

## 第34回 大田区空家等対策審議会 次第

1. 開 会
2. あいさつ 杉山まちづくり推進部長
3. 諮 問（公開部分）
  - (1) 大田区空家等対策計画の改定について （審議 34 資料 1）  
議案第 1 号
4. 報 告（公開部分）
  - (1) 大田区空家等対策審議会条例の改正について （審議 34 資料 2）
  - (2) 令和 7 年度日曜空家総合相談会等及び令和 7 年度下半期空家セミナー  
実績報告について （審議 34 資料 3）
  - (3) 令和 7 年度空家等地域貢献活用事業の実績報告について （審議 34 資料 4）

### <配布資料> ※要返却

- ・ 委員名簿
- ・ 大田区空家等対策計画の改定について 審議 34 資料-1-1
- ・ 大田区空家等対策計画(改定素案) 審議 34 資料-1-2
- ・ 大田区空家等対策計画改定修正一覧 審議 34 資料-1-3
- ・ パブコメ意見一覧 審議 34 資料-1-4
- ・ 大田区空家等対策審議会条例新旧対照表 審議 34 資料2
- ・ 日曜相談会・空家対策セミナー実施報告 審議 34 資料3
- ・ 空家等地域貢献活用事業\_R7 年度下半期実績報告 審議 34 資料4

大田区空家等対策審議会委員名簿  
(令和8年2月6日現在)

審議会委員

	委員	選出区分	備考
会長	のざわ ちえ 野澤 千絵	建築 (学識経験者)	明治大学政治経済学部政治学科教授 (都市政策・都市行政担当)
会長 職務代理	おだ てつかず 小田 哲一	建築	(一社)東京都建築士事務所協会大田支部 (副支部長)
委員	まつばら もとぎ 松原 茂登樹	区民	大田区自治会連合会 (会計)
委員	あいかわ ひであき 相川 英昭	区民	大田区商店街連合会 (会長)
委員	たかやま ゆういち 高山 雄一	区議会議員	まちづくり環境委員会 (委員長)
委員	つばき しんいち 椿 新一	区議会議員	まちづくり環境委員会 (副委員長)
委員	おがきわら ゆうすけ 小笠原 友輔	法律	弁護士
委員	かとう ゆうこ 加藤 裕子	法律	東京司法書士会大田支部 (監査)
委員	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)
委員	いらいむら やすひこ 飯村 康彦	不動産	(公社)東京都宅地建物取引業協会 第五ブロック大田区支部(支部長)
委員	たなか なおゆき 田中 尚之	不動産	(公社)全日本不動産協会東京都本部城南 支部(副支部長)
委員	こんどう たかお 近藤 高雄	福祉	(社福)大田区社会福祉協議会 (事務局長)

令和8年2月6日 第34回大田区空家等対策審議会

# 大田区空家等対策計画の改定 について (諮問)

大田区 まちづくり推進部  
建築調整課 住宅政策担当

# 空家等対策計画について

## 空家等対策計画とは

- 空家特措法第7条に基づく計画
- 地元自治体が定めるもの
- 空家等対策に関する基本的な方針
- 適切な管理の促進に関する事項
- 住民等からの相談対応に関する事項 など

空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施

## 改定の方向性について

- ① 法改正に伴う新制度の追加
  - ・管理不全空家等の判定基準 など
- ② 令和3年度からの時点修正
  - ・空家に関する統計情報
  - ・令和6年度実施の実態・意向調査の結果
- ③ 大田区の推進施策の内容充実
  - ・空家等発生の予防施策

# パブリックコメントの実施について

## 意見の募集期間

- ▶ 令和7年11月11日(火)から12月3日(水)まで

## 意見数等

- ▶ (1)意見者数 3名(内訳:電子申請3名)
- ▶ (3)区ホームページ閲覧数 145回
- ▶ (2)意見数 6件
- ▶ (4)SNS(X)反応数 81回(いいね、リツイート、URLクリック数)

## 意見の要旨と区の考え方

- ▶ 審議34資料1-4パブコメ意見一覧に記載

## 【第2章】 主な変更・追加事項

3 大田区におけるこれまでの取組み【P19～20】

▶ 空家担当部局（建築調整課）と関係部局での取組み

## 【第3章】 主な変更・追加事項

### 相続登記義務化のコラム【P29】

- ▶ 住所等の変更登記義務化の内容を追加

### (3)既存の助成制度の活用【継続】【P33,34】

- ▶ 現在の情報に更新

### (1)「空家等地域貢献活用事業」の推進【継続】【P37,38】

- ▶ 重複内容を集約

## 【第5章】 主な変更・追加事項

取組み 1 特定空家等の判定後の措置【P45,46】

▶ 「立入調査」と「助言又は指導」の記載の順番を  
入れ替え

⇒実態に沿った並びに変更

## 【第6章】 主な変更・追加事項

コラム:「自分らしい老いじたく」の推進【P51】 ,  
支援者となるケースワーカーや民生委員等への周知活動【P52】 ,  
コラム:民生委員・児童委員全体研修 空家対策セミナー【P52】

▶ 第3章から移動

「コラム:民生委員・児童委員とは」

▶ 第2章から移動

「(3)セミナー等の開催【継続】」【P52】

▶ 東京ガス(株)(民間事業)との連携について追加

# スケジュールについて

- 2月審議会:改定案・パブコメ結果の報告 ← 本日  
⇒改定案最終調整

## 令和8年度

- 7月審議会:改定計画の諮問  
⇒改定計画確定

# 空家等対策計画の改定について

空家等対策計画の改定についての  
報告は以上になります。

# 大田区 空家等対策計画

(素案②)



平成 28 年 7 月  
(令和 8 年 ● 月 改定)

大 田 区



# 目 次

<b>第 1 章</b>	<b>計画の概要</b>	
	改定にあたって.....	1
	1 計画の目的 .....	2
	2 計画の位置付け .....	2
	3 計画の基本的な方針 .....	3
	4 計画期間等.....	4
	5 計画の対象地域 .....	4
	6 計画の対象とする空家等.....	5
<b>第 2 章</b>	<b>空家等対策の背景</b>	
	1 空家等の状況.....	6
	2 国・東京都の空家等対策の動き .....	17
	3 大田区におけるこれまでの取組み.....	19
	4 大田区における空家等対策の組織体制 .....	22
	5 空家等に関する課題 .....	25
<b>第 3 章</b>	<b>空家等対策</b>	
	1 概要.....	27
	2 区の方針.....	27
	取組み1 相談体制の充実.....	28
	取組み2 空家等の調査.....	30
	取組み3 空家等のデータベースの整備 .....	32
	取組み4 空家等の適切な維持管理の促進等.....	33
	取組み5 空家等及び除却後の跡地活用の取組み .....	37
<b>第 4 章</b>	<b>管理不全空家等対策</b>	
	1 概要.....	40
	2 区の方針.....	40
	取組み1 管理不全空家等に対する措置の実施 .....	42
	取組み2 財産管理制度の活用 .....	43

<b>第5章</b>	<b>特定空家等対策</b>	
	1 概要.....	44
	2 区の方針.....	44
	取組み1 特定空家等の判定後の措置.....	45
<b>第6章</b>	<b>適切に維持管理されていない空家等の発生又は増加の予防</b>	
	1 概要.....	50
	2 区の方針.....	50
	取組み1 啓発の促進.....	51
<b>第7章</b>	<b>空家等対策の推進に関する特別措置法の改正</b>	
	概要.....	54
	取組み1 空家等管理活用支援法人の検討.....	54
	取組み2 空家等活用促進区域の検討.....	55
	取組み3 財産管理制度の活用.....	55
<b>附属資料</b>		
	1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	60
	2 管理不全空家等の判定基準.....	72
	3 特定空家等の判断基準.....	73
<b>参考資料</b>		
	1 大田区空家等対策審議会.....	80
	2 空家等対策庁内調整会議.....	82
	3 「大田区における空家等対策に関する協定」締結先一覧.....	84
	4 大田区の空家等の状況.....	85
	5 大田区の人口と世帯の状況.....	87
	6 空家等実態調査の主な結果.....	89



# 第1章 計画の概要

## 改定にあたって

空家等の増加は、地域の防災、防犯、景観、建物の安全など、区民の生活環境に深刻な影響を及ぼすだけでなく、地域の活力が低下するなど、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因の一つとなります。

これまで本区では、平成27年5月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）の施行に先駆け、平成25年4月に「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）」を施行し、空家等の所有者や管理者（以下、「所有者等」という。）に対して、空家等が管理不全な状態とならないよう適切な管理を促してきました。（本条例は、特措法の施行に伴い廃止されました。）

また、令和5年12月には、空家等対策の更なる強化を目的とした特措法の一部を改正する法律が施行されました。

本区においても、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進め、区民が安全で安心して暮らせることを目指して、平成28年7月に「大田区空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。令和3年7月には本計画を改定し、「空家等に関する相談体制の充実」や、「適切な管理と有効活用の促進」、「空家等の発生又は増加の予防」の3つの取組みの方向性を定めることで、空家等対策をより一層推進してきました。また、令和4年6月には、区民等の生命・身体・財産を保護し、生活環境の保全を図るために「大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例」を施行しました。

本計画は、令和8年度に計画期間の満了を迎えることから、令和5年3月の「大田区住宅マスタープラン」の改定や、同年12月の「特措法」の改正に対応するとともに、空家等対策に関わる全ての人が連携・協力して対策を進めていくことを目的として、「大田区空家等対策計画」を改定します。

### 空家等(空き家)の表記について

平成27年、施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」は“き”を抜いた「空家等」と表記されています。このため、本計画においては、同法を踏まえ、空家等対策計画等の名称は「空家等」と表記します。ただし、同法の施行前に制定された条例、他法に規程された名称等は、個別の名称「空き家」と表記します。



### 3 計画の基本的な方針

空家等は、所有者等が自らの責任において管理等を行うことが義務となっていますが、経済的な事情や遠方に居住しているため空家等の状況を把握しきれないなど、自らの責任を全うできない場合も考えられます。

そのため、本計画では、誰もが安心して住み続けられるまちの実現を目指し、空家等となる前の段階から、空家等となった場合の適切な管理、利活用、解体・除却した跡地利用まで、建物の状態に応じた総合的な空家等対策を推進します。

なお、推進にあたっては次の3つを基本方針と定め、空家等対策に取り組みます。

#### 基本方針1 空家等の発生予防の強化

本区の良い住環境を維持するためには、空家等の発生を未然に防ぐことが重要です。そのため、区民や住宅の所有者等に向けて、空家等が及ぼすリスクの周知や、「住宅を空家等としない」といった意識の醸成を図ります。

また、区の関係部局や関係機関、各団体等と協力し、住宅の有効活用や住まいの継承に関する情報の周知・啓発を促進するとともに、引き続き、空家等の発生を予防するための取組みの検討や連携体制づくりを促進します。

#### 基本方針2 空家等の所有者等及び区民等からの相談体制の充実

空家等は、有効活用されるまで適切に管理されなければ、防災・防犯面、衛生面、景観面等において、周辺的生活環境に悪影響を及ぼします。また、空家等の発生を抑制するためには、空家等の課題や公的支援等について、周知・啓発を進めていくことが重要です。

そのため、区民や住宅の所有者等が気軽に相談できる環境づくりや、空家全般に係る相談内容に迅速かつ適切に対応できる相談体制の充実を図ります。

### 基本方針3 空家等の適切な維持管理と有効活用の促進

空家等はそのまま放置すれば地域に悪影響を及ぼしますが、有効活用することで居住支援の促進や地域コミュニティの活性化につながることを期待できます。また、住宅以外へ転換する場合は、地域に必要な機能や新しい機能を導入することができ、地域の活性化やまちの魅力向上に寄与することが期待できます。

そのため、空家等の公益的な有効活用を図るとともに、区の関係部局のみならず、関係機関や団体との連携・協力体制のもと、区や専門家のそれぞれの強みを活かした効果的な空家等の利活用対策を推進します。

また、空家等の所有者等へ適切な管理を促すことで、周辺的生活環境が改善されるよう空家等の適切な管理対策を進めます。

さらに、管理不全空家等の所有者等に対しては、倒壊等著しく保安上危険な状態などになる前に、法的指導等を行うとともに、所有者等の自主的な解決につながるよう助言など必要な支援を行います。

## 4 計画期間等

本計画の期間は、令和8年7月から令和18年7月までの10年間としますが、社会情勢の変化のほか、特措法や関連計画の改定などに合わせて、適宜見直すものとします。

なお、本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ることとします。

## 5 計画の対象地域

本計画の対象地域は、区内全域とします。

## 6 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項で規定する「空家等」、同条第2項で規定する「特定空家等」、同法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」とします。

本計画における以下の用語は、特別な記載がない限り、次のように定義します。

### ■ 用語の定義

#### ① 空家等(特措法第2条第1項)【再掲】

建築物又はこれに附属する工作物であって、住居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。

#### ② 特定空家等(特措法第2条第2項)

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。

#### ③ 管理不全空家等(特措法第13条第1項)

空家等が適切に管理されていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

#### ④ 建築物

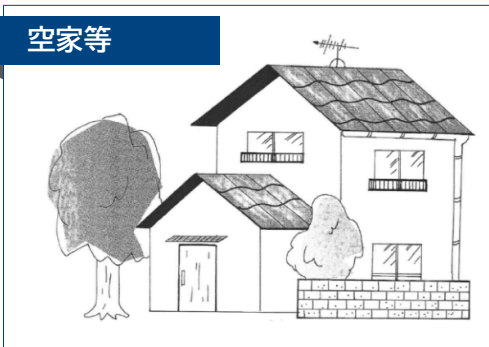
建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの。

#### ⑤ 「居住その他の使用がなされていないことが常態」である

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態。

（例）概ね年間を通して建築物等の使用実績がない 等

空家等



特定空家等



# 第2章 空家等対策の背景

## 1 空家等の状況

### (1) 全国及び東京都の空家等の現状

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、令和5年の空き家数は全国では900万戸、東京都では約90万戸と、どちらも過去最高となっています。また、空き家率では、全国では13.8%、東京都では10.9%となっています。

空き家数の推移をみると、平成15年から令和5年までの20年間で、全国では659万戸から900万戸と約1.4倍に増加し、東京都では66.5万戸から89.7万戸と約1.3倍に増加しています。

そのほか、使用目的のない空き家である「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の過去20年間の推移をみると、全国では212万戸から385万戸と約1.8倍に増加し、東京都では14.1万戸から約21.4万戸と約1.5倍に増加しています。

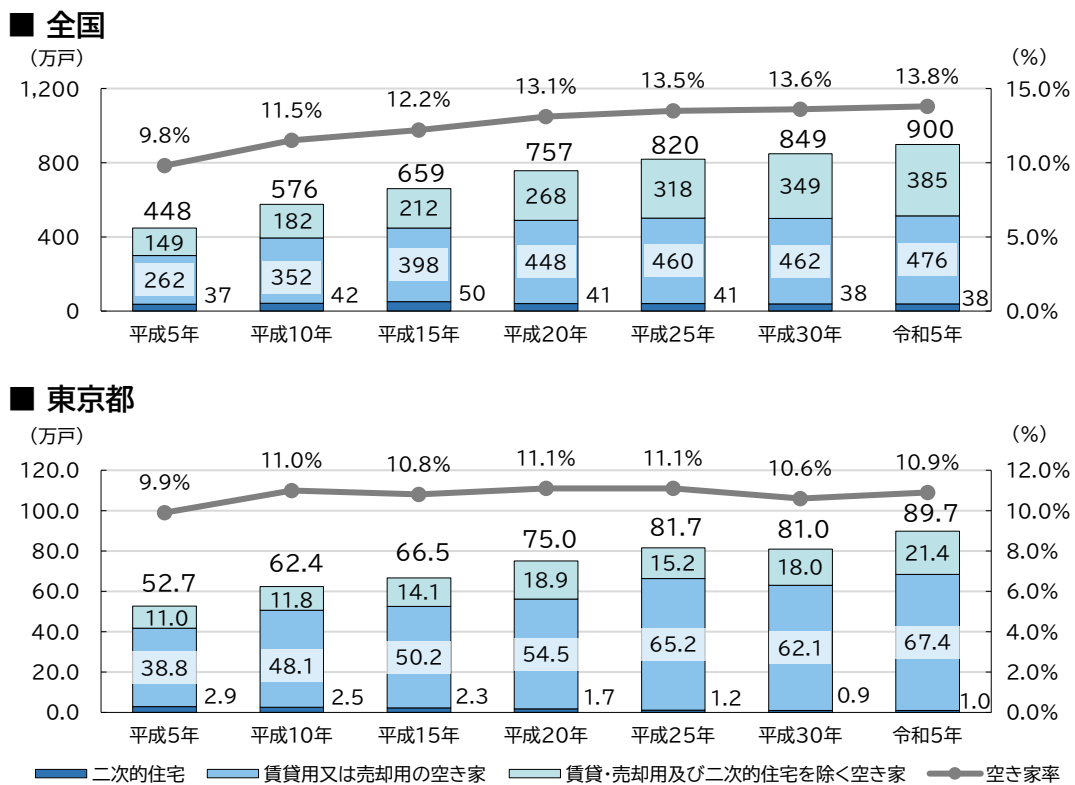


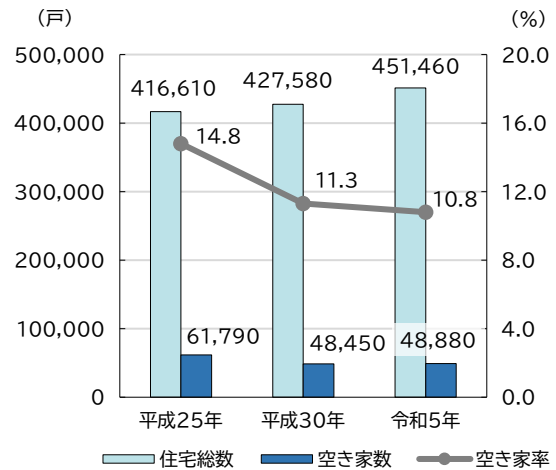
図 2-1 全国及び東京都の空き家・空き家率の推移

## (2) 大田区における空家等の実態

### ① 本区における空家等の総数と空家率

本区の住宅総数は、令和5年時点で451,460戸、そのうち空き家数は48,880戸、空き家率は10.8%となっています。

また、平成25年以降、住宅総数は増加している一方、空き家数は減少傾向がみられるため、空き家率は平成25年の14.8%から令和5年には10.8%と低下しています。



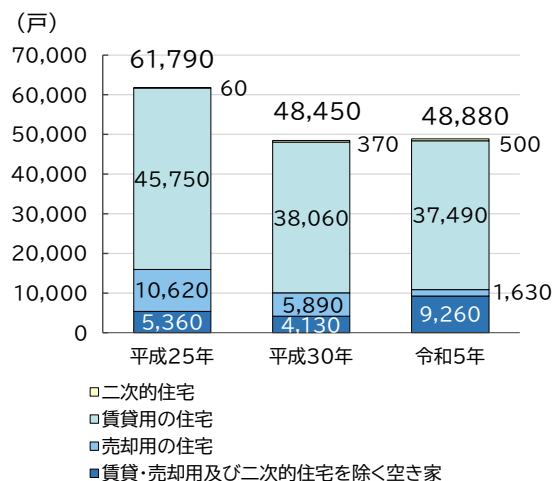
資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)

図 2-2 本区の住宅・空き家総数と空き家率の推移

### ② 空家等の内訳の推移

平成25年からの空家等の内訳の推移をみると、使用目的のない空き家である「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、平成30年の4,130戸から令和5年には9,260戸に増加しています。

一方、「売却用の住宅」は、平成25年の10,620戸から令和5年には1,630と大幅に減少しています。



資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)

図 2-3 本区の空家等の内訳の推移

#### 二次的住宅とは

- ・別荘 : 週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
- ・その他: 普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

### ③ 住宅の種類別による空家等

令和5年住宅・土地統計調査における本区の空家等は48,880戸であり、そのうち「一戸建」が4,930戸、「長屋建・共同住宅・その他」が43,950戸と、空家等総数の約10%が一戸建となっています。

また、賃貸用住宅としての空家は「一戸建」が210戸、「長屋建・共同住宅・その他」が37,280戸となっています。一方、売却用住宅としての空家は「一戸建」が1,290戸、「長屋建・共同住宅・その他」が340戸となっており、建築物の建て方や利用目的により異なっています。

表 2-1 住宅種類別の空家等(令和5年調査)

(単位:戸)

空家等の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	500	210	210	-	290	-	290
賃貸用の住宅	37,490	210	120	90	37,280	8,130	29,150
売却用の住宅	1,630	1,290	1,210	80	340	40	300
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	9,260	3,230	3,120	110	6,040	490	5,550
合計	48,880	4,930	4,650	280	43,950	8,660	35,290

注)「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示します。

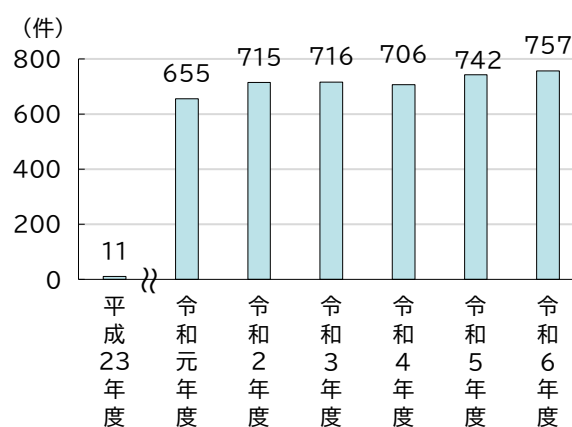
表中数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

資料:令和5年住宅・土地統計調査(総務省)

### ④ 区が把握している空家等

令和6年度、住民からの陳情等や空家等の所有者等から相談が寄せられた建物、及び空家等実態調査で把握した空家等の数は757件となっています。

また、区が把握している空家等数の推移をみると、令和元年度以降、増加傾向となっています。



資料:大田区空家等対策計画(令和3年7月改定)

[平成23年、令和元年、令和2年度]

区調べ[令和3年~令和6年度]

図 2-4 区が把握している空家等数

## ⑤ 空家等に関する相談事例

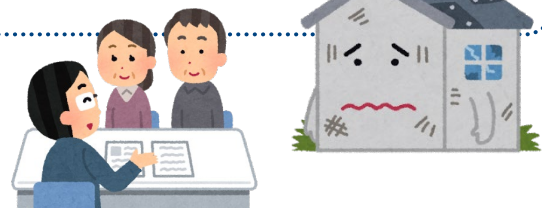
住宅・空家相談窓口及び空家総合相談会に寄せられた主な相談事例は、次のとおりです。

### 周辺住民 からの相談事例

- ・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、不法投棄による火災が心配される。また、害虫が発生する。
- ・隣家敷地に樹木の枝などがせり出し、枯枝や落ち葉が飛散し、周辺住民が掃除している。また、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（ハクビシン等）がすみつき、ふん尿の臭いや鳴き声などがあり困っている。
- ・ゴキブリやねずみが発生している。
- ・空家にスズメバチの巣があり、ハチが飛んでいる。

### 所有者等 からの相談事例

- ・空家等を維持管理したいがどうして良いかわからない。
- ・お金がないため解体できずにいる。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。
- ・空家等をリフォームして使用したいがお金がない。助成金はあるか。
- ・住人が死亡し空家になったので、売却方法について相談したい。
- ・空家の相続人に連絡が取れず、売却などの手続きができない。
- ・空家を所有する親の判断能力に不安があるため、成年後見制度について知りたい。
- ・地主が建物の売却や借地権の買戻しに応じてくれない。
- ・固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けられなくなるため、空家等を取り壊せない。
- ・無接道敷地のため、再建築不可で売却ができず困っている。



### (3) 大田区空家等実態調査

#### ① 大田区空家等実態調査の概要

空家等対策を進めていくにあたり、本区における空家等の実態を把握するため、令和6年度に大田区空家等実態調査を実施しました。

表 2-2 大田区空家等実態調査の概要

調査範囲	・大田区全域
調査方法	・公道からの外観目視調査
調査対象	・区が把握している空家等と思われる建物 ・現地実態調査時に発見した区が把握していない空家等 ・調査建物:戸建住宅等(住商併用住宅・店舗等を含む) 全室空き室と思われる共同住宅、長屋等
実施件数	・815 件 【内訳】 ・区が把握している空家等と思われる建物 :787 件 ・現地実態調査時に発見した区が把握していない空家等:28 件

#### ② 大田区空家等実態調査の結果

大田区空家等実態調査の結果、空家等であると思われる建物と判定されたものは673件となりました。調査結果は、次のとおりです。

表 2-3 大田区空家等実態調査の結果

項目	件数(件)
調査実施件数	815
空家等であると思われる建物	673
居住中であると思われる建物	96
更地等	46

## (4) 空家等の所有者等への意向調査

### ① 空家等の所有者等への意向調査の概要

本区では、令和6年度の空家等実態調査と合わせ、「空家等であると思われる建物」の所有者等に対し、建物の使用状況、維持管理、今後の活用など、所有者等のニーズを把握するため意向調査を実施しました。

表 2-4 意向調査の概要

調査方法	・郵送による調査
調査対象	・595 件 ※空家等実態調査結果において、「空家等であると思われる建物」673 件のうち、区の所有者調査中などの建物 78 件を除く
調査票送付数	・748 通 ※調査対象 595 件のうち、所有者等が複数人いる場合は、全ての所有者等に調査票を送付

表 2-5 意向調査の項目

建物の所有者等属性	・建物所有の確認 ・建物の所有者等の年齢、世帯状況、現在の居住地 ・土地の所有者等
建物の状況について	・建築時期、構造 ・建物の現在の状態、破損状況 ・建物の現在の使用状況、使用目的 ・建物を使用しなくなった時期、使用しなくなったきっかけ ・建物を使用しないままとしている理由
建物の維持管理について	・建物の維持管理の頻度 ・建物の主な維持管理者 ・建物の維持管理を行っていない理由
特措法の制度等の認知度について	・固定資産税の住宅用地特例の解除について ・相続した空家の譲渡所得の特別控除について ・相続等による所有権の移転登録の義務化について
今後の利活用等について	・区の空家等地域貢献活動事業について ・区の住宅・空家相談窓口、空家総合相談会について ・建物の今後の利活用について
空家等に関する意見	・空家等についての意見等(自由記述)

## ② 意向調査の結果

意向調査の結果、回答数は 260 件、回答率は 33.6%となりました。

空家等であると思われる建物の所有者等の意向に関する調査結果は、次のとおりです。

### 1) 所有者等の居住地について（1つ選択）

空家等であると思われる建物の所有者等の居住地は、「大田区内」が 43.9%（98 件）と最も多く、次いで「東京都内（大田区以外）」が 16.1%（36 件）、「神奈川県内」が 14.8%（33 件）となっています。

また、東京都以外（不詳を除く）に居住されている方の割合は、36.8%（82 件）となっています。

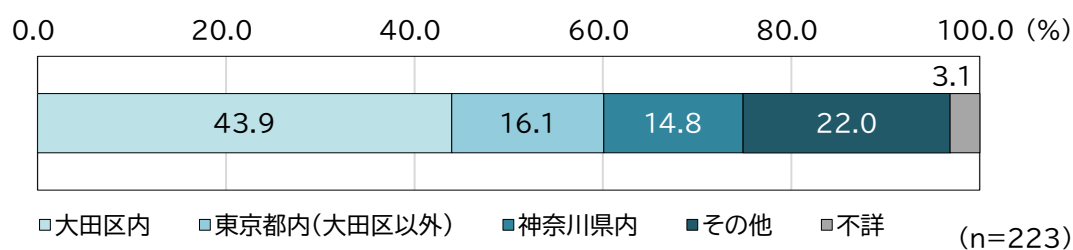


図 2-5 空家等であると思われる建物の所有者等の居住地

### 2) 所有者等の年齢について（1つ選択）

空家等であると思われる建物の所有者等の年齢は、「70 歳代」が 33.6%（75 件）と最も多く、次いで「60 歳代」が 25.1%（56 件）、「80 歳以上」が 22.4%（50 件）となっています。

また、所有者等の年齢が 60 歳以上の割合は、81.1%（181 件）となっています。

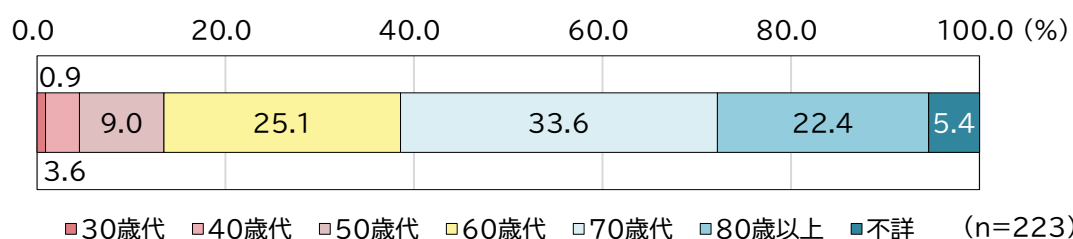


図 2-6 空家等であると思われる建物の所有者等の年齢

### 3) 建築時期について (1つ選択)

空家等であると思われる建物の建築時期は、「昭和 45 年以前」が 48.4% (108 件) と最も多く、次いで「昭和 46 年～昭和 55 年」が 21.5% (48 件) となっています。また、昭和 55 年以前 (旧耐震基準) に建築された建物は、69.9% (156 件) となっています。

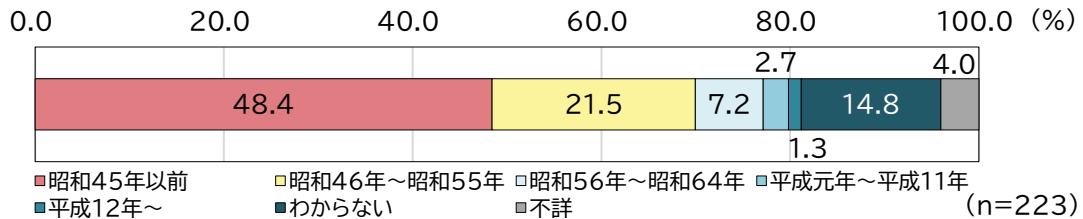


図 2-7 空家等であると思われる建物の建築時期

### 4) 建物を使用していない期間について (1つ選択)

「現在、建物を使用していない」と回答された建物 (空家等) の使用していない期間は、「不詳」が 37.9% (47 件) と最も多く、次いで「10年以上」が 28.2% (35 件)、「5年～10年未満」が 22.6% (28 件) となっています。

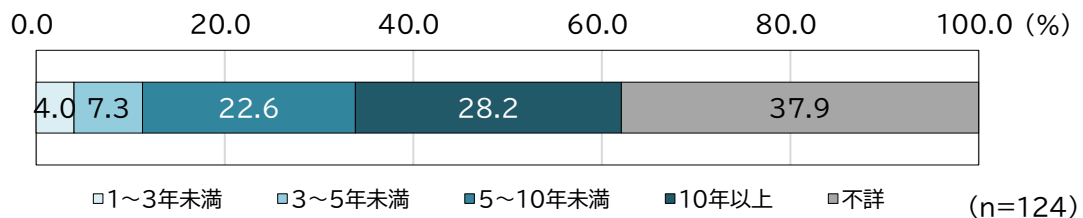


図 2-8 建築物を使用していない期間

### 5) 建物が使用されなくなったきっかけ (1つ選択)

建物が使用されなくなったきっかけでは、「建物使用者が亡くなったため」が 37.1% (46 件) と最も多く、次いで「入院及び施設等に入所したため」が 26.6% (33 件) となっています。

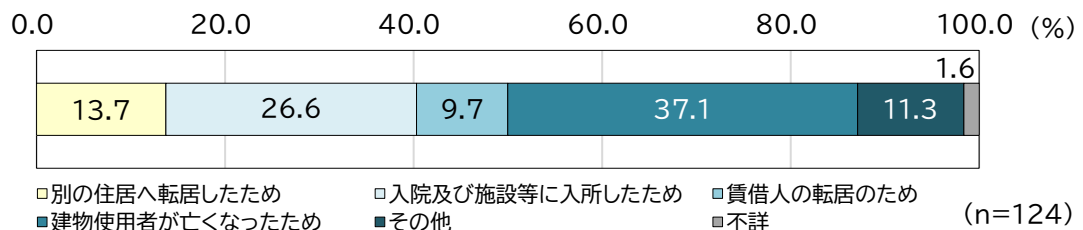


図 2-9 建物が使用されなくなったきっかけ

## 6) 建物が現在使用されていない理由及び困っていること（複数選択可能）

現在使用されていない理由及び困っていることでは、「今後については検討中」が 52 件と最も多く、次いで「相続の協議中」が 19 件、「特に困っていることがない」が 15 件となっています。

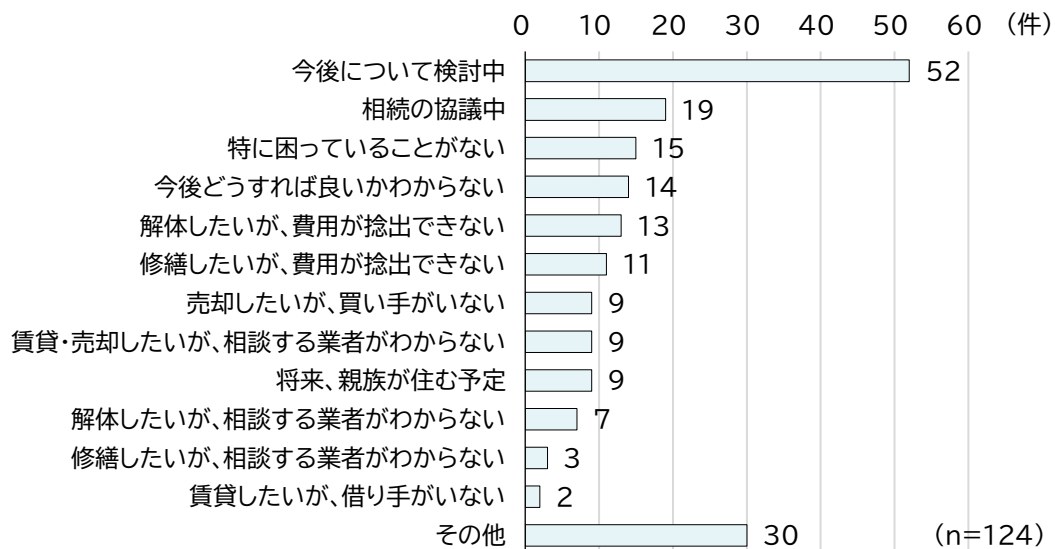


図 2-10 建物が現在使用されていない理由及び困っていること

## 7) 定期的に維持管理を行っていない理由（複数選択可能）

空家等の維持管理を定期的に行っていない理由については、「遠方に住んでおり、維持管理ができない」が 17 件と最も多く、次いで「高齢のため、維持管理したくてもできない」が 9 件、「費用の問題」、「他の権利者と維持管理方針がまとまらない」が 6 件となっています。

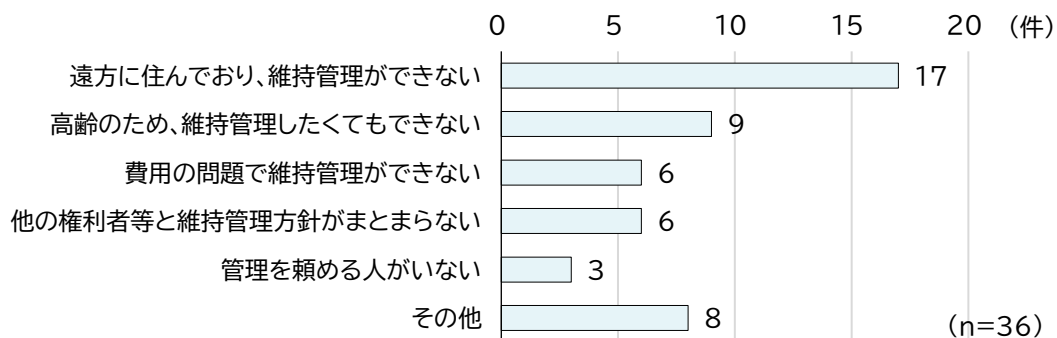


図 2-11 定期的に維持管理を行っていない理由

## 8) 建物の今後の活用について（複数選択可能）

建物の今後の活用については、「検討中・わからない（現状のまま）」が59件と最も多く、次いで「売却したい」が58件、「自らまたは家族が住む」が43件となっています。

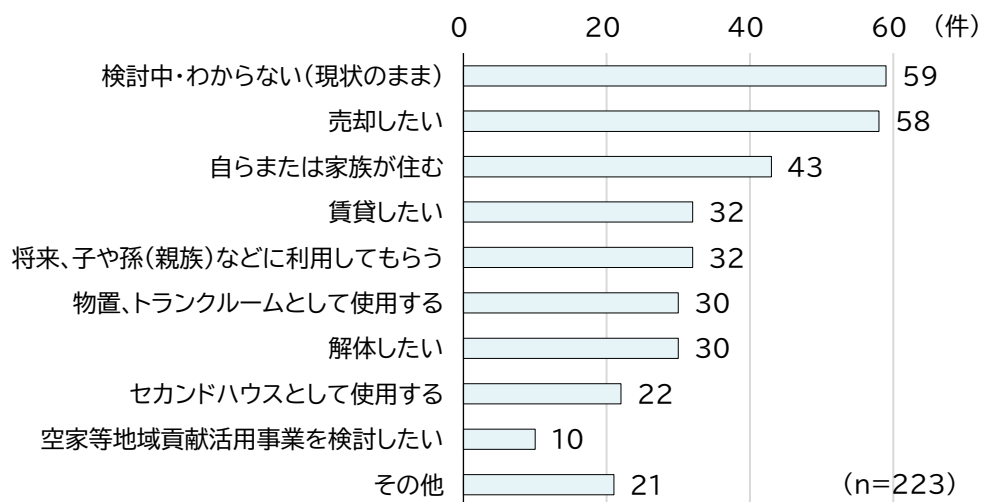


図 2-12 建物の今後の活用について

## 9) 国及び区が実施している空家等対策に関する制度等について（1つ選択）

空家等対策の制度等の認知度では、「固定資産税の住宅用地特例の解除」や「相続等による所有権の移転登記の義務化」は50%以上が「知っている」と回答している一方、「相続した空家の譲渡所得の特別控除」や「区の空家等地域貢献活用事業」の認知度は3割に満たない状況となっています。

表 2-6 国及び区が実施している空家等対策の制度等の認知度 (n=223)

	知っている	知らない
固定資産税の住宅用地特例の解除	50.2%(112件)	45.3%(101件)
相続した空家の譲渡所得の特別控除	25.6%(57件)	70.4%(157件)
相続等による所有権の移転登記の義務化	63.7%(142件)	32.3%(72件)
区の空家等地域貢献活用事業	17.5%(39件)	75.8%(169件)
区の住宅・空家相談窓口	29.1%(65件)	63.7%(142件)
区の空家総合相談会	26.9%(60件)	65.0%(145件)

## 10) 今後の区の住宅・空家相談窓口、空家総合相談会等の利用について（1つ選択）

今後、大田区の住宅・空家相談窓口、空家総合相談会及び空家等対策に関する協定締結団体に相談したいかについては、「今のところ相談する必要がない」が49.3%（110件）と最も多く、次いで「わからない」が30.9%（69件）、「相談したい」が13.0%（29件）となっています。

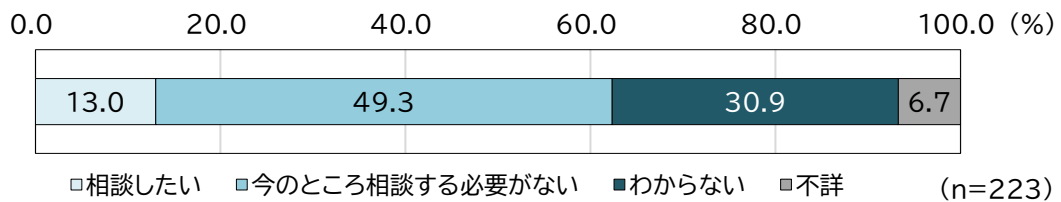


図 2-13 区等が実施している住宅・空家相談窓口等の利用意向について

## 11) 空家等対策についての主な意見（自由記述）

### 【家財の整理に関するご意見】

- ・空家等の利活用に向けた家財等の処分について、費用に関する補助金などの情報発信を更に多くしてほしい。

### 【利活用に関するご意見】

- ・建物を解体する費用が捻出できない。
- ・建物を所有し続けた場合、固定資産税等の税金がいくらになるか不安である。
- ・建物の売却金額が納得いくものになるか心配である。
- ・土地、建物等を処分してくれる業者を紹介してほしい。

### 【相続や協議、交渉に関するご意見】

- ・共有名義人や地主等との話し合いが進まない。

### 【空家等対策の相談に関するご意見】

- ・建物の所有者等の認知機能が低下している場合の対応策を教えてください。
- ・新しい空家等の活用方法があれば教えてください。

## 2 国・東京都の空家等対策の動き

### (1) 国の動き

令和5年12月、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行され、この法律では、今後も増加が見込まれる空家等に対応するために、特定空家等に対する措置の充実、特定空家等になる前の段階からの対策の充実を目的に、「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で総合的に対策を強化することが示されました。

改正された特措法の概要及び空家等対策の方向性は、次のとおりです。

法律の概要	
<p><b>【法律の概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者責務の強化 現行の「適切な管理の努力」に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務を追加</li> <li>・空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱で対応を強化</li> </ul>	<p>&lt;状態&gt; [良] 空家の発生 → 活用 ↓ 管理不全空家等 → 悪化の防止 (管理の確保) ↓ [悪] 特定空家等 → 除却等</p>
方向性	
<p><b>【活用拡大】</b></p> <p>①空家等活用促進区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進⇒接道規制、用途規制の合理化</li> <li>・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請</li> </ul> <p>②財産管理人による所有者不在の空家の処分</p> <p>③支援法人制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定</li> <li>・所有者等への普及啓発、市区町村から情報提供を受け所有者との相談対応</li> <li>・市区町村長に財産管理制度の利用を提案</li> </ul> <p><b>【管理の確保】</b></p> <p>①特定空家化を未然に防止する管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全空家等に対し、管理指針に即した措置を市区町村長から指導・勧告</li> <li>・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除</li> </ul> <p>②所有者把握の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村から電力会社等に情報提供を要請</li> </ul> <p><b>【特定空家等の除却等】</b></p> <p>①状態の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）</li> </ul> <p>②代執行の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設</li> <li>・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収</li> </ul> <p>③財産管理人による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）</p>	

## (2) 東京都の動き

令和5年、東京都において、効果的な空家等対策が都内全域で着実に展開されるよう、中長期的な視点から都の空家等対策の考え方や具体的な取組みの方針をとりまとめた「東京における空き家施策実施方針」が策定されました。

この実施方針は、都内の区市町村が空家等対策計画や地域の実情に応じた空き家施策を立案・実施する際の参考となるよう作成されたものです。

この実施方針における空家等対策の方針は、次のとおりです。

計画期間	令和5年～令和12年
基本的な考え方	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p><b>これから</b></p> <p>空家特措法に基づく、区市町村の空き家対策への技術的・財政的支援を強化</p> <p style="text-align: center;"><b>+</b></p> <p><b>既存住宅市場の活性化による抜本的な解決を目指した対策を都が主導</b> (循環型住宅市場の形成)</p> <p style="text-align: center;">都民共有の利益につなげる</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅が市場で円滑に流通することにより、経済や環境面において様々な効果が期待</li> <li>・利活用可能で居住目的のない空き家は、<b>地域資源</b>と捉え、地域の課題や都の政策課題の解決に活用</li> </ul> <p style="text-align: center;">新たに「<b>東京における空き家施策実施方針</b>」を策定 (都内全体として、地域特性に応じた空き家施策を区市町村との適切な役割分担のもと推進)</p> <p style="text-align: center;"><b>空き家施策における3つの視点</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">既存住宅市場での 流通促進</div> <div style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">地域資源としての 空き家の利活用</div> <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">利活用見込みがない 空き家の除却等</div> </div> </div>
市区町村の役割	
<div style="border: 1px dashed gray; border-radius: 15px; padding: 10px;"> <p>・空家等対策の主体的な役割を担う立場として、空き家所有者等や民間事業者等と連携し、地域特性に応じた空き家施策を展開する。</p> <p><b>【具体的な役割】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・継続的な空き家の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画を策定・改定し、計画的な空き家対策に取り組む。</li> <li>・空き家の所有者等や関係団体、専門家等と連携して、空き家の利活用等に取り組むとともに、管理不全空家等に対し適切な対策を図るなど、地域特性に応じた空き家施策を展開する。</li> <li>・高齢の住宅所有者が住まいを相続する世代等に円滑に引き継げるよう、空き家担当部局と福祉部局等とが連携して、空き家対策に係る普及啓発を行う。</li> </ul> </div>	

### 3 大田区におけるこれまでの取り組み

#### (1) 空家担当部局(建築調整課)

区民からの空家等に関する相談や空家等の有効活用に向けて、住宅・空家相談窓口を開設するとともに、各専門家が直接相談に応じる空家総合相談会を実施しています。

住宅・空家相談窓口に空家等に関する相談や情報提供が寄せられた場合、外観による現地確認の上、所有者調査を行い、所有者等に適切な維持管理を促す文書を送付する対応を行っています。また、所有者等からの相談内容に応じて、空家総合相談会の案内や区と空家に関する協定を締結している団体の紹介など、所有者等の自主解決に向けた支援も行っています。

空家等の発生予防については、区民を対象とした空家対策セミナーを開催するとともに、支援が必要である所有者等にも空家等に関する必要な情報が確実に届くよう、民生委員・児童委員の全体研修において、空家対策に関する説明や支援制度等の周知をするなど、新たな周知方法に取り組んでいます。

空家等の有効活用については、空家等を地域資源として利活用する取り組みとして空家等地域貢献活用事業を進めており、空家等の所有者・管理者と利用希望者とのマッチング（橋渡し）を実施しています。

主な取り組み等	参照ページ
住宅・空家相談窓口	28 ページ
空家総合相談会	29 ページ
空家等地域貢献活用事業	37 ページ

## (2) 関係部局

老朽空家等、樹木の繁茂、害虫・動物、除却工事費用助成などの相談に対して、庁内関係部局が対応しています。関係部局の主な対応は、次のとおりです。

主な担当課	主な対応内容
各特別出張所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談リストの作成</li> <li>・現地調査の実施</li> </ul>
道路課 地域基盤整備第一課 地域基盤整備第二課 地域基盤整備第三課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塀の倒壊のおそれや樹木の道路へのせり出しなど、道路通行上の支障に関する対応</li> <li>※私道は建築調整課</li> </ul>
生活衛生課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ねずみや害虫に関する相談対応</li> </ul>
環境政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アライグマ、ハクビシン等に関する相談対応</li> <li>・アスベストに関する相談対応</li> <li>・通行に支障を及ぼすようなごみの堆積に関する相談対応</li> </ul>
ごみ減量推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみの捨て方に関する相談対応</li> </ul>
防災まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断、耐震改修工事及び除却工事等の助成に関する相談対応</li> </ul>
防災危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域防犯対策に関する相談対応</li> </ul>
福祉管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「おいじたく」に関する相談対応</li> <li>※「おいじたく」とは、住まいや財産等の整理、遺言書の作成など、自身の将来に向けて備えておくこと。</li> </ul>

### (3) 行政代執行による対応

平成 26 年 5 月、「大田区空き家の適正管理に関する条例」に基づき助言や指導、勧告及び命令を行ってきた倒壊の危険性がある空家等に対して、都内で初めて行政代執行法第 2 条に基づく行政代執行（取壊し）を実施しました。

また、令和 5 年 10 月には、特措法に基づき助言や指導、勧告及び命令を行ってきた特定空家等に対して、道路側の外壁や庇が道路に落下するおそれがある危険切迫の状態となったため、行政代執行法第 3 条第 3 項に基づく緊急の行政代執行（取壊し）を実施しました。

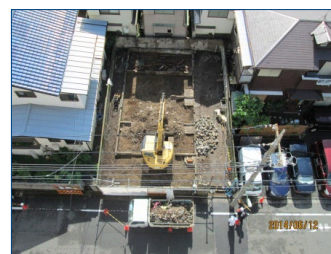
#### 【平成26年5月に行った行政代執行の様子】



行政代執行前



行政代執行中

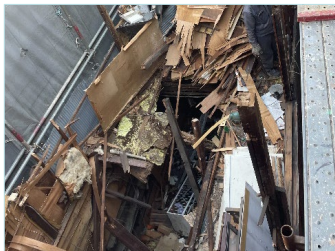


行政代執行後

#### 【令和5年12月に行った行政代執行の様子】



行政代執行前



行政代執行中



行政代執行後

図 2-14 空家等に対する行政代執行

なお、「大田区空き家の適正管理に関する条例」と特措法では、助言・指導及び勧告等の空家等の適正管理に向けた措置が重複していました。

特措法を踏まえて空家等対策を推進するためにも、平成 29 年 9 月に「大田区空き家の適正管理に関する条例」を廃止し、本条例第 10 条に定めていた命令及び代執行の適否を判定する機能を、大田区空家等対策審議会条例第 2 条に規定しました。

## 4 大田区における空家等対策の組織体制

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「大田区空き家の適正管理に関する条例」と比較して多分野での対応が急務となったことから、区関係部局で構成する「空家等対策庁内調整会議」及び「同作業部会」を平成27年8月に立ち上げました。(24 ページ図 2-15)

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、区長の附属機関として「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。

近年、空家等の問題は多様化・複雑化しており、様々な課題を解決するためには、庁内関係部局、協力関係機関及び団体と密接に連携・協力して対応する必要があることから、引き続き連携体制の強化を図ります。

### (1) 空家等対策庁内調整会議

空家等対策庁内調整会議は、区内の適切な管理が行われていない空家等への対策をより効果的に推進するため、関係部局相互の連絡、調整及び総合的な対策を行うことを目的とします。(本会議体の構成は 24 ページ図 2-15 をご覧ください。)

#### 主な取組内容

- 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 行政代執行計画の策定及び総合的な検討を行うこと。
- オ 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) 大田区空家等対策審議会

---

本審議会は、空家等対策関係の学識者や様々な分野の専門家等によって構成されており、空家等対策に必要な事項を調査審議する区長の附属機関で、主な審議内容は次のとおりです。

### 主な審議内容

- ア 特措法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成、変更等に関する事。
- 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事。
- ウ 特措法第22条第3項に規定する命令及び同条第9項に規定する代執行を行うことの適否の判断に関する事。
- エ その他、区長が必要と認める事項に関する事。

## (3) 大田区の庁内体制及び関係団体・機関との連携

---

空家等の課題は多様化・複雑化しており、庁内の様々な部局に関係するため、庁内関係部局で構成する「空家等対策庁内調整会議」を活用するなど、組織横断的に連携して効果的かつ総合的な空家等対策を推進します。

また、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・機関と連携する住宅・空家相談窓口を設置しています。

大田区空家等対策 関係図

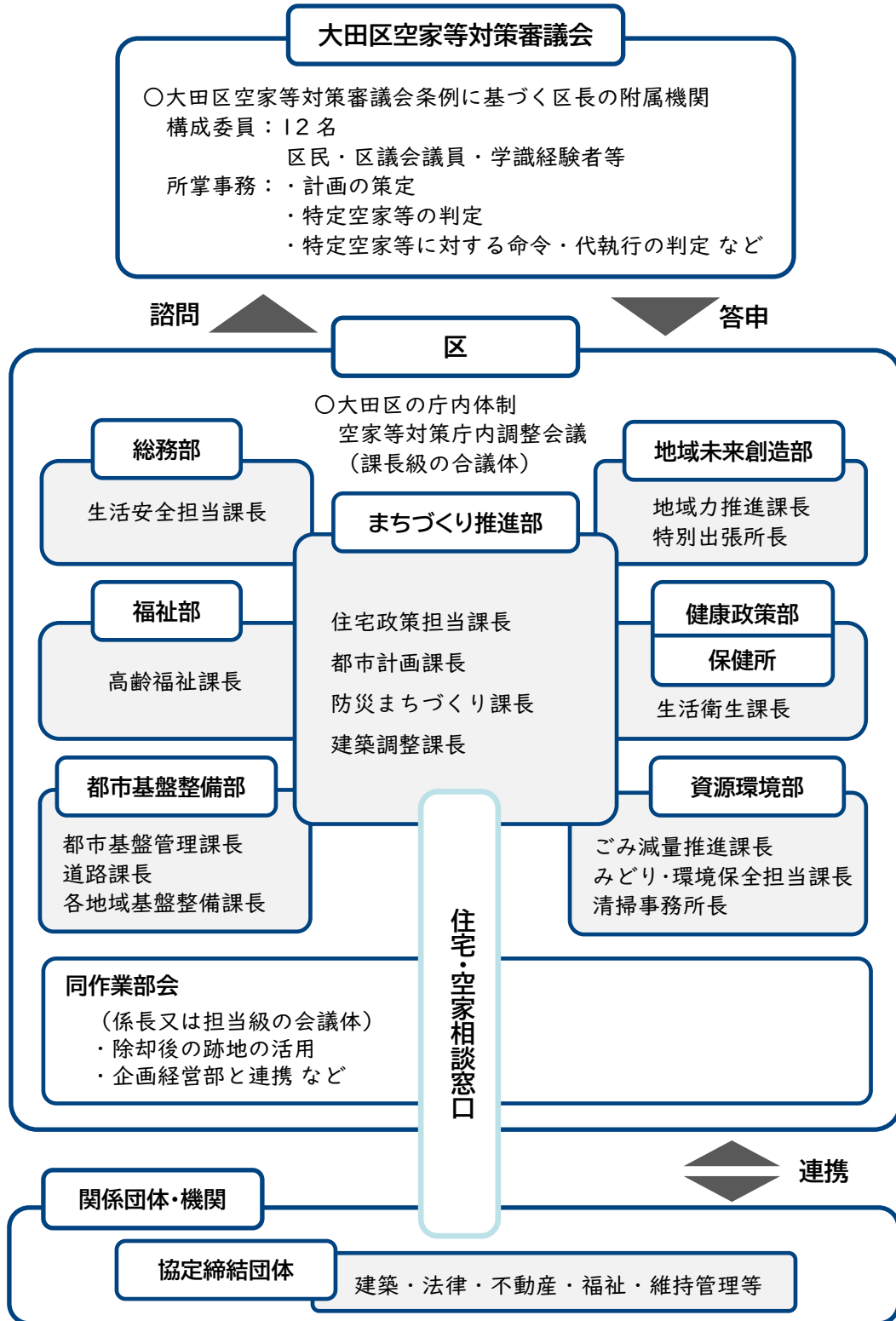


図 2-15 大田区空家等対策 関係図

## 5 空家等に関する課題

本区における空家等の現状や空家等に係る相談事例、空家等実態調査・意向調査の結果等から、空家等対策の課題は、次のとおりです。

### (1) 所有者等に関する課題

---

- ・空家等であると思われる建物の所有者等の年齢をみると、70歳以上が約55%を占めている。【空家等の所有者等の意向調査】
- ・建物が使用されなくなったきっかけでは、「所有者等の死亡」が約40%と最も多い。【空家等の所有者等の意向調査】
- ・空家等の定期的な維持管理が困難な理由では、回答者の約50%が「遠方に居住しているため」と回答しており最も多い。【空家等の所有者等の意向調査】
- ・空家等対策に係る制度等の認知では、国の「相続した空き家の譲渡所得の特別控除」や区が実施している「空家等地域貢献活用事業」等の認知度が低い。【空家等の所有者等の意向調査】
- ・「住宅・空家相談窓口、空家総合相談会に相談したい」と回答した空家等の所有者等は13%となっている。【空家等の所有者等の意向調査】
- ・建物の相続登記がされず、相続対象者が誰なのか不明である。あるいは相続人が存在しない。【空家等に関する相談事例】
- ・相続人が複数いるため、権利関係の調整や今後についての意思統一が困難である。【空家等に関する相談事例】
- ・固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けられなくなるため、空家等を取り壊せない。【空家等に関する相談事例】

### (2) 土地・建物に関する課題

---

- ・無接道敷地のため再建築不可で売却ができない。【空家等に関する相談事例】
- ・建物が老朽化し、耐震化に費用がかかるため、市場に流通しない。【空家等に関する相談事例】
- ・借地上の建物の売却や、借地権の買い戻しについて、地主の了承が得られず今後の利活用が進まない。【空家等に関する相談事例】

### (3) 地域・社会に関する課題

---

- ・空家等の約30%は使用しなくなってから10年以上経過しているため、老朽化した空家等は建築材の飛散事故や建物の倒壊、敷地内の草木の繁茂・越境、敷地内へのごみの不法投棄等、地域の安全性や景観の悪化を招く要因と考えられる。

#### 【空家等の所有者等の意向調査】

- ・地域全体への悪影響として、木造密集地区で空家等が増えることにより火災による延焼の危険が高まることや、不審者の侵入・不法滞在など、空家等が犯罪の温床となるおそれがある。【空家等に関する相談事例】

- ・令和2年国勢調査において、本区の70歳以上の単身世帯は33,951世帯となっており、過去20年間で約1.5倍増加していることから、更なる空家等の増加が懸念される。

#### 【国勢調査】

# 第3章 空家等対策

## 1 概要

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が行われるべきです。

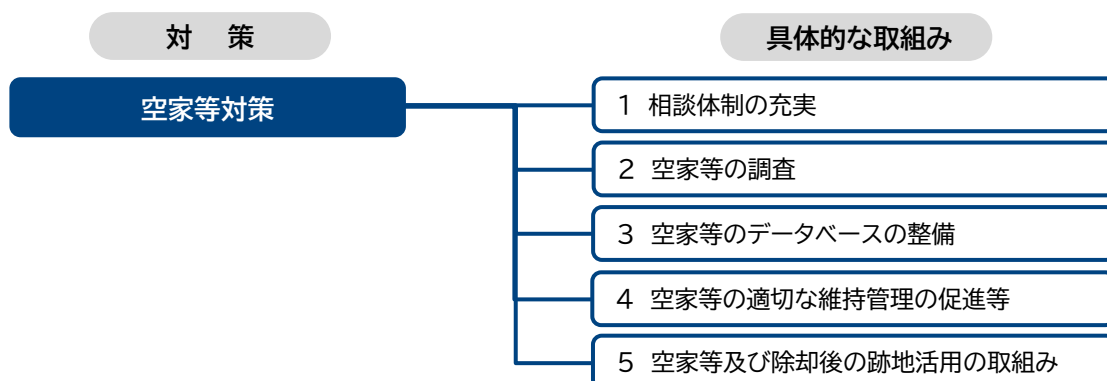
既に、区内には空家等が多数存在しており、良好な住環境を維持するためには、適切に維持管理されていない空家等を未然に防ぐことが重要です。

また、管理状況が比較的良好である「空家等」については、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強化します。

## 2 区の方針

- ▶ 住宅が空家等となる前の対策として、様々な媒体を通じた情報発信や空家等対策セミナー、相談会等を実施します。
- ▶ 空家等の所有者等や区民の相談に対して、ワンストップの相談体制を充実します。
- ▶ 空家等実態調査や意向調査を定期的実施し、継続的な実態把握と空家等のデータベースを更新することで、業務の効率化を図ります。
- ▶ 空家等の活用に向けた事業の推進と、除却後の跡地の活用について検討します。

### － 空家等対策の具体的な取組み －



## 取組み

## 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、次の体制によりワンストップで対応します。

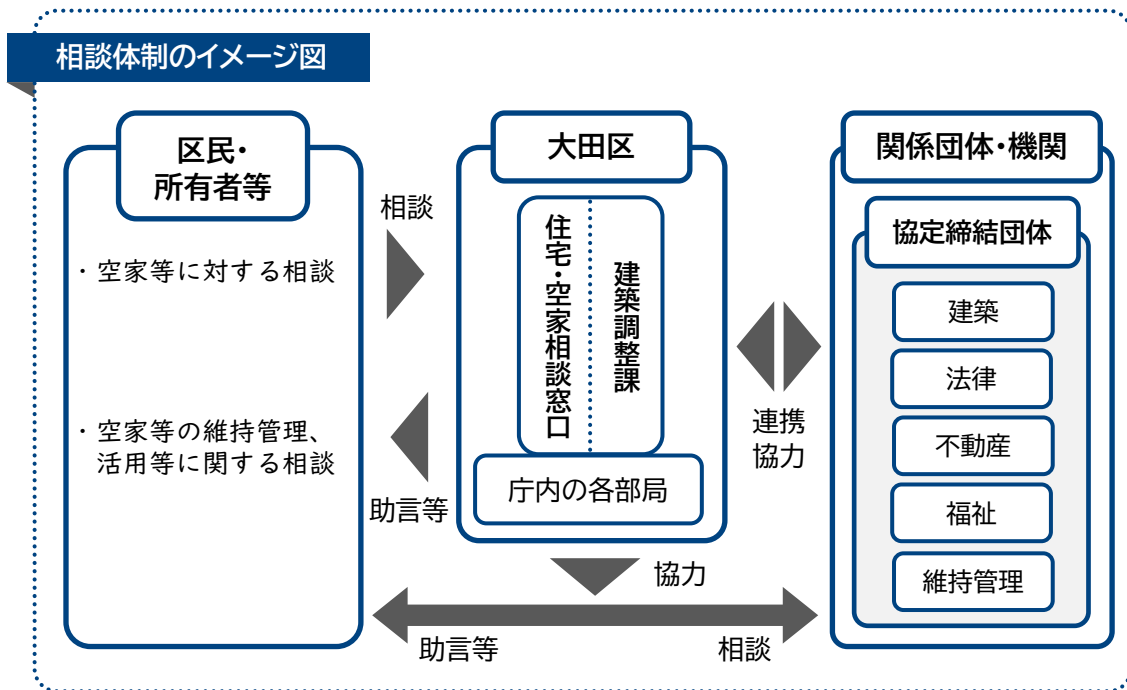


図 3-1 空家等の相談体制 イメージ図

### (1) 住宅・空家相談窓口の設置【継続】

- ① 区民や空家等の所有者等から寄せられる空家等の賃貸や売却、改修、修繕等に関する相談や、周辺住民や空家等に対する相談に対して、区の関係部局とともに相談に応じる「住宅・空家相談窓口」を、引き続き実施します。
- ② 「住宅・空家相談窓口」では、建築、法律、不動産、福祉、維持管理等の関係団体・機関と連携・協力し、様々な相談に対応します。
- ③ 高齢者世帯や単身高齢者等に対しては、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義務化の周知、成年後見制度の活用、住み替え・生活資金に関する相談体制の充実を図ります。



## (2) 空家総合相談会の実施【継続】

- ① 建築、法律、不動産、福祉の専門家が相談に応じる「空家総合相談会」を、引き続き実施します。
- ② 相談会の結果に応じて、適切な関係団体・機関等を紹介し、所有者等の自主的な解決へとつなげます。



空家総合相談会の様子

## (3) 関係団体・機関との連携体制の強化【継続】

- ① 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・協力して対応します。なお、区では建築、法律、不動産、福祉等の関係団体と「大田区における空家等対策に関する協定」を締結しています。
- ② 空家等に関する取組みや関係団体・機関等を掲載した「住宅・空家相談窓口パンフレット」を作成し、広報します。
- ③ 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、複数の専門分野の連携・協力が必要な困難なケースへの対応も行います。
- ④ 区民や空家等の所有者等向けに、空家等に関する啓発セミナー等を関係団体・機関等と連携・協力して開催します。

### 相続登記・住所等の変更登記の義務化

令和6年4月から相続登記が義務化され、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請を行わなければならなくなりました。

また、令和8年4月より、氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、その変更日から2年以内に変更の登記の申請をすることが義務付けられました。

土地・建物を所有している方は、相続人が困らないよう、あらかじめ権利関係を登記簿等で確認し整理しておく必要があります。

## 取組み

## 2

## 空家等の調査

空家等対策においては、区民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【継続】

- ① 登記簿調査（登記事項証明書）（特措法第10条第3項）
- ② 住民基本台帳・戸籍謄本（特措法第10条第3項）
- ③ 固定資産税課税台帳（特措法第10条第2項）



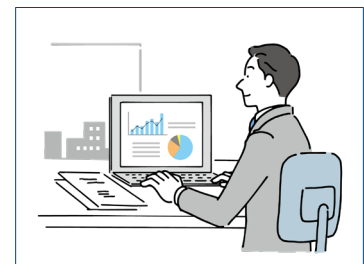
以上について各官公署に対し、公文書による照会を行い空家等の所有者等の特定作業を進めます。特措法が施行され、区は空家等の所有者等を特定する上で有力な手段となる固定資産課税台帳に記載された情報を、特措法の施行のために必要な限度において東京都から提供を受けることができるようになりました。また、特措法に基づき福祉部局への情報照会も行っております。

その他、空家等の所有者等の特定にあたっては、水道・ガスの契約者照会や自治会・町会、近隣住民等への聞き取り調査、特措法改正により可能となった電力会社等にある所有者情報の提供要請を積極的に活用します。

### (2) 詳細調査の実施【継続】

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。



### (3) 老朽度等の判定調査【継続】

空家等の老朽度等に応じて「管理不全空家等判定基準」及び「特定空家等判定調査票」を活用し、効果的な指導等を行います。

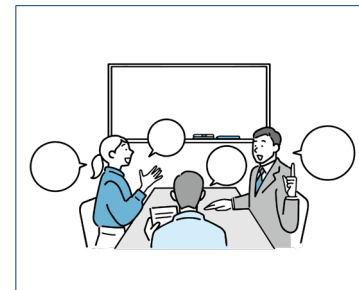
また、空家等実態調査を利用して、区が把握している空家等と思われる建物の老朽度等を把握し、適切な時期に改善を促すとともに、今後の対策検討に活用します。



### (4) 空家等の全域調査

空家等の把握は、現行通り空家等実態調査や関係部局及び関係団体・機関との連携に加え、住民等からの情報提供を基本とします。

ただし、今後の空家等の動向・推移などに応じて必要性を検討します。



### (5) 空家等の所有者等への意向調査【継続】

令和6年に、区が把握している空家等の所有者等に対して、空家等となった理由、管理状況や利用状況等、意向調査を実施しました。その結果を参考に空家対策を進めています。

今後も空家等の動向・推移を踏まえながら再調査を検討します。

※主な結果については、11ページから16ページに掲載しています。

#### 空家等の適切な維持管理の確認



区では、下記のような空家等の管理のポイントを区ホームページ等で公表しています。

- ✓ 定期的に状況を確認して手入れをしましょう。
- ✓ 大雨、台風、地震等のあとは点検を行いましょう。
- ✓ 近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きたときは対応できるようにしましょう。

また、国土交通省においても「空き家管理チェックリスト」を公表しています。

## 取組み

## 3

## 空家等のデータベースの整備

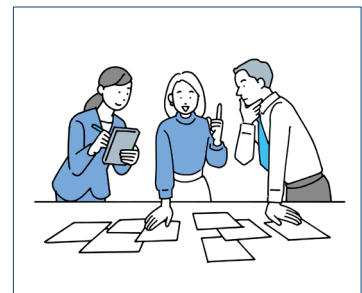
特措法第 11 条の規定に基づき、空家等に関する正確な情報の把握と整理のため、データベースを整備します。

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部局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【継続】

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ています。

区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ています。



## (2) 情報漏えいの防止【継続】

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。

## GIS (地理情報システム) とは



位置に関する様々な情報を持ったデータを加工・管理したり、地図の作成や高度な分析などを行うシステム技術の総称です。

複数のデータを地図上で重ね合わせ、視覚的に判読しやすい状態で表示できます。



## 取組み

## 4

## 空家等の適切な維持管理の促進等

空家等の適切な維持管理が行われるよう、所有者等に対し、助言及び適切な維持管理を促す文書等により改善を働きかけます。

また、特定空家等の状態に至る前に、管理不全空家等に対する法的指導等に加え、空家等の所有者等に対して意識啓発や支援を行うべく、次の施策を講じます。

## (1) 適切な維持管理に関する情報提供【継続】

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ためホームページ・区報・パンフレット等で、適切な維持管理に関する情報提供を行います。

## (2) 空家等の活用促進【継続】

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などについて、国等の動向を注視しながら、関係団体・機関と連携し、空家等の活用を促進します。

特に、空家等になる前に高齢者への住宅リフォーム助成事業等の周知を行い、優良な住宅のストック化を支援します。

## (3) 既存の助成制度の活用【継続】

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。

## ① 耐震改修工事助成

平成12年5月31日以前に新築工事に着手した、耐震性に課題のある木造2階建以下の住宅の耐震改修工事費用の一部を助成します。

また、昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した、耐震性に課題のある非木造建築物の耐震改修工事費用の一部を助成します。



空家等リスクに関するパンフレット



耐震化助成事業のパンフレット

② 除却工事助成

昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事に着手した、耐震性に課題のある木造 2 階建以下の住宅の除却工事費用の一部を助成します。

③ 住宅リフォーム助成事業

区民が所有する住宅を、住まいの質の向上や脱炭素社会、循環型社会への対応など、区が認めたリフォーム工事を、区内中小事業者を通して実施した際に、工事費用の一部を助成する制度です。

リフォームをすることで住宅の品質が向上し、市場に流通しやすくなるため、空家等の発生抑制につながります。

今後、住宅リフォーム助成事業等を周知することで、住宅の循環型社会への対応を促進します。

④ 都市防災不燃化促進事業

(羽田地区・補助 29 号線沿道地区)

国の制度を活用し、地域の重要な避難路周辺において、震災時の火災に対する避難確保と延焼防止を目的に、沿道建築物の不燃化を促進するため、建築費の一部を助成します。

⑤ 不燃化特区制度を活用した不燃化まちづくり助成事業

(大森中地区 (西糀谷・東蒲田・大森中)、羽田二・三・六丁目地区、補助 29 号線沿道地区)

東京都「不燃化特区」制度を活用し、震災時等の地域危険度が高く、特に重点的・集中的に改善が必要な地域において、不燃化や老朽木造建築物除却を促進するため、建替えや除去等の費用の一部を助成します。



都市防災不燃化促進事業のパンフレット

#### (4) 建物の適切な維持管理に関する情報発信【継続】

空家等の所有者等が自らで管理を行うことが困難な場合は、空家等の管理サービスや空家等地域貢献活用事業を紹介します。

また、売却を希望する場合は必要な手続きの説明や関係する協定団体の紹介を行うなど、所有者等の意向に沿った選択肢を提案し、空家等の適正な維持管理の促進を図ります。



#### (5) 適切な維持管理を促す文書の送付【継続】

所有者等が特定できた空家等に対し、区で現場調査を行った外観写真等を送付し、空家等の現況を認識していただくとともに適切な維持管理を促す文書を送付します。

適切な管理を促しても改善がなされなかった場合、36 ページの流れに沿って対策を進めます。(図 3-2)

#### (6) 適切に維持管理されていない空家等に対する緊急安全措置【新規】

空家等の適切な管理が行われていないことに起因して、住民等の生命・財産等に危険が生じるおそれのある急迫した状況については、「大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例」に基づき、その危険を回避するための必要最小限度の措置（緊急安全措置）を行うことがあります。

##### 越境した竹木の枝の切り取りについて

令和5年4月に施行された民法の改正により、隣地の竹木の枝が越境してきて困っている住民は、空家等の所有者に対して、右記の3つの場合に限り、当該住民が自ら枝を切除できるようになりました。

- ① 越境した枝を切除するように催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合
  - ② 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
  - ③ 急迫の事情がある場合
- 個別の判断が必要となる事項もあることから、事前に弁護士等の専門家へご相談することをお勧めします。

空家等対策の取組み

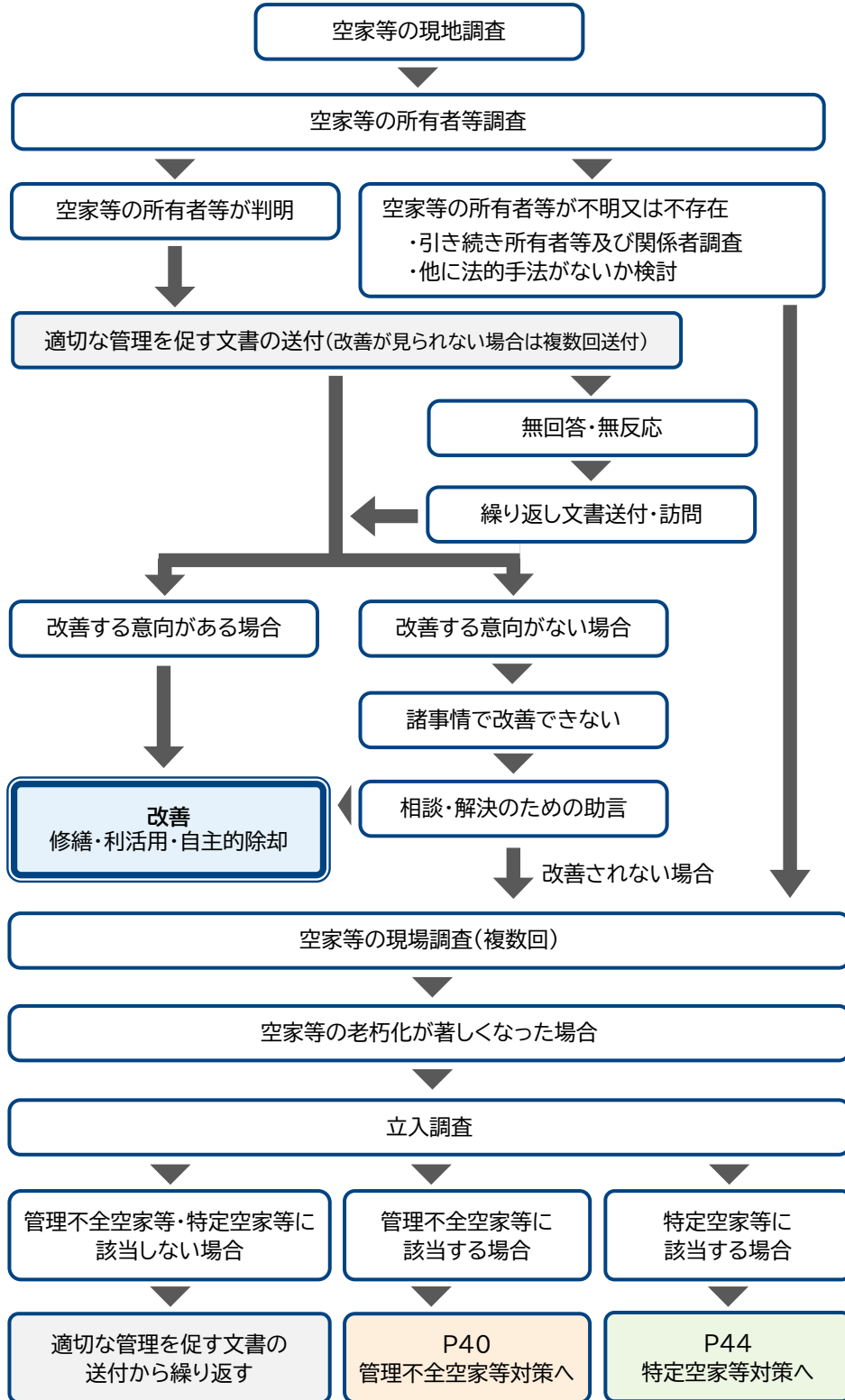


図 3-2 空家等対策の取組み フロー図

## 取組み

## 5

## 空家等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、空家等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。

大田区では、平成26年12月から実施している「空家等地域貢献活用事業」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) 「空家等地域貢献活用事業」の推進【継続】

本事業は、区内の空家等※1を公益目的（地域交流、福祉、子育て支援、教育関連、防災、国際交流・観光、まちづくり等）で活用する取組みです。地域に活かせる空家等※1の所有者・管理者と利用希望者を事前登録し、双方合意によるマッチング成立へ向けたサポートを行っています。流れは下図のとおりです。

なお、空家等※1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関係部局及び関係機関等との十分な連携体制を整えます。

区のホームページでは、空家等地域貢献活用事業における空家活用事例を紹介し、事業の効果等を周知しています。



空家等地域貢献活用事業のパンフレット

## ※1 空家等地域貢献活用事業に規定する「空家等」

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ます。なお、現在居住しているが、空家になる予定の建築物も含まれます。

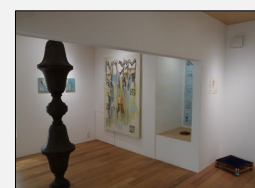
## マッチング成立事例

- ① [地域交流] 生け花などの地域交流の場
- ② [地域交流] 地域に開かれたギャラリー
- ③ [福祉] グループホーム
- ④ [教育関連] 学習支援活動の場 など

マッチング成立総数は、令和7年3月時点で28件となっています。



地域交流の場



ギャラリー

空家等地域貢献活用事業の流れ

- ▶ 住宅・空家相談窓口にて、利用可能な空家等を公益目的で活用することをお考えの空家等の所有者・管理者、利用希望者から相談を受け付けます。
- ▶ 空家等の所有者・管理者の登録にあたっては、当該空家等の現地調査を行い、登録審査を行います。
- ▶ 地域団体や NPO 等、利用希望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。
- ▶ 所有者・管理者と利用希望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、不動産業界団体等の仲介のもと又は当事者間で契約します。

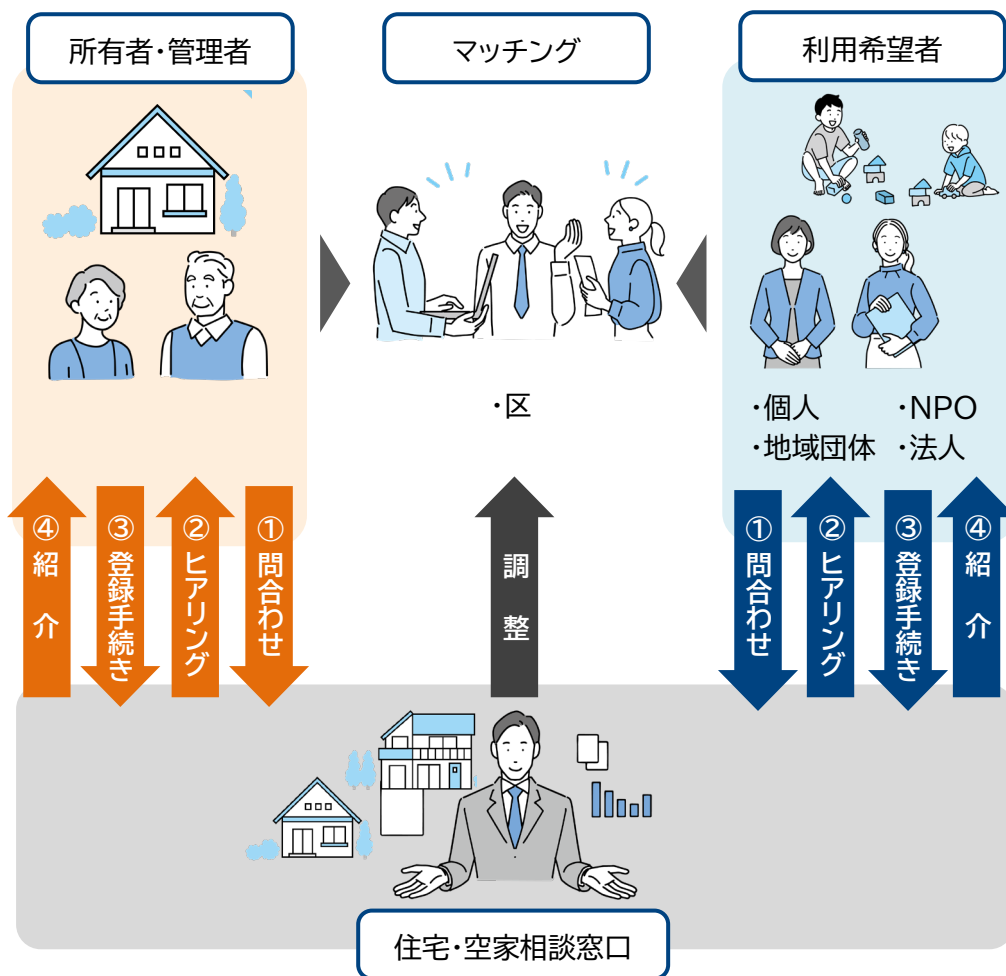


図 3-3 空家等地域貢献活用事業

## (2) 「大田区居住支援協議会」との連携【継続】

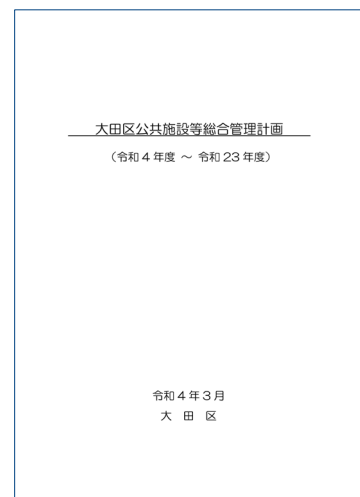
「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）」（住宅セーフティーネット法）に基づき、住宅探しの支援が必要な高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図ることを目的として、令和元年 9 月に「大田区居住支援協議会」が設立されました。

区では、大田区居住支援協議会と連携し、家主や不動産向けの居住支援セミナーや福祉支援者向けの説明会で空家に関する問題、相談窓口等の理解・啓発を行いました。今後も空家等の活用施策などの検討のため連携を進めていきます。

## (3) 「空家等の除却後の跡地」の活用【継続】

- ① 除却後の跡地活用に関しては、区が目指すまちづくりの方向性を踏まえながら、民間による利活用が行われることを基本とします。
- ② 公益的な活用の条件がある場合は、「空家等地域貢献活用事業」に準じて跡地活用についても検討します。
- ③ 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、令和 4 年 3 月に策定した「大田区公共施設等総合管理計画」や、防災上の観点などを踏まえながら、地域の実情等に応じた対応策を検討します。

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。



大田区公共施設等総合計画

# 第4章 管理不全空家等対策

## 1 概要

適切に維持管理されていない空家等は、防災・防犯面、衛生面、景観面等において、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことがあります。

そのため、適切に維持管理されていない空家等の所有者等に対しては、空家等の現状を認識していただくための現況写真とともに、適切な維持管理を促す文書を送付しています。

しかし、繰り返し文書の発出等を行っても空家等の状態が改善されず、このまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある状態と認めるときは、管理不全空家等と判定し、特措法に基づく指導等を行います。

## 2 区の方針

管理不全空家等に対する指導及び勧告は、特定空家等の予防策として有効に機能するよう、次の事項に留意して行います。

- ▶ 特定空家等にならないよう補修などができる適切な時期に指導等を行います。
- ▶ 指導等を行っても所有者等による自主解決が基本です。指導後も改善に向けて区関係部局及び関係団体・機関と連携し、所有者等からの相談対応などにあたります。

## 基準

## 管理不全空家等の基準

区では、そのまま放置されれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれや衛生上有害となるおそれなどがある「特定空家等」の発生を予防するために、「管理不全空家等」の判定基準を定めました。

本判定基準は、国土交通省が定める「管理不全空家等及び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）」を基本としつつ、円滑に判定が行えるように区独自に判定項目をまとめて整理したものです。（判定基準の詳細は附属資料72ページをご覧ください。）

## 管理不全空家等の判定基準の概要

区独自の管理不全空家等の判定基準は、下記の4つの大項目に分類し、更に大項目ごとに建物の部位や周辺への影響の種類などに応じて、細かく判定項目を分類したものです。

## 【判定項目】（大分類）

- (1) 建築物、(2) 外構（樹木）、(3) 擁壁、
- (4) その他〔景観・衛生・環境保全、相続人の有無〕

判定にあたっては、各判定項目に該当する状態かを確認しつつ、空家等の立地や周辺環境のほか、損傷箇所の位置などを考慮して「空家等の周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度」を判断し、総合的に管理不全空家等の判定をします。

## 管理不全空家等に対する措置の新設

特措法の改正により、適切に管理がされていない特定空家予備軍の空家等も、「管理不全空家等」として、所有者等に指導・勧告を行う対象となりました。



【管理不全空家】  
窓や壁が破損しているなど、  
管理が不十分な状態。



資料：国土交通省

## 取組み

## 1

## 管理不全空家等に対する措置の実施

適切に維持管理されていない空家等について、管理不全空家等の判定基準に基づき判定して指導及び勧告を行うことで、所有者等による空家等の適切な維持管理につなげます。

## (1) 指導（特措法第13条第1項）【新規】

所有者等に文書等による改善の働きかけを繰り返し行っても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれがあり、管理不全空家等と判定した場合は、所有者等に対して当該管理不全空家等の現状や周辺的生活環境への悪影響等について、内容及び必要な措置を明確にして指導を行います。

## (2) 勧告（特措法第13条第2項）【新規】

指導を行っても改善されず、特定空家等に該当するおそれが高く、所有者等による改善が見込まれない場合は、必要な措置を講じるよう勧告を行います。

勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

## 固定資産税の住宅用地特例

固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税が減税されます。

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減税	1/3に減税

## 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管理不全空家等及び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ます。



また、勧告に対し必要な措置を講じられたことを確認し、勧告を撤回した場合、都税事務所は、管理不全空家等又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します。

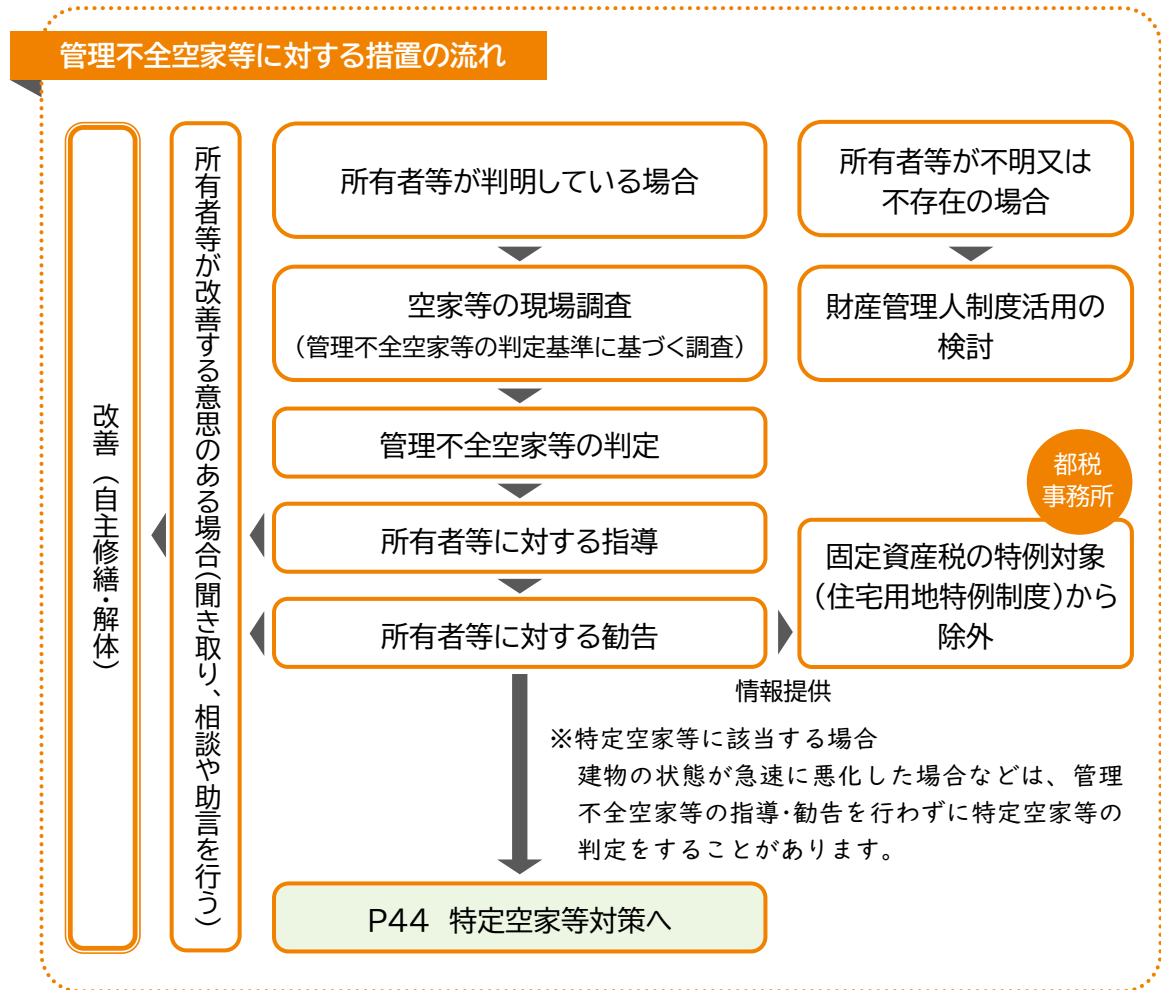


図 4-1 管理不全空家等に対する措置 フロー図

取組み

2

財産管理制度の活用

民法では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度が定められています。

土地及び建物の所有者等の所在が不明な場合やその相続人がいない場合など、今後も適切に維持管理される見込みがない管理不全空家等について、財産管理制度の活用による対応を検討します。

# 第5章 特定空家等対策

## 1 概要

特定空家等は、特措法第2条第2項で次の状態で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

したがって、適切に維持管理されていない結果、建物の倒壊など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

そのため、指導や勧告に加え、命令や行政代執行などの措置を行うことができます。  
(措置の流れについては48ページをご覧ください。)

## 2 区の方針

特定空家等の判定にあたっては、勧告や命令など所有者等に対して大きく影響を与える措置を行えることから、慎重かつ公正に行うよう、次の手続き等を経て行います。

- ▶ 特定空家等の判断基準に基づき判定を行います。  
(判断基準の内容は附属資料73ページをご覧ください。)
- ▶ 上記判定により特定空家等に該当した場合は、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最終的に判定します。
- ▶ 区の判断基準のほかに、国の基本指針、ガイドライン等を遵守して法的措置を進めます。

基準

## 特定空家等の判断基準

区では、国土交通省が定めた旧「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）」（平成 27 年 5 月 26 日国土交通省決定）を参考とし、「特定空家等」の状態にあるかを判定するための判断基準を定めています。

なお、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。

取組み

1

## 特定空家等の判定後の措置

判断基準により「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、地域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。

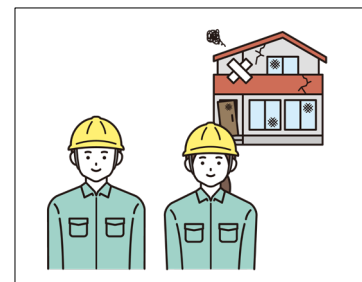
また、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法に定めるところに従い、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができます。

特措法第 22 条に基づく特定空家等への措置の流れは次のとおりです。

### (1) 立入調査（特措法第9条第2項、第3項、第4項）【継続】

立入調査は、特定空家等に対する措置を行う上で必要な限度において実施することができ、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。



## (2) 助言又は指導（特措法第 22 条第1項）【継続】

助言又は指導は、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行います。

## (3) 勧告（特措法第 22 条第2項）【継続】

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、必要な措置を行うよう勧告します。

勧告を受けた特定空家等の敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

## (4) 命令の事前通知(特措法第 22 条第4項)【継続】

勧告に係る措置が行われずそのままにある場合、その措置を行うよう命令することとなりますが、命令に先立ち命じようとする者等に対して措置の内容及びその事由等を事前に通知します。

## (5) 命令（特措法第 22 条第3項）【継続】

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ます。

## (6) 標識の設置、その旨の公示（特措法第 22 条第 13 項、第 14 項）【継続】

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、告示文やホームページに掲載するなど、命令が出ている旨を公示します。

**(7) 戒告（行政代執行法第3条第1項）【継続】**

代執行を行う場合は、相当の履行期間を定め、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ます。

**(8) 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）【継続】**

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、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。

**(9) 代執行（特措法第22条第9項、行政代執行法第2条）【継続】**

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、代執行を行うこととなります。

**(10) 所有者等が確知できない場合（略式代執行）（特措法第22条第10項）【継続】**

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となります。

**(11) 事前の公告（特措法第22条第10項）【継続】**

略式代執行を行う場合において、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。

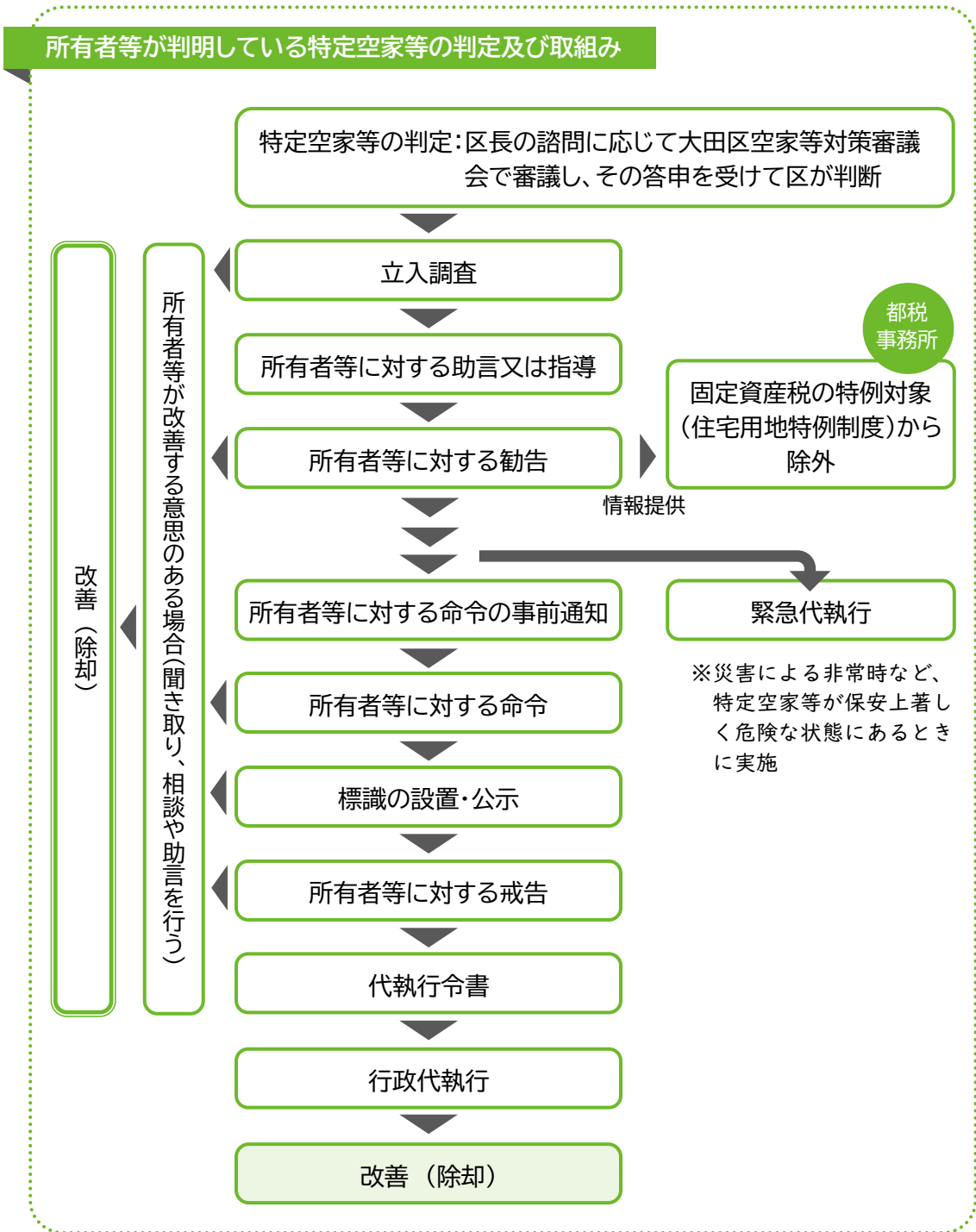


図 5-1 所有者等が判明している特定空家等の判定及び取組み フロー図

所有者等が確知できない場合の特定空家等の判定及び取組み

特定空家等の判定: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が判断

所有者等の再調査

事前の公告

略式代執行

改善（除却）

※この取組みの過程で所有者等が判明した場合は、P48の図5-1に移ります。

※事前の公告から略式代執行までの間、所有者等の確定作業は続きます。

※特措法及び民法による財産管理人制度も必要に応じて活用します。

（財産管理人制度については、P55をご覧ください。）

図5-2 所有者等が確知できない場合の特定空家等の判定及び取組み フロー図

# 第6章 適切に維持管理されていない空家等の発生又は増加の予防

## 1 概要

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。

令和6年に実施した「空家等の所有者等への意向調査」によると、回答者（所有者等）の約8割が60歳以上であり、空家となった理由に所有者の入院や施設等への入所、あるいは死亡であるとの回答が多くみられ、所有者等の高齢化は空家等の発生要因のひとつと考えられます。

そのほか、「空家をどうしたらよいかわからない」「相続人同士の意向がまとまらない」などの理由で、適切な維持管理、売却・賃貸等を行わず長期間放置すると家屋の老朽化が進行します。さらに、管理不全な状態のままの空家等は、近隣トラブルの原因となり、改修や取壊し等に係る経費が増大するなど課題解決が一層困難となります。

そのため、このような課題が深刻化する前に早期に対応し、適切に維持管理されていない空家等の発生・増加を予防することが重要です。

また、空家等への対策を講じるとともに、福祉部をはじめとする関係部局と連携しながら、区民への意識啓発を行い、適切に維持管理されていない空家等の発生を未然に防ぐことが必要となります。

## 2 区の方針

空家等の所有者や区民への情報発信により、建物所有者等による自主的・主体的な適正管理等を促進します。

## 取組み

# 1

## 啓発の促進

適切に維持管理されていない  
空家等の発生又は増加の予防

空家所有者等に限らず、広く区民に対し適切な維持管理・活用の意義や方法についての情報提供や意識啓発を行うため、次の取組みを進めます。

### (1) パンフレット等の配布【継続】

建物の適切な維持管理・修繕の必要性、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配布します。

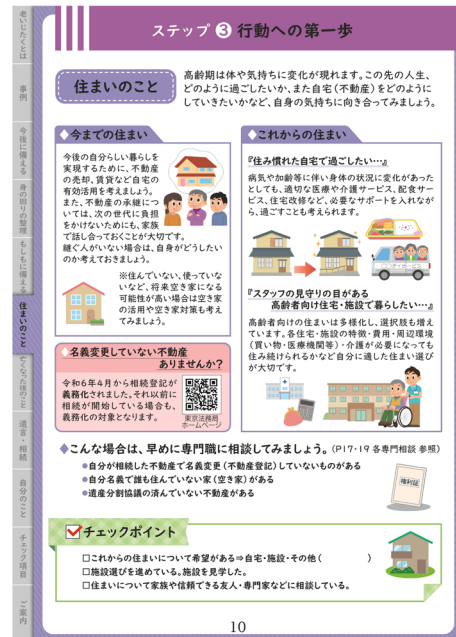
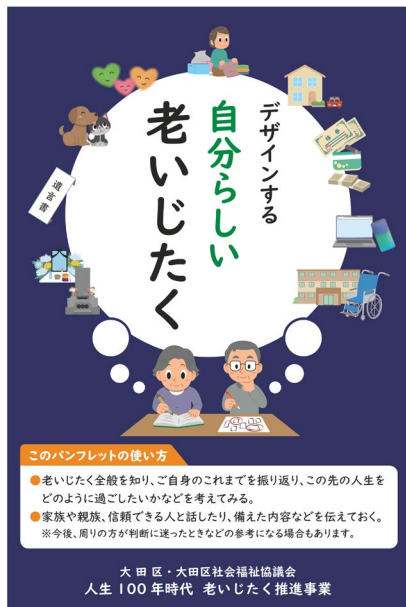
また、空家等の発生予防を促進するため、区と大田区社会福祉協議会が実施している「老いじたく推進事業」と連携した情報提供を行います。

その他、自治会・町会に対して、空家等となることのリスクや、建物の所有者等が利用できる制度の紹介、相談窓口の案内等に関するパンフレットを配布し、相談につながる取組みを進めていきます。

### 「自分らしい老いじたく」の推進

区では、生涯を安心していきいきと暮らせるよう、老いじたくを推進しています。

区ホームページでは老いじたくに関するパンフレットを公表しており、住まいや相続、空家に関する相談窓口等の情報を発信しています。



「デザインする 自分らしい 老いじたく」(2025年6月改訂)

## (2) 支援者となるケースワーカーや民生委員等への周知活動【継続】

高齢者やお困りごとを抱えた所有者等に対して、空家等に関する必要な情報が確実に届くよう、ケースワーカーや民生委員等へ空家等に関する取組みの紹介や、セミナー等を開催します。

これによりケースワーカー等を通じて、支援が必要な所有者等に相談先があることなどを知ってもらい、早めに自宅について考えてもらうことで、空家等の発生予防を図ります。



民生委員・児童委員全体研修

### 民生委員・児童委員とは

民生委員・児童委員は、民生委員法に基づき、厚生労働大臣から委嘱された非常勤の地方公務員です。

担当する区域での、子育てや医療、介護などの悩みを抱えている人からの相談に応じ、必要な支援を受けられるよう、地域の専門機関との「橋渡し役」を担っています。

## (3) セミナー等の開催【継続】

建物の維持管理・活用・相続等に関するセミナーを開催し、区民の意識向上を図ります。

令和7年度には、区が包括連携に関する協定を締結している民間企業と空家等対策の推進に関する基本合意書を締結しました。この基本合意書に基づき、区が周知に課題を感じている現役世代に向けたセミナーを共催し、「実家じまい」や自分の家の今後のことを「自分事」として考える契機となるようにしました。今後も民間企業等と連携し、新しい世代に向けた空家等の発生予防策に取り組みます。

なお、気軽に相談できる環境の整備として、出張講座等の開催も検討します。

### 民生委員・児童委員全体研修 空家対策セミナー



令和7年、民生委員・児童委員全体研修において、空家等の課題や法律、適正管理、相続等について情報提供を行い、空家等の課題について理解を深めることを目的とした研修会を開催しました。

高齢者の方と関わる機会の多い民生委員の方々に、空家等の課題や区の空家等対策について周知・啓発を行う機会となっています。

#### (4) 情報発信の強化【新規】

建物の適切な維持管理を促進するため、区民等が参加するイベント等において、地域や関係団体等と連携・協力しながら、空家等の発生抑制や維持管理に向けた啓発PR活動を行います。

さらに、高齢者向けの講座や相談会の開催時には、住宅の取扱いを家族・親族間で決めておくことの重要性や、その方法についての効果的な情報提供について検討します。

#### (5) 空家等の課題の事例集の作成【新規】

区の住宅・空家相談窓口等に寄せられた相談事例等をまとめ、空家等の所有者等が気軽に情報を得られるように事例集を作成し、ホームページで公開しています。

##### 区ホームページで公開している事例集

区のホームページでは、住宅・空家相談窓口等に寄せられた、よくあるお問い合わせをQ&A形式でまとめています。



- 空家を売りたい方、貸したい方、借りたい方
- 維持管理について
- 解体について
- 相続について
- 近隣の空家でお困りの方等



[https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/akiya\\_taisaku/jireisyu.html](https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/akiya_taisaku/jireisyu.html)



# 第7章 空家等対策の推進に関する 特別措置法の改正

## 概要

全国では、この20年間で居住目的のない空家等が1.8倍に増加し、今後も増加する見込みであることや、活用意向がない等で「そのままにされている空家等」が多数存在しております。

そのため、国は「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除去等」の三本の柱で総合的に対策を強化することを目的に、令和5年12月に特措法を改正しました。

この改正により、第4章の管理不全空家等以外にも様々な制度が新設されました。

また、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ことが定められました。空家等は個人の財産であり、所有者等は適切に維持管理する責任があります。

## 取組み

### 1

## 空家等管理活用支援法人の検討

特措法の改正により、特定非営利活動法人等は、区に対して空家等管理支援法人の指定を受けるための申請をすることができるようになりました。(特措法第23条第1項)

指定された空家等管理支援法人は、特措法第24条に基づき空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供等の業務を行うことができます。

本区においては、当分の間、空家等管理活用支援法人の指定は行わないこととしますが、必要に応じて、「空家等管理活用支援法人の指定に関する方針」の見直し等を検討します。

### 所有者等の責務



空家等の適切な管理は、所有者・管理者の責務です。

空家等を管理せず放置すると、建物の老朽化による建築部材の落下・飛散、樹木の繁茂等により、周辺に迷惑をかけることがあります。

また、管理不全が原因となって被害が出た場合は、民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

所有者等として、空家等を適切に管理し、地域住民の生活環境を守ることが重要です。

取組み

2

## 空家等活用促進区域の検討

空家等活用促進区域は、中心市街地など区が重点的に空家等の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空家等の用途変更や建替え等の促進を図る制度です。

そのため、区内全域に指定するものではなく、空家等がまちづくりを阻害している一定のエリアで定め、まちづくりを推進する一つの手法として取り入れるものです。

区では、令和6年度に空家等実態調査において、大田区のにぎわいの中心拠点である蒲田・大森駅の周辺地区内（再開発促進地区の商業地域）に空家等があるかを区域設定の検討のために調査しました。

その結果、両地区内に空家等と思われる建物がなかったため、当面の間、空家等活用促進区域の指定は行わないこととしますが、区内の空家等の分布状況や他のまちづくりとの連携など必要に応じて区域の設定を検討します。

取組み

3

## 財産管理制度の活用【新規】

土地及び建物の所有者等の所在が不明の場合やその相続人がいない場合など、今後も適切に維持管理される見込みがない管理不全空家等について、財産管理制度の活用による対応を検討します。

### (1) 特措法の改正による対応

---

特措法の改正により、空家等の適切な管理のため、特に必要があると認められる場合は、区が親族等の利害関係者に代わって相続財産管理人等の選任を裁判所に請求します。

### (2) 民法改正による対応

---

民法改正により、既存の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度、相続財産管理制度に加え、新たに、所有者不明建物管理制度及び管理不全土地・建物管理制度の活用が可能となりました。

そのため、これらの制度の活用についても対応を検討します。

## 財産管理制度

### (1)不在者財産管理制度【特措法第 14 条第 1 項、民法第 25 条第 1 項】

不在者（従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者）が、財産を所有しており、その財産を管理する人が誰もいない場合に、利害関係者等の申立に基づいて家庭裁判所が選任する不在者財産管理人が、不在者の財産の管理・保存を行うことができる制度です。

### (2)相続財産清算制度【特措法第 14 条第 1 項、民法第 952 条第 1 項】

相続人の存在、不存在が明らかでない場合に、利害関係者等の申立に基づいて家庭裁判所が選任する相続財産清算人が、被相続人の債権者等に対し被相続人の債務を支払うなどして、清算を行うことができる制度です。

### (3)所有者不明建物管理制度【特措法第 14 条第 2 項、民法第 264 条の 8 第 1 項】

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、利害関係者等が地方裁判所に申し立てることによって、その建物の管理を行う管理人（弁護士・司法書士・土地家屋調査士等）を選任してもらうことができる制度です。



---

## 附属資料

---

## 附属資料一覧

- |                     |      |
|---------------------|------|
| 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 | P 60 |
| 2 管理不全空家等の判定基準      | P 72 |
| 3 特定空家等の判定基準        | P 73 |

# 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日法律 127 号

## 第一章 総則

### (目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### (定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。第十四条第二項において同じ。）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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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的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。

### (国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

### (地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努め

なければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 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（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 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。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二條第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
  - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家

等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。  
（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第二章 空家等の調査

### （立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、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ならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

### （空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う

者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同条中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認め

て許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

- 第二十二條 市町村長は、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による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、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。
  - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくて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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
  - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並び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て、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
  - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、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る。
  - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の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ければならない。
  - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
  - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
  - 9 市町村長は、第三項の規定により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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
  - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確認することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しな

ければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときには、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対

し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 2 管理不全空家等の判定基準

本判定基準は、管理不全空家等を認定するにあたり「空家等の状態」を判定するためのものである。

また、本判定基準において1項目でも該当（○の判定）があった場合は、空家等の立地や周辺環境のほか、損傷箇所の位置などを考慮して「空家等の周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度」を判断し、周辺に与える影響が大きいと認められるときは、管理不全空家等と認定し、法的指導に進むものである。

### 1 建築物

	判定事項	該当の有無(○・×)
1-1	屋根材・外壁材・窓等の剥落・脱落等 (構造部材が露出している場合は、その破損・腐朽等)	
1-2	雨樋・看板・物干し等(支持部材含む)の破損・腐朽等	
1-3	外付けのバルコニー・屋外階段等(支持部材含む)の破損・腐朽等	
1-4	給湯器・受水槽など建築設備(支持部材含む)の破損・腐朽等	

### 2 外構(樹木含む)

	判定事項	該当の有無(○・×)
2-1	立木の太枝の剪定・補強がされておらず、折れ・腐朽が認められる	
2-2	立木の太枝が著しく越境し、周辺建築物への影響や通行障害等が認められる	
2-3	門扉・塀等の構造部材の破損・腐朽等	

### 3 擁壁

	判定事項	該当の有無(○・×)
3-1	擁壁の劣化・変形・排水不良等	

### 4 その他(景観・衛生・環境保全、相続人の有無)

	判定事項	該当の有無(○・×)
4-1	外装材の汚損又は植物繁茂等による景観悪化	
4-2	排水不良、ゴミの不法投棄、可燃物の放置、害虫・動物の棲みつき等による衛生環境等の悪化	
4-3	土地・建物の所有者(名義人死亡の場合にはその相続人)が不明又は不存在であって、管理者もおらず、適切な管理が行われる見込みが無い	

### 3 特定空家等の判断基準

区では、国土交通省が定めた旧「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）」（平成 27 年 5 月 26 日国土交通省決定）を参考とし、「特定空家等」の状態にあるかを判定するため、以下の判断基準を定めています。

#### 特定空家等の判断基準

次の「1 空家等の状態」及び「2 周辺への影響等と危険の切迫性」に該当する空家等で、これまでの助言又は指導の経過や空家等の所有者等の状態を考慮し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあると、総合的に判断される空家等を特定空家等とします。

#### 1 空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態のもの

##### I 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

表 1 に掲げる状態にあるものをいいます。

表 1

	項目	部分	状態
(一)	建築物の倒壊等のおそれがある	建築物全体	次のいずれかの状態が認められる。 ● 基礎に不同沈下がある。 ● 1/20 を超える傾斜が認められる。 ● 建築物全体又は一部の崩壊・落階のおそれがある。
		建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれかの状態が認められる。 ● 基礎又は土台 ・基礎の破損又は変形が著しい。 ・土台の腐朽又は破損が著しい。 ・上部構造との著しいズレが生じている。 ● 柱、はり等 ・柱、はり等の変形又は破損が著しい。 ● 屋根又は外壁の構造材及び下地材 ・構造材、下地材が著しく破損（欠損）等が生じている。

	項目	部分	状態
(二)	屋根、外壁等 が脱落、飛散 等するおそれ がある	屋根材等	● 屋根ふき材等の大部分の剥離、破損、 落下等のおそれがある。
		外壁の外装材等	● 外装材等の大部分の剥離、破損、落下 等のおそれがある。
		屋外階段又はバルコニー	● 著しい腐食、脱落のおそれがある。
		建築物に付属する工作物 等（窓ガラス・雨樋・給 湯設備・看板等）	● 著しい腐食、脱落等のおそれがある。 ● 窓ガラスが著しく破損している。 ● 看板・給湯設備等が転倒している。
(三)	塀等が倒壊、 崩壊等するお それがある	建築物の敷地内に存する 塀または門等	● 著しく腐食、破損または傾斜等が見ら れ、倒壊、崩壊等のおそれがある。
(四)	擁壁が老朽化 し危険となる おそれがある	建築物の敷地内に存する 擁壁等	● 擁壁表面への水のしみ出し、擁壁がは らみ倒壊、崩壊のおそれがある。

## II 著しく衛生上有害となるおそれがある状態

判断は、表2に掲げる状態に該当するか否かにより行います。

各状態は例示であるため、これらによらない場合も含め個別の事案に応じて総合的に判断します。

表2

状態の例
● 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。
● 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支障を及ぼしている。
● 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支障を及ぼしている。

## III 著しく周囲の景観を損なっている状態

判断は、表3に掲げる状態に該当するか否かにより行います。

各状態は例示であるため、これらによらない場合も含め個別の事案に応じて総合的に判断します。

表 3

状態の例
● 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または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
● 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。
● 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。
● 看板が原型を留めず、本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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。
● 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

#### IV 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

判断は、表 4 に掲げる状態に該当するか否かにより行います。

各状態は例示であるため、これらによらない場合も含め個別の事案に応じて総合的に判断します。

表 4

状態の例
● 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
● 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。
● 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 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。
● 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● すみついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
● 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。
● 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
● 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。

## 2 周辺への影響等と危険の切迫性

空家等の状態のまま放置されることにより、周辺の建築物や通行人等に著しく悪影響、危険を及ぼすおそれがあると、総合的に判断されるもの。

表 5

判断にあたっては、次に掲げる事項を参考とする
<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物の密集状況</li><li>● 公園、道路等の有無、道路の利用状況等</li><li>● その他建築物の立地特性等</li></ul>



---

## 參考資料

---

## 参考資料一覧

- |                             |      |
|-----------------------------|------|
| 1 大田区空家等対策審議会               | P 80 |
| 2 空家等対策庁内会議                 | P 82 |
| 3 「大田区における空家等対策に関する協定」締結先一覧 | P 84 |
| 4 大田区の空家等の状況                | P 85 |
| 5 大田区の人口と世帯の状況              | P 87 |
| 6 空家等実態調査の主な結果              | P 89 |

# 1 大田区空家等対策審議会

## (1) 大田区空家等対策審議会 主な審議経過

	開催日	議題
第21回	令和3年11月19日	適切な管理の推進に関する条例について
第22回	令和4年4月	※新型コロナウイルス感染拡大の影響により中止
第23回	令和4年6月29日	適切な管理の推進に関する条例について
第24回	令和4年11月11日	特定空家等の判定について（審議・答申）2件
第25回	令和5年3月13日	特定空家等への勧告について（審議・答申）1件
第26回	令和5年7月6日	特定空家等への勧告について（審議・答申）1件 特定空家等への命令について（審議・答申）1件
第27回	令和5年10月18日	特定空家等への命令について（審議・答申）1件
第28回	令和6年2月29日	特定空家等の経過について
第29回	令和6年7月3日	特定空家等の経過について
第30回	令和6年10月17日	特定空家等の経過について 管理不全空家等の基準の方向性について
第31回	令和7年2月20日	管理不全空家等の基準について
第32回	令和7年7月4日	管理不全空家等の基準について
第33回	令和7年10月16日	特定空家等の判定について（審議・答申）1件 管理不全空家等への勧告について（審議・答申）3件
第34回	令和8年2月6日	（実施予定）
第35回	令和8年●月●日	（実施予定）

## (2) 大田区空家等対策審議会委員

令和 8 年 ● 月 ● 日 時点

	氏名	選出区分	所属・役職名
会長	のざわ ちえ 野澤 千絵	建築 (学識経験者)	明治大学政治経済学部政治学科教授 (都市政策・都市行政担当)
会長 職務代理	おだ てつかず 小田 哲一	建築	(一社) 東京都建築士事務所協会 大田支部副支部長
委員	まつばら もとき 松原 茂登樹	区民	大田区自治会連合会役員 糀谷地区自治会連合会会長
	あいかわ ひであき 相川 英昭	区民	大田区商店街連合会会長
	たかやま ゆういち 高山 雄一	区議会議員	まちづくり環境委員会委員長 (R8.●.●まで)
	つばき しんいち 椿 真一	区議会議員	まちづくり環境委員会副委員長 (R8.●.●まで)
	●● ●●	区議会議員	まちづくり環境委員会委員長 (R8.●.●から)
	●● ●●	区議会議員	まちづくり環境委員会副委員長 (R8.●.●から)
	おがさわら ゆうすけ 小笠原 友輔	法律	弁護士
	かとう ゆうこ 加藤 裕子	法律	東京司法書士会大田支部監査
	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
	いゐむら やすひこ 飯村 康彦	不動産	(公社)東京都宅地建物取引業協会 第五ブロック大田区支部支部長
	たなか なおゆき 田中 尚之	不動産	(公社)全日本不動産協会東京都本部 城南支部副支部長
	こんどう たかお 近藤 高雄	福祉	(福)大田区社会福祉協議会事務局長

## 2 空家等対策庁内調整会議

### (1) 空家等対策庁内調整会議 開催経緯

年度(開催)	主な議題
令和3年度 (第21回～第22回)	<ul style="list-style-type: none"><li>・大田区空家等対策計画(改定素案)のパブリックコメント及び実施結果について</li><li>・大田区空家等対策計画最終決定について</li><li>・特定空家等の措置の経過について</li><li>・大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例について</li></ul>
令和4年度 (第23回～第25回)	<ul style="list-style-type: none"><li>・特定空家等の措置の経過について</li><li>・大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例について</li><li>・特定空家等の判定について</li><li>・特定空家等の勧告について</li></ul>
令和5年度 (第26回～第28回)	<ul style="list-style-type: none"><li>・特定空家等の措置の経過について</li><li>・特定空家等の勧告について</li><li>・特定空家等の命令について</li></ul>
令和6年度 (第29回～第31回)	<ul style="list-style-type: none"><li>・特定空家等の措置の経過について</li><li>・管理不全空家等の指定基準について</li><li>・大田区空家等対策計画の改定について</li></ul>
令和7年度・令和8年度 (第32回～第35回)	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理不全空家等の判定について</li></ul>

## (2) 空家等対策庁内調整会議委員

令和7年4月組織改正後

組織	調整会議委員
まちづくり推進部長（委員長）	
総務部	生活安全担当課長
地域未来創造部	地域力推進課長
	蒲田西特別出張所長
福祉部	高齢福祉課長
健康政策部	生活衛生課長
都市基盤整備部	都市基盤管理課長
	道路課長
	地域基盤整備第一課長
	地域基盤整備第二課長
	地域基盤整備第三課長
資源環境部	ごみ減量推進課長
	環境政策課長、みどり・環境保全担当課長
	大森清掃事務所長
まちづくり推進部	都市計画課長
	防災まちづくり課長
	建築調整課長
	住宅政策担当課長

### 3 「大田区における空家等対策に関する協定」締結先一覧

令和8年●月●日時点

分野	協定締結先	相談内容
建築	一般社団法人 東京都建築士事務所協会大田支部	空家のリフォーム・解体等、建築全般に関する事
建築	一般社団法人 東京建築士会大田支部空き家対策部会	空家の利活用、既存住宅の建物調査に関する事
法律	東京司法書士会大田支部	空家の相続・登記、成年後見・財産管理に関する事
法律	東京弁護士会	空家の相続、成年後見、財産管理、契約、紛争の解決に関する事
不動産	東京土地家屋調査士会大田支部	空家の敷地境界に関する事
不動産	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 第五ブロック（大田区支部）	空家の売買や賃貸に関する事
不動産	公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部城南支部	空家の売買や賃貸に関する事
福祉	社会福祉法人 大田区社会福祉協議会	福祉サービス・制度に関する事 成年後見人制度や老いじたくに関する事
維持管理	大田造園協会（藤東造園建設(株)）	空家の樹木（草木）の管理に関する事
維持管理	NPO 法人 空家・空地管理センター	空家の維持管理に関する事

## 4 大田区の空家等の状況

### (1) 空家等陳情件数と指導状況

年度	H20~R2	R3	R4	R5	R6
陳情件数	1,539	135	124	176	173
特定空家等	4	0	2	0	0
助言・指導	672 (4)	126 (0)	146 (3)	119 (0)	151 (0)
勧告	1	0	1	1	0
命令	1	0	0	1	0
告示	1	0	0	1	0
行政代執行	1	0	0	1	0

- 助言・指導、勧告、命令、告示の数値は重複物件を含みます。
- 陳情件数は、1物件に関して重複する陳情の数を含みます。
- 助言・指導の（ ）内は特定空家等に対する件数です。

### (2) 住宅・空家相談窓口件数

年度	R3	R4	R5	R6	
住宅・空家相談窓口件数（相談人数）	390 (330)	385 (323)	545 (457)	624 (482)	
内容内訳	維持管理	165	187	324	358
	利活用	95	69	75	59
	売却	21	26	29	45
	賃貸	18	20	26	29
	紛争解決	14	19	15	20
	相続登記	15	16	17	16
	リフォーム	14	13	17	35
	解体	15	8	17	24
	その他	33	27	25	38

※ その他：空家譲渡所得 3000 万円控除、取材、財産管理、敷地境界、成年後見、上記以外の内容となります。

### (3) 空家総合相談会件数

年度	R3	R4	R5	R6	
空家総合相談会件数（相談組数）	104（46）	152（48）	156（49）	142（45）	
内容内訳	リフォーム	15	31	31	19
	紛争解決	14	26	18	19
	売却	17	24	30	23
	賃貸	11	24	27	12
	相続登記	11	16	10	8
	解体	8	11	17	12
	維持管理	7	10	1	13
	利活用	10	4	5	9
	成年後見	5	4	4	3
	その他	6	2	13	24

※ 空家総合相談会は、月1回開催しています。1回につき最大4組の相談（1組30分）を受けています。（予約制）

令和元年度以降は年に1回日曜日にも開催しています。

※ その他：空家譲渡所得3000万円控除、取材、財産管理、敷地境界、上記以外の内容となります。

### (4) 空家等地域貢献活用事業実績

年度	R3	R4	R5	R6
電話・窓口相談件数	95	69	75	59
所有者登録件数	10	19	18	7
利用者登録件数	10	14	10	14
マッチング件数	1	2	3	2

※ マッチング成立総数は28件となっています。（令和7年3月31日時点）

知的・精神障がいグループホーム、地域コミュニティ、展示ギャラリー等公益的な場所として活用しています。

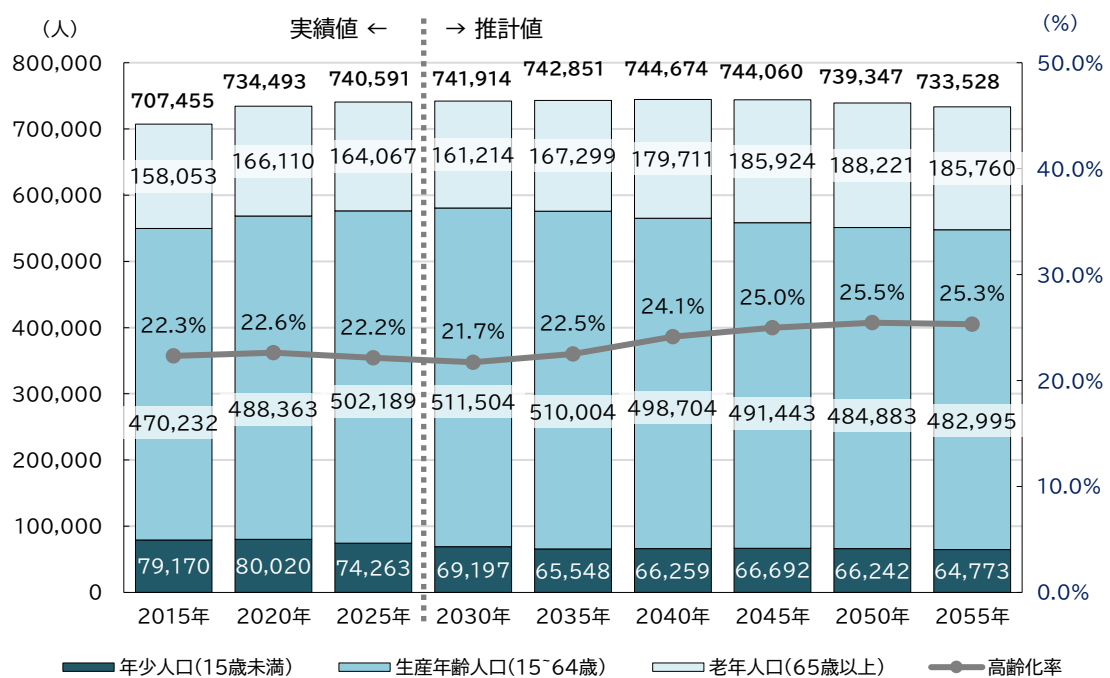
## 5 大田区の人口と世帯の状況

### (1) 総人口の推移と見通し

本区の人口推計では、2025年（令和7年）の740,591人から2040年（令和22年）には744,674人まで増加し、以降は緩やかな人口減少が予想されています。

また、年齢3区分人口をみると、生産年齢人口は2030年（令和12年）の511,504人をピークに減少傾向が続くと見込まれています。一方、老年人口は2050年（令和32年）まで増加傾向が続き、2055年（令和37年）には減少することが推計されています。

さらに、高齢化率においても、2030年（令和12年）の21.7%から増加傾向続き、2050年（令和32年）には25.5%になることが予想されています。



資料:「年齢別人口報告表資料(日本人+外国人)」(大田区)[2015年~2025年]  
「大田区人口推計(令和7年1月1日時点)」(大田区)[2030年~2055年]

図 8-1 区の人口推移・推計、高齢化率

## (2) 世帯構成別一般世帯の推移

世帯構成別の傾向としては、「その他の世帯」以外は全て増加傾向となっています。特に「単独世帯」においては、2000年（平成12年）の123,637世帯から2020年（令和2年）には214,237世帯と、他の世帯構成より増加数が多くなっています。

また、単独世帯の年齢別の傾向としては、各年において「20～29歳」が最も世帯数が多くなっています。世帯数の増加割合をみると、2000年（平成12年）から2020年（令和2年）にかけては、「70歳以上」が約1.5倍となっており、他の年齢より増加割合が高くなっています。

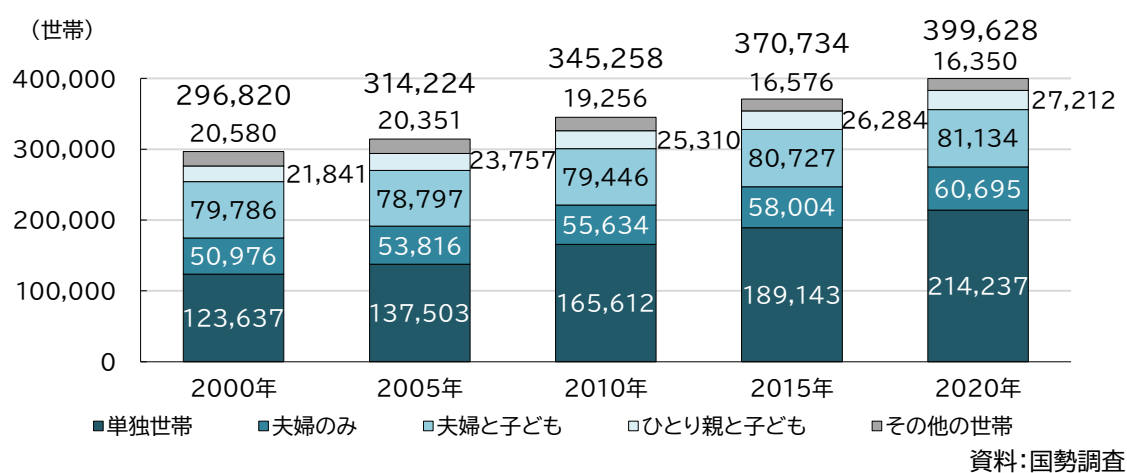


図 8-2 世帯構成別の世帯数の推移

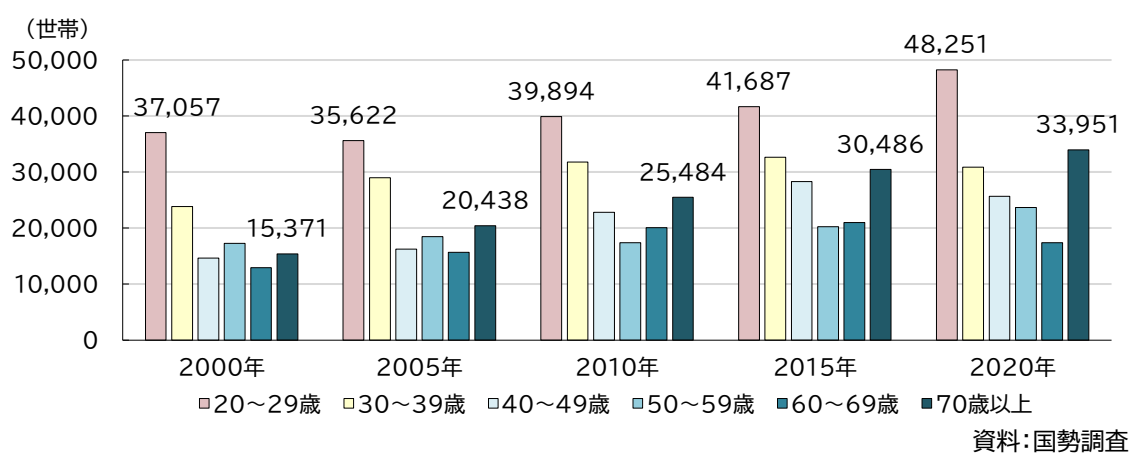


図 8-3 単独世帯の年齢別世帯数の推移

表 8-1 単独世帯の年齢別世帯数の増加割合

	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
2000年から2020年までの増加割合	123.2	122.8	142.9	127.2	125.7	154.7

資料：国勢調査

## 6 空家等実態調査の主な結果

令和6年度（2024年度）に実施した大田区空家等実態調査では、空家等であると思われる建物と判定された建物において、立地特性や居住可能性を調査し建物の立地状況を把握しました。立地の状況に関する調査結果は、次のとおりです。

### (1) 空家等であると思われる建物の立地特性

空家等であると思われる建物の立地特性では、約60%の建物において特筆する特性はないものの、30%の建物が旗竿敷地に立地していました。

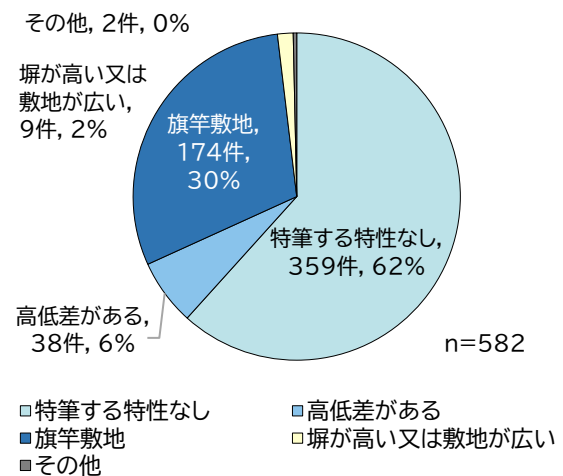


図 8-4 空家等であると思われる建物の立地特性

### (2) 空家等であると思われる建物の居住可能性

空家等であると思われる建物の居住可能では、「可能」及び「一部修繕すれば可能」が約80%と、大半の建物において居住が可能である状態です。

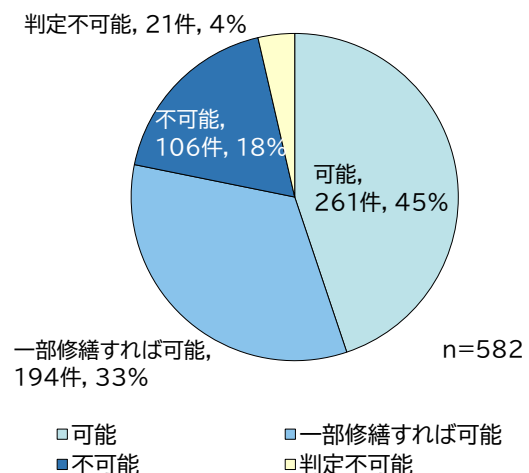


図 8-5 空家等であると思われる建物の居住可能性



大田区空家等対策計画

令和8年●月

発行：大田区まちづくり推進部建築調整課  
〒144-8621  
東京都大田区蒲田五丁目13番14号  
TEL：03-5744-1301（直通）  
FAX：03-5744-1558

# 大田区空家等対策計画

## 【概要版】

### 1 改定にあたって

空家等の増加は、地域の防災、防犯、景観、建物の安全など、区民の生活環境に深刻な影響を及ぼすだけでなく、地域の活力が低下するなど、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因の一つとなります。

これまで本区では、平成28年7月に「大田区空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、令和3年7月には、

- ① 空家等に関する相談体制の充実
- ② 適切な管理と有効活用の促進
- ③ 空家等の発生又は増加の予防

を計画の方向性として定め、空家等対策を推進してきました。

今回、令和8年度に本計画期間の満了を迎えることから、本区の上位関連計画や「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）の改正（令和5年12月）に対応するとともに、空家等対策に関わる全ての人々が連携・協力して対策を進めていくことを目的として本計画を改定します。

### 2 計画の位置付け

本計画は、特措法第7条に規定する空家等対策計画であり、国の基本指針に即し、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に策定する計画です。

### 3 計画期間

令和8年7月

令和18年7月

10年間

### 4 計画の対象地域

区内全域

### 5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項で規定する「空家等」、同条第2項で規定する「特定空家等」、特措法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」とします。

大田区空家等対策計画の本編は区ホームページからご覧いただけます。

[https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/akiya\\_taisaku/index.html](https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/akiya_taisaku/index.html)



(仮)

## 本計画の基本的な方針

基本方針1 空家等の発生予防の強化

基本方針2 空家等の所有者等及び区民等からの相談体制の充実

基本方針3 空家等の適切な維持管理と有効活用の促進

本計画では、誰もが安心して住み続けられるまちの実現を目指し、空家等となる前の段階から、空家等となった場合の適切な管理、利活用、解体・除却した跡地利用まで、建物の状態に応じた総合的な空家等対策を推進します。



## 本計画の主な空家等対策

大田区では、多様化・複雑化する空家等の問題に対して、庁内の関係部局との連携・協力に加え、関係団体・機関と空家等に関する協定を締結するなど、効果的な対策を推進できる体制で取り組んでいます。

### 相談体制の充実【第3章】

- ▶ 住宅が空家等となる前の対策として、様々な媒体を通じた情報発信や空家等対策セミナー、相談会等を実施します。
- ▶ 空家等の所有者等や区民の相談に対して、ワンストップの相談体制を充実します。

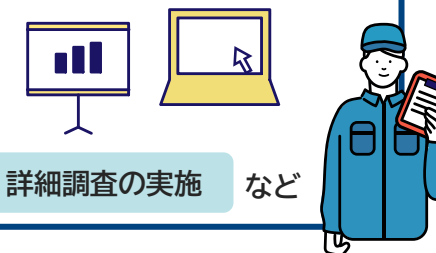
住宅・空家相談窓口の設置  
連携体制の強化  
空家総合相談会の実施 など



### 空家等の調査【第3章】

- ▶ 空家等実態調査や意向調査を定期的実施し、継続的な実態把握と空家等のデータベースを更新することで、業務の効率化を図ります。

空家等の所有者等の特定  
空家等の所有者等への意向調査  
詳細調査の実施 など



### 空家等の適切な維持管理の促進等【第3章】

- ▶ 適切な維持管理が行われるように所有者等に対し、助言及び適切な維持管理を促す文書等により改善を働きかけます。

現地調査  
所有者等の調査  
改善依頼の文書発出 など

空家等は個人の財産であり、所有者等に適切に管理する責任があります。



### 管理不全空家等対策【第4章】

- ▶ 特定空家等にならないよう補修などができる適切な時期に指導等を行います。
- ▶ 指導等を行っても所有者等による自主解決が基本です。指導後も改善に向けて区関係部局及び関係団体・機関と連携し、所有者等からの相談対応などにあたります。

指導・勧告 など



### 特定空家等対策【第5章】

- ▶ 特定空家等は、倒壊等の危険性があり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。
- ▶ 指導・勧告に加え、命令や行政代執行などの様々な手段を活用します。

指導・勧告・命令 など



### 啓発の促進【第6章】

- ▶ 空家等の所有者や区民への情報発信により、建物所有者等による自主的・主体的な適正管理等を促進します。

パンフレット等の配布  
周知活動の実施  
セミナー等の開催  
情報発信の強化  
空家等の課題の事例集の作成 など



大田区空家等対策審議会条例（平成27年条例第76号）新旧対照表

新	旧
<p>○大田区空家等対策審議会条例 平成27年12月14日 条例第76号</p>	<p>○大田区空家等対策審議会条例 平成27年12月14日 条例第76号</p>
<p>第1条（略） （所掌事項）</p> <p>第2条 審議会は、次に掲げる事項について、区長の諮問に応じ、答申する。</p> <p>（1）及び（2）（略）</p> <p><u>（3） 法第13条第2項に規定する勧告を行うことの適否の判定に関すること。</u></p> <p><u>（4） 法第22条第2項に規定する勧告、同条第3項に規定する命令及び同条第9項に規定する代執行を行うことの適否の判定に関すること。</u></p> <p><u>（5） 前各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。</u></p> <p>第3条から第10条まで（略）</p> <p style="text-align: center;"><u>付 則</u></p> <p><u>この条例は、公布の日から施行する。</u></p>	<p>第1条（略） （所掌事項）</p> <p>第2条 審議会は、次に掲げる事項について、区長の諮問に応じ、答申する。</p> <p>（1）及び（2）（略）</p> <p><u>（新設）</u></p> <p><u>（3） 法第22条第3項に規定する命令及び同条第9項に規定する代執行を行うことの適否の判定に関すること。</u></p> <p><u>（4） 前3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。</u></p> <p>第3条から第10条まで（略）</p>

■法第13条第2項に規定する勧告・・・  
「管理不全空家等」に関する勧告

■法第22条第2項に規定する勧告・・・  
「特定空家等」に関する勧告

管理空家等の運用開始などに伴い、管理不全空家等に関する勧告が一定数見込まれることから、本条例第2条の所掌事項に明記し、必ず審議会へ諮問することとした。

## 令和7年度 日曜空家総合相談会及び 下半期空家セミナー実施報告

### 日曜空家総合相談会

【日 時】 令和7年 11 月 30 日(日) 13:00~15:10 (1 組 30 分)

【場 所】 大田区立消費者生活センター 第3・第4集会室 【参加者】 8組

【相談内容】

- ▶ 親が亡くなり実家を相続した。空家になっているため、今後について相談したい。
- ▶ 空家が未接道のためどうしたらよいかわからない。
- ▶ 地主として土地を貸しているが、空家所有者と連絡つかず困っている。

【参加者からの感想(アンケートより)】

- ・専門家の方が何人もいらしていて、とても良かった。
- ・個人的に調べていたが、考えていた方針が間違っていないと確認できて良かった。

### NPO 法人空家・空地管理センター主催セミナー&個別相談会(大田区共催)

【日 時】 令和7年 10 月 30 日(木) 13:00~16:00

【場 所】 大田区立消費者生活センター 第5集会室

【参加者】 セミナー 12 名、個別相談会 4組

	内容
セミナー	第1部「どうなる?どうする??私たちの空き家問題」 講師:NPO 法人空家・空地管理センター 伊藤 雅一氏 第2部「知らないと損する! 実家・空き家売却と相続の税金対策」 講師:KK パートナース税理士事務所 輿水 康次郎氏
個別相談会	専門家、宅建士が空家に関する相談に応じる(1 組 30 分)

【参加者からの感想(アンケートより)】

- ・相続の話は今後の参考になったところがあったので良かった。
- ・大変役に立ちました。定期的な開催を希望します。



↑セミナー・個別相談会の様子↑



2026年 **3/7** (土) 14:00~15:30 (受付開始/13:45)

# 借地を“負動産”にしない! 空き家対策 セミナー

予約制  
参加無料

第1部

## 「空き家」はなぜ 負動産になるのか?



講師 株式会社パワーコンサルティングネットワークス  
相続財産コンサルティング事業部  
コンサルタント

大西 弘恵

不動産を資産として守り抜くために何から始めればよいか。また、**家族会議**が必要な理由について解説いたします。

第2部

## “そのままにすると 空き家になる借地” のリスクと対処法



講師 株式会社パワーコンサルティングネットワークス  
相続財産コンサルティング事業部  
部長

小池 哲平

将来の空き家問題は借地から始まります。**相続・更新料・建替承諾**のポイント、借地を“負動産”にしないための有効活用と専門家に相談すべきタイミングについて解説いたします。

ニこの空き家  
どうなるの? 🐾



セミナーご参加者限定の「個別相談会」を開催します

**3/9**(月)、**14**(土) 各日 11:00 / 14:00 / 16:00



会場 東急株式会社 住まいと暮らしのコンシェルジュ 蒲田店

■ご予約・お問合せは下記まで

住まいと暮らしの  
コンシェルジュ

WEBからの  
ご予約はこちら



東急株式会社 住まいと暮らしのコンシェルジュ 蒲田店

0120-097-109

会場

大田区民  
プラザ  
第二会議室 (3階)

東京都大田区  
下丸子3-1-3  
※駐車券は発行できかねます

東急多摩川線  
「下丸子駅」下車 駅前

協力:  
株式会社  
パワーコンサルティング  
ネットワークス

会場MAP



# ひとつじゃない空き家の解決策

## “東急株式会社”が提案します。



### 🏠 売却

建物を壊さずそのまま売却をすることができます。さらに不動産業者による買取りなど、ご所有者の契約不適合責任を免じる売り方もあります。

### 🏠 賃貸

建物が比較的新しい場合には、ハウスクリーニングをするだけで賃貸にできることもあります。リフォームの見積り、賃貸の査定も同時に承ります。

### 🏠 活用

更地にして駐車場にしたり、アパートを建てて賃貸経営をしたりすることができます。立地や土地の形状に応じて、最適な活用方法をご提案します。

### 🏠 管理

ご事情により、しばらく空き家を所有する場合には、当面の間、通風・通水、簡易清掃などを行う巡回管理やセキュリティサービスの提供ができます。

### ご相談の流れ



STEP 1

空き家に関するご相談・お客様のご事情・ご意向などをお伺いします。



STEP 2

売却の査定や利活用の提案、各種お見積り手配などを段取りします。



STEP 3

解決策と信頼できる依頼先(提携会社)をご提案します。

※ 不用品回収、レンタル収納、整理代行など、空き家処分に必要な各種手配を承ります。

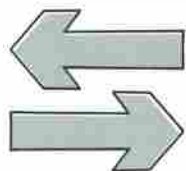
## 空き家のお悩み解消!

コンシェルジュがお客様と依頼先との間に入り「打ち合わせの調整」や「お断りの連絡」「複数社からのお見積り取得サポート」など無理なく進められるようにサポートいたします。

「各種セミナー&イベント」  
随時開催!  
お気軽にご参加ください。



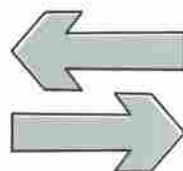
空き家を  
持っている方



空き家を持っている方だけでなく  
空き家を活用したい方のご相談も承ります!



住まいと暮らしのコンシェルジュ



空き家を  
借りたい方

駅の近くにて無料相談受付中

## 東急株式会社 住まいと暮らしのコンシェルジュ

### 東京エリア

#### 目黒店

JR・東急 地下連絡通路沿い

年中無休(年末年始を除く)  
品川区上大崎3丁目1-1  
JR東急目黒ビルB2F  
(地下連絡通路)

#### エトモ大井町店

スターバックスコーヒー隣

年中無休(年末年始を除く)  
品川区大井1丁目1-1  
エトモ大井町2階

#### 蒲田店

東急線改札出ですぐ

年中無休(年末年始を除く)  
大田区西蒲田7丁目69-1  
池上線・東急多摩川線 券売機横

#### 二子玉川ライズS.C.店

コンタクトのアイシティ奥

火曜定休(年末年始休業)  
世田谷区玉川2丁目22-12  
二子玉川ライズS.C.  
ステーションマーケット1F

#### 南町田グランベリーパーク店

インフォメーション隣

年中無休(年末年始を除く)  
町田市鶴間3丁目3-1  
グランベリーパーク  
ステーションコート1F

### 神奈川エリア

#### 武蔵小杉東急スクエア店

1F武蔵小杉東急スクエア入口まえ

年中無休(年末年始を除く)  
川崎市中原区小杉町3丁目472  
武蔵小杉東急スクエア1F

#### 東急百貨店たまプラーザ店

タリーズコーヒー横

年中無休(年末年始を除く)  
横浜市青葉区美しが丘1-7  
東急百貨店たまプラーザ店B1F

#### 青葉台店

正面改札口出ですぐ

年中無休(年末年始を除く)  
横浜市青葉区青葉台1-7-3  
青葉台駅構内

コンシェルジュへの  
ご相談希望の方はこちら



東急 空き家

検索

※営業時間・休業日は変更の可能性がございます。詳しくはHPをご確認ください。

## 登録状況

**登録数**  
 (令和8年1月31日現在) 所有者 29件 利用者 47件

登録累計総数 令和8年1月31日現在

	登録数			辞退・終了数			マッチング成立数	
	所有者	利用者	合計	所有者	利用者	合計	所有者	利用者
26年度	3	10	13	1	6	7	0	0
27年度	12	27	39	2	2	4	4	4
28年度	15	20	35	2	1	3	2	2
29年度	12	17	29	11	3	14	5	5
30年度	8	11	19	6	3	9	4	4
31年度	12	16	28	8	21	29	2	2
R2年度	16	7	23	3	2	5	3	3
R3年度	10	10	20	11	1	12	1	1
R4年度	19	14	33	15	44	59	2	2
R5年度	18	10	28	7	1	8	3	3
R6年度	7	14	21	5	0	5	2	2
R7年度	3	5	8	7	2	9	0	0
計	135	161	296	78	86	164	28	28
現在残数	29	47						

### 登録内容

●所有者 3件:鉄骨造3階建、木造平屋建、木造2階建

●利用者 5名

利用目的(抜粋):

- ・知的障がい者用グループホームの運営
- ・精神障がい者用グループホームの運営
- ・ギャラリーカフェの運営 等

## ●マッチング実績

成立 0件 (累計28件) (令和8年1月31日現在)

## ●マッチング(調整中)

<物件(所有者)>

昭和53年築

木造2階建 75.14㎡

<利用目的(利用者)>

助産院

## 関係部局との連携

### ●産業振興課(六郷BASE)への物件紹介

六郷BASEとは・・・

大田区内における新規創業及び中小企業者の新分野進出の促進を図り、地域の特徴であるものづくり技術を活用して社会課題の解決を目指す創業希望者に活動の場を提供することを目的としたインキュベーション施設。

六郷BASEを卒業予定の事業者(原則六郷BASE入居から3年で卒業となる)へ、卒業後の活動拠点として空家物件を紹介。令和8年1月より、紹介を開始した。

## 広報活動

### ● 統合ポスター 8月号

利活用事業について周知



### ● シティニュースおおた10月号

マッチングが成立した2物件について取材。現在の活動の様子や、所有者および利用者のインタビューを通じ、本事業を利用した感想等を紹介。

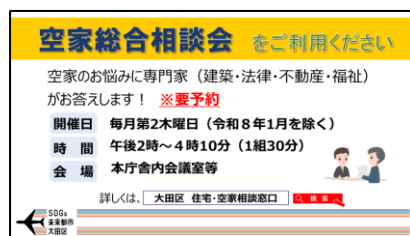
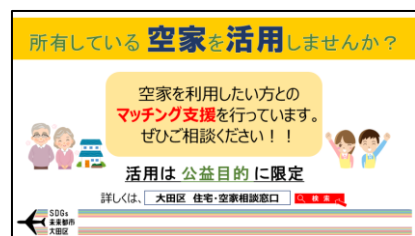


YouTube(大田区公式チャンネル)でご覧いただけます。  
<https://www.youtube.com/@cityota>

### ● 蒲田西口サイネージ(10月~12月)

蒲田西口商店街振興組合がサンライズアーケードの上部に設置。

利活用事業と空家総合相談会について周知。  
 他部局の事業等とあわせ、大田区からのお知らせとして放映。



### ● 区設掲示板

掲示期間  
 令和7年12月23日(火)  
 ~令和8年1月5日(木)

利活用事業について周知



サイネージ稼働日程 365日/年  
 発信時間帯 12:00~13:00、13:00~14:00、19:00~20:00