

平成 28 年 2 月 16 日(火)
午後 3 時 00 分
消費者生活センター 2F 講座室

平成 27 年度第 3 回 大田区空家等対策審議会 次第

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

■配付資料

- 1 大田区空家等対策計画（素案） 審議 3 資料-1
- 2 大田区空家等対策審議会(今後の予定)(案) 審議 3 資料-2

第 4 回大田区空家等対策審議会
平成 28 年 3 月 18 日(金)
午後 2 時 00 分～
消費者生活センター 2 階第 5 集会室

2/16 (案)

大田区空家等対策計画 (素案)

平成28年 月

大田区

大田区空家等対策計画（素案）

目次

第1章 基本事項

- 1 計画策定の背景と現状..... 1
- 2 区のこの間の取組み..... 4

第2章 空家等対策

- 1 計画の目的..... 7
- 2 計画の位置づけ..... 8
- 3 計画の基本的な方針..... 8
- 4 計画期間..... 8
- 5 計画の対象地域..... 9
- 6 計画の対象とする空家等..... 9
- 7 相談体制の充実..... 9
- 8 空家等の調査..... 10
- 9 データベースの整備..... 11
- 10 所有者等による空家等の適切な管理、建替え等の促進..... 11
- 11 空家等の発生又は増加の抑制..... 12
- 12 空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の取組み..... 13
- 13 特定空家等の判定と判定後の措置..... 13
- 14 大田区における組織体制..... 18

第3章 空家等対策の検証、見直し

- 1 空家等対策の効果の検証..... 20
- 2 空家等対策計画の見直し..... 20

第1章 基本事項

1 計画策定の背景と現状

(1) 全国・都の実態

平成25年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査^{※1}」(以下「統計調査」という。)によると、全国の空家数は820万戸、空家率は13.5%と過去最高となっています。

東京都においては空家数81.7万戸、空家率11.1%となっており、前回平成20年から比較すると空家率が増加している状況です。「売却用」「賃貸用」「二次的住宅(別荘等)」「その他の住宅^{※2}」に区分された空家のうち、特に問題になるのが「その他の住宅」の空家で、人が住む予定がなく適切な維持管理が不十分になり、老朽・破損が進む傾向にあります。空家等を長期間放置すると建物の劣化が急激に進み、倒壊、不審者の侵入、放火などの犯罪、ごみの投棄やネズミの発生、野良猫のすみつき、ハエ・蚊を始めとする害虫の発生などの衛生的な問題が生じるなど、周辺環境への影響が懸念されています。

一般的に空家等発生理由は、空家の所有者等の不在や相続に関わる事情、相続人等が空家を市場に供給しない、市場供給しても賃貸借や売買の需要がないなどの不動産の流通に関わる事情、空家等の所有者等が、建物の維持管理や解体するための費用を捻出できないなどの経済的な事情等があります。

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

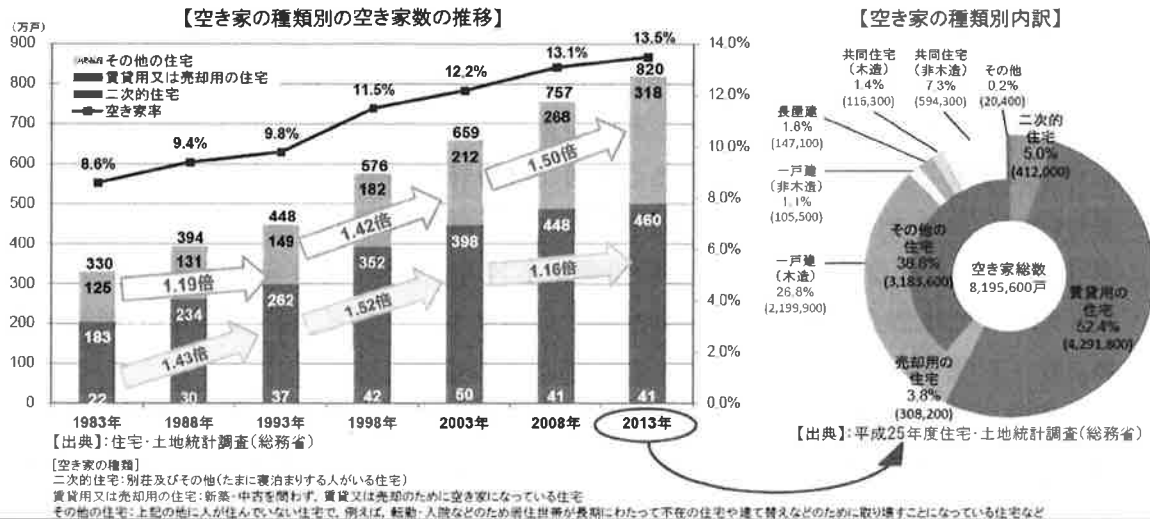
※ 統計調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

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

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

空き家の現状－推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍（448万戸→820万戸）に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（460万戸）が最も多いが、「その他の住宅」（318万戸）がこの20年で2.1倍に増加。
- なお、「その他の住宅」（318万戸）のうち、「一戸建（木造）」（220万戸）が最も多い。



表－1 空き家の現状－推移と種類別内訳 出典：平成27年6月8日 国土交通省関東地方整備局「空家等対策の推進に関する特別措置法」等説明会資料

（2）大田区における空家の実態

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

| 大田区の住宅戸数 | 住宅総数 | 416,610戸 |
|-----------|----------|------------------|
| 大田区の空家の状況 | 空家数 | 61,790戸 (14.8%) |
| | 二次的住宅※3 | 60戸 (0.1%) |
| | 賃貸用の住宅※4 | 45,750戸 (74.04%) |
| | 売却用の住宅※5 | 10,620戸 (17.19%) |
| | その他の住宅 | 5,360戸 (8.67%) |

表－2 平成25年総務省「住宅・土地統計調査」より

※3 二次的住宅：別荘及びその他（普段住んでいる住宅とは別のたまたま寝泊まりしている住宅）の住宅

※4 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

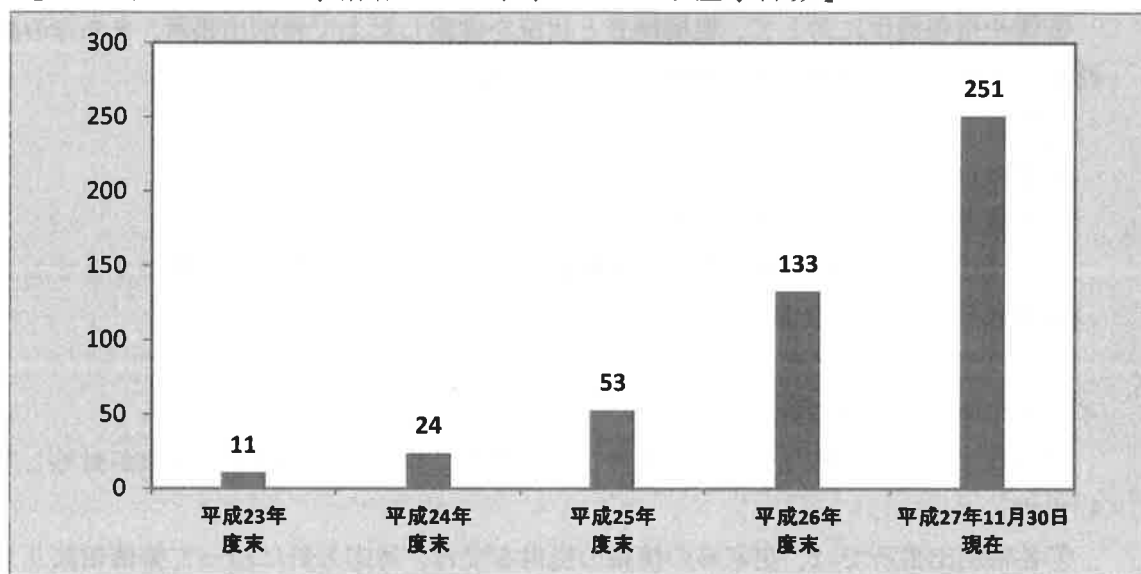
※5 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

区へは、平成 20 年頃から、空家に対する苦情等の連絡が増えており、平成 27 年 11 月 30 日現在区が把握（継続調査）している空家は 251 件にのぼっています。相談を受けている主な内容は、次のとおりです。

| | |
|---------------------------------------|---|
| <p>周辺住民 からの 相談事例</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・適切な管理がなされず、隣地や道路に屋根や外壁などの建築材料が飛散するおそれがある。 ・樹木の繁茂により敷地内が見えず、不審者の侵入などによる犯罪や火災が心配される。 ・道路に樹木の枝などが突出し、通行に支障が出ている。 ・隣家敷地に樹木の枝などが突出し、枯れ枝や落ち葉の飛散による軒樋の詰まりや敷地の汚損を引き起こしている。 ・敷地内に水溜りがあり、蚊などが発生している。 ・動物がすみつき、ふん尿の臭いや鳴き声などで困っている。 ・ごみの放置や不法投棄により、悪臭や大量のはえが発生している。 ・ゴキブリやネズミが発生している。 |
| <p>所有者等※6 からの 相談事例</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・解体費用の助成金制度はあるか。 ・解体したいが業者の紹介をしてもらえるか。 ・空家を解体したいが自己資金がなく解体ができない。 ・空家をリフォームして使用したいが助成金はあるか。 |

※6 所有者等：空家等の所有者又は管理者。（特措法第3条）特措法第3条の管理者とは、相続人、成年後見人、委託業者などを指す。

【区に寄せられた空家情報により把握している空家件数】



グラフ 1 （平成 27 年 11 月 30 日現在）

2 区のこの間の取組み

(1) 区の取組みの経過

区は、平成 25 年 4 月 1 日に「大田区空き家の適正管理に関する条例（平成 24 年条例第 58 号）」（以下「条例」という。）を施行し、増え続ける空家に対して、所有者等への改善を促すため、助言や指導を行ってきました。

平成 26 年 5 月、長年に渡り所有者に対し適切な管理をお願いしてきた空家に対して、条例に基づき都内で初めての行政代執行を行い、管理不全な空家の取りこわしを行いました。

一方平成 26 年 12 月には、「大田区空き家等地域貢献活用事業^{*7}」を実施し、空家の利活用を図る取組みを開始しました。

平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」（以下「特措法」という。）が全面施行されました。特措法では、空家等^{*8}の対象範囲は区がこれまで条例で定めた空家建物に加え、空家等の敷地、塀、擁壁、立木、ごみ、動物や虫等のすみつきなども対象となりました。また、「特定空家等^{*9}」という、適切な管理が行われていない状態にある空家等を示す新たな概念も定められました。

特措法の施行により、多分野での対応が急務となったことから、区の各分野を所管する担当課で構成する「空家等対策庁内調整会議」と「同作業部会」を平成 27 年 8 月に立上げ（P 6 図-1）、この間統一的な業務フロー・担当一覧の作成や横断的な体制の整備に取り組んでいます。

(2) 取組みの現状

ア 建築調整課の対応

苦情や情報提供に対して、現場調査と状況を確認した上で特別出張所、まちなみ維持課など庁内の関係担当課と連携し、以下の対応を行っています。

- ①情報リストの作成
- ②建物の所有者等の調査
- ③所有者等への適切な管理を促す文書の送付

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

イ その他の担当課の対応

老朽空家、樹木の繁茂や害虫・動物などの相談に対して、庁内各担当課が対処しています。

- ①各特別出張所では、空家等の情報の提供を受け、対応方針に沿って苦情相談リストの作成や現場調査を行っています。

②各まちなみ維持課では、塀の倒壊のおそれや樹木の道路へのせり出し等に対処しています。

③生活衛生課、環境・地球温暖化対策課では、ネズミや害虫に関する住民からの苦情等に対応しています。

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

活用実績：保育室、子どもの遊び場、生涯学習施設等

※8 空家等：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（特措法第2条第1項）

※9 特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。（特措法第2条第2項）

【特定空家等の判定に係る国土交通省のガイドライン】

| ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要 | |
|--|--|
| 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。 | |
| <p>〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等</p> | <p>〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p> |
| <p>〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等</p> | <p>〔別紙4〕 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</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等</p> |

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

【行政代執行の事例】

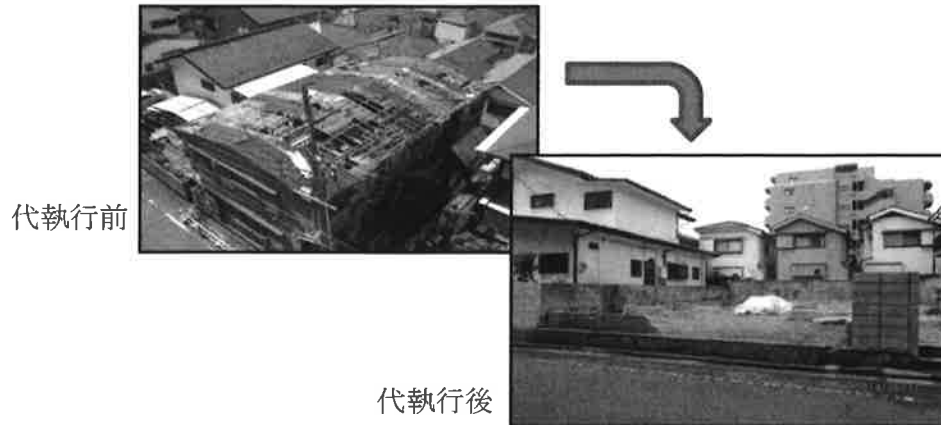


写真-1

【庁内連携体制】

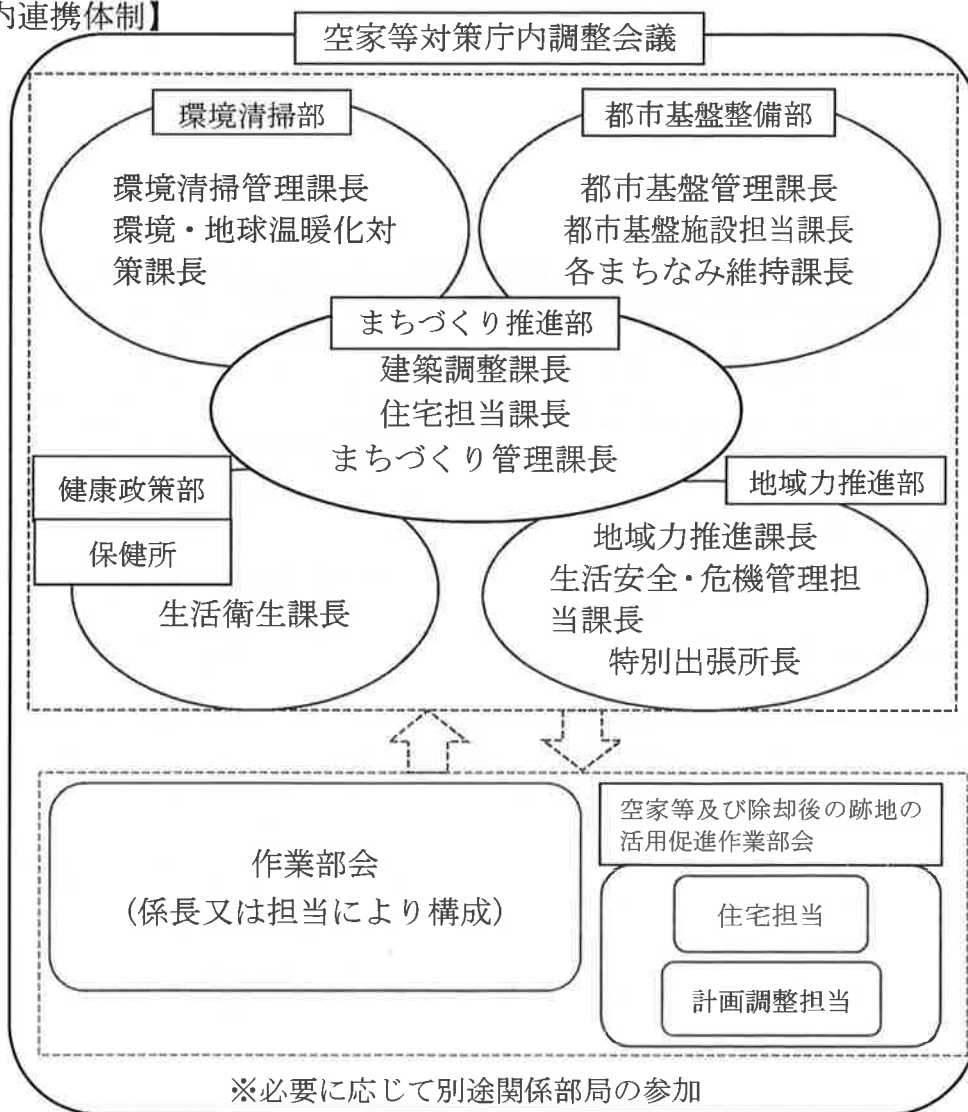


図-1

第2章 空家等対策

区は、平成25年4月1日に条例を施行し、適切に管理がされていない空家の所有者に対し、助言又は指導による空家対策を進めてきました。また、特措法の施行により、対応すべき分野が多岐にわたるため、関係担当課により構成する庁内組織「空家等対策庁内調整会議」を整備し、さらに平成27年12月、空家等対策に係る重要事項を審議するための「大田区空家等対策審議会」を設置しました。

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」(特措法第3条)と規定されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することを前提としています。

しかしながら、諸々の状況から所有者等の適切な管理行為が行われていない場合に、個別の空家等の状況を把握しうる区が、財産権等に配慮しつつ公共の福祉を推進するために、関係団体・機関と連携、協力して様々な措置を講じていく必要があります。

そのために、空家等対策を総合的かつ効果的に実施していくための取組みの方針や施策の方向性等を示した「大田区空家等対策計画」(以下「計画」という。)を定めます。

1 計画の目的

本計画は、増加傾向にある空家等の適切な管理や除却、利活用等、空家対策を総合的かつ計画的に進め、良好な住環境の整備を促進することを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法ならびに区の条例との整合を図り、関連計画及び関連施策との連携等の基本的な方向性を示す総合的な計画として位置付けます。

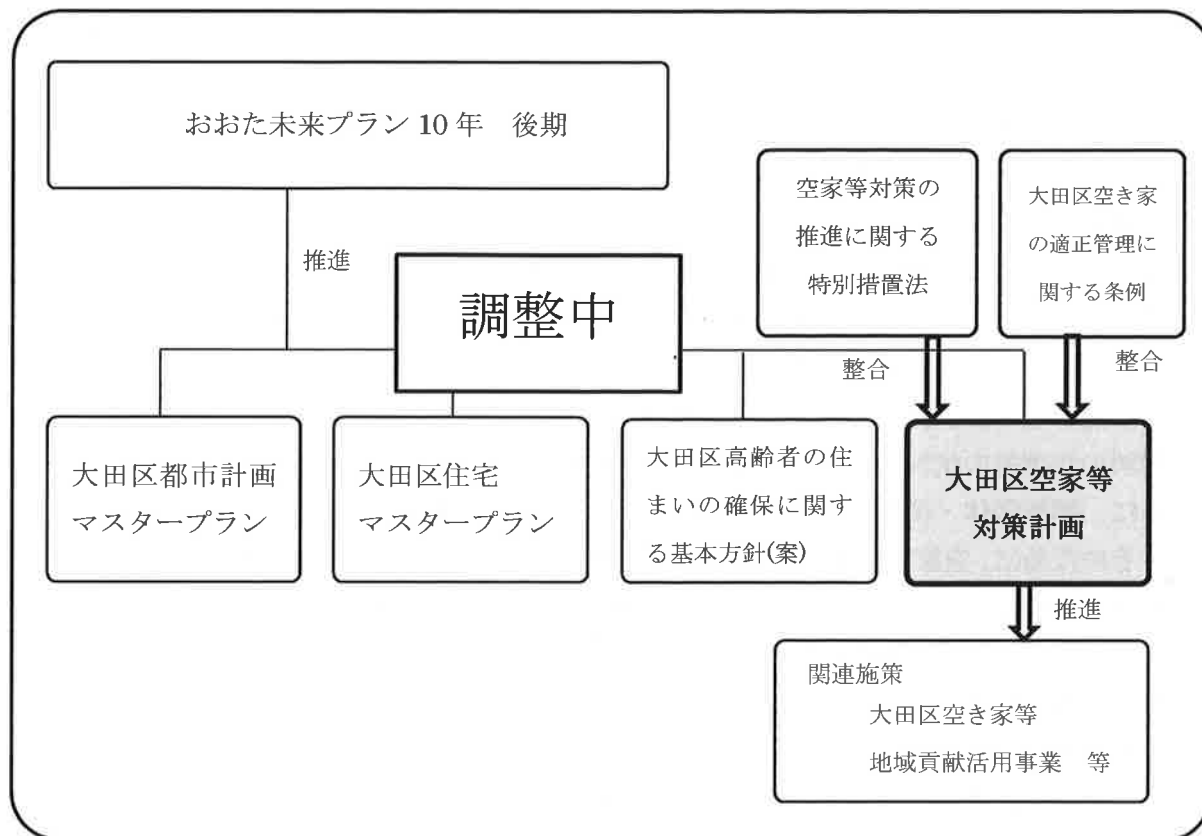


図-2

3 計画の基本的な方針

計画の基本的な方針は、次のとおりです。

- (1) 空家等の所有者等及び近隣住民からの相談体制を充実します。
- (2) 空家等の所有者等に対して、適切な維持管理の方法の助言やリフォーム等による有効活用を働きかけるとともに建替え等を促進します。
- (3) 空家等の公益的な有効活用と空家等の発生又は増加の抑制に資する施策を推進します。

4 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、必要に応じて計画の見直しや計画期間の延長を検討します。

5 計画の対象地域

本計画の対象地域は、大田区全域とします。

6 計画の対象とする空家等

特措法第2条に定める空家等、特定空家等を対象とします。
空家等の敷地ではない「空き地」については対象外とします。

7 相談体制の充実

空家等の所有者や区民からの様々な相談に対して、ワンストップで対応できる相談体制を整備します。(P10 図-3)

(1) 空家総合相談窓口(仮称)の開設

ア 区民や空家等の所有者等から寄せられる空家等の管理、活用等に関する相談や周辺等の住民や関係者からの空家に対する苦情に対して、区の担当課とともに相談内容に応じて対応する「空家総合相談窓口(仮称)」を設置します。

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

ウ 今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者に対して、法務や不動産の専門家と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見人制度の活用等に関する相談体制を充実させることを検討します。

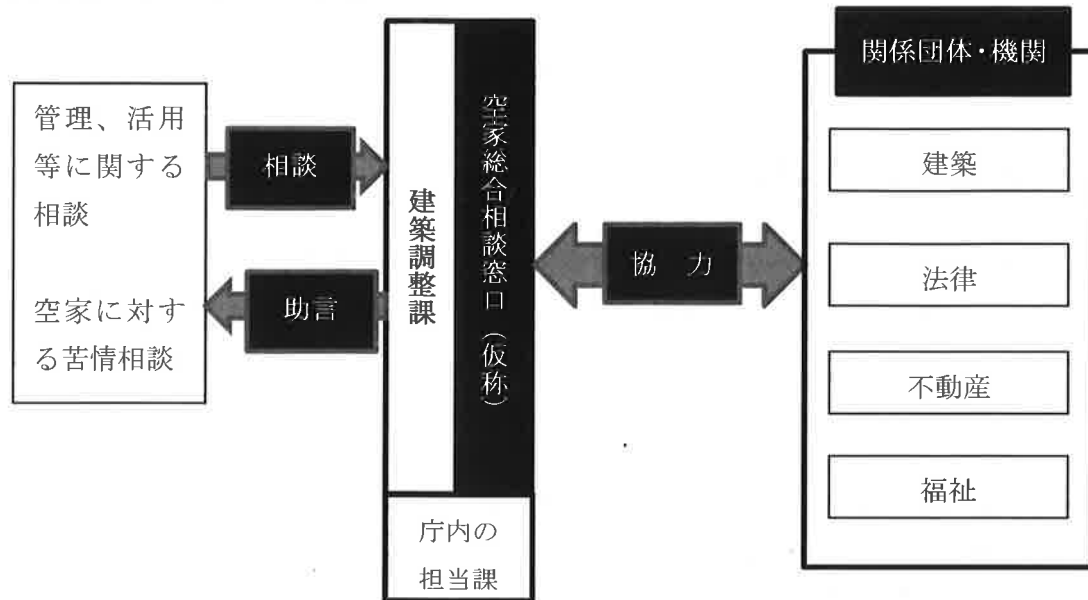
(2) 関係団体・機関との連携体制の確立

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

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

ウ 関係団体・機関等との情報交換、意見交換を定期的に行うなど、情報共有の場を設け、困難なケースへの対処も行います。

【相談体制のイメージ図】



図－3

8 空家等の調査

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

(1) 調査体制の強化

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

(2) 詳細調査の実施

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

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

(3) 老朽度等の判定調査

「特定空家等判定調査表（仮称）」（以下「判定調査表」という。）を作成し、空家等を定期的に調査します。「判定調査表」は、空家等の物的状態によるランク分けを行い、効果的な指導・対策に活用します。

(4) 空家の全域調査

空家の全域調査については当面実施しないが、今後の空家の動向・推移等を見ながら、将来的には検討します。

(5) 福祉等関係団体との連携

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

9 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各担当課において常時情報を共有し、適時最新の情報となるよう適時更新します。

(1) GIS（地理情報システム）等の活用

空家等に関する情報を地図情報と関連付けて活用するために、GIS（地理情報システム）等のデータベースを整備します。地域住民からの空家等情報の提供、管理不全に関する通報、所有者等からの活用等に関する相談、パトロールによる空家等の発見等、各担当課が入手した情報を一元的に管理します。

(2) 特定空家等の情報の管理

空家等のうち、特定空家等に該当する場合は周辺住民に対する生活被害、危険性などの影響が大きいため、継続的かつ詳細に情報を登載します。

(3) 情報の漏えいの防止

データベースの情報については、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。

10 所有者等による空家等の適切な管理、建替え等の促進

所有者等による空家等に対する適切な管理を促すため、助言又は指導により改善を働きかける。特定空家等の状態に到る前に、空家等の所有者等に対する支援のため、以下の施策を講じます。

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

- (2) 国や都の補助制度を活用した空家等の適切な管理の支援を検討します。
- (3) 空家となる前に活用できる仕組みや、空家がより流通する仕組みについて、国等の動向を注視しながら関係機関・団体と連携した取組みを行います。
とりわけ、住宅の管理が困難な高齢者や住宅に困窮する高齢者への支援について検討します。
- (4) 建物の継続的な利用や建替えを促すため、次のような既存助成制度の活用に向け、一層の普及啓発を図ります。
- ア 建物の耐震化助成事業
- ①耐震改修工事：昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した木造2階建以下の住宅、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物。(対象外建築物、助成要件あり。)
- ②不燃化建替え工事：昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した木造2階建以下の住宅を耐火又は準耐火建築物に建替える。(対象地域、助成要件あり。)
- イ 住宅リフォーム助成
- 自己の居住する住宅のリフォームを区内の中小事業者に発注し、バリアフリー、環境への配慮、防犯・防災対策のための住宅リフォーム工事及び吹付アスベスト除却工事を行う場合、工事費用の一部を助成します。

1.1 空家等の発生又は増加の抑制

区においても、高齢化や人口減少、持家で暮らす単身高齢世帯の増加を踏まえると今後、更に空家が増加することが予想されます。空家の増加を抑制するためには、現に存在する空家について対策を講じることと併行して、新たな空家の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、以下の取組みを進めます。

(1) 啓発業務

建物の適切な維持管理や修繕の必要性、空家を放置することの弊害や近隣に迷惑を及ぼさないように、建物所有者に特措法の概要、維持管理のためのチェックシートや相談先を掲載したパンフレット等を作成し、ホームページや区報に広報することで適切な維持管理に向けた情報提供や意識啓発を行います。

(2) 相談業務

空家等を発生させないことや空家等の増加を抑制する観点から、建物の維持管理や修繕などの相談や相続等に関する問題などに幅広く対応するため、関係団体・機関な

どの専門的な機関と連携し相談体制を整備します。

1.2 空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の取組み

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等の活用も重要です。

平成26年12月から実施している「大田区空き家等地域貢献活用事業」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をします。

(1) 「大田区空き家等地域貢献活用事業」の推進

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

イ 空き家等の活用にあたっては、建築基準法や消防法等、関係法令上の制限もあることから十分な関係担当課との連携体制を整えます。

(2) 「除却した空家等に係る跡地」の活用

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

イ 公共用地としての活用については、公益性、将来の財政負担等を考慮の上、次の点に留意し検討を行います。

・現在策定中の「大田区公共施設適正配置方針」を踏まえながら、地域の実情等に応じた対応策を検討します。

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

なお、所有者本人の同意を前提に、区内官公署に対する情報提供も行います。

1.3 特定空家等の判定と判定後の措置

特定空家等に該当する建物等は、適切な管理が行われていない結果、建築材料の飛散や樹木の繁茂により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。このため地域住民の生命・身体または財産を保護し、その生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずることが求められているため、以下の施策を講じます。

なお、次の施策の実施にあたっては、空家等の所有者等の権利関係に重大な影響を与えるため特措法、基本指針^{*1}、ガイドライン^{*2}等を遵守し進めることとします。

また、特定空家等の判定は、大田区空家等対策審議会条例第2条第1項第2号の規定により、大田区空家等対策審議会での審議を経て区が判定します。

(1) 空家等の所有者等を特定するための調査

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

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所有者の特定作業を進めます。

(2) 適切な管理を促す文書の送付

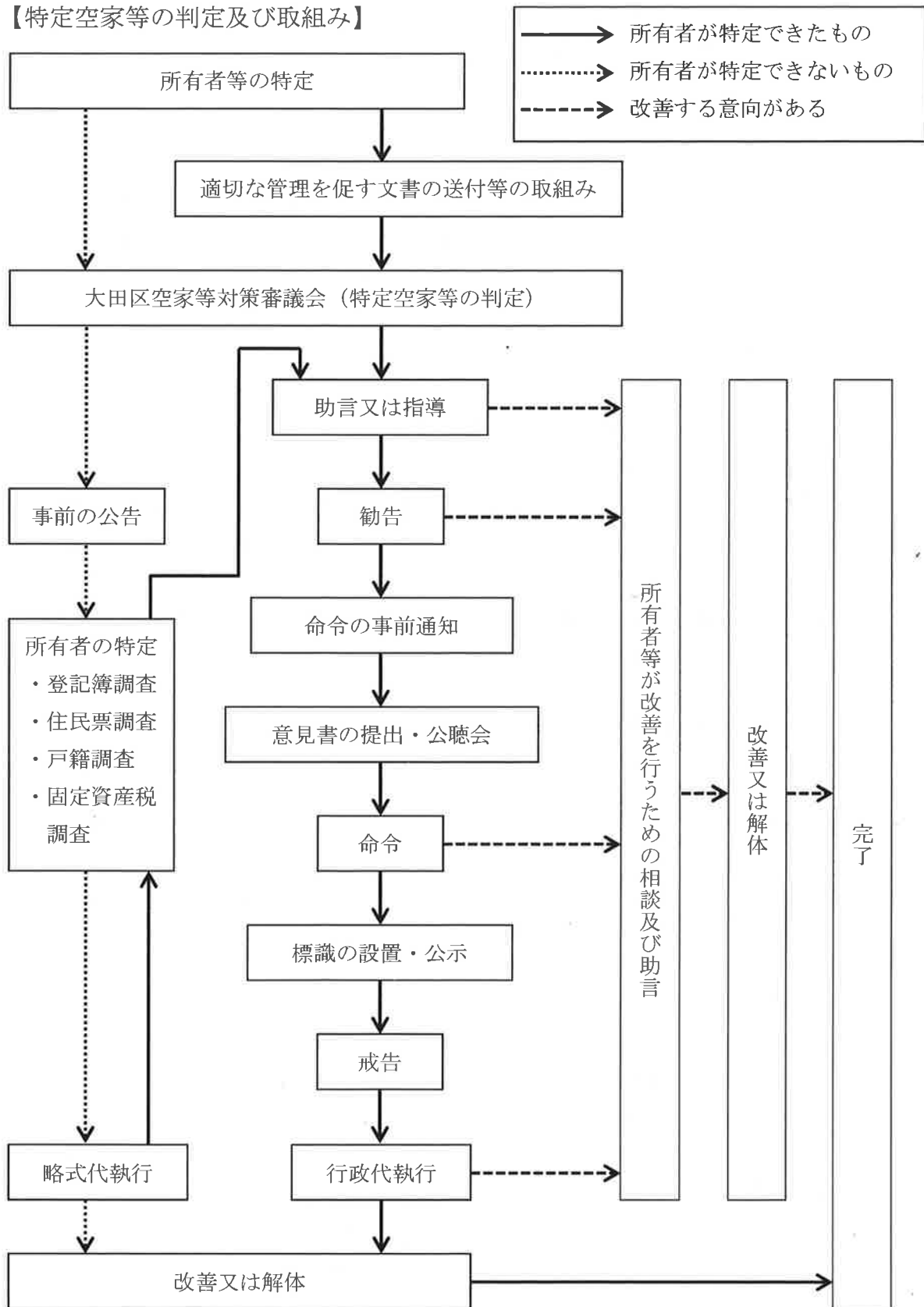
区長は、所有者等が特定できた空家等に対して、適切な管理を促す文書を送付します。

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

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

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

【特定空家等の判定及び取組み】



(3) ~ (14) 特措法条文と整合作業のため文体調整中

(3) 助言又は指導（特措法第 14 条第 1 項）

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

(4) 立入調査（特措法第 9 条第 2 項）

区長は勧告の要否を判断するため、立入調査^{※3}を実施することができる。敷地内に立ち入って建築物の詳細を調査する。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する。

(5) 勧告（特措法第 14 条第 2 項）

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

勧告を行う場合は、当該特定空家等の所有者等に対して、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確にするとともに、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合に命令を行う可能性があること、固定資産税等の住宅用地特例^{※4}の対象から除外されること、勧告に係る措置を実施した場合は区に報告すること等を示すこととする。区長は遅滞なく都税事務所に通知する。

表－4 固定資産税等の住宅用地特例（平成 28 年 1 月 1 日現在）

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

※3 立入調査：特措法第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定の必要な限度において、当該職員又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させることができる。調査を行おうとする時はその 5 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。調査する当該職員又はその委任した者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

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

(6) 命令の事前通知（特措法第 14 条第 4 項）

区長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容や事由を明確に示すとともに、意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付しなければならない。

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

(7) 公開による意見の聴取（特措法第 14 条第 5 項）

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

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

(8) 命令（特措法第 14 条第 3 項）

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

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

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

(9) 標識の設置、その旨の公示（特措法第 14 条第 11 項、第 12 項）

区長は、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識を設置するとともに、命令が出ている旨を公示しなければならない。

(10) 戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

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

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

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

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

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

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

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

(12) 代執行（特措法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

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

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

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

(14) 事前の公告（特措法第 14 条第 10 項）

略式代執行を行なう場合において、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行なわないときは、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する。

1.4 大田区における組織体制

(1) 大田区空家等対策審議会

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平成27年12月に設置した大田区空家等対策審議会の審議及び諮問内容は次のとおりです。

- ア 特措法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成、変更等に関すること。
- イ 区内に存する空家等が特定空家等の状態にあるか否かの判定に関すること。
- ウ そのほか、区長が必要と認める事項に関すること。

(2) 大田区の庁内体制及び関係団体・機関との連携

庁内組織により構成した「空家等対策庁内調整会議」は、管理不全の空家等に対し、連携して効果的かつ総合的に対策を推進する役割を担います。また、今後区民からの相談に対してワンストップで対応するため関係団体・機関と連携する空家総合相談窓口（仮称）を整備します。

【大田区空家等対策審議会と庁内体制関係図】

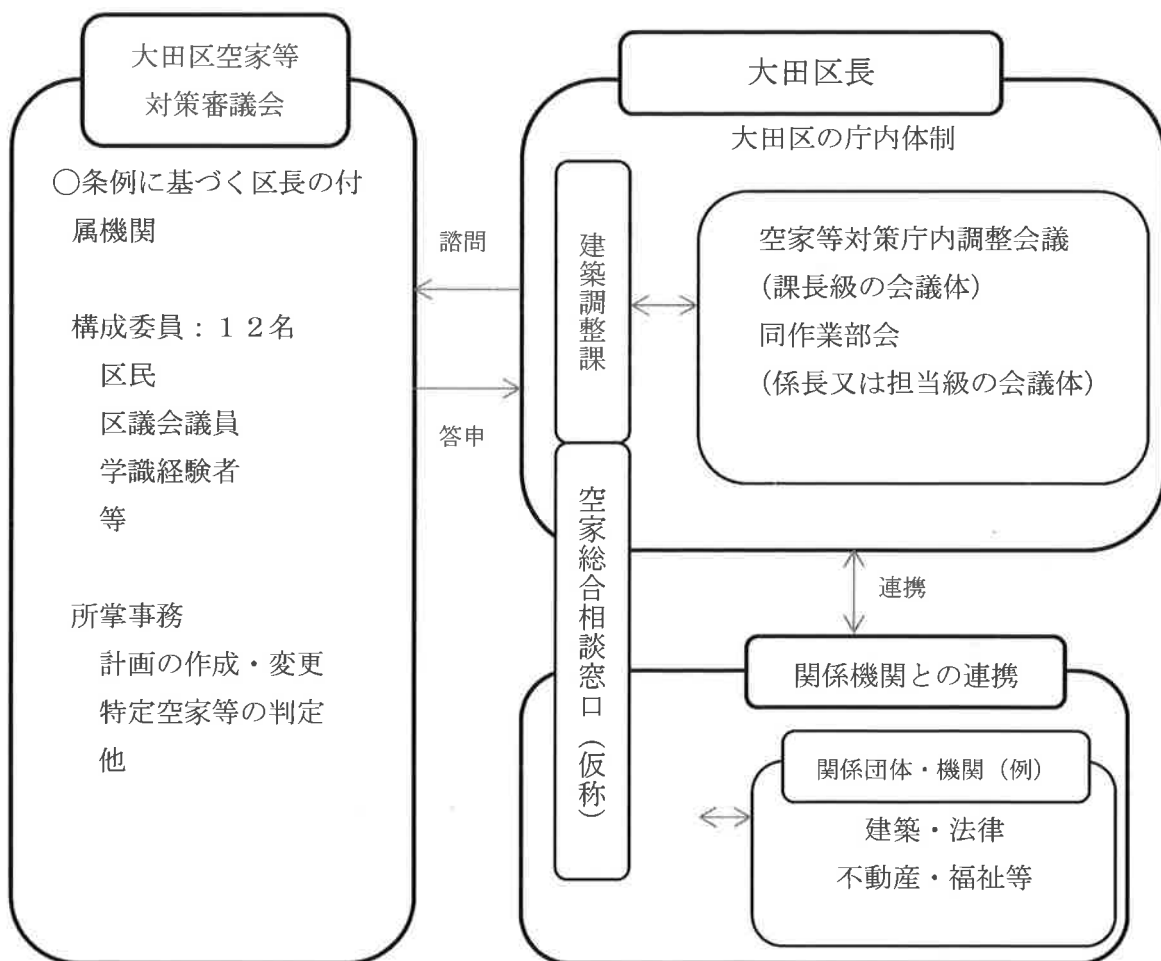


図-5

第3章 空家等対策の検証、見直し

1 空家等対策の効果の検証

空家等対策については、定期的に施策・事業の進捗状況とその効果を検証することとし、その検証結果を新たな取組みや施策・事業の改善に活かしていきます。

2 空家等対策計画の見直し

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