

令和7年度第3回川崎市空家等対策協議会
議事録

令和8年3月19日（木）

1 会議名 令和7年度第3回川崎市空家等対策協議会

2 開催日時 令和8年3月19日(木)

10:00 から 12:00 まで(2時間)

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
- ・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 村上 聡

(2) 事務局

- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進部長 原嶋 茂
- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長 島田 圭一郎
- ・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担当係長 竹村 修一
- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課担当係長 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

5 議題

- (1) 第3期川崎市空家等対策計画の策定に向けた検討について(議題・公開)
- (2) 管理不全空家等への対応状況について(報告・非公開)

6 配布資料

資料1: 第3期川崎市空家等対策計画策定に向けた検討について

資料2: 管理不全空家等への対応状況について

参考資料1：第2期川崎市空家等対策計画

参考資料2：川崎市空家等対策協議会条例

参考資料3：川崎市空家等対策協議会運営要領

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7年度第3回川崎市空家等対策協議会を開催いたします。本日はお忙しい中、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。まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課の川本でございます。議事に移るまで会議の進行を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議終了予定時刻は12時までとしております。長時間の協議となりますが、よろしくお願いいたします。

それでは、開会にあたりまして、まちづくり局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)

本日は年度末の大変お忙しい中、本協議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。住宅政策部長の原嶋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

今年度、第3回の協議会の開催となりますが、委員の皆さまには、この一年間、次期空家等対策計画の策定に向けて、活発なご議論と多大なる御協力を賜りましたこと、心より御礼申し上げます。

さて、御承知のとおり、全国的に空き家の増加が深刻さを増しており、令和5年の住宅・土地統計調査では、全国の空き家総数が約900万戸、空き家率13.8%と過去最高を更新したとの結果が公表されております。

これは、およそ7軒に1軒が空き家という状況であり、地方のみならず都市部でも「スポンジ化」などの現象が見られるなど、全国的に構造的な課題となっています。

さらに、相続登記の義務化や、管理不全空家等への指導・勧告といった対策強化など、法制度も大きく転換期を迎えており、空き家に対する所有者の責任が一段と問われるようになってきております。

こうした中、本市においても空き家は依然として増加傾向にあり、新たな計画策定にあたっては、全国動向や法制度の変化を踏まえつつ、本市の特性なども踏まえ、より実効性の高い対策を検討していく必要がございます。

今後とも、本協議会におきまして、議論を深め、地域の実情に即した新たな計画を来年度末に取りまとめてまいりたいと考えております。皆さまには、専門的な知見から引き続き貴重な御意見を賜りますようお願い申し上げます。

また、協議会の円滑な運営につきましても、引き続き御協力を賜りますようお願い申し上げます。

簡単ではございますが、以上をもちまして開会の御挨拶とさせていただきます。本日もどうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございました。原嶋は所用がございますので、これで退席させていただきます。続きまして、議事進行中の運営方法についてご案内いたします。

はじめに、本日の議題について、お手元にお配りしている資料を用いて説明をさせていただき、その後、御意見や御質問などを頂戴したいと存じます。

御発言をいただく際は、マイクの使用をお願いいたします。挙手をしていただければ事務局がマイクを持ってまいります。

なお、議事録を作成するため、録音させていただいておりますので、あらかじめご了承ください。

また、本日は、計画改定に伴う業務支援を委託している事業者も同席しておりますので、よろしくお願いいたします。

運営方法につきましては以上でございますが、お気づきの点等がございましたら、議事の途中でも構いませんので、事務局までお申し出ください。

それでは、ここからの進行につきましては、室田会長にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

(室田会長)

皆様、おはようございます。朝早くからお集まりいただきまして、ありがとうございます。会長の室田でございます。よろしくお願いいたします。

いよいよ第3期の計画策定ということであり、しっかりと議論を進めてまいりたいと存じます。それでは、早速審議に入らせていただきます。本日の議題は、お手元の次第に記載のとおりでございます。

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11名の御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ご報告いたします。

また、現時点での傍聴者はおりません。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

お手元に、次第及び席次を配布しております。また、次第に記載のとおり、資料として、資料1「第3期川崎市空家等対策計画の策定に向けた検討について」、資料2「管理不全空家等への対応状況について」、参考資料一式をお配りしております。

お揃いでないものがございましたら、事務局までお申し出ください。

なお、本日配布しております資料2につきましては、会議終了後に回収させていただきますので、お帰りの際は机の上に置いたままとしていただきますようお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

(室田会長)

ありがとうございます。ただいまの事務局の御説明につきまして、御質問等はございますでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

まず、議題1「第3期川崎市空家等対策計画の策定に向けた検討について」でございます。事務局から資料の説明をお願いいたします。

(1) 第3期川崎市空家等対策計画の策定に向けた検討について (議題・公開)

(事務局)

<資料説明>

(室田会長)

ありがとうございました。それでは、ただいまの御説明につきまして、御質問・御意見をいただきたいと存じます。いかがでしょうか。

それでは、深瀬委員、お願いいたします。

(深瀬委員)

土地家屋調査士会の深瀬でございます。

ただいまの御説明の中で、意識啓発の部分についてお伺いいたします。「空き家予備軍」という言葉が出ておりましたが、どの範囲を指しているのかをまず教えていただきたいと思えます。

また、啓発自体は重要であるものの、既に空き家となっている場合には、意識啓発によって対応を促すことは難しいのではないかと感じております。実務の中でも、近隣にも情報が共有されておらず、所有者と連絡が取れないケースが見受けられます。

こうした状況に対して、どのように啓発を行っていくのかが見えにくく、この点は非常に重要であると考えております。特に初動の段階でどのように対応していくのかを明確にする必要があるのではないかと思います。

つきましては、「空き家予備軍」の考え方や、今後の取組の方向性について、現時点で整理されている内容があればお示しいただければと思います。

(事務局)

ありがとうございます。

「空き家予備軍」については、現時点で明確な定義があるわけではありませんが、高齢者のみの世帯で居住している戸建住宅や、単身高齢者が居住している戸建住宅など、将来的に空き家となる可能性が高い住宅を想定しております。

一方で、こうした方々に個別にアプローチすることは難しいと考えております。そのため、高齢者が多く利用する施設や福祉関係部署と連携し、効果的な周知・啓発を図っていくことを検討しております。

具体的には、空き家になる前の段階で自宅の将来的な取扱いについて考えていただくため、「終活ノート」のような資料を配布することや、出前講座等の機会を設けることを想定しております。

また、高齢者が多く利用する施設へ出向き、意識啓発に関する講座を実施するなど、まずは空き家予防に向けた意識啓発を進めていきたいと考えております。

(深瀬委員)

ありがとうございます。空き家予備軍については理解いたしました。

一方で、既に空き家となっている物件に対する啓発については、対応が難しいと感じております。実務においても、通知を送付しても反応がない、所有者と連絡が取れないといったケースが多く見受けられます。

このような状況を踏まえると、今後どのように対応していくかは大きな課題であると認識しております。例えば、固定資産税担当部署の情報を活用するなど、関係部署との連携が必要になるのではないかと考えております。

こうした点も含め、どこまで、どのような対応が可能であるのかについて、今後の検討の中で整理していただければと思います。

私からは以上です。

(室田会長)

ありがとうございます。ただいまの御意見につきまして、事務局からコメント等はございますでしょうか。

(事務局)

現在、既に空き家となっている物件への対策につきましては、次の議題において状況を御報告いたします。

法改正により、管理不全空家等に対して指導・勧告が可能となっており、この点については昨年度からも御説明しているとおりでございます。また、調査方法についても一定の手法を有しており、必要に応じて調査を実施しております。

具体的には、近隣の方から区役所へ空き家に関する情報提供があった場合、区役所において調査を行うとともに、当課と情報を共有し、可能な範囲で追跡調査を行っております。

一方で、すべての案件に対応できるわけではなく、対応が困難なケースもございますが、可能な限り対応を進めております。

詳細につきましては、次の議題において改めて御説明いたします。

(室田会長)

ありがとうございます。

空き家にはいくつかの段階があると認識しておりますが、「空き家予備軍」とは、空き家になる前の居住中の段階を指しているという理解でよろしいでしょうか。

高齢者の場合、居住形態としては、自宅に居住しながらデイサービスを利用されるケースや、ショートステイを利用されるケース、さらには高齢者施設や老人ホームへ転居されるケースなど、さまざまな段階があると考えられます。また、単身の場合や夫婦の場合など、状況も多様であると思います。

最終的に双方が転居された場合には空き家になると考えられますが、このように複数の段階が存在することを踏まえ、それぞれの段階に応じた対応を検討していくことが重要ではないかと思えます。

今回の取組では、こうした各段階を踏まえた対応を重点的に進めていくという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

重点的に取り組んでいく方針ではありますが、すべての段階に一度に対応することは難しいと考えております。

まずは、福祉部局と連携しながら、高齢者が利用するさまざまな場を通じて周知・啓発を進めていきたいと考えております。その上で、将来的には老人ホーム等にもアプローチできるように、取組を広げていくことを想定しております。

今後は、取組を進めながら、さらに効果的な周知・啓発方法を検討し、改善を図っていきたいと考えております。

(室田会長)

ありがとうございます。その際、先ほどお示しいただいた重点エリアを踏まえ、当該エリアにおいて今お話のあった取組を重点的に進めていくという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

はい、そのとおりでございます。現在、重点エリアについて福祉部局へ提示し、当該エリア内の福祉関係施設のうち、御協力いただける可能性のある施設の洗い出しを進めている状況でございます。

(室田会長)

ありがとうございます。予防的な取組を進めていくにあたっては、川崎市全域といった広域的な視点と、より地域に密着したローカルな視点の双方が重要であると考えております。

そのため、こうした視点を踏まえた連携が、今後の取組を進める上で重要になると考えておりますので、よろしくお願いいたします。

他に御意見等はございますでしょうか。それでは、藤原委員お願いいたします。

(藤原委員)

29 ページの「費用について」の項目に関してお伺いいたします。補助金についての記載がありますが、この補助金の金額には上限が設定されているのでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。補助金の金額につきましては、具体的な設定も含め、今後検討していくことを考えています。

他都市においては、空き家のマッチングに伴う改修費や除却費に対して、国の補助制度も活用しながら支援を行っている事例がございます。本市においても、補助金の有無が利活用の促進につながるのかといった点を踏まえ、マッチングや利活用を後押しする方策として、補助制度の導入も検討していきたいと考えております。

補助金の上限額については、各自治体において地域の実情に応じた設定がなされていることから、他都市の事例も参考にしながら、本市として適切な水準について今後検討してまいります。

(藤原委員)

補助金の金額については、現時点ではまだ決まっていないという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

現時点では、まだ具体的な金額までは決定しているものではありません。

(藤原委員)

ここに「検討」と記載されている点については、現在も検討段階にあるという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

本件につきましては、現時点で実施を決定しているものではなく、検討段階として記載しております。

(藤原委員)

私の方でも、本件について持ち帰って説明する必要があるのですが、このように重要な内

容であるため、補助金の具体的な水準については確認しておきたいと考え、お伺いしました。例えば、「工事費が 300 万円かかった場合、どの程度の補助が受けられるのか」といった点について質問を受ける可能性があるためでございます。

続きまして、33 ページの「管理の代行サービス」についてお伺いいたします。土地のみの場合はどのような扱いになるのでしょうか。

例えば、建物が除却されて土地のみとなっているものの、所有者が不明で、樹木が繁茂し通学路に影響が出ているケースがあり、町会においても苦情を受けて対応に苦慮しております。

このような土地のみのケースについては、本サービスの対象に含まれるのでしょうか。

(事務局)

本サービスにつきましては、樹木の剪定や維持管理を行う事業者について、どこに依頼すればよいか分からないといった不安に対応するため、事業者一覧を作成し提示することを想定しております。

そのため、必ずしも空き家に限定したものではなく、空き地を所有しており、樹木の繁茂等で対応に困っている場合にも、所有者が依頼先を検討する際に活用いただけるものと考えております。

一方で、御指摘のように、そもそも所有者による対応がなされないケースについては、本サービスのみでの対応は難しく、別途の対応が必要になるものと認識しております。

(藤原委員)

では、土地のみには該当しないという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

こちらにつきましても、業者一覧をご活用いただくことは可能であり、ぜひ活用いただければと考えております。

(藤原委員)

業者一覧を活用するとしても、所有者が不明である場合には依頼先を決定することができず、結果として費用負担の問題も含め、対応が困難であると考えております。

そのため、現状では町会等が代行的に対応している状況にありますが、こうしたケースが本サービスの対象に該当するののかについてお伺いしているものです。

(事務局)

本制度は、町会等が代行して対応するための費用に対して補助金を交付する仕組みではなく、あくまで事業者の一覧を提示し、適切な依頼先の選定を支援することを目的としてお

ります。

そのため、先ほど御指摘のあったような、代行対応に対する補助を行うものではなく、当該ケースは本制度の対象には該当しないものになります。

(藤原委員)

はい、分かりました。

(室田会長)

ありがとうございます。他に御意見等はございますでしょうか。

それでは、お願いいたします。

(米田委員)

全日本不動産協会神奈川県本部の米田でございます。

先ほどの御説明にありましたように、福祉部局や高齢者施設等において、パンフレットの配布やセミナーの開催といった啓発活動を行うことは、有効な取組の一つであると考えております。

一方で、所有者へ直接アプローチする手段としては、固定資産税の納付時期が有効ではないかと考えております。そこで、川崎市において、固定資産税の納付書に同封している案内やパンフレットの内容についてお伺いいたします。

あわせて、国土交通省が制度化している空家等管理活用支援法人について、川崎市における指定の検討状況についてもお伺いいたします。

例えば、相模原市では、指定法人の情報を固定資産税の納付書に同封し、相談先を明確に示す取組が行われていると伺っており、分かりやすい手法であると認識しております。

こうした事例も踏まえ、川崎市において今後どのように対応していくのか、まずは納付書に同封している案内内容についてお聞かせいただければと思います。

(事務局)

固定資産税の納付に際しては、税務部門と連携し、「固定資産税のしおり」の中にスペースを設け、例年、関連情報を周知しております。

内容としては、これまで3,000万円特別控除に関する案内や、空き家に関する相談、すまいの相談窓口の紹介などを掲載しており、啓発を図っているところでございます。

今後、新たに掲載すべき内容がある場合には、税務部門との調整により対応可能であると考えております。先ほど御指摘のとおり、納付書送付のタイミングは有効な機会であると認識しておりますので、掲載内容については引き続き検討してまいります。

次に、空家等管理活用支援法人についてですが、現時点では本市として指定については考えておりません。

他都市の動向として、相模原市において指定が進められているほか、国においても当該取組に対する支援が強化されている状況にあることから、今後はこうした動向を踏まえつつ検討していきたいと考えております。

一方で、本市においては、既に民間事業者との協定に基づく取組を実施しており、現時点では一定の対応が図られている状況にあります。支援法人を指定する場合には、その役割や実施内容を十分に整理する必要があると考えております。

今後については、他都市の事例等も参考にしながら、制度の活用可能性について引き続き検討してまいります。

(米田委員)

ありがとうございました。今後、固定資産税の納付時期を迎えるにあたり、より多くの方が相談しやすい内容の周知が重要であると考えております。

3,000万円特別控除に関する案内も有効ではありますが、加えて、よりハードルを下げ、気軽に相談できる内容を盛り込むことで、相談件数の増加につながるのではないかと考えております。

以上です。

(室田会長)

ありがとうございます。情報提供の方法については、非常に重要であると考えております。所有者と連絡がつかないケースも多いことから、固定資産税担当部門との連携をいかに図るかが重要であると認識しております。

他自治体の事例を伺ったところ、相続人情報の把握などに取り組んでいるケースも見受けられました。

こうした点も踏まえ、固定資産税担当部門との情報連携の在り方について、今後検討していただくことが重要ではないかと考えております。

ただいまの件につきまして、何かございますでしょうか。

(事務局)

固定資産税に関する情報につきましては、これまでも税務部門と継続的に調整を行っております。

ただし、地方税法第22条に基づく守秘義務の観点から、提供可能な情報の範囲については厳格な制約がございます。空家等対策の制度創設時に、総務省及び国土交通省において整理された通知に基づき、現時点で提供可能とされている情報は、所有者の氏名・住所・連絡先、または納税管理人に関する情報に限られております。

そのため、所有者の特定や追跡にあたっては一定の制約があり、実務上大きな負担となっているのが現状でございます。

今後、予防的な取組を推進していくためには、国における制度面での見直しも含め、提供可能な情報の範囲拡大が課題であると認識しております。

引き続き、税務部門との連携を密に図りつつ、対応を進めてまいりたいと考えておりますが、現状においてはこの点が課題となっております。

(室田会長)

ありがとうございます。本件につきましては、このあたりで一区切りとさせていただきます。

他に御意見等はございますでしょうか。

それでは、大田委員、お願いいたします。

(大田委員)

行政書士会の大田でございます。よろしくお願いいたします。

まず、予防的取組の推進について、23 ページに示されているスキームのうち、「民間事業者への相談事業の委託」についてお伺いいたします。

前回の会議においても他都市の事例が紹介されておりましたが、相談窓口業務を民間事業者（NPO 等）が担う場合、その権限が過度に大きくなるのではないかと懸念がございます。特に、相談対応を受けた後の具体的な手続き等について、特定の士業や不動産事業者へ誘導されるような構造となった場合、公平性の確保や適切な運用に課題が生じる可能性があるのではないかと考えております。

また、現状においては「すまいの相談窓口」を行政主体で運用している中で、あえて外部委託を行う必要性や、その役割分担についても整理が必要ではないかと考えております。

次に、27 ページの「まちづくりに資する空き家利活用の推進」に関連して、見積もりサービスについてお伺いいたします。

協定を締結した不動産事業者による見積もりの実施が想定されておりますが、物件情報の取扱いによっては、所在地等から所有者が特定され得る可能性があり、情報管理の観点での課題があるのではないかと考えております。また、情報提供に制約がある場合、適切かつ精度の高い見積もりが可能であるのかについても懸念がございます。

以上を踏まえ、これらの取組について、行政としてどのように管理・監督を行い、公平性や適正性を確保していくのか、その考え方をお聞かせいただければと思います。

(事務局)

まず、1 点目の民間によるワンストップ相談窓口についてでございますが、事前に複数の事業者へヒアリングを実施しており、先ほど御指摘のあった懸念については認識しております。

団体によっては、提携している事業者を中心に対応するケースがある一方で、市との協定

の中で、特定の事業者への囲い込みを防ぐため、地元企業や専門家団体の活用を求めるなどの条件を付して運用している事例もございます。

本市としては、御指摘のような懸念を踏まえ、そのまま導入するのではなく、仮に制度を導入する場合には、協定等において適切な条件設定を行う必要があると考えております。

そのため、制度設計にあたっては、本日お集まりの皆様の御意見も伺いながら、どのような条件やルールを設けるべきかについて、今後検討を進めてまいりたいと考えております。

(大田委員)

まず、民間委託による仕組みを構築するのであれば、例えば本協議会に参加している関係団体が連携し、市主導で新たな枠組みを構築する方法も考えられるのではないかと感じております。

例えば、成年後見分野においては、社会福祉協議会が窓口となる「あんしんセンター」のような仕組みが整備されており、川崎市においても同様に、公的な関与のもとで体制を構築することが望ましいのではないかと考えております。

また、前回の参考事例として挙げられていた団体の中には、株式会社が運営母体となり、空き家管理業務を事業として行っているケースも見受けられました。このような場合、相談窓口が特定の事業者の営業的な機能を担うことにつながる可能性もあり、公平性の観点から懸念を感じております。

特に、空き家管理を主たる事業とする事業者が相談窓口を担う場合には、結果として自社サービスへの誘導が生じるおそれもあることから、制度設計にあたっては慎重な検討が必要ではないかと考えております。

(室田会長)

ありがとうございます。ただいまの件に加え、27 ページの内容についても、あわせてコメントをお願いいたします。

(事務局)

2点目の見積もり代行についてでございますが、現時点では具体的なスキームの整理には至っておりません。

他都市へのヒアリングにおいて、本サービスについて一定の実績が上がっていると聞いていることから、今後は引き続き詳細なヒアリングを重ねながら、本市においてどのようなスキームが適切であるか検討を進めてまいりたいと考えております。

なお、現段階では検討中の事項であることについて御理解いただければ幸いです。

(大田委員)

23 ページの取組と 27 ページの取組については、完全に同一とは言えないものの、民間事

業者が介在するか、市が直接関与するかの違いであり、基本的な構造は類似しているように見受けられます。

そのため、いずれの取組についても、市が主体となって実施することも検討の余地があるのではないかと考えております。

(事務局)

市として仕組みや相談窓口を整備できるのであれば望ましいと考えておりますが、これまでの相談窓口の実績も踏まえる必要があると認識しております。

また、民間の相談窓口においては、空き家に関する保険商品など、市では提供が難しいサービスやノウハウを有している場合もございます。

このように、市では対応が難しい分野について、民間の強みや知見を活用できるのであれば、適切に取り入れていくことも重要であると考えております。

(米田委員)

全日本不動産協会神奈川県本部の米田でございます。

前回も本件について少しお話を伺いましたが、やはり大田委員の御指摘のとおり、利益の偏在や特定事業者との関係性といった点については、懸念が生じ得るものと考えており、行政としても慎重な対応が求められるのではないかと認識しております。

そのような中で、せっかく本協議会が設置されていることから、本協議会を活用し、関係団体が連携して知見を持ち寄り、実効性のある体制や仕組みを構築していくことが望ましいのではないかと考えております。

例えば、残置物の整理などについては、川崎市のシルバー人材センター等の公的な機関の活用も考えられ、公的性の担保という観点からも有効な手法の一つではないかと考えております。

以上です。

(事務局)

民間の相談窓口については、現時点で特定の事業者を決定しているものではなく、御指摘のとおり様々な懸念があることについても認識しております。

そのため、直ちに設置や事業者の選定を行うのではなく、事前に本協議会の皆様と十分に協議を行い、既存の取組との重複や競合が生じないよう、適切な連携のあり方を検討しながら進めてまいりたいと考えております。

また、御提案のありました本協議会の構成団体による共同の窓口設置についても、有効な選択肢の一つであると認識しております。今後、具体的な実現可能性や運用方法について検討を行い、民間相談窓口の在り方の一つとして位置付けられるかどうかを含めて、引き続き御相談させていただきながら検討を進めてまいりたいと考えております。

(大田委員)

よろしいでしょうか。

現行の「すまいの相談窓口」については、十分に機能しているようには見受けられず、その要因として、相談対応が窓口内で完結してしまっている点があるのではないかと考えております。

本来であれば、本協議会に参加している各団体が連携して対応できる体制があるにもかかわらず、実態としては多くの相談が窓口内で完結している状況が見受けられます。

そのため、相談窓口において、各士業団体や関係機関へ積極的に照会・連携を行う運用とすることで、新たな制度を設けることなく、現行の枠組みの中でも十分に対応可能ではないかと考えております。

一方で、民間事業者へ新たに委託する場合には、その事業者の判断基準に依拠する形となるため、公平性や運用の在り方について慎重に検討する必要があるのではないかと考えております。

(室田会長)

ありがとうございます。ワンストップ窓口については、ニーズの高い取組であると認識しております。所有者にとっては相談のハードルを下げる効果が期待される一方で、民間事業者に対して直接相談することへの不安もあると考えられます。

そのため、行政がどのように関与し、公平性や信頼性を担保していくかが重要であり、市民や所有者が安心して相談できる体制の構築が求められていると認識しております。

本市においては、「すまいの相談窓口」をはじめとした既存の取組や、本協議会に参画いただいている関係団体といった資源もございますので、これらをどのように有効活用し、全体として機能させていくかが重要な視点になると考えております。

本日の御意見も踏まえ、制度設計にあたっては整理すべき課題も多いことから、現時点で結論を出すのではなく、今後改めて検討を深めていく必要があると考えております。

つきましては、本件については一度持ち帰り、整理・検討を進めた上で、改めてお示しさせていただきますということよろしいでしょうか。

(大田委員)

現行の「すまいの相談窓口」を十分に活用するのではなく、新たに民間委託によるワンストップ窓口を設けることは、既存の仕組みを見直すという位置付けになるのではないかと考えております。

そもそも「すまいの相談窓口」は、ワンストップで相談を受けることを目的として設置されたものであることから、その機能をどのように評価し、今後どのように位置付けていくのかを整理する必要があるのではないかと考えております。

その上で、新たな仕組みを導入するのであれば、既存の窓口をどのように活用・改善するのか、また新たな制度を導入する根拠を明確にする必要があるのではないかと考えております。

(室田会長)

ありがとうございます。本件につきましては、現時点での即答が難しい内容も含まれているかと存じますが、御指摘のとおり重要な論点であると認識しております。

一方で、制度面や組織運営上の事情もあるかと存じますので、そうした点も踏まえ、引き続き御検討いただければと思います。

それでは、本件についてはこのような整理とさせていただきます、今後の検討に委ねることといたします。よろしく願いいたします。

他に御意見等はございますでしょうか。

それでは、お願いいたします。

(村上委員)

司法書士会の村上でございます。

空き家予備軍が存在する地域は、多摩区や麻生区に比較的集中している状況にあります。そのため、9ページに記載の地区名を踏まえると、ワンストップサービス等の取組は、これらの地域に重点的に設置する方が効果的ではないかと考えております。

また、前述の大田委員の御指摘にあるように、民間事業者に全面的に委託した場合、営利目的での対応となる懸念もございます。

したがって、協議会に参加している12団体のうち、特に対象エリアの団体を有効に活用することで、より適切かつ公平な対応が可能ではないかと考えております。

(事務局)

窓口に関する御指摘については、先ほどの議論と重なる部分もあるため、今後検討を進めてまいりたいと考えております。

麻生区や多摩区における空き家の現状については正確に把握できておりませんが、今後増加する可能性もあることから、まずは空き家相談窓口の設置に注力するのではなく、空き家化を未然に防ぐための啓発活動に重点を置きたいと考えております。

当面は、対象エリアを絞り、集中的に啓発活動を実施してまいりたいと考えております。

(村上委員)

はい、ありがとうございます。

(室田会長)

他に御意見等はございますでしょうか。
それでは、藤田委員、お願いいたします。

(藤田委員)

神奈川県不動産鑑定士協会の藤田でございます。

30 ページの「検討中のまちづくりに資する空き家利活用の推進」についてお伺いいたします。

こちらは、戸建住宅などの居住用不動産を対象として、居住用以外の目的で活用することを前提としているという理解でよろしいでしょうか。

その際、居住用不動産をそのまま居住用として活用する場合には賃料相場などが形成されているため比較的容易ですが、事業者に事業目的として活用させる場合には、金額設定などの調整が必要となり、不動産運用上のハードルが高いと考えられます。

また、一般の所有者に対して具体的にどの程度のサポートを行うのかが、資料からはイメージしづらい状況です。例えば、当日完了する依頼のみの対応や、空き家現地での相談など、どの範囲まで具体的な支援を想定しているのかについて、補足して御説明いただけると幸いです。

(事務局)

基本的な考え方として、マッチング制度は、事業用や居住用を目的とするものではなく、あくまで地域づくりや地域貢献の観点から、空き家を「貸してもよい」と考える所有者と、活用したい方を結びつける制度となっております。

現状、制度の実績が十分ではない背景として、貸出可能な物件を提供していただける所有者の確保が難しいという課題があります。

そのため、所有者に意向がある場合には、専門家を一定程度支援役として付け、例えば改修により利用可能性を高めるといった助言や、マッチング制度への誘導以外の活用方法の提案も含め、空き家をそのまま放置せず活用するための相談支援体制を整えることをイメージしております。

(藤田委員)

ありがとうございます。

ただ、川崎市内の不動産については、比較的資産価値が高いものが多く、地域貢献の観点だけで自己の不動産を提供するモチベーションは必ずしも高くないと考えられます。

むしろ、所有者にとっては、資産価値のある不動産をどのように利活用し、経済的な利益を得るかという点が、利活用に向けた最大のモチベーションとなるのではないかと考えられます。

地方部などでは状況が異なる場合もあると思われませんが、川崎市内の実態としては、このような認識の差が存在するのではないかと感じております。

(事務局)

ありがとうございます。

確かに、地域のために自らの資産を低廉な賃料で提供する方が少ないという現状は事実でございます。

そのため、空き家マッチング制度は、引き続き空き家所有者の活用方法の選択肢の一つとして残しつつ、より多くの方に賃貸や売却など流通への活用を促すための支援や後押し的手段として活用いただければと考えております。

(藤田委員)

ありがとうございました。

(室田会長)

ありがとうございます。他に御意見等はございますでしょうか。

本日は、資料も盛りだくさんとなっておりますが、御確認のうえ、御意見をお願いいたします。

それでは、大田委員、お願いいたします。

(大田委員)

33 ページの「管理代行サービス」についてお伺いいたします。

現在、多数の事業者が参入しており、価格帯にも幅がある状況です。また、先ほども触れましたが、NPO の母体が民間企業であるケースもあります。

利用者としては、信頼性の高い業者に依頼したい一方で、判断を誤るとトラブルにつながる可能性もあるため、行政としてある程度のフィルタリングを行った上で紹介するニーズは高いと考えられます。

一方で、市のホームページに掲載されることは、該当事業者にとって大きなアドバンテージとなるため、公平性や選定基準の設定が重要です。

つきましては、今後どのような基準で事業者を選定・掲載する予定なのか、現時点で検討内容があればお伺いしたいと思います。

(事務局)

現時点では、まだ詳細な運用について詰められている訳ではございません。

他都市で実施されている事例を踏まえると、厳格な基準を設定することは難しいと考えております。そこで、一定の信頼性が確保できる事業者については、ホームページの公開

状況や登録許可の有無など、最低限の条件を満たすものとして登録し、利用者に選択していただく形を想定しております。

この場合、市がすべての責任を負うわけではなく、条件を満たした事業者として紹介し、利用者と事業者が契約を締結するという形で運用することを考えております。

(大田委員)

30 ページに記載されている利活用の相談についてですが、先ほど藤田委員からも触れられた点ですが、「市と協定を結んだ専門家団体」として相談体制が示されております。

利活用の相談では、それぞれの専門分野だけを持つ相談員では対応が難しいと考えられます。多様な知識を前提として習得した上で、相談にあたる必要があります。

具体的には、協議会に参加している 12 の士業団体が、それぞれの空き家に関する知識を共有し、相談員として活動する者が幅広く知識を蓄えた上で対応する必要があります。単に専門分野の話だけでは、利活用に関する提案の幅が限定されるおそれがあります。

例えば、売買や賃貸が中心の不動産事業者であれば、自然と貸す・売るといった対応に偏りやすく、相続関連の相談を主に扱う者であれば、売却を勧める方向に偏る可能性があります。

このような偏りを避け、バランスの取れた相談員の育成については、どのようにお考えでしょうか。

(事務局)

理想としては、本市において相談員を育成し、関係団体と連携しながら育て上げていくことが望ましいと考えております。しかし、いきなり全体の体制を構築することは難しいため、まずは段階的な運用を想定しております。

イメージ的には、現行の「すまいの相談窓口」の出張版のようなことと考えておりまして、相談者の希望に応じて、現地に適切な相談員を派遣する仕組みをまず導入することで、実務経験を積みながら対応力を向上させることが可能ではないかと考えております。

(大田委員)

分かりました。ありがとうございます。

(室田会長)

ありがとうございます。

他に御意見等はございますでしょうか。

私の方から一点、34 ページの体系図に記載されている「空き家の流通促進」について伺いたします。川崎市においては、既存住宅の流通促進が、空き家予防の観点からも非常に重要であると考えております。

体系図には、インスペクションや貸し担保などの手法が示されておりますが、市として今後どのような取組を検討しているのか、具体的な方針や計画がございましたら教えていただけますでしょうか。

(事務局)

現行の計画では、例えば3,000万円特別控除の周知や、解体見積もり一括取得のウェブサイト運用、先ほど御説明のあったインスペクションなどの取組が掲載されております。

これらに加え、これまで計画には明記していなかった流通促進に関する新たな取組を検討し、何らかの形で打ち出していきたいと考えております。

また、市の施策として、子育て世代の定住や転入促進といったテーマもございますので、こうした観点も踏まえながら、流通促進の項目として一体的な取組を構築できればと考えております。

(室田会長)

ありがとうございます。

戸建て住宅の賃貸流通については、現状非常に脆弱であり、そもそも戸建て自体の流通量も限られていると考えております。そのため、市としても、既存の戸建て住宅をいかに流通させるかといった観点で、情報提供の工夫が必要ではないかと考えます。

例えば、現状のサイト等では、集合住宅と同様の条件で掲載されており、購入や賃貸を検討する際に、リフォーム履歴や耐震基準への適合状況、断熱性能の補強状況などの情報が十分に把握できないことが多く、利用者にとってハードルが高い状況にあります。

一方で、子育て世帯においては、戸建て住宅への居住希望が一定程度あるものの、新築住宅は価格や手間の面でハードルが高く、既存住宅を活用した住宅供給の重要性が増していると考えられます。

こうした観点から、子育て世帯向けの既存戸建て住宅の流通促進、特に賃貸の流通は、空き家対策の観点のみならず、川崎市への定住促進政策としても非常に重要であると考えます。

この点について、御意見やコメントがあればお聞かせいただけますでしょうか。

(事務局)

戸建て住宅の利活用にあたっては、どの物件をどのように流通させるかという点に加え、購入や賃貸を希望する方に対して、物件自体が信頼できるものであるかどうかの保証も重要な要素であると考えております。

過去の事例としては、小田急、JAと一緒に協議会を設置し、「安心ストック住宅」という制度を運用した例があります。この制度では、買取後にリフォームやインスペクションを実施したうえで再販することで、購入者に安心を提供する仕組みとして運用されまし

た。実績は一件にとどまりますが、こうしたノウハウを参考にしながら、民間事業者の知見も活用し、より効果的な取組が可能かどうか検討してまいりたいと考えております。

(室田会長)

ありがとうございます。

他に御意見等はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

この議論につきましては、これにて終了とさせていただきます。

それでは、続きまして議題2に移ります。

議題2は「資料2 管理不全空家等への対応状況について」でございます。

事務局から資料の御説明をお願いいたします。

(2) 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－

本日の議題は以上となります。

それでは、事務局から事務連絡等がございましたらお願いいたします。

(事務局)

皆様、本日は長時間にわたり御協議いただき、誠にありがとうございました。

繰り返しになりますが、資料2につきましては、回収させていただきますので、お帰り際には机の上に置いたままにさせていただきますようお願いいたします。

また、参考資料につきましては、次回以降も使用する予定でございます。不要な方は机の上に置いたままにいただけますと幸いです。

次回の協議会は、本年6月から7月頃を予定しております。改めて御連絡させていただきますので、引き続きよろしくをお願いいたします。

本日はお忙しい中お集まりいただき、誠にありがとうございました。

事務局からは以上でございます。

(室田会長)

以上をもちまして、本日の川崎市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。

皆様、本日はありがとうございました。

以上