

## 第34回大田区空家等対策審議会 議事要旨

日時：令和8年2月6日（月）10：00～12：00

会議場所：大田区蒲田地域庁舎 大会議室

出席者：野澤 千絵

小田 哲一

相川 英昭

高山 雄一

椿 しんいち

小笠原 友輔

加藤 裕子

栗田 覚

飯村 康彦

田中 尚之

近藤 高雄

計11名 （敬称略・順不同）

**（建築調整課長）** それでは、皆様、定刻になりましたので、審議会を始めたいと存じます。

本日は御多忙の中、皆様御出席いただき、ありがとうございます。

本日、住宅政策担当課長が別件の公務のため欠席となります。代理で建築調整課長が務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

始めに、まちづくり推進部長から挨拶を申し上げます。

**（まちづくり推進部長）** 改めまして、皆様、おはようございます。

お寒い中、また、朝早くから審議会に御参加いただきまして本当にありがとうございます。

では、審議内容もたくさんありますので、早速始めさせていただきたいと思えます。どうぞよろしくお願いいたします。

**（建築調整課長）** それでは、会長、これからの審議会の議事進行をよろしくお願いいたします。

**（会長）** では、事務局から連絡事項をお願いいたします。

**（住宅政策担当係長）** 審議に先立ち、事務局からの連絡事項を4点申し上げます。

1点目に、今回の審議会は公開部分と非公開部分がございます。公開部分の審議後、傍聴者に退席いただいた後に非公開の審議を行います。個人情報を含む個人案件については、御質問がございましたら非公開の時間をお願いいたし

ます。なお、公開・非公開時で座席やレイアウトの変更はありません。

2点目に、資料投映用のスクリーンについてです。

本日は会場のスペースの関係上、会長の後方に設置させていただいております。見えづらい場合には、お手元の資料を御確認ください。

3点目に、空家等対策審議会議事録の取扱いについてですが、委員の皆様の内容を御確認いただいた後に、公開部分のみ委員の氏名を除く形でホームページにて公開いたします。

4点目です。

配付資料についてですが、説明する際に資料番号を読み上げますので、お手元がない場合はお声がけください。

事務局からの説明は以上です。

(会長) ありがとうございます。

委員の皆様、空家等対策審議会議事録の取扱いについては、委員の氏名を記載しないで報告することによってよろしいでしょうか。

(「はい」と声あり)

(会長) それでは、開会に先立ち、本日の審議会の成立について、事務局から報告をお願いいたします。

(住宅政策担当係長) 審議会の成立要件は、大田区空家等対策審議会条例第7条第1項に基づいて、委員の半数以上の出席と規定されております。本日は1名欠席です。総委員数12名のうち11名の出席となりますので、定足数を満たしております。

また、傍聴者は今のところ1名となります。

(会長) ありがとうございます。

事務局からの報告により定足数に達しておりますので、本審議会は成立となります。

審議に入る前に進め方ですけれども、諮問2、議案第2号について、委員2名にも現地調査を行っていただきました。事務局からの説明の後、両委員からの報告を受けて具体的な審議に入りたいと考えますが、それでよろしいでしょうか。

(「はい」と声あり)

(会長) ありがとうございます。

それでは、そのように進めてまいります。

事務局からほかに報告はございますでしょうか。

お願いします。

(建築調整課長) 今回の審議会では2件諮問させていただいております。議案第1号「大田区空家等対策計画の改定について」、議案第2号「特定空家等第

8号の判定に関する審議について」、十分な御審議を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

(会長) それでは、第34回空家等対策審議会の開会を宣言いたします。

傍聴者の入室を許可いたします。

(傍聴者入室)

(会長) 傍聴者による発言・質問等は認めておりませんので、御留意をお願いいたします。

それでは、議案第1号について、事務局から説明をお願いいたします。

(住宅政策担当) それでは、空家等対策計画の改定について、説明させていただきます。

配付資料の審議34資料1-1は、こちらのスライドを印刷した資料になりますので、スライドが見つらい方はこちらも併せて御覧ください。

事前にお配りした改定素案の冊子、1-3変更表、1-4パブコメの一覧を適宜御覧いただければと思います。

前回審議会では、空家等対策計画素案の頭出しをさせていただきました。今回、パブリックコメントも反映し、修正いたしました。内容について御意見をいただければと思います。

それでは、着座にて失礼いたします。

空家等対策計画は、空家特措法第7条に基づき、地元自治体ごとに策定する計画になっております。空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施します。今回の改定の方向性は大きく3つになります。

1つ目は、令和5年度の法改正で新設された各制度の方針や考え方等の追加。

2つ目は、前回の改定、令和3年度からの時点修正。

3つ目は、空家の発生予防への取組についてです。

また、前回の審議会にて御報告したとおり、今後は10年ごとの計画改定とさせていただきます。大きな改正があった場合は、その都度、計画の見直しを行います。

それでは、次のスライドになります。

前回の審議会でお伝えしておりましたとおり、11月11日から12月3日にかけてパブリックコメントを実施いたしました。計3名の方から6件の意見をいただきました。意見は資料1-4に一覧になっておりますので、そちらを御覧いただければと思います。計画の方針や空家の状況、空家等の活用、固定資産税についてなどの意見が寄せられました。

それでは、内容のほうに進めさせていただきます。

続いて、前回審議会でお渡しした改定素案からの修正箇所について説明いたします。

初稿から大幅修正はしておりませんが、パブコメや初稿の見直しをし、幾つか修正いたしました。これからは計画冊子のページに沿って説明させていただきます。計画のほうを御覧いただければと思います。こちらの事前にお配りした冊子になります。

まずは第2章から説明いたします。

素案の19ページ、20ページを御覧いただければと思います。

後ろの章と内容が重複していた部分があったため、簡潔にまとめ、後ろの章で詳しく説明が出てくるような内容に変更しております。

続きまして、第3章になります。

第3章で変えたところが29ページになりまして、29ページの下のほうに相続登記のコラムを載せておりましたが、今回、4月から義務化されます住所等の変更登記の義務化についても記載を追加しております。

続いて、34ページになります。

こちらは、耐震改修工事や住宅リフォーム助成などの空家に関わる助成事業の記載をしておりますが、今回、新しい内容に更新しております。

続いて、37ページ、38ページのところになります。

前回の素案では、空家等地域貢献活用事業について複数ページにまたがって記載されており、読みづらくなっておりましたため、今回の修正でページをまとめております。

第3章については以上になります。

続きまして、第5章の特定空家等対策になります。

素案の45ページ、46ページ、特定空家等の判定後の措置について、今回、実態に合わせて「立入調査」「助言又は指導」というように記載順を前回から変更しております。

最後に、第6章の51ページ、52ページのところになります。

第2章、空家等対策計画の背景や、第3章、空家等対策にて老いじたくや民生委員関連の取組を前回は紹介しておりましたが、こちらは空家対策でもありますが、予防施策としての取組でもあるため、6章に移動させております。

また、52ページ(3)のセミナー等の開催の中に、前回審議会では載せられなかった東京ガスとの連携についても記載を追加させていただいております。

変更した内容については以上になります。

最後に、今後の改定スケジュールの説明になります。

データは最終的に3月31日時点のものにし、後ろの参考資料に、今年度から運用開始した管理不全空家等の認定状況も、特定空家の内容と同様に載せる予定です。本審議会でも最終的な御意見をいただきまして、来年度、令和8年7月の審議会には確定した改定計画を諮問し、確定したいと考えております。

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。

(会長) ありがとうございます。

ただいまの説明について、皆様から何かございますでしょうか。

では、お願いします。

(委員) 52ページのコラムなのですけれども、最後、周知啓発を行う機会と  
なっていますと言っているのですが、これは過去のことですよね。

(住宅政策担当) 民生委員と児童委員全体研修、空家等対策セミナーは、昨年度  
行わせていただいたセミナーになっておりまして、おっしゃるとおり過去の  
ことになっております。

(委員) そうすると、本文のほうの(2)ですけれども、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とあるので、これは継続的に  
やるつもりなのか、それとも、出来事を報告しているだけなのか、どちらです  
か。

(住宅政策担当) 下のほうのコラムでは、実際にこういうことを令和7年に行  
いましたということに記載しておりまして、(2)のほうでは、今、福祉部局  
と連携して、どういったことができるのかというのを打合せしておりまして、  
今後も続けていくつもりということで記載させていただいております。

(委員) そうしたら、今後もうやりますみたいなことを一言書いてもらったら  
いいのではないですか。

(住宅政策担当) ありがとうございます。

(会長) ありがとうございます。

(会長) ほかにございますでしょうか。

私のほうからも1点気になったのが、パブコメの資料1-4、非常に貴重な  
御意見をいただいているかなと思ひまして、区の考え方というところで、区  
の考え方というのはもう公開されたのですか。

(住宅政策担当) 今回の審議会を受けて、最終的なものを確定してからホーム  
ページに載せようと思っております。

(会長) よかったです。

2点気になりまして、まず、4の、空家等地域貢献活用事業での実績が少ない  
ということで書かれています。これは「本事業についてより周知がされる  
よう、広報を工夫する等検討します」と書かれています。ですけれども、むしろ、  
これは公益的な活用を促すことによって、地域のまちづくりへの貢献とか、居  
住支援協議会との連携で福祉的な利用を、空家を活用してということが目的な  
ので、確かに数は少ないけれども、そういう意味があるので、広報も大事な  
のですけれども、むしろ公益的な活用を区として支援していますみたいな、そ  
ういうニュアンスの書きぶりのほうが趣旨としては合っているのではないかと。

これはあくまでも私の意見ですので、採用するかどうかは御検討ください。

あと、5番目の特定空家等対策で、もっときちんと特定空家等の説明を増やして対策を推進してほしいのはまさにそうだと思うのですが、これもその一歩手前の、管理不全空家に対してもガイドラインで、今、取組をスタートさせているということなので、もう少し管理不全空家の話に力を入れているということを前面に出しつつ、もちろん特定空家等もやっていくのですが、そういう話を書いたほうが、せっかくコメントをいただいた方へのお返しとしてはいい。

これを見た区民の方、ほかの方も、そういう特定空家等の話も確かに大事なのですけれども、一歩手前というか、そこも力を入れるという両面でやっていくみたいなどころをちゃんと周知していただくほうがいいのかなと思いましたので、もし可能であれば、そのあたりを検討していただければと思います。

以上です。

そのほかにありますでしょうか。

では、お願いします。

(委員) 会長がおっしゃった5番目のほうの回答なのですけれども、すごく官僚っぽいですね。「フロー図を示してありますから、それを御覧いただければ分かるものと思います。」ではなくて、この意見は、特定空家が発生しないように区のほうとしても頑張ってもらいたいというような趣旨でおっしゃっているので、では、どのようにしたらその取組が広まるのかということをして区として取り組んでいくのか、そういうことをお答えしていただくほうがいいのではないかと思いますけれども、どうですか。

(住宅政策担当) 検討します。

(会長) ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。

それでは、特に意見も尽きたようですので、これまでもいろいろ計画は議論してきたということもありますので、諮問を受けました大田区空家等対策計画改定案について、委員の皆様にお諮りしたいと思います。

委員の皆様、改定案についてはおおむね本案のとおりとし、改定までの修正やレイアウトの微修正、表現等については、事務局と私のほうで調整させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」と声あり)

(会長) 皆様がよろしければ、修正箇所を事務局と私のほうで調整し、大田区空家等対策計画改定案として審議会会長印を押印し、内容についての大きな変更はなしと。最終校正は会長預かりとし、事務局と調整する旨、区長に答申書を提出させていただきたいと思います。今回の御意見を踏まえまして、次回の

審議会では最終版をお渡しさせていただきます。

事務局から何か御報告はございますでしょうか。

お願いします。

**(住宅政策担当係長)** ありがとうございます。

今回の審議会では最終版のお渡しとなります。会長との最終調整が完了次第、区議会の常任委員会であるまちづくり環境委員会でも、空家等対策計画の改定について報告させていただきたいと思います。

以上、よろしくお願いいたします。

**(会長)** それでは、報告事項に移ります。

報告1について、事務局から報告をお願いいたします。

**(住宅政策担当係長)** 大田区空家等対策審議会条例の一部改正について、説明させていただきます。

審議34資料2の資料を御覧ください。

着座にて失礼いたします。

これまでは、空家特措法第13条に記載されている管理不全空家に関する勧告や、同じく第22条に記載されている特定空家に対する勧告については、大田区空家等対策審議会条例の第2条4項に規定のある「区長が必要と認める事項に関すること」に含まれる内容とし、審議会にて諮問を行っておりました。議案第1号でもあったとおり、空家等対策計画の改定により、管理不全空家等についても、今後さらに広く周知していくことで、区民の方からの関心も高くなると思われまふ。そのため、諮問事項である勧告について、区民の方に根拠法令、根拠条例等、説明ができるように明文化することにしました。

今後の流れとしましては、大田区空家等対策審議会条例の一部を改正する条例として、令和8年第1回定例会にかけ、承認が得られれば条例の改正をさせていただきます。

以上、大田区空家等対策審議会条例の一部改正についての御報告です。

**(会長)** ありがとうございます。

ただいまの報告について、皆様から何かございますでしょうか。

特にないようですので、続きまして報告2に移ります。よろしくお願ひします。

**(住宅政策担当)** では、日曜空家総合相談会及び下半期の空家対策セミナーについて、御報告いたします。

配付資料の審議34資料3を御覧ください。

こちらから着座にて失礼いたします。

まず、日曜空家総合相談会の実施結果についてです。

空家総合相談会を毎月第2木曜日に行っておりますが、年に1度、日曜日に

も相談会を実施しております。今年も昨年同様11月に実施し、予約は満席で、8組の方が相談に来られました。相談者は、空家の所有者さんや親族の方がほとんどで、また、空家の地主さんであるという方もいらっしゃいました。

相談内容としましては、実家が空家になっていたり、所有者が施設に入所したため今後どうしたらよいかという相談や、未接道の空家をどうしたらよいかといったものがありました。

相談会後にアンケートを取ったところ、複数の専門家の方に一度に相談できて参考になったという声や、自分が検討していたことが間違っていなかったということを確認できてよかったなどの声もいただきました。

また、空家等地域貢献活用事業への登録につながることができた方も1組いらっしゃいました。相談会后、すぐに御登録いただき、現在、マッチング成立に向けて利用希望者の方へ物件を紹介しているところです。

以上が日曜空家総合相談会の御報告となります。

資料、真ん中から下に移りまして、NPO法人空家・空地管理センターさん主催、大田区共催で開催しました、空家セミナーと個別相談会について御報告いたします。

10月30日木曜日の午後に実施いたしまして、空家問題の話や空家を相続・売却した際の相続税などについてのセミナーを行いました。

セミナーは12名、セミナー後に実施した個別相談会には4組の方に御参加いただきました。

今年度開催したほかのセミナーでも相続をテーマにしたセミナーの参加者は多く、相続について関心のある方が多いようでした。来年度も協定団体さんや関係部局に御協力いただきながら、積極的にこのようなセミナーを実施して、空家の適正管理だけでなく、空家になる前の空家の発生予防に取り組んでまいりたいと思っております。

最後に、東急株式会社さんとセミナーを3月に行いますので、御紹介させていただきます。

内容としては、空家と借地権について取り扱います。お知り合いなどで借地権でお困りの方や興味のある方がいらっしゃいましたら、御紹介をいただければ幸いです。大田区の空家のセミナーに関するホームページにも載っておりますので、詳細について気になる方がいらっしゃいましたら、そちらも御紹介いただければと思います。

以上、日曜空家総合相談会及び下半期の空家対策セミナーについての御報告とさせていただきます。

(会長) ありがとうございます。

ただいまの報告について、何かございますでしょうか。

お願いします。

(委員) 宅建協会でございます。

毎年、日曜空家相談をやられておりまして、今回も8組、参加がいっぱいだったそうなのですが、申込み自体というのは多くあるのですか。例えば、多く集まってきて抽選になっているとか。

(住宅政策担当) 幸いなことに予約枠に対してちょうどのご予約をいただいでいて、参加したいけれどもできないという方はいらっしゃいません。ただ、夏頃に相談が集中するので、5月、6月ぐらいに予約をしたいと来られる方が、5月、6月は予約がすでに埋まってしまっていて、7月、8月になってしまうということはあるのですけれども、お断りということは基本的にはしていません。

(委員) もし、参加申込みが結構多いようであれば、年に1回の日曜相談を2回、3回に増やしてもいいのかなという御提案です。

(住宅政策担当) ありがとうございます。

(会長) ほかにございますでしょうか。

ありがとうございます。

私も、このNPO法人のセミナーも、できれば平日日中ではなくて、夜とか土日とかにしたほうが、せっかくの機会なので、特に個別相談されたい方は多いかなと思うので、これはNPOさんが主催されるので何とも言えないと思うのですけれども、何かそういう御協力をしていただけないかみたいなこともあってもいいのかなと思いました。

それでは、続きまして、報告3についてお願いいたします。

(住宅政策担当) 次の報告につきましても、御報告させていただきます。

令和7年度空家等地域貢献活用事業の実施報告について、審議34資料4を御覧ください。

こちらを着座にて失礼いたします。

まず、登録状況についてです。

令和8年1月末時点で、令和7年度の所有者登録は3件、利用者登録は5件となっており、平成26年度からの登録累計総数は、所有者登録が29件、利用者登録が47件となっております。

登録物件としましては、鉄骨造でしたり木造それぞれありまして、利用者の利用目的としては、グループホームの運営やギャラリーカフェの運営をしたいという方がございました。

資料の右側に移りまして、マッチングの状況です。

令和7年度は、現時点ではマッチング数は0件となっておりますが、現在、マッチング成立に向けて具体的に調整が進んでいる物件がございます。利用者

は助産院を目的とした利用を希望しておりまして、それに合う物件とマッチング中でございます。空家物件は、先ほど御報告させていただきました、日曜空家総合相談会への参加がきっかけで登録をした物件となっております。

マッチングが成立しましたら、次回の審議会などで御報告させていただければと思っております。

次に、関係部局との連携として、産業振興課と連携を始めましたので御報告いたします。

右側下に記載しているところです。

六郷BASEというところがありまして、こちらは、大田区の特徴であるものづくり技術を活用して、社会の課題の解決を目指す創業希望者さんに活動の場を提供している施設となっております。産業振興課より、この六郷BASEで新規創業をして社会貢献をしている企業が多くいるにもかかわらず、入居期間を過ぎてしまうとオフィスを区外に移転してしまっ大田区から出ていってしまうという課題があるというお話をいただきました。

そのお話を受けて、それなら空家の利活用物件を紹介して、新規創業した企業に大田区で成長を今後もしていただけるようにしようということで、連携を始めました。先日、物件紹介を始めたばかりですので、今後、マッチング成立になるように、産業振興課と調整を進めていく予定です。

では、次に移ります。下のページです。

報告の最後として、広報活動について御報告いたします。

一部は前回の審議会の中でも配布資料として御報告をさせていただいているのですが、資料にも記載させていただいたとおり、空家等地域貢献活用事業について、年間を通して広く周知を行いました。今年度はシティニュースおおたでも取り上げてもらい、マッチングが成立した物件の活用事例を紹介しておりますので、よろしければ御覧ください。

引き続き事業の周知を行いながら、所有者と利用者の登録やマッチング数を増やしていきたいと考えております。

以上で、令和7年度空家等地域貢献活用事業の実績報告とさせていただきます。

**(会長)** ありがとうございます。

ただいまの報告について、何かございますでしょうか。

お願いします。

**(委員)** 公益目的の利活用なのですけれども、素案のほうの37ページには、本事業は、区内の空家等を公益目的として、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とあるのですが、何が公益的なのかがいまいち分からないのです。なぜ区外へ流出するの

かというのは、単に借りにくいから、貸してくれる家主さんがいらっしやらないから区外に出ていくのか、何が原因でそうなっているかを考えていただかないと、普通の賃貸物件を貸すのと、これと何が違うのかがよく分からないので、間口を広げたいのか、どういう方向性でこれからやっていかれるのかというのをお聞きしたいです。

**(住宅政策担当係長)** 六郷BASEの卒業生が、大田区内で事業を始めたいけれど卒業後のオフィスが大田区内で見つからず、大田区外へ出ていることが、産業振興課との打ち合わせで判明しました。六郷BASEに入る人たちは、社会課題の解決を目指すベンチャー企業であったり、そういう創業希望者の活動の場ということで提携しており、公益的な事業の一つとして、空家等地域貢献活用事業の活用も大田区外への流出を防ぐ解決手段の一つとして、事業の連携を始めました。

**(委員)** 分かるのですけれども、言ってみれば事業者ですよ。公益的な目的なのだけれども、事業者には変わらないと。そうすると、これのメリットを受けられる事業者とそうでない事業者と何が違うのかということをよく分かるようにしていただけるといいと思います。

**(住宅政策担当係長)** まず、六郷BASEに入る時点でいろいろ審査があります。それらを踏まえて、この空家等地域貢献活用事業に適合しているかどうかということで調整を進めていきたいと思います。

**(委員)** 分かりました。それが一般の区民の方に分かるようにしていただけるといいと思います。

**(会長)** ほかにございますでしょうか。

私も今の御意見、非常に参考というか、確かにそうかなと思うのですが、ただ、町工場的なものも含めたスタートアップみたいなところの支援も公益性ということだと思うのです。産業振興という意味での。

例えば、荒川区の町屋でまちづくりをされている方にお伺いすると、空家問題といっても、下が工場で上に住んでいてみたい、工場の事業承継もセットにしないと空家の活用ができないとか、空家という住宅政策ではない話のものが結構出てきているので、事業承継とセットでその建物を活用していくみたいな方向で検討されているグループもあるのです。

なので、大田区も、そういう町工場とかそういったものは大田区の非常に大事な資源だと思うので、空家という住宅政策から、こういう産業みたいなところに拡大していくというのは非常に先進的だし、ぜひやるべきかなと思うのです。ただ、おっしゃるとおり、公益性というところの中で、何で大田区が関与するのかというところは、交通整理をして、きちんとこの活用事業の在り方みたいなところは検討されるといいのかなと思いました。

ほかにありますでしょうか。

それでは、大体お話は終わったかと思うので、ここで公開部分の審議は終了したいと思います。

再開時刻なのですけれども、今日、この後の案件が非常に多いので、休憩なしということで続行させていただきます。

傍聴者の方は、机上に資料を置いて御退室をお願いいたします。

(以下、非公開)