

令和7年度第1回川崎市空家等対策協議会  
議事録

令和7年8月7日（木）

1 会議名 令和7年度第1回川崎市空家等対策協議会

2 開催日時 令和7年8月7日（木）

14：00から15：30まで（1時間30分）

3 開催場所 川崎市役所本庁舎復元棟301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 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課長補佐 高橋 佑治
- ・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
- ・まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 吉田 将愛

## 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スケジュールについて（報告・非公開）
- (3) 特定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スケジュールについて

資料3：特定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)

それでは、定刻となりましたのでただいまより令和 7 年度第 1 回川崎市空家等対策協議会を開催いたします。本日はお忙しい中、また猛暑の中、空家等対策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。私は本協議会事務局、まちづくり局住宅整備推進課担当課長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。

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・変更および実施に関する協議を行うため、平成 28 年度から設置・運営されております。

本日の会議終了予定時刻は 15 時 30 分としております。長時間の協議となりますが、どうぞよろしく願いいたします。

それでは本日住宅政策部長の原嶋が所要のため欠席しておりますので、開会にあたり、住宅整備推進課長の島田からご挨拶を申し上げます。

(島田課長)

本日は大変お忙しい中、また猛暑の中、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。私はこの 4 月に住宅整備推進課長に着任いたしました島田と申します。どうぞよろしく願いいたします。繰り返しになりますが、部長の原嶋が欠席のため、代わりにご挨拶させていただきます。

本協議会は、条例に基づき平成 28 年に設置し、この間、空家対策や川崎市空家等対策計画の策定等について、皆様に御議論いただきてまいりました。昨年 8 月には、第 2 期計画を一部改定しております。第 2 期計画の計画期間は来年度の令和 8 年度までとなっておりますので、今年度からは、本協議会におきまして令和 9 年度からの次期計画策定に向けた御議論をお願いいたたく存じます。

後ほど事務局から詳しくご説明いたしますが、国が公表した令和 5 年の住宅土地統計調査によりますと、全国的に空家は依然として増加傾向にあり、本市においても同様の状況です。引き続き取り組みを推進していく必要がありますので、計画に基づく取り組みの進捗状況や次の計画策定の方向性について、委員の皆様のご専門知見から御意見を頂戴できればと存じます。

併せまして、協議会の円滑な進行についても御協力いただきますようお願い申し上げます。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。どうぞよろしく願いいたします。

(事務局)

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。

初めに資料説明ですが、事務局からの説明は事前に送付した紙の資料をもとに行いますので、お手元にご用意ください。説明後にご意見やご質問をいただく際は、マイクの使用を

お願いいたします。マイクがお近くにない場合は、挙手していただければ事務局が持って参りますので、よろしくをお願いいたします。

なお、議事録作成のため録音をさせていただきますので、あらかじめご了承ください。本日、計画改定に伴う業務支援のため、委託業者が事務局として出席しておりますので、その点もご了承ください。

運営方法のご案内は以上です。お気づきの点等ございましたら、議事の途中でも構いませんのでお申し出ください。それでは、ここからの進行は室田会長にお願いしたいと思います。どうぞよろしくをお願いいたします。

(室田会長)

室田でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。本日は大変暑い中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

それでは、時間も限られておりますので、早速審議に入らせていただきたいと思います。本日の議題はお手元の次第の通りです。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。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ありません。

続きまして、資料の確認をいたします。事前にお送りしております次第と資料 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スケジュールについて」、資料 3「特定空家等への対応状況について」、参考資料として、第 2 期川崎市空家等対策計画、川崎市空家等対策協議会条例、川崎市空家等対策協議会運営要領という構成になっております。資料の他に、川崎市空家等対策協議会委員名簿を 1 枚配布しております。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のうち、「取扱注意」のマークが入っている資料 2 および資料 3 は、会議終了後に回収いたします。お帰りの際は机の上に置いたままにさせていただきますよう、よろしくをお願いいたします。事務局からは以上でございます。

(室田会長)

御説明ありがとうございます。ただいまの事務局からの御説明につきまして、何か御質問等ございますでしょうか。

それでは、早速次第に沿って進めてまいります。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」、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。ただいまの御説明につきまして、御質問・御意見等を賜りたいと思いますが、いかがでしょうか。

今回、進捗が遅れているところについて御説明いただきましたが、進捗が遅れていないものについても課題を御検討されているということによろしいですか。

(事務局)

そうです。進捗が遅れていないものには○を付けていますが、その中にも課題があります。例えば周知についてはチラシの配布などを行っていますが、それが効果測定として見えていないため、もう少し戦略的に行えるように考えていきたいと考えております。

(室田会長)

お時間の余裕があるときで構いませんが、進捗が遅れていないものについても、「こういう点を改善しようと思っている」という内容を、次回簡単にでも示していただければと思います。

(事務局)

承知しました。

(室田会長)

ありがとうございます。他に質問等ございますか。大田委員お願いいたします。

(大田委員)

37 ページの空家等の調査の課題について、「市民に私有財産である空家の写真を撮影させ、連絡させることに疑義があり検討が中断」とあります。しかし、公道上からの撮影であれば問題はないと思います。ただ、無制限に市民に協力を求めると対象外のものまで多く寄せられてしまうため、調査員とまでは言わないまでも、市民にレクチャーした上でお願いする形であれば、問題はないのではないのでしょうか。

(事務局)

道路から空家の写真を撮り、それを市民に送ってもらうことは問題ないと思っています。

しかし、市民に空家パトロールをさせることが目的ではないため、市民の方にやり方や注意書き、趣旨等がしっかり伝わるような工夫ができればと思っています。

(大田委員)

積極的に講習会のようなものを実施していくことで、空家に注意を向ける市民が増えるだけでなく、知識も増え、それが市民の間で伝播していけば、身近な方や町内会レベルでの二次的な周知効果も望めると考えています。

(室田会長)

ありがとうございます。大変重要な点だと思います。先ほど空家活用の話がありましたが、空家はたくさんあるものの、「活用できる空家はない」とおっしゃる所有者が多いです。そのため、大田委員が言われたように、全体の意識改革のようなことが必要で、空家が問題であることを共有しないと、次に進んでいかないことは確かだと思います。

そのため、何が空家で、何のためにこれをやるのか、どういう問題意識を持ってもらうのかを共有し、出前講座などで啓発活動を増やしていくことが重要だと感じました。

(大田委員)

「空家は問題である」と言ってしまうと、「そんなことはありません」と反発を招くため、「解消すべき地域のテーマ」という形で周知していった方が良いと思います。所有者に「問題があるという意味合いではない」ことをきちんと伝える意味でも、多くの方にレクチャーする機会を持った方が良いと思います。

(室田会長)

ありがとうございます。空家問題の取り扱いの難しさが出ていていると思います。とても危険なレベルの空家は問題と認識されていると思いますが、それ以下のものが非常に多く、それは所有者にとって物置や思い出である場合もあり、説明の仕方が大変難しいところだと思います。

住宅・土地統計調査で「その他の住宅」が6,000件とありますが、データベースでは720件となっており、相当な数の違いがあります。この点についてはどうですか。

(事務局)

空家データベースに登録している主な空家は、消防のパトロールによって火災予防的な観点から登録しているものや、区役所の相談情報担当に寄せられた近隣住民からの相談をきっかけに登録されたものが主となっています。先ほどのお話にもありましたが、管理されているが空家になっていて、問題になっていないものは、あまりデータベース上に出てきていないと思います。

(室田会長)

空家アンケートの対象には、賃貸物件や売り物件も含まれているのでしょうか。

(事務局)

データベースで把握した空家の所有者に対してアンケートを送っておりますので、基本的には売り物件等ではなく、空家として市が把握した建物の所有者を対象にしております。

(室田会長)

24 ページのアンケート調査の比較のところ、売り物件、賃貸物件と書いてあると思いますが、いかがでしょうか。

(事務局)

一応、市が空家だと把握しているのですが、アンケートを送られた側としては「使っております」と御回答いただいたものが、24 ページに記載しているものになります。

(室田会長)

「売り物件として所有しているつもり」ということなのですね。これは、データベースとして問題がある空家として市が把握しているものを対象に送られたということによろしいでしょうか。

(事務局)

はい、その通りです。

(室田会長)

それでは、その中に所有者が「売るつもり」「賃貸のつもり」というものが含まれてくるということなのですね。

(事務局)

そうですね。「空家ではない」という主張だと思います。

(室田会長)

分かりました。状態が悪いにもかかわらず、賃貸や売り物件としているのは、所有者の意識として問題があるかもしれないと思いますね。

(大田委員)

アンケートで、売りに出しても買い手がつかない、賃貸物件だけど入居者がいない等の物

件について、売りに出されてからどれくらい経過しているか等のデータは取っているのでしょうか。

(事務局)

今お示ししているのは、アンケートの問いに対する単純な集計結果になっておりまして、中には10年以上経過しているという回答も得られています。今後は、10年以上所有している方のうち、売りに出したい方がどれくらいいるのか等、クロス集計を行うなどして、細かい分析をしていきたいと考えています。

(大田委員)

出せるもの、出せないものはあると思いますが、そういった期間についてのデータは取っているということですね。

(事務局)

そうですね。今出ている結果をうまく組み合わせれば、違った視点から見えてくるものもあると考えています。

(大田委員)

売却や賃貸という話になってくると、必ず業者さん等が入ってくると思うのですが、そういった手配をされているのか等もお聞きした方が良いのではないかと思います。とりあえず「問題がある」と言われないうちに、「売るつもりだけど売れない」「借り手が見つからない」ということが本当にそうなのか精査していった方が、データとしての信憑性が上がると思います。「売るつもり」といった回答に対して、そこで対応を終えているようであれば、本当の意味での今後の対応が遅れたり、できなくなったりするのではないかと思います。

(室田会長)

もう少しこのアンケートについて、できる範囲でクロス集計をしていき、意味のある分析結果を提示していくということだと思いますが、いかがでしょうか。

(事務局)

次期の計画を作っていく上でも貴重なデータであるため、もう少し細かく分析していきたいと考えています。また、先ほど大田委員が言われたように、売りに出したいと本気で思っている方なのか、もしくは売りに出したいけど困っているのか等、いろいろな状況があると思いますので、次回アンケートをやる際に何か工夫をしていきたいと考えています。

(大田委員)

アンケートを何年分か蓄積しているため、それに向けて個別提案として、例えば「売りたい」と思っているにもかかわらず売れていないケースに対して具体的な相談にのる、といった提案を出すことも、今後考えられるのではないのでしょうか。

(事務局)

アンケートは管理番号で回答者が分かるのですが、対象者には匿名の条件としてやっているため、どこまで踏み込んでいいか考えながら進めていきたいと考えています。

また、アンケート調査で売却したい、相談したいという御意見があった方には、後追いで関連資料を送付している状況です。

(室田会長)

分かりました。アンケート結果を時系列で見ていくこと等も可能だと思います。また、回答数が 125 件ということで回収率が低いのかなと思いますが、もう少しクロス集計等のできる部分をやっていただけるとよいと思いますので、ぜひ御検討いただきたいと思います。

(事務局)

分かりました。ありがとうございます。

(室田会長)

それでは、中島委員、お願いいたします。

(中島委員)

アンケートの「空家等に関する困りごと」のその他の中に、害獣などに関する項目はあったのでしょうか。小動物の出入りの被害が増えており、川崎市でもネズミやスズメバチ以外に、ハクビシン、アライグマ、タヌキ等の被害もあると伺っております。

(事務局)

アンケートの結果について確認しますので、少々お時間をいただけますでしょうか。

(中島委員)

実際の困りごとの中に、小動物の侵入や生態による周りの環境悪化は結構問題視されるものだと思います。空家を根城にして糞をする、周りをうろつく、ゴミを漁る等で困っている方がいるかどうかと聞いて聞かせていただきました。

(室田会長)

所有者へのアンケート調査ですので、所有者がどの程度認識されているのか、対策されているのかは大変重要な点だと思いますが、いかがでしょうか。

(事務局)

令和5年調査の設問の中に、「現在家屋がどのような状態ですか」という項目があり、「動物や害獣が住み着いている」という回答項目がございますので、その回答については把握できると思います。

(室田会長)

それについては後ほど御報告いただければと思います。中島委員、よろしいでしょうか。

(中島委員)

はい、よろしく願いいたします。

(室田会長)

他に何か御意見はありますか。深瀬委員、お願いいたします。

(深瀬委員)

空家相談状況の相談件数が、空家数の割には少ない印象を受けますが、もう少しPRできるかどうか、また今後我々の業界との関わりで検討していることがあれば教えていただきたいです。

加えて、我々も士業団体等で年1回相談会を設けているのですが、その際はチラシを配って事前アピールを行うと、その際資料をまとめて持ってきてくださいます。そうすると、そこですぐに対応ができるので、そういった考えをお持ちなのかどうかも併せてお聞かせください。もう少し相談件数も増え、早い対応がしたほうがいいのではと思います、お話をさせていただきました。

(事務局)

相談件数自体は徐々に伸びてはいるのですが、御指摘の通り相談件数が少ないと感じております。チラシやホームページ、出前講座等で相談を促していますが、実際に川崎区に相談窓口があるため、なかなか麻生区の方等が相談に来られるのか疑問なところもあります。そのため、こういった形にしたら使いやすくなるのか、検討していく必要があると思っています。

(深瀬委員)

例えば横浜の地方法務局では、司法書士会と調査士会で月1回、支局ごとに相続登記の相談会も行っています。例えば役所の窓口があれば、出張所といった形でも実施していければと思います。

(事務局)

今後は、いろいろな所と連携させていただき、市内で展開できるようにしていきたいと思いますので、今後ともよろしく願いいたします。

(室田会長)

米田委員、お願いいたします。

(米田委員)

44 ページの補足資料で相談件数は非常に多いですが、各専門団体への紹介件数が令和5年、6年度においても少なく、それ以外の件数はどこに行ってしまったのでしょうか。なかなか利活用も進まず空家が増えていくという八方塞がりの中で、相談件数が多くても処理できていないので、今後の仕組みづくりも考慮すべきであると思います。また、去年の4月から登記が義務化されているので、司法書士協会の方でどのくらいが空家対策になっているかも気になるため、お伺いできればと思います。

(事務局)

おっしゃる通り、相談件数自体も少なく、専門団体に御協力いただいている件数も少ない状況です。そのため、相談窓口自体の満足度も含め、今後ニーズに応じた窓口のあり方を検討していければと思っています。

(室田会長)

村上委員、お願いいたします。

(村上委員)

次の第3期計画は令和9年からのものであると思いますが、そうすると米田委員がおっしゃったように、相続登記の義務化がある中で、放置されている空家があるということであれば、法務局と連携していければと思っています。

また、29ページの「ICT等を活用した効率的な空家等把握の検討・実施」のこれまでの取組内容が空欄になっていますが、本来であれば、登記されているものが登記されていないというものも把握しやすくなるかと考えています。

さらに、深瀬委員が先ほど麻生区や多摩区等の方は川崎区の相談窓口に来づらいというお話があったかと思いますが、北部の方に相談窓口の支所のような形で設置できればと思っています。これについて、どのようにお考えかお伺いしたいです。

(事務局)

川崎区に1か所しか相談窓口がないため、北部の方には使いづらいと思っています。ただ、相談窓口を増やすことは予算の問題等もあるため、民間のお力を借りるなど連携し、市の直接の窓口でなくてもネットワークで窓口を展開できれば、もう少し身近で相談できるようになると思っていますので、今後検討していきたいと考えています。

(室田会長)

ありがとうございます。今の件で、所有者は市内と市外の方がいると思いますが、市外に住んでいる方の割合はどのくらいになるのでしょうか。もし市外の方が多いのであれば、市外に住んでいる方への対策も必要だと思います。

(事務局)

今すぐにご報告することは難しいので、後ほどご報告させていただきます。

(室田会長)

お願いいたします。他にございますか。

それでは、時間も限られておりますので、次の議題に移りたいと思います。資料2の「管理不全空家等への対応スケジュールについて」を事務局から御説明お願いいたします。

## (2) 管理不全空家等への対応スケジュールについて (報告・非公開)

(事務局)

<資料説明>

ー「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ー

(室田会長)

他にはよろしいでしょうか。では、続きまして資料3について、事務局から御説明お願いいたします。

## (3) 特定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)

そうしましたら、先ほどの御質問の件で、事務局の方で分かりましたらお願いいたします。

(事務局)

アンケートの市内外の送付数について、毎年のようにダイレクトメールを送っておりまして、昨年度は適正管理通知を別途送っているため、そういった方を除外して610件送付しております。そのうち、川崎市内に送付した件数は約340件で、市外に居住している方に送付した件数は270件となっております。以上でございます。

(室田会長)

ありがとうございます。270件はかなり多いですね。今回の特定空家も大阪市の方ということで、地元にはないとなかなか状況がよくわからないということが度々起こっていると思いますので、市外に居住されている方への対応こそ非常に重要だと思います。その辺りについて、どのようにコンタクトすれば良いか是非御検討いただければと思います。

それから、先ほどの中島委員からの御質問については何か分かりましたでしょうか。

(事務局)

動物の被害については、今回の資料のアンケート調査結果のところにはその設問を載せていないため、次回、その設問と回答についてお示しできればと思います。

(室田会長)

ありがとうございます。全体を通して、皆様の方から何かございますか。よろしいでしょうか。大田委員、お願いいたします。

(大田委員)

今回は第3次計画の具体的内容を検討すると思いますが、全体的な方針として、一般的な空家は悪いというイメージはできるだけ払拭する方向で計画を策定した方が良いと思います。逆に、指導・勧告等に従わない場合は厳しく対処する方向で計画を策定していただきたいと考えています。

また、小中学生の方へ空家問題に関する啓発を行うことで、孫から聞けば高齢者も受け入れやすくなるのではないかと思いますので、御提案させていただきます。

(室田会長)

ありがとうございます。空家は問題ではないという意見もあるかもしれません。その点も含めて、次回の議論で整理していただきたいと思います。

また、家族間での議論が十分に行われていないと感じております。親から子供へ相続の話をするのはなかなかありませんし、子供から親へ話を持っていくことはさらに難しいです。そのため、親の住んでいる実家のあり方について、親と子の意識のギャップが調査でも明確になっている点にも注目していただければと思います。

時間が超過してしまい、大変恐縮でございます。それでは、議題は以上となります。

最後に、事務局から事務連絡がありましたら、お願いいたします。

### **事務連絡**

(事務局)

皆様、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。繰り返しになり大変恐縮ですが、御案内のとおり、取扱注意のマークが入っている資料 2 および資料 3 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にさせていただきますようお願いいたします。

また、次回の協議会の日程ですが、今年の 11 月頃を予定しております。次回は現状分析を進めつつ、計画策定の方向性についてもお示しできればと考えておりますので、引き続きよろしくようお願いいたします。

改めまして、本日はお忙しい中お集まりいただき、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)

ありがとうございました。皆様、長時間にわたり活発な御議論を頂き、ありがとうございました。

それでは、これをもちまして令和 7 年度第 1 回川崎市空家等対策協議会を終了とさせていただきます。大変お疲れ様でございました。

以上