

平成 27 年 12 月 21 日
午前 9 時 30 分
5 階特別会議室

平成 27 年度第 1 回 大田区空家等対策審議会 次第

- 1 開会
- 2 あいさつ 黒澤まちづくり推進部長
- 3 委員委嘱 委員の紹介
- 4 会長及び会長職務代理者の選出
- 5 会長及び会長職務代理者就任あいさつ
- 6 議 題
 - (1) 大田区空家等対策審議会について (審議 1 資料-2)
 - (2) 大田区の空家対策について (審議 1 資料-3-1, -2)
 - (3) 空家等対策計画について (審議 1 資料-4)
 - (4) 特定空家等に対する措置について (審議 1 資料-5-1, -2)
 - (5) 今後のスケジュールについて (審議 1 資料-6)
 - (6) その他

- 7 閉会

第 2 回空家等対策審議会 平成 28 年 1 月 22 日(金) 午前 9 時 30 分～ 2 階 201 会議室

■配付資料

- | | |
|------------------------------|-------------|
| 1 大田区空家等対策審議会委員名簿 | 審議 1 資料-1 |
| 2 大田区空家等対策審議会 | 審議 1 資料-2 |
| 3 大田区の空家対策の実状について | 審議 1 資料-3-1 |
| 4 これまでの大田区の空家対策 | 審議 1 資料-3-2 |
| 5 空家等対策計画 | 審議 1 資料-4 |
| 6 空家等・特定空家等の定義及び特措法第 14 条の措置 | 審議 1 資料-5-1 |
| 7 ガイドライン[別紙 1]～[別紙 4]の概要 | 審議 1 資料-5-2 |
| 8 大田区空家等対策審議会(今後の予定)(案) | 審議 1 資料-6 |
| 他 大田区空家等対策審議会参考資料(別ファイル) | |

大田区空家等対策審議会委員名簿

審議会委員

	委員	選出区分	選出団体等
1	よしざわ みつる 吉澤 満	区民	大田区自治会連合会会員 (糀谷地区自治会連合会長)
2	ひらさわ ひさお 平澤 久男	区民	大田区商店街連合会 (会長)
3	たなか かずよし 田中 一吉	区議会議員	都市整備委員会 (委員長)
4	たむら ひでき 田村 英樹	区議会議員	都市整備委員会 (副委員長)
5	たかみざわ くにお 高見澤 邦郎	建築 (学識経験者)	首都大学東京名誉教授
6	おだ てつかず 小田 哲一	建築	東京都建築士事務所協会大田支部 (支部長)
7	いまい かつじ 今井 克治	法律	弁護士
8	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)
9	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)
10	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 大田区支部 (幹事長)
11	みやうち てつ 宮内 哲	不動産	(公社)全日本不動産協会城南支部 (副支部長)
12	さとう きみお 佐藤 喜美男	福祉	(社福)大田区社会福祉協議会 (事務局長)

大田区空家等対策審議会

1 設置目的（大田区空家等審議会条例第 1 条）

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、区長の附属機関として、大田区空家等対策審議会を置く。

2 役割（大田区空家等対策審議会条例第 2 条）

(1) 空家等対策計画（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。）第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画をいう。）の作成、変更等に関すること。

(2) 区内に存する空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。）が特定空家等（同条第 2 項に規定する特定空家等をいう。）の状態にあるか否かの判定に関すること。

(3) 前 2 号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項に関すること。ただし、大田区空き家の適正管理に関する条例（平成 24 年条例第 58 号）第 10 条第 1 項に規定する判定委員会の権限に属するものを除く。

3 守秘義務（大田区空家等対策審議会条例第 9 条）

委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

4 会議の公開の考え方（大田区空家等対策審議会条例施行規則第 3 条）

審議会の会議は、これを公開とする。ただし、次に掲げる場合は、その全部又は一部を非公開とすることができる。

(1) 大田区情報公開条例（昭和 60 年条例第 51 号）第 9 条第 2 項各号に規定する非開示情報が含まれる事項について審議する場合

(2) 会議を公開することにより、公正かつ円滑な審議が著しく阻害されるおそれがあると認められる場合

大田区の空家対策の実状について

法令の経過

- 平成 25 年 4 月 1 日 条例第 58 号「大田区空き家の適正管理に関する条例」施行
 (平成 25 年 10 月 7 日改正)
- 平成 25 年 4 月 1 日 規則第 6 号「大田区空き家の適正管理に関する条例施行規則」施行
 (平成 25 年 10 月 16 日、平成 25 年 10 月 29 日改正)
- 平成 25 年 10 月 17 日 「大田区空き家の適正管理に係る判定委員会要綱」制定
- 平成 26 年 1 月 16 日 大田区空き家の適正管理に関する判定委員会開催
- 平成 26 年 5 月 29 日～6 月 17 日 行政代執行法に基づく行政代執行を執行した。
 (大田区西糀谷三丁目の共同住宅)
- 平成 26 年 12 月 1 日 「大田区空き家等地域貢献活用事業実施要綱」制定
- 平成 27 年 5 月 26 日 法律第 127 条「空家等対策の推進に関する特別措置法」完全施行
- 平成 27 年 12 月 14 日 条例第 76 号「大田区空家等対策審議会条例」施行
- 平成 27 年 12 月 14 日 規則第 137 号「大田区空家等対策審議会条例施行規則」施行

区の体制等の経過

- 平成 26 年 12 月 1 日 大田区空き家等地域貢献活用事業を開始
 (「空き家活用相談窓口」を開設)
- 平成 27 年 8 月 11 日 第 1 回「空家等対策庁内調整会議」を開催 (継続中)
- 8 月 25 日 第 1 回 空家等対策庁内調整会議「作業部会」を開催 (継続中)

住宅・土地統計調査/総務省(平成 25 年度)

	空家率	空家の 総数	二次的 住宅※1	賃貸用の 住宅※2	売却用の 住宅※2	その他の 住宅※3
大田区の空家の 状況	14.8%	61,790 戸	60 戸	45,750 戸	10,620 戸	5,360 戸

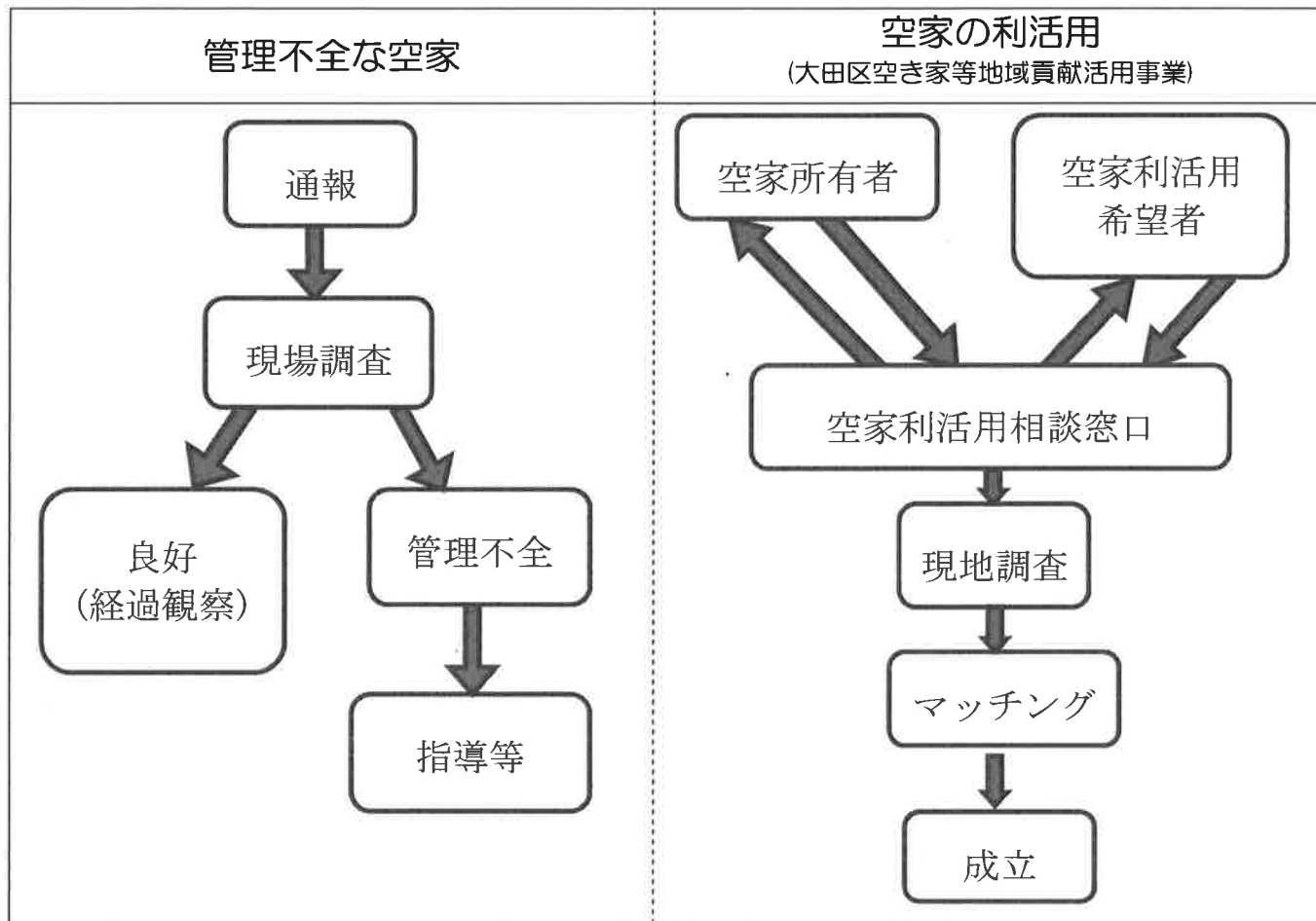
※1 二次的住宅…別荘及びその他(普段住んでいる住宅とは別のたまりに寝泊りしている住宅)の住宅

※2 賃貸用の住宅及び売却用の住宅…新築・中古問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅

※3 その他の住宅…※1、※2以外の人が住んでいない住宅で居住世帯が長期にわたって不在の住宅等

これまでの大田区の空家対策

1 現状の空家対策の流れ



2 空家件数等

平成 27 年 11 月 30 日現在

空家の件数(情報の提供を受けた件数)		空家の利活用の件数		
件数	251	相談件数	440	
※1 建物老朽	160	登録件数	空家提供者	12
			空家利用者	31
※2 管理不全	9	成立件数	2	

※1 建物老朽…空家の一部が破損しているもの（例：軒樋、外壁の部分的な破損等）

※2 管理不全…老朽化により空家が倒壊し、又は建築材等を隣地に飛散させる恐れがある状態のもの

空家等対策計画

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。）により、空家等対策計画に関する事項が定められている。

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ができる。

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する。

- (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

3 大田区の空家等対策計画作成の考え方

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します。

また審議会において特定空家等の判定をしていただくために、判定基準について審議していただく予定です。

空家等とは

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。
(特措法第2条第1項)

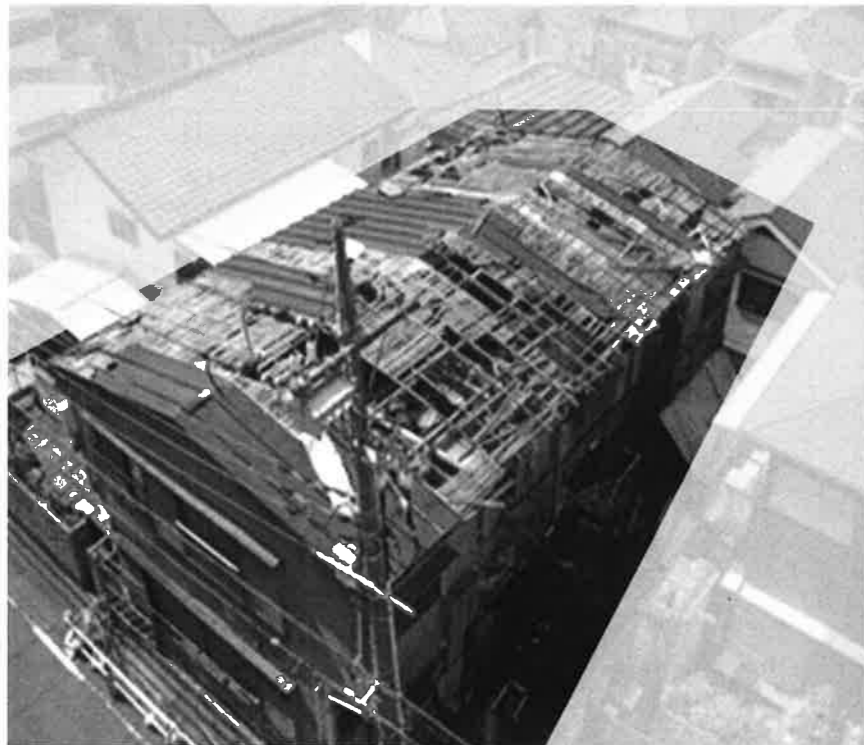
特定空家等とは

- 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

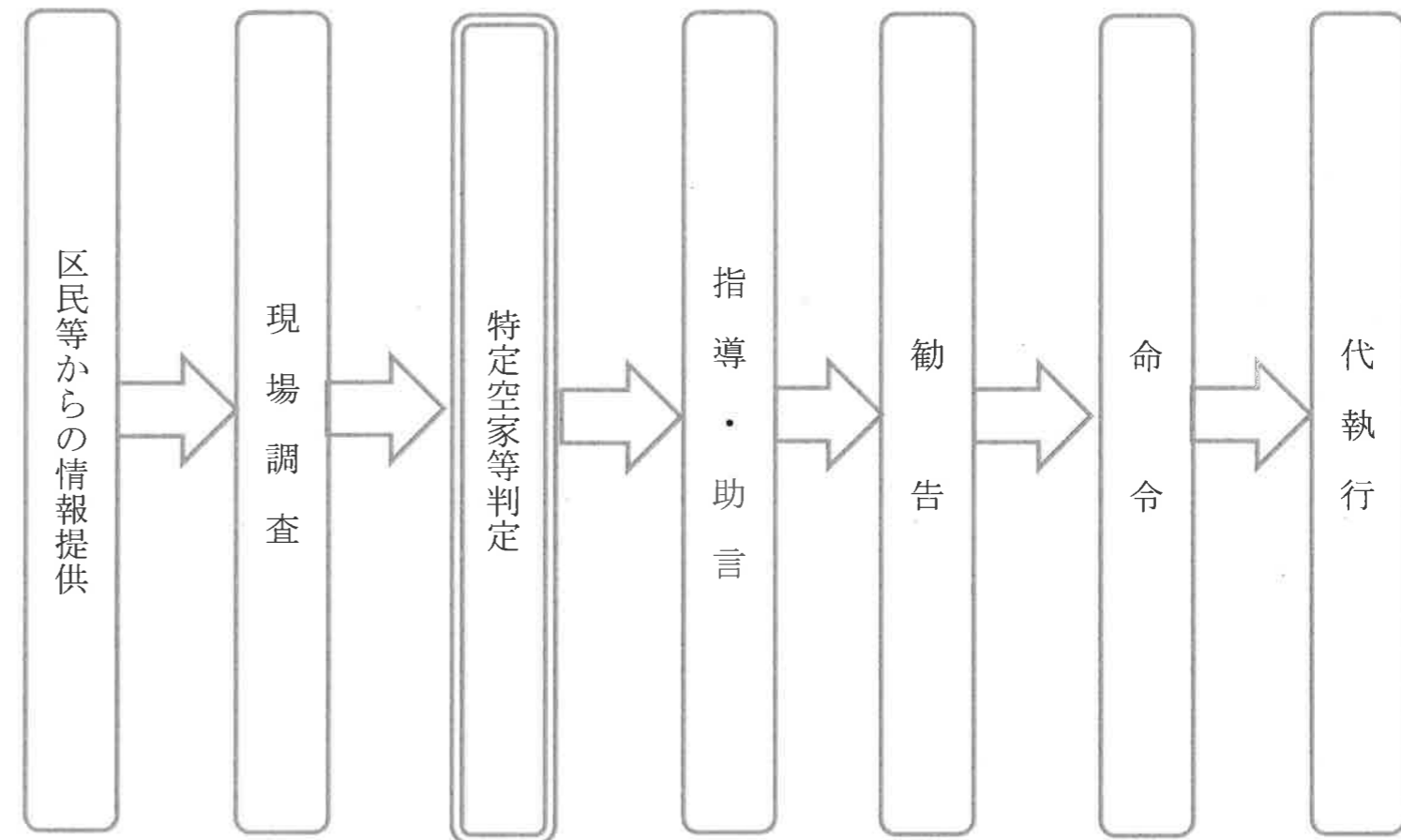
以上と認められる空家等をいう。
(特措法第2条第2項)

特定空家等になると

- 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・指導によつても、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、是正のための相当な猶予期限を付けて勧告する。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。



特措法第14条に規定されている一連の措置



ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 壁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みつitted動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

大田区空家等対策審議会（今後の予定）（案）

第 1 回	H27. 12. 21	<ol style="list-style-type: none">1 委員委嘱2 審議会の役割の確認（概要の説明）3 大田区の空家対策について4 空家等対策計画について5 今後の日程確認
第 2 回	H28. 1. 22	<ol style="list-style-type: none">1 大田区空家等対策計画の諮問2 諮問された大田区空家等対策計画（素案）に関する審議（第 1 回）
第 3 回	H28. 2 中旬	<ol style="list-style-type: none">1 大田区空家等対策計画(素案)に関する審議（第 2 回）
	H28. 3～4	パブリックコメントの実施（期間：3 週間程度）、説明会の開催(予定)
第 4 回 (答申)	H28. 4～5	<ol style="list-style-type: none">1 パブリックコメントの内容及び回答について2 大田区空家等対策計画（案）最終案の確認3 特定空家等の判定について（判断基準(案)の検討）