

## 第2期 横浜市空家等対策計画 素案に対する 市民意見募集の実施結果について

横浜市では、「第2期 横浜市空家等対策計画」の策定にあたり、平成30年12月19日に計画素案を公表し、市民意見募集を実施しました。市民の皆さまからの貴重なご意見・御提案に感謝いたします。

このたび、実施結果と本市の考え方をまとめましたので、公表いたします。

### 1 実施概要

#### (1) 意見募集の期間

平成30年12月19日（水）から平成31年1月18日（金）まで

#### (2) 素案の公表場所及び素案概要版リーフレットの配架場所

- ・空家等対策関係専門家団体（神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会 神奈川県本部横浜支部等12団体）
- ・横浜市社会福祉協議会、横浜市住宅供給公社
- ・区役所区政推進課広報相談係、市役所市民情報センター、建築局住宅政策課

### 2 実施結果

意見の提出者数	18名（提出方法：ハガキ9、電子メール8、FAX1）	
意見数	22件	
項目別の意見数	計画全般	1件
	第1章 横浜市空家等対策計画の目的と位置付け	0件
	第2章 横浜市の空き家を取りまく現状と課題	0件
	第3章 空家等対策の基本的な方針	0件
	第4章 具体的な施策	
	4-1 空家化の予防	4件
	4-2 空き家の流通・活用促進	6件
	4-3 管理不全な空家の防止・解消	10件
4-4 空家の跡地活用	0件	
その他		1件

### 3 いただいたご意見と、ご意見に対する本市の考え方

※詳細については、3ページ以降に掲載しております。

## 4 素案からの変更点

計画の趣旨がより明確になるよう、以下2件について文言を追記しました。その他、全体にわたり表現等の軽微な修正を行いました。

### ■第4章 具体的な施策

	頂いた意見の概要	修正前（素案）	修正後（案）
P29	今回の流通・活用は、賃貸も視野にあるのかわかりかねました。空き家となると相当の年数が経過しているので難しいところもあるかと思いますが、この点が明確になると良いと思いました。	利用可能な空家については、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通を促進するとともに、所有者のニーズに応じて、地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進を図ることで、まちの魅力や防犯性の向上、地域の活性化につなげます。	利用可能な空家については、リフォームの普及や、中古住宅としての <u>賃貸や売却等</u> 、市場流通を促進するとともに、所有者のニーズに応じて、地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進を図ることで、まちの魅力や防犯性の向上、地域の活性化につなげます。
P30	30 ページ（2）①地域で空家を活用する方策の実施で「税制優遇やコーディネートの方法など」具体的な記載があった方が理解しやすい。	また、空家の活用にあたっての経費負担等についても、関係部局と連携し、支援策の検討を行います。	また、空家の活用にあたっての経費負担等についても、関係部局と連携し、 <u>空き家所有者に対する活用補助のモデル実施等</u> 、支援策の検討を行います。

# いただいたご意見と、ご意見に対する本市の考え方

※頂いたご意見については、基本的に原文のまま掲載しています。

## 分類一覧表

①ご意見を反映し、素案を修正したもの
②計画の推進に積極的な意見や、素案を評価いただいたもの
③個別事業・取組に対する意見や質問で今後の参考とさせていただくもの
④意見の趣旨が既に素案に含まれているもの
⑤その他、計画との関係が見られないもの

## 計画全般

No.	ご意見	分類	回答
1	人口減少・少子高齢化などの課題解決やコンパクトシティ化などの実現に向けて空き家対策は喫緊の課題と思います。 今回の計画が空き家対策の推進になることを期待します。	②	いただいたご意見については、本計画に対するご期待ととらえ、計画を着実に推進してまいります。

## 第4章 具体的な施策

### 4-1 空家化の予防

No.	ご意見	分類	回答
1	意見その1： 普及啓発は空き家の多発するエリアへ出向いて対応する。  4 具体的な施策 1 空家化の予防について（1）所有者等への普及啓発 .....①空家相談会の開催②空き家に関するセミナーとの連携についてとの施策項目があるが、具体的な対策としては、空き家の多く存在する地域あるいは区の単位で地元に出向いて開催することが効果的である。区役所の広報媒体や連合町内連絡会議等の組織をフルに活用して空き家のテーマに敏感に反応するエリアにターゲットを絞って開催することが有効である。また、セミナー、説明会等には必ず相談会を開催できるようにすることが必要であると思われる。このような戦略的な対応が必要ではないか。	③	いただいたご意見については、今後、空家等対策に関する普及啓発を進めるにあたり参考にさせていただきます。
2	意見その2： 一元的に相談の対応ができる窓口の開設の必要性について  4 具体的な施策 1 空家化の予防について（1）所有者等への普及啓発 ① 専門家団体等と連携した相談体制の強化 2 空家の流通・活用促進（1）市場流通での活用促進 ① 専門家団体等と連携した相談体制の強化 3 管理不全な空家の防止・解消（1）所有者等への普及啓発 ① 専門家団体等と連携した相談体制の強化 ..... 1. 2. 3に掲載されている専門家団体等と連携した相談体制の強化については、空き家に関する相談内容が複合的に発生することから、市民がそれぞれの問題ごとに各団体に相談することが非常に難しいと思われるので、一元的に対応できる相談窓口の開設については今後の検討課題、施策の目標として明記すべきではないか。	③	「4-1 空家化の予防」の「⑤専門家団体等と連携した相談体制の強化」等でお示ししたとおり、悩みに対する適切な相談窓口で対応できるよう相談体制の強化を検討しています。いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。
3	区役所で概要版を手に取り、数点記載します。 ・リーフレット、チラシ等を使用した普及啓発とあります。所有者が訪れそうな銀行や不動産屋さんなどと良いと思いました。	③	いただいたご意見については、今後、空家等対策に関する普及啓発を進めるにあたり参考にさせていただきます。

No.	ご意見	分類	回答
4	初期の会話・相談としてはタイミングが重要と思います。人があつまる拠点（高齢者であればケアプラザなど）で、常時気軽に会話できる窓口があり、具体的な会話が必要な場合は専門窓口へ案内するなど、仲介役的な窓口があればよいと思います。	③	「4-1 空家化の予防」の「④福祉部局と連携した普及啓発活動の展開」でお示したとおり、地域ケアプラザ等と連携した普及啓発活動を検討しています。いただいたご意見については、今後、空家等対策に関する普及啓発を進めるにあたり参考にさせていただきます。

#### 4-2 空き家の流通・活用促進

No.	ご意見	分類	回答
1	非居住住宅が残置される要因として、建築物の有無により固定資産税が変わることが考えられる。 仮に建築物が無い場合でも固定資産税がかわらなければ維持費分が負担となるため、解体が行われる。 結果的に空き家ではなく空き地となり、流通・活用促進につながると考える。	③	固定資産税制に関しては、本市の権限が及ばないところですが、いただいたご意見については、今後の参考にさせていただきます。
2	・今回の流通・活用は、賃貸も視野にあるのかわかりかねました。空き家となると相当の年数が経過しているので難しいところもあるかと思いますが、この点が明確になると良いと思いました。	①	「4-2 空き家の流通・活用促進」の「(1) 市場流通での活用促進」では、不動産市場での中古住宅としての賃貸等の流通も含んでいますが、明確になるよう、本計画の表現を修正いたします。
3	30ページ (2) ①地域で空家や跡地と活用する方策の実施 で「税制優遇やコーディネートの方法など」具体的な記載があった方が理解しやすい	①	活用にあたっての支援策については、幅広く検討していく必要があると考えていますが、具体的な施策も記載するよう、本計画の表現を修正いたします。
4	空き家を活用する際の、税制上の優遇を、促進していただきたい。 具体的には、空家法に基づく特定空家を、修繕や建替えなどの活用目的で取得した際の、不動産取得税の減免や、国税ではあるが、登録免許税の減免など。	③	不動産取得税（県税）及び登録免許税（国税）については、本市の権限が及ばないところですが、いただいたご意見については、今後の参考にさせていただきます。
5	第2期横浜市空き家等対策計画素案に対する意見  先日、父から居住用土地建物（東京都）を相続したが築50年経っておりとても住めないで売却したいという相談を受けました。条件がそろえば「空き家の譲渡所得3,000万円特別控除」が使える旨説明したところ早速不動産屋さんに行き売却が決まったという連絡をいただきました。相続人はこの制度があるということは知らなかったと言っていました。  空き家は住民の高齢化が進み益々増加してくると思われまます。長期間空き家になっている案件についてはなかなか打つ手も限られてくると思われまます。新たに発生する案件に対して横浜市で発行している冊子「空き家のはなし」を住民に広報し周知させればと思います。  具体的には、スペースの関係がありますが横浜市の広報誌、町内会会報、町内会掲示板、駅のポスター等に載せてはいかががでしょうか。  税理士会支部で独自に所得税無料相談会を開催するにあたり納税者に周知させるのに広報活動をしたところ、かなりの件数の相談がありましたので提案いたしました。	③	いただいたご意見については、今後、空家等対策に関する普及啓発を進めるにあたり参考にさせていただきます。
6	私は学校地域コーディネーターとして約9年、地域の小学校の学習広場の運営や地域ふれあい活動の推進に携わってまいりました。子供たちの貧困問題・世帯所得が年間200万円以下の児童が15%6人に一人であることなど認識しております。	③	現在、市内では、市営住宅、県営住宅、家賃補助付き優良賃貸住宅などの公的賃貸住宅が一定数確保されており、さらに、民間の空き家や空

No.	ご意見	分類	回答
	<p>生活費用の基本は衣食住ですが 現代社会では衣・食は工夫次第で廉価で済みます。</p> <p>貧困家庭では借家費用が年収の 50%近くになってるのが現状でしょう。これを解決するため家賃 2 万円台の市営住宅の拡充が施策となるのですが莫大予算が必要であり、厳しい財政状況で実現は不可能と言わざるを得ません。</p> <p>私は一方現役退職後に肉体労働に従事したく、シルバー人材センターに登録し、約 10 年の植栽作業を通し 空き家の増加を実感してきました。高度経済成長期に大量に増加した地方出身者の住宅確保として大規模な住宅地が造成され、空前のマイホームブームとなりました。駅までバス利用の立地が大部分でした。交通の便の悪さがネックで子世代は住まない親世代 1 代限りのマイホームとなってしまった住宅地だらけといえます。今後ますます増加するでしょう。 片方で生活困窮家庭では安くない家賃で苦しんでいます。</p> <p>単純に マッチングで余ってる空き家の活用策で市営住宅並みの家賃での貸家に転換させようというアイデアです。 この施策を進める上で重要なのは 住宅セーフティーネット制度・登録・補助金による貸家化の促進・市場流通での活用促進という間接的対策ではなく直接横浜市が借り上げて、必要な最低限のリノベーションを実施したうえで市営住宅並みの家賃で主として若年低所得世帯を対象として貸し出す。準市営住宅の拡充をめざす大型施策として本格的に取り組む必要があります。 単なる空き家対策でなく貧困対策（家賃下がれば年間 50 万以上の所得増とおなじ）・空洞化住宅地での若年世帯の拡大・防犯・防災にもつながる大型社会政策としての位置づけを期待できる。</p> <p>私有財産である住宅を準市営住宅化するにはハードルの高さが相当あることが予想される。</p> <p>可能な方策</p> <p>建設局による建物診断後 最低限のリノベーション</p> <p>借り上げ価額より貸出価額に若干（5000 円前後）収益を乗せる。</p> <p>定期借家契約にさらに要望に応じて貸主からの契約即時解除特約などの条件設定。</p> <p>固定資産税の減免、 一部屋に遺品を集め鍵と取り付けて屋内納戸設置。</p> <p>シルバー人材による年 2 回の植栽作業により環境保全</p> <p>第 1 次実験目標で 100 戸確保 施策修正して 2 次目標 1 0 0 0 戸</p> <p>この時点で空き家解決横浜方式として全国に成功施策として発信していく。</p> <p>住の解決により横浜市から困窮世帯が激減していく。 以上</p>		<p>空き室を活用した、住宅セーフティネット住宅制度を推進し、住宅確保要配慮者の方々への、重層的なセーフティネットを構築していきます。</p>

### 4-3 管理不全な空家の防止・解消

No.	ご意見	分類	回答
1	<p>所有者の適切な管理を促し、次のステップとして行政措置を取るということであるが、行政がどの段階で入るのかによって、理念が実効性を持つかどうか異なってくると思います。</p> <p>現在、横浜市の空家は17万8千戸で住宅の10%を占め、今後も増加が見込まれる中で、もっと行政が積極的に措置を行わなければ実効性はあがらないと思います。</p> <p>また、地域の皆さんが一番気にしていることは地域に空家ができることによって、衛生的・防犯的・防火的に不安があることです。所有者は遠く離れたところにおいて、地域のことになど構ってくだらないでしょう。町内会なども所有権があるため、空家に入って措置を取ることができません。そこへ入っていきければ、行政措置が取れる地方自治体だけです。</p> <p>最初の話に戻りますが、行政措置が行えるとしても、使わなければ意味がありません。素案としては良いと思いますが、実効性（結果）を重視した運用を望みます。</p> <p>特に、地域が困っているのは保全されない空家が増えることです。流動性の前に、まずは適切な管理が行われるよう、行政が介入してくれることを望みます。それこそが、行政にしかできないことだと思っております。皆様の頑張りに期待しております。</p>	④	<p>「4-3管理不全な空家の防止・解消」の「(2)所有者等への改善指導による自主改善の促進」でお示しのとおり、関係区局が連携して改善指導等を行っています。</p> <p>さらに、そのような指導等にもかかわらず、自主改善されず危険性が非常に高かつ切迫している場合については、「(3)切迫した危険等の行政による解消」でお示しのとおり、行政による代執行も視野に入れ、しっかりと対応を進めてまいります。</p> <p>また、管理不全な空家の発生の予防に向け、適切な管理や空家の活用を促すための情報提供・意識啓発を行います。</p>
2	<p>空家増加に伴い、天井裏でネズミやハクビシンが出産して増殖してしまう事案が増えているようです。</p> <p>上記対策無しでの解体はリスクが大きいと思われるので、対策の検討をお願いします。</p>	③	<p>衛生害虫や害獣の発生等、空家の課題は多岐にわたるため、「4-3管理不全な空家の防止・解消」の「(2)①区局連携体制による改善指導の実施」に記載の関係部署が連携して対策を推進しています。</p> <p>また、解体等の際には、周辺への影響に配慮して頂くよう、所有者へ注意喚起してまいります。</p>
3	<p>空き家に対する体制は、整備されてきていると思っています。</p> <p>今後、重点的に取り組むべき課題は、登記情報で所有者が特定できない空き家の対応です。</p> <p>固定資産税情報によって、所有者情報を取得したのち、空き家所有者に、空き家である理由を把握するためにどのようにアプローチするかより具体的に定める必要があると思っています。</p> <p>それにより、相談する専門家を紹介し所有者になんらかの対応をしてもらうように、取り組んでいただきたいと思っております。</p> <p>そのためには、空き家の専門部署の設置や人員の確保等十分な予算の確保をしていただく必要があると考えております。</p> <p>是非、ご検討ください</p>	③	<p>「4-3管理不全な空家の防止・解消」の「(2)②所有者調査の迅速化」でお示しのとおり、課税情報や戸籍、住民票の情報などを活用し、所有者を調査しています。相続関係が複雑な場合等は、専門家に調査を委託し、確実かつ迅速に所有者を把握できるよう進めてまいります。</p> <p>また、「(2)⑥特定空家等の所有者への支援策の検討」でお示しのとおり、所有者の方に改善を働きかけていく過程で、個別の事情を把握し、必要に応じて、専門家を派遣する等、自主改善のための支援策を検討してまいります。</p> <p>また、空き家に関する課題は多岐に渡るため、引き続き、「4-3管理不全な空家の防止・解消」の「(2)①区局連携体制による改善指導の実施」に記載の庁内関係部署や専門家団体等と相互に連携をとりながら対策を推進していきます。</p>
4	<p>管理不全な空家防止・解消に際して、全ての空家不全の状況を3ランク程度に区分し、期限を明示して解消・解決を図る（災害時に行われている全壊・半壊・一部損壊の様な大まかな区分を設けて対応するように）いつまでに何をするか具体的な対策と担当責任者を各空家物件毎にラベル化し表示し、不動産業者が競っているように解消・解決を促進する必要がある。</p>	③	<p>本市に相談が寄せられた管理不全な空家については、その老朽化の進行状況等に応じて、適切な維持管理や補修、除却等を指導しています。</p> <p>ご提案内容については、貴重なご意見として承ります。</p>

No.	ご意見	分類	回答
5	空家になると、ハチの巣が出来たり、アライグマ等が入ってくるので、そうならない様な対策をお願いしたいです。	④	衛生害虫や害獣の発生等、空家の課題は多岐にわたるため、「4-3 管理不全な空家の防止・解消」の「(2) ①区局連携体制による改善指導の実施」に記載の関係部署が連携して対策を推進しています。 また、管理不全な空家の発生を予防するため、適切な管理や空家の流通活用の促進に向け、専門家とも連携し、普及啓発を進めてまいります。
6	空家増加にともない、害虫・ネズミ等、増えているようです。対策の検討をお願いします。	④	衛生害虫や害獣の発生等、空家の課題は多岐にわたるため、「4-3 管理不全な空家の防止・解消」の「(2) ①区局連携体制による改善指導の実施」に記載の関係部署が連携して対策を推進しています。 また、管理不全な空家の発生を予防するため、適切な管理や空家の流通活用の促進に向け、専門家とも連携し、普及啓発を進めてまいります。
7	自宅に侵入する害獣、害虫の対策として	④	衛生害虫や害獣の発生等、空家の課題は多岐にわたるため、「4-3 管理不全な空家の防止・解消」の「(2) ①区局連携体制による改善指導の実施」に記載の関係部署が連携して対策を推進しています。 また、管理不全な空家の発生を予防するため、適切な管理や空家の流通活用の促進に向け、専門家とも連携し、普及啓発を進めてまいります。
8	・雑草、樹木等が通行の妨げになったり、小動物（アライグマ、ハクビシン等）が住み着いたり、スズメバチの巣が出来たりと、管理されないままですと近所に対してめいわくがかかる。	④	衛生害虫や害獣の発生等、空家の課題は多岐にわたるため、「4-3 管理不全な空家の防止・解消」の「(2) ①区局連携体制による改善指導の実施」に記載の関係部署が連携して対策を推進しています。 また、管理不全な空家の発生を予防するため、適切な管理や空家の流通活用の促進に向け、専門家とも連携し、普及啓発を進めてまいります。
9	・建物もいたみが出てキケンな状態になることが多い。	④	今後も老朽化した空家については、進行状況等に応じて、適切な維持管理や補修、除却等を指導してまいります。
10	・空家ですので不審者の侵入等があり防犯上よくない。放火等の防災上の心配もある。	④	防犯、防災等、空家の課題は多岐にわたるため、「4-3 管理不全な空家の防止・解消」の「(2) ①区局連携体制による改善指導の実施」に記載の関係部署が連携して対策を推進しています。 また、管理不全な空家の発生を予防するため、適切な管理や空家の流通活用の促進に向け、専門家とも連携し、普及啓発を進めてまいります。

## その他

No.	ご意見	分類	回答
1	<p>横浜市緑区で、父がなくなり、母が高齢者用住宅へ住むこととなった際に、実家を売却しました。</p> <p>市街化調整区域内でしたが、線引き前の建築物であったために、無事売却することができました。</p> <p>しかしながら、市街化調整区域内で規制条件にかかってしまい、売却ができず空き家にせざるを得ない方、建て替えられるなら建て替えて、その土地に住みたい方もいらっしゃると思います。</p> <p>素案には市街化調整区域についての内容は見受けられませんでした が、空き家対策として、市街化調整区域の建築、建て替えに関する緩和を行なってみたらどうでしょうか。</p>	③	<p>市街化調整区域は、無秩序な市街化を抑制すべき区域です。従って、市街化調整区域が指定される前から建っている建築物や、農家の分家住宅などで、一定の要件を満たさなければ、土地利用が認められません。</p> <p>なお、調整区域に限らず空き家が発生する要因のひとつとして、建替えが困難な場合もあると認識しており、専門家団体による相談対応の強化や特定空家等への除却補助の検討などを進めます。</p>