

## 第4回大田区空家等対策審議会 議事要旨

日時：平成28年3月18日（金）14：00～15：40

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

田中 一吉

田村 英樹

今井 克治（14：30入室）

加藤 裕子

菅野 俊彦

宮内 哲

佐藤 喜美男

欠席者：平澤 久男、栗田 覚

（敬称略・順不同）

### 1 開会

（吉川建築調整課長）本日はお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。建築調整課長の吉川でございます。本日もよろしくお願いいいたします。空家等対策計画（素案）及び第3回審議会議事要旨を先にお送りいたしました。1週間前になりました。お詫び申し上げます。まず、始めにまちづくり推進部長黒澤よりご挨拶申し上げます。

### 2 あいさつ

（黒澤まちづくり推進部長）本日は年度末のお忙しい中、ありがとうございます。机上に当初予定していなかった新聞記事を配付しております。昨日、23区の空き家対策に関する集中的な取材をされたある新聞社が今日、記事になりましたので、配付させていただきました。この間、この場でも議論いただいております空家の総合相談窓口の内容や利活用事業について、大田区の取組みが紹介されております。この場でも議論いただいている空家総合相談窓口のイメージに係わる部分ですが、前回、たくさんのご指摘、ご提案をいただいて計画を直しましたが、まだまだ不十分なところあると思います。どうか今日も忌憚のないご意見、ご提案をいただきたいと思います。本日もどうぞよろしくお願いいいたします。

### 3 議題

(吉川課長) 審議に先立ちまして、事務局から連絡事項を3点ほど申し上げます。まず、お手元に「空家等対策審議会議事要旨」を配付させていただいております。第2回までの議事要旨につきましては、発言された委員の皆様のお名前を伏せまして既にホームページに掲載しております。第3回議事要旨について、お手元に配付しております。3月11日に事前に配付させていただいて、ご意見を伺っておりますので、その部分を修正して本日皆様に配付させていただいております。更に、お気づきの点がありましたら、お知らせいただきたいと思っております。皆様のほうでご意見がなければそのままホームページに掲載させていただきたいと考えております。2点目は、第5回空家等対策審議会開催についてです。事前に委員の皆様にご都合をお聞ききしています。後ほど日程を決めさせていただければと思っております。3点目は、配付資料の確認をさせていただきたいと思っております。お手元の資料をご確認いただければと思っております。まず、「大田区空家等対策審議会 次第」です。2点目に「大田区空家等対策計画(素案)」審議4資料-1です。審議4資料の後ろに参考資料として4枚綴りのものを配付しております。中には「判断基準」というものが入っていると思っております。続いて今後のスケジュールについて、審議4資料-2です。また、その他につきましてA3版の概要を付けさせていただいております。「大田区空家等対策計画(素案)概要」です。また、繰り返しになりますが、第3回の「議事要旨(案)」を配付しております。また、先ほど部長のほうから紹介申し上げますが、新聞記事を配付しております。事務局からは以上です。会長、議事進行をお願いいたします。

(会長) それでは第4回大田区空家等対策審議会を始めたいと思っております。傍聴者の方がいらしたら、お入りいただきたいと思っております。今回が第4回になりますが、当初の予定では今日の審議を経て区民の皆様から意見をいただくというプロセスに入っていくという大事な議論です。よろしく申し上げます。それでは審議に入ります。まず、今日の出欠状況を事務局からお願いいたします。

(栗飯原監察担当係長) 事務局から報告申し上げます。14時現在、2名が欠席となっております。1名は遅れると報告がありましたので、12名中9名の出席で、「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。本会議が成立していることを確認しました。前回議論いただいたものに基づいて修正した空家等対策計画(素案)についてご説明をお願いします。

(吉川課長) 「大田区空家等対策計画(素案)」審議4資料-1です。素案につきましては、これまでの審議会で様々な意見をいただきました。私ども事務局で見直しが足りなかった点を補いまして修正をさせていただいております。3月11日に委員の皆様にお届けいたしました版から多少ですが変更もございましたので、第3回の審議会と今日お配りした第4回の審議4資料-1との比較点を交えながら簡潔に修正点をご報告させていただきます。まず表紙をお捲りいただきますと、目次があります。目次の左側に2/16案章立てという囲みがございます。実際の計画につきましては、この部分は割愛させていただきまして、本日の審議会用に比較をお付けしたものです。左の囲みの中で2/16案章立てから分離をし、新しい章を作っている部分があります。順に流れの中でご説明申し上げますながらご覧

いただければと思います。それでは本文に入らせていただきます。1ページです。薄くなっている字のところが文言の修正箇所です。下のグラフですが、今まで非常に混み入ったグラフを付けて見にくいというご意見をいただきましたので、円グラフの部分を削除し、この間の空き家数の推移、どれくらい伸びているのかと分かる形で一つのグラフを載せさせていただきました。3ページです。私どもに寄せられた情報等により把握している空家等件数の棒グラフの下に「相談の主な内容は、次のとおりです。」と囲みがあります。「周辺住民からの相談事例」、「所有者等からの相談事例」など練れていない、精査がされていないというご意見がありました。それぞれの項目について重複感をなくすこと、また、ボリューム感が足りない点については、実際の相談事例をこの中で挿入させていただいております。例えば下の「所有者等からの相談事例」ですが、つい先日、相談がありました。『両親が亡くなり家を相続したけれど、自分は仕事で海外赴任する。海外赴任してしまうと空家になる。空家になった途端に指導されてしまうのですか。』との相談をいただいております。また、これは日常的に多い相談例ですが『空家になってしまった。維持管理したいが自分一人ではどうにもならないので、そういう時はどうしたら良いのか。』とご相談がありますので、入れさせていただきました。4ページです。「2 区のこの間の取組み」です。前回第3回審議会でお示ししたものは、「区のこの間の取組み」の中に、特措法施行後の動きについても載せておりました。何人かの委員の皆様から非常に分かりにくい、「区の取組み」と特措法が出た「国の動き」と整理し直ししましたが、そこを分離すべきだとのご意見いただき、「区の取組み」のところにつきましては、区の取組みの経過と取組みの現状について整理をしました。分離しました「国の動き」につきましては、7ページで説明申し上げたいと思います。5ページです。上に「空き家等地域貢献活用事業」の流れの図を挙げております。地域貢献活用事業については、実績もあるのに事業の内容が分かりにくい、その辺の流れとこの間の実績があればPRするために載せたほうが良いというご意見をいただきました。ここでは流れ図、フローを載せております。下の「関係各課の対応」ですが、その下に「組織名は、平成28年3月18日現在」と入れてあります。年度をまたがる関係で、新組織名になる場合については、組織名を変更させていただくことを予定しています。6ページです。行政代執行の2枚の写真を載せていましたが、写真のキャプション、注釈が分かりにくい。それがどういう経過で代執行が行われたのか、その間の記録写真があれば、細かく貼り付けて、説明を加えたら良いのではないかとご意見いただき、1ページをとって、キャプションの追加と流れを整理しました。7ページです。先ほど申し上げました区の動きと国の動きが混在して分かりにくいという部分を「3 国の動き」として整理しました。この中には、特措法が施行され、この後にどういう措置が行われるのか、書いています。特定空家等と認められたら、課税標準が適用される措置がとられます。その部分を挙げて、なおかつ固定資産税が6分の1から、一般的にとらえ方からすると6倍になってしまうので、そういう説明書きを入れたほうが良いのではないかとご意見をいただき文章を追加しています。8ページです。真中に「空家等対策における関係課は次のとおりです。」とあります。これも先ほどと同じように組織名を3月18日現在とさせていただきます。10ページです。「第2章 計画の概要」とタイトルから

変えています。前のタイトルが「空家等対策」となっておりましたが、現在の計画の概要として非常に重要な部分ですので、その辺を分かるように概要という言葉で表現させていただきました。「1 計画の目的」です。ここにつきましては、委員から目的が非常に分かりにくい、理論と目的に再構成するべきだのご意見いただきました。まだ十分でない点のご意見いただきながら修正をかけていきたいと考えています。12 ページです。絵を入れました。「空家等」と「特定空家等」と文章では示されているけれど、なかなか分かりにくいと、こういう場合は、図を多く使いながら分かりやすいものを作ったら良いというご意見がありましたので、ここは「空家等」と「特定空家等」について、職員が描いた絵を追加しております。13 ページです。「第3章 空家等対策」、これは2章から分離して整理しました。3月11日にお渡ししているときに、正誤表と申しますか、流れの変遷について整理をし、お配りしています。2章と3章を分離いたしました。15 ページです。分離した結果、「3 空家等のデータベースの整理」につきましては、後ほど出てきますが、特措法の「特定空家等のデータベース」と分けております。ここは一般の「空家等のデータベースの整備」について載せています。16 ページです。「4 空家等の適切な維持管理の促進」、旧タイトルにつきましては、「所有者等による空家等の適切な管理及び建替え等の促進」ということでしたが、もう少し柔らかく、建替え等の促進ということではなくて表現できればタイトルとしてふさわしいとのご意見ございましたので、タイトルの修正をかけています。17 ページです。「所有者等が特定できている空家等の取組み」のフローですが、前回、矢印の誤りを指摘いただきました。また、フローを分離した後についてもくどい部分について割愛していますので、「所有者等が特定できている場合の空家等の取組み」のフローについては、この1ページで分かるように整理しています。18 ページです。前回の審議会の資料の「空家等の発生又は増加の抑制」とタイトルがついていましたが、第5章の29ページに移動しています。ここでは「空家及び除却後の跡地活用の取組み」ということで順番を並び替えております。この中で「(1)ウ」です。2行目「公益目的で活用する空き家改修の初期整備費用助成制度を創設し」は、平成28年度予算に要求させていただいて、現在議会でご議論いただいておりますが、こういう制度の創設を考えているということで先日、2月の予算プレスで出させていただきました。その制度をここで盛込んでおります。19 ページです。実績があつて非常に活用として良い事業とご評価いただいた「大田区空き家等地域貢献活用事業」につきましては、もう少し詳しく、実例があるなら写真を交えた説明が良いというご意見から、1ページを割いて、載せました。20 ページです。方向性としてのご意見をいただいております。所有者の意向を第一とするか、公益性を優先するか、経済性を配慮し方向性を欠くというご意見をいただきました。これを民間による利活用を基本とする、将来の財政負担を考える、公益的な活用の条件がある場合等のキーワードを入れながら文章を修正しました。21 ページです。分離して第4章を作りました。「特定空家等対策」と一般の「空家等対策」が混在して分かりにくいとのご意見をいただきましたので分けました。リード文の下から3行目「特措法に基づき特定空家等への措置を行うにあたっては、(中略)等を遵守し進めることとします。」。これが後ほどご議論いただきます、措置を行うにあたって重要な基準ということになりま

す。後ほど説明を申し上げます。22 ページです。国のガイドラインの表を載せていました。非常に唐突感がある、載っている理由が分かりにくい、何らかの説明を加えてこのガイドラインが載っている理由が一般の方に分かるようにしたほうが良いということで、ガイドラインの文章を引用し表の上に付けています。23 ページです。「1 特定空家等の判断基準の考え方」、繰返しますが、この素案の参考資料として、判断基準をつける案として、後ろに別綴りですが、添付しております。後ほど説明申し上げます。26 ページです。ここからは法の条文について前回載せました。現在、区で作っている計画につきましては、「ます体」「～です」と、「ます体」で表現しています。法の条文は「～である体」ですので、法律関係の担当課と協議をして、この文言であれば、「ます体」に直せるということを確認を取りながら載せています。「指導することができます」、「なっています」「なりません」というような表現になっております。「(2) 立入調査」ですが、立入調査は非常に大事な部分にもかかわらず、説明が囲み書きの中にあって分かりにくいというご意見がありました。囲み書きを取りまして文章の中に入れていました。26 ページの「(3)」と「(4)」の間に固定資産税の減免措置の表を入れさせていただきました。21 ページに移動しています。29 ページです。「第5章 空家等の発生又は増加の予防と今後に向けて」は、新設した章です。また、このタイトルにつきまして、前回出ておりました旧の12 ページから移動しています。「増加の抑制」という言葉を使っておりました。「抑制」というのは、言い過ぎている感がある、ソフトな表現が良いということで、「予防」という言葉に置換えています。最後に「2 今後に向けて」です。大変恐縮でございますが、文章的に練れていない部分がありますので、引続きご意見をいただいて、見直しを行っていきたく思っております。福祉とか、ソフトの部分についても当然今後考えていくべきことではないかのご意見もいただき、文章の中に入れていました。全体として読みやすい文に修正したつもりでおります。前回、字が小さすぎて読みにくいと、字間のほうも詰まり過ぎているとのご意見をいただきました。字の大きさ、行間も広くとって修正し直しています。以上、素案の前回との変更点をご説明申し上げます。

(会長) ありがとうございます。参考資料のほうは切離しますか。

(吉川課長) 私の説明の中で基準は大事だと話しましたので、引続き参考資料の説明に入らせていただければと思いますが、説明漏れがありました。もう一度素案をご覧くださいと思います。11 ページです。上に「大田区空家等対策計画の位置づけ」表といえますか、模式図を載せています。左下に「空家等対策の推進に関する特別措置法」、その下に「大田区空き家の適正管理に関する条例」、点線で囲んだ条例名と丸で囲った「廃止」が載っています。大田区につきましては、「空き家の適正管理に関する条例」を作らせていただき、その条例に従って代執行を行わせていただきました。平成27年に出された国の特別措置法にほとんどの項目が網羅されております。そうすると条例との重複項目がございますので、今後いろいろな関係機関と協議しながら廃止の方向で動かさせていただければと考え載せさせていただきます。以上でございます。

(栗飯原係長) 参考資料3枚綴りをご覧ください。表紙を捲っていただきますと参考資料として、本計画の後に添付をする予定になっております。今考えておりますのは、特措法、

審議会条例、利活用貢献事業の要綱等、法令に関するもの、それから判定基準、他にいくつか入れる予定です。判定基準の必要性についてですが、空家対策計画（素案）の21ページにあります。特定空家等に該当しますと固定資産税等の減免措置が適用が外されてしまうような措置が行われる可能性があります。判定には、慎重かつ公正に行うことが求められます。空家対策計画の12ページには、特定空家等について記載しております。区民の皆様具体的にイメージできるように参考資料として判断基準を付けさせていただきたいと思っております。空家等対策計画（素案）の22ページの「ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要」に書いてあることを参考にして作成させていただいております。判断基準の「1 空家等の状態」、4ページになりますが、「2 周辺への影響等」というものに該当し、これまでの助言、指導の経過や空家等所有者の状況等を考慮し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことの有無などを総合的に判断して特定空家等に該当するか否かの判断基準とすることで作成させていただいております。具体的には、空家等の状態とはこのガイドラインの別紙1～4に対応するものとして、判断基準の1ページにあります「1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、次のページの「著しく衛生上有害となるおそれがある状態」、3ページ「著しく景観を損なっている状態」、「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」の四つに分けて、それぞれ状態の例を記載させていただいております。状態の例の文言につきましては、原則としてガイドラインを土台に書かせていただいております。例えば1ページにあります表1の中に「建築物全体」の中に「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。」などの文言につきましては、内閣府の「災害に係わる住家の被害認定基準・運用基準」や「応急危険度判定」の中から引用した部分がございます。4ページの「周辺の影響等」につきましては、ガイドラインからこのようにまとめさせていただいております。本日この内容でご審議いただき、更に審議会に提出する事務的な資料様式につきましては、次回以降の審議会に提出できるよう準備していきたいと考えております。判断基準の説明は以上です。

（会長）はい、ありがとうございます。以上で説明は終わりでございますね。

（吉川課長）補足をよろしいでしょうか。素案の中のこのガイドラインについては、別紙1～別紙4の概要ということで載っております。これだけ見れば特定空家等と判断できるのかと。国のほうは特別措置法ができたときに、ガイドラインという基準を作っていて、この表以外に細かい項目が載っております。その項目については、分かりにくい部分がございますので、この別紙を「参考資料」としてお配りさせていただいております。大田区で代執行を行ったときもいろいろな判定をしていただきました。その時には判定委員の皆様資料をお配りさせていただいて、それを見ながら代執行が妥当かどうか、現在の時点で行うかどうか、判定をいただきました。今後の審議会の中で判定をいただくためには判断基準というものが必要で、本日それを参考資料としてお配りさせていただいております。以上です。

（会長）はい、ありがとうございます。A3の概要については、特に説明はございますか。

（鎌田建築相談担当係長）計画の素案概要について説明させていただきたいと思っております。

A3横の様式にまとめておりますが、空家等対策計画（素案）の全体の章立てをイメージできるように内容を要約したものとなっております。大きく四つに分けております。「背景と経緯」、それから計画を作っていくにあたっての「目的」、「位置づけ」の記載が左側です。大事な要素となります空家等とは何なのか、特定空家等とは何なのか、それに対する対策はこういうものがありますという形で右に流れていくような形で記載しております。最後に「今後に向けて」の章立ての部分にあたるものを「空家等の発生又は増加の予防」という形でまとめております。全体を1枚で見ていただくように、またパブリックコメントの際に全体像を把握していただき、中身を見ていただけるような資料として添付しております。以上です。

（会長）ありがとうございます。今の説明の素案と判断基準、更に概要を含め、お気付きの点があれば、どうぞご発言をお願いします。

（委員）だいぶ前から比べるとボリューム感もあり、細かく、詳しくなってきたと思います。ただ、始めから詳しすぎる気がします。1ページの※印が注釈として2ページにありますが、「空家等」の定義は特措法です。特措法自体は7ページに出てきます。その前段階の「空家等」とはたぶん前段階としては、「空き家」という広域的な概念で話されているのが強いと思います。そこから始まって段々と絞っていき特措法の「空家等」、もっと絞って「特定空家等」という流れになったほうが良いと思います。始めから特措法の説明はいらぬのではないかと思います。ここの「※7 空家等」と7ページの「※13 特定空家等」とあるのですが、先ほど職員の方が描かれた12ページの絵は見やすくていいと思うのですが、ここでまた、特措法の文言がでています。資料の中で同じ文言を同じ形で説明する必要はないと思います。注釈をとってどこどこを参照と書いていただければ良いのではないかと思います。あと、これは変えられないのでしょうか。2ページ目の※2で住宅・土地統計調査の「空き家」と4ページにある大田区の条例に規定する「空き家」が混在します。これ自体をもう少し分かりやすくできないかなと思います。

（会長）第1の点は特措法の説明が、一般的な区民が抱く空き家の概念から始まって、やがて特措法ではというところが、少し前出しになって、あるいは何度か同じ解説があって、かえって分かりにくくなっているということですのでよろしいですね。それをうまく整理して分かりやすくしていただきたいということです。それは皆様も同じ感想をお持ちでその辺は少し工夫をしてください。もう一つの点は「空」と「家」の間に「き」を入れるか、また「建て替え」という言葉もそうですね、法律で書くと間のひらがなを省略して詰めてしまいます。一般社会で使っているのは「て」と「え」を入れたりしますが、しょうがないのでしょうか。区のほうでは一般的には、「き」を入れると考えているのですよね。

（吉川課長）会長はじめ委員の皆様の皆様のご指摘のとおりで、「き」があったり、なかったり、混在していて読んでいる区民の皆様が分かりにくいかと思います。これは他の市町村も同じ悩みを持っています。住宅・土地統計調査では、このような表現をします。市町村の条例では、このように書きますと混在しています。ただ固有名詞については、その部分をそのまま記載しています。「空き家等地域貢献活用事業」や「大田区空き家の適正管理に関する条例」は特措法ができる前に制定いただいたものですので、間に「き」が入っていま

す。その後、特措法は「き」がなかったので、全国の市町村は戸惑っているところです。この辺を本文の中でどう整理したら良いのか少し考えさせていただきたいと思います。

(会長) 先ほどの法律が前のほうに出てくるのを整理することと合わせてお願いしたいと思います。その他、総括的にでもどうでしょうか。まあ、全体的に練られてきて見やすくなったと思いますけれど、一つ私のほうから、11 ページに追加された「廃止」というのが、少し説明してあげないといけないと思います。3月時点で廃止する訳ではないのですね。

(黒澤部長) その図に対応するのが10 ページの下のところになお書きで条例については、「その規定が特措法と重複しており、廃止の方向で調整します。」と書きました。庁内の法規部門との実務的な検討結果は、大田区として特別独自の空家対策や空家等と広く別な仕掛けを作るということであれば、独自条例が残る意味はあるけれども、現在計画の中で組んでいる特措法の考え方をベースにした空家等対策であれば条例は廃止できるというのが専門部署の見解として出ています。ただ、西糞谷の代執行のときにご尽力いただいた判定委員会の機能をどのように担保するか、若干審議会の今後の役割との関係で少し調整をする必要があり、最後の結論まで至っていないのですが、大卒の方向としては廃止ができる、一本化のほうの方が分かりやすいのではないかという考え方になっております。まだ、区議会等にご相談する段階に至っていないものですから、このような「廃止の方向で調整します。」という言い方になっております。

(会長) 図のところにもせめて廃止の方向としていただければと思います。

(黒澤部長) まだ結論が出た訳ではないのですが、配慮した表現に変えさせていただきます。

(委員) 24 ページ、25 ページの特定空家等のフローチャートの一番下に「改善(解体)」とありますが、17 ページの一般の空家等の中で真中に「改善する意向がある場合」の矢印の下に「改善(解体)」と、特定空家等と同じ「(解体)」があります。特定空家等であれば、検討されて解体となるのでしょうか、そこまでいかない空家等も「解体」となるのでしょうか。大田区もそこまで解体させるのかと思います。「修繕」とか、特定空家等と違った文言のほうが良いのではないかと感じました。15 ページの(5)、(6)に「検討します」という文言が出てきます。16 ページの(3)「検討します」。これについて「図ります」とか積極的文言にしたほうが良いと思います。「検討します」というと、その場対応的という感じがしますので、「図る」というような積極的な文言にさせていただいたら良いと思います。

(黒澤部長) フローについてのご指摘はご指摘のとおりでございますので、「改善(解体)」の部分は「改善(修繕・利活用)」というような内容に変えさせていただきたいと思います。

(会長) フローがでたので「所有者等が特定できている特定空家等」と「特定」という言葉が二重に出てきているので、どうしてもというなら別ですけど、「所有者の確認・確定」とか、「特定」の言葉を外したほうが混乱がないかと思いましたので、ご検討いただけたらと思います。



(委員) 17 ページのフローチャートですが、「改善する意向がある場合」と「改善する意向がない場合」がありますが、意向があっても経済的な理由で改善できない場合は、フローのどこに入るのですか。フローにするのがいいのかどうなのかと思います。

(会長) 意向があるができないという場合で、区の支援により公的活用ができるというのは、全体としてはごく僅かです。年に数件。そうすると、いずれにしても、きちんと相談し合っているいは、関係団体のアドバイスを得ながら最善の方向を見つけていただくような、あまり一つで定義がこうだといえないようなフロー、流れですね。

(黒澤部長) 相談対応あるいは、場合によっては、支援という要素もございまして、少し紋切型の要素があったと、ご指摘を受けて思っております。大きく区の支援により改修と書くと、その事例がまだなかなか狭いもので、所有者の動きだけではなくて、それに係る区なり関係機関側の対応も少しここで読み取れるような書き方という受け止めでもろしいでしょうか。

(会長) どうでしょうか。

(委員) 17 ページのフローに「適切な管理を促す文書の送付」とあります。回答があつてその回答の中で「改善する意向がある場合」、「ない場合」と回答させる訳ですね。しかし無回答の場合とかはどうするのかと思いました。フローチャートがあちこちに出てきますが、全体的にフローをどうイメージしているのかと思ったときに、もう少し細かいことを想定して予想している中でできているのであれば良いのですが、少しおおまか過ぎるので検討していただければと思います。

(会長) ご意見として受け止めてください。今日のご意見をもう 1 回パブコメの前に修正してお示ししていただければけれども、それでもまだという時間がないので、基本的には今日のご意見をいただいて修正されたものを私と会長代理のほうで見させていただいて、最終案とするつもりです。その辺をご了承ください。ご意見いただきたいので、どうぞ続けてください。

(委員) 先ほど区の担当の方から出たフレーズですが、「特定空家等の判断基準の考え方」についてです。「判定」するのは区で行いますが、「判断」というのは、この審議会の委員の皆様が行います。概要ということで今回案ということでお示しされているのですが、判断するのに委員の皆様全員の方に判断しやすく、公平なものの考え方で判定に導けるようなしっかりしたリストを作る。例えば劣化の程度を数値で表すとか、あるいは、何段階に分けて判断材料としやすいようにするとか、そのリスト作りが非常に重要だと思いますので、次の第 5 回までには、お示しいただけるのでしょうか。

(吉川課長) 委員のご指摘のとおりで、判断は審議会で行っていただくために、項目に従って要件を満たしているかどうか。ただし実際には建物がほとんどですので、建物の老朽度や傷み具合について、ある程度、建築部門の専門性を活かしまして、躯体などの構造がどれくらい傷んでいるか数値で示す。または、現場写真を示しながら文字で補う。そういうものが必要になってくると思います。先の代執行を行ったときも複数項目のリストを出したと聞いておりますので、そういうものを参考にしながら次回第 5 回審議会の皆様にお示しできるように準備していきたいと思っております。

(会長) それでは次回、行政として判定する場合は、こういう調査をして数値化していくということですね。そういうものをお示しいただくということによろしいでしょうか。

(吉川課長) 今回判断基準を作るにあたっては他の自治体に問合せをしました。公表しないところと公表しているところがあり、私どもその自治体の基準を参考にしながら作らせていただきました。

(会長) 次回の話題ですが、なかなか微妙な点かなというところですね。私もよく分からないのですが、例えば空家であって、周りの方の一番の被害は、立木が張り出して枝は落ちる、車の屋根に触ってしまうような状態が一番困るという場合にこういう基準で積み重ねていくと、建築物としては、まだ、最悪 100 点とすると 50 点程度だけれども、周辺への迷惑だとか景観とかごみや臭いからしたら 100 点としたときに全部合計して何点を超えた場合に特定空家等とみなす判断になるのか、少し悩ましいですね。実際どこかにウエートがつくのか、原則的には、建物自体がこれを満たした後に景観とかいろいろなものが出てくると。今日、議論はいいですけど、現実の問題としてなかなか難しいところがあると思います。区民の苦情の多くのもので、実は特定空家等に該当しないおそれもあります。そういう問題もいずれは議論しなければと思います。どうぞ、続けてお願いします。

(吉川課長) 一点よろしいでしょうか。素案の 10 ページに「計画の目的」を挙げさせていただいております。地元の自治会、町会または、議員の皆様とか地元に係わる方からご協力をいただいておりますので、力を合わせて安心・安全なまちづくりを推進するために空家対策を進めたいという意思を持って載せさせていただいております。

(委員) 西糶谷の代執行した物件は、前から完全な空家になっていまして、台風なり、大風でトタン屋根が飛んでいくとか 7、8 年前から話がでていました。大家さんなり、持主に話したのですが、なかなかちががあかなくて、代執行になったと思います。もし火でも出た場合に隣に建物もたくさんありますので、そういう観点から地元の町会なり協力して、代執行するまでは書類の審査等たくさんあると思いますが、一般市民としては早くやっていただきたいと思います。私の町会の会館の隣に空家があります。その敷地の中に樺の木がありまして、落葉があり、お隣の方がなんとかしてほしいといってきました。大家さんが亡くなり、空家になっている訳です。そういう場合、どうしたら良いのでしょうか。いずれ町会に言ってくるかもしれません。

(会長) 実際、そういう被害が出ると、今までの経験を含めて少しシミュレーションをしていただくと良いと思います。前回もありましたが、専門職の方につないでいくというところが一番大事なところになると思います。区の担当だけで、あしなさい、こうしなさいとは言えないし、言うべきではない。そこで業界や専門職の方が関与していろいろなアドバイスをするという流れを具体的な計画が決まったら、庁内でシミュレーションする。そのシミュレーションをするときも専門団体の方々に手伝ってもらったほうが良い気がします。具体的な事例がスムーズにいったほしいというのが願いです。

(吉川課長) 今のお話については委員からも何度かそういう事例があると、お教えいただいております。庁内では庁内調整会議というものを作らせていただいて検討しております

けれど、やはり同じように相続人がいない。または、管理する人がいない物件がこのまま空家として周辺に迷惑をかけ続けるときに行政としてどこまで手を出せるのか、どうしたら良いのかを今後、早急に検討する必要がある課題として出されております。市町村によっては、市町村の負担で空家を解体しますが、その土地については5年間市町村で使わせていただく事業を28年度から始めるところもございます。大田区について、すぐに解体だ、代執行だということではなくて、まずは利活用できるようにするとか、お借りして管理する方を探すとか、どうしようもない場合は取り壊すとか、こういう方向性を早急に検討する必要があると感じております。

(会長) その他ございますか。

(委員) 14ページの図の3ですが、「庁内の担当課」の下に矢印で「支援」とありますが、「支援」の矢印はどこに向いているのですか。

(菱沼建築調整担当係長) この「支援」として想定していますのは、相談者が各関係団体・機関とのやり取りの中で区が係わると解決が早くなるようなものがあつたらということ、積極的に係わるということで書いております。例えば、説明会を開いてその中で区が支援しながら相談者と建築、法律、不動産などの各関係団体・機関が相談会をする中で区がそこに積極的に係っていくということでの「支援」ということで書かせていただいております。

(委員) 説明があると分かるのですが、前も申し上げましたが、具体的にどういう運用でこの事業で取組んでいくというイメージができないと、なかなかこういうものを作ってみたところで分かりにくいと思います。区が介入したほうがうまくいくだろうという事案については、区が積極的に介入しますという姿勢を示されるためにこれを作っていたと思うのですが、専門家の立場からすると区民の方と専門家が話し合っ解決すれば、例えば、売却なりすれば解決する話しです。区がどこまで介入するべきものなのか、分からないのですが、今までの図からすると、区が頑張りますよと聞こえてくるので、その辺をもう少し整理していただくと良いと思います。もう少し地元の専門家の力を信用していただくと良いと思います。

(吉川課長) ご指摘のとおり図に示すときは、なかなか難しく、第2回審議会の中で委員のほうからご自分で作られた図を示しながら区は一緒に取組む。専門機関はもちろん、その業務に携わるけれど区のほうが離れないで一緒に取組むことによって、区民に安心感とその達成が得られるだろうというご意見をいただいております。また、その反面、専門機関のその専門に係わるものについては、大田区はガイドをしてその専門機関に任せれば良いという両方の意見をいただいております。両方を踏まえて図を作ろうとしているのですが、難しいです。図で示せない部分は、今後、相談窓口をどういうふうにするかというときに、説明文を加える。または、説明文の下に解説を入れる、文字で補うなどの工夫をしたいと思っております。

(会長) よろしいでしょうか。

(委員) 別のことですが、25ページです。「所有者等が特定できない特定空家等の判定及び取組み」のところ、「所有者の再調査」が2回入っていますが、区民の皆様が見た

ら、所有者の調査を2回するのはどうしてだろうと思います。

(坂本監察担当主任主事) 今回フローに2回入れたのは、例えば所有者が特定できなかった場合でも、最終的に所有者を特定できる可能性もあるということで入れさせていただきました。

(吉川課長) 所有者の特定は国の法の整備によって、しやすくはなりました。それは各委員もご存じだと思いますが、難しい状況もあります。できる限りの方策をとって所有者を特定する。それを繰返しながら進められることができればと考えております。

(委員) 再調査と書かれているのは、最初は大田区が調査される前提ですね。今日、資料を持ってきていないのですが、国交省がガイドラインを発表して、所有者の特定に関して、弁護士や司法書士を活用しましょうという方針を出されていまして。そういう専門家を活用するのに補助金を出すというような指針も出ていますので、そういったことを盛り込んでいただいて再調査を進めますということを入れていただければ、この再々調査を入れる意味も多少分かります。

(会長) それはまた、少し工夫していただくということをお願いします。

(委員) A3の「概要」ですが、「空家等の発生及び増加の予防」のところで、「空家等に至る前に、」の後の「を」をとっていただければと思います。

(会長) どうぞ、細かいところでもお気付きの点があればお願いします。これも本筋ではないのですが、24、25 ページのことがありましたので、23 ページの最後のところですが、「措置の流れは以下のとおりです。」ときて、図を挟んで26 ページに(1)があります。

(1) から(12)までは、基本的に法律からとっている訳ですので、それをまとめると、図のようになりますと。ここで1回、受けていただくと、ページをとんだ部分が頭に入りますので、工夫してください。これからのことですが、参考資料として配っていただいたものは、パブコメにつけるのでしょうか。参考資料のページを捲っていただくと、「資料一覧」の「1」、「2」、「3」は別紙ですよ。 「特定空家等の判断基準」は区民にもぜひ読んでいただきたいと思います。「特定空家等の判断基準」は付属資料にして法律や条例は参考資料として、レベルを分けといてあげると良いと思います。意見ありませんでしょうか。半ばでも申し上げましたが、ここまで受けましたご意見、ご要望は、私と委員とで事務局と相談しながら修正することになりますが、多分1週間から2週間で最終案にもっていきたいと思います。それでは議論ありがとうございました。今後のスケジュールですが、資料を説明いただきます。

(鎌田建築相談担当係長) 審議4資料-2の資料です。「大田区空家等対策審議会(今後の予定)(案)」についてご説明いたします。ただいま、会長からお話しがありましたような形で、本日のご意見を踏まえ、最終修正案としてまとめさせていただきます。4月にパブリックコメントの実施を予定しております。期間としては、4月中旬から5月上旬にかけて概ね3週間程度を予定しております。その間に説明会の開催をさせていただいて、計画の概要等について区民から意見をいただくための補足をさせていただくような予定をしております。

パブリックコメントについてですが、大田区には「大田区区民意見公募手続実施要綱」

があります。この要綱に基づいて、計画への区民の皆様の見解の反映に努めるとともに、公正で開かれた議論をいただいて議論をまとめていく開かれた区政を目指すということを実行をさせていただいております。併せて説明会を開催する形としております。次回の審議会につきましてパブリックコメントを踏まえて、再度、計画の修正を行わせていただきました後に、6月下旬くらいに開催させていただくようなスケジュールとさせていただきます。次回の審議会開催日は候補日が三つあります。6月24日（金）の午後、6月30日（木）の午前と午後の時間帯です。この場をお借りして決定させていただければと思います。

（会長）三つ候補が出ておりますので、一番欠席者の少ない日にしたいと思います。それでは24日（金）の午後ということで、ご予約ください。

（鎌田係長）今いただいたご予約ですと、委員の皆様のご予約がとれております。場所は本日と同じ場所になりますので、よろしくお願いいたします。

（会長）日程が決まりました。スケジュール表の審議4資料-2でご説明いただいたことに対して質疑はありますか。委員の皆様にもパブリックコメントにはこれで流しますと4月早々には送ってきます。そんなことでよろしいですね。次回6月には、素案から計画に反映したものとしてお示しただけ。更に秋口になるか分かりませんが、次の事案が起これば、継続ということで、答申すれば終わりということではないですね。その他、委員の皆様から何かありますか。

（吉川課長）日程の関係ですが、皆様の各団体・機関から代表して出ていただいておりますので、もしも代表の交代があった場合は、できれば決めていただいた日程を引継いでいただければと思います。もしその中のご都合が悪い方が多い場合は、会長と相談申し上げて、場合によっては、日程の変更をさせていただくようなことがあると思います。その際には、事前にお諮り申し上げて、早急にお知らせしまして日程の変更をさせていただければと思います。ご協力をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

（会長）それでは、他になければ閉会させていただきます。ありがとうございました。