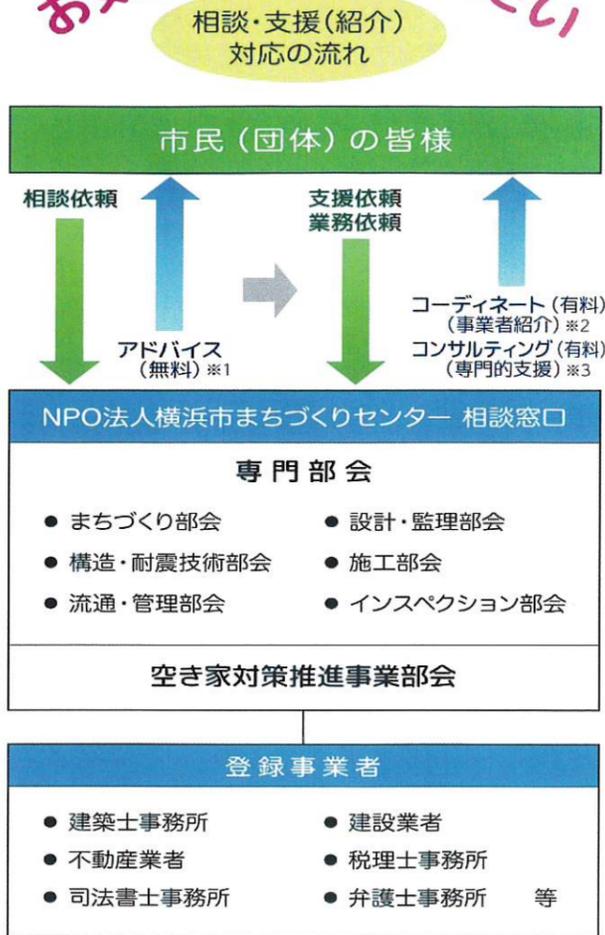


☆☆住まいまちづくり相談☆☆

住まいまちづくりの事は「NPO法人横浜市まちづくりセンター」へご相談ください。ご相談内容に応じて、各種専門家(専門部会員)がアドバイザーとして対応いたします。更に支援の依頼にはコーディネーターやコンサルタントの派遣も致します。また業務の依頼に対しては、事業者をご紹介します。

- ◆新築・増築・改築・リフォーム
高齢者・障害者住宅のバリアフリーの設計監理・施工・マンションの設計・監理(大規模修繕等)・施工
- ◆耐震診断・耐震改修
住宅・ビル・マンション等の耐震設計・監理・施工
- ◆みんなのまちづくり
住宅地・商店街・景観づくり・ルールプランなど、地域で気になっていることをお気軽にご相談ください。
- ◆空き家対策・中古住宅利活用
空き家問題、中古住宅の有効利用について各種専門家がワンストップでご相談に応じます。

お気軽にご相談ください



※1 アドバイスは電話、FAX、メール、面談にて行います。
 ※2 アドバイス後ご依頼により、専門部会登録事業者をご紹介します。
 ※3 継続的に専門的な助言、サポートが必要な場合は、専門家を派遣し、専門的支援業務をお引き受け致します。

住まいまちづくり相談窓口

下記事務局まで ご予約の上、お越しください。

受付先 TEL 045-315-4089

FAX 045-315-4099

Email info@machisen.org

まちセンのHPはこちら➡



住まいまちづくり活動を担う会員(正会員・賛助会員)募集中

発行日 2026年2月5日
 発行人 理事長: 月出正弘
 発行所 横浜市認証 特定非営利活動法人
 横浜市まちづくりセンター
 〒231-0033 横浜市中区長者町5-49-1ラフィアヌ長者町2階
 TEL.045-315-4089 FAX.045-315-4099
 URL https://machisen.org
 E-mail info@machisen.org

— 広報委員会 —
 担当理事: 月出正弘
 委員長: 月出正弘
 広報紙委員: 竹内俊雄 廿日出頼秀
 山村修生 田尻竜也
 岡崎ゆき 山本壮一郎
 白石真司

横浜の住まいまちづくりに役立つ情報誌!

～情報誌 まちセン～

横浜市認証

特定非営利活動法人横浜市まちづくりセンター Vol. 26

建設・不動産コンサルティング事業

～不動産コンサルティング地域ワーキンググループ～

NPO法人横浜市まちづくりセンターは、「建設・不動産コンサルティング事業」を実施しており、地域ワーキンググループ第26号として登録されています。

地域ワーキンググループとは、公益財団法人不動産流通推進センターが国土交通省と連携し、不動産コンサルティング実務を実践する団体等を登録したもので、公益財団法人不動産流通推進センターと国土交通省はその活動を多面的に支援しています。

地域ワーキンググループは、不動産コンサルティング業務に係る事例やノウハウの共有、一般消費者に対する不動産コンサルティングに関する相談業務、不動産コンサルティングに関し地方公共団体等の要請・協定等に基づき行う活動、不動産コンサルティングに係る普及・啓蒙活動、その他地域における不動産コンサルティング業務の発展に貢献する公益的な活動を行っています。

当法人では、地域ワーキンググループの活動の一環として、インспекション部会、設計・監理部会、構造・耐震技術部会、施工部会、流通・管理部会、まちづくり部会が連携して、総合相談窓口を設置しています。

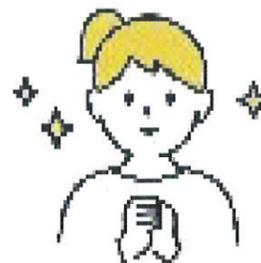
重要な資産である不動産を有効活用するために、専門家が連携調整して、総合的にワンストップで相談対応し、リノベーション・リフォームや売却・賃貸による流通等、住生活の安定を確保し、地域や社会貢献につなげています。

会員の公認不動産コンサルティングマスター、弁護士、司法書士、税理士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、建築士等が豊富な経験実績と信頼信用ある専門家として、適切な相談対応を行っています。

不動産のあらゆる課題解決に向け、一元的なコンサルティング事業を展開しており、毎月第三土曜日には、不動産相続相談会、不動産有効活用相談会、空き家対策総合相談会を開催しております。



不動産所有者等



詳細は後記事務局までお問い合わせください。

理事長 月出 正弘

横浜市空家の改修等補助金

～横浜市空家の改修等補助金～

横浜市には、地域の空家対策を進めるため、「空家の改修等補助金」制度があります。これは、「地域活性化に貢献する施設(子育て支援施設、高齢者支援施設、コワーキングスペース等)」の設置促進を目的として、空家の改修費用を補助する制度です。市民(在勤・在学を含む)で組織され、市民が自由に参加し継続的に活動している団体や当該空家を借り受ける事業者が補助申請出来ます。

対象建築物は、

- ・横浜市内に存する一戸建て住宅(兼用住宅を含む)
- ・申請時点から遡って1年以上、居住その他の使用がなされていないもの
- ・建築基準法に違反していない、特定空家等として認定されていないもの
- ・耐震性があるもの、耐震性がない場合は、本補助等を利用し、耐震改修等を行うもの
- ・建物の改修及び原状回復義務の放棄について、空家の所有者の合意を得られているもの

対象となる事業の例は、

＜子育て支援施設・高齢者支援施設＞

営利を目的とせず、地域の方が利用でき、利用者同士のコミュニティ形成などが図れるもの

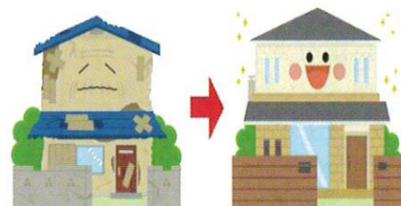
＜NPO等の地域活動拠点＞

NPOや活動団体が運営する、地域の方を対象とした活動の拠点となるもの

＜コワーキングスペース＞

不特定多数の利用者がオフィス機能を持ち、コミュニティ形成に重点を置いたスペースをシェアして利用するもの

申請には、事前の相談が必要です。補助金額や補助率等の詳しい内容や申請期間、対象要件については、横浜市まちづくりセンター住まいまちづくり相談窓口までお問い合わせください。



トータル・ライフ・コンサルタント 山村 修生

遺産分割調停について

～「相続」を「争族」としないために～

終活。「争族」を発生させないための準備を進められている方は多いと思いますが、その準備は万全でしょうか？遺言を作成したから安心、と考える方もいらっしゃるかもしれませんが。

しかし、その体裁や内容によっては遺産分割協議が必須となることも。協議がまとまらなければ家庭裁判所での調停手続に至ります。

調停とは、基本的に裁判所を間に挟んだ話し合いです。そこで、「相続人の範囲」「遺産の範囲」「評価」「寄与分・特別受益の有無」を確定し、遺産の配分を決めていくこととなります。

そのためにはしっかりと資料を準備し、裁判所のルールに則って主張立証する必要があります。その中でも各問題点が合意できない場合には、別途地方裁判所での訴訟(遺産範囲確認、養子縁組無効など)を要するケースも出てきますし、不動産は鑑定手続を要することもあります。

また、一連の手続はすぐに終わるものではありません。早くても半年、長ければ2年以上かかるものも出てきます。果ては、「調停」では成立せず「審判」に至ることも。その結果、望まない分割結果になることも少なくありません。

それを避けるためには、まだお元気なうちにしっかりと事前対策を。

専門家に相談して、ご自身の理想をオーダーメイドされてみてはいかがでしょうか。



弁護士 金子 晋也

防犯性が高い賃貸集合住宅

～神奈川県セキュリティ・アパート認定制度～

この制度は、神奈川県内に所在する賃貸集合住宅について、住宅への侵入を伴う窃盗や性犯罪などの犯罪の防止に配慮した構造及び設備を有する住宅を一定の基準で評価し、認定・登録することにより、消費者(入居者)に対して、防犯に優れた住宅の情報提供と普及を目指す制度です。

県民の皆様は、建物防犯に関する意識を高めて頂くと共に、防犯性の高い建物を広く普及させ、安全で安心して暮らせる街づくりを目指す一環として行なわれています。

認定評価基準は、2005年4月に施行した、県民総ぐるみで犯罪をなくしていくための規範となる「神奈川県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例/住宅に関する防犯上の指針」や国土交通省が定める、住宅の品質確保の促進に関する法律(品確法)に基づく「住宅性能表示制度/開口部の侵入防止対策」、「神奈川県防犯優良マンション認定制度評価基準」などを引用し、いくつかの物件サンプルでその妥当性を検証してまとめられたものです。

認定には、以下のどちらかの防犯設備が備えられている必要があります。

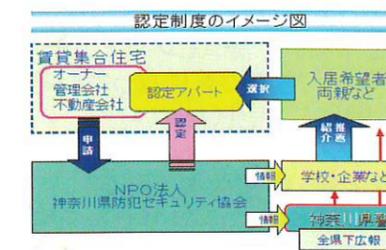
- ・オートロック設備
- ・非常時警報発報装置

この制度は神奈川県警の公認を得て行なわれている、特定非営利活動法人神奈川県防犯セキュリティ協会の独自事業です。

認定は、仮審査と本審査の2段階で行なわれます。新築物件では、「設計段階審査」及び竣工後の「現場審査」の2段階で審査が行なわれます。既存物件では、「事前審査」及び「現場審査」の2段階で審査が行なわれます。審査の結果、認定が認められると認定証と認定章(認定プレート)が交付されます。

認定章は屋外に掲示することで、犯罪被害リスクの低減や入居者とそのご家族の安心感の醸成に加えて、入居者や地域の防犯ニーズに対応した賃貸集合住宅としての入居者アプが期待できます。

防犯設備士 月出正弘



住まいの点検とお手入れ

～住まいの点検とお手入れ[戸建 擁壁・門塀編]～

擁壁の水抜口から地中の排水が正常になされているか観察して、つまらないように時々掃除しましょう。水抜口が詰まると地中の排水ができなくなり、崩壊等の大きな事故の原因となることがあります。

逆に土が排水と一緒に多量に流れ出ている場合は、水抜口についている網が破れていることが考えられますので、専門の業者に依頼しましょう。

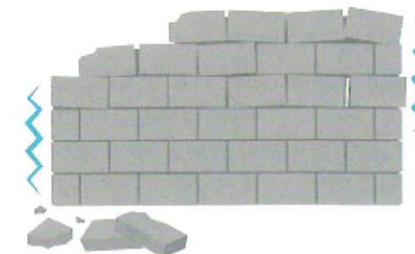
また、ひび割れや傾斜、はらみなどの異常がないか、定期的に点検し、異常が認められる場合も早めに専門の業者に依頼しましょう。

ブロック塀は、目地部分のひび割れや仕上げ材の剥がれなど、大地震時に倒壊や損傷の危険がないか十分に気をつけましょう。

ひび割れの幅が小さければ、塀を構成している材料に合う補修剤を使い、へらなどで埋めて、応急処置をしましょう。

また、大きい幅の時は原因にはいろいろなことが考えられますので、専門の業者に点検してもらいましょう。

門塀が設置されている地盤面は、それらを支える役割も担っていますので、深い掘削などで地盤をゆるめると傾き、倒壊につながるおそれがあるので、極力避けましょう。門塀は傾いていないか、基礎部分を特に注意して点検しましょう。傾きがひどい時は専門の業者に依頼しましょう。



建築士 月出照望