

第1回大田区空家等対策審議会 議事録

日時：平成27年12月21日（月）9：30～10：40

会議場所：本庁舎5階特別会議室

出席者：高見澤 邦郎

吉澤 満

平澤 久男

田中 一吉

田村 英樹

今井 克治

加藤 裕子

栗田 覚

菅野 俊彦

宮内 哲

小田 哲一

佐藤 喜美男

（敬称略・順不同）

1 開会

（吉川課長）本日は、ご多忙の中ご出席いただき、ありがとうございます。本日進行を務めます建築調整課長の吉川です。よろしく願いいたします。最初に、審議会開催通知のお渡しが遅くなりましたことをお詫びいたします。早速ですが、黒澤まちづくり推進部長からご挨拶申し上げます。

2 あいさつ

（黒澤部長）皆様、おはようございます。師走のお忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。すでにご案内のとおり、大田区の空家対策につきましては、平成25年4月に条例を定めました。昨年5月には、23区で初めての行政代執行を行いました。この間さらに利活用の分野でまだ活用できる空家を必要とする方とマッチング、橋渡しをする利活用事業も昨年12月に始めました。今年5月特措法が完全施行され、この間、私どもが苦勞していた所有者の特定、或いは税制上の措置が盛り込まれたことで、今後空家対策を総合的に取り組む好機が訪れていると認識しております。区といたしまして、重要な課題、まちづくりに資する、地域の活性化にも資する課題ということで、今回総合的に取り組むための計画、特定空家等の判定といった重要部分を審議いただくための附属機関を設けさせていただいた次第です。本審議会は、区民、区議会議員の代表の皆様、建築、法律、不動産、福祉といった特措法の中でも想定されています各分野から、長年の経験をお持ちの皆様にご参加いただいております。具体的な計画の素案の提案は次回を予定して

いますが、今日は基本的な部分の認識の共有を図りながら、今後の進め方や大田区の現状について事務局から報告させていただきます。委員の皆様方の忌憚のないご意見をいただきまして、第1回目の審議会が充実した会議になるよう進行に努めさせていただきます。今後、皆様のお力添えをいただいて、大田区の空家対策が推進されますように、よろしく願いいたします。簡単ではございますが、私からのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

3 委員委嘱 委員の紹介

(吉川課長) 次に、大田区空家等対策審議会委員の委嘱を行わせていただきます。本来であれば、大田区長から皆様一人一人に委嘱状をお渡しするところですが、本日は、机上に置かせていただきました。委嘱状のお名前に間違いはございませんでしょうか。任期は、平成27年12月21日から平成29年3月31日まででございます。これをもって、委員委嘱とさせていただきます。つづきまして、私から「大田区空家等対策審議会委員」の皆様をご紹介させていただきます。

お名前をお呼びいたしますので、委員の皆様から一言ずつ自己紹介をお願いいたします。お手元に名簿を配付させていただきました。名簿の上から順番にお名前をお呼びいたします。

(委員自己紹介)

(吉川課長) ありがとうございます。それでは、皆様にお配りしている次第に沿って進めさせていただきますが、その前に本日の配付資料の確認をさせていただきます。(資料の確認) 資料は以上ですが、不足している資料はございませんでしょうか。次に進めさせていただきます。

4 会長及び会長職務代理者の選出

ご報告いたします。ご案内申し上げました委員12名のうち、本日は12名全員の出席でございますので、「大田区空家等対策審議会条例第7条第1項」の規定により、本会議は成立しております。それでは、はじめに「会長」を選出したいと思います。

「大田区空家等対策審議会条例第5条第1項」の規定で「審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。」とあります。自薦、他薦を含め、推薦はございませんか。

5 会長及び会長職務代理者就任あいさつ

(会長に高見澤委員を選任、会長職務代理に小田委員を選任)

6 議題(1)～(6)

(会長) それでは、議題に入ります。ここで、傍聴者の入場を認めたいと思います。

（会長）ただ今から議題に入ります。年内に第 1 回の開催をとご無理を申し上げての本日は予定が詰まっている方がいらっしゃいます。時間の制限がありますので、10 時半を過ぎるくらいの目安で進めてまいります。今日は、区が準備した資料に基づいて、問題を認識できればと思います。変則になりますが、議題（1）から議題（2）までを、事務局からご説明いただき、質疑応答をはさみ、そのうち議題（3）（4）に移りたいと考えますが、よろしいでしょうか。それでは、議題 1「審議会について」から順に、簡潔に説明をお願いします。

（栗飯原係長）空家担当係長の栗飯原と申します。よろしくお願ひいたします。

資料-2 と資料-3-1、3-2 について簡潔にご説明いたします。

審議会についてご説明いたします。設置目的についてですが、空家等に関す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設置しました。

役割ですが、空家等対策計画の作成、変更等に関すること。特定空家等の状態にあるか否かの判定についてお願いすることになります。そのほか、区長が必要と認める事例が出た場合、皆様にお諮りすることになります。

次に守秘義務ですが、委員の皆様には、職務上知り得た秘密を漏らしてはならないこととなっております。

会議の公開の考え方ですが、原則公開ですが、特定空家等の判定等、個人の判別ができる場合の公開については一定の制限をかけることとなります。また開示することにより、関係機関等と信頼関係を損なうような場合についても非公開となる場合があります。

次に資料-3-1 の大田区の空家対策の現状についてご説明します。

平成 25 年 4 月「空き家の適正管理に関する条例」施行し空家対策を本格的にスタートしました。平成 26 年 1 月 16 日には 大田区空き家の適正管理に関する判定委員会を開催し同年 5 月から 6 月にかけて、危険な老朽空家の行政代執行をしました。同年 12 月には利活用の部分で「大田区空き家等地域貢献活用事業実施要綱」を制定し、マッチング事業をスタートしました。今年 5 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されました。12 月には「大田区空家等対策審議会条例」を施行しました。また今年の 8 月には「空家等対策庁内調整会議」を、続いて空家等対策庁内調整会議「作業部会」を立ち上げました。

次に資料-3-2 になりますが、管理不全な空家の流れにつきましては、区民からの通報がありますと、現場を確認しまして、管理不全となっている場合は指導する流れでございます。次に空家の利活用の流れですが、相談窓口で空家所有者と空家活用希望者と相談しながらマッチング事業を進めています。

空家等の件数ですが、平成 20 年頃から区に寄せられた空家の件数は、現在、私どもが把握している 251 件です。

空家の利活用の件数につきましては、空家提供者、空家利用者の件数を記載しております。以上で、説明を終わらせていただきます。

(吉川課長) 2点補足させていただきます。資料2でございますが、4点目の会議の公開の考え方の(1)でございます。大田区情報公開条例でございます。条例第9条ですが公文書の開示の細かい規定、個人の情報を守るため、流出を防ぐために規定を設けて、大変厳しい規定の中で個人の情報を扱っています。後程、条例にお目を通していただければと思います。公開条例に従いながら、公開できる部分、できない部分を整理しながらご審議を賜りたいと思います。

もう1点目になります。資料-3-1でございますが、総務省が行った平成25年住宅・土地統計調査が平成26年12月に発表され、新聞、雑誌等で報道されました。全国で820万戸空家があると報道されました。東京都で82万戸。大田区で61,790戸でございます。そのうちの二次的、別荘、賃貸物件の住宅を除くと5,360戸あります。以上補足させていただきます。

(会長) ありがとうございます。審議会は原則公開ですが、公開上、個人が特定できるような場合は非公開となることもあると認識してください。委員の皆様も守秘義務があるということを認識してください。区の進めていることや数字的なことは、後に空家等対策計画がありますので、それと合わせて現状提示していただくことでよろしいでしょうか。それでは引き続き資料の説明をお願いします。

(石原係長) 建築調整担当係長の石原です。空家等対策計画について説明させていただきます。お手元の資料審議1資料4をご覧ください。

空家等対策計画ですが、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)により、空家等対策計画に関する事項が定められております。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進(法第6条第1項)

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を定めることになっております。

2 空家等対策計画に定める事項(法第6条第2項第1～9号)

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いたします。

- (1) 対象区域、対象空家等の種類、対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

以上となっております。

3 大田区の空家等対策計画作成の考え方です。

法で規定される内容だけではなく、上記9項目以外にも、大田区の空家等対策を推進するために、施策の方向性等を審議会で審議していただきながら計画を作成いただく予定でございます。また審議会において特定空家等の判定をするために、判定基準について審議していただく予定となっております。簡単ではございますが、空家等対策計画について説明させていただきました。

(会長) ありがとうございます。計画の叩き台を事務局が提示し、皆様の意見をいただいて反映していくというのが、大きな役目という理解でよろしいですね。今日は対策計画の内容の審議ではなく、今後のスケジュールを確認していただくということによろしいですね。それでは資料5の説明をお願いします。

(鎌田係長) 資料5 特定空家等に対する措置について。建築調整課建築相談係長の鎌田と申します。説明させていただきます。

A3版の資料-5-1をご覧ください。空家等と特定空家等の定義について、特措法第14条に規定される措置について説明します。

まず空家等ですが、特措法第2条第1項に定義されております。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。

特定空家等とは次の4点に該当するものをいいます。

- 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

以上と認められる空家等を指します。特措法第2条第2項に定義されております。

この4点につきましては、お手元の資料-5-2のガイドライン別紙1～別紙4の概要で4点についての具体例が国交省の例示で記載されております。後程ご覧いただければと思います。

特定空家等に対する措置ですが、大前提といたしまして、所有者等に適正管理を促すということが目的となっております。特定空家等に指定されると次の3点ができるようになります。

1 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をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 助言・指導によっても、特定空家等の状態が改善されない場合、勧告と進んでいくことになる。

3 特定空家等に対しては、是正のための相当の猶予期限を付けて勧告をいたします。

その期限を経過してもなお改善が認められない場合は、当該特定空家等に係る敷地につ

いて、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となります。措置の流れのなかで勧告があります。その後それぞれの措置に対して相当の猶予期限を付けて命令を行い、改善が認められない場合、期限までに改善の見込みがない場合、代執行へ進んでいくこととなります。以上です。

(吉川課長) 1点補足させていただきます。資料-5-2になりますが、全てに当てはまらなければ、特定空家等にならないということではございません。1項目でも該当し要件を備えていれば、特定空家等の判定をいただく、ご審議いただくということでございます。資料-5-1につきましても、適正な管理を促すことが目的でありまして、代執行を行うことが目的ではございません。以上でございます。

(会長) ありがとうございます。以上で資料の説明はしていただきましたが、ご質問、ご意見をお願いいたします。

(委員) 根底は、固定資産税の問題だと思います。更地にしていると6倍だと。空家でも家屋が建っていれば、6分の1の固定資産税で済むというのが、そもそもの元凶だと思いますね。このへんをやっぱり法改正するとか、或いはここは戦略特区になっている。民泊もスタートするという状況のなかで、少し根底のものを改善するとか、或いは2年、1年の間は目をつぶっておくけど、3年目からは、更地と同じ税金をとるのだという方法に変えていかないとですね、私、不動産所有者にしてみれば、税金対策ということも、十分考えられますしね。そのへんもやっぱり、検討課題じゃないかなと私は思います。

(黒澤部長) 減免されている都市計画税、固定資産税の減免が、勧告の後、期限を切つてなんら履行されない場合は都税事務所において税の特例が解除されることとなります。委員ご指摘のとおりであり、この間空家対策が進まなかった点が大きく見直されました。運用については大きな不利益処分となるため、審議会において公平・公正な審議をいただくことが重要だと思います。

(会長) 判定することも審議会の役割だが、判定基準は委員の任期内に提示していただけるということでのよろしいですね。様々な権利に係ることなので、慎重にならなくてはいけないのでよろしくお願ひしたいと思います。

(委員) 空家と一括りに言っても賃貸用、売却用・老朽化し近隣に迷惑をかける空家がある。賃貸用、売却用の空家も需要と供給のバランスが崩れ余っている。賃貸用の物件も余っています。オーナーとしてもお金かけることができず、放っておくこともでてくる。現況の賃貸用の空家に重きを置くのか、老朽化し近隣に迷惑をかけている空家判定に重きを置くのか。もっと範囲を広げれば、住宅が余っている根本があります。人口が減る中で根本を規制する部署があるのか。方向性を示していただきたい。

(吉川課長) 先ほどの説明で言葉が不足していました。審議会におきまして議論いただくのは、資料-3総務省が発表している住宅・土地統計調査のその他の住宅の5,360戸を対象として、適正な管理がされているか審議していただきたい。賃貸用、売却用でない空家で管理されていない空家について審議していただきたい。景気対策として住宅が供給されているところもあり需要と供給のバランスが崩れているご意見をいただきましたが空家になって近隣に迷惑をかけているものを対象に審議していただきたいと考

えております。

(委員) 現実の問題として、私道の幅は2 mないと、奥にある家屋を壊して新しく新築することができません。昔の私道は尺貫法でやっているから、1 間幅だと2 m無い。壊してしまうと新築できないから、柱を残して改築し新築のようにする方法を取っている方は結構ある訳です。尺貫法からメートル法に変わった一つのデメリットでもある。古い建物をそのままにして、売却するにしても、そういう状況で維持している人もいることも現実だと認識しないとイケないと思います。

(黒澤部長) 空家等対策計画の大きな柱として、区民のさまざまな相談に総合的に対応できる体制を作ることが大きな柱となっております。接道要件を満たさない再建築不可能な物件の相談に関しても、利活用で大きな問題だと思っています。そういう物件が木造建築物密集地域にかなりあることも事実ですので、広く相談対応を受けられるような窓口を設けたいと思っています。方向性につきましても今回審議していただく空家等対策計画に盛り込んでいきたいと考えていますので、多岐に渡るご議論をいただければと思っています。

先ほどの委員に対する課長の説明の補足になりますが、不適正管理の空家だけではなく、特措法において、空家等と除却した空家等の跡地の活用促進についての項目があります。適正管理を促すだけの取り組みだけではなく、まだ利活用できる、一般の市場取引上という意味ではないですが、活用できる物件の活用策については、計画に盛り込んでいきたいと考えています。

(会長) 基本的には5,360 戸の空家が対象ですが、さらにそれを取巻く問題についても、総合的に考えておられているということですね。12 部屋あるアパートに1～2 部屋入居者がおられて、入居者、家主とも高齢で近隣に迷惑をかけているような建物があり微妙な問題も含んでいるところがあります。話題提供でありますので、今回はご回答いただかなくて結構です。

(委員) 資料-3-2 で、空家等の件数は251 件とありますが、委員が251 件の情報を知ることができるでしょうか。土地の測量調査で外に出ることも多いのですが、251 件の情報提供されたものを見ながら、どういう状態のものが、対象となるのか判断できる。また大丈夫かなと思った物件があった場合、区へお知らせもできると思います。

(吉川課長) 平成20 年ごろから、空家の苦情が増えてきました。空家と把握している件数が251 件で、その内老朽化している空家が160 件、本当に老朽化が進んでいるものが9 件となっています。251 件がどの辺りあるのかお示ししなければならぬと考えてはおりますが、委員の皆様のお仕事に係ってくるとなると考え方を整理してお諮りしなければならぬかと思えます。

(会長) 情報公開との係りもありますが、委員としても情報があれば、役に立つということもあります。慎重に議論していただきたいと思えます。また個人を特定できない、空家の区内の分布状況などは、示していただけたらと思えます。

(委員) 資料-5-1 の区民からの情報提供からとは、具体的にどのような事をイメージしているのか。資料-4 の2 (2) の相談への対応とは具体的に、どのようなことを考

えているのでしょうか。仕事上空家の情報を持っている。建物が老朽化していても実際に人が住んで居る建物がある。個別の情報として委員から情報提供ができるのでしょうか。空家かどうか不明な物件の消込ができると思います。

(吉川課長) 先ほど 251 件の空家の話をしましたが、情報提供は隣の方、町会の方、商売で配達をしている方と、幅広く情報をいただいています。毎日情報が入ってきまして、職員で手分けをして実態調査を行っています。立場を問わず、委員の皆様からも情報の提供をいただければと思います。

(黒澤部長) 相談窓口に係ることとも思いますが、来年度予算に係ることで、確定的ではありませんが、多岐に渡る相談をワンストップで相談できる形を作りたいと考えています。

(委員) 相続人の特定について、どこの自治体も苦労していると話を聞きます。区民からの情報提供だけを情報収集元とするのか、あるいは、他の自治体でも行っているアンケート調査を行い、消込をしていく方法を取っているところがある。大田区は区民から寄せられた情報を基にアクションを起こしているということでしょうか。

(吉川課長) 大田区は 18 の特別出張所がありますが、地域から寄せられた空家の情報を整理し、区内の空家について把握できました。大田区の全世帯に対して、空家についてのアンケートは、今のところ考えていませんが、かなりの件数が情報として入ってきていると考えています。2 点目の相続人につきましては、相続も決まっていない空家も多いと思われます。特別措置法ができて、今まで情報が得られなかった固定資産税情報が得られるようになりました。誰が固定資産税を納付しているのかにより、相続人を特定できるようになりました。

(会長) いろんな事が同時並行的にいろんな立場で進んでいると理解しました。事業に関係する人が特定の個人情報や区民だからといって提供できない。専門職としての責任があり、別個の取扱いが保障されないとなかなか情報提供できない。今後の検討課題だと思います。

(委員) 資料-3-1 でその他の住宅が 5,360 戸となっている。資料-3-2 では空家の件数が 251 件となっています。件とか戸とかバラバラな単位で統計されている。審議会としては正しい実態のイメージを持って審議していく必要がある。長屋の 1 部屋も戸として数えているのかと思われる。正しい状況の把握のため、件、戸・棟とかにより分けた数を次回までに示していただきたい。

(会長) 国の調査もどこまで正しい調査なのか分からない。次回以降整理したい。時間が過ぎてしまいましたので、いろいろと質問があると思いますが、次回以降の進め方を確認したいと思います。お願いします。

(鎌田係長) 第 2 回大田区空家等対策審議会を平成 28 年 1 月 22 日に予定をしています。大田区空家等対策計画の諮問をさせていただき、諮問された空家等対策計画(素案)の審議を予定しています。第 3 回目になりますが、大田区空家等対策計画(素案)に関する審議(第 2 回)平成 28 年 2 月の中旬を予定しています。スケジュールに 4 回まで記載していますが、最短のスケジュールを記載しています。計画案の審議を 2 回で設定し

ていますが、審議の進行状況により3回となることもあります。平成28年3月から4月にかけて対策計画のパブリックコメント実施を予定しています。広くご意見を伺う期間を2～3週間程設けまして、パブリックコメントの説明会も予定しております。パブリックコメントの内容と回答について、意見を踏まえた大田区空家等対策計画（案）の最終確認、特定空家等の判定について、具体的な判断基準についてご検討いただきたいと考えています。

（会長）ありがとうございます。

（委員）次回の1月22日の審議会開催時刻は何時でしょうか。

（吉川課長）式次第の下に囲みで記載してあります。1月22日（金）9時30分からになります。第1回の日程調整とともに委員の皆さんのご都合を聞き、1月22日の午前でいかがですかと、あらかじめご都合をお聞きいたしました。

（会長）次回は2時間前後くらいの予定でよろしいでしょうか。本日もいろいろなご意見、ご質問が出たことを踏まえると予定時間を超えることも考えられます。

（吉川課長）大田区空家等対策計画については事前に送付させていただき、目を通していただいて、次回の審議会にご出席いただければと思います。できるだけ早くお送りしますが、また1週間前、10日前になると思いますのでご容赦ください。

1月の日程調整をお忙しいなかさせていただきましたが、2月の日程も本日、調整したほうがよいとご意見をいただいておりますが、いかがでしょうか。会議室がとれる日程で予定の用紙をお配りしています。できれば委員全員のご出席をいただけるよう調整したいのですが、全員が無理な場合は会長の判断で開催日を決めていただければと存じます。

7 閉会

（会長）それでは長くなりましたが、本日はありがとうございました。