

第5回 空家等対策協議会 議事要旨	
日 時	平成29年3月23日（木）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）【欠席】 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）【欠席】 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） 加藤 幹夫（神奈川県行政書士会 副会長） 郡司 雅晴（東京地方税理士会 常務理事・研修部長） 中川 理夫（横浜市建築局企画部長）【代理】
議 題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 横浜市空家等対策計画 各施策取組状況について 2. 「戸建て子育てりぶいん」制度の開始について 3. ヨコイチ空き家利活用プロジェクトについて 4. 空家の子育て支援施設（小規模保育事業等）への活用について 5. 特定空家等への認定とその後の対応状況について 6. 横浜市空家無料相談会の開催（3月30日）と申し込み状況について 7. 横浜市住生活基本計画の改定案について 8. 空き地への対応について
議事要旨	<p>1. 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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家の3000万円特別控除について、耐震改修する場合と解体する場合とどちらの方が多いか。 ⇒ 耐震改修をするケースはかなり少なく、ほとんどが解体した上で譲渡をしている。 ・ 区局連携による空家活用事業が思うように進まないという話があったが、その理由は何か。 ⇒ 今回検討した地区が駅から割と近かったこともあり、空家所有者にアプローチしたところ、既に借り手がついているケース等であったが、家賃の折り合いがつかないなど、空家所有者と活用希望者のマッチングがうまくいかない場合が多い。 <p>2. 「戸建て子育てりぶいん」制度の開始について (主な意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最終目標は、住宅地の価値やまちの魅力の向上であるはずなので、もっと総合的な取組を行った方がよい。子育てに良いまちづくりにつながるよう、例えば、民間企業を誘致して、福祉サービスと連携等検討するのもよいのではないか。

3. ヨコイチ空き家利活用プロジェクトについて

<ご報告のみ>

4. 空家の子育て支援施設（小規模保育事業等）への活用について

（主な意見）

- ・ エントリーシートを記入するのは大変なので、全国版空家バンクとの連携を検討して、情報を集約するのも良いのではないかな。
- ・ 小規模保育事業のみに限定されてしまうとエントリーがしにくいのではないかな。空家所有者の中には、空家を地域のために使ってほしいという方もいる。まずは空家の登録をしてもらい、利用希望者が子育てのための施設、高齢者のための施設等使用用途を選択する方が制度を活用しやすくなるのではないかな。
- ・ 活用に限定した空家バンクがあってもよいかも。地域によって、子育てのための施設、高齢者のための施設等選択できた方が良いのではないかな。

5. 特定空家等への認定とその後の対応状況について

（主な意見）

- ・ 現在は、どのような状況なのか。
⇒ 除却はせず、外壁のみが改修された状態である。
- ・ 外壁の改修といった細かい指示をしなければならないのか。
⇒ 空家法の取扱いとしては、どういう状態にするかまで示さないといけない。状態が悪ければ、建築物を除却するよう、指導も可能である。
- ・ 今回の特定空家の案件は、敷地が借地であったとのことだが、借地権付き土地の売買にあたっては、地主の承諾が必要であり、空家所有者に処分の意向があっても、承諾が得られない等、管理不全な空家の改善が進まない要因の一つとなっている。横浜市内の密集市街地には、借地権付きの土地がかなりあるため、今後問題となるケースが出てくる可能性があるのではないかな。

6. 横浜市空家無料相談会の開催（3月30日）と申し込み状況について

（主な意見）

- ・ 相談を受けるにあたって、空家所在地の確認はしないのか。
⇒ 居住区のみを回答していただく。詳細な所在地の確認はしない。
- ・ 相談者は資料等は特に持たずに、相談に臨むのか。
- ・ 相談時間が1組30分は短い印象。
- ・ 同じ場所で相談会を行った経験があるが、事前相談よりも当日飛び込みの方が多くと想定される。受付での割り振りが重要である。
- ・ 空家の所在地が横浜市内でないケースも多いのではないかな。
- ・ 受けた相談について、空家活用事業者一覧というようなものを用意しておき、相談内容をビジネスにつなげられるようにする方法もあるのではないかな。
- ・ 相談会で受けた相談（1次相談）に関して、その後2次相談にうまくつなぐ方法を検討した方がよい。他都市では、相談終了後、市職員等が継続相談を行うか否か

確認を行った上で、専門家に引き継いだ事例もある。別途相談会に関する協議会を設け、その中で相談内容について検討するというやり方もあるかもしれない。

7. 横浜市住生活基本計画の改定案について

(主な意見)

- ・ 住生活基本計画の「空家」の定義は何か。
⇒ 空家全般を指しているが、空家等対策計画は主な対象を一戸建ての住宅としているため、住生活基本計画についても主な対象は一戸建ての住宅と考えている。
- ・ 計画はどのように変わるのか？
⇒ 住生活基本計画は、平成23年に策定された。その当時の内容を踏襲しているものが多いが、今回は空家対策を盛り込んだところが改定の大きなポイントである。

8. 空き地への対応について

(主な意見)

- ・ まちづくりコーディネーターが活用できるのではないか。
- ・ 再建築不可能な土地の相談が多い。横浜市外だと、流通にのらないような土地も数多くある。
- ・ 未接道敷地については、市に買い取ってほしいという声もある。
- ・ 除却補助や地域活用というメニューはあっても活用されないことが多いイメージ。また、空家所有者にとってはメリットがあると思うが、企業に対するメリットがない。
- ・ 空き地に関しては、境界がはっきりしていないものも多い。

9. その他

- ・ 小規模保育の話があったが、高齢者に関しても、老人ホームというと遠方のことが多く環境が大きく変わることもあるので、身近なところに小規模な老人ホームのようなものがあるといい。
- ・ 特定空家について、今後の見込みを教えてください。
⇒ 特定空家となる前に改善を促し、対応したものもあるため、現時点で、特定空家の候補となるものはない。
- ・ 2戸長屋については、1戸が空いていたとしても、空家とはならないのか。
⇒ 空家法としては、対象とはならない。