

令和6年度第1回川崎市空家等対策協議会
議事録

令和6年12月26日（木）

1 会議名 令和6年度第1回川崎市空家等対策協議会

2 開催日時 令和6年12月26日(木)

14:00から15:40まで(1時間40分)

3 開催場所 川崎市役所本庁舎復元棟101会議室

4 出席した者の名前

(1) 委員

- ・東京都市大学名誉教授 室田 昌子(会長)
- ・公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部川崎支部 米田 恵子(副会長)
- ・神奈川県行政書士会川崎北支部 大田 明博
- ・公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会川崎北支部 太田 衛
- ・神奈川県弁護士会川崎支部 小林 俊介
- ・一般社団法人川崎市建築設計事務所協会 角田 暁彦
- ・公益社団法人神奈川県ペストコントロール協会 中島 周治
- ・東京地方税理士会川崎南支部 西谷 祐二
- ・神奈川県土地家屋調査士会 深瀬 光正
- ・一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会 藤田 洋美
- ・川崎市全町内会連合会・高津区全町内連合会 藤原 忠興
- ・神奈川県司法書士会川崎支部幹事 村上 聡

欠席

- ・川崎市長 福田 紀彦

(2) 事務局

- ・まちづくり局住宅政策部長 原嶋 茂
- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長 松本 裕幸
- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課担当課長 川本 拓
- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課課長補佐 西山 尚香
- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課課長補佐 佐藤 良介
- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 平山 舜祐
- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 宮澤 亜美
- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 林 杏純

5 議題

- (1) 空家実態調査の速報値について（報告）
- (2) 空家の解体促進に向けた取組状況について（報告）
- (3) 管理不全空家等への対応状況について（報告・非公開）
- (4) 特定空家等への対応状況について（報告・非公開）
- (5) 財産管理制度の活用状況について（報告・非公開）

6 配布資料

資料1：空家実態調査の速報値について

資料2：空家の解体促進に向けた取組状況（実証実験の経過報告）

資料3：管理不全空家等への対応状況について

資料4：特定空家等への対応状況について

資料5：財産管理制度の活用状況について

参考資料1：川崎市空家等対策協議会条例

参考資料2：川崎市空家等対策協議会運営要領

参考資料3：第2期川崎市空家等対策計画【改定版】

7 傍聴人 0名

(事務局)

定刻となりましたので、ただいまより、令和6年度第1回川崎市空家等対策協議会を開催いたします。

本日は、年末のお忙しい中、空家等対策協議会に御出席いただきましてありがとうございます。私は、空家等対策協議会事務局、まちづくり局住宅整備推進課担当課長をしております川本と申します。よろしくお願いいたします。

協議会会長及び副会長の選任までの間、進行を務めさせていただきます。

本日の協議会終了時刻は、15時30分を予定させていただいております。

また、議事録を作成するため、録音させていただきますので予め御了承ください。なお、御発言いただく際は、マイクの使用をお願いいたします。マイクがお近くにならない場合は、挙手をしていただければ事務局がお持ちいたします。

本協議会は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第8条に基づく協議会として、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、平成28年度から設置されております。また、委員の皆様方には、本年7月16日から令和8年7月15日までの2か年の任期で御就任をお願いしております。

それでは、ここで委員の皆様のお紹介とともに委嘱状の交付をさせていただきます。

住宅政策部長の原嶋より御就任いただきます委員の皆様のお席の前まで委嘱状をもって伺います。

名簿の順番で、委員の皆様のお紹介をさせていただきますので、お名前が呼ばれましたら、恐れ入りますが、その場にお立ちいただき、委嘱状をお受け取りください。

(事務局)

神奈川県行政書士会川崎北支部 大田明博 委員でございます。

公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会川崎北支部 太田衛 委員でございます。

神奈川県弁護士会川崎支部 小林俊介 委員でございます。

一般社団法人川崎市建築設計事務所協会 角田暁彦 委員でございます。

公益社団法人神奈川県ペストコントロール協会 中島周治 委員でございます。

東京地方税理士会川崎南支部 西谷祐二 委員でございます。

神奈川県土地家屋調査士会 深瀬光正 委員でございます。

一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会 藤田洋美 委員でございます。

川崎市全町内会連合会 藤原忠興 委員でございます。

神奈川県司法書士会川崎支部 村上聡 委員でございます。

学識経験者、東京都市大学名誉教授 室田昌子 委員でございます。

公益社団法人全日本不動産協会川崎支部 米田恵子 委員でございます。

(事務局)

以上で、委員の御紹介と委嘱状の交付につきまして、終了させていただきます。
それでは、開会にあたりまして、住宅政策部長の原嶋から御挨拶を申し上げます。

(原嶋部長)

改めまして、住宅政策部長の原嶋でございます。

本日は年末の大変お忙しい中、本協議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、この度、本協議会委員に御就任いただきましてありがとうございます。協議にあたりまして、皆様の御協力を賜りたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

さて、本市の空家対策の取り組みでございますが、条例に基づき平成28年度より本協議会を設置し、協議会にて御議論いただきながら、平成29年度に川崎市空家等対策計画を策定、その後、令和4年3月に第2期川崎市空家等対策計画を策定し、これまで計画に基づいて空家対策に取り組みました。

さらに、昨年度、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部改正を受けまして、第2期計画を一部改定しております。この後、計画改定に伴う新たな取組につきましても、御報告させていただきたいと思っております。

また、今後は令和9年度からの第3期計画への改定に向け、来年度から改めて本協議会にて御議論いただき、第3期計画の改定を進めていきたいと考えております。

依然として全国的に空家が増加傾向にございまして、本市においても同様でございます。計画に基づきながら取組を進め、空家の予防や適切な管理が行われていない空家の抑制等に努めてまいりたいと考えておりますので、引続き、皆様方の御協力をお願いいたします。

空家等対策計画に基づく取組の進捗を、適宜、御報告させていただきますので、委員各位の専門分野の知見から御意見を頂戴できればと考えておりますので、御協力をお願いいたします。

併せまして、協議会の円滑な進行について御協力をお願いいたします。簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

(事務局)

続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。

隣から改めまして住宅政策部長の原嶋でございます。

次にその隣になります、住宅整備推進課長の松本でございます。

改めまして、住宅整備推進課担当課長の川本でございます。

同じく、課長補佐の西山でございます。

同じく、課長補佐の佐藤でございます。

同じく、主任の平山でございます。

同じく、主任の宮澤でございます。

同じく、担当の林でございます。

(事務局)

続きまして、会長、副会長の選出をさせていただきます。

会長、副会長の選出につきましては、川崎市空家等対策協議会条例第5条の規定に基づき、委員の皆様の互選により定めることとなっておりますので、どなたか御推薦をいただけないでしょうか。御推薦があれば挙手をお願いいたします。

(事務局)

はい、深瀬委員お願いします。

(深瀬委員)

神奈川県土地家屋調査士会の深瀬です。会長には、都市計画・まちづくりを専門とされている室田委員にお願いしたいと存じます。また、副会長には、全日本不動産協会川崎支部の米田委員にお願いしたらどうかと存じます。よろしくをお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。他に御推薦はございませんか。

それでは、ただいま深瀬委員から、会長には室田委員、副会長に米田委員を推薦する旨の御発言がございました。

皆様いかがでしょうか。

(一同)

〈異議なし〉

(事務局)

ありがとうございます。御異議がないようでございますので、会長に室田委員、副会長に米田委員に、それぞれ御就任いただくことに決定いたしました。

室田会長、米田副会長には、会長、副会長の席にお移りいただき、室田会長に御挨拶と、この後の議事進行をお願いしたいと存じます。

それでは、室田会長、よろしくをお願いいたします。

(室田会長)

それでは、ただいま会長ということで拝命いたしました東京都市大学の室田昌子と申します。

どうぞよろしくをお願いいたします。

不動産関係でいいますと、日本不動産学会という学会の副会長をしております。あわせて、よろしくをお願いいたします。

(室田会長)

年末の大変お忙しい中、皆様にはお集まりいただきまして誠にありがとうございます。

第2期の計画の半ばということで、これから第3期についても来年度から検討していくということでございます。先ほど部長からもお話がございましたように、今、空家問題が深刻化してきているということで、これまでの10年はどちらかというと地方都市において大変深刻化してきていて、これからの10年は、これがいよいよ大都市圏の方に移行してくるというようなことを伺っております。

そのような動向に負けないように、空家問題は先手必勝とも言われております。予防はとて大切なことであると思ひますし、併せて今いろいろな活用をしていく新規ビジネスも出てきているようでございますので、いろいろな力をぜひ生かしながら、すばらしい、川崎らしい対策を一緒に立てていければ大変うれしいと思っております。

どうぞよろしく願いいたします。

(室田会長)

それでは、議事に入る前に、事務局から定足数の報告と資料の確認をお願いいたします。

(事務局)

ただいま、委員総数13名中12名の出席をいただいておりますので、川崎市空家等対策協議会運営要領の規定により、本協議会は成立していることを御報告させていただきます。

つづいて、資料の確認をさせていただきます。

<資料確認>

(室田会長)

事務局の説明について、何か御質問等ございますか。

それでは、次第に沿って進めていきたいと思ひます。

まず、議題(1)空家実態調査の速報値についての報告を事務局からお願いいたします。

(1) 空家実態調査の速報値について (報告)

(事務局)

<資料説明>

(室田会長)

ありがとうございます。それでは、今の説明について御質問御意見などございますか。

大田委員、お願いいたします。

(大田委員)

資料の2ページに平成29年から順番に空家数の数字が出ていますが、昨年急に237件と増えているのは、これは元々あったものが顕在化したのか、それとも新たに生まれたと考えられるのか、速報値なのでなかなか分類は難しいかと思いますが。

また、4、5ページで平成29年からの動向が出ていますが、たとえば令和2年に新たに把握したものもあると思いますが、この281件の動向については、別途まとめられるのでしょうか。

(事務局)

まず数が増えた76件ですが、法改正がございまして、私たちの体制が少し強化されたというところがあり、管理不全空家等というものが今回新たに位置づけられましたので、今までよりも現地に行くことができるようになりました。

状態の悪い空家の確認に行きますと、その近所にも空家があるということがございまして、近所からの御相談や消防のパトロールで把握していた空家以外に、職員の手で見て確認ができるようになったというところが、増えた1つの要因であると思っています。

また、法改正があったことにより、様々なメディアの方で空家の話が出るようになりました。御相談の件数も今とても増えております。今年の10月時点で、一昨年と同じぐらいの御相談が既に来ていますので、近所の方の目も厳しくなってきたのではと考えております。

それから2つ目の令和2年の空家の動向ですが、今後その部分については別途やっていきますが、本日は速報値ということで、まずは1番初めに把握した空家について御報告させていただきます。

以上でございます。

(室田会長)

はい、ありがとうございます。

今の質問に関連して、この空家の実態と言っている「空家」というものは、どういう空家なのか。たとえば、建物の劣化や樹木の繁茂と書いてありますが、全くきれいな空家もあると思います。そのような空家はこの中に入っているのか、入っていないのか、その点はいかがでしょうか。

(事務局)

たとえば消防の方で把握しているものは、ポストにテープが貼ってあったものも把握しているので、きれいに維持管理していただいている空家も、この情報には入っております。

普段空家を区分1から4として、劣化度の悪いものから状態が良いものまで4分割して

分類しておりますので、現在その状態の精査をしております。その分類をしたものについては、次回の協議会で御報告させていただければと思います。

よろしく願いいたします。

(室田会長)

はい、ありがとうございます。

5ページについて、解消しなかった空家がそれぞれ30～40パーセントありますが、この辺りの分析というものは、次回の協議会で出てきますか。

(事務局)

解消しなかったものは、やはり状態が悪いものが多いのでは、という感触があるところですが、まだはっきり分析ができていないものではないので、確認してまいりたいと思っております。

(室田会長)

はい、わかりました。実態調査は大変かとは思いますが、状態が酷いものがなかなか解消しないということは、とても重大なことだと思いますので、可能な範囲でこちらの方にも教えていただけるとありがたいと思います。

よろしく願いいたします。

(室田会長)

他にございますか。よろしいですか。また何かありましたら、途中でも思い出したらお願いいたします。

それでは、続きまして議題(2)の方に進みたいと思います。

(2) 空家の解体促進に向けた取組状況について(報告)

(事務局)

<資料説明>

(室田会長)

はい、御説明ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明について、何か御質問御意見等ございますか。

深瀬委員、お願いいたします。

(深瀬委員)

解体後の建物の不動産登記については触れていませんが、これについてはどのような対応をされているのか、お聞きしたいと思います。

(事務局)

特段私たちの方からはしていませんが、令和6年の4月から相続登記が義務化されておりますので、そちらについては法務局の方になりますが、川崎市では財政局の資産運用課がホームページの方で相続登記の義務化について掲載しております。空家対策のホームページからもそちらにもリンクしてとべるようにしております。

今回連携している解体一括見積サービス Web サイトの会社は、そのような登記の方も御案内をしている会社になりますので、そちらの方からも御案内をいただいているものと認識しております。

以上でございます。

(室田会長)

はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。

(深瀬委員)

既に存在しない建物の登記を残したままですと、売買の時に契約が成立しないということも考えられます。たとえば、被相続人名義のまま相続人へ移行してそのまま残ってしまうと、何かしら問題が起きた際に、建物の滅失登記の手続も手間になって大変なことになるということがございます。

重々注意していただくようなかたちで対応するほうが1番良いと思いましたので、発言させてもらいました。

以上です。

(事務局)

相続登記については、私たちも普段管理が悪い空家を見ていくと、だいたい相続登記をしていないものが多いので、そのような方については、相続登記をしっかりとさせていただくようにお伝えもしているところになります。

今後も引き続き周知に努めてまいりたいと思います。

(室田会長)

はい、ありがとうございます。他にございますか。

米田委員、お願いいたします。

(米田副会長)

現在、アスベストが解体時に非常に問題になっていて、ますますアスベストに対しての規制が増えていると思います。今回、この解体された建物の中に非常に高い金額のものが見受けられたりするの、この中にアスベストがあったのではと推測されます。

たとえば、川崎市のホームページで紹介された業者さんに見積を取ってお願いする場合、安心安全であるということが消費者の頭にあると思います。それに紐づけて、アスベストに対して何かアドバイスや補助金というような支援ができれば。

たぶん予算がない中での話で、非常に厳しいかと思いますが、そのような支援が広がられると、もっと解体に対しての有効性が広まると思いました。

(事務局)

はい、ありがとうございます。

アスベストがあるかどうかを調査するための補助について、指導部の方でやっていたと思うのですが、ちょっと不案内でして、確認しまして改めて周知させていただきたいと思います。

(米田副会長)

たぶんアスベストに対する補助金は、今の建物を住み続けるためにアスベスト調査をするときには出るのですが、解体に対しては出なかったと思います。

アスベスト調査をして解体する場合は、アスベストへの支援が全くないので、解体に対する何か支援があると、解体を検討されているお客様に良いのではと思いました。

(事務局)

確かにおっしゃるように、このまま住み続けるのであれば、調査に補助があったような記憶がございます。解体するにあたって、やはり費用が高いところがネックとなることがよくあると思います。

先ほど御説明しましたこの取り組みにつきましては、解体補助金のメニューについて検討するための資料にもさせてもらおうと行っている取り組みでもありますので、米田委員の御意見を参考にさせていただいて、今後検討してまいりたいと思います。

ありがとうございました。

(室田会長)

他にございますか。何か御質問よろしいですか。

西谷委員、お願いいたします。

(西谷委員)

解体の多くが木造2階建てというのがほとんどですが、一般的に木造住宅でもアスベ

トは結構あるものなのでしょうか。

(米田副会長)

JIS 規格の中でアスベストが入っているものが昭和 50 年代には結構ありまして、木造建築でたくさん使われています。

(室田会長)

ありがとうございます。他にございますか。

大田委員、お願いいたします。

(大田委員)

サイトの利用状況、アクセス数、シミュレーター活用数を拝見すると、A社が突出してシミュレーターへの引き継ぎ率が高くて、逆にC社は3、4月に300件も見に来た人がいるのに、1件も使った人がいないと思います。

とてもばらつきがあるのですが、これは何かサイトの構成上の偏りなのでしょうか。それとも何かシミュレーター自体の使いやすさみたいなものがあるということでしょうか。

(事務局)

3社あるので、最初に五十音順で会社の名前で私たちのサイトの方に載せた形になります。そうしますと、やはり1番上の方にあるとアクセス数が多かったということがわかりましたので、3社のため、4ヶ月ごとにその順番を変えるような形にしております。

そのサイトの中身の使い方、使い勝手がどうかという点は、やはり御使用した方がどこの会社さんのものが使いやすいのか、それぞれだと思います。全部見た上で1社を選択したというようなことをお聞きしたこともありますので、それは皆様それぞれであると思っています。

(大田委員)

成約件数も明らかにA社が多いと思いますが、その点はいかがですか。

(事務局)

そうですね。A社は面倒見のいい会社ではありますので、やはりそういうところで件数が多いのでは、と思います。この件数は、川崎市のサイトから契約した人の数のみですので、他の会社でも、広告を別で見て、別のところからアクセスして、川崎市内で御契約されているものもあるとお聞きしています。あくまで1つの資料としてのものですので、これが全部の件数ということではないと思っています。

(大田委員)

はい、わかりました。

(室田会長)

はい、ありがとうございます。

他にございますか。よろしいでしょうか。

それでは次にいきたいと思います。続きまして議題(3)管理不全空家等への対応状況についてということで、事務局から資料の説明をお願いします。

(3) 管理不全空家等への対応状況について (報告・非公開)

(事務局)

<資料説明>

－「川崎市審議会等の会議の公開に関する条例」第5条の規定により非公開－

(室田会長)

それでは、議題(4)特定空家等への対応状況について、事務局から資料の説明をお願いします。

議題(4) 特定空家等への対応状況について

(事務局)

<資料説明>

－「川崎市審議会等の会議の公開に関する条例」第5条の規定により非公開－

(室田会長)

続きまして、議題(5)財産管理制度の活用状況について、事務局から資料の説明をお願いします。

議題(5) 財産管理制度の活用状況について

(事務局)

<資料説明>

－「川崎市審議会等の会議の公開に関する条例」第5条の規定により非公開－

(室田会長)

議題は以上となります。

それでは、最後に、事務局から事務連絡などがありましたらお願いします。

(事務局)

長時間にわたりまして、御協議いただきありがとうございました。

次回日程は、来年3月頃を予定しておりますが、後日改めまして日程調整の御連絡をいたしますので、よろしく願いいたします。

<資料の取扱いについて説明>

事務局からは、以上です。

(室田会長)

それでは本日の川崎市空家等対策協議会を閉会いたします。

皆様、どうもありがとうございました。

以上