

## 第5回大田区空家等対策審議会 議事録（要旨）

日時：平成28年6月24日（金）14：30～16：00

会議場所：消費者生活センター2階 第5集会室

出席者：高見澤 邦郎

小田 哲一

吉澤 満

平澤 久男

深川 幹祐

玉川 英俊

今井 克治

加藤 裕子

栗田 覚

菅野 俊彦

宮内 哲

森部 一夫

（敬称略・順不同）

### 1 開会

（粟飯原空家対策担当係長）定刻となりました。本日はお忙しい中、ご出席いただきありがとうございます。始めに、黒澤まちづくり推進部長からご挨拶申し上げます。

### 2 あいさつ

（黒澤部長まちづくり推進部長）3月18日以来、久しぶりの開催となりました。本日はご出席いただき誠にありがとうございます。4月19日から5月12日に行われましたパブリックコメントの結果を盛り込み、事務局としまして「素案」を「案」にしたものを用意してございます。ご審議いただきたいと思います。それを含めまして今後のスケジュール（案）及び新しい空家対策の取組のご案内なども予定しております。皆様からは是非忌憚のないご意見、ご提案をいただきたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

（吉川建築調整課長）審議に先立ちまして、審議会委員の変更がございましたので、黒澤部長からご報告申し上げます。

（黒澤部長）本日付で、新たに委員に委嘱させていただきます委員の皆様を私から紹介申し上げます。

（委員紹介・委員自己紹介）

(黒澤部長) 以上をもちまして審議委員の委嘱を終わらせていただきます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

(栗飯原係長) 議題に入る前に資料の確認をさせていただきます。「次第」です。次に「座席表」、「委員名簿」。資料1の「大田区空家等対策計画(素案)に係る区民意見公募手続(パブリックコメント)の実施結果について」。資料2「大田区空家等対策計画(案)」。資料3「大田区空家等対策審議会(今後の予定)(案)」。資料4「空家総合相談窓口・空家総合相談会の概要について(案)」をお配りしております。事務局からは、以上でございます。会長、議事進行をお願いいたします。

### 3 議題

(会長) それではよろしくお願ひします。傍聴者に入っております。これから審議となりますが、昨年度から熱心なご討議をいただきました。おかげさまで3月中には、ある水準を超えたと思います。更に、パブリックコメントにかけていただきました。これにつきましては、今日ご説明がありますが、意見交換をしてみたいと考えております。概ね1時間の議論かなと思います。まず、委員の出欠状況をご報告ください。

(栗飯原係長) 事務局から報告申し上げます。14時30分現在、委員全員の出席で、「大田区空家等対策審議会条例第7条第1項」の規定により、本会議は成立していることを報告いたします。

(会長) ありがとうございます。本会議が成立しております。議題の「1 大田区空家等対策計画(素案)に係る区民意見公募手続(パブリックコメント)の実施結果について」事務局から説明してください。

(船坂空家対策担当主事) 4月に実施しました区民意見公募手続パブリックコメントについて、審議5資料-1をご覧ください。前回の審議会でお知らせしたように「大田区空家等対策計画(素案)に係るパブリックコメント」を実施いたしました。意見提出期間は、平成28年4月19日火曜日から5月12日木曜日までです。計15名の方から21件のご意見をいただきました。主な意見は、利活用、特定空家等、防災、空家の調査、税・費用、窓口等の相談体制についてです。資料の3ページをご覧ください。パブリックコメントの期間中に2回の区民説明会を開催しました。1回目が4月22日に消費者生活センターで、2回目が4月25日に入新井特別出張所で開催いたしました。参加者数は計6名で10件のご意見をいただきました。主な意見としましては、利活用、税・費用、特定空家等、防災、相談体制、維持管理についてです。以上でございます。

(会長) ありがとうございます。数ページに渡る表になってはいますが、ざっと目で追っただけで中身、手続きについてご質問等ございましたらお願ひしたいと思ひます。1ページ目の最初の質問に居住支援協議会について触れられてはいますが、その他福祉的な立場から計画について受けとめられる質問があります。その辺は何かありましたらお願ひしたいと思ひます。

(青木住宅担当課長) こちらの区の考え方とおりでございます。大田区では空家の活用事業を行っています。直接居住者へ空家を提供するなど居住目的の活用はないのですが、

高齢者や障害者など、住宅確保要支援者を居住させる目的でグループホームなどを行う事業者については、活用の対象としています。その他にも平成10年から行っている高齢者等住宅確保支援事業があり、高齢者の方が民間の賃貸住宅を探すのに困っている方への支援を行っています。国でも居住支援協議会があります。区としても活用できる仕組みとなるかどうか検討を進める必要があると思います。そのためには、不動産業界のご協力や区内の現況も加味する必要がありますので、検証しながらやっていきたいと思います。

(会長) ありがとうございます。今後の課題でもありますし運用の中で考えていただけるということでよろしいですね。その他ありますでしょうか。

(委員) 税金面で心配されている方もあるようです。更地になった場合の税金問題が悩ましいと思います。2ページの14番に関連することですが、所有者が不明の空家を、区が所有または借用できるように法律改正ができないかということに関連して、私の考えですが、平成25年に代執行で壊した空家など、空地に対して区が所有者に代わって防災用備蓄倉庫を設けるなどの活用ができないものでしょうか。

(会長) 前段が空家を壊したときに税が上がるという指摘と、空地になったところを区が借用するなどして地域のために活用するような意見ですが、いかがでしょうか。

(吉川課長) 委員の指摘するように税金の問題がございます。建物があれば税金が6分1になっていますが、空家を壊すことにより約6倍になるという制度です。6倍になることによって空家を何とか改善しよう、使えるようにしようというきっかけになると思っております。固定資産税については約6倍になりますが、売却資産については、国は3千万円の特別控除を導入しておりますので、相続の問題などを解決して空家を他の方にお譲りすることになれば、有利な税制となっていると思っております。ただし、固定資産税につきましても、引き続き都や国にこういうお話が出ているということ相談してまいりたいと思います。

(黒澤部長) 2点目のご提案につきましては、私からご説明させていただきます。大田区空家等対策計画(案)を皆様にお配りしていますが、20ページをご覧くださいませでしょうか。「空家及び除却後の跡地活用の取組み」の(2)の「空家除却後の跡地の活用」で当審議会でもご議論いただきました。「ア」のところがございますように、民間による活用を基本としながらも「イ」として公共用地としての活用にも触れております。その中に「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。」と漠然とした形ではありますが、例えば木造密集事業などを行っている防災性を高める必要がある地域などについては、先ほど委員のおっしゃったご提案を含めて区として積極的に所有者にご相談していくということは考え得ると思います。跡地についても、地域資源としての活用の対象として利活用のマッチングの取組みをしていくということは、区のスタンスですが、特別な政策的なエリア、地区につきましては、そのような可能性もあるのかなと考えております。

(会長) ありがとうございます。その他どうぞ。

(委員) 今、議論されているのは、所有者の立場でのご意見に聞こえます。近隣に居住している者の立場からすると、先ほど部長が言われたように防火対策とか不審者が入って来

てしまうことが心配です。そういうことを阻止するためにも、こういうものを整理していただきたいというのが近隣に住む者の要望です。空家になると、ねずみ、ゴキブリ等が出て隣近所に蔓延するというので困っています。所有者が分からないというのは、登記をしているのだから分からない訳はないのだろうと思います。ただ固定資産税が6分1になるかならないかに関しては、この方々だけの問題ではなく、一般の皆様も同じような立場で税金を納めております。この方々を特別視することもいかなものかと思います。是正する、整理する期間を設けることについては異議がございません。空家の所有者は、えてして高齢者ですから、年をとってからお金をかけたくないというのも現実です。ひと頃は解体費用が1坪3万円くらいで、30坪あれば100万くらいかかるというのがネックになっているのだと思います。そのあたりをうまく捉えて対策を練っていかなければ空家問題は解決しないと思います。

(会長) ありがとうございます。今のご質問にお答えいただいた後、計画の中身にも入っていきますので、次に移らせていただいでよろしいでしょうか。

(吉川課長) 委員のおっしゃるとおり、ご近所に住んでいる方は、ゴキブリやねずみなどでご迷惑を被っていると思います。所有者に連絡をとるために登記簿謄本や住民票、戸籍をとったりしています。更に東京都から固定資産税の情報もいただけるようになりました。所有者を特定して「ご近所の方が迷惑を被っています。何とかしてください」と働きかけをしております。相続の問題が片付かない、解体費用の問題で空家を除去することができない実態も聞いておりますので、その両方の面から今後対策を強化していく必要があると考えております。

(会長) それでは、続けて計画の説明をお願いします。

(吉川課長) 次第の4(2)大田区空家等対策計画(案)についてです。おかげさまで、パブリックコメントを終えることができました。パブリックコメントにつきましては「素案」という形で出しました。そのいただいた意見を踏まえまして「大田区空家等計画(案)」として本日、出しております。パブリックコメントを受けて変更している点、私どもで気が付いた点を修正させていただきました。6月3日、皆様にはパブリックコメント後の修正点と一緒に計画(案)をお送りしております。ご覧いただけたかと思います。若干の説明をさせていただきます。空家等対策計画(案)1ページ目です。下のグラフが白黒印刷で凡例が非常に見にくいとのご意見をいただきました。見やすい形に変えさせていただきました。4ページ下から3行目③「生活衛生課、環境対策課、清掃事業課」、この「清掃事業課」と調整の結果、連携できると確認できましたので、固有名詞を変えさせていただきました。20ページです。「(2)空家の除却後の跡地の活用」です。パブリックコメントや、区民説明会で防災上の観点が必要だとのご意見をいただきました。非常に大事な観点であると捉えて「イ」の中に「防災上の観点」と入れさせていただきました。後ろにある付属資料1「特定空家等の判断基準(案)」です。この判断基準は、国のガイドラインに基づいた大田区の判断基準をここで載せております。1つ目の四角「特定空家等の判断基準」が分かりにくいというご意見がありました。1行目の「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」ですが、今まで「1及び2」と書いておりました

が、分かりにくいということで文言を入れさせていただきました。主旨は変わってございません。判断基準の4ページです。「2周辺への影響等と危険の切迫性」については、文章の精査をし、ほとんど全文の変更でございますので読上げさせていただきます。「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は、タイトルを変えてあります。

「判断にあたっては、次に掲げる事項を参考とする」として3点挙げてあります。「建築物の密集状況」、「公園、道路等の有無、道路の利用状況等」、「その他建築物の立地特性等」この3点を判断の参考とし、「周辺への影響等と危険の切迫性について」についてのご判断の参考とさせていただくものでございます。判断基準の最終ページは、先ほどの「清掃事業課」の名称の訂正と共に一番下の生活衛生課のところですが、片仮名で書くもの平仮名で書くものを区別していますので「ネズミ」を平仮名にさせていただいております。他のページで、片仮名で出ているものは、早急に訂正させていただきます。

(委員) 素案の4ページの一番下の「清掃事業課」の横に「ネズミ」となっていますので、直したほうがよろしいと思います。

(吉川課長) 大変失礼いたしました。本体の部分がまだ、片仮名になっている部分がございます。もう一度確認いたしまして平仮名に直させていただきます。計画(案)につきましては、本日を含め5回審議をいただきました。初期の段階では練れていない恥ずかしい案をお出ししました。色々なご意見、観点で見いただきましたので、様々な修正を経て今日お出しさせていただきました。

(会長) ありがとうございます。確かに第2回ですが、提案のものを見返したとすれば、事務局として恥かしいと出ましたけれど、色々と方向的な入れ替えとか、説明不足とか様々なご指摘があり、4回目に、こういうことで区民の皆様にかかけましようと思つたわけでございます。更に、区民の意見を勘案して直したところ、文言等を正確に期して直したところ、もちろん更に、精査しなくてはいけないところもあるかもしれません。概ねできあがったという認識の上で更に、ご意見等を賜ればと思います。

(委員) 16ページの「空家等のデータベースの整備」は、具体的にどういうふうに考えているのかお聞かせいただきたいのと18ページの「(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。」ということで、国交省で各種色々な助成制度ができています。確か自治体が行う相談事業に関しても国の助成が出ていたと思います。既存の助成ということだけではなく、新たな助成ということで何を検討しているのかお聞かせいただきたいと思います。

(吉川課長) 第1点目のデータベースです。庁内の連携体制をとるのにどのようなデータを集合させていくのか、それぞれの課に伝えるようにするのか大変悩みました。大田区は庁内用のGISシステムを導入しております。職員用パソコンで地図情報が得られるというものです。すでに、ある部門では情報のレイヤーといいまして、地図上に情報を書き入れております。簡単に言いますと、大田区の地図が出て検索項目を入れると点が出るとか、更に点をクリックするとその情報が出るというものです。空家等対策においても、庁内連携を深めるためにこれまで私どもに寄せられている情報を共有しようと考えておりま

す。個人情報を扱うため、限られた職員が情報の取扱いに十分注意して情報を使い区民等からの問合せ、または私どもの中で相談できるものを作りたいと思います。データベースシステムと今までのデータを蓄積して整理をしていこうと、その2点について考えております。現在、台帳を紙ベースで整理しております。いつ、誰から情報がきたのか何丁目何番の案件なのか、職員が現地を確認しているのかなどを記録しております。今後、その基礎情報に加えて必要な情報を入れていきたいと考えています。

(委員) 先日、区にお伺いしたときに、毎月10件くらいの陳情があると伺いましたが、その情報もデータとして蓄積されているということですね。話しを先取りしますが、これから相談事業をするにあたって各団体と連携して皆様とお話しをお聞きした情報もそこに記録されていく可能性があるということですね。どういうふうに区に情報をいれていくかという方法も検討されるということですね。

(会長) では、2つ目の点をお願いします。

(青木課長) 国の助成制度についての説明でございますが、空家に関する助成事業は平成20年からやっているものに社会資本整備総合交付金の中の「空家再生推進事業」がございます。活用事業タイプの活用を考えています。空家の利活用については、初期整備費用が非常に負担になっていると考えております。区として助成事業を立ち上げて、国の交付金も入れながら空家の改修費用を助成する事業を考えているところでございます。また解体タイプなども国の事業にございますが、これについても事例が出てきまして、今活用可能と考えております。空家対策については、国や東京都でいろいろな新しい助成事業が出てきております。活用できるものを使っていきたいと考えております。

(会長) ありがとうございます。

(委員) そういった情報提供の方法についてはどうお考えでしょうか。

(会長) お願いします。

(吉川課長) 委員のおっしゃるとおり国や都が様々な補助金を考えてまたは既に構築しております。私どものところに日々、補助金の情報が入ってくるようになっていきます。それを整理して、区民のためにどれくらい使えるのか検討していきたいと考えております。

(委員) 8月の相談窓口のあたりまでには、まとまっているのでしょうか。

(吉川課長) その方向で進めてまいりたいと思います。

(会長) 重要な部分です。今後の具体的な運用に是非移っていただきたいと思います。

(委員) 葛飾区や杉並区が空家対策を始めているようですが、他区との連携はどうなのでしょう。情報交換などは考えておられるのでしょうか。

(会長) はい。どうぞ。

(吉川課長) 委員のおっしゃるとおりで、他区の情報をいただければ、私ども施策を考える上で有益になると思います。空家等対策計画は、今日現在、把握している情報では23区の中で3番目になるかと思っております。計画ができただけでなく、どういう施策を進めていくのか、早めに整理・分析をしていきたいと思っております。いろいろな媒体で全国の自治体の施策が入ってきますが、都会の中で、住宅が密集している中でどういう施策が必要なのか他の自治体の状況を参考にして、早急に検討していく必要があると思っております。

(黒澤部長) 補足です。一番初めに計画を作ったのは板橋区で、ホームページに情報がでていますので、十分参考にさせていただきました。横並びで他の区がどうなっているというのは、建築主管課長会という23区全部の担当課長が集まる会議が月1回開かれています。そういう場で私どもの検討の内容の情報をしっかり出していこうと思っておりますし、空家問題は各区も悩んでおりますので、委員のおっしゃるとおり、お互いに情報を出し合って、いい意味で切磋琢磨するとか、いいところを取り合うというような雰囲気になっていけば良いと思っております。今、いただいた貴重なご提案は組織の会のなかでも出していきたいと思っております。

(会長) ありがとうございます。担当課長会はブロック会議みたいに23区全部集まらないのでしょうか。

(黒澤部長) 23区一同に会するものが毎月1回あります。

(会長) いずれかの時期に特定空家の問題も1つのテーマで議論しましょうと提案して進めていただくということでしょうか。

(黒澤部長) 幹事区というものがありますので、空家中心に議題を設定したらどうか提案することで、そういった場の実現も可能なのかなと思います。扱っているテーマが非常に広いので、意識的にそういうテーマを出していく必要があります。

(会長) ありがとうございます。いずれも今後の運用をできるだけ頑張ろうという主旨のご意見だと思います。他にありませんでしょうか。

(委員) 大分案もまとまってすばらしくなったと思います。3ページ目の「空家(空き家)の表記について」の説明、下から2行目に「特措法」と使っていますが、「特措法」自体は、7ページ上から2行目に“以下「特措法」という。”と後で出てきます。ここでは、「特措法」という簡略は使えませんので、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が良いと思います。また、11ページ目ですが、下から7行目に「大田区空き家の適正管理に関する条例」と「空家等対策の推進に関する特別措置法」とありますが、前のページで「以下特措法」といいながらまた出てくるので、あえて条例との比較ということでしょうか。8ページ最後の2行目、「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」とありまして、同じような文言が14ページの「相談体制の充実」で「ワンストップで対応できる相談体制」と二度出てきます。あえて強調しているのかというのが質問です。

(吉川課長) 3ページはご指摘のとおり「特措法」の略称ではなく言い方を考えさせていただきます。11ページにつきましては委員のご指摘とおりです。条例と特措法の正式名称を挙げないと説明しにくいということで、この部分は略称ではなく正式な名称で入れさせていただきます。14ページのワンストップサービスですが、今日の議題の空家等対策を進めるにあたって適正な管理をお願いするとともに行政側で助言・指導していく必要がある。そのためには、区民の皆様が相談しやすい、相談して良かったという窓口を開きたいという意味を込め「ワンストップ」この言葉でいろいろと説明させていただきます。

(会長) 3ページは、記述ミスということで訂正してください。

(委員) 確認です。18 ページの(4)の「ア」「建物の耐震化助成事業」ですが、東京都区内でトップクラスの耐震化工事の助成制度を大田区はもっています。これと重複することなのでしょう。これ以外のこと指しているのか説明をお願いします。

(吉川課長) 建物の耐震化助成制度には、委員を始めご尽力をいただいで事業が進んでいるかと思えます。現在の事業を挙げさせていただいております。

(会長) その他お気づきの点はございますか。

(委員) 所有者の自助努力が欠けているからこういう結果が出てくると思えます。近隣の方への迷惑、美観の面でも迷惑をかけていることに対しての罰則規定がないわけですね。迷惑をかけていることに対して、自分たちがどう責任をとるかということ。助成してくれといっても、私ども商店街でも補助金をいただいで、イベントをしているのも現実ですが、そういうものに頼りきっていると感じます。所有者として地域社会のためにどういうふう維持しているのか考えてもらうのが先決で、本人たちがそれに対してどういうことをやって皆様にご迷惑をかけないようにしようかと考えることの反省を強く求めたい。助成制度も結構ですが、持っている人は自分のものであるという自覚を、それによって社会にどう影響を与え、どうやってこの社会を形勢しているのか自覚を持ってもらうべく、規制をしていただきたいと思えます。

(会長) ありがとうございます。

(吉川課長) 所有者、その建物を持っている方の責任はもっともなことです。「特措法」でも、第3条で所有者が周辺に悪影響を及ぼさないように適切な管理に努めるものとする、と所有者の責務をあげましております。次に、市町村の働きかけに対しても所有者が動かない場合は第16条で、命令をした後、その命令に従わなかった者は50万円以下の過料にする。または、私どもが調査をさせていただきたいときに立入をさせていただけない場合は、20万円以下の過料にすると規定しております。このような規定の主旨を文書に入れながら所有者が動いていただくよう働きかけていきたいと考えております。

(会長) ありがとうございます。はい、お願いします。

(委員) 委員のおっしゃったことに関連するかもしれませんが、19ページの「所有者等が判明している空家等の取組み」のフローがあります。「諸事情で改善できない」は「相談・助言」で終わっていますが、所有者等が特定されていても諸事情があれば、相談や助言くらいしかできないということで、対外的には何も変わらない状態になるということでしょうか。このへんはどう考えているのでしょうか。

(委員) ごみ屋敷と同じで代執行でやるとそれに対する経費は所有者に徴収するのは当たり前のことです。物を持ったら自分が責任者であるという自覚が必要。そういう自覚が欠けているから、税金対策のため、高齢者が晩年にお金を使いたくないというのが加味して放置されるのが出てしまうのではないかと思います。

(会長) 図4に戻らせていただくと悩ましいところですが、「改善する意向がある場合」更に、点線で矢印を「改善する意向が無い場合」と同じ「適切な管理を促す文書」のところへ落としたほうが分かりやすいということでしょうか。

(黒澤部長) この部分については、随分ご意見をいただいで少し変わってきている経過が



あります。改善する意向があるというのは、口先だけうわべだけでなく本当に改善する意向があることで、左側の流れの方は、改善する意向があるが、何等かが改善する意向を妨げている。本人の意思はあるけれど、すぐに改善に着手できない事情があるとすれば、何らかのお手伝い、アドバイス、あるいは、関係団体のご登場を願うなど相談・助言することにより改善に進むことができるようにしたいと思います。正確に申し上げますと「相談・助言」の先に「改善」という枠を作ったほうが正確かと、いま聞いていて思いました。

(委員) ここの「相談・助言」というのは、誰がする相談・助言なのか、区がするというイメージですね。専門家への相談も助言の内容に含まれるわけですね。具体的な解決方法のアドバイスという形で入れていただいて「改善」と入れていただいたほうが良いと思います。

(委員) その2段上の「改善」に向けても良いと思います。

(委員) そうですね。

(黒澤部長) 上の「改善」に向かわせるということですね。「相談・助言」二言しかない部分については、委員のご指摘のとおり少し丁寧な表現で書かせていただき、「改善」に繋げるという流れが分かるように上の「改善」に繋がります。

(会長) そうですね。少し工夫してください。

(会長) 関連で、借金をした人がお金を返す意思があると詐欺にならないというのがあります。改善する意向を示しても、それをいつまでに実行するという何か規約がないと、また近いうちにやりますと逃げられてしまうと私は思います。

(会長) 運用については、その次の相談窓口もありますので、どうでしょうか。矢印を「改善」へうまく書く形と、言葉のミスを2点直していただくことをご了承いただきます。

(委員) フローの「適切な管理を促す文書の送付」で「無回答・無視」「無視」という言葉が妥当かどうか、“無反応”が良いかと思いますが「繰り返し文書送付・訪問」ということになると、これもここで終わりでしょうか。

(吉川課長) ずっと繰り返していても先に進みませんので、ある一定の回数を経て特措法に基づく措置に進むかと思えます。そこまで進むのを前提にしながらも何回も繰り返し文書を送ることによって自主的に改善していただける、そういう動きにしていきたいというのをこのフローで表しています。

(委員) それでは、それに繋がるというイメージを入れたほうが良いと思います。

(会長) 解釈として振り出しに戻るといえることでしょうか。

(委員) 振り出しというのはどういうことでしょうか。

(会長) 「適切な管理を促す文書の送付」に戻り、またやっているという解釈もできます。

(委員) 何度やっても改善されない場合は、どうなるというのは、お書きにならないのでしょうか。

(黒澤部長) 特別措置法の枠組みから申し上げますと特定空家等に指定されないと強制的な措置は取れない、任意の行政指導となります。無回答・無反応の所有者に繰り返し働きかける中で、空家等の状態が悪くなっていけば、立入調査、特定空家等の指定と、最終的には強制的な法的な措置に至らないと次の段階には飛躍できないことであると思えます。

(委員) 「改善する意向がない場合」には、最終的に特定空家等に該当するというフローの先が出てきますが、「無回答・無視」の行く末を変える意味はあるのでしょうか。「無回答・無視」の場合は「繰り返し文書送付・訪問」で矢印が終わるのですが、「改善する意向がない場合」は段々空家等の老朽化が著しくなった場合には、特定空家等に該当する場合になって「特定空家等対策へ」流れていくのですが、矢印を「繰り返し文書送付・訪問」で止める意味はあるのでしょうか。

(会長) 「繰り返し文書送付・訪問」が、その斜め下の「空家等の現場調査」へ流れていく。

(黒澤部長) そうです。「空家等の現場調査」へ戻るしかないということです。

(委員) 矢印を「空家等の現場調査」へ落としたらどうでしょうか。

(黒澤部長・吉川課長) はい。

(会長) ただし、特定空家等に該当する判断がいずれこの審議会でもあるかもしれませんが、そこに至らないとある意味どうにもならないと法律でなっていますのでやむを得ないと思います。今の矢印を2点付けていただくことでこの図が分かりやすくなると思いますので、よろしいでしょうか。

(吉川課長) はい。

(会長) 法律改正は難しいのですが、条例制定は区でできます。条例で、2020年のオリンピックまでには全部整理するというのが一つの期限といたしますか、意向があるけどできないという特別な事情があるといいますか、東京オリンピックを開くまでには、大田区はきれいにしたいという宣言をすとか期限付きでやらないと、「私は改善する意思があります」と永遠と繰り返されていくような気がします。

(会長) 事務局から何かありますでしょうか。

(黒澤部長) 空家対策は社会的にも注目が高まっています。不適切な管理をしている所有者の風当たりも強くなると思いますし、税金6倍の問題も含めて、委員のご指摘のとおり、しっかり実績を上げるように計画を使って区としての体制を整えてしっかりと取り組んでいきたいと思っております。何年までどれくらいのところまでと具体的な数字の目標は、申し上げられませんが、そういう意気込みで取り組んでいきたいと思っております。

(会長) よろしいでしょうか。矢印の点、2点と言葉のミスを訂正するという事で空家等対策計画をこの会として「案」をとるとさせていただくことで、もしご同意いただければそうしたいと思っております。よろしいでしょうか。

(委員一同) はい。

(会長) その上で今日というわけにはいきませんが、今日の訂正をしていただいた上で、区長の予定を確かめ、私と会長職務代理で最終的な答申をさせていただくと考えております。よろしいでしょうか。

(委員一同) はい。

(会長) ありがとうございます。半年にわたる審議で実りました。その他に議題が二つありますので事務局からお願いします。

(吉川課長) 事務局からお知らせいたします。ただ今、修正の指示をいただきました。修

正点につきましては、早急に訂正し、会長から答申を区長にお渡し頂ければと存じます。また、会長職務代理にもご出席いただければと思います。皆様の中で出席を希望される方は、事務局にお知らせいただければと思います。来週6月27日月曜日15時45分から区長のご予定をいただいております。修正点を早急に処理し、皆様にお知らせするとともに、答申を手交させていただければと存じます。よろしく願いいたします。

(会長) 月曜の15時45分から私も予定していますが、もし、お時間がとれれば直接、区長へ想いを伝ようと思いますので事務局のほうへお申し出てください。それでは、残る議題をお願いします。

(渋谷空家対策担当主事) 今後のスケジュールについて、ご説明させていただきます。審議5資料-3になります。「大田区空家等対策審議会(今後の予定)(案)」です。次回は、今年の10月を考えております。審議会が始まる前に机上にご予定をお伺いする用紙を配布させていただきました。未提出の方は、この説明の後に私が回収に伺いますので、よろしく願いします。そして第6回の審議の内容は「特定空家等の判定について」です。計画の付属資料1・判断基準の詳細についてご審議いただきたいと思っております。次に第7回ですが、11月から12月にかけての開催を考えております。第6回で判断基準についてご審議いただいた考え方を基に、区が調査した空家等が特定空家等の状態にあるか否かをご審議いただきたいと思っております。

(会長) はい。どうぞお願いします。

(吉川課長) 1点、私から補足させていただきます。第6回は先ほど申し上げましたが、日程調整のため調査表をお配りさせていただいております。本日、次回の日程をお決めさせていただきたいと思っております。第6回の内容でございますが、実際に特定空家等を判定するときの詳細、手続き、手順をご審議いただきたいと存じます。この資料につきましては、私どもで精査しておりますが、委員の皆様にも事前にお渡しして、内容を見ていただければと考えております。また、第7回につきましては、第6回で手続き、手順をお決めいただいた判定の詳細に基づきまして、実際に特定空家等と認められるかをご審議いただければと考えております。以上です。

(会長) お書きでない方は書いて担当に渡してください。第7回ですが、具体的に特定空家等に該当することを諮問する可能性があるということですね。

(吉川課長) はい。

(会長) これは1回で審査するのでしょうか。まだ、それは今後の議論でしょうか。

(吉川課長) この計画の2ページに件数をあげさせていただきました。私どもに寄せられた情報は3月31日現在、264件ございます。その中で職員による調査、大分ひどいなというものも何件かございます。この第7回の前にもう一度調査し、建物の傷みが激しい、周りに影響を与えているものについて、準備ができたものについて何回かに分けてご審議いただければと思います。

(会長) 分かりました。特に最初の数件は慎重に期したほうが良いと思います。前の取り壊しの時も現場を担当委員がみたほうが良いという議論がありました。全員が一同にという必要ありませんが、現場を適宜見られるような状況をいただけたら、相談して工夫し

てまいりたいと思います。年度内に具体的な事例が出るということですので。スケジュールについてはよろしいでしょうか。それでは、もう一つ残っております議題について、具体的に動き出す事柄についてご説明ください。

(吉川課長) 資料4でございます。先ほどご審議いただいた計画の15ページにあります空家総合相談窓口について記載したものです。これまで相談窓口につきましては、ご審議、ご検討をいただきました。そのご意見を踏まえて、空家総合相談窓口の具体化を図るものです。具体化を図るにあたっては、他区のモデルを参考に私どもで手を加え、案として本日お出ししてございます。概要(案)について、上から順番に要点を説明申し上げます。窓口には相談員を配置します。区民、所有者からの相談内容に応じて、私ども庁内の連携体制を整えて、その連携と共に関係団体の皆様との連携・協力をいただき、空家総合相談窓口及び相談会を実施したいと考えております。そのためには、関係団体の皆様と協定を結ばせていただくことを考えております。「1空家総合相談窓口」は、建築調整課の住宅担当の窓口で空家の利活用の窓口がありますので、それと統合いたしまして、住宅担当窓口で週5日、委託業者を配置し、相談を受けるということを考えております。設置時期は8月1日月曜日からの予定で準備させていただいてございます。「イ」です。「相談対応、協定団体との連絡調整」と書かせていただいておりますが、庁内所管各課の事務分掌に精通している相談員を探しております。相談員が窓口で担当各課と連携をとりながらお客様の相談にのっていきたいと考えております。「②」です。専門的な相談が入ってくると思います。そこは皆様方、協定団体と連絡を取り合って連携して専門的な助言等をいただければと思います。「ウ」です。相談にはPRが重要です。区のホームページやチラシを用いながらPRをしてまいります。協定団体はこういう方が揃っています。窓口においでいただければ、こういう相談にのっていただけますということを分かりやすい形で情報の提供を行っていきたいと考えております。この点につきまして後ろにチラシをお配りしています。リフォーム、相続で困っている方に対し、相談窓口を設けています。無料で相談にのりますので是非ご相談くださいという内容を考えております。チラシの裏面です。イメージですが、委員の皆様の中で、この協定に係っていただく方もおられると思いますが、協定先の団体を載せさせていただきます。本庁舎の相談窓口においでいただく。または、うちの近くにあるからここは相談にのってくれそうだ、私の相談には合いそうだというふうには、直接電話をかけていただくことも考えております。この内容、または載せ方につきましては、今後ご相談させていただきます。本日、ご出席されている団体の皆様には、この場を借りてお願いしたいと思います。また、個別に説明させていただくことも考えております。このチラシの裏面は区の事務局の思いです。今後も皆様の協力をいただき調整しながら作りたいと考えております。資料4の表面です。囲みの「2空家総合相談会」です。他区のモデルをとってきまして、非常に有効だと聞いております。「ア 空家総合相談会」です。月に1回、午後2時から4時まで本庁舎内の特設スペースまたは、会議室を考えております。第1回は9月26日を予定しております。9月26日から平成29年の3月24日までに7回に渡って相談会を開かせていただければと考えております。「イ」です。「(2) 協定団体の取組事項」と重なる部分がございますので、両方合わせながら説明申し上げます。

す。協定を結ぶ団体と委託契約を締結させていただき、建築、法律、不動産、福祉の各分野から各1名、合計4名でこの相談会に出席いただいて相談を受けていただければと思います。各分野で複数の団体がある団体につきましては、順番に、例えば輪番制などで調整させていただくものです。2団体あるところにつきましては隔月になるかと思えます。2か月に一度、ご協力いただければと考えております。下に表をつけていただきました。現在、建築関係については、委員の「東京都建築士事務所協会大田支部」があり、もう一つ「東京都建築士会大田支部」があります。この2団体の輪番制を考えております。法律につきましては、「東京司法書士会大田支部」委員が在籍されているところです。そして、弁護士の方にご協力いただきたいと思いますと考えております。不動産につきましては、「東京都宅地建物取引協会大田支部」、「全日本不動産業協会城南支部」です。そこに「東京土地家屋調査士会大田支部」を含めまして順番に対応いただく、または、その必要に応じてお入りいただくことを考えております。4点目の福祉につきましては、委員の社会福祉協議会のご協力を得ながら福祉分野の相談にのっていただければと考えております。団体の皆様との協定締結式は、平成28年7月28日木曜日の10時から11時、区長を入れまして行わせていただければと考えております。協定書につきましては、現在、調整しております。でき次第、団体の皆様にご相談を申し上げたいと考えております。空家総合相談窓口及び相談会につきましては、以上です。

(会長) ありがとうございます。関係4分野で委員に出てくださいられている方もおられますが、とりあえずこういうことからスタートするとこの会議で受けとめていただけてください。早急に各団体と話し合っていていただけて多少ともこのイメージどおりでなくとも改正されたものの可能性を含めてご検討いただくということではよろしいでしょうか。発言すれば、いろいろあると思いますが、こういうものがスタートされたら受けとめたいと思います。更に何かあえてご質問はありますか。

(委員) 1ページ目の「(1) 区の取組事項」で「ア」と「イ」に出てくる相談員とは我々ではなく、区の職員さん、NPOの方ですか。我々ではないということですね。

(吉川課長) 団体の方ではなく委託関係を結びますので、私ども、委託先を選定しておりますが、庁内の事情も分かりながら空家対策の知識があるなど、委託契約を結べる先を考えております。

(委員) 常設の窓口で相談された方が月1回の我々の相談会にお越しになって多少違うことを言ったと揉めることが無いとも言えませんので、情報共有ができるような仕組みを予め作っていただけると良いと思います。お願いですが、東京都司法書士会大田支部の同じ団体から4、5名をルーチンで回す形で担当することになると思います。空家問題は司法書士の場合は相続登記のイメージでは分かりませんが、その他の例えば、ねずみですとかゴキブリの問題については自分たちで対応できるものであろうかと不安を持っている者もおりますので、相談会が始まる前に一度、事務局の方から相談員になる者の研修などを実施していただいて、区に寄せられている空家の現状などレクチャーしていただけるとありがたいと思いますが、いかがでしょうか。

(吉川課長) ありがとうございます。区の持っている情報を相談員の皆様にお示ししなけ

ればならないことをどのようにお伝えしようかと考えておりました。相談会を始めるにあたって必要な情報について整備して皆様に情報提供させていただきます。

(会長) スタートまで一か月、相談会は9月でしょうか。大変、急ピッチでございますが、是非、事務局と関係団体の方でより良いものを作っていただきたいと思います。次回の予定を確認したいと思います。よろしくお願いいたします。

(吉川課長) 急な日程調整にご協力いただきまして、ありがとうございます。委員のご都合がつかせませんが、他の皆様のご都合がつくのが10月7日金曜日の午後でございます。委員には大変恐縮でございますが、この日にさせていただきます。時間ですが2時から4時、または、1時半から3時半などご都合の悪い時間帯があれば今、調整させていただければと思います。

(会長) 特に無ければ、場所を確保していただいて、できるだけ早急に皆様にお知らせいただければと思います。

(吉川課長) ありがとうございます。1時から5時までの時間帯を押さえていただいて、会場が決まり次第、皆様にご通知する形でよろしいでしょうか。

(会長) よろしいですね。

(吉川課長) 今日のところは、10月7日午後の予定を確保していただければありがたく存じます。

(会長) では、そう決めさせていただきます。委員には恐縮ですが、相談会も始まりますので、状況を報告いただいて、もし、ご意見があれば事前に指摘していただくことでお願いします。次第にある議題は、全てでございます。各委員の皆様から何かありますでしょうか。

(委員) 先ほどのねずみの件ですが、計画(案)の1ページにもありました。もう1か所ありました。

(委員) ハエという言葉もひらがなと片仮名が混在しています。

(吉川課長) すみません。承知しました。

(会長) 最終案は答申後になるかもしれませんが、各委員に送るようお願いします。

(吉川課長) はい。早急にお送りいたします。

(会長) 他にご意見がなければ、閉会ということで事務局にお返しします。

(吉川課長) 長い時間計画のご審議をいただきまして、ありがとうございました。次回は10月7日金曜日に開催させていただきます。できるだけ早めに判断基準、判定の手続きについて資料を作成しお送りさせていただきます。

来週6月27日の15時45分から区長へ答申をお渡しする式を開催いたしますので、ご出席希望の方は事務局へ寄っていただければと思います。本日はありがとうございました。