

第18回 空家等対策協議会 議事要旨	
日 時	令和5年2月27日(月) 10時00分～12時00分
開催場所	横浜市庁舎 18階会議室 みなと12、13 (Web会議形式)
出席者 (敬称略)	齊藤 広子 (横浜市立大学 教授) 矢田 尚子 (日本大学 准教授) 植村 洋子 (神奈川県司法書士会) 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公益事業推進委員長) 嶋田 幸子 (神奈川県土地家屋調査士会) 佐藤 建二 (一般社団法人 横浜市建築士事務所協会 理事長) 杉野 展子 (特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク) 馬場 佳子 (一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会) 安友 千治 (神奈川県行政書士会 副会長) 酒井 啓一 (東京地方税理士会 常務理事 (対外事業部長)) 鵜澤 聡明 (横浜市建築局局長) 【市長代理】
欠席者 (敬称略)	平島 慶子 (神奈川県弁護士会) 岡田 日出則 (公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長) 森下 幸 (社会福祉法人 横浜市社会福祉協議会 地域活動部 地域福祉課)
報告事項	(1) 来年度の総合的な空家等対策について (予算概要) (2) 第2期横浜市空家等対策計画の取組状況について ア 「空家の総合案内窓口」の相談状況 イ 「空家活用のマッチング制度」について ウ 「空家活用の専門相談員派遣」について エ 「区ごとの相談件数及び特定空家等の指導状況等」について 【非公表】 オ 「空家条例に基づく危険の周知等 (標識設置)」について 【非公表】 カ 「管理不全空家等の専門相談員派遣事業」の実施状況について 【非公表】 キ 「空家の解体費用と土地の売却価格の概算が同時にわかる「横浜市版 すまいの終活ナビ」の活用」について (3) 空家の実態調査の報告について 【非公表】
議題事項	(1) 横浜市空家等対策計画の改定の方向性について (2) 空家の改修等補助金の見直しについて 【非公表】
議事要旨	<報告事項> ■ 来年度の総合的な空家等対策について (予算概要) →意見なし ■ 第2期横浜市空家等対策計画の取組状況について ・ マッチング制度では活動団体の登録が多いが、所有者の登録が少ない状況である。3月に全日主催の研修を試験的に実施する予定であり、マッチングにつなげていけるとよい。 ・ 現場調査の件数について、令和4年度が少なく見えるが、令和3年度に特定空家の認定基準見直しに伴い調査を強化したため。 ・ 初期対応委託は対象としている空家が、現場調査・所有者調査とは異なる。 ○ 「空家の総合案内窓口」の相談状況 ・ 住まいるインで相談を受けて専門家団体を案内したケースで、次にどのような相談の流れになったかを確認できるとよい。

○「空家活用のマッチング制度」について

- ・地域交流拠点としての活用事例は十日市場、釜利谷東、下瀬谷が挙げられる。
- ・駅から離れていても活用が積極的に行われている。

○「空家活用の専門相談員派遣」について

→意見なし

○「区ごとの相談件数及び特定空家等の指導状況等」について

- ・隣地樹木の対応は当事者間での解決を促していく。民法改正によって近隣同士で解決できるように市民に普及啓発を行っていく準備を進めている。
- ・特定空家判定委員会の委員は、市役所内関係部署の職員が担っている。
- ・特定空家の認定基準は公開しており、建物の老朽化に関する認定は建築指導課による判断で行っている。
- ・解決できていない空家には、所有者調査が難しいものや、所有者の状況が分かっても、遠隔、高齢、相続の問題、資金不足などにより解決に至っていないものがある。

○「空家条例に基づく危険の周知等（標識設置）」について

- ・所有者との面談等は遠隔地居住の場合はできていないが、近隣居住の場合ができていく。
- ・売却の可能性があっても、行動に移れない所有者の場合は、売却等によるアプローチを専門家派遣等で検討する必要がある。

○「管理不全空家等の専門相談員派遣事業」の実施状況について

→意見なし

○「空家の解体費用と土地の売却価格の概算が同時にわかる「横浜市版 すまいの終活ナビ」の活用」について

- ・高齢だと使用に結び付きにくい。若い世代に親世代のフォローを行ってほしいが、難しい課題。

■空家の実態調査の報告について

- ・今回の調査は、以前行った、西区・旭区での調査と比べて、現地目視だけでは空家かどうかの判断が難しくなったと感じた。管理の必要性の認知度が少しずつ上がってきているのかもしれない。
- ・中区本郷町は接道条件や段差・崖など敷地条件に問題があるものが多いが、若い世代に一定の流通がある印象。
- ・栄区上郷東地区は、同時期に建築された住宅地が多く今後空家の発生することも懸念された地区だが、建て替えも進んでおり、若い世代が居住している物件も多かった。

<議題事項>

■横浜市空家等対策計画の改定の方向性について

- ・相続がきっかけで無意識に不動産を取得される方は、自ら取得検討する方と違って、知

識が少なく、専門的な内容の理解が難しい。任意後見、成年後見を親がしっかりしているうちに検討することが有効であると思う。

- ・改正民法の管理不全建物管理制度では、買取希望者による活用の可能性がある。
- ・NPO法人等への期待が大きい。行政だけでなく、様々な主体で空家対策を行っていく必要がある。
- ・空家の予防に対して重点的に実施する必要がある。
- ・空家所有者の情報提供を、自治会町内会にできれば良い。
- ・自治会町内会の高齢化が進んでいるため、早めに対応を進める必要がある。
- ・民法改正の情報を計画に取り組んでみてはどうか。

■空家の改修等補助金の見直しについて

- ・横浜市の簡易耐震診断を、本事業に使用できるかどうか検討中。

■その他

- ・改善費用が多くなり、相続人同士の話し合いがうまくいかずに解消できない建物がある。建物に対する融資制度等があれば良い。

- ・認知症であれば、成年後見は費用がかからずに行えるが、費用がかかると思われている。こうした情報を周知していくことも重要。