

「横浜市空家等対策計画 改定素案」 に関する意見募集

～皆様のご意見をお寄せください～



■意見募集期間■

平成30年12月19日(水)～平成31年1月18日(金)

■改定の目的■

本市の空き家は増加傾向にあり、このなかには、適正に管理されず、放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じてきています。

2015(平成27)年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されたことを契機に、本市では2016(平成28)年2月に「横浜市空家等対策計画」を策定し、空家化の予防、空家の流通・活用促進、管理不全な空家の防止・解消、空家の跡地の活用を取組の柱として、空家等対策を総合的かつ計画的に推進しています。

今後も、既存の住宅等の老朽化や、少子高齢化の進行等に伴い、空き家の増加が予想されるため、関係区局や専門家団体等が連携して空家等対策に取り組んでいくとともに、計画改定にあたっては、空家等対策における課題に対する取組を拡充し、総合的な空家等対策のより一層の推進を目指します。

■改定の主なポイント■

・相談体制強化と活用促進

空き家の増加を抑制するためには、空き家所有者の方が、自発的に流通・活用促進していただくことが重要です。そのため、早期からの普及啓発に加え、流通・活用促進に向けた取組を強化します。

・管理不全空家への改善指導の強化

適切な管理が行われていない空家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。本市では、こうした管理不全な空家の防止、解消に向けた取組を行っていますが、依然として増加傾向にあることから、特定空家の認定推進など、行政による改善指導を強化します。

空家等対策の連携体制

(1)庁内連携体制

建築局が中心となり、区役所、政策局、財政局、市民局、健康福祉局、資源循環局、都市整備局、道路局、消防局などから構成される庁内プロジェクトを設置し、関係区局が連携して取組を進めます。

(2)所有者等及び近隣住民からの相談体制

■所有・管理している空家等についての相談

専門家団体等と連携し、相談窓口を設けています。

不動産の売買や賃貸	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部 横浜支部
空家等の紛争の解決	神奈川県弁護士会
相続登記や成年後見	神奈川県司法書士会
境界の調査・確認	神奈川県土地家屋調査士会
建物の耐震性等	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会
地域活動等を目的とした空家等の活用	NPO 法人 横浜プランナーズネットワーク
不動産(土地・建物)の評価	一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会
行政手続きや契約書等	神奈川県行政書士会
空家等の税金	東京地方税理士会
空家等の管理	公益財団法人 横浜市シルバー人材センター
空家等の衛生害虫	公益社団法人 神奈川県ベストコントロール協会

■近隣で放置されている空家等についての相談

まずは相談内容に応じて区役所の担当部署が対応します。相談が多岐にわたる場合は、担当部署が連携して対応し、周囲に著しい悪影響を及ぼす恐れのあるものは、括弧書きのとりまとめ局へ引き継ぎます。

建物に関すること	区政推進課 (建築局建築指導課)
火災に関すること	消防署 (消防局予防課)
防犯に関すること	地域振興課 (市民局地域防犯支援課)
ごみに関すること	地域振興課 (資源循環局街の美化推進課)
衛生害虫等に関すること	生活衛生課 (健康福祉局生活衛生課)
道路側への樹木の繁茂	土木事務所 (道路局管理課)
隣地側への樹木の繁茂	区政推進課 (建築局建築指導課)

(3)空家法に基づく協議会の組織

本計画を策定するにあたり、空家法第7条に基づき、平成27年8月に横浜市空家等対策協議会を組織しました。協議会では、専門的な視点から多角的な議論を行うため、幅広い分野の学識者や専門家などから委員を選出しています。

空家等対策の推進に関する特別措置法について

全国的に「空家」が原因で様々な問題が発生していることから、その対策に取り組む必要性を踏まえて、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年11月27日に公布)が、平成27年5月26日に完全施行されました。

この法律には、所有者や管理者のみなさんが空家などの適正な管理に努めることや、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に対しては、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の行政措置を行うことができることなどが定められています。なお、勧告を受けた場合は空家のある敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

特定空家とは・・・

- 1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 2 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 3 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- 4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を言います。



1 計画の目的と位置づけ

(1)目的

空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、横浜市の基本的な取組姿勢や対策を示します。

(2)位置づけ

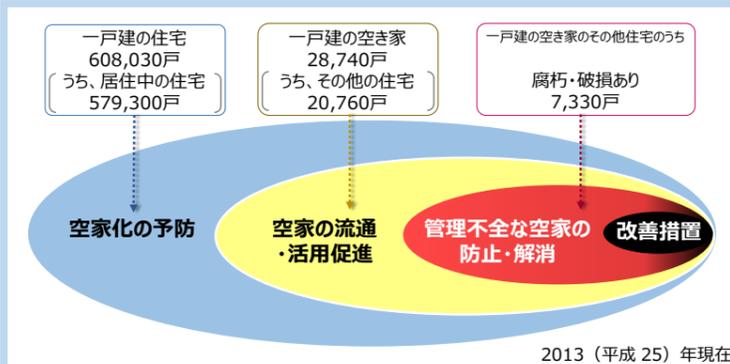
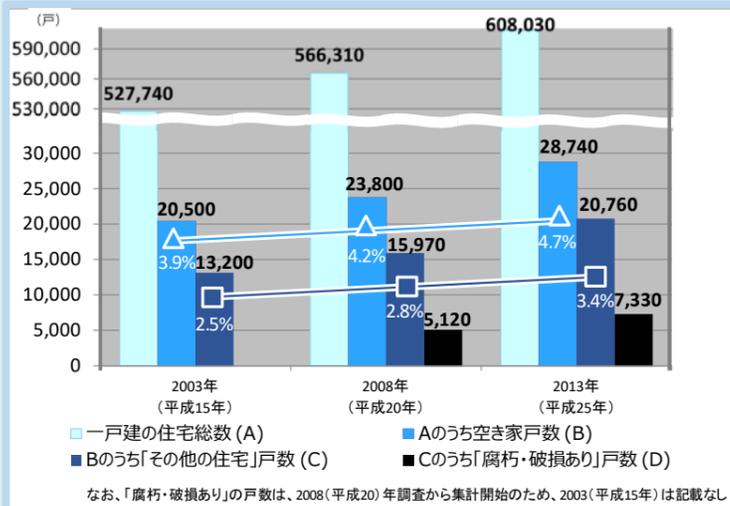
空家法第6条に規定する空家等対策計画

(3)計画期間

2018(平成30)年度から2027(平成39)年度までの10年間

2 横浜市の空き家をとりにくく現状と課題

- ・空き家総数は約17万8千戸と、住宅の約10%を占める。
- ・うち一戸建の空き家は28,740戸と、一戸建の住宅の4.7%を占めており、H20~25の5年間で1.3倍に増加している。
- ・管理水準が低下した空き家は、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、こうした空き家が発生する要因に対して、住まいの各段階に応じた対策が必要。
- ・空き家が発生する要因は、所有者の高齢化や相続問題、流通・活用ノウハウの不足等、様々な要因が複合的に関係しているため、所有者と行政だけでなく、専門家団体など多様な主体との連携が必要。
- ・周辺へ悪影響を及ぼす空き家に対しては、行政が改善指導を行い、課題が多岐に渡る空き家に対しては、行政内部の所管部署や専門家が連携して対応する必要がある。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

3 空家等対策の基本的な方針

(1)対象とする空家等の種類

対策の主な対象を「一戸建の空家」とします。

(2)空家等対策の対象地区

「横浜市全域」とします。

(3)空家等の調査

国が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査に基づき、現状を把握します。
また、施策の実施にあたり、必要に応じて調査を実施します。

(4)空家等対策の基本的な理念

- ・市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応
- ・地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進
- ・実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体の連携



(5)空家等に関する対策の実施体制の整備

専門家団体等との連携・協力に関する「空家等対策に関する協定」を締結するなど、空家対策に取り組むための実施体制を整えます。【詳細は4ページを参照】

(6)空家等対策の取組方針

- ①空家化の予防
- ②空家の流通・活用促進
- ③管理不全な空家の防止・解消
- ④空家の跡地活用

を取組の柱とし、住まいが空家になる前の利用中の状態から、除却後の跡地活用まで、住まいの各段階の状況に応じた対策を講じていきます。

4 具体的な施策

(住まいの状態)

1 空家化の予防

(1)所有者等への普及啓発

- ①リーフレット、チラシ等を使用した普及啓発
- ②空家相談会の開催
- ③空家に関するセミナーとの連携
- ④福祉部局と連携した普及啓発活動の展開
- ⑤専門家団体等と連携した相談体制の強化

2 空家の流通・活用促進

(1)市場流通での活用促進

- ①専門家団体等と連携した相談体制の強化【再掲】
- ②新住宅セーフティネット制度の運用
- ③大学や民間事業者との連携
- ④空き家の発生を抑制するための措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）の申請対応

(2)地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進

- ①地域での空家や跡地を活用する方策の実施
- ②空家の流通・活用マニュアルの改定

3 管理不全な空家の防止・解消

(1)所有者等への普及啓発

- ①専門家団体等と連携した相談体制の強化【再掲】
- ②リーフレット、チラシ等を使用した普及啓発【再掲】
- ③シルバー人材センター等と連携した空家管理の普及啓発

(2)所有者等への指導等による自主改善の促進

- ①区局連携体制による改善指導の実施
- ②所有者調査の迅速化
- ③特定空家等の認定推進による指導強化
- ④空家法に基づく法的措置の実施
- ⑤建物の老朽化以外の理由で著しく悪影響を及ぼす恐れがある管理不全空家への対応策の検討
- ⑥特定空家等の所有者への支援策の検討

(3)切迫した危険等の行政による解消

- ①財産管理人制度の活用
- ②代執行による確実な危険の解消
- ③緊急安全措置の実施に向けた検討

4 空家の跡地活用

(1)密集市街地対策との連携

- ①所有者等への除却・建替誘導や跡地活用など個別働きかけの実施
- ②防災広場としての跡地の活用

居住中

空家化

空家

管理不全空家

除却

空家の跡地