

第4回 空家等対策協議会 議事要旨	
日 時	平成28年8月31日（水）10時00分～12時00分
開催場所	関内トーセイビル2 11階 横浜市建築局会議室
出席者 (敬称略)	齊藤 広子（横浜市立大学 教授） 江口 亨（横浜国立大学 准教授） 田中 恒司（神奈川県弁護士会） 磯貝 憲治（神奈川県司法書士会 企画部 空家問題対策委員会委員） 岡田日出則（公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 専務理事） 志村 孝次（公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部横浜支部 副支部長兼総務委員長） 嶋田 幸子（神奈川県土地家屋調査士会） 平山 正義（一般社団法人 横浜市建築士事務所協会） 若尾 恵子（社会福祉法人 横浜市社会福祉協議会 横浜生活あんしんセンター 事務長） 谷口 和豊（特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク） 坂本 圭一（一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会 専務理事） 坂和 伸賢（横浜市建築局長）【代理】 加藤 幹夫（神奈川県行政書士会 副会長）【オブザーバー】
議 題	○横浜市空家等対策計画 各施策取組状況について ○横浜市立大学及び京急不動産、金沢区が連携して実施する空家利活用モデルプロジェクトについて ○空家の流通・活用の手引き（案）の作成について ○空家相談会等の実施について（企画案）
議事要旨	○横浜市空家等対策計画 各施策取組状況について (主な意見) ・ 納税通知書に案内チラシを同封するのは空家対策として有効ではあるが、固定資産税の課せられていない家屋に関しても空家管理を促すべきではないか。 ・ なぜ空家のまま放置しているのか、その原因を調べた方がよい。空家の相談内容としては、借地権が絡むことが多い印象である。 ・ 土地所有者が空家除却に協力的ではない場合があるようだが、その理由は何か。 ⇒ 借地人から借地権を買い取るよりも、固定資産税を支払っていた方が金額的に安いということもあるのではないか。 ・ 管理不全な空家について、近隣の住民から通報があった場合には、必ず現地を確認し、通知をするのか。通知をした場合、所有者からの反応はあるのか。 ⇒ 近隣の住民から通報があった場合は、必ず現地を確認する。空家の状態に応じて、指導が必要だと判断した場合に通知をしている。また、経過観察として、ストックしているものについては、定期的に通知をしたり、台風等時期を見据えて通知をしている。通知をした所有者からは、半数程度連絡が来るような状況である。 ・ 現時点で、特定空家等として認定されたものはないのか。また、現在行っている指導の根拠は何か。 ⇒ 現時点で特定空家等として認定したものはない。また、現在行っている管理不全な空家に対する指導は、空家法第12条に基づくもので、情報提供・助言の一環として行っている。

○横浜市立大学及び京急不動産、金沢区が連携して実施する空家利活用モデルプロジェクトについて

- ・ 横浜市立大学のまちづくりコースの学生の授業の一環として実施。
- ・ 空家を探し出し、地域のニーズやマーケットリサーチをしながら、活用プランを策定した。
- ・ 産学官連携のスキームを作りたいと考えている。

(主な意見)

- ・ 活用する空家について、耐震性はあるのか。  
⇒ 耐震補強を行うこととした。

○空家の流通・活用の手引き(案)の作成について

(主な意見)

- ・ 空家の流通・活用の手引きに期待をしている。これをきっかけに、他団体との連携の仕組みができるとうい。
- ・ 社会福祉協議会としては、空家の相談窓口となるのは、18区の社会福祉協議会となる。社会福祉協議会としても、空家対策に関わっていきたいと思う。掲載方法については、今後調整をさせてほしい。
- ・ 空家所有者に関する相談シートについては、希望する家賃や貸出可能な期間なども項目として追加したらよいのではないか。
- ・ 横浜市内の空家活用の事例が多く掲載されており、参考になる。
- ・ 手引きに掲載されている相談フローは、相談を受けるプロには役に立つが、市民のワンストップ対応とはならないのではないか。

○空家相談会等の実施について(企画案)

(主な意見)

- ・ 実施主体は、協議会がよいのではないか。
- ・ 事前予約制としながらも、当日飛び込みの相談についても対応できるような形にするのがよいのではないか。
- ・ 土日の方が若い世代も集まると思うが、平日でも相談者は集まると思う。
- ・ 空家相談会と同日に、団体の相談会も実施するとさらに効果的になると思う。
- ・ 実施場所は公共施設でもよいが、通りすがりの方も相談しやすいような場所を選定することも考えた方がよい。