

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7年11月7日（金） 午前10時00分　開会 ・ 午前11時30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　森田　初恵
出席者（委員）氏名（人数）	副議長　大澤　昭彦　　　　 委 員　横山　久恵 委 員　上村　博昭　　　　 委 員　蛭原　康善 委 員　近藤　宏一　　　　 委 員　村田　一男 委 員　木村　吉孝　　　　 委 員　服部　隼和 委 員　水野　誠 委 員　伊藤　雅一 委 員　飯沼　哲夫 11人
欠席者（委員）氏名（人数）	委 員　中島　眞利子 1人
事務局職員職氏名	市民部長 矢崎　東洋 防犯・交通安全課 副部長兼課長 長澤　亨 副課長 永島　麻己 主任 伊藤　さおり 主事補 木村　和寿斗
会議次第	1　開会 2　挨拶 3　自己紹介 4　副議長選出 5　議題 （1）本市の空家等対策について ① 空家等対策に係る広報・啓発事業 ② 管理不全空家等への対応 ③ 空き家に関する相談事業 ④ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除等

	<p>⑤ 民間連携等</p> <p>(2)第2次川越市空家等対策計画の進捗について</p> <p>6 その他</p> <p>7 閉会</p>
配 布 資 料	<p>資料1 空家等対策に係る広報・啓発事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・枝木の越境でお困りの方へ（広報5月号掲載） ・空き家・相続について講師を派遣します（広報6月号掲載） ・空き家バンク登録物件の募集（広報7月号掲載） ・空き家の解体シミュレーター（広報9月号掲載） ・その空き家、どうしますか？（広報10月号掲載） ・空き家バンクとは（川越市ホームページ掲載） ・空き家の樹木の越境（川越市ホームページ掲載） ・空き家の解体（川越市ホームページ掲載） ・空家等の適切な管理（川越市ホームページ掲載） ・相続おしかけ講座チラシ ・公益社団法人川越市シルバー人材センターとの連携・協力（川越市ホームページ掲載） ・空き家サポートチラシ（公益財団法人川越市シルバー人材センター作成） ・冊子「住みませんでは、すみません！ 空き家対策読本」2025保存版 <p>資料2 管理不全空家等への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家に関する通報への対応 ・各年度の受付件数と解決件数 ・各年度末時点における未解決件数 ・令和6年度末における、各年度受付案件の解決件数 ・管理不全の内容別の割合 ・対応課別の担当件数の割合 ・市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 ・第4節空家等対策の実施体制（第2次川越市空家等対策計画）

	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全空家等への対応（令和 6 年度末における各年度受付分の状況） <p>資料 3 空き家に関する相談事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川越市相続・空き家の無料相談会チラシ（主催 NPO 法人空き家対策協会（行政書士 服部事務所）、川越市） ・空き家の無料相談会チラシ（主催 NPO 法人 空家・空地管理センター、川越市） ・空き家・相続を考えるセミナー&無料相談会チラシ（主催 埼玉県既存住宅流通促進ネットワーク） ・埼玉県令和 6 年度「空き家コーディネーター」業務委託チラシ（公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会作成） ・空き家の持ち主応援隊チラシ <p>資料 4 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川越市ホームページ掲載の空き家の発生を抑制するための特例措置 ・空き家の発生を抑制するための特例措置について ・川越市ホームページ掲載の低未利用土地の適切な利用、管理を促進するための特例措置 <p>資料 5 川越市空家等対策計画の進捗について（令和 6 年度末）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価シート（令和 6 年度実績）
議 事 の 経 過	
発 言 者	議題・発言内容・決定事項
司 会 （市民部副 部長）	<p>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、過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。</p>
市 長	<p>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</p>

<p>服部委員</p> <p>議 長</p> <p>服部委員</p> <p>議 長</p>	<p>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。</p> <p>貴重な意見をいただきたく、よろしくお願いしたい。</p> <p>3 自己紹介</p> <p>4 副議長選出</p> <p>（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。</p> <p>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。）</p> <p>5 議題</p> <p>(1)本市の空家等対策について</p> <p>①空家等対策に係る広報・啓発事業</p> <p>〈事務局から資料説明〉</p> <p>〈質疑応答〉</p> <p>空き家の解体に関する資料について（資料1 P11）</p> <p>市ホームページに埼玉県ホームページの解体工事業登録業者一覧のリンクが貼付されているが、建設業許可を取得すると解体工事業の登録名簿から外されてしまうため、解体工事業を行うすべての会社を網羅するためには、建設業者一覧のリンクも貼付すべきである。</p> <p>建設業者の中で解体業も行っているかを知る方法はあるか。</p> <p>建設業者の検索は国土交通省のホームページで可能であるが、その中で解体業を行っている業者を検索するのは難しい。</p> <p>承知した。市内の建築協会等に協力を求めることもあり得ると思うので、事務局で確認することとする。</p>
---	---

議 長	資料１の冊子「住みませんでは、すみません！空き家対策読本」について、説明で冊子を送付しているとあったが何件送付しているのか。
事 務 局	送付件数は把握していない。 送付については、繰り返しお知らせ文を送付しても応じない空き家所有者等に対して、冊子を送付している場合がある。
議 長	他に質問、意見等あるか。 ～意見等なし～ ②管理不全空家等への対応 〈事務局から説明〉 〈質疑応答〉
議 長	事例である家屋の解体費用の捻出はできたのか。 (資料２ P 7)
事 務 局	まだ予納金の返還はされていないが、解体も含めて、相続財産清算人が進めているため、見込みとしては、予納金でまかなえているという認識である。
村田委員	事例である家屋の解体後の土地の保全保管はどうなるのか。
事 務 局	土地が買主の法人名義で登記されたことは確認したが、当該法人がどのように土地を活用するかは確認できていない。
近藤委員	法人名義とは、相続財産清算人の名義ということか。
事 務 局	相続財産清算人から購入した民間企業の名義であることを確認した。

副 議 長	各年度の受付件数と解決件数について（資料２　Ｐ２） 令和６年度の解決件数が増加しているのはなぜか。
事 務 局	各事案について現況確認を行い、解決としている。 建物の場合は売却や除却の確認、草木の繁茂の場合は伐採されていることを現地で確認する等によって解決としている。
副 議 長	解決の理由についてはどうか。窓口相談によるアドバイスによって解決したのか、改正民法等によって解決したのか等の理由を知りたい。
事 務 局	空き家所有者等にお知らせ文を送付後、連絡を取れていないため、その後の経過や所有者の対応は把握できていない。
副 議 長	空き家対策の効果を検証するためには、追跡調査を行うべきである。全件は難しくても、一定の調査をするべきでは。
副 議 長	資料２Ｐ４、５について、解決率の分母は受付総数なのか。
事 務 局	新規の受付総数である。
副 議 長	解決と未解決の内容の傾向、解決しやすいものとそうでないもの等の分析は行っていないのか。
事 務 局	資料２の管理不全空家等への対応（Ａ３横）で、内容別での解決率を表している。草木の繁茂の解決が最も多く、老朽家屋も最終的には解決率は７割になるが、解決までが長期化する傾向にある。
副 議 長	表では分かりづらいので、グラフで示した方がよい。
副 議 長	ここでの説明での管理不全空家等と、法に基づく管理不全空家等の違いはあるのか。

事 務 局	川越市では法改正前から、条例で管理不全空家等を規定し対応しており、法改正に伴う条例改正の際、条例で対応していた管理不全空家等と、改正法に基づく管理不全空家等は同じものと整理した。
副 議 長	法に基づく管理不全空家等と認定しているということか。
事 務 局	川越市では、部長の決裁をもって認定としている。
副 議 長	未解決のものについては、法に基づく勧告等の措置が必要になるのではないか。
事 務 局	現在、案件において、法に基づく指導、勧告に該当するものは把握していない。今後、把握した場合、対応していく。
上村委員	解決、未解決の確認方法はどのようなものか。
事 務 局	<p>解決の確認方法は、現地調査での外観目視で行っている。案件として受け付けた際の現地写真と比較し、部長決裁により解決としている。</p> <p>また、所有者や近隣住民等から解決の連絡を受けることもあるが、市に報告されずに解決される場合が多い。</p>
上村委員	現地調査は外部委託していないのか。
事 務 局	そのとおりである。
上村委員	解決の定義について、建物の除却は明らかに解決といえるが雑草の繁茂については、除草されても一時的解決としか言えず、恒常的な解決ではないので、どう考えるか。
事 務 局	雑草の繁茂については、明確なものはなく、近隣住民への迷惑度を勘案し、一定程度管理された状態を解決としている。

飯沼委員	草木の繁茂について目視で確認しているとのことだが、担当職員の数も少なく、イタチごっこになるので、完全な解決は空き家を空き家ではなくすことであり、そこを目指してほしい。
蛭原委員	放置家屋等は、固定資産税を滞納している場合が多く、差押えが可能であり、収納対策課が公売にかけることができるはずである。しかしながら、資料２Ｐ８の関係課の中に入っていないため、連携を検討してほしい。
事務局	次回の計画策定時に連携する課について検討したい。
横山委員	資料２の各年度の解決件数について、前年度からの繰り越しを表している数はどのようなになっているのか。
事務局	A３の表の【案件】の未解決の行で、令和６年度末において例えば、平成２５年度案件の未解決は１３件ある、と表している。
木村委員	管理不全空家等の中で、困難案件とはどのような案件か。
事務局	困難案件とは相続人不存在等の所有者がわからないもの、所有者がわかったものの送付したお知らせ文書に反応がない、又は所有者宅訪問をしても、自分にはできないと言われる等、対応してもらえない案件のことである。
木村委員	所有者が判明し、連絡が取れている状態で改善されない場合法に基づく指導、勧告はできないのか。
事務局	<p>法に基づく指導は現状行っておらず、お知らせ文書で促すことを行っている。</p> <p>特定空家等になるような、建物崩落の可能性や緊急性があり迷惑度の高いと判断される案件については、法に基づく指導の</p>

<p>議 長</p>	<p>検討が必要であるが、そう判断されない案件の所有者に対してお知らせ文書を送付しているが促しの効果が出ていないのが現状である。</p> <p>課題としては認識しているが、指導、勧告は住宅用地特例の解除に直結するもので、勧告は県内でも昨年度は２市４件となっており、対応が難しい状況である。</p> <p>他に質問、意見等あるか。</p> <p>～意見等なし～</p> <p>③空き家に関する相談事業 〈事務局から資料説明〉 〈質疑応答〉</p>
<p>村田委員</p>	<p>相談事業についての周知はどのように行っているのか。</p> <p>私の自治会ではパンフレットをコピーして全世帯に回覧をしたりして、周知を徹底している。</p> <p>私の自治会では、空き家を確認するようにしており、家族や親せきなどが来た場合、管理についてどうするか聞くようにしている。ただし、自治会に加入している人が対象となる。</p>
<p>議 長</p>	<p>相談事業はどのように周知しているのか。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>広報への掲載、ホームページへの掲載、市民センター等へのチラシの配架、包括支援センター等の高齢者が集まる場所に向いての周知を行っている。</p>
<p>議 長</p>	<p>市の情報について、広報は難しいのか。</p>
<p>村田委員</p>	<p>多様な方法があるため、周知方法について検討をしてほしい。広報については、市民がどこまで見ているか疑問であり、周知をお願いしたい。</p>

議 長	どのくらい参加者が来たのか。
事 務 局	募集人数が３０名程度のところ、概ね３０名が参加した。
近藤委員	川越市ではインスタやツイッターは利用しているのか。
事 務 局	公式 LINE などもあるが、昨年度は活用ができていなかった ので、今年度は活用する。
伊藤委員	<p>様々な自治体でセミナーを行っているが、参加者は年々減っている。これは、空き家問題が市民に浸透してきたことと、市の相談体制について市民の認識が拡大したことが要因と分析している。</p> <p>そこで、毎月、定期的に市で無料相談を開催することが多くなってきたおり、これは効果的なため、始めたばかりの最初は来ないが、是非検討してほしい。</p> <p>また、固定資産税納付通知書を送付する際に適正管理の依頼文書を同封することは可能か。５、６月は問い合わせが３倍になったりするので、検討してほしい。</p>
事 務 局	数年前に資産税課と調整し実現しなかった経緯があるが、改めて同封、封筒への印刷等が可能か調整を行いたい。
議 長	先程の定期的な無料相談については、例えば、司法書士会の相談会で、空き家の相談も受けているということか。
水野委員	<p>土地家屋調査士も定期的に無料相談を行っている。</p> <p>また、資料の空き家コーディネーターについて、これは資格なのか、市はこの名目についてどのように考えているか。</p>
事 務 局	空き家コーディネーターは埼玉県が行っているものであるためその内容について把握していない。

飯沼委員	<p>空き家コーディネーターは宅建協会で3年度にわたり行っており、今年度も宅建協会で行っており、資格というものではない。令和6年度は県を経由し、川越市から20件以上の相談があり対応した。今後も宅建協会で行うことになっている。</p>
議長	<p>他に質問、意見等あるか。</p> <p>～意見等なし～</p> <p>④空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除等 〈事務局から説明〉 〈質疑応答〉</p>
飯沼委員	<p>空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、市民に周知、促進するように検討をお願いしたい。</p>
事務局	<p>広報とホームページに掲載しており、かなり件数が伸びており、別枠でも広報できないか検討したい。</p>
飯沼委員	<p>期限がある制度のためしっかり周知してほしい。</p>
議長	<p>様々な方法で広報するという点においては各業界の力を借りたい。</p> <p>他に質問、意見等あるか。</p> <p>～意見等なし～</p> <p>⑤民間連携等 〈事務局から説明〉 〈質疑応答〉</p>
議長	<p>質問、意見等あるか。</p>

	<p>～意見等なし～</p> <p>(2)第2次川越市空家等対策計画の進捗について 〈事務局から資料説明〉 〈質疑応答〉</p>
近藤委員	保安上の危険Cの3件についてどう対応しているのか。
事務局	<p>老朽建物の案件であるが、定期的に現地確認を行い、所有者に対してお知らせ文書を複数回送付し、所有者にも会っているが、対応してもらえない状態である。</p> <p>ただちに建物崩落等の危険はないが、文書と対面で改善する対応をお願いしている状況である。</p>
近藤委員	言葉として保安上危険というと、非常に危険な状況だと受け取れる。市として働きかけが弱かったのではないかとならないよう、目標とする期間を定め、計画的に進めるべきである。
村田委員	危険という評価について、危険の中でもレベルを分けることは可能か。
事務局	緊急で危険度の高いものについては特定空家等になっているという前提があり、この表現について実態を捉えられていないことは感じており、次回の計画策定時に危険の表現方法について検討したい。また、先程の法的な指導の対象として検討したい。
村田委員	ランク別にはできないのか。
事務局	危険度はABCに分けており、不全箇所等を点数化し、積み上げでレベルの振り分けを行っている。

議 長	実態調査は一軒ずつ市内全域を回るのか。
事 務 局	<p>空き家情報があるものは全戸調査を行っている。</p> <p>前回の積み上げ、新規発生、業者が保有している情報等を集約し、網羅的に調査員が現地調査を行っている。</p>
副 議 長	<p>危険度でレベル分けをしているが、法に基づく管理不全空家等とは特定空家等になる恐れがあるものでありその意味する幅が広いため、危険度 C の中でも危険度に応じて分けた方がいいため、危険度のレベル分けの細分化について検討してほしい。</p> <p>また、ずっと指導しても改善されないものについて、現在の対応では、何か起きたときの市の責任について、不安を感じた。自身が関わっている自治体では指導回数や期間等で基準を定め、それに従って法に基づく勧告等を行うようにしている。</p> <p>川越市においても期間、回数など、自治体として明確にしておく必要があるのではないか。</p>
議 長	今の話は、どこの自治体なのか。
副 議 長	都内の自治体である。
議 長	売れやすい、流通しやすいという面はあるのではないか。
副 議 長	壁の崩落や塀の倒壊を想定したときに予測される危険に対して、事前に対策を講じて、指導や勧告の検討もしておくことがその地域を所管する自治体としての義務であると考えてる。
飯沼委員	近隣の自治体の事例として、去年、特定空家等に指定する予告の通知文を 5 件送付したところ、所有者が改善に向けて着手をはじめたということがあった。

副 議 長	除却に対する助成金制度や、未接道など流通しにくい場合、隣地の住民が買取する際の助成金制度を整備している自治体も増えている。厳しい規制や措置を行う一方で、除却を促すことも併せて検討してほしい。
議 長	どういった自治体で実施しているのか。
副 議 長	隣接する土地買収の補助については、横浜市や尼崎市、県内でも実施している市はある。茨城県日立市なども行っており、全国的に見られる。板橋でも始めるようだ。
横山委員	活用のための施策の中で、具体的な内容や、空き家所有者に対する周知を行うもののみではなく、一般の方への周知は可能か。
事 務 局	<p>現状所有者以外の購入・使用希望者、相続予定者に限定したものではないが、相談会やその事前周知等により働きかけを行っていきたいと考えている。</p> <p>また、具体的にはまだ言えないが、空き家所有者に限らない相談体制の強化や未然防止の対策を検討しているところである。ホームページで、連携協定や相談窓口の募集等を行っており、具体的な話も出ている状況である。</p> <p>専門家につなげるような体制、所有者以外、これから所有する方も含め、相談体制の強化を進めていきたいと考えている。</p>
横山委員	相続する方でもない、活用を希望する一般の方への情報提供、周知については、どうなっているのか。
事 務 局	<p>空き家バンクが該当するが、現状借りたい・貸したい人からの相談が多々あるが、売りたい・貸したいという人からの相談がない状況である。</p> <p>空き家バンクに紐づくような窓口の拡充につなげていける取り組みにしていきたいと考えており、調整中である。</p>

議 長	<p>他に質問、意見等あるか。</p> <p>～意見等なし～</p>
議 長	<p>6 その他</p> <p>質問、意見等あるか。</p> <p>～意見等なし～</p>
議 長	<p>事務局からは何かあるか。</p>
事 務 局	<p>次回の協議会は来年度で1回を予定しており、内容は5年に一度の空家等実態調査の実施状況と、現計画の進捗等を予定している。</p>
議 長	<p>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。</p>
司 会 (市民部副 部長)	<p>7 閉会</p> <p>以上をもって、川越市空家等対策協議会を終了とする。</p>