

# 大田区の取組み —ヒアリング調査結果の概要—

都市自治体における空き家対策に関する研究会  
日本都市センター 小畑和也



# ヒアリング調査について

## ○実施日

平成26年9月4日(木)

## ○調査先

大田区 まちづくり推進部建築調整課

## ○調査者

北村座長(上智大学法科大学院教授)  
事務局(日本都市センター)



(大田区役所)



公益財団法人

日本都市センター

# 大田区の概要①

## ○人口(世帯数)<sup>1</sup>

707,781人(23区で3番目)(370,086世帯)

## ○面積<sup>2</sup>

60.42平方キロメートル(23区で最大)

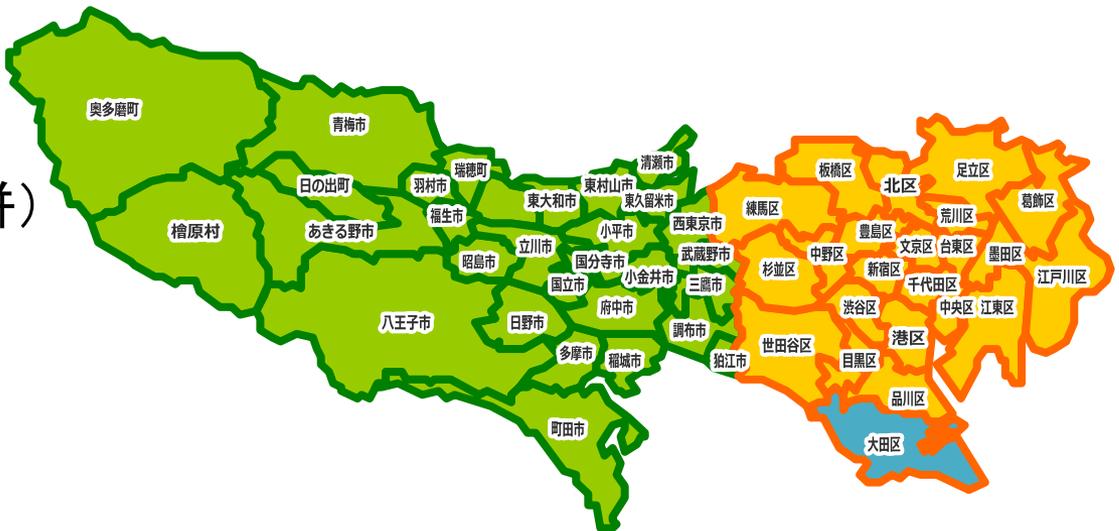
## ○一般会計<sup>3</sup>

歳入2,406億31百万円  
歳出2,258億25百万円

## ○都市制度

特別区(昭和22年合併)

## ※特定行政庁



(大田区の位置)

出典: Digipot (<http://www.digipot.net/?p=1754>)

1 住民基本台帳による(平成26年11月1日現在)

2 国土交通省国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」(平成25年10月1日)

3 平成25年度決算



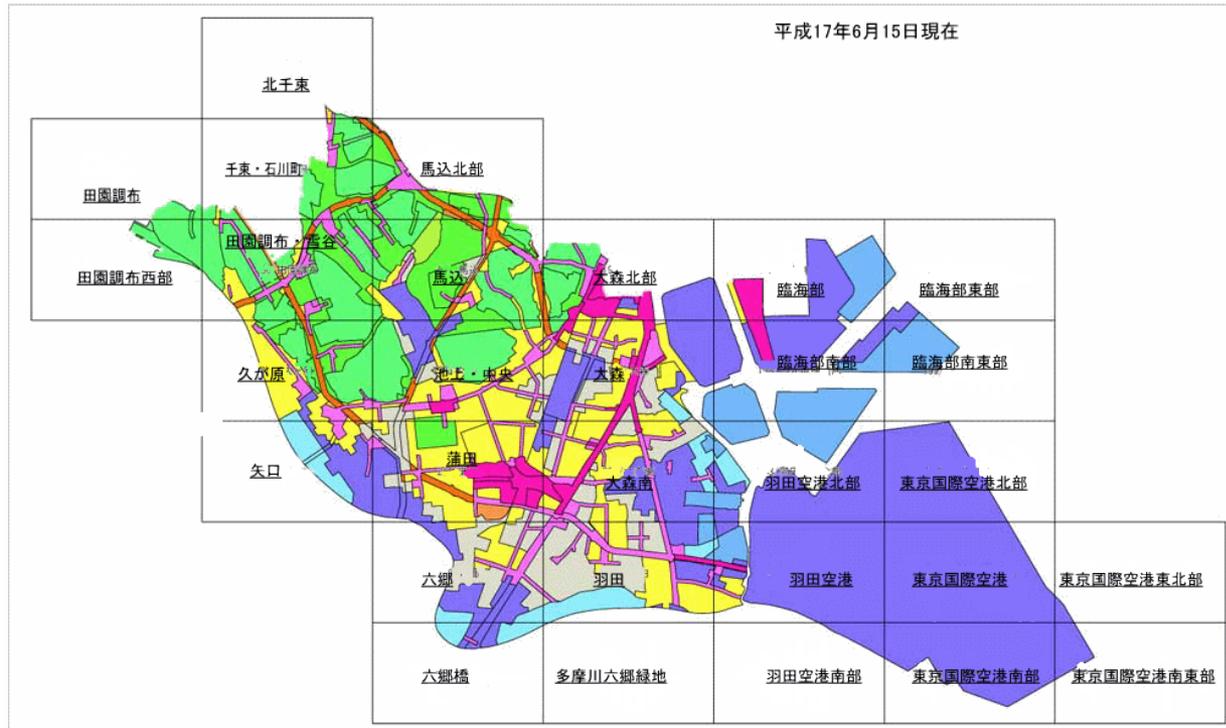
公益財団法人

日本都市センター

# 大田区の概要②

## ○都市の特徴

- ・台地(西北部)、低地(東南部)、埋立地(臨海部)と地勢が異なる
- ・西北部は住宅地、東南部は中小工場と住宅の密集地域、臨海部は空港、物流、工業団地を中心とした土地利用



出典:大田区ホームページ

# 建築物、空き家の状況

## ○区内の建築物の状況

[町工場]

・約4,300軒(平成20年工業統計調査) 減少傾向 老朽化した物件も

[住宅]

・建築確認 平成25年度 約2,600件(建築物のみ) 需要はある

## ○住宅・土地統計調査による空き家の状況(平成20年調査)

[住宅総数①] 357,800

[空き家総数②] 43,700

(賃貸用) 29,620

(売却用) 2,140

(その他③) 11,410

空き家の割合(②/①) 12.2%

「その他」空き家の割合(③/①) 3.2%



公益財団法人

日本都市センター

# 取組みの概要①

## ○情報の一元化と共有

- ・まちづくり推進部建築調整課に情報を一元化  
他部署とも共有

## ○空き家条例の施行

- ・「大田区空き家の適正管理に関する条例」(平成25年4月施行)
- ・平成25年10月に代執行規程等を追加

## ○行政代執行

- ・平成26年5月～6月
- ・老朽化した共同住宅の建物部分の撤去



公益財団法人

日本都市センター

# 取組みの概要② ー対応の状況ー

## ○情報の一元化と共有

- ・まちづくり推進部建築調整課に情報を一元化
- ・対応は担当各課  
(利活用→住宅課、不燃化→都市開発課など)  
他部署で受け付けた通報等も建築調整課へ集める

## ○大田区内の空き家の状況

- ・区民からの通報、問い合わせの多くが、樹木の繁茂、ゴミ、防犯
- ・樹木の繁茂が約45%(→助言レベルでの対応)

【平成20～25年度中の受付分123件 →111件が非該当】

- ・再建築可能な敷地に建つ空き家が多い(約96%)



公益財団法人

日本都市センター

# 取組みの概要③ー空き家条例ー

## ○制定・施行

- ・制定 …平成24年12月
- ・施行 …平成25年4月

## ○制定の経緯

- ・少子高齢化
- ・空き家の増加に伴い、区民の関心の高まり
- ・老朽化した空き家が近隣や道路に落下、飛散するケースが増加
- ・平成26年に代執行した物件への対応
- ・所沢市の空き家条例施行(平成22年10月)
- ・原案段階から現担当課である建築調整課が担当

## ○項目の追加

- ・代執行に関する項目を追加(平成25年10月)



公益財団法人

日本都市センター

# 取組みの概要③ー空き家条例ー

## ●「大田区空き家の適正管理に関する条例」

・全11条

### ○目的(第1条)

「空き家が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、安全で安心なまちづくりの推進に寄与する」

### ○定義(第2条)

- ・空き家＝「現に人が使用していないもの」
- ・管理不全な状態＝建物の倒壊や飛散のおそれがないもの

→対象を建物に限定(他条例との関連で、個別の条例に)  
空き家の定義は厳しく設定



公益財団法人

日本都市センター

# 取組みの概要③ー空き家条例ー

○立入調査(第5条)

○指導等(第6条～第8条)

・助言・指導 → 勧告 → 命令 → 公表

○行政代執行(第9条)

○適正管理に係る判定委員会(第10条)

・命令、代執行等の適否を判断

【平成25年度実績 受付56件 うち条例該当分12件(平成20～24年度分含む)】

指導・助言 …… 12件

勧告 …… 2件

命令 …… 1件



公益財団法人

日本都市センター

# 取組みの概要③ー空き家条例ー

## ●特定行政庁との関連

- ・老朽化した建築物に対応することを明確にするため
- ・適正管理を義務づけし、建築基準法(努力目標)より厳密化
- ・具体的な立入りの規程を定め、対処が可能に
- ・建築基準法に基づく代執行の事例が少なく、処分を容易にするため



# 取組みの概要④—行政代執行—

- 平成26年5月29日～6月17日
  - ・老朽化した共同住宅について実施
  - ・昭和43年新築 木造2階建て 共同住宅(10戸)
    - 敷地面積 約145m<sup>2</sup>
    - 延床面積 約187m<sup>2</sup>
  - ・東側は道路(6.4m程度)、北側は駐車場と住宅、西・南側は住宅(間隔50cm程度)
  - ・平成18年以前から空き家状態
  - ・近隣からの苦情が寄せられ、区や消防署が対応
  - ・所有者は特定でき、連絡も取れたため、区が継続的に指導
  - ・平成25年4月の空き家条例施行後、条例に基づく対応
    - 年内に指導書1回、勧告書3回
  - ・平成25年10月の条例一部改正後、立入調査





出典:大田区提供資料



公益財団法人

日本都市センター



出典:大田区提供資料

# 取組みの概要④－行政代執行－

- ・平成26年1月 判定委員会開催（命令、代執行が「妥当」との答申）
- ・命令（2月）
- ・「行政代執行対策委員会」を2回開催後、代執行開始（16日間）

## 大田区空き家の適正管理に係る判定委員会

- ・ 大学教授（会長）
- ・ 弁護士
- ・ 一級建築士
- ・ 土地家屋調査士
- ・ 所轄警察署
- ・ 所轄消防署
- ・ 地域力推進部長
- ・ まちづくり推進部長
- ・ 都市基盤整備部長
- ・ 環境清掃部長

## 「大田区空き家に対する行政代執行対策委員会」

- ・ 担当の副区長（会長）
- ・ 区長政策室長
- ・ 総務部長
- ・ 地域力推進部長
- ・ まちづくり推進部長
- ・ 都市基盤整備部長
- ・ 環境清掃部長



公益財団法人

日本都市センター



出典:事務局撮影

# 取組みの概要④—行政代執行—

- ・建物部分のみを撤去
- ・老朽化が激しいため、屋根及び道路側から6m程度は手作業で撤去
- ・撤去経費は約470万円 調査時には所有者に請求した段階



出典：事務局撮影



公益財団法人

日本都市センター



出典:事務局撮影

# 今後の課題

- 特別区は固定資産税情報を参照するのは困難
- 土地利用の需要と所有者、相続人の意思
- 自主撤去時の費用助成
- 建物以外に関する課題
  - ・樹木の繁茂 動物 ゴミの不法投棄
  - ・擁壁やブロック塀などの老朽化



# 参考資料

○大田区HP

<https://www.city.ota.tokyo.jp/>

○大田区提供資料



公益財団法人

日本都市センター