

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3年11月5日（金） 午前10時 開会：正午 閉会
開催場所	第1委員会室
議長	川合 善明
出席者	委員 野澤 千絵 委員 藤村 龍至 委員 近藤 宏一 委員 福島 聡司 委員 水野 誠 委員 飯沼 哲夫 委員 芹澤 守 委員 本間 幸治 委員 中島 眞利子
欠席者	委員 舩原 康善
事務局	市民部 宇津木部長 防犯・交通安全課 松本課長、櫻井副主幹、野村主査、 齋藤主事
会議次第	1 開会 2 挨拶 3 自己紹介 4 副議長選出 5 報告 (1)本市の空家等対策の実績報告について ①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空き家の除却促進にかかる連携協定について ④相続財産管理人制度の活用について ⑤令和3年度川越市空家等実態調査について 6 議題 (1)空き家バンクの見直しについて 7 その他 8 閉会
配布資料	資料1 川越市空家等対策計画の進捗について 資料1-2 計画進捗状況一覧

	<p>資料 1－3 川越市空家等対策計画評価シート（令和 2 年度）</p> <p>資料 1－4 川越市空家等対策計画評価シート（令和元年度）</p> <p>資料 1－5 川越市空家等対策計画評価シート（平成 3 0 年度）</p> <p>資料 2 管理不全空家等への対応（年度別集計）</p> <p>資料 2－2 管理不全空家等への対応（令和 2 年度空き家案件） ※非公開</p> <p>資料 3 空き家の除却促進にかかる連携協定について</p> <p>資料 4 相続財産管理人制度の活用について</p> <p>資料 5 令和 3 年度川越市空家等実態調査について</p> <p>資料 5－2 住宅等の居住実態に関する調査票</p> <p>資料 6 川越市空き家バンクの見直しについて</p> <p>資料 6－2 川越市空き家バンク実施要綱</p> <p>資料 6 追加 不動産市場動向、不動産鑑定士の適正判断について</p>
概要報告	<p>空き家バンクの見直しについては、見直す。内容的には、要綱を見直す形で、川越市の空き家バンクを見直していく。ただし、見直しの中には、委員からいただいた提言、要望等を加味するものとする。</p>

事務局	<p>1 開会 〈会議の成立について〉 委員総数11名のうち、10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。</p> <p>2 挨拶 〈市長挨拶〉 本日の会議は、「川越市空家等対策計画」のこれまでの進捗状況や、空き家の利活用を促進するために令和元年度から取り組んでいる「川越市空き家バンク」制度の見直し等について、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、よろしくお願ひしたい。</p> <p>3 自己紹介</p> <p>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、市長が議長となることになっている。 副議長については、要綱では、委員の互選により定めることになっているが、委員からの提案により野澤委員が推薦され、異議なく了承された。</p>
議長	<p>5 報告 (1)本市の空家等対策の実績報告について ①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〉</p>
委員	<p>管理不全空家等について判定の基準はあるのか。</p>
事務局	<p>近隣の方から意見が寄せられた段階で、現地確認をし、影響が及んでいる、及ぶおそれがあると判断したものを管理不全空</p>

	<p>家等としており、決まった基準はない。</p>
委員	<p>特定空家等が4件解決されているが、所有者は費用の捻出をどのように行ったのか。</p>
事務局	<p>解体された2件のうち1件は売却を確認しており、解体費用については売却費用から捻出したものと思われる。</p>
委員	<p>売却は市の空き家バンクを通じたものか。</p>
事務局	<p>所有者と民間業者間で直接取引をしたものである。</p>
委員	<p>特定空家等の認定について、川越市は内部の委員会で判定しているとのことであるが、判定にあたり、外部の専門家に意見を聞いたのか。</p>
事務局	<p>建築指導課に建築士の資格を持った職員がいて、その職員に判定してもらっており、外部には聞いていない。</p>
委員	<p>特定空家等の判定について、将来的なことも含めて判定するとのことであるが、現在の体制で対応できるのか。</p>
事務局	<p>国土交通省のガイドラインで大まかな基準が示されており、これらを参考に、これまで持っていた判断基準やマニュアル等の見直しを検討しているところである。</p>
委員	<p>本協議会のトーンとして、管理不全空家等へのウェイトが多くを占めており、予防や活用の議論が少ない。活用については、まちづくり的な問題で、エリアや立地の話と関連している。川越市でも、空き家は、本庁管内、霞ヶ関地区、高階地区といった地域で、それぞれ違う発生の仕方をしており、また、それぞれの地域内でも集中的に発生している区域とそうでない区域がある。川越市の空き家対策で特徴的だと思うのは、自治会の</p>

	<p>話が出てくるという点であり、自治会ベースで空き家の数が出ている点である。自治会との関連が弱い自治体もある。また、都市計画の部分も反映されている。第1期の空家等対策計画では、一通り取り組まれていると思われる。第2期では、1件1件の空き家の状況や地区ごとのデータを、まちづくりという視点で、戦略的な活用が求められる。例えば、霞ヶ関地区でも、多い区域、少ない区域で、エリア的に集中的な対策をとれると、政策効果が高い。また、取組に対してリターンが大きく、対策のしがいがある。エリアごとの取組について、どのように考えているか。</p>
事務局	<p>エリア対策というわけではないが、埼玉県が実施している「相続おしかけ講座」について、空き家の多い地域からの申込があり、好評であり、令和元年度は、本市は、県内でも開催実績が高かった。</p>
委員	<p>例えば、自治会が引越先、連絡先を把握しているなど、自治会単位で取り組んでいる空き家予防対策はあるか。</p>
事務局	<p>霞ヶ関北地区で、自治会が「空き家お手伝いサービス」を行っているのを聞いたことがある。</p>
委員	<p>霞ヶ関北地区は空き家が非常に多く、空き家がネパールやインドネシア等の外国人に貸し出されている状況がある。1つの家に10人以上住んでいる状況も見受けられる。今はコロナでそうでもなくなっているが、夜になると、文化の違いもあるのかもしれないが、騒ぎ出し、近隣住民が困っている。風呂についても、近隣の公共施設の風呂を利用するため、施設の評判が落ちてしまう。文化の違いについては、理解を深めるため話し合いを持ちたいが難しい。</p>
委員	<p>自治会では、空き家の持ち主や近隣の方に関心をもってもらうように話し合っている。例えば、何かあった場合に対して、</p>

	<p>班長さんが持ち主の連絡先を聞いておくといったようなことである。</p> <p>③空き家の除却促進にかかる連携協定について 〈事務局から資料説明〉</p> <p>④相続財産管理人制度の活用について 〈事務局から資料説明〉 〈質疑応答〉</p>
委員	<p>財産管理人の申立については利害関係人からの申立になると思うが、この2件に関しては特定空家等ではないが、申立は税金債権によるものなのか。</p>
事務局	<p>税ではなく、空き家の面から申立を行う予定である。</p>
委員	<p>利害関係については、特定空家等になっていないのであれば、情報収集が必要である。</p>
事務局	<p>現在、特定空家等でない事例も利用されているので、そのことも含めて、確認していく。</p>
委員	<p>財産管理人制度について、特定空家等に認定されていないような空き家に対しても、利害関係人になることはできる。ただし、どういう立地なのかということもないまま、相続人がいないからといって、法的に関与し財産管理人制度を使っていくということに対して、川越市として一定のガイドラインを作っておくべきである。自治体が助けてくれるということになれば、今後、相続人がいない空き家が増えてしまう。民法不動産登記法改正で相続登記が義務化されるため相続放棄が増えていく懸念があることが司法書士の間でも言われている。特に周辺への経済的な影響がどの程度であるか、例えば郊外にある空き家までやる必要があるのかないのか等を含めて整理をしておいたほうが良いと思う。</p>

委員	<p>⑤令和3年度川越市空家等実態調査について</p> <p>〈事務局から資料説明〉</p> <p>〈質疑応答〉</p> <p>最近の熱海の土砂災害でもそうであったが、災害時の、空き家の居住実態がとっさにわからず、救助活動を混乱させている状況が多発している。せつかく実態調査をするのであれば、空き家かどうか、及び所有者の連絡先といった台帳的なリストを作り、防災関係の担当課と、個人情報との関係があるにせよ、共有しておくことが求められてくる。実際、熱海の現場でも、空き家担当課では、防災担当課から問い合わせはなかったとのことである。地域防災計画や災害タイムラグの担当課と調整し、アンケート調査にも、災害時の緊急対応について、何か入れられることがあれば入れた方がいい。</p>
委員	<p>地域の状況であるが、グループホーム的に使われている空き家があり、自治会や民生委員に知らされていないという状況があった。また、居住者カードについて、アパートや外国人の居住者からの提出がなく手がつけられない。何とかしなければならぬと思うが、難しい状況がある。</p>
事務局	<p>6 議題</p> <p>(1)空き家バンクの見直しについて</p> <p>〈事務局から資料説明〉</p> <p>令和元年度から「空き家バンク」を実施しているが、登録件数が伸びない。については、登録できる条件を緩和すること、用途について「居住以外」も可とすること、利用希望者について「個人以外」も可とすること等について、制度の見直しを提案する。</p> <p>また、欠席の委員からの意見を以下のとおり紹介する。不動産市場動向について、公示価格はコロナ前の水準を回復しつつあり、今後さらに上昇する機運がある。不動産鑑定士の適正判断について、空き家バンクに居住以外の目的が認められるとすれば、価格及び賃料の適正判断が必要となるため不動産鑑定士</p>

<p>委員</p>	<p>による算定は公正化に寄与することができ、売主及び買主双方にとって有用である。</p> <p>〈質疑応答〉</p> <p>宅建取引業協会の我々の支部は、現在、6市6町1村と空き家バンクの協定を締結しているが、川越市が一番少ない。現在の制度について、まずは、著しい老朽化、損傷がないこととあり、事務局の説明にもあったが、人が住めるようなものでないと登録できないものとなっている。人が住めるような良好な中古住宅は、空き家バンクを通さずとも、通常の不動産として流通が可能である。他自治体の事例をみると、空き家バンクは老朽化しているものがほとんどといえる。川越市では、こういった空き家を拒否していることによって件数が少ないのだと思う。したがって、この条項を見直してもらいたい。また、取り壊してはいけないということについて、現在税法で、空き家対策として、譲渡所得の3,000万円控除という制度があり、3年以内に、空き家をリフォーム又は解体して売却すると適用があるが、多くの方が知らない。この制度をPRすることで、空き家バンクの利用者も増え、地域の方の利益にもなる。また、管理不全空家等のところで、火災した空き家の話が出たが、こういった家屋は、個人の方が見ても買おうとは思わない。プロが購入して、再販、流通させていくものである。また、農家住宅のような坪数の大きい空き家は、個人の方は難しい部分もあるため、免許を持った民間業者が購入し分譲していくものである。空き家バンクに、一般の方が好まないような空き家を対象に加えるべきであると思う。</p>
<p>委員</p>	<p>川越市として空き家バンクをどうするのが大事である。この制度を立ち上げるときも、要件が厳しすぎる、あるいは、管理不全空家等を取り扱うのかといった議論はあった。川越市は宅建業者も多く、民間業者に任せても大丈夫なまちである。老朽化、損傷が著しい管理不全空家等であっても民間業者は対応するのであるが、所有者が無理だろうとあきらめている物件を</p>

	<p>拾い上げ、いかに新陳代謝し、また、除却、分譲することで世代交代も図れるため、老朽化の部分は見直す手続きをとった方がいい。また、土地と建物の名義人が同一であるという点については、売るとき、貸すときに解決していればいいわけで、今は同一ではないが、今後取り組むこと等に書き換えた方がいい。さらに、都市計画法、建築基準法に違反していないことについて、古い物件だと、一般の人には違反しているかどうかもわからない。用途変更したり、今のしくみに合わせることも可能なので、対象とできる形に直す方がいい。まとめると、川越市みたいに民間市場が動く自治体では、民間市場では動きづらい物件をすくいあげつつ、除却して新築することも可能であることを視野に入れると、空き家バンクの存在意義も出てくるし、市民の方も助かる。空き家を家として使うのではなく、取り壊して事務所等の違う用途に変えていくことも可とすることも含めて、要件を見直した方がいいと思う。</p>
委員	<p>このたびの事務局の案は、目的については触れていないが、これまでの話をふまえると、目的自体を見直すということでもいいのか。事務局の見解では、市場の流通に乗っているのであれば問題ないとのことであるが、例えば、一回取り壊して民間業者が入ってくることや、広い空き家の分譲等は、それこそ市場の流通に任せればいいわけで、市が負担までして入らなければならないものなのか。先ほど、委員の指摘もあったが、個人や居住のしほりをなくすことで、生活環境や文化の違う人が入ってくることによる環境悪化、近隣住民間のトラブルになるおそれがあり、そこに空き家バンクが一枚噛むことにならないか。委員の指摘もあったが、地域ごとの特性等の議論をすることなく、改正してしまっているのか。市場では動かない物件を取り扱うセーフティネットのようなイメージになるのか。民間業者の利益につながったり、負担になるような物件に協力することにならないか。</p>
事務局	<p>年間100件から120件近くの管理不全空家等が発生し、</p>

	<p>また、全く改善されない空き家も残る一方であり、対応に苦慮していて、近隣の方からの意見も多い。このような管理不全空家等を減らすことで、生活環境の保全を図ることができ、市がやる意義はあると考える。</p>
委員	<p>他市にヒアリングする中で、間口を広げたことで、デメリットや困ったこととかの意見はあったか。</p>
事務局	<p>デメリットの意見はなく、管理不全空家等がなくなりまちがよくなればという意見が多かった。</p>
委員	<p>空き家バンクの目的を、地域の活性化、空き家の活用促進から管理不全空家等への対応へ書き換えるというわけだが、その2つは両輪であり、管理不全空家等を抑制するには、地域や市場が活性化しないと目的が達成できない。現在の空き家バンクについて、企画力の向上、運営の活性化をもう少し取り込む余地がある。他自治体でも、問合せは多いが登録につながらない状況は見受けられる。売主の方には、何とかしたいけどアイデアがない、このエリアがまさか売れるとは思っていなかったといった意見が多い。こういった人には、どんなメッセージよりも、今後そのエリアが高く流通するらしいという話が出てきたりすることが大事で、そういった情報発信が必要になってくる。買主の方には、川越市全体ではなく、エリアに関心があり、例えば、霞ヶ関空き家バンク、高階空き家バンクのような形にして、エリアの価値が高まると興味を持つ人が出てくる。地域の中の住宅地として比べている人が多い。民間業者もエリア単位で情報を発信していく必要がある。市でも、それを市場の仕事だといって投げ出すのではなく、民間業者と一緒に企画を考えていくといった市の姿勢があれば、エリアの価値が高まる事例がこれまでもある。エリアリノベーションということでやっていく価値はある。民間市場では、まだ手元に置いておきたいと思っている所有者に賃貸管理運営を紹介している事例が少ない。例えば、仮住まいの場所としての利用がある。</p>

	<p>若い方は、いきなり住むのはちゅうちょするが、仮住まいならばと思う人は多い。これには、行政サポートが必要であり、移住推進という意味では効果がある。また、空き家バンクを運営しながら、お客さんを併せて紹介することもやっていかないといけない。ただ、民間業者に流しても、業者が宣伝しないと活性化はせず、そこには公的なサポートが必要であり、ひいては、管理不全空家等へつながるものである。管理不全空家等だけをやるのではなく、市場における活用も併せて検討してもらいたい。</p>
委員	<p>管理不全空家等が多いのはどこの自治体でも同じ状況である。国土交通省が空き家のガイドラインを改正し、特定空家等ではない管理不全空家等について、固定資産税の住宅用地特例を除外することが可能となった。他市でも、特定空家等以外の管理不全空家等について、住宅用地特例を解除している事例がある。何かしら、管理不全空家等にすると、川越市では、税金が上がるということが、そろそろ必要になる。例えば、鳥の巣やフン害で、一回解決しても再び鳥がすみついた場合は、住宅用地特例を外すといったことである。個々の所有者が意識していかないと、一回改善されてもまた管理不全となるような繰り返しとなってしまう。今後のアンケートにも盛り込めるといい。空き家バンクの受け皿として行う等のやり方もあろう。</p>
議長	<p>議決をしたい。空き家バンクの見直しについては、見直す。内容的には、要綱を見直す形で、川越市の空き家バンクを見直していく。見直しの中には、委員からいただいた提言、要望等を加味して見直していくこととしてよろしいか。</p>
委員	<p>異議なし。</p> <p>7 その他</p> <p>8 閉会</p>

