

<b>第1回 空家等対策協議会 議事要旨</b>	
日 時	平成27年8月25日（火）10時00分～12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（横浜弁護士会）【欠席】 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 副支部長兼総務委員長） 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 理事長） 若尾 恵子（社会福祉法人 横浜市社会福祉協議会 横浜生活あんしんセンター事務長） 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） 坂和 伸賢（横浜市建築局長）（代理）
議 題	○協議会の概要について ○本市の空家の現状について ○空家等対策計画（本市の取組の方向性）について
議事要旨	<p>（主な意見）</p> <p>○本市の空家の現状について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅・土地統計調査の空家率については、共同住宅等の賃貸・売却用の空き室を含んでいるため、実際よりは多い印象である。</li> <li>・空家の所有者の平均年齢や相続の状況が把握できると、空家対策の方向性が見えてくるのではないか。</li> <li>・空家が増えているといったような結果は示されているが、例えば建売住宅に建て替わるなど、改善・解決した案件もあるはず。改善・解決した案件数やその経緯などがあると、対策が考えられるのではないか。</li> <li>・賃貸アパートでも、放置空家となっている物件が増えてきているので、当面は一戸建て住宅をメインターゲットにしつつも、将来的には賃貸アパート対策も意識をしておいてほしい。</li> <li>・所有者の高齢化が様々な問題の根源であると考えられるので、空家対策を進めていく上での課題として加えた方がいい。</li> </ul> <p>○空家等対策計画（本市の取組の方向性）について</p> <p>&lt;福祉的なサポートについて&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・単身の高齢者世帯が多いというデータからも、今後そのような世帯の高齢者が施設に入り、空家になってしまうというようなものが多くなっていくと思う。高齢者に対する社会福祉の関係の方からのサポートというのが大事なのではないか。</li> <li>・高齢者に限らず、劣悪な環境に生活されている一人暮らしの方がいれば、本人の生活環境をどうするかという観点で、サービスの提供や転居等の可能性も含め、相談を受けることとなる。区役所にも窓口があるので、まずそこに繋ぐことが必要である。</li> </ul>

#### <活用について>

・地域住民は、徒歩圏に自由に活動したりや交流ができる場所を非常に欲している。しかし、NPO等の組織でない地域の方たちが、個別に空家所有者と交渉するのは難しいため、例えば、行政が空家を借上げて地域の活動の場として提供し、運営は地域の人たちで行うような仕組みがあると良いのではないか。その際、空家所有者に対しても、固定資産税を免除するようなメリットも併せて考えるべきである。

・一戸建ての住宅を福祉系の施設に転用する場合、グループホームとしては規模が小さい。また、デイサービスや小規模多機能型施設等に転用するには、段差の解消やエレベーターの設置が必要であったりと、初期投資がものすごく大きくなるため、補助金等の制度があっても、その制度を活用できないことが多いのが現状である。

・空家をサロン等へ活用したいという相談は多いが、家賃等が発生するため、運営を継続するのはかなり厳しい状況である。運営が成り立っているのは、飲食店などの店舗等が認められている用途地域に立地している案件が多い。そういう中で、地域に必要な生活支援事業ができる環境づくりを考えていく上でも、建物用途の関係等法規制の整理をしないとイケないのではないか。

・自治体の財政状況からしても、自治体が全てを請け負うのではなく、民間事業者が参入できるような土壌をつくり、住宅地で利益を上げる、住宅地の経済的な価値を上げるような取組を考えた方がよい。様々な規制がある中で、この取組にあたっては、例えば、特区を設定し、試験的に実施することも考えられる。

・リノベーション事例集の作成にあたっては、建物単体の事例ではなく、まちの価値を上げるようなリノベーション事例を収集するべきである。

#### ○その他

・空家問題の解消には、ハードルがたくさんある中で、きめ細やかにひとつひとつ対応しなければならないため、空家対策というのはとても難しいという印象。

・空家に関して対応方法が分からないという所有者が多いと思うので、相談に応じて交通整理ができるとよい。

・空家に関する相談事例を持ち寄り、それぞれの専門分野の立場でアイデア等を出し合うことで、空家問題も解決する糸口が見つけられるのではないか。

・専門家団体が受ける空家所有者からの相談の中には、これから放置空家になりそうな物件もあるので、市でも関係区局が連携して、総合的に相談を受ける体制をとってほしい。

以上