発行日：令和４年 11 月 15 日

山本たかし

横浜市会議員
（自由民主党）

令和4年11月号号外

誠実に実行
未来に責任

自由民主党横浜市会議員団
〒231-0005
横浜市中区本町 6-50-10
TEL 045-671-3010
FAX 045-681-1530
山本たかし事務所
〒235-0007
横浜市磯子区西町 3-15
TEL 045-349-2107
FAX 045-349-2108

政務調査ニュース　津南プロジェクト　いそご元気放送局

まちの安全を脅かす「管理不全空き家」

1. 横浜市の住宅事情

日本は、戦後、1945年5月29日の横浜大空襲で市域の34%が焼失しました。戦後復興を経て、高度経済成長期に入ると、横浜は東京のベッドタウンとして人口増加と世帯の細分化が進み、住宅不足は一層深刻化しました。また、人口急増によるゴミ・公害問題や、無秩序な乱開発による郊外のスプロール化など、社会問題が顕在化しました。

そうした中、横浜市は、横浜市住宅供給公社を中心に10年間で約5800戸の分譲住宅を供給します。1970年代になると、日本はバブル景気に突入し、急激な景気上昇が地価高騰を招き、持家の取得を断念する世帯が増加します。横浜市は、賃貸住宅需要が増加し、少子高齢化・人口減少社会が加速した現在、供給過剰となった「空き家問題」が社会問題化しました。

2. 横浜市内の「空き家」の現状

横浜市の空き家は、別荘や普段は生活実態のない「二次住宅」2,660戸、「賃貸住宅」112,330戸」、「売却用住宅」10,460戸、「その他の住宅」52,590戸に分類されます。また、空き家のうち、腐朽・破損のある住宅は35,830戸あり、空き家全体の20.1%を占めています。

「空き家」は、庭木や雑草がおい茂り庭が荒れると、日当たりが悪くなり、蚊やハチ・ネズミなどの害虫等、衛生上良くありません。また、建物が傷むことで、屋根瓦が落下したり、雨どいが外れるなど危険です。また、空き家は人の目が届かないため、不法にゴミを捨てられたり、不審者が侵入しやすくなります。こうした空き家が増え続ければ、最後には街はスラム化し、治安にも影響します。そのため、『空き家を放置しない』よう対策が必要です。

横浜市は、空き家等の適切な管理を義務化するため「横浜市空き家等に係る適切な管理、措置等に関する条例」（「空き家条例」）を制定し、2021年8月1日に施行しました。

≪空き家条例の概要≫
① 空き家等の所有者の適切な「管理義務」
② 危険を周知するための「標識の設置」
③ 行政による「応急的危険回避措置」

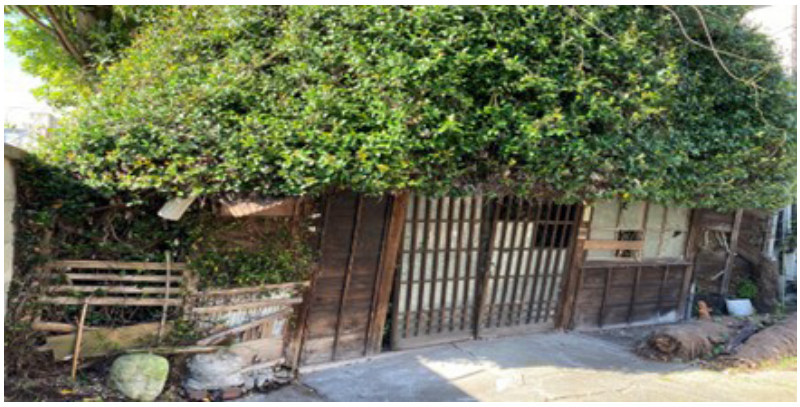
3.「管理不全空き家」が増加する理由

管理が不十分で、近隣に危険を及ぼす恐れのある、いわゆる「管理不全空き家」が増加する原因に地方税法の「固定資産税の課税標準の特例」があります。これは、『住宅が現存している土地に対して“200㎡までの土地で評価額の「6分の1」に、200㎡を超える土地で「3分の1」に評価額を減じて課税標準額を決められる』ことです。この特例は、『住宅用地に現存している住宅があること』となっているため、危険でも、衛生上良くなくても、誰も住まずに放置してある空き家でも、「建物」があれば適用されます。更地にしてしまえば特例の対象外となるため、建物を解体しない「管理不全の空き家」が増加するのです。

4. 空き家対策特別措置法

国は、「空き家対策特別措置法」を2015年5月に完全施行しました。「特定空き家」に認定されると固定資産税及び都市計画税の特例措置の対象から除外されます。この認定は、市町村が行うものの、所有者の特定や相続関係等、煩雑なため認定が進まないのが実態です。しかし、市民生活に大きなリスクを与える「空き家」問題をスピード感をもって取り組む必要があり、「管理不全の空き家」を除却することで、不動産流通を活発化させ、良好な住環境、災害に強い街をつくります。

5. 提言

管理不全な空き家を「特定空き家」と指定することを円滑にすすめるため、以下の提言を行います。

1. 「特定空き家」は、一定要件を満たせば「特定空き家」と認定し、所有者に改善義務が発生する。認定に不服の場合には、その立証責任は所有者が負う。
2. 「特定空き家」の所有者は、速やかに改善・除却を行う義務が生じ、応じない場合は、横浜市が代執行を行い、それに係る費用は所有者が負う。
3. 「特定空き家」の調査・認定は、第三者の「土地家屋調査士会」に委託する。