

## 第2回川口市空家等対策協議会会議録

日 時 平成29年8月25日(金) 開会 午前 9時30分  
閉会 午前10時40分

会 場 川口市役所本庁舎別館2階 議会第1委員会室

出席者 会 長 奥ノ木 信夫(挨拶後退席)

委 員 松本 英彦 芝崎 正太 水島 有美  
高橋 明賢 山崎 由美子 岡村 睦美  
金子 利夫 ○樋野 公宏 杉浦 美奈  
(○副会長)

(欠席委員：齋藤 正也)

事務局 技監兼都市計画部長 細萱 英也  
都市計画部次長兼住宅政策課長 石井 広之  
都市計画部次長兼建築安全課長 西尾 幸高  
理財部次長兼税制課長 渡辺 洋一  
理財部次長兼固定資産税課長 田村 高浩  
保健衛生課長 小澤 賢二  
環境部次長兼収集業務課長 朝倉 義和  
都市整備部次長兼市街地整備室長 秋場 剛  
都市整備部次長兼区画整理課長 田島 良祐  
消防局次長兼予防課長 榎原 義人

### 1 開 会

### 2 会長挨拶

事務局 傍聴希望者が2名いることを報告し、入室させる。

事務局 条例の規定に基づき、議事の進行を副会長にお願いする。

### 3 議 事

議 長 条例に基づき、本会議の成立について宣言する。  
議題、川口市空家等対策計画（骨子案）について事務局に説明を求め  
る。

事務局 資料に基づき説明する。

議 長 意見・質問等はあるか。

委 員 骨子案 6 ページ 本市における空家等の課題で 6 点挙げられている  
が、川口市として重要な課題はどれか。

事務局 本市で重点的に取り組むのは相続人不存在等の空家等である。今後増  
加することが予想されており、また、所有者等が存在しないので市が関  
与しないと放置されることがほぼ確定しているためである。なお、財産  
管理人を選任し市場に流通させれば、新たな所有者等が固定資産税を支  
払うことにつながる。

その他、狭小な敷地や接道を満たさない敷地など、流通が進みにくい  
ものについても、面的整備事業も含めなんらかの工夫ができればと考  
えている。

議 長 課題 2 と課題 4 が重要という認識でよいか。

事務局 そうである。

委 員 芝地区の空き家発生の理由として区画整理が終わっていないことが  
挙げられているが、区画整理が終わっている青木地区、横曽根地区、中  
央地区の市街地密集地域で空き家が発生している理由は何か。

また、骨子案 11 ページ 5. 7. 空家等に関する対策の実施体制 イ

川口市空家等対策会議 のメンバー構成はどのようなものか。

事務局 中央地区では区画整理は行っておらず、青木地区、横曽根地区は区画整理が行われていないところがある。行った箇所であっても区画整理は道路を整理する目的の施行であって、ブロックの中の区画割を整備しなかったために接道不良が発生したケースがあり、空き家発生の原因になっていると考えられる。

また、川口市空家等対策会議は、都市計画部長をトップとし、政策審議員（建設担当）、総務課長、防犯対策室長、税制課長、特別債権回収課長、納税課長、固定資産税課長、保健衛生課長、環境保全課長、収集業務課長、道路維持課長、住宅政策課長、建築安全課長、都市整備管理課長、市街地整備室長、街路事業課長、区画整理課長、予防課長を構成員としている。

委員 地域によって空き家が発生する条件は異なると思うが、芝地区のように区画整理の未施行、未完了が原因の空き家は市の課題である。

川口市空家等対策会議は事案が発生した場合、全員召集するののか。

事務局 川口市空家等対策会議は常に全員召集するのではなく、案件に応じて必要な構成員を召集する。例えば特定空家等の判定は、防犯対策室長、税制課長、環境保全課長、住宅政策課長、建築安全課長、予防課長等を基本とするが、再開発の可能性があれば都市整備管理課長、芝地区の密集市街地であれば市街地整備室長、区画整理区域内であれば区画整理課長、都市計画道路の拡幅事業中の沿道にあれば街路事業課長の出席を求める。

議長 空家等の分布については、区画整理の有無だけでなく、さまざまな要因がある。芝地区と残りの地区は立地も違うので、さらに課題分析を深めた上で地区ごとに適切な事業を実施することが望ましい。

委員 骨子案10ページ 5. 3. (1) 空家等の利活用の促進 にある「全国版空き家・空き地バンク」と「川口市利活用補助金」について、市内

で行われている具体例はあるか。

事務局 「全国版空き家・空き地バンク」については、国交省の説明会が来週開催される予定であり、仕様や参加方法等を確認した上で参画を検討する。

「川口市空家利活用補助金」は、昨年度、国交省の1/2補助を受け、100万円を限度に空家利活用費用の2/3を補助する制度としてスタートしたが、国交省が定める要件である「事業継続10年以上」等がハードルとなり、現在まで実績はない。なお、今年度から、市単費で、50万円を限度に1/3を補助する制度を新設したが、これも現在まで実績はない。

議長 50万円の方は、継続年数の要件はあるか。

事務局 3年以上を要件としている。

議長 「全国版空き家・空き地バンク」は国交省の説明を待っている状況であるということである。

「川口市利活用補助金」は、新たな補助メニューを加えて利用を促進しているところであるとのこと。今後は、市内・近隣で良い利活用事例があれば併せて紹介するなど、制度のさらなる普及を図って欲しい。

委員 相続人不存在等の空家等の解消方法として、平成28年12月に相続財産管理人選任申立を行い、平成29年2月に選任審判を行っているが、具体的にどのような事例で、申立人は誰で、選任の結果はどうか。

事務局 庭の樹木がかなり繁茂して近隣の道路等にはみ出し、併せて相続人が不存在であったことから特定空家等として認定した。相続財産管理人選任申立を行うには利害関係人である必要があるが、空家法第14条に基づく特定空家等に対する措置命令を出す名宛人がいないという理由で市が利害関係人として申立を行ったところ、裁判所に利害関係が認められ、管理人が選任された。現在は、管理人による売却手続き中である。なお、申立に伴い100万円を裁判所に予納しているが、土地を売却し、

管理人に報酬を支払った後、なお残余財産があった場合は、申立人である市に還付される性質のものである。

議 長 相続人不存在等の空家等は何件あるか？

事務局 相続人不存在等の可能性が高いものについて 20 件程度把握しており、財産管理人制度を利用できるかを検討中であるが、戸籍謄本等を集めて相続人の有無を調べる作業に時間を要する。今年度も 1 件分 100 万円の予納金の予算があるので、申立を行う予定である。来年度以降も予算の増額要望を検討している。

委 員 火災等により建物として体をなしていないものはどのように取り扱っているか。

事務局 いわゆる「焼け跡」についてであるが、建物として成立していないものに対する空家法に基づく措置は難しいと考えている。所有者等を調べるノウハウは蓄積しつつあるので、関係部局と連携して対応していきたい。

委 員 他の自治体ではどのように扱っているか。

事務局 調査していないため、不明である。

事務局 国交省は空家法の対象について「建築基準法の建築物」との見解を示している。従来は、建築基準法では焼け跡や倒壊して廃材になったものは扱わないという見解であったが、現在は、焼け跡や廃材についても扱えるという見解に変わっている。ただ、あくまで法律を所管する国交省の見解であり、運用は市町村の判断となる。焼け跡は、空家法以外の他色々な法律の対象となりうるので、適切な方法を選んでいく。

議 長 空家法の適用が排除されているわけではないということか。

- 事務局 そうである。
- 委員 焼け跡の所有者による除却が難しく、近隣の方々が困っているケースがある。国が排除していないのならば、空家法を川口市の運用で適用し解決すべきである。
- 事務局 課題の解決に向け、色々な法律を活用し、また訴訟リスクを踏まえてどこまで決断してやっていくか等を検討する。
- 議長 個別ケースに応じて「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」や「道路法」などを含めて使える法律を検討することになるのかと思う。
- 委員 骨子案 10 ページ エ. 空家等の予防となる制度の情報提供 に関連し、西川口で外国人が非常に増えているが、外国人が所有している物件には退去後も解体されず、そのまま放置されるものがある。空家等が増える一因と考えるが、どのような対応を考えているか。
- 事務局 神戸市で、外国人の所有者が居所不明で問題となった事例があると聞いているが、本市ではまだ1件も無い。今後こうした問題が生じることも予想されるため、対応を検討する。
- 委員 芝地区のこれからの対策をどのように考えているか。
- 事務局 空家等対策において、地区を限定した施策は考えていない。なお、住宅市街地総合整備事業を施行している密集市街地については、未接道の住宅に対して解体補助金制度が既にある。
- 委員 芝地区は道路整備ができていない。空家等対策計画に盛り込んで解決することはできないのか。
- 事務局 道路整備事業による面整備は他部局によって施行中である。なお、所有者等が不明で用地交渉ができない事案等があれば、事業部局と連携し、所有者等の特定や財産管理人選任申立を行う可能性はある。

議 長 骨子案2ページ 1. 2. 計画の位置づけ のとおり、最上位計画の「第5次川口市総合計画」に芝地区の密集市街地の解消という課題があり、道路整備事業などと並んで空家等対策事業も手段の一つとしてこの課題を解決していく、という構造になっており、道路整備事業は空家等対策協議会の範囲を超えるという理解でよいか。

事務局 そうである。

委 員 私道の奥の土地では、私道の所有者全員の同意がないと建築確認や掘削ができないため空き家になるという現象がある。その要因さえなければ十分流通する物件であるため、宅建協会では全員の同意がなくとも掘削できるよう市に要望したが認められなかった。今後の展開を聞きたい。

事務局 位置指定道路の掘削が全員の承認がなければできないのは、民法上の規定からきていると思われる。詳細を改めて調べるが、空家等対策計画に全員の同意は不要とは書けないだろう。

委 員 そういう現状があることを認識はしてもらいたい。

議 長 分析の中で接道の話があるが、位置指定道路かは区別しているか。

事務局 区別していない。

議 長 私道の場合と公道の場合で差があるのか着目点になるかもしれない。

議 長 骨子案4ページの「空家コンテンツ」という言葉を上手い言葉に変えられないか。民間会社が販売する空家候補の商品名であるかとは思いますが、計画を読む市民等に分かりやすい表現として欲しい。

事務局 検討する。

議 長 骨子案 10 ページ 5. 3. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進（1）空家等の利活用の促進 の「D I Y賃貸借約款の活用促進」について、D I Yによって再建築や・増改築ができない住宅の寿命を延ばすことで、結果的に密集市街地を存続させるということはないのか。

事務局 その視点での認識、分析はしていない。それも踏まえて検討する。

委 員 計画の構造として、「川口市にこういう特徴があるからこういう対策を実施する」という部分が明確だと市民にも伝わりやすい。骨子案 6 ページ 2. 2. 本市における空家等 の課題を重い順に記述するなど、8 ページ以降の基本方針や対策へのつながりや、12 ページの達成目標との関係を全体的に整理し直して欲しい。なお、6 ページの課題 1 は本市における課題ではなく、空き家一般の課題である。課題 5 は所有者等の意識が低いことが課題であり、「動機付けの強化」は対策である。表現にも気を付けてもらいたい。

事務局 ご指摘のとおり、課題・取り組み・目標達成について再整理する。

議 長 空家等対策は、老朽家屋の解体と使える住宅の流通が両輪となるが、川口市では、流通は市場に任せておいても進む部分が多い。所有関係や接道に問題がある空家等の解消に注力していくという川口市の特徴を踏まえた計画であることを前面に出してもらいたい。

骨子案 6 ページの課題 1 は、課題の背景のことである。「課題」という言葉は両義的であり、発生している問題そのものを表す場合と、問題を解決するためにこれからやらなければいけないことを表す場合があり、骨子案でも混在してしまっているため、分かりづらくなっている。委員ご指摘のとおり課題の順位を整理すると同時に、課題間の関係や、基本方針と達成目標との関係も、市民が一見して分かるものとして欲しい。

議 長 他に意見・質問等がなければ、意見、議論を踏まえ事務局で検討、修



正を行い、改めて提示することとする。

議 長 要綱の規定に基づき、議事録署名委員に芝崎委員と岡村委員を指名する。

議 長 他に意見・質問等はあるか。

議 長 他に意見・質問等がないようなので、第2回川口市空家等対策協議会の終了を宣言する。

以上

会議のてん末を証するため、川口市空家等対策協議会の運営に関する要綱第3条第2項の規定に基づき署名捺印する。

平成29年9月20日

署名委員 芝崎 正太

署名委員 岡村 睦美