

第2回大田区空家等対策審議会議事要旨

日時：平成28年1月22日（金）9：30～11：15

会議場所：本庁舎5階特別会議室

出席者：高見澤 邦郎

小田 哲一

吉澤 満

平澤 久男

田中 一吉

田村 英樹

加藤 裕子

栗田 覚

菅野 俊彦

宮内 哲

佐藤 喜美男

欠席者：今井 克治

（敬称略・順不同）

1 開会

（吉川建築調整課長）本日はお忙しい中をご出席いただきありがとうございます。開会に先立ちまして、まちづくり推進部長黒澤よりご挨拶申し上げます。

2 あいさつ

（黒澤まちづくり推進部長）おはようございます。今回第2回を迎えました。本審議会の重要な所掌事務であります空家等対策計画を本日、素案というかたちで諮問させていただきます。計画の策定済みの区は板橋区と江戸川区の2区のみです。大田区が3番目ぐらいで、早ければ良いということでもありませんが、各区が横並びで状況を睨みながら検討しているなかでの作業になっております。民泊で大田区が注目されておりますが、それに勝るとも劣らない重要課題ということで、本審議会での率直なご審議をいただきまして内容の充実ができますよう、どうぞよろしく願いいたします。

3 議題

（吉川課長）それでは平成27年度第2回大田区空家等対策審議会を開会させていただきます。はじめに会長からご挨拶をいただいた後、進行につきましては、会長にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

（会長）それでは第2回大田区空家等対策審議会を開催したいと思います。重要な課題に取り組む訳でありますので、よろしく願いいたします。概ね11時頃を目途に審議をお願い

いしたいと思います。それでは出欠確認からいたしましょうか。事務局からお願いします。

(粟飯原監察担当係長) 本日は、今井委員が都合により欠席しており、12名の内、11名の出席です。「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、本会議は成立していることを報告いたします。

(会長) 本会が成立していることを確認します。なお事務局からあらためて審議会名簿が配られております。会長と職務代理者の肩書が入った部分に変更となっております。それでは引続き事務局からお願いします。

(吉川課長) 議題1 大田区空家等対策審議会の諮問について、資料番号審議2資料-2を説明いたします。お手元に配付してございます。大田区長松原忠義から大田区空家等対策審議会高見澤邦郎会長に諮問させていただき内容でございます。諮問文について読上げさせていただきます。下記の事項について、貴会の意見を伺いたいので、大田区空家等対策審議会条例第2条の規定に基づき諮問いたします。記、諮問事項、「大田区空家等対策計画」について、平成28年1月22日大田区長松原忠義。会長には本書を、委員の皆様には写しを置かせていただきました。ご確認くださいませようお願いします。

(会長) それでは引続き事務局からお願いします。

(吉川課長) 議題2 大田区空家等対策計画(素案)についてです。説明が少し長くなるかと思っておりますので、会長からのご指示で、質疑、応答を入れていただければと存じます。よろしく申し上げます。大田区空家等対策計画(素案)につきましては委員の皆様のお手元にお届けするのが遅くなり申し訳ありません。先にお届けしたものと若干の修正をし、1月22日案として本日付けさせていただいております。大田区空家等対策計画(素案)、裏面、大田区空家等対策計画(素案)目次です。本計画につきましては、3章によって構成しております。第1章基本事項・第2章空家等対策について・第3章空家等対策の検証、見直しについて載せております。それでは本文を説明致します。まず1ページ目、「第1章基本事項」、「1計画の策定の背景と現状」、「(1)全国・都の実態」。このページにつきましては、平成25年に総務省が実施いたしました住宅・土地統計調査の調査結果が出ましたので、数値を挙げております。全国の空家数は820万戸、空家率が13.5%。東京都では空家数は81.7万戸、空家率は11.1%です。前回の同調査から比較すると微増している状況にあります。「売却用」「賃貸用」「二次的住宅(別荘等)」「その他の住宅」に区分された空家のうち、特に問題になるのが「その他の住宅」です。「その他の住宅」につきましては、1ページの下に囲みで内容を載せております。特に問題となるのは、「その他の住宅」です。適切な維持管理ができていない空家については、建物の劣化が急激に進み、倒壊、不審者の侵入、放火などの犯罪、ごみの投棄やネズミの発生などが生じます。そういう状況について、このページで挙げさせていただいております。下の表1ですが、国土交通省関東地方整備局が作成した資料をそのまま貼付けさせていただきました。上の内容と一致する点があると思います。2ページ目ですが、(1)で全国・都の実態、(2)は「大田区における空家の実態」です。先の統計調査において大田区は空家数は61,790戸、空家率14.8%、うち「賃貸用」は45,750戸となっており、「その他の住宅」は5,360戸に上っているという数字が発表されておしま

す。大田区では、平成 20 年頃から空家に対する苦情が増えております。平成 27 年 11 月 30 日現在、区に寄せられた情報に基づいて把握している空家の数は 251 件です。この 251 件につきましては前回第 1 回審議会でもこの数値を挙げさせていただきました。相談を受けている主な内容について、下に羅列いたしました。建材の飛散するおそれ、樹木の繁茂、樹木の枝などが道路へ出ている、枯れ枝や落葉の飛散、蚊などが発生している、動物がすみついている、ごみの放置、不法投棄、ゴキブリやねずみが発生している。こういう相談内容です。下のグラフ（グラフ 1）につきましては、私どもに寄せられる情報が増えている状況を表しております。3 ページでは、「2 区のこの間の取り組み」。「(1) 区の取り組みの経過」。区は、平成 25 年に「大田区空き家の適正管理に関する条例」を議決いただき施行いたしました。この条例に基づき、増え続ける空家に対して、助言又は指導を行ってまいりました。平成 26 年 5 月には、首都圏で初めての行政代執行を行わせていただいております。また同年 12 月には、「大田区空き家等地域貢献活用事業」を実施し、空家の利活用を図る取り組みを開始しております。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」が全面施行されました。以下「特措法」と略しております。特措法では、空家等の対象範囲は建物に加え、空家等の敷地、塀、擁壁、立木、ごみ、動物や虫等のすみつきなども含まれております。適正管理がなされていない状態にある空家等については特定空家等として認めることも定められております。用語につきましては下の囲みの中で説明しております。またこの特措法の施行を受けまして、大田区でも、区において各分野を所管する担当課で構成する「空家等対策庁内調整会議」と「同作業部会」を立上げ致しました。平成 27 年 8 月から「空家等対策庁内調整会議」及び「同作業部会」において、様々な検討をしております。全庁的な連携をとるための統一的な業務フローや担当一覧の作成、協力体制について検討をしております。(2) は、「取り組みの現状」では建築調整課は、苦情や情報提供をいただきますと、特別出張所やまちなみ維持課などと連携いたしまして、①から③の対応をしております。①については、情報いただいた内容をリストとして作っております。またすぐに所有者等の調査を始め、所有者が分かる場合は所有者へ管理を促す文書を送付しております。また、「大田区空き家等地域貢献活用事業」により、空家提供者と利用者のマッチングを図っております。4 ページ目は、先ほど建築調整課の動きについてご説明致しましたが、「イ」で「その他の担当課の対応」でございますけれども、庁内連携体制をとっております。①各特別出張所では、空家等の情報を受け現場調査やリストの作成を行っております。②は、都市基盤整備部の中に 4 か所のまちなみ維持課があり、道路、公園、河川等の管理をしております。まちなみ維持課では塀の倒壊のおそれや樹木の道路へのせり出し等について現場調査をし、対処しております。③では、ねずみや害虫に関する住民からの苦情を受けてそれぞれの課が対応しております。下の表 2 です。先ほど特定空家等という言葉を用いましたが、この特定空家等の判定要件が国土交通省のガイドラインに従って示されております。囲みの別紙 1、別紙 2、別紙 3、別紙 4 と、この表の中に 4 つの項目が入っております。このいずれかに該当し、適切に管理されておらず、状態が悪化している物件について、特定空家等と判定する業務が入ってございま

す。下の写真は、行政代執行の建物の解体前と解体後の状況を示しております。5ページ目は、「空家等対策庁内調整会議」を平成27年8月に立上げており、庁内連携体制を模式図に表わしたものです。

(会長) ここで区切って、質疑をいただきたいと思います。いま説明のあった基本事項について質疑がありましたらお願いします。

(委員) この審議会もそうですが、これから対策を実施するのにも予算を使う訳ですよ。予算というのは区民の税金です。その使い方を間違わないように、きちんと説明して区民の理解が得られるような形で進めていくのが基本かと思います。あとで苦情が出ることをないよう進めていきたいと我々は考えておりますが、区のほうでも予算の使い方については、区民の理解が得られるように、区民へのアピールも気を付けていただけたらと思います。以上です。

(会長) ありがとうございます。ご意見承りました。区の方からありませんか。

(黒澤部長) ご指摘の通り、本当に大事なことだと思います。現在2月から開会される第1回定例会に向けて予算案の最終調整をいたしております。その中に空家対策に係る予算も入れさせていただいております。いずれにしても区民への説明責任をしっかりと果たして、区としても取組んでまいりますので、どうぞよろしく願いいたします。

(会長) ありがとうございます。他にありますか。

(委員) 1ページ目の上から11、12行目ですが、一般的な空家等の発生理由について書いてありますが、この中に理由として経済的な理由の文言を入れてもいいと思います。実は私の事務所の近くに空家対策に当てはまる事例がありまして、木造2階建が2棟に、平屋が1棟、戸数にして20室くらいありますが、先月まで1人くらいは住んでいました。15年くらいは全体的に空家と呼べる状態でした。所有者とたまたま話す機会がありました。管理するのも大変であり、建替えのチラシ等も入る。本当は壊したいが、費用がかかるから困っていると、話していました。それを考えると、ここの発生理由に経済的な理由もあることを入れたらどうかということです。

(会長) ありがとうございます。いかかでしょうか。

(吉川課長) 経済的な理由によって空家の処分に困っているという状況も、私どもが調査した中で挙がっております。

(会長) 一般的に空家等の発生の理由の部分で「その他住宅の空家」と加えないと、「賃貸」とか「売却用」で売れる前とかあるので、「その他住宅」においてとしたほうが正確かなと思います。よろしくをお願いします。

(委員) 1ページの3行目から4行目ですが、住宅・土地統計調査は5年に1回行われますが、どこにも記載されていません。前回からという表現も分かりにくいので平成20年と文言をいれた方が、この5年間の中でどう増えたのかというのが分かっているかと思えます。空家率の0.04%の微増という表現ですが、この小さな数字を微増というのか、なかなか判断が難しいと思います。5年間の中で増えていることを強調したいのであれば、実数、戸数を出したほうが分かりやすいと思います。もう1点、4ページの写真ですが写真-1から写真-2の矢印はありますが、執行前、執行後と文言を入れたほ

うがよろしいのではないでしょうか。

(会長) ありがとうございます。よろしゅうございますね。総務省の統計調査が5年です。悉皆調査ではなくて確か1/10か1/15の抽出調査です。抽出調査でも統計的な整合性をとってはありますが、特に地域に落ちると悉皆調査でないので、推定値的になってまいります。あまりこの部分は数値的なものを書いたほうがよいのか書かない方がよいのか判断しにくい部分ではありますが、別の書き方もあるかと思えます。そのへんは事務局の方でご判断願います。

(委員) 3ページの「空家等庁内調整会議」で各分野を所管する担当課(6部)とありますが、5ページの「空家等庁内調整会議」の囲みの中は5部なのですが、あと1部はどこになるのですか。

(吉川課長) 説明不足で申し訳ありません。図-1の左下に生活衛生課長と書いておりますが、保健所と健康政策部が2つになっておりまして、非常に分かりにくくなっております。ここを2つとしてカウントしております。環境清掃部、都市基盤整備部、まちづくり推進部、健康政策部、保健所、地域力推進部の6部ということで表させていただいております。

(委員) やはり、別にしたほうがよろしいですね。

(会長) ご検討ください。保健所を含むとか、保健所が1つの部として存在するが故に表現が誤解を招くような気がします。その他いかがでしょうか。

(委員) 3ページですが、細かいことで申し訳ありません。6行目ですが、「大田区空き家等地域貢献活用事業」の実施の部分ですが、「の」ではなく「を」だと思います。

(会長) はい、訂正をお願いいたします。

(委員) こちらの事業は具体的にどういう取組みをされたか公表されているのでしょうか。空家の利活用とは具体的な実例があれば教えていただきたいと思えます。

(青木住宅担当課長) 空き家の利活用事業ですが、平成26年12月に始めてから、マッチングが成立したのは3件の事例がございます。そのうちの1つが保育室でございます。保育ママをする方が空家を活用して保育室をする事例があります。その他、子供の遊び場ですとか、生涯学習の団体が活動の場として使用する事例があります。仕組みですが、空き家を公益的な目的で活用してもらいたいというオーナーの方が事業に登録していただきます。また、公益的な活動で空家を使いたい方にも登録をいただき、そのマッチングを行っている事業です。

(委員) ありがとうございます。今は公益的な目的に限定されているということですね。地方でよく聞きますが、UターンやIターンで若い人向けに、空家を活用しますというのがあります。従来の取組みとは違って、これからの取組みの中には、そういったものも含まれることを検討する余地はあるのですか。

(青木課長) 現在のところ、居住目的ということで住みたい方を対象に直接空家を活用するということはしておりませんが、高齢者や住まいに困っている方に住居の提供を行う活動団体に対して空家を提供することは、出てくると思えます。状況を見ながら検討していきたいと思えます。

(委員) 高齢者だけではなく若年の方の住宅の問題も切実な問題として聞いておりますので、是非検討していただければと思います。ありがとうございました。

(会長) ありがとうございます。公益目的でやや手探りでやっているものが、いずれはいろいろなニーズで、より福祉的で若年者も含めて検討していただくと。公益目的でやっていることと、事例として3件あることを補足しておいたほうが、これが区民に公開されたときに、実際どれくらい実績があるのか区民の皆さんも関心を持たれると思いますので、簡潔に記載していただくことをお願いしてよろしいですか。ありがとうございました。それでは6ページからお願いします。

(吉川課長) 続けさせていただきます。6ページです。第2章空家等対策に入ります。区は、平成25年4月1日に空家等の適正管理に関する条例を施行し、平成27年12月、「大田区空家等対策審議会」を設置させていただきました。今後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定めた「大田区空家等対策計画」(以下「計画」という。)を定める。空家等対策計画の目的については、「1計画の目的」。本計画は、増加傾向にある空家等の適切な管理や除却、利活用等、空家対策を総合的かつ計画的に進め、良好な住環境の整備を促進することを目的とする。「2計画の位置づけ」以降について説明させていただきます。「2 計画の位置づけ」。本計画は、特措法ならびに区の条例との整合を図り、関連計画及び関連施策との連携等の基本的な方向性を示す総合的な計画として位置付けます。下の図-2につきましては、現在調整中ですが、大田区の基本構想の下に「おおた未来プラン10年」があります。また、関係計画として「大田区都市計画マスタープラン」、「大田住宅マスタープラン」があります。また、現在策定中の、「大田区高齢者の住まいの確保に関する基本方針(案)」があります。連携をしながら「大田区空家等対策計画」を策定し、この計画に基づきまして、地域貢献活用事業などの関連施策を進めさせていただきたいと存じます。また国の法律である特別措置法があります。先に制定している「大田区空き家の適正管理に関する条例」がありますので、条例との整合、見直しを図りながら対策計画に基づいた関連施策を進めさせていただきたいと存じます。7ページは、「3 計画の基本的な方針」。「(1) 空家等の所有者等に対する適切な管理、建替え等を促進する。」「(2) 空家等の所有者等及び近隣住民からの相談体制を充実する。」「(3) 空家等の公益的な有効活用と空家等の発生又は増加の抑制に資する施策を推進する。」この3本の方針に基づきまして計画の内容を定め、また実施に入らせていただきたいと思います。「4 計画期間」。本計画の計画期間は、5年間とする。特措法及び住宅・土地統計調査などの関係を踏まえ5年間としております。「5 計画の対象地域」。大田区全域としております。「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、特定空家等を対象とする。空家等の敷地ではない「空き地」については対象外とすることを載せております。「7 相談体制の充実」。様々な相談に対して、ワンストップで対応できる相談体制を整備することを挙げております。「(1) 空家総合相談窓口(仮称)の開設」です。相談を受け、適切に対応できる担当課につなぐ。「(2) で関係団体・機関との連携体制の確立」をし、連携した対応ができるように、また相談リストを作成し広報するということを挙げており

ます。8 ページ目は、先のページで文章で説明しているものを図で示しました。建築調整課の横に空家総合相談窓口（仮称）を設けて、庁内の担当課と連携をし、また右側にある、多くの関係団体・機関の皆様と協力関係を結んで、いろいろな助言・指導をいただきながら相談窓口を設置するものです。また実際に相談に訪れる方につきましては、どうしたらよいのか、業者を紹介して欲しいなどの相談がしたいということがあります。協力関係にある関係団体・機関の皆様をご紹介申し上げ、ご助言いただき、実施していただくことを想定した図です。イメージ図として挙げております。「8 空家等の調査」ですが、「(1) 調査体制の強化」。現在、庁内関係担当課が連携し現場調査を行っておりますので、効率的な体制を整備していきたいと考えております。「(2) 詳細調査の実施」ですが、特措法の施行を踏まえて、これまで区に情報が寄せられた約 250 件の空家について詳細な実態調査を考えております。①から③は、その調査の詳細を載せております。(3) ですが、調査が終わった後に「老朽度等の判定調査」、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・対策に活用してまいりたいと考えております。9 ページは、「9 データベースの整備」。情報をどのように管理するのか、具体的な方策の案を挙げました。「(1) GIS 等の活用」。地理情報システムの略です。現在 GIS システムを使い各種情報を地図上に載せて迅速、効率的な対応ができるように整備をしております。そういう形の活用を考えております。「(2) 特定空家等の情報管理」ですが、周辺住民に被害を及ぼしている空家等の情報を継続的かつ詳細に記録し、住民の苦情、問合せに答えられるような態勢を取ってまいりたいと考えております。ただし(3)「情報の漏えいの防止」。個人情報、機密情報が外部に漏れないように、関係者以外に漏えいすることのないように、厳格な管理を要します。個人情報保護法に従い十分な注意を払って管理を行っていく必要があります。「10 所有者等による空家等の適切な管理、建替え等の促進」。先ほどの方針で示しておりますが、まず所有者に助言又は指導により改善をお願いします。その改善のお願いの仕方について(1)から挙げてあります。(1) 区のホームページや区報で適切な管理に関する情報提供を行う。現在、新聞や新聞折込みの中で民間団体にこのような動きがあります。区の方でもどのような管理をしていただくのが適切なのか、今後も検討していきたいと考えております。(2) は、国や都の補助制度を活用した空家等の適切な管理の支援を検討する。国や都で空家対策に対する補助制度も議論されております。各種制度を取入れながら管理に関する支援を検討してまいりたいと思います。(3) は、空家となる前に活用できる仕組みや、空家がより流通する仕組みについて、関係機関・団体と連携した取組みを行います。国や都の動きを見ながら連携体制を整えてまいりたいと考えております。また、住宅の管理が困難な高齢者、住宅に困窮する高齢者の支援について、検討を重ねてまいりたいと考えております。10 ページは、(4) 建物の老朽化に対して、「ア」建物の耐震化助成事業を整備しております。既存の助成制度を活用いただき、適正な管理又は建物の老朽化等に備えていただければと考えております。「イ」住宅リフォーム助成。現在事業として実施しております。住宅のリフォームに対して一定の費用助成をさせていただくものです。「11 空家等の発生又は増加の抑制」。空家等を発生させない又は空家等の増加を抑制する観点から、関係団

体・機関と協力して、建物の所有者や管理者に対する取組みを進めてまいりたいと考えております。(1) 啓発業務は、空家を放置することの弊害や適切な維持管理が必要なことを啓発し、所有者の自主的な取組みを促したいと考えております。(2) 相談業務は、様々な相談があるかと思えます。維持管理や修繕又は相続に関する問題など関係団体・機関などの専門的な機関と連携し相談体制を整備することをここで挙げております。「12」は、「空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の取組み」です。「(1)「大田区空き家等地域貢献活用事業」の推進」。良質な空き家等の提供者と利用者とのマッチングを図る事業です。11 ページ、「イ」として空き家等の活用については、各種法令があり、法令上の制限を踏まえながら関係担当課と連携を整えたいと考えております。「(2) 除却した空家等に係る跡地の活用」については、「ア」民間による利活用を基本とし、「イ」公共用地の活用、「ウ」マッチングにつきまして挙げております。「13 特定空家等の判定と判定後の措置」。ここからは、特定空家等に係わる事項です。特定空家等に該当する建物は周辺環境に大きな影響を与えますので、施策について挙げております。11 ページ(1) から 12 ページです。「(2) 適切な管理を促す文書の送付」。先ほどから助言や指導を行う文書を送っていることを申し上げました。下の図、図-4 は、特定空家等の判定及び取組みについて説明する図です。本空家等対策審議会に係っていただく部分です。所有者を特定した後に、指導、助言、また、お願いの文書を送ります。本審議会でご判定をいただき、助言又は指導、勧告、命令の事前通知、意見書の提出・公聴会、命令、標識設置・公示、戒告、行政代執行と進み、図の下にいくに従ってお願いする程度が強くなってまいります。空家の所有者に対し、ご自分で空家等の適切な管理または新たな活用、除却に向けて動いていただくことを前提としております。図の右側の事前の公告、所有者等が確知できない代執行は、特措法に基づきこういう制度があることを紹介しております。本文は、11 ページ以降に記載してあります。13 ページは、図-4 の流れを文章にしました。「(3) 助言又は指導」、「(4) 立入調査」、「(5) 勧告」。14 ページは、「(6) 命令の事前通知」、「(8) 命令」、「(10) 戒告」。15 ページでは、「(11) 代執行令書」、「(12) 代執行」を記載しております。このような手順となっております。13 ページにお戻りいただきまして、表-3 は、「固定資産税等の住宅用地特例」。平成 28 年 1 月 1 日現在の制度です。特定空家等に対しては、是正のための相当な猶予期限を付けて勧告しますが、改善が認められない場合は、その敷地について、都税事務所所管の固定資産税の住宅用地特例が除外されることになってございます。200 m²以下の住宅用地につきましては、減免措置の 1 / 6 が適用除外となります。税制面からも空家の適正管理を促す動きになっております。23 区では、固定資産税は都税事務所が取扱っておりますので都税事務所に通知を申し上げ、都税事務所がその措置を行っていただくことになっております。15 ページは、「14 大田区における組織体制」では、(1) は「大田区空家等対策審議会」です。本審議会への諮問、計画があります。1 点目の諮問事項は、「ア」空家等対策計画の作成、変更等、2 点目の諮問事項は、「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等です。(2) は、庁内体制と関係団体・機関との連携を図りにしております。先の図と重複する部分がありますが、空家等対策審議会と庁内の関

係を図にし、または空家総合相談窓口との連携、支援の模様を表した図です。17ページは、「第3章 空家等対策の検証、見直し」です。「1 空家等対策の効果の検証」。空家等対策につきましては、定期的に施策・事業の進捗状況とその効果を検証し、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くというものです。2点目の「空家等対策計画の見直し」は、社会環境、経済状況が刻々と変わっておりますので、空家等の実態や様々な情勢の変化というものを踏まえて、本空家等対策審議会、庁内連携組織における十分な審議検討を経て、本計画を適時見直す形としております。

(会長) 最後の17ページの部分は特にご意見をいただかなければ。次回増えるということではなく、これが案ということですね。第3章はこれぐらいのことを書いておくというご提案ですね。

(吉川課長) はい、そうです。

(会長) それでは第3章を含めてですが、第2章の一番骨格部分ですので、どうぞご意見をお願いいたします。

(委員) 7ページに区民からの相談が最初にあると思いますが、7相談体制の(1)空家等総合相談窓口(仮称)の開設に「適切に対応できる担当課へつなぐ」とありますが、区民からすると行政が多岐にわたって、専門に分かれているので、そこにつなぐという表現では、言葉は悪いのですが、たらい回しにされるというイメージがあります。行政は専門分野、担当が多岐に分かれるのは分かりますが、頼む方からすると、どこに頼んで良いのか分からない。それを振分けますよ、後はそちらでやってくださいというふうにイメージしてしまう。できれば責任を持って担当課が対応するという文言の方が、区民の方も安心するのではないかと思います。8ページの図-3ですが建築調整課がメインということによろしいのでしょうか。

(吉川課長) はい、そうです。

(委員) 16ページの図-5ですが、関係図の中に大田区の庁内体制の枠の中から大田区空家等対策へ矢印で諮問とありますね。審議会の前に資料を見た時に誰が諮問するのか、区長ではないでしょうか。今日、始めに区長からの諮問との説明がありました。ここは諮問するのは区長からという図の方が分かりやすいと思います。

(会長) よろしゅうございますか。

(黒澤部長) 大事なところをご指摘いただきましたので、コメントさせていただきたいと思います。総合相談窓口につきましては、ワンストップを目指している以上、ご指摘のとおり担当部署へ回す、案内するというように受け取られないような表現に変えます。建築調整課に総合相談窓口は設置される予定ですが、庁内連携体制の中で、協力して一体で取組むという表現に変えさせていただきたいと思います。8ページの総合相談窓口のイメージを今回お示しさせていただきました。今後こういった総合相談窓口の機能、あり方についてこの場のご審議で方向性が定まっていけば、それに基づきまして関係団体、関係機関という部分に審議会にご参加いただいている関係団体の皆様も係ってくると考えておりますので、それにつきましては、個別の相談も含めて整備の仕方、段取りについては丁寧に今後、話し合いをさせていただきたいと思います。16ページの図につき

ましてはご指摘のとおりでございますので、修正をさせていただきます。

(会長) はい、よろしゅうございますね。

(委員) 第2章が空家等対策計画の素案、諮問の骨格をなすところかなと受けとめました。私が非常に大事だと思うところは、文面にも至る所に出てきていますが、相談体制、相談という言葉ですね。空家対策をやっていく上で非常に大事な項目になるのではないかと思います。私の所属する団体は、毎月1回1階のロビーで無料相談会を実施しております。最近の相談にみえる方の動向をみていると、昔は若い方が多かったです。建売りを買った時の苦情相談のような内容でした。最近では年配者で老朽化に対する相談が多い。社会現象といいましょうか世相を表しているのかなと思います。相談相手がいない、あるいは大工さんも知らない、いろいろな意味で相談をその立場に立って相談ののってあげる方、その体制が非常に大事かなと、現在、相談業務を実施していると思います。9ページの9行目あたりの地域住民からの空家等情報の提供とありますが、これは外的な要因だと思いますけれども、相談するにあたりましては、アドバイスしていくうえでは内部的な情報、個別な情報が大事かなと思います。それには直に我々、民間団体等を活用していただいて、直に相談者の相手と接触させていただきたい。民間団体をもっと活用されてはいかがかということです。以上でございます。

(会長) はい。ご意見でございます。どういう修正をいたしましょうか。今までも各種団体でそれぞれ区民と相談していた情報を共有するとか、団体と定期的という縛りが強すぎますが、ときどき情報交換するというようなことを、7ページの7(2)のア、イあたりにイメージが湧くように書いていただければいいかなと思います。他の団体の方も同じ思いだと思いますので、工夫してお示しいただくということでどうでしょうか。

(吉川課長) はい。考えます。

(会長) 8ページの図-3に矢印で紹介の意味が分からなかったのですが。

(黒澤部長) はい。図-3のイメージ図はまだ議論を呼ぶ図だということを承知の上で今回出させていただきました。まず基本は空家総合相談窓口、大田区と関係団体・機関の皆様との協力ということです。協力の中身は、先ほど会長からの定期的な意見交換ですとか、どのようなことが可能なのか、イメージが出るように次回までに、今日いただくご意見を踏まえて、少し中身を表現していきたいというのが一つです。図の上部にある「紹介」とある部分ですが空家総合相談窓口を通じて相談者、苦情者に対して関係団体にご協力いただくということだけではなく、場合によっては直接、関係団体・機関へおつながりすることも出てくる局面があると表現したのですが、矢印の向きも含め、紹介の言葉が妥当かどうかご意見いただければと思います。

(委員) 今、会長が紹介と言っておりましたが、実は私も気になっていた図です。耐震診断等の業務について私の所属団体と他の団体とが協力して都市開発課と事業を進めております。マンションアドバイザーという制度です。相談事で相手のマンションに行くのですが、行政の担当者に我々が同行します。そこが非常に大事なところで、民間だけじゃない、あるいは行政だけではありません。この紹介という言葉でいきますと、関係団体の誰かが行ってください、要するに親切心がないですよ。こここのところに同行だ

とか、タイアップだとか文言を付け加えてもいいのかなと、そのへんを考慮していただきたいと思います。

(会長) 次回までをお願いしたいと思います。はい、お願いします。

(委員) 8ページのところが、議題になっておりますが、空家対策の入口の大事なところは情報を把握することが、いろいろな対策をやる上で大事だと思います。確認したいのですが、区は区民の方からの情報とか各種調査とか抽出調査みたいなものをベースにして空家の現状を探るといところから始めるのか、あるいは区としては悉皆的な調査みたいなものを考えておられるのか。先ほどのイメージ図ですが、社会福祉協議会も成年後見人を取り扱っていますが、特に低所得、身寄りが無い、こういった方々の後見が多いです。身寄りがあっても近場にはいない、たまたま住んでいる方が亡くなったりあるいは入院したりすると空家になってしまうこういった情報については、成年後見人に関係する機関、司法書士さん、弁護士さんも情報を持っている。包括支援センターもこういった方々の情報を持っているので、そういった情報をどう把握するか、個人情報の問題が難しいという部分もある。この図に書いてあるものは情報提供を書いたということであれば、扱いが慎重にならざるを得ない部分もあります。そういったところをどう活かせるかと疑問を感じているところです。イメージ図のところも先ほどの情報という部分の紹介を言葉を変えてみると、なかなか難しい問題があるのかなという思いをもちました。10ページの「12 空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の取組み」の(1)については、空き家等地域貢献活用事業を進めるにあたっては、関係法令に十分注意しなくてはならないと書いてありますが、跡地の活用としては、区としてのまちづくりの視点から誘導したいということがあるのででしょうか。そういった考え方に基づいて跡地利用を考えられるのか、空家や跡地に関してはそこまで考える規模の大きさが無いだろうから、そういったところは入れないという考えなのか。跡地の活用は区の進めるまちづくりの視点からも、行政の関与という部分、民間による利活用を基本とするといっていますが、民間にすべてお任せではなくて、関与が必要ではないかなと感じました。

(会長) ありがとうございます。

(吉川課長) 前段に質問のありました調査については、この計画にも挙げております。私どもに寄せられた情報につきましては、職員が外観調査しておりますが、特措法を踏まえまして専門的な機関による調査を考えております。現在、251件情報が寄せられ、程度の酷い空家は、職員による調査では現在9件です。固定した9件の空家がずっと続いている訳ではありません。除却、新たな活用を考えていただいたりした物件もありますが、現在9件を把握しております。全体的な調査をするのかとの質問については、様々な市町村でその規模に応じて、または、現在把握している空家の状況に応じて全体調査をしているところもあります。全体調査が必要かどうか、そういう調査が必要なのか検討していきたいと思います。空家の状況が統計調査だけではなく、実態がどうなっているのか、この点について十分に検討してまいります。

(黒澤部長) 11ページの「除却した空家等に係る跡地」の活用につきましてご発言いただきました。区が関与してまちづくりの誘導を図るような場合もあるのではないかと

うことですが、全くその通りでございます。この書き方では分かりづらいですが、公共用地の活用として「イ」のところに書かせていただいております。これは例ですが、防災まちづくりを展開しているエリアであれば、小さな規模の空家でもポケットパークにして火の延焼が進まないように空地を確保していく、積極的な土地を確保していくという姿勢が求められるエリアもあるかと思えます。ここには具体例が書いてございませんが、ご指摘のような姿勢がうかがえるような書き方に修正していきたいと思えます。

(会長) はい、ありがとうございます。次回そういうところを示していただきたいと思えます。今の発言に関連して8ページの調査のところには、当面は問題が出ているものを実態調査し、将来的により広域での実態調査を検討する、やるのかやらないのか分からないが、はっきり書いたほうが誤解を招かないような気がします。もう一つは福祉部門との連携は、特に所有者が高齢の場合はあり得るのかなという気はしたのですが、ご指摘のとおり情報のプライバシー性が高いのでなかなか踏み込めないところがあるでしょうから、どうしたら良いのかなと思うところがあります。

(委員) 昨年、特別措置法が出てから、民間の業者で、跡地の関係等でチラシが出回っています。中には、悪質なものもあると聞いております。相談体制の中で区に相談しやすい体制とか、そういうものが重要になると思えます。跡地の活用で、優良物件については区で跡地を買い取って、後で利用を考えていくということはあるのでしょうか。

(吉川課長) 特措法の施行、先の統計調査が発表されてから、新聞紙上、タウン誌などで空家活用の記事が目立つようになりました。一つは老朽家屋につきまして、新築同様のリフォームができるというコマーシャルもあります。また、跡地を買い取る又は信託を行って、お金を貸すという事業が出ております。民間の関係業界が行う講演会では空家、相続などがセットで紹介されているような気がします。空家の活用につきまして各種法とのかねあいがあります。民間企業の方はその辺を踏まえながら所有者に対する働きかけをしておりますが、行政としては、区民の皆様に正しい情報、有益な情報、気を付けていただきたい情報を整理して申し上げる必要性を感じております。

(黒澤部長) 役所は土地を買う時、どういう行政目的に使うかを明確にしてからではないと買わないというのが基本の姿勢です。中には遺贈による寄付というものがときどき発生します。こういう形で活用して欲しいという条件で大田区に寄付したいというケースがあります。今後そういったことも増えてくると思い、活用の検討の幅を柔軟に広くとらえて不動産取得について検討していく必要があるのかなと、公式見解ではありませんが、私個人としては考えております。

(会長) お願いします。

(委員) 空家が増えたことによって社会的な影響というか、衛生面あるいは景観等で指摘をされてその戸数が顕著に現われてきましたが、あくまでも個人財産です。それを行政が個人財産の活用を指導するのは、ある意味行き過ぎではないのですか。近所にご迷惑をかけて、存在として非常に迷惑だから指導するというのは分かりますが、どうしても撤去して欲しい部分に対しての代執行をしている訳でしょう。有効な利用ができる空家に対しては不動産業者の方が民泊対策をとっているところが出ています。撤去したり

除去した跡の活用に対して、行政が係らなければならないのでしょうか。所有者に対してどうしてそのような状況で維持しているのか申告していただくか、将来の計画書などを出していただいて、コンプライアンスの中で対処していくというなら分かりますが。行政だからこうなさいと、跡地までどうするのかというのは、私は勇み足だと思います。あくまでも自主的に管理していただく、個人財産ですから、どういう方向でお考えになっているのか聞き出して対処の仕方をご相談いただけるというなら分かります。所有者の権限まで逸脱して指導するというのは考えにくい、承認しがたいと思います。跡地までの利用方法をどうこうするのはこの委員会では行き過ぎだと思っております。

(会長) どうぞ。

(吉川課長) 個人の財産ですから、公的な機関が制限したり強制することはできないと考えております。目的といたしまして適正に管理されていない空家、近隣に影響を及ぼしている空家について、影響を及ぼさないように、建物が崩れないように、適正な管理をお願いしていくのが第一目的でございます。老朽化した空家を売っていただき、役所側がその土地を活用することは、いろいろ発生した中で考えられるかもしれませんが、第一義には所有者に対して適正な管理をお願いするということです。跡地の活用につきましては特別措置法の中でいろいろな相談者がいて跡地の活用がご自分でなかなか判断ができない。または跡地を活用することによって、近隣、社会に対して有益になるということであれば、相談にのってまたはそういう機関をご紹介申し上げ、または役所のほうで何らかの関与をし、特定空家等の状態を解消していくというのが法の目的でもございます。あくまでも所有者の意思、相続者の意思を十分に確認し、所有者に適正な管理をお願いし、空家の問題が解消できればと考えております。

(委員) 所有者としては固定資産税を納めている以上は、空家をどうするかは俺の勝手だという言い方をすると思います。ただ都市計画の中でここは、こういうふうにするという時は現実居住している家屋でもご協力願うということはあると思いますが、現実には空家であっても固定資産税をお納めになっている方には行政のほうでも指導しにくいのではないですか。

(会長) どうぞ。

(黒澤部長) 少し補足させていただきます。これは指導という言葉が全く馴染まない分野だと思います。空家の活用につきましては相談いただき、この間取組んでまいりましたが、跡地の活用を 11 ページの (2) に入れた理由が課長が申し上げましたとおり特別措置法の中で計画の中に盛り込むべき課題として跡地の活用を入れることが定められております。その中で計画に入れたのですが、「ア」、「イ」、「ウ」にありますように区が関与するのは公益目的で区が活用したい場合に所有者にお願いすることがあり得るということ。所有者自身が一般の不動産の取引、市場に出すだけではなく、公益に活用して欲しいと区にご相談を持ち込んだ場合、区も係っていくケースもございますので、その場合を想定しての内容でございます。

(会長) 一般区民が見た場合、そこまでするのかと受け取られると誤解を招きます。それに関連して 7 ページの「3 計画の基本的な方針」では、順序として (1) と (2) が

逆で、まず体制を充実して作りますというのがあって、更に進んだ段階で次へと。(1)空家等の所有者等に対する適切な管理、建替え等を促進する。というのが日本語として意味が分かりにくい。相談体制を充実しておいた上で問題を絞り込んでいく。さらに空地になったところを活用するというような流れに変えていただくというような印象を受けました。

(委員) 会長が言われたのと私も全く同じ意見で、特措法というのができたときに、すごく驚きました。憲法で保障された私有財産制、財産権という権利がありますね。それと公共の福祉とのせめぎ合いで、今まで誰も手が出せなかった分野を特措法で一步前進したと。しかし公共の福祉の方に偏りすぎて私有財産制を犯すことについて配慮したという文章をどこかに入れたほうが良いと思います。別の専門家とお話ししたときに空家特措法の主人公とは誰だろうと話をしたときに、それは所有者である。国民である。国民のために法律があり、施策を実施するとアピールできる形にしないと。区が決めたことだから、区民の皆さん、これに従って考えてくださいねと伝わってしまうかもしれない。区としても私有財産制を第一義として置いたうえで事業を公共の福祉のために推進しますということが伝わるようにしていただければ良いと思います。相談体制、皆さん専門家なので先ほどから言われておりますが、私も後見人として、司法書士会の相談員として、区の方へ伺い相談を受けることがあります。電話相談員もしております。やはり相続に関する相談が多いです。去年日本司法書士会連合会の空家110番事業で電話相談を実施したときも、近隣住民から寄せられた苦情というよりも、むしろ実家が空家だがどうしたらよいか、相続をめぐって、話合いがまとまらないとのことでした。相談窓口の充実ということで、7ページ(1)相談内容に応じ、適切な対応できる担当窓口へつなぐと表現は非常に抽象的で、つないだとしても、そこで相続の相談ができる訳でもないでしょう。所有者さんから一步踏み出していただくお手伝いは、やはり各専門家につないでいただかないとどうしようもないと。従来区でやっている相談は区民の方々の相談を私ども専門家がお受けして終わっています。相談者から受けた相談の内容を区に連絡させていただいていいですかと相談者の了解を得て、区とリンクするとか、相談を受ける方と区の方で情報を一元化することに相談者さんから了解を得た上で、皆さん一丸となって取り組むべき問題ですから、情報を共有していいですかという仕組みを考えられたら良いのかなと思います。司法書士会から聞いているのは、台東区では建築士、宅建と司法書士が分かりませんが専門家の三者が相談を受ける窓口を整備しているそうなので、そういった形で我々の活用を考えていただいたほうがより実効性のある相談ができると思います。7ページの空家等の所有者等とありますが、これは特措法でいうところの所有者等でしょうか。そうだとするとイメージが共有しづらい。特措法でいうところの所有者等とは所有者と管理人ですよね。管理人に処分権限があるのかということも、若干微妙だったりします。所有者等で私がイメージするのは、相続登記で相続人になっていることもあるでしょうから。法でいうところの所有者等と大田区で策定するところの所有者等をあらためてここで明確にしたほうがよいと思います。8ページの図はご指摘のあったように、紹介ということではなく、もう少し中心円があってつながるよ

うなイメージで検討していただけるとありがたいかなと思います。

(会長) ありがとうございます。重要なお指摘が何点かありましたが、次回までに修正すべきですね。空家等と初めて読んだ時、我々はある程度イメージがつかますが、区民の皆様は何だろうかと思うでしょう。さていかがでしょうか。次にまいります、それでは次の議題のスケジュールについて事務局からお願いします。

(鎌田建築相談担当係長) 今後のスケジュールについてご説明させていただきたいと思っております。お手元の資料審議2資料-4「大田区空家等対策審議会（今後の予定）」についてご説明申し上げます。第1回は平成27年12月21日開催済みです。本日は第2回の開催になりますが、空家等対策計画について諮問させていただきました。今後第3回までの開催は決定させていただきまして、次回が2月16日開催で引続き計画についてご審議いただきます。あとはパブリックコメントの実施につきまして予定に記載しております。書いてある前提は、計画について審議が2回で議論が尽くされた場合を記載しております。次回で終わった場合ですが、2月16日の後3月に計画案が固まっている場合にはその内容で計画のパブリックコメントを実施させていただき、区民の皆様のご意見を頂戴する場を3月末を目途に3週間程度予定するイメージとしております。また、その間に区民の皆様に対する説明会の開催を予定しております。パブリックコメント実施後、その内容を踏まえて計画をまとめ、第4回で内容を確認させていただきまして、時間が許すようであれば特定空家等の判定について、ご審議いただければと考えております。以上のおおまかな流れをイメージしております。下に注釈がありますが、空家等対策計画の議論が尽くされない場合、さらに審議を要する場合はパブリックコメント以降の予定が繰り延べになります。第3回後に審議に応じて審議会開催が加わる想定をしております。

(会長) ありがとうございます。次回の審議だけではパブリックコメントに出せない場合は、3月に審議会を開催するのですね。順調にいけば4月はパブコメを受けて最終的な議論をする予定です。確認ですが、特定空家等の判定基準はあらためて諮問があるのですね。更に特定空家等の判定についての審議があるとなると、当面は計画の審議になりますが、この審議会は来年度も続くという理解でよろしいですね。

(黒澤部長) 条例上の審議事項としては、計画の作成、変更と特定空家等の判定、その他区長が必要と認める事項となっております。まず判定基準につきましては今日の計画の中に、国のガイドラインの別表1、2、3、4を載せてございますが、これは国が示した指針ですが、これだけでは判定できない、詳しくした基準が必要ということでそのご審議をいただくための案を今作成していますので、順調にいけば4、5月の会にはご提案したいと思っております。それとは別に基準が定まった上で、今抱えているあるいは、これから出てくる空家のなかで個別具体的に特定空家等と認定せざるを得ないものについては、審議会を随時開催させていただいて個別にその物件について諮問させていただきます。そういった物件が出て来なければ休会になるのかということにつきましては、まだ正式にお諮りしていない点ですが、この審議会には空家対策の進捗状況や現状を定期的にご報告して、ご意見をいただくべき場でもあると考えておりますので、

その役割も含めて継続する必要があると私どもは考えております。

(会長) ありがとうございます。それでは事務局から、次回場所が変わるそうですが。

(吉川課長) はい。次回の案内をさせていただきます。平成28年2月16日火曜日午後3時から、本庁舎の近くの消費者生活センター2階の講座室で開催させていただきます。開催時刻と場所が変わりますのでご注意ください。後日ご案内申し上げますときには、消費者生活センターの地図を添付させていただきますのでご覧いただければと存じます。よろしく願いいたします。

(会長) それでは長くなりましたが、閉会いたします。ありがとうございました。