

会 議 録

会議の名称	川越市空家等対策協議会
開催日時	令和6年10月23日（水） 午前10時　開会 ・ 午前11時40分　閉会
開催場所	川越市庁舎　４Ａ会議室
議長（委員長・会長）氏名	議長　川合　善明
出席者（委員）氏名（人数）	副議長　大澤　昭彦　　　　 委 員　中山　健人 委 員　近藤　宏一　　 委 員　村田　一男 委 員　木村　吉孝 委 員　中島　眞利子 委 員　水野　誠 委 員　服部　隼和 委 員　飯沼　哲夫 委 員　伊藤　雅一 委 員　横山　久恵 11人
欠席者（委員）氏名（人数）	委員　野澤　千絵 1人
事務局職員職氏名	市民部部长 市ノ川　千明 防犯・交通安全課 参事兼课長 长泽　亨 副课長 永島　麻己 主査 斎藤　亮平 主査 岸　雅之
会議次第	1 开会 2 挨拶 3 自己紹介 4 副議長選出 5 報告 ・本市の空家等対策について (1)第２次川越市空家等対策計画の進捗について (2)管理不全空家等への対応について (3)空家特措法の改正に伴う川越市空家等の適切な管理に関する条例の改正等について

	(4)財産管理制度の活用について（令和５年度：１件） ・令和５年住宅・土地統計調査の結果について 6 議題 ・空家等活用促進区域について ・空家等管理活用支援法人について 7 その他 8 閉会
配 布 資 料	資料１・参考資料１－１～１－３ 川越市空家等対策計画の進捗について 資料２ 管理不全空家等への対応について 資料３ ・川越市空家等の適切な管理に関する条例の一部を改正する条例新旧対照表 ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要１） ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要２） ・川越市空家等の適切な管理に関する条例 資料４－１ 空き家対策において活用可能な財産管理制度比較表 資料４－２ 市区町村申立てによる相続財産清算人の選任及び選任後の手続きの例 資料５ ・令和５年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果 ・令和５年住宅・土地統計調査（住宅総数） ・令和５年住宅・土地統計調査（空き家数） 資料６ ・空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン ・空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要 資料７ ・空家等管理活用支援法人について ・空家等管理活用支援法人 ・空家等管理活用支援法人の指定について ・国土交通省プレスリリース「不動産業による空き家等の流通の取組を強力に後押しします！！」 ・不動産業による空き家等対策推進プログラム ・空家等管理活用支援法人の指定等の手引き

議 事 の 経 過	
発 言 者	議題・発言内容・決定事項
事 務 局	1 開会 〈会議の成立について〉 委員総数12名のうち、11名が出席しており、川越市空家等対策協議会要綱第4条第2項の規定により、半数以上の出席があることから、会議が成立していることを報告する。 2 挨拶 〈市長挨拶〉 本日の会議は、「川越市空家等対策計画」のこれまでの進捗状況等について、様々な分野で活躍されている皆様に協議をいただくものである。 貴重な意見をいただきたく、よろしくお願いしたい。 3 自己紹介 4 副議長選出 （議長については、川越市空家等対策協議会要綱第3条の規定により、市長が議長となる。 副議長については、要綱により、委員の互選によって定めることになっているが、村田委員からの提案により大澤委員が推薦され、異議なく了承された。）
議 長	5 報告 ・本市の空家等対策について (1)第2次川越市空家等対策計画の進捗について (2)管理不全空家等への対応について 〈事務局から資料説明〉 〈質疑応答〉
委 員	空家等対策計画の進捗に関する資料について、ホームページ上で解体費用シミュレーターの提供を開始したとのことだが、

事務局	シミュレーターの閲覧者数や利用者数はどのくらいか。 シミュレーターの提供先である、株式会社クラッソーネからは、シミュレーターの閲覧者数は数百件と多いが、最終的な成約に至った件数は1、2件と聞いている。
委員	空き家バンクの登録件数が1件しかないのはなぜか。
事務局	空き家バンクは令和元年度から稼働を開始しているが、登録件数は伸びていない。 令和5年3月に登録の間口を広げたものの、現在まで、登録は2件、成約が2件である。 また、空き家バンク登録物件の購入に関する問い合わせはあるが、登録希望者は少ない。 理由としては、川越市は不動産流通が盛んで、物件が市場に出回っていることが推測されるため、空き家バンクの登録者数が少ないと考えられる。 空き家バンクの活用について、市のホームページやチラシを作成するとともに、空家等の所有者にも送付する等している。
委員	富士見市やふじみ野市といった、川越市より不動産流通があると思われる自治体でも、空き家バンクの登録件数は川越市の数倍多い。
事務局	周知について補足すると、令和3年度の空家等実態調査で実施したアンケート調査で空き家バンクに興味があると回答した方について、要綱を改正したため、令和5年度に空き家バンク登録勧奨の通知を発送したが、登録は1件もなかった。
委員	専門家団体・関連団体等の相談会の開催を実施したとのことだが、相談件数は何件か。
事務局	相談件数は集計していないが、来場者数は約60名であつ

委 員	た。 霞ヶ関北地区について、総受付件数 8 1 件、解決件数 6 0 件、解決率は 7 4 . 1 % と他地区と比較して良好な結果となっているが、どのような対策をしたのか。 また、未解決の 2 1 件について、住民としてはどのような対策をすればいいのか。
事 務 局	市に寄せられる空き家の通報の多くは、雑草や樹木の繁茂であり、市で所有者等を探索し、お知らせ文を送付した結果、所有者等が除草やせん定を行った。 雑草や樹木の繁茂以外のもの、家屋の老朽化等はすぐに所有者等が対応できず、解決に時間がかかる。地域に住む方々には、空き家の見守りや、所有者等が空き家に来ていれば声がけ等をお願いしたい。
委 員	管理不全空家等の解決率について、平成 2 5 年度は高く、令和 4 年度及び令和 5 年度が低い理由はなぜか。 また、資料は平成 2 5 年度から令和 5 年度までの累積の件数となっているが、直近 3 年間や 5 年間の累積件数も表示し、どのように解決していくかという捉え方も必要ではないか。
事 務 局	解決率については、令和 6 年 3 月末時点で、その年度に新規に受理した案件の管理不全状態が解決しているか否かということになるので、過去に受理した案件であればある程、現在その状態が改善している状況になっている。 そのため、令和 4 年度及び令和 5 年度に受理したものは、対応開始から日が浅く、過年度案件と比較して解決率が低くなっている。 ご意見の通り、直近 3 年間や 5 年間の対応件数も表示すれば見え方は違うので、次回協議会の資料作成の際に検討したい。
委 員	管理不全空家等への対応について、各年度ごとの受付件数

	は、その年度に新たに受け付けたものなのか、それとも前年度から継続しているものなのか。
事 務 局	各年度毎に新規に受付をした件数になっている。
委 員	令和５年度の特定空家等の認定件数は０件だが、現時点で特定空き家に認定されている件数は何件か。
事 務 局	現在の認定件数は１件である。
委 員	その特定空家等は、いつ頃認定されたもので、現在どういう状況にあるのか。
事 務 局	特定空家等への認定は平成３０年度。不全の状態が解消されていないが、緩やかに修繕がなされている状況。 特定空家等の認定を解除できるほどの状態にはなっていないため、現在も１件が残ったままになっている。
委 員	危険性はないのか。
事 務 局	建材が悪天候により飛散する等のおそれは皆無ではないが、ゆるやかに修繕されており、日常的な危険性が生じているとは言い難い。
委 員	「相続対策のための講座の開催件数」は「相続おしかけ講座」のことだと思うが、来年度以降は同講座の実費の半分を県が支出する運用に変更されると聞いている。 川越市でも予算計上する予定か。
事 務 局	県もこの時期に来年度予算の編成をしているため、確定的な情報が入っていない。 ただし、計画の指標にも定めているため、県の動きに関わらず、何らかの形で同様の講座をしていく。

委 員	保安上の危険性が「C：危険」である空家等の件数が3件、周辺生活環境への影響が「C：危険」である空家等の件数が5件となっている。 これらについて、どのような対応をしているか。
事 務 局	それぞれC判定になったものについては、市で現地確認や、所有者等が判明しているものについては、文書等を送付している。
委 員	特定空家等について平成30年に認定後、市で助言指導をしているとのことだが、状態は徐々に改善されているという認識でいいか。
事 務 局	特定空家等については、認定時と比較して、緩やかに修繕がなされている。 建築指導課とも情報は共有しており、老朽家屋のため、引き続き市で注視し、必要であれば指導をしていく。
議 長	他に質問、意見等あるか。 ～意見等なし～ (3)空家特措法の改正に伴う川越市空家等の適切な管理に関する条例の改正等について 〈事務局から資料説明〉 〈質疑応答〉
委 員	条例の改正について、今回の改正により、それまで条例において規定していた「管理不全空家等」が法に規定された「管理不全空家等」となるが、今まで通りの判断基準で管理不全空家等に対応していくということか。

事 務 局	その通り。引き続き対応していく。
議 長	他に質問、意見等あるか。
	～意見等なし～
	(4)財産管理制度の活用について 〈事務局から資料説明〉 〈質疑応答〉
委 員	所有者不明土地管理制度もあるが、そちらではなく相続財産 管理人制度を用いた理由は何か。
事 務 局	市では令和３年度から「所有者不明土地の利用の円滑化等 に関する特別措置法」に基づいて相続財産管理人の選任申立てを している。 令和５年１２月の改正空家特措法の施行に伴い、空家特措法 を根拠に財産管理人の申立てを行ったところである。
委 員	不動産が売却できる見込みがあり、予納金が回収できる見込 みがあると判断したため、この制度を用いたのではないか。
事 務 局	売却の見込みがあることを理由に使ったわけではない。
議 長	他に質問、意見等あるか。
	～意見等なし～
	令和５年住宅・土地統計調査の結果について 〈事務局から資料説明〉
委 員	賃貸売却および二次的住宅の空き家数について、前回調査と 比較し倍増しているが、どう認識しているか。

事 務 局	第2次空家等対策計画を作成するにあたり、令和3年度に市内全域で調査員が実態を確認する実地調査を行っており、平成28年度からのデータと比較すると、年間を通じて使われていない空家等の数に関しては減少したという結果が出ている。 また、日々行っている空き家の現地調査の際、除却が進み解決している案件もあり、目に見えて空き家の数が増加している実感はなく、この調査結果について、市の認識とは必ずしも一致しないと感じている。
委 員	現在も実態調査は行っているのか。
事 務 局	実態調査は令和8年度に実施予定である。
議 長	他に質問、意見等あるか。 ～意見等なし～ 6 議題 ・空家等活用促進区域について 〈事務局から資料説明〉 〈質疑応答〉
委 員	川越市については、空家等活用促進区域の設定は行わないとのことだが、国交省では促進区域の目標数値があるようだ。 この促進区域の目的が、空き家の活用を通じて、経済的・社会的な活動を促すものであることから、川越の場合、中心市街地がメインになってくる。 伝建地区等もあり、建築規制等が厳しいため、個別の対応というのが難しいことから、住民の意見を聞いて決めることに手続き上の難しさもあるが、他市町村の実績を見つつ、導入を検討していくことはありだと思う。

事 務 局	国土交通省の資料によると、令和５年度末の区域指定状況は調査対象１，７４１市区町村のうち、指定済みは０件、指定予定は令和６年度が１０件、７年度以降が１７件となっている。 今年度、近隣自治体で指定したという情報は入手していない。 他自治体の動向を注視しつつ検討していきたい。
委 員	空家等活用促進区域における規制の合理化等について、市内で接道していないため、建て替え等ができずに空き家が放置される事例はあるか。
事 務 局	管理不全空家等には、接道が１メートル程度しかない、または接道がない空き家もある。 そういった空き家は解決に時間がかかる場合が多い。
委 員	そういった問題を把握しているのであれば、その地域を促進区域に指定することは検討しないのか。
事 務 局	空家対策担当の他、規制の所管課とも情報共有をしている。 個別の案件を解決するために接道規制の特例を地域全体に適用する場合、非常に影響が大きいため、慎重に検討していきたい。
委 員	空き家をきっかけに、そのエリアをどうしていきたいのか、どういう問題を解決していきたいのか、というかたちで検討してもらい、空き家問題と矮小化せずに、その町を改善していくという発想で積極的に取り組んでもらえるよう、お願いします。
議 長	他に質問、意見等あるか。 ～意見等なし～ ・空家等管理活用支援法人について

議 長	〈事務局から資料説明〉 〈質疑応答〉 質問、意見等あるか。 ～意見等なし～
事 務 局	7 その他 (欠席委員から預かった情報提供の発表)
議 長	何か意見等あるか。
委 員	空き家には色々な内容の苦情があり、それを改善してくれたとしても、空き家になっている課題の解決に至っていないと、毎年同じ苦情が発生する、という難しさがある。 私どもの団体も今年度から管理活用支援法人の指定を受けて、今やっているところだが、色々な課題が見えてきている。次回、ここで機会をいただければ課題についてお伝えできる。 また、管理不全空家等について、関わりのある自治体から基準を作れないか、ということで話を受けている。室外機が落ちそうな場合、どう見るか、というような具体的な例で考えているところ。 そして、勧告に移行することで、その土地の住宅用地の特例を外すことになっているが、いざ外してしまうと、特定空家等になった時に切れるカードが無くなってしまう。 そのため、自治体では管理不全空家等になっちゃいますよ、ということを伝えながら、なんとか修繕してもらうことをやりつつ、本当にダメであれば市が勧告して外す、という運用をしていることが多い。 かねてから空き家問題に関わっているところ、結局何が一番大事かという、空き家になっている根幹の理由を所有者が改善しないと空き家ではなくなる。 色んな空き家を活用してもらえるプレーヤーが今どんどん

	増えているのに、なんで空き家が流通しないのか、というと市場に出てこない。 そこには相続や家財等、色々な問題があるからこそ、誰かがその問題に触りに行って解決しないと流通には乗ってこない。 管理活用支援法人がそのための一つの投げかけであると思うが、問題に触りに行く人をきっちり作っていかないと、解決に向けて進んでいかないのではないかと考える。
委 員	空き家問題はまちづくりの一番の問題であると考えます。 まちづくりを担う末端組織が自治会ととらえているが、自治会で住民の連絡先を管理する等、少しでも空き家問題を解決できる動きをとっていききたい。
委 員	自治会では、加入者が死亡や転居した際、引越し先や連絡先を把握する等、空き家の減少に努めている。非加入者については、そのような情報を知りえないため、今後どのように管理していくか検討したい。
事 務 局	来年度の協議会については1回、内容は第2次川越市空家等対策計画の進捗等について予定している。 開催日時が決まり次第連絡する。
議 長	他に質問、意見等あるか。 ～意見等なし～ 以上をもって、すべての議事を終了とする。これにて、議長の任を解かせていただく。
事 務 局	8 閉会 以上をもって、川越市空家等対策協議会を終了とする。