

第8回 空家等対策協議会 議事要旨	
日 時	平成30年9月10日（月）10時00分～12時00分
開催場所	関内中央ビル 5階 特別会議室
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） 田中 恒司（神奈川県弁護士会） 今戸 晴美（神奈川県司法書士会 法務総合事業部 空家問題対策委員会 委員長） 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・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） 佐藤 建二（一般社団法人 横浜市建築士事務所協会 理事長） 池田 誠司（社会福祉法人 横浜市社会福祉協議会 地域福祉課担当課長） 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） 馬場 圭子（一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会） 加藤 幹夫（神奈川県行政書士会） 郡司 雅晴（東京地方税理士会） 坂和 伸賢（横浜市建築局長）【代理】
議 題	1. 横浜市空家等対策計画の改定の方向性について 2. 横浜市空家等対策計画の改定スケジュールについて 3. 空家等対策のこれまでの取組状況と今後の取組について 4. 特定空家認定案件について
議事要旨	<p>【議題1～3について主な意見】</p> <p>〈空家化の予防について〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家が放置される理由はいろいろあるが、最近多く聞かれるのが、遺品が残っているというもの。例えば50代くらいで両親が亡くなり空家になった場合、仕事で多忙なためとりあえず放置されてしまうこともあるので、相続前など早めに問いかけていくことが重要だと思う。 ・ 空家にする理由の多くが、遺品の物置代わりとして置いている場合。所有者としては困っていないが、放置されると空家になる可能性がある。 ・ 所有者が空家と認識していないケースもあるが、問いかけによっては認識する場合もある。 ・ 特定空家に認定し、代執行せざるを得ない空家を減らしていくためには、空家になる前からの各段階に応じて、より効果的な取組が重要。 ・ 気持ちの整理には長い期間がかかるため、その期間が過ぎてから片付け始めると負担が増える。ただ、兄弟間で合意を得ないまま遺品を整理し、裁判になった事例もある。 ・ 無料相談会を年一回開催しているが、区単位で数回開催する案もあるのではないかな。 ・ 要介護支援で身寄りのない方に注力した対策など、福祉部局との連携で考えられるのではないかな。 <p>〈空家の流通活用について〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家の活用に関して、すでに空家の流通・活用マニュアルを策定しているが、借り手と貸し手を上手くマッチングさせるには、両者のニーズを引き出すような取組が必要だと思う。 ・ 借り手側も市場で流通していない空家を借りるので、借りるという意識が薄い場合

もある。

- 無料であれば空家を借りたいといったような相談も聞かれる。地域で空家を活用したい場合に、借り手と貸し手がマッチングできる場があれば。
- 地域の福祉に携わる中で、住まいの近くに拠点がほしいとのニーズが寄せられる。また地域で空家の情報も寄せられるが、所有者等にアプローチする方法が分からない。さらに、地域のボランティア団体などが空家を借りる際に、支援できるような仕組みがあればよいと思う。
- 情報の一元化は今後の課題であるが、市場流通を介さずに貸し手と借り手の条件をマッチングさせることは難しいことだと思う。
- 空家を地域で活用するには様々な課題があり、借り手の目的が明確で、体制が整っている団体でないと、実現までには時間がかかると思う。
- これまでの事例では、借り手側が自分達で空家を見つけてきている場合が多い。
- 不動産流通の市場は既にできているが、地域で空家を活用する意味での流通はできていないので、仕組みづくりを考慮した施策を進めていければよいと思う。
- 空家の貸し手が希望する条件は様々なので、貸し手の情報を集められるような体制の強化も必要ではないか。社会貢献目的の方もいれば、数年なら貸してもいいという場合など、地域や貸し手によって様々であり、議論を進めるうえで、どの空家をターゲットにするかが重要である。
- 横浜市は借地が多いと言われている。借地に関して、地主に借地権の買取を求めた場合、価格が折り合えないケースも多くみられる。

<管理不全の防止・解消について>

- 住民の空家に対する関心は高いなかで、(空家が原因で)台風などの災害時に被害が大きくなる懸念がある。早期解消を図っていく必要がある。
- 空家の指導情報管理システムに、(空家活用の視点から)空家マッチング機能なども追加すればよいのではないか。

【議題4について】

※個人情報に関する内容のため、非公表。