

平成 28 年 3 月 18 日(金)
午後 2 時 00 分
消費者生活センター2階 第 5 集会室

平成 27 年度第 4 回 大田区空家等対策審議会 次第

- 1 開会
- 2 あいさつ 大田区空家等対策審議会会長 高見澤 邦郎
- 3 議 題
 - (1) 大田区空家等対策計画（素案）について (審議 4 資料- 1)
 - (2) 今後のスケジュールについて (審議 4 資料- 2)
 - (3) その他
- 4 閉会

■配付資料

大田区空家等対策計画（素案）	審議 4 資料- 1
大田区空家等対策審議会(今後の予定)(案)	審議 4 資料- 2

第 5 回大田区空家等対策審議会
平成 2 8 年 月 日(.)
時 分～
消費者生活センター2階 第 5 集会室

3/18 (案)

大田区空家等対策計画 (素案)

平成28年 月

大田区

大田区空家等対策計画（素案）

目次

2/16案
章立て

1-1	1	空き家の状態.....	1
1-2	2	区の間での取組み.....	4
1-2	3	国の動き.....	7
2-14	4	大田区における組織体制.....	7
第2章 計画の概要			
2-1	1	計画の目的.....	10
2-2	2	計画の位置づけ.....	10
2-3	3	計画の基本的な方針.....	11
2-4	4	計画期間.....	11
2-5	5	計画の対象地域.....	12
2-6	6	計画の対象とする空家等.....	12
第3章 空家等対策			
2-7	1	相談体制の充実.....	13
2-8	2	空家等の調査.....	14
2-9	3	空家等のデータベースの整備.....	16
2-10	4	所有者等への空家等の適切な維持管理の促進.....	17
2-12	5	空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の取組み.....	19
第4章 特定空家等対策			
(新規)	1	特定空家等の判断基準の考え方.....	24
2-9	2	特定空家等のデータベースの整備.....	24
2-10	3	所有者等への特定空家等の適切な維持管理等の促進.....	24
2-13	4	特定空家等の判定後の措置.....	24
第5章 空家等の発生又は増加の予防と今後に向けて			
2-11	1	空家等の発生又は増加の予防.....	30
(新規)	2	今後に向けて.....	30

※●●は
分割記載

第1章 計画策定の背景

1 空き家の状態

(1) 全国・都の実態

平成25年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査^{*1}」(以下「統計調査」という。)によると、全国の空き家^{*2}数は820万戸、空き家率は13.5%と過去最高となっています。(統計調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。)

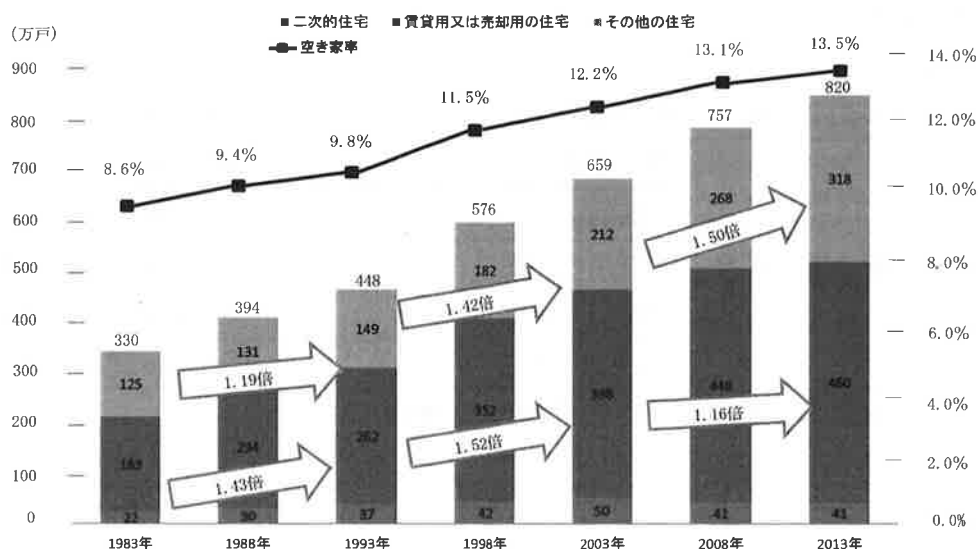
東京都においては空き家数81.7万戸、空き家率11.1%となっており、平成20年の前回調査から比較すると空き家率は増加しています。

空き家は、「二次的住宅(別荘等)^{*3}」「賃貸用^{*4}」「売却用^{*5}」「その他の住宅^{*6}」の4種類に区分されますが特に問題になるのが「その他の住宅」の空き家で、人が住む予定がなく適切な維持管理が不十分になり、老朽・破損が進む傾向にあります。空家等^{*7}を長期間放置すると建物の劣化が急激に進み、倒壊、不審者の侵入や放火などの犯罪、ごみの投棄やネズミの発生、野良猫のすみつき、ハエ・蚊を始めとする害虫の発生等の衛生的な問題が生じるなど、周辺環境への影響が懸念されています。

空家等発生理由としては、空家等の所有者等^{*8}の不在や相続に関わる事情、相続人等が空家等を市場に供給しない、市場供給しても賃貸借や売買の需要がないなどの不動産の流通に関わる事情、空家等の所有者等が、建物の維持管理や解体するための費用を捻出できないなどの経済的な事情等があげられます。

また、現在の建物が道路に接していない、道路に接していても接道幅が基準を満たさないなど、法令上の規定により再建築できずに残存しているケースもあげられます。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

※1 住宅・土地統計調査：

住宅、土地の保有状況及び世帯の居住状況等の実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする。本調査は、5年ごとに実施しており、全国約21万調査区（国勢調査の調査区）内の約350万住戸・世帯が調査対象で各調査事項に基づき調査する。

※2 住宅・土地統計調査に規定する「空き家」：

住宅・土地統計調査の用語の解説で「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」で住宅の一部が空き家の場合を含め、単に居住のない住戸を「空き家」と表記し「戸数」で示されています。

※3 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に寝泊まりしている住宅）の住宅

※4 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※5 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

※6 その他の住宅：

「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅や住む予定がなく放置されている住宅など。（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※7 空家等：

建築物又はこれに附属する工作物であっ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）

※8 所有者等：

空家等の所有者又は管理者。（特措法第3条）特措法第3条の管理者とは、相続人、適切な管理がされていない空家等を所有又は販売・賃貸するために所有し又は管理しているもの。

（2）大田区における空き家の実態

平成25年の統計調査において大田区の空き家数は61,790戸、空き家率14.8%、「賃貸用」は45,750戸となっており、「その他の住宅」は5,360戸に上っています。

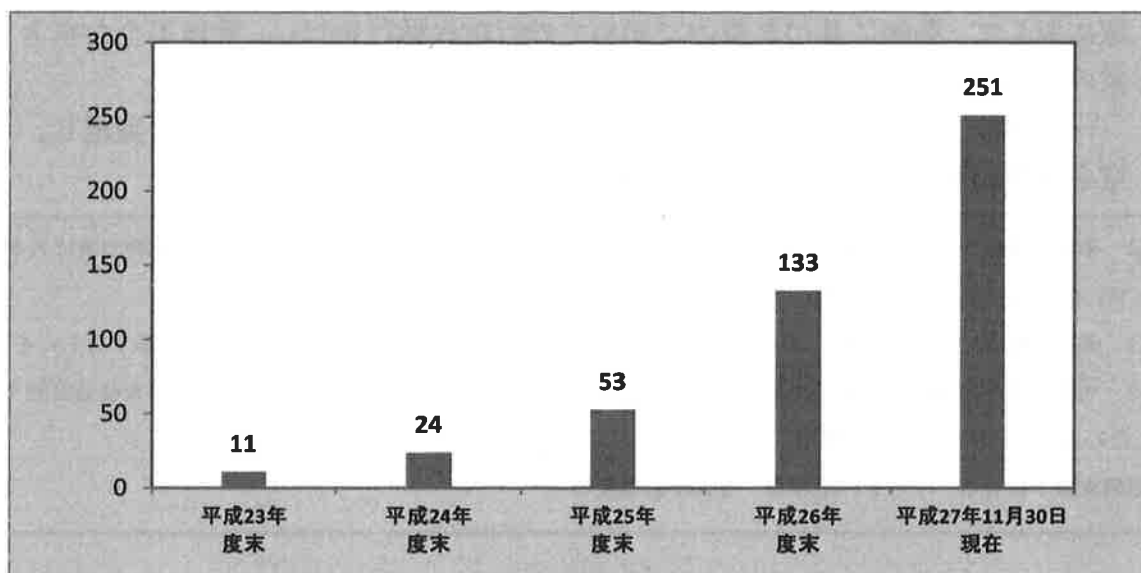
大田区の住宅戸数	住宅総数	416,610戸
大田区の空き家の状況	空き家数	61,790戸（14.8%）
	二次的住宅	60戸（0.1%）
	賃貸用の住宅	45,750戸（74.04%）
	売却用の住宅	10,620戸（17.19%）
	その他の住宅	5,360戸（8.67%）

表－2 平成25年総務省「住宅・土地統計調査」より

区へは、平成 20 年頃から、空家等に対する苦情等の連絡が増えており、平成 27 年 11 月 30 日現在区が把握（継続調査）している空家等は 251 件※⁹に上っています。

※9 統計調査では、戸数で表記していますが、区が把握している空家等の数は件数（棟数）で表記しています。複数の住戸がある共同住宅も 1 件（棟）としています。

【区に寄せられた空家等情報により把握している空家等件数】



グラフ 1 （平成 27 年 11 月 30 日現在）

相談の主な内容は、次のとおりです。

<p>周辺住民 からの 相談事例</p>	<ul style="list-style-type: none"> 適切な維持管理が行われておらず、隣地や道路に屋根や外壁などの建築材料が飛散するおそれがある。 樹木の繁茂により敷地内が見えず、不審者の侵入などによる犯罪や火災が心配される。 隣家敷地に樹木の枝などがせり出し、枯れ枝や落ち葉の飛散による軒樋の詰まりや敷地の汚損を引き起こしている。 敷地内に水溜りがあり、蚊などが発生している。 動物がすみつき、ふん尿の臭いや鳴き声などで困っている。 ゴキブリやネズミが発生している。
<p>所有者等 からの 相談事例</p>	<ul style="list-style-type: none"> 解体費用の助成金制度はあるか。 両親が亡くなり家を相続しているが、1年以上海外赴任して留守にした場合は空家等に該当し、何らかの指導をされてしまうのか。 空家等を維持管理したいがどうして良いかわからない。 空家等をリフォームして使用したいが助成金はあるか。

2 区の間この取組み

(1) 区の間この取組みの経過

区は、平成 25 年 4 月 1 日に「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）」（以下「条例」という。）を施行し、増え続ける空き家^{※10}に対して、所有者等への改善を促すため、助言や指導を行ってきました。

平成 26 年 5 月、長年に渡り所有者^{※11}に対し適正管理をお願いしてきた空き家に対して、条例に基づき都内で初めての行政代執行を行い、管理不全な空き家の取りこわしを行いました。（P. 6 に写真掲載）

一方平成 26 年 12 月には、「大田区空き家等地域貢献活用事業^{※12}」を実施し、空き家等の利活用を図る取組みを開始しました。

※10 条例に規定する「空き家」：条例第 2 条第 1 項第 1 号の定義で、区の区域内に所在する建物で現に人が使用していないものをいい「空き家」と表記します。

※11 条例に規定する「所有者」：条例第 2 条第 1 項第 3 号の定義で、空き家を所有し、又は管理するものをいう。

※12 大田区空き家等地域貢献活用事業：空き家等を所有し公益目的で提供したい方と空き家等を公益目的で活用したい方のマッチングを行う事業。

活用実績：保育室、子どもの遊び場、生涯学習施設等

(2) 区内での取組みの現状

ア 建築調整課の対応

苦情や情報提供に対して、現場状況を調査した上で特別出張所、まちなみ維持課など区内の関係各課と連携し、以下の対応を行っています。

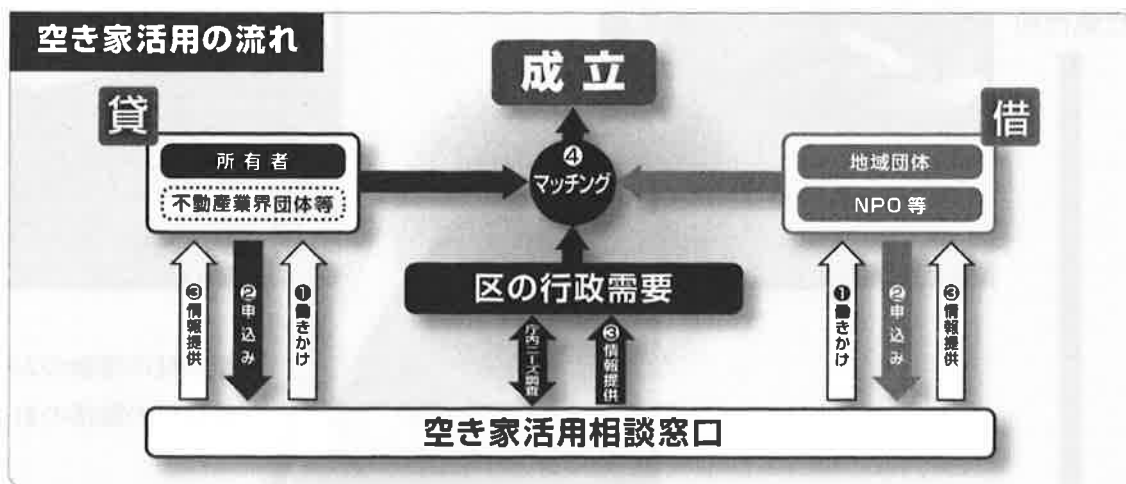
①情報リストの作成

②建物の所有者等の調査

③所有者等への適切な維持管理を促す文書の送付

また、大田区空き家等地域貢献活用事業により、空き家提供者と利用者とのマッチング（橋渡し）を行っています。

【大田区空き家等地域貢献活用事業の流れ】



「大田区空き家等地域貢献活用事業」については、P. 19～20 本文に記載しています。

イ 関係各課の対応

老朽空家等、樹木の繁茂や害虫・動物などの相談に対して、庁内関係各課が対処しています。

- ①各特別出張所では、空家等の情報の提供を受け、対応方針に沿って苦情相談リストの作成や現場調査を行っています。
- ②各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対処しています。
- ③生活衛生課、環境・地球温暖化対策課では、ネズミや害虫に関する住民からの苦情等に対応しています。

(組織名は、平成 28 年 3 月 18 日現在)

【平成 26 年 5 月に行った行政代執行の様子】

代執行前



- ・屋根材の飛散のおそれ
- ・外壁材の脱落のおそれ

代執行中



- ・建物上部を取りこわし工事中

代執行後



- ・基礎を残して建物上部のみ取りこわし

- ・取りこわし工事完了

写真-1

3 国の動き

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（平成 26 年法律第 127 号）」（以下「特措法」という。）が全面施行されました。特措法の対象範囲は、区がこれまで条例で定めた空き家建物に加え、敷地、塀、擁壁、立木、ごみ、動物や虫等のすみつきなども対象に加わりました。また、特定空家等^{※13} という、適切な維持管理が行われていない状態にある空家等を示す新たな基準が定められました。

特定空家等と認められ、区が行う勧告に対して改善がなされないときは、この固定資産税等の減額措置が取り消されることとなります。敷地の面積に応じて、固定資産税の課税標準額が 6 分の 1（200 m²以下の部分の敷地）又は 3 分の 1（200 m²を超える部分の敷地）になる特例措置（固定資産税等の住宅用地特例^{※14}）の対象から除外され、課税標準が適用される措置がとられます。

※13 特定空家等：

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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。（特措法第 2 条第 2 項）

※14 固定資産税等の住宅用地特例：

特措法に基づき勧告を受け、賦課期日（1 月 1 日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない特定空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準の適用対象から除外される。また、勧告に対し必要な措置を講じられたことを確認し、勧告又は命令を撤回した場合、都税事務所は、特定空家等でなくなったことが認められる日以降の賦課期日をもって、改めて住宅用地の特例の適用可否を判断する。

4 大田区における組織体制

特措法においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、区民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある区が、地域の実状に応じた対策を実施することが重要な事項として定められています。

このことを踏まえ、特措法の施行により従来の「条例」と比較して多分野での対応が急務となり、区の各分野を所管とする関係各課で構成した「空家等対策庁内調整会議」と「同作業部会」を平成 27 年 8 月に立上げ（P 9 図-1）しました。

また、空家等に係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」を平成 27 年 12 月に設置しました。

(1) 空家等対策庁内調整会議

空家等対策では、統一的な業務フローや関係各課一覧の作成などに多くの部署が関係するため、横断的な対応体制を整備するとともに、次のような内容に取り組めます。

- ア 空家等対策計画の策定に関すること。
- イ 空家等対策審議会の運営に関すること。
- ウ 空家等対策に係る情報収集及び関係部局間の調整に関すること。
- エ 前に掲げるもののほか、空家等対策庁内調整会議の設置目的を達成するため必要な事項に関すること。

(2) 空家等対策における関係課は次のとおりです。

担当部	関係課
まちづくり推進部	建築調整課
地域力推進部	防災課（生活安全・危機管理担当）
健康政策部	生活衛生課
保健所	
都市基盤整備部	まちなみ維持課
環境清掃部	環境清掃管理課
	環境・地球温暖化対策課

（組織名は、平成 28 年 3 月 18 日現在）

(2) 大田区空家等対策審議会

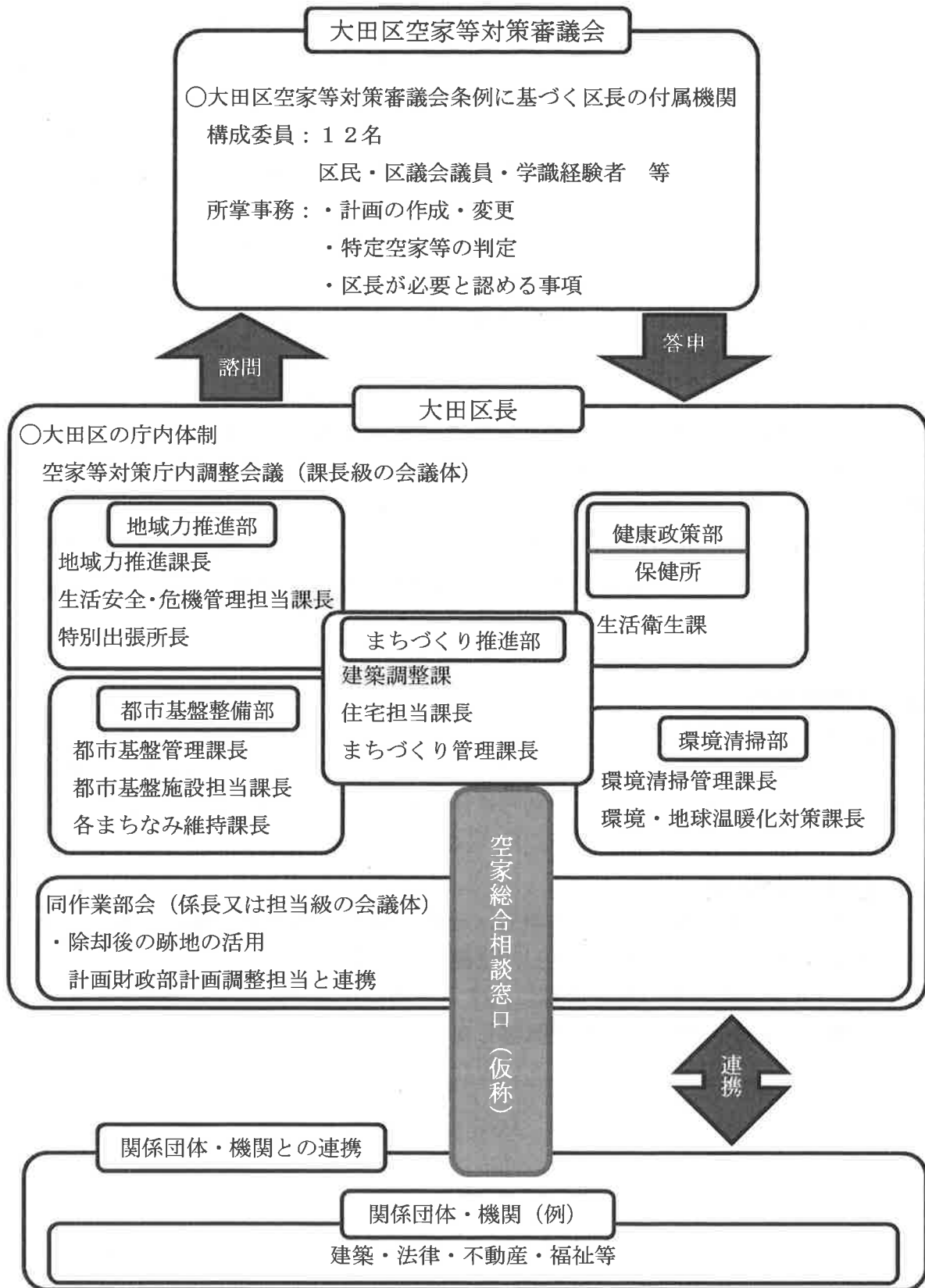
「大田区空家等対策審議会」の審議内容は次のとおりです。

- ア 特措法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成、変更等に関すること。
- 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。
- ウ そのほか、区長が必要と認める事項に関すること。

(3) 大田区の庁内体制及び関係団体・機関との連携

庁内各課で構成した「空家等対策庁内調整会議」は、適切な管理が行われていない空家等に対し、連携して効果的かつ総合的に対策を推進する役割を担います。また、今後区民からの相談に対してワンストップで対応するため、関係団体・機関と連携する空家総合相談窓口（仮称）を整備します。

【大田区空家等対策関係図】



(組織名は、平成 28 年 3 月 18 日現在)

図 - 1

第2章 計画の概要

区は、平成25年4月1日、大田区空き家の適正管理に関する条例を施行以降、適切な管理が行われていない空き家の所有者に対し、助言又は指導等の空き家対策を進めてきました。

また、特措法の施行を受けて、庁内組織である「空家等対策庁内調整会議」を立上げるとともに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。

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題の解消は、特措法に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」(特措法第3条)と規定されているとおり、第一義的には空家の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提になります。

しかし、様々な事情から所有者等の適切な管理行為がなされない場合に、区が、財産権等に配慮しつつ公共の福祉を推進するために、関係団体・機関と連携、協力して様々な対策を講じていく必要があります。

こ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示した「大田区空家等対策計画」(以下「計画」という。)を定めます。

1 計画の目的

本計画は、空家等の所有者等と区が協力し、適切な維持管理や利活用を促進するため啓発や助言を行い、また、区と周辺住民等が協力することで生活環境の保全等を図り、安全・安心なまちづくりを推進することを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、関連計画・施策との整合・連携を図り、特措法の規定に基づき進める空家等対策の総合的な計画として位置づけます。

なお、「大田区空き家の適正管理に関する条例」については、その規定が特措法と重複しており、廃止の方向で調整します。

【大田区空家等対策計画の位置づけ】

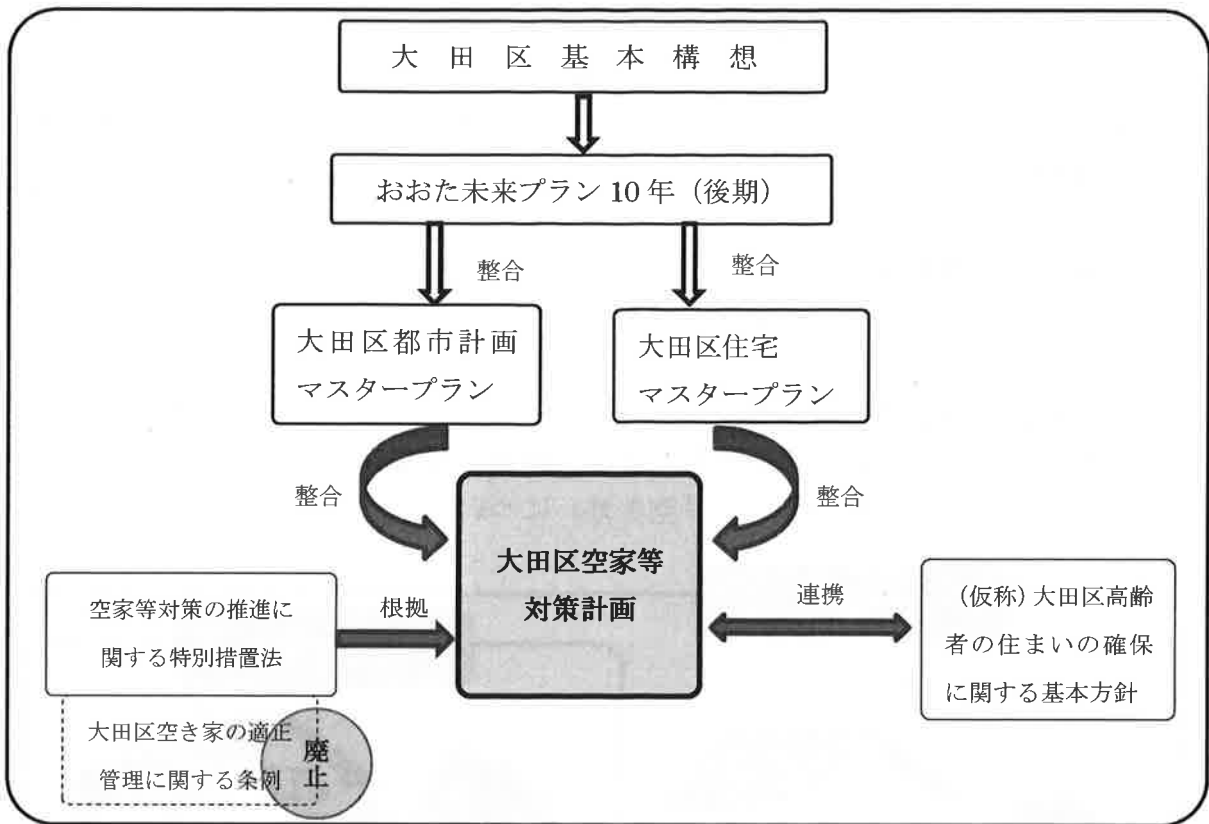


図-2

3 計画の基本的な方針

計画の基本的な方針は、次のとおりです。

- (1) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制を充実します。
- (2) 空家等の所有者等に対して、助言・啓発や必要な支援を行い、適切な維持管理と有効活用を促します。
- (3) 空家等の公益的な有効活用を図るとともに空家等の発生又は増加の予防に資する施策を推進します。

4 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、必要に応じて計画の見直しや計画期間の延長を検討します。

(1) 空家等対策の効果の検証

空家等対策については、定期的に施策・事業の進捗状況とその効果を検証することとし、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きます。

(2) 空家等対策計画の見直し

空家等の実態、世帯構成や人口年齢分布の変化、国や都の施策の動向等、社会情勢の変化により空家等対策計画の見直しが必要な場合は、空家等対策審議会、空家等対策庁内調整会議等における十分な審議検討を経て、本計画を適時見直します。

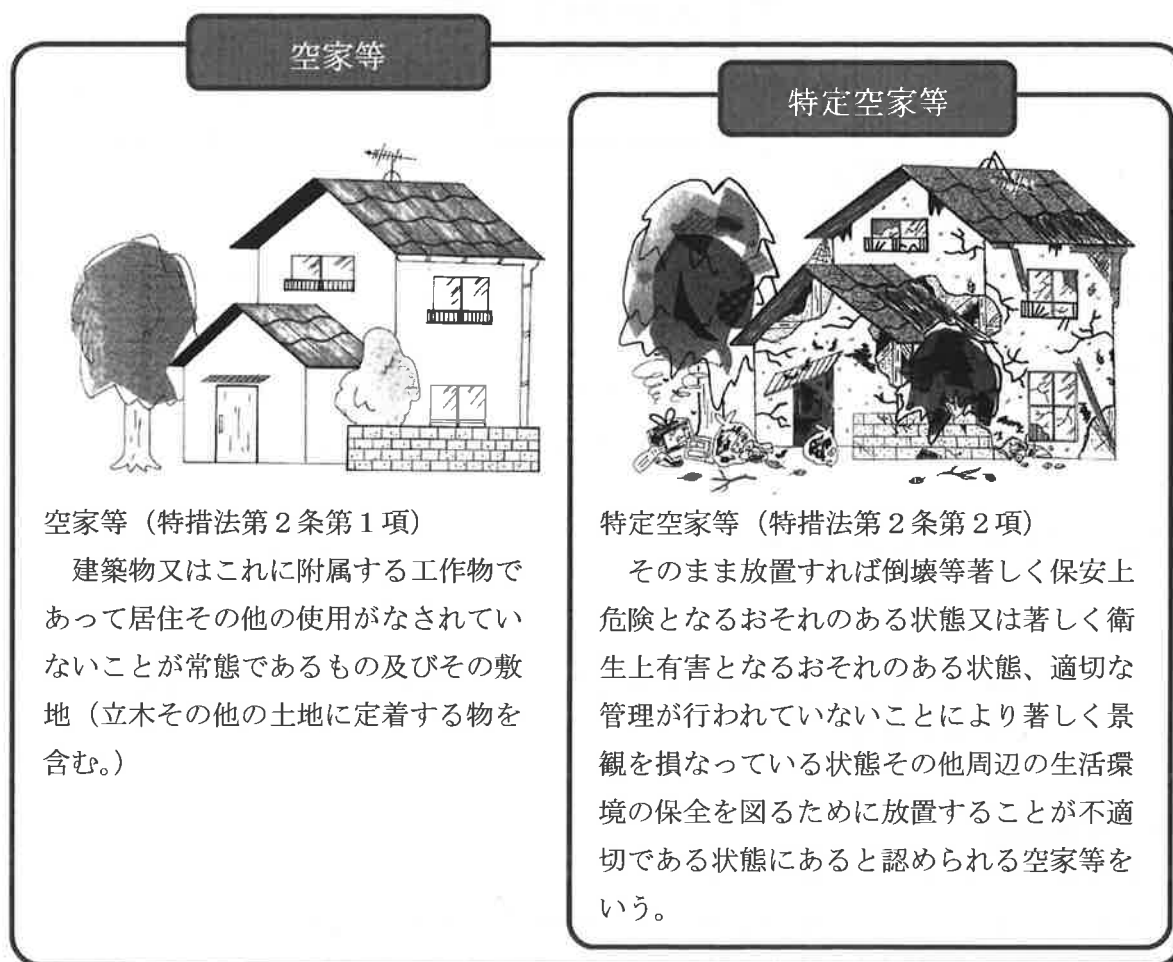
5 計画の対象地域

本計画の対象地域は、大田区全域とします。

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」及び「特定空家等」を対象とします。

また、空家等の敷地ではない「空き地」については対象外とします。



第3章 空家等対策

特措法でいう「空家等」となる建物や土地については個人の財産であり、第一義的には所有者等が責任をもって適切な維持管理や利活用等が行われるべきところです。

管理状況が比較的良好である「空家等」について、適切な維持管理や利活用等ができるよう啓発するとともに、空家等の所有者等の意向を踏まえながら、適切な支援を行う体制を整備します。

1 相談体制の充実

空家等の所有者等や区民からの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します。(P14 図-3)

(1) 空家総合相談窓口（仮称）の開設

ア 区民や空家等の所有者等から寄せられる空家等の適切な維持管理、活用等に関する相談や、周辺の住民や関係者からの空家等に対する苦情に対して、区の関係各課とともに相談に応じる「空家総合相談窓口（仮称）」を設置します。

イ 「空家総合相談窓口（仮称）」は、建築、法律、不動産、福祉等の関係団体・機関と協力連携し、様々な相談に対応します。

ウ 今後も相談が増加すると見込まれる高齢者世帯や単身高齢者等に対して、法律や不動産等の専門家と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度の活用、住み替え・生活資金等に関する相談体制の充実を検討します。

(2) 関係団体・機関との連携体制の確立

ア 専門的な対応が必要な相談に対しては、関係団体・機関と連携して対応します。

イ 空家等に関する取組みや関係団体・機関等を掲載した「相談リスト」を作成し、広報します。

ウ 関係団体・機関等との情報交換や意見交換を定期的に行うなど、情報共有の場を設け、複数の専門的分野の連携や協力が必要な困難なケースなどへの対処も行います。

【相談体制のイメージ図】

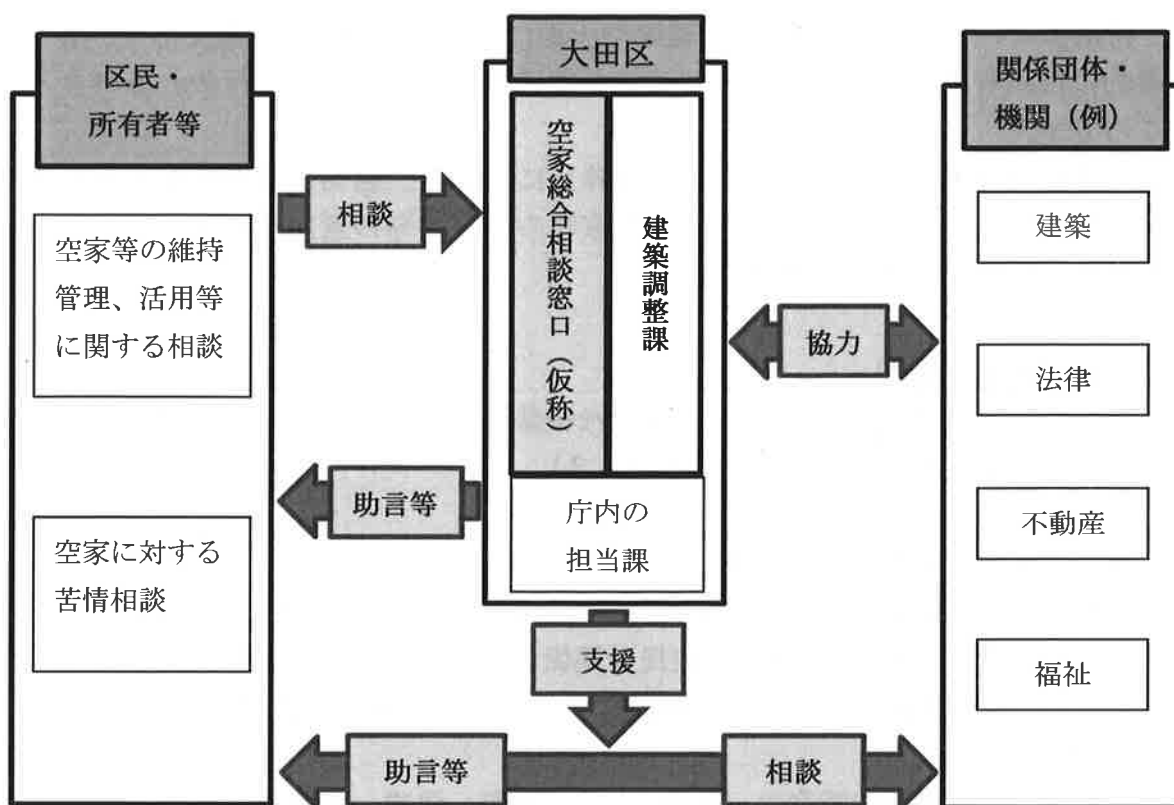


図-3

2 空家等の調査

空家等対策においては、周辺住民等からの情報提供や現状の把握が重要となることから、次の調査を遅滞なく実施します。

(1) 空家等の所有者等を特定するための調査

- ア 登記簿調査（登記事項証明書）（特措法第10条第3項）
- イ 住民基本台帳（特措法第10条第3項）・戸籍謄本（特措法第10条第3項）
- ウ 固定資産税課税台帳（特措法第10条第2項）

特措法が施行され、区は空家等の所有者等を特定する上で有力な手段となる固定資産課税台帳に記載された情報を、特措法の施行のために必要な限度において東京都から提供を受けることができるようになりました。

以上について各官公署に対し、公文書による照会を行い空家等の所有者等の特定作業を進めます。

(2) 調査体制の強化

「空家等対策庁内調整会議」により関係各課が連携し、迅速に現場調査を行うとともに、継続的に調査するための効率的な体制を整備します。

(3) 詳細調査の実施

既に把握している空家等については、特措法の施行を踏まえ、詳細な実態調査を実施します。

- ①専門機関による外観調査と写真撮影による記録を行います。
- ②調査結果を基に、概要図・見取図等を加え、調査結果報告書を作成します。
- ③老朽度や緊急性等の視点を加味し、調査結果データを分析します。

(4) 老朽度等の判定調査

「空家等判定調査表（仮称）」（以下「判定調査表」という。）を作成し、空家等を定期的に調査します。「判定調査表」は、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・対策に活用します。

(5) 空家等の全域調査

空家等の全域調査については、その必要性、調査結果の活用等の精査が必要です。今後の空家等の動向・推移も踏まえながら検討します。

(6) 福祉等関係団体との連携

個人情報保護を前提に社会福祉協議会をはじめとした福祉等の関係団体・機関と連携し、空家等の情報収集や調査等を行うことを検討します。

3 空家等のデータベースの整備

特措法第 11 条の規定に基づき、空家等に関する正確な情報の把握と整理のため、データベースを整備します。データベースは、空家等対策庁内調整会議、同作業部会の庁内連携体制における関係各課において常時情報を共有し、最新の情報となるよう適時更新します。

(1) GIS（地理情報システム）等の活用

空家等に関する情報を地図情報と関連付けて活用するために、GIS（地理情報システム）等のデータベースを整備します。地域住民からの空家等情報、所有者等からの活用等に関する相談、区のパトロールによる空家情報等、全ての情報を一元的に管理します。

(2) 情報漏えいの防止

データベースの情報については、「大田区個人情報保護条例」、「個人情報及び機密情報の取扱いに関する付帯条項」に基づき、関係者以外に漏えいすることのないよう厳格に管理します。

4 空家等の適切な維持管理の促進

所有者等による空家等の適切な維持管理を行うため、助言及び適切な維持管理を促す文書により改善を働きかけます。特定空家等の状態に到る前に、空家等の所有者等に対する支援のため、以下の施策を講じます。

(1) 空家等の所有者等が適切な維持管理を自主的に行うことを促すようホームページ・区報等で、適切な維持管理に関する情報提供を行います。

(2) 国や都の補助制度を活用した空家等の適切な維持管理の支援を検討します。

(3) 空家等となる前に活用できる仕組みや、空家等がより流通する仕組みについて、国等の動向を注視しながら関係機関・団体と連携した取組みを行います。

とりわけ、住宅の管理が困難なひとり暮らし高齢者や高齢者世帯への支援等について検討します。

(4) 建物の継続的な維持管理や利用を促すため、次のような既存の助成制度の活用に向け、一層の普及啓発を図ります。

ア 建物の耐震化助成事業<耐震改修工事>

昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した、建築物（木造2階建以下の住宅、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物）の耐震改修工事費用の一部を助成します。

イ 住宅リフォーム助成事業

自己の居住する住宅のリフォームを区内の中小事業者に発注し、バリアフリー、環境への配慮、防犯・防災対策・住まいの長寿命化のための住宅リフォーム工事または吹付アスベスト除却工事を行う場合、工事費用の一部を助成します。

(5) 適切な維持管理を促す文書の送付

区長は、所有者等が特定できた空家等に対して、適切な維持管理を促す

文書を送付します。

(1)、(2) において適切な管理を促しても改善がなされなかった場合、次の流れに沿って対策を進めます。

【所有者等が特定できている空家等の取組み】

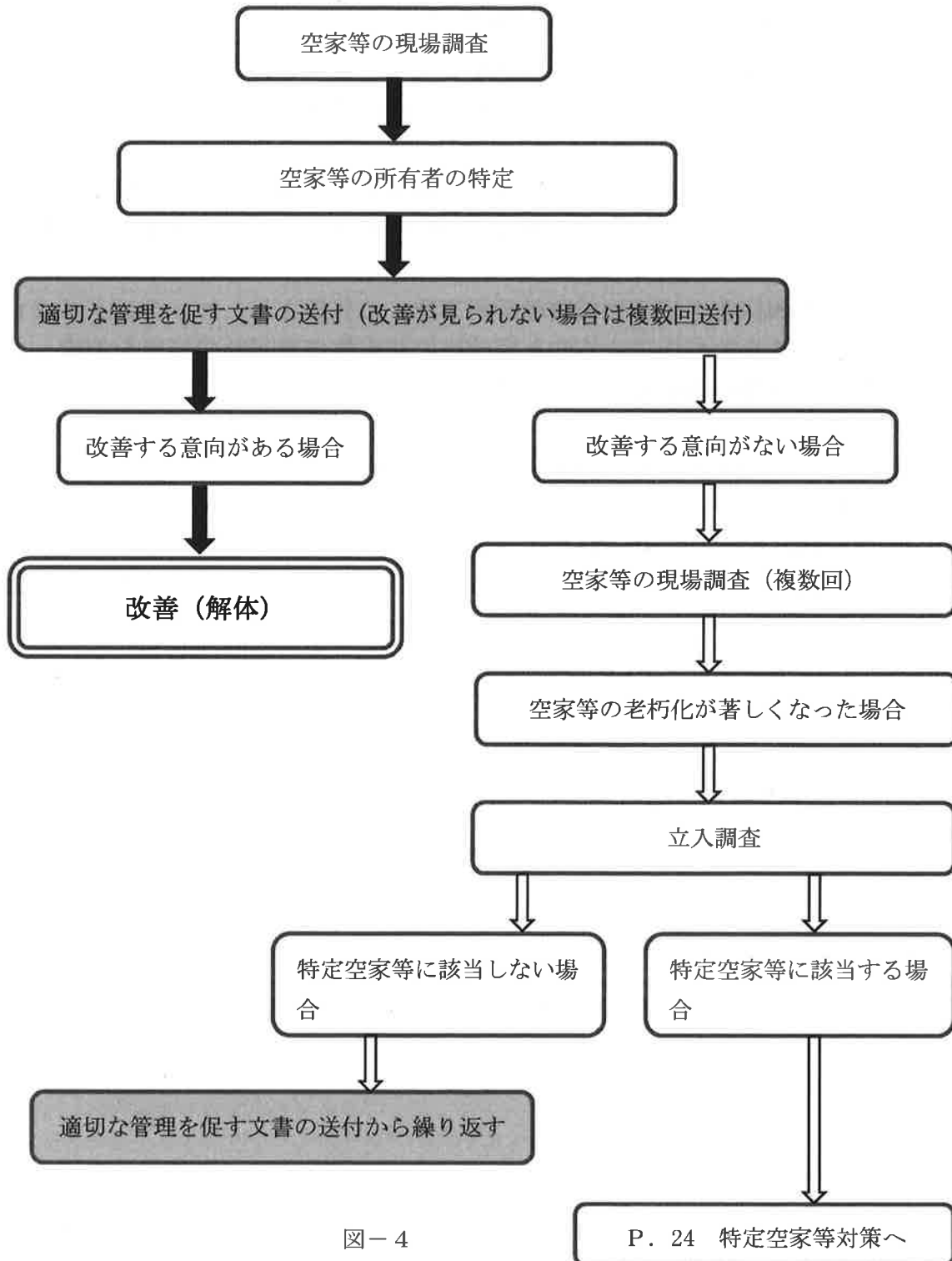


図-4

5 空家及び除却後の跡地活用の取組み

空家等対策の推進にあたっては、空家及びその跡地を地域資源として利活用する取組みも重要です。

平成26年12月から実施している「大田区空き家等地域貢献活用事業^{※15}」の一層の推進を図るとともに、跡地に係る施策についても検討します。

(1) 「大田区空き家等地域貢献活用事業」の推進

ア 空き家等の公益的な有効活用を目的とする「大田区空き家等地域貢献活用事業」により、良質な空き家等の提供者と利用者とのマッチングを図ります。

イ 空き家等の活用にあたっては、建築基準法や消防法等、関係法令上の制限もあることから庁内各課及び関係機関等との十分な連携体制を整えます。

ウ 「大田区空き家等地域貢献活用事業」に登録され、マッチングが成立し、公益目的で活用する空き家改修の初期整備費用助成制度を創設し、空き家活用の積極的な推進を図ります。

※15 大田区空き家等地域貢献活用事業に規定する「空き家等」:

実施要綱第2条第1項第1号の定義で、区内にある建築物で、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をいい「空き家等」と表記します。(現在居住しているが、空き家になると予定の建築物も含む。)

「大田区空き家等地域貢献活用事業」

【活用の流れ】

- 空き家活用相談窓口にて、利用可能な空き家を公益目的で活用することを
お考えの空き家提供者、利用者から相談を受け付けます。
- 空き家提供者の登録にあたっては、当該空き家の現地調査を行い、登録の
審査を行います。
- 地域団体やNPO等、利用者の登録にあたっては、利用目的・活動計画等
の審査を行います。
- 提供者と利用者双方の希望条件の合う物件があれば、マッチングを
行います。
- マッチング成立後、宅建業者の仲介のもと又は当事者間で契約します。

【マッチング成立事例】

①民家を活用した保育室

木造2階建ての建物を保育ママ（家庭福祉員）が活用。

②子どもの遊び場

木造2階建ての建物の一部貸し。地域活動団体の運営による子どもの遊び場
スペースとして活用。



子どもの遊び場

(2) 「空家除却後の跡地」の活用

ア 除却後の跡地活用に関しては、区がめざすまちづくりの方向性を踏まえながら、民間による利活用を基本とします。

イ 公共用地としての活用については、公益性、将来の財政負担等を考慮の上、「大田区公共施設適正配置方針」を踏まえながら、地域の実情等に応じた対応策を検討します。

ウ その他、公益的な活用の条件がある場合は、「大田区空き家等地域貢献活用事業」に準じて跡地利用のマッチングについても検討します。

なお、所有者本人の同意を前提に、区内官公署に対する情報提供も必要に応じて行います。

第4章 特定空家等対策

特定空家等に該当する建物等は、適切な管理が行われていない結果、建築材料の飛散や樹木の繁茂等により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。特措法に定める特定空家等に対しては、特措法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令等の措置を行うこととなります。

特定空家等に該当する家屋の敷地に、固定資産税等の減額措置（住宅用地特例^{※16}）が適用されている場合、区が行う勧告に対して改善がなされないときは、この固定資産税等の減額措置が取り消されることとなります。

特定空家等に該当した場合は、このような不利益措置も行われる可能性があるため、その判定は、慎重かつ公正に行うことが求められます。

特定空家等の状態にあるか否かは、区長の諮問に応じて大田区空家等対策審議会で審議し、その答申を受けて区長が判定します。

特措法に基づき特定空家等への措置を行うにあたっては、空家等の所有者等の権利関係に大きな影響を与えるので、国の基本指針^{※17}、ガイドライン^{※18}等を遵守し進めることとします。

表－4 固定資産税等の住宅用地特例（平成28年1月1日現在）

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積 200 ㎡以下の住宅用地（200 ㎡を超える場合は 1 戸当たり 200 ㎡までの部分）	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	所在する家屋の床面積の 10 倍以内かつ、小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

※16 固定資産税等の住宅用地特例：

特措法に基づき勧告を受け、賦課期日（1月1日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない特定空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準の適用対象から除外される。また、勧告に対し必要な措置を講じられたことを確認し、勧告又は命令を撤回した場合、都税事務所は、特定空家等でなくなったことが認められる日以降の賦課期日をもって、改めて住宅用地の特例の適用可否を判断する。

※17 基本指針：

特措法第5条に基づく平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号（空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針）

※18 ガイドライン：

特措法第14条第14項に基づく平成27年5月26日付け総務省・国土交通省「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針

【特定空家等の判定に係る国土交通省のガイドライン】

特定空家等は、特措法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- (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

(1)～(4)の詳細については、以下の「ガイドラインの概要」が国から示されています。

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がある。	
<p>〔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</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>等</p> <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>等</p> <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>等</p> <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している <p>等</p>	<p>〔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</p> <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>〔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</p> <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>等</p> <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>等</p>	<p>〔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</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>等</p> <p>(2) 空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>等</p> <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>等</p>

表-3 出典：国土交通省「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

1 特定空家等の判断基準の考え方

特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省のガイドラインに定める内容を基本とします。

詳細な判断基準は、巻末掲載のとおりです。

2 特定空家等のデータベースの整備

特定空家等に該当する場合は周辺住民に対する生活被害、危険性などへの影響が大きくなるため、空家等と共通するデータベースの中で特定空家等であること及び特定空家等の該当の理由（事由）が識別できるよう整備します。

また措置の内容や履歴を把握できるよう継続的かつ詳細に情報を適時更新します。

3 特定空家等の適切な維持管理等の促進

所有者等による特定空家等に対する適切な維持管理等を促すため、助言又は指導により改善を働きかけます。

(1) 特定空家等の適切な維持管理のためのリフォーム等の助成制度

P. 16 4 - (4) アの建物の耐震化助成事業に準じます。

(2) 特定空家等対策を行うための助成制度

特措法の施行を受けて、国は居住環境の整備改善を図るため、空き家等の活用事業に係る補助事業等を開始しました。今後も、国・都等の補助支援制度等の動向を注視し、所有者等の自発的な除却又は利活用を推進します。

4 特定空家等の判定後の措置

判定基準により「特定空家等」と判定された「空家等」は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているため、周辺住民の安全を確保し、その生活環境の保全を図るために区は必要な措置を早急に講じなくてはなりません。特措法では特定空家等の所有者等に対し、区は必要な措置として、助言又は指導、勧告及び命令を行うことができるとされています。また、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法に定めるところに従い、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができます。特措法第14条に基づく特定空家への措置の流れは以下のとおりです。

【所有者等が特定できている特定空家等の判定及び取組み】

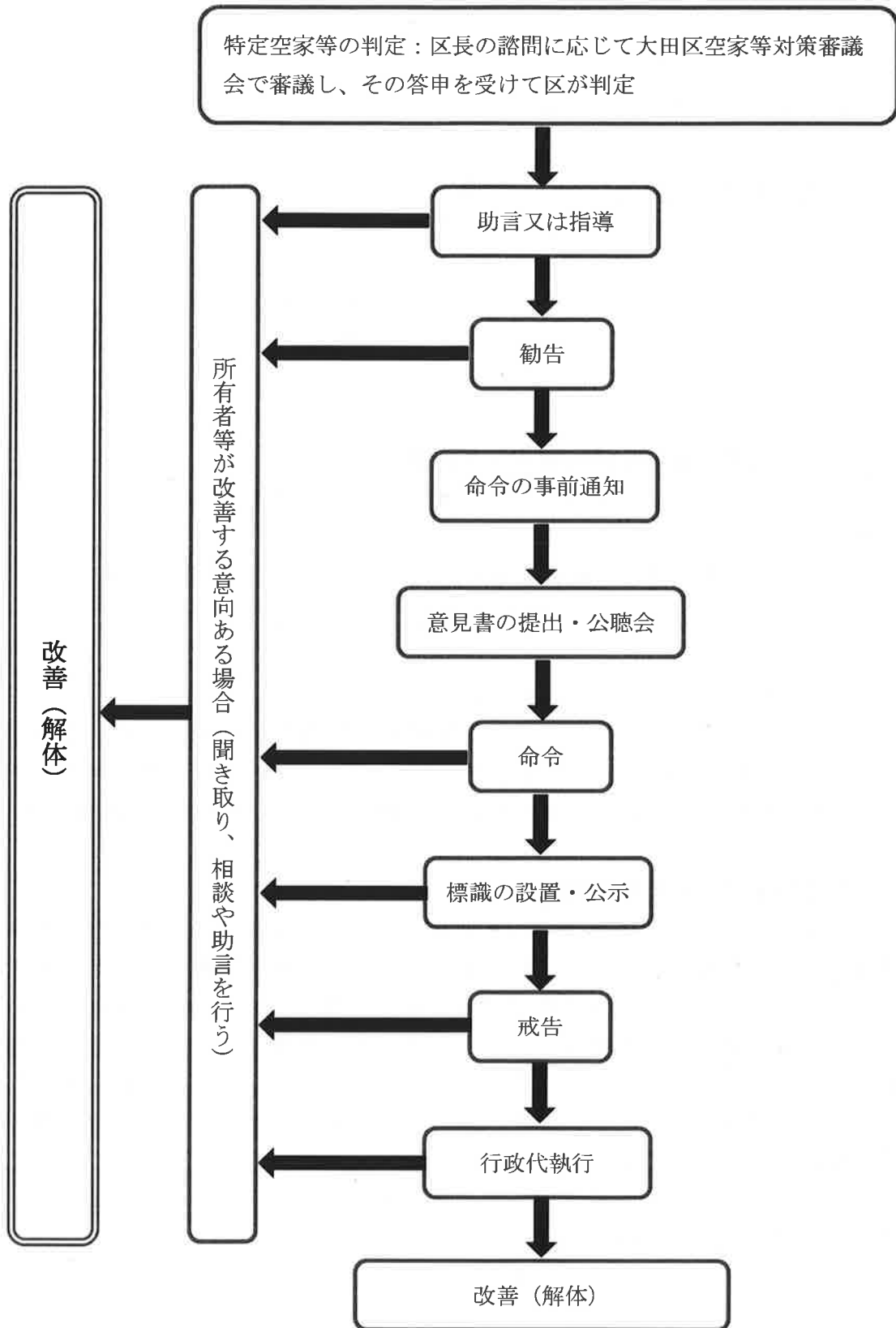
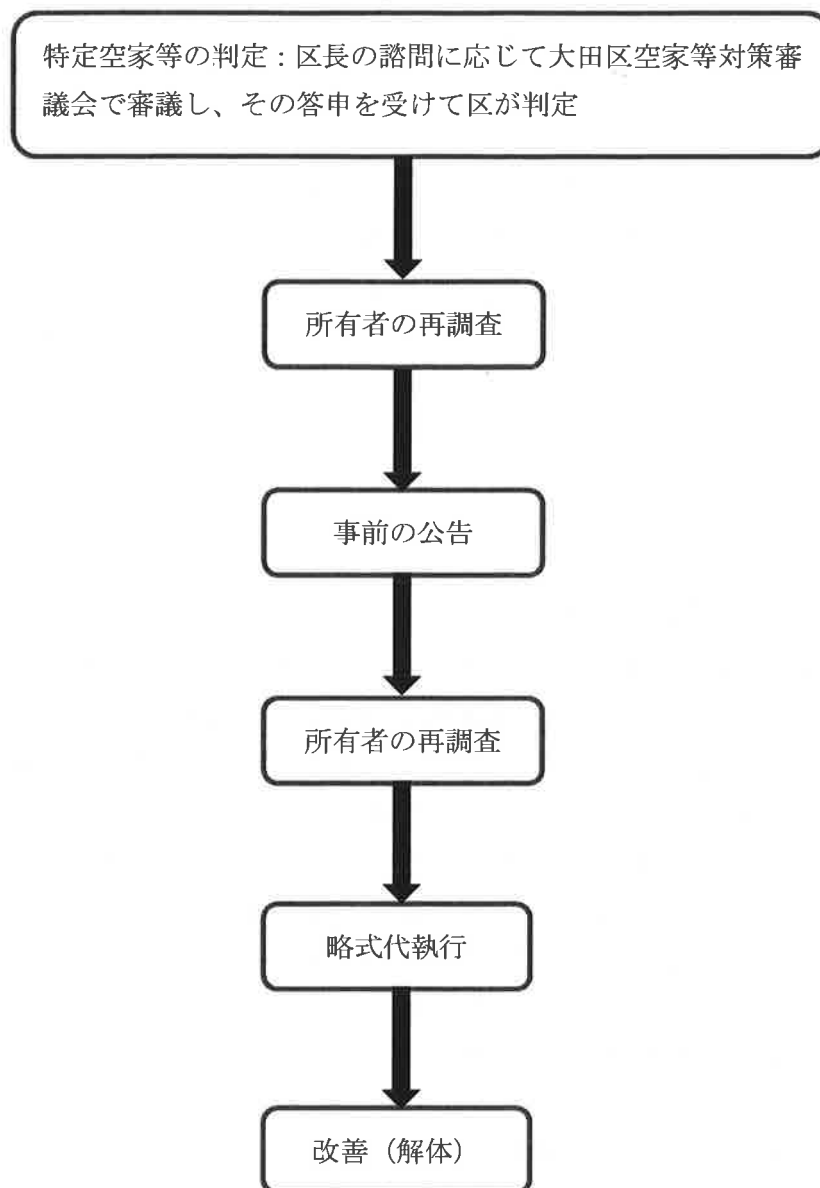


図-5

【所有者等が特定できない特定空家等の判定及び取組み】



※ この取組みの過程で所有者等が特定できた場合は、P. 24の図-5に移ります。

図-6

(1) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

区長は、所有者等に対して当該特定空家等の現状や周辺的生活環境への悪影響等について、内容及びその事由を明確に示して、助言又は指導を行うことができます。

(2) 立入調査（特措法第9条第2項、第3項、第4項）

区長は勧告の要否を判断するため、立入調査を実施することができます。敷地内に立ち入って建築物の詳細を調査します。調査の結果は、措置の内容及び事由を明確にするための資料とします。

調査を行おうとするときは、その5日前までに、区は当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければなりません。

また、調査する職員または、その委任した者は、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いけないことになっています。

(3) 勧告（特措法第14条第2項）

区長が助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告することができます。

勧告を行う場合、区は、当該特定空家等の所有者等に対して、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確にするとともに、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合に命令を行う可能性があること、地方税法の規定に基づき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、勧告に係る措置を実施した場合は区に報告すること等を示さなくてはなりません。また区長は遅滞なく都税事務所に通知します。

(4) 命令の事前通知（特措法第14条第4項）

勧告の措置が行われなかった場合、区は命令を行うことができますが、命令に先立って区長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由を明確に示すとともに、意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付しなければなりません。

また、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、区長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができます。

(5) 公開による意見の聴取（特措法第14条第5項、第6項、第7項）

区長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなくてはなりません。

また、区長は意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに命じようとする措置、意見の聴取の期日及び場所を通知するとともに、これを公告します。

(6) 命令（特措法第14条第3項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを命じることができます。

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見聴取の請求がなかった場合、意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合、意見の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと、区長が認めた場合、当該措置を命令することとします。

命令においては、当該処分につき不服申立てをすることができる旨、不服申立てをすべき行政庁、不服申立てをすることができる期間について書面にて示すこととします。

(7) 標識の設置、その旨の公示（特措法第14条第11項、第12項）

区長は、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該特定空家等に標識を必ず設置するとともに、区報に掲載するなど、命令が出ている旨を公示しなければなりません。

(8) 戒告（行政代執行法第3条第1項）

区長が代執行を行う場合には、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を予め文書で戒告しなければなりません。

命令を行う際と同様、当該処分につき不服申立てをすることができる旨、不服申立てをすべき行政庁、不服申立てをすることができる期間について示すこととします。

戒告においては、区長による命令措置が履行されないときに、区長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することになるのかを相手に通知する観点から、義務の内容を明確に記載します。

また、戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、区長は、直ちに代執行令書による通知の手続はせず、再度戒告を重ね、義務者自ら履行する機会を与えることとします。

(9) 代執行令書（特措法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 3 条第 2 項）

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しない場合、区長は、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名、代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に文書により通知します。

代執行令書を通知する際には、命令、戒告等を行う際と同様、当該処分につき不服申立てをすることができる旨、不服申立てをすべき行政庁、不服申立てをすることができる期間について示すこととします。

(10) 代執行（特措法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても履行期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行なうことができます。

(11) 所有者等が確知できない場合（略式代執行）（特措法第 14 条第 10 項）

過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む）は、区長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

(12) 事前の公告（特措法第 14 条第 10 項）

略式代執行を行なう場合において、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、区長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告します。

第5章 空家等の発生又は増加の予防と今後に向けて

少子高齢化の急速な進行や、単身高齢世帯の増加を踏まえると、今後更に、空家等が増加することが予想されます。空家等の増加を予防するためには、現に存在する空家等への対策を講じるとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、以下の取組みを進めます。

1 空家等の発生又は増加の予防

(1) 啓発業務

特措法の概要、建物の適切な維持管理・修繕の必要性、空家等を放置することの弊害、維持管理のためのセルフチェックシートや相談先を掲載した建物所有者向けのパンフレット等を作成し、広く様々な手段で広報することで適切な維持管理に向けた情報提供や意識啓発を行います。

(2) 相談業務

空家等を発生させないことや空家等の増加を予防する観点から、建物の維持管理や修繕などの相談や相続等に関する問題などに幅広く対応するため、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します。

2 今後に向けて

本空家等対策計画については、定期的に施策・事業の進捗状況とその効果を検証することとします。

空家等の実態、世帯構成や人口年齢分布の変化、国や都の施策の動向等、社会情勢の変化を踏まえ、例えば、高齢または病気等により適切な管理を行うことができない所有者等に対し、区と福祉関係機関等が連携した支援の充実を図るなど、空家等対策計画の見直しが必要な場合は、空家等対策審議会、庁内連携組織等における十分な審議検討を経て、本計画を適時見直すこととします。

大田区空家等対策審議会（今後の予定）（案）

第 3 回 (開催済)	H28. 2. 16	1 大田区空家等対策計画(素案)に関する審議 (第 2 回)
第 4 回 (今回)	H28. 3. 18	1 大田区空家等対策計画(素案)に関する審議 (第 3 回) 2 特定空家等の判定について (判断基準(案)の検討)
	H28. 4~5	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 4 月中~下旬
第 5 回 (答申)	H28. 6	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答申案の決定

※パブリックコメントについて

大田区パブリックコメント実施要綱に基づき、計画への区民意見の反映に努めるとともに行政運営における公正の確保と透明性の向上を図り、開かれた区政の実現を目指すことを目的として実施します。

併せて、説明会を開催することで、当該計画案を理解し意見等を提出するために必要な事項について補足を行います。