

令和7年度第2回川崎市空家等対策協議会  
議事録

令和7年11月27日（木）

1 会議名 令和7年度第2回川崎市空家等対策協議会

2 開催日時 令和7年11月27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
- ・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

(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 主任 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

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)

## 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

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2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。

私は、本協議会事務局のまちづくり局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。長時間でございますが、よろしくお願いたします。

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ご挨拶を申し上げます。

(原嶋部長)

本日は大変お忙しい中、本協議会に御出席いただき、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たします。

本協議会につきましては、空家等対策計画の作成、変更、実施に関する協議を行うために、条例に基づき平成28年度に設置し、この間、空き家対策や計画の策定などについて、皆様に御議論いただけてきたところでございます。

現在の第2期計画でございますが、計画期間が令和8年度までとなっておりますので、令和9年度からの次の計画の策定に向けて、引き続き、本協議会において御議論いただきたいと考えております。

依然として全国的に空き家が増加傾向にあり、本市においても同様の状況でございます。空き家対策の取組をより一層推進していく必要がある状況でございますので、次の計画策定の方向性や効果的な取組などにつきまして、委員の皆様の専門分野の知見から、御意見を頂戴できればと存じますので、御協力の程よろしくお願いたします。

併せまして、協議会の円滑な進行につきましても、御協力いただきますよう、お願申し上げます。

簡単ではございますが、これで開会の挨拶とさせていただきます。どうぞ、よろしくお願いたします。

(事務局)

ありがとうございました。

続きまして、議事進行中の運営方法について御案内いたします。

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ます、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、録音を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、住宅供給公社の職員と、計画改定に伴う業務支援を委託している事業者が事務局として出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。朝早くから大変お忙し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、時間に限りがございますので、早速議事に入らせていただきたいと存じます。

本日の議題につきましては、お手元の資料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御報告申し上げます。また、現時点での傍聴者はおられません。

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、協議会委員名簿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及び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、資料の訂正でございますが、本日、事務局の連絡調整に不手際があり、追加で行政書士会から御出席いただいております大田様が席次に記載されておりませんでしたので、その点を訂正させていただきます。申し訳ございませんでした。事務局からは以上でございます。

(室田会長)

大田委員、御出席いただきましてありがとうございます。それでは、先ほどの事務局の御説明につきまして、何か御質問等がございますでしょうか。

それでは次第に沿って進めさせていただきます。第 3 期川崎市空家等対策計画の策定に向けた検討につきまして、事務局から資料の御説明をお願いいたします。

### 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す。丁寧に分析していただき、それを基に今後どのような施策を検討していくかということ、検討中のものも含めてお話しいただいたかと存じます。

最初のページに、委員の皆さまにお聞きしたいことと記載がございますが、こちらにつきましても、この場で確認した方がよろしいでしょうか。

(事務局)

細かい点につきましては、別途ヒアリングをさせていただきたいと考えておりますが、もし可能であれば、各団体において、年間で何回程度、どのような取組を行っているかを簡単に教えていただけますと幸いです。

(室田会長)

かしこまりました。それでは、最初のページに記載のとおり、各団体において現在の実施状況について、簡単で構いませんので、お話しさせていただきたいと存じます。それでは、順番にお願いできればと思います。まずは、村上委員の方からお願いいたします。

(村上委員)

司法書士会の村上でございます。司法書士会における相談会といたしますと、区役所での相談会が月2回程度でございます。ただし、空き家に特化した相談会は実施しておりません。個人的な印象としては、相続等の相談の中で空き家の問題が取り上げられるケースが多いと感じております。

(室田会長)

ありがとうございます。それでは、藤原委員、お願いいたします。

(藤原委員)

町会を代表してまいりました。これまでの内容につきましては、町会連合会の会議において必ず報告してまいりました。

高津区内でも、空き家対策が実施された箇所はいくつかございます。そのような状況を踏まえ、空き家があれば御連絡くださいと町会の方々にお伝えしております。ただ、市役所における様々な対応については、十分に認知されていない部分もございます。

私の方では、町会の方々にも資料をお配りしております。多摩区や麻生区の方もいらっしゃいますので、先ほど頂いた資料の内容をお示しし、高齢者の増加等の情報もお伝えできる

ようであれば、共有したいと考えております。そして、空き家対策について、できる限り対応できる形を目指していきたいと思っております。

実際には課題も多くございますが、古い町ですので空き家が存在することは現実問題としてございます。そのため、一つ一つの対策を着実に進めていくことが重要かと考えております。

(室田会長)

ありがとうございます。この資料は、公表されているものでしょうか。

(事務局)

本日の会議が初めての御提示であり、まだ精査中のため、データが変更となる可能性もございます。必要であれば、お申し出いただき、共有できる形に調整いたします。

(室田会長)

ありがとうございます。皆様、もし資料等を活用になりたい場合には、事務局にお申し出いただければ、簡易にして公表できる形の資料を作成いたしますので、よろしく願いいたします。

それでは次に、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。神奈川県不動産鑑定士協会の取組といたしましては、空き家に特化した相談会は実施しておりません。毎年、春と秋に1回ずつ、川崎・横浜・相模原・小田原において相談会を実施しており、その中で空き家に関する相談が出てくる状況でございます。ただし、全体に占める空き家に関する相談の割合は非常に少なく、数件程度でございます。

その他の取組といたしましては、横浜市の依頼により、不動産の利活用と評価のポイントという YouTube 動画を制作し、配信して協力している状況でございます。以上です。

(室田会長)

ありがとうございます。それでは、深瀬委員、お願いいたします。

(深瀬委員)

調査士会でございますが、空き家に特化した相談会のような取組は行っておりません。先ほどの資料にあった横浜市の住まいの終活ノートの活用に関しては、推薦という形で依頼を受け、参加させていただいております。また、年に一回、村上委員のお話にもありました川崎市での相談会にも、調査士会として参加させていただいております。

その他、弁護士会が主導で行っている相談会や、不動産に関する合同無料相談会を横浜市のごろう広場で実施しており、ワンストップで対応しております。大々的に実施しているため、様々な相談を受けております。

また、相続登記に関する総務省管轄の相談会も、本庁や都市局と連携して司法書士会が月1回、丸一日または半日かけて実施しております。こうした取組とうまく連携していければと考えております。

(室田会長)

ありがとうございました。それでは、続いて米田委員、お願いいたします。

(米田委員)

全日本不動産協会川崎支部の米田でございます。公益社団法人として、相談会を比較的多く開催しております。

まず、全日本不動産協会は全国統一の組織で、その下に各県や支部の組織があります。私どもは、うさぎのマークの協会として、ラビーネットというサイトを運営しており、そこに空き家相談コーナーの窓口を設けております。全国の物件については、各会員が登録できる仕組みになっております。

川崎市に関しては、全国一斉無料相談会を毎年10月1日前後に実施しており、川崎市内や神奈川県内、全国で開催しております。川崎市については、居住支援協議会とタイアップし、後援をいただきながら相談会を行っております。空家等対策協議会とも連携し、後援をいただき、広告を出しながら相談会を開催することができれば、当日に空き家問題をテーマとしてチラシに掲載し、集客することも可能かと考えております。

その他、川崎市幸区の県民サポートで、不動産の無料相談会を実施しており、神奈川県内の会員がローテーションで参加しております。その中で、空き家の案件も時々取り扱っております。

さらに、川崎支部として中原区や幸区の市民祭りにも参加しており、その際にも相談会を行っております。空き家をテーマにタイアップできれば、同様に窓口を設けて相談に取り組むことも可能かと考えております。

相談会への来場者数は、周知の方法によって大きく変わるため、現在は居住支援協議会と連携しておりますが、空家等対策協議会とも連携できる場合には、改めて検討させていただければと存じます。以上です。

(室田会長)

ありがとうございます。それでは、小林委員、お願いいたします。

(小林委員)

神奈川県弁護士会の小林でございます。弁護士会では、セミナーや相談会が中心となっております。神奈川県内の各自治体から、空き家の無料相談会を開催するため、その相談担当者を派遣してほしいという依頼が多く寄せられております。また、空き家に関するセミナーの講師派遣の依頼も各自治体からあり、それに対応しております。

相談会に関しては、先ほど深瀬委員がお話しされたように、七士業との合同相談会があり、弁護士会も必ず参加しており、非常に盛況であるとの報告を受けております。

さらに、弁護士会が常設している相談窓口として、住宅に特化した相談窓口も設置されております。ただし、神奈川県弁護士会が設置している全ての相談所で不動産に特化した相談窓口が整備されているかどうかは、私も把握しておりません。少なくとも横浜市・川崎市などの大きな地域では、住宅に特化し、空き家問題にも対応できる相談窓口が設置されております。

ただし、そこに空き家問題の相談が多く寄せられているかと問われますと、必ずしもそうではありません。そのため、住宅に特化した相談窓口の整備や、相談件数を増やすための窓口改善については、継続的な課題として取り組んでおります。以上でございます。

(室田会長)

ありがとうございます。それでは、角田委員、お願いいたします。

(角田委員)

建築士事務所協会の角田でございます。いつもお世話になっております。弁護士会や司法書士会の方々とともに、七士業相談会に我々も参加しております。明後日も開催予定です。

先日、11月に川崎アゼリアで開催された相談会では、我々のところでは弁護士や司法書士の先生方ほど相談件数は多くありませんでしたが、空き家を相続したのでどうしたらよいかという相談はございました。

ただ、御承知のとおり、現在、資材の高騰が著しく、建替えがほとんどできない状況になっております。この地域では、更地にしてコインパーキングにするケースも多いのですが、15号線より海側では需要が少なく、そのまま放置されている空き家もございます。

また、アパートに数百万円かけて耐震補強を行っても、入居者が一人や二人しかいない場合はほとんど実行が困難です。加えて、その入居者は長年住んでいる方であることが多く、退去をお願いするのも難しい状況です。高齢者を新たに受け入れてくれるアパートも少ないため、対応が困難なケースが多くあります。

我々自身も高齢化が進む中で、空き家問題についてどのように対応すべきか、非常に厳しい状況に直面しております。

(室田会長)

ありがとうございます。それでは、中島委員、お願いいたします。

(中島委員)

公益社団法人神奈川県ペストコントロール協会の中島と申します。よろしくお願ひいたします。

私どもペストコントロール協会では、環境に関する相談会として、毎年6月4日に横浜で虫の日イベントを開催しており、害虫や害獣に関する相談を受けております。その際、空き家を原因とする環境の悪化や害虫の相談もごさいます。ただし、相談に来るのは土地や建物の所有者ではなく、その周辺にお住まいの方々がほとんどで、当の本人は相談に来ません。周囲の方が困って、スズメバチが出たなどの理由で相談に来るケースが多い状況です。

このままでは問題が解決しないと考え、各理事や会員が、私のように各市区町村の空き家会議に参加し、議題に関わりながら、対応方法について協力しております。また、総会や理事会でメンバーが一堂に会し、情報交換やアイデア出しを行うことも可能かと思ひますので、今後そういった形での協力を御希望であれば、積極的に対応したいと考えております。以上でございます。

(室田会長)

ありがとうございます。それでは、続いて西谷委員、お願ひいたします。

(西谷委員)

東京地方税理士会川崎南支部の西谷でございます。よろしくお願ひいたします。

税理士会としては、川崎市役所で税務相談を毎月木曜日に行っておりますが、特に空き家対策に特化した相談が来た記憶はございません。

その他、川崎南支部としては、先ほどお話のあった合同相談会を通じて、法務、税務、登記、人事労務など幅広く相談を受けておりますが、空き家問題としての相談は特に記憶にありません。

一方で、東京地方税理士会では、司法書士会と合同で横浜の地下街の新都市プラザにおいて、税と登記の無料相談会を実施しております。そこでは、相続した不動産が空き家になりそうなケースに関して、税制上の優遇措置である、居住用財産の3,000万円特別控除や固定資産税の軽減措置について助言することで、空き家対策の予防に少し貢献しております。

さらに、弁護士会、司法書士会、税理士会の3団体合同の無料相談会も、神奈川県民センターで年2回実施しており、空き家となった不動産を相続した場合の相談など、相続税のスタート段階から空き家対策の予防につながる助言を行った記憶がございます。以上でございます。

(室田会長)

ありがとうございます。それでは、大田委員、お願ひいたします。

(大田委員)

神奈川県行政書士会の大田でございます。

行政書士会としては、具体的に空き家対策相談を実施しているわけではございませんが、終活相談会を各所で行っております。その中で、自分亡き後の家の処遇はどうすべきかや、親世代が現在住んでいる家が将来空き家になるだろうからどうするかといった相談は必ず出ております。

また、神奈川県内では藤沢市において空き家移動相談会を実施しており、講師や相談員を派遣して行政とともに現地で相談を受ける取り組みも行っております。さらに、横浜市ではわが家の終活ノートの書き方講座を開催しており、講師として参加しております。空き家問題は単独ではなく、様々な問題が絡む中で、相談会やセミナーを通じて考えるきっかけを提供することを目的としております。

相談会やセミナーを実施して感じる課題としては、来る方には対応できるものの、最初から関心のない方、空き家になることや空き家を所有することに興味がない方にどのようにアプローチするかが難しいという点があります。今後は、地域の町内会や高齢者の状況を把握している関係者にお声掛けするなど、効果的なアプローチ方法を模索していきたいと考えております。以上でございます。

(室田会長)

ありがとうございます。皆様に一通りお聞きしましたが、何かこれだけは付け加えたいという点がございましたら、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

皆様、さまざまな相談会を実施されており、その中で空き家に関連する取組も多く見受けられるのは、非常に素晴らしいことだと思ってお聞きしておりました。空き家と銘打って実施するよりも、皆様が実施しておられるように別のテーマをきっかけに空き家についても考えていただくということが、効果的かもしれません。

空き家問題は、近隣の方々には関心があるものの、所有者本人は関心を持たないケースも多いようです。相続や税金、環境の悪化、健康問題、今後の生活など、切羽詰まった身近な問題に関連付けながら取り組むと、空き家問題に関心が広がると考えられます。

こうした観点から、皆様のさまざまな機会をどのように空き家問題につなげていくか、ぜひ御検討いただければと思っております。

それでは、これとは別に、先ほど御説明いただきました資料について、何か御質問や御意見がございましたら、どなたからでもお願いいたします。米田委員、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川崎支部の米田でございます。

気になった点がありまして、資料 10 ページの下の赤字で記載されていたリバースモーゲ

ージやサブリース等の手法の普及啓発について連携が進んでいないという部分についてです。そもそも、空き家になる物件は、そこに住む方がいないことが前提であり、相続のもつれや施設入所などの事情で空き家になるケースが多いかと思えます。

リバースモーゲージは金融商品であり、不動産を担保にお金を貸す仕組みですが、空き家対策としては適していないと考えます。また、サブリースは、入居希望者がいる場合に不動産業者が賃貸管理を行う仕組みで、家賃設定が相場より高くなることが多く、業者の利益が主目的となりがちです。この2つの手法が空き家対策に直接つながるのか、疑問に思いながら資料を拝見しました。

さらに、先ほど角田委員も申し上げた通り、建築費が高騰しており、例えば高齢者向けに貸す場合でも、耐震補強などにかかる費用と貸し出し家賃が合わず、手を加える所有者は少ないのではないかと思います。利活用においても、貸したい方と借りたい方の家賃相場に差があり、マッチングがうまくいかない状況です。そこにさらに建築費がかかるとなると、所有者が手を加えて貸すことを考えるかどうかも課題です。

一番重要だと考えるのは、住まいの相談窓口でどのような相談が来ており、件数はどの程度かといった情報をもう少し開示して、皆で共有することです。そうすることで、空き家問題に関しても、相談の場をより有効に活用できるのではないかと思います。

例えば、相談窓口で、接道していないので建て替えできないとなるケースがあった場合でも、近隣に声をかけて購入してもらう、あるいは建築で保全しながら住み続けられる方法を検討するなど、相談内容を共有して皆で対応できれば良いと考えております。以上です。

(室田会長)

ありがとうございます。今の米田委員のお話について、事務局の方からコメント等ございますでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。リバースモーゲージやサブリースの記載につきましては、現行計画に既に含まれているものですので、この制度がどの程度有効であるかを確認しながら、次期計画において、記載の可否を検討してまいりたいと思います。

また、相談窓口に寄せられる相談内容については、窓口と連携して整理し、可能な範囲で共有・公表できるものは示しながら、相談してまいりたいと考えています。

(室田会長)

ありがとうございます。それでは、西谷委員、お願いいたします。

(西谷委員)

リバースモーゲージについては、空き家になる前のおおよそ10年前の方法として、住み

ながらお金を借り、利息だけを支払い、亡くなった際に貸主に権利が移るという制度であり、確かに空き家問題の解決にはつながり得ます。しかし、空き家になった後には関係がないと考えられます。この点については私も同意いたします。

また、空き家の譲渡所得の 3,000 万円控除を活用すれば、早期に売却や処分が可能であり、非常に有効な制度です。しかし現状では、独居高齢者の方が施設に入居し、家が空き家となるケースが 5 年、10 年と続くことも珍しくありません。このような住宅は、貸し出すことも可能ですが、貸してしまうと譲渡所得の特例が適用できなくなるため、そのまま空き家として放置されることがあります。

このような状況については、施設入居にかかる費用の捻出や賃貸収入の活用に関して、税制上の調整が行われれば、空き家問題の改善につながる可能性があるかと、税理士の立場から考えております。

(米田委員)

現在の 3,000 万円控除の特例についてですが、所有者の方から、売却時にこの特例を使いたいという相談は多く寄せられています。ただし、特例の適用には条件が多く、税理士に依頼しないと利用が難しい場合もあります。川崎市では、特例が活用できるよう支援する仕組みがあるようですが、他の地域では個人で条件を調査し、証明書類をそろえる必要があるため、ハードルが高い状況です。

具体的には、水道メーターの使用状況や賃貸の有無、建物の解体前後の写真など、様々な証明が求められます。また、施設に入居して長期間空いている家については、貸し出すことができず、結果的に特例も使えない場合があり、制度と現実の運用が必ずしもかみ合っていないと感じられます。

(事務局)

住宅整備推進課長の島田と申します。御意見ありがとうございます。

先ほどのリバースモーゲージについてですが、これは空き家になった後の対策ではなく、空き家にさせないための予防の一環と考えています。資料の 63 ページ、64 ページに示した空き家対策のフェーズを御覧いただくと、左から予防・活用・適正管理となっており、活用と適正管理は、実際に空き家になった物件への対策です。一方、予防は空き家を発生させない取り組みであり、この予防も非常に重要な取り組みと考えております。

具体的には、高齢者の方が将来的に住み替え等を希望される場合に、リバースモーゲージや他の制度を活用して元の自宅を資産として活用していただくことで、結果的に空き家化を防ぐという趣旨で記載しています。

サブリースについても、空き家となった物件に対して、本人では対応が難しい場合に事業者が介入して活用する手法の一つとして記載しています。

このように、リバースモーゲージやサブリースは、空き家の予防と活用という観点から記

載しているものであり、これらに限らず総合的に対策を検討していきたいと考えています。

(大田委員)

今の説明には、勘違いが多分に含まれているように思います。リバースモーゲージは、住み続けられる以外に大きなメリットはなく、もし住まないのであれば、売却した方が経済的に有利だと考えます。

(西谷委員)

空き家になる 10 年前から、空き家にしないための予防策として有効であるということだと思います。

(事務局)

リバースモーゲージのほか、JTI という一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度という、住み替えた際にもともと所有している自宅を貸し出すことが可能な制度もあります。リバースモーゲージや JTI の制度なども活用しながら予防的な取組を進めていきたいと考えております。

(米田委員)

全日本不動産協会神奈川県本部川崎支部の米田です。そもそもリバースモーゲージやサブリースで不動産業者が目をつける物件というのは、立地が良く、最終的に自分たちで処分して高値で利益を得られるような物件です。

しかし、現在、実際に空き家になっている、どうしてもなくなっている物件は、処分が難しい物件が多いと思います。すぐ売却できる場合は、売却して施設入所費用を賄うことが優先であり、不利な物件をあえて寝かせてそこで利益を得ようとするのはほとんど考えられません。したがって、このような空き家に対して、リバースモーゲージや不動産業者による利活用は、市場的にはほとんど難しいのではないかと思います。以上です。

(大田委員)

市の計画の中で、普及啓発については連携が進んでいないと書かれていますが、市がそこまで推進するものなのか、という位置づけには疑問を感じます。リバースモーゲージやサブリースについて、普及啓発の連携が進んでいないと記載されているということは、計画書上では普及啓発を進めたいという意味があると受け取れます。しかし、これらは非常に社会的に課題や問題が多い制度ですので、行政が公的に推奨・オーソライズする形になるのは適切なのかという点について、私は疑問に思っています。

(室田会長)

ありがとうございます。今、リバースモーゲージやサブリースについてさまざまな御意見をいただきましたので、ぜひそれを踏まえて市の方で検討いただければと思います。それでは、この件についてはこれでよろしいでしょうか。

他にもいくつか論点があるかと思いますが、他に御意見や御質問はございますでしょうか。

大田委員、お願いいたします。

(大田委員)

後半の所有者アンケートのクロス分析で、「どうしていきたくないか」に関して「売りたい」といった意見は出ていますが、すべてに「老朽化している」「耐震性がない」「資金不足である」といった回答があるため、アンケートに答えているのは比較的関心のある方だと思われます。しかし実際には、何も考えていない方も多く、そのような回答が見受けられます。

結局、アンケートを実施する場合も、「どうしようと考えていますか」という質問ではなく、「どうしますか」といった具体的な意思を問う形にしないと、実態を把握するのは難しいのではないかと改めて感じました。

(室田会長)

所有者アンケートについてですが、市外にお住まいの方が多くのではないかと思います。5年以上、10年以上といった期間、空き家の状態が続いているケースもあると思われます。その場合、「気づいたら5年経ってしまった」という状況も生じていると考えられます。

市外に住んでいる場合、地元の状況がよく分からないというケースも多く見受けられます。アンケートに回答してくださる方は意識のある方なので、ぜひ市が持っている情報や相談窓口を活用しやすい形で提供し、たとえばオンラインの活用など、ハードルを下げた簡単に相談できる手段を整える必要があります。対応が遅れると、代替わり後にはさらに困難な状況となるため、早急な対応が求められます。

また、管理不全空家等の予防策も重要です。現在行われている空き家予防策に加えて、管理不全空家等にならないための予防策も、二本立てで検討する必要があります。今回の市の分析では重点エリアが明らかになり、有意義な情報が得られましたので、自治会など地域団体と連携し、積極的な働きかけが重要だと思います。

また、終活ノートについては、相続や財産の問題には関心があっても、自宅そのものについては意識が薄い場合もあり、空き家の予防を呼びかけてもなかなか届かないケースもあります。さらに、親世代と子供世代の意識のギャップも大きく、自宅の処分などのコミュニケーションが親子間でうまくいっていないこともありますので、意識改革を促すことも重要でしょう。

最後に質問ですが、解体業者の不足についてです。解体事業、特に除却解体について川崎市では十分に対応可能なのでしょうか。解体を希望しても対応が困難という話を聞いてお

りますが、その状況について教えていただけますでしょうか。

(事務局)

解体業者が不足しているという話については、私どもには特に届いておりません。また、解体の一括見積サービスを民間事業者と提携して実施しておりますが、そちらからも、解体で順番を待つような状況が発生しているという話は聞いておりません。

(室田会長)

そうですか、ありがとうございます。他に御意見はございますでしょうか。村上委員、お願いいたします。

(村上委員)

司法書士会の村上です。重点地域を45ページにせつかく示していただいているので、そこに相談窓口を設けるなど、行政の方が具体的な道筋を示さないと、士業だけでは解決できないと思います。行政が窓口を作り、士業と連携させていかないと解決できないケースが多いと思いますが、重点地域を中心に相談窓口を設置することなどはお考えでしょうか。

(事務局)

ありがとうございます。まず重点地域が浮き彫りになってきましたので、そこにどう入っていくかが課題です。町会与連絡を取るのも簡単ではありませんので、例えば福祉部局と連携しながら、高齢者部署にどのような対応で効果的に周知していくのが一番よいのか相談しながら、徐々に取り組んでいければと思います。

その過程で、住まいの終活や関連する重要事項について啓発し、士業の方に御相談いただく道筋を作っていくことができれば良いと考えております。

(室田会長)

ありがとうございます。重点エリアで相談会を行う際には、市が中心となって実施していることも多いようです。それに専門家の方が一緒に行って、そこで講座を行う、その場合には自治会さんとの連携や、福祉団体の方々とも協力することがあります。

最初に京都で実施された事例をもとに、現在、埼玉県のいくつかの自治体で検討が進んでいると聞いています。京都でかなり成果があったというお話ですので、こうした先進事例を参考にいただければと思います。

他に御意見・御質問はございますでしょうか。小林委員、お願いいたします。

(小林委員)

弁護士会の小林です。

先ほどの村上先生の御質問についてですが、今回、市において高齢化率を詳細に分析し、空き家予備軍のエリアも特定していただいています。そのうえで、福祉部署と連携し、高齢者に対してセミナーや出前講座、相談窓口などを通じて、直接的にアプローチできるかが一つのポイントだと思います。

私が弁護士として仕事をしている中で、ここ数年、高齢者の単身世帯に関する成年後見人制度の利用申し込みが急増している現状があります。こうした方々は自分では申し込みができず、地域包括支援センターの職員や、介護保険を利用している場合のケアマネージャー、生活保護を受けているケースワーカーなど、最前線で高齢者を支える方々が弁護士に情報を伝え、成年後見人制度につなげている状況です。

このように、高齢化率が高まるほどアンケートの回収率は下がり、セミナーや相談窓口を設けても、高齢者自身が参加できないケースが増えます。したがって、最終的には、行政がどのように高齢者に直接的にアプローチできるかを突き詰めて考える必要があります。

空き家問題を考える上では、単身高齢者の生活を行政がどのように支えられるか、その支えの中で空き家問題が解決されていく流れもあると思います。福祉部署との連携が重要であることには、ここにいらっしゃる皆さんも異論はないと思いますが、具体的な対応策としてどのように落とし込むかが課題です。

現場で高齢者の生活を支えている地域活動やケアマネージャーとどのように連携し、高齢者に直接アプローチできるのか。そのイメージについて、もしお持ちであればお聞かせいただきたいと思います、質問させていただきました。

(室田会長)

ありがとうございます。事務局の方、コメントはいかがでしょうか。

(事務局)

福祉部署に連携の相談を持ち掛けたのはつい最近で、具体的な方針はまだ決まっておられません。先程の御議論の中で、相談会において直接空き家に関する相談は行われていない現状を踏まえ、空き家を中心とする部署ではありますが、高齢者の住まい方などに寄り添いながら、その中で空き家問題にどう関わっていくかを検討し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。小林委員、いかがでしょうか。

(小林委員)

なかなか具体的な方法までこの場で突き詰めて考えることは難しいのかもしれませんが、やはり現場で高齢者を支えていらっしゃる支援者の方々から、高齢者一人ひとりの事情を丁寧に拾い上げ、それに対して必要な支援として行政が何を行えるのかを検討していくこ

とが重要だと思います。その取組が結果として空き家問題の予防や解消につながる可能性があると考えています。

セミナーや相談窓口の設置が大事であることはもちろんですが、そこからさらに一步踏み込んで、現場の支援者とどのように具体的な連携を図り、高齢者の困りごとを行政が把握し、必要に応じて行政として支援していく仕組みを構築していくことが必要だと思います。

こういった取り組みは地道な積み重ねにはなりますが、これ以外に確実な方法はないと感じていますので、その視点を常に持っていただければと思います、意見を述べさせていただきました。

(室田会長)

ありがとうございます。それでは、藤原委員、お願いいたします。

(藤原委員)

今のお話に関連して申し上げますと、高齢者の単身世帯については、民生委員が役所と協働し、必ずご自宅を訪問する仕組みになっています。その際に、単身の方がお亡くなりになった場合、「この家はどうなるのだろうか」という点は民生委員の方々も気にかけておられ、訪問結果については町会長へ必ず報告することになっています。

民生委員は一年に数回、お宅を訪問し、「お変わりないですか」「体調は大丈夫ですか」「入院されましたか」など、細かな状況まで確認しています。そういった点からも、委員の方がおっしゃったような心配は確かにある一方、行政としても既に一定の取組は行われています。

高津区では危機管理の観点から単身高齢者の状況を把握しており、一人暮らしであるか、身寄りがあるのかといった情報についても整理が進んでいます。ただ、町会に加入されない方も多くなってきており、そういった方の状況については、把握が難しいという課題があります。

町会に加入していない方についても、「加入していなくても見守りをお願いしたい」という声があればできる範囲で対応していますが、当事者の状況が見えにくいケースがあるのも事実です。単身世帯の方が亡くなられた場合、気づくまでに時間がかかってしまう可能性もあります。

民生委員をはじめ町会とも連携しながら、可能な範囲で対応を進めていますが、行政としても非常に負担が大きく、難しい面があることは事実です。それでも、できる限り把握・対応に努めているという状況です。

(室田会長)

ありがとうございます。藤原委員の御意見について、事務局として何かコメントはございますか。

(事務局)

ありがとうございます。民生委員とか現場で働いている方が一生懸命やられているんですけども、そのような現場で働いている福祉関係の方の御意見を色々吸い上げつつ、うちの方として、そこにどう一緒にコミットできるかっていうのを考えていければと思っています。それで少しでも空き家の方が減っていけばと思っています。

(室田会長)

ありがとうございます。空き家の所有者には様々なタイプの方がいらっしゃいます。小林委員からお話のあった方もいれば、実は元気な方も沢山おられて、市外にお住まいで状況がほとんど把握できていない方もおり、それぞれ対応の仕方が大きく異なると考えられますので、多様な所有者の状況に応じた対応を行うことが、効果的な解決につながるのではないかと思います。

他にございますでしょうか。大田委員、お願いいたします。

(大田委員)

前回の最後の方で、私が「空き家を持つことが悪いことではない」という趣旨のことを申し上げたと思いますが、少し意図が誤って伝わっていたみたいなのでここで修正させていただきます。

空き家を持ってしまうことになるのは悪いことではない。何らかの理由で空き家は流れちゃうので、持ってしまうことが悪いことだと思っていたら、何か対策しようとならないし、持つことが恥ずかしいことだとなってしまう。しかし、持ち続けることは悪いことだという認識は持っています。空き家を放置して持ち続けることはいいことだとは思わないので、将来的に空き家になる家がある、遠くの親戚が亡くなって結果的に空き家を持ってしまう、その時点では悪いことではないという趣旨でした。予防という意味では、持ってしまふのは悪いことではない、誰にでも起こり得るという周知が必要だと思います。5年も10年も放置して周りに迷惑をかけるのは悪いこと以外の何物でもないという趣旨です。

また、今、藤原委員がおっしゃったように地域の連携が出来ているところもあれば、出来ていない地域もある。町会によっては、町内会長さん一人で頑張っている所もあって、行政が町会に情報収集を任せるんじゃなくて、責任を持って行政がやらないと、町内会長さんからうっかり外部に情報が漏れると情報漏洩だとか大きな問題になりますので、行政側で受け取る体制を作って、受け取った情報を活用する責任は行政が負うという体制づくりも必要なんじゃないでしょうか。

やはり、現場で頑張ってくださいと丸投げされても現場では出来ませんし、リスクを負わされるので、そこで集約するのは行政で、キーになるポイントでは行政がきちんと責任を持ってやる必要があります。先ほどの押しかけ講座に関しても、人を出すのなら、行政サイド

できちんと考えて派遣したという体制を作ってもらいたいです。最終的には、制度として責任を取る体制をしっかりと整えた上で、行政が主導して対応することを検討していただきたいと思います。

(室田会長)

ありがとうございます。個人情報難しいですね、他の自治体ですが、町内会で空き家データを集めてマップ化したそうなんですけれども、マップ化した途端に空き巣などの標的になるのではないかと、町内会で問題になったそうです。

このような情報の扱いには十分注意が必要です。大田委員がおっしゃったように、すべて町内会に任せる形では対応が難しく、現実的に困難が生じることもあると思います。

他に御意見はございますでしょうか。

本日は、冒頭に皆様からそれぞれの状況についてお話をお聞きすることができ、大変有意義な相談会であることがよく分かりました。ぜひ、この成果を各種連携に活かしていただきたいと思います。また、市としても個人情報を含め、適切に関与しないと対応が難しいことが改めて理解できました。

他に御意見がなければ、これで終了とさせていただきます。よろしいでしょうか。

それでは、本日の議題は以上となります。最後に、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。本日お配りしている参考資料につきましては、次回以降も同じものを使用する予定です。不要な方は、机の上に置いていただけますと幸いです。

次回の協議会は、来年3月頃を予定しております。今回は、方向性改定のポイントや、この検討を進める中での具体的な取り組みなどを示していく予定ですので、引き続き御議論のほどよろしくをお願いいたします。

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)

どうもありがとうございました。

それでは、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、本当にありがとうございました。

以上