

管理不全な空家への相談員派遣のモデル実施について（報告）

1 制度の概要

建築局では、管理不全な空家等の所有者に対し、自主改善に向けた指導を行っていますが、改善の意志があっても知識の不足などから、改善が進まない案件があります。そこで、所有者に寄り添った支援策として、相談員を派遣して所有者へのアドバイスをを行い、改善へとつなげる制度をモデル的に実施しました。

2 対象案件の状況（下線は前回からの更新箇所）

課題の概要	団体	派遣の概要、結果	派遣後の状況
<ul style="list-style-type: none"> 相談者は法定相続人 建物登記が祖母・土地登記が母親のまま。 修繕や解体の資金が無い。 土地を所有したい意向もある。 	<p>全日本不動産協会 横浜支部</p>	<p>令和2年9月3日派遣実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 事前に対象不動産の概要と相談者の基本的な要望を伺い、対象不動産の売買及び賃貸の市場や相場を調査 敷地の一部売却と残地の有効活用を資料作成し提案 今後は相続登記手続きの準備をし、売却について具体的に着手するか検討してご連絡をいただく。 	<ul style="list-style-type: none"> 空家所有者と派遣した相談員との間で別途契約を結び、測量や残置物処分、解体、売却に関する助言を実施 職員による相続登記手続き支援や町内会への連絡調整 令和3年2月に解体工事に着手済み
<ul style="list-style-type: none"> 金銭的・時間的余裕がない。 土地に対する思い入れもある様子。 市街化調整区域 	<p>神奈川県 宅建業協会</p>	<p>令和3年1月28日派遣実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 事前に、市街化調整区域内だが既存宅地として再建築や分割が可能であることを確認 売価や分割後1宅地のみ売却する方法を提案 すでに共有名義のため、将来を見据え、早い段階での売却を助言 所有者は今後の検討に向け、分割案や工事見積りを希望。横浜市あてに過去の測量図を共有 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者に対し、横浜市あてに測量図の提供を依頼中 派遣した相談員が、測量図をもとに、分割案や工事見積りを作成予定
<ul style="list-style-type: none"> 路地状敷地の2mの通路部が隣地ともめている。 筆界確定できれば進展の可能性 	<p>神奈川県 土地家屋調査士会</p>	<p>令和3年1月7日派遣実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 事前に現地写真や公図、現況測量図等により現況の確認 土地売却を目的とした境界確定のための隣接者との合意形成の手段を説明。所有者が当初想定した筆界特定制度でなく、交渉や土地譲渡など、より柔軟な方法を提案。 所有者は隣接者との話し合いを進めるため、土地家屋調査士への作業の依頼を希望 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者に対し、土地家屋調査士への依頼状況や隣接者との話し合いの進捗状況について横浜市への報告を依頼中

3 対象案件の市職員の意見・感想

- ・職員は保有していない専門性の高い知識を空家の所有者に直接伝えることができ、説得力を持って改善に向けた提案ができる。
- ・専門家の人脈により、解体工事など、関連する業者への依頼や迅速な手続きが可能である。
- ・市職員は指導の継続や町内会との調整などを担い、専門家は豊富な知識や経験を踏まえて所有者に寄り添いつつも現実的な提案をすることで、管理不全な空家の改善に向けて、専門家との効果的な役割分担ができる。

4 今後の予定

専門家の皆さまの御意見やモデル的に実施した結果を踏まえ、令和3年度からの本格実施の体制を検討します。

<参考> (前回資料より)

1 背景

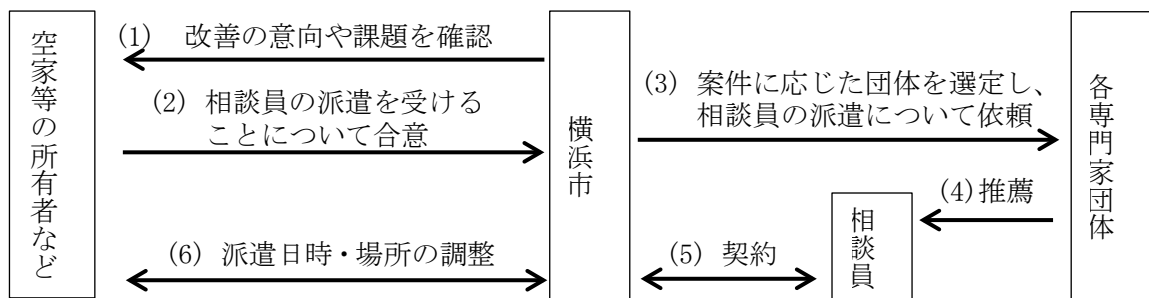
建築局では、管理不全な空家等の所有者に対し、自主改善に向けた指導を行っていますが、改善の意志があっても知識の不足などから、改善が進まない案件があります。そこで、所有者に寄り添った支援策として、相談員を派遣し、改善へとつなげます。

2 対象者

建築指導課で指導を行っている空家等の関係者

3 派遣までのフロー

空家等の案件ごとに、次の(1)～(6)のフローにて実施する。



4 相談員の業務内容

- (1) 横浜市職員とともに空家の現地確認や関係資料の確認を行い、空家等の所有者等の相談内容に応じて、課題の整理や改善費用の概算見積り、簡易な資料の作成等を行う。
- (2) 相談の内容や助言の内容について、報告書にまとめる。