様式第３号(第１２条関係)

会　　議　　録

会議の名称	第１６回吉川市空家等対策協議会
開催日時	令和７年３月２８日（金）　午後３時００分から 午後３時４５分まで
開催場所	吉川市役所２０２会議室
出席委員(者)氏名	８名 氏名：別紙「出席者名簿」のとおり
欠席委員(者)氏名	２名 氏名：別紙「出席者名簿」のとおり
担当課職員氏名	健康長寿部長寿支援課長　山口剛介 総務部課税課長　中野勝 市民生活部環境課長　安室晴紀 市民生活部危機管理課長　若林博之 都市計画部開発建築課長　前田智 都市計画部開発建築課建築指導担当主事　松本直人 都市計画部開発建築課建築指導担当技師　福島優萌子
会議次第と会議の公開又は非公開の別	○会議次第 １　開会 ２　議題 （１）令和６年度　市内の空き家等の状況及び各課の取り組みについて（一部非公開） （２）令和７年度の協議会内容と開催予定について ・吉川市空家等対策計画の改定 ・空家対策特別措置法の改正に関する市の条例及び施行規則の改正 ・協議会の開催スケジュール等 （３）その他 ３　閉会
非公開の理由 （会議を非公開にした場合）	「議題（１）令和６年度　市内の空き家等の状況及び各課の取り組みについて」は、一部が吉川市情報公開条例第７条第１項第２号に規定する個人に関する情報を扱うため。
傍聴者の数	０名
会議資料の名称	別紙のとおり

会議録の作成方法	□録音機器を使用した全文記録 ■録音機器を使用した要点記録 □要点記録
会議録確認指定者	飯嶋委員、岡田委員
その他の必要事項	

審議内容（発言者、発言内容、審議経過、決定事項等）	
司会	**１　開　会**
司会	・配付資料確認
中原会長（議長）	・あいさつ
司会	・会議の公開、非公開について 「議題（１）令和６年度　市内の空き家等の状況及び各課の取り組みについて」を一部非公開とする旨を説明。
各委員	・了承
司会	・会議成立の報告 出席委員数は８人で会議成立していることを報告。
中原会長（議長）	・会議録の署名委員を指名　飯嶋委員、岡田委員に指名。
田村委員、羽角委員	・了承
中原会長（議長）	**２　議　題**
中原会長（議長）	**（１）令和６年度　市内の空き家等の状況及び各課の取り組みについて（一部非公開）** 各担当課から報告をお願いする。
開発建築課	資料①－１、①－２に基づいて説明。
中原会長（議長）	資料①－１　２．市民からの苦情等対応件数の【苦情等の内

	訳】で解消・改善されていない空き家の理由は何か。
開発建築課	所有者において解体費用の捻出が難しく、手付かずになっていたり、所有者の居住地が遠方である場合に草木や樹木の繁茂の対応がされず、放置されてしまっている。空き家所有者へ適正管理の通知を送付しているが、空き家の状態が著しく悪い場合は、県外などでも所有者を訪問している。
開発建築課	資料②に基づいて説明。
中原会長（議長）	空き家バンクはマッチングが非常に難しいが、売却の背景が知りたい。
開発建築課	本協議会の飯嶋委員、田村委員にご協力いただき、各１件ずつの契約に至った。
開発建築課	資料③に基づいて説明。
中原会長（議長）	長寿支援課から報告をお願いする。
長寿支援課	終活講座を１１月～１２月に３回開催している。エンディングノートをテーマに実際に配布し記入すること、また、エンディングノートの中には不動産情報を記載する欄もある。他にも成年後見人制度や相続についての話をしている。
中原会長（議長）	課税課から報告をお願いする。
課税課	固定資産税の納税通知書に、開発建築課で作成したチラシを同封し、固定資産を所有されている方への周知啓発に努めた。また、空家特措法に基づき、開発建築課より空き家の所有者に関する情報提供の依頼があった際は対応を行った。
中原会長（議長）	委員の皆様から質問等あれば伺いたい。
田村委員	長寿支援課の終活講座は何名程度の参加されたか。
長寿支援課	３回の合計で７９人である。

田村委員	課税課で送付している納税通知書は開発建築課で把握している空き家の所有者にも送られているのか。
課税課	固定資産税が賦課される所有者全員に送付をしている。
田村委員	開発建築課の越谷市で開催された終活セミナーは吉川市から何名の参加があったのか。
開発建築課	１０名である。
田村委員	資料②の空き家バンクの周知・啓発活動でネットを媒体とした情報発信に力をいれたとあるが、不動産業者との連携を図ることは難しいか。
開発建築課	空き家の解消のために各不動産業界団体からお力添えをいただいている部分もあるため、今後ともご意見やご協力をいただきたいと考えている。
田村委員	資料①の空き家の解消・改善がされない案件に対して、不動産業者の方で解体費用を捻出することも可能であるが、そのあたりの相談はどのように進めているのか。
開発建築課	空き家の相談は、多くが売買を中心に考えているため、適宜対応をしている。なお、利活用や空き家バンクの相談は少ない。
中原会長（議長）	**（２）令和７年度の協議会内容と開催予定について** 各担当課から報告をお願いする。
開発建築課	資料④－１、④－２及び資料⑤に基づいて説明。
開発建築課	補足説明として、吉川市空家等対策計画の自治会による一次調査について、既に完了している内容となる。また、法と条例については法改正により、条例と類似したことから見直しを図るものである。しかし、法にはない「軽微な措置」及び「緊急安全措置」は条例として残し、対応が可能となるよう

	にする予定である。
中原会長（議長）	委員の皆様から質問等あれば伺いたい。
田村委員	令和５年の住宅・土地統計調査の結果は、まだ公開されていないのか。
開発建築課	市町村ごとの結果は、まだ公表されていない。
中原会長（議長）	**（３）その他（公開）** 各委員よりご意見等はあるか。
各委員	意見等なし。
中原会長（議長）	本日の議題は全て終了とする。
司会	**３　閉会**

以上、会議の内容に相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和７年 4月 15日

署名委員 飯鳴藤三　　署名委員 岡田康幸

第１６回吉川市空家等対策協議会

日時　令和７年３月２８日（金）午後３時から
場所　吉川市役所２０２会議室

次　　第

１　開　会

２　議　題

（１）令和６年度　市内の空き家等の状況及び各課の取り組みについて

（２）令和７年度の協議会内容と開催予定について

・吉川市空家等対策計画の改定

・空家等対策特別措置法の改正に関する市の条例及び施行規則の改正

・協議会の開催スケジュール等

（３）その他

３　閉　会

第１６回　吉川市空家等対策協議会　出席者名簿

令和７年３月２８日（金曜日）

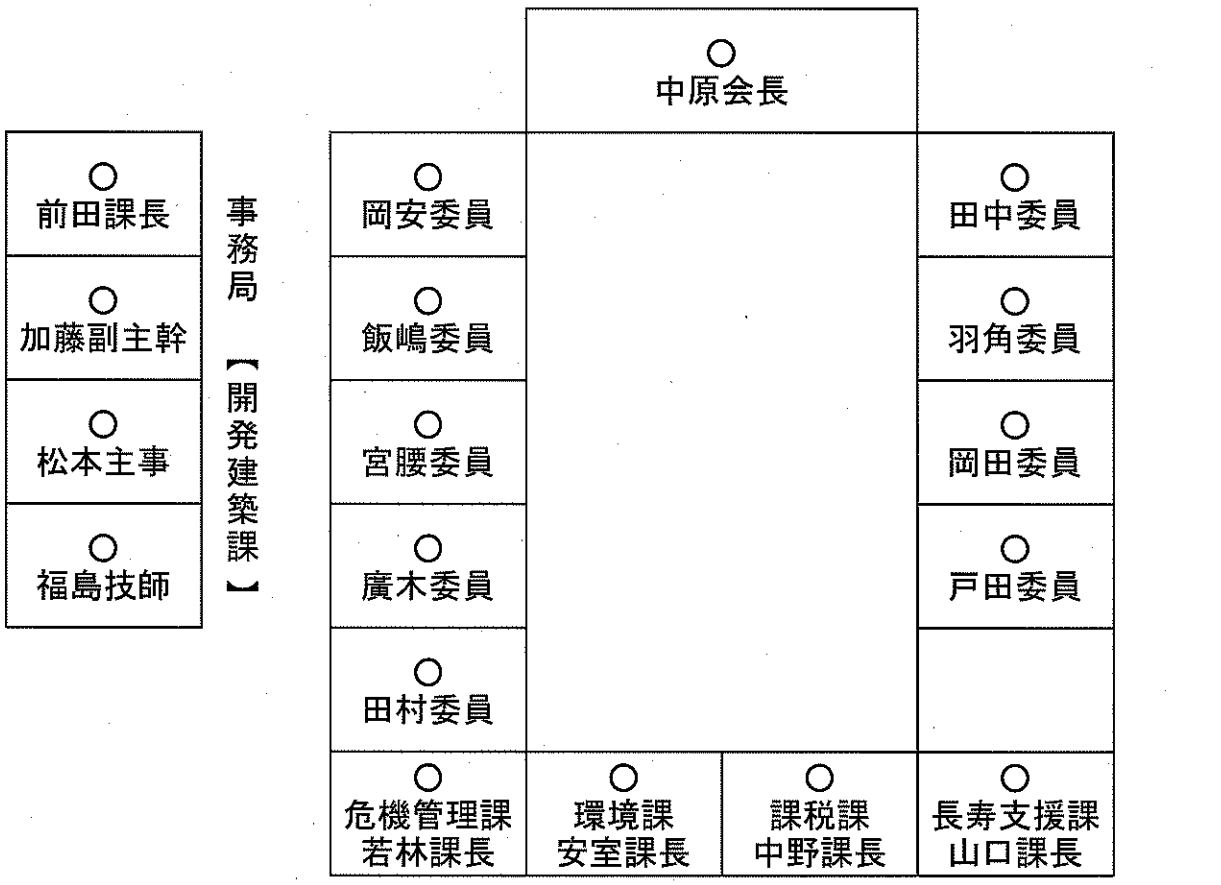
委　員　の　氏　名	出席	欠席	
中原　恵人（吉川市長）	○		
田中　正明（吉川市自治連合会）		○	
羽角　早苗（吉川市民生委員・児童委員協議会）	○		
岡田　康幸（一般公募）	○		
戸田　馨　（吉川市議会議員）	○		
岡安　映昌（埼玉司法書士会越谷支部）	○		
飯嶋　藤王（公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部）	○		
宮腰　利治（埼玉土地家屋調査士会）	○		
廣木　邦彦（一般財団法人　埼玉県建築士会越谷中央支部吉川部会員）		○	
田村　文彦（公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部・県東支部）	○		
計	8	2	全１０人

第16回吉川市空家等対策協議会　座席表

日時：令和 7年3月28日（金）

午後3時00分から

場所：吉川市役所 202会議室



令和６年度　市内の空き家等の状況及び各課の取り組みについて

１．市内の空き家の状況について

（１）令和６年（２月末）から令和７年（２月末）の空き家の推移

内容	件数（Ｒ６年）	件数（Ｒ７年）
特に問題のある空き家	２	２
問題のある空き家	４２	３５
その他の空き家	７０	７０
合計	１１４	１０７

（２）全数調査による状況（令和６年８月～９月に実施）

内容・状況		件数
空き家の調査件数		１２０
空き家の解消件数（居住、建替え等による）		１４
相続人未確定など		３
適正管理の依頼を通知した件数		１０３
内訳	建築物等に関すること	３７
	雑草・樹木等に関すること	５７
	その他（害虫など）	９
通知後の調査等による解消件数（居住、建替え等による）		１０
通知後の調査等による改善件数（伐採、駆除等による）		１１

※空き家の件数については、市内全域の空き家総数ではなく、自治会の協力により発見された空き家や市民、職員からの通報を受けた空き家の数です。

２．市民からの苦情等対応件数

【件数：４７件】

Ｒ６．４．１～Ｒ７．２末	新規の空き家	把握済みの空き家	合計
苦情・要望件数	２３	２４	４７

【苦情等の内訳】

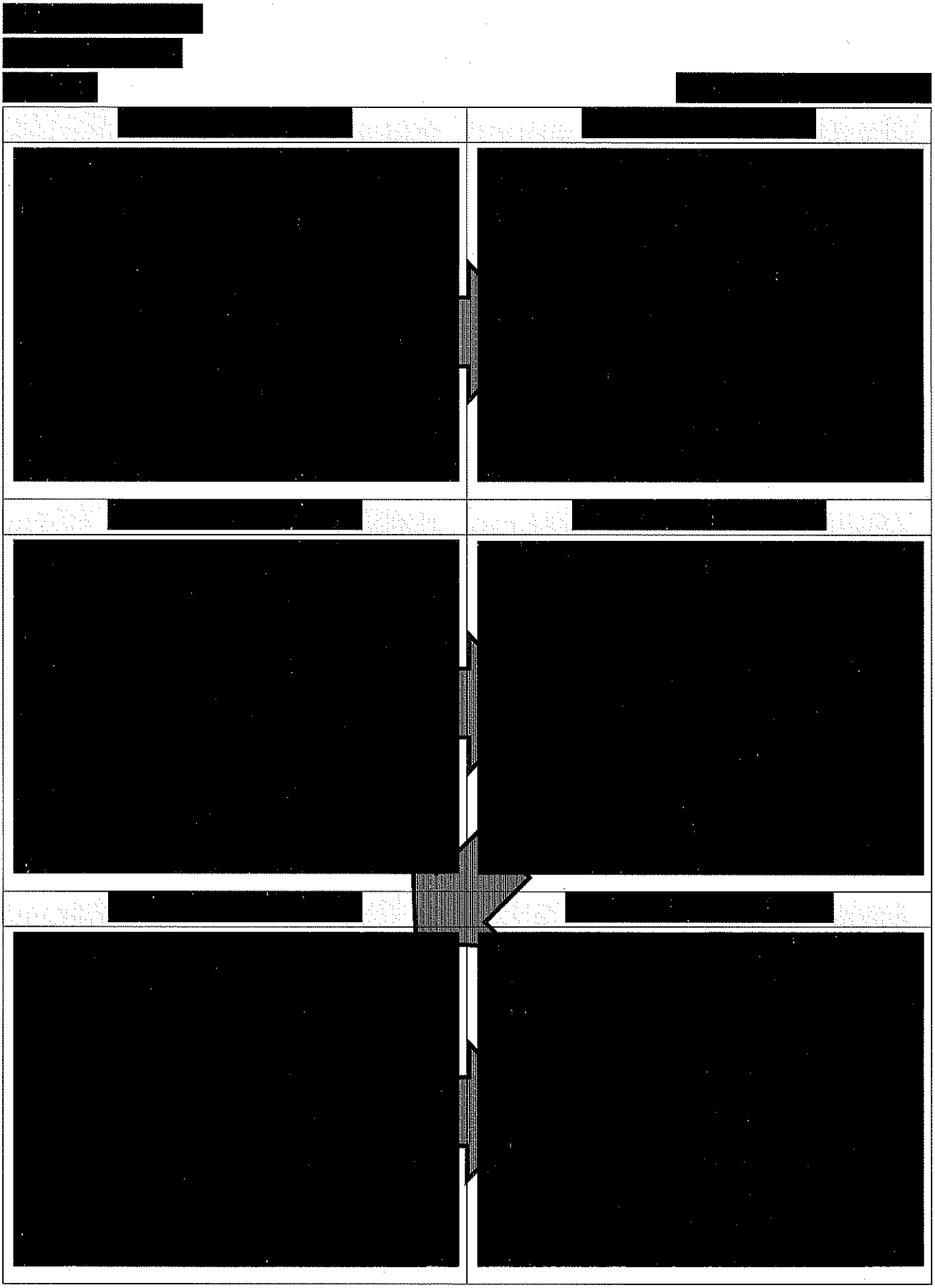
内容	苦情・要望数	解消･改善数
建築物等に関すること	4	1
雑草･樹木等に関すること	２４	6
その他（害虫･空き家の発見）	１９	4
合計	４７	１１

[redacted]

[redacted]

４．法令による措置

４月１日～２月末日	法律による措置	条例による措置
軽微な措置		1
助言、指導、勧告等	0	0



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

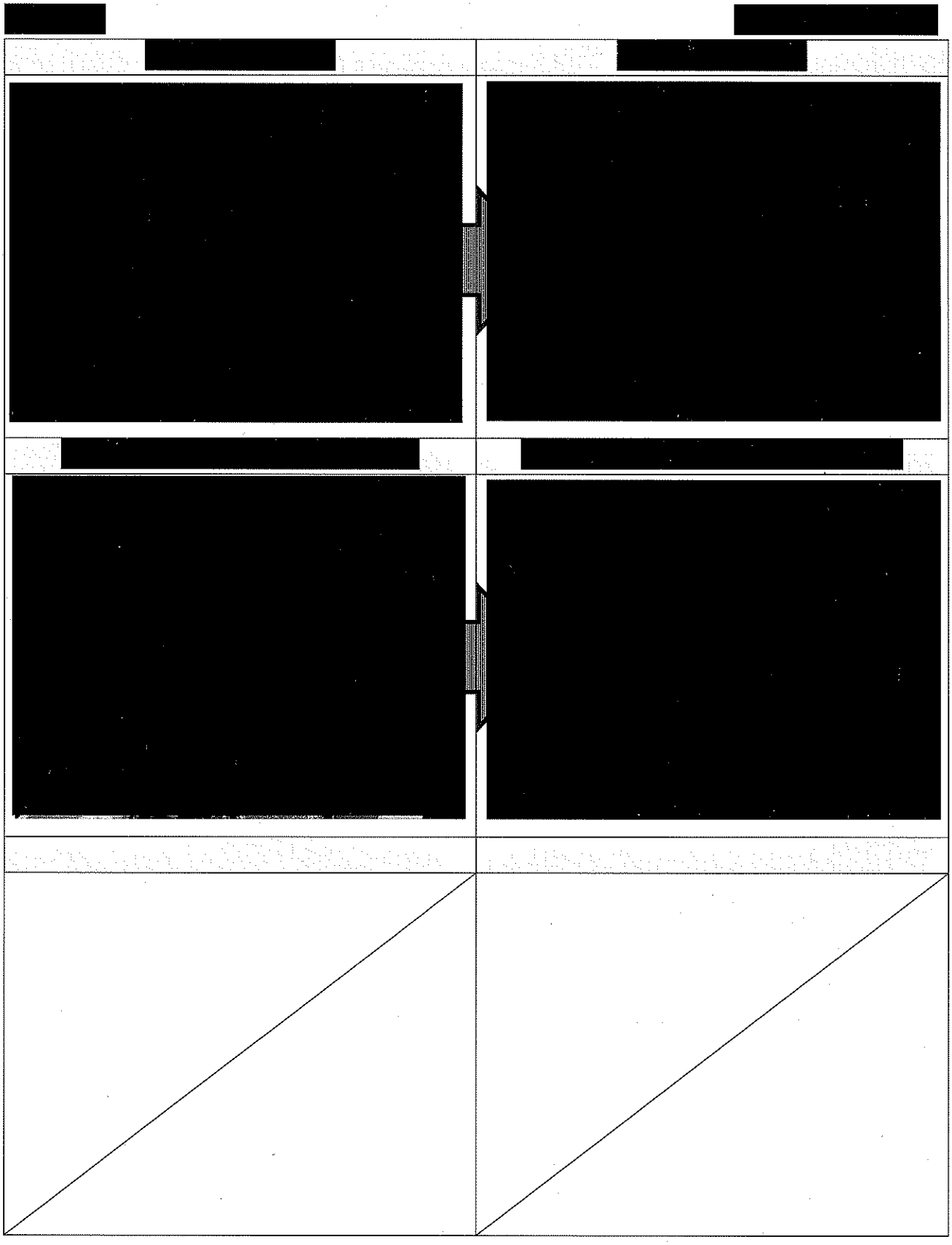
[redacted]

[redacted]

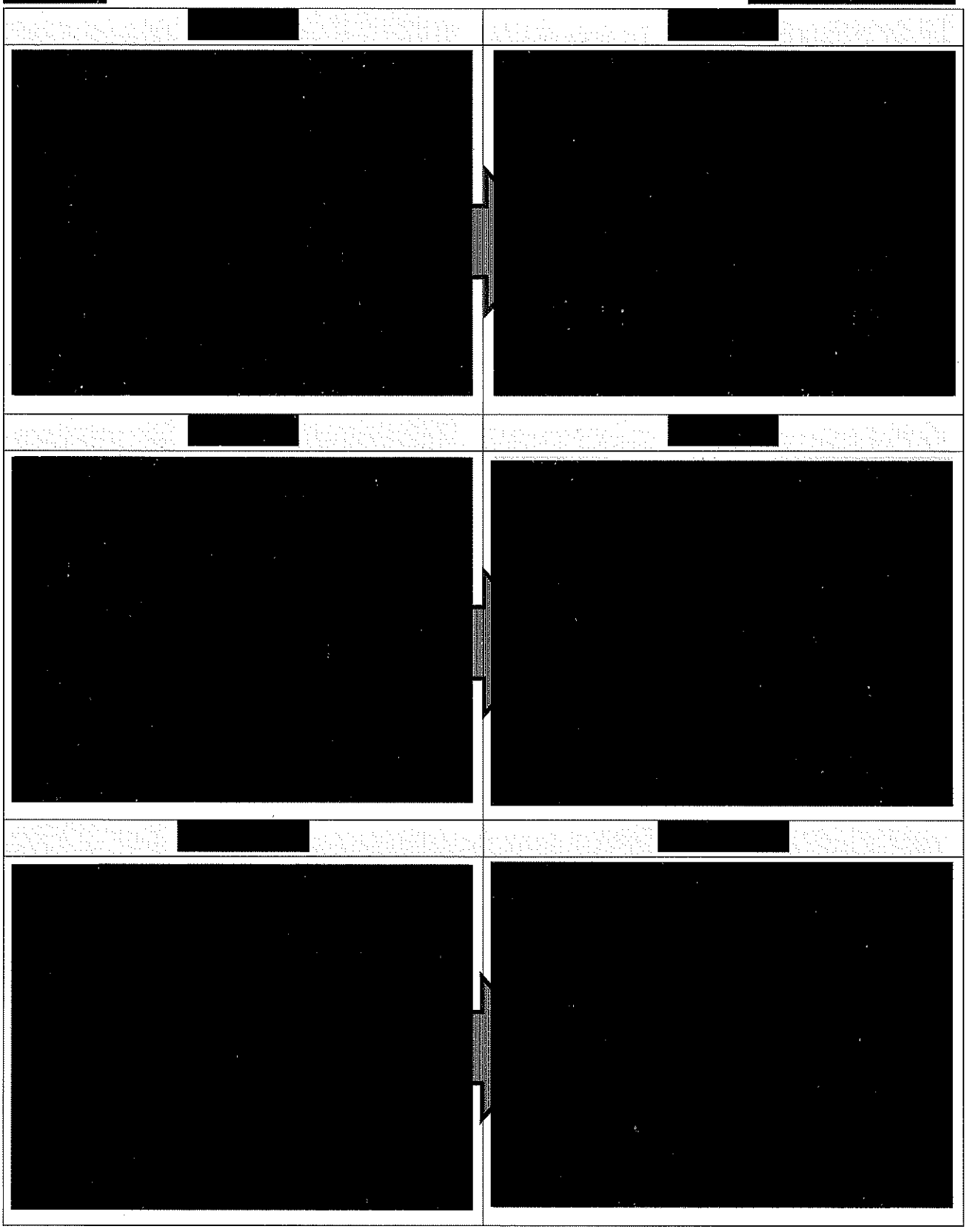
[redacted]

[redacted]

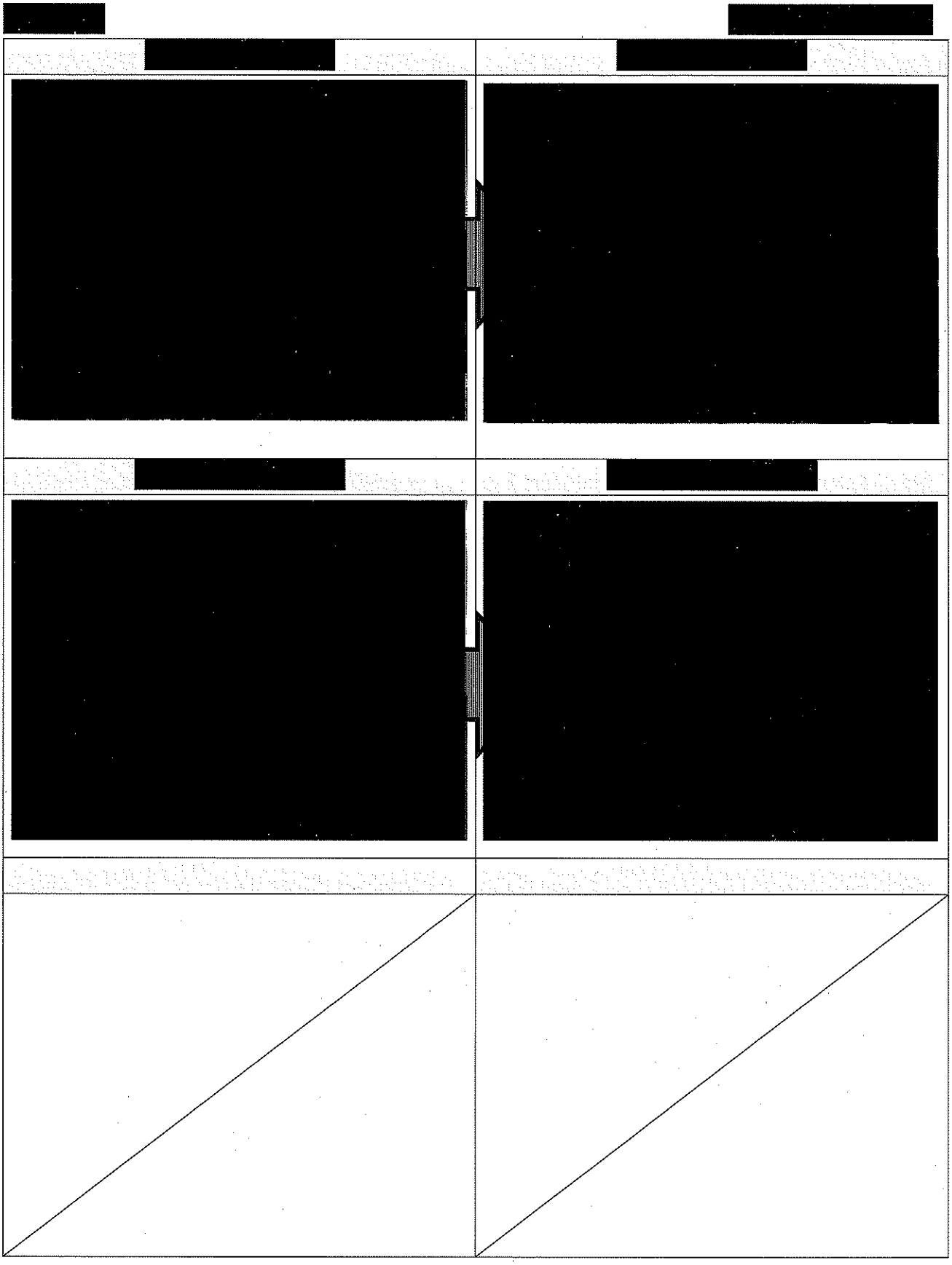
[redacted]



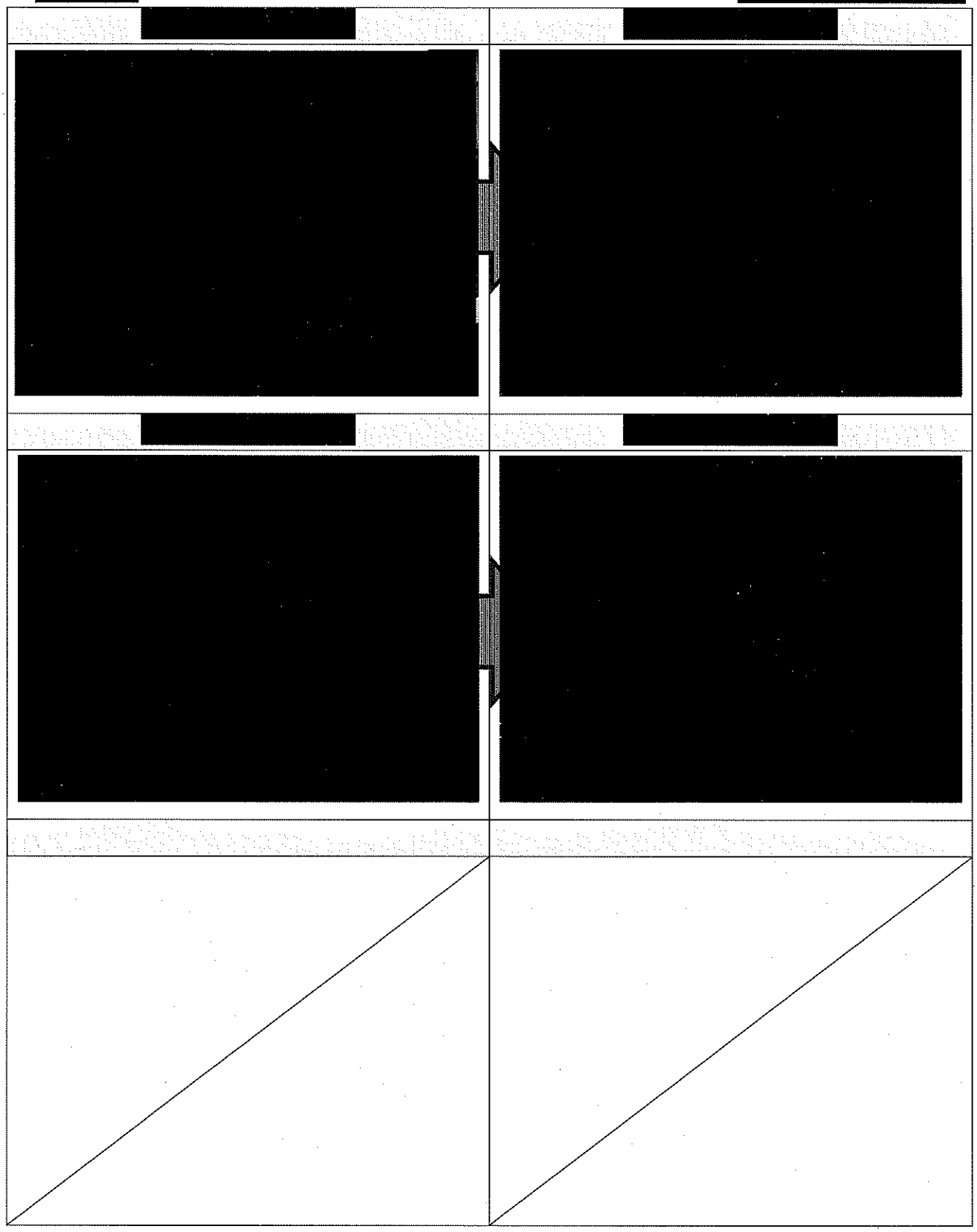
[redacted]



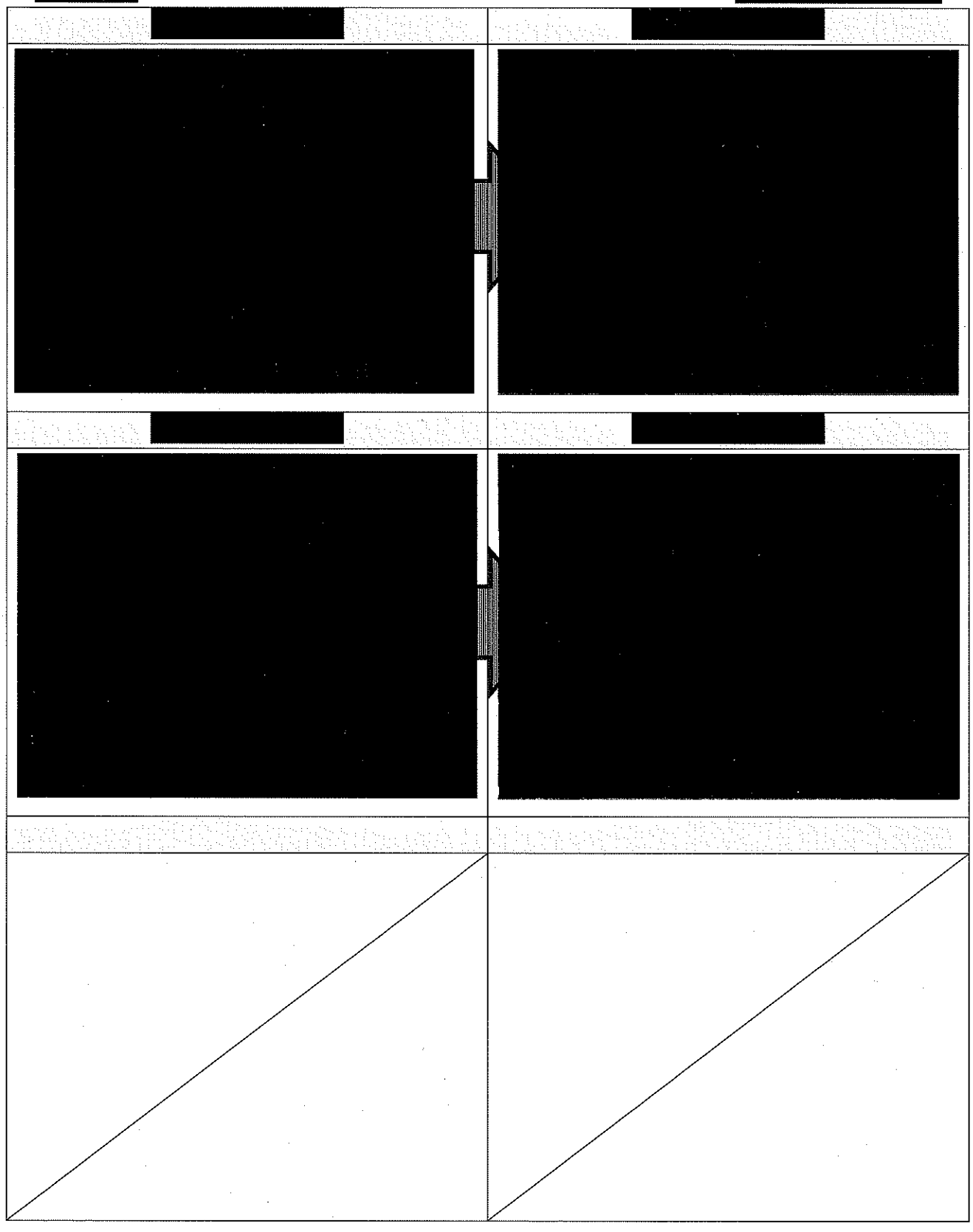
[redacted]



[redacted]



[redacted]



空き家の利活用の促進事業について

（１）空き家バンクの概要（平成３０年度から開始）

空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者と空き家等の利用希望者をマッチングさせる制度である。市内の空き家等の利活用を促すことで、市内への定住促進、地域の活性化、空き家の減少、特定空き家発生の抑制を図るものである。

（２）空き家バンクの実績（平成３０年度～令和７年２月末現在）

●物件申込件数：累計２０件（うち令和６年度：０件）

登録中：０件、保留・協議中：０件、取消・取下：１８件

※取消・取下の内訳（建替え又は利活用：５件、取壊し済み：２件、利用登録者以外との成約：２件、登録要件不適合や物件登録者の都合により取下：９件）

●利用登録件数：現在１８件（うち令和６年度：５件）

●契約成立数　：２件（うち令和６年度：２件）

令和６年度の主な取組み内容

年　月	内　　容
令和６年　４月	吉川市空き家バンク利用登録（No.28～29）ＨＰ掲載 吉川市空き家バンク物件登録（No.7）の売却契約
令和６年　５月	固定資産税納税通知書に空き家バンク制度のリーフレットを同封
	吉川市空き家バンク利用登録（No.30～31）ＨＰ掲載
令和６年　６月	吉川市空き家バンク利用登録（No.32）ＨＰ掲載
令和６年　７月	吉川市空き家情報誌の官民協働発行に関する協定書締結
令和６年　８月	「吉川市空き家バンク実施要綱」の改正 吉川市空き家バンク物件登録（No.8）の売却契約
令和７年　１月	空き家に関する情報誌を作成（１，４００部） ※開発建築課、市民課、危機管理課、駅前市民サービスセンター

（３）吉川市空き家バンク実施要綱の一部改正等について

吉川市空き家バンクは開設から約７年を経過しているが、物件登録数が少なく、紹介できる空き家の数が限られていることが課題となっている。

また、吉川市空家等対策協議会において「空き家バンクの物件登録の増加」を促し、その結果、「空き家の解消」に繋がるとの意見を頂いている。

これらを踏まえ、課題の解消に向けた取り組みとして「登録申込手続きの簡素化」や「登録要件の緩和」など「吉川市空き家バンク実施要綱」の見直しを行い、令和６年８月２７日から施行している。

なお、吉川市空き家バンク実施要綱の改正と併せて、空き家のより一層の利活用の促進を図るため、「登録物件の宣伝力の強化」を行うなど、空き家バンク制度の見直しを実施している。

Ⅰ　主な改正内容

①物件登録および利用登録の手続きの簡素化

・申込書や提出書類の簡素化など、登録に必要な書類や内容を見直した。
・物件登録期間および利用登録期間（２年）について撤廃し、更新手続きを削除した。
・利用者本人による口頭での利用登録取り消しを可能とした。

②登録要件の緩和

・既に宅地建物取引業者に「依頼」している場合は、物件登録ができないとしていたが、「媒介契約」の締結に至っていない場合は登録可能とした。
・明らかな法令違反を除き、法令に不適合な項目について、関係各課で協議し、現地確認を行ったうえで、登録の有無の判断を可能とした。

Ⅱ　空き家バンクの周知・啓発活動

③登録物件の宣伝力強化

・市ホームページに物件概要のみを掲載していたが、現況写真を追加した。
・全国版空き家バンク（アットホーム空き家バンク、LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）空き家バンク）での情報発信を行った。

④空き家バンク制度の周知強化

・固定資産税の納税通知書に空き家バンクのチラシを同封した。
・空き家バンクの登録要件緩和や手続きの簡素化について、広報での周知啓発を行った。

その他の取り組み

資料③

１．空き家対策「終活セミナー」について（報告）

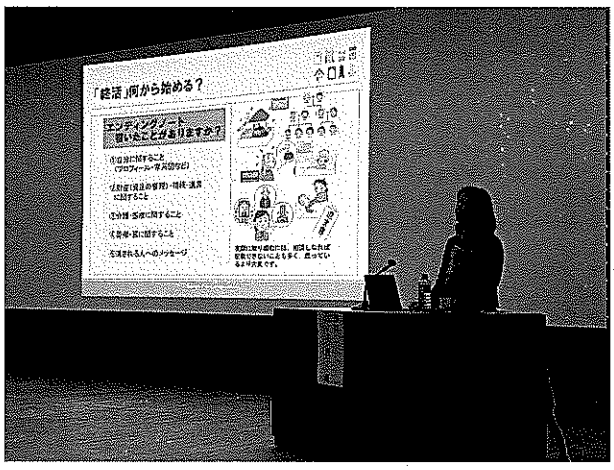
「令和５年度空家等対策に関する調査研究報告書（埼玉県東南部都市連絡調整会議）」のなかで、今後増加し続ける空家等の対策については、地域の課題として捉え、広域行政の枠組みの観点から５市１町が課題の解決に向け、連携して取り組むことが重要であるとしている。

今回、広域的な連携を図った事業として、越谷市主催、吉川市およびあいおいニッセイ同和損保株式会社の共催により、空き家対策に関する終活セミナー「エンディングノートの書き方～最後まで自分らしく～」を開催しました。

日本エンディングサポート協会の佐々木理事長が講師を務め、空き家の予防対策として、エンディングノートを使用することで事前に誰がどうするのかを決めることが発生予防になることをお話いただきました。

１．開催日時　令和６年１０月２５日（金）
２．会場　　越谷市中央市民会館
３．内容　　エンディングノートの書き方～最後まで自分らしく～
４．参加者　　１０５名





当日の様子

２．空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除申請の件数（令和７年２月末現在）

●令和２年度：３件（家屋の譲渡：０件、更地の譲渡：３件）
●令和３年度：３件（家屋の譲渡：０件、更地の譲渡：３件）
●令和４年度：１件（家屋の譲渡：０件、更地の譲渡：１件）
●令和５年度：８件（家屋の譲渡：０件、更地の譲渡：８件）
●令和６年度：12 件（家屋の譲渡：０件、更地の譲渡：12 件）

※相続した空き家を売却した場合、譲渡所得から 3,000 万円が特別控除される制度
〔主な適用要件〕
・被相続人が一人で住んでいた居住用の旧耐震基準の一戸建て住宅
・相続発生から売却まで居住、貸付、事業に使われていないこと
・相続発生から３年後の 12 月 31 日まで、かつ、令和９年 12 月 31 日までに売却

吉川市空家等対策計画の改定について

１．吉川市空家等対策計画の策定の背景および目的

近年、人口減少や高齢化、建築物の老朽化に伴い、適切に管理されていない空家等が増加しており、全国的に大きな社会問題となっています。

こうした状況を背景として、平成27年５月に「空家等対策の推進に関する特別措置法、以下：空家特措法」を全面施行し、本格的な対策に取組むこととなり、さらに、その取組を一層円滑化し、空き家の活用や適切な管理を図るための総合的な対策強化を図るため、令和５年12月に「改正空家特措法」が施行されました。

本市においても、空家等の発生の予防、活用および適切な管理の促進を図り、市民の生活環境の保全および公共の福祉の増進並びに地域の健全な発展に資することを目的に、「吉川市空家等の適正管理等に関する条例、以下：空家条例」を令和３年３月に施行しております。

こうした経緯を踏まえ、幅広い観点から空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、本市の取組むべき対策の方向性等を明確にすることを目的として、「吉川市空家等対策計画」を策定いたしました。

２．吉川市空家等対策計画の改定

本市は、吉川市空家等対策計画に基づき空家対策に取組んでおりますが、この計画については、「計画期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取り、計画期限を迎えるごとに、本市における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等について検討を行う」こととなっております。

そこで、令和８年３月に計画期限を迎えることや、近年の社会情勢等の変化や令和５年度住宅・土地統計調査の結果、また、令和５年12月の法改正の内容等を踏まえ、空家等対策をより一層推進するため「吉川市空家等対策計画」の改定を行います。

３．空家等対策計画の位置づけ

（１）空家特措法第７条（抜粋）

①市町村は空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定める基本指針に即して空家等に関する対策についての計画を定めることができる。

②空家等対策計画については、次に掲げる事項を定める。

・計画期間
・空家等の調査に関する事項
・空家等の適正な管理の促進に関する事項
・空家等の活用の促進に関する事項
・特定空家等に対する措置に関する事項

（２）空家特措法第８条（抜粋）

空家等対策協議会は、空家特措法第７条第１項の規定に基づき設置され、空家等対策計画の策定および空家等対策の推進に関する事項等を協議する組織である。

４．吉川市空家等対策計画の主な改定内容

空家特措法の改正および社会情勢等変化等を考慮し、令和８年３月に「吉川市空家等対策計画」の改定を予定しております。

（１）空家の状況
- 令和５年住宅・土地統計調査の結果を考慮
- 空家等に関する課題、対策と方向性の整理

（２）空家等の調査に関する事項
- 調査方法および内容
- 空家等調査フローチャート

（３）空家等の適切な管理の促進（国の施策等）
- 相続登記の促進
- 所有者不明土地に対する対応

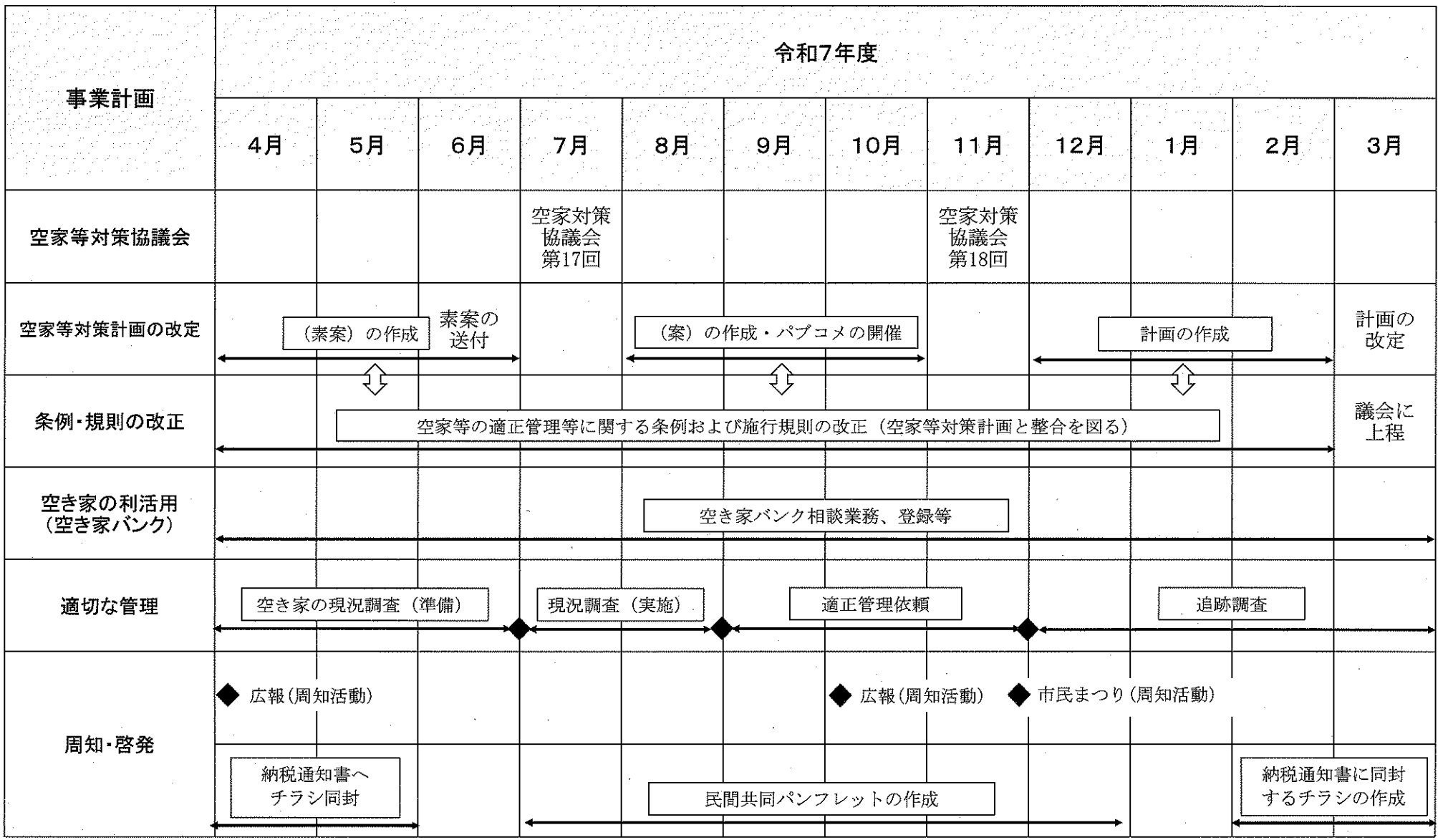
（４）空家等の適正管理等に関する条例による措置と対処
- 条例で定める「管理不全な状態の空家等」の措置

（５）管理不全空家等および特定空家等に対する措置と対処
- 法で定める「管理不全空家等」の措置

５　改定のスケジュール

別添令和７年度事業計画（予定）を参照

令和7年度事業計画（予定）



吉川市空家等の適正管理等に関する条例および施行規則の改正ついて

１．空家特措法と空家条例

令和５年12月、空家特措法の改正により「管理不全空家等」が創設され、「特定空家等」に至る前の段階で、指導・勧告が可能となりました。

現在、吉川市空家等の適正管理に関する条例において「管理不全な状態の空家等」を定め、軽微な措置、指導・命令や代執行などの措置を定めておりますが、「管理不全空家等」と「管理不全な状態の空家等」の２つの空家等については、内容や措置に重複・類似・相違する部分がそれぞれ存していることから、条例改正を含め整理を行う必要がある。

２．課題

空家条例で定めている「管理不全な状態の空家等」は「特定空家等」として判断できない空家を位置づけしたものであるが、法改正に伴う「管理不全空家等」の創設により、双方の重複する扱いに対し、区別が明確ではない部分がある。

〈状態〉	【法の流れ】	【条例の流れ】
良 ↓ 悪	適正に管理されている空き家 ●活用の検討	適正に管理されている空き家 ●活用の検討
	管理不全空家等 ●指導→勧告（固定資産税の特例解除）	管理不全な状態の空家等 ●助言指導→命令→代執行（解体等）
	特定空家等 ●指導→勧告（固定資産税の特例解除） →命令→代執行（解体等）	（※特定空家等および管理不全な状態の空家等は、条例で定める「軽微な措置」と「緊急安全措置」を行うことが可能である。）

３．課題の解決に向けて

空家特措法の改正により「管理不全空家等」が創設され、「特定空家等」になる前の措置が可能となったことから、空家条例で定める「管理不全な状態の空家等」に関する措置については、空家特措法に基づく「管理不全空家等」との整合などの検討が必要である。

また、「軽微な措置」や「緊急安全措置」の運用も必要不可欠であることを鑑み、条例のあり方等について検討を要する。