

第31回大田区空家等対策審議会 議事要旨

日時：令和7年2月20日（木）14：00～16：00

会議場所：大田区蒲田地域庁舎 大会議室

出席者：野澤 千絵

小田 哲一

松原 茂登樹

相川 英昭

高瀬 三徳

秋成 おさむ

小笠原 友輔

加藤 裕子

栗田 覚

飯村 康彦

田中 尚之

中原 賢一

計12名 （敬称略・順不同）

14：00開始

（建築調整課長） それでは、定刻となりましたので、審議会を始めたいと存じます。

本日は御多忙の中、皆様、御出席いただきまして誠にありがとうございます。どうぞよろしく願いいたします。

初めに、まちづくり推進部長より御挨拶申し上げます。

（まちづくり推進部長） 皆様、こんにちは。そして、また、寒い中、本審議会に御出席を賜りまして誠にありがとうございます。

本日、第31回目の審議会を開催させていただきます。

本日は、議題、報告事項等、盛りだくさんでございまして、特に議題におきましては、昨今の空家特措法が改正されまして、特定空家に対する早期の段階からの対応ができる仕組みができましたので、区でもこういった制度を活用しまして積極的に取組を進めてまいりたい、その考え方を本日整理しましたので議題とさせていただいているところでございます。

あわせて、議題の2点目としましては、空家等対策の計画、こちらにつきましても、改定を今後進めてまいりますので、その内容につきまして説明させていただきたいと思っております。

本日の議題、報告等におきましては、委員の皆さんから忌憚のない御意見を

頂戴できればと思っておりますので、何とぞよろしくお願ひ申し上げて私からの挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

(会長) では、事務局から連絡事項をお願ひします。

(配布資料の説明・委員出席確認)

(会長) それでは、第31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) 傍聴者の方は皆さん入室されたということでよろしいでしょうか。

傍聴者による発言、質問等は認められておりませんので御留意願ひします。

それでは、議事に入ります。報告1について、事務局から説明をお願ひいたします。

(空家対策担当) 審議31資料1を御覧ください。着座にて失礼いたします。

前回10月の空家等対策審議会で御案内させていただいた、令和6年度の日曜空家総合相談会及びNPO法人空家・空地管理センター主催セミナーの実施報告について説明させていただきます。

まず、日曜相談会の実施報告についてです。

令和6年11月24日(日)に大田区立消費者生活センターで開催しました。おかげさまで予約枠は全枠埋まりまして、8組の方が相談に来られました。

相談内容は「実家が空家になる前に今後について相談したい」「空家の家財整理、解体、売却、相続登記の方法などについて相談したい」というものがありました。

参加者へのアンケートでは「区の相談会なので営業や宣伝など偏ったアドバイスでなく、安心して相談できた」「相手の方の顔が見えるので話がしやすかった」と肯定的な御感想と高い満足度を得ることができました。

続きまして、NPO法人空家・空地管理センター主催セミナーと個別相談会の報告です。

こちらは、日曜空家総合相談会と同日同会場で開催しました。セミナーは14名、個別相談会は4組の方が参加されたとのことです。

セミナーの様子については、資料に写真を掲載しております。こちらも高い満足度を得られたようで、空家の活用について参考になったとの感想が多かったようです。

個別相談会は、相談者が区内在住者で、相談物件は全て遠方とのことでした。全国的に相談実績のある空家・空地管理センターならではのアドバイスを受けられたのではないかと思います。

私からは以上です。

(会長) ありがとうございます。

それでは、ただいまの報告について、皆様から何かございますでしょうか。
では、お願いします。

(委員)

参加された方の年齢層というのは、どのぐらいでございましたでしょうか。

(空家対策担当) 年齢は特に聞いてはいないのですがけれども、見た目の感じとしては40代以上の方、大体60代ぐらいの方がいつも相談会は多いのかなという印象を受けております。

以上です。

(委員) ありがとうございます。

(会長) ほかにありますでしょうか。

議事を続けていきますけれども、何かありましたら、また戻って質問していただいても構いません。

それでは、よろしければ、報告2について、事務局から報告をお願いいたします。

(空家対策担当) では、私からは資料2について御説明させていただきます。
着座にて失礼いたします。よろしくをお願いいたします。

先ほど報告のありました日曜空家総合相談会と同日で開催いたしました空家セミナーに加えまして、セミナーを2つ開催しましたので御報告いたします。

1つ目は、資料の左側になります。

11月26日(日)に、大田区と包括協定を結んでいる東急株式会社さんと共催で、空家対策セミナーを実施いたしました。

2部構成のセミナーになっておりまして、第1部では、大田区の空家対策について御説明する時間をいただき、大田区の空家の現状や適正管理、利活用事業などを御紹介いたしました。

第2部は、東急さんのセミナーをしていただきまして、空家の有効活用ということで、DIY賃貸という空家の活用方法についてのセミナーを行いました。

簡単にDIY賃貸とは何かというところを御紹介いたしますと、DIY賃貸といえますのは、オーナー様は、ライフライン設備の修繕のみなど最低限の修繕を行い、借主様が用途に合わせて改装を行うという、借り手の方の、使い方の自由度が高い賃貸となっております。

セミナーでは、このDIY賃貸を行ったオーナー様と、その賃貸を手がけた不動産屋さんの方が対談を行いまして、オーナー様の生の声を聞くという形のセミナーとなっております。

オーナーの方の、実際、貸すに当たっての心配や、それをどうすることで解決となったのかというところを、生の声が聞けたため、セミナーに参加した方にとって参考になる内容だったのではないかなと思っております。

2つ目は、資料の右側に移りまして、1月30日（木）に大田区の民生委員さんが参加する福祉管理課主催の全体研修会の中でお時間をいただきまして、空家問題について理解を深めていただくセミナーを実施いたしました。

講師は、協定団体のNPOさんに努めていただきまして、区からもチラシを配付するなど、相談会や相談窓口の周知も行いました。

高齢者の方と関わる機会の多い民生委員さんに空家問題を知っていただくことで、高齢者の方に元気うちに自宅の管理や相続などについて考えてもらうきっかけとなればと思っております。

来年度も、このように協定団体さんや関係部局等に協力をいただきながら、積極的にこういったセミナーを開催したり、老いじたく事業などとも連携して、空家の管理だけではなく、空家になる前の空家の発生予防に取り組んでまいりたいと思っております。

以上で下半期の空家セミナーの実施報告を終わります。

（会長） ありがとうございます。

ただいまの報告について、皆様から何かございますでしょうか。

お願いします。

（委員）

お疲れさまでした。民生委員・児童委員の全体研修は、私、民生委員なので出席をしていました。感想なのですが、先ほど、高齢者と接点がある民生委員の人にとということで、テーマはいいのですが、民生委員さん自体に専門知識があるわけではないので、私が聞いていて残念だなと思ったのは、大田区内で常設の相談窓口があるではないですか。登記相談とか法律相談とかがあるのですけれども、やはり大田区で何をしているかということ伝える時間がなかった。NPOは協定団体だからということだったので、ぜひ大田区の事業をアピールする時間を入れていただきたかったなと思います。

あと、民生委員が、担当された方で御存じの方もいらっしゃると思うのですが、地区民協の後に自主民協とって1時間ぐらい勉強会をやるのです。昨日、民協の勉強会だったので、昨日は手をつなぐ育成会の方が知的障害のことについて30～40分お話しになったので、例えばそういう時間を利用してやっていただければ、ここに書いてある民生委員、約500名なので、それなりのキャパになりますから、ぜひ検討していただければなと思います。

（会長） どうぞ。

（建築調整課長） 御意見、ありがとうございます。

一応、当日は、お時間をいただきまして、区の空家総合相談窓口にもつなげていただけるようにということの御案内もさせていただいたのですが、いかにせん、NPO法人の前のお時間で短い時間だったということもありまして、PR不

足というところは否めないと思っております。

今、御提案いただきましたので、地区民協等でもお話しさせていただきました、つなげていただけることももちろんなのですが、御自身の相談もこちらへお願いしますというようなお話をこれからもさせていただこうと考えてございます。

それと、少しお時間をお借りして、これに関連するというわけではないのですけれども、2月18日（火）、おとといなのですけれども、大森地区の自治会・町会長様の合同研修、入新井、新井宿、大森西、大森東、池上、馬込の地域の町会長様がお集まりになった合同の研修会があったのですけれども、こちらでも空家についての事業のお話をさせていただきました。お困り事がありましたら空家総合相談窓口へおつなぎください、またはお問い合わせくださいというお話をさせていただき、質疑応答までさせていただいております。

大変御好評いただいております、町会長様から、よかったよというような御感想もいただいたということだったので、今、お時間をお借りしまして報告をさせていただいた次第でございます。ありがとうございます。

(会長) ありがとうございます。

ほかにありますでしょうか。

では、お願いします。

(委員)

地区の連合会長と会議でお会いしたときに、今、課長から出た話がありまして、非常に好評だったという話を聞きました。また、連合会単位ですと、18地区あるので、その辺も含めて、今後の情報の広がりというか、説明の広がりができればいいなと思っております。

それと、今年が民生委員さんの改選の時期で、基本的には地元の町会長が推薦するという大田区のシステムなのですけれども、そうすると、12月に改選して変わると、新しい方が民生委員になられたり、ずっと続けてやっていたりしゃる。もちろん定年があるので、定年延長もあるのですけれども、そういう部分では、また、チャンスがあったらセミナーは続けていただいて、それで一つお願いがあります。

今、連合会でも、この空家対策というのを議題に出したり、また、その在り方検討会という、出す前の会議もあるのですけれども、それにも挙げてもらったりしているところなので、多くの方が、町会長中心ですけれども関心を持ってもらおうということから、今、始めていまして、そういう意味では、民生委員の方がこういう講演を受けたら、ぜひ、町会長に言ってもらおうとか、地元の連合会長に話すとか、そんなようなことで連携をしていただくと、推薦をした町会長さんも、民生委員さんの活動、これはほんの一部というのは承知してお

りますが、そういう部分で、地区によっては連携がまだ弱いところもあるという話も聞いているので、それらも通して情報の共有というのをさせていただければありがたいなと思っております。

(会長) ありがとうございます。

ほかにありますでしょうか。

では、お願いします。

(空家対策担当係長) 報告事項に追加させていただきます。

審議会委員の皆様のご所属する団体におかれましても、様々なセミナーや相談会を開催しておりますので、御紹介させていただきます。

社会福祉協議会様にて、毎週水曜日に老いじたく相談会を開催しております。司法書士会様からも相談員として参加をし、相続など、空家に関する相談を受け付けております。また、講演会等も共催で開催しております。

ほかにも、司法書士会様主催の日曜相談会も年3回開催しております。

また、宅地建物取引業協会様でも、会員様に向けて空家対策に関する周知活動をしていると伺っております。

ほかの団体の皆様におかれましても、空家への取組等がありましたら、御報告させていただきますので、ぜひ情報提供いただければと思います。

以上です。

(会長) ありがとうございます。

ただいまの報告について、皆様から何かございますでしょうか。

それでは、よろしければ、報告3について事務局から報告をお願いいたします。

(住宅担当課長)

「令和6年度空家等地域貢献活用事業実績報告」、審議31資料3を御覧ください。

今日は、少し早いのですが、令和6年度の空家等地域貢献活用事業で、今年度、どういうところまで件数が増えたり、どんなところでマッチングがあったか、今現在のところ御報告させていただきます。

資料左上でございます。

現在の登録数、所有者33、利用者41という状況でございます。今年の12月までの相談件数としては、所有者、利用者から40件ございました。現在の登録件数として19件ございます。

マッチング実績としては2件ということで、大体年平均3件から4件ということなので、こちらは件数としては少なかったところでございます。

マッチングの実績としては、アトリエ、そして、障害者グループホーム（重度知的）ができたということでございます。

今までご報告したことはないのですが、資料右上に、マッチングに至らなかった事例ということで、あえてこちらを書かせていただきました。

3件ともグループホームで、建物を改装するときの改修費は、借りる側のほうが負担するということになっているのですが、折り合いがつかなく、残念ながら、今のところ事例のマッチングには至っていないというところでございます。

広報活動といたしましては、1から4までデジタルサイネージや啓発物の配布、そして、特に3番、空家不動産事業者向け居住支援や福祉支援者向け居住支援説明会等を行わせていただきました。

特に今年度は、不動産事業者の宅建さん、全日さんの御協力を得ながら、皆さん、会員さんに向けた研修会の中で報告、または連絡をさせていただいたところが大変よかったなと思っているところでございます。

黒丸のところで「福祉支援者向け居住支援説明会アンケートより抜粋」と書いてございます。研修後の意見といたしまして、3点ございます。

「施設入所後の空家や相続人不明などに関わる機会が多くあると思うので、その情報を活かせるよう支援していく意識を持ちたい」「窓口側の実情を知ることができ、支援者も意識したい」「連携が必要だと認識できた」などなどございました。

こちらも、一つの連携という意味では、関係者に対する連携ということで、今回、初めて取組をさせていただいたところでございます。

そして、この資料とは別の話になりますが、昨年10月17日の第30回大田区空家等対策審議会で、グループホームがたくさん開設されているようだけれども、それがちゃんと福祉部門と連携がされているのかという御質問並びに御意見をいただいたかと思っております。

残念ながら、私たちは今まで、こちらでせっかくマッチングができた情報を、その関係部署に届けていくというはしておりません。

では、実際にどうだったのかということも調査させていただきました。

グループホームの物件は11件、今まで10年間でございまして、その全てが、大田区が作っている「障害者福祉のあらし」、こちらの施設一覧の中には載っていることが分かりました。私たちが情報提供していないのになぜ載っているかということなのですが、これは東京都のほうがホームページで公開しているものを大田区が情報を収集し、それを冊子の中に入れて込んでいるということも判明したところでございます。結果的には、そういう形で、区民の方に対する紹介ができていたというのは、あくまで結果ということでございました。

この情報を使いながら、地域福祉課に、相談者の方がグループホームを探しているということがあれば、こういうところから探しながら御紹介をさせてい

ただいているとも聞いているところでございます。

今後につきましては、このグループホームに限らず、区で関係してつながった案件については、例えば福祉、または国際交流とか、それぞれの部局にも、このように利活用されたので、ぜひ御覧くださいということで情報提供に努めていきたいと思っております。

私からの報告を含めて以上でございます。

(会長) ありがとうございます。

ただいまの報告について、何かございますでしょうか。

大丈夫でしょうか。

よろしければ、議事に移りたいと思えますけれども、いかがでしょうか。

それでは、議題1について、事務局から説明をお願いします。

(空家対策担当係長) 大田区空家等対策計画の改定について、説明させていただきます。

配付資料の審議31資料4は、スライドを印刷した資料になりますので、スライドが見づらい方はこちらも併せて御覧ください。

ページ番号が違うところがありますが、配付資料の順に沿って説明させていただきます。

目次は御覧のとおりになります。

空家等対策計画の位置づけや改定の方向性を御説明させていただきます。

改定スケジュールについて、そのまま説明させていただきます。

「空家等対策計画について」、空家等対策計画は、空家特措法第7条に基づき、地元自治体ごとに策定する計画となっております。空家対策に関する基本的な方針や適切な管理、住民等からの相談対応に関する事項などを定め、地方自治体が空家対策を総合的かつ計画的に実施することを目的としております。

大田区の空家等対策計画は、平成28年度に策定され、令和3年度の改定を経て、現在に至ります。計画期間は5年となっております。令和8年度に次の空家等対策計画を発行します。

続きまして、改定の方向性について説明します。

「改定の方向性について」、大きく3本柱となっております。

1つ目が、令和5年度の法改正で新設された各制度の方針や考え方等の追加。管理不全空家等が代表的な項目になりまして、この判定基準や考え方などを計画の改定に位置づける予定です。

2つ目は、各情報や調査結果等の時点修正になります。

現在の空家等対策計画は、令和3年度に改定されておりますので、今年度実施している空家等の実態調査及び意向調査の結果も反映させる予定です。

そして、最後の3つ目になりますが、大田区として、今後の空家対策として

力を入れていきたい空家の発生予防策について、内容を充実させていきたいと考えております。

空家の発生予防策について説明いたします。

日頃から空家所有者等へ改善を促したり、相談に乗ったりしておりますが、現場の職員が強く感じていることは、空家が発生してからの対応では非常に解決が困難になるということです。

例えば、所有者本人が認知症になり、施設に入っている場合は、親族が空家の売却などをしたくてもそれができない。親族も、空家を管理する時間がなかったり、遠方に住んでいたりする場合は、親族に改善の意思があっても解決するには非常にハードルが高くなってしまいます。

また、所有者が亡くなっている場合は、相続人間で話がまとまらずに放置されてしまっているケースもあります。相続人の多数が売却を望んでいても、1人だけ意向がずれると、弁護士を入れる手間や費用がかかり、そのまま放置されるケースがあります。また、相続人が1人でも、売却や管理など、具体的に動くことができないという方もいらっしゃいます。

空家特措法が改正され、新制度ができて、やはり個人の私有財産の管理は各個人が責任を持ち決断するものでありますので、行政が全てに介入することは困難です。大田区としては、空家等が発生する前、所有者が認知能力のあるうちに、所有者本人や現役世代の空家問題について認識していただき、遺言書の準備や遺品の整理などを行っていただくことが一番効果的ではないかと考えております。この考え方、方針をしっかりと整理し、計画の改定には、本事項の内容を充実させる予定です。

具体的な予防策としては、今年度、民生委員の全体研修会の中で、NPO空家・空地管理センターによるセミナーを開催しました。高齢者と接する機会の多い民生委員の方に、空家の相談窓口や協定団体の紹介等を行うことで、空家の困り事があった際の相談先として広く周知することができたと思っております。

そのほか、居住支援協議会が開催しましたセミナー等において、将来的な空家所有者に関わる機会の多い福祉支援を行う事業者に、区の空家対策やマッチングによる利活用事例を紹介し、放置される空家の抑制につながることを目的に啓発を行いました。

また、来年度以降も、空家の発生予防のため、おいじたくなど、高齢者向けセミナーで、周知、説明を行っていきけるよう、福祉部局など関連部局と連携を進めてまいりたいと考えております。

最後に、改定スケジュールについてです。

令和7年度明けに改定案作成の委託を行いまして、10月の審議会にて改定素

案をお示しいたします。そこで、審議会委員の皆様から御意見をいただきまして、12月までに改定案に関するパブリックコメントを行う予定です。

その後、令和8年2月の審議会にてパブリックコメントの結果とともに改定案を説明し、審議会委員の皆様から御意見をいただきまして、改定案の最終調整に入りたいと考えております。

令和8年7月の審議会では、確定した計画改定を報告いたします。

以上、空家対策計画の改定についての報告になります。

(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。

お願いします。

(委員)

改定の方向性について、3番目に予防施策ということが書かれました。これはとてもいい方向性だなと思います。その中で、社協もそうなのですが、老いたくの相談もやっております。相談が来たときに、すぐに空家対策担当と関係を持っていくようにしたいなと思いますので、結果ではなくて、相談があった時点ですぐ連携できるようにしてほしいと思います。

同時に、「所有者の認知症等」と書いてありますが、これは多分、我々もそうなのですが、包括支援センターが相談を受けた場合に、かなりその状況も分かるわけです。そういった場合、その途中で、ぜひもっと密接に連携をしていくことが発生の予防になると思うので、これをもう少し内容を深くしてほしいです。

2点目が、先ほど、空家等の地域貢献活用事業が話されました。これも、残念ながらマッチングとならなかった事例が3件あるのですが、ここまでやっていくということは非常に重要だと思います。

高齢者のグループホームは、区のほうも、地域密着型施設ということで作っていくという方向を示していると思います。なので、こちらも、途中からというか結果ではなくて、途中から福祉部局、あるいは高齢福祉部局と綿密に連携しながら、うまくいくようにフォローをしていただければと思います。

加えて、今、地域共生社会ということで、居場所を作りましょうという話になっております。實際上、こども食堂等もありますし、それから、介護予防の場として高齢者が集う場というの、かなり欲せられているのです。

ということで、できれば、空家対策の地域貢献も、そこまで視野を広げていただけるといいかなと思いますので、この2点はぜひ計画の中に盛り込んでいただきたいなと思います。

以上です。

(会長) ありがとうございます。何かございますでしょうか。

お願いします。

(建築調整課長) ありがとうございます。

今御指摘いただいたとおり、福祉部局との連携という、まず1点目に関しましては、空家の発生予防に非常に有効な手段だと我々も思っております。こちらについては、今も少しずつやらせていただいておりますが、これからもどんどん深化していかなくてはならないと考えてございますので、具体的なお話についても、打合せをさせていただきながら、今後どうしていくかということについて、計画に盛り込めたらなと考えてございます。

(住宅担当課長) 御意見、ありがとうございます。

もともと、地域貢献事業というのは、地域の方たちの触れ合いの場というのが主なところでございまして、過去においては、子供の遊び場やイングリッシュカフェ、ワンコイン寺子屋、芸術関係のギャラリー、地域コミュニティーとしての華道・茶道の場所を作って、地域の方たちの居場所として活用していきましょうということで活動してくださった方もかなりいらっしゃいました。最近グループホームが多いというのが特徴であるということでございますので地域にとっていいものであれば、幅広く捉えていきたいと思っております。

それから、先ほど、途中から福祉との連携を早めたほうがいいのかという話もございました。資料3に書いてあるのは、この物件に対して、今、案件が成立しなかったという途中経過のことですので、対象物件の方もまだ継続しておりますし、グループホームをやりたいという方たちも継続しているので、マッチングができればと思っております。福祉関係の部局に、今こういところで相談が来ていますよという情報提供も、先ほど情報提供という意味での連携という話もございましたが、早めにしていくということも考えていきたいと思っております。どうもありがとうございました。

(会長) ほかにありますでしょうか。

お願いします。

(委員)

この審議会は、結局、空家が発生しないようにというような話なのですが、私はどちらかというと人の支援をしているので、この場でも何回か言わせていただいているのですけれども、例えば老いじたくの相談会や登記の相談会で、この間会った方などは、90代男性で一人暮らしなのだけれども、孫が相続人で孫に相続させるためにこのマンションを早く売らなければならないと言うのです。「では、お父さん、どこに行くの」と。「早まらないでください。遺言ぐらいは書いておいてもいいのだけれども」と。「いや、孫に迷惑になるから」と言うのです。真面目な方がものすごく多いので、結局、空家を発生さ

せない、ではどうすればいいのか皆さんが考えてください。迷惑にならないようにという話ではなく、きめ細やかな発想というのを作ってもらわないと、すごく怖い計画になってしまうと思います。

先ほど私有権の問題とおっしゃっていただいたのですけれども、私などは「住めるうちは、お父さん、絶対にそこに住んでください」と話します。老人ホームに早まって行ったところで、その老人ホームがいいかどうかとも分からないし。だから、その人にも配慮した計画というのをすごく立ててほしいと思うし、あとは、そのグループホーム、マッチングはいいのですけれども、グループホームの現場の人に聞いていると、職員が足りないのです。だから、箱を作るのはいいのだけれども職員がいないのです。

やはり、福祉のまちづくりだとか地域共生社会を誰が担うのだと、その担い手の家はどうするのだ、その人の生活はどうするのだということも含めて空家対策を考えていただきたいと、私はずっとそう思っているので、素案を作るときには、ぜひいろいろと意見を言わせていただければと思います。よろしくお願いいたします。

(会長) ありがとうございます。

ほかにありますでしょうか。

(委員)

今、委員のほうから、活用の部分で、障害者、高齢者だけではなく、最近ではお子さんの施設の活用もあるということでお話しいただいたのですが、本日は、多くの関係者の方がお集まりですので、工場が後を継ぐ方がいないとなったときの、そういった福祉事業への活用について、もし話が区民の方からあったときに、まず第一にそういった相談先をどこに持っていけばよろしいか教えてください。

(会長) お願いします。

(建築調整課長) まず、空家かどうかという話もあるかとは思いますが、我々としては、空家総合相談窓口として設置させていただいてはいるので、もし、どこに相談していいかというところをお迷いになるのであれば、まず、空家総合相談窓口のほうにお話しいただいて、そこでつなげていくということもできます。まずは御連絡を一報いただければと考えてございます。

(会長) ほかにありますでしょうか。

私からも2点ほどありまして、先ほどの空家の発生予防という話なのですが、相続が発生してすぐに空家になるのが駄目なのではなくて、長期間放置をしているという空家が増えるのをやめましょうということだと思っておりますけれども、その中で、今ここに書かれているのは、どちらかという今住んでいらっしゃる所有者、高齢者の方を対象にしているのですけれども、そもそも

空家にするのは相続した側なので、相続予定者に対するアプローチということであったり、あるいは、既にある空家の所有者に対する掘り起こし活動みたいなところにも踏み込んで、どういう施策があるかというのを検討されるとういかなと思いました。

もう一点目は、先ほど、産業、工場の話があったのですが、これは、ほかの墨田区などでも問題になっておりまして、町工場が結局、空家状況になるということで、事業承継ということもセットで考えていかないといけないということがあります。そうすると、産業部局であったり、事業承継をされている商工会とか、そういったようなところと連携しながら、空いた工場を、あるいは承継して、そのまま居抜きで使っていただくということは、大田区そのものの地域の産業の継承とか発展にも寄与するので、そういう部局との連携というところも必要ではないかということです。

墨田区などでは、事業承継とセットで空き工場にアプローチしている若手の建築家集団とかもいるのですけれども、そういったことも少し視野に入れて計画を立てられるとういかなと思いました。

お願いします。

(委員)

周知活動、周知・啓発活動ですけれども、みんな相続が何なのか分かっていない人たちに向かって、遺言の付言がどうのとか話しているのです。体験談、面白いな、「へえ」と聞くのだけれども、では、実際に相続とは何だと。誰が相続人なのだと。いつ相続が開始するのだという、そこのイロハのイをやはりしていただかないと、「へえ」で話が終わってしまうと思うのです。だから、せっかく、そういった時間を作って啓発をされるのであれば、そもそも相続とは何なのだとということから話をする機会もちゃんと作っていただいたほうがいいかなと思います。

(会長) ほかにありますでしょうか。

それでは、続きまして、議題の2「管理不全空家等の指定基準等について」ということで、事務局から説明をお願いいたします。

(空家対策担当) それでは、管理不全空家等の指定基準等について説明させていただきます。

配付資料の審議31資料5-1は、こちらに映し出しているとおり、メインの資料になっていますので、こちらに沿って説明をさせていただきます。

資料5-2は、判定基準。

資料5-3は、国のガイドラインと区判定基準案の適合確認表。

資料5-4は、今後発出する予定の文書案となっております。

資料5-2から5-4につきましては、説明内容に応じて適宜御案内させて

いただきますので、よろしくお願いいいたします。

それでは、着座にて失礼いたします。

前回審議会で説明した内容と重複いたしますが、基準等の説明に当たって、そもそも管理不全空家等の概要というのは必要不可欠なものになりますので、おさらいも含めて改めて御説明をさせていただきます。

まず、管理不全空家等の概要については、国のガイドライン等では、適切な管理が行われず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれがある空家と示されております。

指定する目的は、特定空家等になる前段階に法的な指導・勧告ができるようにし、特定空家等の発生を未然に防ぐことを目的としております。

したがって、位置づけといたしましては、通常空家等と特定空家等の間に入るイメージとなっております。

これまでは、特定空家等に指定しない限り、空家特措法に基づく指導等が行えず、改善をお願いする文書で空家所有者等に改善を促しておりました。管理不全空家等に指定することにより、法的な指導ができるとともに、固定資産税等の住宅用地特例が解除される効果を持つ勧告を行えるようになります。

また、特定空家等は、建物の損傷が激しく、所有者が選択できる改善方法のほとんどが除却に限られてしまいますが、その前段階で法的な指導を行うことで、部分的な補修など、所有者にとって精神的、金銭的にハードルの低い選択肢も選べるため、実効性のある指導が期待されている制度でございます。

管理不全空家等と特定空家等の違いについての説明をいたします。

主なポイントといたしましては、周辺への影響度合いとなっております。

というのも、特定空家等は、空家特措法第2条第2項に定義されておまして、1、倒壊等著しく保安上危険。2、著しく衛生上有害。3、著しく景観を損なっている。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という状態の空家等と定めておまして、周辺への影響はもちろん、生命や身体への被害という重大な悪影響も含めて判断をしております。

前回審議会で、行政代執行関連の手続が完了した旨を報告いたしました。こちら、右側の写真になりますが、特定空家等第6号が分かりやすい例となっておりますが、こちらの特定空家等第6号は、屋根が剥がれ、内部は雨風等で腐食・腐朽するとともに、道路に面する外壁は通行人の多い道路に落下する寸前となっております。このような状態では部分的な補修は困難であり、除去による改善指導等を重ねた経過がございます。

建物の倒壊や道路への外壁落下は人命に関わりますので、特定空家等は、最終的には行政代執行という強い法的措置を行うことが可能となっております。

一方、管理不全空家等は、先ほど御説明いたしましたとおり、特定空家等の

前段階になりますので、補修により健全な建物に戻すことも可能であり、周辺への影響は特定空家等と比較して小さい状態となっております。そのため、法的措置は指導と勧告に限定をされており、命令や行政代執行まで行えないものとなっております。

なお、指定に当たっては国のガイドラインで管理不全空家等を判定するに当たり、参考となる基準を示しておりまして、こちら、左側の写真のように、外装材の剥離、脱落等が示されております。

続きまして、大田区で作成した指定基準や指定スキームの最終案について説明いたします。

こちらは、前回審議会で示しました大田区としての指定基準等の方向性になります。

大田区としては、特定空家等を未然に防ぐために、積極的に管理不全空家等という制度を活用したいと考えております。そのため、区職員が速やかに判定でき、かつ判定にばらつきが出ないように、できる限り明瞭で分かりやすい基準にするとともに、増加する空家等に対応できるよう、指定手続が煩雑にならないようなスキームを目指しました。

なお、基準の設定に当たっては、国のガイドラインにて、一定の方向性が示されておりまして、①所有者等の管理状況、②空家等の状態、③周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度となっております。

①の所有者等の管理状況につきましては、②の空家等の状態で判断するとともに、電話連絡等が取れる所有者等は、ヒアリングにより改善の意思や今後の処分予定等を把握する形となります。

そのため、ポイントとなるのが②になりますが、国のガイドラインには判定に当たり参考となる基準を明示しておりまして、先ほどの写真でお示したように、建物の部材ごとの破損状況や、樹木、擁壁などの管理状況、破損状況等が示されております。

しかしながら、表現が抽象的であるとともに、あくまで参考にとどまります。そのため、判定項目は国のガイドラインをベースにしつつ、大田区独自の詳細を詰めたものが、これから説明させていただく判定基準案になります。

なお③の周辺への影響度合いにつきましては、空家等の立地や周辺環境のほか、損傷箇所などを考慮するとともに、運用実績を重ねながら、個別に判断していく形になるかと思っております。

繰り返しになりますが、大田区の方向性は、明瞭な判定基準、効率的な指定スキームとなっております。また、管理不全空家等の指定に当たっては、特定空家と違いまして法的な立入調査権限がございません。したがって、道路や公園などの公共施設等から判定する形になります。そのため、外壁の損傷面積

や割合の算出、建物や塀などの傾斜角度の測定や打診調査はできません。

こちらの方向性や権限の制限を考慮して作成したものが、資料5-2、判定基準案になります。こちらのA4縦紙のものになります。

また、資料5-3、こちらはA3のものになるのですが、こちらは適合表になっておりまして、国のガイドラインで示されている項目と、こちら、大田区で作成した基準案、こちらの判定事項の整合を図るものとなっております。なので、こちらのA3の5-3を御確認いただきたいのですが、これを見ていただくと、国のガイドラインで示された項目、これを全て網羅するような形で大田区の判定基準のほうも作成しております。

また、国のガイドラインでは、同じ確認事項が繰り返し示されておりまして、例えば、外装材の剥がれ等というのがあるのですが、こちらについては「建築物の倒壊」「部材の落下」「部材等の飛散」という形で、視点を変えて繰り返し外装材の破損が出てきます。そのため、大田区の判定基準では、この外装材の判定は、こちらの1-1にまとめるような形にしておりまして、判定事項の簡素化を行っております。これにより、判定作業の時間短縮や負担軽減をし、現行の執行体制でも積極的な運用ができるように作成いたしました。

また、シンプルに損傷等の有無をマルバツ形式によって判定できるようにしておりますので、現場立入りによる測定等が省略できるものとしております。

当然、判定方法は、マルバツ形式のほかに得点づけであったり、A、B、Cなどのランクづけをするというやり方も当然あると思うのですが、やはり管理不全空家のほうは道路からの判定に限られているというところで、敷地外からの判定で得点をつけるとかランクづけを分けるというのは非常に困難であると判断をいたしました。

また、職員が道路等から見える範囲でランクづけをした場合、見えない部分のところは分かりませんので、実態と乖離してしまったランクづけになるおそれもあり、公平性を確保することは非常に困難であると考えております。そのため、管理不全空家等の制度運用に当たっては、あくまで道路等から見える範囲で判定事項の有無を判断するマルバツ形式が適していると判断いたしました。

この判定事項に一つでも該当があった場合は、周辺への影響度合いを判断し、人的被害のリスクや影響が大きいと判断した場合は、管理不全空家等の認定・指導を行うこととしております。

認定スキームにつきましては、詳細は後ほど御説明いたしますが、指導書の発出につきましては、審議会への事後報告をすることとし、物件ごとのタイムリーな指導時期を逃さないようにしております。

勧告書の発出は、特定空家の勧告と同等の効果がございますので、事前に審議会に諮問するというスキームといたしました。

以上の考え、方向性に基づき作成した指定基準案の内容を1項目ずつ説明いたします。

資料5-2の指定基準案のほうを御覧いただければと思います。

まず「建築物」ということで、建物本体及びそれに附属する部材や機器を対象とした4項目となっております。

1-1は、屋根や外壁など、建物本体の損傷に関する項目となっております。外壁仕上げ材の脱落や屋根の防水シートの剥がれなどを確認いたします。

1-2は、雨どいや看板など、建物に附属する部材になりまして、敷地外への飛散のおそれなどを加味して確認いたします。

1-3は、外づけのバルコニーや屋外階段などを対象としておりまして、外づけバルコニー自体の損傷に加え、転倒・脱落のおそれがないか建物本体との接合部の損傷等を確認いたします。

1-4は、給湯器など設備機器に関する項目になりまして、1-2と同じく、敷地外への飛散のおそれなどを加味して確認いたします。

次に、樹木を含んだ外構関係になりまして、立木の大枝の腐朽や塀の損傷などを対象とした3項目となっております。

2-1は、立木の大枝の腐朽などに関する項目になりまして、倒木のおそれなどを確認いたします。

2-2は、立木の大枝の越境に関する項目になりまして、周辺建物への影響を与えていないかを確認いたします。

2-3は、門扉や塀など外構関連の工作物になりまして、敷地外への転倒、飛散のおそれがないかを確認いたします。

次に、宅地を維持するための擁壁に関する項目になりまして、3-1は、擁壁に著しい傾斜など、危険な状況にないかを確認いたします。

最後に、その他ということ、景観・衛生環境に関する項目に加え、大田区オリジナルの項目になります。

4-1は、景観に関する項目になりまして、道路から見える範囲の建物への植物繁茂などの確認いたします。

4-2は、衛生環境ということ、ごみの放置や害虫・害獣の発生、すみつきなどを確認いたします。

4-3は、大田区オリジナルのものとなりまして、空家等の所有者の所在が不明だったり、相続人がいなかったり、管理する者がいない空家等に関する項目になります。

所有者や相続人等がない空家等は、現状が健全でも、当然、建物の状況が悪化する一方になりますので、これを大田区としては解決したいと考えております。大田区のほうで、相続人等を含めた所有者調査を行い、所有者や相続人

等がないことが判明すれば、管理不全空家等と判定し、判定した物件を順次空家特措法に基づき、清算人や管理人の申立てを裁判所に行います。この清算人等の申立てをすることにより、裁判所が任命した清算人による空家等の売却や、管理人による適切な空家等の管理が行われることとなります。

なお、4-3以外は、ハード面に関する事項になりますので、どれぐらいの損傷程度が該当するか、どのような箇所が損傷すれば該当するのかを、サンプル写真を収集してまとめたのが、次のパートで説明いたします判定用のマニュアルのほうになります。

判定用のマニュアルにつきましては、作成中の案段階になっているとともに、個人の住宅や車両などが写っております。また、議論に当たっては個別案件の話も出るかと考え、指定基準のパートとは分けさせていただきましたので、御理解をお願いいたします。

続きまして、管理不全空家等に判定するまでと、判定後の手続の流れになります。

まず、①、陳情等により適切に管理されていない空家等を区が把握します。

②、空家特措法に基づき、所有者や案件によっては相続人などの調査を行います。

③、所有者等が判明すれば、任意の改善お願い文書を発出し、改善されるまで改善お願い文書の発出を繰り返す。これが今までの流れの限界となっております。

④からが、管理不全空家等の運用により、新しく加わる手続になりまして、まず、指導書の予告通知書を発出いたします。これは、先行して本制度を運用している世田谷区さんが採用している手続になっておりまして、いきなり指導書を発出することによる所有者のハレーションを抑えたり、あとは区としての最後通告を目的としてやっております、この段階で所有者が反応する事例が多いようです。

そちらの文書案のほうが、資料5-4になりまして、こちら、A4の縦でつづつてあるものになるのですけれども、こちら、資料5-4の1ページ目を御覧ください。

こちらが予告通知書となっております、具体的な指導する理由や内容、あと、改善する措置期限を記載して通知する予定でございます。期限内に措置がなければ指導書の発出に進みます。

指導書の案は、資料5-4の2ページ目になりまして、こちらは、空家特措法第13条第1項に基づくものとなっております。ここで管理不全空家等の制度の目玉の一つである法的な指導に入ります。記載する内容は、予告通知と同じく具体的な指導に至った理由や内容、改善するための措置になります。

その後、空家等の状態が悪化した場合や、改善が全く見込まれない場合などは、空家特措法第13条第2項に基づき勧告書を発出いたします。勧告書は、同じく資料の5-4の次のページ、3ページ目になります。

この勧告も、管理不全空家等の制度の目玉の一つとなっております。最初に御説明したとおり、この勧告も、特定空家等の勧告と同じく固定資産税の住宅用地特例の解除につながるものとなっております。そのため、非常に重たいものになりますので、特定空家と同じく、勧告書の発出につきましては、事前に審議会のほうに諮問をしたいと考えております。

なお、勧告書の諮問に当たっては、建物の損傷状況等の詳細を報告する必要があることから、道路からにはなりますけれども、特定空家等の判定基準を参照しながら損傷状況をさらに詳細に確認する予定でございます。

また、指導した状態から、台風等で著しく急速に建物の状態が悪化したものにつきましては、こちらの流れにとらわれることなく、空家特措法第9条2項に基づく立入調査、こちらは特定空家に通ずるものにはなるのですけれども、こういったものも、建物の状況に合わせて判断をしてまいりたいと思っております。

本日、区としての最終案を審議会委員の皆様にご説明させていただきました。皆様からは、本案に関する御意見を本日もいただきまして、次回、7月頃を予定している審議会に確定版を報告するとともに、管理不全空家等として予告通知を含めた指導を行う物件の第1陣を報告し、運用を開始したいと考えております。

なお、管理不全空家等の運用スキームで説明したとおり、本来は、管理不全空家等の指導を行った後に審議会へ事後報告する流れと先ほど説明いたしましたが、運用開始の初年度となる令和7年度のみにつきましては、判定基準の物差しといいますか、審議会の委員の皆様と我々のほうの認識についてずれがないかを確認するということも兼ねまして、令和7年度に限っては、事前に報告をさせていただければなと思っております。

当然、令和8年度以降につきましては、先ほど説明した運用スキームにのっとりまして事後報告とさせていただければと考えております。

なお、管理不全空家等の候補物件数についてですが、今年度実施した実態調査の件数が815件になっておりまして、そのうち居住の可能性があった件数が142件ございます。そのため、673件の中から、今回御説明しました基準に該当し、かつ、周辺への影響があると判断したものが約90件ほどございます。その90件の中でも、我々区職員が現地確認等を行い、既に周辺へ著しい影響を与えていたり、人的被害のおそれが高かった緊急性が高い物件が約40件ほどございます。まずこの約40件を第1陣としまして、7月の審議会で、その第1陣のう

ちの10件程度を事前報告させていただき、順次、指導を行ってまいりたいと思います。

なお、法的指導とはいえ、所有者による自主解決が目的となりますので、最初の10件程度の反応や、あとは区側の解決に向けた支援、こちらも対応が必要になりますので、10月、2月の審議会への事前報告件数につきましては、こちら辺の相手方の反応であったり、我々の対応であったりというのを見ながら、物件数は調整させていただきたいと思っております。こちらの第1陣が完了しましたら、次に第2陣として残りの約50件を行ってまいります。

ただし、その間に緊急性の高い物件が出てきましたら、その順番にとらわれることなく、緊急性の高いものにつきましては前倒して当然適宜行っていく予定でございます。

なお、この約90件の物件概要につきましては、当然個人情報に関係しますので、こちらでお示ししているとおり各審議会の場にて順次報告、説明をさせていただければと思っております。

管理不全空家等の指定基準についての報告は以上となります。

(会長) ありがとうございます。

ただいまの説明について、皆様から何かございますでしょうか。

お願いします。

(委員)

資料5-2の2番の外構、それと、4-3、これに関連して、僕らはよく土地の測量などを行うのに、隣の地主さんに挨拶に行ったりするのですが、そのときに外構が非常に壊れている状態だとか、あとは所有者が不明、そういう物件に当たることがよくあるのです。そのときに、皆さんもそうなのだけでも、ちょっと買物に行って、これは何か変な建物だとか、何か随分植木が出ているとか、そういうものを見つけたときに区に報告して、これは区で把握しているのかどうかとか、報告するというのが考えられます。

僕は実際に何件か報告して空家だったということがあるので、ふだんから皆さん、このメンバーの方は、買物に行ったついででも何でも、どこかに行ったついでに何か変な物件があったら報告してみるというのはどうかなと思っています。

以上です。

(会長) 何かございますでしょうか。

では、お願いします。

(建築調整課長) ありがとうございます。

我々も区の中を全件調査、悉皆調査をしているわけではないので、我々が、今、空家として把握するものは、区民の方等の御報告によって把握しておりま

す。委員の皆様方でも、区内を回っているときにそういったものがございましたら、御連絡いただければ我々としても調査させていただいておりますので、何とぞ御協力のほど、よろしく願いいたします。

以上です。

(会長) ほかにございますでしょうか。

お願いします。

(委員)

4-3番の大田区オリジナルのチェック項目なのですがすけれども、程度問題はどうか考えるのですか。これに1個でも該当したらなのですよ。そうすると、ものすごい量になるのではないかと思うのですけれども、どうですか。

(会長) では、お願いします。

(建築調整課長) 先ほど御説明させていただきましたとおり、明瞭かつ効果的な基準とさせていただいているというところにつきまして、これに当たるか当たらないかというのをマルバツでつける形になります。

もう一点、考慮項目がございまして、周辺の住民の方にどれだけ影響があるかというところも加味させていただいて、最終的には管理不全空家に認定します。

基準の項目に当たる当たらないというのは、写真によって、こういったものが当たるんだよというマニュアルを作りましたので、それに当たれば基本的にはまず迷わないようにしてあります。あとは、周囲の方への影響度合いという中で最終的に管理不全空家に認定するかどうかということを図っていくというスキームになってございます。

(委員) そうすると、この資料で言うところの、所有者等による管理状況というのが判定基準の客観的な話になるということですか。所有者等の管理状況が「管理する者がおらず適切な管理が行われる見込みがない」。かつ、その周辺の生活状況に影響を及ぼしているか。要は、これに関して何か具体的に周囲の人が迷惑を被っているかどうかということプラスしたものが該当するということですよ。だから、状態が悪かったとしても周囲で特に何かおっしゃる人がいなければ、それは該当しないという考え方ですか。

(会長) どうぞ。

(空家対策担当) おっしゃるとおりです。

一応、国でも、法改正のときに説明会をオンラインで開いておりまして、例として言っていたのですが、田舎にあるぼつんとした一軒家がどれだけ朽ち果てていたとしても、もうそれは被害や影響はないだろうというところで、逆に都心のほうに行ってしまうと、まさに特定空家6号などは分かりやすいのですけれども、前面の外壁が落ちただけでも、前は商店街になっておりますので全

然影響度合いが違う。この影響度合いは、各自治体さんの現場の状況に合わせてフレキシブルにやってほしいと国のほうも言っているのです。

今、建築調整課長からも話があったとおり、肝となるのが、この建物の状態というところで、シンプルに、これにマルかバツで該当するかしないか。

③の部分につきましては、サンプリングをしながら何かうまく数値で出せるか検討しましたが、やはりこれは難しく、どうしても、案件ごとで、これは道路が近いね、これは通行量が多いねということで、やはり個別の判断にならざるを得ない。

先ほど御説明したとおり、令和7年度の初年度の運用につきましては、まさにそこが肝となっていると我々も当然認識しておりますので、我々としては、これは周辺への影響度があると判定しているのですけれども、審議会の皆さんはどうでしょうということで、そういった、まさに物差しの部分のすり合わせをしたいなと思っておりますし、今後、この③の部分につきましては、運用実績が重なってくれば、前回こういう判断をしたからということで、だんだん判断材料が蓄積されてくると思っておりますので、初年度につきましては、そういった、皆様の御意見を聞きながら③の部分で最終調整してまいりたいなと思っております。

(委員) そうすると、例えば、③に関しては、多分、御近所の方のそういった情報提供とかもあると思うのですけれども、要は、問題にする程度の個人差があるではないですか。そうすると、例えばすごく神経質な方がいらっちゃって、その方が声が大きかったとしても、それは、区が見て、まだそこまでは至らないだろうというような判断をした結果、まだ、ここには至らないという話もあり得るということですよ。

(空家対策担当) はい。

(委員) 分かりました。

4-3というのは、所有者等による管理状況に当たるわけですか。

(空家対策担当) この4-3につきましては、先ほども申し上げたとおり、建物が健全であったとしても、将来的に朽ち果てるということが分かるので、確かに現状ではないのですけれども、少し将来的な部分も見越しての判断をさせていただきます。

(委員) 朽ち果てるまでには大分時間がかかると思うのですけれどもね。

(空家対策担当) ただ、その間には、樹木繁茂でそのまま害虫が発生したりという、その他の影響もいろいろ出てきますので、わざわざそこを、既に相続人がいない、管理人がいないと分かっているものを、その周辺に被害が出るまで置いておく必要もないであろうと。この4-3につきましては、我々として結構踏み込んだ内容となっています。

今回の法改正に伴い、地元自治体がこういった申立てができるようなスキームができましたので、我々としては、せっかくできた制度であれば活用したいなというところで、4-3を一步踏み込んで入れさせていただいたというところでございます。

(委員) プラスアルファにしてほしいです。4-3独立で、これがマル1個で該当とするのではなく、何か特別な事情としてこういうものがあり得るといようにしていただきたい。相続人がいない人は今はいっぱいいるのです。「相続人がいない、かつ、管理する者がおらず」とか、文言を少し検討してもらいたいなという気がします。

(会長) では、お願いします。

(建築調整課長) ありがとうございます。

確かに、建物がきれいなのに、相続人がいないとか不明だから、すぐ管理不全空家にするよというところではないと思っております。先ほど来申し上げているとおり、近隣の方々の影響度合いもありますし、複合的な認定しないと、他とのバランスの中でどうかというところもあると思うのです。

あとは、管理不全空家に認定していても、どこから手を入れていくかとか強く指導していくかというのは、その影響度合いとかによって上下したりする部分もあると思っております。

(委員) 指導する対象がないですね。

(建築調整課長) そうですね。朽ちるのが、先ほども申し上げたとおり分かっているという状況の中では、近隣の方にすごく悪影響が出る前に、管理不全空家等に認定させていただくということも考えているというところですので、もう少し、文言については検討させていただこうかなと思っております。

(会長) 傍聴者の方がもう自主的に退室されていますので、一旦退席をしていただいで休憩という形だったのですけれども、非公開部分も続けさせていただいてもよろしいでしょうか。

(「はい」と声あり)

(以下、非公開)

15 : 58終了