

第6回 空家等対策協議会 議事要旨	
日 時	平成29年 9月 4日 (月) 15時30分～17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) 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 横浜市旭区社会福祉協議会 事務局長) 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 会長) 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・対外事業部長) 中川 理夫 (横浜市建築局企画部長) 【代理】
議 題	1. 横浜市空家等対策計画 各施策取組状況について 2. 空家等対策計画の改定に向けた検討スケジュール及び重点検討項目について (1) 検討スケジュールについて (2) 空家化の予防に向けた取組について (3) 空家の流通・活用に向けた取組について (4) 管理不全空家の解消に向けた取組について
議事要旨	1. 横浜市空家等対策計画 各施策取組状況について (説明のみ) 2. 空家等対策計画の改定に向けた検討スケジュール及び重点検討項目について (1) 検討スケジュールについて (説明のみ) (2) 空家化の予防に向けた取組について (主な意見) 【窓口について】 ・連携のイメージを具体化・見える化した方がよい。例えば、ワンストップの窓口を開設するのであれば、パンフレットをたくさん用意するのではなく、相談フローチャートをまとめ、相談内容によりどの窓口が適切か分かるようにするのがよいのではないかと。 ・空家相談を受けても、現場を見ないと分からない面も多い。例えば、出前相談を受ける等の対応ができると、リアリティーのある相談を受けられるようになるのではないかと。 ・窓口の一元化は、是非実現した方がよい。高齢者の方からの福祉的な相談があったときに、ケアプラザも、空家相談の窓口が一元化されていると、連携が取りやすい。また、ケアプラザのコーディネーター向けの研修をしたというのは、とても良いことである。特に単身高齢者が増えている中で、施設に入居すると準空家になってし

もう可能性が高いため、なるべく早い段階で、窓口につなげるとよい。包括支援センター（地域ケアプラザ）は在宅の高齢者とは関わりがあるが、施設に入所されたりすると、その方との関係性が切れてしまう。在宅のうちから、施設に入所するときに自宅をどうすべきか相談に乗ってくれる窓口があるとよい。

- ・窓口の一本化が体制づくりの基礎であると思う。各団体の中で興味がある方、意識がある方が専門員として集まってきて、窓口を支えていくような体制を作った方が、結局各団体で悩んでいる問題も解決し、相乗効果があるのではないか。
- ・窓口の一本化に際して、事務局がしっかりしていないといけない。後からのフォローができる組織でないと、断ち切れてしまうのではないか。
- ・専門家と言われるが、扱っている案件は多岐にわたっており、得意分野は異なる。専門家の中から、空家に対する専門家を作っていくかといけないのではないか。
- ・専門家同士の勉強会があってもいいのではないか。
- ・今まで一戸建ての空家に焦点を当ててきたが、共同住宅が空家になっているという話をよく聞く。今後、一戸建てのほかにも共同住宅にも目を向けていかなければならない。
- ・皆様の共通認識としては、具体的に専門家につなげられ、専門家同士が連携し、専門家同士が学び合う体制が必要だということ。窓口の一本化については、できれば身近なところがよい。ただし、これを全て盛り込むと大変なことになるので、優先度をつけて実施していく必要がある。

【空家相談会について】

- ・空家を売却したい、貸したいという話だけでなく、空家予備軍である高齢者の住まいについての相談も受けることができる素晴らしい相談会だと思うので、是非早めに決めて、周知徹底して、この日に焦点を合わせて市民の皆さんに来ていただけるようにしてほしい。
- ・相談者が少ない区が見受けられる。そごうの入り口前はとても便利であるが、遠いから来ていないという可能性もあるので、方面別で開催することも検討したらどうか。また、福祉系の相談が受けられる方がいると、さらに全般的なライフスタイルの相談に乗れる。
- ・オープン型なのか、予約型なのか、大きく2つに意見が分かれていたと思う。そのあたりの整理が必要なのではないか。
- ・空家問題だけでなく、終活の問題からつながっている面もあるので、オープンにして呼び込むというのも重要ではないか。
- ・全体相談会は、取組の周知の意味も込めて、オープン形式で行い、個別相談は、もっとじっくり行うために予約制がよいかもかもしれない。

(3) 空家の流通・活用に向けた取組について

(主な意見)

- ・人口が減少している自治体で、移住対策として、他の自治体に住んでいる方に閲覧してもらうことを期待するのであれば、空き家バンクの利用も考えられる。市域の中に住んでいる人が利用したいという場合は、全国版に統一する必要はない。都市の立地や抱えている課題により、空き家バンクを利用するか否かの判断は異なる。

- ・現時点では、空き家バンクの参加に積極的ではないが、今後状況により参加の可能性はあるのかもしれないが、今はサロン等地域に密着した活用へのサポートというのが考えられるのではないか。
- ・空家の活用相談を受けている中で、最近サロンのように使う場所として空家を借りたいという需要がかなりあるのではないかと感じている。その中で、家賃を確保するのが難しいところであり、地域の中で工夫している様子が見られる。
- ・今までの用途でないものを流通させるのは、とても難しいことであるので、そこは知恵の出どころではないか。

(4) 管理不全空家の解消に向けた取組について

(主な意見)

- ・空家の所有者が不明の場合は、財産管理人制度を活用してもらうに越したことはない。制度を活用するにあたって、どうしても費用が発生する。その費用をかけてまで、管理不全な空家を解消する強い意気込みが横浜市にあるのかということだと思う。また、管理不全な空家がどれだけあるのかということでもあるが、まずは優先度をつけ、状態の悪い空家から実施していくやり方もあるのではないか。
- ・財産管理人制度を活用するとなると、予納金は一時的に市が負担し、土地が売却されたら、売却価格から市が予納金分を回収するということだと思う。しかし、相続人が分からず、放置されている物件というのは、恐らく売りにならない物件なのではないか。結局、誰も引き取り手がない建物を、市の税金を使って解体することになってしまう。財産管理人制度を活用することは有り得ると思うが、税負担を重ねていくのは厳しいのではないか。
- ・緊急性の高い空家に関しては、税金を暫定的に使って、不在者財産管理人の申立をして、管理人に解体工事等を行ってもらうのがよいのではないか。
- ・賃貸物件の管理であれば、家賃から報酬が出やすいが、空家の管理には報酬が出にくい。NPOで空家管理を行っているところもあるが、行政と連携をとっている。横浜市としても、空家管理をどうしていくか、協議した方がよいのではないか。
- ・万が一地震が来た場合等に、けがをさせたり、または人の命を奪ってしまう可能性を含んでいる空家が増えてきている。これをどうにかしなくてはいけない。そのようなものに対しては、補助ではなく、罰則ぐらいの形をとっていかないといけないのではないか。人の命を大事に考えるのならば、事故が発生する前に、そこをどう守っていくのか考えるのが大切なのではないか。
- ・対象となるものがどのくらいあるのか等、現状を把握してもらって、効果的な対策を考えてもらえればと思う。