

第3期 横浜市空家等対策計画[素案]に対する 市民意見募集の実施結果について

横浜市では、「第3期 横浜市空家等対策計画」の策定にあたり、令和5年12月19日に計画素案を公表し、市民意見募集を実施しました。市民の皆さまからの貴重なご意見・御提案に感謝いたします。

このたび、実施結果と本市の考え方をまとめましたので、公表いたします。

1 実施概要

(1) 意見募集の期間

令和5年12月20日（水）から令和6年1月19日（金）まで

(2) 素案の公表場所及び意見募集リーフレットの配架場所

- ・区役所区政推進課広報相談係、市役所市民情報センター、建築局住宅政策課・建築指導課
- ・空家等対策関係専門家団体（神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部横浜支部等12団体）
- ・横浜市住宅供給公社

2 実施結果

意見の提出者数	27名（提出方法：電子申請19、電子メール6、郵送2）	
意見数	44件	
項目別の意見数	計画全般	2件
	第1章 横浜市空家等対策計画の目的と位置づけ	0件
	第2章 横浜市の空家をとりまく現状と課題	1件
	第3章 空家等対策の基本的な方針	1件
	第4章 空家等対策の具体的な施策	
	4-1 空家化の予防	7件
	4-2 空家等の流通・活用促進	23件
4-3 管理不足空家等の防止・解消	7件	
その他	3件	

3 いただいたご意見と、ご意見に対する本市の考え方

※詳細については、3ページ以降に掲載しております。

4 素案からの変更点

いただいたご意見をふまえ、以下の表に示す3点について文言を修正するとともに、あわせて、より分かりやすい表現への見直し等の軽微な修正も行いました。

ご意見の概要	頁	修正前（素案）	修正後
<p>住宅の所有者が生前から方向性を決めておくことは、遺族にとって判断をしやすい。その方向性として、性能向上フルリノベーションによる再利用も選択肢の一つとなる。</p> <p>空家の買取り再販のスキームは事業者も限られているため、限られた事例を面的に展開し、選択肢の一つとして普及させていくことが重要と思う。</p>	31	<p>4-2 空家等の流通・活用促進 (2)子育て世代の転入・定住促進に資する活用施策の展開</p> <p>①<u>子育て世代を対象とした省エネ住宅住替え補助の本格実施</u></p> <p>子育て世帯や～（略）～本格実施します。</p>	<p>4-2 空家等の流通・活用促進 (2)子育て世代の転入・定住促進に資する活用施策の展開</p> <p>①<u>空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通促進</u></p> <p>子育て世帯や～（略）～本格実施します。</p> <p><u>また、空家を借上げリノベーションしてサブリースする事業者や、空家を買取りリノベーションして再販する事業者との連携により、空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通を促進します。</u></p>
<p>空家の活用については、地域活性化に資する施設、子育て世代の転入・定住促進に資することの他に、現に住まいに困っている方へ、リフォームするなどして、住まいを供給してほしい。特に、都心・臨海周辺部分で空き家率が高いことから、空家として放置されるのはもったいない。</p>	31	<p>4-2 空家等の流通・活用促進 (2)子育て世代の転入・定住促進に資する活用施策の展開</p> <p>③<u>セーフティネット住宅としての空家活用の推進</u></p> <p>～（略）～、子育て世帯や高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）としての空家活用を推進します。</p>	<p>4-2 空家等の流通・活用促進 (2)子育て世代等の転入・定住促進に資する活用施策の展開</p> <p>③<u>セーフティネット住宅としての空家活用の推進</u></p> <p>～（略）～、子育て世帯や高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）としての空家活用を推進します。</p>
<p>跡地活用を地域の方々に前向きに捉えていただくために、「地域の環境改善等」をもう少し具体的に、「地域の価値の向上」、「防災力の向上」、「地域の魅力創出」などの文言を加えられると、より良い。</p> <p>また、「支援」は少し受け身な印象であるため、「推進」とし、積極的に進めていただきたい。</p>	33	<p>4-2 空家等の流通・活用促進 (5)地域の環境改善等に資する跡地活用等の<u>促進</u></p> <p>①跡地活用の<u>支援策</u>の拡充の検討</p> <p>さらに、市全域においても、自治会町内会による広場や菜園としての活用等、地域の<u>環境改善等</u>に資する跡地活用を<u>支援</u>する方策を関係区局の連携により検討します。</p>	<p>4-2 空家等の流通・活用促進 (5)地域の環境改善等に資する跡地活用等の<u>推進</u></p> <p>①跡地活用の<u>推進策</u>の拡充の検討</p> <p>さらに、市全域においても、自治会町内会による広場や菜園としての活用等、地域の<u>活性化や魅力創出等</u>に資する跡地活用を<u>推進</u>する方策を関係区局の連携により検討します。</p>

いただいたご意見と、ご意見に対する本市の考え方

※頂いたご意見については、基本的に原文のまま掲載しています。

分類一覧表

①ご意見を反映し、素案を修正したもの
②計画の推進に積極的な意見や、素案を評価いただいたもの
③意見の趣旨が既に素案に含まれているもの
④個別事業・取組等に対する意見や質問で今後の参考とさせていただくもの

計画全般

No.	ご意見	分類	回答
1	計画自体の問題はなく、どんどん進めてほしい	②	ご意見をふまえ、計画を着実に推進していきます。
2	現段階では抽象的な大枠案なので、差し支えないと思います。	②	ご意見をふまえ、計画を着実に推進していきます。

第2章 横浜市の空家をとりにくく現状と課題

2-2 横浜市の空家等対策の課題

No.	ご意見	分類	回答
1	<p>素案2-2 空き家等対策の課題 (1) 空き家化の予防の課題について 「意見」 不適合建築物、敷地の特例許可についての空き家対策の視点</p> <p>①少子高齢化や住宅の老朽化、空き家の増加等が進む郊外住宅地を魅力ある郊外部の再生を図るために何ができるか、魅力ある郊外住宅地への再生として取り組みエリアに該当しないニッチな部分の対応策が求められる。現行制度運用上は、土地利用、建替えができない、この部分の問題解決を図ることにより、空家、空き地の発生、人口の減少問題に地道に取り組んでいくことも大切だと思います。</p> <p>②具体的な事例としては、</p> <ul style="list-style-type: none"> ㊦未接道敷地における建築基準法の特例許可の積極的運用 ㊧市街化区域で接道条件ミニ再開発の手法により非接道宅地の再生(下水道流末、元道路の制限等の対応をせずに実現可能、即効性) ㊨市街化調整区域への用途・建築制限の制度化で土地利用誘導の合理化 ㊩既存住宅の改築、利活用によりSDGsに貢献、 ㊪横浜市との協定により運営している「住まいの相談窓口」での対応により具体的な相談対応をする。(有料になる場合がある。) 	④	<p>空家等の流通・活用を促進する観点から、『4-2 (1)③空家活用の促進に向けた規制の合理化等の推進・検討』で、規制の合理化等の推進・検討をすることとなっております。</p> <p>また、空家等の建替えを促進する観点から、『4-2 (3)⑤指定容積率等の緩和による空家等の建替え促進』で、指定容積率等の緩和や、『④単独の敷地では活用が困難な敷地と隣地の統合を支援する制度の創設』で、接道条件が良くないなどにより単独では建替えが困難な敷地に対し、隣地との統合を支援する施策を掲げています。</p> <p>これらの施策を通じて、不適合建築物の空家化の予防に取り組んでいきたいと考えております。</p> <p>いただいたご意見は、関係部署と共有し、今後の参考とさせていただきます。</p>

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-5 成果指標

No.	ご意見	分類	回答
1	現状空家の改善目標数を増やしてほしい。	④	『3-5 成果指標』の目標数は、過去の改善実績から数値を設定していますが、1件でも多くの改善を目指します。

第4章 空家等対策の具体的な施策

4-1 空家化の予防

No.	ご意見	分類	回答
1	本計画は予防に重点がおかれています。本件については賛成です。	②	ご意見をふまえ、計画を着実に推進していきます。
2	先日の神奈川新聞の見出しに、「空き家化」予防に重点、とありましたが、予防に重点をおくことには賛成します。今後、団塊の世代が、持ち家を離れるようになると、急速に空き家が増えていくと思います。団塊の世代が、しっかり住まいの終活に取り組むように、あの手この手で強力、に働きかけてください。	②	ご意見をふまえ、計画を着実に推進していきます。
3	空家となる原因の一つとして、当該住宅や土地へ思い入れなどがあると感じております。 これが大変厄介で、住まい手が亡くなられたあと、遺族が取り壊すタイミングを失ってしまうなど、手つかずの状態が発生してしまう事例を目の当たりにしました。 このため、住宅の所有者が生前から方向性を決めておくことは、亡くなられた後の遺族にとって判断をしやすいと思います。 その方向性として、住宅の除却、更地化以外にも、性能向上フルリノベーションによる再利用も選択肢の一つです。 現在の所有者が信頼できる事業者売却し、その面影を残しつつも性能が向上するリノベーションが施され、生まれ変わった物件を新たな所有者に引き継ぐ。このような買い取り再販のスキームは事業者も限られているため、限られた事例を面的に展開し、選択肢の一つとして普及させていくことが重要と思います。	①	『4-1 (1)持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代に向けたプロモーション』で記載の通り、早い段階から住まいの方向性について決めておく「住まいの終活」の普及啓発や支援を行っていきます。 また、ご意見をふまえ、『4-2(2)子育て世代の転入・定住促進に資する活用施策の展開』の一つとして、空家を買取りリノベーションして再販する事業者との連携により、空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通を促進することについて追記します。
4	空家の予防策の提案なのですが、現在管理不全となっている空家をめぐるとツアーを実施してみるのはいかがでしょうか。 やはり実物を見ること、体感することというのは大変重要と思います。	④	いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
5	今の子どもに「空家」として興味を持ってもらえることは難しいと思うので、「空家×〇〇」で教育用コンテンツを展開すると興味を持ってもらえると思います。 例えば、子どもの自由研究テーマにでもなると、親への周知も間接的にできると思いました。	④	いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
6	住宅セーフティネット法の改正（平成29年）により高齢者等の住宅確保要配慮者を拒まない民間賃貸住宅や空家等を活用した「新たなセーフティネット住宅制度」ができ、その推進を地域の居住支援協議会と連携して進める居住支援法人として、素案に対し以下の意見を述べる。 第4章 空家等対策の具体的な施策 4-1 空家化の予防「福祉部局や地域ケアプラザ等との連携強化」 空家予備軍の可能性のある物件への早期アプローチがセーフティネット住宅の整備に不可欠のため、地域ケアプラザ等が入手するデータの有効活用を期待する。	③	『4-1 (3)②高齢者の介護や生活支援に携わる職員等向けの研修・情報提供の実施』に記載の通り、地域ケアプラザ職員やケアマネージャー等が集まる会合で研修等を実施し、空家に関する適切な相談窓口や支援制度を利用者に紹介ができる環境を整備していきます。 いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
7	空家の予防対策について： 1. 当自治会に障害手帳所有の男性が一戸建て住宅に居住して当たれますが草や樹木が繁茂して環境上健全といえない状態です。男性は60歳以上で足が不自由です。意思表示はでき、食事もできます。只、ごみ処理や定期的な病院への付き添いは栄区福祉協議会や栄区生活支援センターでヘルプしています。 2. 土地・住宅の所有者は既に亡くなられた父親名義です。本人と姉との遺産相続はなされていません。 3. 近隣住民としては繁茂樹木や草の伐採が行われればよいとのことですが、自治会やまちづくり委員会としても対応に悩まれています。 4. 草刈のための資金、労力の支援方法の仕組み作り…例えば積立金制度による支援（要した費用は後日支払ってもらう）の活用	④	いただいたご意見は、関係部署と共有し、今後の参考とさせていただきます。

4-2 空家等の流通・活用促進

No.	ご意見	分類	回答
1	空家をファミリーホーム・自立援助ホームとして活用する。活用に当たっては多くの課題が想定されますが、社会的養護を必要とする子どもがいることを広め、地域の中で育てていくことを目指せないかと考えます。少子化問題の対策も重要ですが、多くの社会的養護が必要な子どもへの対策にももっと力を注いでほしいと思っています。	③	空家活用のマッチング制度等により、ご提案いただいた施設として活用できるように支援していきます。
2	1、学生に対して、空き家は無償もしくは格安で貸し出す。 →学生時に横浜市に住むことにより、社会人になっても居住してくれる可能性が高まる。 2、空き家は無償の塾（寺子屋的な場所）として利用し、1の学生に週1回でもいいので、運営の手伝い（子供達の宿題を手伝うなど）をしてもらう。 →塾の費用は高いので、塾に通わせることが難しい世帯にも居住しやすい環境を整える。 まずは、ある程度絞込んだ場所でテストケースを実施し、運営的な問題を改善後に他の場所に拡充していくことでいかがでしょうか。 ご検討のほど、よろしくお願いたします。	③	
3	地域活性化に資する施設として、コミュニティカフェや地域活動の拠点として考えられているが、「宅幼老所」として、年少者と高齢者、そして障害者が集う場所とし、そこを中心としたコミュニティとすることも、居場所づくり、福祉施設としても有効であると思う。	③	
4	4. 具体的な施策について、いくつかの提案をしたいと思います。 2 空き家等の流通・活用促進 (1) 地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化 ・区レベルの公的な空き家活用の支援制度は、金沢区の制度が有名でよく効果的に使われていますが、類似の制度が磯子区でも作られています。その活用がいま進んでいないように思います。その制度を活用して空き家活用を促進させるためには、もう少し金沢区でどうして促進できているのか、そのノウハウや運用に学び、促進策を講じる必要があるかと思えます。また、他区にそういった制度を広めていく必要があると思えます。そうした制度を創設し、モデル実施するような促進策は組み立てられないでしょうか。	④	区役所及び建築局の空家担当で定期的開催している会合等で、当該支援制度の情報共有や意見交換を図りながら、活用促進に向けて取り組んでいきます。
5	利活用については、「調整区域」や「一低専」の活用ハードルが高いため、補助を手厚くするなど傾斜を付けた支援制度が良いかと思いました。	④	いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
6	住宅セーフティネット法の改正（平成 29 年）により高齢者等の住宅確保要配慮者を拒まない民間賃貸住宅や空家等を活用した「新たなセーフティネット住宅制度」ができ、その推進を地域の居住支援協議会と連携して進める居住支援法人として、素案に対し以下の意見を述べる。 4-2 空き家等の流通・活用促進 「空家の活用促進に向けた規制の合理化の推進・検討」 延床 200 ㎡以下の住宅の用途変更に対する確認申請等の規制改革（既存建築ストックの有効活用）に沿って、用途地域等の規制の更なる柔軟な運用を望む。	④	平成 30 年の建築基準法改正により、延べ面積 200 ㎡未満の戸建住宅等の用途変更やリノベーションがしやすくなりました。 いただいたご意見は、関係部署と共有し、今後の参考とさせていただきます。
7	空き家の利活用については、積極的に民間事業者の力を利用して推進するのが望ましいと思う。ルールを整備しておけば可能ではないでしょうか。	③	『4-2 (4)②相談団窓口を持つ NPO や民間事業者等との連携による相談体制の強化』で記載の通り、民間事業者等との連携を進め、空家の流通・活用を促進していきます。

No.	ご意見	分類	回答
8	空家がある地域の不動産業者が必ず介入するシステムにすれば、不動産屋は利益のために必ず動き、持ち主はどこに連絡すればいいかわからない状態から開放される。腰の重問題には自主的に進まない為、空家問題に専門的な不動産屋が介入することでスムーズに解決すると思う。空家が劣化進み近隣に悪影響が出る前に解決するべき。	③	公益社団法人神奈川県地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部横浜支部と協定を締結し、連携して相談窓口を開設しています。 また、『4-2 (4) ②相談団窓口を持つ NPO や民間事業者等との連携による相談体制の強化』で記載の通り、さらに民間事業者等との連携も進め、空家の流通・活用を促進していきます。
9	空き家の所有者も市民です。地域活動に貢献してきた方が高齢でやむを得ず住めなくなって空き家になっています。固定資産税を増額する罰則ではなく、空き家の補助をきちんと行ってください。密集市街地で空き家を解体する場合は、150万円の補助金が出ますが、この地域が少し外れた密集市街地では大幅に減額になります。不公平なので住宅を解体する場合には一律補助額を150万円にすべきです。 能登半島地震で火災で多くの人が被災した輪島市は、国の密集市街地にはなっていないと報道がありました。 密集市街地でなくても、横浜市はどの地域も木造住宅が過密に建っているため大地震には火災の被害が起きる可能性がある証明だと思えます。	④	『4-2 (3) ②空家の解体費等への補助による除却や建替への促進』で記載のとおり、より一層の除却の促進に向けて、制度拡充や広報強化等の検討を行います。
10	横浜市の木造住宅密集市街地で地域活動を行っていますが、木造密集市街地には空き家が多く、増え続けているため地域の大きな課題になっています。木造密集市街地対策と連携し、空き家対策を進めてください。	③	『3-1 (2) 空家等対策の対象地区』、『4-2 (3) ②空家の解体費等への補助による除却や建替への促進、④単独の敷地では活用が困難な敷地と隣地の統合を支援する制度の創設』に記載の通り、木造密集市街地対策と連携して空家対策を進めていきます。
11	都心部の木造住宅密集市街地で空き家が多いとありますが、能登半島地震では空き家が多いことが、被害を大きくしたり復旧の障害になったりしているようです。災害対策の面からも、木造住宅密集市街地での対策を強化する施策を盛り込んでください。	③	
12	道路幅員などの再建築不可能な建物が空家になっていることが多いと思われ 再建築不可能となっている規制を緩和すれば、再建築が可能になり再建築などを行い空家にならずに住む人がいると思います 規制により再建築不可能な土地に建っている建物が空家になっていることが多いと思われ 再建築不可能となっている規制を緩和して再建築が可能になれば、土地の売買が行われて再建築などが行われて空家にならずに住んでいると思います 空家の原因の一つは接している道路との関係なら、規制緩和を行う行うことで空家などになる原因が減り空家対策につながると思います 現在建っている建物が再建築不可能なために空家になっていることがあるために空家が増え続けているのなら、再建築可能するために規制緩和を行えば、行政のかかる費用はなく空家が減ると思います 建て替えが出来ないから空家になってしまっている空家に対しては、行政が費用を使う事なく対策が行えると思います 昔建てられた建物を、法律によって建て替え不可能になってしまった建物が空家の原因になっているのであれば、空家が増える原因を国々などが自らが作成していると思います 既に建っている建物については、建て替え可能にするなど法律を変えれば空家は効率的に減ると思います 建物の税金の減税を止めても、解体費用や土地の売却費用などを考えて空	④	いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。 なお、『4-2 (3) ④単独の敷地では活用が困難な敷地と隣地の統合を支援する制度の創設』で、地震時の火災による延焼の危険性が高い地域において、接道条件が良くないなどにより単独では建替えが困難な敷地に対し、隣地との統合を支援する施策を掲げています。

No.	ご意見	分類	回答
	<p>家のままにしておく人もいますので空家対策にはあまり効果がないと思います</p> <p>再建築不可能な土地建物が原因となって空家が増え続けているのでしたら、再建築可能にすれば空家は減ると思います</p> <p>再建築不可能な土地建物は売るに売れないので空家になってしまっていると思います</p> <p>再建築不可能な土地は土地の売却費用より建物の解体費用の方が高額になる場合もあると思います</p> <p>建物の解体費用の方が土地の売却費用より高額の場合が空家になってしまっている場合も多くあると思います</p> <p>再建築不可能な土地を購入しようと思う人も少ないと思います</p> <p>再建築不可能が空家の原因の大きな理由だと思います</p> <p>再建築不可能な法律を変えないと、空家は増加し続けると思います</p>		
13	<p>道路に面している道路幅や面している長さを、建築基準法の関係から建て替えが出来ないのが原因の空家もあると思います。売るにしても建て替えが行えないから売れない。売れないから空家になる。悪循環があると思います。道路に面している道路幅や長さの緩和などを行えば、建て替えが可能になり売却も行え、空家のまま放置される物件が減ると思います。空家対策にもなると思います。空家になる原因が、建て替えが行えないので買う人がいない。買う人がいないから売却出来ない。売却できないから空家になる。規制緩和して建て替え可能にすることも検討した方が良いと思います。特区制度の利用も検討するのも手だと思います。日本一の政令指定都市横浜が国に意見具申するのも手だと思います。建て替えが行えない建物の空家は、今後一層増えると思いますので、建て替え可能にする規制緩和が空家対策になると思います。</p>	④	<p>いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、『4-2 (3)④単独の敷地では活用が困難な敷地と隣地の統合を支援する制度の創設』で、地震時の火災による延焼の危険性が高い地域において、接道条件が良くないなどにより単独では建替えが困難な敷地に対し、隣地との統合を支援する施策を掲げています。</p>
14	<p>過去に建てられた土地にある建物を建て替えられないようにした規制によって、建て替えられないので空家が増えたのだと思います。必然です。建て替え出来ない土地建物を、買いたいとは思わない人が多いと思います。</p> <p>更地にして売るにしても、建物が建てられなければ売るに売れないと思います。更地にする費用の方が高くなることもあると思います。</p> <p>建物を建てられない土地を購入しても良いと思う人は、その土地と繋がっている人だと思います。その土地に繋がっておる人が購入すれば容積率に余裕ができますから。</p> <p>規制によって建て替えが出来ない、建て替えが出来ないから売れない、売れないから空家になる。悪順だと思います。</p> <p>思いでもない建物に多額の費用をかけてリフォームするなら、他の建て替え等が可能な土地建物を購入した方が、何かあった時のことを考えても当たり前前の選択だと思います。</p>	④	
15	<p>今まで建物を建築出来た土地を規制して、建物を建てられなくしたら建て替えが不可能になるので、結果として空家が増えるのは必然です。</p> <p>自分達で規制して空家を増やしておいて空家等対策計画を作成するのは非効率です</p> <p>空家が増えた大きな原因の一つは規制を強化した結果としか言えません</p> <p>建て替えができないから土地を売れない</p> <p>建て替えができないから土地を欲しい人がいない</p> <p>土地が売れない・安くしか売れないから建物の解体費用が捻出できない</p>	④	
16	<p>空き家の利用については、地域活性化に資する施設、子育て世代の転入・定住促進に資することのほかに、現に住まいに困っている者へ提供できるように、空き家家屋をリフォームしたり、虫食いのように散在する空き家を換地してまとまった広さの土地として集合住宅を建てるなどして、住まいを供給してほしい。特に、地価の高い利便性のある都心・臨海周辺部分で空き家率が高いことから、空き家として放置されるのは大変勿体無い。これからの時代は、人が減るので、集中して住んだり活用することが大事であると思う。</p>	①	<p>『4-2(2)③セーフティネット住宅としての空家活用の促進』で、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅としての空家活用の推進を施策として掲げています。</p> <p>ご意見をふまえ、4-2(2)の表題を「子育て世代～」から「子育て世代等～」に修正しました。</p> <p>その他いただいたご意見は、関係部署と共有し、今後の参考とさせていただきます。</p>

No.	ご意見	分類	回答
17	空き家が増える原因には、土地を空き地（更地）にすると固定資産税が高くなるために古い家を解体せずそのままにしておく人が多いという側面があると思います。空き地の固定資産税が高くなる法律を改正するよう、国に働きかけてください。	④	固定資産税等の住宅用地の特例措置は、住宅の敷地として利用されている土地について、税を軽減する制度です。 空家を除却し、土地を更地にした後も、住宅用地の特例措置や減免を適用し固定資産税等を軽減することは、ほかの更地の土地よりも税が軽減され、同じ更地でも税負担が異なることとなり、課税の公平性の観点から、難しいと考えています。 なお、東京都では、木造住宅密集地域のうち、特に改善を図る地区を不燃化特区に指定し、不燃化を推進する支援制度として、特区内の老朽建築物の解体費用等の助成制度や、老朽建築物を取り壊して更地にした土地に対する固定資産税等の減免制度を時限的に設けていますが、これらの支援制度は、空家であることは要件ではなく、防災を目的としたものと承知しています。
18	空家を空き地にすると固定資産税が大幅に増額します。崖や道路が狭くて建て替えや売却できない土地で、空家を撤去したくても、できずに困っている人が多くいます。空家を空き地にしても住宅の固定資産税が続くようにすれば、危険な空き家になる前に解体する人が多くいます。市の人から東京都ではすでにそのような制度があると聞きました。なぜ横浜市ではできないのでしょうか。密集市街地で空き地化を増やせば避難がしやすくなり新たに道路をつくることも可能になります。空家になったら民に罰則を行うのではなく、まずは空家にならないように、市民が建物を解体しやすいようにすべきです。	④	本市では、「身近なまちの防災施設整備事業」として、地震火災対策における対象地域内の老朽建築物を解体し、地域コミュニティの場、かつ、防災広場として整備する場合、解体工事費等を補助しているほか、土地を10年間無償で市に貸付することで、固定資産税等が非課税となります。 また、「空家の発生を抑制するための特例措置」として、被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する措置も講じられています。
19	「地域の環境改善等に資する跡地活用等の促進」に賛成です。特に、自治会町内会による広場や菜園としての活用を進めることは、地域の価値の向上や防災力の向上、さらには子育て世代にとっての魅力が高まれば人口流入にもつながり、好循環が生まれます。ぜひ検討を進めてください。	②	ご意見をふまえ、検討を進めていきます。
20	跡地活用を地域の方々に前向きに捉えていただくために、「地域の環境改善等」をもう少し具体的に、「地域の価値の向上」、「防災力の向上」、「地域の魅力創出」などの文言を加えられると、より良いのではないかと思います。また、「跡地活用を支援する方策」は少し受け身な印象であるため、「跡地活用を推進する方策」とし、ぜひ積極的に進めていただきたいと思います。	①	ご意見をふまえ、「地域の活性化や魅力創出等」の文言を追加しました。また、「支援」を「推進」に変更しました。
21	空家を、地域の菜園や公園、地域の緑としての土地としていっても良いと思う。	③	『4-2 (5)地域の環境改善等に資する跡地活用等の促進』に記載の通り、自治会町内会による広場や菜園としての活用等、地域の活性化等に資する空家跡地の活用を推進していきます。

No.	ご意見	分類	回答
22	<p>4. 具体的な施策について、いくつかの提案をしたいと思います。</p> <p>3 管理不足空き家等の防止・解消 (5) 地域の環境改善等に資する跡地活用等の促進 ・空き家を除却すると固定資産税が高くなるので、所有者により宅地として売却する可能性が高くなると想定されますが、一方で人口減少等が進行する中では宅地化を図るのではない自然的土地利用の可能性を追求する必要性もあるかと思ひます。第7次住生活基本計画のなかにも、「緑地・農地を生かした住宅地づくり」が位置付けられたことから、緑地、農地としての利活用の事例調査をして、そうした利活用(コミュニティガーデン、コミュニティファーム等)を促進する方策を組み立ててほしいと思ひます。そのためには、農政とも連携して、住宅地の低密化を図る施策(場合によると「農地転用」ではなく、宅地から農地に転換する「宅地転用」を図るのもありか)の拡充も、人口減少社会の中では重要な施策ではないかと思ひます。</p>	④	<p>『4-2 (5)地域の環境改善等に資する跡地活用等の促進』に記載の通り、空家跡地の菜園等としての活用を推進する方策を関係区局の連携により検討していきます。</p> <p>いただいたご意見は、関係部署と共有し、今後の参考とさせていただきます。</p>
23	<p>道路が広がり崖対策がされた土地に住宅が建設されるべきですが、市の整備が後手後手で住宅建設が進められたために、建て替えや売却が難しい土地が多く存在しています。この負担を地域や空き家を含む住宅の持ち主に強いているのが大きな課題と思ひます。空き家が増加しないようにするためには、狹隘道路や都市計画道路を広げ、崖対策を進める必要があります。計画に推進することを記載してください。</p>	④	<p>いただいたご意見は、関係部署と共有し、今後の参考とさせていただきます。</p>

4-3 管理不足空き家等の防止・解消

No.	ご意見	分類	回答
1	<p>空き家対策は町内会の運営委員の大きな負担になっています。費用もかかります。密集市街地対策では協議会に対して様々な補助金や支援があるので空き家でも地域を支援する制度を作るなどして対策を進めてください。</p>	③	<p>『4-3 (2)②多様な担い手の動きへの支援』に記載の通り、自治会町内会による空き家対策の活動に対する支援策を検討していきます。</p>
2	<p>空家管理の仕方： 1. 空家状況管理として年2回調査してA, B, Cのランク付けしています。Cランクは「要改善」「注意喚起」で手紙、写真等を提供して改善を要請していますが、可成りの時間と、労力、費用を要しています。もう少し合理的な仕組み作りがないか模索しています。 2. 具体的な対応策の支援をお願いします。</p>	③	
3	<p>管理する者がいない空家は、隣接する住宅への影響だけでなく、当該空家が存在する地域の価値を下げるきっかけとなると思ひます。このため、巻き添えになる住民が属する自治会の役割は大変重要であり、自分たちの居住する地域の価値の維持の観点から、地域ぐるみでの空き家対策が欠かせません。 このような情報を自治会、町内会等に情報提供し、地域ぐるみでの対策の重要性を積極的に行うことが重要と思ひます。</p>	③	<p>『2-1 (3)多様な担い手の動き』に記載の自治会町内会による空き家対策の事例の情報提供や、『4-1 (4)②地域の特性や課題をふまえた取組』に記載の地域の課題や特性を踏まえた取組、『4-3(2)②多様な担い手の動きへの支援』に記載の自治会町内会による空き家対策の活動に対する支援策を検討していきます。</p>
4	<p>住宅セーフティネット法の改正(平成29年)により高齢者等の住宅確保要配慮者を拒まない民間賃貸住宅や空家等を活用した「新たなセーフティネット住宅制度」ができ、その推進を地域の居住支援協議会と連携して進める居住支援法人として、素案に対し以下の意見を述べる。</p> <p>4-3 管理不足空き家等の防止・解消 「多様な担い手との連携による空家管理等」 空家の見回りや管理代行等(活用を含む)を行う民間事業者等を空家等管理活用支援法人に指定する際の業務と要件について、居住支援法人との親和性が高いため早期の提示を望む。</p>	③	<p>支援法人の指定にあたっては、現在の相談体制との役割分担のあり方や審査基準、募集方法等、支援法人の指定に関する方針を横浜市空家等対策協議会と協議した上で定める必要があります。</p> <p>そのため、計画改定後の令和6年度に方針の検討に着手し、策定後に募集を開始する予定です。</p>

No.	ご意見	分類	回答
5	我が家の向かい側に50年以上居住が認められない空き家がある。区役所に相談して現地にも副区長、総務課長や消防も含めて視察してもらったこともある。だが、特定空き家にはならないため、行政からは何もできないとのこと。ただ、管理する方に連絡してもらえた。その方によれば、持ち主は両親だが、既に離婚していて権利関係がややこしく整理できないらしい。定期的に掃除に来ると約束してくれたが、最近2年ほどは放置状態だ。敷地内は草が激しく、ごみ投棄もみられる。家屋は壁がはがれ、見た目にもみすばらしい。以前は中学生が侵入していたこともある。空き巣の絶好の隠れ家にもなっている。さて、第3期計画を見てみると、やはり我が家の向かいの空き家に対する対策は見られない。結論として行政はこの空き家に対して何もできない、しないということになる。それがとても残念だ。	④	『4-3 (3)⑥空家等の所有者等への支援策の強化』に、専門家派遣制度や除却補助制度の拡充や、企業と連携したサービスの提供等の支援の推進を記載しています。 その中から個別の状況に応じた情報を所有者等に提供し、自主改善を促します。
6	※39 ページ (4)所有者が不明・不存在の場合の対応についての意見です。 財産管理人制度を活用した改善策をより積極的に推進してほしいです。 所有者が不明の案件が自治会同じ班内で起こっています。行政側には再三にわたり隣家が相談しています。具体的に家屋の中に小動物がいる、蜂の巣が作られる、生垣剪定が数年以上前からされず庭が荒れている、正門と裏門がたびたび開放される、家屋木部が朽ちてその落下の恐れなど衛生面や治安面に相当の不安感、不信感が募るとのことです。 行政側には、現在の進捗状況など個人情報に触れないところまでの情報を隣家や自治会会長に定期的に連絡をする制度を構築してもらいたいと切に希望します。	④	登記上の所有者が亡くなっている場合でも、戸籍、課税情報等を活用し所有者の調査を行います。そのうえで所有者が不明・不存在の場合には、財産管理人制度の活用を検討します。 また、空家相談対応の流れをリーフレットやホームページ等で周知するとともに、ご相談があった際には、個人情報等に当たらない情報を提供します。
7	私は市西部の戸建ての住宅街に住んでいます。築50年を超えた家が多く、空家も散見します。現状ある老朽化の進んだ空家が自宅の近隣にあります。 以下は近隣の空家の問題点と処置案です。 問題 ①台風で屋根等が壊れていて、その後所有者が亡くなり4年程度経過している。(添付写真参照) ②道路に面している家の周辺に段ボールや古い自転車等があり景観が悪く、放火が心配。また台風により近隣への被害も心配。今のところ悪臭は感じていない。 ③家屋の西側の谷戸川沿いの河川土手部(市と個人の土地)に吹き飛んだ屋根の部材が散乱している。アンテナなどゴミや、また家電やパイプイスなど不法投棄と思われるものが散乱している。 処置対策案 ①市で管理する谷戸川沿いのゴミ、不法投棄物は市で処理してほしい。 ②簡単なものは自宅から粗大ごみ処理も可能なので、その処理費を市から補助するような仕組みを作ってほしい。	④	個別の管理不足な状態の空き家は、所有者が亡くなっている場合はその相続人を調査し、適切な管理を働きかけます。 対処対策案①について、ゴミや不法投棄物は、原因者に処理していただくことが原則です。原因者を特定できない場合、横浜市で管理地に投棄されたものについては、必要に応じて横浜市で処理します。 対処対策案②について、ご自身で処理したいというお考えは大変有難いですが、ごみのように思えるものであっても、他人の所有物を処分することは認められていません。

その他

No.	ご意見	分類	回答
1	子育て世代のみ手厚い対策をしてきて、結婚したくても出来ない独身者にとってもとても冷たいので、親の実家が空家になるケースもあると思います。 稼ぎが少ないから結婚して一人当たりの生活費を減らす人もいると思います。 ある程度の給料日を貰っている人で結婚したくても出来ない人に、今までに対策をしていれば結婚して子供が出来ていたかもしれません。そうすれば空家が今ほど増えなかったかもしれません。 子育てを理由にすれば何でも許されるという流れや、政策でも子育て世代のみ手厚い政策をしているおり、結婚できない、子供がいない、子供が出来ない人には冷たい政策なので、子供が増えなかったのだと思います。 子供が産まれれば、親の実家を建て直したりリフォームして住む子供もいたと思います。そうすれば空家は今ほど増えなかったと思います。	④	いただいたご意見は、関係部署と共有し、今後の参考とさせていただきます。

2	<p>結婚したくても出来ない人がいるから子供が増えない 結婚したくても出来ない人に対する政策が無いから結婚出来る人が増えない 子供がいる世帯を対象にした政策しか無いから結婚率が減少する 結婚率が減少するか子供が増えない 結婚している世帯の出生率のみ高くしようとしても、結婚したくてもできない人が多ければ子供の人数は増えない 子育て世代、子育て世代と、子供がいない人や、子供が欲しくても出来ない人、結婚したくても出来ない人を蔑ろにしてきた結果、子供の人数分が増えない。</p> <p>子供の人数が増えないから、両親のどちらかの実家の家が不要になる 不要になった家が、建て替え不可能になってしまっていた結果、空家が増えてしまったと言えらると思います 子供がいない結婚したくても出来ない人を蔑ろにしてきた当然の結果、空家が増えてしまったと言えらると思います 子育てをしている人が何をしても良いという絶対的な権利意識を醸成したことも問題だと思えます 子育てをしていない、子供がいない人は悪ですか 横浜市にとって、子供がいない人は不要ですか 横浜市にとって、子供がいない人は悪ですか 横浜市は子育てをしている人のみであれば良いのですか</p>	④	<p>いただいたご意見は、関係部署と共有し、今後の参考とさせていただきます。</p>
3	<p>素案を図書館に配架して頂きたいです。 貸出して、自宅でゆっくり、きちんと読みながら、パブリックコメントをまとめたいです。 インターネット環境の無い人にも、使い方の分からない人にも家庭で意見をまとめられる様にして頂けると幸いです。 ご検討よろしくお願ひします。</p>	④	<p>いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>