

## 第3期 横浜市空家等対策計画の策定について

### 1 趣旨

昨年12月15日の本委員会でご報告させていただいた「第3期 横浜市空家等対策計画（素案）」を公表し、市民意見募集を実施しました。

いただいたご意見を踏まえて策定した「第3期 横浜市空家等対策計画（案）」について、2月に開催した横浜市空家等対策協議会で議論を行い、とりまとめましたのでご報告します。

### 2 市民意見募集の概要

#### (1) 意見募集の期間

令和5年12月20日（水）から令和6年1月19日（金）まで

#### (2) 意見の提出方法

市電子申請・届出システム入力フォーム、電子メール、FAX、郵送

#### (3) 市民意見募集の周知方法

- ① 広報よこはま（令和6年1月号）への掲載
- ② 市ホームページへの掲載
- ③ 素案冊子、意見募集リーフレットの配架

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、建築指導課、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）、横浜市住宅供給公社の各窓口

### 3 市民意見募集の実施結果 ※P2、P3参照

#### (1) 実施結果

- ① 意見の提出者数 27名（提出方法：電子申請19、電子メール6、郵送2）
- ② 意見数 44件
- ③ 項目別の意見数

計画全般	2件
第1章 横浜市空家等対策計画の目的と位置づけ	0件
第2章 横浜市の空家をとりまく現状と課題	1件
第3章 空家等対策の基本的な方針	1件
第4章 空家等対策の具体的な施策	
4-1 空家化の予防	7件
4-2 空家等の流通・活用促進	23件
4-3 管理不足空家等の防止・解消	7件
その他	3件

#### (2) 意見の反映状況

① ご意見を反映し、素案を修正したもの	3件
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	5件
③ 意見の趣旨が既に素案に含まれているもの	13件
④ 個別事業・取組等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	23件

### 4 素案からの変更点 ※別紙2「第3期横浜市空家等対策計画」参照

いただいたご意見をふまえ、以下の表に示す3点について文言を修正するとともに、あわせて、より分かりやすい表現への見直し等の軽微な修正も行いました。

頁	ご意見の概要	修正前（素案）	修正後（案）
31	住宅の所有者が生前から方向性を決めておくことは、遺族にとって判断をしやすい。その方向性として、性能向上フルリノベーションによる再利用も選択肢の一つとなる。 空家の買取り再販のスキームは事業者も限られているため、限られた事例を面的に展開し、選択肢の一つとして普及させていくことが重要と思う。	4-2 空家等の流通・活用促進 (2)子育て世代の転入・定住促進に資する活用施策の展開 ①子育て世代を対象とした省エネ住宅住替え補助の本格実施  子育て世帯や～（略）～本格実施します。	4-2 空家等の流通・活用促進 (2)子育て世代の転入・定住促進に資する活用施策の展開 ①空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通促進  子育て世帯や～（略）～本格実施します。 また、空家を借上げリノベーションしてサプリースする事業者や、空家を買取りリノベーションして再販する事業者との連携により、空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通を促進します。
31	空家の活用については、地域活性化に資する施設、子育て世代の転入・定住促進に資することの他に、現に住まいに困っている方へ、リフォームするなどして、住まいを供給してほしい。特に、都心・臨海周辺部分で空き家率が高いことから、空家として放置されるのはもったいない。	4-2 空家等の流通・活用促進 (2)子育て世代の転入・定住促進に資する活用施策の展開 ③セーフティネット住宅としての空家活用の推進  ～（略）～、子育て世帯や高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）としての空家活用を推進します。	4-2 空家等の流通・活用促進 (2)子育て世代等の転入・定住促進に資する活用施策の展開 ③セーフティネット住宅としての空家活用の推進  ～（略）～、子育て世帯や高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）としての空家活用を推進します。
33	跡地活用を地域の方々に前向きに捉えていただくために、「地域の環境改善等」をもう少し具体的に、「地域の価値の向上」、「防災力の向上」、「地域の魅力創出」などの文言を加えられると、より良い。 また、「支援」は少し受け身な印象であるため、「推進」とし、積極的に進めていただきたい。	4-2 空家等の流通・活用促進 (5)地域の環境改善等に資する跡地活用等の促進 ①跡地活用の支援策の拡充の検討  ～（略）～、地域の環境改善等に資する跡地活用を支援する方策を関係区局の連携により検討します。	4-2 空家等の流通・活用促進 (5)地域の環境改善等に資する跡地活用等の推進 ①跡地活用の推進策の拡充の検討  ～（略）～、地域の活性化や魅力創出等に資する跡地活用を推進する方策を関係区局の連携により検討します。

### 5 今後のスケジュール

- 令和6年3月下旬 ・市民意見募集結果の公表
- ・計画の公表

(参考) 主な意見の概要と意見に対する考え方について

計画全般 (2件)

意見の概要	意見に対する考え方
計画自体の問題はなく、どんどん進めてほしい。	ご意見をふまえ、計画を着実に推進していきます。

第2章 横浜市の空家をとりにくく現状と課題

2-2 横浜市の空家等対策の課題 (1件)

意見の概要	意見に対する考え方
空家化の予防の課題で、未接道など建築基準法に不適合で建替えができない建築物への特例許可等の対応の必要性を視点として加えるべきではないか。	空家等の流通・活用を促進する観点から、『4-2 (1)③空家活用の促進に向けた規制の合理化等の推進・検討』で、規制の合理化等の推進・検討をすることとなっております。 また、空家等の建替えを促進する観点から、『4-2 (3)⑤指定容積率等の緩和による空家等の建替え促進』で、指定容積率等の緩和や、『④単独の敷地では活用が困難な敷地と隣地の統合を支援する制度の創設』で、接道条件が良くないなどにより単独では建替えが困難な敷地に対し、隣地との統合を支援する施策を掲げています。 これらの施策を通じて、不適合建築物の空家化の予防に取り組んでいきたいと考えております。 いただいたご意見は、関係部署と共有し、今後の参考とさせていただきます。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-5 成果指標 (1件)

意見の概要	意見に対する考え方
管理不足空家等の改善目標数を増やしてほしい。	『3-5 成果指標』の目標数は、過去の改善実績から数値を設定していますが、1件でも多くの改善を目指します。

第4章 空家等対策の具体的な施策

4-1 空家化の予防 (7件)

意見の概要	意見に対する考え方
空家化の予防に重点がおくことに賛成です。今後、団塊の世代が、持ち家を離れるようになると、急速に空き家が増えていくと思う。団塊の世代が住まいの終活に取り組むように、強気に働きかけてほしい。	ご意見をふまえ、計画を着実に推進していきます。

意見の概要	意見に対する考え方
住宅の所有者が生前から方向性を決めておくことは、遺族にとって判断をしやすい。その方向性として、性能向上フルリノベーションによる再利用も選択肢の一つとなる。空家の買取り再販のスキームは事業者も限られているため、限られた事例を面的に展開し、選択肢の一つとして普及させていくことが重要と思う。	『4-1 (1)持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代に向けたプロモーション』で記載の通り、早い段階から住まいの方向性について決めておく「住まいの終活」の普及啓発や支援を行っていきます。 また、ご意見をふまえ、『4-2 (2)子育て世代の転入・定住促進に資する活用施策の展開』の一つとして、空家を買取りリノベーションして再販する事業者との連携により、空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通を促進することについて追記します。
空家予備軍の可能性のある物件への早期アプローチがセーフティネット住宅の整備に不可欠のため、地域ケアプラザ等が利用者から入手する情報の有効活用を期待する。	『4-1 (3)②高齢者の介護や生活支援に携わる職員等向けの研修・情報提供の実施』に記載の通り、地域ケアプラザ職員やケアマネージャー等が集まる会合で研修等を実施し、空家に関する適切な相談窓口や支援制度を利用者に紹介ができる環境を整備していきます。 いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。

4-2 空家等の流通・活用促進 (23件)

意見の概要	意見に対する考え方
①空家をファミリーホーム・自立援助ホーム、②学生の住居(無償もしくは格安で)、③無償の塾(②の学生が運営を手伝う)、④年少者と高齢者、障害者が集う宅幼老所などとして活用してほしい。	空家活用のマッチング制度等により、ご提案いただいた施設として活用できるように支援していきます。
空家の利活用については、積極的に民間事業者の力を利用して推進するのが望ましいと思う。ルールを整備しておけば可能ではないか。	『4-2 (4)②相談団窓口を持つNPOや民間事業者等との連携による相談体制の強化』で記載の通り、民間事業者等との連携を進め、空家の流通・活用を促進していきます。
能登半島地震では、空家が多いことが、被害を大きくしたり復旧の障害になったようである。木造密集市街地には空き家が多く、増え続けているため、木造密集市街地対策と連携し、空家対策を進めてほしい。	『3-1 (2)空家等対策の対象地区』、『4-2 (3)②空家の解体費等への補助による除却や建替えの促進、④単独の敷地では活用が困難な敷地と隣地の統合を支援する制度の創設』に記載の通り、木造密集市街地対策と連携して空家対策を進めていきます。
面している道路の幅や長さにより、建築基準法の関係から建替えが出来ないことが原因の空家もあると思う。 再建築不可能となっている規制を緩和すれば、建替えが可能になり売却も行え、空家のまま放置される物件が減ると思う。	いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。 なお、『4-2 (3)④単独の敷地では活用が困難な敷地と隣地の統合を支援する制度の創設』で、地震時の火災による延焼の危険性が高い地域において、接道条件が良くないなどにより単独では建替えが困難な敷地に対し、隣地との統合を支援する施策を掲げています。

意見の概要	意見に対する考え方
<p>空家が増える原因には、空家を空き地（更地）にすると固定資産税が高くなるために古い家を解体せずそのままにしておく人が多いという側面があると思う。</p> <p>市の人から東京都ではすでにそのような制度があると聞いた。なぜ横浜市ではできないのか。</p> <p>また、空き地の固定資産税が高くなる法律を改正するよう、国に働きかけてほしい。</p>	<p>固定資産税等の住宅用地の特例措置は、住宅の敷地として利用されている土地について、税を軽減する制度です。</p> <p>空家を除却し、土地を更地にした後も、住宅用地の特例措置や減免を適用し固定資産税等を軽減することは、ほかの更地の土地よりも税が軽減され、同じ更地でも税負担が異なることとなり、課税の公平性の観点から、難しいと考えています。</p> <p>なお、東京都では、木造住宅密集地域のうち、特に改善を図る地区を不燃化特区に指定し、不燃化を推進する支援制度として、特区内の老朽建築物の解体費用等の助成制度や、老朽建築物を取り壊して更地にした土地に対する固定資産税等の減免制度を時限的に設けていますが、これらの支援制度は、空家であることは要件ではなく、防災を目的としたものと承知しています。</p> <p>本市では、「身近なまちの防災施設整備事業」として、地震火災対策における対象地域内の老朽建築物を解体し、地域コミュニティの場、かつ、防災広場として整備する場合、解体工事費等を補助しているほか、土地を10年間無償で市に貸付することで、固定資産税等が非課税となります。</p> <p>また、「空き家の発生を抑制するための特例措置」として、被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する措置も講じられています。</p>
<p>「地域の環境改善等に資する跡地活用等の促進」に賛成する。</p> <p>特に、自治会町内会による広場や菜園としての活用を進めることは、地域の価値の向上や防災力の向上、さらには子育て世代にとっての魅力が高まれば人口流入にもつながり、好循環が生まれる。ぜひ検討を進めてほしい。</p>	<p>ご意見をふまえ、検討を進めていきます。</p>
<p>跡地活用を地域の方々に前向きに捉えていただくために、「地域の環境改善等」をもう少し具体的に、「地域の価値の向上」、「防災力の向上」、「地域の魅力創出」などの文言を加えられると、より良い。</p> <p>また、「支援」は少し受け身な印象であるため、「推進」とし、積極的に進めていただきたい。</p>	<p>ご意見をふまえ、「地域の活性化や魅力創出等」の文言を追加しました。また、「支援」を「推進」に変更しました。</p>

#### 4-3 管理不足空家等の防止・解消（7件）

意見の概要	意見に対する考え方
<p>空家対策は、自治会町内会の運営委員の大きな負担になっており費用もかかる。密集市街地対策では協議会に対して様々な補助金や支援があるので、空家でも地域を支援する制度を作るなどして対策を進めてほしい。</p>	<p>『4-3 (2)②多様な担い手の動きへの支援』に記載の通り、自治会町内会による空家対策の活動に対する支援策を検討していきます。</p>
<p>管理者がいない空家は、隣接する住宅への影響だけでなく、当該空家が存在する地域の価値を下げるきっかけとなると思う。</p> <p>このため、自治会町内会の役割は大変重要であり、地域の価値の維持の観点から、地域ぐるみでの空家対策が欠かせない。</p> <p>このような情報を自治会町内会等に情報提供し、地域ぐるみでの対策を積極的に行うことが重要と思う。</p>	<p>『2-1 (3)多様な担い手の動き』に記載の自治会町内会による空家対策の事例の情報提供や、『4-1 (4)②地域の特性や課題をふまえた取組』に記載の地域の課題や特性を踏まえた取組、『4-1(2)②多様な担い手の動きへの支援』に記載の自治会町内会による空家対策の活動に対する支援策を検討していきます。</p>
<p>空家の見回りや管理代行等（活用を含む）を行う民間事業者等を空家等管理活用支援法人に指定する際の業務と要件について、居住支援法人との親和性が高いため早期の提示を望む。</p>	<p>支援法人の指定にあたっては、現在の相談体制との役割分担のあり方や審査基準、募集方法等、支援法人の指定に関する方針を横浜市空家等対策協議会と協議した上で定める必要があります。</p> <p>そのため、計画改定後の令和6年度に方針の検討に着手し、策定後に募集を開始する予定です。</p>
<p>近隣に、所有者が不明の空家があり、行政には相談しているが、家屋の中に小動物がいる、生垣剪定が数年以上前からされず庭が荒れている、正門と裏門がたびたび開放されるなど、衛生面や治安面に相当の不安感、不信感が募る。</p> <p>財産管理人制度を活用した改善策をより積極的に推進してほしい。</p> <p>また、行政には、現在の対応の進捗状況など、個人情報に触れないところまでの情報を隣家や自治会に定期的に連絡をする制度を構築してもらいたい。</p>	<p>登記上の所有者が亡くなっている場合でも、戸籍、課税情報等を活用し所有者の調査を行います。そのうえで所有者が不明・不存在の場合には、財産管理人制度の活用を検討します。</p> <p>また、空家相談対応の流れをリーフレットやホームページ等で周知するとともに、ご相談があった際には、個人情報等に当たらない情報を提供します。</p>

### 空家等対策の実施体制

#### (1)空家法に基づく協議会の組織

空家法第8条に基づき、平成27年8月より横浜市空家等対策協議会を組織しています。協議会においては、専門的な視点から多角的な議論を行う必要があるため、幅広い分野から委員を選出しています。

#### (2)庁内推進体制

建築局が中心となり、区役所、政策局、財政局、市民局、子ども青少年局、健康福祉局、医療局、資源循環局、都市整備局、道路局、消防局など、関係区局が連携して取組を進めます。

#### (3)空家の関する相談体制

##### ■空家所有者やその親族等向けの相談体制

空家の総合案内窓口を設けています。専門的なアドバイスが必要な場合には、専門家団体の相談窓口を紹介します。

電話番号	受付時間	場所
045-451-7762	10時～17時 定休日：土日、 祝日、年末年始	ヨコハマポートサイドビル4階 住まいるイン 横浜市神奈川区栄町8-1

専門家団体等と連携し、相談窓口を設けています。

不動産の売買や賃貸	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会神奈川本部 横浜支部
-----------	--

空家をめぐる紛争の解決等	神奈川県弁護士会
相続登記や成年後見等	神奈川県司法書士会
境界の調査・確認等	神奈川県土地家屋調査士会
建物の耐震性等	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会

地域活動を目的とした空家・空地の活用	NPO法人 横浜プランナーズネットワーク
--------------------	-------------------------

不動産（土地・建物）の評価	一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会
---------------	------------------------

行政手続や契約書等	神奈川県行政書士会
-----------	-----------

空家に係る税金	東京地方税理士会
---------	----------

空家の管理	公益財団法人 横浜市シルバー人材センター
-------	-------------------------

空家に係る衛生害虫等	公益社団法人 神奈川県ベストコントロール協会
------------	---------------------------

##### ■周辺住民等向けの相談体制

まずは相談内容に応じて区役所の担当部署が対応します。内容が多岐にわたる場合は、担当部署が連携して対応し、緊急的な対応を要する状況の空家は、括弧書きのとおりまとめ局へ引き継ぎます。

建物に関すること	区政推進課 (建築局建築指導課)
----------	---------------------

火災に関すること	消防署 (消防局予防課)
----------	-----------------

防犯に関すること	地域振興課 (市民局地域防犯支援課)
----------	-----------------------

ごみに関すること	地域振興課 (資源循環局街の美化推進課)
----------	-------------------------

衛生害虫等に関すること	生活衛生課 (医療局生活衛生課)
-------------	---------------------

道路側への樹木の繁茂	土木事務所 (道路局管理課)
------------	-------------------

隣地側への樹木の繁茂	区政推進課 (建築局建築指導課)
------------	---------------------

##### ■空家活用のマッチング制度の相談体制

空家所有者と空家を活用したい活動団体等、それぞれの相談・登録窓口を設けています。

空家所有者等	空家の総合案内窓口
--------	-----------

活動団体等	横浜市市民協働推進センター
-------	---------------

### 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、令和5年6月14日に改正されました（令和5年12月13日施行）。これにより、下記等の新たな制度が創設されました。これらの新制度にも対応していきます。

- 市が空家の活用や管理に取り組むNPOや民間企業等を空家等管理活用支援法人に指定できる制度
- 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家等）の指導・勧告が可能となる仕組み
- 命令等の事前手続きを経るとまがない緊急時の代執行制度

## 第3期 横浜市空家等対策計画

### <概要版>



#### ■改定の目的■

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が施行されたことを契機に、本市では平成28年に「横浜市空家等対策計画」を、平成31年に「第2期横浜市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

こうした中、令和5年6月に空家法が改正され、空家対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されました。

今後も、既存の住宅等の老朽化や少子高齢化の進行等に伴い、空家の増加が予想される中、総合的な空家等対策をより一層加速させるため、第2期計画を改定し、「第3期横浜市空家等対策計画」を策定します。

#### ■改定の主なポイント■

##### 1 空家化の予防対策の強化

空家の増加を抑制するため、持ち家を持つ高齢者世帯とその子世代に向けたプロモーションや、市の福祉部局・地域ケアプラザ等との連携強化を進めるなど、空家化の予防対策をこれまで以上に強化して実施します。

##### 2 空家の流通・活用につながる対策の強化

横浜市中期計画の基本戦略「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」の実現に向け、新たに子育て世代の転入・定住促進に資する施策を展開します。また、空家の地域活用に対する支援や空家の除却を効果的に動機づける施策の強化を進めます。

##### 3 法改正を踏まえた管理不全空家・特定空家等への対応

空家法改正で創設された管理不全空家等（放置すれば特定空家になる恐れのある空家）を指導・勧告ができる仕組みを活用し、早い段階での管理不全の解消を目指します。所有者がいない空家への財産清算人等の申立てや、緊急時の代執行制度などを適切に運用します。

##### 4 新たな担い手との連携による体制・対策の強化

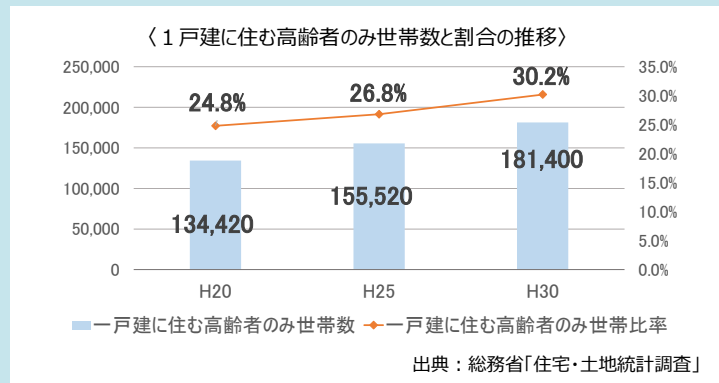
空家法の改正で創設された「空家等管理活用支援法人制度」の活用を視野に、空家対策に特化したNPOや民間事業者との連携による相談体制の強化や、自治会町内会等多様な担い手による空家管理が可能となる仕組みづくりを進めます。

# 1 計画の目的と位置づけ

- (1)目的**  
空家の増加が予想される中、総合的な空家等対策をより一層加速させるため、第2期計画を改定し、第3期計画を策定します。
- (2)位置づけ**  
空家法第7条に規定する空家等対策計画
- (3)計画期間**  
令和5年度から令和14年度までの10年間

# 2 横浜市の空き家をとりにく現状と課題

- (1)現状**
  - 一戸建の空き家のうち、市場で流通していない「その他の住宅」※は**20,200戸**  
※その他の住宅：別荘、賃貸・売却等以外の住宅のこと
  - 空家率は都心部の区で高く郊外部の区で低いなど、地域特性によって空家の状況が異なる。
  - 空家予備軍である一戸建に住む高齢者のみ世帯が増加
  - 自治会町内会や NPO、民間事業者など、多様な担い手による空家対策の動きがある。



- (2)課題**
  - 持ち家を持つ高齢者やその子世代に直接訴求する啓発が不足。また、市の福祉部局や地域ケアプラザ等との連携実績が少ない。
  - ワンストップ型・伴走型の相談対応が十分行えていない。また、支援制度の使い勝手や各種規制により活用が進まないケースがある。
  - 管理不足空家等（適切な管理がされていない空家）の相談件数は依然多い。また**特定空家等の半数以上は未改善**な状況。
  - 市全域において、跡地活用の取組を支援できるよう、検討が必要。

## (8)成果指標

指標	現状	目標値
一戸建の空き家の戸数（その他の住宅）	20,200戸 (平成30年度)	22,000戸程度に抑える (令和10年度)
市の支援で実現した一戸建の空家等の活用件数	5件/年 (令和4年度)	100件 (令和5~14年度)
管理不足空家等の改善件数（累計）	140件 (令和4年度)	255件 (令和14年度)

# 3 空家等対策の基本的な方針

- (1)対象とする空家等の種類**  
対策の主な対象を「一戸建の空き家」とします。
- (2)空家等対策の対象地区**  
「横浜市全域」とします。
- (3)空家等の調査**  
国が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査に基づき、現状を把握します。また、施策の実施にあたり、必要に応じて調査を実施します。
- (4)横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例**  
条例で下記等を規定
  - ①所有者等の適切な管理の責務の義務化
  - ②地域住民等からの情報提供の求め
  - ③特定空家等に起因する危険の早いタイミングでの周知や応急的危険回避措置
- (5)空家等対策の基本的な理念**
  - 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応
  - 地域の活性化・子育て支援・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進
  - 地域住民、専門家団体、NPO・民間事業者など多様な主体の連携

## (6)空家等対策の実施体制の整備

- ①空家法に基づく協議会の組織
- ②庁内推進体制
- ③専門家団体等との連携
- ④NPO・民間事業者等との連携
- ⑤空家所有者やその親族等向けの相談体制
- ⑥周辺住民等向けの相談体制

## (7)空家等対策の取組方針

- ①空家化の予防
- ②空家等の流通・活用促進
- ③管理不足空家等の防止・解消  
を取組の柱とし、住まいが空家になる前の居住中の状態から、空家除却後の跡地活用まで、住まいの状態に応じた対策を行います。

# 4 空家等対策の具体的な施策

住まいの状態

居住中

空家化

空家

管理不足空家等

除却

空家の跡地

**主な対象**

居住中の一戸建  
600,600戸  
うち、高齢者のみ世帯  
181,400戸

一戸建の空き家  
27,800戸  
うち、その他の住宅  
20,200戸

その他の住宅  
20,200戸  
うち、腐朽・破損あり  
6,400戸

## 1 空家化の予防

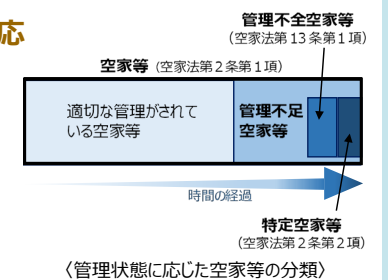
- (1)持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代に向けたプロモーション**  
住まいの終活ノート等をターゲット層が手に取りやすくなる工夫／子世代に興味を持ってもらえるコンテンツづくりと媒体での発信等
- (2)ワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化**  
専門家団体や NPO、民間事業者との連携による相談体制の強化／身近な場所での「出前相談」の仕組みの検討
- (3)福祉部局や地域ケアプラザ等との連携強化**  
住まいの終活を考える講座開催の地域ケアプラザ等への働きかけ／高齢者の介護等に関わる職員等向けの研修・情報提供等
- (4)地域ごとの課題や特性を踏まえた予防対策**  
地域の課題に応じた相談会等の開催／データ分析に基づいた対策の検討等

## 2 空家等の流通・活用促進

- (1)地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化**  
既存制度の改善・拡充の検討／空家の流通・活用マニュアルの充実化／規制の合理化等の推進・検討／大学や民間事業者との連携
- (2)子育て世代等の転入・定住促進に資する活用施策の展開**  
空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通促進／子育て支援施設としての空家活用の推進／セーフティネット住宅としての活用推進
- (3)空家の除却や建替えの効果的な動機づけによる流通の促進**  
除却を動機づけるサービス提供／解体費等への補助／譲渡所得の特別控除の申請対応／活用が困難な敷地と隣地の統合支援／指定容積率等の緩和
- (4)ワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化（再掲）**

## 3 管理不足空家等の防止・解消

- (1)所有者等への普及啓発**  
パンフレット、チラシ等を使用した早期からの普及啓発
- (2)多様な担い手との連携による空家管理等**  
NPO・民間事業者との連携／多様な担い手の動きへの支援
- (3)所有者等への改善指導等による自主改善の促進**  
区局連携による改善指導／所有者調査の迅速化／特定空家等の指導強化／管理不足空家等の制度活用／所有者等への支援策の強化等
- (4)所有者が不明・不存在の場合の対応**  
財産清算人等の制度の活用強化
- (5)切迫した危険等の行政による解消**  
代執行による確実な危険解消／条例に基づく緊急安全措置の実施



- (5)地域の環境改善等に資する跡地活用等の推進**  
市全域における跡地活用の推進策の検討等

# 第3期 横浜市空家等対策計画

2024（令和6年）年3月  
横浜市建築局



# 目 次

<b>第1章 横浜市空家等対策計画の目的と位置づけ</b> . . . . .	<b>1</b>
1-1 目的 . . . . .	1
1-2 計画の位置づけ . . . . .	3
1-3 計画期間 . . . . .	3
<b>第2章 横浜市の空家をとりまく現状と課題</b> . . . . .	<b>4</b>
2-1 横浜市の空家をとりまく現状 . . . . .	4
(1) 空家の状況	
(2) 空家予備軍の状況	
(3) 多様な担い手の動き	
2-2 横浜市の空家等対策の課題 . . . . .	9
(1) 空家化の予防の課題	
(2) 空家の流通・活用促進の課題	
(3) 管理不全な空家の防止・解消の課題	
(4) 空家の跡地活用の課題	
<b>第3章 空家等対策の基本的な方針</b> . . . . .	<b>12</b>
3-1 空家等対策の基本事項 . . . . .	12
(1) 対象とする空家等の種類	
(2) 空家等対策の対象地区	
(3) 空家等の調査	
(4) 横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例	
3-2 空家等対策の基本的な理念 . . . . .	14
3-3 空家等対策の実施体制の整備 . . . . .	15
(1) 空家法に基づく協議会の組織	
(2) 庁内推進体制	
(3) 専門家団体等との連携	
(4) NPO・民間事業者等との連携	
(5) 空家に関する相談体制	



3-4	空家等対策の取組方針	20
3-5	成果指標	21
<b>第4章</b>	<b>空家等対策の具体的な施策</b>	<b>22</b>
4-1	空家化の予防	22
	(1) 持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代に向けたプロモーション	
	(2) ワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化	
	(3) 福祉部局や地域ケアプラザ等との連携強化	
	(4) 地域ごとの課題や特性を踏まえた予防対策	
4-2	空家等の流通・活用促進	28
	(1) 地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化	
	(2) 子育て世代等の転入・定住促進に資する活用施策の展開	
	(3) 空家の除却や建替えの効果的な動機づけによる流通の促進	
	(4) ワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化（一部再掲）	
	(5) 地域の環境改善等に資する跡地活用等の推進	
4-3	管理不足空家等の防止・解消	34
	(1) 所有者等への普及啓発	
	(2) 多様な担い手との連携による空家管理等	
	(3) 所有者等への改善指導等による自主改善の促進	
	(4) 所有者が不明・不存在の場合の対応	
	(5) 切迫した危険等の行政による解消	
<b>参考</b>	<b>関連データ等</b>	<b>41</b>
1	空家に係る住宅・土地統計調査の結果	43
2	空家の実態調査の結果	53
3	空家の相談・活用・改善等のデータ	55
4	空家に関連する支援制度	60

## 第1章 横浜市空家等対策計画の目的と位置づけ

### 1-1 目的

全国的に空家が増加し空家対策が課題になる中、2015（平成 27）年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が完全施行されました。空家法においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等対策の実施主体として位置づけられています。

横浜市においては、2016（平成 28）年 2 月に「横浜市空家等対策計画」、2019（平成 31 年）年 3 月には「第 2 期 横浜市空家等対策計画」を策定し、行政内部の関係部署だけでなく、地域住民や大学、不動産・法務・建築等の専門家団体など、住まい・まちづくりに関わる各主体が連携協働し、「空家化の予防」、「空家の流通・活用促進」、「管理不全な空家の防止・解消」、「空家の跡地活用」を取組の柱として、空家等対策に取り組んできました。

2021（令和 3）年 3 月には、「横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例（以下「空家条例」という。）」を制定し、空家等の所有者等による適切な管理の義務化や、所有者がいない特定空家等に応急的な危険回避措置を行えるようにするなどを規定しました。

こうした中、2023（令和 5）年 6 月に空家法が改正され、空家対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されました。

この法改正に対応するとともに、今後も、既存の住宅等の老朽化や少子高齢化の進行等に伴い、空家が増加していくものと予想されるなか、総合的な空家等対策をより一層加速させるため、「第 3 期 横浜市空家等対策計画」を策定します。

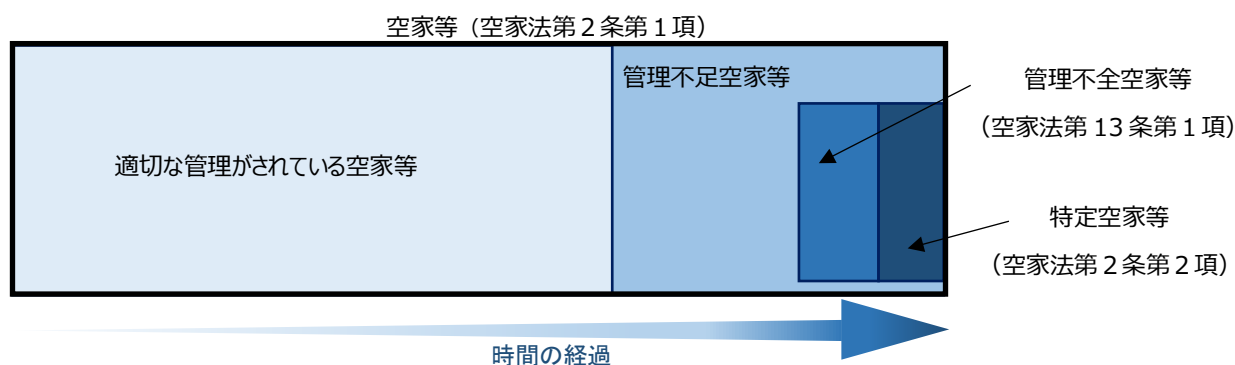
### ■本計画における「空家等」「空家」「空き家」の表記について

- ・空家法における「空家等」の定義に該当するものについては、「空家等」又は「空家」と表現  
参考) 空家法第2条第1項に定義される「空家等」  
「建築物又はこれに属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの又はその敷地」
- ・「住宅・土地統計調査」及び「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」に関するものについては「空き家」と表記  
参考) 「住宅・土地統計調査」における「空き家」  
人が住んでいない住宅で、建築中の住宅及び一時現在者のみの住宅を除く住宅。
- ・その他、一般的な表現については、「空家」と表記

### ■「管理不全な空家」「管理不全空家等」「管理不足空家等」の表記について

- ・第2期 横浜市空家等対策計画では、適切な管理がされていない空家を「管理不全な空家」として定義していました。2023（令和5）年6月に空家法が改正され、新たに「管理不全空家等」が定義されました。このため、従前の「管理不全な空家」を新たに「管理不足空家等」として定義することで、用語を適切に使い分けします。
- ・ただし、これまでの取組等について記載した第2章に限り、「管理不全な空家」と記載することとします。

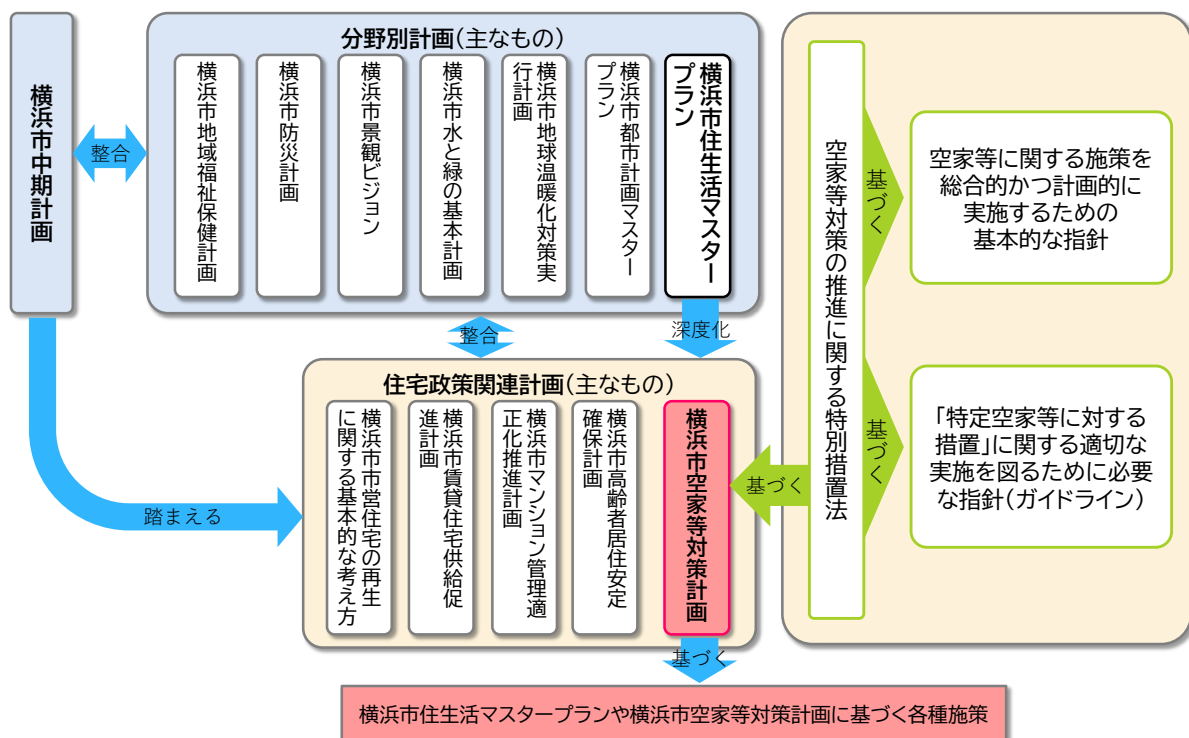
〈管理状態に応じた空家等の分類〉



## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画として、横浜市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定しています。

また、横浜市の市政運営の方向性を示した「横浜市中期計画」を踏まえるとともに、本市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示す「横浜市住生活マスタープラン」を深度化する住宅政策関連計画の一つとして位置づけます。



## 1-3 計画期間

上位計画となる「横浜市住生活マスタープラン」が、2022（令和4）年度に策定され、2022（令和4）年度から2031（令和13）年度の10年間の計画期間が設定されたのと連動し、第3期横浜市空家等対策計画の計画期間を2023（令和5）年度から2032（令和14）年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化に的確に対応するため、原則として5年ごとに見直しを行います。

	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)
住生活マスタープラン	計画期間：2022（令和4）年度～2031（令和13）年度										
空家等対策計画	連携	計画期間：2023（令和5）年度～2032（令和14）年度									

## 第2章 横浜市の空家をとりまく現状と課題

### 2-1 横浜市の空家をとりまく現状

横浜市の一戸建の空き家は、住宅・土地統計調査の結果では、2013（平成25）年から2018（平成30）年にかけて微減しましたが、空家予備軍である一戸建に住む高齢者のみ世帯は増加傾向にあり、今後は空家の数が増加していくことが想定されます。

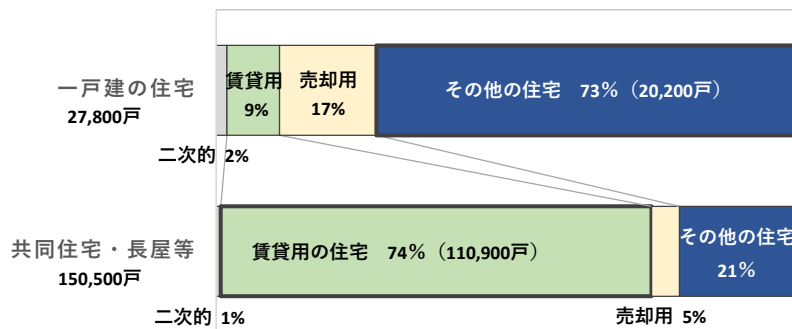
近年、空家の見守りを行う自治会町内会や、空家の管理、相談窓口、活用支援を担うNPOや民間事業者等が登場するなど、空家対策に関わる担い手が増えてきています。

#### （1）空家の状況

2018（平成30）年の「住宅・土地統計調査」によると、本市の空き家は178,300戸となっており、内訳は一戸建住宅が27,800戸、共同住宅・長屋等が150,500戸となっています。さらに、空き家の種類別でみると、一戸建住宅は、市場で流通していない「その他の住宅」が約73%を占めているのに対し、共同住宅・長屋等は、賃貸用の住宅が約74%を占めています。

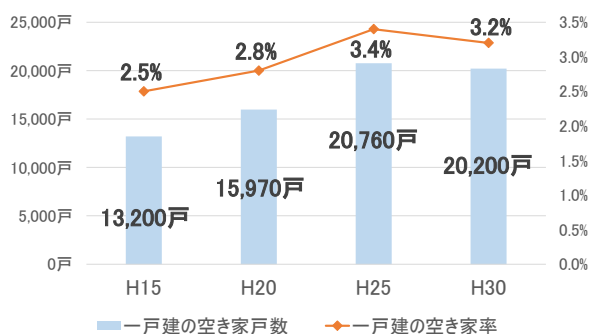
一戸建の空き家のうち、その他の住宅は20,200戸となっており、2013（平成25）年からはわずかに減少していますが、関東の他の政令指定都市と比較すると、非常に多い数となっています。

〈一戸建と共同住宅における空き家の種類別割合（H30）〉



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

〈一戸建の空き家（その他の住宅）の推移〉



〈関東の政令指定都市における一戸建の空き家（その他の住宅）数（H30）〉

都市名	空き家数
横浜市	20,200 戸
川崎市	5,200 戸
相模原市	5,400 戸
千葉市	9,800 戸
さいたま市	9,100 戸

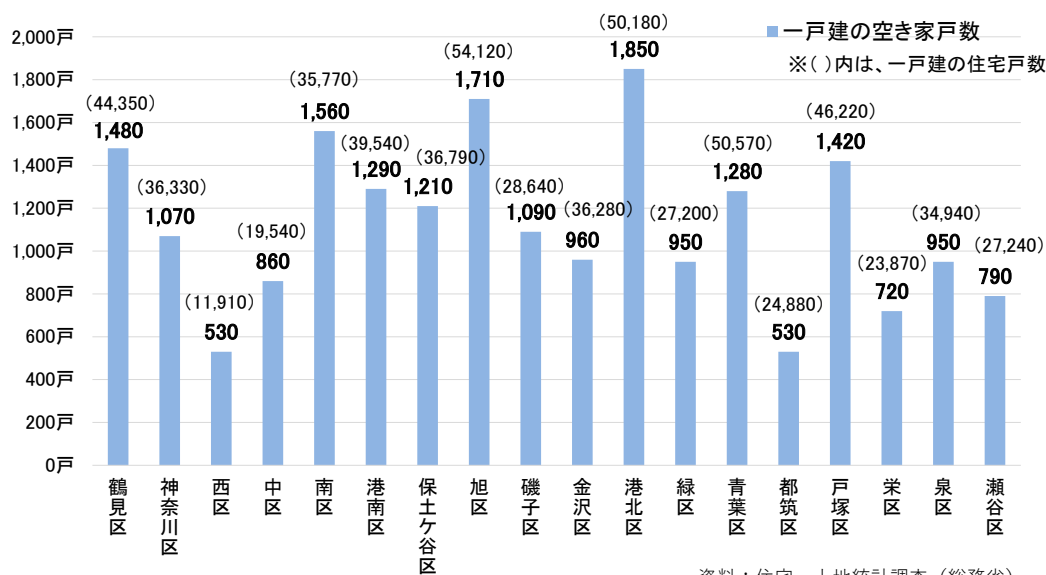
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

区ごとの一戸建の空き家（その他の住宅）の状況を見ると、数では港北区や旭区など、一戸建の住宅戸数が多い区で多い傾向にあります。空家率で見ると、中区や西区、南区など、木造住宅密集市街地を抱える都心部で高い傾向にあります。2022（令和4）年度に行った実態調査でも、都心部にある中区の本郷町地区の空家率が6.3%、郊外部にある栄区の上郷東地区の空家率が2.1%という結果となっています。ある区について水道閉栓データからモデル的に町丁目別に調査した結果では、駅周辺のスプロールの形成された市街地で高く、計画的開発地で低い傾向がありました。

また、経年でみると、空き家の数や割合が、増加傾向にある区もあれば、減少傾向にある区もあります。

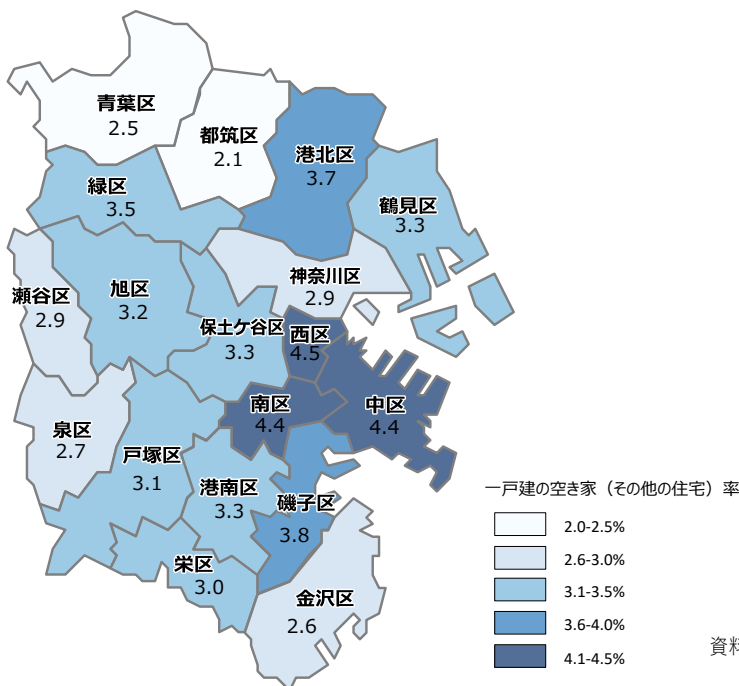
このように、地域の特性により、空家の状況は大きく異なっています。

〈区ごとの一戸建の空き家（その他の住宅）戸数の状況（H30）〉



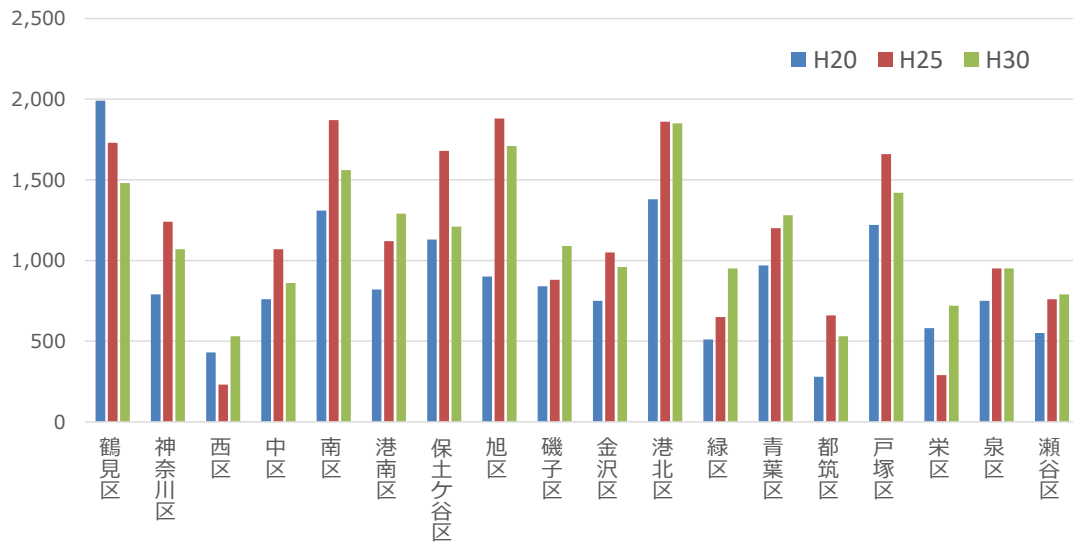
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

〈区ごとの一戸建の空き家（その他の住宅）率の状況（H30）〉



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

〈区ごとの一戸建の空き家（その他の住宅）戸数の推移（H30）〉



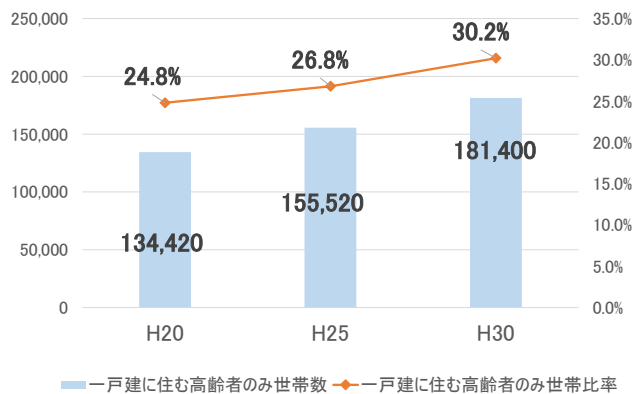
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

## (2) 空家予備軍の状況

いわゆる空家予備軍である一戸建の住宅に住む高齢者のみ世帯の数は、2018（平成 30）年で 181,400 世帯と多く、2008（平成 20）年から 2018（平成 30）年にかけて約 5 万世帯増加しています。空家予備軍の一戸建の住宅に住む世帯全体に占める割合も増加傾向にあり、2018（平成 30）年で 30.2%と、関東の他の政令指定都市と比べて 2 ポイント以上高くなっています。

65 歳以上の老年人口率（高齢化率）は、今後も増加することが推計されており、空家予備軍である高齢者のみ世帯数も増加し続けることが予想されます。

〈一戸建に住む高齢者のみ世帯数と割合の推移〉



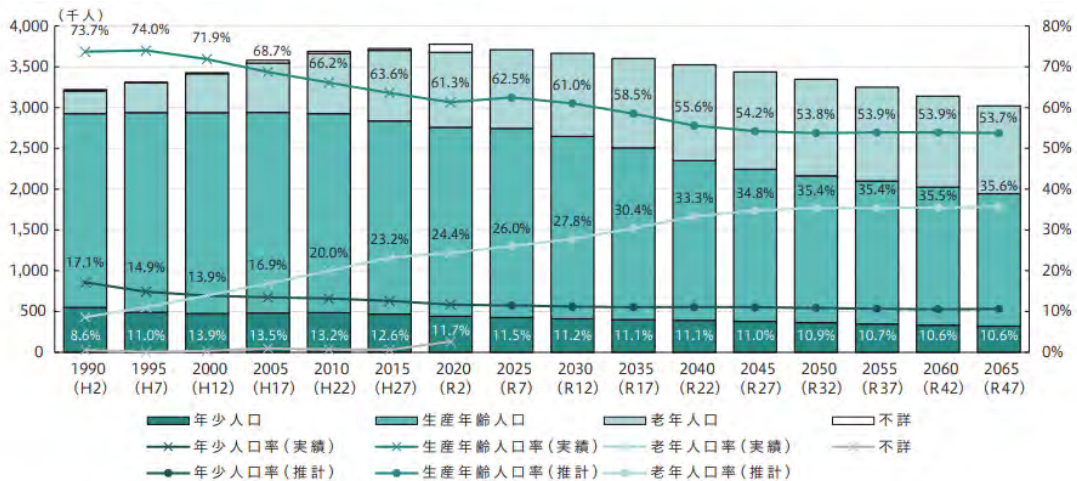
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

〈関東の政令指定都市における一戸建に住む高齢者のみ世帯割合（H30）〉

都市名	割合
横浜市	30.2%
川崎市	28.2%
相模原市	24.9%
千葉市	28.5%
さいたま市	27.3%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

〈年齢 3 区分別人口の推移及び将来推計〉



注：年少人口：0～14歳、生産年齢人口：15～64歳、老年人口：65歳以上  
資料：「国勢調査」（総務省）、「横浜市将来人口推計」（2015（平成27）年基準時点、横浜市政政局）



### (3) 多様な担い手の動き

近年、自治会町内会が、空家の位置や所有者を把握し、空家の見守り、庭木の剪定等の管理の代行などを実施する動きが出始めています。

また、市内には、空家対策に取り組むNPO法人が多数存在しており、独自に空家の無料相談窓口やセミナーの開催等を実施しています。

さらに、空家専門の相談窓口を持ち、管理、活用、除却等のサービスを提供する民間事業者等が登場し、地方自治体と協定を締結して連携する事例も増えてきています。本市でも、2022（令和4）年に株式会社クラッソーネと連携協定を締結し、スマートフォン等から「解体費用」と解体後の「土地の売却価格」の概算額を手軽に無料で把握することができる「横浜市版 すまいの終活ナビ」を開発、提供を行っています。

#### 〈自治会町内会による空家対策の事例〉

自治会町内会名		活動内容
旭区	二俣川ニュータウン連合町内会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空地の所在地、所有者情報、地元で困っている内容等の区への情報提供</li><li>・ 地元の造園業者とで「空家環境改善すすめ隊」を立ち上げ、所有者同意のもと空家の庭木剪定、雑草駆除、清掃を実施</li></ul>
緑区	東本郷ばらの会自治会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 転出者の連絡先の把握</li><li>・ 住民からの空家に対する苦情を受付</li><li>・ 所有者と連絡をとり、対応策を調整（専門業者やシルバー人材センターの紹介）</li><li>・ 草刈りや庭木の剪定などを有償ボランティアで実施</li></ul>
栄区	湘南桂台自治会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 地区のブロックごとに空家と空地の数を把握</li><li>・ 転出者の連絡先を把握</li><li>・ 通常の自治会費の半分の額を負担することで、自治会にて定期的に空き家を見守ってもらうことができる。</li></ul>

## 2-2 横浜市の空家等対策の課題

第2期空家等対策計画に基づき「空家化の予防」「空家の流通・活用促進」「管理不全な空家の防止・解消」「空家の跡地活用」の4つを柱に空家等対策を進めてきました。各柱のこれまでの取組と現状の課題は次の通りです。

### (1) 空家化の予防の課題

空家の管理や活用、相続への備えの啓発や相談窓口を周知するパンフレット「空家のはなし」を作成し、市庁舎や区役所、イベント等で配布したり、専門家による空家セミナーをYouTube 横浜市公式チャンネルで配信したりするなどにより、広く市民への周知を進めてきました。しかし、「空家化の予防」のターゲット層となる持ち家を持つ高齢者やその子世代に直接訴求する啓発は十分にできていない状況にあります。また、ターゲット層との接点が多い地域ケアプラザ等を対象とした「住まいの終活」に係る出前講座を用意していますが、開催実績は少ない状況にあります。

さらに、空家にしないための対応について、一戸建住宅に居住中の高齢者等が利用しやすい、身近な場所で相談ができる体制が求められています。

#### 〈普及啓発パンフレット〉



#### 〈専門家による空家セミナー動画 (YouTube)〉



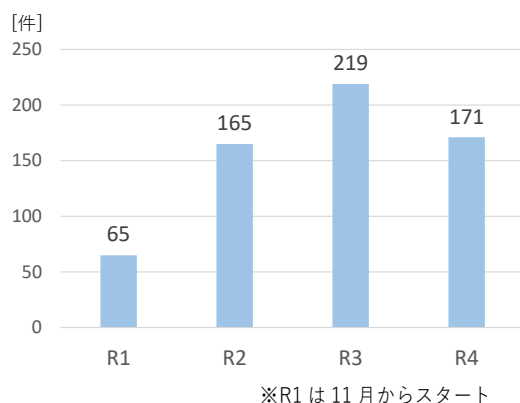
## (2) 空家の流通・活用促進の課題

2019（令和元）年11月に「空家の総合案内窓口」を開設し、空家所有者等から年間200件程度の相談を受けています。この総合案内窓口では、相談に応じた簡単なアドバイスを行うとともに、専門的なアドバイスが必要な場合は、本市が協定を締結している専門家団体の相談窓口を案内しています。しかし、相互に関連する複数の分野の相談を行うワンストップ型の対応や、相談者を解決までフォローする伴走型の対応は難しいため、複合的な問題への対応や継続的な支援が十分にはできていないという課題があります。

2021（令和3）年度に、空家活用のマッチング制度、空家活用の専門相談員派遣事業、空家の改修等補助金を創設し、地域活性化に向けた多様な活用を促進していますが、家賃、耐震性等の問題や用途規制等各種規制がハードルとなり活用が進まないケースがあるなどの課題が出ています。

木造住宅密集市街地等では、敷地規模が狭小であったり接道が不十分な状況で建替えが進まず、空家のままになっている状況が見受けられます。こうした空家の流通も課題となっています。

〈空家の総合案内窓口の相談件数の推移〉



〈空家の総合案内窓口の様子〉

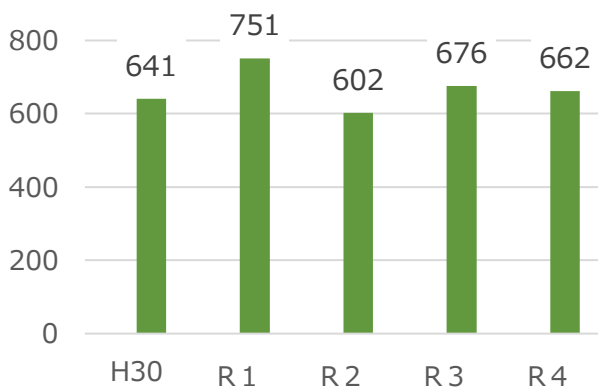


### (3) 管理不全な空家の防止・解消の課題

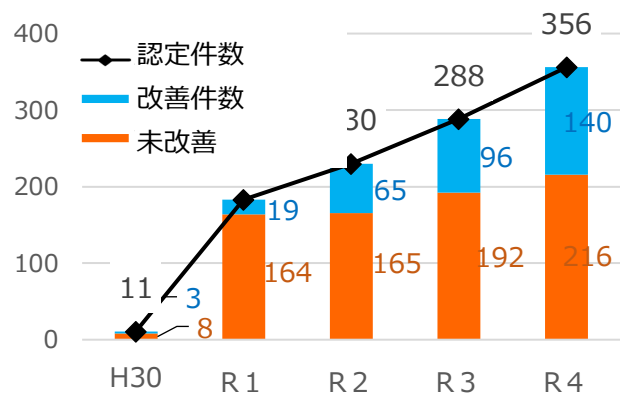
所有者等による自主改善を促進するため、関係区局の連携により、所有者等に対する改善指導等に取り組んできていますが、近隣の方から本市に寄せられる管理不全な空家の相談は、依然として多い状況にあります。

また、空家法に基づく特定空家等に2022（令和4）年度末で356件認定し、同じく2022（令和4）年度末で累計140件の空家が改善されましたが、半数以上は未改善の状況にあります。特に、所有者不明・不存在の空家への対応は難しく、課題となっています。

〈18区に寄せられた管理不全な空家の相談件数の推移〉



〈特定空家等の認定と改善の件数の推移(累計)〉



### (4) 空家の跡地活用の課題

管理不全な空家の指導の際に、建物の除却や跡地活用に関する支援制度を周知しています。さらに、地震火災による被害が特に大きいと想定される木造住宅密集市街地においては、防災まちづくり協議会に働きかけを行うなどにより、空家跡地等における防災広場の整備を支援し、これまで3件の防災広場が整備されました。

今後、市全域において跡地活用の取組を支援できるよう、具体的な方策を検討していく必要があります。

〈防災広場の整備事例〉



## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 3-1 空家等対策の基本事項

#### (1) 対象とする空家等の種類

---

「2-1 横浜市の空家等を取りまく現状」で述べたとおり、共同住宅・長屋等の空き家は「賃貸用の住宅」が多くを占めており、不動産市場でその多くが流通していると考えられます。

一方、一戸建の空き家は、賃貸用や売却用等以外の市場で流通していない「その他の住宅」が多くを占めているのが現状です。また、近隣の方から本市に寄せられる空家に関する相談においても、そのほとんどが一戸建の空き家に関する相談です。

そのため、本計画の主な対象とする空家等の種類を「一戸建の空き家」とし、空家化の予防に関する施策については、居住中の「一戸建の住宅」を対象とします。

なお、共同住宅・長屋等における「その他の住宅」については、建物1棟が空き家の場合に限り、必要に応じた対策を講じます。

分譲マンションの空き室対策については、マンション関連施策として対応していきます。

#### (2) 空家等対策の対象地区

---

対象地区は横浜市全域とします。

なお、施策の実施にあたっては地域特性を考慮するものとし、防災上の観点からも空家等対策の推進が重要な木造住宅密集市街地対策のエリアにおいては、木造住宅密集市街地対策の関係区局と連携した取組を実施します。

#### (3) 空家等の調査

---

基本的に国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、本市全域の空き家の状況を把握しますが、第4章に掲げる具体的な施策を推進するために、必要に応じて空家等の調査を行います。

#### (4) 横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例

空家の適切な管理の促進を通じて市民の生活環境の保全を図るとともに、適切な管理がされていない空家等に起因する危険から市民の生命又は身体を保護することを目的とした、空家条例を、2021（令和3）年3月に制定しました。

空家条例では、空家法の施行に関し必要な事項として、所有者等の責務の義務化や地域住民等からの情報提供の求めなどを定めるとともに、特定空家等に起因する危険を回避するための措置として、空家法の規定より早いタイミングでの危険の周知や応急的危険回避措置を規定しています。

##### 〈空家条例の条文の構成〉

第1条	目的	条例の制定目的
第2条	定義	用語の定義
第3条	所有者等の責務	空家所有者等による適切な管理の責務等
第4条	市の責務	空家所有者等による適切な管理の促進や空家対策全般を適切に進める責務
第5条	空家等に関する対策	空家等対策計画・基本方針に基づく対策の推進
第6条	情報の提供の求め等	地域住民等へ対する情報提供・協力の求め
第7条	危険の周知等	公示（標識設置）・所有者等への通知
第8条	応急的危険回避措置	措置の実施・所有者等への通知・費用負担

### 3-2 空家等対策の基本的な理念

以下の3つの理念のもとに、総合的な空家等対策を実施します。

#### ● 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

空家等対策の取組に関する情報を市民に広く周知し、空家の適正な管理を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼしている管理不足空家等に対しては、空家法等を活用した情報提供や助言、実効性のある改善指導を早い段階から行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

#### ● 地域の活性化・子育て支援・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

利用可能な空家を、所有者や地域のニーズに応じて、子育て世代向けの住宅としての流通や地域での活用等を促進することで、地域の活性化や子育て支援、まちの魅力向上につなげます。

#### ● 地域住民、専門家団体、NPO・民間事業者など多様な主体の連携

所有者と行政だけでなく、地域住民（自治会町内会）や大学、不動産・法務・建築等の専門家団体、空家の活用や管理等に取り組むNPOや民間事業者などの多様な主体が相互に連携し、総合的な空家等対策を推進します。

〈多様な主体の連携体制のイメージ〉



### 3-3 空家等対策の実施体制の整備

「3-2 空家等対策の基本的な理念」において示した「地域住民、専門家団体、NPO・民間事業者など多様な主体の連携」を踏まえ、現在の実施体制を継続するとともに、新たにNPO・民間事業者等との連携を図ることにより、空家等対策の実施体制を強化していきます。

#### (1) 空家法に基づく協議会の組織

空家法第8条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、2015（平成27）年8月より横浜市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を組織しています。協議会においては、専門的な視点から多角的な議論を行う必要があるため、国の指針に基づき、幅広い分野から委員を選出しています。

##### 〈横浜市空家等対策協議会委員名簿〉

氏名	組織・団体等	分野
齊藤 広子	横浜市立大学	大学教授・教員等
矢田 尚子	日本大学	大学教授・教員等
平島 慶子	神奈川県弁護士会	弁護士
植村 洋子	神奈川県司法書士会	司法書士
岡田 日出則	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会	宅地建物取引士
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	宅地建物取引士
嶋田 幸子	神奈川県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
佐藤 建二	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会	建築士
森下 幸	社会福祉法人 横浜市社会福祉協議会	地域の福祉に携わる者
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	まちづくりNPO等の団体
馬場 佳子	一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会	不動産鑑定士
田中 誠	神奈川県行政書士会	行政書士
大村 貴志	東京地方税理士会	税理士
山中 竹春	横浜市長	市長

2024（令和6）年3月現在



## (2) 庁内推進体制

空家等対策は課題が多岐にわたるため、関係区局が連携して対策を推進することが必要です。このため、建築局が中心となり、区役所、政策局、財政局、市民局、こども青少年局、健康福祉局、医療局、資源循環局、都市整備局、道路局、消防局などと連携する庁内体制をとっています。今後、必要に応じてその他の関係局も参画します。

そして、多岐にわたる課題について総合的な対策を講じられるよう、各部署が把握する課題を整理し、対応策の検討を進めます。

## (3) 専門家団体等との連携

市民生活の安全・安心の確保や地域の活性化・子育て支援・まちの魅力向上に向けて、相互に連携・協力し、総合的な空家等対策を推進することを目的として、不動産・法務・建築・まちづくり等の専門家団体等と、「横浜市における空家等対策に関する協定」を締結しています。

本協定に基づき、専門家団体等で相談窓口を開設し、主に市内の空き家所有者からの相談に応じています。

なお、協定を締結した専門家団体等については、定期的開催する連絡会で意見交換を行うなど、連携強化を図ることで、複合的な課題の解決に取り組みます。

### 〈横浜市空家等対策関係団体連絡会名簿〉

協定締結団体名	窓口における相談内容
公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会	不動産（空家）の売買や賃貸に関する事
公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部 横浜支部	
神奈川県弁護士会	空家の相続、成年後見等権利関係の整理、空家をめぐる紛争の解決に関する事
神奈川県司法書士会	土地・建物の相続登記、成年後見等に関する事
神奈川県土地家屋調査士会	建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関する事
一般社団法人 横浜市建築士事務所協会	建物に関する事
特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク	空家及び跡地の活用に関する事
一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会	不動産（土地・建物）の評価に関する事
神奈川県行政書士会	空家の所有者・相続人の確認、利用・活用に伴う行政手続や契約書等に関する事
東京地方税理士会	空家に係る税金に関する事
公益財団法人 横浜市シルバー人材センター	空家の管理に関する事
公益社団法人 神奈川県ペストコントロール協会	空家に係る衛生害虫等に関する事

2024（令和6）年3月現在

## (4) NPO・民間事業者等との連携

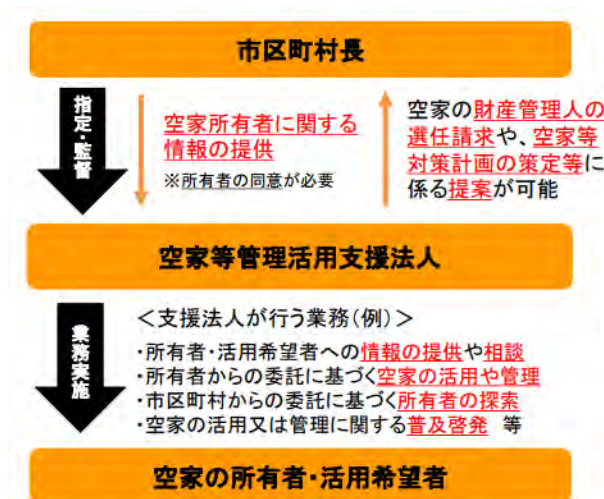
近年、空家の活用や管理等に取り組むNPOや民間事業者等が増えてきています。また、空家法の改正により、空家等管理活用支援法人制度が創設されたことを踏まえ、こうした団体と連携することで、ワンストップ型や伴走型の相談対応等を強化していきます。

### ■ 空家等管理活用支援法人制度

市区町村が空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人、株式会社等を空家等管理活用支援法人に指定ができる制度で、令和5年6月の空家法改正で創設されました。

指定を行った支援法人に対し、所有者の同意のもと、市区町村から空家所有者に関する情報の提供などが可能となります。また、支援法人は、市区町村に対し、空家の財産管理人の選任請求や空家等対策計画の策定等に係る提案が可能となります。

#### 〈空家等管理活用支援法人制度の仕組み〉



また、横浜市市民協働推進センターとの連携により、「空家活用のマッチング制度」による地域活性化に資する施設としての空家活用を支援します。

## (5) 空家に関する相談体制

### ① 空家所有者やその親族等向けの相談体制

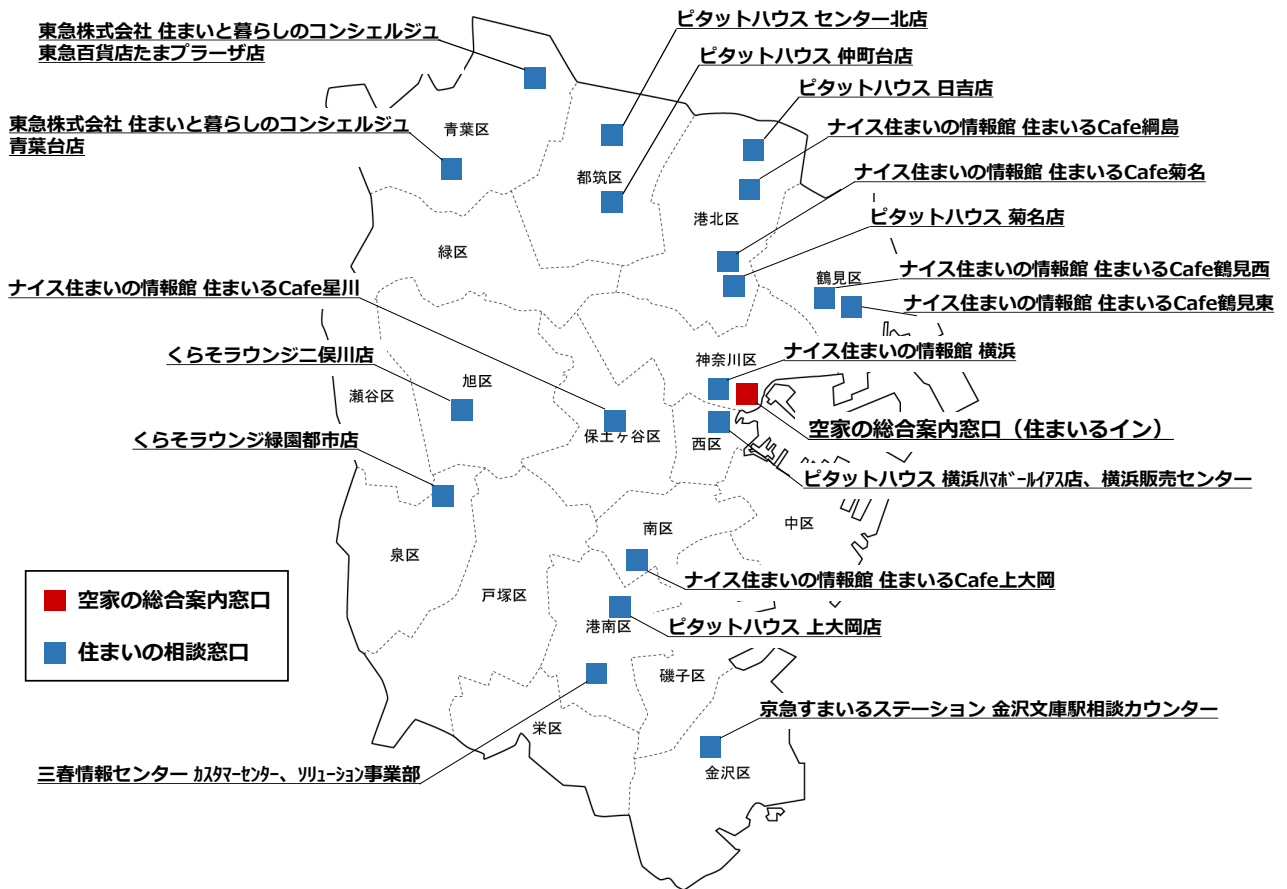
空家所有者やその親族等向けに、空家の総合案内窓口を開設しています。ここでは、相談に応じた簡単なアドバイスを行うとともに、専門的なアドバイスが必要な場合には、本市が協定を締結している専門家団体の相談窓口の紹介を行います。

〈空家の総合案内窓口の概要〉

名称	受付時間	場所	運営
空家の総合案内窓口	10時～17時 定休日は、土日、祝日、年末年始	神奈川区栄町8-1 ヨコハマポートサイドビル4階 住まいるイン	横浜市住宅供給公社

また、住宅関係団体等と連携・協力して開設している「住まいの相談窓口」でも空家に関する相談を受けつけています

〈空家の総合案内窓口、空家に関する相談が受けられる住まいの相談窓口の位置図〉



## ② 周辺住民等向けの相談体制

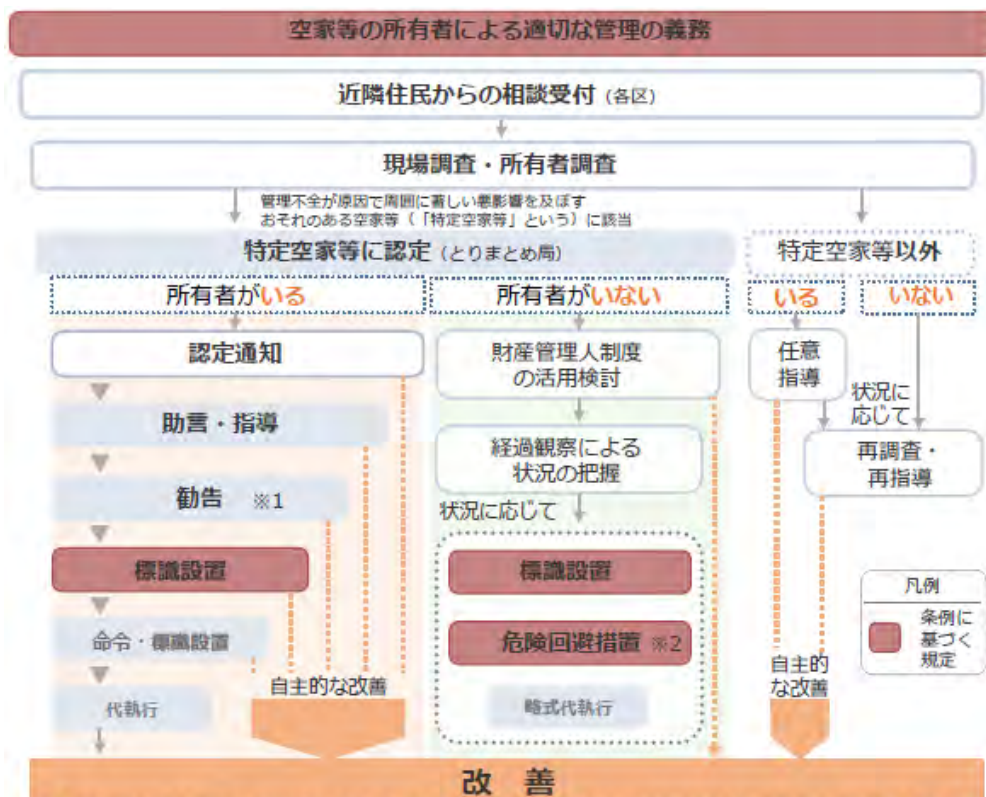
周辺へ悪影響を及ぼす空家は、相談内容が多岐にわたるため、区役所、建築局、消防局、市民局、資源循環局、医療局、道路局など関係区局で連携体制を構築し、空家等の所有者等への改善に向けた働きかけや指導を実施しています。

周辺住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて区の担当部署が状況を把握し、内容が多岐にわたる案件は、関係する部署が連携して対応します。さらに、緊急的な対応を要する状況のものについては、とりまとめ局へ適宜引き継ぐなど、地域の安心・安全の確保に向けた取組を進めています。

### 〈通報の内容ごとの区の担当部署ととりまとめ局〉

項目（通報の内容）	区の担当部署	とりまとめ局
建物に関する事（建物の老朽や腐朽等）	区政推進課	建築局建築指導課
火災に関する事（火災等の危険性等）	消防署	消防局予防課
防犯に関する事（侵入の危険性等）	地域振興課	市民局地域防犯支援課
ごみに関する事（不法投棄等）	地域振興課	資源循環局街の美化推進課
衛生害虫等に関する事（衛生害虫・ねずみ等）	生活衛生課	医療局生活衛生課
道路側への樹木の繁茂（道路交通への影響等）	土木事務所	道路局管理課
隣地側への樹木の繁茂	区政推進課	建築局建築指導課

### 〈適切な管理が行われていない空家等の改善に向けた流れ（令和6年3月時点）〉

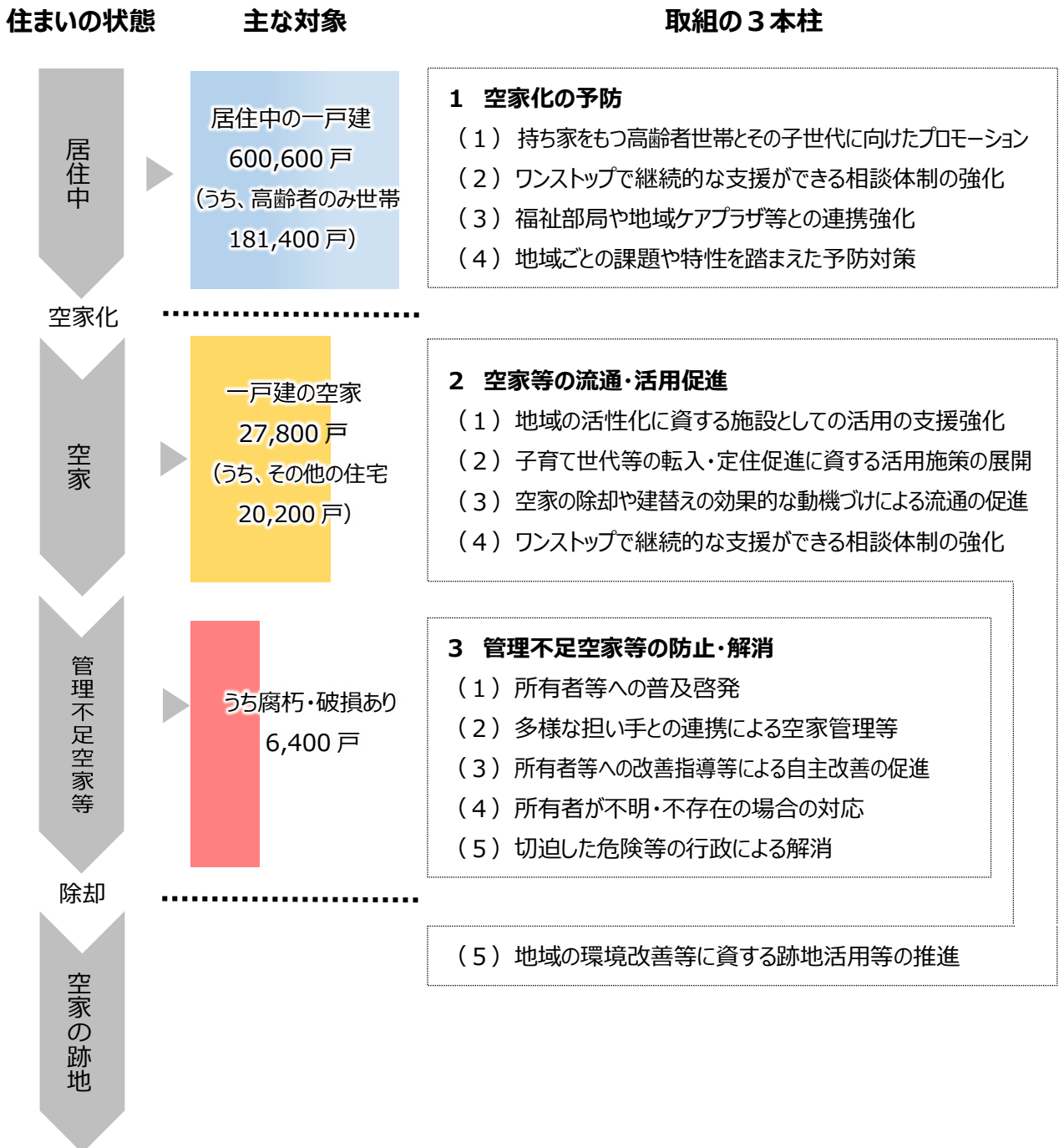


※1 地方税法により、空家等対策の推進に関する特別措置法（「空家法」という）の勧告を受けた土地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除かれます。

※2 所有者がいる場合には、真にやむを得ない事情がある場合（所有者が重い病気で長期入院しており、適切な判断ができず、代わりの方もいないなどで、自主的な改善が見込めないケース）のみ、対象になることがあります。

### 3-4 空家等対策の取組方針

「1 空家化の予防」、「2 空家等の流通・活用促進」、「3 管理不足空家等の防止・解消」を取組の柱とし、住まいが空家になる前の居住中の状態から、空家除却後の跡地活用まで、住まいの状態に応じた対策を行います。



### 3-5 成果指標

上位計画となる「横浜市住生活マスタープラン」で設定した、空家等対策に係る成果指標を、本計画における成果指標とします。なお、目標値については、本計画の目標年次が2032（R14）年度であることから、横浜市住生活マスタープラン（目標年次2031（R13）年度）で設定したのから、さらに1年後の数値を算出して設定します。

指標	現状	目標値
一戸建の空き家の戸数（別荘、賃貸・売却等以外）	20,200 戸 (2018 (H30) 年度)	22,000 戸程度に抑える <sup>※1、2</sup> (2028 (R10) 年度)
市の支援を受けて実現した一戸建の空家等の活用件数	5 件/年 (2022 (R4) 年度)	100 件 <sup>※3、4</sup> (2023 (R5) ~2032 (R14) 年度)
管理不足空家等の改善件数（累計）	140 件 (2022 (R4) 年度)	255 件 <sup>※5、6</sup> (2032 (R14) 年度)

※1 算出方法

国が5年ごとに行う住宅・土地統計調査による。同調査の計画期間内の実施予定は2023（令和5）年、2028（令和10）年。

※2 目標値の考え方

国の住生活基本計画（2021（令和3）年3月）では、空家の増加率を12%（10年間換算）と見込んでいるが、本市では10%に低減して2028（令和10）年度末の戸数を算出

※3 算出方法

区局の支援制度により実現した一戸建の空家等の活用件数（①空家活用：建築局、②ヨコハマ市民まち普請事業、防災広場整備事業：都市整備局、③地域緑のまちづくり：環境創造局、④福祉拠点整備：健康福祉局、⑤活動拠点整備：こども青少年局、⑥空家活用、地域の居場所づくり等：各区役所 等）

※4 目標値の考え方

過去の実績（令和4年度：5件）を踏まえ、平均10件/年を活用するとして算出

※5 算出方法

区局の支援制度や指導による一戸建の空家等の改善件数（①特定空家等の改善件数、②専門家相談員派遣による改善件数、③財産管理人制度活用による改善件数、④除却に係る補助事業による除却件数（管理不足空家等に限る））

※6 目標値の考え方

過去の実績（約13件/年）を踏まえ、15件/年を改善するとして算出

成果指標については、毎年度進捗状況を把握し、横浜市空家等対策協議会で施策の効果等を検証、協議します。その上で、社会経済状況の変化等も見極めながら、施策の内容や事業のスケジュールを柔軟かつ機動的に見直していきます。

## 第4章 空家等対策の具体的な施策

### 4-1 空家化の予防

「2-1 横浜市の空家等を取りまく現状」を踏まえると、空家予備軍である高齢者のみ世帯が増加していることから、今後も空家が増加することが予想されます。そのため、居住中の段階における住まいの終活等の普及啓発や支援など、空家化の予防に向けた取組を強化します。

#### (1) 持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代に向けたプロモーション

##### ① 住まいの終活ノート等をターゲット層が手に取りやすくなる工夫

空家の相続に備えることや住まいの終活を薦める冊子「空き家にしない『わが家』の終活ノート」等のホームページへの掲載や、区役所等の窓口での配布により、情報提供・意識啓発を行います。

さらに、地域ケアプラザや老人福祉センター、高齢者施設・住まいの相談センター等、高齢者の利用頻度が高い施設での配架や、高齢者が多く参加するイベント、講座等での配布、高齢者のみ世帯の比率が高い自治会への配布等、ターゲット層となる持ち家を持つ高齢者が手に取りやすくなる工夫を行います。

##### 〈空き家にしない「わが家」の終活ノート〉

発行元：神奈川県居住支援協議会

発行日：令和2年2月（令和5年1月一部改訂）

目次：

- 第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみよう
- 第2章 終活の参考となる制度について
- 第3章 相続された方へ
  - 1 亡くなられた場合の手続き
  - 2 土地・建物の相続登記について
- 第4章 相談できる関係団体のご案内
- 資料編 各種契約書のひな型



##### ② ターゲット層が持ち家について考える機会に目にする書類への情報掲載

固定資産税の納税通知書に同封される固定資産税等の説明チラシに情報を掲載することで、持ち家を持つ高齢者世帯等に、空家の相続に備えることや住まいの終活について考えることを促します。

また、「高齢者福祉保健事業のあんない」や介護サービス事業者ガイドブック「ハートページ」等にも空家の相続に備えることや住まいの終活を促す情報を掲載することで、親の介護を考え始めるタイミングでの子世代への情報提供を行います。

### ③ 子世代に興味をもってもらえるコンテンツづくりと媒体での発信

空家のまま放置しておくことのデメリットや早期の対応によるメリットが伝わるパンフレットや動画など、持ち家を持つ高齢者世帯の子世代に興味をもってもらえるコンテンツを作成します。そして、SNSや動画配信サービス等、子世代がよく利用する媒体を活用して、例えばお盆の時期や年末など、親の持ち家について考える機会をとらえた発信を行います。

### ④ 広報よこはま等を活用した普及啓発

多くの市民が目にする「広報よこはま」で、空家化の予防や住まいの終活をテーマとする記事を掲載するなど、市の広報ツールを活用した空家化の予防につながる普及啓発を進めます。

〈広報よこはまによる普及啓発の例（広報よこはま神奈川区版 令和5年12月号）〉

**あなたのおうち、この先どうする、どうなる?!**

**スタート**  
あなたは70歳一軒家でひとり暮らしをしています

**1マス進む**  
年間に複数回遊びに来たので、この先の暮らしをどうしていくか迷った。  
**+5ポイント**

**1マス進む**  
休職を解して入居することになった。入居中に台風が来て家の屋根が飛び、隣家の壁に穴をあけてしまった。  
**-20ポイント**

**1マス進む**  
入居が長期に及ぶことに、隣家の連絡が分らない。連絡について連絡をしないので、置いておくと子どもにも迷惑な状況でもなることになった。  
**-5ポイント**

**1マス進む**  
法務局で登記簿謄本を取得してみたら、所有者が隣の名家になっていた。  
**-5ポイント**

**1マス進む**  
売却・土地の登記簿謄本の取得  
7024年4月1日からの登記簿の裏付けが出来ます

**1マス進む**  
自分の家の状況によって、おうちの行く末のゴールはさまざまです。空家の除去・解体・売却は、それぞれの状況にあわせて専門業者の窓口紹介もしていますので、気軽に相談ください。

**ゴール**  
解体を解体して、土地を子どもへ譲渡することに決定！市の補助制度の条件に合っていたので補助金が増えることが分かった。  
**+10ポイント**

**ゴール**  
解体を解体して、土地を子どもへ譲渡することに決定！市の補助制度の条件に合っていたので補助金が増えることが分かった。  
**+10ポイント**

**STOP!** 必ず止まって、あなたの現状をチェック！

**この家って誰のもの？**  
勝手に遊覧したけれど、この先、入居や売却入居で家を売れるのも迷い将来ではないと興味。家のこの先を考えると、まず現状を確認してみよう。

**わが家のこの先どうする？**  
家の登記や相続の状況について整理できたし、はいはい。この家をどうしていくか具体的に考える段階に。

**次項目に自分自身を当てはめて、該当する項目の知識ポイントセレクトしよう**

**自宅について、この先、**

- 解体ごと譲渡することで 相続人と話が決まってきた = **+10ポイント**
- 解体を解体して土地を譲渡することで 相続人と話が決まってきた = **+10ポイント**
- 相続人に譲渡するつもりだが、相続人とは何も話をしていない = **-10ポイント**
- 建物ごと売却する = **+5ポイント**
- 解体を待たずに貸す (賃貸人も決まっている) = **+10ポイント**
- 解体を待たずに貸す (賃貸人は来ず) = **-10ポイント**
- 上記以外に決まっている = **+5ポイント**
- 何も決まっていない = **-20ポイント**

**司法書士への相談（予約制・無料）**

神奈川司法書士 伊藤誠一郎 〒224-0294 横浜市神奈川区 1-12-10 101号室 TEL: 045-441-1124	横浜司法書士 山本浩一 〒224-0294 横浜市神奈川区 1-12-10 101号室 TEL: 045-441-2906	横浜司法書士 佐藤誠一 〒224-0294 横浜市神奈川区 1-12-10 101号室 TEL: 045-441-1124	横浜司法書士 佐藤誠一 〒224-0294 横浜市神奈川区 1-12-10 101号室 TEL: 045-441-1124
--	--	--	--

**空家の除去・解体・売却**

住まいるイン  
TEL: 045-441-1124  
〒224-0294 横浜市神奈川区  
1-12-10 101号室  
TEL: 045-441-1124

**横浜市の各種支援制度**

空家の除去・解体・売却は、市の補助制度の条件に合っていたら補助金が増えることが分かった。



## (2) ワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化

### ① 空家の総合案内窓口と専門家団体等との連携強化

空家の総合案内窓口や専門家団体等では、相続への備えや土地の境界、登記の問題など、居住中の方からの相談を受けるとともに、居住中の段階からできることをパンフレットやホームページ等で周知します。

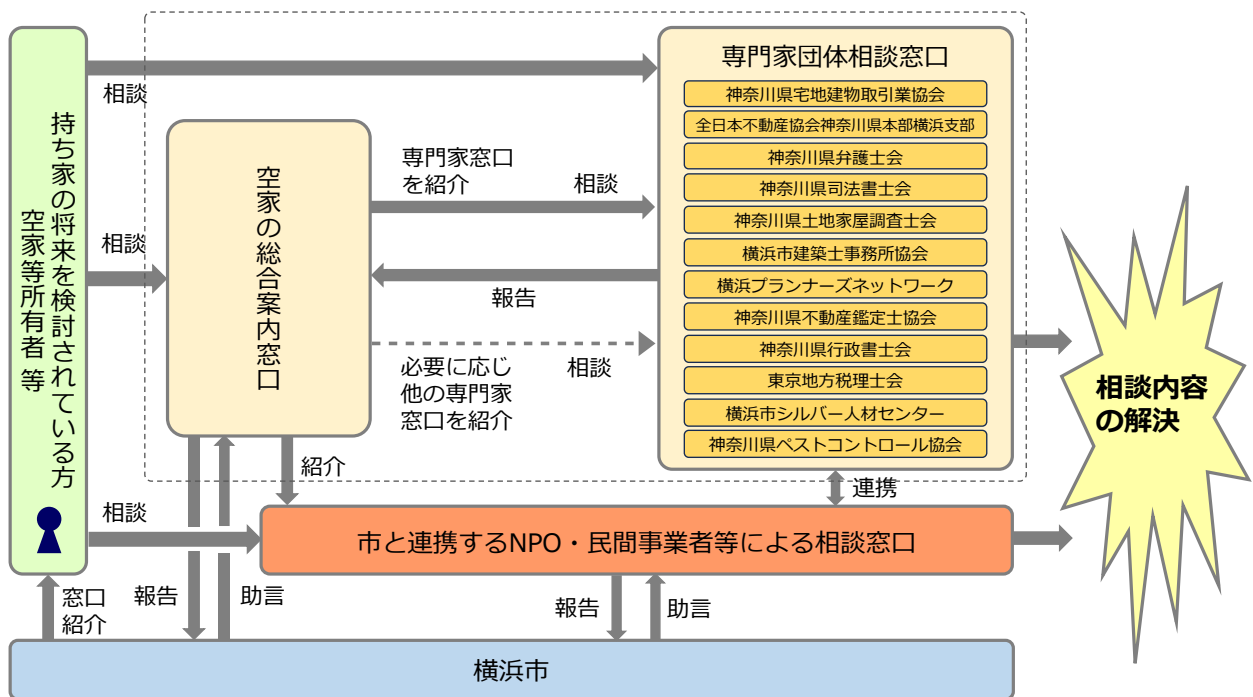
また、空家の総合案内窓口では、専門的なアドバイスが必要な場合に専門家団体等の相談窓口を紹介していますが、解決に至るまで相談者を継続的にフォローできるよう、空家の総合案内窓口と専門家団体等との連携を強化します。

### ② 相談窓口を持つNPOや民間事業者等との連携による相談体制の強化

ワンストップ型や伴走型の相談窓口・体制を持つNPOや民間事業者等と連携することで、空家に関する市民の複合的な悩みを継続的に支援できるようにします。

NPOや民間事業者等との連携にあたっては、協定の締結や法改正により創設された空家等管理活用支援法人制度の活用を検討します。

〈空家の相談窓口の強化後のイメージ〉



### ③ 身近な場所で相談ができる「出前相談」の仕組みの検討

居住中の段階から、区役所や地域ケアプラザ等、身近な場所で住まいの終活等について相談ができるよう、協定を締結する専門家団体等と連携し、専門家による「出前相談」の仕組みを検討します。

### (3) 福祉部局や地域ケアプラザ等との連携強化

#### ① 住まいの終活を考える講座開催の地域ケアプラザ等への働きかけ

一戸建の住宅にお住いの高齢者に対して、市の福祉部局や社会福祉協議会、地域ケアプラザなどと連携し、出前講座等による重点的な普及啓発活動を行います。

具体的には、住まいの終活を考える講座をパッケージ化し、高齢者のみ世帯が多い地域にある地域ケアプラザや老人福祉センター等に講座の開催の働きかけを行います。

#### 〈地域ケアプラザでの出前講座の例（旭区）〉

『わが家』の終活ノート  
の書き方講座

思い出のある大切なご自宅・ご実家が、  
将来空き家になるかもしれない「不安」  
を「安心」に変える住まいの終活です。

日時： 令和5年11月7日（火）14:00～15:30  
講師： 上田 尚彦氏（土地家屋調査士）  
共催： 横浜市建築局  
参加費： 無 料  
定員： 30名様

民法等が一部変わりました。

（自己所有物件をお持ちの方、親族や知人が自己所有物件を  
持っている方、テーマに関心のある方どなたでも参加できま  
会場： 横浜市今宿地域ケアプラザ  
多目的ホール  
マスク、上履き、筆記用具をお持ちください  
申込み締め切り：令和5年11月4日（土）18時まで

申込みは電話・窓口・オンラインから  
横浜市今宿地域ケアプラザ  
045-392-0309

オンラインで  
の申込みは  
こちらから

[https://forms.off  
ice.com/r/1qCde](https://forms.office.com/r/1qCde)  
CLPJKU



#### ② 高齢者の介護や生活支援に携わる職員等向けの研修・情報提供の実施

高齢者の介護や生活支援の相談の中で、持ち家をどうしたらよいかの相談を受けた際に、適切な相談窓口や支援制度を紹介できるよう、地域ケアプラザ職員やケアマネージャー等が集まる会合で研修や情報提供を実施します。

#### ③ 福祉部局等が発行するガイドブック等への情報掲載

「高齢者福祉保健事業のあんない」や介護サービス事業者ガイドブック「ハートページ」等、市の福祉部局等が発行するガイドブック等に、住まいの終活を促す情報を掲載します。（再掲）

#### (4) 地域ごとの課題や特性を踏まえた予防対策

##### ① 地域の課題に応じた相談会やセミナー等の開催

協定を締結している専門家団体と連携して、居住中の方も対象とした「空家の無料相談会」を開催します。また、協定を締結している専門家団体等が主催する、空家に関するセミナー等と積極的に連携し、広く市民に向けた相談対応及び普及啓発を進めます。

これらに加えて、地域の状況に応じて、区役所等が独自に相談会やセミナー等を開催できるよう「空家の無料相談会」の開催マニュアルや説明資料を整備するとともに、関心の高い自治会町内会や相談が多い地域の自治会町内会等との連携により、各地域の課題に応じた出前型の相談会等を開催することを検討します。

〈空家無料相談会の様子〉



〈区の独自開催によるセミナー・相談会の例（栄区）〉

**空家予防** はじめよう  
住まいの  
“終活”  
**セミナー・相談会**

令和5年 **8/26** (土) **SAKAESTA 3階**  
(本郷台駅前地域ケアプラザ)  
(栄区小菅ヶ谷1-5-4)

**セミナー** ✂

- 10:30~11:30
- 12:00~13:00

(●、●は同じ内容。各回30名、先着)

空家にしない  
「わが家」の終活ノートを  
記入するワークショップ

参加の方に  
「わが家」の  
終活ノートを  
進呈!

**相談会** ?

10:00~13:00  
(1組30分・先着18組)

弁護士・税理士・宅建士へ  
お困りごとを個別に相談

申込は裏面を  
ご覧ください

問合せ：栄区市政推進課まちづくり調整担当 ☎ 045-894-8095



## ② 地域の特性や課題をふまえた取組

区や地域の特性により、空家の状況は大きく異なっています。そのため、必要に応じて、区役所と自治会町内会や地元企業との連携等による、地域の特性や課題をふまえた空家化の予防対策を進めます。

## ③ 住まいや空家に関わるデータの分析に基づいた戦略的な対策の検討

モデル区を設定した上で、空家の分布や世帯構成、居住年数、開発年代や建物の築年数、道路の幅員、駅からの距離、まちづくりルールの設定状況など、住まいや空家に関わる関連データの分析により、空家化の予防につながる効果的な対策を検討します。また、モデル区での検討結果をふまえて、全市的な対応を検討します。

## 4-2 空家等の流通・活用促進

利用可能な空家については、中古住宅としての賃貸や売却等、市場での流通を前提に、子育て世代等の住まいとしての活用を促進します。また、流通に乗らない空家については、地域活性化に資する施設としての活用を支援します。これらにより、地域の活性化や子育て支援、まちの魅力向上につなげます。

老朽化等により利用が難しい空家については、改善の効果的な動機づけにより除却や除却後の流通を促していきます。また、空家跡地については、住宅のほか、防災広場の整備、地域の菜園としての利用など地域の環境改善等に資する活用を促進します。

### (1) 地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化

#### ① 既存の支援制度の改善・拡充の検討

2021（令和3）年度に「空家活用のマッチング制度」、「空家活用の専門相談員派遣事業」、「空家の改修等補助金」を創設し、地域活性化に資する施設としての空家活用を支援しています。これらの制度を、空家の無料相談会や出前講座、職員等向けの各種研修の場など、様々な機会を通じて周知するとともに、利用者の声等を踏まえた制度の見直しや支援メニューの追加など、制度の改善・拡充を検討します。

また、ヨコハマ市民まち普請事業や区独自の地域の居場所づくり補助金など、空家活用にも利用できる関係区局の支援制度とあわせた総合的な支援を行います。

#### 〈空家活用の支援制度により実現した地域活動拠点〉



##### ■ かけカフェ ComeHome（泉区）

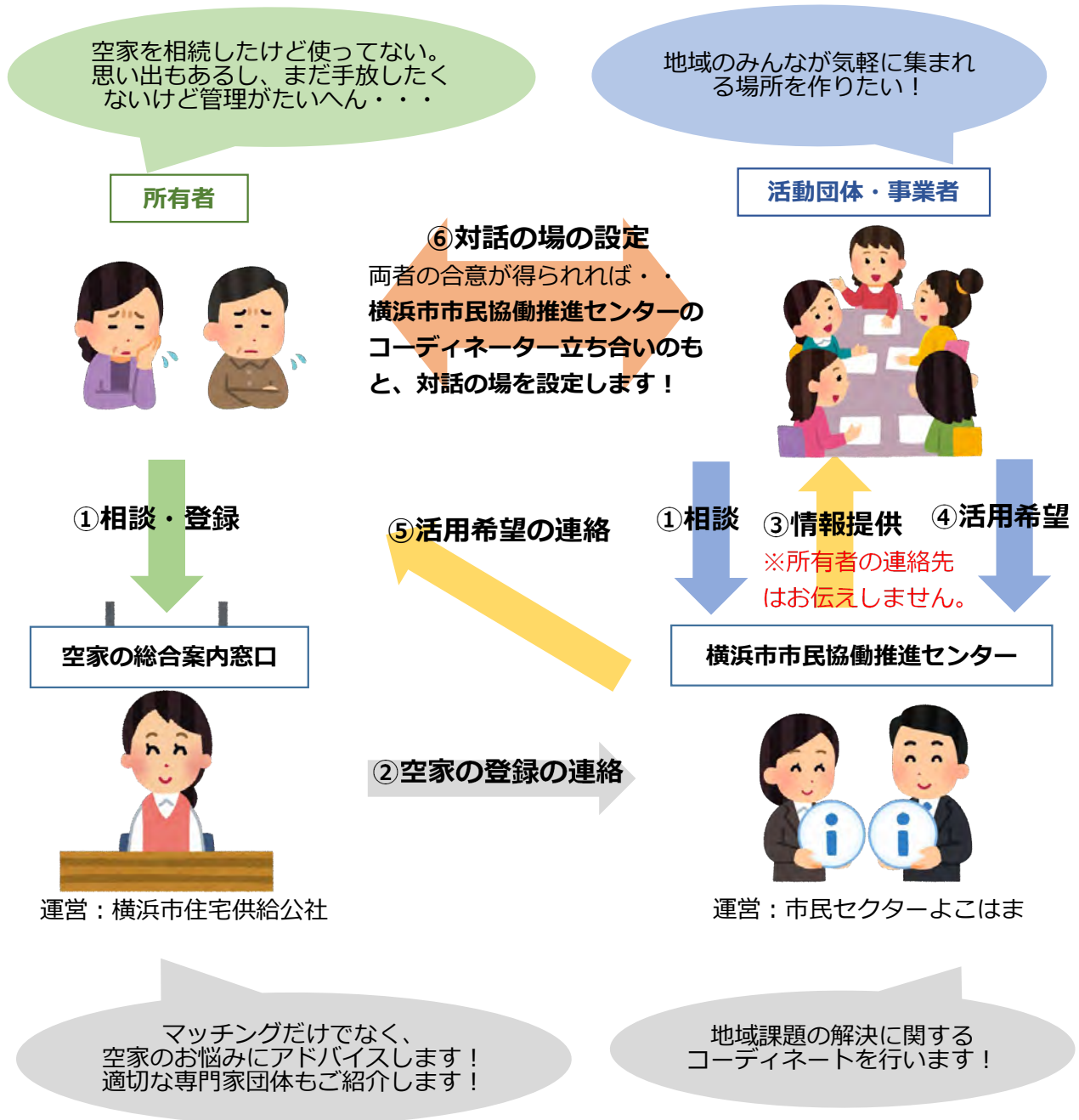
- ・空家を改修してコミュニティカフェとした事例
- ・こどもの居場所づくりに取り組んでいる一般社団法人かけはしと不登校の子を持つ親の会ハピネスが運営
- ・空家活用の専門相談員派遣事業を活用



##### ■ Second color（瀬谷区）

- ・空家を改修して就労継続支援 B 型事業所とした事例
- ・就労継続支援 B 型事業所を運営する株式会社カラーが運営
- ・空家活用の専門相談員派遣事業と空家活用のマッチング制度を活用

〈空家活用のマッチング制度の流れ〉



■地域の活性化に資する施設の例

- ・子育て支援のための拠点
- ・子どもたちの居場所
- ・シニア世代の活動拠点
- ・多世代が交流する場や学びの場
- ・地域の方たちが集うコミュニティカフェ
- ・コワーキングスペース
- ・障害のある人の働く場となる福祉事業拠点
- ・居住支援法人が運用するセーフティネット住宅

## ② 空家の流通・活用マニュアルの充実化

空家の地域活用を支援するため、空家を活用する際に利用可能な支援制度等をまとめた「空家の流通・活用マニュアル」を2018（平成30）年に作成しました。

空家を住宅以外の用途に変更する場合の法令上の留意事項、関係区局の支援制度の紹介、最新の活用事例等を追加するなどの充実化を図り、ホームページ等で広く周知するとともに、空家活用の相談等の際に活用することにより、地域での空家活用を促進します。

### 〈空家の流通・活用マニュアル〉

発行元：横浜市建築局

発行日：平成30年（令和5年4月一部改訂）

目次：

- 1 空家の地域活用とは？
  - ・ 地域活用の手順
  - ・ 空家の活用事例の紹介
- 2 空家活用のマッチング制度
  - ・ 空家・空地を活用してほしい方（空家の所有者）
  - ・ 空家・空地を地域で活用したい方（活動団体・事業者等）
- 3 空家に関する支援・補助金
  - ・ 空家活用の専門相談員派遣制度
  - ・ 空家の改修等補助金（地域貢献型）
  - ・ 空家の改修等補助金（地域貢献〔簡易改修〕型）



## ③ 空家活用の促進に向けた規制の合理化等の推進・検討

戸建住宅地において、コミュニティカフェや地域活動の拠点としての空家活用が可能となるよう、第1種低層住居専用地域から第2種低層住居専用地域への用途地域の見直しや特別用途地区の指定を進めています。また、空家活用などのニーズを見極めた上で、建築基準法の用途規制の許可基準見直しなどを進めます。

一戸建の空家を子育て支援施設や高齢者支援施設、障害者の就労継続支援施設等で活用する際、建物の規模に関わらず、福祉のまちづくり条例が適用されますが、条例の基準に適合させるための改修が難しく、活用に至らないケースが出ています。そのため、空家活用を促進する観点から、福祉のまちづくり条例の基準の適用規模の合理化などを検討します。

## ④ 大学や民間事業者との連携

本市では、大学や民間事業者とまちづくりに関する連携協定を締結し、まちの再生・魅力向上に取り組んでいます。空家を活用した地域の拠点づくりを進めるなど、多様な主体と相互に連携を図りながら、まちの再生等につながる空家の活用を促進します。

## (2) 子育て世代等の転入・定住促進に資する活用施策の展開

### ① 空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通促進

子育て世帯や若年夫婦世帯の住まいとしての流通を促進するため、2023（令和5）年度にモデル的に開始した、子育て世代を対象に、最高レベルの断熱性能を備えた新築住宅への住替え（新築型）や、ZEH レベル以上の断熱改修を行った空家への住替え（リノベ型）に要する費用の一部を補助する「省エネ住替え補助制度」を、拡充して本格実施します。

また、空家を借上げリノベーションしてサブリースする事業者や、空家を買取りリノベーションして再販する事業者との連携により、空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通を促進します。

### ② 子育て支援施設としての空家活用の推進

子育て支援に資する施設としての空家活用を推進するため、関係区局の連携により、支援強化の方策について検討します。

### ③ セーフティネット住宅としての空家活用の推進

空家活用のマッチング制度や、セーフティネット住宅登録制度による空家と入居希望者とのマッチング、家賃補助による入居の促進などにより、子育て世帯や高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）としての空家活用を推進します。

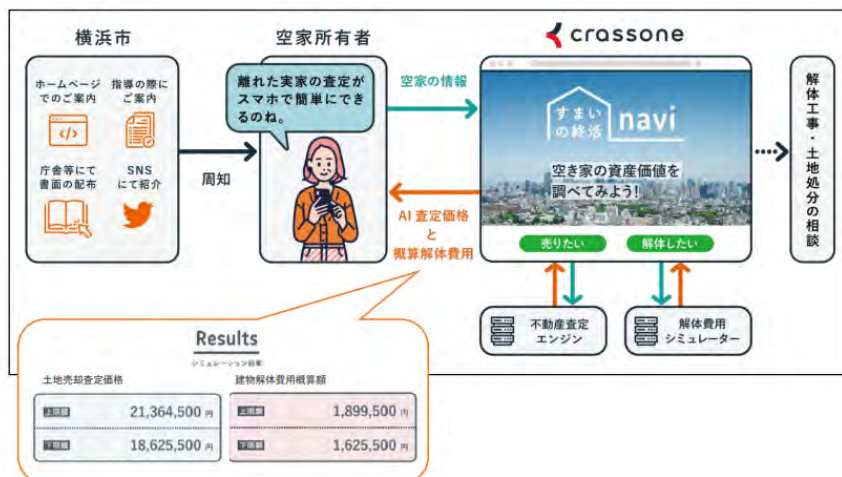
## (3) 空家の除却や建替えの効果的な動機づけによる流通の促進

### ① 民間事業者との連携による除却を動機づけるサービスの提供

2022（令和4）年に民間事業者と連携協定を締結し、スマートフォン等から空家の解体費用と解体後の土地の売却価格の概算額を無料で把握することができる web サイト「横浜市版 すまいの終活ナビ」の提供を開始しました。

今後も当該 web サイトを案内チラシやホームページ等で広く周知し、空家の除却や流通を促進します。

#### 〈横浜市版 すまいの終活ナビの概要〉





## ② 空家の解体費等への補助による除却や建替えの促進

倒壊等のおそれのある空家や耐震性が低いと判定された木造住宅などの解体費の一部を補助する「住宅除却補助制度」の活用を促し、老朽化した空家の除却を促進します。さらに、より一層の除却の促進に向けて、制度拡充や広報強化等の検討を行います。

また、地震時の火災による延焼の危険性が高い地域においては、老朽建築物の解体工事や耐火性の高い建築物の新築工事に係る費用の一部を補助する「建築物不燃化推進事業補助」の活用を促し、除却や建替えを促進します。

## ③ 空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）の申請対応

相続した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置の申請対応を円滑に行うことで、相続により生じた空家の市場での流通を促進します。

本特例措置の情報を固定資産税の納税通知書に同封される固定資産税等の説明チラシに掲載するなど、引き続き広報周知に努めるとともに、申請件数の増加に対応できるよう、ホームページの案内を充実させます。

### ■ 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を、相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は除却後の土地を譲渡した場合、また、売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。

2016（平成28）年度の税制改正にて創設され、これまで適用期間の延長が2回行われました。2024（令和6）年3月現在の適用期間は、2027（令和9）年12月31日までとなっています。

## ④ 単独の敷地では活用が困難な敷地と隣地の統合の支援による除却や建替えの促進

地震時の火災による延焼の危険性が高い地域において、敷地が狭小であったり、接道条件が良くないなどにより単独では建替えや活用が困難な敷地に対し、隣地との統合を支援する「隣地統合事業補助」制度により、老朽化した空家等の除却や建替えを促進します。

## ⑤ 指定容積率等の緩和による空家等の建替え促進

第一種低層住居専用地域の中には、比較的小規模な敷地や築年数の経過した住宅が多く建ち並ぶ地区が存在します。このような地区において、空家等の建替えを促すとともに、ゆとりある住空間が創出され居住者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方が可能となるよう、指定容積率等を緩和する都市計画の見直しを進めています。

#### (4) ワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化 (一部再掲)

---

##### ① 空家の総合案内窓口と専門家団体等との連携強化

空家所有者やその親族等向けに開設している空家の総合案内窓口では、専門的なアドバイスが必要な場合に専門家団体等の相談窓口を紹介していますが、解決に至るまで相談者を継続的にフォローできるよう、空家の総合案内窓口と専門家団体等との連携を強化します。

##### ② 相談窓口を持つNPOや民間事業者等との連携による相談体制の強化

ワンストップ型や伴走型の相談窓口・体制を持つNPOや民間事業者等、また、サブリースや買取により自ら活用する空家再生事業者等と連携することで、空家の流通・活用に向けた市民の複合的な悩みを継続的に支援できるようにします。

NPOや民間事業者等との連携にあたっては、協定の締結や法改正により創設された空家等管理活用支援法人制度の活用を検討します。

##### ③ 身近な場所で相談ができる「出前相談」の仕組みの検討

区役所や地域ケアプラザ等、身近な場所で空家等の活用や流通に関する相談ができるよう、協定を締結する専門家団体等と連携し、専門家による「出前相談」の仕組みを検討します。

#### (5) 地域の環境改善等に資する跡地活用等の推進

---

##### ① 跡地活用の推進策の拡充の検討

地震時の火災による延焼の危険性が高い地域においては、地域住民がまちの防災広場の整備等を行う場合に整備費の一部を補助する「身近なまちの防災施設整備事業補助」の周知や活用の働きかけにより、防災性向上に資する跡地活用を引き続き推進します。

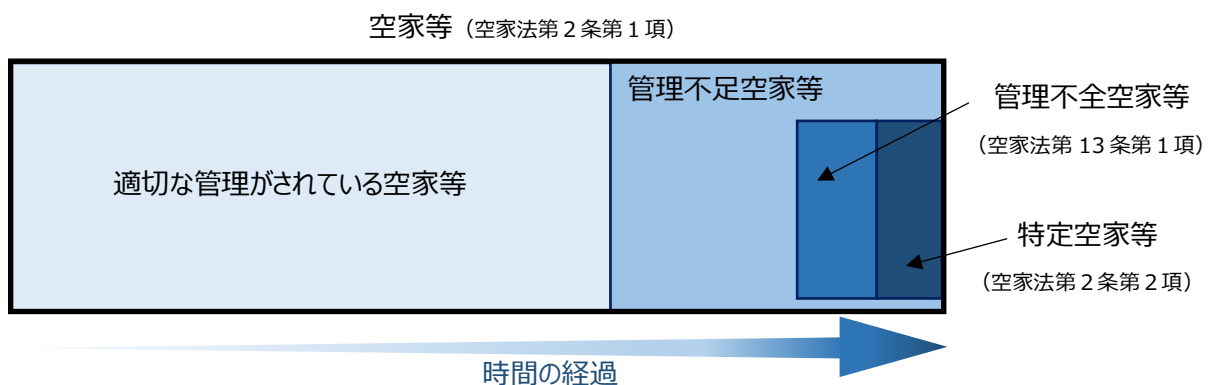
さらに、市全域においても、自治会町内会による広場や菜園としての活用等、地域の活性化や魅力創出等に資する跡地活用を推進する方策を関係区局の連携により検討します。

### 4-3 管理不足空家等の防止・解消

適切な管理がされていない空家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、防止、解消に向けた対応が引き続き必要です。

空家の所有者等に対して、適切な管理が行われていない状態の防止・解消に向けた早期からの普及啓発を行うとともに、管理不足空家等で周辺へ悪影響を及ぼしている空家については、行政による情報提供や助言、指導を行い、改善を促していく必要があるため、以下の取組を実施します。

#### 〈管理状態に応じた空家等の分類〉



#### (1) 所有者等への普及啓発

##### ① パンフレット、チラシ等を使用した早期からの普及啓発

空家の所有者等となった場合、建物の破損や樹木の繁茂、不審者の侵入や衛生害虫の発生などにより、周辺に迷惑を及ぼさないように、空家を適正に管理していただく必要があります。そのため、空家の管理、流通・活用を薦めるパンフレットをホームページ掲載するとともに、区役所・市役所の窓口、専門家団体等にて配布することで、適正管理に向けた早期からの情報提供・意識啓発を行います。

これらに加えて、広報よこはま等を活用し、地域の特性や課題をふまえた空家の管理に係る普及啓発に取り組みます。

また、固定資産税の納税通知書に同封される固定資産税等の説明チラシに、空家の適切な管理を促すための文章を掲載することで、市内の一戸建住宅の所有者等に対する定期的な注意喚起を行います。

## (2) 多様な担い手との連携による空家管理等

---

### ① NPO・民間事業者との連携による相談体制の強化（一部再掲）

空家の所有者等が抱える空家に関する悩みは多岐にわたるため、ワンストップ型や伴走型の相談窓口・体制を持つNPOや民間事業者等と連携することで、市民がニーズにあわせて相談先を選択できる体制に強化します。

連携にあたっては、協定の締結や法改正により創設された空家等管理活用支援法人制度の活用を検討します。

また、空家の見回りや管理代行等を行う民間事業者等を安心して利用できる環境を整えることで、遠方に居住している等、自身で空家を管理することが難しい方の空家の適切な管理を推進します。

### ② 多様な担い手の動きへの支援

近年、自治会町内会が、空家の位置や所有者の把握、空家の見守り、庭木の剪定等の管理の代行を実施するなど、多様な担い手による新たな動きがあります。

このような、地域や団体等が独自に進める空家対策の活動に対する支援策を検討します。

### (3) 所有者等への改善指導等による自主改善の促進

#### ① 区局連携体制による改善指導の実施

周辺へ悪影響を及ぼす空家は課題が多岐にわたるため、区役所、建築局、消防局、市民局、資源循環局、医療局、道路局など関係区局が連携し、管理不足の程度や周辺への悪影響の程度に応じ空家等の所有者等への改善に向けた働きかけや指導を実施します。

周辺住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて区民に身近な区役所の担当部署が窓口となり、相談内容や現地状況の把握、所有者調査を実施し、空家等の所有者等へ適切な維持管理の働きかけ等を行います。課題が複数部署にまたがる案件に対しては、関係する部署が連携するとともに、相続が発生し所有関係が複雑になっている案件など、必要に応じて専門知識を持つ事業者等の協力を得て対応します。併せて、民法に規定される相隣関係の制度(※)を情報提供することで、相談者が取り得る対策等の選択肢を広げる手助けをします。

さらに、緊急的な対応を要する状況のものについては、とりまとめ局へ適宜引き継ぐ等の対応を行います。

また、各方面から寄せられる空家等に関する情報の共有化を目的として構築した、空家等の相談に対するデータベースを活用し、関係区局が連携して相談対応、働きかけや改善指導を行います。

#### ※民法に規定される相隣関係の制度

##### ■土地所有者による越境樹木の伐採

民法で、土地の所有者は、一定の手続きを踏むことにより、隣地から越境してきた樹木の枝を切除させ、又は自ら切除することができる旨を規定しています。

##### 民法第 233 条

土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第 1 項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

##### ■利害関係人による清算人・管理人の選任を申し立て

民法で、利害関係人は、特定の人物や建物の清算人や管理人の選任を裁判所に申し立てることができる旨を規定しています。選任された清算人や管理人に空家等の管理等を依頼することができます。

相続財産清算人制度：民法第 952 条

相続財産管理人制度：民法第 897 条の 2

不在者財産管理人制度：民法第 25 条

所有者不明土地管理人制度：民法第 264 条の 2

所有者不明建物管理人制度：民法第 264 条の 8

管理不全土地管理人制度：民法第 264 条の 9

管理不全建物管理人制度：民法第 264 条の 14

## ② 所有者調査の迅速化

空家法に基づき、課税情報や戸籍、住民票の情報などを活用し、空家の所有者の調査を行っていますが、相続関係が複雑であるため、調査が難航し指導開始までに相当の時間を要する案件もあります。

そこで、相続関係が複雑であるもの等については、弁護士、司法書士等の専門家の知見も活用し、所有者の特定を確実にかつ迅速に進めます。

課税情報や戸籍、住民票のみでは所有者が特定できないものは、電気、ガス、水道等のインフラ情報を扱う企業や、福祉情報を扱う部署との連携による所有者の特定を実施します。

## ③ 特定空家等の指導強化

老朽化の進行により、周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある空家が増大することを防止するため、所有者による自主改善をより一層促していく必要がありますが、空家の所有者はその場に居住していないため、空家の状況や周辺に与える悪影響を具体的に把握できず、当事者意識が希薄になる傾向があります。

そこで、このまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある空家について、空家法に基づく特定空家等に認定した上で指導することで、所有者等が当事者意識を持つことを促し、自主改善を促進していきます。

さらに、特定空家等に対しては、継続的に指導通知の送付や経過観察を行う等、周辺への悪影響の拡大防止に向けた対応を引き続き進めていきます。

特定空家等に認定した上での指導にもかかわらず、改善されない空家については、危険性の状況等に応じて空家法に基づく助言指導、勧告、命令及び空家条例に基づく危険の周知等を講じ、自主改善を強く促していきます。

また、特定空家等には、権利整理の課題があり放置されているものも多くあります。

権利整理に課題があるものについては、個別の課題を踏まえた助言を検討します。

### ■横浜市における特定空家等の対応について

#### ・特定空家等の対応方針

- そのまま放置すると、老朽化が進行し、周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある空家について、特定空家等に認定した上で指導し、それでも改善の見込みが無い場合は、危険性の状況等に応じ、空家法に基づく、助言指導、勧告等の措置を講じます。
- 特定空家等の認定基準や空家法に基づく措置等の審議については、原則、関係区局から構成される特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）にて行います。必要に応じて、学識経験者、弁護士などに判定委員会への出席を求め、又は意見を聞くことができます。

#### ・特定空家等の認定基準

特定空家等の認定については、上記のとおり判定委員会での審議による結果を踏まえて認定します。また、一定の条件を満たす空家等については、判定委員会の審議によることなく特定空家等に認定する「特定空家等の認定基準」を定めて運用しています。

#### ④ 管理不全空家等の制度の活用

空家法改正で創設された管理不全空家等（適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等）について、国のガイドラインを参考に判断基準及び具体的手続を整理した上で指導・勧告することで、所有者等が適切な管理に係る当事者意識を持ち必要な措置を講ずるよう、促していきます。

#### ⑤ 建物の老朽化以外の理由で著しく悪影響を及ぼすおそれがある空家への対応策の検討

空家については、建物の老朽化だけではなく、樹木繁茂や衛生害虫、火災、防犯、ごみなど、多岐にわたる相談が寄せられています。そのため、著しく衛生上有害な状態や、生活環境の保全上不適切な状態など、建物の老朽化以外の理由で課題が生じている空家についても、特定空家等、管理不全空家等への認定等やその他の法令に基づく対応も含め、関係区局が連携し、対応策の検討を進めていきます。

#### ⑥ 空家等の所有者等への支援策の強化

空家等の所有者が自主改善の必要性を認識していても、相続問題や経済的事実等により自主改善が進まない場合に対応できるよう、専門家の派遣制度の拡充や除却補助制度、企業と連携したサービスの提供等の支援の推進を行います。

また、「空家等対策に関する協定」を締結した専門家団体との連携を強化し、加えてワンストップ型や伴走型の相談窓口・体制を持つNPOや民間事業者等と連携することで、空家の所有者等がニーズにあわせて相談先を選択できる体制に強化します。（再掲）。

遠方に居住している等、自身で空家を管理することが難しい方には、空家の見回りや管理代行等を行う民間事業者等を安心して利用できる環境を整え、空家の適切な管理を推進します。

## (4) 所有者が不明・不存在の場合の対応

### ① 財産清算人等の制度の活用強化

所有者が不明・不存在の空家については、その不動産の流動性や周辺への悪影響等を踏まえ、民法に規定される相続財産清算人制度、不在者財産管理人制度、所有者不明土地・建物管理人制度等を活用し、改善を図るなど、所有者等がおらず放置され続ける空家等の解消に努めます。

これまでは、横浜市が利害関係人として、特定空家等に対して、財産管理人を申立ててきましたが、空家法が改正され、市町村長が特定空家等以外の空家にも申立てが可能となったため、本制度をより積極的に活用していきます。

#### ■財産清算人等の制度概要

##### ・相続財産清算人制度

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産清算人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の売却等の清算を行う制度。

##### ・不在者財産管理人制度

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産管理人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の管理を行う制度。

##### ・所有者不明土地・建物管理人

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した土地・建物管理人（土地・建物について所有者の代わりとなる者）が、土地・建物の管理を行う制度。

### 〈財産管理人制度を活用して改善した事例〉



改善前



改善後



## (5) 切迫した危険等の行政による解消

### ① 空家法に基づく代執行による確実な危険の解消

危険性が非常に高くかつ切迫している空家については、代執行により確実に危険を解消する必要がある一方、代執行の執行までに必要な行政手続に要する期間や私有財産に対する公費投入等の課題もあります。状況に応じて法で定める各代執行（「代執行」、「略式代執行」、「緊急代執行」）を適切に使い分け適用できるように、各代執行の適用が想定される空家等の状況を整理し、運用方法を検討します。

#### ■空家法に基づく代執行の種類

- ・代執行：空家法第22条第9項に基づき、命令の措置を命ぜられた者が実施しない場合、措置をしたが十分ではない場合又は期限までに完了する見込みが無い場合に、所有者に代わって市長自らが措置を行うこと。
- ・略式代執行：空家法第22条第10項に基づき、過失がなく命令対象者を確知することができない場合に、命令対象者に代わって市長自らが措置を行うこと。
- ・緊急代執行：空家法第22条第11項に基づき、災害その他非常時の場合で、緊急に措置をとる必要があると認めるときで、命令の措置をとるとまが無いときに、命令対象者に代わって市長自らが措置を行うこと。

### ② 空家条例に基づく緊急安全措置の実施

所有者が確知できない特定空家等に起因して、生命又は身体に重大な危険が及ぶことを避けるため緊急の必要がある場合に、空家条例に基づく応急的危険回避措置の対応を行います。

#### 〈応急的危険回避措置の事例〉



改善前



改善後

関連データ等

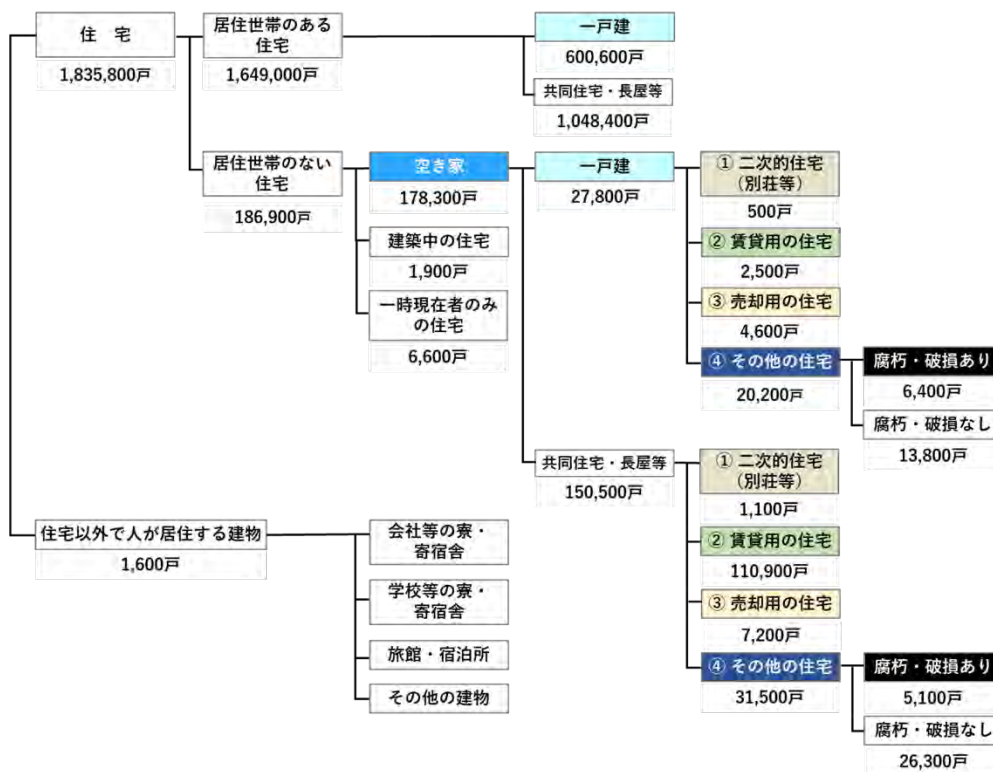


# 1 空家に係る住宅・土地統計調査の結果

## (1) 横浜市の空き家の状況

2018（平成30）年の「住宅・土地統計調査」によると、横浜市の住宅総数は1,835,800戸、そのうち空き家が178,300戸で、その内訳は、一戸建が27,800戸、共同住宅・長屋等が150,500戸となっています。

図 住宅・土地統計調査による住宅の種類と市内の住宅戸数



※各項目の戸数は、端数処理の関係から、内訳の計と合計が一致しない場合があります。

※「一時現在者のみの住宅」…昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※「その他の建物」…下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていないもの。

出典：総務省「2018（平成30）年 住宅・土地統計調査」

### ■ 住宅・土地統計調査における空き家の種類

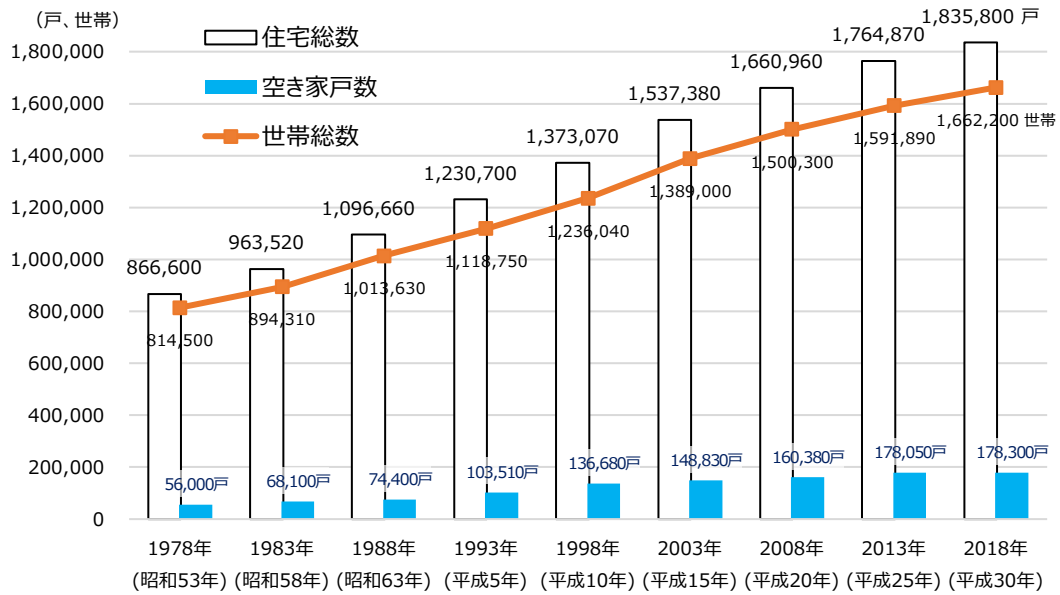
「住宅・土地統計調査」では、「空き家」は「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4つに分類される。

「④その他の住宅」とは、①から③以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

### ① 住宅総数と世帯総数と空き家戸数の動向

住宅総数は1,835,800戸と、2013（平成25）年に比べ70,930戸の増加、世帯総数は1,662,200世帯と、70,310世帯の増加に対して、空き家戸数は178,300戸と、250戸の増加となっています。

図 住宅総数・世帯総数・空き家戸数の動向

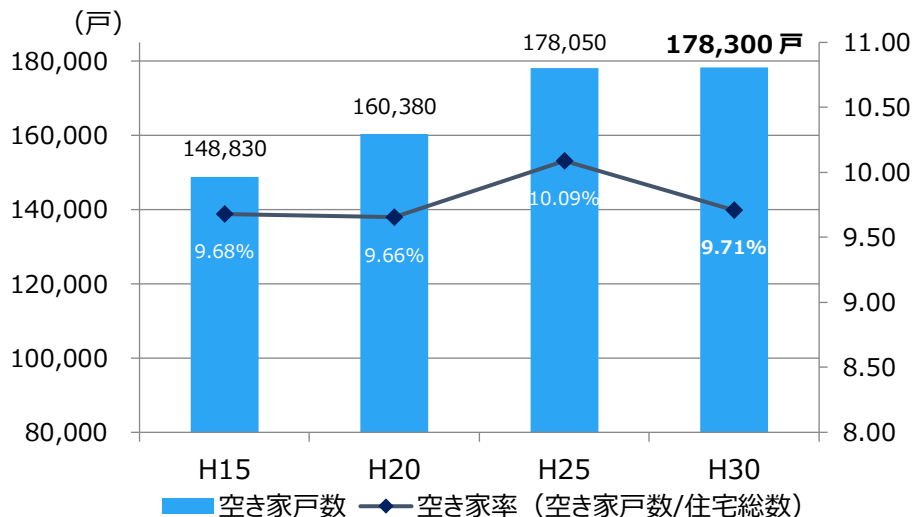


出典：1978（昭和53）年～1993（平成5）年 「住宅統計調査」  
 1998（平成10）年～2018（平成30）年 「住宅・土地統計調査」

② 空き家戸数及び空き家率の動向

2013（平成 25）年と 2018（平成 30）年と比較すると、住宅総数の増加に対して、空き家戸数の増加は少なく、空き家率は 9.71%と 0.38 ポイント減少しました。なお全国では、2018（平成 30）年の空き家は 8,489,000 戸で 293,000 戸増加し、空き家率は 13.6%で過去最高となっています。

図 空き家戸数及び空き家率の動向

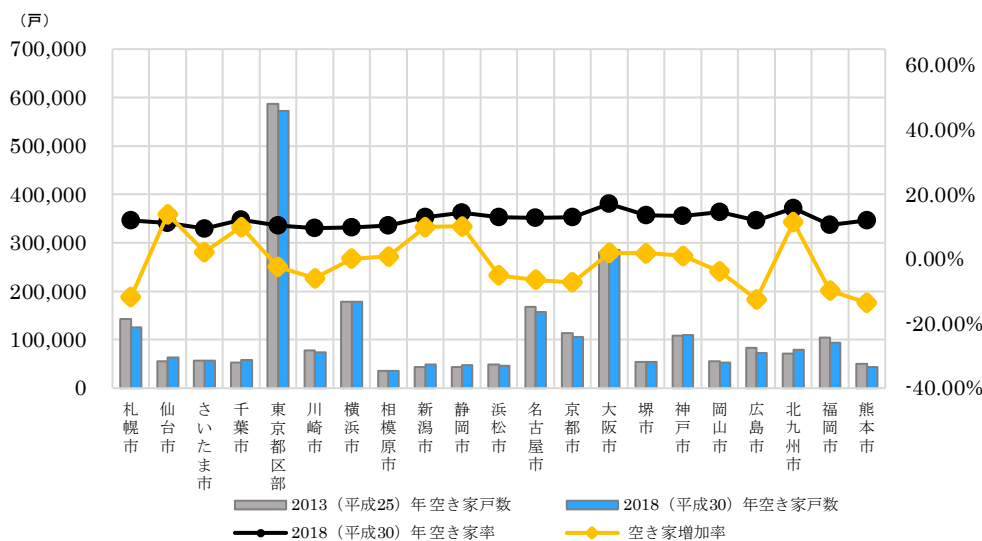


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

本市の 2018（平成 30）年の空き家率 9.71%は、全国平均 13.6%より低くなっており、2013（平成 25）年から 2018（平成 30）年までの空き家の増加率 0.14%は、全国平均 3.58%より非常に低い結果となっています。

一方、本市の空き家戸数は、東京都区部を除き、全国政令市で 2 番目に多くなっています。

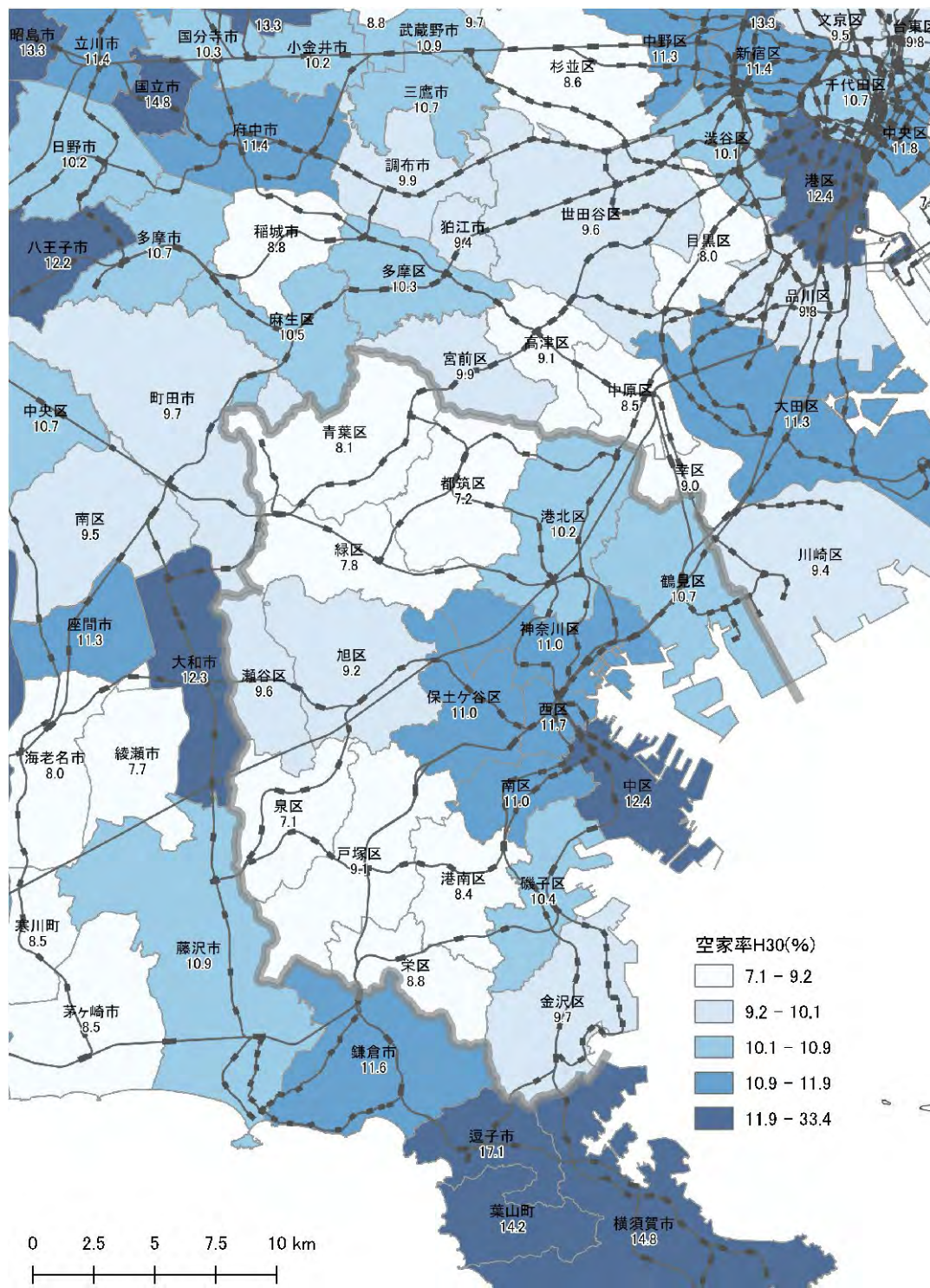
図 空き家戸数、空き家率及び空き家の増加率



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

2018（平成30）年の空き家率を横浜市の区ごとに比較すると、郊外部よりも都心・臨海周辺部で空き家率が高い傾向にあります。隣接する自治体では、東京都心周辺の一部の区や三浦半島の各市で空き家率が高くなっています。

図 地域ごとの空き家率の比較



出典：総務省「2018（平成30）年 住宅・土地統計調査」

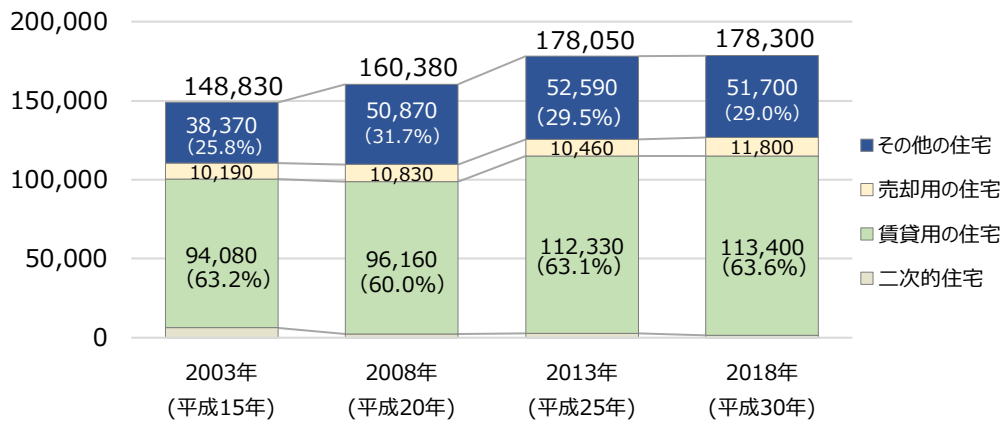
## (2) 横浜市の一戸建の空き家の状況

### ① 空き家の種類と種類別動向

2018（平成30）年時点の空き家総数178,300戸のうち、63.6%を「賃貸用の住宅」、29.0%を「その他の住宅」が占めています。

また、2013（平成25）年から2018（平成30）年までの増加戸数は、「売却用の住宅」が多く、次いで「賃貸用の住宅」が多くなっています。なお、「その他の住宅」の戸数は減少しています。

図 空き家の種類別の動向



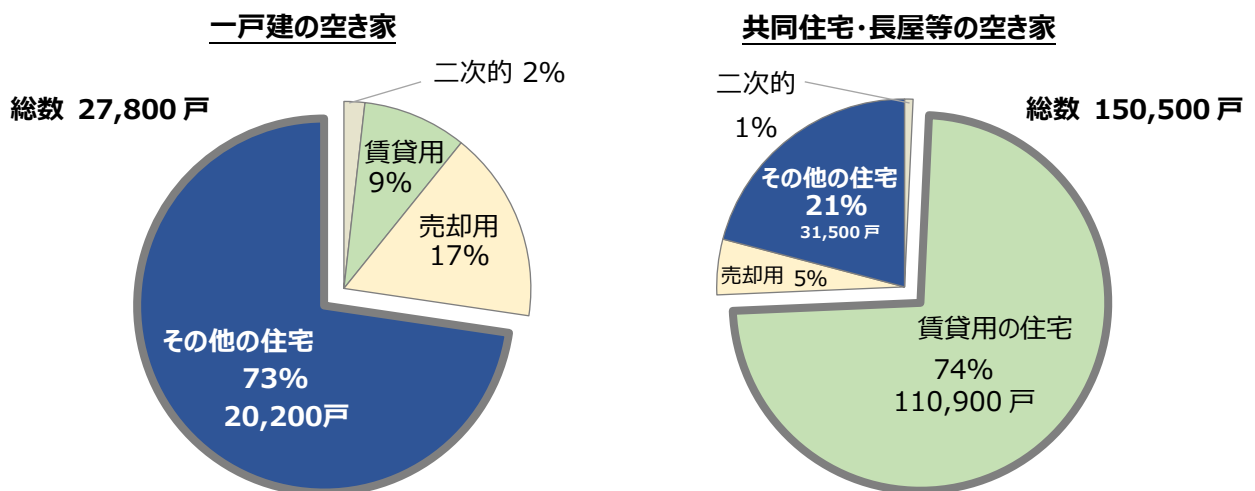
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

### ② 空き家の建て方と種類

一戸建と共同住宅・長屋等を比較すると、空き家の種類の割合は大きく異なります。

一戸建は戸数は少ないものの、「その他の住宅」が約73%を占めており、賃貸や分譲などの不動産市場で流通していない空き家が多いことがわかります。一方で、共同住宅・長屋等の空き家では「賃貸用の住宅」が約74%を占めており、多くが不動産市場で流通していると考えられます。

図 空き家の建て方と種類



出典：総務省「2018（平成30）年 住宅・土地統計調査」



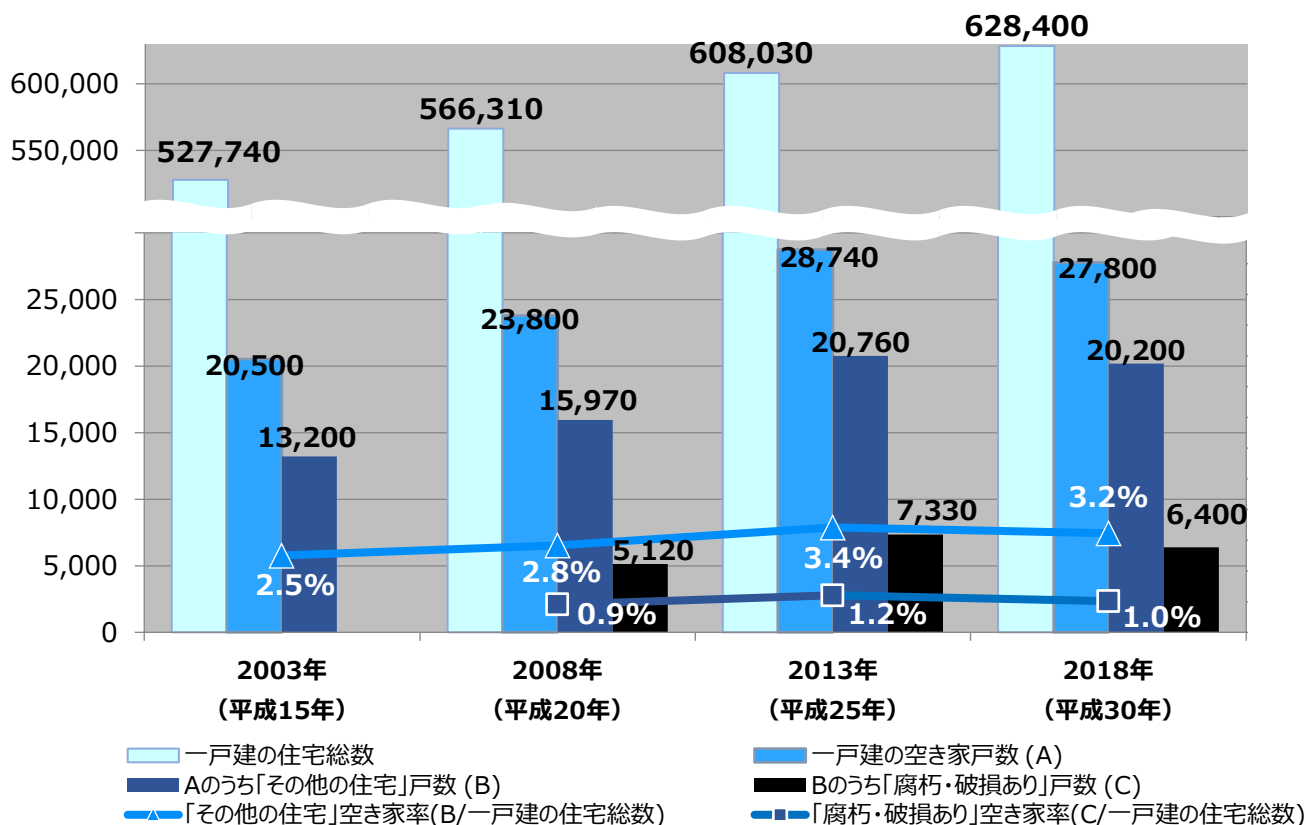
### ③ 一戸建の空き家の動向

2018（平成30）年時点で、本市の一戸建の空き家は27,800戸あり、一戸建の住宅の4.4%を占めています。

一戸建の空き家のうち、「その他の住宅」は20,200戸あり、2013（平成25）年から2018（平成30）年までの5年間で560戸減少しています。

また、一戸建の空き家の「その他の住宅」のうち、腐朽・破損のある住宅は、6,400戸と、2013（平成25）年から2018（平成30）年までの5年間で930戸減少しています。

図 一戸建の空き家戸数・空き家率等の推移



なお、「腐朽・破損あり」の戸数は、2008（平成20）年調査から集計開始のため、2003（平成15年）は記載なし

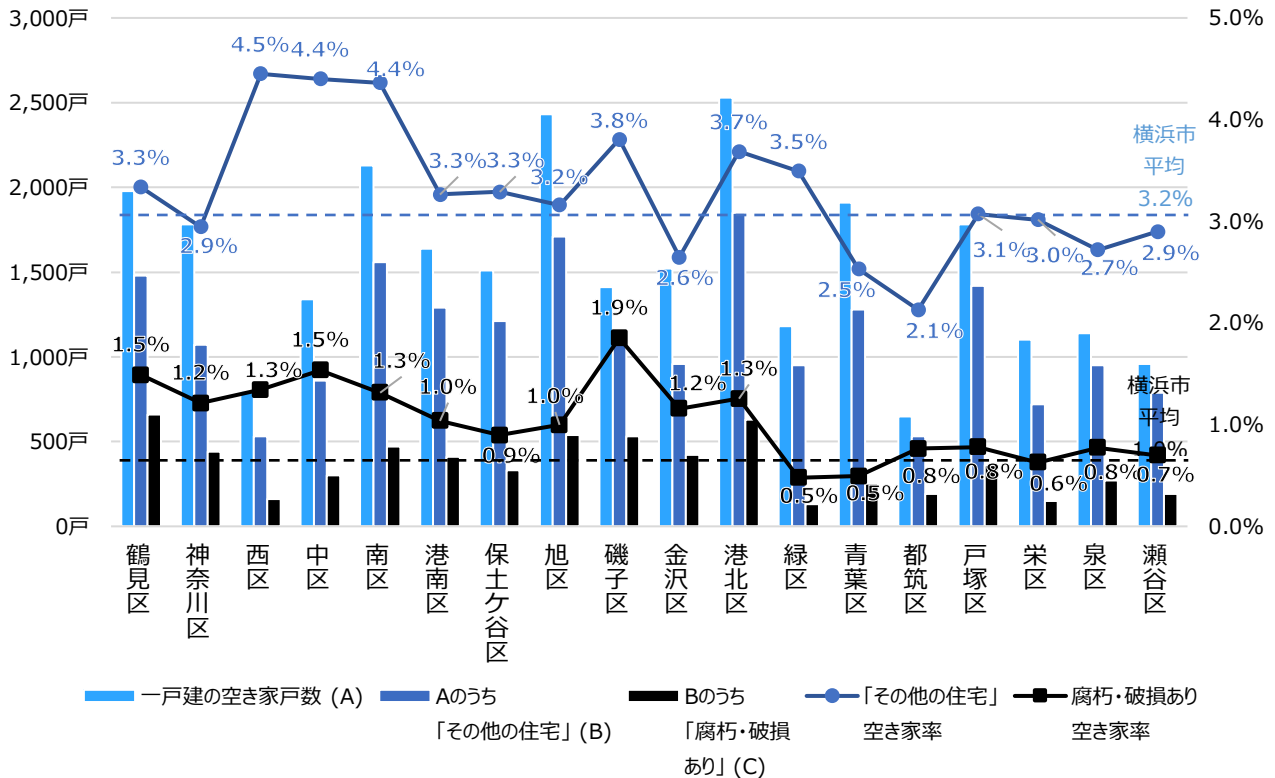
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

#### ④ 区ごとの一戸建の「その他の住宅」空き家率

一戸建の空き家における「その他の住宅」の割合は、西区、中区、南区といった木造住宅密集市街地を抱える都心部の区で高くなっています。

さらに、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家の割合は、中区、鶴見区、磯子区といった木造住宅密集市街地を抱える区で高い状況です。

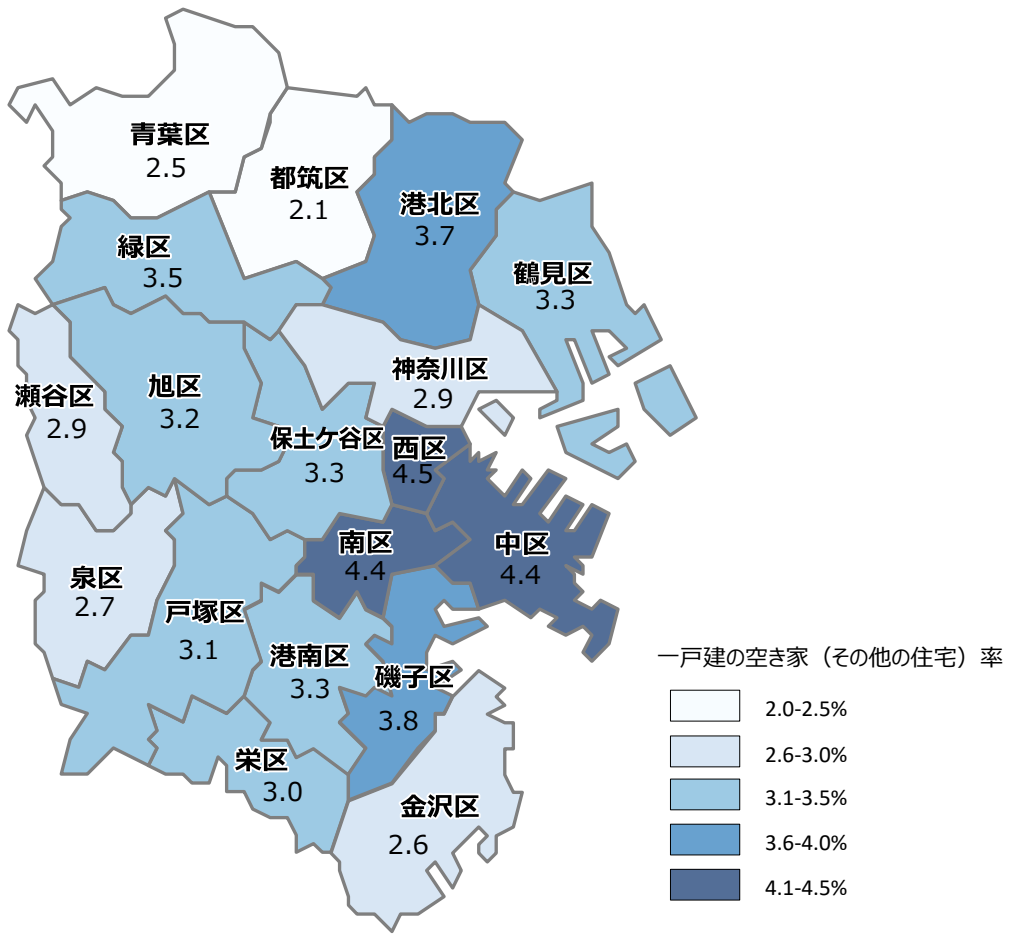
図 区別の一戸建の「その他の住宅」の空き家戸数と空き家率



H30住宅・土地統計調査																			
	鶴見区	神奈川区	西区	中区	南区	港南区	保土ヶ谷区	旭区	磯子区	金沢区	港北区	緑区	青葉区	都筑区	戸塚区	栄区	泉区	瀬谷区	横浜市
一戸建の住宅 (A)	44,350	36,330	11,910	19,540	35,770	39,540	36,790	54,120	28,640	36,280	50,180	27,200	50,570	24,880	46,220	23,870	34,940	27,240	628,400
Aのうち 空き家 (B)	1,980	1,780	800	1,340	2,130	1,640	1,510	2,430	1,410	1,520	2,530	1,180	1,910	650	1,780	1,100	1,140	960	27,800
Bのうち 「その他の住宅」 (C)	1,480	1,070	530	860	1,560	1,290	1,210	1,710	1,090	960	1,850	950	1,280	530	1,420	720	950	790	20,200
Cのうち 「腐朽・破損あり」 (D)	660	440	160	300	470	410	330	540	530	420	630	130	250	190	360	150	270	190	6,400
「その他の住宅」 空き家率 (C/A)	3.3%	2.9%	4.5%	4.4%	4.4%	3.3%	3.3%	3.2%	3.8%	2.6%	3.7%	3.5%	2.5%	2.1%	3.1%	3.0%	2.7%	2.9%	3.2%
腐朽・破損あり 空き家率 (D/A)	1.5%	1.2%	1.3%	1.5%	1.3%	1.0%	0.9%	1.0%	1.9%	1.2%	1.3%	0.5%	0.5%	0.8%	0.8%	0.6%	0.8%	0.7%	1.0%

出典：総務省「2018（平成30）年住宅・土地統計調査」

図 区ごとの一戸建の空き家（その他の住宅）率の状況



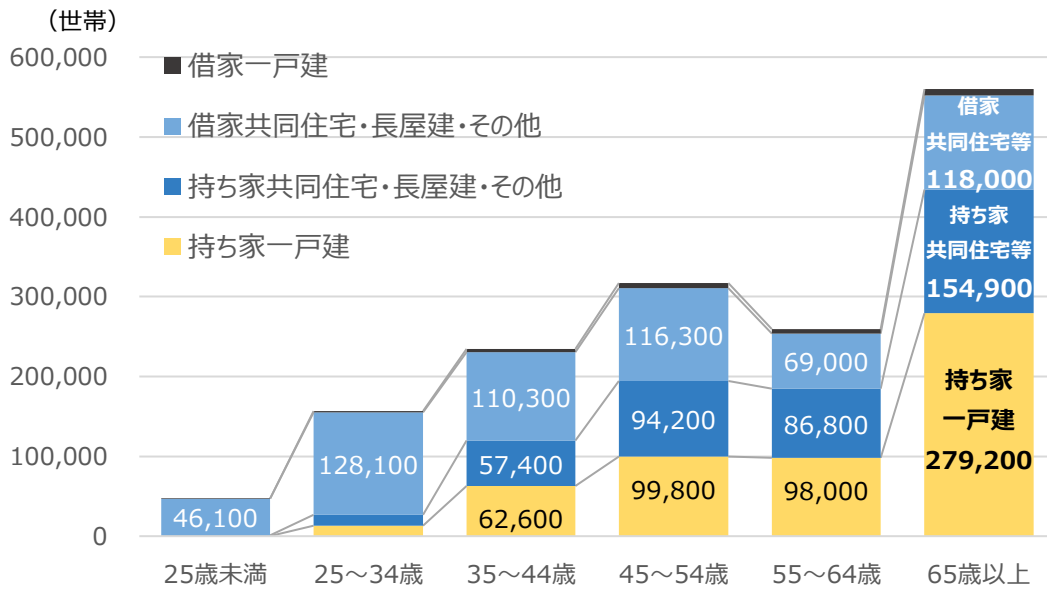
出典：総務省「2018（平成30）年 住宅・土地統計調査」

### (3) 住宅所有者の状況

#### ① 世帯主の年齢別の住宅の種類

世帯主が65歳以上（高齢者層）の世帯では「持ち家」が多く、特に「一戸建の持ち家」が多くなっています。

図 世帯主の年齢別の住宅の種類

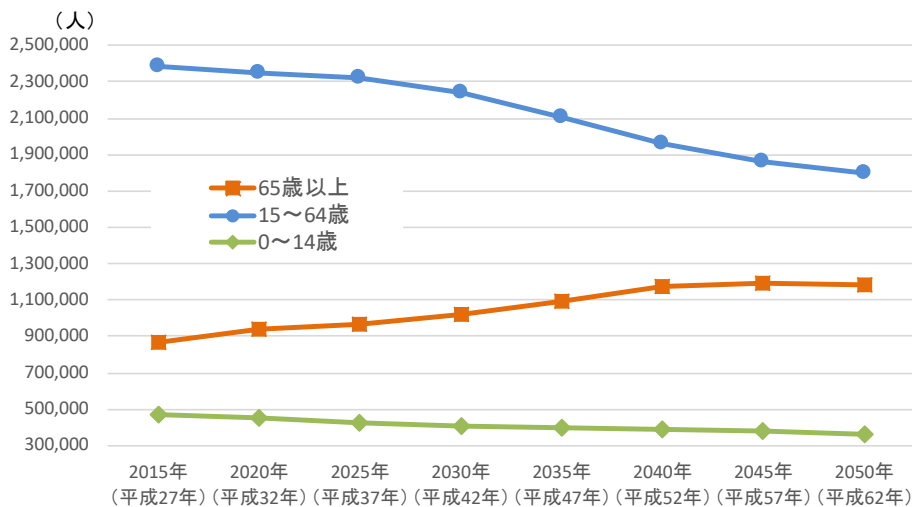


出典：総務省「2018（平成30）年住宅・土地統計調査」

#### ② 年齢別人口の動向と見通し

年代別人口を比較すると、64歳以下の人口が減少傾向にある一方で、65歳以上の人口は増加し続けており、今後もしばらく増加が見込まれます。

図 年齢別人口の動向と見通し（横浜市）

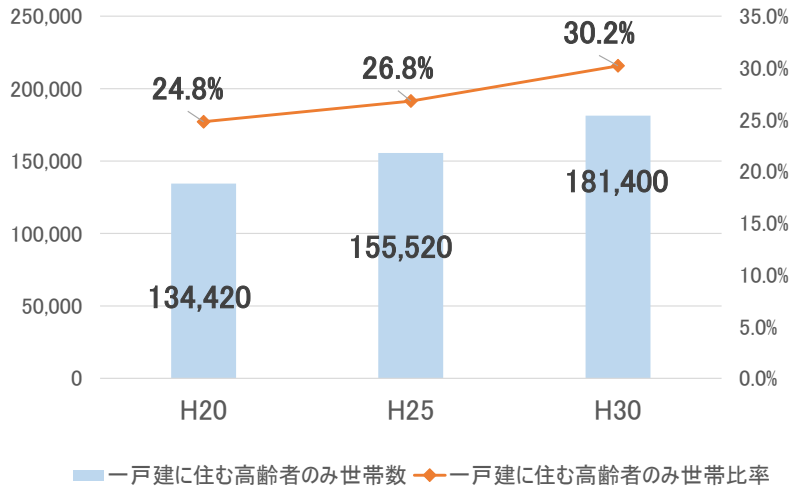


出典：総務省「国勢調査」（2015（平成27）年）、横浜市政策局「横浜市の将来人口推計（2015（平成27）年基準時点）（2020（平成32）年以降の人口推計値）」

### ③ 一戸建に住む高齢者のみ世帯の動向

いわゆる空家予備軍である一戸建住宅に住む高齢者のみ世帯の数は、2018（平成 30）年で 181,400 世帯と多く、2008（平成 20）年から 2018（平成 30）年にかけて約 5 万世帯増加しています。65 歳以上の老年人口率（高齢化率）は、今後も増加することが推計されており、空家予備軍である高齢者のみ世帯の数も増加し続けることが予想されます。

図 一戸建に住む高齢者のみ世帯数と割合の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

## 2 空家の実態調査結果

### (1) 横浜市域の都心部と郊外部の比較

#### ① 概要

##### ■調査目的

「住宅・土地統計調査」の結果によると、横浜市域の都心部と郊外部で一戸建の空き家率や空き家の腐朽・破損の割合が異なっていたことから、都心部と郊外部のそれぞれから一部対象地区を選定し、実態調査を行いました。

##### ■調査対象地区

###### 都心部（木造住宅密集市街地）

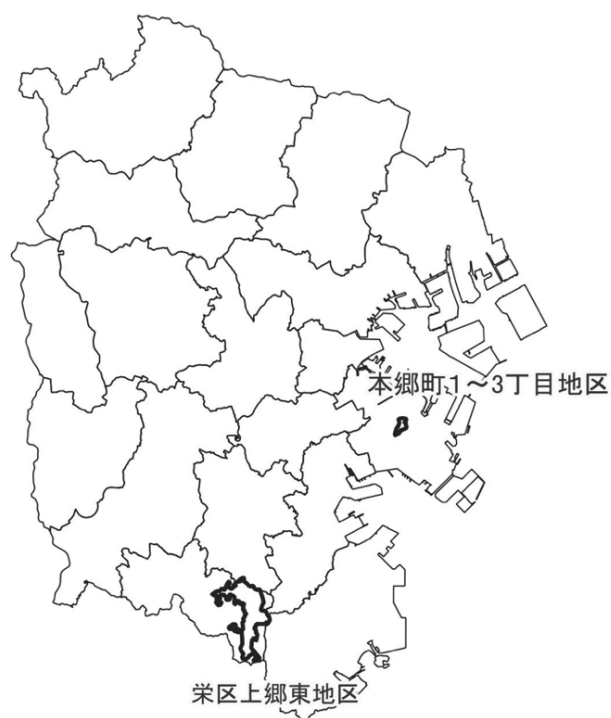
中区本郷町地区（中区本郷町1～3丁目）

昭和35年頃までに既に市街化していた住宅地。地震火災の危険性が高い不燃化推進地域に指定されている。

###### 郊外部（郊外住宅地）

栄区上郷東地区（栄区上郷町、東上郷町、庄戸1～4丁目、長倉町、野七里1・2丁目）

市域南部郊外に位置する戸建て住宅地を中心とした地区。昭和50年代に住宅地化が進行した。一部で風致地区が指定されており、建築協定区域も複数ある。



##### ■調査時期

2022（令和4）年7月末から約1か月間

##### ■調査方法

実態を把握すべき一戸建の空家を調査するため、予め空家の可能性が高い建物を抽出し分布図を作成し、現地で実態を把握・確認することになりました。

このため、予め水道の閉栓状況に関する情報（街区単位で水道閉栓の有無がわかるが、空家を特定できない）と住宅地図（表札が出ていない家があるもの）の最新版により調査対象とすべき一戸建の空家の位置図を作成して現地で空家かどうかの判断をしました。また、調査中に空家を発見した場合には随時調査対象に追加しました。

## ② 結果

対象地区はいずれも一戸建の住宅の割合が高い地域です。共同住宅等が少なく、住居系建物に対する一戸建の住宅の比率は、棟数比率で中区本郷町地区 77%、栄区上郷東地区 83%となっています。一方空家の状況は、横浜市域の都心部と郊外部で異なることが分かりました。

### ■都心部の特徴：中区本郷町 1～3 丁目

都心部では一戸建の空家が多く、中区本郷町地区では空家率は 6.3%であり、中区の平均(4.4%)と横浜市の平均(3.2%)をとともに上回る結果となりました。

### ■郊外部の特徴：栄区上郷町、東上郷町、庄戸 1～4 丁目、長倉町、野七里 1～2 丁目

郊外部である栄区上郷東地区では、空家率は 2.1%であり、横浜市(3.2%)や栄区(3.0%)の平均をとともに下回る結果となっています。

栄上郷東地区では、空家の建替えが活発であり、その分、空家率が低くなっていると考えられます。

調査対象地区		区域面積 (ha)	区域内の一戸建総数 ※	空家戸数 ( )は一戸建総数に占める割合	調査対象戸数	調査対象とした建物の利用状況 ( )は調査対象戸数に占める割合			
						空家	居住中	建替え済み	空地・駐車場
都心部	中区 本郷町地区	20.1	880	55 (6.3%)	139	55 (39.6%)	78 (56.1%)	5 (3.6%)	1 (0.7%)
郊外部	栄区 上郷東地区	304.5	3,853	79 (2.1%)	246	79 (32.1%)	91 (37%)	52 (21.1%)	24 (9.8%)

※令和 2 年 都市計画基礎調査結果 (横浜市) による。

### 3 空家の相談・活用・改善等のデータ

#### (1) 空家所有者等からの相談状況

##### ① 概要

2019（令和元）年度から2022（令和4）年度にかけて、空家の所有者等から、空家の総合案内窓口や協定を締結している専門家団体に寄せられた相談の状況です。

##### ② 結果

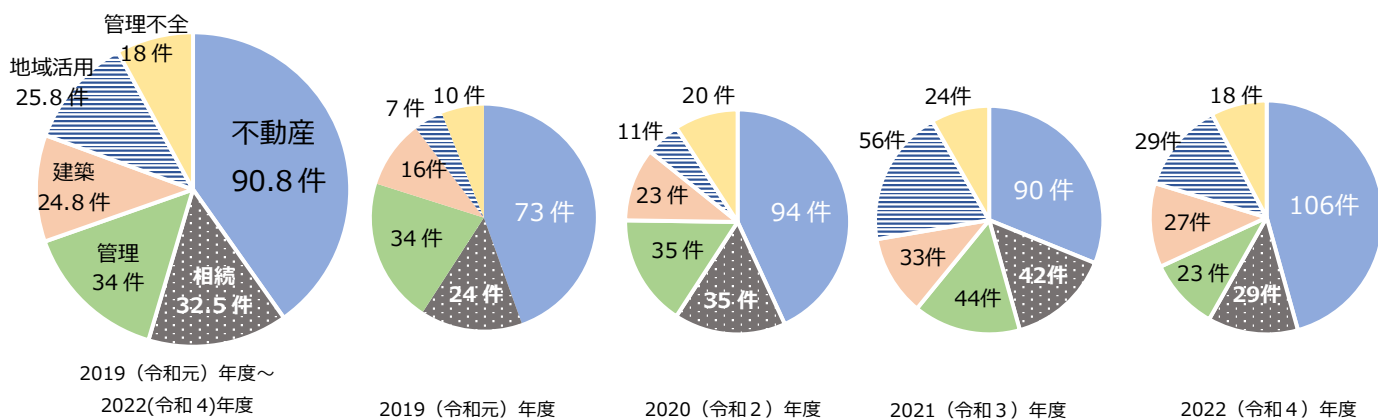
平均して年間約400件の相談が寄せられ、「不動産」、「相続」、「管理」の順に相談が多いという状況です。

図 空家相談の受付件数と相談内容

	2019(令和元)年度～ 2022(令和4)年度 平均	年度別			
		2019(令和元) 年度	2020(令和2) 年度	2021(令和3) 年度	2022(令和4) 年度
相談受付件数	382	304	356	462	406

空家の相談窓口寄せられる相談内容 (一件の相談で複数の内容を含む場合あり)					
不動産	90.8	73	94	90	106
相続	32.5	24	35	42	29
管理	34	34	35	44	23
建築	24.8	16	23	33	27
地域活用	25.8	7	11	56	29
管理不全	18	10	20	24	18





## (2) 周辺の空家に関する相談状況

### ① 概要

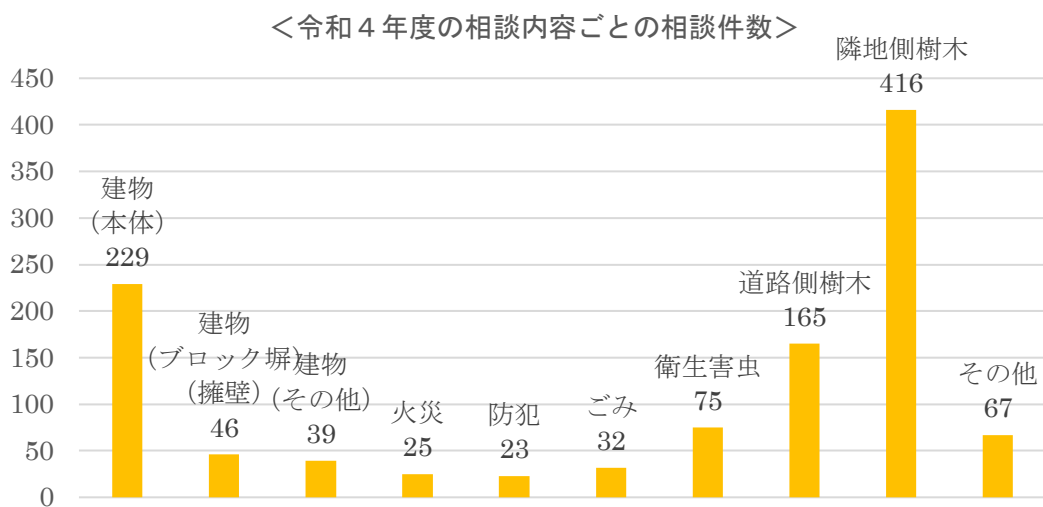
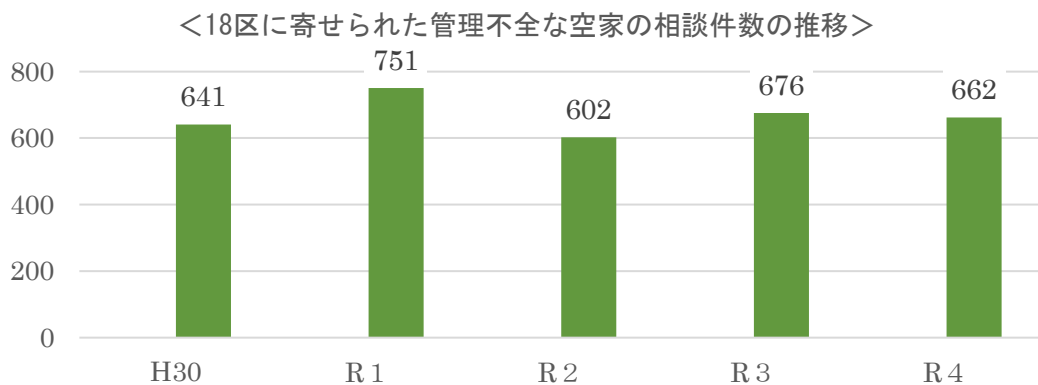
第2期横浜市空家等対策計画策定後の2018（平成30）年度から2022（令和4）年度にかけて、管理不全な空家について本市に周辺住民から寄せられた相談等の状況です。

### ② 結果

平均して年間約650件の相談が寄せられ、「隣地側及び道路側樹木繁茂」、「建物（老朽や腐朽等）」、「衛生害虫・ねずみ等」の順に相談が多いという状況です。

令和元年度は、台風被害により相談件数が増加しています。

種別	年度	平成30	令和元	令和2	令和3	令和4
	区に寄せられた空家等の相談件数		641	751	602	676



### (3) 空家等の活用状況

#### ① 市が支援した空家の地域活用の実績

	所在地	活動団体	活用支援制度	施設名	活用の概要
令和3年度	緑区 十日市場	NPO法人	空家活用のマッチング制度（建築局）	レインボーホーム	空家を外国人の子どもたちの学びの場と地域交流の場として活用
	泉区 下和泉	一般社団法人	空家活用の専門相談員派遣制度（建築局）	かけカフェ ComeHome	空家を改修し、コミュニティカフェとして活用
	戸塚区 小雀町	NPO法人	ヨコハマ市民まち普請事業（都市整備局）	ちえのわ チュンチュン カフェ	空家を改修し、コミュニティカフェとして活用
	神奈川区 子安台	地域活動グループ	ヨコハマ市民まち普請事業（都市整備局）	子安の丘 みんなの家	空家を改修し、多世代交流拠点として活用
	戸塚区 平戸	地域活動グループ	地域の居場所づくり補助金（戸塚区）	地域交流拠点に ここのハウス	空家を地域の多世代交流の拠点として活用
令和4年度	瀬谷区 下瀬谷	民間企業	空家活用のマッチング制度、空家活用の専門相談員派遣制度（建築局）	Second color	空家を改修し、就労継続支援B型事業所として活用
	金沢区 釜利谷東	NPO法人	空家活用のマッチング制度、空家活用の専門相談員派遣制度（建築局）	釜利谷ふれ あいカフェ	空家を改修し、コミュニティカフェとして活用
	金沢区 洲崎町	自治会町内会	身近なまちの防災施設整備事業（都市整備局）	まちの防災 広場	空家を解体した跡地を防災広場として活用
	【継続】 戸塚区 平戸	地域活動グループ	地域の居場所づくり補助金（戸塚区）	地域交流拠点に ここのハウス	空家を地域の多世代交流の拠点として活用
	磯子区 岡村	自治会町内会	地域の居場所づくり支援補助金（磯子区）	岡村西部第 一自治会館	空家を改修し、地域の多世代交流の拠点として活用

## ② 空家活用の専門相談員派遣事業の実績

### ■令和3年度

物件	相談概要	派遣専門相談員	アドバイス内容
泉区 下和泉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法上の建築物の制限について</li> <li>・老朽化している建物の契約上の注意点等</li> </ul>	全日不動産協会 神奈川県本部横浜支部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益上必要な建築物としての転用について市に調整を依頼</li> <li>・修理、改築等は借主負担、多額な修繕費用が出る場合は契約解除できるよう特約を追記 等</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の耐震性、耐震改修計画について</li> </ul>	横浜市建築士事務所協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の耐震改修および費用などについてアドバイス</li> </ul>
保土ヶ 谷区 新井町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5年前から空家</li> <li>・リフォーム後借り手がいない</li> <li>・地域のために活用したい</li> </ul>	横浜プランナーズネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域で活用する場合の家賃相場について</li> <li>・建物まで階段があり、高齢者等の利用は難しい</li> <li>・地域活動団体事務所や、宿舎として活用できそう 等</li> </ul>
瀬谷区 下瀬谷	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家の改修等補助金の活用を検討中</li> <li>・内外装の改修・耐震改修工事について</li> </ul>	横浜市建築士事務所協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法の適法状況、建築時期、構造等について説明</li> <li>・壁配置の重要性・内装制限等の留意点を説明等</li> </ul>

### ■令和4年度

物件	相談概要	派遣専門相談員	アドバイス内容
瀬谷区 下瀬谷	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修を伴う賃貸借契約を締結する際の、現状復旧の取り扱い等、諸手続きについて</li> </ul>	全日不動産協会 神奈川県本部横浜支部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約書のひな型を使用して、全体的な流れを説明</li> <li>・改修を行う際は、事前に所有者に連絡することとした。</li> </ul>
金沢区 釜利谷	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修を伴う賃貸借契約を締結する際の、取り扱い等について</li> </ul>	神奈川県宅地建物取引業協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸借でのトラブルの多くは退去時であるため、原状回復の範囲など細かく記載することが望ましい</li> <li>・色々な事が絡みあった物件のため、契約を先行するのではなく用途変更の件を解決してから先に進む必要がある 等</li> </ul>

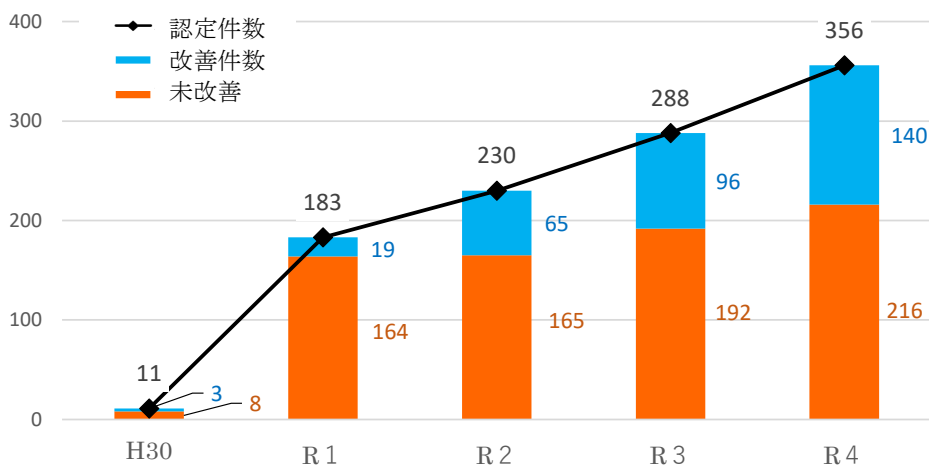
#### (4) 空家の改善状況

##### ① 特定空家等の認定改善件数

空家法施行から令和4年度までに、累計356件認定し、うち140件改善しています。

種別	年度	平成30	令和元	令和2	令和3	令和4
	特定空家等の認定 (累計)		11	183	230	288
改善済 (累計)		3	19	65	96	140

< 特定空家等の認定と改善の件数の推移 (累計) >



##### ② 補助制度の利用実績

令和2年度より、空家等の所有者等への支援策として、専門家派遣制度及び建築物解体補助制度を実施しています。

専門家派遣制度は平均して年間約3件、住宅除却補助制度は平均して年間約7件活用されています。

年度	令和元	令和2	令和3	令和4
専門家派遣の実施 (令和2モデル実施、令和3本実施)	—	3	5	2
住宅除却補助制度 (令和2木造住宅耐震事業を拡充)	—	5	9	7

## 4 空家に関連する支援制度

※令和6年3月現在

## (1) 活用

制度名	概要	担当部署
空家活用のマッチング制度	空家・空地の所有者と、地域活動の拠点を探している団体や事業者との橋渡しをし、対話の場を設定	[空家等所有者] 空家の総合案内窓口（住まいるイン） [活動団体] 横浜市市民協働推進センター
空家活用の専門相談員派遣事業	空家を地域活性化に貢献する施設に活用することを考えている方へ、専門的な知識を持った相談員を無料で派遣	建築局 住宅政策課
空家の改修等補助金	地域活性化に貢献する施設としての活用を目的として行う、空家の改修費用等を補助 <b>■地域貢献型</b> [補助対象] ①内外装等の改修工事費 ②耐震改修工事費 [補助上限額] 補助対象①：100万円（対象経費の1/2） 補助対象②：150万円（対象経費の1/2） <b>■地域貢献（簡易改修）型</b> [補助対象] ①内外装等の改修工事費 ②耐震シェルター設置工事及び外構工事費 ③DIYによる改修の際の建築材料費 [補助上限額] 補助対象①～③の合計：100万円（対象経費の1/2）	建築局 住宅政策課
省エネ住宅住替え補助	子育て世代を対象に、最高レベルの断熱性能を備えた新築住宅への住替え（新築型）や、ZEHレベル以上の断熱改修を行った空家への住替え（リノベ型）に要する費用の一部を補助 [補助金額] 最大100万円（基礎額70万円、市外から転入した場合30万円を加算）	建築局 住宅政策課

制度名	概要	担当部署
ヨコハマ市民まち普請事業	市民が主体で行う施設整備を伴うまちづくりを支援、助成 (空家を活用したまちづくりも対象) [支援内容] ①市職員が支援 ②まちづくりコーディネーターの派遣 ③活動助成金(最大30万円)の交付 ④整備助成金(50~500万円)の交付	都市整備局 地域まちづくり課
市民主体の身近な施設整備への支援	区と地域で策定されたプランに基づく市民主体の身近な施設整備を支援 [支援内容] ①市職員が支援 ②まちづくりコーディネーターによる支援 ③活動経費の一部の助成(経費の8割以内、最大10万円) ④施設整備費の一部の助成(経費の9割以内、最大100万円)	都市整備局 地域まちづくり課
地域緑のまちづくり事業	市民からの地域の緑化の提案を募集し、一次二次選考を通過した団体に助成金を交付 [支援内容] ①民有地の緑化費(設計等経費100%、整備費90%) ②景観木の保全費(上限あり) ③地域の緑化活動費(上限100万円/年)	環境創造局 みどりアップ推進課
横浜市介護予防交流拠点整備事業	介護予防・生活支援につながる活動を推進するため、商店街の空き店舗などを活用した拠点等の施設整備費等を補助 [補助対象] ①工事費又は工事請負費 ②工事事務費 [補助上限額] 891万円	健康福祉局 地域包括ケア推進課
小規模保育事業	小規模保育事業を実施しようとする団体に対し、予算の範囲内で建築物の改修等に要する費用を補助 [補助対象] ①施設整備費 ②工事管理費 ③備品費 [補助上限額] 補助対象①~③の合計:2,200万円(13人以上) :1,100万円(6人以上12人以下)	こども青少年局 こども施設整備課

制度名	概要	担当部署
<p>親と子のつどいの 広場事業</p>	<p>親と子のつどいの広場を運営、もしくは運営予定の団体に対して、運営経費等を補助</p> <p>[補助対象]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①事業費</li> <li>②開設準備費</li> <li>③耐震化移転費</li> </ul> <p>[補助上限額]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①事業費：704万9千円（事業実施日数・時間による）</li> <li>②開設準備費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・初度調弁費：50万円</li> <li>・借上・整備補助費：110万円</li> </ul> </li> <li>③耐震化移転費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・移転事務費：50万円</li> <li>・借上・整備補助費：110万円</li> </ul> </li> </ul>	<p>こども青少年局 地域子育て支援課</p>
<p>放課後児童クラブ の活動場所として の空家活用</p>	<p>放課後児童クラブを運営、もしくは運営予定の団体に対して、運営経費等を補助</p> <p>[補助対象]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①人件費</li> <li>②管理運営費</li> <li>③児童処遇費</li> <li>④施設利用料金 他</li> </ul> <p>[補助上限額]</p> <p>510万2千円（年間開所日数・児童数による）</p>	<p>こども青少年局 放課後児童育成課</p>
<p>磯子区地域の居場所 づくり支援補助金 〔磯子区内〕</p>	<p>磯子区内で空き家や空き店舗、住居の空部屋等を活用した地域交流の場や居場所づくりを進める団体に対し、施設改修や活動のための補助金を交付、支援</p> <p>[補助対象]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①施設改修費</li> <li>②事業活動費</li> <li>③事業開始のための耐震予備調査等の経費</li> </ul> <p>[補助上限額]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①新たに事業を始めるとき <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修等に伴う経費：150万円</li> <li>・事業活動に伴う経費：50万円</li> </ul> </li> <li>②既存の居場所で事業を行うとき：30万円（改修費等）</li> <li>③事業開始のための予備調査等：10万円（1度のみ）</li> </ul>	<p>磯子区地域振興課</p>

制度名	概要	担当部署
金沢区空き家等を 活用した地域の「茶 の間」支援事業補助 金 〔金沢区内〕	金沢区内で、空き家、空き室、空き店舗等の活用により、 多世代の交流、子育て支援、高齢者の生活支援等、身近な 地域の課題解決や地域の活性化に向けた取組を支援  [補助対象] ①施設の改修費 ②事業活動費 ③事業開始のための耐震予備調査等の経費 [補助上限額] ①新たに事業を始めるとき ・1年目：150万円 ・2～3年：50万円 ②同一活動主体が他に施設を開設し事業を始めるとき 又は増設して事業を行うとき ・1年目：100万円 ・2～3年：50万円 ③事業開始のための予備調査等：10万円（1度のみ） ④既存の居場所で事業を行う、または既存事業を継続 するとき：50万円	金沢区地域振興課
戸塚区地域の居場 所づくり補助金 〔戸塚区内〕	戸塚区内で、区民が主体となって行う居場所の活動を支援  [補助対象] ①物品購入費 ②印刷製本費 ③光熱水費、燃料費 ④修繕費 ⑤通信運搬費 ⑥使用料及び賃借料 [補助上限額] 25万円	戸塚区区政推進課
緑区地域のつなが り支援事業 〔緑区内〕	緑区内の空地・空家・空店舗等について、区が所有者から 空地等を借り受け、地域団体に無償で貸出。空地等所有者 に対して奨励金を交付  [奨励上限額] 25万円	緑区区政推進課



## (2) 売却

制度名	概要	担当部署
空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除(税控除)	相続した空家(敷地を含む)又は解体後の敷地をおおむね3年以内に譲渡した際の、特別控除の適用に必要な被相続人居住用家屋等確認書を交付	建築局 住宅政策課

## (3) 解体・改善

制度名	概要	担当部署
住宅除却補助制度	昭和56年5月末以前に建築確認を得て着工され、本市の耐震診断の結果、耐震性が低いと判定された2階建て以下の木造住宅に対して、解体工事に要する費用を補助 [補助上限額] ①課税世帯 : 20万円 ②非課税世帯 : 40万円	建築局 建築防災課
建築物不燃化推進事業 〔地震時の火災による延焼の危険性が高い地域〕	地震時の火災による延焼の危険性が高い地域において、古い建築物を除却する場合や、燃えにくい建築物を建てる際に、除却工事費や新築に係る工事費の一部を補助 [補助上限額] 150万円(除却・新築それぞれ)	都市整備局 防災まちづくり推進課
ブロック塀等改善事業	道路等に面する高さ1m以上で倒壊の恐れのある危険なブロック塀等の解体、軽量フェンス等の新設工事に要する費用を補助 [補助上限額] ①10m未満 : 30万円 ②10m～20m未満 : 40万円 ③20m以上 : 50万円	建築局 建築防災課
管理不全空家等の専門相談員派遣事業	管理不足空家等の所有者等に対して、個別の事情に応じた専門相談員を無料で派遣	建築局 建築指導課
木造建築物安全相談事業 〔地震時の火災による延焼の危険性が高い地域〕	古い木造建築物の耐火性能や耐震性のチェックのほか、擁壁・崖・ブロック塀等の状態、敷地に接する道路の状況などの調査・助言を行う建築士を無料で派遣	都市整備局 防災まちづくり推進課

<p>隣地統合事業補助 〔地震時の火災による延焼の危険性が高い地域〕</p>	<p>狭小な敷地を隣地と統合し一体利用する場合や、未接道な敷地を隣地と統合し一体利用する場合に、その費用を補助</p> <p>[補助対象]</p> <p>①測量及び境界明示費用 ②登記費用 ③不動産取得に係る仲介手数料 ④土地代金</p> <p>[補助上限額] 補助対象①～④の合計：100万円</p>	<p>都市整備局 防災まちづくり推進課</p>
--	---	-----------------------------

#### (4) 空家等の跡地活用

制度名	概要	担当部署
<p>身近なまちの防災施設整備事業（防災広場整備） 〔地震時の火災による延焼の危険性が高い地域〕</p>	<p>老朽建築物を解体し、空地を地域コミュニティの場、かつ、まちの防災性を高める空間（防災広場）として整備する自治会町内会等に対し、解体工事費と広場整備費を補助</p> <p>[補助上限額]</p> <p>①解体工事費：300万円（建物所有者） ②広場整備費：150万円（自治会町内会等）</p>	<p>都市整備局 防災まちづくり推進課</p>
<p>緑区地域のつながり支援事業（再掲） 〔緑区内〕</p>	<p>緑区内の空地・空家・空店舗等について、区が所有者から空地等を借り受け、地域団体に無償で貸出。空地等所有者に対して奨励金を交付</p> <p>[奨励上限額] 25万円</p>	<p>緑区区政推進課</p>

---

**2024（令和6）年3月**

**編集・発行**

**横浜市建築局住宅部住宅政策課**

〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10

TEL : 045-671-4121 FAX : 045-641-2756

