

第24回 空家等対策協議会 議事要旨	
日 時	令和7年8月22日（金）13時30分～15時30分
開催場所	横浜市庁舎18階会議室（なみき9～12）
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） 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） 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） 田島 文男（一般社団法人横浜市建築士事務所協会理事長） 川崎 博子（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） 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） 田中 伸佳（一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会） 平島 慶子（神奈川県弁護士会） 田中 誠（神奈川県行政書士会 副会長） 渡部 佳代子（東京地方税理士会理事（対外事業部長）） 樹岡 龍太郎（横浜市建築局長）【市長代理】
欠席者 （敬称略）	植村 洋子（神奈川県司法書士会）
報告事項	<p>（1）第3期 横浜市空家等対策計画の取組状況</p> <p>ア 空家化の予防の主な取組状況</p> <p>イ 空家等の流通・活用促進の主な取組状況</p> <p>ウ 管理不足空家等の防止・解消の主な取組状況</p> <p>（2）相談体制の強化の取組状況</p> <p>ア 民間事業者等との連携によるワストップ^o・伴走支援型の相談窓口の設置の状況</p> <p>イ 空家の総合案内窓口と専門家団体の相談窓口の連携強化の状況</p> <p>ウ 複数の専門家が同時に相談に対応する無料相談会の開催の状況</p> <p>エ 空家の管理代行を行う事業者リスト掲載の状況</p>
議事要旨	<p><報告事項></p> <p>■第3期 横浜市空家等対策計画の取組状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家だと想定していたが実態は使用中であった物件への指導については、空家法ではなく建築基準法での指導となり、根拠条文が変わってくる。指導の基準は大きくは変わらない。 空家活用のマッチング制度の登録終了数の件数については、実際にマッチングが成立したものもあるが、物件の場合は売却等されて登録が終了したケースもある。活動団体の場合は、マッチングが成立したもの以外に、自分たちで活動場所を見つけたケース、活動内容の変更により拠点が不要となったケース等ある。 本制度は令和3年度から制度を開始し、マッチング数は累計5件。年度1～2件程のペースでマッチングが成立している。 用途地域の見直しについては都市計画課が実施している。全市的な見直しであり、空家活用の促進のみが狙いではないが、用途の緩和になる部分が空家活用につながるので資料に掲載した。

- ・能登の地震の影響で耐震関係の相談が増えており、専門家派遣で耐震診断の相談があったのも、同様の理由によるものかもしれない。
 - ・特定空家等の指導について、これまでは判定委員会を実施し、案件毎に審議をしていたが、今後はこれまで勧告してきた案件を踏まえて包括的に基準を策定し、基準を満たしていれば勧告まで進めるようにした。特殊な案件については引き続き判定委員会を実施して対応していく。
 - ・区役所と地元企業の連携については、企業側から提案があり、内容を精査した上で協定を締結している。これは地元の企業からの提案ということが前提であり、他のエリアで活動しているものは難しい。市全体として連携を推進しているわけではなく、各区が主導なため、各区の空き家問題の状況に応じて連携に対する温度差が見られる。連携している企業が開催する無料相談会の主催は企業となり、区については広報等の支援をしている。
 - ・データ分析による対策の検討について、昨年度は分析を実施する市街地類型として、郊外部の駅周辺スプロール市街地と郊外部の戸建住宅団地を設定した。前者は空家の分布状況を把握した上で、モデル地区での即地的な調査・分析により、主に流通・活用促進策の検討を行う。後者は高齢者のみ世帯の状況等を分析した上で、モデル地区での即地的な調査・分析により、主に空家化の予防対策の検討を行う。
 - ・近隣の空家について相談があった場合、特定空家、管理不全空家といった程度に関わらず、近隣へ迷惑をかけていることが確認できた場合は写真付きで連絡をしている。
 - ・相談窓口への相談で活用の相談件数が増えていることについては、空家の地域活用に関する支援制度等の普及啓発の効果が出てきたのかもしれない。今後も出前講座での住まいの終活についての周知等、予防も含めた早期の対応を重視していく。
- 相談体制の強化の取組状況
- ・ワンストップ・伴走支援型空家の相談窓口について、応募数は一桁後半程。提案書の提出については辞退も複数社あった。
 - ・ワンストップ・伴走支援型空家の相談窓口について、事業者の登録料や契約手数料に関する事項は相談窓口開設に向けた協議の中で考え方を確認する。なお、共有仕様書の中で費用のルールをホームページで明示することを求めている。
 - ・協力事業者の業種については、空家の利活用であれば、空家の買い取り、借り上げ、仲介、修繕、改修等。管理の場合は管理代行や害虫駆除。空家の予防の場合は遺言書の作成、境界の確定、紛争の解決等、ワンストップで対応できるよう幅広い業種を想定している。
登録については事業者に限らず専門家の登録も可能である。

- ・協力事業者の審査・登録について市は関与しないが、相談窓口開設に向けた協議の中で話はする。
- ・連携協定の期間終了後は、再度プロポーザルをして窓口の運営事業者を募集する可能性もあるが、実績が良ければそのまま継続することもありうる。
横浜市の窓口を運営する事業者が他都市の窓口を運営することについては問題ない。他都市での実績も今回の評価の対象としている。
- ・協定団体所属の会員へ協力事業者への登録を促すことについては問題ない。
審査については所属団体が認める場合、審査済みとして取り扱うと要項に記載している。事業者の選定後、団体への案内の方法について相談させてほしい。
- ・空家無料相談会について、相談員の組み合わせは固定し、対応の割り振りについては事務局で判断する。相談後のアフターフォローについては相談者にヒアリングの上、個別に紹介する予定。
- ・管理代行事業者事業者のリストについて、内容に問題があった場合はリストから削除できるよう要綱で定めている。
リストの業者へ登録業者を名乗るよう案内はしていないが、事業者が登録業者であることをホームページ上へ記載することは可能。