

## 第4回川口市空家等対策協議会会議録

日 時 平成30年2月20日(火) 開会 午前9時58分  
閉会 午前10時42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 委 員 松本 英彦

芝崎 正太

大熊 三奈子

高橋 明賢

齋藤 正也

岡村 睦美

金子 利夫

○樋野 公宏

杉浦 美奈

(○副会長)

(欠席委員：奥ノ木 信夫、山崎 由美子)

事務局 技監兼都市計画部長

細萱 英也

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

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

消防局予防課予防係主査

長瀬 万喜子

(欠席：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)

## 1 開 会

事務局 傍聴希望者が2名であったことを報告。

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します。

## 2 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（素案）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>

(議 長)

意見・質問等はあるか。

(委 員)

33ページ「川口市空家利活用補助金」による利活用促進に関連し、2月15日付の新聞で、世田谷区では戸建て一戸あたり、または集合住宅一室あたり100万円の家賃補助、江戸川区では最大150万円の住宅耐震補助、という報道があった。直近で出たデータのため、計画に盛り込むのはどうかと思うが、検討して欲しい。

(事務局)

「川口市空家利活用補助金」は、地域コミュニティ活性化のための補助金である。賃貸住宅としての空き家の活用は、33ページ「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の中で検討されている。耐震改修の補助金は、本市でも古くから実施しているが、家賃補助については、計画に掲載できる段階ではない。

(委 員)

限られた予算の中、家賃補助は難しいと思うが、今後の検討課題として欲しい。

(議 長)

ご意見として承る。

(委 員)

「川口市空き家利活用補助金」の補助内容は、具体的にどのようなものか良く分からない。市民の認知度も高くないのではないか。

(事務局)

地域のコミュニティの活性化等に資する目的で空き家を利活用する場合、改修工事費の3分の2に相当する額で、100万円を限度に補助するもの。補助要件としては、1年以上居住のない住宅であること、工事は市内業者が行うこと、10年間は申請内容どおりの事業に活用すること等である。平成28年度から開始したが、10年間は申請どおりに活用するという要件が厳しく、問い合わせはあったが利用には至っていない。平成29年度からは、工事費の3分の1に相当する額で、50万円を限度に補助するメニューも追加したが、こちらは3年間の活用で済むことにしている。

本補助金について広く認知されるよう、機会を捉えて周知に努めて参る。

(議 長)

「川口市空き家利活用補助金」を紹介するパンフレットのようなものはあるか。

(事務局)

補助金のパンフレットはある。

(議 長)

計画にその画像を掲載してもよいのではないか。

(事務局)

承知した。

(委 員)

「川口市空き家利活用補助金」のように、初動期の工事費用を補助するだけでは、NPO等への支援として不十分である。空き家を拠点に地域コミュニティに資する事業を興し、家賃を継続的に支払いながらその事業を廻して行くためには、専門的なノウハウが必要である。

例えば世田谷区は、世田谷トラストまちづくりという一般財団法人と共に、意欲のあるNPO等に対して、建築やまちづくり等の専門家を招いたセミナーを開催し、事業を運営して

行くための勉強をしてもらおう活動を行っている。これは空家等対策とは分野が違うかもしれないが、川口市でも実施すれば、「川口市空家利活用補助金」の利用に繋がるのではないか。

(議長)

都市計画部の分野ではないかもしれないが、NPOの育成や、市民自治の担当課と協力して、空き家の利活用を進めて欲しい。

(委員)

パブリックコメントの5番に関連し、共同住宅について、国は、全戸が空き家になった時だけ対象としているが、現実的に全戸が空き家になることは稀である。マンション住民の高齢化や、マンション自体の老朽化によって歯抜け状態になって困っているという相談を受けたことがあるが、国の考え方は変わらないものなのか。

(事務局)

マンションについては、国土交通省もかなり問題意識を持っているが、マンションの共用部分は各所有者の共有となっていること等から、空家法の枠組みでの解決は困難である。

マンションの適正管理については、建替え手続きのハードルを下げる仕組みの構築など、空家法とは別の切り口から検討が進められている。

なお、国内事例として、マンションの竣工直前に事業者が倒産し、ほぼ出来上がったマンションが放置され問題化したケースがあったが、このような場合は空家法での対応が可能である。

(事務局)

本市でも、全戸が空き家になる過程で問題化した事例はある。共同住宅のオーナーは建替えの意思を持っているが、一部の居住者の立ち退き交渉が進まず、人が住んでいない部分が老朽化したり雑草が繁茂したりして苦情が来る、というケースであるが、この場合はオーナーに対して適切な管理のお願いを行うという形で対応している。

(議長)

高齢者の居住継続の問題もあるので、単に退去させればいいというものでもない。その点は慎重に対応していただきたい。

なお、共同住宅の全戸が空き家になっていて、問題になっているケースはあるか。

(事務局)

本市では、共同住宅については殆ど問題化していない。

(委員)

34ページ(4)空家等の除却の支援に、「金融機関と連携し、市の窓口においてリーフレットの配布を行う等、空家等所有者等に空家等除去費用に関する情報提供を行います」とあるが、金融機関ではなく、市が主体となった金銭的支援は行わないのか。

(事務局)

38ページ(1)条件不利空家等に対する除去費用補助に記述があるが、接道不良等により再建築ができず、かつ不良住宅となっている空き家の解体費用への補助制度を設けるべく、今、予算計上しているところである。

(委員)

条件不利空家等だけではなく、全ての空き家に対しての助成はできないのか。

(事務局)

空き家と言えども個人の財産であり、また、本市では通常空き家は市場の流通に乗るため、条件不利空家等以外に対し、除却を促進するために公費を投入する理由はないと考える。

(委員)

市が間に入り、例えば空き家ローンの返済期間を5年から10年に延長する、といったことはできないのか。金融機関に任せるだけではなく、市が主体となって空き家を減らす活動を実施すべき。

(事務局)

空き家ローンについては、市の空き家対策の対象であれば、通常より低い利率が適用される金融機関もある。引き続き金融機関と連携し、より使い勝手の良いローンにさせていただくべく検討して参る。

(議長)

空き家ローンはいつから実施しているのか。また、利用実績はどうなっているのか。もし実績が無いとしたら、使い勝手が悪いということになるが。

(事務局)

2ページに記述があるが、平成27年9月に金融機関との意見交換会を開催、翌1月にチラシを作成し、空き家の所有者に対しての通知を開始している。実績については、現状、金

融機関から市に報告するシステムが無いため、承知していない。

(議 長)

開始から2年ほど経過しており、評価する時期に来ている。よろしく願いしたい。

(委 員)

38ページの条件不利空家等というのは、つまり、駐車場にもできず利用価値が全く無い土地のことである。買い手も付かないから空き家として放置されてしまっている。除却に対して補助金を出せるということであれば、市がその土地を買い取ることはできないのか。

(事務局)

38ページに市街地の再整備についての記述があるが、接道不良の宅地に対しては、例えば駅前の再開発事業のような、面整備による解消施策を実施している。

なお、再開発のポテンシャルの無い地域においては、空き家が除却された後に残される空き地が今後の検討課題であると認識している。

(議 長)

文京区では、空き家の除却費用を区が負担し、さらに固定資産税を免除する代わりに、所有者から空き家除却後の土地の貸与を受け、10年間公益的な利用を行う事業が実施されている。川口市より地価が高い地域でも公益的な利用を望む所有者がいるということである。

また、長崎市では、殆ど価値が無い土地の寄付を受け付け、市が整備し、密集市街地の防災空地として利用する事業が実施されている。

空き地については今後引き続き検討して欲しい。

(委 員)

空き家問題ではないかもしれないが、パブリックコメントの4番「民泊への利用促進について検討してください。」に関連し、川口市としては、民泊の規制について何か考えを持っているのか。

(事務局)

本市は4月1日に中核市となるが、民泊については、保健所設置市、つまり中核市に権限が与えられるとのことで、担当部局の方で検討中であると聞いている。

(議 長)

その他意見等はあるか。

(各委員)

意見等なし

(議 長)

意見がないようなので、事務局による進行を求める。

(事務局)

「川口市空家利活用補助金」のパンフレットの画像については、事務局で掲載する。  
本計画については、事務局にて細かい修正を加えた後に完成とし公表する。各委員には印刷した冊子を配布する。

(議 長)

計画には反映しなくても良いとの条件付きでの発言もあったが、それらについては今後の施策に反映させてほしい。

それでは、本日出された意見を基に事務局で修正の上、本計画の完成とするということに異議はないか。

(各委員)

異議なし

(議 長)

ありがとうございます。

(議 長)

要綱第3条第2項の規定により、大熊委員と杉浦委員に議事録署名人をお願いするがよろしいか。

(各委員)

意義なし

(議 長)

それでは、今回の署名委員は、大熊委員と杉浦委員をお願いする。

(議 長)

その他質問等はあるか。

(各委員)

質問等なし

(議 長)

事務局から報告等はあるか。

(事務局)

特定空家等1件に関し、平成28年12月、さいたま家庭裁判所に相続財産管理人選任申立を実施し、平成29年11月に売却され、今後解体される見込みである。また、特定空家等ではないが、平成30年1月に相続財産管理人選任申立てをさらに1件実施したところである。

本計画は本協議会での協議をもって完成とし、今年度の協議会は今回で終了とする。

来年度の協議会は2回程度開催する予定で、時期については後日通知する。本計画に基づく施策の実施状況、特定空家等の認定、及び指導の状況についての報告等を行う予定である。

今回の会議録は郵送させていただく。

(議 長)

以上をもって、第4回川口市空家等対策協議会を終了する。



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30年3月14日

署名委員

大熊 奈子

署名委員

杉浦 美奈