合相談窓口 内訳

相談総数: 390件
()内は件数

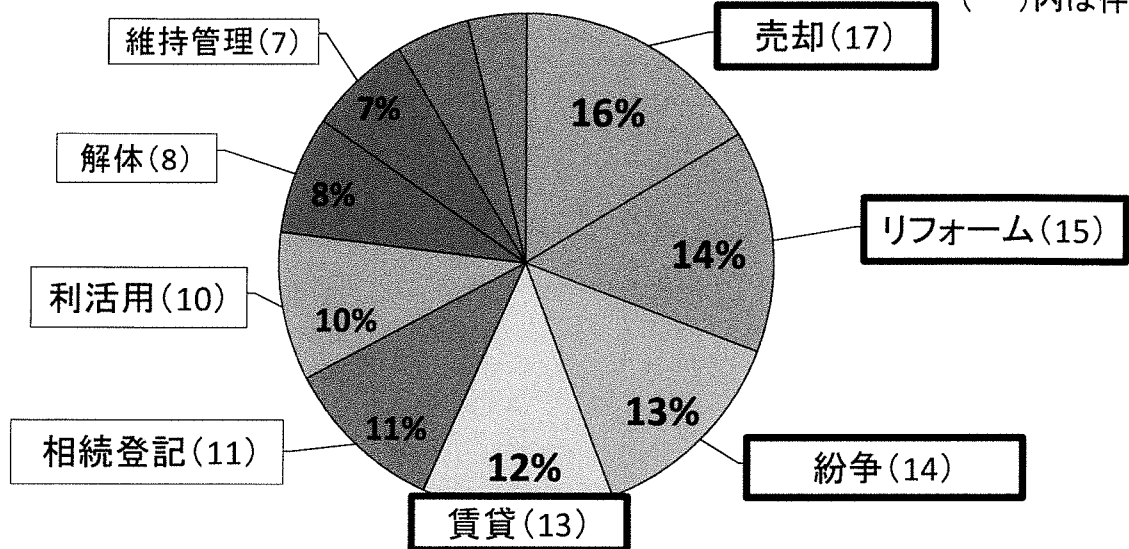


相談内容は「維持管理」が例年多数を占めていますが、3年度は割合が減り、代わりに「利活用」が増えました。その他の相談は例年並みの割合となりました。詳しい内訳につきましては最後のページをご覧ください。

2 令和3年度空家総合相談会 実施結果

空家総合相談会 内訳

相談総数: 104件
()内は件数



相談会は、毎月1回と11月の日曜空家総合相談会の年13回開催し、46組が参加しました。相談者のほとんどが、空家の所有者や相続人でした。毎年相談内容は毎年ばらつきますが、令和3年度は例年より借地(紛争)に関する相談が多くありました。

5

2 令和3年度空家総合相談会 実施結果

相談会での主な事例

【売却】

・所有者が死亡(または施設入所)し空家になったので、売却方法(更地、建替等)について相談したい。

【相続登記】

・空家の相続登記をしておらず、相続対象者が誰なのかもわからない。
・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

【賃貸・リフォーム】

・空家のリフォームをして賃貸することは可能か。費用はどれくらいかかるか。
・建て替えたいが、未接道なのでどうすればよいか。

【紛争(敷地境界・借地権)】

・借地契約の更新料は適正か。
・更地にして地主に返したいが、地主が応じてくれない。

【成年後見】

・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。
・親の判断能力がなくなった時に備えて後見人の選任を考えている。

6

3 その他の報告

日曜空家総合相談会 & 空き家対策セミナーと個別相談会 (NPO空家・空地管理センターと共催)

- 【開催日】令和3年11月21日(日)
【会場】大田区立消費者生活センター
【参加者】7組
【相談内容】
- ・空家を相続したが、相続放棄したい。
 - ・借地上の空家を処分したい。
 - ・隣の空家をなんとかしたい。 等

タイムスケジュール

一部	「どうなる？どうする？私たちの空き家」
二部	「生前整理の重要性と遺品整理の進め方」
相談会	個別相談会

同日同会場でNPO空地空家管理センターによる適正管理や家財整理についてのセミナーも開催し、相談会参加者がセミナーにも参加するなどの連携もできました。



↑セミナーの様子

7

空家総合相談窓口及び空家総合相談会の実施報告

令和3年度の報告は以上となります。